



Fortune Sun (China) Holdings Limited
富陽(中國)控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
股份代號: 00352

中期 報告2020



目錄

公司資料	2
簡明綜合損益表	4
簡明綜合損益及其他全面收益表	5
簡明綜合財務狀況表	6
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	8
簡明綜合中期財務報表附註	9
管理層討論與分析	19
披露權益	28
其他資料	34

董事會

執行董事

江陳鋒先生(主席)
張秀華女士
韓林先生

非執行董事

林倩如女士

獨立非執行董事

林俊才先生
崔士威先生
鄒耀明先生

執行委員會

江陳鋒先生(主席)
張秀華女士
韓林先生

審核委員會

鄒耀明先生(主席)
崔士威先生
林俊才先生

薪酬委員會

崔士威先生(主席)
林俊才先生
鄒耀明先生

提名委員會

江陳鋒先生(主席)
林俊才先生
鄒耀明先生

註冊辦事處

2nd Floor, Century Yard
Cricket Square
P.O. Box 902
Grand Cayman, KY1-1103
Cayman Islands

總辦事處及中國主要營業地點

中國
上海市
浦東新區
世紀大道1500號
東方大廈
9樓901室
郵編200122

香港

香港
九龍尖沙咀
廣東道21號
海港城港威大廈
5座16樓

公司資料

開曼群島股份過戶登記總處

Tricor Services (Cayman Islands) Limited
2nd Floor, Century Yard
Cricket Square
P.O. Box 902
Grand Cayman, KY1-1103
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

公司秘書

呂焯華先生

合規主任

張秀華女士

授權代表

張秀華女士
呂焯華先生

核數師

天健國際會計師事務所有限公司
執業會計師

香港法律顧問

趙不渝馬國強律師事務所

主要往來銀行

中國
民生銀行股份有限公司

香港

交通銀行股份有限公司香港分行
華僑永亨銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司

於香港聯合交易所有限公司的股份代號

00352

公司網址

www.fortune-sun.com

富陽(中國)控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年六月三十日止六個月(「回顧期間」或「期內」)未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一九年的比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	7,217	6,782
服務成本		(5,260)	(8,607)
毛利／(毛虧)		1,957	(1,825)
投資收入以及其他收益及虧損		594	579
經營及行政開支		(6,717)	(7,606)
財務成本		(7)	—
稅前虧損		(4,173)	(8,852)
所得稅開支	5	—	—
期內虧損	6	(4,173)	(8,852)
下列人士應佔			
本公司擁有人		(4,173)	(6,120)
非控股權益		—	(2,732)
		(4,173)	(8,852)
每股虧損	8	人民幣分	人民幣分
基本		(1.7)	(2.5)
攤薄		(1.7)	(2.5)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	(4,173)	(8,852)
其他全面收益：		
將重新分類至損益的項目：		
換算外國業務的匯兌差額	89	71
期內其他全面收益，已扣稅	89	71
期內全面開支總額	(4,084)	(8,781)
下列人士應佔		
本公司擁有人	(4,084)	(6,049)
非控股權益	—	(2,732)
	(4,084)	(8,781)

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	1,164	1,247
使用權資產		158	555
投資性房地產	10	3,099	3,146
高爾夫球會會籍		291	291
		4,712	5,239
流動資產			
應收貿易款項	11	12,806	11,443
貿易保證金	12	1,300	500
預付款項及其他保證金		723	1,449
其他應收款項		1,233	1,109
銀行存款		11,132	17,911
銀行及現金結餘		8,646	10,528
		35,840	42,940
流動負債			
應計費用及其他應付款項		6,995	8,080
租賃負債		163	475
		7,158	8,555
流動資產淨值		28,682	34,385
資產總值減流動負債		33,394	39,624
非流動負債			
租賃負債		—	90
資產淨值		33,394	39,534
股本及儲備			
股本	13	24,394	24,394
儲備		9,000	13,084
本公司擁有人應佔權益		33,394	37,478
非控股權益		—	2,056
總權益		33,394	39,534

簡明綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	合併儲備	儲備金	以股份支付			總計	非控股權益	總權益
					款項儲備	匯兌儲備	累計虧損			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一九年一月一日 (經審核)	24,394	69,619	14,554	16,621	4,355	(2,058)	(77,759)	49,726	4,429	54,155
期內全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	—	71	(6,120)	(6,049)	(2,732)	(8,781)
股本結算股份形式支款	—	—	—	—	59	—	—	59	—	59
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	1,898	1,898
購股權失效	—	—	—	—	(127)	—	127	—	—	—
期內權益的變動	—	—	—	—	(68)	71	(5,993)	(5,990)	(834)	(6,824)
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	24,394	69,619	14,554	16,621	4,287	(1,987)	(83,752)	43,736	3,595	47,331
於二零二零年一月一日 (經審核)	24,394	69,619	14,554	16,621	4,287	(1,933)	(90,064)	37,478	2,056	39,534
期內全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	—	89	(4,173)	(4,084)	—	(4,084)
收購一間附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,056)	(2,056)
購股權失效	—	—	—	—	(55)	—	55	—	—	—
期內權益的變動	—	—	—	—	(55)	89	(4,118)	(4,084)	(2,056)	(6,140)
於二零二零年六月三十日 (未經審核)	24,394	69,619	14,554	16,621	4,232	(1,844)	(94,182)	33,394	—	33,394

簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
用於經營活動的現金淨額	(8,826)	(15,504)
來自／(用於)投資活動的現金淨額	7,264	(2,842)
(用於)／來自融資活動的現金淨額	(409)	1,898
匯率變動的影響	89	71
現金及現金等同項目的減少淨額	(1,882)	(16,377)
期初的現金及現金等同項目	10,528	25,005
期末的現金及現金等同項目，指	8,646	8,628
銀行及現金結餘	8,646	8,628

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

1. 編製基準

此等簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定而編製。

此等簡明綜合中期財務報表應與二零一九年年度綜合財務報表一併閱讀。除下文所述者外，編製該等簡明綜合中期財務報表所採納的會計政策及計算方法與截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表中所採用者一致。

2. 採納經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已採納所有由香港會計師公會頒佈與其業務有關及於二零二零年一月一日開始的會計年度生效的經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則及其詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對簡明綜合中期財務報表造成任何重大影響。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

3. 香港財務報告準則的變動

香港會計師公會已頒佈多項於本集團當前會計期間首次生效的新訂或經修訂香港財務報告準則。

除採納於二零二零年一月一日生效的新準則外，編製簡明綜合財務報表所採納之會計政策與本集團編製截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採納者一致。

香港財務報告準則第3號之修訂本	業務的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂本	「重大」的定義

董事預期，應用香港財務報告準則中參照概念框架之資料之修訂及上述修訂並不會對應用本集團的簡明綜合財務報表有重大影響。

除上述所披露者外，由於新訂或經修訂香港財務報告準則於二零二零年一月一日生效，故並無對本集團之會計政策有任何重大影響。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

4. 收益及分部資料

本集團主要從事為中華人民共和國（「中國」）及東南亞房地產市場提供房地產諮詢及銷售代理服務的業務（其為本集團的報告分部）。回顧期間的收益及客戶合約收益劃分如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目 (於某一時間點確認)		
主要地域市場		
中國	5,462	5,112
柬埔寨	109	1,080
純房地產策劃諮詢服務項目 (於一段時間內確認)		
主要地域市場		
中國	1,646	590
	7,217	6,782

下表顯示有關來自客戶合約的應收貿易款項的資料：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	應收貿易款項	12,806

截至二零二零年六月三十日止六個月

4. 收益及分部資料(續)

本集團進行單一業務，即從事提供銷售房地產的代理服務及房地產諮詢服務，且大部分業務及所有資產基本上位於中國。因此，本集團只有單一報告分部，由主要營運決策者定期審閱。

經營分部的會計政策與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所述一致。

5. 所得稅支出

由於本公司於回顧期間及去年同期均無任何應課稅溢利，故無須就香港利得稅作出任何撥備。

由於相關集團實體於兩個期間均錄得虧損，故兩個期間均無繳納中國企業所得稅。

由於本公司於柬埔寨的附屬公司於兩個期間均錄得虧損，故並無就利得稅作出任何撥備。

其他地方的應課稅溢利稅項按本集團經營所在國家的現行稅率根據當地的現行法例、詮釋及慣例計算。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

6. 期內虧損

本集團的期內虧損已扣除／(計入)下列各項後達成：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
核數師酬金	160	138
利息收入	(529)	(201)
物業、廠房及設備折舊	127	131
使用權資產折舊	397	—
投資性房地產折舊	47	47
匯兌虧損淨額	376	44
過往根據香港會計準則第17號分類為 經營租賃的土地及樓宇租賃費用	—	1,315
從投資物業的總租金收入減直接 支出人民幣零元 (二零一九年：人民幣零元)	40	40
撥備回撥		
— 應收貿易款項	—	(600)

7. 股息

董事會並不建議派付回顧期間的任何中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

截至二零二零年六月三十日止六個月

8. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損是根據本公司擁有人應佔期內虧損約人民幣4,173,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：虧損人民幣6,120,000元)及期內已發行普通股246,183,390股(截至二零一九年六月三十日止六個月：246,183,390)計算。

由於本公司於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止期間內並無任何潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

9. 物業、廠房及設備

於截至二零二零年六月三十日止六個月內，本集團購置人民幣45,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣零元)的物業、廠房及設備，及出售賬面值人民幣零元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣零元)的物業、廠房及設備。

10. 投資房地產

所有投資房地產均位於中國。於回顧期間，本集團未有添置或出售投資房地產(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

董事會認為，倘投資房地產以其公平值列值，有關金額將不少於二零二零年六月三十日所列的賬面值。董事會擬持有該等物業作賺取租金及／或資本升值用途。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

11. 應收貿易款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	13,593	12,230
減：應收貿易款項撥備	(787)	(787)
	12,806	11,443

本集團給予其客戶的平均信貸期為90日。本集團努力對其未獲償還的應收款項維持嚴格的控制。應收貿易款項撥備乃經董事考慮收款時間及可能性後定期作出。

按開單日期及撥備淨額，本集團應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	5,348	4,099
91至180日	861	3,482
181至365日	4,068	1,277
一至兩年	221	277
兩年以上	2,308	2,308
	12,806	11,443

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

12. 貿易保證金

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易保證金	1,300	500
減：貿易保證金撥備	—	—
	1,300	500

貿易保證金指就綜合房地產諮詢及銷售代理服務合約支付的金額，通常在達致合約所訂明的銷量時按不同的合約條款分階段退還予本集團。

貿易保證金撥備乃經董事考慮收款時間後定期作出。

該等貿易保證金於實現相關代理合約的既定條款時退款。按付款日列示，本集團於報告期末的貿易保證金(扣除撥備)賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	800	—
三年以上	500	500
	1,300	500

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

13. 股本

	普通股數目	面值	
	千股	千港元	人民幣千元
法定：			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一九年十二月			
三十一日(經審核)、			
二零二零年一月一日			
(經審核)及二零二零年			
六月三十日(未經審核)	2,000,000	200,000	206,000
已發行及繳足：			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一九年十二月			
三十一日(經審核)、			
二零二零年一月一日			
(經審核)及二零二零年			
六月三十日(未經審核)	246,183	24,618	24,394

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

14. 關聯方交易

本集團於期內已與其關聯方進行以下交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
(i) 本集團主要管理人員的薪酬		
袍金	283	299
基本薪金及其他津貼	310	366
退休福利計劃供款	31	31
股本結算股份形式支款	—	51
支付予主要管理人員的總薪酬	624	747
(ii) 支付予本公司一名董事擁有的一間關聯公司的租金	471	490

15. 或然負債

於二零二零年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(未經審核)(二零一九年十二月三十一日：無(經審核))。

管理層討論與分析

業務回顧

二零二零年，新冠疫情（「疫情」）席捲全球，世界經濟發展受阻，突發疫情導致生產及金融發展遭受干預，給中國房地產行業帶來了不小的衝擊。在經濟形勢整體受挫的背景下，房地產市場量價短期均有所回落，特別是成交量，新房、二手房同比降幅均達近年來最大。

政策方面中國中央政府多次強調要加大逆周期調節力度，保持流動性合理充裕，地方政府因應其經濟情況施策靈活，多地從供需兩端出台房地產扶持政策，調控政策整體放寬，求端更多的從減低人口落戶、降低人才引進門檻、加大購房補貼等政策。

土地方面多地出台延期或分期繳納土地出讓金、放寬預售條件、順延竣工時間等供給端扶持政策，同時央行繼續運用降准、降息等積極的貨幣政策保持流動性合理充裕。

成交方面房企綜合運用線上和線下各類營銷途徑，加大項目推盤及促銷力度，緩解疫情下銷售停擺對去化回款帶來的衝擊。

疫情爆發對國家及國際經濟造成影響及不確定性，以及中美貿易戰、中國收緊房屋政策及限制等其他宏觀因素的影響，住宅物業市場狀況於過往幾年變得更加不利，故住宅物業的供求受到更大限制。二零二零年對本集團將充滿挑戰，但預期房地產行業的政策環境於二零二零年下半年將受限較少，因此，預期本集團的業績將緩解並逐漸改善。

業務回顧(續)

海外業務發展方面，柬埔寨因疫情亦未授控，加上較多外國人並未返回柬埔寨工作，以及當地居民仍未返回其本國避疫，出口訂單大幅減少的情況下，柬埔寨當地的房地產市場於本回顧期間內大受打擊。

於回顧期間，本集團錄得收益約為人民幣7.2百萬元，較上年度同期的收益上升約6.4%，乃主要由於回顧期間內本集團產自中國綜合房地產諮詢及銷售代理業務的收益較去年大幅增加約179.0%，原因於下文「綜合房地產諮詢及銷售代理業務」一段進一步闡述。於回顧期間，本集團純房地產策劃及諮詢業務分部的收益較去年減少約10.0%，原因於下文「純房地產策劃諮詢業務」一段進一步闡釋。

本集團於回顧期間錄得毛利約人民幣1.96百萬元，而上一期間則有毛虧約人民幣1.83百萬元。毛利增加乃主要由於回顧期間本集團服務成本較上一期間下降約38.9%，因本集團已削減其銷售人員數目、與物業開發商重新磋商商業條款以要求其應承擔若干成本及與本集團的供應商重新磋商商業條款以減低設計及推廣成本。回顧期間，總體經營及行政開支亦下降約11.7%，此乃由於嚴緊的成本節省政策及本集團董事及高級管理層自願減薪20%計劃。

管理層討論與分析

業務回顧(續)

因此，於回顧期間本集團錄得淨虧損約人民幣4.2百萬元，較去年同期淨虧損約人民幣8.9百萬元大幅減少約52.9%。

於回顧期間，就業務地區而言，本集團經營錄得之收益主要來自在湖北省的項目，其次是江蘇省及上海，分別佔本集團總收益約49.5%、14.3%和7.8%。相比下，二零一九年同期，本集團錄得之收益主要來自江蘇省的項目，其次是湖北省和柬埔寨的金邊市，分別佔本集團總收益約43.3%、32.8%和17.7%。就業務產品分類而言，於回顧期間，綜合房地產諮詢及銷售代理服務業務分部收益仍是本集團主要收入來源，佔總收益約77.2%（截至二零一九年六月三十日止六個月：約91.3%），純房地產策劃諮詢業務分部收益佔總收益約22.8%（截至二零一九年六月三十日止六個月：約8.7%）。

綜合房地產諮詢及銷售代理業務

本集團主要為房地產市場提供綜合房地產諮詢及銷售代理服務，而大部分業務於中國經營。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團於中國和柬埔寨共執行9個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目（截至二零一九年六月三十日止六個月：8個項目），本集團在中國和柬埔寨作為代理出售的相關房地產的樓面總面積約為42,000平方米（截至二零一九年六月三十日止六個月：38,000平方米）。

來自該等綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目的未經審核總收益約為人民幣5,571,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：約人民幣6,192,000元），即相較二零一九年同期減少約10.0%，儘管於回顧期內，自中國市場錄得的收益由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣5.1百萬元輕微增加6.8%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣5.5百萬元。綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目的跌幅乃主要由於柬埔寨的收益錄得由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣1.1百萬元大幅下降至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣0.1百萬元。回顧期內，柬埔寨錄得收益顯著下降乃由於疫情爆發，柬埔寨的住房需求下降，本公司於柬埔寨的服務需求亦隨之下降所致。預期整個二零二零年度柬埔寨市場環境仍然不利。

於二零二零年六月三十日，本集團共承接10個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目（二零一九年六月三十日：10個項目），尚未出售的樓面總面積合共約601,000平方米（二零一九年六月三十日：約505,000平方米）。於二零二零年六月三十日，在該10個項目中，有3個項目的相關房地產尚未開始銷售。

管理層討論與分析

純房地產策劃諮詢業務

於回顧期間，本集團仍努力尋求在中國純房地產策劃諮詢業務方面的持續發展。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團為七個物業開發項目顯著提升提供純房地產策劃諮詢服務並因而產生收益（截至二零一九年六月三十日止六個月：1個項目）總額約人民幣1,646,000元，佔本集團未經審核總收益22.8%（截至二零一九年六月三十日止六個月：收益約人民幣590,000元或佔約8.7%）。

來自純房地產策劃諮詢業務的增幅乃主要由於中國房地產開發商對市場諮詢服務的需求增加。隨著疫情爆發，中小型房地產開發商對房地產市場的市場環境不確定，以及中國地價上升導致中小型房地產開發商更謹慎計劃其發展，本集團向房地產開發商提供包括市場研究及銷售及推廣計劃服務。本集團預期將於二零二零年下半年繼續提供更多的純粹房地產規劃和諮詢服務。

展望及前景

展望二零二零下半年，儘管經濟內外承壓以及年初的疫情爆發給地產市場造成了一定的影響，但從全國及重點監測城市數據來看，房地產投資和成交數據都在快速回升，可見市場具備一定韌性，未來依然存在發展空間。而長三角代表城市市場恢復節奏較快，當前成交規模同比增速明顯高於其他城市。本集團主營業務為長三角區域，呈區域型佈局，具備靈活的作戰空間。集團公司注重在員工培養，精於研發。依託本集團現代化的信息技術，提升整個房地產產業鏈的價值服務。此外，整合對房地產決策具有參考價值的行業大數據，並運用大數據分析和人工智能，優化房地產決策分析體系。本集團利用大數據，有效整合資源至最有效用途，並透過團隊協作提供優質服務。

展望及前景(續)

本集團為國內其中一間物業代理的上市公司。在逆市環境下，本集團致力促進與品牌房企及央企、國企之間的商業關係，以維穩公司運營。「促銷售、搶回款」仍將是本集團重中之重。為緩解自身銷售壓力，多為強強聯合，戰略合作以達到共贏的目的，集團公司的優勢更為凸顯。作為專業型的現代房地產營銷策劃代理企業，本集團擁有多年強悍實戰經驗的銷售精英團隊，強大的客戶大數據積累，以專業的特色的服務保持著集團的競爭力，在後市將獲得更多的新項目及新的合作模式。

本集團將繼續有策略地專注其於中國二線至四線城市提供住宅物業諮詢及代理服務業務。於本回顧期間內，本集團一共新簽及正在洽談的項目大大增加，項目商務條款對本集團更有利。誠如上文「業務回顧」一段所述，隨著疫情爆發後，本集團有信心房地產開發商的市場條件及財務穩定性都將受益於地方政府的經濟復甦政策。本集團的房地產開發商客戶逐漸依賴本集團房地產銷售及營銷其物業，並願意將更多住宅物業投放市場出售，以及為本集團房地產諮詢及銷售代理服務提供更高的佣金率。為了擴大本集團的地域覆蓋範圍，以長遠保持其市場份額，除有主要經營的城市外，本集團亦將於中國尚未建立經營的其他城市尋找機會。

此外，誠如上文「純房地產策劃諮詢業務」一段所述，由於房地產開發商對市場研究及銷售及推廣計劃的需求增加，故本集團於純房地產策劃諮詢業務的收益於回顧期間有所增加。本集團目前預期，該趨勢將使本集團獲得於未來幾年大量的純房地產策劃諮詢項目，從而至少在下一年為本集團提供穩定收入。本集團亦預期於完成提供綜合房地產諮詢及銷售代理業務後，能獲得該等項目，從而確保本集團進一步穩定的收入來源。

管理層討論與分析

展望及前景(續)

然而，由於營商環境充滿不確定性，本集團在執行個別項目時有機會需要增大銷售推廣力度，增加銷售成本及導致毛利有所下降。本集團會致力進一步加強成本控制政策及嚴格控制現金流，達致削減經營開支，目標提升下半年的經營表現。

為使本集團的收入來源多樣化，管理層仍會繼續留意房地產行業的新機會，從而增加本集團的可持續及穩定的收入增長，為本集團及員工及謀求長遠發展，為本公司股東增取理想回報。如本集團一直考慮及評估作為物業發展商進入物業發展市場。本集團評估包括考慮市場情況、現金流、收入及預算及風險問題。本集團預期將於明年上半年完成評估及得出結論。此外，除向物業發展商提供住宅物業諮詢及代理服務，本集團亦於二零二零年六月已開始向一間住宅公寓租賃營運商於上海的六幢住宅大廈提供計劃及推廣服務。本集團將繼續把握機會，爭取住宅租賃公寓類似項目。目前，於二零二零年五月，本集團已與另一間上海物業發展商訂立諒解備忘錄，以經營及管理長期住宅物業租賃項目。

於本集團在柬埔寨日後發展方面，疫情爆發對柬埔寨乃至其他東南亞國家的房地產市場構成重大不確定性。本集團於柬埔寨截至二零二零年六月三十日止六個月的業績因疫情而遭受顯著影響。因此，本集團仍處於評估柬埔寨業務計劃的階段中。但本集團將繼續把握機會，擴展其於東南亞市場的增長，並將繼續透過招標及投標尋找項目機會。

流動資金及財務資源

於二零二零年六月三十日，本集團的未經審核流動資產淨值約為人民幣28,700,000元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣34,400,000元）、未經審核資產總值約為人民幣40,500,000元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣48,200,000元）及未經審核股東基金約為人民幣33,400,000元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣39,500,000元）。流動比率（按總流動資產除以總流動負債計算）由二零一九年十二月三十一日的5.02下跌至二零二零年六月三十日的5.01。

於二零二零年六月三十日，本集團的未經審核銀行存款及銀行及現金結餘約為人民幣19,800,000元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣28,400,000元）。

債務及資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團並無任何短期或長期借款（二零一九年十二月三十一日：無）。

於二零二零年六月三十日，本集團並無銀行借款或透支（二零一九年十二月三十一日：無）。

於二零二零年六月三十日，本集團資本負債比率（按總借款除以總權益計算）為0%（二零一九年十二月三十一日：0%）。

截至二零二零年六月三十日，本集團並無資產抵押。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

期內並無任何重大收購及出售本公司之附屬公司、聯營公司及合資公司。

報告期後事項

回顧期後直至本報告期間，概無發生重大事項。

管理層討論與分析

外匯風險

由於本集團的銷售額以人民幣及美元計值，而本集團的採購及開支則以人民幣、港元或美元計值，同時並無重大的外幣借款，故本集團並無重大的貨幣波動風險。本集團目前並無任何外匯對沖政策。然而，管理層持續監察本集團的外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

利率風險

於回顧期間，本集團並無持有任何承受利率風險的借款。

主要投資

於二零二零年六月三十日，本集團並無重大投資。於本中期報告日期，本集團並無重大投資或資本資產的未來計劃。

或然負債

於二零二零年六月三十日，本集團並無重大或然負債（二零一九年十二月三十一日：無）。

資本承擔

於二零二零年六月三十日，本集團並無重大資本承擔（二零一九年十二月三十一日：無）。

員工及本集團之薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團共有117名員工（二零一九年十二月三十一日：120名員工）。

本集團薪酬政策乃根據本集團經營業績、僱員的個人表現、工作經驗、各自的職責、專長、資歷及能力，以及可資比較市場數據及國家政策制定，並由本集團管理層定期對其進行檢討。根據本公司股東於二零一六年六月十七日通過的決議案，本公司已採納購股權計劃，旨在向對本集團作出貢獻的合資格參與者（包括本集團僱員）提供獎勵或回報。

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）（香港法例第571章）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有的權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條規定記入本公司須存置的登記冊的權益及淡倉；或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）已知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	本公司/ 相聯法團名稱	身份	證券數目及類別 (附註1)	概約持股百分比
江陳鋒先生 (「江先生」)	本公司	受控制公司的權益 (附註2)	89,659,979股普通股(L)	36.42%
		實益擁有人及配偶的 權益(附註3)	1,637,390股普通股(L)	0.67%
		實益擁有人及配偶的 權益(附註4)	4,200,000股普通股(L)	1.66% (附註12)

披露權益

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉(續)

董事姓名	本公司/ 相聯法團名稱	身份	證券數目及類別 (附註1)	概約持股百分比
林倩如女士 (「林女士」)	本公司	受控制公司的權益 (附註5)	43,722,460股普通股(L)	17.76%
		實益擁有人(附註6)	100,000股普通股(L)	0.04% (附註12)
韓林先生 (「韓先生」)	本公司	實益擁有人	7,051,801股普通股(L)	2.86%
		實益擁有人(附註7)	1,500,000股普通股(L)	0.59% (附註12)
張秀華女士 (「張女士」)	本公司	配偶的權益(附註8)	89,659,979股普通股(L)	36.42%
		實益擁有人及配偶的 權益(附註9)	1,637,390股普通股(L)	0.67%
		實益擁有人及配偶的 權益(附註10)	4,200,000股普通股(L)	1.66% (附註12)
崔士威先生 (「崔先生」)	本公司	實益擁有人(附註11)	200,000股普通股(L)	0.08% (附註12)

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉(續)

附註：

1. 字母「L」指董事於本公司股份(「股份」)或相關股份的好倉。
2. 該等股份以Active Star Investment Limited(「Active Star」)名義登記，而Active Star全部已發行股本由江先生擁有。江先生亦為Active Star的董事。根據證券及期貨條例，江先生被視為於Active Star擁有權益的全部股份中擁有權益。
3. 江先生於該1,637,390股股份的好倉包括彼及其妻子張女士分別實益擁有的894,347股股份及743,043股股份。根據證券及期貨條例，江先生被視為於張女士擁有權益的全部股份中擁有權益。
4. 江先生於該4,200,000股股份的好倉包括本公司於二零一七年一月十九日根據購股權計劃分別向其及其妻子授予的2,400,000份購股權及1,800,000份購股權。根據證券及期貨條例，江先生被視為於張女士擁有權益的全部股份中擁有權益。
5. 該等股份以Upwell Assets Corporation(「Upwell Assets」)名義登記，而Upwell Assets全部已發行股本則由林女士及其妹妹林書綺女士平均擁有。林女士亦為Upwell Assets的董事之一。根據證券及期貨條例，林女士被視為於Upwell Assets擁有權益的全部股份中擁有權益。
6. 林女士於該100,000股股份的好倉包括本公司於二零一七年一月十九日根據購股權計劃向其授予的100,000份購股權。
7. 韓先生於該1,500,000股股份的好倉包括本公司於二零一七年一月十九日根據購股權計劃向其授予的1,500,000份購股權。

披露權益

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉(續)

附註：(續)

8. 根據證券及期貨條例，張女士被視為於上文附註2所述由其丈夫江先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
9. 張女士於該1,637,390股股份的好倉包括彼及其丈夫江先生分別實益擁有的743,043股股份及894,347股股份。根據證券及期貨條例，張女士被視為於江先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
10. 張女士於該4,200,000股股份的好倉包括本公司於二零一七年一月十九日根據購股權計劃分別向其及其丈夫授予的1,800,000份購股權及2,400,000份購股權。根據證券及期貨條例，張女士被視為於江先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
11. 崔先生於該200,000股股份的好倉指本公司於二零一七年一月十九日根據購股權計劃向其授予的200,000份購股權。
12. 該等百分比按於二零二零年六月三十日本公司已發行的252,983,390股股份計算，並假設當時根據購股權計劃授出的所有尚未行使購股權已於該日獲行使。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債權證中，並無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的條文(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉)已知會本公司及聯交所的權益或淡倉；或本公司遵照證券及期貨條例第352條的規定須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉；或根據標準守則已知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於本公司股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，有關人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司根據證券及期貨條例第336條的規定存置的登記冊所記錄的股份及本公司相關股份的權益或淡倉如下：

股東姓名／名稱	身份	證券數目及類別 (附註1)	概約持股百分比
Active Star	實益擁有人(附註2)	89,659,979股普通股(L)	36.42%
Upwell Assets	實益擁有人(附註3)	43,722,460股普通股(L)	17.76%
林書綺女士	受控制公司的權益(附註3)	43,722,460股普通股(L)	17.76%
恒威代理人有限公司 (「恒威代理人」)	實益擁有人(附註4)	19,528,103股普通股(L)	7.93%
恒威投資有限公司	受控制公司的權益(附註4)	19,528,103股普通股(L)	7.93%
何厚鏘先生	受控制公司的權益(附註4)	19,528,103股普通股(L)	7.93%

披露權益

主要股東於本公司股份、相關股份及債權證的權益及淡倉(續)

股東姓名／名稱	身份	證券數目及類別 (附註1)	概約持股百分比
馬美域女士	配偶的權益(附註5)	19,528,103股普通股(L)	7.93%
何厚滄先生	受控制公司的權益(附註4)	19,528,103股普通股(L)	7.93%
楊欣女士	配偶的權益(附註6)	19,528,103股普通股(L)	7.93%

附註：

1. 「L」字母指股東於本公司股份或相關股份的好倉。
2. 該等股份以Active Star的名義登記，其全部已發行股本由江先生擁有。根據證券及期貨條例，江先生被視為於Active Star擁有權益的全部股份中擁有權益。
3. 該等股份以Upwell Assets的名義登記，其全部已發行股本由林書綺女士及非執行董事林女士平均擁有。根據證券及期貨條例，林書綺女士被視為於Upwell Assets擁有權益的全部股份中擁有權益。
4. 該等股份以恒威代理人的名義登記，恒威代理人由恒威投資有限公司控制，而恒威投資有限公司由何厚鏘先生及其胞弟何厚滄先生控制。根據證券及期貨條例，何厚鏘先生、何厚滄先生及恒威投資有限公司被視為於恒威代理人擁有權益的全部股份中擁有權益。
5. 根據證券及期貨條例，馬美域女士被視為於其配偶何厚鏘先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
6. 根據證券及期貨條例，楊欣女士被視為於其配偶何厚滄先生擁有權益的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，概無人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份擁有記錄於本公司遵照證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊的權益或淡倉。

購股權計劃

根據全體股東於二零一六年六月十七日通過的決議案，本公司採納一項首次公開發售後購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃的目的為讓本集團可向經挑選的參與者授出購股權，作為彼等對本集團貢獻的獎勵或回報。購股權計劃自二零一六年六月十七日起有效期為十年。

購股權計劃的合資格參與者包括（其中包括）本集團董事（包括獨立非執行董事）、本集團其他僱員、本集團商品或服務供應商、本集團客戶、向本集團提供研發或其他技術支援的人士、本集團股東及本集團的顧問或諮詢人。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司根據購股權計劃已授出而尚未行使的購股權的變動詳情如下：

其他資料

購股權計劃(續)

參與者類別	購股權所涉股數				於二零二零年 六月三十日 尚未行使	授出日期 (附註)	行使期	每股行使價 港元	股份於緊接 授出日期前之 交易日的 收市價 港元
	於二零二零年 一月一日 尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內已註銷或 失效					
董事： 江陳鋒	1,200,000	—	—	—	1,200,000	19/1/2017	19/01/2018至 18/01/2027	1.130	1.08
	1,200,000	—	—	—	1,200,000	19/1/2017	19/01/2019至 18/01/2027	1.130	1.08
	2,400,000	—	—	—	2,400,000				
張秀華	900,000	—	—	—	900,000	19/1/2017	19/01/2018至 18/01/2027	1.130	1.08
	900,000	—	—	—	900,000	19/1/2017	19/01/2019至 18/01/2027	1.130	1.08
	1,800,000	—	—	—	1,800,000				
韓林	750,000	—	—	—	750,000	19/1/2017	19/01/2018至 18/01/2027	1.130	1.08
	750,000	—	—	—	750,000	19/1/2017	19/01/2019至 18/01/2027	1.130	1.08
	1,500,000	—	—	—	1,500,000				
林偕如	100,000	—	—	—	100,000	19/1/2017	19/01/2019至 18/01/2027	1.130	1.08
	100,000	—	—	—	100,000				

購股權計劃(續)

參與者類別	購股權所涉股數					授出日期 (附註)	行使期	每股行使價 港元	股份於緊接 授出日期前之 交易日的 收市價 港元
	於二零二零年 一月一日 尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內已註銷或 失效	於二零二零年 六月三十日 尚未行使				
崔士威	100,000	—	—	—	100,000	19/1/2017	19/01/2018至 18/01/2027	1.130	1.08
	100,000	—	—	—	100,000	19/1/2017	19/01/2019至 18/01/2027	1.130	1.08
	200,000	—	—	—	200,000				
權員： 合計	50,000	—	—	—	50,000	19/1/2017	19/01/2018至 18/01/2027	1.130	1.08
	850,000	—	—	(100,000)	750,000	19/1/2017	19/01/2019至 18/01/2027	1.130	1.08
	900,000	—	—	(100,000)	800,000				
總計	6,900,000	—	—	(100,000)	6,800,000				

附註：購股權之歸屬期由授出之日起至行使期間開始為止。

因行使本集團購股權計劃已授出及尚未行使的所有尚未行使購股權可予發行的股份數目上限，合共不得超過不時已發行股份的30%（於本中期報告日期即73,855,017股股份）（「最高上限」）。倘會超出最高上限，則不得根據購股權計劃進一步授出購股權。

於本中期報告日期，根據購股權計劃所授出購股權可認購6,800,000股股份，佔本公司已發行股本約2.76%，該等購股權仍然未獲行使。

其他資料

購買、出售及贖回本公司的上市證券

本公司及其附屬公司於截至二零二零年六月三十日止六個月內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

本公司供股所得款項用途

於二零一五年十一月，本公司以供股（「供股」）方式集資約33.3百萬港元的所得款項淨額總額。供股詳情請參閱本公司日期為二零一五年九月一日及二零一五年十一月十六日的公告及本公司日期為二零一五年十月二十六日的招股章程。

於二零二零年六月三十日，約8.6百萬港元，即約25.8%來自供股所得款項淨額，原擬撥作於可能在中國建立一個公寓租賃平台購買傢俱及設備仍未動用。

下表載列於截至二零二零年六月三十日止六個月內供股所得款項淨額用途的具體明細及說明：

過往披露的所得款項 淨額擬定用途	回顧期間動用金額	於二零二零年六月三十日 尚未動用的金額及 預期動用時間表
於可能在中國 建立一個公寓租賃 平台的公寓的租賃 及物業管理開支	約0.9百萬港元用 於公寓的租賃及 物業管理開支	無(附註1)
於可能在中國 建立一個公寓租賃 平台購買傢俱及設備	無(附註2)	約8.6百萬港元，其中： — 3.5百萬港元擬用於採購於 2021年末於寧波及江蘇兩項 住宅物業分租項目的傢俱及 設備的成本；及 — 5.1百萬約於2025年動用(附 註3)

附註：

1. 於二零二零年六月三十日，擬用於公寓的租賃及物業管理費用的全部款項已悉數動用。
2. 於二零二零年六月三十日，擬用於支付為擬建立一個公寓租賃平台的傢俱及裝置採購成本的全部款項約8.6百萬港元仍尚未動用。
3. 動用供股所得款項淨額的餘下結餘預計時間表乃基於董事的所深知、全悉及確信而作出。該預計時間表受市場環境及政策變動，以及於市場出現於中國建立一個公寓租賃平台的合適機會所限。

其他資料

於二零二零年六月三十日，指定用於支付為建立一個公寓租賃平台的傢俱及裝置採購成本的全部款項仍尚未動用。延遲動用所得款項主要由於自二零一六年起的市場環境不穩，及中國政府亦開始對中國部分城市的住宅物業分租實施規管。鑑於市場環境不穩及關於有關規管將會否及如何延伸至中國其他城市的不明朗因素，本集團自此謹慎推動建立該公寓租賃平台，並尚未簽訂任何住宅物業分租項目。董事會現時無意變更尚未動用的供股所得款項淨額用途。相反，本公司正留意市場環境，並等待合適時機以實行建立公寓租賃平台的計劃。本集團正在評估江蘇省南通市、浙江省寧波市為兩個潛在住宅物業提供住宅分租服務。受市場環境及政策變動，以及於市場出現於中國建立一個公寓租賃平台的合適機會所限，尚未動用的供股所得款項淨額預計將於二零二五年前悉數動用。董事會將不時對本集團的業務發展計劃作出策略性回顧。倘董事會認為為捉緊其他市場機遇以使其收入流多元化，而須向本集團的業務計劃作出修訂，令於先前披露的尚未動用供股所得款項淨額任何部份的擬定用途有所變動，本公司將發出載列有關詳情的公告，以及時告知其股東及潛在投資者。

公眾持股量

根據本公司現有公開資料及就董事所知，於本報告付印前的最後實際可行日期，本公司維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

企業管治

本公司定期審閱其企業管治常規，確保持續遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）。除下文所披露偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條外，董事認為本公司於截至二零二零年六月三十日止六個月已遵守企業管治守則所載的守則條文。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於回顧期間，本公司並無區分主席與行政總裁，由江陳鋒先生同時擔任該兩個職位。董事會相信，由一人兼任主席與行政總裁的角色可確保本集團貫徹一致的領導，令本集團整體的策略部署更有效益及效率。董事會認為，現時的安排不會損害權力與權限之間的平衡，而該結構將令本公司有能力快捷及有效率地作出並推行決策。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所載的規定準則。經向全體董事作出特定查詢，全體董事均確認彼等於截至二零二零年六月三十日止六個月內已遵從標準守則所載的規定準則及本公司的行為守則。於二零二零年六月三十日由個別董事於本公司證券持有或視為持有的權益載於本報告第28至31頁。

審核委員會的審閱

根據企業管治守則及上市規則第3.21條的規定，本公司已成立審核委員會（「審核委員會」）並已制訂書面職權範圍。審核委員會由所有三名現任獨立非執行董事組成，即鄒耀明先生、崔士威先生及林俊才先生。鄒耀明先生為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表，其中包括會計、內部監控及財務報告事項等。

截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表已於二零二零年八月三十一日獲董事會批准。

承董事會命
富陽（中國）控股有限公司
主席
江陳鋒

香港，二零二零年八月三十一日