



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

2024 FORTUNE SUN



2024  
FORTUNE SUN

# 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	29
其他資料	36



## 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

3rd 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

## 香港主要營業地點

香港  
九龍尖沙咀  
廣東道21號  
海港城港威大廈  
第五座  
16樓

## 公司資料

### 開曼群島股份過戶登記處

Tricor Services (Cayman Islands) Limited  
3rd 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  
夏慤道16號  
遠東金融中心17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](http://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」)截至二零二四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，連同二零二三年的比較數字如下：

## 簡明綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	<b>1,146</b>	7,853
服務成本		<b>(1,384)</b>	(6,550)
毛(損)/利		<b>(238)</b>	1,303
投資收入以及其他收益及虧損		<b>968</b>	598
經營及行政開支		<b>(4,666)</b>	(5,640)
財務成本		<b>(43)</b>	(51)
稅前虧損		<b>(3,979)</b>	(3,790)
所得稅開支	5	-	-
本公司擁有人應佔期內虧損	6	<b>(3,979)</b>	(3,790)
		人民幣分	人民幣分
每股虧損	8		
基本		<b>(1.61)</b>	(1.54)
攤薄		<b>(1.61)</b>	(1.54)

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	<b>(3,979)</b>	(3,790)
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	<b>271</b>	57
期內其他全面收益，已扣稅	<b>271</b>	57
本公司擁有人應佔期內全面開支總額	<b>(3,708)</b>	(3,733)

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	<b>420</b>	597
使用權資產		<b>1,977</b>	2,250
投資性房地產	10	<b>9,993</b>	10,354
		<b>12,390</b>	13,201
<b>流動資產</b>			
應收貿易款項	11	<b>1,672</b>	2,060
預付款項及其他保證金		<b>853</b>	843
其他應收款項		<b>138</b>	368
按公平值計入損益的金融資產		<b>1,068</b>	3,126
銀行及現金結餘		<b>4,784</b>	6,384
		<b>8,515</b>	12,781
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項		<b>4,155</b>	4,289
租賃負債		<b>459</b>	459
		<b>4,614</b>	4,748
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>3,901</b>	8,033
<b>資產總值減流動負債</b>			
		<b>16,291</b>	21,234
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		<b>1,662</b>	1,897
來自一間關聯公司的貸款	13(b)	<b>7,100</b>	8,100
		<b>8,762</b>	9,997
<b>資產淨值</b>			
		<b>7,529</b>	11,237
<b>股本及儲備</b>			
股本	12	<b>24,394</b>	24,394
儲備		<b>(16,865)</b>	(13,157)
<b>總權益</b>			
		<b>7,529</b>	11,237

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二四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		外幣換算 儲備	累計虧損	總計
					款項儲備	儲備			
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	
於二零二三年一月一日 (經審核)	24,394	69,619	14,554	16,621	4,240	(1,909)	(107,128)	20,391	
期內全面收益/(開支)總額	-	-	-	-	-	57	(3,790)	(3,733)	
期內權益的變動	-	-	-	-	-	57	(3,790)	(3,733)	
於二零二三年六月三十日 (未經審核)	24,394	69,619	14,554	16,621	4,240	(1,852)	(110,918)	16,658	
於二零二四年一月一日 (經審核)	<b>24,394</b>	<b>69,619</b>	<b>14,554</b>	<b>16,621</b>	<b>4,240</b>	<b>(1,938)</b>	<b>(116,253)</b>	<b>11,237</b>	
期內全面收益/(開支)總額	-	-	-	-	-	271	(3,979)	(3,708)	
期內權益的變動	-	-	-	-	-	271	(3,979)	(3,708)	
於二零二四年六月三十日 (未經審核)	<b>24,394</b>	<b>69,619</b>	<b>14,554</b>	<b>16,621</b>	<b>4,240</b>	<b>(1,667)</b>	<b>(120,232)</b>	<b>7,529</b>	



## 簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
用於經營活動的現金淨額	<b>(650)</b>	(1,787)
來自投資活動的現金淨額	<b>63</b>	212
用於融資活動的現金淨額	<b>(1,284)</b>	(142)
匯率變動的影響	<b>271</b>	57
現金及現金等同項目減少淨額	<b>(1,600)</b>	(1,660)
期初的現金及現金等同項目	<b>6,384</b>	6,731
期末的現金及現金等同項目	<b>4,784</b>	5,071
指 銀行及現金結餘	<b>4,784</b>	5,071

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二四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二零二三年年度綜合財務報表一併閱讀。編製此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二零二三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. 採納新訂及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二零二四年一月一日開始的會計年度生效的新訂及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。

## 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經修訂香港財務報告準則。

除採納於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則外，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二零二三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16號(修訂本)	售後租回中的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	分類為流動或非流動負債及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契約的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

於本期間應用香港財務報告準則修訂本對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或於該等簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二四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」)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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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	<b>1,146</b>	7,630
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	-	223
	<b>1,146</b>	7,853

下表顯示有關來自客戶合約的應收貿易款項的資料：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	應收貿易款項	<b>1,672</b>

截至二零二四年六月三十日止六個月

## 4. 收益及分部資料(續)

本集團從事單一業務，即提供銷售房地產的代理服務及房地產諮詢服務，大部分在中國從事業務，且資產基本上位於中國。因此，本集團只有一個由主要營運決策者定期審閱的單一報告分部。

經營分部的會計政策與本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所述者一致。

## 5. 所得稅開支

由於本公司於回顧期間及去年同期並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

由於相關集團實體於兩個期間內並無應課稅溢利，故於兩個期間內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內均錄得虧損，故並無就所得稅作出撥備。

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

截至二零二四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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
核數師酬金	160	160
利息收入	(63)	(109)
物業、廠房及設備的折舊	177	22
使用權資產折舊	273	220
投資性房地產的折舊	361	132
從投資性房地產的總租金收入減直接 支出人民幣零元(二零二三年： 人民幣零元)	(223)	(223)
撥備回撥 —應收貿易款項	(400)	(537)

## 7. 股息

董事會並不建議派付回顧期間的任何中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

截至二零二四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3,979,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣3,790,000元)及期內已發行普通股數目246,183,390股(截至二零二三年六月三十日止六個月：246,183,390股)計算。

由於本公司於截至二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日止各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

於回顧期間，本集團購置約人民幣零元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣零元)的物業、廠房及設備，並出售賬面值約人民幣零元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣202,000元)的物業、廠房及設備。

## 10. 投資性房地產

所有投資性房地產均位於中國。於回顧期間，本集團並無添置(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣零元)及出售賬面值約人民幣365,000元的投資性房地產(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣零元)。

董事會認為，倘投資性房地產以其公平值列值，有關金額將不少於二零二四年六月三十日所列的賬面值。董事會擬持有該等房地產作賺取租金及／或資本增值用途。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 11. 應收貿易款項

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	<b>5,865</b>	6,653
減：信貸虧損撥備	<b>(4,193)</b>	(4,593)
	<b>1,672</b>	2,060

本集團給予其客戶的信貸期平均為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。信貸虧損撥備乃經管理層考慮收款時間及可能性後定期作出。

按開單日期，本集團應收貿易款項(扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	<b>310</b>	561
91日至180日	-	220
181日至365日	<b>162</b>	697
一至兩年	<b>848</b>	451
兩年以上	<b>352</b>	131
	<b>1,672</b>	2,060



截至二零二四年六月三十日止六個月

## 12. 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			
於二零二三年十二月三十一日(經審核)、二零二四年一月一日(經審核)及二零二四年六月三十日(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			
於二零二三年十二月三十一日(經審核)、二零二四年一月一日(經審核)及二零二四年六月三十日(未經審核)	246,183	24,618	24,394

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

## 13. 關聯方交易

(a) 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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
<b>(i) 本集團主要管理人員的薪酬</b>		
袍金	<b>230</b>	258
基本薪金及其他津貼	<b>549</b>	372
退休福利計劃供款	<b>30</b>	30
支付予主要管理人員的 總薪酬	<b>809</b>	660
<b>(ii) 支付予本公司一名董事 擁有的一間關聯公司的 租金</b>	<b>241</b>	242

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 13. 關聯方交易(續)

#### (b) 與關聯方的結餘

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
本公司一名董事擁有的一間 關聯公司之貸款	<b>7,100</b>	8,100

該貸款為無抵押、不計息並將於二零二六年十二月三十一日到期。

### 14. 或然負債

於二零二四年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(未經審核)(二零二三年十二月三十一日：無(經審核))。

### 業務回顧

自二零二四年初以來，全國新房市場陷入了長期調整階段，復蘇跡象難覓。二手房市場雖然通過大幅降價吸引買家，勉強維持了一定的交易量，但整個房地產市場仍然承受著巨大的下行壓力。二零二四年四月三十日的政治局會議試圖通過提出「統籌研究消化存量房產和優化增量住房的政策措施」來應對這種情況，但這些措施幾乎沒有帶來任何緩解。二零二四年五月十七日出台的「房地產一攬子政策」旨在穩定市場和減少庫存，但效果微乎其微。即便是二零二四年六月七日國務院常務會議再次呼籲「解放思想，拓寬思路，穩妥推進消化和盤活存量房產及土地的工作」，也未能激發市場的信心。雖然部分核心城市的二手房交易略有好轉，但新房市場依然頑固地停滯不前，政策要見效顯然還需要一些時間。

從宏觀經濟來看，形勢相當嚴峻。房地產投資持續下滑，二零二四年一至六月房地產開發投資同比下降10.1%，與二零二二年和二零二三年同期相比，降幅分別擴大了4.7和2.2個百分點。房地產市場正被大量未售出的庫存壓得喘不過氣來，二零二四年上半年商品房待售面積同比增長了15.2%，達到了前所未有的高位。在銷售和融資毫無起色的情況下，開發商開工新項目的意願持續下降，二零二四年一至六月新開工面積同比下降23.7%，比去年同期的糟糕表現還要嚴重。新建商品房的銷售更是慘不忍睹，銷售面積同比下降了19.0%，僅為4791.6萬平方米，住宅銷售面積的降幅更大，達到了21.9%。財務狀況同樣嚴峻，新建商品房銷售額暴跌25.0%，僅為47133億元，住宅銷售額更是下挫了驚人的26.9%。庫存過剩的情況進一步惡化，截至二零二四年六月底，商品房待售面積同比增長了15.2%，而住宅待售面積更是飆升了23.5%，市場供過於求的跡象十分明顯。

### 業務回顧(續)

從城市數據來看，情況依然悲觀。各個城市都在採取「以價換量」的策略，但整個市場依舊低迷不振。

在南通，二零二四年上半年新房銷售面積僅為87.21萬平方米，同比下降了18.59%。交易量持續在低位徘徊，即使大幅降價也未能有效提振需求。截至二零二四年六月底，南通市的庫存量達到令人震驚的2605萬平方米，去化周期長達171個月，庫存壓力依然巨大且難以緩解。

鹽城的情況同樣堪憂。據GO房網數據顯示，二零二四年上半年新房成交量僅為25.67萬平方米，市場依舊處於冰點，成交量低位波動。截至二零二四年六月底，狹義庫存為280萬平方米，去化周期為72個月，而廣義庫存則高達1381萬平方米，去化周期長達354個月。市政府刺激樓市的努力幾乎毫無效果，購房者信心跌至谷底，市場回暖跡象全無。

湖州的數據同樣令人擔憂。根據湖州市統計局發布的數據，二零二四年上半年湖州房地產投資總額同比下降了17.9%，其中住宅投資下降了20.9%。二零二四年一至六月全市商品房銷售面積為187.6萬平方米，同比下降了23.6%。商品住宅銷售面積降幅達21.9%。即使在市區，商品房銷售面積也同比下降了19.9%，反映出需求的全面萎縮。市場目前正被過量的庫存壓垮，未來將長期處於艱難的去庫存階段。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧(續)

於回顧期間，本集團錄得收益約人民幣1.1百萬元，較去年同期錄得的收益約人民幣7.9百萬元大幅下降約86.1%。有關下降乃主要由於本集團產自於中國的綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目的收益減少約人民幣6.5百萬元至回顧期間的約人民幣1.1百萬元，而去年同期錄得約人民幣7.6百萬元，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諮詢項目的收益減少至零，而去年約為人民幣223,000元，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虧損約人民幣0.24百萬元，而去年同期毛利則約人民幣1.30百萬元。有關減少乃主要由於自二零二三年第二季度以來中國經濟疲軟，致使中國一手房地產市場需求下降。於回顧期間，整體經營及行政開支減少約17.3%，此乃由於本集團施行嚴格的成本節省政策所致。

因此，於回顧期間本集團錄得淨虧損約人民幣4.0百萬元，而去年同期則錄得淨虧損約人民幣3.8百萬元。

### 業務回顧(續)

於回顧期間，就本集團經營地區而言，本集團於中國錄得之收益主要來自江蘇省的項目，其次是浙江省，分別佔本集團總收益約56.2%及43.8%。相比之下，於二零二三年同期，本集團錄得之收益主要來自江蘇省、浙江省及上海市的項目，分別佔本集團總收益約84.1%、13.6%及2.1%。就業務分部而言，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，佔本集團總收益100%(截至二零二三年六月三十日止六個月：約97.2%)，而並無自純房地產策劃諮詢業務分部錄得收益(截至二零二三年六月三十日止六個月：佔本集團總收益約2.8%)。

### 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。於回顧期間，本集團於中國執行3個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目(截至二零二三年六月三十日止六個月：6個項目)。於回顧期間，本集團在中國作為代理出售的相關房地產的建築面積合共約為1,000平方米(截至二零二三年六月三十日止六個月：11,000平方米)。

## 管理層討論與分析

### 綜合房地產諮詢及銷售代理業務(續)

於回顧期間，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1.1百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約人民幣7.6百萬元)，即相較二零二三年同期減少約86.1%。綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目的收益減少乃主要由於上文所述的自二零二三年第二季以來中國經濟疲軟，致使中國一手房地產市場需求下降。

於二零二四年六月三十日，本集團有3個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目(二零二三年六月三十日：3個項目)，尚未出售的建築面積合共約27,000平方米(二零二三年六月三十日：約40,000平方米)。於二零二四年六月三十日，所有項目均已開始銷售。

### 純房地產策劃諮詢業務

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團純房地產策劃諮詢業務分部並無正在進行的項目，因此並無就該分部錄得收入(截至二零二三年六月三十日止六個月：2個項目，及錄得收益約人民幣223,000元，佔本集團未經審核總收益約2.8%)。

來自純房地產策劃諮詢業務的收益不足，此乃主要由於於回顧期間中國的經濟環境導致開發商對本集團的市場研究及推廣計劃服務之需求減少。



### 展望及前景

二零二四年上半年，經濟增長的三大主要驅動力—消費、投資和淨出口的貢獻發生了明顯變化，外部需求有所上升，而內部需求則有所放緩。在此期間，消費和投資對中國GDP增長的貢獻率分別為60.5%和25.6%，但這兩個數字相比去年同期分別下降了17.5和8.8個百分點。相比之下，淨出口對GDP增長的貢獻率為13.9%，相比去年增加了26.3個百分點，這表明外需強勁，而內需相對較弱。

中央政府通過降低存款準備金率和利率以及優化結構性政策工具來支持實體經濟。此外，各地政府也在加快新型生產力的布局，工業生產出現了明顯回升。然而，中國經濟仍在經歷從舊增長引擎向新增長引擎轉型的陣痛。一方面，雖然近期在多項政策措施的刺激下，房地產市場出現了一些積極的改善跡象，但整體而言，雖然經濟對房地產行業的依賴有所減弱，但市場仍處於深度調整階段。另一方面，代表經濟轉型升級方向的高端製造、智能技術和綠色產業等領域正在快速發展，這在一定程度上抵銷了房地產市場低迷帶來的衝擊。例如，剔除房地產開發投資後，全國固定資產投資的增長率在上半年達到8.5%。目前，許多問題如有效需求不足、預期偏弱以及重點領域的風險尚未化解都與房地產市場的低迷密切相關，這些挑戰是經濟結構調整過程中不可避免的陣痛。從長遠來看，減少經濟對房地產的依賴，可能更有利於實現更加平衡和可持續的發展。隨著中國向新增長引擎的轉變，結構性變化的跡象愈發明顯：外部需求強於內部需求，供應多於需求，新動能優於舊動能。

### 展望及前景(續)

展望下半年，預計中國經濟將總體保持穩定。鼓勵消費者以舊換新的政策將繼續發揮作用，消費預計將保持穩定增長。加大財政支出將有助於加快基礎設施投資的增長，市場條件和政策支持預計將推動製造業投資的快速增長。出口有望保持穩定，這將進一步推動生產端的持續改善。然而，經濟運行的穩定性仍將面臨一些挑戰。隨著三中全會的閉幕以及美國總統拜登宣布不再競選連任，國內外的政治局勢逐漸明朗。在美元壓力有所緩解的背景下，美國央行果斷啟動了降息，中國的穩增長政策預計將繼續發力。然而，地緣政治環境依然緊張，貿易保護主義仍在抬頭。在國內，經濟正在加快擺脫對房地產的依賴，短期內需求不足和預期偏弱的問題與長期結構性轉型的陣痛交織在一起，穩增長和防風險的壓力依然存在。

在房地產市場方面，展望下半年，隨著三中全會對財稅體制改革、房地產和地方債務風險化解政策的定調和加速執行，預計下半年國內需求端，尤其是房地產和消費領域，將會有邊際改善。隨著這些政策的持續發力，預計二零二四年下半年，新房市場的下行趨勢將有所放緩。然而，由於居民收入預期和房價下跌預期尚未明顯改善，全國房地產市場仍將面臨調整壓力，新房市場可能仍處於築底階段。

### 流動資金及財務資源

於二零二四年六月三十日，本集團的未經審核流動資產淨值約為人民幣3.9百萬元（二零二三年十二月三十一日：約人民幣8.0百萬元）、未經審核資產總值約為人民幣20.9百萬元（二零二三年十二月三十一日：約人民幣26.0百萬元）及未經審核股東基金約為人民幣7.5百萬元（二零二三年十二月三十一日：約人民幣11.2百萬元）。流動比率（按總流動資產除以總流動負債計算）由二零二三年十二月三十一日的2.69減少至二零二四年六月三十日的1.85。

於二零二四年六月三十日，本集團的未經審核銀行存款以及銀行及現金結餘以人民幣及港元計值，且約為人民幣4.8百萬元（二零二三年十二月三十一日：約人民幣6.4百萬元）。

### 債務及資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團並無任何短期借款（二零二三年十二月三十一日：無）及有長期借款人民幣7.1百萬元（二零二三年十二月三十一日：人民幣8.1百萬元），該借款以人民幣計值，且將於二零二六年十二月三十一日屆滿。

於二零二四年六月三十日，本集團並無銀行借款或透支（二零二三年十二月三十一日：無）。

於二零二四年六月三十日，本集團的資本負債比率（按總借款除以總權益計算）為94.3%（二零二三年十二月三十一日：72.1%）。

於二零二四年六月三十日，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

於回顧期間，並無任何重大收購或出售本公司之附屬公司、聯營公司或合資公司。

## 管理層討論與分析

### 報告期後事項

回顧期末後直至本報告日期，概無發生重大事項。

### 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銀行借款。

本集團的利率風險主要來自於本集團浮動利率的銀行結餘及其他借款的利率波動，原因是本集團並無銀行借款。

### 重大投資

於二零二四年六月三十日，本集團並無重大投資。於本報告日期，本集團並無重大投資或資本資產的未來計劃。

### 或然負債

於二零二四年六月三十日，本集團並無重大或然負債(二零二三年十二月三十一日：無)。

### 資本承擔

於二零二四年六月三十日，本集團並無重大資本承擔(二零二三年十二月三十一日：無)。

### 員工及本集團之薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團共有36名員工(二零二三年十二月三十一日：50名員工)。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得員工成本(不包括董事酬金)約人民幣1.4百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣2.7百萬元)。

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)提供獎勵及回報。

## 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

於二零二四年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)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及第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 (附註12)
江陳鋒先生 (「江先生」)	本公司	受控制法團的權益 (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)	1.71%

## 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 (附註12)
林倩如女士 (「林女士」)	本公司	受控制法團的權益 (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%
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)	0.61%
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)	1.71%
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%

## 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：

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。



## 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. 該等百分比按於二零二四年六月三十日本公司已發行的246,183,390股股份計算。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，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分部的條文已知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或本公司根據證券及期貨條例第352條的規定須存置的登記冊所記錄的任何權益或淡倉；或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 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

於二零二四年六月三十日，有關人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司根據證券及期貨條例第336條的規定須存置的登記冊所記錄的本公司股份及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 (附註8)
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	受控制法團的權益 (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	受控制法團的權益 (附註4)	19,528,103股 普通股(L)	7.93%
何厚鏘先生	受控制法團的權益 (附註4)	19,528,103股 普通股(L)	7.93%
馬美域女士	配偶的權益(附註5)	19,528,103股 普通股(L)	7.93%

## 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 (附註8)
何厚浣先生	受控制法團的權益 (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%
朱凱先生	實益擁有人	9,998,000股 普通股(L)	4.06%
	受控制法團的權益 (附註7)	3,096,000股 普通股(L)	1.26%

附註：

1. 字母「L」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，且該等股份亦於上述「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」一節中披露為江先生及其妻張女士的權益。
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，且該等股份亦於上述「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」一節中披露為林女士的權益。

## 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)

附註：(續)

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持有99%，而恒威投資有限公司由何厚鏘先生及其胞弟何厚浠先生各持有39%。根據證券及期貨條例，何厚鏘先生、何厚浠先生及恒威投資有限公司各自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浠先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
7. 該等股份以Double Energy Limited的名義登記，其全部已發行股本由朱凱先生擁有。根據證券及期貨條例，朱凱先生被視為於Double Energy Limited擁有權益的全部股份中擁有權益。
8. 該等百分比乃按於二零二四年六月三十日本公司已發行之246,183,390股股份基準計算。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，概無人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉。

## 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選定參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻的獎勵或回報。購股權計劃於二零一六年六月十七日起計的十年期間內有效。

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。

截至二零二四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：

參與者類別	購股權所涉股數				於二零二四年 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
	於二零二四年 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	二零一七年 一月十九日	二零一八年 一月十九日至 二零二七年 一月十八日	1.130	1.08
	1,200,000	-	-	-	1,200,000	二零一七年 一月十九日	二零一九年 一月十九日至 二零二七年 一月十八日	1.130	1.08
	2,400,000	-	-	-	2,400,000				
張秀華	900,000	-	-	-	900,000	二零一七年 一月十九日	二零一八年 一月十九日至 二零二七年 一月十八日	1.130	1.08
	900,000	-	-	-	900,000	二零一七年 一月十九日	二零一九年 一月十九日至 二零二七年 一月十八日	1.130	1.08
	1,800,000	-	-	-	1,800,000				

## 其他資料

### 購股權計劃(續)

參與者類別	於二零二四年 一月一日 尚未行使	購股權所涉股數			於二零二四年 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
		期內已授出	期內已行使	期內已註銷或 失效					
韓林	750,000	-	-	-	750,000	二零一七年 一月十九日	二零一八年 一月十九日至 二零二七年 一月十八日	1.130	1.08
	750,000	-	-	-	750,000	二零一七年 一月十九日	二零一九年 一月十九日至 二零二七年 一月十八日	1.130	1.08
	1,500,000	-	-	-	1,500,000				
林倩如	100,000	-	-	-	100,000	二零一七年 一月十九日	二零一九年 一月十九日至 二零二七年 一月十八日	1.130	1.08
	100,000	-	-	-	100,000				
崔士威	100,000	-	-	-	100,000	二零一七年 一月十九日	二零一八年 一月十九日至 二零二七年 一月十八日	1.130	1.08
	100,000	-	-	-	100,000	二零一七年 一月十九日	二零一九年 一月十九日至 二零二七年 一月十八日	1.130	1.08
	200,000	-	-	-	200,000				
僱員： 合計	50,000	-	-	-	50,000	二零一七年 一月十九日	二零一八年 一月十九日至 二零二七年 一月十八日	1.130	1.08
	750,000	-	-	-	750,000	二零一七年 一月十九日	二零一九年 一月十九日至 二零二七年 一月十八日	1.130	1.08
	800,000	-	-	-	800,000				
總計	6,800,000	-	-	-	6,800,000				

附註：購股權的歸屬期為自授出日期起至行使期開始為止。

### 購股權計劃(續)

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。

於二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日，根據購股權計劃可授出的購股權數目為16,223,339股。

於本中期報告日期，根據購股權計劃授出的購股權可認購6,800,000股股份，佔本公司已發行股本約2.76%且根據購股權計劃將授出的所有購股權獲行使後可發行的股份總數為16,223,339股股份，佔本公司已發行股本約6.6%。

### 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二零二四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。

### 公眾持股量

根據本公司可公開查閱的資料及據董事所知，於本報告付印前的最後實際可行日期，本公司一直維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

## 其他資料

### 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C1第二部分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守則條文第C.2.1條外，董事認為本公司於截至二零二四年六月三十日止六個月已遵守企業管治守則所載守則條文。

根據企業管治守則守則條文第C.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職務得以確保本集團貫徹的領導，令本集團整體的策略計劃更有效益及效率。董事會認為，此安排不會損害權力與權限之間的平衡，而該安排將令本公司能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，其條款不遜於根據上市規則附錄C3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二零二四年六月三十日止六個月已遵守標準守則所載的規定準則及本公司的行為守則。



## 董事資料更新

根據上市規則第13.51B(1)條，於回顧期間及直至本報告日期董事資料變動載列如下：

### 林俊才先生(獨立非執行董事)

林先生自二零二四年三月十二日起為華商律師事務所粵港澳大灣區律師。彼亦於二零二四年七月十日成為香港區兆康律師行顧問。

## 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」)，並訂明書面職權範圍。審核委員會由全體三名現任獨立非執行董事鄒耀明先生、崔士威先生及林俊才先生組成，而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二零二四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及本報告，其中包括會計、內部監控及財務報告事項。審核委員會對本集團就本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績採用的會計處理並無任何異議。

截至二零二四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二零二四年八月三十日獲董事會批准。

承董事會命  
富陽(中國)控股有限公司  
主席  
江陳鋒

香港，二零二四年八月三十日