



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

A large, abstract, three-dimensional blue graphic that resembles a thick, flowing ribbon or a stylized letter 'S'. It is highly reflective and set against a background of a city skyline at sunset or sunrise, with a blue and white wavy pattern at the bottom.

FORTUNE SUN

2022 / 報告 ^{中期} 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	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
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
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

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」)截至二零二二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，連同二零二一年的比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	6,502	24,741
服務成本		(5,452)	(18,121)
毛利		1,050	6,620
投資收入以及其他收益及虧損		308	50
經營及行政開支		(5,278)	(6,494)
財務成本		(6)	(3)
稅前(虧損)/溢利		(3,926)	173
所得稅開支	5	—	—
本公司擁有人應佔 期內(虧損)/溢利	6	(3,926)	173
每股(虧損)/盈利	8	人民幣分	人民幣分
基本		(1.59)	0.1
攤薄		(1.59)	0.1

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
期內(虧損)／溢利	(3,926)	173
其他全面收益：		
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算外國業務的匯兌差額	290	(28)
期內其他全面收益／(開支)，已扣稅	290	(28)
本公司擁有人應佔期內 全面(開支)／收益總額	(3,636)	145

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	9 751	839
使用權資產	224	286
投資性房地產	10 12,532	12,664
	13,507	13,789
流動資產		
應收貿易款項	11 10,678	17,867
貿易保證金	12 300	300
預付款項及其他保證金	1,676	1,692
其他應收款項	2,804	799
按公平值計入損益的金融資產	2,004	2,004
銀行及現金結餘	6,414	7,667
	23,876	30,329
流動負債		
應計費用及其他應付款項	4,534	4,571
租賃負債	124	124
	4,658	4,695
流動資產淨值	19,218	25,634
資產總值減流動負債	32,725	39,423
非流動負債		
租賃負債	102	164
來自一間關聯公司的貸款	14(b) 2,000	5,000
	2,102	5,164
資產淨值	30,623	34,259
股本及儲備		
股本	13 24,394	24,394
儲備	6,229	9,865
總權益	30,623	34,259

簡明綜合權益變動表

截至二零二二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	以股份支付			累計虧損	總計
				儲備金	款項儲備	外幣換算儲備		
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	
於二零二一年一月一日(經審核)	24,394	69,619	14,554	16,621	4,240	(2,149)	(89,959)	37,320
期內全面(開支)/收益總額	—	—	—	—	—	(28)	173	145
期內權益的變動	—	—	—	—	—	(28)	173	145
於二零二一年六月三十日(未經審核)	24,394	69,619	14,554	16,621	4,240	(2,177)	(89,786)	37,465
於二零二二年一月一日(經審核)	24,394	69,619	14,554	16,621	4,240	(2,300)	(92,869)	34,259
期內全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	—	290	(3,926)	(3,636)
期內權益的變動	—	—	—	—	—	290	(3,926)	(3,636)
於二零二二年六月三十日(未經審核)	24,394	69,619	14,554	16,621	4,240	(2,010)	(96,795)	30,623

簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
來自／(用於)經營活動的現金淨額	1,471	(1,425)
(用於)／來自投資活動的現金淨額	(14)	6,946
用於融資活動的現金淨額	(3,000)	(93)
匯率變動的影響	290	(28)
現金及現金等同項目(減少)／增加淨額	(1,253)	5,400
期初的現金及現金等同項目	7,667	6,509
期末的現金及現金等同項目，指	6,414	11,909
銀行及現金結餘	6,414	11,909

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二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二零二一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二零二一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二零二二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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二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經修訂香港財務報告準則。

除採納於二零二二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二零二一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號之修訂	於二零二一年六月三十日後新冠病毒相關租金優惠
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備 — 作擬定使用前所得款項
香港會計準則第37號之修訂	繁重的合同 — 履行合同的成本
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年年度改進
會計指引第5號之修訂	共同控制合併的合併會計法

於本期間應用香港財務報告準則之修訂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

截至二零二二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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	6,293	24,403
柬埔寨	—	7
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	209	331
	6,502	24,741

下表顯示有關來自客戶合約的應收貿易款項的資料：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	應收貿易款項	10,678

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二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二零二一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

截至二零二二年六月三十日止六個月

6. 期內(虧損)/溢利

本集團的期內(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項後達成：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
核數師酬金	160	160
利息收入	(18)	(50)
物業、廠房及設備的折舊	117	58
使用權資產折舊	62	86
投資性房地產的折舊	132	121
匯兌虧損淨額	—	(10)
從投資性房地產的總租金收入減直接 支出人民幣零元(二零二一年： 人民幣零元)	(125)	(13)
撥備回撥		
— 應收貿易款項	(94)	(308)

7. 股息

董事會並不建議派付回顧期間的任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

8. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)/盈利是根據本公司擁有人應佔期內虧損約人民幣3,926,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：溢利人民幣173,000元)及期內已發行普通股數目246,183,390股(截至二零二一年六月三十日止六個月：246,183,390股)計算。

由於本公司於截至二零二二年六月三十日及二零二一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)/盈利。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

9. 物業、廠房及設備

於回顧期間，本集團購置約人民幣32,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣8,000元)的物業、廠房及設備，並出售賬面值約人民幣3,000元(截至二零二一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，本集團有添置約人民幣零元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣162,000元)及出售投資性房地產人民幣零元(截至二零二一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，有關金額將不少於二零二二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／或資本升值用途。

11. 應收貿易款項

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	12,567	19,850
減：信貸虧損撥備	(1,889)	(1,983)
	10,678	17,867

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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

11. 應收貿易款項 (續)

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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	3,806	8,018
91日至180日	1,273	4,707
181日至365日	3,506	4,052
一至兩年	1,997	644
兩年以上	96	446
	10,678	17,867

12. 貿易保證金

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易保證金	300	300
減：信貸虧損撥備	—	—
	300	300

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。此等貿易保證金於完成相關代理合約的規定條款後可予退還。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

12. 貿易保證金(續)

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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
181日至365日	300	300

13. 股本

	普通股數目 千股	面值 千港元 人民幣千元	
法定：			
每股面值0.1港元的普通股 於二零二一年十二月三十一日(經審核)、二零二二年一月一日(經審核)及二零二二年六月三十日(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 於二零二一年十二月三十一日(經審核)、二零二二年一月一日(經審核)及二零二二年六月三十日(未經審核)	246,183	24,618	24,394

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

14. 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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
(i) 本集團主要管理人員的薪酬		
袍金	255	345
基本薪金及其他津貼	342	347
退休福利計劃供款	31	31
支付予主要管理人員的總薪酬	628	723
(ii) 支付予本公司一名董事擁有的一間關聯公司的租金	356	478

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

14. 關聯方交易 (續)

- (b) 截至二零二二年六月三十日止期間，本公司已就貸款融資人民幣5,000,000元與關聯公司訂立貸款協議。該貸款為無抵押並將於二零二七年六月到期。該貸款年利率首年為4.75%，此後按中國人民銀行規定的現行貸款年利率計息。於二零二二年六月三十日，本公司的未動用金額為人民幣3,000,000元。

於二零二一年十二月三十一日，該貸款為無抵押並將於二零二五年十一月到期。該貸款年利率首年為4.75%，此後按中國人民銀行規定的現行貸款年利率計息。該貸款已於二零二二年二月提前還款。

15. 或然負債

於二零二二年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(未經審核)(二零二一年十二月三十一日：無(經審核))。

管理層討論與分析

業務回顧

2022年初以來，中華人民共和國（「中國」）經濟發展受國內新冠病毒疫情（「疫情」）反彈與俄烏緊張局勢等引致的多重因素衝擊，下行壓力進一步加大，國內經濟進入深度調整期。隨著全球經濟衰退陰雲積聚，內外部環境愈發複雜多變，地緣政治衝突持續，三重壓力持續顯現。

2022年上半年，我國GDP同比增長2.5%，同比下滑幅度過半，二季度增長僅0.4%，為歷史同期最低值。4月主要經濟指標深度下滑，5、6月隨著中央出台一攬子紓困政策後止跌回升。城鎮失業率方面持續攀升，2022年上半年失業率環比增幅約9.6%，二季度16-24歲城鎮青年失業率逼近20%關口，整體就業形式嚴峻。

供給端方面，工業增加值失速，服務業增加值增速由正轉負。需求端方面，外貿、製造業表現出強大的韌性，基建受政策利好保持快速增長，地產、居民消費承壓。

貨幣政策持續寬鬆，加大流動性投放，穩市場主體保就業，穩增長。尤其是，增值稅留抵退稅是今年穩大盤的關鍵舉措，2022年上半年共計1.84萬億元退稅款完成退付，是去年同期規模的2.9倍。社融方面，2022年上半年規模約21萬億元，同比增加3.2萬億元；人民幣貸款餘額增加13.7萬億元，同比增加0.92萬億元。全國一般公共預算收入增速由正轉負，其中政府性基金預算收入與支出同期對比下降28.4%、增長31.5%。財政政策2022年上半年發力，穩經濟穩預期，新增專項債2022年上半年完成新增發行量3.41萬億元，佔全年總額度93%，支持超過2萬個項目。

業務回顧(續)

今年疫情出現反覆，全國疫情呈散點式爆發擴散，波及眾多經濟強省，消費市場受到巨大衝擊。2022年上半年社會消費品零售總額21.04萬億元，增速由正轉負。房地產開發投資持續承壓，全國商品房銷售面積下降22.2%，商品房銷售額較2021年同期下降28.9%。

2022年上半年房地產市場持續探底。開年後，商品房銷售面積和金額持續下滑，4-5月，受國內疫情明顯的超預期衝擊，經濟新的下行壓力進一步加大，投資額進入負增長。6月隨著疫情的好轉，救市政策逐漸顯現效果，降幅收窄。

海外業務發展方面，柬埔寨因疫情持續嚴重打擊當地經濟，柬埔寨當地的房地產市場於期內持續受壓。

於回顧期間，本集團錄得收益約人民幣6.5百萬元，較去年同期錄得的收益約人民幣24.7百萬元大幅下降約73.7%。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大幅減少約人民幣18.1百萬元至回顧期間的約人民幣6.3百萬元，而去年同期錄得約人民幣24.4百萬元，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下降約人民幣0.1百萬元至約人民幣0.2百萬元，而去年約為人民幣0.3百萬元，原因於下文「純房地產策劃諮詢業務」一段進一步闡釋。

管理層討論與分析

業務回顧(續)

本集團於回顧期間錄得毛利約人民幣1.05百萬元，而去年同期則約人民幣6.62百萬元。有關減少乃主要由於疫情反彈及地方政府實施相應預防及控制措施(其中包括上海及附近地區的封控及旅行限制)致使中國一手房地產市場需求出現下滑，進而影響業務運營。於回顧期間，整體經營及行政開支亦下降約18.7%，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3.9百萬元，而去年同期則錄得淨溢利約人民幣0.2百萬元。

於回顧期間，就業務地區而言，本集團經營於中國錄得之收益主要來自江蘇省的項目，其次是湖北省及浙江省，分別佔本集團總收益約63.0%、29.6%及7.4%。相比下，於二零二一年同期，本集團錄得之收益主要來自浙江省的項目，其次是湖北省及江蘇省，分別佔本集團總收益約52.7%、40.3%及5.5%。就業務分類而言，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，佔本集團總收益約96.8%(截至二零二一年六月三十日止六個月：約98.6%)，而純房地產策劃諮詢業務分部收益佔本集團總收益約3.2%(截至二零二一年六月三十日止六個月：約1.4%)。

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，本集團於中國及柬埔寨共執行9個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目（截至二零二一年六月三十日止六個月：12個項目）。於回顧期間，本集團在中國及柬埔寨作為代理出售的相關房地產的建築面積合共約為12,200平方米（截至二零二一年六月三十日止六個月：83,000平方米）。

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6.3百萬元（截至二零二一年六月三十日止六個月：約人民幣24.4百萬元），即相較二零二一年同期減少約74.2%，其中，於回顧期間，自中國市場錄得的收益由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣24.4百萬元減少74.2%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣6.3百萬元。綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目的收益下降乃主要由於上文所述的地方政府實施預防及控制措施致使中國一手房地產市場需求出現下滑。於回顧期間，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，本集團於柬埔寨的服務需求亦大幅下降所致。預期整個二零二二年柬埔寨市場環境仍然不利。

於二零二二年六月三十日，本集團有6個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目（二零二一年六月三十日：12個項目），尚未出售的建築面積合共約250,000平方米（二零二一年六月三十日：約922,000平方米）。於二零二二年六月三十日，在該6個項目中，有2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，本集團仍持續在中國經營其純房地產策劃諮詢業務。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團為2個物業開發項目提供純房地產策劃諮詢服務（截至二零二一年六月三十日止六個月：3個項目）並因而產生收益總額約人民幣209,000元，佔本集團未經審核總收益約3.2%（截至二零二一年六月三十日止六個月：收益約人民幣331,000元或佔約1.4%）。

來自純房地產策劃諮詢業務的下跌乃主要由於中國的經濟正面增長令中小型開發商對房地產市場的不確定性降低，從而導致該等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

展望下半年，外部環境上，地緣政治衝突短期內不會結束，發達國家持續滯漲，貨幣政策收緊，全球經濟或將面臨衰退風險。內部，疫情仍在反覆，全球經濟壓力壓頂，市場預期轉弱，需求收縮，同時換屆可能對政策施放的連續性提出新的挑戰。貨幣政策預計將繼續保持寬鬆，財政政策上新增政策工具，下發專項債額度，推動經濟復甦。

2022年開年後，中央持續加碼穩地產，紓困房地產企業，支持市場減壓，促進房地產市場儘快回暖。

2022年3月16日，國務院金融委召開專題會議化解房地產市場風險。2022年4月29日中央政治局會議表態，肯定了2022年一季度各城市出台的因城施策解綁政策。2022年5月末，國務院召開電視電話會議商討政策，要用超常規手段刺激經濟。整體而言，中央對房地產調控的政策基調已經非常明確，下半年將持續釋放寬鬆信號，支持剛需和改善釋放需求，促進房地產市場復甦。

展望及前景(續)

具體政策上，上半年政策出台逾500多條，覆蓋城市超160個，為歷年之最。政策內容從居民端出發，包括放鬆限購限貸限售限價、降低首付比例、增加公積金貸款上限、購房補貼、放鬆落戶、支持多孩家庭購房、房票安置等。企業方面力圖為減輕房企負擔，優化預售資金監管、優化土拍規則，加快各流程審批。上述政策中，以公積金調整出現最為頻繁，其次是降低首付比例，放鬆限購。

2022年下半年，房地產市場復甦依舊存在較大的不確定性。市場回暖仍需修復居民端信心，組合救市政策組合出力。

預計金融政策方面將持續進行逆周期調節，行業從去槓桿邁向穩槓桿。政策將繼續支持企業融資需求，恢復房企自身造血能力。對出險房企進行實質性紓困或破產重組，用效率提振市場信心。

去庫存上，二三線城市或將全面取消限購、限貸及限售等限制性措施，有序放開限價實質性鼓勵房企以價換量，加快市場成交轉化，促進市場回暖。壓力城市或將通過財稅刺激、房票安置等措施刺激居民端恢復消費。各地因城施策的特點將更加明顯，具有各地方特色的救市政策或將出台落地。

由於營商環境充滿不確定性，本集團在執行個別項目時或需增大推廣力度，增加銷售成本，導致毛利有所下降。隨著控制措施預計放寬及政府利好政策即將出台，本集團會致力抓住任何機遇並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。

管理層討論與分析

展望及前景(續)

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二零二二年六月三十日止六個月的業績因疫情而遭受顯著影響。因受柬埔寨疫情的影響，本集團將繼續不時評估其在柬埔寨的商業計劃。

流動資金及財務資源

於二零二二年六月三十日，本集團的未經審核流動資產淨值約為人民幣19.2百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣25.6百萬元)、未經審核資產總值約為人民幣37.3百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣44.1百萬元)及未經審核股東基金約為人民幣30.6百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣34.3百萬元)。流動比率(按總流動資產除以總流動負債計算)由二零二一年十二月三十一日的6.46下降至二零二二年六月三十日的5.12。

於二零二二年六月三十日，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6.4百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣7.7百萬元)。

債務及資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團並無任何短期借款(二零二一年十二月三十一日：無)及有長期借款人民幣2百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣5百萬元)，該借款以人民幣計值，且將於二零二七年六月屆滿。

於二零二二年六月三十日，本集團並無銀行借款或透支(二零二一年十二月三十一日：無)。

於二零二二年六月三十日，本集團的資本負債比率(按總借款除以總權益計算)為6.5%(二零二一年十二月三十一日：14.6%)。

於二零二二年六月三十日，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

回顧期末後直至本中期報告日期，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浮動利率波動，原因是本集團並無銀行借款。

主要投資

於二零二二年六月三十日，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

於二零二二年六月三十日，本集團並無重大或然負債（二零二一年十二月三十一日：無）。

管理層討論與分析

資本承擔

於二零二二年六月三十日，本集團並無重大資本承擔（二零二一年十二月三十一日：無）。

員工及本集團之薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團共有94名員工（二零二一年十二月三十一日：118名員工）。截至二零二二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2.9百萬元（截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣4.1百萬元）。

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。

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

於二零二二年六月三十日，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%

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 (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%

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. 該等百分比按於二零二二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，於二零二二年六月三十日，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權益或淡倉；或根據標準守則須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

於二零二二年六月三十日，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%
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%

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
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。
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浣先生控制。根據證券及期貨條例，何厚鏘先生、何厚浣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浣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。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，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。

其他資料

購股權計劃(續)

截至二零二二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				於二零二二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
	於二零二二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				
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				

購股權計劃(續)

參與者類別	購股權所涉股數				於二零二二年 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
	於二零二二年 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					
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	二零一八年 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	二零一八年 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。

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%。

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二零二二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，本公司透過供股（「供股」）集資所得款項淨額約33.3百萬港元。有關供股的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年九月一日、二零一五年十一月十六日及二零二一年三月八日的公告，以及本公司日期為二零一五年十月二十六日的供股章程。

董事於二零二一年三月八日議決重新分配來自供股的未動用所得款項之指定用途（「重新分配」）。有關重新分配的詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月八日的公告。於二零二二年六月三十日，約0.6百萬港元（相當於來自供股的所得款項淨額總額約1.8%）尚未動用。

本公司供股所得款項用途(續)

下表載列於本期間來自供股的未動用所得款項用途及預期動用時間表：

重新分配後 未動用所得款項用途	根據重新分配 分配的未動用 所得款項金額 (約百萬港元)	於二零二一年 十二月三十一日 未動用金額 (約百萬港元)	於本期間 動用金額 (約百萬港元)	於二零二二年 六月三十日 未動用金額 (約百萬港元)	預期動用時間表
償還由本公司執行董事張秀華女士全資擁有的一間公司向本集團墊付的現有計息貸款(「貸款」)	6.0	6.0	6.0	零(附註a)	不適用
裝修本集團一所投資物業以於未來作出租之用	0.8	—	—	零(附註a)	不適用
支付本集團持有的投資物業租賃的代理費用	0.2	0.1	—	0.1	於二零二二年年末前
支付有關本集團持有的投資物業租賃的其他營運開支	1.0	0.5	—	0.5	於二零二二年年末前
整體補充營運資金及其他一般公司營運用途	0.6	—	—	零(附註a)	不適用
	8.6	6.6	6.0	0.6	

附註

- (a)：於二零二二年六月三十日，重新分配至貸款、裝修本集團一所投資物業以於未來作出租之用以及整體補充營運資金及其他一般公司營運用途的全部款項已悉數動用。

於本中期報告日期，本公司預期上述重新分配後所得款項計劃用途將不會有任何進一步的變化。

其他資料

公眾持股量

根據本公司可公開查閱的資料及據董事所知，於本中期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。

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第二部分所載的企業管治守則（「企業管治守則」）。除下文偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條所披露者外，董事認為本公司於截至二零二二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二零二二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。於二零二二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中期報告第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鄧耀明先生、崔士威先生及林俊才先生組成，而鄧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二零二二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中期報告，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二零二二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。

截至二零二二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二零二二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，二零二二年八月三十一日