

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零二五年六月三十日止六個月的 中期業績公告

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」)截至二零二五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，連同二零二四年的比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	330	1,146
服務成本		(170)	(1,384)
毛利／(損)		160	(238)
投資收入以及其他收益及虧損		659	968
經營及行政開支		(2,699)	(4,666)
財務成本		(41)	(43)
稅前虧損		(1,921)	(3,979)
所得稅開支	5	—	—
本公司擁有人應佔期內虧損	6	(1,921)	(3,979)
		人民幣分	人民幣分
每股虧損	8		
基本		(0.78)	(1.61)
攤薄		(0.78)	(1.61)

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	<u>(1,921)</u>	<u>(3,979)</u>
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	<u>991</u>	<u>271</u>
期內其他全面收益，已扣稅	<u>991</u>	<u>271</u>
本公司擁有人應佔期內全面開支總額	<u><u>(930)</u></u>	<u><u>(3,708)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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		458	505
使用權資產		1,528	1,756
投資性房地產		9,619	9,743
		<u>11,605</u>	<u>12,004</u>
流動資產			
應收貿易款項	9	1,251	1,412
預付款項及其他保證金		579	600
其他應收款項		57	97
按公平值計入損益的金融資產		–	10,000
銀行及現金結餘		4,375	3,489
		<u>6,262</u>	<u>15,598</u>
流動負債			
應計費用及其他應付款項		2,936	4,000
租賃負債		434	434
		<u>3,370</u>	<u>4,434</u>
流動資產淨值		<u>2,892</u>	<u>11,164</u>
資產總值減流動負債		<u>14,497</u>	<u>23,168</u>
非流動負債			
租賃負債		1,222	1,463
來自一間關聯公司的貸款		10,500	18,000
		<u>11,722</u>	<u>19,463</u>
資產淨值		<u><u>2,775</u></u>	<u><u>3,705</u></u>
股本及儲備			
股本		24,394	24,394
儲備		(21,619)	(20,689)
總權益		<u><u>2,775</u></u>	<u><u>3,705</u></u>

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二五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二零二四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二零二四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二零二五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。

除採納於二零二五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二零二四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所遵循者一致。

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)	附帶契諾的非流動負債
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／或該等簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

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	
		二零二五年	二零二四年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(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		330	1,146
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		—	—
		<u>330</u>	<u>1,146</u>

下表顯示有關來自客戶合約的應收貿易款項的資料：

		二零二五年	二零二四年
		六月三十日	十二月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
應收貿易款項		<u>1,251</u>	<u>1,412</u>

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二零二四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，故無需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，故並無就利得稅作出撥備。

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。

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	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
核數師酬金	160	160
利息收入	(64)	(63)
物業、廠房及設備的折舊	47	177
使用權資產折舊	228	273
投資性房地產的折舊	124	361
從投資性房地產的總租金收入減直接支出人民幣零元 (二零二四年：人民幣零元)	(139)	(223)
撥備回撥		
－應收貿易款項	(492)	(400)

7. 股息

董事會並不建議派付回顧期間的任何中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

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1,921,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣3,979,000元)及期內已發行普通股數目246,183,390股(截至二零二四年六月三十日止六個月：246,183,390股)計算。

由於本公司於截至二零二五年六月三十日及二零二四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. 應收貿易款項

	二零二五年	二零二四年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
應收貿易款項	5,807	6,460
減：信貸虧損撥備	(4,556)	(5,048)
	<u>1,251</u>	<u>1,412</u>

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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	53	279
91日至180日	150	9
181日至365日	9	18
一至兩年	343	680
兩年以上	696	426
	<u>1,251</u>	<u>1,412</u>

管理層討論與分析

業務回顧

在二零二五年上半年，中國主要宏觀經濟指標整體保持在官方目標區間內。國內生產總值(GDP)同比增長5.3%，廣義貨幣(M2)增速為8.3%，製造業及高技術產業投資繼續實現正增長，為宏觀經濟穩定提供了支撐。在整體數據背後，國內需求正在再平衡：消費者更傾向於性價比高的產品，企業資本開支日益聚焦於選擇性強、項目導向的投資，出口訂單對外部經濟週期的敏感度明顯提高。

為提振經濟活動，中國人民銀行多次下調存款準備金率及貸款市場報價利率(LPR)，財政端亦擴大了專項債額度。這些舉措雖然確保了市場流動性充裕，但企業與居民的信貸需求依舊疲弱，貨幣政策傳導速度較以往放緩。

房地產市場方面，從「增量擴張」向「品質導向」轉型的趨勢進一步凸顯。儘管全國超過160個城市放寬了限購或推出購房補貼，全國住宅簽約面積和銷售金額仍分別同比下降3.7%和5.2%。同期，房地產開發投資同比減少11.2%，到位資金下降6.2%。土地市場表現分化：一線城市優質地塊在年初創下新高價，然而進入第二季度整體拍地熱度降溫，房企更注重保持流動性；低線城市則仍面臨較高庫存壓力。

在此背景下，本集團採取了更為審慎、穩健的經營策略。代理業務被壓縮至現金流更具確定性的鹽城項目，其他地區的新項目拓展暫緩，管理資源轉向資本佔用低、現金回報快的資產管理機會。

目前，集團正就位於上海核心CBD的東方大廈和華能聯合大廈展開資產管理委託談判。擬議條款包括分階段投入資本支出及利潤分成機制，以對沖市場波動對現金流的影響，目標於二零二五年第四季度啟動運營。

於回顧期間，本集團錄得收益約人民幣0.3百萬元，較去年同期錄得的收益約人民幣1.1百萬元大幅下降約71.2%。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0.8百萬元至回顧期間的約人民幣0.3百萬元，而去年同期錄得約人民幣1.1百萬元，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。於回顧期間及上個年度，本集團純房地產策劃諮詢項目的收益為人民幣零元，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利約人民幣0.16百萬元，而去年同期毛損則約人民幣0.24百萬元。有關增加乃主要由於採取嚴格的成本節省政策所致。於回顧期間，整體經營及行政開支減少約42.2%，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1.9百萬元，而去年同期則錄得淨虧損約人民幣4.0百萬元。

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浙江省的項目，其次是江蘇省，分別佔本集團總收益約58.0%及42.0%。相比之下，於二零二四年同期，本集團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%。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產生的收益仍是本集團主要收入來源，佔本集團總收益100%(截至二零二四年六月三十日止六個月：約100%)，而並無自純房地產策劃諮詢業務分部錄得收益(截至二零二四年六月三十日止六個月：本集團總收益0%)。

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，本集團於中國管理2個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目(截至二零二四年六月三十日止六個月：3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(截至二零二四年六月三十日止六個月：1,000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0.3百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約人民幣1.1百萬元)，相較二零二四年同期減少約71.2%。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。

於二零二五年六月三十日，本集團有1個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目(二零二四年六月三十日：3個項目)，尚未出售的建築面積合共約2,000平方米(二零二四年六月三十日：約27,000平方米)。於二零二五年六月三十日，所有項目均已開始銷售。

純房地產策劃諮詢業務

截至二零二五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益(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣零元)。

並無來自純房地產策劃諮詢業務的收益，主要由於回顧期間中國的經濟狀況，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

展望未來，市場普遍預計年內仍將有一次降息及進一步下調存款準備金率的可能。儘管這些措施有望繼續維持流動性，受居民收入增長預期溫和及城鎮化進程由量向質轉型影響，房地產市場預計仍將處於調整期。集團將繼續以保現金、控風險為核心，密切關注政策落實及庫存去化進程，僅在需求端指標持續向好時重新評估擴張計劃，從而在保持財務韌性的同時，保留在市場回暖時把握增長機遇的靈活性。

流動資金及財務資源

於二零二五年六月三十日，本集團的未經審核流動資產淨值約為人民幣2.9百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣11.2百萬元)、未經審核資產總值約為人民幣17.9百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣27.6百萬元)及未經審核股東基金約為人民幣2.8百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣3.7百萬元)。流動比率(按總流動資產除以總流動負債計算)由二零二四年十二月三十一日的3.52減少至二零二五年六月三十日的1.86。

於二零二五年六月三十日，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4.4百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣3.5百萬元)。

債務及資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團並無任何短期借款(二零二四年十二月三十一日：無)及有長期借款人民幣10.5百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣18百萬元)，該借款以人民幣計值，且將於二零二七年十二月三十一日屆滿。

於二零二五年六月三十日，本集團並無銀行借款或透支(二零二四年十二月三十一日：無)。

於二零二五年六月三十日，本集團的資本負債比率(按總借款除以總權益計算)為378.4%(二零二四年十二月三十一日：485.8%)。

於二零二五年六月三十日，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。

報告期後事項

於回顧期末後直至本公告日期，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

茲提述日期為二零二五年七月七日的公告，於二零二四年十二月三十一日，本公司透過本集團旗下成員公司認購分別由招商銀行股份有限公司(「招商銀行」)及華夏銀行股份有限公司(「華夏銀行」)供售金額約人民幣5,000,000元的理財產品，合共約人民幣10,000,000元，佔本公司於二零二四年十二月三十一日總資產的約36.2%，及本集團入賬為按公平值計入損益的金融資產(「按公平值計入損益的金融資產」)。

按公平值計入損益的金融資產項下的理財產品投資乃為庫務管理目的而進行，務求盡量提升本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度閒置資金的回報。

截至二零二五年六月三十日止期間，認購招商銀行及華夏銀行理財產品的全部本金額已悉數贖回，及本集團就按公平值計入損益的金融資產錄得已變現收益淨額約人民幣18,000元。

於二零二五年六月三十日，本集團並無重大投資。於本公告日期，本集團並無重大投資或資本資產的未來計劃。

或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團並無重大或然負債(二零二四年十二月三十一日：無)。

資本承擔

於二零二五年六月三十日，本集團並無重大資本承擔(二零二四年十二月三十一日：無)。

員工及本集團之薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團共有19名員工(二零二四年十二月三十一日：25名員工)。截至二零二五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1.5百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣1.4百萬元)。

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。

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二零二五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，於本公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二零二五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二零二五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。

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二零二五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公告，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二零二五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。

截至二零二五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二零二五年八月二十九日獲董事會批准。

刊發業績公告及中期報告

本業績公告刊登於本公司網站(www.fortune-sun.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。二零二五年中期報告將適時寄發予本公司股東及刊登於本公司及聯交所網站以供查閱。

承董事會命
富陽(中國)控股有限公司
主席
江陳鋒

香港，二零二五年八月二十九日

於本公告日期，執行董事為江陳鋒先生、張秀華女士及韓林先生；非執行董事為林倩如女士；而獨立非執行董事為崔士威先生、林俊才先生及鄒耀明先生。