

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)

截至二零二三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」)截至二零二三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，連同二零二二年的比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	7,853	6,502
服務成本		(6,550)	(5,452)
毛利		1,303	1,050
投資收入以及其他收益及虧損		598	308
經營及行政開支		(5,640)	(5,278)
財務成本		(51)	(6)
稅前虧損		(3,790)	(3,926)
所得稅開支	5	—	—
本公司擁有人應佔期內虧損	6	(3,790)	(3,926)
		人民幣分	人民幣分
每股虧損	8		
基本		(1.54)	(1.59)
攤薄		(1.54)	(1.59)

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	<u>(3,790)</u>	<u>(3,926)</u>
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	<u>57</u>	<u>290</u>
期內其他全面收益，已扣稅	<u>57</u>	<u>290</u>
本公司擁有人應佔期內全面開支總額	<u><u>(3,733)</u></u>	<u><u>(3,636)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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		482	706
使用權資產		2,573	2,793
投資性房地產		11,218	11,350
		<u>14,273</u>	<u>14,849</u>
流動資產			
應收貿易款項	9	7,230	8,558
貿易保證金	10	-	300
預付款項及其他保證金		879	787
其他應收款項		587	975
按公平值計入損益的金融資產		4,508	4,508
銀行及現金結餘		5,071	6,731
		<u>18,275</u>	<u>21,859</u>
流動負債			
應計費用及其他應付款項		5,136	5,471
租賃負債		490	490
		<u>5,626</u>	<u>5,961</u>
流動資產淨值		<u>12,649</u>	<u>15,898</u>
資產總值減流動負債		<u>26,922</u>	<u>30,747</u>
非流動負債			
租賃負債		2,164	2,356
來自一間關聯公司的貸款		8,100	8,000
		<u>10,264</u>	<u>10,356</u>
資產淨值		<u>16,658</u>	<u>20,391</u>
股本及儲備			
股本		24,394	24,394
儲備		(7,736)	(4,003)
總權益		<u>16,658</u>	<u>20,391</u>

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二三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二零二二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二零二二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二零二三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新訂及經修訂香港財務報告準則。

除採納於二零二三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二零二二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17號(包括 二零二零年十月及二零二二年二月 香港財務報告準則第17號之修訂)	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務報告第2號之修訂	會計政策披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債相關之 遞延稅項

於本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則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。

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	
	二零二三年	二零二二年
	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	7,630	6,293
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	209
	<u>7,853</u>	<u>6,502</u>

下表顯示有關來自客戶合約的應收貿易款項的資料：

	二零二三年	二零二二年
	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>7,230</u>	<u>8,558</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二零二二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。

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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
核數師酬金	160	160
利息收入	(109)	(18)
物業、廠房及設備的折舊	22	117
使用權資產折舊	220	62
投資性房地產的折舊	132	132
從投資性房地產的總租金收入減直接支出人民幣零元 (二零二二年：人民幣零元)	(223)	(125)
撥備回撥		
—應收貿易款項	(537)	(94)

7. 股息

董事會並不建議派付回顧期間的任何中期股息(截至二零二二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3,790,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣3,926,000元)及期內已發行普通股數目246,183,390股(截至二零二二年六月三十日止六個月：246,183,390股)計算。

由於本公司於截至二零二三年六月三十日及二零二二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

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
	應收貿易款項	9,806
減：信貸虧損撥備	(2,576)	(3,113)
	<u>7,230</u>	<u>8,558</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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	3,276	3,395
91日至180日	422	993
181日至365日	1,128	1,200
一至兩年	2,393	2,950
兩年以上	11	20
	<u>7,230</u>	<u>8,558</u>

10. 貿易保證金

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易保證金	-	300
減：信貸虧損撥備	-	-
	<u>-</u>	<u>300</u>

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。

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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年以上	-	300
	<u>-</u>	<u>300</u>

管理層討論與分析

業務回顧

二零二三年上半年中國經濟呈現恢復性增長態勢，但也出現冲高回落。疫情放開後各項社會經濟活動恢復正常，各類需求得到釋放，極大拉動經濟增長。但二零二三年三月後，中國經濟及房地產市場的信心不足，疊加宏觀經濟因素如美元持續加息等影響，復蘇態勢有所放緩，全球經濟增長動能減弱。針對經濟形勢變化，接連出台各項穩增長政策，貨幣政策、財政政策持續發力，增加市場流動性，優化稅費優惠政策。此外，於回顧期間亦已實施促銷費政策。

與中華人民共和國(「中國」)經濟發展形勢一致，二零二三年上半年的房地產市場表現為「先揚後抑」，整體呈現反彈後走弱的局面，信心不足成為市場難以扭轉的關鍵。一季度由於疫情積壓下的需求釋放，疊加政策整體偏鬆，經濟回升的同時房地產行業也迎來了一波「小陽春」。但二季度，隨著經濟恢復的減弱，各項經濟發展指標增速有所回落。房地產市場回暖趨勢放緩，增長動能衰退，居民購房預期走低，房地產開發投資、新開工項目落地、銷售面積統計數據等資料有所下降。於回顧期間，全國房地產開發投資58,550億元，同比下降7.9%；此外，房地產開發企業房屋施工面積791,548萬平方米，同比下降6.6%。商品房銷售面積59,515萬平方米，同比下降5.3%，其中住宅銷售面積下降2.8%。

政策面看，全國房地產政策延續了二零二二年的寬鬆態勢。二零二三年上半年，中央多次積極表態，明確房地產行業支柱地位和高度重視房地產市場風險防範，穩妥引導市場預期修復，因城施策支持剛性和改善性住房需求，做好保交樓、保民生、保穩定工作。從時間維度看，一季度政策持續放鬆，二季度地方政策頻次、力度有所減弱。從政策內容看，涉及公積金支援政策、發放購房補貼、優化限購、「帶押過戶」及房貸利率變動等方面。具體包括廈門、鄭州、合

肥、南京、長沙等地限購限售政策逐步寬鬆；廣州、南京、鄭州、天津等地優化公積金政策；佛山、大連、瀋陽等地進行信貸政策調整；石家莊、寧波等地加大引才力度，滿足居民合理購房需求；南昌、連雲港、泰州等地推行房屋徵收補償房票安置方式。各類寬鬆政策對市場促進作用尚未完全體現，還需一段時間才能扭轉市場下行趨勢。

土地市場方面，整體表現於回顧期間也較為「拘謹」。出讓面積及成交面積均有下降，從涉宅地塊看，上半年共成功出讓地塊4,854宗，合計規劃建面26,237萬平方米，分別同比下滑30%和37%，多個城市未完成原定供地計畫。房企仍熱衷佈局核心一、二線城市，土地市場「局部升溫」特徵明顯，市場分化仍在持續。一線城市土拍表現較好，推出面積及成交面積同比降幅較小，成交樓面價和平均溢價增幅較高，三四線城市表現較差。各地政府推地呈現「少量多批」的特徵，總量變化不大，一方面企業將精力放在沖銷售業績和保交付上，另一方面，市場信心不足形勢下，政府通過少量多批推地，能緩解企業競標壓力，使企業資金更加靈活，降低了短期內的資金壓力。集中供地的22城中，一個新變化是民企拿地積極，達到40%的比重，杭州、成都、合肥等城市民企表現突出。

於回顧期間，本集團錄得收益約人民幣7.9百萬元，較去年同期錄得的收益約人民幣6.5百萬元大幅上升約20.8%。有關上升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增加約人民幣1.3百萬元至回顧期間的約人民幣7.6百萬元，而去年同期錄得約人民幣6.3百萬元，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增加約人民幣14,000元至約人民幣223,000元，而去年約為人民幣209,000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利約人民幣1.30百萬元，而去年同期則約人民幣1.05百萬元。有關增加乃主要由於於二零二三年第一季度，從疫情影響中恢復致使中國一手房地產市場需求出現好轉。於回顧期間，整體經營及行政開支僅略增約6.8%，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3.8百萬元，而去年同期則錄得淨虧損約人民幣3.9百萬元。

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江蘇省的項目，其次是浙江省及上海市，分別佔本集團總收益約84.1%、13.6%及2.1%。相比下，於二零二二年同期，本集團錄得之收益主要來自江蘇省、湖北省及浙江省的項目，分別佔本集團總收益約63.0%、29.6%及7.4%。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，佔本集團總收益約97.2%（截至二零二二年六月三十日止六個月：約96.8%），而純房地產策劃諮詢業務分部收益佔本集團總收益約2.8%（截至二零二二年六月三十日止六個月：約3.2%）。

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6個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目（截至二零二二年六月三十日止六個月：9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11,000平方米（截至二零二二年六月三十日止六個月：12,200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7.6百萬元（截至二零二二年六月三十日止六個月：約人民幣6.3百萬元），即相較二零二二年同期增加約20.8%。綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目的收益增加乃主要由於上文所述的於二零二三年第一季度，從疫情影響中恢復致使中國一手房地產市場需求出現好轉。

於二零二三年六月三十日，本集團有3個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目(二零二二年六月三十日：6個項目)，尚未出售的建築面積合共約40,000平方米(二零二二年六月三十日：約250,000平方米)。於二零二三年六月三十日，所有項目均已開始銷售。

純房地產策劃諮詢業務

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。截至二零二三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(截至二零二二年六月三十日止六個月：2個項目)並因而產生收益總額約人民幣223,000元，佔本集團未經審核總收益約2.8%(截至二零二二年六月三十日止六個月：收益約人民幣209,000元，佔本集團未經審核總收益約3.2%)。

來自純房地產策劃諮詢業務的收益仍然穩定，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

展望下半年，政策方面穩經濟一批政策繼續落實推進，產業結構持續優化，預計區域發展呈現協調趨勢，中國總體經濟將保持穩步增長。房地產市場方面，政策上前期樓市政策的進一步落實、後續樓市政策的繼續放鬆將持續為房地產行業提供相對寬鬆的政策支持環境。全國統一的重磅刺激或許不會重現，但一些托底政策或將加快落地；因城施策方面，核心一二線城市存在一區一策優化可能；需求端政策繼續聚焦在降低購房門檻和購房成本上；企業端有望繼續落實資金支援政策；「保交樓」資金和配套政策亦存在進一步發力空間。若核心一二線城市的限購政策出現實質性鬆動，將對市場情緒起到較好帶動作用。二套房貸款利率如能下調，配合「認房不認貸」、改善性住房換購稅費減免等措施，將精準釋放一部分改善性需求。在一籃子穩增長政策作用下，居民購房能力和購房意願有望邊際提升，進而帶動商品房銷售溫和回暖。預計年內房地產市場可能總體處於弱復蘇的態勢，全年住宅銷售額有望實現輕微正增長，房價總體逐步回穩，土地市場供需結構改善。

於本集團在柬埔寨日後發展方面，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

於二零二三年六月三十日，本集團的未經審核流動資產淨值約為人民幣12.6百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣15.9百萬元)、未經審核資產總值約為人民幣32.5百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣36.7百萬元)及未經審核股東基金約為人民幣16.7百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣20.4百萬元)。流動比率(按總流動資產除以總流動負債計算)由二零二二年十二月三十一日的3.66減少至二零二三年六月三十日的3.25。

於二零二三年六月三十日，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5.1百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣6.7百萬元)。

債務及資產抵押

於二零二三年六月三十日，本集團並無任何短期借款(二零二二年十二月三十一日：無)及有長期借款人民幣8.1百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣8.0百萬元)，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。

於二零二三年六月三十日，本集團並無銀行借款或透支(二零二二年十二月三十一日：無)。

於二零二三年六月三十日，本集團的資本負債比率(按總借款除以總權益計算)為48.6%(二零二二年十二月三十一日：39.2%)。

於二零二三年六月三十日，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

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。

主要投資

於二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月三十日，本集團並無重大或然負債(二零二二年十二月三十一日：無)。

資本承擔

於二零二三年六月三十日，本集團並無重大資本承擔(二零二二年十二月三十一日：無)。

員工及本集團之薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團共有53名員工(二零二二年十二月三十一日：80名員工)。截至二零二三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2.7百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣2.9百萬元)。

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二零二三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二零二三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二零二三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二零二三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二零二三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。

截至二零二三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二零二三年八月三十一日獲董事會批准。

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)。二零二三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，二零二三年八月三十一日

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。