

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，概不就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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度 全年業績公告

富陽（中國）控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二零年十二月三十一日止年度（「本年度」）的經審核綜合業績，連同二零一九年的比較數字呈列如下：

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	4	26,805	14,371
銷售成本		(16,058)	(14,540)
毛利／(毛損)		10,747	(169)
投資收入以及其他收益及虧損淨值	5	1,642	1,503
經營及行政開支		(12,320)	(18,004)
財務成本	6	(11)	(33)
稅前溢利／(虧損)		58	(16,703)
所得稅開支	8	—	—
年內溢利／(虧損)	9	58	(16,703)
下列人士應佔年內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		58	(12,432)
非控股權益		—	(4,271)
		58	(16,703)
		人民幣分	人民幣分
每股溢利／(虧損)	11		
— 基本		0.02	(5.05)
— 攤薄		0.02	(5.05)

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內溢利／(虧損)	<u>58</u>	<u>(16,703)</u>
其他全面(開支)／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>(216)</u>	<u>125</u>
年內其他全面(開支)／收益，已扣稅	<u>(216)</u>	<u>125</u>
年內全面開支總額	<u>(158)</u>	<u>(16,578)</u>
應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	<u>(158)</u>	<u>(12,307)</u>
非控股權益	<u>-</u>	<u>(4,271)</u>
	<u>(158)</u>	<u>(16,578)</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,043	1,247
使用權資產		86	555
投資性房地產	12	12,681	3,146
高爾夫球會會籍		291	291
		<u>14,101</u>	<u>5,239</u>
流動資產			
應收貿易款項	13	15,217	11,443
貿易保證金	14	300	500
預付款項及其他保證金		1,467	1,449
其他應收款項		697	1,109
定期銀行存款		9,787	17,911
銀行及現金結餘		6,509	10,528
		<u>33,977</u>	<u>42,940</u>
流動負債			
應計費用及其他應付款項		5,668	8,080
租賃負債		90	475
		<u>5,758</u>	<u>8,555</u>
流動資產淨值		<u>28,219</u>	<u>34,385</u>
資產總值減流動負債		<u>42,320</u>	<u>39,624</u>
非流動負債			
租賃負債		–	90
來自一間關聯公司的貸款	15	5,000	–
		<u>5,000</u>	<u>90</u>
資產淨值		<u><u>37,320</u></u>	<u><u>39,534</u></u>
股本及儲備			
股本		24,394	24,394
儲備		12,926	13,084
本公司擁有人應佔權益		37,320	37,478
非控股權益		–	2,056
總股本及權益		<u><u>37,320</u></u>	<u><u>39,534</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

富陽(中國)控股有限公司(「本公司」)於二零零三年一月二十八日在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法律3, 經綜合和修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處位於2nd Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O.Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, Cayman Islands。本公司香港主要營業地址為香港尖沙咀廣東道21號海港城港威大廈第五座16樓, 而總辦事處位於中華人民共和國(「中國」)上海市浦東新區世紀大道1500號東方大廈9樓901室。本公司股份自二零零六年七月五日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為投資控股公司。本集團主要從事為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。

本公司董事(「董事」)認為, 於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立的公司Active Star Investment Limited為本公司的最終母公司, 江陳鋒先生及張秀華女士為本公司的最終控制方。

2. 編製基準

此等綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製。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(「香港會計準則」)及詮釋。此等綜合財務報表亦符合香港聯交所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定, 以及香港《公司條例》的披露要求。下文披露本集團所採用的主要會計政策。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團當前會計期間首次生效或可提前採用的經修訂香港財務報告準則及詮釋。首次應用該等與本集團有關的準則變動所引致當前及過往會計期間的會計政策變動, 已反映於該等綜合財務報表內, 有關資料列載於附註3。

3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則之概念框架的修訂或經修訂香港財務報告準則，於本集團現行會計期間首次生效：

(a) 採用經修訂香港財務報告準則 — 自二零二零年一月一日起生效

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大的定義
香港財務報告準則第3號之修訂	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	利率基準改革

於本年度應用於香港財務報告準則之概念框架的修訂本及下列香港財務報告準則的修訂本對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或於該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前採用下列已頒佈但尚未生效且與本集團綜合財務報表可能相關的新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團目前擬於有關準則生效當日應用該等變動。

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂	Covid-19相關租金優惠 ⁴
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述 ²
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革 — 第二階段 ⁵
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注入 ³
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動負債或非流動負債及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂 ¹
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 ²
香港會計準則第37號之修訂	繁重的合同 — 履行合同的成本 ²
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2018年至2020年年度改進 ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 生效日期待定。

⁴ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期應用所有新訂香港財務報告準則及其修訂本於可見將來對綜合財務報表將不會構成重大影響。

4. 收益

本集團的年內收益及客戶合約收益劃分的分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
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	22,440	10,274
柬埔寨	334	2,543
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	4,031	1,554
	<u>26,805</u>	<u>14,371</u>

5. 投資收入以及其他收益及虧損淨額

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	193	378
應收貿易款項的利息收入	-	94
出售及撤銷物業、廠房及設備的收益	-	41
匯兌(虧損)/收益淨額	(710)	366
租金收入	102	80
應收貿易款項的撥備回撥淨額	327	466
其他應收款項撥備回撥/(計提)淨額	128	(30)
收回逾期款項及利息	1,461	-
政府補助(附註)	96	-
雜項收入	45	108
	<u>1,642</u>	<u>1,503</u>

附註：於本年度，本集團確認政府補助人民幣96,000元(相當於108,000港元)，與香港政府提供的保就業計劃有關。

6. 財務成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
租賃負債利息	<u>11</u>	<u>33</u>

7. 分部資料

經營分部以有關本集團組成部分的內部報告作為基準進行區分，報告乃定期由主要營運決策者審閱，以便對有關分部進行資源分配及評估其表現。

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，大部分業務位於中國，且絕大部分資產位於中國。位於其他國家的資產微不足道。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。

來自主要客戶的收益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
客戶甲	11,044	2,116
客戶乙	4,450	不適用 ⁽ⁱ⁾
客戶丙	不適用 ⁽ⁱ⁾	4,230
客戶丁	不適用 ⁽ⁱ⁾	2,472
客戶戊	不適用 ⁽ⁱ⁾	1,447

(i) 相應收益貢獻未超過本集團10%的收益。

8. 所得稅開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
遞延稅項及所得稅開支	<u>-</u>	<u>-</u>

由於本公司於兩個年度內並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。適用的香港稅率為16.5%（二零一九年：16.5%）。於本年度及往年，香港利得稅均乃根據利得稅兩級制計算。根據利得稅兩級制，合資格集團實體首2百萬港元之溢利將按8.25%之稅率課稅，而超過2百萬港元之溢利將按16.5%之稅率課稅。不符合利得稅兩級制之集團實體之溢利將繼續按16.5%之統一稅率課稅。

由於相關集團實體於兩個年度內並無應課稅溢利，故於本年度毋須繳納中國企業所得稅。適用的中國企業所得稅稅率為25%（二零一九年：25%）。

由於柬埔寨附屬公司兩年均錄得虧損，故並無須就該附屬公司作出所得稅撥備。柬埔寨適用的稅率為20%（二零一九年：20%）。

9. 年內溢利／（虧損）

本集團的年內溢利／（虧損）已扣除／（計入）下列各項：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
核數師酬金	400	450
物業、廠房及設備的折舊	247	259
投資性房地產的折舊	120	94
使用權資產折舊	467	765
出售及撤銷物業、廠房及設備的收益	-	(41)
匯兌虧損／（收益）淨額	710	(366)
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）	(102)	(80)
（撥備回撥）／計提撥備淨額		
— 應收貿易款項(*)	(327)	(466)
— 其他應收款項(*)	(128)	30

* 本年度，本集團自賣方（本公司的前客戶）（「賣方」）收購一項物業，根據法院的裁決，相關部份代價有權抵銷賣方應付的貿易及其他應收款項之餘額。因此，已回撥於過往年度為貿易及其他應收款項所作的撥備。

10. 股息

本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度概無向普通股股東派付或建議宣派股息，自報告期末以來，亦無建議派付任何股息（二零一九年：無）。

11. 每股溢利／（虧損）

(a) 每股基本溢利／（虧損）

本公司擁有人應佔每股基本溢利／（虧損）是根據本公司擁有人應佔年內溢利約人民幣58,000元（二零一九年：虧損人民幣12,432,000元）及年內已發行普通股現有的數目為246,183,390股（二零一九年：246,183,390股）計算。

(b) 每股攤薄溢利／（虧損）

因行使尚未行使的購股權將導致每股溢利增加或每股虧損減少，故計算攤薄溢利／（虧損）時並無假設本公司尚未行使的購股權獲轉換。因此，截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度，每股攤薄溢利／（虧損）與每股基本溢利／（虧損）相同。

12. 投資物業

根據本公司日期為二零二零年十一月二十五日及二零二零年十二月一日的公告所述，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團根據法院裁決，以約人民幣9,655,000元的成本收購一項投資物業。

13. 應收貿易款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收貿易款項	15,677	12,230
減：信貸虧損撥備	(460)	(787)
	<u>15,217</u>	<u>11,443</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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至90日	9,602	4,099
91日至180日	2,048	3,482
181日至365日	2,710	1,277
一至兩年	662	277
兩年以上	195	2,308
	<u>15,217</u>	<u>11,443</u>

信貸虧損撥備的對賬：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	787	1,253
年內撥備計提	324	134
年內撥備回撥	(651)	(600)
於十二月三十一日	<u>460</u>	<u>787</u>

於報告期末，本集團個別及整體檢討應收款項有否減值跡象。二零二零年及二零一九年確認的信貸虧損撥備來自遭遇財政困難及拖欠或遲繳還款的客戶，並按個別基準檢討及減值。

所有本集團應收貿易款項以人民幣計值。

於二零二零年十二月三十一日，應收貿易款項約人民幣5,615,000元(二零一九年：人民幣7,344,000元)已逾期但未減值。該等應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
3個月內	2,048	3,482
4至9個月	2,710	1,277
10至21個月	662	277
21個月以上	195	2,308
	<u>5,615</u>	<u>7,344</u>

已逾期但未減值的應收貿易款項涉及多名與本集團保持良好往來紀錄的不同客戶。根據過往經驗，管理層相信由於信貸質素並無重大變化及仍認為可全數收回結欠的款項，故毋須就該等款項進一步作出減值撥備。

14. 貿易保證金

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易保證金	<u>300</u>	<u>500</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。該等貿易保證金於實現相關代理合約的既定條款時退還。

15. 來自一間關聯公司的貸款

貸款並無抵押及將於二零二五年十一月到期。該貸款年利率範圍為4.75%至中國人民銀行規定的現行貸款利率。

業務回顧

本年度，新冠疫情(「**疫情**」)席捲全球，世界經濟發展受阻，突發疫情導致復工復產與融資發展暫緩，給房地產行業在本年度上半年帶來了不小的衝擊。在經濟形勢整體受挫的背景下，住宅物業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。在中國政府的領導下，中國各地相繼啟動重大突發公共衛生事件一級響應，封城，封小區及推行多輪全民強制病毒檢測。在舉國體制和科技手段的雙重加持下，疫情在本年度上半年得到控制。

由疫情得到控制後，從全國及重點監測城市數據來看，房地產投資和成交數據快速回升，特別是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。

政策方面中國中央政府多次強調要加大逆週期調節力度，保持流動性合理充裕，地方政府因城施策靈活，多地從供需兩端出台房地產扶持政策，調控政策雖然整體呈邊際改善態勢，求端更多的從放寬人口落戶、降低人才引進門檻、加大購房補貼等方面落實。

另外，一些中小型地產發展商，包括本集團的客戶，為避免與大型地產商競爭，已停止釋放其地產項目，最終在市場情況改善時將專案釋放至市場。加上上述取消房屋限制的效果，對一手住宅物業的需求受到刺激。

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。

海外業務發展方面，柬埔寨因疫情嚴重打擊當地經濟，加上較多外國人未在回到柬埔寨上班或回到母國避疫，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年度內大受打擊。

於本年度，本集團錄得收益約為人民幣26.8百萬元(二零一九年：人民幣14.4百萬元)，較上年度同期的收益大幅上升約86.4%，乃主要由於回顧年度內本集團自綜合房地產諮詢及銷售代理業務的收益較去年增加約77.7%，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。於回顧年度，本集團純房地產策劃及諮詢業務分部的收益較去年大幅增加人民幣2.5百萬元，原因於下文「純房地產策劃諮詢業務」一段進一步闡釋。

本集團於本年度錄得毛利約人民幣10.7百萬元，而上一年度則有毛損約人民幣0.2百萬元。儘管本集團於回顧年度的銷售成本較上一年度增加約10.4%，本集團由毛損轉為毛利狀況乃主要由於收益增加約86.4%，增幅顯著大於銷售成本的增加。本集團成功於本年度保持相對較低的銷售成本，原因為本集團服務成本(如營銷開支)減少。整體經營及行政開支亦較去年減少約31.6%，主要由於本集團因實施了嚴謹的成本控制政策及本年度的出差次數大幅減少而導致一般及行政開支大幅減少。本公司日期為二零二零年十一月二十五日及二零二零年十二月一日之公告所提及法院對本集團前客戶作出的正面裁定的一次性盈利所致。因此，本公司擁有人應佔期內盈利約人民幣58,000元，與去年錄得虧損約人民幣12.4百萬相對有顯著進步。

於回顧年度，就業務地區而言，本集團經營錄得之收益主要來自在江蘇省的項目，其次是湖北省及上海，分別佔本集團總收益約59.4%、29.8%和8.6%。相比下，二零一九年，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。就業務產品分類而言，於回顧年度綜合房地產諮詢及銷售代理服務業務收益仍是本集團主要收入來源，佔總收益約85.0%（二零一九年：約89.2%），純房地產策劃諮詢業務收益佔總收益約15.0%（二零一九年：約10.8%）。

綜合房地產諮詢及銷售代理業務

於回顧年度內，為中國一手房地產市場提供綜合房地產諮詢及銷售代理服務為本集團的核心業務。於二零二零年，本集團的收益主要來自17個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目（二零一九年：12個），相關項目的樓面總銷售面積約147,155平方米（二零一九年：約90,236平方米）。該等綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目截至二零二零年十二月三十一日止年度產生的呈報收益約為人民幣22,774,000元，佔本集團之總收益約85.0%（二零一九年：約人民幣12,817,000元，佔總收益約89.2%）。

於回顧年度，本集團於綜合房地產諮詢及銷售代理業務產生的收益較去年大幅增加約77.7%，主要由於以下因素：

- (1) 集團對江蘇省鹽城市，南通市，湖北省宜昌市三個主要經營城市的市場數據也顯示，以住宅建築面積計算的交易量在大流行病爆發後二零二零年第一季度急劇下降之後，二零二零年第二季度房地產市場有所增長，其水平已經超過了二零一九年第四季度總建築面積的交易量。

- (2) 在幫助中國一些二三線城市實施經濟復甦計劃方面，除了實施量化寬鬆政策外，這些城市地方政府還放鬆了住房政策，並取消了對擁有一套以上住宅的人的限制。放寬樓市的政策及限制，會刺激地產發展商發展更多地產專案。放寬限制正面影響中國二三線城市的房地產市場。
- (3) 在本集團主要經營的一些城市，對一手住宅物業的需求大大超過了供應。這些城市對住宅物業的需求過剩表明，在取消某些住房政策和限制後，市場上有足夠的需求來支持將更多的住宅物業推向市場。這些地產發展商於年內於市場內釋放更多房地產項目。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有12個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目，尚未出售的樓面總面積約691,000平方米(二零一九年：約784,000平方米)。在該12個項目中，沒有項目於二零二零年十二月三十一日尚未開始銷售。

疫情的爆發給柬埔寨以及其他東南亞國家的房地產市場帶來了極大的不確定性。本集團於本年度在柬埔寨的表現受到疫情的重大影響，於本年度在柬埔寨提供全面物業諮詢及銷售代理服務中錄得的收入約為人民幣334,000元(二零一九年：人民幣2,543,000元)，與過往年度比較下降約86.9%。主要由於本年度柬埔寨住宅物業的需求大幅減少，因為許多外國人及當地居民為遠離疫情而未返回柬埔寨工作，出口訂單的減少導致外國投資減少及外國公司在柬埔寨倒閉。因受柬埔寨疫情的影響，本集團不時評估其在柬埔寨的商業計劃。

純房地產策劃諮詢業務

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團共執行12個純房地產策劃諮詢服務項目(二零一九年：5個)。來自該業務的呈報收益增加約159.4%至約人民幣4,031,000元，佔二零二零年總收益的15.0%(二零一九年：約人民幣1,554,000元，佔總收益的10.8%)。

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發展商對市場諮詢服務的需求增加。隨著疫情爆發以及中國地價上升導致中小型房地產發展商更謹慎計劃其發展，本集團能向房地產發展商提供包括市場研究及銷售及推廣計劃服務。

展望及前景

疫情持續蔓延，我國部分地區疫情有所反覆，下一年度國內疫情發展及經濟走向仍存一定不確定性，進而將制約市場規模反彈力度。

二零二零年中央經濟工作會議為二零二一年樓市定調，強調「房子是用來住的，不是用來炒的」，因地制宜、多策並舉，促進房地產市場平穩健康發展，未來「房住不炒」仍是主基調，二零二一年政策仍將保持連續性和穩定性。在「房住不炒」基調指導下，地方政府因城施策將更加靈活，針對不同區域、不同人群類型等差異化調控趨勢將更加明顯，從多方面保障剛需購房，抑制投資投機行為，促進市場的平穩健康發展。

展望二零二一年，全國新建商品住宅市場將呈「成交持平，均價小漲」平穩態勢，預計商品住宅銷售面積變化 $\pm 3\%$ ，銷售均價增長5至8%。人口向大城市遷移趨勢不可逆轉，珠三角、長三角和京津冀地區等商品住宅需求量依然巨大，核心城市群和南方高能級城市均價仍將穩中有升，三四線城市樓市降溫趨勢遠未結束。

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。讓房地產的行業數據、客戶數據、城市數據等大數據從後端走到前端，有效的結合房地產開發各環節流程，資源整合，團隊協作，提供優質服務。

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，品牌房企及央企、國企維穩公司運營，房企供貨力度將會持續提升，「促銷售、搶回款」仍將是重中之重。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，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。

此外，誠如上文「純房地產策劃諮詢業務」一段所述，由於房地產發展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本年度有所增加。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此類項目後，能取得該項目的綜合房地產諮詢及銷售代理項目，從而確保本集團進一步穩定的收入來源。

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本年度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。

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，目標提升將來的經營表現。除此之外，管理層仍會繼續留意物業市場發展的新機會，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。

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約人民幣28,219,000元(二零一九年：人民幣34,385,000元)，總資產約為人民幣48,078,000元(二零一九年：人民幣48,179,000元)，本公司擁有人應佔權益約為人民幣37,320,000元(二零一九年：人民幣37,478,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的定期銀行存款和銀行及現金結餘約為人民幣16,296,000元(二零一九年：人民幣28,439,000元)。

銀行借款及透支

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無銀行借款或透支(二零一九年：無)。

債務及資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何短期借款(二零一九年：無)，長期借款為人民幣5,000,000元(二零一九年：無)，將於二零二五年十一月到期。

於二零二零年十二月三十一日，本集團總借款額為人民幣5,000,000元。本集團的資本負債比率(按銀行及其他借款總額除以總權益計算)為13.4%(二零一九年：0%)。

外匯風險

由於本集團的銷售額以人民幣計值，而本集團的採購及開支以人民幣、美元或港元計值，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。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層持續監察外匯風險，並於有需要時考慮就重大貨幣風險進行對沖。

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及二零一五年十一月十六日的公告，以及日期為二零一五年十月二十六日的本公司供股章程。

於二零二零年十二月三十一日，原擬撥作可能於中國建立一個公寓租賃平台而支付購買家具及設備成本的約8.6百萬港元(相當於供股所得款項淨額總額約25.8%)均未動用(「未動用所得款項」)。

下表詳列截至二零二零年十二月三十一日止年度供股所得款項淨額用途的明細及描述：

過往披露的所得款項 淨額擬定用途	回顧年度動用金額	於二零二零年 十二月三十一日 未用金額
支付可能在中國建立的一個公寓租賃平台的公寓租賃及物業管理開支	約0.9百萬港元 用於支付公寓的租賃及物業管理開支。	無(附註1)
為可能在中國建立的一個公寓租賃平台購買家具及設備	無(附註2)	約8.6百萬港元

附註：

1. 於二零二零年十二月三十一日，擬用作支付公寓的租賃及物業管理開支的全部款項已悉數動用。
2. 於二零二零年十二月三十一日，原擬就可能建立一個公寓租賃平台而支付購買家具及設備成本的全部款項約8.6百萬港元均未動用。

於二零二零年十二月三十一日，原擬就建立一個公寓租賃平台而支付購買家具及設備成本的全部款項均未動用。延遲使用所得款項乃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。本公司一直留意市場情況，並不時評估建立公寓租賃平台的合適時機。根據本集團管理層近期的觀察，近年因缺乏資金而倒閉的住宅物業租賃平台漸增，此乃由於該等租賃平台一方面就維修、採購家具及維護該等租賃平台營運商出租的公寓一般需要大量初期資金投資，而另一方面，該等營運商透過租賃平台分租該等公寓一般需要相對較長時間收回投資。在中國的該等租賃平台倒閉導致分租租客不能持續使用其住宅，並且於某些情況下無法收回為租賃支付的按金。預計政府將於不久的將來加強對公寓租賃平台業務的監管和監督。考慮到有關建立和營運住宅租賃平台的監管要求可能將會收緊，而可能導致業務的資金投資及／或營運成本增加，本集團管理層認為於可見將來將未動用所得款項投資於此類業務可能不符合本集團的成本效益。

為有效利用未動用所得款項，為公司及其全體股東帶來正面回報，董事會於二零二一年三月八日議決重新分配未動用所得款項用途（「重新分配」）。

下表載列重新分配後的未動用所得款項用途以及預期動用時間表：

重新分配後未動用所得款項用途	未動用 所得款項 分配金額 (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	6.0	於2021年年末前
裝修本集團一所投資物業以於未來作出租之用	0.8	於2021年年末前
繳付本集團持有的投資物業租賃的代理費用	0.2	於2022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	於2022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	於2021年年末前
	8.6	

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。於本公告日期，本公司預期上述經重新分配的所得款項計劃用途將不會有任何進一步的變化。

利率風險

由於本集團在二零二零年十二月三十一日並無任何銀行借款(二零一九年：無)，故本集團承受的利率風險主要來自本集團銀行結餘及浮動利息的其他借貸的利率波動。

員工及本集團的薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團的員工總數為130名(二零一九年：120名)。

本集團的薪酬政策乃根據本集團的經營業績、僱員個別表現、工作經驗、個別責任、專長、資歷和能力，以及可資比較市場數據與國家政策制定。本集團管理層定期檢討本集團的薪酬政策。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一九年：無)。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零一九年：無)。

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十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

本公司相信良好的企業管治對其穩健成長非常重要，因此，本公司致力採納符合其業務需要且適當的企業管治常規。

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**」)。除下文所披露的偏離企業管治守則守則條文第A.2.1條外，董事認為本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度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。於回顧年度，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可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，現時的安排不會損害權力與權限之間的平衡，而該架構將令本公司能快捷及有效率地作出並推行決策。

展望未來，我們將繼續不時審視企業管治常規，確保遵守企業管治守則。

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二零二零年十二月三十一日止年度內已遵從標準守則所載的規定準則及本公司的行為守則。

財政年度後重要事項

據董事會所知，自截至二零二零年十二月三十一日止年度結束以來至本公告日期，並無發生影響本集團的重要事項。

經審核委員會審閱

根據企業管治守則及上市規則第3.21條的規定，本公司已成立董事會的審核委員會（「審核委員會」）並採納書面職權範圍。審核委員會由全部三名獨立非執行董事組成。

審核委員會成立目的是審閱及監督本集團的財務匯報流程及內部監控程序，並調整本集團的財務匯報程序、內部監控及風險管理制度。審核委員會負責就委任、續聘或辭退外聘核數師向董事會作出推薦意見；檢討及監察外聘核數師的獨立性及客觀性，以及審閱及監察審核程序是否有效，以確保其完全遵守適用準則。

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，審核委員會與外聘核數師會面，在外聘核數師及執行董事列席的情況下審閱及批准核數計劃，並審閱本集團二零一九年全年業績及二零二零年中期業績以及審核結果。審核委員會已審閱本集團採納的會計政策、會計準則及慣例，以及本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表及業績。審核委員會於截至二零二零年十二月三十一日止年度內共召開三次會議。

天健國際會計師事務所有限公司的工作範疇

本公告所載本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之數字已經由本集團獨立核數師天健國際會計師事務所有限公司認可，與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表及其相關附註所載金額一致。天健國際會計師事務所有限公司就此進行的工作不構成香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱業務準則》或《香港鑒證業務準則》所規定的鑒證業務，因此天健國際會計師事務所有限公司並無就本初步業績公告發表鑒證意見。

刊發業績及年度報告

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)。二零二零年年報將於適當時候寄發予本公司股東並於本公司及聯交所網站上可供閱覽。

二零二一年股東週年大會

二零二一年股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)擬於二零二一年六月十八日(星期五)舉行。有關召開二零二一年股東週年大會的通告將於本公司網站(www.fortune-sun.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登，並向本公司股東寄發。

暫停辦理股東登記

為確定股東是否符合資格出席本公司將於二零二一年六月十八日舉行的應屆股東週年大會並於會上投票，本公司將於二零二一年六月十五日至二零二一年六月十八日(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記。

為符合資格出席二零二一年股東週年大會並於會上投票，所有股票過戶文件連同有關股票，必須於二零二一年六月十一日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

承董事會命
富陽(中國)控股有限公司
主席
江陳鋒

香港，二零二一年三月三十一日

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。