

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)

### 截至二零二一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」）截至二零二一年十二月三十一日止年度（「本年度」）的經審核綜合業績，連同二零二零年的比較數字呈列如下：

#### 綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	4	40,243	26,805
銷售成本		(30,357)	(16,058)
毛利		9,886	10,747
投資收入以及其他收益及虧損淨額	5	441	1,642
經營及行政開支		(13,232)	(12,320)
財務成本	6	(5)	(11)
稅前(虧損)/溢利		(2,910)	58
所得稅開支	8	—	—
本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利	9	(2,910)	58
		人民幣分	人民幣分
每股(虧損)/盈利	11		
— 基本		(1.18)	0.02
— 攤薄		(1.18)	0.02

綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內(虧損)/溢利	<u>(2,910)</u>	<u>58</u>
其他全面開支：		
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>(151)</u>	<u>(216)</u>
年內其他全面開支，已扣稅	<u>(151)</u>	<u>(216)</u>
本公司擁有人應佔年內全面開支總額	<u><u>(3,061)</u></u>	<u><u>(158)</u></u>

# 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		839	1,043
使用權資產		286	86
投資性房地產		12,664	12,681
高爾夫球會會籍		—	291
		<u>13,789</u>	<u>14,101</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易款項	12	17,867	15,217
貿易保證金	13	300	300
預付款項及其他保證金		1,692	1,467
其他應收款項		799	697
按公平值計入損益的金融資產		2,004	—
定期銀行存款		—	9,787
銀行及現金結餘		7,667	6,509
		<u>30,329</u>	<u>33,977</u>
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項		4,571	5,668
租賃負債		124	90
		<u>4,695</u>	<u>5,758</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>25,634</u>	<u>28,219</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>39,423</u>	<u>42,320</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		164	—
來自一間關聯公司的貸款	14	5,000	5,000
		<u>5,164</u>	<u>5,000</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>34,259</u></u>	<u><u>37,320</u></u>

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
股本及儲備		
股本	24,394	24,394
儲備	<u>9,865</u>	<u>12,926</u>
本公司擁有人應佔總權益	<u><u>34,259</u></u>	<u><u>37,320</u></u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二一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(一九六一年第三號法例，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，而江陳鋒先生及張秀華女士則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」)及香港公司條例的適用披露要求。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

#### (a) 應用經修訂香港財務報告準則 — 自二零二一年一月一日起生效

香港會計師公會已頒佈下列香港財務報告準則之修訂，於本集團現行會計期間首次生效：

香港財務報告準則第16號之修訂 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	新冠病毒相關租金優惠 利率基準改革 — 第二階段
---	-----------------------------

於本年度應用香港財務報告準則之修訂及對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或於此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此等變動。

香港財務報告準則第17號 香港財務報告準則第3號之修訂 香港財務報告準則第4號之修訂 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂 香港財務報告準則第16號之修訂	保險合約及相關修訂 <sup>3</sup> 概念框架之提述 <sup>2</sup> 延長暫時豁免應用香港財務報告準則第9號 <sup>3</sup> 投資者與其聯營公司或合營企業之間之 資產出售或注入 <sup>4</sup> 於二零二一年六月三十日後新冠病毒 相關租金優惠 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
香港會計準則第8號之修訂 香港會計準則第12號之修訂 香港會計準則第16號之修訂 香港會計準則第37號之修訂 香港財務報告準則之修訂	會計估計之定義 <sup>3</sup> 與單一交易產生的資產及負債相關之遞延稅項 <sup>3</sup> 物業、廠房及設備 — 作擬定使用前所得款項 <sup>2</sup> 繁重的合同 — 履行合同的成本 <sup>2</sup> 香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年年度改進 <sup>2</sup>
會計指引第5號之修訂	共同控制合併的合併會計法 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 待定生效日期。

董事預期應用所有該等新訂及經修訂香港財務報告準則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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	39,246	22,440
柬埔寨	44	334
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	953	4,031
	<u>40,243</u>	<u>26,805</u>

#### 5. 投資收入以及其他收益及虧損淨額

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	89	193
出售及撇銷物業、廠房及設備的收益	144	—
出售高爾夫球會會籍的收益	1,474	—
匯兌虧損淨額	(47)	(710)
租金收入	111	102
應收貿易款項的撥備(計提)/回撥淨額	(1,523)	327
其他應收款項的撥備回撥淨額	—	128
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	4	—
收回裁決金額(附註a)	—	1,461
政府補助(附註b)	87	96
雜項收入	102	45
	<u>441</u>	<u>1,642</u>

附註：

- (a) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，誠如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，本集團就法院對賣方(本集團的前客戶)(「賣方」)所作的判決收回一筆裁決金額。
- (b) 於本年度，本集團分別確認政府補助人民幣零元(二零二零年：人民幣96,000元(相當於108,000港元))及人民幣87,000元(二零二零年：人民幣零元)，與香港政府提供的「保就業」計劃及中國政府提供的扶持基金有關。

## 6. 財務成本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
租賃負債利息	<u>5</u>	<u>11</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，大部分在中國從事業務，且資產基本上位於中國。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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
客戶甲	14,377	—
客戶乙	11,023	不適用 <sup>(i)</sup>
客戶丙	10,934	11,044
客戶丁	<u>—</u>	<u>4,450</u>

(i) 相應收益貢獻未超過本集團10%的收益。



## 8. 所得稅開支

所得稅開支已在損益中確認如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
遞延稅項及所得稅開支	—	—

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。

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。

由於於柬埔寨的附屬公司於兩個年度內均錄得虧損，故並無就該附屬公司作出所得稅撥備。

## 9. 年內(虧損)/溢利

本集團的年內(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
核數師酬金	450	400
物業、廠房及設備折舊	174	247
投資性房地產折舊	234	120
使用權資產折舊	126	467
出售及撤銷物業、廠房及設備的收益	(144)	—
出售高爾夫球會會籍的收益	(1,474)	—
匯兌虧損淨額	47	710
從投資性房地產的總租金收入減直接支出人民幣零元 (二零二零年：人民幣零元)	(111)	(102)
撥備計提/(回撥)淨額		
— 應收貿易款項	1,523	(327)
— 其他應收款項	—	(128)

## 10. 股息

本公司於截至二零二一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，亦無建議宣派任何股息(二零二零年：無)。

## 11. 每股(虧損)/盈利

### (a) 每股基本(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年內虧損約人民幣2,910,000元(二零二零年：溢利人民幣58,000元)及年內已發行普通股數目246,183,390股(二零二零年：246,183,390股)計算。

### (b) 每股攤薄(虧損)/盈利

因行使尚未行使的購股權將導致每股虧損減少或每股盈利增加，故計算每股攤薄(虧損)/盈利時並無假設行使本公司尚未行使的購股權。因此，截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

## 12. 應收貿易款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收貿易款項	19,850	15,677
減：信貸虧損撥備	(1,983)	(460)
	<u>17,867</u>	<u>15,217</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0至90日	8,018	9,602
91至180日	4,707	2,048
181至365日	4,052	2,710
一至兩年	644	662
兩年以上	446	195
	<u>17,867</u>	<u>15,217</u>

信貸虧損撥備的對賬：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	460	787
年內撥備計提	1,523	324
年內撥備回撥	—	(651)
於十二月三十一日	<u>1,983</u>	<u>460</u>

於報告期末，本集團個別及整體檢討應收貿易款項有否減值跡象。二零二一年及二零二零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的應收貿易款項，並按個別基準檢討及減值。

所有本集團應收貿易款項均以人民幣計值。

於二零二一年十二月三十一日，應收貿易款項約人民幣9,849,000元(二零二零年：人民幣5,615,000元)已逾期但未減值。此等應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
3個月內	4,707	2,048
4至9個月	4,052	2,710
10至21個月	644	662
21個月以上	446	195
	<u>9,849</u>	<u>5,615</u>

已逾期但未減值的應收貿易款項涉及多名保持良好往來紀錄的客戶。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，故毋須就此等款項進一步作出減值撥備。

### 13. 貿易保證金

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易保證金	300	300
減：貿易保證金撥備	—	—
	<u>300</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。此等貿易保證金於達成相關代理合約的規定條款後可予退還。

#### 14. 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。該貸款首年利率為4.75%，其後按中國人民銀行規定的現行貸款年利率計息。

於二零二一年六月，本公司一間全資附屬公司與本公司關聯方訂立補充協議，關聯公司(作為貸款人)同意將利息4.75%調整為首年免息。

## 業務回顧

截至二零二一年十二月三十一日止年度(「本年度」)，房地產行業經歷了驚濤駭浪的一年，由於中國政府實施更嚴格的控制以及大型開發商資金困難，故導致市場缺乏信心，市場呈滑梯走勢及業績受阻。隨著房地產開發行業進入凜冬，上下游相關行業均遭受巨大衝擊，整個行業面臨更多挑戰。本年度房地產行業投資收縮，房地產行業供應、成交量雙雙下滑。然而，受惠於二零二一年上半年市場火熱的新建商品住宅物業市場，成交量及均價較截至二零二零年十二月三十一日止年度略微上揚。

土地方面，截至二零二一年十二月三十一日止年度是兩集供地政策(「兩集政策」)「元年」，實施兩集政策的城市一批次成交熱度較高，地王頻現，監管部門隨之加強調控市場。二、三批次大量房地產開發商陷入流動性危機，地塊多交由央企、國企、地方城投托底，低溢價成交成為主流。22個實施兩集政策的城市中，二、三批次共44批集中供地，三批次中僅佔11%的國企央企拿地數量不足50%，其中廈門甚至出現三批次100%由國企央企拿地的現象，行業國進民退態勢明顯。成交數據上呈價升量跌態勢，成交面積同比下滑15.5%，較截至二零二零年十二月三十一日止年度成交金額增長2.8%，房地產開發商拿地成本增加。

商品住宅物業市場方面，二零二一年全國商品住宅市場規模仍保持正向增長，較截至二零二零年十二月三十一日止年度增速顯著下滑。大量二、三線城市於本年度市場呈現冰火兩重天，全年銷售量六成以上在上半年完成，百強房地產開發商超過七成未完成年度目標。

房地產開發商方面，隨著彼等逐步發佈二零二一年經營數據，本公司可見多家房地產開發商增速放緩，且部分扭盈為虧，國企央企優勢顯著，與民企分化明顯。經過近三年的發展，國企央企年銷售額突破人民幣1,000億元的房地產開發商數量逐年增加，三年間佔比增加15%，現在已無銷售規模人民幣100億元以下的國企。民企方面，人民幣3,000億元以上頭部陣營民企佔比下滑，人民幣100億元以下房地產開發商數量增多。鑒於當前環境，民企以投資收縮，加速去化為主。國企央企方面，得益於政策逐步寬鬆與中央態度支持，疊加當前金融端以防守為主的策略，優勢逐步向國企央企傾斜，國企央企在市場低迷的窗口期逆勢擴張，持續搶佔市場份額。

融資方面，二零二一年中下旬，房地產開發商受政策與部分房地產開發商暴雷事件波及影響，國內房地產開發商遭國際三大評級機構屢次下調信用等級和評級，各融資渠道全面收緊。本年度房地產行業共完成非銀融資人民幣19,334.9億元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度下滑19.4%。融資渠道受限，銷售回款與存量資產處置成為房地產開發商獲得現金生存的重要來源。

營銷方面，由於二零二一年下半年在市場下行的情況下，房地產開發商及代理商在營銷層面加大投入，推進各類營銷活動，增加營銷支出佔比，以期吸引客戶上門，促進成交。從營銷端來看，大型房地產開發商基本上保持著「月月有活動」的高頻營銷。本集團受市場低迷影響，導致二零二一年下半年度的營銷開支增大，故本集團毛利有所下降。

海外業務發展方面，柬埔寨因新冠病毒疫情（「疫情」）嚴重打擊當地經濟，加上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，本集團錄得收益約人民幣40.2百萬元(二零二零年：人民幣26.8百萬元)，較上年度所錄得的收益大幅上升約50.0%。有關大幅增加乃主要由於本年度本集團來自綜合房地產諮詢及銷售代理業務的收益增加約人民幣16.5百萬元，較去年增加約72.5%，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。於本年度，本集團房地產策劃諮詢業務分部的收益較去年減少約人民幣3.1百萬元，原因於下文「純房地產策劃諮詢業務」一段進一步闡述。

本集團於本年度錄得毛利約人民幣9.9百萬元，而去年毛利則約人民幣10.7百萬元。本年度毛利率減少至24.6%，而去年毛利率則為40.0%，由於本集團努力提升銷售水平，故本年度本集團的營銷及宣傳開支大幅增加。整體經營及行政開支亦較去年增加約7.4%，主要由於本公司於本年度為尋商機而出差次數增加。由於我們的房地產開發商客戶的復甦速度放緩，且須作出更多的計提，故本年度應收貿易款項的撥備計提約為人民幣1.5百萬元(二零二零年：應收貿易款項的撥備回撥約為人民幣0.3百萬元)。因此，本公司擁有人應佔本年度虧損約人民幣2.9百萬元，而去年則錄得溢利約人民幣58,000元。

於本年度，就業務地區而言，本集團經營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64.8%、26.8%及6.8%。相比下，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得之收益主要來自江蘇省的項目，其次是湖北省及上海。就業務產品分類而言，於本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97.6%(二零二零年：約85.0%)，房地產策劃諮詢業務收益佔總收益約2.4%(二零二零年：約15.0%)。

## 綜合房地產諮詢及銷售代理業務

於本年度，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。於二零二一年，本集團的收益大部分來自11個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目(二零二零年：17個項目)，相關項目的樓面總銷售面積約108,826平方米(二零二零年：約147,155平方米)。該等綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目於本年度產生的呈報收益約為人民幣32,290,000元，佔本集團之總收益約97.6%(二零二零年：約人民幣22,774,000元，佔總收益約85.0%)。

於本年度，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41.8%，主要由於商品住宅物業市場延續二零二零年的強勁勢頭，銷售面積及銷售額保持兩位數的速度增長。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有10個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目，尚未出售的總建築面積約936,000平方米(二零二零年：約691,000平方米)。在此等10個項目中，於二零二一年十二月三十一日，1個手頭項目的相關房地產尚未開始銷售。

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綜合房地產諮詢及銷售代理服務中錄得的收益約為人民幣44,000元(二零二零年：人民幣334,000元)，主要由於本年度柬埔寨住宅房地產的需求大幅減少，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柬埔寨的外國公司倒閉。因受柬埔寨疫情的影響，本集團不時評估其在柬埔寨的業務計劃。



## 純房地產策劃諮詢業務

於本年度，本集團共提供服務3個純房地產策劃諮詢服務項目(二零二零年：12個項目)。於本年度，來自該業務分部的收益減少約76.3%至約人民幣953,000元，佔二零二一年總收益的2.4%(二零二零年：約人民幣4,031,000元，佔總收益的15.0%)。

來自本集團純房地產策劃諮詢業務的收益減少乃主要由於中國內地疫情形勢越趨穩定後，中國房地產開發商對市場諮詢服務的需求減少所致。

## 展望及前景

展望二零二二年，疫情仍在反覆，由於中國同時面臨多重壓力，GDP預測增長率5.5%。鑒於當前市場信心不振，資金壓力較大，回暖尚需時日，行業投資仍將趨於謹慎。預計中央將持續釋放維穩信號，政策維持寬鬆導向，行業去槓桿節奏適當控制，核心指標跌幅逐步收窄，且房地產行業贏得喘息之機，實現軟著陸。此外，房住不炒繼續執行，政策以穩字當頭，逐步有一些利好性信貸、購房政策出台。政策端和融資端利好措施逐步出台。

土地市場方面，預計將延續二零二一年態勢，投資缺乏增長點，部分城市或將視自身情況適度放鬆調控政策。城市間分化繼續加大，三四線城市面臨持續的下行壓力。租賃用地供應力度或將加大，落實中央租購並舉政策。商業土地由於成交與開發量的低迷，用地份額將被政府保障房和廉租房建設部分抵銷。

開工量上，由於二零二一年土地成交面積負增長，二零二二年新開工面積或將隨之呈現負增長趨勢。此外，經過二零二一年交付大年，預計二零二二年竣工面積也或將下滑，疊加新開工面積負增長預期，且二零二二年房地產工程量將保持低位運轉。

新建商品住宅市場方面，二零二一年中國新建商品住宅銷售增速降至新低，受制於前幾年高增長帶來的需求透支，預計二零二二年本集團或將迎來負增長時代，成交量小幅下滑，均價橫盤並維持小幅波動。部分非核心城市雖有調控寬鬆與消費信貸放鬆利好，但市場信心不振，增量需求不足的問題無法在短期內解決，觀望情緒仍然濃厚。核心城市資產受當前資產荒環境影響受到熱捧，未來城市分化將持續加劇，一線及部分基本面向好的二線城市有望保持增勢，部分二線及大量三四線城市面臨去庫存壓力。在沒有重大政策調整和突發事件影響的情況下，中國住房市場的整體表現將在二零二二年趨於穩定。從月份數據預測，二零二二年的第一、第二及第三季度將逐步加速復甦，第四季度將出現新的變化。

企業方面，隨著近年房企發展邏輯的改變，二零二二年房地產行業出清脈絡日漸清晰。房地產行業已經進入了「低增長、低利潤、低預期、低容錯」的階段，高週轉模式將難以為繼，隨著二零二二年上半年房企將迎來償債高峰，行業也極有可能迎來一個集中、加速出清的時段。部分高槓桿、高週轉、高負債的房企基於本身的債務結構將面臨淘汰，行業加速出清整合，份額更多向穩健型企業集中。

二零二二年已經開啟，且種種預期都在向好的方面發展，未來房地產行業仍是中國經濟不可缺少的重要環節。過去20多年房地產行業的快速發展週期已經不再，高負債高週轉模式也已經開始轉向。房地產行業仍有發展空間，城市更新、資產運營、租賃保障、養老地產等方面的商業模式都還有很大的探索空間，在告別了高增長預期，行業將進入新的發展階段。

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。

本集團管理層將致力鼓勵員工積極識別新項目及新客戶，把握新商業機會，並致力加強預算管理及成本控制，達致削減經營開支，為本集團謀求長遠發展，為本公司股東爭取理想回報。

### **流動資金及財務資源**

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣25,634,000元(二零二零年：人民幣28,219,000元)，總資產約為人民幣44,118,000元(二零二零年：人民幣48,078,000元)，本公司擁有人應佔權益約為人民幣34,259,000元(二零二零年：人民幣37,320,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的定期銀行存款以及銀行及現金結餘約為人民幣7,667,000元(二零二零年：人民幣16,296,000元)。

### **銀行借款及透支**

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無銀行借款或透支(二零二零年：無)。

### **債務及資產抵押**

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何短期借款(二零二零年：無)及有長期借款為人民幣5,000,000元(二零二零年：人民幣5,000,000元)，該借款將於二零二五年十一月到期。

於二零二一年十二月三十一日，本集團總無抵押借款額為人民幣5,000,000元。本集團的資本負債比率(按借款總額除以總權益計算)為14.6%(二零二零年：13.4%)。

## 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則以人民幣、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。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，管理層持續監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大貨幣風險。

## 利率風險

由於本集團在二零二一年十二月三十一日並無任何銀行借款(二零二零年：無)，故本集團承受的利率風險主要來自本集團銀行結餘及其他借款浮動利率的利率波動。

## 員工及本集團之薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團共有101名員工(二零二零年：130名)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得員工成本(不包括董事酬金)約為人民幣8,112,000元(二零二零年：人民幣8,426,000元)。

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、各自責任、專長、資歷及能力，以及可資比較市場數據及國家政策制定。本集團管理層定期檢討本集團的薪酬政策。

## 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二零年：無)。

## 資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零二零年：無)。

## 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。於二零二一年十二月三十一日，約6.6百萬港元(相當於來自供股的所得款項淨額總額約19.8%)尚未動用。

下表載列於本年度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	於二零二一年		預期動用時間表
	於本年度 動用金額 (約百萬港元)	十二月三十一日 未動用金額 (約百萬港元)	
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」)	零	6.0(附註a)	於二零二一年年末前
裝修本集團一所投資物業以於未來作出租之用	0.6	零(附註b)	於二零二一年年末前
支付本集團持有的投資物業租賃的代理費用	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	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b)	於二零二一年年末前
	1.8	6.6	

#### 附註

- (a)：本集團於二零二二年一月已悉數償還貸款，因此，於本公告日期，重新分配至用於償還貸款的全部款項已悉數動用。
- (b)：於二零二一年十二月三十一日，重新分配至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。

於本公告日期，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。

## 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二零二二年六月十七日舉行的應屆股東週年大會並於會上投票，本公司將於二零二二年六月十四日(星期二)至二零二二年六月十七日(星期五)(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。

為符合資格出席二零二二年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二二年六月十三日(星期一)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，以辦理登記。

## 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二零二一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於截至二零二一年十二月三十一日止年度生效的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二零二一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，主席與行政總裁的職責應有區分，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，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及時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二零二一年十二月三十一日止年度已遵守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

自截至二零二一年十二月三十一日止年度結束以來直至本公告日期，董事並不知悉已發生對本集團造成影響的任何重要事項。

## 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」），並訂明書面職權範圍。審核委員會由全體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。

截至二零二一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審核計劃，並審閱本集團二零二零年全年業績及二零二一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，以及本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表及業績。審核委員會於截至二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度之業績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，與本集團截至二零二一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公告發表鑒證意見。

## 刊發業績及年報

本業績公告刊登於本公司網站([www.fortune-sun.com](http://www.fortune-sun.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。二零二一年年報將於適當時候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。

## 二零二二年股東週年大會

二零二二年股東週年大會(「二零二二年股東週年大會」)擬於二零二二年六月十七日(星期五)舉行。有關召開二零二二年股東週年大會的通告將於本公司網站([www.fortune-sun.com](http://www.fortune-sun.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登，並向本公司股東寄發。

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。