

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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度(「本年度」)的經審核綜合業績，連同二零二二年的比較數字呈列如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	4	8,966	11,925
銷售成本		<u>(9,217)</u>	<u>(11,621)</u>
毛(虧損)溢利		(251)	304
投資收入以及其他收益及(虧損)淨額	5	1,833	559
經營及行政開支		(10,602)	(15,052)
財務成本	6	<u>(105)</u>	<u>(70)</u>
稅前虧損		(9,125)	(14,259)
所得稅開支	8	<u>—</u>	<u>—</u>
本公司擁有人應佔年內虧損	9	<u><u>(9,125)</u></u>	<u><u>(14,259)</u></u>
		人民幣分	人民幣分
每股虧損	11		
— 基本		<u><u>(3.79)</u></u>	<u><u>(5.79)</u></u>
— 攤薄		<u><u>(3.79)</u></u>	<u><u>(5.79)</u></u>

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內虧損	<u>(9,125)</u>	<u>(14,259)</u>
其他全面(開支)收入：		
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>(29)</u>	<u>391</u>
年內其他全面(開支)收入，已扣稅	<u>(29)</u>	<u>391</u>
本公司擁有人應佔年內全面開支總額	<u><u>(9,154)</u></u>	<u><u>(13,868)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		597	706
使用權資產		2,250	2,793
投資性房地產	12	10,354	11,350
		<u>13,201</u>	<u>14,849</u>
流動資產			
應收貿易款項	13	2,060	8,558
貿易保證金	14	–	300
預付款項及其他保證金		843	787
其他應收款項		368	975
按公平值計入損益的金融資產		3,126	4,508
銀行及現金結餘		6,384	6,731
		<u>12,781</u>	<u>21,859</u>
流動負債			
應計費用及其他應付款項		4,289	5,471
租賃負債		459	490
		<u>4,748</u>	<u>5,961</u>
流動資產淨值		<u>8,033</u>	<u>15,898</u>
資產總值減流動負債		<u>21,234</u>	<u>30,747</u>
非流動負債			
租賃負債		1,897	2,356
來自一間關聯公司的貸款	15	8,100	8,000
		<u>9,997</u>	<u>10,356</u>
資產淨值		<u><u>11,237</u></u>	<u><u>20,391</u></u>

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
股本及儲備		
股本	24,394	24,394
儲備	<u>(13,157)</u>	<u>(4,003)</u>
本公司擁有人應佔總權益	<u>11,237</u>	<u>20,391</u>

綜合財務報表附註

截至二零二三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3rd 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(「香港財務報告準則」)

(a) 自二零二三年一月一日起生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈下列於本集團現行會計期間首次生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號 (包括二零二零年十月及 二零二二年二月的香港財務報告 準則第17號(修訂本))	保險合約
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅制改革—支柱二立法模板
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(修訂本)	會計政策之披露

除下文所披露者外，該等新訂或經修訂香港財務報告準則概無對本集團於當前或過往期間的業績及財務狀況產生重大影響。本集團並無提早應用於當前會計期間尚未生效的任何新訂或經修訂香港財務報告準則。

會計政策披露－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(修訂本)

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(修訂本)作出重要性判斷為實體在會計政策披露方面應用重要性判斷提供了指引及實例。該等修訂旨在協助實體提供更加有用的會計政策披露，將要求實體披露其「重大」會計政策的規定替換為披露其「重要」會計政策的規定，並增加關於實體如何在就會計政策披露作出決策時應用重要性概念的指引。

該等修訂對本集團的會計政策披露有影響，但對本集團財務報表內任何項目的計量、確認或呈列並無造成影響。

香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈有關香港取消強積金－長服金抵銷機制之會計影響之新指引

於二零二二年六月，《二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)獲通過。修訂條例取消以強制性公積金(「強積金」)項下僱主強制性供款的累算權益抵銷遣散費(「遣散費」)及長期服務金(「長服金」)的安排(「取消安排」)。其後，香港特區政府宣佈，取消安排將於二零二五年五月一日(「轉制日」)生效。下列主要變動將自轉制日起生效：

- － 僱主之強制性強積金供款的累算權益不得用於抵銷轉制日後受僱期的長服金／遣散費。
- － 轉制前之長服金／遣散費乃按緊接轉制日前最後一個月的薪金計算，而非按終止僱傭日期之薪金計算。

由於僱主強積金供款產生的累算權益與長服金責任抵銷的會計處理相當複雜，且抵銷機制的會計處理可能因取消安排而變得重要，香港會計師公會於二零二三年七月發佈《香港取消強積金－長服金抵銷機制之會計影響》(「該指引」)，就抵銷機制及取消安排的會計處理提供指引。香港會計師公會認為抵銷機制有兩種可接受的會計處理方法，即：

方法1：根據香港會計準則第19.93(a)條，將預期將予抵銷的款額入賬為視作僱員對僱員長服金福利的供款

方法2：將僱主強積金供款及抵銷機制作為長服金責任的供款機制處理

於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團預期根據強積金－長服金抵銷機制進行抵銷之前的長服金責任並不重大。應用該指引對本集團綜合財務報表並無重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效的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10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注入 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回中的租賃負債 ²
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 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契約的非流動負債 ²
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 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ³

¹ 生效日期待釐定。

² 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

董事預期應用所有該等香港財務報告準則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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	7,671	10,513
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>1,295</u>	<u>1,412</u>
	<u><u>8,966</u></u>	<u><u>11,925</u></u>

5. 投資收入以及其他收益及(虧損)淨額

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	56	12
出售物業、廠房及設備的收益(虧損)	129	(2)
出售投資性房地產的收益	1,864	447
匯兌(虧損)收益淨額	(8)	115
應收貿易款項預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的撥備淨額	(1,462)	(1,108)
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	36	15
出售按公平值計入損益的金融資產已變現收益	10	-
政府補助(附註a)	93	178
收回裁決金額(附註b)	693	587
雜項收入	19	35
	<u>1,430</u>	<u>279</u>
投資性房地產的租金收入總額	403	280
減：已產生及並無產生租金收入的投資性房地產的直接經營開支	-	-
	<u>403</u>	<u>280</u>
	<u><u>1,833</u></u>	<u><u>559</u></u>

附註：

- (a) 於本年度，本集團確認政府補助人民幣零元(二零二二年：人民幣20,000元(相當於24,000港元))及人民幣93,000元(二零二二年：人民幣158,000元)，分別與香港政府提供的「保就業」計劃及中國政府提供的扶持基金有關。
- (b) 於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團就法院對賣方(本集團的前客戶)所作的判決收回裁決金額。

6. 財務成本

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
租賃負債利息	<u>105</u>	<u>70</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分部，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(包括投資性房地產)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

相應年度貢獻本集團總收益10%以上的客戶收益如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
客戶甲	6,279	-
客戶乙	950	4,681
客戶丙	不適用 ⁽ⁱ⁾	3,627
客戶丁	不適用 ⁽ⁱ⁾	1,638

(i) 相應收益貢獻未超過本集團10%的收益。

除上文所披露者外，概無其他單一客戶貢獻本集團10%或以上的收益。

8. 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。適用的中國企業所得稅稅率為25%（二零二二年：25%）。

由於於柬埔寨的附屬公司於兩個年度內均無應課稅溢利，故並無就該附屬公司作出所得稅撥備。適用的柬埔寨稅率為20%（二零二二年：20%）。

9. 年內虧損

本集團的年內虧損已扣除(計入)下列各項：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
核數師酬金	380	380
物業、廠房及設備折舊	90	159
投資性房地產折舊	543	311
使用權資產折舊	272	237
出售物業、廠房及設備的(收益)虧損	(129)	3
匯兌虧損(收益)淨額	8	(115)
應收貿易款項預期信貸虧損的撥備淨額	1,462	1,108
投資性房地產的租金收入總額減直接支出人民幣零元 (二零二二年：人民幣零元)	(403)	(280)

10. 股息

本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度概無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(二零二二年：無)。

11. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

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年內虧損約人民幣9,125,000元(二零二二年：虧損人民幣14,259,000元)及年內已發行普通股數目246,183,390股(二零二二年：246,183,390股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

因行使尚未行使的購股權將導致每股虧損減少，故計算每股攤薄虧損時並無假設行使本公司尚未行使的購股權。因此，截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

12. 投資性房地產

賬面值為人民幣725,000元(二零二二年：人民幣1,003,000元)的投資性房地產於截至二零二三年十二月三十一日止年度出售，錄得出售收益人民幣1,864,000元(二零二二年：人民幣447,000元)。

13. 應收貿易款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收貿易款項	6,653	11,671
減：預期信貸虧損撥備	(4,593)	(3,113)
	<u>2,060</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。預期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(扣除預期信貸虧損撥備)的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至90日	561	3,395
91至180日	220	993
181至365日	697	1,200
一至兩年	451	2,950
兩年以上	131	20
	<u>2,060</u>	<u>8,558</u>

預期信貸虧損撥備的對賬：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	3,113	1,983
年內預期信貸虧損撥備	1,462	1,108
匯兌	18	22
	<u>4,593</u>	<u>3,113</u>
於十二月三十一日	<u>4,593</u>	<u>3,113</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。二零二三年及二零二二年確認的預期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。

於二零二三年十二月三十一日，應收貿易款項約人民幣1,499,000元(二零二二年：人民幣5,163,000元)已逾期但未減值。此等應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已逾期但未減值：		
3個月內	220	993
3至9個月	697	1,200
9至21個月	451	2,950
21個月以上	131	20
	<u>1,499</u>	<u>5,163</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。

14. 貿易保證金

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易保證金	-	300
減：預期信貸虧損撥備	-	-
	<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。

15. 來自一間關聯公司的貸款

該貸款為無抵押、不計息並將於二零二六年十二月三十一日到期。

業務回顧

截至二零二三年十二月三十一日止年度(「本年度」)，本集團經營持續面臨中國房地產市場修復不如預期，整體還處在調整之中的挑戰。全年銷售市場表現不佳、融資渠道受阻、債務壓力持續以及政策環境的不確定性等，購房者置業情緒、企業端市場信心均未扭轉。房地產開發投資人民幣110,913億元，比上年下降9.6%。房地產開發企業房屋施工面積83,836.4萬平方米，比上年下降7.2%。全國商品房銷售面積11.1735億平方米，下降8.5%；商品房銷售額人民幣116,622億元，下降6.5%。

全國規模以上工業增加值比上年增長4.6%，二零二三年十二月工業增加值同比增長4.0%，較二零二三年十一月回落0.4個百分點，工業生產恢復仍偏弱。固定資產投資同比小幅回升，但環比增速回落，投資動能依然偏弱，分結構看，呈現出「基建引領回升、製造業支撐增強、地產拖累加劇」的分化特徵。消費品零售總額人民幣47,149.5億元，比上年增長7.2%，全年消費復蘇依然疲軟，「餐飲收入支撐、房地產類消費拖累」格局明顯。

政策層面來看，中央政策整體延續寬松基調，「增信心、防風險、促轉型」為主線，政策力度大致呈現「前穩後鬆」特徵，以二零二三年七月二十四日中央政治局會議為分水嶺。年內地方政策持續松綁，全年松綁力度高於上年，重點一二線城市成為提振市場的關鍵力量。

基本層面，商品房銷售面積和銷售額等銷售指標持續下行，商品房銷售額創近七年同期新低。開發投資增速持續走弱，「保交樓」推動強竣工。開發投資自二零二二年四月份進入負增長時期，至今已維持19個月；同時，自二零二三年二月開始，開發投資累計降幅連續9個月擴大，房企投資信心仍然較弱。市場大環境遇冷背景下，土地市場成交規模較二零二二年同期有明顯下滑。截至二零二三年十二月二十日，全國300城土地成交建面和成交金額同比分別下降了21%和18%，成交建面再度刷新近十年新低值。

南通、鹽城、湖州城市表現

城市表現概覽

城市來看，均呈現「高開低走」態勢，全年整體表現仍舊低迷。

南通房地產市場

二零二三年，南通全市商品房銷售總面積同比下降5.2%，降幅比1-11月收窄2個百分點，其中商品住宅銷售面積同比下降15.8%，降幅較1-11月擴大0.9個百分點；商品房總銷售額同比下降10.9%，降幅比1-11月收窄1.5個百分點，其中商品住宅銷售額同比下降15.1%，降幅比1-11月擴大0.3個百分點。

鹽城新住房市場

據GO房網數據統計，鹽城二零二三年新房成交6,646套，成交面積約95萬平方米，普通住宅成交5,143套，成交面積70.6萬平方米。春節後市場迎來「小陽春」，購買力釋放，後隨著7、8月傳統淡季的到來，整體成交量縮小，十月多重利好政策密集發布下，營造健康、良好的置業環境，為房企創造更友好的營商條件，給樓市注入信心，成交量止跌回升，但未回歸年初水平。

湖州房地產投資

二零二三年期間，湖州房地產投資總額為人民幣605.5億元，下降14%。住宅投資總額為人民幣458.4億元，下降17.4%。湖州全市商品房銷售總面積376.97萬平方米，同比下降約33.7%；其中商品住宅銷售面積約308.6萬平方米，同比下降約35%。

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9.0百萬元(二零二二年：人民幣11.9百萬元)，較上年度所錄得的收益大幅下降約24.8%。有關減少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減少約人民幣2.8百萬元，較去年減少約26.7%，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。於本年度，本集團純房地產策劃諮詢業務分部的收益較去年減少約人民幣0.1百萬元，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虧損約人民幣0.3百萬元，而去年毛利則約人民幣0.3百萬元。較去年2.5%的毛利率，本年度的毛利率為零，乃由於本集團提升銷售水平而產生的毛虧損，故本集團的營銷及推廣費用在全年基本保持不變。整體經營及行政開支較去年減少約29.8%，此乃主要由於採取嚴格的成本控制政策。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預期信貸虧損的撥備約為人民幣1.5百萬元(二零二二年：人民幣1.1百萬元)。因此，本公司擁有人應佔本年度虧損約人民幣9.1百萬元(二零二二年：錄得虧損約人民幣14.3百萬元)。

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，其次是浙江省及上海市，分別佔本集團全年總收益約79.7%、15.5%及3.9%。相比下，本集團於截至二零二二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市。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85.6%(二零二二年：約88.2%)，純房地產策劃諮詢業務收益佔總收益約14.4%(二零二二年：約11.8%)。

綜合房地產諮詢及銷售代理業務

於本年度，為中華人民共和國(「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。於二零二三年，本集團的收益大部分來自4個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目(二零二二年：7個項目)，相關項目的樓面總銷售面積約12,771平方米(二零二二年：約21,573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7,671,000元，佔本集團之全年總收益約85.6%(二零二二年：約人民幣10,513,000元，佔總收益約88.2%)。

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減少約26.7%，主要由於二零二三年中國經濟整體低迷，致使中國一手房地產市場需求出現下滑。

於二零二三年十二月三十一日，本集團有4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25,000平方米(二零二二年：約84,000平方米)。於二零二三年十二月三十一日，項目均已開始銷售。

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為零元(二零二二年：無)，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，本集團共向4個純房地產策劃諮詢服務項目(二零二二年：3個項目)提供服務。於本年度，來自該業務分部的收益減少約7.1%或約人民幣117,000元至人民幣1,295,000元，佔本集團年內總收益的14.4%(二零二二年：約人民幣1,412,000元，佔總收益的11.8%)。

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房地產開發商對市場諮詢服務的需求下降所致，主要因為中國房地產市場停滯不前。

展望及前景

展望二零二四年，國內經濟發展面臨的環境依然復雜，經濟彈性不宜高估。預計在「財政領銜加力、貨幣精準配合」的支持下，我國經濟將呈現出「內生動力回歸、外部約束猶存」的修復格局，動能上將逐漸由政策支撐切換到內生循環弱復蘇，預計二零二四年GDP增長4.8%左右，各季度走勢平穩。

經濟發展製約的因素在於，高質量發展要求下，國內經濟依然處於新舊動能轉換的困難期；疫情以來居民資產負債表受損，邊際面臨就業及收入改善趨緩的影響，預期和信心仍需推動；國內產能存在過剩問題，「需求—投資」循環尚需暢通；過去一年價格改善有限，實際利率高位。相對有利的是，政策基調總體積極；二零二三年經濟復蘇帶來就業、收入和企業預期略有改善，庫存及價格水平相對較低。

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，並以審慎樂觀的態度於未來擴大一線及二線城市的房地產諮詢及銷售代理服務以及資產管理業務，以增加項目數量。同時，本集團將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及保障本公司股東價值。

流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣8,033,000元（二零二二年：人民幣15,898,000元），總資產約為人民幣25,982,000元（二零二二年：人民幣36,708,000元），本公司擁有人應佔權益約為人民幣11,237,000元（二零二二年：人民幣20,391,000元）。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約為人民幣6,384,000元(二零二二年：人民幣6,731,000元)，其中約人民幣4,999,000元以人民幣計值、人民幣293,000元以美元計值及人民幣1,092,000元以港元計值。

銀行借款及透支

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無銀行借款或透支(二零二二年：無)。

債務及資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何短期借款(二零二二年：無)及有長期借款為人民幣8,100,000元(二零二二年：人民幣8,000,000元)，該借款將於二零二六年十二月三十一日到期。

於二零二三年十二月三十一日，本集團總無抵押借款額為人民幣8,100,000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72.1%(二零二二年：39.2%)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何資產抵押。

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。

主要投資

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。

利率風險

由於本集團在二零二三年十二月三十一日並無任何銀行借款(二零二二年：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

於二零二三年十二月三十一日，本集團共有50名員工(二零二二年：80名)。截至二零二三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5,184,000元(二零二二年：人民幣6,520,000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

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二二年：無)。

資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零二二年：無)。

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二零二四年六月二十一日舉行的應屆股東週年大會並於會上投票，本公司將於二零二四年六月十七日(星期一)至二零二四年六月二十一日(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。

為符合資格出席本公司應屆股東週年大會(「二零二四年股東週年大會」)並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二四年六月十四日(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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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二零二三年十二月三十一日止年度概無購買、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**」)。除下文所披露的偏離於截至二零二三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C.2.1條外，董事認為本公司於截至二零二三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C.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二零二三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

自截至二零二三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。

年內，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，並審閱本集團二零二二年全年業績及二零二三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，以及本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表及業績。審核委員會於截至二零二三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二零二三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，與本集團截至二零二三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)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。二零二三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。

二零二四年股東週年大會

二零二四年股東週年大會(「二零二四年股東週年大會」)擬於二零二四年六月二十一日(星期五)舉行。有關召開二零二四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。

承董事會命
富陽(中國)控股有限公司
主席
江陳鋒

香港，二零二四年三月二十八日

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。