

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)

### 截至二零二四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」)截至二零二四年十二月三十一日止年度(「本年度」)的經審核綜合業績，連同二零二三年的比較數字呈列如下：

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益	4	1,350	8,966
銷售成本		<u>(1,829)</u>	<u>(9,217)</u>
毛損		(479)	(251)
投資收入以及其他收益及(虧損)淨額	5	677	1,833
經營及行政開支		(7,711)	(10,602)
財務成本	6	<u>(83)</u>	<u>(105)</u>
稅前虧損		(7,596)	(9,125)
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>(7,596)</u></u>	<u><u>(9,125)</u></u>
		人民幣分	人民幣分
每股虧損	11		
—基本		<u><u>(3.09)</u></u>	<u><u>(3.71)</u></u>
—攤薄		<u><u>(3.09)</u></u>	<u><u>(3.71)</u></u>

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內虧損	<u>(7,596)</u>	<u>(9,125)</u>
其他全面收入／(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>64</u>	<u>(29)</u>
年內其他全面收入／(開支)，已扣稅	<u>64</u>	<u>(29)</u>
本公司擁有人應佔年內全面開支總額	<u><u>(7,532)</u></u>	<u><u>(9,154)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		505	597
使用權資產		1,756	2,250
投資性房地產	12	9,743	10,354
		<u>12,004</u>	<u>13,201</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易款項	13	1,412	2,060
預付款項及其他保證金		600	843
其他應收款項		97	368
按公平值計入損益的金融資產		10,000	3,126
銀行結餘及現金		3,489	6,384
		<u>15,598</u>	<u>12,781</u>
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項		4,000	4,289
租賃負債		434	459
		<u>4,434</u>	<u>4,748</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>11,164</u>	<u>8,033</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>23,168</u>	<u>21,234</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		1,463	1,897
來自一間關聯公司的貸款	14	18,000	8,100
		<u>19,463</u>	<u>9,997</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>3,705</u></u>	<u><u>11,237</u></u>

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
股本及儲備		
股本	24,394	24,394
儲備	<u>(20,689)</u>	<u>(13,157)</u>
本公司擁有人應佔總權益	<u><u>3,705</u></u>	<u><u>11,237</u></u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二四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P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands。本公司香港主要營業地址為香港尖沙咀柯士甸路7至9號煥利商業大廈8樓80室，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) 自二零二四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)	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號之修訂(二零二零年)
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

於本年度應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則概無對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載披露產生重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及香港 財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量之修訂本 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第19號	無公眾問責性的附屬公司：披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進— 第11卷 <sup>3</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 生效日期待釐定。

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二七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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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	623	7,671
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	727	1,295
	<u>1,350</u>	<u>8,966</u>

## 5. 投資收入以及其他收益及(虧損)淨額

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	115	56
出售物業、廠房及設備的(虧損)收益	(2)	129
出售投資性房地產的收益	529	1,864
提早終止租賃的收益	2	-
匯兌虧損淨額	(17)	(8)
應收貿易款項預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的撥備淨額	(438)	(1,462)
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	-	36
出售按公平值計入損益的金融資產的已變現收益	25	10
政府補助(附註a)	18	93
收回裁決金額(附註b)	-	693
雜項收入	49	19
	<u>281</u>	<u>1,430</u>
投資性房地產的租金收入總額	396	403
減：於年內有產生租金收入的投資物業所產生 直接經營開支	-	-
於年內沒有產生租金收入的投資物業所產生 直接經營開支	-	-
	<u>396</u>	<u>403</u>
	<u><u>677</u></u>	<u><u>1,833</u></u>

附註：

- (a) 於本年度，本集團確認政府補助人民幣18,000元(二零二三年：人民幣93,000元)，乃中國政府直接發放。
- (b) 於截至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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
租賃負債利息	<u>83</u>	<u>105</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，即從事物業相關業務，包括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(包括投資物業)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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
客戶甲	727	6,279
客戶乙	278	950
客戶丙	243	不適用 <sup>(i)</sup>

(i) 相應的收益並未貢獻超過本集團收益的10%。

除上文所披露者外，概無其他單一客戶對本集團的收益貢獻10%或以上。

## 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%（二零二三年：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。柬埔寨適用的稅率為20%（二零二三年：20%）。

年內所得稅開支與稅前虧損乘以中國企業所得稅稅率的結果對賬如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
稅前虧損	<u>(7,596)</u>	<u>(9,125)</u>
按國內所得稅稅率25%計算的稅項(二零二三年：25%)	(1,899)	(2,281)
毋須就稅務目的課稅收入的稅務影響	(97)	(135)
就稅務目的不可抵扣稅開支的稅務影響	770	1,266
未確認稅項虧損的稅務影響	1,056	843
動用先前未確認的稅項虧損	-	-
其他稅務司法權區不同稅率的稅務影響	170	307
所得稅開支	<u>-</u>	<u>-</u>

## 9. 年內虧損

本集團的年內虧損已扣除(計入)下列各項：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
核數師酬金	320	380
物業、廠房及設備折舊	90	90
投資性房地產折舊	246	272
使用權資產折舊	457	543
出售物業、廠房及設備的虧損(收益)	2	(129)
匯兌虧損淨額	17	8
應收貿易款項預期信貸虧損的撥備淨額	<u>438</u>	<u>1,462</u>
投資性房地產的租金收入總額	(396)	(403)
減：於年內有產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支	-	-
於年內沒有產生租金收入的投資物業所產生直接經營開支	<u>-</u>	<u>-</u>
租金收入淨額	<u>(396)</u>	<u>(403)</u>

## 10. 股息

本公司於截至二零二四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(二零二三年：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7,596,000元(二零二三年：虧損人民幣9,125,000元)及年內已發行普通股數目246,183,390股(二零二三年：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，截至二零二四年及二零二三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

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，投資物業的折舊費用約為人民幣246,000元(二零二三年：人民幣272,000元)。

同時，已出售賬面值為人民幣365,000元(二零二三年：人民幣725,000元)的投資性房地產，錄得出售收益人民幣529,000元(二零二三年：人民幣1,864,000元)。

### 13. 應收貿易款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收貿易款項	6,460	6,653
減：預期信貸虧損撥備	(5,048)	(4,593)
	<u>1,412</u>	<u>2,060</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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0至90日	279	561
91至180日	9	220
181至365日	18	697
一至兩年	680	451
兩年以上	426	131
	<u>1,412</u>	<u>2,060</u>

預期信貸虧損撥備的對賬：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日	4,593	3,113
年內預期信貸虧損撥備	438	1,462
匯兌	17	18
於十二月三十一日	<u>5,048</u>	<u>4,593</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。二零二四年及二零二三年確認的預期信貸虧損撥備主要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。

於二零二四年十二月三十一日，應收貿易款項約人民幣1,133,000元(二零二三年：人民幣1,499,000元)已逾期但未減值。此等應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
已逾期但未減值：		
3個月內	9	220
3至9個月	18	697
9至21個月	680	451
21個月以上	426	131
	<u>1,133</u>	<u>1,499</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. 來自一間關聯公司的貸款

該貸款為無抵押，以年利率2.5厘計息並將於二零二七年十二月三十一日到期(二零二三年：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)。該關聯公司是由本公司一名董事所擁有。

## 業務回顧

### 市場概述：持續低迷，調整仍在進行

二零二四年，中國房地產市場經歷了一輪劇烈調整，整體仍處於深度下行階段，復甦跡象微弱。全國40個主要城市的住宅用地成交金額同比大幅下降26.35%（二零二三年同比下降24.17%），全國31個城市的新建商品住宅成交面積同比減少18.46%（二零二三年僅下降1.42%）。

在前三季度，新房銷售持續低迷，二手房市場雖因「以價換量」勉強維持一定成交量，但進入九月後，市場再次降溫，購房者觀望情緒加重，交易活躍度下降。

### 政策干預：短期提振，長期效果存疑

面對市場持續下行，政府在二零二四年九月二十六日的政治局會議上提出「要促進房地產市場止跌回穩」，釋放出最強的市場維穩信號，試圖扭轉行業基本面。然而，由於市場信心極度脆弱，政策效果未能立竿見影。儘管第四季新房及二手房成交量有所回升，但整體仍處於歷史低位，核心城市二手房價格僅實現短暫趨穩，尚未形成全面回暖趨勢。

十二月的政治局會議及中央經濟工作會議再次強調「穩住樓市」，反映政府對房地產市場的高度關注。然而，市場信心仍未真正恢復，房地產行業的長期低迷態勢未能改變。

### 市場資料：成交量進一步下降，行業進入深度衰退

二零二四年，全國新建商品房銷售面積為97,385萬平方米，同比下降12.9%，其中住宅銷售面積下降14.1%。新建商品房銷售額為人民幣96,750億元，同比下降17.1%，其中住宅銷售額下降17.6%。

從歷史資料來看，房地產市場自二零一六年至二零二一年經歷繁榮期後，已連續三年下行，二零二二年至二零二四年的調整幅度和持續時間均超出市場預期，顯示出行業正經歷深層次的結構性衰退。

市場低迷不僅與宏觀經濟調整有關，也與房地產行業進入相對成熟階段、需求端長期疲軟密切相關。房價的持續下跌加劇了市場恐慌情緒，購房者普遍持幣觀望，形成惡性循環，進一步壓制交易量。同時，房地產企業的債務問題加劇，流動性危機加深，部分房企資金鏈斷裂，債務化解難度大幅上升，行業整體信用環境惡化。

儘管政府在二零二四年第四季加大政策支援力度，市場交易指標出現短暫改善，但整體來看，新房交易資料仍處於歷史低位元，市場遠未恢復至正常水準。房企融資環境依舊嚴峻，地方政府土地財政承壓，疊加高庫存壓力，市場調整的風險依然較高。

### **各城市市場表現：一線城市短暫回暖，二三線持續承壓**

不同城市市場表現分化明顯。一線城市在政策支援下，市場修復速度較快，新建商品住宅銷售面積同比降幅較小。然而，二三線城市仍深陷市場調整，庫存壓力持續加大，房價下跌趨勢未能有效遏制，全國重點100城新建商品住宅成交面積同比下降19%，進一步凸顯市場需求低迷。

儘管二零二四年第四季各線城市銷售面積同比增幅超過10%，但這一回暖主要依賴政策刺激而非有機復甦，市場的自主復甦能力仍然不足。

### **南通、鹽城、湖州城市表現**

#### **南通：房價下跌，庫存壓力加劇**

二零二四年，南通市區住宅市場成交量維持低位，市場依靠「以價換量」支撐交易，成交均價持續下跌。全年市區商品住宅新增供應103.67萬平方米，同比大幅增長63.98%，但市場消化能力不足，全年成交僅74.78萬平方米，同比微降0.6%。

成交均價約每平方米人民幣19,052元，同比下降12.34%，市場下行壓力明顯加劇。

庫存方面，截至二零二四年十二月底，南通市區在售新房庫存約2.3萬套，較二零二三年同期增加約2000套。按月均去化468套計算，去化週期已延長至49個月，庫存去化難度持續加大，供大於求的局面使房價進一步承壓，未來市場預期仍不樂觀。

#### *鹽城：成交持穩，但高庫存問題嚴峻*

鹽城樓市二零二四年整體成交規模與二零二三年基本持平，但市場結構性問題依然突出。儘管利好政策推動二零二四年第四季成交回暖，但全年新房成交僅8,103套，成交面積98.84萬平方米，其中普通住宅成交5,524套，成交面積71.14萬平方米，市場需求仍顯不足。

庫存問題依然嚴峻。截至二零二四年底，鹽城市區狹義庫存高達263萬平方米，去化週期達47個月。更令人擔憂的是，廣義庫存高達1,678萬平方米，去化週期長達301個月，相當於25年的去化時間。儘管下半年狹義庫存有所下降，但廣義庫存仍在累積，表明市場調整遠未結束，未來房價仍面臨較大下行壓力。

#### *湖州：市場萎縮，銷售大幅下滑*

湖州房地產市場二零二四年整體呈現深度調整態勢，市場需求嚴重不足。根據湖州市統計局的數據，全年全市商品房銷售面積僅295.9萬平方米，同比下降21.5%，其中商品住宅銷售面積256.9萬平方米，同比下降16.7%。

湖州中心城市房地產市場同樣低迷，全年商品房成交166.6萬平方米，同比下降14.2%。隨着市場持續萎縮，購房者觀望情緒加重，房企業資金回籠困難，市場下行趨勢仍未見底。

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1.4百萬元(二零二三年：人民幣9.0百萬元)，較上年度所錄得的收益大幅下降約84.4%。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7.0百萬元，較去年減少約91.9%，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0.6百萬元，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0.5百萬元，而去年毛虧損則約人民幣0.3百萬元。由於本集團提升銷售水平，故本集團的營銷及推廣費用在全年基本保持不變，因此產生了毛虧損。整體經營及行政開支較去年減少約27.2%，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0.4百萬元(二零二三年：人民幣1.5百萬元)。因此，本公司擁有人應佔本年度虧損約人民幣7.6百萬元(二零二三年：錄得虧損約人民幣9.1百萬元)。

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，分別佔本集團全年總收益約59.9%及40.1%。相比下，本集團於截至二零二三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，其次是浙江省及上海市。就業務產品分部而言，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46.2%(二零二三年：約85.6%)，純房地產策劃諮詢業務收益佔總收益約53.8%(二零二三年：約14.4%)。

## 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。於二零二四年，本集團的收益大部分來自3個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目(二零二三年：4個項目)，相關項目的樓面總銷售面積約1,170平方米(二零二三年：約12,771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623,000元，佔本集團之全年總收益約46.2%(二零二三年：約人民幣7,671,000元，佔總收益約85.6%)。

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91.9%，主要由於二零二四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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團有1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2,000平方米(二零二三年：約25,000平方米)，且已於二零二四年十二月三十一日開始銷售。

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(二零二三年：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，本集團僅向1個純房地產策劃諮詢服務項目(二零二三年：4個項目)提供服務。於本年度，來自該業務分部的收益減少約43.9%或約人民幣568,000元至人民幣727,000元，佔全年總收益的53.8%(二零二三年：約人民幣1,295,000元，佔總收益的14.4%)。

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，主要原因為中國房地產市場停滯不前。

## 展望及前景

二零二四年，房地產市場經歷了近年來最嚴重的低迷，整體仍深陷調整期，復甦跡象微弱。儘管政府密集出台了一系列穩定房地產市場的政策，但市場信心仍未得到根本性恢復，購房者的觀望情緒持續加重。

政策對一線城市的刺激效果相對明顯，特別是在第四季，一線城市迎來了一波成交小高潮。然而，三線城市如南通、鹽城、湖州等區域，政策效應極為有限，市場低迷狀態依舊嚴重。二零二四年，三線城市的銷售資料普遍下滑，庫存大幅增加，房價承壓，去化週期不斷拉長，市場的恢復前景仍充滿不確定性。

更值得關注的是，經濟下行壓力直接影響了居民收入增長，甚至導致部分群體收入下降，從而進一步削弱了購房能力和購房意願。消費者信心的恢復仍然遙遙無期，市場築底的時間可能比預期更長，短期內很難看到明顯回暖的跡象。

### 二零二五年前景：調整仍將持續，復甦充滿挑戰

展望二零二五年，房地產市場仍將處於調整與復甦交替的階段，市場修復的過程可能漫長且充滿不確定性。政策預計會繼續保持寬鬆基調，政府可能會進一步推出需求端刺激措施，並優化供給端結構，以期穩定市場。然而，考慮到居民收入增長乏力、購房信心低迷、房企債務問題尚未徹底解決，政策的實際效果仍存在較大不確定性。

儘管各項穩樓市政策可能會加快落地，但市場修復的難度依然較大。需求端的疲軟難以在短期內扭轉，房價下行壓力依然存在。整體來看，二零二五年房地產市場有望逐步企穩，但距離全面復甦仍較為遙遠，行業仍需面對高庫存、債務化解、市場信心恢復等多重挑戰。房地產行業的黃金時代已經結束，未來或將進入長期調整期，市場將從高速增長階段轉向穩健發展模式。

## 未來發展方向：探索輕資產管理運營，尋找新增長點

在行業整體轉型的大背景下，本集團需要順應市場趨勢，積極探索新的發展模式。其中，輕資產管理運營成為一個重要的方向，以減少對傳統房地產銷售業務的依賴，尋找新的盈利點。

於二零二四年第四季，上海甲級寫字樓空置率環比上升至19.6%，租金環比下降1.2%，至每天每平方米人民幣6.54元，市場整體仍處於下降趨勢。本公司密切關注這一市場變化，並對部分空置辦公樓的資產管理業務進行了初步評估。於二零二四年三季，本公司已在上海核心市場展開市場調研，並與部分空置樓層展開初步洽談，希望通過辦公資產運營尋求新的業務增長點。

需要注意的是，資產管理業務主要貢獻現金流，但利潤空間有限。雖然該業務可在一定程度上緩解本公司的短期資金壓力，但難以提供高額回報。因此，在推進該業務時，仍需保持謹慎態度，避免盲目擴張，確保投資回報率。

## 市場仍然疲弱，短期難以復甦

綜合來看，二零二四年房地產市場仍處於深度調整期，市場需求疲弱，政策刺激效果有限，購房者信心尚未恢復。與此同時，房地產代理行業競爭激烈，傳統代理模式面臨巨大挑戰，短期內難以回暖。本集團業務受到市場下行的影響，代理業務可能出現一定程度的收縮，因此需更加謹慎地選擇項目，確保利潤為核心目標。

未來，本集團需要在收縮核心業務的同時，積極探索新的發展模式，例如輕資產管理和資產運營，以應對行業轉型帶來的挑戰。然而，考慮到當前市場環境仍然嚴峻，短期內房地產市場難以出現明顯復甦，本集團仍需保持謹慎策略，穩步推進業務，以應對未來的不確定性。

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

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣11,164,000元(二零二三年：人民幣8,033,000元)，總資產約為人民幣27,602,000元(二零二三年：人民幣25,982,000元)，本公司擁有人應佔權益約為人民幣3,705,000元(二零二三年：人民幣11,237,000元)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的定期銀行存款以及銀行及現金結餘約為人民幣3,489,000元(二零二三年：人民幣6,384,000元)，其中約人民幣323,000元以人民幣計值、人民幣298,000元以美元計值及人民幣2,868,000元以港元計值。

## 銀行借款及透支

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無銀行借款或透支(二零二三年：無)。

## 債務及資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何短期借款(二零二三年：無)及有長期借款為人民幣18,000,000元(二零二三年：人民幣8,100,000元)，該借款將於二零二七年十二月三十一日到期。

於二零二四年十二月三十一日，本集團總無抵押借款額為人民幣18,000,000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485.8%(二零二三年：72.1%)。

於二零二四年十二月三十一日，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

由於本集團在二零二四年十二月三十一日並無任何銀行借款(二零二三年：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固定利率的利率波動。

## 員工及本集團之薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團共有25名員工(二零二三年：50名)。截至二零二四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3,697,000元(二零二三年：人民幣5,184,000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

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二三年：無)。

## 資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零二三年：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二零二五年六月二十日舉行的應屆股東週年大會並於會上投票，本公司將於二零二五年六月十六日(星期一)至二零二五年六月二十日(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(「二零二五年股東週年大會」)並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二五年六月十三日(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二零二四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二零二四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二零二四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二零二四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

自截至二零二四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，並審閱本集團二零二三年全年業績及二零二四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，以及本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表及業績。審核委員會於截至二零二四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二零二四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，與本集團截至二零二四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))。二零二四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。

## 二零二五年股東週年大會

二零二五年股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)擬於二零二五年六月二十日舉行。有關召開二零二五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，二零二五年二月二十一日

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。