

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## CHINA TANGSHANG HOLDINGS LIMITED 中國唐商控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：674)

### 截至二零二二年九月三十日止六個月之 中期業績公佈

中國唐商控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年九月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合業績。

#### 簡明綜合全面收益表

截至二零二二年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二一年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	港元	港元
收益	3	519,648,997	24,543,234
其他收益或虧損，淨額		(6,142,400)	(4,888,630)
已出售已竣工物業之成本		(359,552,983)	—
物業、廠房及設備之折舊		(1,869,317)	(1,424,966)
員工成本		(4,490,184)	(5,490,053)
其他經營開支	4	(19,864,560)	(5,221,820)
融資成本		(17,714,588)	(15,971,422)
<b>除所得稅前溢利／(虧損)</b>	5	<b>110,014,965</b>	<b>(8,453,657)</b>
所得稅開支	6	(29,591,289)	(378,296)
<b>本期間溢利／(虧損)</b>		<b>80,423,676</b>	<b>(8,831,953)</b>

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
	港元	港元
附註		
其他全面(虧損)／收益		
其後可能重新分類至損益之項目		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(61,766,778)</u>	<u>7,033,744</u>
本期間其他全面(虧損)／收益(已扣除稅項)	<u>(61,766,778)</u>	<u>7,033,744</u>
本期間全面收益／(虧損)總額	<u>18,656,898</u>	<u>(1,798,209)</u>
應佔本期間溢利／(虧損)：		
本公司擁有人	34,789,284	(5,791,569)
非控股權益	<u>45,634,392</u>	<u>(3,040,384)</u>
	<u>80,423,676</u>	<u>(8,831,953)</u>
應佔本期間全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	(14,899,989)	(1,555,419)
非控股權益	<u>33,556,887</u>	<u>(242,790)</u>
	<u>18,656,898</u>	<u>(1,798,209)</u>
	港仙	港仙
本期間本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)	7	
基本(港仙)	<u>1.35</u>	<u>(0.25)</u>
攤薄(港仙)	<u>1.29</u>	<u>不適用</u>

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年九月三十日

	附註	二零二二年 九月 三十日 (未經審核) 港元	二零二二年 三月 三十一日 (經審核) 港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	3,100,274	5,382,044
投資物業	9	244,228,473	279,651,299
應收融資租賃款項	10	233,393,380	266,635,423
<b>非流動資產總值</b>		<b>480,722,127</b>	<b>551,668,766</b>
<b>流動資產</b>			
持作出售已竣工物業	11	414,439,749	837,029,266
應收貨款及其他款項	12	153,692,565	297,927,334
合約成本		8,190,762	13,665,085
應收融資租賃款項	10	43,580,492	48,876,419
應收一名董事款項		—	77,800
應收關連人士款項		1,661	1,916
預付稅項		1,245,978	16,216,960
現金及銀行結餘		290,944,588	192,855,112
<b>流動資產總值</b>		<b>912,095,795</b>	<b>1,406,649,892</b>
<b>資產總值</b>		<b>1,392,817,922</b>	<b>1,958,318,658</b>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他款項	13	93,447,298	102,715,169
合約負債	13	229,294,574	579,969,382
應付附屬公司非控股股東款項		30,114,689	35,817,817
銀行借貸		—	99,234,953
租賃負債		48,457,841	57,328,788
現行稅項負債		9,849	333,034
<b>流動負債總額</b>		<b>401,324,251</b>	<b>875,399,143</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>510,771,544</b>	<b>531,250,749</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>991,493,671</b>	<b>1,082,919,515</b>

	二零二二年 九月 三十日 (未經審核) 港元	二零二二年 三月 三十一日 (經審核) 港元
	附註	
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	<u>420,119,957</u>	<u>482,547,260</u>
<b>非流動負債總額</b>	<u>420,119,957</u>	<u>482,547,260</u>
<b>負債總額</b>	<u>821,444,208</u>	<u>1,357,946,403</u>
<b>資產淨值</b>	<u>571,373,714</u>	<u>600,372,255</u>
<b>本公司擁有人應佔之股本及儲備</b>		
股本	144,723,328	115,443,328
儲備	<u>389,416,559</u>	<u>271,014,525</u>
<b>非控股權益</b>	<u>534,139,887</u>	<u>386,457,853</u>
	<u>37,233,827</u>	<u>213,914,402</u>
<b>權益總額</b>	<u>571,373,714</u>	<u>600,372,255</u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

## 1. 編製基準

截至二零二二年九月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則之適用披露條文而編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟按公平價值計量之投資物業則除外。

除另有訂明者外，該等未經審核中期簡明綜合財務報表以港元（「港元」）呈列。該等未經審核中期簡明綜合財務報表載有簡明綜合財務報表及經選定說明附註。有關附註包括對了解自二零二二年度財務報表起本集團之財務狀況及表現變動而言屬重大之事項及交易之說明。

未經審核中期簡明綜合財務報表並不包括本集團年度財務報表所規定之全部資料及披露事項，並應與本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

該等未經審核中期簡明綜合財務報表乃使用與二零二二年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟於二零二二年四月一日或之後開始之期間首次生效之相關新準則或詮釋則除外。

以下可能與本公司財務報表有關之新訂或經修訂香港財務報告準則經已頒佈，惟於二零二二年四月一日開始之財政年度尚未生效及未獲本公司提早採納。

香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號（二零二零年），財務報表的呈列－借款人對包含按要求償還的定期貸款的分類 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號	會計政策的披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號（修訂本）	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後租回交易中的租賃負債 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

本集團已開始評估新訂或經修訂準則之潛在影響，惟尚未能確定該等新訂或經修訂準則會否對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

## 2. 香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之變動

香港會計師公會已頒佈多項新訂或經修訂香港財務報告準則，該等準則訂於本集團之當前會計期間首次生效：

香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約成本
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附的說明性示例及香港會計準則第41號(修訂本)

自二零二二年四月一日起生效之新訂或經修訂香港財務報告準則對本公司之會計政策並無任何重大影響。

## 3. 收益及分類資料

### 收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港元	二零二一年 (未經審核) 港元
<b>來自客戶合約之收益</b>		
出售竣工物業之收益	<b>491,300,031</b>	—
<b>其他來源收益</b>		
物業分租業務所得租金收入總額	<b>21,994,500</b>	16,011,484
應收融資租賃款項之利息收入	<b>6,354,466</b>	8,531,750
	<b>28,348,966</b>	24,543,234
總收益	<b>519,648,997</b>	24,543,234
<b>收益確認之時間</b>		
於貨品轉移之時點	<b>491,300,031</b>	—
服務隨時間轉移	—	—
	<b>491,300,031</b>	—

## 分類資料

管理層根據主要經營決策者（「**主要經營決策者**」）（即董事會（「**董事會**」））定期審閱以評估表現及分配資源之報告釐定經營分類。主要經營決策者主要按本集團提供之服務種類考慮業務。

主要業務如下：

物業分租及投資業務                    一 分租及租賃投資物業

物業發展業務                         一 發展房地產

放債業務                                一 根據香港法例第163章放債人條例之條文規定於香港提供貸款予客戶，  
包括個人與企業

分類資料呈列如下：

(a) 有關可報告分類收益、溢利或虧損之資料及其他資料

	截至二零二二年九月三十日止六個月(未經審核)				
	物業分租及 投資業務 港元	物業 發展業務 港元	放債業務 港元	分類間對銷 港元	總額 港元
可報告分類收益					
外部收益	28,348,966	491,300,031	—	—	519,648,997
分類間收益	—	—	—	—	—
	<u>28,348,966</u>	<u>491,300,031</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>519,648,997</u>
除所得稅開支前可報告 分類溢利／(虧損)	<u>974,894</u>	<u>113,616,907</u>	<u>(4,348)</u>	<u>—</u>	<u>114,587,453</u>
其他分類資料					
利息收入	17,364	43,364	102	—	60,830
利息開支	16,784,348	862,917	—	—	17,647,265
物業、廠房及設備之折舊	—	1,669,279	—	—	1,669,279
投資物業之公平價值虧損	7,067,792	—	—	—	7,067,792
出售使用權資產之收益	—	—	—	—	—
應收融資租賃款項之 減值虧損撥回	149,373	—	—	—	149,373
應收貨款及其他款項之 減值虧損	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
可報告分類資產 (於二零二二年九月三十日) (未經審核)	<u>591,862,303</u>	<u>770,668,203</u>	<u>533,234</u>	<u>—</u>	<u>1,363,063,740</u>
可報告分類負債 (於二零二二年九月三十日) (未經審核)	<u>525,529,503</u>	<u>286,172,638</u>	<u>3,546</u>	<u>—</u>	<u>811,705,687</u>

分類間銷售乃按現行市價計算。



截至二零二一年九月三十日止六個月(未經審核)

	物業分租及 投資業務 港元	物業 發展業務 港元	放債業務 港元	分類間對銷 港元	總額 港元
可報告分類收益					
外部收益	24,543,234	—	—	—	24,543,234
分類間收益	—	—	—	—	—
	<u>24,543,234</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>24,543,234</u>
除所得稅前可報告 分類溢利／(虧損)	<u>2,010,595</u>	<u>(5,314,715)</u>	<u>(123,028)</u>	<u>—</u>	<u>(3,427,148)</u>
其他分類資料					
利息收入	3,838	249,319	1,877	—	255,034
利息開支	15,956,008	—	—	—	15,956,008
物業、廠房及設備之折舊	—	985,622	—	—	985,622
投資物業之公平價值虧損	12,106,749	—	—	—	12,106,749
出售使用權資產之收益	4,523,417	—	—	—	4,523,417
應收融資租賃款項之 減值虧損	66,308	—	—	—	66,308
應收貨款及其他款項之 減值虧損(撥回)／撥備 淨額	<u>(1,896)</u>	<u>616,981</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>615,085</u>
可報告分類資產 (於二零二二年三月三十一日) (經審核)	<u>665,707,000</u>	<u>1,261,791,697</u>	<u>533,733</u>	<u>—</u>	<u>1,928,032,430</u>
可報告分類負債 (於二零二二年三月三十一日) (經審核)	<u>600,912,588</u>	<u>751,724,687</u>	<u>3,546</u>	<u>—</u>	<u>1,352,640,821</u>

分類間銷售乃按現行市價計算。

(b) 可報告分類溢利或虧損、資產及負債之對賬

除所得稅前溢利／(虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港元	二零二一年 (未經審核) 港元
除所得稅前可報告分類溢利／(虧損)	114,587,453	(3,427,148)
未分配利息收入及其他收益	205,727	152,786
未分配應收貨款及其他款項之減值虧損撥備淨額	—	(5,308)
未分配融資成本	(67,323)	(15,414)
未分配員工成本	(2,876,330)	(2,801,941)
未分配物業、廠房及設備之折舊	(200,038)	(439,344)
未分配總辦事處及公司開支(附註)	(1,634,524)	(1,917,288)
	<u>110,014,965</u>	<u>(8,453,657)</u>

附註：

未分配總辦事處及公司開支主要包括專業及顧問費用、行政開支及業務發展開支。

資產

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 港元
	可報告分類資產	1,363,063,740
物業、廠房及設備	71,215	271,851
應收貨款及其他款項	8,601,894	8,494,327
現金及銀行結餘	21,079,412	21,440,334
未分配總辦事處及公司資產	<u>1,661</u>	<u>79,716</u>
資產總值	<u>1,392,817,922</u>	<u>1,958,318,658</u>

## 負債

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 港元
可報告分類負債	811,705,687	1,352,640,821
租賃負債	72,545	286,583
未分配總辦事處及公司負債	<u>9,665,976</u>	<u>5,018,999</u>
負債總額	<u><u>821,444,208</u></u>	<u><u>1,357,946,403</u></u>

### (c) 地區資料

本集團之業務主要位於香港及中華人民共和國(「中國」)。

本集團地區分類之分析載列如下：

	截至二零二二年九月三十日止六個月 (未經審核)		
	香港 港元	中國 港元	總額 港元
收益(附註)	—	519,648,997	519,648,997
非流動資產(財務工具除外) (於二零二二年九月三十日)(未經審核)	<u>66,316</u>	<u>247,262,431</u>	<u>247,328,747</u>
	截至二零二一年九月三十日止六個月 (未經審核)		
	香港 港元	中國 港元	總額 港元
收益(附註)	—	24,543,234	24,543,234
非流動資產(財務工具除外) (於二零二二年三月三十一日)(經審核)	<u>265,264</u>	<u>284,768,079</u>	<u>285,033,343</u>

附註：

收益歸入按客戶所在地劃分之地區。

#### 4. 其他經營開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港元	二零二一年 (未經審核) 港元
物業分租及投資業務開支	2,558,576	663,629
物業發展業務開支	14,327,134	2,506,231
法律及專業費用	1,971,778	1,472,550
差旅開支	14,330	4,655
其他	992,742	574,755
	<u>19,864,560</u>	<u>5,221,820</u>

#### 5. 除所得稅前溢利／(虧損)

除所得稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)以下各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港元	二零二一年 (未經審核) 港元
<b>計入</b>		
銀行利息收入 <sup>#</sup>	71,884	256,790
出售使用權資產之收益 <sup>#</sup>	—	4,523,417
應收融資租賃款項之減值虧損撥回	149,373	—
<b>扣除</b>		
應收融資租賃款項之減值虧損	—	66,308
應收貨款及其他款項之減值虧損淨額	—	620,393
投資物業之公平價值虧損 <sup>#</sup>	7,067,792	12,106,749
員工成本	4,490,184	5,490,053
	<u>7,067,792</u>	<u>12,106,749</u>

<sup>#</sup> 該金額計入未經審核中期簡明綜合全面收益表項下「其他收益或虧損，淨額」。

## 6. 所得稅開支

在未經審核中期簡明綜合全面收益表內之所得稅開支指：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港元	二零二一年 (未經審核) 港元
現行稅項		
— 中國企業所得稅	(17,693,347)	(378,296)
— 土地增值稅(「土地增值稅」)	(11,897,942)	—
	<u>(29,591,289)</u>	<u>(378,296)</u>

由於截至二零二二年九月三十日止六個月並無估計應課稅溢利，故本集團並無計提香港利得稅撥備(二零二一年：無)。

中國附屬公司須繳納25%(二零二一年：25%)中國企業所得稅。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載規定估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍作出撥備，並附帶若干可扣減項目。

## 7. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港元	二零二一年 (未經審核) 港元
<b>用作計算每股基本盈利／(虧損)之盈利／(虧損)</b>		
本公司擁有人應佔本期間溢利／(虧損)	34,789,284	(5,791,569)
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券負債部分之實際利息	<u>62,361</u>	—
用作計算每股攤薄盈利之盈利／(虧損)	<u>34,851,645</u>	<u>(5,791,569)</u>
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本盈利／(虧損)之已發行普通股加權平均數	2,576,151,816	2,308,866,570
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券	<u>135,600,000</u>	—
用作計算每股攤薄盈利／(虧損)之已發行普通股加權平均數(附註)	<u>2,711,751,816</u>	<u>2,308,866,570</u>

附註：

計算截至二零二二年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利並無假設本公司已授出購股權獲行使，原因為該等購股權之行使價高於截至二零二二年九月三十日止六個月期間之股份平均市價。

由於截至二零二一年九月三十日止六個月並無潛在已發行普通股，故並無呈列截至二零二一年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

## 8. 股息

截至二零二二年九月三十日止六個月並無派付或建議派付股息，於本公佈日期亦無建議派付任何股息（二零二一年：無）。

## 9. 物業、廠房及設備以及投資物業

截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團已購買及出售之物業、廠房及設備分別約為零港元及零港元（截至二零二一年九月三十日止六個月：646,138港元及零港元）。

投資物業由根據經營租賃而租賃予第三方之辦公樓組成。投資物業包括持作使用權資產之物業。截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團之增加投資物業約為零港元（截至二零二一年九月三十日止六個月：零港元）。本集團之投資物業由獨立專業估值師亞太資產評估及顧問有限公司（「亞太」）按市場比較基準於二零二二年九月三十日獲估值。截至二零二二年九月三十日止六個月，投資物業之公平價值虧損7,067,792港元（截至二零二一年九月三十日止六個月：公平價值虧損12,106,749港元）已於損益中確認。

## 10. 應收融資租賃款項

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 港元
應收融資租賃款項總額	472,602,791	540,337,522
減：未賺取之融資收入	(194,750,410)	(223,737,790)
應收融資租賃款項淨額	277,852,381	316,599,732
減：虧損撥備	(878,509)	(1,087,890)
應收融資租賃款項	<u>276,973,872</u>	<u>315,511,842</u>
應收融資租賃款項分析如下：		
一年內應收	43,580,492	48,876,419
一年後應收	<u>233,393,380</u>	<u>266,635,423</u>
	<u>276,973,872</u>	<u>315,511,842</u>

應收融資租賃款項產生自物業分租業務。就應收融資租賃款項而言，客戶有義務根據相關租賃合約所載的條款結清金額。

## 11. 持有待售竣工物業

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 港元
位於中國之待售竣工物業，按成本	<u>414,439,749</u>	<u>837,029,266</u>

由於物業的可變現淨值不低於其賬面值，故本公司董事參考銷售物業的合約價格對已竣工物業進行減值評估。

## 12. 應收貨款及其他應收款項

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 港元
應收貨款 (附註(a))	956,961	1,170,385
按金 (附註(b))	499,005	20,929,601
預付款項及其他應收款項 (附註(b))	<u>152,236,599</u>	<u>275,827,348</u>
	<u>153,692,565</u>	<u>297,927,334</u>

附註：

(a) 應收貨款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 港元
90日內	<u>956,961</u>	<u>1,170,385</u>

(b) 餘額主要包括採購建築材料及服務、承辦商之預付款項及各種潛在業務發展項目之可退還按金。

### 13. 應付貨款及其他應付款項及合約負債

(a) 應付貨款及其他應付款項包括應付貨款於各報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 港元
即期或30日內	—	3,406,271
31至60日	22,939,642	23,712,424
61至90日	—	—
超過90日	—	—
	<u>22,939,642</u>	<u>27,118,695</u>

(b) 合約負債與達致收益確認之標準前銷售發展物業之客戶墊款有關。

### 14. 或然負債

於相關報告日期，本集團之或然負債如下：

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 港元
代表物業單位買家授予金融機構之擔保	<u>326,302,762</u>	<u>415,660,013</u>



於轉讓房屋所有權前，本集團安排多間中國國內銀行向其物業買家提供貸款及按揭融資。依照中國消費者銀行慣例，該等銀行要求本集團就該等貸款(包括本金、利息及其他附帶成本)提供擔保。倘買家拖欠償還貸款，則相關按揭銀行有權自受限制現金賬戶扣減須予償還之金額。當銀行取得相關物業之房屋所有權證(相關部門頒發證書時)，則由銀行解除該等擔保。

董事認為，本集團不可能因該等擔保而蒙受損失，原因為本集團於該等擔保期間可在違約的情況下接管有關物業之所有權並按遠高於本集團根據擔保已付／應付銀行金額的價格出售該等物業，因此，並無於簡明綜合財務報表內就該等擔保作出撥備。本集團並無確認該等擔保。董事亦認為，倘買家拖欠償還銀行按揭貸款還款，相關物業之市值足以彌補本集團所擔保之未償還按揭貸款。

## 15. 報告期間後之事項

於二零二二年十月三十一日，本公司與陳偉武先生訂立股權買賣協議，以收購致榮控股有限公司之100%股權(「**收購事項**」)。代價將以(i)按發行價每股代價股份0.2港元發行及配發534,000,000股代價股份，使代價股份的總價值為106,800,000港元(相當於約人民幣94,513,274元)及(ii)發行本金額為249,150,000港元(相當於約人民幣220,486,726元)的可換股債券之方式支付。收購事項之詳情披露於本公司日期為二零二二年十月三十一日之公佈。收購事項尚未完成。

## 管理層討論及分析

### 綜合業績

截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團錄得收益約519,600,000港元，較二零二一年同期收益約24,500,000港元增加約2020.8%，同時錄得溢利約80,400,000港元，而二零二一年同期則為虧損約8,800,000港元。溢利大幅增加主要由於1)實施多項成本控制措施及開支減少；2)截至二零二二年九月三十日止期間確認物業發展業務之收益。

### 業務回顧

#### 物業分租及投資業務

截至二零二二年九月三十日止六個月，本業務分類錄得收益約28,300,000港元，較二零二一年同期收益約24,500,000港元增加約15.5%，同時錄得溢利約1,000,000港元，而二零二一年同期為溢利約2,000,000港元。溢利減少主要由於投資物業之公平價值減少所致。

#### 物業發展業務

截至二零二二年九月三十日止期間，中國之物業發展業務為本集團貢獻收益約491,300,000港元(二零二一年：無)及分類錄得溢利約113,600,000港元(二零二一年：虧損約5,300,000港元)。分類收益增加乃歸因於期內交付予業主的已入賬建築面積(「**建築面積**」)增加，此乃由於本集團位於中國東莞市謝崗鎮曹樂村之東莞土地的已竣工物業發展項目唐商翰林居，指定作城市住宅用途及商業服務用途(R2二類居住用地)。該物業之建造已於二零二一年十二月完成，期內已交付約27,377.5平方米的已入賬建築面積並確認為收益。已竣工物業持作出售，管理層預期部分餘下建築面積將於本財政年度確認。本集團將繼續積極檢討其業務擴張步伐，以維持該業務並實現本集團之可持續增長。管理層可能於適當時候調整其項目發展計劃及時間表，以應對不斷變化的市況。

## 金融服務業務

### 放債

截至二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月，本集團概無從事放債業務，亦無確認相應利息收入。管理層將繼續為本分類尋找新機遇。

### 證券、期貨及資產管理

由於尚未識別到合適商機，故本集團已於二零二零年十一月將第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)牌照交還予證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)。管理層希望更側重於本集團之其他業務分類。

### 前景

在COVID-19疫情反彈帶來的宏觀經濟挑戰下，本集團的財政年度表現穩健。房地產市場快速下滑，行業面臨巨大挑戰。政府旨在保持房地產行業健康穩定發展，穩定地價、房價及市場預期。於截至二零二二年九月三十日止期間，本集團提出更高要求，以檢討及執行其未來策略規劃。儘管存在巨大不確定性，本集團之董事已實施多項適當措施以降低成本，從而改善本集團之表現。董事會預期管理層將保持謹慎，同時亦保持開放態度，於中國物色新物業發展項目，從而加強本集團的財務盈利能力。

管理層團隊及董事會由具備中國房地產開發行業豐富經驗之高質素及得力人士組成。團隊於中國擁有大量知識、資源及人際網絡，而本公司預期將能夠利用該等優勢促進中國物業分租、發展及投資項目之未來發展。

本集團持續努力鞏固及重新調整其業務以令本集團能夠於財務狀況方面取得提升並達致業績目標。本集團正致力於取得持續增長並不斷探索及增添其他合適投資機遇(倘有)以提升整體盈利潛力，並最終將股東價值最大化。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零二二年九月三十日，本集團並無產生銀行借貸（二零二一年三月三十一日：約99,200,000港元）。

本集團銀行借貸之到期組合載列如下：

	二零二二年 九月 三十日 (未經審核) 百萬港元	二零二二年 三月 三十一日 (經審核) 百萬港元
須於以下日期償還：		
一年內	—	99.2
超過一年但不超過兩年	—	—
超過兩年但不超過五年	—	—
超過五年	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>99.2</u>

本集團銀行借貸之賬面值乃以人民幣計值。於二零二二年九月三十日，本集團之銀行借貸為零（二零二一年：銀行借貸按實際年利率7.24%計息）。

本集團於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日之資本負債比率為不適用（因本集團於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日維持淨現金狀況）。董事認為本集團處於穩健財務狀況。該比率乃經參考銀行借貸以及扣除現金及銀行結餘除以本公司擁有人應佔本公司之權益計算得出。於二零二二年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為510,800,000港元，而二零二二年三月三十一日則為流動資產淨值約531,200,000港元。本集團於二零二二年九月三十日之流動比率為2.3，而於二零二二年三月三十一日則為1.6。

本集團之大部份收益以人民幣及港元計值，符合本集團開支之貨幣要求，而其他外幣並不重大。截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團概無財務工具用作對沖用途。本集團並無面臨任何匯率風險或任何相關對沖。

## 集資活動

於過往年度，本集團完成以下集資活動以加強其財務狀況：

於二零一八年，已發行本金總額約為42,000,000港元之可換股債券，而經扣除發行開支後，所得款項淨額約為41,800,000港元。有關詳情載列如下：

公佈日期	集資活動之詳情	所得款項之擬定用途	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度結轉之 所得款項 淨額金額	於 二零二二年 三月三十一日 已動用之金額	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 結轉之 所得款項 淨額金額	於 二零二二年 九月三十日 已動用之金額	尚未動用之 所得款項金額	預期時間表/ 尚未動用之 所得款項之 擬定用途
二零一八年八月 三十一日	發行本金總額為 42,031,080港元之 可換股債券，其已於 二零二零年七月三十日 獲轉換為本公司之普通股	本集團於香港之放債業務： 約27,200,000港元(根據本 公司日期為二零二一年八 月二十五日的公佈，所得 款項用途已重新分配至一 般營運資金)	27,200,000港元	27,200,000港元	零	零	零	不適用
		本集團之一般營運資金： 約14,600,000港元	零	零	零	零	零	不適用

於二零一七年，已發行本金總額約為46,300,000港元之可換股債券，而經扣除發行開支後，所得款項淨額約為46,100,000港元。有關詳情載列如下。

公佈日期	集資活動之詳情	所得款項之擬定用途	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度結轉之 所得款項 淨額金額	於 二零二二年 三月三十一日 已動用之金額	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 結轉之 所得款項 淨額金額	於 二零二二年 九月三十日 已動用之金額	尚未動用之 所得款項金額	預期時間表/ 尚未動用之 所得款項之 擬定用途
二零一七年七月 二十六日	發行本金總額為 46,341,960港元之 可換股債券，其已於 二零二零年七月三十日 獲轉換為本公司之普通股	潛在收購事項：(附註1) 約32,100,000港元	零	零	零	零	零	不適用
		本集團之一般營運資金： 約14,000,000港元	零	零	零	零	零	不適用

附註1：所得款項約32,100,000港元已於二零二零年七月用作結付一項收購事項之代價。

## 抵押及擔保

於二零二二年九月三十日，本集團並無產生銀行借貸，亦無抵押及擔保。

於二零二二年三月三十一日，本集團總額約99,200,000港元之若干銀行借貸以下列各項作抵押：i)由一名非控股股東之關連公司及本集團一間附屬公司提供之公司擔保；ii)本集團董事陳偉武先生及其配偶提供之個人擔保；iii)本集團一間附屬公司之全部股權；及iv)賬面值為837,000,000港元之本集團持作出售之已完成物業。

## 或然負債

有關本集團於二零二二年九月三十日之重大或然負債，請參閱本公佈附註14。

## 薪酬政策

於二零二二年九月三十日，本集團僱用合共33名(二零二二年三月三十一日：53名)僱員。截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團僱員之薪酬約為4,500,000港元(二零二一年九月三十日：約5,500,000港元)。本集團按其僱員之表現、經驗及當前行業慣例向彼等支薪。董事及本公司高級管理層之薪酬乃由本公司之薪酬委員會經考慮本公司之經營業績、個別表現及可資比較市場統計數字後檢討及決定。

本集團定期檢討其薪酬待遇，以吸引、激勵及留聘其僱員。酌情花紅可視乎本集團之經營業績以及董事及本集團僱員之表現向彼等發放。

此外，本公司亦已採納一份認股權計劃，目的為向任何對本集團作出重大貢獻之董事、僱員及其他合資格參與者提供誘因或獎勵。本集團亦持續為其員工提供外部培訓課程，以改善彼等之技能及服務。

## 持有之重大投資、附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項以及重大投資或資本資產之未來計劃

茲提述本公司日期分別為二零二一年七月三十日及二零二一年九月三十日之公佈及通函，內容有關(其中包括)非常重大收購事項及關連交易。除本公佈另有界定者外，本分節所用詞彙與上述公佈及通函所述者具有相同涵義。

於二零二一年七月三十日，本公司與深圳市耀領投資有限公司(「**深圳耀領**」)訂立股權買賣協議(「**股權買賣協議**」)，以收購東莞市華創文置地有限公司(「**華創文置地**」)之55%股權(「**收購事項**」)。收購事項完成後，本公司將持有華創文置地90%股權，而華創文置地之財務報表將繼續併入本集團綜合財務報表。代價須以(i)現金人民幣40,000,000元(相當於約48,000,000港元)；(ii)按發行價每股0.2港元發行及配發450,000,000股本公司股份，使股份之總價值為90,000,000港元及(iii)發行本金額為27,120,000港元(相當於約人民幣22,600,800元)之本公司可換股債券之方式支付。有關收購事項之詳情於本公司日期為二零二一年七月三十日之公佈及本公司日期為二零二一年九月三十日之通函內披露。

其後，收購事項已於二零二一年十月二十日舉行之本公司股東特別大會上獲批准。於二零二一年十月二十九日，本公司宣佈，由於需要更多時間達成股權買賣協議之先決條件，故本公司與深圳耀領書面協定，將最後截止日期由二零二一年十月三十一日延長至二零二一年十二月三十一日(或訂約方可能書面協定之其他日期)。

於二零二一年十二月三十一日，本公司宣佈，由於需要更多時間達成股權買賣協議之先決條件，本公司與深圳耀領書面協定，將最後截止日期由二零二一年十二月三十一日延長至二零二二年一月三十一日(或訂約方可能書面協定之其他日期)。於二零二二年一月三十一日，本公司宣佈，由於需要更多時間達成股權買賣協議之先決條件，故本公司與深圳耀領書面協定，將最後截止日期由二零二二年一月三十一日延長至二零二二年三月三十一日(或訂約方可能書面協定之其他日期)。

於二零二二年三月三十一日，本公司宣佈，由於需要更多時間達成股權買賣協議之先決條件，故本公司與深圳耀領書面協定，將最後截止日期由二零二二年三月三十一日延長至二零二二年六月三十日(或訂約方可能書面協定之其他日期)。

於二零二二年七月六日，收購事項已完成，本公司持有華創文置地90%股權，可換股債券已根據股權買賣協議發行予深圳耀領以償付部分代價。於二零二二年七月十八日，本公司接獲深圳耀領的轉換通知，以按轉換價每股轉換股份0.2港元行使全部本金額27,120,000港元的可換股債券所附帶的轉換權，故須向深圳耀領發行合共135,600,000股轉換股份。有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零二二年七月六日及二零二二年七月十八日的公佈。

除上文所披露者外，截至二零二二年九月三十日止六個月，概無持有之重大投資、附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售事項。

## 中期股息

董事會已議決不宣派本公司截至二零二二年九月三十日止六個月之任何中期股息。

## 企業管治常規守則

於截至二零二二年九月三十日止六個月整段期間內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四所載之所有守則條文(「**守則條文**」)及企業管治守則(「**企業管治守則**」)，惟下列偏離者除外：



根據企業管治守則之守則條文第A.1.1條，董事會每年應至少舉行四次會議，大概每季度舉行一次。儘管於二零二二年三月三十一日起直至本報告日期止年度內僅舉行兩次常規董事會會議（分別於二零二二年六月二十九日及二零二二年十一月二十八日），惟由於業務營運由執行董事管理及監督，故董事會認為已舉行足夠會議。此外，本集團之高級管理層不時向董事提供有關本集團業務發展及活動之資料。因此，本集團業務活動及營運之重大事項已在該兩次董事會會議上作出妥善報告、討論與議決，或由董事會就作出迅速商業決策，透過書面決議案處理。董事會已經並將繼續於有需要時特設董事會會議。

## 購買、出售或贖回證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零二二年九月三十日止六個月內並無購買、出售或贖回其證券。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司遵遁上市規則附錄十所載標準守則（「**標準守則**」），作為董事買賣本公司證券之行為守則。經向董事作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零二二年九月三十日止六個月一直全面遵守標準守則所載之標準。

## 審核委員會

本公司之審核委員會（「**審核委員會**」）（目前包括三名獨立非執行董事陳友春先生、雷美嘉女士及周新先生）連同管理層已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並已討論（其中包括）財務申報事宜，當中包括審閱本集團截至二零二二年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。

## 於聯交所及本公司網站刊發中期業績及中期報告

本公司截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告將寄發予股東，並將於適當時間登載於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「最新上市公司公告」及本公司網站<http://www.ts674.com>，以供查閱。

承董事會命  
中國唐商控股有限公司  
主席  
陳偉武

香港，二零二二年十一月二十八日

於本公佈日期，執行董事為陳偉武先生（主席）、周厚傑先生及江若文豪先生；以及獨立非執行董事為陳友春先生、雷美嘉女士及周新先生。