

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)

截至二零二四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」）截至二零二四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

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 港元	二零二三年 (未經審核) 港元
收益	3	328,153,060	784,202,084
其他收益或虧損，淨額		(21,180,093)	(21,780,328)
已出售竣工物業之成本		(321,294,550)	(663,672,115)
物業、廠房及設備之折舊		(936,900)	(1,815,494)
員工成本		(4,558,778)	(5,347,956)
其他經營開支	4	(5,398,691)	(19,641,819)
融資成本		(20,935,162)	(20,681,720)
除所得稅前(虧損)／溢利	5	(46,151,114)	51,262,652
所得稅抵免	6	4,310,475	49,054,615
本期間(虧損)／溢利		(41,840,639)	100,317,267

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
	港元	港元
	附註	
其他全面收益／(虧損)		
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>3,332,195</u>	<u>(36,012,523)</u>
本期間其他全面收益／(虧損)(已扣除稅項)	<u>3,332,195</u>	<u>(36,012,523)</u>
本期間全面(虧損)／收益總額	<u>(38,508,444)</u>	<u>64,304,744</u>
應佔本期間(虧損)／溢利：		
本公司擁有人	<u>(39,387,532)</u>	<u>57,638,448</u>
非控股權益	<u>(2,453,107)</u>	<u>42,678,819</u>
	<u>(41,840,639)</u>	<u>100,317,267</u>
應佔本期間全面(虧損)／收益總額：		
本公司擁有人	<u>(36,679,084)</u>	<u>27,044,103</u>
非控股權益	<u>(1,829,360)</u>	<u>37,260,641</u>
	<u>(38,508,444)</u>	<u>64,304,744</u>
	港仙	港仙
本期間本公司擁有人應佔每股(虧損)／盈利		
基本	<u>(1.15)</u>	<u>1.68</u>
攤薄	<u>(1.15)</u>	<u>1.38</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二四年九月三十日

	附註	二零二四年 九月 三十日 (未經審核) 港元	二零二四年 三月 三十一日 (經審核) 港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	696,392	1,633,641
投資物業	9	180,640,725	187,634,438
應收融資租賃款項	10	189,494,793	208,331,382
非流動資產總值		370,831,910	397,599,461
流動資產			
持作出售已竣工物業	11	1,643,432,285	1,958,703,030
其他應收款項	12	599,732,839	553,855,068
合約成本		9,112,580	11,038,525
應收融資租賃款項	10	49,727,793	52,847,517
應收關連人士款項		1,668	1,656
預付稅項		1,763,180	1,916,016
現金及銀行結餘		116,208,900	139,113,234
流動資產總值		2,419,979,245	2,717,475,046
資產總值		2,790,811,155	3,115,074,507
負債			
流動負債			
應付貨款及其他款項	13	97,999,836	103,544,097
合約負債	13	1,002,435,389	1,267,819,758
應付附屬公司非控股股東款項		37,755,190	37,556,950
租賃負債		68,396,829	69,285,209
流動負債總額		1,206,587,244	1,478,206,014
流動資產淨值		1,213,392,001	1,239,269,032
資產總值減流動負債		1,584,223,911	1,636,868,493

	二零二四年 九月 三十日 (未經審核) 港元	二零二四年 三月 三十一日 (經審核) 港元
	附註	
非流動負債		
可換股債券	191,169,208	183,937,146
遞延稅項負債	177,087,947	183,490,395
租賃負債	<u>350,843,659</u>	<u>365,809,411</u>
非流動負債總額	<u>719,100,814</u>	<u>733,236,952</u>
負債總額	<u>1,925,688,058</u>	<u>2,211,442,966</u>
資產淨值	<u>865,123,097</u>	<u>903,631,541</u>
本公司擁有人應佔之股本及儲備		
股本	171,423,328	171,423,328
儲備	<u>457,417,158</u>	<u>494,096,242</u>
非控股權益	<u>628,840,486</u>	<u>665,519,570</u>
	<u>236,282,611</u>	<u>238,111,971</u>
權益總額	<u>865,123,097</u>	<u>903,631,541</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零二四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本集團自截至二零二四年三月三十一日止年度之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，並應與本集團截至二零二四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二零二四年年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟於二零二四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，惟於二零二四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公司之間的資產出售或注資 ¹
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具的分類及計量 ³
香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 ⁴
香港財務報告準則第19號	不具公共問責性之附屬公司：披露 ⁴
香港財務報告準則會計準則之修訂	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第II冊 ³

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零二七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：

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回中的租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號之修訂	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號之修訂	供應商融資安排

自二零二四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	
	二零二四年 (未經審核) 港元	二零二三年 (未經審核) 港元
來自客戶合約之收益		
出售竣工物業之收益	<u>308,035,307</u>	<u>763,538,181</u>
其他來源收益		
物業分租業務所得租金收入總額	14,445,977	15,196,885
應收融資租賃款項之利息收入	<u>5,671,776</u>	<u>5,467,018</u>
	<u>20,117,753</u>	<u>20,663,903</u>
總收益	<u>328,153,060</u>	<u>784,202,084</u>
來自客戶合約之收益		
截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月之 分類收益資料		
收益確認之時間		
貨品於某時間點轉移	308,035,307	763,538,181
服務隨時間轉移	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>308,035,307</u>	<u>763,538,181</u>

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**」））於評估表現及分配資源時定期審閱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

	截至二零二四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	<u>20,117,753</u>	<u>308,035,307</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>328,153,060</u>
除所得稅開支前可報告 分類虧損	<u>(15,501,781)</u>	<u>(18,852,417)</u>	<u>(8,105)</u>	<u>—</u>	<u>(34,362,303)</u>
其他分類資料					
利息收入	4,884	72,271	1,045	—	78,200
利息開支	13,698,145	—	—	—	13,698,145
物業、廠房及設備之折舊	—	727,928	—	—	727,928
投資物業之公平價值虧損	21,680,498	—	—	—	21,680,498
應收融資租賃款項之 減值虧損撥回	<u>78,571</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>78,571</u>
可報告分類資產 (於二零二四年九月三十日) (未經審核)	<u>496,505,386</u>	<u>2,278,577,895</u>	<u>456,701</u>	<u>—</u>	<u>2,775,539,982</u>
可報告分類負債 (於二零二四年九月三十日) (未經審核)	<u>484,220,253</u>	<u>1,245,477,136</u>	<u>3,546</u>	<u>—</u>	<u>1,729,700,935</u>

截至二零二三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	20,663,903	763,538,181	—	—	784,202,084
除所得稅開支前可報告 分類(虧損)/溢利	(24,438,894)	87,568,447	(9,942)	—	63,119,611
其他分類資料					
利息收入	14,568	135,369	1,118	—	151,055
利息開支	13,971,095	—	—	—	13,971,095
物業、廠房及設備之折舊	—	1,606,515	—	—	1,606,515
投資物業之公平價值虧損	29,530,473	—	—	—	29,530,473
應收融資租賃款項之 減值虧損撥回	28,312	—	—	—	28,312
可報告分類資產 (於二零二四年三月三十一日) (經審核)	522,718,979	2,575,000,458	456,006	—	3,098,175,443
可報告分類負債 (於二零二四年三月三十一日) (經審核)	495,511,290	1,526,357,637	3,546	—	2,021,872,473

(b) 可報告分類溢利或虧損、資產及負債之對賬

除所得稅前(虧損)／溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 港元	二零二三年 (未經審核) 港元
除所得稅前可報告分類(虧損)／溢利	(34,362,303)	63,119,611
未分配利息收入及其他收益	173,385	347,780
未分配融資成本	(7,237,017)	(6,710,625)
未分配員工成本	(2,985,891)	(3,225,065)
未分配物業、廠房及設備之折舊	(208,972)	(208,979)
未分配總辦事處及公司開支(附註)	(1,530,316)	(2,060,070)
除所得稅前(虧損)／溢利	<u>(46,151,114)</u>	<u>51,262,652</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

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 港元
	可報告分類資產	2,775,539,982
物業、廠房及設備	70,192	279,165
其他應收款項	6,099,744	5,650,124
現金及銀行結餘	9,099,569	10,968,119
未分配總辦事處及公司資產	<u>1,668</u>	<u>1,656</u>
資產總值	<u>2,790,811,155</u>	<u>3,115,074,507</u>

負債

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 港元
可報告分類負債	1,729,700,935	2,021,872,473
可換股債券	191,169,208	183,937,146
租賃負債	72,466	286,511
未分配總辦事處及公司負債	4,745,449	5,346,836
負債總額	<u>1,925,688,058</u>	<u>2,211,442,966</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：

	收益		非流動資產(金融工具除外)	
	截至 二零二四年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	於 二零二四年 九月三十日 (未經審核) 港元	於 二零二四年 三月三十一日 (經審核) 港元
香港	—	—	69,324	277,295
中國	<u>328,153,060</u>	<u>784,202,084</u>	<u>181,267,793</u>	<u>188,990,784</u>
總額	<u>328,153,060</u>	<u>784,202,084</u>	<u>181,337,117</u>	<u>189,268,079</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	
	二零二四年 (未經審核) 港元	二零二三年 (未經審核) 港元
物業分租及投資業務開支	225,843	1,734,676
物業發展業務開支	3,630,151	15,811,057
法律及專業費用	429,883	1,165,402
差旅開支	38,422	25,649
其他	1,074,392	905,035
	<u>5,398,691</u>	<u>19,641,819</u>

5. 除所得稅前(虧損)/溢利

除所得稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)以下各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 港元	二零二三年 (未經審核) 港元
計入		
銀行利息收入 [#]	124,516	190,637
出售附屬公司之收益 [#]	—	83,753
應收融資租賃款項之減值虧損撥回 [#]	78,571	28,312
扣除		
投資物業之公平價值虧損 [#]	21,680,498	29,530,473
員工成本	<u>4,558,778</u>	<u>5,347,956</u>

[#] 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. 所得稅抵免

在未經審核中期簡明綜合全面收益表內之所得稅抵免指：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 港元	二零二三年 (未經審核) 港元
現行稅項：		
— 中國企業所得稅	(817,587)	(18,314,956)
— 土地增值稅(「土地增值稅」)	(1,137,790)	(2,110,730)
過往年度撥備不足：		
— 中國企業所得稅	(136,596)	(143,986)
— 土地增值稅	—	(1,042,340)
遞延稅項抵免	<u>6,402,448</u>	<u>70,666,627</u>
	<u><u>4,310,475</u></u>	<u><u>49,054,615</u></u>

由於截至二零二四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(二零二三年九月三十日止六個月：無)。

中國附屬公司須繳納25%(二零二三年九月三十日止六個月：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(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 港元	二零二三年 (未經審核) 港元
用作計算每股基本(虧損)/盈利之(虧損)/盈利		
本公司擁有人應佔本期間(虧損)/溢利	(39,387,532)	57,638,448
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券負債部分之實際利息	不適用*	6,695,224
用作計算每股攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/盈利	<u>(39,387,532)</u>	<u>64,333,672</u>
股份數目		
用作計算每股基本(虧損)/盈利之已發行普通股加權平均數	3,428,466,570	3,428,466,570
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券	不適用*	1,245,750,000
用作計算每股攤薄(虧損)/盈利之已發行普通股加權平均數(附註)	<u>3,428,466,570</u>	<u>4,674,216,570</u>

* 計算截至二零二四年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損時，並無假設轉換本公司之未行使可換股債券，因為假設行使將導致減少截至二零二四年九月三十日止六個月的每股虧損減少。

附註：

計算截至二零二三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認股權獲行使，原因為該等購股權之行使價高於截至二零二三年九月三十日止六個月之股份平均市價。

8. 股息

截至二零二四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（截至二零二三年九月三十日止六個月：無）。

9. 物業、廠房及設備以及投資物業

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團並無購買及出售物業、廠房及設備（截至二零二三年九月三十日止六個月：無）。

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。截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團並無收購投資物業（截至二零二三年九月三十日止六個月：無）。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」）按市場比較基準於二零二四年九月三十日估值。截至二零二四年九月三十日止六個月，投資物業之公平價值虧損21,680,498港元（截至二零二三年九月三十日止六個月：公平價值虧損29,530,473港元）已於損益中確認。

10. 應收融資租賃款項

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 港元
應收融資租賃款項總額	376,273,572	410,302,336
減：未賺取之融資收入	(136,237,208)	(148,234,969)
應收融資租賃款項淨額	240,036,364	262,067,367
減：虧損撥備	(813,778)	(888,468)
應收融資租賃款項	<u>239,222,586</u>	<u>261,178,899</u>
應收融資租賃款項分析如下：		
一年內應收	49,727,793	52,847,517
一年後應收	<u>189,494,793</u>	<u>208,331,382</u>
	<u>239,222,586</u>	<u>261,178,899</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

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二四年 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>1,643,432,285</u>	<u>1,958,703,030</u>

由於物業的可變現淨值不低於其賬面值，故本公司董事參考向客戶銷售物業的合約價格對已竣工物業進行減值評估，並認為毋須就已竣工物業作出減值。

12. 其他應收款項

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 港元
按金 (附註(a))	13,612,971	13,544,541
預付款項及其他應收款項 (附註(a))	<u>586,119,868</u>	<u>540,310,527</u>
	<u>599,732,839</u>	<u>553,855,068</u>

附註：

(a) 按金主要指就租賃物業支付之按金。預付款項及其他應收款項之分析如下：

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 港元
預付款項		
預付承包商款項	850,488	1,070,211
預付物業管理費	311,065	347,442
其他	34,756	21,610
	<u>1,196,309</u>	<u>1,439,263</u>
應收增值稅	<u>23,942,789</u>	<u>24,053,735</u>
其他應收款項		
為潛在的城市更新項目而支付的可退還款項	401,014,987	341,639,203
為潛在房地產開發項目合作而支付的可退還款項	95,365,883	119,132,977
其他應收業主款項	58,427,601	46,353,067
其他應收項目推廣款項	1,745,417	1,736,253
其他	4,426,882	5,956,029
	<u>560,980,770</u>	<u>514,817,529</u>
預付款項及其他應收款項總額	<u>586,119,868</u>	<u>540,310,527</u>

為潛在的城市更新項目支付的可退還款項

截至二零二四年三月三十一日止年度，本公司非全資附屬公司普寧華創文實業開發有限公司（「普寧華創文」）與獨立第三方就潛在城市更新項目的合作訂立了意向書。於二零二四年九月三十日，普寧華創文就潛在城市更新項目而支付的可退還款項為401,014,987港元（二零二四年三月三十一日：341,639,203港元）。

為潛在房地產開發項目合作而支付的可退還款項

普寧華創文被本公司於截至二零二三年三月三十一日止年度收購。如本公司於二零二三年一月二十日刊發的通函所披露，普寧華創文主要在中國從事房地產開發，於二零二二年九月三十日，其他應收款項為人民幣371,916,000元，其主要為潛在房地產開發項目合作的可退還款項。

於二零二四年九月三十日，若干其他應收款項因潛在房地產開發項目合作終止而結清。於二零二四年九月三十日，與潛在房地產開發項目合作有關的其他應收款項賬面值為95,365,883港元（二零二四年三月三十一日：119,132,977港元），尚未償還。

其他應收業主款項

結餘主要指本集團應收業主代表本公司向本公司承租人收取的租賃付款的租賃款項。

其他應收項目推廣款項

結餘主要指與推廣房地產開發及城市更新潛在項目有關的應收款項。

13. 應付貨款及其他應付款項以及合約負債

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 港元
貿易應付款項(附註a)	25,325,460	34,445,473
應計費用	2,354,892	2,999,511
其他應付款項	52,154,350	38,568,354
其他已收按金	18,165,134	27,530,759
	<u>97,999,836</u>	<u>103,544,097</u>

(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：

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 港元
即期或30日內	—	—
31至60日	—	1,544,316
61至90日	—	625,416
超過90日	25,325,460	32,275,741
	<u>25,325,460</u>	<u>34,445,473</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：

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二四年 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>746,479,430</u>	<u>735,275,915</u>

於轉讓房屋所有權證前，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。

管理層討論及分析

綜合業績

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團錄得收益約328,200,000港元，較二零二三年同期收益約784,200,000港元減少約58.1%，同時錄得虧損約41,800,000港元，而二零二三年同期則為溢利約100,300,000港元。虧損增加主要由於截至二零二四年九月三十日止期間確認物業發展業務之收益減少及持作出售已竣工物業之公平值減少所致。

業務回顧

物業分租及投資業務

截至二零二四年九月三十日止六個月，本業務分類錄得收益約20,100,000港元，較二零二三年同期收益約20,700,000港元減少約2.9%，同時錄得虧損約15,500,000港元，而二零二三年同期為虧損約24,400,000港元。虧損主要由於投資物業之公平價值減少所致。

物業發展業務

截至二零二四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308,000,000港元，上一個財政期間則為約763,500,000港元，而分類錄得虧損約18,900,000港元（二零二三年：溢利約87,600,000港元）。分類減少增加乃由於兩項開發項目，即(i)指定為城鎮住宅用地及商服用地（R2二類居住用地）位於中國東莞市謝崗鎮曹樂村之東莞土地的唐商翰林居及(ii)位於中國廣東省揭陽市普寧市北環大道的普寧唐商中央花園。物業的建設分別於二零二一年十二月及二零二二年十月完成。持作出售／出租的物業現時主要用作住宅、停車場及商舖。唐商翰林居的面積約為30,000平方米，普寧唐商中央花園約為45,000平方米，而唐商翰林居的總建築面積（「**建築面積**」）約為88,000平方米，普寧唐商中央花園約為216,000平方米。期內已交付及於收益確認之已結轉建築面積約為30,500平方米。

本集團根據於二零二零年四月九日訂立的股權買賣協議，透過本公司自陳偉武先生間接收購華創文置地35%股權。其根據二零二一年七月三十日訂立的股權買賣協議，透過本公司自深圳耀領收購華創文置地55%股權。截至二零二四年九月三十日，本集團持有華創文置地90%股權。於二零二三年，本集團已收購致榮控股有限公司（一間間接持有項目公司普寧華創文實業開發有限公司70%股權的公司）的全部已發行股本，並於二零二三年三月十日完成非常重大收購事項及關連交易。於二零二四年九月三十日，本集團持作出售／出租之已竣工物業及投資物業分別為1,643,400,000港元（佔總資產的58.9%），而於二零二四年三月三十一日則為1,958,700,000港元（佔總資產的62.9%）；及180,600,000港元（佔總資產的6.5%），而於二零二四年三月三十一日則為187,600,000港元（佔總資產的6.0%）。已竣工物業持作出售／出租，管理層預期部分餘下建築面積將於日後確認。

金融服務業務

放債

截至二零二四年及二零二三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

由於尚未物色到合適商機，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

於本期間，受經濟下行的持續影響，中國整體房地產市場繼續面臨公眾購買力下降。物業項目售價不可避免承壓導致銷售放緩，情況在非核心城市地區尤其明顯。儘管房地產行業可能仍面臨需求及融資壓力，預期中國政府將繼續推出政策以支持房地產市場並穩定宏觀經濟增長。本集團將採取更為審慎的經營策略，提升管控效率。本集團亦將繼續加強經營方面的銷售力度，積極投入資金，尤其是在有激勵政策的城市，並積極把握營銷機會的窗口期。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。

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

於二零二四年九月三十日，本集團並無產生銀行借貸(二零二四年三月三十一日：零)。

本集團銀行借貸之到期組合載列如下：

	二零二四年 九月 三十日 (未經審核) 百萬港元	二零二四年 三月 三十一日 (經審核) 百萬港元
須於以下期限償還：		
一年內	—	—
超過一年但不超過兩年	—	—
超過兩年但不超過五年	—	—
超過五年	—	—
	<hr/>	<hr/>
	—	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團銀行借貸之賬面值乃以人民幣計值。於二零二四年九月三十日，本集團於二零二四年及二零二三年之銀行借貸為零。

本集團於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日之資本負債比率為不適用(因本集團於二零二四年九月三十日及二零二四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。於二零二四年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為1,213,400,000港元，而二零二四年三月三十一日則為流動資產淨值約1,239,300,000港元。本集團於二零二四年九月三十日之流動比率為2.0，而於二零二四年三月三十一日則為1.8。

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。截至二零二四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 二零二四年 三月三十一日 止年度結轉之 所得款項 淨額金額	於 二零二四年 三月三十一日 已動用之金額	截至 二零二四年 九月三十日 止六個月 結轉之 所得款項 淨額金額	於 二零二四年 九月三十日 已動用之金額	尚未動用之 所得款項金額	尚未動用之 所得款項之 預期時間表/ 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)	零	零	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 二零二四年 三月三十一日 止年度結轉之 所得款項 淨額金額	於 二零二四年 三月三十一日 已動用之金額	截至 二零二四年 九月三十日 止六個月 結轉之 所得款項 淨額金額	於 二零二四年 九月三十日 已動用之金額	尚未動用之 所得款項 金額	尚未動用之 所得款項之 預期時間表/ 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

於二零二四年九月三十日及於二零二四年三月三十一日，本集團概無產生銀行借貸，亦無抵押及擔保。

或然負債

有關本集團於二零二四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

於二零二四年九月三十日，本集團僱用合共21名(二零二四年三月三十一日：30名)僱員。截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團僱員之薪酬約為4,600,000港元(二零二三年九月三十日：約5,300,000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

截至二零二四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二零二四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

於截至二零二四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C1所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）之所有守則條文（「**守則條文**」），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。儘管於二零二四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（分別於二零二四年六月二十八日及二零二四年十一月二十八日），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，或由董事會迅速作出商業決策，透過書面決議案處理。董事會已經並將會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二零二四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C3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二零二四年九月三十日止六個月一直全面遵守標準守則所載之規定標準。

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二零二四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

本公司截至二零二四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「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，二零二四年十一月二十八日

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。