

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)

截至二零二五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」)截至二零二五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

截至二零二五年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	港元	港元
收益	3	205,344,534	328,153,060
其他收益或虧損，淨額		(22,361,920)	(21,180,093)
已出售已竣工物業之成本		(176,994,005)	(321,294,550)
物業、廠房及設備之折舊		(92,642)	(936,900)
員工成本		(3,091,096)	(4,558,778)
其他經營開支	4	(8,078,009)	(5,398,691)
融資成本		(17,964,400)	(20,935,162)
除所得稅前虧損	5	(23,237,538)	(46,151,114)
所得稅抵免	6	13,167,363	4,310,475
本期間虧損		(10,070,175)	(41,840,639)

		截至九月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		(未經審核)	(未經審核)
		港元	港元
附註			
其他全面收益			
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		11,181,465	3,332,195
註銷附屬公司後解除匯兌儲備		(5,248)	—
本期間其他全面收益(已扣除稅項)		11,176,217	3,332,195
本期間全面收益／(虧損)總額		1,106,042	(38,508,444)
應佔本期間溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		(12,412,280)	(39,387,532)
非控股權益		2,342,105	(2,453,107)
		(10,070,175)	(41,840,639)
應佔本期間全面收益／(虧損)總額：			
本公司擁有人		(2,772,419)	(36,679,084)
非控股權益		3,878,461	(1,829,360)
		1,106,042	(38,508,444)
		港仙	港仙
本期間本公司擁有人應佔每股虧損			
基本		(0.362)	(1.15)
攤薄		(0.362)	(1.15)

簡明綜合財務狀況表
於二零二五年九月三十日

		二零二五年 九月 三十日 (未經審核) 港元	二零二五年 三月 三十一日 (經審核) 港元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	223,618	315,920
投資物業	9	83,847,911	99,738,268
應收融資租賃款項	10	106,270,161	113,192,665
非流動資產總值		190,341,690	213,246,853
流動資產			
持作出售已竣工物業	11	1,304,554,570	1,475,885,592
其他應收款項	12	502,752,963	544,659,866
合約成本		6,245,593	7,399,619
應收融資租賃款項	10	15,391,117	14,280,795
應收關連人士款項		1,641	1,617
預付稅項		557,656	1,057,312
現金及銀行結餘		94,923,305	39,077,064
流動資產總值		1,924,426,845	2,082,361,865
資產總值		2,114,768,535	2,295,608,718
負債			
流動負債			
應付貨款及其他款項	13	32,793,363	36,763,411
合約負債	13	610,506,031	773,042,239
應付附屬公司非控股股東款項		37,044,036	36,895,476
租賃負債		36,323,271	34,620,128
流動負債總額		716,666,701	881,321,254
流動資產淨值		1,207,760,144	1,201,040,611
資產總值減流動負債		1,398,101,834	1,414,287,464

	二零二五年 九月 三十日 (未經審核) 附註 港元	二零二五年 三月 三十一日 (經審核) 港元
非流動負債		
可換股債券	206,454,052	198,643,754
遞延稅項負債	113,546,430	127,917,465
租賃負債	253,675,223	264,655,658
非流動負債總額	573,675,705	591,216,877
負債總額	1,290,342,406	1,472,538,131
資產淨值	824,426,129	823,070,587
本公司擁有人應佔之股本及儲備		
股本	171,423,328	171,423,328
儲備	396,440,580	399,212,999
非控股權益	567,863,908	570,636,327
權益總額	824,426,129	823,070,587

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零二五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二零二五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，並應與本集團截至二零二五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二零二五年年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟於二零二五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，惟於二零二五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 ¹
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的修訂 ¹
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	依賴自然能源生產電力的合約 ¹
香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 ²
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 ²

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 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：

香港會計準則第21號之修訂 缺乏可兌換性

自二零二五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	
	二零二五年 (未經審核) 港元	二零二四年 (未經審核) 港元
來自客戶合約之收益		
出售已竣工物業之收益	<u>184,119,506</u>	<u>308,035,307</u>
其他來源收益		
物業分租業務所得租金收入總額	12,975,166	14,445,977
應收融資租賃款項之利息收入	<u>8,249,862</u>	<u>5,671,776</u>
	<u>21,225,028</u>	<u>20,117,753</u>
總收益	<u>205,344,534</u>	<u>328,153,060</u>
來自客戶合約之收益		
截至二零二五年及二零二四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	184,119,506	308,035,307
服務隨時間轉移	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>184,119,506</u>	<u>308,035,307</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 | — 分租及租賃投資物業 |
| 物業發展業務 | — 發展房地產 |
| 放債業務 | — 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

	截至二零二五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>21,225,028</u>	<u>184,119,506</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>205,344,534</u>
除所得稅開支前可報告 分類虧損	<u>(7,449,747)</u>	<u>(3,962,012)</u>	<u>(9,830)</u>	<u>—</u>	<u>(11,421,589)</u>
其他分類資料					
利息收入	2,857	18,822	90	—	21,769
利息開支	10,146,839	—	—	—	10,146,839
物業、廠房及設備之折舊	—	3,631	—	—	3,631
投資物業之公平值虧損	16,857,549	—	—	—	16,857,549
待售已竣工物業之減值虧損 撥備	—	3,792,166	—	—	3,792,166
有關應收融資租賃款項之分 租租約修改虧損	543,128	—	—	—	543,128
應收融資租賃款項之 減值虧損撥回	133,677	—	—	—	133,677
其他應收款項之減值虧損 撥回／(撥備)淨額	<u>797,486</u>	<u>(5,076,765)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(4,279,279)</u>
可報告分類資產 (於二零二五年九月三十日) (未經審核)	<u>233,255,514</u>	<u>1,866,767,669</u>	<u>457,080</u>	<u>—</u>	<u>2,100,480,263</u>
可報告分類負債 (於二零二五年九月三十日) (未經審核)	<u>304,438,895</u>	<u>777,928,206</u>	<u>3,546</u>	<u>—</u>	<u>1,082,370,647</u>

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
投資物業之公平值虧損	21,680,498	—	—	—	21,680,498
待售已竣工物業之減值虧損撥 備	—	—	—	—	—
有關應收融資租賃款項之分租 租約修改虧損	—	—	—	—	—
應收融資租賃款項之 減值虧損撥回	78,571	—	—	—	78,571
其他應收款項之減值虧損 撥回淨額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
可報告分類資產 (於二零二五年三月三十一日) (經審核)	<u>253,847,010</u>	<u>2,026,576,782</u>	<u>457,340</u>	<u>—</u>	<u>2,280,881,132</u>
可報告分類負債 (於二零二五年三月三十一日) (經審核)	<u>316,345,218</u>	<u>955,321,231</u>	<u>3,546</u>	<u>—</u>	<u>1,271,669,995</u>

(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

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 港元	二零二四年 (未經審核) 港元
除所得稅前可報告分類虧損	(11,421,589)	(34,362,303)
未分配利息收入及其他收益	58,054	173,385
未分配融資成本	(7,817,561)	(7,237,017)
未分配員工成本	(2,339,716)	(2,985,891)
未分配物業、廠房及設備之折舊	(89,011)	(208,972)
未分配總辦事處及公司開支(附註)	(1,627,715)	(1,530,316)
除所得稅前虧損	<u>(23,237,538)</u>	<u>(46,151,114)</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

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 港元
可報告分類資產	2,100,480,263	2,280,881,132
物業、廠房及設備	193,158	282,169
其他應收款項	5,185,358	5,601,617
現金及銀行結餘	8,908,115	8,842,183
未分配總辦事處及公司資產	<u>1,641</u>	<u>1,617</u>
資產總值	<u>2,114,768,535</u>	<u>2,295,608,718</u>

負債

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 港元
可報告分類負債	1,082,370,647	1,271,669,995
可換股債券	206,454,052	198,643,754
租賃負債	202,788	296,325
未分配總辦事處及公司負債	1,314,919	1,928,057
負債總額	<u>1,290,342,406</u>	<u>1,472,538,131</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 二零二五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	截至 二零二四年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	於 二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港元	於 二零二五年 三月三十一日 (經審核) 港元
香港	—	—	193,158	282,308
中國	<u>205,344,534</u>	<u>328,153,060</u>	<u>83,878,371</u>	<u>99,771,880</u>
總額	<u>205,344,534</u>	<u>328,153,060</u>	<u>84,071,529</u>	<u>100,054,188</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	
	二零二五年 (未經審核) 港元	二零二四年 (未經審核) 港元
物業分租及投資業務開支	3,680,529	225,843
物業發展業務開支	2,759,503	3,630,151
法律及專業費用	645,226	429,883
差旅開支	51,142	38,422
其他	941,609	1,074,392
	8,078,009	5,398,691

5. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損已扣除／(計入)以下各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 港元	二零二四年 (未經審核) 港元
計入		
銀行利息收入 [#]	(30,850)	(124,516)
應收融資租賃款項之減值虧損撥回 [#]	(133,677)	(78,571)
扣除		
註銷一間附屬公司之虧損 [#]	20,465	—
待售已竣工物業之減值虧損撥備 [#]	3,792,166	—
有關應收融資租賃款項之分租租約修改虧損 [#]	543,128	—
其他應收款項之減值虧損撥備淨額 [#]	4,279,279	—
投資物業之公平值虧損 [#]	16,857,549	21,680,498
員工成本	3,091,096	4,558,778

[#] 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	
	二零二五年 (未經審核) 港元	二零二四年 (未經審核) 港元
現行稅項：		
—中國企業所得稅	(827,693)	(817,587)
—土地增值稅(「土地增值稅」)	(294,006)	(1,137,790)
過往年度撥備不足：		
—中國企業所得稅	(81,973)	(136,596)
—土地增值稅	—	—
遞延稅項抵免	<u>14,371,035</u>	<u>6,402,448</u>
	<u><u>13,167,363</u></u>	<u><u>4,310,475</u></u>

由於截至二零二五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(二零二四年九月三十日止六個月：無)。

中國附屬公司須繳納25%(二零二四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

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄虧損乃根據以下計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 港元	二零二四年 (未經審核) 港元
用作計算每股基本虧損之虧損		
本公司擁有人應佔本期間虧損	(12,412,280)	(39,387,532)
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>不適用*</u>	<u>不適用*</u>
用作計算每股攤薄虧損之虧損	<u>(12,412,280)</u>	<u>(39,387,532)</u>
股份數目		
用作計算每股基本虧損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	<u>不適用*</u>	<u>不適用*</u>
用作計算每股攤薄虧損之已發行普通股加權平均數(附註)	<u>3,428,466,570</u>	<u>3,428,466,570</u>

* 計算截至二零二五年及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二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月的每股虧損減少。

8. 股息

截至二零二五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（截至二零二四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

截至二零二五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（截至二零二四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。截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團並無收購投資物業（截至二零二四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」）按市場比較基準於二零二五年九月三十日估值。截至二零二五年九月三十日止六個月，投資物業之公平值虧損16,857,549港元（截至二零二四年九月三十日止六個月：公平值虧損21,680,498港元）已於損益中確認。

10. 應收融資租賃款項

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 港元
應收融資租賃款項總額	207,371,713	220,686,419
減：未賺取之融資收入	(83,333,408)	(90,728,199)
應收融資租賃款項淨額	124,038,305	129,958,220
減：虧損撥備	(2,377,027)	(2,484,760)
應收融資租賃款項	<u>121,661,278</u>	<u>127,473,460</u>
應收融資租賃款項分析如下：		
一年內應收	15,391,117	14,280,795
一年後應收	<u>106,270,161</u>	<u>113,192,665</u>
	<u>121,661,278</u>	<u>127,473,460</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. 待售已竣工物業

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 港元
位於中國之待售已竣工物業，按成本	1,304,554,570	1,475,885,592

本公司董事參考向客戶待售物業之合約價格及物業之現行市價對已竣工物業進行減值評估，由於物業之可變現淨值低於其賬面值，故期內就待售已竣工物業計提減值虧損3,792,166港元。

12. 其他應收款項

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 港元
按金 (附註(a))	13,085,520	13,273,251
預付款項及其他應收款項 (附註(a))	489,667,443	531,386,615
	502,752,963	544,659,866

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：

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 港元
預付款項		
預付承包商款項	753,803	820,161
其他	7,806	6,006
	<u>761,609</u>	<u>826,167</u>
應收增值稅	<u>31,112,922</u>	<u>21,932,007</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	282,068,471	318,813,577
為潛在房地產開發項目合作而支付的可退還款項	82,153,482	92,107,972
其他應收業主款項	84,690,390	89,357,065
其他應收項目推廣款項	1,001,117	1,705,623
其他	7,879,452	6,644,204
	<u>457,792,912</u>	<u>508,628,441</u>
預付款項及其他應收款項總額	<u>489,667,443</u>	<u>531,386,615</u>

為潛在的城市更新項目而支付的可退還款項

截至二零二四年三月三十一日止過往年度，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意向書。於二零二五年九月三十日，經本公司董事評估潛在城市更新項目進度後，若干其他應收款項已應要求結清。於二零二五年九月三十日，普寧華創文就潛在城市更新項目支付之可退還款項的其他應收款項賬面值為282,068,471港元（二零二五年三月三十一日：318,813,577港元）尚未償還。

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過往年度收購。誠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，其於二零二二年九月三十日之其他應收款項為人民幣371,916,000元，主要為潛在房地產開發項目合作的可退還款項。

於二零二五年九月三十日，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。於二零二五年九月三十日，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82,153,482港元（二零二五年三月三十一日：92,107,972港元），尚未償還。

其他應收業主款項

結餘主要為本集團應收業主的租金，其代本公司收取本公司承租人的租金付款。

其他應收項目推廣款項

結餘主要指與推廣潛在房地產開發及城市更新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

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 港元
貿易應付款項(附註a)	14,835,272	15,477,727
應計費用	571,053	1,234,884
其他應付款項	2,804,359	2,892,136
其他已收按金	14,582,679	17,158,664
	<u>32,793,363</u>	<u>36,763,411</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：

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 港元
即期或30日內	—	—
31至60日	—	—
61至90日	—	—
超過90日	14,835,272	15,477,727
	<u>14,835,272</u>	<u>15,477,727</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：

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二五年 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>718,139,087</u>	<u>679,861,872</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向本集團追討須予償還之金額。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，本集團不太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，能夠接管相關違約物業之所有權，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

截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團錄得收益約205,300,000港元，較二零二四年同期收益約328,200,000港元減少約37.4%，同時錄得虧損約10,100,000港元，而二零二四年同期則為虧損約41,800,000港元。虧損減少主要由於截至二零二五年九月三十日止六個月確認物業發展業務之收益減少及投資物業公平值虧損減少所致。

業務回顧

物業分租及投資業務

截至二零二五年九月三十日止六個月，本業務分類錄得收益約21,200,000港元，較二零二四年同期收益約20,100,000港元增加約5.5%，同時錄得虧損約7,400,000港元，而二零二四年同期為虧損約15,500,000港元。虧損主要由於投資物業之公平值虧損減少所致。

物業發展業務

截至二零二五年九月三十日止六個月，中國之物業發展業務為本集團貢獻收益約184,100,000港元，上一個財政期間則為約308,000,000港元，而分類錄得虧損約4,000,000港元（二零二四年：虧損約18,900,000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19,000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。截至二零二五年九月三十日，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。於二零二五年九月三十日，本集團持作出售／出租之已竣工物業及投資物業為1,304,600,000港元（佔總資產的61.7%），而於二零二五年三月三十一日則為1,475,900,000港元（佔總資產的64.3%）；及83,800,000港元（佔總資產的4.0%），而於二零二五年三月三十一日則為99,700,000港元（佔總資產的4.3%）。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

截至二零二五年及二零二四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

儘管中國經濟持續面臨逆境，包括房地產市場長期低迷、國內消費疲軟以及地緣政治不確定性，該等因素持續抑制復甦與增長步伐，惟本集團預期政府將採取強有力的干預措施。預期中國當局將實施果斷政策，配合貨幣與財政支持措施，以穩定房地產市場並引導經濟邁向高質量發展。此轉型預期將主要由基礎設施建設、製造業及蓬勃發展的數字經濟領域之資本支出驅動。面對疫情長期干擾及房地產開發與物業分租市場持續疲軟，本集團積極拓展旅遊業務作為新增長引擎。

於此背景下，我們持續調整策略以應對挑戰並把握機遇。此戰略轉向善用閒置物業資產，打造體驗式旅遊產品，在創造即時收益的同時降低對傳統物業週期之依賴。旅遊業擴張不僅創造新收益，更為我們之房地產組合注入活力：遊客流量增長為周邊零售與酒店物業之價值帶來提升，而旅遊驅動之基礎設施建設則為未來住宅項目開拓機遇，將市場挑戰轉化為跨領域之增長催化劑。

與此同時，我們正優化租賃與營銷策略，以吸引更多元化的租戶群體並擴展服務項目，從而契合日益多樣化的消費者需求。我們秉持審慎的營運方針，致力提升管理效能、強化內部監控及加強銷售策略，以支撐房地產開發業務的可持續增長。本集團持續聚焦鞏固及調整核心業務（尤以房地產開發為主），旨在改善財務狀況並達成業績目標。此外，我們正積極於中國境內物色及評估合適的新投資機會，以多元化收入來源並提升整體盈利潛力。

董事會期望管理層保持警覺，同時積極尋求中國境內能強化本集團財務盈利能力的新項目。我們對經驗豐富且專業的管理團隊及董事會充滿信心。其深厚的行業專業知識、廣泛的資源網絡及遍佈中國的成熟合作體系，構成顯著的競爭優勢。該堅實的基礎對於把握中國市場房地產開發、轉租業務及戰略投資等未來增長機遇至關重要。

本集團承諾在於實現可持續增長、最大化股東價值，並鞏固市場地位以謀求長遠成功。

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團於二零二五年三月三十一日之負債比率為28.0%，而於二零二五年九月三十日之負債比率為19.6%。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。於二零二五年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為1,207,800,000港元，而二零二五年三月三十一日則為流動資產淨值約1,201,000,000港元。本集團於二零二五年九月三十日之流動比率為2.7，而於二零二五年三月三十一日則為2.4。

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。截至二零二五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 二零二五年 三月三十一日 止年度結轉之 所得款項 淨額金額	於 二零二五年 三月三十一日 已動用之金額	截至 二零二五年 九月三十日 止六個月 結轉之 所得款項 淨額金額	於 二零二五年 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 二零二五年 三月三十一日 止年度結轉之 所得款項 淨額金額	於 二零二五年 三月三十一日 已動用之金額	截至 二零二五年 九月三十日 止六個月 結轉之 所得款項 淨額金額	於 二零二五年 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 本集團之一般營運資金： 約14,000,000港元	零	零	零	零	零	不適用
			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

於二零二五年九月三十日及於二零二五年三月三十一日，本集團概無產生銀行借貸，亦無抵押及擔保。

或然負債

有關本集團於二零二五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

於二零二五年九月三十日，本集團僱用合共15名(二零二五年三月三十一日：16名)僱員。截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團僱員之薪酬約為3,100,000港元(二零二四年九月三十日：約4,600,000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

茲提述本公司日期為二零二二年十月三十一日之公佈及日期為二零二三年一月二十日之通函（「**該通函**」），內容有關收購目標集團之非常重大收購事項及關連交易，以及本公司日期為二零二三年二月十六日之有關於二零二三年二月十六日舉行之股東特別大會投票結果之公佈。除文義另有所指外，本報告所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

於二零二二年十月三十一日，本公司與陳先生訂立股權買賣協議，據此，本公司同意有條件收購而陳先生同意有條件出售Reach Glory Holdings Limited的全部已發行股本（「**收購事項**」）。於二零二三年三月十日收購事項完成後，本公司透過Reach Glory Holdings Limited間接全資持有普寧華創文實業開發有限公司70%股權。代價已以(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。

茲提述本公司日期為二零二一年七月三十日刊發之公佈及日期為二零二一年九月三十日之通函，內容有關收購目標公司之非常重大收購事項及關連交易。

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**」）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，華創文置地的財務報表將繼續併入本集團之綜合財務報表。代價將以(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，使代價股份的總價值為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22,600,000元）的本公司可換股債券之方式支付。收購事項之詳情已於本公司日期為二零二一年七月三十日之公佈及日期為二零二一年九月三十日之通函內披露。

其後，收購事項已於本公司於二零二一年十月二十日舉行的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，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進一步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，本公司與深圳耀領已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，本公司與深圳耀領已書面協定將最後截止日期由二零二二年一月三十一日延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，本公司與深圳耀領已書面協定將最後截止日期由二零二二年三月三十一日延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，收購事項已告完成，本公司持有華創文置地90%股權，並根據股權買賣協議向深圳耀領發行代價股份及可換股債券以結算代價。於二零二二年七月十八日，本公司接獲深圳耀領發出轉換通知，行使附於可換股債券之轉換權，按每股轉換股份0.2港元之轉換價轉換全部本金27,120,000港元，將向深圳耀領發行合共135,600,000股轉換股份。有關進一步詳情，請分別參閱本公司日期為二零二二年七月六日及二零二二年七月十八日之公佈。

除上述披露事項外，截至二零二五年九月三十日止六個月，本公司並無持有任何重大投資，亦無進行任何附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購或出售。

向一間實體墊款

於二零二三年四月一日，本公司全資附屬公司普寧華創文實業開發有限公司與獨立第三方深圳市慧通創建材有限公司訂立不具法律約束力的意向書（「**意向書**」），其獲授權協調廣東普寧市新壇村城市更新項目。為確保潛在投資機會，普寧華創文同意支付合共人民幣400,000,000元的可退還按金（於二零二三年底前為人民幣300,000,000元，於二零二四年底為人民幣400,000,000元）。於本報告日期，約人民幣362,000,000元已分期支付予深圳慧通。

該項目旨在於拆遷及重新安置後，開發一個佔地53,000平方米的綜合體，設有住宅、商業、旅遊及文化設施。其初步計劃仍在政府審核階段，關鍵在於：若普寧華創文最終決定不投資，或於意向書日期起三年內未獲政府批准，則按金為無抵押、免息及可全額退還。若投資順利推進，按金將轉為項目資本。

本集團主要於中國從事物業發展業務，面對市場下行壓力，將此項由政府支持的大型城市更新項目視為難得且具盈利潛力的機遇。該按金彰顯項目需要大量未來投資的嚴肅意向。最終投資決策須待獲得政府數據及批文後方能作出，預期過程將耗時較長。在此期間，該按金保障本集團之選擇權而無須承擔承諾。董事認為意向書及按金條款符合商業常規且符合股東利益。有關進一步詳情，請參閱日期為二零二四年十一月十二日之公佈。

中期股息

董事會已議決不宣派本公司截至二零二五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

於截至二零二五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C.5.1條，董事會每年應至少舉行四次會議，大概每季度舉行一次。儘管於二零二五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（分別於二零二五年六月二十六日及二零二五年十一月二十八日），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二零二五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二零二五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二零二五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

本公司截至二零二五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，二零二五年十一月二十八日

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。