

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)

### 截至二零二一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」)截至二零二一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

截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 港元	二零二零年 (未經審核) 港元
收益	3	24,543,234	30,805,336
其他收益或虧損，淨額		(4,888,630)	(38,857,758)
存貨成本		—	(118,924)
物業、廠房及設備之折舊		(1,424,966)	(632,762)
短期租賃款項		—	(256,371)
員工成本		(5,490,053)	(12,293,741)
其他經營開支	4	(5,221,820)	(14,735,685)
融資成本		(15,971,422)	(11,854,004)
<b>除所得稅開支前虧損</b>	5	<b>(8,453,657)</b>	<b>(47,943,909)</b>
所得稅開支	6	(378,296)	(184,044)
<b>本期間虧損</b>		<b>(8,831,953)</b>	<b>(48,127,953)</b>

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 港元	二零二零年 (未經審核) 港元
<b>其他全面收益</b>			
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>7,033,744</u>	<u>15,749,189</u>
<b>本期間其他全面收益(已扣除稅項)</b>		<u>7,033,744</u>	<u>15,749,189</u>
<b>本期間全面收益總額</b>		<u>(1,798,209)</u>	<u>(32,378,764)</u>
<b>應佔本期間虧損：</b>			
本公司擁有人		(5,791,569)	(30,155,490)
非控股權益		<u>(3,040,384)</u>	<u>(17,972,463)</u>
		<u>(8,831,953)</u>	<u>(48,127,953)</u>
<b>應佔本期間全面收益總額：</b>			
本公司擁有人		(1,555,419)	(24,486,039)
非控股權益		<u>(242,790)</u>	<u>(7,892,725)</u>
		<u>(1,798,209)</u>	<u>(32,378,764)</u>
		港仙	港仙
<b>本期間本公司擁有人應佔每股虧損</b>	7		
基本		<u>(0.25)</u>	<u>(1.99)</u>
攤薄		<u>(0.25)</u>	<u>(1.99)</u>

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二一年九月三十日

	附註	二零二一年 九月 三十日 (未經審核) 港元	二零二一年 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	7,105,736	7,913,992
投資物業	9	276,486,688	284,436,451
應收融資租賃款項	10	294,677,125	275,396,189
<b>非流動資產總值</b>		<b>578,269,549</b>	<b>567,746,632</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	11	901,265,292	770,392,961
應收貨款及其他款項	12	271,090,059	337,632,775
合約成本		13,799,291	3,948,423
應收融資租賃款項	10	33,216,654	26,161,513
應收一名董事款項		77,800	77,800
應收附屬公司非控股股東款項		—	5,217,644
應收關連人士款項		2,980,695	2,366
預付稅項		20,118,003	9,558,949
現金及銀行結餘		333,978,122	175,939,276
<b>流動資產總值</b>		<b>1,576,525,916</b>	<b>1,328,931,707</b>
<b>資產總值</b>		<b>2,154,795,465</b>	<b>1,896,678,339</b>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他款項	13	90,491,136	27,528,453
合約負債	13	636,760,345	434,758,001
應付附屬公司非控股股東款項		33,426,969	32,737,288
銀行借貸		270,088,091	289,531,436
租賃負債		53,633,808	51,532,095
現行稅項負債		381,255	85,706
<b>流動負債總額</b>		<b>1,084,781,604</b>	<b>836,172,979</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>491,744,312</b>	<b>492,758,728</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,070,013,861</b>	<b>1,060,505,360</b>

	二零二一年 九月 三十日 (未經審核) 港元	二零二一年 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>509,699,322</u>	<u>498,392,612</u>
<b>非流動負債總額</b>	<u>509,699,322</u>	<u>498,392,612</u>
<b>負債總額</b>	<u>1,594,480,926</u>	<u>1,334,565,591</u>
<b>資產淨值</b>	<u>560,314,539</u>	<u>562,112,748</u>
<b>本公司擁有人應佔之股本及儲備</b>		
股本	115,443,328	115,443,328
儲備	<u>247,951,573</u>	<u>249,506,992</u>
<b>非控股權益</b>	<u>363,394,901</u>	<u>364,950,320</u>
	<u>196,919,638</u>	<u>197,162,428</u>
<b>權益總額</b>	<u>560,314,539</u>	<u>562,112,748</u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

## 1. 編製基準

截至二零二一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二零二一年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，並應與本集團截至二零二一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二零二一年年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟於二零二一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，惟於二零二一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號之修訂	負債分類為流動或非流動 <sup>3</sup>
香港詮釋第5號（二零二零年）	呈列財務報表 — 借款人對包含按要求償還條款之 有期貸款之分類 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號之修訂	會計政策披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第8號之修訂	會計估計定義 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號之修訂	於作擬定用途前之所得款項 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約 — 履行合約之成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之年度改進	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述 <sup>2</sup>
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 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 對收購日期為於二零二二年一月一日或之後開始之首個年度期間開始當日或之後之業務合併生效。

3 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

4 該等修訂應前瞻性地應用於待定日期或之後開始之年度期間內發生之資產出售或投入。

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	2019冠狀病毒病相關租金優惠
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日後之2019冠狀病毒病相關租金優惠
香港會計準則第39號、	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第4號、	
香港財務報告準則第7號、	
香港財務報告準則第9號及	
香港財務報告準則第16號之修訂	

自二零二一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. 分類資料

管理層根據主要經營決策者(「**主要經營決策者**」)(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。

截至二零二一年九月三十日止期間，本集團重組其內部報告架構，以提高營運效率。物業分租、發展及投資業務分類曾經分為兩項業務，即物業分租及投資業務與物業發展業務。本集團現時重組為三個經營分類 — 物業分租及投資業務、物業發展業務及放債業務。據此，可資比較分類資料已作重列，以遵循本期間之呈列方式。

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>
除所得稅開支前可報告 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 (於二零二一年九月三十日) (未經審核)	<u>664,614,220</u>	<u>1,456,990,247</u>	<u>533,633</u>	<u>—</u>	<u>2,122,138,100</u>
可報告分類負債 (於二零二一年九月三十日) (未經審核)	<u>586,287,851</u>	<u>1,006,990,860</u>	<u>3,546</u>	<u>—</u>	<u>1,593,282,257</u>

分類間銷售乃按現行市價計算。

截至二零二零年九月三十日止六個月(未經審核)

	展覽 相關業務 港元	物業分租及 投資業務 港元 (經重列)	物業 發展業務 港元 (經重列)	餐飲 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	305,304	30,500,032	—	—	—	—	30,805,336
分類間收益	—	—	—	—	—	—	—
	<u>305,304</u>	<u>30,500,032</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>30,805,336</u>
除所得稅開支前 可報告分類虧損	<u>(1,085,503)</u>	<u>(25,346,561)</u>	<u>(3,244,966)</u>	<u>(8,695)</u>	<u>(119,208)</u>	<u>—</u>	<u>(29,804,933)</u>
其他分類資料							
利息收入	540	71,523	45,005	—	10,292	—	127,360
利息開支	18,555	9,792,118	—	—	—	—	9,810,673
物業、廠房及設備之折舊	792	317,006	1,659	—	—	—	319,457
投資物業之公平價值虧損	—	39,319,178	—	—	—	—	39,319,178
出售使用權資產之收益	—	3,110,477	—	—	—	—	3,110,477
應收融資租賃款項之減值虧損	—	325,146	—	—	—	—	325,146
應收貨款及其他款項減值之 虧損撥回淨額	<u>—</u>	<u>180,820</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>180,820</u>
可報告分類資產 (於二零二一年三月三十一日) (經審核)	<u>—</u>	<u>615,539,894</u>	<u>1,211,004,569</u>	<u>—</u>	<u>12,532,456</u>	<u>—</u>	<u>1,839,076,919</u>
可報告分類負債 (於二零二一年三月三十一日) (經審核)	<u>—</u>	<u>567,967,018</u>	<u>763,744,962</u>	<u>—</u>	<u>3,546</u>	<u>—</u>	<u>1,331,715,526</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

除所得稅開支前虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港元	二零二零年 (未經審核) 港元
除所得稅開支前可報告分類虧損	(3,427,148)	(29,804,933)
未分配利息收入及其他收益	152,786	44,877
未分配應收貨款及其他款項之減值虧損撥備淨額	(5,308)	—
未分配財務擔保撥備	—	(6,529,873)
未分配融資成本	(15,414)	(2,043,331)
未分配員工成本	(2,801,941)	(7,004,087)
未分配物業、廠房及設備之折舊	(439,344)	(313,305)
未分配無形資產攤銷	—	(58,442)
未分配總辦事處及公司開支(附註)	<u>(1,917,288)</u>	<u>(2,234,815)</u>
除所得稅開支前虧損	<u><u>(8,453,657)</u></u>	<u><u>(47,943,909)</u></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

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港元
	可報告分類資產	2,122,138,100
物業、廠房及設備	711,019	1,150,238
應收貨款及其他款項	9,203,691	7,736,724
現金及銀行結餘	22,742,655	43,496,814
未分配總辦事處及公司資產	<u>—</u>	<u>5,217,644</u>
資產總值	<u><u>2,154,795,465</u></u>	<u><u>1,896,678,339</u></u>

## 負債

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港元
可報告分類負債	1,593,282,257	1,331,715,526
租賃負債	495,329	698,916
未分配總辦事處及公司負債	703,340	2,151,149
負債總額	<u>1,594,480,926</u>	<u>1,334,565,591</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(財務工具及遞延稅項資產除外) (於二零二一年九月三十日)(未經審核)	<u>703,511</u>	<u>282,888,913</u>	<u>283,592,424</u>
	截至二零二零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)	284,501	30,520,835	30,805,336
非流動資產(財務工具及遞延稅項資產除外) (於二零二一年三月三十一日)(經審核)	<u>1,141,759</u>	<u>291,208,684</u>	<u>292,350,443</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	
	二零二一年 (未經審核) 港元	二零二零年 (未經審核) 港元
物業分租及投資業務開支	663,629	5,378,510
物業發展業務開支	2,506,231	2,809,523
展覽開支	—	187,896
法律及專業費用	1,472,550	1,356,154
差旅開支	4,655	529,888
其他	574,755	4,473,714
	<u>5,221,820</u>	<u>14,735,685</u>

#### 5. 除所得稅開支前虧損

除所得稅開支前虧損已計入／扣除以下各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港元	二零二零年 (未經審核) 港元
<b>計入</b>		
銀行利息收入 <sup>#</sup>	256,790	160,816
出售使用權資產之收益 <sup>#</sup>	4,523,417	3,110,477
應收貨款及其他款項之減值虧損之撥回淨額	—	180,820
<b>扣除</b>		
應收融資租賃款項之減值虧損	66,308	325,146
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>	12,106,749	39,319,178
員工成本	5,490,053	12,293,741
財務擔保撥備 <sup>#</sup>	—	6,529,873
無形資產之攤銷	—	58,442
	<u>—</u>	<u>58,442</u>

<sup>#</sup> 該金額計入未經審核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金額指：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港元	二零二零年 (未經審核) 港元
現行稅項 — 中國企業所得稅	<u>(378,296)</u>	<u>(184,044)</u>

由於截至二零二一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（二零二零年：無）。

中國附屬公司須繳納25%（二零二零年：25%）中國企業所得稅。

## 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數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港元	二零二零年 (未經審核) 港元
<b>用作計算每股基本及攤薄虧損之虧損</b>		
本公司擁有人應佔本期間虧損	(5,791,569)	(30,155,490)
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數 (附註)	<u>2,308,866,570</u>	<u>1,514,710,505</u>

附註：

由於已授出之認股權為反攤薄，故並無攤薄影響。

## 8. 股息

截至二零二一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（二零二零年：無）。

## 9. 物業、廠房及設備以及投資物業

截至二零二一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646,138港元及零港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：144,353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。截至二零二一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(截至二零二零年九月三十日止六個月：23,428,765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」)按市場比較基準於二零二一年九月三十日獲估值。截至二零二一年九月三十日止六個月，投資物業之公平價值虧損12,106,749港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：39,319,178港元)已於損益中確認。

## 10. 應收融資租賃款項

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港元
應收融資租賃款項總額	587,583,199	552,189,619
減：未賺取之融資收入	(258,535,222)	(249,544,027)
應收融資租賃款項淨額	329,047,977	302,645,592
減：虧損撥備	(1,154,198)	(1,087,890)
應收融資租賃款項	<u>327,893,779</u>	<u>301,557,702</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. 發展中物業

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港元
預期將竣工並交付之發展中物業：		
— 於一個營運周期內列入流動資產項下	<u>901,265,292</u>	<u>770,392,961</u>
金額包括：		
— 土地成本	632,842,472	623,767,422
— 建築成本	244,811,976	133,479,681
— 資本化之借貸成本	<u>23,610,844</u>	<u>13,145,858</u>
	<u>901,265,292</u>	<u>770,392,961</u>

發展中物業包括若干建築及開發成本，以及位於中國之土地、租期為70年之租賃權益。

## 12. 應收貨款及其他款項

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港元
應收貨款 (附註(a))	1,220,655	1,024,059
按金 (附註(b))	17,076,661	15,211,271
預付款項及其他應收款項 (附註(b))	<u>252,792,743</u>	<u>321,397,445</u>
	<u>271,090,059</u>	<u>337,632,775</u>

附註：

(a) 應收貨款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港元
90日內	<u>1,220,655</u>	<u>1,024,059</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. 應付貨款及其他款項及合約負債

(a) 應付貨款及其他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：

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港元
即期或30日內	<u>38,631,363</u>	<u>3,517,000</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. 資本承擔

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港元
已訂約但未撥備 — 建築合約之承擔	<u>55,360,881</u>	<u>134,480,594</u>

### 15. 或然負債

於相關報告日期，本集團之或然負債如下：

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二一年 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>310,178,193</u>	<u>136,822,542</u>

於轉讓土地業權契據前，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。當銀行自客戶取得相關部門頒發之有關物業房權證後，則會解除本集團向該等銀行提供之該等擔保。

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接管有關物業之所有權並出售該等物業，藉以收回本集團向銀行支付之款項。本集團並無確認該等擔保。董事亦認為，倘買家拖欠銀行按揭貸款還款，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。

## 16. 報告期間後之事項

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**」，本公司一間間接附屬公司之非控股股東）及東莞市華創文置地有限公司（「**華創文置地**」）訂立股權買賣協議（「**股權買賣協議**」），以收購華創文置地之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，故於二零二一年十月二十日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）。截至本公佈日期，收購事項尚未完成。

## 管理層討論及分析

### 綜合業績

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團錄得收益約24,500,000港元，較二零二零年同期收益約30,800,000港元減少約20.5%，同時錄得虧損約8,800,000港元，而二零二零年同期則為虧損約48,100,000港元。虧損大幅減少主要由於1)錄得虧損之附屬公司之出售事項於截至二零二一年三月三十一日止年度完成；2)實施多項成本控制措施及開支減少；及3)截至二零二一年九月三十日止六個月並無就財務擔保計提撥備。

董事會認為，投資物業之公平價值虧損為非現金項目，及對本集團業務之現金流量並無影響。

### 業務回顧

#### 物業分租及投資業務

截至二零二一年九月三十日止六個月，本業務分類錄得收益約24,500,000港元，較二零二零年同期收益約30,500,000港元減少約19.7%，同時錄得溢利約2,000,000港元，而二零二零年同期為虧損約25,300,000港元。虧損減少主要由於投資物業之公平價值虧損減少所致。

#### 物業發展業務

截至二零二一年九月三十日止六個月概無確認收入(二零二零年：無)。該業務分類錄得虧損約5,300,000港元(二零二零年：虧損約3,200,000港元)。為維持本集團之可持續發展，管理層將透過實行下列增長為本之策略發展該業務分類，其中包括於中國投資更多物業分租業務分類及物業發展業務分類之投資項目。

## 金融服務業務

### 放債

截至二零二一年及二零二零年九月三十日止六個月，本公司概無從事放債業務，亦無確認利息收入。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

在冠狀病毒疫情爆發近兩年後，環球經濟於二零二一年正在復甦。本集團因應疫情而加強審閱及履行未來戰略規劃。儘管面對當前之挑戰，中國經濟仍展現出穩定增長趨勢，此乃由宏觀經濟層面之可持續發展及不斷改善所支撐。在中國防疫政策下，疫情逐步受控，故本集團董事已實施多項適用措施以降低成本，改善本集團之表現。董事會對業務之預期仍保持審慎，同時，亦尋求能夠增強本集團財務盈利能力之潛在投資機遇。

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、資源及人際關係，而本公司預期將能夠利用該等內容促進中國物業分租、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，並最終盡量擴大股東價值。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零二一年九月三十日，本集團之銀行借貸合共約為270,100,000港元（二零二一年三月三十一日：約289,500,000港元）。

本集團銀行借貸之到期組合載列如下：

	二零二一年 九月 三十日 (未經審核) 百萬港元	二零二一年 三月 三十一日 (經審核) 百萬港元
須於以下日期償還：		
一年內	<u>270.1</u>	<u>289.5</u>

本集團銀行借貸之賬面值乃以人民幣計值。於二零二一年九月三十日，本集團之銀行及其他借貸結餘約270,100,000港元按固定利率計息。銀行借貸之實際利率為每年7.24%（二零二零年：每年7.24%）。

本集團於二零二一年九月三十日之資本負債比率不適用，因本集團於二零二一年九月三十日維持淨現金狀況，而於二零二一年三月三十一日則為31.1%。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。於二零二一年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為491,700,000港元，而二零二一年三月三十一日則為流動資產淨值約492,800,000港元。本集團於二零二一年九月三十日之流動比率為1.5，而於二零二一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。截至二零二一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，本集團已完成以下集資活動，以增強其財務狀況及募得所得款項總額約42,000,000港元，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	截至二零二一年三月三十一日止年度結轉之所得款項淨額金額	於二零二一年三月三十一日已動用之金額	截至二零二一年九月三十日止六個月結轉之所得款項淨額金額	於二零二一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
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	27,200,000港元	零	27,200,000港元	10,000,000港元	17,200,000港元	二零二二年三月三十一日預留作本公司財務資源供一般營運資金之用
		本集團之一般營運資金： 約14,600,000港元	14,600,000港元	14,600,000港元	零	零	零	不適用
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： 約32,100,000港元	32,100,000港元	零	32,100,000港元	32,100,000港元	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

## 抵押及擔保

於二零二一年九月三十日，本集團若干銀行借貸合共約270,100,000港元以下列各項作抵押：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901,300,000港元之本集團發展中物業。

於二零二一年三月三十一日，本集團之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770,400,000港元之本集團發展中物業。

## 或然負債

有關本集團於二零二一年九月三十日之重大或然負債，請參閱本公佈附註15。

## 薪酬政策

於二零二一年九月三十日，本集團僱用合共43名(二零二一年三月三十一日：44名)僱員。截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團僱員之薪酬約為5,500,000港元(二零二零年九月三十日：約12,300,000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，以改善彼等之技能和服務。

## 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**」，本公司一間間接附屬公司之非控股股東)及東莞市華創文置地有限公司(「**華創文置地**」)訂立股權買賣協議(「**股權買賣協議**」)，以收購華創文置地之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，故於二零二一年十月二十日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)。截至本公佈日期，收購事項尚未完成。

除上文所披露者外，截至二零二一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二零二一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

於截至二零二一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。儘管於二零二一年三月三十一日起直至本公佈日期止年度內僅舉行兩次常規董事會會議（分別於二零二一年六月二十九日及二零二一年十一月二十九日），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所有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，或由董事會透過書面決議案處理迅速商業決策。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二零二一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二零二一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二零二一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

本公司截至二零二一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，二零二一年十一月二十九日

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。