

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)

截至二零二三年三月三十一日止年度之 全年業績公佈

全年業績

中國唐商控股有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司，統稱「本集團」之董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈，本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合業績連同去年之比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
收益	3	650,769,369	256,890,302
其他虧損，淨額		(9,415,351)	(19,862,292)
已出售已完成物業之成本		(442,290,694)	(132,690,334)
物業、廠房及設備之折舊		(2,233,674)	(2,802,375)
員工成本		(9,712,291)	(10,632,652)
其他經營開支	4	(31,892,378)	(29,283,337)
融資成本		(34,010,779)	(36,848,887)
除所得稅開支前溢利	5	121,214,202	24,770,425
所得稅開支	6	(42,115,708)	(9,092,219)
本年度溢利		79,098,494	15,678,206

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
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		(40,129,183)	22,583,243
出售附屬公司後重新分類外匯儲備		—	(1,942)
本年度其他全面收益(已扣除稅項)		<u>(40,129,183)</u>	<u>22,581,301</u>
本年度全面收益總額		<u><u>38,969,311</u></u>	<u><u>38,259,507</u></u>
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人	8	30,366,064	8,021,068
非控股權益		<u>48,732,430</u>	<u>7,657,138</u>
本年度溢利		<u><u>79,098,494</u></u>	<u><u>15,678,206</u></u>
應佔本年度全面收益總額：			
本公司擁有人		762,847	21,507,533
非控股權益		<u>38,206,464</u>	<u>16,751,974</u>
本年度全面收益總額		<u><u>38,969,311</u></u>	<u><u>38,259,507</u></u>
本公司擁有人應佔每股盈利	8		
基本(港仙)		1.097	0.347
攤薄(港仙)		<u>1.096</u>	<u>不適用</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 三月三十一日 港元	二零二二年 三月三十一日 港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,878,910	5,382,044
投資物業	9	246,398,830	279,651,299
應收融資租賃款項	10	<u>231,796,903</u>	<u>266,635,423</u>
非流動資產總值		<u>482,074,643</u>	<u>551,668,766</u>
流動資產			
持作出售之已竣工物業		2,939,392,390	837,029,266
應收貨款及其他款項	11	389,462,880	297,927,334
合約成本		17,362,013	13,665,085
應收融資租賃款項	10	47,521,401	48,876,419
應收一名董事款項		—	77,800
應收關連人士款項		1,735	1,916
預付稅項		—	16,216,960
現金及銀行結餘		<u>413,280,678</u>	<u>192,855,112</u>
流動資產總值		<u>3,807,021,097</u>	<u>1,406,649,892</u>
資產總值		<u>4,289,095,740</u>	<u>1,958,318,658</u>
負債			
流動負債			
應付貨款及其他款項	12	307,764,174	102,715,169
合約負債		1,998,314,566	579,969,382
應付附屬公司之非控股股東款項		12,145,486	35,817,817
銀行借貸		—	99,234,953
租賃負債		62,215,335	57,328,788
現行稅項負債		<u>9,599,234</u>	<u>333,034</u>
流動負債總額		<u>2,390,038,795</u>	<u>875,399,143</u>
流動資產淨值		<u>1,416,982,302</u>	<u>531,250,749</u>
資產總值減流動負債		<u>1,899,056,945</u>	<u>1,082,919,515</u>

	附註	二零二三年 三月三十一日 港元	二零二二年 三月三十一日 港元
非流動負債			
可換股債券	13	170,283,454	—
遞延稅項負債		267,393,946	—
租賃負債		419,857,879	482,547,260
非流動負債總額		<u>857,535,279</u>	<u>482,547,260</u>
負債總額		<u>3,247,574,074</u>	<u>1,357,946,403</u>
資產淨值		<u>1,041,521,666</u>	<u>600,372,255</u>
本公司擁有人應佔之股本及儲備			
股本		171,423,328	115,443,328
儲備		630,403,946	271,014,525
非控股權益		801,827,274	386,457,853
		<u>239,694,392</u>	<u>213,914,402</u>
權益總額		<u>1,041,521,666</u>	<u>600,372,255</u>

1. 編製基準

(a) 符合法規聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈之所有適用香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）、香港會計準則（「**香港會計準則**」）及詮釋（下文統稱「**香港財務報告準則**」）以及香港《公司條例》之披露規定編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）規定之適用披露事宜。

(b) 計量基準

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除外。

(c) 功能及呈列貨幣

於過往年度，本公司之功能貨幣為港元（「**港元**」）。本公司為一間投資控股公司。由於本集團持續擴張於中國內地（「**中國**」）之業務營運（主要以人民幣（「**人民幣**」）進行交易），董事前瞻性地決定自二零二一年四月一日起將本公司功能貨幣由港元變更為人民幣。鑒於本公司的股份於聯交所上市，董事認為港元就本集團財務報表使用者而言為合適的呈列貨幣，故綜合財務報表以港元呈列。

2. 採納經修訂之香港財務報告準則

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 於二零二二年四月一日生效

香港會計師公會已頒佈若干經修訂香港財務報告準則（其於本集團的本會計期間首次生效）：

香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架指引
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Covid-19相關租金優惠
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約—履行合約的成本
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2018-2020年週期的年度改進

該等經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及先前期間的業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並未提早採納於本會計期間尚未生效的任何經修訂香港財務報告準則。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

以下載列可能與本集團綜合財務報表有關的已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則，而本集團並未提早採納有關準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約 ¹
香港財務報告準則第17號之修訂	香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 首次採用—比較資料 ¹
香港會計準則第1號之修訂	會計政策的披露 ¹
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ¹
香港會計準則第28號及 香港財務報告準則第10號之修訂	投資者及其聯營公司或合營公司之間的資產出售或 注資 ³
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債 ²
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動 ²
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債 ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

除以下所述之經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期，本年度應用所有新訂及經修訂尚未生效之香港財務報告準則將不會於可見將來對綜合財務報表構成重大影響。

香港會計準則第1號之修訂 — 會計政策的披露

香港會計準則第1號予以修訂，以「重大會計政策資料」取代所有「重大會計政策」一詞。倘與實體財務報表所載之其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表之主要使用者基於該等財務報表作出之決定，則會計政策資料屬重大。

該等修訂亦釐清，由於相關交易之性質、其他事件或情況，即使金額並不重大，會計政策資料亦可能屬重大。然而，並非所有有關重大交易、其他事件或情況之會計政策資料本身均屬重大。倘實體選擇披露不重大之會計政策資料，則有關資料不得隱瞞重大會計政策資料。

預期應用該等修訂本不會對本集團之財務狀況或表現構成重大影響，惟可能影響本集團重大會計政策之披露。應用之影響(如有)將於本集團日後之綜合財務報表中披露。

香港會計準則第8號之修訂 — 會計估算的定義

該等修訂本將會計估計定義為「財務報表中存在計量不確定性之貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表中之項目以涉及計量不確定性之方式計量—即會計政策可能要求該等項目以無法直接觀察之貨幣金額計量，而必須進行估計。在此情況下，實體會制定會計估計以達致會計政策所載之目標。制定會計估計時涉及根據最新可及可靠資料作出判斷或假設。

此外，香港會計準則第8號會計估計變動之概念於額外釐清後保留。

應用該等修訂本預期不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

3. 分類報告

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。

本集團於本年度有以下可報告經營分類：

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、資產及負債之資料及其他資料

	二零二三年			總額 港元
	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	
可報告分類收益				
外部收益	51,827,872	598,941,497	—	650,769,369
分類間收益	—	—	—	—
	<u>51,827,872</u>	<u>598,941,497</u>	<u>—</u>	<u>650,769,369</u>
除所得稅前可報告分類(虧損)/溢利	<u>(10,339,107)</u>	<u>143,565,698</u>	<u>(15,778)</u>	<u>133,210,813</u>
其他分類資料				
利息收入	<u>39,826</u>	<u>178,469</u>	<u>582</u>	<u>218,877</u>
利息開支	<u>32,315,244</u>	<u>827,142</u>	<u>—</u>	<u>33,142,386</u>
物業、廠房及設備之折舊	<u>—</u>	<u>1,827,673</u>	<u>—</u>	<u>1,827,673</u>
投資物業之公平價值虧損	<u>22,653,200</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22,653,200</u>
出售物業、廠房及設備之收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
出售使用權資產之收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
終止租賃合約之虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
轉撥投資物業之虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
有關應收融資租賃款項之融資分租 租約修改虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

二零二三年

	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	總額 港元
應收融資租賃款項之減值虧損撥回	60,203	—	—	60,203
應收貨款及其他款項之 減值虧損撥備／(撥回)淨額	175,295	(5,890,296)	—	(5,715,001)
可報告分類資產	596,304,554	3,672,525,189	503,664	4,269,333,407
添置可報告分類非流動資產	—	—	—	—
可報告分類負債	539,359,736	2,531,277,077	3,546	3,070,640,359

二零二二年

	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	總額 港元
可報告分類收益				
外部收益	80,198,009	176,692,293	—	256,890,302
分類間收益	—	—	—	—
	<u>80,198,009</u>	<u>176,692,293</u>	<u>—</u>	<u>256,890,302</u>
除所得稅前可報告分類(虧損)/溢利	<u>15,379,479</u>	<u>20,548,327</u>	<u>(193,888)</u>	<u>35,733,918</u>
其他分類資料				
利息收入	<u>17,506</u>	<u>434,668</u>	<u>1,977</u>	<u>454,151</u>
利息開支	<u>34,675,900</u>	<u>2,147,259</u>	<u>—</u>	<u>36,823,219</u>
物業、廠房及設備之折舊	<u>—</u>	<u>1,923,668</u>	<u>—</u>	<u>1,923,668</u>
投資物業之公平價值虧損	<u>11,546,666</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,546,666</u>
出售物業、廠房及設備之收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
出售使用權資產之收益	<u>1,845,024</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,845,024</u>
終止租賃合約之虧損	<u>4,764,634</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,764,634</u>
轉撥投資物業之虧損	<u>2,927,880</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,927,880</u>
有關應收融資租賃款項之融資 分租租約修改虧損	<u>6,205,268</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,205,268</u>

	二零二二年			總額 港元
	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	
應收融資租賃款項之減值虧損撥回	—	—	—	—
應收貨款及其他款項之減值虧損 (撥回)／撥備淨額	—	—	—	—
可報告分類資產	665,707,000	1,261,791,697	533,733	1,928,032,430
添置可報告分類非流動資產	17,854,449	236,996	—	18,091,445
可報告分類負債	600,912,588	751,724,687	3,546	1,352,640,821

(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

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
除所得稅前可報告分類溢利	133,210,813	35,733,918
未分配出售附屬公司之收益	—	5,407
未分配其他應收款項之減值虧損撥回	7,231	—
未分配利息收入及其他收入	1,011,364	2,373,909
未分配員工成本	(6,179,024)	(6,279,204)
未分配融資成本	(868,393)	(25,668)
未分配物業、廠房及設備之折舊	(406,001)	(878,707)
未分配總辦事處及公司開支(附註)	(5,561,788)	(6,159,230)
除所得稅前溢利	121,214,202	24,770,425

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

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
可報告分類資產	4,269,333,407	1,928,032,430
物業、廠房及設備	697,257	271,851
應收貨款及其他款項	6,355,225	8,494,327
現金及現金等值項目	12,708,116	21,440,334
未分配總辦事處及公司資產	1,735	79,716
資產總值	<u>4,289,095,740</u>	<u>1,958,318,658</u>

負債

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
可報告分類負債	3,070,640,359	1,352,640,821
可換股債券	170,283,454	—
租賃負債	698,858	286,583
未分配總辦事處及公司負債	5,951,403	5,018,999
負債總額	<u>3,247,574,074</u>	<u>1,357,946,403</u>

(c) 地區資料

本集團之業務主要位於香港及中國。

本集團地區分類之分析載列如下：

	二零二三年		
	香港 港元	中國 港元	總計 港元
收益	—	650,769,369	650,769,369
非流動資產(財務工具除外)	693,238	249,584,502	250,277,740
	<u>693,238</u>	<u>249,584,502</u>	<u>250,277,740</u>
	二零二二年		
	香港 港元	中國 港元	總計 港元
收益	—	256,890,302	256,890,302
非流動資產(財務工具除外)	265,264	284,768,079	285,033,343
	<u>265,264</u>	<u>284,768,079</u>	<u>285,033,343</u>

4. 其他經營開支

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
物業分租及投資業務開支	8,156,248	7,107,791
物業發展業務開支	18,157,882	15,820,451
法律及專業費用	1,186,319	3,297,524
差旅開支	4,326	2,129
核數師酬金	1,000,000	1,000,000
其他	3,387,603	2,055,442
	<u>31,892,378</u>	<u>29,283,337</u>

5. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利已(計入)／扣除以下各項：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
已竣工物業銷售成本	442,290,694	132,690,334
出售附屬公司之收益 [#]	—	(5,407)
出售使用權資產之收益 [#]	—	(1,845,024)
轉撥投資物業之虧損 [#]	—	2,927,880
應收融資租賃款項之減值虧損撥回淨額 [#]	(60,203)	—
應收貨款及其他款項之減值虧損撥回淨額 [#]	(5,722,232)	—
核數師酬金	1,000,000	1,000,000
投資物業之公平價值虧損 [#]	22,653,200	11,546,666
有關應收融資租賃款項之融資分租租約修改虧損 [#]	—	6,205,268
	-----	-----

[#] 該金額計入綜合全面收益表項下「其他虧損，淨額」。

6. 所得稅開支

在綜合全面收益表內之所得稅開支指：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
年內即期稅項		
— 香港利得稅	—	—
— 中國企業所得稅	(26,258,459)	(5,358,011)
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>(15,857,249)</u>	<u>(3,734,208)</u>
	<u>(42,115,708)</u>	<u>(9,092,219)</u>

截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，並無作出香港利得稅撥備，此乃由於本集團年內並無估計應課稅溢利。

中國附屬公司須按25% (二零二二年：25%) 之稅率繳納中國企業所得稅。

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之累進稅率範圍作出撥備，並附帶若干可扣稅優惠。

7. 股息

截至二零二三年三月三十一日止年度並無派付或建議派付股息，自報告期末起亦無建議派付任何股息 (二零二二年：無)。

8. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利		
本公司擁有人應佔本年度盈利	30,366,064	8,021,068
潛在攤薄普通股的影响：		
可換股債券負債部分之實際利息	<u>850,004</u>	<u>—</u>
用作計算每股攤薄盈利之盈利	<u>31,216,068</u>	<u>8,021,068</u>
	股份數目	股份數目
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,767,059,447	2,308,866,570
潛在攤薄普通股的影响：		
可換股債券	<u>80,658,904</u>	<u>—</u>
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,847,718,351</u>	<u>2,308,866,570</u>

計算截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度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年內股份之平均市價。

由於本集團於本年度並無已發行潛在普通股，故並無呈列截至二零二二年三月三十一日止年度的每股攤薄盈利。

9. 投資物業

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
於四月一日	279,651,299	284,436,451
添置	9,929,017	—
於綜合全面收益表確認之公平價值變動	(22,653,200)	(11,546,666)
轉撥至融資租賃應收款項	—	(4,948,571)
匯兌調整	(20,528,286)	11,710,085
	<u>246,398,830</u>	<u>279,651,299</u>
於三月三十一日	<u>246,398,830</u>	<u>279,651,299</u>

於二零二三年及二零二二年三月三十一日，投資物業之公平價值已由亞太估值及顧問有限公司（「亞太」）按市場價值基準重估，其為擁有合適的資格並對所估值投資物業之位置及類型擁有相關經驗之獨立估值師。

10. 應收融資租賃款項

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
應收融資租賃款項總額	459,722,180	540,337,522
減：未賺取之融資收益	(179,413,546)	(223,737,790)
應收融資租賃款項淨額	280,308,634	316,599,732
減：虧損撥備	(990,330)	(1,087,890)
應收融資租賃款項	<u>279,318,304</u>	<u>315,511,842</u>
應收融資租賃款項分析如下：		
一年內應收款項	47,521,401	48,876,419
一年後應收款項	231,796,903	266,635,423
	<u>279,318,304</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. 應收貨款及其他款項

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
應收貨款 (附註(a)、(b))	—	1,170,385
按金 (附註(c))	15,813,656	20,929,601
預付款項及其他應收款項 (附註(c))	373,649,224	275,827,348
	<u>389,462,880</u>	<u>297,927,334</u>

附註：

(a) 本集團一般向其客戶授出自協議日期起計60至90日的信貸期。

(b) 於報告期末，應收貨款於扣除減值虧損後按發票日期得出之賬齡分析如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
90日內	<u>—</u>	<u>1,170,385</u>

(c) 餘額主要包括承辦商預付款項及各種潛在業務發展項目之可退還按金。

12. 應付貨款及其他款項

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
應付貨款	184,448,066	27,118,695
應計費用	3,900,341	1,612,400
其他應付款項	88,986,647	40,569,143
其他已收按金	30,429,120	33,414,931
	<u>307,764,174</u>	<u>102,715,169</u>

(a) 應付貨款及其他款項包括應付貨款，其於報告期末根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
即時或於30日內	2,511,389	3,406,271
31日至60日	181,936,677	23,712,424
	<u>184,448,066</u>	<u>27,118,695</u>

13. 可換股債券

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
可換股債券：		
— 負債部分	<u>170,283,454</u>	<u>—</u>
分類為非流動負債：		
— 可換股債券	<u>170,283,454</u>	<u>—</u>

附註

(i) 二零二二年七月可換股債券

於二零二二年七月六日，本公司發行本金總額為27,120,000港元之可換股債券（「二零二二年七月可換股債券」），作為收購華創文置地65%股權之部分代價。可換股債券為免息，並附帶權利可於二零二二年七月六日（「債券發行日期」）至二零二七年七月六日（「債券到期日」）期間按初步換股價每股0.2港元將本金額轉換為本公司股本中每股面值0.05港元之股份。在發生股權攤薄或集中情況下換股價可予調整。本公司可於債券發行日期至債券到期日期間隨時按面值贖回可換股債券。

可換股債券包括兩個部分：負債及權益部分。權益部分於「可換股債券儲備」下之權益呈列。負債部分於初步確認時之實際利率為年利率8%。

二零二二年七月可換股債券負債部分之公平價值於發行日期估計為18,453,525港元，乃由外部估值師根據估計未來現金流出之現值（按同等不可換股貸款之現行市場利率貼現）進行估值。

釐定二零二二年七月可換股債券負債部分之公平價值所應用之主要估值參數詳情概述如下：

債券發行日

本金額：	27,120,000港元
票面利率：	無
到期日：	二零二七年七月六日
換股價：	0.20港元
無風險利率：	1.96%
預期波幅：	74.88%
預期股息率：	0%

(ii) 二零二三年三月可換股債券

於二零二三年三月十日，本公司發行本金總額為249,150,000港元之可換股債券（「二零二三年三月可換股債券」），作為收購致榮控股有限公司（「致榮」）及其附屬公司（統稱「致榮集團」）100%股權之部分代價。可換股債券為免息，並附帶權利可於二零二三年三月十日（「債券發行日期」）至二零二八年三月十日（「債券到期日」）期間按初步換股價每股0.2港元將本金額轉換為本公司股本中每股面值0.05港元之股份。在發生股權攤薄或集中情況下換股價可予調整。本公司可於債券發行日期至債券到期日期間隨時按面值贖回可換股債券。

可換股債券包括兩個部分：負債及權益部分。權益部分於「可換股債券儲備」下之權益呈列。負債部分於初步確認時之實際利率為年利率8%。

二零二三年三月可換股債券負債部分之公平價值於發行日期估計為169,495,811港元，乃由外部估值師根據估計未來現金流出之現值（按同等不可換股貸款之現行市場利率貼現）進行估值。

釐定二零二三年三月可換股債券負債部分之公平價值所應用之主要估值參數詳情概述如下：

債券發行日

本金額：	249,150,000港元
票面利率：	無
到期日：	二零二八年三月十日
換股價：	0.20港元
無風險利率：	3.70%
預期波幅：	79.46%
預期股息率：	0%

於本年度並無償還及轉換二零二三年三月可換股債券，且二零二三年三月可換股債券於二零二三年三月三十一日仍未償還。

可換股債券負債部分之變動載列如下：

	負債部分		總額 港元
	二零二二年 七月可換股 債券 港元	二零二三年 三月可換股 債券 港元	
於二零二二年四月一日之賬面值	—	—	—
發行可換股債券	18,453,525	169,495,811	187,949,336
實際利息開支	62,361	787,643	850,004
債券持有人轉換可換股債券時終止確認	(18,515,886)	—	(18,515,886)
於二零二三年三月三十一日之賬面值	<u>—</u>	<u>170,283,454</u>	<u>170,283,454</u>

14. 或然負債

於相關報告日期，本集團之或然負債如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
代表物業單位買家授予金融機構之擔保	<u>1,211,274,630</u>	<u>415,660,013</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、利息及其他增量成本）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任何款項。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。

管理層討論及分析

財務回顧

綜合業績

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團錄得收益約650,800,000港元，較上一個財政年度來自持續經營業務約256,900,000港元增加約153.3%，同時於截至二零二三年三月三十一日止年度錄得溢利約79,100,000港元，較上一個財政年度之溢利約15,700,000港元溢利增加約403.8%。溢利大幅增加乃主要由於1) 實施各項成本控制及節省開支措施；及2) 於本年度物業發展業務收益的確認。

董事會認為，投資物業的公平價值虧損為非現金項目，對本集團經營的現金流量並無影響。

業務回顧

物業分租及投資業務

截至二零二三年三月三十一日止年度，本業務分類錄得收益約51,800,000港元，較上一個財政年度約80,200,000港元減少約35.4%，於截至二零二三年三月三十一日止年度，該業務分類錄得虧損約10,300,000港元，而上一財政年度錄得溢利約15,400,000港元。虧損增加主要由於投資物業公平價值所產生虧損增加所致。

物業發展業務

截至二零二三年三月三十一日止年度，中國物業發展業務為本集團貢獻收益約598,900,000港元較上一個財政年度約176,700,000港元，而分類錄得溢利約143,600,000港元(二零二二年：溢利約20,500,000港元)。分類收益增加乃由於年內交付予業主的已入賬總樓面面積(「**總樓面面積**」)增加，其由於本集團位處中國東莞市謝崗鎮曹樂村的東莞土地的已竣工物業項目發展唐商翰林居，指定作城市住宅用途及商業服務用途(R2二類居住用地)。該物業的建築已於二零二一年十二月竣工，於二零二三年三月三十一日，約56,010平方米的已入賬總樓面面積已交付並確認為收益。已竣工物業持作出售，且管理層預期，部分餘下總樓面面積將於下一個財政年度確認。本集團將繼續積極檢討其業務擴張步伐。於本年度，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，預期該公司將維持該業務及實現本集團的可持續增長。管理層或會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

截至二零二三年三月三十一日止年度，概無確認利息收入（二零二二年：無）。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。管理層希望更側重於本集團之其他業務分類。

流動資金及財務資源

於二零二三年三月三十一日，本集團之並無產生銀行借貸（二零二二年三月三十一日：銀行借貸約99,200,000港元）。

本集團銀行及其他借貸之到期組合載列如下：

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 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	—	—
	<hr/>	<hr/>
總計	<u>—</u>	<u>99.2</u>

所有本集團銀行及其他借貸之賬面值乃以人民幣計值。於二零二二年三月三十一日，本集團之銀行借貸為零（二零二二年：每年7.24%）。

本集團於二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日之資本負債比率為不適用（因為本集團於二零二三年三月三十一日維持現金淨額狀況）。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扣減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。於二零二三年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為1,417,000,000港元，而二零二二年三月三十一日則為流動資產淨值約531,300,000港元。本集團於二零二三年三月三十一日之流動比率為1.6，而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。截至二零二三年三月三十一日止年度，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	結轉至截至	結轉至截至	預期時間表			
			二零二二年 三月三十一日 止年度之 所得款項 淨額金額	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度之 所得款項 之已動用 金額	二零二三年 三月三十一日 止年度之 所得款項 淨額金額	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度之 所得款項 之已動用 金額	尚未動用 所得款項之 金額	尚未動用 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 月二十五日之公 佈，所得款項用 途已重新分配為 一般營運資金)	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	結轉至截至	截至	結轉至截至	截至	尚未動用 所得款項之 金額	預期時間表 /尚未動用 所得款項之 擬定用途
			二零二二年 三月三十一日 止年度之 所得款項 淨額金額	二零二二年 三月三十一日 之已動用 金額	二零二三年 三月三十一日 止年度之 所得款項 淨額金額	二零二三年 三月三十一日 之已動用 金額		
		本集團之 一般營運資金： 約14,600,000港元	零	零	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 (附註1) 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

附註1：所得款項約32,100,000港元已於二零二零年七月用於支付收購代價。

抵押

於二零二三年三月三十一日，本集團並無產生銀行借貸，亦無抵押及擔保。

於二零二三年三月三十一日，本集團之若干銀行借貸總額約為99,200,000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837,000,000港元之本集團持作出售之已竣工物業。

除上文所披露者外，本集團於二零二三年三月三十一日並無任何其他資產抵押。

或然負債

有關本集團於二零二三年三月三十一日之重大或然負債，請參閱本公佈附註14。

薪酬政策

於二零二三年三月三十一日，本集團僱用合共47名（二零二二年：53名）僱員。截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團員工之薪酬約為9,700,000港元（二零二二年：10,600,000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僱員之表現向彼等發放。

此外，本公司亦已採納認股權計劃，主要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（「**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公佈，內容有關於二零二三年二月十六日舉行之股東特別大會之投票表決結果。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與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榮控股有限公司的全部已發行股本（「**收購事項**」）。於二零二三年三月十日收購事項完成後，本公司透過致榮控股有限公司間接全資持有普寧華創文實業開發有限公司的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)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，代價股份及可換股債券已根據股權買賣協議發行予深圳耀領以償付代價。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，於截至二零二三年三月三十一日止年度，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。

前景

鑒於中國自二零二二年十一月起放寬及解除對新型冠狀病毒（「**2019冠狀病毒病**」）疫情的限制及措施，中國的業務活動已逐步恢復。本集團將繼續評估2019冠狀病毒病疫情對本集團營運及財務表現的影響，並持續密切監察本集團所面臨與2019冠狀病毒病疫情有關的風險。房地產市場快速下滑，行業面臨巨大挑戰。政府旨在維持房地產行業的穩健發展，穩定地價、房價及市場預期。本集團於截至二零二三年三月三十一日止期間已提出更高的要求，以檢討及執行其未來策略規劃。儘管存在巨大不確定性，本集團董事已實施多項適當措施以降低成本，從而改善本集團的表現。董事會預期管理層將保持審慎態度，同時亦保持開放態度，在中國物色新物業發展項目，以增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品質及得力人士組成。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其在中國物業發展、物業分租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。

議派末期股息

董事不建議派付截至二零二三年三月三十一日止年度之任何末期股息（二零二二年：無）。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定合資格出席本公司之二零二三年股東週年大會（「二零二三年股東週年大會」）並於會上投票之本公司股東，本公司將於二零二三年九月十八日（星期一）至二零二三年九月二十二日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間將不會辦理本公司股份過戶登記。如欲符合出席二零二三年股東週年大會及於會上投票之資格，未登記為本公司股份持有人之人士務請將所有過戶文件連同有關股票及過戶表格，於二零二三年九月十五日（星期五）下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理股份過戶登記手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零二三年三月三十一日止年度內並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

中正天恆會計師有限公司之工作範疇

本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之初步公佈所載有關綜合財務狀況表、綜合全面收益表以及其相關附註之數字已獲本集團核數師中正天恆會計師有限公司同意，該等數字乃本集團本年度綜合財務報表所載列之數額。中正天恆會計師有限公司就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證聘用工作，故中正天恆會計師有限公司不會對初步公佈作出任何保證。

企業管治守則

於截至二零二三年三月三十一日止整個年度內，本公司一直遵守載於上市規則附錄十四之企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟以下企業管治守則之偏離守則條文第A.1.1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。儘管於截至二零二三年三月三十一日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負責管理及監督，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，並將於需要時舉行特設董事會會議。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「**標準守則**」），作為董事進行本公司證券交易之行為守則。經本公司向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認於本年度內一直全面遵守標準守則所載之規定準則。

審核委員會

本公司之審核委員會（「**審核委員會**」）（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準則及慣例，並已討論審核及財務申報事宜，當中包括審閱本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之經審核財務報表。

公眾持股量

基於本公司公開取得之資料及據董事所知，於本公佈日期，本公司一直維持上市規則項下規定之公眾持股量。

股東週年大會

本公司將於二零二三年九月二十二日（星期五）舉行二零二三年股東週年大會，二零二三年股東週年大會之通告將按上市規則、本公司組織章程大綱及組織章程細則所規定之方式於適當時候刊發及寄發。

於聯交所及本公司網站公佈業績

本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年度報告將寄發予本公司股東，並將於適當時候登載於香港交易及結算所有限公司網站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。

代表董事會
中國唐商控股有限公司
主席
陳偉武

香港，二零二三年六月二十九日

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。