

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，本集團截至二零二四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

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港元	二零二三年 港元
收益	3	877,472,298	650,769,369
其他虧損，淨額		(157,676,223)	(9,415,351)
已出售已竣工物業之成本		(750,044,185)	(442,290,694)
物業、廠房及設備之折舊		(2,132,587)	(2,233,674)
員工成本		(10,476,976)	(9,712,291)
其他經營開支	4	(90,098,554)	(31,892,378)
融資成本		(43,236,912)	(34,010,779)
除所得稅前(虧損)／溢利	5	(176,193,139)	121,214,202
所得稅抵免／(開支)	6	62,668,818	(42,115,708)
本年度(虧損)／溢利		(113,524,321)	79,098,494

	附註	二零二四年 港元	二零二三年 港元
其他全面虧損			
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>(24,365,804)</u>	<u>(40,129,183)</u>
本年度其他全面虧損(已扣除稅項)		<u>(24,365,804)</u>	<u>(40,129,183)</u>
本年度全面(虧損)／收益總額		<u>(137,890,125)</u>	<u>38,969,311</u>
應佔本年度(虧損)／溢利：			
本公司擁有人	8	<u>(115,060,979)</u>	30,366,064
非控股權益		<u>1,536,658</u>	<u>48,732,430</u>
本年度(虧損)／溢利		<u>(113,524,321)</u>	<u>79,098,494</u>
應佔本年度全面(虧損)／收益總額：			
本公司擁有人		<u>(136,307,704)</u>	762,847
非控股權益		<u>(1,582,421)</u>	<u>38,206,464</u>
本年度全面(虧損)／收益總額		<u>(137,890,125)</u>	<u>38,969,311</u>
本公司擁有人應佔每股(虧損)／盈利	8		
基本(港仙)		<u>(3.356)</u>	1.097
攤薄(港仙)		<u>不適用</u>	<u>1.096</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 港元	二零二三年 港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,633,641	3,878,910
投資物業	9	187,634,438	246,398,830
應收融資租賃款項	10	208,331,382	231,796,903
非流動資產總值		<u>397,599,461</u>	<u>482,074,643</u>
流動資產			
持作出售之已竣工物業		1,958,703,030	2,939,392,390
其他應收款項	11	553,855,068	389,462,880
合約成本		11,038,525	17,362,013
應收融資租賃款項	10	52,847,517	47,521,401
應收關連人士款項		1,656	1,735
預付稅項		1,916,016	—
現金及銀行結餘		139,113,234	413,280,678
流動資產總值		<u>2,717,475,046</u>	<u>3,807,021,097</u>
資產總值		<u>3,115,074,507</u>	<u>4,289,095,740</u>
負債			
流動負債			
應付貨款及其他款項	12	103,544,097	307,764,174
合約負債		1,267,819,758	1,998,314,566
應付附屬公司之非控股股東款項		37,556,950	12,145,486
租賃負債		69,285,209	62,215,335
現行稅項負債		—	9,599,234
流動負債總額		<u>1,478,206,014</u>	<u>2,390,038,795</u>
流動資產淨值		<u>1,239,269,032</u>	<u>1,416,982,302</u>
資產總值減流動負債		<u>1,636,868,493</u>	<u>1,899,056,945</u>

	附註	二零二四年 港元	二零二三年 港元
非流動負債			
可換股債券	13	183,937,146	170,283,454
遞延稅項負債		183,490,395	267,393,946
租賃負債		365,809,411	419,857,879
		<u>733,236,952</u>	<u>857,535,279</u>
非流動負債總額			
		<u>733,236,952</u>	<u>857,535,279</u>
負債總額		2,211,442,966	3,247,574,074
		<u>2,211,442,966</u>	<u>3,247,574,074</u>
資產淨值		903,631,541	1,041,521,666
		<u>903,631,541</u>	<u>1,041,521,666</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		494,096,242	630,403,946
		<u>665,519,570</u>	<u>801,827,274</u>
非控股權益		238,111,971	239,694,392
		<u>238,111,971</u>	<u>239,694,392</u>
權益總額		903,631,541	1,041,521,666
		<u>903,631,541</u>	<u>1,041,521,666</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

本公司之功能貨幣為人民幣（「**人民幣**」）。鑒於本公司的股份於聯交所上市，董事認為港元（「**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. 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則

(a) 採納經修訂香港財務報告準則 — 於二零二三年四月一日生效

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17號（包括二零二零年十月及二零二二年二月之香港財務報告準則第17號之修訂）	保險合約
香港會計準則第1號之修訂	會計政策披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義
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
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革—第二支柱模型規則

本年度香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

應用香港會計準則第1號之修訂「會計政策披露」的影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂。香港會計準則第1號財務報表之呈列已予修訂，以「重大會計政策資料」取代「重大會計政策」一詞之所有情況。倘連同實體財務報表所載其他資料一併考慮，可合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使金額並不重大，由於相關交易的性質、其他事件或情況，會計政策資料可能屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事件或情況有關的會計政策資料本身均屬重大。倘實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

應用該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無重大影響，惟已影響綜合財務報表所載本集團會計政策的披露。

應用香港會計準則第8號之修訂「會計估計的定義」的影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂。該等修訂將會計估計定義為「存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表中的項目以涉及計量不明朗因素的方式計量。於此情況下，實體應編製會計估計，以實現會計政策載列的目標。香港會計準則第8號之修訂釐清會計估計變動與會計政策變動及錯誤更正之間的區分。

於本年度應用該等修訂對綜合財務報表並無重大影響。

(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企業之間的資產出售或注資 ¹
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	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
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 ²
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ³

¹ 於待定日期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 於二零二五年一月一日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「負債分類為流動或非流動」及香港詮釋第5號之相關修訂（「二零二零年修訂」）及香港會計準則第1號之修訂「附帶契諾的非流動負債」（「二零二二年修訂」）

二零二零年修訂就評估自報告日期起至少十二個月延遲結付的權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，當中包括：

- 澄清倘負債具有可由對手方選擇透過轉讓實體本身的權益工具進行結清之條款，則僅當實體應用香港會計準則第32號*金融工具：呈列*將選擇權單獨確認為權益工具時，該等條款方不會影響其分類為流動或非流動。
- 指定將負債分類為流動負債或非流動負債應以報告期末已存在之權利為依據。具體而言，該等修訂澄清分類不應受到管理層在12個月內清償負債之意圖或期望所影響。

就以遵守契諾為條件的自報告日期起延遲結付至少十二個月的權利而言，二零二零年修訂引入的要求已經二零二二年修訂進行修訂。二零二二年修訂訂明，實體須於報告期末或之前遵守的契諾方會影響實體於報告日期後最少十二個月內延遲結清負債的權利。僅須於報告期後遵守的契諾對該權利於報告期末是否存在並無影響。

此外，二零二二年修訂亦訂明有關資料的披露要求，使財務報表使用者了解在該實體將貸款安排產生的負債分類為非流動負債，而實體延遲結清該等負債的權利視乎實體於報告期後十二個月內是否遵守契諾的情況下，則負債可能須於報告期後十二個月內償還的風險。

二零二二年修訂亦將應用二零二零年修訂的生效日期推遲到二零二四年一月一日或之後開始的年度報告期間。二零二二年修訂與二零二零年修訂於二零二四年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提早應用。倘實體在頒佈二零二二年修訂後的早期應用二零二零年修訂，該實體亦應在該期間應用二零二二年修訂。

根據本集團於二零二四年三月三十一日的未償還負債，應用二零二零年修訂將不會導致本集團的負債重新分類。

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

	二零二四年			
	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	53,482,751	823,989,547	—	877,472,298
分類間收益	—	—	—	—
	<u>53,482,751</u>	<u>823,989,547</u>	<u>—</u>	<u>877,472,298</u>
除所得稅前可報告分類虧損	<u>(27,894,740)</u>	<u>(124,692,815)</u>	<u>(14,424)</u>	<u>(152,601,979)</u>
其他分類資料				
利息收入	<u>22,654</u>	<u>265,474</u>	<u>2,491</u>	<u>290,619</u>
利息開支	<u>29,557,566</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>29,557,566</u>
物業、廠房及設備之折舊	<u>—</u>	<u>1,714,636</u>	<u>—</u>	<u>1,714,636</u>
投資物業之公平價值虧損	<u>50,205,403</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>50,205,403</u>

二零二四年

	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	<u>67,715</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>67,715</u>
其他應收款項之減值虧損撥備／(撥回) 淨額	<u>(33,293)</u>	<u>121,580,252</u>	<u>–</u>	<u>121,546,959</u>
可報告分類資產	<u>522,718,979</u>	<u>2,575,000,458</u>	<u>456,006</u>	<u>3,098,175,443</u>
可報告分類負債	<u>495,511,290</u>	<u>1,526,357,637</u>	<u>3,546</u>	<u>2,021,872,473</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
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>
應收融資租賃款項之減值虧損撥回	<u>60,203</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>60,203</u>

	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	
其他應收款項之減值虧損 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
可報告分類負債	539,359,736	2,531,277,077	3,546	3,070,640,359

(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

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
除所得稅前可報告分類(虧損)／溢利	(152,601,979)	133,210,813
未分配出售附屬公司之收益	83,753	–
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	1,715,900	1,011,364
未分配員工成本	(6,485,794)	(6,179,024)
未分配融資成本	(13,679,346)	(868,393)
未分配物業、廠房及設備之折舊	(417,951)	(406,001)
未分配總辦事處及公司開支(附註)	(4,807,722)	(5,561,788)
除所得稅前(虧損)／溢利	(176,193,139)	121,214,202

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 港元	二零二三年 港元
可報告分類資產	3,098,175,443	4,269,333,407
物業、廠房及設備	279,165	697,257
其他應收款項	5,650,124	6,355,225
現金及現金等值項目	10,968,119	12,708,116
未分配總辦事處及公司資產	1,656	1,735
資產總值	<u>3,115,074,507</u>	<u>4,289,095,740</u>

負債

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
可報告分類負債	2,021,872,473	3,070,640,359
可換股債券	183,937,146	170,283,454
租賃負債	286,511	698,858
未分配總辦事處及公司負債	5,346,836	5,951,403
負債總額	<u>2,211,442,966</u>	<u>3,247,574,074</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：

	二零二四年		
	香港 港元	中國 港元	總計 港元
收益	—	877,472,298	877,472,298
非流動資產(財務工具除外)	277,295	188,990,784	189,268,079
	<u>277,295</u>	<u>188,990,784</u>	<u>189,268,079</u>
	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>

4. 其他經營開支

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
物業分租及投資業務開支	2,194,318	8,156,248
物業發展業務開支	21,275,011	18,157,882
法律及專業費用	1,446,651	1,186,319
差旅開支	58,071	4,326
核數師酬金	880,000	1,000,000
撇銷其他應收款項	61,767,394	—
其他	2,477,109	3,387,603
	<u>90,098,554</u>	<u>31,892,378</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：

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
已竣工物業銷售成本	750,044,185	442,290,694
出售附屬公司之收益 [#]	(85,753)	—
應收融資租賃款項之減值虧損撥回淨額 [#]	(67,715)	(60,203)
其他應收款項之減值虧損撥備/(撥回)淨額 [#]	121,546,959	(5,722,232)
核數師酬金	880,000	1,000,000
投資物業之公平價值虧損 [#]	50,205,403	22,653,200

[#] 該金額計入綜合全面收益表項下「其他虧損，淨額」。

6. 所得稅抵免／(開支)

在綜合全面收益表內之所得稅抵免／(開支)指：

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
年內即期稅項：		
– 香港利得稅	–	–
– 中國企業所得稅	(16,443,918)	(26,258,459)
– 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(4,616,706)	(15,857,249)
過往年度撥備不足：		
– 中國企業所得稅	(70,386)	–
– 中國土地增值稅	(103,723)	–
遞延稅項	<u>83,903,551</u>	<u>–</u>
	<u><u>62,668,818</u></u>	<u><u>(42,115,708)</u></u>

截至二零二四年及二零二三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%(二零二三年：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

截至二零二四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(二零二三年：無)。

8. 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：

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
(虧損)/盈利		
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年度(虧損)/盈利	(115,060,979)	30,366,064
潛在攤薄普通股的影響：		
可換股債券負債部分之實際利息	—	850,004
用作計算每股攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/盈利	<u>(115,060,979)</u>	<u>31,216,068</u>
	股份數目	股份數目
股份數目		
用作計算每股基本(虧損)/盈利之普通股加權平均數	3,428,466,570	2,767,059,447
潛在攤薄普通股的影響：		
可換股債券	—	80,658,904
用作計算每股攤薄(虧損)/盈利之普通股加權平均數	<u>3,428,466,570</u>	<u>2,847,718,351</u>

計算截至二零二四年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損(二零二三年：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。

計算截至二零二四年三月三十一日止年度每股攤薄虧損時，並未假設本公司尚未行使的可換股債券的轉換，因為假設行使會導致每股虧損減少。

9. 投資物業

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
於四月一日	246,398,830	279,651,299
添置	–	9,929,017
於綜合全面收益表確認之公平價值變動虧損	(50,205,403)	(22,653,200)
匯兌調整	(8,558,989)	(20,528,286)
	<u>187,634,438</u>	<u>246,398,830</u>
於三月三十一日	<u>187,634,438</u>	<u>246,398,830</u>

於二零二四年及二零二三年三月三十一日，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

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
應收融資租賃款項總額	410,302,336	459,722,180
減：未賺取之融資收益	<u>(148,234,969)</u>	<u>(179,413,546)</u>
應收融資租賃款項淨額	262,067,367	280,308,634
減：虧損撥備	<u>(888,468)</u>	<u>(990,330)</u>
應收融資租賃款項	<u>261,178,899</u>	<u>279,318,304</u>
應收融資租賃款項分析如下：		
一年內應收款項	52,847,517	47,521,401
一年後應收款項	<u>208,331,382</u>	<u>231,796,903</u>
	<u>261,178,899</u>	<u>279,318,304</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. 其他應收款項

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
按金 (附註(a))	13,544,541	15,813,656
預付款項及其他應收款項 (附註(a))	540,310,527	373,649,224
	<u>553,855,068</u>	<u>389,462,880</u>

附註：

(a) 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

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
應付貨款 (附註(a))	34,445,473	184,448,066
應計費用	2,999,511	3,900,341
其他應付款項	38,568,354	88,986,647
其他已收按金	27,530,759	30,429,120
	<u>103,544,097</u>	<u>307,764,174</u>

附註：

(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：

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
即時或於30日內	—	2,511,389
31日至60日	1,544,316	181,936,677
61日至90日	625,416	—
超過90日	32,275,741	—
	<u>34,445,473</u>	<u>184,448,066</u>

13. 可換股債券

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
可換股債券：		
— 負債部分	<u>183,937,146</u>	<u>170,283,454</u>
分類為非流動負債：		
— 可換股債券	<u>183,937,146</u>	<u>170,283,454</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%

於二零二二年七月二十一日，二零二二年七月可換股債券之債券持有人已行使換股權，將二零二二年七月可換股債券轉換為本公司135,600,000股股份。

(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二零二四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		
	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	總額 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及二零二三年 四月一日之賬面值	—	170,283,454	170,283,454
實際利息開支	—	13,653,692	13,653,692
於二零二四年三月三十一日之賬面值	—	183,937,146	183,937,146

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 港元	二零二三年 港元
代表物業單位買家授予金融機構之擔保	735,275,915	1,211,274,630

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的房屋所有權證後，該等銀行將解除該等擔保。

董事認為，本集團不可能發生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情況下接管相關物業的所有權，並按遠高於本集團根據該等擔保已付／應付銀行款項的價格出售該等物業，因此，並無於綜合財務報表內就該等擔保計提撥備。

管理層討論及分析

財務回顧

綜合業績

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團錄得收益約877,500,000港元，較上一個財政年度來自持續經營業務約650,800,000港元增加約34.8%，同時於截至二零二四年三月三十一日止年度錄得虧損約113,500,000港元，較上一個財政年度之溢利約79,100,000港元虧損增加約243.5%。虧損大幅增加乃主要由於1) 就其他應收款項確認撇銷及預期信貸虧損；及2) 於本年度物業發展業務收益的確認減少。

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

截至二零二四年三月三十一日止年度，本業務分類錄得收益約53,500,000港元，較上一個財政年度約51,800,000港元增加約3.3%，於截至二零二四年三月三十一日止年度，該業務分類錄得虧損約27,900,000港元，而上一財政年度錄得虧損約10,300,000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。

持作投資的已竣工物業位於北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院。現有用途為辦公、研究及開發，而該物業持作長期租賃，即從業主處分租。

物業發展業務

截至二零二四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824,000,000港元，而上一財政年度則約為598,900,000港元，分類錄得虧損約124,700,000港元（二零二三年：溢利約143,600,000港元）。分類收益增加乃由於兩項開發項目，即(i)位於中國東莞市謝崗鎮曹樂村的東莞土地的唐商翰林居，其指定作城市住宅及商業服務用途（R2二類居住用地）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。該等物業的建設已分別於二零二一年十二月及二零二二年十月竣工。持作出售／租賃物業的現有用途主要為住宅、停車場及商業店舖。唐商翰林居的地盤面積約為30,000平方米及普寧唐商中央花園的地盤面積約為45,000平方米，唐商翰林居的建築面積（「**建築面積**」）約為88,000平方米及普寧唐商中央花園的建築面積約為216,000平方米。於本年度，已累計交付約79,000平方米的已入賬建築面積並確認為收入。

本集團根據於二零二零年四月九日簽訂的股權買賣協議，由本公司間接收購陳偉武先生持有的華創文置地35%股權。本公司根據日期為二零二一年七月三十日之股權買賣協議，從深圳耀領收購華創文置地55%股權。於二零二四年三月三十一日，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之全部已發行股本，該公司間接持有項目公司普寧華創文產業發展有限公司70%股權，並於二零二三年三月十日完成非常重大收購及關連交易。

於二零二四年三月三十一日，本集團持作出售／租賃的已竣工物業及投資物業分別為1,958,700,000港元(佔總資產的62.9%)及187,600,000港元(佔總資產的6.0%)。已竣工物業乃持作出售／租賃，管理層預期部分餘下建築面積將於未來確認。

金融服務業務

放債

截至二零二四年三月三十一日止年度，概無確認利息收入(二零二三年：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

於二零二四年三月三十一日，本集團之並無產生銀行借貸(二零二三年三月三十一日：無)。

本集團銀行及其他借貸之到期組合載列如下：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
須於以下日期償還：		
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	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u>—</u>	<u>—</u>

所有本集團銀行及其他借貸之賬面值乃以人民幣計值。於二零二四年三月三十一日，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三月三十一日及二零二三年三月三十一日之資本負債比率為不適用（因為本集團於二零二四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。於二零二四年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為1,239,300,000港元，而二零二三年三月三十一日則為流動資產淨值約1,417,000,000港元。本集團於二零二四年三月三十一日之流動比率為1.8，而二零二三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。截至二零二四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	截至	截至	預期時間表 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 止年度之 所得款項 之已動用 金額	二零二四年 三月三十一日 止年度之 所得款項 淨額金額	二零二四年 三月三十一日 止年度之 所得款項 之已動用 金額		
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
		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	結轉至截至	結轉至截至	結轉至截至	結轉至截至	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	二零二四年 三月三十一日 止年度之 所得款項 淨額金額	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度之 所得款項 之已動用 金額		
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

於二零二二年，已向深圳市耀領投資有限公司發行本金總額約為27,100,000港元之可換股債券，作為收購東莞市華創文置地有限公司(「**華創文置地**」) 55%已發行股本部分代價之用，總代價為人民幣137,300,000元。深圳市耀領投資有限公司已於二零二二年七月二十一日將可換股債券轉換為普通股。

於二零二三年，發行本金總額約為249,200,000港元之可換股債券予陳偉武先生，作為收購致榮控股有限公司全部已發行股本部分代價之用，總代價為人民幣315,000,000元。截至二零二四年三月三十一日止年度，並無可換股票據的償還及轉換事項發生。

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

於二零二四年三月三十一日，本集團並無產生銀行借貸，亦無抵押及擔保。

或然負債

有關本集團於二零二四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

於二零二四年三月三十一日，本集團僱用合共30名（二零二三年：47名）僱員。截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團員工之薪酬約為10,500,000港元（二零二三年：9,700,000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。購股權計劃已於二零二三年十二月二十二日失效。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

於截至二零二四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

自中國房地產市場進入「供需重大變化」的新形勢以來，本集團目前面臨宏觀經濟挑戰。房地產市場快速下滑，行業面臨巨大挑戰。雖然市場仍面臨一定壓力，惟預計貨幣政策及財政政策將進一步發力，穩定經濟發展。隨著未來穩增長的各項措施落地見效，中國經濟有望呈現進一步回升向好態勢。本集團將採取更審慎的經營策略，提升管控效率。本集團亦將持續加強運營方面的銷售力度，尤其在有激勵政策的城市積極籌措資金，積極把握營銷窗口期。本集團將繼續積極檢討其業務擴張步伐，以維持該業務及實現本集團的可持續增長，管理層可能會因應不斷變化的市況適時調整其項目發展計劃及時間表。

董事會預期管理層將保持審慎，同時亦保持開放態度於中國物色新項目，以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二零二四年三月三十一日止年度之任何末期股息(二零二三年：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二零二四年股東週年大會(「**二零二四年股東週年大會**」)並於會上投票之本公司股東，本公司將於二零二四年九月十六日(星期一)至二零二四年九月二十日(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。如欲符合出席二零二四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，於二零二四年九月十三日(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二零二四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

本集團截至二零二四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

於截至二零二四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C1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。儘管於截至二零二四年三月三十一日止年度內僅舉行兩次常規董事會會議（分別於二零二三年六月二十九日及二零二三年十一月二十八日），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C3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二零二四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

本公司將於二零二四年九月二十日（星期五）舉行二零二四年股東週年大會，二零二四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

本公司截至二零二四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，二零二四年六月二十八日

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。