

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)

#### 截至二零二零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」)截至二零二零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

截至二零二零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 港元	二零一九年 (未經審核) 港元
收益	3	30,805,336	41,704,373
其他收益或虧損，淨額		(38,857,758)	(21,873,644)
存貨成本		(118,924)	—
物業、廠房及設備之折舊		(632,762)	(1,717,893)
經營租賃款項		—	(440,429)
短期租賃款項		(256,371)	—
員工成本		(12,293,741)	(9,119,251)
其他經營開支	4	(14,735,685)	(26,186,490)
融資成本		(11,854,004)	(8,789,842)
<b>除所得稅開支前虧損</b>	5	<b>(47,943,909)</b>	<b>(26,423,176)</b>
所得稅開支	6	(184,044)	(516,217)
<b>本期間虧損</b>		<b>(48,127,953)</b>	<b>(26,939,393)</b>

		截至九月三十日止六個月	
		二零二零年	二零一九年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	港元	港元
<b>其他全面收益</b>			
<b>其後可能重新分類至損益之項目</b>			
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>15,749,189</u>	<u>(4,459,089)</u>
<b>本期間其他全面收益(已扣除稅項)</b>		<u>15,749,189</u>	<u>(4,459,089)</u>
<b>本期間全面收益總額</b>		<u>(32,378,764)</u>	<u>(31,398,482)</u>
<b>應佔本期間虧損：</b>			
本公司擁有人		(30,155,490)	(24,082,808)
非控股權益		<u>(17,972,463)</u>	<u>(2,856,585)</u>
		<u>(48,127,953)</u>	<u>(26,939,393)</u>
<b>應佔本期間全面收益總額：</b>			
本公司擁有人		(24,486,039)	(26,632,536)
非控股權益		<u>(7,892,725)</u>	<u>(4,765,946)</u>
		<u>(32,378,764)</u>	<u>(31,398,482)</u>
		<b>港仙</b>	<b>港仙</b>
<b>本期間本公司擁有人應佔每股虧損</b>	7		
基本		<u>(1.99)</u>	<u>(2.23)</u>
攤薄		<u>(1.99)</u>	<u>(2.23)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二零年九月三十日

	附註	二零二零年 九月 三十日 (未經審核) 港元	二零二零年 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	3,432,105	2,282,103
投資物業	9	174,560,817	183,544,593
商譽		197,100	189,554
無形資產		379,868	438,310
應收融資租賃款項	10	121,239,562	56,692,467
<b>非流動資產總值</b>		<b>299,809,452</b>	<b>243,147,027</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		9,676,331	9,795,255
發展中物業	11	665,911,604	—
應收貨款及其他款項	12	359,709,203	149,490,951
應收融資租賃款項	10	7,135,702	3,146,305
應收附屬公司非控股股東款項		4,000	4,000
應收關連人士款項		411,643	3,240,150
現金及銀行結餘		225,698,502	150,430,813
<b>流動資產總值</b>		<b>1,268,546,985</b>	<b>316,107,474</b>
<b>資產總值</b>		<b>1,568,356,437</b>	<b>559,254,501</b>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付貨款、票據及其他款項	13	134,730,392	104,883,379
合約負債		122,078,103	1,060,627
應付關連人士款項		27,138,693	27,040,427
應付附屬公司非控股股東款項		36,706,573	—
銀行及其他借貸		99,693,771	67,005,712
可換股債券	14	—	40,685,853
租賃負債		29,486,775	20,147,259
現行稅項負債		542,172	542,536
<b>流動負債總額</b>		<b>450,376,479</b>	<b>261,365,793</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>818,170,506</b>	<b>54,741,681</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,117,979,958</b>	<b>297,888,708</b>

	附註	二零二零年 九月 三十日 (未經審核) 港元	二零二零年 三月 三十一日 (經審核) 港元
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸		207,904,402	25,534,090
可換股債券	14	—	42,173,321
租賃負債		172,619,163	101,419,763
<b>非流動負債總額</b>		<b>380,523,565</b>	<b>169,127,174</b>
<b>負債總額</b>		<b>830,900,044</b>	<b>430,492,967</b>
<b>資產淨值</b>		<b>737,456,393</b>	<b>128,761,534</b>
<b>本公司擁有人應佔之股本及儲備</b>			
股本		115,443,328	53,888,928
儲備		216,140,423	46,685,132
<b>非控股權益</b>		<b>331,583,751</b>	<b>100,574,060</b>
		<b>405,872,642</b>	<b>28,187,474</b>
<b>權益總額</b>		<b>737,456,393</b>	<b>128,761,534</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止六個月

### 1. 編製基準

截至二零二零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二零二零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，並應與本集團截至二零二零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二零二零年年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟於二零二零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／經修訂香港財務報告準則經已頒佈，惟於二零二零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16號之修訂	2019年新型冠狀病毒病相關租金優惠 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備 — 於作擬定用途前之所得款項 <sup>2</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>2</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>
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團已開始評估新訂／經修訂準則之潛在影響，惟尚未能確定該等新訂／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3號之修訂	業務之定義
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大之定義
經修訂概念框架	經修訂財務報告概念框架

自二零二零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。截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團有四個經營分類 — 展覽相關業務、物業分租、發展及投資業務、餐飲及放債業務。

主要活動如下：

展覽相關業務	— 籌辦各類展覽項目及會議活動
物業分租、發展及 投資業務	— 分租、發展房地產及租賃投資物業
餐飲	— 銷售餐飲及酒樓業務
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、 發展及 投資業務 港元	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>30,805,336</u>
除所得稅開支前 可報告分類虧損	<u>(1,085,503)</u>	<u>(28,591,527)</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	116,528	—	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	318,665	—	—	—	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 虧損撥備之撥回	<u>—</u>	<u>180,820</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>180,820</u>
可報告分類資產 (於二零二零年九月三十日) (未經審核)	<u>12,490,001</u>	<u>1,450,852,398</u>	<u>45,529</u>	<u>12,530,431</u>	<u>—</u>	<u>1,475,918,359</u>
可報告分類負債 (於二零二零年九月三十日) (未經審核)	<u>8,059,766</u>	<u>794,603,511</u>	<u>143,655</u>	<u>3,546</u>	<u>—</u>	<u>802,810,478</u>

分類間銷售乃按現行市價計算。

	截至二零一九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、 發展及 投資業務 港元	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	10,337,073	30,740,711	—	626,589	—	41,704,373
分類間收益	—	—	—	—	—	—
	<u>10,337,073</u>	<u>30,740,711</u>	<u>—</u>	<u>626,589</u>	<u>—</u>	<u>41,704,373</u>
除所得稅開支前 可報告分類(虧損)/溢利	<u>(1,780,796)</u>	<u>(4,642,459)</u>	<u>(1,890)</u>	<u>657,086</u>	<u>—</u>	<u>(5,768,059)</u>
其他分類資料						
利息收入	4,696	5,704	—	—	—	10,400
利息開支	51,548	5,650,663	—	—	—	5,702,211
物業、廠房及設備之折舊	686,541	226,303	—	—	—	912,844
投資物業之公平價值虧損	—	15,790,846	—	—	—	15,790,846
應收貨款及其他應收款項 減值虧損/(撥回)	<u>—</u>	<u>92,571</u>	<u>—</u>	<u>(65,930)</u>	<u>—</u>	<u>26,641</u>
可報告分類資產 (於二零二零年三月三十一日) (經審核)	<u>15,258,794</u>	<u>389,220,702</u>	<u>45,789</u>	<u>61,420,839</u>	<u>—</u>	<u>465,946,124</u>
可報告分類負債 (於二零二零年三月三十一日) (經審核)	<u>9,628,845</u>	<u>315,117,228</u>	<u>143,655</u>	<u>3,546</u>	<u>—</u>	<u>324,893,274</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	
	二零二零年 (未經審核) 港元	二零一九年 (未經審核) 港元
除所得稅開支前可報告分類虧損	(29,804,933)	(5,768,059)
未分配利息收入及其他收益	44,877	93,766
未分配註銷可換股債券之收益	—	5,937,254
未分配財務擔保撥備	(6,529,873)	(12,657,292)
未分配融資成本	(2,043,331)	(3,087,631)
未分配員工成本	(7,004,087)	(4,053,986)
未分配租金、差餉及管理費	—	(11,100)
未分配物業、廠房及設備之折舊	(313,305)	(805,049)
未分配無形資產攤銷	(58,442)	(58,442)
未分配總辦事處及公司開支(附註)	(2,234,815)	(6,012,637)
除所得稅開支前虧損	<u>(47,943,909)</u>	<u>(26,423,176)</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

	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 港元
	可報告分類資產	1,475,918,359
物業、廠房及設備	784,020	1,072,271
應收貨款及其他款項	8,829,176	8,664,174
現金及現金等值項目	81,996,926	82,928,269
未分配總辦事處及公司資產	<u>827,956</u>	<u>643,663</u>
資產總值	<u>1,568,356,437</u>	<u>559,254,501</u>

## 負債

	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 港元
可報告分類負債	802,810,478	324,893,274
可換股債券	—	82,859,174
租賃負債	569,046	126,747
未分配總辦事處及公司負債	27,520,520	22,613,772
負債總額	<u>830,900,044</u>	<u>430,492,967</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：

	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) (於二零二零年九月三十日)(未經審核)	<u>1,753,608</u>	<u>176,816,282</u>	<u>178,569,890</u>
	截至二零一九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)	626,589	41,077,784	41,704,373
非流動資產(財務工具及遞延稅項資產除外) (於二零二零年三月三十一日)(經審核)	<u>1,521,119</u>	<u>184,933,441</u>	<u>186,454,560</u>

附註：

收益歸入按客戶所在地劃分之國家。

#### 4. 其他經營開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港元	二零一九年 (未經審核) 港元
物業分租、發展及投資業務開支	8,188,033	5,317,904
展覽相關業務開支	187,896	9,610,464
法律及專業費用	1,356,154	4,920,233
差旅開支	529,888	765,863
其他	4,473,714	5,572,026
	<u>14,735,685</u>	<u>26,186,490</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	
	二零二零年 (未經審核) 港元	二零一九年 (未經審核) 港元
<b>計入</b>		
銀行利息收入 <sup>#</sup>	160,816	103,635
註銷可換股債券收益 <sup>#</sup>	—	5,937,254
出售使用權資產之收益 <sup>#</sup>	3,110,477	—
應收貨款及其他款項虧損撥備之撥回	180,820	—
<b>扣除</b>		
出售物業、廠房及設備之虧損，淨額 <sup>#</sup>	—	17,460
應收融資租賃款項之減值虧損	325,146	—
應收貨款及其他款項減值虧損	—	26,641
投資物業公平價值變動之虧損 <sup>#</sup>	39,319,178	15,790,846
員工成本	12,293,741	9,119,251
財務擔保撥備 <sup>#</sup>	6,529,873	12,657,292
無形資產之攤銷	58,442	58,442

<sup>#</sup> 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	
	二零二零年 (未經審核) 港元	二零一九年 (未經審核) 港元
現行稅項 — 中國企業所得稅	(184,044)	—
遞延稅項	—	(516,217)
	<u>(184,044)</u>	<u>(516,217)</u>

由於截至二零二零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(二零一九年：無)。

中國附屬公司須繳納25%(二零一九年：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	
	二零二零年 (未經審核) 港元	二零一九年 (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	(30,155,490)	(24,082,808)
<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>1,514,710,505</u>	<u>1,077,778,570</u>

附註：

由於已授出之認股權及可換股債券為反攤薄，故並無攤薄影響。

## 8. 股息

截至二零二零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(二零一九年：無)。

## 9. 物業、廠房及設備以及投資物業

截至二零二零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 144,353 港元及零港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：2,638,071 港元及 17,460 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。截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團之增加投資物業約為 23,428,765 港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：零港元)。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」)按市場比較基準於二零二零年九月三十日獲估值。投資物業之公平價值虧損 39,319,178 港元已於損益中獲確認。

## 10. 應收融資租賃款項

	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 港元
應收融資租賃款項總額	201,765,261	100,642,975
減：未賺取之融資收入	(72,783,458)	(40,522,810)
應收融資租賃款項淨額	128,981,803	60,120,165
減：虧損撥備	(606,539)	(281,393)
應收融資租賃款項	<u>128,375,264</u>	<u>59,838,772</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

	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 港元
預期將竣工並交付之發展中物業：	
— 於正常營運周期內列入流動資產項下	<u>665,911,604</u>
金額包括：	
— 土地成本	600,748,979
— 建築成本	62,035,352
— 資本化之借貸成本	3,127,273
	<u>665,911,604</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

	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 港元
應收貨款(附註(a)、(b))	2,550,277	5,161,515
按金(附註(c))	7,193,505	3,160,462
預付款項及其他應收款項(附註(c))	<u>349,965,421</u>	<u>141,168,974</u>
	<u><b>359,709,203</b></u>	<u><b>149,490,951</b></u>

附註：

(a) 本集團一般並無授予其客戶信貸期，惟與其展覽相關業務之客戶進行之交易除外，其獲授予介乎30至60日之信貸期。

(b) 應收貨款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 港元
90日內	<u><b>2,550,277</b></u>	<u><b>5,161,515</b></u>

(c) 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、票據及其他款項

(a) 應付貨款、票據及其他款項包括應付貨款及票據於各報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 港元
即期或30日內	28,114,084	68,455
31至60日	15,717	46,339
61至90日	—	59,294
90日以上	1,055,578	4,064,007
	<u>29,185,379</u>	<u>4,238,095</u>

(b) 於二零二零年九月三十日，包括於應付貨款、票據及其他款項為提供財務擔保27,150,892港元(二零二零年三月三十一日：20,621,019港元)。

於二零一九年九月三日，本公司之間接非全資附屬公司南京垠坤投資實業有限公司(「擔保人」)作為擔保人訂立擔保協議(「擔保協議」)，據此，擔保人同意為日期為二零一九年九月三日之貸款協議項下之借款人南京瑞益祥網絡科技有限公司(一間於中國成立之公司及擔保人之潛在業務夥伴)擔保還款責任，涉及本金額最多人民幣100,000,000元之貸款融資，應付利息每季按固定年利率6.5%計息，該等貸款融資由借款人自身所擁有一幅位於南京的土地所抵押。該融資將於36個月內到期，而人民幣80,000,000元及人民幣20,000,000元分別於二零一九年九月及二零二零年一月首次獲提取。截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團就財務擔保合約確認虧損撥備6,529,873港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：12,657,292港元)。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一九年十一月八日之公佈及本公司日期為二零二零年一月二十二日之通函。

### 14. 可換股債券

(a) 二零一七年可換股債券

於二零一七年七月三日，本公司就發行本金總額為46,341,960港元之可換股債券與若干獨立第三方訂立認購協議。該等可換股債券為免息，並附有權利可由二零一七年七月二十五日(「債券發行日期1」)後六個月起至二零一九年七月二十五日(「債券到期日1」)止期間內將本金額按原轉換價每股0.215港元(可予調整)轉換為本公司股本中每股0.05港元之股份。在發生攤薄或集中情況下轉換價可予調整。本公司可於債券發行日期1後六個月起至債券到期日1前之任何時間以面值贖回可換股債券(「二零一七年可換股債券」)。於截至二零一九年九月三十日止期間，本公司就將債券到期日1延長至二零二一年七月二十四日與該等獨立第三方訂立修訂契據。

於二零二零年七月三十日，二零一七年可換股債券之債券持有人已行使換股權，將二零一七年可換股債券轉換為本公司215,544,000股股份。

**(b) 二零一八年可換股債券**

於二零一八年八月十五日，本公司就發行本金總額為42,031,080港元之可換股債券與若干獨立第三方訂立認購協議。該等可換股債券為免息，並附有權利可由二零一八年八月三十一日（「**債券發行日期2**」）後六個月起至二零二零年八月三十一日（「**債券到期日2**」）止期間內將本金額按原轉換價每股0.195港元（可予調整）轉換為本公司股本中每股0.05港元之股份。在發生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2後六個月起至債券到期日2前之任何時間以面值贖回可換股債券（「**二零一八年可換股債券**」）。

於二零二零年七月三十日，二零一八年可換股債券之債券持有人已行使換股權，將二零一八年可換股債券轉換為本公司215,544,000股股份。

可換股債券負債部分之變動載列如下：

	二零一七年 可換股債券 港元	二零一八年 可換股債券 港元	總計 港元
於二零一九年三月三十一日及 二零一九年四月一日之賬面值	45,344,878	37,575,609	<b>82,920,487</b>
實際利息開支	2,976,743	3,110,244	<b>6,086,987</b>
就負債部分註銷可換股債券之收益	<u>(6,148,300)</u>	<u>—</u>	<u><b>(6,148,300)</b></u>
於二零二零年三月三十一日（經審核）及 二零二零年四月一日之賬面值	42,173,321	40,685,853	<b>82,859,174</b>
實際利息開支	983,274	1,055,991	<b>2,039,265</b>
債券持有人於轉換可換股債券後終止確認	<u>(43,156,595)</u>	<u>(41,741,844)</u>	<u><b>(84,898,439)</b></u>
於二零二零年九月三十日之賬面值（未經審核）	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>



## 15. 收購資產項下之收購附屬公司

於二零二零年七月二十七日，本集團按總代價(i)現金37,219,417港元(相等於人民幣33,544,000元)及(ii)800,000,000股本公司股份收購峰智投資有限公司之全部股權。本公司董事認為收購峰智投資有限公司並不構成香港財務報告準則第3號所界定之業務合併，因此，收購事項並無入以資產收購入賬。

於收購日期確認之資產及負債如下：

所收購資產淨值：	港元
物業、廠房及設備	1,030,025
發展中物業	614,701,803
應收貨款及其他款項	191,126,639
現金及銀行結餘	49,608,024
應付貨款及其他款項	(11,263,636)
合約負債	(43,659,316)
應付附屬公司非控股權益款項	(28,521,276)
銀行借貸	(179,494,294)
租賃負債	(331,212)
非控股權益	<u>(385,577,892)</u>
資產淨值	<u><u>207,618,865</u></u>

## 16. 報告期間後之事項

於二零二零年十月二十九日，本公司之間接非全資附屬公司南京垠坤投資實業有限公司(擔保人)與貸款人訂立擔保協議，據此，擔保人同意就本金額最多為人民幣40,000,000元之貸款融資(按年利率7%計息)擔保南京垠瑞萬錦智能科技有限公司(於中國成立之公司，作為借款人)於貸款協議項下之還款責任。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十月二十九日之公佈。

## 管理層討論及分析

### 綜合業績

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團錄得收益約30,800,000港元，較二零一九年同期約41,700,000港元減少約26.1%，同時錄得虧損約48,100,000港元，而二零一九年同期則約為26,900,000港元。虧損大幅增加乃主要由於1)於採納香港財務報告準則第16號租賃後，投資物業之公平價值虧損約39,300,000港元；及2)財務擔保撥備約6,500,000港元。

董事會認為，提供財務擔保及投資物業之公平價值變動為非現金項目，及對本集團業務之現金流量並無影響。

## 業務回顧

### 展覽相關業務

本公司之直接全資附屬公司中國廣告展覽有限公司(連同其附屬公司統稱「**中國廣告集團**」)主要從事展覽相關業務。中國廣告集團為於香港舉行之展覽及會議活動之主辦人及承辦商，與香港貿易發展局(「**香港貿發局**」)建立二十多年關係，並已成為中國參展商主要籌辦代理之一，當中大部分展覽均與香港貿發局合辦。中國廣告集團之客戶為以中國為主，包括中國國際貿易促進委員會於中國之多個分會。截至二零二零年九月三十日止期間，本業務分類錄得收益約300,000港元，較二零一九年同期約10,300,000港元減少約97.1%，同時錄得虧損約1,100,000港元，較二零一九年同期約1,800,000港元減少約38.9%。收益減少主要因商務旅遊限制及大量展覽被取消或延期所致，收益於截至二零二零年九月三十日止期間錄得顯著減少。

### 物業分租、發展及投資業務

截至二零二零年九月三十日止六個月，本業務分類錄得收益約30,500,000港元，較二零一九年同期約30,700,000港元輕微減少約0.7%，同時錄得虧損約28,600,000港元，而二零一九年同期為虧損約4,600,000港元。虧損增加主要由於採納香港財務報告準則第16號後投資物業之公平價值虧損所致。

### 金融服務業務

#### 放債

截至二零二零年九月三十日止六個月，概無確認利息收入(二零一九年：600,000港元)。管理層將繼續為本分類尋找新機遇。

### 證券、期貨及資產管理

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物業分租、發展及投資業務分類。

## 前景

2019冠狀病毒病之爆發導致對業務產生主要影響，尤其是於展覽分類及物業分租、發展及投資業務分類，而於全球營商環境之中，未來充滿挑戰且不可預測。儘管環境充滿挑戰，本集團將繼續部署外展策略，並監控2019冠狀病毒病可能造成之經濟影響，尤其於融資及流動資金方面。2019冠狀病毒病疫情持續下，中國經濟繼續面對挑戰重重之營商環境。中國能在一定程度上控制疫情，惟消費者對二線城市租賃之需求顯示短期內之緩慢復甦跡象。由於2019冠狀病毒病之不利影響，本集團董事對業務之預期仍保持審慎並將於必要時採取適當措施盡量減小財務影響，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已供中國物業分租、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

於二零二零年九月三十日，本集團之銀行及其他借貸以及可換股債券約為 307,600,000 港元（二零二零年三月三十一日：約 175,400,000 港元）。

本集團銀行及其他借貸之到期組合載列如下：

	二零二零年 九月 三十日 (未經審核) 百萬港元	二零二零年 三月 三十一日 (經審核) 百萬港元
須於以下日期償還：		
一年內	99.7	67.0
超過一年但不超過兩年	165.2	17.3
超過兩年但不超過三年	42.7	8.2
	<u>307.6</u>	<u>92.5</u>

本集團銀行及其他借貸之賬面值乃以人民幣計值。銀行貸款之利率為每年 4.15% 至 8.23%。

截至二零二零年九月三十日止六個月，全部可換股債券已獲轉換為本公司之普通股。請參閱本公司日期為二零二零年七月三十日之公佈以了解詳情。

本集團於二零二零年九月三十日之資本負債比率為 24.7%，而於二零二零年三月三十一日則為 28.1%。董事認為本集團處於穩健財務狀況。該比率乃經參考銀行及其他借貸、應付票據及可換股債券以及扣減現金及現金等值項目除以本公司擁有人應佔本公司之權益計算得出。於二零二零年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為 818,200,000 港元，而二零二零年三月三十一日則為流動資產淨值約 54,700,000 港元。本集團於二零二零年九月三十日之流動比率為 2.8，而二零二零年三月三十一日則為 1.2。

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。截至二零二零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

本集團已完成以下集資活動以加強其財務狀況，及分別於二零一八年八月三十一日籌集所得款項總額約42,000,000港元，而所得款項淨額約為41,800,000港元；及於二零一七年七月二十五日籌集所得款項總額約為46,300,000港元，而所得款項淨額則約為46,100,000港元。詳情載於下文：

公佈日期	集資活動之詳情	所得款項之 擬定用途	於二零二零年 九月三十日所得款項 之實際用途	於二零二零年 九月三十日 尚未動用之金額
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	約27,200,000港元用 作本集團於香港之 放債業務	零	約27,200,000港元已作 為儲備，當擴充及發 展計劃落實時將用作 擴充及發展本集團放 債業務提供額外資源
		約14,600,000港元用 作本集團之一般營 運資金	約14,600,000港元用 作本集團之一般營運 資金	零
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	約32,100,000港元用 作潛在收購事項	約32,100,000港元用 作收購峰智投資有 限公司之全部股本， 其透過峰智投資有限 公司間接持有東莞市 華創文置地有限公司 35%之權益	零

公佈日期	集資活動之詳情	所得款項之 擬定用途	於二零二零年 九月三十日所得款項 之實際用途	於二零二零年 九月三十日 尚未動用之金額
		約14,000,000港元用 作本集團之一般營 運資金	約14,000,000港元元 用作本集團之一般營 運資金	零

## 抵押及擔保

於二零二零年九月三十日，本集團總額約為307,600,000港元之若干銀行及其他借貸由(i)陳偉武先生(本集團之董事)、其配偶、楊雷先生(本公司若干附屬公司之董事)、其配偶及一間由楊雷先生及其配偶實益擁有之關連公司(「**該關連公司**」)提供之個人及公司擔保；(ii)楊雷先生、其配偶、一間關連公司及該關連公司之若干資產；(iii)本集團賬面值為95,549,000港元(二零二零年：118,651,000港元)之若干投資物業；及(iv)本集團附屬公司之若干股份作抵押。

於二零一九年九月三日，南京垠坤投資實業有限公司(本公司之間接非全資附屬公司)就一間中國金融機構向一名獨立第三方提供本金額最多為人民幣100,000,000元之貸款融資提供擔保。於二零二零年九月三十日，貸款協議之未償還結餘為人民幣100,000,000元。

於二零二零年十月二十九日，南京垠坤投資實業有限公司(本公司之間接非全資附屬公司)就一間中國金融機構向一名獨立第三方提供本金額最多為人民幣40,000,000元之貸款融資提供擔保。

有關詳情載於本公佈「向實體墊款」一段。

除上文所披露者外，本集團於二零二零年九月三十日並無任何資產抵押。

## 向實體墊款

於二零一九年九月三日，南京垠坤投資實業有限公司(本公司之間接非全資附屬公司，作為擔保人)(「**擔保人**」)訂立擔保協議(「**擔保協議**」)，據此，擔保人同意擔保南京瑞益祥網絡科技有限公司(一間於中國成立之公司，為擔保人之潛在業務夥伴，作為借款人)在貸款協議項

下有關貸款融資之還款責任，該貸款融資本金額最多為人民幣100,000,000元，每季按固定年利率6.5%計息，並由借款人自身擁有一幅位於南京之土地作抵押。有關融資將於36個月內到期，而人民幣80,000,000元及人民幣20,000,000元分別於二零一九年九月及二零二零年一月獲提取。根據上市規則第13.20條，擔保協議之詳情於本公司日期為二零一九年十一月八日之公佈及日期為二零二零年一月二十二日之通函披露。

於二零二零年十月二十九日，南京垠坤投資實業有限公司(本公司之間接非全資附屬公司)(「**擔保人**」)與貸款人訂立擔保協議(「**擔保協議**」)，據此，擔保人同意就南京垠瑞萬錦智能科技有限公司(一間於中國成立之公司，為擔保人之潛在業務夥伴，作為借款人)在貸款協議項下有關貸款融資之還款責任，該貸款融資本金額為人民幣40,000,000元，按固定利率7%計息。有關融資將於36個月內到期，而貸款融資項下人民幣16,000,000元於二零二零年十月獲提取。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二零年十月二十九日之公佈。

## **或然負債**

於二零二零年九月三十日，本集團並無重大或然負債。

## **薪酬政策**

於二零二零年九月三十日，本集團僱用合共130名(二零二零年三月三十一日：110名)僱員。截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團僱員之薪酬約為12,300,000港元(二零一九年九月三十日：約9,100,000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。

## **股息**

董事會已議決不宣派本公司截至二零二零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

於截至二零二零年九月三十日止六個月整段期間內，本公司一直遵守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**」），惟偏離下文詳述者除外：

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。儘管本年度內僅舉行兩次常規董事會會議，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，並將於有需要時舉行特設董事會會議。

## 購買、出售或贖回證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零二零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，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二零二零年九月三十日止六個月一直全面遵守標準守則。

## 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二零二零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

本公司截至二零二零年九月三十日止六個月之中期報告將寄發予本公司股東，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，二零二零年十一月三十日

於本公佈日期，執行董事為陳偉武先生(主席)及周厚傑先生；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。