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)

截至二零二六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**」)截至二零二六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

截至二零二六年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	***港元***	*港元*
收益	*3*	**61,860,026**	205,344,534
其他收益或虧損，淨額		**(86,277,926)**	(22,361,920)
已出售已竣工物業之成本		**(38,119,626)**	(176,994,005)
物業、廠房及設備之折舊		**(89,150)**	(92,642)
員工成本		**(3,341,356)**	(3,091,096)
其他經營開支	*4*	**(6,000,717)**	(8,078,009)
融資成本		**(17,386,634)**	(17,964,400)
除所得稅前虧損	*5*	**(89,355,383)**	(23,237,538)
所得稅抵免	*6*	**4,504,875**	13,167,363
本期間虧損		**(84,850,508)**	(10,070,175)

		截至九月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	***港元***	*港元*
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兑差額		**18,423,998**	11,181,465
註銷附屬公司後解除匯兑儲備		**–**	(5,248)
本期間其他全面收益(已扣除税項)		**18,423,998**	11,176,217
本期間全面(虧損)／收益總額		**(66,426,510)**	1,106,042
應佔本期間虧損／(溢利):			
本公司擁有人		**(74,765,616)**	(12,412,280)
非控股權益		**(10,084,892)**	2,342,105
		(84,850,508)	(10,070,175)
應佔本期間全面(虧損)／收益總額:			
本公司擁有人		**(60,198,918)**	(2,772,419)
非控股權益		**(6,227,592)**	3,878,461
		(66,426,510)	1,106,042
		港仙	*港仙*
本期間本公司擁有人應佔每股虧損	*7*		
基本		**(2.181)**	(0.362)
攤薄		**(2.181)**	(0.362)

簡明綜合財務狀況表
於二零二六年九月三十日

	附註	**二零二六年九月三十日（未經審核）港元**	二零二六年三月三十一日（經審核）港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	*9*	**45,612**	133,907
投資物業	*9*	**106,429,795**	141,017,573
應收融資租賃款項	*10*	**86,603,162**	87,305,663
非流動資產總值		**193,078,569**	228,457,143
流動資產			
持作出售已竣工物業	*11*	**750,184,198**	799,596,130
其他應收款項	*12*	**503,002,828**	504,528,128
合約成本		**3,649,207**	3,640,974
應收融資租賃款項	*10*	**5,117,670**	3,346,827
應收關連人士款項		**1,780**	1,715
現金及銀行結餘		**19,451,961**	65,177,955
流動資產總值		**1,281,407,644**	1,376,291,729
資產總值		**1,474,486,213**	1,604,748,872
負債			
流動負債			
應付貨款及其他款項	*13*	**40,709,395**	44,012,745
合約負債	*13*	**183,986,621**	200,042,029
應付附屬公司非控股股東款項		**39,114,431**	38,020,828
租賃負債		**34,033,874**	39,360,506
現行稅項負債		**1,653,772**	677,955
流動負債總額		**299,498,093**	322,114,063
流動資產淨值		**981,909,551**	1,054,177,666
資產總值減流動負債		**1,174,988,120**	1,282,634,809

	附註	**二零二六年九月三十日（未經審核）** ***港元***	二零二六年三月三十一日（經審核） *港元*
非流動負債			
可換股債券		**222,960,989**	214,526,222
遞延稅項負債		**72,987,310**	78,529,408
租賃負債		**193,131,132**	237,243,980
非流動負債總額		**489,079,431**	530,299,160
負債總額		**788,577,524**	852,413,673
資產淨值		**685,908,689**	752,335,199
本公司擁有人應佔之股本及儲備			
股本		**171,423,328**	171,423,328
儲備		**291,375,399**	351,574,317
		462,798,727	522,997,645
非控股權益		**223,109,962**	229,337,554
權益總額		**685,908,689**	752,335,199

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年九月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零二六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二零二六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，並應與本集團截至二零二六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二零二六年年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟於二零二六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。

以下可能與本集團財務報表有關之新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則經已頒佈，惟於二零二六年四月一日開始之財政年度尚未生效及未獲本集團提早採納。

香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露[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]
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業投資之公平值選擇權之修訂[2]
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]
香港會計準則第21號之修訂	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣[2]

1 於待定日期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，正評估該等發展預期於首次應用期間產生的影響。迄今為止，本集團已得出結論，除以下各項外，採納該等準則不太可能對綜合財務報表構成重大影響：

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」，旨在提高實體財務報表資料的透明度及可比性。香港財務報告準則第18號於二零二七年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並須追溯應用。

除其他變動外，根據香港財務報告準則第18號，實體須將損益表內的所有收入及開支分類為五個類別，即經營、投資、融資、已終止經營業務及所得稅類別。實體亦須於財務報表的單一附註中就管理層界定的表現計量提供特定披露。

本集團不擬提早採納香港財務報告準則第18號。香港財務報告準則第18號將影響財務報表的呈列，預期不會對本集團的財務表現及財務狀況構成重大影響。

2. 香港財務報告準則會計準則之變動

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會計準則，該等準則於本集團之當前會計期間首次生效：

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11冊
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
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

自二零二六年四月一日起生效之新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團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	
	二零二六年	二零二五年
	（未經審核）	（未經審核）
	港元	*港元*
來自客戶合約之收益		
出售已竣工物業之收益	**39,240,859**	184,119,506
其他來源收益		
物業分租業務所得租金收入總額	**17,659,294**	12,975,166
應收融資租賃款項之利息收入	**4,959,873**	8,249,862
	22,619,167	21,225,028
總收益	**61,860,026**	205,344,534
來自客戶合約之收益		
截至二零二六年及二零二五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	**39,240,859**	184,119,506
服務隨時間轉移	**–**	–
	39,240,859	184,119,506

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

	截至二零二六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	**22,619,167**	**39,240,859**	**–**	**–**	**61,860,026**
除所得稅開支前可報告分類溢利／(虧損)	**15,831,435**	**(93,300,499)**	**(10,970)**	**–**	**(77,480,034)**
其他分類資料					
利息收入	**3,911**	**3,389**	**90**	**–**	**7,390**
利息開支	**(8,950,020)**	**–**	**–**	**–**	**(8,950,020)**
物業、廠房及設備之折舊	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
投資物業之公平值收益	**10,313,285**	**–**	**–**	**–**	**10,313,285**
轉移投資物業之虧損	**(2,401,232)**	**–**	**–**	**–**	**(2,401,232)**
持作出售已竣工物業之減值虧損撥備	**–**	**(23,332,760)**	**–**	**–**	**(23,332,760)**
有關應收融資租賃款項之分租租約修改虧損	**(2,750,665)**	**–**	**–**	**–**	**(2,750,665)**
應收融資租賃款項之減值虧損撥回	**27,361**	**–**	**–**	**–**	**27,361**
其他應收款項之減值虧損撥備淨額	**(5,849,508)**	**(73,644,485)**	**–**	**–**	**(79,493,993)**
可報告分類資產(於二零二六年九月三十日)(未經審核)	**300,657,541**	**1,161,571,667**	**456,568**	**–**	**1,462,685,776**
可報告分類負債(於二零二六年九月三十日)(未經審核)	**336,990,299**	**224,006,399**	**3,546**	**–**	**561,000,244**

	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	21,225,028	184,119,506	–	–	205,344,534
除所得稅開支前可報告分類虧損	(7,449,747)	(3,962,012)	(9,830)	–	(11,421,589)
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)
持作出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	797,486	(5,076,765)	–	–	(4,279,279)
可報告分類資產(於二零二六年三月三十一日)(經審核)	250,886,699	1,339,847,649	456,828	–	1,591,191,176
可報告分類負債(於二零二六年三月三十一日)(經審核)	302,057,786	332,740,541	3,546	–	634,801,873

(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	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	港元	*港元*
除所得稅前可報告分類虧損	**(77,480,034)**	(11,421,589)
未分配利息收入及其他收益	**22,372**	58,054
未分配融資成本	**(8,436,614)**	(7,817,561)
未分配員工成本	**(2,835,531)**	(2,339,716)
未分配物業、廠房及設備之折舊	**(89,150)**	(89,011)
未分配總辦事處及公司開支*(附註)*	**(536,426)**	(1,627,715)
除所得稅前虧損	**(89,355,383)**	(23,237,538)

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

	二零二六年	二零二六年
	九月三十日	三月三十一日
	(未經審核)	(經審核)
	港元	*港元*
可報告分類資產	**1,462,685,776**	1,591,191,176
物業、廠房及設備	**14,858**	104,008
其他應收款項	**9,492,171**	7,306,771
現金及銀行結餘	**2,291,628**	6,145,202
未分配總辦事處及公司資產	**1,780**	1,715
資產總值	**1,474,486,213**	1,604,748,872

負債

	二零二六年九月三十日 (未經審核) *港元*	二零二六年三月三十一日 (經審核) *港元*
可報告分類負債	**561,000,244**	634,801,873
可換股債券	**222,960,989**	214,526,222
租賃負債	**7,613**	106,565
未分配總辦事處及公司負債	**4,608,678**	2,979,013
負債總額	**788,577,524**	852,413,673

(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)**	
	截至二零二六年九月三十日止六個月 (未經審核) *港元*	截至二零二五年九月三十日止六個月 (未經審核) *港元*	**於二零二六年九月三十日 (未經審核) *港元***	於二零二六年三月三十一日 (經審核) *港元*
香港	**–**	–	**14,858**	104,008
中國	**61,860,026**	205,344,534	**106,460,549**	141,047,472
總額	**61,860,026**	205,344,534	**106,475,407**	141,151,480

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	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	港元	*港元*
物業分租及投資業務開支	**1,207,487**	3,680,529
物業發展業務開支	**3,087,530**	2,759,503
法律及專業費用	**427,325**	645,226
差旅開支	**3,258**	51,142
其他	**1,275,117**	941,609
	6,000,717	8,078,009

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	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	港元	*港元*
計入		
銀行利息收入#	**(7,935)**	(30,850)
應收融資租賃款項之減值虧損撥回#	**(27,361)**	(133,677)
投資物業之公平值收益#	**(10,313,285)**	–
扣除		
註銷一間附屬公司之虧損#	**–**	20,465
持作出售已竣工物業之減值虧損撥備#	**23,332,760**	3,792,166
有關應收融資租賃款項之分租租約修改虧損#	**2,750,665**	543,128
其他應收款項之減值虧損撥備淨額#	**79,493,993**	4,279,279
投資物業之公平值虧損#	**–**	16,857,549
轉移投資物業之虧損	**2,401,232**	–
員工成本	**3,341,356**	3,091,096

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	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	港元	*港元*
現行稅項：		
－中國企業所得稅	**(977,157)**	(827,693)
－土地增值稅(「**土地增值稅**」)	**(60,066)**	(294,006)
過往年度撥備不足：		
－中國企業所得稅	**–**	(81,973)
－土地增值稅	**–**	–
遞延稅項抵免	**5,542,098**	14,371,035
	4,504,875	13,167,363

由於截至二零二六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(二零二五年九月三十日止六個月：無)。

中國附屬公司須繳納25%(二零二五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	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	港元	*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	**(74,765,616)**	(12,412,280)
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券負債部分之實際利息	**不適用***	不適用*
用作計算每股攤薄虧損之虧損	**(74,765,616)**	(12,412,280)
	股份數目	股份數目
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	**不適用***	不適用*
用作計算每股攤薄虧損之已發行普通股加權平均數	**3,428,466,570**	3,428,466,570

計算截至二零二六年及二零二五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截至二零二六年及二零二五年九月三十日止六個月的每股虧損減少。

8. 股息

截至二零二六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(截至二零二五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

截至二零二六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(截至二零二五年九月三十日止六個月：無)。

投資物業由根據經營租約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。截至二零二六年九月三十日止六個月，本集團並無收購投資物業(截至二零二五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**」)按市場比較基準於二零二六年九月三十日估值。截至二零二六年九月三十日止六個月，投資物業之公平值收益10,313,285港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：公平值虧損16,857,549港元)已於損益中確認。

截至二零二六年九月三十日止六個月，本集團已就物業分租訂立協議，分租期與本集團作為使用權資產持有的物業的剩餘租賃期相若。因此，賬面值為5,447,317港元的相關投資物業已轉撥至應收融資租賃款項，而轉撥投資物業虧損2,401,232港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：無)已於截至二零二六年九月三十日止六個月損益中確認，乃按已確認應收融資租賃款項公平值3,046,085港元與已轉出投資物業賬面值5,447,317港元之間的差額計算。

截至二零二六年九月三十日止六個月，本集團與業主訂立補充協議，據此，原租賃協議所載若干條款及條件已修訂，導致與業主的租賃負債修改之調整為42,359,429港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：無)，其中租賃修改導致的租賃負債減少42,359,429港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：無)調整至投資物業。

10. 應收融資租賃款項

	二零二六年九月三十日(未經審核)	二零二六年三月三十一日(經審核)
	港元	*港元*
應收融資租賃款項總額	**159,747,880**	163,970,902
*減：*未賺取之融資收入	**(66,328,867)**	(71,640,012)
應收融資租賃款項淨額	**93,419,013**	92,330,890
*減：*虧損撥備	**(1,698,181)**	(1,678,400)
應收融資租賃款項	**91,720,832**	90,652,490
應收融資租賃款項分析如下：		
一年內應收	**5,117,670**	3,346,827
一年後應收	**86,603,162**	87,305,663
	91,720,832	90,652,490

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. 持作出售已竣工物業

	二零二六年九月三十日 (未經審核)	二零二六年三月三十一日 (經審核)
	港元	*港元*
位於中國之持作出售已竣工物業，按成本及可變現淨值	**750,184,198**	799,596,130

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(截至二零二五年九月三十日止六個月：3,792,166港元)就持作出售已竣工物業計提減值虧損23,332,760港元。

12. 其他應收款項

	二零二六年九月三十日 (未經審核)	二零二六年三月三十一日 (經審核)
	港元	*港元*
按金	**14,329,371**	13,947,069
預付款項及其他應收款項*(附註(a))*	**488,673,457**	490,581,059
	503,002,828	504,528,128

附註：

(a) 預付款項及其他應收款項之分析如下：

	二零二六年九月三十日（未經審核）	二零二六年三月三十一日（經審核）
	港元	*港元*
預付款項		
預付承包商款項	**639,937**	769,524
其他	**10,431**	5,080
	650,368	774,604
應收增值稅	**20,007,363**	20,412,584
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	**259,431,013**	264,639,844
為潛在房地產開發項目合作而支付的可退還款項	**93,058,823**	96,268,192
其他應收業主款項	**101,163,651**	98,257,717
其他	**14,362,239**	10,228,118
	468,015,726	469,393,871
預付款項及其他應收款項總額	**488,673,457**	490,581,059

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。於二零二六年九月三十日，經本公司董事評估，若干其他應收款項尚未按要求結清。於二零二六年九月三十日，與普寧華創文就潛在城市更新項目支付之可退還款項有關的其他應收款項賬面值為259,431,013港元(二零二六年三月三十一日：264,639,844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。

於二零二六年九月三十日，經本公司董事評估，若干其他應收款項尚未結清。於二零二六年九月三十日，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93,058,823港元(二零二六年三月三十一日：96,268,192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。

13. 應付貨款及其他應付款項以及合約負債

	二零二六年九月三十日(未經審核)	二零二六年三月三十一日(經審核)
	港元	*港元*
應付貨款*(附註a)*	**12,694,126**	12,773,484
應計費用	**3,367,758**	3,922,931
其他應付款項	**3,658,662**	3,218,728
其他已收按金	**12,891,808**	13,295,968
預收租金收入	**8,097,041**	10,801,634
	40,709,395	44,012,745

(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：

	二零二六年九月三十日(未經審核)	二零二六年三月三十一日(經審核)
	港元	*港元*
即期或30日內	**–**	45,978
31至60日	**–**	499
61至90日	**–**	181,019
超過90日	**12,694,126**	12,545,988
	12,694,126	12,773,484

(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：

	二零二六年九月三十日（未經審核）	二零二六年三月三十一日（經審核）
	港元	*港元*
代表物業單位買家授予金融機構之擔保	**619,247,194**	623,167,905

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。倘買家拖欠貸款，則相關按揭銀行有權向本集團追討須予償還之金額。待有關當局頒發相關物業之房屋所有權證且該等銀行收到該等權證後，該等銀行將解除該等擔保。

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，並按與本集團根據該等擔保已付／應付銀行金額相若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

截至二零二六年九月三十日止六個月，本集團錄得收益約61,900,000港元，較二零二五年同期收益約205,300,000港元減少約69.9%，同時錄得虧損約84,900,000港元，而二零二五年同期則為虧損約10,100,000港元。虧損減少主要由於截至二零二六年九月三十日止六個月確認物業發展業務之收益及就其他應收款項計提之減值虧損撥備減少所致。

業務回顧

物業分租及投資業務

截至二零二六年九月三十日止六個月，本業務分類錄得收益約22,600,000港元，較二零二五年同期收益約21,200,000港元增加約6.6%，同時錄得溢利約15,800,000港元，而二零二五年同期為虧損約7,400,000港元。溢利主要由於投資物業之公平值收益增加所致。

物業發展業務

截至二零二六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39,200,000港元，上一個財政期間則為約184,100,000港元，而分類錄得虧損約93,300,000港元（二零二五年：虧損約4,000,000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3,400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。於二零二六年九月三十日，本集團持作出售／出租之已竣工物業及投資物業為750,200,000港元(佔總資產的50.9%)，而於二零二六年三月三十一日則為799,600,000港元(佔總資產的49.8%)；及106,400,000港元(佔總資產的7.2%)，而於二零二六年三月三十一日則為141,000,000港元(佔總資產的8.8%)。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

截至二零二六年及二零二五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

截至二零二六年九月三十日止六個月，中國經濟預計將持續復甦，但各行業及地區的復甦步伐或有所不同。政府穩定增長及提振信心的措施預期仍將發揮重要支撐作用。房地產市場方面，隨著一系列針對性政策逐步見效，市場調整可望進一步緩和。然而，未售庫存高企、買家情緒審慎以及部分發展商面臨融資壓力，仍可能限制市場改善。

政策預計仍將堅定奉行「房子是用來住的，不是用來炒的」這一原則。當局可望維持更靈活且因地制宜的方式，並運用支持措施以應對市場的短期疲軟。其目的並非在於重燃投機需求，而是為了支持真實的住房需求並確保市場穩定。重點方向包括控制新房供應、減少現有庫存、改善供應結構、推動城市更新，以及支持購買現有商業物業用作可負擔住房。就本集團而言，該等措施或可逐步改善銷售及發展條件，但不同城市及產品類別的復甦預計仍將循序漸進且表現分化。

於此背景下，本集團將繼續實施各項措施，以提升營運效率、加速項目銷售，並實現其業務目標。目前，我們正優化租賃及市場推廣方式，以吸引更多元化的租戶及擴展服務範疇，配合消費者日趨多元化的需求。我們維持審慎的營運方針，專注於提升管理效率、加強內部監控及加大銷售力度，以鞏固物業發展行業的可持續增長。

本集團將繼續致力鞏固及重整核心業務，特別是地產發展業務，務求改善財務狀況及達致績效目標。此外，我們正積極探討及評估國內合適的新投資機遇，令收入來源多元化及提升整體盈利潛力。

董事會預計管理層將保持警覺，同時在中國積極物色一些能加強本集團財務盈利能力的新項目。我們對管理團隊及董事會的實力充滿信心。他們經驗豐富、專業、具備深厚的行業知識、廣泛的資源及在國內已建立良好的網絡，上述均構成重要的競爭優勢。這種牢固的業務基礎對我們在中國市場把握物業發展、分租及策略性投資的未來增長機遇至關重要。本集團堅定不移地致力於實現可持續增長、股東價值最大化，以及鞏固其市場地位，從而取得長遠成功。

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團於二零二六年三月三十一日之負債比率為44.0%，而於二零二六年九月三十日之負債比率為28.6%。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。於二零二六年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為981,900,000港元，而二零二六年三月三十一日則為流動資產淨值約1,504,200,000港元。本集團於二零二六年九月三十日之流動比率為4.3，而於二零二六年三月三十一日則為4.3。

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。截至二零二六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	截至二零二六年三月三十一日止年度結轉之所得款項淨額金額	於二零二六年三月三十一日已動用之金額	截至二零二六年九月三十日止六個月結轉之所得款項淨額金額	於二零二六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	截至二零二六年三月三十一日止年度結轉之所得款項淨額金額	於二零二六年三月三十一日已動用之金額	截至二零二六年九月三十日止六個月結轉之所得款項淨額金額	於二零二六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	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

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

於二零二六年九月三十日及於二零二六年三月三十一日，本集團概無產生銀行借貸，亦無抵押及擔保。

或然負債

有關本集團於二零二六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

於二零二六年九月三十日，本集團僱用合共17名(二零二六年三月三十一日：17名)僱員。截至二零二六年九月三十日止六個月，本集團僱員之薪酬約為3,300,000港元(二零二五年九月三十日：約3,100,000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，截至二零二六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，於二零二四年底前為人民幣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二零二六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

於截至二零二六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。儘管於二零二六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(分別於二零二六年六月二十六日及二零二六年十一月二十七日)，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二零二六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二零二六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二零二六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

本公司截至二零二六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，二零二六年十一月二十七日

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。