

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)

截至二零二五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，本集團截至二零二五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

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港元	二零二四年 港元
收益	3	580,823,418	877,472,298
其他虧損，淨額		(118,211,211)	(157,676,223)
已出售已竣工物業之成本		(462,998,003)	(750,044,185)
物業、廠房及設備之折舊		(1,674,834)	(2,132,587)
員工成本		(8,412,998)	(10,476,976)
其他經營開支	4	(71,464,617)	(90,098,554)
融資成本		(38,080,710)	(43,236,912)
除所得稅前虧損	5	(120,018,955)	(176,193,139)
所得稅抵免	6	47,760,746	62,668,818
本年度(虧損)/溢利		(72,258,209)	(113,524,321)

	附註	二零二五年 港元	二零二四年 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		(7,874,573)	(24,365,804)
於註銷附屬公司時解除匯兌儲備		<u>(428,172)</u>	<u>—</u>
本年度其他全面虧損(已扣除稅項)		<u><u>(8,302,745)</u></u>	<u><u>(24,365,804)</u></u>
本年度全面虧損總額		<u><u>(80,560,954)</u></u>	<u><u>(137,890,125)</u></u>
應佔本年度(虧損)/溢利：			
本公司擁有人	8	(89,056,166)	(115,060,979)
非控股權益		<u>16,797,957</u>	<u>1,536,658</u>
本年度虧損		<u><u>(72,258,209)</u></u>	<u><u>(113,524,321)</u></u>
應佔本年度全面虧損總額：			
本公司擁有人		(94,883,243)	(136,307,704)
非控股權益		<u>14,322,289</u>	<u>(1,582,421)</u>
本年度全面虧損總額		<u><u>(80,560,954)</u></u>	<u><u>(137,890,125)</u></u>
		二零二五年 港仙	二零二四年 港仙
本公司擁有人應佔每股虧損			
基本	8	(2.598)	(3.356)
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 港元	二零二四年 港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		315,920	1,633,641
投資物業	9	99,738,268	187,634,438
應收融資租賃款項	10	113,192,665	208,331,382
非流動資產總值		213,246,853	397,599,461
流動資產			
持作出售之已竣工物業		1,475,885,592	1,958,703,030
其他應收款項	11	544,659,866	553,855,068
合約成本		7,399,619	11,038,525
應收融資租賃款項	10	14,280,795	52,847,517
應收關連人士款項		1,617	1,656
預付稅項		1,057,312	1,916,016
現金及銀行結餘		39,077,064	139,113,234
流動資產總值		2,082,361,865	2,717,475,046
資產總值		2,295,608,718	3,115,074,507
負債			
流動負債			
應付貨款及其他款項	12	36,763,411	103,544,097
合約負債		773,042,239	1,267,819,758
應付附屬公司之非控股股東款項		36,895,476	37,556,950
租賃負債		34,620,128	69,285,209
流動負債總額		881,321,254	1,478,206,014
流動資產淨值		1,201,040,611	1,239,269,032
資產總值減流動負債		1,414,287,464	1,636,868,493

	附註	二零二五年 港元	二零二四年 港元
非流動負債			
可換股債券	13	198,643,754	183,937,146
遞延稅項負債		127,917,465	183,490,395
租賃負債		264,655,658	365,809,411
非流動負債總額		591,216,877	733,236,952
負債總額		1,472,538,131	2,211,442,966
資產淨值		823,070,587	903,631,541
本公司擁有人應佔之股本及儲備			
股本		171,423,328	171,423,328
儲備		399,212,999	494,096,242
非控股權益		570,636,327	665,519,570
		252,434,260	238,111,971
權益總額		823,070,587	903,631,541

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會計準則、香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋以及香港《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會計準則

(a) 採納經修訂香港財務報告準則會計準則 — 於二零二四年四月一日生效

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

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回中的租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)之相關修訂
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第1號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

本年度香港財務報告準則會計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。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則

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會計準則，而本集團並未提早採納有關準則。

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量的修訂 ³
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	涉及依賴自然能源生產電力的合同 ³
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
香港財務報告準則會計準則之 修訂	香港財務報告準則會計準則之年度改進－第11冊 ³
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可交換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ⁴
香港財務報告準則第19號	沒有公共問責性的附屬公司：披露 ⁴

¹ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

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

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」載列財務報表的呈報及披露規定，將取代香港會計準則第1號「財務報表呈列」。該新訂香港財務報告準則會計準則延續香港會計準則1號的多項規定，同時引入新規定，要求於損益表呈列指定類別及經界定小計，於財務報表附註中提供管理層界定之績效衡量的披露，並改善財務報表中披露的匯總及分類資料。此外，香港會計準則第1號若干段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦有修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。預期應用新準則將會影響未來財務報表中損益表的呈列及披露。本集團正評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的具體影響。

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

	二零二五年			
	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	45,459,654	535,363,764	—	580,823,418
分類間收益	—	—	—	—
	<u>45,459,654</u>	<u>535,363,764</u>	<u>—</u>	<u>580,823,418</u>
除所得稅前可報告分類虧損	<u>(89,682,942)</u>	<u>(7,607,848)</u>	<u>(11,576)</u>	<u>(97,302,366)</u>
其他分類資料				
利息收入	<u>7,243</u>	<u>90,436</u>	<u>1,764</u>	<u>99,443</u>
利息開支	<u>23,359,746</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,359,746</u>
物業、廠房及設備之折舊	<u>—</u>	<u>1,306,399</u>	<u>—</u>	<u>1,306,399</u>
投資物業之公平價值虧損	<u>34,668,882</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>34,668,882</u>

	二零二五年			
	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
終止租賃合約之虧損	<u>1,546,160</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,546,160</u>
終止應收融資合約之虧損	<u>1,265,947</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,265,947</u>
有關應收融資租賃款項之分租租約 修改虧損	<u>60,105,624</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>60,105,624</u>
轉移投資物業之虧損	<u>322,366</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>322,366</u>
應收融資租賃款項之減值虧損	<u>1,623,859</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,623,859</u>
其他應收款項之減值虧損撥備淨額	<u>14,139,425</u>	<u>13,048,162</u>	<u>—</u>	<u>27,187,587</u>
可報告分類資產	<u>253,847,010</u>	<u>2,026,576,782</u>	<u>457,340</u>	<u>2,280,881,132</u>
可報告分類負債	<u>316,345,218</u>	<u>955,321,231</u>	<u>3,546</u>	<u>1,271,669,995</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
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>
終止租賃合約之虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
終止應收融資租賃款項之虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
有關應收租賃款項之分租租約修改虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
轉移投資物業之虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</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	67,715	—	—	67,715
其他應收款項之減值虧損 撥備／(撥回)淨額	(33,293)	121,580,252	—	121,546,959
可報告分類資產	522,718,979	2,575,000,458	456,006	3,098,175,443
可報告分類負債	495,511,290	1,526,357,637	3,546	2,021,872,473

(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

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
除所得稅前可報告分類虧損	(97,302,366)	(152,601,979)
未分配出售附屬公司之收益	—	83,753
註銷附屬公司之未分配收益	1,710,123	—
未分配利息收入及其他收入	310,960	1,715,900
未分配員工成本	(5,536,741)	(6,485,794)
未分配融資成本	(14,720,964)	(13,679,346)
未分配物業、廠房及設備之折舊	(368,435)	(417,951)
未分配總辦事處及公司開支(附註)	(4,111,532)	(4,807,722)
除所得稅前虧損	(120,018,955)	(176,193,139)

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

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
可報告分類資產	2,280,881,132	3,098,175,443
物業、廠房及設備	282,169	279,165
其他應收款項	5,601,617	5,650,124
現金及現金等值項目	8,842,183	10,968,119
未分配總辦事處及公司資產	1,617	1,656
資產總值	<u>2,295,608,718</u>	<u>3,115,074,507</u>

負債

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
可報告分類負債	1,271,669,995	2,021,872,473
可換股債券	198,643,754	183,937,146
租賃負債	296,325	286,511
未分配總辦事處及公司負債	1,928,057	5,346,836
負債總額	<u>1,472,538,131</u>	<u>2,211,442,966</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：

	二零二五年		
	香港 港元	中國 港元	總計 港元
收益	—	580,823,418	580,823,418
非流動資產(財務工具除外)	282,308	99,771,880	100,054,188
	<u>282,308</u>	<u>99,771,880</u>	<u>100,054,188</u>
	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>

4. 其他經營開支

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
物業分租及投資業務開支	980,715	2,194,318
物業發展業務開支	6,314,695	21,275,011
法律及專業費用	1,000,047	1,446,651
差旅開支	42,779	58,071
核數師酬金	830,000	880,000
撇銷其他應收款項	60,039,033	61,767,394
其他	2,257,348	2,477,109
	<u>71,464,617</u>	<u>90,098,554</u>

5. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損已扣除／(計入)以下各項：

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
已竣工物業銷售成本	462,998,003	750,044,185
出售附屬公司之收益 [#]	—	(83,753)
註銷附屬公司之收益 [#]	(1,710,123)	—
終止租賃合約之虧損 [#]	1,546,160	—
終止應收融資租賃款項之虧損 [#]	1,265,947	—
有關應收融資租賃款項之分租租約修改虧損 [#]	60,105,624	—
轉移投資物業之虧損 [#]	322,366	—
應收融資租賃款項之減值虧損撥備／(撥回)淨額 [#]	1,623,859	(67,715)
其他應收款項之減值虧損撥備淨額 [#]	27,187,587	121,546,959
核數師酬金	830,000	880,000
投資物業之公平價值虧損 [#]	34,668,882	50,205,403

[#] 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

在綜合全面收益表內之所得稅抵免指：

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
年內即期稅項：		
– 香港利得稅	–	–
– 中國企業所得稅	(1,118,642)	(16,443,918)
– 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(1,541,048)	(4,616,706)
過往年度撥備不足：		
– 中國企業所得稅	(4,429,658)	(70,386)
– 中國土地增值稅	(722,836)	(103,723)
遞延稅項	<u>55,572,930</u>	<u>83,903,551</u>
	<u><u>47,760,746</u></u>	<u><u>62,668,818</u></u>

截至二零二五年及二零二四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%(二零二四年：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

截至二零二五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(二零二四年：無)。

8. 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：

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
虧損		
用作計算每股基本虧損及每股攤薄虧損之虧損		
本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(89,056,166)</u>	<u>(115,060,979)</u>
	股份數目	股份數目
股份數目		
用作計算每股基本虧損及每股攤薄虧損之已發行普通股加權平均數	<u>3,428,466,570</u>	<u>3,428,466,570</u>

計算截至二零二五年及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本年度每股虧損減少。

於截至二零二四年三月三十一日止年度的每股攤薄虧損計算並未假設行使本公司所授出的購股權，因為該等購股權的行使價高於該年度股份的平均市價。

9. 投資物業

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
於四月一日	187,634,438	246,398,830
終止租賃合約	(26,668,247)	—
有關租賃合約之租賃負債修改	(35,606,270)	—
自應收融資租賃款項轉入	13,556,975	—
轉撥入應收融資租賃款項	(1,561,015)	—
於綜合全面收益表確認之公平價值變動虧損	(34,668,882)	(50,205,403)
匯兌調整	<u>(2,948,731)</u>	<u>(8,558,989)</u>
於三月三十一日	<u>99,738,268</u>	<u>187,634,438</u>

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，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

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
應收融資租賃款項總額	220,686,419	410,302,336
減：未賺取之融資收益	(90,728,199)	(148,234,969)
應收融資租賃款項淨額	129,958,220	262,067,367
減：虧損撥備	(2,484,760)	(888,468)
應收融資租賃款項	<u>127,473,760</u>	<u>261,178,899</u>
應收融資租賃款項分析如下：		
一年內應收款項	14,280,795	52,847,517
一年後應收款項	<u>113,192,665</u>	<u>208,331,382</u>
	<u>127,473,760</u>	<u>261,178,899</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

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
按金 (附註(a))	13,273,251	13,544,541
預付款項及其他應收款項 (附註(a))	<u>531,386,615</u>	<u>540,310,527</u>
	<u>544,659,866</u>	<u>553,855,068</u>

附註：

(a) 按金主要指就租賃物業支付之按金。預付款項及其他應收款項之分析如下：

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
預付款項		
向承包商作出的預付款項	820,161	1,070,211
預付物業管理費	—	347,442
其他	6,006	21,610
	<u>826,167</u>	<u>1,439,263</u>
應收增值稅	<u>21,932,007</u>	<u>24,053,735</u>
其他應收款項		
一個潛在城市更新項目的可退還款項	318,813,577	341,639,203
潛在物業發展項目合作的可退還款項	92,107,972	119,132,977
應收業主的其他款項	89,357,065	46,353,067
項目推廣的其他應收款項	1,705,623	1,736,253
其他	6,644,204	5,956,029
	<u>508,628,441</u>	<u>514,817,529</u>
預付款項及其他應收款項總額	<u>531,386,615</u>	<u>540,310,527</u>

有關一個潛在城市更新項目的可退還款項

於截至二零二四年三月三十一日止上年度，本公司之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」）與獨立第三方就中國的一個城市更新項目之潛在合作訂立意向書。於二零二五年三月三十一日，普寧華創文已就一個潛在城市更新項目支付可退還款項318,813,577港元（二零二四年：341,639,203港元）。

有關潛在物業發展項目合作的可退還款項

普寧華創文於截至二零二三年三月三十一日止上年度被本公司收購。誠如本公司日期為二零二三年一月二十日之通函所披露，普寧華創文主要於中國從事物業開發，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，主要為潛在物業發展項目合作之應退還款項。

於二零二五年三月三十一日，由於潛在物業發展項目的合作終止，若干其他應收款項結清。於二零二五年三月三十一日，與潛在物業發展項目合作有關之其他應收款項賬面值為92,107,972港元(二零二四年：119,132,977港元)仍未償還。

應收業主的其他款項

餘額主要為本集團應收業主租金，業主代本公司向承租人收取租金。

項目推廣的其他應收款項

餘額主要為有關推廣潛在物業發展及市區更新項目的應收款項。

12. 應付貨款及其他款項

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
應付貨款(附註(a))	15,477,727	34,445,473
應計費用	1,234,884	2,999,511
其他應付款項	2,892,136	38,568,354
其他已收按金	17,158,664	27,530,759
	<u>36,763,411</u>	<u>103,544,097</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：

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
即時或於30日內	—	—
31日至60日	—	1,544,316
61日至90日	—	625,416
超過90日	15,477,727	32,275,741
	<u>15,477,727</u>	<u>34,445,473</u>

13. 可換股債券

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
可換股債券：		
— 負債部分	<u>198,643,754</u>	<u>183,937,146</u>
分類為非流動負債：		
— 可換股債券	<u>198,643,754</u>	<u>183,937,146</u>

附註

(i) 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，可換股債券持有人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初步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二零二五年三月三十一日仍未償還。

二零二三年三月可換股債券負債部分之變動載列如下：

	港元
於二零二三年四月一日之賬面值	170,283,454
實際利息開支	<u>13,653,692</u>
於二零二四年三月三十一日及二零二四年 四月一日之賬面值	183,937,146
實際利息開支	<u>14,706,608</u>
於二零二五年三月三十一日之賬面值	<u><u>198,643,754</u></u>

14. 或然負債

於相關報告日期，本集團之或然負債如下：

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
代表物業單位買家授予金融機構之擔保	<u><u>679,861,872</u></u>	<u><u>735,275,915</u></u>

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結清本集團須予償還之金額。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

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團錄得收益約580,800,000港元，較上一個財政年度來自持續經營業務約877,500,000港元減少約33.8%，同時於截至二零二五年三月三十一日止年度錄得虧損約72,300,000港元，較上一個財政年度之虧損約113,500,000港元虧損減少約36.4%。虧損減少乃主要由於1) 實施各項成本控制及削減開支措施；及2) 於本年度確認的物業發展業務、物業分租及投資業務收益減少。

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

截至二零二五年三月三十一日止年度，本業務分類錄得收益約45,500,000港元，較上一個財政年度約53,500,000港元減少約15.0%，於截至二零二五年三月三十一日止年度，該業務分類錄得虧損約89,700,000港元，而上一財政年度錄得虧損約27,900,000港元。虧損增加主要由於租金收入減少及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

截至二零二五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535,400,000港元，而上一財政年度則約為824,000,000港元，分類錄得虧損約7,600,000港元（二零二四年：虧損約124,700,000港元）。分類收益減少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55,000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。於二零二五年三月三十一日，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。

於二零二五年三月三十一日，本集團持作出售／租賃的已竣工物業及投資物業分別為1,475,900,000港元（佔總資產的64.3%）及99,700,000港元（佔總資產的4.3%）。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

截至二零二五年三月三十一日止年度，概無確認利息收入（二零二四年：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

於二零二五年三月三十一日，本集團之並無產生銀行借貸（二零二四年三月三十一日：無）。

所有本集團銀行及其他借貸之賬面值乃以人民幣計值。於二零二五年三月三十一日，本集團於二零二五年及二零二四年之銀行借貸為零。

本集團於二零二五年三月三十一日之資本負債比率為28.0%，而於二零二四年三月三十一日則為6.8%。該比率乃經參考可換股債券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。於二零二五年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為1,201,000,000港元，而二零二四年三月三十一日則為流動資產淨值約1,239,300,000港元。本集團於二零二五年三月三十一日之流動比率為2.4，而二零二四年三月三十一日則為1.8。

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。截至二零二五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 二零二四年	截至 二零二四年	結轉至截至 二零二五年	截至 二零二五年	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
			三月 三十一日 止年度之 所得款項 淨額金額	三月 三十一日 之已動用 金額	三月 三十一日 止年度之 所得款項 淨額金額	三月 三十一日 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 二零二四年	截至 二零二四年	結轉至截至 二零二五年	截至 二零二五年	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
			三月 三十一日 止年度之 所得款項 淨額金額	三月 三十一日 止年度之 所得款項 淨額金額	三月 三十一日 止年度之 所得款項 淨額金額	三月 三十一日 止年度之 所得款項 淨額金額		
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。截至二零二五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

於二零二五年三月三十一日，本集團並無產生銀行借貸，亦無抵押及擔保。

或然負債

有關本集團於二零二五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

於二零二五年三月三十一日，本集團僱用合共16名（二零二四年：30名）僱員。截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團員工之薪酬約為8,400,000港元（二零二四年：10,500,000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。

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

於截至二零二五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

中國經濟面臨持續的不利因素，包括房地產行業長期低迷、國內消費疲弱及地緣政治的不確定性，該等因素繼續減慢復甦和增長步伐。儘管如此，本集團預期政府將採取有力的干預措施。預期中國政府將實施果斷的政策，並推出支持性的貨幣及財政措施，以穩定房地產市場及引導經濟邁向高質素發展。基建、製造業及迅速發展的數字經濟的資本開支預計將大大推動經濟轉型。在疫情持續影響、房地產開發及物業分租市場持續疲軟的背景下，本集團積極拓展旅遊業，將其視為新的增長引擎。

在此背景下，為了應對挑戰及把握機遇，我們持續調整策略。該項策略重點利用未充分利用的房地產資產，締造體驗式旅遊產品，創造直接收入來源，同時減少對傳統房地產周期的依賴。旅遊業的擴展不僅創造新的收益，亦重振我們的房地產投資組合：遊客流量的增加提升周邊零售及酒店物業的價值，而旅遊驅動的基礎設施建設則為未來的住宅項目釋放機遇——將市場挑戰轉化為跨行業增長的催化劑。

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建立良好的網絡，這些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以取得長遠成功。

議派末期股息

董事不建議派付截至二零二五年三月三十一日止年度之任何末期股息（二零二四年：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二零二五年股東週年大會（「**二零二五年股東週年大會**」）並於會上投票之本公司股東，本公司將於二零二五年九月十五日（星期一）至二零二五年九月十九日（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。如欲符合出席二零二五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，於二零二五年九月十二日（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證券登記有限公司，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二零二五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

本集團截至二零二五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

於截至二零二五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。儘管於截至二零二五年三月三十一日止年度內僅舉行兩次常規董事會會議（分別於二零二四年六月二十六日及二零二四年十一月二十八日），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二零二五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

本公司將於二零二五年九月十九日（星期五）舉行二零二五年股東週年大會，二零二五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

本公司截至二零二五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，二零二五年六月二十六日

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。