

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告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。



# 新絲路文旅有限公司

## NEW SILKROAD CULTURAL ENTERTAINMENT LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：472)

### 截至二零二一年十二月三十一日止年度業績公告

新絲路文旅有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零二零年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

#### 綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	3	2,601,733	117,551
收益成本		<u>(2,049,863)</u>	<u>(88,070)</u>
毛利		551,870	29,481
其他收入、收益及虧損	5	15,033	30,612
銷售及分銷開支		(94,729)	(43,693)
行政及其他營運開支		(82,141)	(79,249)
商譽減值虧損	11	-	(13,850)
無形資產減值虧損	12	(268,697)	(19,961)
預期信貸虧損模式下之減值虧損(扣除撥回)		<u>388</u>	<u>(19,583)</u>

		二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營業務之溢利／(虧損)	6	121,724	(116,243)
財務成本	7	<u>(29,796)</u>	<u>(5,852)</u>
除稅前溢利／(虧損)		91,928	(122,095)
所得稅(開支)／抵免	8	<u>(34,370)</u>	<u>7,785</u>
年內溢利／(虧損)		<u><b>57,558</b></u>	<u>(114,310)</u>
以下各項應佔年內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		61,864	(92,028)
非控制性權益		<u>(4,306)</u>	<u>(22,282)</u>
		<u><b>57,558</b></u>	<u>(114,310)</u>
每股盈利／(虧損)			
基本(港仙)	10	1.93	(2.87)
攤薄(港仙)	10	<u>1.93</u>	<u>(2.87)</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年內溢利／(虧損)	57,558	(114,310)
其他全面收益		
不會重新分類至損益賬之項目：		
定額福利計劃重新計量	1,980	1,641
可能重新分類至損益賬之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>59,355</u>	<u>80,825</u>
年內其他全面收益，扣除所得稅	<u>61,335</u>	<u>82,466</u>
年內全面收益／(虧損)總額	<u><u>118,893</u></u>	<u><u>(31,844)</u></u>
以下各項應佔年內全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	114,557	(13,906)
非控制性權益	<u>4,336</u>	<u>(17,938)</u>
	<u><u>118,893</u></u>	<u><u>(31,844)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		973,833	958,281
使用權資產		49,185	53,699
商譽	11	–	–
無形資產	12	156,051	452,400
購買物業、廠房及設備之預付款項		42,336	41,127
遞延稅項資產		5,938	7,065
		<u>1,227,343</u>	<u>1,512,572</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		224,392	209,264
持有待售竣工物業		545,379	–
發展中物業		–	2,135,141
貿易應收賬款	13	6,156	8,349
預付款項、已付按金及其他應收款項		130,622	257,580
合約成本		5,830	34,567
應收短期貸款		58	63
現金及現金等額項目		627,060	213,434
		<u>1,539,497</u>	<u>2,858,398</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款	14	59,786	56,114
應計費用及其他應付款項		180,489	183,551
合約負債		20,332	17,718
應付關連方欠款		9,153	8,003
附屬公司非控制股東貸款		107,863	112,157
銀行借款—一年內到期		–	1,747,713
租賃負債		6,777	6,898
應付稅項		101,511	1,419
		<u>485,911</u>	<u>2,133,573</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,053,586</u>	<u>724,825</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,280,929</u>	<u>2,237,397</u>

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>股本及儲備</b>		
股本	32,076	32,076
儲備	<u>1,777,074</u>	<u>1,662,517</u>
本公司股權持有人應佔權益	<b>1,809,150</b>	1,694,593
非控制性權益	<u>332,452</u>	<u>373,341</u>
<b>總權益</b>	<b><u>2,141,602</u></b>	<b><u>2,067,934</u></b>
<b>非流動負債</b>		
直接控股公司貸款	4,750	20,396
銀行借款—一年後到期	61,155	—
租賃負債	37,873	41,378
遞延稅項負債	29,079	100,913
定額福利負債淨額	<u>6,470</u>	<u>6,776</u>
	<u>139,327</u>	<u>169,463</u>
	<b><u>2,280,929</u></b>	<b><u>2,237,397</u></b>

## 經審核綜合財務報表附註

### 1. 一般事項

本公司為一間於百慕達註冊成立而其已發行股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之獲豁免有限公司。其直接母公司為於香港註冊成立之新華聯國際置地有限公司，而其最終母公司為於中華人民共和國（「中國」）註冊成立之長石投資有限公司。

本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要(i)於南韓開發及經營綜合度假村及文化旅遊；(ii)於澳洲開發及經營房地產；(iii)於中國生產及銷售葡萄酒；及(iv)於南韓經營娛樂業務。

綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，港元為本公司之功能貨幣。除另有指明外，所有價值約整至最接近千位（千港元）。

### 2. 應用經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

#### 本年度強制生效經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團就編製綜合財務報表首次應用於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之以下經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號之修訂	Covid-19相關租金優惠
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、	利率基準改革—第二階段
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及	
香港財務報告準則第16號之修訂	

於本年度修訂之香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露資料並無重大影響。

## 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架之提述 <sup>2</sup>
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銷售或注入 <sup>4</sup>
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(二零二零年) 之相關修訂 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及香港 財務報告準則實務聲明 第2號之修訂	會計政策之披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號之修訂	單一交易所產生資產及負債的相關遞延稅項 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—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>
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於有待釐定日期或之後開始的年度期間生效。

除下文所述尚未生效之新訂及經修訂香港財務報表準則外，本公司董事預期應用所有新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會於可見將來對綜合財務報表造成重大影響。

### 3. 收益

年內本集團之客戶合約收益分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
在某一時點確認的收益：		
出售竣工物業	2,489,318	—
生產及分銷葡萄酒	112,415	117,160
娛樂業務	—	391
	<u>2,601,733</u>	<u>117,551</u>

#### 4. 分部資料

根據本集團內部財務報告架構，本集團按其產品及服務釐定經營分部。經營分部由指定為「主要經營決策者」之高級管理層確定，並決定分部之資源分配及評估其表現。

本集團有三個呈報分部，分別為(i)開發及經營房地產、綜合度假村及文化旅遊；(ii)生產及分銷葡萄酒；及(iii)娛樂業務。管理層以本集團營運之業務性質確定有關分部。

##### 分部收益及業績

下表載列本年度及過往年度本集團呈報分部之收益及業績分析：

	房地產、綜合度假村 及文化旅遊		葡萄酒類		娛樂業務		總計	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收益								
外部客戶收益	<u>2,489,318</u>	<u>-</u>	<u>112,415</u>	<u>117,160</u>	<u>-</u>	<u>391</u>	<u>2,601,733</u>	<u>117,551</u>
分部溢利／(虧損)	<u>405,600</u>	<u>(26,034)</u>	<u>9,365</u>	<u>(15,343)</u>	<u>(283,660)</u>	<u>(64,830)</u>	<u>131,305</u>	<u>(106,207)</u>
未分配公司收益							2,040	1,017
未分配公司支出							(11,621)	(11,053)
財務成本							<u>(29,796)</u>	<u>(5,852)</u>
除稅前溢利／(虧損)							<u>91,928</u>	<u>(122,095)</u>

上述呈報之分部收益來自外部客戶收益，年內並無分部間之銷售。

呈報分部之會計政策與本集團會計政策相同。收益及開支經計入呈報分部錄得之銷售及產生之開支或該等分部應佔資產折舊或攤銷後分配至呈報分部。分部業績指各分部所產生之虧損或所得之溢利未經分配中央行政開支及收入，包括董事酬金、政府補助、其他收入及財務成本。此為向主要經營決策者提供之報告，以分配資源及評估分部表現。

## 分部資產及負債

下表載列本集團呈報分部之資產及負債分析：

二零二一年十二月三十一日

	房地產、 綜合度假村 及文化旅遊 千港元	葡萄酒類 千港元	娛樂業務 千港元	總計 千港元
分部資產 未分配	2,066,662	495,242	192,411	2,754,315
綜合資產總值				<u>12,525</u>
				<u>2,766,840</u>
分部負債 未分配	275,936	277,855	59,172	612,963
綜合負債總額				<u>12,275</u>
				<u>625,238</u>

二零二零年十二月三十一日

	房地產、 綜合度假村 及文化旅遊 千港元	葡萄酒類 千港元	娛樂業務 千港元	總計 千港元
分部資產 未分配	3,396,529	479,807	472,813	4,349,149
綜合資產總值				<u>21,821</u>
				<u>4,370,970</u>
分部負債 未分配	1,879,829	255,171	139,988	2,274,988
綜合負債總額				<u>28,048</u>
				<u>2,303,036</u>

就監察分部表現及在分部之間分配資源而言：

- 所有資產分配至呈報分部，惟以整體進行管理之若干資產除外；及
- 所有負債分配至呈報分部，惟以整體進行管理之若干金融負債除外。

## 地區資料

本集團之業務主要位於中國(包括香港)、南韓及澳洲。

下表載列本年度及過往年度本集團外部客戶收益(根據貨品銷售及服務提供的所在地)及非流動資產(根據資產的所在地區)之地區分析：

	外部客戶收益		非流動資產	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
中國(包括香港)	112,415	117,160	210,030	212,386
南韓	–	391	1,005,099	1,283,198
澳洲	2,489,318	–	6,276	9,923
	<u>2,601,733</u>	<u>117,551</u>	<u>1,221,405</u>	<u>1,505,507</u>

附註：非流動資產不包括該等有關遞延稅項資產。

## 5. 其他收入、收益及虧損

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
政府補助	13,552	18,671
租賃收入	1,074	969
銀行利息收入	688	2,121
出售物業、廠房及設備收益淨額	–	4,057
匯兌(虧損)/收益淨額	(4,008)	2,577
租賃修改的收益	57	–
其他	3,670	2,217
	<u>15,033</u>	<u>30,612</u>

## 6. 經營業務之溢利／(虧損)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營業務之溢利／(虧損)已扣除／(計入)以下各項：		
員工成本(包括董事酬金)		
－薪金及津貼	50,882	41,223
－退休福利計劃供款	4,217	3,448
總員工成本	<u>55,099</u>	<u>44,671</u>
核數師酬金		
－審核服務	1,000	1,200
－非審核服務	50	–
無形資產攤銷	618	583
出售完成物業之成本	1,989,702	–
確認為開支之存貨成本	51,479	73,293
出售物業、廠房及設備收益淨額	–	(4,057)
物業、廠房及設備折舊	16,109	17,494
使用權資產折舊	7,742	7,727
貿易應收賬款減值虧損(扣除撥回)	(388)	17,514
應收短期貸款減值虧損(扣除撥回)	–	2,069
研發成本(計入行政及其他經營開支)	1,554	714
	<u><u>55,099</u></u>	<u><u>44,671</u></u>

## 7. 財務成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行借款利息	46,359	89,644
直接控股公司貸款利息	1,485	2,065
租賃負債利息	2,874	3,770
	<u>50,718</u>	<u>95,479</u>
減：合資格資產成本經資本化	<u>(20,922)</u>	<u>(89,627)</u>
	<u><u>29,796</u></u>	<u><u>5,852</u></u>

借貸成本按年利率2.36%(二零二零年：5.01%)資本化為在建工程及發展中物業。

## 8. 所得稅開支／(抵免)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期稅項：		
中國企業所得稅	1,312	920
其他司法權區	98,640	3
往年撥備不足：		
中國企業所得稅	-	126
遞延稅項	(65,582)	(8,834)
	<u>34,370</u>	<u>(7,785)</u>

### 中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個年度的稅率均為25%。

### 其他司法權區

海外附屬公司(不包括香港及中國)之稅項乃按附屬公司經營所在司法權區的現行適用稅率計算。

## 9. 股息

董事會建議不派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之任何股息(二零二零年：無)。

## 10. 每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)按以下數據計算：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)時本公司擁有人應佔年內 溢利／(虧損)	<u>61,864</u>	<u>(92,028)</u>
	股份數目	
	二零二一年	二零二零年
計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)時加權平均股份數目	<u>3,207,591,674</u>	<u>3,207,591,674</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度，計算每股攤薄盈利(二零二零年：每股攤薄虧損)時假設本公司授出的購股權未獲行使，因相關購股權之行使價乃高於股份的平均市價。

截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄普通股，故兩個年度的每股基本及攤薄的盈利／(虧損)都為相同。

## 11. 商譽

千港元

### 成本

於二零二零年一月一日

205,649

匯兌調整

4,444

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日

210,093

匯兌調整

(6,369)

於二零二一年十二月三十一日

**203,724**

### 累計減值虧損

於二零二零年一月一日

191,519

年內已確認減值虧損

13,850

匯兌調整

4,724

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日

210,093

匯兌調整

(6,369)

於二零二一年十二月三十一日

**203,724**

### 賬面值

於二零二一年十二月三十一日

-

於二零二零年十二月三十一日

-

## 12. 無形資產

	農地開發 千港元	娛樂牌照 千港元	技術知識 千港元	商標 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>					
於二零二零年一月一日	14,330	443,855	1,701	582	460,468
匯兌調整	855	26,241	110	40	27,246
轉自在建工程	34	-	-	-	34
	<u>14,330</u>	<u>443,855</u>	<u>1,701</u>	<u>582</u>	<u>460,468</u>
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	15,219	470,096	1,811	622	487,748
匯兌調整	416	(37,581)	53	20	(37,092)
	<u>15,219</u>	<u>470,096</u>	<u>1,811</u>	<u>622</u>	<u>487,748</u>
於二零二一年十二月三十一日	<b><u>15,635</u></b>	<b><u>432,515</u></b>	<b><u>1,864</u></b>	<b><u>642</u></b>	<b><u>450,656</u></b>
<b>累計攤銷及減值</b>					
於二零二零年一月一日	10,151	-	1,701	582	12,434
匯兌調整	617	1,603	110	40	2,370
年內扣除	583	-	-	-	583
減值虧損	-	19,961	-	-	19,961
	<u>10,151</u>	<u>19,961</u>	<u>1,701</u>	<u>582</u>	<u>32,395</u>
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	11,351	21,564	1,811	622	35,348
匯兌調整	312	(10,443)	53	20	(10,058)
年內扣除	618	-	-	-	618
減值虧損	-	268,697	-	-	268,697
	<u>11,351</u>	<u>268,697</u>	<u>1,811</u>	<u>622</u>	<u>292,468</u>
於二零二一年十二月三十一日	<b><u>12,281</u></b>	<b><u>279,818</u></b>	<b><u>1,864</u></b>	<b><u>642</u></b>	<b><u>294,605</u></b>
<b>賬面值</b>					
於二零二一年十二月三十一日	<b><u>3,354</u></b>	<b><u>152,697</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>156,051</u></b>
於二零二零年十二月三十一日	<u>3,868</u>	<u>448,532</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>452,400</u>

### 13. 貿易應收賬款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收賬款	7,547	10,043
應收娛樂業務款項	22,081	24,042
減：預期信貸虧損撥備	(23,472)	(25,736)
	<u>6,156</u>	<u>8,349</u>

本集團一般給予其貿易客戶平均30至180日(二零二零年：30至180日)之信貸期，而應收娛樂業務款項之信貸期一般為六個月。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

#### 應收賬款

於報告期末，貿易應收賬款按發票日期經扣除預期信貸虧損撥備之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
30日內	3,731	5,916
30日以上至60日內	47	1,085
60日以上至90日內	327	303
90日以上至180日內	960	770
180日以上至360日內	1,091	275
	<u>6,156</u>	<u>8,349</u>

於十二月三十一日

#### 14. 貿易應付賬款

於報告期末，貿易應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
90日內	26,718	35,425
90日以上至180日內	576	8,513
180日以上至360日內	9,163	11,322
360日以上	23,329	854
	<u>59,786</u>	<u>56,114</u>

購買貨品之平均信貸期為90日。

貿易應付賬款為免息，且須於信貸期內償還。

## 管理層討論及分析

### 財務資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度（「年內」），本集團經營業績來自(i)於南韓開發及經營綜合度假村及文化旅遊；(ii)於澳洲開發及經營房地產；(iii)於中華人民共和國（「中國」）生產及分銷葡萄酒；及(iv)於南韓經營娛樂業務。

### 收益

年內收益飆升2,113.3%至約2,601.7百萬港元（二零二零年：117.6百萬港元），乃主要原因是本集團於澳洲悉尼的歌劇院一號開發項目交付大部分住宅與業主並確認銷售收入所致。

歌劇院一號的住宅於二零二一年十二月交付業主，年內已交付予業主89套住宅（共104套），年內確認銷售收入約2,489.3百萬港元。

本集團的紅酒業務受中國有效控制疫情及中國國內經濟復甦帶動，年內收益同比微跌4.1%至112.4百萬港元（二零二零年：117.2百萬港元）。

南韓新冠疫情仍然嚴重，濟州島繼續維持預防措施，故娛樂業務仍然受到疫情影響。因此，年內並無收益來自娛樂業務（二零二零年：0.4百萬港元）。

### 毛利

年內毛利飆升1,772.0%至約551.9百萬港元（二零二零年：29.5百萬港元）。主要由於歌劇院一號交付產生約499.6百萬港元溢利。

葡萄酒業務的毛利上升40.3%至約52.3百萬港元（二零二零年：37.3百萬港元），由於期內通過提升產品結構，提高中高端酒類產品的銷售比重，毛利率因而上升14.7百分點至46.5%（二零二零年：31.8%）。

## 其他收益

年內其他收益減少50.9%至約15.0百萬港元(二零二零年：30.6百萬港元)，主要由於政府補助減少27.4%至約13.6百萬港元(二零二零年：18.7百萬港元)以及匯兌損失4.0百萬港元(二零二零年：收益2.6百萬港元)。

## 銷售及分銷開支

年內銷售及分銷支出增長116.8%至約94.7百萬港元(二零二零年：43.7百萬港元)、主要因為歌劇院一號交付大部分住宅產生銷售及分銷開支增加約53.9百萬港元(二零二零年：1.0百萬港元)。由於收益增加，銷售及分銷開支佔收益的百分比因而下降33.6百分點至3.6%(二零二零年：37.2%)。

## 行政及其他營運開支

行政及其他營運開支主要包括管理人員薪酬、辦公室租金、專業費用及娛樂業務的營運開支。為應對不利的經營環境，本集團實施多項有效的成本控制措施，在收益大幅增長下年內行政及其他營運開支僅輕微增長3.6%至約82.1百萬港元(二零二零年：79.2百萬港元)。

## 無形資產減值虧損

鑒於娛樂業務表現不濟及市況不利，本集團根據獨立專業估值師編製之業務估值確認年內約268.7百萬港元(二零二零年：20.0百萬港元)之無形資產減值虧損。

## 除稅前溢利

年內本集團轉虧為盈，錄得除稅前溢利約為91.9百萬港元(二零二零年：虧損122.1百萬港元)。

## 稅項

年內稅項主要包括約100.0百萬港元(二零二零年：1.0百萬港元)之即期所得稅開支，以及就無形資產減值虧損及預期信貸虧損撥備確認約65.6百萬港元(二零二零年：8.8百萬港元)之遞延稅項抵免。

## 本公司擁有人應佔溢利

經計及上述因素，年內除稅後溢利約為57.6百萬港元(二零二零年：虧損114.3百萬港元)。本公司擁有人應佔溢利約為61.9百萬港元(二零二零年：虧損92.0百萬港元)。本公司擁有人應佔年內每股基本溢利為1.93港仙(二零二零年：虧損2.87港仙)。

## 流動資金及財務資源

### 現金及借貸

本集團之資金主要來自經營業務的現金流、直接控股公司墊款及財務機構所提供之信貸。於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及現金等額項目增加193.8%至約627.1百萬港元(二零二零年：213.4百萬港元)。

於二零二一年十二月三十一日，總借貸(不包括租賃負債)減少90.8%至約173.8百萬港元(二零二零年：1,880.3百萬港元)，乃償還澳洲房地產開發項目的貸款所致。本集團大部分借貸以人民幣(「人民幣」)及澳元(「澳元」)計值。經計及本集團的現金及銀行結餘、業務所產生的資金及可動用的信貸，在無不可預見之情況下，本集團深信有充裕資金應付可見將來之債項及營運資金所需。

### 資本開支

年內，本集團的總資本開支約為366.1百萬港元(二零二零年：412.7百萬港元)，主要用於購置機器、建設酒廠及開發房地產項目。於二零二二年，我們預算資本開支約為18.5百萬港元，主要用於發展南韓濟洲錦繡山莊項目及酒廠更新改造。

### 存貨

本集團的存貨主要包括製成品、半製成品及原材料。於二零二一年十二月三十一日，本集團之存貨增加7.2%至約224.4百萬港元(二零二零年：209.3百萬港元)。製成品減少40.8%至約17.5百萬港元(二零二零年：29.5百萬港元)，年內葡萄酒業務之製成品週轉率(平均期末製成品除以銷售成本)因去庫存而改善至138日(二零二零年：204日)。

## 資產負債表分析

於二零二一年十二月三十一日，本集團之總資產減少36.7%至約2,766.8百萬港元(二零二零年：4,371.0百萬港元)。總資產包括流動資產約1,539.5百萬港元(二零二零年：2,858.4百萬港元)及非流動資產約1,227.3百萬港元(二零二零年：1,512.6百萬港元)。總資產減少主要由於歌劇院一號之住宅交付所致。

於二零二一年十二月三十一日，總負債包括流動負債約485.9百萬港元(二零二零年：2,133.6百萬港元)及非流動負債約139.3百萬港元(二零二零年：169.4百萬港元)。總負債減少72.9%至約625.2百萬港元(二零二零年：2,303.0百萬港元)，乃主要因償還澳洲房地產項目所有銀行借款所致。

於二零二一年十二月三十一日，我們之總權益包括約1,809.2百萬港元(二零二零年：1,694.6百萬港元)之擁有人權益及約332.5百萬港元(二零二零年：373.3百萬港元)之非控制性權益。

於二零二一年十二月三十一日，由於營運現金增加，本集團之流動比率因而改善至3.2(二零二零年：1.3)。負債比率(總借款(不包括租賃負債)除以總權益)因償還大部份借款而減至8.1%(二零二零年：90.9%)。

年內，由於收益增加，貿易應收賬款週轉率(平均貿易應收賬款除以收益)減少至1日(二零二零年：47日)。

## 主要供應商及客戶

年內，本集團的五大供應商佔本集團總採購額91.9%(二零二零年：26.7%)，最大供應商之採購額佔本集團總採購額48.1%(二零二零年：10.7%)。本集團之五大客戶佔本集團總收益21.0%(二零二零年：14.8%)，最大客戶之銷售額佔本集團總收益5.6%(二零二零年：3.9%)。

本公司董事、彼等之緊密聯繫人(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」))或股東(據董事所知，持有本公司已發行股本5%以上)概無於本集團首五大供應商或客戶中擁有任何實益權益。

## 政府補助

年內，本集團從各地方政府獲得合共約13.6百萬港元(二零二零年：18.7百萬港元)之補助，以扶持本集團之技術開發。

## 股息

董事會建議不派付年內之任何股息(二零二零年：無)。

## 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團以賬面淨值約23.5百萬港元(二零二零年：23.7百萬港元)之土地使用權、物業、廠房及設備質押作為一般銀行授信之抵押。

## 或然負債

除下文「訴訟最新資料」一節有關對本集團未解決之法律訴訟所披露者外，本集團於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日並無其他重大或然負債。

## 匯率波動風險

本集團之收益、支出、資產及負債以港元、人民幣、澳元、加元(「加元」)及韓圓(「韓圓」)計值。

本集團於中國之附屬公司的功能貨幣為人民幣，而於南韓、澳洲及加拿大之附屬公司分別以韓圓、澳元及加元計值。因相關業務在其各自之營運上形成自然對沖機制，外幣匯兌風險相對較低，故本集團認為無需採用金融工具對沖。為加強整體風險管理，本集團將不時審視財政管理職能並密切監控貨幣及利率的波動風險，以在適當時候實施合適之外匯對沖政策防範相關風險。

## 重大收購及出售

年內，本集團並無收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業的重大事項。

## 重大投資

於二零二一年十二月三十一日，本集團概無價值佔本集團資產總額5%或以上之重大投資。

## 僱員資料及酬金政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團共聘用365名(二零二零年：381名)全職僱員。本集團的酬金政策按個別員工的表現而定，並每年作出檢討。本公司為特定的參與者設有一項購股權計劃，作為彼等對本集團所作貢獻之激勵及回報。本集團亦會根據適用之法律及法規為僱員提供醫療保險及強積金計劃(視乎情況而定)。

## 訴訟最新資料

### NSR Toronto Holdings Ltd. (「NSR Toronto」) 之法律訴訟

- (i) 本公司之全資附屬公司NSR Toronto於安大略省高等法院(「安大略法院」)發出日期為二零一九年五月三十日之訴訟通知，並向CIM Development (Markham) LP、CIM Mackenzie Creek Residential GP Inc.、CIM Commercial LP、CIM Mackenzie Creek Commercial GP Inc.、CIM Mackenzie Creek Inc.及 CIM Global Development Inc.(統稱「項目被告公司」，彼等當時均為本公司之非全資附屬公司及／或聯營公司)、CIM Mackenzie Creek Limited Partnership、CIM Homes Inc.、10184861 Canada Inc.及馮九斌先生(統稱「CIM被告」，連同項目被告公司統稱「該等被告」)遞交日期為二零一九年六月二十七日之申索陳述書(「二零一九年申索」)。根據二零一九年申索，NSR Toronto要求賠償因彼等違反合約及誠信義務造成之損失、違反受信責任及違背信託且未有或拒絕披露損害NSR Toronto利益之內部交易所獲取之利益，以及拒絕履行其於二零一七年五月三十日與本集團訂立協議項下之責任所獲取的具體利益(或造成的具體損失)，涉及金額以訴訟過程中所具體釐定者為準(連同有關利息及成本)。

該等被告於安大略法院遞交日期為二零一九年八月十六日之抗辯及反訴陳述書(「反訴」)，其(a)否認對NSR Toronto承擔任何及一切責任；(b)要求駁回訴訟；及(c)該等被告向NSR Toronto索償與發展項目相關的利潤損失，涉及金額將於審訊前釐定。

鑒於反訴因未經當時為NSR Toronto控制之項目被告公司授權下展開，NSR Toronto於二零一九年十月四日向安大略法院提交經修訂動議通知，要求(a)終止或駁回由項目被告公司提出反訴之命令；及(b)撤銷反訴之命令，理由是反訴是在未經當時由NSR Toronto控制的項目被告的授權下開始。

於二零二零年一月十七日，安大略法院裁決中止以項目被告公司的名義提出之反訴，並命令CIM被告支付NSR Toronto在審議中之費用。

於二零二零年二月二十五日，NSR Toronto提交經修訂申索，當中修訂唯一的被告方僅為CIM被告（「經修訂申索」）。經修訂申索反映自首次提出二零一九年申索後之若干發展。於二零二零年六月十六日，CIM被告提交新修訂抗辯及反訴陳述書（「經修訂反訴」），要求NSR Toronto就有關違約、違反受信責任、誠信及失實陳述之損失賠償50百萬加元（相等於約290百萬港元）。於二零二零年九月十一日，NSR Toronto就經修訂反訴作出回覆及抗辯。

於本公告日，相關法庭認證過程尚未排期。NSR Toronto在加拿大法律顧問的建議下，出於各種戰略原因，決定目前不繼續提出經修訂反訴。

- (ii) 於二零二零年三月十三日（多倫多時間），NSR Toronto及其一名高管在加拿大安大略省接獲由兩家安大略省公司（統稱「原告」）向安大略法院遞交日期為二零二零年二月二十一日之申索陳述書（「二零二零年申索」）。二零二零年申索提出對本公司、其於香港的直接全資附屬公司（「NSR被告I」）、NSR Toronto及NSR Toronto高管（「NSR被告II」，連同「NSR被告I」統稱「該等NSR被告」）以及若干與本集團無關連的實體（「其他被告」）之法律及事實指控。原告就該等NSR被告涉嫌違反合約、共謀等事項要求該等NSR被告賠償合共8百萬加元（相等於約47.7百萬港元）之懲罰性賠償，其中包括5百萬加元（相等於約29.8百萬港元）為有關本集團於二零一九年出售房地產投資項目（「出售事項」）的顧問費。原告亦對其他被告提出類似申索。

於二零二零年五月十一日，NSR被告II向安大略法院提交抗辯陳述書，否認二零二零年申索中所指控的不當行為，並要求撤回該訴訟。

其後，於二零二一年二月十一日，其中一名原告提呈動議記錄，要求向安大略法院取得（其中包括）：(a) 允許原告修訂其二零二零年申索之命令，其中包括出售事項土地之未決訴訟證（「經修訂二零二零年申索」）；(b) 確認送達原告的動議記錄予共同原告之命令；(c) 免除送達或允許以郵寄方式替代送達予未被送達二零二零年申索的NSR被告I之命令；及(d) NSR被告及其他被告各自向法院支付5百萬加元，以待確定原告就有關上述顧問費之權利（「原告動議」）。法院已於二零二一年六月十五日給予與送達有關的濟助，但項目(a)及(d)尚未作出判決（見下文）。

於二零二一年五月五日，NSR被告II根據民事訴訟規則提呈動議記錄，要求頒令撤銷於經修訂二零二零年申索中針對其提出的申索（「NSR被告II動議」）。動議已於二零二一年六月二十五日進行聆訊及於二零二一年八月三十日發出，而因NSR被告II勝訴而可獲得的訟費定為70,000加元。原告已就該決定向上訴法院提出上訴；上訴將於二零二二年五月十二日審理。

於二零二一年六月十五日，同樣針對原告二零二一年二月十一日的動議，安大略省法院下令，向NSR被告I的送達視為有效。

於二零二二年三月七日，安大略省高等法院聽取了原告二零二一年二月十一日的動議理據（即關於簽發未決訴訟證和向法院預付關於訴訟的500萬加元諮詢費）。法院還聽取了NSR被告I的交叉動議，以質疑安大略法院對他們的管轄權。法院保留對所有事項的決定權，預計法院將在兩個月內作出有關動議的裁決。

- (iii) 於二零二一年六月九日（多倫多時間），NSR Toronto於安大略法院針對Global King Inc（「Global King」）遞交一份申索陳述書。就Global King於二零一九年妨礙Mackenzie Creek項目的處置索賠7.2百萬加元，以及0.1百萬加元的懲罰性損害賠償。Global King Inc於二零二一年七月二十九日以抗辯陳述書回覆。雙方正在準備文件宣誓書並討論證據探索計劃，原告及該等被告的法律顧問預期將就此協定。

NSR Toronto 將敦促各方盡快完成法庭認證計劃，否則我們可能需要提出動議讓法院確定審理日期。在雙方都可出庭情況下，法庭認證將使我們公司能夠在二零二二年四月及五月的排期作法庭盤問。

根據加拿大法律顧問的意見，董事認為現時評估以上訴訟對本公司潛在財務影響之可能性尚為時過早，因此，現階段尚未於年內就經修訂反訴及經修訂二零二零年申索作出任何撥備。

## 業務回顧

二零二一年，雖然新冠疫情持續橫行，但全球經濟從新冠疫情的巨大衝擊中開始逐漸恢復。在強而有力的中國中央政府領導下，中國不僅率先控制了疫情傳播，經濟也率先實現了復甦，並在過去的一年里保持經濟增長態勢，實現了較高增長和較低通脹的雙重目標，經濟發展勢頭良好。

本集團的紅酒業務於年內受中國有效控制疫情及中國國內經濟復甦帶動。年內紅酒業務收益雖然微跌4%至約112.4百萬港元（二零二零年：117.2萬港元），但因為去年以清舊迎新模式銷售，今年紅酒業務的年內毛利劇增，實現了約9.4百萬港元的淨利潤。承去年所言香格里拉酒業及時調整業務策略以清舊迎新模式激活疫後的報復式高端消費。預期紅酒業務仍為本集團總收益之主要部分，為此我們將致力推廣創收，並審視重組現有業務架構之可行性，以隨時準備應對市場變化。

本集團於韓國濟州的兩個業務中，錦繡山莊的發展項目因項目融資障礙仍未能開展工程，而娛樂業務為配合當地政府的防疫工作，娛樂處所全年停運。因預計來年全球疫情大可能持續，本集團審慎應對，並將適時擇機調整本集團之韓國業務策略。

年內悉尼歌劇院一號項目於二零二一年十二月如期完成大部分住宅的交付，相關收入約2,489.3百萬港元及相關毛利499.6百萬港元已經被確認在年內的財務業績內。本集團在償還了約17.4億港元等值的澳洲項目開發貸款後，尚餘逾6.2億港元等值的現金以及逾5.4億港元等值的可持續變現增益的住宅和商業物業，預料這部分貨值會繼續為本集團的二零二二年業績帶來較大的收益及投資回報。

在澳洲項目的成功交付為本集團年內扭虧為盈奠下基石，本集團年內的總收益劇增2,113.3%至2,601.7百萬港元（二零二零年：117.6百萬港元），錄得約57.6百萬港元之溢利（二零二零年：虧損114.3百萬港元）。本公司股東應佔溢利為61.9百萬港元（二零二零年：虧損92.0百萬港元）；每股基本溢利1.93港仙（二零二零年：虧損2.87港仙）。於二零二一年十二月三十一日，本集團總資產及淨資產分別為2,766.8百萬港元及2,141.6百萬港元。

展望二零二二年，雖然受到新冠疫情反彈和國內外經濟環境變化帶來的巨大壓力，但中國對於疫情防控能力強、經濟韌性強、潛力足、長期向好的基本面沒有改變，經濟將延續穩步復甦態勢，相信本集團的紅酒業務會繼續蓬勃發展。另外，無論國內國外，固定資產投資仍將是經濟平穩運行的「壓艙石」，尤其是在各國政府都需要提振本土經濟和加速回流疫情中發放的過度充裕的貨幣流動性，房地產作為穩定的資產投資和國民生產總值的中流砥柱，仍然會受到消費者的青睞，預期海外房地產及文旅產業將會重回正常運行通道。

本集團將繼續以創新理念為優勢，以財務穩健為依託，以多元發展為導向，以回報社會為信念，在變局中開新局，保持高質量發展，不斷為客戶提供更好的產品與服務，用斐然的成績為文旅發展和城市塑造更高的價值。二零二二年，本集團將全力以赴、凝心聚力，以超前佈局、銳意進取的核心管理團隊，肩負起新的擔當和使命，續寫新一年的輝煌篇章。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

年內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治守則（「企業管治守則」）

年內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則的所有適用守則條文，惟守則條文第A.2.1條有所偏離，其解釋如下：

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁的職責應予區分。本公司主席馬晨山先生，現兼任行政總裁之職務。董事會相信，由同一人同時擔任主席及行政總裁職務可確保本集團貫徹的領導，更有效及有效率地規劃本集團的整體策略。董事會亦相信，現有安排不會損害權力與職能兩者的平衡，因現時由經驗豐富的優秀人才組成的董事會(其中有充足的人數擔任獨立非執行董事)亦能有效確保兩者的平衡。然而，本集團亦會定期檢討董事會組成，並於物色到合適人選時另行委任行政總裁。

### **董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)**

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則。於本公司作出特定查詢後，全體董事均確認年內一直遵守標準守則所規定之標準。

### **審核委員會**

審核委員會包括三名獨立非執行董事，分別為丁良輝先生(主席)、謝廣漢先生及曹貺予先生。

審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計準則及慣例，並討論本集團內部監控及風險管理系統以及財務報告事宜，包括審閱本集團年內之年度業績。審核委員會認為，本集團之會計政策乃符合香港現行之最佳慣例。

## 中正天恆會計師有限公司(「中正天恆」)之工作範圍

本集團於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況表、年內綜合損益及其他全面收益表的數據，以及初步公告所載的相關附註已獲本公司核數師同意載入本集團的年內綜合財務報表。根據香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證委聘準則，本公司核數師中正天恆於此方面的工作並無構成一項核證委聘，因此中正天恆未就初步公告作出保證。

承董事會命  
新絲路文旅有限公司  
主席兼執行董事  
馬晨山

香港，二零二二年三月三十日

於本公告日，董事會包括四名執行董事，分別為馬晨山先生、張建先生、杭冠宇先生及劉華明先生；及三名獨立非執行董事，分別為丁良輝先生、謝廣漢先生及曹貺予先生。