



2023

年報



**DTXS SILK ROAD INVESTMENT HOLDINGS  
COMPANY LIMITED**  
**大唐西市絲路投資控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號: 620)



# 目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	5
董事及高級管理人員履歷詳情	11
董事會報告	15
企業管治報告	28
獨立核數師報告	39
綜合損益及其他全面收益表	45
綜合財務狀況表	47
綜合權益變動表	49
綜合現金流量表	50
綜合財務報表附註	52
五年財務概要	138





## 董事會

### 執行董事

呂建中先生(主席)  
 楊興文先生  
 黃大海先生  
 黃國敦先生(聯席行政總裁)  
 (於二零二三年二月一日獲調任)  
 孫立明先生(聯席行政總裁)  
 (於二零二三年二月一日獲委任，  
 並於二零二四年一月十五日辭任)  
 徐志宏博士(常務副主席)  
 (於二零二三年二月一日辭任)

### 獨立非執行董事

郭志成先生  
 王貴國教授(於二零二三年十二月一日獲委任)  
 侯穎芝女士(於二零二三年十二月一日獲委任)  
 曾鈺成先生(於二零二三年八月三十一日任期屆滿)  
 謝湧海先生(於二零二三年九月三十日辭任)

## 審核委員會

郭志成先生(主席)  
 王貴國教授(於二零二三年十二月一日獲委任)  
 侯穎芝女士(於二零二三年十二月一日獲委任)  
 曾鈺成先生(於二零二三年八月三十一日任期屆滿)  
 謝湧海先生(於二零二三年九月三十日辭任)

## 提名委員會

呂建中先生(主席)  
 郭志成先生  
 侯穎芝女士(於二零二三年十二月一日獲委任)  
 謝湧海先生(於二零二三年九月三十日辭任)

## 薪酬委員會

王貴國教授(主席)(於二零二三年十二月一日獲委任)  
 郭志成先生  
 黃大海先生  
 謝湧海先生(主席)(於二零二三年九月三十日辭任)

## 投資委員會

黃大海先生(主席)(於二零二四年一月十六日獲委任)  
 黃國敦先生  
 楊興文先生  
 孫立明先生(主席)  
 (於二零二四年一月十五日辭任)  
 徐志宏博士(於二零二三年二月一日辭任)

## 公司秘書

王康德先生(於二零二三年六月十九日獲委任)  
 曾傲嫻女士(於二零二三年五月三十一日辭任)

## 註冊辦事處

Crawford House  
 4th Floor  
 50 Cedar Avenue  
 Hamilton HM11  
 Bermuda

## 總公司及香港主要營業地點

香港上環  
 皇后大道中183號  
 中遠大廈36樓  
 3615-16室

## 百慕達主要股份過戶登記處

Ocorian Management (Bermuda) Limited  
 Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street  
 Hamilton HM10  
 Bermuda

## 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司  
 香港  
 夏慤道16號  
 遠東金融中心17樓

## 核數師

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司

## 法律顧問

麥振興律師事務所  
 陝西錦路律師事務所  
 北京安生(西安)律師事務所

## 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
 交通銀行股份有限公司香港分行  
 中國建設銀行香港分行  
 招商永隆銀行

## 網站

www.dtxs.com

## 股份代號

620



# 主席報告

## 致列位股東：

本人謹代表大唐西市絲路投資控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）董事會（「董事會」）欣然呈報截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績報告。

呂建中  
主席



「咬定青山不放鬆，立根原在破岩中。」

二零二三年，面對國內經濟下滑，有效需求不足、部分行業產能過剩、社會預期偏弱等經濟壓力以及美聯儲加息導致的國際資本外流等複雜多變的市場環境，我們聚焦文化創新主業、推動科技創新、紮實降本增效，經營發展取得來之不易的成績。

過去的一年，公司旗下「大唐西市絲路國際金融中心」進展順利，國內外若干金融機構已經相繼入駐，在此過程中集團與政府積極溝通，和施工方密切配合，克服各種不利因素影響，確保了絲路國際金融中心超高層建設進度和品質。

結合海南相關利好政策，公司積極回應國家及海南政府的號召，以「2025年底前實現全島封關運作」的部署為目標，參股主導藝術品投資及交易的「海南國際文化藝術品交易中心」迎來三周年慶，一步步正在為海南自貿港建設國家對外文化貿易基地作出積極貢獻。

這些成績的取得，感謝全體員工愛崗敬業、忘我工作、無私奉獻，與集團同呼吸共命運；同時更要由衷感謝各位股東的鼎力支持。



古之立大事者，不惟有超世之才，亦必有堅韌不拔之志。往後的路，我們依然勇於擔當、敢闖敢幹。

以「堅定的信念」作為我們破浪前行的力量源泉。2023年雖遇到了暫時的困難，我們亦應看到中國政府面對美聯儲加息等諸多不利，亦採取穩定人民幣匯率，優化外匯儲備結構，加強金融監管等應對措施，尤其是促進內需、加強基礎設施建設、推動消費升級以及鼓勵創新等政策，正是我們倚重的利好資訊。2024年我們將靈活用好這些政策，求得發展。「大雪壓青松，青松挺且直」，我們將眾志成城、其利斷金。

以「堅強的意志」充分挖掘厚重的歷史文化資源，響應政府打造萬億級文旅產業集群的號召，搶抓機遇發展文化產業、文化事業，為譜寫中國式現代化建設的新篇章做出積極貢獻。

以「拼搏求成功」作為我們發展的唯一出路。善於迎難而上，通過頑強拼搏戰勝各種困難，直至取得成功。以創新謀發展開啟大唐西市集團新一輪的自我革命。以戰略思維做好創新開拓，為集團轉型升級、高品質發展奠定了堅實基礎。

各位同仁！「文化創造價值，產業做實夢想」。成功的征程上沒有坦途，沒有天賦異稟的幸運，唯有水滴石穿的堅持；沒有一步登天的捷徑，唯有日積月累的付出。我們堅信，走遠路、下苦功的人，終會達成目標、獲得成功。

「人間正道是滄桑」，二零二四新的一年，我們一起繼續努力！

呂建中

主席

二零二四年四月二十九日



# 管理層討論及分析

## 財務及業務回顧以及前景

本集團年內錄得收益約港幣44,500,000元(二零二二年：港幣1,134,300,000元)，較二零二二年減少約96%。本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得本年度虧損約港幣358,500,000元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得年內溢利約港幣186,400,000元。截至二零二三年十二月三十一日止年度的收益減少及轉盈為虧主要是來自客戶合約之收益減少港幣1,088,100,000元、撇減發展中物業及持作銷售的已竣工物業港幣178,600,000元以及分別確認商譽、無形資產以及物業、廠房及設備減值虧損港幣102,600,000元、港幣56,800,000元及港幣19,500,000元。

## 物業發展分部

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本分部貢獻分部收益約港幣6,600,000元(二零二二年：港幣1,090,100,000元)及分部除稅前虧損約港幣184,500,000元(二零二二年：分部除稅前溢利港幣479,500,000元)。分部收益減少及分部除稅前溢利轉為分部除稅前虧損主要是年內並無物業開發項目竣工。

該等物業位於中華人民共和國(「中國」)西安市蓮湖區大唐西市(「大唐西市」)。根據現有業務計劃，該等物業計劃發展為全方位涵蓋文化藝術品經營、文化藝術品融資及絲路國際文娛綜合體的絲路國際文化中心。絲路國際文化中心的設計有三大特色，包括：(i)絲綢之路國際總商會總部大樓；(ii)藝術品中央商務區；及(iii)絲綢之路風情街歐洲段。絲路國際文化中心由三棟辦公大樓、購物商場及五星級酒店組成。估計三棟辦公大樓的總建築面積約260,000平方米。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，發展中項目尚未完工。因此，年內並無確認收益及相關成本。本集團聘請外部專業估值師評估發展中物業及持作銷售的已竣工物業的公平值。已確認撇減發展中物業及持作銷售的已竣工物業港幣178,600,000元，因為該等物業的賬面值超過其公平值。絲路國際文化中心的預售許可證於二零二三年十月取得，目前已有幾位潛在買家表示對該物業感興趣。絲路國際文化中心預計將於二零二六年竣工。



截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團藝術品融資業務的委託方均為本公司及其關連人士的獨立第三方。委託方為香港或中國居民或在香港及／或中國有業務營運的公司。於二零二三年十二月三十一日，本集團藝術品融資業務預付委託方賬面值(扣除減值撥備後)約為港幣392,216,000元(扣除減值撥備後)(二零二二年：港幣404,323,000元)，詳情如下：

委託方類別	佔本集團預付委託方款項組合賬面值之概約比重		年利率	到期日
公司	70%		8%–12%	已到期或於一年內
個人	30%		8%–15%	已到期或於一年內
	100%			

於二零二三年十二月三十一日，預付款項賬面價值的100%(二零二二年：100%)(扣除減值撥備後)以抵押物作抵押。年末，預付委託方的款項已到期或於一年內到期，其中預付最大委託方和前五名委託方的款項分別佔本集團預付款項組合的12%和54%(扣除減值撥備後)。五大委託人包括四間公司和一名個人。

以下是該集團藝術融資業務操作的主要內部控制摘要：

### 1. 盡職調查

對委託人進行身份驗證和財務背景調查。負責的藝術文化主管將檢查和驗證委託人提供的信息，包括身份、財務報表和申請人的資產證明。必要時，將對委託人進行公司、法律、信用搜索，並對作為抵押品的抵押物進行實地檢查。

### 2. 信用評估

對委託人的信用歷史和財務背景以及要作為抵押品的抵押物的價值和性質進行詳細評估。將進行信用評估，包括分析委託人的還款能力和信用歷史，以及分析從實現抵押品中可能獲得的回收潛力。信用評估過程將由負責的藝術文化主管進行，並由負責的藝術文化經理進行審查。

### 3. 正確執行文件

對於由負責的藝術文化經理推薦並經過該集團藝術融資子公司董事會批准的藝術融資申請，負責的藝術文化主管將在負責的藝術文化經理監督下安排準備和正確執行藝術融資文件。



# 管理層討論及分析

## 4. 持續監控

對委託人的還款和預付款展期進行持續監控。藝術文化團隊將定期檢查和與委託人溝通關於委託人的財務狀況和抵押品的市場價值。在展期合同時進行信用評估時，可能會要求委託人提供額外的抵押品。如果有逾期付款，將向委託人發出法律要求信函。必要時，將對委託人採取法律行動，以追回應支付的款項並取得抵押品的所有權。

## 藝術及文化分部

此分部包括拍賣業務及藝術品中央商務區業務（「藝術品中央商務區業務」），截至二零二三年十二月三十一日止年度，其貢獻分部收益約港幣35,900,000元（二零二二年：港幣37,600,000元），而分部除稅前虧損為約港幣164,300,000元（二零二二年：港幣29,900,000元）。

### 拍賣業務

截至二零二三年十二月三十一日止年度，鑒於中國經濟形勢不明朗已令藝術品及古董市場大受影響，期待已久的藝術市場復甦並未伴隨內地與香港出入境於二零二三年初重新開放而出現，因而本公司於二零二三年並無舉行任何大型拍賣會。拍賣業務的價值受到較大影響。因此，本公司採取保守方法，就於二零一六年收購的商譽及無形資產全數確認減值虧損。管理層將繼續關注藝術品及古董市場的市況和情緒。一旦出現復甦迹象，我們將恢復舉行大型拍賣會。

### 藝術品中央商務區業務

本公司在西安設立一個藝術品中央商務區中心。該中心的主要業務功能乃為藝術及收藏品提供進行倉儲、展覽、拍賣、推廣及交易等綜合用途場地。該中心旨在與其他藝術及文化夥伴建立龐大網絡，舉辦活動及建立關係。此外，中心預期將與絲路國際文化中心締造協同效應。

## 酒業及貿易分部

本分部包括酒類業務及貿易業務，截至二零二三年十二月三十一日止年度，其貢獻分部收益約港幣2,000,000元（二零二二年：港幣6,600,000元）及分部除稅前虧損約港幣5,200,000元（二零二二年：港幣9,600,000元）。

年內，我們對本分部的業務營運進行若干重組，包括將主要營運遷至西安，以提高效率及加強成本控制措施，並享有當地政府更多優惠政策。於二零二四年三月，本集團出售位於法國的葡萄酒廠，並將財務資源及精力重新部署到本集團的其他業務中。

## 展望

中國經濟正在復甦，短期內仍面臨一定的不確定性，特別是中國傳統經濟仍面臨巨大壓力。然而，我們相信中國經濟的基本面依然強勁。中國政府正在為改善經濟形勢做出巨大努力。我們相信，文化藝術市場的反彈和復甦指日可待。管理層將繼續採取審慎策略，專注現有業務，包括絲路國際文化中心的建設、銷售和租賃。



中國整體經濟正處於轉型期，顯而易見地從傳統經濟向新經濟和新技术轉型。我們將繼續探索圍繞文化藝術產業發展新經濟(數字技術)，並利用強大的母集團背景，特別是海南國際文化藝術品交易中心股份有限公司。這包括在時機出現時開發、投資和收購相關業務。

## 主要風險及不確定因素

於年內，本公司制訂企業風險管理框架，以檢討及更新本集團所面對的風險。本集團面對的主要風險及不確定因素概述如下：

### 1. 策略風險

- (i) 不利的臨時性外部事件及無法及時應對的風險
- (ii) 環球及中國經濟下行的風險及金融市場環境的波動
- (iii) 物業開發及拍賣市場競爭激烈

### 2. 營運風險

- (i) 未能按時完成建築項目
- (ii) 藝術品鑒證、評估及估價的風險
- (iii) 對客戶認識不足及反洗錢管理不善
- (iv) 委託出售的藝術品的損壞或被盜風險
- (v) 數據丟失防範機制不健全及未能保留數據

### 3. 財務風險

- (i) 客戶及／或拍賣買家違約或延期付款的風險
- (ii) 未能全數追回預付委託方款項
- (iii) 拍賣業務經費及流動資金不足



# 管理層討論及分析

## 4. 管治、合規及法律風險

- (i) 未能取得對新收購附屬公司的必要控制
- (ii) 未有遵守上市規則披露規定的風險
- (iii) 未有遵守相關法律法規的風險及無法及時應對法律法規的變更
- (iv) 信息安全及數據洩露的風險

為回應上述風險，本公司已制訂及實施一套風險管理政策，作為評估及管理重大風險的方向。此外，本公司已委聘外部專業人士，每年就本集團的內部監控系統的效用進行檢討。

## 對沖、收購及出售以及重大投資

於回顧年度內本集團並無(i)使用任何財務工具作對沖用途；(ii)進行任何重大收購或出售資產、業務或附屬公司；或(iii)作出任何重大投資。

## 流動資金及財政資源

於回顧年度內，本集團之營運主要以內部資源撥付。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物總額為約港幣23,100,000元，較於二零二二年十二月三十一日之銀行結餘及現金約港幣102,800,000元減少約港幣79,700,000元。減少乃主要由於年內日常營運消耗現金資源所致。於二零二三年十二月三十一日，本集團尚未償還之已抵押借款為約港幣1,339,500,000元（二零二二年：港幣1,519,300,000元），須於一年至三年內（二零二二年：一年至兩年內）償還。

## 資本負債

本集團採用資本負債比率監控資本，有關比率乃以淨債務除以本公司權益持有人應佔權益計算得出。淨債務包括借款總額減現金及現金等價物。於二零二三年十二月三十一日，本集團資本負債比率約為148.3%（二零二二年：117.3%）。

## 期後事項

除第137頁附註47報告期後事項所披露者外，截至二零二三年十二月三十一日止年度後及直至本年報日期，並無發生任何重大事項。

## 外匯風險

本集團之資產及負債主要以港幣及人民幣（即各集團公司之功能貨幣）列值。來自中國營運所得之收入及支出主要以人民幣列值。



就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債已按二零二三年十二月三十一日之現行匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港幣）。收入及支出項目已按截至二零二三年十二月三十一日止年度之平均匯率進行換算。截至二零二三年十二月三十一日止年度換算海外業務所產生之匯兌虧損約港幣19,900,000元（二零二二年：港幣56,700,000元）已於其他全面收益確認並於「換算海外業務產生之匯兌差額」項下之權益中累計。

於出售海外業務時涉及失去一間附屬公司（包括海外業務）的控制權，就本公司權益持有人應佔該業務而於權益累計的匯兌差額則重新分類至損益。

## 人力資源

於二零二三年十二月三十一日，除外判商外（但包括合約工人），本集團在香港、中國及法國約有94名僱員（二零二二年：107名）。本集團鼓勵僱員提升生產力，其僱員之薪酬乃根據彼等之資歷、工作經驗、現行市場價格及對本集團之貢獻而釐定。紅利及購股權形式之獎勵亦可能根據個人表現向合資格僱員提供。

## 或然負債及財務擔保

於二零二三年十二月三十一日，本集團的或然負債涉及(i)物業買家就若干不合規事宜的潛在申索約港幣20,000元（二零二二年：港幣900,000元）；及(ii)就銀行向物業發展分部客戶及一名關連方提供的貸款而向銀行提供擔保，總額約為港幣359,700,000元（二零二二年：港幣437,100,000元）。

## 資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團之資本承擔為約港幣507,300,000元（二零二二年：港幣725,100,000元）。



# 董事及高級管理人員履歷詳情

## 董事

### 執行董事

**呂建中先生**（「呂先生」），60歲，於二零一五年十二月八日獲委任為本公司主席兼執行董事，並於二零一七年三月三十日獲委任為本公司提名委員會主席。呂先生畢業於西北工業大學，獲工程管理碩士。彼為大唐西市文化產業投資集團有限公司（「大唐西市文投」）（為本公司之最終控股股東）之創辦主席兼董事。

呂先生亦擔任第十三屆全國人民代表大會代表、中國人民政治協商會議第十屆、第十一屆及第十二屆委員、絲綢之路國際總商會主席、中國博物館協會非國有博物館專業委員會主任委員、中國國際交流協會及中國國際商會副會長。

呂先生先後榮獲「全國第三屆優秀中國特色社會主義事業建設者」、「薪火相傳——中國文化遺產保護年度傑出人物」、「中華文化人物」、「中華兒女年度人物」、「中國民營企業十大人物」、「全球秦商風雲人物」及「2013中國文化產業年度人物」等榮譽稱號。

**楊興文先生**（「楊先生」），61歲，於二零一五年十二月八日獲委任為本公司執行董事。彼於二零二零年六月二十六日獲委任為本公司投資委員會成員。楊先生畢業於北京語言文學自修大學，獲文學大專學位。彼亦曾就讀中央黨校函授學院，主修經濟，獲專業經濟師銜頭。楊先生擁有豐富金融會計經驗，彼現為大唐西市文投之副主席，掌管大唐西市文投及其附屬公司之所有財務事務。彼亦為大唐西市文投之股東。楊先生於陝西省開展事業，曾於陝西佳鑫實業集團有限公司任職。

**黃大海先生**（「黃先生」），61歲，於二零二二年十一月十日獲委任為本公司執行董事及薪酬委員會的成員。彼主力制定發展規劃和經營戰略，以促進本集團目標的實現。

黃先生取得中國西安交通大學的經濟金融學院之金融研究生學位，前身為陝西財經學院。彼擁有從中國建設銀行授予的高級經濟師資格。於二零二二年十月，黃先生調任為大唐西市文化產業投資集團有限公司的副總裁。他於二零一八年六月至二零二二年十月期間擔任大唐西市文化產業投資集團有限公司的董事局主席助理，並於二零一七年七月至二零二二年六月期間為大唐西市金融控股有限公司之總裁。他在金融領域擁有超過30年的專業經驗。彼曾在中國建設銀行股份有限公司組內擔任多個職務，主要包括陝西省分行投資銀行部總經理，陝西省分行房地產信貸部副主任、西安支行副行長、科技風險公司副總經理等職務。黃先生曾獲中國金融工會全國委員會授予的全國金融五一勞動獎章。

## 董事及高級管理人員履歷詳情



**黃國敦先生**（「黃先生」），49歲，於二零一五年七月二十九日獲委任為本公司執行董事及於二零一五年十一月二日獲委任為本公司行政總裁及薪酬委員會成員。彼於二零二零年六月二十六日獲委任為本公司投資委員會成員。其先前於二零一七年八月七日由本公司行政總裁調任為副行政總裁，並於二零一八年三月二十八日辭任本公司薪酬委員會成員。黃先生已於二零二三年二月一日由本公司副行政總裁調任為聯席行政總裁。黃先生擁有多個行業之豐富財務及會計經驗，且過往曾於一家會計師事務所及投資銀行任職。彼持有悉尼大學商科學士學位，並為澳洲特許會計師學會會員。

### 獨立非執行董事

**郭志成先生**（「郭先生」），61歲，於二零二零年五月二十九日獲委任為獨立非執行董事、本公司審核委員會主席以及提名委員會及薪酬委員會成員。郭先生於一九八六年七月畢業於英國亞伯丁大學，獲頒經濟及會計學文學碩士學位。彼於一九八九年十一月起為英國蘇格蘭特許會計師公會會員，當時彼於畢馬威會計師事務所愛丁堡辦事處任職及取得資歷。彼分別自一九九一年一月、一九九二年六月及二零零一年十月起為香港執業會計師、香港註冊稅務師及認可財務策劃師。彼於二零一四年三月成為中國併購公會會員。彼於審計核證、跨境稅務及項目融資方面擁有逾二十年經驗。彼現為國信會計師事務所有限公司董事。郭先生自二零一五年起為香港博愛醫院之總理，並自二零一五年起獲委任為香港新界西獅子會有限公司創會第二副會長。

郭先生目前為香港上市公司卓悅控股有限公司（股份代號：0653）及花樣年控股集團有限公司（股份代號：1777）之獨立非執行董事。彼亦為深圳上市公司睿智醫藥科技股份有限公司（股份代號：300149）之獨立非執行董事。彼分別於二零二零年九月一日、二零二零年九月十八日、二零二一年六月三十日和二零二二年八月十五日辭去華康生物醫學控股有限公司（股份代號：8622）、弘海高新資源有限公司（股份代號：0065）、EPS創健科技集團有限公司（股份代號：3860）和恒智控股有限公司（股份代號：8405）的獨立非執行董事職務。郭先生為 Cityneon Holdings Limited 的獨立非執行董事（該公司曾於新加坡證券交易所上市，直至於二零一九年二月一日除牌），直至彼於二零一九年三月辭任。

**王貴國教授**（「王教授」），71歲，自二零二三年十二月一日起獲委任為獨立非執行董事及本公司薪酬委員會主席及審核委員會成員。

王教授為中國杭州浙江大學國際戰略與法律研究院院長、浙江大學法學教授；美國紐奧良杜蘭大學法學院 Eason-Weinmann 國際法與比較法榮休教授；「一帶一路」國際研究院（香港）院長；中國最高人民法院國際商事法庭專家委員會委員；中國蘇州中級人民法院國際商事專家委員會主任委員；中國無錫中級人民法院國際商事法庭學術委員會委員。



## 董事及高級管理人員履歷詳情

王教授曾於香港城市大學工作逾25年，歷任法律學院院長、中國法與比較法講座教授及司法教育與研究中心主任至二零一五年離任，彼亦於美國杜蘭大學法學院任Eason-Weinmann國際法與比較法終身講座教授至二零二零年榮休。王教授亦為香港世界貿易組織研究中心主席、比較法國際(海牙)科學院香港委員會主席、比較法國際(海牙)科學院名譽院士、中國國際經濟法學會副會長。

王教授有豐富的仲裁員經驗，為北京仲裁委員會及北京國際仲裁委員會委員，並已獲列入中國國際經濟貿易仲裁委員會、北京仲裁委員會、香港國際仲裁中心、韓國商事仲裁理事會等仲裁機構的仲裁員名單。

王教授為美國耶魯大學法哲學博士及美國哥倫比亞大學法學碩士，乃自一九四九年來第一位取得耶魯大學法哲學博士學位的中國內地學者。彼亦為第一位獲得聯合國培訓與科研研究所獎學金的中國內地學者，於一九八零年赴聯合國國際法院參加研討會，並於海牙國際法學院、聯合國法律部和世界銀行等機構學習。

侯穎芝女士(「侯女士」)，43歲，自二零二三年十二月一日起獲委任為獨立非執行董事及本公司審核委員會成員及提名委員會成員。

侯女士，持有香港大學工商管理碩士學位及加拿大約克大學文學士學位(主修會計學)。侯女士亦取得《金融時報》董事會專業進修課程頒授的FT亞洲非執行董事文憑。侯女士於財務匯報和營運管理方面擁有逾20年經驗。侯女士目前為Madison Pacific Trust Limited的董事(財務總監兼合規總監)，負責財務匯報及監管合規。此前，彼為阿尼莫卡資本(一個專注區塊鏈領域投資的私募股權基金)的董事，負責營運管理、監管合規及財務匯報。

### 高級管理人員

王勇先生，55歲，於二零一九年十二月一日獲委任為本公司的副行政總裁。彼專注於本集團藝術和文化部門的業務發展和運營。彼由二零零九年起擔任大唐西市文投的董事和副總裁。由二零一六年起，彼亦擔任北京景星麟鳳信息諮詢有限公司董事長兼總經理，該公司是本公司附屬公司，並自二零一七年起擔任本公司一家附屬公司的藝術和文化部門的董事。

王勇先生現任西安大唐西市博物館副理事長、副研究員，大唐西市國際拍賣有限公司主席、大唐西市國際拍賣有限公司主席、中國博物館協會非國有博物館專業委員會秘書長、中國敦煌吐魯番學會絲綢之路專業委員會秘書長、中國民營文化產業商會副秘書長、陝西省文物鑒定委員會委員兼副秘書長及中國人民政治協商會議西安市第十三屆委員會委員。

## 董事及高級管理人員履歷詳情



王勇先生畢業於西北大學文學院，獲學士學位。彼曾任西安文物保護修復中心副主任及陝西省文化遺產保護規劃設計研究院秘書長及副院長。彼擁有超過20年的文化產業運營經驗，專門從事文物保護管理、文物和藝術品鑒定以及藝術品融資和投資。

王康德先生（「王先生」）已獲委任為本公司公司秘書、授權代表及法律程序文件代理人，全部自二零二三年六月十九日起生效。王先生於二零二三年六月十九日至二零二三年九月三十日曾擔任首席財務官。王先生持有香港大學工商管理碩士學位及香港城市大學工商管理學士學位。彼為香港會計師公會資深會員。彼於香港上市公司之財務管理、項目收購、企業融資活動、公司秘書事宜、內部監控及合規方面擁有豐富經驗。彼亦曾於一家國際會計師事務所任職審計經理。



# 董事會報告

大唐西市絲路投資控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報及其經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本集團主要從事(i)拍賣業務及藝術及收藏品相關業務；(ii)貿易商務，包括酒類生產及銷售；及(iii)物業投資及發展。有關本公司附屬公司之主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註17。

## 業務回顧

本集團於本財政年度之中肯業務回顧與本集團表現之討論及分析、本集團未來業務發展之討論與本公司業務之展望、本集團可能面對之主要風險及不明朗因素、以及於本財政年度結算日後發生並對本公司構成影響之重要事項載於本年報第3至4頁之「主席報告」一節及第5至10頁之「管理層討論及分析」一節。該等討論構成本董事會報告之一部分。

## 環境政策及表現

本集團支持可持續發展，以對環境負責任之態度營運業務。在商業營運上建立了節能文化，並採取各種措施以減低碳排放量。

本集團於本財政年度的環境政策及表現之討論載於本公司於二零二四年五月二十四日刊發之「二零二三年環境、社會及管治報告」。

## 遵守相關法律及法規

本集團已於所有重大方面遵守對本集團之業務及營運具重大影響之相關法律及法規。於本財政年度，本集團概無重大違反或不遵守適用法律及法規之情況。

## 與僱員、客戶及供應商之關係

僱員是本集團最重要的資產之一，彼等的貢獻與支持極具價值。本集團定期檢討僱員之薪酬及福利待遇，以獎勵及表揚其卓越之表現。其他附帶福利方面，如僱員公積金及購股權(如適用)等，以吸納及留聘有助本集團邁向成功的人才。

本集團與客戶保持有效溝通，並努力滿足客戶不時之需求，為客戶提供優質服務。

本集團與行業內具信譽之供應商建立夥伴關係，並定期對供應商作公平之評估。

## 業績及股息

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度之業績以及本集團及本公司於該日之財務狀況載於本年報第45至137頁之綜合財務報表內。



董事會不建議派付截至二零二二年十二月三十一日止年度之股息(二零二一年：無)。

## 股息政策

本公司已採納股息政策。在宣派或建議股息前，董事會將考慮下列因素：

- 本公司的實際及預期財務表現；
- 本公司及本集團各附屬公司的保留盈利及可分派儲備；
- 本集團的營運資金需求、資本開支需求及未來擴張計劃；
- 本集團的流動資金狀況；
- 整體經濟狀況、本集團業務的業務週期及可能影響本公司業務、財務業績及狀況的內部及外部因素；及
- 董事會認為屬相關的其他因素。

派付股息亦受任何適用法律及法規以及本公司之公司細則(「公司細則」)所規限。董事會將在有需要時檢討該政策。

## 主要客戶與供應商

於本財政年度，本集團五大客戶合共佔本集團總收益34%(二零二二年：96%)，當中最大客戶佔7%(二零二二年：50%)。

本集團五大供應商之採購額合共佔本集團採購總額30%(二零二二年：41%)，當中最大供應商佔85%(二零二二年：28%)。

於本財政年度，董事、彼等之緊密聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股份5%以上之任何本公司股東(「股東」)概無於本集團五大客戶或供應商中擁有任何權益。

## 分部資料

本集團於本財政年度按業務分部及地域資料劃分之收益及對業績所作貢獻之分析載於綜合財務報表附註6。

## 五年財務概要

本集團過去五個財政年度已刊發業績及其資產與負債之財務概要載於本年報第138頁。該概要並不構成綜合財務報表之一部分。

## 股本

本公司於本財政年度之股本變動詳情載於綜合財務報表附註34。



# 董事會報告

## 儲備

本集團及本公司於本財政年度之儲備變動詳情分別載於第49頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註46。

## 非流動資產

本集團於本財政年度之非流動資產(包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、無形資產、商譽、按公平值計入損益的金融資產及發展中物業)之其他變動詳情載於綜合財務報表附註18、19、20(a)、21、22、23及24。

## 附屬公司

本集團主要附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註17。

## 借款

本集團之借款詳情載於綜合財務報表附註31。

## 持有之主要物業

下表載列本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度持有之主要物業詳情：

地點	概約 總樓面面積 (平方米)	本集團權益 (%)	土地用途	租賃期
中華人民共和國(「中國」) 陝西省西安市蓮湖區勞動南路 118號大唐西市酒店一樓商舖 部份、五樓多功能廳部份及六 樓展覽室部份	3,408.53	100%	商業、酒店餐飲及 展覽中心及多功 能廳	中期
中國陝西省西安市蓮湖區二環 南路以北及桃園南路以東	2,067.66	69.97%	住宅、零售單位 及公寓及機械 停車位	中期
中國陝西省西安市蓮湖區勞動 南路188號	20,161.23	69.97%	住宅、零售單位 及公寓及機械 停車位	中期
中國陝西省西安市蓮湖區勞動 南路118號	172,266.62	69.97%	商業及展覽中心	中期



## 董事

於本財政年度及截至本年報日期之本公司董事(「董事」)如下：

### 執行董事：

呂建中先生(主席)

楊興文先生

黃大海先生

黃國敦先生(聯席行政總裁)(於二零二三年二月一日調任)

孫立明先生(聯席行政總裁)(於二零二三年二月一日獲委任，並於二零二四年一月十五日辭任)

徐志宏博士(常務副主席)(於二零二三年二月一日辭任)

### 獨立非執行董事：

郭志成先生

王貴國教授(於二零二三年十二月一日獲委任)

侯穎芝女士(於二零二三年十二月一日獲委任)

謝湧海先生(於二零二三年十月一日辭任)

曾鈺成先生(於二零二三年八月三十一日任期屆滿)

截至本年報日期，董事之履歷詳情載於本年報第11至14頁之「董事及高級管理人員履歷詳情」一節。

## 獨立性確認函

本公司已根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第3.13條收到各獨立非執行董事就其獨立性而作出之年度確認函，本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

## 董事服務合約

概無擬於二零二四年股東週年大會上重選連任之董事與本公司或其任何附屬公司訂立本公司不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 獲准許之彌償條文

就董事之利益而獲准許的彌償條文於現時及於本財政年度內一直生效。本公司已投購董事及管理人員責任保險，為本集團董事及管理人員提供適當保障。

## 優先購買權

本公司公司細則或百慕達法例並無優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。



# 董事會報告

## 董事於交易、安排及合約之重大權益

除下文「關連交易」一節及綜合財務報表附註40之「關連方交易」一節所披露者外，於本財政年度結束時或本財政年度任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立與董事或與其關連之實體直接或間接擁有重大權益且與本集團業務有關之重大交易、安排及合約。

## 管理合約

本財政年度內，本公司概無訂立或存在任何與本集團整體或任何重大部分業務有關的管理及行政之合約。

## 董事於競爭性業務之權益

除本年報披露者外，於本財政年度內及直至本年報刊發日期，概無董事於直接或間接與本公司業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本公司業務除外)擁有權益。

## 董事購買股份之權利

除下文「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉」及「購股權計劃」章節所披露者外，於本財政年度任何時間，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何安排，致使董事、彼等各自之配偶或18歲以下子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

## 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二三年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員或彼等之任何聯繫人於本公司或其相聯法團(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部之涵義)之股份、相關股份或債券中擁有之權益及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司備存之登記冊；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所如下：

### (a) 於本公司股份及相關股份之權益

董事姓名	每股面值港幣0.50元之 普通股數目及權益性質		所持相關 股份數目	購股權數目 <sup>(4)</sup>		佔持量之 概約百分比 <sup>(5)</sup>
	個人權益	公司權益		個人權益	總權	
呂建中先生	4,996,000	383,473,032 <sup>(1,2)</sup>	111,187,538 <sup>(3)</sup>	3,500,000	503,156,570	75.38%
楊興文先生	—	—	—	2,500,000	2,500,000	0.37%
黃國敦先生	—	—	—	2,500,000	2,500,000	0.37%



附註：

- 383,473,032股股份由大唐西市國際控股有限公司(「大唐西市國際控股」)持有。大唐西市國際控股由大唐西市國際集團有限公司全資擁有，而大唐西市國際集團有限公司由大唐西市文化產業投資集團有限公司(「大唐西市文投」)全資擁有。呂建中先生乃大唐西市文投之控股股東，於大唐西市文投已發行註冊資本中擁有約50.60%權益。因此，呂建中先生被視為於383,473,032股股份中擁有權益。
- 大唐西市國際控股持有的339,616,000股股份以第三方貸款人為受益人作抵押。
- 111,187,538股相關股份指Ion Tech Limited(「Ion Tech」)(作為承授人)因行使日期為二零一九年七月十六日的認沽期權契據(「認沽期權契據」)下的認沽期權或已觸發認沽期權(視情況而定)而可能售予大唐西市國際控股(作為授與人)的期權股份數目。
- 本公司購股權詳情載於本董事會報告「購股權計劃」一節。
- 於二零二三年十二月三十一日，已發行股份總數為667,525,230股。

**(b) 於本公司相聯法團大唐西市文投之股份之權益**

董事姓名	股份數目	佔大唐西市文投 已發行註冊資本 之概約百分比
呂建中先生	110,000,000	50.60%
楊興文先生	30,000,000	13.80%

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員及彼等之任何聯繫人於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中，擁有或被視作擁有任何已根據證券及期貨條例第352條記錄於須由本公司備存之登記冊內，或已根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。



# 董事會報告

## 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二三年十二月三十一日，於股份及相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，並須根據證券及期貨條例第336條記錄於須由本公司備存之登記冊內之人士或法團（並非本公司董事或主要行政人員）如下：

股東姓名／名稱	權益性質／身份	每股面值 港幣0.50元之 普通股數目 <sup>(1)</sup>	佔持量之 概約百分比 <sup>(14)</sup>
大唐西市國際控股 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	494,660,570 (L) <sup>(12,13)</sup>	74.10%
大唐西市國際集團有限公司 <sup>(2)</sup>	受控法團權益	494,660,570 (L) <sup>(12,13)</sup>	74.10%
大唐西市文投 <sup>(2)</sup>	受控法團權益	494,660,570 (L) <sup>(12,13)</sup>	74.10%
朱榮華女士 <sup>(3)</sup>	配偶權益	503,156,570 (L)	75.38%
Ion Tech	實益擁有人	111,187,538 (L)	16.66%
		111,187,538 (S) <sup>(11)</sup>	
Citiplus Investment Limited <sup>(4)</sup>	受控法團權益	111,187,538 (L)	16.66%
		111,187,538 (S) <sup>(11)</sup>	
新世界發展有限公司 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	111,187,538 (L)	16.66%
		111,187,538 (S) <sup>(11)</sup>	
周大福企業有限公司 <sup>(6)</sup>	受控法團權益	111,187,538 (L)	16.66%
		111,187,538 (S) <sup>(11)</sup>	
周大福(控股)有限公司 <sup>(7)</sup>	受控法團權益	111,187,538 (L)	16.66%
		111,187,538 (S) <sup>(11)</sup>	
Chow Tai Fook Capital Limited <sup>(8)</sup>	受控法團權益	111,187,538 (L)	16.66%
		111,187,538 (S) <sup>(11)</sup>	
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited <sup>(9)</sup>	受控法團權益	111,187,538 (L)	16.66%
		111,187,538 (S) <sup>(11)</sup>	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited <sup>(10)</sup>	受控法團權益	111,187,538 (L)	16.66%
		111,187,538 (S) <sup>(11)</sup>	

附註：

1. 字母「L」及「S」分別代表在股份中的好倉與淡倉。
2. 大唐西市國際控股由大唐西市國際集團有限公司全資擁有，而大唐西市國際集團有限公司由大唐西市文投全資擁有，而後者由呂建中先生擁有約50.60%及楊興文先生擁有約13.80%權益。
3. 朱榮華女士被視為透過其配偶呂建中先生持有的權益於503,156,570股股份中擁有權益。
4. Citiplus Investment Limited（「Citiplus」）直接持有Ion Tech Limited 100%權益，故此被視為於Ion Tech Limited持有的股份中擁有權益。
5. 新世界發展有限公司（「新世界發展」）直接持有Citiplus 100%權益，故此被視為於Citiplus被視為擁有權益的股份中擁有權益。
6. 周大福企業有限公司（「周大福企業」）連同其附屬公司持有新世界發展三分之一以上已發行股份，故此被視為於新世界發展被視為擁有權益的股份中擁有權益。



7. 周大福(控股)有限公司(「周大福(控股)」)直接持有周大福企業100%權益，故此被視為於周大福企業被視為擁有權益的股份中擁有權益。
8. Chow Tai Fook Capital Limited(「CTFC」)直接持有周大福(控股)約81.03%權益，故此被視為於周大福(控股)被視為擁有權益的股份中擁有權益。
9. Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited(「CYTFH-II」)直接持有CTFC約46.65%權益，故此被視為於CTFC被視為擁有權益的股份中擁有權益。
10. Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited(「CYTFH」)直接持有CTFC約48.98%權益，故此被視為於CTFC被視為擁有權益的股份中擁有權益。
11. Ion Tech訂立日期為二零一九年七月十六日的認購協議，以有條件認購111,187,538股股份，而就此，大唐西市國際控股向Ion Tech有條件授出認沽期權，可要求大唐西市國際控股根據認沽期權契據購買全部或部分期權股份。
12. 包括由大唐西市國際控股持有的383,473,032股股份及111,187,538股相關股份，指Ion Tech因行使認沽期權契據下的認沽期權或已觸發認沽期權(視乎情況而定)而可能售予大唐西市國際控股的期權股份數目。
13. 339,616,000股股份由大唐西市國際控股以第三方貸款人為受益人質押作抵押品。
14. 於二零二三年十二月三十一日的已發行股份總數為667,525,230股。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，董事並不知悉任何其他人士或法團於股份及相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第336條記錄於須由本公司備存之登記冊內之權益或淡倉。

## 購股權計劃

股東於二零一二年十二月六日採納購股權計劃(「二零一二年計劃」)，已於2022年12月5日到期。二零一二年計劃之主要條款概要載述如下：

1. 目的：
  - (i)肯定及表揚合資格參與人士為本集團曾經或可能作出之貢獻；及(ii)為合資格參與人士提供持有本公司股份個人權益之機會，藉以達到以下目標：(a)激勵合資格參與人士提升工作表現及效率，藉以為本集團帶來裨益；及(b)吸納及留聘或以其他方式維持與合資格參與人士之持續業務關係，而該等合資格參與人士為或將為本集團之長遠發展帶來有利貢獻。
2. 參與人士：
  - 合資格參與人士指(i)本集團之任何全職僱員；(ii)本集團之任何董事；(iii)本集團之任何顧問、諮詢顧問、供應商及代理；及(iv)對本集團有貢獻之其他人士。



## 董事會報告

3. 於本年報日期，根據二零一二年計劃可予發行之股份總數及所佔已發行股本之百分比：

根據二零一二年計劃授出或將予授出之所有購股權獲行使而可予發行之股份數目上限原為27,229,248股股份（「二零一二年計劃授權上限」），佔於二零一二年十二月六日（即股東通過一項普通決議案批准二零一二年計劃當日）之已發行股份約10%。

二零一二年計劃授權上限獲更新並增加至47,463,590股股份，佔於二零一六年六月二日（即股東通過一項普通決議案批准更新二零一二年計劃授權上限當日）之已發行股份約10%。

根據二零一二年計劃授出及可能授出之所有購股權獲行使而可予發行之本公司股份總數為47,463,590股（包括已授出但尚未失效、註銷或行使之可認購17,750,000股股份之購股權），佔本公司於本年報日期之已發行股份7.1%。
4. 各參與人士之可獲授權益上限：

於截至授出日期前任何十二個月期間，向各合資格參與人士授出之購股權獲行使而已經及可能須予發行之股份總數不得超過於授出日期已發行股份之1%。
5. 根據購股權須認購股份之期限：

購股權之行使期限由董事會全權酌情釐定，惟不得於授出日期起計十年後行使購股權。
6. 購股權行使前必須持有之最短期限：

由董事會釐定。
7. 接納購股權時應付之款項及付款期限：

於接納購股權時須向本公司支付港幣1元及於要約日期起計30日內接納。
8. 釐定行使價之基準：

行使價不得少於以下最高者：(i)股份於授出日期在聯交所所報之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所所報之平均收市價；及(iii)一股股份之面值。
9. 二零一二年計劃之尚餘年期：

於採納日期起計十年內有效及生效，直至二零二二年十二月五日。



下表載列於截至二零二三年十二月三十一日止年度根據二零一二年計劃之購股權數目變動，以及於年初及年末尚未行使之購股權詳情：

合資格參與人士	授出日期	每股行使價 (港幣)	行使期	購股權數目				於二零二三年 十二月三十一日	年內於授出 日期之購股權 公平值及 所採用之會計 準則及政策
				於二零二三年 一月一日	於年內授出	於年內行使	註銷/失效		
<b>(a) 董事</b>									
呂建中先生	二零一六年 一月二十八日	3.000	二零一七年一月二十八日至 二零二六年一月二十七日	3,500,000	—	—	—	3,500,000	不適用
楊興文先生	二零一六年 一月二十八日	3.000	二零一七年一月二十八日至 二零二六年一月二十七日	2,500,000	—	—	—	2,500,000	不適用
黃國敦先生	二零一六年 一月二十八日	3.000	二零一七年一月二十八日至 二零二六年一月二十七日	2,500,000	—	—	—	2,500,000	不適用
謝湧海先生	二零一六年 一月二十八日	3.000	二零一七年一月二十八日至 二零二六年一月二十七日	250,000	—	—	250,000	—	不適用
<b>小計</b>				<b>8,750,000</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>250,000</b>	<b>8,500,000</b>	
<b>(b) 僱員合計</b>									
	二零一六年 一月二十八日	3.000	二零一七年一月二十八日至 二零二六年一月二十七日	1,500,000	—	—	—	1,500,000	不適用
	二零二一年 四月十二日	4.494	二零二一年十一月三日至 二零三一年四月十一日	1,000,000	—	—	1,000,000	—	不適用
	二零二一年 九月一日	4.494	二零二二年八月三十一日至 二零三一年八月三十一日	1,500,000	—	—	1,500,000	—	不適用
<b>小計</b>				<b>4,000,000</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>2,500,000</b>	<b>1,500,000</b>	
<b>總計</b>				<b>12,750,000</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>2,750,000</b>	<b>10,000,000</b>	

附註：

- 於報告期內，本公司於報告期內就根據所有計劃授出的購股權可發行的股份數目除以同期已發行相關類別股份的加權平均數約為1.7%。

購股權計劃並無設立服務提供商分項限額。



# 董事會報告

2. 於二零一六年一月二十八日根據二零一二年計劃授出之購股權須按照以下時間表歸屬於承授人(就此購股權須予歸屬之各有關日期)，而各承授人就授出的各購股權所支付之代價為港幣1.00元：

歸屬日期	所歸屬購股權的百分比
授出日期首週年	已授出購股權總數之40%
授出日期第二週年	已授出購股權總數之30%
授出日期第三週年	已授出購股權總數之30%

3. 於二零二一年四月十二日根據二零一二年計劃向本公司董事及主要行政人員以外之合資格參與人士授出之購股權須按照以下時間表歸屬於承授人(就此購股權須予歸屬之各有關日期)，而承授人就授出的購股權所支付之代價為港幣1.00元：

歸屬日期	所歸屬購股權的百分比
於二零二一年十一月二日後	已授出購股權總數之25%
於二零二二年十一月二日後	已授出購股權總數之25%
於二零二三年十一月二日後	已授出購股權總數之25%
於二零二四年十一月二日後	已授出購股權總數之25%

4. 於二零二一年九月一日根據二零一二年計劃向合資格參與人士授出之購股權須按照以下時間表歸屬於承授人(就此購股權須予歸屬之各有關日期)，而承授人就授出的購股權所支付之代價為港幣1.00元：

歸屬日期	所歸屬購股權的百分比
於二零二二年八月三十一日	已授出購股權總數之25%
於二零二三年八月三十一日	已授出購股權總數之25%
於二零二四年八月三十一日	已授出購股權總數之25%
於二零二五年八月三十一日	已授出購股權總數之25%

## 關連交易

於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度及截至本年報日期，本公司之下列交易構成上市規則項下之關連交易：

根據認沽期權契據，大唐西市國際控股(本公司的控股股東)不可撤回地授予Ion Tech(「認購人」)認沽期權(但沒有義務)，可要求大唐西市國際控股在期權時限內購買或促使購買全部或部分期權股份。於二零二二年十一月三日，大唐西市國際控股作為授與人、呂先生作為擔保人及認購人作為承授人已相互同意將期權時限延長二十四(24)個月，即期權時限為三十九(39)個月，由完成日期起計第25個月的第一天(即二零二一年八月二十九日)開始，直至完成日期起計第63個月的最後一天(即二零二四年十一月二十八日)屆滿(包括首尾兩天)。有關認沽期權的更多詳情，請參閱1)本公司日期為二零二二年十一月三日有關根據認沽期權進一步延長期權時限的公告；2)本公司日期為二零一九年八月七日的通函，內容有關認購人根據特別授權認購新股份及大唐西市國際控股向認購人授予認沽期權；3)本公司日期為二零一九年八月二十三日及二零一九年八月二十八日的公告，分別有關股東特別大會的投票結果及認購事項的完成；及4)本公司日期為二零二一年五月三十一日有關於延長認沽期權時限的公告。



於二零二零年三月十二日，大唐西市絲路投資發展有限公司(本公司全資附屬公司)與大唐西市國際集團有限公司(大唐西市文投之全資附屬公司)完成有關收購香港大唐西市實業控股有限公司之全部已發行股本連同擔保安排(「擔保安排」)之關連交易。收購事項及擔保安排已於二零二零年三月十一日舉行的本公司股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。擔保安排於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度及直至本年報日期依然有效。有關交易的更多詳情，請參閱1)本公司日期為二零一九年十一月二十九日之公告；2)本公司日期為二零二零年二月二十一日之通函；及3)本公司日期為二零二零年三月十二日之公告，內容有關(其中包括)建議收購香港大唐西市實業控股有限公司全部已發行股本之主要及關連交易。

## 關連方交易

本集團關連方交易之詳情載於綜合財務報表附註40。

## 購買、出售或贖回上市證券

於本財政年度，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 優先購買權

公司細則並無優先購買權之條文，而本公司註冊成立所在地百慕達之法例亦無限制此等權利，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

## 充足公眾持股量

根據本公司公開可得之資料及就董事所知，於本年報日期，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量，按規定不少於已發行股份之25%。

## 核數師

中審眾環即將退任，本公司將於二零二四年股東週年大會上提呈續聘其為本公司核數師的決議案。



# 董事會報告

## 就二零二四年股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二四年六月二十一日(星期五)舉行股東週年大會(「二零二四年股東週年大會」)。為釐定出席二零二四年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二四年六月十八日(星期二)至二零二四年六月二十一日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席二零二四年股東週年大會並於會上投票，所有填妥之過戶表格連同相關股票必須不遲於二零二四年六月十七日(星期一)下午四時三十分送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

代表董事會

呂建中  
主席

香港，二零二四年四月二十九日



大唐西市絲路投資控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)致力建立並維持良好之企業管治標準。董事會相信，維持良好之企業管治常規相當重要，乃為本公司提升企業價值及加強向本公司股東(「股東」)之間責任提供框架。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司已應用香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1內企業管治守則(「企業管治守則」)所載之原則，並已遵守其守則條文(「守則」)。

## 企業文化及策略

本公司建立包括誠信與問責的正面企業文化，對於本公司實現可持續增長的願景及使命至關重要。本集團以公平及透明的方式為客戶提供負責任的產品和卓越的服務。我們亦投放資源於樂於支援的工作環境，我們實施框架以發展強有力的管治和有效的風險管理系統。

所有董事必須以誠信行事。董事會的職責是以身作則，培養並推動揉合核心原則的企業文化，從而為員工的行為提供指引，確保本公司的願景、價值觀及業務策略與本公司文化保持一致。

## 董事進行證券交易的標準守則

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的標準守則(「標準守則」)，作為其自身關於本公司董事(「董事」)及本公司高級管理人員進行證券交易的行為守則。

本公司已向全體董事作出特定查詢，且彼等均確認於二零二三年整個財政年度一直遵守標準守則所載之要求。

由於履行本公司之職務時有可能獲得有關本公司證券的內幕消息，高級管理人員亦已被要求在買賣本公司證券時遵守標準守則之條文。

## 董事會

### 董事會組成

董事會由執行及非執行董事均衡組成。於本年報日期，董事會由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事，如下：

### 執行董事：

呂建中先生(主席)

楊興文先生

黃大海先生

黃國敦先生(聯席行政總裁)

### 獨立非執行董事：

郭志成先生

王貴國教授

侯穎芝女士



# 企業管治報告

全體董事於截至本年報日期之履歷資料載於本年報第11至14頁之「董事及高級管理人員履歷詳情」一節。董事名單與其角色和職能亦已於本公司及聯交所網站披露。董事會成員與任何其他成員概無關連。

## 董事會成員多元化

董事會已制定一套董事會多元化政策，載列落實董事會成員多元化之方針，目的為提升董事會效率及企業管治水平，實現本集團業務目標及可持續發展。本公司會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、所需專才、技能、知識及服務任期。董事會每年至少檢討董事會成員多元化政策之實施及有效性一次。

於本年報日期，董事會由七名董事組成。提名委員會認為，董事會的組成足夠多元化，適合本公司的管理及業務發展。董事會未來在評估董事會成員候選人時，將考慮董事會多元化政策中所列因素的目標，並將確保任何董事會繼任者遵循董事會多元化政策，實現董事會的性別多元化。於二零二三年十二月三十一日，本集團僱員（包括高級管理層）的男女比例約為8:1。所有符合條件的僱員均享有平等的就業、培訓及職業發展機會，不受任何歧視。本集團在招聘僱員時會考慮多項因素，包括性別、年齡、文化及教育背景、資歷、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限。考慮到行業性質，本公司認為僱員的性別比例屬適當及平衡。

現時董事會由多元化董事會成員組成，切合本公司的業務要求。

## 主席、聯席行政總裁及副行政總裁

本公司主席、聯席行政總裁及副行政總裁之職位分別由呂建中先生、黃國敦先生及王勇先生擔任。

主席之主要職責為領導董事會以及掌舵整體企業發展及策略規劃，而聯席行政總裁連同副行政總裁則負責執行董事會批准之決策及策略，在執行董事及高級管理人員團隊的支持下專注於本公司及其附屬公司（「本集團」）之業務發展及管理日常運作。

## 獨立非執行董事

獨立非執行董事在董事會中扮演重要角色，可就本公司的策略性決定、方向以及財務與風險管理提供獨立判斷及觀點。彼等亦向董事會提供獨立及客觀之意見以及進行適當的審視及平衡，以保障股東及本集團之整體利益。

本公司已接獲本公司各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性所作出之年度確認函。基於該等確認函，本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。



## 董事委任及重選

守則第B.2.2條規定，每位董事（包括按指定任期委任的董事）須至少每三年輪值退任一次。

茲提述(i)本公司日期為二零二三年九月二十九日內容有關獨立非執行董事辭任之公告；(ii)本公司日期為二零二三年八月三十一日內容有關獨立非執行董事任期屆滿之公告及(iii)本公司日期為二零二三年十一月三十日內容有關委任獨立非執行董事之公告。

於二零二三年八月三十一日本公司獨立非執行董事曾鈺成先生（「曾先生」）的任期屆滿後，曾先生決定於任期屆滿之後不再續任。本公司未能遵守：(i)上市規則第3.10(1)條，當中規定董事會必須包括至少三名獨立非執行董事；(ii)上市規則第3.10A條，當中規定獨立非執行董事人數須佔董事會成員人數至少三分之一；及(iii)上市規則第3.21條，當中規定審核委員會須至少包括三名成員。於謝湧海先生辭任本公司獨立非執行董事自二零二三年十月一日起生效後，本公司未能遵守：(i)上市規則第3.25條，當中規定薪酬委員會由獨立非執行董事出任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數；及(ii)上市規則第3.27A條，當中規定提名委員會成員須以獨立非執行董事佔大多數。

於委任王貴國教授及侯穎芝女士自二零二三年十二月一日起生效後，本公司自二零二三年十二月一日起符合上述上市規則。除上文所披露者外，於整個回顧年度內，本公司已遵守上市規則附錄C1第二部分內企業管治守則所載之守則條文。

各執行董事及獨立非執行董事均按指定任期委任，並須每三年輪值退任一次。本公司已向全體董事發予正式委任書，並根據上市規則之規定載有彼等主要委任條款。

根據本公司細則（「公司細則」）第102(B)條，王貴國教授及侯穎芝女士將於本公司應屆的股東週年大會（「二零二四年股東週年大會」）上退任，惟符合資格並擬膺選連任。

根據公司細則第99(A)條及182(vi)條，郭志成先生將於二零二四年股東週年大會上輪值退任，並符合資格並擬膺選連任。

## 董事會及管理層之責任、問責性及貢獻

董事會負責領導及監控本公司，並監督本公司之業務、策略性決定及表現，透過指導及監管本公司之事務共同負責推動其成功發展。董事須為本集團利益作出客觀決定。

全體董事（包括獨立非執行董事）為董事會帶來廣泛而寶貴之業務經驗、知識及專業才能，以有效率及具效益之方法履行董事會職能。



# 企業管治報告

全體董事均可全面並及時獲得本公司一切相關資料以及公司秘書及其他高級管理人員所提供服務及意見。在適當情況下，董事可要求尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責，費用由本公司承擔。

董事須向本公司披露彼等擔任之其他職務詳情，而董事會應定期檢討各董事向本公司履行其職責時須作出之貢獻。全體董事均確認彼等已就本公司之事務投入足夠時間及關注。

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及政策事宜、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易（特別是可能涉及利益衝突者）、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事宜。有關執行董事會之決策、指導及協調本公司日常營運及管理之職責授權予管理層。

## 董事之就任須知及持續專業發展

每名新委任董事將獲得所需的就任須知及資料，以確保適當了解本公司之業務及運作，並充分了解彼於上市規則及相關法律規定下之職責及責任。

根據企業管治守則，全體董事均須參與適當持續專業發展，以發展及更新彼等之知識及技能，從而確保彼等向董事會作出知情及相關貢獻。本公司為董事安排內部簡報，並於適當時候向董事傳閱相關議題之閱讀資料。

於本財政年度，全體董事均已參與適當持續專業培訓及／或閱讀有關本公司業務或董事職責及責任之資料。

## 董事委員會

董事會已將其權力妥為轉授，並已成立四個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及投資委員會（統稱為「董事委員會」），以監管本公司特定方面之事務。董事委員會之成立均有制訂書面職權範圍以清晰具體界定其職權及責任，並已刊載於本公司及聯交所網站。

本公司已訂立機制以確保董事會可取得獨立意見及意見。本公司亦委聘外部專家協助董事履行職務。本公司每年已檢討該等機制的實施及有效性，並相信上述機制可確保董事會可取得獨立意見及看法。

董事會已檢討機制的實施及有效性，並認為於截至二零二三年十二月三十一日止年度該機制有效。

## 審核委員會

董事會已成立審核委員會，並由三名成員（全體為獨立非執行董事）組成。郭志成先生為主席，王貴國教授及侯穎芝女士為成員。



董事會已修訂及採納符合企業管治守則所載守則之審核委員會職權範圍。審核委員會之職責及功能載於其經修訂職權範圍內，並已刊載於本公司及聯交所網站。審核委員會負責審閱並監督本集團之財務申報系統、風險管理及內部監控系統，外聘審核之範圍與性質以及有關委聘外聘核數師之事宜。

審核委員會於本財政年度內舉行兩次會議。審核委員會檢討審核計劃；審閱及考慮外聘核數師報告；審閱本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表，並向董事會作出推薦建議以供審批；檢討本集團之內部監控系統及就可能影響本集團之任何會計政策及常規變動以及財務報告事宜與管理層及外聘核數師討論；審視風險管理及內部監控系統之框架及政策。

## 薪酬委員會

董事會已成立薪酬委員會，並由三名成員（主要為獨立非執行董事）組成。王貴國教授為主席，黃大海先生及郭志成先生為成員。

董事會已採納符合企業管治守則所載守則之薪酬委員會職權範圍。薪酬委員會之職責及功能載於其職權範圍內，並已刊載於本公司及聯交所網站。薪酬委員會之主要職能包括對個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇、全體董事及高級管理人員之薪酬政策及架構之檢討並向董事會作出推薦建議；以及設立具透明度之程序以制定有關薪酬政策及架構，藉此確保董事或其任何聯繫人不會參與自身薪酬之決策。

薪酬委員會於本財政年度內舉行三次會議。薪酬委員會檢討年內董事及高級管理人員之薪酬待遇，並向董事會作出推薦建議以供審批，惟董事之薪酬待遇須待股東於股東週年大會上批准後方可作實；檢討薪酬委員會之職權範圍，惟毋須作出修訂；及就新任執行董事、獨立非執行董事及聯席行政總裁的薪酬待遇向董事會作出推薦建議。董事於本財政年度之薪酬詳情載於綜合財務報表附註12。此外，於需要時薪酬委員會的所有成員通過書面決議案向董事會作出推薦建議。

## 提名委員會

董事會已成立提名委員會，並由三名成員（大部分為獨立非執行董事）組成。呂建中先生為主席，郭志成先生及侯穎芝女士為成員。



# 企業管治報告

董事會已採納符合企業管治守則所載守則之提名委員會職權範圍。提名委員會之職責及功能載於其職權範圍內，並已刊載於本公司及聯交所網站。提名委員會之主要職責包括檢討董事會組成、設立及制定提名及委任董事之相關程序、就董事之委任及繼任計劃向董事會提出建議，以及評估獨立非執行董事之獨立性。

提名委員會於本財政年度內舉行三次會議，以檢討董事會之架構、規模與組成及董事會多元化政策；評估獨立非執行董事之獨立性；考慮於二零二三年五月三十日舉行的股東週年大會上膺選連任之退任董事資格；及向董事會作出推薦建議委任執行董事及聯席行政總裁。此外，於需要時提名委員會的所有成員通過書面決議案向董事會作出推薦建議。

董事會已於二零一四年三月二十五日採納董事會多元化政策。董事會組成將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、知識及技能、專業經驗、服務年期、獨立性及董事會成員之其他特質。本公司認為，董事會成員之委任應按有關人選之長處以及經充分顧及董事會之多元化及整體效益功能而作出。提名委員會將審閱有關人選之資料，並於考慮上文所有列出之規定及有關本公司之所有其他適用因素後，向董事會作出建議以供考慮。

董事會亦已於二零一八年十二月十三日採納董事提名政策。於物色及挑選合適董事人選時，提名委員會向董事會提出人選建議前，須參考對輔助企業策略及達致董事會多元化(倘適合)而言屬必要之相關人選之專長、資歷、經驗、獨立性及其他相關條件。

## 投資委員會

董事會已成立投資委員會，並由三名執行董事成員組成。黃大海先生為主席，楊興文先生及黃國敦先生為成員。

董事會已採納符合企業管治守則所載守則之投資委員會職權範圍。投資委員會之職責及功能載於其職權範圍內，並已刊載於本公司及聯交所網站。投資委員會之主要職能包括處理與本公司投資方面有關的任何問題或事宜；不時審閱投資業績，並就如何使用本公司資金以提高本集團的投資回報向董事會提出建議；及保留本公司資金的價值及／或實現資本增值。

投資委員會於本財政年度內舉行一次會議。投資委員會審閱投資業績並就本公司如何提高投資回報向董事會提出建議。此外，於需要時投資委員會的所有成員通過書面決議案向董事會作出推薦建議。



## 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則之守則第A.2.1條所載之職能。

董事會已檢討本公司之企業管治政策及常規；董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；本公司有關遵守法律及監管規定之政策及常規；及遵守標準守則及企業管治守則之情況以及本企業管治報告內之披露。

## 董事及董事委員會成員之出席記錄

於本財政年度內董事會舉行四次會議。就股東大會而言，本公司於二零二三年五月三十日舉行股東週年大會。下表載列每名董事於本財政年度內本公司舉行之董事會會議、董事委員會會議及股東大會之出席記錄：

董事姓名	出席／有權出席之會議次數						股東大會
	董事會會議	審核委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	投資委員會會議		
<b>執行董事</b>							
呂建中先生(主席)	4/4	不適用	3/3	不適用	不適用		1/1
楊興文先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1		1/1
黃大海先生	4/4	不適用	不適用	3/3	不適用		1/1
徐志宏博士(常務副主席) (於二零二三年二月一日辭任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用		不適用
黃國敦先生(聯席行政總裁)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1		1/1
孫立明先生(聯席行政總裁) (於二零二三年二月一日獲委任)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1		1/1
<b>獨立非執行董事</b>							
謝湧海先生(於二零二三年 九月三十日辭任)	4/4	2/2	2/2	2/2	不適用		1/1
郭志成先生	4/4	2/2	3/3	2/2	不適用		1/1
曾鈺成先生(於二零二三年 八月三十一日任期屆滿)	3/3	2/2	不適用	不適用	不適用		1/1
王貴國教授 (於二零二三年十二月一日 獲委任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用		不適用
侯穎芝女士 (於二零二三年十二月一日 獲委任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用		不適用

## 公司秘書

本公司之公司秘書負責促進董事會進程，以確保遵從董事會程序以及有效率及有效地進行董事會活動，並確保董事會成員與高級管理層及股東之間有良好之資訊交流。

曾傲嫻女士(「曾女士」)於二零二三年五月三十一日辭任及王康德先生於二零二三年六月十九日獲委任為公司秘書。王先生為本集團之全職僱員，熟悉本公司之日常事務。於本財政年度內，王先生已遵守上市規則第3.29條項下之相關專業培訓要求。王先生之履歷詳情載於本年報第11至14頁之「董事及高級管理人員履歷詳情」一節。



# 企業管治報告

## 財務申報、風險管理及內部監控

董事會向股東負責，致力於向股東提供全面且及時之資料，以便股東評核本公司之表現、財務狀況及前景。

### 財務申報

董事知悉就編製本公司財務報表須承擔之責任，以真實及公平地反映本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務狀況、業績及現金流。董事認為財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露要求編製，並反映基於最佳估計及合理、知情及審慎判斷之金額，且財務報表乃按持續經營基準編製。

本公司核數師就有關對財務報表申報責任之聲明載於本年報第39至44頁之「獨立核數師報告」一節。

### 核數師酬金

執業會計師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司(「中審眾環」)為本公司外部核數師。審核委員會已獲告知中審眾環在回顧年內所執行之非核數服務性質及收費(如有)，並認為該等非核數服務對外聘核數師之獨立性並無不利影響。

於本財政年度，就中審眾環分別向本集團提供之核數及非核數服務應向其支付之費用如下：

	中審眾環 港幣千元
年度財務報表之核數服務	1,880
總計	1,880

### 風險管理及內部監控

董事知悉在達致本集團策略目標時須承擔評估及釐定風險性質及程度之責任，並須承擔監督風險管理及內部監控系統的構思、實施及整體有效性之整體責任。董事會透過審核委員會對該等系統的有效性進行每年最少一次檢討，其中涵蓋所有重大控制措施，包括財務、營運及合規監控。

本集團已制定及採納風險管理政策，為識別、評估及管理重大風險提供指引。高級管理人員至少每年一次檢視將對本集團實現目標造成不利影響的風險，並根據一系列標準評估所識別的風險及設定優先次序。對被視為重大之風險制定風險緩解計劃及指定風險負責人。

本集團已聘請一間顧問公司，為本集團的內部監控系統進行年度內部監控檢討。內部監控報告至少每年一次提交予審核委員會。



於本財政年度內，董事會透過審核委員會就本集團的風險管理及內部監控系統之有效性進行年度檢討。在檢討後，董事會認為本集團之風險管理及內部監控系統於本財政年度內就本集團整體而言已予有效實行。

## 防範欺詐與舉報政策與程序

董事會已採納一套防範欺詐與舉報政策及程序（「防欺詐與舉報政策及程序」），並在公司網站上刊登，其目的是：i) 在開展業務時實現高標準的誠信和道德操守；ii) 鼓勵舉報涉嫌欺詐、貪污、瀆職及失當行為；iii) 為員工或第三方提供舉報的渠道及指引，以提高對該等情況的關注而非視若無睹。根據防欺詐與舉報政策及程序接獲的投訴性質、狀況及結果會向本集團審核委員會報告。迄今未有發現對本集團財務報表或整體營運有重大影響的欺詐或失當行為事件。

這表明本集團致力實踐符合道德的商業操守，並遵守適用於其本地及海外業務的反貪污法律及法規。防欺詐與舉報政策及程序會定期審視及更新，以符合適用法律及法規以及行業最佳實務常規。

## 與股東之溝通及投資者關係

本公司高度重視與股東及投資界別維持及時、準確及具透明度之溝通。董事會已採納股東溝通政策，該政策已於每年檢視和於本公司網站刊載，以提供框架維繫與股東間之直接、公開及適時之通訊。本公司須確保相關資料無論何時均有效及適時地發佈。

本公司認為，以公平並及時之方式與股東及投資界別有效溝通對讓彼等了解本公司業務策略及發展相當重要。本公司致力保持與股東之間的持續對話，尤其是透過股東週年大會及其他股東大會。董事（或其代表，倘適用）會於股東大會上與股東會晤並回應其查詢。

此外，本公司設有網站[www.dtxs.com](http://www.dtxs.com)作為與股東及投資者溝通之平台，可供公眾人士瀏覽本集團之財務報告（中期報告及年報）、股東大會通告、通函、公告、新聞稿及其他業務資料。

## 股東之權利

### 向董事會作出查詢的權利

本公司鼓勵股東參加股東大會，以為股東提供與董事會溝通之機會。除於股東大會上進行溝通之外，股東如須向董事會作出任何查詢，可將書面查詢郵寄至本公司於香港之主要營業地點，註明公司秘書收啟。本公司一般不會處理口頭或匿名查詢。



# 企業管治報告

## 股東於股東大會提呈動議的權利

股東可根據百慕達《公司法1981》(「法案」)第79條提出書面呈請要求在股東大會上動議決議案。提出該書面呈請之股東數目須為任何佔於提出該書面呈請之日期有權在會上表決之所有股東之總表決權中不少於二十分之一之股東，或不少於100名股東。

該書面呈請必須列明有關決議案，連同一份不多於1,000字之陳述書，內容有關該動議決議案所提述之事宜或有關將於會上處理之事務；由呈請人士簽署(簽署可載於由一名或多名呈請人士簽署的一份或數份格式相同之文件內)；送達本公司於香港之主要營業地點，註明公司秘書收啟。如屬須發出決議案通知之情況，該書面呈請書須在該會議舉行前不少於六個星期送達；如屬任何其他情況，則須在該會議舉行前不少於一個星期送達；以及連同合理及足夠款項送達，用以支付本公司根據適用法律及規例規定向全體股東發出決議案通知及傳閱動議決議案之陳述書之開支。

## 提名個別人士參選董事的權利

股東可根據公司細則第103條提交通知提名個別人士(退任董事除外)於任何股東大會上參選董事。股東須將表示有意提名該人士參選董事的書面通知，該人士表示願意參選的書面通知，以及按上市規則及當時之公司細則相關條款要求披露之資料，在股東大會舉行日期至少七日前送達本公司於香港之主要營業地點，註明公司秘書收啟。

## 召開股東特別大會的權利

股東可根據法案第74條提出書面呈請要求召開股東特別大會(「股東特別大會」)。提出該書面呈請之股東須為佔於提出該書面呈請日期本公司繳足股本不少於十分之一且有權於本公司股東大會上投票之股東。

該書面呈請必須列明股東特別大會之目的；由全體呈請人士簽署(簽署可載於由一名或多名呈請人士簽署的一份或數份格式相同之文件內)；並送達本公司於香港之主要營業地點，註明公司秘書收啟。

若該呈請符合所有規定，公司秘書將請求董事會召開股東特別大會，根據法定要求向全體已登記股東發送足夠時間之通知。相反，若該呈請經核證為無效，本公司將回覆呈請人士有關結果，並不會應要求召開股東特別大會。

若在符合所有規定之書面呈請送達日期起計21天內，董事會未能召開股東特別大會，則該等呈請人士可按相同方式自行召開股東特別大會，因董事會未能召開股東特別大會而導致該等呈請人士產生之所有合理費用應由本公司向該等呈請人士作出補償，惟以此方式召開之會議不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行。



## 組織章程文件

於二零二三年五月三十日舉行的股東週年大會上，本公司之經修訂及重列公司細則藉一項特別決議案獲採納。

除上文所披露者外，於本財政年度，本公司並無對組織章程文件作出任何更改。本公司組織章程大綱及公司細則之最新版本刊載於本公司及聯交所網站。

## 遵守守則

除上文所披露者外，於回顧年度內，本公司已遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則之守則。



# 獨立核數師報告

# mazars

## MAZARS CPA LIMITED

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司

42nd Floor, Central Plaza,

18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

香港灣仔港灣道 18 號中環廣場 42 樓

Tel 電話: (852) 2909 5555

Fax 傳真: (852) 2810 0032

Email 電郵: info@mazars.hk

Website 網址: www.mazars.hk

致：大唐西市絲路投資控股有限公司股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 意見

我們已審核列載於第45至137頁的大唐西市絲路投資控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(以下簡稱「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(以下簡稱「香港財務報告準則」)真實而公允地反映了 貴集團於二零二三年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(以下簡稱「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任於本報告「核數師對審計綜合財務報表的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德操守守則」(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。



## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>發展中物業及持作銷售的已竣工物業之估值</b> 參閱綜合財務報表附註24</p> <p>於二零二三年十二月三十一日，貴集團在中華人民共和國擁有多項發展中物業及持作出售的已竣工物業（「該等物業」），其賬面值分別約為港幣1,340,011,000元及港幣1,117,641,000元。</p> <p>該等物業按個別物業基準以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。可變現淨值乃按實際或估計售價減估計完工成本及估計出售所需成本估計。可變現淨值由管理層參考獨立估值師進行之估值後釐定。</p> <p>由於該等物業之賬面值重大且估計該等物業之可變現淨值涉及重大判斷及估計，我們已識別上述事項為關鍵審計事項。</p>	<p>我們的主要程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 審閱估值師的估值報告，並與管理層及估值師進行討論，以了解所採用的估值基準及方法及相關假設並作出評估；</li><li>• 評估估值師的客觀性、實力及能力；</li><li>• 按抽樣基準透過比較該等物業的建築及其他成本預算與貴集團開發的類似物業的實際建築及其他成本，評估該等物業的建築及其他成本預算是否合理；</li><li>• 抽樣評估基本資料是否合適，包括所使用的可資比較市場交易；及</li><li>• 抽樣評估證據以核實建築施工進度。</li></ul>



# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>預付委託方款項及相關應收利息之減值評估</b> 參閱綜合財務報表附註26及44</p> <p>於二零二三年十二月三十一日，貴集團之預付藝術品委託方款項(「預付委託方款項」)以及相關應收利息(扣除預期信貸虧損)分別約為港幣392,216,000元及港幣131,923,000元。</p> <p>貴集團向若干藝術品委託方支付預付款，有關預付款以委託方提供予貴集團的藝術品作為抵押品。授予委託人的預付款通常不超過抵押品經貴集團內部藝術專家估計市值的40%。倘拍賣中售出藝術品，收取買方之所得款項(扣除佣金、預付款、利息及相關稅項後)將支付予委託人。倘藝術品未售出，委託人將需在藝術品歸還予其之前償還預付款連同利息。</p> <p>我們將預付委託方款項及相關應收利息的減值評估識別為關鍵審計事項，因為所涉及金額重大及管理層於釐定該等預付款及相關應收利息虧損撥備時須作出重大判斷及估計，其涉及估計藝術品的市值。截至報告期末，貴集團亦已委聘外聘藝術專家對貴集團持作抵押品的藝術品進行估值。</p>	<p>我們的主要程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 了解及評估預付委託方款項及相關應收利息審批、監控及收回的主要內部控制措施的設計、實施；</li> <li>• 審閱管理層編製的預期信貸虧損評估；</li> <li>• 以抽樣基準，藉比較管理層的估計價值與外聘藝術專家的估值報告，以評估管理層對貴集團持有的抵押品價值的評估，將預付委託方款項的賬面價值與抵押品價值作比較，並檢查已售抵押品拍賣價格的過往記錄；</li> <li>• 評估內部及外聘藝術專家的實力、客觀性及能力；及</li> <li>• 就預付委託方款項及相關應收利息抽樣評估所獲得的內部及外部證據及測試過往結算方式、其後結算及委託方特有的前瞻性因素，以確認及披露減值虧損。</li> </ul>



## 刊載於年報內其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於 貴公司二零二三年年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯報的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯報，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事及負責管治人員對綜合財務報表的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而公允的綜合財務報表，並對其認為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，貴公司董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營會計基礎，除非 貴公司董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

負責管治人員負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師對審計綜合財務報表的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們的報告依據百慕達《公司法1981》第90條僅對 閣下（作為整體）編製，除此之外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平之保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可由欺詐或錯誤引起，如果合理預期單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯報可被視作重大。



# 獨立核數師報告

## 核數師對審計綜合財務報表的責任(續)

在根據「香港審計準則」進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯報的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲得充足及適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯報的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯報的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能對 貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公允反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與負責管治人員溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向負責管治人員提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的道德要求，並與彼等溝通有可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用情況下所採取消除威脅的行動或所實施的防範措施。



## 核數師對審計綜合財務報表的責任(續)

從與負責管治人員溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二四年四月二十九日

出具本獨立核數師報告的審計項目董事為：

余勝鵬

執業證書編號：P05510



# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>收益</b>			
來自客戶合約之收益	7	8,545	1,096,684
預付委託方款項之利息收入	7	33,452	34,884
租金總收入	7	2,496	2,696
		<b>44,493</b>	1,134,264
其他收入	8	19,165	12,157
已售存貨成本		(1,910)	(579,281)
員工成本	9(a)	(23,300)	(35,016)
折舊及攤銷費用	9(b)	(9,191)	(11,485)
其他營運開支		(14,008)	(24,204)
其他虧損	10	(186,638)	(29,813)
應收賬款及其他應收款項之減值淨額	26(a), 26(b)	(7,509)	(17,002)
應收貸款之減值	27	(6,500)	(6,500)
商譽減值虧損	22	(102,572)	(24,940)
物業、廠房及設備減值虧損	18	(19,455)	—
無形資產減值虧損	21	(56,844)	—
撤銷藝術品融資業務之預付委託方款項及相關應收利息	26(b)(i)	(6,948)	(3,599)
融資成本	11	(219)	(17,091)
		<b>(371,436)</b>	397,490
除稅前(虧損)溢利	9		
所得稅抵免(開支)	14	12,983	(211,071)
		<b>(358,453)</b>	186,419
<b>本年度(虧損)溢利</b>			
<b>其他全面開支</b>			
其後於期後期間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		(19,912)	(56,739)
		<b>(19,912)</b>	(56,739)
<b>本年度其他全面開支，已扣除稅項</b>			
		<b>(378,365)</b>	129,680
<b>本年度全面(開支)收益總額</b>			
<b>應佔本年度(虧損)溢利：</b>			
本公司權益持有人		(302,064)	106,448
非控股權益		(56,389)	79,971
		<b>(358,453)</b>	186,419

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度



	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應佔本年度全面(開支)收益總額：			
本公司權益持有人		<b>(318,125)</b>	57,745
非控股權益		<b>(60,240)</b>	71,935
		<b>(378,365)</b>	129,680
本公司權益持有人應佔每股(虧損)盈利	16		
基本		<b>(45.25)港仙</b>	15.95港仙
攤薄		<b>(45.25)港仙</b>	15.95港仙



# 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	18	56,129	94,225
投資物業	19	35,168	43,012
無形資產	21	—	63,229
商譽	22	—	105,642
按公平值計入損益的金融資產	23	6,924	7,131
遞延稅項資產	33	42,387	41,612
發展中物業	24	10,221	25,845
		<b>150,829</b>	380,696
<b>流動資產</b>			
發展中物業	24	1,329,790	741,563
持作銷售的已竣工物業	24	1,117,641	786,114
存貨	25	33,502	33,074
按公平值計入損益的金融資產	23	—	31
應收賬款及其他應收款項	26	809,701	1,507,688
應收貸款	27	—	6,500
受限制銀行存款	28	2,554	2,589
現金及現金等價物	29	23,079	102,812
		<b>3,316,267</b>	3,180,371
分類為持作銷售的非流動資產	18	11,936	—
		<b>3,328,203</b>	3,180,371
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	30	853,596	352,755
計息借款	31	1,328,559	695,971
應付債券	32	—	1,200
稅務負債		311,205	316,171
		<b>2,493,360</b>	1,366,097
<b>流動資產淨值</b>		<b>834,843</b>	1,814,274
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>985,672</b>	2,194,970
<b>非流動負債</b>			
計息借款	31	10,990	823,299
其他應付款項	20(b), 30	—	1,268
遞延稅項負債	33	—	15,807
		<b>10,990</b>	840,374
<b>資產淨值</b>		<b>974,682</b>	1,354,596

# 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日



	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>股本及儲備</b>			
股本	34	<b>333,763</b>	333,763
儲備	36	<b>553,654</b>	873,328
本公司權益持有人應佔權益		<b>887,417</b>	1,207,091
非控股權益	17	<b>87,265</b>	147,505
<b>權益總額</b>		<b>974,682</b>	1,354,596

第45至137頁之綜合財務報表由董事會於二零二四年四月二十九日通過及授權刊發，並由下列董事代為簽署：

黃大海  
董事

黃國敦  
董事



# 綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔										非控股 權益	權益總額
	股本	股份溢價	購股權儲備	股本 贖回儲備	匯率 波動儲備	重估儲備	合併儲備	其他儲備	累計虧損	總計		
	(附註34) 港幣千元	(附註36(a)) 港幣千元	(附註35) 港幣千元	(附註36(a)) 港幣千元	(附註36(b)) 港幣千元	(附註36(e)) 港幣千元	(附註36(d)) 港幣千元	(附註36(e)) 港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於二零二二年一月一日	333,763	1,569,891*	20,746*	1,264*	39,674*	2,818*	(179,433)*	4,950*	(646,109)*	1,147,564	76,663	1,224,227
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	106,448	106,448	79,971	186,419
其他全面開支：												
其後於期後期間可能重新分類至損益的項目：												
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	—	(48,703)	—	—	—	—	(48,703)	(8,036)	(56,739)
本年度全面收益總額	—	—	—	—	(48,703)	—	—	—	106,448	57,745	71,935	129,680
與擁有人的交易：												
注資及分派												
於歸屬日期後沒收購股權後轉撥購股權儲備(附註35)	—	—	(2,551)	—	—	—	—	—	2,551	—	—	—
以權益結算購股權安排(附註35)	—	—	232	—	—	—	—	—	—	232	—	232
出售一間附屬公司的部分權益	—	—	—	—	(73)	—	—	1,166	—	1,093	(1,093)	—
於取消註冊附屬公司時變現外匯波動儲備	—	—	—	—	457	—	—	—	—	457	—	457
	—	—	(2,319)	—	384	—	—	1,166	2,551	1,782	(1,093)	689
於二零二二年十二月三十一日	333,763	1,569,891*	18,427*	1,264*	(8,645)*	2,818*	(179,433)*	6,116*	(537,110)*	1,207,091	147,505	1,354,596
於二零二三年一月一日	333,763	1,569,891*	18,427*	1,264*	(8,645)*	2,818*	(179,433)*	6,116*	(537,110)*	1,207,091	147,505	1,354,596
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(302,064)	(302,064)	(56,389)	(358,453)
其他全面開支：												
其後於期後期間可能重新分類至損益的項目：												
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	—	(16,061)	—	—	—	—	(16,061)	(3,851)	(19,912)
本年度全面收益總額	—	—	—	—	(16,061)	—	—	—	(302,064)	(318,125)	(60,240)	(378,365)
與擁有人的交易：												
注資及分派												
於歸屬日期後沒收購股權後轉撥購股權儲備(附註35)	—	—	(1,606)	—	—	—	—	—	1,606	—	—	—
以權益結算購股權安排(附註35)	—	—	(1,549)	—	—	—	—	—	—	(1,549)	—	(1,549)
	—	—	(3,155)	—	—	—	—	—	1,606	(1,549)	—	(1,549)
於二零二三年十二月三十一日	333,763	1,569,891*	15,272*	1,264*	(24,706)*	2,818*	(179,433)*	6,116*	(837,568)*	887,417	87,265	974,682

\* 於二零二三年十二月三十一日，該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的綜合儲備約港幣553,654,000元(二零二二年：約港幣873,328,000元)。

# 綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度



	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>經營活動</b>			
除稅前(虧損)溢利		<b>(371,436)</b>	397,490
已就下列各項作出調整：			
折舊及攤銷費用		<b>9,191</b>	11,485
應收賬款及其他應收款項之減值淨額		<b>7,509</b>	17,002
應收貸款之減值	27	<b>6,500</b>	6,500
撇銷預付委託方款項及相關應收利息	26(b)(i)	<b>6,948</b>	3,599
撇減存貨	10	—	10,046
撇減發展中物業及持作銷售的已竣工物業	10	<b>178,564</b>	—
商譽減值虧損	22	<b>102,572</b>	24,940
物業、廠房及設備減值虧損	18	<b>19,455</b>	—
無形資產減值虧損	21	<b>56,844</b>	—
投資物業公平值虧損	10、19	<b>6,639</b>	1,166
上市股本證券未變現公平值虧損	23(b)	—	929
買賣上市股本證券虧損	23(b)	<b>4</b>	—
取消註冊一間附屬公司之虧損		—	592
出售附屬公司之收益	45	<b>(7,261)</b>	—
終止租賃收益		—	(188)
融資成本	11	<b>219</b>	17,091
銀行利息收入	8	<b>(61)</b>	(178)
應收貸款之利息收入		—	(2,671)
股份支付開支	9(a)	<b>(1,549)</b>	232
匯兌差額		<b>3,632</b>	11,026
<b>營運資金變動前經營所得現金流量</b>		<b>17,770</b>	499,061
營運資金變動：			
發展中物業		<b>(182,643)</b>	(150,749)
持作銷售的已竣工物業		<b>(170,279)</b>	578,876
存貨		<b>(509)</b>	973
應收賬款及其他應收款項		<b>(398,236)</b>	(475,574)
應付賬款及其他應付款項		<b>859,117</b>	(262,125)
<b>經營活動所得現金</b>		<b>125,220</b>	190,462
已收銀行利息		<b>61</b>	178
已付利息		<b>(137)</b>	(234)
所得稅(已付)退款淨額		<b>(229)</b>	246
<b>經營活動所得現金流量淨額</b>		<b>124,915</b>	190,652



# 綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>投資活動</b>			
購置物業、廠房及設備		(5)	(335)
出售附屬公司的現金流出淨額	45	(4)	—
買賣上市股本證券的所得款項		27	—
受限制銀行存款增加		(40)	(123)
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>		<b>(22)</b>	(458)
<b>融資活動</b>			
引入計息借款	39(b)	66,390	—
償還計息借款	39(b)	(202,877)	(15,666)
發行應付債券	39(b)	—	1,200
償還應付債券	39(b)	(1,200)	(500)
租賃付款的本金部分	39(b)	(1,597)	(2,808)
已付利息		(63,109)	(93,415)
<b>融資活動所用現金流量淨額</b>		<b>(202,393)</b>	(111,189)
<b>現金及現金等價物(減少)增加淨額</b>		<b>(77,500)</b>	79,005
年初之現金及現金等價物		102,812	28,124
匯率變動之影響淨額		(2,233)	(4,317)
<b>年末之現金及現金等價物</b>	29	<b>23,079</b>	102,812



## 1. 公司及集團資料

大唐西市絲路投資控股有限公司(「本公司」)乃一家在百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處位於Crawford House, 4th Floor, 50 Cedar Avenue, Hamilton HM11, Bermuda，主要營業地點為香港上環皇后大道中183號中遠大廈36樓3615-16室。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事以下主要業務：

- 提供拍賣及相關服務
- 生產及銷售葡萄酒
- 商品貿易
- 物業投資及發展

本公司董事認為，本公司之直接控股公司為大唐西市國際控股有限公司，該公司於英屬處女群島(「英屬處女群島」)成立，本公司的最終控股公司為大唐西市文化產業投資集團有限公司(「大唐西市文投」)，該公司於中華人民共和國(「中國」)成立，而本公司的最終控股方為呂建中先生及朱榮華女士(「最終控股方」)。

## 2. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，其統稱包括所有適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定編製。綜合財務報表亦符合聯交所證券上市規則之適用披露規定。

綜合財務報表已根據歷史成本慣例編製，惟投資物業、非上市股本投資及上市股本證券按公平值計量除外。除另有說明外，綜合財務報表以港幣(「港幣」)列示，而當中所有金額均約整至最接近之千位。

該等綜合財務報表已按與二零二二年綜合財務報表所採用的會計政策一致的基準編製，採用與本集團相關且於附註3所載自本期間生效的新訂／經修訂香港財務報告準則除外。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2. 編製基準(續)

### 持續經營

於編製綜合財務報表時，鑒於(1)本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度產生虧損淨額約港幣358,453,000元，及(2)本集團於二零二三年十二月三十一日的計息借款總額約港幣1,339,549,000元，其中中期計息借款約港幣1,328,559,000元，而於二零二三年十二月三十一日，現金及現金等價物僅約港幣23,079,000元。

於二零二三年十二月三十一日及之後，本集團面臨一系列有關延遲或未能結清應付賬款及其他應付款項的法律訴訟。

上述事件或情況顯示存在多重重大不確定性，對本集團於綜合財務報表批准之日起計未來十二個月期間的持續經營之能力產生重大疑慮，因此，本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償負債。

有鑒於此，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金、業績及其可用財務來源，以評估本集團是否將有足夠財務資源持續經營。本公司董事為減輕流動資金壓力及改善其財務狀況而採納或將採納的若干計劃及措施包括(但不限於)以下各項：

- i) 本集團積極與銀行協商，以重續及進一步延期償還計息借款及相關利息，而本集團於二零二四年四月成功將計息借款約港幣615,418,000元由二零二四年四月延期兩年半至二零二六年十月；
- ii) 本集團積極與若干金融機構及潛在貸款人或投資者協商以物色多項於可預見未來為本集團營運資金及承擔提供融資的選擇；
- iii) 本集團已加快或將加快預售及銷售發展中物業及持作銷售的已竣工物業；
- iv) 本集團已就結付預付委託方款項及相關應收利息與委託方積極磋商；及
- v) 最終控制方呂建中先生已承諾並證明彼有能力向本集團提供必要的持續財務支持，使本集團能夠滿足其日常運營及履行到期的財務責任。

本公司董事亦已審閱由管理層編製的本集團現金流量預測，該預測涵蓋自二零二三年十二月三十一日起18個月的期間。董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金撥付其營運，並於可見未來財務責任到期時履行其責任。因此，本公司認為按持續經營基準編製截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表屬適當合宜。



## 2. 編製基準(續)

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其全部附屬公司之財務報表。附屬公司為本集團直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務所得之浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象之權力(即本集團獲賦予現有有能力以主導投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報時,即取得控制權。

本集團直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利之權利,則本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時會考慮一切相關事實及情況,包括:

- (a) 與投資對象其他投票持有人之合約安排;
- (b) 其他合約安排所產生之權利;及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表乃就本公司相同報告期使用貫徹一致之會計政策編製。附屬公司之業績乃自本集團獲取控制權之日開始綜合計算,並繼續綜合入賬直至有關控制權終止之日為止。

即使導致非控股權益(「非控股權益」)出現虧絀結餘,損益及其他全面收益各部分仍歸屬於本公司擁有人及非控股權益。本集團成員公司之間的交易的資產與負債、股權、收入、開支及現金流量於綜合賬目時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三個控制因素中有一個或以上出現變動,則本集團將重新評估是否仍控制投資對象。附屬公司之擁有權權益變動(並無喪失控制權)被視為股本交易入賬。

倘本集團失去附屬公司之控制權,則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債;(ii)任何非控股權益之賬面值;及(iii)計入權益之累計匯兌差額;並確認(i)已收取代價之公平值;(ii)任何保留投資之公平值;及(iii)所產生並於損益確認之任何盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔組成部分乃重新分類至損益或累計虧損(視適用情況而定),基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 2. 編製基準 (續)

### 結構性安排

於二零一六年收購中國景星麟鳳有限公司(「景星麟鳳(香港)」)及執行若干結構性安排後，本集團透過景星麟鳳(香港)的間接全資附屬公司北京景星麟鳳國際拍賣有限公司(「北京景星麟鳳」)在中國開展拍賣業務。

北京景星麟鳳的法定所有權登記於兩名獨立人士(「舊登記股東」)名下，而本集團與舊登記股東訂立一系列協議，致使本集團控制北京景星麟鳳以從其業務獲得利益(「舊結構性安排」)。與舊登記股東之舊結構性安排包括以下協議：

- (i) 獨家營運及技術支持服務協議；
- (ii) 獨家購買權協議；
- (iii) 股東表決權委託協議；及
- (iv) 股權質押協議。

舊結構性安排之詳情載於本公司日期為二零一六年六月二十日的公告「結構合同安排」一節。

舊結構性安排是不可撤回，並賦予本集團：

- 對北京景星麟鳳的財務及營運行使實際控制權；
- 行使北京景星麟鳳權益持有人的投票權；
- 以提供獨家技術及管理諮詢服務為代價，收取北京景星麟鳳產生的絕大部分經濟回報；
- 取得不可撤回及獨家權利，可向個別舊登記股東購買北京景星麟鳳的全部或部分股權；及
- 取得北京景星麟鳳的全部股權質押，作為結構性安排下的抵押品擔保。

於二零二二年九月十五日，北京景星麟鳳被撤銷註冊，拍賣業務自此暫停。

於二零二二年十二月二十七日，本集團通過執行若干結構性安排，收購海南鉑珥國際拍賣有限公司(「海南鉑珥」)的全部股權，海南鉑珥隨後於同日接手本集團的拍賣業務(先前由北京景星麟鳳拍賣)。



## 2. 編製基準 (續)

### 結構性安排 (續)

海南鉑珥的法定擁有權以兩名人士(「新登記股東」)的名義登記，而本集團與新登記股東訂立一系列協議，使本集團擁有海南鉑珥的控制權，以便從其業務中獲取利益(「新結構性安排」)。與新登記股東訂立的新結構性安排包括以下協議：

- (i) 獨家營運及技術支持服務協議；
- (ii) 獨家購買權協議；
- (iii) 股東表決權委託協議；及
- (iv) 股權質押協議。

上述新結構性安排的條款及詳情與舊結構性安排相同，不可撤銷，並賦予本集團：

- 對海南鉑珥的財務及營運行使實際控制權；
- 行使海南鉑珥權益持有人的投票權；
- 以提供獨家技術及管理諮詢服務為代價，收取海南鉑珥產生的絕大部分經濟回報；
- 取得不可撤回及獨家權利，可向個別新登記股東購買海南鉑珥的全部或部分股權；及
- 取得海南鉑珥的全部股權質押，作為新結構性安排下的抵押品擔保。

上述舊結構性安排及新結構性安排(統稱「結構性安排」)實際將北京景星麟鳳及海南鉑珥的經濟利益控制權連同業務附帶風險轉移至本集團。因此，為會計目的，自收購景星麟鳳(香港)及海南鉑珥完成起，北京景星麟鳳及海南鉑珥入賬列為本集團之全資附屬公司。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 3. 會計政策變動

### 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

本集團已首次採納以下與本集團相關的新訂／經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	有關源於單一交易的資產及負債的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革 — 支柱二規則範本

#### 香港會計準則第1號(修訂本)：會計政策披露

該等修訂要求公司披露其重要會計政策資料，而非其重大會計政策。

該等修訂對綜合財務報表中任何項目的計量、確認或列報均無影響。管理層已審查並更新計政策披露，以披露重要會計政策資料。

#### 香港會計準則第8號(修訂本)：會計估計的定義

該等修訂澄清公司應如何區分會計政策變動及會計估計變動

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

#### 香港會計準則第12號(修訂本)：有關源於單一交易的資產及負債的遞延稅項

該等修訂縮窄了香港會計準則第12號第15段及第24段中的確認豁免範圍，使其不再適用於在確認時產生等額應課稅及可扣稅暫時差額的交易。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

#### 香港會計準則第12號(修訂本)：國際稅收改革 — 支柱二規則範本

該等修訂為實體提供了暫時寬免，使其無需對經濟合作暨發展組織支柱二規則範本產生的遞延稅項進行會計處理。該等修訂亦引入針對性的披露規定，以幫助投資者了解實體因有關規則而面臨的所得稅風險。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。



### 3. 會計政策變動(續)

#### 香港財務報告準則之未來變動

於授權該等綜合財務報表日期，香港會計師公會已頒佈以下於本期間尚未生效且本集團亦無提前採納的新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 <sup>1</sup>
香港詮釋第5號	財務報表的呈報 — 借款人對載有按要求償還條款之定期貸款之分類 <sup>1</sup>
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司間之資產出售或注入 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定生效日期

本公司董事預期於未來期間採納新訂／經修訂香港財務報告準則對本集團業績及財務狀況將不會造成任何重大影響。

本集團採用的主要會計政策概要載於綜合財務報表附註4。

### 4. 主要會計政策

#### 附屬公司

附屬公司指受本集團控制的實體。倘本集團就參與實體業務所得可變動回報承擔風險或享有權利，並能透過其於該實體之權力影響該等回報，則本集團對該實體有控制權。如有事實及情況顯示一項或多項控制權要素出現變化，則本集團會重新評估其對被投資者之控制權。

在該等附註所呈列之本公司財務狀況表內，於附屬公司的投資以成本減去累計減值虧損入賬。倘投資之賬面值高於可收回金額，則按個別基準削減至其可收回金額。附屬公司之業績由本公司根據已收及應收股息入賬。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 商譽

商譽初步按成本計量。於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行測試。本集團於十二月三十一日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面金額時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於隨後期間撥回。如商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)而該單位的部分業務已出售，則在釐定出售損益時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面金額。在該等情況下出售的商譽乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

### 公平值計量

本集團於報告期末按公平值計量其投資物業、非上市股本投資及非上市股本證券。公平值指於計量日期市場參與者之間的有序交易中，就出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或在未有主要市場的情況下，則於資產或負債最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃使用市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等最佳經濟利益行事)。

非金融資產公平值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於綜合財務報表計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重要的最低層輸入數據在下述公平值層級架構內進行分類：

- 第一層 — 按同等資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)計算
- 第二層 — 按估值方法計算(藉此直接或間接可觀察對公平值計量而言屬重要的最低層輸入數據)
- 第三層 — 按估值方法計算(藉此觀察不到對公平值計量而言屬重要的最低層輸入數據)



## 4. 主要會計政策(續)

### 公平值計量(續)

就按經常性基準於綜合財務報表確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末通過重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)以決定層級架構內各層之間是否有轉移。

### 非金融資產減值(商譽除外)

倘出現減值跡象或需要對一項資產(包括其物業、廠房及設備、無形資產以及本公司於附屬公司的權益)進行年度減值測試時，則需要估計該資產之可收回金額。一項資產之可收回金額為資產或者現金產生單位之使用價值及其公平值減出售費用兩者之較高者，並就個別資產確定，惟倘該項資產未能獨立於其他資產或資產組別而產生現金流入，其可收回金額須按該項資產所屬之現金產生單位而確定。

減值虧損僅於資產賬面值超出其可收回金額時予以確認。在評估使用價值時，本集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之稅前折算率，估計日後現金流量之折讓現值。減值虧損於其產生期間之損益內扣除，除非該資產以重估金額列賬，在此情況下，減值虧損則根據重估資產之相關會計政策入賬。

於各報告期末評估是否有跡象顯示過往已確認的減值虧損可能已不再存在或可能已減少。倘出現該等跡象，則會估計資產的可收回金額。只有在用以釐定資產(商譽除外)的可收回金額的估計方法出現變動時，方會撥回該資產過往已確認的減值虧損，但撥回的金額不可超逾假設過往期間並無就該項資產確認減值虧損而釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。該減值虧損撥回乃於其產生期間計入損益，除非資產按重估金額列賬，於此情況下，該減值虧損撥回根據該重估資產之相關會計政策入賬。

### 關連方

關連方為與本集團有關聯的人士或實體，定義如下：

- (a) 倘一名人士符合以下條件，該名人士或其近親即為與本集團有關聯：
  - (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或本集團控股公司的主要管理人員。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 關連方 (續)

(b) 倘一間實體符合以下任何條件，其即為與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團為同一集團的成員公司(即各控股公司、附屬公司及同系附屬公司彼此互有關聯)。
- (ii) 其中一間實體為另一間實體的聯營公司或合營公司(或其中一間實體為另一間實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
- (iv) 其中一間實體為一名第三方的合營公司，而另一間實體為該第三方的聯營公司。
- (v) 該實體乃為本集團或與本集團有關聯的實體的僱員福利而設的退休福利計劃。倘本集團本身為該計劃，提供資助的僱主亦為與本集團有關聯。
- (vi) 該實體受(a)段所識別人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)段所識別並對實體有重大影響力或為該實體(或該實體控股公司)主要管理人員的人士。
- (viii) 向本集團或本集團控股公司提供主要管理人員服務的實體或其所屬集團的任何成員公司。

一名人士的近親指於該人士與實體進行交易時，預期可能會影響該名人士或受該名人士影響的家庭成員，包括：

- (a) 該名人士的子女及配偶或同居伴侶；
- (b) 該名人士配偶或同居伴侶的子女；及
- (c) 該名人士或該名人士配偶或同居伴侶的受養人。

於關連方的定義中，聯營公司包括該聯營公司的附屬公司，而合營公司包括該合營公司的附屬公司。



## 4. 主要會計政策(續)

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及將資產達至運作狀況及位置，以作其擬定用途所產生的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目開始運作後所產生的開支，如維修及保養，一般於產生期間在損益中扣除。若滿足確認標準，則重大檢查的開支會於資產賬面值中資本化作為置換。若須定期置換大部分物業、廠房及設備，則本集團會按特定可使用年期確認該部分為個別資產，並據此作出折舊。

各項物業、廠房及設備折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此使用的主要年度比率／估計使用年期如下：

<b>自有資產</b>	
無限業權土地	無折舊
樓宇	3.3%至6.3%
租賃裝修	租期與33.3%的較短者
廠房、機械及車間設備	5%至20%
傢俬、裝置及辦公設備	20%至33.3%
汽車	20%至33.3%
生產性植物	5%
<b>使用權資產</b>	
租賃土地	租期與2.6%的較短者
樓宇	2年

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少應於各報告期末覆核，並作出調整(如適當)。

物業、廠房及設備項目包括任何初步確認的主要部分於出售或預期其使用或出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認期間的損益內確認的任何盈虧指有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及／或資本升值，而非為生產或供應貨物或服務或為行政目的之用途；或為於日常業務過程中出售而持有的土地及樓宇中的權益。該等物業首次按成本計量，當中包括交易成本。於首次確認後，投資物業乃按反映報告期末市場狀況的公平值列賬。

因投資物業的公平值變動而產生的收益或虧損乃於產生期間計入損益內。

因投資物業報廢或出售而產生的任何收益或虧損乃於報廢或出售期間的損益內確認。

### 無形資產

單獨收購的無形資產於初步確認時乃按成本計量。於業務合併中收購的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期會被評定為有限或不確定。有限可使用年期的無形資產其後於可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時進行減值評估。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法會至少於報告期末予以檢討。

### 品牌、客戶關係及電腦軟件

品牌、客戶關係及電腦軟件按成本減去累計攤銷及減值虧損列賬及使用直線法於估計可使用年期按下列方式攤銷：

品牌	20年
客戶關係	5年
電腦軟件	3年

### 發展中物業

發展中物業以成本及可變現淨值的較低者入賬，包括發展期內直接歸入該等物業的土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及其他成本。

發展中物業歸類為流動資產，除非相關物業發展項目的預計施工期超出正常營運週期。在完工時，物業會轉撥至持作銷售的已竣工物業。

### 持作銷售的已竣工物業

持作銷售用途的已竣工物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。成本按照未售物業在土地及建築的總成本中所佔比例釐定。可變現淨值乃參考日常業務過程中出售物業的銷售收益，減適用銷售開支釐定，或由管理層根據當前市況估計。



## 4. 主要會計政策(續)

### 政府資助

政府資助於可合理地保證將會獲得撥款，以及將遵守所有附帶條件時按公允值予以確認。倘與一項費用有關，即按其擬補償的費用所屬期間根據系統化基準確認為收入。

### 租賃

本集團於合約初始評估合約是否屬於或包含租賃。倘合約包含控制一段時間內已識別資產用途的權利以交換代價，則屬於或包含租賃。

### 本集團作為承租人

本集團就所有租賃使用單一確認及計量方法，惟短期租賃除外。本集團就支付租賃款項確認租賃負債及確認使用權資產(即使用相關資產的權利)。

#### (a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何累計減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本以及於開始日期或之前支付的租賃款項減去已收取的任何租賃優惠。使用權資產於資產的租期及估計可使用年期(以較短者為準)內按直線法折舊(見上文「物業、廠房及設備」所詳述的政策)。

倘租賃資產所有權於租期結束時轉移至本集團或成本反映了行使購買權，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

倘使用權資產符合投資物業的定義，則計入投資物業。根據上文所述本集團有關「投資物業」的政策，相應的使用權資產初步按成本計量及其後按公平值計量。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 租賃 (續)

#### 本集團作為承租人 (續)

##### (b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租期內支付的租賃款項的現值確認。租賃款項包括固定款項 (包括實質固定款項) 減去任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率的可變租賃款項及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。

於計算租賃款項現值時，由於租賃中隱含的利率不易確定，則本集團採用租賃開始日期的增量借款利率。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增加，其減少則關乎已支付的租賃款項。此外，倘有更改、租期發生變化、租賃款項變化 (如指數或比率有變導致未來租賃款項變動) 或購買相關資產選擇權的評估變更，則重新計量租賃負債的賬面值。

本集團的租賃負債計入應付賬款及其他應付款項。

##### (c) 短期租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於其辦公室物業及員工宿舍的短期租賃 (即自租賃開始日期起計租期為12個月或以下，並且不包含購買選擇權的租賃)。短期租賃的租賃款項在租期內按直線法確認為開支。

#### 本集團作為出租人

倘本集團為出租人，則其於租期開始時 (或當租賃修改時) 將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團不會將資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓的租賃，分類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃組成部分，本集團將合約的代價按相對獨立的售價基準分配至各組成部分。租金收入使用直線法於租期內列賬及計入損益內的收益及其他收入 (由於其經營性質)。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本加入租賃資產賬面值及按與租金收入相同的基準於租期內確認。

將相關資產所有權的絕大部分風險以及相關回報轉讓予承租人的租賃 (法律所有權除外) 作為融資租賃列賬。



## 4. 主要會計政策(續)

### 投資及其他金融資產

#### 初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及本集團管理金融資產的業務模式。除了並不包含重大融資成分或本集團已就此應用不調整重大融資成分影響的可行權宜方法的應收款項外，本集團初始按公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。根據下文「收益確認」所載的政策，並不包含重大融資成分或本集團已就此應用可行權宜方法的應收賬款，乃根據香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類及計量，需產生純粹就未償還本金支付本金及利息(「純粹支付本金及利息」)的現金流。無論業務模式為何，現金流並非純粹支付本金及利息的金融資產分類為按公平值計入損益計量。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流。業務模式取決於現金流是否來自收集合約現金流、出售金融資產或兩者兼有。分類為按攤銷成本計量的金融資產乃於目的為持有金融資產以收取合約現金流的業務模式持有，而分類為按公平值計入其他全面收益的金融資產乃於目的為持有以收取合約現金流及出售的業務模式持有。並非按前述業務模式持有的金融資產分類為按公平值計入損益計量。

金融資產所有一般買賣都在交易日確認，即本集團承諾購買或出售資產的日期。一般買賣指在一般市場規則或慣例指定的期限內交付資產的金融資產購買或銷售。

本集團之金融資產包括非上市股本投資、上市股本證券、應收賬款及其他應收款項、應收貸款、受限制銀行存款以及現金及現金等價物。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 投資及其他金融資產 (續)

#### 後續計量

金融資產後續計量取決於其以下分類：

#### 按攤銷成本列賬的金融資產 (債務工具)

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益內確認。

本集團按攤餘成本計量的金融資產包括應收賬款及其他應收款項、應收貸款、受限銀行存款以及現金及現金等價物。

#### 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產按公平值於綜合財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益內確認。

該類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公平值計入其他全面收益進行分類的衍生工具及股本投資。在支付權確立，與股息相關的經濟利益很可能流入本集團，且股息的金額能夠可靠計量時，分類為按公平值計入損益的金融資產之股本投資的股息亦於損益內確認為其他收入。

本集團按公平值計入損益的金融資產包括非上市股本投資及上市股本證券。

#### 終止確認金融資產

金融資產 (或倘適用，則一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分) 主要在下列情況將終止確認 (即從本集團綜合財務狀況表中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或根據「轉手」安排承擔在無重大延誤下向第三方全數支付已收取的現金流量的責任；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產的控制權。



## 4. 主要會計政策(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 終止確認金融資產(續)

倘本集團已轉讓其收取資產現金流量的權利或已訂立轉手安排，則評估有否保留資產所有權的風險及回報以及保留程度。倘並無轉讓或保留資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，則本集團繼續按本集團持續涉及的程度確認已轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團所保留的相關權利及責任的基礎進行計量。

以擔保形式對已轉撥資產的持續參與，按資產原賬面值與本集團可能須償還最高代價兩者的較低者計量。

#### 金融資產的減值

本集團就所有並非按公平值計入損益持有的債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃以根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額為基準，按原有實際利率相近的比率貼現。預期現金流量將包括來自銷售所持有抵押品或其他信貸增強工具(為合約條款的組成部分)的現金流量。

#### 一般方法

預期信貸虧損於兩個階段進行確認。對於自首次確認後信貸風險並無顯著增加的信貸風險承擔，預期信貸虧損就可能於未來12個月內出現的違約事件計提信貸虧損撥備(12個月預期信貸虧損)。對於自首次確認後信貸風險有顯著增加的信貸風險承擔，須就風險的剩餘年期的預期信貸虧損計提虧損撥備，不論違約事件於何時發生(全期預期信貸虧損)。

於各報告期末，本集團評估自首次確認後金融工具的信貸風險是否顯著增加。評估時，本集團將於報告日期金融工具發生的違約風險與首次確認日期起金融工具發生的違約風險進行比較，本集團會考慮無需付出不必要的成本或努力而可得的合理且獲支持的資料，包括過往及前瞻性資料。

本集團認為當合約付款逾期90天時，有關金融資產屬違約。然而，在若干情況，當內部或外部資料顯示本集團不大可能在本集團持有任何信貸增強工具前悉數收回未償還合約金額時，本集團亦可能認為該金融資產違約。當並無收回合約現金流量的合理預期時，金融資產予以撇銷。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 投資及其他金融資產 (續)

#### 金融資產的減值 (續)

##### 一般方法 (續)

按攤銷成本列賬的金融資產根據一般方法可能會發生減值，並且除了採用簡化方法的應收賬款(於下文詳述)外，其就預期信貸虧損計量分類為以下階段。

- 第一階段 — 金融工具的信貸風險自首次確認以來並未顯著增加，其虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量
- 第二階段 — 金融工具的信貸風險自首次確認以來顯著增加，但並非信貸減值金融資產，其虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量
- 第三階段 — 於報告日期信貸減值的金融資產(但不是購買或原始信貸減值)，其虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量

##### 簡化方法

對於不包含重大融資成分的應收賬款，或當本集團採用可行權宜方法而不會就重大融資成分的影響作出調整時，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團不會跟進信貸風險的變化，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其以往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

對包含重大融資成分的應收賬款及租賃應收款項(如有)而言，本集團選擇採用簡化方法計算預期信貸虧損作為其會計政策，該等政策於上文闡述。

## 金融負債

### 首次確認及計量

金融負債於首次確認時分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借貸或應付款項(如適用)。

所有金融負債首次按公平值確認，並(就貸款及借款及應付款項而言)扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款項、計息借款及應付債券。



## 4. 主要會計政策(續)

### 金融負債(續)

#### 後續計量

金融負債的後續計量視乎其下列分類而定：

#### 按攤銷成本列賬的金融負債

於首次確認後，金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量，如貼現影響甚微則以成本列賬。於終止確認負債時的損益於損益確認並採用實際利率攤銷程序。

攤銷成本乃經考慮收購時的任何折讓或溢價以及實際利率組成部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷額計入損益的融資成本。

#### 終止確認金融負債

當負債的責任解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一借款人但條款極不相同的另一項負債所取代，或現有負債的條款大幅修訂，上述更替或修訂將被視作終止確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值的差額在損益內確認。

#### 抵銷金融工具

當具目前可執行法定權力抵銷已確認金額及擬按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債時，金融資產與金融負債方可互相抵銷，並於綜合財務狀況表內以淨額呈報。

#### 存貨

存貨按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本包括所有收購成本，使用先入先出法計算。可變現淨值乃按估計售價減就完成及出售產生的任何估計成本釐定。

當出售存貨時，該等存貨的賬面值在確認相關收入期間確認為支出。任何存貨撇減至可變現淨值及存貨的一切虧損金額，均於發生撇減或虧損的期間確認為支出。任何存貨撇減撥回金額，均確認為對於發生撥回期間確認為支出的存貨金額的減少。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括庫存現金及活期存款，以及高度流通的短期投資（其可隨時轉換為已知現金金額，價值變動風險不大，且一般於購入後三個月內到期）減須按要求償還且屬本集團現金管理部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物為並無用途限制的庫存現金及存於銀行或其他金融機構的現金。

### 撥備

倘因過往事件而須承擔現時責任（法定或推定），而履行該責任可能導致未來資源外流，且該責任所涉金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘貼現影響重大，則確認撥備的金額為預期履行責任所需未來開支於各報告期末的現值。貼現現值隨時間增加的金額於損益中計入融資成本。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益外確認的項目相關的所得稅於損益外確認（在其他全面收益或直接於權益）。

即期稅項資產及負債按預期可獲稅務當局退回或支付予稅務當局的稅款，基於報告期末已頒佈或實質上頒佈的稅率（及稅法），經計及本集團營運所在國家現有詮釋及慣例計量。

遞延稅項乃以負債法就於報告期末資產及負債的稅基與其用作財務申報賬面值的所有暫時差額撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列情況除外：

- 倘遞延稅項負債源於首次確認商譽或交易（並非業務合併，且於交易時不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損）的資產或負債；及
- 就與於附屬公司的投資相關的應課稅暫時差額，於可控制暫時差額的撥回時間且暫時差額於可預見未來可能不會撥回時。



## 4. 主要會計政策(續)

### 所得稅(續)

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉予以確認，以可能有可供動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉的應課稅溢利為限，惟下列情況除外：

- 於有關可扣稅暫時差額的遞延稅項資產源於首次確認一項交易(並非業務合併，且於交易時不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損)的資產或負債時；及
- 就與於附屬公司的投資相關的可扣稅暫時差額，遞延稅項資產僅限於在可預見未來可能撥回暫時差額及可能有應課稅溢利以動用暫時差額情況確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於報告期末檢討，倘不再有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產，則予以相應扣減。未確認的遞延稅項資產於各報告期末重新評估，而限於可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分遞延稅項資產予以確認。

遞延稅項資產及負債基於報告期末已頒佈或實質上頒佈的稅率(及稅法)以預期適用於資產變現及負債清償期間的稅率計算。

當且僅當本集團可引用具法律執行效力的權利對銷即期稅項資產與即期稅項負債，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務當局對同一應課稅企業或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務企業徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與負債可予對銷。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 收益確認

#### 來自客戶合約之收益

來自客戶合約之收益於向客戶轉移貨品或服務控制權時按反映本集團預期就該等貨品或服務有權換取的代價金額確認。

倘以下其中一項標準達致，本集團隨著時間轉移商品或服務的控制權，繼而隨著時間履行履約責任及確認收入：

- (a) 本集團履約時客戶同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- (b) 本集團的履約創建或提升一項於資產創建或提升時由客戶控制的資產(如在建工程)；或
- (c) 本集團的履約並無為本集團創建一項具有其他用途的資產，且本集團對至今已完成履約有強制執行收款的權利。

倘履約責任並非隨著時間達成，本集團在客戶取得承諾資產控制權的時間點達成履約責任。在釐定控制權何時轉移的過程中，本集團考慮控制權概念及資產的相關指標，如合法業權、實際持有、收款權利、重大風險、所有權的回報以及客戶對資產的接收。

倘合約中的代價包括可變金額，則代價金額按本集團將就向客戶轉移貨品或服務有權換取的金額估計。可變代價於合約開始時估計並受到限制，直至很大可能不會於可變代價相關不確定因素其後獲解除時出現已確認累計收益金額的重大收入撥回為止。

倘合約中包含為客戶提供向客戶轉讓貨品或服務超過一年的重大融資利益的融資成分，則收益按應收款項的現值計量，並使用本集團與客戶於合約開始時進行的單獨融資交易所反映的貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供超過一年的重大融資利益的融資成分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓承諾貨品或服務之期間少於一年的合約，交易價格不會就重大融資成分的影響使用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法進行調整。



## 4. 主要會計政策(續)

### 收益確認(續)

#### 來自客戶合約之收益(續)

##### (a) 商品、酒類及物業銷售

商品、酒類及物業銷售收益於客戶取得所承諾資產的控制權(一般與貨品交付至客戶及所有權轉移的時間一致)的時間點確認。

##### (b) 提供拍賣及相關服務

提供拍賣服務之收益主要包括拍賣服務之佣金。拍賣服務之佣金包括買家及賣家之佣金，就各項佣金提供的服務而言，其各自的履約責任被視作於買家悉數結付拍賣品付款時各自完成，其交易價根據拍賣銷售的成交金額之百分比計算。

### 其他收益來源

#### 租金收入

租金收入按租期以時間比例確認。不受指數或利率影響的可變租賃款項於產生之會計期間確認為收入。

#### 利息收入

利息收入按累計基準使用實際利率法，透過採用將金融工具在預期可使用年期或較短期間(如適用)的估計未來收取現金準確貼現至金融資產的賬面總值的利率予以確認。

### 合約負債

倘本集團於轉讓有關商品或服務前已收或應收客戶付款(以較早者為準)，則確認合約負債。當本集團根據合約履約(即轉讓有關商品或服務的控制權予客戶)時，則將合約負債確認為收益。

### 以股份為基礎付款

本公司運作購股權計劃以向為本集團營運的成功作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及回報。本集團僱員(包括董事)以股份支付的形式獲得薪酬，據此，僱員提供服務作為權益工具的代價(「權益結算交易」)。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 以股份為基礎付款 (續)

與僱員進行的權益結算交易的成本參照其授出當日的公平值計算。公平值由外部估值師使用二項模式釐定，更多詳情載於綜合財務報表附註35。

權益結算交易的成本連同權益的相應增加，在滿足表現及／或服務條件期間作為僱員福利開支確認。於各報告期末直至歸屬日期內確認為權益結算交易的累計開支反映歸屬日期屆滿時的水平及本集團對最終歸屬的權益工具數目的最佳估計。於某期間內損益的扣除或入賬反映於該期間開始及結束時確認的累計開支變動。

決定獎勵於授出日期的公平值時不會考慮服務及非市場表現條件，但達成該等條件的可能性會作為本集團對最終歸屬的權益工具數目的最佳估計的一部分而予以評估。授出日期的公平值反映市場表現條件。任何其他附帶於獎勵的條件，若無相關服務需求，將被視為非歸屬條件。非歸屬條件反映在獎勵的公平值且除非亦有服務及／或表現條件，否則其將導致獎勵即時支銷。

因未滿足非市場表現及／或服務條件而最終不會歸屬的獎勵不予確認開支。倘獎勵包括一項市場或非歸屬條件，且所有其他表現及／或服務條件已達成，不論市場或非歸屬條件是否達成，該等交易亦將被視作歸屬交易。

當購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未行使時，先前於購股權儲備中確認之金額將轉撥至累計溢利／虧損。若購股權於歸屬日期前被沒收，先前在購股權儲備確認的數額會重新分類至損益。

當修訂權益結算獎勵的條款時，倘已滿足獎勵的原來條款，則至少要按無修訂條款的情況確認開支。此外，當任何修訂於修訂當日導致股份付款的公平值總額有所增加，或為僱員帶來利益，均應確認開支。



## 4. 主要會計政策(續)

### 以股份為基礎付款(續)

當權益結算獎勵被取消，則會視作於取消當時歸屬，且任何未就獎勵確認的開支將立即確認。此舉包括未滿足本集團或僱員控制權內的非歸屬條件的任何獎勵。然而，倘有新獎勵代替被取消的獎勵，且於授出當日被指定為一項替代獎勵，則被取消及新獎勵均會視作原始獎勵的變更，如上段所述。

尚未行使購股權的攤薄效應反映於計算每股盈利時的額外股份攤薄。

### 其他僱員福利

#### 退休金計劃

本集團遵照強制性公積金計劃條例為全體香港僱員設立一項定額供款強積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款按僱員基本薪酬的某一百分比計算，並於根據強積金計劃規則規定需要支付時自損益扣除。強積金計劃資產與本集團資產分開以獨立管理基金持有。本集團按強積金計劃作出的僱主供款全數歸屬於僱員。

本集團於中國經營的附屬公司的僱員須參與一項由地方市政府管理的中央退休金計劃。該等附屬公司須向該中央退休金計劃繳付其工資成本某個百分比的供款。根據中央退休金計劃的規定，供款在需要支付時在損益中扣除。

#### 借款成本

借款成本直接歸屬於收購、建造或生產合資格資產(即該等資產需經較長時間方能達至擬定用途或出售狀態)的借款成本，資本化為該等資產之成本部分。該等借款成本撥充資本於資產大致達至其擬定用途或出售狀態時終止。在將特定借款撥作合資格資產的支出前暫時用作投資所賺取的投資收入須自撥作資本的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括實體就借入資金產生的利息及其他成本。

#### 股息

末期股息於股東大會上獲股東批准後確認為負債。建議末期股息於綜合財務報表附註內披露。

中期股息於同一時間建議及宣派，因本公司的組織章程大綱及章程細則授予董事宣派中期股息的權力。因此，中期股息於建議及宣派時立即確認為負債。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 外幣

該等綜合財務報表以港幣(即本公司的功能貨幣)呈列。本集團各實體會釐定其各自功能貨幣，而載於各實體財務報表的項目均採用該功能貨幣計量。本集團實體記錄的外幣交易初步採用交易當日現有功能貨幣匯率記錄。以外幣列值的貨幣資產及負債乃按報告期末的功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生的差額於損益內確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目乃採用初步交易當日的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目乃採用計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的盈虧與確認該項目公平值變動的盈虧作一致處理(即公平值盈虧於其他全面收益或損益內確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益內確認)。

若干海外附屬公司功能貨幣乃港幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債會按報告期末的現有匯率換算為港幣，而彼等的損益則按期內加權平均匯率換算為港幣。

就此產生的匯兌差額於其他全面收益內確認並於匯率波動儲備累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關的其他全面收益部分於損益內確認。

因收購海外業務而產生的任何商譽和收購時所產生的資產及負債賬面值的任何公平值調整，均視為海外業務的資產及負債，並按收市匯率換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量日期的匯率換算為港幣。海外附屬公司整個期間產生的經常性現金流量則按該期內加權平均匯率換算為港幣。



## 4. 主要會計政策(續)

### 分部報告

綜合財務報表內所呈報的經營分部及各分部項目的金額，與定期就本集團各業務線及地域的資源分配及表現評估而向本集團最高行政管理人提供的財務資料一致。

就財務報告而言，個別重大的經營分部不會匯集計算，惟擁有類似經濟特徵及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶類別或種類、分銷產品或提供服務的方法以及監管環境性質方面類似的分部除外。個別不重大的經營分部倘具備大部分該等特質，亦可以匯集計算。

## 5. 重大會計判斷及估計

編製本集團綜合財務報表需要管理層作出影響所呈報的收入、開支、資產及負債金額連同其相關披露資料以及或然負債的披露資料的判斷、估計及假設。任何有關該等假設及估計的不確定因素均會導致日後可能須重大調整受影響資產或負債賬面值的結果。

### 判斷

於應用本集團會計政策過程中，除涉及估計的判斷外，管理層已作出以下對綜合財務報表中已確認金額構成最重大影響的判斷：

### 結構性安排

因拍賣業務在中國受到監管限制，本集團根據結構性安排透過北京景星麟鳳及海南鉑珥於中國開展大部分業務。本集團並未持有北京景星麟鳳及海南鉑珥的股權。本公司董事評估本集團對北京景星麟鳳及海南鉑珥是否擁有控制權時基於本集團是否對北京景星麟鳳及海南鉑珥擁有權力、是否有權獲得因參與北京景星麟鳳及海南鉑珥業務而產生的可變回報以及能否透過其對北京景星麟鳳及海南鉑珥的權力影響該等回報。本公司董事認定本集團因結構性安排擁有北京景星麟鳳及海南鉑珥的控制權，因此本集團已自二零一六年及二零二年起分別將北京景星麟鳳及海南鉑珥的財務資料綜合入賬。

然而，在為本集團提供對北京景星麟鳳及海南鉑珥的直接控制權方面，結構性安排未必如直接法律關係有效，中國法律體系中的不明朗因素可能妨礙本集團對北京景星麟鳳及海南鉑珥業績、資產及負債的受益權。本公司董事基於法律顧問的意見，認為本公司與北京景星麟鳳、舊登記股東與海南鉑珥及新登記股東之間的結構性安排符合中國相關法律法規並可依法執行。由於北京景星麟鳳已撤銷註冊，於未來出現市場狀況或中國法律法規詮釋的變動可能會對評估對海南鉑珥的控制權有重大影響。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 5. 重大會計判斷及估計 (續)

### 判斷 (續)

#### 租賃的識別

本集團於合約開始時根據香港財務報告準則第16號以及所有有關事實及情況評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。具體而言，本集團透過應用實質性替換權的概念，評估合同是否涉及已識別資產的使用。本集團亦參考何方擁有與改變已識別資產使用方式和目的最為相關的決策權的釐定，評估本集團或客戶是否有權指示該資產的使用。倘有關決定為預先釐定，本集團會考慮是否有權營運該資產或可否透過設計該資產來體現有關決定。

#### 估計不明朗因素

於報告期末的未來相關重要假設及估計不明朗因素的其他主要來源(有導致資產及負債賬面值於下個財政期間內需要作出重大調整的重大風險)載列如下：

#### 物業、廠房及設備以及無形資產的使用年期

管理層經計及估計技術生命週期後，根據擁有類似性質及功能的資產的實際可使用年期的經驗或資產的預期使用年期，釐定本集團的物業、廠房及設備以及無形資產的估計可使用年期。估計可使用年期會因應技術革新而有所不同，並可能影響計入損益的相關折舊及攤銷費用。

#### 物業、廠房及設備以及無形資產的減值

管理層於出現減值跡象或需進行年度減值測試時釐定本集團的物業、廠房及設備以及無形資產是否出現減值。於作出釐定時，需要估計物業、廠房及設備以及無形資產的可收回金額，即公平值減出售成本或使用價值(以較高者為準)。於估計使用價值時，管理層需要估計來自物業、廠房及設備以及無形資產的預期未來現金流，並需選擇一個合適的貼現率計算該等現金流的現值。所有減值將自損益扣除。

#### 商譽減值評估

確定商譽是否減值需要估計已獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額，即使用價值或公平值減去出售成本的較高者。使用價值計算要求本集團估計預期自現金產生單位產生的未來現金流量及合適的貼現率以計算現值。倘實際未來現金流量低於預期，或導致未來現金流量下調的事實及情況有所變動，則可能產生進一步減值虧損。

#### 估計投資物業公平值

本集團投資物業的公平值乃根據獨立專業估值師提供的估算市值而呈列。作出估計時，本集團考慮類似物業於活躍市場之當前價格之資料，並使用主要基於各重估日期存在的市況的假設。有關估值基於部份假設，彼等充滿變數，並與實際結果有重大出入。



## 5. 重大會計判斷及估計 (續)

### 估計不明朗因素 (續)

#### 估計持作出售發展中物業及持作銷售的已竣工物業之可變現淨值

本集團考慮來自各項來源之資料，包括於相同地點及狀況之同類物業之現行價格，並按自該等價格進行交易當日以來經濟狀況出現之任何變動作出調整。本集團參考獨立專業估值師完成的估值釐定可變現淨值。

#### 估計完成發展中物業之預算成本總額及成本

發展中物業之預算成本總額包括(i)預付土地租賃款項；(ii)樓宇成本；及(iii)發展物業應佔之任何其他直接成本。於估計預算成本總額時，管理層參考資料如(i)承包商及供應商之現時出價；(ii)與承包商及供應商協定之最新出價；及(iii)建築及材料成本之專業估計。

#### 土地增值稅

根據於一九九五年一月二十七日頒佈中國暫行條例所實施之土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例，所有因轉讓中國房地產物業所得收益，由一九九四年一月一日起，須按土地增值介乎30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權之攤銷、借貸成本及所有物業發展開支)。

於中國從事物業發展業務之本集團旗下各附屬公司須繳納土地增值稅，當中已計入所得稅。然而，多個中國城市所實施之土地增值稅均有所不同，本集團尚未就土地增值稅向多個稅務機關報稅。因此，本集團須作出重大判斷，以釐定土地增值金額及其相關稅項。於正常業務過程中，本集團尚未釐定最終稅項。本集團根據管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終稅務結果與初始記錄之款項有所不同，有關差額將對所得稅及釐定期間土地增值稅之撥備造成影響。

#### 預付委託方款項及相關應收利息的減值評估

本集團提供若干預付款項予委託方，並由拍賣品(藝術品)作為抵押品(「抵押品」)擔保。預期信貸虧損撥備按抵押品賬面值與估計未來現金流量現值之間的差異計量，包括就各項預付予一名委託方的抵押品銷售所得的現金流量代價。因此，評估該等預付款項及相關應收利息的減值需要估計抵押品於報告期末的公平值。管理層依賴藝術專家的估值意見，而後者考慮多項因素，包括可比較藝術作品的近期交易、供求及現時經濟環境。基於估計可變現價值所涉及的主觀性，倘藝術品市場衰退及整體經濟狀況即將萎縮，實際信貸虧損將高於預期。倘藝術品市場衰退，藝術品融資業務的預付委託方款項及相關應收利息的實際減值虧損將高於預期。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 5. 重大會計判斷及估計 (續)

### 估計不明朗因素 (續)

#### 預期信貸虧損撥備

本集團管理層利用各種輸入資料及假設(包括違約風險及預期虧損率)估計貿易及其他應收款項之虧損撥備，惟預付委託方款項及相關應收利息除外。估計涉及高度不確定性，而該不確定性乃基於本集團之歷史資料、現時市況及各呈報期末之前瞻性估計。若預期與原估計不同，則該差異將影響貿易及其他應收款項之賬面金額。估計預期信貸虧損時使用之主要假設及輸入資料之詳情載於綜合財務報表附註44。

#### 遞延稅項資產

遞延稅項資產的確認主要取決於未來是否有足夠的未來利潤或應課稅暫時差額。倘未來產生的實際溢利少於預期，則可能會產生遞延稅項資產的重大撥回，而有關撥回將於撥回期間的損益中確認。

## 6. 經營分部資料

本集團按部門管理業務。分部資料的披露方式與內部呈報予本集團主要經營決策者(「主要經營決策者」，即本公司執行董事)以進行績效評估及資源分配的方式一致。

根據風險及回報及本集團的內部財務報告，主要經營決策者認為本集團的經營分部包括：

- 藝術及文化分部 — 主要指拍賣業務及古董銷售、藝術品融資業務及藝術品中央商務區業務
- 酒業及貿易分部 — 主要指經營葡萄莊園、酒類生產及銷售、商品貿易(包括電子設備、化妝品及其他消費品)以及相關業務
- 物業發展分部 — 主要指物業投資及發展業務

分部間的銷售及轉讓乃參考以當時市價出售予第三方的銷售所用的售價進行。

### (a) 分部業績

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，於評估表現及分配資源時，主要經營決策者主要關注各分部應佔之分部收益及業績，其乃參考各分部的除稅前業績而計量。概無向主要經營決策者定期提供本集團資產及負債分析以作檢閱。

營運分部的會計政策與綜合財務報表附註4所載本集團之會計政策相同。分部業績指各分部所賺取的溢利／虧損，當中未分配中央行政成本、董事薪酬、買賣上市股本證券虧損、上市股本證券未變現公平值虧損以及若干融資成本。



## 6. 經營分部資料(續)

### (a) 分部業績(續)

	藝術及文化分部		酒業及貿易分部		物業發展分部		綜合	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
分部收益(附註7)								
來自外部客戶之收益								
— 根據香港財務報告準則 第15號的來自客戶合約之 收益(附註7(a))	—	21	1,970	6,563	6,575	1,090,100	8,545	1,096,684
— 預付委託方款項之利息收入	33,452	34,884	—	—	—	—	33,452	34,884
— 投資物業之租金收入總額： 經營租賃 — 固定租賃付款	2,496	2,696	—	—	—	—	2,496	2,696
收益	35,948	37,601	1,970	6,563	6,575	1,090,100	44,493	1,134,264
分部業績*	(164,282)	(29,890)	(5,217)	(9,557)	(184,467)	479,465	(353,966)	440,018
對賬：								
未分配之其他收入							—	2,201
未分配之其他收益及虧損							(4,005)	(17,908)
未分配之企業及其他開支							(13,465)	(26,821)
本年度除稅前溢利(虧損)							(371,436)	397,490
其他分部資料：								
折舊及攤銷	7,041	7,540	447	314	18	241	7,506	8,095
未分配							1,685	3,390
							9,191	11,485
資本開支#	—	—	—	104	5	14	5	118
未分配							—	3,175
							5	3,293
應收貸款利息收入	—	—	—	—	—	(875)	—	(875)
未分配							—	(1,796)
							—	(2,671)
應收賬款及其他應收款項減值 淨額	103	6,521	2,578	3,628	4,828	4,153	7,509	14,302
未分配							—	2,700
							7,509	17,002
物業、廠房及設備減值虧損	14,290	—	5,165	—	—	—	19,455	—
商譽減值虧損	102,572	24,940	—	—	—	—	102,572	24,940
無形資產減值虧損	56,844	—	—	—	—	—	56,844	—
撇銷預付委託方款項及 相關應收利息	6,948	3,599	—	—	—	—	6,948	3,599
撇減存貨	—	8,801	—	1,245	—	—	—	10,046
撇減發展中物業及持作銷售的 已竣工物業	—	—	—	—	178,564	—	178,564	—
取消註冊一間附屬公司之虧損	—	592	—	—	—	—	—	592
出售附屬公司之收益	—	—	(7,261)	—	—	—	(7,261)	—
持作銷售的已竣工物業之 租金收入總額	—	—	—	—	(10,868)	(8,741)	(10,868)	(8,741)
投資物業公平值虧損	6,639	1,166	—	—	—	—	6,639	1,166

\* 分部業績為除稅前

# 資本開支包括添置物業、廠房及設備



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 6. 經營分部資料(續)

### (b) 地域資料

本集團在香港、中國內地及法國經營業務。下表載列有關(i)截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度本集團外部客戶之收益；及(ii)於二零二三年及二零二二年十二月三十一日本集團物業、廠房及設備、投資物業、無形資產、商譽及發展中物業(「特定非流動資產」)地理位置之資料。客戶之地理位置乃根據所提供服務以及所交付商品並轉移所有權之地區而釐定。物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業之地理位置乃根據資產之實質位置而釐定，而商譽及無形資產之地理位置則根據相關業務營運之位置而釐定。

	來自外部客戶之收益		特定非流動資產	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
香港	29,010	29,928	1,185	2,870
中國內地	15,338	1,102,828	100,333	311,477
法國	145	1,508	—	17,606
	<b>44,493</b>	<b>1,134,264</b>	<b>101,518</b>	<b>331,953</b>

### (c) 主要客戶之資料

來自佔本集團總收益10%或以上的每名主要客戶相應年度之收益如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
物業發展分部		
客戶A	附註	571,897
客戶B	附註	175,355
客戶C	附註	124,148
客戶D	附註	123,896

附註：個別客戶貢獻之收益佔本集團本年度總收益10%以下。



## 7. 收益

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
根據香港財務報告準則第15號的來自客戶合約之收益			
商品及酒類銷售		1,970	6,563
物業銷售		6,575	1,090,100
拍賣及相關服務		—	21
	7(a)	8,545	1,096,684
來自其他來源之收益			
預付委託方款項之利息收入		33,452	34,884
投資物業之租金收入總額：			
經營租賃 — 固定租賃付款		2,496	2,696
		35,948	37,580
總收益		44,493	1,134,264

### (a) 收益資料明細

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	藝術及 文化分部 港幣千元	酒業及 貿易分部 港幣千元	物業 發展分部 港幣千元	總計 港幣千元
商品或服務類別				
商品及酒類銷售	—	1,970	—	1,970
物業銷售	—	—	6,575	6,575
根據香港財務報告準則第15號的 來自客戶合約之收益總額	—	1,970	6,575	8,545
地理市場				
中國內地	—	719	6,575	7,294
香港	—	1,106	—	1,106
法國	—	145	—	145
根據香港財務報告準則第15號的 來自客戶合約之收益總額	—	1,970	6,575	8,545



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 7. 收益(續)

### (a) 收益資料明細(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	藝術及 文化分部 港幣千元	酒業及 貿易分部 港幣千元	物業 發展分部 港幣千元	總計 港幣千元
<b>商品或服務類別</b>				
商品及酒類銷售	—	6,563	—	6,563
物業銷售	—	—	1,090,100	1,090,100
拍賣及相關服務	21	—	—	21
根據香港財務報告準則第15號的 來自客戶合約之收益總額	21	6,563	1,090,100	1,096,684
<b>地理市場</b>				
中國內地	—	3,477	1,090,100	1,093,577
香港	21	1,578	—	1,599
法國	—	1,508	—	1,508
根據香港財務報告準則第15號的 來自客戶合約之收益總額	21	6,563	1,090,100	1,096,684

所有來自客戶合約之收益均於資產控制權轉移或服務提供予客戶時確認。

## 8. 其他收入

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
銀行利息收入		61	178
政府補貼(附註)		—	352
持作銷售的已竣工物業之租金收入總額		10,868	8,741
應收貸款之利息收入		—	2,671
出售附屬公司之收益	45	7,261	—
雜項收入		975	215
		<b>19,165</b>	12,157

附註：截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團從香港特別行政區政府根據「保就業」計劃設立的防疫抗疫基金獲得政府補貼，作為僱主的有時限財務支援，以保留可能被解僱的僱員。

本公司董事認為，該等補貼並無附帶未達成條件或其他或然事項。



## 9. 除稅前(虧損)溢利

除稅前(虧損)溢利已扣除下列各項：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
(a) 員工成本(包括董事薪酬)		
薪金、花紅、津貼及其他實物福利	21,946	31,321
定額供款退休計劃之供款	2,903	3,463
以股份為基礎付款的開支	(1,549)	232
	<b>23,300</b>	<b>35,016</b>
(b) 折舊及攤銷費用		
自有資產折舊	1,652	2,123
減：計入存貨費用之金額	(413)	(600)
	<b>1,239</b>	<b>1,523</b>
使用權資產折舊	3,373	5,138
無形資產攤銷	4,579	4,824
	<b>9,191</b>	<b>11,485</b>
(c) 其他項目(計入其他營運開支)		
核數師酬金	1,880	1,680
法律及專業費用	1,466	6,428
秘書及註冊費用	924	669
未計入計量租賃負債的租賃付款	462	299

## 10. 其他虧損

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
取消註冊一間附屬公司之虧損		—	(592)
撇減存貨		—	(10,046)
撇減發展中物業及持作銷售的已竣工物業		(178,564)	—
匯兌差額淨額		(1,431)	(17,080)
買賣上市股本證券虧損	23(b)	(4)	—
上市股本證券未變現公平值虧損	23(b)	—	(929)
投資物業之公平值虧損	19	(6,639)	(1,166)
		<b>(186,638)</b>	<b>(29,813)</b>



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 11. 融資成本

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
租賃負債利息	137	234
應付債券利息	80	225
合約負債融資成分的利息	14,400	—
計息借款利息	100,487	108,405
借款成本總額	115,104	108,864
減：資本化為發展中物業的借款成本	(114,885)	(91,773)
	219	17,091

有關物業發展使用的計息借款的借款成本已資本化，直至相關物業發展項目竣工及可供銷售日期為止。借款成本已按年利率6.65%（二零二二年：年利率6.68%）資本化。

## 12. 董事酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)條及公司第二部（披露董事利益資料）規例披露的董事薪酬如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
袍金	755	900
其他酬金：		
薪金、花紅、津貼及其他實物福利	2,264	5,593
以股份為基礎付款的開支	—	(1,515)
定額供款退休計劃之供款	33	95
	2,297	4,173
	3,052	5,073



## 12. 董事酬金 (續)

	新金、津貼及		酌情花紅	以股份為基礎	定額供款退休	總計
	袍金	其他實物福利		付款的開支	計劃之供款	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>二零二三年</b>						
<b>執行董事：</b>						
呂建中(主席)	—	300	—	—	—	300
楊興文	—	300	—	—	—	300
黃國敦 <sup>#</sup> (聯席行政總裁)	—	685	—	—	30	715
徐志宏 <sup>^</sup> (常務副主席)	—	171	—	—	3	174
黃大海	—	300	—	—	—	300
孫立明 <sup>**</sup> (聯席行政總裁)	—	508	—	—	—	508
<b>獨立非執行董事：</b>						
曾鈺成 <sup>®</sup>	200	—	—	—	—	200
謝湧海 <sup>^</sup>	225	—	—	—	—	225
郭志成	300	—	—	—	—	300
王貴國 <sup>*</sup>	15	—	—	—	—	15
侯穎芝 <sup>*</sup>	15	—	—	—	—	15
	<b>755</b>	<b>2,264</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>33</b>	<b>3,052</b>



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 12. 董事酬金 (續)

	薪金、津貼及袍金		酌情花紅	以股份為基礎	定額供款退休	總計
	其他實物福利	港幣千元		付款的開支	計劃之供款	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>二零二二年</b>						
<b>執行董事：</b>						
呂建中 (主席)	—	300	—	—	—	300
楊興文	—	300	—	—	—	300
馬超 <sup>^</sup> (常務副主席)	—	495	—	(895)	8	(392)
金孝賢 <sup>^</sup> (行政總裁)	—	1,647	—	(620)	29	1,056
黃國敦 (副行政總裁)	—	1,268	—	—	33	1,301
徐志宏* (常務副主席)	—	1,541	—	—	25	1,566
黃大海*	—	42	—	—	—	42
<b>獨立非執行董事：</b>						
曾鈺成	300	—	—	—	—	300
謝湧海	300	—	—	—	—	300
郭志成	300	—	—	—	—	300
	900	5,593	—	(1,515)	95	5,073

\* 徐志宏及黃大海分別於二零二二年四月一日及二零二二年十一月十日獲委任為本公司執行董事。孫立明於二零二三年二月一日獲委任為本公司執行董事。王貴國及侯穎芝於二零二三年十二月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。

<sup>^</sup> 常務副主席徐志宏於二零二三年二月一日辭任本公司執行董事。常務副主席馬超及行政總裁金孝賢分別於二零二二年四月一日及二零二二年十一月十日辭任本公司執行董事，而馬超繼續擔任本集團僱員至二零二二年六月三十日止。謝湧海於二零二三年十月一日辭任本公司獨立非執行董事。孫立明於二零二四年一月十六日辭任本公司執行董事。

# 黃國敦於二零二三年二月一日由本公司副行政總裁調任為本公司聯席行政總裁。

◦ 曾鈺成擔任本公司獨立非執行董事之任期已於二零二三年八月三十一日屆滿，任期屆滿後不再續任。



## 12. 董事酬金 (續)

上述顯示之執行董事之酬金乃用以支付彼等因管理本公司及本集團之業務而提供之服務以及擔任本公司及本集團之董事，而非執行董事及獨立非執行董事之酬金乃用以支付彼等擔任本公司之董事。

於過往年度，若干董事因其服務於本集團而獲授本公司購股權計劃項下之購股權。截至二零二二年十二月三十一日止年度，馬超及金孝賢辭任後，已授出但未歸屬的購股權全部沒收及於損益撥回。更多詳情載於綜合財務報表附註35。該等購股權的公平值於授出日期釐定，且於歸屬期內在損益中確認，其金額已計入上述董事薪酬披露。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無有關任何董事之以股份為基礎付款的開支。

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團概無向任何該等董事支付酬金，作為招攬彼等加盟本集團或於加盟本集團時之獎勵或離職補償。於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

## 13. 五名最高薪僱員

截至二零二三年十二月三十一日止年度，五名最高薪僱員包括兩名董事(二零二二年：三名董事)，彼等之薪酬詳情載於綜合財務報表附註12。截至二零二三年十二月三十一日止年度，其餘三名(二零二二年：兩名)並非本公司董事或主要行政人員最高薪僱員之薪酬詳情如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
薪金、紅利、津貼及其實物福利	1,640	2,466
定額供款退休計劃之供款	47	36
以股份為基礎付款的開支	—	1,747
	<b>1,687</b>	<b>4,249</b>



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 13. 五名最高薪僱員 (續)

薪酬介乎下列範圍之非董事及非主要行政人員最高薪僱員數目如下：

	僱員數目	
	二零二三年	二零二二年
港幣500,001元至港幣1,000,000元	3	—
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	—	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	—	1
	<b>3</b>	<b>2</b>

於過往年度，一名非董事及非主要行政人員最高薪僱員就其向本集團提供服務獲授購股權，更多詳情載於綜合財務報表附註35。該等購股權的公平值於授出日期釐定，且於歸屬期間在損益確認，而計入本期間綜合財務報表的金額已納入截至二零二二年十二月三十一日止年度上述非董事及非主要行政人員最高薪僱員的薪酬披露。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無有關任何上述非董事及非主要行政人員最高薪僱員之以股份為基礎付款的開支。

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團概無向任何該等非董事及非主要行政人員最高薪僱員支付酬金，作為招攬彼等加盟本集團或於加盟本集團時之獎勵或離職補償。於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，概無非董事及非主要行政人員最高薪僱員放棄或同意放棄任何薪酬。

## 14. 所得稅

香港利得稅已按截至二零二三年十二月三十一日止年度在香港產生的估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零二二年：16.5%) 計提，惟本集團的一間附屬公司為符合自二零一八年／二零一九年課稅年度起生效的兩級制利得稅稅率制度的實體除外。該附屬公司首筆港幣2,000,000元 (二零二二年：港幣2,000,000元) 的應課稅溢利按8.25% (二零二二年：8.25%) 的稅率繳稅，其餘應課稅溢利則按16.5% (二零二二年：16.5%) 的稅率繳稅。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團於中國成立的實體須按法定稅率25% (二零二二年：25%) 繳納中國企業所得稅 (「企業所得稅」)。

中國土地增值稅根據相關中國法律及法規列明的規定計提。土地增值稅按增值價值的多個範圍的累進稅率計提，若干情況下可扣減。



## 14. 所得稅(續)

其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅		
本年度	2,789	564
中國企業所得稅		
本年度	—	114,884
過往年度超額撥備	—	(10)
	—	114,874
中國土地增值稅	1,581	122,220
	4,370	237,658
遞延稅項(附註33)	(17,353)	(26,587)
所得稅(抵免)開支	(12,983)	211,071

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>所得稅(抵免)開支對賬</b>		
除稅前(虧損)溢利	(371,436)	397,490
按不同司法權區之法定稅率計算之稅項	(93,879)	103,146
由地方機關頒佈之較低稅率	(165)	(165)
土地增值稅	1,581	122,220
土地增值稅之企業所得稅影響	(338)	(30,527)
毋須繳稅收入	(1,454)	(656)
不可扣稅開支	27,371	9,803
未確認稅項虧損	53,901	7,260
過往年度超額撥備	—	(10)
所得稅(抵免)開支	(12,983)	211,071



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 15. 股息

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度概無向本公司普通股股東支付或建議股息，自二零二三年十二月三十一日以來亦無建議任何股息(二零二二年：無)。

## 16. 本公司權益持有人應佔每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據本公司權益持有人應佔本年度(虧損)溢利及截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度已發行普通股加權平均數667,525,230股計算得出。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，計算每股攤薄虧損(二零二二年：每股攤薄盈利)乃按本公司權益持有人應佔本年度虧損(二零二二年：本年度溢利)得出。截至二零二三年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，因為潛在新普通股對每股基本虧損具有反攤薄影響。截至二零二二年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，因未行使購股權的行使價高出本公司普通股股價。計算所用的普通股加權平均數為計算每股基本(虧損)盈利所用的年內已發行普通股數目，以及假設普通股加權平均數為於所有潛在攤薄普通股被視為行使為普通股時無償發行。

計算本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>(虧損) 盈利：</b>		
計算每股基本及攤薄(虧損)盈利所用的本公司權益持有人應佔本年度(虧損)溢利	<b>(302,064)</b>	106,448
	股份數目	
	二零二三年	二零二二年
<b>股份：</b>		
計算每股基本及攤薄(虧損)盈利所用的年內已發行普通股加權平均數	<b>667,525,230</b>	667,525,230



## 17. 附屬公司

本公司主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／ 登記及營業地點	已發行／ 註冊普通股本	本公司應佔股權		主要業務
			百分比 <sup>®</sup> 直接	間接	
海南鉑珥 <sup>#</sup>	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	拍賣業務
景星麟鳳(香港)	香港	港幣1元	—	100%	拍賣業務
大唐西市絲路投資 (香港)有限公司	香港	港幣1,000,000元	—	100%	向集團公司提 供管理服務
大唐酒業國際貿易 (香港)有限公司 (「大唐酒業(香港)」)	香港	港幣1元	—	95%	貿易業務 (附註(i))
大唐西市酒業國際貿易 (深圳)有限公司 <sup>**</sup> (「大唐西市酒業(深圳)」)	中國	人民幣5,000,000元	—	95%	貿易業務 (附註(i))
網上絲綢之路有限公司	香港	港幣1元	—	—	貿易業務 (二零二二 年：100%) (附註45)
西安絲綢之路商務信息諮詢 有限公司 <sup>**</sup>	中國	人民幣40,000,000元	—	100%	物業投資
Wealthy Forest-Puy Bardens SAS (「Wealthy Forest SAS」)	法國	4,630,000歐元	—	95%	葡萄園業務 (附註45)
西安大唐西市實業有限公司 (「大唐西市實業」)	中國	人民幣166,500,000元	—	70%	物業發展
DTXS Art & Culture CBD Company Limited	英屬處女群島	1美元	—	100%	投資控股



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 17. 附屬公司 (續)

附註：

- (i) 於二零二二年二月四日，本公司附屬公司大唐西市酒業控股有限公司(「大唐西市酒業」)(在英屬處女群島成立，並為大唐酒業(香港)、大唐西市酒業(深圳)及Wealth Forest SAS的中間控股公司)已向一名獨立股東以5美元發行5股額外股份，其構成大唐西市酒業的5%股權，並成為本集團之非控股權益。此舉構成部分出售大唐西市酒業之權益，而視作出售收益約港幣1,166,000元已於其他儲備中記賬，撇銷計入權益下的非控股權益。
- # 根據中國法律註冊為境內有限責任公司，並由本集團通過若干結構性協議控制，詳情見綜合財務報表附註2。
- ## 根據中國法律註冊為外商獨資企業。
- ⊙ 除非另有說明，所述權益百分比指本公司截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日的實際權益。

本公司董事認為，上表所列之本公司附屬公司主要影響本集團截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度業績或組成資產淨值之重大部分。本公司董事認為，提供其他附屬公司詳情將導致資料過於冗長。

### 擁有個別重大非控股權益之附屬公司之財務資料

下表列載有關擁有重大非控股權益的非全資附屬公司之資料。財務資料概要指公司間對銷前之金額。

	大唐西市實業	
	二零二三年	二零二二年
非控股權益之擁有權權益比例	30%	30%



## 17. 附屬公司 (續)

擁有個別重大非控股權益之附屬公司之財務資料 (續)

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
流動資產	2,749,096	2,618,545
非流動資產	49,598	66,075
流動負債	(2,495,717)	(1,371,062)
非流動負債	(10,990)	(823,299)
資產淨值	291,987	490,259
非控股權益之賬面值	87,596	147,078
收益／收入	17,502	1,099,891
開支	(203,212)	(832,501)
本年度(虧損)溢利	(185,710)	267,390
其他全面開支	(13,004)	(26,542)
全面(開支)收益總額	(198,714)	240,848
非控股權益應佔年內(虧損)溢利	(55,713)	80,217
非控股權益應佔全面(開支)收益總額	(59,614)	72,245
已付非控股權益股息	—	—
以下各項所得(所用)現金流量淨額：		
經營活動	125,051	182,617
投資活動	(45)	(137)
融資活動	(199,462)	(99,351)
現金(流出)流入總淨額	(74,456)	83,129



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 18. 物業、廠房及設備

	使用權資產			自有資產								總計 港幣千元
	租賃土地	樓宇	小計	租賃裝修	傢具、裝置及 辦公室設備	廠房、機器及 工廠設備	汽車	樓宇	永久 業權土地	生產性植物	小計	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
二零二三年十二月三十一日 於二零二三年一月一日， 成本扣除累計折舊及減值	57,282	2,564	59,846	208	208	2,059	279	26,371	1,131	4,123	34,379	94,225
添置	—	—	—	—	5	—	—	—	—	—	5	5
折舊	(1,895)	(1,478)	(3,373)	(108)	(36)	(8)	(98)	(1,300)	—	(102)	(1,652)	(5,025)
減值虧損(附註)	(14,290)	—	(14,290)	—	—	(732)	—	(2,852)	(328)	(1,253)	(5,165)	(19,455)
轉撥至分類為持作銷售的非流動資產	—	—	—	—	—	(1,691)	—	(6,592)	(757)	(2,896)	(11,936)	(11,936)
匯兌調整	(1,556)	—	(1,556)	—	(113)	391	(5)	(484)	(46)	128	(129)	(1,685)
於二零二三年十二月三十一日， 成本扣除累計折舊及減值	39,541	1,086	40,627	100	64	19	176	15,143	—	—	15,502	56,129
於二零二三年十二月三十一日 成本	66,764	2,958	69,722	217	1,694	227	5,132	18,958	—	—	26,228	95,950
累計折舊及減值	(27,223)	(1,872)	(29,095)	(117)	(1,630)	(208)	(4,956)	(3,815)	—	—	(10,726)	(39,821)
賬面淨值	39,541	1,086	40,627	100	64	19	176	15,143	—	—	15,502	56,129
二零二二年十二月三十一日 於二零二二年一月一日， 成本扣除累計折舊及減值	64,037	7,104	71,141	164	254	2,078	754	29,478	1,198	4,683	38,609	109,750
添置	—	2,958	2,958	217	14	104	—	—	—	—	335	3,293
終止租賃	—	(4,315)	(4,315)	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,315)
折舊	(1,995)	(3,143)	(5,138)	(131)	(45)	(3)	(450)	(1,215)	—	(279)	(2,123)	(7,261)
取消註冊一間附屬公司	—	—	—	(35)	—	—	—	—	—	—	(35)	(35)
匯兌調整	(4,760)	(40)	(4,800)	(7)	(15)	(120)	(25)	(1,892)	(67)	(281)	(2,407)	(7,207)
於二零二二年十二月三十一日， 成本扣除累計折舊及減值	57,282	2,564	59,846	208	208	2,059	279	26,371	1,131	4,123	34,379	94,225
於二零二二年十二月三十一日 成本	68,763	5,952	74,715	217	2,464	2,753	5,265	34,752	1,131	5,685	52,267	126,982
累計折舊及減值	(11,481)	(3,388)	(14,869)	(9)	(2,256)	(694)	(4,986)	(8,381)	—	(1,562)	(17,888)	(32,757)
賬面淨值	57,282	2,564	59,846	208	208	2,059	279	26,371	1,131	4,123	34,379	94,225

### 附註：

於二零二二年十二月三十一日，本集團有關酒業及貿易分部現金產生單位的物業、廠房及設備約為港幣17,607,000元。鑒於酒業及貿易分部於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得虧損，已進行減值評估。於截至二零二二年十二月三十一日止年度並無確認減值虧損。可收回金額乃基於公平值減出售成本使用市場法釐定，當中計及類似地點及條件下物業、廠房及設備的現價，而有關公平值計量歸類為公平值層級第三層內。

誠如綜合財務報表附註46所詳述，Wealthy Forest SAS的全部股權於二零二三年十二月三十一日後已被出售，而Wealthy Forest SAS所擁有的約港幣11,936,000元物業、廠房及設備(包括廠房機械及工廠設備、樓宇、永久業權土地及生產性植物)已按公平值減成本列賬，於二零二三年十二月三十一日分類為持作銷售。於二零二三年十二月三十一日，酒業及貿易分部現金產生單位的並無剩餘物業、廠房及設備。



## 19. 投資物業

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
於一月一日的賬面值	43,012	47,736
於損益確認的公平值變動	(6,639)	(1,166)
匯兌調整	(1,205)	(3,558)
於十二月三十一日的賬面值	35,168	43,012

本集團的投資物業為位於中國內地的商用物業。

本集團的投資物業於二零二三年十二月三十一日根據獨立專業合資格估值師中誠達資產評估顧問有限公司(「中誠達」)進行的估值重新估算為約港幣35,168,000元(二零二二年：約港幣43,012,000元)。本集團的物業經理及財務總監已在進行估值時就估值假設及估值結果與估值師討論。

投資物業根據經營租賃出租予一名關連方，更多資料載於綜合財務報表附註20及40。

### 公平值層級

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團投資物業的公平值計量乃歸類入公平值層級第三層。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，概無轉入或轉出第三層。

以下載列投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據概要：

資產	估值方法	不可觀察輸入值	加權平均數
商用物業	直接比較	售價(每平方米)	港幣41,103元 (二零二二年： 港幣52,401元)

每平方米售價單獨大幅增加(減少)將導致投資物業公平值大幅上升(下降)。

## 20. 租賃

### 本集團作為承租人

本集團就營運所用的樓宇訂有租賃合約。若干已購樓宇乃在租賃土地上開發，並已作出一筆過前期付款以收購附帶土地使用權的樓宇，租期為50年，根據該等土地租賃條款，無需再作其他付款。其他樓宇租賃租期為2年。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 20. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

### (a) 使用權資產

本集團的使用權資產(納入物業、廠房及設備項下)賬面值及年內變動如下：

	租賃土地 港幣千元	樓宇 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年一月一日	57,282	2,564	59,846
折舊	(1,895)	(1,478)	(3,373)
減值虧損	(14,290)	—	(14,290)
匯兌調整	(1,556)	—	(1,556)
於二零二三年十二月三十一日	39,541	1,086	40,627
於二零二二年一月一日	64,037	7,104	71,141
添置	—	2,958	2,958
終止租賃	—	(4,315)	(4,315)
折舊	(1,995)	(3,143)	(5,138)
匯兌調整	(4,760)	(40)	(4,800)
於二零二二年十二月三十一日	57,282	2,564	59,846

截至二零二三年十二月三十一日止年度，中國物業市場及經濟不景氣，位於中國的租賃土地出現減值迹象。本集團已委聘中誠達對租賃土地於二零二三年十二月三十一日的可收回金額進行估值。

於二零二三年十二月三十一日，本集團持有的租賃土地的可收回金額為約港幣39,542,000元，低於其賬面值約港幣53,832,000元。因此，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已對物業、廠房及設備計提減值虧損約港幣14,290,000元。

可收回金額乃基於公平值減出售成本使用市場法釐定，當中計及類似地點及條件下租賃土地的現價，而有關公平值計量歸類為公平值層級第三層內。



## 20. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

### (a) 使用權資產(續)

#### 公平值層級

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團租賃土地的公平值計量乃歸類入公平值層級第三層。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，概無轉入或轉出第三層。

以下載列租賃土地估值所用的估值方法及主要輸入數據概要：

資產	估值方法	不可觀察輸入值	加權平均數
商用物業	直接比較	售價(每平方米)	港幣13,847元至港幣41,103元 (二零二二年：港幣15,847元至港幣50,936元)

每平方米售價單獨大幅增加(減少)將導致租賃土地的可收回金額大幅上升(下降)。

### (b) 租賃負債

租賃負債(計入應付賬款及其他應付款項項下)賬面值及年內變動如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
於一月一日的賬面值	2,865	7,218
新租賃	—	2,958
利息增加	137	234
終止租賃	—	(4,503)
付款	(1,734)	(3,042)
於十二月三十一日的賬面值(附註30)	1,268	2,865
分析為：		
— 流動部分	1,268	1,597
— 非流動部分	—	1,268

租賃負債的到期日分析於綜合財務報表附註44披露。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 20. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 就租賃於損益確認的金額如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
租賃負債利息	137	234
使用權資產折舊開支	3,373	5,138
與短期租賃有關的開支	462	299
於損益確認的總金額	3,972	5,671

(d) 租賃現金流出總額於綜合財務報表附註39(c)披露。

(e) 租賃承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團短期租賃下承擔為約港幣163,000元(二零二二年：約港幣432,000元)。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排於中國內地租用其投資物業及持作銷售的已竣工物業，包括商用物業。租賃條款要求租戶支付擔保按金。本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的租金收入為約港幣13,364,000元(二零二二年：約港幣11,437,000元)，詳情載於綜合財務報表附註7及8。

經營租賃涉及的資產承受餘值風險。故此，租賃合約包括於租賃結束時對有關資產的任何損壞的贖回成本撥備。

於報告期末，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃就未來期間應收的未貼現租賃款項如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
一年內	2,302	1,549



## 21. 無形資產

	特許權 港幣千元	品牌 港幣千元	客戶關係 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	總計 港幣千元
<b>二零二三年十二月三十一日</b>					
於二零二三年一月一日的成本，					
扣除累計攤銷	—	63,229	—	—	63,229
攤銷	—	(4,579)	—	—	(4,579)
減值虧損	—	(56,844)	—	—	(56,844)
匯兌調整	—	(1,806)	—	—	(1,806)
<b>賬面淨值</b>	—	—	—	—	—
<b>於二零二三年十二月三十一日：</b>					
成本	449	90,951	13,001	500	104,901
累計攤銷及減值虧損	(449)	(90,951)	(13,001)	(500)	(104,901)
<b>賬面淨值</b>	—	—	—	—	—
<b>二零二二年十二月三十一日</b>					
於二零二二年一月一日的成本，					
扣除累計攤銷	—	73,439	—	—	73,439
攤銷	—	(4,824)	—	—	(4,824)
匯兌調整	—	(5,386)	—	—	(5,386)
<b>賬面淨值</b>	—	63,229	—	—	63,229
<b>於二零二二年十二月三十一日：</b>					
成本	462	93,674	13,390	500	108,026
累計攤銷	(462)	(30,445)	(13,390)	(500)	(44,797)
<b>賬面淨值</b>	—	63,229	—	—	63,229

涉及拍賣業務的現金產生單位品牌的餘下攤銷期使用年期有限，於二零二二年十二月三十一日為13.5年，賬面值約為港幣63,229,000元。

本集團原計劃在截至二零二三年十二月三十一日止年度內舉行拍賣。然而，本集團注意到中國經濟仍未復甦，預計拍賣結果不會為本集團帶來盈利，因此取消年內的拍賣計劃。

於二零二三年十二月三十一日，考慮到中國近期的發展態勢，本集團預計中國經濟短期內不會復甦，因此來年並無拍賣計劃。因此，本集團已對拍賣業務現金產生單位的商譽(附註22)及無形資產全額計提減值虧損。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 22. 商譽

	拍賣業務 港幣千元
<b>截至二零二三年十二月三十一日止年度</b>	
於二零二三年一月一日的成本，扣除累計減值	<b>105,642</b>
減值虧損	<b>(102,572)</b>
匯兌調整	<b>(3,070)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>—</b>
於二零二三年十二月三十一日：	
成本	<b>163,512</b>
累計減值	<b>(163,512)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>—</b>
<b>截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>	
於二零二二年一月一日的成本，扣除累計減值虧損	141,207
減值虧損	(24,940)
匯兌調整	(10,625)
<b>賬面淨值</b>	<b>105,642</b>
於二零二二年十二月三十一日：	
成本	166,582
累計減值	(60,940)
<b>賬面淨值</b>	<b>105,642</b>

### 商譽減值測試

#### 拍賣業務現金產生單位

於二零二二年十二月三十一日，拍賣業務現金產生單位之可收回金額乃基於使用價值計算釐定，當中使用以本集團高級管理層批准並涵蓋五年期財務預算為基礎的現金流預測平均增長率為5.1%。就現金流預測採用之除稅前折現率為21.2%。用於推算拍賣業務五年期後現金流的增長率為2%。增長率乃基於拍賣業務現金產生單位營運所在司法權區的相關行業長期增長率。



## 22. 商譽(續)

### 商譽減值測試(續)

#### 拍賣業務現金產生單位(續)

計算截至二零二二年十二月三十一日止年度拍賣業務現金產生單位使用價值時使用假設。下文說明管理層據此作出現金流量預測以進行商譽減值測試的各項主要假設：

- 預測增長率 — 預測增長率乃基於過往經營業績、預期市場發展以及行業預測。
- 預測來自委託方之利息收入 — 預測來自委託方之利息收入乃根據於報告期末預付委託方款項結餘及未來營運資金(可用作預付委託方款項)變動預測。
- 貼現率 — 貼現率乃根據反映當前市場對金錢時間值、一般市場風險及與拍賣業務有關的特定風險的評估的所需回報率估計。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，鑒於中國內地城市因Covid-19疫情而封城，本集團難以安排及舉行實物拍賣，對拍賣業務現金產生單位的實際和預期收益及增長率造成負面影響。儘管管理層已採取行動於未來財政年度進一步發展拍賣業務，但拍賣業務現金產生單位之可收回金額約為港幣176,079,000元。鑒於拍賣業務現金產生單位之非流動資產(包括商譽)之賬面值高於可收回金額，分配至拍賣業務現金產生單位之商譽於截至二零二二年十二月三十一日止年度減值約港幣24,940,000元。

對於綜合財務報表附註21所載本集團拍賣業務的近期發展，本集團已對拍賣業務現金產生單位於二零二三年十二月三十一日的商譽及無形資產(附註21)全額計提減值虧損。

#### 主要假設的敏感性

於二零二二年十二月三十一日，管理層識別以下主要假設，其中個別重大變動將導致任何或額外減值虧損。

個別導致分配至拍賣業務現金產生單位的商譽出現額外減值虧損的重大變動：

拍賣業務現金產生單位	變動	二零二二年 港幣千元
預測增長率	減少1%	4,121
來自委託方的預測利息收入	減少1%	2,204
貼現率	增加1%	5,758



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 23. 按公平值計入損益的金融資產

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
非流動部分：			
一 非上市股本投資	23(a)	6,924	7,131
流動部分：			
一 上市股本證券	23(b)	—	31
		<b>6,924</b>	<b>7,162</b>

### (a) 非上市股本投資

截至二零二二年十二月三十一日止年度，向一名獨立的第三方提供人民幣6,300,000元（相當於約港幣7,488,000元）的應收貸款，該貸款將須於6個月內償還。於應收貸款到期後，獨立第三方無法結清應收貸款。

於二零二二年九月二十日，本集團已與獨立第三方訂立協議，同意以獨立第三方擁有的一間中國公司的5.1%股權結清應收貸款。

本集團擬長期持有該中國公司的非上市股權，而非用於交易。本集團已選擇隨後按公平值計入損益計量該股權。本集團就該非上市股本投資將會支付的剩餘註冊及未支付股本為人民幣14,700,000元（相當於約港幣16,155,000元），這並非上述貸款結付的一部分。

該非上市股本投資於二零二三年及二零二二年十二月三十一日根據中國公司的資產淨值金額，按本集團擁有的股權比例進行估值。

### (b) 上市股本證券

於二零二二年十二月三十一日，上市股本證券於香港上市。上市股本證券的公平值乃根據報告期末時相關證券交易所所報的市場收市價釐定。截至二零二二年十二月三十一日止年度，已錄得未變現公平值虧損約港幣929,000元。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團持有的所有上市股本證券已出售並確認已變現虧損約港幣4,000元（二零二二年：零）。

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無持有任何上市股本證券。

有關公平值計量的詳情，請參閱綜合財務報表附註43。



## 24. 發展中物業及持作銷售的已竣工物業

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
發展中物業		
— 流動部分	<b>1,329,790</b>	741,563
— 非流動部分	<b>10,221</b>	25,845
	<b>1,340,011</b>	767,408
持作銷售的已竣工物業		
— 流動部分	<b>1,117,641</b>	786,114
	<b>2,457,652</b>	1,553,522
<b>發展中物業</b>		
預期將於正常營運週期內完成及收回的發展中物業：		
— 年內	—	—
— 年後	<b>1,329,790</b>	741,563
	<b>1,329,790</b>	741,563

本集團位於中國內地的發展中物業及持作銷售的已竣工物業按成本與可變現淨值的較低者呈列，並按原租期40年至70年的租約持有。

於二零二三年十二月三十一日，本集團約港幣1,329,790,000元（二零二二年：約港幣741,563,000元）之發展中物業（包括相關土地使用權）及約港幣839,786,000元（二零二二年：約港幣664,940,000元）之持作銷售的已竣工物業已抵押予銀行，以作為本集團獲授的若干計息借款的擔保，詳情載於綜合財務報表附註31。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 25. 存貨

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
酒類	<b>14,706</b>	14,102
商品及待售藝術品	<b>18,796</b>	18,972
	<b>33,502</b>	33,074

## 26. 應收賬款及其他應收款項

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應收賬款			
— 應收客戶款項		<b>28,292</b>	138,662
— 應收利息		<b>135,736</b>	110,795
虧損撥備		<b>(10,991)</b>	(27,322)
	26(a)	<b>153,037</b>	222,135
其他應收款項		<b>676,262</b>	1,310,325
虧損撥備		<b>(19,598)</b>	(24,772)
	26(b)	<b>656,664</b>	1,285,553
		<b>809,701</b>	1,507,688



## 26. 應收賬款及其他應收款項 (續)

### (a) 應收賬款

本集團的應收賬款包括來自藝術品融資業務的應收利息、來自租賃投資物業的應收租金及來自商品、酒類及物業銷售的應收款項。

來自藝術品融資業務的應收利息由下文附註26(b)(i)所披露的委託方提供的抵押拍賣品作抵押。本集團通常要求委託方根據相關合約條款結付應收利息，一般須按月支付或連同藝術品融資業務的預付委託方款項一併結付。

就商品及酒類銷售，本集團通常向客戶授出交付商品後30日的信貸期。

來自物業銷售的應收賬款一般在物業交付顧客時或按照買賣協議的條款到期支付。

應收租金一般會預發賬單及於賬單期間內到期。

每名客戶設有最高信貸限額。本集團設法對其尚未償還應收款項維持嚴格監控。逾期結餘由高級管理層定期審閱。應收賬款不計息。除上文所述的抵押拍賣品相關應收利息外，本集團並無就其應收賬款持有任何抵押品或其他信貸增強工具。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的應收賬款包括應收關連方結餘約港幣3,347,000元(二零二二年：約港幣707,000元)。

於報告期末，應收賬款根據發票日期及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
未開發票(附註)	<b>43,229</b>	121,156
0-30日	<b>1,616</b>	8,542
31-90日	<b>949</b>	936
91-180日	<b>18,561</b>	12,194
181-360日	<b>4,317</b>	14,904
360日以上	<b>84,365</b>	64,403
	<b>153,037</b>	222,135



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 26. 應收賬款及其他應收款項(續)

### (a) 應收賬款(續)

附註：於二零二二年十二月三十一日的未開發票應收賬款結餘主要指截至二零二二年十二月三十一日止年度由銷售物業而來的應收款項，在向客戶發出物業權證後將會開出發票，剩餘結餘指來自藝術品融資業務的利息收入，將根據合約條款定期開出發票。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，所有來自銷售物業的應收款項均已向客戶開出發票，於二零二三年十二月三十一日，並無未開發票的未償還餘額。於二零二三年十二月三十一日，未開發票應收賬款結餘僅為來自藝術品融資業務的應收利息。

應收賬款之虧損撥備變動如下：

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
於報告期初		27,322	18,119
減值虧損		3,322	9,774
減值虧損撥回	44	(5,589)	—
出售附屬公司		(13,833)	—
匯兌調整		(231)	(571)
於報告期末		10,991	27,322

預期信貸虧損評估之詳情於綜合財務報表附註44披露。

### (b) 其他應收款項

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
藝術品融資業務之預付委託方款項	26(b)(i)	394,924	407,031
應收利息		7,006	6,322
其他應收款項		18,027	27,814
按金		1,422	2,994
預付款項	26(b)(ii)	254,883	866,164
虧損撥備	26(b)(iii)	(19,598)	(24,772)
		656,664	1,285,553



## 26. 應收賬款及其他應收款項 (續)

### (b) 其他應收款項 (續)

附註：

- (i) 該等結餘及計入應收賬款項的相關應收利息以委託方之抵押拍賣品(中國藝術收藏品及古董)作為抵押，固定年利率介乎8%至15%(二零二二年：8%至15%)。藝術品融資業務之該等預付委託方款項一般須於提取日期起計一年內或抵押拍賣品於拍賣會上拍賣後60天內償還。

倘拍賣中售出抵押拍賣品，收取買方之所得款項(扣除佣金、預付委託方款項、相關利息及稅項後)將支付予委託人。倘抵押拍賣品於預付委託方款項屆滿時仍未售出，委託人將需在抵押拍賣品歸還予其之前償還預付款項連同相關利息。倘出現相關合約所界定的違規情況，本集團有權出售抵押拍賣品。無法收回本金及利息的風險由該等抵押拍賣品的可變現價值補償。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，於與若干委託方就其未償還結餘磋商結付計劃後，考慮到該等委託方於結清預付結餘後無力償債，預付委託方款項及相關應收利息分別約港幣328,000元及港幣6,620,000元(二零二二年：相關應收利息約港幣3,599,000元)已於截至二零二三年十二月三十一日止年度撇銷。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，除與綜合財務報表附註44所述已計提撥備的結餘有關者外，來自委託人的抵押拍賣品的可變現淨值高於未清償結餘的賬面值。

除上述者外，於二零二三年十二月三十一日，根據相關應收款項的到期日，分別有約7.0%、52.6%、39.0%及1.4%(二零二二年：96.7%、1.4%、0.0%及1.9%)的預付款項尚未到期、逾期0至180天、逾期180天及逾期一年。

- (ii) 於二零二三年十二月三十一日，該結餘主要代表與年內在中國內地開展主要建築工程有關之物業開發建築成本的預付款項約港幣174,356,000元(二零二二年：約港幣784,676,000元)及與中國內地的持作銷售已竣工物業及發展中物業建築成本有關的預繳中國稅項約港幣77,080,000元(二零二二年：約港幣78,779,000元)。
- (iii) 其他應收款項之虧損撥備變動如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
於報告期初	24,772	17,829
減值虧損	9,776	7,228
出售附屬公司	(14,749)	—
匯兌調整	(201)	(285)
於報告期末	19,598	24,772

預期信貸虧損評估之詳情於綜合財務報表附註44披露。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 27. 應收貸款

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
無抵押貸款			
按固定年利率12%計息及以港幣計價的貸款	27(a)	13,000	13,000
虧損撥備		(13,000)	(6,500)
		—	6,500

附註：

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，應收貸款港幣13,000,000元乃向一名獨立第三方提供，為無抵押、須於1年內償還，並按固定年利率12%計息。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，該筆應收貸款獲得延期，自到期日起計為期1年。於二零二三年十二月三十一日，應收貸款已逾期且並未收到還款，本集團已於截至二零二三年十二月三十一日止年度進一步計提減值虧損約港幣6,500,000元。

應收貸款虧損撥備變動如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
於報告期初	6,500	—
減值虧損	6,500	6,500
於報告期末	13,000	6,500

預期信貸虧損評估之詳情於綜合財務報表附註44披露。

## 28. 受限制銀行存款

根據大唐西市實業與若干銀行簽訂的相關按揭融資協議，大唐西市實業必須於指定銀行賬戶存入若干金額的存款，以作為墊付予物業買家的按揭貸款可能違約的保證金。有關保證金於物業權證轉交予銀行時解除。



## 29. 現金及現金等價物

現金及現金等價物按以下貨幣計值：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
港幣	180	1,489
人民幣	22,647	101,317
其他貨幣	252	6
現金及銀行結餘	<b>23,079</b>	102,812

於二零二三年十二月三十一日，本集團約有港幣22,647,000元（二零二二年：約港幣101,317,000元）之結餘存放在中國內地銀行。匯款出中國內地受到中國內地政府實施的外匯管制所規限。

## 30. 應付賬款及其他應付款項

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應付賬款	30(a)	122,713	107,287
應計費用		24,505	14,521
租賃負債	20(b)	1,268	2,865
應付利息	30(b)	51,388	14,610
其他應付款項	30(c)	191,023	199,748
已收按金		6,934	7,446
合約負債	30(d)	455,005	6,767
預收款項		760	779
		<b>853,596</b>	354,023
分析為：			
— 流動部分		853,596	352,755
— 非流動部分		—	1,268
		<b>853,596</b>	354,023



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 30. 應付賬款及其他應付款項(續)

附註：

- (a) 應付賬款為無抵押、不計息及於正常營運週期內或須按要求償還。於報告期末根據發票日期的應付賬款賬齡分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
0-30日	177	14,683
31-90日	782	7,818
91-180日	33,569	9,056
181-360日	3,742	62,070
360日以上	84,443	13,660
	<b>122,713</b>	<b>107,287</b>

- (b) 於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，因應Covid-19疫情，本集團已與銀行達成協議，將有抵押銀行貸款(載於綜合財務報表附註31)之若干貸款利息延期結算。

於二零二三年十二月三十一日，結餘指從銀行提取的計息借款的應付銀行貸款利息(二零二二年：從銀行提取的計息借款的應付銀行貸款利息及從獨立第三方提取的其他貸款的應付其他貸款利息)。

- (c) 於二零二三年十二月三十一日，其他應付款包括在中國經營產生的應付稅項，以及本集團就建設工程項目重置區域向第三方收取的資金(將於項目竣工時用作抵銷發展中物業的建築成本)，該等資金的賬面值分別約為港幣124,475,000元(二零二二年：約港幣127,496,000元)及約港幣26,485,000元(二零二二年：約港幣27,278,000元)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，一份銷售合約被終止，待歸還予客戶的相關預收墊款人民幣40,000,000元(相當於約港幣48,960,000元)列入二零二一年十二月三十一日的其他應計款項。截至二零二二年十二月三十一日止年度，有關結餘已部分結付，而餘額人民幣26,000,000元(相當於約港幣29,429,000元)於二零二二年十二月三十一日仍列入其他應付款項。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已悉數結清其餘結餘。



## 30. 應付賬款及其他應付款項 (續)

附註：(續)

(d) 合約負債的詳情如下：

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，合約負債乃因銷售物業而產生，指本集團就預售物業而向客戶收取的銷售所得款項。本集團根據物業銷售中確定的付款時間表向客戶收取預付款。款項通常在合同履行前收到。當滿足本集團的收益確認標準時，合約負債將轉撥至損益。

於報告期內，根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約的合約負債的變動(不包括於同一期間內發生的增加及減少)如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
於報告期初	6,767	353,951
確認為收入	—	(330,107)
預收收入	437,150	23
預收款項融資成分的利息開支	14,400	—
匯兌調整	(3,312)	(17,100)
於報告期末	455,005	6,767

於二零二三年十二月三十一日，分配予未履行履約責任的交易價格總額約為港幣475,728,000元(二零二二年：約港幣7,334,000元)。本集團預期分配予未履行履約責任的交易價格約港幣473,687,000元(二零二二年：無)將於一年內確認為收入，而剩餘交易價格約港幣2,041,000元(二零二二年：約港幣7,334,000元)將於一年或更短時間內確認為收入。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 31. 計息借款

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
有抵押銀行貸款			
— 按浮動年利率6.60% (二零二二年：6.95%) 計息的銀行貸款 (「銀行貸款一」)	(a), (e)	615,418	633,841
— 按浮動年利率5.85% (二零二二年：6.3%) 計息的銀行貸款 (「銀行貸款二」)	(b), (e)	658,191	677,895
— 按浮動年利率6.00%計息的 銀行貸款 (「銀行貸款三」)	(c), (e)	65,940	—
		<b>1,339,549</b>	1,311,736
有抵押其他貸款			
— 按固定年利率7.98%計息的 其他貸款 (「其他貸款一」)	(d), (e)	—	207,534
		<b>1,339,549</b>	1,519,270
分析為：			
— 流動部分		1,328,559	695,971
— 非流動部分		10,990	823,299
		<b>1,339,549</b>	1,519,270

附註：

- (a) 銀行貸款一按實際浮動年利率6.60% (二零二二年：6.95%)計息 (為中國人民銀行 (「人民銀行」) 所報的貸款利率加3.15%)，截至二零二三年十二月三十一日須於一年內償還及以下文所述擔保：
- (i) 本集團持有之發展中物業，有關物業於二零二三年十二月三十一日之賬面值約為港幣1,270,554,000元 (二零二二年：約港幣741,563,000元)；
  - (ii) 本集團持有之已竣工物業，有關物業於二零二三年十二月三十一日之賬面值約為港幣18,833,000元 (二零二二年：約港幣29,696,000元)；
  - (iii) 由本集團其中一名最終控制方呂建中先生控制的西安大唐西市置業有限公司 (「大唐西市置業」) 持有之物業，於銀行貸款一開始日期的估計價值約為港幣1,194,683,000元；
  - (iv) 由大唐西市置業提供的公司擔保；及
  - (v) 執行董事呂建中先生提供的個人擔保。
- 截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，銀行貸款一並無未動用銀行融資。
- (b) 銀行貸款二按實際浮動年利率5.85% (二零二二年：6.3%)計息 (為人民銀行所報的貸款利率加1.65%)，截至二零二三年十二月三十一日須於一年內償還及以本集團持有之已竣工物業擔保，有關物業於二零二三年十二月三十一日之賬面值約為港幣820,953,000元 (二零二二年：約港幣635,244,000元)。
- 截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，銀行貸款二並無未動用銀行融資。



## 31. 計息借款 (續)

附註：(續)

- (c) 銀行貸款三按實際浮動年利率6.00%計息(為人民銀行所報的貸款利率加2.55%)，截至二零二三年十二月三十一日須於三年內償還。本集團獲授的銀行貸款三相關銀行融資為人民幣160,000,000元(相當於約港幣175,840,000元)，於二零二三年十二月三十一日，銀行貸款三的未動用銀行融資為人民幣100,000,000元(相當於約港幣109,900,000元)。該等銀行融資以下文所述擔保：
- (i) 本集團持有之已竣工物業，有關物業於二零二三年十二月三十一日之賬面值約為港幣210,667,000元；
  - (ii) 大唐西市置業持有之物業；
  - (iii) 由大唐西市置業提供的公司擔保；
  - (iv) 由大唐西市文投提供的公司擔保；及
  - (v) 由執行董事呂建中先生及楊興文先生及其配偶以及大唐西市置董事及其配偶提供的個人擔保。
- (d) 其他貸款一按固定年利率7.98%計息，於二零二二年十二月三十一日須於一年內償還及以下文所述擔保：
- (i) 由大唐西市文投提供的公司擔保；及
  - (ii) 由一名執行董事呂建中先生提供的個人擔保。
- 於截至二零二三年十二月三十一日止年度，其他貸款一已由本集團悉數結清。
- (e) 有抵押銀行貸款及其他貸款乃以人民幣計值。

## 32. 應付債券

於二零二二年二月二十二日，本公司與獨立一名第三方訂立認購協議，發行本金額為港幣1,200,000元的票面年利率為8.5%的債券(「債券」)，將於發行日期的首個週年日到期。債券的發行已於二零二二年三月十九日完成。截至二零二三年十二月三十一日止年度，債券已悉數結付且於二零二三年十二月三十一日並無未償還結餘。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 33. 遞延稅項

年內遞延稅項資產(負債)的變動如下：

	稅務虧損 港幣千元	土地增值稅 港幣千元	投資物業 重估 港幣千元	收購	總計 港幣千元
				附屬公司後 公平值調整 港幣千元	
於二零二二年一月一日	5,708	11,206	1,435	(18,360)	(11)
(扣除自)計入損益的遞延稅項	(5,437)	30,527	291	1,206	26,587
匯兌調整	(271)	(1,731)	(116)	1,347	(771)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	—	40,002	1,610	(15,807)	25,805
計入損益的遞延稅項	—	338	1,660	15,355	17,353
匯兌調整	—	(1,165)	(58)	452	(771)
於二零二三年十二月三十一日	—	39,175	3,212	—	42,387

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
分析為：		
遞延稅項資產	42,387	41,612
遞延稅項負債	—	(15,807)
	42,387	25,805

### (a) 稅項虧損

本集團於香港產生的稅項虧損約港幣152,547,000元(二零二二年：約港幣148,459,000元)可無限期結轉，以抵銷出現虧損的公司的未來應課稅溢利。該等稅項虧損須經香港政府稅務局批准。本集團亦自海外業務產生稅項虧損約港幣15,482,000元(二零二二年：約港幣13,095,000元)，可無限期用於抵銷出現虧損公司之未來應課稅溢利，惟須經相關稅務局批准。本集團亦自中國產生稅項虧損約港幣208,561,000元(二零二二年：約港幣9,234,000元)，將於一至五年屆滿，可抵銷未來應課稅溢利。

於二零二三年十二月三十一日，本集團尚未就稅務虧損約港幣376,590,000元(二零二二年：約港幣170,788,000元)確認遞延稅項資產，此乃由於考慮到不大可能出現足夠未來應課稅溢利以動用該等金額。



### 33. 遞延稅項(續)

#### (b) 預扣稅

根據中國企業所得稅法，外國投資者從位於中國的外商投資企業所獲得的股息須按照10%的稅率徵收預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後賺取的盈利。倘中國與該外國投資者所屬司法權區之間訂有稅務優惠協議，則可按較低預扣稅率繳稅。本集團的適用稅率為10%。因此，本集團有責任就該等於中國成立的附屬公司自二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳付預扣稅。

於二零二二年十二月三十一日，概無就本集團於中國成立的附屬公司須繳納預提稅的未匯出盈利所應繳付的預提稅確認遞延稅項。本公司董事認為，該等附屬公司不大可能在可見將來分派上述盈利。於二零二二年十二月三十一日，與投資於中國附屬公司相關的尚未確認遞延稅項負債的暫時差額合共約為港幣37,090,000元。於二零二三年十二月三十一日，並無與投資於中國附屬公司相關的暫時差額。

本公司向其股東派付股息不會產生任何所得稅後果。

### 34. 股本

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
法定股本： 5,000,000,000股(二零二二年：5,000,000,000股)每股面值港幣0.5元之普通股	2,500,000	2,500,000
已發行及繳足： 667,525,230股(二零二二年：667,525,230股)每股面值港幣0.5元之普通股	333,763	333,763

### 35. 按權益結算以股份為基礎交易

本公司設有購股權計劃(「計劃」)，旨在激勵及獎勵為本集團業務經營成功作出貢獻的合資格參與者。計劃的合資格參與者包括本公司董事(包括獨立非執行董事)及本集團其他僱員。計劃於二零一二年十二月六日生效，除非以其他方式撤銷或修訂，否則將自該日起計10年維持生效。於二零二三年十二月三十一日，計劃已屆滿，而已授出之購股權仍屬有效，直至其被沒收、行使或屆滿為止。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 35. 按權益結算以股份為基礎交易(續)

根據計劃獲准授出的尚未行使購股權的最高數目於行使時相等於任何時間本公司已發行股份的10%。在任何12個月期間內，根據購股權可向計劃內每位合資格參與者發行股份的最高數目限於任何時間本公司已發行股份的1%。任何進一步授出超過此限額的購股權須經股東於股東大會上批准。

授予本公司董事、行政總裁或主要股東或其任何聯繫人的購股權須經獨立非執行董事事先批准。此外，在任何12個月期間內任何授予本公司主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人的購股權如超過本公司已發行股份的0.1%，須在股東大會上獲得股東事先批准。

授出購股權的要約可由承授人於要約日期起計30日內支付總額港幣1元的名義代價後接納。所授出購股權的行使期可由本公司董事釐定及於一至四年歸屬期後開始，並於不遲於購股權授出日期起計十年的日期終止。

購股權的行使價可由本公司董事釐定，但不得低於以下較高者：(i)本公司股份於購股權要約日期的聯交所收市價；及(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日的平均聯交所收市價。

購股權並不賦予其持有人收取股息或於股東大會上投票的權利。

於二零一六年一月二十八日，分別向合資格參與者授出15,500,000份購股權，有效期為自授出日期起計十年。該等購股權的40%於授出日期起的第一個週年日歸屬，而其餘30%則分別於授出日期起的第二個及第三個週年日歸屬。行使價分別為每股港幣3.000元，即本公司普通股於授出日期的收市價。

於二零二一年四月十二日，向合資格參與者授出6,000,000份購股權，有效期為自授出日期起計十年。就3,000,000份購股權而言，該等購股權的25%分別於二零二二年三月二十八日、二零二三年三月二十八日、二零二四年三月二十八日及二零二五年三月二十八日後歸屬。就2,000,000份購股權而言，該等購股權的25%分別於二零二二年三月十一日、二零二三年三月十一日、二零二四年三月十一日及二零二五年三月十一日後歸屬。就餘下1,000,000份購股權而言，該等購股權的25%分別於二零二一年十一月二日、二零二二年十一月二日、二零二三年十一月二日及二零二四年十一月二日後歸屬。行使價為港幣4.494元，與本公司普通股於授出日期的收市價相若。

於二零二一年九月一日，向合資格參與者授出1,500,000份購股權，有效期為自授出日期起計十年。該等購股權的25%分別於二零二二年八月三十一日、二零二三年八月三十一日、二零二四年八月三十一日及二零二五年八月三十一日歸屬。行使價為港幣4.494元，與本公司普通股於授出日期的收市價相若。



### 35. 按權益結算以股份為基礎交易 (續)

於年內以下購股權尚未根據計劃予以行使：

	二零二三年 加權		二零二二年 加權	
	平均行使價 每股港幣元	購股權數目 千份	平均行使價 每股港幣元	購股權數目 千份
於一月一日	3.293	12,750	3.631	17,750
沒收	4.494	(2,500)	4.494	(5,000)
於十二月三十一日	3.000	10,250	3.293	12,750

於報告期末尚未行使的購股權的行使價及行使期如下：

#### 二零二三年

購股權數目 千份	行使價 港幣	行使期
10,250	3.000	二零一七年一月二十八日 — 二零二六年一月二十七日

#### 二零二二年

購股權數目 千份	行使價 港幣	行使期
10,250	3.000	二零一七年一月二十八日 — 二零二六年一月二十七日
1,000	4.494	二零二一年十一月三日 — 二零三一年四月十一日
1,500	4.494	二零二一年八月三十一日 — 二零三一年八月三十一日

根據計劃所授出按權益結算的購股權的公平值乃於授出日期經考慮授出購股權所依據條款及條件後採用二項式模型估計。下表列示所用模型的輸入數據：

授出日期	二零一六年 一月二十八日
股息率(%)	0
預期波幅(%)	43.56
無風險利率(%)	1.69
承授人退出率(%)	0
計量日期公平值(港幣千元)	22,750
行使價(港幣元)	3.000



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 35. 按權益結算以股份為基礎交易(續)

預期波幅反映假設過往波幅乃未來趨勢的指標，此亦不一定為實際結果。

計量公平值時並無納入所授出購股權的任何其他特徵。

考慮下列任何被沒收的購股權之前，本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認以股份為基礎開支約港幣595,000元(二零二二年：約港幣4,266,000元)。

此外，於若干僱員於二零二三年五月三十一日及二零二三年八月二十日辭任(二零二二年：本公司董事馬超及金孝賢分別於二零二三年六月三十日及二零二三年十一月十日辭任董事)後，先前就於歸屬期內被沒收的購股權在購股權儲備確認的以股份為基礎開支約港幣2,144,000元(二零二二年：約港幣4,034,000元)已於截至二零二三年十二月三十一日止年度在損益中撥回，而有關於歸屬期後被沒收的購股權的以股份為基礎開支約港幣1,606,000元(二零二二年：約港幣2,551,000元)已於截至二零二三年十二月三十一日止年度在累計虧損中撥回。

於二零二三年十二月三十一日，本公司於計劃項下有10,250,000份(二零二二年：12,750,000份)尚未行使的購股權。根據本公司現行資本結構，悉數行使尚未行使的購股權將導致發行額外10,250,000股(二零二二年：12,750,000股)本公司普通股以及額外股本約港幣5,125,000元(二零二二年：約港幣6,375,000元)及股份溢價約港幣40,899,000元(二零二二年：約港幣35,610,000元)(未計發行開支前)。

於該等綜合財務報表獲批准日期，本公司於計劃項下有10,250,000份尚未行使的購股權，相當於本公司於該日之已發行股份約1.5%。

## 36. 儲備

於本年度及過往年度本集團儲備金額及其變動呈列於綜合權益變動表。

- (a) 股份溢價賬及股本贖回儲備的動用受百慕達《公司法1981》第40條規管。
- (b) 匯兌波動儲備源於外國業務的換算，即報告期內按加權平均匯率換算損益的功能貨幣與按報告期末現行匯率換算資產及負債的累計差異。
- (c) 重估儲備源於對歸類在「物業、廠房及設備」下的自用物業在其轉撥至投資物業時的重估。出售重估資產時，就先前估值變現的相關重估儲備部分轉入累計虧損，作為儲備變動。



## 36. 儲備 (續)

- (d) 合併儲備源於使用權益結合法將收購附屬公司入賬為共同控制合併。該儲備代表現金代價與附屬公司(不包括非控股權益)資產淨值於完成日期的賬面值之間的差異。
- (e) 其他儲備源於收購非全資附屬公司的非控股權益的股權。參照附屬公司於收購日期的資產淨值，代價與非控股權益的賬面值之間的差額在其他儲備中確認。

## 37. 或然負債

大唐西市實業並無遵守中國若干適用法律及法規以及與物業買家訂立的銷售合約的條款，具體而言，大唐西市實業於從相關政府機關取得相關完成證明前向物業買家交付若干項目的物業單位，因此物業買家無法取得彼等所購買物業單位的所有權證(「不合規事宜」)。

由於不合規事宜使然，大唐西市實業須向物業買家支付若干附加費及賠償。本公司董事認為，經考慮本集團中國法律顧問的建議及物業買家作出的過往索償後，物業買家不大可能就不合規事宜索償附加費及賠償。因此，綜合財務報表中並無確認任何撥備。

於報告期末，有關物業買家就不合規事宜作出潛在索償的或然負債概述如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
物業買家就不合規事宜作出的潛在索償	20	904

## 38. 財務擔保

於報告期末，本集團已授出的財務擔保如下：

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
就大唐西市實業物業的若干買家的按揭融資提供的擔保	(a)	35,637	103,190
就一名關連方的貸款融資提供的擔保	(b)	324,095	333,911
		<b>359,732</b>	<b>437,101</b>



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 38. 財務擔保 (續)

附註：

- (a) 大唐西市實業就若干銀行為大唐西市實業物業的若干買家安排的按揭貸款而授出的按揭融資提供擔保。根據擔保的條款，倘該等買家於擔保屆滿前欠付按揭款項，則大唐西市實業有責任償還違約買家欠付銀行的未償還按揭本金連同累計利息及罰款，扣除下文所述的任何銷售所得款項。

根據上述安排，相關物業已抵押予銀行作為抵押貸款的抵押品，倘該等買家欠付按揭還款，則銀行有權接管法定業權，並將透過公開拍賣或其他適當方式變現已抵押物業。

倘物業拍賣所得款項無法涵蓋未償還按揭本金連同累計利息及罰款，則大唐西市實業有責任向銀行償還有關款項。大唐西市實業的擔保期自授出相關按揭貸款當日開始至向買家出具房地產所有權證當日為止。

- (b) 大唐西市實業就大唐西市置業所取得本金為人民幣300,000,000元(相當於港幣329,700,000元)的銀行貸款提供財務擔保，而於二零二三年十二月三十一日的銀行貸款的相關結餘為人民幣294,900,000元(相當於港幣324,095,000元)(二零二二年：人民幣295,000,000元(相當於港幣333,911,000元))。同時，大唐西市文投為大唐西市實業在上述財務擔保下的責任提供反財務擔保。有關財務擔保安排的進一步詳情載於本公司日期為二零二二年二月二十一日的通函內。

本公司董事認為本集團根據該擔保被提出申索的機會不大，故並無就任何潛在責任確認撥備。

## 39. 綜合現金流量表附註

### (a) 主要非現金交易

- i. 於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團就樓宇租賃安排計入物業、廠房及設備的使用權資產及租賃負債的非現金添置分別約為港幣2,958,000元及港幣2,958,000元。
- ii. 於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團已完成一項物業發展項目，因此將約港幣1,227,944,000元的發展中物業轉入持作銷售的已竣工物業。
- iii. 於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已將建築成本預付款分別約港幣325,441,000元及港幣337,254,000元(二零二二年：約港幣65,759,000元及零)資本化為發展中物業及持作銷售的已竣工物業。
- iv. 於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已將約港幣8,064,000元(二零二二年：無)的物業、廠房及設備轉撥至分類為持作銷售的非流動資產，減值虧損約港幣8,960,000元(二零二二年：無)，載於綜合財務報表附註18。
- v. 於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已與大唐西市文投等多方達成協議，向大唐西市文投分別轉讓約港幣4,041,000元(二零二二年：無)及約港幣383,585,000元(二零二二年：無)的應收賬款及其他應收款項，以結付應付大唐西市文投的款項。



## 39. 綜合現金流量表附註(續)

### (b) 融資活動所產生負債變動

	應付債券 港幣千元	計息借款 港幣千元	租賃負債 港幣千元	總計 港幣千元
<b>二零二三年</b>				
於二零二三年一月一日	1,200	1,519,270	2,865	1,523,335
引入計息借款	—	66,390	—	66,390
結付應付債券	(1,200)	—	—	(1,200)
融資現金流量變動	—	(202,877)	(1,597)	(204,474)
匯兌變動	—	(43,234)	—	(43,234)
利息開支	—	—	137	137
分類為經營現金流量的 已付利息	—	—	(137)	(137)
於二零二三年十二月三十一日	—	1,339,549	1,268	1,340,817
<b>二零二二年</b>				
於二零二二年一月一日	500	1,659,062	7,218	1,666,780
新租賃	—	—	2,958	2,958
發行應付債券	1,200	—	—	1,200
結付應付債券	(500)	—	—	(500)
融資現金流量變動	—	(15,666)	(2,808)	(18,474)
終止租賃	—	—	(4,503)	(4,503)
匯兌變動	—	(124,126)	—	(124,126)
利息開支	—	—	234	234
分類為經營現金流量的 已付利息	—	—	(234)	(234)
於二零二二年十二月三十一日	1,200	1,519,270	2,865	1,523,335



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 39. 綜合現金流量表附註(續)

### (c) 租賃現金流出總額

計入綜合現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
經營活動內	599	533
融資活動內	1,597	2,808
	<b>2,196</b>	<b>3,341</b>

## 40. 關連方交易

除該等綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團與關連方訂立下列交易：

### (a) 與關連方的交易：

- (i) 於截至二零二三年十二月三十一日止年度，租賃收入約港幣2,496,000元(二零二二年：約港幣2,696,000元)產生自出租投資物業予大唐西市文投所控制關連公司，租金為每平方米約港幣261元(二零二二年：約港幣275元)。
- (ii) 於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已向大唐西市文投轉讓約港幣4,041,000元及約港幣383,585,000元的應收賬款及其他應收款項，以結付應付大唐西市文投的款項。

### (b) 與關連方的未付結餘：

- (i) 計入應收賬款及其他應收款項的約港幣3,324,000元(二零二二年：約港幣707,000元)為於二零二三年十二月三十一日應收大唐西市文投控制的一家關連公司的租金。
- (ii) 計入其他應付款項的約港幣2,528,000元(二零二二年：約港幣1,003,000元)及約港幣10,001,000元(二零二二年：零)分別為於二零二三年十二月三十一日應付大唐西市文投控制的一家關連公司及應付大唐西市文投的款項。

上述關連公司由董事呂建中先生最終控制。該等結餘為無抵押、免息及須按要求償還。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，(i)的最高未付結餘為約港幣3,324,000元(二零二二年：約港幣6,321,000元)。



## 40. 關連方交易 (續)

### (c) 本集團主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬(包括綜合財務報表附註12所披露的已付本公司董事之款項)如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
薪金、花紅、津貼及其他實物福利	3,019	6,493
以股份為基礎付款開支	—	(1,515)
定額供款退休計劃之供款	33	95
	<b>3,052</b>	<b>5,073</b>

董事及行政總裁薪酬的進一步詳情載於綜合財務報表附註12。

## 41. 資本承擔

本公司於報告期末的資本承擔如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
發展中物業的建築合約	491,175	708,468
向非上市股本投資注資(附註23(a))	16,155	16,639
	<b>507,330</b>	<b>725,107</b>

## 42. 按類別劃分的金融工具

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團所有金融資產及負債為按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債，惟非上市股本投資及上市股本證券為按公平值計入損益列賬的金融資產。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 43. 金融工具的公平值及公平值層級

以下乃按香港財務報告準則第13號「公平值計量」所界定之公平值三個級別呈列以公平值計量或須按重複基準於綜合財務報表披露公平值之資產及負債，而公平值計量乃基於對整體計量有重大影響之最低級別輸入數據作整體分類。輸入數據層級界定如下：

- 第一層（最高級別）：本集團在計量日可獲得的相同資產或負債在活躍市場之報價（未經調整）。
- 第二層：除第一層所包括之報價以外，資產或負債的直接或間接可觀察之輸入數據。
- 第三層（最低級別）：資產或負債之無法觀察輸入數據。

### (a) 按公平值計量的投資物業公平值

公平值計量及層級結構的詳情載於綜合財務報表附註19。

### (b) 按公平值計量的其他金融資產公平值

金融資產	於十二月三十一日的 公平值		公平值層級	估值技術及 主要輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元			
按公平值計入損益的 金融資產					
非上市股本投資	6,924	7,131	第三層	以資產為基礎法： 參考投資的資產淨值	資產淨值越高， 公平值越高
上市股本證券 — 於香港上市	—	31	第一層	於活躍市場的報價	不適用



## 43. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

### (b) 按公平值計量的其他金融資產公平值(續)

在該兩個年度第一層及第二層公平值計量之間並無轉移，亦無轉入及轉出第三層公平值計量。被分類為公平值層級中第三層的經常性公平值計量的變動詳情如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
按公平值計入損益的金融資產 — 非上市股本投資		
於報告期初	7,131	7,711
匯兌調整	(207)	(580)
於報告期末	6,924	7,131

### (c) 按非公平值列賬的金融資產及金融負債的公平值

於報告期末，本集團按攤銷成本計量的金融工具的賬面值與其公平值合理相若。

管理層已評估受限制銀行存款、現金及現金等價物、計入應收賬款及其他應收款項的金融資產、應收貸款、計入應付賬款及其他應付款項的金融負債、計息借款及應付債券的公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具的期限短。

金融資產及負債之公平值計入自願雙方可於當前交易(脅迫或清盤銷售除外)中交換該工具所需的金額。

## 44. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括按公平值計入損益的金融資產、應收貸款、計息借款、應付債券、受限制銀行存款及現金及現金等價物。該等金融工具之主要用途是為本集團業務營運籌集資金。本集團有多項其他金融資產及負債，例如應收賬款及其他應收款項及應付賬款及其他應付款項，乃直接來自其業務營運。

本集團金融工具所產生主要風險為外幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。本公司董事會審閱並同意有關管理上述各項風險之政策，並概述如下。本集團對金融工具的會計政策載於綜合財務報表附註4。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 44. 財務風險管理目標及政策(續)

### 外幣風險

本集團的業務營運主要位於香港、中國內地及法國。業務交易大多數以各地貨幣計值，於二零二三年十二月三十一日，僅有結餘不重大的金融資產及負債以外幣計值。因此，本集團並不承受重大外幣風險。

本集團並無使用任何金融工具對沖外幣風險。然而，管理層持續審視經濟狀況及其外幣風險狀況及監察外匯風險，並將在未來有需要時考慮就重大外幣風險實施適當對沖措施。

### 利率風險

本集團面臨與浮動利率計息借款有關之現金流量利率風險。本集團未使用任何衍生合約對沖利率風險。本集團並無制定利率風險管理政策。

### 敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據於報告期末非衍生工具之利率風險予以釐定。該分析乃假設報告期末未償還金融工具於全年未償還而編製，並假設利息開支符合資格資本化為發展中物業的成本。

倘利率上升／下降50個基點(二零二二年：50個基點)，而所有其他變量保持不變，本集團的發展中物業將增加／減少約港幣6,791,000元(二零二二年：約港幣6,650,000元)。此乃主要由於本集團浮動利率計息借款的利率風險。

### 信貸風險

本集團僅與得到認可兼信譽可靠之第三方進行交易。按照本集團之政策，所有擬按信貸條款進行交易之客戶必須通過信貸核實程序。此外，本集團會持續監察應收結餘之情況，而本集團所面對之壞賬風險並不重大。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團的最大信貸風險承擔以本集團金融資產的賬面值為限。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強工具以抵銷其有關金融資產的信貸風險，惟與預付藝術品融資業務之委託方款項及相關應收利息有關的信貸風險獲緩減，因為其以下文所討論的抵押拍賣品作抵押。

本集團對源於應收賬款的信貸風險的承擔主要受各客戶的個別特點影響，而不是客戶經營所在行業或國家。於報告期末，本集團有源於應收賬款的信貸風險集中，乃由於應收賬款總額的約11%(二零二二年：26%)乃應收本集團最大客戶及應收賬款總額的約46%(二零二二年：51%)乃應收本集團五大客戶。



## 44. 財務風險管理目標及政策(續)

### 信貸風險(續)

#### 應收賬款及其他應收款項之減值評估

##### 應收賬款 — 應收客戶款項

就計入應收賬款的應收客戶款項而言，於各報告期末使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃根據虧損模式類似的各個客戶分部組合的逾期日數(即按地理位置、產品類別、客戶類別及評級)釐定。計算反映概率加權結果、金錢時間值及於報告日期可得有關過往事件、現行狀況及未來經濟狀況預測的合理及可支持資料。一般而言，倘逾期超過一年且受限於可強制執行活動，則相關應收賬款予以撇銷。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，來自物業發展分部的應收賬款(已全額計提預期信貸虧損撥備)已通過收取結付約港幣1,548,000元及向大唐西市文投轉讓約港幣4,041,000元的應收賬款收回，導致減值虧損撥回約港幣5,589,000元。

以下載列有關本集團使用撥備矩陣的應收賬款的信貸風險資料：

#### 酒業及貿易分部

	逾期			信貸減值	總計
	即期	少於三個月	超過三個月		
二零二三年十二月三十一日					
預期信貸虧損率	0%	0%	1.8%	100.0%	
賬面總值(港幣千元)	24	27	676	4,724	5,451
預期信貸虧損(港幣千元)	—	—	12	4,724	4,736
二零二二年十二月三十一日					
預期信貸虧損率	0%	0%	17.1%	100.0%	
賬面總值(港幣千元)	134	43	2,290	15,645	18,112
預期信貸虧損(港幣千元)	—	—	392	15,645	16,037

#### 物業發展分部

	逾期			信貸減值	總計
	即期	少於三個月	超過三個月		
二零二三年十二月三十一日					
預期信貸虧損率	0%	0%	0.1%	100.0%	
賬面總值(港幣千元)	—	—	17,096	2,321	19,417
預期信貸虧損(港幣千元)	—	—	19	2,321	2,340
二零二二年十二月三十一日					
預期信貸虧損率	0%	0%	0%	100.0%	
賬面總值(港幣千元)	112,266	—	—	7,471	119,737
預期信貸虧損(港幣千元)	—	—	—	7,471	7,471



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 44. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

應收賬款及其他應收款項之減值評估 (續)

應收賬款 — 應收客戶款項 (續)

藝術及文化分部

	逾期			信貸減值	總計
	即期	少於三個月	超過三個月		
二零二三年十二月三十一日					
預期信貸虧損率	0%	0%	0%	100.0%	
賬面總值 (港幣千元)	220	659	2,444	102	3,425
預期信貸虧損 (港幣千元)	—	—	—	102	102

倘應收賬款 (不包括已全數計提預期信貸虧損的應收款項) 預期信貸虧損率於報告期末增加 (減少) 1%，而其他假設保持不變，虧損撥備將增加 (減少) 約人民幣 211,000 元 (二零二二年：約人民幣 1,147,000 元)。

### 預付委託方款項及計入應收賬款的相關應收利息

就藝術品融資業務的預付委託方款項及相關應收利息而言，於二零二三年十二月三十一日，逾期結餘約為港幣 181,730,000 元 (二零二二年：約港幣 25,453,000 元)。

該等結餘須於抵押拍賣品於拍賣中成交後償還或根據相關協議於預付款日期起計 12 個月內償還。作為本集團風險管理政策的一部分，預付委託方款項一般低於其抵押拍賣品估計公平值的 40%。本集團個別及定期審閱預付款結餘的信貸虧損。接受抵押拍賣品前，本集團邀請內部專家鑑證真偽及對抵押拍賣品進行估值。作為該審閱的一部分，本集團考慮抵押拍賣品的公平值變動，並監察委託方的信貸風險。本公司董事認為，抵押拍賣品於本年度或過往年度的公平值並無大幅倒退。

我們於報告期末進行減值分析，參考其過往信貸虧損經驗應用違約或然率法估計，並就針對債務人及經濟環境等前瞻性因素作調整。本集團計量信貸虧損撥備等於 12 個月預期信貸虧損，除非信貸風險自首次確認以來大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。計提預期信貸虧損金額撥備時已考慮抵押拍賣品的公平值。本集團已委聘內部及外部藝術專家每年對抵押拍賣品的公平值進行評估。

於二零二二年十二月三十一日，本集團已就預付委託方款項及相關應收利息計提預期信貸虧損分別約港幣 2,708,000 元及港幣 3,813,000 元，因為該委託方之未償還墊款及相關應收利息超過相關抵押拍賣品之可變現淨值。截至二零二三年十二月三十一日止年度，未償還墊款及相關應收利息的狀況並無變化。



## 44. 財務風險管理目標及政策(續)

### 信貸風險(續)

#### 應收賬款及其他應收款項之減值評估(續)

#### 預付委託方款項及計入應收賬款的相關應收利息(續)

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無就預付委託方款項及應收利息計提任何預期信貸虧損撥備，因為本公司董事認為抵押拍賣品的公平值按個別基準超逾未償還預付款及相關應收利息。

#### 其他應收款項

就前述以外的其他應收款項而言，本集團管理層根據信貸風險評估及過往結算記錄及過往經驗(如有)對該等金融資產的可收回性進行個別評估，並就債務人的特定因素、整體經濟情況及對當前及於報告期末該情況預期走向的評估作出調整。預期信貸虧損經參考債務人或可比較公司的違約風險後應用違約或然率方式估計，並就前瞻性資料作出調整。

於過往年度，本集團已就若干債務人的未付總結餘額約港幣14,750,000元採取法律行動。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團視該等未付結餘為信貸減值並全數計提全年期預期信貸虧損約港幣14,750,000元。相關應收賬項已於年內出售附屬公司時一併出售，於二零二三年十二月三十一日並無該等應收賬項未付結餘。

除上述其他應收款項外，於二零二三年十二月三十一日，本集團就信貸風險顯著上升的債務人計提預期信貸虧損約港幣16,890,000元(二零二二年：約港幣7,314,000元)。

#### 應收貸款

就應收貸款而言，本集團管理層根據信貸風險評估及過往結算記錄及過往經驗(如有)對該等金融資產的可收回性進行個別評估，並就債務人的特定因素、整體經濟情況及對當前及於報告期末該情況預期走向的評估作出調整。預期信貸虧損經參考債務人或可比較公司的違約風險後應用違約或然率方式估計，並就前瞻性資料作出調整。

於二零二三年十二月三十一日，本集團評估應收貸款已發生信貸減值(二零二二年：債務人涉及之信貸風險自首次確認以來有顯著增加，故本集團已進一步全數計提預期信貸虧損約港幣6,500,000元(二零二二年：約港幣6,500,000元)。

#### 受限制銀行存款及現金及銀行結餘

受限制銀行存款及現金及銀行結餘的信貸風險有限，因為對手方為獲國際信貸評級機構賦予高信貸評級的銀行及其他金融機構。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 44. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 信貸風險 (續)

#### 最高風險及年末階段

下表載列於十二月三十一日根據本集團的信貸政策 (主要基於過往到期資料，除非其他資料在毋須付出過多成本或努力下即可獲得則當別論) 的信貸質量及最高信貸風險以及年終階段分類。

所列金額為金融資產的賬面值。

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 港幣千元
	階段1	階段2	階段3	簡化法	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零二三年十二月三十一日					
計入應收賬款及其他應收款項的 金融資產	373,088	181,730	—	21,114	575,932
受限制銀行存款	2,554	—	—	—	2,554
現金及現金等價物	23,079	—	—	—	23,079
	<b>398,721</b>	<b>181,730</b>	<b>—</b>	<b>21,114</b>	<b>601,565</b>
於二零二二年十二月三十一日					
計入應收賬款及其他應收款項的 金融資產	499,940	26,430	—	115,153	641,523
應收貸款	—	6,500	—	—	6,500
受限制銀行存款	2,589	—	—	—	2,589
現金及現金等價物	102,810	—	—	—	102,810
	<b>605,339</b>	<b>32,930</b>	<b>—</b>	<b>115,153</b>	<b>753,422</b>

### 流動資金風險

本集團之政策為定期監察目前及預期之流動資金需求及其遵守貸款契諾之情況，確保維持足夠現金儲備及向主要金融機構取得足夠融資額度，以應付短期及較長期流動資金需求。



## 44. 財務風險管理目標及政策(續)

### 流動資金風險(續)

本集團金融負債於報告期末按合約未貼現付款呈列之到期情況如下：

	1年內或 按要求 港幣千元	第二年 港幣千元	第三至五年 (包括 首尾兩年) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年十二月三十一日				
應付賬款及其他應付款項 (包括租賃負債)	397,832	—	—	397,832
計息借款	1,875,429	46,632	11,323	1,933,384
財務擔保合約(附註)	324,095	—	—	324,095
	<b>2,597,356</b>	<b>46,632</b>	<b>11,323</b>	<b>2,655,311</b>
於二零二二年十二月三十一日				
應付賬款及其他應付款項 (包括租賃負債)	345,347	1,301	—	346,648
計息借款	791,321	844,130	—	1,635,451
應付債券	1,302	—	—	1,302
財務擔保合約(附註)	333,911	—	—	333,911
	<b>1,471,881</b>	<b>845,431</b>	<b>—</b>	<b>2,317,312</b>

附註：上述財務擔保合約的金額為擔保的最高金額，並按擔保可催繳的最早期間顯示。誠如綜合財務報表附註38(b)所述，大唐西市文投為大唐西市實業在上述財務擔保下的責任提供反財務擔保。根據報告期末的評定，本公司董事認為大唐西市實業根據該等擔保被提出申索的機會不大。

### 資本管理

本集團管理資本主要旨在確保本集團能夠持續經營並維持穩健資本架構，以支持其業務及為股東創造最大價值。

本集團管理其資本結構，並因應經濟環境之改變及相關資產之風險特徵作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可調整向股東派付之股息、股東之資本回報或發行新股份。本集團毋須受任何外部施加之資本要求所規限。於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，管理資本之目標、政策或程序概無任何變動。



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 45. 出售附屬公司

於二零二三年六月三十日，本公司的全資附屬公司大唐西市絲路投資發展有限公司與一名獨立第三方訂立一項買賣協議，以出售網上絲綢之路控股有限公司及其附屬公司的全部股權，總現金代價為港幣1元。網上絲綢之路控股有限公司及其附屬公司於出售日期之資產淨值如下：

	於二零二三年 六月三十日 港幣元
已收代價：	
已收現金	<u>1</u>
	於二零二三年 六月三十日 港幣千元
失去控制權之資產及負債分析：	
現金及現金等價物	4
應付賬款及其他應付款項	<u>(7,265)</u>
已出售負債淨額	<u>(7,261)</u>
出售附屬公司之收益：	
已收代價	—*
已出售負債淨額	<u>7,261</u>
出售附屬公司之收益	<u>7,261</u>
出售產生之現金流出淨額：	
現金代價	—
減：已出售之現金及現金等價物	<u>(4)</u>
	<u>(4)</u>

\* 金額少於港幣1,000元。



## 46. 本公司之財務狀況表

有關本公司於報告期末的財務狀況表的資料如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	—	—
於附屬公司之投資	<b>854,758</b>	1,145,233
	<b>854,758</b>	1,145,233
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	<b>23</b>	990
現金及銀行結餘	<b>2</b>	2
	<b>25</b>	992
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	<b>4,783</b>	2,358
應付債券(附註32)	—	1,200
	<b>4,783</b>	3,558
<b>流動負債淨值</b>	<b>(4,758)</b>	(2,566)
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>850,000</b>	1,142,667
<b>資產淨值</b>	<b>850,000</b>	1,142,667
<b>股本及儲備</b>		
股本(附註34)	<b>333,763</b>	333,763
儲備(附註)	<b>516,237</b>	808,904
<b>權益總額</b>	<b>850,000</b>	1,142,667

財務狀況表已於二零二四年四月二十九日獲董事會審批及授權刊發，由以下董事代表簽署：

黃大海  
董事

黃國敦  
董事



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 46. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備的概要載列如下：

	股本					
	股份溢價 港幣千元 (附註36(a))	贖回儲備 港幣千元 (附註36(a))	繳入盈餘* 港幣千元	購股權儲備 港幣千元 (附註35)	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二二年一月一日	1,569,891	1,264	21,689	20,746	(799,966)	813,624
年內虧損	—	—	—	—	(4,952)	(4,952)
於歸屬日期後在沒收購股權時轉 撥購股權儲備(附註35)	—	—	—	(2,551)	2,551	—
權益結算之購股權安排 (附註35)	—	—	—	232	—	232
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	<b>1,569,891</b>	<b>1,264</b>	<b>21,689</b>	<b>18,427</b>	<b>(802,367)</b>	<b>808,904</b>
年內虧損	—	—	—	—	(291,118)	(291,118)
於歸屬日期後在沒收購股權時轉 撥購股權儲備(附註35)	—	—	—	(1,606)	1,606	—
權益結算之購股權安排 (附註35)	—	—	—	(1,549)	—	(1,549)
於二零二三年十二月三十一日	<b>1,569,891</b>	<b>1,264</b>	<b>21,689</b>	<b>15,272</b>	<b>(1,091,879)</b>	<b>516,237</b>

\* 本公司之繳入盈餘指根據集團重組於過往年度所收購附屬公司的資產淨值，超過本公司為交換所發行股份之面值的數額。因此，根據百慕達《公司法1981》(經修訂)，繳入盈餘在若干條件下可分派予股東，而本公司目前不符合該等條件。

## 47. 報告期後事項

### (a) 出售附屬公司

於二零二三年十二月三十一日，大唐西市酒業一直與獨立第三方就出售大唐西市酒業全資附屬公司泰富有限公司及其附屬公司(包括Wealthy Forest SAS，該公司擁有位於法國波爾多的酒莊Chateau Puy Bardens)的全部權益進行磋商。於二零二四年三月五日，大唐西市酒業與獨立第三方就上述出售事項訂立買賣協議，代價為約港幣10,000,000元。於出售後，本集團已出售葡萄園業務的全部股權。於二零二三年十二月三十一日，相關非流動資產約港幣11,936,000元已分類為持作出售的非流動資產，於截至二零二三年十二月三十一日止年度於損益確認減值虧損約港幣5,165,000元。

### (b) 計息借款延期

於二零二四年四月十二日，本集團與銀行簽訂延期協議，將計息借款約港幣615,418,000元自二零二四年四月延期兩年半至二零二六年十月。



摘錄自經審核財務報表的本集團過去五個財政期間之業績與資產及負債之概要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>業績</b>					
<b>持續經營業務</b>					
收益	<b>44,493</b>	1,134,264	107,404	193,181	235,421
除稅前(虧損)溢利	<b>(371,436)</b>	397,490	(28,520)	13,363	(19,395)
所得稅抵免(開支)	<b>12,983</b>	(211,071)	(5,845)	1,556	(2,384)
本年度來自持續經營業務之 (虧損)溢利	<b>(358,453)</b>	186,419	(34,365)	14,919	(21,779)
本年度來自已終止經營業務之 溢利(虧損)	—	—	—	15,319	29,946
<b>本年度(虧損)溢利</b>	<b>(358,453)</b>	186,419	(34,365)	30,238	8,167
應佔之本年度(虧損)溢利：					
本公司權益持有人	<b>(302,064)</b>	106,448	(33,656)	32,556	10,286
非控股權益	<b>(56,389)</b>	79,971	(709)	(2,318)	(2,119)
	<b>(358,453)</b>	186,419	(34,365)	30,238	8,167
	於十二月三十一日				
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>資產及負債</b>					
資產總值	<b>3,479,032</b>	3,561,067	3,643,075	2,464,643	1,394,006
負債總額	<b>(2,504,350)</b>	(2,206,471)	(2,418,848)	(1,222,927)	(121,189)
資產淨值	<b>974,682</b>	1,354,596	1,224,227	1,241,716	1,272,817

附註：

截至二零一九年十二月三十一日止年度，分別出售太元拓展集團及Digital Mind集團構成已終止經營業務。