

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## **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)

### **有關截至二零二三年十二月三十一日止年度之 全年業績及恢復買賣之公告**

茲提述大唐西市絲路投資控股有限公司(「本公司」)日期為二零二四年三月二十八日之公告，內容有關(其中包括)延遲刊發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全年業績。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績之審核程序已經完成，本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務業績連同截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核比較數字如下。

## 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		8,545	1,096,684
預付委託方款項之利息收入		33,452	34,884
租金總收入		<u>2,496</u>	<u>2,696</u>
	5	44,493	1,134,264
其他收入	6	19,165	12,157
已售存貨成本		(1,910)	(579,281)
員工成本	7(a)	(23,300)	(35,016)
折舊及攤銷費用	7(b)	(9,191)	(11,485)
其他營運開支		(14,008)	(24,204)
其他虧損	8	(186,638)	(29,813)
應收賬款及其他應收款項之減值淨額		(7,509)	(17,002)
應收貸款之減值		(6,500)	(6,500)
商譽減值虧損		(102,572)	(24,940)
物業、廠房及設備減值虧損		(19,455)	—
無形資產減值虧損		(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		(6,948)	(3,599)
融資成本	9	<u>(219)</u>	<u>(17,091)</u>
<b>除稅前(虧損)溢利</b>	7	<b>(371,436)</b>	397,490
所得稅抵免(開支)	10	<u>12,983</u>	<u>(211,071)</u>
<b>本年度(虧損)溢利</b>		<b><u>(358,453)</u></b>	<u>186,419</u>
<b>其他全面開支</b>			
<i>其後於期後期間可能重新分類至損益之項目：</i>			
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>(19,912)</u>	<u>(56,739)</u>
<b>本年度其他全面開支，已扣除稅項</b>		<b><u>(19,912)</u></b>	<u>(56,739)</u>
<b>本年度全面(開支)收益總額</b>		<b><u>(378,365)</u></b>	<b><u>129,680</u></b>

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<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
		<u>(358,453)</u>	<u>186,419</u>
<b>應佔本年度全面(開支)收益總額：</b>			
本公司權益持有人		(318,125)	57,745
非控股權益		(60,240)	71,935
		<u>(378,365)</u>	<u>129,680</u>
<b>本公司權益持有人應佔每股(虧損)盈利</b>			
基本	12	<u>(45.25)港仙</u>	<u>15.95港仙</u>
攤薄		<u>(45.25)港仙</u>	<u>15.95港仙</u>

## 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		56,129	94,225
投資物業		35,168	43,012
無形資產		—	63,229
商譽		—	105,642
按公平值計入損益的金融資產		6,924	7,131
遞延稅項資產		42,387	41,612
發展中物業		10,221	25,845
		<u>150,829</u>	<u>380,696</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		1,329,790	741,563
持作銷售的已竣工物業		1,117,641	786,114
存貨		33,502	33,074
按公平值計入損益的金融資產		—	31
應收賬款及其他應收款項	13	809,701	1,507,688
應收貸款		—	6,500
受限制銀行存款		2,554	2,589
現金及現金等價物		23,079	102,812
		<u>3,316,267</u>	<u>3,180,371</u>
分類為持作銷售的非流動資產		11,936	—
		<u>3,328,203</u>	<u>3,180,371</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	14	853,596	352,755
計息借款		1,328,559	695,971
應付債券		—	1,200
稅務負債		311,205	316,171
		<u>2,493,360</u>	<u>1,366,097</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>834,843</u>	<u>1,814,274</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>985,672</u>	<u>2,194,970</u>

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息借款		<b>10,990</b>	823,299
其他應付款項	14	—	1,268
遞延稅項負債		—	15,807
		<u><b>10,990</b></u>	<u>840,374</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>974,682</b></u>	<u>1,354,596</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		<b>333,763</b>	333,763
儲備		<b>553,654</b>	873,328
本公司權益持有人應佔權益		<u><b>887,417</b></u>	<u>1,207,091</u>
非控股權益		<b>87,265</b>	147,505
<b>權益總額</b>		<u><b>974,682</b></u>	<u>1,354,596</u>

## 附註

### 1. 一般資料

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（「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。

## 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，其中即期計息借款約港幣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，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金。

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。

### 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。



## 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。

## 4. 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。

	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
<b>分部收益</b>								
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	—	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	<u>35,948</u>	<u>37,601</u>	<u>1,970</u>	<u>6,563</u>	<u>6,575</u>	<u>1,090,100</u>	<u>44,493</u>	<u>1,134,264</u>
分部業績*	<u>(164,282)</u>	<u>(29,890)</u>	<u>(5,217)</u>	<u>(9,557)</u>	<u>(184,467)</u>	<u>479,465</u>	<u>(353,966)</u>	<u>440,018</u>
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(虧損)溢利							<u>(371,436)</u>	<u>397,490</u>

\* 分部業績為除稅前

(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
	<u>44,493</u>	<u>1,134,264</u>	<u>101,518</u>	<u>331,953</u>

(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。

## 5. 收益

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<i>根據香港財務報告準則第15號的來自客戶合約之收益</i>		
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
	<u>8,545</u>	<u>1,096,684</u>
<i>來自其他來源之收益</i>		
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	<u>2,496</u>	<u>2,696</u>
	<u>35,948</u>	<u>37,580</u>
總收益	<u><u>44,493</u></u>	<u><u>1,134,264</u></u>

## 6. 其他收入

	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	—	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	7,261	—
雜項收入	<u>975</u>	<u>215</u>
	<u><u>19,165</u></u>	<u><u>12,157</u></u>

## 7. 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
	<u>23,300</u>	<u>35,016</u>
(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)
	<u>1,239</u>	<u>1,523</u>
使用權資產折舊	3,373	5,138
無形資產攤銷	4,579	4,824
	<u>9,191</u>	<u>11,485</u>
(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
	<u>4,732</u>	<u>8,076</u>

## 8. 其他虧損

	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	(4)	—
上市股本證券未變現公平值虧損	—	(929)
投資物業之公平值虧損	(6,639)	(1,166)
	<u>(186,638)</u>	<u>(29,813)</u>

## 9. 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	<u>100,487</u>	<u>108,405</u>
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	<u>(114,885)</u>	<u>(91,773)</u>
	<u>219</u>	<u>17,091</u>

## 10. 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。

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	(17,353)	(26,587)
所得稅(抵免)開支	(12,983)	211,071

## 11. 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)。

## 12. 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	<u><b>(302,064)</b></u>	<u>106,448</u>

	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	<u><b>667,525,230</b></u>	<u>667,525,230</u>

### 13. 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		<u><b>(10,991)</b></u>	<u>(27,322)</u>
	(a)	<u><b>153,037</b></u>	<u>222,135</u>
其他應收款項		<b>676,262</b>	1,310,325
虧損撥備		<u><b>(19,598)</b></u>	<u>(24,772)</u>
	(b)	<u><b>656,664</b></u>	<u>1,285,553</u>
		<u><b>809,701</b></u>	<u>1,507,688</u>



(a) 應收賬款

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)	43,229	121,156
0-30日	1,616	8,542
31-90日	949	936
91-180日	18,561	12,194
181-360日	4,317	14,904
360日以上	84,365	64,403
	<u>153,037</u>	<u>222,135</u>

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。

(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	(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	(ii)	254,883	866,164
虧損撥備		(19,598)	(24,772)
		<u>656,664</u>	<u>1,285,553</u>

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質押拍賣品(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181至360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）。

## 14. 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	(a)	122,713	107,287
應計費用		24,505	14,521
租賃負債		1,268	2,865
應付利息		51,388	14,610
其他應付款項		191,023	199,748
已收按金		6,934	7,446
合約負債		455,005	6,767
預收款項		760	779
		<u>853,596</u>	<u>354,023</u>
分析為：			
— 流動部分		853,596	352,755
— 非流動部分		—	1,268
		<u>853,596</u>	<u>354,023</u>

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
	<u>122,713</u>	<u>107,287</u>

## 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。

## 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（二零二二年十二月三十一日：港幣37,600,000元），而分部除稅前虧損為約港幣164,300,000元（二零二二年十二月三十一日：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，本集團出售位于法國的葡萄酒廠，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術轉型。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。

## 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現金及現金等價物總額約港幣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

### 出售附屬公司

於二零二三年十二月三十一日，大唐西市酒業控股有限公司（「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 Forest-Pay Bardens 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。

### 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。

### 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)。

## 股息

董事會不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度之股息(二零二二年：無)。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，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。

## 企業管治

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，成員須為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（「守則」）。

### **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及高級管理人員進行證券交易的行為守則。經向本公司全體董事作出特定查詢後，彼等均確認已於截至二零二三年十二月三十一日止年度內遵守標準守則所載的規定標準。

### **審核委員會**

本公司已成立審核委員會（「審核委員會」），以審閱並監督本集團之財務申報程序、風險管理及內部監控系統。於本公告日期，審核委員會有三名成員，全部均為本公司之獨立非執行董事。本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績已經由審核委員會審閱。

### **中審眾環(香港)會計師事務所有限公司的工作範圍**

本公司之核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司（「中審眾環」）同意初步公告所載本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註之數字與本集團於年內之草擬綜合財務報表所載數額相符。中審眾環在此方面進行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證工作準則》所指的核證聘用，因此中審眾環不對初步公告發出任何保證。

## 就二零二四年股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

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在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以辦理登記手續,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 二零二三年年報

本公司之二零二三年年報載有上市規則所規定之一切資料,將於二零二四年五月二十四日或之前在本公司網站([www.dtxs.com](http://www.dtxs.com))及香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊載。

## 恢復買賣

應本公司要求,本公司股份自二零二四年四月二日上午九時正起於聯交所暫停買賣。本公司已向聯交所申請於二零二四年四月三十日上午九時正起於聯交所恢復本公司股份買賣。

承董事會命  
大唐西市絲路投資控股有限公司  
主席  
呂建中

香港,二零二四年四月二十九日

於本公告日期,本公司董事會包括四名執行董事,即呂建中先生(主席)、楊興文先生、黃大海先生及黃國敦先生(聯席行政總裁);以及三名獨立非執行董事,即郭志成先生、王貴國教授及侯穎芝女士。