

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)

### 截至二零二二年十二月三十一日止年度之全年業績

大唐西市絲路投資控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度之全年業績，連同比較數字如下：

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>收益</b>			
來自客戶合約之收益	5	1,096,684	65,822
預付委託方款項之利息收入	5	34,884	39,158
租金總收入	5	2,696	2,424
		<b>1,134,264</b>	107,404
其他收入	6	12,157	10,788
已售存貨成本		(579,281)	(28,147)
拍賣及相關服務成本		—	(3,978)
員工成本	7(a)	(35,016)	(43,837)
折舊及攤銷費用	7(b)	(11,485)	(16,984)
其他營運開支		(24,204)	(22,935)
應收賬款及其他應收款項之減值		(17,002)	(31,992)
商譽減值虧損		(24,940)	—
其他收益及虧損	8	(39,912)	2,944
融資成本	9	(17,091)	(1,783)

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
除稅前溢利(虧損)	7	397,490	(28,520)
所得稅開支	10	<u>(211,071)</u>	<u>(5,845)</u>
本年度溢利(虧損)		<u>186,419</u>	<u>(34,365)</u>
其他全面(開支)收益			
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		<u>(56,739)</u>	<u>17,374</u>
本年度其他全面(開支)收益，已扣除稅項		<u>(56,739)</u>	<u>17,374</u>
本年度全面收益(開支)總額		<u>129,680</u>	<u>(16,991)</u>
應佔本年度溢利(虧損)：			
本公司權益持有人		106,448	(33,656)
非控股權益		<u>79,971</u>	<u>(709)</u>
		<u>186,419</u>	<u>(34,365)</u>
應佔本年度全面收益(開支)總額：			
本公司權益持有人		57,745	(18,367)
非控股權益		<u>71,935</u>	<u>1,376</u>
		<u>129,680</u>	<u>(16,991)</u>
本公司權益持有人應佔每股盈利(虧損)	12		
基本		<u>15.95港仙</u>	<u>(5.04)港仙</u>
攤薄		<u>15.95港仙</u>	<u>(5.04)港仙</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		94,225	109,750
投資物業		43,012	47,736
無形資產		63,229	73,439
商譽		105,642	141,207
按公平值計入損益的金融資產		7,131	7,711
遞延稅項資產		41,612	18,349
發展中物業		25,845	22,802
		<u>380,696</u>	<u>420,994</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		741,563	1,775,340
持作銷售的已竣工物業		786,114	168,607
存貨		33,074	43,554
按公平值計入損益的金融資產		31	960
應收賬款及其他應收款項	13	1,507,688	1,189,828
應收貸款		6,500	13,000
受限制銀行存款		2,589	2,668
現金及現金等價物		102,812	28,124
		<u>3,180,371</u>	<u>3,222,081</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	14	352,755	645,911
計息借款		695,971	268,121
應付債券		1,200	500
稅務負債		316,171	92,102
		<u>1,366,097</u>	<u>1,006,634</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,814,274</u>	<u>2,215,447</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>2,194,970</u>	<u>2,636,441</u>

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息借款		823,299	1,390,941
其他應付款項	14	1,268	2,913
遞延稅項負債		15,807	18,360
		<u>840,374</u>	<u>1,412,214</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,354,596</u>	<u>1,224,227</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		333,763	333,763
儲備		873,328	813,801
		<u>1,207,091</u>	<u>1,147,564</u>
本公司權益持有人應佔權益		147,505	76,663
非控股權益			
		<u>1,354,596</u>	<u>1,224,227</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及其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成立；而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，該公司於中華人民共和國（「中國」）成立。

### 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。

綜合財務報表已按適用於持續經營基準的原則編製。該等原則之適用程度視乎履行支付責任時是否可持續獲得足夠融資或未來取得可獲利業務而定。具體而言，本集團考慮到計息借款的銀行及其他貸方不會要求在相關協議還款期之前提早還款。

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。

### 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16號(修訂本)	擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	履行合約成本
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述
香港財務報告準則之年度改善	二零一八年至二零二零年週期

#### **香港會計準則第16號(修訂本)：擬定用途前之所得款項**

對於物業、廠房或設備項目作擬定用途前進行測試期間實體出售所生產的項目而獲得的所得款項，該修訂本澄清了有關會計規定。實體於損益確認出售任何該等項目的所得款項及該等項目的成本，並應用香港會計準則第2號的計量規定計量該等項目的成本。

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37號(修訂本)：履行合約成本**

該等修訂本澄清，根據香港會計準則第37號評估合約有否虧損時，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本同時包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)，以及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支)。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

#### **香港財務報告準則第3號(修訂本)：概念框架之提述**

該修訂本更新了香港財務報告準則第3號內文對二零一八年發佈的財務報告概念框架的引用。該修訂本亦在香港財務報告準則第3號中增設了一項例外，在特定情況下，實體毋須引用概念框架來確定某項目是否構成資產或負債。該例外規定，對於若干類型的負債及或有負債，應用香港財務報告準則第3號的實體，應參考香港會計準則第37號。增設例外情況，乃為避免更新引用而帶來的意外後果。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

## 年度改善項目 — 二零一八年至二零二零年週期

### 香港財務報告準則第1號：首次採納的附屬公司

該修訂本針對晚於母公司首次採納香港財務報告準則的附屬公司，簡化應用香港財務報告準則第1號的程序，簡言之，如某附屬公司晚於母公司採納香港財務報告準則，在應用香港財務報告準則第1.D16(a)號時，該附屬公司可選擇根據母公司過度至香港財務報告準則的日期，按母公司綜合財務報表所示金額計量所有海外業務的累計交易差額。

### 香港財務報告準則第9號：終止確認金融負債的「百分之十」測試費用

該修訂本澄清，為終止確認金融負債而進行「百分之十」測試時，就釐訂已付費用(扣除已收費用)而言，借款人僅計及借款入與貸款人之間的已付或已收費用，包括借款人或貸款人代對方支付或收取的費用。

### 香港財務報告準則第16號：租賃寬減

該修訂本移除了出租人就租賃裝修所作付款的示例。於現時版本中，例13並無明確說明有關付款不屬租賃寬減的原因。

### 香港會計準則第41號：公平值計量中的稅項

該修訂本移除了計量公平值時撇除稅項現金流的規定，將香港會計準則第41號對公平值計量的規定，調整至與香港財務報告準則第13號一致。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

## 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**

於截至二零二二年及二零二一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、買賣上市股本證券收益，上市股本證券未變現公平值虧損／收益以及若干融資成本。

	藝術及文化分部		酒業及貿易分部		物業發展分部		綜合	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>分部收益 (附註5)</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	7,499	6,563	9,869	1,090,100	48,454	1,096,684	65,822
— 預付委託方款項之利息 收入	34,884	39,158	—	—	—	—	34,884	39,158
— 投資物業之租金收入總 額：								
經營租賃 — 固定租 賃付款	2,696	2,424	—	—	—	—	2,696	2,424
收益	<u>37,601</u>	<u>49,081</u>	<u>6,563</u>	<u>9,869</u>	<u>1,090,100</u>	<u>48,454</u>	<u>1,134,264</u>	<u>107,404</u>
分部業績*	<u>(29,890)</u>	<u>23,603</u>	<u>(9,557)</u>	<u>(29,008)</u>	<u>479,465</u>	<u>4,765</u>	<u>440,018</u>	<u>(640)</u>
<b>對賬：</b>								
未分配之其他收入							2,201	1,601
未分配之其他收益及虧損							(17,908)	2,981
未分配之企業及其他開支							(26,821)	(32,462)
本年度除稅前溢利 (虧損)							<u>397,490</u>	<u>(28,520)</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。下表載列有關以下各項地理位置資料：(i)截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度本集團來自外部客戶之收益；及(ii)於二零二二年及二零二一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」）。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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
香港	29,928	31,761	2,870	6,594
中國內地	1,102,828	75,022	311,477	368,911
法國	1,508	621	17,606	19,429
	<u>1,134,264</u>	<u>107,404</u>	<u>331,953</u>	<u>394,934</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於相應年度之收益如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
物業發展分部		
客戶A	571,897	—
客戶B	175,355	—
客戶C	124,148	—
客戶D	123,896	—
	<u>995,296</u>	<u>—</u>

## 5. 收益

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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	6,563	9,869
物業銷售	1,090,100	48,454
拍賣及相關服務	21	7,499
	<u>1,096,684</u>	<u>65,822</u>
<i>來自其他來源之收益</i>		
預付委託方款項之利息收入	34,884	39,158
投資物業之租金收入總額： 經營租賃 — 固定租賃付款	2,696	2,424
	<u>37,580</u>	<u>41,582</u>
總收益	<u>1,134,264</u>	<u>107,404</u>

## 6. 其他收入

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
銀行利息收入	178	71
政府補貼	352	35
持作銷售的已竣工物業之租金收入總額	8,741	6,051
應收貸款之利息收入	2,671	4,206
雜項收入	215	425
	<u>12,157</u>	<u>10,788</u>

## 7. 除稅前溢利(虧損)

除稅前溢利(虧損)已扣除下列各項：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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	31,321	38,321
定額供款退休計劃之供款	3,463	2,901
以股份為基礎付款的開支	232	2,615
	<u>35,016</u>	<u>43,837</u>
(b) 折舊及攤銷費用		
自有資產折舊	2,123	3,266
減：計入存貨費用之金額	(600)	(1,010)
	<u>1,523</u>	<u>2,256</u>
使用權資產折舊	5,138	8,233
無形資產攤銷	4,824	6,495
	<u>11,485</u>	<u>16,984</u>
(c) 其他項目(計入其他營運開支)		
核數師酬金	1,680	1,550
法律及專業費用	6,428	4,541
秘書及註冊費用	669	824
未計入計量租賃負債的租賃款項	299	268
	<u>8,076</u>	<u>7,183</u>

## 8. 其他收益及虧損

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
藝術品融資業務之應收利息撇銷	13(b)(i)	(3,599)	—
應收貸款減值		(6,500)	—
註銷一間附屬公司之虧損		(592)	—
撇減存貨		(10,046)	—
匯兌差額淨額		(17,080)	6,636
買賣上市股本證券收益		—	244
上市股本證券未變現公平值(虧損)收益		(929)	161
投資物業之公平值虧損		(1,166)	(4,097)
		<u>(39,912)</u>	<u>2,944</u>

## 9. 融資成本

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
租賃負債利息	234	185
應付債券利息	225	77
計息借款利息	<u>108,405</u>	<u>73,248</u>
借款成本總額	108,864	73,510
減：資本化為發展中物業的借款成本	<u>(91,773)</u>	<u>(71,727)</u>
	<u>17,091</u>	<u>1,783</u>

## 10. 所得稅

香港利得稅已按截至二零二二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% (二零二一年：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 (二零二一年：港幣2,000,000元) 的應課稅溢利按8.25% (二零二一年：8.25%) 的稅率繳稅，其餘應課稅溢利則按16.5% (二零二一年：16.5%) 的稅率繳稅。

截至二零二二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% (二零二一年：25%) 繳納中國企業所得稅 (「企業所得稅」)。

中國土地增值稅 (「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。

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅		
本年度	<u>564</u>	<u>180</u>
中國企業所得稅		
本年度	<u>114,884</u>	<u>1,338</u>
過往年度超額撥備	<u>(10)</u>	<u>(1,234)</u>
	<u>114,874</u>	<u>104</u>
中國土地增值稅	<u>122,220</u>	<u>9,159</u>
	<u>237,658</u>	<u>9,443</u>
遞延稅項	<u>(26,587)</u>	<u>(3,598)</u>
所得稅開支	<u><u>211,071</u></u>	<u><u>5,845</u></u>

## 11. 股息

於截至二零二二年及二零二一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，自二零二二年十二月三十一日以來亦無建議任何股息（二零二一年：無）。

## 12. 本公司權益持有人應佔每股盈利（虧損）

每股基本盈利（虧損）乃根據截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的本公司權益持有人應佔本年度溢利（虧損）及已發行普通股加權平均數667,525,230股計算得出。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利（二零二一年：每股攤薄虧損）的計算乃根據本公司權益持有人應佔年度溢利（二零二一年：年度虧損）計算得出。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。每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，因為潛在新普通股對截至二零二一年十二月三十一日止年度的每股基本虧損具有反攤薄影響。計算所用的普通股加權平均數為計算每股基本盈利（虧損）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盈利(虧損)乃根據：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>盈利(虧損)：</b>		
計算每股基本及攤薄盈利(虧損)所用的本公司權益持有人 應佔本年度溢利(虧損)	<u>106,448</u>	<u>(33,656)</u>
	<b>股份數目</b>	
	二零二二年	二零二一年
<b>股份：</b>		
計算每股基本及攤薄盈利(虧損)所用的年內 已發行普通股加權平均數	<u>667,525,230</u>	<u>667,525,230</u>
<b>13. 應收賬款及其他應收款項</b>		
	<i>附註</i>	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應收賬款		
— 應收客戶款項	138,662	33,403
— 應收利息	110,795	87,150
虧損撥備	<u>(27,322)</u>	<u>(18,119)</u>
	<i>(a)</i> <u>222,135</u>	<u>102,434</u>
其他應收款項	1,310,325	1,105,223
虧損撥備	<u>(24,772)</u>	<u>(17,829)</u>
	<i>(b)</i> <u>1,285,553</u>	<u>1,087,394</u>
	<u>1,507,688</u>	<u>1,189,828</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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
未開發票 (附註)	121,156	6,878
0-30日	8,542	12,426
31-90日	936	3,131
91-180日	12,194	13,898
181-360日	14,904	19,530
360日以上	64,403	46,571
	<u>222,135</u>	<u>102,434</u>

附註：

於二零二二年十二月三十一日未開發票的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。直至本公告日期，該等應收賬款仍未開發票。

(b) 其他應收款項

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
藝術品融資業務之預付委託方款項	(i)	407,031	445,867
應收利息		6,322	6,680
其他應收款項		27,814	22,163
按金		2,994	2,541
預付款項	(ii)	866,164	627,972
虧損撥備		(24,772)	(17,829)
		<u>1,285,553</u>	<u>1,087,394</u>

附註：

- (i) 該等結餘及計入應收賬款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%（二零二一年：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。

於二零二一年十二月三十一日，來自委託方的已抵押拍賣品的可變現淨值高於任何未償還結餘的賬面值。

截至二零二二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算計劃後，考慮到該等委託方於結算預付結餘後無力償債，相關應收利息約港幣3,599,000元已於截至二零二二年十二月三十一日止年度撤銷。

於二零二二年十二月三十一日，除已計提撥備的結餘外，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，於二零二二年十二月三十一日，根據相關應收款項的到期日，約4.9%（二零二一年：1.4%）預付款項的賬齡超過180天，而所有其餘結餘均尚未到期。並無就餘下結餘作進一步撥備。

- (ii) 於二零二二年十二月三十一日，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784,676,000元（二零二一年：港幣546,568,000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78,779,000元（二零二一年：約港幣78,512,000元）。



## 14. 應付賬款及其他應付款項

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應付賬款	(a)	107,287	119,038
應計費用		14,521	12,785
租賃負債		2,865	7,218
應付利息		14,610	3,948
其他應付款項		199,748	142,568
已收按金		7,446	7,191
合約負債		6,767	353,951
預收款項		779	2,125
		<u>354,023</u>	<u>648,824</u>
分析為：			
— 流動部分		352,755	645,911
— 非流動部分		<u>1,268</u>	<u>2,913</u>
		<u>354,023</u>	<u>648,824</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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
0-30日	14,683	13,149
31-90日	7,818	27,067
91-180日	9,056	32,933
181-360日	62,070	15,487
360日以上	<u>13,660</u>	<u>30,402</u>
	<u>107,287</u>	<u>119,038</u>

## 管理層討論及分析

### 財務及業務回顧

本集團持續經營業務的年內收益錄得約港幣1,134,300,000元(二零二一年：港幣107,400,000元)，較二零二一年增加約956.1%。本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得溢利約港幣186,400,000元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得虧損約港幣34,400,000元。截至二零二二年十二月三十一日止年度的收益和溢利主要是物業銷售增加所致。

### 物業發展分部

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本分部貢獻分部收益約港幣1,090,100,000元(二零二一年：港幣48,500,000元)及分部除稅前溢利約港幣479,500,000元(二零二一年：港幣4,800,000元)。分部收益及分部除稅前溢利增加主要源自年內的物業銷售。

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。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。於二零二二年，有關銷售位於大唐西市總建築面積約為47,308平方米的兩棟商業大廈及若干商業區域的物業銷售交易已完成。物業銷售的總代價約為人民幣933,400,000元(相當於約港幣1,088,200,000元)。物業銷售屬收入性質的交易，並在本集團的日常及一般業務過程中進行。本期內已完成興建約50,000平方米的平台及購物區，並已開放出租。管理層將持續審閱租賃業績狀況及考慮會計處理。第三幢綜合大樓及餘下商業區正在建設中，預計將於二零二四年底竣工。

## 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（「藝術品中央商務區」）業務，截至二零二二年十二月三十一日止年度，其貢獻分部收益約港幣37,600,000元（二零二一年：港幣49,100,000元），而分部除稅前虧損為約港幣29,900,000元（二零二一年：分部除稅前溢利港幣23,600,000元）。

由於爆發2019冠狀病毒病（「COVID-19」），以及香港及中國內地城市採取預防措施及疫情防控政策，二零二二年無法舉行現場拍賣會及網上拍賣會，而於二零二一年則分別在北京及海南島舉辦了兩場大型實體拍賣會及兩場網上拍賣會。錄得分部除稅前虧損乃主要由於二零二二年收到的佣金收入減少及產生減值虧損。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，就拍賣業務的商譽計提減值撥備為約港幣24,900,000元。本公司已重組拍賣公司並調整市場營銷策略以應對極具挑戰的環境。管理層將繼續審視拍賣業務的表現。

## 酒業及貿易分部

本分部由酒類業務及貿易業務組成，截至二零二二年十二月三十一日止年度貢獻分部收益約港幣6,600,000元（二零二一年：港幣9,900,000元），以及錄得分部除稅前虧損約港幣9,600,000元（二零二一年：港幣29,000,000元）。虧損減少乃主要由於二零二一年的經濟困境引致酒業及貿易業務應收款項的預期信貸虧損撥備。

二零二二年，酒業業務面對COVID-19的阻礙，堅持品牌推廣、品鑒會等行銷活動，進一步擴大品牌影響力和知名度，在中國內地北京、上海、廣東、陝西、浙江、江蘇、四川、遼寧、吉林、湖北、廣西、新疆、寧夏等20餘個省份建立代理商體系，為酒業持續發展奠定了堅實的基礎。我們創造了獨特的法國酒莊生產和天津保稅倉定制服務模式，為100餘位客戶提供定制葡萄酒。我們的葡萄酒屢次斬獲布魯塞爾國際葡萄酒及烈酒大賽大金奖、金奖等殊榮，後疫情時代酒業板塊將迎來快速發展。

## 展望

於二零二二年，外部營商條件持續受COVID-19疫情影響；具體而言，為配合疫情防控政策，減少社交聚會以降低聚眾感染機會，影響了拍賣佣金收入及葡萄酒銷售。完成兩棟商業大廈的銷售後，物業發展分部取得正面業績，本集團於二零二二年的整體表現令人欣慰。

展望二零二三年，本集團深明當前環球經濟下所帶來的挑戰及不穩狀況。中國政府正戮力邁向經濟復甦，撤銷所有COVID相關旅遊限制，管理層預期拍賣業務及葡萄酒銷情會有所改善。再者，隨著大唐西市商業區第一期竣工，租賃活動將於2023年第二季度開始，預料在二零二三年產生穩定的租金收入。

日後發展方面，本集團一直努力探索更多合作方式，透過充分利用母公司的業務網絡及資源，集中發展文化產業；並於海南島及西安圍繞文化產業發展業務，具體而言，我們將參與國際藝術品買賣平台、在香港及中國以數字資產\*(NFT)和數字藝術品(DAW)的形式來創造及發行藝術收藏品、投資文化產業園及發展文化旅遊。

\* 僅供識別

## 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透過提取銀行借款及內部資源撥付。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物總額為約港幣102,800,000元，較於二零二一年十二月三十一日之銀行結餘及現金約港幣28,100,000元增加約港幣74,700,000元。增加乃主要由於年內收到銷售物業的銷售所得款項所致。於二零二二年十二月三十一日，本集團尚未償還之已抵押借款為約港幣1,519,300,000元(二零二一年：港幣1,659,100,000元)，須於一年至兩年內(二零二一年：一年至三年內)償還。

## 資本負債

本集團採用資產負債比率監控資本，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。於二零二二年十二月三十一日，本集團資本負債比率約為117.3% (二零二一年：142.1%)。

## 期後事項

截至二零二二年十二月三十一日止年度後及直至本公告日期，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二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度之平均匯率進行換算。截至二零二二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56,700,000元(二零二一年：收益港幣17,400,000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

於二零二二年十二月三十一日，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107名僱員(二零二一年：109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

於二零二二年十二月三十一日，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900,000元(二零二一年：港幣2,400,000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437,100,000元(二零二一年：港幣537,400,000元)。

## 資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團之資本承擔為約港幣725,100,000元(二零二一年：港幣870,800,000元)。

## 股息

董事會不建議派發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)。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二二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

於回顧年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四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」)，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二零二二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。本集團截至二零二二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二零二二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。

## 就二零二三年股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二三年五月三十日(星期二)舉行股東週年大會(「二零二三年股東週年大會」)。為釐定出席二零二三年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二三年五月二十五日(星期四)至二零二三年五月三十日(星期二)(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。為符合資格出席二零二三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二零二三年五月二十四日(星期三)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。

## 二零二二年年報

本公司之二零二二年年報載有上市規則所規定之一切資料，將於適當時候在本公司網站([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。

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，二零二三年三月三十一日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事，即呂建中先生(主席)、楊興文先生、黃大海先生、黃國敦先生(聯席行政總裁)及孫立明先生(聯席行政總裁)；以及三名獨立非執行董事，即曾鈺成先生、謝湧海先生及郭志成先生。