

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)

**截至二零二五年十二月三十一日止年度之
初步全年業績**

大唐西市絲路投資控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年業績，連同比較數字載列如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (經審核)
收益			
來自客戶合約的收益		17,443	8,459
預付委託方款項的利息收入		31,745	32,752
租金總收入		—	1,221
		<hr/>	<hr/>
	5	49,188	42,432
其他收入	6	16,313	14,008
已售存貨成本		(12,378)	(1,662)
員工成本	7(a)	(17,686)	(19,921)
折舊費用	7(b)	(2,963)	(3,745)
其他經營開支		(42,104)	(36,155)
其他收益(虧損)淨額	8	5,085	(4,186)
應收賬款及其他應收款項的減值撥備		(11,785)	(13,892)
存貨減值虧損		—	(660)
物業、廠房及設備減值虧損		(1,318)	(5,210)
撇銷藝術品融資業務的預付委託方款項及 相關應收利息		(4,156)	(474)
撇減發展中物業及持作銷售的已竣工物業 融資成本	9	(56,349)	—
		(42)	(49)
		<hr/>	<hr/>
除稅前虧損	7	(78,195)	(29,514)
所得稅開支	10	(3,627)	(3,573)
		<hr/>	<hr/>
本年度虧損		(81,822)	(33,087)
		<hr/>	<hr/>
其他全面收益(開支)			
於期後期間可能重新分類至損益的項目：			
出售附屬公司後匯兌儲備重新分類		(343)	—
換算海外業務產生之匯兌差額		13,544	(12,988)
		<hr/>	<hr/>
本年度其他全面收益(開支)，扣除稅項		13,201	(12,988)
		<hr/>	<hr/>
本年度全面開支總額		(68,621)	(46,075)
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	附註	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (經審核)
以下人士應佔本年度虧損：			
本公司權益持有人		(63,385)	(23,731)
非控股權益		<u>(18,437)</u>	<u>(9,356)</u>
		<u><u>(81,822)</u></u>	<u><u>(33,087)</u></u>
以下人士應佔本年度全面開支總額：			
本公司權益持有人		(53,201)	(33,979)
非控股權益		<u>(15,420)</u>	<u>(12,096)</u>
		<u><u>(68,621)</u></u>	<u><u>(46,075)</u></u>
本公司權益持有人應佔每股虧損	12		
基本及攤薄		<u><u>(8.86)港仙</u></u>	<u><u>(3.56)港仙</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		45,384	47,203
投資物業		29,717	29,770
無形資產		–	–
商譽		–	–
按公平值計入損益的金融資產		7,012	6,698
遞延稅項資產		44,556	42,309
發展中物業		–	9,981
		<u>126,669</u>	<u>135,961</u>
流動資產			
發展中物業		1,837,007	1,535,789
持作銷售的已竣工物業		1,124,489	1,084,783
存貨		18,956	27,245
應收賬款及其他應收款項	13	688,064	709,072
應收貸款		–	–
受限制銀行存款		3,268	3,899
現金及現金等價物		11,607	16,175
		<u>3,683,391</u>	<u>3,376,963</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	14	604,917	690,751
計息借款		791,477	223,591
稅項負債		323,662	305,947
		<u>1,720,056</u>	<u>1,220,289</u>
流動資產淨值		<u>1,963,335</u>	<u>2,156,674</u>
資產總值減流動負債		<u>2,090,004</u>	<u>2,292,635</u>

	附註	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
計息借款		665,463	1,168,478
其他應付款項	14	493,853	195,936
		<u>1,159,316</u>	<u>1,364,414</u>
資產淨值			
		<u>930,688</u>	<u>928,221</u>
股本及儲備			
股本		400,513	333,763
儲備		470,552	519,675
		<u>871,065</u>	<u>853,438</u>
本公司權益持有人應佔權益		871,065	853,438
非控股權益		59,623	74,783
		<u>930,688</u>	<u>928,221</u>
權益總額			
		<u>930,688</u>	<u>928,221</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**」)為一家於百慕達註冊成立的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中環夏愨道12號美國銀行中心32樓3207室。

本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)從事以下主營業務：

- 提供拍賣及相關服務
- 銷售葡萄酒及商品
- 物業投資及發展

本公司董事認為，本公司的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**」)內地成立，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**」)頒佈的香港財務報告準則會計準則(該統稱包括所有適用的香港財務報告準則(「**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的適用披露規定。

綜合財務報表已根據歷史成本慣例編製，惟投資物業及非上市股本投資按公平值計量除外。除另有說明外，綜合財務報表以港元(「**港元**」)列示，而當中所有金額均約整至最接近的千位。

綜合財務報表已按與二零二四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會計準則除外。

持續經營

於編製綜合財務報表時，鑒於(1)截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損淨額約港幣81,822,000元；及(2)於二零二五年十二月三十一日，本集團錄得計息借款總額約港幣1,456,940,000元，其中即期計息借款約為港幣791,477,000元，而現金及現金等價物僅約為港幣11,607,000元，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金狀況。

於二零二五年十二月三十一日及其後，本集團面臨多項有關自身業務的法律訴訟。

上述事項或情況顯示存在重大不確定性，導致對本集團自綜合財務報表獲批准之日起計未來十二個月期間的持續經營能力產生重大疑慮，因此，本集團可能無法於一般業務過程中變現其資產及清償其負債。

鑒於該等情形，本公司董事於評估本集團是否將有足夠財務資源用以持續經營時，已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可用的財務來源。本公司董事為減輕流動資金壓力及改善財務狀況而已採取或將採取的若干計劃及措施包括但不限於以下各項：

- i) 本集團就重續及進一步延期償還計息借款及相關利息積極與銀行協商，其中本集團已於截至二零二五年十二月三十一日止年度與銀行舉行多次會議，並就本集團擬將計息借款之本金及利息支付延期兩至三年的意向，取得各銀行的同意；
- 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，具體而言，本集團已於截至二零二五年十二月三十一日止年度完成兩輪股份配售，募集所得款項總額約港幣73,430,000元；此外，於二零二五年十二月三十一日之後，本集團正進行本金總額最高達港幣323,000,000元的可換股債券的配售；
- iii) 本集團已加快或將加快發展中物業及持作銷售的已竣工物業的預售及銷售；
- 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，該預測涵蓋自二零二五年十二月三十一日起十八個月的期間。董事認為，經計及上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金撥付其運營，並於可預見未來當財務責任到期時履行其責任。因此，本公司董事認為按持續經營基準編製本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表屬適當合宜。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司之財務報表。附屬公司為本集團直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力（即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的現存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘本集團直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，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的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該控制權終止。

即使會導致非控股權益（「**非控股權益**」）出現虧蝕結餘，損益及其他全面收益的各個組成部分仍會歸屬於本公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流量，將於合併時悉數對銷。

倘事實及情況顯示上述三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動，則本集團會重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動（並無喪失控制權）於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債、(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平值、(ii)任何獲保留投資的公平值及(iii)其因而產生計入損益的任何盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收益確認的本集團應佔組成部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留溢利。

3. 會計政策變動

採納經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團已首次應用以下與本集團相關的經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

香港會計準則第21號(修訂本)：缺乏可兌換性

該等修訂要求實體採用一致方法來評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，倘不可兌換，則應釐定所使用之匯率及需提供之披露。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

香港財務報告會計準則的未來變動

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會計準則。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量之修訂 ¹
香港財務報告準則會計準則的年度改進	第11冊 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ²
香港財務報告準則第19號	非公眾受託責任之附屬公司：披露 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ²
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之間的資產出售或投入 ³

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 生效日期待定

香港財務報告準則第18號*財務報表的呈列及披露*，載列財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。應用香港財務報告準則第18號可能會影響綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表之呈列以及未來綜合財務報表之披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表之詳細影響。

除上文所述者外，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會計準則將不會對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

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。

根據風險及回報以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—主要指銷售葡萄酒及商品（包括電子設備、化妝品及其他消費品）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按當時現行市價向第三方作出銷售所用的銷售價格進行交易。

(a) 分部業績

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，就表現評估及資源分配而言，主要經營決策者重點關注各分部應佔的分部收益及業績，其乃經參考各分部的除稅前業績計量。並無向主要經營決策者定期提供本集團的資產及負債分析以供審閱。

經營分部的會計政策與綜合財務報表附註4所述本集團的會計政策相同。分部業績指各分部的溢利／虧損，當中未分配中央行政成本、董事酬金及若干融資成本。

	藝術及文化分部		酒業及貿易分部		物業發展分部		綜合	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (經審核)
分部收益								
來自外部客戶的收益								
- 香港財務報告準則第15號項下來								
自客戶合約的收益	-	-	359	2,118	17,084	6,341	17,443	8,459
- 預付委託方款項的利息收入	31,745	32,752	-	-	-	-	31,745	32,752
- 投資物業租金總收入：								
經營租賃-固定租金付款	-	1,221	-	-	-	-	-	1,221
	<u>31,745</u>	<u>33,973</u>	<u>359</u>	<u>2,118</u>	<u>17,084</u>	<u>6,341</u>	<u>49,188</u>	<u>42,432</u>
收益	<u>31,745</u>	<u>33,973</u>	<u>359</u>	<u>2,118</u>	<u>17,084</u>	<u>6,341</u>	<u>49,188</u>	<u>42,432</u>
分部業績*	<u>23,697</u>	<u>6,226</u>	<u>4,960</u>	<u>4,106</u>	<u>(96,577)</u>	<u>(30,699)</u>	<u>(67,920)</u>	<u>(20,367)</u>
對賬：								
未分配的其他收益及虧損							(23)	2,716
未分配的企業及其他開支							<u>(10,252)</u>	<u>(11,863)</u>
本年度除稅前虧損							<u>(78,195)</u>	<u>(29,514)</u>
其他分部資料：								
折舊	2,401	2,396	-	-	1	6	2,402	2,402
未分配							<u>561</u>	<u>1,343</u>
							<u>2,963</u>	<u>3,745</u>
資本開支#	-	-	-	-	-	36	-	36
應收賬款及其他應收款項減值撥備淨額	3,265	9,616	-	-	8,520	4,276	11,785	13,892
物業、廠房及設備減值虧損	1,318	5,210	-	-	-	-	1,318	5,210
存貨減值虧損	-	660	-	-	-	-	-	660
撇銷預付委託方款項及相關應收利息	4,156	474	-	-	-	-	4,156	474
撇減發展中物業及持作銷售的已竣工物業	-	-	-	-	56,349	-	56,349	-
出售一間附屬公司收益	-	-	4,881	2,657	-	-	4,881	2,657
結算費用	-	-	-	-	12,500	11,305	12,500	11,305
持作銷售的已竣工物業租金總收入	-	-	-	-	-	25,855	-	25,855
投資物業公平值虧損	<u>1,410</u>	<u>4,330</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,410</u>	<u>4,330</u>

* 分部業績為除稅前

資本開支包括添置物業、廠房及設備

(b) 地域資料

本集團的業務位於香港及中國內地。下表載列有關以下各項的地理位置的資料：(i)截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度本集團來自外部客戶的收益；及(ii)於二零二五年及二零二四年十二月三十一日本集團的物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業（「特定非流動資產」）。客戶的地理位置乃基於所提供服務以及所交付貨品及轉移業權所在地點而釐定。物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業的地理位置乃基於資產的實際位置而釐定。

	來自外部客戶的收益		特定非流動資產	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (經審核)
香港	21,485	27,997	1,384	1,001
中國內地	27,703	14,435	73,717	85,953
	<u>49,188</u>	<u>42,432</u>	<u>75,101</u>	<u>86,954</u>

(c) 有關主要客戶的資料

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團概無客戶單獨貢獻的收入超過本集團總收入的10%。

5. 收益

	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (經審核)
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	359	2,118
物業銷售	17,084	6,341
	<u>17,443</u>	<u>8,459</u>
來自其他來源之收益		
預付委託方款項之利息收入	31,745	32,752
投資物業之租金收入總額：		
經營租賃－固定租賃付款	—	1,221
	<u>31,745</u>	<u>33,973</u>
總收益	<u><u>49,188</u></u>	<u><u>42,432</u></u>

6. 其他收入

	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (經審核)
銀行利息收入	8	26
持作銷售的已竣工物業之租金收入總額	12,500	11,305
出售附屬公司之收益	3,796	2,657
雜項收入	9	20
	<u>16,313</u>	<u>14,008</u>

7. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除下列各項：

	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (經審核)
(a) 員工成本(包括董事薪酬)		
薪金、花紅、津貼及其他實物福利	16,376	17,474
定額供款退休計劃之供款	1,310	2,447
	<u>17,686</u>	<u>19,921</u>
(b) 折舊費用		
自有資產折舊	546	653
使用權資產折舊	2,417	3,092
	<u>2,963</u>	<u>3,745</u>
(c) 其他項目(計入其他營運開支)		
核數師酬金	1,880	1,880
法律及專業費用	1,142	1,549
秘書及註冊費用	816	799
結算費用	-	25,855
未計入租賃負債計量的租賃付款	6	272
	<u>6</u>	<u>272</u>

8. 其他收益(虧損)淨額

	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (經審核)
匯兌差額淨額	6,518	144
提前終止租賃虧損	(23)	-
投資物業之公平值虧損	(1,410)	(4,330)
	<u>5,085</u>	<u>(4,186)</u>

9. 融資成本

	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (經審核)
租賃負債利息	42	49
合約負債融資成分的利息	-	(14,088)
其他應付款項利息	27,648	13,788
計息借款利息	87,623	83,232
	<u>115,313</u>	<u>82,981</u>
減：資本化為發展中物業的借款成本	<u>(115,271)</u>	<u>(82,932)</u>
	<u>42</u>	<u>49</u>

10. 所得稅

香港利得稅已按截至二零二五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% (二零二四年：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 (二零二四年：港幣2,000,000元) 的應課稅溢利按8.25% (二零二四年：8.25%) 的稅率繳稅，其餘應課稅溢利則按16.5% (二零二四年：16.5%) 的稅率繳稅。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團於中國內地成立的實體須按法定稅率25% (二零二四年：25%) 繳納企業所得稅 (「中國企業所得稅」)。

中國內地的土地增值稅 (「中國內地增值稅」) 根據相關中國內地法律及法規列明的規定計提。中國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。

	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (經審核)
即期稅項		
香港利得稅		
本年度	3,901	2,727
中國企業所得稅		
本年度	-	1,196
中國土地增值稅	63	977
	<u>3,964</u>	<u>4,900</u>
遞延稅項	<u>(337)</u>	<u>(1,327)</u>
所得稅開支	<u><u>3,627</u></u>	<u><u>3,573</u></u>

11. 股息

於截至二零二五年及二零二四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，自二零二五年十二月三十一日以來亦無建議任何股息（二零二四年：無）。

12. 本公司權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司權益持有人應佔本年度虧損及截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度已發行普通股加權平均數計算得出。

截至二零二五年及二零二四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，因為潛在新普通股具有反攤薄影響。

截至二零二五年十二月三十一日止年度的普通股加權平均數已計入二零二五年八月及二零二五年九月完成的新股份配售所產生的影響。

計算本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據：

	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (經審核)
虧損：		
計算每股基本及攤薄虧損所用的本公司權益持有人 應佔本年度虧損	<u>(63,385)</u>	<u>(23,731)</u>
	股份數目	
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (經審核)
股份：		
計算每股基本及攤薄虧損所用的年內已發行普通股 加權平均數	<u>715,301,120</u>	<u>667,525,230</u>
13. 應收賬款及其他應收款項		
	<i>附註</i>	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (經審核)
應收賬款		
— 應收客戶款項	7,987	10,820
— 應收利息	197,538	166,208
虧損撥備	<u>(15,491)</u>	<u>(14,904)</u>
	<i>(a)</i> <u>190,034</u>	<u>162,124</u>
其他應收款項	534,782	574,252
虧損撥備	<u>(36,752)</u>	<u>(27,304)</u>
	<i>(b)</i> <u>498,030</u>	<u>546,948</u>
	<u>688,064</u>	<u>709,072</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：

	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (經審核)
未開發票 (附註)	12,960	7,127
0-30日	15,931	21,158
31-90日	252	252
91-180日	3,974	6,445
181-360日	9,728	34,634
360日以上	147,189	92,508
	<u>190,034</u>	<u>162,124</u>

附註：

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的未開發票應收賬款結餘指藝術品融資業務產生的利息收入。

(b) 其他應收款項

	附註	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (經審核)
藝術品融資業務之預付委託方款項	(i)	385,290	386,658
應收利息		7,095	6,777
其他應收款項		15,773	20,045
按金		1,672	1,549
預付款項	(ii)	124,952	159,223
虧損撥備	(iii)	(36,752)	(27,304)
		<u>498,030</u>	<u>546,948</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%(二零二四年：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。

截至二零二五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委託方款項結餘、應收利息約港幣4,156,000元(二零二四年：約港幣474,000元)後無力償債，已撇銷。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，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(包括應收利息)的賬面值。

除上述者外，於二零二五年十二月三十一日，根據相關應收款項的到期日，分別有約零、零、零及100%(二零二四年：零、零、7%及93%)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) 於二零二五年十二月三十一日，該結餘主要代表與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3,458,000元(二零二四年：約港幣80,853,000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其他稅項約港幣90,235,000元(二零二四年：約港幣75,511,000元)以及與在中國內地就發展中物業所有包含之購物中心進行的可行性研究、市場定位研究、潛在租戶研究及其他推廣活動有關的預付營銷開支約港幣30,800,000元(二零二四年：無)。

14. 應付賬款及其他應付款項

	附註	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (經審核)
應付賬款	(a)	217,658	119,650
應計費用		37,613	32,200
租賃負債		1,382	1,011
應付利息		205,422	112,528
其他應付款項		623,981	608,448
已收按金		5,364	5,063
合約負債		6,632	6,406
預收款項		718	1,381
		<u>1,098,770</u>	<u>886,687</u>
分析為：			
— 流動部分		604,917	690,751
— 非流動部分		493,853	195,936
		<u>1,098,770</u>	<u>886,687</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：

	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (經審核)
0-30日	-	-
31-90日	820	-
91-180日	16,202	154
181-360日	77,622	4,529
360日以上	123,014	114,967
	<u>217,658</u>	<u>119,650</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49,200,000元(二零二四年：港幣42,400,000元)，較二零二四年增加約16.0%。本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得本年度虧損約港幣81,800,000元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得本年度虧損約港幣33,100,000元。截至二零二五年十二月三十一日止年度虧損增加主要由於截至二零二五年十二月三十一日止年度發展中物業及持作銷售的已竣工物業撇減港幣56,300,000元。

物業發展分部

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本分部貢獻分部收益約港幣17,100,000元(二零二四年：港幣6,300,000元)及分部除稅前虧損約港幣96,600,000元(二零二四年：港幣30,700,000元)。分部除稅前虧損增加主要由於截至二零二五年十二月三十一日止年度一次性撇減發展中物業及持作銷售的已竣工物業港幣56,300,000元。

該等物業位於中華人民共和國(「中國」)內地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。

B棟及C棟已於二零二二年竣工並出售。本集團一直在積極開發A棟。A棟的預售許可證已於二零二三年取得，已有幾位潛在買家表示對該物業感興趣。本集團一直在積極預售A棟，但尚未簽訂任何具體合約，A棟將於二零二七年第四季度竣工。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，營銷開支乃就絲路國際文化中心旗下購物商場之可行性研究、市場定位研究、潛在租戶研究及在中國內地舉行的其他宣傳活動而產生。發展中物業尚未完工。因此，期內並無確認收益及相關成本。於二零二五年十二月三十一日，本集團已完成直至A棟27層（於二零二四年十二月三十一日：19層）的結構工程。

二零二六年本集團在完成可轉股債券成功發行後籌集到資金後，將對本物業商場部份進行產業升級，提升高端商業業態。使有關潛在估值充分釋放，並引進新投資者參與合作，最大可能放大產業規模。

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」），截至二零二五年十二月三十一日止年度，其貢獻分部收益約港幣31,700,000元（二零二四年：港幣34,000,000元），而分部除稅前溢利為約港幣23,700,000元（二零二四年：分部除稅前溢利港幣6,200,000元）。截至二零二五年十二月三十一日止年度分部除稅前溢利大幅增長，主要由於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得匯兌收益港幣6,000,000元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得匯兌虧損港幣4,000,000元。

拍賣業務

截至二零二五年十二月三十一日止年度，鑒於中國內地及香港經濟形勢不明朗已令藝術品及古董市場大受影響。本集團於二零二五年未舉辦任何大型拍賣會。管理層將繼續關注藝術品及古董市場的市況和情緒。一旦出現復甦跡象，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，以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，截至二零二五年十二月三十一日止年度，其貢獻分部收益約港幣400,000元（二零二四年：港幣2,100,000元）及分部除稅前溢利約港幣5,000,000元（二零二四年：分部除稅前溢利港幣4,100,000元）。

展望

中國內地經濟正在復甦，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。

未來，本集團正與相關專業機構計劃委聘區塊鏈、數碼金融及合規領域的外部專家團隊協助探索工作，當中可能包括相關可行性研究，內容涵蓋(i)由法律顧問進行的與現實世界資產（「RWA」）相關的本地及國際法律及監管事宜之法律評估；(ii)由專業顧問進行的財務及稅務事宜評估；及(iii)技術服務供應商提供之技術解決方案。

探索發揮本集團「現有優質文化資產及業內優質資產的挖掘能力」以及「現有跨國合作平台及合規架構的搭建能力」。探索未來的藝術品 RWA 將是「藝術 + 金融 + 科技」的終極結合。上述RWA相關工作目前仍處於初步階段。於本公告日期，本公司尚未就是否或如何進行任何RWA代幣化計劃而作出任何決定或制定具體計劃。

未來，本集團還將用數字科技在擴增實境技術領域的專業知識，配以集團的文化古蹟資源、打造文化與擴增實境體驗，復原文化歷史場景，推動「文化+科技+數字+產業+金融」商業模式升級，獲得持續盈利模式。

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。於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物總額為約港幣11,600,000元，較於二零二四年十二月三十一日之現金及現金等價物約港幣16,200,000元減少約港幣4,600,000元。減少乃主要由於年內日常營運消耗現金資源所致。於二零二五年十二月三十一日，本集團尚未償還之已抵押借款為約港幣1,456,900,000元（二零二四年：港幣1,392,100,000元），須於兩年至三年內（二零二四年：一年至三年內）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。於二零二五年十二月三十一日，本集團資本負債比率約為165.9%（二零二四年：161.0%）。

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。來自中國內地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二零二五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二零二五年十二月三十一日止年度之平均匯率進行換算。截至二零二五年十二月三十一日止年度換算海外業務所產生之匯兌收益約港幣13,200,000元（二零二四年：匯兌虧損約港幣13,000,000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。

人力資源

於二零二五年十二月三十一日，除外判商外（但包括合約工人），本集團在香港及中國內地約有93名僱員（二零二四年：93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

於二零二五年十二月三十一日，本集團的或然負債涉及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357,700,000元（二零二四年：港幣343,200,000元）。

資本承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團之資本承擔為約港幣781,500,000元（二零二四年：港幣627,600,000元）。

股息

董事會不建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度之股息（二零二四年：無）。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二五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二零二五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。本集團截至二零二五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。

獨立核數師草擬報告摘要

以下是獨立核數師關於本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之草擬綜合財務報表的草擬報告摘要：

意見

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會計準則真實而公允地反映了 貴集團於二零二五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編製。

與持續經營有關的重大不確定事項

我們謹提請注意綜合財務報表附註2。截至二零二五年十二月三十一日止年度， 貴集團產生虧損淨額約港幣81,822,000元，而於二零二五年十二月三十一日 貴集團錄得計息借款總額約港幣1,456,940,000元，其中即期計息借款約為港幣791,477,000元，而現金及現金等價物僅約為港幣11,607,000元。於二零二五年十二月三十一日及其後， 貴集團面臨多項有關自身業務的法律訴訟，於綜合財務報表附註36詳述。綜合財務報表附註2中所述該等情況顯示存在重大不確定性，可能會導致對 貴集團持續經營能力產生重大疑問。綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於 貴集團實施的各項財務計劃及措施的結果。我們的意見並無就該事項作出修訂。

就二零二六年股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二六年六月五日(星期五)舉行股東週年大會(「二零二六年股東週年大會」)。為釐定出席二零二六年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二六年六月二日(星期二)至二零二六年六月五日(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。為符合資格出席二零二六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二零二六年六月一日(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。

二零二五年年報

本公司之二零二五年年報載有上市規則所規定之一切資料，將於二零二六年四月三十日或之前在本公司網站(www.dtxs.com)及香港交易及結算所有限公司網站(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，二零二六年三月三十一日

於本公告日期，本公司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)及林曉凌先生；以及三名獨立非執行董事，即蔡宏圖先生、侯穎芝女士及戴智杰先生。