



**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)

**2021**  
**年報**



# 目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	6
董事及高級管理人員履歷詳情	11
董事會報告	16
企業管治報告	31
環境、社會及管治報告	41
獨立核數師報告	57
綜合損益及其他全面收益表	64
綜合財務狀況表	66
綜合權益變動表	68
綜合現金流量表	69
綜合財務報表附註	71
五年財務概要	158



## 董事會

### 執行董事

呂建中先生(主席)

楊興文先生

徐志宏博士(常務副主席)(於二零二一年九月一日辭任，並於二零二二年四月一日再獲委任)

馬超博士(於二零二一年二月一日

獲委任，並於二零二二年四月一日辭任)

金孝賢先生(行政總裁)

(於二零二一年九月一日獲委任)

黃國敦先生(副行政總裁)

許琳先生(於二零二一年二月一日辭任)

### 非執行董事

鄭家純博士(於二零二一年三月十九日辭任)

### 獨立非執行董事

郭志成先生

曾鈺成先生

謝湧海先生

### 審核委員會

郭志成先生(主席)

曾鈺成先生

謝湧海先生

### 提名委員會

呂建中先生(主席)

郭志成先生

謝湧海先生

### 薪酬委員會

謝湧海先生(主席)

馬超博士(於二零二一年二月一日獲委任，並於二零二二年四月一日辭任)

郭志成先生

徐志宏博士(於二零二二年四月一日獲委任)

許琳先生(於二零二一年二月一日辭任)

### 投資委員會

徐志宏博士(主席)(於二零二一年九月一日辭任，並於二零二二年四月一日再獲委任)

馬超博士(於二零二一年二月一日獲委任，並於二零二二年四月一日辭任)

金孝賢先生(行政總裁)

(於二零二一年九月一日獲委任)

黃國敦先生

楊興文先生

許琳先生(於二零二一年二月一日辭任)

## 公司秘書

曾傲嫻女士

## 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

香港中環

夏慤道12號

美國銀行中心

8樓811-817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

皇后大道東183號

合和中心54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

麥家榮律師行

陝西錦路律師事務所

## 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」)欣然呈報截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績報告。

呂建中  
主席

## 財務業績

於回顧期間，本集團錄得持續經營業務總收益約港幣107,400,000元(二零二零年：港幣193,100,000元)。本公司擁有人應佔虧損約港幣33,700,000元(二零二零年：溢利港幣32,600,000元)。董事會不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之股息。

## 業務回顧

「一葉榮華春秋意，年月回首卻思量」。

在二零二一年，我們面臨全球新冠疫情不斷反彈和經濟的持續衰退，尤其是疫情肆虐，上市公司的在建項目所在地西安也經歷封城，儘管進度受到一定影響，在保障施工工人的安全、物資供應暢順的同時，盡量將工程進度影響降低，保證如期完成項目。

過去的一年，全體員工團結一致，勵精圖治，在經營上取得了很多突破和創新，公司旗下的大唐西市絲路國際金融中心項目接近完成兩座辦公大樓建設及其中一幢的銷售；絲路國際文化中心發展為全方位的文化藝術品經營、金融及文娛綜合體；在控股股東屬下的海南省國際文化藝術品交易中心於6月份正式上線運營後，正與公司在各個領域尋求發展合作的機遇，特別是活化控股公司所擁有的藏品資源、發行的數字藝術品取得了良好的進展，成為大唐西市未來的支柱產業和業務增長點。

公司在二零二一年貫徹落實建設「數字中國」「文化強國」戰略，探索與海南國際文化藝術品交易中心運營的高科技軟硬體技術設備，和多項專利和軟體著作權，和該中心其屬下的數字文華(海南)資訊科技股份有限公司，在解決文化藝術品鑒證備案、徵信溯源、DNA資料獲取、無損檢測、數字保護展示與傳播、數字資產交易等關鍵技術應用和產業化可展研究。基於「大唐鏈」的版權及藝術品登記交易創新應用專案，未來公司將繼續做好引進境外IP，在內地發行NFT數字藝術品，並做好將控股股東屬下博物館IP資源的，以數字藝術品的形式，對接境外平台進行推廣和營銷，打造以「絲路」文化為背景的獨特IP主題。

## 未來展望

「進取點點星鋪路，步履穩踏自茫茫」。

回望走過的足跡，儘管近兩年的疫情對我們的願景計畫帶來很大的影響，造成了很多意想不到的困難，我們有信心創造未來璀璨年景。二零二二年是我國向第二個百年奮鬥目標進軍的重要一年，也是「十四五」規劃開局後的關鍵之年，更是我們大唐西市轉型升級的元年。上市公司將積極轉型、佈局、推進「文化+科技」的產業發展模式，積極投身數字文化藝術品的經營。全面著力發揮科技在創新方面的重要作用，加快通過「大唐鏈」、「大唐雲」的應用。力爭全部完成大唐西市絲路國際金融中心項目其餘在建物業的建設和銷售。聚焦「一心二體」(國際文化藝術品交易中心、文化旅遊綜合體、科技產學研用綜合體)主業，大力發展文化產業、文化事業和數字經濟，努力把企業做大做強。

讓我們懷著對未來美好的憧憬和夢想，踔厲奮發、篤行不怠，與時代同發展，與潮流相適應，共創輝煌的明天。

# 主席報告

## 致謝

本人謹此代表董事會感謝各位股東、合作夥伴以及客戶的鼎力支持，同時向全體對本集團作出熱誠投入和貢獻的管理層和員工致以誠摯的謝意！本集團將凝聚團隊的智慧和力量，堅定發展信心，為股東、合作夥伴、客戶和員工創造更多價值！

呂建中

主席

二零二二年三月三十一日

# 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107,400,000元(二零二零年：港幣193,100,000元)，較二零二零年減少約44%，乃主要由於銷售商品收益減少及拍賣佣金收入減少。本集團於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，而截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得溢利約港幣30,200,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度的虧損主要是拍賣佣金收益減少及應收賬款及其他應收款項預期信貸虧損撥備所致。

## 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，截至二零二一年十二月三十一日止年度，其貢獻分部收益約港幣49,100,000元(二零二零年：港幣75,500,000元)，而分部除稅前溢利為約港幣23,600,000元(二零二零年：港幣49,300,000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付措施及疫情防控政策，於二零二一年一月及二零二一年六月，分別在北京及海南島舉辦了僅兩場實體拍賣會。拍賣的物品種類繁多，包括銅鏡、石碑雕刻、字畫及書法等。二零二一年第一季度舉行了三場網上拍賣會，涵蓋銅鏡及古幣。分部收益及分部除稅前溢利減少，乃主要由於二零二一年期間收到的佣金收入減少，而在過往期間舉行的拍賣會則獲得約港幣28,100,000元的佣金收入，並在二零二零年入賬。

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倉儲、展覽、拍賣、推廣及交易的綜合用途。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，該中心預期將與絲路國際文化中心的運作產生協同效應。

## 酒業及貿易分部

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團將酒業分部及電子商貿分部調整為酒業及貿易分部，以配合本集團的長期業務策略。本分部由酒類業務及貿易業務組成，截至二零二一年十二月三十一日止年度貢獻分部收益約港幣9,900,000元(二零二零年：港幣107,700,000元)，以及錄得分部除稅前虧損約港幣29,000,000元(二零二零年：港幣6,200,000元)。虧損增加乃主要由於年內的經濟困境引致貿易業務應收款項的預期信貸虧損撥備。

自二零二零年起，我們一直與國際著名畫家及釀酒大師的合作，形成了初具規模、具有大唐西市酒品特點的產品線，並已經逐漸成為本集團重要業務之一。我們於James Suckling的二零一九品酒報告中取得92分佳績，並於二零二一年的布魯塞爾世界大賽中斬獲金銀獎牌，令人深感鼓舞。受COVID-19疫情影響，葡萄酒的銷售計劃有所推遲，但我們積極在香港、中國內地及歐洲設立不同的分銷渠道並規劃多場葡萄酒促銷活動，為Chateau Puy Bardens創造盈利和品牌知名度。



# 管理層討論及分析

## 物業發展分部

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本分部貢獻分部收益約港幣48,500,000元（二零二零年：港幣10,000,000元）及分部除稅前溢利約港幣4,800,000元（二零二零年：分部虧損港幣4,400,000元）。分部收益及分部除稅前溢利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涵蓋全方位文化藝術品經營、文化藝術品金融及絲路國際文娛綜合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。於二零二一年九月十二日，本集團一間非全資附屬公司分別與四名獨立買家訂立物業銷售協議，內容有關銷售位於中國西安市蓮湖區大唐西市的商業物業（「物業銷售」），總建築面積約為22,982平方米。物業銷售的總代價約為人民幣471,000,000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。有關物業銷售的進一步詳情載於本公司日期為二零二一年九月十三日的公告。結合本集團在管理方面的專業知識，本集團有信心在完成後發展文化藝術品經營及文化藝術品融資業務。

## 展望

COVID-19疫情持續，經濟增長放緩逐步浮現，同時地緣政治緊張，已對本集團的業務及經營造成不利影響，本集團於二零二一年錄得虧損。為配合疫情防控政策，減少社交聚會以降低聚眾感染機會，影響拍賣佣金收入及葡萄酒銷售。本年度所有業務將承受更沉重的經濟下行壓力。本集團一直努力探索任何合作機會，透過充分利用母公司的業務網絡及資源，集中發展文化產品；並於海南島及西安緊緊圍繞文化產業及類金融發展相關業務，包括經營及拍賣藝術品、參與國際藝術品買賣平台、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體驗。

## 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。

\* 僅供識別



## 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

### 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。

# 管理層討論及分析

## 流動資金及財政資源

於回顧年度內，本集團之營運及業務收購主要以透過提取銀行借款及內部資源撥付。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物總額為約港幣28,100,000元，較於二零二零年十二月三十一日之銀行結餘及現金約港幣193,400,000元減少約港幣165,300,000元。減少乃主要由於年內用於先前提及擬於絲路國際文化中心開發的物業之額外財務資源。於二零二一年十二月三十一日，本集團尚未償還之已抵押借款為約港幣1,659,100,000元(二零二零年：港幣711,800,000元)，須於一個月至三年內(二零二零年：一年內)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。於二零二一年十二月三十一日，本集團資本負債比率約為142.1%(二零二零年：44.8%)。

## 期後事項

截至二零二一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二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度之平均匯率進行換算。截至二零二一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17,400,000元(二零二零年：港幣41,700,000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

於二零二一年十二月三十一日，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109名僱員(二零二零年：125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。

# 管理層討論及分析

## 或然負債及財務擔保

於二零二一年十二月三十一日，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2,400,000元(二零二零年：港幣3,100,000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537,400,000元(二零二零年：港幣538,000,000元)。

## 資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團之資本承擔為約港幣870,800,000元(二零二零年：港幣1,343,600,000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」)，58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」)，59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。

**馬超博士**(「馬博士」)，46歲，獲委任為本公司的執行董事，並擔任本公司投資委員會的主席及薪酬委員會的成員，自二零二一年二月一日起生效。

馬博士持有中國西北大學的經濟學博士學位。馬博士為大唐西市文投之總裁。馬博士曾在多家企業擔任高級管理職位超過二十年並擁有豐富的管理經驗。

## 董事及高級管理人員履歷詳情

**徐志宏博士**（「徐博士」），59歲，獲委任為本公司執行董事、常務副主席、投資委員會主席及薪酬委員會成員，自二零二二年四月一日起生效。徐博士於二零二零年六月十六日獲委任為本公司聯席行政總裁。其後，彼於二零二零年九月一日獲委任為本公司執行董事及投資委員會成員，並調任為行政總裁。於二零二一年三月十二日再調任為聯席行政總裁。於二零二一年九月一日彼辭任本公司執行董事、聯席行政總裁及投資委員會成員。

徐博士畢業於安徽財貿職業學院取得經濟學學士，其後於美國俄克拉荷馬城市大學取得工商管理學碩士學位及於中國人民大學取得經濟學博士。彼過去曾擔任香港永隆銀行的董事總經理及中國工商銀行金融市場部總經理等職位，對企業財務策略規劃具充份經驗。徐博士於二零一九年十二月二日至二零二零年六月三日擔任中潛股份有限公司（股份代號：300526，於深圳證券交易所上市）的非獨立董事及常務副總經理。徐博士為享受國務院特殊津貼專家，彼亦曾出任中國人民銀行金融產品委員會委員及中國城市金融學會理事等職務。

**金孝賢先生**（「金先生」），49歲，於二零二一年九月一日獲委任為本公司的執行董事及本公司的投資委員會成員。彼於二零二一年三月十二日獲委任為本公司的聯席行政總裁，並於二零二一年九月一日調任為行政總裁。

金先生畢業於中國清華大學五道口金融學院，獲頒高級管理人員工商管理碩士學位，及畢業於英國曼徹斯特大學，獲頒工商管理碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會（「英國特許公認會計師公會」）資深會員及香港會計師公會（「香港會計師公會」）會員。於二零一八年十一月至二零二一年二月期間，金先生擔任深圳市築金供應鏈管理有限的高級合夥人。於二零一七年五月至二零一八年十月期間，金先生為世紀金花商業控股有限公司（股份代號：162）之執行董事及行政總裁。金先生在企業、私人及銀行同業金融業務擁有超過二十年經驗。彼於二零一二年七月至二零一七年四月期間為東亞銀行（中國）有限公司之深圳分行分行行長兼企業銀行處區域總監，並於二零零六年十一月至二零一二年六月期間為東亞銀行（中國）有限公司之西安分行的分行行長兼企業銀行處區域總監（中國西部）。自二零二零年三月起，金先生獲委任為中國海洋集團發展有限公司（股份代號：8047）的獨立非執行董事。於二零一七年九月至二零一九年四月期間，金先生獲委任為樹熊金融集團有限公司（股份代號：8226）的獨立非執行董事。金先生目前擔任深圳市福田區第五屆政協常委、英國特許公認會計師公會中國專家智庫成員，並擔任深圳前海合作區人民法院之專家陪審員。

## 董事及高級管理人員履歷詳情

黃國敦先生（「黃先生」），47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。其後彼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。黃先生為本公司直接控股股東大唐西市國際控股有限公司之董事。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」），59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公室任職及取得資歷。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。

郭先生目前為數間香港上市公司之獨立非執行董事，即卓悅控股有限公司（股份代號：0653）、恒智控股有限公司（股份代號：8405）及花樣年控股集團有限公司（股份代號：1777）。彼分別於二零二零年九月一日、二零二零年九月十八日和二零二一年六月三十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）和EPS創健科技集團有限公司（股份代號：3860）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。



## 董事及高級管理人員履歷詳情

**曾鈺成先生**（「曾先生」），73歲，獲委任為獨立非執行董事，並擔任本公司審核委員會成員，自二零二零年九月一日起生效。

曾先生（大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士）現為香港中文大學社會科學院榮譽教授，香港願景計劃召集人。曾先生目前出任於香港聯合交易所有限公司上市的公司北京同仁堂國藥有限公司（股份代號：3613）及昆侖能源有限公司（股份代號：135）的獨立非執行董事。

曾先生曾擔任多項政府公職，包括自二零零八年至二零一六年擔任香港特別行政區第四屆及第五屆立法會主席。在當選香港特別行政區立法會主席之前，曾先生於一九九八年至二零一六年擔任立法會議員，一九九八年至二零零八年代表九龍西選區、二零零八年至二零一六年代表香港島選區，並於二零零二年至二零零八年擔任香港特別行政區行政會議成員。自一九九二年至二零零三年，曾先生曾任民主建港聯盟主席。曾先生積極參與成立香港特別行政區的工作，曾出任全國人民代表大會常務委員會於一九九六年成立的香港特別行政區籌備委員會委員，並在一九九七年至一九九八年擔任香港特別行政區臨時立法會議員。曾先生分別於一九九三年至二零一三年擔任中國人民政治協商會議全國委員會委員，二零零一年至二零零七年擔任香港證券及期貨事務監察委員會非執行董事，二零零五年至二零零八年擔任策略發展委員會行政委員會委員，二零零五年至二零零八年擔任香港機場管理局成員，二零零三年至二零零八年擔任廉政公署投訴委員會委員，以及於二零零二年至二零零八年擔任賑災基金諮詢委員會委員。曾先生亦曾於一九九六年至二零零五年擔任香港公開大學校董，以及於一九九六年至二零零零年擔任語文教育及研究常務委員會委員。曾先生分別於一九六八年獲得香港大學文學士學位，於一九八一年獲得香港大學教育文憑，及於一九八三年獲得香港大學教育碩士學位。曾先生於一九九八年獲委任為太平紳士(J.P.)、於二零零二年獲頒授金紫荊星章(G.B.S.)及於二零一五年獲頒授大紫荊勳章(G.B.M.)。

**謝湧海先生**（「謝先生」），69歲，於二零一五年十二月八日獲委任為本公司非執行董事，並於二零一七年十一月十六日調任為本公司獨立非執行董事。彼亦於二零一九年五月一日獲委任為本公司審核委員會成員及其後於二零二零年五月二十九日獲委任為薪酬委員會主席及提名委員會成員。謝先生於一九七五年七月畢業於復旦大學外語系英語專業。彼現為中銀國際英國保誠資產管理有限公司董事長。謝先生擔任香港中華總商會常務會董及香港中資證券業協會永遠名譽會長。彼曾為香港特別行政區金融發展局成員。謝先生為交銀國際控股有限公司（股份代號：3329）及域高國際控股有限公司（股份代號：1621）之獨立非執行董事。彼分別於二零二零年六月一日、二零二零年七月二十日、二零二零年十月四日及二零二二年一月十四日辭任國安國際有限公司（股份代號：143）、華發物業服務集團有限公司（股份代號：982）、金茂酒店及金茂（中國）酒店投資管理有限公司（股份代號：6139）的獨立非執行董事及中國鐵塔股份有限公司（股份代號：788）的獨立非執行董事職務，該等公司均於香港上市。彼亦擔任深圳市前海金融控股有限公司及立橋銀行股份有限公司之獨立非執行董事。謝先生於二零一三年榮獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。

# 董事及高級管理人員履歷詳情

## 高級管理人員

**王勇先生**，53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國際拍賣有限公司董事長，以及北京景星麟鳳信息諮詢有限公司董事長兼總經理，兩家公司均是本公司附屬公司，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。

王勇先生畢業於西北大學文學院，獲學士學位。曾任西安市文物保護修復中心副主任、西安市文物保護修復中心秘書長兼副院長、陝西省文化遺產保護規劃設計研究院秘書長及院長。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。

**王群先生**，33歲，於二零二一年九月一日獲委任為本公司的副行政總裁。彼主要負責本集團酒廠部門的業務發展和運營。彼自二零二零年起擔任大唐西市酒業國際貿易(深圳)有限公司董事兼總經理。王群先生於二零一零年在南開大學獲得管理學學士學位，並在波爾多第四大學獲得國際管理碩士學位。彼亦擁有侍酒師顧問的文憑。彼在全球葡萄酒和烈酒行業的生產、貿易、營銷、技術方面有超過11年的專業理論學習和管理經驗。

王群先生自二零一一年起擔任波爾多Chainchon酒莊亞洲市場的營銷和貿易經理及葡萄酒助理，自二零一二年起擔任新疆大唐西域酒莊股份有限公司的聯合創始人和董事總經理達5年。彼於二零一四年入選新疆維吾爾自治區高層次人才引進工程專家項目。王群先生於二零一五年被選為法國葡萄酒協會榮譽會員並被授予葡萄酒獎章。彼為中國食品工業協會第六屆葡萄酒果酒國家特邀評委。

**曾傲嬌女士**（「曾女士」）於二零二零年十一月二日獲委任為本公司的公司秘書及首席財務官。曾女士於加拿大西門菲莎大學獲得工商管理學士學位，並取得中國清華大學的法學學士學位和英國伍爾弗漢普頓大學的國際公司法與金融法學碩士學位。曾女士擁有逾20年豐富的監管合規、財務報告、企業融資項目、內部控制、審計、財務管理方面的經驗，包括曾在香港上市公司擔任公司秘書。彼為美國註冊會計師協會會員，亦為香港會計師公會會員。

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」)截至二零二一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

本集團於本財政年度主要從事(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5頁之「主席報告」一節及第6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年報第41至56頁之「環境、社會及管治報告」一節。該等討論構成本董事會報告之一部分。

## 遵守法律及法規

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

本集團於截至二零二一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64至157頁之綜合財務報表內。



# 董事會報告

董事會不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之股息(二零二零年：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29%(二零二零年：54%)，當中最大客戶佔7%(二零二零年：20%)。

本集團五大供應商之採購額合共佔本集團採購總額55%(二零二零年：88%)，當中最大供應商佔33%(二零二零年：34%)。

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158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。

## 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68頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註36。

## 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、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二零二一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	9,557.40	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	257,474.56	69.97%	商業及展覽中心	中期

# 董事會報告

## 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

馬超博士(常務副主席)(於二零二一年二月一日獲委任)

金孝賢先生(行政總裁)(於二零二一年九月一日獲委任)

黃國敦先生(副行政總裁)

許琳先生(常務副主席)(於二零二一年二月一日辭任)

徐志宏博士(聯席行政總裁)(於二零二一年九月一日辭任)

### 非執行董事：

鄭家純博士(於二零二一年三月十九日辭任)

### 獨立非執行董事：

謝湧海先生

曾鈺成先生

郭志成先生

截至本年報日期，董事之履歷詳情載於本年報第11至15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

概無擬於二零二二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之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。

## 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42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

本財政年度內，下列董事被視為於下列直接或間與對本集團業務（定義見上市規則）構成競爭或可能構成競爭的業務（「競爭性業務」）中擁有權益：

董事姓名	從事競爭性業務之實體名稱	競爭性業務描述	董事於實體中之權益性質
鄭家純博士	新世界發展有限公司及其集團公司	消費品、免稅酒、美酒、化妝品和日用品零售、樓宇建造及提供運輸服務	董事

由於董事會獨立於上述公司的董事會，且上述董事概無控制董事會，故本集團有能力在獨立於上述公司業務的情況下基於各自獨立利益經營本身的業務。

除上文所披露者外，於本財政年度內，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。



# 董事會報告

## 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，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>		佔持股量之 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%
馬超博士	—	—	—	3,000,000	3,000,000	0.45%
黃國敦先生	—	—	—	2,500,000	2,500,000	0.37%
謝湧海先生	—	—	—	250,000	250,000	0.04%
金孝賢先生	—	—	—	2,000,000	2,000,000	0.30%

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。
- 於二零二一年十二月三十一日，已發行股份總數為667,525,230股。

# 董事會報告

## (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，於二零二一年十二月三十一日，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權益或淡倉已須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。

## 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，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	權益性質／身份	每股面值港幣0.50元之普通股數目 <sup>(1)</sup>	佔持股量之概約百分比 <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>	

# 董事會報告

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持有的股份中擁有權益。
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持有的股份中擁有權益。
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持有的股份中擁有權益。
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)持有的股份中擁有權益。
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持有的股份中擁有權益。
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持有的股份中擁有權益。
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. 於二零二一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，於二零二一年十二月三十一日，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」)。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。
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%。



# 董事會報告

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。

# 董事會報告

下表載列於截至二零二一年十二月三十一日止年度根據二零一二年計劃之購股權變動，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				
				於二零二一年 一月一日	於年內授出	於年內行使	於年內 註銷/失效	於二零二一年 十二月三十一日
<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
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
馬超博士	二零二一年 四月十二日	4.494	二零二二年三月二十九日至 二零三一年四月十一日	—	3,000,000	—	—	3,000,000
金孝賢先生	二零二一年 四月十二日	4.494	二零二二年三月十二日至 二零三一年四月十一日	—	2,000,000	—	—	2,000,000
許琳先生	二零二零年 四月七日	5.290	二零二一年四月一日至 二零三零年四月六日	3,000,000	—	—	3,000,000	—
徐志宏博士	二零二零年 六月十六日	4.870	二零二一年六月十六日至 二零三零年六月十五日	2,600,000	—	—	2,600,000	—
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
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
小計				14,350,000	5,000,000	—	5,600,000	13,750,000
<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
	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
	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
小計				1,500,000	2,500,000	—	—	4,000,000
<b>總計</b>				<b>15,850,000</b>	<b>7,500,000</b>	<b>—</b>	<b>5,600,000</b>	<b>17,750,000</b>

附註：

- 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%

# 董事會報告

2. 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
於二零二二年三月二十八日後	已授出購股權總數之25%
於二零二三年三月二十八日後	已授出購股權總數之25%
於二零二四年三月二十八日後	已授出購股權總數之25%
於二零二五年三月二十八日後	已授出購股權總數之25%

歸屬日期	所歸屬購股權的百分比
於二零二二年三月十一日後	已授出購股權總數之25%
於二零二三年三月十一日後	已授出購股權總數之25%
於二零二四年三月十一日後	已授出購股權總數之25%
於二零二五年三月十一日後	已授出購股權總數之25%

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%

# 董事會報告

5. 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，根據二零一二年計劃所授出購股權的公平值之詳情載列如下：

授出日期	於截至二零二一年 十二月三十日止 年度授出之購股權		估計每股公平值	估計公平值
			港幣	港幣千元
<b>董事</b>				
馬超博士	二零二一年四月十二日(i)	3,000,000	2.154	6,462
金孝賢先生	二零二一年四月十二日(i)	2,000,000	2.017	4,034
<hr/>				
小計		5,000,000		10,496
<b>僱員合計</b>				
	二零二一年四月十二日(i)	1,000,000	1.998	1,998
	二零二一年九月一日(ii)	1,500,000	1.756	2,634
<hr/>				
小計		2,500,000		4,632
<hr/>				
總計		7,500,000		15,128

附註：

- (i) 本公司緊接二零二一年四月十二日(即授出購股權當日)前的股份收市價為港幣4.60元。
- (ii) 本公司緊接二零二一年九月一日(即授出購股權當日)前的股份收市價為港幣4.02元。

於本財政年度內授出購股權的價值之詳情載於綜合財務報表附註35。

## 關連交易

於截至二零二一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。於二零二一年五月三十一日，大唐西市國際控股作為授予人、呂建中先生作為擔保人及認購人作為承授人已相互同意將認沽期權時限延長12個月，即期權時限為15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39個月的最後一天(即二零二二年十一月二十八日)屆滿(包括首尾兩天)。有關認沽期權的詳情，請參閱本公司日期為二零二一年五月三十一日的公告；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；及(iii)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。



# 董事會報告

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。擔保安排於截至二零二一年十二月三十一日止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42。

## 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

於二零一九年十一月二十九日，安永會計師事務所獲委聘為本公司核數師，以填補德勤•關黃陳方會計師行辭任後的臨時空缺。於二零二零年十二月十七日，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」)獲委聘為本公司核數師，以填補安永會計師事務所辭任後的臨時空缺。

中審眾環即將退任，本公司將於二零二二年股東週年大會上提呈續聘其為本公司核數師的決議案。

## 就二零二二年股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二二年五月二十七日(星期五)舉行股東週年大會(「二零二二年股東週年大會」)。為釐定出席二零二二年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二二年五月二十四日(星期二)至二零二二年五月二十七日(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。為符合資格出席二零二二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二零二二年五月二十三日(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

代表董事會

呂建中

主席

香港，二零二二年三月三十一日

# 企業管治報告

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」)之間責性提供框架。

截至二零二一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」)附錄十四內企業管治守則(「企業管治守則」)所載之原則，並已遵守其守則條文(「守則」)。

## 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，且彼等均確認於二零二一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，董事會由八名董事組成，包括五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  
馬超博士(常務副主席)  
金孝賢先生(行政總裁)  
黃國敦先生(副行政總裁)

### 獨立非執行董事：

曾鈺成先生  
謝湧海先生  
郭志成先生

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15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。

## 主席、常務副主席、行政總裁及副行政總裁

本公司主席、常務副主席、行政總裁及副行政總裁之職位分別由呂建中先生、馬超博士、金孝賢先生、黃國敦先生、王勇先生及王群先生擔任。

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，而常務副主席、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A.4.1條規定，非執行董事須按指定任期委任，並須接受重選；而守則第A.4.2條指出，所有為填補臨時空缺而被委任之董事須於其獲委任後舉行之首個股東大會上接受股東選舉，且每位董事（包括按指定任期委任的董事）須至少每三年輪值退任一次。

各名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，金孝賢先生及徐志宏博士將於本公司應屆的股東週年大會（「二零二二年股東週年大會」）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，楊興文先生及黃國敦先生將於二零二二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（包括非執行董事及獨立非執行董事）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，以確保適當瞭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。

## 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，曾鈺成先生及謝湧海先生為成員。

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；審閱本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及截至二零二一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；及就有關外聘核數師變動向董事會作出推薦建議。

## 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。謝湧海先生為主席，馬超博士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兩次會議。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、常務副主席及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，謝湧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。

# 企業管治報告

提名委員會於本財政年度內舉行兩次會議，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；考慮於二零二一年五月二十八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、獨立非執行董事、常務副主席、行政總裁、聯席行政總裁及公司秘書。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，並由四名執行董事成員組成。馬超博士為主席，楊興文先生、金孝賢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D.3.1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，本公司於二零二一年五月二十八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	董事會會議	審核委員會會議	出席／有權出席之會議次數			股東大會
			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	2/2	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
金孝賢先生(行政總裁)						
(於二零二一年九月一日獲委任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
馬超博士(於二零二一年二月一日獲委任)	4/4	不適用	不適用	2/2	1/1	1/1
許琳先生(常務副主席)						
(於二零二一年二月一日辭任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
徐志宏博士(聯席行政總裁)						
(於二零二一年九月一日辭任)	3/4	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
黃國敦先生(副行政總裁)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
<b>非執行董事</b>						
鄭家純博士						
(於二零二一年三月十九日辭任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>						
謝湧海先生	4/4	2/2	2/2	2/2	不適用	1/1
郭志成先生	4/4	2/2	2/2	2/2	不適用	1/1
曾鈺成先生	4/4	2/2	不適用	不適用	不適用	1/1

## 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」)於二零二零年十一月二日獲委任為公司秘書。曾女士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，曾女士已遵守上市規則第3.29條項下之相關專業培訓要求。曾女士之履歷詳情載於本年報第11至15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二零二一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57至63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，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	1,550
非核數服務(附註)	200
總計	1,750

附註：

非核數服務主要包括中期檢討及其他檢討服務。

## 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。風險管理報告及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。

## 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瞭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。

# 企業管治報告

## 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。

### 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

於回顧年度內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則，並於二零二二年一月一日起採納新守則。本年報所述守則的守則條文數目為舊守則數目。

# 環境、社會及管治報告

## 關於本報告

大唐西市絲路投資控股有限公司(下文簡稱「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)謹此提交二零二一財政年度的環境、社會和管治報告(以下簡稱「環境、社會和管治報告」或「報告」)，根據上市規則附錄二十七所述的《環境、社會及管治報告指引》著重披露本集團的環境、社會及管治表現。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已遵守《環境、社會及管治報告指引》載列的所有「不遵守就解釋」規定。

本報告呈列本集團在環境及社會方面的管理方針及表現。本報告所披露的數據及／或資料來自內部統計及分析。

## 本報告範圍

本報告涵蓋本集團在物業發展、電子商務及支援後勤營運等主要業務的整體環境及社會表現，具體包括：

- (1) 位於本集團的香港總辦事處的電子商務分部及支援性後勤營運；及
- (2) 位於中華人民共和國(「中國」)西安市的物業發展分部。

然而，本報告並不涵蓋酒業分部及藝術文化分部業務的相關資料，因為該等業務對本集團的總收益貢獻不大。

## 報告期間

本報告公佈的資料涵蓋自二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日(「二零二一財政年度」)，其與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度年報涵蓋的財政年度相同。

## 報告原則

環境、社會及管治報告的編製遵循以下原則：

**重要性** — 評估重要性，以識別對投資者及其他持份者構成重大影響的重要環境及社會議題，重大持份者、過程及溝通結果呈報於本報告「持份者溝通」一節。

**量化** — 訂下關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)，可予計量並適用於在適當條件下進行有效比較。有關標準、方法、假設及／或所使用的計算工具、所使用的轉換係數來源等資料，已於適當情況下披露。

**一致性** — 就關鍵績效指標使用一致的統計方法及呈報形式，令相關數據日後可作有意義的比較。



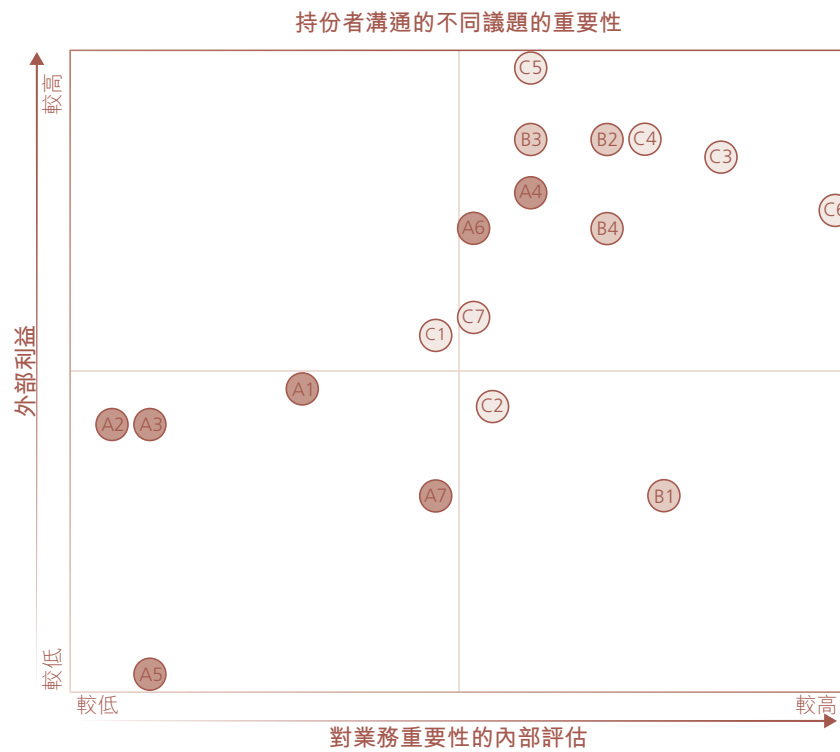
## 持份者溝通

本集團透過與其內部及外部持份者溝通並聆聽其意見，力求持續加強其環境保護以及社會可持續性方針及表現。持份者對提供彼等的反饋意見秉持開放的態度並向本集團自由表達彼等對環境保護及社會責任方面的期望及關注事項

本透過多個溝通渠道與持份者聯絡，包括但不限於面談、微信、焦點小組討論及電郵。

## 重要性評估調查

於報告期內，本集團通過調查，與其高級管理層、股東、長期前線員工、供應商和客戶溝通，以釐定本環保、社會及管治報告的重大環保、社會及管治方面。已經進行重要性評估，以顯示對本集團和外部持份者屬重要的主題。調查的結果分為18個主要主題，使企業能夠更好地識別持份者的期望與企業在解決關鍵事宜上所作努力間的任何差距。以下矩陣圖顯示與持份者溝通的結果。



# 環境、社會及管治報告

環境	僱員	營運
A1 能源	B1 就業	C1 供應鏈管理
A2 水資源	B2 職業健康和 safety	C2 知識產權
A3 空氣排放	B3 發展和培訓	C3 數據保護
A4 廢物和廢水	B4 勞動標準	C4 顧客服務
A5 其他原材料消耗		C5 產品／服務質量
A6 環境保護措施		C6 反腐敗
A7 氣候變化		C7 社區投資

通過二零二一財政年度的持續對話及重要性評估，本集團確定被內部及外部持份者視為最重要的五個重要性議題：

1. 反腐敗
2. 數據保護
3. 顧客服務
4. 職業健康及安全
5. 產品／服務質量

已識別的關鍵重大問題的管理方法於以下相關章節中討論。本集團將繼續通過制定更多政策及準則，以管理此等關鍵重大問題，進一步提高本集團的環保、社會及管治表現。

## 持份者的反饋

本集團歡迎持份者對我們的環保、社會及管治方法和表現反饋意見。持份者可以通過電子郵件向我們提出建議或分享彼等的觀點，郵箱：[info@dtxs.com](mailto:info@dtxs.com)。

## 本報告的內容

本報告以英文和中文兩種版本發佈。如果中英文版本之間有任何歧異，概以英文版為準。

# 環境、社會及管治報告

## 1. 環境

本集團透過減少其碳足跡及有效利用資源，致力於業務活動中履行保護環境的責任。本集團謹遵所有環保相關法律法規，並通過提高員工意識，鼓勵彼等參與環保。

### 1.1 排放

本集團並不知悉適用法律法規所規定之任何有關空氣及溫室氣體排放、向水及土地排污以及產生有害及無害廢棄物的重大不合規事宜。

#### 1.1.1 氣體排放

氣體排放來自本集團汽車的燃料消耗。本集團擁有乘用車的汽油消耗導致2.09千克的氮氧化物(「NO<sub>x</sub>」)、0.09千克的硫氧化物(「SO<sub>x</sub>」)及0.15千克的懸浮粒子(「PM」)的排放。整體強度為每位僱員21.79克NO<sub>x</sub>、0.97克SO<sub>x</sub>及1.60克PM，或每平方米總面積8.12毫克NO<sub>x</sub>、0.36毫克SO<sub>x</sub>及0.60毫克PM。

#### 1.1.2 溫室氣體(「溫室氣體」)排放

於報告期間，本集團的業務營運排放了608.05噸二氧化碳當量(「噸二氧化碳當量」)溫室氣體(主要是二氧化碳、氧化亞氮及甲烷)。年度排放強度為6.33噸二氧化碳當量/僱員，或2.36公斤二氧化碳當量/平方米。

溫室氣體排放來源		排放量 (噸二氧 化碳當量)	小計 (噸二氧 化碳當量)	總排放量 (%)
範疇一				
直接排放	移動源燃燒燃料	16.81	16.81	2.76
範疇二				
能源間接排放	購買電力	590.56	590.56	97.12
範疇三				
其他間接排放	廢紙棄置	0.67	0.68	0.11
	第三方處理淡水及污水 所用電力	0.01		
總計			608.05	100.00

附註1：除另有指明外，排放係數乃參照香港交易及結算所有限公司主板上市規則附錄27及其參考文件。

附註2：已就在中國購買電力使用排放係數為0.6101噸二氧化碳/千瓦時。

# 環境、社會及管治報告

附註3：燃燒液化石油氣及柴油排放係數乃經參考溫室氣體核算體系提供的「固定源的燃料燃燒所致的溫室氣體排放計算工具(中文)」計算。

由於將物業發展分部納入報告期間的報告範圍，本集團的整體排放量與去年相比增加1,319.68%（二零二一財政年度：608.05噸二氧化碳當量；二零二零財政年度：42.83噸二氧化碳當量）。倘不考物業發展分部的排放量，本集團於報告期間的整體排放量為31.86噸二氧化碳當量，與去年相比減少25.61%。

然而，本集團將繼續緊密監察業務營運，透過採取有效措施減少資源使用，並相應實施適當的舒緩措施，從而減低排放量。

## 1.1.3 有害廢棄物

於報告期間，本集團的日常業務運作產生了少量的有害廢棄物，如電池及電燈泡。然而，由於產生的有害廢棄物量微乎其微，本集團於報告期間並無保存該等物品的處置記錄。

## 1.1.4 無害廢棄物

本集團認識到在業務運營中產生無害廢棄物，主要包括一般辦公廢物，如廚餘及廢紙。然而，由於產生的無害廢棄物量微乎其微，本集團於報告期間並無保存該等物品的處置記錄。

## 1.1.5 減少排放措施及目標

主要排放來源是辦公室在日常營運所消耗的電力。有關減少排放的節電措施，請參閱第1.2.3節。

於報告期間，本集團已制定溫室氣體排放的年度目標，本集團的目標是在10年內，即到二零三一年實現整體排放強度降低10%。

## 1.1.6 廢物減少措施及目標

本集團設有廢物管理措施，以減少日常業務營運產生的廢物，其中一項最具成效的措施為減少及重複使用紙張。本集團的既定做法為將雙面列印及複印設為預設值。單面列印的紙張會於放回紙張回收盤後重用，供員工列印非必要的文件。本集團亦採用可重複使用信封發送郵件，令新原紙的整體購買量減少。另一項廢物管理舉措回收計劃，亦得到本集團推廣及提倡。辦公室內亦設置鉛罐、碳粉、電池及報紙回收箱。

由於本集團產生的廢物量相對較少，因此並無制定有關廢物管理的目標。

# 環境、社會及管治報告

## 1.2 資源使用

本集團尚未制定有效使用資源之政策。然而，本集團致力於通過提高營運效率以減少能源及水的消耗來保護環境。

於報告期間，本集團已遵守有關資源使用並對本集團及其業務造成重大影響的相關地方法律及法規。

### 1.2.1 能源

在報告期內，本集團的營運共消耗了1,025,906千瓦時的能源，其中包括本集團乘用車運行所需的汽油及本集團日常營運所需的照明、空調及其他設備的電力。本集團能源消耗的詳細明細如下：

能源類型	消耗量	消耗量 (千瓦時)
電力	964,654.00 千瓦時	964,654.00
汽油	6,320.29 公升	61,252.19

整體強度為每平方米總面積3.98千瓦時，或每位僱員10,686.52千瓦時。

### 1.2.2 水

於報告期間，本集團的用水量極少，於報告期間亦不存在取得水源方面的問題。

據本集團租賃物業的物業管理人所告知，於報告期間，本集團業務營運的用水量為17立方米。

### 1.2.3 能源使用效益措施及目標

作為以服務為本的集團，用電量佔溫室氣體排放量的絕大部分。本集團致力以更有效方式使用能源。舉例而言，本集團的所有照明設施均使用T5及LED燈泡。我們亦自二零一九財政年度起，安裝了具備自動電力開關功能的智能飲水機。我們亦時常透過電郵、列印通知及口頭宣傳提醒僱員於使用後關掉空調、電燈及其他電子設備。

於報告期間，本集團已制定年度目標，以減少營運期間的電力及能源消耗，並將努力繼續提高消耗效率。本集團的目標是在10年內，即到二零三一年實現整體能源使用強度降低10%。



# 環境、社會及管治報告

## 1.2.4 用水效益措施

儘管本集團並無設定任何減少水消耗的目標，原因為其影響很小，但本集團仍向僱員提倡合理用水的措施及節水措施。

為減少用水量，我們於水龍頭附近張貼告示，提醒員工節約用水。辦公室設有具備省水功能的洗碗機，於清洗辦公室廚具時更省時、省力及省水。

## 1.2.5 包裝材料

於報告期間，本集團營運並無涉及任何包裝材料的定期使用。

## 1.3 環境及自然資源

本集團致力於負責任地開展其業務，確保其業務在帶來持續增長及溢利的同時不會對環境及社會構成任何重大不利影響。

### 1.3.1 業務活動對環境的重大影響

儘管本集團的業務對環境及自然資源並無直接或重大影響，但本集團致力於減少資源的消耗，儘量減少商務旅行的使用。本集團將繼續承擔，不斷努力尋找新方法儘可能將我們的業務造成的環境影響減至最低。

## 1.4 氣候變化

氣候變化對所有企業構成巨大威脅，本集團亦不例外。本集團認識到，極端天氣事件可能會對日常營運產生負面影響，故相應地制定了應對該等情況的應急計畫。

特別是，本集團發現氣候變化對其物業發展分部構成較大風險，因為洪水等極端天氣事件將極大阻礙房地產的施工進度。本集團嚴格遵守所有與環境有關的規則及地方及國家當局的指導。然而，本集團尚未發現任何可能由氣候變化帶來的機會。

## 2. 社會

### 2.1 僱傭及勞工常規

#### 2.1.1 僱傭

本集團認為僱員為寶貴資產，且其持續貢獻及努力對本集團的成功至關重要。本集團相信提供愉快、氣氛積極及增值的工作環境，將會改善全體僱員的福祉，長遠而言能挽留僱員。

本集團嚴格遵守相關法律法規，確保僱員的利益得到保障。以下是本集團營運所在地區的僱傭法例及規例清單。

#### 中國內地

- 《勞動法》
- 《勞動合同法》
- 《關於員工帶薪年假的規定》
- 《婦女權益保護法》
- 《女性員工勞動保護特別規定》

#### 香港

- 香港法例第57章《僱傭條例》
- 香港法例第112章《稅務條例》
- 香港法例第480章《性別歧視條例》
- 香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》
- 香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》
- 香港法例第487章《殘疾歧視條例》
- 香港法例第527章《家庭崗位歧視條例》
- 香港法例第602章《種族歧視條例》
- 香港法例第608章《最低工資條例》

# 環境、社會及管治報告

## 2.1.1.1 僱傭數字

截至二零二一年十二月三十一日，本集團在香港及西安的辦事處共有96名僱員。以下為勞動力的詳細明細。

	僱員人數	僱傭百分比
<b>僱傭類別</b>		
全職	96	100.00%
兼職	0	0.00%
<b>僱員類別</b>		
高級管理層	9	9.38%
中級管理層	15	15.62%
前線人員及其他僱員	72	75.00%
<b>年齡層</b>		
18至25歲	1	1.04%
26至35歲	17	17.71%
36至45歲	44	45.83%
46至55歲	28	29.17%
56歲或以上	6	6.25%
<b>性別</b>		
男	45	46.88%
女	51	53.12%
<b>地區</b>		
中國內地	81	84.38%
香港	15	15.62%

# 環境、社會及管治報告

## 2.1.1.2 離職數字

於報告期間，本集團共有14名僱員離職，離職率為14.58%。本集團定期審閱工資薪酬及福利，從而挽留有才能人士及在市場維持吸引力及具競爭力。以下是按僱員組別劃分的離職率的詳細明細。

### 截至十二月三十一日的離職率

二零二一年

#### 按僱傭類別劃分

全職	14.58%
兼職	不適用

#### 按年齡層劃分

30歲或以下	0.00%
30至50歲	18.05%
50歲或以上	33.33%

#### 按性別劃分

男	24.44%
女	5.88%

#### 按地理位置劃分

中國內地	9.88%
香港	40.00%

## 2.1.1.3 員工招聘、薪酬與福利

為挽留人才，本集團提供具競爭力之薪酬待遇及其他福利，與僱員之經驗、表現及職責掛鉤。本集團於報告期間更新其員工手冊。僱員可參閱新員工手冊，當中為全體僱員提供有關薪酬、福利、解僱、工作時數、休息日及假期等的資訊。

本集團為提供平等機會的僱主。全體僱員在事業發展方面均享有平等機會及公平對待。對所有應徵者及現職僱員的評價均建基於其學歷、個人成就及個別表現。種族、性別、年齡、宗教信仰、婚姻狀況、性取向或受法律保障的其他情況等因素均不會用於招聘遴選或晉升機會及作為其考慮。

本集團已實施公平公開的評核制度，以監察及每年評估僱員表現。評核制度可協助上司或部門主管就僱員表現及晉升機會作出客觀決定。此外，更為加強僱員與上司之間的溝通提供了良機，以收集反饋、提供實質改善建議，並就事業發展及事業抱負進行討論。

# 環境、社會及管治報告

本集團遵守香港及中國內地一切適用僱傭及勞工相關法例。本集團僱員的薪酬乃根據彼等的表現、資格、工作經驗及現行的行業慣例來確定。

於報告期間，有關補償及解僱、招聘及晉升、工作時長、休息時間、平等機會、多元及反歧視的政策並無重大變動。

## 2.1.1.4 僱員溝通

受2019冠狀病毒病(「COVID-19」)的影響，於報告期間，本集團未能舉行太多的內部活動。然而，本集團承諾在 COVID-19過後將恢復定期活動，以增強僱員的歸屬感。

## 2.1.1.5 平等機會及反歧視

本集團特別重視平等就業機會，嚴格遵守反歧視法例。為支持平等就業機會，本集團採用公平、公開的招聘機制，所有職位均為公開招聘，不論年齡、性別、種族、國籍、宗教信仰、婚姻狀況或殘疾與否。

## 2.1.2 僱員健康及安全

本集團秉持工作場所內僱員安全至上的信念。本集團致力為全體僱員提供健康安全的工作環境。為確保僱員健康，我們已在辦公室適當地方放置空氣淨化器及植物。此外，本集團為所有僱員投購僱員醫療補償，包括免費年度身體檢查及牙科保險。

此外，本集團定期參與由租戶舉辦的消防／緊急疏散演習，提升僱員在緊急火警事故下的意識及反應能力。本集團亦已投購各類保險以在不可預見的意外事件發生時為僱員作出補償，包括火警及辦公室保險以及出埠保險(針對需要商務差旅的僱員)。

本集團已遵守地方司法管轄區的所有COVID-19的應對措施及措施。

於報告期間，本集團遵守與職業健康有關的法律法規，以避免對僱員造成任何健康風險。以下是本集團營運所在地區的職業健康相關法律及法規的清單。

### 中國內地

- 《勞動法》
- 《勞動合同法》
- 《中華人民共和國職業病防治法》

### 香港

- 香港法例第282章《僱員補償條例》
- 香港法例第509章《職業安全及健康條例》



# 環境、社會及管治報告

於報告期間，有關職業健康及安全的管理常規並無重大變動。

## 2.1.2.1 因工作而死亡及工傷事故

### 二零二一年的職業健康及安全數據

因工作關係死亡人數	0
致死率	0.00%
工傷個案(多於3天)	0
工傷個案(少於或等於3天)	0
因工傷損失工作天數	0

### 二零二零年的職業健康及安全數據

因工作關係死亡人數	0
致死率	0.00%

### 二零一九年的職業健康及安全數據

因工作關係死亡人數	0
致死率	0.00%

於報告期間，本公司並無收到任何有關違反健康及安全法律的投訴或訴訟。

## 2.1.3 發展及培訓

本集團認為僱員的技能及知識對本集團發展至關重要。本集團相信透過向僱員提供培訓機會提升其工作能力及管理職能，能締造可促進發展的工作環境。為此，我們贊助僱員參與由專業機構提供的持續專業發展培訓。

本集團重視僱員工作技能上的知識、能力及提供在職培訓，使其能夠履行職責及提升競爭力，以滿足本集團的用人之需。本集團提供的培訓可分為以下類別：

- 入職培訓：為新進僱員提供的職前培訓，範圍涵蓋本集團的政策及程序、職業健康及安全及消防、與崗位相關的知識及技能等；
- 專業及技術培訓：專業技能及知識的培訓(例如新法律及法規等)；及
- 職業健康及安全：作為入職培訓和定期進修課程的一部分，主題根據僱員的需求作安排。

# 環境、社會及管治報告

於報告期間，共有66名僱員或所有僱員的68.75%，接受了本集團安排的培訓，每名僱員（包括未接受培訓或已離開本集團的僱員）接受的平均培訓時長為1.15小時。於報告期間，各性別及僱員類別（包括未接受培訓或已離開本集團的僱員）的培訓比例及平均培訓時數如下：

	百分比	平均培訓時數
<b>按性別劃分</b>		
女	15.69%	0.24小時
男	128.89%	2.18小時
<b>按僱員類別劃分</b>		
高級管理層	66.67%	0.44小時
中級管理層	20.00%	0.40小時
前線人員及其他僱員	79.17%	1.39小時

## 2.1.4 勞工準則

本集團全面遵守香港禁止童工及強制勞工的相關勞工法例。以下是本集團營運所在地區與勞工準則有關的法律及法規的清單。

中國內地	香港
<ul style="list-style-type: none"><li>《中華人民共和國未成年人保護法》</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>香港法例第57章《僱傭條例》下的《僱用兒童規例》</li></ul>

在招聘過程中，本集團透過對履歷中的個人資料及有效身份證明／工作簽證的個人資料進行對照核查，確保新入職員工符合工作條件。本集團的業務營運嚴格禁止任何形式的童工、非法勞工及／或強制勞工。

於報告期間，本集團並不知悉任何違反有關僱員歧視、反童工及強制勞工的法例及法規的行為。

# 環境、社會及管治報告

## 2.2 營運慣例

### 2.2.1 供應鏈管理

本集團的主要營運涉及後勤辦公室工作、物業發展及一般資訊科技營運。因此，所需物資分為數個類別，包括辦公室物資、資訊科技、通訊及工具。

就本集團的供應鏈常規而言，我們設有機制確保有原則且務實的採購物資。舉例而言，於訂購物資時，我們設有適當的分工。提出採購的人員必須經過另一名人員的審查，而該人員通常為其主管。任何超過港幣10,000元的單一採購，必須經過本集團行政總裁審批。此外，當僱員有意訂購物資時，人力資源部將作出評估，按照採購訂單決定有關訂購是否有必要。此外，負責接洽供應商及外判商的僱員必須申報任何利益衝突。如懷疑有任何行為不當、舞弊或違規的情況，可透過溝通渠道作出機密通報。

為符合本集團保護環境的立場，我們於本地採購物資，將貨運物流所產生的過量排放減至最低，並盡可能採購經環境標籤（例如經森林認證體系認可計劃認證的紙張）認證的物資。此外，本集團積極推動物資重用，以減低非必要的採購及浪費。

本集團持續監察其採購及資源管理流程，並予以妥善記錄。本集團設有供應鏈管理系統，確保獲選中的供應商，必定可提供合格的服務和產品，亦會遵守相關環境和安全保護準則。

於報告期間，本集團委聘3家主要供應商，全部均來自香港。

### 2.2.2 產品責任

在規範產品推廣及負責任的銷售方面，本集團嚴格遵守相關法律及法規。以下是本集團營運所在地區的相關法律及法規清單。

中國內地	香港
<ul style="list-style-type: none"><li>• 《刑法》</li><li>• 《廣告法》</li><li>• 《網絡安全法》</li><li>• 《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》</li><li>• 香港個人資料私隱專員公署</li><li>• 香港法例第559章《商標條例》</li><li>• 香港法例第514章《專利條例》</li><li>• 香港法例第528章《版權條例》</li></ul>

於報告期間，在所提供產品及服務的健康與安全、廣告、標籤及隱私事項及補救措施方面，並無發現任何嚴重違反相關法律及規則而對本集團構成重大影響的事宜。此外，於報告期間，並無已售或已運送產品因安全與健康理由而須回收。

# 環境、社會及管治報告

## 2.2.2.1 知識產權

未經授權，不得自行挪用或擅自複製本集團的任何資產(包括作辦公用途的材料及信息)作私人用途。此舉觸犯香港法律，違者將面臨紀律處分或訴訟。本集團嚴禁任何侵犯其資產及知識產權的行為，且會對違反的人員採取適當的紀律處分。

於報告期間，本集團概不知悉(i)本集團對第三方擁有的任何知識產權的任何糾紛或侵權行為；或(ii)任何第三方對本集團擁有或正在申請的任何知識產權的任何糾紛或侵權行為。

## 2.2.2.2 質量保證

本集團始終如一，致力於提供優質產品和服務，務求滿足客戶需求。

於報告期間，並無發生針對本集團的重大投訴。本集團在產品及服務責任方面遵守相關法律及法規。

## 2.2.2.3 機密資料、資料保護及隱私

本集團的電子商務分部(即eSilkTrade)為一個跨境葡萄酒、化妝品、電子產品買賣資訊的企業對企業平台，同時融合供應商、買家及物流服務供應商。是項業務以香港為根據地營運，並以此為重點市場。因應電子商務的性質，本集團力求安全穩妥的數據環境，盡力保障客戶、僱員、業務夥伴及供應商的私隱。

本集團採納以下有關數據及保安的原則：

- 該平台僅收集通訊所須的相關公司資料。我們並不會要求客戶提供任何個人資料。
- 本集團不會向並非該平台成員的任何機構及／或企業分享個人資料。
- 該網站及所有資料經過加密，防止公司資料被非法存取。
- 本集團定期更新電腦系統，防範任何可能的黑客活動。

於報告期間，本公司並無收到有關資料保護及隱私保護的投訴或訴訟，本集團亦無發生有關侵犯客戶隱私或丟失客戶資料的事件及投訴。

## 2.2.3 反貪污

本集團嚴禁任何損害股東、投資者、客戶及其他持份者利益的貪污及賄賂活動。本集團已遵守《防止賄賂條例》所訂明的有關賄賂、勒索、欺詐及洗錢的法律及法規。我們期望各層級僱員遵循信實、公正及道德原則行事。我們對任何形式的賄賂、貪污及欺詐行為採取零容忍的態度。

本集團已建立及實施反貪污措施。反賄賂政策已於員工手冊中清晰列明。我們亦已成立防範機制，並透過設立直接向本集團管理層匯報可疑詐騙行為的私密溝通渠道，設立相關舉報程序。

管理層密切監控僱員操守以防止貪污。我們審閱內部監控系統的有效性，並及時為僱員提供反貪污培訓。

於報告期間，本集團並不知悉任何有關反貪污的相關法例及法規的不合規事件。

### 反貪污培訓

反貪污培訓對於提高僱員的意識及在本集團保持廉潔文化至關重要。於報告期間，本集團為位於香港的僱員舉辦反貪污培訓。反貪污培訓的主題包括反貪污法律及法規、案例分析、識別賄賂及貪污、舉報及商業道德。

反貪污培訓的僱員明細將在下一個報告期間的報告中披露。

## 2.3 社區

### 2.3.1 社區投資

作為負責任的公司，本集團深明對經營所在社區作出正面貢獻的重要性。

本集團以切合業務營運的方式，持續支援弱勢社群，例如向一家由殘障人士經營的文具店購買環保文具，透過此舉履行社會責任。本集團亦非常鼓勵僱員盡可能尋找社會企業並向彼等採購物資。

受疫情持續影響，本集團於報告期間無法舉辦社區工作。當安全狀況許可，本集團會按照政府的最新政策，在重新評估後再次於社區展開活動。



# 獨立核數師報告

**mazars**  
中 审 众 环

**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64至157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二零二一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，包括主要會計政策概要。

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 貴集團於二零二一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

#### 商譽之減值評估

參閱綜合財務報表附註22

於二零二一年十二月三十一日，貴集團的商譽(已扣除減值虧損)約為港幣141,207,000元，涉及貴集團拍賣業務之現金產生單位(以下簡稱「現金產生單位」)有關。

貴集團使用根據貼現現金流方法計算的使用價值進行商譽減值評估。為支持管理層的估計，貴集團委聘一名獨立估值師於報告期末對現金產生單位進行估值。

由於商譽之賬面值重大及估計拍賣業務現金產生單位之使用價值(包括預期未來現金流量及貼現率)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。

我們的主要程序包括：

- 向管理層查詢現金流量預測所應用的主要假設，如收益增長率及毛利率，將其與歷史資料及我們所知的最新營運資料及情況進行比較並評估假設；
- 審閱估值師的估值報告，並與管理層及估值師進行討論，以了解及評估所採用的估值基準及方法及相關假設的適當性；
- 評估估值師的客觀性、實力及能力；及
- 評估貴集團於綜合財務報表內就商譽減值評估的披露是否足夠。

# 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

#### 發展中物業及持作銷售的已竣工物業之估值

參閱綜合財務報表附註24及26(b)(ii)

於二零二一年十二月三十一日，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1,798,142,000元及港幣168,607,000元。

此外，於二零二一年十二月三十一日，貴集團已就發展項目支付建築成本預付款項約港幣546,568,000元。

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。

由於該等物業之賬面值重大且該等物業之可變現淨值估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。

我們的主要程序包括：

- 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；
- 評估估值師的客觀性、實力及能力；
- 按抽樣基準透過比較該等物業的建築及其他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預算是否合理；
- 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
- 抽樣評估證據以確保建築施工進度。

## 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</p> <p>於二零二一年十二月三十一日，貴集團之預付藝術品委託方款項(「預付委託方款項」)約為港幣445,867,000元，以及相關應收利息約為港幣87,150,000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>• 瞭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外部證據(即我們公開可得的資料)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。</li></ul>

# 獨立核數師報告

## 刊載於年度報告內其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於 貴公司二零二一年年度報告內的信息，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瞭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條僅對全體股東編製，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。



## 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。
- 瞭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。

# 獨立核數師報告

## 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，二零二二年三月三十一日

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>			
收益			
來自客戶合約之收益	7	<b>65,822</b>	147,032
預付委託方款項之利息收入	7	<b>39,158</b>	43,613
租金總收入	7	<b>2,424</b>	2,536
		<b>107,404</b>	193,181
其他收入	8	<b>10,788</b>	19,173
已售存貨成本		<b>(28,147)</b>	(111,272)
拍賣及相關服務成本		<b>(3,978)</b>	—
員工成本	9(a)	<b>(43,837)</b>	(40,602)
折舊及攤銷費用	9(b)	<b>(16,984)</b>	(22,226)
其他營運開支		<b>(22,935)</b>	(18,867)
應收賬款及其他應收款項之減值	26(a), 26(b)	<b>(31,992)</b>	(3,836)
其他收益及虧損	10	<b>2,944</b>	469
融資成本	11	<b>(1,783)</b>	(2,657)
		<b>(28,520)</b>	13,363
來自持續經營業務之除稅前(虧損)溢利	9	<b>(28,520)</b>	13,363
所得稅(開支)抵免	14	<b>(5,845)</b>	1,556
		<b>(34,365)</b>	14,919
<b>本年度來自持續經營業務之(虧損)溢利</b>			
<b>已終止經營業務</b>			
本期間來自已終止經營業務之溢利	38	—	15,319
		<b>(34,365)</b>	30,238
<b>本年度(虧損)溢利</b>			
<b>其他全面收益</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		<b>17,374</b>	41,687
		<b>17,374</b>	41,687
<b>本年度其他全面收益，已扣除稅項</b>			
		<b>(16,991)</b>	71,925
<b>本年度全面(開支)收益總額</b>			

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>應佔本年度(虧損)溢利：</b>			
本公司權益持有人		<b>(33,656)</b>	32,556
非控股權益		<b>(709)</b>	(2,318)
		<b>(34,365)</b>	30,238
<b>應佔本年度全面(開支)收益總額：</b>			
本公司權益持有人		<b>(18,367)</b>	68,437
非控股權益		<b>1,376</b>	3,488
		<b>(16,991)</b>	71,925
<b>本公司權益持有人應佔每股(虧損)盈利</b>			
	16		
<b>基本</b>			
— 本年度(虧損)溢利		<b>(5.04)港仙</b>	4.88港仙
— 來自持續經營業務之(虧損)溢利		<b>(5.04)港仙</b>	2.58港仙
<b>攤薄</b>			
— 本年度(虧損)溢利		<b>(5.04)港仙</b>	4.85港仙
— 來自持續經營業務之(虧損)溢利		<b>(5.04)港仙</b>	2.57港仙

# 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	18	109,750	113,397
投資物業	19	47,736	50,392
無形資產	21	73,439	77,719
商譽	22	141,207	137,111
按公平值計入損益的金融資產	23	7,711	—
遞延稅項資產	33	18,349	15,849
發展中物業	24	22,802	19,527
		<b>420,994</b>	413,995
<b>流動資產</b>			
發展中物業	24	1,775,340	1,002,458
持作銷售的已竣工物業	24	168,607	176,835
存貨	25	43,554	47,847
按公平值計入損益的金融資產	23	960	—
應收賬款及其他應收款項	26	1,189,828	620,038
應收貸款	27	13,000	7,488
受限制銀行存款	28	2,668	2,586
現金及現金等價物	29	28,124	193,396
		<b>3,222,081</b>	2,050,648
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	30	645,911	410,636
計息借款	31	268,121	711,793
應付債券	32	500	—
稅務負債		92,102	80,170
		<b>1,006,634</b>	1,202,599
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,215,447</b>	848,049
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,636,441</b>	1,262,044
<b>非流動負債</b>			
計息借款	31	1,390,941	—
其他應付款項	20(b), 30	2,913	920
遞延稅項負債	33	18,360	19,408
		<b>1,412,214</b>	20,328
<b>資產淨值</b>		<b>1,224,227</b>	1,241,716



# 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>股本及儲備</b>			
股本	34	<b>333,763</b>	333,763
儲備	36	<b>813,801</b>	824,603
本公司權益持有人應佔權益		<b>1,147,564</b>	1,158,366
非控股權益	17	<b>76,663</b>	83,350
<b>權益總額</b>		<b>1,224,227</b>	1,241,716

第64至157頁之綜合財務報表由董事會於二零二二年三月三十一日通過及授權刊發，並由下列董事代為簽署：

金孝賢  
董事

黃國敦  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零二一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(c)) 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		
於二零二零年一月一日	333,730	1,569,589*	24,959*	1,264*	(11,496)*	8,668*	—*	—*	(661,707)*	1,265,007	7,810	1,272,817
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	32,556	32,556	(2,318)	30,238
其他全面收益：												
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	—	—	—	—	35,881	—	—	—	—	35,881	5,806	41,687
年內全面收益總額	—	—	—	—	35,881	—	—	—	32,556	68,437	3,488	71,925
與擁有人的交易：												
注資及分派												
出售附屬公司	—	—	—	—	—	(5,850)	—	—	5,850	—	—	—
行使購股權(附註34及35)	33	302	(108)	—	—	—	—	—	—	227	—	227
收購共同控制的附屬公司(附註37)	—	—	—	—	—	—	(179,433)	—	—	(179,433)	72,052	(107,381)
於歸屬日期後沒收購股權後轉撥購 股權儲備(附註35)	—	—	(9,578)	—	—	—	—	—	9,578	—	—	—
以權益結算購股權安排(附註35)	—	—	4,128	—	—	—	—	—	—	4,128	—	4,128
	33	302	(5,558)	—	—	(5,850)	(179,433)	—	15,428	(175,078)	72,052	(103,026)
於二零二零年十二月三十一日	333,763	1,569,891*	19,401*	1,264*	24,385*	2,818*	(179,433)*	—*	(613,723)*	1,158,366	83,350	1,241,716
於二零二一年一月一日	333,763	1,569,891*	19,401*	1,264*	24,385*	2,818*	(179,433)*	—*	(613,723)*	1,158,366	83,350	1,241,716
年內虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(33,656)	(33,656)	(709)	(34,365)
其他全面收益：												
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	—	—	—	—	15,289	—	—	—	—	15,289	2,085	17,374
年內全面開支總額	—	—	—	—	15,289	—	—	—	(33,656)	(18,367)	1,376	(16,991)
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)	—	—	(1,270)	—	—	—	—	—	1,270	—	—	—
以權益結算購股權安排(附註35)	—	—	2,615	—	—	—	—	—	—	2,615	—	2,615
收購非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	4,950	—	4,950	(8,063)	(3,113)
	—	—	1,345	—	—	—	—	4,950	1,270	7,565	(8,063)	(498)
於二零二一年十二月三十一日	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

\* 於二零二一年十二月三十一日，該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的綜合儲備約港幣813,801,000元(二零二零年：港幣824,603,000元)。

# 綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>經營活動</b>			
除稅前(虧損)溢利：			
來自持續經營業務		<b>(28,520)</b>	13,363
來自已終止經營業務		—	15,319
已就下列各項作出調整：			
折舊及攤銷費用		<b>16,984</b>	22,226
應收賬款及其他應收款項之減值		<b>31,992</b>	3,836
預付委託方款項及相關應收利息撇銷		—	8,817
其他應收款項撇銷		—	79
投資物業公平值虧損	19	<b>4,097</b>	5,173
上市股本證券未變現公平值收益	23(b)	<b>(161)</b>	—
出售附屬公司之收益	38	—	(15,319)
終止租賃收益		—	(34)
融資成本	11	<b>1,783</b>	2,657
銀行利息收入	8	<b>(71)</b>	(1,268)
應收貸款之利息收入		<b>(4,206)</b>	(8,214)
股份支付開支	9(a)	<b>2,615</b>	4,128
匯兌差額		<b>(4,045)</b>	(6,369)
<b>扣除營運資金變動前經營所得現金流量</b>		<b>20,468</b>	44,394
營運資金變動：			
發展中物業		<b>(665,199)</b>	(94,575)
持作銷售的已竣工物業		<b>13,301</b>	9,506
存貨		<b>3,170</b>	227
應收賬款及其他應收款項		<b>(580,119)</b>	(58,896)
應付賬款及其他應付款項		<b>267,274</b>	5,229
<b>經營活動所用現金</b>		<b>(941,105)</b>	(94,115)
已收銀行利息		<b>71</b>	1,268
已支付利息		<b>(185)</b>	(517)
所得稅退款(已付)淨額		<b>99</b>	(940)
<b>經營活動所用現金流量淨額</b>		<b>(941,120)</b>	(94,304)

# 綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>投資活動</b>			
購置物業、廠房及設備		(12)	(759)
認購上市股本證券		(799)	—
收購共同控制的附屬公司	37	—	(144,823)
出售附屬公司所得款項淨額		—	15,810
應收貸款之還款淨額		—	73,370
批予獨立第三方之貸款		(13,000)	(7,525)
受限制銀行存款增加		—	(156)
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>		<b>(13,811)</b>	<b>(64,083)</b>
<b>融資活動</b>			
引入計息借款		1,636,461	—
償還計息借款		(724,741)	—
發行應付債券		500	—
租賃付款的本金部分	41(c)	(6,414)	(8,844)
已付利息		(115,014)	—
行使購股權所得款項		—	227
<b>融資活動所得(所用)現金流量淨額</b>		<b>790,792</b>	<b>(8,617)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(164,139)</b>	<b>(167,004)</b>
<b>年初之現金及現金等價物</b>			
年初於綜合財務狀況表所列之現金及現金等價物		193,396	350,066
年初已終止經營業務應佔現金及現金等價物		—	946
<b>年初現金及現金等價物</b>		<b>193,396</b>	<b>351,012</b>
匯率變動之影響淨額		(1,133)	9,388
<b>年末之現金及現金等價物</b>		<b>28,124</b>	<b>193,396</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 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中環夏慤道12號美國銀行中心8樓811-817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，本集團已計及下列事項：

- 總代價約人民幣(「人民幣」)471,000,000元的商業物業銷售，詳情見本公司日期為二零二一年九月十三日的公告，將於截至二零二二年十二月三十一日止年度竣工；及
- 本集團預期計息借款的銀行及其他貸方不會要求於有關協議還款期之前提早還款。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2. 編製基準(續)

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二零二零年綜合財務報表所採用的會計政策一致的基準編製，但如綜合財務報表附註3所述，採用與本集團相關且自本期間生效或本集團選擇於本期間提前採用的新訂／經修訂香港財務報告準則除外。

### 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。附屬公司為本公司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。

本公司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，損益及其他全面收入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入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

截至二零二一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(「登記股東」)名下，而本集團與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(「結構性安排」)。與登記股東之結構性安排包括以下協議：

- (i) 獨家營運及技術服務協議；
- (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。

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。

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力，可向個別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。

上述結構性安排實際將北京景星麟鳳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)完成起，北京景星麟鳳入賬列為本集團之全資附屬公司。

## 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39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利息基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日後的Covid-19相關租金寬減

### 香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號(修訂本)：利息基準改革 — 第二階段

該等修訂本處理公司因利率基準改革(改革)而以替代基準利率取代舊有利率基準可能影響財務報告的問題。該等修訂本補充於二零一九年十一月頒布的修訂本，並涉及：

- 已訂約現金流變動 — 公司將毋須就改革要求的變動而終止確認或調整金融工具賬面值，惟須更新實際利率以反映改用替代基準利率；
- 對沖會計 — 如對沖符合其他對沖會計基準，公司將毋須僅因改革所要求的變動而終止對沖會計；及
- 披露 — 公司將須披露有關改革產生的新增風險及如何管理過渡至替代基準利率的資料。

採納上述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16號(修訂本)：二零二一年六月三十日後的Covid-19相關租金寬減

根據有關修訂，承租人於釐定直接因Covid-19疫情而起的租金寬減是否租賃修訂時，可免於逐張租約考慮，且獲准將有關寬減當成非租賃修訂入賬。Covid-19相關租金寬減，但凡令二零二二年六月三十日或之前到期的租賃付款下降者，適用於有關修訂。出租人不受有關修訂影響。

有關修訂應於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間採用，但亦可提前採用。本集團選擇於本年度提前採用有關修訂。

提早採納修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 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16號(修訂本)	擬定用途前之所得款項 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	履行合約成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	會計政策披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	初次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 — 比較資料 <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> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期但可供採納

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. 主要會計政策

### 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。

## 4. 主要會計政策(續)

### 業務合併及商譽

共同控制下業務合併以外的業務合併乃以收購法列賬。轉讓代價乃以收購日期的公平值計量，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團向被收購方前擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平值或於被收購方可識別淨資產的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔淨資產的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分均按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估所收購的金融資產及須承擔的負債，以作出適合的分類及標示，其中包括分離被收購方主合約中的嵌入式衍生工具。

如業務合併分階段進行，先前持有的股本權益按其於收購日期的公平值重新計量，所產生的任何損益在損益中確認。

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，其公平值變動於損益內確認。分類為權益的或然代價不重新計量，其後的結算在權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓代價、非控股權益的確認金額及本集團先前持有的被收購方股本權益的任何公平值總額，與所收購可識別淨資產及所承擔負債之間的差額。如代價與其他項目的總額低於所收購淨資產的公平值，於重新評估後該差額將於損益內確認為議價收購收益。

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。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 業務合併及商譽 (續)

共同控制下的業務合併採用權益匯集法入賬，被收購方的業績由本集團自收購日(即本集團取得控制權之日)起綜合入賬，並繼續綜合入賬，直至該等控制權終止之日為止。

根據權益結合法，被收購方的資產及負債按其於收購日期的歷史賬面值列賬，而就受共同控制業務合併轉讓的代價與本集團應佔被收購方於收購日期的歷史資產淨值(由本集團合併)之間的差額，則於綜合權益變動表內「合併儲備」列作本集團最終控股方注資或向本集團最終控股方分派(如適用)。因此，並無因受共同控制業務合併產生的商譽或議價購買收益。

### 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。

## 4. 主要會計政策(續)

### 公平值計量(續)

於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)

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)以決定等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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 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。
- (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。

倘本集團擁有的自用物業轉變為投資物業，本集團將根據「物業、廠房及設備」項下所列政策將物業入賬，直至改變用途之日，並將物業在該日的賬面值和公平值的差額入賬為重估儲備的重估盈餘或損益的虧絀。

根據上述「物業、廠房及設備」項下所列政策，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：

### 自有資產

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%

### 使用權資產

租賃土地	租期與估計使用年期的較短者
樓宇	1.75至2年

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 物業、廠房及設備 (續)

#### 使用權資產 (續)

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。

#### 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。



## 4. 主要會計政策(續)

### 無形資產(續)

#### 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

#### 研發成本

所有研發成本於產生時於損益扣除。就開發新產品的项目產生的開支而言，僅當本集團可展示完成無形資產以讓其可供使用或銷售的技術可行性、其完成的意圖及其使用或銷售資產的能力、資產將如何產生未來經濟利益、可用於完成项目的資源及能可靠計量開發期間開支時，方會變現及遞延有關開支。不符合該等標準的產品開發開支於產生時支銷。

#### 發展中物業

發展中物業以成本或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，除非相關物業發展项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。

#### 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 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(見上文「物業、廠房及設備」所詳述的政策)(以較短者為準)內按直線法折舊。

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。

#### (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。

## 4. 主要會計政策(續)

### 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

##### (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。

本集團已採用香港財務報告準則第16號(修訂本)：二零二一年六月三十日後的Covid-19相關租金寬減所規定的實際權宜之計，並不評估因Covid-19疫情直接導致的合資格租金寬減是否屬於租賃修訂。本集團就租金寬減所引致的任何租金款項變動入賬的方式，與應用香港財務報告準則第16號(倘該等變動並非租賃修訂)入賬的方式相同。

該實際權宜之計只適用於因Covid-19疫情而直接引致的租金寬減，而且必須符合以下所有條件：

- (a) 租賃款項的改變導致修訂後的租賃代價與緊接改變前的租賃代價基本相同或更低；
- (b) 租賃款項的任何減少只影響到原來在二零二二年六月三十日或之前到期的款項；及
- (c) 租賃的其他條款及條件沒有實質性變化。

本集團對所有具有類似特徵及類似情況的合資格租金寬減一致採用了實際權宜之計。

#### 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一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

#### 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款項，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、受限制銀行存款及現金及現金等價物。

## 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。

本集團按攤銷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。

當嵌入混合合約(包含金融負債及非金融主體)的衍生工具具備與主體不緊密相關的經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定義；且混合合約並非按公平值計入損益計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，且公平值變動於損益內確認。僅當合約條款出現變動，以致顯著修訂其他情況所須現金流量時或當原分類至按公平值計入損益的金融資產獲重新分類時，方進行重新評估。

嵌入混合合約(包含金融資產主體)的衍生工具不作單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公平值計入損益的金融資產。

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。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一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)

#### 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。

## 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貿易應收款項(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貿易應收款項，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貿易應收款項及租賃應收款項(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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 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。

#### 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

當負債的責任解除或取消或屆滿時，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，倘為進行中工程及製成品，則包括直接材料、直接勞工及適當比例間接開支，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。

## 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具體頒佈的稅率（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）的資產及負債；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者時。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 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)的資產及負債時；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具體頒佈的稅率(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。



## 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 收益確認 (續)

#### 來自客戶合約之收益 (續)

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。

#### (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，其交易價格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。

## 4. 主要會計政策(續)

### 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」)。

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／或服務條件期間於僱員福利開支內確認。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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一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)

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。

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有所增加，或為僱員帶來利益，均應確認開支。

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。

## 4. 主要會計政策(續)

### 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。

### 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)。

在與預付或預收代價有關的非貨幣資產或非貨幣負債終止確認時,為釐定初步確認相關資產、開支或收入的匯率,初步交易日期為本集團初步確認由預付或預收代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘存在多個預付或預收款項,則本集團釐定每次支付或收到預付代價的交易日期。

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。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 外幣 (續)

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。

### 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彙集計算，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，亦可以彙集計算。

## 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於中國開展大部分業務。本集團並未持有北京景星麟鳳的股權。本公司董事評估本集團對北京景星麟鳳是否擁有控制權時基於本集團是否對北京景星麟鳳擁有權力、是否有權獲得因參與北京景星麟鳳業務而產生的可變回報以及能否透過其對北京景星麟鳳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的控制權，因此本集團已自二零一六年起將北京景星麟鳳的財務資料綜合入賬。

## 5. 重大會計判斷及估計(續)

### 判斷(續)

#### 結構性安排(續)

然而，在為本集團提供對北京景星麟鳳的直接控制權方面，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及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。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北京景星麟鳳的控制權有重大影響。

#### 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一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)

#### 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。

#### 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。於估計之預算成本總額時，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。

## 5. 重大會計判斷及估計(續)

### 估計不明朗因素(續)

#### 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。

#### 預期信貸虧損減值撥備

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。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46。

#### 遞延稅項資產

於二零二一年十二月三十一日，有關未使用稅項虧損、企業所得稅(「企業所得稅」)的可扣減捐款、土地增值稅及投資物業重估的遞延稅項資產為港幣18,349,000元(二零二零年：港幣15,849,000元)，已在財務狀況表中確認。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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 6. 經營分部資料 (續)

### (a) 分部業績

於截至二零二一年及二零二零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、買賣上市股本證券收益，上市股本證券未變現公平值收益以及若干融資成本。

### 持續經營業務

	藝術及文化分部		酒樓及貿易分部		物業開發分部		總計		沖銷		綜合	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>分部收益 (附註7)</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 (附註7(a))	7,499	29,372	9,869	107,669	48,454	9,991	65,822	147,032	—	—	65,822	147,032
— 預付委託方款項之利息收入	39,158	43,613	—	—	—	—	39,158	43,613	—	—	39,158	43,613
— 投資物業之租金收入總額： 經營租賃 — 固定租賃付款	2,424	2,536	—	—	—	—	2,424	2,536	—	—	2,424	2,536
— 分部間銷售	—	—	—	10	—	—	—	10	—	(10)	—	—
來自持續經營業務之收益	49,081	75,521	9,869	107,679	48,454	9,991	107,404	193,191	—	(10)	107,404	193,181
<b>分部業績*</b>	23,603	49,264	(29,008)	(6,232)	4,765	(4,389)	(640)	38,643	—	—	(640)	38,643
<b>對賬：</b>												
未分配之其他收入											1,601	4,290
未分配之其他收益及虧損											2,981	7,995
未分配之企業及其他開支											(32,462)	(37,565)
本年度來自持續經營業務之除稅前 (虧損) 溢利											(28,520)	13,363
<b>其他分部資料：</b>												
折舊及攤銷	10,502	14,434	452	541	764	597	11,718	15,572	—	—	11,718	15,572
未分配											5,266	6,654
											16,984	22,226
資本開支#	12	17	—	35	—	—	12	52	—	—	12	52
未分配											6,814	707
											6,826	759
應收貸款利息收入	—	—	—	—	(2,949)	(8,214)	(2,949)	(8,214)	—	—	(2,949)	(8,214)
未分配											(1,257)	—
											(4,206)	(8,214)
應收賬款及其他應收款項減值	—	—	23,418	3,836	8,574	—	31,992	3,836	—	—	31,992	3,836
其他應收款項攤銷	—	—	—	79	—	—	—	79	—	—	—	79
預付委託方款項及相關應收利息攤銷	—	8,817	—	—	—	—	—	8,817	—	—	—	8,817
溢利攤銷	—	(2,888)	—	—	—	—	—	(2,888)	—	—	—	(2,888)
持作銷售的已竣工物業之租金收入總額	—	—	—	—	(6,051)	(3,138)	(6,051)	(3,138)	—	—	(6,051)	(3,138)
投資物業公平值虧損	4,097	5,173	—	—	—	—	4,097	5,173	—	—	4,097	5,173

\* 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

截至二零二一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)截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度本集團來自持續經營業務外部客戶之收益；及(ii)於二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
香港	31,761	167,231	6,594	5,130
中國內地	75,022	25,355	368,911	370,755
法國	621	595	19,429	22,261
	<b>107,404</b>	193,181	<b>394,934</b>	398,146

### (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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
酒業及貿易分部		
客戶A	—	38,146
客戶B	—	21,203

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 7. 收益

來自持續經營業務之收益分析如下：

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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		9,869	107,669
物業銷售		48,454	9,991
拍賣及相關服務		7,499	29,372
	7(a)	65,822	147,032
來自其他來源之收益			
預付委託方款項之利息收入		39,158	43,613
投資物業之租金收入總額：			
經營租賃 — 固定租賃付款		2,424	2,536
		41,582	46,149
總收益		107,404	193,181

### (a) 收益資料明細

截至二零二一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	—	9,869	—	9,869
物業銷售	—	—	48,454	48,454
拍賣及相關服務	7,499	—	—	7,499
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	7,499	9,869	48,454	65,822
地理市場				
中國內地	7,499	6,166	48,454	62,119
香港	—	3,082	—	3,082
法國	—	621	—	621
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	7,499	9,869	48,454	65,822

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 7. 收益 (續)

### (a) 收益資料明細 (續)

截至二零二零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	—	107,669	—	107,669
物業銷售	—	—	9,991	9,991
拍賣及相關服務	29,372	—	—	29,372
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	29,372	107,669	9,991	147,032
<b>地理市場</b>				
中國內地	1,313	1,032	9,991	12,336
香港	28,059	106,042	—	134,101
法國	—	595	—	595
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	29,372	107,669	9,991	147,032

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

來自持續經營業務之其他收入分析如下：

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行利息收入		71	1,268
溢利擔保補償	8(a)	—	2,888
政府補貼		35	1,021
持作銷售的已竣工物業之租金收入總額		6,051	3,138
應收貸款之利息收入		4,206	8,214
雜項收入		425	2,644
		<b>10,788</b>	<b>19,173</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 8. 其他收入(續)

- (a) 於二零一六年收購拍賣業務之買賣協議內包括平均溢利擔保的或然代價安排(已延長至二零一九年十二月三十一日)。本公司董事評估，於二零一九年十二月三十一日應收或然代價之公平值為不重大。於二零二零年九月三十日，本公司收到平均純利的差額(作為拍賣業務現金產生單位溢利保證的賠償)，金額約為人民幣2,500,000元(相當於約港幣2,888,000元)。溢利擔保補償的詳情載於本公司日期為二零二零年九月三十日的公告。

## 9. 除稅前(虧損)溢利

持續經營業務之除稅前(虧損)溢利已扣除下列各項：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	38,321	35,134
定額供款退休計劃之供款(附註)	2,901	1,340
以股份為基礎付款的開支	2,615	4,128
	<b>43,837</b>	<b>40,602</b>
(b) 折舊及攤銷費用		
自有資產折舊	3,266	5,072
減：計入存貨費用之金額	(1,010)	(1,101)
	<b>2,256</b>	<b>3,971</b>
使用權資產折舊	8,233	10,775
無形資產攤銷	6,495	7,480
	<b>16,984</b>	<b>22,226</b>
(c) 其他項目(計入其他營運開支)		
核數師酬金	1,550	1,513
法律及專業費用	4,541	4,433
秘書及註冊費用	824	781
未計入計量租賃負債的租賃款項	268	148

附註：為支援Covid-19疫情下的中國實體，由二零二零年二月至二零二零年十二月，相關中國政府機構已向中國註冊成立的實體提供若干暫時法人緩解，豁免支付社會保險的部分繳費。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 10. 其他收益及虧損

來自持續經營業務之其他收益(虧損)分析如下：

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
預付委託方款項及相關應收利息撇銷	26(b)	—	(8,817)
其他應收款項撇銷		—	(79)
匯兌差額淨額		<b>6,636</b>	13,965
買賣上市股本證券收益	23(b)	<b>244</b>	573
上市股本證券未變現公平值收益	23(b)	<b>161</b>	—
投資物業之公平值虧損	19	<b>(4,097)</b>	(5,173)
		<b>2,944</b>	469

## 11. 融資成本

來自持續經營業務之融資成本之分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
租賃負債利息	<b>185</b>	425
應付債券利息	<b>77</b>	—
計息借款利息	<b>73,248</b>	35,873
借款成本總額	<b>73,510</b>	36,298
減：資本化為發展中物業的借款成本	<b>(71,727)</b>	(33,641)
	<b>1,783</b>	2,657

有關物業發展方面計息借款的借款成本悉數資本化。餘下借款成本與一般營運資金方面的其他計息借款有關。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 12. 董事酬金

根據香港公司條例第383條披露的董事酬金如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
袍金	1,017	1,675
其他酬金：		
薪金、花紅、津貼及其他實物福利	8,284	8,989
以股份為基礎付款的開支	1,207	4,128
定額供款退休計劃之供款	89	86
	9,580	13,203
	10,597	14,878

	薪金、津貼 及其他實物		酌情花紅 港幣千元	以股份為 基礎付款的 開支 港幣千元	定額供款 退休計劃之 供款 港幣千元	總計 港幣千元
	袍金 港幣千元	福利 港幣千元				
<b>二零二一年</b>						
<b>執行董事：</b>						
呂建中(主席)	—	360	—	—	—	360
楊興文	—	360	—	—	—	360
馬超** (常務副主席)	—	2,487	—	2,480	11	4,978
金孝賢** (行政總裁)	—	1,450	—	1,585	20	3,055
黃國敦(副行政總裁)	—	1,397	—	—	33	1,430
許琳^ (前常務副主席)	—	230	—	(2,664)	3	(2,431)
徐志宏^ (前聯席行政總裁)	—	1,460	540	(194)	22	1,828
<b>非執行董事：</b>						
鄭家純^	77	—	—	—	—	77
<b>獨立非執行董事：</b>						
曾鈺成	300	—	—	—	—	300
謝湧海	340	—	—	—	—	340
郭志成	300	—	—	—	—	300
	1,017	7,744	540	1,207	89	10,597

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 12. 董事酬金 (續)

	薪金、津貼 及其他實物		酌情花紅	以股份為	定額供款	總計
	袍金	福利		基礎付款的	退休計劃之	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	開支	供款	港幣千元
<b>二零二零年</b>						
<b>執行董事：</b>						
厲劍峰 <sup>△</sup> (前聯席行政總裁)	—	2,410	—	—	24	2,434
呂建中 (主席)	—	360	—	—	—	360
黃國敦 (副行政總裁)	—	846	—	—	26	872
許琳* (常務副主席)	—	2,601	—	2,664	24	5,289
徐志宏 <sup>△</sup> (聯席行政總裁)	—	2,412	—	1,464	12	3,888
楊興文	—	360	—	—	—	360
<b>非執行董事：</b>						
鄭家純	360	—	—	—	—	360
Jean-Guy Carrier <sup>△</sup>	142	—	—	—	—	142
<b>獨立非執行董事：</b>						
鄭毓和 <sup>◎</sup>	148	—	—	—	—	148
郭志成*	177	—	—	—	—	177
徐耀華 <sup>◎</sup>	148	—	—	—	—	148
謝湧海	360	—	—	—	—	360
曾鈺成*	100	—	—	—	—	100
王石 <sup>△</sup>	240	—	—	—	—	240
	1,675	8,989	—	4,128	86	14,878

\* 許琳、徐志宏、馬超及金孝賢分別於二零二零年四月一日、二零二零年九月一日、二零二一年二月一日及二零二一年九月一日獲委任為本公司執行董事。郭志成及曾鈺成分別於二零二零年五月二十九日及二零二零年九月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。

<sup>△</sup> 聯席行政總裁厲劍峰、常務副主席許琳及聯席行政總裁徐志宏分別於二零二零年九月一日、二零二一年二月一日及二零二一年九月一日辭任本公司執行董事。Jean-Guy Carrier及鄭家純分別於二零二零年五月二十三日及二零二一年三月十九日辭任本公司非執行董事。王石已於二零二零年九月一日辭任本公司獨立非執行董事。

<sup>◎</sup> 鄭毓和及徐耀華於二零二零年五月二十九日退任本公司獨立非執行董事。

<sup>#</sup> 馬超已於二零二一年三月二十九日獲委任為常務副主席。金孝賢已於二零二一年三月十二日獲委任為聯席行政總裁，並自二零二一年九月一日起由聯席行政總裁調任為本公司行政總裁。厲劍峰由本公司行政總裁調任為聯席行政總裁，自二零二零年六月十六日起生效。徐志宏於二零二零年六月十六日獲委任為本公司聯席行政總裁，並於二零二零年九月一日由本公司聯席行政總裁調任為行政總裁，其後於二零二一年三月十二日由本公司行政總裁調任為聯席行政總裁。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 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。

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，許琳及徐志宏辭任後，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。

於截至二零二一年及二零二零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。於截至二零二一年及二零二零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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，五名最高薪僱員包括四名董事(二零二零年：三名董事)，彼等之薪酬詳情載於上文附註12。截至二零二一年十二月三十一日止年度，其餘一名(二零二零年：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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
薪金、紅利、津貼及實物福利	1,122	2,362
定額供款退休計劃之供款	18	33
以股份為基礎付款的開支	956	—
	<b>2,096</b>	<b>2,395</b>

### 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	
	二零二一年	二零二零年
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	—	2
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	—
	1	2

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，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上述非董事及非主要行政人員最高薪僱員的薪酬披露。截至二零二零年十二月三十一日止年度，在該員工辭任後，已授出但未歸屬的購股權全部被沒收及於損益撥回。概無購股權獲行使，其辭任後不再符合購股權計劃的資格。

於截至二零二一年及二零二零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。於截至二零二一年及二零二零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二零二一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% (二零二零年：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 (二零二零年：港幣2,000,000元) 的應課稅溢利按8.25% (二零二零年：8.25%) 的稅率繳稅，其餘應課稅溢利則按16.5% (二零二零年：16.5%) 的稅率繳稅。

截至二零二一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% (二零二零年：25%) 繳納中國企業所得稅。

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 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。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅		
本年度	180	3,266
過往年度超額撥備(附註)	—	(4,747)
	180	(1,481)
中國企業所得稅		
本年度	1,338	1,998
過往年度超額撥備	(1,234)	—
	104	1,998
中國土地增值稅	9,159	796
	9,443	1,313
遞延稅項(附註33)	(3,598)	(2,869)
年內稅項開支(抵免)	5,845	(1,556)

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>所得稅開支(抵免)對賬</b>		
來自持續經營業務之除稅前(虧損)溢利	(28,520)	13,363
按不同司法權區之法定稅率計算之稅項	(5,331)	1,007
由地方機關頒佈之較低稅率	(165)	(165)
土地增值稅	9,159	796
土地增值稅之企業所得稅影響	(2,261)	(193)
毋須繳稅收入	(1,550)	(563)
不可扣稅開支	3,608	2,970
動用過往未確認之稅項虧損	(1,791)	(2,937)
未確認稅項虧損	5,410	2,304
過往年度超額撥備	(1,234)	(4,747)
其他	—	(28)
所得稅開支(抵免)	5,845	(1,556)

附註：於二零二零年五月，香港稅務局與本集團就若干可扣稅開支作出稅務處理，而過往年度已就該等開支作出稅務撥備。因此，相關撥備已於截至二零二零年十二月三十一日止年度撥回。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 15. 股息

於截至二零二一年及二零二零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，自報告期末以來亦無建議任何股息(二零二零年：無)。

## 16. 本公司權益持有人應佔每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據年內本公司權益持有人應佔本年度(虧損)溢利及截至二零二一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(二零二零年：667,493,427股)計算得出。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團應佔每股攤薄虧損乃根據本公司權益持有人應佔本集團年內虧損計算得出。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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，已終止經營業務及本集團應佔每股攤薄盈利乃根據本公司權益持有人應佔的已終止經營業務及本集團的年內溢利計算得出。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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>(虧損)盈利</b>		
計算每股基本(虧損)盈利所用的本公司權益持有人應佔(虧損)溢利		
來自持續經營業務	<b>(33,656)</b>	17,237
來自已終止經營業務	—	15,319
本公司權益持有人應佔(虧損)溢利	<b>(33,656)</b>	32,556

	股份數目	
	二零二一年	二零二零年
<b>股份：</b>		
計算每股基本(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>	667,493,427
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	<b>3,079,178</b>	4,113,013
計算每股攤薄(虧損)盈利所用的年內已發行普通股加權平均數	<b>670,604,408</b>	671,606,440

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 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	已發行普通/註冊股本	本公司應佔權益		主要業務
			直接	間接	
北京景星麟鳳*	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	香港	港幣1元	—	100%	貿易業務
大唐西市酒業國際貿易(深圳)有限公司**	中國	人民幣5,000,000元	—	100%	貿易業務
網上絲綢之路有限公司	香港	港幣1元	—	100%	貿易業務
西安絲綢之路商務信息諮詢有限公司**	中國	人民幣40,000,000元	—	100%	物業投資
Wealthy Forest-Puy Bardens SAS	法國	4,630,000歐元	—	100%	葡萄園業務
西安大唐西市實業有限公司 <sup>^</sup> (「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

\* 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。

<sup>^</sup> 於截至二零二零年十二月三十一日止年度收購(附註37)。

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二零二一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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 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

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	
	二零二一年	二零二零年
非控股權益之擁有權權益比例	30%	30%
	港幣千元	港幣千元
流動資產	2,610,011	1,376,262
非流動資產	40,206	36,227
流動負債	(1,009,865)	(1,168,153)
非流動負債	(1,390,941)	—
資產淨值	249,411	244,336
非控股權益之賬面值	74,823	73,301
	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零二零年 三月十二日至 二零二零年 十二月三十一日 期間 港幣千元
收益／收入	57,478	21,378
開支	(59,666)	(27,822)
年／期內虧損	(2,188)	(6,444)
其他全面收益	7,264	16,743
全面收益總額	5,076	10,299
非控股權益應佔年／期內虧損	(656)	(1,933)
非控股權益應佔全面收入總額	1,523	3,090
已付非控股權益股息	—	—
以下各項(所用)所得現金流量淨額：		
經營活動	(964,886)	(66,556)
投資活動	—	73,365
融資活動	836,811	128,329
現金流入總淨額	(128,075)	135,138

# 綜合財務報表附註

截至二零二一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 港幣千元	樓宇 港幣千元	小計 港幣千元	租賃裝修 港幣千元	傢具、裝置及辦公室設備 港幣千元	廠房、機器及工 廠設備 港幣千元	汽車 港幣千元	樓宇 港幣千元	永久業權土地 港幣千元	生產性植物 港幣千元	小計 港幣千元	
於二零二一年十二月三十一日												
於二零二一年一月一日，成本扣除												
累計折舊及減值	64,213	6,423	70,636	263	346	2,235	1,698	31,675	1,201	5,343	42,761	113,397
添置	—	6,814	6,814	—	—	12	—	—	—	—	12	6,826
折舊	(2,062)	(6,171)	(8,233)	(216)	(96)	(15)	(966)	(1,662)	—	(311)	(3,266)	(11,499)
匯兌調整	1,886	38	1,924	117	4	(154)	22	(535)	(3)	(349)	(898)	1,026
於二零二一年十二月三十一日， 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
於二零二一年十二月三十一日： 成本	74,358	14,331	88,689	1,097	2,498	2,820	5,636	37,157	1,198	6,044	56,450	145,139
累計折舊及減值	(10,321)	(7,227)	(17,548)	(933)	(2,244)	(742)	(4,882)	(7,679)	—	(1,361)	(17,841)	(35,389)
賬面淨值	64,037	7,104	71,141	164	254	2,078	754	29,478	1,198	4,683	38,609	109,750

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 18. 物業、廠房及設備(續)

	使用權資產			自有資產								
	租賃土地 港幣千元	樓宇 港幣千元	小計 港幣千元	租賃裝修 港幣千元	傢具、裝置及辦公室設備 港幣千元	廠房、機器及工廠 設備 港幣千元	汽車 港幣千元	樓宇 港幣千元	永久業權土地 港幣千元	生產性植物 港幣千元	小計 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年十二月三十一日												
於二零二零年一月一日，成本扣除累計折舊及減值	62,116	17,279	79,395	2,376	381	2,185	—	31,008	1,102	5,209	42,261	121,656
源自收購共同控制的附屬公司之添置(附註37)	—	—	—	—	132	—	1,621	—	—	—	1,753	1,753
添置	—	—	—	—	—	52	707	—	—	—	759	759
租賃終止	—	(2,138)	(2,138)	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,138)
折舊	(1,924)	(8,851)	(10,775)	(2,139)	(181)	(166)	(705)	(1,582)	—	(299)	(5,072)	(15,847)
匯兌調整	4,021	133	4,154	26	14	164	75	2,249	99	433	3,060	7,214
於二零二零年十二月三十一日，成本扣除累計折舊及減值	64,213	6,423	70,636	263	346	2,235	1,698	31,675	1,201	5,343	42,761	113,397
於二零二零年十二月三十一日：												
成本	72,201	18,425	90,626	9,959	2,481	2,975	5,494	37,922	1,201	6,492	66,524	157,150
累計折舊及減值	(7,988)	(12,002)	(19,990)	(9,696)	(2,135)	(740)	(3,796)	(6,247)	—	(1,149)	(23,763)	(43,753)
賬面淨值	64,213	6,423	70,636	263	346	2,235	1,698	31,675	1,201	5,343	42,761	113,397

於二零二一年十二月三十一日，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19,429,000元(二零二零年：約港幣22,258,000元)。鑒於酒業及貿易分部於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度虧損，已進行減值評估。於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無作出進一步減值虧損。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。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 19. 投資物業

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日的賬面值	50,392	52,377
於損益確認的公平值變動	(4,097)	(5,173)
匯兌調整	1,441	3,188
於十二月三十一日的賬面值	47,736	50,392

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二零二一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進行的估值重新估算為約港幣47,736,000元(二零二零年：約港幣50,392,000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42。

### 公平值層級

截至二零二一年及二零二零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。

截至二零二一年及二零二零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56,304元 (二零二零年： 港幣59,425元)

每平方米售價大幅增加(減少)將導致投資物業公平值大幅上升(下降)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 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。

### (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
於二零二一年一月一日	64,213	6,423	70,636
添置	—	6,814	6,814
折舊	(2,062)	(6,171)	(8,233)
匯兌調整	1,886	38	1,924
於二零二一年十二月三十一日	64,037	7,104	71,141
於二零二零年一月一日	62,116	17,279	79,395
租賃終止	—	(2,138)	(2,138)
折舊	(1,924)	(8,851)	(10,775)
匯兌調整	4,021	133	4,154
於二零二零年十二月三十一日	64,213	6,423	70,636

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 20. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

### (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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日的賬面值	6,966	17,653
新租賃	6,814	—
年內確認利息增加	185	425
租賃終止	—	(2,172)
付款	(6,599)	(9,269)
匯兌調整	(148)	329
於十二月三十一日的賬面值(附註30)	7,218	6,966
分析為：		
— 流動部分	4,305	6,046
— 非流動部分	2,913	920

租賃負債的到期日分析於綜合財務報表附註46披露。

### (c) 就租賃於損益確認的金額如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
租賃負債利息	185	425
使用權資產折舊開支	8,233	10,775
與短期租賃有關的開支	268	148
於損益確認的總金額	8,686	11,348

### (d) 租賃現金流出總額於綜合財務報表附註41(c)披露。

### (e) 租賃承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團短期租賃下承擔為約港幣528,000元(二零二零年：港幣185,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 20. 租賃(續)

### 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。本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認的租金收入為約港幣8,475,000元(二零二零年：約港幣5,674,000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。

於年末，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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內	1,499	3,039

## 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>二零二一年十二月三十一日</b>					
於二零二一年一月一日的成本，扣除累計攤銷	—	76,227	1,409	83	77,719
本期間攤銷撥備	—	(4,986)	(1,426)	(83)	(6,495)
匯兌調整	—	2,198	17	—	2,215
<b>賬面淨值</b>	<b>—</b>	<b>73,439</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>73,439</b>
<b>於二零二一年十二月三十一日：</b>					
成本	500	101,296	14,479	500	116,775
累計攤銷	(500)	(27,857)	(14,479)	(500)	(43,336)
<b>賬面淨值</b>	<b>—</b>	<b>73,439</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>73,439</b>
<b>二零二零年十二月三十一日</b>					
於二零二零年一月一日的成本，扣除累計攤銷	—	76,093	3,957	250	80,300
本期間攤銷撥備	—	(4,653)	(2,660)	(167)	(7,480)
匯兌調整	—	4,787	112	—	4,899
<b>賬面淨值</b>	<b>—</b>	<b>76,227</b>	<b>1,409</b>	<b>83</b>	<b>77,719</b>
<b>於二零二零年十二月三十一日：</b>					
成本	484	98,358	14,062	578	113,482
累計攤銷	(484)	(22,131)	(12,653)	(495)	(35,763)
<b>賬面淨值</b>	<b>—</b>	<b>76,227</b>	<b>1,409</b>	<b>83</b>	<b>77,719</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 21. 無形資產 (續)

品牌的餘下攤銷期使用年期有限，於二零二一年十二月三十一日為14.5年(二零二零年：15.5年)，賬面值約為港幣73,439,000元(二零二零年：約港幣76,227,000元)。

## 22. 商譽

	拍賣業務 港幣千元
二零二一年十二月三十一日	
於二零二一年一月一日的成本，扣除累計減值 匯兌調整	137,111 4,096
賬面淨值	141,207
於二零二一年十二月三十一日：	
成本	177,207
累計減值	(36,000)
賬面淨值	141,207
二零二零年十二月三十一日	
於二零二零年一月一日的成本，扣除累計減值 匯兌調整	128,563 8,548
賬面淨值	137,111
於二零二零年十二月三十一日：	
成本	173,111
累計減值	(36,000)
賬面淨值	137,111



## 22. 商譽(續)

### 商譽減值測試

#### 拍賣業務現金產生單位

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6%（二零二零年：3%）。就現金流預測採用之除稅前折現率為21.3%（二零二零年：21.7%）。用於推算拍賣業務五年期後現金流的增長率為2%（二零二零年：3%）。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。

計算截至二零二一年及二零二零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。

根據商譽減值測試結果，於二零二一年十二月三十一日，拍賣業務現金產生單位可收回金額高於其賬面值約港幣65,662,000元（二零二零年：港幣74,815,000元）。因此，於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無確認減值。

管理層認為用於拍賣業務現金產生單位使用價值計算的主要假設的任何合理可能變動不會導致於二零二一年及二零二零年十二月三十一日出現減值虧損。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一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	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動部分			
— 非上市股本投資	23(a)	7,711	—
流動部分			
— 上市股本投資	23(b)	960	—
		<b>8,671</b>	—

### (a) 非上市股本投資

於二零二零年十二月三十一日，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。

於二零二一年九月二十日，本集團已與獨立第三方協商並訂立協議，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享有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17,993,000元）。

非上市股本於二零二一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重估。

### (b) 上市股本投資

於二零二一年十二月三十一日，上市股本投資於香港上市。上市股本投資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。

誠如綜合財務報表附註10所披露，截至二零二一年十二月三十一日止年度，上市股本投資活動的買賣錄得收益約港幣244,000元（二零二零年：約港幣573,000元）及未變現公平值收益約港幣161,000元（二零二零年：無）。

有關公平值計量的詳情，請參閱綜合財務報表附註45。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 24. 發展中物業及持作銷售的已竣工物業

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
發展中物業		
— 流動部分	<b>1,775,340</b>	1,002,458
— 非流動部分	<b>22,802</b>	19,527
	<b>1,798,142</b>	1,021,985
持作銷售的已竣工物業		
— 流動部分	<b>168,607</b>	176,835
	<b>1,966,749</b>	1,198,820
<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：		
— 一年內	<b>1,045,895</b>	—
— 一年後	<b>729,445</b>	1,002,458
	<b>1,775,340</b>	1,002,458

發展中物業及持作銷售的已竣工物業乃透過香港大唐西市收購事項(定義見綜合財務報表附註37)收購。收購事項的詳情載於綜合財務報表附註37。

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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團約港幣1,775,340,000元(二零二零年：約港幣1,002,458,000元)之發展中物業(包括相關土地使用權)及持作出售的已竣工物業約港幣32,112,000元(二零二零年：零)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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 25. 存貨

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
酒類	14,341	18,222
商品及待售藝術品	29,213	29,625
	<b>43,554</b>	<b>47,847</b>

## 26. 應收賬款及其他應收款項

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收賬款			
— 應收客戶款項		33,403	28,325
— 應收利息		87,150	55,182
虧損撥備		(18,119)	(3,632)
	26(a)	<b>102,434</b>	<b>79,875</b>
其他應收款項		1,105,223	540,367
虧損撥備		(17,829)	(204)
	26(b)	<b>1,087,394</b>	<b>540,163</b>
		<b>1,189,828</b>	<b>620,038</b>

## 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及酒類貿易的應收款項。

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質押拍賣品作抵押。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。

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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的應收賬款包括應收關連方結餘約港幣6,321,000元(二零二零年：約港幣3,595,000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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
未開發票	6,878	6,214
0-30日	12,426	9,997
31-90日	3,131	12,574
91-180日	13,898	15,821
181-360日	19,530	21,378
360日以上	46,571	13,891
	<b>102,434</b>	<b>79,875</b>



# 綜合財務報表附註

截至二零二一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)

應收賬款之虧損撥備變動如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於年初	3,632	—
減值虧損淨額	14,415	3,632
匯兌調整	72	—
於年末	18,119	3,632

預期信貸虧損之詳情於綜合財務報表附註46披露。

### (b) 其他應收款項

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
藝術品融資業務之預付委託方款項	26(b)(i)	445,867	481,036
應收利息		6,680	8,682
其他應收款項		22,163	18,501
按金		2,541	4,749
預付款項	26(b)(ii)	627,972	27,399
虧損撥備		(17,829)	(204)
		1,087,394	540,163

## 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%(二零二零年：8%至22%)。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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團在繼續催促若干委託方其長期未償還餘額時，已就該等餘額採取法律行動。然而，考慮到該等預付委託方款項及相關應收利息的信用風險增加，截至二零二零年十二月三十一日止年度，應收該等委託方的尚未償還結餘為約港幣8,817,000元的預付委託方款項及相關應收利息被撇銷。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，除與上述被撇銷結餘有關的抵押拍賣品外，截至二零二零年十二月三十一日止年度來自委託人的抵押拍賣品的可變現淨值高於任何未清償結餘的賬面值。

除所述者外，於二零二一年十二月三十一日，根據相關應收款項的到期日，約1.4%(二零二零年：約4.1%)預付款項的賬齡超過180天，而所有其餘結餘均尚未到期。概無就其餘結餘作出進一步撥備。

- (ii) 於二零二一年十二月三十一日，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546,568,000元(二零二零年：約港幣11,831,000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78,512,000元(二零二零年：約港幣11,534,000元)。

其他應收款項之虧損撥備變動如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於年初	204	—
減值虧損淨額	17,577	204
匯兌調整	48	—
於年末	17,829	204

預期信貸虧損之詳情於綜合財務報表附註46披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 27. 應收貸款

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
無抵押貸款			
— 按固定年利率12%計算的貸款，以人民幣計值	27(a)	—	7,488
— 按固定年利率12%計算的貸款，以港幣計值	27(b)	13,000	—
		<b>13,000</b>	<b>7,488</b>

附註：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，應收貸款為向獨立第三方借出的人民幣6,300,000元（相當於約港幣7,488,000元）。該貸款為無抵押，須於6個月內償還，並按固定年利率12%計息。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已與獨立第三方達成協議，使用一間中國公司的股權清償應收貸款。股權的詳情於綜合財務報表附註23(a)披露。

- (b) 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，為無擔保，於1年內償還，並按固定年利率12%計息。

## 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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
現金及銀行結餘	28,124	193,396
現金及現金等價物	<b>28,124</b>	<b>193,396</b>
港幣	1,168	37,139
人民幣	26,930	154,265
其他貨幣	26	1,992
	<b>28,124</b>	<b>193,396</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 30. 應付賬款及其他應付款項

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應付賬款	30(a)	119,038	167,532
應計費用		12,785	8,981
租賃負債	20	7,218	6,966
應付利息	30(b)	3,948	46,215
其他應付款項	30(c)	142,568	83,175
已收按金		7,191	6,993
合約負債	30(d)	353,951	90,326
預收款項		2,125	1,368
		<b>648,824</b>	411,556
分析為：			
— 流動部分		645,911	410,636
— 非流動部分		2,913	920
		<b>648,824</b>	411,556

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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0-30日	13,149	12,268
31-90日	27,067	25,721
91-180日	32,933	47,666
181-360日	15,487	10,500
360日以上	30,402	71,377
	<b>119,038</b>	167,532

- (b) 於截至二零二零年及二零二一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)之貸款利息延期結算。於二零二零年十二月三十一日，結餘主要為應付銀行貸款利息約港幣43,953,000元。於二零二一年九月，有關銀行貸款應付利息已悉數結清及並無逾期。

於二零二一年十二月三十一日，結餘指從銀行提取的新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貸款利息。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一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：(續)

- (c) 於二零二一年十二月三十一日，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49,413,000元(二零二零年：約港幣38,858,000元)及約港幣29,498,000元(二零二零年：約港幣28,642,000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，待歸還的相關預收墊款人民幣40,000,000元(相當於港幣48,960,000元)尚未支付，並於二零二一年十二月三十一日列入其他應付款項。

- (d) 合約負債的詳情如下：

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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。當滿足本集團的收入確認標準時，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號與客戶訂立的合約負債的變動(不包括於同一期間內發生的增加及減少)如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於年初	90,326	—
收購共同控制的附屬公司	—	1,443
終止銷售合約	(85,680)	—
確認為收入	(135)	—
預收收入	349,535	88,883
匯兌調整	(95)	—
於年末	353,951	90,326

於二零二一年十二月三十一日，分配予未履行履約責任的交易價格總額約為港幣576,270,000元(二零二零年：約港幣92,238,000元)。本集團預期分配予未履行履約責任的交易價格將於一年或更短時間內確認為收入。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 31. 計息借款

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
有抵押銀行貸款			
— 按浮動年利率6.18%計息的銀行貸款 (「銀行貸款一」)	(a), (f)	—	711,793
— 按浮動年利率7%計息的銀行貸款 (「銀行貸款二」)	(b), (f)	696,089	—
— 按浮動年利率6.3%計息的銀行貸款 (「銀行貸款三」)	(c), (f)	733,053	—
		<b>1,429,142</b>	711,793
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), (f)	224,420	—
— 按固定年利率12%計息的其他貸款 (「其他貸款二」)	(e), (f)	5,500	—
		<b>229,920</b>	—
		<b>1,659,062</b>	711,793
分析為：			
— 即期部分		268,121	711,793
— 非即期部分		1,390,941	—
		<b>1,659,062</b>	711,793

附註：

- (a) 銀行貸款一按浮動年利率6.18%計息(為中國人民銀行(「中國人民銀行」)所報的貸款利率上浮30%)，須於一年內償還及以本集團持有之發展中物業擔保，其於二零二零年十二月三十一日之賬面值約為港幣1,002,458,000元。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，銀行貸款一已結付及由銀行貸款三代替。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 31. 計息借款(續)

附註：(續)

- (b) 銀行貸款二按浮動年利率7%計息(為中國人民銀行所報的貸款利率加3.15%)，須於三年內償還及以下文所述擔保：
- (i) 本集團持有之發展中物業，有關物業於二零二一年十二月三十一日之賬面值約為港幣729,445,000元(二零二零年：零)；
  - (ii) 本集團持有之竣工物業，有關物業於二零二一年十二月三十一日之賬面值約為港幣32,112,000元(二零二零年：零)；
  - (iii) 由本集團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」)持有的物業，於銀行貸款二開始日期的估計價值約為港幣1,291,892,000元(二零二零年：零)；
  - (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。
- (c) 銀行貸款三按浮動年利率6.3%計息(為中國人民銀行所報的貸款利率加1.65%)，須於三年內償還及以下文所述擔保：本集團持有之發展中物業，有關物業於二零二一年十二月三十一日之賬面值約為港幣1,045,895,000元(二零二零年：零)。
- (d) 其他貸款一按浮動年利率7.98%計息，須於兩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。
- (e) 其他貸款二由本公司的一間附屬公司提取，年利率為12%，將於一個月內償還，並由本公司提供的公司擔保作為抵押。
- (f) 有抵押銀行貸款及其他貸款乃以人民幣計值，惟其他貸款二乃以港幣計值。

## 32. 應付貸款

於二零二一年十月二十二日，本公司與獨立第三方訂立認購協議，發行本金額為港幣500,000的元票面年利率為4.5%的債券(「債券」)，將於發行日期的首個週年日到期。債券的發行已於二零二一年十月二十八日完成。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一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	可扣減企業 所得稅之捐贈 港幣千元	土地增 值稅 港幣千元	投資物業 重估 港幣千元	收購附屬公司 後公平值調整 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年一月一日	—	—	—	(922)	(20,010)	(20,932)
收購共同控制的附屬公司(附註37)	4,581	745	9,433	—	—	14,759
計入(扣除自)損益的遞延稅項	1,047	28	(1,327)	1,293	1,828	2,869
匯兌調整	362	51	546	12	(1,226)	(255)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	<b>5,990</b>	<b>824</b>	<b>8,652</b>	<b>383</b>	<b>(19,408)</b>	<b>(3,559)</b>
計入(扣除自)損益的遞延稅項	(454)	(836)	2,261	1,024	1,603	3,598
匯兌調整	172	12	293	28	(555)	(50)
於二零二一年十二月三十一日	<b>5,708</b>	<b>—</b>	<b>11,206</b>	<b>1,435</b>	<b>(18,360)</b>	<b>(11)</b>

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分析為：		
遞延稅項資產	<b>18,349</b>	15,849
遞延稅項負債	<b>(18,360)</b>	(19,408)
	<b>(11)</b>	(3,559)

### (a) 稅項虧損

本集團於香港產生的稅項虧損約港幣121,340,000元(二零二零年：約港幣99,008,000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9,982,000元(二零二零年：約港幣7,607,000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24,946,000元(二零二零年：約港幣26,969,000元)，將於一至五年屆滿，可抵銷未來應課稅溢利。

於二零二一年十二月三十一日，本集團已就物業發展分部的中國稅項虧損約港幣22,832,000元(二零二零年：約港幣23,960,000元)確認遞延稅項資產。於二零二一年十二月三十一日，本集團尚未就餘下的稅務虧損約港幣133,436,000元(二零二零年：約港幣109,624,000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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 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。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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。於二零二一年十二月三十一日，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35,938,000元(二零二零年：約港幣31,925,000元)。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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已發行及繳足： 667,525,230股(二零二零年：667,525,230股) 每股面值港幣0.5元之普通股	<b>333,763</b>	333,763

本公司股本的變動概要如下：

	已發行 股份數目	股本 港幣千元
於二零二零年一月一日	667,459,230	333,730
行使購股權	(a) 66,000	33
於二零二零年十二月三十一日、二零二一年一月一日 及二零二一年十二月三十一日	<b>667,525,230</b>	<b>333,763</b>

附註：

- (a) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，可認購24,000股及42,000股每股面值港幣0.50元之股份之購股權分別按每股港幣3.00元及港幣3.71元行使。該等股份在所有方面與其他股份享有同等地位。

## 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。

根據計劃目前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。

於二零二零年四月七日，向合資格參與者授出3,750,000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%分別於二零二一年三月三十一日、二零二二年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日後歸屬。就餘下750,000份購股權而言，該等購股權的40%於二零二零年九月三日後歸屬，而餘下30%則分別於二零二一年九月三日及二零二二年九月三日後歸屬。行使價為港幣5.290元，與本公司普通股於授出日期的收市價相若。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一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)

於二零二零年六月十六日，向合資格參與者授出2,600,000份購股權，有效期為自授出日期起計十年。該等購股權的25%分別於授出日期起計的第一、第二、第三及第四個週年日歸屬。行使價為港幣4.870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。

於年內以下購股權尚未根據計劃予以行使：

	二零二一年		二零二零年	
	加權 平均行使價 每股港幣元	購股權數目 千份	加權 平均行使價 每股港幣元	購股權數目 千份
於一月一日	<b>3.740</b>	<b>15,850</b>	3.404	15,466
於年內授出	<b>4.494</b>	<b>7,500</b>	5.118	6,350
於年內沒收	<b>5.095</b>	<b>(5,600)</b>	4.346	(5,900)
於年內行使	—	—	3.452	(66)
於十二月三十一日	<b>3.631</b>	<b>17,750</b>	3.740	15,850

就於截至二零二零年十二月三十一日止年度行使的購股權而言，於行使當日的加權平均股價為每股港幣4.696元。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一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)

於報告期末尚未行使的購股權的行使價及行使期如下：

二零二一年

購股權數目 千份	行使價 港幣元	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
3,000	4.494	二零二二年三月二十九日 — 二零三一年四月十一日
2,000	4.494	二零二二年三月十二日 — 二零三一年四月十一日
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	二零二二年八月三十一日 — 二零三一年八月三十一日

二零二零年

購股權數目 千份	行使價 港幣元	行使期
10,250	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
3,000	5.290	二零二一年四月一日至二零三零年四月六日
2,600	4.870	二零二一年六月十六日至二零三零年六月十五日

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	二零二零年 四月七日	二零二零年 六月十六日	二零二一年 四月十二日	二零二一年 九月一日
股息率(%)	0	0	0	0	0
預期波幅(%)	43.56	36.34	36.27	44.80	44.95
無風險利率(%)	1.69	1.32	1.12	1.24	1.15
承授人退出率(%)	0	0	0	0	0
計量日期公平值(港幣千元)	22,750	8,474	5,210	12,494	2,634
行使價(港幣元)	3.000	5.290	4.870	4.494	4.494

# 綜合財務報表附註

截至二零二一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)

於截至二零二一年十二月三十一日止年度根據計劃授出的購股權的公平值詳情列載如下：

授出日期	於截至二零二一年十二月三十一日止年度授出的購股權千份	估計每股公平值 港幣元	估計公平值 港幣千元	
<b>董事</b>				
馬超	二零二一年四月十二日	3,000	2.154	6,462
金孝賢	二零二一年四月十二日	2,000	2.017	4,034
小計	5,000		10,496	
<b>僱員總計</b>				
僱員	二零二一年四月十二日	1,000	1.998	1,998
僱員	二零二一年九月一日	1,500	1.756	2,634
小計	2,500		4,632	
	7,500		15,128	

緊接二零二一年四月十二日及二零二一年九月一日(購股權授出日期)前，本公司股份收市價分別為港幣4.60元及港幣4.02元。

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，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認以股份為基礎開支約港幣7,301,000元(二零二零年：約港幣4,128,000元)。

此外，於本公司董事許琳及徐志宏分別於二零二一年二月一日及二零二一年九月一日辭任董事後，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4,686,000元(二零二零年：無)已於截至二零二一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1,270,000元(二零二零年：約港幣9,578,000元)已於截至二零二一年十二月三十一日止年度在累計虧損中撥回。

## 35. 按權益結算以股份為基礎交易 (續)

於二零二一年十二月三十一日，本公司於計劃項下有17,750,000份(二零二零年：15,850,000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17,750,000股(二零二零年：15,850,000股)本公司普通股以及額外股本港幣8,875,000元(二零二零年：港幣7,925,000元)及股份溢價約港幣55,580,000元(二零二零年：約港幣51,357,000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17,750,000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2.66%。

## 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。
- (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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 37. 共同控制下之業務合併

於二零二零年三月十二日，本集團以現金代價約港幣212,000,000元向大唐西市文投的直接全資附屬公司大唐西市國際集團有限公司收購香港大唐西市實業控股有限公司（連同其附屬公司，統稱「大唐西市實業集團」）100%股權（「香港大唐西市收購事項」），乃因本集團計劃強化其於中國策略重點區域的文化相關房地產投資及發展。由於本集團及大唐西市實業集團在收購事項前後均受大唐西市文投共同控制，故該業務合併已被視為共同控制下的業務合併。

本集團選擇採用權益集合法對共同控制下的合併進行核算，大唐西市實業集團的業績由本集團自收購之日（即本集團取得控制權之日）起合併，並繼續合併至該控制權終止之日。

於完成日期，現金代價與大唐西市實業集團資產淨值（不包括非控股權益）之賬面值之間之差額已於合併儲備中確認，金額約為港幣179,433,000元。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 37. 共同控制下之業務合併(續)

大唐西市實業集團於收購事項日期之資產及負債賬目詳情如下：

	於二零二零年 三月十二日 港幣千元
物業、廠房及設備	1,753
遞延稅項資產	14,759
發展中物業	866,022
持作銷售的已竣工物業	175,310
應收賬款及其他應收款項	32,060
應收貸款	72,743
受限制銀行存款	2,422
現金及現金等價物	3,632
應付賬款及其他應付款項	(330,560)
計息借款	(667,714)
稅項負債	(65,852)
大唐西市實業集團之資產淨值(附註)	104,575
非控股權益	(72,052)
已確認合併儲備	32,523
	179,433
	211,956
結付方式：	
現金	148,455
已付按金	63,501
	211,956
收購事項產生的現金流出淨額：	
現金代價	(211,956)
過去年度已付按金	63,501
已收購現金及現金等價物	3,632
	(144,823)

倘於截至二零二零年十二月三十一日止年度生效的業務合併於二零二零年一月一日進行，則本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的收益及溢利將分別約為港幣199,630,000元及港幣28,880,000元。

附註：金額不包括本集團於業務合併後繳足的大唐西市實業集團的註冊資本部分。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 38. 已終止經營業務

### 出售工程服務分部

於二零一九年十二月三十日，本集團訂立買賣協議，以出售其於太元拓展有限公司及其附屬公司（統稱「太元集團」）的全部股本權益予獨立第三方Harbour Front Limited，代價約為港幣16,756,000元。太元集團開展本集團所有提供海事工程服務（即工程服務分部）的業務。

太元集團截至出售事項完成日期的業績，在本集團的綜合損益及其他全面收益表中列作為已終止經營業務入賬。出售事項已於二零二零年二月三日完成。

太元集團於報告期間的業績如下：

	二零二零年 港幣千元
來自太元集團之期內溢利	—
出售太元集團之收益	<u>15,319</u>
來自已終止經營業務之期內溢利	<u>15,319</u>
每股盈利：	
基本，來自已終止經營業務	2.30港仙
攤薄，來自已終止經營業務	<u>2.28港仙</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 39. 或然負債

於二零二零年三月完成收購大唐西市實業集團之前，大唐西市實業集團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，大唐西市實業集團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，大唐西市實業集團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。

於年末，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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
物業買家就不合規事宜作出的潛在索償	2,422	3,137

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 40. 財務擔保

於報告期末，本集團已授出的財務擔保如下：

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
就大唐西市實業集團物業的若干買家的按揭融資提供的擔保	(a)	176,340	181,455
就一名關連方的貸款融資提供的擔保	(b)	361,080	356,550
		<b>537,420</b>	<b>538,005</b>

附註：

- (a) 大唐西市實業集團就若干銀行為大唐西市實業集團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，則大唐西市實業集團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，則大唐西市實業集團有責任向銀行償還有關款項。大唐西市實業集團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) 大唐西市實業集團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367,200,000元）的銀行貸款提供財務擔保，而於二零二一年十二月三十一日的銀行貸款的相關結餘為人民幣295,000,000元（相當於港幣361,080,000元）（二零二零年：人民幣300,000,000元（相當於港幣356,550,000元））。同時，大唐西市文投為大唐西市實業集團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二零二零年二月二十一日之通函內。

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 41. 綜合現金流量表附註

### (a) 主要非現金交易

- (i) 於截至二零二一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6,814,000元(二零二零年：無)及港幣6,814,000元(二零二零年：無)。
- (ii) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團就按公平值計入損益的金融資產的非現金添置為人民幣6,300,000元(相當於約港幣7,488,000元)，作為對應收貸款的結清。該結清的詳情載於綜合財務報表附註23(a)及27。
- (iii) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團收購一間非全資附屬公司的非控股權益，代價為港幣4,780,000元，已由本集團的存貨結付。

### (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>二零二一年</b>				
於二零二一年一月一日	—	711,793	6,966	718,759
銀行及其他計息借款開始	—	1,636,461	—	1,636,461
新租賃	—	—	6,814	6,814
發行應付債券	500	—	—	500
融資現金流量變動	—	(724,741)	(6,414)	(731,155)
匯兌變動	—	35,549	(148)	35,401
利息開支	—	—	185	185
分類為經營現金流量的已付利息	—	—	(185)	(185)
於二零二一年十二月三十一日	500	1,659,062	7,218	1,666,780
<b>二零二零年</b>				
於二零二零年一月一日	—	—	17,653	17,653
收購受共同控制的附屬公司所得增加	—	667,714	—	667,714
融資現金流量變動	—	—	(8,844)	(8,844)
終止租賃	—	—	(2,172)	(2,172)
匯兌變動	—	44,079	329	44,408
利息開支	—	—	425	425
分類為經營現金流量的已付利息	—	—	(425)	(425)
於二零二零年十二月三十一日	—	711,793	6,966	718,759



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 41. 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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
經營活動內	453	573
融資活動內	6,414	8,844
	<b>6,867</b>	<b>9,417</b>

## 42. 關連方交易

除該等綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團與關連方於年內訂立下列交易：

(a) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，租賃收入約港幣2,424,000元(二零二零年：約港幣2,536,000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284元(二零二零年：約港幣265元)。

### (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6,321,000元(二零二零年：約港幣3,595,000元)為於二零二一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1,003,000元(二零二零年：港幣1,003,000元)為於二零二一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。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，(i)的最高未付結餘為約港幣6,321,000元(二零二零年：港幣3,595,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 42. 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:

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
薪金、花紅、津貼及其他實物福利	9,301	10,664
以股份為基礎付款開支	1,207	4,128
定額供款退休計劃之供款	89	86
	<b>10,597</b>	<b>14,878</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。

## 43. 資本承擔

本公司於報告期末的資本承擔如下:

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
發展中物業的建築合約	852,776	1,343,562
向非上市股本投資注資(附註23(a))	17,993	—
	<b>870,769</b>	<b>1,343,562</b>

## 44. 按類別劃分的金融工具

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日,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投資為按公平值計入損益列賬的金融資產。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 45. 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
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元			
按公平值計入損益的 金融資產					
非上市股本投資	7,711		— 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	960		— 第一層	於活躍市場的報價	不適用
— 香港上市					

## 45. 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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度，第一層及第二層公平值計量之間並無轉移，在該兩個年度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級的經常性公平值計量的變動詳情如下：

	二零二一年 港幣千元
按公平值計入損益的金融資產 — 非上市股本投資	
於年初	—
非上市股本投資添置	7,488
匯兌調整	223
於年末	<u>7,711</u>

### (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合理相若，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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 46. 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、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。

### 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，於二零二一年十二月三十一日，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。

### 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。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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有關的信貸風險獲緩減，因為其以下文所討論的質押拍賣品作抵押。

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9%（二零二零年：7%）乃應收本集團最大客戶及應收賬款總額的約37%（二零二零年：31%）乃應收本集團五大客戶。



## 46. 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。

於二零二一年十二月三十一日，除酒業及貿易分部以及物業開發分部的貿易應收款項外(二零二零年：酒業及貿易分部)，管理層認為貿易應收款項中包含的來自客戶的本集團應收款項預期虧損率極微，因此並無必要對相關貿易應收款項計提減值撥備。

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

	即期	逾期		信貸減值	總計
		少於三個月	超過三個月		
<b>二零二一年十二月三十一日</b>					
預期信貸虧損率	0%	0%	9.2%	99.8%	
賬面總值(港幣千元)	963	647	4,963	12,059	18,632
預期信貸虧損(港幣千元)	—	—	457	12,032	12,489
<b>二零二零年十二月三十一日</b>					
預期信貸虧損率	0%	0%	25.3%	100%	
賬面總值(港幣千元)	855	129	14,225	33	15,242
預期信貸虧損(港幣千元)	—	—	3,599	33	3,632

#### 物業開發分部

	即期	逾期		信貸減值	總計
		少於三個月	超過三個月		
<b>二零二一年十二月三十一日</b>					
預期信貸虧損率	0%	0%	0%	67.5%	
賬面總值(港幣千元)	—	—	—	8,336	8,336
預期信貸虧損(港幣千元)	—	—	—	5,630	5,630

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 46. 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

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，於二零二一年十二月三十一日，逾期結餘約為港幣23,912,000元(二零二零年：約港幣46,164,000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。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，否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。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團就未付總額約港幣14,750,000元的若干應收賬項採取法律行動。本集團視該等未付結餘為信貸減值及須計提全年期預期信貸虧損。於二零二一年十二月三十一日，本集團為信貸減值應收賬項計提減值約港幣14,750,000元。

於二零二一年十二月三十一日，本集團就信貸風險顯著上升的債務人計提減值約港幣3,079,000元(二零二零年：約港幣204,000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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 46. 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	
於二零二一年 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	520,749	25,823	—	15,284	561,856
受限制銀行存款	2,668	—	—	—	2,668
現金及現金等價物	28,124	—	—	—	28,124
	<b>551,541</b>	<b>25,823</b>	<b>—</b>	<b>15,284</b>	<b>592,648</b>
於二零二零年 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	513,427	50,887	—	28,325	592,639
受限制銀行存款	2,586	—	—	—	2,586
現金及現金等價物	193,396	—	—	—	193,396
	<b>709,409</b>	<b>50,887</b>	<b>—</b>	<b>28,325</b>	<b>788,621</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 46. 財務風險管理目標及政策(續)

### 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。

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
於二零二一年十二月三十一日				
應付賬款及其他應付款項 (包括租賃負債)	290,062	2,973	—	293,035
計息借款	394,545	593,938	924,467	1,912,950
應付債券	523	—	—	523
財務擔保合約(附註)	361,080	—	—	361,080
	<b>1,046,210</b>	<b>596,911</b>	<b>924,467</b>	<b>2,567,588</b>
於二零二零年十二月三十一日				
應付賬款及其他應付款項 (包括租賃負債)	318,886	938	—	319,824
計息借款	711,793	—	—	711,793
財務擔保合約(附註)	356,550	—	—	356,550
	<b>1,387,229</b>	<b>938</b>	<b>—</b>	<b>1,388,167</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40(b)所述，大唐西市文投為大唐西市實業集團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，董事認為大唐西市實業集團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。於截至二零二一年及二零二零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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 47. 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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	5,656	4,469
於附屬公司之投資	1,148,977	1,135,091
	<b>1,154,633</b>	1,139,560
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	986	1,600
現金及銀行餘額	52	22,374
	<b>1,038</b>	23,974
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	5,145	6,031
應付債券(附註32)	500	—
	<b>5,645</b>	6,031
<b>流動(負債)資產淨值</b>	<b>(4,607)</b>	17,943
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>1,150,026</b>	1,157,503
<b>非流動負債</b>		
其他應付款項	2,639	—
<b>資產淨值</b>	<b>1,147,387</b>	1,157,503
<b>股本及儲備</b>		
股本(附註34)	333,763	333,763
儲備(附註)	813,624	823,740
<b>權益總額</b>	<b>1,147,387</b>	1,157,503

財務狀況表已於二零二二年三月三十一日獲董事會審批及授權刊發，由以下董事代表簽署：

金孝賢  
董事

黃國敦  
董事



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 47. 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
於二零二零年一月一日	1,569,589	1,264	21,689	24,959	(681,998)	935,503
年內虧損	—	—	—	—	(116,085)	(116,085)
行使購股權 (附註34及35)	302	—	—	(108)	—	194
於歸屬日期後在沒收購股權時轉撥購股權儲備 (附註35)	—	—	—	(9,578)	9,578	—
權益結算之購股權安排 (附註35)	—	—	—	4,128	—	4,128
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	<b>1,569,891</b>	<b>1,264</b>	<b>21,689</b>	<b>19,401</b>	<b>(788,505)</b>	<b>823,740</b>
年內虧損	—	—	—	—	(12,731)	(12,731)
於歸屬日期後在沒收購股權時轉撥購股權儲備 (附註35)	—	—	—	(1,270)	1,270	—
權益結算之購股權安排 (附註35)	—	—	—	2,615	—	2,615
於二零二一年十二月三十一日	<b>1,569,891</b>	<b>1,264</b>	<b>21,689</b>	<b>20,746</b>	<b>(799,966)</b>	<b>813,624</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，超過本公司作為代價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。

# 五年財務概要

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				
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (經重列) 附註	二零一七年 港幣千元 (經重列) 附註
<b>業績</b>					
<b>持續經營業務</b>					
收益	<b>107,404</b>	193,181	235,421	135,980	168,316
除稅前(虧損)溢利	<b>(28,520)</b>	13,363	(19,395)	(84,131)	(67,824)
所得稅(開支)抵免	<b>(5,845)</b>	1,556	(2,384)	(102)	(4,316)
本年度來自持續經營業務之(虧損)溢利	<b>(34,365)</b>	14,919	(21,779)	(84,233)	(72,140)
本年度來自已終止經營業務之(虧損)溢利	—	15,319	29,946	(44,673)	7,350
<b>本年度(虧損)溢利</b>	<b>(34,365)</b>	30,238	8,167	(128,906)	(64,790)
應佔之本年度(虧損)溢利：					
本公司權益持有人	<b>(33,656)</b>	32,556	10,286	(126,909)	(63,925)
非控股權益	<b>(709)</b>	(2,318)	(2,119)	(1,997)	(865)
	<b>(34,365)</b>	30,238	8,167	(128,906)	(64,790)

	於十二月三十一日				
	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	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>資產及負債</b>					
資產總值	<b>3,643,075</b>	2,464,643	1,394,006	829,696	944,862
負債總額	<b>(2,418,848)</b>	(1,222,927)	(121,189)	(163,834)	(133,082)
資產淨值	<b>1,224,227</b>	1,241,716	1,272,817	665,862	811,780

附註：

截至二零一九年及二零一八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(參見綜合財務報表附註38)。據此，截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度的比較資料已根據香港財務報告準則第5號持作銷售的非流動資產及已終止經營業務重列。