



**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)

**2020  
年報**



# 目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	5
董事及高級管理人員履歷詳情	9
董事會報告	13
企業管治報告	27
環境、社會及管治報告	37
獨立核數師報告	45
綜合損益及其他全面收益表	52
綜合財務狀況表	54
綜合權益變動表	56
綜合現金流量表	57
綜合財務報表附註	59
五年財務概要	144

## 董事會

### 執行董事

呂建中先生(主席)

楊興文先生

許琳先生(常務副主席)

(於二零二零年四月一日獲委任及  
於二零二一年二月一日辭任)

馬超博士(常務副主席)

(於二零二一年二月一日獲委任)

徐志宏博士(聯席行政總裁)

(於二零二零年九月一日獲委任)

厲劍峰先生(聯席行政總裁)

(於二零二零年九月一日辭任)

黃國敦先生(副行政總裁)

### 非執行董事

鄭家純博士(於二零二一年三月十九日辭任)

Jean-Guy Carrier先生(於二零二零年五月二十三日辭任)

### 獨立非執行董事

郭志成先生(於二零二零年五月二十九日獲委任)

曾鈺成先生(於二零二零年九月一日獲委任)

謝湧海先生

鄭毓和先生(於二零二零年五月二十九日退任)

徐耀華先生(於二零二零年五月二十九日退任)

王石先生(於二零二零年九月一日辭任)

## 審核委員會

郭志成先生(主席)(於二零二零年五月二十九日獲委任)

曾鈺成先生(於二零二零年九月一日獲委任)

謝湧海先生

鄭毓和先生(於二零二零年五月二十九日退任)

徐耀華先生(於二零二零年五月二十九日退任)

## 提名委員會

呂建中先生(主席)

郭志成先生(於二零二零年五月二十九日獲委任)

謝湧海先生(於二零二零年五月二十九日獲委任)

鄭毓和先生(於二零二零年五月二十九日退任)

徐耀華先生(於二零二零年五月二十九日退任)

## 薪酬委員會

謝湧海先生(主席)(於二零二零年五月二十九日獲委任)

馬超博士(於二零二一年二月一日獲委任)

郭志成先生(於二零二零年五月二十九日獲委任)

鄭毓和先生(於二零二零年五月二十九日退任)

厲劍峰先生(於二零二零年九月一日辭任)

徐耀華先生(於二零二零年五月二十九日退任)

許琳先生(於二零二零年四月一日獲委任及

於二零二一年二月一日辭任)

## 投資委員會

馬超博士(主席)(於二零二一年二月一日獲委任)

黃國敦先生(於二零二零年六月二十六日獲委任)

徐志宏博士(於二零二零年九月一日獲委任)

楊興文先生(於二零二零年六月二十六日獲委任)

許琳先生(於二零二零年六月二十六日獲委任及

於二零二一年二月一日辭任)

## 公司秘書

曾傲嫻女士(於二零二零年十一月二日獲委任)

鄧文祖先生(於二零二零年十一月二日辭任)

## 註冊辦事處

Crawford House

4th Floor

50 Cedar Avenue

Hamilton HM11

Bermuda

## 總公司及香港主要營業地點

香港中環

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

顏施甘百慕達律師行

## 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

中國光大銀行香港分行

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」）欣然呈報截至二零二零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193,100,000元（二零一九年：港幣235,400,000元）。本公司擁有人應佔溢利約港幣32,600,000元（二零一九年：港幣10,300,000元）。董事會不建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度之股息。

## 業務回顧

艱難方顯勇毅，磨礪始得玉成。過去的二零二零年是極不平凡的一年。本公司按照「聚焦主業、轉型升級、創新突破、高品質發展」的戰略方針，努力克服新冠疫情和國內外經濟下行帶來的尖銳挑戰，同心協力、共克時艱，重點專案有序推進，轉型創新蓄勢待發，推動了公司各項工作平穩有序開展。

在業務結構戰略發展方面，本公司在積極把母集團的優質資產注入本集團的基礎上，「一心兩體」各專案實現突破，對外拓展前景可期，其中，於2019年6月注入本集團的絲路國際文化中心，計劃發展為全方位文化藝術品經營和文化藝術品的金融及文娛綜合文化中心，該專案充分利用集團品牌資源和平台優勢，現已獲政府部門審批同意開始規模銷售。

在拍賣業務版塊工作中，業務因疫情轉為網上進行，通過全天候線上直播預展，眾多藏家紛紛上線觀看和登記委託。在秋季舉辦的「2021年迎新藝術拍賣會」中千餘件拍品、11個專場，成交率達73%。堅守了我們對藏家的承諾。通過網路平台，收藏家們隔空競價取得了與現場拍賣同樣的效果。

在酒業業務版塊工作中，建立了強力管理團隊，不斷擴大香港、內地、日本、東南亞乃至歐洲的產品覆蓋面。豐富紅酒產品線，滿足國內外客戶需求，促進銷售持續增長。

## 未來展望

展望二零二一年，將延續去年疫情及中美關係局勢緊張狀況，均使市場充滿不穩定性。上市公司將深化圍繞母公司「國際文化藝術品交易中心、文化旅遊綜合體、中醫康養綜合體——「一心兩體」」的中心目標，深耕「一心」打造文化產業品牌，做大做強文旅康養和新商業「兩體」規模。深入分析母公司的資源優勢，形成戰略協同，以投融資為核心業務，與文商、文旅、文投實體經濟形成協同發展，以資本的力量投資實體經濟發展，反之實體經濟支援做大做強上市公司，獲取資本運作收益。加強流程管理，明確主業發展，提升品牌形象，迅速做大規模，打造大唐西市國際知名品牌。

「長風破浪會有時，直掛雲帆濟滄海！」新的二零二一年，是我國實施「十四五」規劃和二零三五年遠景目標的開局之年，站在新的歷史起點上，公司全體員工，特別是管理人員將拿出實幹的精神，以董事局的正確決策為行動綱領，不斷強化幹事本領、著力優化管理體制、全力以赴攻堅克難，為走向新的發展階段而努力奮鬥！我祝願世界各國新冠疫情得到有效控制，人民的生產生活儘快恢復，早日實現經濟社會健康和諧發展！

## 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

二零二一年三月三十一日

# 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193,100,000元(二零一九年：港幣235,400,000元)，較二零一九年減少約18%，乃主要由於銷售商品收益減少。截至二零二零年十二月三十一日止年度，溢利為約港幣30,200,000元(二零一九年：港幣8,200,000元)，較二零一九年增加約268%。

## 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，截至二零二零年十二月三十一日止年度，其貢獻分部收益約港幣75,500,000元(二零一九年：港幣55,200,000元)，而分部除稅前溢利為約港幣49,300,000元(二零一九年：港幣20,700,000元)。

由於2019冠狀病毒病(「COVID-19」)爆發，大型拍賣會無法舉辦。因此，我們的營運模式已作調整，二零二零年專注舉辦網上拍賣會。本集團於二零二零年八月及九月下旬曾舉行三次網上拍賣會，拍賣品涵蓋銅鏡、石碑雕刻、字畫、書法及古幣。於二零二零年，收到先前舉辦之拍賣會之佣金收入約港幣28,100,000元。

本公司分別在西安及香港設立兩個藝術品中央商務區中心。該等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。該等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。受COVID-19疫情影響，我們已於二零二零年十一月關閉香港藝術品中央商務區中心，務求優化財務表現。

## 酒業及貿易分部

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團將酒業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，截至二零二零年十二月三十一日止年度貢獻分部收益約港幣107,700,000元(二零一九年：港幣180,200,000元)，以及錄得分部除稅前虧損約港幣6,200,000元(二零一九年：港幣5,800,000元)。

於二零二零年，我們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。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。

受COVID-19疫情影響，管理層決定放緩電子商務業務的發展步伐，目前正檢視貿易分部的策略定位及業務運作。

## 物業發展分部

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本分部貢獻分部收益約港幣10,000,000元(二零一九年：不適用)及分部除稅前虧損約港幣4,400,000元(二零一九年：不適用)。

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。兩棟辦公大樓已於二零一九年十二月取得預售許可證並開始預售。

## 展望

儘管本集團於二零二零年錄得溢利，惟COVID-19疫情持續及地緣政治緊張局勢導致經濟放緩，或會對本集團的業務及營運構成負面影響。原訂於二零二零年在北京舉行的實體拍賣已經取消。為配合疫情防控政策，減少社交聚會以降低聚眾感染機會，將影響葡萄酒銷售。本年度所有業務將承受更沉重的經濟下行壓力。本集團於二零二零年首季引入新物業發展業務分部。本集團旨在使現有業務及新業務創造協同作用。另外，本集團亦將繼續借助母集團的業務網絡及與策略股東新世界發展集團合作拓展商機。

## 溢利保證

誠如本公司日期為二零一六年六月二十日及二零一九年六月二十六日有關收購中國景星麟鳳拍賣控股有限公司（「中國景星麟鳳」）及其附屬公司（統稱「中國景星麟鳳集團」）全部已發行股本的公告及本公司日期為二零二零年九月三十日之公告所披露，中國景星麟鳳的賣方（「賣方」）已向本公司保證，中國景星麟鳳集團於截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止財政年度各年的經營業務所得除稅後純利的經審核綜合平均數（「平均溢利保證」）不會低於人民幣35,000,000元。

根據中國景星麟鳳集團的經審核賬目，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，經營業務所得除稅後綜合純利合共為約人民幣97,400,000元，而平均純利（「平均純利」）為約人民幣32,500,000元。中國景星麟鳳集團截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度實現的平均純利約為人民幣32,500,000元，較平均溢利保證人民幣35,000,000元低約7.2%。因此，約人民幣2,500,000元的補償應由賣方向本公司按等值基準以現金支付。

於二零二零年九月三十日，本公司收到賣方的補償金額約人民幣2,500,000元，賣方已悉數結付有關平均溢利保證的補償承諾。

## 對沖、收購及出售以及重大投資

於二零一九年十一月二十九日，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（為大唐西市文化產業投資集團有限公司（由呂建中先生及楊興文先生擁有約50.60%及約13.80%）全資附屬公司）訂立購股協議，內容有關建議收購香港大唐西市實業控股有限公司（「目標公司」）全部已發行股本（「收購事項」）連同擔保安排。目標公司間接持有西安大唐西市實業有限公司約69.97%股權，而西安大唐西市實業有限公司為中國陝西省西安市大唐西市的物業及土地（「該項目」）的唯一合法實益擁有人。因此，目標公司擁有該項目約69.97%股權。收購事項於二零二零年三月十二日完成。

於二零一九年十二月三十日，本公司與Harbour Front Limited訂立買賣協議，據此，本公司同意出售而Harbour Front Limited同意購買本公司的直接全資附屬公司太元拓展有限公司全部已發行股本和轉讓股東貸款，代價為港幣16,756,000元。有關出售事項於二零二零年二月三日完成。

除上文所披露者外，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)就資產、業務或附屬公司進行任何重大收購或出售；或(iii)作出任何重大投資。

# 管理層討論及分析

## 主要風險及不確定因素

於年內，本公司透過一間國際顧問公司協助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) 投資及投資後管理風險
- (ii) 環球及中國經濟下行的風險
- (iii) 物業開發及拍賣市場競爭激烈

### 2. 營運風險

- (i) 藝術品鑒證、評估及估價的風險
- (ii) 對客戶認識不足及反洗錢管理不善
- (iii) 未能吸納及留聘關鍵管理層及專業人員，以及缺乏關鍵人員的繼任計劃
- (iv) 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。

## 流動資金及財政資源

於回顧年度，本集團之營運及業務收購主要以透過於二零一九年八月認購本公司新股份所籌集之資金及內部資源撥付。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物總額為約港幣193,400,000元，較於二零一九年十二月三十一日之銀行結餘及現金約港幣350,100,000元減少約港幣156,700,000元。減少乃主要由於年內用於藝術品融資業務及收購事項之額外財務資源。於二零二零年十二月三十一日，本集團尚未償還的已抵押借款為約港幣711,800,000元(二零一九年：零)，須於一年內償還。

## 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。於二零二零年十二月三十一日，本集團資本負債比率約為44.8%（二零一九年：不適用）。

## 期後事項

### 收購泰富有限公司

於二零二一年二月十八日，本公司的間接全資附屬公司大唐西市酒業控股有限公司（「大唐西市酒業」）完成收購其非全資附屬公司泰富有限公司（「泰富」）的30%股權，代價約港幣4,780,000元。大唐西市酒業成為泰富的唯一實益擁有人，泰富間接擁有位於法國波爾多的酒莊Chateau Puy Bardens。收購後，本集團持有葡萄園業務的全部股權。

## 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二零二零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二零二零年十二月三十一日止年度之平均匯率進行換算。截至二零二零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41,700,000元（二零一九年：匯兌虧損約港幣7,800,000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

於二零二零年十二月三十一日，除外判商外（但包括合約工人），本集團在香港及中國約有125名僱員（二零一九年：87名）。本集團鼓勵僱員提升生產力，其僱員之薪酬乃根據彼等之資歷、工作經驗、現行市場價格及對本集團之貢獻而釐定。紅利及購股權形式之獎勵亦可能根據個人表現向合資格僱員提供。

## 或然負債及財務擔保

於二零二零年十二月三十一日，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3,100,000元（二零一九年：不適用）；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538,000,000元（二零一九年：不適用）。

## 資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團之資本承擔為約港幣1,343,600,000元（二零一九年：港幣148,700,000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」)，57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(「大唐西市文化產業投資」)(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」)，58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，彼現為大唐西市文化產業投資副主席，掌管大唐西市文化產業投資及其附屬公司之所有財務事務。彼亦為大唐西市文化產業投資之股東。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」)，45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。馬博士是大唐西市文化產業投資之總裁。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」），57歲，於二零二零年九月一日獲委任為本公司執行董事及本公司投資委員會成員。彼於二零二零年六月十六日獲委任為本公司聯席行政總裁，後於二零二零年九月一日調任為行政總裁。彼其後於二零二一年三月十二日由行政總裁調任為本公司聯席行政總裁。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。

**黃國敦先生**（「黃先生」），46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」），58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）、弘海高新資源有限公司（股份代號：0065）及尚捷集團控股有限公司（股份代號：3860）（該等公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市）；恒智控股有限公司（股份代號：8405）及華康生物醫學控股有限公司（股份代號：8622）（該等公司股份於GEM上市）。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」），72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至第五屆立法會主席。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.)。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至第五屆立法會主席。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」），68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）、中國鐵塔股份有限公司（股份代號：788）、國安國際有限公司（股份代號：143）、華金國際資本控股有限公司（股份代號：982）及域高國際控股有限公司（股份代號：1621）之獨立非執行董事，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

**金孝賢先生**（「金先生」）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。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會員。於二零一八年十一月至二零二一年二月，金先生擔任深圳市築金供應鏈管理有限公司的高級合夥人。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（股票代碼：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（股票代碼：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。

**曾傲嫻女士**（「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。她擁有逾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。

# 董事會報告

大唐西市絲路投資控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零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。

於二零二零年二月三日，出售太元拓展有限公司已經完成。於本年報日期，本集團不再從事海事工程及相關服務。

於二零二零年三月十二日，收購香港大唐西市實業控股有限公司已經完成。於本年報日期，本集團從事物業投資及發展。

## 業務回顧

本集團於本財政年度之中肯業務回顧與本集團表現之討論及分析、本集團未來業務發展之討論與本公司業務之展望、本集團可能面對之主要風險及不明朗因素、以及於本財政年度結算日後發生並對本公司構成影響之重要事項載於本年報第3至4頁之「主席報告」一節及第5至8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37至44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

本集團於截至二零二零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52至143頁之綜合財務報表內。

董事會不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之股息(二零一九年：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54%(二零一九年：64%)，當中最大客戶佔20%(二零一九年：32%)。

本集團五大供應商之採購額合共佔本集團採購總額88%(二零一九年：83%)，當中最大供應商佔34%(二零一九年：42%)。

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144頁。該概要並不構成綜合財務報表之一部分。

# 董事會報告

## 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32。

## 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56頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註34。

## 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、21、22及23。

## 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30。

## 持有之主要物業

下表載列本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度持有之主要物業詳情：

地點	概約		土地用途	租賃期
	總樓面面積 (平方米)	本集團權益 (%)		
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

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)

徐志宏博士(聯席行政總裁)(於二零二零年九月一日獲委任)

黃國敦先生(副行政總裁)

許琳先生(常務副主席)(於二零二零年四月一日獲委任及於二零二一年二月一日辭任)

厲劍峰先生(聯席行政總裁)(於二零二零年九月一日辭任)

### 非執行董事：

鄭家純博士(於二零二一年三月十九日辭任)

Jean-Guy Carrier先生(於二零二零年五月二十三日辭任)

### 獨立非執行董事：

謝湧海先生

曾鈺成先生(於二零二零年九月一日獲委任)

郭志成先生(於二零二零年五月二十九日獲委任)

王石先生(於二零二零年九月一日辭任)

鄭毓和先生(於二零二零年五月二十九日退任)

徐耀華先生(於二零二零年五月二十九日退任)

截至本年報日期，董事之履歷詳情載於本年報第9至12頁之「董事及高級管理人員履歷詳情」一節。

根據公司細則第102(B)條，徐志宏博士、馬超博士、郭志成先生及曾鈺成先生將於二零二一年股東週年大會上退任，但符合資格並願意重選連任。

## 獨立確認函

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條收到獨立非執行董事各自之年度獨立確認函，本公司認為全體獨立非執行董事被視為獨立。

## 董事服務合約

郭志成先生與本公司已訂立委任協議，任期由二零二零年五月二十九日開始，據此彼同意擔任獨立非執行董事三年。有關委任可於屆滿前透過發出不少於一個月書面通知予以終止。根據委任條款，彼將收取年度董事袍金港幣300,000元。

曾鈺成先生與本公司已訂立委任協議，任期由二零二零年九月一日開始，據此彼同意擔任獨立非執行董事兩年。委任函可根據委任函的相應條款予以終止。有關委任可於屆滿前透過發出不少於一個月書面通知予以終止。根據委任條款，彼將收取年度董事袍金港幣300,000元。

# 董事會報告

除上文所披露者外，概無擬於二零二一年股東週年大會上重選連任之董事與本公司或其任何附屬公司訂立本公司不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 獲准許之彌償條文

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

## 董事於交易、安排及合約之重大權益

除下文「關連交易」一節及綜合財務報表附註40之「關連方交易」一節所披露者外，於本財政年度結束時或本財政年度任何時間內，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足以或可能直接或間接對本集團業務(定義見上市規則)構成競爭之業務(「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按公平原則經營本身的業務。

除上文所披露者外，於財政年度內，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內，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何安排，致使董事、彼等各自之配偶或18歲以下子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

## 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，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彼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	總權益		
呂建中先生	4,996,000	383,473,032 <sup>(1)</sup>	111,187,538 <sup>(2)</sup>	3,500,000	503,156,570	75.38%	
楊興文先生	—	—	—	2,500,000	2,500,000	0.37%	
許琳先生	—	—	—	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%	
徐志宏博士	—	—	—	2,600,000	2,600,000	0.39%	

# 董事會報告

附註：

1. 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全資擁有。呂建中先生乃大唐西市文化產業投資之控股股東，於大唐西市文化產業投資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。
2. 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。
3. 本公司購股權詳情載於本董事會報告「購股權計劃」一節。
4. 於二零二零年十二月三十一日，已發行股份總數為667,525,230股。

## (b) 於本公司相聯法團大唐西市文化產業投資之股份之權益

董事姓名	股份數目	佔大唐西市 文化產業投資 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，於二零二零年十二月三十一日，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而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

於二零二零年十二月三十一日，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)股 <sup>(12)</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)股 <sup>(12)</sup>	74.10%
大唐西市文化產業投資 <sup>(2)</sup>	受控法團權益	494,660,570(L)股 <sup>(12)</sup>	74.10%
朱榮華女士 <sup>(3)</sup>	配偶權益	503,156,570(L)股	75.38%
Ion Tech	實益擁有人	111,187,538(L)股 111,187,538 (S) <sup>(11)</sup>	16.66%
Citiplus Investment Limited <sup>(4)</sup>	受控法團權益	111,187,538(L)股 111,187,538 (S) <sup>(11)</sup>	16.66%
新世界發展有限公司 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	111,187,538(L)股 111,187,538 (S) <sup>(11)</sup>	16.66%
周大福企業有限公司 <sup>(6)</sup>	受控法團權益	111,187,538(L)股 111,187,538 (S) <sup>(11)</sup>	16.66%
周大福(控股)有限公司 <sup>(7)</sup>	受控法團權益	111,187,538(L)股 111,187,538 (S) <sup>(11)</sup>	16.66%
Chow Tai Fook Capital Limited <sup>(8)</sup>	受控法團權益	111,187,538(L)股 111,187,538 (S) <sup>(11)</sup>	16.66%
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited <sup>(9)</sup>	受控法團權益	111,187,538(L)股 111,187,538 (S) <sup>(11)</sup>	16.66%
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited <sup>(10)</sup>	受控法團權益	111,187,538(L)股 111,187,538 (S) <sup>(11)</sup>	16.66%

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化產業投資全資擁有，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。

# 董事會報告

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. 於二零二零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，於二零二零年十二月三十一日，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的權益或淡倉。

## 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之股本之百分比：

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12,850,000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授出日期已發行股份之1%。
5. 根據購股權須認購股份之期限：

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

由董事會釐定。
7. 接納購股權時應付之款項及付款期限：

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

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

於採納日期起計十年內有效及生效，直至二零二二年十二月五日。

# 董事會報告

下表載列於截至二零二零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 <sup>(1)</sup>	購股權數目			於二零二零年 十二月三十一日
				於二零二零年 一月一日	於年內授出	於年內行使 註銷/失效	
<b>(a) 董事</b>							
呂建中先生	二零一六年 一月二十八日	3.000	二零一七年一月二十八日至 二零二六年一月二十七日	3,500,000	—	—	3,500,000
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
厲劍峰先生	二零一七年 九月四日	4.814	二零一八年九月四日至 二零二七年九月三日	3,000,000	—	—	3,000,000
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 二零二零年四月六日	—	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 二零二零年六月十五日	—	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
Jean-Guy Carrier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
鄭毓和先生	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
徐耀華先生	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
王石先生	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
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				12,750,000	5,600,000	—	4,000,000
<b>(b) 其他合資格參與人士合計</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	1,774,000	—	24,000	250,000
	二零一六年 十二月二十一日	3.710	二零一七年十二月二十一日至 二零二六年十二月二十日	192,000	—	42,000	150,000
	二零一九年 一月四日	3.902	二零一九年十二月四日至 二零二九年一月三日	750,000	—	—	750,000
	二零二零年 四月七日	5.290	二零二零年九月四日至 二零二零年四月六日	—	750,000	—	750,000
小計				2,716,000	750,000	66,000	1,900,000
<b>總計</b>				<b>15,466,000</b>	<b>6,350,000</b>	<b>66,000</b>	<b>5,900,000</b>

附註：

1. 於二零一六年一月二十八日及二零一六年十二月二十一日分別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%

2. 於二零二零年四月七日根據二零一二年計劃向本公司董事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的各有關日期)，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
於二零二一年三月三十一日後	已授出購股權總數之25%
於二零二二年三月三十一日後	已授出購股權總數之25%
於二零二三年三月三十一日後	已授出購股權總數之25%
於二零二四年三月三十一日後	已授出購股權總數之25%

3. 於二零二零年六月十六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的各有關日期)，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
授出日期首週年	已授出購股權總數之25%
授出日期第二週年	已授出購股權總數之25%
授出日期第三週年	已授出購股權總數之25%
授出日期第四週年	已授出購股權總數之25%

4. 就年內已行使的購股權而言，於行使當日的加權平均股價為每股港幣4.696元。

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33。

# 董事會報告

## 關連交易

於截至二零二零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：

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(為大唐西市文化產業投資集團有限公司(由呂建中先生及楊興文先生擁有約50.60%及約13.80%)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公司股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。有關交易的更多詳細信息，參考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)收購香港大唐西市實業控股有限公司全部已發行股本之主要及關連交易。

## 關連方交易

本集團關連方交易之詳情載於綜合財務報表附註40。

## 購買、出售或贖回上市證券

於本財政年度，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 優先購買權

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

## 充足公眾持股量

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

## 核數師

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，以填補執業會計師安永會計師事務所辭任後的臨時空缺。

中審眾環即將退任，本公司將於二零二一年股東週年大會上提呈續聘其為本公司核數師的決議案。

## 就二零二一年股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二一年五月二十八日(星期五)舉行本公司股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)。為釐定出席二零二一年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二一年五月二十五日(星期二)至二零二一年五月二十八日(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。為符合資格出席二零二一年股東週年大會並於會上投票，所有填妥之過戶表格連同相關股票必須在不遲於二零二一年五月二十四日(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，二零二一年三月三十一日

# 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。

截至二零二零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」)，惟下文所列相關守則第A.6.7條之偏離情況除外。

## 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，且彼等均確認於二零二零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)  
徐志宏博士(聯席行政總裁)  
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9至12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、聯席行政總裁及副行政總裁

本公司主席、常務副主席、聯席行政總裁及副行政總裁之職位分別由呂建中先生、馬超博士、徐志宏博士及黃國敦先生擔任。

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、聯席行政總裁連同副行政總裁則負責執行董事會批准之決策及策略，在執行董事及高級管理人員團隊的支持下專注於本公司及其附屬公司（「本集團」）之業務發展及管理日常運作。

## 獨立非執行董事

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

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

## 董事委任及重選

守則第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。

根據公司細則第102(B)條，徐志宏博士、馬超博士、郭志成先生及曾鈺成先生將於二零二一年股東週年大會上退任，但符合資格並願意重選連任。

## 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三次會議。審核委員會檢討審核計劃；審閱及考慮外聘核數師報告；審閱本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及截至二零二零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，曾鈺成先生及郭志成先生為成員。

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

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

## 提名委員會

董事會已成立提名委員會，並由三名成員（大部分為獨立非執行董事）組成。呂建中先生為主席，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三次會議，以檢討董事會之架構、規模與組成及董事會多元化政策；評估獨立非執行董事之獨立性；考慮於二零二零年五月二十九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。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、徐志宏博士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兩次會議。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，本公司於二零二零年五月二十九日舉行股東週年大會及於二零二零年三月十一日舉行股東特別大會。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	出席／有權出席之會議次數					股東大會
		審核委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	投資委員會會議		
<b>執行董事</b>							
呂建中先生(主席)	3/4	不適用	2/3	不適用	不適用	2/2	
楊興文先生	4/4	不適用	不適用	不適用	2/2	2/2	
許琳先生(常務副主席) (於二零二零年四月一日獲委任及 於二零二一年二月一日辭任)	2/3	不適用	不適用	1/2	2/2	1/1	
徐志宏博士(聯席行政總裁) (於二零二零年九月一日獲委任)	1/1	不適用	不適用	不適用	2/2	不適用	
厲劍峰先生(聯席行政總裁) (於二零二零年九月一日辭任)	3/3	不適用	不適用	1/1	不適用	2/2	
黃國敦先生(副行政總裁)	4/4	不適用	不適用	不適用	2/2	2/2	
<b>非執行董事</b>							
Jean-Guy Carrier先生(於二零二零年 五月二十三日辭任)	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1	
鄭家純博士(於二零一九年八月二十八日 獲委任及於二零二一年三月十九日 辭任)	2/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/2	
<b>獨立非執行董事</b>							
鄭毓和先生(於二零二零年五月二十九日 退任)	1/1	1/1	1/1	1/1	不適用	2/2	
徐耀華先生(於二零二零年五月二十九日 退任)	1/1	1/1	1/1	1/1	不適用	2/2	
謝湧海先生	4/4	3/3	2/2	2/2	不適用	2/2	
王石先生(於二零二零年九月一日辭任)	1/3	0/1	不適用	不適用	不適用	1/2	
郭志成先生(於二零二零年五月二十九日 獲委任)	3/3	2/2	2/2	2/2	不適用	不適用	
曾鈺成先生(於二零二零年九月一日 獲委任)	1/1	1/1	不適用	1/1	不適用	不適用	

# 企業管治報告

## 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。

鄧文祖先生（「鄧先生」）於二零一八年九月十八日獲委任為本公司之公司秘書，並於二零二零年十一月二日辭任。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9至12頁之「董事及高級管理人員履歷詳情」一節。

## 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二零二零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45至51頁之「獨立核數師報告」一節。

### 核數師酬金

於二零二零年十二月十七日，安永會計師事務所（「安永」）已辭任本公司核數師，中審眾環（香港）會計師事務所有限公司（「中審眾環」）獲委任為本公司核數師，以填補安永辭任後的臨時空缺。審核委員會已獲告知安永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，就安永及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：

	安永 港幣千元	中審眾環 港幣千元
年度財務報表之核數服務	—	1,500
併購交易之核數相關服務	200	—
非核數服務（附註）	550	—
總計	750	1,500

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

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，惟守則第A.6.7條除外。

守則第A.6.7條 — 鑒於規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。因必須履行其他預先安排之商業承諾，一名非執行董事未能出席於二零二零年三月十一日舉行的股東特別大會及一名獨立非執行董事未能出席於二零二零年五月二十九日舉行的股東週年大會。其餘非執行董事及獨立非執行董事已出席該兩次股東大會，以確保與股東進行有效溝通。

# 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(下稱「本公司」)連同其附屬公司(統稱「本集團」)謹此提呈二零二零年財政年度(「二零二零年財政年度」或「本年度」)的環境、社會及管治報告(「環境、社會及管治報告」或「報告」)。本報告的宗旨，乃概述本集團為使業務契合可持續發展，而肩負的承擔及作出的行動，包括但不限於保護環境及恪守商業道德。本集團視之為往後業務營運的重要價值並提升與持份者的溝通。

## 本報告範圍

就本報告期間而言，本報告範圍涵蓋本公司的香港總辦事處，其包括後勤營運(例如執行、行政、人力資源及會計)以及其電子商務分部的營運。然而，本報告並不涵蓋酒業分部、藝術文化分部及物業發展分部業務的相關資料。報告範圍乃基於其香港營運而釐定，其最能整全地管理本集團營運對環境及社會的影響。

## 報告框架

環境、社會及管治報告乃根據香港聯交所上市規則與指引附錄27《環境、社會及管治報告指引》所載「不遵守就解釋」條文撰寫。

## 報告期間

環境、社會及管治報告全面概述本集團於二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間(「報告期間」，與本年報報告的財政年度一致)的可持續發展表現及企業社會責任。

## 本報告內容

本報告概述本集團二零二零年財政年度企業環境及社會責任的整體情況。本報告乃基於對本集團而言屬重大及相關的環境及社會因素而編製。本集團已真誠及謹慎地據本集團所知收集所有相關數據及資料。本報告所使用的數據計量及計算方法均適當地註明。二零二零年財政年度以及先前年度(「二零一九年財政年度」)(供比較之用)的數據及資料亦已適當顯示。

中英版本如有任何歧義，概以英文版為準。

### 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。我們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

我們的業務營運無可避免會排放溫室氣體。於二零二零年財政年度，本集團並無擁有、控制或運作任何產生直接排放(範疇一)的設備，故此並無排放空氣污染物(包括氮氧化物(NOx)、硫氧化物(SOx)、甲烷(CH4)、製冷劑及懸浮粒子(PM))。因此，於二零二零年財政年度，本集團並無違反《空氣污染管制條例》所載的相關法例和規例。

本集團的排放主要包括消耗電力引致的間接排放，乃源於本集團電子商務分部及後勤辦公室的日常營運；亦包括私下煮食使用的少量煤氣(範疇二)。本集團也有源自辦公室紙張使用、用水及航空差旅的排放(範疇三)。

據本集團所知，本年度並無錄得向水及土地的排污及有害廢棄物的產生。因此，本集團並無違反任何有關有害廢棄物的法律及法規(例如《有毒化學品管制條例》)。

本公司的排放量明細載述如下：

	二零二零年 財政年度數據 (以公噸二氧 化碳當量計)		二零一九年 財政年度數據 (以公噸二氧 化碳當量計)	
		百分比		百分比
<b>範疇一*</b> ：				
• 不適用	—	—	—	—
<b>小計：</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>範疇二**</b> ：				
• 耗電	<b>40.34</b>	<b>94.17%</b>	43.26	83.13%
• 煤氣	<b>0.08</b>	<b>0.19%</b>	—	—
<b>小計：</b>	<b>40.42</b>	<b>94.36%</b>	43.26	83.13%
<b>範疇三***</b> ：				
• 辦公室紙張使用	<b>1.36</b>	<b>3.18%</b>	1.23	2.36%
• 使用自來水 <sup>1</sup>	<b>0.04</b>	<b>0.09%</b>	0.01	0.03%
• 航空差旅	<b>1.01</b>	<b>2.36%</b>	7.54	14.48%
<b>小計：</b>	<b>2.41</b>	<b>5.64%</b>	8.78	16.87%
<b>總計：</b>	<b>42.83</b>	<b>100.00%</b>	52.04	100.00%

\* 範疇一： 由本集團擁有或控制的來源的直接排放

\*\* 範疇二： 生產由本集團所耗用的電力而間接排放

\*\*\* 範疇三： 並非由本集團擁有或控制的來源，惟因本集團業務而衍生的所有其他間接排放

# 環境、社會及管治報告

根據香港特區政府環境保護署及機電工程署出版的《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》計算

於報告期間，本公司的溫室氣體總排放量為42.83公噸二氧化碳當量(「二氧化碳當量」)。

由於二零二零年爆發Covid-19疫情，本集團的整體排放量較去年下跌17.7%(二零二零年財政年度：42.83公噸二氧化碳當量；二零一九年財政年度：52.04公噸二氧化碳當量)，源於用電量及航空差旅減少。

自香港特區政府實施社交距離措施後，我們的員工被分成兩組，輪流在家中及辦公室工作，使整體用電量減少6.7%。此外，在旅遊限制下，本集團選擇使用網上方式進行會議，而年內只有一次必要的公旅，因此航空差旅衍生的排放量減少86.7%。

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。

## 1.2 減碳措施及削減資源措施

本集團明白其業務營運會影響碳足跡。因此，本集團已開始推行數項減碳措施及努力減少耗用資源。

### 電力：

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。我們亦自二零一九年財政年度起，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。

### 用水：

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。

### 廢物管理：

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。我們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。

1 本公司於報告期間使用自來水：93立方米

此外，另一項廢物管理舉措回收計劃，亦得到本集團推廣及提倡。辦公室內亦設置鋁罐、碳粉、電池及報紙回收箱。員工繼續支持本集團的回收工作，例如在二零二零年財政年度，鋁罐的回收量並無因Covid-19引起的個人衛生理由而下降（二零二零年財政年度：共收集222個；二零一九年財政年度：共收集115個）。

我們將繼續承擔，不斷努力尋找新方法盡可能將我們的業務造成的環境影響減至最低。

## 2. 社會

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。

### 2.1 僱傭

本集團致力吸納及挽留人才。為此，本集團已實施及設立以下措施：

#### 合規：

本集團嚴格遵守《僱傭條例》、《性別歧視條例》及《種族歧視條例》所包含的相關僱傭法例，其僱傭合約、政策及薪酬待遇均符合所訂明的法律及法規。於報告期間，概無知悉有關僱傭的不合規事件。

#### 僱傭：

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、表現及職責掛鈎。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。

#### 平等機會：

本集團亦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。本集團恪守香港法例第602章《種族歧視條例》及香港法例第480章《性別歧視條例》。

# 環境、社會及管治報告

本集團的員工架構如下：

		總公司
<b>性別：</b>		
男		9
女		8
<b>僱員類別：</b>		
高級管理層		6
中級管理層		9
員工		2
<b>年齡層：</b>		
18至20歲		—
21至30歲		1
31至40歲		5
41至50歲		6
51至60歲		4
61歲以上		1
<b>學歷：</b>		
大學或以上		12
高級文憑		3
中學或以下		2
<b>人力資源：</b>		
聘用人數		13
流失人數		18

員工總數： 相當於17名全職

## 2.2 健康及安全

本集團秉持工作場所內僱員安全至上的信念。我們致力排除任何形式的安全隱患、意外或受傷事故，為全體僱員提供健康安全的工作環境。

為此，我們嚴格遵守職業安全及健康條例，確保僱員的健康及安全以及防止工傷。於報告期間，本集團並不知悉任何有關健康及安全的任何法律及法規的不合規事件。

### 健康：

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，我們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。

## 安全：

我們確保僱員處於安全的工作環境。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。此外，本集團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）。

憑藉我們於確保僱員健康及安全方面所作的努力，本集團於二零二零年財政年度並無工傷及死亡個案記錄。

## Covid-19防疫措施：

Covid-19疫症於二零二零年財政年度爆發，影響波及全球，常規的衛生和安全措施已不足以應付。本地經歷了嚴厲的社交距離限制，幾乎陷入完全封鎖。為減輕Covid-19對日常運營的影響，本集團迅速反應，採取防範措施以保障員工健康。我們首先於辦公室提供免費口罩；其次也供應洗手液等消毒用品供員工使用；第三，在工作場所放置多個酒精消毒器；第四，經常進行衛生消毒，保持工作場所衛生；第五，出國旅遊的員工必須按香港特區政府規定接受強制隔離；最後，員工被分成兩組，獲安排輪流在辦公室和在家工作。

## 2.3 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。

### 發展：

本集團為提供平等機會的僱主。我們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。

### 培訓：

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。

## 2.4 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。在招聘過程中，我們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。我們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。此外，我們亦監督供應商，確保並無任何童工或強制勞工的個案。

# 環境、社會及管治報告

僱員獲提供安全及健康的工作場所，並建立互相尊重、支持及具透明度的工作環境。全體僱員於本集團內自由平等地工作，並無強制勞工。我們絕對不會容忍任何形式的歧視或騷擾行為。

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。

## 2.5 供應鏈管理

本集團的主要營運涉及後勤辦公室工作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，必須經過本公司行政總裁審批。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。

## 2.6 產品責任

本集團始終如一，致力於提供優質產品和服務，務求滿足客戶需求並遵守相關法律法規。

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。為了給客戶提供一個安全的網上平台，本集團恪守香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》，務求以最高規格保障資訊安全。

我們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。
- 我們定期更新電腦系統，防範任何可能的黑客活動。

於報告期間，本集團於個人資料方面概無有關法律法規的不合規情況。

## 2.7 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。我們已遵守《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。此外，我們不時提供反貪污培訓。

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。

## 2.8 社區

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。

我們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。我們亦非常鼓勵僱員盡可能尋找社會企業並向彼等採購物資。

受疫情影響，本集團於報告期間無法從事社區工作。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52至143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二零二零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 貴集團於二零二零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

於二零二零年十二月三十一日，貴集團的商譽(已扣除減值虧損)約為港幣137,111,000元(二零一九年：約港幣128,563,000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23

於二零二零年十二月三十一日，本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1,021,985,000元及港幣176,835,000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預算與本集團開發的其他物業的實際建築成本，評估該等物業的建築預算是否合理；及
- 按抽樣基準獲得基本資料，包括所使用的可資比較市場交易，並評估其適當性。

## 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

#### 預付委託方款項及相關應收利息之減值評估

參閱綜合財務報表附註25

於二零二零年十二月三十一日，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481,036,000元，以及相關應收利息約為港幣55,182,000元。

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。

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。

我們的主要程序包括：

- 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；
- 取得及審閱管理層編製的預期信貸虧損計算；
- 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；
- 評估內部及外聘藝術專家的實力、客觀性及能力；及
- 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。

# 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 貴公司二零二零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，二零二一年三月三十一日

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>			
<b>收益</b>			
來自客戶合約之收益	7	<b>147,032</b>	195,304
預付委託方款項之利息收入	7	<b>43,613</b>	39,451
租金總收入	7	<b>2,536</b>	666
		<b>193,181</b>	235,421
其他收入	8	<b>19,173</b>	3,181
已售存貨成本		<b>(111,272)</b>	(176,768)
拍賣及相關服務成本		<b>—</b>	(5,508)
員工成本	9(a)	<b>(40,602)</b>	(21,794)
折舊及攤銷費用	9(b)	<b>(22,226)</b>	(18,458)
其他營運開支		<b>(18,867)</b>	(25,088)
其他收益及虧損	10	<b>(3,367)</b>	(10,098)
融資成本	11	<b>(2,657)</b>	(283)
來自持續經營業務之除稅前溢利(虧損)	9	<b>13,363</b>	(19,395)
所得稅抵免(開支)	14	<b>1,556</b>	(2,384)
<b>本年度來自持續經營業務之溢利(虧損)</b>		<b>14,919</b>	(21,779)
<b>已終止經營業務</b>			
本期間來自已終止經營業務之溢利	36(a)	<b>15,319</b>	29,946
<b>本年度溢利</b>		<b>30,238</b>	8,167
<b>其他全面收益(開支)</b>			
<i>其後於期後期間可能重新分類至損益之項目：</i>			
換算海外業務產生之匯兌差額		<b>41,687</b>	(7,839)
<i>於其後期間不會重新分類至損益之項目：</i>			
物業、廠房及設備重估收益		<b>—</b>	6,314
所得稅影響		<b>—</b>	(939)
<b>本年度其他全面收益(開支)，已扣除稅項</b>		<b>41,687</b>	(2,464)
<b>本年度全面收益總額</b>		<b>71,925</b>	5,703

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應佔本年度溢利(虧損)：			
本公司權益持有人		<b>32,556</b>	10,286
非控股權益		<b>(2,318)</b>	(2,119)
		<b>30,238</b>	8,167
應佔本年度全面收益(開支)總額：			
本公司權益持有人		<b>68,437</b>	9,347
非控股權益		<b>3,488</b>	(3,644)
		<b>71,925</b>	5,703
本公司權益持有人應佔每股盈利(虧損)	16		
基本			
— 本年度溢利		<b>4.88港仙</b>	1.73港仙
— 來自持續經營業務之溢利(虧損)		<b>2.58港仙</b>	(3.31)港仙
攤薄			
— 本年度溢利		<b>4.85港仙</b>	1.72港仙
— 來自持續經營業務之溢利(虧損)		<b>2.57港仙</b>	(3.31)港仙

# 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	18	113,397	121,656
投資物業	19	50,392	52,377
無形資產	21	77,719	80,300
商譽	22	137,111	128,563
遞延稅項資產	31	15,849	—
發展中物業	23	19,527	—
收購附屬公司的已付按金	25	—	63,501
		<b>413,995</b>	446,397
<b>流動資產</b>			
發展中物業	23	1,002,458	—
持作銷售的已竣工物業	23	176,835	—
存貨	24	47,847	49,019
應收賬款及其他應收款項	25	620,038	515,984
應收貸款	26	7,488	—
受限制銀行存款	27	2,586	—
現金及現金等價物	28	193,396	350,066
		<b>2,050,648</b>	915,069
分類為持作銷售的出售組別資產	36(a)	—	32,540
		<b>2,050,648</b>	947,609
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	29	410,636	51,329
計息借款	30	711,793	—
稅務負債		80,170	9,223
		<b>1,202,599</b>	60,552
與分類為持作銷售的資產直接有關的負債	36(a)	—	31,103
		<b>1,202,599</b>	91,655
<b>流動資產淨值</b>		<b>848,049</b>	855,954
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,262,044</b>	1,302,351

# 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	20(b), 29	920	8,602
遞延稅項負債	31	19,408	20,932
		<b>20,328</b>	29,534
<b>資產淨值</b>		<b>1,241,716</b>	1,272,817
<b>股本及儲備</b>			
股本	32	333,763	333,730
儲備	34	824,603	931,277
本公司權益持有人應佔權益		<b>1,158,366</b>	1,265,007
非控股權益	17	83,350	7,810
<b>權益總額</b>		<b>1,241,716</b>	1,272,817

第52至143頁之綜合財務報表由董事會於二零二一年三月三十一日通過及授權刊發，並由下列董事代為簽署：

徐志宏  
董事

黃國敦  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔												
	股本	股份溢價	購股權儲備	股本贖回儲備	匯率波動儲備	計劃儲備	重估儲備	資本儲備	合併儲備	累計虧損	總計	非控股權益	權益總額
	(附註32) 港幣千元	(附註34(a)) 港幣千元	(附註33) 港幣千元	(附註34(a)) 港幣千元	港幣千元	(附註34(b)) 港幣千元	港幣千元	(附註34(c)) 港幣千元	(附註35) 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一九年一月一日	277,969	1,026,910	31,774	1,264	(5,182)	—	3,293	—	—	(679,703)	656,325	9,537	665,862
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,286	10,286	(2,119)	8,167
其他全面收益(開支)：													
於期後期間不會重新分類至損益的項目：													
物業、廠房及設備重估收益(扣除稅項)	—	—	—	—	—	—	5,375	—	—	—	5,375	—	5,375
於隨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	—	—	—	—	(6,314)	—	—	—	—	—	(6,314)	(1,525)	(7,839)
年內全面收益(開支)總額	—	—	—	—	(6,314)	—	5,375	—	—	10,286	9,347	(3,644)	5,703
與擁有人的交易：													
注資及分派													
發行股份(附註32(a))	55,594	543,407	—	—	—	—	—	—	—	—	599,001	—	599,001
出售附屬公司(附註36(b))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,917	1,917
行使購股權(附註32及33)	167	1,345	(504)	—	—	—	—	—	—	—	1,008	—	1,008
股份發行開支	—	(2,073)	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,073)	—	(2,073)
於沒收購股權後轉撥購股權儲備	—	—	(7,710)	—	—	—	—	—	—	7,710	—	—	—
以權益結算購股權安排(附註33)	—	—	1,399	—	—	—	—	—	—	—	1,399	—	1,399
	55,761	542,679	(6,815)	—	—	—	—	—	—	7,710	599,335	1,917	601,252
於二零一九年十二月三十一日	333,730	1,569,589*	24,959*	1,264*	(11,496)*	—*	8,668*	—*	—*	(661,707)*	1,265,007	7,810	1,272,817
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(附註36(a))	—	—	—	—	—	—	(5,850)	—	—	5,850	—	—	—
行使購股權(附註32及33)	33	302	(108)	—	—	—	—	—	—	—	227	—	227
收購共同控制的附屬公司(附註35)	—	—	—	—	—	—	—	—	(179,433)	—	(179,433)	72,052	(107,381)
於沒收購股權後轉撥購股權儲備	—	—	(9,578)	—	—	—	—	—	—	9,578	—	—	—
以權益結算購股權安排(附註33)	—	—	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

\* 於二零二零年十二月三十一日，該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的綜合儲備約港幣824,603,000元(二零一九年：港幣931,277,000元)。

# 綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>經營活動</b>			
除稅前溢利(虧損)：			
來自持續經營業務		<b>13,363</b>	(19,395)
來自已終止經營業務		<b>15,319</b>	29,946
已就下列各項作出調整：			
折舊及攤銷費用		<b>22,226</b>	21,095
應收賬款及其他應收款項減值		<b>3,836</b>	276
物業、廠房及設備減值	18	—	5,456
預付委託方款項及相關應收利息撇銷		<b>8,817</b>	—
其他應收款項撇銷		<b>79</b>	—
投資物業公平值虧損		<b>5,173</b>	—
出售附屬公司之(收益)虧損	36	<b>(15,319)</b>	1,734
出售物業、廠房及設備之收益		—	(9)
終止租賃收益		<b>(34)</b>	—
融資成本		<b>2,657</b>	2,669
銀行利息收入		<b>(1,268)</b>	(2,274)
應收貸款之利息收入		<b>(8,214)</b>	—
股份支付開支	9(a)	<b>4,128</b>	1,399
匯兌差額		<b>(6,369)</b>	2,908
<b>扣除營運資金變動前經營所得現金流量</b>		<b>44,394</b>	43,805
營運資金變動：			
發展中物業		<b>(94,575)</b>	—
持作銷售的已竣工物業		<b>9,506</b>	—
存貨		<b>227</b>	(5,396)
應收賬款及其他應收款項		<b>(58,896)</b>	(218,436)
應付賬款及其他應付款項		<b>5,229</b>	(14,462)
<b>經營活動所用現金</b>		<b>(94,115)</b>	(194,489)
已收銀行利息		<b>1,268</b>	2,274
已支付利息		<b>(517)</b>	(289)
已支付所得稅		<b>(940)</b>	(1,031)
<b>經營活動所用現金流量淨額</b>		<b>(94,304)</b>	(193,535)

# 綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>投資活動</b>			
購置物業、廠房及設備		(759)	(254)
出售物業、廠房及設備所得款項		—	51
收購共同控制的附屬公司	35	(144,823)	—
出售附屬公司所得款項淨額	36(a)	15,810	—
應收貸款之還款淨額		73,370	9,719
批予獨立第三方之貸款		(7,525)	—
收購附屬公司的已付按金		—	(63,501)
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>(64,083)</b>	(53,985)
<b>融資活動</b>			
引入計息借款		—	20,757
償還計息借款		—	(71,793)
租賃付款的本金部分	39(c)	(8,844)	(2,716)
發行股份所得款項		—	599,001
行使購股權所得款項		227	1,008
股份發行開支		—	(1,073)
<b>融資活動(所用)所得現金流量淨額</b>		<b>(8,617)</b>	545,184
<b>現金及現金等價物(減少)增加淨額</b>		<b>(167,004)</b>	297,664
<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		350,066	54,437
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>351,012</b>	54,437
匯率變動之影響淨額		9,388	(1,089)
<b>年末之現金及現金等價物</b>		<b>193,396</b>	351,012
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘		193,396	180,530
於收購時原到期日少於三個月的無抵押定期存款		—	169,536
<b>綜合財務狀況表所列之現金及現金等價物</b>		<b>193,396</b>	350,066
已終止經營業務應佔現金及現金等價物	36(a)	—	946
<b>綜合現金流量表所列現金及現金等價物</b>		<b>193,396</b>	351,012

# 綜合財務報表附註

截至二零二零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
- 出售及租賃船隻，提供海事工程、船隻管理及相關服務(已於截至二零一九年十二月三十一日止年度終止)

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(「大唐西市文化產業投資」)，該公司於中華人民共和國(「中國」)成立，而本公司的最終控股方為呂建中先生及朱榮華女士(「最終控股方」)。

## 2. 編製基準

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

綜合財務報表已根據歷史成本慣例編製，惟投資物業按公平值計量除外。此外，持作出售之出售組別乃按賬面值及公平值減銷售成本之較低者列賬。除另有說明外，綜合財務報表以港幣列示，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二零一九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。

## 2. 編製基準 (續)

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其全部附屬公司之財務報表。附屬公司為本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

截至二零二零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1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大性的定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關租金寬減

### 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)：重大性的定義

有關修訂釐清重大性的定義並調整香港財務報告準則之間所用定義。

### 香港財務報告準則第3號(修訂本)：業務的定義

有關修訂(其中包括)修改業務的定義及為評估所取得的過程是否為實質性提供新指引。

### 香港財務報告準則第16號(修訂本)：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，但凡令二零二一年六月三十日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。

有關修訂應於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間採用，但亦可提前採用。本集團選擇於本期間提前採用有關修訂。

採納上述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

截至二零二零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 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	擬定用途前之所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	履行合約成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 <sup>2</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>2</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>3</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</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>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零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)

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。

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

本集團於報告期末計量其投資物業。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(商譽除外)減值

倘出現減值跡象或須對資產(包括其物業、廠房及設備、無形資產及本公司於附屬公司的權益)進行年度減值測試，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃資產或現金產生單位使用價值與其公平值減出售成本兩者中的較高者，並且就個別資產釐定，如果資產並不產生大部分獨立於其他資產及資產組合的現金流入，在該情況下，可收回金額則按資產所屬的現金產生單位釐定。

只有資產的賬面金額超過其可收回金額時，減值虧損方予確認。評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映當前市場對金錢時間值及該項資產的特有風險的稅前貼現率貼現至其現值。減值虧損乃於產生期間計入損益，除非資產按重估金額列賬，於此情況下，該重估資產之減值虧損根據相關會計政策入賬。

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過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

截至二零二零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(船舶及船隻除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。於二零一九年十二月三十一日被分類為出售組合的一部分的船舶及船隻按估值減累計折舊及任何減值虧損列賬。

當物業、廠房及設備項目分類為持作出售或屬於分類為持作出售的出售組別的一部分時，則不會折舊及根據香港財務報告準則第5號列賬，「非流動資產及持作出售出售組別」的會計政策對此作進一步闡述。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。

本集團以充足的頻率進行估值以確保經重估的資產公平值與其賬面值並無重大差異。經重估物業、廠房及設備的價值變動乃作為重估儲備變動處理。倘該儲備總額不足以抵銷虧絀，則按個別資產基準將虧絀金額於損益內扣除。任何其後的重估盈餘計入損益(以先前扣除的虧絀為限)。本集團每年將根據資產重估賬面值計算的折舊與根據資產原成本計算的折舊之間的差額自重估儲備轉撥至累計虧損。於出售經重估資產後，就先前估值變現的重估儲備相關部分會作為儲備的變動轉撥至累計虧損。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零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)

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／公平值至其剩餘價值。就此使用的主要年度比率如下：

#### 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
船舶及船隻	9%至100%
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

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。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 投資物業

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

因投資物業的公平值變動而產生的收益或虧損乃於產生期間計入損益內。

因投資物業報廢或出售而產生的任何收益或虧損乃於報廢或出售期間的損益內確認。

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，並根據上述「物業、廠房及設備」項下所列政策，將物業在該日的賬面值和公平值的差額入賬為重估。

### 非流動資產及持作出售的出售組別

倘非流動資產及出售組別的賬面值將主要透過銷售交易(而非持續使用)收回，則分類為持作出售。就此而言，資產或出售組別必須能按現時狀況立即出售，僅須受限於就銷售該等資產或出售組別而言屬一般及慣常的條款，且其銷售可能性必須較高。分類為出售組別的附屬公司的所有資產及負債重新分類為持作出售(無論本集團於出售後是否保留其於前附屬公司的非控股權益)。

分類為持作出售的非流動資產及出售組別(投資物業及金融資產除外)按其賬面值及公平值減出售成本的較低者計量。分類為持作出售的物業、廠房及設備以及無形資產不會折舊或攤銷。

### 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 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，減適用可結轉銷售開支釐定，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。

## 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 租賃 (續)

#### 本集團作為承租人 (續)

##### (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): 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二零二一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(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回報及風險以及相關回報轉讓予承租人的租賃(法律所有權除外)作為融資租賃列賬。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 投資及其他金融資產

#### 初步確認及計量

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

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及本集團管理金融資產的業務模式。除了並不包含重大融資成分或本集團已就此應用不調整重大融資成分影響的可行權宜方法的應收款項外，本集團初始按公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。根據下文「收益確認」所載的政策，並不包含重大融資成分或本集團已就此應用可行權宜方法的應收款項，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收購附屬公司的已付按金、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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 投資及其他金融資產 (續)

#### 後續計量

金融資產後續計量取決於其以下分類：

#### 按攤銷成本列賬的金融資產 (債務工具)

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

#### 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。

#### 終止確認金融資產

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

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

## 4. 主要會計政策 (續)

### 投資及其他金融資產 (續)

#### 終止確認金融資產 (續)

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

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

#### 金融資產的減值

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

#### 一般方法

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

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 投資及其他金融資產 (續)

#### 金融資產的減值 (續)

##### 一般方法 (續)

按攤銷成本列賬的金融資產根據一般方法可能會發生減值，並且除了採用簡化方法的貿易應收款項(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。

## 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及計息借款。

#### 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。成本乃按特定識別基準釐定，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。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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 現金及現金等價物

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

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

### 撥備

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

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

### 所得稅

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

即期稅項資產及負債按預期可獲稅務當局退回或支付予稅務當局的稅款，基於報告期末已頒佈或具體頒佈的稅率（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。

## 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，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予對銷。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 收益確認

#### 來自客戶合約之收益

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

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

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

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

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

## 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，其交易價根據拍賣銷售的成交金額之百分比計算。

#### (c) 提供海事工程服務(於上個年度終止營運)

提供海事工程服務主要包括提供海事工程、船隻管理及相關服務。提供海事工程服務之收益乃於客戶同時收到及消耗本集團履約之利益時在一段時間內確認。

#### (d) 船隻銷售(於上個年度終止營運)

船隻銷售收益於船隻控制權轉讓予客戶(一般為交付船隻之時)的時間點予以確認。

### 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 收益確認 (續)

#### 其他收益來源 (續)

##### 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淨值的利率予以確認。

##### 合約負債

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

##### 以股份為基礎付款

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

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33。

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。

## 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 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。

## 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 5. 重大會計判斷及估計 (續)

### 判斷 (續)

#### 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。

## 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 5. 重大會計判斷及估計 (續)

### 估計不明朗因素 (續)

#### 預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資產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。

## 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。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，由於就內部運作流程及財務資料呈報進行重組，本集團確定酒類生產及銷售與商品貿易應合併為一個經營分部，因此，有下文所載的三個可呈報經營分部。比較數字已相應作重列。

- 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(於截至二零二零年十二月三十一日止年度收購)

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

截至二零二零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、出售附屬公司收益／虧損以及若干融資成本。

### 持續經營業務

	藝術及文化分部		酒業及貿易分部		物業開發分部		總計		沖銷		綜合	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元										
分部收益(附註7)												
來自外部客戶之收益												
— 根據香港財務報告準則第15號的來自客戶合約之收益(附註7(a))	29,372	15,117	107,669	180,187	9,991	—	147,032	195,304	—	—	147,032	195,304
— 預付委託方款項之利息收入	43,613	39,451	—	—	—	—	43,613	39,451	—	—	43,613	39,451
— 投資物業之租金收入總額：												
— 經營租賃	2,536	666	—	—	—	—	2,536	666	—	—	2,536	666
— 固定租賃款項	—	—	10	415	—	—	10	415	(10)	(415)	—	—
— 分部間銷售	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
來自持續經營業務之收益	75,521	55,234	107,679	180,602	9,991	—	193,191	235,836	(10)	(415)	193,181	235,421
分部業績*	49,264	20,663	(6,232)	(5,797)	(4,389)	—	38,643	14,866	—	—	38,643	14,866
對賬：												
未分配之其他收入											4,290	2,182
未分配之其他收益及虧損											7,995	(4,109)
未分配之企業及其他開支											(37,565)	(32,334)
本年度來自持續經營業務之除稅前溢利(虧損)											13,363	(19,395)
其他分部資料：												
折舊及攤銷	14,434	12,335	541	563	597	—	15,572	12,898	—	—	15,572	12,898
未分配											6,654	5,560
											22,226	18,458
資本開支*	17	172	35	228	—	—	52	400	—	—	52	400
未分配											707	16,192
											759	16,592
物業、廠房及設備減值	—	—	—	5,456	—	—	—	5,456	—	—	—	5,456
應收賬款及其他應收款項減值	—	—	3,836	—	—	—	3,836	—	—	—	3,836	—
其他應收款項撇銷	—	—	79	—	—	—	79	—	—	—	79	—
預付委託方款項及相關應收利息撇銷	8,817	—	—	—	—	—	8,817	—	—	—	8,817	—
溢利擔保補償	(2,888)	—	—	—	—	—	(2,888)	—	—	—	(2,888)	—
持作銷售的已竣工物業之租金收入總額	—	—	—	—	(3,138)	—	(3,138)	—	—	—	(3,138)	—
應收貸款利息收入	—	—	—	—	(8,214)	—	(8,214)	—	—	—	(8,214)	—
投資物業公平值虧損	5,173	—	—	—	—	—	5,173	—	—	—	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

截至二零二零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)截至二零二零年及二零一九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)於二零二零年及二零一九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	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
香港	167,231	211,254	5,130	16,769
中國內地	25,355	23,779	370,755	344,424
法國	595	388	22,261	21,703
	193,181	235,421	398,146	382,896

### (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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
酒業及貿易分部		
客戶A	38,146	75,858
客戶B	附註	36,635
客戶C	21,203	附註

附註：個別客戶於相關報告貢獻本集團的總收益少於10%。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零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	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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		107,669	180,716
物業銷售		9,991	—
拍賣及相關服務		29,372	14,588
	7(a)	147,032	195,304
來自其他來源之收益			
預付委託方款項之利息收入		43,613	39,451
投資物業之租金收入總額：			
經營租賃 — 固定租賃款項		2,536	666
		46,149	40,117
總收益		193,181	235,421

### (a) 收益資料明細

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
商品或服務類別				
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
地理市場				
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

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 7. 收益 (續)

### (a) 收益資料明細 (續)

截至二零一九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	總計 港幣千元
<b>商品或服務類別</b>			
商品及酒類銷售	529	180,187	180,716
拍賣及相關服務	14,588	—	14,588
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	15,117	180,187	195,304
<b>地理市場</b>			
中國內地	10,105	523	10,628
香港	5,012	179,276	184,288
法國	—	388	388
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	15,117	180,187	195,304

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	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
銀行利息收入		1,268	2,272
溢利擔保補償	8(a)	2,888	—
政府補貼		1,021	—
持作銷售的已竣工物業之租金收入總額		3,138	—
應收貸款之利息收入		8,214	—
雜項收入		2,644	909
		19,173	3,181

## 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(「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. 除稅前溢利(虧損)

持續經營業務之除稅前溢利(虧損)已扣除(計入)下列各項：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
(a) 員工成本(包括董事薪酬)		
薪金、津貼及其他實物福利	35,134	19,671
定額供款退休計劃之供款(附註)	1,340	724
以股份為基礎付款的開支	4,128	1,399
	<b>40,602</b>	<b>21,794</b>
(b) 折舊及攤銷費用		
自有資產折舊	5,072	6,242
減：計入存貨費用之金額	(1,101)	(1,161)
	<b>3,971</b>	<b>5,081</b>
使用權資產折舊	10,775	5,831
無形資產攤銷	7,480	7,546
	<b>22,226</b>	<b>18,458</b>
(c) 其他項目(計入其他營運開支)		
核數師酬金	1,513	1,893
法律及專業費用	4,433	7,080
秘書及註冊費用	781	936
未計入計量租賃負債的租賃款項	148	6,332

附註：為支援Covid-19疫情下的中國實體，由二零二零年二月起，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

截至二零二零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	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
物業、廠房及設備減值	18	—	(5,456)
應收賬款及其他應收款項減值	25(a), 25(b)	(3,836)	—
預付委託方款項及相關應收利息撇銷	25(b)	(8,817)	—
其他應收款項撇銷		(79)	—
匯兌差額淨額		13,965	(2,908)
買賣上市證券收益		573	—
投資物業之公平值虧損	19	(5,173)	—
出售附屬公司之虧損	36(b)	—	(1,734)
		<b>(3,367)</b>	<b>(10,098)</b>

## 11. 融資成本

來自持續經營業務之融資成本之分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
租賃負債利息	425	283
計息借款利息	35,873	—
借款成本總額	36,298	283
減：資本化為發展中物業的借款成本	(33,641)	—
	<b>2,657</b>	<b>283</b>

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 12. 董事酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事年度酬金如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
袍金	1,675	2,044
其他酬金：		
薪金、津貼及其他實物福利	8,989	3,991
以股份為基礎付款的開支	4,128	1,560
定額供款退休計劃之供款	86	54
	13,203	5,605
	14,878	7,649

	袍金 港幣千元	薪金、津貼及 其他實物福利 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
<b>二零二零年</b>					
<b>執行董事：</b>					
厲劍峰 <sup>^</sup> (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 <sup>*^</sup> (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 <sup>^</sup>	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 <sup>*</sup>	177	—	—	—	177
徐耀華 <sup>@</sup>	148	—	—	—	148
謝湧海	360	—	—	—	360
曾鈺成 <sup>*</sup>	100	—	—	—	100
王石 <sup>^</sup>	240	—	—	—	240
	1,675	8,989	4,128	86	14,878

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 12. 董事酬金 (續)

	袍金 港幣千元	薪金、津貼及 其他實物福利 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
<b>二零一九年</b>					
<b>執行董事：</b>					
厲劍峰(行政總裁)	—	2,911	1,443	36	4,390
呂建中(主席)	—	360	41	—	401
黃國敦(副行政總裁)	—	360	29	18	407
楊興文	—	360	29	—	389
<b>非執行董事：</b>					
鄭家純*	124	—	—	—	124
Jean-Guy Carrier	360	—	3	—	363
<b>獨立非執行董事：</b>					
鄭毓和	360	—	3	—	363
范椒芬 <sup>^</sup>	120	—	3	—	123
徐耀華	360	—	3	—	363
謝湧海	360	—	3	—	363
王石	360	—	3	—	363
	2,044	3,991	1,560	54	7,649

\* 許琳及徐志宏分別於二零二零年四月一日及二零二零年九月一日獲委任為本公司執行董事。鄭家純於二零一九年八月二十八日獲委任為本公司非執行董事。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及常務副主席許琳分別於二零二零年九月一日及二零二一年二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。范椒芬及王石分別於二零一九年五月一日及二零二零年九月一日辭任本公司獨立非執行董事。

⊙ 鄭毓和及徐耀華分別於二零二零年五月二十九日退任本公司獨立非執行董事。

# 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。

## 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。

於截至二零二零年及二零一九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，更多詳情載於綜合財務報表附註33。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。

於截至二零二零年及二零一九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。於截至二零二零年及二零一九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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，五名最高薪僱員包括三名董事(二零一九年：一名董事)，彼等之薪酬詳情載於上文附註12。截至二零二零年十二月三十一日止年度，其餘兩名(二零一九年：四名)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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,362	3,592
定額供款退休計劃之供款	33	72
以股份為基礎付款的開支	—	829
	<b>2,395</b>	<b>4,493</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 13. 五名最高薪僱員 (續)

薪酬介乎下列範圍之非董事及非主要行政人員最高薪僱員數目如下：

	僱員數目	
	二零二零年	二零一九年
零至港幣1,000,000元	—	3
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
	2	4

於截至二零二零年及二零一九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33。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。概無購股權獲行使，其辭任後不再符合購股權計劃的資格。

於截至二零二零年及二零一九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。於截至二零二零年及二零一九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二零二零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% (二零一九年：16.5%) 計提，惟本集團的一間附屬公司為符合自二零一九年／二零二零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 (二零一九年：港幣2,000,000元) 的應課稅溢利按8.25%的稅率繳稅，其餘應課稅溢利則按16.5%的稅率繳稅。

截至二零二零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% (二零一九年：25%) 繳納中國企業所得稅 (「企業所得稅」)。

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

# 綜合財務報表附註

截至二零二零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。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
即期稅項		
香港利得稅		
本年度	3,266	2,338
過往年度超額撥備	(4,747)	—
	(1,481)	2,338
中國企業所得稅	1,998	1,891
中國土地增值稅	796	—
	1,313	4,229
遞延稅項(附註31)	(2,869)	(1,845)
年內稅項(抵免)開支	(1,556)	2,384
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>所得稅(抵免)開支對賬</b>		
來自持續經營業務之除稅前溢利(虧損)	13,363	(19,395)
按不同司法權區之法定稅率計算之稅項	1,007	(4,169)
由地方機關頒佈之較低稅率	(165)	(165)
土地增值稅	796	—
土地增值稅之企業所得稅影響	(193)	—
毋須繳稅收入	(563)	(80)
不可扣稅開支	2,970	1,931
動用過往未確認之稅項虧損	(2,937)	(213)
未確認稅項虧損	2,304	5,080
過往年度超額撥備(附註)	(4,747)	—
其他	(28)	—
稅項(抵免)開支	(1,556)	2,384

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 15. 股息

於截至二零二零年及二零一九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(二零一九年：無)。

## 16. 本公司權益持有人應佔每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據年內本公司權益持有人應佔本年度溢利(虧損)及截至二零二零年十二月三十一日止年度已發行普通股加權平均數667,493,427股(二零一九年：594,453,839股)計算得出。

截至二零二零年及二零一九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(虧損)乃根據年內本公司權益持有人應佔的已終止經營業務及本集團的本年度溢利(虧損)計算得出。計算所用的普通股加權平均數為計算每股基本盈利(虧損)所用的年內已發行普通股數目，以及假設普通股加權平均數為於所有潛在攤薄普通股被視為行使為普通股時無償發行。

計算本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>盈利(虧損)</b>		
計算每股基本盈利所用的本公司權益持有人應佔溢利(虧損)：		
來自持續經營業務	<b>17,237</b>	(19,660)
來自已終止經營業務	<b>15,319</b>	29,946
本公司權益持有人應佔溢利	<b>32,556</b>	10,286

	股份數目	
	二零二零年	二零一九年
<b>股份：</b>		
計算每股基本盈利(虧損)所用的年內已發行普通股加權平均數	<b>667,493,427</b>	594,453,839
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	<b>4,113,013</b>	4,336,858
計算每股攤薄盈利(虧損)所用的年內已發行普通股加權平均數	<b>671,606,440</b>	598,790,697

# 綜合財務報表附註

截至二零二零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 <sup>#</sup>	中國	人民幣 10,000,000元	—	100%	拍賣業務
景星麟鳳(香港)	香港	港幣1元	—	100%	拍賣業務
大唐西市絲路投資(香港) 有限公司	香港	港幣1,000,000元	—	100%	投資控股
大唐西市珠寶資源(香港) 有限公司	香港	港幣100,000元	—	100%	投資控股
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
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 <sup>##</sup>	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

<sup>#</sup> 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。

<sup>##</sup> 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35)。

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二零二零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

截至二零二零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	
於二零二零年十二月三十一日	
非控股權益之擁有權權益比例	30%
港幣千元	
流動資產	1,376,262
非流動資產	36,227
流動負債	(1,168,153)
資產淨值	244,336
非控股權益之賬面值	73,301
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	21,378
開支	(27,822)
期內虧損	(6,444)
其他全面收益	16,743
全面收益總額	10,299
非控股權益應佔期內虧損	(1,933)
非控股權益應佔全面收入總額	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	(66,556)
投資活動	73,365
融資活動	128,329
現金流入總額	135,138

# 綜合財務報表附註

截至二零二零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								
	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	船舶及 船隻 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， 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35)	—	—	—	—	—	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，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

# 綜合財務報表附註

截至二零二零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	船舶 及船隻 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
於二零一九年十二月三十一日													
於二零一九年一月一日，扣除累計折舊及減值(如原先所呈列)	—	—	—	6,717	9,263	1,368	2,121	—	155,156	1,085	5,712	181,422	181,422
採納香港財務報告準則第16號的影響	109,976	4,042	114,018	—	—	—	—	—	(109,976)	—	—	(109,976)	4,042
於二零一九年一月一日，扣除累計折舊及減值(經重列)	109,976	4,042	114,018	6,717	9,263	1,368	2,121	—	45,180	1,085	5,712	71,446	185,464
添置	—	17,082	17,082	—	—	21	233	—	—	—	—	254	17,336
轉撥至投資物業(附註19)	(46,103)	—	(46,103)	—	—	—	—	—	(7,228)	—	—	(7,228)	(53,331)
轉撥至投資物業日期的重估盈餘	2,551	—	2,551	—	—	—	—	—	1,206	—	—	1,206	3,757
重估	—	—	—	—	2,557	—	—	—	—	—	—	2,557	2,557
減值	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,456)	—	—	(5,456)	(5,456)
出售附屬公司(附註36(b))	—	—	—	—	—	(2)	—	—	—	—	—	(2)	(2)
出售	—	—	—	—	(42)	—	—	—	—	—	—	(42)	(42)
折舊	(2,800)	(3,124)	(5,924)	(3,054)	(2,528)	(954)	(205)	—	(1,747)	—	(298)	(8,786)	(14,710)
計入已終止經營業務的資產(附註36(a))	—	(653)	(653)	(1,275)	(9,250)	(50)	(189)	—	—	—	—	(10,764)	(11,417)
匯兌調整	(1,508)	(68)	(1,576)	(12)	—	(2)	225	—	(947)	17	(205)	(924)	(2,500)
於二零一九年十二月三十一日，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
於二零一九年十二月三十一日：													
成本	67,700	20,291	87,991	8,826	—	1,545	2,706	—	35,241	1,102	5,971	55,391	143,382
累計折舊及減值	(5,584)	(3,012)	(8,596)	(6,450)	—	(1,164)	(521)	—	(4,233)	—	(762)	(13,130)	(21,726)
賬面淨值	62,116	17,279	79,395	2,376	—	381	2,185	—	31,008	1,102	5,209	42,261	121,656

於二零二零年十二月三十一日，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22,258,000元(二零一九年：約港幣21,876,000元)。鑒於酒業及貿易分部於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度虧損，故於截至二零一九年十二月三十一日止年度已就酒業及貿易分部的土地及樓宇確認減值虧損約港幣5,456,000元。於截至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的現價，而有關公平值計量歸類為公平值層級第三層內。

## 19. 投資物業

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日的賬面值	52,377	—
轉撥自業主佔用物業(附註18)	—	53,331
於損益確認的公平值變動	(5,173)	—
匯兌調整	3,188	(954)
於十二月三十一日的賬面值	50,392	52,377

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二零二零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50,392,000元(二零一九年：約港幣52,377,000元)。本集團的物業經理及財務總監已在進行估值時就估值假設及估值結果與估值師討論。

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

### 公平值層級

截至二零二零年及二零一九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。

截至二零二零年及二零一九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59,425元 (二零一九年： 港幣62,000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

截至二零二零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。其他樓宇租賃租期一般介乎1.75至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
於二零一九年一月一日	109,976	4,042	114,018
添置	—	17,082	17,082
轉撥至投資物業	(46,103)	—	(46,103)
於轉撥至投資物業日期的重估盈餘	2,551	—	2,551
折舊	(2,800)	(3,124)	(5,924)
轉撥至分類為持作銷售的資產	—	(653)	(653)
匯兌調整	(1,508)	(68)	(1,576)
於二零一九年十二月三十一日	62,116	17,279	79,395

## 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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日的賬面值	17,653	4,042
新租賃	—	17,082
年內確認利息增加	425	289
租賃終止	(2,172)	—
付款	(9,269)	(3,005)
轉撥至與分類為持作銷售資產直接有關的負債	—	(687)
匯兌調整	329	(68)
於十二月三十一日的賬面值	6,966	17,653
分析為：		
— 流動部分	6,046	9,051
— 非流動部分	920	8,602

租賃負債的到期日分析於綜合財務報表附註44披露。

### (c) 就租賃於損益確認的金額如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
租賃負債利息	425	289
使用權資產折舊開支	10,775	5,924
與短期租賃有關的開支*	148	7,048
於損益確認的總金額	11,348	13,261

\* 相關開支已分別計入截至二零二零年十二月三十一日止年度其他營運開支及來自已終止經營業務之期內溢利，分別約為港幣148,000元及零(二零一九年：分別約港幣6,332,000元及港幣716,000元)。

### (d) 租賃現金流出總額於綜合財務報表附註39(c)披露。

### (e) 租賃承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團短期租賃下承擔為約港幣185,000元(二零一九年：無)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零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。本集團於年內確認的租金收入為約港幣5,674,000元(二零一九年：約港幣666,000元)，詳情載於綜合財務報表附註7及8。

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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一年內	3,039	2,675
一年後但兩年內	—	2,452
	<b>3,039</b>	<b>5,127</b>

## 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>
<b>二零一九年十二月三十一日</b>					
於二零一九年一月一日的成本，扣除累計攤銷	—	82,457	6,737	384	89,578
本期間攤銷撥備	—	(4,695)	(2,717)	(134)	(7,546)
匯兌調整	—	(1,669)	(63)	—	(1,732)
<b>賬面淨值</b>	<b>—</b>	<b>76,093</b>	<b>3,957</b>	<b>250</b>	<b>80,300</b>
<b>於二零一九年十二月三十一日：</b>					
成本	454	92,226	13,185	500	106,365
累計攤銷	(454)	(16,133)	(9,228)	(250)	(26,065)
<b>賬面淨值</b>	<b>—</b>	<b>76,093</b>	<b>3,957</b>	<b>250</b>	<b>80,300</b>

## 21. 無形資產(續)

品牌的餘下攤銷期使用年期有限，於二零二零年十二月三十一日為15.5年(二零一九年：16.5年)，賬面值約為港幣76,227,000元(二零一九年：約港幣76,093,000元)。

## 22. 商譽

	拍賣業務 港幣千元
<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，扣除累計減值	<b>128,563</b>
匯兌調整	<b>8,548</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>137,111</b>
<b>於二零二零年十二月三十一日：</b>	
成本	<b>173,111</b>
累計減值	<b>(36,000)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>137,111</b>
<b>二零一九年十二月三十一日</b>	
於二零一九年一月一日的成本，扣除累計減值	131,354
匯兌調整	(2,791)
<b>賬面淨值</b>	<b>128,563</b>
<b>於二零一九年十二月三十一日：</b>	
成本	164,563
累計減值	(36,000)
<b>賬面淨值</b>	<b>128,563</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 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3% (二零一九年：3%)。就現金流預測採用之除稅前折現率為21.7% (二零一九年：22.7%)。用於推算拍賣業務五年期後現金流的增長率為3% (二零一九年：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。

計算截至二零二零年及二零一九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，本公司董事認為無需就於二零二零年及二零一九年十二月三十一日對拍賣業務現金產生單位作出商譽減值。

## 23. 發展中物業及持作銷售的已竣工物業

	二零二零年 港幣千元
發展中物業	1,021,985
持作銷售的已竣工物業	176,835
	<b>1,198,820</b>
分析為：	
— 流動部分	1,179,293
— 非流動部分	19,527
	<b>1,198,820</b>
<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：	
— 一年後	<b>1,002,458</b>

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35)收購。收購事項的詳情載於綜合財務報表附註35。

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40年至70年的租約持有。

於二零二零年十二月三十一日，本集團約港幣1,002,458,000元之發展中物業(包括相關土地使用權)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30。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 24. 存貨

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
酒類	18,222	14,904
商品	29,625	34,115
	<b>47,847</b>	49,019

## 25. 應收賬款及其他應收款項

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收賬款			
— 應收客戶款項		28,325	21,993
— 應收利息		55,182	36,048
虧損撥備		(3,632)	—
	25(a)	<b>79,875</b>	58,041
其他應收款項			
— 流動部分		540,367	457,943
— 非流動部分		—	63,501
虧損撥備		(204)	—
	25(b)	<b>540,163</b>	521,444
		<b>620,038</b>	579,485
分析為：			
— 流動部分		620,038	515,984
— 非流動部分		—	63,501
		<b>620,038</b>	579,485

## 25. 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25(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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的應收賬款包括應收關連方結餘約港幣3,595,000元(二零一九年：約港幣940,000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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
未開發票	6,214	7,623
0-30日	9,997	32,439
31-90日	12,574	3,397
91-180日	15,821	4,412
181-360日	21,378	6,253
360日以上	13,891	3,917
	<b>79,875</b>	<b>58,041</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 25. 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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於年初	—	1,143
減值虧損淨額	<b>3,632</b>	—
轉撥至計入已終止經營物業之資產 (附註36(a))	—	(1,143)
於年末	<b>3,632</b>	—

預期信貸虧損之詳情於綜合財務報表附註44披露。

### (b) 其他應收款項

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
藝術品融資業務之預付委託方款項	25(b)(i)	<b>481,036</b>	435,339
收購附屬公司的已付按金	25(b)(ii)	—	63,501
出售附屬公司產生之遞延現金代價		—	6,726
應收利息		<b>8,682</b>	—
其他應收款項		<b>18,501</b>	12,594
按金		<b>4,749</b>	3,213
預付款項	25(b)(iii)	<b>27,399</b>	71
虧損撥備		<b>(204)</b>	—
		<b>540,163</b>	521,444
分析為：			
流動部分		<b>540,163</b>	457,943
非流動部分		—	63,501
		<b>540,163</b>	521,444

## 25. 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22%(二零一九年：10%至24%)。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，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，來自委託人的抵押拍賣品的公平值高於任何未清償結餘的賬面值。

除所述者外，於二零二零年十二月三十一日，根據相關應收款項的到期日，約4.1%(二零一九年：約2.7%)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) 該結餘為支付予大唐西市國際集團有限公司(「大唐西市國際集團」)(作為本公司的中間控股公司)以收購香港大唐西市實業控股有限公司(「香港大唐西市實業」)的按金，為人民幣57,000,000元(相當於約港幣63,501,000元)。收購事項的進一步詳情載於綜合財務報表附註35。
- (iii) 於二零二零年十二月三十一日，該結餘主要代表物業開發建築成本的預付款項約港幣11,831,000元(二零一九年：無)及與中國的持作銷售的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11,534,000元(二零一九年：無)。

其他應收款項之虧損撥備變動如下：

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於年初		—	5,574
減值虧損淨額		204	276
轉撥至計入已終止經營業務之資產	36(a)	—	(5,850)
於年末		204	—

預期信貸虧損之詳情於綜合財務報表附註44披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 26. 應收貸款

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)(二零一九年：無)。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。

## 27. 受限制銀行存款

根據大唐西市實業與若干銀行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。

## 28. 現金及現金等價物

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
現金及銀行結餘	<b>193,396</b>	181,476
原到期日少於三個月的定期存款	—	169,536
減：計入分類為持作銷售的出售組別資產(附註36(a))	—	(946)
現金及現金等價物	<b>193,396</b>	350,066
港幣	<b>37,139</b>	322,727
人民幣	<b>154,265</b>	27,069
其他貨幣	<b>1,992</b>	270
	<b>193,396</b>	350,066

## 29. 應付賬款及其他應付款項

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應付賬款	29(a)	<b>167,532</b>	2,324
應計費用		<b>8,981</b>	6,236
租賃負債	20(b)	<b>6,966</b>	17,653
應付利息	29(b)	<b>46,215</b>	—
其他應付款項	29(c)	<b>83,175</b>	33,718
已收按金		<b>6,993</b>	—
合約負債	29(d)	<b>90,326</b>	—
預收款項		<b>1,368</b>	—
		<b>411,556</b>	59,931
分析為：			
— 流動部分		<b>410,636</b>	51,329
— 非流動部分		<b>920</b>	8,602
		<b>411,556</b>	59,931

## 29. 應付賬款及其他應付款項 (續)

附註：

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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
0-30日	12,268	524
31-90日	25,721	298
91-180日	47,666	16
181-360日	10,500	444
360日以上	71,377	1,042
	<b>167,532</b>	<b>2,324</b>

- (b) 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。於截至二零二零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30)之貸款利息延期結算。其餘結餘指就向獨立第三方借入的貸款的應付貸款利息。
- (c) 於二零二零年十二月三十一日，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38,858,000元(二零一九年：無)及港幣28,642,000元(二零一九年：無)。
- (d) 合約負債的詳情如下：

於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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 29. 應付賬款及其他應付款項 (續)

附註：(續)

(d) (續)

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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於年初	—	348
收購共同控制的附屬公司	1,443	—
確認為收入	—	(348)
預收收入	88,883	—
於年末	90,326	—

於二零二零年十二月三十一日，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。

## 30. 計息借款

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
有抵押銀行貸款	711,793	—

附註：

- 有抵押銀行貸款由本集團持有之發展中物業作擔保，有關物業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(附註23)。
- 有抵押銀行貸款以人民幣計值。
- 於二零二零年十二月三十一日，有抵押銀行貸款按浮動年利率6.18%計息(為中國人民銀行所報的貸款利率上浮30%)。
- 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，有抵押貸款被延長，並須於一年內支付。

## 31. 遞延稅項

年內遞延稅項資產(負債)的變動如下：

	可扣減			投資物業 重估	收購附屬 公司後公 平值調整		總計 HK\$'000
	稅務虧損 港幣千元	企業所得 稅之捐贈 港幣千元	土地增 值稅 港幣千元		港幣千元	港幣千元	
於二零一九年一月一日	—	—	—	—	(22,992)	(22,992)	
計入損益的遞延稅項	—	—	—	—	1,845	1,845	
扣除自其他全面收益的遞延稅項	—	—	—	(939)	—	(939)	
匯兌調整	—	—	—	17	1,137	1,154	
於二零一九年十二月三十一日及 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35)	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	<b>5,990</b>	<b>824</b>	<b>8,652</b>	<b>383</b>	<b>(19,408)</b>	<b>(3,559)</b>	

本集團於香港產生的稅項虧損約港幣99,008,000元(二零一九年：約港幣176,761,000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7,607,000元(二零一九年：約港幣7,219,000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26,969,000元(二零一九年：約港幣3,965,000元)，將於一至五年屆滿，可抵銷未來應課稅溢利。

於二零二零年十二月三十一日，本集團已就物業發展分部的中國稅項虧損約港幣23,960,000元(二零一九年：無)確認遞延稅項資產。於二零二零年十二月三十一日，本集團尚未就餘下的稅務虧損約港幣109,624,000元(二零一九年：約港幣187,945,000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。

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。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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。於二零二零年十二月三十一日，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31,925,000元(二零一九年：約港幣28,952,000元)。本公司向其股東派付股息不會產生任何所得稅後果。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 32. 股本

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已發行及繳足： 667,525,230股(二零一九年：667,459,230股)每股面值 港幣0.5元之普通股	<b>333,763</b>	333,730

本公司股本的變動概要如下：

	附註	已發行 股份數目	股本 港幣千元
於二零一九年一月一日		555,937,692	277,969
於二零一九年八月二十八日發行股份	(a)	111,187,538	55,594
行使購股權	(b)	334,000	167
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日		667,459,230	333,730
行使購股權	(b)	66,000	33
於二零二零年十二月三十一日		<b>667,525,230</b>	<b>333,763</b>

附註：

- (a) 於二零一九年七月十六日，本公司與一名獨立第三方Ion Tech Limited訂立認購協議，按每股港幣5.3873元認購111,187,538股股份，總代價為約港幣599,001,000元。股份認購已於二零一九年八月二十八日完成。
- (b) 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(二零一九年：326,000股及8,000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(二零一九年：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。

### 33. 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，並於不遲於購股權要約日期起計五年的日期或計劃屆滿日期(如屬較早者)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及二零一六年十二月二十一日，本公司分別向合資格參與者授出15,500,000份及6,000,000份購股權，有效期為授出日期起計十年。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元及港幣3.710元，即本公司普通股於各授出日期的收市價。

於二零一七年九月四日，本公司向合資格參與者授出3,000,000份購股權，有效期為授出日期起計十年。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。行使價為每股港幣4.814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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 33. 按權益結算以股份為基礎交易 (續)

於二零一九年一月四日，本公司向合資格參與者授出750,000份購股權，有效期為授出日期起計十年。該等購股權的40%於二零一九年十二月三日後歸屬，而其餘30%則分別於二零二零年十二月三日及二零二一年十二月三日後歸屬。行使價為每股港幣3.902元，與本公司普通股於授出日期的收市價相若。

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，其中的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%將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。

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，有效期由授出日期起計十年。該等購股權的25%將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。

於年內以下購股權尚未根據計劃予以行使：

	二零二零年		二零一九年	
	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	3.404	15,466	3.398	17,600
於年內授出	5.118	6,350	3.902	750
於年內沒收	4.346	(5,900)	3.557	(2,550)
於年內行使	3.452	(66)	3.017	(334)
於十二月三十一日	3.740	15,850	3.404	15,466

就於報告期間行使的購股權而言，於行使當日的加權平均股價為每股港幣4.696元(二零一九年：每股港幣5.360元)。

### 33. 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

二零一九年

購股權數目 千份	行使價 港幣元	行使期
11,524	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
192	3.710	二零一七年十二月二十一日至二零二六年十二月二十日
3,000	4.814	二零一八年九月四日至二零二七年九月三日
750	3.902	二零一九年十二月四日至二零二九年一月三日

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	二零一六年 十二月二十一日	二零一七年 九月四日	二零一九年 一月四日	二零二零年 四月七日	二零二零年 六月十六日
股息率(%)	0	0	0	0	0	0
預期波幅(%)	43.56	43.63	43.37	74.00	36.34	36.27
無風險利率(%)	1.69	2.01	1.39	1.84	1.32	1.12
承授人退出率(%)	0	0	0	0	0	0
計量日期公平值(港幣千元)	22,750	10,460	7,121	1,350	8,474	5,210
行使價(港幣元)	3.000	3.710	4.814	3.902	5.290	4.870

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。

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認以股份為基礎開支約港幣4,128,000元(二零一九年：約港幣1,399,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 33. 按權益結算以股份為基礎交易 (續)

於二零二零年十二月三十一日，本公司於計劃項下有15,850,000份(二零一九年：15,466,000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15,850,000股(二零一九年：15,466,000股)本公司普通股以及額外股本港幣7,925,000元(二零一九年：港幣7,733,000元)及股份溢價約港幣51,357,000元(二零一九年：約港幣44,920,000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12,850,000份尚未行使的購股權，相當於本公司於該日之已發行股份約1.93%。

## 34. 儲備

於本期間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) 在二零零零年，本公司與其當時的若干附屬公司(「計劃參與公司」)與其債權人訂立重組計劃(「重組計劃」)，重組計劃於二零零零年四月十八日經計劃債權人正式批准及獲法院同意，並於二零零零年四月二十八日生效。計劃儲備指計劃參與公司及本公司於二零零零年四月二十八日的負債淨額，已根據重組計劃予以清償。
- (c) 資本儲備因過往年度向本集團及當時最終控股公司共同及等額擁有的合營企業出售本集團若干附屬公司而產生。

## 35. 共同控制下之業務合併

二零二零年三月十二日，本集團以現金代價約港幣212,000,000元向大唐西市文化產業投資的直接全資附屬公司大唐西市國際集團收購香港大唐西市實業(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化產業投資共同控制，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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 35. 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(附註25(b)(ii))	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股本部分。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 36. 已終止經營業務及出售附屬公司

### (a) 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。於二零一九年十二月三十一日，太元集團應佔資產及負債被分類為持作出售的出售集團及已終止經營業務。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	二零一九年 港幣千元
收益	—	51,110
其他收入	—	27,323
員工成本	—	(4,191)
海事工程、船隻管理及相關服務成本	—	(36,589)
其他收益及虧損	—	9
折舊及攤銷開支	—	(2,637)
其他營運開支	—	(2,693)
融資成本	—	(2,386)
來自太元集團之期內溢利	—	29,946
出售太元集團之收益	<b>15,319</b>	—
來自已終止經營業務之期內溢利	<b>15,319</b>	29,946

## 36. 已終止經營業務及出售附屬公司(續)

### (a) 出售工程服務分部(續)

太元集團於出售日期出售並分類為於二零二零年二月三日及二零一九年十二月三十一日持作出售的資產及負債的主要類別披露如下：

附註	於二零二零年 二月三日 港幣千元	於二零一九年十 二月三十一日 港幣千元
<b>資產</b>		
物業、廠房及設備	<b>11,417</b>	11,417
存貨	<b>1,095</b>	1,095
應收賬款及其他應收款項	<b>19,082</b>	19,082
現金及現金等價物	<b>946</b>	946
分類為持作出售資產	<b>32,540</b>	32,540
<b>負債</b>		
應付賬款及其他應付款項	<b>26,251</b>	26,251
計息借貸	<b>4,852</b>	4,852
與分類為持作銷售資產直接有關的負債	<b>31,103</b>	31,103
直接與出售組別有關的出售資產淨值	<b>1,437</b>	1,437
出售收益	<b>15,319</b>	—
	<b>16,756</b>	1,437
結付方式：		
現金	<b>16,756</b>	—
出售事項產生的現金流入淨額：		
已收現金代價淨額	<b>16,756</b>	—
已出售現金及現金等價物	<b>(946)</b>	—
	<b>15,810</b>	—

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 36. 已終止經營業務及出售附屬公司(續)

### (a) 出售工程服務分部(續)

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已終止經營業務之期內溢利	15,319	29,946
每股盈利：		
基本，來自已終止經營業務	2.30港仙	5.04港仙
攤薄，來自已終止經營業務	2.28港仙	5.00港仙

截至二零一九年十二月三十一日止年度，太元集團產生的現金流量淨額如下：

	二零一九年 港幣千元
經營活動	53,920
投資活動	50
融資活動	(53,481)
現金流入淨額	489

附註：

### (i) 應收賬款及其他應收款項

	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收款項	15,018
虧損撥備	(1,143)
	13,875
預付款項	4,014
按金	263
其他應收款項	6,780
虧損撥備	(5,850)
	5,207
	19,082

## 36. 已終止經營業務及出售附屬公司 (續)

### (a) 出售工程服務分部 (續)

附註：(續)

#### (i) 應收賬款及其他應收款項 (續)

我們主要以信貸方式與客戶訂立買賣條款。太元集團向客戶授出的信貸期一般介乎30至90日。貿易應收款項為無抵押及不計息。

根據發票日期以及扣除虧損撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
0-30日	2,345
31-90日	2,620
91-180日	2,828
181-360日	6,082
	13,875

貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
於年初及年末	1,143

其他應收款項指應收獨立第三方的非貿易相關款項。結餘為無抵押及不計息。除總額約為港幣5,850,000元的結餘(來自信貸減值債務人)外，上述應收款項概無逾期及與並無近期違約記錄的債務人有關。

其他應收款項的虧損撥備變動如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
於年初	5,574
減值虧損淨額	276
於年末	5,850

預期信貸虧損詳情於綜合財務報表附註44披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 36. 已終止經營業務及出售附屬公司 (續)

### (a) 出售工程服務分部 (續)

附註：(續)

#### (ii) 應付賬款及其他應付款項

約港幣4,179,000元的貿易應付款項計入應付賬款及其他應付款項。應付賬款的信貸期一般為三個月內。根據發票日期於二零一九年十二月三十一日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
0-30日	2,710
31-90日	60
91-180日	1,037
181-360日	141
360日以上	231
	<hr/>
	4,179

#### (iii) 計息借款

於二零一九年十二月三十一日，計息借款的賬面值指無抵押浮息借款，其按香港上海匯豐銀行有限公司所報最佳借貸比率加年利率1%計息，並須按要求償還。

### (b) 截至二零一九年十二月三十一日止年度出售附屬公司

於二零一九年十一月一日，本公司之非全資附屬公司DTXS Technologies Limited訂立買賣協議，以出售大唐金科控股有限公司及其全資附屬公司(統稱「大唐金科集團」)的全部股權予大唐金科集團的非控股權益持有人，代價為港幣7.8元，以及特許權費或然代價(等於授出使用許可的一次性許可費用的30%)，為期三年。

於二零一九年十一月一日，本公司之全資附屬公司大唐西市經濟服務有限公司訂立買賣協議，以出售大唐西市金時控股有限公司及其全資附屬公司的全部股權予大唐金科集團的非控股權益持有人，代價為港幣7.8元，以及為期三年每位客戶每月600美元的特許權使用費的或然代價，佔該附屬公司所賺取許可費之一部分。

## 36. 已終止經營業務及出售附屬公司(續)

### (b) 截至二零一九年十二月三十一日止年度出售附屬公司(續)

本集團於上述交易出售的資產淨值如下：

	於二零一九年 十一月一日 港幣千元
非控股權益	1,917
物業、廠房及設備	2
其他應收款項	440
	<hr/>
已出售資產淨值	2,359
	<hr/>
出售附屬公司之虧損(附註10)	(1,734)
	<hr/>
	625
	<hr/> <hr/>
結付方式：	
現金	—
或然代價	625
	<hr/> <hr/>

## 37. 或然負債

於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」)。於二零二零年十二月三十一日，大唐西市實業集團正在申請相關證明。

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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
物業買家就不合規事宜作出的潛在索償	3,137	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 38. 財務擔保

於報告期末，本集團已授出的財務擔保如下：

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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)	181,455	—
就一名關連方的貸款融資提供的擔保	(b)	356,550	—
		<b>538,005</b>	—

- (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本集團控股股東呂建中先生控制的公司西安大唐西市置業有限公司所取得本金為人民幣300,000,000元（相當於約港幣356,550,000元）的銀行貸款提供財務擔保。同時，大唐西市文化產業投資就其於上述財務擔保項下的責任以大唐西市實業集團為受益人提供反財務擔保。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的通函內。

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。

## 39. 綜合現金流量表附註

### (a) 主要非現金交易

於截至二零一九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港幣17,082,000元及港幣17,082,000元。

### (b) 融資活動所產生負債變動

	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	<b>711,793</b>	<b>6,966</b>	<b>718,759</b>
<b>二零一九年</b>			
於二零一八年十二月三十一日	55,888	—	55,888
採納香港財務報告準則第16號的影響	—	4,042	4,042
於二零一九年一月一日(經重列)	55,888	4,042	59,930
融資現金流量變動	(51,036)	(2,716)	(53,752)
新租賃	—	17,082	17,082
匯兌變動	—	(68)	(68)
利息開支	—	289	289
分類為經營現金流量的已付利息	—	(289)	(289)
轉撥至與分類為持作銷售資產直接 相關的負債	(4,852)	(687)	(5,539)
於二零一九年十二月三十一日	—	17,653	17,653

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 39. 綜合現金流量表附註(續)

### (c) 租賃現金流出總額

計入綜合現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
經營活動內	573	7,335
融資活動內	8,844	2,716
	<b>9,417</b>	<b>10,051</b>

## 40. 關連方交易

除綜合財務報表其他部分披露者外，本集團與關連方於年內訂立下列交易：

- (a) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，租賃收入約港幣2,536,000元(二零一九年：約港幣666,000元)產生自出租投資物業予大唐西市文化產業投資所控制關連公司，租金為每平方米港幣265元(二零一九年：港幣147元至港幣245元)。
- (b) 二零一九年十一月二十九日，本集團與約大唐西市文投控制的公司大唐西市國際集團訂立買賣協議，按現金代價約港幣212,000,000元進行香港大唐西市收購事項。有關收購事項的詳情披露於綜合財務報表附註35。
- (c) 與關連方的未付結餘：
- (i) 於二零一九年十二月三十一日，本公司中間控股公司應支付收購大唐西市實業集團的按金約港幣63,501,000元。餘額已於截至二零二零年十二月三十一日止年度悉數結付。
- (ii) 計入應收賬款及其他應收款項的約港幣3,595,000元(二零一九年：約港幣940,000元)為二零二零年十二月三十一日應收大唐西市文化產業投資控制的一家關連公司的租金。
- (iii) 計入其他應付款項的約港幣1,003,000元(二零一九年：無)為於二零二零年十二月三十一日應付大唐西市文化產業投資控制的一家關連公司的款項。

上述中間控股公司及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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，(i)及(ii)的最高未償還餘額分別為約港幣63,501,000元及港幣3,595,000元(二零一九年：分別為約港幣63,501,000元及港幣940,000元)。

## 40. 關連方交易 (續)

### (d) 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:

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
薪金、津貼及其他實物福利	10,664	6,035
以股份為基礎付款開支	4,128	1,560
定額供款退休計劃之供款	86	54
	<b>14,878</b>	<b>7,649</b>

董事及行政總裁薪酬的進一步詳情載於綜合財務報表附註12。

## 41. 資本承擔

本公司於報告期末的資本承擔如下:

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收購附屬公司	—	148,707
發展中物業的建築合約	1,343,562	—
	<b>1,343,562</b>	<b>148,707</b>

## 42. 按類別劃分的金融工具

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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。

## 43. 金融工具的公平值及公平值層級

於報告期末，本集團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及計息借款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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 44. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括應收貸款、計息借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，於二零二零年十二月三十一日，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。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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7%（二零一九年：9%）乃應收本集團最大客戶及應收賬款總額的約31%（二零一九年：37%）乃應收本集團五大客戶。

## 44. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 信貸風險 (續)

#### 應收賬款及其他應收款項之減值評估

##### 應收賬款 — 應收客戶款項

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

於二零二零年十二月三十一日，除酒業及貿易分部內的應收賬款外，管理層認為計入本集團應收賬款的應收客戶款項的預期信貸虧損率微乎其微，因此無需就應收賬款作出減值撥備。

以下載列有關本集團使用撥備矩陣的酒業及貿易分部內的應收賬款的信貸風險資料：

	逾期			信貸減值	總計
	即期	少於三個月	超過三個月		
<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

於二零一九年十二月三十一日，除分類為持作出售的出售組別資產內的應收賬款外，管理層認為本集團應收賬款的預期信貸虧損率微乎其微，因此無需就應收賬款作出減值撥備。

以下載列有關本集團使用撥備矩陣計入分類為持作銷售的出售組別資產內的工程服務部應收賬款的信貸風險資料：

	逾期			信貸減值	總計
	即期	少於三個月	超過三個月		
<b>二零一九年十二月三十一日</b>					
預期信貸虧損率	0%	0.3%	0.7%	100%	
賬面總值(港幣千元)	4,965	2,837	6,123	1,093	15,018
預期信貸虧損(港幣千元)	—	9	41	1,093	1,143

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 44. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 信貸風險 (續)

#### 應收賬款及其他應收款項之減值評估 (續)

#### 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，於二零二零年十二月三十一日，逾期結餘約為港幣46,164,000元(二零一九年：約港幣25,400,000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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團就信貸風險顯著上升的債務人計提減值約港幣204,000元(二零一九年：就已信貸減值應收賬項計提約港幣276,000元)。於二零一九年十二月三十一日的該結餘與工程服務分部有關，並歸類為分類為持作銷售的出售組別資產。

#### 受限制銀行存款及現金及銀行結餘

受限制銀行存款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。

## 44. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 信貸風險 (續)

#### 最高風險及年末階段

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

所列金額為金融資產的賬面值。

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 港幣千元
	階段1	階段2	階段3	簡化法	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零二零年					
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>
於二零一九年					
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	532,021	25,400	—	21,993	579,414
現金及現金等價物	350,066	—	—	—	350,066
	<b>882,087</b>	<b>25,400</b>	<b>—</b>	<b>21,993</b>	<b>929,480</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 44. 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>
於二零一九年十二月三十一日				
應付賬款及其他應付款項 (包括租賃負債)	45,518	7,892	879	54,289

附註：上述財務擔保合約的金額為擔保的最高金額，並按擔保可催繳的最早期間顯示。誠如綜合財務報表附註38(b)所述，大唐西市文化產業投資為大唐西市實業集團在上述財務擔保下的責任提供了反財務擔保。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。於截至二零二零年及二零一九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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 45. 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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	4,469	9,832
於附屬公司之投資	1,135,091	1,214,098
	<b>1,139,560</b>	1,223,930
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	1,600	32
現金及銀行餘額	22,374	59,713
	<b>23,974</b>	59,745
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	6,031	9,751
應付附屬公司之款項	—	10
	<b>6,031</b>	9,761
<b>流動資產淨值</b>	<b>17,943</b>	49,984
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>1,157,503</b>	1,273,914
<b>非流動負債</b>		
其他應付款項	—	4,681
<b>資產淨值</b>	<b>1,157,503</b>	1,269,233
<b>股本及儲備</b>		
股本(附註32)	333,763	333,730
儲備(附註)	823,740	935,503
<b>權益總額</b>	<b>1,157,503</b>	1,269,233

財務狀況表已於二零二一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：

徐志宏  
董事

黃國敦  
董事

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 45. 本公司之財務狀況表 (續)

附註：

本公司儲備的概要載列如下：

	股份溢價 港幣千元 (附註34(a))	股本贖回儲備 港幣千元 (附註34(a))	繳入盈餘* 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	計劃儲備 港幣千元 (附註34(b))	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年一月一日	1,026,910	1,264	21,689	31,774	—	(663,796)	417,841
年內虧損	—	—	—	—	—	(25,912)	(25,912)
發行股份 (附註32(a))	543,407	—	—	—	—	—	543,407
行使購股權 (附註32及33)	1,345	—	—	(504)	—	—	841
股份發行開支	(2,073)	—	—	—	—	—	(2,073)
於沒收購股權後轉撥購股權儲備	—	—	—	(7,710)	—	7,710	—
權益結算之購股權安排 (附註33)	—	—	—	1,399	—	—	1,399
於二零一九年十二月三十一日及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32及33)	302	—	—	(108)	—	—	194
於沒收購股權後轉撥購股權儲備	—	—	—	(9,578)	—	9,578	—
權益結算之購股權安排 (附註33)	—	—	—	4,128	—	—	4,128
於二零二零年十二月三十一日	<b>1,569,891</b>	<b>1,264</b>	<b>21,689</b>	<b>19,401</b>	<b>—</b>	<b>(788,505)</b>	<b>823,740</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。

## 46. 報告期後事項

於二零二一年二月十八日，本公司的間接全資附屬公司大唐西市酒業控股有限公司(「大唐西市酒業」)完成收購其非全資附屬公司泰富有限公司(「泰富」)的30%股權，代價約港幣4,780,000元。大唐西市酒業成為泰富的唯一實益擁有人，泰富間接擁有位於法國波爾多的酒莊Chateau Puy Bardens。收購後，本集團持有葡萄園業務的全部股權。

# 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	二零一六年 港幣千元
<b>業績</b>					
持續經營業務					
收益	<b>193,181</b>	235,421	135,980	168,316	122,307
除稅前溢利(虧損)	<b>13,363</b>	(19,395)	(84,131)	(67,824)	(74,071)
所得稅抵免(開支)	<b>1,556</b>	(2,384)	(102)	(4,316)	569
本年度來自持續經營業務之溢利(虧損)	<b>14,919</b>	(21,779)	(84,233)	(72,140)	(73,502)
本年度來自已終止經營業務之溢利(虧損)	<b>15,319</b>	29,946	(44,673)	7,350	—
本年度溢利(虧損)	<b>30,238</b>	8,167	(128,906)	(64,790)	(73,502)
應佔之本年度溢利(虧損)：					
本公司權益持有人	<b>32,556</b>	10,286	(126,909)	(63,925)	(73,497)
非控股權益	<b>(2,318)</b>	(2,119)	(1,997)	(865)	(5)
	<b>30,238</b>	8,167	(128,906)	(64,790)	(73,502)

	於十二月三十一日				
	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	二零一六年 港幣千元
<b>資產及負債</b>					
資產總值	<b>2,464,643</b>	1,394,006	829,696	944,862	779,721
負債總額	<b>(1,222,927)</b>	(121,189)	(163,834)	(133,082)	(123,917)
資產淨值	<b>1,241,716</b>	1,272,817	665,862	811,780	655,804

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(定義見綜合財務報表附註36)。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終止經營重列。然而，重列二零一七年之前的財務資料來作比較並不可行。