

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



DTXS Silk Road Investment Holdings Company Limited

大唐西市絲路投資控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：620)

補充公告

截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報

謹此提述大唐西市絲路投資控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)於二零二四年五月二十四日刊發之截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(「年報」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與年報所界定者具有相同涵義。

除年報所載資料外，本公司董事會(「董事會」)謹此向本公司股東及潛在投資者提供以下補充資料。

撇減發展中物業及持作銷售的物業

誠如年報所載，本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認其他虧損總額為港幣186,638,000元，包括(其中包括)撇減發展中物業及持作銷售的已竣工物業金額港幣178,564,000元。

產生重大撇減之理由及導致該重大撇減之情況

截至二零二三年十二月三十一日止年度，撇減發展中物業及持作銷售的已竣工物業主要是由於本公司管理層(「管理層」)對位於中國陝西省西安市蓮湖區桃園南路1號之物業(「該等物業」)價值評估與本公司聘請之獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)對該等物業進行估值後所得出之估價之間存在差異。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團已成功出售部分該等物業（即若干零售單位）（「二零二二年物業銷售」）。截至二零二三年十二月三十一日止年度，為進一步提升該等物業的整體價值，管理層決定進行進一步翻修、翻新及改善工程（「二零二三年改善工程」），使其成為位於中國內地最具活力、發展最快城市之一西安市中心地帶的一流豪華商業及辦公大樓。根據二零二二年物業銷售的往績紀錄，並考慮到二零二三年改善工程完工後的增值，管理層認為，該等物業於二零二三年十二月三十一日的商業價值應不低於反映二零二二年物業銷售歷史價格加上二零二三年改善工程帶來的增值之總金額。

根據相關會計準則，本公司已委聘仲量聯行就該等物業的公平值出具估值報告。經參考市場上可得的可資比較銷售交易後，根據仲量聯行的專業判斷，該等物業於二零二三年十二月三十一日的價值應為人民幣744,789,000元。

管理層注意到，根據仲量聯行出具的估值報告得出的該等物業估價低於管理層內部評估的該等物業商業價值。採用比較法後，管理層內部評估的該等物業商業價值乃經參考二零二二年物業銷售的歷史交易記錄而得出，而仲量聯行的估值乃經參考市場上的可資比較銷售交易而得出。經考慮仲量聯行的專業意見及相關會計準則（如香港財務報告準則第13號－公平值計量）的要求並諮詢核數師後，本公司接受仲量聯行對該等物業的估值就財務申報及呈列而言屬充足，並因此採用有關該等物業的估價。

由於管理層對該等物業的商業估值與仲量聯行對該等物業的專業估值之間存在差異，故於截至二零二三年十二月三十一日止年度撇減發展中物業及持作銷售的已竣工物業金額港幣149,667,000元（人民幣135,261,000元）。

估值方法及估值所用關鍵輸入數據值

根據仲量聯行出具的估值報告，其採用比較法對持作銷售的該等物業之物業權益進行估值，當中假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考市場上可得的可資比較銷售交易。有關方法以大眾接受的市場交易作為最佳的指標，並預先假定市場上有關交易證據可用以推斷同類物業的情況（可就可變因素予以調整）。就於

估值日期已出租予租戶的該等物業部分，仲量聯行採用收入法對有關該等物業部分進行估值，當中計及現有租約及／或在現有市場上可取得的物業租金收入淨額，並適當考慮租約的復歸收入潛力。

據本公司知悉，仲量聯行出具的估值報告中使用的估值方法或所載輸入數據與過往於截至二零二二年十二月三十一日止年度所採用的估值方法或輸入數據並無任何重大變動。

根據仲量聯行出具的估值報告，其已識別及分析當地與物業具有類似特徵之多項相關銷售證據。該等可資比較物業地面層的零售單位的單價為介乎每平方米人民幣28,000元至人民幣30,500元。考慮到可資比較物業與物業之間的地段、大小及其他特點存在差異而作出適當調整及分析，以釐定該等物業的假定單價。

估值基準及假設

仲量聯行已識別及分析當地與該等物業具有類似特徵之多項相關銷售證據。考慮到可資比較物業與該等物業之間的地段、大小及其他特點存在差異而作出適當調整及分析，以釐定該等物業的假定單價。

仲量聯行在對該等物業進行估值的過程中作出以下主要假設：

一般假設

- 仲量聯行的估值乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值並因此得益
- 仲量聯行的估值報告並無就所估物業權益欠付的任何押記、按揭或款項作出調整，亦無就出售時可能產生的任何開支或稅項作出調整。除另有指明外，仲量聯行假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支

具體假設

- 仲量聯行已獲提供可能影響物業估值的基本資料，而向仲量聯行提供並於估值報告概述的資料均屬完整及準確

- 西安大唐西市實業有限公司(「大唐西市實業」)合法持有物業所有權
- 大唐西市實業有權使用物業的平面停車位及機械停車位的獲分配土地使用權，並有權使用及轉讓平面停車位及機械停車位的權利
- 有關該等物業的現有租賃協議及合營業務協議具有法律約束力、有效並可強制執行
- 該等物業於剩餘使用期限內將妥為保養及管理
- 該等物業的現有租賃協議具有法律約束力、有效並可強制執行
- 該等物業可由大唐西市實業自由轉讓、出租、抵押或以其他方式處置，且無未付的應付費用或款項

據本公司知悉，仲量聯行出具的估值報告中所載的假設與過往於截至二零二二年十二月三十一日止年度所採用的假設並無任何重大變動。

與拍賣業務相關之商譽及無形資產減值虧損

誠如年報所述，本公司確認商譽減值虧損約為港幣102,600,000元，無形資產減值虧損約為港幣56,800,000元。

減值評估之基準

商譽減值

本集團每年十二月三十一日進行商譽減值測試。減值乃通過評估與商譽有關的本集團現金產生單位(「現金產生單位」)(或現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。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。

無形資產減值

倘出現減值跡象或需要對一項資產進行年度減值測試時，則需要估計該資產之可收回金額。一項資產之可收回金額為資產或者現金產生單位之使用價值及其公平值減出售費用兩者之較高者。只有當一項資產之賬面金額超過其可收回金額時，方會確認減值虧損。在評估使用價值時，會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之稅前折算率，估計日後現金流量之折讓現值。

產生重大減值之理由及導致該重大減值之情況

於二零二三年第一季度，本公司根據二零二三年至二零二七年五年期的財務預算，在獨立專業估值師仲量聯行的協助下，編製拍賣業務的現金流預測。當時，由於中港邊境於二零二三年初重新開放，本公司對藝術品市場的前景持樂觀態度，因為如果與COVID相關的檢疫限制得以取消，預計本公司之業務表現將得到極大改善。因此，管理層根據該等假設對現金流進行預測，以進行商譽減值測試。

隨後於二零二三年九月左右，本公司正在籌備二零二三年十二月之綜合大型秋季拍賣會，並已對部分收藏家進行初步市場詢價及測試。由於中國經濟的不確定性，市場反應不如預期積極。經過深思熟慮後，本公司決定不舉辦二零二三年秋拍。由於預期已久的藝術市場反彈速度低於預期，拍賣業務的財務表現在整個二零二三年內依然疲軟，並無產生任何利潤。由於目前並無任何依據支持拍賣業務可持續盈利（基於本集團進行之現金流預測），本公司採取保守做法，已就商譽及無形資產之減值虧損悉數確認。

拍賣業務的減損評估詳情

拍賣業務現金產生單位於二零二二年十二月三十一日之可收回金額乃根據使用價值計算釐定，採用基於管理層批准的五年期財務預算的現金流預測。

以下描述在計算拍賣業務現金產生單位使用價值時所使用的各項主要假設，管理層根據該等假設對現金流進行預測，從而對商譽進行減值測試：

- 預測增長率－預測增長率基於歷史經營業績、預期市場發展以及行業預測。

- 來自委託方的利息收入預測—來自委託方的利息收入預測是根據報告期末的委託方預付款餘額以及可用於委託方預付款的周轉資金的未來變化預期所得出。
- 貼現率—貼現率乃基於對所需回報率的估算，反映當前市場對資金時間價值、一般市場風險以及與拍賣業務相關的特定風險的評估。

誠如年報中所披露，期待已久的藝術市場反彈並無隨著二零二三年初中港邊境的重新開放而出現，截至二零二三年十二月三十一日止年度拍賣業務的實際財務表現與本集團在二零二三年初所作之現金流預測有一定距離。本公司根據財務預算預測，截至二零二四年十二月三十一日止年度，拍賣業務的財務表現，尤其是未來現金流的估計，不太可能有任何實質性的改善。截至二零二三年十二月三十一日，本集團之藝術品融資業務共有22名委託方，本集團以其持有之藝術品作為抵押，向該等委託人提供墊款。

考慮到與拍賣業務現金產生單位的預期收入及增長率相關的負面因素，根據審慎原則，管理層認為將拍賣業務現金產生單位的可收回金額視為無為合適。鑒於拍賣業務現金產生單位的商譽及無形資產(即品牌)的賬面金額高於可收回金額，截至二零二三年十二月三十一日止年度，拍賣業務現金產生單位之商譽及無形資產已悉數減值。

財務報告及相關管控

根據上市規則第13.49條，本公司須在財政年度結束後三個月內，即二零二四年三月三十一日或之前，刊發本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績公告(「二零二三年年度業績」)。由於需要額外時間以處理本公司核數師的要求，以及就(其中包括)本集團若干應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損評估及估計、無形資產及商譽減值測試等進行相關審核程序，故二零二三年年度業績的刊發有所延誤。

已確定關注領域之審查及詳情

本公司已對編製財務報表之審核規劃程序進行審查。

於二零二四年一月，本公司收到核數師通知，需要估值報告及減值評估以滿足相關審核程序的要求。本公司已啟動估值程序，以獲取核數師要求的資料。結果顯示(其中包括)兩個關鍵審核事項為本集團貿易及其他應收帳款之預期信貸虧損評估以及無形資產及商譽之減值虧損測試(「未決事項」)。未決事項涉及額外的估值及評估程序以及管理層的重大判斷及估計，如拍賣業務的現金產生單位的可收回金額、管理層的商业估值與仲量聯行對該等物業估值的差異。由於所涉及的程序複雜，估算及估值的工作時間表延長(其中涉及本公司、核數師及估值師之間的互動)，導致整體審核時間表的延遲。

補救措施

本公司已更新其審核規劃程序，以確保有效的審核程序已合適安排，從而可高效、及時地完成未來的審核程序。

本公司已與其核數師商定，截至二零二四年十二月三十一日財政年度之審核工作將於二零二四年十二月初開始。早期審核規劃將包括截至二零二四年九月之損益項目及截至二零二三年十二月三十一日主要審核事宜之最新情況。

於計劃階段，本公司將向本集團提供風險環境或經營規模在年內的重大的變化(如有)。本公司及其核數師將共同討論及確定重大審核事宜，並就審核方法、所需證明文件及審核時間表達成一致意見。如有任何預期的審核問題，本公司將聘請專業人士，包括但不限於專業估值師、法律顧問等，根據審核計劃及早向本公司提供協助。

負責本集團財務管理之管理層將負責本集團的所有財務及會計事務。彼亦將監督本集團財務報告程序及政策之執行。管理層將積極主動、勤勉盡責監督審核工作之進展，並在必要時向本公司審核委員會尋求幫助。

本公司之審核委員會將定期召開會議，至少每年一次對本公司之審核規劃流程、財務報告系統及風險管理內部控制系統進行審查和評估。

本公司亦將為財務人員提供或取得持續培訓，以確保其具備執行相關審核程序所需的技能及能力。

本公司認為延遲發佈二零二三年年度業績乃一次性事件。本公司已對其內部流程及系統實施多項措施，以確保將來在早期階段進行有效的審核規劃，並對財務報告系統進行充分的監控及監督。本公司認為該等措施為有效，並足以避免今後發生類似事件。

本公告提供之補充資料不影響年報中所載之任何其他資料。除上文所披露者外，年報之內容保持不變。

承董事會命
大唐西市絲路投資控股有限公司
執行董事兼主席
呂建中

香港，二零二四年六月二十六日

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

* 僅供識別