



**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)

中期報告
2026





目錄

公司資料	2
管理層討論及分析	3
其他資料	8
簡明綜合損益及其他全面收益表	17
簡明綜合財務狀況表	19
簡明綜合權益變動表	21
簡明綜合現金流量表	22
簡明中期財務資料附註	23

董事會

執行董事

呂建中先生(主席)

楊興文先生

黃大海先生

黃國敦先生(聯席行政總裁)

林曉凌先生

獨立非執行董事

蔡宏圖先生

侯穎芝女士

付佳興女士(於二零二六年七月一日獲委任)

審核委員會

蔡宏圖先生(主席)

侯穎芝女士

付佳興女士(於二零二六年七月一日獲委任)

提名委員會

呂建中先生(主席)

侯穎芝女士

蔡宏圖先生

薪酬委員會

蔡宏圖先生(主席)

黃大海先生

付佳興女士(於二零二六年七月一日獲委任)

投資決策委員會

黃大海先生(主席)

楊興文先生

黃國敦先生

公司秘書

王康德先生

註冊辦事處

Crawford House

4th Floor

50 Cedar Avenue

Hamilton HM 11

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

32樓3207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 HM 10

Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

核數師

富睿瑪澤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

北京安生(西安)律師事務所

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司香港分行

中國建設銀行香港分行

招商永隆銀行有限公司

網站

www.dtxs.com

股份代號

620

管理層討論及分析

財務及業務回顧及展望

截至二零二六年六月三十日止六個月，大唐西市絲路投資控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）錄得收益約港幣16,100,000元（二零二五年六月三十日：港幣15,100,000元）。本期間的虧損約港幣9,200,000元（截至二零二五年六月三十日止期間虧損：港幣10,400,000元）。

物業發展分部

截至二零二六年六月三十日止期間，本分部暫未貢獻分部收益（二零二五年：港幣零元）及分部除稅前虧損約港幣19,500,000元（二零二五年：港幣18,900,000元）。分部除稅前虧損增加乃主要由於截至二零二六年六月三十日止期間未資本化的營運費用增加。

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（「大唐西市」）。根據現有業務計劃，該等物業計劃發展為全方位涵蓋文化藝術品經營、文化藝術品融資及絲路國際文娛綜合體的絲路國際文化中心。絲路國際文化中心的設計有三大特色，包括：(i)絲綢之路國際總商會總部大樓；(ii)藝術品中央商務區；及(iii)絲綢之路風情街歐洲段。絲路國際文化中心由三棟辦公大樓、購物商場及五星級酒店組成。估計三棟辦公大樓的總建築面積約260,000平方米。

B棟及C棟已於二零二二年竣工並出售。本集團一直在積極開發A棟。A棟的預售許可證已於二零二三年取得，已有幾位潛在買家表示對該物業感興趣。本集團正積極預售A棟，惟尚未簽訂任何正式合約。預計A棟將於二零二八年第一季內竣工。

發展中物業尚未完工。因此，期內並無確認收益及相關成本。於二零二六年六月三十日，本集團已完成直至A棟27層（於二零二五年十二月三十一日：27層）的結構工程。本期間，本集團集中精力至地下裙樓區域施工、室外回填及配套專項工程建設；已順利完成裙樓區部份地下樓層樓板模板安裝、樑鋼筋綁紮及混凝土澆築作業，水電安裝工程同步配合主體施工。

管理層討論及分析

二零二六年上半年，本集團所發行可換股債券募集之資金，主要運用於絲路國際金融中心提升工作，並已完成售樓中心裝修工程。待進一步資金到位後，本集團將啟動本項目商業板塊產業升級，導入高端商業模型，充分釋放項目潛在估值，同時引進新投資者參與本項目，最大化擴大產業規模與綜合效益。

藝術及文化分部

本分部包括拍賣業務及藝術品中央商務區業務（「藝術品中央商務區業務」），截至二零二六年六月三十日止六個月，其貢獻分部收益約港幣16,000,000元（二零二五年六月三十日：港幣14,700,000元）以及分部除稅前溢利約港幣17,800,000元（二零二五年六月三十日：分部除稅前溢利港幣15,000,000元）。

拍賣業務

本期間，鑑於當前中國內地及香港經濟形勢不明朗已令藝術品及古董市場大受影響，本集團本期間並無舉行任何大型拍賣會。管理層將繼續關注藝術品及古董市場的市況和情緒。一旦出現復甦跡象，我們將恢復舉行大型拍賣會。

藝術品中央商務區業務

本公司在西安設立一個藝術品中央商務區中心。該中心的主要業務功能乃為藝術及收藏品提供進行倉儲、展覽、拍賣、推廣及交易等綜合用途場地。該中心旨在與其他藝術及文化夥伴建立龐大網絡，舉辦活動及建立關係。此外，中心預期將與絲路國際文化中心締造協同效應。

酒業及貿易分部

本分部包括酒類業務及貿易業務，截至二零二六年六月三十日止六個月，其貢獻分部收益約港幣100,000元（二零二五年：港幣400,000元）及分部除稅前虧損約港幣100,000元（二零二五年：分部除稅前虧損港幣200,000元）。



管理層討論及分析

展望

中國內地經濟正在復甦，短期內仍面臨一定的不確定性，特別是中國傳統經濟仍面臨巨大壓力。然而，我們相信中國經濟的基本面依然強勁。中國政府正在為改善經濟形勢作出巨大努力。我們相信，文化藝術市場的反彈和復甦指日可待。管理層將繼續採取審慎策略，專注現有業務，包括絲路國際文化中心的建設、銷售和租賃。

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

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

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

管理層討論及分析

流動資金及財政資源

於期間，本集團之營運主要以內部資源撥付。

於二零二六年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金總額為約港幣8,700,000元，較於二零二五年十二月三十一日之銀行結餘及現金約港幣11,600,000元減少約港幣2,900,000元。減少乃主要由於期內日常營運消耗現金資源所致。

於二零二六年六月三十日，本集團尚未償還的已抵押借款為約港幣1,512,700,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣1,456,900,000元）及須於兩年至三年內償還（二零二五年十二月三十一日：兩年至三年）。

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。於二零二六年六月三十日，本集團資本負債率約為172.1%（二零二五年十二月三十一日：165.9%）。

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。

就呈列簡明中期財務資料而言，本集團海外業務之資產及負債已按二零二六年六月三十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二零二六年六月三十日止期間之平均匯率進行換算。於截至二零二六年六月三十日止六個月換算海外業務產生之匯兌收益約為港幣11,800,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月期間：匯兌收益港幣10,300,000元）已於其他全面收入確認並於「換算海外業務產生之匯兌差額」項下之權益中累計。



管理層討論及分析

人力資源

於二零二六年六月三十日，除外判商外（但包括合約工人），本集團在香港及中國約有93名僱員（二零二五年十二月三十一日：93名）。本集團鼓勵僱員提升生產力，其僱員之酬金乃根據彼等之資歷、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

於二零二六年六月三十日，本集團的或然負債涉及就銀行向物業發展分部客戶及一名關連方提供的貸款而向銀行提供擔保，總額約為港幣371,300,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣357,700,000元）。

對沖、收購及出售以及重大投資

於回顧期間本集團並無(i)使用任何財務工具作對沖用途；(ii)進行任何重大收購或出售資產、業務或附屬公司；或(iii)作出任何重大投資。

資本承擔

於二零二六年六月三十日，本集團之資本承擔為約港幣793,500,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣781,500,000元）。

中期股息

董事會（「董事會」）不建議派發截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息（二零二五年六月三十日：無）。

董事及行政總裁於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，本公司董事及行政總裁或彼等之任何聯繫人士於本公司或其相聯法團（按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部之涵義）之股份、相關股份或債券中擁有之權益及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）（包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或被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內；或(iii)根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C3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) 於本公司之股份及相關股份之權益

每股面值港幣0.50元之 普通股數目及權益性質					
董事姓名	個人權益	公司權益	所持相關 股份數目	總權益	佔持股量之 概約百分比 ⁽⁴⁾
董事					
呂建中先生	3,394,000	413,525,032 ^{(1) (2)}	111,187,538 ⁽³⁾	528,106,570	65.93%

附註：

- 413,525,032股股份由大唐西市國際控股有限公司（「大唐西市國際控股」）持有。大唐西市國際控股由大唐西市國際集團有限公司全資擁有，而大唐西市國際集團有限公司由大唐西市文化產業投資集團有限公司（「大唐西市文投」）全資擁有。呂建中先生乃大唐西市文投之控股股東，於大唐西市文投已發行註冊資本中擁有約50.60%權益。因此，呂建中先生被視為於413,525,032股股份中擁有權益。

其他資料

2. 大唐西市國際控股持有的413,525,032股股份以第三方貸款人為受益人作抵押。
3. 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。
4. 於二零二六年六月三十日，本公司已發行股份總數為801,025,230股。

(b) 於本公司相聯法團大唐西市文投之股份之權益

董事姓名	股份數目	佔大唐西市文投已發行註冊資本之概約百分比
呂建中先生	110,000,000	50.60%
楊興文先生	30,000,000	13.80%

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，概無本公司董事及行政總裁及彼等之任何聯繫人士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。

其他資料

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，於本公司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（並非本公司董事或行政總裁）如下：

股東名稱／姓名	權益性質／身份	每股面值港幣0.50元 之普通股數目 ⁽¹⁾	佔持股量之 概約百分比 ⁽¹⁴⁾
大唐西市國際控股 ⁽²⁾	實益擁有人	524,712,570 (L) ^(12,13)	65.51%
大唐西市國際集團 有限公司 ⁽²⁾	受控法團權益	524,712,570 (L) ^(12,13)	65.51%
大唐西市文投 ⁽²⁾	受控法團權益	524,712,570 (L) ^(12,13)	65.51%
朱榮華女士 ⁽³⁾	配偶權益	528,106,570 (L)	65.93%
Ion Tech	實益擁有人	111,187,538 (L)	13.88%
		111,187,538 (S) ⁽¹¹⁾	13.88%
Citiplus Investment Limited ⁽⁴⁾	受控法團權益	111,187,538 (L)	13.88%
		111,187,538 (S) ⁽¹¹⁾	
新世界發展有限公司 ⁽⁵⁾	受控法團權益	111,187,538 (L)	13.88%
		111,187,538 (S) ⁽¹¹⁾	13.88%
周大福企業有限公司 ⁽⁶⁾	受控法團權益	111,187,538 (L)	13.88%
		111,187,538 (S) ⁽¹¹⁾	13.88%
周大福(控股)有限公司 ⁽⁷⁾	受控法團權益	111,187,538 (L)	13.88%
		111,187,538 (S) ⁽¹¹⁾	
Chow Tai Fook Capital Limited ⁽⁸⁾	受控法團權益	111,187,538 (L)	13.88%
		111,187,538 (S) ⁽¹¹⁾	
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited ⁽⁹⁾	受控法團權益	111,187,538 (L)	13.88%
		111,187,538 (S) ⁽¹¹⁾	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited ⁽¹⁰⁾	受控法團權益	111,187,538 (L)	13.88%
		111,187,538 (S) ⁽¹¹⁾	

其他資料

附註：

1. 字母「L」及「S」分別代表在股份中的好倉與淡倉。
2. 大唐西市國際控股由大唐西市國際集團有限公司全資擁有，而大唐西市國際集團有限公司由大唐西市文投全資擁有，而後者由呂建中先生擁有約50.60%及楊興文先生擁有約13.80%權益。
3. 朱榮華女士被視為透過其配偶呂建中先生持有的權益於528,106,570股股份中擁有權益。
4. Citiplus Investment Limited(「Citiplus」)直接持有Ion Tech 100%權益，故此被視為於Ion Tech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被視為擁有權益的股份中擁有權益。
6. 周大福企業有限公司(「周大福企業」)連同其附屬公司持有新世界發展三分之一以上已發行股份，故此被視為於新世界發展被視為擁有權益的股份中擁有權益。
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被視為擁有權益的股份中擁有權益。
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直接持有CTFC約46.65%權益，故此被視為於CTFC被視為擁有權益的股份中擁有權益。
10. Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited直接持有CTFC約48.98%權益，故此被視為於CTFC被視為擁有權益的股份中擁有權益。
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413,525,032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. 大唐西市國際控股持有的370,525,032股股份以第三方貸款人為受益人作抵押。
14. 於二零二六年六月三十日，本公司已發行股份總數為801,025,230股。

其他資料

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，本公司董事並不知悉任何其他人士或法團於本公司股份及相關股份中，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

下表載列於截至二零二六年六月三十日止六個月根據本公司股東於二零一二年十二月六日採納之購股權計劃（「二零一二年計劃」）授出之購股權數目變動，以及於期初及期末尚未行使之購股權詳情：

合資格參與人士	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期	購股權數目				於 二零二六年 六月三十日
				於 二零二六年 一月一日	於期內授出	於期內行使	於期內 註銷／失效	
(a) 董事								
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)	—
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)	—
小計				8,500,000	—	—	(8,500,000)	—
(b) 僱員合計								
	二零一六年 一月二十八日	3.000	二零一七年一月二十八日至 二零二六年一月二十七日	1,500,000	—	—	(1,500,000)	—
總計				10,000,000	—	—	(10,000,000)	—

附註：

- 於二零一六年一月二十八日根據二零一二年計劃授出之購股權須按照以下時間表歸屬於承授人（就此購股權須予歸屬之各有關日期），而各承授人就授出之各購股權所支付之代價為港幣1.00元：

歸屬日期	所歸屬購股權之百分比
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%



其他資料

所得款項用途

第一次配售事項

於二零二五年七月八日（交易時段後），本公司與昌利證券有限公司（「配售代理」）訂立配售協議（「第一份配售協議」），內容有關根據一般授權按竭盡所能基準按配售價每股配售股份港幣0.5元配售66,752,523股配售股份予不少於六(6)名承配人（「第一次配售事項」）。配售價每股配售股份港幣0.5元較第一份配售協議當日股份在聯交所所報收市價港幣0.39元溢價約28.21%。第一次配售事項已分別於二零二五年八月一日及二零二五年八月六日完成。第一次配售事項項下的最高數目配售股份的總面值為港幣33,376,261.50元。董事認為，第一次配售事項將為本公司提供籌集額外資金的機會，以增強本集團的財務狀況，並為本集團業務發展（尤其是本集團的物業發展業務）提供資金，並補充其營運資金。

第一次配售事項的所得款項淨額（扣除配售佣金及其他相關成本及開支後）約為港幣32,000,000元。淨發行價將約為每股配售股份港幣0.48元。

於第一次配售事項完成至二零二六年六月三十日止期間，所得款項淨額的用途如下：

所得款項用途	所得款項 淨額的分配 港幣百萬元	於二零二六年 六月三十日 已動用的 所得款項淨額 港幣百萬元	於二零二六年 六月三十日 未動用的 所得款項淨額 港幣百萬元	預計時間表
		所得款項淨額 港幣百萬元	所得款項淨額 港幣百萬元	
推廣、發展及銷售本集團的				
中國物業發展項目	28.8	28.8	—	不適用
本集團一般營運資金	3.2	3.2	—	不適用
總計	32.0	32.0	—	

第二次配售事項

於二零二五年八月八日(交易時段後)，本公司與配售代理訂立配售協議(「**第二份配售協議**」)，內容有關根據一般授權按竭盡所能基準按配售價每股配售股份港幣0.60元配售66,800,000股配售股份予不少於六(6)名承配人(「**第二次配售事項**」)。配售價每股配售股份港幣0.60元較第二份配售協議當日股份在聯交所所報收市價港幣0.62元折讓約3.23%。第二次配售事項已分別於二零二五年九月一日、二零二五年九月九日、二零二五年九月十日及二零二五年九月二十五日完成。第二次配售事項項下的最高數目配售股份的總面值為港幣33,400,000元。董事認為，第二次配售事項將為本公司進一步提供籌集額外資金的机会，以增強本集團的財務狀況，並為本集團業務發展(尤其是本集團的物業發展業務)提供資金，並補充其營運資金。

第二次配售事項的所得款項淨額(扣除配售佣金及其他相關成本及開支後)約為港幣38,400,000元。在此基礎上，淨發行價將約為每股配售股份港幣0.57元。

於第二次配售事項完成至二零二六年六月三十日止期間，所得款項淨額的用途如下：

所得款項用途	所得款項 淨額的分配 港幣百萬元	於二零二六年 六月三十日 已動用的	於二零二六年 六月三十日 未動用的	預計時間表
		所得款項淨額 港幣百萬元	所得款項淨額 港幣百萬元	
推廣、發展及銷售本集團的				
中國物業發展項目	34.6	34.6	—	不適用
本集團一般營運資金	3.8	3.8	—	不適用
總計	38.4	38.4	—	

可換股債券

於二零二五年十月十七日，本公司與配售代理訂立配售協議。配售代理須認購本金總額最高達港幣323,000,000元的可換股債券。

可換股債券附帶權利按初步換股價每股股份港幣0.95元獲轉換為換股股份。

本金額分別為港幣11,000,000元及港幣12,000,000元之第一批及第二批可換股債券配售事項已分別於二零二六年三月十三日及二零二六年四月二日完成。



其他資料

於第一批配售事項中，孟瑞崗先生已認購本金總額為港幣11,000,000元之可換股債券。孟瑞崗先生為中國居民，於煤礦業擁有逾10年經驗。

於第二批配售事項中，新疆創優嘉騰商貿有限公司（「**新疆創優**」）及王文明先生已分別認購本金總額為港幣1,000,000元及港幣11,000,000元之可換股債券。

王文明先生為中國居民，於礦業及房地產行業擁有逾30年經驗。新疆創優為一間於中國成立的有限公司，主要從事礦業。新疆創優由李小波先生及王帥帥先生分別擁有98%及2%的股權。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，可換股債券之承配人及其各自之最終實益擁有人（如適用）均為獨立第三方。

第一批及第二批可換股債券配售事項所得款項淨額（經扣除應付配售代理之配售佣金及就配售事項產生之其他開支後）約為港幣22,200,000元。換股價淨價（經扣除相關開支後）為每股換股股份約港幣0.91元。

於第一批及第二批可換股債券配售事項完成至二零二六年六月三十日止期間，所得款項淨額的用途如下。

所得款項用途	所得款項 淨額的分配 港幣百萬元	於二零二六年 六月三十日 已動用的	於二零二六年 六月三十日 未動用的	預計時間表
		所得款項淨額 港幣百萬元	所得款項淨額 港幣百萬元	
目標商場項目裝修及A棟開發	17.8	17.8	—	不適用
本集團一般營運資金	4.4	4.4	—	不適用
總計	22.2	22.2	—	

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二六年六月三十日止六個月內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審閱中期業績

本公司截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績未經外部核數師審閱但已由本公司審核委員會審閱。

企業管治

戴智杰先生辭任本公司獨立非執行董事自二零二六年四月一日生效後，本公司未能遵守：(i)聯交所證券上市規則（「上市規則」）第3.10(1)條，當中規定董事會須至少包括三名獨立非執行董事；(ii)上市規則第3.21條，當中規定審核委員會須至少包括三名成員；及(iii)上市規則第3.25條，當中規定薪酬委員會由獨立非執行董事出任主席，大部分成員須為獨立非執行董事。

付佳興女士獲委任為獨立非執行董事於二零二六年七月一日生效後，本公司自二零二六年七月一日起符合上述上市規則。

除上述披露外，於整個回顧期間，本公司已遵守上市規則附錄C1第二部分內所載之企業管治守則之守則條文（「守則」）。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其自身關於董事及本公司高級管理人員進行證券交易的行為守則。經向本公司全體董事作出特定查詢後，彼等均確認已於截至二零二六年六月三十日止六個月內遵守標準守則所載之規定準則。

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。

承董事會命

呂建中
主席

香港，二零二六年八月三十一日



簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
收益			
來自客戶合約之收益	4	86	454
預付委託方款項之利息收入	4	15,984	14,687
		16,070	15,141
其他收入	5	6,963	6,352
已售存貨成本		(376)	(359)
員工成本	7(a)	(8,071)	(9,006)
折舊費用	7(b)	(1,898)	(2,556)
其他營運開支		(6,580)	(2,433)
其他收益淨額		4,837	3,346
應收賬款及其他應收款項之減值虧損撥回		—	54
融資成本	6	(17,917)	(18,923)
除稅前虧損	7	(6,972)	(8,384)
所得稅開支	8	(2,259)	(2,015)
本期間虧損		(9,231)	(10,399)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
其他全面收入			
其後於期後期間可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		11,750	10,269
本期間全面收入(開支)總額		2,519	(130)
應佔本期間虧損：			
本公司權益持有人		(9,545)	(10,407)
非控股權益		314	8
		(9,231)	(10,399)
應佔本期間全面收入(開支)總額：			
本公司權益持有人		126	(2,419)
非控股權益		2,393	2,289
		2,519	(130)
本公司權益持有人應佔每股虧損	10		
每股基本及攤薄虧損		(1.19)港仙	(1.56)港仙

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	49,541	45,389
投資物業		30,855	29,717
無形資產		—	—
商譽		—	—
按公平值計入損益的金融資產		7,280	7,012
遞延稅項資產		46,083	44,556
		133,759	126,669
流動資產			
發展中物業		1,951,054	1,837,007
持作銷售的已竣工物業		1,166,230	1,124,489
存貨		19,047	18,956
應收賬款及其他應收款項	12	733,246	688,064
應收貸款		—	—
受限制銀行存款		3,404	3,268
現金及現金等價物		8,685	11,607
		3,881,666	3,683,391
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	13	682,782	604,917
計息借款	14	822,348	791,477
稅務負債		337,778	323,662
		1,842,908	1,720,056
流動資產淨值		2,038,758	1,963,335
資產總值減流動負債		2,172,517	2,090,004

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
計息借款	14	690,355	665,463
可換股債券	15	21,873	–
其他應付款項	13	526,952	493,853
		1,239,180	1,159,316
資產淨值		933,337	930,688
股本及儲備			
股本	16	400,513	400,513
儲備		470,808	470,552
本公司權益持有人應佔權益		871,321	871,065
非控股權益		62,016	59,623
權益總額		933,337	930,688

簡明綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	本公司權益持有人應佔												
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	匯率 波動儲備 港幣千元	轉換權儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	合併儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零二六年一月一日 (經審核)	400,513	1,573,969	15,272	1,264	(24,770)	—	2,818	(179,433)	6,116	(924,684)	871,065	59,623	930,688
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(9,545)	(9,545)	314	(9,231)
其他全面開支： 其後於期後期間可能重新分類至 損益之項目：													
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	—	9,671	—	—	—	—	—	9,671	2,079	11,750
本期間全面開支總額	—	—	—	—	9,671	—	—	—	—	(9,545)	126	2,393	2,519
可換股債券的權益部份	—	—	—	—	—	130	—	—	—	—	130	—	130
於二零二六年六月三十日 (未經審核)	400,513	1,573,969	15,272	1,264	(15,099)	130	2,818	(179,433)	6,116	(934,229)	871,321	62,016	933,337

	本公司權益持有人應佔											
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	匯率 波動儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	合併儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零二五年一月一日 (經審核)	333,763	1,569,891*	15,272*	1,264*	(34,954)*	2,818*	(179,433)*	6,116*	(861,299)*	853,438	74,783	928,221
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(10,407)	(10,407)	8	(10,399)
其他全面開支： 其後於期後期間可能重新分類至 損益之項目：												
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	—	7,988	—	—	—	—	7,988	2,281	10,269
本期間全面開支總額	—	—	—	—	7,988	—	—	—	(10,407)	(2,419)	2,289	(130)
於二零二五年六月三十日 (未經審核)	333,763	1,569,891*	15,272*	1,264*	(26,966)*	2,818*	(179,433)*	6,116*	(871,706)*	851,019	77,072	928,091

* 於二零二六年六月三十日，該等儲備賬包括簡明綜合財務狀況表中的綜合儲備約港幣470,808,000元（二零二六年一月一日：港幣470,552,000元）。

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
經營活動所用現金流量淨額	(24,874)	(2,161)
投資活動所得現金流量		
出售附屬公司所得款項	—	—
投資活動所得現金流量淨額	—	—
融資活動所得現金流量		
發行可換股債券	21,695	—
已付利息	(114)	(5,283)
租賃付款本金部分	—	(278)
融資活動所用現金流量淨額	21,581	(5,561)
現金及現金等價物減少淨額	(3,293)	(7,722)
期初之現金及現金等價物	11,607	16,175
匯率變動之影響淨額	371	251
期末之現金及現金等價物	8,685	8,704

簡明中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

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
- 銷售葡萄酒
- 物業投資及發展

2. 編製基準及會計政策

截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明中期財務資料乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告及聯交所證券上市規則附錄D2的適用披露規定編製。

在編製符合香港會計準則第34號的未經審核簡明中期財務資料時，管理層需作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響政策的應用以及由年初至今的資產及負債、收入及開支的呈報金額。實際結果可能與有關估計不同。

截至二零二六年六月三十日止六個月的未經審核簡明中期財務資料並不包括年度綜合財務報表中所規定之所有資料及披露事項，並應與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

未經審核簡明中期財務資料乃按歷史成本法編製，惟投資物業及非上市股權投資乃按公平值計量。

簡明中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

2. 編製基準及會計政策(續)

編製截至二零二六年六月三十日止六個月的未經審核簡明中期財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表(根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則,包括所有適用的香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)所採用者一致,惟本期間財務資料首次採納的以下新訂/經修訂香港財務報告準則會計準則除外:

香港財務報告準則第9號及7號(修訂本)

金融工具分類及計量之修訂

香港財務報告準則第9號及7號(修訂本)

涉及依賴自然能源生產電力的合約

香港財務報告準則會計準則之年度改進
— 第11冊

香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、
香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則
第10號及香港會計準則第7號之修訂

採納上述修訂本對本集團之未經審核簡明中期財務資料並無任何重大影響。

持續經營

於編製簡明中期財務資料時,本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金,乃由於(1)本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月產生虧損淨額約港幣9,200,000元,及(2)於二零二六年六月三十日,本集團有計息借款總額約港幣1,512,700,000元,其中即期計息借款約為港幣822,300,000元,而現金及現金等價物僅為約港幣8,700,000元。

於二零二六年六月三十日及之後,本集團面臨多項有關自身業務的法律訴訟。

上述事件或情況顯示存在重大不確定性,可能對本集團於簡明中期財務資料批准起計未來十二個月的持續經營之能力產生重大懷疑,因此,本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償負債。



簡明中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

2. 編製基準及會計政策 (續)

持續經營 (續)

有鑒於此，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金、業績及其可用財務來源，以評估本集團是否將有足夠財務資源持續經營。本公司董事為減輕流動資金壓力及改善其財務狀況而採納或將採納的若干計劃及措施包括(但不限於)以下各項：

- i) 本集團就重續及進一步延期償還計息借款及相關利息積極與銀行協商，其中本集團已於截至二零二五年十二月三十一日止年度與銀行舉行多次會議，並就本集團擬將計息借款之本金及利息支付延期兩至三年的意向，取得各銀行的同意；
- ii) 本集團積極與若干金融機構及潛在貸款人或投資者協商以物色多項於可預見未來為本集團營運資金及承擔提供融資的選擇，具體而言，本集團已於截至二零二六年六月三十日止期間完成配售本金額為港幣23,000,000元的可換股債券；
- iii) 本集團已加快或將加快發展中物業和持作銷售的已竣工物業的預售及銷售；
- iv) 本集團已就結付預付委託方的款項及相關應收利息積極與委託方協商；及
- v) 最終控制方呂建中先生已承諾向本集團提供令本集團可滿足日常營運及履行到期財務責任所需的持續財務支援。

本公司董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有充足營運資金為其營運提供資金及應付於可預見未來到期的財務責任。因此，本公司董事相信，按持續經營基準編製本集團截至二零二六年六月三十日止六個月期間的簡明中期財務資料乃屬恰當。

簡明中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料

本集團按分部管理其業務。分部資料的披露方式與內部向本集團主要經營決策者（「主要經營決策者」，即本公司執行董事）呈報資料的方式一致，以作評估表現及分配資源用途。於達致本集團可報告分部時，概無主要經營決策者識別的經營分部獲彙集計算。

- 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
- 酒業分部 — 主要指酒類銷售及相關業務
- 物業發展分部 — 主要指物業投資及物業發展業務

(a) 分部業績

於截至二零二六年六月三十日止六個月，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分部收益及業績，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。

經營分部的會計政策與本集團之會計政策相同。分部業績指各分部的溢利／虧損，當中未分配中央行政成本、董事酬金，及若干財務成本。

簡明中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料 (續)

(a) 分部業績 (續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

	藝術及 文化分部 港幣千元 (未經審核)	酒業分部 港幣千元 (未經審核)	物業發展 分部 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分部收益				
來自外部客戶之收益				
— 根據香港財務報告準則第15號之 來自客戶合約之收益	—	86	—	86
— 預付委託方款項之利息收入	15,984	—	—	15,984
來自外部客戶之收益	15,984	86	—	16,070
分部業績*	17,779	(11)	(19,490)	(1,722)
對賬：				
未分配之其他收益及虧損淨額				—
未分配之企業及其他開支				(5,250)
本期間除稅前虧損				(6,972)

簡明中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料 (續)

(a) 分部業績 (續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	藝術及 文化分部 港幣千元 (未經審核)	酒業分部 港幣千元 (未經審核)	物業發展 分部 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分部收益				
來自外部客戶之收益				
— 根據香港財務報告準則第15號之				
來自客戶合約之收益	54	400	—	454
— 預付委託方款項之利息收入	14,687	—	—	14,687
來自外部客戶之收益	14,741	400	—	15,141
分部業績*	15,021	(212)	(18,857)	(4,049)
對賬：				
未分配之其他收益及虧損淨額				(392)
未分配之企業及其他開支				(3,943)
本期間除稅前虧損				(8,384)

* 分部業績為除稅前。

簡明中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料 (續)

(b) 地域資料

本集團在香港及中國內地經營業務。下表載列有關(i)截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月本集團來自外部客戶之收益；及(ii)於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日本集團物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業(「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。

	來自外部客戶之收益 截至以下日期止六個月		特定非流動資產 於	
	二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
香港	13,779	12,425	2,735	1,384
中國內地	2,291	2,716	77,661	73,717
	16,070	15,141	80,396	75,101

簡明中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

4. 收益

收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
根據香港財務報告準則第15號之來自客戶合約之收益		
酒類銷售	86	400
物業銷售	—	—
拍賣及相關服務	—	54
	86	454
來自其他來源之收益		
預付委託方款項之利息收入	15,984	14,687
投資物業之租金收入總額：		
經營租賃—固定租賃款項	—	—
	15,984	14,687
總收益	16,070	15,141

簡明中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

5. 其他收入

其他收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	1	1
持作銷售的已竣工物業之租金收入總額	6,962	6,351
	6,963	6,352

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
計息借款利息	42,473	41,948
可換股債券利息	309	—
租賃負債利息	6	17
借款成本總額	42,788	41,965
減：資本化為發展中物業之借款成本	(24,871)	(23,042)
	17,917	18,923

簡明中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

7. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
(a) 員工成本(包括董事酬金)		
薪金、花紅、津貼及其他實物福利	7,299	8,080
定額供款退休計劃之供款	772	926
	8,071	9,006
(b) 折舊費用		
自有資產折舊	863	715
減：計入存貨費用之金額	—	—
	863	715
使用權資產折舊	1,035	1,841
	1,898	2,556
(c) 其他項目(計入其他營運開支及其他收益及虧損)		
法律及專業費用	1,567	715
秘書及註冊費用	26	52

簡明中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

8. 所得稅

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，由於本集團在香港的附屬公司產生稅項虧損，並無應課稅溢利，或期內估計應課稅溢利已全部由過往年度未彌償稅項虧損所吸收，故香港利得稅並未計提。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團於中華人民共和國（「中國」）成立的實體須按法定稅率25%（截至二零二五年六月三十日止六個月：25%）繳納中國企業所得稅（「企業所得稅」）。

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

其他地區應課稅溢利之稅款乃按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
中國企業所得稅	2,259	2,011
中國土地增值稅	—	—
	2,259	2,011
遞延稅項	—	4
期內所得稅開支	2,259	2,015

9. 股息

董事會（「董事會」）不建議就截至二零二六年六月三十日止六個月派付中期股息（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。

簡明中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

10. 本公司權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據期內本公司權益持有人應佔虧損及截至二零二六年六月三十日止六個月已發行普通股加權平均數801,025,230股(截至二零二五年六月三十日止六個月：667,525,230股)計算得出。

於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，由於潛在普通股具反攤薄效應，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

計算本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據：

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
虧損			
計算每股基本及攤薄虧損所用的			
本公司權益持有人應佔期內虧損		(9,545)	(10,407)
		於六月三十日的股份數目	
		二零二六年	二零二五年
股份			
計算每股基本及攤薄虧損所用的期內			
已發行普通股加權平均數		801,025,230	667,525,230



簡明中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

11. 物業、廠房及設備

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團並無添置物業、廠房及設備（不包括使用權資產）（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。

12. 應收賬款及其他應收款項

	附註	二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收賬款			
— 應收客戶款項		5,014	7,987
— 應收利息		224,331	197,538
虧損撥備		(15,491)	(15,491)
	(a)	213,854	190,034
其他應收款項	(b)	556,144	534,782
虧損撥備		(36,752)	(36,752)
		519,392	498,030
		773,246	688,064

簡明中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

12. 應收賬款及其他應收款項(續)

(a) 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：

	二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
未開發票	13,517	12,960
0-30日	6,910	15,931
31-90日	383	252
91-180日	1,561	3,974
181-360日	22,306	9,728
360日以上	169,177	147,189
	213,854	190,034

(b) 於二零二六年六月三十日，拍賣業務及扣除虧損撥備之預付委託方款項為約港幣382,856,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣385,290,000元)。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，按介乎8%至15%的固定年利率計息(二零二五年十二月三十一日：8%至15%)。藝術品融資業務之該等預付委託方款項一般須於提取日期起計一年內或質押拍賣品在拍賣會上拍賣後60天內償還。

簡明中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

13. 應付賬款及其他應付款項

	附註	二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應付賬款	(a)	225,661	217,658
應計費用		38,726	37,613
租賃負債		2,039	1,382
應付利息		261,072	205,422
其他應付款項		669,373	623,981
已收按金		5,546	5,364
合約負債		6,832	6,632
預收款項		485	718
		1,209,734	1,098,770
分析為：			
— 流動部分		682,782	604,917
— 非流動部分		526,952	993,853
		1,209,734	1,098,770

(a) 於報告期末根據發票日期的應付賬款賬齡分析如下：

	二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0–30日	739	—
31–90日	2,817	820
91–180日	4,762	16,202
181–360日	16,754	77,622
360日以上	200,589	123,014
	225,661	217,658

簡明中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

14. 計息借款

		二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
	附註		
有抵押銀行貸款			
— 銀行貸款按6.00%的浮動年利率計息 (「銀行貸款I」)	(a), (d)	647,227	623,258
— 銀行貸款按5.85%的浮動年利率計息 (「銀行貸款II」)	(b), (d)	691,627	666,242
— 銀行貸款按6.00%的浮動年 利率計息「銀行貸款III」)	(c), (d)	173,849	167,440
		1,512,703	1,456,940
分析為：			
— 流動部分		822,348	791,477
— 非流動部分		690,355	665,463
		1,512,703	1,456,940

附註：

- (a) 銀行貸款I浮動年利率為6.00%，即中國人民銀行（「人民銀行」）所發佈的最優貸款利率加2.55%，須於二零二六年六月三十日起一年內償還及以下文所述擔保：
- (i) 本集團持有之發展中物業，有關物業於二零二六年六月三十日之賬面值約為港幣1,951,054,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣1,837,007,000元）；
- (ii) 本集團持有之竣工物業，有關物業於二零二六年六月三十日之賬面值約為港幣19,838,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣19,107,000元）；
- (iii) 由本集團最終控制方呂建中先生控制的西安大唐西市置業有限公司（「大唐西市置業」）持有的物業，於銀行貸款I開始日期的估計價值約為港幣1,194,683,000元；
- (iv) 由大唐西市置業提供的公司擔保；及
- (v) 由執行董事呂建中先生提供的個人擔保。

簡明中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

14. 計息借款(續)

附註：(續)

- (b) 銀行貸款II按浮動年利率5.85%計息(為人民銀行所報的貸款利率加1.65%)，須於二零二六年六月三十日起兩年內償還及以本集團持有之出售竣工物業作擔保，有關物業於二零二六年六月三十日之賬面值約為港幣866,664,000元。
- (c) 銀行貸款III按浮動年利率6.00%計息(為中國人民銀行於二零二六年六月三十日所報的貸款利率加2.55%)，須於三年內償還及以下文所述擔保：
 - (i) 本集團持有之竣工物業，有關業務於二零二六年六月三十日之賬面值約為港幣221,918,000元；
 - (ii) 大唐西市置業持有的物業；
 - (iii) 由大唐西市置業提供的公司擔保；
 - (iv) 由最終控股公司大唐西市文化產業投資集團有限公司提供的公司擔保；及
 - (v) 由執行董事呂建中先生及楊興文先生及其配偶以及西安大唐西市實業有限公司的董事及其配偶提供的個人擔保。
- (d) 有抵押銀行貸款乃以人民幣(「人民幣」)計值。

15. 可換股債券

於二零二六年三月十三日及二零二六年四月二日，本公司發行以港幣計值並以港幣結算的3.85%可換股債券(「可換股債券」)，本金額分別為港幣11,000,000元及港幣12,000,000元。

債券持有人可選擇將總額港幣23,000,000元轉換成本公司每股面值港幣0.5元的繳足股份。可換股債券由發行日期起計三年按其面值的100%到期，或可按初步轉換價每股港幣0.95元轉換為本公司的普通股。此外，於發行日期起計三年當日，本集團或債券持有人可選擇贖回可換股債券的全部未償還本金及利息。可換股債券已分類為非流動負債。

計入長期借款之負債部分公平值乃採用等值不可換股債券的市場利率計算。負債部分其後按攤銷成本列賬，直至債券因轉換或到期清償為止。剩餘金額(即權益轉換部分的價值)作為換股權儲備於儲備中入賬。

簡明中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

15. 可換股債券(續)

負債部分的價值港幣21,565,000元及權益轉換部分的價值港幣130,000元(扣除交易成本港幣1,305,000元)乃於發行可換股債券時釐定。

於資產負債表內確認的可換股債券計算如下：

	港幣千元
可換股債券於發行日期的面值	23,000
減：權益部分	(138)
交易成本	(1,297)
初步確認時的負債部分	<u>21,565</u>

	二零二六年 港幣千元
於一月一日的賬面值	-
應計利息	<u>308</u>
於六月三十日的賬面值	<u>308</u>

可換股債券負債部分的利息開支乃於負債部分採納實際年利率5.87%，以實際利息法計算。

截至二零二六年六月三十日止期間概無任何轉換。

簡明中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

16. 股本

	二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
法定：		
5,000,000,000股每股面值港幣0.5元之普通股	2,500,000	2,500,000
已發行及繳足：		
801,025,230股(二零二五年十二月三十一日： 801,025,230股)每股面值港幣0.5元之普通股	400,513	400,513

17. 資本承擔

本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
發展中物業的建築合約	793,515	765,131
向非上市股本投資注資	16,987	16,361
	810,502	781,492

簡明中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

18. 或然負債

本集團成為若干訴訟的辯護方，亦為日常業務過程中發生的其他訴訟中的指定一方。儘管此類或有事件、法律訴訟或其他法律程序的結果目前尚無法確定，本公司董事認為，因此導致的任何負債不會對本集團的財務狀況、流動資金或經營業績帶來重大不利影響。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日及直至簡明綜合財務資料批准之日，本集團面臨多項法律訴訟，主要與日常經營過程中產生的物業開發項目的建築合約糾紛有關。

基於管理層對可能產生的糾紛結果的最佳估計，並考慮與債權人協商糾紛的進展及向獨立法律顧問與內部法律顧問尋求的意見，本公司董事認為，法律訴訟進一步可能產生的義務（於綜合財務報表已確認的負債／撥備除外）對本集團綜合財務報表的影響並不重大。

簡明中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

19. 財務擔保

於報告期末，本集團授出的財務擔保如下：

	附註	二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
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)	32,173	30,987
就一名關連方的貸款融資提供的擔保	(b)	339,168	326,666
		371,341	357,653

附註：

- (a) 大唐西市實業集團就若干銀行為大唐西市實業集團物業的若干買家安排的按揭貸款而授出的按揭融資提供擔保。根據擔保的條款，倘該等買家於擔保屆滿前欠付按揭款項，則大唐西市實業集團有責任償還違約買家欠付銀行的未償還按揭本金連同累計利息及罰款，扣除下文所述的任何銷售所得款項。

根據上述安排，相關物業已抵押予銀行作為抵押貸款的抵押品，倘該等買家欠付按揭還款，則銀行有權接管法定業權，並將透過公開拍賣或其他適當方式變現已抵押物業。

倘物業拍賣所得款項無法涵蓋未償還按揭本金連同累計利息及罰款，則大唐西市實業集團有責任向銀行償還有關款項。大唐西市實業集團的擔保期自授出相關按揭貸款當日開始至向買家出具房地產所有權證當日為止。

- (b) 大唐西市實業集團就大唐西市置業所取得本金為人民幣300,000,000元（相當於港幣346,680,000元）（二零二五年十二月三十一日：人民幣300,000,000元（相當於港幣333,900,000元））的銀行貸款提供財務擔保。同時，大唐西市文投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。

董事認為本集團不可能根據該等擔保面臨申索及並無就任何潛在責任確認撥備。

簡明中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

20. 關連方披露

本集團與關連方訂立下列交易：

(a) 與關連方的交易：

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已將其他應收款項約港幣19,570,000元（二零二四年：應收大唐西市置業的款項及其他應付款項分別約港幣7,193,000元及港幣13,337,000元）轉撥至應付大唐西市文投的款項。

(b) 與關連方的未付結餘：

- (i) 計入應收賬款及其他應收款項的約港幣4,882,000元（二零二五年：約港幣4,702,000元）及港幣4,101,000元（二零二五年：港幣3,950,000元）分別為於二零二六年六月三十日應收大唐西市文投控制的關連公司的租金及其他應收款項。
- (ii) 計入其他應付款項的約港幣2,103,000元（二零二五年：約港幣2,025,000元）及港幣10,516,000元（二零二五年：港幣10,128,000元）分別為於二零二六年六月三十日應付大唐西市文投控制的關連公司及應付大唐西市文投的款項。

(c) 主要管理人員薪酬補償

本公司董事及行政總裁被視為本集團的主要管理人員。期內主要管理人員薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
薪金、津貼及其他實物福利	1,075	907
定額供款退休計劃之供款	8	8
	1,083	915

21. 審批中期財務資料

中期財務資料已於二零二六年八月三十一日獲董事會審批及授權刊發。