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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分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。

DREAM EAST
梦东方

DREAMEAST GROUP LIMITED
夢東方集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司，
並以「夢東方文化娛樂」名稱於香港經營業務)

(股份代號：593)

截至2020年12月31日止年度之未經審核全年業績公佈

未經審核綜合業績

由於下文「審閱未經審核全年業績」所述原因，夢東方集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)全年業績的審計程序並未完成。同時，本公司董事會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至2020年12月31日止年度之未經審核綜合業績如下：

未經審核合併綜合收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	**2020年** ***千港元*** **(未經審核)**	2019年 *千港元* (經審核)
收入			
物業銷售	*3*	**1,470**	84,338
租金收入	*3*	**11,969**	17,441
旅遊樂園營運及其他服務	*3*	**5,514**	18,219
		18,953	119,998
銷售及服務成本		**(10,852)**	(73,843)
毛利		**8,101**	46,155
其他收入及虧損		**(184,342)**	(48,162)
其他收入		**16,888**	26,492
分佔合營企業業績		**(238,433)**	(7,653)
投資物業公允價值變動	*9*	**(194,149)**	91,594
銷售費用		**(17,749)**	(24,592)
行政費用		**(66,547)**	(108,539)
物業、廠房及設備之減值虧損		**(104,901)**	—
發展中待售物業之減值虧損		**(1,374,563)**	—
貿易應收款項及其他應收款項之減值		**(17,905)**	—
出售附屬公司之收益(虧損)		**20,989**	(7,642)
註銷可換股債券之收益(虧損)		**183,241**	(1,623)
修訂債券及可換股債券的收益		**8,020**	—
財務費用		**(116,959)**	(128,575)
除税前虧損	*5*	**(2,078,309)**	(162,545)
所得税抵免(開支)	*6*	**356,250**	(38,626)
年內虧損		**(1,722,059)**	(201,171)

	附註	**2020年** ***千港元*** **(未經審核)**	2019年 *千港元* (經審核)
其他綜合收益(虧損):			
不會重新分類至損益之項目:			
換算產生之匯兑差額		**57,625**	(11,392)
分佔合營企業其他綜合虧損		**77,168**	(31,010)
		134,793	(42,402)
其後或會重新分類至損益之項目:			
換算海外業務產生之匯兑差額		**(35,643)**	36,221
年內其他綜合收益(虧損)		**99,150**	(6,181)
年內綜合虧損總額		**(1,622,909)**	(207,352)
歸屬於下列之年內虧損:			
本公司擁有人		**(1,685,051)**	(199,812)
非控制性權益		**(37,008)**	(1,359)
		(1,722,059)	(201,171)
歸屬於下列各項之年內綜合虧損總額:			
本公司擁有人		**(1,593,645)**	(200,584)
非控制性權益		**(29,264)**	(6,768)
		(1,622,909)	(207,352)
每股虧損	*8*		
— 基本		**(5.9023港元)**	(0.6999港元)
— 攤薄		**(5.9023港元)**	(0.6999港元)

未經審核合併財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	**2020年** ***千港元*** **(未經審核)**	2019年 *千港元* (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		**219,910**	286,920
使用權資產		**57,704**	52,441
投資物業	*9*	**2,609,669**	2,567,861
於合營企業之投資	*10*	**1,208,886**	1,313,830
其他非流動資產		**117,856**	144,119
		4,214,025	4,365,171
流動資產			
發展中待售物業		**3,921,107**	4,680,357
已竣工待售物業		**300,991**	283,761
存貨		**169**	153
貿易應收款項	*11*	**106**	4,833
其他應收款項、按金及預付款項		**9,611**	93,312
應收關聯公司款項		**351,698**	634,833
其他流動資產		**257,395**	255,167
受限制銀行結餘		**13,005**	—
銀行結餘及現金		**10,771**	40,980
		4,864,853	5,993,396
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計款項		**1,048,202**	716,945
合約負債		**353,000**	285,872
應付關聯公司款項		**1,157,510**	1,088,762
租賃負債		**5,939**	4,143
應繳稅項		**71,844**	71,072
銀行及其他借貸			
—一年內到期		**3,770,692**	1,635,613
應付合營企業款項		**106,469**	—
可換股債券及債券		**567,032**	1,040,985
		7,080,688	4,843,392

	2020年 ***千港元*** **（未經審核）**	2019年 *千港元* （經審核）
流動（負債）資產淨值	**(2,215,835)**	1,150,004
總資產減流動負債	**1,998,190**	5,515,175
非流動負債		
遞延税項負債	**170,678**	513,649
銀行及其他借貸		
—一年後到期	**461,103**	2,347,421
租賃負債	**3,830**	—
可換股債券及債券	**352,460**	—
	988,071	2,861,070
資產淨值	**1,010,119**	2,654,105
資本及儲備		
股本	**28,550**	28,550
儲備	**786,070**	2,400,792
本公司擁有人應佔權益	**814,620**	2,429,342
非控制性權益	**195,499**	224,763
權益總額	**1,010,119**	2,654,105

未經審核合併財務報表附註

1.1 編製基準

該等未經審核合併財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」,其中包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋之統稱)、香港普遍採納之會計原則以及香港公司條例之披露規定而編製。

本公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」),為更方便未經審核合併財務報表之讀者閱覽,此等未經審核合併財務報表以港元(「港元」)呈列。

1.2 持續經營

該等未經審核合併財務報表根據適用持續經營基準之原則編製。鑒於流動負債超過流動資產,該等原則的適用性取決於未來能否持續獲得充足的資金以實現業務盈利及達成如下計劃及措施。

截至2020年12月31日止年度,本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額約1,685.1百萬港元。於2020年12月31日,本集團流動負債超過其流動資產2,215.8百萬港元。於同日,本集團借貸總額約為5,151.3百萬港元,其中流動借貸約為4,337.7百萬港元,而其現金及現金等價物僅約為10.8百萬港元。

於2020年12月31日,來自一間資產管理公司貸款的本金2,982.3百萬港元及應付利息254.0百萬港元已逾期(「逾期借貸」)。於本年度,本集團未能根據還款計劃償還本金1,033.7百萬港元被視作違約,因此根據貸款協議之條款,剩餘本金1,948.6百萬港元已即時到期。因此,於2020年12月31日,全部本金2,982.3百萬港元連同應付利息254.0百萬港元已分類為流動負債。

根據有關本集團若干借款(上述者除外)的相關貸款及融資協議的規定,擔保人違約可能導致本集團借貸出現交叉違約。由於上述擔保人違約事件,一筆本金額為312.6百萬港元的借貸被視為違約(「交叉違約借貸」),該交叉違約借款的全部金額已於2020年12月31日分類為流動負債。

本集團正積極與貸款人就重組逾期借貸進行債務磋商,以利用新借貸計劃所得款項償還逾期借貸。本集團亦與交叉違約借貸之貸款人就重續相關借貸進行磋商。本集團有信心可適時達成協議。

由於已採取上述措施，管理層有信心逾期借貸及交叉違約借貸之貸款人不會行使彼等權利要求即時還款。

上述所有狀況顯示存在重大不確定事項，可能對本集團持續經營能力構成重大疑問。

鑒於有關情況，本公司董事(「董事」)在評估本集團是否將有充足財務資源繼續按持續經營基準經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現及其可用資金來源，本集團已採取若干措施以紓解流動資金壓力及改善其財務狀況，其中包括(但不限於)下列各項：

i. 本集團一直積極與若干金融機構進行磋商，尋求多項方案為本集團的營運資金、償還逾期借貸及可預見未來之承擔提供資金。

ii. 本集團將努力加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業。整體而言，本集團預期將分別自2021年第三和第四季度開始逐步啟動兩個主要項目的物業預售；

iii. 本集團一直積極與多家金融機構磋商重續及延長銀行借貸及信貸額度；及

iv. 本集團將持續採取積極措施，通過人力資源優化、管理層薪酬調整及控制資本開支等多種渠道控制行政費用。

董事經考慮上述計劃及措施後認為，本集團將擁有足夠的營運資金為其業務撥資，以及自2020年12月31日起計十二個月內履行其財務責任。因此，董事認為，按持續經營基準編製本公司未經審核合併財務報表屬恰當。

儘管有上文所述，但本公司管理層能否達成其上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否維持持續經營，將取決於本集團透過以下渠道獲得充足融資及經營現金流之能力：

i. 於需要時成功獲得新融資來源；

ii. 成功加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業，以及加快未收的銷售所得款項的回籠，並控制成本及資本開支，藉以產生足夠的淨現金流入；

iii. 成功就(a)計劃於2021年償還(根據原協議或現有安排)之借貸；及(b)因本集團未能於計劃償還日期或之前償還本金而於2020年12月31日逾期之借貸與貸款人協商重續或延長至2021年以後償還；及

iv. 成功說服本集團當前貸款人不會採取措施要求立即償還於2021年違約的借貸。

倘本集團未能達成上述計劃及措施，則可能無法維持持續經營並須作出調整，分別將本集團資產之賬面值撇減至其可收回金額、就可能產生之任何進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響尚未在該等未經審核合併財務報表內反映。

2. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

本集團首次應用以下新訂／經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號及第8號(修訂本)	重要性之定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及第9號(修訂本)	利率基準改革 — 一期
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)	新型冠狀病毒(COVID-19)相關租金寬減

香港會計準則第1號及第8號(修訂本)：重要性之定義

該等修訂澄清重要性之定義，並使香港財務報告準則中使用的定義保持一致。

採納該等修訂不會對合併財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及第9號(修訂本)：利率基準改革 — 一期

有關修訂修改若干特定對沖會計規定，以減輕利率基準改革(利率基準的市場範圍改革，包括用替代基準替代利率基準)所帶來不確定因素之潛在影響。此外，有關修訂要求公司向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。

採納該等修訂不會對合併財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第3號(修訂本)：業務的定義

該等修訂，其中包括，修訂業務的定義，並包括了新指南，以評估所收購流程是否具有實質性。

採納該等修訂不會對合併財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第16號(修訂本)：新型冠狀病毒(COVID-19)相關租金寬減

根據該等修訂，承租人於釐定直接因新型冠狀病毒(COVID-19)疫情而產生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。該等修訂適用於導致2021年6月30日之前到期的租賃付款減少的新型冠狀病毒(COVID-19)相關租賃寬減。出租人並不受該等修訂影響。

該等修訂應於2020年6月1日或之後開始的年度期間採納，但亦可提前採納。本集團選擇於本年度提前採納該等修訂。

由於本集團於本年度並無收到任何租金寬減，採納該等修訂不會對合併財務報表造成任何影響。

3. 收入

截至2020年12月31日止年度(未經審核)

	物業發展及租賃 *千港元*	旅遊樂園營運 *千港元*	總計 *千港元*
於香港財務報告準則第15號內的來自客戶合約之收入			
於時間點確認			
銷售物業	**1,470**	**—**	**1,470**
入場費及餐飲	**—**	**5,514**	**5,514**
	1,470	**5,514**	**6,984**
來自其他來源的收入			
投資物業所得租金收入總額	**11,969**	**—**	**11,969**
總收入	**13,439**	**5,514**	**18,953**

截至2019年12月31日止年度(經審核)

	物業發展及租賃 *千港元*	旅遊樂園營運 *千港元*	總計 *千港元*
於香港財務報告準則第15號內的來自客戶合約之收入			
於時間點確認			
銷售物業	84,338	—	84,338
入場費及餐飲	—	18,219	18,219
	84,338	18,219	102,557
來自其他來源的收入			
投資物業所得租金收入總額	17,441	—	17,441
總收入	101,779	18,219	119,998

本集團之物業發展及租賃及旅遊樂園營運產生的收入均按固定價格計算。

4. 分類資料

向本集團執行董事(即主要經營決策者(「主要經營決策者」))呈報以供作出資源分配及評估分類表現之資料，集中於所交付或提供之貨品或服務類型。本集團供主要經營決策者參考之可報告分類為：(i)物業發展及租賃及(ii)旅遊樂園營運。

物業發展及租賃分類主要從事向物業市場上的客戶進行物業銷售及租賃。

旅遊樂園營運分類從事主題樂園營運及在主題樂園提供餐飲服務。

為評估經營分類的表現及在分類間分配資源，主要經營決策者評估分類業績，而並無分配其他收益及虧損、其他收入、出售附屬公司之收益／虧損、分佔合營企業業績、註銷／修訂債券及可換股債券之收益／虧損、財務費用及若干行政費用。編製該等資料所用的基準與合併財務報表所用者一致。

可報告分類的會計政策與本集團的會計政策相同。

分類收入及業績

本集團按可報告分類劃分的收入及業績分析載列如下：

截至2020年12月31日止年度(未經審核)

	物業發展及租賃 *千港元*	旅遊樂園營運 *千港元*	總計 *千港元*
來自外部客戶之收入及分類收入	**13,439**	**5,514**	**18,953**
可報告分類業績	**(1,730,418)**	**(19,330)**	**(1,749,748)**
未分配收入及開支：			
其他收益及虧損			**(184,342)**
其他收入			**16,888**
出售附屬公司之收益			**20,989**
分佔合營企業業績			**(238,433)**
註銷可換股債券之收益			**183,241**
修訂債券及可換股債券之收益			**8,020**
行政費用			**(17,965)**
財務費用			**(116,959)**
除税前虧損			**(2,078,309)**
所得税抵免			**356,250**
年內虧損			**(1,722,059)**

截至2019年12月31日止年度(經審核)

	物業發展及租賃 *千港元*	旅遊樂園營運 *千港元*	總計 *千港元*
來自外部客戶之收入及分類收入	101,779	18,219	119,998
可報告分類業績	43,047	(1,465)	41,582
未分配收入及開支：			
其他收益及虧損			(48,162)
其他收入			26,492
出售附屬公司之虧損			(7,642)
分佔合營企業業績			(7,653)
註銷可換股債券之虧損			(1,623)
行政費用			(36,964)
財務費用			(128,575)
除税前虧損			(162,545)
所得税開支			(38,626)
年內虧損			(201,171)

概無呈列分類資產及分類負債分析，原因是並無定期向主要經營決策者提供用於配置資源及評估表現之有關資料。

其他資料

截至2020年12月31日止年度(未經審核)

	物業發展及租賃	**旅遊樂園營運**	**未分配**	**總計**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
資本支出				
—物業、廠房及設備	**30,585**	**11**	**—**	**30,596**
折舊				
—物業、廠房及設備	**2,547**	**132**	**—**	**2,679**
—使用權資產	**1,330**	**1,877**	**3,427**	**6,634**
—出售物業、廠房及設備虧損	**4**	**—**	**—**	**4**
—出售使用權資產虧損	**—**	**—**	**256**	**256**
—物業、廠房及設備之減值虧損	**104,901**	**—**	**—**	**104,901**
—發展中待售物業之減值虧損	**1,374,563**	**—**	**—**	**1,374,563**

截至2019年12月31日止年度(經審核)

	物業發展及租賃	旅遊樂園營運	未分配	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
資本支出				
—物業、廠房及設備	58,872	354	—	59,226
折舊				
—物業、廠房及設備	2,882	95	30	3,007
—使用權資產	1,321	1,770	4,375	7,466
出售物業、廠房及設備虧損	1,166	—	—	1,166

地域資料

本集團主要於中國從事物業發展及租賃及旅遊樂園營運。

有關本集團外部客戶收入之資料乃根據交付或提供貨品或服務之地點呈列。有關本集團非流動資產之資料乃根據資產地理位置或成立地點呈列。

下表載列有關本集團來自外部客戶的收入及非流動資產地理位置的資料。

	來自外部客戶的收入		非流動資產	
	2020年	2019年	**2020年**	2019年
	千港元	*千港元*	***千港元***	*千港元*
	（未經審核）	（經審核）	**（未經審核）**	（經審核）
中國	**18,953**	119,998	**4,211,402**	3,047,331
香港	**—**	—	**2,623**	4,010
	18,593	119,998	**4,214,025**	3,051,341

主要客戶資料

截至2020年12月31日止年度，有三名(2019年：一名)外部客戶個別貢獻物業發展及租賃收入11,792,000港元(2019年：69,657,000港元)，佔本集團總收入10%以上。

5. 除税前虧損

	2020年	2019年
	千港元	*千港元*
	（未經審核）	（經審核）
年內虧損經扣除(計入)下列各項後達致：		
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金及其他福利	**36,700**	46,453
按權益結算以股份為基礎的付款	**—**	8,818
退休福利成本	**515**	4,381
	37,215	59,652
核數師酬金	**1,467**	1,650
物業銷售成本*	**1,104**	59,884
物業、廠房及設備折舊	**2,679**	3,007
使用權資產折舊	**6,634**	7,466
物業、廠房及設備之減值虧損	**104,901**	—
發展中待售物業之減值虧損	**1,374,563**	—
出售物業、廠房及設備之虧損	**4**	1,166
出售使用權資產之虧損	**256**	—
投資物業所得租金收入總額	**(11,969)**	(17,441)
減：計入銷售開支的直接經營費用	**2,583**	3,524
	(9,386)	(13,917)

* 物業銷售成本中利息開支約為65,000港元(2019年：約3,542,000港元)。

6. 所得稅(抵免)開支

自損益扣除的稅項指：

	2020年	2019年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
當期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	**163**	11,426
土地增值稅(「土地增值稅」)	**—**	4,301
	163	15,727
遞延稅項，包括企業所得稅及土地增得稅	**(356,413)**	22,899
	(356,250)	38,626

於截至2020年及2019年12月31日止年度，由於本集團並無自香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

有關本集團中國附屬公司的所得稅撥備乃根據當地現有法律、詮釋及慣例就截至2020年及2019年12月31日止年度估計應課稅溢利按企業所得稅率25%計算。

中國土地增值稅撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載之規定估計。土地增值稅已按增值額之漸進稅率範圍撥備，且有若干可減免及扣減項目。

7. 股息

董事會不建議就截至2020年及2019年12月31日止年度派付任何股息。

8. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	2020年	2019年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
虧損		
用以計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔年內虧損	**(1,685,051)**	(199,812)

	2020年 *千股* **（未經審核）**	2019年 *千股* （經審核）
股份數目		
用以計算每股基本及攤薄虧損之股份加權平均數	**285,491**	285,491

	2020年 **（未經審核）**	2019年 （經審核）
每股虧損：		
— 基本	**(5.9023港元)**	(0.6999港元)
— 攤薄	**(5.9023港元)**	(0.6999港元)

附註：

計算截至2020年及2019年12月31日止年度之每股攤薄虧損並無假設轉換本公司之可換股債券I及II，原因為其假設行使將會導致每股虧損減少。

其亦無假設根據本公司之購股權計劃行使購股權，原因為其假設行使將會對截至2020年及2019年12月31日止年度產生反攤薄效應。

9. 投資物業

	2020年 *千港元* **（未經審核）**	2019年 *千港元* （經審核）
公允價值		
於1月1日	**2,567,861**	5,512,086
添置	**73,766**	327,904
轉撥至發展中待售物業*(附註1)*	**—**	(3,228,360)
投資物業公允價值變動之(虧損)收益	**(194,149)**	91,594
匯兑調整	**162,191**	(135,363)
於12月31日	**2,609,669**	2,567,861

附註1： 自投資物業轉撥物業至發展中待售物業指超級蜂巢項目(北京房山)(2019年1幅地塊在建)。

本集團根據租約持有作賺取租金用途之物業權益乃使用公允價值模式計量，並分類及列賬為投資物業。

10. 於合營企業之投資

	2020年	2019年
	千港元	*千港元*
	（未經審核）	（經審核）
投資成本，非上市	**1,411,516**	1,355,195
分佔收購後業績及其他全面虧損	**(202,630)**	(41,365)
	1,208,886	1,313,830

合營企業名稱	**成立／營運地點**	**所持股份類別**	**擁有權比例**		**所持投票權比例**		**業務性質**
			2020年	2019年	**2020年**	2019年	
天洋房地產(唐山)有限公司(「天洋唐山」)	中國	繳足股本	51%	51%	50%	50%	物業開發
天茂文化發展(江陰)有限公司(「天茂」)	中國	繳足股本	51%	51%	51%	51%	物業開發

附註：

(i) 於2018年11月15日完成出售後，本集團透過天洋國際聯合有限公司(「天洋聯合」)(一間本集團持有82.35%權益的附屬公司)持有天洋唐山51%股權。

(ii) 如天洋唐山組織章程細則所規定，本集團有權委任兩名董事中的一名董事負責對其相關活動作出決策，且有關決策需要兩名董事的一致同意。就此而言，本集團於天洋唐山的51%股權入賬為本集團的合營企業。

(iii) 於2019年1月30日，本集團間接全資附屬公司天洋文化發展有限公司(「天洋文化」)與獨立第三方金茂蘇皖企業管理(天津)有限公司(「金茂管理」)訂立一份協議，據此成立天茂作為主要投資實體，以獲得江蘇一幅土地及承接物業開發項目。根據協議，天茂由天洋文化擁有51%權益及由金茂管理擁有49%權益，於2019年6月30日，天洋文化按其於天茂之股權比例出資人民幣71,400,000元(相當於約83,551,000港元)。於2019年10月22日，天洋文化按其於天茂之股權比例進一步出資人民幣30,600,000元(相當於約33,958,000港元)。於截至2020年12月31日止年度，天洋文化按其於天茂之股權比例進一步出資合共人民幣51,000,000元(相當於約56,321,000港元)。由於有關天茂相關活動之決定需要全體股東一致同意，故天茂作為本集團之一家合營企業入賬。

合營企業乃使用權益法於該等未經審核合併財務報表入賬。

11. 貿易應收款項

	2020年 *千港元* **（未經審核）**	2019年 *千港元* （經審核）
貿易應收款項	**1,567**	4,839
減：信貸虧損撥備	**(1,461)**	(6)
	106	4,833

於2020年12月31日及2020年1月1日，該賬面淨值主要指租賃應收款項，分別約為人民幣89,000元（相當於約106,000港元）及人民幣4,335,000元（相當於約4,833,000港元）。

於報告期末，按發票日期劃分的貿易應收款項（扣除信貸虧損撥備）之賬齡分析如下：

	2020年 *千港元* **（未經審核）**	2019年 *千港元* （經審核）
即期至90日	**106**	4,833

於2020年12月31日並無已逾期但未減值之應收賬款。

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號之簡化法按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。貿易應收款項乃根據過往信貸虧損經驗就減值撥備進行個別評估，並就債務人特定因素、整體經濟狀況以及於各報告期末的現時狀況及預測狀況動向的評估作出調整，在適當時包括貨幣的時間價值。

信貸虧損撥備變動如下：

	2020年 *千港元* **（未經審核）**	2019年 *千港元* （經審核）
報告期初	**(6)**	(6)
撥備增加	**(1,382)**	—
撇銷	**6**	—
匯兑調整	**(79)**	—
報告期末	**(1,461)**	(6)

管理層討論及分析

財務回顧

於本年度，本集團錄得收入19.0百萬港元，較2019年120.0百萬港元減少84%。該收入減少主要由於物業銷售收入減少所致。

本集團錄得虧損淨額1,722.1百萬港元(2019年：201.2百萬港元)。該虧損主要歸因於(i)投資物業公允價值變動虧損194.1百萬港元(2019年：收益91.6百萬港元)及(ii)就物業，廠房及設備及發展中待售物業而確認的減值虧損1,479.5百萬港元。確認的公允價值變動虧損及減值虧損是由於2020年COVID-19新冠疫情大流行期間商業物業市場氣氛受壓以及中國內地經濟增長放緩所致。此外，已計提結算費和若干建築承建商及貸款人的訴訟所產生的其他相關成本為137.8百萬港元。

於2020年12月31日，本集團的總資產由2019年12月31日的10,358.6百萬港元減少至9,078.9百萬港元。本集團的淨資產減少至1,010.1百萬港元(2019年12月31日：2,654.1百萬港元)。

本年度本公司擁有人應佔每股基本虧損為5.9023港元(2019年：0.6999港元)。

業務回顧

本集團堅持以文化娛樂產業為核心，緊隨社會機遇，繼續推進戰略落地，圍繞大北京、大上海、大深圳三大核心區域開展項目開發工作。回顧期內，本集團之主要業務包括開發與運營「夢東方」品牌之文化旅遊度假區及主題樂園、地產開發及租賃業務。

2020年發生的新冠肺炎疫情影響波及全產業、全行業、全空間，對文旅產業影響巨大。加之疫情爆發時段正好與旅遊旺季的春節重合，因而對文化旅遊產業鏈造成極大衝擊，整個行業幾近於「停擺」。即使新冠疫情防控告一段落，文旅產業復工復產也面臨「談疫色變」而需求不振的巨大陰影。文旅產業遭受新冠疫情的重挫，行業營收、利潤及增速均面臨斷崖式下跌。

2020年受到疫情前期政策影響，暫停群體性營銷活動，部分城市暫停網簽備案通道，甚至暫停發放預售許可證，房地產行業銷售停滯。疫情後期，資金及投資意向縮減，復工後整體銷售和租賃恢復仍需很長一段時間。房地產企業普遍面臨融資渠道收緊、融資成本上升及融資條件未滿足的境況，從而影響了流動性。此外，推盤進度無法進行、項目開工時間延緩也對企業的運營產生了重大影響。

在如此艱難的大環境下，本集團的運營不可避免地受到重大衝擊，為遵守疫情防控措施，本集團旗下已開業的旅遊度假區及主題樂園不得不按照各地防疫要求暫時停業，導致集團營收和利潤大幅下滑。此外，在建工程也實行停工安排，部分項目資金出現短缺的問題，本集團正積極尋求各種方法解決以上問題。然而，2020年亦出現不少利好消息，夢東方霞客島生態城於2020年三次開盤都於當天售罄，「三開三罄」的現象級熱銷佳績被載入無錫樓市史冊；夢東方未來世界被河北省科技廳評定為「河北省首批科普示範基地」。

文化娛樂業務

夢東方堅持以中國故事為核心、以娛樂的方式傳播中國文化。堅持原創與匠心、堅持「全IP」發展理念、堅持用戶第一的原則，打造獨一無二的線下娛樂平台，帶來線上與線下完美融合的新娛樂體驗。以及以「全球共享東方之美」為願景，秉承「創新 • 全球化」的發展理念，把中國的歷史、人文、藝術、美學、時尚等融入作品當中，以東方匠心精神為客戶創造獨特的新娛樂體驗。

衡陽夢東方旅遊度假區

衡陽夢東方旅遊度假區位於中國湖南省衡陽市，地處南嶽衡山之南，歷史悠久的人文景觀和美麗的自然景觀遍佈，是湖湘文化的重要發源地。夢東方擇址衡陽南城版塊，背靠雨母山脈，東枕衡山科學城，距衡陽市中心、衡南縣城直線距離均約15公里，以湖湘文化為靈魂，湖湘山水為骨骼，打造一座湖湘文化記憶之城。

衡陽夢東方旅遊度假區整體規劃為「四鎮五園」。其中，「四鎮」包括文化小鎮、科技小鎮、森林小鎮和農耕小鎮，同時在四個主題小鎮中，重點打造五大主題公園，包括夢東方探險樂園、奇幻水世界、寵物王國、農耕文化公園、國際體育公園。區內佔地面積約6.9萬平方米的夢東方射擊(飛碟)中心已建設完成，並先後成功舉辦湖南省第十三屆運動會飛碟射擊比賽，以及湖南省「夢東方杯」青少年射擊錦標賽(飛碟項目)，未來亦將成為遊樂項目之一，開放予遊客進行射擊體驗。

衡陽夢東方秉承湖南省豐富的歷史文化和生態資源，地處優越的發展區位，承接整個城市發展轉型的歷史機遇，借助國家和省市大力發展文旅產業的東風，建成衡陽市城市旅遊目的地和中國一二三產聯動、產城融合發展的國家樣板，實現了產城相融、旅城一體、生態結合的新型產業開發模式。在經濟新常態的背景下，打造一個綠色、生態、可持續發展的衡陽文旅產業新中心，獻給世界一座湖湘文化之城，成為衡陽「南拓」的核動力，形成衡陽「北有衡山、南有夢東方」的新格局。

夢東方•夢幻嘉善

夢東方•夢幻嘉善的定位是全家人的童夢世界，位於中國大上海地區的浙江省嘉興市嘉善縣。嘉善縣是全國綜合實力百強縣之一，位於江浙滬兩省一市交匯處，長三角城市群核心區域，是浙江省接軌上海的第一站。夢東方•夢幻嘉善位於嘉善大雲鎮旅遊度假區，約73.3萬平方米規劃，分三期開發旅遊度假目的地，一期涵蓋夢東方•夢幻嘉善體驗區、鹿精靈探索樂園、夢劇場、夢空間、凱悅嘉軒酒店等部分；二期、三期是以千年吳越文化為核心的江南水鄉，具備文化體驗、民宿巡演、主題商業、精品客棧、旅遊居住等功能，是用藝術、美學與創新基因聯結全家人的童夢世界。

融合了文化藝術展示、體驗等多功能的101體驗中心已正式對外開放，後期將作為夢東方•夢幻嘉善乃至甜蜜小鎮的遊客接待中心及形象展示窗口，用於展示繪畫、攝影、雕塑等各種藝術形式、江南民俗文化及嘉善非遺文化，讓全家人在快樂中接受藝術文化的洗禮。

夢東方•夢幻嘉善二期被列入「浙江省「4+1」重大項目建設計劃」、「浙江省「五個千億」投資工程」、「浙江省集中開工重大項目」、「浙江省服務業重大項目計劃」等規劃中。項目建成投入運營後將帶來可觀的收益，將會進一步提高嘉善文化和旅遊產業的發展水平，加速推動區域內文化和旅遊項目的整合升級，加快推進嘉善巧克力甜蜜小鎮建設，促進區域內服務產業轉型升級，實現企業與當地財政增收的雙贏。

霞客島生態城

霞客島生態城位於大上海地區的江蘇省江陰市徐霞客鎮。江陰北枕長江，南近太湖，歷來為重要交通樞紐和軍事要地；歷史悠久，人文薈萃，是遊聖徐霞客的故鄉，有「延陵古邑」、「忠義之邦」之稱，也因擁有最多上市公司而被譽為「中國資本第一縣」。霞客島生態城，依託近333.3萬平方米天然濕地資源，將打造徐霞客文化展示傳播高地，以「原生態濕地度假以及徐霞客文化體驗為目的地」的度假勝地。

霞客島生態城擁有「樂園+小鎮」的獨特形態，是集合霞客書院、木府會所、劇場空間等業態的徐霞客文化小鎮，與機動遊戲、特色餐飲、主題民宿匯聚一身的徐霞客探險樂園雙劍合璧，是目前國內少有的文旅模式。相信借用「徐霞客」的文化大IP，霞客島生態城將完成多元業態融合串聯，劍指全年齡層的中國文旅複合新城，未來這裏不僅將成為泛長三角家庭求知遊樂的目的地，更將吸引全世界遊客在這裏遊玩！

於2019年1月22日，本集團成功以共計人民幣4.74億元(約5.51億港元)投得位於江蘇省江陰市徐霞客鎮之三塊商業用地之使用權，並於2019年1月30日與金茂蘇皖企業管理(天津)有限公司(「金茂管理」)訂立合作協議，成立合營公司共同開發霞客島生態城項目。金茂管理為中國金茂控股集團有限公司(股份代號：817.HK)的間接全資附屬公司。根據合作協議，合營公司將由本集團擁有51%權益及由金茂管理擁有49%權益。合營公司將作為本集團之共同控制實體入賬及本集團將根據相關會計原則使用權益法確認其於合營公司之權益。因此，合營公司之收入、資產及負債將不會於本集團之合併財務報表內綜合入賬。

霞客島生態城於2020年6月20日首次開盤，600套小高層就於兩小時內全部售罄，打破當地2020年首開銷售套數記錄；10月8日第二次開盤，367套房源在一小時內全部售罄；12月5日，霞客島生態城項目三批次加推，當日共售出房源391套，單日成交額達5.5億。三開三罄的現象級熱銷佳績已被載入無錫樓市史冊。

夢東方未來世界航天主題樂園

夢東方未來世界是中國首家、全球第二家航天主題樂園，是國家AAAA級旅遊景區，位於北京東部燕郊國家高新技術開發區，景區地理位置得天獨厚，距離北京天安門僅30分鐘車程，距離北京城市副中心僅一河之隔，毗鄰首都國際機場、燕郊火車站等交通樞紐。未來世界歷獲北京市中小學生社會大課堂資源單位、河北省十大文化產業項目、河北省全民科學素質教育基地和市級最佳研學景區等殊榮，2020年3月，鑒於夢東方未來世界優質的航天科普資源和巨大的社會影響力，經河北省科技廳認定為首批河北省科普示範基地，極大地滿足了京津冀地區航天文化科普的需求。

夢東方未來世界總佔地16,000平米，內設30餘項高科技體驗項目，是集航天科技展覽展示、課外科普教育、高科技互動體驗於一體的綜合性航天科技館，景區堅持以「普及航天知識、傳播航天精神」為使命，累計接待國內外100餘萬中小學生和研學團隊，通過寓教於樂的科普形式，激發孩子對航天事業的熱愛，為孩子種下科學的種子，啟迪航天夢想，是中小學生學習與成長的第二課堂，已發展成為全國極具影響力的航天科普研學旅行目的地。

2020年，夢東方未來世界景區面臨新冠疫情帶來的巨大挑戰，景區運營團隊以非凡的智慧克服一次次的市場變局，終於迎來了旅遊市場的全面復甦。3月景區響應國家建設科技強國的號召，積極開展航天科普課程研發工作，組建了「航天科普專展及研學課程開發」項目研發小組，整合航天科技、天文、歷史等資源，利用自身優勢，多角度、全方位突出寓教於樂的科普理念，陸續推出航天之路科普展、航天科普小大使、科學實驗等系列研學課程，並成功入選河北省創新能力提升計劃項目，打造航天科普基地樣板工程。

8月21日，在全國科技活動周舉辦20周年之際，由河北省科技廳、省委宣傳部、省教育廳、省科協主辦，廊坊市科學技術局、燕郊高新技術產業開發區管理委員會承辦的「河北省青少年科普百千萬行動計劃」走進廊坊，在夢東方未來世界航天科普基地正式啟動，同時拉開了2020年燕郊高新區科技活動周的序幕，活動內容豐富、形式多樣，受到了社會的普遍關注，吸引了5,000多名科技愛好者前來參觀學習，受到了河北衛視、中國日報網、中國新聞網、中國財經信息網、環球財經等200餘家權威媒體的爭相報道。11月29日，由河北省文化和旅遊廳主辦，河北省話劇院兒童劇團承辦的文化進景區活動，走進未來世界，為本地區人民帶來了《狐狸與槍》兒童話劇，演出場場爆滿，座無虛席，受到了遊客的普遍讚譽和高度好評。

地產開發及租賃業務

北京房山超級蜂巢項目(「房山項目」)

北京房山超級蜂巢項目位於中國北京市西南五環、六環之間，由北京地鐵房山線蘇莊站步行2分鐘可達。項目之北區、中區、南區三塊土地為本集團於2014年7月以總代價約33億港元投得。項目總土地面積約14.7萬平方米，總建築面積約43.4萬平方米，規劃總樓面面積約32.2萬平方米。

該項目為區域內首個大型綜合社區，是當年房山區重點招商引資項目，也是打造知識經濟國際示範區的重點項目。但在2017年下半年，北京市政府推出多項調控政策，使得當地之房地產市場熱度有所降溫，加上銀行貸款政策調整，致使房山超級蜂巢項目銷售基本停滯，開發進度遲緩，項目運營舉步維艱。截至目前，房山項目已售建築面積為6.6萬平方米，整體剩餘可售體量約25.9萬平方米。

關於房山項目發展的最新進展，請參考公司於2021年3月11日於聯交所網站發佈的公告。

展望

文旅融合無疑是近年來旅遊業發展中的重要議題，尤其是隨著文化和旅遊部正式掛牌，標誌著中國開啟文化和旅遊新時代，文旅產業也被公認為旅遊產業發展的新藍海。文化與旅遊部的組建，是政府對近年文化和旅遊市場重視的體現，預示著「文化+旅遊」將成為國內經濟發展的重要推動力量，並將推動文旅企業加大文化產業挖掘力度、在打造旅遊硬體項目的同時注入更多文化內涵、打造超級旅遊IP以重構旅遊全產業體系，從而助力文化旅遊產業整體升級，引領旅遊經濟發展進入良性循環，同時「文化旅遊+」的新業態也給地區旅遊業帶來更大的機遇。

夢東方在文化產業深耕17載，始終堅持原創與匠心，率先提出「全IP」理念和「新娛樂」概念，堅持創作獨一無二的極致作品，讓「全球共享東方之美」。從「注重主題文化的挖掘和打造」到「抓住主題公園成功運營的七大環節」，再到「運用「新娛樂」理念，打造「全IP」主題文旅項目」，夢東方主題公園發展，有著自己的獨特思考及發展策略。當文旅行業被疫情按下0.5倍速鍵時，夢東方會繼續回歸初心，靜下來、沉下心，用匠心和堅持打磨極致產品，不斷強化自身核心競爭力，主動求變，做到危中見機、化危為機。

長期而言，夢東方將建立一個龐大的文化娛樂綜合產業，為股東帶來穩定及持續的回報。隨著項目開發推進，本集團之文化娛樂業務將進入租賃、運營及門票收入以至發展自有IP等良性發展階段，構建以文化娛樂產業為核心的生態體系。未來，夢東方將通過優秀的作品傳承和創新中國文化，增強中國文化自信，並用文化連通世界。

流動資金及融資

於2020年12月31日，本集團的資產淨值為1,010.1百萬港元(2019年12月31日：2,654.1百萬港元)，流動負債淨額為2,215.8百萬港元(2019年12月31日：流動資產淨值為1,150.0百萬港元)，流動比率由2019年12月31日之1.24倍下降至2020年12月31日之約0.69倍。本集團於2020年12月31日之流動資產總值約為4,864.9百萬港元(2019年12月31日：5,993.4百萬港元)，包括發展中待售物業、已竣工待售物業、存貨、貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項、應收關聯公司款項、其他流動資產、銀行結餘及現金。本集團於2020年12月31日之流動負債總額約為7,080.7百萬港元(2019年12月31日：4,843.4百萬港元)，包括貿易及其他應付款項及預提款項、合約負債、撥備、應付關聯公司款項、租賃負債、應繳稅項、一年期銀行及其他借貸、應付合營企業款項及可換股債券及債券。本集團的資產負債比率約為8.0倍(2019年12月31日：2.9倍)，乃根據總負債約8,068.8百萬港元(2019年12月31日：7,704.5百萬港元)及總權益約1,010.1百萬港元(2019年12月31日：2,654.1百萬港元)計算。

於2015年12月24日，本公司發行於2020年到期本金總額為人民幣1,500百萬元的五年期人民幣計值零票息之可換股債券予本公司之直接控股公司天洋投資控股有限公司(「天洋可換股債券」)。於2020年12月31日，天洋可換股債券之未償還本金額為人民幣450百萬元(相等於約520.6百萬港元)。於2020年10月28日，本公司與天洋投資訂立修訂契據，據此雙方協定(i)尚未行使之天洋可換股債券到期日將由2020年12月23日延長至2025年12月23日；(ii)現有換股價每股6.80港元將調整為經修訂換股價每股2.00港元；及(iii)天洋可換股債券將自生效日期(包括該日)起按天洋可換股債券未償還本金額5%的年利率計息，並須每半年支付。

於2015年11月12日及2016年6月28日，本公司與建銀國際(控股)有限公司之間接全資附屬公司Chance Talent Management Limited(「建銀國際債券持有人」)訂立認購協議，據此，建銀國際債券持有人分別認購合共740百萬港元之債券(「建銀國際債券」)及人民幣29.5百萬元(相等於36.0百萬港元)之可換股債券(「建銀國際可換股債券」)。於2020年12月31日，建銀國際債券之未償還本金額為524百萬港元，其中100百萬港元已於2020年12月31日到期及餘下結餘將於2021年6月30日到期。於2020年12月31日，建銀國際可換股債券之未償還本金額為人民幣19.7百萬元(相等於24.0百萬港元)，將於2021年6月30日到期。於報告期末，本公司正在與建銀國際債券持有人磋商還款時間表。

持續經營和緩解措施

為履行其於未來十二個月內到期的財務責任並提高本集團的流動比率，本公司董事已積極推行若干措施以改善本集團的流動資金及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，包括：

i. 本集團一直與若干金融機構積極進行磋商，並物色本集團於可見將來應付營運資金、償還逾期借貸及承擔的不同方案；

ii. 本集團將尋求加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業。總體而言，本集團預期分別於2021年第三季度及第四季度開始陸續推出衡陽夢東方旅遊度假區及夢東方 • 夢幻嘉善項目的物業；

iii. 本集團一直與若干金融機構積極進行磋商，以重續及延長銀行借貸及信貸融資；及

iv. 本集團將繼續採取積極措施通過不同渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及節約資本開支。

貨幣及財務風險管理

鑑於本集團大部份業務以人民幣及港元交易，故此上述貨幣分別被界定為本公司及若干附屬公司各自之功能貨幣。除了若干銀行結餘及現金以及債券以外幣計值外，本集團並無面對任何重大匯率波動風險。於報告期內，本集團並無作出任何貨幣對沖安排。本集團會密切監察及管理其所面對之匯率波動風險。

資產抵押

於2020年12月31日，賬面值約3,543.2百萬港元(2019年12月31日：4,083.9百萬港元)之發展中待售物業、賬面值約2,609.7百萬港元(2019年12月31日：2,567.9百萬港元)之投資物業、賬面值約301.0百萬港元(2019年12月31日：283.8百萬港元)的已竣工待售物業、賬面值約63.6百萬港元(2019年12月31日：54.5百萬港元)的物業、廠房及設備、賬面值約51.1百萬港元(2019年12月31日：48.4百萬港元)的使用權資產已抵押予若干銀行、一家金融機構及一個關聯方，作為自上述各方所得之借貸之擔保。

所持重大投資

於本年度內，本集團持有天洋房地產(唐山)有限公司約42%的實際股權和天茂文化發展(江陰)有限公司約51%的股權。

有關附屬公司及聯營公司之重大收購及出售事項

於本年度內，除於2020年11月3日出售COMB+ Technology Holdings Limited及其附屬公司以及於2020年3月19日出售夢東方(無錫)文化投資有限公司外，本集團並無有關附屬公司及聯營公司之重大收購或出售事項。

管理層及僱員

於2020年12月31日，本集團共有約148名僱員(包括全職及兼職)(2019年12月31日：338名)。截至2020年12月31日止年度，總員工成本約37.2百萬港元(2019年：59.7百萬港元)。本集團根據行業慣例、僱員個人表現及本集團之表現為僱員提供具競爭力之薪酬組合及酌情花紅。本集團亦十分重視僱員培訓及發展，為僱員提供培訓課程及持續進修機會。

或然負債

於2020年12月31日，本集團為購買物業之買方提供按揭貸款擔保，未償還本金總額為171.6百萬港元(2019年12月31日：270.0百萬港元)。

法律糾紛

於2020年12月31日，本集團涉及若干法律申索，金額約為4,115.0百萬港元，內容主要有關其於正常業務過程中的不同物業發展項目的建築合約下的糾紛及償還若干銀行及其他借貸的違約。於該等法律程序中，本集團已接獲法院法令，對處置於2020年12月31日總值約5,998.2百萬港元的若干投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、發展中待售物業及持作出售物業以及提取約13.0百萬港元的銀行存款施加限制。本公司董事認為，承建商提出的申索主要與不符合規定標準的建築工程有關，而根據建築合約條款，本集團有權拒絕為承建商申索的建築工程作出證明。此外，本集團已作出或正在作出反申索，就導致延遲向本集團最終客戶交付物業向承建商索償。

管理層已就該等事項向獨立法律顧問或內部法律顧問諮詢意見。於2020年12月31日，本集團已就上述建築合約糾紛計提建築成本負債訴訟撥備76.7百萬港元(2019年12月31日：12.1百萬港元)。

其他處於法律程序及／或上訴程序下之未了結法律申索總額約3,642.5百萬港元。已就該等申索於合併財務報表中就其他申索計提訴訟撥備61.1百萬港元(2019年12月31日：零港元)。本公司董事認為，本集團具有合理理據就該等法律申索抗辯，且認為該等法律申索不會對本集團的財務狀況構成重大不利影響。

除本公佈別處所披露的事項外，本集團與其若干貸款人有以下訴訟：

1) 於2017年1月10日，本公司的間接全資附屬公司北京天洋基業投資有限公司(「北京天洋」)與恒豐銀行股份有限公司北京分行(「恒豐銀行」)訂立貸款協議，據此，恒豐銀行向北京天洋授出定期貸款人民幣2,800.0百萬元(相當於約3,327.0百萬港元)，為期五年，用於撥付中國北京房山區一幅土地(「房山土地」)的開發及建築成本。房山土地已抵押予恒豐銀行，作為償還貸款的抵押品之一。於2020年2月28日，北京天洋獲告知，貸款及相關抵押品下的所有權利已由恒豐銀行轉讓予山東省金融資產管理股份有限公司(「山東資管」)。

   於2020年12月31日，北京天洋拖欠未償還本金約人民幣2,510百萬元(相當於約2,982.3百萬港元)及應計利息約人民幣213.7百萬元(相當於約254.0百萬港元)。

   於2020年8月13日，北京市第二中級人民法院(「北京法院」)已頒佈執行裁定書，據此，其頒令(其中包括)山東資管有權透過拍賣或出售房山土地強制執行貸款的抵押品，並就拍賣或銷售(視情況而定)所得款項享有優先權(「執行裁定書」)。天洋控股集團有限公司(為貸款的擔保人(「擔保人」)之一及本公司的關連公司)已向北京法院申請頒令禁止強制執行執行裁定書，但於2020年11月13日被北京法院駁回。

於2020年12月，北京天洋獲山東資管告知，(i)其有意透過公開拍賣(「拍賣」)房山土地強制執行該土地的抵押，作為貸款的補償(「強制執行行動」)；及(ii)已向北京法院申請取得房山土地的估值，作為山東資管釐定拍賣底價的依據。根據由獨立估值師所編製日期為2020年12月2日的估值報告，房山土地於2020年10月23日的估值約為人民幣2,798.7百萬元(相當於約3,325.3百萬港元)(「估值」)。

於2021年1月13日，擔保人向法院申請反對估值(「申請」)，並於2021年3月初獲北京法院告知，法院已委任北京房地產估價師和土地估價師與不動產登記代理人協會就申請依據提供專業技術評審工作(「評審」)。於本公佈日期，評審的結果尚未公佈。

本公司正在向獨立金融機構獲取新貸款以償還上述貸款，且認為上述事件不大可能對本集團的表現及財務狀況構成重大不利影響。本公司將採取恰當措施解決上述情況。

2) 於2018年5月15日，本公司的間接全資附屬公司湖南夢東方文化發展有限公司(「湖南夢東方」)與北京銀行股份有限公司長沙分行(「北京銀行」)訂立貸款協議，據此，北京銀行向湖南夢東方授出定期貸款人民幣320.0百萬元(相當於約364.8百萬港元)，為期五年，用於撥付中國衡陽一幅土地(「衡陽土地」)的開發及建築成本。

湖南夢東方拖欠未償還本金約人民幣263.0百萬元(相當於約312.6百萬港元)。北京銀行於2020年11月17日在未向湖南夢東方發出通知的情況下，向湖南省長沙市中級人民法院提出民事申索，向湖南夢東方索償人民幣263.1百萬元。於報告期末，湖南夢東方正在與北京銀行磋商還款時間表。

本公司認為上述事件不大可能對本集團的表現及財務狀況構成重大不利影響。本公司將採取恰當措施解決上述情況。

股息

董事會已決議不建議派發截至2020年12月31日止年度之末期股息(2019年：無)。

企業管治守則之遵守

於本年度，除下列概述之若干偏離行為外，本公司已應用及一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)之原則及適用守則條文：

守則條文B.1.2及C.3.3

企業管治守則之守則條文B.1.2及C.3.3規定薪酬委員會及審核委員會之職權範圍應最低限度包括相關守則條文所載之特定職責。

本公司已採納之薪酬委員會(「薪酬委員會」)職權範圍符合企業管治守則之守則條文B.1.2之規定，惟薪酬委員會僅會就執行董事(不包括高級管理人員)(而非守則條文所述之執行董事及高級管理人員)之薪酬待遇向董事會提出建議除外。

本公司已採納之審核委員會職權範圍符合企業管治守則之守則條文C.3.3之規定，惟審核委員會(i)應就委聘外聘核數師提供非核數服務之政策作出建議(而非守則條文所述之執行)；(ii)僅具備有效能力監察(而非守則條文所述之確保)管理層是否已履行其職責建立有效之內部監控系統；及(iii)能促進(而非守則條文所述之確保)內部及外聘核數師的協作，並檢查(而非守則條文所述之確保)內部核數職能是否獲得足夠資源。

有關上述職權範圍偏離行為之理由之進一步詳情將載於本公司截至2020年12月31日止財政年度年報之企業管治報告內。董事會認為薪酬委員會及審核委員會應繼續根據本公司採納及修訂之相關職權範圍運作。董事會將最少每年檢討該等職權範圍一次，並在其認為需要時作出適當更改。

守則條文A.2.1

企業管治守則之守則條文A.2.1訂明，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

自周政先生由2014年1月27日至2020年1月2日期間獲委任為本公司董事會主席及行政總裁以來，出現偏離該守則條文之情況。鑒於周政先生於中國物業發展行內經驗豐富，加上彼熟知本集團的旅遊度假區及物業發展運營及業務，董事會認為該安排對本公司而言屬合適。董事會相信，董事會由經驗豐富及高資歷人士(包括4名獨立非執行董事)組成，足以確保董事會運作之權力及權責平衡。

董事證券交易

本公司已採納證券交易行為守則(基於上市規則附錄十 — 上市發行人董事進行證券交易的標準守則所載規定準則)，作為其董事買賣本公司證券的行為守則。在回覆本公司的具體查詢時，本公司全體董事已確認彼等於2020年遵守證券交易行為守則所載之規定準則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於2020年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

未經審核全年業績的審閱

截至2020年12月31日止年度的全年業績之審計程序於本公佈日期仍未完成。本公佈所載未經審核全年業績未按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.49(2)條的規定經核數師同意，因此待核數師完成審核後可能須進行潛在調整及最終確定。當審計程序按照香港會計師公會發佈的香港審計準則完成後，本公司將預期於2021年4月30日前刊發有關2020年全年業績(將與核數師達成一致)，以及與本公佈所載未經審核全年業績比較之重大差異(如有)的公佈。

本公佈所載未經審核全年業績已由本公司審核委員會審閱。

延遲發佈2020年全年業績

茲提述本公司日期為2021年3月29日之延遲發佈有關其截至2020年12月31日止財政年度的初步業績(「2020年全年業績」)之公佈。董事會謹此說明延遲原因如下：

本集團債務情況

作為審計程序的一部分，本公司核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司(「核數師」)須向銀行及本集團債權人發出審計確認函(其中須包括加蓋本集團相關成員公司印章及財務印鑑的本集團授權)，以確認應付債權人款項及銀行根據法院發出之判決而凍結的款項。本公司一間全資附屬公司(「該附屬公司」)未能授權核數師發出審計確認函，原因為其公司印章及財務印鑑由附屬公司的一名債權人(「債權人」)保管，作為該附屬公司與債權人根據日期為2020年6月28日的協議所協定之相關貸款的抵押，附屬公司於2021年2月及2021年3月期間多次與債權人溝通，但債權人仍拒絕合作及安排加蓋附屬公司的公司印章及財務印鑑。因此，本集團的負債信息無法於2021年3月31日前最終確定，本公司無法按時發佈2020年全年業績。經與債權人進一步協商，其最終同意安排於2021年3月30日於附屬公司授權書上加蓋附屬公司的公司印章及財務印鑑。截至本公佈日期，審計確認函已送抵本集團債權人及銀行，待債權人及銀行確認及核數師開展後續審計工作後，預計可於2021年4月末前完成債務資料。

本集團高級人員辭任

此外，本集團的合併財務報表編製時間過長乃由於本集團負責本集團於2020年第四季度及2021年第一季度財務運營的若干高級人員辭任，包括首席財務官、總裁助理、財務部總經理、稅務總監、財務總監及本集團會計主管。

儘管本公司能夠安排一些初級員工暫時接替部分已辭任高級人員的職務及職責，以盡量減少高級人員辭職對本公司運營的影響，於本公佈日期，部分職位仍有空缺，原因為本公司無法找到合適人選填補該等空缺。

由於初級員工需要一段時間來熟悉已辭任高級人員的職責，因此本集團合併財務報表的編製工作有所延遲。於審核過程中，初級員工對核數師關於本集團合併財務報表草擬本及本集團各成員公司的財務報表的詢問亦花費較長時間作出答覆。

本集團的若干物業估值

於2021年2月初，應核數師要求安排對本集團已竣工待售物業、發展中待售物業及待售土地進行估值(「額外估值」)以評估本集團上述物業的任何潛在減值虧損，本公司要求華坊諮詢評估有限公司(「估值師」)進行額外估值。然而，由於本集團不同部門的大量員工(包括上述高級人員)辭任，本集團臨時替補的初級員工直至2021年3月初才及時處理／回應估值師所要求的資料。於2021年3月10日，本公司已向估值師提供剩餘未完成資料。由於估值師與本公司聯繫以取得物業及土地資料所需時間較長，導致估值工作有所延誤，因此，估值師最早可於2021年3月31日提供估值報告初稿以供核數師審閱。於本公佈日期，額外估值已完成。

誠如上文所述，債務資料預計將於2021年4月底落實，及於本公佈日期，額外估值已完成，因此，本公司預計將於2021年4月30日前刊發2020年全年業績。

獨立核數師報告

可能無法表示意見

核數師正在審閱本公司截至2020年12月31日止年度的合併財務報表，且審計程序於本公佈日期仍未完成。本集團的財務狀況(包括本公佈所載的未經審核合併財務報表附註1.2所述的事項(見第6至第7頁))表明存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。由於有關持續經營的多項不確定因素以及其對本公司合併財務報表的潛在累計影響，本公司管理層預期本公司的核數師可能無法對本公司截至2020年12月31日止年度的合併財務報表形成意見。

有關本集團為解決對本集團持續經營業務能力的疑慮而已採取及／或將採取的措施，亦請參閱本公佈第7及8頁。

暫停買賣

本公司股份(「股份」)已於2021年4月1日上午9時正起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)暫停買賣。目前將繼續暫停直至本公司刊發載有2020年全年業績(已與核數師達成一致)的公佈，而該公佈預期將不遲於2021年4月30日刊發。

刊發業績公佈及年報

本公佈在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.dreameast.com)刊登。載有上市規則所規定資料的本公司2020年年報將於適當時候寄發予股東及在上述網站登載。

本公佈所載有關本集團全年業績的財務資料未經核數師審核及協定。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

代表董事會
夢東方集團有限公司
主席
周金

香港，2021年4月15日

於本公佈日期，董事會由執行董事周金女士(主席)及楊蕾先生，以及獨立非執行董事陳廣壘博士、孟曉蘇博士、楊步亭先生及趙大新先生組成。