

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之任何損失承擔任何責任。



DREAM EAST
夢東方

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)

2019年中期業績公佈

主席報告

本人欣然提呈夢東方集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2019年6月30日止6個月（「回顧期」）之中期業績。回顧期內，本集團錄得總收入約38.3百萬港元，較2018年同期（約90.3百萬港元）減少52.0百萬港元或57.6%，收入減少主要是由於中華人民共和國（「中國」）北京房山之物業發展之收入減少所致。本集團於回顧期內錄得溢利淨額5.8百萬港元（截至2018年6月30日止6個月：191.7百萬港元），同比減少185.9百萬港元或97.0%，上述減少主要歸因於本期內投資物業之公允價值變動收益較去年同期的437.8百萬港元減少129.1百萬港元。

於2019年6月30日，本公司擁有人應佔權益約為2,628.0百萬港元，較2018年12月31日增加約7.4百萬港元。

本公司董事會（「董事會」或「董事」）決定不派付中期股息。

業務回顧

專注發展文化娛樂業務

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、影視文化、地產開發及租賃和其他業務。

本集團以「全球共享東方之美」為願景，匠心打造每一個獨一無二的項目。秉著文化是不可複製的原則，本集團每個項目創作理念不同，因應當地文化特色和地理環境，融合全球頂級的創意、藝術、科技等，用跨界共融的方式來創新和傳播當地文化，使本集團旗下每個項目均成為獨一無二、不可複製的作品。

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。該項目交通便捷，距離市中心約20分鐘車程；乘坐高鐵前往湖南省省會長沙市約40分鐘，前往深圳約2.5小時。湖南被全球最權威的私人旅遊指南Lonely Planet（孤獨星球）評為2018十大最物有所值目的地，是亞洲唯一上榜的旅遊地。衡陽市2018年全年遊客接待量達7,016萬人次，實現旅遊綜合收入630億元人民幣。根據中國旅遊研究院數據綜合測算，2019年春節期間，衡陽的遊客接待量全國排名第4，僅次於重慶、北京和上海。

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。項目將形成「北有衡山、南有夢東方」的旅遊新格局，成為中國一二三產聯動、產城融合發展的國家樣板，獻給世界一座湖湘文化之城。

衡陽夢東方旅遊度假區作為「全域旅遊」項目，已被列入「湖南省重點建設項目」及「衡陽市2018年改革創新優質項目」，並獲《中國經營報》頒發的「模範特色小鎮獎」。衡陽夢東方旅遊度假區「天瀾美好生活社區」榮登衡陽市房地產業協會2018最佳人氣獎榜單。

衡陽夢東方旅遊度假區將分多期建設，其中項目一期的夢裡故湘古鎮選取湖湘書院文化、水運文化、宗教文化三大核心文化，打造集自然景觀、人文建築、繁華商業於一體的源自湖湘文化的國際人文旅遊小鎮。於2017年7月，本集團以人民幣131百萬元成功競得面積約33萬平方米之土地，用以開發衡陽夢東方旅遊度假區項目一期。目前，衡陽夢東方旅遊度假區體驗中心已對外開放，其設計融入馬頭牆等湖南當地特色元素，讓遊客置身湖湘文化中縱覽整個項目之精髓。衡陽夢東方旅遊度假區內佔地面積約103畝的夢東方射擊（飛碟）中心已建設完成，並成功舉辦湖南省第十三屆運動會飛碟射擊比賽，該射擊中心已開放予遊客進行射擊體驗。

夢東方夢幻嘉善

夢東方夢幻嘉善之定位是「全家人的童夢世界」，位於中國長三角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，是浙江省接軌上海第一站。夢東方夢幻嘉善項目距上海西南約60公里，緊挨高鐵嘉善南站和滬杭高速大雲出口，一小時交通圈覆蓋上海、杭州、蘇州等地，地理位置優越，文化資源豐厚。夢東方夢幻嘉善以千畝恢宏體量，融合親子樂園、親子酒店、夢劇場、夢樂街、夢空間等休閒度假體驗，為全家人帶來一個充滿驚喜與歡樂的童夢世界。項目分三期開發，其中一期主要建設城市客廳，二期、三期將打造以甜蜜為主題，以千年吳越文化為核心的江南水鄉。

夢東方夢幻嘉善所在的嘉善大雲巧克力甜蜜小鎮是浙江省第一批省級特色小鎮之一，並於2018年中國特色小鎮博覽會上獲評為全國特色小鎮優秀示範案例。2018年12月27日，夢東方夢幻嘉善於2018中國文旅產業融合發展論壇上榮膺人民網「精品特色小鎮獎」。

於2016年12月，本集團以約人民幣65百萬元成功競得面積約7萬平方米之土地，用以開發夢東方夢幻嘉善項目一期。全球第一家「鹿精靈」線下主題樂園項目一期即將落成。2018年年底，本集團與騰訊視頻達成合作，將在夢東方夢幻嘉善共同打造中國首家騰訊兒童IP度假村體驗館「小企鵝樂園」。這不僅是對夢東方IP運營實力的認可，也是本集團踐行新娛樂理念的又一重大突破。加上創新的兒童劇院、親子特色酒店（凱悅嘉軒酒店）、特色餐飲等多元業態，管理層相信，夢東方夢幻嘉善將成為大上海地區極具吸引力的闔家歡式的旅遊度假目的地。目前，項目一期之國際少兒文化交流中心已完工並開放，兒童劇院、鹿精靈探索樂園及騰訊小企鵝館等亦將陸續在2019年與遊客見面。

2017年11月2日，本集團以約人民幣226百萬元成功競得面積約243,000平方米之土地，用以開發夢東方夢幻嘉善項目二期，將打造以千年吳越文化為核心的江南水鄉。於2018年7月，本集團與全球第二大綜合旅業集團托邁酷克簽署合作協議，將其旗下親子品牌酒店Sunwing（晴樂灣）首次引入中國市場，並將入駐夢東方夢幻嘉善二期，成為托邁酷克首家落地中國的自有品牌酒店。

徐霞客夢東方旅遊度假區

徐霞客夢東方旅遊度假區位於長三角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」。徐霞客夢東方旅遊度假區，依託近5,000畝天然濕地資源，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。

2019年1月22日，本集團成功以以共計4.74億元人民幣（約5.51億港元）投得位於江蘇省江陰市徐霞客鎮之三塊商住用地之使用權，並於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徐霞客夢東方旅遊度假區項目。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。

本集團及金茂管理在是次合作中將努力把握市場機遇，共同發揮雙方之優勢，合作雙方將分別從是次合作中獲益並改善於中國地產市場的投資組合。鑑於土地的位置及指定用途，管理層認為，收購事項及訂立合作協議以開展徐霞客夢東方旅遊度假區與本集團之業務發展策略及規劃相符。

夢東方未來世界航天主題樂園

夢東方未來世界航天主題樂園位於北京東部燕郊國家高新技術產業開發區，從北京的中心商業區駕車前往僅需數十分鐘。夢東方未來世界航天主題樂園是中國首家、全球第二家以「航天」為主題之室內樂園，亦是國家AAA級旅遊景區。2018年3月，在被譽為「中國遊樂行業奧斯卡」的「摩天獎」評選中，夢東方未來世界航天主題樂園勇奪「中國品牌室內樂園獎」。於2018年12月遊樂界全球主題休閒娛樂景點峰會中，夢東方未來世界航天主題樂園斬獲「中國傑出室內樂園獎」。

夢東方未來世界航天主題樂園建築面積為約16,000平方米，內設30多項高科技互動科普與娛樂項目，集航天科技展覽展示、科普教育、互動娛樂於一體。通過有趣的互動體驗，讓遊客學習和瞭解航天科技，實現寓教於樂，在普及航天知識的同時激發小朋友對航天事業的熱愛。2018年1月，夢東方未來世界航天主題樂園入選「北京市中小學生生活大課堂河北資源單位」，是北京及周邊城市最受學生歡迎的教育基地之一。

夢東方未來世界航天主題樂園於2015年10月開業至今已成為當地地標，具廣泛知名度，年遊客量近30萬人次。該項目之成功發展有助本集團於未來投得更多具發展潛力之文化娛樂項目。回顧期內，來自夢東方未來世界航天主題樂園之營運公司之收入為約9百萬港元（2018年1-6月：830萬港元）。

	截至以下日期止6個月	
	2019年 6月30日	2018年 6月30日
(單位：千港元)		
收入		
入場費收入	7,500	6,757
餐飲	<u>1,518</u>	<u>1,578</u>
旅遊樂園營運總額	<u>9,018</u>	<u>8,335</u>
(單位：人次)		
總遊客量	223,152	174,520
平均週末遊客量	1,674	1,268
平均平日遊客量	<u>1,066</u>	<u>845</u>
(單位：人次／天)		
遊客量最高值	<u>53,858*</u>	<u>50,663#</u>

* 2019年2月19日元宵節，其中場外52,880人次，入館978人次。

2018年3月2日元宵節，其中場外50,000人次，入館663人次。

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。項目一期之北區、中區及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。項目一期總土地面積約11.3萬平方米，總建築面積約41萬平方米，規劃總樓面面積約32.5萬平方米。該項目是區內首個大型綜合社區。目前該項目已部分竣工並出售及出租。

2017年下半年，北京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，因此本集團作出相應調整，暫緩該項目之建設及銷售。於本年度，房山項目為本集團帶來之收益為29.3百萬港元(2018年1-6月：71.5百萬港元)。管理層將緊貼市場走勢，適時調整發展策略，期望以增加獲利空間，為股東帶來最大回報。

美國加利福尼亞爾灣之地產項目 (「爾灣項目」) (已出售)

爾灣項目規劃總建築面積為380,000平方呎，可用於建造371個公寓單位。2019年7月2日，本集團刊發公告出售爾灣項目。

展望

本集團以「全球共享東方之美」為願景，以「讓世界充滿歡樂」為使命，聚焦旅遊度假區等領域，佈局大北京、大上海、大深圳三大核心區域。同時，隨著衡陽夢東方旅遊度假區、夢東方夢幻嘉善、徐霞客夢東方旅遊度假區等項目的建設推進與陸續開放，本集團亦將在營運、合作、IP創作與引進等多方面著力，打造經典項目及營運案例，令本集團於潛力龐大的文化娛樂旅遊行業中脫穎而出，成為國內一流的線下娛樂平台。

夢東方將持之以恆建立一個龐大的文化娛樂產業綜合體，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，從而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，並用文化連通世界。

本集團業績

董事會謹此提呈本集團截至2019年6月30日止6個月期間之未經審核中期業績。此未經審核中期業績雖未經審核，惟已經由本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱。

簡明合併損益及其他綜合收益表

截至2019年6月30日止6個月

	附註	截至下列日期止6個月	
		2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 6月30日 千港元 (未經審核)
收入			
物業銷售		7,895	62,547
租金收入		21,378	19,430
旅遊樂園營運及其他服務		9,018	8,335
收入總額	4A	38,291	90,312
銷售及服務成本		(10,873)	(54,314)
毛利		27,418	35,998
其他收益及虧損	5	(14,736)	2,859
其他收入		20,616	2,382
分佔合營公司業績		1,376	–
投資物業公允價值變動之收益	10	129,126	437,753
已確認金融資產相關減值虧損		(734)	–
銷售費用		(15,324)	(24,715)
行政費用		(52,054)	(58,032)
融資成本	6	(57,163)	(90,739)
除稅前溢利	7	38,525	305,506
所得稅開支	8	(32,772)	(113,818)
期內溢利		5,753	191,688

	截至下列日期止6個月	
	2019年	2018年
	6月30日	6月30日
附註	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
其他綜合(開支)／收益：		
其後不會重新分類至損益之項目：		
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	(999)	(37,318)
其後或會重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	3,577	1,792
分佔合營公司其他綜合開支	(7,264)	—
	<u>(4,686)</u>	<u>(35,526)</u>
期內綜合收益總額	<u>1,067</u>	<u>156,162</u>
歸屬於下列各項之期內溢利／(虧損)：		
本公司擁有人	7,634	192,972
非控制性權益	(1,881)	(1,284)
	<u>5,753</u>	<u>191,688</u>
歸屬於下列各項之期內綜合收益／		
(開支)總額：		
本公司擁有人	2,948	157,446
非控制性權益	(1,881)	(1,284)
	<u>1,067</u>	<u>156,162</u>
每股盈利	9	
— 基本	0.027港元	0.733港元
— 攤薄	不適用	0.470港元

簡明合併財務狀況表

於2019年6月30日

		2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		264,054	235,321
預付租賃款項		-	50,913
使用權資產		60,358	-
投資物業	10	5,744,379	5,512,086
於合營公司之投資		1,312,647	1,234,984
其他長期資產		122,603	149,865
		<u>7,504,041</u>	<u>7,183,169</u>
流動資產			
發展中待售物業	11	1,551,726	1,794,433
已竣工待售物業		351,552	358,847
存貨		205	623
貿易應收款項	12	18,884	10,475
其他應收款項、按金及預付款項		49,287	35,564
應收關聯方款項		408,944	890,586
向合營公司提供之貸款		257,226	-
其他流動資產		286,181	235,783
已抵押銀行存款		-	930
銀行結餘及現金		121,405	185,545
		<u>3,045,410</u>	<u>3,512,786</u>
分類為持作出售的出售組別資產	13	327,750	-
		<u>3,373,160</u>	<u>3,512,786</u>

	附註	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項及預提款項	14	949,419	805,924
合約負債		341,486	289,975
應付關聯方款項		910,213	1,098,050
租賃負債		6,479	–
撥備		12,013	–
應付稅項		52,321	56,953
銀行及其他借貸—一年內到期		1,665,412	414,270
遞延收益		1,137	–
可換股債券及債券		583,398	685,984
		<u>4,521,878</u>	<u>3,351,156</u>
與分類為持作出售資產直接相關之負債	13	110,009	–
		<u>4,631,887</u>	<u>3,351,156</u>
流動(負債)／資產淨值		<u>(1,258,727)</u>	<u>161,630</u>
總資產減流動負債		<u>6,245,314</u>	<u>7,344,799</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		531,970	502,256
銀行及其他借貸—一年後到期		2,401,005	3,554,364
租賃負債		1,914	–
可換股債券及債券		451,976	435,206
		<u>3,386,865</u>	<u>4,491,826</u>
資產淨值		<u><u>2,858,449</u></u>	<u><u>2,852,973</u></u>
權益			
股本		28,550	28,550
儲備		2,599,400	2,592,043
		<u>2,627,950</u>	<u>2,620,593</u>
本公司擁有人應佔權益		2,627,950	2,620,593
非控制性權益		230,499	232,380
		<u>2,858,449</u>	<u>2,852,973</u>
權益總額		<u><u>2,858,449</u></u>	<u><u>2,852,973</u></u>

附註：

1. 一般資料

本公司為一間於百慕達註冊成立的有限公司。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）的主要業務為提供物業開發及租賃以及旅遊樂園營運及其他服務。

本公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」），為更方便簡明合併財務報表之讀者閱覽，此等簡明合併財務報表以港元（「港元」）呈列。

2. 編製基準

簡明合併財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）發行的香港會計準則第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定編製。簡明合併財務報表並不包括年度財務報表所規定之所有信息和披露，並應與本集團截至2018年12月31日止年度的合併財務報表一併閱讀。

於編製該等簡明合併財務報表時，鑒於本集團於2019年6月30日之流動負債淨額約為1,258,727,000港元，故董事已對本集團的持續經營狀況作出審慎考慮。本集團於2019年6月30日及直至合併財務報表獲批發佈日期可用之財務資源或不足以滿足上述經營現金流量需求。

本集團已根據管理層對關鍵變量及市場狀況（包括未來經濟環境）之輸入數據編製現金流量預測，有關預測涉及判斷及估計，以維持本集團持續經營。本集團已實施多項現金流量預測措施，包括但不限於：

- (i) 本公司董事及最終控股股東周政先生與本公司同系附屬公司SkyOcean Group Holdings Limited已同意提供充足資金以令本集團應付於可見將來到期之財務責任。此外，SkyOcean Group Holdings Limited已同意不會要求本集團於2019年6月30日償還應向其全資附屬公司支付的款項約910,213,000港元，直至本集團之財務狀況容許償還為止；及

2. 編製基準(續)

- (ii) 預期獲得新信貸融資之融資計劃將由本集團現有物業及本集團將獲得之新土地使用權進行抵押。

董事認為，經計及上述因素後，本集團將擁有充足營運資金以為其業務營運提供資金及應付於可見將來到期之財務責任。因此，簡明合併財務報表已按持續經營基準編製。

本集團持續經營的能力高度倚賴可獲得的本公司最終控股股東周政先生、SkyOcean Group Holdings Limited及其他金融機構將提供的財務資源，倘本集團無法持續經營，將須作出調整以將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債、將本集團資產賬面值撇減至其可收回金額及就報告期末繁重的任何合約承擔計提撥備。該等調整的影響並無於相關簡明合併財務報表反映。

3. 主要會計政策

除投資物業以公允價值計量外，簡明合併財務報表乃根據歷史成本基準編製。

除應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則之修訂產生之會計政策變動外，截至2019年6月30日止6個月簡明合併財務報表所使用之會計政策及計算方法與本集團截至2018年12月31日止年度之年度財務報表所呈列者一致。

3.1 應用香港財務報告準則第16號租賃之影響及造成的會計政策變動

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

3. 主要會計政策(續)

3.1 應用香港財務報告準則第16號租賃之影響及造成的會計政策變動(續)

3.1.1 應用香港財務報告準則第16號對會計政策造成的主要變動

本集團根據香港財務報告準則第16號的過渡條文應用以下會計政策。

租賃的定義

如果合約授予權利以代價為交換在某一時期內控制使用確認資產，則該合約屬於一項租賃或包含一項租賃。

本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於開始或修改日期評估該合約是否為一項租賃或包含一項租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

作為承租人

分配代價至合約組成部分

就包含一項租賃組成部分及一項或以上額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，本集團以租賃組成部分之相關獨立價格及非租賃組成部分之匯總獨立價格為基準將合約代價分配至各租賃組成部分。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對多項租期在開始日期起計12個月或以下且不包含購買選擇權的汽車及設備的租賃應用短期租賃確認豁免。其亦就低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃款項於租期以直線法確認為開支。

使用權資產

本集團於租賃開始之日(即相關資產可供使用之日)確認使用權資產。除分類為投資物業及按公允價值模式計量的資產外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

3. 主要會計政策 (續)

3.1 應用香港財務報告準則第16號租賃之影響及造成的會計政策變動 (續)

3.1.1 應用香港財務報告準則第16號對會計政策造成的主要變動 (續)

作為承租人 (續)

使用權資產 (續)

使用權資產的成本包括：

- 首次計量租賃負債時的金額；
- 於開始日期或之前所作出的租賃付款減任何已收租賃獎勵；
- 本集團所產生的任何初步直接成本；及
- 本集團估計就拆除及移除相關資產、還原相關資產所在地點或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定的狀況所產生的成本。

本集團合理確定於租期末取得相關租賃資產擁有權的使用權資產自開始日期至使用年期末折舊。否則，使用權資產於資產的估計可使用年期及租期（以較短者為準）以直線法折舊。

本集團於合併財務狀況表將不符合投資物業之定義的使用權資產作為獨立項目呈列。符合投資物業之定義的使用權資產於「投資物業」內呈列。

3. 主要會計政策 (續)

3.1 應用香港財務報告準則第16號租賃之影響及造成的會計政策變動 (續)

3.1.1 應用香港財務報告準則第16號對會計政策造成的主要變動 (續)

作為承租人 (續)

租賃負債

於租賃開始當日，本集團按於該日尚未支付的租賃付款的現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款的現值時，倘租約內含的利率不能即時地計量，則本集團會使用租賃開始當日的增量借款利率。

租賃付款包括：

- 固定付款 (包括實質的固定付款)，減任何應收租賃獎勵；
- 取決於指數或比率的可變租賃付款；
- 承租人根據剩餘價值擔保預期支付的金額；
- 合理確定本集團將會行使的購買選擇權的行使價；及
- 就終止租賃支付的罰款 (倘租賃條款反映本集團行使選擇權予以終止)。

於開始日期後，租賃負債就利息累加及租賃付款作出調整。

本集團於出現下列情況時重新計量租賃負債 (及對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租賃條款出現變動或對行使購買選擇權的評估有變，於該情況下，相關租賃負債會透過利用重新評估當日的經修訂貼現率將經修訂租賃付款貼現的方式重新計量。

3. 主要會計政策(續)

3.1 應用香港財務報告準則第16號租賃之影響及造成的會計政策變動(續)

3.1.1 應用香港財務報告準則第16號對會計政策造成的主要變動(續)

作為承租人(續)

租賃負債(續)

- 市場租金費率在完成市場租金審閱後有變，致令租金付款出現變動，於該情況下，相關租賃負債會透過利用初步貼現率將經修訂租賃付款貼現的方式重新計量。

稅項

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先會釐定稅項扣減是否由使用權資產或租賃負債產生。

就稅項扣減由租賃負債產生的租賃交易而言，本集團對使用權資產及租賃負債分別應用香港會計準則第12號所得稅規定。由於應用初步確認豁免，與使用權資產及租賃負債相關的暫時性差額於初步確認時及於租賃期內不予確認。

作為出租人

分配代價至合約組成部分

自2019年1月1日起，本集團應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益(「香港財務報告準則第15號」)將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分根據其相對獨立售價與租賃部分分開。

可退還租賃按金

已收可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公允價值計量。初步確認時的公允價值調整被視為承租人的額外租賃付款。

3. 主要會計政策(續)

3.1 應用香港財務報告準則第16號租賃之影響及造成的會計政策變動(續)

3.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號的過渡及所產生的影響概要

本集團已選擇以實際權宜處理方法將香港財務報告準則第16號應用於過往應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號「釐訂一項安排是否包括租賃」識別為租賃的合約，且不會將本準則應用於過往未有被識別為包含租賃的合約。因此，本集團並無重新評估於首次應用當日前已存在的合約。

就於2019年1月1日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含一項租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，而累計影響於首次應用日期2019年1月1日確認。於首次應用日期的任何差額均會於期初保留溢利中確認，惟並無對比較資料進行重列。

於過渡期間應用香港財務報告準則第16號經修訂的追溯法時，倘下列實際權宜處理方法與過往根據香港會計準則第17號被分類為經營租賃的租賃相關，則本集團視具體租賃對相關租賃合約應用有關方法：

- i. 選擇不就租期於首次應用之日起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；及
- ii. 於計量首次應用之日的使用權資產時不計入初步直接成本。

過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

於2019年1月1日，本集團透過應用香港財務報告準則第16號C8(b)(ii)過渡條文確認金額與相關租賃負債相同的額外租賃負債及使用權資產。

3. 主要會計政策(續)

3.1 應用香港財務報告準則第16號租賃之影響及造成的會計政策變動(續)

3.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號的過渡及所產生的影響概要(續)

作為承租人(續)

就先前分類為經營租賃的租賃確認租賃負債而言，本集團於首次應用日期已應用相關集團實體的增量借貸利率。所應用的加權平均承租人增量借貸利率為6.88%。

	千港元
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔	11,165
減：確認豁免-短期租賃	(908)
確認豁免-低價值資產	(90)
	<hr/>
於2019年1月1日應用香港財務報告準則第16號後 確認與經營租賃有關的租賃負債	<hr/> 10,167
分析為：	
流動	6,024
非流動	4,143
	<hr/>
	<hr/> 10,167

3. 主要會計政策(續)

3.1 應用香港財務報告準則第16號租賃之影響及造成的會計政策變動(續)

3.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號的過渡及所產生的影響概要(續)

作為承租人(續)

使用權資產於2019年1月1日的賬面值包括下列各項：

	附註	千港元
應用香港財務報告準則第16號時		
確認與經營租賃有關的使用權資產		10,167
自預付租賃付款重新分類	(a)	<u>50,913</u>
		<u>61,080</u>
按類別劃分：		
租賃土地		50,913
土地及樓宇		<u>10,167</u>
		<u>61,080</u>

附註：

- (a) 於2018年12月31日，中華人民共和國(「中國」)租賃土地前期付款分類為預付租賃付款。於應用香港財務報告準則第16號後，為數50,913,000港元的預付租賃付款重新分類至使用權資產。

3. 主要會計政策(續)

3.1 應用香港財務報告準則第16號租賃之影響及造成的會計政策變動(續)

3.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號的過渡及所產生的影響概要(續)

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，本集團無須於過渡時對本集團作為出租人之租賃作出任何過渡調整，惟須由首次應用日期起按香港財務報告準則第16號將該等租賃入賬，並未重列比較資料。

於應用香港財務報告準則第16號後，已訂立但於首次應用日期後開始的新租賃合約(內容與現有租賃合約的相關資產相同)按猶如現有租賃已於2019年1月1日修訂般入賬。應用有關準則對本集團於2019年1月1日的簡明合併財務狀況表並無影響。然而，由2019年1月1日起，有關修訂後的經修訂租期的租賃付款於延長後的租期內按直線基準確認為收入。

過渡應用香港財務報告準則第16號對於2019年1月1日的保留盈利並無重大影響，及並無對於2019年1月1日於簡明合併財務狀況表中確認的金額作出調整。

於本中期期間應用香港財務報告準則第16號對本集團(作為出租人)的簡明合併財務狀況表、簡明合併損益及其他全面收益表及簡明合併現金流量表並無重大影響。

3. 主要會計政策(續)

3.1 應用香港財務報告準則第16號租賃之影響及造成的會計政策變動(續)

3.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號的過渡及所產生的影響概要(續)

於2019年1月1日，簡明合併財務狀況表中確認的金額已作出以下調整。未受變動影響的項目並無包括在內。

對簡明合併財務狀況表的影響

	先前於 2018年 12月31日 呈報的賬面值 千港元	調整 千港元	於2019年 1月1日 根據香港 財務報告準則 第16號計算的 賬面值 千港元
非流動資產			
預付租賃付款	50,913	(50,913)	–
使用權資產	–	61,080	61,080
流動負債			
租賃負債	–	(6,024)	(6,024)
非流動負債			
租賃負債	–	(4,143)	(4,143)

附註： 就截至2019年6月30日止6個月使用間接法呈報經營活動所得現金流量而言，已根據上文所披露之2019年1月1日之期初財務狀況表計算營運資金變動。

4A. 收入

收入分類

截至2019年6月30日止6個月（未經審核）

	物業發展及 租賃 千港元	旅遊樂園營運 及其他服務 千港元	總計 千港元
貨品或服務類型			
於某一時間點確認			
物業銷售	7,895	–	7,895
入場費及餐飲	–	9,018	9,018
根據香港財務報告準則第15號確認的收入	7,895	9,018	16,913
租金收入	21,378	–	21,378
中國產生的總收入	<u>29,273</u>	<u>9,018</u>	<u>38,291</u>

截至2018年6月30日止6個月（未經審核）

	物業發展及 租賃 千港元	旅遊樂園營運 及其他服務 千港元	總計 千港元
貨品或服務類型			
於某一時間點確認			
物業銷售	62,547	–	62,547
入場費及餐飲	–	8,335	8,335
根據香港財務報告準則第15號確認的收入	62,547	8,335	70,882
租金收入	19,430	–	19,430
中國產生的總收入	<u>81,977</u>	<u>8,335</u>	<u>90,312</u>

4B. 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。自上一中期期間以來，向主要經營決策者呈報以供評估表現及配置資源之資料已重新分類。先前為本集團經營及可呈報分類的金融工具投資不再向主要經營決策者呈報。因此，重新呈列比較數字以符合本年度的呈列變動。

於有關變動後，根據香港財務報告準則第8號，本集團之可報告分類為：(i)物業發展及租賃及(ii)旅遊樂園營運。

分類收入及業績

於回顧期內，本集團兩個分類的收入及業績分析載列如下。

截至2019年6月30日止6個月（未經審核）

	物業發展及		
	租賃	旅遊樂園營運	總計
	千港元	千港元	千港元
來自外部客戶之收入及分類收入	<u>29,273</u>	<u>9,018</u>	<u>38,291</u>
可報告分類業績	<u>95,291</u>	<u>(3,542)</u>	<u>91,749</u>
未分配收入及開支			
其他收益及虧損			(2,723)
其他收入			200
應佔合營公司業績			1,376
已確認金融資產相關減值虧損			(734)
行政費用			(7,646)
融資成本			<u>(43,697)</u>
除稅前溢利			<u><u>38,525</u></u>

4B. 分類資料(續)

截至2018年6月30日止6個月(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	<u>81,977</u>	<u>8,335</u>	<u>90,312</u>
可報告分類業績	<u>408,138</u>	<u>(3,753)</u>	<u>404,385</u>
未分配收入及開支			
其他收益及虧損			2,859
其他收入			530
行政費用			(15,333)
融資成本			<u>(86,935)</u>
除稅前溢利			<u><u>305,506</u></u>

自上一年度以來，向主要經營決策者呈報以供評估表現及配置資源之資料已發生變動，主要經營決策者根據各分類的經營業績作出決定。概無呈列分類資產及分類負債分析，原因是主要經營決策者並無定期審閱用於配置資源及評估表現之有關資料，故僅呈列分類收入及分類業績。因此，重新呈列比較數字以符合有關變動。

5. 其他收益及虧損

	截至下列日期止6個月	
	2019年6月30日	2018年6月30日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
匯兌虧損淨額	(2,723)	(604)
賠償撥備	(12,013)	-
其他	<u>-</u>	<u>3,463</u>
	<u><u>(14,736)</u></u>	<u><u>2,859</u></u>

6. 融資成本

	截至下列日期止6個月	
	2019年6月30日	2018年6月30日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
利息費用：		
— 銀行及其他借貸	145,830	158,163
— 可換股債券及債券	56,470	101,355
減：發展中待售物業、在建投資物業 及在建工程資本化之金額	(145,137)	(168,779)
	<u>57,163</u>	<u>90,739</u>

7. 除稅前溢利

	截至下列日期止6個月	
	2019年6月30日	2018年6月30日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前溢利經扣除（計入）下列各項後達致：		
投資物業之租金收入	(21,378)	(19,430)
減：直接經營費用	448	4,780
	<u>(20,930)</u>	<u>(14,650)</u>
物業、廠房及設備折舊	1,475	1,974
使用權資產折舊	722	—
	<u>1,475</u>	<u>1,974</u>

8. 所得稅開支

	截至下列日期止6個月	
	2019年6月30日	2018年6月30日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
中國企業所得稅：		
遞延	<u>32,282</u>	<u>109,439</u>
	32,282	109,439
土地增值稅(「土地增值稅」)：	<u>490</u>	<u>4,379</u>
	32,772	113,818

於兩個期間，中國附屬公司須按25%之稅率計繳中國企業所得稅。

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。

於兩個期間，由於本集團的收入並非於香港產生或取得，故並無就香港稅項計提撥備。

於兩個中期期間，遞延稅項開支指就投資物業公允價值變動撥備之遞延稅項負債。

由於中國附屬公司並無計劃於可見將來從中國分派股息，因此概無就該等中國附屬公司的未分派盈利確認遞延稅項負債。於2019年6月30日及2018年12月31日，中國附屬公司的未分派溢利總額分別為1,177,974,000港元及1,135,557,000港元。於2019年6月30日及2018年12月31日，相應的未確認遞延稅項負債分別為58,899,000港元及56,778,000港元。

9. 每股基本及攤薄盈利

	截至下列日期止6個月	
	2019年6月30日	2018年6月30日
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
股份數目		
用以計算每股基本盈利之加權平均股數	285,491	263,212
所涉及潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券I及II	<u>不適用</u>	<u>280,485</u>
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數	<u>不適用</u>	<u>543,697</u>

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至下列日期止6個月	
	2019年6月30日	2018年6月30日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
用以計算每股基本盈利之本期間溢利	7,634	192,972
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券I及II之利息	<u>不適用</u>	<u>62,428</u>
用以計算每股攤薄盈利之本期間溢利	<u>不適用</u>	<u>255,400</u>

計算截至2019年6月30日止6個月之每股攤薄盈利並無假設轉換可換股債券I及II，原因為其假設行使將會導致每股盈利增加。

10. 投資物業

千港元

公允價值

於2019年1月1日（經審核）	5,512,086
添置	129,276
投資物業公允價值變動之收益	129,126
匯兌調整	<u>(26,109)</u>
於2019年6月30日（未經審核）	<u><u>5,744,379</u></u>
於2018年1月1日（經審核）	5,724,876
添置	226,056
轉撥自己竣工待售物業	319,578
投資物業公允價值變動之收益	437,753
重分類為發展中待售物業	(285,270)
匯兌調整	<u>(73,873)</u>
於2018年6月30日（未經審核）	<u><u>6,349,120</u></u>

本集團投資物業於2019年6月30日之公允價值乃根據華坊諮詢評估有限公司（2018年6月30日：華坊諮詢評估有限公司）進行之估值計算。該評估師為與本集團概無關連的獨立合資格專業評估師。

本集團委聘獨立合資格專業評估師進行估值。董事與獨立合資格專業評估師密切協作以設立適用之估值技術及模型之輸入數據。

已竣工投資物業之公允價值根據收入法釐定。收入法計及物業權益之現時租金及物業之復歸價值，於餘下租賃期將現有租賃資本化為定期利息，並與復歸權益彙集。

10. 投資物業(續)

發展中投資物業之公允價值採用多重估值技術(包括剩餘價值法及比較法)釐定。根據剩餘價值法,獨立外部估值師參考市場上可用的可比較地層單位以達至物業資本價值,猶如擬定發展已完成,亦計及已支出及將支出的發展成本,以反映已竣工發展的質量。剩餘價值法亦涉及參考擬定發展項目的發展潛力估計其資本價值,方式為從估計已竣工發展成本中扣除成本及開發商溢利。比較法由基於已變現價格或可比較物業的現行賣出價的比較組成。估值師會選擇及分析規模、特徵及位置類似的可比較物業。

於計量物業之公允價值時,物業的最高及最佳用途為現時用途。

於2019年6月30日,本集團將其總公允價值約5,744,379,000港元(2018年12月31日:5,512,086,000港元)之若干投資物業抵押予若干銀行及其他金融機構以取得上述銀行及其他金融機構之借貸。

11. 發展中待售物業

於2019年6月30日,本集團將其總賬面值約1,115,373,000港元(2018年12月31日:736,442,000港元)之若干發展中待售物業抵押予若干銀行及其他金融機構以取得上述銀行及其他金融機構之借貸。

12. 貿易應收款項

	2019年6月30日 千港元 (未經審核)	2018年12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	18,903	10,481
減:信貸虧損撥備	(19)	(6)
	<u>18,884</u>	<u>10,475</u>

對於自物業銷售及物業租賃產生之收入,本集團一般不給予其客戶任何信貸期。

12. 貿易應收款項(續)

按發票日期計算，於報告期末貿易應收款項之賬齡分析呈列如下：

	2019年6月30日 千港元 (未經審核)	2018年12月31日 千港元 (經審核)
即期至90日	<u>18,884</u>	<u>10,475</u>

13. 分類為持作待售的資產

於2019年6月28日，本公司直接全資附屬公司COMB+ Technology Holdings Limited(「賣方」)、TA Partners Apartment Fund III LLC(「買方」，一間於美國註冊成立的公司)及Johnny Lu與Yaojun Liu(「擔保人」，作為買方的擔保人)訂立協議(「股份轉讓協議」)，據此，賣方已同意出售及買方已同意購買Sophie USA Holdings Limited(「Sophie USA」，本公司間接全資附屬公司)全部已發行股本，代價為27,000,000美元(相當於約209,250,000港元)。交易完成後，Sophie USA及其附屬公司將不再為本公司的附屬公司及其財務報表將不再於本集團的財務報表綜合入賬。於2019年6月30日前，本集團合共已收取部分代價約143,268,000港元。交易已於2019年7月2日完成。

預期將於本中期報告期末起計12個月內出售的資產應佔的資產及負債已分類為持作待售資產，並於簡明合併財務狀況表單獨呈列。

13. 分類為持作待售的資產(續)

於本中期期末生產線的資產及負債主要類別如下：

	2019年6月30日 千港元
發展中待售物業	326,203
銀行結餘及現金	<u>1,547</u>
分類為持作待售的資產總值	<u>327,750</u>
貿易及其他應付款項及預提款項	22,524
應付關聯方款項	4,445
銀行及其他借款—一年內到期	<u>83,040</u>
分類為持作待售的資產相關負債總額	<u><u>(110,009)</u></u>

14. 貿易及其他應付款項及預提款項

	2019年6月30日 千港元 (未經審核)	2018年12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	606,783	679,798
其他應付款項、預提款項及已收按金	<u>363,439</u>	<u>126,126</u>
	<u><u>970,222</u></u>	<u><u>805,924</u></u>

貿易應付款項包括應付的建築成本及應付的其他項目相關開支。

按發票日期計算，貿易應付款項之賬齡為0至90日。貿易應付款項之平均信貸期為90日。本集團制定了財務風險管理政策，確保所有應付款項於信貸期內結償。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於2019年6月30日，本公司擁有人應佔權益為2,628.0百萬港元，較2018年12月31日增加7.4百萬港元。

於2015年11月12日，本公司向獨立第三方發行於2017年到期本金總額為人民幣29,520,000元的兩年期有抵押人民幣計值，按年利率8.5%計息之可換股債券（「可換股債券I」）。此外，於同日，本公司亦向可換股債券I之相同持有人發行於2017年到期本金總額為270,000,000港元的兩年期有抵押有擔保港元計值，按年利率8.5%計息之債券（「債券I」）。

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1,500,000,000元的五年期人民幣計值零票息之可換股債券（「可換股債券II」）予天洋投資控股有限公司（本公司之直接控股公司並由周政先生實益擁有80%權益）。

於2016年6月28日，本公司與可換股債券I及債券I之相同持有人就發行於2019年到期本金總額為470,000,000港元的三年期有抵押有擔保，按年利率8%計息之債券（「債券II」）訂立一份認購協議。本公司於2016年6月30日發行第一批金額為70,000,000港元之債券II。第二批金額為400,000,000港元之債券II於2016年7月5日發行。

於2016年6月28日，天洋投資控股有限公司（可換股債券II持有人）與債券II持有人訂立抵押契約，並以債券II持有人為受益人抵押部分可換股債券II，金額為人民幣450,000,000元。

於2016年6月28日，本公司與可換股債券I及債券I之持有人達成協議，將可換股債券I及債券I之到期日由2017年11月12日延長至2019年6月30日。

於2017年3月，可換股債券I持有人按特定兌換匯率及轉換價將本金額為人民幣9,840,000元之部分可換股債券I轉換為1,000,000股本公司普通股。

於2018年7月，本金總額為70,000,000港元的債券II持有人已通知根據債券II的條款及條件悉數行使彼等的贖回權利。債券II於有關贖回後即時註銷。於2018年11月，可換股債券II持有人按特定兌換匯率及轉換價將本金額為人民幣930,000,000元之部分可換股債券II轉換為172,663,070股本公司普通股，其後發行172,663,070股新普通股以供註銷。

於2018年12月18日，可換股債券II持有人將本金額為人民幣120,000,000元之部分可換股債券II轉換為本公司股本，其後發行22,279,106股新普通股。

於2019年6月28日，本集團償還部分本金總額為100,000,000港元的債券I。

本集團一般以內部現金流量以及香港及中國主要往來銀行所提供的信貸為其業務提供營運資金。於2019年6月30日，本集團有現金及銀行結餘約121.4百萬港元（2018年12月31日：約185.5百萬港元）。本集團的現金及銀行結餘大部分以港元（「港元」）及人民幣（「人民幣」）持有。於2019年6月30日，本集團的銀行及其他借貸約為4,066.4百萬港元（2018年12月31日：約3,968.6百萬港元）。本集團的銀行及其他借貸主要以人民幣結算並按固定及浮動借貸利率計算利息。

於2019年6月30日，本集團債券及可換股債券負債部分賬面值約為1,035.4百萬港元，由四筆金額分別為170,000,000港元及400,000,000港元的債券；金額分別為人民幣450,000,000元及人民幣19,680,000元的可換股債券組成。期內，已產生的利息費用約為56.5百萬港元（截至2018年6月30日止6個月：101.4百萬港元）。

於2019年6月30日，本集團流動比率為0.7倍（2018年12月31日：1.0倍），乃根據流動資產約33.7億港元（2018年12月31日：35.1億港元）及流動負債約45.2億港元（2018年12月31日：33.5億港元）計算。於2019年6月30日，本集團的資產負債比率約為2.8倍（2018年12月31日：2.8倍），乃根據總負債約80.2億港元（2018年12月31日：78.4億港元）及總權益約28.6億港元（2018年12月31日：28.5億港元）計算。

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其若干附屬公司之功能貨幣。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2018年12月31日，銀行存款930,000港元已抵押，作為本集團獲授銀行貸款之擔保。

於2019年6月30日，賬面值約1,115,373,000港元（2018年12月31日：736,442,000港元）之發展中待售物業、賬面值約5,744,379,000港元（2018年12月31日：5,512,086,000港元）之投資物業、賬面值約351,552,000港元（2018年12月31日：358,847,000港元）的已竣工待售物業、賬面值約56,354,000港元（2018年12月31日：55,196,000港元）的物業、廠房及設備、賬面值約50,051,000港元（2018年12月31日：零）的使用權資產及於2018年12月31日賬面值約50,913,000港元的預付租賃款項已抵押予若干銀行及其他金融機構，作為上述銀行及其他金融機構為本集團提供之借貸之擔保。

所持重大投資

截至2019年6月30日止6個月，本集團並無持有任何其他公司股權之任何重大投資。

有關附屬公司及聯營公司之重大收購及出售事項

截至2019年6月30日止6個月，本集團並無進行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2019年6月30日，本集團共有約331名員工（包括全職及兼職）。總員工成本約為27.2百萬港元（截至2018年6月30日止6個月：35.4百萬港元）。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。

中期股息

董事會已議決不會就截至2019年6月30日止6個月宣派任何中期股息（截至2018年6月30日止6個月：無）。

企業管治守則之遵守

於截至2019年6月30日止6個月，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載於本公司截至2018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

守則條文A.2.1訂明，主席及行政總裁之角色應有所區分，並不應由一人同時兼任。

自董事會主席周政先生於2014年1月27日獲委任為本公司行政總裁以來，出現偏離該守則條文之情況。鑑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經營及業務，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（包括四名獨立非執行董事）組成，足以確保董事會運作之權力及權責平衡。然而，董事會在需要時將物色合適人士出任行政總裁一職。

守則條文E.1.2

守則條文E.1.2規定，董事會主席應出席股東週年大會。由於其他事務，周政先生未能出席本公司於2018年6月1日舉行之股東週年大會（「2018年股東週年大會」）。彼已安排熟知本集團業務及營運之林裕兒先生（副主席兼執行董事）出席及主持2018年股東週年大會。

守則條文A.6.7

守則條文A.6.7規定，獨立非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。除楊步亭先生因其他事務未能出席外，全體獨立非執行董事均已出席2018年股東週年大會。

審核委員會之審閱

審核委員會已審閱截至2019年6月30日止6個月之未經審核中期簡明合併財務報表及本集團採納的相應會計準則及常規。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2019年6月30日止6個月，本公司及其任何附屬公司概無於聯交所購買、出售或贖回本公司之任何證券。

代表董事會
夢東方集團有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
周政

香港，2019年8月28日

於本公佈日期，董事會由執行董事周政先生（主席兼行政總裁）及楊蕾先生，以及獨立非執行董事李澤雄先生、孟曉蘇博士、楊步亭先生及趙大新先生組成。