

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
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)

截至2019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2019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2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
收入			
物業銷售	3	84,338	89,630
租金收入	3	17,441	52,767
旅遊樂園營運及其他服務	3	18,219	17,440
收入總額		119,998	159,837
銷售及服務成本		(73,843)	(84,974)
毛利		46,155	74,863
其他收益及虧損		(48,162)	(25,883)
其他收入		26,492	2,209
分佔合營企業業績		(7,653)	(2,702)
投資物業公允價值變動	9	91,594	638,953
銷售費用		(24,592)	(48,160)
行政費用		(108,539)	(143,076)
出售附屬公司之虧損		(7,642)	–
註銷可換股債券之虧損		(1,623)	–
財務費用		(128,575)	(166,874)
除稅前(虧損)溢利	6	(162,545)	329,330
所得稅開支	5	(38,626)	(170,881)
年內(虧損)溢利		(201,171)	158,449

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
其他綜合虧損：			
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		<u>(26,542)</u>	<u>(204,441)</u>
其後或會重新分類至損益之項目：			
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額		<u>20,361</u>	<u>38,383</u>
年內其他綜合虧損		<u>(6,181)</u>	<u>(166,058)</u>
年內綜合虧損總額		<u>(207,352)</u>	<u>(7,609)</u>
歸屬於下列各項之年內（虧損）溢利：			
本公司擁有人		(199,812)	159,932
非控制性權益		<u>(1,359)</u>	<u>(1,483)</u>
		<u>(201,171)</u>	<u>158,449</u>
歸屬於下列各項之年內綜合虧損總額：			
本公司擁有人		(205,993)	(6,126)
非控制性權益		<u>(1,359)</u>	<u>(1,483)</u>
		<u>(207,352)</u>	<u>(7,609)</u>
每股（虧損）盈利			
	8		
— 基本		<u>(0.6999港元)</u>	0.6057港元
— 攤薄		<u>(0.6999港元)</u>	<u>0.5205港元</u>

未經審核合併財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		286,920	235,321
預付租賃款項		–	50,913
使用權資產		52,441	–
投資物業	9	2,567,861	5,512,086
於合營企業之投資	10	1,313,830	1,234,984
其他非流動資產		229,247	149,865
		<u>4,450,299</u>	<u>7,183,169</u>
流動資產			
發展中待售物業		4,680,357	1,794,433
已竣工待售物業		283,761	358,847
存貨		153	623
貿易應收款項	11	4,833	10,475
其他應收款項、按金及預付款項		93,312	35,564
應收關聯公司款項		634,833	890,586
其他流動資產		278,878	235,783
已抵押銀行存款		–	930
銀行結餘及現金		40,980	185,545
		<u>6,017,107</u>	<u>3,512,786</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計款項		825,784	805,924
合約負債		285,872	289,975
應付關聯公司款項		1,088,762	1,098,050
租賃負債		4,143	–
應繳稅項		71,072	56,953
銀行及其他借貸			
— 一年內到期		1,635,613	414,270
可換股債券及債券		1,040,985	685,984
		<u>4,952,231</u>	<u>3,351,156</u>

	2019年 千港元	2018年 千港元
流動資產淨值	<u>1,064,876</u>	<u>161,630</u>
總資產減流動負債	<u>5,515,175</u>	<u>7,344,799</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	513,649	502,256
銀行及其他借貸		
— 一年後到期	2,347,421	3,554,364
可換股債券及債券	<u>—</u>	<u>435,206</u>
	<u>2,861,070</u>	<u>4,491,826</u>
資產淨值	<u><u>2,654,105</u></u>	<u><u>2,852,973</u></u>
資本及儲備		
股本	28,550	28,550
儲備	<u>2,395,383</u>	<u>2,592,043</u>
本公司擁有人應佔權益	2,423,933	2,620,593
非控制性權益	<u>230,172</u>	<u>232,380</u>
權益總額	<u><u>2,654,105</u></u>	<u><u>2,852,973</u></u>

附註：

1. 編製基準

該等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」，為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。該等合併財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。

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：

年度改進項目 – 2015年至2017年週期

香港財務報告準則第3號：先前於共同經營業務中持有權益

該等修改澄清，取得對共同經營業務的控制權是分階段實現的業務合併。購買方因此須應用分階段實現的業務合併的規定，包括重新計量先前於共同經營業務中持有的全部權益。

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11號：先前於共同經營業務中持有權益

該等修訂澄清，參與共同經營業務（為一項業務）的實體取得共同經營業務的共同控制權時，其先前於共同經營業務持有的權益不會重新計量。

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12號：分類為權益的金融工具付款的所得稅處理

該修改澄清，(a)股息的所得稅處理乃根據最初確認產生可分派溢利的過往交易或事件於損益、其他全面收入或權益確認及(b)該等規定適用於香港財務報告準則第9號所界定之股息的所得稅處理。

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23號：符合資本化條件的借款成本

該修改澄清，(a)倘特定借款於相關合資格資產可用於其擬定用途或出售後仍未償還，其成為一個實體一般借入的資金的一部分及(b)專門為獲得資產（合資格資產除外）而借入的資金乃作為一般借款的一部分。

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（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第23號：所得稅處理之不確定性

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第23號對如何反映所得稅會計處理不確定性的影響提供指引，以支持香港會計準則第12號所得稅之規定。

採納香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第23號不會對合併財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第19號之修訂：僱員福利

該等修訂要求使用經更新假設，以釐定對計劃作出變更後餘下報告期間的當期服務成本及利息淨值。

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28號之修訂：於聯營公司及合營企業之投資

該等修訂澄清，不適用權益法的於聯營公司或合營企業之長期權益使用香港財務報告準則第9號入賬。

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9號之修訂：反向補償之提前償付特徵

該等修訂澄清，倘滿足特定條件，反向補償之提前償付金融資產可按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收入（而非按公允價值計入損益）計量。

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：租賃

香港財務報告準則第16號於2019年1月1日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第17號及相關詮釋。此安排對承租人之會計處理方式造成重大變動（其中包括），以單一模式取代香港會計準則第17號所指定的雙重模式，規定除相關資產價值極低外，承租人須就因租期逾12個月的所有租賃而產生的權利及義務確認使用權資產及租賃負債。就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致繼承了香港會計準則第17號有關出租人會計處理的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃進行不同的會計處理。香港財務報告準則第16號亦規定承租人及出租人須提供更詳盡披露。

根據過渡條文，本集團已於2019年1月1日（即初步應用日期）首次採用經修訂追溯法（未重列比較資料）應用香港財務報告準則第16號。相反，本集團於初步應用日期確認初步應用香港財務報告準則第16號的累積影響作為累計溢利或其他權益組成部分結餘的調整（如適用）。

本集團亦選擇於初步應用日期使用過渡實際權宜方法，而非重新評估合約是否屬於租賃或包含租賃，且本集團僅將香港財務報告準則第16號應用於先前被分類為採用香港會計準則第17號的租賃合約及被分類為採用香港財務報告準則第16號並於初步應用日期或之後訂立或更改的租賃合約。

作為承租人

於採納香港財務報告準則第16號前，租賃合約乃根據本集團於初步應用日期之前適用的會計政策分類為經營租賃或融資租賃。

採納香港財務報告準則第16號後，本集團根據香港財務報告準則第16號的過渡條文及於首次應用日期起適用的本集團會計政策對租賃進行會計處理。

作為承租人－先前分類為經營租賃的租賃

對於先前分類為經營租賃的租賃，本集團於初步應用日期確認使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低的租賃除外，且本集團按逐項租賃基準應用以下實際權宜方法。

- (a) 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一貼現率。
- (b) 於初步應用日期由透過採用香港會計準則第37號於緊接初步應用日期前確認的虧損性租賃撥備調整使用權資產，作為於初步應用日期進行減值評估的替代方法。
- (c) 概無對租賃期為初步應用日期的12個月內終止的租賃確認使用權資產及租賃負債。
- (d) 於初步應用日期計量使用權資產時不計入首次直接成本。
- (e) 倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則可使用事後判斷確定租賃期。

於初步應用日期，除先前或將使用公允價值模式按投資物業入賬的使用權資產外，使用權資產乃按逐項租賃基準以其中一項計量，

- (a) 其賬面值，猶如自開始日期起已應用香港財務報告準則第16號，惟使用承租人於初步應用日期的增量借款利率進行貼現；或
- (b) 等於租賃負債的金額，並根據與緊接初步應用日期之前確認的租賃有關的任何預付或應計租賃付款額進行調整。

於初步應用日期，除滿足投資物業的定義的使用權資產外，使用權資產於合併財務狀況表呈列為「使用權資產」。此外，租賃負債於合併財務狀況表單獨列示。下表概述於初步應用日期過渡至香港財務報告準則第16號對本集團合併財務狀況表的影響：

	香港會計 準則第17號 項下的分類及 賬面值 千港元	採納香港 財務報告 準則第16號時 重新分類 千港元	採納香港 財務報告 準則第16號時 初步計量 千港元	香港財務 報告準則 第16號項下的 分類及賬面值 千港元
資產				
預付租賃付款	50,913	(50,913)	-	-
使用權資產	<u>-</u>	<u>50,913</u>	<u>10,167</u>	<u>61,080</u>
負債				
租賃負債	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10,167)</u>	<u>(10,167)</u>

基於上述，於初步應用日期：

- 與中國土地使用權有關的預付租賃付款根據香港財務報告準則第16號重新分類為使用權資產。
- 土地使用權及租賃負債約10,167,000港元分別於初步計量時確認。
- 由於初步採納的累計影響並不重大，故並無對保留溢利或權益成分期初結餘進行調整。

租賃負債按餘下租賃付款的現值計量，並使用初步應用日期相關集團實體（作為承租人）的增量借款利率貼現。

於2018年12月31日採用香港會計準則第17號所披露的經營租賃承擔與初步應用日期租賃負債的對賬如下：

	總計 千港元
於2018年12月31日的經營租賃承擔	11,165
於初步應用日期的短期租賃及低價值租賃	<u>(305)</u>
初步應用日期租賃負債總額	10,860
初步應用日期租應用的加權平均增量借款利率	6.88%
於2019年1月1日的租賃負債	<u><u>10,167</u></u>

作為出租人

本集團毋須對其為出租人的租賃的過渡作出任何調整，該等租賃自初步應用日期起採用香港財務報告準則第16號入賬。

3. 收益

截至2019年12月31日止年度

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

截至2018年12月31日止年度

	物業發展 及租賃 千港元	旅遊樂園 營運 千港元	總計 千港元
<u>於香港財務報告準則第15號內的</u>			
<u>來自客戶合約收益</u>			
於時間點確認			
銷售物業	89,630	–	89,630
入場費及餐飲	–	17,440	17,440
來自其他來源的收益			
投資物業所得租金收入總額	52,767	–	52,767
總收益	142,397	17,440	159,837

本集團之物業發展及租賃及旅遊樂園營運產生的收益均按固定價格計算。

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、出售附屬公司之虧損、分佔合營企業業績、註銷可換股債券之虧損、財務費用及若干行政費用。

分類間銷售交易按現行市價支銷。可報告分類的會計政策與本集團的會計政策相同。

分類收益及業績

本集團按可報告分類劃分的收益及業績分析載列如下。

截至2019年12月31日止年度

	物業發展 及租賃 千港元	旅遊樂園 營運 千港元	總計 千港元
來自外部客戶之收益及分類收益	<u>101,779</u>	<u>18,219</u>	<u>119,998</u>
可報告分類業績	<u>43,047</u>	<u>(1,465)</u>	<u>41,582</u>
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)
分佔合營企業的業績			(7,653)
註銷可換股債券之虧損			(1,623)
行政費用			(36,963)
財務費用			<u>(128,576)</u>
除稅前虧損			(162,545)
所得稅費用			<u>(38,626)</u>
年內虧損			<u><u>(201,171)</u></u>

截至2018年12月31日止年度

	物業發展 及租賃 千港元	旅遊樂園 營運 千港元	總計 千港元
來自外部客戶之收益及分類收益	<u>142,397</u>	<u>17,440</u>	<u>159,837</u>
可報告分類業績	<u>548,605</u>	<u>(4,037)</u>	<u>544,568</u>
未分配收入及開支：			
其他收益及虧損			(25,883)
其他收入			2,209
出售附屬公司之虧損			—
分佔合營企業業績			(2,702)
註銷可換股債券之虧損			—
行政費用			(21,988)
財務費用			<u>(166,874)</u>
除稅前溢利			329,330
所得稅			<u>(170,881)</u>
年內溢利			<u>158,449</u>

概無呈列分類資料及分類負債分析，原因是並無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2019年12月31日止年度

	物業發展 及租賃 千港元	旅遊樂園 營運 千港元	未分配 千港元	總計 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	<u>1,166</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,166</u>

截至2018年12月31日止年度

	物業發展 及租賃 千港元	旅遊樂園 營運 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資本支出				
—物業、廠房及設備	203,358	54	-	203,412
物業、廠房及設備折舊	3,210	48	567	3,825
預付租賃款項攤銷	1,575	-	-	1,575
貿易應收款項減值虧損	6	-	-	6
出售物業、廠房及設備虧損	<u>692</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>692</u>

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益及非流動資產地理位置的資料。

	來自外部客戶的收益		非流動資產	
	2019年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元
中國	119,998	159,837	4,446,289	7,183,140
香港	—	—	4,010	29
	<u>119,998</u>	<u>159,837</u>	<u>4,450,299</u>	<u>7,183,169</u>

主要客戶資料

截至2019年12月31日止年度，有一名外部客戶個別貢獻佔本集團總收益10%或以上（2018年：無）。

5. 所得稅開支

自損益扣除的稅項指：

	2019年 千港元	2018年 千港元
中國企業所得稅		
當期	11,426	4,163
遞延	<u>22,899</u>	<u>159,738</u>
	34,325	163,901
土地增值稅（「土地增值稅」）	<u>4,301</u>	<u>6,980</u>
	<u>38,626</u>	<u>170,881</u>

於截至2019年及2018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就截至2019年及2018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。

6. 除稅前(虧損)溢利

	2019年 千港元	2018年 千港元
除稅前(虧損)溢利經扣除(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	46,453	69,238
權益結算以股份為基礎付款	8,818	496
退休福利成本	4,381	7,056
	<u>59,652</u>	<u>76,790</u>
核數師酬金	1,650	3,055
物業銷售成本	59,884	63,196
物業、廠房及設備折舊	3,007	3,825
使用權資產折舊	7,466	-
預付租賃款項攤銷	-	1,575
出售物業、廠房及設備之虧損	1,166	692
	<u>1,166</u>	<u>692</u>
投資物業之總租金收入總額	(17,441)	(52,767)
減：直接經營費用	3,524	8,850
	<u>3,524</u>	<u>8,850</u>
	<u>(13,917)</u>	<u>(43,917)</u>

7. 股息

董事會不建議就截至2019年及2018年12月31日止年度派付任何股息。

8. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按下列數據計算：

	2019年 千港元	2018年 千港元
(虧損)盈利		
用以計算每股基本(虧損)盈利之本公司擁有人應佔年內 (虧損)溢利	(199,812)	159,932
潛在攤薄普通股之影響：		
—可換股債券II之利息	37,712	110,466
—可換股債券I之利息	2,662	—
用以計算每股攤薄(虧損)盈利之本公司擁有人 應佔年內(虧損)溢利	<u>(159,438)</u>	<u>270,398</u>
	2019年 千股	2018年 千股
股份數目		
用以計算每股基本(虧損)盈利之股份加權平均數	285,491	264,066
潛在攤薄普通股之影響		
—可換股債券II	83,546	255,397
—可換股債券I	2,663	—
用以計算每股攤薄(虧損)盈利之股份加權平均數	<u>371,700</u>	<u>519,463</u>

	2019年	2018年
每股（虧損）盈利：		
— 基本	(0.6999港元)	0.6057港元
— 攤薄	<u>(0.6999港元)</u>	<u>0.5205港元</u>

附註：

計算截至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2019年12月31日止年度產生反攤薄效應。

9. 投資物業

	2019年 千港元	2018年 千港元
公允價值		
於1月1日	5,512,086	5,724,876
添置	327,904	287,232
轉撥自發展中待售物業(附註2)	-	50,441
轉撥自己竣工待售物業(附註2)	-	377,792
轉撥至發展中待售物業(附註1)	(3,228,360)	(274,870)
投資物業公允價值變動	91,594	638,953
出售一間附屬公司	-	(1,027,144)
匯兌調整	<u>(135,363)</u>	<u>(265,194)</u>
於12月31日	<u>2,567,861</u>	<u>5,512,086</u>

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）（2幅地塊已竣工）。

附註2：金額指待經營租賃協議生效後將截至2018年12月31日止年度由發展中待售物業及已竣工待售物業轉撥至投資物業。

本集團根據經營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

	2019年 千港元	2018年 千港元
投資成本，非上市	1,355,195	1,237,686
分佔收購後業績及其他全面虧損	<u>(41,365)</u>	<u>(2,702)</u>
報告期末	<u>1,313,830</u>	<u>1,234,984</u>

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
			2019年	2018年	2019年	2018年	
天洋地產(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%	不適用	51%	不適用	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)。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共同控制實體入賬。

合營企業乃使用權益法於該等合併財務報表入賬。

11. 貿易應收款項

	2019年 千港元	2018年 千港元
貿易應收款項	4,839	10,481
減：信貸虧損撥備	(6)	(6)
	<u>4,833</u>	<u>10,475</u>

於2019年12月31日及2019年1月1日，該款項主要指與客戶合約之租賃應收款項，分別約為人民幣4,335,000元（相當於4,833,000港元）及人民幣9,178,000元（相當於約10,475,000港元）。

	2019年 千港元	2018年 千港元
即期至90日	<u>4,833</u>	<u>10,475</u>

於報告期末並無已逾期但未減值之應收賬款（2018年：無）。

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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
報告期初	(6)	-
撥備增加	-	(6)
報告期末	<u>(6)</u>	<u>(6)</u>

管理層討論及分析

未經審核集團業績

於本年度，本集團錄得收入約120.0百萬港元，較2018年約159.8百萬港元減少24.9%。該收入減少主要由於2018年完成出售一間附屬公司而產生的租金收入減少所致。截至2019年12月31日止年度，本集團錄得虧損淨額201.2百萬港元，而截至2018年12月31日止年度則錄得純利158.4百萬港元。該虧損主要歸因於本集團截至2019年12月31日止年度的投資物業公允價值變動之收益較截至2018年12月31日止年度大幅減少。

於2019年12月31日，本集團錄得本公司擁有人應佔權益約2,423.9百萬港元，較於2018年12月31日的2,620.6百萬港元減少約196.7百萬港元。

本年度本公司擁有人應佔每股基本虧損為0.6999港元（2018年：每股基本盈利：0.6057港元）。

業務回顧

2019年全球經濟增長放緩，面對國內外風險挑戰明顯上升的複雜局面，中國經濟總體平穩，穩中有進，中國全年國內生產總值超過99萬億元，同比增長6.1%，符合6%-6.5%的預期目標。根據文化和旅遊部統計數據顯示，2019年，旅遊經濟繼續保持高於GDP增速的較快增長。國內旅遊市場和出境旅遊市場穩步增長，入境旅遊市場基礎更加穩固。全年，國內旅遊人數60.06億人次，比上年同期增長8.4%；入出境旅遊總人數3億人次，同比增長3.1%；全年實現旅遊總收入6.63萬億元，同比增長11%。旅遊業對GDP的綜合貢獻為10.94萬億元，占GDP總量的11.05%。旅遊直接就業2825萬人，旅遊直接和間接就業7987萬人，占全國就業總人口的10.31%。

新業態，新機遇

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。

根據國內旅遊抽樣調查結果，2017年我國國內旅遊人數增長至突破50億人次，達到50.01億人次，同比增長12.8%，截至2018年我國國內旅遊人數達到了55.39億人次，同比增長10.8%。2019年我國國內旅遊人數突破60億人次，預測2021年我國國內旅遊人數將突破70億人次，並預測在2023年我國國內旅遊人數將增長至85.47億人次左右，2019-2023年均複合增長率約為8.82%。

國民旅遊消費需求旺盛，文旅產業成為最值得投資的產業之一。近三年，文旅項目頻頻落地，旅遊企業開發文旅產品熱情高漲。一批旅遊小鎮、旅遊地產、主題樂園等落地，也吸引了諸多資本爭相進駐。例如，伴隨著「親子經濟」的發展，各地湧現出一批親子樂園，此外，許多景區也將親子樂園作為升級改造的必備項目。

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。

回顧期內，衡陽夢東方旅遊度假區內占地面積約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，以及湖南省「夢東方杯」青少年射擊錦標賽（飛碟項目）。夢東方夢幻嘉善榮獲「2019遊樂界•金冠獎」之「最受遊客喜愛中國樂園」，並被列入「浙江省「4+1」重大項目建設計劃」、「浙江省「五個千億」投資工程」等重大發展規劃中。夢東方未來世界聯合中國科學技術協會，推出「中國流動科技館」公益項目，吸引了全國近10萬中小學生及夏令營研學團前來參觀體驗，收到了極其可觀的社會效益和經濟效益。

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，致力於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。項目交通便捷，距離市中心約20分鐘車程；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。

於2017年7月，本集團以人民幣131百萬元成功竟得面積約33萬平方米之土地，用於開發衡陽夢東方旅遊度假區項目一期。衡陽夢東方旅遊度假區將分多期建設，其中項目一期的夢裏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。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占地面積約103畝的夢東方射擊（飛碟）中心已建成完成，並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。

衡陽夢東方旅遊度假區作為「全域旅遊」項目，已被列為「湖南省重點建設項目」，在衡南縣差異化區域旅遊改革實踐中獲得高度認可，被評為「2018年衡陽市改革創新優質項目」。由於成功承辦了湖南省第十三屆運動會飛碟射擊比賽，衡陽夢東方旅遊度假區榮獲「突出貢獻單位」、「特別奉獻單位」兩大獎項。特色的湖湘風情建築、廣闊無垠的國家AAA級風景區雨母山.....處處都能看到湖湘人文的縮影，自帶ins風，已逐漸成為衡陽的網紅打卡勝地。

此外，深耕文化產業的夢東方集團，佈局衡陽之南，打造了衡陽夢東方旅遊度假區，不僅獻給世界一座湖湘文化之城，更是時刻不忘踐行社會責任。2019年衡陽夢東方助力退役軍人及家屬就業，榮膺「衡陽市退役軍人就業創業創新示範基地」。

夢東方·夢幻嘉善

夢東方夢幻嘉善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1100畝規劃，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。

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」。2019年12月5日，由《遊樂界》雜誌主辦的「2019遊樂界主題文旅休閒娛樂發展峰會暨遊樂界*金冠獎頒獎典禮活動」在廣州隆重舉辦，峰會對2019年優秀主題樂園和傑出文旅行業精英進行表彰，夢東方夢幻嘉善在眾多中國參評企業中脫穎而出，夢東方夢幻嘉善榮獲「2019遊樂界·金冠獎」之「最受遊客喜愛中國樂園」。

2019年初，融合了文化藝術展示、體驗等多功能的101體驗中心對外開放，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、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。

2019年，夢幻嘉善二期先後被列入「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，加強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。

夢東方霞客島生態城

夢東方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」。夢東方霞客島生態城，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夢東方霞客島生態城項目。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。

本集團及金茂管理將分別從是次合作中獲益，從而可發揮其優勢、把握市場機遇及改善其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夢東方霞客島生態城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，獲北京市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、市級航天科普基地和最佳研學景區等殊榮，2019年12月，鑒於夢東方未來世界優質的旅遊資源和巨大的社會影響力，順利升級為國家AAAA級旅遊景區，正式進入國家優質旅遊景區行列。

夢東方未來世界總占地16000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，已發展成為北京地區極具影響力的航天科技研學旅行目的地。

2019年夢東方未來世界深耕細作國內旅遊市場，1月份啟動的搶票狂歡節活動，預熱、售賣期全程流覽量達62.4萬人次，訪客量23.9萬人次，不到24小時，10萬張門票售罄，在國內掀起了全民搶購的熱潮，大大提升了景區的品牌曝光度。3月初夢東方未來世界元宵文化廟會盛大開幕，整場活動以「喜氣洋洋鬧元宵、暢遊未來不夜城」為主題，鬧元宵、賞花燈、品美食、學非遺，廟會民俗活動精彩紛呈，逾10萬京郊市民前來感受傳統文化的魅力，已逐漸形成本地區民俗活動的品牌項目，多次得到北京衛視報導。

4月24日啟動的航天科普月活動，已成功舉辦四屆，作為本屆活動的最大亮點。2019中國航天日紀念封在夢東方未來世界首發，太空郵筒落戶未來世界，正式拉開了航天科普月的序幕，同時還陸續推出了航天系列科普展、航天專家講座、書畫展、家書載夢公益講座等系列科普活動，開啟了航天科普事業新的篇章，受到了新華社、人民網、科技日報等30餘家權威媒體的爭相報導。6月景區聯合中國科協，推出「中國流動科技館」公益項目，近百件科普項目免費向公眾開放，該活動在暑期旅遊旺季推出，吸引了全國近10萬中小學生及夏令營研學團前來參觀體驗，收到了極其可觀的社會效益和經濟效益。

夢東方未來世界航天主題樂園營運數據

	截至2019年 12月31日	截至2018年 12月31日	變動
--	-------------------	-------------------	----

(單位：港幣千元)

收入

入場費收入	13,987	14,094	-1%
餐飲	2,838	3,346	-15%

旅遊樂園營運總額	16,825	17,440	-4%
----------	--------	--------	-----

(單位：人次)

總遊客量	339,872	298,658	14%
平均週末遊客量	1,430	1,099	30%
平均平日遊客量	732	708	3%

(單位：人次／天)

遊客量最高值	53,858*	50,663*	6%
--------	---------	---------	----

* 2019年2月19日元宵節，其中場外52880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。

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。該項目是區域內首個大型綜合社區。

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，因此本集團做出相應調整。截止2019年底，項目北區、中區已竣工並出售及出租，出售面積約5.99萬平方米，出租面積約4.92萬平方米，入駐企業有中國平安、太平洋保險、海創人才（北京）國際創新中心等國際國內知名企業。目前南區持續建設中，2019年已有約17.6萬平方米達到結構封頂，南區剩餘6.8萬平方米將加快建設推進。未來管理層將緊貼市場走勢，適時調整銷售策略，期望以增加獲利空間，為股東帶來最大回報。

展望

2020年伊始，全球經濟遭受新冠肺炎疫情的巨大衝擊，全球旅遊業亦拉響警報，來自世界旅遊及旅行理事會初步預估顯示，新冠肺炎疫情將導致全球旅遊業損失至少220億美元。中國旅遊業亦損失慘重。據國家統計局數據，2003年受非典影響，我國旅遊業總收入為3442.27億元，同比下滑11.24%，若疊加2002年10%的同比增速，則非典影響旅遊業20%左右的營收。若以2019年全國旅遊業6.63萬億元的總規模為參考，此次疫情對旅遊業的影響或超萬億元。

新型冠狀病毒(COVID-19)爆發為本集團在中國的運營帶來了更多不確定因素。就本集團的業務而言，疫情至今已導致營運滯後。本集團已制定應變措施，以減輕疫情帶來的影響。然而，在此階段情況仍然充滿不確定性。

在此背景下，國內多地陸續吹響扶持、振興旅遊業發展政策暖風。全國範圍內多地同步出台支持旅遊業的發展政策，以解決企業普遍存在的生存問題，促進旅遊業儘快復蘇。各地持續出台支持企業穩定經營、強化財政金融扶持、降低企業運營成本、減免緩繳稅費、探索創新技術等一系列相關政策，支持旅遊業渡過難關。

本集團在保證員工安全、履行社會責任的大前提下逐步實現復工，將堅持既定戰略，堅持「全IP」理念和「新娛樂」概念，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、影視動畫等領域，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、夢東方霞客島生態城等項目的建設與陸續開放，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。

文旅融合帶來的是一場新內容革命。旅遊的內容因文化的介入，其生產、分發、消費都將被顛覆，而文化的內容因旅遊的融入也可以創造獨特的場景價值和流量經濟。此外，隨著科技浪潮不斷向前發展，與其相關的各個行業必將隨之悄然發生改變，旅遊業也不例外，創新將成為推動行業發展的重要力量。本集團將繼續探索，將科技融入產業發展中。

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。

2020年是「十三五」規劃的收官之年，根據《「十三五」旅遊業發展規劃》，2020年，我國旅遊市場總規模達到67億人次，旅遊投資總額2萬億元，旅遊業總收入達到7萬億元。在這將藍圖變為現實的一年，中國旅遊必定會以更好的發展面貌展現在世人眼前。

流動資金及財務資源

於2019年12月31日，本公司擁有人應佔權益為2,423.9百萬港元，較2018年12月31日減少196.7百萬港元。

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。

於2019年8月27日，本公司與可換股債券I、債券I及債券II之持有人達成協議，將其到期日延長，延長費用為8,910,000港元（相當於未償還本金額1.50%）。根據協議，本公司將於2019年11月30日償還本金額為100,000,000港元的債券I，三批債券的餘下未償還本金將於2020年6月30日償還。可換股債券I的行使價由12港元調整為7.2482港元。除此之外，可換股債券I及債券I之利率由8.5%調整為9.5%，而債券II之利率由8%調整為9.5%。

於2019年11月30日，本公司償還債券I之本金10,000,000港元。於報告期末本公司正在與債券I之持有人磋商餘下90,000,000港元之還款時間表。

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12月31日，本集團有現金及銀行結餘約41.0百萬港元（2018年12月31日：約185.8百萬港元），大部分以港元（「港元」）及人民幣（「人民幣」）持有。於2019年12月31日，本集團的銀行及其他借貸約為3,983.0百萬港元（2018年12月31日：約3,968.6百萬港元），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12月31日，本集團債券及可換股債券負債部分之賬面值約為1,041.0百萬港元（2018年：1,121.2百萬港元），由四筆金額分別為160,000,000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108.1百萬港元（2018年：191.1百萬港元）。

於2019年12月31日，本集團流動比率為1.2倍（2018年12月31日：1.0倍），乃根據流動資產約6,017.1百萬港元（2018年12月31日：3,512.8百萬港元）及流動負債約4,952.2百萬港元（2018年12月31日：3,351.2百萬港元）計算。於2019年12月31日，本集團的資產負債比率約為2.9倍（2018年12月31日：2.8倍），乃根據總負債約7,813.3百萬港元（2018年12月31日：7,843.0百萬港元）及總權益約2,654.1百萬港元（2018年12月31日：2,853.0百萬港元）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2019年度，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2019年12月31日，賬面值約4,083.9百萬港元（2018年：736.4百萬港元）之發展中待售物業、賬面值約2,567.9百萬港元（2018年：5,512.1百萬港元）之投資物業、賬面值約283.8百萬港元（2018年：358.8百萬港元）的已竣工待售物業、賬面值約54.5百萬港元（2018年：55.2百萬港元）的物業、廠房及設備、賬面值約48.4百萬港元（2018年：50.9百萬港元）的使用權資產／預付租賃付款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12月31日止年度，本集團持有天洋唐山51%股權及天茂51%股權。

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12月31日止年度，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，惟於2019年7月4日出售Sophie USA Holdings Limited及其附屬公司除外。

管理層及僱員

於2019年12月31日，本集團共有約338名僱員（包括全職及兼職）。截至2019年12月31日止年度，總員工成本約59.7百萬港元（2018年：76.8百萬港元）。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。

股息

董事會已決議不建議派發截至2019年12月31日止年度之末期股息（2018年：無）。

企業管治守則

本公司致力於維持嚴格的企業管治標準。該等標準的原則為在業務所有方面堅持高標準的道德、透明度、責任及誠信，並確保根據適用法律及法規行事。

董事會認為，本公司已於2019年整個年度應用該等原則及遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告所訂明的守則條文。

董事證券交易

本公司已採納證券交易行為守則（基於上市規則附錄十一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2019年遵守證券交易行為守則所載之規定準則。

審閱未經審核全年業績

由於在中國部分地區抗擊2019新型冠狀病毒爆發而生效的限制，截至2019年12月31日止年度的全年業績審計過程尚未完成。本公佈所載未經審核業績尚未經本公司核數師協定。根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則完成審計過程後，本公司將就經審核業績作出公佈。

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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於2019年，本公司及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。

進一步公佈

於審計過程完成後，本公司將就以下各項刊發進一步公佈：(i)經本公司核數師協定的截至2019年12月31日止年度經審核業績及與本公佈所載未經審核全年業績相比後的重大差異（如有）；(ii)將舉行應屆股東週年大會的建議日期；及(iii)為確定股東出席上述會議並於會上投票資格而暫停辦理持有普通股的股東過戶登記的期限及有關派付股息的建議安排（如有）。此外，在完成審計過程中有其他重大發展，本公司將於必要時刊發進一步公佈。

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
周政

香港，2020年3月30日

於本公佈日期，董事會由執行董事周政先生（主席）、周金女士（行政總裁）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。