

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

## 2020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2020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11.2百萬港元，較2019年同期（約38.3百萬港元）減少27.1百萬港元或70.8%，收入減少主要是由於2019新冠肺炎疫情在全球肆虐，影響了本集團的收入。本集團於回顧期內錄得虧損淨額209.7百萬港元（截至2019年6月30日止6個月溢利：5.8百萬港元）。有關減少主要由於回顧期內投資物業公允價值變動虧損為33.3百萬港元，而去年同期收益為129.1百萬港元。

於2020年6月30日，本公司擁有人應佔權益約為2,231.7百萬港元，較2019年12月31日減少約197.6百萬港元。

本公司董事會（「董事會」或「董事」）決定不派發中期股息。

## 業務回顧

2020年初爆發的新冠肺炎疫情對全球經濟造成巨大衝擊，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。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，與去年同期相比，疫情爆發迄今導致本集團回顧期內收入大幅下降。本集團果斷制定了應變措施，以減輕疫情帶來的影響。在建議措施期間，本集團在保證員工安全的大前提下，在可行範圍內，確保集團平穩運作。

上半年，夢東方夢幻嘉善項目旗下少兒藝術展示中心已對外開放，兒童劇院、鹿精靈主題樂園正緊鑼密鼓進行內部裝修，計劃於2021年對外試營業。2020年6月夢東方夢幻嘉善項目喜獲中國房地產業協會、易居企業集團克爾瑞聯合頒發的2020年中國最期待文旅地產項目TOP20獎項。夢東方霞客島生態城項目於2020年6月20日首次開盤，開盤現場大排長龍，形成2020年無錫首個「千人搖」盛況，預售樓盤於開盤兩小時即售罄。

## 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131百萬元成功競得面積約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佔地面積約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級風景區雨母山等等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1,100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」。2020年6月夢東方夢幻嘉善項目喜獲中國房地產業協會、易居企業集團克爾瑞聯合頒發的2020年中國最期待文旅地產項目TOP20獎項。

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2019年1月30日與獨立第三方訂立合作協議，成立合營公司共同開發夢東方霞客島生態城項目。合營公司已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。

### **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，已發展成為北京地區極具影響力的航天科技研學旅行目的地。

### 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。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。

## 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2020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2020年6月30日止6個月

	附註	截至下列日期止6個月	
		2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)
收入	3		
物業銷售		1,445	7,895
租金收入		8,342	21,378
旅遊樂園營運及其他服務		1,424	9,018
		<u>11,211</u>	<u>38,291</u>
銷售及服務成本		<u>(6,851)</u>	<u>(10,873)</u>
毛利		4,360	27,418
其他收益及虧損		(52,265)	(14,736)
其他收入		13,925	20,616
分佔合營公司業績		(9,935)	1,376
投資物業公允價值變動		(33,258)	129,126
已確認金融資產相關減值虧損		-	(734)
銷售費用		(15,033)	(15,324)
行政費用		(61,170)	(52,054)
融資成本	5	<u>(64,657)</u>	<u>(57,163)</u>
除稅前(虧損)溢利	6	(218,033)	38,525
所得稅抵免(開支)	7	<u>8,314</u>	<u>(32,772)</u>
期內(虧損)溢利		<u><u>(209,719)</u></u>	<u><u>5,753</u></u>

	截至下列日期止6個月	
	2020年	2019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)
其他綜合收益(虧損)：		
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	15,943	3,577
分佔合營公司其他綜合虧損	<u>(3,885)</u>	<u>(7,264)</u>
	12,058	(3,687)
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	<u>(7,493)</u>	<u>(999)</u>
期內其他綜合虧損	<u>4,565</u>	<u>(4,686)</u>
年內綜合(虧損)收益總額	<u>(205,154)</u>	<u>1,067</u>
歸屬於下列各項之期內(虧損)溢利		
本公司擁有人	(209,060)	7,634
非控制性權益	<u>(659)</u>	<u>(1,881)</u>
	<u>(209,719)</u>	<u>5,753</u>
歸屬於下列各項之期內綜合(虧損)收益總額：		
本公司擁有人	(202,064)	2,948
非控制性權益	<u>(3,090)</u>	<u>(1,881)</u>
	<u>(205,154)</u>	<u>1,067</u>
每股(虧損)盈利：		
— 基本	9	(0.7323)港元
— 攤薄		0.027港元
		<u>(0.7323)港元</u>
		<u>0.027港元</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	279,664	286,920
預付租賃款項	53,318	52,441
投資物業	2,489,490	2,567,861
於合營公司之投資	1,356,330	1,313,830
其他非流動資產	122,488	144,119
	<u>4,301,290</u>	<u>4,365,171</u>
<b>流動資產</b>		
發展中待售物業	4,792,621	4,680,357
已竣工待售物業	277,281	283,761
存貨	213	153
貿易應收款項	10	4,833
其他應收款項、按金及預付款項	29,635	93,312
應收關聯公司款項	48,792	634,833
其他流動資產	247,414	255,167
銀行結餘及現金	59,170	40,980
	<u>5,455,126</u>	<u>5,993,396</u>

		2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及預提款項	11	835,452	716,945
合約負債		304,960	285,872
應付關聯公司款項		931,119	1,088,762
租賃負債		3,681	4,143
應付稅項		69,913	71,072
銀行及其他借貸－一年內到期		2,352,910	1,635,613
可換股債券及債券		1,042,862	1,040,985
		<u>5,540,897</u>	4,843,392
<b>流動(負債)資產淨值</b>		<u>(85,771)</u>	1,150,004
<b>總資產減流動負債</b>		<u>4,215,519</u>	5,515,175
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		496,129	513,649
銀行及其他借貸－一年後到期		1,262,126	2,347,421
租賃負債		3,904	-
		<u>1,762,159</u>	2,861,070
<b>資產淨值</b>		<u><u>2,453,360</u></u>	<u><u>2,654,105</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		28,550	28,550
儲備		2,203,137	2,400,792
本公司擁有人應佔權益		<u>2,231,687</u>	2,429,342
非控制性權益		221,673	224,763
<b>權益總額</b>		<u><u>2,453,360</u></u>	<u><u>2,654,105</u></u>

附註：

## 1. 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2019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2020年6月30日之流動負債淨額約為85,771,000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2020年6月30日及直至簡明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2020年6月30日償還應向其全資附屬公司支付的款項約931,119,000港元，直至本集團之財務狀況容許償還為止；
- (ii) 本集團正與銀行、信託公司及資產管理公司進行談判，以更新現有銀行之還款時間表及一年內應償還之其他借款；及
- (iii) 本集團計劃獲得新信貸融資，預計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。

## 2. 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。

如下所述，除應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及與本集團業務相關並於本集團自2020年1月1日起之財政年度生效之香港會計準則外，簡明合併財務報表所使用之會計政策與本集團截至2019年12月31日止年度之年度財務報表所呈列者一致。

「香港會計準則」第1號及第8號（修訂本）	重大的定義
「香港會計準則」第39號及 「香港財務報告準則」第7號及第9號（修訂本）	利率基準改革
「香港財務報告準則」第3號（修訂本）	業務之定義
「香港財務報告準則」第16號（修訂本）	新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓

應用香港財務報告準則及香港會計準則之該等修訂並未導致本集團本期及過往期間之會計政策及所呈報金額產生重大變動。

### 3. 收益

截至2020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
香港財務報告準則第15號內 來自客戶合約之收入 於某一時間點確認			
物業銷售	1,445	–	1,445
入場費及餐飲	–	1,424	1,424
	<u>1,445</u>	<u>1,424</u>	<u>2,869</u>
來自其他來源的收入			
投資物業所得租金收入總額	8,342	–	8,342
	<u>8,342</u>	<u>–</u>	<u>8,342</u>
中國產生的總收入	<u><u>9,787</u></u>	<u><u>1,424</u></u>	<u><u>11,211</u></u>

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 千港元	總計 千港元
香港財務報告準則第15號內 來自客戶合約之收入 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
	<u>7,895</u>	<u>9,018</u>	<u>16,913</u>
來自其他來源的收入			
投資物業所得租金收入總額	21,378	–	21,378
	<u>21,378</u>	<u>–</u>	<u>21,378</u>
中國產生的總收入	<u><u>29,273</u></u>	<u><u>9,018</u></u>	<u><u>38,291</u></u>

#### 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。本集團之主要經營決策者之可報告分類為：(i)物業發展及租賃及(ii)旅遊樂園營運。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。

##### 分類收入及業績

本集團可報告分類之收入及業績分析載列如下。

截至2020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>9,787</u>	<u>1,424</u>	<u>11,211</u>
可報告分類業績	<u>(111,402)</u>	<u>(5,754)</u>	<u>(117,156)</u>
未分配收入及開支			
其他收益及虧損			(7,418)
其他收入			295
應佔合營公司業績			(9,935)
行政費用			(35,443)
融資成本			<u>(48,376)</u>
除稅前虧損			<u><u>(218,033)</u></u>



#### 4. 分類資料(續)

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 千港元	總計 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>

## 5. 融資成本

	截至下列日期止6個月	
	2020年6月30日 千港元 (未經審核)	2019年6月30日 千港元 (未經審核)
利息費用：		
— 銀行及其他借貸	154,920	145,830
— 可換股債券及債券	51,939	56,470
— 租賃負債	293	—
	<u>207,152</u>	<u>202,300</u>
減：發展中待售物業、在建投資物業及 在建工程資本化之借貸成本	<u>(142,495)</u>	<u>(145,137)</u>
	<u><u>64,657</u></u>	<u><u>57,163</u></u>

## 6. 除稅前(虧損)溢利

報告期內，除稅前(虧損)溢利經扣除(計入)下列各項後達致：

	截至下列日期止6個月	
	2020年6月30日 千港元 (未經審核)	2019年6月30日 千港元 (未經審核)
投資物業所得租金收入總額	(8,342)	(21,378)
減：直接經營費用	<u>1,649</u>	<u>448</u>
	<u>(6,693)</u>	<u>(20,930)</u>
其他款項		
物業、廠房及設備折舊	2,216	1,475
使用權資產折舊	<u>3,753</u>	<u>722</u>

## 7. 所得稅開支

	截至下列日期止6個月	
	2020年6月30日	2019年6月30日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>當期稅項</b>		
土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>-</u>	<u>490</u>
<b>遞延稅項</b>		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	<u>(8,314)</u>	<u>32,282</u>
	<u><b>(8,314)</b></u>	<u><b>32,772</b></u>

於截至2020年及2019年6月30日止六個月，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。

於截至2020年及2019年6月30日止六個月，由於本集團中國附屬公司發生稅務損失，故並無就企業所得稅計提撥備。

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。

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2020年6月30日及2019年12月31日，中國附屬公司的未分派溢利總額分別為1,125,561,000港元及1,188,548,000港元，相應的未確認遞延稅項負債分別為56,278,000港元及59,427,000港元。

## 8. 股息

董事不建議就截至2020年及2019年6月30日止六個月派付中期股息。

## 9. 每股基本及攤薄（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：

	截至下列日期止6個月	
	2020年6月30日	2019年6月30日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>(虧損) 盈利</b>		
用以計算每股基本（虧損）盈利之本公司擁有人應佔期內 （虧損）溢利	<b>(209,060)</b>	7,634
潛在攤薄普通股之影響：		
— 可換股債券I之利息	—	—
— 可換股債券II之利息	—	—
	<hr/>	<hr/>
用以計算每股攤薄（虧損）盈利之本公司擁有人應佔期內 （虧損）溢利	<b><u>(209,060)</u></b>	<b><u>7,634</u></b>

	截至下列日期止6個月	
	2020年6月30日	2019年6月30日
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本（虧損）盈利之股份加權平均數	<b>285,491</b>	285,491
潛在攤薄普通股之影響		
— 可換股債券I	—	—
— 可換股債券II	—	—
	<hr/>	<hr/>
用以計算每股攤薄（虧損）盈利之股份加權平均數	<b><u>285,491</u></b>	<b><u>285,491</u></b>

計算截至2020年及2019年6月30日止六個月之每股攤薄（虧損）盈利並無假設轉換本公司之可換股債券，原因為其假設行使將會導致每股虧損減少（2019年：每股盈利增加）。

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6月30日止六個月就每股（虧損）盈利產生反攤薄效應。

## 10. 貿易應收款項

	2020年6月30日 千港元 (未經審核)	2019年12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	-	4,839
減：信貸虧損撥備	-	(6)
	<u>-</u>	<u>4,833</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。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6月30日 千港元 (未經審核)	2019年12月31日 千港元 (經審核)
即期至90日	<u>-</u>	<u>4,833</u>

## 11. 貿易及其他應付款項及預提款項

	2020年6月30日 千港元 (未經審核)	2019年12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項及應付票據	680,493	614,303
其他應付款項、預提款項及已收按金	107,076	90,629
賠償撥備	47,883	12,013
	<u>835,452</u>	<u>716,945</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2020年6月30日，本集團有銀行結餘及現金約59.2百萬港元（2019年12月31日：41.0百萬港元）。於2020年6月30日，本集團流動資產總額約5,455.1百萬港元（2019年12月31日：5,993.4百萬港元），包含發展中待售物業、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、應收關聯方款項、其他流動資產、銀行結餘及現金。於2020年6月30日，本集團流動負債總額約5,540.9百萬港元（2019年12月31日：4,843.4百萬港元），包含貿易及其他應付款項及預提款項、合約負債、應付關聯方款項、租賃負債、應付稅項、銀行及其他借貸—一年內到期、可換股債券及債券。

於2020年6月30日，本集團的資產負債比率約為3.0倍（2019年12月31日：2.9倍），乃根據總負債約7,303.1百萬港元（2019年12月31日：7,704.5百萬港元）及總權益約2,453.4百萬港元（2019年12月31日：2,654.1百萬港元）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6月30日，賬面值約4,367.4百萬港元（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2,489.5百萬港元（2019年12月31日：2,567.9百萬港元）之投資物業、賬面值約277.3百萬港元（2019年12月31日：283.8百萬港元）的已竣工待售物業、賬面值約55.8百萬港元（2019年12月31日：54.5百萬港元）的物業、廠房及設備、賬面值約46.9百萬港元（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、金融機構及關聯人士，作為上述機構為本集團提供之借貸之擔保。

## 所持重大投資

截至2020年6月30日止6個月，本集團持有天洋地產（唐山）有限公司約42%有效股權及天茂文化發展（江陰）有限公司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2020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2020年6月30日，本集團共有約230名員工（包括全職及兼職）。總員工成本約為21.0百萬港元（截至2019年6月30日止6個月：27.2百萬港元）。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2020年6月30日止6個月宣派任何中期股息（截至2019年6月30日止6個月：無）。

## 企業管治守則之遵守

於截至2020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2019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。

自周政先生於2014年1月27日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。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。

周政先生於2020年1月2日辭任行政總裁一職，留任本公司執行董事、主席及授權代表。周金女士已於同日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。

### **購買、出售或贖回上市證券**

於截至2020年6月30日止6個月內，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。

## 審核委員會之審閱

審核委員會已審閱截至2020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。

承董事會命  
夢東方集團有限公司  
主席兼執行董事  
周政

香港，二零二零年八月三十一日

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。