

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)

## 2021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2021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37.1百萬港元，較2020年同期(約11.2百萬港元)增加約25.9百萬港元或231%，收入的增加主要由於回顧期內因新冠疫情緩解令物業銷售得以恢復。本集團於回顧期內錄得淨虧損約448.4百萬港元(截至2020年6月30日止6個月淨虧損：約209.7百萬港元)。該增長主要是由於當期的非資本化借貸成本約為260.9百萬港元，而去年同期則約為64.7百萬港元。此外，就與某些建築承包商及貸款人提起的訴訟而產生的結算費用和其他費用計提撥備約113百萬港元。

於2021年6月30日，本公司擁有人應佔權益約為321.2百萬港元，相較2020年12月31日減少約434.0百萬港元。

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

### 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，背靠兩母山脈，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。

自新冠疫情爆發以來，衡陽夢東方旅遊度假區項目就已停工，本集團預計於2021年第四季度恢復其預售。管理層正研討相關的營銷策略及售價。相關詳情請參考本公司於2021年6月17日於香港交易及結算所有限公司(「港交所」)網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))發佈的公告。

## 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。

自2020年9月以來，夢幻嘉善項目暫時處於停工狀態，在回顧期內，本集團一直積極與獨立第三方進行磋商，擬出售夢東方·夢幻嘉善的51%股權，並於2021年6月3日簽署初步合作協議，相關詳情請參考本公司於2021年6月17日於港交所網站發佈的公告。

## 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，成立合營企業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，合營企業將由本集團擁有51%權益及由金茂管理擁有49%權益。合營企業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企業之權益。因此，合營企業之收入、資產及負債將不會於本集團之合併財務報表內綜合入賬。

2021年上半年，霞客島生態城成功延續了2020年「三開三罄」的熱銷佳績，2021年3月28日進行的第四次開盤，當日售出房源388套，簽約金額達到人民幣6.17億元，去化率達到88.6%。目前霞客島生態城項目部分高層、聯排別墅共計38棟、194套房源已取得第五批次預售證。

### **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。

2021年五一假期期間，夢東方未來世界航天主題樂園旅遊接待迎來井噴，遊客入園量較疫前同期增長43.86%，創歷史最高水平。2021年7月，夢東方未來世界暑期合夥人計劃啟動，共有來自35個城市的2萬餘名中小學生到館實踐學習，遊客入園量較2019年同期增長24%，市場已恢復到疫情前同期水平，航天科普市場顯示了巨大的競爭力。

## **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，請參考本公司於2021年3月11日、2021年4月21日及2021年5月28日於港交所網站發佈的公告。

## 展望

夢東方在文化產業深耕18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。

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2021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2021年6月30日止6個月

	附註	截至下列日期止6個月	
		2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)
收入	4		
物業銷售		31,352	1,445
租金收入		2,361	8,342
旅遊樂園營運及其他服務		3,385	1,424
		<u>37,098</u>	<u>11,211</u>
銷售及服務成本		<u>(34,321)</u>	<u>(6,851)</u>
毛利		2,777	4,360
其他收益及虧損		(134,986)	(52,265)
其他收入		6,931	13,925
分佔合營公司業績		(24,046)	(9,935)
投資物業公允價值變動		(13,672)	(33,258)
銷售費用		(2,199)	(15,033)
行政費用		(25,664)	(61,170)
財務費用	6	<u>(260,945)</u>	<u>(64,657)</u>
除稅前虧損	7	<u>(451,804)</u>	<u>(218,033)</u>
所得稅抵免	8	<u>3,418</u>	<u>8,314</u>
期內虧損		<u>(448,386)</u>	<u>(209,719)</u>



	截至下列日期止6個月	
	2021年	2020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)
<b>其他綜合收益(虧損)：</b>		
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	3,713	15,943
分佔合營公司其他綜合收益(虧損)	<u>13,840</u>	<u>(3,885)</u>
	17,553	12,058
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>(5,814)</u>	<u>(7,493)</u>
<b>期內其他綜合收益</b>	<u>11,739</u>	<u>4,565</u>
<b>期內綜合虧損總額</b>	<u><u>(436,647)</u></u>	<u><u>(205,154)</u></u>
<b>歸屬於下列之期內虧損：</b>		
本公司擁有人	(444,802)	(209,060)
非控制性權益	<u>(3,584)</u>	<u>(659)</u>
	<u><u>(448,386)</u></u>	<u><u>(209,719)</u></u>
<b>歸屬於下列各項之期內綜合虧損總額：</b>		
本公司擁有人	(434,456)	(202,064)
非控制性權益	<u>(2,191)</u>	<u>(3,090)</u>
	<u><u>(436,647)</u></u>	<u><u>(205,154)</u></u>
<b>每股虧損：</b>		
—基本	10 (1.5580)港元	(0.7323)港元
—攤薄	<u>(1.5580)港元</u>	<u>(0.7323)港元</u>

## 簡明合併財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020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		211,226	210,091
使用權資產		37,564	40,472
投資物業		2,625,950	2,609,669
於合營公司之投資		1,198,679	1,208,886
其他非流動資產		119,069	117,856
		<u>4,192,488</u>	<u>4,186,974</u>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		3,964,556	3,918,733
已竣工待售物業		275,481	300,991
存貨		121	169
貿易應收款項	11	6,730	106
其他應收款項、按金及預付款項		12,303	9,611
應收關聯公司款項		376,986	351,698
其他流動資產		261,256	257,395
受限制銀行結餘		7,724	13,005
銀行結餘及現金		10,793	10,771
		<u>4,915,950</u>	<u>4,862,479</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及應計款項	12	1,231,846	1,078,803
合約負債		345,531	353,000
應付關聯公司款項		1,180,742	1,157,510
租賃負債		5,974	5,939
應繳稅項		75,082	71,844
銀行及其他借貸—一年內到期		4,428,529	3,770,692
應付合營企業款項		138,338	106,469
可換股債券及債券		604,970	567,032
		<u>8,011,012</u>	<u>7,111,289</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(3,095,062)</u>	<u>(2,248,810)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,097,426</u>	<u>1,938,164</u>

	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	168,613	170,084
銀行及其他借貸—一年後到期	30,045	461,103
租賃負債	1,219	3,830
可換股債券及債券	<u>383,008</u>	<u>352,460</u>
	<u>582,885</u>	<u>987,477</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>514,541</u></u>	<u><u>950,687</u></u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	28,550	28,550
儲備	<u>292,683</u>	<u>726,638</u>
本公司擁有人應佔權益	321,233	755,188
非控制性權益	<u>193,308</u>	<u>195,499</u>
<b>權益總額</b>	<u><u>514,541</u></u>	<u><u>950,687</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發展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」)頒佈的香港會計準則(「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2020年12月31日止年度的合併財務報表一併閱讀。

### 持續經營

此等簡明合併財務報表已按適用於持續經營基準之原則編製。鑒於流動負債超出流動資產，該等原則之適用程度視乎是否可持續獲得足夠融資或未來取得可獲利業務及以下計劃及措施之成效而定。

截至2021年6月30日止6個月，本集團報告本公司擁有人應佔虧損淨額約為444.8百萬港元(截至2020年6月30日止6個月：約209.1百萬港元)。於2021年6月30日，本集團流動負債超出其流動資產約3,095.1百萬港元(2020年12月31日：約2,248.8百萬港元)。於同日，本集團銀行及其他借款以及可換股債券及應付債券約為5,446.6百萬港元(2020年12月31日：約5,151.3百萬港元)，其中流動借貸約為5,033.5百萬港元(2020年12月31日：約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(2020年12月31日：約10.8百萬港元)。本集團於2021年6月30日及直至此簡明合併財務報表批准發行之日可用之財務資源可能不足以滿足以上經營現金流需求。

於2021年6月30日，本集團涉及金額約為4,624.0百萬港元的若干法律申索（2020年12月31日：約4,143.9百萬港元），主要涉及於正常業務過程中產生有關其多個物業發展項目的建築合約糾紛及拖欠多筆銀行及其他借貸。於該等法律程序中，本集團已於2021年6月30日收到法院頒令，限制出售若干投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、待售發展中物業及持作出售物業總金額約5,624.4百萬港元（2020年12月31日：約5,580.9百萬港元），及提取銀行存款約7.7百萬港元（2020年12月31日：約13.0百萬港元）。除已確認的負債外，就訴訟及賠償分別計提撥備約304.5百萬港元及約80.4百萬港元（2020年12月31日：約189.1百萬港元及約59.0百萬港元），乃管理層經考慮與債權人談判之發展並徵求獨立法律顧問及內部法律顧問之意見後，根據糾紛結果之最佳估計而作出。

於2021年6月30日，來自一間資產管理公司的本金額約3,016.5百萬港元（2020年12月31日：約2,982.3百萬港元）及應付利息約387.4百萬港元（2020年12月31日：約254.0百萬港元）的貸款（「逾期借貸」）已逾期。本集團未能根據償還計劃於截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止期間償還貸款。根據貸款協議之條款，有關貸款被視為違約並即時到期。因此，於2021年6月30日，全數本金約3,016.5百萬港元連同應付利息約387.4百萬港元被分類為流動負債。

根據本集團若干借貸（不包括上述借貸）之相關貸款及融資協議規定，若擔保人違約可能導致本集團之借貸違約。由於擔保人於截至2020年12月31日止年度違約，一筆本金約316.2百萬港元的借貸被視為違約（「交叉違約借貸」），該借貸的全數金額於當刻即時逾期，並於2021年6月30日分類為流動負債。

本集團正在與逾期借貸之貸款人積極協商，以進行債務重組，透過利用新借貸計劃之所得款項償付逾期借貸。本集團亦正在與交叉違約借貸貸款人協商，以重續相關借貸。本集團有信心將於適時達成協議。

本公司董事認為，承建商提出的申索主要與不符合所規定標準的建築工程有關。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。

由於採取上述行動，管理層相信逾期借貸及交叉違約借貸之貸款人將不會行使其權利要求立即還款。

上述所有情況均顯示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，故本集團未必能於正常業務過程中變現資產及解除負債。

鑒於此等情況，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，已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可用資金來源。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. 本集團已積極與若干金融機構協商，並尋求多種方案，為本集團的營運資金、償還逾期借貸及可預見未來承擔提供資金；
- ii. 本集團將加快發展中物業及已竣工物業的預售及銷售。總體而言，本集團預期將分別自2021年第三及第四季度開始逐步啟動兩個主要項目物業的預售；
- iii. 本集團已積極與若干金融機構協商重續及延長銀行借貸及信貸融資；
- 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成本；及
- v. 本集團已就有關建築合約糾紛須進行法律程序及／或上訴的未決法律申索徵求獨立法律顧問或內部法律顧問意見，並及時採取適當行動。

董事認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將擁有充足的營運資金以滿足經營所需，並能履行自2021年6月30日起十二個月內到期的財務義務。因此，董事相信，以持續經營基準編製本公司簡明合併財務報表屬恰當。儘管如此，本公司管理層能否如上文所述實現其計劃及措施存有重大的不確定性。本集團是否能夠保持持續經營將取決於本集團透過下列計劃及措施產生充足融資及經營現金流的能力：

- i. 於需要時成功獲得新的融資來源；
- ii. 成功加快發展中物業及已竣工物業的預售及銷售，加快收回銷售所得款項的尚未收回部分，控制成本及資本開支，以產生足夠淨現金流入；

- iii. 就(a)計劃於未來12個月償還之借貸(根據原有協議或現有安排)；及(b)由於本集團未能於計劃償還日期或之前償還本金而於2021年6月30日逾期之借貸，成功與貸款人磋商重續或延長至2022年以後償還；及
- iv. 成功說服本集團現有貸款人不採取行動要求於未來12個月立即償還違約借貸。

如本集團無法達成上述計劃及措施，其未必能在持續經營的基礎上繼續經營，則必須作出調整，本集團的資產賬面值將撇減至其可收回金額，並為進一步可能出現的負債作出撥備，同時非流動資產及非流動負債將重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未反映於此等簡明合併財務報表中。

### 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。

如下所述，除應用新訂／經修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2021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2020年12月31日止年度之合併財務報表所呈列者一致。

香港會計準則第39號及  
香港財務報告準則第4號、第7號、  
第9號及第16號(修訂本)

利率基準改革—第二階段

應用此等香港財務報告準則及香港會計準則之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。

#### 4. 收入

截至2021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			
於時間點確認			
銷售物業	31,352	–	31,352
入場費及餐飲	–	3,385	3,385
	<u>31,352</u>	<u>3,385</u>	<u>34,737</u>
來自其他來源的收入			
投資物業所得租金收入總額	<u>2,361</u>	–	<u>2,361</u>
於中國產生的總收入	<u><u>33,713</u></u>	<u><u>3,385</u></u>	<u><u>37,098</u></u>

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			
於時間點確認			
銷售物業	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	<u>8,342</u>	–	<u>8,342</u>
於中國產生的總收入	<u><u>9,787</u></u>	<u><u>1,424</u></u>	<u><u>11,211</u></u>



## 5. 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分配資源及評估表現之有關資料。

### 分類收入及業績

本集團按可報告分類劃分之收入及業績分析載列如下。

#### 截至2021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>33,713</u>	<u>3,385</u>	<u>37,098</u>
可報告分類業績	<u>(230,523)</u>	<u>(2,823)</u>	<u>(233,346)</u>
未分配收入及開支			
其他收益及虧損			(134,986)
其他收入			6,931
應佔合營企業業績			(24,046)
行政費用			(1,917)
財務費用			<u>(64,440)</u>
除稅前虧損			<u><u>(451,804)</u></u>

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>(79,957)</u>	<u>(5,982)</u>	<u>(85,939)</u>
未分配收入及開支			
其他收益及虧損			(52,265)
其他收入			13,925
應佔合營企業業績			(9,935)
行政費用			(19,162)
財務費用			<u>(64,657)</u>
除稅前虧損			<u><u>(218,033)</u></u>

## 6. 財務費用

	截至下列日期止6個月	
	2021年6月30日 千港元 (未經審核)	2020年6月30日 千港元 (未經審核)
利息費用：		
—銀行及其他借貸	<b>196,434</b>	154,920
—可換股債券及債券	<b>64,352</b>	51,939
—租賃負債	<b>159</b>	293
	<u><b>260,945</b></u>	<u>207,152</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>—</u>	<u>(142,495)</u>
	<u><b>260,945</b></u>	<u>64,657</u>

## 7. 除稅前虧損

期內除稅前虧損經扣除(計入)下列各項後達致：

	截至下列日期止6個月	
	2021年6月30日 千港元 (未經審核)	2020年6月30日 千港元 (未經審核)
投資物業所得租金收入總額	(2,361)	(8,342)
減：計入銷售費用的直接經營費用	<u>332</u>	<u>1,649</u>
	<u>(2,029)</u>	<u>(6,693)</u>
<b>其他項目</b>		
物業、廠房及設備折舊	1,304	2,216
使用權資產折舊	<u>1,575</u>	<u>3,753</u>

## 8. 所得稅抵免

	截至下列日期止6個月	
	2021年6月30日 千港元 (未經審核)	2020年6月30日 千港元 (未經審核)
<b>遞延稅項</b>		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅 (「土地增值稅」)	<u>(3,418)</u>	<u>(8,314)</u>

於截至2021年及2020年6月30日止6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2021年及2020年6月30日止6個月，由於本集團中國附屬公司發生稅務虧損，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法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。



計算截至2021年及2020年6月30日止6個月之每股攤薄虧損時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。

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2021年及2020年6月30日止6個月每股虧損產生反攤薄效應。

## 11. 貿易應收款項

	2021年6月30日 千港元 (未經審核)	2020年12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	6,730	1,567
減：信貸虧損撥備	—	(1,461)
	<u>6,730</u>	<u>106</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：

	2021年6月30日 千港元 (未經審核)	2020年12月31日 千港元 (經審核)
即期至90日	6,640	106
90日以上	90	—
	<u>6,730</u>	<u>106</u>

## 12. 貿易及其他應付款項及應計款項

	2021年6月30日 千港元 (未經審核)	2020年12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項及應付票據	737,822	730,071
其他應付款項、應計款項及已收按金	108,156	99,650
訴訟撥備(附註i)	304,513	189,116
賠償撥備(附註ii)	80,355	58,977
冗餘成本撥備	1,000	989
	<u>1,231,846</u>	<u>1,078,803</u>

貿易應付款項包括應付的建築成本及應付其他項目的相關開支。採購貨品之平均信貸期為120日(2020年12月31日：120日)。

於報告期末，按發票日期劃分的貿易應付款項及應付票據之賬齡分析如下：

	2021年6月30日 千港元 (未經審核)	2020年12月31日 千港元 (經審核)
0至180日	4,094	110,498
181至365日	108,711	27,719
超過365日	625,017	591,854
	<u>737,822</u>	<u>730,071</u>

附註：

- (i) 訴訟撥備指就有關本集團若干物業發展項目之建築合約糾紛及未能償還銀行及其他借貸而作出的撥備，已確認的貿易及其他應付款項除外。撥備乃根據糾紛結果而作出最佳估計，當中已考慮與債權人磋商的進展以及向獨立法律顧問及內部法律顧問尋求的意見。
- (ii) 賠償撥備指根據買賣協議，因延遲交付房地產證書而向物業銷售的最終客戶作出的賠償。截至2021年6月30日止6個月確認額外撥備約21,378,000港元(截至2020年12月31日止年度：約46,964,000港元)。

## 管理層討論及分析

### 流動資金及財務資源

於2021年6月30日，本集團有銀行結餘及現金約10.8百萬港元（2020年12月31日：約10.8百萬港元）。現金及現金等價物主要以人民幣及港元計值。於2021年6月30日，本集團流動資產總額約4,916.0百萬港元（2020年12月31日：約4,862.5百萬港元），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2021年6月30日，本集團流動負債總額約8,011.0百萬港元（2020年12月31日：約7,111.3百萬港元），包含貿易及其他應付款項及預提款項、合約負債、應付關聯方及合營公司款項、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。銀行及其他借貸僅以人民幣計值。以固定利率取得的銀行及其他借貸為696.5百萬港元。

於2021年6月30日，本集團的資產負債比率約為16.7倍（2020年12月31日：8.5倍），乃根據總負債約8,593.9百萬港元（2020年12月31日：約8,098.8百萬港元）及總權益約514.5百萬港元（2020年12月31日：約950.7百萬港元）計算。

### 持續經營和緩解措施

為履行本集團於未來十二個月內到期的財務責任並提高其流動比率，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；
- 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；及
- v. 本集團已尋求獨立法律顧問或內部法律顧問意見，了解就存在糾紛的建築合約所面臨法律訴訟及／或上訴的相關未決法律申索並及時採取適當措施。

### 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2021年6月30日，賬面值約3,570.7百萬港元（2020年12月31日：約3,530.1百萬港元）之發展中待售物業、賬面值約2,625.9百萬港元（2020年12月31日：約2,609.7百萬港元）之投資物業、賬面值約275.5百萬港元（2020年12月31日：約301.0百萬港元）的已竣工待售物業、賬面值約92.6百萬港元（2020年12月31日：約92.5百萬港元）的物業、廠房及設備、賬面值約33.6百萬港元（2020年12月31日：約33.9百萬港元）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，作為上述機構為本集團提供之借貸之擔保。



## 所持重大投資

截至2021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2021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2021年6月30日，本集團共有約145名員工(包括全職及兼職)。總員工成本約為9.2百萬港元(截至2020年6月30日止6個月：約21.0百萬港元)。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。

## 法律糾紛

截至2021年6月30日，本集團受到數項法律申索，總金額約為4,624.0百萬港元(2020年12月31日：4,143.9百萬港元)，其中包括(i)涉及與建築合約有關的多個物業發展項目的糾紛，金額約為863.8百萬港元(2020年12月31日：約501.5百萬港元)；(ii)拖欠數家銀行的款項及其他借款金額約為3,674.4百萬港元(2020年12月31日：約3,590.6百萬港元)；及(iii)在正常業務過程中發生的其他雜項法律申索款額約為85.8百萬港元(2020年12月31日：約51.8百萬港元)，該等申索均於日常業務過程中產生。

於該等法律程序中，本集團已接獲法院頒令，對處置於2021年6月30日總值約5,624.4百萬港元（2020年12月31日：約5,580.9百萬港元）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7.7百萬港元（2020年12月31日：約13.0百萬港元）的銀行存款施加限制。

董事認為，承建商提出的申索主要與根據建築合約條款不符合所規定標準的建築工程有關，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。

管理層已就該等法律程序向獨立法律顧問或內部法律顧問徵求法律意見，於2021年6月30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約77.7百萬港元（2020年12月31日：約117.7百萬港元）。

於2021年6月30日，涉及法律訴訟及／或上訴的其他尚未解決的申索總額約為3,760.2百萬港元（2020年12月31日：約3,642.5百萬港元）。就建築合約糾紛以外的法律申索而言，我們已於2021年6月30日就該等申索計提訴訟撥備約35.3百萬港元（2020年12月31日：約61.1百萬港元）。本公司董事認為，本集團有合理的理由為該等法律申索提供辯護，並認為該等法律申索不會對本集團財務狀況造成任何重大不利影響。

拖欠數家銀行的款項及其他借款金額約3,674.4百萬港元的詳情如下：

**(1) 北京天洋基業投資有限公司（「北京天洋」）**

於2017年1月10日，本公司的間接全資附屬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，用於撥付超級蜂巢項目項下之中國北京房山區一幅土地（「房山土地及在建工程」南區）的開發及建築成本。房山土地南區已抵押予恒豐銀行，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及在建工程南區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（「擔保人」）（一間由周政先生實益擁有80%權益之公司並為貸款的擔保人之一）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」)房山土地及在建工程南區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及在建工程南區的估值，作為山東資管釐定拍賣底價的依據。根據由北京法院委聘的獨立估值師所編製日期為2020年12月2日的估值報告，房山土地及在建工程南區於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，擔保人向北京法院申請反對估值(「申請」)，並於2021年3月初獲北京法院告知，北京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」)。

評審的結果已於2021年3月30日公佈，結論為申請並無依據。於2021年4月15日，北京法院亦向北京天洋發出通知，拍賣定於2021年5月27日至2021年5月28日在北京法院阿里巴巴司法拍賣網絡平台(「平台」)進行。

根據2021年5月28日拍賣結束後平台所披露之資料，房山土地及在建工程南區未收到任何投標，拍賣未成功。

根據法律程序，流拍後將自動進入變賣程序。房山土地及在建工程南區於2021年7月30日至2021年9月28日在平台上進行變賣。

根據平台所披露的資料，截至報告日期並未收到任何投標。

於2021年6月30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3,016.5百萬港元）（2020年12月31日：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322.4百萬元（相當於約387.4百萬港元）（2020年12月31日：約人民幣213.7百萬元（相當於約254百萬港元））。

於2021年6月30日，房山土地及在建工程南區被確認為發展中待售物業約2,833百萬港元（2020年12月31日：約2,801百萬港元）。

本公司正從一家獨立金融機構獲取新貸款，以償還山東資管的貸款，而截至本簡明合併財務報表批准之日，尚未達成任何結論。

## **(2) 湖南夢東方文化發展有限公司（「湖南夢東方」）**

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約人民幣320.0百萬元（相當於約364.8百萬港元），為期五年，用於撥付衡南項目項下之中國衡陽一幅土地（「衡陽土地」）的開發及建築成本。

於2020年，湖南夢東方拖欠未償還本金約人民幣263.1百萬元（相當於約312.6百萬港元）。在沒有通知湖南夢東方的情況下，北京銀行於2020年11月17日向湖南省長沙市中級人民法院對湖南夢東方提出約人民幣263.1百萬元的民事索賠。湖南夢東方正與北京銀行磋商修改還款計劃，而截至本簡明合併財務報表批准之日，尚未達成任何結論。

## 中期股息

董事會已議決不會就截至2021年6月30日止6個月宣派任何中期股息（截至2020年6月30日止6個月：無）。

## 企業管治守則之遵守

於截至2021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。

## **購買、出售或贖回上市證券**

於截至2021年6月30日止6個月內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## **審核委員會之審閱**

審核委員會已審閱截至2021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  
**周金**

香港，二零二一年八月三十日

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。