

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2022年12月31日止年度之全年業績公佈

全年業績

夢東方集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司
(統稱「本集團」)截至2022年12月31日止年度(「本年度」)之全年合併業績(「業績」)，
連同截至2021年12月31日止年度之相應對比數字如下。

主席報告

本人欣然提呈本公司及其附屬公司本年度之全年業績。

合併綜合收益表

截至2022年12月31日止年度

| | 附註 | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|-----------------|----------|--------------------|--------------|
| 收入 | 3 | | |
| 物業銷售 | | – | 31,060 |
| 租金收入 | | 22,337 | 12,966 |
| 旅遊樂園營運及其他服務 | | 2,739 | 7,182 |
| | | 25,076 | 51,208 |
| 銷售及服務成本 | | (6,613) | (40,728) |
| 毛利 | | 18,463 | 10,480 |
| 其他收入及虧損淨額 | 5 | 21,098 | (137,820) |
| 其他收入 | | 134 | 10,776 |
| 銷售費用 | | (1,367) | (6,743) |
| 行政費用 | | (27,483) | (38,234) |
| 投資物業公允價值變動 | 9 | (715,579) | (34,343) |
| 貿易應收款項之減值虧損 | | (9,431) | – |
| 物業、廠房及設備之減值虧損 | | (305) | (3,558) |
| 發展中待售物業之減值虧損 | | (2,197) | (43,227) |
| 使用權資產減值虧損撥回(撥備) | | 4,997 | (1,016) |
| 分佔合營企業業績 | | 181,983 | (25,853) |
| 財務費用 | | (559,927) | (572,583) |
| 除稅前虧損 | | (1,089,614) | (842,121) |
| 所得稅抵免(開支) | 6 | 178,895 | (22,807) |
| 年內虧損 | | (910,719) | (864,928) |

| | 附註 | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|--------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 其他綜合(虧損)收益： | | | |
| 可能會重新分類至損益之項目： | | | |
| 換算產生之匯兌差額 | | 66,930 | 5,749 |
| 分佔合營企業其他綜合收益 | | | |
| —換算產生之匯兌差額 | | <u>(105,900)</u> | <u>35,144</u> |
| | | (38,970) | 40,893 |
| 其後不會重新分類至損益之項目： | | | |
| 換算海外業務產生之匯兌差額 | | <u>—</u> | <u>(15,053)</u> |
| 年內其他綜合(虧損)收益 | | <u>(38,970)</u> | <u>25,840</u> |
| 年內綜合虧損總額 | | <u>(949,689)</u> | <u>(839,088)</u> |
| 歸屬於下列之年內虧損： | | | |
| 本公司擁有人 | | (903,659) | (860,648) |
| 非控制性權益 | | <u>(7,060)</u> | <u>(4,280)</u> |
| | | <u>(910,719)</u> | <u>(864,928)</u> |
| 歸屬於下列各項之年內綜合虧損總額： | | | |
| 本公司擁有人 | | (910,796) | (837,877) |
| 非控制性權益 | | <u>(38,893)</u> | <u>(1,211)</u> |
| | | <u>(949,689)</u> | <u>(839,088)</u> |
| 每股虧損 | 8 | | |
| —基本 | | (3.17港元) | (3.01港元) |
| —攤薄 | | <u>(3.17港元)</u> | <u>(3.01港元)</u> |

合併財務狀況表

於2022年12月31日

| | 附註 | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|----------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 190,870 | 210,009 |
| 使用權資產 | | 33,785 | 34,037 |
| 投資物業 | 9 | 1,355,581 | 2,649,951 |
| 於合營企業之投資 | | 1,181,358 | 1,218,177 |
| 其他非流動資產 | | 110,830 | 121,088 |
| | | <u>2,872,424</u> | <u>4,233,262</u> |
| 流動資產 | | | |
| 發展中待售物業 | | 3,510,274 | 3,988,987 |
| 已竣工待售物業 | | 255,599 | 279,548 |
| 受法院執行令限制的物業 | 10 | 528,566 | – |
| 存貨 | | 175 | 205 |
| 貿易應收款項 | 11 | 15,700 | 5,515 |
| 其他應收款項、按金及預付款項 | | 22,482 | 23,148 |
| 應收關聯公司款項 | | 356,846 | 349,747 |
| 其他流動資產 | | 206,895 | 261,175 |
| 受限制銀行結餘 | | 10,443 | 10,323 |
| 銀行結餘及現金 | | 3,547 | 8,164 |
| | | <u>4,910,527</u> | <u>4,926,812</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 12 | 1,089,220 | 1,255,651 |
| 合約負債 | | 322,178 | 351,695 |
| 應付關聯公司款項 | | 1,031,397 | 1,179,109 |
| 應付合營企業款項 | | 226,306 | 191,270 |
| 租賃負債 | | 1,020 | 6,058 |
| 應繳稅項 | | 67,863 | 73,417 |
| 銀行及其他借貸 | | 4,734,651 | 4,760,289 |
| 可換股債券及債券 | | 694,151 | 611,994 |
| | | <u>8,166,786</u> | <u>8,429,483</u> |

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|------------|-------------------------|-----------------------|
| 流動負債淨額 | <u>(3,256,259)</u> | <u>(3,502,671)</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>(383,835)</u> | <u>730,591</u> |
| 非流動負債 | | |
| 遞延稅項負債 | 9,571 | 198,244 |
| 租賃負債 | – | 630 |
| 可換股債券及債券 | <u>443,688</u> | <u>419,385</u> |
| | <u>453,259</u> | <u>618,259</u> |
| (負債) 資產淨值 | <u><u>(837,094)</u></u> | <u><u>112,332</u></u> |
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 28,550 | 28,550 |
| 儲備 | <u>(1,021,039)</u> | <u>(110,506)</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | <u>(992,489)</u> | <u>(81,956)</u> |
| 非控制性權益 | <u>155,395</u> | <u>194,288</u> |
| (虧絀) 權益總額 | <u><u>(837,094)</u></u> | <u><u>112,332</u></u> |

合併財務報表附註

1.1 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**」，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**」），為更方便合併財務報表之讀者閱覽，此等合併財務報表以港元（「**港元**」）呈列。

1.2 持續經營

該等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2022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903.7百萬港元（2021年：約860.6百萬港元）。於2022年12月31日，本集團流動負債超過其流動資產約3,256.3百萬港元（2021年：約3,502.7百萬港元）及資本虧絀約837.1百萬港元（2021年：權益淨額約112.3百萬港元）。於同日，本集團銀行及其他借貸以及應付可換股債券及債券約為5,872.5百萬港元（2021年：約5,791.7百萬港元），其中流動借貸及應付可換股債券及債券約為5,428.8百萬港元（2021年：約5,372.3百萬港元），而其現金及現金等價物僅約為3.5百萬港元（2021年：約8.2百萬港元）。

於2022年12月31日，本集團涉及若干法律申索，金額約為4,132.0百萬港元（2021年：約4,585.8百萬港元），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2022年12月31日總值約5,159.3百萬港元（2021年：約6,408.2百萬港元）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、已竣工待售物業及受法院執行令限制的物業以及提取約10.4百萬港元（2021年：約10.3百萬港元）的銀行存款施加限制。詳情載於本公佈之法律糾紛中。已根據管理層考慮與債權人的磋商進度及尋求獨立法律顧問及內部法律顧問的意見對糾紛結果做出的最佳估計分別計提訴訟及賠償撥備約197.1百萬港元及約122.3百萬港元（2021年：約297.6百萬港元及約99.7百萬港元），惟不包括已確認的負債。

於2022年12月31日，來自一間資產管理公司貸款的本金約2,809.9百萬港元（2021年：約3,070.0百萬港元）及應付利息約756.5百萬港元（2021年：約535.6百萬港元）已逾期貸款被視作違約（「**逾期借貸**」）。由於截至2020年12月31日止年度本集團未能根據還款計劃償還貸款，因此根據貸款協議之條款，該等貸款被視為已逾期且已即時到期。因此，於2022年及2021年12月31日，全部本金約2,809.9百萬港元（2021年：約3,070.0百萬港元）連同應付利息約756.5百萬港元（2021年：約535.6百萬港元）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違約。由於2020年擔保人違約，一筆本金額約為293.8百萬港元（2021年：約321.8百萬港元）的借貸被視為違約（「**交叉違約借貸**」），該借貸的全部金額於2020年即時逾期，並已於2022年及2021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。

本公司認為，建築承包商所作申索主要涉及根據建築合約的條款未滿足規定標準的建築工程，本集團有權不證明承包商申索的該等建築工程。

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，且本集團於日常業務過程中可能無法變現其資產及履行其負債。

鑒於有關情況，本公司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。衡陽夢東方度假村已於2022年6月恢覆建設，然後逐步啟動預售；
- iii. 本集團一直積極與獨立第三方進行磋商，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。但由於相關政策因素影響，其進展已被推遲。賣方及買方仍在就正式買賣協議的條款進行磋商；
- iv. 本集團一直積極物色潛在投資者以為本集團提供額外的融資來源，並與多家金融機構磋商重續及延長銀行借貸及信貸額度；及
- v. 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。

本公司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2022年12月31日起計十二個月內履行其財務責任。因此，本公司認為，按持續經營基準編製本公司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2023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及利息而於2022年12月31日逾期之借貸與貸款人協商重續或延長至2023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2023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：

| | |
|-------------------|------------------------------|
| 香港財務報告準則第16號(修訂本) | 2021年6月30日之後與2019冠狀病毒相關的租金寬免 |
| 香港會計準則第16號(修訂本) | 擬定用途前所得款項 |
| 香港會計準則第37號(修訂本) | 履行合約之成本 |
| 香港財務報告準則第3號(修訂本) | 對概念框架之提述 |
| 香港財務報告準則年度改進 | 2018年至2020年週期 |

香港財務報告準則第16號(修訂本)：2021年6月30日之後與2019冠狀病毒相關的租金寬免

該等修訂本豁免承租人考慮個別租賃合約以釐定與2019冠狀病毒疫情直接後果相關的租金寬免是否屬租賃修訂，容許承租人將有關租金寬免當作非租賃修訂入賬。該等修訂本適用於抵減2022年6月30日或之前到期租賃付款的2019冠狀病毒疫情相關租金寬免。該等修訂本對出租人並無影響。

採納該等修訂本對合併財務報表並無任何重大影響。

香港會計準則第16號(修訂本)：擬定用途前所得款項

對於物業、廠房或設備項目作擬定用途前進行測試期間實體出售所生產的項目而獲得的所得款項，該修訂本澄清了有關會計規定。實體於損益確認出售任何該等項目的所得款項及該等項目之成本，並應用香港會計準則第2號的計量規定計量該等項目之成本。

採納該等修訂本對合併財務報表並無任何重大影響。

香港會計準則第37號(修訂本)：履行合約之成本

該等修訂本澄清，根據香港會計準則第37號評估合約有否虧損時，履行合約之成本包括與合約直接相關之成本。與合約直接相關之成本同時包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)，以及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目之折舊開支)。

採納該等修訂本對合併財務報表並無任何重大影響。

香港財務報告準則第3號(修訂本)：對概念框架之提述

該等修訂本更新了香港財務報告準則第3號內文對2018年發佈之財務報告概念框架之提述。該等修訂本亦在香港財務報告準則第3號中增設了一項例外，在特定情況下，實體毋須提述概念框架來確定某項目是否構成資產或負債。該例外規定，對於若干類型的負債及或有負債，應用香港財務報告準則第3號的實體，應參考香港會計準則第37號。增設例外情況，乃為避免更新引用而帶來的意外後果。

採納該等修訂本對合併財務報表並無任何重大影響。

香港財務報告準則年度改進—2018年至2020年週期

香港財務報告準則第9號：終止確認金融負債的「百分之十」測試費用

該修訂本澄清，為終止確認金融負債而進行「百分之十測試」時，就釐訂已付費用(扣除已收費用)而言，借款人僅計及借款人與貸款人之間之已付或已收費用，包括借款人或貸款人代對方支付或收取之費用。

香港財務報告準則第16號：租賃寬減

該修訂本移除了出租人就租賃裝修所作付款的示例。於現時版本中，示例13並無明確說明有關付款不屬租賃寬減的原因。

香港會計準則第41號：公允價值計量中的稅項

該修訂本移除了計量公允價值時撇除稅項現金流的規定，將香港會計準則第41號對公允價值計量的規定，調整至與香港財務報告準則第13號一致。

採納該等修訂本對合併財務報表並無任何重大影響。

3. 收入

截至2022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 |
|------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 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 | | | |
| 入場費及餐飲 | <u>-</u> | <u>2,739</u> | <u>2,739</u> |
| 來自其他來源的收入 | | | |
| 投資物業所得租金收入總額 | <u>22,337</u> | <u>-</u> | <u>22,337</u> |
| 總收入 | <u><u>22,337</u></u> | <u><u>2,739</u></u> | <u><u>25,076</u></u> |

截至2021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 |
|------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 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 | 31,060 | – | 31,060 |
| 入場費及餐飲 | – | 7,182 | 7,182 |
| | <u>31,060</u> | <u>7,182</u> | <u>38,242</u> |
| 來自其他來源的收入 | | | |
| 投資物業所得租金收入總額 | <u>12,966</u> | <u>–</u> | <u>12,966</u> |
| 總收入 | <u><u>44,026</u></u> | <u><u>7,182</u></u> | <u><u>51,208</u></u> |

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,而並無分配若干其他收益及虧損淨額、若干其他收入、分佔合營企業業績、若干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2022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 |
|----------------|--------------------|-------------------|-------------------------|
| 來自外部客戶之收入及分類收入 | <u>22,337</u> | <u>2,739</u> | <u>25,076</u> |
| 可報告分類業績 | <u>(1,071,461)</u> | <u>(7,700)</u> | <u>(1,079,161)</u> |
| 未分配收入及開支： | | | |
| 其他收益及虧損淨額 | | | 229 |
| 其他收入 | | | 63 |
| 行政費用 | | | (12,314) |
| 分佔合營企業業績 | | | 181,983 |
| 財務費用 | | | <u>(180,414)</u> |
| 除稅前虧損 | | | (1,089,614) |
| 所得稅抵免 | | | <u>178,895</u> |
| 年內虧損 | | | <u><u>(910,719)</u></u> |

截至2021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 |
|----------------|--------------------|-------------------|------------------|
| 來自外部客戶之收入及分類收入 | <u>44,026</u> | <u>7,182</u> | <u>51,208</u> |
| 可報告分類業績 | <u>(667,001)</u> | <u>(6,690)</u> | <u>(673,691)</u> |
| 未分配收入及開支： | | | |
| 其他收益及虧損淨額 | | | 1,974 |
| 其他收入 | | | 10,776 |
| 行政費用 | | | (7,538) |
| 分佔合營企業業績 | | | (25,853) |
| 財務費用 | | | <u>(147,789)</u> |
| 除稅前虧損 | | | (842,121) |
| 所得稅開支 | | | <u>(22,807)</u> |
| 年內虧損 | | | <u>(864,928)</u> |

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2022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 | 713 | — | — | 713 |
| —投資物業 | 429 | — | — | 429 |
| 折舊 | | | | |
| —物業、廠房及設備 | 2,095 | 97 | — | 2,192 |
| —使用權資產 | 1,379 | — | 983 | 2,362 |
| 投資物業的公允價值變動 | 715,579 | — | — | 715,579 |
| 賠償撥備 | 32,246 | — | — | 32,246 |
| 撥回訴訟撥備 | (53,709) | — | — | (53,709) |
| 貿易應收款項減值虧損 | 9,431 | — | — | 9,431 |
| 物業、廠房及設備減值虧損 | 305 | — | — | 305 |
| 發展中待售物業之減值虧損 | 2,197 | — | — | 2,197 |
| 使用權資產減值虧損撥回 | (4,997) | — | — | (4,997) |

截至2021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 |
|--------------|--------------------|-------------------|------------|-----------|
| 折舊 | | | | |
| —物業、廠房及設備 | 2,285 | 132 | — | 2,417 |
| —使用權產 | 1,425 | 2,147 | 983 | 4,555 |
| 出售物業、廠房及設備虧損 | 65 | — | — | 65 |
| 添置使用權資產 | — | (2,147) | — | (2,147) |
| 出售使用權資產收益 | — | (132) | — | (132) |
| 投資物業公允價值變動 | 34,343 | — | — | 34,343 |
| 賠償撥備 | 38,452 | — | — | 38,452 |
| 訴訟撥備 | 101,342 | — | — | 101,342 |
| 物業、廠房及設備減值虧損 | 3,558 | — | — | 3,558 |
| 發展中待售物業之減值虧損 | 43,227 | — | — | 43,227 |
| 使用權資產減值虧損 | 1,016 | — | — | 1,016 |

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(不包括於合營企業之投資)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 | |
|----|---------------|---------------|------------------|------------------|
| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
| 中國 | 25,076 | 51,208 | 1,690,410 | 3,013,447 |
| 香港 | — | — | 656 | 1,638 |
| | <u>25,076</u> | <u>51,208</u> | <u>1,691,066</u> | <u>3,015,085</u> |

主要客戶資料

截至2022年12月31日止年度有三名(2021年:兩名)外部客戶個別貢獻物業發展及租賃收入21,775,000港元(2021年:36,888,000港元),佔本集團總收入10%以上。

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|-----|---------------|---------------|
| 客戶A | — | 28,936 |
| 客戶B | 2,912 | 7,952 |
| 客戶C | 14,488 | — |
| 客戶D | 4,375 | — |
| | <u>21,775</u> | <u>36,888</u> |

5. 其他收益及虧損淨額

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|----------|---------------|------------------|
| 匯兌收益淨額 | 187 | 1,958 |
| 賠償撥備 | (32,246) | (38,452) |
| 訴訟(撥備)撥回 | 53,709 | (101,342) |
| 遣散費用撥回 | - | 1,002 |
| 其他 | (552) | (986) |
| | <u>21,098</u> | <u>(137,820)</u> |

6. 所得稅(抵免)開支

(計入)扣除自損益的稅項指：

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|--------------------|------------------|---------------|
| 當期稅項 | | |
| 中國企業所得稅(「企業所得稅」) | - | - |
| 土地增值稅(「土地增值稅」) | - | - |
| | - | - |
| 遞延稅項，包括企業所得稅及土地增得稅 | <u>(178,895)</u> | <u>22,807</u> |
| | <u>(178,895)</u> | <u>22,807</u> |

截至2022年及2021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。

截至2022年及2021年12月31日止年度，由於本集團於中國的附屬公司產生稅項虧損，故並無計提企業所得稅撥備。

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。截至2022年及2021年12月31日止年度並無就中國土地增值稅計提撥備，原因是有關金額對本集團而言並不重大。

7. 股息

董事會不建議就截至2022年及2021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：

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| 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 | <u>(903,659)</u> | <u>(860,648)</u> |
| | 2022年 千股 | 2021年 千股 |
| 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 | <u>285,491</u> | <u>285,491</u> |
| | 2022年 | 2021年 |
| 每股虧損： | | |
| —基本 | <u>(3.17港元)</u> | <u>(3.01港元)</u> |
| —攤薄 | <u>(3.17港元)</u> | <u>(3.01港元)</u> |

附註：

計算截至2022年及2021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2022年及2021年12月31日止年度產生反攤薄效應。

9. 投資物業

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 公允價值 | | |
| 於1月1日 | 2,649,951 | 2,609,669 |
| 添置 | 429 | – |
| 投資物業公允價值變動之虧損 | (715,579) | (34,343) |
| 重分類為受法院執行令限制的物業 (附註9) | (387,306) | – |
| 匯兌調整 | (191,914) | 74,625 |
| | <u>1,355,581</u> | <u>2,649,951</u> |
| 於12月31日 | <u>1,355,581</u> | <u>2,649,951</u> |

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. 受法院強制令規限的受限制物業

賬面值約為141,260,000港元的若干發展中待售物業及公允價值約為387,306,000港元的若干投資物業須受限於中國一家法院作出的強制性判決，並就部分償付逾期貸款及本集團與其他法律索償有關的債務出售予逾期借貸的貸款人。詳情載於此公告之「法律糾紛」一節中。

11. 貿易應收款項

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|----------|---------------|--------------|
| 貿易應收款項 | 24,762 | 5,515 |
| 減：信貸虧損撥備 | (9,062) | — |
| | <u>15,700</u> | <u>5,515</u> |

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：

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|--------|---------------|--------------|
| 即期至90日 | <u>15,700</u> | <u>5,515</u> |

於2022年及2021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：

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|------|----------------|--------------|
| 報告期初 | — | (1,461) |
| 撥備增加 | (9,431) | — |
| 撇銷 | — | 1,461 |
| 匯兌調整 | 369 | — |
| 報告期末 | <u>(9,062)</u> | <u>—</u> |

12. 貿易及其他應付款項

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|------------------|------------------|------------------|
| 貿易應付款項及應付票據 | 671,453 | 748,179 |
| 其他應付款項、應計款項及已收按金 | 98,396 | 110,129 |
| 訴訟撥備 (附註i) | 197,084 | 297,587 |
| 賠償撥備 (附註ii) | 122,287 | 99,756 |
| | <u>1,089,220</u> | <u>1,255,651</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。採購與旅遊樂園營運有關的貨品之平均信貸期為120日（2021年：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：

| | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 |
|----------|----------------|----------------|
| 0至180日 | 1,116 | 308 |
| 181至365日 | 7,957 | 105 |
| 超過365日 | 662,380 | 747,766 |
| | <u>671,453</u> | <u>748,179</u> |

- (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及借款除外。撥備乃根據糾紛結果的最優估計作出，當中計及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。年內確認撥備撥回約53,709,000港元（2021年：額外撥備約101,342,000港元），乃由於重新評估訴訟狀況而撥回。
- (ii) 賠償撥備指根據買賣協議及建築合約，因延遲交付房地產證書而向物業銷售的終端客戶作出的賠償。年內確認額外撥備約32,246,000港元（2021年：約38,452,000港元）。年內並無使用及撥回有關款項。

管理層討論及分析

財務回顧

於本年度，本集團錄得收入25.1百萬港元，較2021年51.2百萬港元減少51.0%。主要由於物業銷售收入減少所致。

本集團錄得虧損淨額910.7百萬港元（2021年：864.9百萬港元）。該虧損主要歸因於(i)投資物業公允價值變動虧損715.6百萬港元（2021年：34.3百萬港元），(ii)財務成本560.0百萬港元（2021年：572.6百萬港元），被(iii)分佔合營企業業績盈利182.0百萬港元（2021年：虧損25.9百萬港元）及(iv)所得稅抵免178.9百萬港元（2021年：所得稅開支22.8百萬港元）部分抵消。公允價值變動虧損主要是由於一家中國法院下達的強制執行令引起的，該強制執行令判決房山土地中區須以480.6百萬人民幣元轉讓給貸款人，因此導致公允價值大幅下降。此外，已撥回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53.7百萬港元（2021年：計提101.3百萬港元）。

於2022年12月31日，本集團的總資產由2021年12月31日的9,160.1百萬港元減少至7,783.0百萬港元。本集團的淨負債約為837.1百萬港元（2021年：淨資產約112.3百萬港元）。

本年度本公司擁有人應佔每股基本虧損為3.17港元（2021年：3.01港元）。

業務回顧

2020年至2022年三年時間，疫情防控是文化旅遊產業發展的「主旋律」和基本前提。旅遊經濟大幅下滑，文旅企業發展苦不堪言，跨省旅遊「熔断」、旅遊景區關停閉園及旅遊目的地靜態管理司空見慣。

房地產方面，2022年，我國多地疫情反覆、多個期房項目停工等超預期因素頻出，疊加中長期住房需求動能釋放減弱，房地產行業面臨的挑戰前所未有。2022年初以來，儘管需求端政策及信貸環境不斷優化，但政策效果並不明顯，房地產市場深度調整態勢未改。

2022年年底，隨著國務院聯防聯控機制發佈《關於對新型冠狀病毒感染實施「乙類乙管」的總體方案》，三年的疫情正式告一段落。全行業終於迎來三年來最重要的轉折點。然而文旅及地產行業持續低迷，要在短時間內復甦並不是一件容易的事，行業和企業的盤活任重道遠。

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。

2022年5月，衡陽夢東方旅遊度假區項目公司與湖南中大建設集團有限公司在衡陽舉行了簽約儀式，衡陽夢東方項目正式宣佈復工。項目秉持「一方面保證順利交房，一方面進行旅遊設施提質改造」的工作方針復工。截至目前，衡陽夢東方旅遊度假區項目正有條不紊地進行項目建設，預計在不久的將來可開園納客。

2022年8月，衡南縣領導蒞臨衡陽夢東方旅遊度假區進行調研。縣領導就項目的遠期規劃和近期目標給予了充分的肯定，並表示在今後的項目工作推進中，政府相關部門將給予夢東方最大的支持，全力推動項目落地見效，助力區域文化旅遊事業的蓬勃發展。

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。但由於相關政策因素影響，其進展已被推遲。賣方及買方仍在就正式買賣協議的條款進行磋商。本公司謹此提請本公司的股東及潛在投資者注意，賣方及買方均有意推進出售事項。預計上述磋商將完成，且正式買賣協議的條款可於適當時候確定。

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2022年5月完成政府部門的竣工驗收，並在6月迎來了盛大交付季。「五開五罄」、「2021年雙冠王」……霞客島生態城自開售以來在無錫的口碑迅速蔓延，熱銷是市場對於霞客的信任，而交付則是霞客島生態城對於客戶最好的兌現。霞客島生態城以精細的工藝及更高品質的生活服務，回報每一位客戶的誠摯信任。

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。

因疫情影響，夢東方未來世界2022年全年僅營業158天，其中春節、五一傳統營銷旺季因疫情管控無法正常營業；且因政策限制，京津冀學生研學團全部限制出行。2022年入園人數同比減少48%，全年銷售收入同比減少60%。

在受到政策嚴重影響的情況下，夢東方未來世界積極拓展線上營銷渠道，力求突破客觀因素帶來的銷售瓶頸，全年門票銷售數量80%來自於微信、抖音等線上銷售渠道，最大程度解綁限制。未來世界在2022年將營銷重心偏向深挖本地市場及輻射本地區鄰近縣市，成功策劃了惠民系列活動，將疫情帶來的影響降至最低。

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。

儘管房山項目受執行行動規限，但其仍正常營運。此仍為房山項目的現狀。本公司正與山東資管商討房山項目的經營方向。本公司亦正與山東資管商討補充貸款協議。若有進一步消息，本公司將及時進行披露。

展望

產業發展，政策先行。2022年，文旅部和國家有關部委連續下發數個關於促進文化和旅遊消費及產業發展的意見或關聯措施。可以說，如今利好的政策環境、巨大的消費潛力、新興技術的迅猛發展等因素，使得文旅產業迎來了前所未有的歷史新機遇。

此外，國家於2022年12月出臺《擴大內需戰略規劃綱要（2022–2035年）》，《綱要》指出擴大文化和旅遊消費，將進一步推動旅遊業高質量發展，並從旅遊場景消費、旅遊產品消費等方面提振文化旅遊消費，旅遊行業復甦將步入提速換檔的快車道。

房地產方面，2022年第四季度，多個監管部門接連釋放重磅利好，從供需兩端優化政策，穩定房地產市場預期。儘管政策不斷改善，但當前居民收入預期弱、購房觀望情緒尚未改變，短期房地產市場調整壓力仍在。2023年，在疫情影響減弱後，預計我國宏觀經濟將實現整體好轉，房地產市場也有望逐步企穩恢復。

政策的利好，提振了企業復甦的信心。夢東方將繼續推進業務的盤整及資產的重組，推動現有產業的活化，轉危為機。

流動資金及融資

於2022年12月31日，本集團的負債淨值為837.1百萬港元（2020年12月31日：資產淨值約為112.3百萬港元），流動負債淨額為3,256.3百萬港元（2020年12月31日：3,502.7百萬港元），流動比率由2021年12月31日之約0.58倍增加至2022年12月31日之約0.60倍。本集團於2022年12月31日之流動資產總值約為4,910.5百萬港元（2021年12月31日：4,926.8百萬港元），包括發展中待售物業、已竣工待售物業、受法院執行令限制的物業、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、其他流動資產及銀行結餘及現金。現金及現金等價物主要以人民幣及港元計值。本集團於2022年12月31日之流動負債總額約為8,166.8百萬港元（2021年12月31日：8,429.5百萬港元），包括貿易及其他應付款項、合約負債、應付關聯公司及合營公司款項、租賃負債、應繳稅項、銀行及其他借貸及可換股債券及債券。銀行及其他借貸以人民幣及港元計值。以固定利率取得的銀行及其他借貸為789.6百萬港元。本集團的資產負債比率約為負10.3倍（2021年12月31日：正80.6倍），乃根據總負債約8,620.0百萬港元（2021年12月31日：9,047.7百萬港元）及總虧損約837.1百萬港元（2021年12月31日：總權益為112.3百萬港元）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1,500百萬元之五年期人民幣計值零票息之可換股債券（「**天洋可換股債券**」）予本公司之直接控股公司天洋投資控股有限公司（「**天洋投資**」）。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2022年12月31日，建銀國際債券之未償還本金額為465.4百萬港元(2021年：501百萬港元)，餘額已於2021年6月30日到期。於2022年12月31日及2021年，建銀國際可換股債券之未償還本金額為零。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。

2021年6月30日，建銀國際債券已逾期違約。董事會於2021年11月26日獲悉，德勤•關黃陳方會計師行黎嘉恩先生及楊磊明先生被建銀國際債券持有人委任為已押記資產(「已押記資產」)的共同及個別接管人(「委任接管人」)，該等資產包括：(i)天洋投資擁有之205,182,287股股份(相當於本公司已發行股份總數約71.87%)及(ii)已押記之天洋可換股債券本金金額為人民幣450,000,000元。本公司獲悉，於委任接管人後，天洋投資董事對已押記資產的管理權力已被暫停，彼等對已押記資產或行使已押記資產所附帶的任何權利不再擁有任何權力。有關委任接管人的詳情，請參閱本公司日期為2021年11月30日之公佈。

截至本公佈日期，建銀國際債券的未償還本金總額為465.4百萬港元及利息尚未結清。

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。衡陽夢東方旅遊度假區已於2022年6月恢復開工建設，隨後逐步推出預售；
- iii. 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。但由於相關政策因素影響，其進展已被推遲。賣方及買方仍在就正式買賣協議的條款進行磋商；
- iv. 本集團一直積極尋找潛在投資者以尋求新的融資來源並且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
- v. 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2022年12月31日，賬面值約2,951.0百萬港元（2021年12月31日：約3,592.3百萬港元）之發展中待售物業、賬面值約1,355.6百萬港元（2021年12月31日：約2,650.0百萬港元）之投資物業、賬面值約255.6百萬港元（2021年12月31日：約279.5百萬港元）的已竣工待售物業、賬面值約124.1百萬港元（2021年12月31日：約90.7百萬港元）的物業、廠房及設備、賬面值約33.1百萬港元（2021年12月31日：約32.4百萬港元）以及價值約528.6百萬港元的受法院執行令限制的物業（2021年12月31日：零）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。截至2022年12月31日止年度，合營企業投資所得錄得增長。本公司預計合營企業投資未來會持續向好。

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，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2022年12月31日，本集團共有72名僱員（包括全職及兼職）（2021年12月31日：89名）。截至2022年12月31日止年度，總員工成本約15.5百萬港元（2021年：20.8百萬港元）。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。

或然負債

於2022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239.6百萬港元（2021年12月31日：166.2百萬港元）。

法律糾紛

於2022年12月31日，本集團涉及若干法律申索，金額約為4,132.0百萬港元（2021年：約4,585.8百萬港元），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，涉及(i)與其多個物業發展項目有關的約691.8百萬港元（2021年：約770.3百萬港元）的建築合約糾紛；(ii)數項銀行及其他借款拖欠償還約3,383.3百萬港元（2021年：約3,739.6百萬港元）；(iii)在正常業務過程中產生的其他雜項法律申索，金額約為56.9百萬港元（2021年：約75.9百萬港元）。於該等法律程序中，本集團已接獲法院法令，對處置於2022年12月31日總值約5,159.3百萬港元（2020年：約6,408.2百萬港元）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、持作出售物業及受法院執行令限制的物業以及提取約10.4百萬港元（2021年：約10.3百萬港元）的銀行存款施加限制。本公司認為，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2022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約163.4百萬港元（2021年12月31日：207.1百萬港元）。

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3,440.1百萬港元（2020年：約3,815.5百萬港元）。已就該等申索於截至2022年12月31日之合併財務報表中就其他申索計提訴訟撥備33.6百萬港元（2021年12月31日：90.5百萬港元）。本公司認為，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，用於撥付超級蜂巢項目項下之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**」）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的估值，作為山東資管釐定拍賣底價的依據。根據由山東資管委任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」）。評估結果於2021年3月30日公佈，結論是該申請沒有法律依據。

2021年4月15日，北京市人民法院向北京天洋發出通知，房山土地南區的拍賣定於2021年5月27日至2021年5月28日在北京市人民法院的阿里巴巴司法拍賣網絡平台（「平台」）進行。根據平台在2021年5月28日拍賣結束後披露的信息，房山土地南區和在建工程均未收到投標，拍賣未獲成功。

根據法定程序，在拍賣失敗後，案件自動進入變賣程序。房山土地南區和在建工程的出售過程於2021年7月30日至2021年9月28日在平台進行。根據平台在2021年9月28日出售過程結束後披露的信息，沒有收到房山土地南區和在建工程的投標，出售過程沒有成功。

2021年12月13日，北京市法院向北京天洋發出另一份通知，將於2021年12月30日在平台上舉行另一場房山土地中區的拍賣。拍賣底價約為480.6百萬人民幣，然而沒有收到房山土地中區的投標，出售過程沒有成功。

2022年11月17日，北京法院作出進一步執行判決，本集團持有的房山土地中區將以人民幣480.6百萬（約合538.0百萬港元）的交易價格轉讓給山東資管，交易所得款項將用於部分清償逾期借款及本集團與其他法律索償有關的債務。因此，房山土地中區已被重新分類，並在集團截至2022年12月31日的綜合財務狀況報表中列為受法院執行令限制的物業。

截至2022年12月31日，房山土地南區及在建工程被確認為待售發展中物業，總值約2,562百萬港元(2021年12月31日：約2,852百萬港元)。

本公司正在向獨立金融機構獲取新貸款以償還給山東資管，截至本綜合財務報表批准之日尚無任何結論。

- 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五年期定期貸款人民幣約320.0百萬元（相當於約364.8百萬港元），用於撥付衡陽項目於中國衡陽一幅土地（「**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263.1百萬人民幣元(相當於約312.8百萬港元)。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263.1百萬人民幣元。於2022年3月14日，湖南省長沙市中級人民法院一審判決北京銀行勝訴。湖南夢東方不服判決，於2022年8月9日向湖南省高級人民法院提出上訴。上訴已於2022年11月3日審結，湖南夢東方的上訴被駁回。截至2022年12月31日的逾期應付利息已計入本集團的銀行及其他借款，相應的索賠成本已計入訴訟撥備。

於報告期末，湖南夢東方正在與北京銀行磋商還款時間表。

報告期後事項

自報告期結束後起直至本公佈日期，概無影響本集團的重大事項。

股息

董事會已決議不建議派發截至2022年12月31日止年度之末期股息(2021年：無)。

暫停辦理股份過戶登記

本公司應屆股東週年大會(「**2023年股東週年大會**」)預訂於2023年6月28日(星期三)舉行。為釐定股東出席2023年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由2023年6月23日(星期五)至2023年6月28日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理本公司股份過戶登記，在此期間本公司股份之轉讓手續將不予辦理。為符合資格出席2023年股東週年大會及於會上投票，未登記之本公司股份持有人必須於2023年6月21日(星期三)下午4時30分前將所有過戶文件連同有關股票，送交本公司之香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司(地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室)辦理股份過戶登記手續。

企業管治守則之遵守

於本年度內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(「**上市規則**」)附錄十四所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)第二部分中的適用條款，除下列概述之若干偏離行為外：

企業管治守則守則條文E.1.2, D.3.3, C.1.8及D.1.2

企業管治守則之守則條文E.1.2及D.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E.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D.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已載於本公司截至2021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。

企業管治守則之守則條文C.1.8規定發行人應就其董事可能會面對的法律行動作適當的投保安排。然而，鑒於本公司當前的經營現金流，本公司未能就董事及高級職員（「D&O」）責任保險自保險公司獲得合適的報價。董事會將會在本公司預算範圍內考慮不時由保險公司提供的任何新D&O責任保險的條款及條件。

企業管治守則之守則條文D.1.2規定管理層應每月向董事會成員提供更新資料。本年度內，管理層已在每次董事會會議上向董事會成員提供有關公司的財務狀況和前景的任何重大變化的最新信息，並在必要時以書面形式提供，這被認為是符合守則條文D.1.2之規定即向公司董事會成員提供有關公司表現，財務狀況及前景的資料，並使他們能夠對這些情況做出公正及易於理解的評估。

董事及相關僱員進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認，於本年度內，彼等一直遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已採納標準守則作為相關僱員進行證券交易之守則，藉此對本公司或其附屬公司之若干僱員（彼等被視為可能知悉有關本公司或其證券之內幕資料）就本公司之證券買賣作出規管。本公司沒有發現相關僱員違反標準守則的情況。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，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。

審核委員會之審閱

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團截至2022年12月31日止年度之全年業績。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司之工作範圍

本初步公佈所載有關本集團截至2022年12月31日止年度之合併財務狀況表、合併全面收入表及其相關附註的數字，已獲得本集團核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司同意該等數字乃本年度本集團經審核合併財務報表所呈列的數額。中審眾環(香港)會計師事務所有限公司就此執行之相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行的鑒證業務約定，因此中審眾環(香港)會計師事務所有限公司亦不會就本初步公佈作出保證。

摘錄自獨立核數師報告

核數師已在獨立核數師報告中就本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表出具不發表意見，有關詳情摘錄如下：

不發表意見

本所不就 貴集團的合併財務報表發表意見。由於本所的報告中「不發表意見的基礎」一節所述事項均屬重大，本所未能取得充分而適當的審計憑證以作為就合併財務報表提供審計意見的基礎。在所有其他方面，本所認為合併財務報表已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

不發表意見的基礎

有關持續經營的重大不明朗因素

誠如合併財務報表附註2所述，於2022年12月31日，貴集團的流動負債淨值為3,256.3百萬港元及資本虧絀為837.1百萬港元，而貴集團自2019年起發生虧損，並在截至2022年12月31日止年度錄得虧損910.7百萬港元。此外，由法律糾紛（參見合併財務報表附註35）、貸款和債券所產生的任何其他負債或義務將可能對貴集團的流動資金狀況有重大的負面影響。該等情況連同合併財務報表附註2中所載的其他事項，顯示存在的不明朗重大因素將對貴集團繼續持續經營的能力構成重大疑問。

持續經營假設的有效性取決於合併財務報表附註2中所述貴公司管理層採取措施的成功及有利成果及事態的發展。貴公司管理層認為貴集團將有能力繼續持續經營。因此，合併財務報表是按持續經營的基礎編製。

本所未能就於編製合併財務報表時使用持續經營假設獲得充分而適當的審核憑證。倘持續經營假設不適用，可能須作出調整，以反映資產可能需要按現時於2022年12月31日的合併財務狀況表所記錄以外金額變現的情況。此外，貴集團亦可能需要確認可能產生的額外負債，並分別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。

刊發業績公佈及年報

本公佈在香港交易及結算所有限公司網站(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2022年年報將於適當時候寄發予本公司的股東及在上述網站登載。

代表董事會
夢東方集團有限公司
主席
周金

香港，2023年3月30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，非執行董事劉勁柏先生及趙偉誠先生，以及獨立非執行董事陳廣壘博士、孟曉蘇博士、楊步亭先生、趙大新先生及蔡偉康先生組成。