

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。



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)

2017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（「本集團」）截至2017年6月30日止6個月之中期業績。於回顧期間，本集團錄得來自持續經營業務收入約1,042.6百萬港元，較2016年同期約9.9百萬港元增加1,032.7百萬港元或104.3倍。收入增加主要由於中國北京房山之物業發展之收入增加所致。本集團期內業績錄得溢利淨額166.7百萬港元（截至2016年6月30日止6個月：92.1百萬港元）。

於2017年6月30日，本公司擁有人應佔權益約為2,993.7百萬港元，較2016年12月31日增加約243.9百萬港元。

董事會決定不派付中期股息。

業務回顧

公司更名夢東方拓展文化旅遊業務

2016年12月，《「十三五」旅遊業發展規劃》出台，目前正是李克強總理提出的「迎接正在興起的大眾旅遊時代」的關鍵期。隨著人均可支配收入的逐年提升，中國旅遊業於近年來保持快速發展。中國旅遊研究院《2016年全年旅遊統計資料報告》及《2016-2017中國旅遊消費市場發展報告》數據顯示：2016年國內旅遊人數44.4億人次，同比增長11%，國內旅遊收入人民幣3.94萬億元，增長15.2%，人均花費約人民幣880元；入出境旅遊人數2.6億人次，增長3.9%，收入1,200億美元，同比增長5.6%，其中以觀光休閒為目的之遊客佔33.4%；全年實現旅遊總收入人民幣4.69萬億元，增長13.6%。預計2017年國內旅遊人數達到48.8億人次，同比增長10.0%；入境旅遊人數有望達到1.4億人次，國際旅遊收入達到1,260億美元。可見國內旅遊需求旺盛，旅遊業在創新發展中繼續領跑經濟增長。

本公司準確把握時代動向，緊跟時代潮流。本集團在文化旅遊產業的探索與研究已有十餘年，並於2013年創立「夢東方」品牌，短短4年間已在文化、娛樂、旅遊、IP創造行業享有較高國際知名度。2017年，本集團完成戰略調整，將文化旅遊產業提升為核心產業。為更清晰反映本集團未來業務計劃及戰略，及建立一個更貼切、更鮮明的企業形象，本公司於今年8月份正式更名為「夢東方集團有限公司」。管理層相信，更名有利於本集團進一步壯大文化及旅遊等相關業務，為股東帶來更穩定、更持續的投資回報。

夢東方以「讓世界充滿歡樂」為使命，以「全球共享東方之美」為願景。圍繞大北京、大上海、大深圳3大核心區域，夢東方規劃設計了多個文化旅遊項目。對於這些項目，夢東方懷揣對文化、自然、人性的敬畏之心，整合一流團隊，將以東方的匠心精神為客戶創造獨特的生活體驗。

回顧期內，本集團之主要業務包括文化旅遊、地產開發及租賃及其他業務。管理層相信，文化旅遊與傳統地產項目共同發展將產生協同效應，有助提高本集團的長期盈利能力，加強本集團之綜合實力。

文化旅遊及地產開發業務

蘇州夢東方旅遊度假區（「蘇州項目」）

蘇州夢東方旅遊度假區位於蘇州吳江東太湖生態旅遊度假區。依託絕佳的太湖生態資源，以樂、動、智為核心，打造國內最時尚的集休閒、娛樂、體育、教育為一體的城市度假中心。

於2016年12月，本集團以約人民幣135百萬元競得位於中國江蘇省蘇州市吳江區地塊的土地使用權，佔地面積約2.6萬平方米。該土地將用作本集團蘇州項目一期之開發。蘇州項目預計將於2017年下半年開工建設。

夢東方夢幻嘉善（「嘉善項目」）

夢東方夢幻嘉善以大善之風結合江南之美，集科技、文化、休閒、旅遊、度假、娛樂為一體，構築一座散發善與愛的人文之城，一座由江南生長而出的水韻之城。

於2016年12月，本集團以約人民幣65百萬元成功競得中國浙江省嘉興市嘉善縣地塊之土地使用權，佔地面積約7萬平方米。該土地將用作本集團嘉善項目一期之開發。嘉善項目開工奠基儀式已於2017年8月9日隆重舉行。

衡陽夢東方旅遊度假區（「衡陽項目」）

衡陽夢東方旅遊度假區位於湖南省衡陽市，項目由文化小鎮、科技小鎮、森林小鎮、農耕小鎮和5個主題公園組成。建成後，衡陽項目將成為中國一二三產聯動、產城融合發展的國家樣板，是夢東方獻給世界的一座湖湘文化記憶之城。

於2017年7月，本集團以人民幣131百萬元成功競得中國湖南省衡陽市衡南縣之土地使用權，佔地面積約33萬平方米。該土地將用作本集團衡陽項目一期之開發。衡陽項目開工奠基儀式已於2017年8月10日隆重舉行。

北京房山超級蜂巢項目（「房山項目」）

房山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3塊土地為本集團於2014年7月投得。項目一期總土地面積約11.3萬平方米，總建築面積約43萬平方米，規劃總可售樓面面積約32.3萬平方米。該項目是區內首個大型綜合社區。本集團之產品以高品質、重設計、齊配套及優秀的服務在業界享有良好口碑，如本項目之示範單位及會所乃由香港之著名室內設計公司所設計。因此，本項目自發展以來，得到當地政府的大力支持及當地和周邊城市居民的持續關注。

房山項目一期之北區已於回顧期內竣工。中區將於2017年下半年竣工，南區預計於2019年竣工。因應區內良好的市場環境及強勁的購買需求，房山項目於2016年5月、9月及2017年3月分別推出北區數棟公寓，認購反應熱烈。2017年上半年，部分公寓已按時向買家交付。於回顧期內，房山項目為本集團帶來之收益為1,039.3百萬港元。

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。

其他業務

「天洋城4代」城市綜合體（「遷安項目」）

遷安項目位於中國河北省遷安市，將發展成為多用途城市綜合體，集商業、辦公室、公寓、旅遊、文化、飲食、娛樂及購物於一身，附設購物中心、商業區、辦公室、飲食區及公寓單位。遷安項目一期總土地面積約10.6萬平方米，規劃總建築面積為16.3萬平方米，將建成6座商業大廈。項目第二及第三期總土地面積約11.9萬平方米，規劃總建築面積約38.9萬平方米。

美國加利福尼亞爾灣之地產項目（「爾灣項目」）

於2016年4月，本集團成立附屬公司，以開發美國加利福尼亞爾灣之地產項目。本集團對附屬公司投資22.5百萬美元，並擁有附屬公司90%之權益。

爾灣項目規劃總建築面積為380,000平方呎，將用於建造371個公寓單位。於回顧期內，爾灣項目尚未開工建設。

營運「超級蜂巢」全球創新創業孵化平台（「超級蜂巢」）

超級蜂巢之短期目標為打造品牌知名度、在發展中探索最佳之營運及盈利模式。回顧期內，超級蜂巢之業務發展迅速，重點發展與海外知名孵化器的合作，為海外創業公司進軍中國市場提供有關法律、稅務、營銷等之短期創新課程。

展望與發展計劃

在全國各地旅遊項目蓬勃發展的新格局下，項目的產品內涵、體驗式、定制化、創新性以及能否提供完善的基礎設施和高質量的服務等，每一個細微的環節都至關重要。而文化是一種軟實力，因時間、地域不同，形成了各地獨特、神秘的氣質。本集團擁有多年的地產開發經驗，產品素以「匠心打造」獲得良好口碑；深耕文化十餘年，夢東方致力於把中國的歷史、人文、藝術、美學、時尚等融入我們的作品，因此本集團有信心在深挖當地文化特色的同時，運用高科技手法，把每一個夢東方的文化旅遊項目打造成獨一無二的、極致的、富有生命力的作品。

嘉善項目和衡陽項目已開工建設，蘇州項目亦將動工。在傾力打造這3個項目的同時，本集團仍將繼續物色其他有潛力的項目，全力以赴把文化旅遊產業做大做強。展望未來，本集團將聚焦旅遊度假區、影視動畫等領域，堅持創造自有IP生態系統，實現「全球共享東方之美」之願景。

集團業績

本公司之董事會（「董事會」或「董事」）謹此提呈本集團截至2017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，惟已經由本公司核數師及本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱。

簡明合併損益及其他綜合收益表

截至2017年6月30日止6個月

	附註	截至下列日期止6個月	
		2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 6月30日 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務			
收入	3	1,042,617	9,895
銷售及服務成本		(677,561)	(3,401)
毛利		365,056	6,494
其他收益及虧損	4	11,363	3,474
其他收入		3,235	182
投資物業公允價值變動之收益	11	16,478	242,509
銷售費用		(32,118)	(34,021)
行政費用		(60,724)	(26,990)
財務費用	5	(72,685)	(40,757)
除稅前溢利	6	230,605	150,891
所得稅開支	7	(63,899)	(60,738)
來自持續經營業務之期內溢利		166,706	90,153
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之期內溢利		—	1,985
期內溢利		166,706	92,138

	截至下列日期止6個月	
	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 6月30日 千港元 (未經審核) (經重列)
其他綜合收益／(開支)：		
其後不會重分類至損益之項目：		
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	<u>81,467</u>	<u>(62,411)</u>
其後或會重分類至損益之項目：		
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	<u>(10,111)</u>	<u>6,494</u>
	<u>71,356</u>	<u>(55,917)</u>
期內綜合收益總額	<u><u>238,062</u></u>	<u><u>36,221</u></u>
歸屬於：		
本公司擁有人	<u>231,989</u>	<u>31,211</u>
非控制性權益	<u>6,073</u>	<u>5,010</u>
	<u><u>238,062</u></u>	<u><u>36,221</u></u>
本公司擁有人應佔期內溢利：		
—來自持續經營業務	<u>160,633</u>	<u>85,143</u>
—來自已終止經營業務	<u>—</u>	<u>1,985</u>
	<u><u>160,633</u></u>	<u><u>87,128</u></u>
非控制性權益應佔期內溢利：		
—來自持續經營業務	<u>6,073</u>	<u>5,010</u>
	<u><u>6,073</u></u>	<u><u>5,010</u></u>
每股盈利		
來自持續經營及已終止經營業務		
—基本	<u>0.611港元</u>	<u>0.334港元</u>
—攤薄	<u>0.394港元</u>	<u>0.254港元</u>
來自持續經營業務		
—基本	<u>0.611港元</u>	<u>0.327港元</u>
—攤薄	<u>0.394港元</u>	<u>0.250港元</u>

附註

10

簡明合併財務狀況表

於2017年6月30日

		2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		16,542	18,244
投資物業	11	5,482,751	5,167,218
其他長期資產		76,479	14,189
		<u>5,575,772</u>	<u>5,199,651</u>
流動資產			
發展中待售物業	12	1,290,529	2,093,097
已竣工待售物業及其他存貨		967,416	403,325
貿易應收款項	13	6,416	4,631
其他應收款項、按金及預付款項		973,735	992,411
有限制銀行存款		2,050	3,589
其他流動資產		656,954	462,238
銀行結餘及現金		2,184,665	1,042,268
		<u>6,081,765</u>	<u>5,001,559</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項及預提款項	14	665,349	917,685
應付關聯方款項		917,418	199,129
應付稅項		41,610	1,841
銀行及其他借貸—一年內到期		1,075,433	1,218,040
		<u>2,699,810</u>	<u>2,336,695</u>

	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 12月31日 千港元 (經審核)
流動資產淨值	<u>3,381,955</u>	<u>2,664,864</u>
總資產減流動負債	<u>8,957,727</u>	<u>7,864,515</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	366,171	351,193
銀行及其他借貸—一年後到期	3,509,491	2,768,771
可換股債券及債券	<u>2,019,799</u>	<u>1,932,313</u>
	<u>5,895,461</u>	<u>5,052,277</u>
資產淨值	<u><u>3,062,266</u></u>	<u><u>2,812,238</u></u>
權益		
股本	26,322	26,222
儲備	<u>2,967,386</u>	<u>2,723,531</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>2,993,708</u>	2,749,753
非控制性權益	<u>68,558</u>	<u>62,485</u>
權益總額	<u><u>3,062,266</u></u>	<u><u>2,812,238</u></u>

附註

附註：

1. 一般資料及呈列基準

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（合稱「本集團」）之主要業務為從事提供物業發展及租賃服務業務及投資金融工具。於過往年度，本集團亦從事提供護老服務及分銷醫療設備。於2016年下半年，本集團出售若干於香港從事提供護老服務業務及分銷醫療設備業務的附屬公司。該等業務之業績已於本簡明合併財務報表呈列為已終止經營業務（詳見附註9）。

簡明合併財務報表乃根據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2016年12月31日止年度的合併財務報表一併閱讀。

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。

由2017年6月8日起，本公司之英文名稱已由SkyOcean International Holdings Limited更改為DreamEast Group Limited及本公司之中文名稱已更改為夢東方集團有限公司。

2. 編製基準及主要會計政策

除投資物業乃按公允價值列賬外，簡明合併財務報表乃按歷史成本基準編製。

編製簡明合併財務報表所採納之會計政策及計算方法與編製本集團截至2016年12月31日止年度之年度財務報表所遵循者一致。通過對本中期期間起生效之準則修訂對本集團所採納之會計政策、本集團財務狀況或業績及／或簡明合併財務報表之披露並無任何重大影響。

3. 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及服務類型。

根據香港財務報告準則第8號經營分類，本集團之可報告及經營分類為：(i)提供物業發展及租賃服務；及(ii)投資金融工具。

由於護老服務及醫療設備分銷業務於2016年下半年內出售若干附屬公司後已終止經營，分類資料之比較數據已經重列。已終止經營業務詳見附註9。

本公司董事（「董事」）認為，本集團未來擬根據屆時的可分配資源繼續參與金融工具的投資。

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2017年6月30日止6個月（未經審核）

	物業發展 及租賃 千港元	投資 金融工具 千港元	總計 千港元
持續經營業務			
來自外部客戶之收入	<u>1,042,617</u>	<u>-</u>	<u>1,042,617</u>
可報告分類收入	<u>1,042,617</u>	<u>-</u>	<u>1,042,617</u>
可報告分類業績	<u>295,810</u>	<u>(4,107)</u>	<u>291,703</u>
未分配項目：			
其他收益及虧損			14,403
其他收入			3,235
行政費用			(10,195)
財務費用			<u>(68,541)</u>
除稅前溢利			<u>230,605</u>

3. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

截至2016年6月30日止6個月(未經審核)(經重列)

	物業發展 及租賃 千港元	投資 金融工具 千港元	總計 千港元
持續經營業務			
來自外部客戶之收入	9,795	100	9,895
可報告分類收入	<u>9,795</u>	<u>100</u>	<u>9,895</u>
可報告分類業績	<u>185,010</u>	<u>(2,082)</u>	<u>182,928</u>
未分配項目：			
其他收益及虧損			3,474
其他收入			182
行政費用			(4,764)
財務費用			<u>(30,929)</u>
除稅前溢利			<u>150,891</u>

3. 分類資料(續)

分類資產及負債

於2017年6月30日(未經審核)

	物業發展 及租賃 千港元	投資 金融工具 千港元	總計 千港元
持續經營業務			
可報告分類資產	11,468,015	8,036	11,476,051
未分配資產(附註)			<u>181,486</u>
總資產			<u><u>11,657,537</u></u>
可報告分類負債	6,208,091	1,135	6,209,226
未分配負債(附註)			<u>2,386,045</u>
總負債			<u><u>8,595,271</u></u>

附註： 其他公司資產(包括若干物業、廠房及設備、銀行結餘及現金、若干預付款項、按金及其他應收款項)及若干負債(包括若干其他應付款項及預提款項、可換股債券及債券、應付稅項及遞延稅項負債)並未進行分配。

3. 分類資料(續)

分類資產及負債(續)

於2016年12月31日(經審核)

	物業發展 及租賃 千港元	投資 金融工具 千港元	總計 千港元
持續經營業務			
可報告分類資產	10,052,865	7,733	10,060,598
未分配資產(附註)			<u>140,612</u>
總資產			<u><u>10,201,210</u></u>
可報告分類負債	5,097,414	577	5,097,991
未分配負債(附註)			<u>2,290,981</u>
總負債			<u><u>7,388,972</u></u>

附註：其他公司資產(包括若干物業、廠房及設備、銀行結餘及現金、若干預付款項、按金及其他應收款項)及若干負債(包括若干其他應付款項及預提款項、可換股債券及債券、應付稅項及遞延稅項負債)並未進行分配。

4. 其他收益及虧損

	截至下列日期止6個月	
	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 6月30日 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
匯兌收益淨額	11,557	3,307
其他應收款減值損失	(3,040)	-
其他	<u>2,846</u>	<u>167</u>
	<u><u>11,363</u></u>	<u><u>3,474</u></u>

5. 財務費用

	截至下列日期止6個月	
	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 6月30日 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
利息費用：		
— 銀行及其他借貸	131,207	109,650
— 可換股債券及債券	91,774	63,996
減：發展中待售物業及投資物業資本化之金額	(150,296)	(132,889)
	<u>72,685</u>	<u>40,757</u>

6. 來自持續經營業務之除稅前溢利

	截至下列日期止6個月	
	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 6月30日 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務		
來自持續經營業務之期內溢利		
經扣除(計入)下列各項後達致：		
流動基金之投資收益	2,893	182
經營租賃之租金費用	3,517	2,938
物業、廠房及設備折舊	3,301	1,457
投資物業之租金收入	(5,285)	(3,307)
減：直接經營費用	829	3,767
	<u>(4,456)</u>	<u>460</u>

7. 所得稅開支

	截至下列日期止6個月	
	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 6月30日 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務		
中國企業所得稅：		
當期	4	15
遞延	4,120	60,628
	<u>4,124</u>	<u>60,643</u>
土地增值稅：	<u>59,775</u>	<u>95</u>
	<u>63,899</u>	<u>60,738</u>

於兩個期間，香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%計算。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。

於兩個中期期間，遞延稅項開支主要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2017年6月30日及2016年12月31日，中國附屬公司的未分派溢利總額分別為976,702,000港元及722,072,000港元。於2017年6月30日及2016年12月31日，相應的未確認遞延稅項負債分別為97,670,000港元及72,207,000港元。

8. 股息

於本中期期間並無派付、宣派或建議派付任何股息。董事已決定不會就本中期期間派付任何股息（截至2016年6月30日止6個月：無）。

9. 已終止經營業務

於2016年7月11日，本集團與一名獨立人士（「買方」）訂立買賣協議，據此，本集團有條件同意出售及買方有條件同意購買Cautious Base Limited（「Cautious Base」，彼時本公司之附屬公司）及其附屬公司（統稱「Cautious Base Group」）之全部已發行股本，其為本集團之所有護老服務及醫療設備分銷業務。該出售事項已於2016年8月26日完成，Cautious Base Group之控制權於當日已轉移至買方。

上期來自已終止經營業務之溢利載於下文。簡明合併損益及其他綜合收益表之比較數據已經重列，以重分類作為已終止經營業務之護老服務及醫療設備分銷業務之表現。

	截至 2016年6月30日 止6個月 千港元 (未經審核)
來自已終止經營業務之期內溢利	<u><u>1,985</u></u>

上期之已終止經營業務之業績載於下文：

	截至 2016年6月30日 止6個月 千港元 (未經審核)
收入	40,301
銷售及服務成本	<u>(37,314)</u>
毛利	2,987
其他收入	2,562
行政費用	<u>(3,567)</u>
除稅前溢利	1,982
所得稅開支	<u>3</u>
來自已終止經營業務之期內溢利	<u><u>1,985</u></u>

9. 已終止經營業務(續)

來自已終止經營業務之期內溢利經扣除下列各項後達致：

	截至 2016年6月30日 止6個月 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	269
下列各項之經營租賃付款	
物業租賃	12,356
設備	25
	<u>12,381</u>

10. 每股基本及攤薄盈利

	截至下列日期止6個月	
	2017年 6月30日 千股 (未經審核)	2016年 6月30日 千股 (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	262,808	260,705
所涉及潛在攤薄普通股之影響：		
認股權證	-	2,344
可換股債券I及II(2016年6月30日止6個月： 可換股債券II)	<u>280,889</u>	<u>278,485</u>
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數	<u>543,697</u>	<u>541,534</u>

10. 每股基本及攤薄盈利(續)

來自持續經營及已終止經營之業務

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	
	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 6月30日 千港元 (未經審核)
盈利		
用以計算每股基本盈利之本期間溢利	160,633	87,128
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券I及II之利息(2016年6月30日止6個月：		
可換股債券II之利息)	<u>53,332</u>	<u>50,170</u>
用以計算每股攤薄盈利之本期間溢利	<u>213,965</u>	<u>137,298</u>

10. 每股基本及攤薄盈利(續)

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之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	
	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 6月30日 千港元 (未經審核) (經重列)
盈利		
本公司擁有人應佔來自持續經營業務之本期間溢利	160,633	87,128
減：來自已終止經營業務之本期間溢利(附註9)	—	(1,985)
用以計算來自持續經營業務每股基本盈利之本期間溢利	160,633	85,143
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券I及II之利息 (2016年6月30日止6個月：		
可換股債券II之利息)	53,332	50,170
用以計算來自持續經營業務每股攤薄盈利之本期間溢利	213,965	135,313

使用之分母與上文詳述之計算每股基本及攤薄盈利相同。

來自已終止經營業務

截至2016年6月30日止6個月期間，已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利分別為0.008港元及0.004港元，並以截止此期間已終止經營業務之利潤約1,985,000港元及上文詳述之分母為基礎用以計算每股基本及攤薄盈利。

計算截至2016年6月30日止6個月期間之每股攤薄盈利並無假設本公司之未行使可換股債券I獲轉換，原因為行使可換股債券I將會導致每股盈利增加。

11. 投資物業

千港元

公允價值

於2017年1月1日（經審核）	5,167,218
添置	245,273
轉撥自己竣工待售物業	70,179
投資物業公允價值變動之收益	16,478
重分類為待售	(169,922)
匯兌調整	153,525
	<hr/>
於2017年6月30日（未經審核）	<u>5,482,751</u>
	<hr/>
於2016年1月1日（經審核）	4,014,180
添置	143,711
轉撥自己竣工待售物業	108,538
投資物業公允價值變動之收益	242,509
匯兌調整	(87,348)
	<hr/>
於2016年6月30日（未經審核）	<u>4,421,590</u>

本集團投資物業於2017年6月30日之公允價值乃根據國富浩華評值有限公司及世邦魏理仕集團（2016年6月30日：國富浩華（香港）諮詢評估有限公司）進行之估值計算。該等評估師為與本集團概無關連的獨立合資格專業評估師。

本集團委聘第三方合資格評估師進行估值。董事與合資格外部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按收入資本化法釐定，據此，未到期租約期間之合約租約租金收入會撥充資本。此外，亦會計及租約屆滿後之復歸市場租金。

發展中投資物業之公允價值採用多重估值技術，包括剩餘價值法及直接比較法釐定。剩餘價值法本質上乃參考項目的開發潛力並扣減開發成本及開發商從擬開發項目（假設按於估值日期之現有開發計劃竣工）的估計資本價值所得溢利及所涉及風險後對該項目進行估值，其妥為反映了與開發有關的風險。直接比較法乃參考市場可比較物業並作出調整，以反映標的物業之狀況及位置。

11. 投資物業(續)

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2017年6月30日，本集團將其總公允價值約5,233,201,000港元(2016年12月31日：4,808,942,000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。

12. 發展中待售物業

於2017年6月30日，本集團將其總賬面值約170,002,000港元(2016年12月31日：1,482,481,000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。

13. 貿易應收款項

	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	<u>6,416</u>	<u>4,631</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信貸期。

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：

	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 12月31日 千港元 (經審核)
即期至90日	<u>6,416</u>	<u>4,631</u>

14. 貿易及其他應付款項及預提款項

	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	341,484	326,350
其他應付款項、預提款項及已收按金	105,395	81,492
來自發展作銷售物業客戶之按金	218,470	509,843
	<u>665,349</u>	<u>917,685</u>

按發票日期計算，貿易應付款項之賬齡為0至90日。採購貨品之平均信貸期為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2017年6月30日，本公司擁有人應佔權益為2,993.7百萬港元，較2016年12月31日增加約243.9百萬港元。

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29.5百萬元之2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270.0百萬港元之2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1,500.0百萬元之5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470.0百萬港元之3年期有抵押有擔保港元計值，按年利率8%計息之債券（「債券II」）訂立1份認購協議。本公司於2016年6月30日發行第1批金額為70.0百萬港元之債券II。第2批金額為400.0百萬港元之債券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450.0百萬元。

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15日，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9.8百萬元之可換股債券I轉換為1,000,000股本公司普通股。

於本中期期間，可換股債券I、可換股債券II、債券I及債券II之任何條款及條件（其詳情於本集團截至2016年12月31日止年度之年度合併財務報表中披露）概無變動。

於2017年8月1日，本公司與可換股債券I、債券I及債券II持有人達成協議，修訂可換股債券I、債券I及債券II之若干條款及條件。詳情載於本公司於2017年8月1日之公告。

於2017年6月30日，約280,000,000（2016年12月31日：281,000,000）股兌換股份尚未行使且尚未兌換。

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2017年6月30日，本集團有現金及銀行結餘約2,184.7百萬港元。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2017年6月30日，本集團的銀行及其他借貸約為4,584.9百萬港元。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2017年6月30日，本集團債券及可換股債券負債部分總計之賬面值約為2,019.8百萬港元，由4筆分別為本金額為270.0百萬港元及470.0百萬港元的債券；本金額為人民幣1,500.0百萬元及人民幣19.7百萬元之可換股債券負債部分組成。於截至2017年6月30日止6個月，相關利息費用約為91.8百萬港元。

於2017年6月30日，本集團流動比率為2.25，乃根據流動資產約6,081.8百萬港元及流動負債約2,699.8百萬港元計算。於2017年6月30日，本集團的資產負債比率約為2.81，乃根據總負債約8,595.3百萬港元及總權益約3,062.3百萬港元計算。

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2017年6月30日，保證金人民幣762.0百萬元（相當於878.0百萬港元）（2016年12月31日：保證金人民幣862.0百萬元（相當於963.7百萬港元）已抵押予獨立第三方，作為1間於中國金融機構授予本集團之875.9百萬港元（2016年12月31日：959.5百萬港元）貸款之擔保。

於2017年6月30日，本集團將其總公允價值約5,233.2百萬港元（2016年12月31日：4,808.9百萬港元）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。

於2017年6月30日，本集團將其總賬面值約170.0百萬港元（2016年12月31日：1,482.5百萬港元）之若干發展中待售物業及總賬面值約891.9百萬港元（2016年12月31日：無）之已竣工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。

或然負債及公司擔保

誠如本集團過往年度的合併財務報表所載列，本集團已於2010年出售Quality HealthCare Limited、Quality HealthCare Medical Holdings Limited、卓健醫療服務有限公司、卓健綜合保健有限公司及惠譽有限公司（「已售出集團」）之全部權益。本集團已簽訂稅項契約，以就並未於2010年11月30日的已售出集團期末賬目內作出撥備的已售出集團於完成出售事項前的稅項負債，向買方作出彌償保證。根據稅項契約索償的有效期為完成交易起計7年。目前本集團相信，因上述事項而招致負債的可能性不大。

所持重大投資

截至2017年6月30日止6個月內，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2017年6月30日止6個月內，本集團並無進行有關附屬公司及聯營公司之重大收購及出售事項。

管理層及僱員

於2017年6月30日，本集團共有約259名員工（包括全職及兼職）。總員工成本約為33.6百萬港元（截至2016年6月30日止6個月：32.7百萬港元）。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2017年6月30日止6個月宣派任何中期股息（截至2016年6月30日止6個月：無）。

企業管治守則之遵守

於截至2017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2016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1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。

審核委員會之審閱

審核委員會已審閱財務報告事項，包括對截至2017年6月30日止6個月之未經審核中期簡明合併財務報表作出概括之審閱。審核委員會乃依賴本集團外聘核數師按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」所作出之審閱結果及管理層的陳述，進行上述審閱。審核委員會並無進行詳細之獨立核數審查。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2017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。

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，2017年8月31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）、林裕兒先生（副主席）、楊蕾先生及陳德光先生，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。