

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)

## 2017年度之全年業績公佈

### 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2017年12月31日止年度（「本年度」）之業績公佈。

### 財務業績

於本年度，本集團錄得持續經營業務收入約1,278.3百萬港元，較2016年約30.2百萬港元增加41.3倍。收入增加主要是由於中國北京房山之物業發展之收入增加所致。本集團於本年度錄得溢利淨額126.9百萬港元，較2016年約49.6百萬港元增長155.8%。有關增加乃主要源於上述中國北京房山之物業發展業務。

於2017年12月31日，本公司擁有人應佔權益約為3,037.0百萬港元，較2016年12月31日2,746.8百萬港元增加約290.2百萬港元。

本公司擁有人於本年度應佔每股基本盈利為0.4394港元(2016年：0.1524港元)。

由於本公司正處於業務轉型及快速發展期，應預留足夠資金用於發展現有及新項目，故本公司董事會已決定不建議派發本年度末期股息(2016年：無)。

## 鳴謝

本人謹此向本集團全體員工致謝，感激彼等於年內的辛勤努力。本人亦向投資者、業務夥伴、供應商、各地方政府機構及本公司股東致謝，感激彼等多年來對本集團的支持和信任，尤其是在本公司業務轉型的關鍵時期給予的建議和幫助。本人十分有信心，在既定戰略規劃下，本集團已蓄勢待發，將砥礪前行，為客戶創造價值，從而締造巨大的股東價值。本人期望於未來數年與各位共同見證本集團的飛躍發展。

## 本集團業績

董事會謹此提呈本集團截至2017年12月31日止年度之合併業績，連同上一財政年度之比較數字。

### 合併損益及其他綜合收益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	5	1,278,298	30,200
銷售及服務成本		<u>(846,448)</u>	<u>(28,901)</u>
毛利		431,850	1,299
其他收益及虧損		53,770	(43,057)
其他收入		8,738	172
投資物業公允價值變動之收益	14	51,616	511,483
銷售費用		(59,627)	(64,672)
行政費用		(107,109)	(77,481)
財務費用	7	<u>(156,503)</u>	<u>(154,823)</u>
除稅前溢利		222,735	172,921
所得稅開支	8	<u>(95,804)</u>	<u>(129,862)</u>
來自持續經營業務之年內溢利	9	<u>126,931</u>	<u>43,059</u>
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務之年內溢利	11	<u>-</u>	<u>6,493</u>
年內溢利		<u><b>126,931</b></u>	<u><b>49,552</b></u>
<b>其他綜合收入／(開支)：</b>			
<b>其後不會重新分類至損益之項目：</b>			
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額		<u>157,738</u>	<u>(157,550)</u>
<b>其後或會重新分類至損益之項目：</b>			
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額		(25,497)	21,279
重新分類調整－於出售附屬公司時 轉撥換算儲備至損益		<u>-</u>	<u>5,781</u>
		<u><b>(25,497)</b></u>	<u><b>27,060</b></u>

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元 (經重列)
本公司擁有人應佔年內溢利			
—來自持續經營業務		115,575	33,248
—來自已終止經營業務		—	6,493
		<u>115,575</u>	<u>39,741</u>
非控制性權益應佔年內溢利			
—來自持續經營業務		11,356	9,811
		<u>11,356</u>	<u>9,811</u>
年內綜合收益／(開支)總額		<u>259,172</u>	<u>(80,938)</u>
歸屬於：			
本公司擁有人		247,816	(87,852)
非控制性權益		11,356	6,914
		<u>259,172</u>	<u>(80,938)</u>
每股盈利	12		
來自持續經營及已終止經營業務			
—基本		0.4394港元	0.1524港元
—攤薄		<u>0.4130港元</u>	<u>0.1522港元</u>
來自持續經營業務			
—基本		0.4394港元	0.1275港元
—攤薄		<u>0.4130港元</u>	<u>0.1273港元</u>

## 合併財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		46,346	18,759
預付租賃款項		53,648	—
投資物業	14	5,724,876	5,167,218
其他長期資產		181,519	14,189
		<u>6,006,389</u>	<u>5,200,166</u>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業	13	1,883,976	2,093,097
已竣工待售物業		956,040	403,325
存貨		126	326
貿易應收款項	15	8,455	4,631
其他應收款項、按金及預付款項		678,913	992,740
應收關聯公司款項		5,913	—
已抵押銀行存款		1,793	3,589
其他流動資產		272,633	462,371
銀行結餘及現金		1,403,123	1,045,492
		<u>5,210,972</u>	<u>5,005,571</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及預提款項	16	678,864	922,651
應付關聯公司款項		433,762	201,602
應繳稅項		46,313	1,841
銀行及其他借貸—一年內到期		850,136	1,218,040
		<u>2,009,075</u>	<u>2,344,134</u>

	2017年 千港元	2016年 千港元 (經重列)
流動資產淨值	<u>3,201,897</u>	<u>2,661,437</u>
總資產減流動負債	<u>9,208,286</u>	<u>7,861,603</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	389,156	351,193
銀行及其他借貸—一年後到期	3,627,711	2,768,771
可換股債券及債券	<u>2,136,343</u>	<u>1,932,313</u>
	<u>6,153,210</u>	<u>5,052,277</u>
資產淨值	<u><u>3,055,076</u></u>	<u><u>2,809,326</u></u>
權益		
股本	26,322	26,222
儲備	<u>3,010,673</u>	<u>2,720,619</u>
本公司擁有人應佔權益	3,036,995	2,746,841
非控制性權益	<u>18,081</u>	<u>62,485</u>
權益總額	<u><u>3,055,076</u></u>	<u><u>2,809,326</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，註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司主要營業地點之地址為香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈10樓。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司為投資控股公司。附屬公司（連同本公司，統稱「本集團」）之主要業務為提供物業發展及租賃、主題樂園營運及投資金融工具。於過往年度，本集團亦從事提供護老服務及分銷醫療設備。截至2016年12月31日止年度，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合併財務報表呈列為已終止經營業務（詳情請參閱附註11）。

本公司之直接及最終控股公司為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之天洋投資控股有限公司，其由本公司之董事及最終控股股東周政先生實益擁有80%權益。

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。

## 2. 合併財務報表編製基準

於本年度已進行有關本集團向夢東方文化投資有限公司（「夢東方文化投資」，一間由周政先生持有80%權益之公司）收購夢東方未來世界（三河）娛樂有限公司（「夢東方未來世界」）100%股權之須予披露及關連交易。收購之總代價為人民幣6,000,000元（相當於7,360,000港元）。

夢東方未來世界主要從事經營位於中華人民共和國（「中國」）之若干航天主題樂園。夢東方未來世界與夢東方未來世界航天主題樂園（「樂園」）的擁有人三河天洋城房地產開發有限公司（「三河天洋城」，一間由周政先生持有80%權益之公司）訂立租約。

由於本集團與夢東方未來世界處於周政先生之同一控制下，而周政先生將於上述收購事項後繼續控制本集團及夢東方未來世界，因此收購事項被視為合併同一控制下實體，並按合併會計法原則入賬。

合併損益及其他綜合收益表、合併權益變動表及合併現金流量表乃按猶如夢東方未來世界自2016年1月1日已成為本集團附屬公司而編製。本集團於2016年12月31日及2016年1月1日之合併財務狀況表已重新呈列，以包括上述日期夢東方未來世界之資產及負債。該等合併財務報表各自之附註已重新呈列。所有重大集團內結餘、收入及開支已於合併時對銷。



合併夢東方未來世界對截至2016年12月31日止年度本集團業績及於2016年12月31日本集團財務狀況之影響概述如下：

**截至2016年12月31日止年度合併損益及其他綜合收益表**

	2016年 千港元 (過往呈報) (附註)	合併同一 控制下的 附屬公司 千港元	2016年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	12,849	17,351	30,200
銷售及服務成本	<u>(16,826)</u>	<u>(12,075)</u>	<u>(28,901)</u>
毛(損)／利	(3,977)	5,276	1,299
其他收益及虧損	(43,210)	153	(43,057)
其他收入	172	–	172
投資物業公允價值變動之收益	511,483	–	511,483
銷售費用	(56,066)	(8,606)	(64,672)
行政費用	(74,943)	(2,538)	(77,481)
財務費用	<u>(154,823)</u>	<u>–</u>	<u>(154,823)</u>
除稅前溢利／(虧損)	178,636	(5,715)	172,921
所得稅開支	<u>(129,862)</u>	<u>–</u>	<u>(129,862)</u>
來自持續經營業務之年內溢利／(虧損)	<u><u>48,774</u></u>	<u><u>(5,715)</u></u>	<u><u>43,059</u></u>
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務之年內溢利	<u>6,493</u>	<u>–</u>	<u>6,493</u>
年內溢利／(虧損)	<u><u>55,267</u></u>	<u><u>(5,715)</u></u>	<u><u>49,552</u></u>
<b>其他綜合(開支)／收益：</b>			
<b>其後不會重新分類至損益之項目：</b>			
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	<u><u>(157,651)</u></u>	<u><u>101</u></u>	<u><u>(157,550)</u></u>

	2016年 千港元 (過往呈報) (附註)	合併同一 控制下的 附屬公司 千港元	2016年 千港元 (經重列)
<b>其後或會重新分類至損益之項目：</b>			
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	<u>21,279</u>	<u>-</u>	<u>21,279</u>
重新分類調整—於出售附屬公司時 轉撥換算儲備至損益	<u>5,781</u>	<u>-</u>	<u>5,781</u>
<b>本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)</b>			
—來自持續經營業務	38,963	(5,715)	33,248
—來自已終止經營業務	<u>6,493</u>	<u>-</u>	<u>6,493</u>
	<u>45,456</u>	<u>(5,715)</u>	<u>39,741</u>
<b>非控制性權益應佔年內溢利</b>			
—來自持續經營業務	9,811	-	9,811
	<u>9,811</u>	<u>-</u>	<u>9,811</u>
<b>年內綜合(開支)／收益總額</b>	<u>(75,324)</u>	<u>(5,614)</u>	<u>(80,938)</u>
<b>歸屬於：</b>			
本公司擁有人	(82,238)	(5,614)	(87,852)
非控制性權益	<u>6,914</u>	<u>-</u>	<u>6,914</u>
	<u>(75,324)</u>	<u>(5,614)</u>	<u>(80,938)</u>

附註：於本年度，本集團按於本集團內的職能分類呈列於損益確認的開支分析，以提供更相關的資料。合併損益及其他綜合收益表的比較數字已重新分類。

於2016年12月31日之合併財務狀況表

	2016年 12月31日 千港元 (過往呈報)	合併同一 控制下的 附屬公司 千港元	2016年 12月31日 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	18,244	515	18,759
投資物業	5,167,218	–	5,167,218
其他長期資產	14,189	–	14,189
	<u>5,199,651</u>	<u>515</u>	<u>5,200,166</u>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業	2,093,097	–	2,093,097
已竣工待售物業	403,325	–	403,325
存貨	–	326	326
貿易應收款項	4,631	–	4,631
其他應收款項、按金及預付款項	992,411	329	992,740
已抵押銀行存款	3,589	–	3,589
其他流動資產	462,238	133	462,371
銀行結餘及現金	1,042,268	3,224	1,045,492
	<u>5,001,559</u>	<u>4,012</u>	<u>5,005,571</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及預提款項	917,685	4,966	922,651
應付關聯公司款項	199,129	2,473	201,602
應繳稅項	1,841	–	1,841
銀行及其他借貸			
— 一年內到期	1,218,040	–	1,218,040
	<u>2,336,695</u>	<u>7,439</u>	<u>2,344,134</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>	<u>2,664,864</u>	<u>(3,427)</u>	<u>2,661,437</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>7,864,515</u>	<u>(2,912)</u>	<u>7,861,603</u>

	2016年 12月31日 千港元 (過往呈報)	合併同一 控制下的 附屬公司 千港元	2016年 12月31日 千港元 (經重列)
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	351,193	–	351,193
銀行及其他借貸—一年後到期	2,768,771	–	2,768,771
可換股債券及債券	1,932,313	–	1,932,313
	<u>5,052,277</u>	<u>–</u>	<u>5,052,277</u>
<b>資產／(負債)淨值</b>	<u>2,812,238</u>	<u>(2,912)</u>	<u>2,809,326</u>
<b>權益</b>			
股本	26,222	–	26,222
儲備	2,723,531	(2,912)	2,720,619
	<u>2,749,753</u>	<u>(2,912)</u>	<u>2,746,841</u>
本公司擁有人應佔權益	2,749,753	(2,912)	2,746,841
非控制性權益	62,485	–	62,485
	<u>2,812,238</u>	<u>(2,912)</u>	<u>2,809,326</u>
<b>權益總額</b>	<u>2,812,238</u>	<u>(2,912)</u>	<u>2,809,326</u>

於2016年1月1日之合併財務狀況表

	2016年 1月1日 千港元 (過往呈報)	合併同一 控制下的 附屬公司 千港元	2016年 1月1日 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12,999	92	13,091
投資物業	4,014,180	–	4,014,180
其他長期資產	1,194	–	1,194
	<u>4,028,373</u>	<u>92</u>	<u>4,028,465</u>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業	1,961,867	–	1,961,867
已竣工待售物業	663,592	–	663,592
存貨	–	146	146
貿易應收款項	4,002	–	4,002
其他應收款項、按金及預付款項	938,381	1,525	939,906
其他流動資產	137,269	–	137,269
銀行結餘及現金	242,263	923	243,186
	<u>3,947,374</u>	<u>2,594</u>	<u>3,949,968</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及預提款項	449,420	1,897	451,317
應付關聯公司款項	900,579	1,642	902,221
應繳稅項	10	–	10
遞延收益	1,236	–	1,236
銀行及其他借貸			
—一年內到期	2,102,819	–	2,102,819
	<u>3,454,064</u>	<u>3,539</u>	<u>3,457,603</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>	<u>493,310</u>	<u>(945)</u>	<u>492,365</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>4,521,683</u>	<u>(853)</u>	<u>4,520,830</u>

	2016年 1月1日 千港元 (過往呈報)	合併同一 控制下的 附屬公司 千港元	2016年 1月1日 千港元 (經重列)
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	244,403	–	244,403
可換股債券及債券	<u>1,485,098</u>	<u>–</u>	<u>1,485,098</u>
	<u>1,729,501</u>	<u>–</u>	<u>1,729,501</u>
<b>資產／(負債)淨值</b>	<u><u>2,792,182</u></u>	<u><u>(853)</u></u>	<u><u>2,791,329</u></u>
<b>權益</b>			
股本	24,646	–	24,646
儲備	<u>2,698,474</u>	<u>(853)</u>	<u>2,697,621</u>
本公司擁有人應佔權益	2,723,120	(853)	2,722,267
非控制性權益	<u>69,062</u>	<u>–</u>	<u>69,062</u>
<b>權益總額</b>	<u><u>2,792,182</u></u>	<u><u>(853)</u></u>	<u><u>2,791,329</u></u>

上述同一控制下業務合併對本集團截至2016年12月31日止年度每股基本及攤薄盈利之影響如下：

	對每股基本 盈利之影響 港元
<b>來自持續經營及已終止經營之業務</b>	
— 基本	
調整前金額	0.1743
同一控制下業務合併產生之影響	<u>(0.0219)</u>
調整後金額	<u><u>0.1524</u></u>
— 攤薄	
調整前金額	0.1741
同一控制下業務合併產生之影響	<u>(0.0219)</u>
調整後金額	<u><u>0.1522</u></u>
<b>來自持續經營業務</b>	
— 基本	
調整前金額	0.1494
同一控制下業務合併產生之影響	<u>(0.0219)</u>
調整後金額	<u><u>0.1275</u></u>
— 攤薄	
調整前金額	0.1492
同一控制下業務合併產生之影響	<u>(0.0219)</u>
調整後金額	<u><u>0.1273</u></u>

上述同一控制下業務合併對本集團截至2015年12月31日止年度每股基本及攤薄盈利之影響如下：

	對每股基本 盈利之影響 港元
<b>來自持續經營及已終止經營之業務</b>	
— 基本	
調整前金額	2.3448
同一控制下業務合併產生之影響	<u>(0.0196)</u>
調整後金額	<u><u>2.3252</u></u>
— 攤薄	
調整前金額	2.2079
同一控制下業務合併產生之影響	<u>(0.0185)</u>
調整後金額	<u><u>2.1894</u></u>
<b>來自持續經營業務</b>	
— 基本	
調整前金額	2.3343
同一控制下業務合併產生之影響	<u>(0.0091)</u>
調整後金額	<u><u>2.3252</u></u>
— 攤薄	
調整前金額	2.1980
同一控制下業務合併產生之影響	<u>(0.0086)</u>
調整後金額	<u><u>2.1894</u></u>



### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本集團於本年度首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈且與編製本集團合併財務報表有關的經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第7號之修訂	<i>披露計劃</i>
香港會計準則第12號之修訂	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
香港財務報告準則第12號之修訂	<i>香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進一 部分</i>

除下文所述者外，於本年度應用上述香港財務報告準則之新修訂並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或此等合併財務報表載列之披露資料造成重大影響。

#### **香港會計準則第7號之修訂「披露計劃」**

本集團已於本年度首次應用該等修訂。該等修訂規定實體作出可令財務報表使用者評估融資活動產生之負債變動（包括現金及非現金變動）之披露。此外，該等修訂亦規定，倘來自金融資產之現金流量已計入，或未來現金流量將計入來自融資活動之現金流量，則須披露該等金融資產之變動。

特別是，該等修訂規定就下列各項作出披露：(i)來自融資現金流量之變動；(ii)來自取得或失去附屬公司或其他業務之控制權產生之變動；(iii)外幣匯率變動之影響；(iv)公允價值變動；及(v)其他變動。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號之修訂	採用香港財務報告準則第4號保險合約時 應用香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司間之 資產出售或投入 <sup>3</sup>
香港會計準則第28號之修訂	聯營公司及合營公司之長期權益 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號之修訂	香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號之修訂	轉撥投資物業 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2019年1月1日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於將釐定之日期或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於2021年1月1日或以後開始之年度期間生效

除下文所述之新訂香港財務報告準則外，董事預期應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋不會於可見將來對本集團之合併財務報表構成任何重大影響。

## 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號引入金融資產、金融負債分類及計量、一般對沖會計及金融資產減值規定之新規定。

香港財務報告準則第9號與本集團有關之主要規定為：

- 於香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公允價值計量。特別是，目的為收取合約現金流量之業務模式內所持有，且合約現金流量僅為本金及尚未償還本金利息付款之債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤餘成本計量。目的為收取合約現金流量及出售金融資產之業務模式內所持有，且在合約條款指定日期所產生合約現金流量僅為本金及尚未償還本金利息付款之債務工具，一般以按公允價值計入其他綜合收益（「按公允價值計入其他綜合收益」）之方式計量。所有其他金融資產均於其後會計期間按公允價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤銷選擇，在其他綜合收益列報股權投資（並非為持有待售者）公允價值的其後變更，並一般僅於損益確認股息收入。
- 就金融資產減值而言，香港財務報告準則第9號規定按預期信用損失模式計算，而非根據香港會計準則第39號按已產生信用損失模式計算。該預期信用損失模式規定實體須計算其預期信用損失及在每個報告日期之預期信用損失之變動，以反映自初始確認後之信用風險變動。換言之，現已毋須再待發生信用事件方確認信用損失。

根據本集團於2017年12月31日的金融工具及風險管理政策，董事預期，於初次應用香港財務報告準則第9號時將出現下列潛在影響。

### 分類及計量：

- 按攤銷成本入賬之貸款及應收款項：目的為收取合約現金流量之業務模式內所持有，且僅為本金及尚未償還本金利息付款。因此，該等金融資產將於應用香港財務報告準則第9號後繼續於其後按攤銷成本計量。
- 所有其他金融資產及金融負債將繼續採用與目前香港會計準則第39號相同之計量基準。

## 減值

一般而言，董事預計，應用香港財務報告準則第9號之預期信用損失模式後，將會導致提早就尚未產生之信用損失作出撥備，而該等信用損失乃與本集團按攤銷成本計量之金融資產及本集團應用香港財務報告準則第9號後須作出減值撥備之其他項目有關。

根據董事的評估，倘本集團採用預期信用損失模式，本集團將予確認的2018年1月1日減值虧損累計金額將較根據香港會計準則第39號確認的累計金額略為增加，主要歸因於就貿易及其他應收款項作出預期信用損失撥備。根據預期信用損失模式確認之有關進一步減值將削減於2018年1月1日的年初保留溢利及提高遞延稅項資產。

### 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

香港財務報告準則第15號之頒佈制定了一項單一全面模式，供實體用作將客戶合約所產生之收入入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋等現有收入確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為，實體所確認向客戶轉讓承諾貨品或服務之收入金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收入之步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時（或就此）確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時（或就此）確認收益，即於特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號要求作出詳盡披露。

於2016年，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號有關確認履約承擔、主理人與代理人之考量及授權應用指引之澄清。

董事已評估應用香港財務報告準則第15號之影響，且並不預期對本集團之收入構成重大影響。然而，應用香港財務報告準則第15號可能對下列範疇構成影響：

目前，本集團已支銷與獲得客戶物業銷售合約有關的成本。根據香港財務報告準則第15號的規定，倘符合若干標準，獲取合約的增額成本將符合資格可資本化為遞延合約成本。

就待售物業之銷售而言，倘於交付待售物業予客戶前支付款項，則客戶可能為本集團提供融資便利。倘融資部分的影響未足以改變合約收入或倘於合約展開時，本集團預期本集團轉讓物業與客戶就物業付款之間的期間為一年或更短，則本集團將不會調整客戶代價的承諾金額。否則，本集團將調整代價的承諾金額，並根據香港財務報告準則第15號的規定按現金售價確認收入。

董事擬應用有限追溯法，首次應用的累計影響於2018年1月1日期初保留溢利中確認。

### **香港財務報告準則第16號「租賃」**

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。香港財務報告準則第16號生效時將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關的詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制而區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產租賃外，經營及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本（惟若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按租賃款項（非當日支付）之現值計量。隨後，租賃負債會就（其中包括）利息及租賃款項以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將預付租賃款項呈列為與自用租賃土地有關的投資現金流量，其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃負債的租賃款項將分配至本金及利息部分，且由本集團以融資現金流量呈列。

與承租人會計處理方法相反，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求更廣泛的披露。

於2017年12月31日，本集團的不可撤銷經營租約承擔為19,505,000港元。初步評估顯示此等安排符合租賃的定義。於應用香港財務報告準則第16號後，本集團將就所有該等租賃確認一項使用權資產及相應負債，除非其符合低價值或短期租賃的資格。

此外，本集團目前視已收取之可退還租賃按金8,653,000港元為香港會計準則第17號適用之租賃下的責任。基於香港財務報告準則第16號對租賃付款的定義，該等按金並非與相關資產使用權有關的付款，因此，該等按金的賬面值可能調整至攤銷成本，而有關調整將被視為額外租賃付款。對已收取之可退還租賃按金作出之調整將被視為預付租賃付款。

此外，應用新規定可能導致上文所述的計量、呈列及披露有所變動。

#### **香港會計準則第40號之修訂「轉撥投資物業」**

該等修訂澄清轉撥至或轉撥自投資物業須評估物業是否符合或不再符合投資物業的定義，並須以可觀察證據證明已改變用途。該等修訂進一步澄清香港會計準則第40號所列以外的情況可證明用途改變，而在建物業可能會改變用途。例如，向另一訂約方訂立經營租賃可證明於一般業務過程中將發展中待售物業用途改變為投資物業。目前，本集團僅於經營租賃開始時將該等轉撥入賬。

本公司董事預期，倘任何物業之用途改變，應用上述修訂可能會導致本集團未來期間之合併財務報表提早確認該等轉撥。

## **4. 主要會計政策**

合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，合併財務報表包括香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（「公司條例」）規定之適用披露。

除投資物業及可供出售投資以每個報告期末之公允價值計量外，合併財務報表乃根據歷史成本基準編製，詳情載於下文會計政策。

歷史成本一般基於用作交換貨品或服務之代價之公允價值計算。

公允價值為於計量日市場參與者於有序交易中出售資產將收取之價格或轉讓負債支付之價格，不論該價格是否可直接觀察或使用其他估值技術估計。於估計資產或負債之公允價值時，若市場參與者於計量日定價資產或負債時會考慮該資產或負債之特點則本集團會考慮該資產或負債的特點。於此等合併財務報表作計量及／或披露用途之公允價值乃按此基準釐定，除非屬於香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」內之以股份為基礎的付款交易、屬於香港會計準則第17號「租賃」內之租賃交易及與公允價值計量類似但並非公允價值之計量，例如：香港會計準則第2號「存貨」內的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」內的使用價值。

非金融資產公允價值之計量則參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳效用，或將該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者所產生之經濟效益。

按公允價值轉讓之金融工具及投資物業，凡於其後期間應用以不可觀察輸入數據計量公允價值之估值方法，估值方法應予校正，以使估值方法之結果相等於交易價格。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量之輸入數據的可觀察程度及其對整體公允價值計量之重要性分為第一、第二或第三層，詳情如下：

- 第一層的輸入數據指實體於計量日能在活躍市場上得到有關相同資產或負債的報價（未予調整）；
- 第二層的輸入數據指除包含在第一層之報價以外，可直接或間接觀察得到的資產或負債的輸入數據；及
- 第三層的輸入數據指資產或負債不可觀察得到的輸入數據。

主要會計政策載列如下。

### 發展中待售物業

於一般業務過程中擬持作出售之發展中待售物業按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬，並列為流動資產。成本包括土地成本、建築成本及其他發展開支及其他應計開支。可變現淨值由管理層根據當前市場狀況釐定。

### 已竣工待售物業及其他存貨

已竣工待售物業按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括相關土地成本、所產生之發展開支及（倘適用）已資本化之借貸成本。可變現淨值按當時之市場情況釐定。

其他存貨以成本及可變現淨值之較低者呈列。成本使用加權平均法計算。

### 投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或待資本增值之物業（包括為此目的之建造中物業）。

投資物業初步按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於初始確認後，投資物業使用公允價值模式按公允價值計量。投資物業之公允價值變動所產生之盈虧於產生期間計入損益。

建造中投資物業所產生之建造成本會資本化，作為建造中投資物業部份賬面價值。

由於年內有物業用途改變的可觀察證據，本集團於轉為有意持有物業以賺取租金或／及實現資本增值（而非於日常業務過程中出售）時，將物業從存貨轉撥至投資物業。轉撥日期之物業公允價值與其先前賬面值之間的任何差異於損益表確認。

投資物業乃於出售後或當投資物業永久不再使用及預期出售物業不會產生未來經濟利益時取消確認。取消確認該物業時產生之任何損益（按出售所得款項淨額與該資產之賬面值之差額計算）計入該項目取消確認期間之損益內。



## 5. 收入

本集團年內來自持續經營業務收入之分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
物業銷售	1,253,402	4,680
物業租賃	12,220	4,131
主題樂園營運	10,990	17,351
其他	1,686	4,038
	<u>1,278,298</u>	<u>30,200</u>

## 6. 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,本集團之可報告及經營分類為:(i)物業發展及租賃,(ii)主題樂園營運及(iii)投資金融工具。

由於護老服務及分銷醫療設備之業務在截至2016年12月31日止年度出售若干附屬公司後已終止經營,故下文所呈報之分類資料並不包括已終止經營業務之財務資料,有關資料於下文附註11披露更多詳情。董事認為,本集團未來擬根據獲分配的可用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，本集團三個分類的收入及業績分析載列如下。

### 截至2017年12月31日止年度

	物業發展及 租賃 千港元	主題樂園 營運 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>1,267,308</u>	<u>10,990</u>	<u>-</u>	<u>1,278,298</u>
可報告分類收入	<u><u>1,267,308</u></u>	<u><u>10,990</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>1,278,298</u></u>
可報告分類業績	<u><u>338,696</u></u>	<u><u>(8,086)</u></u>	<u><u>(14,879)</u></u>	<u><u>315,731</u></u>
未分配收入及開支				
其他收益及虧損				56,868
其他收入				8,738
行政費用				(6,046)
財務費用				<u>(152,556)</u>
除稅前溢利				<u><u>222,735</u></u>

截至2016年12月31日止年度（經重列）

	物業發展及 租賃 千港元	主題樂園 營運 千港元	投資金融 工具 千港元	總計 千港元
<b>持續經營業務</b>				
來自外部客戶之收入	12,849	17,351	–	30,200
可報告分類收入	<u>12,849</u>	<u>17,351</u>	<u>–</u>	<u>30,200</u>
可報告分類業績	<u>312,442</u>	<u>(5,868)</u>	<u>(6,833)</u>	<u>299,741</u>
未分配收入及開支				
其他收益及虧損				(43,057)
其他收入				172
行政費用				(14,100)
財務費用				<u>(69,835)</u>
除稅前溢利				<u>172,921</u>

#### 分類資產及負債

於2017年12月31日

	物業發展及 租賃 千港元	主題樂園 營運 千港元	投資金融 工具 千港元	總計 千港元
<b>持續經營業務</b>				
可報告分類資產	10,908,206	6,746	163,899	11,078,851
未分配資產 (附註)				<u>138,510</u>
總資產				<u>11,217,361</u>
可報告分類負債	5,583,315	5,875	1,283	5,590,473
未分配負債 (附註)				<u>2,571,812</u>
總負債				<u>8,162,285</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）及負債（包括可換股債券及債券、應繳稅項及遞延稅項負債）並未分配。

於2016年12月31日（經重列）

	物業發展及 租賃 千港元	主題樂園 營運 千港元	投資金融 工具 千港元	總計 千港元
<b>持續經營業務</b>				
可報告分類資產	10,052,865	4,527	7,733	10,065,125
未分配資產 (附註)				<u>140,612</u>
總資產				<u><u>10,205,737</u></u>
可報告分類負債	5,097,414	7,439	577	5,105,430
未分配負債 (附註)				<u>2,290,981</u>
總負債				<u><u>7,396,411</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、應繳稅項及遞延稅項負債）並未分配。

#### 其他資料

截至2017年12月31日止年度

	物業發展及 租賃 千港元	主題樂園 營運 千港元	投資金融 工具 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
<b>持續經營業務</b>					
物業、廠房及設備折舊	5,533	13	537	134	6,217
預付租賃款項攤銷	731	-	-	-	731
其他應收款項減值虧損	3,098	-	-	-	3,098
出售物業、廠房及設備虧損	<u>20</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20</u>

截至2016年12月31日止年度（經重列）

	物業發展及 租賃 千港元	主題樂園 營運 千港元	投資金融 工具 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
持續經營業務					
物業、廠房及設備折舊	<u>2,718</u>	<u>58</u>	<u>519</u>	<u>146</u>	<u>3,441</u>

#### 地域資料

本集團主要於中國從事物業發展及銷售、物業租賃及主題樂園營運之業務。本集團亦於香港從事投資金融工具業務。

有關來自持續經營業務之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呈列。

下表呈列截至2017年及2016年12月31日止年度本集團按地理區域劃分之來自持續經營業務之收入及非流動資產資料。

截至2017年12月31日止年度／

於2017年12月31日	中國 千港元	美國 千港元	香港 千港元	總計 千港元
持續經營業務				
分類收入：				
銷售予外部客戶	<u>1,278,298</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,278,298</u>
非流動資產：	<u>5,728,069</u>	<u>277,472</u>	<u>848</u>	<u>6,006,389</u>

截至2016年12月31日止年度／

於2016年12月31日（經重列）

	中國 千港元	美國 千港元	香港 千港元	總計 千港元
<b>持續經營業務</b>				
分類收入：				
銷售予外部客戶	<u>30,200</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>30,200</u>
非流動資產：	<u>4,955,900</u>	<u>242,863</u>	<u>1,403</u>	<u>5,200,166</u>

#### 主要客戶資料

截至2017年及2016年12月31日止年度，概無來自本集團持續經營業務貢獻總收入10%以上的主要個人客戶。

## 7. 財務費用

	2017年 千港元	2016年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
利息費用：		
— 銀行及其他借貸	<b>268,548</b>	232,490
— 可換股債券及債券	<b>189,658</b>	155,141
減：發展中待售物業及投資物業資本化之金額	<u><b>(301,703)</b></u>	<u>(232,808)</u>
	<u><b>156,503</b></u>	<u>154,823</u>

於2017年一般借貸之資本化率為每年10.78%（2016年：每年9.45%）。

## 8. 所得稅開支

	2017年 千港元	2016年 千港元
持續經營業務		
中國企業所得稅：		
當期	7,246	1,897
遞延	<u>12,904</u>	<u>127,871</u>
	<u>20,150</u>	<u>129,768</u>
土地增值稅：	<u>75,654</u>	<u>94</u>
	<u><b>95,804</b></u>	<u><b>129,862</b></u>

於兩個年度，香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%計算。於兩個年度，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（「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。

## 9. 來自持續經營業務之年內溢利

	2017年 千港元	2016年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
來自持續經營業務之年內溢利經扣除(計入)下列各項後達致：		
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利成本	61,734	37,885
退休福利成本	5,142	2,677
	<u>66,876</u>	<u>40,562</u>
確認為開支之物業銷售成本(附註)	(822,042)	(4,194)
核數師酬金	3,210	3,324
經營租賃之租金費用	9,629	11,111
物業、廠房及設備折舊	6,217	3,441
出售物業、廠房及設備虧損	20	–
預付租賃款項攤銷(計入行政費用)	731	–
投資物業之租金收入	(12,220)	(4,131)
減：直接經營費用	10,921	12,588
	<u>(1,299)</u>	<u>8,457</u>

附註：物業銷售成本中利息開支為78,229,000港元(2016年：224,000港元)。

## 10. 股息

於2017年(2016年：無)並無已付或建議派付任何股息。自報告期末以來亦無建議派付任何股息。



## 11. 已終止經營業務

截至2016年12月31日止年度，本集團與一名獨立第三方（「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，其開展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。

去年之來自己終止經營業務之溢利載於下文。

	2016年 千港元
來自己終止經營業務之溢利	2,477
出售附屬公司所得溢利	<u>4,016</u>
來自己終止經營業務之溢利總額	<u><u>6,493</u></u>

去年之已終止經營業務之業績載於下文：

	2016年 千港元
收入	53,554
銷售及服務成本	<u>(49,525)</u>
毛利	4,029
其他收入	3,634
行政費用	<u>(5,189)</u>
除稅前溢利	2,474
所得稅抵免	<u>3</u>
年內溢利	2,477
出售附屬公司之溢利	<u>4,016</u>
來自己終止經營業務之溢利總額	<u><u>6,493</u></u>
來自己終止經營業務之現金流：	
來自經營活動之現金流入淨額	2,371
來自投資活動之現金流出淨額	<u>(297)</u>
	<u><u>2,074</u></u>

去年之來自已終止經營業務之溢利經扣除下列各項後達致：

	2016年 千港元
員工成本，包括董事酬金	
薪金及其他福利成本	28,594
退休福利成本	<u>1,006</u>
	<u>29,600</u>
核數師酬金	78
經營租賃之租金費用	15,932
物業、廠房及設備折舊	362
出售物業、廠房及設備虧損	<u>10</u>

## 12. 每股基本及攤薄盈利

	2017年 千股	2016年 千股
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利之加權平均股數	<b>263,012</b>	260,750
所涉及潛在攤薄普通股之影響		
認股權證	-	356
可換股債券II (2016年：無)	<u>278,485</u>	<u>-</u>
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數	<u><b>541,497</b></u>	<u>261,106</u>

## 來自持續經營及已終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	2017年 千港元	2016年 千港元 (經重列)
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本盈利之年內溢利 (本公司擁有人應佔年內溢利)	115,575	39,741
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券之II利息(2016年：無)	<u>108,037</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄盈利之年內溢利	<u><b>223,612</b></u>	<u><b>39,741</b></u>

## 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按下列數據計算：

	2017年 千港元	2016年 千港元 (經重列)
<b>盈利</b>		
本公司擁有人應佔年內溢利	115,575	39,741
減：來自已終止經營業務之年內溢利(附註11)	<u>—</u>	<u>(6,493)</u>
用以計算來自持續經營業務之每股基本盈利之年內溢利	115,575	33,248
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券II之利息(2016年：無)	<u>108,037</u>	<u>—</u>
用以計算來自持續經營業務之每股攤薄盈利之年內溢利	<u><b>223,612</b></u>	<u><b>33,248</b></u>

所用分母與上文詳述用於計算每股基本及攤薄盈利者相同。

### 來自己終止經營業務

截至2016年12月31日止年度，來自己終止經營業務之每股基本及攤薄盈利分別為每股0.02490港元及0.02487港元，均基於來自己終止經營業務之年內溢利約6,493,000港元以及上文所詳述用於計算每股基本及攤薄盈利之分母而得出。

計算截至2017年12月31日止年度之每股攤薄盈利並無假設轉換本公司之可換股債券II（2016年：可換股債券I及可換股債券II），原因為其假設行使將會導致來自持續經營業務之每股盈利增加。

### 13. 發展中待售物業

	2017年 千港元	2016年 千港元
發展中待售物業	<u>1,883,976</u>	<u>2,093,097</u>
於年末	<u><u>1,883,976</u></u>	<u><u>2,093,097</u></u>

於2017年及2016年12月31日，本集團抵押其若干發展中待售物業。

本集團之發展中待售物業位於中國。有關金額包括1,061,582,000港元（2016年：605,587,000港元）之發展中待售物業，預期有關物業不會於報告期末起計12個月內竣工及可供銷售。

## 14. 投資物業

千港元

### 公允價值

於2015年12月31日	4,014,180
轉撥自己竣工待售物業 (附註)	334,447
添置	625,936
投資物業公允價值變動之收益	511,483
匯兌調整	<u>(318,828)</u>
於2016年12月31日	5,167,218
轉撥自己竣工待售物業 (附註)	215,105
添置	559,913
重新分類為待售物業	(611,942)
轉撥至物業、廠房及設備	(26,276)
投資物業公允價值變動之收益	51,616
匯兌調整	<u>369,242</u>
於2017年12月31日	<u><u>5,724,876</u></u>

附註：金額指待經營租賃協議生效後將截至2017年及2016年12月31日止年度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。

於2017年12月31日，本集團向若干銀行及其他金融機構抵押其若干投資物業，以作為向上述銀行及其他金融機構獲取借貸之擔保（2016年：向若干銀行及其他金融機構抵押，以作為向上述銀行及其他金融機構獲取借貸之擔保）。

本集團投資物業於2017年12月31日之公允價值乃根據華坊諮詢評估有限公司及世邦魏理仕集團(2016年：國富浩華(香港)諮詢評估有限公司及世邦魏理仕集團)進行之估值計算。該等評估師為與本集團概無關連之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。

已竣工投資物業於2017年12月31日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。

發展中投資物業於2017年12月31日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，以反映標的物業的附加部分及位置。

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。

下表載列有關釐定該等投資物業公允價值之方法之資料(特別是所採用之估值技術及輸入數據)，以及根據公允價值計量之輸入數據的可觀察程度將公允價值計量分類之公允價值層級。

於2017年12月31日

本集團持有之投資物業	公允價值層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
天洋城4代—已竣工 (賬面值： 904,882,000港元， 包括於經營 租賃協議生效後 轉撥的物業)	第三層	收入資本化法 (年期及復歸法)	定期收益，計及可供比較物業 產生之收益及為反映確切 已取得及即將收取之定期 收入而作出之調整，為7%。	倘所使用定期收益微升， 則會導致投資物業公允價值 計量大幅下跌，反之亦然。
		主要輸入數據為：	復歸收益，計及可供比較物業 之年度單位市場租金收入及 單位市值，為7.5%。	倘所使用復歸收益微升， 則會導致投資物業公允價值 計量大幅下跌，反之亦然。
		(1) 定期收益；		
		(2) 復歸收益；	市場單位租金，採用直接市場 可供比較項目及計及時間、 地點和其他個別因素， 例如物業大小及質量，為每月 每平方米人民幣126元。	倘所使用市場單位租金微升， 則會導致投資物業公允價值 計量大幅上升，反之亦然。
超級蜂巢(北京房山) —在建(賬面值： 4,464,596,000港元) (一幅已竣工土地， 及兩幅在建土地)	第三層	(3) 個別單位之 市場單位租金；及		
		(4) 樓層調整	個別物業樓層之樓層調整， 介乎特定樓層之40%至60%。	倘所使用對個別樓層作出之 樓層調整增加，則會導致投資 物業公允價值計量有較低之 百分比跌幅，反之亦然。
		多重估值技術： 剩餘價值法及收入法	根據現有發展計劃估算尚未 產生或已訂約的發展成本。	發展成本增加，則會導致投資 物業公允價值計量有等同增加 幅度的下降，反之亦然。
		剩餘價值法主要輸入數據為：	開發商利潤率估計。	預期利潤大幅增加將會導致投 資物業公允價值計量大幅增 加，反之亦然。
		(1) 完成開發的總發展成本		
		(2) 預期開發商利潤率		
		收入法主要輸入數據為：	定期收益，計及可供比較物 業產生之收益及為反映確切 已取得及即將收取之定期收 入而作出之調整，零售物業為 5.5%，辦公室物業為3%。	倘所使用復歸收益微升，則會導 致投資物業公允價值計量大 幅下跌，反之亦然。
		(1) 定期收益；		
		(2) 個別單位之市場單位租 金。	市場單位租金，採用直接市場 可供比較項目及計及時間、地 點和其他個別因素，例如物業 大小及質量，零售物業介乎每 月每平方米建築面積人民幣 180元至每月每平方米建築面 積人民幣210元，而辦公室物 業介乎每月每平方米建築面 積人民幣60元至每月每平方 米建築面積人民幣78元。	倘所使用市場單位租金微升，則 會導致投資物業公允價值計 量大幅上升，反之亦然。

本集團持有之投資物業	公允價值層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
嘉善項目(嘉善) (賬面值: 16,988,000港元)	第三層	直接比較法主要輸入數據為: (1) 場地單位比率	場地單位比率, 採用直接市場可供比較項目及計及時間、地點及個別因素, 例如物業的大小及質量, 為每平方米人民幣980元。	倘所使用場地單位比率微升, 則會導致投資物業公允價值計量上升, 反之亦然。
衡南項目(衡南) (賬面值: 61,011,000港元)	第三層	直接比較法主要輸入數據為: (1) 場地單位比率	場地單位比率, 採用直接市場可供比較項目及計及時間、地點及個別因素, 例如物業的大小及質量, 為每平方米人民幣422元。	倘所使用場地單位比率微升, 則會導致投資物業公允價值計量上升, 反之亦然。
爾灣項目(美國物業) (賬面值: 277,399,000港元)	第三層	直接比較法  直接比較法主要輸入數據為: 場地單位比率	場地單位比率, 計及時間、地點及個別因素, 例如可供比較項目及物業的臨街及大小, 介乎每平方米1,228.92美元至每平方米1,848.16美元。	倘所使用場地單位比率微升, 則會導致投資物業公允價值計量大幅上升, 反之亦然。



於2016年12月31日

本集團持有之投資物業	公允價值層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
天洋城4代—已竣工 (賬面值： 605,918,000港元； 包括於經營 租賃協議生效後 轉撥的物業)	第三層	收入資本化法 (年期及復歸法)  主要輸入數據為：  (1) 定期收益；  (2) 復歸收益；  (3) 個別單位之 市場單位租金；及  (4) 樓層調整	定期收益，計及可供比較物業 產生之收益及為反映確切 已取得及即將收取之定期 收入而作出之調整，為7%。	倘所使用定期收益微升， 則會導致投資物業公允價值 計量大幅下跌，反之亦然。
			復歸收益，計及可供比較物業 之年度單位市場租金收入及 單位市值，為7.5%。	倘所使用復歸收益微升， 則會導致投資物業公允價值 計量大幅下跌，反之亦然。
			市場單位租金，採用直接市場 可供比較項目及計及時間、 地點和其他個別因素， 例如物業大小及質量，為每月 每平方米人民幣127元。	倘所使用市場單位租金微升， 則會導致投資物業公允價值 計量大幅上升，反之亦然。
			個別物業樓層之樓層調整， 介乎特定樓層之40%至60%。	倘所使用對個別樓層作出之 樓層調整增加，則會導致投資 物業公允價值計量有較低之 百分比跌幅，反之亦然。
超級蜂巢(北京房山) —在建(賬面值： 4,318,566,000港元)(三 幅在建土地)	第三層	剩餘價值法  剩餘價值法主要輸入數據為：  (1) 完成開發的總發展成本  (2) 預期開發商利潤率	根據現有發展計劃估算尚未 產生或已訂約的發展成本。	發展成本增加，則會導致投資 物業公允價值計量有等同增加 幅度的下降，反之亦然。
			開發商利潤率估計。	預期利潤大幅增加將會導致投 資物業公允價值計量大幅增 加，反之亦然。
爾灣項目(美國物業) (賬面值：242,734,000港 元)	第三層	多重估值技術： 直接比較法及收入法  直接比較法主要輸入數據為： 場地單位比率	場地單位比率，計及時間、地 點及個別因素，例如可供比較 項目及物業的臨街及大小，介 乎每平方米1,433.65美元至每 平方米1,722.23美元。	倘所使用場地單位比率微升， 則會導致投資物業公允價值 計量大幅上升，反之亦然。

## 公允價值計量及估值過程

在估計本集團投資物業之公允價值時，本集團會使用可供使用之市場可觀察數據。倘沒有第一層的輸入數據，本集團會委聘第三方合資格評估師為本集團之投資物業進行估值。本集團將首先考慮及採用第二層輸入數據，即有關輸入數據可自活躍市場上的可觀察報價獲得。倘沒有第二層的輸入數據，本集團則會採用包括第三層輸入數據之估值技術。估值技術已作出修正以使於初始確認時估值技術所得結果與交易價相同。倘資產公允價值出現重大變動，則會向董事報告有關波動之原因。

### 15. 貿易應收款項

	2017年 千港元	2016年 千港元
貿易應收款項	8,455	4,631
減：呆賬撥備	—	—
	<u>8,455</u>	<u>4,631</u>

按發票日期計算，於報告期末貿易應收款項之賬齡分析（已扣除呆賬撥備）呈列如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
即期至90日	8,455	4,631
91至180日	—	—
	<u>8,455</u>	<u>4,631</u>

## 16. 貿易及其他應付款項及預提款項

	2017年 千港元	2016年 千港元 (經重列)
貿易應付款項	434,638	330,846
其他應付款項、預提款項及已收按金	124,835	81,688
來自發展待售物業客戶之保證金	119,391	510,117
	<u>678,864</u>	<u>922,651</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。本集團已制定財務風險管理政策，確保所有應付款項於信貸期內結償。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 公司更名夢東方 拓展文化娛樂業務

2017年對本集團而言是里程碑的一年。繼2016年年底投得用以發展夢東方夢幻蘇州一期及夢東方夢幻嘉善一期之土地後，2017年本集團再下一城成功投得衡陽夢東方旅遊度假區、夢東方夢幻嘉善二期之發展用地，並收購夢東方未來世界航天主題樂園，以及出售「超級蜂巢」創新創業孵化平台，藉此完成戰略調整，將文化娛樂產業提升為本集團核心產業。本公司於2017年8月份正式更名為「夢東方集團有限公司」（「夢東方」），以更清晰反映本集團未來業務計劃及發展戰略。

「夢東方」品牌創立於2013年，是本集團逾十年來對文化娛樂產業探索與研究的成果，目前已在文化、娛樂、旅遊、IP創造行業享有較高國際知名度。管理層相信，本公司更名夢東方，不但能貼切、鮮明地突出企業形象，更能藉助國際資本舞台推廣本集團旗下之文化娛樂項目，吸引各方之遊客。

2017年11月30日，夢東方獲納入摩根士丹利資本國際(MSCI)香港微型股指數成份股，不但反映投資者對本集團的前景充滿信心，同時有助提升集團的企業形象，進一步加強本集團在香港及國際資本市場的地位。

## 新項目所處旅遊行業前景亮麗

中國共產黨第十九次代表大會報告提出，中國特色社會主義進入新時代，我國社會主要矛盾已經轉化為人民日益增長的美好生活需要和不平衡不充分的發展之間的矛盾。旅遊已經成為新時代人民美好生活需要的重要內容之一。根據2017年4月央視財經發佈的《中國經濟生活大調查(2016-2017)》資料顯示，「旅遊」持續3年被受訪者列在消費意願的第一選項，被選擇比例達45.5%，其中二、三線城市旅遊意願全面超過一線城市。

近年來國內旅遊市場越趨蓬勃，主要受到多個有利因素的共同影響，包括：人均可支配收入逐年增長，人們消費觀念轉變，旅遊需求旺盛；便利的交通和發達的城際軌道，降低了出行成本，有助於釋放城市周邊旅遊需求；休假制度的落實使旅遊時間得到保障；以及行業利好政策不斷等，均促使旅遊行業進入快速發展階段。中國旅遊研究院《2017年全年旅遊市場及綜合貢獻資料報告》統計數據顯示，2017年國內旅遊市場旅遊人次及收入增速均大於年初預期。全年國內旅遊人數50億人次，比2016年增長12.8%，人均出行3.6次。國內旅遊收入人民幣4.57萬億元，比2016年增長15.9%，人均花費約人民幣913.8元。可見國內旅遊需求旺盛，繼續領跑經濟增長。國家旅遊局發佈的《中國旅遊發展報告(2016)》顯示，到2020年，中國國內旅遊規模將達到68億人次，即人均出行5次；國內旅遊消費總額將達到人民幣10.5萬億元，人均花費約人民幣1,700元。

在高速發展的旅遊行業中，休閒度假的短途旅遊已成最受歡迎的出行目的。根據中國旅遊研究院《中國國內旅遊發展年度報告2017》，在國內的旅遊人次中，「東強西弱」的區域旅遊發展格局未變，區域間旅遊流主要以東部三大經濟區（北京、上海、深圳）之間旅遊為主，區域內部旅遊流主要以長三角內部流動強度最高。舉家出行、短途自駕、主題化節日活動均成為出行新趨勢。

在這良好的大環境下，本公司早已把握先機，圍繞大北京、大上海、大深圳3大核心區域，規劃設計了多個文化娛樂項目，並將於2018-2019年相繼落成。

### 文化娛樂及地產開發業務

夢東方以「全球共享東方之美」為願景，匠心打造每一個獨一無二的項目。夢東方因應當地文化和地理環境，以最高的設計水準和最高品質的建設，使每個項目成為具有不同特色、不可複製之精品。

於本年度，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、地產開發及租賃和其他業務。管理層相信，本集團十多年打造大型地產項目的經驗，能為旅遊度假區等文化娛樂項目提供強而有力的人力、資源、經驗和資金支持。「以文化娛樂提升可售配套物業價值，以可售配套物業哺育文化娛樂」是本集團目前之發展模式。

## 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，地處南岳衡山之南，歷史悠久的人文景觀和美麗的自然景觀遍佈，是湖湘文化發源之地。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。

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、奇幻水上世界、鹿精靈動物王國、農耕體驗園、現代體育公園。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記憶之城。

衡陽夢東方旅遊度假區將分多期建設，其中項目一期選取湖湘書院文化、水運文化、宗教文化三大核心文化，打造「最美四季書院群落、最璀璨濱水文化街區、首個儒佛道三教合一文化聚集區」三大核心功能區，重點打造湘菜博物館、名人博物館、非遺博物館三大主題博物館，構築以文化為魂，集餐飲、娛樂、書院、劇院、特色客棧等為一體的人文休閒娛樂體驗地。

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，用以開發衡陽夢東方旅遊度假區項目一期。8月10日，該項目之開工奠基儀式隆重舉行。12月，該項目之體驗中心結構封頂，預計將於2018年年中對外開放。同時，總用地面積約5.8萬平方米的專業飛碟靶場正在興建中，將成為2018年湖南省第十三屆運動會飛碟射擊比賽正式場地。

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」。

## 夢東方夢幻嘉善

夢東方夢幻嘉善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，是浙江省接軌上海第一站。夢東方夢幻嘉善項目位於上海西南約60公里，緊挨高鐵嘉善南站和滬杭高速大雲出口，一小時交通圈覆蓋上海、杭州、蘇州等地，地理位置優越，文化資源豐厚。

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65百萬元成功競得面積約7萬平方米之土地，用以開發夢東方夢幻嘉善項目一期。2017年8月9日，該項目之開工奠基儀式隆重舉行。9月21日，該項目與凱悅酒店集團簽署管理協議，攜手打造擁有190間客房的嘉善夢東方凱悅嘉軒酒店。11月，該項目之體驗中心結構封頂。設計為「城市客廳」的項目一期預計可於2019年落成，將圍繞包括夢東方夢幻嘉善體驗中心、鹿精靈探索樂園、夢劇場、吳越文化體驗館、鹿精靈親子酒店、主題商業街區等多元業態，全方位滿足遊客高品質度假生活需求。

2017年11月2日，本集團以約人民幣226百萬元成功競得面積約24萬平方米之土地，用以開發夢東方夢幻嘉善項目二期。項目二期將打造以千年吳越文化為核心的江南水鄉，以江南水鄉的歷史發展為故事線，串聯起不同時期的文化內涵，建立傳承吳越文化的穿越小鎮。



夢東方夢幻嘉善所在的嘉善大雲巧克力甜蜜小鎮是浙江省第一批省級特色小鎮之一，並於2018中國特色小鎮博覽會上獲評為全國特色小鎮優秀示範案例。

### **夢東方夢幻蘇州**

夢東方夢幻蘇州位於中國大上海地區的江蘇省蘇州市吳江東太湖生態旅遊度假區。蘇州建城逾4,000年，是歷史文化名城，自古享有「上有天堂、下在蘇杭」的美譽，而夢東方夢幻蘇州項目正坐落於美麗的太湖邊上。依託絕佳的太湖生態資源，以樂、動、智為核心，該項目將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135百萬元競得面積約2.6萬平方米之土地，用以開發夢東方夢幻蘇州項目一期。該項目之開工奠基儀式已於2017年10月20日隆重舉行。

### **夢東方未來世界航天主題樂園**

夢東方未來世界航天主題樂園位於北京東部燕郊國家高新技術產業開發區，從北京的中心商業區駕車前往僅需數十分鐘。夢東方未來世界航天主題樂園是中國首家及全球第二家以「航天」為主題之室內樂園，被中國文化部列為2015年文化產業重點項目之一，入選中國國家旅遊局2017年全國優選旅遊項目名錄，並於2017年12月被評定為國家AAA級旅遊景區。夢東方未來世界航天主題樂園設30多項高科技互動科普與娛樂項目，集航天科技展覽展示、科普教育、互動娛樂於一體，通過有趣的互動體驗，讓遊客學習和了解航天科技，實現寓教於樂。

2017年10月9日，本集團以代價人民幣600萬元收購夢東方未來世界（三河）娛樂有限公司（「未來世界營運公司」）全部股權。未來世界營運公司為夢東方未來世界航天主題樂園之營運商。在訂立收購協議後，未來世界營運公司與三河天洋城房地產開發有限公司（「天洋房地產」）訂立租賃協議，向天洋房地產承租用於營運夢東方未來世界航天主題樂園之物業。

夢東方未來世界航天主題樂園於2015年10月開業。營運至今已成為當地地標，具廣泛知名度，其管理團隊亦已較為成熟。管理層認為，收購其營運權，不但能加強本集團於文化娛樂項目的營運實力，亦將有助本集團於未來投得更多具發展潛力之文化娛樂項目，符合股東之整體利益。

### **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。本集團之地產項目以高品質、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。

房山項目一期劃分為北、中、南三區。其中，北區已於本年度竣工，中區預計於2018年竣工，南區預計於2019年竣工。於2016年及2017年第一季度，因應區內良好的市場環境及強勁的購買需求，本集團積極推出北區數棟公寓，認購反應熱烈。其中部分公寓已向買家交付，所得收益於本年度確認。自2017年第二季度，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。於本年度，房山項目為本集團帶來之收益為1,253.4百萬港元。

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」城市綜合項目（「遷安項目」）*

「天洋城4代」城市綜合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，規劃總建築面積約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。於本年度，爾灣項目尚未開工建設。

## 「超級蜂巢」孵化平台（已出售）

於2017年10月9日，本集團以總代價約人民幣31.1百萬元出售本集團全部之「超級蜂巢」孵化平台之權益。「超級蜂巢」孵化平台主要為創業公司提供培訓及周邊服務，該等創業公司一般仍處於早期發展階段，要為本集團帶來豐厚收入及溢利仍需時日，因此出售「超級蜂巢」孵化平台有助精簡本集團的業務營運，使本集團可專注於發展文化娛樂業務。

## 展望

在完成更名「夢東方」、多個文化旅遊項目相繼落地開工建設、出售不符合本集團未來發展戰略的業務、收購有利於提升本集團於文化娛樂行業實力的業務等系列關鍵事務後，本集團之定位已非常清晰：以「全球共享東方之美」為願景，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。夢東方將秉承「創新·全球化」的發展理念，以東方的匠心精神為客戶創造獨特的生活體驗。

本集團以發展文化娛樂業務為長遠目標，並已為達至該目標設定翔實的計劃。在項目獲得土地進行開工建設的同時，本集團之娛樂內容創作工作亦已開展。例如，由夢東方與舍得酒業股份有限公司聯合出品的大型詩樂舞《大國芬芳》於2017年12月7日舉行創排啟動儀式，現正於四川省成都市錦城藝術宮首演。該劇目未來將在本集團旗下文化娛樂項目之劇院巡演。另外，本集團首次推出「造夢者」計劃，已在全國招聘優秀之應屆畢業生成為本集團之管理培訓生，以培養未來之文化娛樂行業專才，用創新思維營運本集團旗下之文化娛樂項目。夢東方亦與中國傳媒大學簽署戰略合作協議，雙方將以共建實訓基地、中國大學生電視節、動漫（動畫）節合作、網絡電視劇及演藝合作、跨界融合等十二項內容為基礎，開展全方位、多領域、深層次的合作。

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。因此，短期內本集團依靠自身投入、運營、租賃、銷售度假區項目內之可售配套物業等收入哺育文化娛樂業務。隨著項目開發推進，管理層有信心本集團之文化娛樂業務將進入租賃、運營及門票收入等良性發展階段，構建以文化娛樂產業為核心的生態體系；同時本集團將發展自有IP，圍繞IP打造特有的運營，最終做大做強文化娛樂產業。

## 流動資金及財務資源

於2017年12月31日，本公司擁有人應佔權益為3,037.0百萬港元，較2016年12月31日增加290.2百萬港元。

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港元計值，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。

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12月31日，本集團有現金及銀行結餘約1,403.1百萬港元（2016年：約1,045.5百萬港元）。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12月31日，本集團的銀行及其他借貸約為4,477.8百萬港元（2016年：約3,986.8百萬港元）。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12月31日，本集團債券及可換股債券負債部分總計之賬面值約為2,136.3百萬港元，由4筆本金額分別為270,000,000港元及470,000,000港元的債券；本金額分別為人民幣1,500,000,000元及人民幣19,680,000元的可換股債券組成。於2017年度，相關利息費用約為189.7百萬港元。

於2017年12月31日，本集團流動比率為2.6倍（2016年：2.1倍），乃根據流動資產約52.1億港元（2016年：50.1億港元）及流動負債約20.1億港元（2016年：23.4億港元）計算。於2017年12月31日，本集團的資產負債比率約2.7倍（2016年：2.6倍），乃根據總負債約81.6億港元（2016年：74.0億港元）及總權益約30.6億港元（2016年：28.1億港元）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2017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2017年12月31日，保證金人民幣542,000,000元（相當於648,395,000港元）（2016年：963,656,000港元）及銀行存款1,793,000港元（2016年：3,589,000港元）已抵押作為本集團獲授貸款之擔保。

於2017年12月31日，賬面值約469,427,000港元之發展中待售物業、賬面值約5,369,478,000港元之投資物業及賬面值約877,317,000港元的已竣工待售物業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2017年12月31日止年度內，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及出售事項，惟以下各項除外：(1)以代價7,360,000港元收購夢東方未來世界100%股權；(2)透過以代價6,171,000港元收購夢東方天津100%股權而收購若干資產；及(3)於2017年10月以現金代價37,795,000港元出售「超級蜂巢」全球創新創業孵化平台之營運。

## 管理層及僱員

於2017年12月31日，本集團共有約458名僱員（包括全職及兼職）。截至2017年12月31日止年度，來自持續經營及已終止經營之業務之總僱員成本約66.9百萬港元（2016年：70.2百萬港元）。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，故此為僱員提供培訓課程及持續進修機會。

## 股息

董事會已議決不建議派發截至2017年12月31日止年度之末期股息（2016年：無）。

## 暫停辦理股份過戶登記

**釐定出席本公司應屆股東週年大會（「2018年股東週年大會」）並於會上投票的資格**

2018年股東週年大會預訂於2018年6月1日（星期五）舉行。為釐定股東出席2018年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由2018年5月28日（星期一）至2018年6月1日（星期五）（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2018年股東週年大會及於會上投票，股東必須於2018年5月25日（星期五）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卓佳登捷時有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）辦理股份過戶登記手續。

## 足夠公眾持股量

根據本公司可取得的公開資料及就董事所知，確認於最後可行日期，即2018年3月29日，以及於截至2017年12月31日止年度內所有時間，本公司已維持超過本公司已發行股本25%的足夠公眾持股量。



## 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，於截至2017年12月31日止年度，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。

## 遵守企業管治守則

於截至2017年12月31日止年度及直至本公佈日期，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14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（「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有關政策）；(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)僅能促進（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除外。

有關上述偏離行為之理由載於本公司截至2016年12月31日止財政年度年報之企業管治報告內。董事會已於回顧年度內檢討薪酬委員會及審核委員會之職權範圍，並認為其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**

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。然而，董事會在需要時將物色合適人士出任行政總裁一職。

有關本公司於回顧年度內之企業管治常規之詳情，將會於本公司2017年年報（將於2018年4月寄發予各股東）內的企業管治報告內列載。

## 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2017年12月31日止年度之全年業績。

## 德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

本初步公佈所載有關本集團截至2017年12月31日止年度之合併財務狀況表、合併損益及其他綜合收益表及其相關附註的數字，已獲得本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行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。德勤•關黃陳方會計師行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，因此德勤•關黃陳方會計師行亦不會就本初步公佈作出具體保證。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至2017年12月31日止年度，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股份。

## 刊登業績公佈及年報

本業績公佈刊登於本公司網站([www.dreamcast.com](http://www.dreamcast.com))及香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。2017年年報載有上市規則規定的一切資料，將於2018年4月在上述網站登載及寄發予股東。

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，2018年3月29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。