

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
夢東方

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)

2018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2018年12月31日止年度（「本年度」）之業績公佈。

財務業績

於本年度，本集團錄得收入約159.8百萬港元，較2017年約1,278.3百萬港元減少87.5%。收入減少主要是由於中國北京房山之物業發展之收入減少所致。本集團於本年度錄得溢利淨額158.4百萬港元，較2017年約126.9百萬港元增長24.8%。有關增加乃主要由於投資物業公允價值變動之收益所致。

於2018年12月31日，本集團錄得本公司擁有人應佔權益約為2,620.6百萬港元，較2017年12月31日3,037.0百萬港元減少約416.4百萬港元。

本公司擁有人於本年度應佔每股基本盈利為0.6057港元(2017年：0.4394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(2017年：無)。

鳴謝

本人謹此向本集團全體員工致謝，感激彼等於本年度的辛勤努力。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2018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2018年12月31日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	3		
物業銷售		89,630	1,253,402
租金收入		52,767	12,220
旅遊樂園營運		17,440	12,676
收入總額		159,837	1,278,298
銷售及服務成本		(84,974)	(846,448)
毛利		74,863	431,850
其他收益及虧損		(25,883)	53,770
其他收入		2,209	8,738
分佔一間合營企業的業績	10	(2,702)	–
投資物業公允價值變動之收益	9	638,953	51,616
銷售費用		(48,160)	(59,627)
行政費用		(143,076)	(107,109)
財務費用		(166,874)	(156,503)
除稅前溢利		329,330	222,735
所得稅開支	5	(170,881)	(95,804)
年內溢利	6	158,449	126,931
其他綜合(開支)／收入：			
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		(204,441)	157,738
其後或會重新分類至損益之項目：			
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額		38,383	(25,497)
		(166,058)	132,241
年內綜合(開支)／收入總額		(7,609)	259,172

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
歸屬於下列各項之年內溢利／（虧損）：			
本公司擁有人		159,932	115,575
非控制性權益		(1,483)	11,356
		<u>158,449</u>	<u>126,931</u>
歸屬於下列各項之年內綜合（開支）／收益總額：			
本公司擁有人		(6,126)	247,816
非控制性權益		(1,483)	11,356
		<u>(7,609)</u>	<u>259,172</u>
每股盈利			
	8		
–基本		0.6057港元	0.4394港元
–攤薄		0.5205港元	0.4130港元

合併財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		235,321	46,346
預付租賃款項		50,913	53,648
投資物業	9	5,512,086	5,724,876
於一間合營企業之投資	10	1,234,984	–
其他長期資產		149,865	181,519
		<u>7,183,169</u>	<u>6,006,389</u>
流動資產			
發展中待售物業		1,794,433	1,883,976
已竣工待售物業		358,847	956,040
存貨		623	126
貿易應收款項	11	10,475	8,455
其他應收款項、按金及預付款項		35,564	678,913
應收關聯公司款項		890,586	5,913
其他流動資產		235,783	272,633
已抵押銀行存款		930	1,793
銀行結餘及現金		185,545	1,403,123
		<u>3,512,786</u>	<u>5,210,972</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項及預提款項		805,924	678,864
合約負債		289,975	–
應付關聯公司款項		1,098,050	433,762
應繳稅項		56,953	46,313
銀行及其他借貸—一年內到期		414,270	850,136
可換股債券及債券		685,984	–
		<u>3,351,156</u>	<u>2,009,075</u>

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產淨值	<u>161,630</u>	<u>3,201,897</u>
總資產減流動負債	<u>7,344,799</u>	<u>9,208,286</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	502,256	389,156
銀行及其他借貸－一年後到期	3,554,364	3,627,711
可換股債券及債券	<u>435,206</u>	<u>2,136,343</u>
	<u>4,491,826</u>	<u>6,153,210</u>
資產淨值	<u><u>2,852,973</u></u>	<u><u>3,055,076</u></u>
資本及儲備		
股本	28,550	26,322
儲備	<u>2,592,043</u>	<u>3,010,673</u>
本公司擁有人應佔權益	2,620,593	3,036,995
非控制性權益	<u>232,280</u>	<u>18,081</u>
權益總額	<u><u>2,852,973</u></u>	<u><u>3,055,076</u></u>

附註：

1. 一般資料及編製基準

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。附屬公司之主要業務為提供物業發展及租賃及旅遊樂園營運。

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（「天洋投資」），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。

編製基準

合併財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此外，合併財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定的適用披露。

於編製該等合併財務報表時，鑒於本集團於2018年12月31日尚未償還之貿易及其他應付款項、銀行及其他借貸、可換股債券及債券約為5,895,748,000港元，其中約1,906,178,000港元將於未來十二個月到期，前提是借貸協議項下之契諾獲達成，以及於未來十二個月將予支付之經營租賃及於2018年12月31日之資本承擔分別約為7,481,000港元及1,777,393,000港元，故本公司董事（「董事」）已對本集團的持續經營狀況作出審慎考慮。本集團於2018年12月31日之已抵押銀行及其他存款以及銀行結餘及現金分別約為930,000港元及185,545,000港元。本集團於2018年12月31日及直至合併財務報表獲批發佈日期之財務資源或不足以滿足上述經營現金流量需求。

本集團已根據管理層對關鍵變量及市場狀況（包括未來經濟環境）編製現金流量預測，有關預測涉及判斷及估計，以維持本集團持續經營。本集團已實施現金流量預測之若干措施，包括但不限於：

- (i) 於2018年12月31日之後，本公司董事及最終控股股東周政先生與本公司同系附屬公司 SkyOcean Group Holdings Limited 已同意提供充足資金以令本集團應付於可見將來到期之財務責任。此外，SkyOcean Group Holdings Limited 已同意不會要求本集團償還於2018年12月31日應向其全資附屬公司支付的款項約1,098,050,000港元，直至本集團之財務狀況容許償還為止；
- (ii) 本集團自銀行及金融機構獲得之未動用貸款融資為698,000,000港元；及
- (iii) 預期獲得新信貸融資之融資計劃將由本集團現有物業及本集團將獲得之新土地使用權進行抵押。

董事認為，經計及上述因素後，本集團將擁有充足營運資金以為其業務營運提供資金及應付於可見將來到期之財務責任。因此，合併財務報表已按持續經營基準編製。

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港財務報告準則之修訂

於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂

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新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
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
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
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
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
香港會計準則第28號之修訂	香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進一部分
香港會計準則第40號之修訂	轉撥投資物業

除下文所述者外，於本年度應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋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。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收入及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初步應用該準則的累積影響已於2018年1月1日初步應用當日確認。於初步應用日期的一切差異於期初保留盈利或權益的其他部分（如適用）確認，且並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團已選擇僅將該準則追溯應用於2018年1月1日尚未完成之合約並已就初步應用日期前已發生的所有合約修訂採用實際權宜方式，所有修訂的綜合影響於初步應用日期反映。因此，由於比較資料乃根據香港會計準則第18號及相關詮釋編製，若干比較資料可能無法比較。

本集團自以下來自客戶合約產生之主要來源或業務確認收入：

- 銷售物業及租賃
- 旅遊樂園營運

有關本集團履約責任及應用香港財務報告準則第15號後的會計政策的資料分別披露於附註3。

首次應用香港財務報告準則第15號之影響概述

應用香港財務報告準則第15號對2018年1月1日本集團之保留盈利並無重大影響。下列為對於2018年1月1日之合併財務狀況表中確認之金額所作出的調整。沒有受變動影響的項目並不包括在內。

	先前已於2017年 12月31日呈報的	重新分類	根據香港財務 報告準則第15號 於2018年1月1日
	賬面值 千港元	千港元 (附註)	的賬面值 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項及預提款項	678,864	(119,391)	559,473
合約負債	-	119,391	119,391

附註： 於2018年1月1日，先前計入貿易及其他應付款項及預提款項的自發展中待售物業客戶收取之按金約119,391,000港元重新分類至合約負債。

應用香港財務報告準則第15號對本集團於本年度之合併損益及其他綜合收益表概無重大影響。下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於2018年12月31日之合併財務狀況表中每一項受影響項目的影響。沒有受變動影響的項目並不包括在內。

對合併財務狀況表之影響

	呈列金額 千港元	調整 千港元 (附註)	並無應用香港 財務報告準則 第15號之金額 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項及預提款項	805,924	289,975	1,095,899
合約負債	289,975	(289,975)	—

對合併現金流量表之影響

	呈列金額 千港元	調整 千港元 (附註)	並無應用香港 財務報告準則 第15號之金額 千港元
經營活動			
貿易及其他應付款項及預提款項增加	1,042,877	170,584	1,213,461
合約負債增加	170,584	(170,584)	—

香港財務報告準則第9號金融工具

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則之相關後續修訂。香港財務報告準則第9號引入有關1) 金融資產及金融負債之分類及計量；及2) 金融資產之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）之新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於2018年1月1日（初步應用日期）尚未取消確認的工具追溯應用分類及計量規定（包括預期信貸虧損下之減值）而並無對已於2018年1月1日取消確認的工具應用該等規定。

預期信貸虧損模式下之減值

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，此乃就全部貿易應收款項及應收租賃款項使用全期預期信貸虧損。除根據香港會計準則第39號被釐定為信貸減值之該等款項外，已個別評估貿易應收款項及應收租金之尚未償還重大結餘，並已根據過往逾期分析對餘下結餘進行分類。

按攤銷成本計量之其他金融資產（包括其他應收款項及按金、應收關聯公司之款項、銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款）之預期信貸虧損乃按12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）進行評估，原因為自初始確認以來信貸風險並無顯著增加。

於2018年1月1日，董事根據香港財務報告準則第9號使用毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及可靠資料審閱及評估本集團現有金融資產是否減值，並得出結論，本年度應用香港財務報告準則第9號對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況並無重大影響。

香港會計準則第40號之修訂轉撥投資物業

該修訂澄清，轉撥至投資物業或由投資物業轉撥時需要評估物業是否符合投資物業的定義或已不再符合投資物業的定義，並以證據證明已發生使用變更。該修訂進一步澄清，除香港會計準則第40號所列的情況外，其他情況可能會證明使用情況有所改變，在建物業亦有可能會改變使用情況（即使用變動不限於已竣工物業）。

於首次應用日期，本集團根據該日已存在的狀況評估若干物業的分類，對於2018年1月1日之分類並無影響。

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及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
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 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義 ⁴
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 ¹
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 ²
香港會計準則第1號及香港會計 準則第8號之修訂	重大的定義 ⁵
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結算 ¹
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 ¹
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 ¹

¹ 於2019年1月1日或以後開始之年度期間生效

² 於將釐定之日期或以後開始之年度期間生效

³ 於2021年1月1日或以後開始之年度期間生效

⁴ 對收購日期為於2020年1月1日或之後開始的首個年度期間開始時或之後的業務合併與資產收購有效

⁵ 於2020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，董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋於可見將來不會對本集團之合併財務報表造成重大影響。

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號於生效後將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

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來區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號規定售後租回交易根據香港財務報告準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬的規定而釐定。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃變動的規定。

除短期租賃及低值資產租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中撤銷，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，其後按成本（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作出調整。租賃負債初步按該日尚未支付的租賃款項的現值計量。其後，租賃負債將就（其中包括）利息及租賃款項以及租賃變動的影響作出調整。就現金流量的分類而言，本集團目前將預付租賃款項列作與自用租賃土地有關的投資現金流量，而其他經營租賃款項被列作經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號後，本集團將與租賃負債有關的租賃款項劃入本金及利息部分，並將列作融資現金流量，預付租賃款項將繼續按性質（如適用）呈列為投資或經營現金流量。

根據香港會計準則第17號，本集團已就融資租賃安排確認一項資產及相關融資租賃負債及就租賃土地確認預付租賃款項（倘本集團為承租人）。應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產之分類出現潛在變動，視乎本集團是分開呈列使用權資產還是於將呈列相應有關資產（倘擁有）之同一分列項目內呈列而定。

除亦適用於出租人的若干規定外，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計處理方法的規定，並繼續要求出租人將其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號要求作出更詳盡的披露。

於2018年12月31日，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為11,165,000港元。初步評估顯示，該等安排符合租賃定義。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使用權資產及相應負債，惟低值或短期租賃除外。

此外，本集團目前將已支付的可退還租賃按金1,069,000港元及已收取的可退還租賃按金9,624,000港元，視為香港會計準則第17號適用的租賃下的權利及義務。根據香港財務報告準則第16號下租賃款項的定義，有關按金並非與相關資產使用權有關的款項，因此，該等按金的賬面值可能會調整為攤餘成本。對可退還租賃按金作出的調整被視為額外租賃款項，並計入使用權利資產的賬面值中。對已收取的可退還租賃按金作出的調整則被視為預付租賃款項。

採用新規定或會導致上述計量、呈列及披露的變動。本集團擬選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團將不會重新評估合約是否為或包括於首次應用日期前已存在的租賃。

3. 收入

收入分類

截至2018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
貨品或服務類別			
於時間點確認			
銷售物業	89,630	–	89,630
入場費及餐飲	–	17,440	17,440
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
根據香港財務報告準則第15號確認的收入	89,630	17,440	107,070
租金收入	52,767	–	52,767
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
中國產生的總收入	<u>142,397</u>	<u>17,440</u>	<u>159,837</u>

來自客戶合約之履約責任

物業發展及租賃

就出售物業與客戶訂立的合約而言，合約中規定的相關物業乃基於客戶要求，並無其他替代用途。

經考慮相關合約條款、法律環境及相關法律先例，本集團認為，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，出售物業的收入於已竣工物業轉移至客戶的時間點確認，即客戶獲得已竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點。

在簽訂買賣協議時，本集團自客戶收取合約價值的15%至20%作為按金。該預先付款計劃導致於物業建造期確認有關合約價格全款的合約負債。

旅遊樂園營運

就服務或貨品控制權已於某一時間點轉移之旅遊樂園營運（包括入場費及餐飲）產生的收入而言，收入於向客戶提供相關服務或貨品時確認。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之收入分析載列如下：

	千港元
銷售物業	1,253,402
租金收入	12,220
旅遊樂園營運	<u>12,676</u>
	<u><u>1,278,298</u></u>

4. 分類資料

向本集團執行董事（即主要經營決策者（「主要經營決策者」））呈報以供作出資源分配及評估分類表現之資料，集中於所交付或提供之貨品及服務類型。於本年度，向主要經營決策者呈報以供評估表現及配置資源之資料已重新分類。先前為本集團經營及可呈報分類的金融工具投資不再向主要經營決策者呈報。因此，並無重新呈列比較數字以符合本年度的呈列變動。

於本年度變動後，根據香港財務報告準則第8號，本集團之可報告分部分類為：(i)物業發展及租賃及(ii)旅遊樂園營運。

分類收入及業績

本集團該等可呈報分類的收入及業績分析載列如下。

截至2018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可報告分類收入	<u>142,397</u>	<u>17,440</u>	<u>159,837</u>
可報告分類業績	<u>548,605</u>	<u>(4,037)</u>	<u>544,568</u>
未分配收入及開支			
其他收益及虧損			(25,883)
其他收入			2,209
應佔一間合營公司業績			(2,702)
行政費用			(21,988)
財務費用			<u>(166,874)</u>
除稅前溢利			<u><u>329,330</u></u>

截至2017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>1,267,308</u>	<u>10,990</u>	<u>1,278,298</u>
可報告分類業績	<u><u>338,696</u></u>	<u><u>(8,086)</u></u>	<u><u>330,610</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			(16,978)
財務費用			<u>(156,503)</u>
除稅前溢利			<u><u>222,735</u></u>

於本年度，向主要經營決策者呈報以供評估表現及配置資源之資料已發生變動，主要經營決策者根據各分類的經營業績作出決定。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自本年度起並無定期審閱用於配置資源及評估表現之有關資料，故僅呈列分類收入及分類業績。因此，並無重新呈列比較數字以符合本年度的變動。

其他資料

截至2018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
物業、廠房及設備折舊	3,210	48	567	3,825
預付租賃款項攤銷	1,575	-	-	1,575
出售物業、廠房及設備虧損	<u>692</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>692</u>

截至2017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
物業、廠房及設備折舊	5,533	13	671	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>20</u>

地域資料

本集團主要於中國從事物業發展及租賃以及旅遊樂園營運。

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之資料乃根據資產地理位置或成立地點呈列。

下表呈列截至2018年及2017年12月31日止年度本集團按地理區域劃分之收入及非流動資產資料。

截至2018年12月31日止年度／

於2018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
分類收入：				
銷售予外部客戶	<u>159,837</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>159,837</u>
非流動資產：	<u>7,183,140</u>	<u>-</u>	<u>29</u>	<u>7,183,169</u>

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
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>

主要客戶資料

截至2018年及2017年12月31日止年度，概無貢獻總收入佔本集團總收入10%以上的主要個人客戶。

5. 所得稅開支

	2018年 千港元	2017年 千港元
中國企業所得稅：		
當期	4,163	7,246
遞延	<u>159,738</u>	<u>12,904</u>
	<u>163,901</u>	<u>20,150</u>
土地增值稅（「土地增值稅」）：	<u>6,980</u>	<u>75,654</u>
	<u>170,881</u>	<u>95,804</u>

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。

於兩個年度，由於本集團的收入並非於香港產生或取得，故並無就香港稅項計提撥備。

6. 年內溢利

	2018年 千港元	2017年 千港元
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	69,238	61,734
以股份為基礎付款	496	-
退休福利成本	7,056	5,142
	<u>76,790</u>	<u>66,876</u>
確認為開支之物業銷售成本（附註）	63,196	822,042
核數師酬金	3,055	3,210
經營租賃之租金費用	6,532	9,629
物業、廠房及設備折舊	3,825	6,217
預付租賃款項攤銷（計入行政費用）	1,575	731
投資物業之總租金收入	(52,767)	(12,220)
減：直接經營費用	8,850	10,921
	<u>(43,197)</u>	<u>(1,299)</u>
出售物業、廠房及設備虧損	692	20

附註：物業銷售成本中利息開支為15,033,000港元（2017年：78,229,000港元）。

7. 股息

於截至2018年12月31日止年度並無已付或建議派付任何股息(2017年:無)。自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

8. 每股基本及攤薄盈利

	2018年 千股	2017年 千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利之加權平均股數	264,066	263,012
所涉及潛在攤薄普通股之影響		
可換股債券II	<u>255,397</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>519,463</u>	<u>541,497</u>

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:

	2018年 千港元	2017年 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔年內溢利	159,932	115,575
潛在攤薄普通股之影響:		
可換股債券II之利息	<u>110,466</u>	<u>108,037</u>
用以計算每股攤薄盈利之本公司擁有人應佔年內溢利	<u>270,398</u>	<u>223,612</u>

計算截至2017年及2018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I, 原因為其假設行使將會導致每股盈利增加。

9. 投資物業

千港元

公允價值

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
轉撥至已竣工待售物業	(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	369,242
	<hr/>
於2017年12月31日	5,724,846
添置	287,232
轉撥自發展中待售物業(附註)	346,126
轉撥自己竣工待售物業(附註)	377,792
轉撥至發展中待售物業	(274,870)
轉撥至已竣工待售物業	(23,730)
投資物業公允價值變動之收益	638,953
出售一間附屬公司	(1,027,144)
匯兌調整	(265,194)
	<hr/>
於2018年12月31日	<u>5,512,086</u>

附註：金額指待經營租賃協議生效(2017年：經營租賃協議生效)後將截至2018年12月31日止年度由發展中待售物業及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。

10. 於合營企業之投資

	2018年 千港元	2017年 千港元
投資成本，非上市	1,237,686	—
攤估收購後虧損	(2,702)	—
年末	<u>1,234,984</u>	<u>—</u>

以下載列本集團於2018年及2017年12月31日之合營企業的詳情：

聯營公司名稱	成立／ 營運地點	所持股份 類別	擁有權比例		所持投票權比例		業務性質
			2018年	2017年	2018年	2017年	
天洋地產(唐山)有限公司(「天洋唐山」)	中國	繳足股本	51%	不適用 (附註(i))	50%	不適用 (附註(ii))	物業開發

附註：

- (i) 於2017年12月31日，天洋唐山為本公司之間接全資附屬公司。於2018年11月15日完成該交易後，本集團透過天洋國際聯合有限公司(「天洋聯合」)(一間本集團持有82.35%權益的附屬公司)持有天洋唐山51%股權。
- (ii) 如天洋唐山組織章程細則所規定，本集團有權委任兩名董事中的一名董事負責對其相關活動作出決策，且有關決策需要兩名董事的一致同意。就此而言，本集團於天洋唐山的51%股權入賬為本集團的合營企業。

11. 貿易應收款項

	2018年 千港元	2017年 千港元
貿易應收款項	10,481	8,455
減：信貸虧損撥備	(6)	—
	<u>10,475</u>	<u>8,455</u>

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日，與客戶合約之貿易應收款項金額分別為人民幣9,178,000元（相當於10,475,000港元）及人民幣7,068,000元（相當於8,455,000港元）。

按發票日期計算，於報告期末貿易應收款項之賬齡分析（已扣除信貸虧損撥備）呈列如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
即期至90日	<u>10,475</u>	<u>8,455</u>

於本報告期末並無已逾期但未減值之應收賬款（2017年：無）。

貿易應收款項減值乃就處於極度財務困難或拖欠付款情況的個別減值貿易應收款項作出。

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。

呆賬撥備變動如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
年初之結餘	-	-
已確認減值虧損	<u>(6)</u>	<u>-</u>
年末之結餘	<u><u>(6)</u></u>	<u><u>-</u></u>

管理層討論及分析

業務回顧

全面推進文化娛樂核心業務

2018年是本集團將文化娛樂產業提升為本集團核心業務後，全面佈局和推進戰略的一年。儘管國內外形勢複雜，國內經濟增長放緩，銀行去槓桿收緊借貸，市場及政策變幻莫測，對中國企業來說是相對困難的一年，但本集團堅持既定戰略循序推進項目落地，仍取得多項成果。

衡陽夢東方旅遊度假區和夢東方夢幻嘉善，兩個項目的體驗中心均已建成開放。其中，衡陽夢東方旅遊度假區之夢東方射擊（飛碟）中心於年中建設完成，並已成功承辦湖南省運動會射擊項目。2019年1月，本集團又下一城，贏得江蘇省江陰市之土地以建設徐霞客夢東方旅遊度假區，該項目入選江蘇省2018年重點項目。夢東方未來世界航天主題樂園獲評為國家AAA級旅遊景區，年遊客量再創新高。

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，致力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，吸引了越來越多知名企業與本集團合作。本集團與百年品牌Thomas Cook（「托邁酷克」）簽訂合作協議，將引進托邁酷克親子主題酒店；全球第一家鹿精靈線下主題樂園以及中國首家騰訊兒童IP度假村體驗館「小企鵝樂園」都將落地夢東方夢幻嘉善；年內，本集團與騰訊聯手，在夢東方未來世界航天主題樂園成功舉辦夢東方2018JEO京津冀電子競技公開賽；2018年年底，夢東方攜手執惠舉辦「第三屆中國文旅大消費年度峰會」暨「龍雀獎」頒獎盛典，提出「新娛樂」模式，成為新娛樂開創者；在資本市場上，夢東方入圍新浪首屆港股金獅獎「最具品牌價值上市公司」和「最具成長性上市公司」，在該兩個類別中分別位列網絡票選第4名和第2名。由此可見本集團文化娛樂之營運實力獲得行業內外的高度認同與讚賞。

本集團將秉承「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。

旅遊市場快速發展文化遊成熱點

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們美好生活需要的重要內容之一。根據2018年3月央視財經發佈的《中國經濟生活大調查(2017-2018)》資料顯示，「旅遊」持續4年被受訪者列在消費意願榜首，被選擇比例達42.1%，其中二、三線城市旅遊意願全面超過一線城市，而九零後為旅遊消費最大意願群體，親子遊為最受歡迎的旅遊方式。

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《2018年旅遊市場基本情況》統計數據顯示，2018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55.4億人次，比2017年增長10.8%，人均出行4次。全年實現國內旅遊收入人民幣5.97萬億元，同比增長10.5%，人均花費突破千元達人民幣約1,077.6元。初步測算，全年全國旅遊業對GDP的綜合貢獻為9.9萬億元，占GDP總量的11%。可見國內旅遊需求旺盛，繼續領跑經濟增長。

2018年4月8日，原國家文化部和國家旅遊局合併，新成立的「文化和旅遊部」正式掛牌，開啟了文旅融合的旅遊新時代。文化為旅遊賦予了更加豐富的內容，為旅遊的產品化升級賦予了內涵；而旅遊為文化的傳播提供了載體，為文化的產業化提供了手段和渠道。中國旅遊研究院、銀聯商務聯合發佈《中國旅遊消費大數據報告2018》顯示，隨著國家對文化旅遊的大力推進，文化遊已成為熱點。2018年國慶節假期期間，重點博物館消費人次同比增長達28.1%。而為美食、美宿出遊變得日漸平常，遊客在度假別墅使用銀聯的消費筆數年增長率超30%。

在這良好的大環境下，本集團早已把握先機，圍繞大北京、大上海、大深圳三大核心區域，規劃設計了多個文化娛樂項目，並將於2019年起相繼初步落成。

回顧期內，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、地產開發及租賃業務。

文化娛樂業務

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。夢東方每個項目創作理念不同，都不能進行複製，因文化是不可以複製的，故夢東方根據當地文化和地理環境，融合全球頂級的創意、藝術、科技，用跨界的方式來創新和傳播當地文化，使每個項目成為獨一無二、不可複製的作品。

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，是湖湘文化的重要發源地。項目交通便捷，距離市中心約20分鐘車程；高鐵前往湖南省省會長沙市約40分鐘，前往深圳約2.5小時。湖南被全球最權威的私人旅遊指南Lonely Planet（孤獨星球）評為2018十大最物有所值目的地，是亞洲唯一上榜的旅遊地。衡陽市2018年全年遊客接待量達7,016萬人次，實現旅遊綜合收入630億元人民幣。根據中國旅遊研究院數據綜合測算，2019年春節期間，衡陽的遊客接待量全國排名第4，僅次於重慶、北京和上海。

衡陽夢東方旅遊度假區整體規劃為「四鎮五園」。其中，「四鎮」包括文化小鎮、科技小鎮、森林小鎮和農耕小鎮，同時在四個主題小鎮中，重點打造五大主題公園，包括夢東方探險樂園、奇幻水世界、寵物王國、農耕文化公園、國際體育公園。項目將形成「北有衡山、南有夢東方」的旅遊新格局，成為中國一二三產聯動、產城融合發展的國家樣板，獻給世界一座湖湘文化之城。

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」，被評為「衡陽市2018年改革創新優質項目」，並獲《中國經營報》頒發「模範特色小鎮獎」。衡陽夢東方旅遊度假區「天瀾美好生活社區」榮登衡陽市房地產業協會2018最佳人氣獎榜單。

衡陽夢東方旅遊度假區將分多期建設，其中項目一期的夢裡故湘古鎮選取湖湘書院文化、水運文化、宗教文化三大核心文化，打造集自然景觀、人文建築、繁華商業於一體的源自湖湘文化的國際人文旅遊小鎮。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。目前，衡陽夢東方旅遊度假區體驗中心已對外開放，其設計融入馬頭牆等湖南當地特色元素，讓遊客置身湖湘文化中縱覽整個項目之精髓。衡陽夢東方旅遊度假區內佔地面積約103畝的夢東方射擊（飛碟）中心已建成完成，並成功舉辦湖南省第十三屆運動會飛碟射擊比賽，未來亦將成為遊樂項目之一，開放予遊客進行射擊體驗。

夢東方夢幻嘉善

夢東方夢幻嘉善定位是全家人的童夢世界，位於中國大上海地區的浙江省嘉興市嘉善縣。嘉善縣是全國綜合實力百強縣之一，位於江浙滬兩省一市交匯處，長三角城市群核心區域，是浙江省接軌上海第一站。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。

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年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。12月27日，夢東方夢幻嘉善於2018中國文旅產業融合發展論壇上榮膺人民網「精品特色小鎮獎」。

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。全球第一家「鹿精靈」線下主題樂園即將落地項目一期。2018年年底，本集團與騰訊視頻達成合作，將在夢東方夢幻嘉善共同打造中國首家騰訊兒童IP度假村體驗館「小企鵝樂園」。這不僅是對夢東方IP運營實力的認可，也是本集團踐行新娛樂理念的又一重大突破。加上創新的兒童劇院、親子特色酒店（凱悅嘉軒酒店）、特色餐飲等多元業態，管理層相信，夢東方夢幻嘉善將成為大上海地區極具吸引力的合家歡式的旅遊度假目的地。目前，項目一期之體驗中心已完工開放，兒童劇院、鹿精靈探索樂園及騰訊小企鵝館等亦將陸續在2019年與遊客見面。

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243,000平方米之土地，用以開發夢東方夢幻嘉善項目二期，將打造以千年吳越文化為核心的江南水鄉。於2018年7月，本集團與全球第二大綜合旅業集團托邁酷克簽署合作協議，將其旗下親子品牌酒店Sunwing（晴樂灣）首次引入中國市場，並將入駐夢東方夢幻嘉善二期，成為托邁酷克首家落地中國的自有品牌酒店。

徐霞客夢東方旅遊度假區

徐霞客夢東方旅遊度假區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」。徐霞客夢東方旅遊度假區，依托近5,000畝天然濕地資源，將打造徐霞客文化展示傳播高地，以「原生態濕地度假以及徐霞客文化體驗為目的地」的度假勝地。

2019年1月22日，本集團成功以以共計4.74億元人民幣（約5.51億港元）投得位於江蘇省江陰市徐霞客鎮之三塊商住用地之使用權，並於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徐霞客夢東方旅遊度假區項目。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。

本集團及金茂管理將分別從是次合作中獲益，從而可發揮其優勢、把握市場機遇及改善其於中國地產市場的投資組合。鑑於土地的位置及指定用途，管理層認為，收購事項及訂立合作協議以開展徐霞客夢東方旅遊度假區與本集團之業務發展策略及規劃相符。

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、全球第二家以「航天」為主題之室內樂園，是國家AAA級旅遊景區。2018年3月，在被譽為「中國遊樂行業奧斯卡」的「摩天獎」評選中，夢東方未來世界航天主題樂園勇奪「中國品牌室內樂園獎」。12月，在2018遊樂界全球主題休閒娛樂景點峰會，夢東方未來世界航天主題樂園斬獲「中國傑出室內樂園獎」。

夢東方未來世界航天主題樂園建築面積為約16,000平方米，內設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，在普及航天知識的同時激發小朋友對航天事業的熱愛。2018年1月，夢東方未來世界航天主題樂園入選「北京市中小學生生活大課堂河北資源單位」，是北京及周邊城市最受學生歡迎的教育基地之一。

夢東方未來世界航天主題樂園於2015年10月開業至今已成為當地地標，具廣泛知名度，年遊客量近30萬人次。該項目之成功有助本集團於未來投得更多具發展潛力之文化娛樂項目。回顧期內，來自夢東方未來世界航天主題樂園之營運公司之收入為約17,440百萬港元。

夢東方未來世界航天主題樂園營運數據

	截至2018年 12月31日	截至2017年 12月31日	變動
--	-------------------	-------------------	----

(單位：港幣千元)

收入

入場費收入	14,094	8,721	+62%
餐飲	3,346	2,269	+47%

旅遊樂園營運總額	17,440	10,990	+59%
----------	---------------	--------	------

(單位：人次)

總遊客量	298,658	136,224	+119%
平均週末遊客量	1,099	500	+120%
平均平日遊客量	708	322	+120%

(單位：人次／天)

遊客量最高值	50,663*	5,124*	+889%
--------	----------------	--------	-------

* 2018年3月2日元宵節，其中場外50,000人次，入館663人次

2017年2月11日元宵節，其中場外3,180人次，入館1,944人次

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。項目一期之北區、中區及南區三塊土地為本集團於2014年7月以總代價約33億港元投得。項目一期總土地面積約11.3萬平方米，總建築面積約41萬平方米，規劃總樓面面積約32.5萬平方米。該項目是區內首個大型綜合社區。目前該項目已部分竣工並出售及出租。

2017年下半年，北京政府推出多項調控政策，使得當地之房地產市場熱度有所降溫，因此本集團作出相應調整，暫緩該項目之建設及銷售。於本年度，房山項目為本集團帶來之收益為120.5百萬港元。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。

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，爾灣項目已開始重建的前期工程。

「天洋城4代」城市綜合項目（「遷安項目」）（已出售）

「天洋城4代」城市綜合項目位於中國河北省遷安市。項目總土地面積約225,000平方米，已竣工建築面積約164,000平方米。2018年9月13日，本集團刊發公告，建議出售遷安項目58%之權益予天洋投資。該出售安排已於2018年11月15日完成。

展望

展望2019年，本集團將堅持既定戰略，堅持「全IP」理念和「新娛樂」概念，以「全球共享東方之美」為願景，以「讓世界充滿歡樂」為使命，聚焦旅遊度假區、影視動畫等領域，佈局大北京、大上海、大深圳三大核心區域。同時，隨著衡陽夢東方旅遊度假區、夢東方夢幻嘉善、徐霞客夢東方旅遊度假區等項目的建設推進與陸續開放，本集團亦將在營運、合作、IP創作與引進等多方面著力，打造經典項目及營運案例，令本集團於潛力龐大的文化娛樂旅遊行業中脫穎而出，短期內成為國內一流的線下娛樂平台。

營運方面，本集團進行了大規模的數字化改革，未來將藉助數字化手段深度挖掘用戶需求，以營銷為端口建立用戶反饋機制，全面梳理工作流程，更好服務用戶，提升用戶滿意度。合作方面，與托邁酷克、騰訊視頻、金茂集團等優秀企業的合作，是對本集團之文化娛樂理念及實力的認可，未來本集團將繼續主動積極尋找志同道合的合作夥伴，在公司和項目層面推動合作。IP創作與引進方面，貫徹「全IP」的理念，不斷提升本集團之創意和規劃設計能力，為用戶打造極致和獨特的產品與體驗。

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。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，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，增強中國文化自信，並用文化連通世界。

流動資金及財務資源

於2018年12月31日，本公司擁有人應佔權益為2,620.6百萬港元，較2017年12月31日減少416.4百萬港元。

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。

於本年度內，本金總額為70,000,000港元的債券II持有人已通知根據債券II的條款及條件悉數行使彼等的贖回權利。債券II於有關贖回後即時註銷。

於2018年11月，可換股債券II持有人按特定兌換匯率及轉換價將本金額為人民幣930,000,000元之部分可換股債券II轉換為172,663,070股本公司普通股，其後發行172,663,070股新普通股以供註銷。

於2018年12月18日，可換股債券II持有人將本金額為人民幣120,000,000元之部分可換股債券II轉換為本公司股本，其後發行22,279,106股新普通股。

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2018年12月31日，本集團有現金及銀行結餘約185.5百萬港元（2017年：約1,403.1百萬港元）。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2018年12月31日，本集團的銀行及其他借貸約為3,968.6百萬港元（2017年：約4,477.8百萬港元）。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2018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1,121.2百萬港元，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2018年度，相關利息費用約為191.1百萬港元。

於2018年12月31日，本集團流動比率為1.0倍（2017年：2.6倍），乃根據流動資產約35.1億港元（2017年：52.1億港元）及流動負債約33.5億港元（2017年：20.1億港元）計算。於2018年12月31日，本集團的資產負債比率約為2.8倍（2017年：2.7倍），乃根據總負債約78.4億港元（2017年：81.6億港元）及總權益約28.5億港元（2017年：30.6億港元）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2018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）已抵押作為本集團獲授貸款之擔保。於本年度內，透過出售一間附屬公司處理按金及貸款。於2018年12月31日，銀行存款930,000港元（2017年：1,793,000港元）已抵押作為本集團獲授銀行貸款之擔保。

於2018年12月31日，賬面值約736,442,000港元之發展中待售物業、賬面值約5,512,086,000港元之投資物業、賬面值約358,847,000港元的已竣工待售物業及賬面值約108,348,000港元的物業、廠房及設備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2018年12月31日止年度內，本集團持有天洋地產（唐山）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2018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，惟於2018年9月13日公佈之出售融通國際有限公司除外。

管理層及僱員

於2018年12月31日，本集團共有約288名僱員（包括全職及兼職）。截至2018年12月31日止年度，總僱員成本約76.3百萬港元（2017年：66.9百萬港元）。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2018年12月31日止年度之末期股息（2017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（「2019年股東週年大會」）並於會上投票的資格

2019年股東週年大會預訂於2019年6月5日（星期三）舉行。為釐定股東出席2019年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由2019年5月30日（星期四）至2019年6月5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2019年股東週年大會及於會上投票，股東必須於2019年5月29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。

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2019年3月27日，以及於截至2018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2018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2018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2017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2018年年報（將於2019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2018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2018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

於本年度內，本公司就出售遷安項目58%權益予天洋投資購回及註銷天洋投資持有的本公司合共172,663,070股普通股。除上文所述外，於截至2018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.dreameast.com)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)。2018年年報載有上市規則規定的一切資料，將於2019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，2019年3月27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）及楊蕾先生，非執行董事林裕兒先生（副主席），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。