

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 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)

2020年度之經審核全年業績公佈

及 繼續暫停買賣

茲提述夢東方集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)於二零二一年四月十五日公佈的截至二零二零年十二月三十一日止未經審核的合併業績(「未經審核業績」)。

經審核年度業績

本公司董事會(「董事會」)欣然宣佈本年度之經審核年度合併業績(「經審核業績」)，連同截至二零一九年十二月三十一日止年度之相應對比數字如下。

經審核業績與未經審核業績之間的主要差異在本公告中的「經審核業績與未經審核業績之間的主要差異」部分中提及。

主席報告

本人欣然提呈本公司及其附屬公司本年度之業績。

財務業績

於本年度，本集團錄得收入19.0百萬港元，較2019年120.0百萬港元減少84%。該收入減少主要由於物業銷售收入減少所致。

本集團錄得虧損淨額1,802.1百萬港元(2019年：201.2百萬港元)。該虧損主要歸因於(i)投資物業公允價值變動虧損194.1百萬港元(2019年：收益91.6百萬港元)及(ii)就物業，廠房及設備及發展中待售物業而確認的減值虧損分別為114.2百萬港元及1,376.8百萬港元。確認的公允價值變動虧損及減值虧損是由於2020年COVID-19新冠疫情大流行期間商業物業市場氣氛受壓以及中國內地經濟增長放緩所致。此外，已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178.8百萬港元。

於2020年12月31日，本集團的總資產由2019年12月31日的10,358.6百萬港元減少至9,049.4百萬港元。本集團的淨資產減少至950.7百萬港元(2019年12月31日：2,654.1百萬港元)。

本年度本公司擁有人應佔每股基本虧損為6.1828港元(2019年：0.6999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派發本年度末期股息(2019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。

合併綜合收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
收入			
物業銷售	3	1,470	84,338
租金收入	3	11,969	17,441
旅遊樂園營運及其他服務	3	5,514	18,219
		18,953	119,998
銷售及服務成本		(10,852)	(73,843)
毛利		8,101	46,155
其他收入及虧損		(213,291)	(48,162)
其他收入		16,888	26,492
分佔合營企業業績		(238,433)	(7,653)
投資物業公允價值變動	9	(194,149)	91,594
銷售費用		(17,749)	(24,592)
行政費用		(69,324)	(108,539)
物業、廠房及設備之減值虧損		(114,189)	—
發展中待售物業之減值虧損		(1,376,811)	—
使用權資產減值損失		(16,303)	—
貿易應收款項及其他應收款項之減值		(17,905)	—
出售附屬公司之虧損		(89)	(7,642)
註銷可換股債券之收益(虧損)		183,241	(1,623)
修訂債券及可換股債券的收益		8,020	—
財務費用		(116,959)	(128,575)
除稅前虧損	5	(2,158,952)	(162,545)
所得稅抵免(開支)	6	356,812	(38,626)
年內虧損		(1,802,140)	(201,171)

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
其他綜合收益(虧損)：			
不會重新分類至損益之項目：			
換算產生之匯兌差額		54,420	(11,392)
分佔合營企業其他綜合虧損		77,168	(31,010)
		<u>131,588</u>	<u>(42,402)</u>
其後或會重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>(35,643)</u>	<u>36,221</u>
年內其他綜合收益(虧損)		<u>95,945</u>	<u>(6,181)</u>
年內綜合虧損總額		<u><u>(1,706,195)</u></u>	<u><u>(207,352)</u></u>
歸屬於下列之年內虧損：			
本公司擁有人		(1,765,132)	(199,812)
非控制性權益		<u>(37,008)</u>	<u>(1,359)</u>
		<u><u>(1,802,140)</u></u>	<u><u>(201,171)</u></u>
歸屬於下列各項之年內綜合虧損總額：			
本公司擁有人		(1,676,931)	(200,584)
非控制性權益		<u>(29,264)</u>	<u>(6,768)</u>
		<u><u>(1,706,195)</u></u>	<u><u>(207,352)</u></u>
每股虧損	8		
— 基本		<u><u>(6.1828港元)</u></u>	<u><u>(0.6999港元)</u></u>
— 攤薄		<u><u>(6.1828港元)</u></u>	<u><u>(0.6999港元)</u></u>

合併財務狀況表
於2020年12月31日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		210,091	286,920
使用權資產		40,472	52,441
投資物業	9	2,609,669	2,567,861
於合營企業之投資	10	1,208,886	1,313,830
其他非流動資產		117,856	144,119
		<u>4,186,974</u>	<u>4,365,171</u>
流動資產			
發展中待售物業		3,918,733	4,680,357
已竣工待售物業		300,991	283,761
存貨		169	153
貿易應收款項	11	106	4,833
其他應收款項、按金及預付款項		9,611	93,312
應收關聯公司款項		351,698	634,833
其他流動資產		257,395	255,167
受限制銀行結餘		13,005	—
銀行結餘及現金		10,771	40,980
		<u>4,862,479</u>	<u>5,993,396</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計款項		1,078,803	716,945
合約負債		353,000	285,872
應付關聯公司款項		1,157,510	1,088,762
租賃負債		5,939	4,143
應繳稅項		71,844	71,072
銀行及其他借貸			
— 一年內到期		3,770,692	1,635,613
應付合營企業款項		106,469	—
可換股債券及債券		567,032	1,040,985
		<u>7,111,289</u>	<u>4,843,392</u>
流動(負債)資產淨值		<u>(2,248,810)</u>	<u>1,150,004</u>
總資產減流動負債		<u>1,938,164</u>	<u>5,515,175</u>

	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動負債		
遞延稅項負債	170,084	513,649
銀行及其他借貸		
— 一年後到期	461,103	2,347,421
租賃負債	3,830	—
可換股債券及債券	352,460	—
	<u>987,477</u>	<u>2,861,070</u>
資產淨值	<u>950,687</u>	<u>2,654,105</u>
資本及儲備		
股本	28,550	28,550
儲備	726,638	2,400,792
本公司擁有人應佔權益	755,188	2,429,342
非控制性權益	195,499	224,763
權益總額	<u>950,687</u>	<u>2,654,105</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

該等未經審核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或實現業務盈利及達成如下計劃及措施。

截至2020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1,765.1百萬港元。於2020年12月31日，本集團流動負債超過其流動資產2,248.8百萬港元。於同日，本集團的銀行及其他借貸、可換股債券及應付債券約為5,151.3百萬港元，其中流動借貸約為4,337.7百萬港元，而其現金及現金等價物僅約為10.8百萬港元。

於2020年12月31日，本集團涉及若干法律申索，金額約為4,143.9百萬港元，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2020年12月31日總值約5,580.9百萬港元的若干投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、發展中待售物業及持作出售物業以及提取約13.0百萬港元的銀行存款施加限制。其詳情載於本公告中的「法

律糾紛」披露。除已確認的負債外，用於訴訟及賠償的撥備分別為189.1百萬港元及59.0百萬港元，是根據管理層對爭端結果的最佳估計作出的，並考慮到與債權人談判的發展以及從獨立法律顧問和內部法律顧問處征求的意見。

於2020年12月31日，來自一間資產管理公司貸款的本金2,982.3百萬港元及應付利息254.0百萬港元已逾期（「**逾期借貸**」）。於本年度，本集團未能根據還款計劃償還本金1,033.7百萬港元被視作違約，因此根據貸款協議之條款，剩餘本金1,948.6百萬港元已即時到期。因此，於2020年12月31日，全部本金2,982.3百萬港元連同應付利息254.0百萬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交叉違約。由於上述擔保人違約事件，一筆本金額為312.6百萬港元的借貸被視為違約（「**交叉違約借貸**」），該交叉違約借款的全部金額已於2020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。

本公司董事認為，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。

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。

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。並且本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產並清償其債務。

鑒於有關情況，董事在評估本集團是否將有充足財務資源繼續按持續經營基準經營時，已審慎考慮本集團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。整體而言，本集團預期將分別自2021年第三和第四季度開始逐步啟動兩個主要項目的物業預售；
- iii. 本集團一直積極與多家金融機構磋商重續及延長銀行借貸及信貸額度；
- iv. 本集團將持續採取積極措施，通過人力資源優化、管理層薪酬調整及控制資本開支等多種渠道控制行政費用；及
- v. 本集團已向獨立法律顧問或內部法律顧問就涉及爭議的建築合約而須經法律程序及／或上訴的未決法律申索尋求意見，並及時採取適當行動。

董事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2020年12月31日起計十二個月內履行其財務責任。因此，董事認為，按持續經營基準編製本公司經審核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2021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而於2020年12月31日逾期之借貸與貸款人協商重續或延長至2021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2021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未經審核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：

香港會計準則第1號及第8號(修訂本)	重要性之定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及第9號(修訂本)	利率基準改革 — 一期
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與新型冠狀病毒(COVID-19)相關的 2021年6月30日以後的租金寬減

香港會計準則第1號及第8號(修訂本)：重要性之定義

該等修訂澄清重要性之定義，並使香港財務報告準則中使用的定義保持一致。

採納該等修訂不會對合併財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及第9號(修訂本)：利率基準改革——期

有關修訂修改若干特定對沖會計規定，以減輕利率基準改革(利率基準的市場範圍改革，包括用替代基準替代利率基準)所帶來不確定因素之潛在影響。此外，有關修訂要求公司向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。

採納該等修訂不會對合併財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第3號(修訂本)：業務的定義

該等修訂，其中包括，修訂業務的定義，並包括了新指南，以評估所收購流程是否具有實質性。

採納該等修訂不會對合併財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第16號(修訂本)：與新型冠狀病毒(COVID-19)相關的2021年6月30日以後的租金寬減

根據該等修訂，承租人於釐定直接因新型冠狀病毒(COVID-19)疫情而產生的租金寬減是否租賃修訂時，可免於逐張租約考慮，且獲准將有關寬減當成非租賃修訂入賬。該等修訂適用於導致2022年6月30日之前到期的租賃付款減少的新冠狀病毒(COVID-19)相關租賃寬減。出租人並不受該等修訂影響。

該等修訂應於2020年4月1日或之後開始的年度期間採納，但亦可提前採納。本集團選擇於本年度提前採納該等修訂。

由於本集團於本年度並無收到任何租金寬減，採納該等修訂不會對合併財務報表造成任何影響。

3. 收入

截至2020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	1,470	—	1,470
入場費及餐飲	—	5,514	5,514
	1,470	5,514	6,984
來自其他來源的收入			
投資物業所得租金收入總額	11,969	—	11,969
總收入	13,439	5,514	18,953

截至2019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	84,338	—	84,338
入場費及餐飲	—	18,219	18,219
	84,338	18,219	102,557
來自其他來源的收入			
投資物業所得租金收入總額	17,441	—	17,441
總收入	<u>101,779</u>	<u>18,219</u>	<u>119,998</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，而並無分配其他收益及虧損、其他收入、出售附屬公司之收益／虧損、分佔合營企業業績、註銷／修訂債券及可換股債券之收益／虧損、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2020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>13,439</u>	<u>5,514</u>	<u>18,953</u>
可報告分類業績	<u>(1,758,258)</u>	<u>(19,330)</u>	<u>(1,777,588)</u>
未分配收入及開支：			
其他收益及虧損			(213,291)
其他收入			16,888
出售附屬公司之虧損			(89)
分佔合營企業業績			(238,433)
註銷可換股債券之收益			183,241
修訂債券及可換股債券之收益			8,020
行政費用			(20,741)
財務費用			<u>(116,959)</u>
除稅前虧損			(2,158,952)
所得稅抵免			<u>356,812</u>
年內虧損			<u><u>(1,802,140)</u></u>

截至2019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>101,779</u>	<u>18,219</u>	<u>119,998</u>
可報告分類業績	<u>43,047</u>	<u>(1,465)</u>	<u>41,582</u>
未分配收入及開支：			
其他收益及虧損			(48,162)
其他收入			26,492
出售附屬公司之虧損			(7,642)
分佔合營企業業績			(7,653)
註銷可換股債券之虧損			(1,623)
行政費用			(36,964)
財務費用			<u>(128,575)</u>
除稅前虧損			(162,545)
所得稅開支			<u>(38,626)</u>
年內虧損			<u><u>(201,171)</u></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2020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	30,585	11	—	30,596
折舊				
— 物業、廠房及設備	2,547	132	—	2,679
— 使用權資產	1,330	1,877	3,427	6,634
— 出售物業、廠房及 設備虧損	4	—	—	4
— 出售使用權資產虧損	—	—	256	256
— 物業、廠房及設備之 減值虧損	114,189	—	—	114,189
— 發展中待售物業之 減值虧損	1,376,811	—	—	1,376,811
使用權資產減值損失	16,302	—	—	16,302
貿易及其他應收款項的 減值虧損	4,529	13,376	—	17,905

截至2019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	58,872	354	—	59,226
折舊				
— 物業、廠房及設備	2,882	95	30	3,007
— 使用權資產	1,321	1,770	4,375	7,466
出售物業、廠房及設備虧損	1,166	—	—	1,166

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	
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
中國	18,953	119,998	2,975,465	3,047,331
香港	—	—	2,623	4,010
	<u>18,593</u>	<u>119,998</u>	<u>2,978,088</u>	<u>3,051,341</u>

主要客戶資料

截至2020年12月31日止年度，有三名(2019年：一名)外部客戶個別貢獻物業發展及租賃收入11,793,000港元(2019年：69,657,000港元)，佔本集團總收入10%以上。

	2020年 千港元	2019年 千港元
客戶甲	7,445	—
客戶乙	2,515	—
客戶丙	1,833	—
客戶丁	—*	69,657
	<u>11,793</u>	<u>69,657</u>

* 此客戶個別貢獻少於總收入的10%。

5. 除稅前虧損

	2020年 千港元	2019年 千港元
年內虧損經扣除(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	36,700	46,453
按權益結算以股份為基礎的付款	2,777	8,818
退休福利成本 [#]	515	4,381
	<u>39,992</u>	<u>59,652</u>
核數師酬金	1,467	1,650
物業銷售成本*	1,104	59,884
物業、廠房及設備折舊	2,679	3,007
使用權資產折舊	6,634	7,466
出售物業、廠房及設備之虧損	4	1,166
出售使用權資產之虧損	256	—
	<u>256</u>	<u>—</u>
投資物業所得租金收入總額	(11,969)	(17,441)
減：計入銷售開支的直接經營費用	2,583	3,524
	<u>2,583</u>	<u>3,524</u>
	<u>(9,386)</u>	<u>(13,917)</u>

* 物業銷售成本中利息開支約為65,000港元(2019年：約3,542,000港元)。

年內，由於新冠疫情大流行，中國政府向在中國經營的某些公司減免或豁免退休福利計劃供款。

6. 所得稅(抵免)開支

自損益扣除的稅項指：

	2020年 千港元	2019年 千港元
當期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	163	11,426
土地增值稅(「土地增值稅」)	—	4,301
	<u>163</u>	<u>15,727</u>
遞延稅項，包括企業所得稅及土地增得稅	<u>(356,975)</u>	<u>22,899</u>
	<u>(356,812)</u>	<u>38,626</u>

於截至2020年及2019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。

有關本集團中國附屬公司的所得稅撥備乃根據當地現有法律、詮釋及慣例就截至2020年及2019年12月31日止年度估計應課稅溢利按企業所得稅率25%計算。

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。

7. 股息

董事會不建議就截至2020年及2019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：

	2020年 千港元	2019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><u>(1,765,132)</u></u>	<u><u>(199,812)</u></u>
	2020年 千股	2019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><u>285,491</u></u>	<u><u>285,491</u></u>
	2020年	2019年
每股虧損：		
— 基本	<u><u>(6.1828港元)</u></u>	<u><u>(0.6999港元)</u></u>
— 攤薄	<u><u>(6.1828港元)</u></u>	<u><u>(0.6999港元)</u></u>

附註：

計算截至2020年及2019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2020年及2019年12月31日止年度產生反攤薄效應。

9. 投資物業

	2020年 千港元	2019年 千港元
公允價值		
於1月1日	2,567,861	5,512,086
添置	73,767	327,904
轉撥至發展中待售物業(附註1)	—	(3,228,360)
投資物業公允價值變動之(虧損)收益	(194,149)	91,594
匯兌調整	162,190	(135,363)
	<u>2,609,669</u>	<u>2,567,861</u>
於12月31日	<u>2,609,669</u>	<u>2,567,861</u>

附註1：自投資物業轉撥物業至發展中待售物業指超級蜂巢項目(北京房山)(2019年1幅地塊在建)。

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. 於合營企業之投資

	2020年 千港元	2019年 千港元
投資成本，非上市	1,411,516	1,355,195
分佔收購後業績及其他全面虧損	(202,630)	(41,365)
	<u>1,208,886</u>	<u>1,313,830</u>

合營企業名稱	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
			2020年	2019年	2020年	2019年	
天洋房地產(唐山)有限公司 (「天洋唐山」)	中國	繳足股本	42%	42%	50%	50%	物業開發
天茂文化發展(江陰)有限公司 (「天茂」)	中國	繳足股本	51%	51%	51%	51%	物業開發

附註：

- (i) 於2018年11月15日完成出售後，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42%實際股權入賬為本集團的合營企業。
- (iii) 於2019年1月30日，本集團間接全資附屬公司天洋文化發展有限公司(「天洋文化」)與獨立第三方金茂蘇皖企業管理(天津)有限公司(「金茂管理」)訂立一份協議，據此成立天茂作為主要投資實體，以獲得江蘇一幅土地及承接物業開發項目。根據協議，天茂由天洋文化擁有51%權益及由金茂管理擁有49%權益，於2019年6月30日，天洋文化按其於天茂之股權比例出資人民幣71,400,000元(相當於約83,551,000港元)。於2019年10月22日，天洋文化按其於天茂之股權比例進一步出資人民幣30,600,000元(相當於約33,958,000港元)。於截至2020年12月31日止年度，天洋文化按其於天茂之股權比例進一步出資合共人民幣51,000,000元(相當於約56,321,000港元)。由於有關天茂相關活動之決定需要全體股東一致同意，故天茂作為本集團之一家合營企業入賬。

合營企業乃使用權益法於該等合併財務報表入賬。

11. 貿易應收款項

	2020年 千港元	2019年 千港元
貿易應收款項	1,567	4,839
減：信貸虧損撥備	(1,461)	(6)
	<u>106</u>	<u>4,833</u>

於2020年12月31日及2019年，該賬面淨值主要指租賃應收款項，分別約為人民幣89,000元(相當於約106,000港元)及人民幣4,335,000元(相當於約4,833,000港元)。

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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
即期至90日	<u>106</u>	<u>4,833</u>

於2020年12月31日及2019年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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
報告期初	(6)	(6)
撥備增加	(1,382)	—
撇銷	6	—
匯兌調整	(79)	—
	<u>(1,461)</u>	<u>(6)</u>
報告期末	<u>(1,461)</u>	<u>(6)</u>

經審核業績與未經審核業績之間的主要差異

由於未經審核全年業績公告所載財務資料於其刊發日期未經中審眾環(香港)會計師事務所有限公司審核及同意且已對該等資料作出後續調整，提請本公司股東及潛在投資者注意本集團未經審核與經審核全年業績之財務資料之間的若干差額。根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)頒佈的證券上市規則(「上市規則」)第13.49(3)(ii)(b)條之規定，下文載列該等財務資料中的重大差額的主要詳情及原因。

	本公告 所披露 千港元	未經審核 全年業績 公告所披露 千港元	差額 千港元	附註
綜合損益及其他綜合收益表				
其他損益	(213,291)	(184,342)	(28,949)	4
行政費用	(69,324)	(66,547)	(2,777)	2
物業、廠房及設備之減值虧損	(114,189)	(104,901)	(9,288)	1
發展中待售物業之減值虧損	(1,376,811)	(1,374,563)	(2,248)	1
使用權資產減值損失	(16,303)	—	(16,303)	1
出售子公司(虧損)收益	(89)	20,989	(21,078)	5
所得稅抵免(開支)	356,812	356,250	562	3
綜合財務狀況表				
非流動資產				
物業、廠房及設備	210,091	219,910	(9,819)	1
使用權資產	40,472	57,704	(17,232)	1
流動資產				
發展中待售物業	3,918,733	3,921,107	(2,374)	1
流動負債				
貿易及其他應付款項及應計款項	1,078,803	1,048,202	30,601	4
非流動負債				
遞延稅項負債	170,084	170,678	(594)	3

附註：

1. 物業、廠房及設備、使用權資產和在建中可供出售物業的減值損失之差額主要是由於減值撥備的進一步增加。
2. 差異是由於本年度計提了股份支付。
3. 差異是由於與待售發展中物業的減值損失有關的遞延稅項衝回所致。
4. 差異是由於訴訟準備金所致。
5. 所處置子公司的外匯儲備的差額，應直接轉入留存收益。

除本公告所披露者以及與上述重大差額有關的總額、百分比、比率及比較數字的相應調整外，未經審核全年業績公告所載的所有其他資料均維持不變。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團堅持以文化娛樂產業為核心，緊隨社會機遇，繼續推進戰略落地，圍繞大北京、大上海、大深圳三大核心區域開展項目開發工作。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。

2020年發生的新冠肺炎疫情影響波及全產業、全行業、全空間，對文旅產業影響巨大。加之疫情爆發時段正好與旅遊旺季的春節重合，因而對文化旅遊產業鏈造成極大衝擊，整個行業幾近於「停擺」。即使新冠疫情防控告一段落，文旅產業復工復產也面臨「談疫色變」而需求不振的巨大陰影。文旅產業遭受新冠疫情的重挫，行業營收、利潤及增速均面臨斷崖式下跌。

2020年受到疫情前期政策影響，暫停群體性營銷活動，部分城市暫停網簽備案通道，甚至暫停發放預售許可證，房地產行業銷售停滯。疫情後期，資金及投資意向縮減，復工後整體銷售和租賃恢復仍需很長一段時間。房地產企業普遍面臨融資渠道收緊、融資成本上升及融資條件未滿足的境況，從而影響了流動性。此外，推盤進度無法進行、項目開工時間延緩也對企業的運營產生了重大影響。

在如此艱難的大環境下，本集團的業務不可避免地受到重大影響。為了遵守防疫措施，集團旗下重要的旅遊項目夢東方未來世界自2020年2月至2020年6月暫停運營，導致集團的收入和利潤顯著下降。夢東方未來世界自2020年7月起恢復運營，遊客數量穩步恢復正常。此外，在建工程也實行停工安排，部分項目資金出現短缺的問題，本集團正積極尋求各種方法解決以上問題。然而，2020年亦出現不少利好消息，夢東方霞客島生態城於2020年三次開盤都於當天售罄，「三開三罄」的現象級熱銷佳績被載入無錫樓市史冊；夢東方未來世界被河北省科技廳評定為「河北省首批科普示範基地」。

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，背靠雨母山脈，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。

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。

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2020年6月20日首次開盤，600套小高層就於兩小時內全部售罄，打破當地2020年首開銷售套數記錄；10月8日第二次開盤，367套房源在一小時內全部售罄；12月5日，霞客島生態城項目三批次加推，當日共售出房源391套，單日成交額達5.5億。三開三罄的現象級熱銷佳績已被載入無錫樓市史冊。

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。

2020年，夢東方未來世界景區面臨新冠疫情帶來的巨大挑戰，景區運營團隊以非凡的智慧克服一次次的市場變局，終於迎來了旅遊市場的全面復甦。3月景區響應國家建設科技強國的號召，積極開展航天科普課程研發工作，組建了「航天科普專展及研學課程開發」項目研發小組，整合航天科技、天文、歷史等資源，利用自身優勢，多角度、全方位突出寓教於樂的科普理念，陸續推出航天之路科普展、航天科普小大使、科學實驗等系列研學課程，並成功入選河北省創新能力提升計劃項目，打造航天科普基地樣板工程。

2020年8月21日，在全國科技活動周舉辦20周年之際，由河北省科技廳、省委宣傳部、省教育廳、省科協主辦，廊坊市科學技術局、燕郊高新技術產業開發區管理委員會承辦的「河北省青少年科普百千萬行動計劃」走進廊坊，在夢東方未來世界航天科普基地正式啟動，同時拉開了2020年燕郊高新區科技活動周的序幕，活動內容豐富、形式多樣，受到了社會的普遍關注，吸引了5,000多名科技愛好者前來參觀學習，受到了河北衛視、中國日報網、中國新聞網、中國財經信息網、環球財經等200餘家權威媒體的爭相報道。11月29日，由河北省文化和旅遊廳主辦，河北省話劇院兒童劇團承辦的文化進景區活動，走進未來世界，為本地區人民帶來了《狐狸與槍》兒童話劇，演出場場爆滿，座無虛席，受到了遊客的普遍讚譽和高度好評。

地產開發及租賃業務

北京房山超級蜂巢項目（「房山項目」）

北京房山超級蜂巢項目位於中國北京市西南五環、六環之間，由北京地鐵房山線蘇莊站步行2分鐘可達。項目之北區、中區、南區三塊土地為本集團於2014年7月以總代價約33億港元投得。項目總土地面積約14.7萬平方米，總建築面積約43.4萬平方米，規劃總樓面面積約32.2萬平方米。

該項目為區域內首個大型綜合社區，是當年房山區重點招商引資項目，也是打造知識經濟國際示範區的重點項目。但在2017年下半年，北京市政府推出多項調控政策，使得當地之房地產市場熱度有所降溫，加上銀行貸款政策調整，致使房山超級蜂巢項目銷售基本停滯，開發進度遲緩，項目運營舉步維艱。截至目前，房山項目已售建築面積為6.6萬平方米，整體剩餘可售體量約25.9萬平方米。

關於房山項目發展的最新進展，請參考公司於2021年3月11日、2021年4月21日及2021年5月28日於聯交所網站發佈的公告。

展望

文旅融合無疑是近年來旅遊業發展中的重要議題，尤其是隨著文化和旅遊部正式掛牌，標誌著中國開啟文化和旅遊新時代，文旅產業也被公認為旅遊產業發展的新藍海。文化與旅遊部的組建，是政府對近年文化和旅遊市場重視的體現，預示著「文化+旅遊」將成為國內經濟發展的重要推動力量，並將推動文旅企業加大文化產業挖掘力度、在打造旅遊硬體項目的同時注入更多文化內涵、打造超級旅遊IP以重構旅遊全產業體系，從而助力文化旅遊產業整體升級，引領旅遊經濟發展進入良性循環，同時「文化旅遊+」的新業態也給地區旅遊業帶來更大的機遇。

夢東方在文化產業深耕17載，始終堅持原創與匠心，率先提出「全IP」理念和「新娛樂」概念，堅持創作獨一無二的極致作品，讓「全球共享東方之美」。從「注重主題文化的挖掘和打造」到「抓住主題公園成功運營的七大環節」，再到「運用「新娛樂」理念，打造「全IP」主題文旅項目」，夢東方主題公園發展，有著自己的獨特思考及發展策略。當文旅行業被疫情按下0.5倍速鍵時，夢東方會繼續回歸初心，靜下來、沉下心，用匠心和堅持打磨極致產品，不斷強化自身核心競爭力，主動求變，做到危中見機、化危為機。

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。

流動資金及融資

於2020年12月31日，本集團的資產淨值為950.7百萬港元(2019年12月31日：2,654.1百萬港元)，流動負債淨額為2,248.8百萬港元(2019年12月31日：流動資產淨值為1,150.0百萬港元)，流動比率由2019年12月31日之1.24倍下降至2020年12月31日之約0.68倍。本集團於2020年12月31日之流動資產總值約為4,862.5百萬港元(2019年12月31日：5,993.4百萬港元)，包括發展中待售物業、已竣工待售物業、存貨、貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項、應收關聯公司款項、其他流動資產、銀行結餘及現金。本集團於2020年12月31日之流動負債總額約為7,111.3百萬港元(2019年12月31日：4,843.4百萬港元)，包括貿易及其他應付款項及預提款項、合約負債、撥備、應付關聯公司款項、租賃負債、應繳稅項、一年期銀行及其他借貸、應付合營企業款項及可換股債券及債券。本集團的資產負債比率約為8.5倍(2019年12月31日：2.9倍)，乃根據總負債約8,098.8百萬港元(2019年12月31日：7,704.5百萬港元)及總權益約950.7百萬港元(2019年12月31日：2,654.1百萬港元)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予本公司之直接控股公司天洋投資控股有限公司(「天洋可換股債券」)。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2020年12月31日，建銀國際債券之未償還本金額為524百萬港元，其中100百萬港元已於2020年12月31日到期及餘下結餘將於2021年6月30日到期。於2020年12月31日，建銀國際可換股債券之未償還本金額為人民幣19.7百萬元(相等於24.0百萬港元)，將於2021年6月30日到期。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。

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，本公司董事已積極推行若干措施以改善本集團的流動資金及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，包括：

- i. 本集團一直與若干金融機構積極進行磋商，並物色本集團於可見將來應付營運資金、償還逾期借貸及承擔的不同方案；
- ii. 本集團將尋求加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業。總體而言，本集團預期分別於2021年第三季度及第四季度開始陸續推出衡陽夢東方旅遊度假區及夢東方•夢幻嘉善項目的物業；
- iii. 本集團一直與若干金融機構積極進行磋商，以重續及延長銀行借貸及信貸融資；及
- iv. 本集團將繼續採取積極措施通過不同渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及節約資本開支。

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2020年12月31日，賬面值約3,530.1百萬港元(2019年12月31日：4,083.9百萬港元)之發展中待售物業、賬面值約2,609.7百萬港元(2019年12月31日：2,567.9百萬港元)之投資物業、賬面值約301.0百萬港元(2019年12月31日：283.8百萬港元)的已竣工待售物業、賬面值約92.5百萬港元(2019年12月31日：54.5百萬港元)的物業、廠房及設備、賬面值約33.8百萬港元(2019年12月31日：48.4百萬港元)的使用權資產已抵押予若干銀行、一家金融機構及一個關聯方，作為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。

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，除於2020年11月3日通過取消登記COMB+ Technology Holdings Limited及其附屬公司以及於2020年3月19日取消登記夢東方(無錫)文化投資有限公司外，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2020年12月31日，本集團共有約148名僱員(包括全職及兼職)(2019年12月31日：338名)。截至2020年12月31日止年度，總員工成本約40.0百萬港元(2019年：59.7百萬港元)。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。

或然負債

於2020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258.0百萬港元(2019年12月31日：270.0百萬港元)。

法律糾紛

截至2020年12月31日，本集團受到數項法律申索，金額約為4,143.9百萬港元，其中包括(i)主要為涉及與建築合約有關的多個物業發展項目的糾紛，金額約為501.5百萬港元；(ii)拖欠數家銀行的款項及其他借款，金額約為3,590.6百萬港元；(iii)以及在正常業務期間發生的其他雜項法律申索款額約為51.8百萬港元。於該等法律程序中，本集團已接獲法院法令，對處置於2020年12月31日總值約5,580.9百萬港元的若干投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、發展中待售物業及持作出售物業以及提取約13.0百萬港元的銀行存款施加限制。本公司董事認為，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2020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117.8百萬港元(2019年12月31日：無)。

就上述建築合約糾紛以外的法律申索，本公司已就這些申索在合併財務報表中作出共6,110萬港元的訴訟撥備(2019年12月31日：無)。本公司董事認為，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。

數家銀行及其他貸款的拖欠金額為3,590.6百萬港元，詳情如下：

- 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**」)之一及本公司的關連公司)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的估值，作為山東資管釐定拍賣底價的依據。根據由獨立估值師所編製日期為2020年12月2日的估值報告，房山土地於2020年10月23日的估值約為人民幣2,798.7百萬元(相當於約3,325.3百萬港元)(「估值」)。

於2021年1月13日，擔保人向法院申請反對估值(「申請」)，並於2021年3月初獲北京法院告知，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」)。

評估結果顯示，截至二零二零年十月二十三日，房山土地的估值為人民幣27.987億元是合理的。本公司於二零二一年四月二十日收到法院於二零二一年四月十五日發出的通知，根據法院命令，房山土地將於二零二一年五月二十七日至二零二一年五月二十八日在阿里巴巴司法拍賣網絡平台上公開拍賣(「平台」)。根據2021年5月28日公開拍賣結束後在平台上披露的信息，房山土地未收到任何投標，房山土地的公開拍賣未成功。

本公司正在向獨立金融機構獲取新貸款以償還上述貸款，且認為上述事件不大可能對本集團的表現及財務狀況構成重大不利影響。本公司將採取恰當措施解決上述情況。

- 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定期貸款人民幣320.0百萬元(相當於約364.8百萬港元)，為期五年，用於撥付中國衡陽一幅土地(「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人民幣263.1百萬元(相當於約312.6百萬港元)。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，向湖南夢東方索償人民幣263.1百萬元。於報告期末，湖南夢東方正在與北京銀行磋商還款時間表。

本公司認為上述事件不大可能對本集團的表現及財務狀況構成重大不利影響。本公司將採取恰當措施解決上述情況。

股息

董事會已決議不建議派發截至2020年12月31日止年度之末期股息(2019年：無)。

暫停辦理股份過戶登記

並於會上投票的資格2021年股東週年大會預訂於2021年6月30日(星期三)舉行。為釐定股東出席2021年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由2021年6月25日(星期五)至2021年6月30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2021年股東週年大會及於會上投票，股東必須於2021年6月24日(星期四)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2021年5月31日，以及於截至2020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。

企業管治守則之遵守

於本年度，除下列概述之若干偏離行為外，本公司已應用及一直遵守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將載於本公司截至2020年12月31日止財政年度年報之企業管治報告內。董事會認為薪酬委員會及審核委員會應繼續根據本公司採納及修訂之相關職權範圍運作。董事會將最少每年檢討該等職權範圍一次，並在其認為需要時作出適當更改。

守則條文A.2.1

企業管治守則之守則條文A.2.1訂明，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

自周政先生由2014年1月27日至2020年1月2日期間獲委任為本公司董事會主席及行政總裁以來，出現偏離該守則條文之情況。鑒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旅遊度假區及物業發展運營及業務，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。

企業管治守則之守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事須出席股東大會。由於其他業務活動，獨立非執行董事楊步亭先生無法出席本公司於二零二零年六月十六日舉行的股東周年大會。公司秘書已提醒所有董事出席本公司未來的股東大會。

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2020年12月31日止年度，彼等一直遵守標準守則所載之規定標。

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

年內，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2020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2020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具體保證。

獨立核數師關於截至2020年12月31日止年度之合併財務報表的報告摘錄

下文為有關本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的獨立核數師報告之摘錄：

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2020年12月31日，貴集團的流動負債淨值為2,248.8百萬港元，而 貴集團自2019年起發生虧損，並在截至2020年12月31日止年度錄得1,802.1百萬港元虧損。此外，由法律糾紛(參見合併財務報表附註34)、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。

編製合併財務報表所依據的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2020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。

上述獨立核數師報告摘錄中提到的「合併財務報表附註2和34」已在本業績公告附註1.2和「法律糾紛」中披露。

刊發業績公佈及年報

本公佈在聯交所網站(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2020年年報將於適當時候寄發予股東及在上述網站登載。

繼續暫停買賣

本公司股份自二零二一年四月一日上午九時正起暫停買賣，並將繼續暫停交易以待公司滿足聯交所頒佈的上市規則第13.24條及復牌指引要求。相關詳情在本公司於二零二一年四月十六日發佈的公告中披露。公司正準備向證券交易所提交文件，證明已符合上市規則第13.24條，並將尋求儘快恢復股票交易。

代表董事會
夢東方集團有限公司
主席
周金

香港，2021年5月31日

於本公佈日期，董事會由執行董事周金女士(主席)及楊蕾先生，以及獨立非執行董事陳廣壘博士、孟曉蘇博士、楊步亭先生及趙大新先生組成。