

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的內容概不負責，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份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)

2022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(統稱「本集團」)截至2022年6月30日止6個月(「回顧期」)之中期業績。回顧期內，本集團錄得總收入約6.8百萬港元，較2021年同期(約37.1百萬港元)減少約30.3百萬港元或81.7%，收入的減少主要由於回顧期內無物業銷售。本集團於回顧期內錄得淨虧損約28.2百萬港元(截至2021年6月30日止6個月：淨虧損約448.4百萬港元)。該減少主要是由於當期分佔合營企業業績的收益約為298.9百萬港元，而去年同期分佔合營企業業績的虧損則約為24.0百萬港元。此外，就與某些承建商及貸款人提起的訴訟而產生的結算費用和其他費用撥回撥備約11.6百萬港元，而去年同期則計提撥備約為113.0百萬港元。

於2022年6月30日，本公司擁有人應佔虧損約為142.4百萬港元，相較2021年12月31日增加約60.5百萬港元。

本公司董事會(「董事會」或「董事」)決定不派發中期股息。

業務回顧

夢東方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。

2022年以來，宏觀經濟下行壓力明顯加大、居民收入預期走弱以及市場預期不穩等因素，對房地產市場的影響尤其明顯，購房者觀望情緒加重。2022年上半年，受中國多地疫情反復等超預期因素影響，全國房地產市場經歷了前所未有的挑戰，企業資金壓力不減，疊加市場調整態勢延續，導致房地產企業缺乏積極性去開展新工程。與此同時，商品房銷售規模大幅下降，房地產開發和投資累計同比首次出現負增長。

根據國家統計局數據顯示，2022年6月份，房地產開發景氣指數為95.40，為過去12個月以來最低值。自2022年1月至6月，全國房地產開發投資下降5.4%，而房地產開發企業投入資本76,847億元，同比下降25.3%。

2022年上半年，多點爆發的疫情使得本就舉步維艱的文旅業再次受到重創。根據國家文化和旅遊部發布的2022年上半年國內旅遊數據和國內旅遊抽樣調查統計結果，2022年上半年的國內旅遊總人數達14.55億，與去年同期相比下降22.2%。數據顯示，有超過70%的景區於過去一年嚴重虧損。

因疫情常態化管控，文旅行業再次陷入間歇性「陣痛期」。在重壓之下，供應鏈斷裂、營收斷崖式下跌和現金流入不敷出等困局，成為文旅行業發展的新常態。在疫情反複的背景下，文旅市場的復甦之路並不順暢。疫情令文旅企業繼續承受高壓。

文化娛樂業務

衡陽夢東方旅遊度假區

衡陽夢東方旅遊度假區位於中國湖南省衡陽市，地處南嶽衡山之南，歷史悠久的人文景觀和美麗的自然景觀遍佈，是湖湘文化的重要發源地。夢東方擇址衡陽南城版塊，背靠兩母山脈，東枕衡山科學城，距衡陽市中心、衡南縣城直線距離均約15公里，以湖湘文化為靈魂，湖湘山水為骨骼，打造一座湖湘文化記憶之城。

衡陽夢東方旅遊度假區整體規劃為「四鎮五園」。其中，「四鎮」包括文化小鎮、科技小鎮、森林小鎮和農耕小鎮，同時在四個主題小鎮中，重點打造五大主題公園，包括夢東方探險樂園、奇幻水世界、寵物王國、農耕文化公園、國際體育公園。區內佔地面積約6.9萬平方米的夢東方射擊（飛碟）中心已建設完成，並先後成功舉辦湖南省第十三屆運動會飛碟射擊比賽，以及湖南省「夢東方杯」青少年射擊錦標賽（飛碟項目），未來亦將成為遊樂項目之一，開放予遊客進行射擊體驗。

衡陽夢東方秉承湖南省豐富的歷史文化和生態資源，地處優越的發展區位，承接整個城市發展轉型的歷史機遇，借助國家和省市大力發展文旅產業的東風，建成衡陽市城市旅遊目的地和中國一二三產聯動、產城融合發展的國家樣板，實現了產城相融、旅城一體、生態結合的新型產業開發模式。在經濟新常態的背景下，打造一個綠色、生態、可持續發展的衡陽文旅產業新中心，獻給世界一座湖湘文化之城，成為衡陽「南拓」的核動力，形成衡陽「北有衡山、南有夢東方」的新格局。

2022年5月，停工多時的衡陽夢東方旅遊度假區項目本著「保交房」的原則開始復工，但阻力仍然較大。本公司正在與相關政府部門及北京銀行積極協商進行債務關係處理，確保工程得以有序進行。

夢東方·夢幻嘉善

夢東方·夢幻嘉善的定位是全家人的童夢世界，位於中國大上海地區的浙江省嘉興市嘉善縣。嘉善縣是全國綜合實力百強縣之一，位於江浙滬兩省一市交匯處，長三角城市群核心區域，是浙江省接軌上海的第一站。夢東方·夢幻嘉善位於嘉善大雲鎮旅遊度假區，約73.3萬平方米規劃，分三期開發旅遊度假目的地，一期涵蓋夢東方·夢幻嘉善體驗區、鹿精靈探索樂園、夢劇場、夢空間、凱悅嘉軒酒店等部分；二期、三期是以千年吳越文化為核心的江南水鄉，具備文化體驗、民宿巡演、主題商業、精品客棧、旅遊居住等功能，是用藝術、美學與創新基因聯結全家人的童夢世界。

融合了文化藝術展示、體驗等多功能的101體驗中心已正式對外開放，後期將作為夢東方·夢幻嘉善乃至甜蜜小鎮的遊客接待中心及形象展示窗口，用於展示繪畫、攝影、雕塑等各種藝術形式、江南民俗文化及嘉善非遺文化，讓全家人在快樂中接受藝術文化的洗禮。

夢東方·夢幻嘉善二期被列入「浙江省『4+1』重大項目建設計劃」、「浙江省『五個千億』投資工程」、「浙江省集中開工重大項目」、「浙江省服務業重大項目計劃」等規劃中。項目建成投入運營後將帶來可觀的收益，將會進一步提高嘉善文化和旅遊產業的發展水平，加速推動區域內文化和旅遊項目的整合升級，加快推進嘉善巧克力甜蜜小鎮建設，促進區域內服務產業轉型升級，實現企業與當地財政增收的雙贏。

自2020年9月以來，夢幻嘉善項目暫時處於停工狀態。在回顧期內，本集團仍在積極探討盤活該項目的各種可能性，一旦有進一步進展，本公司將於適當時機刊發公告。

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，成立合營企業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，合營企業將由本集團擁有51%權益及由金茂管理擁有49%權益。合營企業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企業之權益。因此，合營企業之收入、資產及負債將不會於本集團之合併財務報表內綜合入賬。

2022年6月底，霞客島生態城迎來盛大交付季。在如今經濟環境和疫情的雙重影響下，交付更為嚴竣。這一次霞客島生態城又給市場貢獻了一個「巨大驚喜」，品質高分兌現，樓盤實景甚至比效果圖還要精緻。在動蕩更迭的當前市場下，按時交付，是企業實力和責任感的最有力證明。

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。

在2022年上半年，由於京津冀區域新冠疫情嚴重，新冠疫情的嚴格防控政策對樂園運營影響巨大，上半年樂園正常開門營業僅62天，域外域內旅遊團隊、研學團隊遊客均受阻、散客也只能靠燕郊及北三縣區域本地的客源，而無法拓展其它區域客源市場，因此，上半年度遊客接待較2021年同期下降63.05%，同比下降55.22%。

儘管如此，夢東方未來世界仍然在努力通過多種方式提升經營收入。2022上半年度，未來世界發力運營線上新媒體，通過微信推文、抖音短視頻傳播航天科普知識，擴大品牌影響力，利用社群引流促進流量變現，提升經營收入，目前項目官方微信和抖音號已經成為項目外宣及銷售的主要渠道，有效節省了營銷成本。項目還通過策劃實施一些節慶活動來進行促銷，用合適的價格策略提升遊客購票入園率。未來世界在一月舉辦了搶票狂歡節、二月策劃了虎年新春遊園會預售活動、三月策劃實施了航天科普進萬家惠民活動及六月下旬解封開園後再次推出了航天科普進萬家惠民活動月，以上措施有效促進了門票的銷售，也保持了項目的品牌影響力。

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25.6萬平方米。

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

展望

下半年，預計有利於房地產行業平穩健康發展的政策將繼續出台，房地產市場將逐步企穩恢復，但全年難改下行態勢。中央政府多次表態支持地方政府因城施策穩定房地產市場。但目前部分城市調控政策力度仍保持相對克制。當前房地產調控政策仍存在供給端放鬆不及需求端、改善型需求限制依然較多、房地產市場化調節機制仍有待完善等問題。未來，政策有必要在堅持房住不炒的前提下，繼續從供給和需求兩端推出有力舉措，維持房地產市場平穩運行。

2022年7月，國家發展和改革委員會、文化和旅遊部聯合印發《國民旅遊休閒發展綱要(2022-2030年)》，旨在進一步優化旅遊休閒環境，完善相關公共服務體系，提升產品和服務質量，豐富旅遊休閒內涵，促進相關業態融合。而國務院刊發的《「十四五」旅遊業發展規劃(2021-2025)》明確指出，「十四五」時期，我國將全面進入大眾旅遊時代。建設文化強國為旅遊業明確了發展方向，旅遊業也需要更加主動發揮其作用。推進文化強國建設，要求堅持以文塑旅、以旅彰文，推進文化和旅遊融合發展。在文旅融合的大背景下，加強文化保護、增強文化自信、傳承中華優秀傳統文化成為加強社會主義精神文明建設的主旋律。

夢東方將隨時觀察市場變化，尋找突破點，從危機中來找尋創新點，為文旅產業的破繭重生做好準備。

本集團業績

董事會謹此提呈本集團截至2022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2022年6月30日止6個月

	附註	截至下列日期止6個月	
		2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)
收入	4		
物業銷售		–	31,352
租金收入		5,527	2,361
旅遊樂園營運及其他服務		1,259	3,385
		<u>6,786</u>	<u>37,098</u>
銷售及服務成本		<u>(3,944)</u>	<u>(34,321)</u>
毛利		2,842	2,777
其他收益及虧損		(4,873)	(134,986)
其他收入		206	6,931
分佔合營企業業績	13	298,914	(24,046)
投資物業公允價值變動		(17,507)	(13,672)
銷售費用		(871)	(2,199)
行政費用		(12,038)	(25,664)
財務費用	6	<u>(299,261)</u>	<u>(260,945)</u>
除稅前虧損	7	(32,588)	(451,804)
所得稅抵免	8	<u>4,377</u>	<u>3,418</u>
期內虧損		<u>(28,211)</u>	<u>(448,386)</u>

	截至下列日期止6個月	
	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)
附註		
其他綜合(虧損)收益：		
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	(2,574)	3,713
分佔合營企業其他綜合(虧損)收益	(67,648)	13,840
	<u>(70,222)</u>	<u>17,553</u>
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	21,143	(5,814)
	<u>21,143</u>	<u>(5,814)</u>
期內其他綜合(虧損)收益	<u>(49,079)</u>	<u>11,739</u>
期內綜合虧損總額	<u>(77,290)</u>	<u>(436,647)</u>
歸屬於下列各項之期內虧損：		
本公司擁有人	(18,728)	(444,802)
非控制性權益	(9,483)	(3,584)
	<u>(28,211)</u>	<u>(448,386)</u>
歸屬於下列各項之期內綜合虧損總額：		
本公司擁有人	(60,614)	(434,456)
非控制性權益	(16,676)	(2,191)
	<u>(77,290)</u>	<u>(436,647)</u>
每股虧損：		
—基本	(0.0656)港元	(1.5580)港元
—攤薄	<u>(0.0656)港元</u>	<u>(1.5580)港元</u>

10

簡明合併財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		200,919	210,009
使用權資產		32,471	34,037
投資物業		2,520,142	2,649,951
於合營企業之投資	13	1,449,445	1,218,177
其他非流動資產		115,765	121,088
		<u>4,318,742</u>	<u>4,233,262</u>
流動資產			
發展中待售物業		3,853,506	3,988,987
已竣工待售物業		267,411	279,548
存貨		203	205
貿易應收款項	11	6,712	5,515
其他應收款項、按金及預付款項		23,100	23,148
應收關聯公司款項		349,602	349,747
其他流動資產		216,990	261,175
受限制銀行結餘		9,190	10,323
銀行結餘及現金		5,634	8,164
		<u>4,732,348</u>	<u>4,926,812</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計款項	12	1,222,813	1,255,651
合約負債		336,254	351,695
應付關聯公司款項		1,045,082	1,179,109
租賃負債		8,042	6,058
應繳稅項		70,848	73,417
銀行及其他借貸—一年內到期		4,757,332	4,760,289
應付合營企業款項		290,207	191,270
可換股債券及債券		669,009	611,994
		<u>8,399,587</u>	<u>8,429,483</u>
流動負債淨額		<u>(3,667,239)</u>	<u>(3,502,671)</u>
總資產減流動負債		<u>651,503</u>	<u>730,591</u>

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動負債		
遞延稅項負債	185,294	198,244
銀行及其他借貸—一年後到期	—	—
租賃負債	101	630
可換股債券及債券	<u>430,935</u>	<u>419,385</u>
	<u>616,330</u>	<u>618,259</u>
資產淨值	<u><u>35,173</u></u>	<u><u>112,332</u></u>
資本及儲備		
股本	28,550	28,550
儲備	<u>(170,989)</u>	<u>(110,506)</u>
本公司擁有人應佔虧損	(142,439)	(81,956)
非控制性權益	<u>177,612</u>	<u>194,288</u>
權益總額	<u><u>35,173</u></u>	<u><u>112,332</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。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務為提供物業開發及租賃以及旅遊樂園營運及其他服務。

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。

2. 編製基準

簡明合併財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「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2021年12月31日止年度的合併財務報表一併閱讀。

持續經營

此等簡明合併財務報表已按適用於持續經營基準之原則編製。鑒於流動負債超過流動資產，該等原則的適用程度取決於未來能否持續獲得充足的資金或能否取得可獲利業務及達成如下計劃及措施。

截至2022年6月30日止6個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額約18.7百萬港元(截至2021年6月30日止6個月：約444.8百萬港元)。於2022年6月30日，本集團流動負債超過其流動資產約3,667.2百萬港元(2021年12月31日：約3,502.7百萬港元)。於同日，本集團銀行及其他借貸以及應付可換股債券及債券約為5,857.3百萬港元(2021年12月31日：約5,791.7百萬港元)，其中流動借貸約為5,426.3百萬港元(2021年12月31日：約5,372.3百萬港元)，而其現金及現金等價物僅約為5.6百萬港元(2021年12月31日：約8.2百萬港元)。本集團於2022年6月30日及直至此簡明合併財務報表批准發行之日可用之財務資源可能不足以滿足以上經營現金需求。

於2022年6月30日，本集團涉及若干法律申索，金額約為4,832.7百萬港元（2021年12月31日：約5,014.7百萬港元），內容主要有關其於正常業務過程中的不同物業發展項目的建築合約下的糾紛及償還若干銀行及其他借貸的違約。於該等法律程序中，本集團已接獲法院法令，對處置於2022年6月30日總值約6,140.9百萬港元（2021年12月31日：約6,408.2百萬港元）的若干投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、發展中待售物業及持作出售物業以及提取約9.2百萬港元（2021年12月31日：約10.3百萬港元）的銀行存款施加限制。已根據管理層考慮與債權人的磋商進度及尋求獨立法律顧問及內部法律顧問的意見對糾紛結果做出的最佳估計分別計提訴訟及賠償撥備約253.5百萬港元及約111.3百萬港元（2021年12月31日：約277.0百萬港元及約99.8百萬港元），惟不包括已確認的負債。

於2022年6月30日，來自一間資產管理公司貸款的本金約2,935.0百萬港元（2021年12月31日：約3,070.0百萬港元）及應付利息約648.9百萬港元（2021年12月31日：約535.6百萬港元）的貸款已逾期（「逾期借貸」）。由於截至2020年12月31日止年度本集團未能根據還款計劃償還貸款，因此根據貸款協議之條款，該等貸款被視為已逾期且已即時到期。因此，於2022年6月30日，全部本金約2,935.0百萬港元（2021年12月31日：約3,070.0百萬港元）連同應付利息約648.9百萬港元（2021年12月31日：約535.6百萬港元）已分類為流動負債。

根據有關本集團若干借貸（不包括上述借貸）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之借貸違約。由於擔保人於2020年違約，一筆本金額約為307.6百萬港元（2021年12月31日：約321.8百萬港元）的借貸被視為違約（「交叉違約借貸」），此後，該借貸的全部金額於2020年即時逾期，並已於2022年6月30日及2021年12月31日分類為流動負債。

本集團正與逾期借貸之貸款人積極協商，以進行債務重組，透過利用新借貸計劃之收益償還逾期借貸。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。本集團有信心將於適時達成協議。

由於已採取上述行動，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其權利要求即時還款。

本公司認為，承建商所作申索主要與不符合所規定標準的建築工程有關。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。

上述所有情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慮，且本集團未必能於正常業務過程中變現資產及履行負債。

鑒於此等情況，本公司在評估本集團是否將有充足財務資源繼續按持續經營基準經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用資金來源。本集團已採取若干措施以紓解流動資金壓力及改善其財務狀況，其中包括(但不限於)下列各項：

- i. 本集團一直積極與若干金融機構進行磋商，尋求多項方案為本集團的營運資金、償還逾期借貸及可預見未來之承擔提供資金；
- ii. 本集團將努力加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業。衡陽夢東方旅遊度假區在2022年第二季度已恢復建設，並將逐步啟動預售；
- iii. 本集團一直積極與獨立第三方進行磋商，擬出售夢東方·夢幻嘉善的51%股權，並於2021年6月3日簽署初步合作協議。但由於相關政策因素影響，其進展已被推遲。賣方及買方仍在就正式買賣協議的條款進行磋商；
- iv. 本集團一直積極與多家金融機構磋商重續及延長銀行借貸及信貸融資；及
- v. 本集團將持續採取積極措施，通過人力資源優化、管理層薪酬調整及控制資本開支等多種渠道控制行政成本。

本公司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以滿足經營所需，以及履行自2022年6月30日起計十二個月內到期的財務責任。因此，本公司認為，按持續經營基準編製本公司簡明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性。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)計劃於未來十二個月償還(根據原協議或現有安排)之借貸；及(b)因本集團未能於計劃償還日期或之前償還本金及利息而於2022年6月30日逾期之借貸與貸款人協商重續或延長至2022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未來十二個月違約的借貸。

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簡明合併財務報表內反映。

3. 主要會計政策

除投資物業以公允價值計量外，簡明合併財務報表乃根據歷史成本基準編製。

如下所述，除採納與本集團業務相關並於本集團自2022年1月1日起之財政年度生效之新訂／經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則外，編製簡明合併財務報表所使用之會計政策與本集團截至2021年12月31日止年度之年度財務報表所採用者一致。

香港會計準則第16號（修訂本）	作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號（修訂本）	履約成本
香港財務報告準則第3號（修訂本）	對概念框架之提述
香港財務報告準則之年度改進	2018年至2020年週期

採納此等香港財務報告準則及香港會計準則之修訂並未導致本集團本期及過往期間之會計政策及所呈報金額產生重大變動。

4. 收入

截至2022年6月30日止6個月(未經審核)

	物業發展 及租賃 千港元	旅遊樂園 營運 千港元	總計 千港元
香港財務報告準則第15號內 來自客戶合約之收入			
於時間點確認			
銷售物業	-	-	-
入場費及餐飲	-	1,259	1,259
	-	1,259	1,259
來自其他來源的收入			
投資物業所得租金收入總額	5,527	-	5,527
於中國產生的總收入	<u>5,527</u>	<u>1,259</u>	<u>6,786</u>

截至2021年6月30日止6個月(未經審核)

	物業發展 及租賃 千港元	旅遊樂園 營運 千港元	總計 千港元
香港財務報告準則第15號內 來自客戶合約之收入			
於時間點確認			
銷售物業	31,352	-	31,352
入場費及餐飲	-	3,385	3,385
	31,352	3,385	34,737
來自其他來源的收入			
投資物業所得租金收入總額	2,361	-	2,361
於中國產生的總收入	<u>33,713</u>	<u>3,385</u>	<u>37,098</u>

5. 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之可報告分類為:(i)物業發展及租賃及(ii)旅遊樂園營運。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並無定期審閱用於分配資源及評估表現之有關資料。

分類收入及業績

本集團按可報告分類劃分之收入及業績分析載列如下。

截至2022年6月30日止6個月(未經審核)

	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>5,527</u>	<u>1,259</u>	<u>6,786</u>
可報告分類業績	<u>(233,118)</u>	<u>(4,418)</u>	<u>(237,536)</u>
未分配收入及開支			
其他收益及虧損			(4,873)
其他收入			206
應佔合營企業業績			298,914
行政費用			(1,102)
財務費用			<u>(88,197)</u>
除稅前虧損			<u><u>(32,588)</u></u>

截至2021年6月30日止6個月(未經審核)

	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>33,713</u>	<u>3,385</u>	<u>37,098</u>
可報告分類業績	<u>(230,523)</u>	<u>(2,823)</u>	<u>(233,346)</u>
未分配收入及開支			
其他收益及虧損			(134,986)
其他收入			6,931
應佔合營企業業績			(24,046)
行政費用			(1,917)
財務費用			<u>(64,440)</u>
除稅前虧損			<u><u>(451,804)</u></u>

6. 財務費用

	截至下列日期止6個月	
	2022年6月30日 千港元 (未經審核)	2021年6月30日 千港元 (未經審核)
利息費用：		
—銀行及其他借貸	216,596	196,434
—可換股債券及債券	88,150	64,352
—租賃負債	121	159
	<u>304,867</u>	<u>260,945</u>
減：發展中待售物業、在建投資物業及 在建工程資本化之借貸成本	<u>(5,606)</u>	—
	<u>299,261</u>	<u>260,945</u>

7. 除稅前虧損

期內除稅前虧損經扣除(計入)下列各項後達致：

	截至下列日期止6個月	
	2022年6月30日	2021年6月30日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
投資物業所得租金收入總額	(5,527)	(2,361)
減：計入銷售費用的直接經營費用	<u>97</u>	<u>332</u>
	<u>(5,430)</u>	<u>(2,029)</u>
其他項目		
物業、廠房及設備折舊	1,149	1,304
使用權資產折舊	<u>2,282</u>	<u>1,575</u>

8. 所得稅抵免

	截至下列日期止6個月	
	2022年6月30日	2021年6月30日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
遞延稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅 (「土地增值稅」)	<u>(4,377)</u>	<u>(3,418)</u>

於截至2022年及2021年6月30日止6個月，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。

於截至2022年及2021年6月30日止6個月，由於本集團中國附屬公司發生稅務虧損，故並無就企業所得稅計提撥備。

中國土地增值稅撥備乃根據相關中國稅法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。

董事認為，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溢利確認遞延稅項負債。於2022年6月30日及2021年12月31日，中國附屬公司的未分派溢利總額分別約為495,390,000港元及694,616,000港元，相應的未確認遞延稅項負債分別約為24,770,000港元及34,731,000港元。

9. 股息

董事不建議就截至2022年及2021年6月30日止6個月派付中期股息。

10. 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：

	截至下列日期止6個月	
	2022年6月30日 千港元 (未經審核)	2021年6月30日 千港元 (未經審核)
虧損		
用以計算每股基本及攤薄虧損之		
本公司擁有人應佔期內虧損	<u>(18,728)</u>	<u>(444,802)</u>

	截至下列日期止6個月	
	2022年6月30日 千股 (未經審核)	2021年6月30日 千股 (未經審核)
股份數目		
用以計算每股基本及攤薄虧損之股份加權平均數	<u>285,491</u>	<u>285,491</u>

計算截至2022年及2021年6月30日止6個月之每股攤薄虧損時並無假設轉換本公司之可換股債券，原因為其假設行使將會導致每股虧損減少。

其亦無假設根據本公司之購股權計劃行使購股權，原因為其假設行使將會對截至2022年及2021年6月30日止6個月每股虧損產生反攤薄效應。

11. 貿易應收款項

	2022年6月30日 千港元 (未經審核)	2021年12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	6,712	5,515
減：信貸虧損撥備	—	—
	<u>6,712</u>	<u>5,515</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任何信貸期。按發票日期劃分的貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析如下：

	2022年6月30日 千港元 (未經審核)	2021年12月31日 千港元 (經審核)
即期至90日	<u>6,712</u>	<u>5,515</u>

12. 貿易及其他應付款項及應計款項

	2022年6月30日 千港元 (未經審核)	2021年12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項及應付票據	738,908	748,179
其他應付款項、應計款項及已收按金	119,087	130,716
訴訟撥備(附註i)	253,545	277,000
賠償撥備(附註ii)	111,273	99,756
	<u>1,222,813</u>	<u>1,255,651</u>

貿易應付款項包括應付的建築成本及應付其他項目的相關開支。採購貨品之平均信貸期為120日(2021年12月31日：120日)。

於報告期末，按發票日期劃分的貿易應付款項及應付票據之賬齡分析如下：

	2022年6月30日 千港元 (未經審核)	2021年12月31日 千港元 (經審核)
0至180日	34,684	308
181至365日	296	105
超過365日	703,928	747,766
	<u>738,908</u>	<u>748,179</u>

附註：

- (i) 訴訟撥備指就有關本集團若干物業發展項目之建築合約糾紛及未能償還銀行及其他借貸而作出的撥備，已確認的貿易及其他應付款項及借貸除外。撥備乃根據對糾紛結果的最佳估計而作出，當中已考慮與債權人磋商的進展以及向獨立法律顧問及內部法律顧問尋求的意見。
- (ii) 賠償撥備指根據買賣協議，因延遲交付房地產證書而向物業銷售的最終客戶作出的賠償。截至2022年6月30日止6個月確認額外撥備約15,902,000港元(截至2021年12月31日止年度：約39,047,000港元)。

13. 於合營企業之投資

	2022年6月30日 千港元 (未經審核)	2021年12月31日 千港元 (經審核)
投資成本，非上市	1,411,516	1,411,516
分佔收購後業績及其他綜合虧損	<u>37,929</u>	<u>(193,339)</u>
期末	<u><u>1,449,445</u></u>	<u><u>1,218,177</u></u>

以下載列本集團於2022年6月30日及2021年12月31日之合營企業的詳情：

合營企業名稱	成立/ 營運地點	所持股份類別	擁有權權益比例		所持投票權比例		業務性質
			2022年	2021年	2022年	2021年	
			6月30日	12月31日	6月30日	12月31日	
天洋地產(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，而於2019年6月30日天洋文化將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，故天茂入賬為本集團之合營企業。

合營企業均從事物業開發，且均為本集團開發戰術及策略投資業務的戰略夥伴。合營企業使用權益法於該等合併財務報表入賬。

天洋唐山的合併財務資料概要載列如下。下文所載合併財務資料概要指根據香港財務報告準則編製之天洋唐山合併財務報表中所示之金額。

	2022年	2021年
	6月30日	12月31日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
非流動資產	1,213,613	1,284,991
流動資產	2,179,992	2,161,593
流動負債	(695,656)	(725,136)
非流動負債	(804,445)	(659,207)

上述資產及負債金額包括以下各項：

現金及現金等價物	15,760	14,602
----------	---------------	--------

	截至下列日期止6個月	
	2022年6月30日 千港元 (未經審核)	2021年6月30日 千港元 (未經審核)
總額		
收入	16,274	35,709
期內虧損	(71,185)	(48,439)
期內其他綜合(虧損)收益	<u>(97,554)</u>	<u>23,703</u>
期內綜合虧損總額	<u>(168,739)</u>	<u>(24,736)</u>
本集團分佔：		
期內虧損	(36,305)	(24,704)
期內其他綜合(虧損)收益	<u>(49,753)</u>	<u>12,089</u>
期內綜合虧損總額	<u>(86,058)</u>	<u>(12,615)</u>

上述合併財務資料與於簡明合併財務報表內確認之於天洋唐山之權益之賬面值的對賬：

	2022年6月30日 千港元 (未經審核)	2021年12月31日 千港元 (經審核)
資產淨值	1,893,504	2,062,241
本集團分佔資產淨值	<u>965,687</u>	<u>1,051,743</u>

天茂的財務資料概要載列如下。下文所載財務資料概要指根據香港財務報告準則編製之天茂財務報表內所示之金額。

	2022年6月30日	2021年12月31日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
非流動資產	168	268
流動資產	2,285,957	4,835,896
流動負債	<u>(1,337,581)</u>	<u>(4,509,824)</u>
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	<u>1,070,887</u>	<u>468,869</u>
截至下列日期止6個月		
	2022年6月30日	2021年6月30日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
總額		
收入	3,465,768	-
期內溢利	657,292	1,291
期內其他綜合(虧損)收益	<u>(35,088)</u>	<u>3,433</u>
期內綜合收益總額	<u>622,204</u>	<u>4,724</u>
本集團分佔：		
期內溢利	335,219	658
期內其他綜合(虧損)收益	<u>(17,895)</u>	<u>1,751</u>
期內綜合收益總額	<u>317,324</u>	<u>2,409</u>

上述財務資料與於簡明合併財務報表內確認之於天茂之權益之賬面值的對賬：

	2022年6月30日	2021年12月31日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
資產淨值	948,544	326,340
本集團分佔資產淨值	<u>483,758</u>	<u>166,434</u>

管理層討論及分析

流動資金及融資

於2022年6月30日，本集團的資產淨值為35.2百萬港元（2021年12月31日：112.3百萬港元），流動負債淨額為3,667.2百萬港元（2021年12月31日：3,502.7百萬港元），流動比率由2021年12月31日之約0.58倍減少至2022年6月30日之約0.56倍。本集團於2022年6月30日之流動資產總值約為4,732.3百萬港元（2021年12月31日：約4,926.8百萬港元），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。現金及現金等價物主要以人民幣及港元計值。本集團於2022年6月30日之流動負債總額約為8,399.6百萬港元（2021年12月31日：約8,429.5百萬港元），包括貿易及其他應付款項及預提款項、合約負債、應付關聯公司及合營公司款項、租賃負債、應繳稅項、一年期銀行及其他借貸及可換股債券及債券。銀行及其他借貸以人民幣及港元計值。以固定利率取得的銀行及其他借貸為785.6百萬港元。本集團的資產負債比率約為256.1倍（2021年12月31日：約80.6倍），乃根據總負債約9,015.9百萬港元（2021年12月31日：約9,047.7百萬港元）及總權益約35.2百萬港元（2021年12月31日：約112.3百萬港元）計算。

於2015年12月24日，本公司發行於2020年到期本金總額為人民幣1,500百萬元之五年期人民幣計值零票息之可換股債券（「天洋可換股債券」）予本公司之直接控股公司天洋投資控股有限公司（「天洋投資」）。於2020年12月31日，天洋可換股債券之未償還本金額為人民幣450百萬元（相等於約520.6百萬港元）。於2020年10月28日，本公司與天洋投資訂立修訂契據，據此雙方協定(i)尚未行使之天洋可換股債券到期日將由2020年12月23日延長至2025年12月23日；(ii)現有換股價每股6.80港元將調整為經修訂換股價每股2.00港元；及(iii)天洋可換股債券將自生效日期（包括該日）起按天洋可換股債券未償還本金額5%的年利率計息，並須每半年支付。

於2015年11月12日及2016年6月28日，本公司與建銀國際(控股)有限公司之間接全資附屬公司Chance Talent Management Limited(「建銀國際債券持有人」)訂立認購協議，據此，建銀國際債券持有人分別認購合共740百萬港元之債券(「建銀國際債券」)及人民幣29.5百萬元(相等於36.0百萬港元)之可換股債券(「建銀國際可換股債券」)。於2022年6月30日，建銀國際債券之未償還本金額為501百萬港元(2021年12月31日：501百萬港元)，餘額已於2021年6月30日到期。於2022年6月30日及2021年12月31日，建銀國際可換股債券之未償還本金額為零。於報告期末，本公司正在與建銀國際債券持有人磋商還款時間表。

截至本公佈日期，建銀國際債券的未償還本金總額為501百萬港元及利息尚未結清。

持續經營和緩解措施

為履行其於未來十二個月內到期的財務責任並提高本集團的流動比率，本公司已積極推行若干措施以改善本集團的流動資金及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，包括：

- i. 本集團一直與若干金融機構積極進行磋商，並物色本集團於可見將來應付營運資金、償還逾期借貸及承擔的不同方案；
- ii. 本集團將尋求加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業。衡陽夢東方旅遊度假區已於2022年第二季度恢復開工建設，並將逐步啟動預售；
- iii. 本集團一直積極與獨立第三方進行磋商，擬出售夢東方·夢幻嘉善的51%股權，並於2021年6月3日簽署初步合作協議。但由於相關政策因素影響，其進展已被推遲。賣方及買方仍在就正式買賣協議的條款進行磋商；
- iv. 本集團一直與若干金融機構積極進行磋商，以重續及延長銀行借貸及信貸融資；及

- v. 本集團將繼續採取積極措施通過不同渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及節約資本開支。

貨幣及財務風險管理

鑑於本集團大部份業務以人民幣及港元交易，故此上述貨幣分別被界定為本公司及其若干附屬公司各自之功能貨幣。除了若干銀行結餘及現金以及債券以外幣計值外，本集團並無面對任何重大匯率波動風險。於報告期內，本集團並無作出任何貨幣對沖安排。本集團會密切監察及管理其所面對之匯率波動風險。

資產抵押

於2022年6月30日，賬面值約3,454.8百萬港元（2021年12月31日：約3,592.3百萬港元）之發展中待售物業、賬面值約2,520.1百萬港元（2021年12月31日：約2,650.0百萬港元）之投資物業、賬面值約267.4百萬港元（2021年12月31日：約279.5百萬港元）的已竣工待售物業、賬面值約85.8百萬港元（2021年12月31日：約90.7百萬港元）的物業、廠房及設備、賬面值約30.3百萬港元（2021年12月31日：約32.4百萬港元）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

截至2022年6月30日止6個月，本集團持有天洋地產（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。於2022年6月30日，由於主要的項目物業已經順利交房，因此合營企業投資收益大幅增加。本公司預計合營企業投資未來會持續向好。

有關附屬公司及聯營公司之重大收購及出售事項

截至2022年6月30日止6個月，本集團並無有關附屬公司及聯營公司之重大收購或出售事項。

管理層及僱員

於2022年6月30日，本集團共有約94名僱員（包括全職及兼職）（截至2021年6月30日止6個月：約98名）。總員工成本約7.9百萬港元（截至2021年6月30日止6個月：約9.2百萬港元）。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，為僱員提供培訓課程及持續進修機會。

或然負債

於2022年6月30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141.8百萬港元（2021年12月31日：166.2百萬港元）。

法律糾紛

於2022年6月30日，本集團涉及若干法律申索，金額約為4,832.7百萬港元（2021年12月31日：約5,014.7百萬港元），內容主要有關其於正常業務過程中的不同物業發展項目的建築合約下的糾紛及償還若干銀行及其他借貸的違約，涉及(i)與其多個物業發展項目有關的約813.0百萬港元（2021年12月31日：約779.7百萬港元）的建築合約糾紛；(ii)數項銀行及其他借款拖欠償還約3,960.8百萬港元（2021年12月31日：約4,142.8百萬港元）；及(iii)在正常業務過程中產生的其他雜項法律申索，金額約為58.9百萬港元（2021年12月31日：約92.2百萬港元）。於該等法律程序中，本集團已接獲法院法令，對處置於2022年6月30日總值約6,140.9百萬港元（2021年12月31日：約6,408.2百萬港元）的若干投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、發展中待售物業及持作出售物業以及提取約9.2百萬港元（2021年12月31日：約10.3百萬港元）的銀行存款施加限制。本公司認為，承建商提出的申索主要與不符合規定標準的建築工程有關，而根據建築合約條款，本集團有權拒絕為承建商申索的建築工程作出證明。此外，本集團已作出或正在作出反申索，就導致延遲向本集團最終客戶交付物業向承建商索償。

管理層已就該等事項向獨立法律顧問或內部法律顧問諮詢意見。於2022年6月30日，本集團已就上述建築合約糾紛計提建築成本負債訴訟撥備約177.5百萬港元（2021年12月31日：約192.1百萬港元）。

於2022年6月30日，其他處於法律程序及／或上訴程序下之未了結法律申索總額約4,019.6百萬港元（2021年12月31日：約4,235.0百萬港元）。對於建築合約糾紛以外的法律申訴，於2022年6月30日已就該等申訴計提訴訟撥備約76.0百萬港元（2021年12月31日：約84.9百萬港元）。本公司認為，本集團具有合理理據就該等法律申索抗辯，且認為該等法律申索不會對本集團的財務狀況構成重大不利影響。

除本公佈別處所披露的事項外，本集團與其若干貸款人有以下訴訟：

(1) 北京天洋基業投資有限公司（「北京天洋」）

於2017年1月10日，本公司的間接全資附屬公司北京天洋與恒豐銀行股份有限公司北京分行（「恒豐銀行」）訂立貸款協議，據此，恒豐銀行向北京天洋授出定期貸款人民幣2,800.0百萬元（相當於約3,327.0百萬港元），為期五年，用於撥付超級蜂巢項目項下之中國北京房山區一幅土地（「房山土地及在建工程」）的開發及建築成本。房山土地已抵押予恒豐銀行，作為償還貸款的抵押品之一。於2020年2月28日，北京天洋獲告知，貸款及相關抵押品下的所有權利已由恒豐銀行轉讓予山東省金融資產管理股份有限公司（「山東資管」）。

於2020年8月13日，北京市第二中級人民法院（「北京法院」）已頒佈執行裁定書，據此，其頒令（其中包括）山東資管有權透過拍賣或出售房山土地南區及在建工程強制執行貸款的抵押品，並就拍賣、銷售或出租（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，一間由周政先生實益擁有80%權益之公司並為貸款的擔保人之一（「擔保人」），已向北京法院申請頒令禁止強制執行執行裁定書，但於2020年11月13日被北京法院駁回。

於2020年12月，北京天洋獲山東資管告知，(i)其有意透過公開拍賣(「拍賣」)房山土地南區及在建工程強制執行該土地的抵押，作為貸款的補償(「強制執行行動」)；及(ii)已向北京法院申請取得房山土地南區及在建工程的估值，作為山東資管釐定拍賣底價的依據。根據由北京法院委任獨立估值師所編製日期為2020年12月2日的估值報告，房山土地南區及在建工程於2020年10月23日的估值約為人民幣2,798.7百萬元(相當於約3,325.3百萬元)(「估值」)。

於2020年12月31日，北京天洋拖欠未償還本金約人民幣2,510百萬元(相當於約2,982.3百萬元)及應計利息約人民幣213.7百萬元(相當於約254.0百萬元)。

於2021年1月13日，擔保人向北京法院申請反對估值(「申請」)，並於2021年3月初獲北京法院告知，北京法院已委任北京房地產估價師和土地估價師與不動產登記代理人協會就申請依據提供專業技術評審工作(「評審」)。

評估結果於2021年3月30日公佈，結論是該申請並無依據。於2021年4月15日，北京法院向北京天洋發出通知，房山土地南區的拍賣定於2021年5月27日至2021年5月28日在北京法院的阿里巴巴司法拍賣網絡平台(「平台」)進行。

根據平台在2021年5月28日拍賣結束後所披露的信息，房山土地南區及在建工程均未收到投標，拍賣未成功。

根據法定程序，該案件於流拍後自動進入變賣程序。房山土地南區及在建工程於2021年7月30日至2021年9月28日在平台進行變賣。

根據平台在2021年9月28日變賣結束後所披露的信息，房山土地南區及在建工程均未收到投標，變賣未成功。

於2021年12月13日，北京法院向北京天洋發出另一份通知，定於2021年12月30日在平台上舉行另一場房山土地中區的拍賣。

根據平台在2021年12月30日拍賣結束後所披露的信息，房山土地中區未收到任何投標。

截至2022年6月30日，房山土地及在建工程（分類為發展中待售物業）的公允價值約為2,635百萬港元。

本公司正在向一家獨立金融機構獲取新貸款以向山東資管還款，而截至本簡明合併財務報表批准之日，尚未達成任何結論。

(2) 湖南夢東方文化發展有限公司（「湖南夢東方」）

於2018年5月15日，本公司的間接全資附屬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約人民幣320.0百萬元（相當於約364.8百萬港元），為期五年，用於撥付衡南項目於中國衡陽一幅土地（「衡陽土地」）的開發及建築成本。

於2020年，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）。未向湖南夢東方發出通知的情況下，北京銀行於2020年11月17日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。湖南夢東方正與北京銀行磋商修改還款計劃，而截至本簡明合併財務報表批准之日，尚未達成任何結論。

報告期後事項

自報告期結束後起直至本公佈日期，概無影響本集團的重大事項。

中期股息

董事會已議決不會就截至2022年6月30日止6個月宣派任何中期股息（截至2021年6月30日止6個月：無）。

企業管治守則之遵守

於截至2022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（「企業管治守則」）之原則及適用守則條文：

守則條文E.1.2、D.3.3及C.1.8

企業管治守則之守則條文E.1.2及D.3.3規定薪酬委員會及審核委員會之職權範圍應最低限度包括相關守則條文所載之特定職責。

本公司已採納之薪酬委員會（「薪酬委員會」）職權範圍符合企業管治守則之守則條文E.1.2之規定，惟薪酬委員會僅會就執行董事（不包括高級管理人員）（而非守則條文所述之執行董事及高級管理人員）之薪酬待遇向董事會提出建議除外。

本公司已採納之審核委員會職權範圍符合企業管治守則之守則條文D.3.3之規定，惟審核委員會(i)應就委聘外聘核數師提供非核數服務之政策作出建議（而非守則條文所述之執行）；(ii)僅具備有效能力監察（而非守則條文所述之確保）管理層是否已履行其職責建立有效之內部監控系統；及(iii)能促進（而非守則條文所述之確保）內部及外聘核數師的協作，並檢查（而非守則條文所述之確保）內部核數職能是否獲得足夠資源。

有關上述職權範圍偏離行為之理由之進一步詳情載於本公司截至2021年12月31日止財政年度年報之企業管治報告內。董事會認為薪酬委員會及審核委員會應繼續根據本公司採納及修訂之相關職權範圍運作。董事會將最少每年檢討該等職權範圍一次，並在其認為需要時作出適當更改。

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

購買、出售或贖回上市證券

於截至2022年6月30日止6個月內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

審核委員會之審閱

審核委員會已審閱截至2022年6月30日止6個月之未經審核中期簡明合併財務報表及本集團採納的相應會計準則及常規。

承董事會命
夢東方集團有限公司
主席
周金

香港，二零二二年八月三十日

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