

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之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)

## 2018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2018年6月30日止6個月（「回顧期」）之中期業績。於回顧期內，本集團錄得總收入約90.3百萬港元，較2017年同期約1,048.0百萬港元減少957.7百萬港元或91.4%。收入減少主要是由於中華人民共和國（「中國」）北京房山之物業發展之收入減少所致。本集團於回顧期內錄得溢利淨額191.7百萬港元（截至2017年6月30日止6個月：163.1百萬港元），同比增長28.6百萬港元或17.5%。上述增長主要歸屬於本期投資物業之公允價值變動收益437.8百萬港元（截至2017年6月30日止6個月：16.5百萬港元）。

於2018年6月30日，本公司擁有人應佔權益約為3,199.2百萬港元，較2017年12月31日增加約162.2百萬港元。

董事會決定不派付中期股息。

## 業務回顧

### 專注發展文化娛樂業務

本集團專注於旅遊度假區、影視動畫兩大核心產品，堅持原創與匠心，堅持全IP發展理念，堅持創作獨一無二的極致作品。夢東方集團以「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，以東方的匠心精神為客戶創造獨特的生活體驗。

本集團自2017年年中更改公司名稱為「夢東方集團有限公司」以來，專注發展文化娛樂業務，目前相關業務已取得相當進展。本集團旗下三個旅遊度假區項目，即衡陽夢東方旅遊度假區項目、夢東方夢幻嘉善項目、夢東方夢幻蘇州項目，亦正處於如期建設中。管理層相信，待該等項目正式投入銷售及使用後，將成為本集團重要之收入來源。

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、影視文化、地產開發及租賃和其他業務。

### 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記憶之城。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」。

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，其中院落建築空間層次豐富，生態景觀與古鎮完美相融，再現湖湘古鎮神韻，將中國最精華的湖湘原生文化變成一種生活方式獻給世界。

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。

項目一期將建設全國首家湘菜博物館，以三湘飲食文化流派為核心，展示湘菜演變發展的歷史沿革與文化淵源。2018年6月20日，衡陽夢東方旅遊度假區夢裡故湘古鎮餐飲全球招商推介會在衡陽舉行，夢東方集團、湖南省餐飲協會與湖南各地餐飲行業領軍人物及眾多知名品牌餐企代表齊聚一堂，共同見證這場湘菜界的盛會。

於2018年7月，衡陽夢東方旅遊度假區體驗中心已對外開放。體驗中心位於衡陽夢東方旅遊度假區夢裡故湘古鎮北部，將為遊客帶來一座極具湖湘人文記憶的藝術型項目展示及交流平台。體驗中心盡顯夢東方集團的極致匠心和傳承文化的責任擔當，於現代之設計中融入馬頭牆、石雕等充滿湖湘風情之元素，讓遊客置身湖湘文化中縱覽整個項目之精髓。

於2018年8月，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）中心完成竣工驗收，開放給飛碟射擊運動員在飛碟靶場內進行射擊訓練。8月底，湖南省第十三屆運動會飛碟射擊比賽在此打響。

### **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。夢東方夢幻嘉善項目一期以「城市客廳」為主題，圍繞主題公園（鹿精靈主題樂園）、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，旨在大上海地區打造一個合家歡式的旅遊度假目的地，預計於2019年落成。其中，項目一期之體驗中心即將完工，兒童劇院、鹿精靈主題樂園結構已封頂。

於2017年11月，本集團以約人民幣226百萬元成功競得面積約24.3萬平方米之土地，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，本集團與全球歷史最悠久的旅行社英國托邁酷客集團(Thomas Cook)簽署合作協議，托邁酷客的高端家庭親子度假酒店晴樂灣品牌(Sunwing)將入駐夢東方夢幻嘉善二期，成為其落地中國的第一家自有品牌酒店。

### **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。目前該項目已開工建設。

### **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。

夢東方未來世界航天主題樂園於2015年10月開業。於2017年10月，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。

回顧期內，夢東方未來世界營運公司之收入為約8.3百萬港元。

### **夢東方星際傳媒**

於2018年4月，本公司收購夢東方星際傳媒（北京）有限（「夢東方星際傳媒」）公司之75%股權，代價為人民幣7.5百萬元（相當於約9.2百萬港元）。夢東方星際傳媒主要從事投資、製作、推廣及發行電影及電視節目以及有關廣告、藝人經紀及知識產權發展業務。憑藉夢東方星際傳媒及其管理層王曉君先生之經驗及發行網絡，收購項目將有助本集團開展其電影及電視節目相關業務，作為本集團文化娛樂發展之業務之一。

### **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。於回顧期內，房山項目為本集團帶來之收益為71.5百萬港元。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。

## 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，規劃發展成為多用途城市綜合體。遷安項目總土地面積約225,000平方米。目前，遷安項目已竣工建築面積約164,000平方米，其中126,000平方米為「天洋廣場」購物中心。

回顧期內，本集團來自遷安項目之收入為約10.5百萬港元。

### *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。於回顧期內，爾灣項目已開始重建的前期工程。

## 展望

在完成更名「夢東方」後，本集團專注發展文化娛樂業務之定位已非常清晰。隨著旗下的衡陽夢東方旅遊、夢東方夢幻嘉善、夢東方夢幻蘇州等度假區項目相繼開工建設並將竣工開放，以及收購未來世界營運公司及夢東方星際傳媒，夢東方集團的文化娛樂業務發展正不斷壯大。本集團之項目戰略佈局於大北京、大上海、大深圳3大核心區域，由於規模較大將分多期建設及營運，部分內容相繼將於2019至2020年落成，預計將為集團帶來可觀的收入。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、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，並通過文化連通世界。



## 集團業績

本公司之董事會（「董事會」或「董事」）謹此提呈本集團截至2018年6月30日止6個月期間之未經審核中期業績。此未經審核中期業績雖未經審核，惟已經由本公司核數師及本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱。

### 簡明合併損益及其他綜合收益表

截至2018年6月30日止6個月

	附註	截至下列日期止6個月	
		2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	2017年 6月30日 千港元 (未經審核及 經重列)
收入			
物業銷售		62,547	1,036,868
租金收入		19,430	5,749
其他服務		8,335	5,398
收入總額	4A	90,312	1,048,015
銷售及服務成本		(54,314)	(683,132)
毛利		35,998	364,883
其他收益及虧損	5	2,859	11,679
其他收入		2,382	6,026
其他應收款項減值虧損		-	(3,040)
投資物業公允價值變動之收益	10	437,753	16,478
銷售費用		(24,715)	(34,595)
行政費用		(58,032)	(61,718)
財務費用	6	(90,739)	(72,685)
除稅前溢利	7	305,506	227,028
所得稅開支	8	(113,818)	(63,899)
期內溢利		191,688	163,129

	截至下列日期止6個月	
	2018年 6月30日 千港元	2017年 6月30日 千港元 (未經審核及 經重列)
附註		
其他綜合(開支)／收益：		
不會重分類至損益之項目：		
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	(37,318)	81,314
其後或會重分類至損益之項目：		
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	<u>1,792</u>	<u>(10,111)</u>
	<u>(35,526)</u>	<u>71,203</u>
期內綜合收益總額	<u>156,162</u>	<u>234,332</u>
歸屬於下列各項之期內溢利／(虧損)：		
本公司擁有人	192,972	157,056
非控制性權益	<u>(1,284)</u>	<u>6,073</u>
	<u>191,688</u>	<u>163,129</u>
歸屬於下列各項之期內綜合收益／(開支) 總額：		
本公司擁有人	157,446	228,259
非控制性權益	<u>(1,284)</u>	<u>6,073</u>
	<u>156,162</u>	<u>234,332</u>
每股盈利	9	
— 基本	0.733港元	0.598港元
— 攤薄	<u>0.470港元</u>	<u>0.387港元</u>

## 簡明合併財務狀況表

於2018年6月30日

		2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	2017年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		155,236	46,346
預付租賃款項		53,916	53,648
投資物業	10	6,349,120	5,724,876
其他長期資產		129,773	181,519
		<u>6,688,045</u>	<u>6,006,389</u>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業	11	2,533,349	1,883,976
已竣工待售物業		605,987	956,040
存貨		135	126
貿易應收款項	12	14,583	8,455
其他應收款項、按金及預付款項		682,784	678,913
應收關聯方款項		512,672	5,913
已抵押銀行存款		448	1,793
其他流動資產		180,031	272,633
銀行結餘及現金		1,091,315	1,403,123
		<u>5,621,304</u>	<u>5,210,972</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及預提款項	13	631,781	678,864
合約負債		138,471	-
應付關聯方款項		547,182	433,762
應付稅項		46,839	46,313
銀行及其他借貸—一年內到期		1,360,583	850,136
可換股債券及債券		747,586	-
		<u>3,472,442</u>	<u>2,009,075</u>

	2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	2017年 12月31日 千港元 (經審核)
流動資產淨值	<u>2,148,862</u>	<u>3,201,897</u>
總資產減流動負債	<u>8,836,907</u>	<u>9,208,286</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	491,387	389,156
銀行及其他借貸－一年後到期	3,681,057	3,627,711
可換股債券及債券	<u>1,445,962</u>	<u>2,136,343</u>
	<u>5,618,406</u>	<u>6,153,210</u>
資產淨值	<u><u>3,218,501</u></u>	<u><u>3,055,076</u></u>
權益		
股本	26,322	26,322
儲備	<u>3,172,902</u>	<u>3,010,673</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>3,199,224</u>	3,036,995
非控制性權益	<u>19,277</u>	<u>18,081</u>
權益總額	<u><u>3,218,501</u></u>	<u><u>3,055,076</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（合稱「本集團」）之主要業務為從事提供物業發展及租賃、主題樂園營運、影視文化及投資金融工具。

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」）發行的香港會計準則第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定編製。簡明合併財務報表並不包括年度財務報表所規定之所有信息和披露，並應與本集團截至2017年12月31日止年度的合併財務報表一併閱讀。

### 合併會計法及重列

於2017年下半年，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」）之一家航天主題樂園。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，而周政先生於上述收購事項完成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同一控制下企業合併，並按合併會計法原則入賬。

## 2. 編製基準(續)

### 合併會計法及重列(續)

簡明合併損益及其他綜合收益表、簡明合併權益變動表及簡明合併現金流量表乃按猶如夢東方未來世界自2017年1月1日已成為本公司之附屬公司而編製，並已重新呈列以包括夢東方未來世界之業績，猶如該實體或業務自其註冊成立日期起已合併。該等簡明合併財務報表各自之附註亦已重新呈列。所有重大集團內結餘、收入及開支已於合併時抵銷。

合併夢東方未來世界對本集團截至2017年6月30日止6個月業績之影響概述如下：

截至2017年6月30日止6個月之簡明合併損益及其他綜合收益表

	截至 2017年 6月30日 止6個月 千港元  (原先呈列)	合併同一 控制下的 一間附屬公司 千港元	重分類 千港元	截至 2017年 6月30日 止6個月 千港元  (未經審核及 經重列)
收入				
物業銷售	1,036,868	–	–	1,036,868
租金收入	5,749	–	–	5,749
其他服務	–	5,398	–	5,398
<b>收入總額</b>	<b>1,042,617</b>	<b>5,398</b>	<b>–</b>	<b>1,048,015</b>
銷售及服務成本	(677,561)	(5,571)	–	(683,132)
毛利／(損)	365,056	(173)	–	364,883
其他收益及虧損	11,363	67	249	11,679
其他收入	3,235	–	2,791	6,026
其他應收款項減值虧損	–	–	(3,040)	(3,040)
投資物業公允價值變動之收益	16,478	–	–	16,478
銷售費用	(32,118)	(2,477)	–	(34,595)
行政費用	(60,724)	(994)	–	(61,718)
財務費用	(72,685)	–	–	(72,685)
除稅前溢利／(虧損)	230,605	(3,577)	–	227,028
所得稅開支	(63,899)	–	–	(63,899)
期內溢利／(虧損)	<u>166,706</u>	<u>(3,577)</u>	<u>–</u>	<u>163,129</u>

## 2. 編製基準(續)

### 合併會計法及重列(續)

截至2017年6月30日止6個月之簡明合併損益及其他綜合收益表(續)

	截至 2017年 6月30日 止6個月 千港元  (原先呈列)	合併同一 控制下的 一間附屬公司 千港元	重分類 千港元	截至 2017年 6月30日 止6個月 千港元  (未經審核及 經重列)
其他綜合收益/(開支):				
不會重分類至損益之項目:				
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	81,467	(153)	-	81,314
其後或會重分類至損益之項目:				
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	(10,111)	-	-	(10,111)
	<u>71,356</u>	<u>(153)</u>	<u>-</u>	<u>71,203</u>
期內綜合收益/(開支)總額	<u>238,062</u>	<u>(3,730)</u>	<u>-</u>	<u>234,332</u>
歸屬於下列各項之期內溢利/(虧損):				
本公司擁有人	160,633	(3,577)	-	157,056
非控制性權益	6,073	-	-	6,073
	<u>166,706</u>	<u>(3,577)</u>	<u>-</u>	<u>163,129</u>
歸屬於下列各項之期內 綜合收益/(開支)總額:				
本公司擁有人	231,989	(3,730)	-	228,259
非控制性權益	6,073	-	-	6,073
	<u>238,062</u>	<u>(3,730)</u>	<u>-</u>	<u>234,332</u>

## 2. 編製基準(續)

### 合併會計法及重列(續)

上述同一控制下業務合併對本集團截至2017年6月30日止6個月每股基本及攤薄盈利之影響如下：

	對每股盈利之 影響 港元
— 基本	
調整前金額	0.611
同一控制下業務合併產生之影響	<u>(0.013)</u>
調整後金額	<u><u>0.598</u></u>
— 攤薄	
調整前金額	0.394
同一控制下業務合併產生之影響	<u>(0.007)</u>
調整後金額	<u><u>0.387</u></u>

## 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。

除應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)產生之會計政策變動外，編製截至2018年6月30日止6個月簡明合併財務報表所採納之會計政策及計算方法與編製本集團截至2017年12月31日止年度之年度財務報表所遵循者一致。



#### 4A. 物業銷售及其他服務所得收入

收入分類

截至2018年6月30日止6個月（未經審核）

分類	物業發展 及租賃 千港元	主題樂園 營運 千港元	影視文化 千港元	總計 千港元
貨品或服務類型				
物業銷售	62,547	-	-	62,547
租金收入	19,430	-	-	19,430
其他服務	-	8,335	-	8,335
總計	<u>81,977</u>	<u>8,335</u>	<u>-</u>	<u>90,312</u>
收入確認時間				
按時間點	62,547	8,239	-	70,786
按時間段	19,430	96	-	19,526
總計	<u>81,977</u>	<u>8,335</u>	<u>-</u>	<u>90,312</u>

#### 4B. 分類資料

向本公司執行董事（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。

根據香港財務報告準則第8號經營分類，本集團之可報告及經營分類為：(i)物業發展及租賃；(ii)主題樂園營運；(iii)影視文化；及(iv)投資金融工具。

#### 4B. 分類資料(續)

##### 分類收入及業績

於回顧期內，本集團四個分類的收入及業績分析載列如下。

##### 截至2018年6月30日止6個月(未經審核)

	物業發展 及租賃	主題樂園 營運	影視文化 (附註)	投資金融 工具	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自外部客戶之收入及 可報告分類收入	<u>81,977</u>	<u>8,335</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>90,312</u>
可報告分類業績	<u>408,138</u>	<u>(3,289)</u>	<u>(3,783)</u>	<u>(7,447)</u>	<u>393,619</u>
未分配收入及開支					
其他收益及虧損					2,860
其他收入					530
行政費用					(4,568)
財務費用					<u>(86,935)</u>
除稅前溢利					<u><u>305,506</u></u>

附註： 影視文化分類為本中期期間新增分類，包括夢東方星際傳媒(北京)有限公司，其於中國從事電影製作及發行，以及廣播電視節目製作。

#### 4B. 分類資料(續)

##### 分類收入及業績(續)

截至2017年6月30日止6個月(未經審核及經重列)

	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
來自外部客戶之收入及 可報告分類收入	1,042,617	5,398	-	1,048,015
可報告分類業績	295,810	(3,644)	(4,107)	288,059
未分配收入及開支				
其他收益及虧損				14,470
其他收入				3,235
行政費用				(10,195)
財務費用				(68,541)
除稅前溢利				227,028

##### 分類資產及負債

於2018年6月30日(未經審核)

	物業發展 及租賃 千港元	主題樂園 營運 千港元	影視文化 千港元	投資金融 工具 千港元	總計 千港元
可報告分類資產	12,082,331	38,425	14,764	14,287	12,149,807
未分配資產(附註)					159,542
總資產					12,309,349
可報告分類負債	6,342,735	6,172	9,840	327	6,359,074
未分配負債(附註)					2,731,774
總負債					9,090,848

#### 4B. 分類資料(續)

##### 分類資產及負債(續)

於2017年12月31日(經審核)

	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
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><u>11,217,361</u></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><u>8,162,285</u></u>

附註：若干物業、廠房及設備、若干銀行結餘及現金、若干預付款項、按金及其他應收款項、可換股債券及債券、應付稅項及遞延稅項負債並未進行分配。

#### 5. 其他收益及虧損

	截至下列日期止6個月	
	2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	2017年 6月30日 千港元 (未經審核及 經重列)
匯兌(虧損)/收益淨額	(604)	11,557
其他	<u>3,463</u>	<u>122</u>
	<u><u>2,859</u></u>	<u><u>11,679</u></u>

## 6. 財務費用

	截至下列日期止6個月	
	2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)
利息費用：		
— 銀行及其他借貸	158,163	131,207
— 可換股債券及債券	101,355	91,774
減：發展中待售物業及投資物業資本化之金額	<u>(168,779)</u>	<u>(150,296)</u>
	<u>90,739</u>	<u>72,685</u>

## 7. 除稅前溢利

	截至下列日期止6個月	
	2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	2017年 6月30日 千港元 (未經審核及 經重列)
除稅前溢利經扣除(計入)下列各項後達致：		
投資物業之租金收入	(19,430)	(5,749)
減：直接經營費用	<u>4,780</u>	<u>4,289</u>
	<u>(14,650)</u>	<u>(1,460)</u>
流動基金之投資收益	—	2,893
經營租賃之租金費用	4,336	4,649
物業、廠房及設備折舊	<u>1,974</u>	<u>3,370</u>

## 8. 所得稅開支

	截至下列日期止6個月	
	2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)
中國企業所得稅：		
當期	-	4
遞延	<u>109,439</u>	<u>4,120</u>
	<b>109,439</b>	4,124
土地增值稅(「土地增值稅」)：	<u>4,379</u>	<u>59,775</u>
	<b>113,818</b>	<b>63,899</b>

於兩個期間，中國附屬公司須按25%之稅率計繳中國企業所得稅。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載之規定估計。土地增值稅已按增值額之漸進稅率範圍撥備，且有若干可減免及扣減項目。

於兩個中期期間，遞延稅項開支指就投資物業公允價值變動撥備之遞延稅項負債。

由於中國附屬公司並無計劃於可見將來從中國分派股息，因此概無就該等中國附屬公司的未分派盈利確認遞延稅項負債。於2018年6月30日及2017年12月31日，中國附屬公司的未分派溢利總額分別為1,099,486,000港元及1,047,742,000港元。於2018年6月30日及2017年12月31日，相應的未確認遞延稅項負債分別為109,949,000港元及104,774,000港元。

## 9. 每股基本及攤薄盈利

	截至下列日期止6個月	
	2018年 6月30日 千股 (未經審核)	2017年 6月30日 千股 (未經審核)
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利之加權平均股數	<b>263,212</b>	262,808
所涉及潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券I及II（截至2017年6月30日止6個月：		
可換股債券I及II）	<b>280,485</b>	280,889
	<hr/>	<hr/>
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數	<b>543,697</b>	543,697
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至下列日期止6個月	
	2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	2017年 6月30日 千港元 (未經審核及 經重列)
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本盈利之本期間溢利	<b>192,972</b>	157,056
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券I及II之利息（截至2017年6月30日止6個月：		
可換股債券I及II之利息）	<b>62,428</b>	53,332
	<hr/>	<hr/>
用以計算每股攤薄盈利之本期間溢利	<b>255,400</b>	210,388
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

計算兩個期間之每股攤薄盈利時乃假設可換股債券I及可換股債券II已獲轉換，原因是可換股債券I及可換股債券II對兩個期間均有攤薄影響。

## 10. 投資物業

千港元

### 公允價值

於2018年1月1日（經審核）	5,724,876
添置	226,056
轉撥自己竣工待售物業	319,578
投資物業公允價值變動之收益	437,753
重分類為發展中待售物業	(285,270)
匯兌調整	<u>(73,873)</u>
於2018年6月30日（未經審核）	<u><u>6,349,120</u></u>
於2017年1月1日（經審核）	5,167,218
添置	245,273
轉撥自己竣工待售物業	70,179
投資物業公允價值變動之收益	16,478
重分類為待售物業	(169,922)
匯兌調整	<u>153,525</u>
於2017年6月30日（未經審核）	<u><u>5,482,751</u></u>

本集團投資物業於2018年6月30日之公允價值乃根據華坊諮詢評估有限公司（2017年6月30日：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的獨立合資格專業評估師。

本集團委聘獨立合資格專業評估師進行估值。董事與獨立合資格專業評估師密切協作以設立適用之估值技術及模型之輸入數據。

已竣工投資物業之公允價值按收入資本化法釐定，據此，未到期租約期間之合約租約租金收入會撥充資本。此外，亦會計及租約屆滿後之復歸市場租金。



## 10. 投資物業(續)

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

於計量物業之公允價值時，物業的最高及最佳用途為現時用途。

於2018年6月30日，本集團將其總公允價值約6,321,999,000港元(2017年12月31日：5,369,478,000港元)之若干投資物業抵押予若干銀行及其他金融機構以取得上述銀行及其他金融機構之借貸。

## 11. 發展中待售物業

於2018年6月30日，本集團將其總賬面值約744,155,000港元(2017年12月31日：469,427,000港元)之若干發展中待售物業抵押予若干銀行及其他金融機構以取得上述銀行及其他金融機構之借貸。

## 12. 貿易應收款項

	2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	2017年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	<u>14,583</u>	<u>8,455</u>

對於自物業銷售及物業租賃產生之收入，本集團一般不給予其客戶信貸期。

按發票日期計算，於報告期末貿易應收款項之賬齡分析呈列如下：

	2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	2017年 12月31日 千港元 (經審核)
即期至90日	<u>14,583</u>	<u>8,455</u>

### 13. 貿易及其他應付款項及預提款項

	2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	2017年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	507,768	434,638
其他應付款項、預提款項及已收按金	124,013	124,835
來自發展作銷售物業客戶之按金	—	119,391
	<u>631,781</u>	<u>678,864</u>

按發票日期計算，貿易應付款項之賬齡為0至90日。採購貨品之平均信貸期為90日。本集團制定了財務風險管理政策，確保所有應付款項於信貸期內結償。

## 管理層討論及分析

### 流動資金及財務資源

於2018年6月30日，本公司擁有人應佔權益為3,199.2百萬港元，較2017年12月31日增加約162.2百萬港元。

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29.5百萬元之2年期有抵押人民幣計值，按年利率8.5%計息之可換股債券（「可換股債券I」）。此外，於同日，本公司亦向可換股債券I之相同持有人發行於2017年到期本金總額為270.0百萬港元之2年期有抵押有擔保港元計值，按年利率8.5%計息之債券（「債券I」）。

於2015年12月24日，本公司發行於2020年到期本金總額為人民幣1,500.0百萬元之5年期人民幣計值零票息之可換股債券（「可換股債券II」）予天洋投資控股有限公司（本公司之直接控股公司並由周政先生實益擁有80%權益）。

於2016年6月28日，本公司與可換股債券I及債券I之相同持有人就發行於2019年到期本金總額為470.0百萬港元之3年期有抵押有擔保港元計值，按年利率8%計息之債券（「債券II」）訂立1份認購協議。本公司於2016年6月30日發行第1批金額為70.0百萬港元之債券II。第2批金額為400.0百萬港元之債券II於2016年7月5日發行。

於2016年6月28日，天洋投資控股有限公司（可換股債券II持有人）與債券II持有人訂立抵押契約，並以債券II持有人為受益人抵押部分可換股債券II，金額為人民幣450.0百萬元。

於2016年6月28日，本公司與可換股債券I及債券I之持有人達成協議，將可換股債券I及債券I之到期日由2017年11月12日延長至2019年6月30日。

於2017年3月15日，若干可換股債券I持有人按特定兌換匯率及轉換價將本金額為人民幣9.8百萬元之可換股債券I轉換為1,000,000股本公司普通股。

於本中期期間，可換股債券I、可換股債券II、債券I及債券II之任何條款及條件（其詳情於本集團截至2017年12月31日止年度之年度合併財務報表中披露）概無變動。

於2017年8月1日及2018年7月20日，本公司與可換股債券I、債券I及債券II持有人達成協議，修訂可換股債券I、債券I及債券II之若干條款及條件。進一步詳情載於本公司於2017年8月1日及2018年7月20日之公告。

於2018年6月30日，約280,000,000（2017年12月31日：280,000,000）股兌換股份尚未行使且尚未兌換。

本集團一般以內部現金流量以及香港及中國主要往來銀行所提供的信貸為其業務提供營運資金。於2018年6月30日，本集團有現金及銀行結餘約1,091.3百萬元。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6月30日，本集團的銀行及其他借貸約為5,041.6百萬元。本集團的銀行及其他借貸大部分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6月30日，本集團債券及可換股債券負債部分總計之賬面值約為2,193.5百萬元，由4筆分別為本金額為270.0百萬元及470.0百萬港元的債券；本金額為人民幣1,500.0百萬元及人民幣19.7百萬元的可換股債券負債部分組成。於截至2018年6月30日止6個月，相關利息費用約為101.4百萬元。

於2018年6月30日，本集團流動比率為1.6，乃根據流動資產約5,621.3百萬元及流動負債約3,472.4百萬元計算。於2018年6月30日，本集團的資產負債比率約為2.8倍，乃根據總負債約9,090.8百萬元及總權益約3,218.5百萬元計算。

## 貨幣及財務風險管理

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

## 資產抵押

於2018年6月30日，保證金人民幣542.0百萬元（相當於642.9百萬元）（2017年12月31日：人民幣542.0百萬元（相當於648.4百萬元））及銀行存款0.4百萬元（2017年12月31日：1.8百萬元）已抵押，作為授予本集團之貸款之擔保。

於2018年6月30日，本集團將其總賬面值約90.0百萬元（2017年12月31日：無）之若干物業、廠房及設備抵押予若干銀行及其他金融機構以取得上述銀行及其他金融機構之借貸。

於2018年6月30日，本集團將其總公允價值約6,322.0百萬元（2017年12月31日：5,369.5百萬元）之若干投資物業抵押予若干銀行及其他金融機構以取得上述銀行及其他金融機構之借貸。

於2018年6月30日，本集團將其總賬面值約744.2百萬元（2017年12月31日：469.4百萬元）之若干發展中待售物業及總賬面值約527.9百萬元（2017年12月31日：877.3百萬元）之已竣工待售物業抵押予若干銀行及其他金融機構以取得上述銀行及其他金融機構之借貸。

## 所持重大投資

截至2018年6月30日止6個月內，本集團並無持有任何其他公司股權之任何重大投資。

## 有關附屬公司及聯營公司之重大收購及出售事項

截至2018年6月30日止6個月，本集團並無進行有關附屬公司及聯營公司之重大收購或出售事項，惟：(1)以代價人民幣7,500,000元收購夢東方星際傳媒之75%股權（如2018年4月12日所公佈）；及(2)訂立有關夢東方北京之VIE安排（如2018年3月28日所公佈）除外。

## 管理層及僱員

於2018年6月30日，本集團共有約468名員工（包括全職及兼職）。總員工成本約為35.4百萬港元（截至2017年6月30日止6個月：34.0百萬港元（經重列））。本集團根據行業慣例、僱員個人表現及本集團之表現為僱員提供具競爭力之薪酬組合及酌情花紅。本集團亦十分重視僱員培訓及發展，為僱員提供培訓課程及持續進修機會。

## 中期股息

董事會已議決不會就截至2018年6月30日止6個月宣派任何中期股息（截至2017年6月30日止6個月：無）。

## 企業管治守則之遵守

於截至2018年6月30日止6個月，除下列概述之若干偏離行為外，本公司已應用及一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）之原則及適用守則條文：

### 守則條文B.1.2及C.3.3

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

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

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

有關上述職權範圍偏離行為之理由之進一步詳情載於本公司截至2017年12月31日止財政年度年報之企業管治報告內。董事會認為薪酬委員會及審核委員會應繼續根據本公司採納及修訂之相關職權範圍運作。董事會將最少每年檢討該等職權範圍1次，並在其認為需要時作出適當更改。

### 守則條文A.2.1

守則條文A.2.1訂明，主席及行政總裁之角色應有所區分，並不應由一人同時兼任。

自董事會主席周政先生於2014年1月27日獲委任為本公司行政總裁以來，出現偏離該守則條文之情況。鑑於周政先生於中國物業發展行內經驗豐富，加上彼熟知本集團的文化旅遊及物業發展經營及業務，董事會認為該安排對本公司而言屬合適。董事會相信，董事會由經驗豐富及高資歷人士（包括四名獨立非執行董事）組成，足以確保董事會運作之權力及權責平衡。然而，董事會在需要時將物色合適人士出任行政總裁一職。

### **守則條文E.1.2**

守則條文E.1.2規定，董事會主席應出席股東週年大會。由於其他事務，周政先生未能出席本公司於2018年6月1日舉行之股東週年大會（「2018年股東週年大會」）。彼已安排熟知本集團業務及營運之林裕兒先生（副主席兼執行董事）出席及主持2018年股東週年大會。

### **守則條文A.6.7**

守則條文A.6.7規定，獨立非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。除楊步亭先生因其他事務未能出席外，全體獨立非執行董事均已出席2018年股東週年大會。

### **審核委員會之審閱**

審核委員會已審閱截至2018年6月30日止6個月之未經審核中期簡明合併財務報表。本集團外聘核數師亦按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」及管理層的陳述審閱未經審核中期簡明合併財務報表。



## 購買、出售或贖回上市證券

於截至2018年6月30日止6個月內，本公司及其任何附屬公司概無於聯交所購買、出售或贖回本公司之任何證券。

代表董事會  
夢東方集團有限公司  
主席、行政總裁兼執行董事  
周政

香港，2018年8月31日

於本公佈日期，董事會由執行董事周政先生（主席兼行政總裁）、林裕兒先生（副主席）及楊蕾先生，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。