

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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

(強制清盤中)

(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)

2024年中期業績公告

中期業績

本公司共同及各別清盤人(「清盤人」)謹此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2024年6月30日止六個月(「回顧期」)之中期業績。於回顧期內，本集團錄得總收入約82.3百萬港元，較2023年同期約8.4百萬港元增加約73.9百萬港元或875.3%。收入的增加主要由於回顧期內銷售物業運營收入增加。本集團於回顧期內錄得淨虧損約50.5百萬港元(截至2023年6月30日止六個月：淨虧損約378.3百萬港元)。淨虧損減少主要是由於收入增加。

於2024年6月30日，本公司擁有人應佔虧絀約為1,484.1百萬港元，相較2023年12月31日增加約49.3百萬港元。

本公司董事會(「董事會」或「董事」)不建議派付任何中期股息。

業務回顧

本集團現時的物業發展項目位於中國內地，其中本集團的旗艦發展項目地理位置優越，鄰近著名的自然及文化地標。該綜合度假旅遊區集休閒設施、文化體驗及生態旅遊於一身，受惠於當地政府的大力支持。自暫停建築工程復工以來，該發展項目已邁向完工階段。該項目將帶動地區旅遊業增長，同時貫徹本集團的可持續發展目標。本集團預期物業發展項目將於未來穩步發展。

針對本集團持續經營的考慮，我們已實施一系列針對性措施，重點包括：

- 透過租賃、合營企業及選擇性撤資盤活資產
- 透過債權人磋商及優化債務以減少負債
- 在物業發展、酒店服務、主題旅遊及綠色發展方面探索新項目及業務計劃

該等措施與本集團的策略目標一致，即穩定本集團的財務狀況，並為創造長期價值奠定基礎。

本集團亦已採取積極措施，包括向有關個人及實體採取法律行動，以取回若干附屬公司及一間合營企業的控制權，該等附屬公司及合營企業自2023年11月起被視為失去控制權。

本公司清盤及委任清盤人

於2024年3月11日，本集團被香港高等法院頒令清盤，並委任破產管理署署長為本公司的臨時清盤人。

根據高等法院於2024年8月14日所作的命令，凱晉企業顧問有限公司的馬德民及黃國強獲委任為本公司的共同及各別清盤人。

本公司股份暫停買賣及復牌狀況

本公司股份於聯交所主板上市，股份代號為593。本公司股份自1993年7月27日起在聯交所主板上市。本公司股份自2024年3月11日起已在聯交所暫停買賣，且於本公告日期仍然暫停。

建議重組

經考慮法律及專業意見以及視察委員會意見後，清盤人一直致力透過進行一系列重組交易重組本公司債務。其中，法院於2025年6月24日頒令本公司召開債權人會議(「計劃會議」)，以考慮(倘適合)批准本公司與債權人將予訂立的建議安排計劃(「安排計劃」)。安排計劃已於2025年7月30日舉行的計劃會議上獲批。本公司將於計劃於2025年8月27日舉行的批准聆訊上尋求法院頒令批准安排計劃，並同時向法院申請永久擱置針對本公司的清盤程序及解散清盤人。有關建議重組的詳情，請參閱本公司日期為2025年7月22日的公告。

展望

委任後，清盤人代表本公司在制訂重組建議、公佈未完成的財務業績及擬備復牌建議方面卓見成效。

誠如上文所述，經考慮法律及專業意見以及視察委員會意見後，清盤人一直致力重組本公司債務。其中，法院於2025年6月24日頒令本公司召開計劃會議，以考慮(倘適合)批准安排計劃。倘安排計劃於計劃會議上獲批，本公司將於批准聆訊上尋求法院頒令批准該計劃，並同時向法院申請永久擱置針對本公司的清盤程序及解散清盤人。

倘安排計劃獲批准並成功實施，除其他事項外，本公司大部分(倘非全部)負債將根據安排計劃妥協及解除。

中國政府於第二十次全國代表大會國民經濟綱領中指出，必須保持房地產市場平穩健康發展，堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」原則。而在2025年第一季度，房地產政策繼續鬆動。於中國2025年政府工作報告中，政府首次強調要在整體政策框架內穩定房地產市場。

由於政府將放寬住房限制並擴大城市重建以刺激需求，本公司相信中國物業市場將有所改善。本公司將積極加快已竣工物業的去存貨工作，同時探討盤活資產的可行性，包括但不限於改變物業用途及出售整幢物業。

展望2025年，隨著疫情的影響退散，經濟活動逐漸恢復正常秩序，各城市陸續放寬物業限購及限貸，並陸續推出交房保供、信貸、發債及股權融資等「三支箭」措施，對房地產企業均屬有利。預期房地產市場逐步回穩及復甦，且地產投資意欲有望回升。

中國政府於第二十次全國代表大會國民經濟綱領中指出，必須保持房地產市場平穩健康發展，堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」原則。隨著中國人口結構逐步提高城市化率，且三四線城市經濟有望增長，預期房地產投資的發展將成為市場焦點。

此外，本集團正積極發展中國主要城市多個新物業發展項目，充分利用各城市強勁的經濟增長及城鎮化趨勢。隨著政府政策持續支持房地產行業，市場情緒回暖，本集團已作好準備，利用此等機會進行重組及未來擴展。預計物業市場將進一步穩定，為本集團的營運創造更有利的環境。

本集團將就其未償還借貸與不同金融機構磋商，以改善其負債及財務資本負債狀況。

本集團業績

本集團截至2024年6月30日止六個月期間之未經審核中期業績乃未經審核。

簡明合併損益及其他綜合收益表
截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)
收入	4		
物業銷售		82,342	1,015
租金收入		—	4,528
旅遊樂園營運及其他服務		—	2,900
		82,342	8,443
銷售及服務成本		(44,418)	(3,003)
毛利		37,924	5,440
其他收益及虧損淨額	6	268	(129,420)
其他收入		—	578
分佔合營企業業績		407	51,430
銷售費用		—	(800)
行政費用		(453)	(17,819)
財務費用	7	(80,604)	(287,664)
除稅前虧損	8	(42,458)	(378,255)
所得稅開支	9	(8,084)	—
期內虧損		(50,542)	(378,255)
其他綜合收益(虧損)：			
或會重新分類至損益之項目：			
換算呈列貨幣產生之匯兌差額		872	50,874
分佔合營企業其他綜合虧損		418	(38,937)
		1,290	11,937

		截至下列日期止六個月	
		2024年	2023年
		6月30日	6月30日
		千港元	千港元
附註		(未經審核)	(未經審核)
其後將不會重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		—	—
期內其他綜合收益		1,290	11,937
期內綜合虧損總額		(49,252)	(366,318)
歸屬於下列各項之期內虧損：			
本公司擁有人		(50,536)	(376,657)
非控制性權益		(6)	(1,598)
		(50,542)	(378,255)
歸屬於下列各項之期內綜合虧損總額：			
本公司擁有人		(49,246)	(359,559)
非控制性權益		(6)	(6,759)
		(49,252)	(366,318)
每股虧損：			
—基本		(0.10)港元	(1.32)港元
—攤薄		(0.10)港元	(1.32)港元

11

簡明合併財務狀況表

於2024年6月30日

		2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		35	36
投資物業		139,934	144,477
於一間合營企業之投資		310,843	317,266
		<u>450,812</u>	<u>461,779</u>
流動資產			
發展中待售物業		364,730	330,741
其他應收款項、按金及預付款項		5,599	5,740
受限制銀行結餘		1,422	2,497
銀行結餘及現金		4,736	5,439
		<u>376,487</u>	<u>344,417</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	136,717	135,912
合約負債		83,264	85,384
應付關聯公司款項		36,795	36,795
應付一間合營企業款項		207,157	212,433
應繳稅項		7,990	—
銀行借貸		376,439	351,717
可換股債券及債券		1,449,765	1,405,193
		<u>2,298,127</u>	<u>2,227,434</u>
流動負債淨額		<u>(1,921,640)</u>	<u>(1,883,017)</u>
總資產減流動負債		<u><u>(1,470,828)</u></u>	<u><u>(1,421,238)</u></u>

	附註	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債		<u>13,255</u>	<u>13,593</u>
		<u>13,255</u>	<u>13,593</u>
淨負債		<u><u>(1,484,083)</u></u>	<u><u>(1,434,831)</u></u>
資本及儲備			
股本		28,550	28,550
儲備		<u>(1,512,629)</u>	<u>(1,463,383)</u>
本公司擁有人應佔虧絀		(1,484,079)	(1,434,833)
非控制性權益		<u>(4)</u>	<u>2</u>
虧絀總額		<u><u>(1,484,083)</u></u>	<u><u>(1,434,831)</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發展及租賃。

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

除下文「終止綜合入賬」及「持續經營」兩節所述事項外，該等合併財務報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號**中期財務報告**及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文而編製。簡明合併財務報表並不包括年度財務報表所規定的所有資料及披露，並應與本集團截至2023年12月31日止年度的合併財務報表一併閱讀。

清盤呈請

於2023年11月1日，Forever Union Holdings Limited(「**呈請人**」)向香港高等法院(「**高等法院**」)提出針對本公司的呈請，基於本公司未有支付呈請人在其向本公司發出的法定要求中所述的款項。

於2024年3月11日，本公司被高等法院頒令清盤，並委任破產管理署署長(「**破產管理署署長**」)為本公司的臨時清盤人。

於2024年8月14日，根據高等法院於2024年8月14日所作的命令，凱晉企業顧問有限公司的馬德民及黃國強獲委任為本公司的清盤人。

終止綜合入賬

於2023年11月底或前後，本公司前控股股東(「**前控股股東**」)限制若干附屬公司及間接持有的一間合營企業(統稱「**終止綜合入賬集團**」)的管理層與本集團員工聯絡，並聲稱終止綜合入賬集團的人員須向其而非本集團匯報，並派員干擾終止綜合入賬集團的業務運作。

據清盤人表示，儘管清盤人自2024年8月14日獲委任為清盤人以來多次提出要求，惟前控股股東仍未交出終止綜合入賬集團的會計賬冊及紀錄。

進一步詳情載於截至2023年12月31日止年度的合併財務報表附註。

持續經營

該等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以實現業務盈利及達成下列計劃及措施。

截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額約50.5百萬港元(截至2023年6月30日止六個月：約376.7百萬港元)。於2024年6月30日，本集團流動負債超過其流動資產約1,921.6百萬港元(2023年12月31日：約1,883.0百萬港元)及資本虧絀約1,484.1百萬港元(2023年12月31日：約1,434.8百萬港元)。於同日，本集團銀行借貸以及應付可換股債券及債券約為1,826.2百萬港元(2023年12月31日：約1,756.9百萬港元)，其中流動銀行借貸以及應付可換股債券及債券約為1,826.2百萬港元(2023年12月31日：約1,756.9百萬港元)，而其現金及現金等價物僅約為4.7百萬港元(2023年12月31日：約5.0百萬港元)。

本集團正積極與貸款人就銀行借貸進行債務重組磋商，以利用新借貸計劃所得款項償還銀行借貸。本集團有信心將適時達成協議。

本公司於2024年3月11日被高等法院清盤，且清盤人於2024年8月14日獲委任。

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，且本集團於日常業務過程中可能無法變現其資產及履行其負債。

鑒於有關情況，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緩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竣工物業；
- iii. 本集團一直積極物色潛在投資者為本集團提供額外的融資來源，並與多家金融機構就重續以及延長銀行借貸及信貸額度進行磋商；
- 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. 本公司正透過安排計劃進行債務重組，以在債權人安排計劃所有先決條件獲達成的情況下，完全免除及解除債權人對本公司的申索。

本集團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2024年6月30日起計十二個月內履行其到期財務責任。因此，本公司認為，按持續經營基準編製本公司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量之能力：

- 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竣工物業，以及加快未收回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2025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及利息而於2024年6月30日逾期之借貸與貸款人協商重續或延長至2025年以後償還；
- iv. 成功說服本集團當前貸款人不會採取行動要求立即償還於2025年逾期的借貸；及
- v. 成功完成重組交易，其中包括債權人安排計劃，據此，債權人針對本公司的所有申索將獲妥協、解除及／或清償。有關重組交易的詳情，請參閱本公司日期為2025年7月22日的公告。

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。該等調整之影響尚未在該等合併財務報表內反映。

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則會計準則

於本期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則修訂本，自本集團於2024年1月1日開始的財政年度起生效：

香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)財務報表之呈列一借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類的相關修訂
香港會計準則第1號修訂本	附有契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號修訂本	

本年度應用香港財務報告準則會計準則修訂本並無對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或於該等合併財務報表所載披露造成重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	無公眾問責性的附屬公司：披露 ³
香港會計準則第21號修訂本	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂本	金融工具的分類與計量(修訂本) ²
香港財務報告準則會計準則修訂本	香港財務報告準則會計準則的年度 改進—第11冊 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間之 資產出售或投入 ⁴
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂本	依賴自然資源的電力合約 ²

¹ 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

除下文所述的新訂香港財務報告準則會計準則外，除下列情況外，本公司董事預期，應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則將不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

香港財務報告準則第18號—財務報表中的呈列及披露

香港財務報告準則第18號載列財務報表中的呈列及披露規定，並將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。香港財務報告準則第18號引入新規定，在損益表中呈列指定類別及界定的小計；在財務報表附註中披露管理層界定的表現計量，以及改善財務報表所披露資料的匯總及分類。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出輕微修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則會計準則的相應修訂本將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

預期應用香港財務報告準則第18號不會對本集團的財務狀況構成重大影響。董事現正評估香港財務報告準則第18號的影響，但尚未能確定採納該準則是否對本集團合併財務報表的呈列及披露構成重大影響。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本—金融工具的分類與計量(修訂本)

修訂本內容包括具有環境、社會或管治(ESG)目標及類似特徵的金融資產的分類要求；透過電子支付系統結算金融負債；以及有關指定以公允價值透過其他綜合收益列賬的股本工具投資及具有或然特徵的金融工具的披露。該修訂本自2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早採納，並可選擇僅提早採納或然特徵之修訂本。董事目前正評估該等修訂本的影響。

4. 收入

截至2024年6月30日止六個月(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			
物業銷售	82,342	—	82,342
於中國產生的總收入	82,342	—	82,342

截至2023年6月30日止六個月(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			
物業銷售	1,015	—	1,015
入場費及餐飲	—	2,900	2,900
	1,015	2,900	3,915
來自其他來源的收入			
投資物業所得租金收入總額	4,528	—	4,528
於中國產生的總收入	5,543	2,900	8,443

5. 分類資料

向本集團高級管理層(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。截至2023年6月30日止六個月，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。於本回顧期，高級管理層認為，除物業發展及租賃分類外，並無其他可報告分類。

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如下。

截至2024年6月30日止六個月(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	82,342	—	82,342
可報告分類業績	(3,738)	—	(3,738)
未分配收入及費用			
其他收益及虧損			268
其他收入			—
分佔合營企業業績			407
行政費用			(104)
財務費用			(39,291)
除稅前虧損			(42,458)

截至2023年6月30日止六個月(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	5,543	2,900	8,443
可報告分類業績	(324,729)	(3,072)	(327,801)
未分配收入及費用			
其他收益及虧損			354
其他收入			573
分佔合營企業業績			51,430
行政費用			(4,516)
財務費用			(98,295)
除稅前虧損			(378,255)

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。

6. 其他收益及虧損淨額

	截至下列日期止六個月	
	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)
利息收入	1	5
匯兌虧損淨額	–	(30)
訴訟撥備撥回	–	7,864
賠償撥備	–	(15,971)
終止確認受法院執行令限制的物業的虧損	–	(16,035)
出售投資物業的虧損	–	(104,287)
其他	267	(966)
	<u>268</u>	<u>(129,420)</u>

7. 財務費用

	截至下列日期止六個月	
	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)
利息費用：		
– 銀行及其他借貸	41,313	196,324
– 可換股債券及債券	39,291	98,285
– 租賃負債	–	145
	<u>80,604</u>	<u>294,754</u>
減：發展中待售物業資本化之借貸成本	–	(7,090)
	<u>80,604</u>	<u>287,664</u>

8. 除稅前虧損

期內除稅前虧損經扣除(計入)下列各項後達致：

	截至下列日期止六個月	
	2024年	2023年
	6月30日	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	—	(4,528)
減：計入銷售費用的直接經營費用	—	5
	—	(4,523)
其他項目		
物業銷售成本	44,418	618
物業、廠房及設備折舊	1	1,019
使用權資產折舊	—	2,008
終止使用權資產的虧損	—	328

9. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月	
	2024年	2023年
	6月30日	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」)	8,084	—

於截至2024年及2023年6月30日止六個月，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2024年及2023年6月30日止六個月，由於本集團的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。

10. 股息

董事不建議就截至2024年及2023年6月30日止六個月派付中期股息。

11. 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：

	截至下列日期止六個月	
	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023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>(50,536)</u>	<u>(376,657)</u>
	截至下列日期止六個月	
	2024年 6月30日 千股 (未經審核)	2023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>522,378</u>	<u>285,491</u>

計算截至2024年及2023年6月30日止六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2024年及2023年6月30日止六個月每股虧損產生反攤薄效應。

12. 貿易及其他應付款項

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項及應付票據	75,036	76,932
其他應付款項、應計款項及已收按金	59,780	57,031
訴訟撥備(附註i)	1,901	1,949
	<u>136,717</u>	<u>135,912</u>

貿易應付款項包括應付建築成本及其他與項目相關的應付開支。採購有關旅遊樂園營運貨品之平均信貸期為120日(2023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：

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
0至180日	—	—
181至365日	—	—
超過365日	75,036	76,932
	<u>75,036</u>	<u>76,932</u>

附註：

- (i) 訴訟撥備指就未能償還銀行借貸而作出的撥備。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於2024年6月30日，本集團的淨負債為1,484.1百萬港元(2023年12月31日：1,434.8百萬港元)。流動負債淨額為1,921.6百萬港元(2023年12月31日：1,883.0百萬港元)，流動比率由2023年12月31日之約0.21倍減少至2024年6月30日之約0.16倍。本集團於2024年6月30日之流動資產總值約為376.5百萬港元(2023年12月31日：約343.7百萬港元)，包括發展中待售物業、其他應收款項、按金及預付款項、其他流動資產、受限制銀行結餘、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2024年6月30日之流動負債總額約為2,298.1百萬港元(2023年12月31日：約2,226.7百萬港元)，包括貿易及其他應付款項及應計款項、合約負債、應付關聯公司及一間合營企業款項、應繳稅項、銀行借貸以及可換股債券及債券。銀行借貸以人民幣及港元計值。以固定利率取得的銀行借貸為376.4百萬港元。本集團的資產負債比率約為負1.6倍(2023年12月31日：約1.6倍)，乃根據總負債約2,311.4百萬港元(2023年12月31日：約2,240.3百萬港元)及虧絀總額約1,484.1百萬港元(2023年12月31日：約1,434.8百萬港元)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**」)。

建銀國際債券於2021年6月30日到期及違約。於2021年11月26日，董事會注意到，德勤•關黃陳方會計師行的黎嘉恩先生及楊磊明先生由建銀國際債券持有人委任為已押記資產(「已押記資產」)的共同及各別接管人(「委任接管人」)，該等資產包括(i)天洋投資擁有的205,182,287股股份(相當於本公司已發行股份總數約71.87%)及(ii)本金總額為人民幣450,000,000元的已抵押天洋可換股債券。本公司已獲告知，於委任接管人後，天洋投資董事對已押記資產的管理權已被暫停，並且彼等對買賣已押記資產或行使已押記資產所附帶的任何權利不再擁有任何權力。有關委任接管人的詳情，請參閱本公司日期為2021年11月30日的公告。

於2023年8月19日，天洋投資控股有限公司(由接管人行事的賣方)、接管人與恆宇證券有限公司(作為配售代理)訂立配售協議，據此，配售代理須配售已押記資產。於截至2023年8月29日及2023年12月29日止兩個配售期間內，配售代理已配售全部已押記資產。有關上述詳情，請參閱本公司日期為2023年8月29日及2023年12月29日的公告。

其後，天洋可換股債券已悉數轉換為本公司股份。有關上述詳情，請參閱本公司日期為2024年1月12日、2024年1月22日及2024年2月2日的公告。

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竣工物業；
- iii. 本集團一直積極物色潛在投資者為本集團提供額外的融資來源，並與多家金融機構就重續以及延長銀行借貸及信貸額度進行磋商；
- 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. 本公司正透過安排計劃進行債務重組，以在債權人安排計劃所有先決條件獲達成的情況下，完全免除及解除債權人對本公司的申索。

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2024年6月30日，賬面值約364.7百萬港元(2023年12月31日：約330.7百萬港元)之發展中待售物業及賬面值約139.9百萬港元(2023年12月31日：約144.5百萬港元)之投資物業已抵押予若干銀行及金融機構，作為自上述各方取得借貸之擔保。

所持重大投資

截至2024年6月30日止六個月，本集團持有天茂文化發展(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

截至2024年6月30日止六個月，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2024年6月30日，共有約14名僱員(包括全職及兼職)(截至2023年6月30日止六個月：約66名)。總員工成本約0.4百萬港元(截至2023年6月30日止六個月：約6.9百萬港元)。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，為僱員提供培訓課程及持續進修課程。

法律糾紛

於2024年6月30日，本集團涉及多項法律申索，金額約為1.9百萬港元(2023年12月31日：約1.9百萬港元)，內容主要有關其於正常業務過程中產生的償還銀行借貸的違約。

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。

報告期後事項

天洋可換股債券的轉換

於2024年1月及2月，天洋可換股債券已全部轉換為本公司股份。有關上述詳情，請參閱本公司日期為2024年1月12日、2024年1月22日及2024年2月2日的公告。

建議重組

經考慮法律及專業意見以及視察委員會意見後，清盤人一直致力透過進行一系列重組交易重組本公司債務。其中，法院於2025年6月24日頒令本公司召開債權人會議(「計劃會議」)，以考慮(倘適合)批准本公司與債權人將予訂立的安排計劃(「安排計劃」)。本公司將於計劃於2025年8月27日舉行的批准聆訊上尋求法院頒令批准安排計劃，並同時向法院申請永久擱置針對本公司的清盤程序及解散清盤人。有關建議重組的詳情，請參閱本公司日期為2025年7月22日的公告。

中期股息

董事會並無就截至2024年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2023年6月30日止六個月：零)。

企業管治守則之遵守

由於本公司一直由清盤人控制，而董事的所有權力自2024年3月11日起已被暫停，因此本公司現任董事無法遵守企業管治常規守則（「**企業管治守則**」）。本公司並不知悉截至2024年6月30日止六個月有任何不遵守企業管治守則的情況。然而，於本公司股份恢復買賣後，本公司將確保遵守企業管治守則。

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C3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。本公司並不知悉截至2024年6月30日止六個月有任何不遵守標準守則所載規定標準的情況。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2024年6月30日止六個月內，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

由於高等法院於2024年3月11日對本公司頒佈清盤命令後，董事的所有權力即告停止，因此審核委員會的權力亦相應暫停，審核委員會並無審閱中期業績。

繼續暫停買賣

本公司之股份自2024年3月11日上午11：56時起於聯交所暫停買賣。有關買賣仍暫停進行，並將繼續暫停，直至另行通知為止。

本公司會視乎適當情況發出進一步之公告，將最新消息告知公眾。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

由於清盤人所掌握有關本集團的資料有限，清盤人無法確認本集團過往業績是否完整、存在及準確。清盤人對本中期業績的任何用途或本中期業績的任何呈列對象或可能取得本中期業績的任何人士並不接受或承擔責任。

代表董事會
夢東方集團有限公司
(強制清盤中)

馬德民

黃國強

共同及各別清盤人
作為本公司代理人並
以毋須承擔個人責任之
身份出任

香港，2025年8月1日

於本公告日期，董事會包括執行董事陳倩儀女士及梁燈富先生；非執行董事林至穎先生及王羅楠先生；以及獨立非執行董事李曉龍博士、孟曉蘇博士、楊步亭先生、趙大新先生、朱凱勤先生及陳湘洳女士。所有董事權力自高等法院於2024年3月11日頒令本公司清盤後停止。

本公司的事務、業務及財物均由共同及各別清盤人僅以本公司代理人身份管理，並毋須承擔個人責任。