

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分內容而產生或因依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)

截至2024年12月31日止年度之全年業績公告

全年業績

夢東方集團有限公司(「本公司」)本公司共同及各別清盤人(「清盤人」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024年12月31日止年度(「本年度」)之全年合併業績(「業績」)，連同截至2023年12月31日止年度之相應對比數字如下。

合併綜合收益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
收入	3		
物業銷售		82,424	990
租金收入		—	5,397
旅遊樂園營運及其他服務		—	2,832
		<u>82,424</u>	<u>9,219</u>
銷售及服務成本		<u>(55,524)</u>	<u>(2,932)</u>
毛利		26,900	6,287
其他收益及虧損淨額	5	271	(126,801)
其他收入		—	599
銷售費用		—	(781)
行政費用		(10,455)	(21,769)
投資物業公允價值變動	9	—	(17,597)
發展中待售物業減值虧損		(961)	(31,178)
分佔合營企業業績		(32,160)	(19,566)
附屬公司終止綜合入賬之收益	10	—	131,239
財務費用		<u>(86,718)</u>	<u>(400,641)</u>
除稅前虧損		(103,123)	(480,208)
所得稅開支	6	<u>(8,092)</u>	<u>(37)</u>
年內虧損		<u>(111,215)</u>	<u>(480,245)</u>

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
其他綜合(虧損)收益：			
可能會重新分類至損益之項目：			
換算產生之匯兌差額		24,771	42,414
分佔合營企業其他綜合收益			
—換算產生之匯兌差額		(27,028)	32,051
		(2,257)	74,465
年內綜合虧損總額		(113,472)	(405,780)
歸屬於下列各項之年內(虧損)收益：			
本公司擁有人		(111,218)	(478,638)
非控制性權益		3	(1,607)
		(111,215)	(480,245)
歸屬於下列各項之年內綜合(虧損)收益總額：			
本公司擁有人		(113,475)	(404,173)
非控制性權益		3	(1,607)
		(113,472)	(405,780)
每股虧損	8		
—基本		(0.21港元)	(1.68港元)
—攤薄		(0.21港元)	(1.68港元)

合併財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		34	36
投資物業	9	149,634	144,477
於一間合營企業之投資		258,078	317,266
		<u>407,746</u>	<u>461,779</u>
流動資產			
發展中待售物業		350,085	330,741
其他應收款項、按金及預付款項		5,544	5,740
受限制銀行結餘		851	2,497
銀行結餘及現金		5,289	5,439
		<u>361,769</u>	<u>344,417</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	136,795	135,912
合約負債		82,441	85,384
應付關聯公司款項		36,795	36,795
應付一間合營企業款項		215,957	212,433
應繳稅項		7,911	–
銀行借貸		372,720	351,717
可換股債券及債券		1,111,843	1,405,193
		<u>1,964,462</u>	<u>2,227,434</u>

	2024 年 千 港 元	2023 年 千 港 元
流動負債淨額	<u>(1,602,693)</u>	<u>(1,883,017)</u>
總資產減流動負債	<u>(1,194,947)</u>	<u>(1,421,238)</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	<u>13,125</u>	<u>13,593</u>
淨負債	<u><u>(1,208,072)</u></u>	<u><u>(1,434,831)</u></u>
資本及儲備		
股本	54,580	28,550
儲備	<u>(1,262,657)</u>	<u>(1,463,383)</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>(1,208,077)</u>	<u>(1,434,833)</u>
非控制性權益	<u>5</u>	<u>2</u>
虧絀總額	<u><u>(1,208,072)</u></u>	<u><u>(1,434,831)</u></u>

合併財務報表附註

1. 編製基準

該等合併財務報表乃根據香港財務報告準則會計準則(為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及公司條例之披露規定而編製。該等合併財務報表亦符合聯交所證券上市規則項下之適用披露條文。

本公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)，為更方便該等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。

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記錄。

進一步詳情載於合併財務報表附註。

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111.2百萬港元(2023年：約478.6百萬港元)。於2024年12月31日，本集團流動負債超過其流動資產約1,602.7百萬港元(2023年：約1,883.0百萬港元)及資本虧絀約1,208.1百萬港元(2023年：資本虧絀約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1,484.6百萬港元(2023年：約1,756.9百萬港元)，而其現金及現金等價物僅約為5.3百萬港元(2023年：約5.4百萬港元)。

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12月31日起計十二個月內履行其財務責任。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，但本集團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12月31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措施要求立即償還於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。

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會計準則

於本年度，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	供應商融資安排
及香港財務報告準則第7號修訂本	

於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入列賬的股本工具投資及具有或然特徵的金融工具的披露。該等修訂本自2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早採納，並可選擇只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。

3. 收入

截至2024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	82,424	—	82,424
總收入	82,424	—	82,424

截至2023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	990	—	990
入場費及餐飲	—	2,832	2,832
	990	2,832	3,822
來自其他來源的收入 投資物業所得租金收入總額	5,397	—	5,397
總收入	6,387	2,832	9,219

本集團之物業發展及租賃以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。於過往年度，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。於本年度，除物業發展及租賃分類外，並無其他可報告分類。

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，而並無分配若干其他收益及虧損淨額、若干其他收入、分佔合營企業業績、若干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如下：

截至2024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>82,424</u>	<u>-</u>	<u>82,424</u>
可報告分類業績	<u>(8,029)</u>	<u>-</u>	<u>(8,029)</u>
未分配收入及費用：			
行政費用			(10,000)
分佔一間合營企業業績			(32,160)
財務費用			<u>(52,934)</u>
除稅前虧損			(103,123)
所得稅開支			<u>(8,092)</u>
年內虧損			<u><u>(111,215)</u></u>

截至2023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>6,387</u>	<u>2,832</u>	<u>9,219</u>
可報告分類業績	<u>(371,449)</u>	<u>(2,998)</u>	<u>(374,447)</u>
未分配收入及費用：			
其他收益及虧損淨額			389
行政費用			(4,531)
分佔合營企業業績			(19,566)
附屬公司終止綜合入賬之收益			131,239
財務費用			<u>(213,292)</u>
除稅前虧損			(480,208)
所得稅開支			<u>(37)</u>
年內虧損			<u><u>(480,245)</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資源分配及表現評估之有關資料。

其他資料

截至2024年12月31日止年度

	物業發展 及租賃 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
折舊			
—物業、廠房及設備	2	—	2
發展中待售物業之減值虧損	<u>961</u>	<u>—</u>	<u>961</u>

截至2023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
折舊				
—物業、廠房及設備	1,055	45	—	1,100
—使用權資產	1,200	—	450	1,650
投資物業公允價值變動	17,597	—	—	17,597
撥回訴訟撥備	(7,864)	—	—	(7,864)
賠償撥備	15,595	—	—	15,595
發展中待售物業之減值虧損	31,178	—	—	31,178

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。

由於本集團僅於中國經營業務，且本集團近乎所有非流動資產位於中國，故並無根據香港財務報告準則第8號經營分部呈列地域分類資料。

主要客戶資料

截至2024年12月31日止年度有三名(2023年：零)外部客戶個別貢獻物業發展及租賃收入(82,424,000港元)(2023年：零)，佔本集團總收入10%以上。

	2024年 千港元	2023年 千港元
客戶A	50,650*	不適用#
客戶B	21,341*	不適用#
客戶C	10,433*	不適用#

* 來自物業發展及租賃的收入。

來自該客戶的收入少於本集團各年度總收入10%。

5. 其他收益及虧損淨額

	2024年 千港元	2023年 千港元
利息收入	10	11
匯兌收益淨額	—	(30)
賠償撥備	—	(15,595)
撥回訴訟撥備	—	7,864
終止確認受法院執行令限制的物業的虧損	—	(15,657)
出售投資物業虧損	—	(101,829)
其他	261	(1,565)
	<u>271</u>	<u>(126,801)</u>

6. 所得稅開支／抵免

扣除自損益的稅項指：

	2024年 千港元	2023年 千港元
當期稅項		
土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>8,560</u>	<u>—</u>
	8,560	—
遞延稅項，包括企業所得稅及土地增得稅	<u>(468)</u>	<u>37</u>
	<u>8,092</u>	<u>37</u>

截至2024年及2023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。

截至2024年及2023年12月31日止年度，由於本集團於中國的附屬公司產生稅項虧損，故並無計提企業所得稅撥備。

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2024年及2023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：

	2024年 千港元	2023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	(111,218)	(478,638)
	2024年 千股	2023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	534,119	285,491
	2024年	2023年
每股虧損：		
— 基本	(0.21 港 元)	(1.68 港 元)
— 攤 薄	(0.21 港 元)	(1.68 港 元)

附註：

並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12月31日止年度產生反攤薄效應。

9. 投資物業

	2024年 千港元	2023年 千港元
公允價值		
於1月1日	144,477	1,355,581
添置	—	135
出售	—	(150,704)
附屬公司終止綜合入賬之虧損	—	(994,325)
投資物業公允價值變動之虧損	—	(17,597)
匯兌調整	5,157	(48,613)
於12月31日	149,634	144,477

本集團根據租賃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. 附屬公司終止綜合入賬之收益

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。本集團自2023年11月24日(「失去控制權日期」)起已無法與終止綜合入賬集團進行工作溝通，亦無法取得終止綜合入賬集團的所有賬冊及紀錄。終止綜合入賬集團的管理層不再就任何業務事宜向本集團匯報，而本集團亦無法取得終止綜合入賬集團所有必要的賬冊及紀錄，以確定終止綜合入賬集團的營運狀況及財務狀況。

儘管本集團自此已努力採取保護措施，例如對相關個人及實體展開法律訴訟，惟董事認為，本公司目前無法控制終止綜合入賬集團的資產及營運，亦無法行使其對終止綜合入賬集團的決策權。經考慮香港財務報告準則會計準則項下有關本集團截至2023年12月31日止年度合併財務報表的適用規定後，清盤人認為，自前控股股東奪取本集團對終止綜合入賬集團辦公室的管理權發生當日(即2023年11月24日)起，終止綜合入賬集團應從本集團中剔除(「終止綜合入賬」)，原因為(i)本公司無法控制終止綜合入賬集團的營運及財務；(ii)本公司無法取得終止綜合入賬集團自2023年11月24日起的賬冊及紀錄；(iii)本公司無法取得終止綜合入賬集團管理層有關業務事宜的報告；及(iv)本公司無法就終止綜合入賬集團的未來發展作出指引。

終止綜合入賬集團截至2023年11月24日的資產淨值(基於清盤人獲得的管理賬目)載列如下：

	千港元
物業、廠房及設備	185,227
使用權資產	36,677
投資物業	994,325
其他非流動資產	109,032
發展中待售物業	3,102,561
已竣工待售物業	250,859
存貨	213
貿易應收款項	15,481
其他應收款項、按金及預付款項	14,794
於一間合營企業之投資	876,577
應收關聯公司款項	377,467
其他流動資產	192,521
銀行結餘及現金	1,684
貿易及其他應付款項	(912,162)
合約負債	(226,982)
應付關聯公司款項	(976,994)
應付合營企業款項	(44,109)
租賃負債	(3,930)
應繳稅項	(67,596)
銀行及其他借貸	(3,865,146)
終止綜合入賬集團的資產淨值	60,499
已收代價	—
於失去控制權日期的資產淨值	(60,499)
終止綜合入賬時解除非控股權益	153,786
終止綜合入賬時解除匯兌儲備	37,952
附屬公司終止綜合入賬之收益	131,239

11. 貿易及其他應付款項

	2024年 千港元	2023年 千港元
貿易應付款項及應付票據	74,300	76,932
其他應付款項、應計款項及已收按金	60,613	57,031
訴訟撥備(附註i)	1,882	1,949
	<u>136,795</u>	<u>135,912</u>

貿易應付款項包括應付的建築成本及應付的其他項目相關開支。採購與旅遊樂園營運有關的貨品之平均信貸期為120日(2023年：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 千港元	2023年 千港元
0至180日	—	—
181至365日	—	—
超過365日	74,300	76,932
	<u>74,300</u>	<u>76,932</u>

- (i) 訴訟撥備指就未能償還銀行借貸而作出的撥備。有關法律訴訟的詳情載於截至2024年12月31日止年度的合併財務報表附註。

管理層討論及分析

財務回顧

於本年度，本集團錄得收入82.4百萬港元，較2023年的9.2百萬港元增加795.7%。主要由於物業銷售收入增加所致。

本集團錄得虧損淨額111.2百萬港元(2023年：約480.2百萬港元)。該虧損主要歸因於(i)投資物業公允價值變動虧損零元(2023年：17.6百萬港元)、(ii)財務成本86.7百萬港元(2023年：400.6百萬港元)、(iii)分佔合營企業業績虧損32.2百萬港元(2023年：19.6百萬港元)及(iv)所得稅開支8.1百萬港元(2023年：0.04百萬港元)。

於2024年12月31日，本集團的總資產由2023年12月31日的806.2百萬港元減少至769.5百萬港元。本集團的淨負債為1,208.1百萬港元(2023年：1,434.8百萬港元)。

本年度本公司擁有人應佔每股基本虧損為0.21港元(2023年：1.68港元)。

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，該發展項目已邁向竣工階段。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日起已暫停在聯交所買賣，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整幢出售物業。

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，且物業投資意欲有望回升。

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。

流動資金及融資

於2024年12月31日，本集團的淨負債為約1,208.1百萬港元(2023年12月31日：淨負債約為1,434.8百萬港元)。流動負債淨額為約1,602.7百萬港元(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0.15倍增加至2024年12月31日之約0.18倍。本集團於2024年12月31日之流動資產總值約為361.8百萬港元(2023年12月31日：344.4百萬港元)，包括發展中待售物業、其他應收款項、按金及預付款項以及銀行結餘及現金。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12月31日之流動負債總額約為1,964.5百萬港元(2023年12月31日：2,227.4百萬港元)，包括貿易及其他應付款項、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。銀行借貸以人民幣計值。以固定利率取得的銀行借貸約為372.7百萬港元。本集團的資產負債比率約為負1.6倍(2023年12月31日：資產負債比率為負1.6倍)，乃根據總負債約1,977.6百萬港元(2023年12月31日：2,241.0百萬港元)及虧絀總額約1,208.1百萬港元(2023年12月31日：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**」)。

於2021年6月30日，建銀國際債券已逾期違約。董事會於2021年11月26日獲悉，德勤•關黃陳方會計師行黎嘉恩先生及楊磊明先生獲建銀國際債券持有人委任為已押記資產(「已押記資產」)的共同及個別接管人(「委任接管人」)，該等資產包括：(i)天洋投資擁有之205,182,287股股份(相當於本公司已發行股份總數約71.87%)及(ii)已押記之天洋可換股債券本金總額為人民幣450,000,000元。本公司獲悉，於委任接管人後，天洋投資董事對已押記資產的管理權力已被暫停，彼等對處理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日之公告。

於2023年8月19日，天洋投資控股有限公司(作為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日的兩個配售期內，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日之公告。

其後，天洋可換股債券已全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日之公告。

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，清盤人一直與附屬公司管理層合作，採取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2024年12月31日，賬面值約350.1百萬港元(2023年12月31日：約330.7百萬港元)之發展中待售物業、賬面值約149.6百萬港元(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

於本年度內，本集團持有天茂文化發展(江陰)有限公司約51%的股權。本公司預計於一間合營企業之投資日後會持續減少。

有關附屬公司及合營企業之重大收購及出售事項

於本年度內，附屬公司終止綜合入賬及終止確認本集團於一間合營企業的權益。有關上述詳情，請參閱截至2023年12月31日止年度的合併財務報表附註。

管理層及僱員

於2024年12月31日，共有14名僱員(包括全職及兼職)(2023年12月31日：14名)。本年度的總員工成本約為0.4百萬港元(2023年：7.9百萬港元)。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12月31日，本集團涉及若干法律申索，金額約為1.9百萬港元(2023年：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

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。

股息

董事會不建議派發截至2024年12月31日止年度之末期股息(2023年：零)。

企業管治守則

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**」)。本公司並不知悉於2024年1月1日至2024年3月10日期間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12月31日止年度有任何不遵守標準守則所載規定標準的情況。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，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

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終止，因此審核委員會的權力亦相應暫停，審核委員會並無審閱全年業績。

高嶺會計師有限公司之工作範圍

本初步公告所載有關本集團截至2024年12月31日止年度之合併財務狀況表、合併綜合收益表及其相關附註的本公告數字，已獲得本集團核數師高嶺會計師有限公司同意該等數字乃年內本集團經審核合併財務報表所呈列的數額。高嶺會計師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，因此高嶺會計師有限公司亦不會就本公告作出保證。

摘錄自獨立核數師報告

核數師已在獨立核數師報告中就本集團截至2024年12月31日止年度的合併財務報表出具不發表意見，有關詳情摘錄如下：

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

(i) 有關持續經營的重大不確定因素

誠如合併財務報表附註所述，於2024年12月31日，貴集團的流動負債淨額約為1,602.7百萬港元及資本虧絀約為1,208.1百萬港元，而貴集團自2019年起發生虧損，並在截至2024年12月31日止年度錄得虧損約111.2百萬港元。此外，由法律糾紛(見合併財務報表附註)、銀行借貸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中所載的其他事項，顯示存在的不確定重大因素將對貴集團繼續持續經營的能力構成重大疑問。

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」)提出針對貴公司的呈請，基於貴公司未有支付呈請人在其向貴公司發出的法定要求中所述的款項。

於2024年3月11日，貴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」)為貴公司的臨時清盤人。

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清盤人。

儘管如上文所述，合併財務報表乃按持續經營基準編製，並假設貴集團之建議重組(「建議重組」)將如合併財務報表附註所披露般順利完成，以及貴集團將繼續悉數履行其於可見將來到期之財務責任。截至2024年12月31日止年度的合併財務報表並不包括貴公司於香港清盤所產生的任何調整。

由於缺乏有關建議重組及管理層在其持續經營評估中所計劃的未來行動措施(已計及該等計劃及措施實施結果的不確定性，以及結果的變數會如何影響 貴集團的未來現金流量)的足夠適當審核憑證，吾等未能取得足夠適當審核憑證，以令吾等信納對於在編製合併財務報表時採用持續經營會計基準是否適當。由於上述事項的重要性，吾等無法就編製合併財務報表時使用持續經營假設是否恰當發表意見。

倘 貴集團無法繼續以持續經營方式經營，則須作出調整，將資產賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於該等合併財務報表中，吾等亦無法確定是否有必要進行該等調整。

(ii) 附屬公司終止綜合入賬及終止確認合營企業權益以及賬冊及紀錄不完整

於2023年11月底或前後， 貴公司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 貴集團員工聯絡， 貴集團自2023年11月24日(「失去控制權日期」)起已無法與終止綜合入賬集團進行工作溝通，亦無法取得終止綜合入賬集團的所有賬冊及紀錄。 貴集團認為，自失去控制權日期起， 貴集團無法(i)控制終止綜合入賬集團的營運及財務；(ii)取得終止綜合入賬集團的賬冊及記錄；(iii)取得終止綜合入賬集團管理層有關業務事宜的報告；及(iv)就終止綜合入賬集團的未來發展作出指引。

鑒於上述情況， 貴集團認為其已失去對終止綜合入賬集團的控制權，並已自 貴集團截至2023年12月31日止年度的合併財務報表中剔除終止綜合入賬集團於失去控制權日期及之後的財務狀況，以及終止綜合入賬集團自失去控制權日期以來的業績及現金流量(「終止綜合入賬」)。

貴集團一直採取保護措施，例如對相關個人及實體展開法律訴訟(統稱「法律訴訟」)。由於法律訴訟結果的不確定性，吾等無法取得足夠的適當審核憑證，以使吾等信納終止綜合入賬集團的終止綜合入賬是否適當。

由於有關終止綜合入賬集團及其營運的會計賬冊及紀錄的證明文件及相關解釋不足，吾等未能取得足夠的適當審核憑證，以信納(i)終止綜合入賬集團於失去控制權日期的終止綜合入賬及終止綜合入賬的收益約131,239,000港元；(ii)截至2024年及2023年12月31日止年度的收入及開支；(iii)於2024年及2023年12月31日的資產及負債；及(iv) 貴集團合併財務報表所載有關 貴集團的分類資料及其他相關披露附註是否已準確記錄及適當計入合併財務報表。

(a) 與終止綜合入賬集團及其營運有關的承擔及或然負債

概無提供足夠證據使吾等信納於2024年及2023年12月31日與終止綜合入賬集團及其營運有關的承擔及或然負債的披露是否存在及完整。

(b) 與終止綜合入賬集團及其業務有關的關連方交易及披露

概無提供足夠證據使吾等信納根據香港會計準則第24號(經修訂)「關連方披露」的規定，與終止綜合入賬集團及其業務有關的截至2024年及2023年12月31日止年度關連方交易以及於2024年及2023年12月31日的結餘的披露是否存在且準確完整。

上述數字的任何調整可能會對 貴集團截至2024年及2023年12月31日止年度的合併財務表現及合併現金流量、 貴集團於2024年及2023年12月31日的合併財務狀況以及合併財務報表的相關披露造成相應影響。

刊發業績公告及年報

本公告在香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)刊登。載有上市規則所規定資料的本公司本年度年報將於適當時候寄發予本公司股東及在上述網站登載。

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。有關買賣仍然暫停進行，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。清盤人對本全年業績的任何用途或本全年業績的任何呈列對象或可能取得本全年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、業務及財物均由清盤人僅以本公司代理人身份管理，並毋須承擔個人責任。