

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)

達成復牌條件 及 復牌

本公佈乃由夢東方集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第13.09(2)(a)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下之內幕消息條文而作出。

茲提述(i)本公司日期為2021年3月29日、2021年4月1日、2021年4月15日及2021年4月16日之公佈，內容有關(其中包括)達成本公司復牌條件之進度(「該等公佈」)；及(ii)本公司日期為2021年5月31日及2021年6月17日的公佈以及本公司於2021年5月31日刊發的年報，內容有關(其中包括)本公司截至2020年12月31日止年度的全年業績(「全年業績公佈」)。除另有指明者外，本公佈所用詞彙與該等公佈及全年業績公佈所界定者具有相同涵義。

背景

由於根據上市規則第13.50條之規定延遲刊發2020年全年業績，股份已自2021年4月1日上午九時正起於聯交所暫停買賣。

誠如本公司日期為2021年4月16日之公佈所披露，於2021年4月14日，本公司接獲聯交所發出之函件（「復牌指引函件」），內容有關（其中包括）復牌條件（定義見下文）。誠如復牌指引函件所載，於股份獲准復牌前，本公司必須補救導致其暫停買賣之事宜，並全面遵守上市規則以令聯交所信納。

復牌條件

聯交所於復牌指引函件中載列以下復牌條件（「復牌條件」）：

復牌指引

- (a) 刊發上市規則所規定的所有未刊發財務業績及處理任何審核修訂；
- (b) 證明已遵守第13.24條；及
- (c) 公佈所有重大資料，以供本公司股東及投資者評估本公司狀況。

達成復牌條件

本公司欣然宣佈，於本公佈日期，各項復牌條件已獲達成，詳情載列如下：

(a) 刊發所有未刊發財務業績及處理審核修訂

本公司已全面遵守上市規則之規定刊發所有尚未刊發之財務業績。本公司於2021年5月31日公佈2020年全年業績及刊發2020年年報。有關截至2020年12月31日止年度獨立核數師報告所載不發表意見的補充公佈已於2021年6月17日公佈。

(b) 遵守上市規則第13.24條

本集團堅守文化娛樂產業，而本集團之主要業務包括開發及經營「夢東方」品牌之文化旅遊度假區及主題樂園、物業開發及租賃業務。於2020年12月31日，構成本集團綜合財務報表的項目包括北京房山超級蜂巢項目（「房山項目」）、夢東方未來世界航太主題樂園（「未來世界」）、衡陽夢東方旅遊度假區、夢東方·夢幻嘉善及夢東方夢幻蘇州。該等項目的總開發建築面積約為1,044,000平方米（「平方米」）。

物業開發及租賃分部及旅遊樂園營運分部之業務模式

1. 物業開發及租賃分部之業務模式

本集團各項目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、以最高設計水平、最高施工質量的本土文化和地理環境為獨一無二的設計特色。

於致力發展特定項目前，本集團就各文化發展項目（即衡陽夢東方旅遊度假區、夢東方·夢幻嘉善及夢東方夢幻蘇州）以及房山項目進行可行性研究。該等可行性研究詳述項目的市場分析、SWOT及財務分析，包括但不限於收入預測、預算開支、經營預測、損益及投資回報等。

透過公開招標收購的土地使用權分類為待售發展中物業及投資物業，其建設由本集團內部資源及金融機構借款提供資金。就文化發展項目而言，投資物業之建築成本亦由待售發展中物業產生之溢利撥付。於投資物業之建設工程竣工前，本集團將評估其營運員工之能力，倘本集團決定由其自身員工經營項目，已竣工項目將分類為旅遊樂園營運分部之一部分。

本集團物業開發及租賃分部之管理及決策職能集中於本集團位於中國北京之總辦事處，而物業開發及租賃分部之管理專長、員工人數、客戶人數及供應商人數如下：

主管總經理	北京總辦事處 邢桂清 工商管理碩士	房山項目 孔化義 文學學士， 並擁有多 年項目管理經驗	衡陽夢東方 旅遊度假區 塗家瑞 土木工程師， 並擁有多 年項目管理經驗	夢東方·夢幻 嘉善及夢東方 夢幻蘇州 王志剛 土木工程師， 並擁有多 年項目管理經驗
高級員工	5	2	4	1
初級員工	—	5	14	6
客戶	—	1,039	115	30
供應商	—	592	219	132

2. 旅遊樂園營運分部之業務模式

未來世界是本集團旅遊樂園營運分部的標誌性項目。其為中國首個室內航天主題樂園，建築面積為16,000平方米，為國家AAAA級旅遊景區。其獲授予北京中小學社會教室資源單位稱號。管理專長、員工人數、客戶人數及供應商人數如下：

主管總經理	北京總辦事處 黃小強 商業及經濟 管理學士	夢東方未來 世界航太 主題樂園 周向梅 市場營銷學士
高級員工	1	5
初級員工(包括臨時員工)	—	60
客戶(自營運首日起至2020年12月31日)	—	約1,060,000
供應商	—	60

本公司業務分部之業務計劃／里程碑時間表

1. 旅遊樂園營運分部之業務計劃

未來世界(即本集團之旅遊樂園營運分部)自2015年10月起開始營運。其毋須本集團進一步注資。董事認為，未來世界的遊客人數及收入將隨著中國旅遊業的發展而恢復。

2. 物業開發及租賃分部之業務計劃／里程碑時間表

a. 房山項目之業務計劃

房山項目北區及中區的建設工程已完成。本集團正與山東資管就債務重組進行積極磋商，並將於適當時候作出進一步公佈。

b. 衡陽夢東方旅遊度假區之重要里程碑

里程碑	日期
取得國有土地使用證	2017年8月29日
取得建設工程規劃許可證	2017年12月18日
取得施工許可證	2019年6月24日
開始工程	2019年7月1日
就待售物業取得預售許可證	2019年10月9日
開始預售	2019年10月10日
重啟預售	2021年第四季度
完成遊樂設施安裝及測試	2023年3月30日
向客戶交付物業作銷售及確認收入	2023年6月30日及2023年12月30日
主題公園開放營運	2023年9月30日
所需營運資金	人民幣180百萬元

c. 夢東方·夢幻嘉善之重要里程碑

里程碑	第一期 日期	第二期 日期
取得國有土地使用證	2017年3月14日	2018年4月11日
取得建設工程規劃許可證	東區：2018年2月8日 西區：2017年9月21日	2019年9月27日
取得施工許可證	東區：2018年3月2日 西區：2017年9月30日	2021年7月8日
開始工程	2017年10月6日	2021年8月8日
就待售物業取得預售許可證	2018年11月5日	2022年7月8日
開始預售	2018年12月18日	2022年8月8日
完成遊樂設施安裝及測試	2023年3月6日	2025年8月8日
向客戶交付物業作銷售及確認收入	2023年3月6日	2025年8月8日
主題公園開放營運	2023年5月1日	2025年8月8日
所需營運資金	人民幣170百萬元	人民幣21百萬元

d. 夢東方夢幻蘇州之業務計劃

本集團一直積極物色潛在投資者，並有意出售夢東方夢幻蘇州以換取現金為本集團其他項目提供資金，原因為：

- i. 夢東方夢幻蘇州於建設工程規劃許可證項下之建築面積僅為39,398.21平方米，本公司作出進一步投資之經濟價值不大；
- ii. 地方政府已實施多項調整措施，為蘇州物業市場降溫。

待售發展中物業、待售已竣工物業及投資物業明細

	建築面積 平方米	賬面值 千港元	估值 千港元 (附註2)	預期銷售 所得款項 千港元	預期確認 收入年度
待售已竣工物業					
房山項目—北區	<u>13,529.72</u>	<u>300,991</u>	<u>352,882</u>	<u>352,882</u>	2022年至2025年
待售發展中物業					
房山項目—南區	215,262.47	2,800,485	2,800,485	4,351,029	2022年至2024年
房山項目—中區(附註1)	15,757.08	134,262	134,262	134,262	2022年至2025年
衡陽夢東方旅遊度假區	252,686.65	359,485	365,952	1,743,791	2023年
夢東方·夢幻嘉善	212,837.00	520,522	716,340	2,501,260	2023年至2025年
夢東方夢幻蘇州	39,398.21	100,518	100,518	994,490	2022年
其他—其他潛在項目的 設計費用	不適用	3,461	不適用	不適用	
	<u>735,941.41</u>	<u>3,828,733</u>	<u>4,117,557</u>	<u>9,724,832</u>	
投資物業					
房山項目—北區	36,611.70		1,088,351		
房山項目—中區(附註1)	39,682.00		1,140,630		
衡陽夢東方旅遊度假區	144,650.50		196,048		
夢東方·夢幻嘉善	57,630.00		184,640		
	<u>278,574.20</u>		<u>2,609,669</u>		

附註1： 房山項目—中區的建設工程已竣工，並正安排發出物業所有權證。

附註2： 基於華坊諮詢評估有限公司(「估值師」)進行的物業估值所作出的估值。

本集團之暫時性衰退

1. 截至2020年12月31日止年度收入減少

	2020年 千港元	2019年 千港元
物業銷售	1,470	84,338
租金收入	11,969	17,441
旅遊樂園營運及其他服務	5,514	18,219
	<u>18,953</u>	<u>119,998</u>

本集團截至2020年12月31日止年度之收入來自銷售及出租房山項目之物業以及來自未來世界之旅遊樂園營運收入。衡陽夢東方旅遊度假區、夢東方·夢幻嘉善及夢東方夢幻蘇州之建設尚未完成，因此於截至2020年12月31日止年度尚未為本集團產生收入。

自2017年起，北京市政府實施多項調控措施為物業市場降溫，加上銀行貸款政策調整，導致房山項目物業銷售近年大幅停滯。截至2020年12月31日止年度，物業銷售減少至1,470,000港元(2019年：84,338,000港元)。此外，於2020年爆發的新型冠狀病毒肺炎疫情嚴重打擊本集團的業務；若干承租人終止與房山項目的租賃協議，導致截至2020年12月31日止年度的租金收入減少至11,969,000港元(2019年：17,441,000港元)。

此外，由於新型冠狀病毒肺炎疫情，本集團於2020年2月至2020年6月暫停未來世界的營運。儘管未來世界自2020年7月起恢復營運，但旅遊業於2020年緩慢復甦，導致2020年僅錄得63,800名遊客(2019年：339,872名遊客)。截至2020年12月31日止年度，營運收入減少至5,514,000港元(2019年：18,219,000港元)。

2. 截至2020年12月31日止年度虧損增加

	2020年 千港元	2019年 千港元
年內虧損	<u>(1,802,140)</u>	<u>(201,171)</u>

年內虧損乃主要由於物業、廠房及設備以及待售發展中物業之減值虧損分別為114百萬港元及1,377百萬港元(根據估值師進行之估值)，以及就有關本集團多個物業開發項目之建築合約糾紛及拖欠償還若干銀行及其他借款之訴訟及賠償撥備分別為179百萬港元及44百萬港元。

3. 暫停建設工程

暫停施工的物業項目如下：

	施工暫停日期
房山項目—南區	2020年4月
衡陽夢東方旅遊度假區	2020年1月
夢東方·夢幻嘉善	2020年9月
夢東方夢幻蘇州	2018年12月

本公司董事認為，本集團的衰退屬暫時性質，並將於截至2021年12月31日止年度有所改善，原因為：

1. 預期本集團於截至2021年12月31日止年度將不會有進一步重大資產減值；
2. 本集團正積極與建築承建商及銀行磋商，以整理經修訂還款時間表；
3. 本集團一直積極與獨立第三方進行磋商，以出售本集團於房山項目、夢東方·夢幻嘉善及夢東方夢幻蘇州之若干股權。具體而言，於2021年6月3日，本集團與一名獨立第三方訂立不具法律約束力的合作框架協議，以出售夢東方·夢幻嘉善的51%股權，其詳情載於下文。

4. 衡陽夢東方旅遊度假區、房山項目北區及中區以及未來世界之物業銷售、租賃及旅遊設施營運將產生收入。具體而言，管理層正檢討自2021年第四季度起衡陽夢東方旅遊度假區預售的營銷策略及售價。
5. 儘管房山項目受執行行動規限，但其仍正常營運。北區及中區的物業已開放銷售或租賃。此外，山東資管最近與我們接洽，以尋求機會將本集團應付山東資管之款項資本轉化為北京天洋基業投資有限公司(本公司持有房山項目之間接全資附屬公司)之已發行股本。山東資管亦已引入一家國有企業進行實地考察，並探索收購房山項目南區的機會。本集團正就上述事宜與山東資管積極磋商，並將於適當時候作出進一步公佈。
6. 未來世界的旅遊樂園營運的遊客人數及收入已逐步恢復營運。以下為截至2021年4月30日止四個月的遊客人數與所產生收入的比較：

	1月	2月	3月	4月	5月	總計
遊客人數						
於2021年	1,200	5,100	6,500	12,900	20,200	45,900
於2020年	16,400	—	—	—	—	16,400
營運收入						
於2021年(人民幣千元)	93	320	282	696	1,195	2,586
於2020年(人民幣千元)	883	—	—	—	—	883

7. 本集團已採取積極措施透過多種渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及控制資本開支。

充足營運資金為本集團日常營運及建設工程提供資金

上文「本公司業務分部之業務計劃／里程碑時間表」一節項下衡陽夢東方旅遊度假區所需的營運資金為人民幣180百萬元。管理層擬透過以下方式撥付所需營運資金：

1. 出售夢東方·夢幻嘉善51%股權之所得款項

於2021年6月3日，夢東方·夢幻嘉善之直接控股公司及本公司於香港註冊成立之間接全資附屬公司香港國際文化發展有限公司(「賣方」)與一名獨立第三方(「買方」，為中國內地500強民營企業之一)訂立不具法律約束力之合作框架協議(「該協議」)。該協議須待買方進行之盡職審查結果獲信納及符合上市規則後，方可作實。

根據該協議，賣方將向買方出售其於夢東方·夢幻嘉善之51%股權(「出售事項」)，現金代價為人民幣78,710,000元，乃參考夢東方·夢幻嘉善之已發行股本釐定。買方其後將向夢東方·夢幻嘉善提供股東貸款，以供後者償還於2021年5月31日應付本公司其他附屬公司款項約人民幣131,407,000元。因此，本公司將收取合共約人民幣210,117,000元。買方亦將負責夢東方·夢幻嘉善的營運資金，包括但不限於提供股東貸款以為建設工程提供資金及就重續及延長銀行借款及信貸融資提供公司擔保(如有)。該協議之條款乃由買方與賣方經公平磋商後達成。

董事認為，出售其於夢東方·夢幻嘉善之51%股權對本公司有利，原因為：

- a. 買方為中國內地500強民營企業之一；其將擁有充足資源撥付夢東方·夢幻嘉善的營運資金；
- b. 於2020年12月31日，夢東方·夢幻嘉善的總資產及總負債分別為人民幣708,738,000元及人民幣587,370,000元。出售事項將改善本集團之財務負債狀況；
- c. 本公司可分配更多財務及人力資源發展衡陽夢東方旅遊度假區，預期前景更廣闊；及

- d. 出售事項之所得款項約人民幣210,117,000元足以撥付衡陽夢東方旅遊度假區之營運資金。

於出售事項完成後，夢東方·夢幻嘉善將不再為本公司之附屬公司，並將作為本公司之聯營公司入賬。本公司將根據相關會計原則使用權益法確認其於夢東方·夢幻嘉善之權益。預期賣方與買方將於2021年第三季度就出售事項訂立正式買賣協議。

2. 預售衡陽夢東方旅遊度假區之所得款項

衡陽夢東方旅遊度假區的待售發展中物業於2020年12月31日的建築面積及賬面值分別為252,686.65平方米及人民幣359,485,000元。儘管衡陽夢東方旅遊度假區之建設工程已自2020年1月起因流動資金問題而暫停，但相關土地局已於2019年9月正式發出58,025.76平方米之預售許可證。根據估計平均單位售價每平方米6,901港元計算，預期預售所得款項將約為400百萬港元。衡陽夢東方旅遊度假區正檢討其營銷策略及手頭有效銷售許可證的物業售價，並將於2021年第四季度重新啟動預售。

3. 用於恢復衡陽夢東方旅遊度假區建設工程的營運資金

根據與建築承建商之最新磋商，衡陽夢東方旅遊度假區之建設工程可於支付建築承建商之索賠約人民幣30百萬元(為提交文件所述之部分所需營運資金人民幣180百萬元)後恢復。

4. 與北京銀行訂立的民事調解協議

衡陽夢東方旅遊度假區正與北京銀行落實民事調解協議（「民事調解協議」），以修訂未償還貸款本金人民幣262,429,000元的年利率及還款時間表如下：

	原協議	根據民事 調解協議 之修訂
年利率	6.175%	4%
	人民幣千元	人民幣千元
還款時間表：		
— 2021年5月13日	81,000	—
— 2021年11月17日	8,000	—
— 2022年5月13日	81,000	—
— 2022年8月13日	—	169,000
— 2022年11月17日	8,000	—
— 2022年12月15日	—	10,000
— 2023年5月13日	84,439	83,439
未償還貸款本金總額	<u>262,439</u>	<u>262,439</u>

預計民事調解協議將於2021年6月執行。

董事認為，本公司將擁有充足營運資金為其日常營運及衡陽夢東方旅遊度假區之建設工程提供資金，原因為：

1. 出售事項所得款項約人民幣210,117,000元足以撥付衡陽夢東方旅遊度假區的營運資金；
2. 衡陽夢東方旅遊度假區的預期預售所得款項將增加衡陽夢東方旅遊度假區的營運資金；
3. 衡陽夢東方旅遊度假區恢復建設工程所需的營運資金僅為人民幣30百萬元；
4. 與北京銀行的資產負債管理協議將減輕其流動資金壓力並改善本集團的財務狀況。

(c) 知會市場所有重大資料以評估本公司狀況

本公司已根據上市規則的相關規定，不時以公佈及財務報告的方式披露本集團的最新情況。

自股份於2021年4月1日暫停買賣以來，本公司已根據上市規則的規定，透過刊發全年業績及有關本公司的補充資料知會市場本公司的最新情況。

鑒於上文所述，本公司認為知會市場重大資料之復牌條件已獲達成。

財務資料更新

截至2021年3月31日止三個月，本集團錄得未經審核收入約3.5百萬港元。

復牌

股份已自2021年4月1日起於聯交所暫停買賣。由於復牌指引項下之所有條件已獲達成，本公司已向聯交所申請股份自2021年6月18日上午九時正起於聯交所復牌。

承董事會命
夢東方集團有限公司
公司秘書
陳德光

香港，2021年6月17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。