

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
梦东方

DREAMEAST 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)

完成有關收購目標公司全部股本的須予披露交易；
補充及澄清公告；
及
繼續暫停買賣

茲提述夢東方集團有限公司（強制清盤中）（「本公司」）日期為 2025 年 8 月 7 日之公告（「該公告」），內容有關（其中包括）收購事項。除文義另有所指外，本公告所採用之界定詞彙與該公告所界定者具相同涵義。

完成收購事項

清盤人謹此宣布，買賣協議項下之先決條件已達成，且收購事項於 2025 年 9 月 4 日根據買賣協議的條款及條件完成。於完成後，目標公司已成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績、資產及負債將併入本集團的財務報表。

有關收購事項的補充資料

清盤人謹此向本公司股東及潛在投資者提供有關收購事項的補充資料。

估值

估值方式

誠如於該公告中所披露，獨立估值師（「估值師」）採用資產法對目標公司股權的初步估值（「該估值」）金額為 13,719,000 港元。

在進行該估值的過程中，估值師已考慮各項因素，包括但不限於目標公司的業務性質、資產類型、營運專長、持有的資產、承擔的負債及其所屬行業。在選擇估值方法時，已考慮三種普遍獲認可的估值方法，即收益法、市場法及資產法。考慮到：(i) 目標集團一直處於財務困難並正進行債務重組；(ii) 其尚未恢復商業營運及待注入新資金；(iii) 利用歷史數據不足以形成可靠的預測基準；及 (iv) 使用預測會涉及高度不確定的長期預測估計及基本假設，因此收益法被認為不適用於該估值。

另一方面，由於考慮到目標集團的財務資料及經營狀況，相關可作比較的交易及公司並不足以就估值意見形成可靠基準，市場法亦被認為不適用。此外，由於目標集團持有的主要物業權益的建設工程已暫停，考慮到相關情況後，基於最新財務指標的市場法並不合理且不適用。

於資產法下，估值師採用調整淨資產法，對目標公司各項個別資產及負債科目類別單獨進行分析及估值。個別資產（包括有形及無形資產）價值扣除負債（包括已記錄及或有負債）後的價值即為其商業價值。資產法被認為適用於評估尚未成熟但仍在發展階段的新成立公司的價值。考慮到目標公司為一家新成立公司，故估值師採用資產法。於該估值之日期，目標公司的主要資產為物業項目的物業權益。物業的評估價值由其等之公允價值得出，而公允價值乃透過市場法評估，基於（其中包括）物業總建築面積、採用的每平方米人民幣單價及已產生的建築成本等因素得出。

關鍵輸入參數

截至 2025 年 6 月 30 日，即該估值的參考日期（「估值日期」），目標公司的總資產帳面價值約為 109,216,000 港元，其評估價值約為 288,022,000 港元。目標公司總負債的帳面價值約為 261,098,000 港元，其評估價值與帳面價值一致，因此目標公司淨資產的評估價值約為 26,924,000 港元。

以下載列目標集團資產及負債的賬面價值及評估價值的明細：

	賬面價值 (千港元)	評估價值 (千港元)
資產		
開發中物業	109,216	288,022 <i>(附註 1)</i>
總資產	109,216	288,022
負債		
其他應付款項 <i>(附註 2)</i>	222,330	222,330
股東借款 <i>(附註 3)</i>	38,768	38,768
總負債	261,098	261,098
淨資產 / (負債)	(151,883)	26,924
減去非控制性權益	(74,410)	13,205
扣除非控制性權益後的淨資產 / (負債)	(77,472)	13,719

附註：

1. 開發中物業的評估價值由其等之公允價值得出，該公允價值通過市場法評估得出，評估依據包括（但不限於）物業總建築面積、參照當地市場基準價格確定的每平方米人民幣單價，以及已產生的建築成本。該等物業的增值主要源於物業項目土地部分的單價自成本初始入賬日期至估值時點的上漲。根據適用的會計準則，開發中物業按成本入賬，從而導致其賬面價值與評估價值之間存在差異。
2. 其他應付款項包括清盤程序產生的專業費用及訴訟費用、員工薪金及福利、其他應繳中國稅款，以及欠付前供應商/賣方的債務。根據重組計劃，該等其他應付款項預計將自重組計劃獲批准之日起三十（30）個月內償還，並將通過出售物業項目項下物業所得款項進行償付。
3. 截至2025年6月30日，張金兵先生已向目標公司提供的本金金額約人民幣3,500萬元的股東借款為無抵押、無擔保、無息及還款期限為五年。預計該股東借款將通過出售物業項目下物業所得款項償還。
4. 上表所列數字已進行進位調整，因此，總計所示數字可能並非其前各項數字的算術加總。

於本公告日期，廣州泰湖由廣州綠誼持有約 57.8%，而廣州綠誼由目標公司持有約 88.235%，因此目標公司對廣州泰湖的實益資本權益約為 51.0 %。目標公司全部資本權益的評估價值約為 13,719,000 港元，該金額通過從約 26,924,000 港元的淨資產評估價值中扣除約 13,205,000 港元的非控制性權益得出。

假設

在進行該估值時，估值師已採用以下主要假設：

- (i) 為該估值的目的，重組已於估值日期完成；
- (ii) 假設因為相關資產及負債重新估值而產生的遞延稅項資產或負債（如適用）的相應稅務調整為微不足道；
- (iii) 假設目標公司並無任何應歸屬於其而須確認或估值的或有資產及負債，或其他資產負債表外項目；
- (iv) 假設目標公司將成功落實其業務發展所需的全部必要活動，以維持持續經營能力；
- (v) 假設相關協議的訂約方將按照各方協議的條款及共識履行義務，且協議到期時可續期（如適用）；
- (vi) 假設提供予估值師的目標公司財務及營運資料，其編製方式真實且準確反映目標公司於各結賬日的財務狀況；
- (vii) 假設目標公司經營所在市場的趨勢及狀況，不會偏離整體經濟預測；
- (viii) 假設目標公司的主要管理層、合資格人員及技術員工均將留任以支持其持續營運；
- (ix) 假設目標公司的業務策略及其預期營運架構將不會出現重大變動；
- (x) 假設目標公司經營所在地區的利率及匯率不會與現行水平有重大偏離；
- (xi) 假設目標公司已正式取得經營或擬經營所在地的任何地方、省級或國家政府，或私人實體或組織要求的所有相關同意書、營業證書、許可證或其他立法或行政批准，且除非另有說明外，到期時可續期；及

- (xii) 假設目標公司經營或擬經營所在地的政治、法律、經濟或金融環境及稅法將不會出現重大變動，從而對歸屬於目標公司的收入及利潤造成不利影響。

物業項目

誠如於該公告中所披露，於 2024 年 8 月 29 日，綠城田園與目標公司訂立合作協議（「合作協議」），根據合作協議雙方同意成立一家公司（即廣州綠誼），且目標公司向廣州綠誼注資人民幣 8,823,500 元，從而擁有廣州綠誼約 88.235% 的股權。由於廣州綠誼，其為本公司之間接非全資附屬公司，亦為廣州泰湖的控股股東，本公司預期將對物業項目行使多數控制權及戰略管理，包括作出關鍵營運決策、安排項目融資及監督整體開發及銷售流程。另一方面，根據合作協議，綠城田園僅擔任技術顧問，提供房地產開發專業知識，同時保持少數股權投資地位，且不具備對廣州物業項目的任何管理權或控制權。

物業項目開發的資金投入應由廣州綠誼及廣州泰湖的股東按各自持股比例承擔。由於本公司通過目標公司及廣州綠誼最終持有廣州泰湖 51% 的權益，其將相應承擔物業項目任何財務及資本需求的 51%。

物業項目下已售竣工物業的銷售所得款項將由廣州泰湖全額收取，其後將合併至本集團的財務報表。本公司將完全控制該等現金款項。其後向非控制性權益，包括綠城田園（作為廣州綠誼的少數股東）作出的分派，須視乎及取決於廣州泰湖的實際經營業績。與任何第三方之間概無預先設定或保證回報的安排。

物業項目，包括相關物業權益，於所有重要時間點均由廣州泰湖持有。憑藉本集團在中國房地產開發的成熟經驗及物業銷售實績，預期物業項目下的相關建築工程將分包予其他分包商，而目標公司將主要負責管理及監督物業項目的開發進度，以及物業的銷售及預售事宜。完成後，由於供應商已授出延長的信貸期，以及大部分分包商款項及建設相關支出將安排與收取已預售物業的銷售所得款項的時間點緊密配合或於之後支付，因此本公司並無即時重大注資義務。此舉使物業項目能以最少的初始營運資金恢復運作，而初始營運資金將由外部融資支持。

物業項目運營所需的財務及資本需求預期將由已竣工的庫存單位銷售所產生的營運現金流及本集團不時可動用的外部財務資源予以滿足。

以下載列物業項目的預期開發時間表：

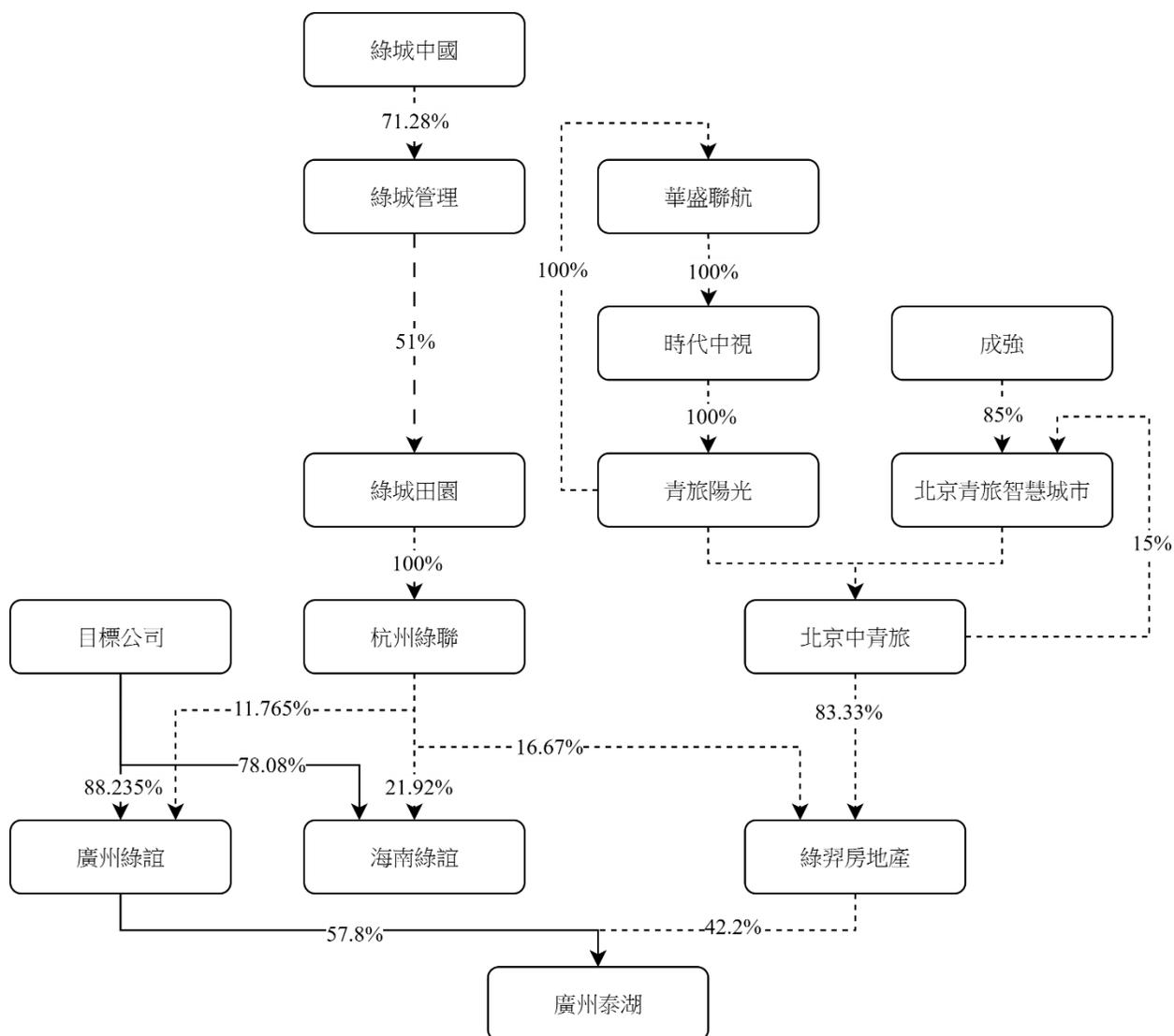
預期時間表	事項
於 2025 年 8 月前後	物業項目復工，包括但不限於場地規劃及提交開發計劃供審批
於 2025 年 10 月前後	開始銷售已竣工庫存單位
於 2025 年 11 月前後	建築工程開始
於 2026 年年中前後	新開發物業開始預售
於 2026 年底前	物業建設完成並滿足初驗條件
於 2027 年第一季度	完成物業項目及交付已竣工單位

在重組前，物業項目一直在分階段開發。截至本公告日期，物業項目已臨近最後階段，預計將於 2027 年第一季度完工。

本集團預計通過分階段方式從物業項目獲得收入：(i) 自 2025 年 10 月起，通過銷售可立即變現的庫存產生近期現金流；(ii) 自 2026 年年中起，通過新開發物業的銷售產生漸進式的預售收入；及 (iii) 可持續收入將源於交付手續完成後長期商業租賃運營的收益。該多元化方式可確保項目整個週期內持續產生收入，同時支持集團在廣州房地產市場的戰略擴張目標。

關於目標集團資訊的澄清

本公司謹此澄清，由於該公告中的無意錯誤，該公告中英文第五頁所披露的目標集團於緊接重組完成後的股權結構應全部替換如下：



附註：

- (i) 虛線代表本集團外實體直接持有的股份權益。
- (ii) 實線代表本公司附屬公司直接持有的股份權益。
- (iii) 長虛綫代表本集團外實體間接持有的股份權益。

截至本公告日期，廣州太湖是一家在中國註冊成立的有限責任公司，其由綠羿（廣州）房地產經營管理有限公司（「綠羿房地產」）持有 42.2%，及由廣州綠誼持有 57.8%，而廣州綠誼則由目標公司持有 88.235%，及由杭州綠聯房地產建設管理有限公司（「杭州綠聯」）持有 11.765%。

綠羿房地產是一家在中國註冊成立的有限責任公司，其由北京中青旅置業有限公司（「北京中青旅」）持有 83.33%，及由杭州綠聯持有 16.67%。北京中青旅的最終實益擁有人包括 (i) 青旅陽光景區管理（北京）有限公司（「青旅陽光」）、時代中視（北京）文化傳播有限公司（「時代中視」）或華盛聯航食品（北京）有限公司（「華盛聯航」）（三者形成循環持股關係，統稱「循環持股集團」）；及 (ii) 北京青旅智慧城市投資有限公司（「北京青旅智慧城市」）。其中，北京青旅智慧城市由成強持有 85%，及由北京中青旅持有 15%。根據最新公開搜尋信息顯示，北京中青旅的實際股權結構未予披露。據清盤人在盡合理查詢後所知、所悉及所信，北京中青旅、循環持股集團各成員及成強均為獨立於本集團且與本集團無關連的第三方。

杭州綠聯是在中國註冊成立的有限責任公司，由綠城田園全資實益擁有，而綠城田園的 51% 股份權益由綠城管理控股有限公司（「綠城管理」，股份代號：9979）間接持有，綠城管理則由綠城中國控股有限公司（「綠城中國」，股份代號：3900）持有 71.28%。

海南綠誼城市建設開發有限公司（「海南綠誼」）是一家在中國註冊成立的有限責任公司，主要從事物業開發及管理。截至本公告日期，海南綠誼為目標公司的直接非全資附屬公司，其由目標公司持有約 78.08% 及由杭州綠聯持有約 21.92%。

海南綠誼於 2024 年 12 月 25 日在中國註冊成立，且 (i) 自成立以來並無開展商業營運；及 (ii) 截至本公告日期並未持有任何重大資產。因此，本公告所披露的目標集團財務資訊保持不變。

除上文披露外，本公告所載的其他資料維持不變，並就所有目的而言將繼續有效。本公告為對該公告內容的補充，應與該公告一併閱讀。

繼續暫停買賣

自 2024 年 3 月 11 日上午 11:56 時起暫停於聯交所買賣之本公司股份維持暫停買賣，並將繼續暫停直至另行通知。

本公司將會於適當情況及時間下發出進一步之公告以保持公眾知情。

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。

代表
夢東方集團有限公司
(強制清盤中)
共同及各別清盤人
馬德民
黃國強
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9月5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日頒令本公司清盤起停止。

本公司的事務、業務和財產由作為本公司代理人並以毋須承擔個人責任之身份出任清盤人管理。