

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的任何損失承擔任何責任。



DREAM EAST
夢東方

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)

關連交易一

- (1)收購夢東方未來世界全部已發行股本；**
- (2)出售天洋蜂巢之92%股權；及**
- (3)有關夢東方未來世界航天主題樂園之租賃協議**

關連交易

董事會欣然宣佈，於2017年10月9日：

- (i) 天洋文化（本公司之間接全資附屬公司）（作為買方）與夢東方文化（周先生最終間接擁有80%權益之公司）（作為賣方）訂立夢東方未來世界收購協議，據此，天洋文化同意收購而夢東方文化同意出售夢東方未來世界之全部股權，代價為人民幣6.0百萬元（相當於約7.0百萬港元）；

- (ii) 三河夢東方（本公司之間接全資附屬公司）（作為賣方）與北京蜂巢（周先生最終間接擁有80%權益之公司）（作為買方）訂立天洋蜂巢出售協議，據此，三河夢東方同意出售而北京蜂巢同意收購天洋蜂巢之92%股權，代價約為人民幣31.1百萬元（相當於約36.5百萬港元）；及
- (iii) 緊隨收購協議訂立後，夢東方未來世界（作為承租方）與天洋房地產（周先生最終間接擁有80%權益之公司）（作為出租方）訂立夢東方未來世界航天主題樂園租賃協議，據此，夢東方未來世界已同意承租而天洋房地產已同意出租該租賃物業。

上市規則之涵義

於本公佈日期，周先生（本公司之主要股東、主席、行政總裁兼執行董事）間接持有夢東方文化、北京蜂巢及天洋房地產各自股權總額之80%。因此，夢東方文化、北京蜂巢及天洋房地產均為上市規則第14A章所界定之本公司關連人士，而(a)訂立夢東方未來世界收購協議及天洋蜂巢出售協議均構成本公司之關連交易；且(b)訂立夢東方未來世界航天主題樂園租賃協議構成本公司之持續關連交易。

由於收購事項及出售事項之全部適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）均低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)(a)條，收購事項及出售事項獲豁免遵守通函（包含獨立財務意見）及股東批准規定，惟須遵守公佈規定。

由於租賃事項之全部適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）均低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)(a)條，租賃事項獲豁免遵守通函（包含獨立財務意見）及股東批准規定，惟須遵守公佈及年度審核規定。

收購事項

夢東方未來世界收購協議

夢東方未來世界收購協議之詳情及主要條款載於下文：

日期：2017年10月9日

訂約方：夢東方文化（作為賣方）
天洋文化（作為買方）

標的事項：夢東方未來世界之全部股權

代價：人民幣6.0百萬元（相當於約7.0百萬元），根據夢東方文化與天洋文化經考慮夢東方未來世界之繳足股本，公平磋商後釐定。

收購事項之代價須於協議日期後30天內由天洋文化以現金形式一次性支付予夢東方文化。

完成：收購事項之完成將於天洋文化向夢東方文化支付收購事項之代價後作實。

有關夢東方未來世界之資料

夢東方未來世界為一間於中國註冊成立之有限責任公司，主要從事營運夢東方未來世界航天主題樂園。夢東方未來世界乃夢東方未來世界航天主題樂園之營運商而非物業擁有人。

夢東方文化於2015年以代價約人民幣2.0百萬元收購夢東方未來世界。根據夢東方未來世界之管理賬目，於2017年6月30日，夢東方未來世界未經審核之負債淨值約為人民幣5.8百萬元。下表載列夢東方未來世界之若干財務資料：

	截至2016年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2015年 12月31日 止年度 人民幣千元
收入	14,843	3,023
除稅前淨（虧損）	(6,189)	(2,421)
除稅後淨（虧損）	(6,188)	(2,420)

有關協議各訂約方之資料

夢東方文化

夢東方文化為一間於中國註冊成立之有限責任公司，並為一間投資控股公司。於本公佈日期，夢東方文化由周先生間接持有80%權益。因此，夢東方文化並非獨立於本公司之第三方。

天洋文化

天洋文化為一間於中國註冊成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司，其主要於中國天津從事提供物業開發及租賃服務業務。

進行收購事項之理由及裨益

董事會一直積極探索其他業務機遇，致力擴大及鞏固本集團現有業務並拓展蘊藏龐大增長潛力之新市場。鑒於中國政府促進旅遊業可持續發展之各項有利政策及激勵措施，本集團擬於中國發展「文化旅遊」，以把握中國旅遊業之增長機遇。董事預期，本集團發展文化旅遊業務將可擴充業務組合、增加收入來源，並有可能提升其財務表現。

董事相信，收購事項將有利於本集團文化旅遊業務之發展，理由如下：

- (i) 就董事深知及確信，夢東方未來世界航天主題樂園是中國首家及全球第二家採用「航天」項目為主題之室內主題樂園；
- (ii) 夢東方未來世界航天主題樂園被中國文化部評選列入2015年中國文化產業重點項目手冊之文化產業重點項目之一，因此獲得中國政府及其他地方機關及機構之各類支援（例如資金、技術支援及專業諮詢）；
- (iii) 夢東方未來世界航天主題樂園於過去兩年已發展成為一流旅遊項目，並被中國國家旅遊局評選為2017年全國優選旅遊項目名錄之優選旅遊項目之一；及
- (iv) 收購事項使本集團能夠(a)透過經營設施完善之知名文化旅遊項目（即夢東方未來世界航天主題樂園）並收取門票費用，啟動文化旅遊業務並擴闊收入流；(b)利用夢東方未來世界之行業經驗及專業知識，促進夢東方未來世界航天主題樂園之開發、營運及維護；及(c)透過減少主題樂園及／或文化旅遊項目規劃、發展及營運之內部資源之使用，提升本集團經營效率。

董事亦相信，夢東方未來世界航天主題樂園是本集團具備營運文化旅遊項目之雄厚實力與經驗之印證，憑藉該主題樂園之營運經驗與成功，本集團將可透過自身發展或與其他知名機構合作，促進文化旅遊業蓬勃發展。

董事（周先生除外，但包括獨立非執行董事）認為，夢東方未來世界收購協議之條款及其項下擬進行之交易（包括代價）乃按一般商業條款或更優條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益，並於本集團之一般及日常業務過程中進行。

出售事項

天洋蜂巢出售協議

天洋蜂巢出售協議之詳情及主要條款載於下文：

日期：2017年10月9日

訂約方：三河夢東方（作為賣方）
北京蜂巢（作為買方）

標的事項：天洋蜂巢之92%股權

代價：約人民幣31.1百萬元（相當於約36.5百萬港元），根據三河夢東方與北京蜂巢根據天洋蜂巢於2017年6月30日之資產淨值公平磋商後釐定。

出售事項之代價須於協議日期後30天內由北京蜂巢一次性支付。

完成：出售事項之完成將於北京蜂巢向三河夢東方支付出售事項之代價後作實。

有關天洋蜂巢之資料

天洋蜂巢為一間於中國註冊成立之有限責任公司。天洋蜂巢之主營業務活動為營運「超級蜂巢」全球創新創業孵化平台，主要專注為海外創業公司進軍中國市場提供有關法律、稅務、營銷等之短期創新課程，以收取服務費。

根據天洋蜂巢之管理賬目，於2017年6月30日，天洋蜂巢未經審核之資產淨值約為人民幣33.8百萬元。下表載列天洋蜂巢之若干財務資料：

	截至2016年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2015年 12月31日 止年度 人民幣千元
收入	22,177	519
除稅前淨溢利／（虧損）	6,449	(81)
除稅後淨溢利／（虧損）	4,819	(61)

有關協議各訂約方之資料

三河夢東方

三河夢東方為一間於中國註冊成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其為一間投資控股公司。

北京蜂巢

北京蜂巢為一間於中國註冊成立之有限責任公司，並為一間投資控股公司。於本公佈日期，北京蜂巢由周先生間接持有80%權益。因此，北京蜂巢並非獨立於本公司之第三方。

財務影響及所得款項用途

於出售事項完成後，天洋蜂巢將不再為本公司之附屬公司，且天洋蜂巢之財務業績將不再與本公司財務業績綜合入賬。

由於出售代價乃根據天洋蜂巢之資產淨值釐定，故本集團不會就出售事項錄得任何收益或虧損（有待審核確認）。本集團收取之出售事項所得款項淨額將約為人民幣31.1百萬元，其將用作一般營運資金。

進行出售事項之理由及裨益

董事相信，出售事項有利於本集團發展，理由如下：

- (i) 由於天洋蜂巢主要專注為創業公司提供孵化及週邊服務，且該等創業公司一般仍處於建立及發展之非常初步的階段，並無或極少盈利，故營運超級蜂巢孵化平台未必能於短期內為本集團帶來豐厚收入及／或溢利；

- (ii) 營運孵化平台於管理與人力資源、研究與開發以及物業、廠房及設備方面需要大量投資及支出。特別是，根據天洋蜂巢之最新經審核財務報表：
- (a) 截至2016年12月31日止年度（與截至2015年12月31日止年度相比之下），天洋蜂巢錄得管理開支增幅約642.6%，研究與開發成本亦由0元大幅增至約人民幣3.4百萬元，均對天洋蜂巢之盈利能力產生巨大壓力；
 - (b) 截至2016年12月31日止年度，天洋蜂巢錄得經營現金流出淨額約人民幣13.5百萬元，而截至2015年12月31日止年度為經營現金流入淨額約人民幣3.2百萬元；及
 - (c) 截至2016年12月31日止年度，天洋蜂巢亦錄得投資活動現金流出淨額增加，連同上文(b)項所述者，對本集團現金流狀況產生巨大壓力；
- (iii) 由於中國乃至全球孵化行業競爭激烈，董事預期透過天洋蜂巢持續營運超級蜂巢平台未必能在不久將來為本集團實現豐厚利潤，亦未必能為股東創造良好價值或符合彼等期望；及
- (iv) 建議出售事項會精簡本集團之業務營運，令本集團可將注意力及資源專注於經營現有主營業務（即物業開發及租賃業務）以及預計將於近期發展之文化旅遊業業務。

董事（周先生除外，但包括獨立非執行董事）認為，天洋蜂巢出售協議之條款及其項下擬進行之交易（包括代價）乃按一般商業條款或更優條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益，並非於本集團之一般及日常業務過程中進行。

租賃事項

夢東方未來世界航天主題樂園租賃協議

夢東方未來世界航天主題樂園租賃協議之詳情及主要條款載於下文：

- 日期：2017年10月9日
- 訂約方：天洋房地產（作為出租方）
夢東方未來世界（作為承租方）
- 年期：2017年10月9日至2019年12月31日
- 租賃物業：該租賃物業，即中國河北省三河市之一項物業
- 面積：約16,000平方米
- 租金：
- (i) 人民幣0.5百萬元（相當於約0.6百萬港元）與夢東方未來世界航天主題樂園10%收入之較高者，惟2017年10月9日至2017年12月31日期間之上限為人民幣0.5百萬元（相當於約0.6百萬港元），其中(a)人民幣0.5百萬元須於2017年12月31日前支付；及(b)餘額須於2018年1月31日前支付；
 - (ii) 人民幣2.0百萬元（相當於約2.3百萬港元）與夢東方未來世界航天主題樂園10%收入之較高者，惟截至2018年12月31日止年度之上限為人民幣3.0百萬元（相當於約3.5百萬港元），其中(a)人民幣2.0百萬元須於2018年12月31日前支付；及(b)餘額須於2019年1月31日前支付；及

(iii) 人民幣2.0百萬元（相當於約2.3百萬港元）與夢東方未來世界航天主題樂園10%收入之較高者，惟截至2019年12月31日止年度之上限為人民幣5.0百萬元（相當於約5.9百萬港元），其中(a)人民幣2.0百萬元須於2019年12月31日前支付；及(b)餘額須於2020年1月31日前支付。

租金乃經天洋房地產與本集團公平磋商後釐定。

終止： 夢東方未來世界航天主題樂園租賃協議可於以下情況下予以終止：

(a) 於以下情況發生時自動終止：

(i) 租賃物業之土地使用權依法撤銷；

(ii) 租賃物業因公共利益或城市發展而遭依法徵用或拆遷；或

(iii) 不可抗力事件，

於上述情況下，概無訂約方須就夢東方未來世界航天主題樂園租賃協議之終止承擔任何責任；或

(b) 於夢東方未來世界未能於相關到期日後30天內支付租金之情況下，由天洋房地產予以終止。

續約選擇權： 夢東方未來世界擁有夢東方未來世界航天主題樂園租賃協議之續約優先權，該續約優先權須於夢東方未來世界航天主題樂園租賃協議之期限完結前至少3個月行使

年度上限

夢東方未來世界航天主題樂園租賃協議截至2019年12月31日止3個財政年度各年之年度上限分別為人民幣0.5百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣5.0百萬元。該等年度上限乃根據夢東方未來世界航天主題樂園租賃協議項下應付租金之最高金額釐定。

有關該租賃物業之資料

該租賃物業由夢東方未來世界用於營運夢東方未來世界航天主題樂園。

有關協議各訂約方之資料

天洋房地產

天洋房地產為一間於中國註冊成立之有限責任公司，主要於中國從事物業開發業務。於本公佈日期，天洋房地產由周先生間接持有80%權益。因此，天洋房地產並非獨立於本公司之第三方。

夢東方未來世界

更多詳情請參閱本公佈「收購事項－有關夢東方未來世界之資料」一段。

進行租賃事項之理由及裨益

由於夢東方未來世界僅是夢東方未來世界航天主題樂園之營運商而非物業（即該租賃物業）擁有人，故董事相信，租賃事項對本集團於收購事項完成後確保及維持夢東方未來世界航天主題樂園穩定以及順暢運作而言至關重要，基於本公佈「收購事項－進行收購事項之理由及裨益」一段所述理由及裨益，將有助本集團發展文化旅遊業務。

董事（周先生除外，但包括獨立非執行董事）認為，夢東方未來世界航天主題樂園租賃協議之條款及其項下擬進行之交易（包括租金）乃按一般商業條款或更優條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益，並於本集團之一般及日常業務過程中進行。

有關本集團之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之投資控股有限公司，並於聯交所主板上市。本集團之主要業務包括文化旅遊、地產開發及租賃及其他業務。

上市規則之涵義

於本公佈日期，周先生（本公司之主要股東、主席、行政總裁兼執行董事）間接持有夢東方文化、北京蜂巢及天洋房地產各自股權總額之80%。因此，夢東方文化、北京蜂巢及天洋房地產均為上市規則第14A章所界定之本公司關連人士，而(a)訂立夢東方未來世界收購協議及天洋蜂巢出售協議均構成本公司之關連交易；且(b)訂立夢東方未來世界航天主題樂園租賃協議構成本公司之持續關連交易。

由於收購事項及出售事項之全部適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）均低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)(a)條，收購事項及出售事項獲豁免遵守通函（包含獨立財務意見）及股東批准規定，惟須遵守公佈規定。

由於租賃事項之全部適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）均低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)(a)條，租賃事項獲豁免遵守通函（包含獨立財務意見）及股東批准規定，惟須遵守公佈及年度審核規定。

董事利益及放棄投票

由於夢東方文化、北京蜂巢及天洋房地產各自均由執行董事周先生間接擁有80%權益，故周先生被視為於收購事項、出售事項及租賃事項中各自擁有重大權益，並已就批准收購事項、出售事項及租賃事項之各項董事會決議案放棄投票。

除周先生外，概無董事於收購事項、出售事項及租賃事項中擁有重大權益。

釋義

於本公佈，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	天洋文化向夢東方文化收購夢東方未來世界全部股權
「北京蜂巢」	指	北京蜂巢科創有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，由周先生間接擁有80%權益
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	夢東方集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：593）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	三河夢東方向北京蜂巢出售天洋蜂巢之92%股權
「夢東方文化」	指	夢東方文化投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，由周先生間接擁有80%權益
「夢東方未來世界」	指	夢東方未來世界（三河）娛樂有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司
「夢東方未來世界收購協議」	指	夢東方文化與天洋文化於2017年10月9日所訂立關於收購事項之股權轉讓協議
「夢東方未來世界航天主題樂園」	指	夢東方未來世界航天主題樂園，由夢東方未來世界所營運位於該租賃物業之室內航天主題樂園
「夢東方未來世界航天主題樂園租賃協議」	指	天洋房地產與夢東方未來世界於2017年10月9日所訂立關於租賃事項之租賃協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「該租賃物業」	指	位於中國河北省三河市燕郊開發區南城大街中段局部路北側及南縱二路西側之天洋城4代商業之太空之窗
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「周先生」	指	周政先生，本公司之主要股東（定義見上市規則）、主席、行政總裁兼執行董事
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國之法定貨幣人民幣
「三河夢東方」	指	夢東方（三河）娛樂有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司之普通股
「天洋蜂巢」	指	北京天洋蜂巢科技有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司
「天洋蜂巢出售協議」	指	三河夢東方與北京蜂巢於2017年10月9日所訂立關於出售事項之股權轉讓協議
「天洋文化」	指	天洋文化發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司

「天洋房地產」	指	三河天洋城房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，由周先生間接擁有80%權益
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃事項」	指	夢東方未來世界向天洋房地產承租該租賃物業
「%」	指	百分比

承董事會命
夢東方集團有限公司
 主席、行政總裁兼執行董事
周政

香港，2017年10月9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）、楊蕾先生及陳德光先生，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。

就本公佈而言，人民幣兌港元乃按人民幣1.00元=1.1739港元之匯率換算，反之亦然。該匯率在適當情況下使用，僅供參考，並不代表任何金額已經、可能已經或將會按該匯率或任何其他匯率兌換。