

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)

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之 補充公佈

吾等提述夢東方集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)截至2020年12月31日止年度的年度報告(「**2020年年報**」)。除另有界定者外，本公佈所用詞彙與2020年年報所界定者具有相同涵義。

於2020年年報中，本公司核數師(「核數師」)就本公司截至2020年12月31日止年度之綜合財務報表有關持續經營之重大不確定因素表示不發表意見(「**不發表意見**」)。於2020年12月31日，本集團的流動負債淨額為2,249百萬港元。其亦自2019年起產生虧損，並於截至2020年12月31日止年度錄得虧損1,802百萬港元。此外，法律糾紛、貸款及債券產生的任何進一步責任可能對本集團的流動資金狀況造成重大不利影響。

根據企業管治守則第C.1.1條守則條文，管理層已經向董事會提供該等說明及資料，使董事會可就有待其批准之財務及其他資料作出非正式評估。董事確認，在作出一切合理諮詢後就其所悉、所知及所信，彼等並不知悉可能對本公司持續經營能力引起重大揣測的事件或條件存在重大不確定性。

管理層對不發表意見之立場及評估

於按持續經營基準編製本公司截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表時，管理層於達致其立場時已考慮以下因素：

1. 流動負債淨額

本集團於2020年12月31日的流動負債淨額如下：

百萬港元 註釋

流動負債

待售發展中物業	3,919	
待售已竣工物業	301	
應收關聯公司款項	352	(a)
銀行結餘及現金	11	
其他流動資產	279	
	<u>4,862</u>	

流動負債

貿易及其他應付款項以及應計費用	1,079	(b)
合約負債	353	(b)
應付關聯公司款項	1,158	(a)
銀行及其他借款 — 一年內	3,771	(c)
應付一家合營企業款項	106	
可換股債券及債券	567	(d)
其他流動負債	77	
	<u>7,111</u>	

流動負債淨額

(2,249)

- (a) 關聯公司之控股股東天洋控股集團有限公司將不會要求償還本集團應付關聯公司款項(扣除應收款項)，直至本集團之財務狀況可如此行事為止。
- (b) 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5月31日公佈2020年經審核全年業績前，本集團已落實一份不具法律約束力之框架協議(「**框架協議**」)，以向一名獨立第三方出售夢東方·夢幻嘉善之51%股權。框架協議於2021年6月3日簽訂。於成功出售后，

本集團將擁有額外現金流量以重新啟動上述項目及結算貿易及其他應付款項。本集團的流動資金狀況將得到改善。

- (c) 於2020年12月31日，本集團須於一年內償還的銀行及其他借款為3,771百萬港元，主要為山東資管及北京銀行分別提供的商業貸款3,236百萬港元及318百萬港元。

本集團正就債務重組與山東資管積極磋商。考慮到抵押予山東資管的投資物業、待售發展中物業及持作出售已竣工物業的估值合共為5,495百萬港元，經參考獨立合資格專業估值師進行的估值，管理層認為本集團將有足夠資源履行其對山東資管的財務責任。

本集團正與北京銀行落實民事調解協議（「**民事調解協議**」），貸款利率將由每年6.175%降至4%，還款時間表將予修訂以延長還款期。

- (d) 於2020年12月31日，可換股債券及應付債券為567百萬港元，其中100百萬港元於2020年12月31日到期，而餘額467百萬港元將於2021年6月30日到期。本公司正與可換股債券持有人及債券持有人磋商延長尚未償還可換股債券及應付債券以及修訂還款時間表。
- (e) 管理層正審閱衡陽夢東方旅遊度假區預售之市場策略及售價。預售將於2021年第四季度重新啟動，此將改善本集團的流動資金狀況。

2. 年內虧損

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，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。

管理層認為，本集團截至2021年12月31日止年度的財務表現將有所改善，原因為：

- (a) 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；

- (b) 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；
- (c) 本集團正採取積極措施控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及控制資本開支；
- (d) 成功出售上文第1(b)節所述本集團若干項目後，行政成本將進一步減少。

3. 法律糾紛產生的進一步責任

誠如上文所述，本集團正積極與建築承建商及銀行磋商修訂還款時間表及債務重組，董事預期與建築承建商及銀行的法律糾紛將不會產生進一步重大負債。

本公司董事已作出適當查詢並進行充分工作以評估不發表意見。然而，於審核過程中，核數師未獲提供充足資料，包括但不限於就出售本集團於夢東方·夢幻嘉善之股權而簽立的買賣協議、與北京銀行簽立的民事調解協議、與山東資管、可換股債券持有人、債券持有人及建築承建商就修訂還款時間表及債務重組等訂立的補充協議。因此，核數師無法取得充分及適當的審核憑證，以緩解彼等對本集團持續經營能力的關注。董事同意核數師於截至2020年12月31日止年度之獨立核數師報告中發出不發表意見。

審核委員會對不發表意見之意見

本公司審核委員會已分別於2021年3月29日、2021年5月3日及2021年5月31日舉行會議，以查詢管理層按持續經營基準編製綜合財務報表的基準，並與核數師討論以了解核數師發出不發表意見的理由。董事注意到，審核委員會與董事會並無意見分歧。

應對不發表意見之建議行動計劃及實施時間表

本公司應對不發表意見之行動計劃如下：

時間表

與北京銀行簽立的民事調解協議	2021年6月
與建銀國際簽立的補充協議	2021年8月
出售夢東方•夢幻嘉善51%股權	2021年第三季
衡陽夢東方旅遊度假區重新啟動預售	2021年第四季度
與山東資管訂立的補充協議	2021年12月

移除不發表意見

視乎上述行動計劃的成功及有利結果，本公司預期有關本公司截至2021年12月31日止年度財務報表的核數師報告將移除不發表意見。核數師關注本集團於各報告日期的「流動負債淨額」狀況。當本集團能夠以具體計劃改善其流動資金狀況，達至令人滿意的水平時，核數師將考慮於即將進行的審核中移除不發表意見。

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。