

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，並明確表示概不就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。

**TAYANG 大洋**  
**TA YANG GROUP HOLDINGS LIMITED**  
**大洋集團控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：1991)

**主要交易**  
**出售該等物業**

**出售事項**

董事會謹此宣佈，於二零二一年九月十日聯交所交易時段後，賣方、買方及擔保人訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買該等物業，代價為現金人民幣115,000,000元(相當於約138,000,000港元)。

**上市規則項下的涵義**

由於出售事項按上市規則第14.07條計算的其中一項適用百分比率超過25%但所有適用比率均低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項主要交易，須遵守公告及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知及盡悉，概無股東於出售事項中擁有任何重大權益。因此，倘若本公司就批准出售事項召開股東大會，概無股東須於會上放棄投票。於本公告日期，本公司已就出售事項取得控股股東Lyton Maison Limited(持有796,875,490股附投票權股份，相當於本公告日期已發行1,306,767,000股附投票權股份約60.98%)的書面批准。根據上市規則第14.44條，可接受以Lyton Maison Limited的書面批准，代替就批准出售事項舉行股東大會。

## 一般事項

一份載有(其中包括)(i)該協議的詳情；(ii)有關該等物業的估值報告；及(iii)上市規則規定須予披露的其他資料的通函將在切實可行情況下盡快寄發予股東。根據上市規則第14.41條，由於該協議及出售事項已根據上市規則第14.44條以書面批准方式獲得批准，本公司須於本公告刊發後15個營業日內(即二零二一年十月五日或之前)向股東寄發一份載有(其中包括)該協議進一步詳情的通函。由於根據上市規則編製將載入通函的有關財務及其他資料需較長時間，本公司可能無法於該期間內寄發通函，在此情況下，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並於適當時候另行公告預期寄發通函的日期。

## 出售事項

董事會謹此宣佈，於二零二一年九月十日聯交所交易時段後，賣方、買方及擔保人訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買該等物業，代價為現金人民幣115,000,000元(相當於約138,000,000港元)。

## 該協議

下文載列該協議的主要條款：

日期：                  二零二一年九月十日

訂約方：              賣方(作為賣方)；  
                          買方(作為買方)；及

                          擔保人(作為保證買方履行該協議項下付款責任的擔保人)。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、擔保人及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 擬出售該等物業

根據該協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買該等物業。詳情請參閱本公告「有關該等物業的資料」一節。

## 代價及支付條款

根據該協議，該等物業的代價為人民幣115,000,000元（相當於約138,000,000港元）。賣方及買方須各自承擔出售事項產生的稅項。

買方須分期支付代價：

- (i) 自該協議生效日期起計5個營業日內以現金支付人民幣70,000,000元（「首期款項」）；
- (ii) 於該等物業改以買方名義登記後2個月內以現金支付人民幣20,000,000元；
- (iii) 於完成後2個月內以現金支付人民幣24,000,000元。於此期間內，賣方須就出售事項及轉讓現有租賃的過渡及移交事宜與買方合作；
- (iv) 於賣方終止租賃協議時支付人民幣1,000,000元，詳情載於本公告「租賃安排」一節。

訂約方同意首期款項將存入一個由賣方與買方共同控制的託管賬戶。於(i)賣方完成解除該等物業的按揭；及(ii)賣方已清繳本身就出售事項所須負責部分的稅項並取得相關稅項收據後，首期款項將向賣方發放。

擔保人同意保證買方支付代價。

代價乃由訂約方經考慮（包括但不限於）估值師編製的初步估值後公平磋商釐定。該初步估值以市場基準為依據，顯示該等物業於二零二一年八月三十一日的市值為約人民幣104,000,000元（相當於約125,000,000港元）。此外，賣方已考慮(i)代價較該等物業於二零二一年六月三十日的賬面值約97,700,000港元有溢價約41.2%；及(ii)出售事項符合本集團致力控制成本及發揮資源效益的策略。基於上文所述，董事認為代價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 先決條件

出售事項須待(i)訂約方正式簽訂該協議；及(ii)賣方的唯一股東已批准出售事項，方告完成。

## 完成

於買方支付首期款項後15日內，賣方須竭盡所能協助買方辦妥以買方名義登記該等物業。

於該等物業改以買方名義登記後，訂約方須於15日內安排移交一切有關該等物業的文件(包括但不限於相關土地證、核對清單、建設細節及租賃協議)並簽署相關移交文件。完成將於簽署移交文件當日落實。

## 租賃安排

由於賣方於過渡期內須在該等物業營運以繼續處理生產訂單及安排員工調遷，訂約方同意按短期基準訂立租賃協議。於該過渡期內，賣方將安排終止涉及該等物業的生產活動，以及調遷或辭退賣方所委任負責管理及維持營運該等物業內生產設施的職員。

於本公告日期，買方及賣方同意最初兩個月為免租期及賣方有權在給予兩個月通知後終止租賃協議。至於租賃協議的其餘商業條款，賣方及買方仍在磋商租賃協議的詳細條款及條件。

## 有關訂約方的資料

賣方為一家於中國註冊成立的公司，主要從事產銷矽膠輸入裝置。賣方為本公司的間接全資附屬公司。

買方為一家於中國註冊成立的公司，主要從事非住宅物業租賃及管理。根據本公司所得資料，買方由擔保人全資擁有。

擔保人為一家於中國註冊成立的公司，主要從事城市基建及配套設施的開發、建設、維護及管理。擔保人由湖州市人民政府國有資產監督管理委員會(「湖州國資委」)最終控制。

本集團主要從事設計及生產矽膠輸入裝置，以及提供健康護理及酒店服務。

## 有關該等物業的資料

該等物業主要包括土地面積約66,679平方米的地塊及建築面積共約71,042平方米的工業樓群。地塊及物業建有工業樓宇及構築物(如道路、藩籬及渠道等)、電力設備及綠化區。該等物業位於中國浙江省湖州市成業路389號，劃作工業用途。於本公告日期，該等物業由賣方擁有，並合法登記於賣方名下。

於本公告日期，賣方主要將該等物業用於生產矽膠輸入裝置及將該等物業若干部分出租以為本集團帶來租金收入。截至二零二零年十二月三十一日止年度，在該等物業內加工的訂單的銷售額約為37,900,000港元，相當於本集團的總銷售額約10.7%。於出售事項完成後，賣方將終止涉及該等物業的生產工序，而日後接獲的訂單將在本集團其他生產設施處理。賣方亦會將該等物業附帶的現有租賃協議轉讓予買方。於辦妥以買方名義登記該等物業後，根據該等租賃協議收取租金收入的權利將轉歸買方。

據本集團於二零二一年六月三十日的未經審核管理賬目顯示，該等物業的賬面值為約97,700,000港元。截至二零一九年十二月三十一日止十七個月及截至二零二零年十二月三十一日止年度，該等物業所得租金收入總額分別為約5,200,000港元及約13,200,000港元。截至二零一九年十二月三十一日止十七個月及截至二零二零年十二月三十一日止年度，該等物業所得租金收入淨額分別為約4,400,000港元及約10,600,000港元。

據估值師編製的初步估值所載，該等物業於二零二一年八月三十一日的公平值為約人民幣104,000,000元(相當於約125,000,000港元)。

於本公告日期，該等物業部分按予中國一家商業銀行作為一筆金額約人民幣48,000,000元(相當於約57,600,000港元)的借貸的擔保。於本公告日期，該筆借貸的結欠金額為約人民幣28,600,000元(相當於約34,300,000港元)。賣方同意於買方支付首期款項後10日內安排解除有關按揭。

## 進行出售事項的理由及裨益

誠如本公司的二零二零年年報所披露，本集團一直就旗下矽膠產品產銷業務嚴格控制成本及提升生產效率。

本集團於二零一零年前購入該等物業，計劃在中國浙江省設立本集團的生產中心。初步計劃為探討矽膠產品的重資產業務模式及分散本集團的業務組合。據過往資料顯示，涉及該等物業的生產表現較本公司預期遜色。具體而言，該等物業並未全面發揮應有產能。鑑於該等物業帶來的收入可能不足以抵償維護及營運成本，本集團一直考慮變現該等物業價值的選項。在種種可供選擇的方案中，出售事項乃具吸引力的機遇，因(i)代價較該等物業的賬面值有溢價約41.2%；(ii)出售事項可透過一宗出售交易變現該等物業的公平值收益；(iii)據本公司所得資料顯示，買方及擔保人均為獲湖州國資委支持的可靠對手方；及(iv)買方已同意租賃安排，以讓賣方順利終止生產活動及安排調遷員工，大大減輕本集團的終止成本及營運中斷程度。

於出售事項完成後，本集團可更有效地將資源調撥至能提供更多溢利及可持續發展的生產基地(如設於廣東省東莞的核心生產線)。出售事項乃難得的整頓機會，可供本集團優化其矽膠產品產銷業務。透過終止表現欠佳的生產線，本集團得以改善盈利能力及為股東創造更大回報。

基於上文所述，董事認為該協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### 出售事項的財務影響及所得款項用途

根據本集團於二零二一年六月三十日的未經審核管理賬目，該等物業的賬面值為約97,700,000港元。估計本集團將從出售事項中實現未經審核收益約27,500,000港元。出售事項將予產生的該估計收益已計及有關出售事項的潛在稅務影響。本集團將就出售事項所錄得收益的確實金額須待本公司核數師審閱及最終審核方可作實。

出售事項所得款項淨額(已扣除有關出售事項的專業費用及潛在稅務影響)估計約為124,600,000港元。本公司擬將所得款項淨額用作其矽膠產品產銷業務的額外營運資金，償還本集團的現有負債，及／或就不時出現的其他合適機遇提供所需資金。

### 上市規則項下的涵義

由於出售事項按上市規則第14.07條計算的其中一項適用百分比率超過25%但所有適用比率均低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項主要交易，須遵守公告及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知及盡悉，概無股東於出售事項中擁有任何重大權益。因此，倘若本公司就批准出售事項召開股東大會，概無股東須於會上放棄投票。於本公告日期，本公司已就出售事項取得控股股東Lyton Maison Limited (持有796,875,490股附投票權股份，相當於本公告日期已發行1,306,767,000股附投票權股份約60.98%)的書面批准。根據上市規則第14.44條，可接受以Lyton Maison Limited的書面批准，代替就批准出售事項舉行股東大會。

## 一般事項

一份載有(其中包括)(i)該協議的詳情；(ii)有關該等物業的估值報告；及(iii)上市規則規定須予披露的其他資料的通函將在切實可行情況下盡快寄發予股東。

根據上市規則第14.41(a)條，由於該協議及出售事項已根據上市規則第14.44條以書面批准方式獲得批准，本公司須於本公告刊發後15個營業日內(即二零二一年十月五日或之前)向股東寄發一份載有(其中包括)該協議進一步詳情的通函。由於根據上市規則編製將載入通函的有關財務及其他資料需較長時間，本公司可能無法於該期間內寄發通函，在此情況下，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並於適當時候另行公告預期寄發通函的日期。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

「該協議」	指	賣方、買方及擔保人就買賣該等物業所訂立日期為二零二一年九月十日的買賣協議
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	中國境內持牌銀行於正常辦公時間內開門營業的日子
「本公司」	指	大洋集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「代價」	指	買方應付賣方的總代價人民幣115,000,000元(相當於約138,000,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議將該等物業出售予買方
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	浙江湖州環太湖集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士(定義見上市規則)概無關連的獨立第三方
「租賃協議」	指	賣方(作為承租人)與買方(作為出租人)將就於完成後租賃該等物業所訂立的短期租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	包括位於中國浙江省湖州市成業路389號土地面積約66,679平方米的地塊及建築面積共約71,042平方米的工業樓群
「買方」	指	湖州經開物業管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「賣方」	指	湖州大洋電子科技有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股

「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值師」	指	獨立估值師中源評估有限公司
「%」	指	百分比

代表董事會  
大洋集團控股有限公司  
主席  
施琦

成都，二零二一年九月十日

於本公告日期，董事會由四名執行董事：施琦女士、劉文剛先生、高峰先生及程宏先生；兩名非執行董事：韓磊先生及陳俊匡先生；以及三名獨立非執行董事：林兵先生、胡江兵先生及王麗娜女士組成。