

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動存有任何疑問，應諮詢股票經紀、持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的大洋集團控股有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函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。

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

董事會函件載於本通函第4頁至第10頁。

二零二一年十一月五日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 物業估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1

## 釋 義

除文義另有所指外，本通函所用詞彙具有下文賦予之涵義：

「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
「首期款項」	指	買方支付人民幣70,000,000元代價的首期款項
「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
「湖州國資委」	指	湖州市人民政府國有資產監督管理委員會
「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

## 釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二一年十一月三日，即本通函寄發前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「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號總面積約66,679平方米的地塊及建築面積共約71,042平方米的樓宇
「買方」	指	湖州經開物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂或補充)
「賣方」	指	湖州大洋電子科技有限公司，一家於中國成立的有限公司，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
「該估值」	指	估值師編製對該等物業於二零二一年八月三十一日的估值
「估值師」	指	獨立估值師中源評估有限公司
「%」	指	百分比

## 釋 義

僅供本通函說明之用，除另有所指外，人民幣乃按照人民幣1.00元兌1.2港元之匯率兌換成港元。

本通函之中英版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

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)

執行董事：

施琦女士(主席)  
劉文剛先生(行政總裁)  
高峰先生  
程宏先生

註冊辦事處：

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681 GT  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

非執行董事：

韓磊先生  
陳俊匡先生

香港主要營業地點：

香港中環  
砵甸乍街45號  
H Code 22層全層

獨立非執行董事：

林兵先生  
胡江兵先生  
王麗娜女士

敬啟者：

主要交易  
出售該等物業

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年九月十日之公告，內容有關出售事項。於二零二一年九月十日，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)。

於二零二一年九月十日，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，相當於截至該協議日期及截至最後實際可行日期已發行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。

## 董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關該協議的更多詳情；(ii)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。

### 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；

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。詳情請參閱本通函「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首期款項人民幣70,000,000元；
- (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，詳情載於本通函「租賃安排」一節。

## 董事會函件

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。

於最後實際可行日期，首期款項已向賣方發放。

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)該等物業的現行市值(經參照於二零二一年八月三十一日的該估值)後公平磋商釐定。該估值以市場基準為依據，該等物業於二零二一年八月三十一日的估值為約人民幣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。

於最後實際可行日期，條件(i)及(ii)已獲達成。

### 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完成後，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。

於最後實際可行日期，該等物業已改以買方名義登記，訂約方已安排出售事項及轉讓現有租賃的過渡及移交事宜。因此，完成於二零二一年九月二十六日落實。



### 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員工。根據賣方管理層進行的初步評估，預期終止生產及調遷或辭退員工將於二零二二年八月三十一日前完成。

於最後實際可行日期，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。於該協議日期，該等物業由賣方擁有，並合法登記於賣方名下。

## 董事會函件

於該協議日期，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。

據該估值所載，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）。

於該協議日期，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。於該協議日期，該筆借貸的結欠金額為約人民幣29,100,000元（相當於約34,900,000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。

於最後實際可行日期，賣方已安排解除該按揭，賣方已向有關商業銀行悉數償還上述借貸。

### 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

## 董事會函件

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，為本集團大大減輕終止成本及將營運中斷程度降至最低。

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29,300,000港元，其按(i)代價；(ii)該等物業賬面值；及(iii)有關出售該等物業的估計交易成本計算得出。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。

假設出售事項已於二零二一年六月三十日完成，本集團總資產將增加約29,300,000港元，相當於出售事項淨收益。另一方面，出售事項單獨不會對本集團總負債造成任何影響。完成以買方名義登記該等物業後，該等物業將不再為本集團產生租金收入，而該等租金收入現時入賬為本集團的其他收入。除出售事項的一次性收益外，預計出售事項將降低本集團的總盈利。

出售事項所得款項淨額(經扣除有關出售事項的專業費用及潛在應付稅項)估計約為126,500,000港元。本公司擬將所得款項淨額作以下用途：(i)約24,000,000港元用作償還本集團的現有負債；及(ii)約102,500,000港元用作本集團的一般營運資金(不多於75,000,000港元將用作向矽膠業務供應商付款，而不多於25,000,000港元則將用作支付員工成本及租金開支)及／或就不時出現的其他合適機遇提供所需資金。該等機遇可包括但不限於擴大矽膠輸入裝置的產品目錄，或進行橫向整合矽膠產品業務。本公司將適時按照上市規則的規定刊發公告。

## 董事會函件

### 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。於二零二一年九月十日，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，相當於最後實際可行日期已發行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。

### 其他資料

閣下亦請垂注本通函各附錄所載的其他資料。

### 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議的條款屬公平合理，出售事項符合本公司及股東的整體利益。儘管本公司不會就批准出售事項而召開股東大會，但倘本公司召開有關股東大會，董事會將建議股東投票贊成批准出售事項的決議案。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
大洋集團控股有限公司  
主席  
施琦  
謹啟

二零二一年十一月五日

## 1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一八年七月三十一日止財政年度、截至二零一九年十二月三十一日止十七個月、截至二零二零年十二月三十一日止財政年度及截至二零二一年六月三十日止六個月的財務資料乃於以下登載在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.tayang.com)的文件中披露：

- (i) 本公司於二零一八年十一月十三日刊發的截至二零一八年七月三十一日止年度的年報(第77頁至181頁)

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/1113/ltn20181113686\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/1113/ltn20181113686_c.pdf)

- (ii) 本公司於二零二零年五月十五日刊發的截至二零一九年十二月三十一日止十七個月的年報(第78頁至197頁)

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0515/2020051501474\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0515/2020051501474_c.pdf)

- (iii) 本公司於二零二一年四月二十八日刊發的截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(第72頁至181頁)

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0428/2021042800532\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0428/2021042800532_c.pdf)

- (iv) 本公司於二零二一年九月二十九日刊發的截至二零二一年六月三十日止六個月的中報(第4頁至20頁)

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0929/2021092900743\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0929/2021092900743_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零二一年九月三十日(即本通函刊印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的尚未償還借款約為212,000,000港元，包括銀行及其他借款及租賃負債。

### 銀行及其他借款

於二零二一年九月三十日，本集團的計息借款為197,000,000港元，該借款由本集團借入並以(i)本集團的土地及樓宇；(ii)本集團的使用權資產；及(iii)本集團的投資物業作抵押。

### 租賃負債

於二零二一年九月三十日，本集團尚未償還租賃負債總額約為15,000,000港元。

### 或然負債

於二零二一年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

除上述者或本通函另有披露者以及集團內公司間債務、日常業務過程中的正常應付貿易賬款及其他應付款項外，本集團於二零二一年九月三十日並無任何未償還的其他貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券(已授權或以其他方式增設但未發行)及定期貸款或其他借款、借款性質之債務、承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他重大或然負債。

除上文所披露者外，董事已確認本集團自二零二一年九月三十日至最後實際可行日期的債務及或然負債並無任何重大變動。

### 3. 營運資金

董事認為，經計及本集團可用的現有財務資源及融資額度，在並無不可預見的情況下，本集團將擁有充裕營運資金，以應付由本通函日期起計未來十二個月的現時需求。

### 4. 重大不利變化

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二零年十二月三十一日(即本集團最新公佈的經審核財務報表的結算日期)以來，本集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變化。

### 5. 本集團的財務及貿易前景

於最後實際可行日期，本集團主要從事製造及銷售矽膠及相關產品以及提供醫療保健及酒店服務業務。

截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，本集團在新冠肺炎疫情肆虐的逆境下努力開拓，銳意進取，抓住機遇，令業務持續穩健發展，並取得累計營業額354,200,000港元之不俗業績。

於二零二一年，在積極但謹慎的研究開拓潛在新業務的同時，本集團仍堅持以矽膠產品製造及銷售為核心業務，並不斷加強研發，拓寬產品線並優化產品組合。與此同時，本集團一直控制採購成本、狠抓生產效率及產品品質，並採取各樣的開源節流的舉措，使本集團在新冠肺炎疫情和市場激烈競爭的雙重不利因素影響下，仍然能維持較好的毛利，預計這種勢頭在二零二一年下半年將繼續得以延續。



二零二零年的新冠肺炎疫情對全球經濟帶來極為嚴峻的考驗和挑戰。但本集團堅信機遇與挑戰並存，在危機中找到並抓住商機，是一個企業在危機中求生存，求發展，甚至實現彎道超車的核心能力。

二零二零年下半年以來，中國內地疫情首先受控，製造業景氣度持續攀升，製造業生產已成為拉動中國內地工業增加值增長的主要動力。二零二一年，隨著各國新冠疫苗研發和接種日益推進，世界經濟料將進一步回歸正常化，供需循環有望進一步復甦，隨著市場經營活動正常化，製造業盈利水準有望快速修復。基於上述分析，本集團認為當前製造業的樂觀發展趨勢於二零二一年有望延續。

二零二一年，中美關係進入一個新的階段。本集團認為，雖然短期內中美關係恐難以出現明顯改善，雙方的經濟、貿易競爭和合作是建立在長期條件的基礎上，但雙方的競爭不會對我們的財務狀況、經營業績及增長前景造成任何重大不利影響。

在個人防疫用品方面，儘管新冠肺炎疫情在不遠的將來終將受控，但本集團預期全球個人防疫用品的需求會長期保持旺盛，並將成為常用的個人生活用品甚至快速消費品。在此基礎上，本集團不但可以加大加快自有產品的產銷，更加可以利用該等網絡和資源拓展其他產品的銷售及貿易等業務。

新冠肺炎疫情亦對全世界人民的生活方式產生了重大及深遠的影響。更多的人花更多的時間留在家中，對家庭生活用品包括廚具甚至成人用品等的需求大大增加，保健和健身的意識也大大增加，帶來對家庭保健產品及個人健身產品的旺盛需求。上述產品都是矽膠材料應用的大好舞台。一方面，本集團順應市場趨勢，不斷加大自主產品的研發，盡快推出自有矽膠零售產品品牌，多維度拓展包括互聯網電子商務，新零售等分銷管道，加快搶佔市場份額；另一方面也從先進製造、智慧穿戴設備、電子煙以及醫學美容等方面不斷尋求其他新的業務機會，積極為股東創造更豐厚的收益。

以下為獨立估值師中源評估有限公司就其對該物業於二零二一年八月三十一日的估值編製的函件全文、估值證書，以供載入本通函。

**Sino-Infinite Appraisal Limited**  
中源評估有限公司

香港  
九龍  
尖沙咀  
彌敦道132號  
美麗華大廈  
22樓2214室

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國（「中國」）浙江省湖州市吳興區南太湖新區成業路389號的工業樓群（「該物業」）的估值

## 1. 指示、目的及估值日

吾等遵照大洋集團控股有限公司（「貴公司」）的指示，對貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）持有權益的該物業的市值進行估值，吾等確認曾作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的其他資料，以就交易目的向閣下提供吾等對該物業於二零二一年八月三十一日的市值的意見。

## 2. 估值基準

吾等對該物業的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二零年版），市值的定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下，於估值日期公平交易的估計金額」。

吾等根據普遍採納的估值程序進行估值，並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項的規定。



### 3. 估值方法

吾等已按照市場基準及空置基準對該物業進行評估。就該物業的業主自用部分及空置部分而言，於根據對可資比較物業實際銷售所變現的價格或詢價進行比較時採納直接比較法。分析具有類似規模、特徵及位置的可資比較物業及審慎權衡各項物業的各自所有優勢及不足之處，以達致對市值的公平比較。

吾等已根據市場基準對該物業(持作投資)的出租部分進行估值，須受現有租約的規限。吾等採用收入資本化法，將現有租約(如有)的租金收入資本化，並按適當的資本化率對該物業各組成部分的潛在復歸作出適當撥備。採用收入資本化法時，吾等主要參考有關位置的出租情況，因為該物業乃持作投資且有關市場的可資比較租金憑證充足。

### 4. 估值假設

吾等的估值乃假設業主按現況在公開市場上出售該物業，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響該物業的價值而獲益。

除另有說明外，吾等已假設，該物業在建築、佔用及使用上已完全符合及並無違反所有法例，惟另有說明者除外。吾等已進一步假設，均已取得吾等據此進行估值的該物業的任何用途的一切所需執照、許可證、證書及授權。

吾等已假設該等發展項目已獲得相關政府機關授予之所有同意、批文及執照，且並無任何繁重條件或延誤。吾等亦已假設該物業之設計及建造乃符合當地規劃條例，且已獲相關機關批准。

### 5. 業權調查

吾等已獲提供有關該物業的業權文件副本。由於中國土地註冊制度的限制，吾等尚未在中國進行任何土地業權查冊。此外，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或核實呈交予吾等的副本中可能未有列出的任何修訂。吾等亦未能確定該物業於中國的業權，故倚賴 貴公司或 貴公司法律顧問就 貴集團的該物業權益所提出的意見。

在進行估值過程中，吾等倚賴 貴公司中國法律顧問上海金仕維律師事務所就該物業的法定業權提出的法律意見。本報告所披露的所有法律文件(如有)僅供參考，吾等對於本報告所載有關該物業的法定業權的任何法律事宜概不負責。

由於該物業乃以長期土地使用權持有，吾等假設該物業的業主，於整段土地使用權未屆滿期限內，有權自由且不受干擾使用或轉讓該物業。於進行估值時，吾等假設該物業可於公開市場自由處置及轉讓給第三方，而毋須向有關政府部門支付任何額外款項。

## 6. 限制條件

基於冠狀病毒病可能會擴散，吾等尚未進行視察。根據香港測量師學會估值準則(二零二零年)，吾等倚賴 貴公司所提供的該物業的資料及相片。吾等無法對該物業作出報告及評論。吾等已假設該物業已落成及維持於符合其樓齡及用途的合理狀況。然而，吾等並未呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。所有尺寸、量度及面積均僅為約數。

除另有說明外，吾等並未進行實地測量，以核實該物業的土地及建築面積，吾等假設交予吾等的文件副本所示的面積均為正確。

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供的資料，並接納當中有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用、租約詳情、樓面面積及識別該物業等事宜的資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值至關重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知所得資料並無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情之觀點，吾等並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等進行估值時，並無就該物業的任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶繁重產權負擔、限制及支銷以致影響該物業的價值。

估值的結論乃根據普遍採納的估值程序及慣例而作出，而該等程序及慣例在頗大程度上倚賴假設及考慮因素，惟並非所有假設及考慮因素均可輕易量化或準確確定。吾等已作出專業判斷以達致吾等之估值，惟務請 閣下仔細考慮本報告所披露的假設的性質，並應審慎地理解本報告。

本估值僅作本文所指定的用途，閣下或第三方均不得將本報告作為任何其他用途或為任何其他用途而倚賴本估值。未經書面同意，不得於閣下編製及／或派發予第三方的任何文件內引述吾等之名稱或估值之全部或部分。

本函件及附帶的經核證的價值意見之全部或任何部分或對其作出的任何提述於未經吾等就其各自將載述的形式及文義作出事先書面批准前，均不得載入任何文件、通函或聲明。本函件及經核證的價值意見僅供其所致之人士使用，吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任。

吾等謹此確認表明，吾等現時或於日後並無於貴公司或所呈報的價值中擁有任何權益。

## 7. 一般服務條件

本報告乃根據本報告末所附奉之一般服務條件發出。

## 8. 備註

除另有說明外，吾等估值中所列之所有金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列值。

隨函附奉吾等的「物業詳情及估值意見」。

此 致

大洋集團控股有限公司  
董事會 台照  
香港  
中環  
砵甸乍街45號  
H Code 22層全層

代表  
中源評估有限公司  
顧問

**C.K. Lee**  
BSc., MHKIS  
謹啟

二零二一年十一月五日

C.K. Lee先生為香港測量師學會產業測量組正式會員。彼於香港及中國取得資格後擁有逾二十年物業估值經驗。

## 物業詳情及估值意見

## 貴集團就出售事項持有的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下之市值
位於中國浙江省 湖州市吳興區 南太湖新區 成業路389號的 工業樓群	<p data-bbox="539 534 847 778">該工業樓群包括一幅土地面積約66,679平方米的土地，以及其上建成於二零零七年及二零零九年竣工的多棟工業樓宇。</p> <p data-bbox="539 832 847 949">該工業樓群的樓宇的總建築面積約為71,042.2平方米。</p> <p data-bbox="539 1002 847 1161">該物業由12棟1至5層高的樓宇組成。該等樓宇用作生產、存儲及員工宿舍用途。</p> <p data-bbox="539 1215 847 1378">該工業樓群的土地使用權獲授年期於二零五五年七月六日屆滿，作工業用途。</p>	<p data-bbox="871 534 1182 949">於估值日，誠如貴集團所告知，該物業的出租部分受不同租約所規限，最後屆滿日期為二零三零年四月三十日，每月租金總額為人民幣241,984元，而其餘部分則空置或由貴集團佔用作生產、存儲或員工宿舍用途。</p>	<p data-bbox="1211 534 1409 608">人民幣 104,000,000元</p>

## 附註：

- (1) 於估值日，根據湖州市國土資源局於二零零九年四月三日頒發的湖土國用(二零零九年)第2-3607號國有土地使用權證，該工業樓群的土地使用權由湖州大洋電子科技有限公司(「大洋」，即二零二一年九月十日所公佈的貴公司主要交易的賣方)持有，土地面積約為66,679平方米，年期於二零五五年七月六日屆滿，作工業用途。

- (2) 於估值日，根據5份房屋所有權證：
- a. 湖州市規劃建設局於二零零七年三月十二日頒發的湖房權證湖州市字第0158506號及第0158507號以及
  - b. 湖州市規劃建設局於二零零九年五月五日及七日登記的湖房權證湖州市字第110007493號、第110007494號及第110007495號，
- 該工業樓群的樓宇由大洋擁有，總建築面積約為71,042.2平方米。
- (3) 吾等對該物業的自用部分及空置部分採用直接比較法進行估值。
- (4) 吾等對該物業(持作投資)的出租部分採用收入資本化法進行估值。
- (5) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業發出的法律意見，概述如下：
- a. 根據大洋與湖州經開物業管理有限公司(「買方」)訂立日期為二零二一年九月十日的買賣協議，該物業出售予買方；
  - b. 於調查日期二零二一年九月二十二日，大洋以往曾以出讓方式取得土地使用權證及房屋所有權證，大洋依法持有該物業的擁有權，並有權出售及轉讓該物業；及
  - c. 於調查日期二零二一年九月二十二日前，大洋對該物業有抵押權，該抵押權已獲解除。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完整，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (i) 董事及主要行政人員於本公司股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊中的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

名稱	權益性質	股份總數	佔本公司 已發行股本的 概約權益 百分比 <sup>1</sup>
施琦女士	受控法團權益 <sup>2</sup>	796,875,490 (L)	60.98%
		654,810,600 (S)	50.11%
胡江兵先生	實益擁有人	1,150,000 (L)	0.09%

(L)代表好倉；(S)代表淡倉

附註：

- 根據於最後實際可行日期已發行1,306,767,000股股份計算。
- Lyton Maison Limited為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由施琦女士獨資擁有，於796,875,490股股份中擁有權益。在Lyton Maison Limited持有的796,875,490股股份中，654,810,600股股份質押予茂宸集團控股有限公司間接全資擁有的茂宸資源財務有限公司。

除上文所披露者外及於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊內的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

**(ii) 主要股東及其他人士於本公司之股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉**

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士(除董事及本公司主要行政人員外)於本公司股份及相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須予披露及記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中的權益或淡倉：

名稱	權益性質	股份總數	佔本公司 已發行股本的 概約權益 百分比 <sup>1</sup>
Lytton Maison Limited	實益擁有人	796,875,490 (L) 654,810,600 (S)	60.98% 50.11%
茂宸資源財務 有限公司	於股份中擁有 抵押權益之 人士	663,612,600 (L)	50.78%
茂宸集團控股 有限公司	受控制法團權益	663,612,600 (L)	50.78%

(L)代表好倉；(S)代表淡倉

附註：

- 根據於最後實際可行日期已發行1,306,767,000股股份計算。
- Lytton Maison Limited、茂宸資源財務有限公司及茂宸集團控股有限公司所持有的654,810,600股股份權益重複計算，乃指同一批股份。

### 3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立並非於一年內屆滿或本集團有關成員公司不可於一年內在不作出賠償(法定賠償除外)的情況下予以終止的服務合約。



#### 4. 於其他競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或主要股東或任何彼等各自之聯繫人從事或擁有與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務或任何權益，或與本集團有任何其他利益衝突。

#### 5. 於合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事於與本集團之整體業務有重大關係之任何存續合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

#### 6. 於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期公佈之經審核財務報表之結算日期)以來所購買或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

#### 7. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團任何成員公司涉及尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

#### 8. 專家及同意書

其所發出的意見獲載入本通函內的專家的資格如下：

名稱	資格
中源評估有限公司	獨立專業估值師
上海金仕維律師事務所	中國法律顧問

於最後實際可行日期，中源評估有限公司及上海金仕維律師事務所各自已就本通函之刊發發出書面同意，同意按本通函所載形式及內容，轉載其函件及／或報告，及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，中源評估有限公司及上海金仕維律師事務所各自概無擁有本集團任何成員公司之股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法執行)。



於最後實際可行日期，中源評估有限公司及上海金仕維律師事務所各自概無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)以來所購買或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

## 9. 重大合約

於緊接本通函日期前兩個年度內，本集團成員公司已訂立以下重大或可能屬重大的合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)：

- (a) 本公司全資附屬公司大洋醫療投資有限公司(「大洋醫療投資」)與三亞德佑房地產投資服務有限公司(「三亞德佑」)所訂立日期為二零二零年五月十一日的買賣協議(「五月買賣協議」)，內容有關買賣大洋(海南)健康產業發展有限公司的100%股權，代價為人民幣66,961,600元(相當於約73,657,760港元)；
- (b) 大洋醫療投資與三亞德佑就終止五月買賣協議項下擬進行的交易而訂立的日期為二零二零年九月九日的終止協議；
- (c) 本公司(作為賣方)與聯冠世紀有限公司(作為買方)所訂立日期為二零二一年七月五日的買賣協議，內容有關買賣大洋醫療投資的71%股權，代價為人民幣14,771,250元(相當於約17,725,500港元)；及
- (d) 該協議。

## 10. 一般事項

- (a) 本公司秘書為周丹青先生，彼為特許金融分析師及金融風險管理師持證人，以及香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)及英國特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)的會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司的香港主要營業地點位於香港中環砵甸乍街45號H Code 22層全層。

- (c) 本公司於開曼群島的股份過戶及登記總處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited，地址為4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- (d) 本公司的香港股份過戶及登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (e) 本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

## 11. 備查文件

以下文件的副本由本通函日期起計14日期間在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.tayanggroup.com](http://www.tayanggroup.com))可供查閱：

- (a) 估值師就該等物業編製之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (b) 本附錄「專家及同意書」一段所述的書面同意；及
- (c) 該協議。