

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

- (i) 有關租賃協議之
須予披露交易；
及
(ii) 零售服務業務之最新資料

租賃協議

董事會宣佈，於二零二一年五月十一日、二零二一年十月二十二日及二零二二年二月二十三日(英國時間)，本公司之間接非全資附屬公司East Shack訂立租賃協議，據此，East Shack同意分別租賃物業一、二及三。本集團擬使用物業一、二及三以營運其零售服務業務。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，由於訂立租賃協議，本公司須於其綜合財務報表確認使用權資產，而根據上市規則第14.04(1)(a)條，其項下擬進行之交易將被視為本集團收購資產。由於租賃協議乃於租賃協議三日期前12個月期間(包括當日)內進行，故根據上市規則第14.22條，租賃協議項下擬進行之交易已合併計算。

由於有關租賃協議項下擬進行之交易(已根據上市規則第14.22條合併計算)之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故有關交易構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

(I) 租賃協議

董事會宣佈，於二零二一年五月十一日、二零二一年十月二十二日及二零二二年二月二十三日（英國時間），本公司之間接非全資附屬公司East Shack訂立租賃協議，據此，East Shack同意分別租賃物業一、二及三。

租賃協議之詳情概述如下：

租賃協議一

日期：二零二一年五月十一日（英國時間）

承租人：East Shack

出租人：Threadneedle Pensions Limited

物業：位於The Heal's Building, 196 Tottenham Court Road, London W1的地下部分

用途：零售

年期：二零二一年五月十一日至二零三一年五月十日（包括首尾兩日）

免租期：二零二一年五月十一日至二零二一年十一月十日

租金：二零二一年十一月十一日起首年每年40,000英鎊，其後每年80,000英鎊，可於二零二六年五月十一日後檢討

租賃協議二

日期：二零二一年十月二十二日（英國時間）

承租人：East Shack

出租人：GS Holloway Road GP Limited；及 GS Holloway Road Nominee Limited

物業：位於295 Holloway Road, London N7 8HS的商業單位地下及閣樓

用途：零售

租期：二零二一年十月二十二日至二零三一年十月二十一日（包括首尾兩日）

免租期：二零二一年十月二十二日至二零二三年四月二十一日

租金：自二零二三年四月二十二日起每年100,000英鎊，可於二零二六年十月二十二日後檢討

租賃協議三

日期：	二零二二年二月二十三日(英國時間)
承租人：	East Shack
出租人：	James Urquhart、Guy Forrester及Frank Green
物業：	位於Unit 1 and 2, 31-39 Millharbour, London E14 9HB地下的物業，及The Icon, Millharbour, London E14 9TX的10、11、12、13、14、15及16號車位
用途：	零售
租期：	二零二二年二月二十三日至二零三二年二月二十三日(包括首尾兩日)
免租期：	二零二二年二月二十三日至二零二二年八月二十三日
租金：	自二零二二年八月二十四日起的第一年為每年82,500英鎊，其後為每年165,000英鎊，可於二零二七年二月二十三日後檢討

各租賃協議的條款乃由East Shack與各出租人經公平磋商後釐定，並已參考當地租賃慣例以及類型、規模及地點相若的物業的當前市價。租賃協議項下的租金預期將以在該等物業經營零售業務的收入及／或本集團內部資源撥付。

有關訂約方之資料

East Shack

East Shack為一間於英國註冊成立之公司，主要從事零售業務。East Shack為本公司之間接非全資附屬公司。

出租人一

Threadneedle Pensions Limited為一間於英國註冊成立之公司。該公司從事人壽保險及基金管理業務。

出租人二

GS Holloway Road GP Limited及GS Holloway Road Nominee Limited均為於英國註冊成立的公司，其代表從事物業投資業務的GS Holloway Road Limited Partnership(為於英國註冊的有限合夥企業，編號：LP018847)。

出租人三

James Urquhart、Guy Forrester及Frank Green均為獨立人士。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，出租人一、出租人二及出租人三以及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂立租賃協議的理由及裨益

本集團主要從事(i)設計及製造矽膠產品；(ii)提供保健及酒店服務；及(iii)提供零售服務。

茲提述本公司日期為二零二二年一月二十六日的公告，內容有關本集團已議決於英國開展其零售服務業務，並直接向終端客戶推出本集團的矽膠產品。為配合有關業務策略，本集團已物色物業一、二及三，該等物業位於人口密度高及零售潛力大的地區。租賃協議之條款乃由相關訂約方經公平磋商而釐定，並已參考鄰近地區可資比較物業之當前市價。由於訂立租賃協議對零售服務業務而言屬必要，董事會認為，租賃協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立租賃協議符合本公司及股東的整體利益。

使用權資產

本公司就租賃協議將確認的使用權資產價值估計約為13,110,000港元，即根據香港財務報告準則第16號「租賃」的租賃付款總額現值。上述使用權資產的估計價值有待審核。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，由於訂立租賃協議，本公司須於其綜合財務報表確認使用權資產，而根據上市規則第14.04(1)(a)條，其項下擬進行之交易將被視為本集團收購資產。由於租賃協議乃於租賃協議三日期前12個月期間(包括當日)內進行，故根據上市規則第14.22條，租賃協議項下擬進行之交易已合併計算。

由於有關租賃協議項下擬進行之交易(已根據上市規則第14.22條合併計算)之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故有關交易構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

(II) 零售服務業務之最新資料

於訂立租賃協議後，本集團將利用其於矽膠產品及市場資源的優勢，旨在於英國建立其零售服務品牌「YOHOME Oriental Life Style（有家東方生活范兒）」（「YOHOME品牌」）。YOHOME品牌的產品目錄將涵蓋具有東方特色的高品質矽膠產品，從生活用具、廚房用具、文具以至美容產品。視乎當地口味及需求，YOHOME品牌亦可能包括亞洲零食及食品。本集團擬在英國打造具有東方特色的文化生活圈，為熱愛亞洲文化的海外華人及當地客戶提供服務。

目前，YOHOME品牌專注於實體零售店，但將積極研究其擴展機會，可能包括(i)開設品牌旗艦店及生活體驗館；及(ii)建立全面的網上購物平台。根據英國當地的市場需求，YOHOME品牌旨在建立一個結合實體店及網上購物的商業系統，並專注於零售服務及社交聯繫。

本集團管理層注意到(i)近年來英國的中國學生人數大幅增加，顯示具有東方特色的產品以及亞洲零食及食品的巨大市場潛力；(ii)越來越多西方人士對東方文化有強烈興趣，成為YOHOME品牌目標客戶的重要部分；及(iii)儘管英國各城市均有亞洲市場，專注於亞洲生活方式的零售服務的市場飽和程度仍然較低。另一方面，YOHOME品牌不僅將充分利用本集團矽膠產品的生產線及產能，亦將擴大其海外市場及增加出口。該業務模式將建立本集團矽膠產品更全面的產業鏈，讓本集團可按較低價格及較高質量向最終客戶交付最終產品。最後，YOHOME品牌能夠獲取有關客戶喜好及需求的重要資料，並提高本集團矽膠業務的效率。

鑒於上文所述，董事會認為，推出YOHOME品牌為本集團矽膠製造業務的有機延伸，並最終可提高本集團的盈利能力、提高本集團的知名度及為股東創造價值。本公司將於適當時候另行刊發公告，以知會有關本集團的最新業務發展。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	大洋集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「East Shack」	指	East Shack Limited，一間於英國註冊成立之公司，並為本公司之間接非全資附屬公司
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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)概無關連之獨立第三方
「租賃協議一」	指	East Shack與出租人一就物業一所訂立日期為二零二一年五月十一日(英國時間)之租賃協議
「租賃協議二」	指	East Shack與出租人二就物業二所訂立日期為二零二一年十月二十二日(英國時間)之租賃協議
「租賃協議三」	指	East Shack與出租人三就物業三所訂立日期為二零二二年二月二十三日(英國時間)之租賃協議
「租賃協議」	指	租賃協議一、租賃協議二及租賃協議三
「出租人一」	指	Threadneedle Pensions Limited，一間於英國註冊成立之公司，並為獨立第三方

「出租人二」	指	GS Holloway Road GP Limited及GS Holloway Road Nominee Limited，各自為於一間英國註冊成立之公司，並為獨立第三方
「出租人三」	指	James Urquhart、Guy Forrester及Frank Green，各自為一名個別人士，並為獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「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
「物業一」	指	位於The Heal's Building, 196 Tottenham Court Road, London W1的地下部分
「物業二」	指	位於295 Holloway Road, London N7 8HS的商業單位地下及閣樓
「物業三」	指	位於Unit 1 and 2, 31-39 Millharbour, London E14 9HB地下的物業，及The Icon, Millharbour, London E14 9TX的10、11、12、13、14、15及16號停車位
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「%」	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，二零二二年二月二十五日

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、程宏先生及高峰先生；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。