

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
出售目標公司71%權益

董事會函件載於本通函第4頁至第12頁。

二零二一年八月三十日

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	本公司與買方就買賣出售權益所訂立日期為二零二一年七月五日的買賣協議
「營業日」	指	香港銀行開門辦理一般業務之日，不包括星期六或星期日
「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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	買方根據該協議就出售事項應付本公司的總代價人民幣14,771,250元(相當於約17,725,500港元)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議出售目標公司及該等物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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)無關連的獨立第三方
「集團內債務」	指	(i)目標集團不時結欠本集團；或(ii)本集團不時結欠目標集團的集團內債務。有關詳情，請參閱本通函董事會函件「有關目標集團尚未償還債務的安排—集團內債務」一節
「最後實際可行日期」	指	二零二一年八月三十日，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

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言,不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「該等物業」	指	主要為中國海南省三亞市亞龍灣龍溪路四幢酒店大樓中的兩幢大樓內的共93間房,總建築面積約8,186.76平方米
「買方」	指	聯冠世紀有限公司,一家於香港註冊成立的有限公司,其由獨立第三方石俊峰擁有100%權益
「人民幣」	指	人民幣,中國法定貨幣
「出售權益」	指	買方將根據該協議向本公司購入的目標公司71%權益
「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)
「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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「大洋(海南)」	指	大洋(海南)健康產業發展有限公司,一家於中國成立的公司,目標公司的全資附屬公司
「目標公司」	指	大洋醫療投資有限公司,一家於香港註冊成立的公司及本公司的全資附屬公司

釋 義

「目標集團」	指	目標公司、大洋(海南)及其各自的附屬公司
「第三方債務」	指	目標集團結欠的人民幣120百萬元(相當於約144百萬港元)及根據其他再融資安排(如有)結欠第三方放款人的尚未償還債務。有關詳情，請參閱本通函董事會函件「有關目標集團尚未償還債務的安排—第三方債務」一節
「估值師」	指	中源評估有限公司，獨立專業估值師
「%」	指	百分比

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
出售目標公司71%權益

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年七月五日之公告，內容有關出售事項。於二零二一年七月五日(交易時段後)，買方與本公司訂立該協議，據此，本公司有條件同意出售，而買方有條件同意購買出售權益，即目標公司71%權益，現金代價為人民幣14,771,250元(相當於約17,725,500港元)。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關該協議的進一步詳情；(ii)本集團的財務及一般資料；及(iii)該等物業的估值報告。

董事會函件

該協議

日期

二零二一年七月五日

訂約方

買方： 聯冠世紀有限公司

賣方： 本公司

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

擬出售資產

根據該協議，買方有條件同意收購而本公司有條件同意出售出售權益，即目標公司71%權益，而目標公司透過其全資附屬公司大洋(海南)持有該等物業。

代價

根據該協議之條款，代價為人民幣14,771,250元(相當於約17,725,500港元)，須由買方以現金向本公司支付。

代價乃經訂約方公平磋商後參考(i)目標集團的財務狀況；(ii)附近地區類似於該等物業的物業的當時市價；及(iii)載於下文「進行出售事項的理由及裨益」一節之相關資料而釐定。董事認為，代價屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

倘買方擬安排以其他貨幣支付代價，訂約方同意，匯率將參考中國外匯交易中心受中國人民銀行授權於有關付款日期所報的人民幣兌有關外幣的銀行間外匯市場人民幣匯率中間價釐定。

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，目標集團的負債淨額為111百萬港元。目標集團於二零二一年六月三十日的經調整未經審核綜合負債淨額約為44百萬港元，經扣除於二零二一年六月三十日目標集團結欠本集團的尚未償還集團內債務淨結餘共計67百萬港元(作為目標集團的負債)。

董事會函件

有關詳情，請參閱本通函「有關目標集團尚未償還債務的安排 — 集團內債務」一節。

誠如本通函附錄二估值師編製的估值報告所載，該等物業於二零二一年六月三十日的市值約為人民幣288百萬元(相當於約346百萬港元)。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，該等物業的賬面值約為人民幣154百萬元(相當於約185百萬港元)。於二零二一年六月三十日，該等物業的市值與賬面值的超出部分為人民幣134百萬元(相當於約161百萬港元)。

經計及(i)上述該等物業的市值；(ii)與出售該等物業有關的估計交易成本；及(iii)於二零二一年六月三十日剝離集團內債務，目標集團於二零二一年六月三十日的經調整資產淨值將約為47百萬港元。出售權益應佔經調整資產淨值將約為33百萬港元，佔上述目標集團的經調整資產淨值總額的71%。

因此，代價(相當於約18百萬港元)為較根據上述方法計算的出售權益應佔經調整資產淨值折讓約45%。

儘管有以上折讓，董事仍認為(i)出售事項為本集團大批出售其於該等物業的權益之寶貴機會，從而使本集團免受該等物業市值未來可能下跌所造成的嚴重不利影響；(ii)出售事項可減輕本集團償還目標集團的尚未償還負債或為其再融資的負擔，該等負債包括金額約144百萬港元的第三方債務；(iii)出售事項仍可錄得出售收益，其詳情已於本通函「出售事項的財務影響及所得款項用途」一節披露；及(iv)目標集團的過往表現不理想及未來前景不明朗，其詳情已於本通函「進行出售事項的理由及裨益」一節披露。

釐定代價亦參考目標集團在集團內債務被剝離後的財務狀況。本公司認為，由於以下原因，在協商出售代價時有必要剝離集團內債務：(i)目標集團在截至2021年6月30日的集團內債務被剝離後的經調整資產淨值約為47百萬港元；及(ii)假設本公司在評估代價時已計入集團內債務，其將導致目標集團處於負債淨額狀況。在該情況下，倘本公司出售處於淨負債狀況的目標公司的71%權益連同未償還的集團內債務，商業上而言，不可能在市場上找到合適且願意的買家。

董事會函件

集團內債務將於出售事項完成前撇銷，且作為集團內部交易，該撇銷將不會對本集團有任何財務影響。

經考慮上述因素後，董事認為，就本次出售事項及代價而言，有關集團內債務的安排屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

先決條件

出售事項的完成須待(i)本公司獲得董事會的必要批准及其股東在股東大會(如有必要)上的必要批准；及(ii)買方已經訂立本公司指定以落實自目標集團剝離集團內債務的必要文件後，方可作實。

於最後實際可行日期，條件(i)已獲達成。

於最後實際可行日期，條件(ii)尚未獲達成。有關集團內債務的詳情，請參閱本通函董事會函件「有關目標集團尚未償還債務的安排—集團內債務」一節。

完成

完成將分階段進行，及本公司將安排：

- (i) 先決條件達成後的五(5)個營業日內，轉讓目標公司的25%權益；
- (ii) 本公司收到全部代價結算款後的十(10)個營業日內，轉讓目標公司的24%權益；及
- (iii) 大洋(海南)所結欠的第三方債務悉數償還後的十(10)個營業日內，轉讓目標公司的22%權益。

買方須於該協議日期起計六(6)個月內悉數支付代價。

倘買方違反該協議的任何條款，本公司有權不將目標公司的任何剩餘權益轉讓予買方。就在發生違約事項之前如此轉讓予買方的股權而言，買方須於十(10)個營業日內向本公司退還並轉讓目標公司的相關股份。就買方向本公司支付的部分代價而言，本公司有權將任何該等款項用作本公司因該等違約所蒙受損害的賠償(包括相關交易費用及印花稅)及經扣除該等款項後的餘額將於收

董事會函件

到退還的目標公司股份後退還給買方。倘買方支付的該部分款項不足以支付上述損害賠償金額，本公司將要求支付該損害賠償金之未付金額。

有關目標集團尚未償還債務的安排

於二零二一年六月三十日，目標集團擁有以下第三方債務及集團內債務。

第三方債務

大洋(海南)於二零一六年取得本金為人民幣238百萬元的有抵押銀行借款，以支付收購四幢酒店大樓的費用。該銀行借款以酒店大樓的第一法定抵押作抵押，年利率為7.8%的固定利率，須於二零一八年九月至二零二三年九月償還。於二零二一年六月三十日，目標集團有抵押銀行及其他借款項下的未償還本金約為人民幣120百萬元(相當於約144百萬港元)。目標集團可能會不時通過其他第三方放款人提供的二次融資產生額外債務。

根據該協議，本公司與買方協定，出售任何該等物業所產生的所得款項淨額均應首先用於償還第三方債務。

買方進一步同意，在悉數清償代價及悉數還清第三方債務前，買方應向本公司發出不可撤銷的指示，以便本公司可以行使買方在目標公司的所有股東權利，包括但不限於股息權及投票權，不論買方是否登記為目標公司的股東。

集團內債務

於二零二一年六月三十日，(i)本集團結欠目標集團的未償還集團內借款金額約為246百萬港元；及(ii)目標集團結欠本集團的未償還集團內借款金額約為313百萬港元。經扣除上述未償還款項後，目標集團結欠本集團的淨結餘約為67百萬港元。

自二零二一年六月三十日起及直至最後實際可行日期，上述有關集團內債務的款項並無重大變動。緊接出售事項完成前，本公司擬撤銷目標集團結欠本集團的未償還款項淨額。於撤銷未償還集團內債務約67百萬港元後，於二零二一年六月三十日的經調整綜合負債淨額將由111百萬港元減少至44百萬港元。

董事會函件

假設於最後實際可行日期起至完成止該期間並無出售該等物業，本公司預期自二零二一年六月三十日起直至完成，目標集團的經調整綜合負債淨額將不會大幅減少。

根據該協議，訂約方協定，在完成轉讓目標公司71%權益(即轉讓本通函「該協議—完成」一節第(iii)段所指的剩餘22%權益)當日，須自目標集團剝離集團內債務，而買方應按本公司指定的形式及就自目標集團剝離集團內債務而言屬必要而訂立轉讓書或任何文件。

進行出售事項的理由及裨益

於二零一六年，本集團於向獨立第三方收購位於中國海南省三亞市三亞亞龍灣國家旅遊度假區的四幢酒店大樓後進軍中國醫療保健及酒店服務業務。截至最後實際可行日期，目標集團持有四幢大樓中總建築面積為約8,186.76平方米的93間房。於二零一八年，一號樓及三號樓中總建築面積約7,494.74平方米的86間房由本集團出售給另外一名獨立第三方。詳見本公司日期為二零一八年三月二十七日的公告。

鑑於目標集團於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財政年度的營運表現欠佳並分別蒙受虧損73.7百萬港元及23.2百萬港元。由於新冠肺炎疫情尚未得到遏制，且冠狀病毒變異似乎又引發一波疫情，本公司預期長期的社交距離措施和旅遊限制可能會對酒店業及旅遊業以及海南省嚴重依賴休閒遊客的酒店物業市場進一步產生負面影響。基於上文所述，董事認為出售事項有利且符合本公司及其股東的整體利益，因為本集團不僅有望因出售表現欠佳的資產變現收益，而且出售事項所得款項淨額亦可用於進一步發展及拓展本集團的矽膠業務。

除上述外，預計出售事項亦將令本集團每年節省約人民幣13百萬元與該等物業有關的利息成本、維護成本及折舊成本。

由於該等物業乃參考本通函「出售事項的財務影響及所得款項用途」一節所述目標集團的賬面值以成本模式計量，故一次性出售目標公司71%權益可助力本集團實現與該等物業的市值超出該等物業的賬面值的部分有關的潛在溢利。根據該協議，誠如本通函「有關目標集團尚未償還債務的安排—第三方債務」一節所披露，買方將取代本集團，主要承擔與第三方債務有關的負債、風險及

董事會函件

承擔，而有關安排可大幅減輕本集團的財務負擔並改善本集團的資產負債比率。出售事項所得款項淨額亦可用於進一步發展及拓展本集團的矽膠業務。除上述外，預期出售事項亦可讓本集團每年節省共計約人民幣13百萬元與該等物業有關的利息成本、維護成本及折舊成本。

經計及上述因素，董事認為，出售事項乃本集團優化其業務組合、變現可觀資本收益及產生額外現金流量以擴展其業務，及減少其整體債務之良機。基於上文所述，董事認為，該協議的條款屬公平合理，而出售事項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，目標集團的負債淨額約為111百萬港元。代價(相當於約18百萬港元)較目標集團於二零二一年六月三十日的淨賬面值的71%(即淨負債約79百萬港元)多約97百萬港元。

估計本集團將從出售事項中實現未經審核收益約75百萬港元，乃根據(i)代價；(ii)目標集團的賬面值；(iii)目標集團的剩餘29%權益的公平值；(iv)與出售該等物業有關的估計交易成本；(v)擬於緊接出售事項完成前撇銷自目標集團剝離的集團內債務金額計算得出。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。

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17百萬港元。本公司擬將所得款項淨額用作其矽膠業務的額外營運資金。

出售事項完成後，本公司將僅保留於目標公司的29%權益，目標公司將不再為本公司的附屬公司，目標集團的財務業績將不再納入本公司的綜合財務報表。於最後實際可行日期，尚未制定出售目標公司剩餘權益的計劃，及剩餘權益將在完成後保留為被動投資。儘管如此，倘有合適機會，本公司可能會進行進一步出售。

假設出售事項已於二零二一年六月三十日完成，本集團總資產將減少約189百萬港元，及本集團總負債將減少約264百萬港元。僅作說明之用，假設本公司將於二零二一年六月三十日或之前出售目標公司100%權益(包括剩餘29%

董事會函件

權益)，本集團總資產將減少約196百萬港元，及本集團總負債將減少約265百萬港元。除出售事項的收益屬一次性性質外，出售事項可減輕本集團因目標集團的虧損狀況而產生的虧損總額。

股東應注意：上述數字僅供說明之用。出售事項的實際收益可能與上述者有所不同，並將根據目標公司於完成日期的財務狀況及本公司核數師的審閱而釐定。

有關目標集團及該等物業的資料

目標集團

於最後實際可行日期，目標公司持有大洋(海南)的100%股權，而大洋(海南)則擁有該等物業。我們於下文載列目標集團截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止兩個財政期間根據香港財務報告準則編製的財務資料：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止十七個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)
收益	10,330	10,268
除稅前虧損	73,748	23,172
除稅後虧損	73,748	23,172

目標集團於二零二一年六月三十日的經調整未經審核綜合負債淨額約為44百萬港元，經扣除於二零二一年六月三十日大洋(海南)所結欠尚未償還債務淨結餘共計67百萬港元(作為目標公司的負債)。

該等物業

目標公司將透過其全資附屬公司大洋(海南)擁有該等物業的權益。該等物業為出售事項的標的資產，包括主要來自四幢酒店大樓中的兩幢即四幢大樓的二號樓及五號樓中的共93間房，總建築面積約8,186.76平方米。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，該等物業的賬面值約為人民幣154百萬元。

董事會函件

有關訂約方的資料

買方為一家於香港註冊成立的公司，主要從事投資控股。買方由獨立第三方石俊峰擁有100%權益。

本集團主要從事設計及生產主要用於消費電子裝置、電腦及筆記簿型電腦按鍵、手機及汽車周邊產品的矽膠輸入裝置及提供保健及酒店服務。

上市規則的影響

由於出售事項按上市規則第14.07條計算的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，須遵守申報、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擁有任何重大權益。因此，倘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。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，就批准出售事項而言，可接納Lyton Maison Limited的有關書面批准，代替舉行股東大會。

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，出售事項的條款屬公平合理，且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

二零二一年八月三十日

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及截至二零二零年十二月三十一日止財政年度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

- (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

- (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

2. 債務聲明

於二零二一年六月三十日(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209百萬港元，包括有抵押銀行及其他借款及租賃負債。

有抵押銀行及其他借款

於二零二一年六月三十日，本集團的有抵押計息借款為203百萬港元，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

於二零二一年六月三十日，本集團尚未償還租賃負債總額約為6百萬港元。

或然負債

於二零二一年六月三十日，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六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六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、電子煙以及醫養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等物業於二零二一年六月三十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」）海南省三亞市吉陽區亞龍灣亞龍灣國家旅遊度假區「亞龍灣椰風路南部地塊」龍溪路的四幢酒店大樓（即會展酒店大樓1號樓、2號樓、3號樓及5號樓）內之共93間房（「該等物業」）的估值

1. 指示及估值日

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」）持有權益位於中國的物業進行估值，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，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零二一年六月三十日的市值之意見。

2. 估值基準

吾等對該等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（2020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，並遵照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等物業進行評估，並根據對可資比較物業實際銷售所變現的價格及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該等物業各自所有的優勢及不足之處，以達致對市值的公平比較。

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等物業，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等物業的價值而獲益。

由於該等物業根據長期土地使用權持有，吾等假設該等物業的擁有人於相關土地使用權的整個未屆滿期間內擁有自由及不間斷地使用或轉讓該等物業的權利。在吾等的估值中，吾等假設該等物業可在公開市場上自由處置並轉讓給第三方，而毋須向相關政府部門支付任何額外款項。

除估值報告已說明、界定及考慮的違規情況外，吾等假設所有適用的區域劃分及使用規例及限制已獲遵守。

吾等並無安排或作出環境影響研究。除報告所說明、界定及考慮的其他情況外，吾等假設適用的國家、省級及地方環境法規及法律已經得到全面遵守。就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府或私營公司或團體獲得或重續一切必要的執照、同意書或其他法律或行政授權。

除另有說明者外，吾等已假設，該等物業在建築、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，吾等據此進行估值的該等物業的任何用途的一切所需執照、許可證、證書及授權均已取得。

5. 業權調查

吾等已獲提供有關中國物業的業權文件副本。基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。吾等亦未能確定中國物業的業權，故倚賴 貴公司或 貴公司法律顧問就 貴集團的該等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隆安律師事務所就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物業的法定業權的任何法律事宜概不負責。

由於物業乃以長期土地使用權持有，吾等假設該等物業的業主，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等物業。於進行估值時，吾等假設該等物業可於公開市場自由處置及轉讓給第三方，而毋須向有關政府機關支付任何額外款項。

6. 限制條件

基於冠狀病毒疾病可能會擴散，吾等尚未進行視察。根據香港測量師學會估值準則(2020年)，吾等倚賴 貴公司所提供的該等物業的資料及外部及內部的相片。吾等無法對該等物業外部及內部作出報告及評論。吾等已假設該等物業外部及內部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，並無考慮該等物業的任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無附帶繁重產權負擔、限制及支銷以致影響物業的價值。

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。在未取得書面同意前，不得於貴公司編製及／或派發予第三方的任何文件內引述吾等之名稱或報告之全部或部分。

本函件及附帶的經核證的估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，所有金額均以人民幣(人民幣)為單位。隨函附奉吾等的估值證書。

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

C.K. Lee
BSc.,MHKIS
謹啟

二零二一年八月三十日

*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。

估值證書

貴集團於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 六月三十日 現況下之市值 人民幣
位於中國海南省三亞市吉陽區亞龍灣亞龍灣國家旅遊度假區「亞龍灣椰風路南部地塊」龍溪路的四幢酒店大樓(即會展酒店大樓1號樓、2號樓、3號樓及5號樓)內之共93間房	該等物業包括位於三亞亞龍灣國家旅遊度假區名為龍溪悅墅的綜合開發項目內的四幢5層高酒店大樓內的93間房。 標的開發項目為一個多功能休閒項目，由酒店、會議中心、別墅、洋房及其他配套設施組成。該等物業於二零一五年前後竣工。	誠如 貴公司所告知，於估值日期，該等物業不受買賣合約約束建築面積約為5,212.85平方米的部分物業空置。	287,900,000
	該等物業位於亞龍灣國家旅遊度假區，其內設有海灘、海上運動中心、高爾夫球場、購物中心、遊艇俱樂部及其他休閒設施。		
	該等物業的總建築面積約為8,186.76平方米。		
	該等物業已獲授予土地使用權，年期於二零六三年二月九日屆滿，作住宿及餐飲／產權式酒店用途。		

附註：

- (1) 根據三亞市國土資源局於二零一七年一月發出的93份不動產權證書，總建築面積約為8,186.76平方米的該等物業的土地使用權乃由 貴公司間接全資附屬公司大洋(海南)健康產業發展有限公司(「大洋海南」)持有，年期於二零六三年二月九日屆滿，作住宿及餐飲／產權式酒店用途。

(2) 該等物業包括四幢酒店大樓內之93間房。單位編號列示如下：

大樓編號	單位總數	單位編號	總建築面積 (平方米)
1號樓	3	1110、1310、1410	286.17
2號樓	46	2101、2105-2111、2201-2203、2205-2211、 2302-2303、2305-2312、2401-2403、2405、 2407-2410、2502-2503、2505-2512	4,008.6
3號樓	2	3107、3207	192.46
5號樓	42	5101-5103、5105-5109、5201-5203、 5205-5209、5301-5302、5305-5310、5401-5403、 5405-5410、5501-5503、5505-5510	3,699.53

- (3) 根據 貴公司提供的資料，截至二零二一年六月三十日，該等物業總建築面積約2,973.91平方米的34間房正在訂立銷售合約。吾等對該等已售單位的估值已慮及其合約代價。
- (4) 按照三亞市自然資源和規劃局於二零二一年六月二十二日登記的一份不動產登記證書—瓊(2021)三亞市不動產證明第0005200號，該等物業1號樓的3間房已被抵押。
- (5) 按照三亞市自然資源和規劃局於二零二一年三月十九日登記的一份不動產登記證書—瓊(2021)三亞市不動產證明第0001923號，該等物業2號樓的41間房已被抵押。
- (6) 按照三亞市自然資源和規劃局於二零二一年六月二十二日登記的一份不動產登記證書—瓊(2021)三亞市不動產證明第0005212號，該等物業3號樓的2間房已被抵押。
- (7) 按照三亞市自然資源和規劃局於二零二一年三月十九日登記的一份不動產登記證書—瓊(2021)三亞市不動產證明第0001926號，該等物業5號樓的41間房已被抵押。
- (8) 按照三亞市自然資源和規劃局於二零二一年三月十五日登記的一份不動產登記證書—瓊(2021)三亞市不動產證明第0001734號，該等物業2號樓的1間房已被抵押。
- (9) 按照三亞市自然資源和規劃局於二零二一年二月二十五日登記的一份不動產登記證書—瓊(2021)三亞市不動產證明第0001342號，該等物業2號樓的1間房已被抵押。
- (10) 根據三亞虹霞開發建設有限公司(「三亞虹霞」)與大洋海南所訂立日期為二零一六年八月三十日的補充協議，一幢酒店大樓(即會展酒店1號樓)內總建築面積約4,609.37平方米的53間房已出售予大洋海南，總代價為人民幣97,763,166元。
- (11) 根據三亞虹霞開發建設有限公司(「三亞虹霞」)與大洋海南所訂立日期為二零一六年八月三十日的補充協議，一幢酒店大樓(即會展酒店2號樓)內總建築面積約4,609.37平方米的53間房已出售予大洋海南，總代價為人民幣97,763,168元。

- (12) 根據三亞虹霞開發建設有限公司(「三亞虹霞」)與大洋海南所訂立日期為二零一六年八月三十日的補充協議，一幢酒店大樓(即會展酒店3號樓)內總建築面積約3,999.34平方米的45間房已出售予大洋海南，總代價為人民幣84,524,710元。
- (13) 根據三亞虹霞開發建設有限公司(「三亞虹霞」)與大洋海南所訂立的補充協議，一幢酒店大樓(即會展酒店5號樓)內總建築面積約3,801.25平方米的43間房已出售予大洋海南，總代價為人民幣79,678,891元。
- (14) 於吾等估值過程中，鑒於該等物業規模過大，吾等對整批出售給予10%折讓。
- (15) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問就該等物業發出的法律意見，概述如下：
- a) 大洋海南依法持有物業的擁有權且有權出售及轉讓該等物業。
 - b) 除2201號、2506號、2510號及5503號房外，該等物業的其他間房均受多項按揭規限。大洋海南於出售或轉讓該等物業前須取得受押人的書面同意。
 - c) 該等物業並無受任何司法查封、凍結權屬或訴訟所規限。

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 ¹
施琦女士	受控法團權益 ²	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 ¹
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：

1. 根據於最後實際可行日期已發行1,306,767,000股股份計算。
2. 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
隆安律師事務所	中國法律顧問

中源評估有限公司及隆安律師事務所各自己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隆安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隆安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(「買方」)與三亞德佑房地產投資服務有限公司(「賣方」)所訂立日期為二零二零年五月十一日的買賣協議(「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) 買方與賣方就終止買賣協議項下的交易而訂立的日期為二零二零年九月九日的終止協議；及
- (c) 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，逢星期一至星期五(公眾假期除外)的正常營業時間(上午十時正至中午十二時三十分及下午二時正至下午五時正)在本公司的香港主要營業地點(香港中環砵甸乍街45號H Code22層全層)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司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財政年度各自的年報；
- (c) 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；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所述的書面同意；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述的各重大合約副本；及
- (f) 本通函。