

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。



Yee Hop Holdings Limited

義合控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1662)

有關合作協議之須予披露交易

合作協議

董事會欣然宣佈，於2021年3月25日，青創天地(本公司間接非全資附屬公司)就該物業與廣州健康小鎮訂立合作協議，由該物業交付予青創天地當日(即2021年3月25日)起計，為期132個月，直至2032年3月24日止。

上市規則之涵義

合作協議實質為涉及收購使用權資產的租賃協議。根據香港財務報告準則第16號，倘本集團作為承租人訂立租賃交易，則應根據香港財務報告準則第16號於本集團綜合財務狀況表內確認使用權資產。根據上市規則，本集團作為承租人訂立租賃交易將被視作根據上市規則第14.04(1)(a)條項下交易之定義進行資產收購。

由於合作協議項下擬進行之租賃交易之一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故該交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

董事會欣然宣佈，於2021年3月25日，青創天地(本公司間接非全資附屬公司)就該物業與廣州健康小鎮訂立合作協議，由該物業交付予青創天地當日(即2021年3月25日)起計，為期132個月，直至2032年3月24日止。

合作協議的主要條款

日期： 2021年3月25日

訂約方： (i) 廣州健康小鎮；及
(ii) 青創天地(本公司間接非全資附屬公司)。

主體事項： 青創天地將向廣州健康小鎮租賃該物業以作分租，以及青創天地將負責管理分租事宜。

物業： 中國廣東省廣州市海珠區橋頭大街218號物業(建築面積約為8,483平方米)

租期： 由該物業交付予青創天地當日(即2021年3月25日)起計，為期132個月，直至2032年3月24日止

月租： 青創天地須向廣州健康小鎮支付月租(包括管理費及增值稅，但不包括公共設施開支和其他支出)，詳情如下：

2021年8月25日至2022年3月24日 人民幣520,143元
2022年3月25日至2023年3月24日 人民幣550,462元
2023年3月25日至2024年3月24日 人民幣566,976元
2024年3月25日至2025年3月24日 人民幣583,985元
2025年3月25日至2026年3月24日 人民幣601,505元
2026年3月25日至2027年3月24日 人民幣619,550元
2027年3月25日至2028年3月24日 人民幣638,137元
2028年3月25日至2029年3月24日 人民幣657,281元
2029年3月25日至2030年3月24日 人民幣676,999元
2030年3月25日至2031年3月24日 人民幣697,309元
2031年3月25日至2032年3月24日 人民幣718,228元

合作協議下的租金乃由青創天地與廣州健康小鎮經公平磋商釐定，已參考可比較物業的當前市值租金、該物業的翻新成本及該物業的預期分租利潤。

翻新：青創天地將負責該物業的翻新工作。青創天地將承擔全部翻新成本。

翻新期：翻新期由該物業交付予青創天地當日(即2021年3月25日)起計為期五個月，直至2021年8月24日止。青創天地須於該翻新期內支付固定月租人民幣20,000元。

保證金：青創天地於簽署合作協議時已向廣州健康小鎮支付人民幣1,603,287元，相當於首年平均月租的三倍。

廣州健康小鎮須於該物業交付予廣州健康小鎮、取消或更改相關牌照或許可以及清償未付費用(如有)後15個營業日內，將保證金不計息退還予青創天地。

應付總代價：青創天地根據合作協議於租期內應付的總代價為人民幣80,600,185元，即月租總額(其將於本集團的綜合財務狀況內確認為使用權資產)及根據監管規定取得必要的執照、審批證書或許可的費用(其將於本集團的綜合損益及其他全面收益表內確認為開支)之總和。

支付方式： 人民幣2,137,716元，即保證金及首年平均月租之和，已於簽署合作協議時支付。

青創天地須每月提前五日向廣州健康小鎮支付月租(或倘該日為法定假期，則在下一個營業日)。

優先續租權： 青創天地可優先重續該物業的租約。青創天地須於合作協議屆滿前三個月，以書面方式通知廣州健康小鎮其有意行使有關權利。

月租、保證金及其他相關開支已／將通過本集團的內部資金來源支付。

使用權資產

本公司根據合作協議將予確認之使用權資產價值約為人民幣58,500,000元(未經審核)，即根據香港財務報告準則第16號使用於合作協議開始日期適用之比率所計算的租賃付款總額現值。貼現率約5.32%用於計算合作協議下租賃付款總額之現值。

訂立合作協議之理由及裨益

誠如本公司2019/20年年報所披露，本集團一直多元化發展業務，並將繼續執行其戰略性策略，以擴展業務範疇及擴闊本集團的收益基礎。誠如本公司日期為2017年9月19日的公告所披露，本集團已訂立認購協議，參與投資及開發一間位於英國伯明罕Windmill Street的物業。憑藉本集團過往在物業投資及發展的經驗，董事認為合作協議為本集團提供機會，以進一步擴展及參與中國的物業相關業務，並擴闊其資產及盈利基礎。本集團擬透過訂立合作協議從事分租業務，該物業位於中國一線城市廣州，當地的租賃市場穩定，而且業務風險低。為維持分租業務的穩定性及吸納長期租戶，廣州健康小鎮及青創天地已同意租期為期至少10年。

根據上述，董事會認為合作協議的條款及其項下擬進行的交易乃經訂約方公平磋商後按一般商業條款訂立，有關條款誠屬公平合理，而且符合本公司及股東之整體利益。

訂約方之資料

本公司

本公司為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。本集團主要(i)於香港及海外從事提供地基工程(包括預鑽孔小型灌注樁、預鑽孔灌注工字樁及沖擊式工字樁)及其他土木工程(包括地盤平整工程以及道路及行人道工程)以及隧道工程(包括頂管、手挖隧道及明挖回填隧道工程)；及(ii)於中國從事水產研發、養殖、銷售及貿易。本公司亦擬將基因改造用於生物合成探索，為解決藥物來源瓶頸提供新的解決方法，透過其非全資附屬公司深圳華大海洋科技有限公司將資源用於研發海洋功能產品及海洋創新藥物。

青創天地

青創天地為於中國成立之有限公司，主要從事商業服務，包括租賃物業及提供物業管理服務。其為本公司之間接非全資附屬公司，由莫后航先生(除了彼於義合青創之股權外，為獨立第三方)擁有10%及由青創天地擁有90%，後者由本公司及HKS分別擁有70%及30%。HKS由楊家聲先生擁有35%、韋傲挺先生擁有35%及餘下30%由三名個人(為獨立第三方)擁有。

廣州健康小鎮

根據公開可得資料，廣州健康小鎮為於2019年6月20日在中國成立之公司，註冊股本為人民幣5百萬元。廣州健康小鎮之業務範圍涵蓋房地產及物業管理。於本公告日期，廣州健康小鎮由廣州華新及華新控股分別擁有60%及40%。廣州華新為於中國成立之有限公司，主要從事提供業務諮詢服務，由馮耀良先生擁有99.31%及餘下0.69%由兩名個人擁有。華新控股為於中國成立之有限公司，主要從事房地產開發及租賃業務，由馮翰新先生及廣州華新分別擁有20%及80%。

就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，廣州健康小鎮及其最終實益擁有人為獨立第三方。

上市規則之涵義

合作協議實質為涉及收購使用權資產的租賃協議。根據香港財務報告準則第16號，倘本集團作為承租人訂立租賃交易，則應根據香港財務報告準則第16號於本集團綜合財務狀況表內確認使用權資產。根據上市規則，本集團作為承租人訂立租賃交易將被視作根據上市規則第14.04(1)(a)條項下交易之定義進行資產收購。

由於合作協議項下擬進行之租賃交易之一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故該交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

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	董事會
「本公司」	指	義合控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州健康小鎮」	指	廣州健康小鎮產業園有限公司，於中國成立之有限公司
「廣州華新」	指	廣州華新集團有限公司，於中國成立之有限公司

「華新控股」	指	廣州華新集團控股有限公司，於中國成立之有限公司
「青創天地」	指	廣州青創天地商業運營管理有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「香港財務報告準則第16號」	指	香港財務報告準則第16號
「HKS」	指	HKS International Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「合作協議」	指	青創天地與廣州健康小鎮訂立日期為2021年3月25日之合作協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方人士或公司及其各自之最終實益擁有人
「主板」	指	聯交所主板
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	中國廣東省廣州市海珠區橋頭大街218號物業(建築面積為約8,483平方米)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「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之涵義
「義合青創」	指	義合青創有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
義合控股有限公司
 主席兼執行董事
詹燕群

香港，2021年3月25日

於本公告日期，執行董事為詹燕群先生、徐武明先生、甄志達先生、梁雄光先生及徐軍民先生；及獨立非執行董事為李祿兆先生、余漢坤先生及王志強先生。