

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)

(I) 須予披露交易－合作協議；及 (II) 須予披露及關連交易－補償協議

須予披露交易－合作協議

董事會欣然宣佈，於2021年3月31日，青創理想(本公司間接非全資附屬公司)就該物業與深夢投資訂立合作協議，為期九年零四個月。

須予披露及關連交易－補償協議

於2021年3月31日，青創社(該物業的前租戶)與青創理想訂立按金補償協議，據此，青創理想同意向青創社支付人民幣6,000,000元，即青創社原先根據前合作協議向深夢投資支付的按金。深夢投資將於合作協議屆滿後將按金退還青創理想。

於2021年3月31日，青創社與青創理想訂立開支補償協議，據此青創理想同意向青創社支付約人民幣2,300,000元，即自2021年1月至2021年3月的租金總額及青創社先前根據前合作協議產生的裝修成本。

上市規則之涵義

須予披露交易－合作協議

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。

須予披露及關連交易－補償協議

截至本公告日期，青創社由香港青創控股間接擁有70%，而香港青創控股由執行董事、董事會主席兼控股股東詹先生擁有80%及由本公司執行董事兼行政總裁甄先生擁有5%。此外，詹先生為青創社及香港青創控股的董事。故此，根據上市規則第14A章，青創社為本公司的關連人士。因此，根據補償協議擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章下的關連交易。

由於有關根據補償協議擬進行之交易的一個或多個相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)匯總計算後超過0.1%，但全部均少於5%，故根據上市規則第14A.76(2)(a)條，據補償協議擬進行之交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

須予披露交易－合作協議

於2020年9月25日，青創社與深夢投資訂立前合作協議，據此青創社向深夢投資租賃該物業，租期為九年零十個月。於2021年3月31日，青創社與深夢投資就前合作協議訂立終止協議，其以青創理想與深夢投資訂立合作協議為條件。於

2021年3月31日，青創理想與深夢投資訂立初步合作協議，據此深夢投資同意終止與青創社的前合作協議，惟青創理想必須按與前合作協議相同的條款及條件訂立合作協議。

於2021年3月31日，青創理想(本公司間接非全資附屬公司)就該物業與深夢投資訂立合作協議，為期九年零四個月。

合作協議的主要條款

日期： 2021年3月31日

訂約方： (i) 深夢投資；及
(ii) 青創理想(本公司間接非全資附屬公司)。

主體事項： 青創理想將向深夢投資租賃該物業以作分租，以及青創理想將負責管理分租事宜。

物業： 中國廣州市海珠區工業大道南路振興大街4號(建築面積約為4,600平方米)

租期： 九年零四個月

月租： 青創理想須向深夢投資支付月租人民幣600,000元，每年上調3%，固定每月折扣為人民幣75,000元。

合作協議下的租金乃由青創理想與深夢投資經公平磋商釐定，已參考可比較物業的當前市值租金及該物業的預期分租利潤。

按金： 根據前合作協議，青創社已向深夢投資支付人民幣6,000,000元，即按金。青創理想應向青創社補償該等按金，而在合作協議到期後深夢投資應將該等按金交還青創社。詳見下文「須予披露及關聯交易－補償協議」一段。

應付總代價： 青創理想根據合作協議於租期內應付的總代價約人民幣70,700,000元。

支付方式： 青創理想須每月提前五日向深夢投資支付月租。

裝修 根據合作協議，青創理想同意投放不少於人民幣15,000,000元用於該物業的裝修，而青創社已經根據前合作協議投放其中的人民幣600,000元，並且會根據開支補償協議補償青創理想。有關詳情請參閱下文「須予披露及關連交易－補償協議」一段。

如青創理想未有於合作協議日期起計20個月內投放所需金額，深夢投資將有權沒收裝修按金並終止合作協議。

月租及其他相關開支已／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55,200,000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5.22%用於計算合作協議下租賃付款總額之現值。

須予披露及關連交易－補償協議

於2021年3月31日，青創社(該物業的前租戶)與青創理想訂立按金補償協議，據此，青創理想同意向青創社支付人民幣6,000,000元，即青創社原先根據前合作協議向深夢投資支付的按金。深夢投資將於合作協議屆滿後將按金退還青創理想。

於2021年3月31日，青創社與青創理想訂立開支補償協議，據此青創理想同意向青創社支付約人民幣2,300,000元，即自2021年1月至2021年3月的租金總額及青創社先前根據前合作協議產生的裝修成本。

按金補償協議的主要條款

日期： 2021年3月31日

訂約方： (i) 青創社；及
(ii) 青創理想(本公司的間接非全資附屬公司)。

主體事宜： 青創理想同意向青創社補償(i)人民幣3,000,000元，即租金按金；及(ii)人民幣3,000,000元，即裝修按金，有關款項乃由青創社先前根據前合作協議支付予深夢投資。深夢投資將於合作協議屆滿後向青創理想退還按金。

按金： 根據按金補償協議應付的金額為人民幣6,000,000元，乃經青創社與青創理想基於青創社支付予深夢投資的按金的實際金額公平磋商後釐定。

按金將透過本集團的內部集資來源支付。

支付方式： 青創理想須於按金補償協議日期起計10天內支付按金予青創社。

開支補償協議的主要條款

日期：	2021年3月31日
訂約方：	(i) 青創社；及 (ii) 青創理想(本公司的間接非全資附屬公司)。
主體事宜：	青創理想同意向青創社補償(i)約人民幣1,700,000元，即2021年1月至2021年3月的租金；及(ii)約人民幣600,000元，即青創社先前根據前合作協議招致的裝修成本。
費用：	根據開支補償協議應付的金額為約人民幣2,300,000元，乃經青創社與青創理想基於青創社支付的費用(包括租金及裝修成本)的實際金額公平磋商後釐定。 費用將透過本集團的內部集資來源支付。
支付方式：	青創理想須於開支補償協議日期起計10天內支付費用予青創社。

除了補償協議外，本集團不須向青創社支付其他費用及代價。

訂立合作協議及補償協議項下交易之理由及裨益

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。此外，於2021年3月25日，本集團就廣州若干物業的分租業務訂立合作協議。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進一步發展分租業務，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，青創理想及深夢投資已同意租期為期至少九年。

此外，董事注意到青創社與深夢投資就該物業的合作條款誠屬良好商機。根據深夢投資及青創社提供的資料，深夢投資向青創社提供免租翻新期，由前合作協議日開始至2020年12月29日止。於本公告日期，該物業仍處於翻新階段。憑藉本集團在物業相關業務的經驗及本集團更廣闊的業務聯繫，青創社認為，本集團將能找到更多分租戶及更有效地發展該物業的分租業務，而青創社則可將其原本預留作該物業分租業務的資源分配至其他業務機會。有見及此，青創社同意終止與深夢投資的前合作協議，致使青創理想可從事該物業的分租業務，而青創理想亦同意訂立補償協議。

根據上述，董事(包括獨立非執行董事)認為合作協議、補償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於本集團一般及日常業務過程中進行，誠屬公平合理，按一般或更佳的商務條款訂立，而且符合本公司及股東之整體利益。

於本公告日期，青創社由香港青創控股間接擁有70%及HKS擁有30%，而香港青創控股由執行董事、董事會主席兼控股股東詹先生及本公司執行董事兼行政總裁甄先生持有80%及5%。再者，詹先生為青創社及香港青創控股各自的董事。除詹先生及甄先生外，概無董事於補償協議及其項下擬進行之交易擁有任何重大權益，並禁止成為法定人數的一部份，以及在董事會會議上就批准補償協議禁止投票。由於詹先生及甄先生在交易中的權益，彼等已在批准補償協議及其項下擬進行之交易的董事會決議案中放棄投票。

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。

青創理想

青創理想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HKS及本公司分別間接擁有30%及70%。HKS為投資控股公司，由楊家聲先生擁有35%、韋傲挺先生擁有35%及餘下30%由三名個人擁有，而據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，HKS及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

深夢投資

根據公開可得資料，深夢投資為於2019年7月1日在中國成立之公司，註冊股本為人民幣200,000,000元。深夢投資之業務範圍涵蓋物業管理。於本公告日期，深夢投資由深夢城及時月雪女士分別擁有90%及10%。深夢城為於中國成立之有限公司，主要從事房地產及物業管理，由李擘先生及時月雪女士分別擁有99.5%及0.5%。就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，深夢投資及其最終實益擁有人為獨立第三方。

青創社

青創社為於中國成立的有限公司，主要從事業務服務，包括物業租賃及提供物業管理服務。於本公告日期，據董事所知，青創社由香港青創控股擁有70%及HKS擁有30%。香港青創控股為投資控股公司，並由詹先生、甄先生、胡大祥先

生及鄒鳳如女士擁有80%、5%、10%及5%。HKS為投資控股公司，由楊家聲先生及韋傲廷先生擁有35%和35%，餘下30%由三名個別人士持有。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，HKS及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則之涵義

須予披露交易－合作協議

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。

須予披露及關連交易－補償協議

截至本公告日期，青創社由香港青創控股間接擁有70%，而香港青創控股由執行董事、董事會主席兼控股股東詹先生擁有80%及由本公司執行董事兼行政總裁甄先生擁有5%。此外，詹先生為青創社及香港青創控股的董事。故此，根據上市規則第14A章，青創社為本公司的關連人士。因此，根據補償協議擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章下的關連交易。

由於有關根據補償協議擬進行之交易的一個或多個相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)匯總計算後超過0.1%，但全部均少於5%，故根據上市規則第14A.76(2)(a)條，據補償協議擬進行之交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

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
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「合作協議」	指	青創理想與深夢投資簽訂日期為二零二一年三月三十一日的合作協議
「按金」	指	根據前合作協議或合作協議(視情況而定)支付的租金按金及裝修按金的統稱
「按金補償協議」	指	青創理想與青創社簽訂日期為二零二一年三月三十一日的按金補償協議
「董事」	指	本公司董事
「開支補償協議」	指	青創理想與青創社簽訂日期為二零二一年三月三十一日的開支補償協議
「前合作協議」	指	青創社與深夢投資簽訂日期為二零二零年九月二十五日的合作協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則第16號」	指	香港財務報告準則第16號
「香港青創控股」	指	香港青創控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司

「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
「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
「詹先生」	指	詹燕群先生，本公司執行董事、董事會主席兼控股股東
「甄先生」	指	甄志達先生，本公司執行董事兼行政總裁
「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	中國廣州市海珠區工業大道南路振興大街4號(建築面積為約4,600平方米)
「青創理想」	指	廣州青創理想商業運營管理有限公司，一家在中國成立的有限責任公司
「青創社」	指	廣州青創社商業運營管理有限公司，一家在中國成立的有限責任公司

「該等補償協議」	指	按金補償協議及開支補償協議的統稱
「裝修按金」	指	根據前合作協議或合作協議(視乎情況而定)已付的裝修按金
「租金按金」	指	根據前合作協議或合作協議(視乎情況而定)已付的租金按金
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「深夢投資」	指	深圳市深夢投資集團有限公司，一家在中國成立的有限責任公司
「深夢城」	指	深圳市深夢城置地有限公司，一家在中國成立的有限責任公司
「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
「%」	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31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。