

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)

#### 須予披露交易－租賃協議

##### 須予披露交易－租賃協議

董事會欣然宣布，於2021年9月23日，租戶(為本公司間接非全資附屬公司，作為租戶)與業主(作為業主)就該等物業訂立租賃協議，由2022年3月1日起至2032年2月29日(包括首尾兩日)，為期十年。

根據香港財務報告準則第16號，本公司於其綜合財務狀況表中確認與租賃協議項下該等物業的租賃有關的使用權資產價值。因此，根據上市規則，訂立租賃協議及其項下擬進行之交易將被視為本集團的資產收購。本公司於租賃協議下確認的使用權資產的未經審核價值合共約為人民幣75,370,000元(相當於90,444,000港元)。

由於租賃協議項下擬進行租賃交易的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%，該交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

## 緒言

董事會欣然宣布，於2021年9月23日，租戶(為本公司間接非全資附屬公司，作為租戶)與業主(作為業主)就該等物業訂立租賃協議，由2022年3月1日起至2032年2月29日(包括首尾兩日)，為期十年。

## 租賃協議

租賃協議的主要條款如下：

日期：2021年9月23日

訂約方：

- 1 廣東民大投資集團有限公司，作為業主；及
- 2 本公司間接非全資附屬公司廣州義合青創商業運營有限公司，作為租戶。

該等物業：廣州市海珠區泉塘路38號

租期：由2022年3月1日起至2032年2月29日(包括首尾兩日)，為期十年

租金：租賃協議下該等物業的應付租金總額約人民幣110,621,000元(相當於約132,745,000港元)。

租戶第一租賃年應向業主支付的月租為人民幣427,800元(相當於約513,000港元)，第二租賃年為人民幣855,600(相當於約1,027,000港元，而租賃協議的餘下租期每兩年遞增6%)。租賃協議的租金乃經租戶與業主公平磋商後，並參考可比較物業的當前市場租金和分租該等物業的預期利潤後釐定。

租賃按金：約人民幣2,567,000元(相當於約3,080,400港元)

面積：總樓面面積為14,260平方米

付款方法： 在租賃協議簽署後10天內，租戶應支付租賃內首兩季的租金，並於2022年12月10日前，租戶應支付租賃內其後兩季的租金。第二年租賃開始產生的租金，租戶應於每季前向業主支付。

該等物業用途： 本集團擬使用該等物業作分租用途。

先決條件： 租賃協議須待以下先決條件達成後，方可作實：

- (a) 租戶就租賃協議項下擬進行之交易，已遵守上市規則下的規定；及
- (b) 租戶已完成對該等物業的盡職審查。

月租款項、租賃按金及其他相關開支將由本集團的內部資源撥付。

## 使用權資產

本公司確認的使用權資產的未經審核價值合共約為約人民幣75,370,000元(相當於90,444,000港元)，此乃參考租賃協議下的租賃款項總額的現值計算得出。貼現率約7.04%，用以計算租賃協議下的租賃款項總額的現值。

## 進行租賃協議下的交易之理由及裨益

誠如本公司2019/20年年報所披露，本集團一直使本集團業務多元，並會繼續其戰略策略，拓展本集團業務範疇，並擴大收入基礎。誠如本公司日期為2017年9月19日的公告所披露，本集團訂立認購協議，參與投資並發展英國伯明罕 Windmill Street 的物業。此外，於2021年3月25日，本集團就廣州部分物業的分租業務訂立合作協議。於2021年3月31日，本集團亦就廣州部分物業的分租業務訂立另一份合作協議。憑藉本集團過往在物業投資和發展方面的經驗，董事認為租賃協議為本集團提供進一步多元化和參與中國物業相關業務的機遇，並擴大其資產及盈利基礎。本集團擬就該等物業透過簽訂租賃協議，深入發展分租

業務，彼等位於廣州，屬中國一線城市，租賃市場穩定，且商業風險較低。為了保持分租業務的穩定性和吸引長期租戶，租戶和業主同意將租賃期定為十年。

此外，董事注意到租戶和業主之間就該等物業的租賃安排條款實屬良好商機。根據租戶和業主所提供的資料，在租賃開始的第一年(即由2022年3月1日至2023年2月28日(包括首尾兩天)，業主向租戶提供月租優惠，僅為第二年每月租金的一半。憑藉本集團在物業相關業務的經驗及本集團廣泛的業務聯繫，董事會認為本集團能夠找到更多分租戶，並能更好發展有關該等物業的分租業務。

基於前述理由，董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議的條款及其項下擬進行的交易於本集團日常及一般業務過程中進行，屬公平合理，按正常商業條款或更佳的條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

## 訂約方資料

### 本公司

本公司為於開曼群島註冊成的有限公司，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)；(ii)於中國進行水產品研發以及養殖及銷售及買賣；及(iii)中國分租業務。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。

### 租戶

租戶為一間於2021年2月25日在中國成立的有限公司，主要從事(其中包括)行政服務、各種建築及開發活動以及建築項目的設計。於本公告日期，其為本公司的間接非全資附屬公司，分別由本公司及HKS間接擁有70%及30%。HKS為一間由楊家聲先生全資擁有的投資控股公司，據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，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。

## 業主

根據公開可得資料，業主為一間於2001年11月23日在中國成立的公司，註冊資本為人民幣55百萬元。業主的業務範圍包括物業管理等。於本公告日期，業主由黃桂有及吳梅英分別擁有80%及20%。據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，業主及其最終實益擁有人為獨立第三方。

## 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本公司於其綜合財務狀況表中確認與租賃協議項下該等物業的租賃有關的使用權資產價值。因此，根據上市規則，訂立租賃協議及其項下擬進行之交易將被視為本集團的資產收購。本公司於租賃協議下確認的使用權資產的未經審核價值合共約為人民幣75,370,000元(相當於90,444,000港元)。

由於租賃協議項下擬進行租賃交易的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%，該交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

## 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
「控股股東」	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

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，任何獨立於本公司及本公司之關連人士(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
「業主」	指	廣東民大投資集團有限公司，一間於中國成立之有限公司，從事物業管理
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「該等物業」	指	廣州市海珠區泉塘路38號(總樓面面積約為14,260平方米)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份不時之持有人
「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

「租賃協議」	指	業主及租戶就該等物業訂立日期為2021年9月23日之租賃協議
「租戶」	指	廣州義合青創商業運營有限公司，一間於中國成立之有限公司及本公司間接擁有之附屬公司
「%」	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9月23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；非執行董事為汪建先生；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。

倘中英文版本有任何歧義，概以英文版為準。

就本公告而言，人民幣乃按人民幣1元兌1.2港元的匯率換算為港元。但不代表有關金額曾經或可以按該匯率進行兌換。