

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下義合控股有限公司的股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，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，概不對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。



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)

須予披露及關連交易 –

(I) 合作協議；及

(II) 補償協議

及

股東特別大會通告

**獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問**



義合控股有限公司謹訂於2021年9月24日(星期五)上午十時正假座香港中環德輔道中19號環球大廈12樓1204-1205室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按代表委任表格印列的指示將其填妥，並盡快且無論如何於不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

股東特別大會預防措施

請參閱本通函第EGM-4頁以了解有關為試圖預防及控制新型冠狀病毒(COVID-19)蔓延而於股東特別大會採取的措施，包括：

- 強制體溫檢測及健康申報
- 建議各與會人士佩戴外科口罩
- 不派發公司禮品或茶點

不遵守預防措施或須接受任何香港政府規定的隔離的任何人士不得進入大會會場。本公司謹請股東注意，作為親身出席大會的替代選擇，彼等可委任大會主席作為其受委代表以於大會上就相關決議案進行表決。

2021年9月3日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	IBC-1
獨立財務顧問函件	IFA-1
附錄一 — 一般資料	I-1
附錄二 — 估值報告	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為2021年3月31日的公告，內容關於合作協議及補償協議及其項下擬進行之交易
「細則」	指	本公司的組織章程細則，經不時修訂
「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2021年3月31日的合作協議
「視作關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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2021年3月31日的按金補償協議
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2021年9月24日(星期五)上午十時正假座香港中環德輔道中19號環球大廈12樓1204-1205室舉行的股東特別大會或其任何續會，以考慮及酌情批准本通函第EGM-1至EGM-4頁所載股東特別大會通告的決議案

釋 義

「開支補償協議」	指	青創理想與青創社簽訂日期為2021年3月31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2020年9月25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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事李祿兆先生、余漢坤先生及王志強先生組成之獨立董事委員會，以就合作協議及該等補償協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	德健融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，其已獲委任為獨立財務顧問，以就合作協議及該等補償協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	上市規則規定須就批准合作協議及該等補償協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票表決的股東以外的股東

釋 義

「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
「JJ1318」	指	JJ1318 Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，由詹先生全資擁有並為控股股東
「最後可行日期」	指	2021年8月30日，本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所主板
「標準守則」	指	上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「詹先生」	指	詹燕群先生，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
「股東特別大會通告」	指	舉行股東特別大會之通告，載於本通函第EGM-1至EGM-4頁
「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
「該物業」	指	中國廣州市海珠區工業大道南路振興大街4號
「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

釋 義

「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.01元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「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
「估值師」	指	羅馬國際評估有限公司，獨立估值師
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

詹燕群先生(主席)

徐武明先生(副主席)

甄志達先生(行政總裁)

梁雄光先生

徐軍民先生

註冊辦事處：

Windward 3

Regatta Office Park

P.O. Box 1350

Grand Cayman, KY1-1108

Cayman Islands

非執行董事：

汪建先生

香港總部、總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

臨樂街19號

南豐商業中心

1104-1106室

獨立非執行董事：

李祿兆先生

余漢坤先生

王志強先生

敬啟者：

須予披露及關連交易－

(I)合作協議；及

(II)補償協議

及

股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2021年4月29日的該公告及補充公告，內容關於(其中包括)合作協議及該等補償協議及其項下擬進行交易。

董事會函件

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。

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。

鑑於(i)青創社(因該公告所披露原因為本公司的關連人士)及深夢投資(獨立第三方)訂立前合作協議，據此，青創社租賃該物業；(ii)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；及(iii)青創社與青創理想就前合作協議及合作協議訂立補償協議，視乎聯交所的意見，根據上市規則第14A.20條，深夢投資可能視作本公司的關連人士。因此，為審慎起見，董事會已議決就合作協議及補償協議及其項下擬進行之交易遵守上市規則第14A章之關連交易規定，猶如深夢投資視作本公司的關連人士。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：

- (1) 有關合作協議及該等補償協議及其項下擬進行交易的資料，包括：
 - (i) 合作協議及該等補償協議及其項下擬進行交易的詳情；
 - (ii) 獨立董事委員會有關合作協議及該等補償協議及其項下擬進行交易的推薦建議；
 - (iii) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關合作協議及該等補償協議及其項下擬進行交易的意見函件；
- (2) 本公司的一般資料；
- (3) 估值師就該物業發出的估值報告；及
- (4) 召開股東特別大會的通告。

合作協議

合作協議的主要條款如下：

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。

董事會函件

物業：中國廣州市海珠區工業大道南路振興大街4號

該物業的建築面積約為4,600平方米。於最後可行日期，該物業正在翻新以分租予租戶。翻新完成後，該物業將劃分為三層及可供分租的建築面積將為約15,000平方米。

租期：2021年4月1日至2030年7月24日（包括首尾兩日），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。

根據上市規則第14A.70(7)條規定，本公司已委任估值師為獨立估值師以對該物業進行估值。估值師已根據上市規則第5章及應用指引12所載一切規定發出估值報告及估值報告已載於本通函附錄二。

董事會函件

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，而在該物業裝修完成或合作協議到期(視乎情況而定)後深夢投資應將該等按金交還青創社。詳見下文「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「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。

該等補償協議

按金補償協議

按金補償協議的主要條款如下：

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：青創理想已於按金補償協議日期支付按金予青創社。

開支補償協議

開支補償協議的主要條款如下：

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：青創理想已於開支補償協議日期支付費用予青創社。

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。

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。

訂立交易之理由及裨益

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分租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。於最後可行日期，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)認為合作協議及該等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。

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，由楊家聲先生全資擁有，而據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後可行日期，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。於最後可行日期，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，由李曄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。然而，誠如下文「上市規則之涵義」一節所披露，視乎聯交所的意見，根據上市規則第14A.20條，深夢投資可能視作本公司的關連人士。

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。於最後可行日期，據董事所知，青創社由香港青創控股間接擁有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，由楊家聲先生全資擁有，而據董事作出一切合理查詢後所深知、

全悉及確信，於最後可行日期，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

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。

鑑於(i)青創社(因該公告所披露原因為本公司的關連人士)及深夢投資(獨立第三方)訂立前合作協議，據此，青創社租賃該物業；(ii)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；及(iii)青創社與青創理想就前合作協議及合作協議訂立補償協議，視乎聯交所的意見，根據上市規則第14A.20條，深夢投資可能視作本公司的關連人士。因此，為審慎起見，董事會已議決就合作協議及補償協議及其項下擬進行之交易遵守上市規則第14A章之關連交易規定，猶如深夢投資視作本公司的關連人士。

詹先生及甄先生(為香港青創控股股東，而香港青創控股則擁有青創社的70%股權)視為於合作協議及該等補償協議及其項下擬進行交易擁有重大權益及已就批准合作協議及該等補償協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票表決。

由於合作協議及補償協議及其項下擬進行之交易之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故合作協議及補償協議及其項下擬進行之交易構成(i)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；及(ii)本公司之非豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

董事會函件

本公司將於股東特別大會上就訂立合作協議及該等補償協議及其項下擬進行交易徵求獨立股東批准。

股東特別大會及代表委任安排

本公司將於2021年9月24日(星期五)上午十時正假座香港中環德輔道中19號環球大廈12樓1204-1205室舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准合作協議及該等補償協議及其項下擬進行交易。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。

於股東特別大會上，於合作協議及該等補償協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益的任何股東須就提呈獨立股東以批准合作協議及該等補償協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

於最後可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，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、董事會主席及控股股東詹先生擁有80%。JJ1318(詹先生全資擁有的公司)於191,250,000股股份(佔本公司全部已發行股份的約38.25%)擁有權益。JJ1318將就批准及追認合作協議及該等補償協議及其項下擬進行交易之股東特別大會決議案放棄投票表決，而概無股東(JJ1318及其聯繫人除外)將須就批准及追認合作協議及該等補償協議及其項下擬進行交易之股東特別大會決議案放棄投票表決。

隨本通函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格，而有關代表委任表格亦已分別刊載於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.yee-hop.com.hk)。代表委任表格須根據其上印備之指示填妥及簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，無論如何須於股東特別大會(即不遲於2021年9月22日(星期三)上午十時正(香港時間))或任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間不少於48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會及於會上投票。

董事會函件

本公司將於2021年9月20日(星期一)至2021年9月24日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會及在會上投票，必須在不遲於2021年9月17日(星期五)下午四時三十分將所有過戶表格連同有關股份證書送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

投票表決

股東特別大會通告所載的決議案將根據上市規則第13.39(4)條及細則以投票方式決定，惟主席基於誠信原則做出決定，批准純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決除外。

於以投票方式表決時，親身出席(或倘股東為一間公司，則由其正式授權代表代為出席)或委派代表出席的每名股東每持有一股股份即可投一票。有權投超過一票並親身出席(或倘股東為一間公司，則由其正式授權代表代為出席)的股東或委派代表出席的股東毋須盡投其票，亦毋須按同一方式盡投其票。

於股東特別大會結束後，投票結果將刊登於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.yee-hop.com.hk。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事李祿兆先生、余漢坤先生及王志強先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就以下各項向獨立股東提供意見：(i)訂立合作協議及該等補償協議及其項下擬進行交易乃於本集團的日常及一般業務過程中進行；(ii)合作協議及該等補償協議之條款按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的利益；及(iii)就如何於股東特別大會投票表決向獨立股東提供意見。德健融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。

估值

估值師羅馬國際評估有限公司為香港專業測量師及估值顧問公司，本公司已聘請其為本集團將予收購的物業權益進行估值。估值師的資格載於本通函第I-5頁。誠如本通函附錄一「7.專家資格及同意書」一節所披露，於最後可行日期，估值師並無持有本集團任何公司之股權或認購或

董事會函件

提名他人認購本集團任何公司之證券之權利(不論是否可依法執行)，亦無於本集團任何成員公司已收購或出售或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有直接或間接權益。基於上述，董事會相信，估值師具備提供專業服務以對本集團持有的物業權益進行估值的能力及獨立性。

在估值中，評估師採用直接比較法，參考廣州市相關物業市場近期的租賃交易證據，該方法獲公認為對大多數形式的物業進行估值的最通行的評估方法。這涉及到對具有類似特徵的可資比較物業的分析。每項可資比較對象均根據各自的優勢及劣勢進行分析，如位置、交通、大小、樓齡、建築品質、租賃條件、環境等因素，以便得出公平的租值比較。

具體而言，估值師所分析的乃是廣州市相關倉庫／辦公室市場。估值師識別出多個廣州市內相關樓盤，按照多個甄選準則，包括位置(毗鄰珠海區標的物業)、用途(與標的物業的用途相似)、大廈質素(新穎設，並設有必要配套設施)、樓齡(已建／翻新少於五年)及具有可得租金資料，估值師在盡力及詳盡的基礎上按甄選準則識別出三個樓盤，以作比較之用。所考慮的樓盤的單位租金按總建築面積計算為每月每平方米介乎人民幣110元至120元。所考慮的可資比較樓盤的詳情概述如下：

	可資比較A	可資比較B	可資比較C
樓盤	BIG海珠灣藝術園	啟迪中海科技園	僑建Hi-City
地址	海珠區振興大街2號	海珠區振興大街10號	海珠區南洲路156號
建造年份	2018年	2016年	2019年
每月租金 (按總建築面積)	每平方米人民幣115元 (要價)	每平方米人民幣110元 (要價)	每平方米人民幣120元 (要價)

董事會認為，選擇三個可資比較發展項目進行租金分析乃屬公平合理，尤其是該等可資比較發展項目涉及類似物業性質及類似宏觀經濟因素。此外，董事會認為，據董事會所知，三個可資比較發展項目的清單是詳盡的，儘管該三個可資比較發展項目的位置、面積、樓齡及建築質量

可能與該物業不盡相同，但亦足以提供公平及有代表性的樣本，可作為在當時市場氣氛下與該物業有關的現行市場租金的一般參考。

估值師認為，並無對該物業的任何收費、抵押或欠款作出任何考慮，亦無對簽訂租賃合約可能產生的任何費用或稅收作出考慮。

除非另有說明，否則估值師已假設該物業不存在可能影響市場租金的負擔、限制及繁重支出。估值師假設該物業在租賃期內已經並將遵守所有適用的規劃及建築法規。估價師假設租金不包括增值稅、水電費及管理費；不包括任何因特殊條款或情況，如融資、售後回租安排、與出租有關的任何人給予的特殊考慮或優惠，或僅對特定出租人或承租人提供的任何價值要素而膨脹或縮減的估計租金。有關估值的進一步詳情，請參見本通函附錄二。

經考慮估值師選擇估值方法時考慮的因素，並獲告知該等因素為專業估值師對該物業慣常採用的方法及假設，董事會認為，估值報告中採用的假設實屬公平合理。

推薦建議

經計及獨立財務顧問的意見，獨立董事委員會認為(i)訂立合作協議及該等補償協議及其項下擬進行交易乃於本集團的日常及一般業務過程中進行；及(ii)合作協議及該等補償協議之條款按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成在股東特別大會上提呈有關合作協議及該等補償協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

董事會(包括獨立非執行董事，其經考慮獨立財務顧問意見後的見解已載於本通函)認為(i)訂立合作協議及該等補償協議及其項下擬進行交易乃於本集團的日常及一般業務過程中進行；及(ii)合作協議及該等補償協議之條款按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成在股東特別大會上提呈的相關決議案。

董事會函件

其他資料

謹請閣下垂注獨立董事委員會函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東意見函件、本通函附錄所載其他資料及估值報告，以及股東特別大會通告。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
義合控股有限公司
主席兼執行董事
詹燕群
謹啟

2021年9月3日



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)

敬啟者：

須予披露及關連交易 –

(I) 合作協議；及

(II) 補償協議

及

股東特別大會通告

吾等謹此提述本公司向其股東發出日期為2021年9月3日的通函(「**通函**」)，本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同含義。

獨立董事委員會已告成立，以就其認為(i)合作協議及補償協議及其項下擬進行的交易是否在本集團日常及一般業務過程中訂立；及(ii)合作協議及補償協議的條款是否按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的利益向獨立股東提供意見。

經考慮獨立財務顧問的意見後，吾等認為(i)合作協議及補償協議及其項下擬進行的交易乃在本集團日常及一般業務過程中訂立；及(ii)合作協議及補償協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平及合理且符合本公司及股東的利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關合作協議及補償協議及其項下擬進行的交易的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

義合控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

李祿兆先生

余漢坤先生

王志強先生

謹啟

2021年9月3日

下文為德健融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

須予披露及關連交易 – (I) 合作協議；及 (II) 補償協議

緒言

茲提述吾等獲委任為 貴公司的獨立財務顧問（「獨立財務顧問」），就合作協議及補償協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為2021年9月3日之通函（「通函」）內之董事會函件（「董事會函件」），本函件亦為通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

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，(i) 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；及(ii) 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，(i) 青創理想就該物業與深夢投資訂立合作協議，為期九年零四個月；(ii) 青創社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。深夢投資將於該物業的裝修完成後或

獨立財務顧問函件

合作協議屆滿後(視乎情況而定)將按金退還青創理想；及(iii)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。

於最後可行日期，JJ1318(詹先生全資擁有的公司)於191,250,000股股份(佔 貴公司已發行股份的約38.25%)擁有權益。

於最後可行日期，據董事作出一切合理查詢後全悉、所知及確信，(i)青創社由香港青創控股間接擁有70%及HKS擁有30%，而香港青創控股由詹先生、甄先生、胡大祥先生及鄒鳳如女士擁有80%、5%、10%及5%；及(ii)HKS由楊家聲先生全資擁有。故此，根據上市規則第14A章，青創社為 貴公司的關連人士。

鑑於(i)青創社(因上述原因為 貴公司的關連人士)及深夢投資(獨立第三方)訂立前合作協議，據此，青創社租賃該物業；(ii)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；及(iii)青創社與青創理想就前合作協議及合作協議訂立補償協議，視乎聯交所的意見，根據上市規則第14A.20條，深夢投資可能視作 貴公司的關連人士。因此，為審慎起見，董事會已議決就合作協議及補償協議及其項下擬進行之交易遵守上市規則第14A章之關連交易規定，猶如深夢投資視作 貴公司的關連人士。

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 貴集團作為承租人訂立租賃交易，則應於 貴集團綜合財務狀況表內確認使用權資產。根據上市規則， 貴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。

由於合作協議及補償協議及其項下擬進行之交易之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故合作協議及補償協議及其項下擬進行之交易構成(i) 貴公司之須予披露交

獨立財務顧問函件

易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定；及(ii) 貴公司之非豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。此外，根據上市規則第14A.52條，由於合作協議年期超過3年，貴公司已委聘吾等解釋合作協議需要較長年期之理由，並確認就此類交易之協議訂立有關年期屬正常商業做法。

詹先生及甄先生（為香港青創控股股東，而香港青創控股則擁有青創社的70%股權）視為於交易擁有重大權益及已就批准交易的董事會決議案放棄投票表決。

貴公司將於股東特別大會上就合作協議、按金補償協議及開支補償協議及其項下擬進行交易以按股數投票方式徵求獨立股東批准。鑑於上述權益，JJ1318須於股東特別大會上就批准合作協議、按金補償協議及開支補償協議及其項下擬進行交易之普通決議案放棄投票表決。除所披露者外，據董事全悉、所知及確信，概無其他股東於交易擁有重大權益及將須於股東特別大會就批准合作協議、按金補償協議及開支補償協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票表決。

由全體三名獨立非執行董事李祿兆先生、余漢坤先生及王志強先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就合作協議、按金補償協議及開支補償協議及其項下擬進行交易之條款是否按一般商業條款訂立、是否屬公平合理以及是否符合貴公司及股東整體利益向獨立股東提供意見，亦就經考慮獨立財務顧問的推薦建議後如何表決向獨立股東提供意見。

獨立性

吾等（德健融資有限公司）已就此獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。吾等獲委任為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。於過往兩個年度，吾等並無擔任貴公司的財務顧問或獨立財務顧問。除向貴公司提供與上文所述委聘有關的服務的一般專業費用外，並無存在其他吾等將向貴集團收取任何費用及／或利益的安排。於最後可行日期，吾等並無知悉吾等與貴公司或其主要股東、董事、最高行政人員或彼等各自的任何聯繫人之間

獨立財務顧問函件

存在任何關係或利益。就合作協議、按金補償協議及開支補償協議之條款是否公平合理而擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問而言，吾等根據上市規則第13.84條屬獨立人士。

意見基準

於編製吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等依賴該通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供的資料及聲明的準確性。吾等並無理由相信吾等賴以制訂意見的任何資料及聲明為失實、不準確或有誤導成分，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，致使吾等獲提供的資料及向吾等作出的聲明為失實、不準確或有誤導成分。吾等已假設該通函所載或提述並由 貴公司、董事及 貴公司管理層提供的所有資料、聲明及陳述（彼等須就此個別及共同負責）於作出時均屬真實準確，且於最後可行日期仍屬真實準確。

董事願共同及個別地承擔全部責任，包括遵照上市規則而刊載，旨在提供有關 貴公司的資料。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，該通函所載資料在各重要方面均屬準確完整，沒有誤導或欺騙成分，且並無遺漏任何其他事實，足以令致該通函所載任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、其附屬公司或聯繫人的業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮因合作協議、按金補償協議及開支補償協議對 貴集團或股東產生的稅務影響。吾等的意見有必要基於最後可行日期的實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等獲提供的資料作出。股東務請注意，其後發展或變動（包括市場、經濟狀況及COVID-19的任何重大變動）可能影響及／或改變吾等的意見及吾等概無責任更新本意見以計及於最後可行日期後發生的事件，或更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件所載資料不應被解釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮合作協議、按金補償協議及開支補償協議之

獨立財務顧問函件

條款是否公平合理時作參考而刊發，除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引述或提述本函件之全部或部分內容，或將本函件作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

達致吾等就合作協議、按金補償協議及開支補償協議之條款是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東作出之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景及財務資料

誠如 貴公司截至2021年3月31日止年度的年報(「年報」)所載，貴集團主要(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)分租物業；及(iii)水產基因資源的保護與利用、水產分子育種(Molecular Breeding)、水產生態及工業加工、進出口貿易及相關服務。誠如董事會函件所載，貴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。

下表列載 貴集團截至2020年及2021年3月31日止財政年度的財務資料概要，乃摘錄自 貴公司的2021年年報。

貴集團的綜合財務業績概要

	截至2021年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元	截至2021年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元
財務表現		
收益	980,053	1,056,453
毛利	109,644	120,649
年度溢利	22,506	38,270

截至2021年3月31日止年度(「**2021年財政年度**」)，貴集團的總收益為約港幣1,056.5百萬元，較截至2020年3月31日止年度(「**2020年財政年度**」)的約港幣980.1百萬元增加約7.8%。根據2021年年報，貴集團的2021年財政年度收益增加乃主要由於地基及其他土木工程以及隧道工程收益分別增加約港幣70.1百萬元及港幣11.0百萬元所致。

誠如2021年年報所載，貴集團的2021年財政年度毛利增加約港幣11.0百萬元至約港幣120.6百萬元(2020年財政年度：約港幣109.6百萬元)，主要由於以下各項的合併影響：(i)地基及其他土木工程所得毛利由2020年財政年度的約港幣76.5百萬元增加約港幣14.0百萬元至2021年財政年度的約港幣90.5百萬元；(ii)水產養殖、銷售及買賣所得毛利由2020年財政年度的約港幣17.6百萬元增加約港幣12.2百萬元至2021年財政年度的約港幣29.9百萬元；惟被(iii)隧道工程所得毛利由2020年財政年度的約港幣28.7百萬元減少約港幣19.8百萬元至2021年財政年度的約港幣8.9百萬元所部分抵銷。

貴集團的年度溢利由2020年財政年度的約港幣22.5百萬元增加約70.0%至2021年財政年度的約港幣38.3百萬元。根據貴公司管理層所述，有關溢利增加乃主要由於以下各項的合併影響：(i)2021年財政年度的已確認收益及毛利增加；(ii)分佔聯營公司業績增加；惟被(iii)水產養殖、銷售及買賣及相關服務經營分部的商譽減值虧損所部分抵銷。

茲提述貴公司日期為2017年9月19日的公告，貴公司投資於一間聯營公司，以發展英國伯明罕物業項目(「**伯明罕物業項目**」)。伯明罕物業項目包括位於英國伯明罕Windmill Street的304間住宅公寓。於2021年6月30日，77.6%的公寓已出售或預售，且伯明罕物業項目已實際完工。吾等從2021年年報注意到，2020年財政年度及2021年財政年度的分佔聯營公司溢利分別為約港幣1.2百萬元及港幣19.0百萬元。

根據貴公司日期為2021年3月25日的公告，貴公司的間接非全資附屬公司廣州青創天地商業運營管理有限公司(「**青創天地**」)與廣州健康小鎮產業園有限公司就位於中國廣東省廣州的物業訂立合作協議(「**青創天地合作協議**」)，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。於2021年6月30日，青創天地合作協議項下物業正在翻新。

考慮到(i)上文所載 貴集團於2020年財政年度及2021年財政年度的財務表現；(ii)於2020年財政年度及2021年財政年度有關伯明罕物業項目的分佔聯營公司溢利；(iii)上文所披露 貴集團有關青創天地合作協議的廣州商業及辦公物業市場投資；(iv)本函件下文「2.廣州的商業及辦公空間租賃市場」一段所載，廣州商業及辦公空間的登記租賃樓面面積的上升趨勢；及(v)本函件下文「3.訂立合作協議、按金補償協議及開支補償協議之理由及裨益」一段所載，訂立合作協議、按金補償協議及開支補償協議之理由及裨益，吾等認為及同意 貴公司管理層的見解，訂立合作協議、按金補償協議及開支補償協議符合 貴公司及股東的整體利益。

2. 廣州的商業及辦公空間租賃市場

為評估廣州的商業及辦公空間租賃市場，吾等已閱覽廣州市統計局及廣州市房地產租賃管理所發佈的統計數據，結果列載如下：

廣州名義本地生產總值的統計數據

2018年	2019年	2020年	複合年 增長率	2020年 上半年	2021年 上半年	增長率
人民幣 (十億元)	人民幣 (十億元)	人民幣 (十億元)	(%)	人民幣 (十億元)	人民幣 (十億元)	(%)
2,286	2,363	2,502	4.6	1,097	1,310	19.4

資料來源：廣州市統計局(網站：<http://tjj.gz.gov.cn>)

誠如上文所披露，廣州名義本地生產總值由2018年的約人民幣22,860億元增至2020年的約人民幣25,020億元，複合年增長率為約4.6%。截至2021年6月30日止六個月，廣州名義本地生產總值為約人民幣13,100億元，較2020年同期增加約19.4%。

廣州商業及辦公空間登記租賃樓面面積的統計數據

	2018年 (千平方米)	2019年 (千平方米)	2020年 (千平方米)	複合年 增長率 (%)	2020年 上半年 (千平方米)	2021年 上半年 (千平方米)	增長率 (%)
商業	13,641	16,563	14,230	2.1	5,798	5,881	1.4
辦公	8,851	8,848	9,734	4.9	4,084	8,378	105.2

資料來源：廣州市房地產租賃管理所，為廣州市住房及城鄉建設局的直轄單位
(網站：<http://zfcj.gz.gov.cn/zwgk/zsdwxxgkzl/fdczlgls/index.html>)

誠如上表所示，廣州商業空間登記租賃樓面面積由2018年的約13.6百萬平方米增至2019年的約16.6百萬平方米。然而，由於COVID-19於2020年全年爆發，廣州商業空間登記租賃樓面面積減少至2020年的約14.2百萬平方米，較2019年減少約14.1%。自2021年初以來，廣州商業空間登記租賃樓面面積反彈及於截至2021年6月30日止六個月為約5.9百萬平方米，較2020年同期增加約1.4%。

廣州辦公空間登記租賃樓面面積由2018年的約8.8百萬平方米增至2020年的約9.7百萬平方米，複合年增長率為約4.9%。此外，截至2021年6月30日止六個月，廣州辦公空間登記租賃樓面面積為約8.4百萬平方米，較2020年同期增加約105.2%。

經計及(i)廣州名義本地生產總值的上升趨勢；(ii)廣州商業空間登記租賃樓面面積於截至2021年6月30日止六個月反彈；及(iii)廣州辦公空間登記租賃樓面面積的整體上升趨勢，吾等同意董事的見解，認為廣州商業及辦公空間的需求持續向好及將會穩定增長。

3. 訂立合作協議、按金補償協議及開支補償協議之理由及裨益

誠如2021年年報所披露，貴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貴集團的收益基礎。根據貴公司日期為2017年9月19日的公告，貴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，貴集團就廣州若干物業的分租業務訂立合作協議。吾等同意董事的見解，認為合作協議乃於貴集團物業發展(包括物業分租)及投資業務的一般及日常過程中訂立。

誠如董事會函件所載，憑藉貴集團過往在物業投資及發展的經驗，董事認為合作協議為貴集團提供機會，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。貴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分租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。據貴公司管理層所述，於最後可行日期，該物業仍處於翻新階段及預期於2021年第四季竣工。憑藉貴集團在物業相關業務的經驗及貴集團更廣闊的業務聯繫，青創社認為，貴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。

鑑於上文所述，吾等已與貴公司討論該物業的翻新進度。據貴公司管理層所述，該物業共有兩座，A座為兩層高的建築物及B座為三層高的建築物。誠如董事會函件所述，青創理想同意透過貴集團的內部資源投資不少於人民幣15百萬元於該物業的翻新，其中約人民幣0.6百萬元已由青創社根據前合作協議投資及將由青創理想根據開支補償協議補償。根據貴公司管理

層，於最後可行日期，(i)約人民幣4.5百萬元的翻新成本已由青創理想產生；及(ii)約人民幣16.5百萬元的翻新成本預期由青創理想產生。

經計及(i)合作協議乃於 貴集團物業發展(包括物業分租)及投資業務的一般及日常過程中訂立；(ii)本段所載訂立合作協議之理由及裨益；及(iii)本函件上文「2.廣州的商業及辦公空間租賃市場」一段所討論，廣州商業及辦公空間的需求持續向好及預期會穩定增長，吾等認為及同意董事的見解，合作協議可擴大 貴集團的收益基礎及帶來擴大及參與於中國物業相關業務的機遇。

4. 合作協議、按金補償協議及開支補償協議的主要條款

有關合作協議、按金補償協議及開支補償協議的詳細資料，請參閱董事會函件「合作協議」及「補償協議」各節。

合作協議

誠如董事會函件所述，合作協議的條款(載有(其中包括)月租、月租每年上調3%的基準及固定每月折扣人民幣75,000元)乃由青創理想與深夢投資經參考可資比較物業的現行市場租金及分租該物業的預期溢利後公平磋商釐定。吾等已與 貴公司管理層討論，誠如董事會函件所載，合作協議的主要條款為一般商業條款，符合中國現行市場慣例。此外，經與 貴公司管理層討論，吾等獲告知 貴公司亦已考慮前合作協議的主要條款。吾等已取得及審閱前合作協議，並與 貴公司管理層討論，除租期外，主要條款(包括但不限於月租、按金、付款方式及裝修安排)與前合作協議的主要條款相同。考慮到(i)合作協定的主要條款(除租期外)與前合作協議相同；(ii)本函上文「3.訂立合作協議、按金補償協議及開支補償協議之理由及裨益」一段所述的訂立合作協議、按金補償協議及開支補償協議之理由及裨益；(iii)誠如本段所述，合作協定的主要條款屬正常商業條款，公平合理；及(iv)誠如本

函下文「5.合作協議的年期」一段所分析，合作協議的年期為一般商業年期及屬一般商業慣例，吾等認為，並同意董事的意見，即合作協定的主要條款與前合作協定並無重大差異，屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

根據上市規則第14A.70(7)條的規定， 貴公司已委任估值師為獨立估值師以對該物業進行估值。詳情請參閱本通函附錄二估值報告內的估值報告(「估值報告」)。

吾等已審閱獨立估值師羅馬國際評估有限公司就該物業編製的估值報告。吾等已遵守上市規則第13.80條附註(1)(d)的所有規定，尤其是與估值師討論簽署估值報告的人士(即王飛先生)的專業知識。經與王飛先生討論後，吾等注意到彼(i)為皇家特許測量師學會會員及註冊估值師；及(ii)擁有超過22年的香港物業估值、交易諮詢及項目顧問經驗及14年的中國物業估值經驗。吾等認為，估值報告的估值師負責人具有相關資格及足夠經驗進行估值。吾等已審閱估值師的委任函條款及工作範圍，並認為該等委聘乃按一般商業條款訂立，而估值師的工作範圍亦適合進行估值。此外，於最後可行日期，估值師已確認彼等概無(i)於 貴集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司的證券的權利(不論可否依法執行)；及(ii)於 貴集團任何成員公司自2021年3月31日(即 貴公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日期)起所收購或出售或租賃、或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。因此，吾等認為，估值師是獨立並在進行估值方面具有足夠資格及經驗。

估值師在其估值報告中指出，於考慮市況及合作協議的條款後，估值師認為(i)合作協議的應付租金屬於市場一般收取的範圍內；及(ii)合作協議的條款(包括應付月租、應付租金每年上調3%、每月固定折扣及按金要求)乃按一般商業條款經公平磋商訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

誠如估值報告所述，估值師參考廣州市相關物業市場可得的近期租賃交易證據，採用直接比較法對該物業的市場租金進行估值。估值師對具有類似性質的可資比較物業進行分析，並仔細權衡各物業在位置、交通、大小、樓齡、建築質量、租賃條件、環境等因素方面的所有優點及缺點，以達至公平的租金值對比。吾等與估值師進行討論，並了解到倘有類似性質物業的可識別租賃交易，直接比較法被視為最佳的估值方法。為評估合作協議條款及估值於估值時採用的方法的公平性及合理性，吾等根據下文的甄選標準，就估值師挑選的三個可資比較發展項目（「**可資比較發展項目**」）的詳盡清單進行討論。吾等亦了解到估值師採用的甄選標準乃基於該物業與可資比較發展項目之間的相似性，如位置（靠近廣州海珠區的標的物業）、用途（與標的物業用途相似）、交通便利性、面積、樓齡（建成／翻新少於5年）、建築品質（現代設計，有必要的配套服務）、租賃條件、環境和有租金資訊等，估值師已作出調整，以突出該物業與可資比較發展項目之間的位置、交通、樓齡、建築質量等優點及缺點的**特性**，其詳情載於估值報告。可資比較發展項目的詳情如下：

	可資比較1	可資比較2	可資比較3
發展項目	B.I.G.海珠灣 藝術園區	海尚明珠 智慧園	僑建Hi-City
地址	廣州市海珠區 振興大街2號	廣州市海珠區 振興大街10號	廣州市海珠區 南洲路156號
建成年份	2018年	2016年	2019年
月租(按建築面積)	每平方米人民幣 115元(要價)	每平方米人民幣 110元(要價)	每平方米人民幣 120元(要價)

吾等已審閱上表中的可資比較發展項目，並與估值師討論並獲告知，選擇鄰近該物業的可資比較租賃發展項目是慣常做法，並對物業的位置、交通、樓齡、樓宇質量等差異作出調整，而在討論過程中，(i)吾等並無發現估值師所採用的選擇準則及提供的可資比較發展項目不恰當；及(ii)吾等並無發現估值師於估值時採用的方法不公平及合理。

誠如估值報告所述，估值師的估值過程中，並無計及物業所承擔的任何押記、按揭或欠款，亦沒有計及執行一項租賃可能產生任何開支或稅項。除另有說明外，估值師已假設該物業產權負擔、限制或繁重性質的開支，而足以影響市值租金。估值師已假設該物業在租賃期內已經並將遵守所有適用的規劃和建築法規。估值師已假設租金不包括增值稅、公用設施開支及管理費；以及排除因特殊條款或情況而導致的任何估計租金增減，例如融資、售後租回安排、與出租有關的任何人士給予的特殊代價或優惠，或僅一名特定出租人或承租人可獲得任何價值元素。為評核估值師在估值中所採用的假設是否公平合理，吾等已與估值師討論及得悉彼等採納上述假設時，已考慮：(i) 貴公司中國法律顧問出具的法律意見；(ii)合作協議的主要條款；及(iii)彼等對該物業進行的檢查。根據吾等與估值師的討論及審閱 貴公司中國法律顧問發出的法律意見及合作協議的主要條款，吾等並無發現估值師於估值中所採納的假設不公平及合理。此外，據估值師所指，其認為在目前的經濟環境下，月租、月租每年上調3%的基準及固定每月折扣人民幣75,000元對合作協議的性質而言誠屬合理。

考慮到(i)如本函件上文「2.廣州的商業及辦公空間租賃市場」一段所述的廣州商業及辦公空間註冊租賃面積的增長趨勢；(ii)如本函件上文「3.訂立合作協議、按金補償協議及開支補償協議之理由及裨益」一段所述的訂立合作協議、按金補償協議及開支補償協議的理由及裨益；(iii)如本段所述，合作協議的主要條款與前合作協議並無重大差異；(iv)如本段所述，對該物業的市場租金的估值屬公平合理；及(v)如本通函下文「5.合作協議的年期」一段

所分析，合作協議的年期乃一般商務條款並合乎一般處理方法，吾等認為並同意董事的觀點，即合作協議的條款為一般商業條款，屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

按金補償協議

誠如董事會函件所述，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，即青創社先前根據前合作協議支付予深夢投資的裝修按金。深夢投資須於該物業裝修完成或合作協議屆滿後(視乎情況而定)將按金退還予青創理想。按金補償協議項下的應付款項為人民幣6,000,000元，乃由青創社與青創理想經參考青創社支付予深夢投資的實際按金後經公平磋商釐定。有鑑於此，吾等已與估值師討論並得悉，此乃出租人與承租人在公平磋商的基礎上進行有關安排的合理做法及合理商業條款，視乎租賃性質而定。

此外，吾等已取得及審閱(i)前合作協議、青創社向深夢投資支付的租金按金及裝修按金的發票及付款收據；及(ii)深夢投資、青創社及青創理想簽訂的三方協議，據此，深夢投資須於該物業裝修完成或合作協議屆滿後將租金按金及裝修按金退還予青創理想。因此，吾等認為， 貴集團的利益得到保障。

開支補償協議

誠如董事會函件所述，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產生的裝修成本。開支補償協議項下的應付款項約為人民幣2,300,000元，乃由青創社與青創理想根據青創社已支付或產生的實際開支金額(包括租金及裝修成本)經公平磋商後釐定。吾等已經與 貴公司管理層討論有關青創社產生的租金及裝修成本的補償事宜。據 貴公司管理層所指，其欲使用根據前合作協議進行的現有設計及裝修工作，因為青創社已花費數月時間設計及裝修該物業並安排建築師及分包商，且青創社亦同意協助 貴公司移交裝修項目。因此， 貴公司管理層認為，倘 貴公司繼續使用現有建築師及分包商的相同設計

及裝修，將有助加快該物業的裝修進度。董事亦表示，倘 貴公司重新安排新任建築師及分包商，該物業的新設計及裝修將分別另行需要額外三個月及四個月進行。再者，董事認為，向青創社補償2021年1月至2021年3月的租金開支誠屬公平，因為青創社利用這段時間設計及裝修該物業並安排建築師及分包商。有鑑於此，吾等已與估值師進一步討論並得悉，此乃出租人與承租人在公平磋商的基礎上進行有關安排的合理做法及合理商業條款，視乎租賃性質而定。

此外，吾等已取得及審閱(i)青創社先前根據前合作協議產生的2021年1月至2021年3月的租金的合約、發票及付款收據以及)青創社先前根據前合作協議產生的裝修成本；及(ii)深夢投資、青創社及青創理想簽訂的三方協議，即2021年1月至2021年3月的租金及青創社先前根據前合作協議產生的裝修成本將由青創理想向青創社補償。董事確認，於最後可行日期，青創社產生成本的該等裝修部分已完成並可以使用。因此，吾等認為， 貴集團的利益得到保障。

5. 合作協議的年期

就年期而言，合作協議的年期為9年4個月。吾等已與 貴公司管理層討論，於商討合作協議的年期時，彼等已考慮(i)於2021年3月25日訂立的青創天地合作協議的年期為11年；(ii)該物業的分租為 貴集團提供更多多元化及參與中國物業發展及投資的機會，並拓寬其資產及收益基礎；(iii) 貴集團擬部署若干資本開支裝修該物業，致使 貴集團擁有廣泛穩定的經營租賃年期以獲取投資收益，具有商業上的可取之處。

此外，吾等亦與估值師討論合作協議的年期。據估價師指，分租營運商通常會尋求相對較長的租賃年期，最長高達10年或以上，因為這類租賃涉及對中國的物業進行大量資本投資以作裝修。因此，估值師於估值報告指出，合作協議的年期與中國此類租賃的一般商業慣例相符。

獨立財務顧問函件

於評估合作協議年期的合理性時，吾等亦已審閱其他在聯交所上市的公司於2021年3月31日(包括該日)(即合作協議日期)前一年內公佈的中國物業租賃交易(「租賃期可資比較公司」)，並識別包括兩間租賃期可資比較公司在內的詳盡清單，其(i)亦向出租人租賃物業，並能分租以賺取租金收入；(ii)擁有商業及辦公用途的租賃物業；及(iii)位於中國。吾等認為，一年的審閱期可代表近期市場條件及景況下的租賃交易的近期市場條款。雖然租賃期可資比較公司中的上市公司可能具有不同於 貴公司的業務規模、財務業績及狀況，惟吾等已於上文設定若干標準(有關從出租人處租賃物業並能轉租以獲得租金收入，及供商業和辦公用途且位於中國的租賃物業)，因此吾等認為租賃期可資比較公司對於反映近期租賃交易的市場條款乃屬公平且具有代表性。

租賃期可資比較公司的詳情載列如下：

編號	公司名稱	股份代號	首次公佈	租賃物業位置	租賃期
1.	中國置業投資控股有限公司	736	2020年12月22日	上海市青浦區徐涇鎮崧澤大道1888號	8年5個月
2.	中國唐商控股有限公司	674	2020年12月11日	北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院12號、27、53、56、58、59、60及61號樓	10年

獨立財務顧問函件

編號	公司名稱	股份代號	首次公佈	租賃物業位置	租賃期
				北京市北京經濟技術開發 區經海三路109號院69 號樓1層108及110室	10年
				北京市北京經濟技術開發 區經海三路109號院69 號樓1層101及102室及 2層	15年
				北京市北京經濟技術開發 區經海三路109號院52 號樓	16年3個月
	貴公司	1662	2021年3月31日	廣州市海珠區工業大道南 路振興大街4號	9年4個月

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

誠如上表所示，租賃期可資比較公司的年期介乎8年5個月至16年3個月。因此，合作協議的年期屬於租賃期可資比較公司的範圍內。

基於上文所述，吾等認為，合作協議中9年4個月的年期為此類性質交易的一般商業年期，此類合約訂有上述年期屬一般商業慣例。

6. 貴集團的財務影響

投資物業及租賃負債

合作協議為長期租賃，為期9年4個月。誠如2021年年報所述及據 貴公司管理層指，(i)於2021年3月31日，該物業在綜合財務狀況表內確認為使用權資產並在投資物業內呈報的價值約為港幣65,500,000元，即根據香港財務報告準則第16號採用合作協議開始日期的適用利率計算租賃付款總額的現值；及(ii)採用約5.22%的貼現率計算合作協議下租賃付款總額的現值。

根據2021年年報及據 貴公司管理層指，於2021年3月31日確認該物業的租賃負債約港幣65,500,000元。於初步確認使用權資產及租賃負債後，符合投資物業定義的使用權資產呈列於「投資物業」中，並按成本初步計量。於初步確認後，投資物業按成本減隨後的累計折舊及任何累計減值虧損列報。租賃負債的其後計量乃通過增加賬面值反映租賃負債的利息(使用實際利率法)，以及通過減少賬面值反映已付租賃付款作出。

儘管支付租賃付款，但預期於裝修工作完成後，該物業的分租將產生收益。吾等認為並同意 貴公司管理層的觀點，該物業未來產生的收益將擴大 貴集團的收益基礎。

獨立財務顧問函件

現金流量

貴集團目前擬使用 貴集團的內部資金來源及該物業產生的收益為合作協議下該物業的估計資本承諾總額約人民幣70,700,000元(包括月租及其他相關開支，但不包括該物業的按金及裝修費用)撥資。董事已確認，經考慮 貴集團的可用財務資源(包括內部產生的資金)後， 貴集團將有足夠的營運資金滿足其自本通函刊發日期起至少12個月的需求。

建議

考慮到上述因素及理由後，吾等認為並同意 貴公司管理層的觀點：(i)合作協議、按金補償協議及開支補償協議乃於 貴集團的日常及一般業務過程中進行；及(ii)合作協議、按金補償協議及開支補償協議乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議(i)獨立董事委員會向獨立股東提供建議；及(ii)獨立股東在股東特別大會上投票贊成相關決議案，以批准合作協議、按金補償協議及開支補償協議及其項下擬進行的交易。

此 致

義合控股有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

德健融資有限公司

董事總經理

譚建方

謹啟

2021年9月3日

附註：譚建方先生乃德健融資有限公司的負責人員，後者根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼已活躍於機構融資顧問領域逾20年，並已參與及完成許多的機構融資顧問交易。

1. 責任聲明

本通函載有為遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料，董事對本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載的資料於所有重大方面乃準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

董事共同及個別就本通函所載資料的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本通函內表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本通函內亦無遺漏任何其他事實，致使本通函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及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益(包括根據證券及期貨

條例的有關條文彼被當作或視作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司須予存置的登記冊的權益，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

(a) 於股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	擁有權益的股份數目	佔本公司股權的概約百分比
詹先生	於受控制法團的權益 (附註)	191,250,000股股份	38.25%
徐武明先生	實益擁有人	138,750,000股股份	27.75%
徐軍民先生	實益擁有人	27,000,000股股份	5.40%
汪建先生	實益擁有人	20,000,000股股份	4.00%

(b) 於本公司相聯法團JJ1318的好倉

董事姓名	身份／權益性質	佔本公司股權的概約百分比
詹先生	實益擁有人(附註)	100%

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事、主要行政人員及／或彼等各自的任何聯繫人並無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)的任何股份、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及第8分部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的有關條文彼被當作或視作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司須予存置的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(ii) 主要股東於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後可行日期，據董事所知，以下人士(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司的股份、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及第8分部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的有關條文彼被當作或視作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司須予存置的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(a) 於股份的好倉

名稱	身份／權益性質	擁有權益的股份數目	佔本公司股權的概約百分比
JJ1318	實益擁有人	191,250,000股股份	38.25%

除上文所披露者外，董事並不知悉任何其他人士於本公司的股份、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及第8分部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的有關條文彼被當作或視作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司須予存置的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 董事的服務合約

於最後可行日期，概無董事已與本集團任何成員公司訂立任何不可於一年內終止而可免付賠償(法定賠償除外)的現有及建議服務合約。

4. 董事於合約或安排及本集團資產的權益

於最後可行日期，董事概無於自2021年3月31日(即本集團最近期公佈經審核綜合賬目之結

算日)以來本集團任何成員公司所收購、出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租用之資產中，擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，董事概無於最後可行日期仍然生效且與本集團業務有重要關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 競爭權益

於最後可行日期，根據上市規則須予披露董事於被視為與或可能與本集團業務直接或間接構成競爭之業務中擁有之權益如下：

董事姓名	競爭公司	權益性質	競爭業務性質
詹先生	香港青創控股及其直接及間接附屬公司 更多資料請參閱「訂約方之資料」一節	香港青創控股及其直接及間接附屬公司的董事	租賃物業及提供物業管理服務 更多資料請參閱「訂約方之資料」一節
甄先生	香港青創控股 更多資料請參閱「訂約方之資料」一節	香港青創控股的董事	租賃物業及提供物業管理服務 更多資料請參閱「訂約方之資料」一節

除上述者外，於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約或管理協議(不包括於一年內到期或可由僱主終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之合約)。

6. 重大不利變動

於最後可行日期，據董事所知，自2021年3月31日（即本集團最近期刊發的經審核綜合賬目的結算日期）以來，本集團的財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

7. 專家資格及同意書

以下為提供本通函內所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
德健融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
羅馬國際評估有限公司	獨立估值師

於最後可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利（不論可否依法執行）。

於最後可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司自2021年3月31日（即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日期）起所收購或出售或租賃、或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述各專家已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所示形式及內容載入其函件、報告及／或意見（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。上述專家各自於截至本通函日期發出函件及／或報告，以供刊載於本通函中。

8. 備查文件

以下文件文本可於本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日）止一般辦公時間，於香港九龍九龍灣臨樂街19號南豐商業中心1104-1106室查閱：

- (a) 合作協議；
- (b) 按金補償協議；

- (c) 開支補償協議；
- (d) 前合作協議；
- (e) 獨立董事委員會致獨立股東的函件，全文載於本通函第IBC-1至IBC-2頁；
- (f) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，全文載於本通函第IFA-1至IFA-19頁；
- (g) 有關該物業的估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (h) 本附錄「7. 專家資格及同意書」一段所述的同意書；及
- (i) 本通函。

9. 其他事項

本通函的中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

以下是獨立估值師羅馬國際評估有限公司就其對本集團將租賃的物業在2021年3月31日的市場租值的意見而編寫的信函及估值報告全文，以供載入本通函。



香港灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈22樓
電話：(852) 2529 6878 傳真：(852) 2529 6806
電郵：info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國廣東省廣州市海珠區工業南路振興大街4號的物業的市場租值估值

指示、目的及估值日期

我們謹遵照義合控股有限公司（「貴公司」）指示，對 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）將予租賃位於中華人民共和國（「中國」）的上述物業的租值進行估值，我們確認，我們已進行視察、作出相關查詢並取得我們認為必需的其他資料，以向 貴公司提供我們關於物業於2021年3月31日（「估值日期」）的租值的意見，以作公眾披露之用。

估值標準

我們的估值乃根據英國皇家特許測量師學會頒佈的英國皇家特許測量師學會估值－全球準則及國際估值準則委員會發佈的國際估值準則；以及遵從香港聯合交易所有限公司頒佈的香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定編製。

估值基準

我們對物業租值的估值指我們有關市場租值的意見，其由國際估值準則定義為「自願出租人和自願承租人在公平交易中，經過適當的行銷，在各方知情、審慎和不受強迫的情況下，於估值日按適當的租賃條件租賃不動產權益的估計金額。」。

估值方法

我們已參考廣州市相關物業市場近期的租賃交易證據，通過直接比較法對該物業的市場租值進行估值。我們已分析具有類似特徵的可比物業，並仔細權衡每個物業在位置、交通、面積、樓齡、建築品質、租賃條件、環境等因素上的所有優勢及劣勢，以得出公平的租值比較。

估值假設

於本估值的過程中，並無考慮物業欠負的任何抵押、按揭或債項及進行租賃時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設物業概無附帶可影響其市場租值的繁重產權負擔、限制及支銷。我們假設物業於租賃期內已遵守及將遵守所有規劃及樓宇法規(如適用)。我們假設租金不包括增值稅(「**增值稅**」)、水電開支及管理費；不包括任何因特殊條款或情況(如融資、售後回租安排、與出租有關的任何人給予的特殊考慮或優惠，或只提供予特定出租人或承租人的任何價值元素)而增加或減少的估計租值。

資料來源

於估值過程中，我們頗為依賴 貴公司提供的資料，並已接納所提供予我們有關物業辨識、樓面面積及所有其他可影響物業市場租值有關事宜的意見。所有文檔僅作參考用途。我們並無理由懷疑我們獲提供的資料的真實性及準確性。我們亦已獲告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。我們認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

業權調查

我們已獲 貴公司提供與物業有關的業權文檔摘要文本。然而，根據中國現行的土地登記制度，我們無法進行產權調查以核實該等文檔的原件是否已在相關官方機構登記，我們亦無審查原件以核實任何可能在我們當前所獲文檔未出現的修改。因此，在我們的評估過程中，我們依賴 貴公司及 貴公司中國法律顧問卓信律師事務所所提供關於產權狀況及擬議租賃的有效性與合法性的建議及資訊。本報告所披露的該等文檔的所有資訊僅供參考，我們不會就與該等文件的解釋或合法性有關的任何事項承擔任何責任。

視察及調查

我們已視察物業外部及在可能情況下盡量視察物業內部。於我們的視察過程中，我們並無為物業進行結構測量，亦無發現任何嚴重缺陷。我們未能匯報該物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上損壞。我們亦無對任何樓宇設施進行測試。我們並無進行任何土地調查或環境調查，惟於視察期間，我們不知悉及並無獲告知環境問題的任何證據，例如現有／潛在污染或任何方式的危害，故我們已假設概無存在相關情況。我們並無進行實地測量以核實所涉及物業的樓面及建築面積，我們已假設我們所獲文件所示面積資料均屬正確。除另有說明者外，本估值報告所載的所有尺寸、量度及面積乃以 貴公司向我們提供文檔所載資料為基準，故均為約數。

貨幣

除另有說明外，我們估值所列的所有金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列值。

備註

於本估值報告中，中國地址或實體的英文名稱乃其中文名稱的翻譯，僅供識別。如有任何不一致之處，應以中文名稱為準。

隨函附奉我們的估值證書。

此致

香港
九龍九龍灣
林樂街19號
南豐商業中心
1104-1106室
義合控股有限公司
董事會 台照

代表
羅馬國際評估有限公司
董事
王飛

BA (Business Adminin Acct/Econ) MSc (Real Est)
MRICS Registered Valuer MAusIMMACIPHE
謹啟

附註：王飛先生為特許測量師、註冊評估師、澳大拉西亞採礦與冶金學會會員及英國特許水務學會資深會員，擁有逾22年香港物業估值、交易諮詢及項目顧問經驗及14年中國物業估值經驗，以及亞太地區、澳洲及大洋洲－巴布亞新幾內亞、泰國、法國、德國、波蘭、英國、美國、阿布達比(阿聯酋)、烏克蘭及約旦之相關經驗。

估值證書

貴集團將在中國租賃用於投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年3月31日 在現有狀態下的 市場租值
中國廣東省 廣州市海珠區 工業大道南路 振興大街4號	據 貴公司所提供資料，該物業(裝修前)的總建築面積(「總建築面積」)為約4,600.1平方米，地盤面積為約9,902.8平方米，包括一幢兩層高的舊倉庫。	於估值日期，該物業正進行裝修。 詳情請參閱附註3。	每月 人民幣600,000元， 不包括增值稅、 管理費及其他支出。
	據 貴公司所指，該物業正進行裝修，預計將於2021年第四季度完成。完成後，該物業將被分為三層，以供工作間及辦公室用途；供分租的建築面積為約15,000平方米。		

附註：

- 該物業位於振興大街及瀝滘路的交界處及珠江北側，主要由專線公交及車輛經振興大街到達。該物業的周邊地區主要包括老舊倉庫及工業樓盤。作為城市發展計劃的一個主題，海珠區政府正在積極邀請及激勵投資者將老舊倉庫及工業樓盤重新開發或振興為現代化辦公室、車間及零售樓盤。該地區被建議振興為創新產業中心，可行銷售價格及租金價值在未來可能會有所增加。
- 根據 貴公司的指示，我們的估值是基於假設該物業的租賃期為9年4個月，每年遞增3%，每月固定折扣人民幣75,000元，不包括增值稅、管理費及其他支出。

3. 根據 貴公司所述，於估值日期，該物業已訂立租約，由2020年9月25日起計為期9年10個月，每月租為人民幣600,000元，並已同意於2021年3月31日終止；而該物業將由廣州青創理想商業運營管理有限公司（「青創理想」）（貴公司間接非全資附屬公司）向深圳市深夢投資集團有限公司（「深夢投資」）租賃，租期自2021年3月31日起，為期9年4個月，每月租金為人民幣600,000元，每年遞增3%，每月固定折扣人民幣75,000元。根據 貴公司提供的資料，裝修費用估計約為人民幣21百萬元。
4. 我們獲得由 貴公司中國法律顧問卓信律師事務所出具的法律意見，其中包括以下意見：
- 深夢投資在法律上有權向青創理想出租該物業；
 - 即使原有用途將有改變，惟裝修項目已獲當地政府相關部門批准及同意；及
 - 於裝修工程完成後，青創理想在法律上有權租賃該物業。
5. 該物業於2021年7月由本行Vinci Q. J. Hou女士（理學碩士）檢查，彼在中國擁有超過8年的物業估值經驗。
6. 於提供租金意見過程中，我們已分析廣州市相關倉庫／辦公室市場。我們已物色多個廣州市內相關樓盤，按照多個甄選準則，包括位置（在珠海區標的物業毗鄰）、用途（與標的物業的用途相似）、大廈質素（新穎設，並設有必要配套設施）、樓齡（已建／翻新少於五年）及具有可得租金資料，我們在盡力及詳盡的基楚上按甄選準則識別出三個樓盤，以作比較之用。三個可資比較樓盤，包括BIG海珠灣藝術園（「可資比較A」）、啟迪中海科技園（「可資比較B」）及僑建Hi-City（「可資比較C」）。所考慮的樓盤的單位租金按總建築面積計算為每月每平方米介乎人民幣110元至120元。所考慮的可資比較樓盤的詳情概述如下：

	可資比較A	可資比較B	可資比較C
樓盤	BIG海珠灣藝術園	啟迪中海科技園	僑建Hi-City
地址	海珠區振興大街2號	海珠區振興大街10號	海珠區南洲路156號
建造年份	2018年	2016年	2019年
每月租金（按總建築面積）	每平方米人民幣115元（要價）	每平方米人民幣110元（要價）	每平方米人民幣120元（要價）

調整的目的是為了反映可資比較樓盤與標的物之間在位置、交通、樓齡、建築品質等屬性上的優劣勢。倘可資比較樓盤的屬性被認為不如標的物業，則進行向上調整，反之亦然。由於可資比較樓盤的出租單位價格是要價的，因此在談判後下調所有可資比較樓盤的溢價。由於可資比較樓盤3的公共交通便利，因此對其位置進行下調，而可資比較樓盤1和2的位置沒有進行調整，因為彼等距離標的物很近。考慮到預計將於2021年第四季度完成的裝修，我們對所有可資比較樓盤的樓齡及品質進行上調。



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)

股東特別大會通告

茲通告義合控股有限公司(「本公司」)謹訂於2021年9月24日(星期五)上午十時正假座香港德輔道中19號環球大廈12樓1204-1205室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

除另有所指外，本通告及以下決議案所用的詞彙與本公司日期為2021年9月3日的通函所界定者具有相同含義。

普通決議案

「動議：

1. 待通過第(2)及(3)項決議案後，謹此批准、確認及追認合作協議(其副本已呈交股東特別大會並註有「A」字樣，由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的所有交易，以及謹此授權本公司各董事於其酌情認為必要、適當、適宜或權宜情況下作出一切相關行動及事項，並簽署、同意、追認或簽立一切相關文件以及採取一切相關措施，以實施合作協議及其項下擬進行的任何交易，並令其生效；
2. 待通過第(1)及(3)項決議案後，謹此批准、確認及追認按金補償協議(其副本已呈交股東特別大會並註有「B」字樣，由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的所有交易，以及謹此授權本公司各董事於其酌情認為必要、適當、適宜或權宜情況下作出

股東特別大會通告

一切相關行動及事項，並簽署、同意、追認或簽立一切相關文件以及採取一切相關措施，以實施按金補償協議及其項下擬進行的任何交易，並令其生效；及

3. 待通過第(1)及(2)項決議案後，謹此批准、確認及追認開支補償協議(其副本已呈交股東特別大會並註有「C」字樣，由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的所有交易，以及謹此授權本公司各董事於其酌情認為必要、適當、適宜或權宜情況下作出一切相關行動及事項，並簽署、同意、追認或簽立一切相關文件以及採取一切相關措施，以實施開支補償協議及其項下擬進行的任何交易，並令其生效。」

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3日

註冊辦事處：

Windward 3

Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

香港總部、總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

臨樂街19號

南豐商業中心

1104-1106室

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席以上通告召開的股東特別大會及於會上投票的股東，均有權委任一名或以上受委代表代其出席，及根據本公司的組織章程細則條文代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。代表委任表格必須按其上印備的指示填妥及簽署，並連同據以正式簽署的授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或其他授權文件經公證人簽署證明的核證副本，於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前妥為交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司的辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，倘股東隨後能夠出席，其仍可親身出席大會並於會上投票。於該情況下，代表委任表格將被視作已撤銷論。
3. 為舉行股東特別大會，本公司將於2021年9月20日(星期一)至2021年9月24日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為有權出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥的股份轉讓表格連同相關股票必須在不遲於2021年9月17日(星期五)四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
4. 倘屬任何股份的聯名持有人，不論親身或委派受委代表，任何一名聯名持有人均有權就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者，但如多於一名聯名持有人出席股東特別大會，不論親身或委派受委代表，則僅接納名列首位人士的投票，其他聯名持有人一概無權投票。就此而言，排名次序按本公司股東名冊中有關聯名股份的排名次序而定。
5. 倘股東特別大會當日上午八時正後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號或出現香港政府公佈的「超強颱風後的極端情況」，股東特別大會將會延期。本公司將於香港交易及結算所有限公司網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.yee-hop.com.hk刊發公告，以通知股東有關重新安排的會議日期、時間及地點。
6. 股東特別大會任何表決以投票表決方式進行。投票表決時，出席會議的每位股東均有權就其持有的每股已繳足股款的股份享有一票表決權。投票表決的結果將被視為要求進行表決的大會的決議案。
7. 本通告提述的時間及日期均為香港時間及日期。
8. 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

於本通告日期，本公司董事為：

執行董事：

詹燕群先生(主席)

徐武明先生(副主席)

甄志達先生(行政總裁)

梁雄光先生

徐軍民先生

非執行董事：

汪建先生

獨立非執行董事：

李祿兆先生

余漢坤先生

王志強先生

股東特別大會通告

本公司股東、員工及其他持份者的健康對本公司至為重要。鑑於新型冠狀病毒 (COVID-19) 疫情持續，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施以保障出席股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

- (i) 各股東及其他與會人士於會場入口處必須進行強制體溫檢測，任何人士如體溫高於攝氏37.4度將禁止進入會場或被要求離開大會會場。
- (ii) 各股東及其他與會人士需自行佩戴口罩才能進入場地並且於大會期間全程佩戴口罩並保持適當的座位距離。
- (iii) 恕不提供茶點及公司禮品。
- (iv) 各與會人士可被查詢是否(a)於股東特別大會前過去14天內曾到訪香港以外地區；及(b)現受到香港政府規定須接受檢疫的人士。任何人士如於上述任何一項回答「是」，將可能不獲批准進入或被要求離開大會會場。

此外，本公司提醒全體股東，行使投票權不需要親身出席會議。股東可填妥並交回本要約文件隨附的代表委任表格，委任大會主席為其受委代表，就有關決議於大會上投票，而毋須親身出席會議。

倘股東決定不親身出席大會，但就有關任何決議案或關於本公司，或與本公司的董事會溝通的任何事項有任何疑問，歡迎書面致函本公司的註冊辦事處，或電郵至本公司電郵地址 info@yee-hop.com.hk。倘有任何股東對大會有任何疑問，請按以下方式聯繫本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司：

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號合和中心54樓
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com
香港電話號碼：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2810 8185