

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公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



YING KEE TEA HOUSE GROUP LIMITED

英記茶莊集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：8241)

持續關連交易

背景

茲提述本公司日期為2018年3月23日之招股章程及本公司日期為2018年11月15日之公佈，內容有關於2017年租賃協議及2018年租賃協議項下的持續關連交易。由於2017年租賃協議及2018年租賃協議將於2019年3月31日到期，各方已於2019年3月29日訂立租賃協議，為期一年，直至及包括2020年3月31日。

有關租賃協議的持續關連交易

於2019年3月29日，英記(本公司的直接全資附屬公司)，分別就1號鋪與2號鋪與陳星海企業續期租賃協議一年。

於2019年3月29日，英記(本公司的直接全資附屬公司)，分別就小西灣物業、5號鋪與6號鋪與金海續期租賃協議一年。

於2019年3月29日，愛茶.英記(本公司的直接全資附屬公司)，就愛茶鋪與金海續期租賃協議一年。

GEM上市規則的涵義

英記與愛茶.英記均由本公司全資擁有。陳達源先生、陳樹源先生、陳根源先生及陳廣源先生為控股股東。陳星海企業及金海均為由上述四位陳先生(亦擔任董事)控制的實體。此外，陳樹源先生、陳根源先生及陳廣源先生均為執行董事，而陳達源先生為英記及愛茶.英記的董事。因此，根據GEM上市規則第20.07條，陳達源先生、陳樹源先生、陳根源先生、陳廣源先生、陳星海企業及金海均為本公司的關連人士。由於租賃協議項下擬進行的交易的適用百分比率按年計算合共超過5%但少於25%，以及總代價少於10,000,000港元，故持續關連交易須遵守GEM上市規則第20.74(2)條項下的申報、公佈及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東的批准規定。

背景

茲提述本公司日期為2018年3月23日之招股章程及本公司日期為2018年11月15日之公佈，內容有關於2017年租賃協議及2018年租賃協議項下的持續關連交易。由於2017年租賃協議及2018年租賃協議將於2019年3月31日到期，各方已於2019年3月29日訂立租賃協議，為期一年，直至及包括2020年3月31日。

租賃協議

與陳星海企業的租賃協議

日期

2019年3月29日

訂約方

- (i) 英記茶莊有限公司，作為承租方；及
- (ii) 陳星海企業有限公司，作為出租方。

英記由本公司全資擁有。陳達源先生、陳樹源先生、陳根源先生及陳廣源先生為控股股東。陳星海企業為由上述四位陳先生控制的實體。陳樹源先生、陳根源先生及陳廣源先生均為執行董事，而陳達源先生為英記及愛茶.英記(均為本公司之直接全資附屬公司)各自的董事。

標的事項

陳星海企業乃一間投資公司，須於續期時根據租賃協議的條款及條件出租1號鋪及2號鋪予英記。

該等物業的詳情

1號鋪

地址：香港皇后大道中151-155號兆英商業大廈地下B鋪
可出租面積：409平方呎
用途：商鋪

2號鋪

地址：香港灣仔莊士敦道170號美華大廈地下
可出租面積：555平方呎
用途：商鋪

年期

租賃協議期限自2019年4月1日起直至並包括2020年3月31日止為期一年。

歷史金額

截至2016年、2017年、2018年及2019年3月31日止年度，分別就1號鋪及2號鋪支付予陳星海企業的月租金(不包括差餉及樓宇管理費)如下：

| | 月租金 | |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| | 1號鋪 | 2號鋪 |
| 截至2016年3月31日止年度 | 140,000港元 | 150,000港元 |
| 截至2017年、2018年及2019年3月31日止年度 | 81,000港元 | 93,000港元 |

代價

1號鋪及2號鋪的每月租金(不包括差餉及樓宇管理費)分別將以下列方式預先支付：

| 期限 | 月租金 | |
|----------------------------|-----------|-----------|
| | 1號鋪 | 2號鋪 |
| 2019年4月1日至2020年3月31日(12個月) | 106,000港元 | 132,000港元 |

該租金與本地物業市場鄰近範圍內物業所收取的市場租金相若，並參照獨立合資格估值師進行的估值釐定。租金須每月預先支付。

於簽署租賃協議時已分別就1號鋪及2號鋪支付按金318,000港元及396,000港元，按金由出租方存管。

年度上限

預期根據租賃協議應付陳星海企業的租金合共不會超過下列各項：

| 期限 | 租金 | |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| | 1號鋪 | 2號鋪 |
| 2019年4月1日至2020年3月31日 根據租賃協議應付租金 | 1,272,000港元 | 1,584,000港元 |

與金海的租賃協議

日期

2019年3月29日

訂約方

- (i) 英記茶莊有限公司，作為承租方；及
- (ii) 金海國際集團有限公司，作為出租方。

英記由本公司全資擁有。陳達源先生、陳樹源先生、陳根源先生及陳廣源先生為控股股東。金海為由上述四位陳先生控制的實體。陳樹源先生、陳根源先生及陳廣源先生均為執行董事，而陳達源先生為英記及愛茶.英記(均為本公司之直接全資附屬公司)各自的董事。

標的事項

金海乃一間投資公司，須於續期時根據租賃協議的條款及條件出租小西灣物業、5號鋪及6號鋪予英記。

該等物業的詳情

小西灣物業

地址 : 香港小西灣豐業街5號華盛中心8樓
可出租面積 : 10,562平方呎
用途 : 辦公室及倉庫

5號鋪

地址 : 香港九龍尖沙咀漢口道19-21號漢宜大廈地下M1鋪
可出租面積 : 369平方呎
用途 : 商鋪

6號鋪

地址 : 香港九龍旺角彌敦道719號銀都商業大廈地下D鋪
可出租面積 : 519平方呎
用途 : 商鋪

年期

租賃協議期限自2019年4月1日起直至並包括2020年3月31日止為期一年。

歷史金額

截至2016年、2017年、2018年及2019年3月31日止年度，分別就小西灣物業、5號鋪及6號鋪支付予金海的月租金(不包括差餉及樓宇管理費)如下：

| 期限 | 月租金 | | |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|
| | 小西灣物業 | 5號鋪 | 6號鋪 |
| 截至2016年3月31日止年度 | 120,000港元 | 120,000港元 | 145,000港元 |
| 截至2017年、2018年及2019年3月31日止年度 | 108,000港元 | 69,000港元 | 75,000港元 |

代價

小西灣物業、5號鋪及6號鋪的每月租金(不包括差餉及樓宇管理費)分別將以下列方式預先支付：

| 期限 | 月租金 | | |
|----------------------------|-----------|----------|-----------|
| | 小西灣物業 | 5號鋪 | 6號鋪 |
| 2019年4月1日至2020年3月31日(12個月) | 160,000港元 | 93,000港元 | 123,000港元 |

該租金與本地物業市場鄰近範圍內物業所收取的市場租金相若，並參照獨立合資格估值師進行的估值釐定。租金須每月預先支付。

於簽署租賃協議時已分別就小西灣物業、5號鋪及6號鋪支付按金480,000港元、279,000港元及369,000港元，按金由出租方存管。

年度上限

預期根據租賃協議應付金海的租金合共不會超過下列各項：

| 期限 | 租金 | | |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| | 小西灣物業 | 5號鋪 | 6號鋪 |
| 2019年4月1日至2020年3月31日 根據租賃協議應付租金 | 1,920,000港元 | 1,116,000港元 | 1,476,000港元 |

日期

2019年3月29日

訂約方

- (i) 愛茶.英記有限公司，作為承租方；及
- (ii) 金海國際集團有限公司，作為出租方。

愛茶.英記由本公司全資擁有。陳達源先生、陳樹源先生、陳根源先生及陳廣源先生為控股股東。金海為由上述四位陳先生控制的實體。陳樹源先生、陳根源先生及陳廣源先生均為執行董事，而陳達源先生為英記及愛茶.英記(均為本公司之直接全資附屬公司)各自的董事。

標的事項

金海乃一間投資公司，須於續期時根據租賃協議的條款及條件出租愛茶鋪予愛茶.英記。

該物業的詳情

愛茶鋪

地址 : 香港九龍尖沙咀金馬倫道19、19A及21號D鋪
可出租面積 : 611平方呎
用途 : 商鋪

年期

租賃協議期限自2019年4月1日起直至並包括2020年3月31日止為期一年。

歷史金額

從2018年11月16日(即2018年租賃協議日期)起至2019年3月31日止期間，就愛茶鋪支付予金海每月租金(不包括差餉及樓宇管理費)如下：

| | 月租金 |
|------------------------|-----------|
| 2018年11月16日至2019年1月31日 | 免租金 |
| 2019年2月1日至2019年3月31日 | 130,000港元 |

代價

愛茶鋪的每月租金(不包括差餉及樓宇管理費)將以下列方式預先支付：

| 期限 | 月租金 |
|----------------------------|-----------|
| 2019年4月1日至2020年3月31日(12個月) | 130,000港元 |

該租金與本地物業市場鄰近範圍內物業所收取的市場租金相若，乃參照獨立合資格估值師進行的估值釐定。租金須每月預先支付。

於簽署租賃協議時已支付相當於三個月月租金130,000港元的按金（即390,000港元），按金由出租方存管。

年度上限

預期根據租賃協議應付金海的租金合共不會超過下列各項：

| 期限 | 租金 |
|------------------------------------|--------------|
| 2019年4月1日至2020年3月31日 根據租賃協議應付租金 | 1,560,000 港元 |

年度上限總額

鑒於陳星海企業與金海受共同控制，且與該等實體的持續關連交易性質相同，就GEM上市規則第20章而言該等交易應合併計算。

將該等交易合併考慮，截至2020年3月31日止年度本集團應付陳星海企業及金海的租金年度上限如下：

| | | 截至2020年 3月31日 止年度 港元 |
|-------------|---------------------------|-------------------------------|
| 租賃協議 | | |
| 1號鋪 | 香港皇后大道中151-155號兆英商業大廈地下B鋪 | 1,272,000 |
| 2號鋪 | 香港灣仔莊士敦道170號美華大廈地下 | 1,584,000 |
| 小西灣物業 | 香港小西灣豐業街5號華盛中心8樓 | 1,920,000 |
| 5號鋪 | 香港九龍尖沙咀漢口道19-21號漢宜大廈地下M1鋪 | 1,116,000 |
| 6號鋪 | 香港九龍旺角彌敦道719號銀都商業大廈地下D鋪 | 1,476,000 |
| 愛茶鋪 | 香港九龍尖沙咀金馬倫道19、19A及21號D鋪 | <u>1,560,000</u> |
| | 總計 | <u><u>8,928,000</u></u> |

上述每份租賃協議的年度上限乃由董事(包括所有獨立非執行董事但不包括陳樹源先生、陳根源先生及陳廣源先生)按一般或優於一般的商業條款訂立，且已參照就該等物業與金海及陳星海企業簽定的2017年租賃協議及2018年租賃協議的應付租金及獨立合資格估值師進行的估值。

訂立租賃協議的理由

本集團主要於香港從事中國茶葉、茶具及茶禮盒套裝零售業務；及以愛茶名稱於香港經營食品及飲料零售，提供港式咖啡及由中國茶葉製作而成的水果及珍珠奶茶等產品。根據租賃協議向金海及陳星海企業租賃的該等物業為辦公室、零售鋪面及倉庫，由本集團現時用於業務經營。

綜上所述，董事(包括所有獨立非執行董事但不包括陳樹源先生、陳根源先生及陳廣源先生)認為，租賃協議乃於本集團一般及正常業務過程中按一般或優於一般的商業條款訂立，其條款屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

一般事項

於批准租賃協議及年度上限而舉行的董事會會議上，由於陳樹源先生、陳根源先生及陳廣源先生為陳星海企業及金海的股東，且彼等亦為控股股東及董事，故彼等被視為於租賃協議項下擬進行的交易中擁有權益。因此，彼等已就批准租賃協議及年度上限的決議案放棄投票。

GEM上市規則的涵義

英記與愛茶.英記均由本公司全資擁有。陳達源先生、陳樹源先生、陳根源先生及陳廣源先生為控股股東。陳星海企業與金海均為投資公司，均為由上述四位陳先生控制的實體。陳樹源先生、陳根源先生及陳廣源先生均為執行董事，而陳達源先生為本公司直接全資附屬公司英記及愛茶.英記各自的董事。因此，根據GEM上市規則第20.07條，陳達源先生、陳

樹源先生、陳根源先生、陳廣源先生、陳星海企業及金海均為本公司的關連人士。由於租賃協議項下擬進行的交易的適用百分比率按年計算合共超過5%但少於25%，以及總代價少於10,000,000港元，故上述持續關連交易須遵守GEM上市規則第20.74(2)條項下的申報、公佈及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東的批准規定。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有下列涵義：

| | | |
|-------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「2017年租賃協議」 | 指 | 各出租方與本公司附屬公司於2017年就租賃若干物業(包括1號鋪、2號鋪、5號鋪、6號鋪及小西灣物業)訂立的租賃協議，其詳情載於本公司日期為2018年3月23日的招股章程 |
| 「2018年租賃協議」 | 指 | 愛茶.英記與金海於2018年11月15日就租賃愛茶鋪訂立的租賃協議 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「陳星海企業」 | 指 | 陳星海企業有限公司，於1972年8月30日在香港註冊成立的有限公司，由以下個人按括號內所示比例擁有：陳家棉先生(1%)、陳根源先生(25%)、陳廣源先生(24.5%)、陳樹源先生(24.5%)及陳達源先生(25%) |
| 「本公司」 | 指 | 英記茶莊集團有限公司，於2017年9月14日在香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所GEM上市 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有GEM上市規則界定的涵義 |
| 「控股股東」 | 指 | 具有GEM上市規則界定的涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「四位陳先生」 | 指 | 陳達源先生、陳樹源先生、陳根源先生及陳廣源先生的統稱 |
| 「GEM上市規則」 | 指 | 聯交所GEM證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改 |

| | | |
|---------|---|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 「金海」 | 指 | 金海國際集團有限公司，於2004年2月16日在香港註冊成立的有限公司，由陳根源先生、陳廣源先生、陳樹源先生及陳達源先生等額擁有 |
| 「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 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「愛茶鋪」 | 指 | 香港九龍尖沙咀金馬倫道19、19A及21號D鋪 |
| 「愛茶.英記」 | 指 | 愛茶.英記有限公司(前稱滿利企業有限公司，直至於2018年10月19日更改其名稱)，一家於2018年5月11日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司 |
| 「該等物業」 | 指 | 1號鋪、2號鋪、小西灣物業、5號鋪、6號鋪及愛茶鋪的統稱，單一「該物業」指其中任何一個 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股份持有人 |
| 「1號鋪」 | 指 | 香港皇后大道中151-155號兆英商業大廈地下B鋪 |
| 「2號鋪」 | 指 | 香港灣仔莊士敦道170號美華大廈地下 |
| 「5號鋪」 | 指 | 香港九龍尖沙咀漢口道19-21號漢宜大廈地下M1鋪 |
| 「6號鋪」 | 指 | 香港九龍旺角彌敦道719號銀都商業大廈地下D鋪 |
| 「小西灣物業」 | 指 | 香港小西灣豐業街5號華盛中心8樓 |
| 「平方呎」 | 指 | 平方呎 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |

| | | |
|--------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「租賃協議」 | 指 | 各出租方與本公司附屬公司於2019年3月29日就租賃該等物業訂立的租賃協議，詳情載於本公佈「租賃協議」一節，而單一「租賃協議」指其中任何一份 |
| 「英記」 | 指 | 英記茶莊有限公司（前稱International Sunnyside Tradings Limited，直至於1990年5月22日更改其名稱），一家於1983年12月13日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
英記茶莊集團有限公司
主席
陳廣源

香港，2019年3月29日

於本公佈日期，執行董事為陳廣源先生、陳根源先生及陳樹源先生；獨立非執行董事為王子聰先生、邵梓銘先生及李偉豪先生。

本公佈載列GEM上市規則所規定的資料，旨在提供有關本公司之資料，董事願就本公佈共同及個別承擔全部責任。董事作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公佈所載資料在各重要方面均準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項致使本公佈或其所載任何陳述產生誤導。

本公佈自公佈日期起將在GEM網站www.hkgem.com之「最新公司公告」網頁內登載最少七日及在本公司網站www.yingkeetea.com內登載。