

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的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 重續租賃協議

### 背景

茲提述本公司日期為二零一九年三月二十九日之公佈，內容有關（其中包括）於二零一九年租賃協議項下的持續關連交易。由於二零一九年租賃協議將於二零二零年三月三十一日到期，各訂約方已於二零二零年三月三十日訂立該等租賃協議，為期一年，直至及包括二零二一年三月三十一日。

### 重續租賃協議

於二零二零年三月三十日，英記（本公司的直接全資附屬公司），分別就重續小西灣物業、5號鋪及6號鋪的租賃與金海訂立小西灣物業租賃協議、5號鋪租賃協議及6號鋪租賃協議，為期一年。

於二零二零年三月三十日，愛茶·英記（本公司的直接全資附屬公司），就重續愛茶鋪的租賃與金海續訂愛茶鋪租賃協議，為期一年。

## **GEM 上市規則的涵義**

英記及愛茶.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。金海為由四位陳先生（彼等亦擔任金海之董事）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.英記各自的董事。因此，根據GEM上市規則第20.07條，四位陳先生及金海各自為本公司的關連人士，訂立該等租賃協議及其項下擬進行的交易構成GEM上市規則第20章下本公司的持續關連交易。由於該等租賃協議項下擬進行的交易按年計算的合併總額之適用百分比率合共超過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申報、公佈及年度審閱規定，但根據GEM上市規則第20.74(2)條獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## **背景**

茲提述本公司日期為二零一九年三月二十九日之公佈，內容有關（其中包括）於二零一九年租賃協議項下的持續關連交易。由於二零一九年租賃協議將於二零二零年三月三十一日到期，各訂約方已於二零二零年三月三十日訂立該等租賃協議，為期一年，直至及包括二零二一年三月三十一日。

## **小西灣物業租賃協議、5號鋪租賃協議及6號鋪租賃協議**

### **日期**

二零二零年三月三十日

### **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。

英記為本公司之直接全資附屬公司。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。金海為由四位陳先生控制的實體（彼等亦擔任金海之董事）。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的董事。

## 標的事項

金海須於續期時根據小西灣物業租賃協議、5 號鋪租賃協議及 6 號鋪租賃協議各自的條款及條件繼續出租小西灣物業、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

小西灣物業租賃協議、5 號鋪租賃協議及 6 號鋪租賃協議各自之年期自二零二零年四月一日起直至並包括二零二一年三月三十一日止，為期一年。

## 歷史金額

截至二零二零年三月三十一日止過去五個年度，分別就小西灣物業、5 號鋪及 6 號鋪支付予金海的每月租金（不包括差餉及樓宇管理費）如下：

年期	每月租金		
	小西灣物業	5 號鋪	6 號鋪
截至二零一六年三月三十一日止年度	120,000 港元	120,000 港元	145,000 港元
截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度	108,000 港元	69,000 港元	75,000 港元
截至二零二零年三月三十一日止年度	160,000 港元	93,000 港元	123,000 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）分別將以下列方式按月預先支付：

年期	每月租金		
	小西灣物業	5 號鋪	6 號鋪
二零一九年四月一日至二零二零年三月三十一日	162,000 港元	88,000 港元	121,000 港元

上述每月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後釐定。於簽署小西灣物業租賃協議、5 號鋪租賃協議及 6 號鋪租賃協議時，已分別就小西灣物業、5 號鋪及 6 號鋪支付按金 486,000 港元、264,000 港元及 363,000 港元（相當於三個月租金），按金由金海存管。

## 年度上限

預期根據小西灣物業租賃協議、5 號鋪租賃協議及 6 號鋪租賃協議應付金海的租金合共不會超過下列金額：

年期	總租金		
	小西灣物業	5 號鋪	6 號鋪
二零二零年四月一日至二零二一年三月三十一日根據小西灣物業租賃協議、5 號鋪租賃協議及 6 號鋪租賃協議應付的租金	1,944,000 港元	1,056,000 港元	1,452,000 港元

## 愛茶鋪租賃協議

### 日期

二零二零年三月三十日

### 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.英記為本公司之直接全資附屬公司。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。金海為由四位陳先生控制的實體（彼等亦擔任金海之董事）。陳樹源先生、陳根源先生及陳廣源先生均為執行董事，而陳達源先生為愛茶.英記的董事。

### 標的事項

金海須於續期時根據愛茶鋪租賃協議的條款及條件繼續出租愛茶鋪予英記。

### 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

愛茶鋪租賃協議之年期自二零二零年四月一日起直至並包括二零二一年三月三十一日止，為期一年。

#### 歷史金額

從二零一八年十一月十六日起至二零一九年三月三十一日止期間及截至二零二零年三月三十一日止年度，就愛茶鋪支付予金海的每月租金（不包括差餉及樓宇管理費）如下：

年期	每月租金
二零一八年十一月十六日至二零一九年一月三十一日	免租金
二零一九年二月一日至二零一九年三月三十一日	130,000 港元
二零一九年四月一日至二零二零年三月三十一日	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）將以下列方式按月預先支付：

年期	每月租金
二零二零年四月一日至二零二零年四月三十日（一個月）	免租金
二零二零年五月一日至二零二零年六月三十日（兩個月）	65,000 港元
二零二零年七月一日至二零二一年三月三十一日（九個月）	93,000 港元

上述每月租金低於或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後釐定。於簽署愛茶鋪租賃協議時，已支付金額為 279,000 港元之按金，按金由金海存管。

## 年度上限

預期根據愛茶鋪租賃協議應付金海的租金合共不會超過下列金額：

年期	總租金
二零二零年四月一日至二零二零年三月三十一日根據愛茶鋪租賃協議應付的租金	967,000 港元

## 年度上限總額

鑒於金海為該等租賃協議項下各個租賃物業的出租方，且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，截至二零二一年三月三十一日止年度本集團應付金海的租金年度上限如下：

截至二零二一年  
三月三十一日止  
年度  
港元

### 該等租賃協議

小西灣物業租賃協議	香港小西灣豐業街 5 號華盛中心 8 樓	1,944,000
5 號舖租賃協議	香港九龍尖沙咀漢口道 19-21 號 漢宜大廈地下 M1 舖	1,056,000
6 號舖租賃協議	香港九龍旺角彌敦道 719 號銀都 商業大廈地下 D 舖	1,452,000
愛茶舖租賃協議	香港九龍尖沙咀金馬倫道 19、 19A 及 21 號 D 舖	967,000
	<b>總計：</b>	<b>5,419,000</b>

上述每份租賃協議的年度上限乃參照本地物業市場鄰近範圍內物業所收取的市場租金及獨立合資格估值師進行的估值，及／或訂約方於過去數年訂立的租賃協議的應付租金釐訂。

### 有關本集團及金海的資料以及訂立該等租賃協議的理由

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。根據該等租賃協議向金海租賃的該等物業為零售鋪面、辦公室及倉庫，由本集團現時用於業務經營。

金海為一家於香港註冊成立的有限公司及為投資公司。

綜合以上所述，董事會（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，該等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，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

於批准該等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金海的股東，且彼等亦為控股股東，故彼等被視為於該等租賃協議項下擬進行的交易中擁有權益。因此，彼等已就批准該等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

英記及愛茶.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。金海為由四位陳先生控制的實體（彼等亦擔任金海之董事）。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.英記各自的董事（該等公司均為本公司之直接全資附屬公司）。因此，根據GEM上市規則第20.07條，四位陳先生及金海各自為本公司的關連人士，訂立該等租賃協議及其項下擬進行的交易構成GEM上市規則第20章下本公司的持續關連交易。由於該等租賃協議項下擬進行的交易按年計算的合併總額之適用百分比率超過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申報、公佈及年度審閱規定，但根據GEM上市規則第20.74(2)條獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 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：

- |            |   |   |
|------------|---|---|
| 「二零一九租賃協議」 | 指 | 金海與本公司相關附屬公司於二零一九年三月二十九日就租賃若干物業（包括（但不限於）5號鋪、6號鋪及小西灣物業及愛茶鋪）訂立的租賃協議(i)英記及金海就有關小西灣物業、5號鋪及6號鋪的租賃訂立日期為二零一九年三月二十九日的租賃協議；及(ii)愛茶.英記及金海就有關愛茶鋪的租賃訂立日期為二零一九年三月二十九日的租賃協議 |
| 「董事會」      | 指 | 董事會   |
| 「本公司」      | 指 | 英記茶莊集團有限公司，於二零一七年九月十四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 <b>GEM</b> 上市規則界定的涵義
「控股股東」	指	具有 <b>GEM</b> 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
「 <b>GEM</b> 上市規則」	指	聯交所 <b>GEM</b> 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，於二零零四年二月十六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
「愛茶鋪租賃協議」	指	金海與愛茶.英記於二零二零年三月三十日就租賃愛茶鋪訂立的租賃協議
「愛茶.英記」	指	愛茶.英記有限公司（前稱滿利企業有限公司，直至於二零一八年十月十九日更改其名稱），為一家於二零一八年五月十一日在香港註冊成立的有限公司，及為本公司的直接全資附屬公司
「股東」	指	本公司股份持有人
「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

「5 號鋪租賃協議」	指	金海與英記於二零二零年三月三十日就租賃 5 號鋪訂立的租賃協議
「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
「6 號鋪租賃協議」	指	金海與英記於二零二零年三月三十日就租賃 6 號鋪訂立的租賃協議
「小西灣物業」	指	香港小西灣豐業街 5 號華盛中心 8 樓
「小西灣物業租賃協議」	指	金海與英記於二零二零年三月三十日就租賃小西灣物業訂立的租賃協議
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等租賃協議」	指	小西灣物業租賃協議、5 號鋪租賃協議、6 號鋪租賃協議及愛茶鋪租賃協議的統稱，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 <b>International Sunnyside Tradings Limited</b> ，直至於一九九零年五月二十二日更改其名稱)，為一家於一九八三年十二月十三日在香港註冊成立的有限公司，及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，二零二零年三月三十日

於本公佈日期，本公司董事會由執行董事陳廣源先生、陳根源先生及陳樹源先生；以及獨立非執行董事王子聰先生、邵梓銘先生及李偉豪先生組成。

本公佈載有遵照 GEM 上市規則所提供有關本公司的資料，董事願就本公佈共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公佈所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分；及本公佈並無遺漏任何其他事項，足以令本公佈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](http://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](http://www.yingkeetea.com) 內登載。