

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 重續租賃協議

背景

茲提述本公司日期為2020年3月30日之公佈，內容有關(其中包括)於2020年租賃協議項下的持續關連交易。由於2020年租賃協議已到期，各訂約方已於2021年4月20日訂立該等租賃協議，直至及包括2022年3月31日止為期一年。

重續租賃協議

於2021年4月20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號舖及6號舖的租賃與金海訂立該等租賃協議，為期一年。

GEM上市規則的涵義

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2020年3月30日之公佈，內容有關(其中包括)於2020年租賃協議項下的持續關連交易。由於2020年租賃協議已到期，各訂約方已於2021年4月20日訂立該等租賃協議，直至及包括2022年3月31日止為期一年。

該等租賃協議

日期

2021年4月20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。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該等租賃協議的條款及條件繼續出租租賃物業予英記。

租賃物業的詳情

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 : 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

該等租賃協議各自之年期自2021年4月1日起直至並包括2022年3月31日止為期一年。

歷史金額

截至2021年3月31日止過去五個年度，分別就各個租賃物業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

	小西灣物業	每月租金 5號鋪	6號鋪
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
截至2020年3月31日止年度	160,000港元	93,000港元	123,000港元
截至2021年3月31日止年度	162,000港元	88,000港元	121,000港元

代價

各個租賃物業的每月租金(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
2021年4月1日至2021年4月30日(1個月)	免租	免租	免租
2021年5月1日至2022年3月31日(11個月)	178,000港元	74,000港元	118,000港元

上述各個租賃物業的每月租金與本地物業市場鄰近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。於簽署該等租賃協議時，已分別就小西灣物業、5號鋪及6號鋪支付按金534,000港元222,000港元及354,000港元(相當於三個月租金)，按金由金海存管。

年度上限

預期根據該等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
2021年4月1日至2022年3月31日根據該等租賃協議應付的租金	1,958,000港元	814,000港元	1,298,000港元

年度上限總額

鑒於金海為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2022年3月31日止年度本集團應付金海的租金年度上限如下：

**截至2022年
3月31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	1,958,000
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	814,000
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	<u>1,298,000</u>
		<u><u>4,070,000</u></u>

每份租賃協議的年度上限乃參照本地物業市場鄰近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。根據該等租賃協議向金海租賃的該等物業包括零售鋪面、辦公室及倉庫，由本集團現時用於業務經營。

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，陳樹源先生、陳根源先生及陳廣源先生為金海的股東，且亦為控股股東，故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。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。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：

「2020年租賃協議」	指	由(其中包括)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2020年3月30日的租賃協議的統稱
「董事會」	指	董事會
「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
「租賃物業」	指	小西灣物業、5號鋪及6號鋪之統稱
「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2021年4月20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2021年4月20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2021年4月20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號鋪租賃協議及6號鋪租賃協議的統稱，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International Sunnyside Tradings Limited，直至於1990年5月22日更改其名稱)，為一家於1983年12月13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，2021年4月20日

於本公佈日期，董事會由執行董事陳廣源先生、陳根源先生及陳樹源先生；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。

董事願共同及個別對本公佈承擔全部責任。本公佈乃遵照GEM上市規則的規定而提供有關本公司的資料。經作出一切合理查詢後，董事確認，就彼等所知及所信，本公佈所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，足以令致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。