

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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份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

有關租賃協議的持續關連交易

於2018年11月15日，愛茶。英記(本公司的直接全資附屬公司)與金海訂立租賃協議，每月租金為130,000港元。

上市規則的涵義

愛茶。英記由本公司全資擁有，而陳達源先生、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氏先生控制的實體。陳樹源先生、陳根源先生及陳廣源先生為本公司的執行董事，而陳達源先生為本公司的直接全資附屬公司英記的董事。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、陳廣源先生及金海為本公司的關連人士。訂立租賃協議構成本公司的持續關連交易。由於租賃協議項下擬進行的交易的適用百分比率，與本公司日期為2018年3月23日的招股章程(「招股章程」)「關連交易」一節所述截至2019年3月31日止年度應付陳星海企業及金海的租金年度上限合共超過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。

租賃協議

日期

2018年11月15日

訂約方

- (i) 愛茶。英記有限公司；及
- (ii) 金海國際集團有限公司。

愛茶。英記由本公司全資擁有，而陳達源先生、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氏先生控制的實體。陳樹源先生、陳根源先生及陳廣源先生為本公司的執行董事，而陳達源先生為本公司的直接全資附屬公司英記的董事。

標的事項

金海為一間投資公司，將根據租賃協議的條款及條件向愛茶。英記出租該物業。

該物業的詳情

地址：九龍尖沙咀金馬倫道19、19A及21號D號舖

可出租面積：611平方呎

用途：商舖

年期

租賃協議期限自2018年11月16日起至2019年3月31日止，其後租戶另可酌情續期一年至2020年3月31日。

代價

該物業的每月租金(不包括差餉及樓宇管理費)將以下列方式預先支付：

期限	租金 港元
2018年11月16日至2019年1月31日(2½個月)	免租
2019年2月1日至2019年3月31日(2個月)	130,000

該租金與當地物業市場鄰近範圍內物業所收取的市場租金相若，並須每月預先支付。

相等於三個月租金的保證金130,000港元或390,000港元將於簽署租賃協議後支付。

年度上限

如本公司日期為2018年3月23日的招股章程(「招股章程」)「關連交易」一節所述，預期根據租賃協議應付金海的租金及截至2019年3月31日止年度應付陳星海企業及金海的租金年度上限合共不會超過下列各項：

期限	租金 港元
招股章程所披露的截至2019年3月31日止年度的年度上限	5,112,000
根據租賃協議應付的租金	<u>260,000</u>
於2018年4月1日至2019年3月31日(「2019年年度上限」)	<u><u>5,372,000</u></u>

2019年年度上限乃董事經參考根據金海與陳星海企業各自的租賃協議於截至2019年3月31日止年度應付的租金而釐定。

訂立租賃協議的理由

本集團主要於香港從事茶葉、茶具及茶禮盒套裝零售業務。董事近期決定於香港將本集團業務擴張至餐飲零售業務，並擬根據租賃協議在物業內提供港式蛋撻、咖啡、由中國茶葉製作而成的水果及珍珠奶茶等產品。

董事認為，透過開闢新領域餐飲零售業務，本集團將(i)以多元化業務營運組合；(ii)進一步提升本集團形象吸引更多年輕消費者；(iii)為本集團上下提供協同效應；及(iv)提高未來的增長。

綜上所述，董事(包括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2019年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2019年年度上限的決議案放棄投票。

上市規則的涵義

愛茶。英記由本公司全資擁有，而陳達源先生、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氏先生控制的實體。陳樹源先生、陳根源先生及陳廣源先生為本公司的執行董事，而陳達源先生為本公司的直接全資附屬公司英記的董事。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、陳廣源先生及金海為本公司的關連人士。訂立租賃協議構成本公司的持續關連交易。由於租賃協議項下擬進行的交易的適用百分比率，與本公司日期為2018年3月23日的招股章程（「招股章程」）「關連交易」一節所述截至2019年3月31日止年度應付陳星海企業及金海的租金年度上限合共超過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。

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：

「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
「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
「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	中國香港特別行政區
「愛茶。英記」	指	愛茶。英記有限公司(前稱滿利企業有限公司，於2018年5月11日在香港註冊成立的有限公司，直至於2018年10月19日更名為其當前名稱)
「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
「該物業」	指	位於九龍尖沙咀金馬倫道19、19A及21號D號舖的物業，為租賃協議的標的事項
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	愛茶。英記有限公司與金海就該物業訂立的租賃協議
「英記」	指	英記茶莊有限公司(前稱為International Sunnyside Tradings Limited，直至於1990年10月22日改名)，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

承董事會命
英記茶莊集團有限公司
主席
陳廣源

香港，2018年11月15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。