

香港交易及結算所有限公司及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2025年5月15日之公佈，內容有關(其中包括)於2025年租賃協議項下的持續關連交易。由於2025年租賃協議將於2026年3月31日到期，各訂約方已於2026年3月30日訂立2026年租賃協議，由2026年4月1日起至2027年3月31日(包括首尾兩天)止屆滿，為期一年。

重續2026年租賃協議

於2026年3月30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及6號舖的租賃與金海訂立2026年租賃協議，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2026年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2026年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2025年5月15日之公佈，內容有關(其中包括)於2025年租賃協議項下的持續關連交易。由於2025年租賃協議將於2026年3月31日到期，各訂約方已於2026年3月30日訂立2026年租賃協議，由2026年4月1日起至2027年3月31日(包括首尾兩天)止屆滿，為期一年。

小西灣物業租賃協議及6號舖租賃協議

日期

2026年3月30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

金海須於續期時分別根據小西灣物業租賃協議及6號舖租賃協議的條款及條件繼續出租小西灣物業及6號舖予英記。

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 : 15,812平方呎
用途 : 倉庫

6號舖

地址 : 香港九龍旺角彌敦道719號銀都商業大廈地下D舖
可出租面積 : 484平方呎
用途 : 商舖

年期

小西灣物業租賃協議及6號舖租賃協議各自之年期由2026年4月1日起至2027年3月31日(包括首尾兩天)止屆滿,為期一年。

歷史金額

截至2026年3月31日止過去五個年度,分別就小西灣物業及6號舖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	6號舖
截至2022年3月31日止年度	178,000港元	118,000港元
截至2023年3月31日止年度	173,000港元	114,000港元
截至2024年3月31日止年度	176,000港元	131,000港元
截至2025年3月31日止年度	89,000港元 ⁽¹⁾	67,500港元 ⁽²⁾
截至2026年3月31日止年度	92,000港元	58,000港元

附註:

- (1) 小西灣物業截至2025年3月31日止年度的每月租金已由178,000港元(誠如本公司日期為2024年5月3日的公佈所披露)下調至89,000港元,導致2024年4月1日至2025年3月31日期間的應付租金總額由2,136,000港元(誠如同一公佈所披露)減少至1,068,000港元。
- (2) 6號舖截至2025年3月31日止年度的每月租金已由135,000港元(誠如本公司日期為2024年5月3日的公佈所披露)下調至67,500港元,導致2024年4月1日至2025年3月31日期間的應付租金總額由1,620,000港元(誠如同一公佈所披露)減少至810,000港元。

代價

小西灣物業及6號舖各自的每月租金(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	6號舖
2026年4月1日至2027年3月31日	92,000港元	58,000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2026年租賃協議時，已分別就小西灣物業及6號舖支付按金276,000港元及174,000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及6號舖租賃協議應付金海的租金合共不會超過下列金額(「年度上限」)：

年期	小西灣物業	6號舖
2026年4月1日至2027年3月31日根據小西灣物業租賃協議及6號舖租賃協議應付的租金	1,104,000港元	696,000港元

年度上限總額

鑒於金海於關鍵時間為2026年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2027年3月31日止年度本集團應付金海租金的年度上限如下：

截至2027年
3月31日
止年度
港元

2026年租賃協議

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	1,104,000
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>696,000</u>
		<u><u>1,800,000</u></u>

有關2026年租賃協議各自之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定。

有關本集團及金海的資料以及訂立2026年租賃協議的理由

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2026年租賃協議租賃物業包括零售舖面、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，2026年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最佳利益。

一般事項

就為2026年租賃協議及年度上限而舉行的董事會會議而言，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2026年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2026年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2026年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2026年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：

「2025年租賃協議」	指	由英記及金海就租賃(其中包括)小西灣物業及6號舖訂立日期為2025年5月15日的租賃協議的統稱；
「2026年租賃協議」	指	小西灣物業租賃協議及6號舖租賃協議的統稱；
「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；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「6號舖」	指	香港九龍旺角彌敦道719號銀都商業大廈地下D舖；
「6號舖租賃協議」	指	金海與英記於2026年3月30日就租賃6號舖訂立的租賃協議；
「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2026年3月30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；

「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; 及

「%」 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, 2026年3月30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; 獨立非執行董事葉偉雄博士、韓燕華女士及李偉豪先生組成。

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聯交所網站www.hkexnews.hk之「最新上市公司公告」網頁內登載最少七日及在本公司網站www.yingkeetea.com內登載。