

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)

**非常重大收購事項及
關連交易**

本公司財務顧問



凱基金融亞洲有限公司

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二零年二月四日（交易時段後），賣方分別與星海置業及英聯訂立買賣協議，據此，(i)賣方有條件同意出售及星海置業有條件同意購買物業一，代價為50.0百萬港元；及(ii)賣方有條件同意出售及英聯有條件同意購買物業二，代價為45.5百萬港元。

GEM上市規則的涵義

由於收購事項的若干適用百分比率（定義見GEM上市規則第19章）超過100%，故收購事項構成GEM上市規則第19章項下本公司的非常重大收購事項，因此須遵守申報、公佈及股東的批准規定。

星海置業及英聯均為本公司的直接全資附屬公司。於本公佈日期，賣方為四位陳先生控制的實體。四位陳先生為本公司控股股東，其中，陳根源先生、陳樹源先生及陳廣源先生均為執行董事。因此，賣方為本公司的關連人士，收購事項及就向賣方發行承兌票據接受財務援助構成本公司的關連交易。發行承兌票據乃按正常商業條款或更有利者進行且並無以本集團資產作抵押，故根據GEM上市規則第20.88條，可獲得全面豁免。收購事項須遵守GEM上市規則第20章項下的申報、公佈及獨立股東於股東特別大會上批准的規定。由於四位陳先生將被視為於收購事項中擁有重大權益，彼等及彼等各自的聯繫人將須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的提呈決議案放棄投票。除上文所述外及據本公司所深知，於本公佈日期，概無其他股東須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的提呈決議案放棄投票。

一般事項

本公司已成立獨立董事委員會，以考慮買賣協議的條款及其項下擬進行的交易，以及就收購事項是否按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)收購事項的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)本集團的財務資料；(v)該等物業的未經審核財務資料；(vi)本集團的未經審核備考財務資料；(vii)該等物業的估值報告；(viii)召開股東特別大會的通告；及(ix) GEM上市規則要求的其他資料的通函預期將於二零二零年二月二十五日或之前寄發。

收購事項的完成須待買賣協議的先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後方告作實，故未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二零年二月四日(交易時段後)，賣方分別與星海置業及英聯訂立買賣協議，據此，(i)賣方有條件同意出售及星海置業有條件同意購買物業一，代價為50.0百萬港元；及(ii)賣方有條件同意出售及英聯有條件同意購買物業二，代價為45.5百萬港元。

收購事項的主要條款載列如下。

收購事項

日期

二零二零年二月四日(聯交所交易時段後)

訂約方

賣方： 陳星海企業有限公司

買方： 物業一 — 星海置業

物業二 — 英聯

星海置業及英聯均為本公司直接全資附屬公司。陳星海企業有限公司為一家在香港註冊成立的有限公司，主要從事物業投資，於本公佈日期由四位陳先生分別擁有25%、25%、25%及25%。四位陳先生為本公司控股股東，其中陳根源先生、陳樹源先生及陳廣源先生亦為執行董事。因此，賣方為本公司的關連人士。

有關該等物業的資料

本集團已根據租賃協議向賣方租賃該等物業作為零售店。下表載列該等物業的詳情：

	位置	面積	現有租賃	賣方持有的保證金 (「租賃按金」)
物業一	香港皇后大道中151-155號 兆英商業大廈地下B舖	409平方呎	由英記用作零售店。現有租賃的期限自二零一九年四月一日至二零二零年三月三十一日為期一年	318,000港元
物業二	香港灣仔莊士敦道170號美 華大廈地下	555平方呎	由英記用作零售店。現有租賃的期限自二零一九年四月一日至二零二零年三月三十一日為期一年	396,000港元

賣方應於完成時向買方結清租賃按金（而無扣減）。

就物業一及物業二分別已付／將付賣方的月租金（不包括差餉及樓宇管理費）如下：

	月租金	
	物業一	物業二
截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度	81,000港元	93,000港元
二零一九年四月一日至二零二零年三月三十一日 (根據租賃協議)	106,000港元	132,000港元

根據董事意向，完成後，本集團會在業務經營中繼續將該等物業用作零售店。該等物業均為及將會按「現狀」及實質狀況出售予相關買方。

據董事所知，賣方於一九八四年十月十三日及二零零零年九月二十九日就物業一及物業二支付的歷史投資成本分別為約0.5百萬港元及約10.5百萬港元。

代價

物業一

代價將為50.0百萬港元，應由星海置業以下列方式向賣方支付：

- (a) 2.5百萬港元(相當於代價的5%)將於簽訂相關買賣協議時支付作為按金；及
- (b) 47.5百萬港元(相當於代價的95%)將於完成日期支付，並以如下方式結清：
 - (i)以現金支付22.5百萬港元；及(ii)以發行承兌票據一支付25.0百萬港元。

物業二

代價將為45.5百萬港元，應由英聯以下列方式向賣方支付：

- (a) 2.0百萬港元(相當於代價的約4.4%)將於簽訂相關買賣協議時支付作為按金；及
- (b) 43.5百萬港元(相當於代價的約95.6%)將於完成日期支付，並以如下方式結清：
 - (i)以現金支付18.0百萬港元；及(ii)以發行承兌票據二支付25.5百萬港元。

收購事項將不會以本公司上市所得款項淨額撥付。按金將以本集團內部資源撥付，而代價的現金付款部分將以銀行按揭貸款撥付。

於本公佈日期，本公司已與銀行進行商討以獲取銀行按揭貸款。銀行按揭貸款將須待與銀行進一步商討及相關各方在股東特別大會上取得獨立股東有關收購事項的批准而簽署最終協議後，方可作實。

釐定代價的基準

代價乃由賣方與有關買方經參考(其中包括)獨立專業估值師(即萊坊測量師行有限公司)所進行初步估值(物業一於二零一九年十一月三十日為50.0百萬港元及物業二於二零一九年十一月三十日為45.5百萬港元)，根據正常商業條款公平磋商後釐定。估值師乃參考市場上可用的銷售憑證採用市場法對該等物業進行估值。

買賣協議的先決條件

與星海置業及英聯所訂各項買賣協議須待以下條件達成(或獲豁免，倘適用)後，方告完成：

- (a) 獨立股東根據GEM上市規則的規定在股東特別大會上通過普通決議案，以批准(其中包括)訂立買賣協議及其項下擬進行的交易；

- (b) 相關買方及／或本公司已達成、取得及／或辦妥GEM上市規則項下所有其他相關規定及／或就相關買賣協議項下擬進行的交易訂立及實施該等協議可能所需有關機構的一切必要批文及程序；
- (c) 賣方已出示及證實該等物業的有效業權；
- (d) 賣方所提供所有保證於完成日期在所有重大方面仍屬真實、完整、準確且不具誤導性；及
- (e) 有關收購物業一及物業二的買賣協議已成為無條件，惟要求有關買賣協議各自成為無條件的任何條件除外。

賣方應盡一切合理努力達成所有條件(上文(a)及(b)中的條件除外)。買方可全權酌情隨時向賣方發出書面通知而豁免上述任何先決條件((a)及(b)所列者除外)。於本公佈日期，買方現時無意豁免任何條件，而僅會在屬公平合理且符合本公司及其股東整體利益時行使其權利豁免有關條件。

當任何條件達成時，賣方(就(d)及(e)而言)及買方(就(a)、(b)及(c)而言)應在合理可行情況下盡快(惟無論如何須於兩(2)個營業日內)書面通知另一方。

倘先決條件未於最後完成日期或之前以令相關訂約方信納的方式達成(或獲豁免)，則一方將有權通過向另一方發出書面通知而終止及廢除相關買賣協議。在此情況下，買方根據各項相關買賣協議應付的按金須退還予有關買方，而各訂約方於相關買賣協議項下的所有權利及責任將告解除，屆時任何訂約方概不得根據相關買賣協議向另一方提出任何性質的申索。

完成

完成買賣物業一須與完成買賣物業二同時進行。於完成時，於按上文「收購事項－代價」各段所述方式支付餘下代價後，賣方及所有其他必要人士(如有)將簽立向買方或買方的代名人轉讓該等物業(不附帶產權負擔)的正式轉讓書或其他保證。

完成將於最後一項先決條件達成(或獲豁免)後第三(3)個營業日下午五時整或之前或最後完成日期或之前(以較早者為準)落實。

承兌票據的主要條款

承兌票據的主要條款概述於下文：

發行人： 本公司

收款人： 賣方

本金額： 25.0百萬港元的承兌票據一；及
25.5百萬港元的承兌票據二

利息： 免息

到期日： 自發行日期（「生效日期」）起計滿三(3)週年當日或本公司建議的有關其他日期（以較早者為準，「到期日」）。本公司可全權酌情進一步延長到期日另外三(3)年至自生效日期起計滿六(6)週年當日或本公司建議的有關其他日期（以較早者為準）

提早償還： 本公司可全權酌情於到期日之前隨時償還全部或部分款項，惟金額最低為1,000,000港元及須為100,000港元的完整倍數

可轉讓性： 可自由轉讓予獨立於本公司及其關連人士並與彼等並無關連的第三方，惟須於有關轉讓前向本公司發出不少於三(3)個營業日的書面通知

提早贖回： 倘本集團於全數支付相關承兌票據前有意出售物業一及／或物業二，本公司須於有關出售完成後五(5)個營業日內悉數償還相關承兌票據的未償還本金額。

進行收購事項的理由及裨益

本集團為一家位於香港的中國茶葉零售商。其經營零售店及專櫃，以英記品牌向零售客戶出售茶類產品，包括中國茶葉、茶具及茶禮盒套裝（「茶類產品零售業務」）。於二零一九年四月，本集團將其業務多元化，以愛茶名稱於香港經營食品及飲料業務，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。

除該等物業外，賣方現時並無擁有本集團現有零售店。誠如董事所告知，本集團已自賣方租賃該等物業作為茶類產品零售業務的零售店逾35年。租賃協議的期限將於二零二零年三月三十一日屆滿。賣方近期告知本公司，其有意出售該等物業且願意向公開市場出售該等物業前優先出售予本公司。

本公司作出擁有（而非租賃）該等物業的決定主要由於與賣方就其出售該等物業的要約進行商討所致。賣方已接納本公司就收購事項之財務安排發出之反要約，當中涉及發行承兌票據以償付大部份代價。經過進一步商討，賣方亦同意承兌票據將屬免息且可由本公司全權酌情延期（詳情請參閱上文「承兌票據的主要條款」項下「到期日」）。董事認為有關結算安排在很大程度上對買方有利。鑒於 (i) 與賣方的上述結算安排；及 (ii) 銀行就本公司及／或買方可獲得的融資金額發出的指示，收購事項將為本集團提供短期內擴大其資產基礎而不收緊現金流量的機會。

除非根據本集團不時對現金流量需求的評估，其已保留足夠的營運資金用於業務運營，否則本集團於到期日之前將不會償還任何承兌票據。據董事於作出一切合理查詢後所知，賣方願意在必要時考慮進一步延長到期日。當機會出現時及在屬公平合理且符合本公司及其股東整體利益的情況下，本集團亦可考慮於到期日透過該等物業的再融資及／或其他外部融資結算全部或部份未償還承兌票據。

董事認為，收購事項將於以下各方面惠及本集團，其中包括：(i) 保留重要的零售點。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團來自物業一及物業二零售點的收益分別佔本集團總收益的約19.5%及14.2%。董事認為，確保將該等物業用作本集團的標準零售店至關重要；(ii) 避免對本集團的業務營運造成的潛在干擾或流失忠誠客戶，原因為於租賃協議屆滿後，本集團可能面對搬遷風險。新業主未必願意繼續向英記出租該等物業；(iii) 加強本集團的固定資產基礎；及(iv) 節省租金成本及防止日後可能出現的租金上漲。

經考慮上述因素及銀行融資每月產生的預期利息開支將低於該等物業的現有每月租金開支，董事會認為收購事項屬公平合理，並符合本公司的利益。

GEM上市規則的涵義

由於收購事項的若干適用百分比率（定義見GEM上市規則第19章）超過100%，故收購事項構成GEM上市規則第19章項下本公司的非常重大收購事項，因此須遵守申報、公佈及股東的批准規定。

星海置業及英聯均為本公司的直接全資附屬公司。於本公佈日期，賣方為四位陳先生控制的實體。四位陳先生為本公司控股股東，其中，陳根源先生、陳樹源先生及陳廣源先生均為執行董事。因此，賣方為本公司的關連人士，收購事項及就向賣方發行承兌票據接受財務援助構成本公司的關連交易。發行承兌票據乃按正常商業條款或更有利者進行且並無以本集團資產作抵押，故根據GEM上市規則第20.88條，可獲得全面豁免。收購事項須遵守GEM上市規則第20章項下的申報、公佈及獨立股東於股東特別大會上批准的規定。由於四位陳先生將被視為於收購事項中擁有重大權益，彼等及彼等各自的聯繫人將須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的提呈決議案放棄投票。除上文所述外及據本公司所深知，於本公佈日期，概無其他股東須就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的提呈決議案放棄投票。

一般事項

本公司已成立獨立董事委員會，以考慮買賣協議的條款及其項下擬進行的交易，以及就收購事項是否按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有（其中包括）(i)收購事項的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)本集團的財務資料；(v)該等物業的未經審核財務資料；(vi)本集團的未經審核備考財務資料；(vii)該等物業的估值報告；(viii)召開股東特別大會的通告；及(ix)GEM上市規則要求的其他資料的通函預期將於二零二零年二月二十五日或之前寄發。

收購事項的完成須待買賣協議的先決條件達成或獲豁免（視情況而定）後方告作實，故未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議的條款及條件自賣方收購該等物業
「聯繫人」	指	具有GEM上市規則界定的涵義
「營業日」	指	聯交所開門進行證券交易的任何日子
「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
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成收購事項，屬互為條件並應同時發生
「完成日期」	指	完成日期
「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
「股東特別大會」	指	將予召開的本公司股東特別大會，藉以批准（其中包括）買賣協議及其項下擬進行的交易
「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
「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
「獨立董事委員會」	指	本公司成立由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，旨在考慮及審閱收購事項的條款及其項下擬進行的交易，以及就收購事項是否按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	中毅資本有限公司，一間可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，且為董事會委任以就收購事項的條款及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	無須於股東大會上放棄投票批准買賣協議及其項下擬進行的交易的股東，四位陳先生及彼等各自的聯繫人除外
「愛茶」	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），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，為本公司的直接全資附屬公司
「上市」	指	股份於聯交所GEM上市
「最後完成日期」	指	二零二零年三月三十一日或賣方與買方可能書面協定的較後日期
「承兌票據」	指	承兌票據一及承兌票據二
「承兌票據一」	指	本金額為25.0百萬港元的承兌票據，將由本公司以賣方為受益人發行，以支付收購物業一的部份代價
「承兌票據二」	指	本金額為25.5百萬港元的承兌票據，將由本公司以賣方為受益人發行，以支付收購物業二的部份代價

「該等物業」	指	物業一及物業二的統稱
「物業一」	指	香港皇后大道中151-155號兆英商業大廈地下B鋪
「物業二」	指	香港灣仔莊士敦道170號美華大廈地下
「買方」	指	星海置業及／或英聯
「買賣協議」	指	(i)賣方與星海置業就購買物業一及(ii)賣方與英聯就購買物業二訂立日期為二零二零年二月四日的相關買賣協議，各自稱為買賣協議
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「星海置業」	指	星海置業有限公司，一家於二零一八年六月十二日在香港註冊成立的有限公司，由本公司直接全資擁有
「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	英記與賣方於二零一九年三月二十九日就租賃該等物業訂立的租賃協議
「英聯」	指	英聯有限公司，一家於二零一九年二月二十二日在香港註冊成立的有限公司，由本公司直接全資擁有
「賣方」	指	陳星海企業有限公司，一家於一九七二年八月三十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：陳根源先生(25%)、陳廣源先生(25%)、陳樹源先生(25%)及陳達源先生(25%)

「英記」 指 英記茶莊有限公司(前稱International Sunnyside Tradings Limited, 直至於一九九零年五月二十二日更改其名稱), 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, 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, 二零二零年二月四日

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; 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。