

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告的內容概不負責，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告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。

MS CONCEPT LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8447)

有關新自助餐業務的物業之新特許及租賃的主要交易

有關新自助餐業務的物業之新特許及租賃

董事會宣佈，於二零二三年十二月五日，本公司全資附屬公司Meric Hotel Buffet (作為特許持有人及租戶) 已簽署及交回該等協議予獨立第三方帝都酒店 (作為特許發出人及業主)，其乃有關(i) Meric Hotel Buffet自二零二三年十二月八日起至二零二四年三月六日 (包括首尾兩日) 止佔用及使用該物業之新特許；及(ii) 自二零二四年三月七日起至二零二八年十二月七日止四年零九個月 (包括首尾兩日) 在該物業經營新自助餐業務之新租賃。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號租賃，倘本公司以承租人身分訂立租賃交易，則將於其綜合財務報表內確認使用權資產。根據GEM上市規則，有關交易將被視作收購資本資產。

由於根據本集團已確認使用權資產價值計算有關訂立該等協議的一項或多項適用百分比率 (定義見GEM上市規則) 超過25%但低於100%，該等協議構成本公司的主要交易，故須遵守GEM上市規則第十九章的通知、公告、通函及股東批准規定。

根據GEM上市規則第19.44條，倘(a)倘本公司召開股東大會以批准交易，概無股東須放棄表決；及(b)已獲得一名股東或一組緊密聯繫之股東 (於該股東大會合共持有50%以上表決權) 的股東書面批准以批准有關交易，則股東可以股東書面批准的方式代替舉行股東大會批准主要交易。

董事確認，據彼等經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，帝都酒店及其最終實益擁有人均為獨立第三方。因此，倘本公司召開股東大會以批准該等協議，概無股東須放棄表決。根據GEM上市規則第19.44條，實益擁有750,000,000股股份（相當於本公告日期本公司已發行股份總數75%）的控股股東Future More已向本公司發出書面批准以批准該等協議代替召開股東大會。因此，本公司將不會舉行股東大會以批准該等協議。Future More亦已確認，其或其任何聯繫人並無於該等協議及據此擬進行之交易擁有任何重大權益。

根據GEM上市規則及本公司組織章程細則，載有（其中包括）該等協議詳情的通函將於適當時候寄發予股東。本公司目前預期於二零二三年十二月二十八日或之前寄發通函。

有關新自助餐業務的物業之新特許及租賃

董事會宣佈，於二零二三年十二月五日，本公司全資附屬公司Merich Hotel Buffet（作為特許持有人及租戶）已簽署及交回該等協議予獨立第三方帝都酒店（作為特許發出人及業主），其乃有關(i) Merich Hotel Buffet自二零二三年十二月八日起至二零二四年三月六日（包括首尾兩日）止佔用及使用該物業之新特許；及(ii)自二零二四年三月七日起至二零二八年十二月七日止四年零九個月（包括首尾兩日）在該物業經營新自助餐業務之新租賃。

該等協議的主要條款詳情載列如下：

(1) 特許協議

訂約方 : (1) 帝都酒店，獨立第三方，作為特許發出人；及
(2) Merich Hotel Buffet，本公司全資附屬公司，作為特許持有人

該物業 : 香港沙田白鶴汀街8號帝都酒店3樓301號舖

年期 : 自二零二三年十二月八日起至二零二四年三月六日止（包括首尾兩日）

特許費 : 基本特許費為每月100港元，另加根據特許協議按每個曆月的總銷售營業額超出每月基本特許費的6%計算的營業額特許費，有關款項將以本集團內部資源撥付。

特許費乃由帝都酒店與Merich Hotel Buffet經考慮鄰近該物業的可比較物業之現行市場特許費及特許條款後公平磋商釐定。

支付條款 : 每月基本特許費須於期初於每個曆月的第一天支付；而額外營業額特許費須於期後不遲於下個月14日支付。

(2) 租賃協議

訂約方 : (1) 帝都酒店，獨立第三方，作為業主；及
(2) Merich Hotel Buffet，本公司全資附屬公司，作為租戶

該物業 : 香港沙田白鶴汀街8號帝都酒店3樓301號舖

年期 : 自二零二四年三月七日起至二零二八年十二月七日止(包括首尾兩日)

應付總代價 : 租賃協議項下應付總代價約為42.5百萬港元(包括空調及管理費)，另加根據租賃協議按每個曆月的總銷售營業額超出每月基本租金的12%計算的營業額租金，有關款項將以本集團內部資源撥付。

租金乃由帝都酒店與Meric Hotel Buffet經考慮鄰近該物業的可比較物業現行市價後公平磋商釐定。

- 支付條款 : 每月基本租金須於期初於每個曆月的第一天支付。營業額租金須於期後不遲於下個月14日支付。
- 擴展區域 : 租戶(作為特許持有人)與業主(作為特許發出人)須訂立單獨的特許協議,以於租賃期內裝飾位於該物業外的擴展區域,有關特許費為100港元。

使用權資產

本公司根據該等協議已確認的使用權資產價值約為31.3百萬港元,乃根據香港財務報告準則第16號租賃經參考特許協議項下的每月基本特許費總額及租賃協議項下將作出的租賃付款總額之現值計算。

由於特許協議項下營業額特許費及租賃協議項下營業額租金僅可倚靠經營新自助餐餐廳所產生的總銷售營業額作出估計,有關款項構成可變租賃付款,故於計量香港財務報告準則第16號租賃項下初步確認的租賃負債時並無計入。因此,本集團不就營業額特許費及營業額租金確認使用權資產,而營業額特許費及營業額租金將根據香港財務報告準則第16號租賃自本集團的損益扣除。

訂立有關新自助餐業務的物業的新租賃的理由及裨益

本集團主要在香港從事提供餐飲服務。

誠如招股章程所披露，本集團計劃在現有餐廳以外的地區開設新店，以增加市場份額。自COVID-19於二零二三年緩和以來，本集團已恢復積極在香港物色合適且具策略性的地點開設新餐廳以擴大其網絡。經考慮該等協議之條款後，董事會認為，經考慮現行市場租金、特許條款、租賃條款、特許費以及鄰近該物業的可比較物業之租金，特許協議項下之每月特許費及租賃協議項下該物業之每平方呎總樓面面積每月租金屬公平合理。憑藉本集團以「Mr. Steak – Buffet à la minute」品牌經營自助餐業務的成功經驗，董事會擬於該物業經營新自助餐餐廳，以(i)為本集團額外獲取新收入來源，為股東帶來最大回報；及(ii)讓本集團於香港擴展餐廳營運。

董事(包括獨立非執行董事)認為該等協議項下擬進行的交易乃於本集團日常及一般業務過程中進行，而該等協議乃於訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，故該等協議項下擬進行交易的條款屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

有關訂約方的資料

有關本集團及Meric Hotel Buffet的資料

本集團主要在香港從事提供餐飲服務。

Meric Hotel Buffet為於香港註冊成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司。Meric Hotel Buffet主要從事提供餐飲服務。

有關帝都酒店的資料

帝都酒店為於香港註冊成立的有限公司。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信以及公開所得資料觀察，(i)帝都酒店為新鴻基地產的聯營公司；(ii)帝都酒店主要從事物業管理；及(ii)帝都酒店、新鴻基地產以及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號租賃，倘本公司以承租人身分訂立租賃交易，則將於其綜合財務報表內確認使用權資產。根據GEM上市規則，有關交易將被視作收購資本資產。

由於根據本集團已確認使用權資產價值計算有關訂立該等協議的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於100%，該等協議構成本公司的主要交易，故須遵守GEM上市規則第十九章的通知、公告、通函及股東批准規定。

根據GEM上市規則第19.44條，倘(a)倘本公司召開股東大會以批准交易，概無股東須放棄表決；及(b)已獲得一名股東或一組緊密聯繫之股東(於該股東大會合共持有50%以上表決權)的股東書面批准以批准有關交易，則股東可以股東書面批准的方式代替舉行股東大會批准主要交易。

董事確認，據彼等經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，帝都酒店及其最終實益擁有人均為獨立第三方。因此，倘本公司召開股東大會以批准該等協議，概無股東須放棄表決。根據GEM上市規則第19.44條，實益擁有750,000,000股股份(相當於本公告日期本公司已發行股份總數75%)的控股股東Future More已向本公司發出書面批准以批准該等協議代替召開股東大會。因此，本公司將不會舉行股東大會以批准該等協議。Future More亦已確認，其或其任何聯繫人並無於該等協議及據此擬進行之交易擁有任何重大權益。

根據GEM上市規則及本公司組織章程細則，載有(其中包括)該等協議詳情的通函將於適當時候寄發予股東。本公司目前預期於二零二三年十二月二十八日或之前寄發通函。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等協議」	指	特許協議及租賃協議之統稱
「董事會」	指	本公司董事會
「控股股東」	指	具GEM上市規則所賦予涵義，除文義另有所指外，包括鄺大華先生、葉燕瓊女士、鄺女士、鄺大榮先生、鄺靜兒女士及Future More
「董事」	指	本公司董事
「Future More」	指	Future More Company Limited，於二零一七年十一月七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由鄺大華先生、葉燕瓊女士、鄺女士、鄺大榮先生及鄺靜兒女士分別擁有14%、18%、18%、25%及25%權益，並為一名控股股東
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則，經不時修訂、修改及補充
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，並非本公司關連人士及根據GEM上市規則為獨立於本公司及其關連人士的第三方的任何人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「租賃」	指	根據該等協議租賃該物業以經營新自助餐餐廳
「特許協議」	指	Meric Hotel Buffet於二零二三年十二月五日簽署並交回帝都酒店就佔用及使用該物業之新特許所訂立的特許協議
「Meric Hotel Buffet」	指	Meric Hotel Buffet Limited，在香港註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「鄺大華先生」	指	鄺大華先生，本公司董事會主席、行政總裁、其中一名執行董事、其中一名控股股東、葉燕瓊女士的配偶、鄺女士的父親、鄺大榮先生的胞弟及鄺靜兒女士的胞兄
「鄺大榮先生」	指	鄺大榮先生，其中一名控股股東、鄺大華先生及鄺靜兒女士的胞兄、鄺女士的伯父及葉燕瓊女士的大伯
「葉燕瓊女士」	指	葉燕瓊女士，其中一名控股股東，鄺大華先生的配偶、鄺女士的母親，以及鄺大榮先生的弟媳及鄺靜兒女士的嫂子
「鄺女士」	指	鄺文蕊女士，為董事會副主席、其中一名執行董事、其中一名控股股東、鄺大華先生與葉燕瓊女士的女兒，以及鄺大榮先生及鄺靜兒女士的姪女

「鄺靜兒女士」	指	鄺靜兒女士，其中一名控股股東、鄺大華先生及鄺大榮先生的胞妹、鄺女士的姐姐，以及葉燕瓊女士的小姑
「新自助餐餐廳」	指	本集團將於該物業經營的自助餐餐廳
「該物業」	指	香港沙田白鶴汀街8號帝都酒店3樓301號舖
「招股章程」	指	日期為二零一八年三月二十九日的招股章程，內容有關本公司已發行股份於GEM上市
「帝都酒店」	指	帝都酒店管理有限公司，在香港註冊成立的有限公司，並為新鴻基地產的聯營公司
「新鴻基地產」	指	新鴻基地產發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，並於聯交所主板上市（股份代號：16）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	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	Meric Hotel Buffet於二零二三年十二月五日簽署並交回帝都酒店就租賃該物業所訂立的租賃協議
「港元」或「港仙」	指	香港法定貨幣港元及港仙
「%」	指	百分比

承董事會命
MS Concept Limited
 主席兼執行董事
 鄺大華

香港，二零二三年十二月五日

於本公告日期，執行董事為鄺大華先生(主席兼行政總裁)、鄺文蕊女士(副主席)及林安輝先生；以及獨立非執行董事為黎明輝先生、鄭利龍博士及郭耀松先生。

本公告的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公告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，且並無遺漏任何事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將自刊發日期起計最少一連七日刊載於聯交所之網站www.hkexnews.hk「最新上市公司公告」一頁。本公告亦將於本公司網站www.mrstek.com.hk刊載。

本公告之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。