

香港交易及結算所有限公司及聯交所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份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)

有關現有餐廳的物業之租賃重續的須予披露交易

有關現有餐廳的物業之租賃重續

董事會宣佈，本公司全資附屬公司明力（作為租戶）與獨立第三方NS11（作為業主）已就該物業之租賃重續訂立租賃協議（於二零二五年一月十七日簽署並交回業主），自二零二五年五月十六日起至二零二九年五月十五日（包括首尾兩日）為期四年。

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租賃的一項或多項適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過5%但低於25%，租賃構成本公司的須予披露交易，故須遵守GEM上市規則第十九章的通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

有關現有餐廳的物業之租賃重續

董事會宣佈，本公司全資附屬公司明力（作為租戶）與獨立第三方NS11（作為業主）已就該物業之租賃重續訂立租賃協議（於二零二五年一月十七日簽署並交回業主），自二零二五年五月十六日起至二零二九年五月十五日（包括首尾兩日）為期四年。

租賃協議的主要條款詳情載列如下：

- 訂約方：(1) 獨立第三方Newfoundworld Site 11 Holdings Limited，作為業主；及
- (2) 本公司全資附屬公司明力投資有限公司，作為租戶
- 該物業：香港大嶼山達東路20號東薈城名店倉317號舖
- 年期：自二零二五年五月十六日起至二零二九年五月十五日(包括首尾兩日)
- 應付租金總額：新租賃協議項下應付總額約為11,400,000港元(包括冷水費用、服務費及宣傳徵費)，另加根據新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NS11與明力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。

使用權資產

本公司根據租賃已確認的使用權資產價值約為6,700,000港元，乃根據香港財務報告準則第16號租賃經參考租賃項下將作出的租賃付款總額現值計算。

由於租賃項下營業額租金僅可倚靠經營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，本集團不就營業額租金確認使用權資產，而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。

訂立租賃的理由及裨益

本集團主要在香港從事提供餐飲服務。

本集團目前根據現有租賃協議租用該物業經營餐廳，將於二零二五年五月十五日屆滿。於評估現有租賃協議的重續選擇權時，董事認為(i)已於該物業經營餐廳約七年；(ii)該物業按每平方呎建築面積計算的月租屬公平合理；及(iii)訂立新租賃協議讓本集團繼續於該物業經營餐廳。

董事(包括獨立非執行董事)認為新租賃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，而新租賃協議乃於訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，故新租賃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明力的資料本

集團主要在香港從事提供餐飲服務。

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

有關NS11的資料

NS11為一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，該公司為恒隆集團有限公司(股份代號：10)、恒基兆業地產有限公司(股份代號：12)、新鴻基地產發展有限公司(股份代號：16)及太古地產有限公司(股份代號：1972)間接持有的共同控制實體。上述公司均為聯交所主板上市公司。

據董事經作出一切合理查詢及觀察公開可得資料後所深知、全悉及確信，NS11主要於香港經營物業發展以及持有投資物業，NS11及其最終實益擁有人均為獨立第三方。(a) NS11、其任何董事及法律代表及／或NS11的任何最終實益擁有人(指能對交易施加影響者)；與(b)本公司、在本公司層面的任何關連人士及／或在附屬公司層面的任何關連人士(在有關附屬公司涉及交易的範圍內)之間並無及於過去十二個月內不曾有任何重大貸款安排。

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租賃的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但低於25%，租賃構成本公司的須予披露交易，故須遵守GEM上市規則第十九章的通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

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：

「董事會」	指	本公司董事會
「董事」	指	本公司董事
「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	透過簽訂租賃協議而租賃該物業以經營餐廳

「明力」	指	明力投資有限公司，於二零零零年三月二十九日在香港註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「NS11」	指	Newfoundworld Site 11 Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司
「該物業」	指	香港大嶼山達東路20號東薈城名店倉317號舖
「餐廳」	指	本集團於該物業以「Hana」為名經營的餐廳
「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	明力與NS11就該物業所訂立的租賃協議（於二零二五年一月十七日簽署並交回業主）
「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，二零二五年一月十七日

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；各董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，足以令本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將由刊發日期起計最少一連七天載於聯所網站(www.hkexnews.hk)之「上市公司公告」網頁內。本公告亦將會刊載於本公司之網站(www.mrstreak.com.hk)內。

本公告之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。