

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爵士(作為租戶)已就現有餐廳之物業1及物業2的租賃重續而分別簽立要約函件1及要約函件2並將該等要約函件交回鷹君市務管理(為獨立第三方)，自二零二五年三月一日起至二零二六年九月二十一日(包括首尾兩日)為期一年七個月。

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。

由於要約函件1及要約函件2為本集團與相同業主訂立，要約函件1及要約函件2將根據 GEM上市規則第19.22條作為本公司的一連串交易而合併計算。由於根據本集團按合併基準已確認使用權資產價值計算有關該等要約函件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%，簽訂該等要約函件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爵士(作為租戶)已就現有餐廳之物業1及物業2的租賃重續而分別簽立要約函件1及要約函件2並將該等要約函件交回鷹君市務管理(為獨立第三方)，自二零二五年三月一日起至二零二六年九月二十一日(包括首尾兩日)為期一年七個月。

該等要約的主要條款詳情載列如下：

要約函件1

- 訂約方
- (1) 鷹君市務管理(冠君)有限公司，為獨立第三方，作為物業管理公司；
 - (2) Benington Limited及Renaissance City Development Company Limited，為獨立第三方及作為業主；及
 - (3) 本公司全資附屬公司爵士有限公司，作為租戶

物業

： 九龍旺角亞皆老街8號朗豪坊商場13樓1號舖

年期

： 自二零二五年三月一日起至二零二六年九月二十一日(包括首尾兩日)

應付總額

： 要約函件1項下應付的總金額約為3,900,000港元(包括管理費用、空調費及宣傳徵費)，另須根據要約函件1支付按每個曆月的每月總銷售營業額超出每月基本租金的12%計算的額外營業額租金，有關款項將以本集團內部資源撥付。

租金乃由業主與爵士經考慮鄰近物業1的可比較物業現行市價後公平磋商釐定。

要約函件2

- 訂約方 : (1) 鷹君市務管理(冠君)有限公司，為獨立第三方，作為物業管理公司；
- (2) Benington Limited及Renaissance City Development Company Limited，為獨立第三方及作為業主；及
- (3) 本公司全資附屬公司爵士有限公司，作為租戶
- 物業 : 九龍旺角亞皆老街8號朗豪坊商場13樓2號舖
- 年期 : 自二零二五年三月一日起至二零二六年九月二十一日(包括首尾兩日)
- 應付總額 : 要約函件2項下應付的總金額約為2,100,000港元(包括管理費用、空調費及宣傳費)，另須根據要約函件2支付按每個曆月的每月總銷售營業額超出每月基本租金的12%計算的額外營業額租金，有關款項將以本集團內部資源撥付。
- 租金乃由業主與爵士經考慮鄰近物業2的可比較物業現行市價後公平磋商釐定。

使用權資產

本公司根據該等要約函件已確認的使用權資產價值約為3,000,000港元，乃根據香港財務報告準則第16號租賃經參考該等要約函件項下將作出的租賃付款總額現值計算。

由於該等要約函件項下營業額租金僅可倚靠經營旗下有關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。

訂立該等要約函件的理由及裨益

本集團主要在香港從事提供餐飲服務。

本集團根據租賃協議租用物業1，以「Sky Bar」為名經營餐廳，租賃協議將於二零二五年九月三十日屆滿。於衡量物業1之租賃重續安排時，董事考慮到(i)已於物業1經營餐廳逾16年；(ii)物業1按每平方呎建築面積計算的月租屬公平合理；及(iii)訂立要約函件1讓本集團可繼續於物業1經營餐廳。

本集團根據租賃協議租用物業2，以「Bistro Bloom」為名經營餐廳，租賃協議將於二零二五年九月三十日屆滿。於衡量物業2之租賃重續安排時，董事考慮到(i)已於物業2經營餐廳逾20年；(ii)物業2按每平方呎建築面積計算的月租屬公平合理；及(iii)訂立要約函件2讓本集團可繼續於物業2經營餐廳。

董事(包括獨立非執行董事)認為該等要約函件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，而該等要約函件乃於訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，故該等要約函件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

有關本集團及爵士的資料

本集團主要在香港從事提供餐飲服務。

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

有關業主的資料

據董事經作出一切合理查詢及公開可得資料後所深知、全悉及確信，(i)鷹君市務管理及業主為鷹君集團有限公司(其為聯交所主板上市公司，主要分別從事物業管理及物業投資，股份代號：41)擁有的附屬公司；及(ii)鷹君市務管理、業主、鷹君集團有限公司以及彼等的最終實益擁有人均為獨立第三方。

(a)鷹君市務管理、業主、其任何董事及法律代表及／或鷹君市務管理及業主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。

由於要約函件1及要約函件2為本集團與相同業主訂立，根據要約函件1及要約函件2擬進行的交易將根據GEM上市規則第19.22條作為本公司的一連串交易而合併計算。由於有關根據要約函件1及要約函件2擬進行的交易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%，根據要約函件1及要約函件2擬進行的交易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
「鷹君市務管理」		鷹君市務管理(冠君)有限公司，一間物業管理公司並為鷹君集團有限公司(其為聯交所主板上市公司，股份代號：41)擁有的附屬公司
「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
「業主」	指	Benington Limited及Renaissance City Development Company Limited，均為鷹君集團有限公司(其為聯交所主板上市公司，股份代號：41)擁有的附屬公司
「爵士」	指	爵士有限公司，於二零零二年十二月六日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司
「要約函件1」	指	爵士就重續物業1之租賃而簽回之租賃要約函件
「要約函件2」	指	爵士就重續物業2之租賃而簽回之租賃要約函件
「該等要約函件」	指	要約函件1及要約函件2
「物業1」	指	九龍旺角亞皆老街8號朗豪坊商場13樓1號舖
「物業2」	指	九龍旺角亞皆老街8號朗豪坊商場13樓2號舖
「該等物業」	指	物業1及物業2

「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
「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，二零二五年三月二十八日

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。