

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)

有關一間現有餐廳的物業之租賃重續的 主要交易

有關一間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Lord Restaurant (作為租戶) 已就物業之租賃重續於二零二五年六月十六日簽署及交回新租賃協議予獨立第三方MCGL (作為業主)，自二零二五年十二月一日起至二零二八年十一月三十日為期三年 (包括首尾兩日)。

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新租賃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%，新租賃協議構成本公司的主要交易，故須遵守GEM上市規則第19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)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。

根據GEM上市規則及本公司組織章程細則，載有(其中包括)新租賃協議詳情的通函將於適當時候寄發予股東。本公司目前預期於二零二五年七月八日或之前寄發通函。

董事會宣佈，本公司全資附屬公司Lord Restaurant（作為租戶）已就物業之租賃重續於二零二五年六月十六日簽署及交回新租賃協議予獨立第三方MCGL（作為業主），自二零二五年十二月一日起至二零二八年十一月三十日為期三年（包括首尾兩日）。

訂約方： (1) Market Century Global Limited，獨立第三方，作為業主；及

(2) Lord Restaurant Limited，本公司全資附屬公司，作為租戶

年期：二零二五年十二月一日起至二零二八年十一月三十日（包括首尾兩日）

應付總代價 : 新租賃協議項下應付總代價約為23.3百萬港元(包括推廣費、空調及管理費用),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8%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MCGL與Lord Restaurant 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。

免租期 : 並無授出免租期。

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15日支付。

基本租金及營業額租金均須每月支付,並須於每個曆年作最終審閱及調整。

(a)由於本公司由每個月的第一天起佔用該物業以進行業務,已經產生負債,及(b)根據本集團管理層之經驗,須於期初支付每月基本租金為香港物業租賃市場之常見做法,因此,須於每個曆月的第一天支付每月基本租金屬公平合理。因此,董事認為,有關支付條款屬正常商業條款,公平合理,並且符合本公司及股東的整體利益。

按金：租戶須向業主支付一筆相等於三個月基本租金、空調及管理費的按金。於新租賃協議屆滿及向業主交吉後或業主就租戶拖欠租金及其應付的所有其他費用及違反、不遵守或不履行新租賃協議所載及租戶須遵守及履行的任何協議、規定條款及條件向租戶追討的最後一筆款項償還後(以較後者為準) 30日內，業主將不計利息向租戶退回按金。

釐定特許費及租金定價

租金乃由MCGL與Lord Restaurant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。

由於該物業位於香港銅鑼灣一間商場內，本公司曾物色及查詢位於香港銅鑼灣其他可比較物業，以釐定租用該物業的通行市價。經一輪查詢後，本公司取得及評估該物業所在緊鄰範圍可供經營餐飲業務的三個可對比較物業的要價租金，以及該物業過往租金，以確保為釐定定價所作之比較為盡列、充足、足夠、公平及具代表性。

使用權資產

本公司根據新租賃協議已確認的使用權資產價值約為15.0百萬港元，乃根據香港財務報告準則第16號租賃經參考新租賃協議項下將作出的租賃付款總額現值計算。

由於新租賃協議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。

訂立新租賃協議的理由及裨益

本集團主要在香港從事提供餐飲服務。

本集團根據現存的租賃協議租用該物業，以「Mr. Steak – Buffet à la minute」為名經營餐廳，將於二零二五年十一月三十日屆滿。就新租賃協議進行重續評估時，董事認為(i) 已於該物業經營餐廳約十一年；(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。

就重續新租賃協議進行評估時，董事認為已於該物業經營餐廳約十一年，該物業按每平方呎建築面積計算的租值屬公平合理，乃經考慮其月租與本集團於二零二三年七月所訂立租賃協議的月租較有利。本公司亦已參考3個位於香港銅鑼灣的可比較物業的要價租金，並注意到可比較物業按每平方呎建築面積計算的平均租值介乎約40港元至59港元不等，。由於新租賃協議的月租（不包括推廣費、空調及管理費用）介乎市價之內，董事認為該物業租金與可比較物業相若。此外，董事認為，該物業所處商場位置廣受歡迎，可利用各種交通工具輕鬆抵達。因此，訂立新租賃協議讓本集團繼續於該物業經營餐廳，並為本集團取得穩定現金流，符合股東利益。

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Lord Restaurant的資料

本集團主要在香港從事提供餐飲服務。

Lord Restaurant 為一間在香港註冊成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司。Lord Restaurant 主要從事提供餐飲服務。

有關MCGL的資料

MCGL為一間在英屬處女群島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，(i) MCGL為新鴻基地產（一間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））的全資附屬公司；(ii) MCGL主要從事物業投資；及(iii) MCGL、新鴻基地產及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(a)MCGL、其任何董事及法律代表及／或MCGL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新租賃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%，新租賃協議構成本公司的主要交易，故須遵守GEM上市規則第19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)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，MCGL及其最終實益擁有人為獨立第三方，故此倘本公司召開股東大會以批准新租賃協議，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新租賃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新租賃協議。Future More亦已確認，其或其任何聯繫人並無於新租賃協議擁有任何重大權益。

根據GEM上市規則及本公司組織章程細則，載有（其中包括）新租賃協議詳情的通函將於適當時候寄發予股東。本公司目前預期於二零二五年七月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：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	MS Concept Limited，於開曼群島註冊成立的公司，其已發行股份於聯交所GEM上市
「控股股東」	指	具GEM上市規則所賦予涵義，除文義另有所指外，包括鄭大華先生、葉燕瓊女士、鄭女士、鄭大榮先生、鄭靜兒女士及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，由鄭大華先生、葉燕瓊女士、鄭女士、鄭大榮先生及鄭靜兒女士分別擁有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
「Lord Restaurant」	指	Lord Restaurant Limited，於二零二零年三月二十六日在香港註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「MCGL」	指	Market Century Global Limited，於二零一四年二月二十八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司
「鄺大華先生」	指	鄺大華先生，董事會主席、本公司行政總裁、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，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、鄺文蕊女士的姑姐及葉燕瓊女士的小姑
「新租賃協議」	指	Lord Restaurant 與MCGL 就重續該物業的租賃協議所訂立及於二零二五年六月十六日簽署及交回的新租賃協議
「該物業」	指	香港銅鑼灣告士打道280 號世貿中心6 樓全層
「餐廳」	指	本集團於該物業以「Mr. Steak – Buffet à la minute」為名經營的餐廳
「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
「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，二零二五年六月十六日

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.mrsteak.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。