

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 GROUP HOLDINGS LIMITED

萬成集團股份有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1451)

有關 重續租賃協議的 關連交易

茲提述本公司日期為二零二四年五月二十七日的公告，內容有關二零二四年租賃協議。

二零二六年租賃協議

本集團一直根據二零二四年租賃協議分別向Kwong Fai及鵬輝租賃若干物業作為香港辦公室及中國生產基地。二零二四年租賃協議已於二零二六年五月三十一日屆滿。

本集團擬繼續租賃該等物業進行持續業務營運，因此，本集團已於二零二六年六月一日分別與Kwong Fai及鵬輝訂立二零二六年租賃協議，以重續有關二零二四年租賃協議，租期自二零二六年六月一日起至二零二七年五月三十一日止(包括首尾兩日)。

上市規則的涵義

於本公告日期，(i) Kwong Fai由鍾國強先生及其配偶共同擁有的公司間接全資擁有；(ii) 鵬輝由鍾國強先生及周青先生分別擁有50%及50%權益的公司全資擁有；及(iii) 鍾國強先生及周青先生均為執行董事，因此，Kwong Fai及鵬輝均為本公司的關連人士，而二零二六年租賃協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

根據香港財務報告準則第16號，本集團將確認與根據二零二六年租賃協議租賃該等物業有關的使用權資產的價值。因此，就上市規則而言，二零二六年租賃協議下的租賃交易被視為本集團收購資產。

根據上市規則第14A.81條，就適用規模測試而言，二零二六年租賃協議項下的租賃交易已匯總。根據二零二六年租賃協議將予確認的使用權資產總值約為4,274,000港元。

由於該等合併交易(按本集團根據香港財務報告準則第16號確認的使用權資產總值計算)的最高適用百分比比率(定義見上市規則)超過0.1%但少於5%，故該等交易(整體而言)構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A.76(2)條項下通知及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

緒言

茲提述本公司日期為二零二四年五月二十七日的公告，內容有關二零二四年租賃協議。

本集團一直根據二零二四年租賃協議分別向Kwong Fai及鵬輝租賃若干物業作為香港辦公室及中國生產基地。由於二零二四年租賃協議已於二零二六年五月三十一日屆滿，而本集團擬繼續租賃該等物業進行持續業務營運，故本集團已於二零二六年六月一日分別與Kwong Fai及鵬輝訂立二零二六年租賃協議，以重續有關二零二四年租賃協議，租期自二零二六年六月一日起至二零二七年五月三十一日止(包括首尾兩日)。

二零二六年租賃協議

於二零二六年六月一日，萬成(作為承租人)與Kwong Fai(作為出租人)訂立租賃協議，據此，Kwong Fai同意向萬成出租位於香港九龍灣常悅道9號企業廣場1座9樓907室的物業，以供用作本公司的香港總部，租期自二零二六年六月一日起至二零二七年五月三十一日止(包括首尾兩日)。

於二零二六年六月一日，萬成塑膠(作為承租人)與鵬輝(作為出租人)訂立租賃協議，據此，鵬輝同意向萬成塑膠出租位於中國廣東省韶關市翁源縣翁城鎮官渡經濟開發試驗區鵬輝工業園的若干物業，用作生產基地，租期自二零二六年六月一日起至二零二七年五月三十一日止(包括首尾兩日)。

二零二六年租賃協議的詳情概述如下：

有關二零二六年 租賃協議的訂約方					
業主	租戶	物業	概約總建築面積	月租	用途
1. Kwong Fai	萬成	香港 九龍灣 常悅道9號 企業廣場1座 9樓907室	2,733平方呎	46,461.00港元 ^{附註}	總部
2. 鵬輝	萬成塑膠	中國 廣東省 韶關市 翁源縣 翁城鎮 官渡經濟開發試驗區 鵬輝工業園	38,610平方米	含增值稅 人民幣301,156.36元(相當於約 346,028.66港元) 不含增值稅 人民幣276,290.24元(相當於約 317,457.49港元)	生產基地

附註：不含差餉、政府租金、管理費及其他開支。

釐定租金的基準

二零二六年租賃協議的條款乃經訂約方公平磋商後按一般商業條款協定。各份二零二六年租賃協議的月租根據獨立估值師評估的租金公平值釐定，其與其他物業(具有與二零二六年租賃協議相符的條件)的現行市場租金一致。

本公司根據二零二六年租賃協議就一年期應付的租金總值約為4,367,000港元，預期將由本集團的內部資源撥付。本公司將予確認的使用權資產總值約為4,274,000港元。

訂立二零二六年租賃協議的理由及裨益

二零二四年租賃協議已於二零二六年五月三十一日屆滿，而本集團擬繼續租賃該等物業進行持續業務營運，因此，本集團訂立二零二六年租賃協議，以重續有關二零二四年租賃協議。經主要考慮(i)節省搬遷成本；(ii)本集團業務於該等物業過往及持續順利營運；及(iii)租金乃根據獨立估值師評估的租金公平值釐定後，董事認為重續對本集團有利。

董事(包括獨立非執行董事)認為二零二六年租賃協議項下擬進行的租賃交易已按一般商業條款訂立，而二零二六年租賃協議的條款(包括租金)屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

有關二零二六年租賃協議訂約方的資料

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司。本集團主要從事主要對海外市場按原始設備製造(OEM)模式生產及銷售嬰幼兒塑膠樽及杯以及運動塑膠水樽。

萬成為於香港註冊成立的有限公司，屬本公司的間接全資附屬公司，其主要從事製造塑膠產品。

萬成塑膠為於中國成立的有限公司，屬本公司的間接全資附屬公司。萬成塑膠的業務範疇包括設立非獨立法人實體研發機構，研發、設計、生產及銷售玩具、幼兒用品、日用塑膠製品、包裝製品、紙類彩盒、紙箱、吸塑製品；及印刷包裝製品、塑膠薄膜、紙類彩盒、紙箱、吸塑製品。

Kwong Fai為於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業控股。其由Century Project Inc.間接全資擁有，而Century Project Inc.由鍾國強先生及其配偶共同擁有。

鵬輝為於中國成立的有限公司，其業務範疇包括在中國翁源縣新江鎮投資開發工業廠房、配套設施，並提供租賃及管理服務。鵬輝由鵬輝企業全資擁有，而鵬輝企業由鍾國強先生及周青先生分別擁有50%及50%股權。鵬輝企業為於香港註冊成立的有限公司，主要從事汽車許可證租賃及投資控股。

上市規則的涵義

於本公告日期，L.V.E.P. Holdings持有146,772,000股股份，佔已發行股份數目的約71.81%。L.V.E.P. Holdings由執行董事鍾國強先生全資實益擁有。根據上市規則，鍾國強先生為本公司的控股股東兼關連人士。此外，於本公告日期，根據上市規則，周青先生為執行董事，並因此為本公司的關連人士。由於Kwong Fai及鵬輝(即二零二六年租賃協議項下的業主)分別由本公司的關連人士控制，故Kwong Fai及鵬輝各自為本公司的關連人士，因此，根據上市規則第14 A章，二零二六年租賃協議項下擬進行租賃交易構成本公司的關連交易。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將就二零二六年租賃協議項下該等物業租賃確認使用權資產價值。因此，就上市規則而言，二零二六年租賃協議項下租賃交易被視為本集團資產收購。

根據上市規則第14A.81條，就適用規模測試而言，二零二六年租賃協議項下的租賃交易已匯總。根據二零二六年租賃協議將予確認的使用權資產總值約為4,274,000港元。

由於該等合併交易(按本集團根據香港財務報告準則第16號確認的使用權資產總值計算)的最高適用百分比比率(定義見上市規則)超過0.1%但少於5%，故該等交易(整體而言)構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A.76(2)條項下通知及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

由於(i)鍾國強先生於Kwong Fai、鵬輝及鵬輝企業擁有權益；及(ii)周青先生於鵬輝及鵬輝企業擁有權益，鍾國強先生、鍾丞晉先生(為執行董事及鍾國強先生的兒子)、周青先生及周瑋先生(為執行董事及周青先生的兒子)被視為於二零二六年租賃協議擁有重大權益，因此，彼等已就有關二零二六年租賃協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無董事於二零二六年租賃協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，故彼等毋須就批准二零二六年租賃協議及其項下擬進行交易的有關董事會決議案放棄投票。

釋義

在本公告中，除另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二四年租賃協議」	指	(i) Kwong Fai與萬成就用作本公司香港總部的物業所訂立日期為二零二四年五月二十七日的租賃協議；及(ii)鵬輝與萬成塑膠及鵬輝與韶關安裕嬰童用品有限公司就用作生產基地的物業所訂立日期均為二零二四年五月二十七日的租賃協議
「二零二六年租賃協議」	指	(i) Kwong Fai與萬成就用作本公司香港總部的物業所訂立日期為二零二六年六月一日的租賃協議；及(ii)鵬輝與萬成塑膠就用作生產基地的物業所訂立日期為二零二六年六月一日的租賃協議
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	萬成集團股份有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1451)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「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	中國香港特別行政區
「Kwong Fai」	指	Kwong Fai Trading Limited，一間於一九九一年三月二十六日在香港註冊成立的有限公司，其股權由鍾國強先生及其配偶共同擁有的公司Century Project Inc.間接全資擁有

「L.V.E.P. Holdings」	指	L.V.E.P. Holdings Limited，一間於二零一七年三月九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由鍾國強先生全資擁有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、修改及補充
「萬成」	指	萬成實業有限公司，一間於二零零七年三月六日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「周青先生」	指	周青先生，執行董事
「周瑋先生」	指	周瑋先生，周青先生的兒子及執行董事
「鍾丞晉先生」	指	鍾丞晉先生，鍾國強先生的兒子及執行董事
「鍾國強先生」	指	鍾國強先生，本公司其中一名控股股東及執行董事
「鵬輝」	指	鵬輝企業(翁源)有限公司，一間於二零零五年八月一日在中國成立的實體，其股權由本公司之關連人士鵬輝企業全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「該等物業」	指	二零二六年租賃協議項下的租賃物業
「生產基地」	指	本集團位於中國廣東省韶關市翁源縣的生產廠房
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	股份的持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中的普通股
「鵬輝企業」	指	鵬輝企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股權由鍾國強先生及周青先生分別擁有50%及50%

「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「增值稅」	指	增值稅
「萬成塑膠」	指	翁源縣萬成塑膠製品有限公司，一間於二零零七年四月二十日在中國成立的有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
萬成集團股份有限公司
主席
周青

香港，二零二六年六月一日

於本公告日期，執行董事為周青先生、鍾國強先生、鍾丞晉先生、周璋先生及老少芬女士；及獨立非執行董事為俞漢度先生、司徒振中先生及馬清源先生。

就本公告而言，除另有所指外，人民幣兌港幣之換算乃按人民幣1.00元兌1.149港元之概約匯率計算。採用該匯率僅供說明用途，並不表示任何數額已經、原本或可以按此匯率或任何其他匯率兌換。