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）

有關重續租賃協議的
主要交易

新租賃協議

董事會宣佈，本公司已行使該物業的現有租賃協議的兩年重續選擇權，而本公司全資附屬公司爵士(作為租戶)與獨立第三方港鐵公司(作為業主)已訂立日期為二零二零年四月十四日(惟港鐵公司於二零二零年六月十一日方簽署及交回)的新租賃協議，以重續有關該物業的現有租賃協議，自二零二零年八月十日起至二零二二年八月九日為期兩年(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章的申報、公告及股東批准規定。

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，業主為獨立第三方，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。本公司目前預期於二零二零年七月十日或之前寄發通函。

背景

董事會宣佈，本公司已行使該物業的現有租賃協議的兩年重續選擇權，而本公司全資附屬公司爵士(作為租戶)與獨立第三方港鐵公司(作為業主)已訂立日期為二零二零年四月十四日(惟港鐵公司於二零二零年六月十一日方簽署及交回)的新租賃協議，以重續有關該物業的現有租賃協議，自二零二零年八月十日起至二零二二年八月九日為期兩年(包括首尾兩日)。

新租賃協議

新租賃協議的主要條款詳情如下：

日期	:	二零二零年四月十四日
訂約方	:	(1) 香港鐵路有限公司，獨立第三方，作為業主；及 (2) 爵士有限公司，本公司全資附屬公司，作為租戶
該物業	:	香港九龍九龍灣偉業街33號德福廣場2期4樓415–417號鋪
年期	:	二零二零年八月十日起至二零二二年八月九日(包括首尾兩日)

應付租金總額	:	新租賃協議項下應付租金總額約為7,722,000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。 租金乃由港鐵公司與爵士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

本公司根據新租賃協議已確認的使用權資產價值約為6.2百萬港元，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。

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。

本集團目前根據日期為二零一六年十一月九日的現有租賃協議租用該物業，以「Mr. Steak」為名經營德福餐廳，現有租賃協議將於二零二零年八月九日屆滿。於評估現有租賃協議的重續選擇權時，董事認為(i)已於該物業經營德福餐廳約三年；(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德福餐廳。

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。

有關港鐵公司的資料

港鐵公司為於香港註冊成立的有限公司，於聯交所主板上市(股份代號：66)。港鐵公司主要經營下列核心業務：於香港、澳門、中國內地和數個海外城市參與鐵路設計、建造、營運、維修及投資；在香港及中國內地提供與鐵路及物業發展業務相關的項目管理；經營香港鐵路網絡內的車站商務，包括商鋪租賃、列車與車站內的廣告位租賃，以及鐵路沿線電訊服務的接通；於香港及中國內地經營物業業務，包括物業發展及投資，以及投資物業(包括購物商場及寫字樓)的物業管理及租賃管理；投資於八達通控股有限公司；以及提供鐵路管理、工程及技術培訓。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，港鐵公司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章的申報、公告及股東批准規定。

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，業主為獨立第三方，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。本公司目前預期於二零二零年七月十日或之前寄發通函。

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
「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

「爵士」	指	爵士有限公司，於二零一七年十一月七日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，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，以及葉燕瓊女士的小姑
「港鐵公司」	指	香港鐵路有限公司，於二零零零年四月二十六日根據公司條例在香港註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：66)
「新租賃協議」	指	爵士與港鐵公司就重續該物業的現有租賃協議所訂立日期為二零二零年四月十四日(惟港鐵公司於二零二零年六月十一日方簽署及交回)的新租賃協議
「該物業」	指	香港九龍九龍灣偉業街33號德福廣場2期4樓415–417號鋪
「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

「德福餐廳」	指	本集團於該物業以「Mr. Steak」為名經營的餐廳
「港元」	指	香港法定貨幣港元及港仙

承董事會命
MS Concept Limited
主席
鄺大華

香港，二零二零年六月十八日

於本公告日期，本公司董事為：

執行董事：
鄺大華先生*(主席兼行政總裁)*
鄺文蕊女士*(副主席)*
林安輝先生

獨立非執行董事：
黎明輝先生
鄭利龍博士
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GEM網站(www.hkgem.com)之「最新上市公司公告」網頁內。本公告亦將會刊載於本公司之網站(www.mrsteak.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。