

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)

有關現有物業新租賃安排的 須予披露交易

新租賃安排

董事會宣佈，本集團於二零二一年二月三日接獲恒隆地產確認本公司全資附屬公司明力投資(作為租戶)與獨立第三方恒隆地產(作為業主)所協定該物業的新租賃安排，以重續有關該物業的租賃，自二零二一年二月一日起至二零二三年一月三十一日為期兩年(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安排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%，新租賃安排構成本公司的須予披露交易，故須遵守GEM上市規則第19章的通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

背景

董事會宣佈，本集團於二零二一年二月三日接獲恒隆地產確認本公司全資附屬公司明力投資(作為租戶)與獨立第三方恒隆地產(作為業主)所協定該物業的新租賃安排，以重續有關該物業的租賃，自二零二一年二月一日起至二零二三年一月三十一日為期兩年(包括首尾兩日)。

新租賃安排

新租賃安排的主要條款詳情如下：

- 訂約方** : (1) 獨立第三方恒隆地產代理有限公司，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** : 香港銅鑼灣Fashion Walk加寧街5-7號地下C及D舖
- 年期** : 自二零二一年二月一日起至二零二三年一月三十一日(包括首尾兩日)
- 應付租金總額** : 新租賃安排項下應付的總金額約為6,000,000港元(包括管理費用及牌照費)，另須根據新租賃安排支付按每個曆月的總銷售營業額超出每月基本租金的15%計算的營業額租金，有關款項將以本集團內部資源撥付。
- 租金乃由恒隆地產與明力投資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

本公司根據新租賃安排已確認的使用權資產價值約為4,900,000港元，乃根據香港財務報告準則第16號租賃經參考新租賃安排項下將作出的租賃付款總額現值計算。

由於新租賃安排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。

訂立新租賃安排的理由及裨益

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該物業，以「Bistro Bloom/Marbling」為名經營餐廳，租賃協議已於二零二一年一月三十一日屆滿。於衡量續租該物業時，董事考慮到(i)已於該物業經營餐廳超過十一年；(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)訂立新租賃安排讓本集團可繼續於該物業經營餐廳。

董事(包括獨立非執行董事)認為新租賃安排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，而新租賃安排乃於訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，故新租賃安排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

有關本集團及明力投資的資料

本集團主要在香港從事提供餐飲服務。

明力投資為於二零零零年三月二十九日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司。明力投資主要從事提供餐飲服務。

有關恒隆地產的資料

恒隆地產為於一九八九年十二月十九日在香港註冊成立的有限公司。

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)恒隆地產為恒隆集團全資附屬公司，主要從事物業代理；及(ii)恒隆地產、恒隆集團以及恒隆地產及恒隆集團的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。

由於有關新租賃安排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%，新租賃安排構成本公司的須予披露交易，故須遵守GEM上市規則第19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
「恒隆地產」	指	恒隆地產代理有限公司，於一九八九年十二月十九日在香港註冊成立的有限公司
「恒隆集團」	指	恒隆集團有限公司，於一九六零年九月十三日在香港註冊成立的有限公司，並於聯交所主板上市(股份代號：10)
「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
「明力投資」	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，並為本公司全資附屬公司
「新租賃安排」	指	於二零二一年二月三日確認由恒隆地產與明力投資就續租該物業(自二零二一年二月一日起至二零二三年一月三十一日為期兩年(包括首尾兩日))的協議
「該物業」	指	香港銅鑼灣Fashion Walk加寧街5-7號地下C及D舖

「餐廳」	指	本集團於該物業以「Bistro Bloom/Marbling」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
「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，二零二一年二月十日

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。