

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明力投資(作為租戶)與獨立第三方港鐵公司(作為業主)已就續租該物業訂立要約函件，自二零二四年三月六日起至二零二七年三月五日(包括首尾兩日)為期三年，並可選擇自二零二七年三月六日起至二零二九年三月五日(包括首尾兩日)止重續多兩年。

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租賃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%，租賃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明力投資(作為租戶)與獨立第三方港鐵公司(作為業主)已就續租該物業訂立要約函件，自二零二四年三月六日起至二零二七年三月五日(包括首尾兩日)為期三年，並可選擇自二零二七年三月六日起至二零二九年三月五日(包括首尾兩日)止重續多兩年。

要約函件的主要條款詳情載列如下：

訂約方 : (1) 獨立第三方香港鐵路有限公司，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 : 新界青衣青敬路33號青衣城地下G03A號舖

年期 : 自二零二四年三月六日起至二零二七年三月五日(包括首尾兩日)，並可選擇自二零二七年三月六日起至二零二九年三月五日(包括首尾兩日)止重續多兩年

應付總額 : 租賃項下應付的總金額約為12,800,000港元(包括管理費用、空調費及宣傳費)，另須根據租賃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13%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。

租金乃由港鐵公司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

本公司根據租賃已確認的使用權資產價值約為8,700,000港元，乃根據香港財務報告準則第16號租賃經參考租賃項下將作出的租賃付款總額現值計算。

由於租賃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。

訂立租賃的理由及裨益

本集團主要在香港從事提供餐飲服務。

本集團根據現有租賃租用該物業經營餐廳並將於二零二四年三月五日屆滿。於衡量續租該物業時，董事考慮到(i)已於該物業經營餐廳達十三年；(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)訂立租賃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)認為租賃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，而租賃乃於訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，故租賃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。

有關港鐵公司的資料

港鐵公司為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：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，以及鐵路沿綫電訊服務的接通；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及觀察公開可得資料後所深知、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。

由於有關租賃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%，租賃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
「現有租賃」	指	明力投資與港鐵公司於二零二一年十一月九日就該物業訂立兩年期的租賃
「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
「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

「租賃」	指	透過簽訂要約函件接納租賃該物業以經營餐廳
「明力投資」	指	明力投資有限公司，在香港註冊成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司
「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）
「要約函件」	指	明力投資與港鐵公司就該物業所訂立的要約函件
「該物業」	指	新界青衣青敬路33號青衣城地下G03A號舖
「餐廳」	指	本集團於該物業目前以「Mr. Steak」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，二零二四年二月二十一日

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.mrstek.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。