

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

MOS HOUSE GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1653)

須予披露交易 有關零售店租約的 重續要約函件

重續以LUXURY LIVING為品牌之零售店租約

董事會欣然宣佈，於二零二二年十月十四日(交易時段後)，本公司之間接全資附屬公司豪宅建材有限公司(作為租戶)與業主(為獨立第三方)訂立重續要約函件以重續現有租約，自二零二二年十一月一日起至二零二五年十月三十一日止為期三年(包括首尾兩日)。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司須於其綜合財務狀況表中確認與重續要約函件項下租賃物業有關的使用權資產價值。因此，根據上市規則第14.04(1)(a)條，重續要約函件項下擬進行之交易將被視為租戶收購資產。

由於按本公司根據香港財務報告準則第16號將予確認的使用權資產價值計算的一項適用百分比率(定義見上市規則第14章)超過5%但全部有關比率均少於25%，故重續要約函件項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

重續以LUXURY LIVING為品牌之零售店租約

董事會欣然宣佈，於二零二二年十月十四日(交易時段後)，本公司之間接全資附屬公司豪宅建材有限公司與業主(為獨立第三方)訂立重續要約函件以重續現有租

約，自二零二二年十一月一日起至二零二五年十月三十一日止為期三年(包括首尾兩日)。重續要約函件構成租戶與業主之間就根據重續要約函件所載條款及條件重續物業租賃訂立之有效及具約束力協議。

重續要約函件的主要條款

重續要約函件的主要條款載列如下：

- 日期：二零二二年十月十四日
- 租戶：豪宅建材有限公司
- 業主：佳球投資有限公司
- 物業：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈地下3號及4號舖
- 重續年期：自二零二二年十一月一日起至二零二五年十月三十一日止為期三年(包括首尾兩日)
- 租金：於重續年期內，物業之應付租金(不包括本公司須另行支付之管理費、差餉及其他支出)如下：

年期	月租
二零二二年十一月一日至二零二二年十二月三十一日	138,000 港元
二零二三年一月一日至二零二三年十月三十一日	151,800 港元
二零二三年十一月一日至二零二四年十月三十一日	166,000 港元
二零二四年十一月一日至二零二五年十月三十一日	180,000 港元

於重續年期內，物業之應付租金較現有租約項下租金減少約45%至58%。

根據重續要約函件應付之租金總額(不包括本公司須另行支付之管理費、差餉及其他支出)為5,946,000港元，並將以本集團之內部資源撥付。

按金：660,000 港元

正式租賃協議：除上述重續年期、租金及按金之條款外，新租賃協議之條款將與現有租約相同，業主之律師會將上述條款納入新租賃協議。

訂立重續要約函件的理由及裨益

本集團現正租用物業經營其以Luxury Living為品牌之店舖。重續物業租賃將讓本集團可繼續經營Luxury Living。董事(包括獨立非執行董事)認為，重續要約函件項下擬進行之交易乃於本集團一般日常業務過程中經訂約方公平磋商後按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將於重續年期開始時就重續要約函件確認使用權資產。租戶將就重續要約函件確認使用權資產之未經審核價值估計約為550萬港元，即根據香港財務報告準則第16號於重續年期內租賃付款總額之現值另加初始直接成本及估計復原成本，並使用本集團於重續要約函件日期之增量借貸利率貼現。

有關本集團及業主的資料

本集團是香港及澳門之外國製瓷磚之零售商及供應商，專營高端歐洲進口石英、陶質及馬賽克瓷磚。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)業主為於香港註冊成立之公司。業主之主要業務為物業持有及出租。其最終實益擁有人為許建新(持有業主51%權益)、許建德(持有業主30%權益)及許桂英(持有業主19%權益)，均為商人及業主董事。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，業主及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司須於其綜合財務狀況表中確認與重續要約函件項下租賃物業有關的使用權資產價值。因此，根據上市規則第14.04(1)(a)條，重續要約函件項下擬進行之租賃交易將被視為租戶收購資產。

由於按本公司根據香港財務報告準則第16號將予確認的使用權資產價值計算的一項適用百分比率(定義見上市規則第14章)超過5%但全部有關比率均少於25%，故其項下擬進行的租賃交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

釋義

於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	MOS House Group Limited，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1653)
「董事」	指	本公司董事
「現有租約」	指	業主與租戶就物業所訂立日期為二零一九年十月十七日之租賃協議項下之租賃安排，據此，業主須向本公司出租物業，固定年期自二零一九年十一月一日起至二零二二年十月三十一日止(包括首尾兩日)為期三(3)年
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	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
「業主」	指	佳球投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「物業」	指	位於香港灣仔駱克道175-191號京城大廈地下3號及4號舖之物業
「重續要約函件」	指	租戶(作為租戶)與業主(作為業主)於二零二二年十月十四日就重續物業租賃訂立的重續要約函件
「重續年期」	指	自二零二二年十一月一日起至二零二五年十月三十一日止為期三年(包括首尾兩日)
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「租戶」 指 豪宅建材有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

「%」 指 百分比

承董事會命
MOS House Group Limited
主席
曹思豪

香港，二零二二年十月十四日

於本公告日期，董事會由兩名執行董事曹思豪先生及徐道飛女士及三名獨立非執行董事吳宏圖先生、胡勁恒先生及許鎮德先生組成。