

香港交易及結算所有限公司及聯交所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 新租賃安排的 須予披露交易

有關現有餐廳的物業之新租賃安排

董事會宣佈，本公司全資附屬公司爵士(作為租戶)與獨立第三方新鴻基(作為業主之代理)已就該物業之新租賃安排訂立要約函件(於二零二一年十一月二十三日收取，並於二零二一年十一月二十六日由爵士簽署)，自二零二一年十二月二十日起至二零二五年十二月十九日(包括首尾兩日)為期四年，並可選擇自二零二五年十二月二十日起至二零二七年十二月十九日(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新租賃安排

董事會宣佈，本公司全資附屬公司爵士（作為租戶）與獨立第三方新鴻基（作為業主之代理）已就該物業之新租賃安排訂立要約函件（於二零二一年十一月二十三日收取，並於二零二一年十一月二十六日由爵士簽署），自二零二一年十二月二十日起至二零二五年十二月十九日（包括首尾兩日）為期四年，並可選擇自二零二五年十二月二十日起至二零二七年十二月十九日（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) 新鴻基地產（銷售及租賃）代理有限公司，作為業主之代理；及

 (2) 本公司全資附屬公司爵士有限公司，作為租戶

該物業 ： 香港將軍澳重華路8號東港城2樓275號舖

年期 ： 自二零二一年十二月二十日起至二零二五年十二月十九日（包括首尾兩日），並可選擇自二零二五年十二月二十日起至二零二七年十二月十九日（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12,200,000港元（包括管理費用、空調費及宣傳徵費），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。

租金乃由新鴻基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

本公司根據租賃已確認的使用權資產價值約為8,300,000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。

本集團根據租賃協議租用該物業，以「Mr. Steak」為名經營餐廳，租賃協議將於二零二一年十二月二十日屆滿。於衡量該物業之新租賃安排時，董事考慮到(i)已於該物業經營餐廳逾三年；(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。

鑑於本集團近期的發展策略是增加本集團旗下品牌的多樣性，本集團將根據新租賃安排在該物業以「犇殿」為名經營餐廳。

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。

有關新鴻基的資料

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)新鴻基為新鴻基集團的全資附屬公司，主要從事地產及一般代理業務；及(ii)新鴻基、新鴻基集團、業主以及新鴻基、新鴻基集團及業主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
「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
「業主」	指	Chun Wing Investment Company, Limited、Donora Company Limited、Grumete Company Limited、Rainforce Limited、Kam Hoi Development Company Limited、Zindemar Investments Corp.

「爵士」	指	爵士有限公司，於二零零二年十二月六日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司
「租賃」	指	透過簽訂要約函件以租賃該物業作經營餐廳
「要約函件」	指	爵士與新鴻基就該物業所訂立的要約函件（於二零二一年十一月二十三日收取，並於二零二一年十一月二十六日由爵士簽署）
「該物業」	指	香港將軍澳重華路8號東港城2樓275號舖
「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
「新鴻基」	指	新鴻基地產（銷售及租賃）代理有限公司，於二零一七年三月三十日在香港註冊成立的有限公司，並為新鴻基集團的全資附屬公司
「新鴻基集團」	指	新鴻基地產發展有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：16）
「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，二零二一年十一月二十六日

於本公告日期，本公司董事為：

執行董事：

鄭大華先生(主席兼行政總裁)

鄭文蕊女士(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.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。