

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 有關總辦事處租約的 重續要約函件**

#### **重續總辦事處租約**

董事會欣然宣佈，於二零二二年八月二十六日(交易時段後)，本公司之全資附屬公司俊匯建材有限公司(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，自二零二二年十月一日起至二零二四年九月三十日止為期兩年(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。

#### **重續總辦事處租約**

董事會欣然宣佈，於二零二二年八月二十六日(交易時段後)，本公司之全資附屬公司俊匯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，自二零二二年十月一日起至二零二四年九月三十日止為期兩年(包括首尾兩日)。

## 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：** 二零二二年八月二十六日
- 租戶：** 俊匯建材有限公司
- 業主：** Jaffe Development Limited
- 物業：** 香港灣仔駱克道333號亞洲聯合財務中心50樓全層
- 年期：** 自二零二二年十月一日起至二零二四年九月三十日止為期兩年(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)為每個曆月160,650港元(較現有租約項下之租金減少約16%)。
- 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3,855,600港元，並將以本集團之內部資源撥付。
- 按金：** 保證金561,816港元(即三(3)個月之租金、管理費及空調費總和)將轉撥自租戶根據現有租約支付之按金。

業主及租戶將於重續年期開始前就物業的租賃訂立正式租賃協議。重續要約函件的條款及條件取決於將訂立正式租賃協議的條款及條件。

## 訂立重續要約函件的理由及裨益

本集團目前租賃總面積約4,590平方呎的物業作為其總辦事處，現有租約將於二零二二年九月三十日屆滿。董事(包括獨立非執行董事)認為，經考慮(i)本集團將可為其香港業務營運維持穩定的總辦事處；(ii)維持本集團於物業的業務營運，以節省搬遷及裝修成本而達致成本效益；及(iii)與現有租約項下租金相比，重續要約函件項下的物業月租減少約16%，故訂立重續要約函件以重續物業租賃符合本集

團之利益。此外，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360萬港元，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)業主為於英屬處女群島註冊成立之公司，並於香港登記為註冊非香港公司，並為聯合集團有限公司(「**聯合集團**」)(於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：373))的全資附屬公司。業主之主要業務為持有物業。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八月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月一日起至二零二二年九月三十日止(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	Jaffe Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並於香港註冊為註冊非香港公司，並為聯合集團有限公司(於香港註冊成立的公司，其股份於聯交所上市(股份代號：373))的全資附屬公司
「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333號亞洲聯合財務中心50樓全層的物業
「重續要約函件」	指	租戶(作為租戶)與業主(作為業主)於二零二二年八月二十六日就重續物業租賃訂立的重續要約函件
「重續年期」	指	自二零二二年十月一日起至二零二四年九月三十日止為期兩年(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	俊匯建材有限公司，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，二零二二年八月二十六日

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。