

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)

關連交易 — 第二份重續租賃協議

第二份重續租賃協議

茲提述本公司日期為二零一八年九月二十八日的招股章程(「招股章程」)及日期為二零二一年六月二十九日內容有關將於二零二三年三月三十一日屆滿的重續租賃協議的公告(「該公告」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與招股章程及該公告所界定者具有相同涵義。

董事會宣佈，於二零二三年三月二十九日(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)與數碼科技中心有限公司(作為業主)訂立第二份重續租賃協議A及第二份重續租賃協議B，內容有關分別出租物業A及物業B，均自二零二三年四月一日起為期兩年，並於二零二五年三月三十一日屆滿。

上市規則之涵義

數碼科技中心有限公司由曹先生(為本公司執行董事及控股股東之一)及徐女士(曹先生之配偶及本公司執行董事之一)分別擁有50%權益。因此，數碼科技中心有限公司為曹先生及徐女士之聯營公司，因而根據上市規則為本公司的關連人士。

根據香港財務報告準則16「租賃」，本集團須就第二份重續租賃協議及其項下擬進行的交易確認使用權資產的價值，並將被視為本集團根據上市規則所收購的資產。因此，根據上市規則第14A章，重續租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

本集團根據第二份重續租賃協議A及第二份重續租賃協議B將確認的使用權資產估計價值分別為5,223,939港元及4,542,556港元(合共9,766,495港元)。股東應注意，使用權資產的價值為估計，日後可能會作出調整。

由於適用百分比率低於25%並按使用權資產總值計算的總代價少於10,000,000港元，故第二份重續租賃協議項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

第二份重續租賃協議

茲提述招股章程及內容有關將於二零二三年三月三十一日屆滿的重續租賃協議的公告。

董事會宣佈，於二零二三年三月二十九日(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)與數碼科技中心有限公司(作為業主)訂立第二份重續租賃協議，內容有關出租物業，自二零二三年四月一日起為期兩年，並於二零二五年三月三十一日屆滿。

第二份重續租賃協議A

- 日期：二零二三年三月二十九日
- 租戶：豪宅建材有限公司
- 業主：數碼科技中心有限公司
- 物業：位於新界元朗丈量約份第119約地段第1256號、第1258號及第1259號的倉庫
- 建築面積：約23,000平方呎
- 期限：自二零二三年四月一日起至二零二五年三月三十一日止兩(2)年(包括首尾兩日)
- 租金：根據第二份重續租賃協議A應付之租金為每月230,000港元(不包括地租、差餉及管理費)，與重續租賃協議A保持一致，將由豪宅建材有限公司於每個曆月首日預先支付。物業內使用的所有水、煤氣、電力及其他公用設施費用將由豪宅建材有限公司支付。
- 豪宅建材有限公司根據第二份重續租賃協議A應付之租金乃由訂約方經參考鄰近物業A的類似物業之現行市場租金後公平磋商釐定。
- 按金：690,000港元(相等於三個月租金，將由重續租賃協議A中轉出)

第二份重續租賃協議B

- 日期：二零二三年三月二十九日
- 租戶：豪宅建材有限公司
- 業主：數碼科技中心有限公司
- 物業：位於九龍旺角砵蘭街286號地下的零售店
- 建築面積：702平方呎
- 期限：自二零二三年四月一日起至二零二五年三月三十一日止兩(2)年(包括首尾兩日)
- 租金：根據第二份重續租賃協議B應付之租金為每月200,000港元(不包括地租、差餉及管理費)，與重續租賃協議B一致，將由豪宅建材有限公司於每個曆月首日預先支付。物業內使用的所有水、煤氣、電力及其他公用設施費用將由豪宅建材有限公司支付。
- 豪宅建材有限公司根據第二份重續租賃協議B應付之租金乃由訂約方經參考鄰近物業B的類似物業之現行市場租金後公平磋商釐定。
- 按金：600,000港元(相等於三個月租金，將由重續租賃協議B中轉出)

訂立第二份重續租賃協議的理由及裨益

第二份重續租賃協議項下的物業為本集團目前為其業務營運的倉庫及零售店。鑒於物業的位置及節省搬遷成本，董事會認為，訂立第二份重續租賃協議對本集團的業務營運有利。第二份重續租賃協議的條款乃由訂約方經參考(i)物業鄰近類似物業的現行市場租金；及(ii)物業的各項條件(包括但不限於物業的位置及樓齡以及相關設施及管理服務)後公平磋商釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為第二份重續租賃協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，按一般商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

一般資料

本集團是香港及澳門的外國製瓷磚的零售商及供應商，專營高端歐洲進口石英、陶質及馬賽克瓷磚。

豪宅建材有限公司為本公司之間接全資附屬公司，主要為本集團租用物業。

數碼科技中心有限公司的主要業務為物業投資。

上市規則之涵義

數碼科技中心有限公司由曹先生（為本公司執行董事及控股股東之一）及徐女士（曹先生之配偶及執行董事之一）分別擁有50%權益。因此，數碼科技中心有限公司為曹先生及徐女士之聯營公司，因而根據上市規則為本公司的關連人士。

根據香港財務報告準則16「租賃」，本集團須就第二份重續租賃協議及其項下擬進行的交易確認使用權資產的價值，並將被視為本集團根據上市規則所收購的資產。因此，根據上市規則第14A章，第二份重續租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

本集團根據第二份重續租賃協議A及第二份重續租賃協議B將確認的使用權資產估計價值分別為5,223,939港元及4,542,556港元（合共9,766,495港元）。股東應注意，使用權資產的價值為估計，日後可能會作出調整。

由於適用百分比率低於25%並按使用權資產總值計算的總代價少於10,000,000港元，故第二份重續租賃協議項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

由於曹先生及徐女士被視為於第二份重續租賃協議中擁有重大權益，因此彼等已就批准第二份重續租賃協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「物業A」	指	根據重續租賃協議A，位於新界元朗丈量約份第119約地段第1256號、第1258號及第1259號的倉庫
「物業B」	指	根據重續租賃協議B，位於九龍旺角砵蘭街286號地下的零售店
「物業」	指	物業A及物業B
「重續租賃協議A」	指	豪宅建材有限公司(作為租戶)與數碼科技中心有限公司(作為業主)所訂立日期為二零二一年六月二十九日之重續租賃協議，內容有關向豪宅建材有限公司出租物業A
「重續租賃協議B」	指	豪宅建材有限公司(作為租戶)與數碼科技中心有限公司(作為業主)所訂立日期為二零二一年六月二十九日之重續租賃協議，內容有關向豪宅建材有限公司出租物業B
「重續租賃協議」	指	重續租賃協議A及重續租賃協議B
「第二份重續租賃協議A」	指	豪宅建材有限公司(作為租戶)與數碼科技中心有限公司(作為業主)所訂立日期為二零二三年三月二十九日之第二份重續租賃協議，內容有關向豪宅建材有限公司出租物業A
「第二份重續租賃協議B」	指	豪宅建材有限公司(作為租戶)與數碼科技中心有限公司(作為業主)所訂立日期為二零二三年三月二十九日之第二份重續租賃協議，內容有關向豪宅建材有限公司出租物業B
「第二份重續租賃協議」	指	第二份重續租賃協議A及第二份重續租賃協議B

代表董事會
MOS House Group Limited
主席
曹思豪

香港，二零二三年三月二十九日

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。