

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，概不對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)

有關重續租賃協議之 須予披露交易

就重續租賃收購使用權資產

董事會欣然宣佈，於二零二三年四月十一日，本公司之間接全資附屬公司豪宅建材有限公司(作為租戶)與獨立第三方業主就該等物業訂立租賃協議，自二零二三年四月一日起至二零二五年三月三十一日止(包括首尾兩日)為期兩年。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司須就租賃租賃協議項下之該等物業於其綜合財務狀況表確認使用權資產之價值。因此，就上市規則而言，租賃協議項下之租賃交易被視為租戶(即承租人)收購資產。

由於有關租賃協議之其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，租賃協議構成本公司之須予披露交易，並須遵守通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

就重續租賃協議收購使用權資產

董事會欣然宣佈，於二零二三年四月十一日，本公司之間接全資附屬公司豪宅建材有限公司(作為租戶)與獨立第三方業主(作為業主)就該等物業訂立租賃協議，自二零二三年四月一日起至二零二五年三月三十一日止(包括首尾兩日)為期兩年。

租賃協議之主要條款

租賃協議之主要條款載列如下：

- 日期：二零二三年四月十一日
- 租戶：豪宅建材有限公司
- 業主：Denmark Investments Limited
- 物業：香港旺角砵蘭街280號地下B號舖
- 期限：二零二三年四月一日起至二零二五年三月三十一日止(包括首尾兩日)為期兩年
- 租金：根據租賃協議，每個曆月應付租金為280,000港元，不包括政府差餉、水電費及管理費，與先前租約相同，該等費用須於每個曆月首日預先支付而不作任何扣減。
- 豪宅建材有限公司根據租賃協議應付租金乃訂約方經參考該等物業附近同類型物業之當前市場租金公平磋商而釐定。
- 按金：保證金560,000港元已於簽訂租賃協議時支付，並已自先前租賃協議項下持有之按金中轉出。

本公司於租賃協議項下確認之使用權資產之未經審核價值為6,359,578港元，即根據香港財務報告準則第16號於租賃協議項下租期開始時租賃之應付總代價現值加初始直接成本及估計復原成本。

訂立租賃協議之理由及裨益

本集團目前租賃該等物業以經營其店舖品牌Dolce Vita。重續該等物業之租約將令本集團可繼續經營Dolce Vita。董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議項下擬進行之交易乃於本集團日常及一般業務過程中，經訂約方公平磋商後按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

有關訂約方之資料

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。

豪宅建材有限公司為本公司之間接全資附屬公司，主要為本集團從事租賃物業。

業主為一間於香港註冊成立之公司。其最終實益擁有人為SASSI Gloria。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，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。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司須就租賃租賃協議項下之該等物業於其綜合財務狀況表確認使用權資產之價值。因此，就上市規則而言，租賃協議項下之租賃交易被視為租戶(即承租人)收購資產。

由於有關租賃協議項下該等物業之使用權價值之一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，其項下擬進行之租賃交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守公告規定，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之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1653)
「董事」	指	本公司董事
「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
「業主」	指	Denmark Investments Limited，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
「該等物業」	指	位於香港旺角砵蘭街280號地下B號舖之物業
「股東」	指	本公司股東

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	豪宅建材有限公司(本公司之附屬公司，作為租戶)與業主訂立日期為二零二三年四月十一日之租賃協議
「%」	指	百分比

承董事會命
MOS HOUSE GROUP LIMITED
 主席
曹思豪

香港，二零二三年四月十一日

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。