

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之內容概不負責，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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## **1957 & Co. (Hospitality) Limited**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8495)

**有關  
重續租約及許可協議  
及修訂年度上限  
之須予披露及關連交易  
及  
持續關連交易**

### **重續租約及許可協議**

於2019年6月4日，租戶已收到正式簽立的新租約及許可協議，內容有關重續位於利園一期的該地點的租約協議及許可協議，額外為期三年。權八餐廳及安南餐廳現於該地點營運。

### **GEM上市規則之涵義**

根據香港財務報告準則第16號，由於重續租約協議及許可協議，本集團將確認額外資產(即該地點使用權)，有關金額約為27.6百萬港元，乃參考租賃付款總額的現值(不包括營業額租金)加上租賃事項之初始直接成本及估計復原成本(按相等於本公司於新租約及許可協議整段租期內的遞增借款利率的貼現率貼現)而計算。因此，根據GEM上市規則，該交易被視為本集團收購資產。

根據本集團按照香港財務報告準則第16號確認的使用權資產價值計算，由於新租約及許可協議項下擬進行的交易的適用百分比率(定義見GEM上市規則)高於5%但低於25%，故根據GEM上市規則第19章，該交易構成本公司的須予披露交易，因而須遵守申報及公告規定但獲豁免遵守股東批准規定。本集團已與(其中包括)希慎的兩間間接全資附屬公司訂立兩份合營企業協議，內容有關成立兩間合營企業公司，以於銅鑼灣利園二期開設及經營提供日本菜及上海菜的兩間餐廳。兩間合營企業公司經已註冊成立，並為本公司附屬公司，希慎(透過相關間接全資附屬公司)於該兩間合營企業公司各自擁有29%權益。因此，希慎集團(包括新租約及許可協議以及現有有關連租約及許可協議項下各業主及特許商)為本公司在附屬公司層面的關連人士。因此，根據本集團按照香港財務報告準則第16號確認的使用權資產價值計算，根據GEM上市規則第20章，新租約及許可協議項下擬進行的交易亦構成本公司的關連交易。

根據GEM上市規則第20.52條，按新租約及許可協議向業主支付營業額租金及其他支出構成持續關連交易，截至2022年12月31日止四個年度，現有有關連租約及許可協議項下擬進行的交易的原年度上限將不足夠，並須作修訂。鑒於新租約及許可協議的对手方為本公司在附屬公司層面的關連人士，根據GEM上市規則第20章，該持續關連交易須遵守公告及年度審閱規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。該交易的詳情亦將載入本公司2019年年報內。

茲提述有關現有有關連租約及許可協議之招股章程。

### **重續租約及許可協議**

於2019年6月4日，租戶已收到正式簽立的新租約及許可協議，內容有關重續位於利園一期的該地點的租約協議及許可協議。權八餐廳及安南餐廳現於該地點營運。

新租約及許可協議的主要條款載列如下：

## 新租約及許可協議

訂約方：

租戶／授權持有人： 1957 & Co. (Management) Limited，為本公司的間接全資附屬公司

業主／特許商： 達榮置業有限公司，為希慎的間接全資附屬公司

地點： 就租約協議而言：

香港銅鑼灣希慎道33號利園一期四樓

就許可協議而言：

香港銅鑼灣希慎道33號利園一期四樓的若干區域

租約／許可的年期： 2019年6月1日起至2022年5月31日止為期3年(包括首尾兩日)

月租／許可月費及其他  
開支(扣除差餉及其他  
支出) 就租約協議而言：

- 固定基本租金
- 每月銷售總額超出上文所載基本租金之固定百分比的營業額租金
- 固定經營開支及推廣徵費

就許可協議而言：

固定許可費，包括經營開支及推廣徵費

## 租金的釐定基準及其他資料

新租約及許可協議的條款(包括租金)乃業主與租戶經公平磋商後釐定，並已參考相若類型、樓齡及地段物業現行市場租金。租戶根據新租約及許可協議應付的代價總值約為29.3百萬港元，預期將由本集團內部資源撥付。

## 使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，由於重續租約協議及許可協議，本集團將確認額外資產（即該地點使用權）。因此，根據GEM上市規則，該交易將被視為本集團收購資產。基於本公司參考戴德梁行有限公司出具之公平租金函件後作出的初步評估，本公司根據該交易將確認之使用權資產價值應約為27.6百萬港元，乃根據香港財務報告準則第16號按租賃付款總額的現值（不包括營業額租金）加上租賃事項之初始直接成本及估計復原成本而計算。貼現率約每年4.19%（相等於本公司於新租約及許可協議整段租期內的遞增借款利率）用於計算該交易下租賃付款總額之現值。

## 現有年度上限及過往數字

誠如招股章程所披露，截至2022年12月31日止六個年度各年的現有連租約及許可協議項下應付的最高租金總額現有年度上限（包括租金／許可費、推廣費及經營開支，但不包括差餉及其他支出）如下：

	截至12月31日止年度					
	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
<b>租金、許可費及其他支出</b>						
權八及安南(利園)租約	1.5	10.9	4.6	不適用	不適用	不適用
新竹租約(「竹」租約)	1.0	7.8	7.8	7.9	8.2	8.2
新家上海租約 (「十里洋場」租約)	<u>1.0</u>	<u>6.9</u>	<u>6.9</u>	<u>7.0</u>	<u>7.3</u>	<u>7.3</u>
<b>合計</b>	<u><u>3.5</u></u>	<u><u>25.6</u></u>	<u><u>19.3</u></u>	<u><u>14.9</u></u>	<u><u>15.5</u></u>	<u><u>15.5</u></u>
<b>本集團支付的過往金額</b>	<u><u>1.2</u></u>	<u><u>23.4</u></u>	<u><u>12.1*</u></u>	<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

\* 只有2019年7月的營業額租金計入權八及安南(利園)租約。

本集團於2019年1月1日直至本公告日期根據現有連租約及許可協議以及自2019年7月1日起直至本公告日期期間於新租約及許可協議項下擬進行的交易支付的總額，並未超過截至2019年12月31日止年度的目前年度上限。

## 經修訂年度上限

由於重續該地點的租約協議及許可協議，截至2022年12月31日止四個年度的現有有關連租約及許可協議項下擬進行的交易的原年度上限將不足夠，並須作修訂。

考慮到新租約及許可協議以及現有有關連租約及許可協議之條款、權八餐廳及安南餐廳的過往收益，以及其他現有有關連租約及許可協議之條款並基於上述各項，本公司估計截至2022年12月31日止四個年度各年的經修訂年度上限(包括租金／許可費、推廣徵費、經營開支及估計營業額租金，但不包括差餉及其他支出)如下：

	截至12月31日止年度			
	2019年	2020年	2021年	2022年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
<b>租金、許可費及其他支出</b>				
權八及安南(利園)租約	0.3	0.6	0.6	0.3
竹租約	7.8	7.9	8.2	8.2
十里洋場租約	6.9	7.0	7.3	7.3
	<u>        </u>	<u>        </u>	<u>        </u>	<u>        </u>
<b>合計</b>	<u>15.0</u>	<u>15.5</u>	<u>16.1</u>	<u>15.8</u>

## 經修訂年度上限基準

經修訂年度上限主要按本公司根據現有有關連租約及許可協議應付的年租金、許可費及其他支出(包括租金／許可費、推廣徵費及經營開支，但不包括差餉及其他支出)以及本公司根據新租約及許可協議應付的營業額租金及其他支出估計得出。董事認為，經修訂年度上限乃根據GEM上市規則第20.51(2)條合理釐定。

## 訂立新租約及許可協議之理由及裨益

本集團的權八餐廳及安南餐廳自2013年起於該地點營運。董事會認為，考慮到餐廳的過往表現，重續該地點的租約協議及許可協議將使本公司能獲得該地點供權八餐廳及安南餐廳之用。重續該地點的租約協議及許可協議後，董事會認為，截至2022年12月31日止四個年度，就向希慎集團及／或其聯繫人士租賃物業而應付的最高租金總額將超過現有年度上限，故有必要修訂年度上限。

董事(包括獨立非執行董事)在考慮戴德梁行有限公司出具之公平租金函件後，認為該交易乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，而經修訂年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。概無董事於該交易中擁有重大權益而規定任何董事須就有關該交易的決議案放棄投票。就香港財務報告準則第16號生效而言，本集團已委聘若干專業人士，以就有關重續租約及許可協議的須予披露及關連交易、持續關連交易於GEM上市規則之涵義及合規要求提出意見(包括但不限於根據適用GEM上市規則及適用參考資料修訂年度上限，連同所出具的公平租金函件)。

展望未來，(i)我們將要求業主在遞交經簽署並註明日期的協議以加蓋印鑑之前，向我們提供有關文件的掃描件，以便我們可以根據GEM上市規則的規定向股東作出披露(如適用)；及(ii)我們將諮詢合規顧問，並向彼等提供我們將訂立的交易條款，以便就GEM上市規則項下的責任尋求指引。

### **有關本集團及達榮置業有限公司之資料**

本集團主要從事經營各種品牌的全服務式餐廳，致力為不同的顧客提供高質素日本菜、泰國菜、越南菜、上海菜及意大利菜。除經營餐廳業務外，本集團亦在香港及中國提供餐飲管理及諮詢服務。

達榮置業有限公司為希慎的間接全資附屬公司，主要從事物業投資。

### **上市規則之涵義**

根據香港財務報告準則第16號，由於重續租約協議及許可協議，本集團將確認額外資產(即該地點使用權)，有關金額約為27.6百萬港元，乃參考租賃付款總額的現值(不包括營業額租金)加上租賃事項之初始直接成本及估計復原成本(按相等於本公司於新租約及許可協議整段租期內的遞增借款利率的貼現率貼現)而計算。因此，根據GEM上市規則，該交易被視為本集團收購資產。

根據本集團按照香港財務報告準則第16號確認的使用權資產價值計算，由於新租約及許可協議項下擬進行的交易的適用百分比率（定義見GEM上市規則）高於5%但低於25%，故根據GEM上市規則第19章，該交易構成本公司的須予披露交易，因而須遵守申報及公告規定但獲豁免遵守股東批准規定。本集團已與（其中包括）希慎的兩間間接全資附屬公司訂立兩份合營企業協議，內容有關成立兩間合營企業公司，以於銅鑼灣利園二期開設及經營提供日本菜及上海菜的兩間餐廳。兩間合營企業公司經已註冊成立，並為本公司附屬公司，希慎（透過相關間接全資附屬公司）於該兩間合營企業公司各自擁有29%權益。因此，希慎集團（包括新租約及許可協議以及現有有關連租約及許可協議項下各業主及特許商）為本公司在附屬公司層面的關連人士。因此，根據本集團按照香港財務報告準則第16號確認的使用權資產價值計算，根據GEM上市規則第20章，新租約及許可協議項下擬進行的交易亦構成本公司的關連交易。

根據GEM上市規則第20.52條，按新租約及許可協議向業主支付營業額租金及其他支出構成持續關連交易，截至2022年12月31日止四個年度，現有有關連租約及許可協議項下擬進行的交易的原年度上限將不足夠，並須作修訂。鑒於新租約及許可協議的对手方為本公司在附屬公司層面的關連人士，根據GEM上市規則第20章，該持續關連交易須遵守公告及年度審閱規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。該交易的詳情亦將載入本公司2019年年報內。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	1957 & Co. (Hospitality) Limited，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在GEM上市（股份代號：8495）
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事

「現有關於租約及許可協議」	指	與希慎集團簽訂的三份租約及一份許可協議，內容有關本集團向希慎集團就餐廳營運租用或許可若干物業或區域，詳情載於招股章程「與希慎集團訂立的關於租約及關於許可協議」項下
「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
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「希慎」	指	希慎興業有限公司，一間於1970年10月20日在香港註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00014），為本公司的合營企業合夥人及在附屬公司層面的關連人士
「希慎集團」	指	希慎及其不時的附屬公司，各自為本公司在附屬公司層面的關連人士
「業主」	指	達榮置業有限公司，為希慎的間接全資附屬公司
「該地點」	指	就租約協議而言： 香港銅鑼灣希慎道33號利園一期四樓  就許可協議而言： 香港銅鑼灣希慎道33號利園一期四樓的若干區域
「新租約及許可協議」	指	日期為2019年4月30日並由租戶於2019年6月4日收到的租約協議及許可協議，內容有關該地點的租用及許可
「招股章程」	指	本公司日期為2017年11月23日的招股章程
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「租戶」	指	1957 & Co. (Management) Limited，本公司的間接全資附屬公司
「該交易」	指	租戶根據新租約及許可協議所載的條款租用及許可該地點
「%」	指	百分比

承董事會命  
**1957 & Co. (Hospitality) Limited**  
 執行董事  
 郭志波

香港，2019年8月16日

於本公告日期，執行董事為郭志波先生、關永權先生、劉明輝先生及梁力恒先生；非執行董事為梁志天先生；而獨立非執行董事為侯思明先生、吳偉雄先生及陳錦坤先生。

本公告的資料乃遵照聯交所GEM證券上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將自其刊發日期起計最少一連七日登載於聯交所GEM網站www.hkgem.com內「最新公司公告」網頁及本公司之網站www.1957.com.hk。