

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  
重續利園一期兩間餐廳  
租約及許可協議  
以及修訂年度上限之  
(1)須予披露及關連交易  
及  
(2)持續關連交易

### **重續租約及許可協議**

於2022年5月25日，租戶已簽訂新租約及許可協議，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，額外為期一年，直至2023年5月31日止。權八餐廳及安南餐廳現於該地點營運。新租約及許可協議仍須待業主簽署後，方可作實。

### **GEM上市規則之涵義**

根據香港財務報告準則第16號，由於重續有關該地點的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10.6百萬港元，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(按相等於本集團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，就GEM上市規則而言，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涉及的適用百分比率(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。由於本集團已與(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，而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的業主及特許商)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，故根據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。鑑於董事會已批准該交易，而獨立非執行董事已確認該交易之條款屬公平合理，並符合一般商業條款或更優惠條款，且符合本公司及其股東之整體利益，故根據GEM上市規則第20.99條，該交易獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。該交易之詳情亦將載於本公司截至2022年12月31日止年度之年報。

此外，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開支構成持續關連交易。鑑於截至2022年12月31日止年度之原年度上限僅適用於現有有關連租約及許可協議項下擬進行的交易，故截至2022年12月31日止年度之年度上限將須予以修訂，並將相應設定截至2023年12月31日止年度之年度上限。

茲提述本公司於2019年8月16日及2019年8月21日刊發的公告以及本公司截至2019年12月31日止年度年報的披露。

## 重續租約及許可協議

於2022年5月25日，租戶已簽訂新租約及許可協議，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，額外為期一年，直至2023年5月31日止。權八餐廳及安南餐廳現於該地點營運。新租約及許可協議仍須待業主簽署後，方可作實。

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： 2022年6月1日起至2023年5月31日止為期1年(包括首尾兩日)

月租／許可月費及其他 *就租約協議而言：*

開支(扣除差餉及其他支出)

— 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(租期的每月營業額租金應為租戶自其業務產生的每月收入的12%或該地點超出每月基本租金的金額)

— 固定經營開支及推廣徵費(其他開支包括超出標準條文規定的空調及／或冷凍水額外營運開支)

*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。基本租金部分原則上與最新支付水平相同。租戶根據新租約及許可協議應付的代價總值約為15.9百萬港元(包括租金按金5.2百萬港元)，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，由於重續有關該地點的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，就GEM上市規則而言，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10.6百萬港元，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而計算。貼現率約每年2.7%(相等於本公司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、過往數字及2023年之年度上限

誠如本公司日期為2019年8月16日及2019年8月21日的過往公告以及本公司截至2019年12月31日止年度的年報所披露，截至2022年12月31日止年度的現有有關連租約及許可協議項下應付最高租金總額的現有年度上限(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)如下：

	截至12月31日止年度			
	2019年 百萬港元	2020年 百萬港元	2021年 百萬港元	2022年 百萬港元
<b>租金、許可費及其他開支</b>				
新租約及許可協議(即權八及安南(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	<u>6.9</u>	<u>7.0</u>	<u>7.3</u>	<u>7.3</u>
<b>合計</b>	<u>15.0</u>	<u>15.5</u>	<u>16.1</u>	<u>15.8</u>
本集團支付的過往金額	<u>12.9</u>	<u>12.1</u>	<u>15.2</u>	<u>5.0 (附註)</u>

附註：此指截至本公告日期產生的實際金額。

## 經修訂年度上限

由於原年度上限涵蓋權八餐廳及安南餐廳直至2022年5月31日的預期持續關連交易，且由於該地點的租約協議及許可協議獲延期及續期，故截至2022年12月31日止年度交易的年度上限將予以修訂，並將相應設定截至2023年12月31日止年度的年度上限。

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產生的過往收益，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年及2023年12月31日止年度的經修訂年度上限(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	
	2022年 百萬港元	2023年 百萬港元
<b>租金、許可費及其他開支</b>		
權八及安南(利園)租約	0.5	0.5
竹租約(附註)	8.2	不適用
十里洋場租約(附註)	<u>7.3</u>	<u>不適用</u>
<b>合計</b>	<u><u>16.0</u></u>	<u><u>0.5</u></u>

附註：相關租約將於2022年9月30日屆滿，本公司可選擇續租兩年。本公司將於適時遵守GEM上市規則的相關披露規定。

### 經修訂年度上限基準

經修訂年度上限主要根據本公司根據新租約及許可協議應付的營業額租金及其他開支作出估計。營業額租金金額乃參考2021年產生的最高過往營業額付款估計。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使用。由於原年度上限涵蓋權八餐廳及安南餐廳直至2022年5月31日的預期持續關連交易，且由於該地點的租約協議及許可協議獲延長及續期，原年度上限(僅適用於截至2022年12月31日止年度現有有關連租約及許可協議項下擬進行的交易)將予以修訂，並將相應設定截至2023年12月31日止年度的年度上限。

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，且符合本公司及其股東的整體利益，而經修訂年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。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。

## 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。

## GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，由於重續有關該地點的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10.6百萬港元，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(按相等於本集團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，就GEM上市規則而言，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涉及的適用百分比率(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。由於本集團已與(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，而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的業主及特許商)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，故根據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。鑑於董事會已批准該交易，而獨立

非執行董事已確認該交易之條款屬公平合理，並符合一般商業條款或更優惠條款，且符合本公司及其股東之整體利益，故根據GEM上市規則第20.99條，該交易獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。該交易之詳情亦將載於本公司截至2022年12月31日止年度之年報。

此外，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開支構成持續關連交易。鑑於截至2022年12月31日止年度之原年度上限僅適用於現有相關租約及許可協議項下擬進行的交易，故截至2022年12月31日止年度之年度上限將須予以修訂，並將相應設定截至2023年12月31日止年度之年度上限。

茲提述本公司於2019年8月16日及2019年8月21日刊發的公告以及本公司截至2019年12月31日止年度年報的披露。

## 一般事項

鑑於新租約及許可協議仍有待業主簽立，且簽立新租約及許可協議與本集團收到已簽立的新租約及許可協議之間可能存在時間差，本公司將就該事項向市場發佈最新資料，並適時刊發有關新租約及許可協議的公告。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「十里洋場租約」	指	就經營餐廳與希慎集團訂立的租約及一份許可協議，詳情載於招股章程「與希慎集團訂立的關連租約及關連許可協議」
「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

「現有關連租約及許可協議」	指	就本集團為經營餐廳向希慎集團租用或許可若干物業或區域而與希慎集團訂立的三份租約及一份許可協議，詳情載於招股章程「與希慎集團訂立的關連租約及關連許可協議」
「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	租戶於2022年5月25日簽署的租約協議及許可協議，內容有關該地點租用及許可
「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

「竹租約」	指	就經營餐廳與希慎集團訂立的租約及一份許可協議，詳情載於招股章程「與希慎集團訂立的關連租約及關連許可協議」
「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，2022年5月25日

於本公告日期，執行董事為郭志波先生、關永權先生及劉明輝先生；非執行董事為梁志天先生及陳小雲女士；及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GEM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。

本公告將自刊發日期起計最少一連七日登載於聯交所GEM網站 [www.hkgem.com](http://www.hkgem.com) 的「最新上市公司公告」網頁及本公司網站 [www.1957.com.hk](http://www.1957.com.hk)。