

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**

### **重續一間奧海城現有上海菜餐廳之租賃協議及許可協議之 可能須予披露交易**

#### **重續一間奧海城現有上海菜餐廳之租賃協議及許可協議**

於2024年7月23日，本公司的間接全資附屬公司就重續於奧海城的該等地點的租賃及許可簽訂新租賃協議及新許可協議，據此，租賃及許可期限將由2024年7月16日重續三(3)年至2027年7月15日。我們現時於該等地點以家上海品牌經營餐廳。

#### **GEM上市規則之涵義**

根據香港財務報告準則第16號，由於重續租賃及許可，本集團應確認額外資產(即該等地點使用權)，有關金額約為12.9百萬港元，乃參考應付基本租金總額的現值加上租賃及許可之初始直接成本及估計復原成本(按相等於本公司於新租賃協議及新許可協議整段租期內的遞增借款利率貼現率貼現)而計算。因此，根據GEM上市規則，交易事項將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號確認的相關使用權資產價值計算，由於交易事項適用的一項或多項百分比率（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，交易事項構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告規定但獲豁免遵守股東批准規定。

## 重續一間奧海城現有上海菜餐廳之租賃協議及許可協議

董事會欣然宣佈，於2024年7月23日，於本集團與代理進行磋商及討論後，本公司一家間接全資附屬公司就重續該等地點的租賃及許可簽訂新租賃協議及新許可協議。

### 新租賃協議

新租賃協議的主要條款載列如下：

租戶：	Modern Shanghai (YOHO Midtown) Restaurant Limited	
業主：	丰佳有限公司	
業主代理：	信和地產代理有限公司	
租戶簽署日期：	2024年7月23日	
租賃物業：	九龍西南九龍海泓道1號奧海城三期地下G19-G21號舖	
租賃期限：	自2024年7月16日起至2027年7月15日止（包括首尾兩天） 為期三(3)年	
基本租金：	期間	基本月租
	2024年7月16日至2025年7月15日	約360,000港元
	2025年7月16日至2026年7月15日	約380,000港元
	2026年7月16日至2027年7月15日	400,000港元

- 管理費及冷氣費： 每月約100,000港元，可由業主不時全權酌情更改。
- 推廣費： 每月約7,000港元，可由業主不時全權酌情更改。
- 應付代價總值： 新租賃協議項下租戶應付代價總值包括租戶之基本租金、管理費、冷氣費及推廣費，約為17.4百萬港元，將由本集團內部資源撥付。所有基本租金及其他費用須按月於每個曆月的第一天預先支付。
- 租戶於租賃期限內亦須於每個曆月的第15日支付13%的營業額租金(如有)。
- 新租賃協議項下的條款乃由本集團與代理經計及租賃物業附近可資比較物業的現行市價後按公平原則磋商釐定。
- 按金： 約1.6百萬港元，其中(1)目前由業主或代理持有作為現有租賃協議項下的保證金約1.4百萬港元將於2024年7月15日現有租賃協議期限屆滿時由業主轉撥至新租賃協議項下的部分按金付款，及(2)租戶已於簽署新租賃協議後以支票向代理支付約0.2百萬港元。
- 允許用途： 僅以「家•上海」商號營運正宗上海及淮陽菜餐廳。

## 新許可協議

新許可協議之主要條款載列如下：

受許可人：	Modern Shanghai (YOHO Midtown) Restaurant
許可人：	丰佳有限公司
許可人代理：	信和地產代理有限公司
受許可人簽署日期：	2024年7月23日
許可物業：	九龍西南九龍海泓道1號奧海城三期地下G19-G21號舖前之戶外座位區
許可期限：	自2024年7月16日起至2027年7月15日止(包括首尾兩天)為期三(3)年
許可費：	每月100港元
每月管理費：	每月約6,000港元，可由許可人不時全權酌情更改。
應付代價總值：	新許可協議項下受許可人應付代價總值(包括許可費及管理費)約為0.2百萬港元，將由本集團之內部資源撥付。所有許可費及其他費用須按月於每個曆月的第一天預先支付。  新許可協議項下之條款乃由本集團與代理經計及許可物業附近可資比較物業的現行市價後按公平原則磋商釐定。
按金：	約18,000港元，其中許可人或代理目前根據現有許可協議持有的相同金額作為保證金，將於2024年7月15日現有許可協議期限屆滿時轉撥至根據新許可協議應付的保證金。
允許用途：	僅以「家•上海」商號營運正宗上海及淮陽菜餐廳。

## 租金的釐定基準及其他資料

新租賃協議及新許可協議的條款乃本集團與代理經公平磋商後釐定，並已參考相若類型、樓齡及地段物業的現行市場條款。租戶根據新租賃協議及受許可人根據新許可協議應付的租金及其他金額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，由於重續租賃及許可，本集團應確認額外資產（即該等地點使用權）。因此，根據GEM上市規則，交易事項將被視為本集團收購資產。基於本公司的初步估計，本公司根據交易事項將確認之使用權資產價值約為12.9百萬港元，乃根據香港財務報告準則第16號按應付基本租金總額的現值加上租賃及許可之初始直接成本及估計復原成本而計算。貼現率約每年5.6%（相等於本公司於新租賃協議及新許可協議整段租期內的遞增借款利率）用於計算交易事項下應付基本租金總額之現值。

## 本集團的資料

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事經營餐廳以及餐飲管理及諮詢服務。租戶為本公司間接全資附屬公司，主要從事經營餐廳。

## 業主的資料

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主主要從事物業投資業務，而代理主要從事房地產代理業務。業主、代理及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 訂立租賃協議的理由及裨益

本公司主要業務為投資控股。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料理、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。

我們現時營運的其中一間餐廳家上海乃位於該等地點。現有租賃及許可協議將於2024年7月15日到期。董事會相信，計及該餐廳過往表現後，重續租賃及許可將對本公司的未來發展帶來積極作用。經考慮上述理由及裨益後，董事會認為，新

租賃協議及新許可協議的條款乃屬公平合理，及其項下擬進行的交易乃符合本公司及其股東整體利益。

## GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，由於重續租賃及許可，本集團應確認額外資產（即該等地點使用權），有關金額約為12.9百萬港元，乃參考應付基本租金總額的現值加上租賃及許可之初始直接成本及估計復原成本（按相等於本公司於新租賃協議及新許可協議整段租期內的遞增借款利率貼現率貼現）而計算。因此，根據GEM上市規則，交易事項將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號確認的相關使用權資產價值計算，由於交易事項適用的一項或多項百分比率（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，交易事項構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告規定但獲豁免遵守股東批准規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「代理」	指	信和地產代理有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為業主的正式授權代理及信和置業有限公司（其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：83））的直接聯營公司
「聯繫人士」	指	具有GEM上市規則所賦予涵義
「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上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有許可協議」	指	代理與受許可人於2019年6月20日訂立之許可協議，內容有關許可使用許可物業

「現有租賃協議」	指	業主及租戶就租賃租賃物業於2019年6月20日訂立的租賃協議
「現有租賃及許可協議」	指	有關該等地點的租賃及許可之現有租賃協議及現有許可協議
「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
「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
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且並非與本公司任何關連人士或彼等各自的任何聯繫人一致行動(定義見公司收購、合併及股份回購守則)且與該等人士概無關連的第三方
「業主」或「許可人」	指	丰佳有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為該等地點之業主及許可人，並為信和置業有限公司(其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：83))之間接聯營公司
「租賃」	指	受許可人根據新租賃協議所載條款租賃租賃物業
「許可」	指	受許可人根據新許可協議所載條款許可使用許可物業
「該等地點」	指	就新租賃協議而言：租賃物業 就新許可協議而言：許可物業
「新許可協議」	指	代理與受許可人於2024年7月23日就許可物業所訂立的許可協議

「新租賃協議」	指	代理與租戶於2024年7月23日就租賃物業所訂立的租賃協議
「中國」	指	中華人民共和國
「租賃物業」	指	九龍西南九龍海泓道1號奧海城三期地下G19-G21號舖
「許可物業」	指	九龍西南九龍海泓道1號奧海城三期地下G19-G21號舖前之戶外座位區
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租戶」或 「受許可人」	指	Modern Shanghai (YOHO Midtown) Restaurant Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「交易事項」	指	租戶根據新租賃協議所載條款就租賃租賃物業及受許可人根據新許可協議所載條款許可使用許可物業
「%」	指	百分比

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

香港，2024年7月23日

於本公告日期，執行董事為王志榮先生、郭志波先生、劉明輝先生、徐雁芬女士及林慧芹女士；非執行董事為陳偉峰先生；及獨立非執行董事為嚴康焯先生、禰廷彰先生及Cheang Ana女士。

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。

本公告將自其刊發日期起計最少一連七日登載於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)內「最新上市公司公告」網頁及本公司之網站[www.1957.com.hk](http://www.1957.com.hk)。