

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)

有關一間東港城新餐廳 要約函件的 潛在須予披露交易

要約函件

董事會宣佈，於2022年3月23日，本公司擁有60%的附屬公司Modern Shanghai (YOHO Midtown) Restaurant Limited (作為租戶)與新鴻基代理就租用物業(租期為四年，自2022年4月19日起至2026年4月18日止，租戶可選擇續期額外兩年至2028年4月18日)訂立要約函件，以於將軍澳東港城增設一間餐廳，該餐廳將以「家上海」為商品名稱提供淮陽／上海菜。

GEM上市規則之涵義

由於租約涉及的適用百分比率高於5%但低於25%，故根據GEM上市規則第19章，租約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。

緒言

董事會宣佈，於2022年3月23日，本公司擁有60%的附屬公司Modern Shanghai (YOHO Midtown) Restaurant Limited (作為租戶)與新鴻基代理就租用物業(租期為四年，自2022年4月19日起至2026年4月18日止，租戶可選擇續期額外兩年至2028年4月18日)訂立要約函件，以於將軍澳東港城增設一間餐廳，該餐廳將以「家上海」為商品名稱提供淮陽／上海菜。

要約函件

要約函件的主要條款詳情載列如下：

- 日期：2022年3月23日
- 業主：Chun Wing Investment Company, Limited
Donora Company Limited
Grumete Company Limited
Rainforce Limited
Kam Hoi Development Company Limited
Zindemar Investments Corp.
- 業主代理：Sun Hung Kai Real Estate (Sales and Leasing) Agency Limited
- 租戶：Modern Shanghai (YOHO Midtown) Restaurant Limited
- 物業：將軍澳市區地段17號重華路8號東港城1樓108號舖
- 租期：自2022年4月19日起至2026年4月18日止(包括首尾兩天)為期四(4)年，租戶可選擇續期額外兩(2)年(由2026年4月19日起至2028年4月18日止(包括首尾兩天)，免租期為三(3)個月，自2022年4月19日起至2022年7月18日止(包括首尾兩天))
- 應付代價總值：根據要約函件應付代價總值包括租戶之基本租金、服務及管理費以及推廣費，約為18.2百萬港元，將由本集團內部資源或銀行借款(如有)撥付。基本租金須按月於每個曆月的第一天預先支付。租戶於租約期內首四(4)年間亦須支付介乎11.0%至11.5%的營業額租金，並於兩(2)年選擇期間支付12%的營業額租金。要約函件內的租期乃由業主代理與租戶經計及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。
- 押金：約1.2百萬港元，相當於第4年的三個月(即每月最高基本租金)及三個月的服務及管理費，由租戶在簽署要約函件時支付新鴻基代理
- 用途：以「家上海」為商品名稱提供淮陽／上海菜

根據業主提供的資料，物業的可出租面積約為4,800平方呎。

使用權資產

基於本公司的初步估計，本公司根據租約將確認的使用權資產價值應約為17.6百萬港元，乃根據香港財務報告準則第16號按租賃付款總額的現值加上租約初始直接成本及估計復原成本。貼現率約每年2.65%，用於計算要約函件條款項下租賃付款總額現值。

有關租戶的資料

租戶為本公司擁有60%的附屬公司，主要從事經營「家上海」品牌餐廳。

有關新鴻基代理的資料

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，新鴻基代理主要從事房地產及一般代理業務，由新鴻基地產發展有限公司（一間股份於聯交所上市的公司，股份代號：16）全資擁有，而新鴻基代理及業主以及其各自的最終實益擁有人分別為獨立第三方。

訂立要約函件的理由及裨益

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。

誠如本公司於2022年3月17日刊發的截至2021年12月31日止年度的初步年度業績公告，本公司管理層已考慮最近期的經濟發展、消費者消費模式變動、購物中心空置率上升以及在本集團最近期可用資源，本集團可能會考慮增設具有良好業績記錄、較低資本支出及／或更優惠租金方案概念的餐廳。本集團與數名業主討論就租用各購物商場若干單位經營餐廳，已進入後期討論階段。

同時，本集團在香港經營淮陽／上海菜餐廳方面擁有經驗，目前在銅鑼灣、元朗及奧海城經營三家提供淮陽／上海菜的餐廳。經考慮(其中包括)物業周邊現有餐廳、本集團現有餐廳(特別是提供淮陽／上海菜的餐廳)的表現、客戶對本集團現有餐廳的反饋意見及要求、物業的位置及物業附近可資比較物業的現行市價，董事會認為要約函件的條款屬公平合理，而訂立要約函件以於物業增設一間提供淮陽／上海菜的餐廳符合本公司及其股東的整體利益。

一般事項

由於租約涉及的適用百分比率高於5%但低於25%，故根據GEM上市規則第19章，租約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。

有關訂約方將另行訂立載有要約函件所規定條款的正式租賃協議。本公司將於適當時候，就該租賃協議另行刊發公告。

本公告所用詞彙

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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
「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並無關聯且並非與本公司任何關連人士或彼等各自的任何聯繫人士一致行動(定義見公司收購、合併及股份回購守則)的第三方
「業主」		Chun Wing Investment Company, Limited Donora Company Limited Grumete Company Limited Rainforce Limited Kam Hoi Development Company Limited Zindemar Investments Corp. 統稱，即物業的業主
「租約」	指	由租戶根據要約函件所載條款租用物業
「要約函件」	指	新鴻基代理與租戶就租賃物業訂立日期為2022年3月23日的要約函件
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	將軍澳市區地段17號重華路8號東港城1樓108號舖
「新鴻基代理」	指	新鴻基地產(銷售及租賃)代理有限公司，業主代理
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租戶」	指	Modern Shanghai (YOHO Midtown) Restaurant Limited，於香港註冊成立的有限公司，為本公司擁有60%的附屬公司
「%」	指	百分比

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

香港，2022年3月23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；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，確認就其所知及所信，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「最新上市公司公告」網頁及本公司之網站www.1957.com.hk。