

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)

有關重續位於利園二期的十里洋場餐廳的租賃 及修訂年度上限的 (1) 可能須予披露及關連交易 及 (2) 持續關連交易

重續位於利園二期的十里洋場餐廳的租賃

於2022年8月30日，本公司擁有51%權益的附屬公司1957 and Partners Limited (作為租戶) 就重續位於利園二期的該物業的十里洋場租約簽署租賃協議，據此，十里洋場租約的年期將自2022年10月1日至2024年9月30日重續兩年。我們現時以十里洋場品牌於該物業經營餐廳，而十里洋場租約的年期將於2022年9月30日屆滿。

租賃協議仍須待業主簽署後，方告作實。

根據香港財務報告準則第16號，於業主及租戶簽署租賃協議後，本集團將確認額外資產，代表其使用該物業的權利，金額約為15.2百萬港元，乃參考租賃付款總額的現值另加十里洋場租約的初始直接成本及估計恢復成本計算，並按貼現率相當於本公司於整個十里洋場租約期內的遞增借貸利率貼現。因此，就GEM上市規則而言，租賃協議項下擬進行的十里洋場租約將被視為本集團的資產收購。

GEM上市規則的涵義

須予披露交易

誠如本公司日期為2022年5月25日的公告所披露，本公司一間全資附屬公司與希慎集團一間成員公司簽訂租約及許可協議，以重續位於利園一期的若干物業，從而經營我們以權八及安南為品牌的餐廳。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年5月25日的公告。於本公告日期，本集團尚未收到有關利園租約的全部已簽署租約及許可協議。由於利園租約業主及特許商以及業主均為希慎集團的成員公司，故兩項交易已合併計算並視作一項交易處理。由於本集團根據香港財務報告準則第16號就(i)十里洋場租約；及(ii)十里洋場租約與利園租約合計而確認之使用權資產價值計算之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但所有有關適用百分比率均低於25%，根據GEM上市規則第19章，十里洋場租約(其本身及與利園租約合計)構成本公司之須予披露交易，因此須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

關連交易

本集團與希慎集團在利園二期合資經營兩間提供日本及上海菜的餐廳。經營兩間餐廳的兩間合營公司均為本公司的附屬公司，而希慎集團擁有各自的29%權益。因此希慎集團(包括十里洋場租約項下的業主)為本公司在附屬公司層面的關連人士，而本集團根據香港財務報告準則第16號收購十里洋場租約項下的使用權資產亦構成GEM上市規則第20章項下本公司的關連交易。鑑於董事會已批准十里洋場租約，而獨立非執行董事已確認十里洋場租約之條款(i)屬公平合理；(ii)於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更優惠條款訂立；及(iii)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，十里洋場租約獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。十里洋場租約之詳情亦將載於本公司截至2022年12月31日止年度之年報。

持續關連交易

此外，按十里洋場租約向業主支付營業額租金及其他開支構成GEM上市規則第20章項下本公司的持續關連交易。鑑於十里洋場租約截至2022年12月31日止年度之原年度上限不適用於十里洋場租約自2022年10月1日起至2022年12月31日止的重續期限，故十里洋場租約項下物業租賃截至2022年12月31日止年度的年度上限已根據GEM上市規則第20.52條予以修訂，而十里洋場租約截至2023年及2024年12月31日止年度的年度上限已根據GEM上市規則第20.51條予以設定。

重續位於利園二期的十里洋場餐廳的租賃

董事會欣然宣佈，於2022年8月30日(交易時段後)，經本集團與業主磋商及討論，本公司擁有51%權益的附屬公司1957 and Partners Limited(作為租戶)就重續位於利園二期的該物業的十里洋場租約簽署租賃協議。

租賃協議仍須待業主簽署後，方告作實。

租賃協議

租賃協議的主要條款載列如下：

| | |
|---------|--|
| 租戶： | 1957 and Partners Limited，本公司間接擁有51%權益的附屬公司 |
| 業主： | Barrowgate Limited，希慎的全資附屬公司 |
| 租戶簽署日期： | 2022年8月30日 |
| 該物業： | 香港銅鑼灣恩平道28號利園二期一樓101號舖 |
| 總建築面積： | 6,913平方呎 |
| 租賃年期： | 自2022年10月1日起至2024年9月30日止為期兩(2)年(包括首尾兩日) |
| 應付代價總值： | 租戶根據租賃協議應付之代價總值(包括基本租金、營運開支、推廣徵費及差餉)約為15.8百萬港元，將以本集團之內部資源支付。基本租金須於每個曆月的第一天按月預付。 租戶亦須於十里洋場租約期內繳付11.0%的營業額租金(如有)，並須於下月第二十一日前支付。 租賃協議項下之租金乃由業主與租戶經計及該物業附近可資比較物業之現行市價後公平磋商而釐定。 |
| 按金： | 約2.0百萬港元(相當於三個月租金、營運開支、推廣徵費及差餉)，已於簽訂租賃協議時由租戶支付予業主。 |

特定用戶及業務名稱： 十里洋場

用途： 經營上海菜餐廳

租金釐定基準及其他資料

租賃協議之條款(包括其項下應付之租金及費用)乃由業主與租戶經參考類似類型、樓齡及位置之物業之當前市場條款後公平磋商而釐定。

租戶根據租賃協議應付之租金及其他款項預期將以本集團之內部資源撥付。

使用權資產

基於本公司的初步估計，本公司根據十里洋場租約將確認之使用權資產價值應約為15.2百萬港元，乃根據香港財務報告準則第16號租賃按租賃付款總額的現值另加十里洋場租約之初始直接成本及估計復原成本而計算。貼現率約為每年3.8%，用於計算十里洋場租約項下租賃付款總額之現值。

GEM上市規則的涵義

須予披露交易

誠如本公司日期為2022年5月25日的公告所披露，本公司一間全資附屬公司與希慎集團一間成員公司簽訂租約及許可協議，以重續位於利園一期的若干物業，從而經營我們以權八及安南為品牌的餐廳。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年5月25日的公告。於本公告日期，本集團尚未收到有關利園租約的全部已簽署租約及許可協議。

由於利園租約業主及特許商以及業主均為希慎集團的成員公司，故兩項交易已合併計算並視作一項交易處理。由於本集團根據香港財務報告準則第16號就(i)十里洋場租約；及(ii)十里洋場租約與利園租約合計而確認之使用權資產價值計算之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但所有有關適用百分比率均低於25%，根據GEM上市規則第19章，十里洋場租約(其本身及與利園租約合計)構成本公司之須予披露交易，因此須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

關連交易

本集團與希慎集團在利園二期合資經營兩間提供日本及上海菜的餐廳。經營兩間餐廳的兩間合營公司均為本公司的附屬公司，而希慎集團擁有各自的29%權益。因此希慎集團(包括十里洋場租約項下的業主)為本公司在附屬公司層面的關連人士，而本集團根據香港財務報告準則第16號收購十里洋場租約項下的使用權資產亦構成GEM上市規則第20章項下本公司的關連交易。概無董事於十里洋場租約中擁有重大權益或須就董事會批准十里洋場租約的決議案放棄投票。鑑於董事會已批准十里洋場租約，而獨立非執行董事已確認十里洋場租約之條款(i)屬公平合理；(ii)於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更優惠條款訂立；及(iii)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，十里洋場租約獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。十里洋場租約之詳情亦將載於本公司截至2022年12月31日止年度之年報。

持續關連交易

此外，按十里洋場租約向業主支付營業額租金及其他開支(包括超出標準要求的空調及／或冷凍水的額外營運開支)構成GEM上市規則第20章項下本公司的持續關連交易。

現有年度上限、過往數字及2019年至2023年之年度上限

截至2019年、2020年、2021年、2022年及2023年12月31日止年度與希慎集團所訂立多份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、經營開支及推廣費，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 | 2023年 |
| | 百萬 | 百萬 | 百萬 | 百萬 | 百萬 |
| | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 |
| 租金、許可費及其他開支的 現有年度上限 | | | | | |
| 利園租約 | 0.3 | 0.6 | 0.6 | 0.5 | 0.5 |
| 經營竹日本料理的物業租賃 | 7.8 | 7.9 | 8.2 | 8.2 | 不適用 |
| 將到期十里洋場租約 | <u>6.9</u> | <u>7.0</u> | <u>7.3</u> | <u>7.3</u> | <u>不適用</u> |
| 合計 | <u>15.0</u> | <u>15.5</u> | <u>16.1</u> | <u>16.0</u> | <u>0.5</u> |
| 本集團支付的過往金額⁽¹⁾ | <u>12.9</u> | <u>12.1</u> | <u>15.2</u> | <u>8.5</u> | <u>—</u> |

附註：

(1) 此等金額為截至本公告日期每年實際產生的金額。

十里洋場租約的年度上限

按十里洋場租約向業主支付營業額租金及其他開支構成GEM上市規則第20章項下本公司的持續關連交易。鑑於十里洋場租約截至2022年12月31日止年度之原年度上限不適用於十里洋場租約自2022年10月1日起至2022年12月31日止的重續期限，故十里洋場租約項下物業租賃截至2022年12月31日止年度的年度上限已根據GEM上市規則第20.52條予以修訂，而十里洋場租約截至2023年及2024年12月31日止年度的年度上限已根據GEM上市規則第20.51條予以設定。

考慮到十里洋場租約之條款及十里洋場餐廳過往產生的收益並基於上述各項，本公司估計將到期十里洋場租約及十里洋場租約截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的經修訂年度上限(包括租金、推廣徵費、經營開支及估計營業額租金以及其他開支，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 | 2024年 百萬 港元 |
| 租金、營業額租金 及其他開支的年度上限 | | | |
| 十里洋場租約 (附註) | 8.0 | 2.9 | 2.2 |
| 合計 | <u>8.0</u> | <u>2.9</u> | <u>2.2</u> |

附註：

十里洋場租約的年度上限包括將到期十里洋場租約及十里洋場租約項下截至2022年12月31日止年度的已付及應付金額。

經修訂年度上限基準

年度上限主要根據本集團按將到期十里洋場租約已付的營業額租金及其他開支以及本集團按十里洋場租約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將到期十里洋場租約產生的最高過往營業額付款估計。董事認為，年度上限已根據GEM上市規則第20.51(2)條合理釐定。

有關租戶的資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事營運餐廳及餐飲管理以及諮詢服務。租戶為本公司間接擁有51%權益的公司，主要從事經營各種品牌的全服務式餐廳。租戶由希慎集團及Chairman Food & Beverage Management Limited(本集團合營企業夥伴)分別持有29%及20%權益。

有關業主的資料

業主為希慎間接全資附屬公司，主要從事物業投資。希慎集團主要從事物業投資、管理及發展，其營業額及業績主要來自位於香港的投資物業。

業主及希慎並非股東。業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

重續租賃的原因及裨益

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菜、泰國菜、越南菜、上海菜及意大利菜。除餐廳經營業務外，本集團亦在香港及中國提供餐飲管理及諮詢服務。

本集團目前經營的其中一間餐廳十里洋場位於該物業。將到期十里洋場租約將於2022年9月30日到期。董事會相信，經計及十里洋場餐廳過往業績後，重續十里洋場租約將會對本公司的未來發展產生正面影響。經考慮上述理由及裨益後，董事會認為，租賃協議的條款乃屬公平合理，而其項下擬進行的交易符合本公司及其股東整體利益。

一般事項

鑑於租賃協議仍須待業主簽署後方告作實，租戶簽署租賃協議與本集團收到已全部簽署的租賃協議之間可能存在時間差。本公司將就此向市場提供最新資料，並於本集團收到已全部簽署之租賃協議時就租賃協議刊發公告。

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：

| | | |
|-------------|---|---|
| 「十里洋場租約」 | 指 | 租戶根據租賃協議所載條款租賃該物業 |
| 「聯繫人」 | 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，為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於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 |
| 「將到期十里洋場租約」 | 指 | 租戶就租賃該物業經營餐廳與業主簽訂之租賃協議，有關詳情載於本公司日期為2017年11月23日的招股章程「非全面豁免持續關連交易 — 來自我們附屬公司主要股東的經營場所租約及許可 — 與希慎集團訂立的關連租約及關連許可協議」一段 |
| 「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 | 香港法定貨幣港元 |
| 「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）。其全資附屬公司Jarrett Investments Limited及Batovian Investments Limited為本公司的合營企業，因此希慎為本公司於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 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其關連人士或彼等各自之任何聯繫人且與彼等概無關連之第三方 |
| 「業主」 | 指 | Barrowgate Limited，希慎集團的全資附屬公司 |
| 「租賃協議」 | 指 | 租戶於2022年8月30日就租賃該物業簽訂之租賃協議 |
| 「利園租約」 | 指 | 本公司全資附屬公司(作為租戶)向業主租賃位於利園一期的若干物業，以經營兩間分別名為權八及安南提供日本及越南菜的餐廳，有關詳情載於本公司日期為2022年5月25日的公告 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「該物業」 | 指 | 香港銅鑼灣恩平道28號利園二期一樓101號舖 |
| 「股份」 | 指 | 本公司每股面值0.0001港元之已發行普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「平方呎」 | 指 | 平方呎 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「租戶」 | 指 | 1957 & Co. (Management) Limited，為於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

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

香港，2022年8月30日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事蔡偉科先生、郭志波先生、劉明輝先生及王志榮先生；非執行董事陳偉峰先生；及獨立非執行董事嚴康焯先生、禰廷彰先生及Cheang Ana女士。

本公告乃遵照聯交所GEM證券上市規則之規定而提供有關本公司的資料，各董事願共同及個別地對本公告承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及所確信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使當中任何陳述或本公告有所誤導。

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內「最新上市公司公告」網頁及本公司之網站www.1957.com.hk。