

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

重續一間海港城現有意大利菜餐廳

租約及許可協議之

須予披露交易

重續一間海港城現有意大利菜餐廳租約及許可協議

於2025年9月10日，本公司間接全資附屬公司與HCEL就重續位於海港城該等地點的租約及許可事項訂立新租約及許可協議，據此，租約及許可事項的年期將自2025年6月15日至2027年6月14日重續兩年。本集團目前以Paper Moon品牌於該等地點經營餐廳。

GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，由於重續租約及許可事項，本集團將確認額外資產(即該等地點使用權)，有關金額約為11.1百萬港元，乃參考應付基本租金總額的現值加上租約及許可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，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。

重續一間海港城現有意大利菜餐廳租約及許可協議

董事會欣然宣佈，於2025年9月10日，經本集團與HCEL磋商及討論，本公司間接全資附屬公司與HCEL就重續該等地點的租約及許可事項訂立新租約及許可協議。

新租約協議

新租約協議的主要條款載列如下：

生效日期： 2025年6月15日

租戶： BVL

業主： WRL

WRL的正式授權代理： HCEL

租約的物業： 海港城海運大廈3樓OTE 301號舖

租約的年期： 自2025年6月15日起至2027年6月14日止為期兩(2)年(包括首尾兩日)

應付代價總值： BVL根據新租約協議應付之代價總值(包括基本租金、服務費、空調費及推廣費)約為12.4百萬港元，將以本集團之內部資源支付。所有基本租金及其他費用須於每個曆月的第一天按月預付。

BVL亦須於租約期內繳付12.5%的營業額租金(如有)，並須於下月第二十一日前支付。

新租約協議項下之租金乃由BVL與HCEL經計及租約的物業附近可資比較物業之現行市價後公平磋商而釐定。

基本租金：	期間	每月基本租金
	自2025年7月15日起至2026年7月14日	約370,000港元
	自2026年7月15日起至2027年7月14日	約460,000港元
服務費：	每月約50,000港元，WRL可不時全權酌情決定更改。	
空調費：	每月約38,000港元，WRL可不時全權酌情決定更改。	
推廣費：	每月約20,000港元，WRL可不時全權酌情決定更改。	
按金：	約1.8百萬港元，其中(1)約1.7百萬港元目前由WRL或HCEL根據現有租約協議持作擔保按金，將於租期開始時轉為新租約協議項下的部分應付現金按金，以及(2)約1百萬港元已於簽訂新租約協議時由BVL向HCEL以現金支付。	
允許用途：	以「Paper Moon」店名及風格經營一間高級意大利餐廳	

新許可協議I

新許可協議I的主要條款載列如下：

生效日期：2025年6月15日

授權持有人：BVL

特許商：WRL

WRL的正式授權代理：HCEL

許可事項I的物業：海港城海運大廈3樓OTE 301號舖旁的室外座位區

許可事項I的年期：自2025年6月15日起至2027年6月14日止為期兩(2)年(包括首尾兩日)

應付代價總值：BVL根據新許可協議I應付之代價總值(包括基本許可月費、服務費及推廣費)約為2.3百萬港元，將以本集團之內部資源支付。所有許可費及其他費用須於每個曆月的第一天按月預付。

BVL亦須於許可事項I期內繳付12.5%的營業額租金(如有)，並須於下月第二十一日前支付。

新許可協議I項下之許可費乃由BVL與HCEL經計及許可事項I的物業附近可資比較物業之現行市價後公平磋商而釐定。

基本許可費：每月約62,000港元

服務費：每月約24,000港元，WRL可不時全權酌情決定更改。

推廣費：每月約9,000港元，WRL可不時全權酌情決定更改。

按金：約290,000港元，其中(1)約280,000港元目前由WRL或HCEL根據現有許可協議I持作擔保按金，將於租期開始時轉為新許可協議I項下的部分應付現金按金，以及(2)約10,000港元已於簽訂新許可協議I時由BVL向HCEL以現金支付。

允許用途：作為租約的物業延伸

新許可協議II

新許可協議II的主要條款載列如下：

生效日期：2025年6月15日

授權持有人：BVL

特許商：WRL

WRL的正式授權代理：HCEL

許可事項II的物業：海港城海運大廈3樓OTE 301號舖旁的展示區

許可事項II的年期：自2025年6月15日起至2027年6月14日止為期兩(2)年(包括首尾兩日)

許可月費及其他費用：1港元，包括空調費、服務費及推廣費，但不包括地稅、差餉及其他支出，其須於每個曆月的第一天按月預付。

BVL亦須於許可事項II期內繳付12.5%的營業額租金(如有)，並須於下月第二十一日前支付。

新許可協議II項下之許可費乃由BVL與HCEL經計及許可事項II的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：10,000 港元，其中目前由 WRL 或 HCEL 根據現有許可協議 II 持作擔保按金的相同金額將於租期開始時轉為新許可協議 II 項下的應付現金按金。

允許用途：展示或宣傳「Paper Moon」的商品，並作為租約的物業延伸

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）乃本集團與 HCEL 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租金。BVL 根據新租約及許可協議應付的租金及其他款項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，由於重續租約及許可事項，本集團將確認額外資產（即該等地點的使用權）。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將約為 11.1 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約及許可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 5.03%（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。

有關本集團的資料

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事餐廳經營以及餐飲管理及諮詢服務。BVL 為本公司的間接全資附屬公司，主要從事經營全服務式餐廳。

有關 WRL 及 HCEL 的資料

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，WRL 及 HCEL 主要從事物業租賃，而 WRL、HCEL 及彼等各自的最終實益擁有人為獨立第三方。

重續租賃協議之理由及裨益

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。

本集團目前經營的其中一間餐廳Paper Moon位於該等物業。現有租約及許可協議已於2025年6月14日屆滿。董事會相信，經計及該餐廳過往業績後，重續租約及許可事項將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，新租約及許可協議的條款屬公平合理，而其項下擬進行交易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，由於重續租約及許可事項，本集團將確認額外資產(即該等地點使用權)，有關金額約為11.1百萬港元，乃參考應付基本租金總額的現值加上租約及許可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，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。

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：

「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
「BVL」	指	Bella Vita Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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
「現有租約協議」	指	BVL與HCEL於2023年7月6日就租賃海港城海運大廈3樓OTE 301號舖所訂立的租約協議
「現有租約及許可協議」	指	BVL與HCEL於2023年7月6日就租賃及許可該等地點所訂立的現有租約協議、現有許可協議I及現有許可協議II
「現有許可協議I」	指	BVL與HCEL於2023年7月6日就許可海港城海運大廈3樓OTE 301號舖旁的室外座位區所訂立的許可協議
「現有許可協議II」	指	BVL與HCEL於2023年7月6日就許可海港城海運大廈3樓OTE 301號舖旁的展示區所訂立的許可協議
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附公司
「HCEL」	指	海港城置業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為WRL的正式授權代理

「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連及並非與本公司任何關連人士或任何彼等各自之聯繫人一致行動(定義見公司收購、合併及股份購回守則)之第三方
「租約」	指	租戶根據新租約協議所載條款租賃海港城海運大廈3樓OTE 301號舖
「許可事項」	指	許可事項I及許可事項II
「許可事項I」	指	BVL根據新許可協議I所載條款許可海港城海運大廈3樓OTE 301號舖旁的室外座位區
「許可事項II」	指	BVL根據新許可協議II所載條款許可海港城海運大廈3樓OTE 301號舖旁的展示區
「該等地點」	指	就新租約協議而言：海港城海運大廈3樓OTE 301號舖 就新許可協議I而言：海港城海運大廈3樓OTE 301號舖旁的室外座位區 就新許可協議II而言：海港城海運大廈3樓OTE 301號舖旁的展示區
「新租約協議」	指	BVL與HCEL於2025年9月10日就租賃海港城海運大廈3樓OTE 301號舖所訂立的租約協議
「新租約及許可協議」	指	BVL與HCEL於2025年9月10日就租賃及許可該等地點所訂立的新租約協議、新許可協議I及新許可協議II

「新許可協議I」	指	BVL與HCEL於2025年9月10日就許可海港城海運大廈3樓OTE 301號舖旁的室外座位區所訂立的許可協議
「新許可協議II」	指	BVL與HCEL於2025年9月10日就許可海港城海運大廈3樓OTE 301號舖旁的展示區所訂立的許可協議
「中國」	指	中華人民共和國
「租約的物業」	指	海港城海運大廈3樓OTE 301號舖
「許可事項I的物業」	指	海港城海運大廈3樓OTE 301號舖旁的室外座位區
「許可事項II的物業」	指	海港城海運大廈3樓OTE 301號舖旁的展示區
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	BVL根據新租約及許可協議所載條款租賃及許可該等地點
「WRL」	指	WHARF REALTY LIMITED，一間於香港註冊成立的有限公司，為該等地點的業主及特許商，並為HCEL的全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
1957 & Co. (Hospitality) Limited
 副行政總裁兼執行董事
劉明輝

香港，2025年9月10日

於本公告日期，執行董事為王志榮先生、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、禰廷彰先生及龍佩英女士。

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 內「最新上市公司公告」網頁及本公司之網站 www.1957.com.hk。