

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 V Walk 新餐廳租賃協議的 須予披露交易

#### 租賃協議及許可協議

董事會宣佈，於2024年9月16日，Sushi Ta-ke Limited(本公司間接全資附屬公司)作為租戶與代理人就租賃V Walk的該等物業訂立租賃協議及許可協議，租期自2024年12月5日起至2027年12月4日止為期三(3)年(可選擇重續多三(3)年至2030年12月4日)。本集團計劃於該等物業以「Modern Shanghai Imperial(御•家上海)」商號營運上海菜新餐廳。

#### GEM上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，於代理人及租戶雙方簽立租賃協議及許可協議後，本集團應確認額外資產(即該等物業使用權)，有關金額約為8.8百萬港元，乃參考應付基本租金總額的現值加上租賃事項及許可事項之初始直接成本及估計復原成本(按相等於本公司於租賃事項及許可事項整段期限內的遞增借款利率的貼現率貼現)而計算。因此，根據GEM上市規則，租賃協議及許可協議項下擬進行的交易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號確認的使用權資產價值計算，由於該交易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，該交易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。

## 緒言

董事會宣佈，於2024年9月16日，Sushi Ta-ke Limited(本公司間接全資附屬公司)作為租戶與代理人就租賃該等物業訂立租賃協議，租期自2024年12月5日起至2027年12月4日止為期三(3)年(可選擇重續多三(3)年至2030年12月4日)。本集團計劃於該等物業以「Modern Shanghai Imperial(御•家上海)」商號營運上海菜新餐廳。

## 租賃協議

租賃協議的主要條款載列如下：

租戶：	Sushi Ta-ke Limited	
業主：	仲益有限公司	
業主代理人：	新鴻基地產(銷售及租賃)代理有限公司	
租戶簽署日期：	2024年9月16日	
租賃事項相關物業：	香港九龍深水埗深旺道28號V Walk 2樓L2-26號舖	
租賃事項期限：	自2024年12月5日起至2027年12月4日止(包括首尾兩天)為期三(3)年(可選擇重續多三(3)年至2030年12月4日)	
月租：	期間	月租
	自2024年12月5日至 2027年12月4日	每曆月約250,000港元， 或每月總收入的10.5%， 以較高者為準
	自2027年12月5日至 2030年12月4日	每曆月約250,000港元至 280,000元，或每月總收入的 12%，以較高者為準
冷氣及管理費：	每曆月約80,000港元，可由業主不時全權酌情更改。	

推廣徵費：	每曆月約12,000港元，可由業主不時全權酌情更改。
應付代價總值：	租賃協議項下租戶應付代價總值包括月租、冷氣及管理費以及推廣徵費，約為12.1百萬港元，將由本集團內部資源撥付。所有月租及其他費用須按月於每個曆月的第一天預先支付。  租賃協議項下的條款乃本集團與代理人經計及該等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1.0百萬港元(相當於三(3)個月基本租金、冷氣及管理費以及推廣徵費)，已由租戶於簽署租賃協議時向代理人支付。
免租期：	租期開始或租戶於該等物業開始營業後半個(0.5)月，以較早者為準。
允許用途：	僅以「Modern Shanghai Imperial(御•家上海)」商號營運上海菜餐廳

## 許可協議

許可協議的主要條款載列如下：

授權持有人：	Sushi Ta-ke Limited
特許商：	仲益有限公司
特許商代理人：	新鴻基地產(銷售及租賃)代理有限公司
授權持有人簽署日期：	2024年9月16日
許可事項相關物業：	香港九龍深水埗深旺道28號V Walk 2樓L2-26號舖
許可事項期限：	自2024年9月5日起至2024年12月4日止(包括首尾兩天)為期三(3)個月
許可費：	於許可事項整段期限內為1港元

冷氣及管理費：	每曆月約80,000港元，可由特許商不時全權酌情更改。
推廣徵費：	每曆月約12,000港元，可由特許商不時全權酌情更改。
應付代價總值：	<p>許可協議項下授權持有人應付代價總值包括許可費、冷氣及管理費以及推廣徵費，約為0.3百萬港元，將由本集團內部資源撥付。所有許可費及其他費用已由授權持有人於簽署許可協議時向代理人支付。</p> <p>許可協議項下的條款乃本集團與代理人就許可事項經計及該等物業附近可資比較物業現行市價後按公平原則磋商釐定。</p>
允許用途：	僅以「Modern Shanghai Imperial (御•家上海)」商號營運上海菜餐廳

## 租金的釐定基準及其他資料

租賃協議及許可協議的條款乃本集團與代理人經參考相若類型、樓齡及位置的物業現行市場條款後按公平原則磋商釐定。租戶根據租賃協議及授權持有人根據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

基於本公司的初步估計，本公司根據租賃協議及許可協議將確認之使用權資產價值應約為8.8百萬港元，乃根據香港財務報告準則第16號計算之應付基本租金總額的現值加上租賃事項及許可事項之初始直接成本及估計復原成本。所用貼現率約為每年5.6%，以計算該交易項下租賃付款總額之現值。

## 有關本集團的資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事經營餐廳以及餐飲管理及諮詢服務。租戶為本公司一間間接全資附屬公司，主要從事經營餐廳。

## 有關業主的資料

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主主要從事物業買賣及投資業務，而代理人則主要從事房地產及一般代理業務。業主、代理人及其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。本集團在香港經營上海菜餐廳方面擁有經驗，目前在形點、奧海城、東港城、圍方及康城經營五(5)間提供上海菜的餐廳。經考慮(其中包括)該等物業周邊現有餐廳、本集團現有餐廳(特別是提供上海菜的餐廳)的表現、顧客對本集團現有餐廳的反饋意見及要求、該等物業的位置及該等物業附近可資比較物業的現行市價，董事會認為租賃協議及許可協議的條款屬公平合理，而訂立租賃協議及許可協議以於該等物業開立一間提供上海菜的新餐廳符合本公司及其股東的整體利益。

## GEM上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，於代理人及租戶雙方簽立租賃協議及許可協議後，本集團應確認額外資產(即該等物業使用權)，有關金額約為8.8百萬港元，乃參考租賃付款總額的現值加上租賃事項及許可事項之初始直接成本及估計復原成本(按相等於本公司於租賃事項及許可事項整段期限內的遞增借款利率的貼現率貼現)而計算。因此，根據GEM上市規則，該交易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號確認的使用權資產價值計算，由於該交易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，該交易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：

「代理人」	指	新鴻基地產(銷售及租賃)代理有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為業主的正式授權代理人，以及新鴻基地產發展有限公司(其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：16))的間接主要附屬公司
「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，於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並與該等人士概無關連，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)的第三方

「業主」或「特許商」	指	仲益有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為該等物業的業主及特許商，以及新鴻基地產發展有限公司（其已發行股份在聯交所主板上市（股份代號：16））的間接主要附屬公司
「租賃事項」	指	由租戶根據租賃協議所載條款租賃該等物業
「許可事項」	指	授權持有人根據許可協議所載條款許可使用許可事項所涉及該等物業
「許可協議」	指	授權持有人於2024年9月16日就該等物業簽署的許可協議
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	香港九龍深水埗深旺道28號V Walk 2樓L2-26號舖
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	租戶於2024年9月16日就租賃該等物業簽署的租賃協議
「租戶」或 「授權持有人」	指	Sushi Ta-ke Limited，於香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「該交易」	指	租戶根據租賃協議所載條款租賃該等物業，以及授權持有人根據許可協議所載條款許可使用許可事項所涉及該等物業
「%」	指	百分比

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

香港，2024年9月16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、禰廷彰先生及龍佩英女士。

本公告乃遵照GEM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[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)。