

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)

有關一間位於圍方的新餐廳 的租賃協議的 潛在須予披露交易

租賃協議

董事會宣佈，於2022年7月8日，本公司全資附屬公司安南小館(元朗)餐飲有限公司(作為租戶)就租用物業(租期為三年，自2022年12月22日起至2025年12月21日止，租戶可選擇續期額外三年至2028年12月21日)與香港鐵路有限公司簽訂租賃協議，以於沙田圍方開設一間餐廳，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。

收購守則之涵義

就收購守則規則4而言，於取得要約人書面同意進行租賃協議後，本公司已申請而執行人員已表示其有意向本公司授出豁免遵守收購守則規則4項下取得股東批准之一般規定。

緒言

董事會宣佈，於2022年7月8日，本公司全資附屬公司安南小館(元朗)餐飲有限公司(作為租戶)就租用物業(租期為三年，自2022年12月22日起至2025年12月21日止，租戶可選擇續期額外三年至2028年12月21日)簽訂租賃協議，以於沙田圍方開設一間餐廳，該餐廳將以「家上海」為商品名稱提供淮陽／上海菜。

租賃協議仍須待業主簽署後，方可作實。

租賃協議

租賃協議的主要條款詳情載列如下：

日期： 2022年7月8日

業主： 香港鐵路有限公司

租戶： 安南小館(元朗)餐飲有限公司

物業： 新界沙田沙田市區地段520號圍方334號舖

租期： 自2022年12月22日起至2025年12月21日止(包括首尾兩天)為期三(3)年，租戶可選擇續期額外三(3)年(由2025年12月22日起至2028年12月21日止(包括首尾兩天))，免租期自2022年12月22日起至2023年3月31日止(包括首尾兩天)

應付代價總值： 租戶根據租賃協議應付代價總值(包括基本租金、管理費及空調費以及推廣費)約為14.6百萬港元，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。租戶於租約首三(3)年間須支付11.0%的營業額租金，並於三(3)年選擇期間支付11.5%的營業額租金。租賃協議內的租期乃由業主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1.5百萬港元(相當於三個月的每月平均基本租金、三個月的管理費及空調費以及其他支出)，已由租戶於簽訂租賃協議時以現金支付予業主。

以銀行擔保代替
保證契據： 約1.3百萬港元(相當於三個月的每月平均基本租金及三個月的管理費及空調費)，已由租戶於簽以銀行擔保形式或以附加現金押金方式支付予業主。

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5,000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14.3百萬港元，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2.70%，用於計算租賃協議條款項下租賃付款總額現值。

有關租戶的資料

租戶為本公司的全資附屬公司，主要從事經營餐廳，並將以「家上海」品牌經營餐廳。

有關香港鐵路有限公司的資料

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，香港鐵路有限公司(一間股份於聯交所上市的公司，股份代號：66)及其附屬公司主要經營下列核心業務：於香港、澳門、中國內地和數個海外城市參與鐵路設計、建造、營運、維修及投資；在香港及中國內地提供與鐵路及物業發展業務相關的項目管理；經營香港鐵路網絡內的車站商務，包括商鋪租賃、列車與車站內的廣告位租賃，以及鐵路沿線電訊服務的接通；於香港及中國內地經營物業業務，包括物業發展及投資，以及投資物業(包括購物商場及寫字樓)的物業管理及租賃管理；投資於八達通控股有限公司；提供鐵路管理、工程及技術培訓；以及投資相關新技術，而業主以及其最終實益擁有人分別為獨立第三方。

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。誠如本公司截至2021年12月31日止年度的年報所述，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，董事會認為租賃協議的條款屬公平合理，而訂立租賃協議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。

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。

收購守則之涵義

茲提述本公司及要約人就(其中包括)要約所作出日期為2022年6月1日及2022年6月22日之聯合公告。

租賃協議構成收購守則規則4項下的阻撓行動。就收購守則規則4而言，於取得要約人書面同意進行租賃協議後，本公司已申請而執行人員已表示其有意向本公司授出豁免遵守收購守則規則4項下取得股東批准之一般規定。

一般事項

由於租賃協議仍須待業主簽署後，方可作實，而簽署租賃協議與本集團接收已簽署租賃協議之間可能會出現時間差距，本公司將會就此事向市場提供最新消息，並就該租賃協議刊發公告。

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」 | 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或彼等各自的聯繫人且與彼等概無關連，及並非與本公司一致行動(定義見收購守則)的第三方 |
| 「業主」 | 指 | 香港鐵路有限公司，即物業的業主 |
| 「租約」 | 指 | 由租戶根據租賃協議所載條款租用物業 |

| | |
|--------|---|
| 「要約」 | 指 元庫證券有限公司(為及代表要約人)作出強制性有條件現金要約以收購本公司全部已發行股份(不包括要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購的股份)，詳情載於本公司及要約人所作出日期為2022年6月1日之聯合公告 |
| 「要約人」 | 指 Real Hero Ventures Limited，要約之要約人 |
| 「中國」 | 指 中華人民共和國 |
| 「物業」 | 指 新界沙田沙田市區地段520號圍方334號舖 |
| 「聯交所」 | 指 香港聯合交易所有限公司 |
| 「收購守則」 | 指 香港公司收購及合併守則 |
| 「租賃協議」 | 指 租戶於2022年7月8日就租賃物業簽訂的租賃協議 |
| 「租戶」 | 指 安南小館(元朗)餐飲有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司 |
| 「%」 | 指 百分比 |

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

香港，2022年7月8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。

董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及所信，本公告所表達意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本公告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內「最新上市公司公告」網頁及本公司之網站 www.1957.com.hk。