

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)

### **有關重續一間位於圓方的現有泰國菜餐廳 的租賃協議的 潛在須予披露交易**

#### **重續一間位於圓方的現有泰國菜餐廳的租賃協議**

於2022年8月18日，本公司之全資附屬公司已就重續位於圓方的該物業的租賃簽署租賃協議，據此，租賃之年期將自2022年9月1日至2024年8月31日重續兩年。本集團現時以Mango Tree品牌於該物業營運餐廳。

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14.3百萬港元，乃參考租賃付款總額的現值加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租賃年期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租賃將被視為本集團的資產收購。

## GEM上市規則之涵義

誠如本公司日期為2022年7月8日之公告所披露，本公司一間全資附屬公司已簽訂一項租賃協議，以向業主租賃位於沙田圍方的若干物業。於本公告日期，本集團尚未收到有關圍方租賃的全部已簽署租賃協議。由於圍方租賃及租賃的業主相同，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)租賃；及(ii)租賃與圍方租賃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，租賃(其本身及與圍方租賃合計)構成本公司之須予披露交易，因此須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

## 重續一間位於圓方的現有泰國菜餐廳的租賃協議

董事會欣然宣佈，於2022年8月18日，經本集團與業主磋商及討論後，本公司之全資附屬公司已就重續位於圓方之該物業之租賃簽署租賃協議。

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 & Co. (Management) Limited，為本公司的間接全資附屬公司
業主：	香港鐵路有限公司
租戶簽署日期：	2022年8月18日
該物業：	香港九龍柯士甸道西1號圓方2樓2032-33號舖
總建築面積：	5,677平方呎
租賃年期：	自2022年9月1日起至2024年8月31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、管理費及空調費以及推廣費)約為14.7百萬港元，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。

租戶亦須於租賃期內繳付12.5%的營業額租金(如有)，並須於每個曆月第十五日期後支付。

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(相當於三個月平均基本月租、管理費及空調費以及推廣費)，已於簽訂租賃協議時由租戶支付予業主。

銀行擔保代替擔保契據： 約2.0百萬港元(相當於三個月平均基本月租以及三個月管理費及空調費)，已由租戶以銀行擔保或額外現金按金形式支付予業主。

特定用戶及業務名稱： Mango Tree Hong Kong

用途： 經營泰國菜餐廳

#### 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，本公司根據租賃協議將確認之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號租賃按租賃付款總額的現值加上租賃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%，用於計算租賃協議下租賃付款總額之現值。

## 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。租戶為本公司之全資附屬公司，主要從事向本集團所有餐廳提供管理服務。

## 有關香港鐵路有限公司的資料

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。

業主並非股東。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。

本集團目前營運的其中一間餐廳Mango Tree位於該物業。該物業的現有租賃協議將於2022年8月31日到期。董事會相信，經計及該餐廳過往業績後，重續租賃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。

## GEM上市規則之涵義

誠如本公司日期為2022年7月8日之公告所披露，本公司一間全資附屬公司已簽訂一項租賃協議，以向業主租賃位於沙田圍方的若干物業。於本公告日期，本集團尚未收到有關圍方租賃的全部已簽署租賃協議。

由於圍方租賃及租賃的業主相同，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)租賃；及(ii)租賃與圍方租賃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，租賃(其本身及與圍方租賃合計)構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

### 一般事項

鑒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：

「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
「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
「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	香港鐵路有限公司，為該物業的業主
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	香港九龍柯士甸道西1號圓方2樓2032-33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
「租賃」	指	租戶根據租賃協議所載條款租賃該物業
「租賃協議」	指	租戶於2022年8月18日就租賃該物業簽訂之租賃協議
「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
「圍方租賃」	指	本公司全資附屬公司(作為租戶)向業主租賃位於圍方的若干物業，以經營一間提供淮陽／上海菜的新餐廳，有關詳情載於本公司日期為2022年7月8日的公告
「%」	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18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網站內「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)。