

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 重續一間圍方現有上海菜餐廳租賃協議的 須予披露交易

#### 重續一間圍方現有上海菜餐廳之租賃協議

於2025年12月19日，本公司一間間接全資附屬公司與業主就重續於圍方的該等物業租賃訂立新租賃協議，據此，租賃期限將由2026年4月13日重續三(3)年至2029年4月12日。我們現時於該等物業以御•家上海品牌經營餐廳。

#### GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，由於重續租賃，本集團應確認額外資產(即該等物業使用權)，有關金額約為11.4百萬港元，乃參考應付基本租金總額的現值加上租賃之初始直接成本及估計復原成本(按相等於本公司於新租賃協議整段租期內的遞增借款利率貼現率貼現)而計算。因此，根據GEM上市規則，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號確認的相關使用權資產價值計算，由於該交易的一項或多項適用百分比率(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，須遵守申報及公告規定但獲豁免遵守股東批准規定。

## 重續一間圍方現有上海菜餐廳之租賃協議

董事會欣然宣佈，於2025年12月19日，於本集團與業主進行磋商及討論後，本公司一間間接全資附屬公司與業主就重續該等物業的租賃訂立新租賃協議。

### 新租賃協議

新租賃協議的主要條款載列如下：

日期：	2025年12月19日	
租戶：	安南小館(元朗)餐飲有限公司	
業主：	香港鐵路有限公司	
該等物業：	新界沙田沙田市內地段520號大圍站商業發展項目圍方3樓334號舖	
租賃期限：	自2026年4月13日起至2029年4月12日止(包括首尾兩天)為期三(3)年	
基本租金：	期間	每月基本租金
	自2026年4月13日至2027年4月12日	約330,000港元
	自2027年4月13日至2028年4月12日	約340,000港元
	自2028年4月13日至2029年4月12日	約350,000港元
管理開支：	每個曆月約90,000港元，惟(a)每年1月1日進行年度審核；及(b)當實際支出超出估計支出時立即調整，並可由業主不時全權酌情更改	
空調費：	每個曆月約40,000港元，惟(a)每年1月1日進行年度審核；及(b)當實際支出超出估計支出時立即調整，並可由業主不時全權酌情更改。	
推廣費：	每月約6,000港元，可由業主不時全權酌情更改。	

應付代價總值：	新租賃協議項下應付代價總值包括租戶之基本租金、管理開支、空調費及推廣費，約為12.3百萬港元，將由本集團內部資源撥付。所有基本租金及其他費用須按月於每個曆月的第一天預先支付。  租戶於租賃期限內亦須於每個曆月的第15日分期支付11.5%的營業額租金(如有)。
	新租賃協議的條款乃本集團與業主經計及租賃的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1.4百萬港元，其中(1)現時由業主持有作為現有租賃協議項下之保證金之約1.3百萬港元將於現有租賃協議期限於2023年9月19日屆滿時由業主轉撥以支付新租賃協議項下部分保證金，及(2)約0.1百萬港元已由租戶於簽署新租賃協議時以支票支付予業主。
銀行擔保或替代保證 契據的額外現金存款：	約1.4百萬港元(相當於三個月的平均基本租金、管理開支及空調費)，其中(1)現時由業主持有作為現有租賃協議項下之額外保證金之約1.3百萬港元將於現有租賃協議期限於2023年9月19日屆滿時由業主轉撥以支付新租賃協議項下部分額外保證金，及(2)約0.1百萬港元已由租戶於簽署新租賃協議時以支票支付予業主。
允許用途：	僅以英文名稱「Modern Shanghai Imperial」及中文名稱「御•家上海」經營淮揚／上海菜餐廳。

## **租金的釐定基準及其他資料**

新租賃協議的條款乃本集團與業主經公平磋商後釐定，並已參考相若類型、樓齡及地段物業現行市場條款。租戶根據新租賃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**

根據香港財務報告準則第16號，由於重續租賃，本集團應確認額外資產(即該等物業使用權)。因此，根據GEM上市規則，該交易將被視為本集團收購資產。基於本公司的初步估計，本公司根據該交易將確認之使用權資產價值應約為11.4百萬港元，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賃之初始直接成本及估計復原成本而計算。貼現率約每年5.0% (相等於本公司於新租賃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。

## **本集團的資料**

本公司為一家投資控股公司，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。

## **業主的資料**

據董事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)及其附屬公司主要從事以下核心業務：於香港、中國內地及多個海外城市進行鐵路設計、建造、營運、維護及投資；於香港及中國內地從事與鐵路及物業發展業務有關的項目管理；車站商業業務，包括車站零售空間租賃、列車及車站內廣告空間租賃以及於香港鐵路系統提供電訊服務；物業業務，包括於香港及中國內地的物業發展及投資、投資物業(包括商場及辦公室)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；以及投資於相關的新技術，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 訂立新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。

我們現時營運的其中一間餐廳御•家上海乃位於該等物業。現有租賃協議將於2026年3月28日到期。董事會相信，計及該餐廳過往表現後，重續租賃將對本公司的未來發展帶來積極作用。經考慮上述的理由及裨益後，董事會認為，新租賃協議的條款乃屬公平合理，且其項下擬進行的交易乃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，由於重續租賃，本集團應確認額外資產(即該等物業使用權)，有關金額約為11.4百萬港元，乃參考應付基本租金總額的現值加上租賃之初始直接成本及估計復原成本(按相等於本公司於新租賃協議整段租期內的遞增借款利率貼現率貼現)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號確認的相關使用權資產價值計算，由於該交易的一項或多項適用百分比率(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，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
「現有租賃協議」	指 業主與租戶就租賃該等物業於2023年9月19日訂立的租賃協議
「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)且與該等人士概無關連的第三方
「業主」	指 香港鐵路有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：66)
「租賃」	指 由租戶根據新租賃協議所載條款租賃該等物業
「新租賃協議」	指 租戶就租賃該等物業於2025年12月19日簽訂的租賃協議

「中國」	指 中華人民共和國
「該等物業」	指 新界沙田沙田市內地段520號大圍站商業發展項目圍方3樓334號舖
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「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，為本公司一間間接全資附屬公司
「該交易」	指 由租戶根據新租賃協議所載條款租賃該等物業
「%」	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12月19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、禤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](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)。