

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2024年8月29日，本公司之間接全資附屬公司已就重續位於圓方的該等物業之租賃事項與業主簽訂新租賃協議，據此，租賃事項期限將由2024年9月1日重續三(3)年至2027年8月31日。我們現時於該等物業以Mango Tree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，由於重續租賃事項，本集團應確認額外資產（即該等物業使用權），有關金額約為18.7百萬港元，乃參考應付基本租金總額的現值加上租賃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，租賃事項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，由於新租賃協議項下擬進行的交易適用的若干百分比率（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，租賃事項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2024年8月29日，經本集團與業主磋商及討論後，本公司之間接全資附屬公司已就重續該等物業之租賃事項簽署新租賃協議。

### 新租賃協議

新租賃協議的主要條款載列如下：

租戶：	1957 & Co. (Management) Limited	
業主：	香港鐵路有限公司	
簽訂新租賃協議的日期：	2024年8月29日	
租賃的物業：	香港九龍柯士甸道西1號圓方2樓2032-33號舖	
租賃年期：	自2024年9月1日起至2027年8月31日止為期三(3)年 (包括首尾兩日)	
基本租金：	<b>期間</b>	<b>基本月租</b>
	自2024年9月1日至 2025年8月31日	約550,000港元
	自2025年9月1日至 2026年8月31日	約550,000港元
	自2026年9月1日至 2027年8月31日	約560,000港元
管理費及冷氣費：	每月約140,000港元，可由業主不時全權酌情更改。	
推廣費：	每月約11,000港元，可由業主不時全權酌情更改。	

應付代價總值： 新租賃協議項下租戶應付代價總值包括基本租金、管理費、冷氣費及推廣費，約為25.3百萬港元，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。

新租賃協議項下的條款乃本集團與業主經計及該等租賃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2.1百萬港元，其中(1)約2百萬港元現時由業主持有作為現有租賃協議的保證金，業主將於2024年8月31日現有租賃協議期限屆滿時轉撥用作支付新租賃協議項下的部分按金，及(2)約45,000港元已於簽訂新租賃協議時由租戶以支票向業主支付。

允許用途： 僅以「Mango Tree Hong Kong」名稱及品牌經營一家精品菜館餐廳及酒吧，提供高品質地道、現代泰式菜館，全天候營運。

#### 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、樓齡及位置物業現行市場條款。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，由於重續租賃事項，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，租賃事項將被視為本集團收購資產。基於本公司的初步估計，本公司根據租賃事項將確認之使用權資產價值應約為18.7百萬港元，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5.6%（相等於本公司於新租賃協議整段租期內的遞增借款利率）用於計算租賃事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及餐飲管理以及諮詢服務。租戶為本公司之間接全資附屬公司，主要從事餐廳營運。

## 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，業主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（一間股份於聯交所上市的公司，股份代號：66）。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。

本集團目前營運的其中一間餐廳Mango Tree位於該等物業。現有租賃協議將於2024年8月31日到期。董事會相信，經計及該餐廳過往業績後，重續租賃事項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，新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

根據香港財務報告準則第16號，由於重續租賃事項，本集團應確認額外資產（即該等物業使用權），有關金額約為18.4百萬港元，乃參考應付基本租金總額的現值加上租賃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，租賃事項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，由於新租賃協議項下擬進行的交易適用的若干百分比率（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，租賃事項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2022年9月28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，其已發行股票於聯交所主板上市（股份代號：66）
「新租賃協議」	指	業主與租戶於2024年8月29日訂立的租賃協議
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	香港九龍柯士甸道西1號圓方2樓2032-33號舖
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃事項」	指	由租戶根據新租賃協議所載條款租賃該等物業
「租戶」	指	1957 & Co. (Management) Limited，為於香港註冊成立之有限公司，為本公司一間間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

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

香港，2024年8月29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Cheang Ana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)。