

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 康城新餐廳租賃協議的 可能須予披露交易

租賃協議

董事會宣佈，於2024年3月11日，Mango Tree (HK) Limited (本公司間接全資附屬公司) 作為租戶與業主就租賃康城的該等物業訂立租賃協議，租期自2024年3月31日起至2028年3月30日止為期四(4)年(可選擇重續多兩(2)年至2030年3月30日)。本集團計劃於該等物業以「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，於業主及租戶雙方簽署租賃協議後，本集團應確認額外資產(即該等物業使用權)，有關金額約為14.3百萬港元，乃參考租賃付款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(按相等於本公司於租賃事項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號確認的相關使用權資產價值計算，由於租賃協議項下擬進行的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，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。

緒言

董事會宣佈，於2024年3月11日，Mango Tree (HK) Limited (本公司間接全資附屬公司) 作為租戶與業主就租賃該等物業訂立租賃協議，租期自2024年3月31日起至2028年3月30日止為期四(4)年(可選擇重續多兩(2)年至2030年3月30日)。本集團計劃於該等物業以「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：Mango Tree (HK) Limited

業主：香港鐵路有限公司

租戶簽署日期：2024年3月11日

租賃事項相關物業：香港新界將軍澳康城路1號康城3樓333號舖

租賃事項期限：自2024年3月31日起至2028年3月30日止(包括首尾兩天)為期四(4)年(可選擇重續多兩(2)年至2030年3月30日)

| 基本租金： | 期間 | 基本月租 |
|-------|----------------------------|------------|
| | 自2024年3月31日至 2026年3月30日 | 約200,000港元 |
| | 自2026年3月31日至 2028年3月30日 | 約210,000港元 |
| | 自2028年3月31日至 2030年3月30日 | 約240,000港元 |

| 營業額租金： | 期間 | 營業額租金 |
|--------|----------------------------|-------|
| | 自2024年3月31日至 2026年3月30日 | 10% |
| | 自2026年3月31日至 2028年3月30日 | 10.5% |
| | 自2028年3月31日至 2030年3月30日 | 11% |

| | |
|-------------|---|
| 管理開支： | 每月約90,000港元，可由業主不時全權酌情更改。 |
| 冷氣費： | 每月約35,000港元，可由業主不時全權酌情更改。 |
| 推廣費： | 每月約7,000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基本租金、管理開支、冷氣費及推廣費，約為15.0百萬港元，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。 |
| | 租賃協議項下的條款乃業主與租戶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)個月平均基本租金、管理開支及冷氣費)，已由租戶於簽訂租賃協議時向業主支付。 |
| 銀行擔保代替擔保契約： | 約1.0百萬港元(相當於三個月平均基本租金、管理開支及冷氣費)，將由租戶於簽署租賃協議後一(1)個月內以銀行擔保向業主支付。 |
| 免租期： | 2024年3月31日至2024年8月30日(包括首尾兩天)的五(5)個月免租期。 |
| 允許用途： | 僅以英文名稱「Modern Shanghai Imperial」及中文名稱「御•家上海」營運上海菜餐廳。 |

租金的釐定基準及其他資料

租賃協議的條款乃業主與租戶經公平磋商後釐定，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

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號計算之租賃付款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。所用貼現率約為每年5.6%，以計算租賃協議下租賃付款總額之現值。

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。

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(一間股份於聯交所上市的公司，股份代號：66)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，包括車站商舖租賃、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。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、東港城及圍方經營四(4)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、客戶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的條款屬公平合理，而訂立租賃協議以於該等物業增設一間提供上海菜的餐廳符合本公司及其股東的整體利益。

GEM上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，於業主及租戶雙方簽署租賃協議後，本集團應確認額外資產(即該等物業使用權)，有關金額約為14.3百萬港元，乃參考租賃付款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(按相等於本公司於租賃事項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號確認的相關使用權資產價值計算，由於租賃協議項下擬進行的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，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，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，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） |
| 「租賃事項」 | 指 | 由租戶根據租賃協議所載條款租賃該等物業 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「該等物業」 | 指 | 香港新界將軍澳康城路1號康城3樓333號舖 |

| | | |
|--------|---|---|
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「租賃協議」 | 指 | 業主與租戶就租賃該等物業於2024年3月11日訂立的租賃協議 |
| 「租戶」 | 指 | Mango Tree (HK) 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 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

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

香港，2024年3月11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內「最新上市公司公告」網頁及本公司之網站www.1957.com.hk。