

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)

有關重續一間東港城現有上海菜餐廳租賃協議之須予披露交易

重續一間東港城現有上海菜餐廳之租賃協議

於2026年2月23日，本公司一間間接擁有60%之附屬公司與代理人就重續於東港城之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19日重續三(3)年至2029年4月18日。我們現時於該等物業以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10.1百萬港元，乃參考應付基本租金總額之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之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號確認之相關使用權資產價值計算，由於該交易之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，該交易構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公告規定但獲豁免遵守股東批准規定。

重續一間東港城現有上海菜餐廳之租賃協議

董事會欣然宣佈，於2026年2月23日，於本集團與代理人進行磋商及討論後，本公司一間間接擁有60%之附屬公司就重續該等物業之租賃簽訂新租賃協議。

新租賃協議

新租賃協議之主要條款載列如下：

日期：	2026年2月23日
租戶：	家上海(元朗)餐飲有限公司
業主：	Chun Wing Investment Company, Limited Donora Company Limited Grumete Company Limited Rainforce Limited Kam Hoi Development Company Limited Zindemar Investments Corp.
業主代理人：	新鴻基地產(銷售及租賃)代理有限公司
該等物業：	將軍澳重華路8號東港城一樓108號舖
租賃期限：	自2026年4月19日起至2029年4月18日止(包括首尾兩天)為期三(3)年
基本租金：	每個曆月約300,000港元
服務及管理費：	每個曆月約92,000港元，可由業主不時全權酌情更改
推廣費：	每月約14,000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、服務及管理費以及推廣費，約為10.9百萬港元，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之第一天預先支付。 租戶於租賃期限內亦須於每個曆月之第15日分期支付11.5%之營業額租金(如有)。

新租賃協議之條款乃本集團與業主經計及租賃之該等物業附近可資比較物業之現行市價後按公平原則磋商釐定。

- 按金： 約1.2百萬港元，現時由業主或代理人持有作為現有租賃協議項下之保證金，將於現有租賃協議期限於2026年4月18日屆滿時由業主保留並悉數用作新租賃協議項下保證金。
- 用途： 以商品名稱「Modern Shanghai 家上海」經營上海菜餐廳。

租金之釐定基準及其他資料

新租賃協議之條款乃本集團與代理人經公平磋商後釐定，並已參考相若類型、樓齡及地段之物業現行市場條款。租戶根據新租賃協議應付之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。基於本公司之初步估計，本公司根據該交易將確認之使用權資產價值應約為10.1百萬港元，乃根據香港財務報告準則第16號按應付基本租金總額之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5.03%（相等於本公司於新租賃協議整段租期內之遞增借款利率）用於計算該交易下租賃付款總額之現值。

本集團之資料

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擁有60%之附屬公司，主要從事經營餐廳。

代理人之資料

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，代理人主要從事房地產及一般代理業務，而代理人、業主及其各自之最終實益擁有人分別為獨立第三方。

訂立新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之全服務式餐廳，致力為不同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。

我們現時營運之其中一間餐廳家上海乃位於該等物業。現有租賃協議將於2026年4月18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之未來發展帶來積極作用。經考慮上述之理由及裨益後，董事會認為，新租賃協議之條款乃屬公平合理，且其項下擬進行之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10.1百萬港元，乃參考應付基本租金總額之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之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號確認之相關使用權資產價值計算，由於該交易之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，該交易構成本公司之須予披露交易，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：

「代理人」	指	新鴻基地產(銷售及租賃)代理有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為業主之正式授權代理人，以及新鴻基地產發展有限公司(其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：16))之間接全資附屬公司
「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之獲豁免有限公司，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	代理人與租戶就該等物業於2022年6月16日訂立之租賃協議
「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之香港財務報告準則
「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之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之第三方
「業主」	指	Chun Wing Investment Company, Limited Donora Company Limited Grumete Company Limited Rainforce Limited Kam Hoi Development Company Limited Zindemar Investments Corp. 統稱，即該等物業之業主

「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	代理人與租戶就該等物業於2026年2月23日訂立之租賃協議
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	將軍澳重華路8號東港城一樓108號舖
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租戶」	指	家上海(元朗)餐飲有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司一間間接擁有60%之附屬公司
「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，2026年2月23日

於本公告日期，執行董事為郭志波先生、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、禰廷彰先生及龍佩英女士。

本公告之資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本公告之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。