

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

BAR PACIFIC®

BAR PACIFIC GROUP HOLDINGS LIMITED

太平洋酒吧集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號:8432)

有關租賃協議的須予披露交易

於2025年9月1日，租戶與業主就有關物業訂立租賃協議，固定租期自2025年9月1日至2028年8月31日（包括首尾兩天）為期三年，並且租戶可選擇再續租兩年。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司於其綜合財務狀況表中確認該租賃協議項下的一項與該租賃物業有關的使用權資產價值。因此，該租賃協議項下的交易被視為本集團的一項使用權資產收購交易。

基於該租賃協議項下擬進行交易的物業有關的使用權資產價值的一項或多項適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過5%，但其所有適用百分比率均低於25%，故該租賃協議項下擬進行的交易構成一項須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下的匯報及公告規定。

租賃協議

日期：2025年9月1日

訂約方：（一）Tiu, Roger Chua（作為業主）；及

（二）超時空國際有限公司（本公司附屬公司，作為租戶）。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Tiu, Roger Chua為一位獨立第三方。

- 物業：九龍尖沙咀金巴利道18-20號地庫B舖及金巴利道18號地下C-2舖。
- 租期：固定租期自2025年9月1日至2028年8月31日（包括首尾兩天）為期三年，並授予租戶一項選擇權以便其可根據到時的現行市場租金水平再續租兩年，但有關的每月租金無論如何不得超出70,000港元（「續租選擇權」）。
- 租金：自2025年9月1日至2025年10月31日期間：無，該期間為免租期；
- 自2025年11月1日至2027年8月31日期間：每月50,000港元；
- 自2027年9月1日至2027年9月30日期間：無，該期間為免租期；
- 自2027年10月1日至2028年8月31日期間：每月60,000港元；及
- 自2028年9月1日至2030年8月31日期間：每月70,000港元。
- 租金不包括政府差餉及管理費，租戶須於每月1日之前向業主預付有關租金。
- 租金價格乃由協議方參考該物業附近地區類似可資比較物業的現行市場租金價格，再經公平磋商後釐定。本集團將透過內部資源支付租賃款項。

對價和使用權資產

有關租賃協議項下的應付對價總金額，即為期五年的最高租金總額，將不超過3,420,000港元(以本公司行使續租選擇權的限度計算)。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司在其綜合財務狀況表上確認租賃協議項下與租賃物業相關的使用權資產價值。因此，租賃協議項下的租賃交易被視為本集團的一項使用權資產收購交易。

本公司根據租賃協議項下確認的使用權資產價值(未經審核)約為3,162,000港元，其為根據香港財務報告準則第16號於租賃協議項下為期五年的總應付租金現值(以本公司行使續租選擇權的限度計算)。

訂約方資料

租戶及本集團

租戶為一間於香港註冊成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資持有之附屬公司。其於2020年11月23日註冊成立並主要從事於在香港經營休閒空間的業務活動。

本集團為以「太平洋酒吧」、「形」、「Ocean Moon」及「Pacific」品牌在香港地區及中華人民共和國不同地點經營的連鎖式酒吧及餐廳集團。本集團亦在香港從事物業投資。

訂立租賃協議的理由及裨益

董事考慮該物業位處於有利本集團在香港發展休閒空間業務的戰略位置。租賃協議的條款乃經公平磋商後達致，其所協商之租金乃參考附近地區類似可資比較物業的現行市場租金釐定。根據以上所述，董事認為該租賃協議的條款屬公平合理，並按正常商業條款訂立，以及符合本公司及其股東的整體利益。

GEM上市規則的涵義

基於該租賃協議項下擬進行交易的物業相關的使用權資產價值的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%，但其所有適用百分比率均低於25%，故該租賃協議項下擬進行的交易構成一項須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下的匯報及公告規定。

釋義

在本公告中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	太平洋酒吧集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於GEM上市(股份代號：8432)
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「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
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒布的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司或彼等各自的任何聯營公司的任何董事、主要行政人員或主要股東不存在關聯關係(定義見GEM上市規則)的個人或公司
「業主」	指	Tiu, Roger Chua，一位獨立第三方
「物業」	指	九龍尖沙咀金巴利道18-20號地庫B舖及金巴利道18號地下C2舖
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	業主與租戶就有關物業租賃於2025年9月1日訂立的租賃協議
「租戶」	指	超時空國際有限公司，一間在香港註冊的有限責任公司，並為本公司的間接全資持有之附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
太平洋酒吧集團控股有限公司
 主席、行政總裁及執行董事
陳靜

香港，2025年9月1日

於本公告日期，執行董事為陳靜女士(主席兼行政總裁)及陳枳瞳女士；非執行董事為陳枳橋女士；及獨立非執行董事為陳振洋先生、錢雋永先生及鄧榮林先生。

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；各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整，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將由刊發日期起計最少一連七天載於GEM網站www.hkgem.com之「最新上市公司公告」網頁內。本公告亦將會刊載於本公司之網站www.barpacific.com.hk內。

本公告之中英文如有歧義，概以英文為準。