

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2026年7月6日，租戶與業主就有關物業訂立租賃協議，固定租期自2026年7月6日至2029年7月5日（包括首尾兩天）為期三年，並且租戶可選擇再續租三年。

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：2026年7月6日

訂約方：（一）新盛發展有限公司（作為業主）；及

（二）形（第八分店）國際有限公司（本公司附屬公司，作為租戶）。

與租戶訂立經營租約的出租方受南豐集團（備受推崇且廣受認可的房地產開發商）控制。然而，基於隱私的考量，出租方不願向本公司揭露其最終實益擁有人的身分。因此，本公司無法確定這些人士的身分。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

物業	:	香港新界馬鞍山鞍駿街1號馬鞍山中心地下A03A及A05號鋪
租期	:	固定租期自2026年7月6日至2029年7月5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三年，但有關的每月租金無論如何不得少於50,000港元租約所載之租金但不得超出60,000港元（「 續租選擇權 」）。
租金	:	基本租金

自2026年7月6日至2026年10月5日期間：無，該期間為免租期；及

自2026年10月6日至2029年7月5日期間：每月50,000港元。

額外按營業額訂定之租金

租戶在該處所經營的業務中以每月營業額的10%所計算的金額，並超出每月基本租金的部份。

租金不包括政府地租、差餉、管理費用及租戶的所有其他費用與支出，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，即為期六年的最高租金總額，將不超過3,810,000港元(以本公司行使續租權的限度計算)。

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3,514,000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六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

業主

就本公司作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(一)業主為一間於香港註冊成立的有限責任公司；(二)其主要業務活動為物業投資；及(三)根據本公司所得資料，於本公告日期，業主的直接控股股東為Digital Ace Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。

就GEM上市規則第14.58(3)條而言，本公司已向業主查詢其最終實益擁有人，但業主基於隱私原因拒絕提供資料。根據聯交所於2020年12月發佈的上市發行人監管通訊，在某些情況下，揭露交易對手本身或其中間所有者即可提供足夠的資訊。這可能包括但不限於該公司在日常業務過程中接受或提供服務的情況、客戶或服務提供者(例如提供建築服務的承包商)，或經營租賃中的業主。

為維護本公司及其股東的整體利益，本公司已向業主作出查詢，本公司的任何關連人士(定義見GEM上市規則)或彼等各自的聯絡人是否為業主的最終實益擁有人之一，而業主已確認，本公司的任何關連人士或彼等各自的聯絡人均非業主的最終實益擁有人之一。

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，並為本公司的全資附屬公司。其於2021年8月12日註冊成立並主要從事於在香港經營一間餐廳的業務活動。

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擴張其酒吧及餐飲業務的戰略位置。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	新盛發展有限公司，一間在香港註冊成立的有限責任公司
「物業」	指	香港新界馬鞍山鞍駿街1號馬鞍山中心地下A03A及A05號鋪
「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2026年7月6日訂立的租賃協議

「租戶」	指	形(第八分店)國際有限公司，一間在香港註冊的有限責任公司，並為本公司的全資附屬公司
「%」	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，2026年7月9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。