

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 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2021年10月6日，租戶I與業主I就有關物業I訂立租賃協議I，固定租期自2021年11月16日至2024年11月15日(包括首尾兩天)為期三年。

於2021年12月15日，租戶II與業主II就有關物業II訂立租賃協議II，固定租期自2022年1月15日至2024年7月14日(包括首尾兩天)為期兩年六個月。

於2021年12月31日，租戶III與業主III就有關物業III訂立租賃協議III，固定租期自2022年1月1日至2024年12月31日(包括首尾兩天)為期三年。

於2022年1月10日，租戶IV與業主IV就有關物業IV訂立租賃協議IV，固定租期自2021年11月15日至2024年11月14日(包括首尾兩天)為期三年。

於2022年4月22日，租戶V與業主V就有關物業V訂立租賃協議V，固定租期自2022年4月22日至2025年4月21日(包括首尾兩天)為期三年。

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有關之租賃協議項下與該租賃物業有關的使用權資產價值。因此，有關之租賃協議項下的交易均被視為本集團的使用權資產收購交易。

基於有關之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%，故有關之租賃協議項下擬進行的交易均構成須予披露交易，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I

日期 : 2021年10月6日

訂約方 : (一) 富怡地產有限公司(作為業主); 及  
(二) 太平洋酒吧(第七十八分店)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, 業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

物業 : 香港九龍彌敦道594-596號旺角新城1樓入口及2樓

租期 : 固定租期自2021年11月16日至2024年11月15日(包括首尾兩天)為期三年。

租金 : 自2021年11月16日至2021年11月30日期間: 無, 該期間為免租期;

自2021年12月1日至2023年5月15日期間: 每月120,000港元;

自2023年5月16日至2024年10月31日期間: 每月130,000港元; 及

自2024年11月1日至2024年11月15日期間: 無, 該期間為免租期。

租金包括管理費但不包括政府地租及差餉, 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。

## 租賃協議II

日期 : 2021年12月15日

訂約方 : (一) 昇皓有限公司(作為業主); 及  
(二) 太平洋酒吧(第二十九分店)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, 業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

物業 : 香港新界沙田丈量約份第180約地段第905號地下A及B舖

租期 : 固定租期自2022年1月15日至2024年7月14日(包括首尾兩天)為期兩年六個月。

租金 : 每月100,000港元

租金包括政府地租、差餉及管理費但不包括其他開支, 租戶須於每月15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。

## 租賃協議III

日期 : 2021年12月31日

訂約方 : (一) 翠玉地產資源有限公司(作為業主); 及  
(二) 太平洋酒吧(第二十一分店)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, 業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

物業：香港新界西貢將軍澳唐德街9號將軍澳中心商業部份地下B1層B02舖

租期：固定租期自2022年1月1日至2024年12月31日(包括首尾兩天)為期三年。

租金：**基本租金**

自2022年1月1日至2022年12月31日期間：每月91,950港元；

自2023年1月1日至2023年12月31日期間：每月99,888港元；  
及

自2024年1月1日至2024年12月31日期間：每月108,212港元；並附加

#### **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13%所計算的金額，並超出每月基本租金的部份。

基本租金不包括差餉、冷氣費、管理費及推廣費，租戶須於每月1日之前向業主預付有關租金。租戶另須在緊接的下一個月的第15日前向業主支付額外按營業額訂定之租金。

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。

## 租賃協議IV

日期 : 2022年1月10日

訂約方 : (一) Favour Link International Limited (作為業主) ; 及  
(二) 太平洋酒吧(第二十分店)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, 業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

物業 : 香港新界沙田大涌橋路富豪酒店商場地下6號舖

租期 : 固定租期自2021年11月15日至2024年11月14日(包括首尾兩天)為期三年。

租金 : 自2021年11月15日至2021年12月31日期間: 無, 該期間為免租期;

自2022年1月1日至2024年10月14日期間: 每月89,100港元;  
及

自2024年10月15日至2024年11月14日期間: 無, 該期間為免租期。

租金不包括管理費、差餉、冷氣費、水電費及推廣費, 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。

## 租賃協議V

日期 : 2022年4月22日

訂約方 : (一) 金進投資(香港)有限公司(作為業主); 及  
(二) 騰昇國際有限公司(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, 業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

物業 : 香港九龍元洲街298號海旭閣地下A號舖

租期 : 固定租期自2022年4月22日至2025年4月21日(包括首尾兩天)為期三年。

租金 : 自2022年4月22日至2023年4月21日期間: 每月77,000港元;  
及

自2023年4月22日至2025年4月21日期間: 每月80,000港元。

租金不包括差餉及管理費, 租戶須於每月22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I、II、III、IV及V項下的應付對價總金額, 即分別為期三年、兩年六個月、三年、三年及三年的最高租金總額, 將分別不超過4,503,000港元、3,082,000港元、3,611,000港元、2,993,000港元以及2,847,000港元。

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有關之租賃協議項下與租賃物業有關的使用權資產價值。因此，有關之租賃協議項下的租賃交易被視為本集團的使用權資產收購交易。

本公司根據租賃協議I、II、III、IV及V項下確認的使用權資產價值(未經審核)分別約為4,335,000港元、2,984,000港元、3,473,000港元、2,884,000港元及2,741,000港元，其為根據香港財務報告準則第16號於租賃協議項下分別為期三年、兩年六個月、三年、三年及三年的總應付租金現值。

## 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)所有業主均為於香港註冊成立的有限責任公司；(二)所有業主的主要業務活動均為物業投資；及(三)根據本公司所得資料，於本公告日期，業主I為永傑集團的一間間接附屬子公司，業主II的股份為黃寶興先生及陳燕薇女士分別持有68%及32%，業主III為新鴻基地產發展有限公司的一間主要合營企業，業主IV為富豪酒店國際控股有限公司的一間間接附屬子公司，業主V的股份為鄭麗儀女士及鄭健東先生分別持有80%及20%。

### 租戶及本集團

租戶I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2017年10月12日註冊成立並主要從事於在香港以太平洋酒吧為名經營一間酒吧的業務活動。租戶II為一間於香港註冊成立的有限責任公司，並為本公司的間接持有86%權益之附屬公司，其於2009年12月16日註冊成立並主要從事於在香港以太平洋酒吧為名經營一間酒吧的業務活動。租戶III為一間於香港註冊成立的有限責任公司，並為本公司的間接持有95%權益之附屬公司，其於2006年7月26日註冊成立並主要從事於在香港以太平洋酒吧為名經營一間酒吧的業務活動。租戶IV為一間於香港註冊成立的有限責任公司，並為本公司的間接持有90%權益之附屬公司，其於2006年3月29日註冊成立並主要從事於在香港以太平洋酒吧為名經營一間酒吧的業務活動。租戶V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2003年3月18日註冊成立並為在香港經營酒吧的同系附屬公司提供人力資源招聘及管理服務。租戶V將物業V轉讓給其一間同系附屬公司以在香港經營一間以太平洋酒吧為名的酒吧業務。

本集團為以「太平洋酒吧」、「形」、「Ocean Moon」及「Pacific」品牌在香港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

董事考慮有關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，董事認為有關之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

基於有關之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%，故有關之租賃協議項下擬進行的交易均構成須予披露交易，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I」	指	富怡地產有限公司，一間在香港註冊成立的有限責任公司
「業主II」	指	昇皓有限公司，一間在香港註冊成立的有限責任公司
「業主III」	指	翠玉地產資源有限公司，一間在香港註冊成立的有限責任公司
「業主IV」	指	Favour Link International Limited，一間在香港註冊成立的有限責任公司
「業主V」	指	金進投資(香港)有限公司，一間在香港註冊成立的有限責任公司
「物業I」	指	香港九龍彌敦道594-596號旺角新城1樓入口及2樓
「物業II」	指	香港新界沙田丈量約份第180約地段第905號地下A及B舖
「物業III」	指	香港新界西貢將軍澳唐德街9號將軍澳中心商業部份地下B1層B02舖

「物業IV」	指	香港新界沙田大涌橋路富豪酒店商場地下6號舖
「物業V」	指	香港九龍元洲街298號海旭閣地下A號舖
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議I」	指	業主I與租戶I就有關物業I租賃於2021年10月6日訂立的租賃協議
「租賃協議II」	指	業主II與租戶II就有關物業II租賃於2021年12月15日訂立的租賃協議
「租賃協議III」	指	業主III與租戶III就有關物業III租賃於2021年12月31日訂立的租賃協議
「租賃協議IV」	指	業主IV與租戶IV就有關物業IV租賃於2022年1月10日訂立的租賃協議
「租賃協議V」	指	業主V與租戶V就有關物業V租賃於2022年4月22日訂立的租賃協議
「租戶I」	指	太平洋酒吧(第七十八分店)國際有限公司，一間在香港註冊的有限責任公司，並為本公司的間接全資持有之附屬公司
「租戶II」	指	太平洋酒吧(第二十九分店)國際有限公司，一間在香港註冊的有限責任公司，並為本公司的間接持有86%權益之附屬公司
「租戶III」	指	太平洋酒吧(第二十一分店)國際有限公司，一間在香港註冊的有限責任公司，並為本公司的間接持有95%權益之附屬公司
「租戶IV」	指	太平洋酒吧(第二十分店)國際有限公司，一間在香港註冊的有限責任公司，並為本公司的間接持有90%權益之附屬公司

「租戶V」 指 騰昇國際有限公司，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  
謝熒倩

香港，2022年4月22日

於本公告日期，執行董事為謝熒倩女士(主席兼行政總裁)、陳靜女士及陳枳瞳女士；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。