

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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。

Scorching Dragon Holdings Limited

炙龍控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8493)

有關出租要約之主要交易

要約函件

董事會欣然宣佈，於二零二六年七月十日，本公司全資附屬公司唐坊餐飲(作為租戶)收到有關租賃該等物業並經業主(作為業主)接納之要約函件，為期兩年，自二零二六年八月十七日起開始至二零二八年八月十六日屆滿為止(包括首尾兩日)，並附有續租兩年之選擇權。

GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團將須於其綜合財務狀況表內確認與租賃該等物業有關之使用權資產價值。因此，要約函件項下擬進行之交易將被視為本集團按GEM上市規則第19.04(1)(a)條進行之資產收購。

由於根據香港財務報告準則本集團於要約函件項下將予確認之使用權資產價值所涉及之一項或多項百分比率(按GEM上市規則第19.06條計算)超過25%但低於100%，故根據GEM上市規則第19章，要約函件項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准規定。

本公司股東及潛在投資者應注意，要約函件旨在載列建議租賃協議之主要商業條款，而訂約方預期將訂立正式租賃協議。建議租賃該等物業須待(其中包括)要約函件所載之先決條件獲達成(或於適用情況下獲豁免)後，方可作實。因此，概不保證建議租賃該等物業將會進行或完成。故本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

董事會欣然宣佈，於二零二六年七月十日，本公司全資附屬公司唐坊餐飲(作為租戶)收取有關租賃該等物業並經業主(作為業主)接納之要約函件，為期兩年，自二零二六年八月十七日起開始至二零二八年八月十六日屆滿為止(包括首尾兩日)，並附有續租兩年之選擇權。

要約函件

要約函件之主要條款詳情載列如下：

日期：	二零二六年七月十日
訂約方：	(1) 業主(作為業主)；及 (2) 唐坊餐飲(作為租戶)
該等物業：	香港九龍長沙灣道788號羅氏商業廣場地下部份(現稱B號舖)
期限：	固定租期兩(2)年，自二零二六年八月十七日起開始至二零二八年八月十六日屆滿為止(包括首尾兩日)，並附有以下所載續租兩(2)年之選擇權。

租金：每月基本租金150,000港元(已包括管理費及冷氣費，惟不包括差餉、地租、公用事業費用及其他開支)，須按月預付，另加相當於每月總收益超過1,000,000港元之部分之12%作為營業額租金，須按月拖後支付。租賃協議訂有為期45天之免租期。

要約函件及租賃協議項下應付之租金及其他款項，將以本集團內部資源撥付。

續租選擇權：於唐坊餐飲並無違反租賃協議，且租戶於二零二七年一月十七日至二零二八年二月十六日(包括首尾兩日)期間送達書面通知行使選擇權之情況下，業主須就租賃協議授予續期兩(2)年，自二零二八年八月十七日起開始至二零三零年八月十六日屆滿為止(包括首尾兩日)。該續租租賃之條款及條件須與租賃協議相同(惟續租選擇權及免租期除外)，每月基本租金須為業主與唐坊餐飲協定之當時公開市場租金，如未能達成協議，則由獨立特許測量師釐定，惟每月基本租金不得少於150,000港元(包括管理費及冷氣費，惟不包括差餉、地租、公用事業費用及其他開支)。唐坊餐飲另須支付營業額租金，金額為於該等物業經營業務所得每月總收入超過1,000,000港元之部分之14%，以超過每月基本租金之部分為限。

保證按金：一筆可退還之保證按金600,000港元(相當於四個月基本租金，包括首期按金在內)，須由租戶於簽立租賃協議時支付。該保證按金須由業主於整個租賃協議期內保留，不計利息。

首期按金：於接納要約函件後，租戶須向業主支付一筆相當於一個月基本租金之首期按金150,000港元。該首期按金將構成租戶於簽立租賃協議時應付保證按金之一部分。

租賃：

業主與唐坊餐飲須根據業主或其律師發出之書面通知，就該等物業訂立正式租賃協議，該協議須載有要約函件所載條款以及訂約雙方協定之其他條款及條件。倘業主與唐坊餐飲未能訂立租賃協議，業主可(i)將要約函件加蓋印花，藉此視為租賃協議已經簽立並可對訂約方強制執行，或(ii)以七天書面通知即時終止要約函件，屆時首期按金將歸屬業主，作為及用作清算損害賠償，惟不影響任何其他權利或補救。

要約函件之先決條件：

租戶於要約函件項下之責任須待下列條件達成後方告作實：

- (i) 本公司已遵守GEM上市規則項下與要約函件項下擬進行之交易有關之一切適用規定，包括於股東特別大會上取得股東批准(如適用)；
- (ii) 已取得GEM上市規則規定之一切必要批准、同意、豁免及授權，並維持十足效力及作用；及
- (iii) 並無政府、監管或其他主管當局反對、限制或禁止要約函件項下擬進行之交易。

倘先決條件未能於最後截止日期或之前達成(或經租戶於法律容許範圍內豁免)，則要約函件將自動失效並終止生效。除非及直至一切先決條件獲達成(或經租戶於法律容許範圍內豁免)為止，概不會產生具法律約束力之租賃或租賃協議。

要約函件之條款(包括但不限於應付代價)乃由業主與唐坊餐飲經參考類似類型、樓齡及地點之可資比較物業之現行市場租金後，按公平磋商原則釐定。

有關本集團的資料

本集團為以其自有品牌經營粵菜酒家的全服務式粵菜酒家集團。為落實其提供優質餐飲及服務，並多元化其餐飲品項與營收來源的策略，本集團一直積極物色粵菜及亞太區菜系領域中的優質餐飲企業，以拓展其業務版圖。

唐坊餐飲為一間根據香港法例註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。於本公告日期，唐坊餐飲目前經營兩間分別以「唐坊」及「唐坊火鍋私房菜」之品牌名稱經營的中式酒家，均已於二零二六年五月開幕，詳情載於本公司日期分別為二零二六年三月二十六日及二零二六年四月十六日的公告。誠如本公司日期為二零二六年七月六日的公告所披露，唐坊餐飲已就位於尖沙咀東的一處物業訂立臨時租賃協議，該物業將用作開設一間新中式餐廳。該餐廳預計將提供經典港式菜餚、點心、招牌菜及套餐。

有關業主的資料

業主為一間根據香港法例註冊成立之有限公司，為羅氏地產集團有限公司之間接全資附屬公司，於香港、中國內地及東南亞提供多元化服務，包括物業發展及投資、停車場管理及物業管理服務。根據公開可得資料，羅氏地產集團有限公司於香港不同地區擁有多項工業、商業及零售物業項目。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，截至本公告日期，業主及最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

訂立要約函件之理由及裨益

本公司管理層一直竭盡全力，就本集團中式餐廳之未來業務發展制定切實可行之業務策略。

於二零二六年，本集團以「唐悅海鮮酒家」（前稱「旺角（龍皇）海鮮菜館」）（「**旺角酒家**」）、「唐坊」（「**荔枝角酒家**」）及「唐坊火鍋私房菜」（「**油麻地酒家**」）之品牌名稱開設三間新中式酒家。該等酒家提供多元化中式菜式，包括手工點心、燒味、新鮮海鮮、湯品及精緻小炒，適合團體聚餐、傳統中式筵席及家庭聚餐。油麻地酒家亦提供家庭式美食及以新鮮時令海鮮、優質肉類、特色湯底以及糅合傳統風味與現代烹調技術之招牌菜式為特色的優質火鍋。本集團最新項目為一

間位於尖沙咀東的新中式餐廳，該區辦公大樓及酒店林立，且坐擁聞名的尖沙咀東海濱。該餐廳預期於八月下旬開始營運，將提供經典港式菜餚、點心、招牌菜式及套餐，旨在吸引追求悠閒餐飲體驗的家庭及遊客。

本集團擬利用該等物業，以「唐坊快樂小廚」之業務名稱經營一間結合一般酒家概念之現代香港式廚房。該新餐廳將進一步使本集團之餐廳組合更多元化，並與其現有業務相輔相成。該等物業位於長沙灣，該區是九龍一個發展成熟的商業及工業區，擁有龐大的辦公室及勞動人口。董事會認為，該等物業之地點有利於吸引多元化之顧客群。董事認為，該等物業之地點有利於吸引周邊商住區域之顧客，藉此擴大本集團之顧客基礎。

待要約函件項下先決條件達成及簽立租賃協議後，本集團擬於二零二六年八月在該等物業開始營運。於開始營運前，該等物業將進行小規模裝修及翻新工程。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，要約函件之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團將須於其綜合財務狀況表內確認與租賃該等物業有關之使用權資產價值。因此，要約函件項下擬進行之交易將被視為本集團按GEM上市規則第19.04(1)(a)條進行之資產收購。

由於根據香港財務報告準則本集團於要約函件項下將予確認之使用權資產價值所涉及之一項或多項百分比率(按GEM上市規則第19.06條計算)超過25%但低於100%，故根據GEM上市規則第19章，要約函件項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准規定。

股東特別大會及寄發通函

股東特別大會將予召開，以考慮及酌情批准(其中包括)要約函件及其項下擬進行之交易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於要約函件及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准要約函件及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

根據GEM上市規則第19.60(7)條，一份載有(其中包括)(i)要約函件詳情；(ii)股東特別大會通告；及(iii) GEM上市規則規定之其他資料之通函，須於本公告刊發後15個營業日內寄發予股東。

本公司股東及潛在投資者應注意，要約函件旨在載列建議租賃之主要商業條款，而訂約方預期將訂立正式租賃協議。建議租賃該等物業須待(其中包括)要約函件所載之先決條件獲達成(或於適用情況下獲豁免)後，方可作實。因此，概不保證建議租賃該等物業將會進行或完成。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	炙龍控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所GEM上市及買賣(股份代號：8493)
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行及召開之股東特別大會，以批准(其中包括)要約函件及其項下擬進行之交易
「GEM」	指	聯交所營運之GEM
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)

「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「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
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)並無關連之獨立第三方
「業主」	指	田城國際有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司
「要約函件」	指	由唐坊餐飲(作為租戶)就租賃該等物業所簽立、並經業主(作為業主)於二零二六年七月十日接納之要約函件
「最後截止日期」	指	二零二六年八月十七日，或業主與唐坊餐飲以書面協定之有關較後日期
「該等物業」	指	香港九龍長沙灣道788號羅氏商業廣場地下部份(現稱B號舖)
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「唐坊餐飲」	指	唐坊餐飲有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「租賃協議」	指	唐坊餐飲(作為租戶)與業主(作為業主)將根據要約函件就租賃該等物業訂立之租賃協議
「%」	指	百分比

繼續暫停買賣

應本公司要求，股份已於二零二五年十月二十日上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至另行通知，以待履行復牌指引。本公司將根據GEM上市規則規定於適當時候另行刊發公告。

承董事會命
炙龍控股有限公司
執行董事兼主席
陳元龍

香港，二零二六年七月十日

於本公告日期，董事會包括執行董事陳元龍先生及鄧寶誼女士；以及獨立非執行董事周翊先生、俞君象先生及譚子軒先生。

本公告乃遵照聯交所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承擔全部責任。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，且並無遺漏其他事項，足以令致本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將由其刊登之日起計最少一連七天於聯交所網站www.hkexnews.hk之「最新上市公司公告」網頁內及本公司網站www.8493.hk內刊登。