

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)

(1)終止有關先前出租要約之主要交易；

及

(2)有關新出租要約之須予披露交易

茲提述本公司日期為二零二六年七月十日之公告，內容有關建議租賃該等物業之主要交易。

誠如該公告所披露，於二零二六年七月十日，本公司之間接全資附屬公司唐坊餐飲(作為租戶)與業主(作為業主)就建議租賃該等物業訂立先前要約函件。根據GEM上市規則第19章，先前要約函件項下擬進行之交易構成本公司之主要交易。

於訂立先前要約函件後，本集團進一步審閱於該等物業之建議裝修工程及開始營運時間表。經有關審閱後，本集團認為提早進駐該等物業將有助於及時展開裝修工程、營運準備及業務營運。

於二零二六年七月三十日，唐坊餐飲與業主訂立終止協議(「終止協議」)，據此，訂約方共同同意終止先前要約函件，自二零二六年七月三十日起生效(「終止事項」)。於終止事項生效後，先前要約函件將不再具有效力，且其項下擬進行之交易將不會進行。

於二零二六年七月三十日，唐坊餐飲與業主就租賃該等物業訂立新要約函件，據此，租賃將自二零二六年八月一日起開始，為期18個月。

經修訂之安排使本集團能提早於該等物業開始準備及營運，而較短的租賃期亦減低本集團的整體租金承擔及長期風險。董事認為，經修訂之安排更符合本集團目前的營運時間表及預期業務需求，且屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

根據香港財務報告準則第16號，本集團將確認與新要約函件項下擬進行之租賃有關之使用權資產。由於相關使用權資產價值之一項或多項適用百分比率超過5%但全部低於25%，故根據GEM上市規則第19章，新要約函件項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守通知及公告規定。

本公告亦乃根據GEM上市規則第19.36條，就本公司先前根據GEM上市規則第19章所公佈之交易事項終止而作出。鑒於終止事項，本公司將不會寄發通函或召開股東特別大會，以就先前要約函件及其項下擬進行之交易尋求股東批准。

背景

茲提述本公司日期為二零二六年七月十日之公告。

於二零二六年七月十日，唐坊餐飲(作為租戶)與業主(作為業主)訂立先前要約函件，據此，業主同意出租，而唐坊餐飲同意承租該等物業，固定租期為兩(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)。根據GEM上市規則第19章，先前要約函件項下擬進行之交易構成本公司之主要交易。

於訂立先前要約函件後，本集團進一步審閱於該等物業之建議裝修工程及開始營運時間表。經有關審閱後，本集團認為提早進駐該等物業將有助於及時展開裝修工程、營運準備及業務營運。

終止先前要約函件

於二零二六年七月三十日，唐坊餐飲與業主訂立終止協議以終止先前要約函件。根據終止協議，任何一方均不得就先前要約函件或其終止所引起或與之有關的事項而向另一方提出任何申索。

鑒於終止事項：

- (i) 先前要約函件將不再具有效力，且其項下擬進行之交易將不會進行；及
- (ii) 唐坊餐飲根據先前要約函件所支付的首期按金150,000港元，將用作新要約函件項下應付首期按金。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，終止協議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。

經考慮唐坊餐飲已訂立新要約函件，董事會認為終止先前要約函件將不會對本集團之業務營運或財務狀況造成任何重大不利影響。

新要約函件

於二零二六年七月三十日，唐坊餐飲(作為租戶)與業主(作為業主)訂立新要約函件，據此，業主同意出租，而唐坊餐飲同意承租該等物業，固定租期為18個月，自二零二六年八月一日起開始至二零二八年一月三十一日屆滿為止(包括首尾兩日)。根據GEM上市規則第19章，新要約函件項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。

新要約函件之主要條款詳情載列如下：

日期： 二零二六年七月三十日

訂約方： (1) 田城國際有限公司(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18個月，自二零二六年八月一日起開始至二零二八年一月三十一日屆滿為止(包括首尾兩日)，並附有下列所載續租18個月之選擇權。
- 免租期：** 免租期45天，自二零二六年八月一日起開始至二零二六年九月十四日屆滿為止(包括首尾兩日)。
- 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。
- 新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，且唐坊餐飲於二零二七年七月一日至二零二七年七月三十一日(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18個月，自二零二八年二月一日起開始至二零二九年七月三十一日屆滿為止(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普遍公開市場租金，如未能達成有關協議，則由獨立特許測量師釐定。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%，以該營業額租金超出每月基本租金之部份為限。
- 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)，須由唐坊餐飲於簽立新要約函件時支付。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： 於簽訂新要約函件後，唐坊餐飲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150,000港元應以唐坊餐飲根據先前要約函件所支付的首期按金150,000港元支付。該首期按金將構成唐坊餐飲於租賃協議項下應付保證按金之一部分。

待新要約函件生效後，該等物業之租賃將僅受新要約函件規管。

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。

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。

訂立新要約函件之理由及裨益

本公司管理層一直竭盡全力，就本集團中式酒家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。該等酒家提供種類繁多的中式菜式，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酒家，該區辦公大樓及酒店林立，且坐擁聞名的尖沙咀東海濱，該酒家預期於八月下旬開始營運。該酒家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。

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，本集團將對該等物業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，新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。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，租賃該物業將確認為使用權資產，金額約為2.40百萬港元，該金額乃參考租賃協議項下應付租賃付款總額的現值計算得出。

GEM上市規則之涵義

由於根據香港財務報告準則第16號，本集團於新要約函件項下將予確認之使用權資產價值之一項或多項適用百分比率(按GEM上市規則第19.06條計算)超過5%但全部低於25%，故根據GEM上市規則第19章，新要約函件項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，因此須遵守通知及公告規定。

鑒於終止事項，先前要約函件項下擬進行之交易將不予進行。因此，本公司將不會寄發通函，亦不會召開股東特別大會，以尋求股東批准先前要約函件及其項下擬進行之交易。

由於新要約函件項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，故根據GEM上市規則第19章，毋須取得股東批准。

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。

因此，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：

「該公告」	指	本公司日期為二零二六年七月十日之公告，內容有關先前要約函件
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	灸龍控股有限公司，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
「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
「新要約函件」	指	由唐坊餐飲(作為租戶)就租賃該等物業與業主(作為業主)訂立日期為二零二六年七月三十日之出租要約函件
「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)
「先前要約函件」	指	由唐坊餐飲(作為租戶)就租賃該等物業與業主(作為業主)訂立日期為二零二六年七月十日之出租要約函件
「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
「租賃協議」	指	唐坊餐飲(作為租戶)與業主(作為業主)根據新要約函件就租賃該等物業將予訂立之租賃協議
「終止事項」	指	根據終止協議終止先前要約函件

「終止協議」	指	唐坊餐飲與業主就終止先前要約函件訂立日期為二零二六年七月三十日之終止協議
「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
「%」	指	百分比

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，二零二六年七月三十日

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。