

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。



**Dragon King Group Holdings Limited**  
**龍皇集團控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：8493)

須予披露交易  
就開設酒家  
訂立新租賃協議

**租賃協議**

董事會欣然宣佈，於二零二五年十二月二十三日，本公司間接全資附屬公司炙龍(作為租戶)與Gentle Forest(作為業主)就該等物業訂立租賃協議，自二零二六年一月一日起計為期兩年，以供本集團重新開設新「龍皇」酒家。

**GEM上市規則之涵義**

由於租賃協議項下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5%但所有百分比率均低於25%，故根據GEM上市規則第19章，租賃該等物業構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

**緒言**

董事會欣然宣佈，於二零二五年十二月二十三日，本公司間接全資附屬公司炙龍(作為租戶)與Gentle Forest(作為業主)就該等物業訂立租賃協議，自二零二六年一月一日起計為期兩年，以供本集團重新開設新「龍皇」酒家。

## 租賃協議

租賃協議的主要條款詳情載列如下：

日期 : 二零二五年十二月二十三日

訂約方 : (i) Gentle Forest(作為業主)；及  
(ii) 炙龍，本公司的間接全資附屬公司(作為租戶)

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Gentle Forest及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

物業 : 九龍洗衣街153號地下及梯口舖位

年期 : 自二零二六年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩日)

租金付款 : 每月120,000港元(不包括管理費、差餉及地租)，免租期為二零二六年一月一日起至二零二六年四月三十日止為期四個月(包括首尾兩日)

業主須負責租賃期內的管理費、差餉及地租。

根據租賃協議，租金乃由炙龍與Gentle Forest經公平磋商，並參考該等物業附近類似物業的現行市價釐定。

保證金 : 現金按金240,000港元，相等於兩個月租金。

擔保 : 本公司(作為擔保人)向Gentle Forest保證炙龍將盡職按時履行其於租賃協議項下或與之相關的責任。

終止 : 該等物業的租賃將根據租賃協議的條款及條件終止。

月租及保證金將由本集團內部資金來源撥付。

## **使用權資產**

根據香港財務報告準則第16號，該等物業的租賃將確認為使用權資產，金額約為2.3百萬港元，乃參考租賃協議項下將予支付的總租賃款項現值計算。

## **有關訂約方的資料**

### **本公司**

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。為貫徹提供優質美食及服務，並使菜餚種類及收入來源多元化的策略，本集團一直積極識別粵菜及亞太地區菜式的優質餐飲企業，以擴大其業務版圖。

### **炙龍**

炙龍為一間根據香港法律註冊成立之有限公司，是本公司的間接全資附屬公司。於本公告日期，炙龍目前並無任何業務營運，並將根據租賃協議在租賃期內經營新「龍皇」酒家。

### **Gentle Forest**

Gentle Forest為一間根據香港法律註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。Gentle Forest之最終實益擁有人為李根興先生。

## **訂立租賃協議之理由及裨益**

茲提述本公司日期為二零二五年十月十七日的公告，本集團當時唯一營運的酒家因未能償還未償付的已判決債項而被迫暫停營業。此後，本公司管理層一直竭盡全力制定切實可行的業務策略，以促進本集團酒家的未來業務發展。

有別於本集團先前位於灣仔商業區購物中心內的酒家，該等物業位於旺角黃金地段的地舖。新酒家的客流量更大，能夠吸引更多不同社會階層的多元客群，並從更龐大的遊客數量中獲益。由於該等物業的現有佈局、設施及裝修基本完好，其毋需大規模翻新，僅需進行少量準備工作，即可投入營運，實現快速且符合成本效益的開幕。

本集團計劃以「旺角(龍皇)海鮮菜館」的品牌名稱經營新酒家，提供以新鮮海鮮、湯品及精緻炒菜為特色的粵菜，適合團體聚餐、公司招待及小型私人用膳。預計「旺角(龍皇)海鮮菜館」將於二零二六年一月內開幕。

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議項下擬進行的交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，而租賃協議乃於與Gentle Forest進行公平磋商後按正常商業條款訂立，且租賃協議項下擬進行的交易條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

## **GEM上市規則之涵義**

由於租賃協議項下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5%但所有百分比率均低於25%，故根據GEM上市規則第19章，租賃該等物業構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

### **釋義**

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	龍皇集團控股有限公司，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)
「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)

「Gentle Forest」	指	Gentle Forest Limited，一間根據香港法律註冊成立之有限公司，為該等物業的業主
「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
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則並非本公司關連人士且為獨立於本公司及其關連人士的任何第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「該等物業」	指	九龍洗衣街153號地下及梯口舖位
「炙龍」	指	炙龍餐飲集團有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1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	炙龍(作為租戶)與Gentle Forest(作為業主)就租賃該等物業訂立日期為二零二五年十二月二十三日的租賃協議
「%」	指	百分比

承董事會命  
龍皇集團控股有限公司  
執行董事兼主席  
陳元龍

香港，二零二五年十二月二十三日

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

本公告乃遵照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則而刊載，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，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

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](http://www.hkexnews.hk)之「最新上市公司公告」網頁內及本公司網站內刊登。