

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，概不對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。



Lung Fung Group Holdings Limited

龍豐集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2290)

**關連交易
有關新租賃協議及
續租協議**

董事會宣佈，於2026年10月16日，本公司間接全資附屬公司龍豐藥業（作為承租人）與溢豐（作為出租人）訂立一項續租協議。

根據上市規則第14A.81條，第二份續租協議項下擬進行的交易，須與龍豐藥業（作為承租人）先前訂立的以下租賃協議項下擬進行的交易合併計算：(i)於2026年7月20日與巨豐（香港）（作為出租人）訂立的新租賃協議；及(ii)於2026年9月30日與盟豐（作為出租人）訂立的續租協議。

盟豐、巨豐（香港）及溢豐各自為由謝先生（本公司執行董事、主席兼行政總裁及控股股東）全資擁有的公司。因此，盟豐、巨豐（香港）及溢豐各自為謝先生的聯繫人，故屬上市規則第14A章項下本公司的關連人士。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將就租賃協議項下租賃確認使用權資產。因此，租賃協議項下擬進行交易構成上市規則第14A章項下本公司的一次性關連交易。

由於合併計算交易的其中一項或多項適用百分比率多於0.1%但少於5%，故租賃協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

緒言

新租賃協議涉及龍豐藥業與巨豐(香港)就一項新租賃訂立的協議。第一份續租協議涉及龍豐藥業與盟豐就重續現有租賃訂立的協議。第二份續租協議涉及龍豐藥業與溢豐就重續現有租賃訂立的協議。

以下載列租賃協議的主要條款概要：

1. 新租賃協議

日期	:	2026年7月20日
出租人	:	巨豐(香港)
承租人	:	龍豐藥業
物業	:	新界粉嶺業暢街23號龍豐集團中心202室
租期	:	自2026年7月20日起至2027年7月19日止(包括首尾兩日)為期一(1)年,並可選擇續租至2028年3月31日(須另行簽訂書面協議)
租金	:	每月162,000港元(不包括管理費、空調費、政府地租及差餉以及其他支出),須於每個曆月首日預先支付。 租金乃經考慮(i)現行市況及物業附近同類物業的現行市場租金水平;及(ii)物業狀況,包括物業位置以及與物業相關的設施及管理服務後釐定。應付租金將由本集團內部資源撥付。
續租選擇權	:	承租人有權於現行租期屆滿日2027年7月19日後續租。倘行使該選擇權,每月租金將維持不變,為162,000港元,而租賃可延長至2028年3月31日。續租須待雙方另行簽訂書面協議後方告生效。
按金	:	578,364港元,相當於三(3)個月租金及三(3)個月管理費

2. 第一份續租協議

日期	:	2026年9月30日
出租人	:	盟豐
承租人	:	龍豐藥業
物業	:	新界粉嶺龍躍頭新屋村68號
租期	:	自2026年10月1日起至2028年9月30日止(包括首尾兩日)為期兩(2)年
租金	:	每月40,000港元(不包括管理費、空調費、政府地租及差餉以及其他支出),須於每個曆月首日預先支付。 租金乃經考慮(i)現行市況及物業附近同類物業的現行市場租金水平;及(ii)物業狀況,包括物業位置以及與物業相關的設施及管理服務後釐定。應付租金將由本集團內部資源撥付。
按金	:	120,000港元,相當於三(3)個月租金

3. 第二份續租協議

日期	:	2026年10月16日
出租人	:	溢豐
承租人	:	龍豐藥業
物業	:	新界上水新康街66號2樓(1/F)部分 根據第二份續租協議將予出租的物業包括2樓的部分,而現有租賃協議則涵蓋全層。
租期	:	自2026年10月16日起至2028年10月15日止(包括首尾兩日)為期兩(2)年
租金	:	每月18,000港元(不包括管理費、空調費、政府地租及差餉以及其他支出),須於每個曆月首日預先支付。

租金乃經考慮(i)現行市況及物業附近同類物業的現行市場租金水平；及(ii)物業狀況，包括物業位置以及與物業相關的設施及管理服務後釐定。應付租金將由本集團內部資源撥付。

按金：54,000港元，相當於三(3)個月租金

使用權資產

本集團根據租賃協議將予確認的使用權資產未經審核總值預期約為3.2百萬港元。有關金額乃根據香港財務報告準則第16號「租賃」，參考租賃協議各自租期內應付租金總額的現值計算。本集團將予確認的使用權資產最終實際價值須待本公司核數師審閱及最終審核後方可作實。

新租賃協議項下的續租選擇權並無計入據此將予確認的使用權資產計算內，因為行使該選擇權須待雙方另行簽訂書面協議後方告生效。

就計算上市規則第14A章項下的適用百分比率而言，本集團根據租賃協議將予確認的使用權資產未經審核總值被視為據此擬進行交易的代價。

有關訂約方的資料

本公司的主要業務活動為投資控股。

龍豐藥業為本公司間接全資附屬公司，主要從事美妝產品、保健產品及藥品以及其他消費品的銷售。

盟豐、巨豐(香港)及溢豐的主要業務活動為物業投資。

進行交易的理由及裨益

經考慮本集團的業務需求以及對穩定倉庫空間以支持其業務持續增長的需要後，董事會認為訂立新租賃協議符合本公司及股東整體利益。新租賃協議使本集團能夠較長期確保使用倉庫物業，從而避免不必要的搬遷及行政成本，並為本集團提供更大的營運靈活性及持續性。第一份續租協議及第二份續租協議讓本集團能夠繼續使用其現有業務營運所需的物業而不受干擾。

租賃協議條款(包括月租)乃由相關訂約方經公平磋商，並參考物業附近類型及位置相似的物業現行市場租金水平後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為租賃協議條款為一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將就其根據租賃協議租賃相關物業於其綜合財務狀況表中確認使用權資產。因此，就上市規則而言，租賃協議項下交易將被視為本集團收購資產。

盟豐、巨豐(香港)及溢豐各自為由謝先生(本公司執行董事、主席兼行政總裁及控股股東)全資擁有的公司。因此，各出租人均為謝先生的聯繫人，故屬上市規則第14A章項下本公司的關連人士。

根據上市規則第14A.81條，如有連串關連交易全部在同一個12個月期內進行，又或相關交易彼此有關連，則會將該等交易合併計算，並視作一項交易處理。該等交易的交易對方均由謝先生全資擁有且性質相似。因此，該等交易須予合併計算。

於2026年7月20日訂立新租賃協議時，據此擬進行交易的最高適用百分比率為多於0.1%但少於5%，其項下代價少於3百萬港元。於2026年9月30日訂立第一份續租協議時，新租賃協議及第一份續租協議項下擬進行交易的最高適用百分比率為多於0.1%但少於5%，其項下總代價仍少於3百萬港元。因此，新租賃協議及第一份續租協議項下擬進行的交易為上市規則第14A.76(1)(c)條項下獲全面豁免的持續關連交易，並獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定。

於2026年10月16日訂立第二份續租協議時，合併計算交易的最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，且新租賃協議、第一份續租協議及第二份續租協議項下的總代價超過3百萬港元。因此，租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

董事權益

由於謝先生為盟豐、巨豐(香港)及溢豐各自的最終實益擁有人，謝先生被視為於租賃協議項下擬進行交易中擁有重大權益。因此，謝先生已就批准租賃協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

除上文所披露者外，並無其他董事於租賃協議項下擬進行交易中擁有重大權益，或須就相關董事會決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙於本公告中使用時具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	龍豐集團控股有限公司，一間於2025年10月3日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：2290)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「第一份續租協議」	指	龍豐藥業(作為承租人)與盟豐(作為出租人)於2026年9月30日訂立的租賃協議
「盟豐」	指	盟豐有限公司，一間於2004年4月6日在香港註冊成立的有限公司，由謝先生全資擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則第16號」	指	香港財務報告準則第16號「租賃」
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「巨豐(香港)」	指	巨豐(香港)有限公司，一間於2005年8月18日在香港註冊成立的有限公司，由謝先生全資擁有
「租賃協議」	指	新租賃協議、第一份續租協議及第二份續租協議

「出租人」	指	盟豐、巨豐(香港)及溢豐
「龍豐藥業」	指	龍豐藥業(集團)有限公司，為一間於2007年6月8日根據香港法例註冊成立的有限公司，由LF Retail Holding Limited全資擁有，故屬本公司間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「溢豐」	指	溢豐投資(控股)有限公司，一間於2007年7月19日在香港註冊成立的有限公司，由謝先生全資擁有
「謝先生」	指	謝少海先生，本公司主席、行政總裁、執行董事及控股股東
「新租賃協議」	指	龍豐藥業(作為承租人)與巨豐(香港)(作為出租人)於2026年7月20日訂立的租賃協議
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所定義的百分比率，應用於釐定上市規則項下須予公佈交易的類別
「第二份續租協議」	指	龍豐藥業(作為承租人)與溢豐(作為出租人)就物業於2026年10月16日訂立的租賃協議
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
龍豐集團控股有限公司
 執行董事、主席兼行政總裁
謝少海

香港，2026年10月16日

於本公告日期，董事會包括執行董事謝少海先生及謝翠瑩女士；及獨立非執行董事朱煥明先生、尤向宇先生及胡珮茵女士。