

## 關連交易

### 關連人士

本集團於日常及一般業務過程中與下列各方訂立物業租賃協議(定義見下文)後，該等各方將成為我們的關連人士：

謝先生	執行董事、董事會主席、行政總裁及其中一名控股股東
謝夫人	執行董事、董事會主席、行政總裁及其中一名控股股東 謝先生的配偶
巨豐(香港)有限公司	謝先生全資擁有的公司，因此為謝先生的聯繫人及我們的關連人士
大豐發展有限公司	謝先生全資擁有的公司，因此為謝先生的聯繫人及我們的關連人士
溢豐投資(控股) 有限公司	謝先生全資擁有的公司，因此為謝先生的聯繫人及我們的關連人士
龍豐國際貿易有限公司	由謝先生及謝女士分別擁有90%及10%的公司，因此為謝先生的聯繫人及我們的關連人士
盟豐有限公司	謝先生全資擁有的公司，因此為謝先生的聯繫人及我們的關連人士

## 關連交易

### 一次性關連交易

#### 物業租賃協議

於最後實際可行日期，(i)我們的總部及位於粉嶺的倉庫、三間零售店及兩間員工宿舍乃向由執行董事、董事會主席、行政總裁兼控股股東之一謝先生控制的多間實體租用；及(ii)一間員工宿舍乃向控股股東之一謝夫人租用(統稱「向關連人士租賃的有關物業」)。

於最後實際可行日期存續之與向關連人士租賃的有關物業有關的物業租賃協議(「物業租賃協議」)詳情載列如下：

#### 總部及倉庫

物業	協議日期	出租人	承租人	租期	有關物業位置	用途	概約樓面面積 (平方呎)	月租 (港元)
1. 我們的總部及倉庫	2025年2月21日	巨豐(香港)有限公司	龍豐藥業	2025年2月10日至 2027年2月9日	新界粉嶺業暢街23號 龍豐集團中心G01室	倉庫	4,252.0	82,000
	2025年4月9日	巨豐(香港)有限公司	龍豐藥業	2025年4月1日至 2027年3月31日	新界粉嶺業暢街23號 龍豐集團中心G02室	倉庫	1,600.0	5,000
	2025年3月31日	巨豐(香港)有限公司	龍豐藥業	2025年4月1日至 2027年3月31日	新界粉嶺業暢街23號 龍豐集團中心1樓	倉庫	28,226.0	316,000
	2025年3月31日	巨豐(香港)有限公司	龍豐藥業	2025年4月1日至 2027年3月31日	新界粉嶺業暢街23號 龍豐集團中心201室	倉庫	12,832.0	135,000
	2025年6月30日	巨豐(香港)有限公司	龍豐藥業	2025年7月1日至 2026年3月31日	新界粉嶺業暢街23號 龍豐集團中心3樓	倉庫	28,226.0	296,373
	2025年3月31日	巨豐(香港)有限公司	龍豐藥業及五豐 藥業有限公司	2025年4月1日至 2026年3月31日	新界粉嶺業暢街23號 龍豐集團中心4樓	倉庫	28,226.0	282,370
	2025年3月31日	巨豐(香港)有限公司	龍豐藥業	2025年4月1日至 2026年3月31日	新界粉嶺業暢街23號 龍豐集團中心5樓	辦公室及 倉庫	28,226.0	248,400
					總計：		<u>131,588</u>	<u>1,365,143</u>

## 關 連 交 易

### 零售店

零售店	協議日期	出租人	承租人	租期	有關物業位置	用途	概約可用樓面面積 (平方呎)	月租 (港元)
1. 龍豐Pop Up (觀塘店)	2025年3月20日	大豐發展有限公司	龍豐藥業	2025年3月20日至 2027年3月19日	九龍開源道60號 駱駝漆大廈3座地下 工作室2號	零售	1,000.0	200,000
	2025年1月21日	大豐發展有限公司	龍豐藥業	2025年1月20日至 2027年1月20日	九龍開源道60號 駱駝漆大廈3座地下 工作室3號及閣樓倉		1,300.0	220,000
總計：							<u>2,300.0</u>	<u>420,000</u>
2. 龍豐藥粧	2025年3月28日	溢豐投資(控股) 有限公司	益豐(中國) 有限公司	2025年4月1日至 2026年3月31日	新界上水新康街66號 地下A、B、C及D號舖	零售	<u>2,244.0</u>	<u>300,000</u>
3. 龍豐Mall (新豐路店)	2025年3月28日	龍豐國際貿易 有限公司	龍豐藥業(第三 分店)有限公司	2025年4月1日至 2026年3月31日	新界上水新豐路 113-119號地下A號舖	零售	880.0	168,000
	2025年3月28日	溢豐投資(控股) 有限公司	龍豐藥業(第三 分店)有限公司	2025年4月1日至 2026年3月31日	新界上水新豐路 113-119號地下B號舖		905.0	168,000
	2025年3月28日	龍豐國際貿易 有限公司	龍豐藥業(第三 分店)有限公司	2025年4月1日至 2026年3月31日	新界上水新豐路 113-119號地下E3號舖		280.0	30,000
總計：							<u>2,065.0</u>	<u>366,000</u>

### 員工宿舍

物業	協議日期	出租人	承租人	租期	有關物業位置	用途	概約樓面面積 (平方呎)	月租 (港元)
1. 員工宿舍	2024年9月27日	盟豐有限公司	龍豐藥業	2024年10月1日至 2026年9月30日	新界粉嶺龍躍頭 新屋村68號	住宅	<u>1,975.0</u>	<u>40,000</u>
2. 員工宿舍	2025年8月1日	謝夫人	龍豐藥業	2025年8月1日至 2026年7月31日	新界上水新豐路 113-119號新豐樓 2樓A室	住宅	<u>415.0</u>	<u>10,000</u>
3. 員工宿舍	2024年10月16日	溢豐投資(控股) 有限公司	龍豐藥業	2024年10月16日至 2026年10月15日	新界上水新康街 66號1樓	住宅	<u>1,029.0</u>	<u>20,000</u>

## 關連交易

物業租賃協議的條款乃物業租賃協議訂約方經公平磋商釐定，當中已參考鄰近地區具相似狀況的可比物業的市場價格。董事認為，物業租賃協議乃按正常商業條款或更佳條款訂立。

### 進行交易的理由及裨益

本集團過往曾分別向(i)由謝先生控制的實體租賃有關物業作為零售店、辦公室及倉庫以及員工宿舍(視乎情況而定)；及(ii)謝夫人租賃有關物業作為員工宿舍。為避免因物色新物業而產生不必要成本，以及避免與第三方業主就租賃協議展開冗長磋商，本集團擬於[編纂]後繼續該等租賃安排。

有鑑於此，董事認為租賃安排屬公平合理，且符合股東之整體利益。儘管如此，物業租賃協議並不影響我們的營運獨立性。更多詳情請參閱本文件「與控股股東的關係—獨立於控股股東—營運獨立性」。

### 會計處理及上市規則的涵義

根據適用於本集團的香港財務報告準則第16號「租賃」及依據聯交所發佈的指引，當發行人作為承租人訂立租賃交易時，如租賃受固定期限的協議所規限，則該交易被視為一次性交易(即收購資本資產)。因此，物業租賃協議項下的交易將被確認為收購使用權資產，並構成本公司於[編纂]前的一次性交易，且不會根據上市規則第14A章分類為持續關連交易。故此，上市規則第14A章有關持續關連交易的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定將不適用於物業租賃協議。

根據香港財務報告準則第16號，有關於2025年6月30日向關連人士租賃的有關物業產生的租賃負債結餘約為23.4百萬港元。