

## 關連交易

### 概覽

我們已與若干訂約方訂立若干交易，該等訂約方將於[編纂]後成為我們的關連人士。於[編纂]後，本節所披露的交易將構成上市規則第14A章項下的關連交易。

### 關連人士

根據上市規則，於[編纂]完成後，以下與我們訂有交易的人士及實體將被視作我們的關連人士：

關連人士	關連關係
金先生	金先生為執行董事兼控股股東。
彭女士	彭女士為執行董事兼控股股東。
毛源昌控股	毛源昌控股由杭州達盛昌持有65%，後者由金先生全資擁有。因此毛源昌控股為本公司關連人士的聯繫人。
蘭州達盛昌商業管理有限公司(「蘭州達盛昌」)	蘭州達盛昌由陳明虎先生(金先生的舅父)持有90%及金增挺先生(金先生的胞兄弟)持有10%。因此蘭州達盛昌為本公司關連人士的聯繫人。

### 一次性關連人士

### 物業租賃協議

#### 主要條款

我們已分別與金先生、彭女士、毛源昌控股及蘭州達盛昌訂立物業租賃協議(「物業租賃協議」)，以租賃位於蘭州及杭州的物業(「租賃物業」)作為我們的自營店。物業租賃協議詳情載列如下：

協議日期	租賃日期	業主	租戶	物業地點	總面積	年租金
2025年1月1日	2025年1月1日至 2027年 12月31日	金先生	蘭州星月科達眼鏡 有限公司，我們的 全資附屬公司	蘭州市西固區西固 中街25號	157.93平方米	人民幣480,000元

## 關連交易

協議日期	租賃日期	業主	租戶	物業地點	總面積	年租金
2025年1月1日	2025年1月1日至 2027年 12月31日	彭女士	蘭州奇耀科達眼鏡 有限公司，我們 的全資附屬公司	蘭州市西固區合水路 14號	104.62	人民幣420,000元
2026年1月1日	2026年1月1日至 2027年 12月31日	彭女士	蘭州輝盛科達眼鏡 有限公司，我們 的全資附屬公司	蘭州市城關區張掖路 137號1樓25單元	437.20平方米	人民幣3,600,000元
2021年12月1日	2022年1月1日至 2027年 12月31日	毛源昌控股	本公司	杭州市上城區清波街 道新民村3號	70.00平方米	2022年： 人民幣95,557.00元  2023年： 人民幣96,990.36元  2024年至2027年： 人民幣98,445.21元
2025年4月1日	2025年4月10日至 2026年 4月9日	蘭州達盛昌	蘭州盛昌毛源昌眼鏡 有限公司，我們 的全資附屬公司	蘭州市安寧區安寧西 路159號	115平方米	人民幣477,000元

### 定價政策

物業租賃協議項下各項租賃的年度租金，乃經公平磋商後，經參考租賃物業鄰近地區同類物業的現行市場費率及歷史交易金額後釐定。根據獨立估值師(該估值師獲委聘就租賃物業的現行市場租金進行評估)就租賃物業發出的公平租金函，各項租賃物業的年度租金與位於鄰近地區的類似物業的現行市場費率相若。因此，董事認為，物業租賃協議乃經公平磋商後按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 關連交易

### 使用權資產及租賃負債

根據國際財務報告準則第16號，本集團就各份物業租賃協議於租賃開始日期確認之使用權資產及租賃負債價值載列如下：

租賃物業	使用權資產及租賃負債
蘭州市西固區西固中街25號	人民幣1,372,000元
蘭州市西固區合水路14號	人民幣1,190,000元
蘭州市城關區張掖路137號 1樓25單元	人民幣7,078,000元
杭州市上城區清波街道 新民村3號	人民幣511,000元
蘭州市安寧區安寧西路 159號	人民幣470,000元

### 交易理由及其裨益

於整個往績記錄期間，我們幾乎一直租賃租賃物業用於營運。為避免對我們的門店營運造成任何不必要中斷以及將自營店遷至其他地點所帶來的額外行政負擔及搬遷成本，以及鑒於租賃物業的租金水平符合現行市場費率，董事認為維持該等租賃具有成本效益，並有利於我們的業務運營。因此，董事認為，物業租賃協議乃經公平磋商後訂立，按一般商業條款訂立，且屬公平合理，並符合本集團及股東整體利益。

### 上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第16號「租賃」，本集團於財務狀況表確認各項租賃物業的使用權資產。因此，就上市規則第14A章而言，物業租賃協議項下各項租賃物業的租賃均被視為本集團購置資本資產，並構成本集團於[編纂]前訂立的一次性關連交易而非持續性關連交易。因此，上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審核、通函及獨立股東批准規定將不適用於物業租賃協議項下租賃物業的租賃。