

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。

*Arts* Group  
**ARTS OPTICAL INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**  
**雅視光學集團有限公司\***  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1120)

**有關雅駿土地以及居間服務協議之  
非常重大出售事項及關連交易  
及  
恢復股份買賣**

董事會欣然宣佈，於2014年8月15日，雅駿（本公司之間接全資附屬公司）、佳兆業地產及佳兆業深圳就（其中包括）出售事項訂立搬遷補償協議。根據搬遷補償協議，經各訂約方協定，（其中包括）佳兆業地產須向雅駿支付為數人民幣1,579,700,000元（相當於約1,989,500,000港元）之代價，而雅駿將轉讓彼於雅駿城市更新項目之權益予佳兆業地產。同日，吳海英先生（董事兼本公司主席）、吳劍英先生（董事）、李志雄先生（本公司高級管理人員）及洪朝佳先生（本公司高級管理人員）各自與佳兆業地產及佳兆業深圳訂立個別人士搬遷補償協議，內容有關促使佳兆業地產成為雅駿城市更新項目之實施主體及分別出售土地A、土地B、土地C及土地D。出售事項及個別人士出售事項之總代價為人民幣1,800,000,000元（相當於約2,267,000,000港元）。

搬遷補償協議乃以股東批准出售事項為條件。各個別人士搬遷補償協議須待搬遷補償協議完成方始完成。

此外，於2014年8月15日，雅駿與全聯行訂立居間服務協議，內容有關全聯行就銷售雅駿城市更新項目向雅駿提供顧問服務，服務費為人民幣117,000,000元（相當於約147,400,000港元），相當於出售事項及個別人士出售事項總代價之6.5%。

\* 僅供識別

根據居間服務協議進行付款，須待（其中包括）搬遷補償協議獲股東批准後方會作實。

### **上市規則之涵義**

由於根據上市規則第14.07條計算出售事項之一個或以上之適用百分比率超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項已構成本公司非常重大出售事項。因此，出售事項須遵守上市規則有關申報、公告及股東批准之規定。

吳海英先生及吳劍英先生為董事及本公司之關連人士。由於個別人士出售事項與出售事項互為關連，乃作為與同一對方訂立同一交易之一部分，且互成條件，故個別人士出售事項與出售事項受上市規則第14A.20(1)條所規限。據此，搬遷補償協議及個別人士搬遷補償協議於同日訂立乃代表根據上市規則第14A.20(1)條所規限之安排，故此，根據相同條文，佳兆業地產及佳兆業深圳就搬遷補償協議及個別人士搬遷補償協議而言為本公司之「視作關連人士」。

根據居間服務協議，雅駿應付之服務費乃來自全聯行就雅駿城市更新項目提供之顧問服務，而個別人士因個別人士搬遷補償協議而擁有權益。據此，根據上市規則第14A.24(4)條，雅駿與全聯行訂立居間服務協議構成本公司向個別人士提供財務協助。

由於有關雅駿城市更新項目之搬遷補償協議、個別人士搬遷補償協議及居間服務協議於同日訂立，上述交易將根據上市規則第14.22條予以合併計算。據此，該等交易構成根據上市規則第14A章項下的本公司不獲豁免之關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

### **股東特別大會及寄發通函**

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准該等交易。本公司將成立獨立董事委員會以就該等交易向獨立股東提供建議，同時將委任獨立財務顧問就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於本公告日期，吳海英先生、吳劍英先生、李志雄先生、洪朝佳先生及彼等之聯繫人士分別擁有本公司股份權益約41.58%、5.64%、0.75%及0.52%。

由於需要更多時間編製及落實資料以載入通函內，本公司預期將於2014年9月22日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)該等交易之進一步資料、本集團之財務資料、獨立董事委員會就該等交易向獨立股東提供之建議、獨立財務顧問就該等交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函、雅駿土地之估值報告，以及股東特別大會通告。

由於該等交易須待股東於股東特別大會上批准後方始生效，故本公告之發表在任何情況下不得視為暗示該等交易將告完成。因此，股東及有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

### 恢復股份買賣

應本公司要求，股份於2014年8月18日上午9時正起於聯交所短暫停牌，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於2014年8月19日上午9時正恢復股份買賣。

董事會欣然宣佈，於2014年8月15日，雅駿(本公司之間接全資附屬公司)、佳兆業地產及佳兆業深圳就(其中包括)出售事項訂立搬遷補償協議。由於雅駿土地構成雅駿城市更新項目(一項深圳城市更新項目)內之一部分土地，各訂約方遵循深圳市城市更新辦法實施細則訂立搬遷補償協議(而非買賣協議)並訂立有關轉讓土地使用權(及相關權益)及當中代價詳情之條款。

### 搬遷補償協議

#### 日期

2014年8月15日

#### 訂約方

- (i) 雅駿
- (ii) 佳兆業地產；及
- (iii) 佳兆業深圳

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，佳兆業地產、佳兆業深圳及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。然而，誠如下文「上市規則之涵義」一節所述，根據上市規則第14A.20(1)條，就搬遷補償協議而言，佳兆業地產及佳兆業深圳均被視為本公司之關連人士。

### **將予出售資產**

雅駿於雅駿城市更新項目之權益，包括發展權、雅駿土地及建於其上之全部建築物、構築物及附著物（包括有關之全部土地使用權）。

雅駿土地佔地面積59,701.30平方米，現時由本集團主要用作製造用途。

### **代價**

出售事項之代價為人民幣1,579,700,000元（相當於約1,989,500,000港元），須由佳兆業地產以現金方式向雅駿結付。代價包含（包括但不限於）出售雅駿土地以及建於其上之建築物及構築物之代價、轉讓全部土地使用權、該等物業之搬遷、重置及裝修、暫停營運及生產、辭退雅駿僱員之成本及相關補償費用。

### **先決條件**

搬遷補償協議乃以股東批准出售事項為條件。

倘出售事項未獲股東批准，搬遷補償協議將予自動終止，佳兆業地產已付之履約保證金人民幣50,000,000元（相當於約63,000,000港元）將於股東大會起計五個工作日內退還。在此情況下，個別人士搬遷補償協議亦將予同時終止。

### **訂約方之主要責任**

各訂約方在搬遷補償協議下之主要責任包括但不限於：

#### **(A) 佳兆業地產**

佳兆業地產須按搬遷補償協議內之付款時間表向雅駿支付代價。

(B) 雅駿

- (i) 簽署搬遷補償協議及個別人士搬遷補償協議起計二十五個工作日內，雅駿須促使本公司發出通告召開股東特別大會，以批准(其中包括)出售事項。
- (ii) 支付第一期代價起計五個工作日內，雅駿須按照搬遷補償協議，向佳兆業地產遞交與雅駿城市更新項目有關之全部相關資料原件(包括但不限於房地產證原件)。
- (iii) 股東批准出售事項後，於向佳兆業地產交付雅駿土地之空置管有權一個月前，雅駿須向佳兆業地產及相關中國政府部門提交雅駿須要提交之全部資料，使佳兆業地產獲確認成為雅駿城市更新項目之實施主體。同時，雅駿須促使佳兆業地產與於雅駿城市更新項目擁有權益之人士或個人簽署任何及全部協議(包括但不限於佳兆業地產與黃閣坑公司訂立之搬遷補償協議)，並就該等行動承擔所產生之一切費用。
- (iv) 收到第一期代價起計十二個月內，雅駿須向佳兆業地產交付雅駿土地之空置管有權。同時，雅駿須就向佳兆業地產轉讓雅駿土地全部業權發出陳述及聲明書。待雅駿土地及相關土地使用權按搬遷補償協議條款全數轉讓予佳兆業地產後，與雅駿土地有關之權益及責任以及其土地使用權將歸屬於佳兆業地產。
- (v) 佳兆業地產獲確認為雅駿城市更新項目之實施主體後五個工作日內，雅駿須授權佳兆業地產完成與轉讓雅駿土地有關之一切程序，包括申請註銷雅駿土地及建於其上建築物之房地產證，以及交付授權書原件予佳兆業地產。

(C) 佳兆業深圳

根據搬遷補償協議，佳兆業深圳會就佳兆業地產於搬遷補償協議項下之全部義務承擔無限連帶責任保證擔保。

## 付款時間表

代價將以下列方式由佳兆業地產以現金方式結付：

- (i) 人民幣50,000,000元(相當於約63,000,000港元)之履約保證金已於簽署搬遷補償協議時支付；
- (ii) 待達成搬遷補償協議之先決條件後，為數人民幣577,000,000元(相當於約726,700,000港元)之第一期代價將於收到(其中包括)股東決議案批准搬遷補償協議後五個工作日內由佳兆業地產支付，而人民幣50,000,000元(相當於約63,000,000港元)之履約保證金將用以抵銷部分第一期代價；
- (iii) 為數人民幣316,000,000元(相當於約398,000,000港元)之第二期代價將於雅駿向佳兆業地產交付雅駿土地之空置管有權後五個工作日內支付；
- (iv) 為數人民幣316,000,000元(相當於約398,000,000港元)之第三期代價將於佳兆業地產取得相關中國政府部門之確認函，確認彼為雅駿城市更新項目之實施主體，而雅駿已達成上文「訂約方之主要責任」第B(iii)項所載之責任後五個工作日內支付；及
- (v) 為數人民幣370,700,000元(相當於約466,800,000港元)之第四期代價將於雅駿向佳兆業地產發出授權書原件，授權佳兆業地產按深圳市城市更新政策完成與轉讓雅駿土地及土地使用權有關之全部程序及申請註銷現有房地產證後五個工作日內支付。

代價乃雅駿與佳兆業地產經公平磋商後協定，並考慮到雅駿土地之多方面特質，包括位置、獲批准用途、發展潛力，亦考慮到雅駿土地之公平市場價值，乃以威格斯資產評估顧問有限公司(與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師行)作出於2014年7月31日之估值人民幣1,238,000,000元(相當於約1,559,200,000港元)為基準。

## 違約及罰則

若搬遷補償協議因為純粹與佳兆業地產有關之理由而終止，雅駿可沒收佳兆業地產已付之人民幣50,000,000元（相當於約63,000,000港元）之履約保證金。若佳兆業地產延遲履行上文題為「訂約方之主要責任」之分段第(A)項所載之責任，除佳兆業地產須向雅駿支付實際損失外，佳兆業地產須負責按日支付金額相當於過期未付代價金額之0.03%之違約金。若佳兆業地產延遲履行上述責任超過九十天，或若佳兆業地產之控股股東或實際控制人在佳兆業地產向雅駿支付全部代價前出現變動，雅駿將有權終止搬遷補償協議及收取人民幣60,000,000元（相當於約75,600,000港元）作為違約金。雅駿須於佳兆業地產退回雅駿土地及建於其上物業之管有權以及雅駿所提供全部相關文件後五個工作日內，將任何已付代價（經扣除人民幣60,000,000元（相當於約75,600,000港元）違約金後）（不計利息）退回佳兆業地產。

若雅駿未能如上文題為「訂約方之主要責任」之分段第(B)(iv)項所載，及時履行其責任，除雅駿須向佳兆業地產支付實際損失外，雅駿須負責按日支付金額相當於向佳兆業地產已收取之代價金額之0.03%之違約金，而佳兆業地產可從尚未支付代價中扣減該等金額。若雅駿未能如上文題為「訂約方之主要責任」之分段第(B)(iii)項所載，及時履行其責任，除雅駿須向佳兆業地產支付實際損失外，雅駿須負責按日支付金額相當於向佳兆業地產已收取之代價金額之0.03%之違約金。

若發生下列事項，佳兆業地產可選擇單方面終止搬遷補償協議，其中包括：

- (i) 若雅駿未能按搬遷補償協議向交付空置管有權，並超過協定期限逾六個月；
- (ii) 若雅駿未能於雅駿土地及土地使用權管有全部產權，或若就該等產權有任何爭議，或若因債權人向雅駿提出申索、有效司法機關將雅駿土地及土地使用權授予第三方（除非佳兆業地產選擇退款或暫緩根據搬遷補償協議支付代價）；

- (iii) 若雅駿未能按照搬遷補償協議就向佳兆業地產交付空置管有權、轉讓產業權及提供相關資料履行其責任，使佳兆業地產未能按相關中國政府政策之規定繼續進行雅駿城市更新項目；
- (iv) 若雅駿控制權出現更改(本集團內部架構重組除外)；或
- (v) 若於雅駿城市更新項目擁有權益之其他人士或個人(包括個別人士及黃閣坑公司(若彼按照上文題為「訂約方之主要責任」之分段第(B)(iii)項所載雅駿之責任，與佳兆業地產訂立搬遷補償協議))未能履行或全面履行彼等於各自與佳兆業地產訂立之搬遷補償協議下之責任。

待終止後，雅駿須全數退回佳兆業地產已付代價(不計利息)，並須就違反合同支付人民幣60,000,000元(相當於約75,600,000港元)違約金。

### 終止

搬遷補償協議可經雅駿與佳兆業地產共同協議終止。倘搬遷補償協議終止，佳兆業地產與於雅駿城市更新項目擁有權益之人士或個人訂立有關雅駿城市更新項目之全部其他搬遷補償協議須予同時終止。

### 有關個別人士搬遷補償協議之資料

於2014年8月15日，吳海英先生(董事兼本公司主席)、吳劍英先生(董事)、李志雄先生(本公司高級管理人員)及洪朝佳先生(本公司高級管理人員)各自與佳兆業地產及佳兆業深圳訂立個別人士搬遷補償協議，內容有關促使佳兆業地產成為雅駿城市更新項目之實施主體及分別出售土地A、土地B、土地C及土地D，總代價為人民幣220,300,000元(相當於約277,500,000港元)。個別人士出售事項之代價乃個別人士與佳兆業地產經公平磋商後協定，並考慮到土地A、土地B、土地C及土地D之多方面特質，包括位置、獲批准用途、發展潛力，亦考慮到其公平市場價值，乃以威格斯資產評估顧問有限公司(與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師行)作出於2014年7月31日之估值人民幣203,000,000元(相當於約255,700,000港元)為基準。雅駿及個別人士同意應佳兆業地產之要求，同時與佳兆業地產磋商及訂立搬遷補償協議及個別人士搬遷補償協議。

各個別人士搬遷補償協議之條款及條文大致上相同。佳兆業地產根據各個別人士搬遷補償協議向各個別人士作出之付款，須(i)待搬遷補償協議成為無條件；(ii)按照(並因應)上文標題「搬遷補償協議」下所披露搬遷補償協議之付款時間表；及(iii)待於雅駿城市更新項目擁有權益之其他人士或個人及時完全履行其責任後，方始作實。各個別人士搬遷補償協議將與其他個別人士搬遷補償協議同時完成，並與搬遷補償協議同時完成。

佳兆業深圳會就佳兆業地產於各個別人士搬遷補償協議項下之全部義務承擔連帶責任保證擔保。

### 違約及罰則

與搬遷補償協議相同，各個別人士搬遷補償協議賦予佳兆業地產或相關個別人士(視情況而定)權利，在與上文標題為「搬遷補償協議—違約及罰則」下所披露之相關情況所致之延誤下，有權向違約方按日收取違約金。此外，與搬遷補償協議相同，佳兆業地產可按照個別人士搬遷補償協議，在與上文標題為「搬遷補償協議—違約及罰則」下所披露之(第(iv)及(v)段除外)相若情況下，選擇單方面終止個別人士搬遷補償協議。待終止後，違約之個別人士須全數退回佳兆業地產已付代價(不計利息)，並須就違反合同支付人民幣2,000,000元(相當於約2,500,000港元)違約金。

根據搬遷補償協議及個別人士搬遷補償協議，若有任何個別人士違約使佳兆業地產有權單方面終止相關個別人士搬遷補償協議，該違約之個別人士須全數退回佳兆業地產已付代價(不計利息)，並須就違反合同支付人民幣2,000,000元(相當於約2,500,000港元)違約金。此事亦將構成雅駿於搬遷補償協議下之違約事項，使佳兆業地產有權單方面終止搬遷補償協議，雅駿須全數退回佳兆業地產已付代價(不計利息)，並須就違反合同支付人民幣60,000,000元(相當於約75,600,000港元)違約金。因此，全部其他個別人士搬遷補償協議將予同時終止，其他個別人士須全數退回佳兆業地產已付代價(不計利息)。

此外，雅駿促使黃閣坑公司與佳兆業地產訂立搬遷補償協議後，若黃閣坑公司未能履行或全面履行彼於該協議下之責任，此事亦將構成雅駿於搬遷補償協議下之違約事項，使佳兆業地產有權單方面終止搬遷補償協議，雅駿須全數退回佳兆業

地產已付代價(不計利息)，並須就違反合同支付人民幣60,000,000元(相當於約75,600,000港元)違約金。因此，全部其他個別人士搬遷補償協議將予同時終止，其他個別人士須全數退回佳兆業地產已付代價(不計利息)。

### 終止

個別人士搬遷補償協議不可經相關個別人士與佳兆業地產共同協議終止。倘搬遷補償協議終止(包括若搬遷補償協議因搬遷補償協議之先決條件未獲達成而被終止)，個別人士搬遷補償協議須予同時終止，個別人士所收取之任何代價將不計利息退還佳兆業地產。

### 有關雅駿土地及雅駿城市更新項目之資料

雅駿土地、土地A、土地B、土地C及土地D構成雅駿城市更新項目內之部分土地，位於深圳市龍崗區龍城街道，所包含之總佔地面積約為65,396.60平方米。下表提供雅駿城市更新項目所包含地塊之概約佔地面積明細：

|                      | 平方米                            |
|----------------------|--------------------------------|
| 國有已出讓土地：             |                                |
| 雅駿土地                 | 59,701.30                      |
| 土地A                  | 375.10                         |
| 土地B                  | 376.60                         |
| 土地C                  | 277.85                         |
| 土地D                  | 465.45                         |
| 減：測量差異               | (55.65)                        |
|                      | <hr/>                          |
| 小計：                  | <b>61,140.65</b>               |
| 黃閣坑土地                | 1,257.15                       |
| 國有未出讓土地(將轉為作社區用途之土地) | 2,998.51                       |
| 湊整                   | 0.29                           |
|                      | <hr/>                          |
| 總計：                  | <b><u><u>65,396.60</u></u></b> |

於2010年6月21日，雅駿收到深圳市體育新城土地整備安置領導小組辦公室日期為2010年6月8日之函件，知會雅駿其位於雅駿土地上之現有設施所在地將受特別重建計劃所影響，而雅駿將須準備搬遷其現有設施。為更能實現雅駿土地之潛在價值，並控制實行工廠搬遷計劃之進程，雅駿向相關中國政府部門提交雅駿城市更新項目。2014年1月24日，深圳市規劃和國土資源委員會向雅駿發出函件及批准通知，批准(其中包括)雅駿所提交之雅駿城市更新項目，以更新雅駿城市更新項目所包含土地為結合住宅、辦公室及商業設施之社區。雅駿城市更新項目之批覆包含雅駿土地、土地A、土地B、土地C、土地D、黃閣坑土地及若干國有未出讓土地。

雅駿土地現時由本集團主要用作製造用途。建於土地A、土地B、土地C及土地D上之住宅建築物現時由個別人士租出。

於2014年6月30日，雅駿土地及建於其上物業之賬面淨值(按本集團未經審核綜合財務報表之記錄)約為155,000,000港元(相當於約人民幣123,100,000元)。根據威格斯資產評估顧問有限公司(與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師行)就雅駿土地進行之最近期估值，雅駿土地於2014年7月31日之估值約為人民幣1,238,000,000元(相當於約1,559,200,000港元)。

#### **出售事項之財政影響及預期所得款項之用途**

根據搬遷補償協議，本集團在收取出售事項之全部代價後，估計將錄得除稅後出售事項收益約人民幣667,600,000元(相當於約840,700,000港元)至約人民幣791,600,000元(相當於約996,900,000港元)。該項收益乃根據代價人民幣1,579,700,000元(相當於約1,989,500,000港元)扣減雅駿土地及建於其上物業於2014年6月30日之賬面淨值約人民幣123,100,000元(相當於約155,000,000港元)、居間服務協議項下之服務費人民幣117,000,000元(相當於約147,400,000港元)、應繳稅項約人民幣148,000,000元(相當於約186,400,000港元)至約人民幣272,000,000元(相當於約342,600,000港元)，以及其他相關之搬遷成本及費用約人民幣400,000,000元

(相當於約503,800,000港元) 後估計得出。出售事項之最終財務影響將視乎雅駿土地及建於其上之物業於向佳兆業地產交付空置管有權當日之賬面淨值、出售事項所產生之實際稅項負擔、實際產生之搬遷成本及費用而定。因此，該出售項目收益之最終金額將可能有變，而與上面所述者或有不同。

本公司擬將出售事項之所得之款項淨額，在有關機會出現時用於該等未來投資或收購，及作本集團之一般營運資金。本公司尚未確定款項淨額之分配。截至本公告日期，本公司尚未物色到任何收購或投資目標，亦未訂立或建議訂立、明確表示或暗示有任何正式或非正式之協議、安排、共識或承諾，也未有任何有關潛在收購或潛在出售之磋商(無論是否已結束)。若未能在可見將來物色到合適之潛在收購機會，本公司會將出售事項之所得款項淨額存入銀行或其他金融機構以賺取利息。

## **居間服務協議**

### **日期**

2014年8月15日

### **訂約方**

(i) 雅駿；及

(ii) 全聯行

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，全聯行及其最終實益擁有人均為獨立第三方。然而，誠如下文「上市規則之涵義」一節所述，根據居間服務協議，雅駿應付之服務費乃來自全聯行就雅駿城市更新項目提供之顧問服務，而個別人士因個別人士搬遷補償協議而擁有權益。據此，根據上市規則第14A.24(4)條，雅駿與全聯行訂立居間服務協議構成本公司向個別人士提供財務協助。

**標的事項：** 全聯行就銷售雅駿城市更新項目向雅駿提供顧問服務(「服務」)。

**服務費：** 人民幣117,000,000元(相當於約147,400,000港元)，相當於出售事項及個別人士出售事項總代價之6.5%。

服務費須以現金方式支付如下：

- (i) 在雅駿及買方簽訂搬遷補償協議，而該協議亦成為無條件，且雅駿亦已收取不少於人民幣577,000,000元（相當於約726,700,000港元）之部分代價後，雅駿須於十天內以港元向全聯行支付相等於服務費70%（即人民幣81,900,000元（相當於約103,200,000港元））；及
- (ii) 在該買家取得相關中國政府部門的批准，成為雅駿城市更新項目之實施主體，及雅駿已收取不少於人民幣1,209,000,000元（相當於約1,522,700,000港元）之部分代價後，雅駿須於五天內以港元向全聯行支付相等於服務費餘額（即人民幣35,100,000元（相當於約44,200,000港元））。

服務之代價乃經過雅駿及全聯行按公平基準磋商後釐定，並考慮到全聯行之專業知識和經驗、其銷售網絡，及可覓得有信譽買家並取得滿意價格之能力。

若雅駿及買家所訂立的搬遷補償協議，因雅駿違約而於買家在取得相關中國政府部門批准成為雅駿城市更新項目之實施主體前終止，則全聯行有權保留雅駿已支付全聯行之任何服務費，而雅駿亦應根據居間服務協議向全聯行支付服務費的任何餘額。

### **違約及罰則**

倘雅駿向全聯行支付款項時有延誤，雅駿將須負責按逾期服務費金額之0.03%按日支付違約金。

### **有關訂約方之資料**

#### **雅駿及本集團**

雅駿乃1990年於香港註冊成立之有限公司，主要從事光學鏡架及太陽鏡之製造。

本公司為一家投資控股公司，並為一間於百慕達註冊成立之有限公司。本集團主要從事設計、製造及銷售各種光學產品。

## 佳兆業地產及佳兆業深圳

佳兆業地產乃於中國成立之有限責任公司，亦是佳兆業深圳之附屬公司。佳兆業深圳及佳兆業地產主要從事物業發展。佳兆業深圳為佳兆業集團控股有限公司（於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市，股份代號：1638）之附屬公司。佳兆業集團控股有限公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及物業管理，以及酒店及餐飲業務。

## 全聯行

全聯行乃於中國成立之有限責任公司，主要從事提供有關中國物業發展之顧問及代理服務。

## 進行該等交易的原因及其益處

本集團位於雅駿土地的生產設施已經使用近三十年，缺乏進一步擴展的空間，而且建築物之舊式設計亦限制現代化生產流程之實施。因該等交易之關係，工廠需予搬遷，正是本集團於河源市及深圳市坪地鎮新開設之工廠進行生產流程升級及現代化之好機會。由於本集團預計於2015年下半年將雅駿土地之空置管有權交付予佳兆業地產，預期生產業務不會受到重大影響。

此外，根據深圳市人民政府於2014年頒佈《關於加強和改進城市更新實施工作的暫行措施》（「暫行措施」），城市更新項目必須在獲得相關中國政府部門批准該更新項目之日起兩年內確定其實施主體，否則該城市更新項目將有可能被排除在深圳市城市更新計劃之外。由於雅駿城市更新項目已於2014年1月24日獲審批，所以雅駿須於2016年1月23日前確認其實施主體。搬遷補償協議之經協定時間表，使本集團將雅駿土地之潛在價值實現，並使本集團就其工廠搬遷計劃於暫行措施所規定的時限內實施之進程，帶來可控性及靈活性。

董事會認為，該等交易乃本集團利用其投資收益，就生產設施之搬遷提供資金之重要機會。另外，從該等交易產生之收益可加強本集團之現金流，並使本集團為未來發展重新分配資源。

基於上面所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，該搬遷補償協議及居間服務協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東之利益整體。

### 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算出售事項之一個或以上之適用百分比率超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項已構成本公司非常重大出售事項。因此，出售事項須遵守上市規則有關申報、公告及股東批准之規定。

吳海英先生及吳劍英先生為董事及本公司之關連人士。由於個別人士出售事項與出售事項互為關連，乃作為與同一對方訂立同一交易之一部分，且互成條件，故個別人士出售事項與出售事項受上市規則第14A.20(1)條所規限。據此，搬遷補償協議及個別人士搬遷補償協議於同日訂立乃代表根據上市規則第14A.20(1)條所規限之安排，故此，根據相同條文，佳兆業地產及佳兆業深圳就搬遷補償協議及個別人士搬遷補償協議而言為本公司之「視作關連人士」。

根據居間服務協議，雅駿應付之服務費乃來自全聯行就雅駿城市更新項目提供之顧問服務，而個別人士因個別人士搬遷補償協議而擁有權益。據此，根據上市規則第14A.24(4)條，雅駿與全聯行訂立居間服務協議構成本公司向個別人士提供財務協助。

由於有關雅駿城市更新項目之搬遷補償協議、個別人士搬遷補償協議及居間服務協議於同日訂立，上述交易將根據上市規則第14.22條予以合併計算。據此，該等交易構成根據上市規則第14A章項下的本公司不獲豁免之關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

任何於搬遷補償協議、個別人士搬遷補償協議及居間服務協議中擁有重大權益之股東或其聯繫人士應放棄於批准該等交易之普通決議案中投票，就該等擁有權益之人士須放棄並將放棄在股東特別大會所提呈批准該等交易之決議案中投票。

## 股東特別大會及寄發通函

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准該等交易。本公司將成立獨立董事委員會以就該等交易向獨立股東提供建議，同時將委任獨立財務顧問就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於本公告日期，吳海英先生、吳劍英先生、李志雄先生、洪朝佳先生及彼等之聯繫人士分別擁有本公司股份權益約41.58%、5.64%、0.75%及0.52%。

由於需要更多時間編製及落實資料以載入通函內，本公司預期將於2014年9月22日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)該等交易之進一步資料、本集團之財務資料、獨立董事委員會就該等交易向獨立股東提供之建議、獨立財務顧問就該等交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函、雅駿土地之估值報告，以及股東特別大會通告。

由於該等交易須待股東於股東特別大會上批准後方始生效，故本公告之發表在任何情況下不得視為暗示該等交易將告完成。因此，股東及有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

## 恢復股份買賣

應本公司要求，股份於2014年8月18日上午9時正起於聯交所短暫停牌，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於2014年8月19日上午9時正恢復股份買賣。

## 釋義

「雅駿城市更新項目」 指 名為「龍崗區龍城街道雅駿眼鏡廠更新單元規劃」之城市更新項目，項目包括雅駿土地、土地A、土地B、土地C、土地D及黃閣坑土地以及若干國有未出讓土地，總面積為65,396.60平方米

「雅駿」 指 雅駿眼鏡製造廠有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

|         |   |  |
|---------|---|--|
| 「雅駿土地」  | 指 | 雅駿所持有位於中國廣東省深圳市龍崗區龍城街道之土地及物業，詳情載於本公告「有關雅駿土地及雅駿城市更新項目之資料」一節 |
| 「聯繫人士」  | 指 | 具有上市規則賦予之相同涵義  |
| 「董事會」   | 指 | 本公司之董事會  |
| 「本公司」   | 指 | 雅視光學集團有限公司(股份代號：1120)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市       |
| 「關連人士」  | 指 | 具有上市規則賦予之相同涵義  |
| 「代價」    | 指 | 佳兆業地產根據搬遷補償協議應付人民幣1,579,700,000元(相等於約1,989,500,000港元)之代價   |
| 「董事」    | 指 | 本公司董事  |
| 「出售事項」  | 指 | 雅駿根據搬遷補償協議及據此擬進行之交易向佳兆業地產建議出售雅駿土地事項                        |
| 「本集團」   | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 「港元」    | 指 | 港元，香港之法定貨幣   |
| 「香港」    | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區   |
| 「黃閣坑公司」 | 指 | 深圳市黃閣坑股份合作公司大圍分公司，一間於中國成立之公司，為獨立第三方                        |

|            |   |  |
|------------|---|--|
| 「黃閣坑土地」    | 指 | 位於中國廣東省深圳市龍崗區龍城街道之若干幅地塊，並構成雅駿城市更新項目之部分土地，由黃閣坑公司擁有權益                    |
| 「獨立董事委員會」  | 指 | 本公司根據上市規則所成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，成員包括黃馳維先生、鍾曉藍先生及林羽龍先生，以就該等交易向獨立股東提供意見 |
| 「獨立財務顧問」   | 指 | 獨立董事委員會委任之獨立財務顧問，以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見                               |
| 「獨立股東」     | 指 | 就考慮及酌情批准該等交易而言，除須於批准該等交易之股東特別大會上提呈有關決議案中放棄投票之股東以外之股東                   |
| 「獨立第三方」    | 指 | 按上市規則內之涵義，獨立於本集團任何成員公司、董事、本公司及其附屬公司主要行政人員及主要股東，並與彼等概無關連之人士或公司          |
| 「個別人士」     | 指 | 吳海英先生、吳劍英先生、李志雄先生及洪朝佳先生，彼等均與佳兆業地產及佳兆業深圳訂立搬遷補償協議                        |
| 「個別人士出售事項」 | 指 | 個別人士根據彼等各自之個別人士搬遷補償協議及擬據此進行之交易向佳兆業地產建議出售土地A、土地B、土地C及土地D                |

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| 「個別人士搬遷補償協議」 | 指 | 由吳海英先生、吳劍英先生、李志雄先生及洪朝佳先生於2014年8月15日分別與佳兆業地產及佳兆業深圳訂立之搬遷補償協議 |
| 「佳兆業地產」      | 指 | 深圳市橫崗佳兆業投資諮詢有限公司，一間於中國成立之有限責任公司                            |
| 「佳兆業深圳」      | 指 | 佳兆業集團(深圳)有限公司，一間於中國成立之有限責任公司                               |
| 「土地A」        | 指 | 由吳海英先生所持有之土地及物業，位於中國廣東省深圳市龍崗區龍城街道並構成雅駿城市更新項目內之部分土地         |
| 「土地B」        | 指 | 由吳劍英先生所持有之土地及物業，位於中國廣東省深圳市龍崗區龍城街道並構成雅駿城市更新項目內之部分土地         |
| 「土地C」        | 指 | 由李志雄先生所持有之土地及物業，位於中國廣東省深圳市龍崗區龍城街道並構成雅駿城市更新項目內之部分土地         |
| 「土地D」        | 指 | 由洪朝佳先生所持有之土地及物業，位於中國廣東省深圳市龍崗區龍城街道並構成雅駿城市更新項目內之部分土地         |
| 「上市規則」       | 指 | 聯交所證券上市規則  |
| 「中國」         | 指 | 中華人民共和國  |

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 「全聯行」    | 指 | 深圳市全聯行地產顧問有限公司，一間於中國成立之有限責任公司                     |
| 「人民幣」    | 指 | 人民幣，中國法定貨幣  |
| 「搬遷補償協議」 | 指 | 雅駿、佳兆業地產及佳兆業深圳於2014年8月15日訂立之搬遷補償協議，內容有關(其中包括)出售事項 |
| 「居間服務協議」 | 指 | 雅駿與全聯行於2014年8月15日訂立有關雅駿城市更新項目之居間服務協議              |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將予舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准該等交易                       |
| 「股份」     | 指 | 本公司之普通股股本   |
| 「股東」     | 指 | 股份持有人   |
| 「聯交所」    | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                       |
| 「附屬公司」   | 指 | 具有上市規則賦予之相同涵義                                     |
| 「該等交易」   | 指 | 出售事項、居間服務協議及據此擬進行之交易                              |
| 「%」      | 指 | 百分比率  |

於本公告內，除文義另有所指外，以人民幣定值之金額乃按1港元兌人民幣0.794元之兌換率換算為港元，惟僅供說明之用。

承董事會命  
主席  
吳海英

香港，2014年8月19日

於本公告刊發日期，董事會由六名董事組成，其中三名為執行董事，分別為吳海英先生、吳劍英先生及李偉忠先生；以及三名為獨立非執行董事，分別為黃拋維先生、鍾曉藍先生及林羽龍先生。