

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。



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)

**須予披露交易
購買馬來西亞物業**

序言

董事會欣然宣布，於2024年11月25日，買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意收購而賣方同意按總購買價（即12,880,000令吉，相當於約22,797,600港元）出售該物業。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算之一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

序言

董事會欣然宣布，於2024年11月25日，買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意收購而賣方同意按總購買價（即12,880,000令吉，相當於約22,797,600港元）出售該物業。買賣協議之主要條款載列如下：

* 僅供識別

買賣協議

日期：2024年11月25日

訂約方：

- (i) 買方：Arts Optic Property (M) Sdn. Bhd.，本公司之間接全資附屬公司
- (ii) 賣方：WWRC Ingredients Sdn. Bhd.，一間於馬來西亞註冊成立之公司

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

將予收購之該物業

以個別業權 HSM 20729, PT 18962, Mukim Telok Panglima Garang, Daerah Kuala Langat, Negeri Selangor 持有之附有兩層辦公室的半獨立式工廠單位，郵寄地址為 No. 6, Lorong Jalak, Kawasan Perusahaan Kebun Baru, Batu 9, 42500 Teluk Panglima Garang, Selangor Darul Ehsan，面積約為4,105平方米。

根據買賣協議，該物業須於完成後按「現狀」基準交付，並須受承租人於該物業之現有租約（詳情請參閱下文「租賃協議」一節）及 Tenaga Nasional Berhad 於部分該物業之現有租約（詳情請參閱下文「購買安排」一節）所規限。

購買安排

於2022年6月15日，開發商與賣方訂立協議，據此，開發商已同意出售而賣方同意購買該物業。於本公告日期，該物業的個別業權仍註冊在開發商名下，並由其作為登記擁有人。

根據當地法規，該物業面積約59平方米的部分已根據現有租約租賃予 Tenaga Nasional Berhad 用於設置電力設施，租期自2023年11月17日至2053年11月16日，根據該租約無需支付租金。Tenaga Nasional Berhad 是一家電力公司。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Tenaga Nasional Berhad 及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

先決條件

該物業的買賣須待自開發商取得(i)以買方為受益人的出售及直接轉讓該物業的書面同意；及(ii)相關轉讓文件（統稱「**直接轉讓**」）後，方可作實。同時，買方必須取得馬來西亞投資、貿易及工業部頒發的製造商牌照，以及州政府的批准（統稱「**州政府批准**」）。

倘賣方未能於買賣協議日期起計三個月內獲得直接轉讓，及／或買方未能於買賣協議日期起計四個月內獲得州政府批准，或在雙方共同同意的延長期限內（但該延長期限不得超過兩個月），買方可全權酌情決定向賣方發出書面通知終止買賣協議，屆時賣方須於收到終止通知之日起十四日內退還或安排退還下文「總購買價及付款條款」一節中第(i)、(ii)及(iii)段所述款項（「**按金**」），否則賣方須就該等未退還款項支付利息（利息按年利率8%計算），自該十四日期限屆滿翌日起按日計算至全數支付當日為止。

總購買價及付款條款

收購該物業之總購買價為12,880,000令吉（相當於約22,797,600港元），將按以下方式支付：

- (i) 買方已於簽訂買賣協議前向賣方支付誠意金386,400令吉；
- (ii) 買方須於簽訂買賣協議後向買方律師（作為利益相關者）支付第一筆餘額按金644,000令吉，以便於無條件日期起計六十日內將該款項匯交予稅務局局長，用於支付與出售該物業相關的應課徵之任何產業盈利稅；
- (iii) 買方須於簽訂買賣協議後向賣方支付第二筆餘額按金257,600令吉；及
- (iv) 買方須於無條件日期起計三個月內向賣方律師（作為賣方利益相關者）支付餘額11,592,000令吉（「**剩餘購買價**」）。

總購買價乃由賣方與買方經參考（其中包括）(i)現行市況、該物業之位置及同一地區可資比較物業之市場價格；(ii)根據租賃協議可節省之租金開支；及(iii)本公告「收購事項之理由及裨益」一節所載收購事項之裨益，按一般商業條款公平磋商後釐定。總購買價將透過馬來西亞銀行借款及／或本集團內部資源撥付。

租賃協議

該物業目前由賣方租賃予承租人，其條款如下：

月租：55,000令吉，須於隨後每個曆月第七天前支付

租期：2024年5月7日至2027年5月6日

承租人為本公司的間接非全資附屬公司。本公司的附屬公司合共持有承租人已發行股份的55%。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，承租人已發行股份餘下45%的持有人為獨立第三方。

於該物業買賣完成後，買方將成為是次租賃項下的業主。持有承租人45%已發行股份的直接控股公司由本公司附屬公司的一名董事持有約33%股權。因此，根據上市規則，承租人為本公司的關連人士。於該物業買賣完成後，買方與承租人之間的租賃將構成本公司的持續關連交易。由於是次租賃項下的年度總額不超過3,000,000港元，且有關租賃的適用百分比率概無超過5%，以及交易將按一般商業條款進行，因此有關交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度檢討及獨立股東批准的規定。

完成

買賣須於買方支付有關該物業之剩餘購買價當日完成。預期完成將於無條件日期起計三個月內進行。

倘買方未能於無條件日期起計三個月期間之最後一日（「完成日期」）或之前支付剩餘購買價，則賣方將自動同意自完成日期起計延期一個月，惟買方須向賣方支付利息，年利率為8%，自完成日期屆滿起就剩餘購買價按日計算，直至賣方律師（作為賣方利益相關者）收到剩餘購買價止。

倘買方未能根據買賣協議的要求支付剩餘購買價或未能根據該協議完成購買，則賣方將有權沒收按金。此外，倘買方已支付任何超過按金的總購買價款項，則賣方須於收到終止通知之日起十四日內退還該等超額款項予買方，否則賣方須支付該等未退還款項的利息（利息按年利率8%計算），自該十四日期限屆滿翌日起按日計算至全數支付當日為止。

有關買賣協議訂約方之資料

買方

Arts Optic Property (M) Sdn. Bhd. (本公司之間接全資附屬公司) 為於馬來西亞註冊成立之有限公司。其主要從事持有物業。

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，並為一間透過其主要附屬公司、聯營公司及合營企業經營業務之投資控股公司。本集團主要從事製造及買賣配光眼鏡架、太陽眼鏡及光學眼鏡片，以及持有物業。

賣方

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為於馬來西亞註冊成立之公司。賣方主要從事化工貿易。賣方之最終實益擁有人為Teoh Weng Chai先生，為獨立第三方。

收購事項之理由及裨益

於本年度，本集團透過本公司間接非全資附屬公司Arts Optic Lab (M) Sdn. Bhd. 在馬來西亞設立其光學眼鏡片業務。本集團向賣方租賃該物業以用作光學眼鏡片的生產場所及向東南亞地區供應光學眼鏡片。將予收購之該物業擬供自用。

透過擁有該物業可消除如賣方終止或不重續租賃協議等可能嚴重干擾本集團業務運營的不確定因素，從而確保更佳的業務前景。預期收購事項將透過消除該物業的租金開支及租賃屆滿時的潛在搬遷成本，改善本集團的長期經營現金流。此外，收購事項將擴大本集團的固定資產基礎，並提供從該物業的資本升值潛力中獲益的機會。

經考慮上述各項，董事認為買賣協議之條款屬公平合理且按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算之一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項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：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議向賣方收購該物業
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	雅視光學集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1120）
「完成」	指	收購事項的完成
「開發商」	指	Worldcapital Development Sdn. Bhd.，一間於馬來西亞註冊成立之公司，且據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其及其最終實益擁有人均為獨立第三方
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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之關連人士，且為獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	以個別業權 HSM 20729, PT 18962, Mukim Telok Panglima Garang, Daerah Kuala Langat, Negeri Selangor 持有之附有兩層辦公室的半獨立式工廠單位，郵寄地址為 No. 6, Lorong Jalak, Kawasan Perusahaan Kebun Baru, Batu 9, 42500 Teluk Panglima Garang, Selangor Darul Ehsan
「買方」	指	Arts Optic Property (M) Sdn. Bhd.，一間於馬來西亞註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

「令吉」	指	馬來西亞令吉，馬來西亞法定貨幣
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購該物業訂立日期為2024年11月25日的買賣協議
「股東」	指	本公司已發行普通股的登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「承租人」	指	Arts Optic Lab (M.) Sdn. Bhd.，一間於馬來西亞註冊成立之公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「總購買價」	指	12,880,000令吉，即該物業的總購買價（相當於約22,797,600港元）
「無條件日期」	指	買方律師收到直接轉讓及州政府批准的日期
「賣方」	指	WWRC Ingredients Sdn. Bhd.，一間於馬來西亞註冊成立之公司
「%」	指	百分比

就本公告而言，除另有指明者外，已採用1.00令吉兌1.77港元之匯率（如適用），僅作說明用途，其並不表示任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
雅視光學集團有限公司
主席
吳海英

香港，2024年11月25日

於本公告日期，董事會由八名董事組成，其中四名為執行董事，分別為吳海英先生、吳逸珊女士、吳劍英先生及吳志紅女士；以及四名為獨立非執行董事，分別為黃拋維先生、鍾曉藍先生、林羽龍先生及方健僑博士。