

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2025年6月26日(交易時段後)，買方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12,880,000令吉(相當於約23,828,000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2025年6月26日(交易時段後)，買方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12,880,000令吉(相當於約23,828,000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： 2025年6月26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 Malaysia 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 20730, PT 18963, Mukim Telok Panglima Garang, Daerah Kuala Langat, Negeri Selangor持有之附有兩(2)層辦公室的半獨立式工廠單位，郵寄地址為No. 8, Lorong Jalak, Kawasan Perusahaan Kebun Baru, Batu 9, 42500 Telok Panglima Garang, Selangor Darul Ehsan，面積約為3,740平方米。

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。

根據買賣協議，該物業須於完成後按「現狀」基準(合理損耗除外)交付，並受現有租賃規限。

先決條件

該物業的買賣須於買賣協議日期起計三個月內自開發商取得(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，買方須於買賣協議日期起計四個月內，申請或促使其律師取得馬來西亞投資、貿易及工業部頒發的製造商牌照或Invest Selangor發出的豁免函(以適用者為準)，以及根據1965年國家土地法第433B條取得州政府的批准(「**州政府批准**」)，並取得州政府批准。

倘賣方及／或買方未能於買賣協議日期起計三個月內獲得直接轉讓，或未能於買賣協議日期起計四個月內（或在買方及賣方共同同意的延長期限內（但該延長期限不得超過兩個月））獲得州政府批准，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，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當日起按日計算至全數支付當日為止。

總購買價及付款條款

買方已於簽訂買賣協議前向賣方支付誠意金386,400令吉。

收購該物業之總購買價為12,880,000令吉（相當於約23,828,000港元），包括以下各項及將按以下方式支付：

- (i) 誠意金（已由買方於簽訂買賣協議前向賣方支付）；
- (ii) 買方須於簽訂買賣協議時向其律師（作為利益相關者）支付第一筆按金386,400令吉，以便於無條件日期當日起計六十日內將該款項匯交予馬來西亞稅務局局長，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按金515,200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)現有租賃協議項下租金收入的回報率；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：

租金：每月 54,000 令吉

年期：三年

租期：2024年4月1日至2027年3月31日

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

完成後，買方將成為是次租賃項下的業主，而買方目前的意向是繼續本租賃直至期滿為止。

完成

買賣須於買方支付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。

有關本公司及買賣協議訂約方之資料

本公司

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。

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。

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2024年，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。將予收購之該物業毗鄰目前租予Arts Optic Lab (M) Sdn. Bhd.使用之另一物業，其位置理想，可為本集團日後在馬來西亞擴展光學眼鏡片業務預留空間。

收購事項乃本集團長遠業務策略的一部分。該物業一經本集團投入使用，其位置預期可提高本集團的營運效率，包括改善對運輸成本的控制。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 20730, PT 18963, Mukim Telok Panglima Garang, Daerah Kuala Langat, Negeri Selangor持有之附有兩(2)層辦公室的半獨立式工廠單位，郵寄地址為No. 8, Lorong Jalak, Kawasan Perusahaan Kebun Baru, Batu 9, 42500 Telok Panglima Garang, Selangor Darul Ehsan，面積約為3,740平方米
「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2025年6月26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	Wisorbent Technology Asia Sdn. Bhd.，一間於馬來西亞註冊成立之有限公司
「總購買價」	指	12,880,000 令吉，即該物業的總購買價（相當於約 23,828,000 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 Malaysia 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 1.85 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，2025 年 6 月 26 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。