
此乃要件 請即處理

閣下如對本文件任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之雅視光學集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本文件連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件的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 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)

有關出售物業的
主要交易

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至10頁。

出售事項已根據上市規則第14.44條經股東書面批准以代替舉行本公司股東大會。本通函寄發予股東僅供參考用途。

* 僅供識別

2022年7月25日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	11
附錄二 – 估值報告	14
附錄三 – 一般資料	22

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙有下述意義：

「聯繫人士」	指	按上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「公司細則」	指	本公司之公司細則
「緊密聯繫群組」	指	由股東組成的緊密聯繫群組，包括Ratagan International Company Limited、吳志紅女士、吳海英先生、吳劍英先生、毛曉兵女士及吳逸珊女士，彼等於本通函日期合共持有208,004,347股股份（佔本公司已發行股本約53.85%）
「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	根據臨時買賣合約及正式買賣合約之條款完成出售事項
「代價」	指	總代價90,600,000港元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售該物業
「正式買賣合約」	指	於2022年5月6日就買賣該物業訂立之正式合約
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立第三方」	指	獨立於本集團任何成員公司、本公司及其附屬公司之董事、主要行政人員及主要股東且與彼等概無關連（定義見上市規則）之人士或公司
「最後實際可行日期」	指	2022年7月20日，即本文件付印前之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「余立智先生」	指	余立智先生
「余立康先生」	指	余立康先生
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於香港九龍成業街27號日昇中心3樓301、307及308室之物業
「物業代理」	指	中原地產代理有限公司，一間於香港成立之有限公司
「臨時買賣合約」	指	賣方、買方及物業代理就買賣該物業所訂立日期為2022年4月13日之初步買賣合約
「買方」	指	志聯有限公司，一間於香港成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「True Beauty」	指	True Beauty Holdings Limited
「賣方」	指	善得實業有限公司，一間於香港成立之有限公司且為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比



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)

董事：

吳海英先生(主席)

吳劍英先生

黃弛維先生#

鍾曉藍先生#

林羽龍先生#

(# 獨立非執行董事)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

觀塘

敬業街55號

皇廷廣場

32樓A至G室

敬啟者：

引言

茲提述本公司日期為2022年4月13日之公告。

本文件旨在向閣下提供(其中包括)有關出售事項之進一步詳情及上市規則規定之其他資料。

* 僅供識別

出售事項

於2022年4月13日，賣方（本公司之間接全資附屬公司）、買方及物業代理訂立臨時買賣合約，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買該物業，代價為90,600,000港元。

臨時買賣合約

臨時買賣合約之主要條款載列如下：

日期

2022年4月13日

訂約方

- (i) 賣方
- (ii) 買方
- (iii) 物業代理

標的事項

根據臨時買賣合約，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買該物業，該物業位於香港九龍成業街27號日昇中心3樓301、307及308室。該物業為非住宅物業，現時用作本集團於香港的主要辦事處。根據臨時買賣合約，該物業將按「現狀」出售。

代價及付款條款

代價為90,600,000港元，須由買方按下列方式支付予賣方：

- (i) 於簽訂臨時買賣合約時，買方已向賣方支付2,000,000港元作為初步訂金；
- (ii) 買方須於2022年5月4日或之前向賣方支付進一步訂金7,060,000港元；及
- (iii) 餘額81,540,000港元將由買方於完成時（預期於2022年7月29日或之前落實）或之前支付予賣方。

董事會函件

根據臨時買賣合約，物業代理將有權於完成前向賣方收取相當於1%代價之佣金。

代價乃由賣方與買方經參考市值公平磋商後釐定。

正式合約

根據臨時買賣合約，正式買賣合約於2022年5月6日訂立其條款及條件與臨時買賣合約的相同。

有關本公司的資料

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司、聯營公司及合營企業之活動為製造及買賣配光眼鏡架、太陽眼鏡及眼鏡片，以及持有物業。

有關訂約方的資料

賣方

賣方（本公司之間接全資附屬公司）為於香港成立之有限公司。其主要從事持有物業。

買方

買方為一間於香港成立之有限公司。其主要從事持有物業。

根據本公司透過公司查冊取得買方於2022年2月11日提交之周年申報表，買方之唯一股東為 True Beauty。True Beauty 為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司。余立智先生及余立康先生為買方之董事。

True Beauty 之股權資料不可於公開網站查閱。本公司進一步了解到，英屬維爾京群島公司的股東名冊僅於該英屬維爾京群島公司同意的情況下授權其註冊辦事處服務供應商披露，方可取得。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，簽署臨時買賣合約之買方授權人士為余立智先生。截至本通函日期，本公司已與買方接洽，但其拒絕披露其最

董事會函件

終實益擁有人的身份，原因為其身份屬機密性質。此外，由於未能與余立智先生及余立康先生取得聯絡，故本公司未能進行查冊及／或作出查詢以確定余立智先生及／或余立康先生是否為買方之最終實益擁有人。

儘管買方拒絕披露其最終實益擁有人的身份，本公司已透過物業代理向買方提供本公司的關連人士名單，而買方已向本公司（透過物業代理）確認，買方及其最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士。

此外，經向本公司董事、高級管理層及主要股東作出查詢後，本公司並不知悉有任何證據顯示買方、True Beauty、余立智先生或余立康先生與本公司有關連（定義見上市規則）及／或與本公司有任何聯繫。基於上文所述，儘管並無資料顯示買方之最終實益擁有人之身份，本公司認為買方及其最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）。

物業代理

物業代理為一間於香港註冊成立之有限公司，並於香港經營物業代理公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，物業代理及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及彼等各自之關連人士之第三方。

出售事項之理由及裨益

董事會一直評估香港物業市場並審閱本集團所持物業組合。鑒於香港物業市場及經濟之前景，並考慮到本集團目前的財務狀況，董事認為出售事項乃本集團變現該物業增值之機會，從而為本集團產生額外營運資金並提升本集團的財務狀況。尤其是，誠如本公司2021年年報所披露，本集團的現金淨額狀況由2020年12月31日的192,800,000港元減少至2021年12月31日的75,000,000港元，而其流動資金比率由2020年12月31日的1.3下降至2021年12月31日的1.2。鑒於2022年經濟中全球營商環境的不確定性及挑戰，並考慮到本公司的現金狀況及營運資金狀況，董事會認為，為本集團產生額外營運資金及增強本集團的即時現金流量以改善其財務實力符合本公司及其股東的利益。

董事會函件

經考慮上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，臨時買賣合約之條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項擬定用途

該物業於近期經審核財務報表日期（即2021年12月31日）之賬面淨值為30,624,054港元。於出售事項完成後（假設於2021年12月31日完成），本集團之非流動資產及流動負債將分別減少30,624,054港元及3,597,406港元，而本集團之流動資產將增加86,096,594港元，惟對非流動負債並無影響。根據代價90,600,000港元，本集團預期於扣除開支（即代價與該物業於2021年12月31日之賬面值之間的差額）前錄得出售事項之賬面收益約59,975,946港元。

董事注意到，代價較該物業估值略微折讓3%，即約2,800,000港元（「折讓」）。誠如與本公司管理層所討論，董事認為折讓屬合理，原因為(i)買方願意購入組成該物業的所有單位，由此可節省本集團就該物業的不同單位尋找不同買家及與彼等磋商的時間及精力；(ii)毋須進行廣泛的盡職審查，且出售事項的有關磋商較為簡單；及(iii)按估值的略微折讓進行此規模的物業出售實屬平常。

因此，董事會認為折讓對本公司及股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

根據代價90,600,000港元及出售事項之相關估計直接成本約906,000港元及償還按揭貸款約3,597,406港元，本集團預期將自出售事項（假設於2021年12月31日完成）收取所得款項淨額約86,096,594港元。本集團目前擬將所得款項用作一般營運資金。誠如本公司日期為2022年3月25日之公告所披露，本公司之間接全資附屬公司宏駿眼鏡製造（鷹潭）有限公司與承包商訂立建設工程施工合同，據此，承包商已同意建造工廠及配套設施，總代價為人民幣32,690,122.87元（相當於約40,156,547港元）。出售事項所得款項淨額約47%將用於支付上述建設工程施工合同的代價，預期將於2024年2月或之前悉數結清。就出售事項所得款項淨額的結餘而言，本公司尚未確定有關用途的具體擬定用途或時間表，而目前計劃將其用作一般營運資金。

除上文所披露者外，出售事項將不會對本集團之盈利以及資產及負債造成任何重大不利影響。

董事會函件

出售事項的上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條就出售事項計算之一項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益，且倘出售事項於本公司股東大會上提呈股東批准，概無股東須就批准出售事項之決議案放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已取得緊密聯繫群組（其合共持有208,004,347股股份，佔於本通函日期本公司已發行股本的約53.85%）批准出售事項之書面批准。因此，本公司將不會召開股東大會以批准出售事項。緊密聯繫群組包括下列股東：

股東名稱	擁有權益的 股份數目	持股百分比 (概約)
Ratagan International Company Limited (附註1)	153,600,000	39.77%
吳志紅 (附註2)	19,656,000	5.09%
吳海英	2,856,000	0.74%
吳劍英 (附註3)	23,126,347	5.99%
毛曉兵 (附註3)	5,000,000	1.29%
吳逸珊 (附註4)	3,766,000	0.97%

附註：

1. Ratagan International Company Limited之全部已發行股本由Maritime Overseas Assets Limited持有，而Maritime Overseas Assets Limited則由滙豐國際信託有限公司（The Arts 2007 Trust之受託人）全資擁有。The Arts 2007 Trust為一項全權信託，其成立人為吳海英先生及受益人包括吳海英先生。
2. 吳志紅女士為吳海英先生之配偶。
3. 吳劍英先生為吳海英先生之胞弟且為本公司執行董事。毛曉兵女士為吳劍英先生之配偶。
4. 吳逸珊女士為吳海英先生之女兒及本公司行政總裁。

董事會函件

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，倘需要就此舉行股東大會，將建議股東投票贊成出售事項。

其他資料

敬希垂注本通函各附錄載列之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
雅視光學集團有限公司
主席
吳海英
謹啟

2022年7月25日

1. 三個年度之財務資料

本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度之財務資料分別於本公司截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度之年報中披露，以及本集團截至2021年12月31日止年度之財務資料於本公司截至2021年12月31日止年度之年報中披露，並以提述方式載入本通函。上述年報均於本公司網站<http://www.artsgroup.com>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>可供查閱。

以下為本公司於2020年4月27日刊發之2019年年報，連同第31至134頁所載截至2019年12月31日止年度之經審核綜合財務報表之超鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042701596_c.pdf

以下為本公司於2021年4月22日刊發之2020年年報，連同第32至132頁所載截至2020年12月31日止年度之經審核綜合財務報表之超鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0422/2021042201364_c.pdf

以下為本公司於2022年4月25日刊發之2021年年報，連同第32至148頁所載截至2021年12月31日止年度之經審核綜合財務報表之超鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0425/2022042501450_c.pdf

2. 債務

借款

於2022年5月31日（即本通函付印前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團的未償還銀行借款總額約為57,014,000港元。

約11,674,000港元之銀行借款以本集團的投資物業及其若干租賃土地及樓宇以及本公司之企業擔保作抵押。本公司及其附屬公司已就約45,340,000港元之銀行借款提供連帶責任企業及交叉擔保。

除上文所披露者外，本集團並無已發行及發行在外、未授權或以其他方式設立但未發行的債務證券，亦無其他有期貸款（不論是否有擔保、無擔保、有抵押（不論該抵押由發行人或第三方提供）或無抵押）。

除上文所披露者外，本集團並無其他借款或屬借款性質的債務，包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸或租購承擔（不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押借款及債務）。

本集團的按揭及抵押

於2022年5月31日，本集團的投資物業以及其若干租賃土地及樓宇已抵押作為本集團銀行借款的擔保，金額約為169,119,000港元。

除上文所披露者外，本集團並無其他按揭及抵押。

租賃負債

於2022年5月31日，本集團的租賃負債約為9,952,000港元，為無擔保及無抵押。

或然負債

於2022年5月31日，本集團並無重大或然負債。

3. 營運資金充足之聲明

出售事項對本集團營運資金的影響為本集團可動用的營運資金增加及本集團營運資金充足水平提升。

董事經作出審慎周詳查詢後認為，考慮到出售事項及本集團可動用財務資源（包括內部產生的收益及資金、銀行融資、於到期時成功重續現有銀行融資及手頭現金），在並無不可預見的情況下，本集團有充足營運資金應付自本通函刊發日期起計至少12個月的需求。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定之相關確認函。

4. 重大不利變動

董事並不知悉自2021年12月31日（即本集團已刊發經審核綜合財務報表的編製日期）起直至最後實際可行日期（包括該日），本集團的財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及營運前景

誠如本公司2021年年報所披露，儘管截至2021年12月31日止年度眼鏡產品的市場需求強勁反彈，然而，管理層預計，2022年的全球商業環境將極具挑戰性及充滿不確定性。一方面，世界上許多國家都渴望通過逐漸取消對社交距離及跨境旅行的所有限制，回到正常的生活方式。另一方面，許多西方國家對俄羅斯實施各種制裁，尤其是在石油及能源領域。於2022年，石油及商品供應的成本及穩定性將不可避免地出現波動。管理層將密切監察商品的原料供應，以確保本集團的業務不會受到干擾。

展望未來，管理層將繼續專注於升級電子商務渠道的基礎設施。分銷部門及眼鏡片部門貢獻較高的利潤率，足證其對本集團未來發展越趨重要。本集團將繼續審慎地尋求商機，透過建立本身網絡或與策略性分銷夥伴組成合營企業之方式，增加該等部門的貢獻。

以下為獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就本公司將予出售之物業於2022年5月1日之估值發出之函件全文及物業估值報告，乃為供載入本通函而編製。

威格斯資產評估顧問有限公司
產業測量部



香港九龍
觀塘道388號創紀之城一期
渣打中心27樓
電話：+852 6651-5330
電郵：GP@Vigers.com
網站：www.Vigers.com

敬啟者：

茲遵照「雅視光學集團有限公司」（「貴公司」）之近期指示，對 貴公司將出售的「香港九龍觀塘成業街27號日昇中心3樓301、307及308室」（「該物業」）的物業權益進行估值，吾等確認已視察該物業、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要之進一步資料，藉以提供吾等對該物業於**2022年5月1日**（「估值日期」）之估值意見。

估值基準

吾等之估值乃吾等對該物業市值之意見，而市值之定義擬為「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期以公平交易方式就資產或負債進行交易之估計金額」。吾等之估值乃根據「香港測量師學會」（「**HKIS**」）發布之「香港測量師學會估值準則（2020年版）」、「皇家特許測量師學會」（「**RICS**」）發布之「皇家特許測量師學會估值－環球標準」、公司條例之相關條文及「香港聯合交易所有限公司」（「**聯交所**」）發布之「香港聯合交易所有限公司證券上市規則」（主板）第5章編製。市值亦為賣方在市場上合理獲得的最佳價格，亦為買方在市場上合理獲得的最有利價格。此估計尤其不會考慮特別條款或情況而導致估計價格出現升值或貶值的情況，例如非典型融資、售後租回安排、與出售有關的任何人士所給予的特殊考慮或優惠，或任何特定價值元素。物業之市值亦在不考慮買賣成本的情況下估算，以及不抵消任何相關稅項。

估值方法

就業主佔用的物業而言，吾等已採納市場法，該方法透過將資產與可獲得價格資料的相同或可資比較（即類似）資產進行比較以提供價值指示。吾等已採用直接比較法進行估值，根據可資比較物業的實際銷售交易及／或叫價作出比較，並對性質、位置等方面相似的可資比較物業進行分析及審慎權衡該物業各方面利弊後，達致一個公平的價值比較。

業權調查

吾等就本報告所載物業法定業權涉及之任何法律事項概不負責。吾等已於土地註冊處查閱土地登記冊，惟吾等並無搜集文件正本以確定業權，亦沒有核實任何或未有在交予吾等的副本以外的契約修訂。在吾等的估值過程中，吾等在相當程度上依賴所獲取的資料，且吾等已接納有關該物業規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、地盤及樓面面積等及所有其他相關事項之意見。除另有說明外，吾等並無進行現場量度。吾等獲提供之所有資料及文件乃用作參考用途且所有尺寸、量度及面積將只為約數。除另有說明外，樓面面積量度乃根據HKIS編撰的「量度作業守則（1999年3月第一版本）」及其「量度作業守則補編」進行。

該物業之土地租賃於1997年6月30日前到期，且吾等已考慮《大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府與中華人民共和國政府有關香港問題的聯合聲明》附件三、《新界土地契約（續期）條例》及基本法之條文規定，說明該等土地租賃可免支付額外地價續期至2047年6月30日。

在吾等的估值過程中，除非另有說明或註明，吾等已假設該物業的擁有人在所授出的尚未屆滿土地契約期內交付一般政府地租下有權在自由及不受干擾的情況下使用及轉讓物業。

估值考慮因素

吾等在相當程度上依賴 貴公司所提供的資料，且吾等已接納有關該物業法定通告、地役權、年期、佔用情況、地盤及樓面面積、識別等及所有其他相關事項向吾等提供之意見。吾等並無對該物業進行詳細現場量度。吾等並無進行詳細現場量度以核實該物業之地盤及樓面面積之準確性，惟吾等已假設吾等獲提供之文件所示之地盤及樓面面積均屬準確及可靠。吾等之估值報告所載之所有尺寸、量度及面積均基於提供予吾等之文件當中所載資料，因此均為約數。

吾等曾進行實地視察，惟吾等並無進行任何結構測量或測試任何樓宇設施，亦無視察被遮蓋、不外露或無法進入之木工或其他建築部分。因此，吾等無法呈報該物業有關部分是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構性或非結構性損壞。誠如 貴公司所告知，該物業的空調系統及自動噴水滅火系統以及水電供應均可使用。

估值假設

除非另有說明或註明，吾等之估值乃假設該物業可以空置狀況銷售的形式在現行市場出售，且並無受足以影響該物業價值之任何遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何其他類似安排影響。此外，吾等亦無考慮涉及或影響出售該物業之任何選擇權或優先購買權。

在本報告中，「物業」一詞的使用旨在指「土地及樓宇」，而「土地」一詞具有其一般法律詮釋。

除另有指明外，吾等進行估值時乃假設：

- 發展項目（物業構成其用途的一部分）的物業已取得所有必要法定批准；
- 於興建物業時並無使用有害或危險物料或技術；
- 物業並無任何不尋常或過份繁重之限制、產權負擔或支銷，且可展示有效業權；
- 就該等無法視察的物業部分而言，將不會揭露重大缺陷或導致吾等的估值出現變動；
- 物業連接至按一般條款提供的主要設施及下水道；
- 就在建物業而言，該物業將於適當時候按銷售手冊所載最新發展時間表所述之標準及詳情圓滿竣工；及
- 在對根據多項所有權持有的物業進行估值時，除非 貴公司指示或以其他方式知悉相反情況，否則發展項目（物業構成其用途的一部分）的所有共同擁有人分攤維修及保養成本，且並無未償還的繁重負債。

於估值過程中，吾等已考慮以下各項：

- 物業的年期；
- 物業的樓齡、類型、住宿、位置、設施、固定裝置及特徵以及該地點的其他重大環境因素；
- 一般維修狀況、施工情況及明顯的重大缺陷；及
- 物業所屬發展項目之整體管理質素。

在對該物業進行多業權市值評估時，除另有指示外，並不包括該地盤附帶的任何重建潛力。除另有說明外，吾等並無按重建基準進行估值；而對任何可能的替代發展方案及／或相關經濟的研究並不屬於本報告的服務範圍。

於達致吾等對該物業的估值意見時，吾等並無考慮或排除任何描述的裝修及／或活動裝置以及便攜式及臨時結構的任何價值元素。吾等已根據該物業之原核準狀況對其進行估值。未經授權添加及／或更改所附帶的任何溢價或折讓已被忽略。除另有說明外，吾等亦無考慮政府機關要求將該物業恢復至其原狀所需的任何成本。

除另有說明外，吾等假設該物業的興建、佔用及使用完全遵守所有及並無違反任何條例。吾等進一步假設，就本報告所依據之該物業之任何用途而言，已取得任何及所有所需牌照、許可證、證書及／或授權，惟另有說明者除外。

吾等之市值評估乃假設業主於現行市場出售該物業，而並無現金回贈之利益或負擔或可能影響該物業價值之任何其他類似安排。吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶可影響該物業價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

備註

吾等謹此確認：

- (1) 吾等於該物業並無現有或預期利益；及並非關連法團，亦與 貴公司或與 貴公司訂約之其他人士並無關係；
- (2) 吾等獲授權作為外聘執業估值師並具備為類似種類物業估值所需之專長及經驗；
- (3) 吾等之估值按公平公正基準編製；
- (4) 估值師之酬金並非取決於呈報有利於賣方或買方之預定價值或估值方向、估計價值金額、獲得預定結果或其後發生之事件；及
- (5) 吾等獨立於 貴公司。

除另有說明外，本報告所述所有貨幣金額均以「港元」（為「香港特別行政區」（「香港」）法定貨幣）列示；就面積計量而言，所採用的換算系數為1.00平方米至10.7639平方呎，而就長度計量而言，所採用的換算系數為1.00米至3.2808呎。

隨函附奉吾等估值報告之核心內容。

此 致

香港九龍觀塘
敬業街55號
皇廷廣場32樓A至G室
雅視光學集團有限公司
董事會 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司

執行董事
張宏業測量師
MRICS MHKIS RPS(GP) CIREA
RICS 註冊估值師
謹啟

2022年7月25日

附註：張宏業測量師是香港《測量師註冊條例》（417章）下的「註冊專業測量師（產業測量）」（「RPS(GP)」），及為受RICS規管的「估值師註冊計劃」下的「RICS註冊估值師」，擁有逾37年的多個地區（包括香港、澳門、中華人民共和國、台灣、日本、英國、加拿大及美利堅合眾國（「美國」））物業估值經驗。張測量師名列於HKIS所刊發的「可進行上市文件及通函所收錄或提述的估值以及有關併購的估值的物業估值師名冊」，並符合資格從事有關上市活動的估值。張測量師自2006年起受聘於「威格斯資產評估顧問有限公司」作為合資格測量師。

物業估值報告

貴公司現時持作擁有人佔用之物業

物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值
香港九龍觀塘成業街27號日昇中心3樓301、307及308室	該物業包括一幢於1986年落成的16層高(包括地庫及閣樓)工業大廈3樓的三個工業單位。	誠如 貴公司所告知，於估值日期，該物業由 貴公司自用作為辦公室。	93,400,000港元 (玖仟叁佰肆拾萬 港元正)
於土地註冊處登記的觀塘內地段第93號所有6517/231000份	<p>根據發展商售樓說明書所示資料，該物業的總樓面面積約為18,572平方呎(1,725.40平方米)。根據註冊樓面平面圖計算，該物業之實用面積約為14,051平方呎(1,305.38平方米)。</p> <p>觀塘內地段第93號乃根據政府租契持有，由1955年7月1日起租期為21年(減去最後三天)(重續租期21年，並已依法進一步延長至2047年6月30日)，無需支付額外地價但須不時繳交相當於應課差餉值3%之年地稅。</p>		

附註

- 根據最新土地登記冊記錄，目前之登記業主為「善得實業有限公司」，詳情見日期為2014年6月30日的註冊摘要編號14071802020035。
- 根據最新土地登記冊記錄，該物業受下列主要產權負擔規限：
 - 日期為1986年1月17日的佔用許可證(NK3/86)，註冊摘要編號UB3179556；
 - 日期為1986年9月29日的大廈公契及管理協議，註冊摘要編號UB3179558；
 - 日期為2014年6月30日抵押予恒生銀行有限公司的按揭作為所有款項，註冊摘要編號14071802020048)(有關3樓301室)；
 - 日期為2016年5月9日抵押予恒生銀行有限公司有關一般銀行融資的第二次按揭以擔保所有款項，註冊摘要編號16051902120345(有關3樓301室)；

- (5) 日期為2016年5月9日抵押予恒生銀行有限公司有關一般銀行融資的按揭以擔保所有款項，註冊摘要編號16051902120322(有關3樓307室)；及
 - (6) 日期為2016年5月9日抵押予恒生銀行有限公司有關一般銀行融資的按揭以擔保所有款項，註冊摘要編號16051902120337(有關3樓308室)。
3. 誠如 貴公司所告知，「善得實業有限公司」為 貴公司之全資附屬公司。
 4. 吾等的估值乃基於該物業並無按揭或任何其他重大產權負擔。
 5. 誠如 貴公司所確認，概無違反環境法規；且概無針對該物業之調查、通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷。此外，並無計劃更改該物業之用途。
 6. 該物業由業主佔用，而吾等已按該物業於估值日期空置可供出售的特別假設對該物業進行評估。
 7. 於2022年5月1日，**Kit K. Y. LAU**女士（測量學榮譽學士）在MRICS MHKIS RPS(GP) CIREA RICS註冊估值師**張宏業**測量師的直接監督下對該物業及周邊環境進行外部視察，但並無進行任何形式的建築測量。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確、完整及並無誤導或欺詐成份，及本通函並無遺漏任何其他事項，致使其所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記在該條所指本公司存置之登記冊之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司股份（好倉）

董事／最高行政人員姓名	個人權益	所持已發行普通股數目		總計	佔本公司已發行股本之概約百分比
		家族權益	其他權益		
吳海英	2,856,000	19,656,000	153,600,000 (附註a)	176,112,000	45.59%
吳劍英	23,126,347	5,000,000	-	28,126,347	7.28%
吳逸珊 (附註b)	3,766,000	-	-	3,766,000	0.97%

附註：

- (a) 該等股份由 Ratagan International Company Limited (「Ratagan」) 持有。Ratagan 之全部已發行股本由 Maritime Overseas Assets Limited 持有，而 Maritime Overseas Assets Limited 則由滙豐國際信託有限公司以一項全權信託 The Arts 2007 Trust 之受託人身份全資擁有，而該信託之成立人為吳海英先生及受益人包括吳海英先生。
- (b) 於2021年2月23日，吳逸珊女士獲董事會委任為本集團之行政總裁。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的其他權益或淡倉。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

(b) 主要股東

除上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」所披露之權益外，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記名冊所載列，於最後實際可行日期，下列股東已知會本公司彼等於本公司已發行股本所持之有關權益及淡倉：

股東姓名／名稱	身份	所持已發行 普通股數目	佔本公司已 發行股本之 概約百分比
滙豐國際信託有限公司	受託人	153,600,000 (附註a)	39.77%
Maritime Overseas Assets Limited	控制法團持有	153,600,000 (附註a)	39.77%
Ratagan International Company Limited	實益擁有人	153,600,000 (附註a)	39.77%
吳志紅	實益擁有人	19,656,000 (附註a)	5.09%
David Michael Webb	實益擁有人	9,777,000 (附註b)	2.53%
	控制法團持有	21,125,000 (附註c)	5.47%
Preferable Situation Assets Limited	實益擁有人	21,125,000 (附註c)	5.47%

附註：

- (a) 滙豐國際信託有限公司（「滙豐信託」）為The Arts 2007 Trust之受託人。The Arts 2007 Trust為一項全權信託，其成立人為吳海英先生（「吳先生」）及受益人包括吳先生。於The Arts 2007 Trust旗下，153,600,000股本公司股份由Ratagan International Company Limited（「Ratagan」）持有。Ratagan之全部已發行股本由Maritime Overseas Assets Limited持有，而Maritime Overseas Assets Limited則由滙豐信託全資擁有。根據吳先生於2020年1月17日存檔之主要個人股東通告，於2020年1月15日（即於2020年1月17日存檔之主要個人股東通告所載相關事件之日期），彼之妻子吳志紅女士直接持有19,656,000股本公司股份。
- (b) 根據David Michael Webb先生（「Webb先生」）於2020年4月3日存檔之主要個人股東通告，於2020年3月31日（即於2020年4月3日存檔之主要個人股東通告所載相關事件之日期），Webb先生直接持有9,777,000股本公司股份。
- (c) 上述股份由Preferable Situation Assets Limited（「PSAL」）直接持有。根據證券及期貨條例第XV部，Webb先生亦被視為擁有由PSAL持有之21,125,000股本公司股份之權益。

除上文所披露者外，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記名冊所披露，於最後實際可行日期，並無任何其他人士於本公司已發行股本擁有須予公布之權益或淡倉。

(c) 董事於本集團之資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍然生效且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於自2021年12月31日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來本集團任何成員公司(i)收購或出售；(ii)租賃；或(iii)建議收購或出售；或(iv)建議租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(d) 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合約，不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而免付賠償（法定賠償除外）之合約。

(e) 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成或有可能構成競爭之任何業務（本集團業務除外）中擁有根據上市規則須予披露之權益。

3. 重大合約

於最後實際可行日期，緊接本通函刊發前兩年內，本集團成員公司曾訂立以下重大合約（並非於一般業務過程中訂立者）：

- (a) 臨時買賣合約；
- (b) 正式買賣合約；
- (c) 雅視司徠柏光學科技（深圳）有限公司（本公司之間接全資附屬公司，為於中國註冊成立之有限公司）（「買方」）與三名獨立第三方（「賣方」）所訂立日期為2021年3月24日之協議，據此，賣方同意出售而買方亦同意買入五彩司徠柏光學科技（江蘇）有限公司合共55%股權，代價為人民幣46,500,000元（相當於約55,400,000港元）；及

- (d) 宏駿眼鏡製造(鷹潭)有限公司(本公司之間接全資附屬公司,為於中國註冊成立之有限公司)〔客戶〕與一名獨立第三方〔承包商〕所訂立日期為2022年3月25日之協議,據此,承包商獲委任為承包商,負責建設及興建位於江西省鷹潭市余江區中童鎮經七路駿匯工業園區之一幅土地上之廠房、宿舍及配套設施,代價為人民幣32,690,122.87元(相當於約40,156,547港元)。

4. 專家及同意書

以下為其意見或建議載於本通函之專家資格:

名稱	資格
威格斯資產評估顧問有限公司	獨立專業物業估值師

威格斯資產評估顧問有限公司已就刊發本通函發出同意書,同意按其各自出現之形式及內容載入其函件及引述其名稱,且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期,上述專家概無於本集團任何成員公司中直接或間接持有任何股權,亦無擁有任何權利(無論是否可依法執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期,概無專家於自2021年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃,或本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 訴訟

於最後實際可行日期,就董事所知,本集團任何成員公司概無涉及任何重要訴訟或申索,而據董事所知,本集團任何成員公司並無任何尚未了結或對其構成威脅的重要訴訟或申索。

6. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為蔡培耀先生。彼為香港會計師公會及美國註冊會計師協會之會員。彼亦為本集團之財務總監。
- (b) 本公司之註冊辦事處設於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司之總辦事處及主要營業地點設於香港九龍觀塘敬業街55號皇廷廣場32樓A至G室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

7. 展示文件

以下文件可自本通函日期（包括該日）起14天內於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.artsgroup.com>查閱：

- (1) 本通函；
- (2) 臨時買賣合約；
- (3) 正式買賣合約；
- (4) 威格斯資產評估顧問有限公司所發出之物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (5) 本附錄「重大合約」一節內所述之各重大合約副本；及
- (6) 本附錄「專家及同意書」一節內所述之專家同意書。