

香港結算及交易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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# ASPPL

## A-S China Plumbing Products Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8262)

### (1) 須予披露及關連交易－股權轉讓協議

### (2) 須予披露交易－房地產轉讓合同

茲提述九月公告，董事會於其中宣佈，於二零零八年九月二十三日，(i)中方；(ii)外資方；及(iii) 廣州美標益豐搪瓷訂立框架協議，內容有關股權轉讓及房地產轉讓。

#### 股權轉讓協議

董事會宣佈，於二零零九年三月三十一日，(i)維亞；(ii)發展公司；及(iii)本公司間接全資附屬公司美標(江門)水暖器材訂立股權轉讓協議，該協議為具體及具法律約束力之合約，內容有關根據框架協議進行股權轉讓。

根據股權轉讓協議，維亞及發展公司同意(受其條款及條件所規限)分別按人民幣6,847,222元及人民幣1,652,778元之代價出售全部彼等各自於廣州美標益豐搪瓷之14.5%及3.5%股權予美標(江門)水暖器材。

維亞因持有廣州美標益豐搪瓷14.5%股權而屬於廣州美標益豐搪瓷之主要股東，因此根據創業板上市規則，屬於本公司之關連人士。維亞根據股權轉讓協議轉讓股權予美標(江門)水暖器材因此根據創業板上市規則構成本公司關連交易。基於本公司可適用百分比率，根據創業板上市規則第19章，維亞及美標(江門)水暖器材間之是項轉讓亦構成須予披露交易，須根據創業板上市規則第20章受報告及公佈規定所規限而豁免獨立股東批准之規定。基於本公司可適用百分比

率，根據創業板上市規則第19章，發展公司根據股權轉讓協議轉讓股權予美標（江門）水暖器材不構成須予公佈交易，及根據創業板上市規則第20章，不構成關連交易。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，發展公司獨立於本公司及本公司之關連人士。

### 房地產轉讓合同

董事會進一步宣佈，於二零零九年三月三十一日，廣州美標益豐搪瓷與發展公司訂立房地產轉讓合同，該合同為具體及具法律約束力之合約，內容有關根據框架協議進行中國房地產轉讓。根據房地產轉讓合同，廣州美標益豐搪瓷（作為賣方）同意按房地產代價人民幣8,500,000元轉讓中國房地產予發展公司（作為買方）（受合同條款及條件所規限）。

基於本公司之適用百分比率，根據創業板上市規則，房地產轉讓合同構成本公司之須予披露交易。

### 緒言

茲提述九月公告，董事會於其中宣佈，於二零零八年九月二十三日，(i)中方；(ii)外資方；及(iii)廣州美標益豐搪瓷訂立框架協議，內容有關股權轉讓及房地產轉讓。

董事會宣佈，於二零零九年三月三十一日，(i)維亞；(ii)發展公司；及(iii)美標（江門）水暖器材訂立股權轉讓協議，該協議為具體及具法律約束力之合約，內容有關根據框架協議進行股權轉讓。

董事會進一步宣佈，於二零零九年三月三十一日，廣州美標益豐搪瓷與發展公司訂立房地產轉讓合同，該合同為具體及具法律約束力之合約，內容有關根據框架協議進行中國房地產轉讓。

## 股權轉讓協議

日期： 二零零九年三月三十一日

訂約方： (a) 維亞；

(b) 發展公司；及

(c) 美標(江門)水暖器材，本公司間接全資附屬公司。

## 將予收購之股權

根據股權轉讓協議，維亞及發展公司同意(受其條款及條件所規限)分別按人民幣6,847,222元及人民幣1,652,778元之代價出售全部彼等各自於廣州美標益豐搪瓷之14.5%及3.5%股權予美標(江門)水暖器材。

## 代價

根據股權轉讓協議轉讓股權之股權代價為人民幣8,500,000元，其中人民幣6,847,222元應付予維亞，而餘下人民幣1,652,778元應付予發展公司。股權代價將於審批當局批准轉讓股權之日起10個工作日內分別以現金一次過付清予維亞及發展公司。

股權代價乃按公平基準達成。由於發展公司為國有企業，其已委托一家中國會計公司對廣州美標益豐搪瓷於二零零八年七月三十一日之資產淨值作出資產核證報告，以按照相關中國法律規定評估股權。評估發展公司持有之股權乃根據公平磋商，考慮資產核證報告後進行。評估不構成任何溢利預測。由於股權代價經公平磋商達成及股權轉讓協議按一般商業條款訂立，董事認為股權代價屬公平合理。

## 先決條件

股權轉讓予美標(江門)水暖器材須待(其中包括)下列條件達成後，方可作實：

- (a) 股權轉讓及修訂廣州美標益豐搪瓷之組織章程細則已獲廣州美標益豐搪瓷董事會一致批准，
- (b) 所有有關股權轉讓之創業板上市規則之必要規定及程序已適時遵守，及

(c) 股權轉讓協議及新修訂之廣州美標益豐搪瓷組織章程細則已獲審批當局批准。

董事(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議之條款乃按一般商業條款訂立，公平且合理，並符合本公司及本公司股東整體之最佳利益。

本集團將透過使用其內部資源支付股權代價。

### 進行股權轉讓之理由

於二零零八年十二月三十一日，根據廣州美標益豐搪瓷之經審核財務資料，廣州美標益豐搪瓷之累計虧損約為人民幣204,855,937元(約等於232,790,840港元)。此外，根據廣州美標益豐搪瓷之經審核財務資料，廣州美標益豐搪瓷截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個年度錄得虧損分別總計人民幣4,698,329元及人民幣65,312,262元。廣州美標益豐搪瓷截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個年度並無稅項支出。廣州美標益豐搪瓷於二零零七年十二月三十一日之經審核資產淨值為人民幣10,900,808元，而廣州美標益豐搪瓷於二零零八年十二月三十一日之經審核負債淨值為人民幣54,411,454元。

董事認為，廣州美標益豐搪瓷於廣州之製造業務與本集團之其他生產工廠(如於中國江門之工廠)相比，經營效率低下而成本較高。因此，董事決定透過轉移廣州美標益豐搪瓷之製造業務至江門優化生產過程，旨在節約成本及提高效率。廣州美標益豐搪瓷之生產業務已於二零零八年九月二十五日終止進行。

為在探尋多種途徑實現本公司於廣州美標益豐搪瓷之投資方面取得更大靈活性，董事相信，訂立股權轉讓協議為可行之解決方案，乃由於其完成將根據中國法律使廣州美標益豐搪瓷由中外合資公司轉變為全外資企業及本集團全資附屬公司。根據是項轉變前之現有條件，中方於廣州美標益豐搪瓷之重大業務決策方面(如流動資金)保留決定權。因此廣州美標益豐搪瓷根據中國法律轉變為全外資企業及本公司之全資附屬公司將在控制廣州美標益豐搪瓷之事務方面賦予本集團更大靈活性，將推動變現於本集團之錄得虧損投資，被視為符合本集團之長期製造最優化策略。

## 有關股權轉讓之創業板上市規則含義

本公司直接持有廣州美標益豐搪瓷41.4%股權，透過其全資附屬公司美標(中國)間接持有廣州美標益豐搪瓷40.6%股權。維亞因持有廣州美標益豐搪瓷14.5%股權而屬於廣州美標益豐搪瓷之主要股東，因此根據創業板上市規則，屬於本公司之關連人士。

維亞根據股權轉讓協議轉讓股權予美標(江門)水暖器材因此根據創業板上市規則構成本公司關連交易。基於本公司可適用百分比率，根據創業板上市規則第19章，維亞及美標(江門)水暖器材間之是項轉讓亦構成須予披露交易，須根據創業板上市規則第20章受報告及公佈規定所規限而豁免獨立股東批准之規定。基於本公司可適用百分比率，根據創業板上市規則第19章，發展公司根據股權轉讓協議轉讓股權予美標(江門)水暖器材不構成須予公佈交易，及根據創業板上市規則第20章，不構成關連交易。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，發展公司及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司之關連人士之第三方。

## 房地產轉讓合同

日期： 二零零九年三月三十一日

訂約方： (a) 廣州美標益豐搪瓷，本公司之附屬公司，及

(b) 發展公司

### 代價：

根據房地產轉讓合同，廣州美標益豐搪瓷(作為賣方)同意按房地產代價(即人民幣8,500,000元)轉讓中國房地產予發展公司(作為買方)(受合同條款及條件所規限)。房地產代價於美標(江門)水暖器材根據股權轉讓協議正式支付股權代價予發展公司及維亞之日由發展公司以現金一次過付清予廣州美標益豐搪瓷。

## 先決條件

房地產轉讓須待(其中包括)下列條件達成後,方可作實:

- (a) 所有有關房地產轉讓之創業板上市規則之必要規定及程序已適時遵守,及
- (b) 股權轉讓協議已獲審批當局批准。

## 房地產轉讓之其他主要條款:

- (a) 廣州美標益豐搪瓷於發展公司悉數付清所有房地產代價後翌日將中國房地產移交予發展公司佔有,
- (b) 根據議定條款,廣州美標益豐搪瓷可繼續使用及免費佔用中國房地產之特定區域。廣州美標益豐搪瓷承擔行政費用及其他日常經營費用(如水、電及氣費)以及有關使用及佔用之通訊開支及費用。
- (c) 根據股權轉讓協議完成股權轉讓後及於廣州美標益豐搪瓷之新業務牌照獲頒發之日,廣州美標益豐搪瓷須遞交中國房地產之原有業權證書予發展公司作過戶登記。

上述免租金期之時限將持續至二零零九年十二月三十一日。廣州美標益豐搪瓷放置於中國房地產之現有設施及設備直至轉移至江門之美標(江門)水暖器材前將仍放置於中國房地產。

房地產轉讓合同乃經公平原則磋商後達成,房地產代價乃參照廣州美標益豐搪瓷及發展公司聯合委聘之獨立估值師進行之中國房地產之估值釐定。獨立估值師於二零零八年八月二十日對中國房地產使用重置成本法進行之估值為人民幣8,575,000元(約等於9,744,320港元)。

中國房地產於二零零八年十二月三十一日之經審核資產淨值約為人民幣11,424,122元。中國房地產之原先收購成本約為人民幣16,789,014元。中國房地產截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度並無應佔溢利淨額。

根據中國房地產於二零零八年十二月三十一日之經審核資產淨值約人民幣11,424,122元，本集團預期根據房地產轉讓合同出售中國房地產之虧損約為人民幣2,924,122元。本集團現時並無決定將房地產轉讓之出售所得款項用作任何特定用途。

董事認為，房地產轉讓協議之條款乃按一般商業條款訂立，公平且合理，並符合本公司及本公司股東整體之最佳利益。

### **進行房地產轉讓之理由**

房地產轉讓合同依賴於股權轉讓協議之完成。訂立房地產轉讓合同之條件(房地產轉讓須待股權轉讓協議獲審批當局批准)之理由為此乃訂約方根據房地產轉讓合同達成之商業決定。房地產轉讓合同須待股權轉讓協議完成後，方可作實。如上文所述，廣州美標益豐搪瓷之累計虧損約為人民幣204,855,937元(約232,790,840港元)。股權轉讓協議之完成將使廣州美標益豐搪瓷轉變為本集團之全資附屬公司，由此在控制廣州美標益豐搪瓷事務方面賦予本集團更大靈活性。於房地產轉讓完成後，房地產轉讓之銷售收益將有助於減緩廣州美標益豐搪瓷之虧損，有利於本集團。中國房地產之原先用途為供廣州美標益豐搪瓷業務生產之工廠。由於廣州美標益豐搪瓷已於二零零八年九月二十五日終止生產業務，中國房地產目前閒置，並無任何明確用途。

### **有關房地產轉讓之創業板上市規則含義**

基於本公司之適用百分比率，根據創業板上市規則，房地產轉讓合同構成本公司之須予披露交易。

### **有關本集團及中方之資料**

本集團主要於中國從事製造及分銷一系列浴室及廚房固定裝置及潔具龍頭產品。

廣州美標益豐搪瓷主要從事製造搪瓷鋼板浴缸及亞克力浴缸，已於二零零八年九月二十五日終止生產業務。

美標(江門)水暖器材主要從事設計、製造、市場推廣及銷售所有種類衛生潔具金屬器材及原材料，以及相關浴室及廚房產品、配件及原材料。

發展公司為國有企業，主要從事承包工業項目，作為工業開發區建築項目之承包人及提供相關諮詢服務、為企業生產購買原材料、批發及零售商品（國家特許或國家管制商品除外）、管理國有資產。

維亞主要從事批發及零售商品（國家特許或國家管制商品除外）、租賃機器及物業、物業管理、存儲貨物、製造化學及金屬產品、房地產代理服務。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「審批當局」	指	廣州市經濟技術開發區管理委員會
「美標（中國）」	指	美標（中國）有限公司，一家於中國註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「廣州美標益豐搪瓷」	指	廣州美標益豐搪瓷有限公司，一家由中方及外資方於中國廣州成立之中外合資有限公司，為本公司之附屬公司
「董事會」	指	本公司之董事會
「中方」	指	維亞及發展公司
「本公司」	指	A-S China Plumbing Products Limited，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於創業板上市
「關連人士」	指	具有創業板上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事



「股權代價」	指	美標(江門)水暖器材就根據股權轉讓協議進行股權轉讓而應付予維亞及發展公司之總代價，總計人民幣8,500,000元
「股權」	指	於廣州美標益豐搪瓷之股權
「股權轉讓」	指	根據股權轉讓協議轉讓股權
「外資方」	指	本公司及美標(中國)
「框架協議」	指	中方(作為甲方)與外資方(作為乙方)及廣州美標益豐搪瓷(作為丙方)於二零零八年九月二十三日訂立之有條件協議
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「發展公司」	指	廣州開發區工業發展集團有限公司，於中國註冊成立之企業
「美標(江門)水暖器材」	指	美標(江門)水暖器材有限公司，一家根據中國法律成立之外資企業，乃本公司間接全資附屬公司
「房地產代價」	指	發展公司就根據房地產轉讓合同進行房地產轉讓而應付予廣州美標益豐搪瓷之總代價，總計人民幣8,500,000元
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「中國房地產」	指	位於中國廣州經濟技術開發區寶石路18號之物業，附有房地產權證穗房地證字第0513488號，現時由廣州美標益豐搪瓷擁有
「房地產轉讓」	指	根據房地產轉讓合同轉讓中國房地產
「房地產轉讓合同」	指	廣州美標益豐搪瓷與發展公司就轉讓中國房地產而於二零零九年三月三十一日訂立之合同
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「九月公告」	指	本公司於二零零八年九月二十四日就框架協議作出之公告
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元之普通股份
「股權轉讓協議」	指	(i)維亞；(ii)發展公司；及(iii)美標(江門)水暖器材就轉讓股權於二零零九年三月三十一日訂立之協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有創業板上市規則所賦予之涵義
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣
「維亞」	指	維亞實業有限公司，一家於中國註冊成立之企業
「%」	指	百分比

於本公告中，人民幣金額已按人民幣0.88元兌1港元之匯率兌換為港元，惟僅供說明用途，並不表示任何金額已按、可能已按或可按該匯率兌換。

於本公告發表日期，本公司董事會包括執行董事葉枝茂先生、高進民先生、陳榮芳女士、王鋼先生及楊雄先生；非執行董事Peter James O' Donnell先生；及獨立非執行董事張士明先生、何志華先生及王堅智先生。

承董事會命  
公司秘書  
陳榮芳

香港，二零零九年四月一日

本公告(本公司各董事(「董事」)願共同及個別對此負全責)乃遵照香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則的規定而提供有關本公司的資料。各董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信：(1)本公告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導成分；(2)並無遺漏任何事實致使本公告所載任何內容產生誤導；及(3)本公告內表達的一切意見乃經審慎周詳的考慮後方作出，並以公平合理的基準和假設為依據。

本公告將由其刊發日期起計在創業板網站「最新公司公告」一頁至少保留七天。