

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。

Bolina

BOLINA HOLDING CO., LTD.

航標控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1190)

關連及主要交易 — 收購物業控股公司

於2015年1月30日，本公司的間接全資附屬公司富祥置業與萬暉投資訂立買賣協議，以按代價人民幣172,217,500元收購裕德源的出售權益。裕德源持有裕德源物業的土地使用權。於交割後，富祥置業將持有裕德源股權總額的70%，因此，裕德源將成為本公司的附屬公司。

於本公告日期，本公司的間接控股股東肖先生（通過Max Lucky持有本公司已發行股份總數的59.47%）及肖先生的配偶葉女士分別持有萬暉投資股權總額的80%及20%。因此，萬暉投資為本公司的關連人士且本交易構成上市規則第十四A章項下的關連交易。由於本交易的適用百分比率超過5%，故本交易須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

此外，由於本交易的適用百分比率高於25%且低於100%，故本交易構成主要交易並須遵守上市規則第十四章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈普通決議案以（其中包括）審議及酌情批准本交易。會上將以投票方式表決且本公司將就投票結果刊發公告。Max Lucky（由肖先生全資擁有）（持有本公司599,993,023已發行股份，佔本公司已發行股份總數的59.47%）及Grand York Holdings Limited（由肖先生的胞妹肖秀玉女士全資擁有）（持有本公司102,700,000已發行股份，佔本公司已發行股份總數的10.18%）將於股東特別大會上，就批准買賣協議項下擬進行本交易的普通決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會以審閱本交易。本公司已委任嘉林資本作為獨立財務顧問，就本交易條款是否公平合理及本交易是否符合本公司及其股東整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，並就如何投票向獨立股東提供意見。本公司預期股東特別大會通告及載有本交易進一步資料、嘉林資本的意見及獨立董事委員會建議的通函將於2015年2月24日或之前寄發予本公司的股東。

緒言

於2015年1月30日，本公司的間接全資附屬公司富祥置業與萬暉投資訂立買賣協議，以按代價人民幣172,217,500元收購裕德源的出售權益。裕德源持有裕德源物業的土地使用權。於交割後，富祥置業將持有裕德源股權總額的70%，因此，裕德源將成為本公司的附屬公司。

買賣協議

日期

2015年1月30日

訂約方

- (1) 萬暉投資（為賣方）；及
- (2) 富祥置業（為買方）

擬收購資產

裕德源股權總額的70%（「出售權益」），現時由萬暉投資持有。

裕德源權益總額餘下的30%由漳州萬鑫投資有限公司持有，漳州萬鑫投資有限公司為於中國註冊成立的有限公司，並由王麗玉（10%）、楊進美（13.33%）及葉衛國（76.67%）（均為本公司的獨立第三方）三名個人持有。

代價及付款

代價將為人民幣172,217,500元。代價乃由萬暉投資與富祥置業公平磋商後釐定，並經參考由獨立估值師對裕德源物業所進行的估值（截至2014年11月30日裕德源物業的市值為人民幣625,700,000元），因此產生人民幣203,448,000元的評估增值及裕德源於2014年11月30日的人民幣42,558,000元資產淨值。經評估增值調整後的資產淨值為人民幣246,006,000元，代價約為於2014年11月30日經調整後的資產淨值的70%。

代價將按三次分期付款的方式以現金支付：(a)首次分期付款（即代價的30%）須於交割日支付；(b)第二次分期付款（即代價的30%）須於當地工商行政管理局正式受理裕德源股權變更登記日期起十五日內支付；及(c)第三次分期付款（即代價的40%）須於當地工商行政管理局發出經更新的裕德源營業執照日期起十五日內支付。代價將以富祥置業內部資源撥付。

先決條件

買賣協議項下擬進行交易的交割以以下條件達成為先決條件：

- (a) 萬暉投資已取得就買賣協議及據此擬進行交易須取得的所有必要豁免、同意及批准；
- (b) 富祥置業已取得根據上市規則及中國適用法律法規須就買賣協議及據此擬進行交易取得的所有必要同意及批准（包括但不限於根據上市規則本公司須於股東特別大會上取得的本公司獨立股東的批准）；及
- (c) 買賣協議所載的聲明及保證於所有重大方面仍屬真實準確。

聲明及保證

訂約方約定了同類型交易例行的各項聲明及保證事項，包括合法註冊成立、取得必要的內部批准及授權以訂立買賣協議及遵守適用法律法規。此外，萬暉投資聲明及保證(a)概無任何持續或待決的訴訟、仲裁或其他程序會對簽立及履行買賣協議有任何不利影響；(b)出售權益並不涉及按揭、質押或任何其他產權負擔；及(c)萬暉投資已就富祥置業的評估及考慮本交易向其提供所有必需的業務、財務及法律文件，且該等文件於所有重大方面乃屬完整及準確。

交割

交割將於上述所有先決條件達成後五個營業日內或訂約方可能書面協定的其他日期達致。於交割日，富祥置業須支付本交易代價的首次分期付款，萬暉投資須向富祥置業交付有關公司印章及文件。萬暉投資應自交割日起二十個營業日內於當地工商行政管理局完成所有備案及登記手續。

有關裕德源及裕德源物業的資料

有關裕德源的一般資料

裕德源為一家於2012年9月29日在中國註冊成立的有限公司，現由萬暉投資及漳州萬鑫投資有限公司分別擁有70%及30%，其主要業務活動包括房地產開發經營及物業管理。

萬暉投資自2012年裕德源註冊成立起，已成為裕德源的股東，並已於裕德源投資合共人民幣35百萬元作為其註冊股本。

裕德源物業

裕德源持有裕德源物業的土地使用權。裕德源物業為一幅位於中國福建省漳州市長泰縣武安鎮人和北路西側的地塊，總佔地面積約為56,212平方米。於2012年，裕德源以代價人民幣167,500,000元（已繳足）自當地地方政府的土地資源局獲得裕德源物業的土地使用權。裕德源物業並不涉及按揭、質押或任何其他產權負擔。

裕德源已動工將該地塊開發為總建築面積約為232,204平方米（其中，一期總建築面積約為129,780平方米）、包含購物商場、娛樂設施及住宅單位的綜合型廣場，即萬豪天悅廣場。截至本公告日期，購物商場、娛樂設施及住宅樓宇正在施工，而固定裝置、裝修工程及綠化工程等配套工程亦正在動工。萬豪天悅廣場的住宅及商業物業已於2014年7月開始預售。

有關裕德源的財務資料

裕德源乃於2012年9月29日註冊成立。裕德源自註冊成立以來於有關期間的財務報表概要載列如下：

	自註冊成立起 至2012年 12月31日期間 人民幣千元 (未經審核)	截至2013年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至2014年 9月30日 止九個月 人民幣千元 (未經審核)
收入	—	—	—
除稅前虧損	184	2,174	4,490
除稅後虧損	184	2,174	4,490
	於2012年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 9月30日 人民幣千元 (未經審核)
資產總值	62,841	220,730	346,314
負債總值	38,025	173,088	303,162
資產淨值	24,816	47,642	43,152

截至本公告日期，裕德源的負債總值包括但不限於(a)萬暉投資向裕德源授出貸款總額為人民幣118.92百萬元的股東貸款。由於該筆貸款乃根據正常商業條款、按免息基準授予裕德源，且並無就貸款抵押裕德源的資產，故該筆股東貸款將於交割後構成本公司關連人士提供予本集團的財務資助，且根據上市規則第14A.90條全面獲豁免；(b)葉衛國先生向裕德源授出總額約為人民幣34.46百萬元的貸款；及(c)漳州萬鑫投資有限公司向裕德源授出總額約為人民幣7.51百萬元的股東貸款。與(a)項的情況相同，本段(b)及(c)項下的貸款亦為無抵押及免息。本段(a)至(c)項的所有貸款安排於交割後均保持不變。

進行本交易的理由及裨益

作為於福建省漳州市較大規模並具有良好聲譽的企業及該區少數上市公司之一，本集團熟諳漳州地區並有能力利用集團明顯的優勢掌握商機，而且，不時物色投資以擴闊其收入流乃本集團的策略。漳州市當地政府注重民生，加大了民生相關項目的投入，同時裕德源的綜合型廣場項目名列漳州市「為民辦實事十大項目」之一。因此，裕德源物業上的廣場項目享受眾多當地政府優惠政策，可以有效促進該項目的投資回報。董事會認為本交易乃本集團提升其盈利能力及股東回報的良機。此外，對裕德源物業及相關物業項目的注入將表明我們具備從事衛浴潔具生產以外業務的實力。最後，興建物業項目亦將於不久的將來促進我們的衛浴潔具產品的銷售。

本集團目前計劃將通過富祥置業持有的大多數裕德源物業上的購物商場、娛樂設施及住宅樓宇，並在其建設完成後用作出售用途。此類出售的設施和樓宇的具體占比將于未來再行確定，考慮因素包括但不限於本集團經營情況、當地房地產市場狀況和宏觀經濟。目前本公司無意收購裕德源物業上項目以外的房地產開發項目。

本公司並沒有計劃在交割後對裕德源的高級管理人員和主要員工進行重大調整，目的在於保持裕德源在房地產行業持續順利經營所必須的專業技能和重要人員。因此，董事會認為，鑑於本公司目前無意收購其他房地產開發項目以及裕德源的核心管理人員將會被保留，本公司將具備從事房地產經營業務的必要經驗和專業技能。

本公司並沒有計劃出售或者縮減其目前的主營業務。

本公司董事認為本交易的條款乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司的間接控股股東肖先生（通過Max Lucky持有本公司已發行股份總數的59.47%）及肖先生的配偶葉女士分別持有萬暉投資股權總額的80%及20%。因此，萬暉投資為本公司的關連人士且本交易構成上市規則第十四A章項下的關連交易。由於本交易的適用百分比率超過5%，故本交易須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

此外，由於本交易的適用百分比率高於25%且低於100%，故本交易構成主要交易並須遵守上市規則第十四章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

本交易已由董事會考慮並批准。由於肖先生及葉女士於本交易中擁有重大權益，故彼等已放棄就批准本交易的相關董事會決議案投票。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈普通決議案以（其中包括）審議及酌情批准本交易。會上將以投票方式表決且本公司將就投票結果刊發公告。Max Lucky（由肖先生全資擁有）（持有本公司599,993,023已發行股份，佔本公司已發行股份總數的59.47%）及Grand York Holdings Limited（由肖先生的胞妹肖秀玉女士全資擁有）（持有本公司102,700,000已發行股份，佔本公司已發行股份總數的10.18%）將於股東特別大會上，就批准買賣協議項下擬進行本交易的普通決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會以審閱本交易。本公司已委任嘉林資本作為獨立財務顧問，就本交易條款是否公平合理及本交易是否符合本公司及其股東整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，並就如何投票向獨立股東提供意見。本公司預期股東特別大會通告及載有本交易進一步資料、嘉林資本的意見及獨立董事委員會建議的通函將於2015年2月24日或之前寄發予股東。

一般資料

本公司於開曼群島註冊成立並於聯交所上市。其主要從事設計、開發、生產、營銷及分銷品牌衛浴潔具產品，該等產品以其自有品牌在中國進行營銷，以及按原設計生產及原設備生產基準以第三方品牌銷往其國際客戶。

富祥置業為一家於中國註冊成立的有限公司且為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事房地產開發及經營。

萬暉投資為一家於中國註冊成立的有限公司。其主要從事對房地產、通用廠房、土地平整、建築材料、日用品製造、旅遊開發、物業管理行業的投資，建築材料、日用品貿易，自營和代理各類商品及技術的進出口業務。

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：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	航標控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1190）
「交割」	指	本交易的交割
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行以考慮及批准本交易的股東特別大會
「富祥置業」	指	福建富祥置業有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「嘉林資本」或 「獨立財務 顧問」	指	嘉林資本有限公司，一家根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，且就本交易而言為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事 委員會」	指	由本公司獨立非執行董事組成的委員會，獲委任以就本交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	本公司所有股東（Max Lucky及其聯繫人除外）
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「Max Lucky」	指	Max Lucky Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由肖先生全資擁有
「肖先生」	指	肖智勇先生，本公司執行董事及間接控股股東。肖先生為葉女士的配偶
「葉女士」	指	葉曉紅女士，本公司執行董事及肖先生的配偶
「買賣協議」	指	萬暉投資與富祥置業就本交易於2015年1月30日訂立的買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予的涵義
「本交易」	指	根據買賣協議的條款及條件收購出售權益的交易
「萬暉投資」	指	福建萬暉投資有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，由肖先生及肖先生的配偶葉女士分別擁有其股權總額的80%及20%
「裕德源」	指	福建裕德源置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司
「裕德源物業」	指	位於中國福建省漳州市長泰縣武安鎮人和北路西側的一幅地塊，總佔地面積約為56,212平方米
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

代表董事會
航標控股有限公司
主席
肖智勇

香港，2015年1月30日

於本公告日期，本公司執行董事包括肖智勇先生、葉曉紅女士、楊清雲先生及陸劍慶先生以及獨立非執行董事包括同繼鋒先生、林時茂先生及蘇偉文先生。