

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 須予披露交易： 收購物業

於二零零九年五月二十九日，買方(本公司之全資附屬公司)訂立協議，以按總代價27,263,070港元收購物業。

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。

董事會欣然宣佈，買方(本公司之全資附屬公司)分別就買賣物業A、物業B及物業C訂立三份協議。協議之主要條款載列如下：

### 協議

### 日期

二零零九年五月二十九日

### 訂約方

買方：紅發綜合企業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。買方之主要業務為投資控股。

物業A之賣方：偉達藥廠有限公司，就董事在作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，其及其最終實益擁有人為獨立第三方之公司。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，賣方A之主要業務為製造、買賣及包裝藥品。

物業B之賣方： 潘國英，就董事在作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，為獨立第三方。

物業C之賣方： 景星發展有限公司，就董事在作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，其及其最終實益擁有人為獨立第三方之公司。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，賣方C之主要業務為投資。

## 物業

物業A位於香港新界葵涌大連排道21至33號宏達工業中心九樓10、14、15及19號工廠單位，總樓面面積約16,236平方呎。

物業B位於香港新界葵涌大連排道21至33號宏達工業中心九樓13號工廠單位，總樓面面積約7,816平方呎。

物業C位於香港新界葵涌大連排道21至33號宏達工業中心九樓5號工廠單位，總樓面面積約2,417平方呎。

物業以「現狀」基準出售，且不受產權負擔所約束。物業目前由偉達藥廠有限公司(即賣方A)佔用，並在上述佔用情況下出售予本集團。本集團將於收購事項完成前與物業之佔有人就租期進行磋商。

本集團並無有關截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度物業應佔純利(除稅及非經常項目前及後)之資料。

## 購買價

各物業之購買價及付款時間表載列如下：

	簽訂協議時應付之 按金	完成買賣物業時將 予支付之餘額	總購買價
物業A	1,672,308 港元	15,050,772 港元	16,723,080 港元
物業B	805,048 港元	7,245,432 港元	8,050,480 港元
物業C	248,951 港元	2,240,559 港元	2,489,510 港元

購買價乃經各賣方與本集團參考根據獨立專業估值師編製之初步估值報告計算之物業於二零零九年五月二十二日之市值後公平磋商釐定。

預期購買價將以本集團之內部資源撥付。

## 收購完成

買賣物業之完成並非互為條件，並預定於二零零九年七月一日或之前之營業日（「**完成日期**」）進行。

買方有權於完成日期視察物業，且倘買方於視察時並不滿意物業之狀況，則買方毋須繼續完成買賣物業，而於該情況下，買方須向各賣方支付相等於各物業購買價之3.75%之款項，以取消協議。

## 進行收購事項之理由

本集團主要從事設計、製造及銷售玩具。

為將本集團之業務多元化，本集團之管理層擬於出現其他投資（如證券投資（不論上市或非上市）及物業投資）機會時從事該等其他投資。董事認為收購事項乃本集團之投資良機。預期於收購事項完成前訂立之租賃協議將為本集團產生租金收入。

董事認為收購事項符合本公司之利益，且收購事項之條款屬一般商業條款、乃公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

## 須予披露交易

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。

## 釋義

除另有指明外，在本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據各協議之條款收購物業
「協議」	指	(i)買方與賣方A就買賣物業A訂立之協議；(ii)買方與賣方B就買賣物業B訂立之協議；及(iii)買方與賣方C就買賣物業C訂立之協議之統稱；
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	紅發集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及並非本公司之關連人士(具上市規則所賦予之涵義)之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業A」	指	香港新界葵涌大連排道21至33號宏達工業中心九樓10、14、15及19號工廠單位
「物業B」	指	香港新界葵涌大連排道21至33號宏達工業中心九樓13號工廠單位
「物業C」	指	香港新界葵涌大連排道21至33號宏達工業中心九樓5號工廠單位

「物業」	指	物業A、物業B及物業C之統稱
「買方」	指	紅發綜合企業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方A」	指	偉達藥廠有限公司，物業A之賣方
「賣方B」	指	潘國英，物業B之賣方
「賣方C」	指	景星發展有限公司，物業C之賣方
「港元」	指	香港法定貨幣港元

代表董事會  
主席  
**周啟文**

香港，二零零九年五月二十九日

於本公佈日期，本公司之執行董事為周啟文先生及李健輝先生；非執行董事為徐明先生；而獨立非執行董事為鄺坤明先生、吳德龍先生、梁志堅先生及周景樂先生。