

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，且表明不會就本公佈全部或任何部份內容所導致或因倚賴該等內容而產生之任何損失承擔任何責任。



TOPSEARCH INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED

至卓國際(控股)有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：2323)

**須予披露交易
建議出售物業**

財務顧問



WALLBANCK BROTHERS

華伯特證券(香港)有限公司

建議出售物業

董事會宣佈，於二零一零年十二月三十一日(交易時段後)，至卓飛高線路板(通遼)有限公司(作為賣方)與買方(獨立第三方)訂立物業指讓協議，以出售位於中國內蒙古通遼市通遼經濟技術開發區二期之一幅工業用地之一部份及建於其上之建築物，代價為人民幣51,000,000元，並受限於本公佈「先決條件概要」一節所載列之特別條件及安排。

一般事項

股東及潛在投資者應完全明白，出售該物業須待物業指讓協議訂明之先決條件獲達成後，方告完成。由於出售該物業可能或未必進行至完成，故股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，彼等對本身之狀況如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

根據上市規則第14.08條，由於出售該物業之其中一項適用百分比率超過5%，但全部適用百分比率均低於25%，故出售構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則所指之通知及刊登公佈規定。

* 僅供識別

董事會宣佈，於二零一零年十二月三十一日(交易時段後)，至卓飛高線路板(通遼)有限公司(本公司之全資附屬公司)與買方(獨立第三方)訂立物業指讓協議，以出售位於中國內蒙古通遼市通遼經濟技術開發區二期之工業用地之一部份及建於其上之建築物，代價為人民幣51,000,000元，並受限於本公佈「先決條件概要」一節所載列之特別條件及安排。

物業指讓協議

日期： 二零一零年十二月三十一日

訂約方： 賣方： 至卓飛高線路板(通遼)有限公司，本公司之全資附屬公司；

買方： 通遼旭通太陽能科技有限公司；

監理方： 通遼經濟技術開發區管理委員會，中國政府機關；

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方(包括其最終實益擁有人)為獨立第三方。

將予出售之該物業： 位於中國內蒙古通遼市通遼經濟技術開發區二期、佔地面積約為74,214平方米(佔地面積之準確數字須待有關監管機構確認)之一幅工業用地之一部份及建於其上之建築物。

代價： 人民幣51,000,000元(相等於約59,300,000港元)

根據物業指讓協議之條款，賣方將於簽署物業指讓協議後向買方收取人民幣20,000,000元。進一步付款人民幣31,000,000元須於物業指讓協議日期起計一年內(即二零一一年十二月三十一日或之前)支付。

付款條款： (a) 人民幣20,000,000元將由買方於簽署物業指讓協議後支付；

- (b) 代價餘額(即人民幣31,000,000元)將由買方於成功申請銀行貸款後短期內支付，但不得遲於物業指讓協議日期起計一年(即二零一一年十二月三十一日或之前)支付，並受限於先決條件。

先決條件概要：

- (a) 物業指讓協議須待悉數支付代價後，方告完成。
- (b) 賣方須於收到人民幣20,000,000元之日期後15天內向買方指讓及轉讓該物業之法定所有權及土地使用權。轉讓之目的僅為協助買方自一間或多間銀行取得貸款，以清償代價餘額人民幣31,000,000元。於收到全額代價前，賣方保留一切有關該物業之權利，而買方不可撤回地同意由賣方保留該物業之有關權利。於支付全額代價後，賣方不再擁有該物業之任何權利，而買方應得享該物業之所有該等權利，且不受任何限制(包括按揭、改建或擴建)。然而，買方不得對鄰近建築物及設備構成不利影響，亦不得對賣方之業務、營運及生產構成不利影響。
- (c) 買方須於批准貸款後或物業指讓協議日期起計一年內(以較早者為準)支付人民幣31,000,000元之代價餘額。於批准貸款起計3天內，買方須督促銀行轉讓代價餘額予賣方，或倘貸款之全額乃直接轉賬至買方之賬戶，則買方須於轉賬日期起計3天內向賣方支付人民幣31,000,000元。

- (d) 貸款申請完成後，買方須將該物業之所有文件及證書呈交監理方保存，而監理方應向賣方確認收訖。未經賣方書面同意前，監理方不得向任何人士(包括買方)提供該等文件。監理方在獲得賣方書面同意後，可為協助進行貸款申請及撤銷登記或解除任何現有押記而向買方提供該等文件。為提供該等文件以協助進行貸款申請及撤銷登記或解除任何現有押記，監理方須直接將文件送交銀行或相關押記登記部門。貸款申請完成後，該等文件應歸還監理方保管。監理方須負責保管文件及以賣方之利益行事，直至代價全額獲支付為止。賣方須於收到全額代價後3天內書面通知監理方。
- (e) 支付代價餘額(即人民幣31,000,000元)前，買方可進入及佔用該物業。然而，未經賣方事先書面批准或(如有必要)相關管理組織批准前，買方不得更改、移除或加建該物業之表面、牆身、主結構及主設施，而影響樓宇安全或對賣方構成不利影響。倘於限期前，該人民幣31,000,000元仍未支付，則買方須自費確保該物業還原為其原有狀況。買方亦須補償賣方因有關還原而遭受之任何損失。
- (f) 買方於完成前不得指讓、轉讓、抵押、按揭、分租、轉租、攤分或放棄該物業或其任何部份之管有權而損害賣方之利益，惟為取得餘額人民幣31,000,000元之貸款則不在此限。
- (g) 監理方須確保買方優先應用貸款之所得款項向賣方清償人民幣31,000,000元。

- (h) 買方須每月最少向賣方報告一次貸款申請之進展。
- (i) 買方確認，於支付代價餘額前，買方並非該物業使用權之法定或實益擁有人。買方不得向其他第三方或公眾人士表述其為該物業使用權之法定或實益擁有人。
- (j) 倘買方違反任何先決條件，則買方須立即回轉該物業予賣方。轉讓後，在該物業還原至其原有狀況的前提下，賣方可完全沒收及保留上述人民幣5,000,000元。賣方須向買方償還首筆按金餘額人民幣15,000,000元，不計任何利息。
- (k) 倘買方未能於物業指讓協議日期起計一年內支付代價餘額，則買方須立即回轉該物業予賣方。賣方可完全沒收及保留上述人民幣5,000,000元。賣方須向買方償還首筆按金餘額人民幣15,000,000元，不計任何利息。
- (l) 倘買方未能於物業指讓協議日期起計一年內支付代價餘額，監理方應確保買方回轉該物業予賣方。
- (m) 如買方未能於物業指讓協議日期起計一年內支付代價餘額，賣方可完全沒收及保留上述人民幣5,000,000元。賣方須向買方償還首筆按金餘額人民幣15,000,000元，不計任何利息。
- (n) 監理方須負責按照物業指讓協議之條款將位於通遼經濟技術開發區二期之相關土地分割為兩部份及安排兩組證書，以便指讓該物業。

- (o) 上述土地分割不得對賣方之營運及資產構成不利影響。
- (p) 物業指讓協議不得與香港聯交所已實施有關上市公司及其附屬公司之任何規則有所抵觸或導致任何違反。

完成： 支付全部代價(包括餘額人民幣31,000,000元)時。

責任分配： 訂約方協定各方須承擔其本身之稅務責任。

代價之基準

根據物業指讓協議應收之代價乃根據公平磋商釐定，並已考慮賣方在收購及建設時所產生之成本及開支，以及有關出售之應付稅項及費用。

本公司委聘之估值師(獨立專業估值師)對該物業之估值為人民幣53,000,000元或人民幣46,500,000元(倘計及出售所產生之相關估計中國稅項之扣減)。

賣方及買方須根據現行稅務法規及慣例，就代價人民幣51,000,000元承擔彼等各自之相關中國稅項及費用部份。

董事(包括獨立非執行董事)認為，代價對本公司及股東而言屬公平合理。

本公司之資料

本集團主要從事製造及銷售各種印刷線路板。

進行交易之理由及利益

收購該物業之原意為透過將本集團之部份生產由廣東地區遷往成本基礎較低之中國內蒙古通遼市通遼經濟技術開發區，以降低生產及勞工成本。

然而，由於此新廠房之生產規模相對較小，及本集團近年之銷售增長因全球經濟衰退而有所放緩，現有廠房之設施及空間預期於短期內將不能充分利用，故本集團決定出售該物業予買方。

於二零一零年十二月三十日，佔地面積約230,667.82平方米之整幅土地(該物業構成其中部份)之未經審核總原始成本為人民幣157,899,347元(相等於約187,603,900港元)。由於代價乃經考慮賣方在收購及建設時產生之成本及開支，以及有關出售之應付稅項／費用後釐定，故預期本集團不會錄得出售收益。本集團擬將出售之所得款項用作其一般營運資金。

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，物業指讓協議及其項下擬進行之交易之條款屬公平合理，並符合股東之整體利益。

買方之資料

買方為於中國註冊之公司，主要從事生產、製造、開發及銷售非晶矽薄膜太陽能電池。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方(包括其最終實益擁有人)為本公司及其關連人士之獨立第三方。

一般事項

股東及潛在投資者應完全明白，出售該物業須待物業指讓協議訂明之先決條件獲達成後，方告完成。由於出售該物業可能或未必進行至完成，故股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，彼等對本身之狀況如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

根據上市規則第14.08條，由於出售該物業之其中一項適用百分比率超過5%，但全部適用百分比率均低於25%，故出售構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則所指之通知及刊登公佈規定。

釋義：

| | | |
|---------|---|--|
| 「聯繫人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 至卓國際(控股)有限公司*，於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市 |
| 「先決條件」 | 指 | 物業指讓協議之先決條件 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「代價」 | 指 | 人民幣51,000,000元(相等於約59,300,000港元) |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「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 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其附屬公司及其關連人士或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)且與彼等概無關連之人士(如為公司，則其最終實益擁有人) |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「該物業」 | 指 | 位於中國內蒙古通遼市通遼經濟技術開發區二期、佔地面積約為74,214平方米(佔地面積之準確數字須待有關監管機構確認)之一幅工業用地之一部份及建於其上之建築物 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「物業指讓協議」 | 指 | 至卓飛高線路板(通遼)有限公司及買方於二零一零年十二月三十一日就買賣該物業訂立之協議 |
| 「買方」 | 指 | 通遼旭通太陽能科技有限公司 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「監理方」 | 指 | 通遼經濟技術開發區管理委員會，中國政府機關 |
| 「估值師」 | 指 | 利駿行測量師有限公司，本公司之獨立估值師 |
| 「賣方」 | 指 | 至卓飛高線路板(通遼)有限公司，本公司之全資附屬公司 |

就本公佈而言，已採納人民幣0.86元兌1港元為人民幣兌換港元之匯率。該匯率並不構成任何金額已經、可能已經或可能按該匯率或任何其他匯率進行換算之聲明。

承董事會命
至卓國際(控股)有限公司
 主席兼行政總裁
卓可風

香港，二零一零年十二月三十一日

於本公佈日期，董事會由執行董事卓可風先生及廖偉安先生、非執行董事鄧沃霖先生、吳國英先生及向東先生，以及獨立非執行董事梁樹堅先生、黃榮基先生及黃晉新先生組成。