
此乃要件 請即處理

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，且表明不會就本通函全部或任何部分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。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢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。

閣下如已出售或轉讓名下所有**至卓國際(控股)有限公司***(「本公司」)之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，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。



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)

非常重大出售事項
至卓飛高線路板(深圳)有限公司
之70%股權

財務顧問



WALLBANCK BROTHERS

華伯特證券(香港)有限公司

本公司謹訂於二零一二年十二月十八日(星期二)上午十時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈3406室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格，該代表委任表格亦刊載於香港聯合交易所有限公司之網站(www.hkex.com.hk)及本公司之網站(www.topsearch.com.hk)內。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡早交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟該表格無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一二年十一月二十九日

* 僅供識別

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 至卓深圳之財務資料	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團之未審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 物業估值	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	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，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	出售事項完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據框架協議之條款及條件至卓香港向該等承讓人出售至卓深圳之70%股權
「花樣年控股」	指	Fantasia Holdings Group Co., Limited (花樣年控股集團有限公司 [†])，其股份於聯交所主板上市
「框架協議」	指	至卓香港與該等承讓人於二零一二年十一月十三日就出售事項訂立之框架協議
「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
「最後可行日期」	指	二零一二年十一月二十七日，即本通函付印前就確定本通函若干資料之最後可行日期

* 僅供識別

釋義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「卓先生」	指	董事及本公司主席兼控股股東，於最後可行日期持有本公司已發行股本約 51.03%
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「餘下集團」	指	不包括至卓深圳之本集團
「保留資產」	指	至卓香港與該等承讓人於完成後協定由至卓深圳保留之資產，將基本上包括地塊 I 及 II 以及建於其上之物業，惟不包括至卓深圳、其附屬公司及其分公司（如有）於完成前發生之債務及負債
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股權」	指	至卓深圳之 70% 股權，包括地塊 I 之土地使用權及建於其上之第一 (1) 至十四 (14) 號物業，以及地塊 II 之土地使用權及建於其上之至卓飛高大樓
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「深圳花樣年」	指	深圳市花樣年地產集團有限公司，花樣年控股之全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例 (香港法例第 571 章)

釋義

「股東特別大會」	指	本公司之股東特別大會，以考慮及酌情批准框架協議及據此擬進行之交易
「上海譽星」	指	上海譽星投資中心(有限合伙)，於中國成立之有限責任合伙
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「至卓香港」	指	至卓飛高線路板(香港)有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「至卓曲江」	指	至卓飛高線路板(曲江)有限公司，於中國註冊成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「至卓深圳」	指	至卓飛高線路板(深圳)有限公司，於中國註冊成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「該等承讓人」	指	深圳花樣年及上海譽星
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

為作說明用途，本通函內之人民幣金額已按人民幣1.00元=1.23港元換算為港元，而美元金額已按1.00美元=7.80港元換算為港元。該等匯率並不表示任何金額經已、可已或可能按該匯率或任何其他匯率兌換。

† 表示外國公司名稱之中譯，僅供識別



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)

執行董事：

卓可風先生
(主席兼行政總裁)

非執行董事：

鄧沃霖先生
吳國英先生

獨立非執行董事：

梁樹堅先生
黃榮基先生
黃晉新先生

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈3406室

敬啟者：

非常重大出售事項
至卓飛高線路板(深圳)有限公司
之70%股權

A. 引言

謹此提述本公司日期為二零一二年十一月十六日之公佈，當中宣佈於二零一二年十一月十三日，至卓香港(本公司之全資附屬公司)與該等承讓人訂立框架協議，據此，至卓香港已有條件地同意向該等承讓人出售及轉讓至卓深圳之合共70%股權，代價為人民幣244,909,716元(約301,238,951港元)。

* 僅供識別

B. 框架協議

框架協議之主要條款載列如下：

1. 日期

二零一二年十一月十三日

2. 訂約方

轉讓人：至卓香港

承讓人：深圳花樣年(作為至卓深圳61%權益之承讓人)

上海譽星(作為至卓深圳9%權益之承讓人)

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等承讓人及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

於二零一二年十一月十三日，至卓香港與該等承讓人訂立(i)股權轉讓協議以實行出售事項(「**股權轉讓協議**」)；及(ii)合營合約，有關於完成後對至卓深圳之管治(「**合營合約**」)。股權轉讓協議及合營合約均於取得有關中國監管機關批准後生效。

3. 將予出售之資產

至卓深圳為於中國註冊成立之公司，於進行出售事項前為本公司之間接全資附屬公司。

受限於框架協議之條款及條件，轉讓人有條件地同意出售而該等承讓人有條件地同意購買銷售股權，其中至卓深圳之61%權益將轉讓予深圳花樣年，至卓深圳之9%權益將轉讓予上海譽星。於完成後，本集團將繼續持有

至卓深圳之30%權益，並將列作為聯營公司。於最後可行日期，本公司並無任何有關出售、終止及／或縮減餘下集團現有業務及主要資產之協議、安排、諒解、意向或協商（不論是否已達成）。

4. 代價及訂約方於完成前之義務

4.1 代價及清償

出售事項之總代價為人民幣244,909,716元（約301,238,951港元）。總代價乃經至卓香港與該等承讓人參考地塊I及II於完成日期之估計市值人民幣342,900,000元（根據戴德梁行有限公司進行之物業估值）（「評估價值」），以及至卓深圳之資產淨值後公平磋商釐定。由於出售事項將導致間接出售本公司於地塊I及II權益之70%，在釐定出售事項之代價時，董事已將評估價值乘以70%，並於與深圳花樣年及上海譽星磋商後協定代價為人民幣244,909,716元（約301,238,951港元）。鑒於代價較評估價值之70%稍高，及代價高出地塊I及II之評估價值6,002,051港元，董事認為代價對本公司而言實屬可予接納及有利。此外，誠如「F. 出售事項之財務影響」一節所載，經計及須完成豁免收取應收至卓深圳之集團內部關連公司間債務從而將至卓深圳之相關資產淨值拉高至目標總額人民幣190,000,000元（約233,700,000港元）（如下文B.5.分段所載列）後，出售事項之估計（未審核）收益仍約為186,522,051港元。

總代價須分兩期支付：

- (a) 第一期人民幣19,909,716元（約24,488,951港元）須於框架協議簽訂後五個工作天內支付，其中人民幣17,349,895元（約

董事會函件

21,340,371 港元)須由深圳花樣年支付，人民幣2,559,821 元(約3,148,580 港元)則須由上海譽星支付；

- (b) 餘款人民幣225,000,000 元(約276,750,000 港元)須於以下事項發生後五個工作日內支付：(i)下文4.2 (a)至(f)所述步驟完成；(ii)取得股東對框架協議及據此擬進行之交易之批准；及(iii)取得有關中國監管機關對出售事項、股權轉讓協議、合營合約及至卓深圳新組織章程細則以及注資至卓曲江之批准。餘下分期中，合共人民幣196,071,429 元(約241,167,858 港元)須由深圳花樣年支付，人民幣28,928,571 元(約35,582,142 港元)則須由上海譽星支付。

至卓香港須安排應用部分現金代價人民幣225,000,000 元(約276,750,000 港元)作注資至至卓曲江(至卓香港之直接全資附屬公司)，乃由於至卓曲江向中國建設銀行股份有限公司(韶關分行)之現有借貸合共約人民幣300,000,000 元(約369,000,000 港元)，已透過至卓曲江及至卓深圳擁有之相關土地及樓宇以安排作為按揭抵押。憑著至卓曲江之注資，至卓曲江將安排償還部分未償還銀行貸款，致使至卓深圳所擁有土地及樓宇之相關按揭抵押其後可為完成出售事項而解除。

4.2 訂約方於完成前之義務

於支付上文4.1 (a)之款項後90日內，至卓香港須完成以下各項(其中包括)：

- (a) 終止與至卓深圳所有僱員之勞動合約，並向有關僱員支付所有工資、補償及損害賠償(如有)；

董事會函件

- (b) 與該等承讓人合作以識別該等未完成之至卓深圳協議(至卓香港與該等承讓人均同意保留者除外)、終止未完成之協議，並就提早終止協議向對手方支付款項；
- (c) 出售至卓深圳之資產(保留資產除外)，並向至卓深圳之各債權人取得償還未償還負債之承認或放棄其對至卓深圳之權利或申索之承諾。於進行上述出售後，至卓深圳之資產淨值將不少於人民幣190,000,000元(約233,700,000港元)；
- (d) 向有關中國監管機關辦理完成至卓香港之境外投資者主體資格證明的公證手續；
- (e) 促使擴大至卓深圳之營業範圍至包括物業管理；及
- (f) 取得有關中國監管機關對注資至卓曲江之批准。

於該等承讓人確認上文(a)至(f)完成後三個工作天內，至卓香港與該等承讓人各自須向有關中國監管機關申請批准出售事項，並須於取得該批准後三個工作天內向有關工商行政管理局申請登記向該等承讓人轉讓銷售股權(「**工商行政管理局登記**」)。

緊隨惟無論如何不遲於支付上文4.1(b)之餘下分期款項後兩個工作天內，至卓香港承諾增加或促使增加至卓曲江之註冊資本不少於人民幣225,000,000元(約276,750,000港元)。同時，至卓曲江須安排即時償還貸款，並解除以中國建設銀行股份有限公司(韶關分行)為受益人之按揭。

董事會函件

為遵守上述4.2(c)，至卓深圳之所有資產及負債(保留資產除外)將於完成前轉讓予餘下集團。將轉讓之資產及負債包括物業、廠房及設備(土地、樓宇及租賃物業裝修除外)、預付款項、按金、存貨、其他應收款項、現金及現金等值物、貿易應付賬款及其他應付款項、應計費用、撥備、銀行貸款及遞延稅項負債。然而，至卓香港與該等承讓人互相明白，追收應收款項及稅務主管部門退回增值稅等若干無法控制之資產項目倘未按上文4.2所規定於90日期間屆滿後轉讓，則可視作保留資產處理。該等資產及負債於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日之賬面值分別為負債淨額約221,000,000港元及資產淨值約51,000,000港元。

5. 其他主要條款

本公司須向深圳花樣年及上海譽星作出契諾，至卓深圳於完成時之資產淨值將不少於人民幣190,000,000元(約233,700,000港元)。實現此數額之方法包括在基本上保留至卓深圳之現有土地及樓宇，以及撇銷至卓深圳結欠本集團其他關連公司之所有相關未償還債項(根據於二零一二年六月三十日之未審核備考財務資料約為511,094,000港元)，因此至卓深圳之淨負債狀況將於完成時轉為淨資產狀況。

6. 完成

待(i)上文4.2 (a)至(f)所述步驟完成；(ii)取得股東對框架協議及據此擬進行之交易之批准；(iii)取得有關中國監管機關對出售事項、股權轉讓協議、合營合約及至卓深圳新組織章程細則以及注資至卓曲江之批准；及(iv)工商行政管理局登記完成後，完成將於緊隨工商行政管理局登記後之日進行(誠如下文各段所載)。

於完成時，至卓香港須向深圳花樣年轉讓有關文件(包括但不限於賬簿及賬目、協議、證書及批准文件)，使深圳花樣年可對至卓深圳及相關地塊(包括其他事物)擁有有效控制權。

出售事項被視為於以下各項發生後完成：(i)至卓香港向深圳花樣年轉讓有關文件，使深圳花樣年可對至卓深圳及相關地塊(包括其他事物)擁有有效控制權；(ii)支付上文4.1(b)之餘下分期款項；(iii)解除至卓深圳若干土地及樓宇以中國建設銀行股份有限公司(韶關分行)為受益人之按揭；及(iv)向深圳花樣年交付原有房地產證以及有關國土局的信息查詢單，證明上述有關地塊I及II以及至卓飛高大樓以中國建設銀行股份有限公司(韶關分行)為受益人之按揭解除。

7. 完成後事項

於完成後，至卓深圳將不再為本集團之附屬公司。根據合營合約之條款，至卓深圳之日常運作將由一個由五名成員組成之董事局負責，其中至卓香港及上海譽星將各自提名一名董事，餘下三名董事將由深圳花樣年委任。至卓深圳之行政總裁及法定代表人將由深圳花樣年委任。

至卓香港及該等承讓人將根據其各自之股權分佔至卓深圳之股息及風險。股息將每年於至卓深圳就財政年度錄得可分派溢利之情況下，在償還至卓深圳股東提供之股東貸款或其他資金或注資後宣派。

至卓深圳之註冊資本為50,000,000美元(約390,000,000港元)，而至卓香港(及本集團)於完成後應佔之部分將為15,000,000美元(約117,000,000港元)。根據合營合約，深圳花樣年、上海譽星及至卓香港須提供另一筆款項合共人民幣50,000,000元(約61,500,000港元)以撥付所有涉及至卓深圳即將進行項目之初步開支，其中至卓香港(及本集團)應佔部分將為人民幣

15,000,000元(約18,450,000港元)。同時，出售事項之所有訂約方同意除上述所需初步資金外，深圳花樣年將提供或促使提供額外融資，以應付至卓深圳之任何進一步發展及經營成本。

此外，至卓香港與該等承讓人各自已同意於完成後，其將不會向第三方出售其當時擁有之任何至卓深圳權益，除非該售股股東先以相同或更優惠之條款向所有其他股東提出，且該要約一直可供接納一段合理期間，或所有其他股東有權出售其各自於至卓深圳之股權。上述股權轉讓限制不適用於轉讓股權予有關連人士。

8. 終止及購回股份

倘於框架協議日期12個月內在框架協議任何訂約方並無失誤之情況下尚未取得中國監管批准或股東批准轉讓銷售股權，框架協議將予終止，而至卓香港須於終止後五個工作天內將獲該等承讓人支付之金額，連同其利息退還予該等承讓人。

倘基於有關深圳花樣年(不可抗力事件除外)之理由，至卓深圳未能於完成後36個月(「**生效日期**」)內取得樓宇建設項目工程許可證，至卓香港有權(但並無責任)於生效日期180日內向深圳花樣年送達書面通知，以購回深圳花樣年所持有至卓深圳之所有股權，代價乃參考至卓深圳當時之估值(由獲雙方接受之可信物業估值師釐定)，惟至卓香港須償還深圳花樣年給予至卓深圳之股東貸款(如有)。上述權利毋須取得深圳花樣年之任何同意。

至卓香港對上述購回之權利構成上市規則第 14.72 條所指之選擇權。倘該權利成為可行使及至卓香港決定行使該權利，本公司將就任何至卓香港或本集團其他成員公司之有關購回遵守上市規則之所有適用公佈及／或股東批准規定，視乎當時計算之百分比率而定。

C. 共同責任擔保及承諾函

於二零一二年十一月十三日，至卓曲江(本公司之間接全資附屬公司)訂立以該等承讓人為受益人之擔保函(「**擔保函**」)，而本公司與卓先生訂立以該等承讓人為受益人之共同責任擔保(「**共同責任擔保**」)，據此，至卓曲江、本公司及卓先生將向該等承讓人擔保至卓香港履行其於框架協議及股權轉讓協議項下之義務。

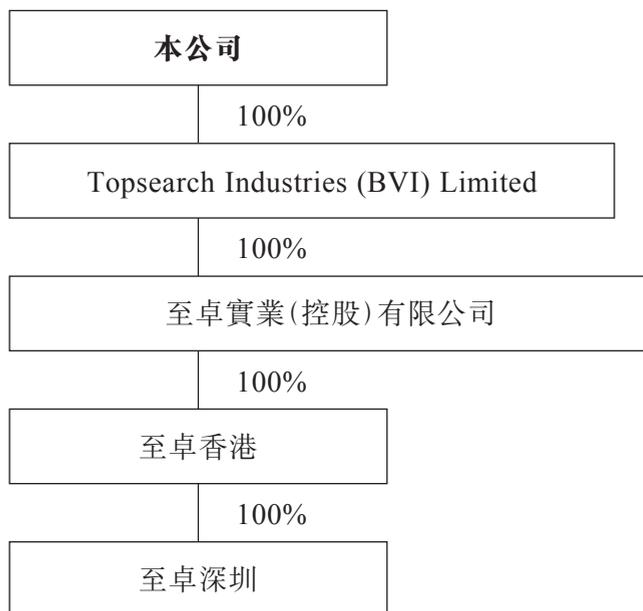
於二零一二年十一月十三日，至卓香港與本公司訂立承諾函(「**至卓承諾函**」)，據此，至卓香港及本公司不可撤回地承諾其將促使至卓曲江不會於完成前進行任何股份轉讓、其資產之重大收購或出售。此外，卓先生訂立承諾函(「**卓先生承諾函**」)，據此，彼不可撤回地承諾投票贊成有關框架協議及據此擬進行之交易之決議案，並將促使至卓曲江不會於完成前進行任何股權轉讓、其資產之重大收購或出售。

D. 有關至卓深圳之資料

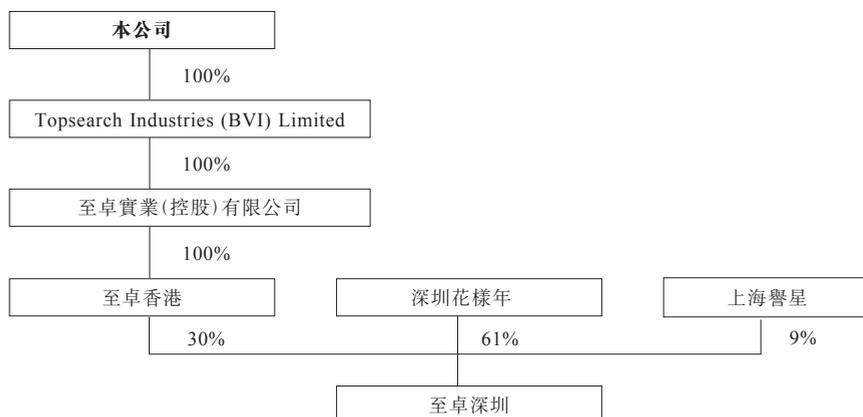
1. 至卓深圳之持股架構

以下載列(a)於最後可行日期及(b)於完成後至卓深圳之持股架構：

(a) 於最後可行日期



(b) 於完成後



2. 至卓深圳

至卓深圳為於中國註冊成立之外商獨資企業。至卓深圳之主要業務為製造及銷售印刷線路板。該公司乃地塊I(指定用作工業及／或倉庫用途，並包括土地使用權及建於其上之物業)之法定及實益擁有人。地塊I包括土地可用面積約13,137.8平方米，及建於其上之第一(1)至十四(14)號物業。建於地塊I上之物業之土地使用權有效期為30至50年，分別將於二零一四年六月九日或二零三四年六月九日前後屆滿。地塊I位於中國深圳市南山區蛇口工業區。此外，該公司乃位於地塊II之工業用地及樓宇之法定及實益擁有人，地塊II位於中國深圳市南山區東荔園路西及蛇口路東之地塊，總地塊面積約達11,208.5平方米。建於地塊II上之至卓飛高大樓之總建築面積約為40,101.35平方米。地塊II之土地使用權有效期為50年，將於二零五零年九月十四日屆滿。除本函件下文所披露之出售事項及可能重建建議外，於最後可行日期，概無地塊I及地塊II及建於該等地塊上物業之興建、裝潢、裝修或發展計劃，亦無出售或更改上述物業用途之任何計劃。

於最後可行日期，所有上述至卓深圳之土地及樓宇已抵押予中國建設銀行股份有限公司(韶關分行)作按揭，該按揭之未償還金額為人民幣224,000,000元(約275,520,000港元)。除上述者外，至卓深圳不受任何其他質押、借貸融資或按揭規限。

董事會函件

E. 至卓深圳之財務資料

截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度，至卓深圳之未審核除稅及非經常項目前及後虧損淨額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元
	(未審核)	(未審核)
除稅及非經常項目前虧損淨額	(130,198)	(336,019)
除稅及非經常項目後虧損淨額	(130,198)	(348,452)

根據至卓深圳之未審核財務資料，於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，至卓深圳之負債淨額分別約為176,591,000港元及222,628,000港元。根據至卓深圳之財務資料(經執業會計師邱智明會計師事務所審核)所載於二零一二年六月三十日之未審核財務狀況表，至卓深圳之土地及物業賬面值約為237,730,000港元。根據戴德梁行有限公司編製之物業估值報告，至卓深圳於二零一二年九月三十日持有之土地及物業之估值金額為人民幣342,900,000元(約421,767,000港元)。

F. 出售事項之財務影響

按照出售事項之代價人民幣244,909,716元(約301,238,951港元)加上完成後至卓深圳餘下30%權益之公平值約126,530,100港元，減去(i)於二零一一年十二月三十一日未審核至卓深圳擁有人應佔權益虧拙約176,591,000港元；(ii)豁免於二零一二年六月三十日至卓深圳結欠之集團內部關連公司間債務合共約511,094,000港元；(iii)變現至卓深圳於二零一二年六月三十日之換算儲備約97,556,000港元；及(iv)相關開支約4,300,000港元之計算，預期於完成後將自出售事項確認未審核除稅前收益約186,522,051港元，以作說明用途。

董事會函件

於完成後，本集團之資產總值將由於二零一二年六月三十日約1,359,000,000港元減少約6.7%至1,268,000,000港元。於完成後，本集團之負債總額將由於二零一二年六月三十日約804,000,000港元減少約34.4%至約528,000,000港元。

除上文所披露者外，董事認為出售事項預期不會對本集團之盈利、資產及負債構成其他影響。

G. 所得款項用途

出售事項之所得款項淨額預期將約為300,000,000港元。董事預期，所得款項淨額之人民幣225,000,000元(約276,750,000港元)將用作注資至卓曲江，致使至卓曲江可償還中國建設銀行股份有限公司(韶關分行)之相關未償還貸款，以換取銀行解除及免除至卓深圳之土地及樓宇以該銀行為受益人之按揭。有關注資須待至卓香港取得有關中國監管機關對此之批准後方可作出。部分所得款項淨額人民幣18,741,613元(約23,052,184港元)將用作撥付就轉換地塊II之土地使用權而支付予深圳市國土局之相關費用。此外，合共約3,000,000港元將即時支付予就出售事項向本公司介紹訂約方之獨立第三方之代理，而該款項將以本集團之所得款項可動用餘額(其中197,816港元)及內部資源撥付。

H. 訂立框架協議之理由及好處

本公司為投資控股公司，而其附屬公司主要從事製造及銷售各種印刷線路板。

誠如本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報所述，本集團一直將其大部分生產遷往位於曲江之製造廠房，透過避免深圳之高勞工成本及因使用至卓曲江工廠之可用產能而更善用生產設施，令間接生產費用之成本進一步下降。於

董事會函件

本二零一二年，至卓深圳之製造業務已完全停止，而管理層認為本集團出售部分至卓深圳之股權及與對物業發展項目具備專業知識之該等承讓人達成合營安排以更有效部署至卓深圳擁有位於深圳市南山市區之現有土地及樓宇實屬有利。

另外，該等承讓人於物業發展及投資管理項目擁有堅實經驗及專業知識。藉於出售事項完成後訂立新合營安排，本公司可專注於其以位於曲江及通遼之生產設施製造印刷線路板之傳統業務，而利用參與房地產發展項目之良機，該等項目可有助令本集團業務更多元化，亦可能帶來龐大回報。於最後可行日期，由於並無確實重建建議(受限於至卓深圳管理層於完成後之決定)，故目前預計合營公司將安排向中國有關規管主管部門提交有關至卓深圳所擁有現有土地使用權重建作商業發展之建議，並擬於於二零一四年底前完成所有必要之正式手續。同時，現時目標是整個重建項目之建築／建設許可證可於二零一五年六月三十日或之前授出，以便將於現有地盤上興建之新建築物之建設工程將於二零一七年中左右完工。為按計劃推出此項房地產投資，本公司將需要向合營公司提供人民幣15,000,000元之新資金，而項目之任何額外資金需求將以銀行借貸或深圳花樣年將提供之股東貸款(如需要)提供資金。就上述可能重建建議而言，本公司將於適當時候另作公佈，以知會股東重建建議之任何重大進展。

此外，於出售事項完成後，本集團將能減少其整體銀行借貸，其淨流動負債狀況亦會大幅改善。

在此等基礎上，董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議及據此擬進行之交易之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

I. 該等承讓人之資料

就董事所知，深圳花樣年為花樣年控股之附屬公司之一，主要於中國從事投資控股、物業發展及投資。就董事所知，花樣年控股為中國之領先物業發展商及物業相關服務供應商。就董事所知，上海譽星主要於中國從事投資及投資管理。

J. 上市規則之涵義

由於根據框架協議擬進行之交易之若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，並須取得股東批准。

應深圳花樣年在公平磋商後提出之要求，卓先生提供本通函C節所載有關至卓香港於框架協議項下之義務並以該等承讓人為受益人之若干承諾及擔保。儘管上述者，框架協議及據此擬進行之交易不會賦予卓先生或其聯繫人士(定義見上市規則，本集團除外)其他股東不獲賦予之任何利益(不論是經濟或其他利益)。因此，就上市規則第2.15條而言，卓先生並無於框架協議及據此擬進行之交易中擁有任何重大權益，亦毋須於股東特別大會上放棄投票。由於於最後可行日期，董事會並無知悉任何於框架協議及據此擬進行之交易中擁有重大權益之股東，故概無股東須就於股東特別大會上提呈之決議案放棄投票。

K. 股東特別大會

本公司謹訂於二零一二年十二月十八日(星期二)上午十時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈3406室舉行股東特別大會或任何續會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。

董事會函件

無論閣下能否親身出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡早交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓，惟該表格無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行日期前不少於48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會，並於會上投票。

根據上市規則規定，於股東特別大會上提呈之決議案將於會上以投票方式進行表決。

L. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議及據此擬進行之交易對股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

M. 其他資料

謹請閣下注意本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

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
謹啟

二零一二年十一月二十九日

* 僅供識別

至卓深圳之財務資料

以下為至卓深圳於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日之未審核財務狀況表、至卓深圳截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月之未審核全面收益表、未審核權益變動表及未審核現金流量表，以及若干說明附註（「未審核財務資料」）。未審核財務資料乃按第I-8頁所載之基準呈列，並根據本公司採納之會計政策及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14章第68(2)(a)(i)段而編製。董事編製未審核財務資料，僅為載入本通函（內容有關出售事項）之用。未審核財務資料已由本公司申報會計師邱智明會計師事務所（香港執業會計師）按照香港會計師公會頒佈之香港審閱業務準則第2400號「審閱財務報表之委聘」審閱。申報會計師發出之審閱報告內並無有保留意見或修訂意見。

至卓深圳之財務資料

未審核全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	千港元 (未審核)	千港元 (未審核)	千港元 (未審核)	千港元 (未審核)	千港元 (未審核)
收入	303,200	346,416	295,371	192,483	14,883
銷售成本	(394,336)	(435,869)	(416,428)	(232,469)	(41,273)
毛損	(91,136)	(89,453)	(121,057)	(39,986)	(26,390)
其他收入	2,072	608	1,405	270	208
其他收益及虧損	(8,397)	321	(166,711)	6,902	984
銷售及分銷成本	(2,616)	(3,617)	(2,885)	(1,758)	(598)
行政開支	(31,326)	(24,436)	(28,603)	(11,925)	(11,178)
融資費用	(11,046)	(13,621)	(18,168)	(6,685)	(9,063)
稅前虧損	(142,449)	(130,198)	(336,019)	(53,182)	(46,037)
所得稅支出	—	—	(12,433)	(12,433)	—
本年度／期間虧損	<u>(142,449)</u>	<u>(130,198)</u>	<u>(348,452)</u>	<u>(65,615)</u>	<u>(46,037)</u>
本年度／期間全面虧損總額	<u>(142,449)</u>	<u>(130,198)</u>	<u>(348,452)</u>	<u>(65,615)</u>	<u>(46,037)</u>

未審核財務狀況表

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 千港元 (未審核)	二零一零年 千港元 (未審核)	二零一一年 千港元 (未審核)	六月三十日 千港元 (未審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	514,944	469,007	285,342	274,963
預付土地租金	16,839	16,796	17,372	17,141
預付租金	720	361	324	210
收購物業、廠房及 設備之已付按金	1,002	2,991	435	607
	<u>533,505</u>	<u>489,155</u>	<u>303,473</u>	<u>292,921</u>
流動資產				
存貨	64,149	68,020	30,878	8,955
預付土地租金	425	434	461	461
預付款項、按金及 其他應收款項	13,849	16,184	22,945	28,904
應收同系附屬公司 款項	362,606	292,795	239,481	51,586
已抵押銀行存款	—	18,158	—	—
現金及現金等值物	25,011	9,693	18,073	8,715
可收回稅項	954	976	—	—
	<u>466,994</u>	<u>406,260</u>	<u>311,838</u>	<u>98,621</u>
流動負債				
應付同系附屬公司 款項	—	51,249	68,703	166,748
貿易應付賬款	39,541	34,792	18,649	11,771
其他應付款項及應計 費用	36,870	37,084	43,452	29,406
撥備	—	—	19,162	5,515
應付直接控股公司 款項	424,196	372,163	370,487	395,932
計息銀行貸款	200,833	227,460	266,651	—
	<u>701,440</u>	<u>722,748</u>	<u>787,104</u>	<u>609,372</u>
流動負債淨值	<u>(234,446)</u>	<u>(316,488)</u>	<u>(475,266)</u>	<u>(510,751)</u>
資產總值減流動負債	<u>299,059</u>	<u>172,667</u>	<u>(171,793)</u>	<u>(217,830)</u>

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未審核)	(未審核)	(未審核)	(未審核)
股本及儲備				
股本	378,339	378,339	378,339	378,339
儲備	(83,683)	(210,075)	(554,930)	(600,967)
權益總額	294,656	168,264	(176,591)	(222,628)
非流動負債				
遞延稅項負債	4,403	4,403	4,798	4,798
	4,403	4,403	4,798	4,798
	299,059	172,667	(171,793)	(217,830)

未審核權益變動表

	股本 千港元 (未審核)	物業重估儲備 千港元 (未審核)	換算儲備 千港元 (未審核)	法定儲備基金 千港元 (未審核)	累計虧損 千港元 (未審核)	權益總額 千港元 (未審核)
於二零零九年一月一日	378,339	18,351	90,153	22,673	(72,411)	437,105
本年度虧損	—	—	—	—	(142,449)	(142,449)
本年度全面虧損總額	—	—	—	—	(142,449)	(142,449)
於二零零九年 十二月三十一日及 於二零一零年一月一日	378,339	18,351	90,153	22,673	(214,860)	294,656
本年度虧損	—	—	—	—	(130,198)	(130,198)
換算產生之匯兌差額及 本年度其他全面收益	—	—	3,806	—	—	3,806
本年度全面收益(支出)總額	—	—	3,806	—	(130,198)	(126,392)
於二零一零年 十二月三十一日及 於二零一一年一月一日	378,339	18,351	93,959	22,673	(345,058)	168,264
本年度虧損	—	—	—	—	(348,452)	(348,452)
換算產生之匯兌差額及 本年度其他全面收益	—	—	3,597	—	—	3,597
本年度全面收益(支出)總額	—	—	3,597	—	(348,452)	(344,855)
於二零一一年 十二月三十一日及 於二零一二年一月一日	378,339	18,351	97,556	22,673	(693,510)	(176,591)
本期間虧損	—	—	—	—	(46,037)	(46,037)
本期間全面虧損總額	—	—	—	—	(46,037)	(46,037)
於二零一二年六月三十日	<u>378,339</u>	<u>18,351</u>	<u>97,556</u>	<u>22,673</u>	<u>(739,547)</u>	<u>(222,628)</u>

未審核現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	千港元 (未審核)	千港元 (未審核)	千港元 (未審核)	千港元 (未審核)	千港元 (未審核)
經營業務					
稅前虧損	(142,449)	(130,198)	(336,019)	(53,182)	(46,037)
調整：					
物業、廠房及設備					
折舊	85,278	65,683	57,898	28,871	11,175
利息收入	(561)	(57)	(297)	(51)	(17)
融資費用	11,046	13,621	18,168	6,686	8,471
出售物業、廠房及					
設備時撇銷／產生之					
虧損(收益)	1,575	20	88,606	—	(295)
撥回預付土地租金	460	426	448	221	231
陳舊存貨撥備					
(撥備撥回)	9,131	3,710	(1,280)	(113)	—
物業、廠房及設備					
減值虧損	6,465	—	62,131	—	—
消耗品減值虧損	—	—	6,951	—	—
遣散費撥備	—	—	21,378	—	—

	截至六月三十日				
	截至十二月三十一日止年度			止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	(未審核)	(未審核)	(未審核)	(未審核)	(未審核)
營運資金變動前之					
經營現金流出	(29,055)	(46,795)	(82,016)	(17,568)	(26,472)
預付租金減少(增加)	211	369	57	(54)	114
存貨減少(增加)	3,754	(6,046)	34,674	13,502	21,923
預付款項、按金及其他					
應收款項減少(增加)	9,260	(1,975)	(5,623)	(8,894)	(5,989)
應收同系附屬公司					
款項減少	568,386	76,813	69,668	9,302	187,896
貿易應付賬款減少	(34,599)	(5,565)	(17,849)	(2,631)	(6,879)
其他應付款項及應計					
費用增加(減少)	7,383	(631)	3,980	(14,329)	(14,045)
動用撥備	—	—	(2,216)	—	(13,647)
應付同系附屬公司					
款項增加	—	50,313	13,945	18,668	98,046
應付直接控股公司					
款項(減少)增加	(632,399)	(60,768)	(24,054)	(2,453)	25,444
營運(所用)所得現金	(107,059)	5,715	(9,434)	(4,457)	266,391
已繳所得稅	—	—	(11,581)	(11,581)	—
經營業務(所用)所得					
現金淨額	(107,059)	5,715	(21,015)	(16,038)	266,391

	截至六月三十日				
	截至十二月三十一日止年度			止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	(未審核)	(未審核)	(未審核)	(未審核)	(未審核)
投資活動					
已收利息	561	57	297	51	17
出售土地及樓宇之					
已收按金	309	—	—	—	—
出售物業、廠房及					
設備之所得款項	3,345	814	10,430	—	795
購置物業、廠房及設備	(1,195)	(7,137)	(1,984)	(1,009)	(1,265)
物業、廠房及設備之					
已付按金	—	(4,168)	(1,008)	(846)	(173)
撥回已抵押銀行存款	82,092	1,717	18,814	18,480	—
投資活動所得(所用)					
現金淨額	85,112	(8,717)	26,549	16,676	(626)
融資活動					
提取新銀行貸款	371,661	293,833	590,123	305,188	—
償還銀行貸款	(320,203)	(291,820)	(565,578)	(288,246)	(266,652)
已付利息	(11,046)	(13,621)	(18,168)	(6,686)	(8,471)
融資活動所得(所用)					
現金淨額	40,412	(11,608)	6,377	10,256	(275,123)
現金及現金等值物增加					
(減少)淨額	18,465	(14,610)	11,911	10,894	(9,358)
外匯變動之影響	—	(708)	(3,531)	(632)	—
年/期初之現金及					
現金等值物	6,546	25,011	9,693	9,693	18,073
年/期終之現金及					
現金等值物					
由銀行結餘及現金代表	25,011	9,693	18,073	19,955	8,715

至卓深圳之財務資料附註

於二零一二年十一月十三日，本集團已與深圳花樣年及上海譽星訂立框架協議，據此，本集團已有條件地同意出售至卓深圳於出售事項完成日期之70%權益，現金代價為人民幣244,909,716元（「代價」）。

至卓深圳從事製造印刷線路板。

至卓深圳之未審核財務資料之編製基準

至卓深圳之未審核財務資料乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14章第68(2)(a)(i)段而編製，僅為載入本通函（內容有關出售事項）之用。

未審核財務資料已按照本公司於編製綜合財務報表及簡明綜合財務報表時採納之有關年度或期間相關會計政策而編製。未審核財務資料並無載入足夠之資料以構成香港會計準則第1號「財務報表之呈報」所界定之完整財務報表或香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之簡明財務報表。

1. 財務資料

本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月之財務資料可參閱本公司相關年報及中期報告。上述報告已登載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.topsearch.com.hk)。

2. 債務聲明

於二零一二年十月三十一日(即本通函付印前就確定本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還借貸約483,644,717港元及未履行承擔約7,099,807港元，詳情載列如下：

借貸

於二零一二年十月三十一日，本集團有未償還借貸約483,644,717港元，當中包括(i)有抵押銀行貸款約381,466,122港元，其中約13,853,900港元為有擔保貸款；及(ii)一名控股股東提供之無抵押、無擔保及計息貸款約102,178,595港元。

承擔

於二零一二年十月三十一日，本集團有未履行資本承擔約815,363港元及1,209,383港元，分別指就建設工廠建築物及收購廠房及機器之已訂約但未撥備之資本及其他開支。

於二零一二年十月三十一日，本集團有未履行經營租約承擔約5,075,061港元，指根據租賃物業之不可撤銷經營租約之未來應付最低租金總額。

除上述者及除集團內部公司間負債及正常貿易應付賬款及其他應付款項外，於二零一二年十月三十一日，本集團並無任何未償還貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證或其他借貸資本、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經考慮出售事項之所得款項、現有信貸融資及本集團之內部資源後，本集團於出售事項完成後將具備足夠營運資金，應付自本通函日期起計至少12個月之目前所需。

4. 重大不利變動

董事確認，於最後可行日期，除本公司截至二零一二年六月三十日止六個月期間之中期報告所披露截至二零一二年六月三十日止六個月之虧損外，自二零一一年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）起，本集團之財務或貿易狀況並無出現任何重大不利變動。

5. 餘下集團之財務及貿易前景

誠如本通函董事會函件「出售事項之財務影響」一節所載，估計餘下集團將因出售事項而錄得會計收益約186,500,000港元，乃參考將收取之代價、於至卓深圳餘下30%權益之估計公平值、至卓深圳之資產及負債賬面值以及有關出售事項之估計法律及專業費用及稅項，在撥回匯兌儲備約97,600,000港元後計算。

根據本通函附錄三所載餘下集團之未審核備考財務資料，假設出售事項於二零一二年六月三十日完成，餘下集團於二零一二年六月三十日之資產總值及負債總值將分別約為1,268,312,000港元及527,588,000港元。

本公司相信，出售事項乃餘下集團重新分配其資源(包括出售事項之所得款項)作餘下集團現有印刷線路板業務持續發展之良機。至卓深圳所擁有位於蛇口之印刷線路板製造業務已於二零一二年完全停止，讓管理層可搬遷所有現有生產設施及人力至本集團位於中國韶關市曲江之另一全資附屬公司，曲江之整體生產成本遠低於深圳同類營運之成本。同時，出售事項將帶來100%現金代價，可減少餘下集團之有關銀行借貸，故日後可節省相當費用。另外，餘下集團可在蛇口廠房之土地及樓宇以及租賃物業裝修折舊及攤銷費用及使用廠房建築物之中國房地產稅方面降低額外成本。

進行出售事項後，餘下集團將如上文所述集中於改善至卓曲江之印刷線路板製造業務。截至最後可行日期，本公司並無確定任何投資目標(將於出售事項後透過至卓深圳從事房地產發展項目之新合營公司除外)及／或就於最後可行日期之任何投資機會訂立任何協議、合約安排或進行協商。

就印刷線路板業務而言，董事認為，前景可望於二零一二年九月本公司主要客戶之存貨問題解決時有所改善。此外，本集團將繼續加大其市場推廣力度以擴大其市場覆蓋範圍，並將進一步改善其產品組合。本集團一直採取不同成本控制措施以緊縮營運成本及各項一般及行政開支。

誠如本通函董事會函件「所得款項用途」一節所載，出售事項之所得款項淨額估計約為300,000,000港元。餘下集團擬將約276,750,000港元用作償還銀行貸款，因而每月節省約1,000,000港元利息支出。

6. 餘下集團之管理層討論及分析

以下載列餘下集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月（「報告期」）之管理層討論及分析。就本通函而言，有關餘下集團之財務數據乃來自本公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表以及本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之未審核簡明綜合財務報表。

業務及財務回顧

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月期間，餘下集團分別錄得收益約1,190,000,000港元、1,210,000,000港元、1,135,000,000港元及約449,000,000港元。餘下集團於二零一零年錄得收益按年增長約1.7%，惟於二零一一年錄得收益按年下跌約6.2%。截至二零一二年六月三十日止六個月期間，餘下集團之收益亦較去年同期下跌約32%。

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月期間，餘下集團之毛利率分別約為18%、15%、10%及約12%。

流動資金及財務資源

於各報告期末，餘下集團之流動資產分別為496,000,000港元、465,000,000港元、450,000,000港元及425,000,000港元。

於各報告期末，餘下集團之流動負債分別為466,000,000港元、403,000,000港元、417,000,000港元及753,000,000港元。

於各報告期末，餘下集團之現金及現金等值物分別為33,000,000港元、60,000,000港元、89,000,000港元及105,000,000港元。

於各報告期末，餘下集團之計息借貸分別為242,000,000港元、166,000,000港元、224,000,000港元及417,000,000港元。

於各報告期末，餘下集團之資本負債比率，界定為債務淨額(貿易應付賬款、其他應付款項及應計費用、計息借貸、應付聯營公司款項、撥備及股東貸款減現金及現金等值物)除以權益總額加債務淨額，分別為28%、24%、24%及36%。

計息借貸

於各報告期末，餘下集團之計息借貸如下：

	二零零九年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元	二零一二年 六月 三十日 千港元
應付款項				
一年內	194,534	117,373	171,661	417,139
第二年	47,545	49,000	52,149	—
總計	<u>242,079</u>	<u>166,373</u>	<u>223,810</u>	<u>417,139</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度，港元計值貸款佔51%，人民幣計值貸款佔41%，美元計值貸款則佔8%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，港元計值貸款佔28%，人民幣計值貸款佔50%，美元計值貸款則佔22%。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，港元計值貸款佔22%，人民幣計值貸款佔18%，美元計值貸款則佔60%。

截至二零一二年六月三十日止期間，港元計值貸款佔24%，人民幣計值貸款佔45%，美元計值貸款則佔31%。

外匯風險

於報告期內，餘下集團之產品銷售主要以美元為結算單位，而採購物料及支付經營開支則主要以美元、港元及人民幣計值。由於本集團由海外進口大部份主要及重要原材料及機器，而該等原材料及機器並非以人民幣計值，故有助減低人民幣升值所產生之全面影響。本集團並無訂立任何金融工具作對沖用途。

重大投資之未來計劃

本集團重大投資之未來計劃為深圳花樣年、上海譽星及至卓香港成立合營公司。根據合營合約，深圳花樣年、上海譽星及至卓香港將須提供合共額外款項人民幣50,000,000元，以撥付有關至卓深圳將進行項目之所有初步開支，故至卓香港（及本集團）應佔之部分將為人民幣15,000,000元。至卓香港向合營公司之出資預期將以本集團之內部資源撥付。同時，出售事項之各方同意除上述所需初步資金外，深圳花樣年將提供或促使提供額外融資，以應付至卓深圳之任何進一步發展及經營成本。

於各報告期內，本集團概無來年重大投資之未來計劃。

重大附屬公司及聯營公司之收購或出售

於報告期內，餘下集團並無持有任何重大非綜合投資，亦無進行任何重大附屬公司及聯營公司之收購或出售。

除根據合營合約所述向新合營公司注資人民幣15,000,000元外，本集團並不預期未來十二個月期間存在任何重大資本投資。

僱員數目及薪酬

於報告期內，根據餘下集團之薪酬政策，僱員薪酬符合市場水平，並遵守其經營業務所在之所有司法權區之法例規定。僱員亦按照個人表現及餘下集團業務業績而獲授酌情花紅。

餘下集團設有一項購股權計劃，以激勵及獎勵合資格參與者(包括餘下集團任何僱員)。於各報告期末，並無根據該計劃授出而尚未行使之購股權。現有購股權計劃(由二零零二年五月三十日採納日期起計為期十年)已於二零一二年五月三十日屆滿。

餘下集團一貫鼓勵其附屬公司保送員工參加與餘下集團業務直接或間接相關之培訓課程或研討會。

於報告期內，有關餘下集團之薪酬開支總額分別約為106,000,000港元、119,000,000港元、132,000,000港元及82,000,000港元。

於各報告期末，餘下集團(不包括聯營公司)之僱員總數分別為3,591名、3,331名、2,540名及3,272名。

資本承擔

於各報告期末，餘下集團之已訂約但未撥備資本承擔分別約為11,000,000港元、1,000,000港元、7,000,000港元及3,000,000港元。所有該等資本承擔均與建設廠房建築物及收購廠房及機器有關。

或然負債

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，餘下集團就違反銷售協議針對一名客戶提起法律程序。客戶發出之回信中，就指稱無交付貨品及同意取消餘下集團附屬公司訂立之原購買訂單提出反申索約1,450,000美元(相等於11,242,000港元)。

該客戶未能為其指稱提供任何澄清及相關文件支持上述指稱及聲明。餘下集團已就應收該客戶之未償還餘額確認全數減值虧損撥備。董事認為，該客戶之申索不可能得直。因此，並無於截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中作出額外撥備。

於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月結算日，餘下集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

餘下集團之樓宇均位於中國，以30至50年之中期租約持有。於各報告期末，賬面值分別約為247,208,000港元、248,326,000港元、258,126,000港元及255,515,000港元之餘下集團樓宇已予抵押，作為餘下集團所獲授銀行貸款之擔保。

7. 物業權益及估值

獨立物業估值師戴德梁行有限公司已對至卓深圳於二零一二年九月三十日持有之物業權益進行估值。估值報告之詳情載於本通函附錄四。上市規則第5.07條規定估值數字與該物業權益賬面值互相協調之披露資料載列如下。

	千港元
於二零一二年六月三十日之賬面值(摘錄自本通函附錄一)	237,730
折舊／攤銷	(3,079)
估值變動	108,249
於二零一二年九月三十日之估值(摘錄自本通函附錄四)	342,900

A. 餘下集團之未審核備考財務資料**引言**

以下呈列之未審核備考財務資料(「未審核備考財務資料」)乃編製以說明(a)餘下集團之財務狀況，猶如出售事項已於二零一二年六月三十日完成；及(b)餘下集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績及現金流量，猶如出售事項已於二零一一年一月一日完成。本未審核備考財務資料乃編製僅供說明用途，而基於其假設性質，未必能真實反映餘下集團於二零一二年六月三十日或任何未來日期之財務狀況(倘出售事項已於二零一二年六月三十日完成)，或餘下集團截至二零一一年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量(倘出售事項已於二零一一年一月一日完成)。

未審核備考財務資料乃根據本集團於二零一二年六月三十日之未審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團二零一二年中期報告所載本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未審核簡明綜合中期財務報表)、本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本集團二零一一年年報所載本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表)及本通函附錄一所載至卓深圳之未審核財務資料，在作出附註所述備考調整後而編製，並按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29及第14.68(2)(a)(ii)條編製。

餘下集團之未審核備考綜合財務狀況表

於二零一二年六月三十日

	本集團於 二零一二年 六月三十日 之未審核 簡明綜合 財務狀況表		備考調整		餘下集團於 二零一二年 六月三十日 之未審核 備考簡明 綜合財務 狀況表
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	836,446	(220,128)			616,318
預付土地租金	39,649	(17,141)			22,508
佔聯營公司之權益	4,396			126,530	130,926
租金及公用設施按金	107				107
預付租金	210				210
可供出售金融資產	1,857				1,857
收購物業、廠房及設備之 已付按金	4,669				4,669
	<u>887,334</u>				<u>776,595</u>
流動資產					
存貨	162,218				162,218
預付土地租金	988	(461)			527
貿易應收賬款	147,994				147,994
預付款項、按金及其他應收 款項	43,191				43,191
應收非控股股東款項	4,000				4,000
現金及現金等值物	113,749		(4,451)	24,489	133,787
	<u>472,140</u>				<u>491,717</u>

	本集團於 二零一二年 六月三十日 之未審核 簡明綜合 財務狀況表 千港元 附註1	千港元 附註2	備考調整 千港元 附註3	千港元 附註4	餘下集團於 二零一二年 六月三十日 之未審核 備考簡明 綜合財務 狀況表 千港元
流動負債					
貿易應付賬款	244,204				244,204
其他應付款項及應計費用	127,384				127,384
撥備	5,515				5,515
應付聯營公司款項	4,372				4,372
應付稅項	926				926
計息銀行貸款	305,698			(276,750)	28,948
股東貸款	111,441				111,441
	<u>799,540</u>				<u>522,790</u>
流動負債淨值	<u>(327,400)</u>				<u>(31,073)</u>
總資產減流動負債	<u>559,934</u>				<u>745,522</u>
資本及儲備					
股本	90,660				90,660
儲備	462,207	(97,556)	(4,451)	287,595	647,795
本公司擁有人之應佔權益	552,867				738,455
非控股權益	2,269				2,269
總權益	<u>555,136</u>				<u>740,724</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	4,798				4,798
	<u>4,798</u>				<u>4,798</u>
	<u>559,934</u>				<u>745,522</u>

餘下集團之未審核備考綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	備考調整				餘下集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之未審核備考綜合全面收益表	
	本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表	千港元 附註5	千港元 附註3	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8
收入	1,135,320					1,135,320
銷售成本	(1,133,034)		8,887			(1,124,147)
毛利	2,286					11,173
其他收入	13,365					13,365
其他收益及虧損	(238,713)		7,660			(231,053)
出售至卓深圳之收益	—	(4,442)			264,127	259,685
銷售及分銷成本	(84,037)					(84,037)
行政開支	(83,044)		2,060			(80,984)
融資費用	(31,876)					(31,876)
應佔聯營公司虧損	—			(5,582)		(5,582)
稅前虧損	(422,019)					(149,309)
所得稅支出	(17,608)					(17,608)
本年度虧損	(439,627)					(166,917)

	本集團截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度之 經審核綜合 全面收益表				備考調整		餘下集團截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度之 未審核備考綜合 全面收益表	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
	附註5	附註3	附註6	附註7	附註8	千港元		
其他全面收益(支出)								
換算產生之匯兌差額	47,334		(14,135)				33,199	
於出售至卓深圳時重新分類 之換算儲備	—					(93,959)	(93,959)	
應佔聯營公司其他全面收益	—			4,240			4,240	
本年度其他全面收益(支出)	<u>47,334</u>						<u>(56,520)</u>	
本年度全面支出總額	<u>(392,293)</u>						<u>(223,437)</u>	
下列人士應佔虧損：								
本公司擁有人	(438,996)						(166,286)	
非控股權益	<u>(631)</u>						<u>(631)</u>	
	<u>(439,627)</u>						<u>(166,917)</u>	
下列人士應佔全面支出								
總額：								
本公司擁有人	(391,662)						(222,806)	
非控股權益	<u>(631)</u>						<u>(631)</u>	
	<u>(392,293)</u>						<u>(223,437)</u>	

餘下集團之未審核備考綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	本集團截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表			備考調整		餘下集團截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度之 未審核備考綜合 現金流量表	
	千港元 附註5	千港元 附註3	千港元 附註6	千港元 附註9	千港元		
經營業務							
稅前虧損	(422,019)	(4,442)	18,607	258,545	(149,309)		
調整：							
物業、廠房及設備折舊	136,937		(8,439)		128,498		
利息收入	(555)				(555)		
融資費用	31,876				31,876		
撤銷/出售物業、廠房及設備之虧損	82,360		(7,660)		74,700		
撥回預付土地租金	967		(448)		519		
陳舊存貨撥備	4,016				4,016		
呆賬撥備	2,371				2,371		
物業、廠房及設備減值虧損	124,487				124,487		
消耗品減值虧損	13,500				13,500		
遣散費撥備	21,378				21,378		
應佔聯營公司虧損	—			5,582	5,582		
出售至卓深圳之收益	—	4,442		(264,127)	(259,685)		

	本集團截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表			備考調整		餘下集團截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度之 未審核備考綜合 現金流量表	
	千港元 附註5	千港元 附註3	千港元 附註6	千港元 附註9	千港元	千港元	
營運資金變動前之							
經營現金流量	(4,682)				(2,622)		
租金及公用設施按金增加	(5)				(5)		
預付租金減少	36				36		
存貨減少	10,808				10,808		
貿易應收賬款減少	74,178				74,178		
預付款項、按金及其他應							
收款項增加	(31,379)				(31,379)		
貿易應付賬款減少	(61,412)				(61,412)		
其他應付款項及應計費用減少	(33,707)				(33,707)		
動用撥備	(2,216)				(2,216)		
	<u>(48,379)</u>				<u>(46,319)</u>		
營運所用現金	(48,379)				(46,319)		
已繳所得稅	(17,800)				(17,800)		

	本集團截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表			備考調整		餘下集團截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度之 未審核備考綜合 現金流量表	
	千港元 附註5	千港元 附註3	千港元 附註6	千港元 附註9	千港元	千港元	
經營業務所用現金淨額	(66,179)					(64,119)	
投資活動							
已收利息	555					555	
出售土地及樓宇之已收按金	24,691					24,691	
購置物業、廠房及設備	(6,283)					(6,283)	
物業、廠房及設備之已付按金	(6,591)					(6,591)	
撥回已抵押銀行存款	38,059					38,059	
出售可供出售金融資產之 所得款項	145					145	
出售至卓深圳之所得款項	—	(4,442)		284,779		280,337	
投資活動所得現金淨額	50,576					330,913	
融資活動							
提取新銀行貸款	438,312					438,312	
償還銀行貸款	(355,476)			(261,628)		(617,104)	
新增股東貸款	3,149					3,149	
已付利息	(31,876)					(31,876)	
融資活動所得(所用)現金淨額	54,109					(207,519)	

	本集團截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表	備考調整		餘下集團截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度之 未審核備考綜合 現金流量表
	千港元 附註5	千港元 附註3	千港元 附註6	千港元 附註9
現金及現金等值物增加淨額	38,506			59,275
匯率變動之影響	(1,037)			(1,037)
年初之現金及現金等值物	69,987			69,987
年終之現金及現金等值物				
由銀行結餘及現金代表	107,456			128,225

附註：

1. 該等金額乃摘錄自本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之已刊發未審核中期報告(「二零一二年中期報告」)所載本集團於二零一二年六月三十日之未審核簡明綜合財務狀況表。
2. 備考調整反映撇除於二零一二年六月三十日至卓深圳之土地及樓宇及相關租賃物業裝修及預付土地租金以及換算儲備重新分類至損益，猶如出售事項已於二零一二年六月三十日完成。至卓深圳所有其他資產及負債(包括其他物業、廠房及設備、預付款項、按金、其他應收款項、存貨、貿易應付賬款及其他應付款項、應計費用、撥備及遞延稅項負債)預期於出售事項後由本集團保留及承擔(附註4)。數字乃摘錄自本通函附錄一所載至卓深圳於二零一二年六月三十日之未審核財務報表。
3. 備考調整反映本公司董事估計出售事項直接產生之交易成本4,300,000港元(包括但不限於法律及專業費用)以及深圳市地方稅務局對轉讓物業所徵收現金代價人民幣244,909,716元之0.05%印花稅。

就未審核備考財務狀況表之呈列而言，人民幣兌港元之換算乃按於二零一二年六月三十日之匯率約1港元兌人民幣0.81元計算，猶如出售事項已於二零一二年六月三十日完成，而就未審核備考全面收益表及現金流量表之呈列而言，人民幣兌港元之換算乃按於二零一一年一月一日之匯率約1港元兌人民幣0.86元計算，猶如出售事項已於二零一一年一月一日完成。

4. 備考調整反映確認出售事項之收益及至卓深圳餘下30%股權之公平值人民幣102,870,000元作為估聯營公司之權益，猶如出售事項已於二零一二年六月三十日完成。

出售事項之收益計算如下：

	千港元
現金代價(人民幣244,909,716元)	301,239
至卓深圳餘下30%股權之公平值(人民幣102,870,000元)	126,530
至卓深圳於二零一二年六月三十日之負債淨額	222,628
本集團所保留至卓深圳之物業、廠房及設備	54,835
本集團所保留至卓深圳之現金及現金等值物	8,715
本集團所保留至卓深圳之其他資產，包括預付款項、按金、其他應收款項及存貨	38,676
本集團所承擔至卓深圳之負債	(51,490)
於出售至卓深圳時重新分類換算儲備	97,556
本集團應收至卓深圳款項	(511,094)
	<hr/>
出售事項之收益(附註3所述之撇除交易成本)	287,595
	<hr/> <hr/>

於二零一二年十一月十三日，本集團已與深圳花樣年及上海譽星訂立框架協議，據此，本集團已有條件地同意出售至卓深圳於出售事項完成日期之70%股權，現金代價為人民幣244,909,716元（「代價」）。

至卓深圳餘下30%股權之公平值（人民幣102,870,000元）乃按至卓深圳所持地塊I及II及建於其上之建築物於二零一二年九月三十日之估計市值人民幣342,900,000元計算。該估計市值由獨立物業估值師戴德梁行有限公司進行，載於本通函附錄四所載之報告內。

於二零一二年六月三十日，至卓深圳之資產、負債及換算儲備及本集團應收至卓深圳款項乃摘錄自本通函附錄一所載至卓深圳於二零一二年六月三十日之未審核財務報表。

根據框架協議，部分代價人民幣225,000,000元（約276,750,000港元）用作注資至卓曲江，以便至卓曲江償還中國建設銀行股份有限公司（韶關市分行）之有關未償還貸款，以交換該銀行免除及解除涉及至卓深圳土地及樓宇以該銀行為受益人之按揭。

就未審核備考財務狀況表之呈列而言，人民幣兌港元之換算乃按於二零一二年六月三十日之匯率約1.23港元兌人民幣1.00元計算，猶如出售事項已於二零一二年六月三十日完成。

5. 該等金額乃摘錄自本集團二零一一年年報所載本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表。
6. 就編製未審核備考全面收益表及現金流量表而言，至卓深圳截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績及現金流量已終止入賬並從本集團豁除，猶如出售事項已於二零一一年一月一日完成，以下文附註7所列項目為限，僅與至卓深圳之土地及樓宇及相關租賃物業裝修以及預付土地租金有關，因為至卓深圳之所有其他資產及負債（土地及樓宇及相關租賃物業裝修及預付土地租金除外）於出售事項後均由餘下集團保留及承擔，故預期本集團之整體產能維持相同。

備考調整僅反映撇除土地及樓宇及相關租賃物業裝修及預付土地租金折舊及攤銷及撇銷、土地使用稅、房地產稅及換算至卓深圳財務報表產生之匯兌差額，猶如出售事項已於二零一一年一月一日完成。數字乃計入本通函附錄一所載至卓深圳截至二零一一年十二月三十一日止年度之未審核財務報表。

7. 備考調整反映應佔至卓深圳作為聯營公司虧損及其他全面收益如下，猶如出售事項已於二零一一年一月一日完成：

	千港元
物業、廠房及設備折舊	8,439
預付土地租金攤銷	448
土地使用稅及房地產稅	2,060
物業、廠房及設備撇銷	7,660
	<u>18,607</u>
應佔聯營公司虧損30%，計入損益	<u>5,582</u>
換算產生之匯兌差額	<u>14,135</u>
應佔全面收益30%，計入其他全面開支	<u>4,240</u>

就編製未審核備考全面收益表而言，僅上述項目之30%（僅與至卓深圳之土地及樓宇及相關租賃物業裝修以及預付土地租金有關）由餘下集團入賬，因為至卓深圳之所有其他資產及負債（土地及樓宇及相關租賃物業裝修以及預付土地租金除外）於出售事項後均由餘下集團保留及承擔。

數字乃計入本通函附錄一所載至卓深圳截至二零一一年十二月三十一日止年度之未審核財務報表。

8. 備考調整反映出售事項之收益如下，猶如出售事項已於二零一一年一月一日完成：

	千港元
現金代價(人民幣244,909,716元)	284,779
至卓深圳餘下30%股權之公平值(人民幣102,870,000元)	119,616
至卓深圳於二零一一年一月一日之資產淨值	(168,264)
本集團所保留至卓深圳之物業、廠房及設備	252,010
本集團所保留至卓深圳之現金及現金等值物	9,693
本集團所保留至卓深圳之其他資產，包括預付款項、按金、其他應收款項、存貨、已抵押銀行按金及可退回稅項	106,690
本集團所承擔至卓深圳之負債	(303,739)
於出售至卓深圳時重新分類換算儲備	93,959
本集團應收至卓深圳款項	<u>(130,617)</u>
出售事項之收益(撇除附註3所述之交易成本)	<u>264,127</u>

於二零一二年十一月十三日，本集團已與深圳花樣年及上海譽星訂立框架協議，據此，本集團已有條件地同意出售至卓深圳於出售事項完成日期之70%股權，現金代價為人民幣244,909,716元（「代價」）。

至卓深圳餘下30%股權之公平值（人民幣102,870,000元）乃按至卓深圳所持地塊I及II及建於其上之建築物於二零一二年九月三十日之估計市值人民幣342,900,000元計算。該估計市值由獨立物業估值師戴德梁行有限公司進行，載於本通函附錄四所載之報告內。

於二零一一年一月一日，至卓深圳之資產、負債及換算儲備及本集團應收至卓深圳款項乃摘錄自本通函附錄一所載至卓深圳於二零一零年十二月三十一日之未審核財務報表。

根據框架協議，部分代價人民幣225,000,000元（約276,750,000港元）用作注資至卓曲江，以便至卓曲江償還中國建設銀行股份有限公司（韶關市分行）之有關未償還貸款，以交換該銀行免除及解除涉及至卓深圳土地及樓宇以該銀行為受益人之按揭。

就未審核備考全面收益表及現金流量表之呈列而言，人民幣兌港元之換算乃按於二零一一年一月一日之匯率約1.16港元兌人民幣1.00元計算，猶如出售事項已於二零一一年一月一日完成。

9. 以下項目之詳情已於上文附註7及8載述，反映未審核備考現金流量表之調整，猶如出售事項已於二零一一年一月一日完成：

	千港元
a. 應佔聯營公司虧損(附註7)	5,582
b. 出售事項之收益(撇除附註3所述之交易成本)(附註8)	(264,127)
c. 出售事項產生之現金流量(撇除附註3所述之交易成本)，包括現金代價(附註8)	284,779
償還銀行貸款(附註8)	(261,628)

10. 除上文附註7及9a所述應佔聯營公司虧損及其他全面收益預期於隨後報告期對餘下集團造成持續影響外，對未審核備考全面收益表及現金流量表作出之所有其他備考調整僅因出售事項而作出，並不預期對餘下集團造成持續影響。

B. 申報會計師之報告**未審核備考財務資料之會計師報告****致至卓國際(控股)有限公司*列位董事**

吾等謹就至卓國際(控股)有限公司* («貴公司») 及其附屬公司(以下統稱「貴集團»)之未審核備考財務資料作出報告。未審核備考財務資料由貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明建議出售至卓飛高線路板(深圳)有限公司(貴公司之間接全資附屬公司) 70%已發行股本對所呈列財務資料可能造成之影響，以供載入至卓國際(控股)有限公司*日期為二零一二年十一月二十九日之通函(「通函»)附錄三。未審核備考財務資料之編製基準載於通函第III-1頁。

貴公司董事與申報會計師各自之責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則»)第4章第29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未審核備考財務資料。

吾等之責任是根據上市規則第4章第29(7)段之規定，就未審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於吾等過往就用於編製未審核備考財務資料之任何財務資料發出之任何報告，除對於該等報告發出當日獲發該等報告之人士負責外，吾等概不承擔任何責任。

* 僅供識別

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與原始文件互相比較、考慮支持調整之證據及與 貴公司董事討論未審核備考財務資料。是項工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等策劃及執行工作，以取得吾等認為必需之資料及解釋作為充分憑證，以合理確保未審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥為編製，該基準與貴集團之會計政策一致，且就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之未審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

未審核備考財務資料乃根據 貴公司董事之判斷及假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其並不提供任何保證或顯示任何事件將於未來發生，亦未必能反映出售部分至卓飛高線路板(深圳)有限公司後之 貴集團(「餘下集團」)於二零一二年六月三十日或任何未來日期之財務狀況；或餘下集團截至二零一一年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 未審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之未審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

邱智明會計師事務所

執業會計師

香港

二零一二年十一月二十九日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團物業權益於二零一二年九月三十日之市值之意見發出之函件、估值概要及估值證書全文，乃編製以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等按照指示對至卓國際(控股)有限公司* (稱為「貴公司」) 及其附屬公司(下文統稱「貴集團」) 擁有物業權益而位於中華人民共和國(「中國」) 之物業(詳述於估值證書) 進行估值。吾等確認曾視察該等物業、作出相關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一二年九月三十日(「估值日」) 之價值意見。

* 僅供識別

市值定義

吾等對各項物業權益之估值指市值，即根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所定義「經過適當市場推廣後，自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願情況下於估值日進行交易之估計物業交易金額」。

估值基準及假設

吾等之估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予之特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致之估價升跌。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引，以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)。

吾等對中國物業進行估值時，吾等已假設除另有指明外，有關物業之可轉讓土地使用權已獲批准可在各自指定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已全數繳清應支付之任何土地出讓金。吾等已依賴 貴集團及 貴集團法律顧問君合律師事務所分別提供有關各物業業權及 貴集團物業權益之資料及意見。進行該等物業進行估值時，吾等已假設 貴集團擁有各物業之可強制執行業權，並有權自由及不受干擾地於整段授出而未屆滿之年期內使用該等物業。

就位於中國之物業而言，根據 貴集團提供之資料得出之業權及主要證書、批文及執照批授狀況載於各估值證書附註。

吾等未獲提供有關建設、內部裝潢、裝修、重建計劃之資料，以及出售目標出售事項以外之其他項目及更改物業用途之計劃。

出售中國物業權益之稅務責任包括營業稅、印花稅、土地增值稅及企業所得稅(如有)。貴集團告知，就估值概要 貴集團於中國持有及佔用之物業而言，倘該等物業按估值金額出售，即會產生估計潛在稅務負債約人民幣65,000,000元。上述金額僅作指示用途，並按於最後可行日期之現行規則及所得資料計算。

吾等於估值中並無考慮任何有關物業之抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值各自均按全部權益基準計算。

估值方法

貴集團於中國持有之物業乃按現有租約所得淨收入撥充資本並考慮物業之復歸收入潛力或參考同類市場交易進行估值。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關該等物業業權文件之摘錄副本。然而，吾等並無檢查文件正本以確定是否存在吾等所獲副本未有顯示之任何修訂。

進行估值時，吾等相當依賴 貴集團向吾等提供有關中國物業之資料，並已接納 貴集團提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇證明、樓宇竣工日期、停車位數目、佔用詳情、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積均以吾等獲提供之資料為基礎，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值重要之資料是否真實準確。吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實及認為對投資者而言屬重大之任何其他資料。

業權調查

吾等已獲提供有關中國物業業權之文件摘錄，惟並無對物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示之任何修訂。吾等亦無法確定中國物業之業權，故依賴 貴集團提供有關 貴集團中國物業權益之意見。

實地視察

吾等之戴德梁行香港辦事處估值師雷偉全(註冊專業測量師(產業測量組)及註冊中國房地產估價師)已於二零一二年十一月視察該等物業之外部，並在可能之情況下視察其內部。吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另有指明外，吾等無法進行實地測量，以核實該等物業之地盤及建築面積，吾等已假設吾等所獲文件顯示之面積均屬正確。

貨幣

除另有指明外，吾等估值之所有金額均以中國法定貨幣人民幣(人民幣)列值。

吾等隨函附上估值概要及估值證書。

此致

香港
干諾道中 168-200 號
信德中心
招商局大廈
34 樓 3406 室
至卓國際(控股)有限公司*
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
陳家輝

註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零一二年十一月二十九日

附註：

陳家輝先生為註冊專業測量師(產業測量組)，擁有逾25年香港及中國物業估值經驗。

* 僅供識別

估值概要

物業	於二零一二年九月 三十日現況下 之資本值 (人民幣)
貴集團於中國持有之物業	
1. 中國廣東省深圳市南山區蛇口南海大道興華工業大廈 5棟大部分	21,500,000
2. 中國廣東省深圳市南山區蛇口工業大道東荔園路西至卓 飛高大樓	321,400,000
總計：	342,900,000

估值證書

貴集團於中國持有之物業

			於二零一二年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
1. 中國廣東省深圳市南山區蛇口南海大道興華工業大廈5棟大部分	該物業包括一座建於總地盤面積約13,137.80平方米之地塊上、稱為興華工業大廈5棟之8層高工業大廈之大部分。	於估值日，該物業為空置。	人民幣 21,500,000元
	該物業於一九八五年落成，總建築面積約為37,489.75平方米。		
	該物業連同土地使用權持有，作工業及儲存用途。詳情請見下文附註(1)。		

附註：

- (1) 根據深圳市人民政府發出之十四份房地產權證，稱為興華工業大廈5棟之樓宇之以下部分之土地使用權及所有權歸屬於至卓飛高線路板(深圳)有限公司，作工業及儲存用途，地盤面積約為13,137.8平方米，詳情載列如下：

證書編號	發出日期	興華工業大廈5棟之部分	土地使用年期之屆滿日期	建築面積(平方米)
6018640	一九九八年三月六日	第一及二層D部分	二零一四年六月八日	4,545.00
4000002534	一九九八年六月三日	第一層E部分	二零一四年六月九日	1,979.85
4000002533	一九九八年六月三日	第二層E部分	二零一四年六月九日	2,519.90
6016731	一九九七年十一月四日	第三層A及B部分	二零一四年六月八日	3,333.50

證書 編號	發出 日期	興華工業大廈 5棟之部分	土地使用年期之 屆滿日期	建築面積 (平方米)
4000035404	二零零零年九月五日	第三層C部分	二零三四年六月九日	1,712.50
6016728	一九九七年十一月四日	第四層D部分	二零一四年六月八日	2,526.00
4000003328	一九九八年六月二十五日	第四層E部分	二零一四年六月九日	2,520.00
6016729	一九九七年十二月十六日	第五層D部分	二零一四年六月八日	2,526.00
4000006213	一九九八年八月十八日	第五層E部分	二零一四年六月九日	2,520.00
4000035405	二零零零年九月五日	第六層B部分	二零一四年六月九日	1,850.00
4000025759	一九九九年八月二十四日	第六層G部分	二零一四年六月九日	1,365.00
4000025760	一九九九年九月七日	第七層A、B及C部分	二零一四年六月九日	5,046.00
4000035406	二零零零年九月五日	第八層D部分	二零三四年六月九日	2,526.00
4000003325	不適用	第八層E部分	二零一四年六月九日	2,520.00
總計				37,489.75

- (2) 根據日期為二零零八年六月十六日之營業執照第440301503313020號，至卓飛高線路板(深圳)有限公司成立為外國企業，註冊資本50,000,000美元，經營期限由一九八七年九月二十五日起至二零五七年九月二十五日止。
- (3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問君合律師事務所發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，房地產權證乃有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業之土地使用權及房屋所有權(包括地盤面積13,137.8平方米及建築面積37,489.75平方米)歸屬於至卓飛高線路板(深圳)有限公司；
 - (iii) 該物業受以中國建設銀行股份有限公司韶關市分行為受益人之法定押記規限；
 - (iv) 該物業之現時土地規劃為工業用途；及
 - (v) 至卓飛高線路板(深圳)有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權。
- (4) 根據吾等獲提供之資料得出之業權及主要批文及執照批授狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 九月三十日 現況下之資本值
2. 中國廣東省深圳市南山區蛇口工業大道東、荔園路西至卓飛高大樓	<p data-bbox="437 414 714 642">該物業包括一座建於總地盤面積約11,208.50平方米之地塊上、稱為至卓飛高大樓之8層高工業大廈連三層地庫。</p> <p data-bbox="437 673 714 787">該物業於二零零四年落成，總建築面積約為40,101.35平方米。</p> <p data-bbox="437 818 714 1046">該物業連同土地使用權持有，由二零零零年九月十五日起至二零五零年九月十四日止為期50年，作工業用途。</p>	於估值日，該物業一樓及八樓(總建築面積約7,000平方米)由貴集團佔用作辦公室，該物業之餘下部分則為空置。	人民幣 321,400,000元

附註：

- (1) 根據深圳市房地產權登記中心發出之房地產權證第4000200804號，稱為至卓飛高大樓之樓宇之土地使用權及所有權歸屬於至卓飛高線路板(深圳)有限公司，為期50年至二零五零年九月十四日屆滿，作工業用途，地盤面積約為11,208.5平方米，總建築面積約為40,101.35平方米。

該物業不得出售，而按揭或租賃該物業均須遵守相關規例。

於估值過程中，吾等已考慮貴集團之意見(見下文附註(2))，並已假設上述讓與權限制經已移除，而至卓飛高線路板(深圳)有限公司已取得有關該物業之可轉讓土地使用權，可在指定土地使用年期以象徵式土地使用年費出讓，並已全數繳清可轉讓土地使用權之一切所需土地出讓金。吾等亦已假設至卓飛高線路板(深圳)有限公司有權自由轉讓、按揭或租賃該物業，而毋須繳付任何額外土地出讓金。

(2) 貴集團之意見概述如下：

- (i) 至卓飛高線路板(深圳)有限公司已就使用及佔用該土地繳付一切所需土地出讓金。於上述授出之土地使用年期內，至卓飛高線路板(深圳)有限公司有權佔用及使用該物業，惟不得出售該物業，而按揭或租賃該物業均須遵守相關規例；
- (ii) 根據深圳市相關規則及規例，授出作使用高新技術用途之土地使用權之土地出讓金將按優惠比率而非全數土地出讓金徵收，而出售該類土地須取得相關土地管理局批准，並須繳付全數土地出讓金差額。該物業之土地使用權已授予至卓飛高線路板(深圳)有限公司，根據有關規則及規例以優惠土地出讓金作高新技術用途。倘至卓飛高線路板(深圳)有限公司擬轉讓、按揭或租賃該物業，則須申請相關土地管理局批准，辦理相關手續，並預先繳清全數土地出讓金差額。

根據 貴集團提供之資料，上述批准經已取得，而相關政府主管部門已評估全數土地出讓金差額為人民幣18,741,613元。此外， 貴集團已向政府繳付上述評估款項。

- (iii) 於相關土地管理局進一步批准及補發房地產證之相關手續辦理完畢後，至卓飛高線路板(深圳)有限公司有權自由轉讓、按揭及租賃該物業。倘達成批准及登記要求，則至卓飛高線路板(深圳)有限公司在辦理上述手續上應無法律障礙。

貴集團告知，批准及登記程序於物業於中國建設銀行股份有限公司(韶關市分行)之按揭押記獲免除後即可展開，並應於出售事項完成後短期內完成。

(3) 根據日期為二零零八年六月十六日之營業執照第440301503313020號，至卓飛高線路板(深圳)有限公司成立為外國企業，註冊資本50,000,000美元，經營期限由一九八七年九月二十五日起至二零五七年九月二十五日止。

(4) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問君合律師事務所發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 根據中國法律，房地產權證乃有效、合法及可強制執行；
- (ii) 該物業之土地使用權及房屋所有權(包括地盤面積11,208.5平方米及總建築面積40,101.35平方米)歸屬於至卓飛高線路板(深圳)有限公司；
- (iii) 該物業受以中國建設銀行股份有限公司韶關市分行為受益人之法定押記規限；
- (iv) 該物業之現時土地規劃為工業用途；及
- (v) 至卓飛高線路板(深圳)有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟須如附註(2)所述辦理相關手續及取得相關批准。

(5) 根據吾等獲提供之資料得出之業權及主要批文及執照批授狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料，董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員之權益

於最後可行日期，董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份、相關股本、相關股份及債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 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作擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第 352 條須載入該條所述本公司存置之登記冊之權益及淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 本公司

董事姓名	權益性質		估已發行	
			所持 股份數目	股本 百分比
卓可風先生	直接	好倉	78,250,000	7.83%
	附註	視作擁有 好倉	<u>432,000,000</u>	<u>43.20%</u>
合計			<u>510,250,000</u>	<u>51.03%</u>

附註：該等股份由在利比利亞共和國註冊成立之公司 Inni International Inc. 擁有。Inni International Inc. 股份由卓可風先生擁有 49% 及由卓可風先生與其配偶卓朱慧敏女士共同擁有 51%。

(b) 相聯法團 — *Inni International Inc.*

董事姓名	權益性質	所持普通股 數目	佔已發行 股本 百分比
卓可風先生	直接	12,250	49.00%
	附註 視作擁有	12,750	51.00%
合計		<u>25,000</u>	<u>100.00%</u>

附註：該等股份由卓可風先生及其配偶卓朱慧敏女士共同擁有。

(c) 附屬公司 — 至卓實業(控股)有限公司

董事姓名	權益性質	所持 普通股數目	佔已發行 股本 百分比
卓可風先生	直接	2,000,100	10.00%
	附註 視作擁有	17,999,900	90.00%
合計		<u>20,000,000</u>	<u>100.00%</u>

附註：該等股份由在利比利亞共和國註冊成立之 *Inni International Inc.* 擁有。 *Inni International Inc.* 股份由卓可風先生擁有 49% 及由卓可風先生與其配偶卓朱慧敏女士共同擁有 51%。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其任何相聯法團(定義證券及期貨條例第 XV 部)之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所之權益(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第 352 條規定須載入該條所述本公司存置之登記冊之權益；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益。

董事於本公司購股權之權益

於最後可行日期，概無本公司董事持有本公司購股權。

主要股東之權益

於最後可行日期，就本公司董事及主要行政人員所知，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)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 及第 3 分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值 10% 或以上權益，或持有涉及該等股本之任何購股權：

股東名稱	附註	權益性質	所持股份數目	佔已發行股本百分比
Inni International Inc.	(i)	直接 好倉	432,000,000	43.20%
卓朱慧敏女士	(ii)	視作擁有 好倉	510,250,000	51.03%
Hallgain Management Limited	(iii)	視作擁有 好倉	206,992,000	20.70%
建滔化工集團		直接 好倉	2,766,000	0.27%
	(iii)	視作擁有 好倉	204,226,000	20.42%
		總計	<u>206,992,000</u>	<u>20.70%</u>
Jamplan (BVI) Limited	(iii)	視作擁有 好倉	204,226,000	20.42%
建滔積層板有限公司	(iii)	直接 好倉	202,000	0.02%
建滔投資有限公司	(iii)	直接 好倉	204,024,000	20.40%
Majestic Wealth Limited	(iv)	直接 好倉	0	0%

附註：

- (i) 上述以 Inni International Inc. 名義持有之權益亦為上文「董事及主要行政人員之權益」一節所披露卓可風先生之權益。
- (ii) 卓朱慧敏女士為卓可風先生之配偶。Inni International Inc. 股份由卓可風先生擁有49%及由卓可風先生與卓朱慧敏女士共同擁有51%。上述卓可風先生及卓朱慧敏女士之持股量實為同一批股份，而該等股份亦包括在上文「董事及主要行政人員之權益」一節所披露卓可風先生之權益內。
- (iii) 建滔投資有限公司及建滔積層板有限公司(分別持有本公司204,024,000股及202,000股股份)，分別為Jamplan (BVI) Limited之全資附屬公司及非全資附屬公司，而Jamplan (BVI) Limited則為建滔化工集團之全資附屬公司。Hallgain Management Limited擁有建滔化工集團35.30%之權益股份。
- (iv) 謹此提述於二零零七年八月二十七日、二零零九年十月二十日、二零零九年十一月十九日、二零零九年十二月十八日、二零一零年一月二十日、二零一零年二月十八日、二零一零年三月十一日、二零一零年三月二十九日、二零一零年六月十八日、二零一零年六月二十八日、二零一零年六月二十九日及二零一零年八月二日於聯交所及本公司網站登載之公佈及宣佈。

於二零一零年八月二日舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)上已通過特別決議案，以批准本公司根據本公司、Topsearch Tongliao Investment (BVI) Limited(本公司其中一間間接全資附屬公司)及Majestic Wealth Limited於二零一零年二月十七日訂立之兩份終止協議(定義見上述公佈)，於場外向Majestic Wealth Limited購回93,400,000股本公司股本中之股份(「購回股份」)，參考價為每股購回股份0.58港元。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知，概無任何其他人士(上文所披露之本公司董事或主要行政人員除外)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及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉)或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益，或持有涉及該等股本之任何購股權。

3. 訴訟

於最後可行日期，本公司或本集團任何其他成員公司並無涉及任何重要訴訟或索償，而據董事所悉，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重要訴訟或索償。

4. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立任何現有服務合約或建議訂立服務合約，而並非於一年內屆滿或本集團於一年內不得不予賠償（法定賠償除外）而終止。

5. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務（本集團業務除外）中直接或間接擁有權益。

6. 董事之其他權益

於最後可行日期，董事概無於自二零一一年十二月三十一日（本集團最近期公佈經審核綜合賬目之結算日）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

於最後可行日期，概無任何董事於當中擁有重大權益而仍然生效且對本集團業務屬重大之合約或安排。

7. 重大合約

緊接本通函日期前兩年內，本集團已訂立以下重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 至卓飛高線路板(通遼)有限公司(「**至卓通遼**」)(本公司之全資附屬公司)與通遼旭通太陽能科技有限公司(「**通遼旭通**」)於二零一零年十二月三十一日訂立之物業指讓協議(「**物業指讓協議**」)，據此，至卓通遼須向通遼旭通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分及建於其上之建築物，代價為人民幣51,000,000元；
- (b) 本公司、陳泳洋先生及林肇基先生(「**該等認購人**」)於二零一二年七月十二日訂立之認購協議(「**認購協議**」)，據此，本公司已有條件地同意配發而該等認購人已有條件地同意認購合共93,400,000股股份，認購價為每股認購股份0.1021港元；
- (c) 本公司與該等認購人於二零一二年七月十七日訂立之補充協議(「**補充協議**」)，據此，本公司與該等認購人已同意將認購價由每股認購股份0.1021港元修訂為每股認購股份0.1023港元；
- (d) 至卓香港與該等承讓人於二零一二年十一月十三日訂立之框架協議，據此，至卓香港同意出售而該等承讓人同意購買至卓深圳之70%股權，現金代價為人民幣244,909,716元；
- (e) 至卓香港與該等承讓人於二零一二年十一月十三日就實行出售事項訂立之股權轉讓協議；
- (f) 至卓香港與該等承讓人於二零一二年十一月十三日就於完成後對至卓深圳之管治訂立之合營合約；

- (g) 至卓曲江於二零一二年十一月十三日訂立以該等承讓人為受益人之擔保函，據此，至卓曲江將向該等承讓人擔保至卓香港履行其於框架協議及股權轉讓協議項下之義務；
- (h) 本公司與卓先生於二零一二年十一月十三日訂立以該等承讓人為受益人之共同責任擔保，據此，本公司與卓先生將向該等承讓人擔保至卓香港履行其於框架協議及股權轉讓協議項下之義務；及
- (i) 至卓香港與本公司於二零一二年十一月十三日訂立之至卓承諾函，據此，至卓香港及本公司各自不可撤回地承諾其將促使至卓曲江不會於完成前進行任何股權轉讓、其資產之重大收購或出售。

除上文所披露者外，緊接最後可行日期前兩年內，本集團任何成員公司概無訂立任何重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。

8. 重大不利變動

於最後可行日期，除本公司截至二零一二年六月三十日止六個月期間之中期報告所披露截至二零一二年六月三十日止六個月期間之虧損外，董事並不知悉自二零一一年十二月三十一日（本集團最近期公佈經審核財務報表之結算日）以來，本集團之財務及貿易狀況出現任何重大不利變動。

9. 專家及同意

- i. 以下為名列本通函並提供本通函所載意見及建議之專家之資格：

名稱**資格**

邱智明會計師事務所 執業會計師

戴德梁行有限公司 獨立專業物業估值師

- ii. 於最後可行日期，邱智明會計師事務所及戴德梁行有限公司並無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，或可以認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(不論在法律上是否可予行使)。
- iii. 邱智明會計師事務所及戴德梁行有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意以所示形式和文意於本通函轉載其函件或引述其名稱，並且未有撤回其同意書。
- iv. 於最後可行日期，邱智明會計師事務所及戴德梁行有限公司概無於自二零一一年十二月三十一日(本集團最近期公佈經審核財務報表之結算日)以來本集團任何成員公司所收購或出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

10. 一般事項

- i. 房正剛先生為本公司之公司秘書。彼亦為本集團之財務總監。彼為香港稅務學會及英國特許公認會計師公會之資深會員。彼亦為香港會計師公會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- ii. 本公司之香港主要營業地點位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈3406室。
- iii. 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- iv. 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

以下文件之副本可由本通函日期起至股東特別大會舉行日期(包括該日)之平日(星期六、星期日及公眾假期除外)正常辦公時間上午九時正至下午五時正內在本公司之香港主要營業地點香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈3406室查閱：

- i. 本公司之組織章程大綱及細則；
- ii. 本公司截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- iii. 本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告；
- iv. 邱智明會計師事務所就餘下集團之未審核備考財務資料發出之報告，其全文載於本通函附錄三；

- v. 戴德良行有限公司就至卓深圳之物業估值報告發出之報告，其全文載於本通函附錄四；
- vi. 本附錄「專家及同意」一段所述之同意書；
- vii. 物業指讓協議；
- viii. 認購協議；
- ix. 補充協議；
- x. 框架協議；
- xi. 股權轉讓協議；
- xii. 合營合約；
- xiii. 擔保函；
- xiv. 共同責任擔保；
- xv. 至卓承諾函；
- xvi. 卓先生承諾函；及
- xvii. 本通函。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告至卓國際(控股)有限公司* (「本公司」) 謹訂於二零一二年十二月十八日(星期二)上午十時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈3406室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，作為特別事項考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為普通決議案。本股東特別大會通告內並未明確界定之詞彙與本公司日期為二零一二年十一月二十九日之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 確認、批准及追認至卓飛高線路板(香港)有限公司(「至卓香港」)、深圳市花樣年地產集團有限公司及上海譽星投資中心(有限合夥)於二零一二年十一月十三日訂立之框架協議(註有「A」字樣之框架協議副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)之條款及根據框架協議擬進行及訂立之交易及協議(詳情載於通函)以及本公司或其任何附屬公司履行據此承擔之義務；
- (b) 確認、批准及追認為及代表本公司或其任何附屬公司就框架協議或使其生效而作出及實行之一切行為及事情以及訂立或簽立之一切有關文件或契據；
- (c) 確認、批准及追認至卓香港董事卓可風先生為及代表至卓香港簽署框架協議；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (d) 批准本公司任何一名董事按其酌情決定認為對實行、執行及／或完成有關根據框架協議擬進行交易之一切事項而言屬必要、合宜或適宜者，簽署、簽立、完善、交付或授權簽署、簽立、完善及交付一切有關文件及契據，作出或授權作出一切有關行為、事項及事情，或按其絕對酌情決定認為適宜及符合本公司利益者，同意框架協議之非重大修訂，或豁免遵守框架協議之非重大條款。」

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，二零一二年十一月二十九日

香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈3406室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上本公司股份之股東可委任一名以上人士為其代表，代其出席及投票。倘超過一名人士獲委任，則委任書須註明每名受委代表所代表之有關股份數目與類別。
2. 倘屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名有關持有人均可於會上就有關股份投票(不論親身或委派代表)，猶如其為唯一有權投票者，惟倘多於一名有關聯名持有人出席大會(不論親身或委派代表)，則僅於本公司股東名冊內就有關股份排名首位之持有人方有權就有關股份投票。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會及於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將被視作已撤回論。

* 僅供識別

股東特別大會通告

4. 本公司將於二零一二年十二月十四日至二零一二年十二月十八日(包括首尾兩日)暫停股份過戶登記，期間將不會登記本公司股份過戶。為符合資格出席上述大會及於會上投票，未登記為本公司股份持有人之人士務請於二零一二年十二月十三日下午四時三十分之前，將所有股份過戶文件連同有關股票及適當過戶表格送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理登記。
5. 於本通告日期，董事會由執行董事卓可風先生、非執行董事鄧沃霖先生及吳國英先生，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。