

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，概不對因本公佈全部或任何部份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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何股份之邀請或要約。



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： 參與收購目標公司之銷售股份及股東貸款

買賣協議

董事會欣然公佈，於二零一六年十月十八日，買方(即本公司(透過其全資附屬公司)於其中擁有25%股權及合資夥伴擁有75%股權之合資企業)、買方之擔保人及賣方已訂立買賣協議。

根據買賣協議，買賣協議之訂約方已同意，賣方將向買方出售於目標公司之全部股權(及股東貸款)，購買價為人民幣590,000,000元(相當於678,500,000港元)。

目標公司間接於項目公司之全部繳足股本中擁有權益，因此，項目公司為無錫地塊之土地使用權之持有人。計劃進行之發展項目(即發展以作商業(包括酒店)、辦公室及酒店式服務公寓用途)所在之無錫地塊之地盤面積約25,970.6平方米。無錫地塊及其相鄰區域仍正進行若干拆除及清理步驟。有關發展項目之施工工作尚未動工。合資企業或將(於收購事項完成後)促使項目公司修訂無錫地塊之發展規劃，以進一步提高發展項目之經濟效益。

根據買賣協議，買方亦已同意承擔(除購買價外)有關議定負債之責任，金額為人民幣30,000,000元(相當於34,500,000港元)。議定負債主要包括項目公司就發展項目產生之負債。

* 僅供識別

合資企業框架協議

根據合資企業框架協議，本集團為合營企業25%股權之持有人，其最高初始出資須限於人民幣160,000,000元(相當於184,000,000港元)，佔有關收購事項之總收購代價加若干諮詢費之25%。倘合資企業就或關於收購事項或發展項目需要任何進一步資金，合資企業夥伴同意將以股東貸款形式就額外投資向合資企業出資(本公司另行書面協定者除外)。倘合資企業未來有任何收入，(a)有關收入將首先用於償還結欠合資夥伴之有關股東貸款；及(b)償還全部有關股東貸款後，收入將由本集團及合資夥伴按彼等於合資企業之持股比例攤分。

此外，根據合資企業框架協議，本集團有權(而非須要)於二零一七年四月三十日之前收購於合資企業之12.5%額外股權，因此，本集團將於不超過37.5%之合資企業股權中擁有權益。倘本集團決定進行有關購買事項，合資企業任何相關額外股權之額外購買價將相等於合資夥伴於有關股權之投資成本加利息。本集團亦須根據新股權比例，向合資夥伴彌償於本集團購買有關額外股權前已由合資夥伴為進行盡職審查而產生之費用及有關收購事項之交易成本。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之最高適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章所載之申報及公告規定。

股東及潛在投資者應注意，完成可能或未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然公佈，於二零一六年十月十八日，買方、買方之擔保人及賣方已訂立買賣協議。

買賣協議之主要條款載列如下。

買賣協議之主要條款

日期：二零一六年十月十八日

訂約方：

- (a) 賣方；
- (b) 買方(本集團與合資夥伴分別擁有25%及75%之合資企業 – 進一步詳情見下文「合資企業框架協議之主要條款」一節)；
- (c) 本公司(作為買方之擔保人之一)；及
- (d) 陳先生(作為買方之擔保人之一)。

於本公佈日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，陳先生、賣方及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。

將予收購之資產

根據買賣協議，買方已同意將向賣方收購：

- (a) 銷售股份，即目標公司之全部已發行股本；及
- (b) 股東貸款。

總收購代價

總收購代價等於以下各項之和：(i)應付賣方之購買價；及(ii)買方就向相關債權人作出其後付款以解除相關負債而須向項目公司支付之議定負債。

(a) 購買價

購買價合共為人民幣590,000,000元(相當於678,500,000港元)(可按下文所述予以調整)，包括收購銷售股份之代價7,800港元及指讓股東貸款之代價678,492,200港元。

於完成日期後20日內，賣方須將目標集團於完成日期之綜合財務報表交予買方（「**完成賬目**」）。在收到完成賬目後首10天內（「**審核期間**」），買方有權對完成賬目提出任何異議，及

- (I) 倘買方及賣方能於審核期間結束後10天內就完成賬目內之該等異議項目達成協議，購買價將相應作出調整；
- (II) 否則，將委任獨立執業會計師（按買方所指定）就完成賬目進行獨立審核。購買價將相應作出調整（如必要）。

購買價或經調整購買價須由買方按以下方式支付及清償：

- (I) 於本公告日期前已向賣方支付之總額人民幣20,000,000元（相當於23,200,000港元）之按金（「**按金**」）作為部分購買價款項；
- (II) 於完成時，買方須向賣方之律師（「**託管代理**」）轉撥相等於經扣除按金後之購買價（「**第一筆保留部分**」）之金額，並將以託管方式為賣方持有。於託管代理收到第一筆保留部分後，賣方須以書面解除買方之擔保人根據買賣協議提供之擔保。其後，相等於經扣除人民幣8,000,000元後之第一筆保留部分之金額（「**第二筆保留部分**」）將從託管代理發還予賣方。有關擔保安排之進一步詳情載於下文「擔保」一段；
- (III) 於完成日期後六個月屆滿當日，買方須向賣方支付（透過發還以託管方式持有之金額）相等於經扣除(i)按金及(ii)根據上文第(II)項已向賣方發還之金額後經調整購買價之金額（「**最終付款**」）。倘最終付款高於第二筆保留部分，買方須同時向賣方支付不足金額，否則餘額將由託管代理退還予買方。

本集團應付之購買價之有關部份將以本集團之內部資源撥付。

(b) 議定負債

根據買賣協議，買方亦已同意承擔(除購買價外)有關議定負債之責任，金額為人民幣30,000,000元(相當於約34,500,000港元)。議定負債主要包括項目公司就發展項目產生之負債。

本集團應付之議定負債之有關部份將以本集團之內部資源撥付。

完成

完成須於二零一六年十月二十八日下午四時正落實。

擔保

買方之擔保人已同意無條件及不可撤回地擔保(其中包括)根據彼等各自於合資企業之股權在買賣協議項下買方須履行之義務及責任。有關擔保須於託管代理向買方收取第一筆保留部分後解除。於任何情況下，本公司及陳先生根據有關擔保所承擔之最大金額將分別為人民幣27,500,000元(相當於約31,600,000港元)及人民幣82,500,000元(相當於約94,900,000港元)。

總收購代價之釐定基準

購買價乃由賣方及買方按正常商業條款作公平磋商及經參考(i)有關無錫地塊日期為二零一六年七月一日之獨立估值報告，估值為人民幣730,000,000元(相當於約839,500,000港元)，(ii)目標集團於二零一六年八月三十一日之綜合負債淨值，金額約為539,400,000港元(相當於約人民幣469,000,000元)，及(iii)無錫地塊之發展前景後釐定。

議定負債乃基於項目公司就達成其義務及責任之營運資金需要而釐定。

賣方及目標集團之資料

於本公佈日期，賣方為目標公司之唯一股東，賣方由香港附屬公司獨家擁有，因此，香港附屬公司由項目公司獨家擁有。賣方、目標公司及香港附屬公司均為投資控股公司，於中國從事物業發展。

項目公司僅於中國從事無錫地塊之物業發展。於本公佈日期，項目公司為無錫地塊之土地使用權之持有人。

根據目標集團之未經審核綜合管理賬目(根據國際財務報告準則編製)，目標集團截至二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度之除稅前及後之淨虧損如下：

	截至二零一五年 三月三十一日止 年度 千港元	截至二零一六年 三月三十一日止 年度 千港元
淨虧損(除稅前及後)	<u>19,529</u>	<u>354,806</u>

無錫地塊及發展項目

計劃進行之發展項目(即發展以作商業(包括酒店)、辦公室及酒店式服務公寓用途)所在之無錫地塊之地盤面積約25,970.6平方米。無錫地塊及其相鄰區域仍正進行若干拆除及清理步驟。有關發展項目之施工工作(「**施工工作**」)尚未動工。合資企業或將(於收購事項完成後)促使項目公司修訂及調整無錫地塊之發展規劃(包括但不限於無錫地塊之目前使用及總建築面積)，以進一步提高發展項目之經濟效益。

然而，發展項目存在一定風險。於本公佈日期，尚未取得相關中國機關就施工工作之必要批文、許可及／或同意。因此，施工工作之開始可能未能根據本集團及合資夥伴之預期時間表進行，及不能估計施工工作之預期完成日期。

此外，修訂無錫地塊之發展規劃將需要進行進一步評估及討論並向相關中國機關作出申請，所有該等步驟將需要時間進行。此外，本公司不一定能夠就修訂無錫地塊之用途從相關中國機關取得必要批文及／或同意。

合資企業框架協議之主要條款

日期：二零一六年九月二十六日

訂約方：

- (a) 本公司；及
- (b) 合資夥伴。

於本公佈日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，合資夥伴及其實益擁有人各自為獨立第三方。

訂約方之出資

根據合資企業框架協議，本集團為合資企業25%股權之持有人，其最高初始出資須限於人民幣160,000,000元(相當於約184,000,000港元)，佔有關收購事項之總收購代價加若干諮詢費之25%。倘合資企業就或關於收購事項或發展項目需要任何進一步資金，合資夥伴同意將以股東貸款形式就額外投資向合資企業出資(本公司另行書面協定者除外)。倘合資企業未來有任何收入，(a)有關收入將首先用於償還結欠合資夥伴之有關股東貸款；及(b)償還全部有關股東貸款後，收入將由本集團及合資夥伴按彼等於合資企業之持股比例分攤。

此外，根據合資企業框架協議，本集團有權(而非須要)於二零一七年四月三十日之前收購合資企業之12.5%額外股權，因此，本集團將於不超過37.5%之合資企業股權中擁有權益。倘本集團決定進行有關購買事項，合資企業任何相關額外股權之額外購買價將相等於合資夥伴於有關股權之投資成本加利息。本集團亦須根據新股權比例，向合資夥伴彌償於本集團購買有關額外股權前已由合資夥伴為進行盡職審查而產生之費用及有關收購事項之交易成本。

就收購事項及發展項目而產生或預期產生之所有款項(包括按金)及開支及／或墊款將由本集團與合資夥伴按25:75之比例承擔。

經計及上述安排，合資企業及目標集團之成員公司將不被視為本集團之附屬公司，並非僅作為本集團之聯營公司。

有關本集團之資料

本集團之主要業務為製造及銷售各種印刷線路板。

誠如本公司日期為二零一六年三月二十三日之自願性公佈所披露，本公司計劃擴展其業務至按酌情基準為客戶管理資產及基金以及使用本公司可供投資資金進行財務投資(包括但不限於各類公司之證券、債券及債務證券)。誠如本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告所進一步披露，本公司之間接全資附屬公司港橋投資有限公司正進行資產管理業務之內部籌備工作，以待證券及期貨事務監察委員會授出進行第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之牌照。本集團亦將考慮於適當時間向獨立第三方收購資產及／或業務。預期資產管理及／或財務投資將於二零一六年底成為本集團之獨立業務分部。

進行收購事項之理由及裨益

誠如上文所述，無錫地塊之性質為商業用途，包括酒店、辦公室及服務公寓。本公司及合資夥伴計劃發展無錫地塊為酒店、辦公室及／或服務公寓以作銷售及／或投資用途。因此，本公司認為無錫地塊之發展潛力巨大。本集團之業務策略一直為積極物色潛在投資機會以提升股東價值。董事認為不時物色合適之投資機會以擴闊本集團之收入來源對本集團有利。董事預期收購事項將構成本集團增加其投資收入之部份策略性投資。此外，透過與合資夥伴就收購事項成立合資企業，本集團進行投資之財務風險可減至最低及按投資比例由本公司及合資夥伴共同分擔。

鑒於以上各項，董事認為買賣協議之條款(包括總收購代價)符合正常商業條款，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之若干相關百分比率(根據上市規則第14.07條計算)超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章所載之申報及公告規定。

股東及潛在投資者應注意，完成可能或未必會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議向賣方收購銷售股份及股東貸款
「議定負債」	指	項目公司產生及應付之若干負債／墊款金額人民幣30,000,000元，根據買賣協議已協定由買方承擔
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	持牌銀行於其正常營業時間在香港一般開門進行業務之任何日子(星期六除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	至卓國際(控股)有限公司*(股份代號：2323)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	買賣協議之完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「發展項目」	指	發展無錫地塊為集商業(包括酒店)、辦公室及酒店式服務公寓用途之大樓
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港附屬公司」	指	豪僑有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

* 僅供識別

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方
「合資企業框架協議」	指	本公司與合資夥伴訂立日期為二零一六年九月二十六日之合作及投資框架協議，內容有關(其中包括)就收購事項及發展項目成立合資企業(即買方)
「合資夥伴」	指	江蘇省建築工程集團有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限責任公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳先生」	指	陳正華先生，一名獨立第三方
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	無錫燕莎房地產開發有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限責任公司，為香港附屬公司之全資附屬公司
「買方」或「合資企業」	指	綠領控股有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，由合資夥伴擁有75%及由本集團擁有25%
「購買價」	指	總代價人民幣590,000,000元(相當於約678,500,000港元)(可予以調整)，須由買方根據買賣協議就收購事項向賣方支付
「買方之擔保人」	指	本公司及陳先生之合稱
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「銷售股份」	指	1,000股目標公司之普通股，即目標公司於買賣協議日期之全部已發行股本
「股東」	指	本公司股東

「股東貸款」	指	目標公司於二零一六年九月三十日應向賣方支付之未償還股東貸款，金額約為1,348,500,000港元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「買賣協議」	指	賣方及買方訂立日期為二零一六年十月十八日有關收購事項之買賣協議
「目標公司」	指	麗廣有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司、香港附屬公司及項目公司
「總收購代價」	指	購買價及議定負債，總金額為人民幣620,000,000元(相當於713,000,000港元)
「賣方」	指	Nan Fung Investment China Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司
「無錫地塊」	指	位於中國江蘇省無錫市太湖廣場東至凱賓斯基噴泉南臨永和路之地塊
「%」	指	百分比

除本公佈另有所指外，以人民幣列值之金額已經按(僅作說明用途)人民幣1元兌1.15港元之匯率兌換為港元。概不表示任何港元及人民幣金額已經或原可以或可以於本公佈日期或任何其他日期按上述匯率或任何其他匯率互相兌換。

承董事會命
至卓國際(控股)有限公司
 主席兼行政總裁
劉廷安

香港，二零一六年十月十八日

於本公佈日期，本公司董事會由執行董事劉廷安先生、卓可風先生及周伙榮先生，以及獨立非執行董事吳文拱先生、魏偉峰博士及劉斐先生組成。

* 僅供識別