

日期：2010年2月17日

至卓国际（控股）有限公司
(TOPSEARCH INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED)

与

TOPSEARCH TONGLIAO INVESTMENT (BVI) LIMITED

与

威裕有限公司
(MAJESTIC WEALTH LIMITED)

部份终止协议

土地买卖终止及股份回购协议

本协议于二零一零年 二 月 十七 日由下述各方签订：

- (1) 至卓国际控股有限公司 (TOPSEARCH INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED)，一家依据百慕达法律成立的有限责任公司，其主要营业地址为香港中环干诺道 168-200 号信德招商局大厦 3406 室(下称“上市公司”)；
- (2) **TOPSEARCH TONGLIAO INVESTMENT (BVI) LIMITED** 前称“裕星国际有限公司 (WEALTHSTAR INTERNATIONAL LIMITED)”，一家依据英属维尔京群岛法律成立的有限责任公司(以下称“TTI”，TTI 为上市公司的全资子公司)，其法定地址为 P.O Box 957, Offshore Incorporations Central, Road Town, Tortola, British Virgin Islands；及
- (3) 威裕有限公司(MAJESTIC WEALTH LIMITED)，一家依据萨摩亚法律成立的有限责任公司，其注册地址为 Offshore Chambers, P.O Box 217, Apia, Samoa (下称“威裕”)。

鉴于：

- (A) 上市公司与威裕于 2007 年 8 月 23 日签署了主协议。根据主协议，上市公司同意以 TTI 名义以人民币 71,000,000 元的对价购买目标土地。上市公司同意向威裕发行代价股 93,400,000 股(“对价股份”)，每股作价港币 0.58 元，折合总价港币 54,172,000 元(或等同人民币 52,696,498 元)。威裕同意余下人民币 18,303,502 元在 2008 年 12 月 31 日前可分段或一次过支付给威裕。
- (B) 现各方经协商，上市公司及威裕均同意按照本协议约定的条款和条件终止(i)主协议所述的目标土地的转让及 (ii) 终止向威裕支付人民币 18,303,502 元的责任。威裕并同意将对价股份由上市公司回购，上市公司同意以本协议约定的条款和条件回购对价股份，并支付威裕人民币 350,000 元作为终止的对价。
- (C) 本协议只终止上市公司以 TTI 名义向威裕购买一切有关目标土地及代价的主协议条款，其它主协议条款(包括 TTI 债务的条款)不受影响，仍然有效。

因此，各方特此同意如下：

1. 定义

1.1 在本协议中，除文义另作解释外，应具如下定义：

“营业日” 香港银行对外营业的任何一天(星期六及星期日除外)。

“主协议”	上市公司与威裕于 2007 年 8 月 23 日签署的《债务抵销及土地买卖协议》。
“补充协议”	TTI 和威裕于 2007 年 8 月 23 日签署的《土地买卖补充协议》。
“目标土地”	位于中国内蒙古通辽经济技术开发区二期规划区之两幅毗连空置工业用地，占地面积约为 279,333.78 平方米。
“交易完成”	依照本协议第 4 条的规定所指完成对价股份回购之交易。
“交易完成日”	取决于先决条件得以满足、交易完成日为本协议第 4.1 条所规定的日期。
“先决条件”	本协议第 3 条所列的条件。
“中国”	中华人民共和国，就本协议而言不包括香港、澳门特别行政区及台湾省。
“香港”	中华人民共和国香港特别行政区。
“联交所”	香港联合交易所有限公司。
“上市规则”	香港联合交易所有限公司证券上市规则。
“人民币”	中国法定货币。
“港币”	香港法定货币。
“各方”	本协议的各方而“一方”指本协议的任何一方。

- 1.2 所提及的协议或其它文件应指有关协议或文件，以及根据有关协议的条款而不时被其它协议对其所作出的修改、增补、取代或继承的内容。
- 1.3 除非另有说明，所提及的条与附件均指本协议的条与附件，所提及的款均指提及该款的条文中所包含的款，所提及的段均指提及该段的款中所包含的段。
- 1.4 本文所提及的每一方将包含其各自的继任人和代表。
- 1.5 若于本协议的任何保证、责任、声明由两个或以上人士作出，则被视为由该等人士共同及个别作出该等保证、责任、声明。

- 1.6 条文的标题只是为方便阅读而加插，在解释本协议时应不用理会。
- 1.7 所提及的“人士”将包含公司实体，非公司组织和合伙组织(无论是否具有独立法人身份)。
- 1.8 解释本协议时：
- (a) 同类条文将不适用于一般由“其它”一词而带出的用语及将不作限定性的解释，即使其采用是在一句的的某一类行为或事项之前；及
 - (b) 一般用语将不作限定性的解释。

2. 目标土地的转让终止及对价股份的回购

- 2.1 上市公司同意依据本协议规定的条款和条件于交易完成日，(i)终止主协议第 4 条上市公司以 TTI 名义以人民币 71,000,000 元购买目标土地的条款；(ii) 终止按主协议第 5 条 TTI 须支付威裕人民币 18,303,502 元的责任；(iii) 终止对目标土地的转让及(iv)上市公司同意根据本协议第 4.2(b)条向威裕支付人民币 350,000 元作为终止的对价。威裕同意依据本协议规定的条款和条件于交易完成日 (i)终止主协议第 4 条上市公司以 TTI 名义以人民币 71,000,000 元购买目标土地的条款；(ii) 终止对目标土地的转让；及(iii) 终止按主协议第 5 条威裕收取 TTI 人民币 18,303,502 元的权利。基于上述终止事项，威裕特此同意依据本协议规定的条款和条件于交易完成日将其所持有对价股份由上市公司予以回购，而上市公司特此同意依据本协议规定的条款和条件于交易完成日向威裕回购对价股份。
- 2.2 各方一致确认并同意，在交易完成后就主协议有关条款的终止，各方均无须承担任何违约责任。主协议该部份条款终止之时，各方基于主协议该部份产生的一切权利义务关系均已结清。主协议部份条款终止之后，各方不得依主协议该部份追究责任。
- 2.3 除本协议第 2.1 条款明文予以终止的条款外，其它主协议条款(包括 TTI 债务的条款)不受影响，仍然有效。”

3. 先决条件

交易完成是取决于上市公司特别股东大会以特别决议批准本协议项下的交易及香港证券及期货委员的批准对价股份回购，该股东大会只有无利害关系股东有权投票。

4. 交易完成

4.1 交易完成日

交易完成将于交易完成日于前述上市公司的主要营业地址进行，交易完成日为先决条件得到满足后的第 2 个营业日。

4.2 交易完成

取决于先决条件得以满足，交易完成将于交易完成日于下午 11 时前述上市公司的主要营业地址进行。

交割文件的递交

(a) 威裕应向上市公司呈交威裕已签署以上市公司为受让人的出售股份转让书和出售票据，以及对价股份的股票证书原件。

(b) 上市公司向威裕支付现金人民币 350,000 以作终止的对价。

在交易完成时，各方应向另一方递交为实现本协议的意向和条款而可能合理要求的其它文件、正式法律文件和材料，且所有该等文件、正式法律文件和材料在形式和内容上应令另一方的律师满意。

5. 陈述、保证和承诺

5.1 威裕向上市公司保证和承诺威裕是对价股份的实益拥有人，并有权出售及转让予上市公司对价股份的法律及实益拥有权。

5.2 威裕保证及承诺对价股份没有设置任何认购权、收购权、按揭、押记、质押、留置权或其它形式的抵押、质押或产权负担，亦不受这些产权负担影响，亦没有就提供或设置上文的产权负担作出过任何协议或承诺。

6. 赔偿

依据本协议订立的条款，各方同意赔偿另一方并使另一方免受伤害于因(a)任何一方在本协议中所做的任何陈述或保证的不准确，(b)任何一方未遵守其在本协议项下的任何承诺，或由其导致、产生或以其为依据而使另一方可能直接或间接蒙受或遭受的任何现金损失、债务或开支(包括但不限于合理的法律费用)。

7. 终止

在下述情况下，可终止本协议：(a)各方书面同意终止本协议；及(b)威裕违反本协议中的保证和承诺。

8. 适用法律及司法管辖权

本协议由香港法律管辖。本协议各方在此不可撤销地接受香港法庭的非排他性管辖权但本协议可于任何有权力的司法管辖法庭执行。

9. 约束力的效力

本协议应对本协议各方及其各自的承继者具有约束力，且适用本协议各方及其各自的承继者的利益并对其可强制执行。

10. 通知

10.1 本合同规定的所有通知、同意、要求、指示或其它通讯应以书面作出，在(a)由专人送递，(b)以邮资预付的已确认或挂号邮件寄出，(c)由有信誉的快递服务寄出，或(d)通过电话传真发送时应被视为已有效发出、作出和送到,且在指定其它地址前，应使用下列地址：

如发给上市公司：

地址：香港上环干诺道中 168-200 号信德中心招商局大厦 3406 室

传真号码：(852) 28588778

收件人：卓可风先生

如发给威裕：

地址：Room 1103, 88 Gloucester Road, Wanchai, Hong Kong

传真号码：(852) 28613757

收件人：马丽蓉 Ma Li Rong

10.2 上市公司委任 Topsearch Printed Circuits (HK) Limited，其注册地址为香港中环干诺道 168-200 号信德中心招商局大厦 3406 室，作其代理人接受、收取任何由于本协议而产生的香港法律程序。委托方同意所有法律程序，包括令状，原讼传票或其它通告的送达以下列方式均被视为已是送达。

(a) 亲自送达代理人的地址；

(b) 以邮递送达在 48 小时内送达代理人的地址。

10.3 威裕委任马丽蓉 Ma Li Rong，其地址为 Room 1103, 88 Gloucester Road, Wanchai, Hong Kong, 作其代理人接受、收取任何由于本协议而产生的香港法律程序。委托方同意所有法律程序，包括令状、原讼传票或其它通告的送达以下列方式均被视为已是送达。

(a) 亲自送达代理人的地址；

(b) 以邮递送达在 48 小时内送达代理人的地址。

11. 全部协议和文本

本协议规定各方有关本协议预期的交易的全部协议，取代各方有关本协议预期的交易的任何和所有先前的口头和书面的协议或谅解。

12. 修改

只有经各方签署的书面正式法律文件方能修改或修正本协议。

13. 转让

没有另一方的书面同意，任何一方不得将其在本协议项下的权利和义务转让给其他方。

14. 费用、税款

除本协议规定范围外，各方应支付其自己为本协议预期的交易而发生的税款、法律、会计和其它的类似费用。

15. 保密

本协议各方同意，本协议所有条款、从本协议所有方所获得的全部信息均属保密资料，不得将此类资料及有关资料之存在性等向任何第三方披露；惟如有关

披露为法律、香港联合交易所或香港证券及期货事务监察委员会所要求则除外。

本条款对本协议所有方的责任不适用于以下资料：(a) 披露当时公众已获悉的资料；(b) 本协议某一方在无违反本协议的情况下，单独或从第三方获得的信息。此外，本条款不应妨碍或减短法律所认可的使用保密资料的期限限制。

16. 不放弃权利

本协议各方未行使或延迟行使本协议项下的任何权力、权利或特权不构成对之的放弃，单一地或部分地行使任何该等权力、权利或特权不排除对之或对任何其它权力、权利或特权的其它行使或进一步行使。

17. 可分割性

如果本协议任何条款被认定为无效或不可强制执行，和除非该无效或不可强制执行在实质上违反了本协议的基本意向或本协议其余部分的意义，该无效或不可强制执行不得以任何方式影响本协议任何其它条款的有效或可强制执行，但已被认定无效或不可强制执行的条款构成其不可分割的一部分或不能与其明确分离的除外。该无效或不可强制执行不应影响其余条款的任何有效的和可强制执行的应用，且每条该等条款被视为以法律允许的方式并在法律允许的全部范围内有效、可实施、已作出、已订立或已采用。

18. 其它条款

18.1 本协议的任何修改必须由本协议所有方或代表以书面签署后方具约束力。

18.2 未能行使或延迟行使在本协议下的权利或补偿不应构成对该权利或补偿的放弃，或对任何其它权利或补偿的放弃；而单独或部分行使本协议下的任何权利或补偿应不可限制进一步行使该权利或补偿或任何其它权利或补偿的行使。

18.3 在本协议中所包含的权利、权力和补偿是可累积的，而且不排除由法律赋予的任何权利或补偿。

19. 文本

19.1 本协议可由本协议任何一方或多方签署多份文本，每一份文本均构成原件，并总体构成一份相同的协议，且对各方皆具有约束力。

- 19.2 本协议各方可一起共同或分开签署本协议，而该分开或共同签署的本协议均被视为及构成有效的本协议，但本协议应在各方的妥为授权代表共同或分开妥为签署方为生效。本协议各方分别由其各自分开签署的本协议将构成一份完整的本协议。

鉴此，各方已于第一段所载日期签署本协议。

至卓国际（控股）有限公司
(TOPSEARCH INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED)

由 (代表签署)

For and on behalf of
TOPSEARCH INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED

见证人：

.....
Authorized Signature(s)

[Handwritten signature]

TOPSEARCH TONGLIAO INVESTMENT (BVI) LIMITED

由 (代表签署)

For and on behalf of
Topsearch Tongliao Investment (BVI) Limited
至卓彙高通透投资(BVI)有限公司

见证人：

.....
Authorized Signature(s)

[Handwritten signature]

威裕有限公司
(MAJESTIC WEALTH LIMITED)

由 (代表签署)

For and on behalf of
MAJESTIC WEALTH LIMITED
威裕有限公司

见证人：

.....
Authorized Signature(s)

[Handwritten signature]