此乃要件　請即處理

閣下如對本通函任何方面或對應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢　閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之 CCT Telecom Holdings Limited（中建電訊集團有限公司*）之證券全部**售出或轉讓**，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、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

CCT TELECOM HOLDINGS LIMITED

（中建電訊集團有限公司*）

（於開曼羣島註冊成立並於百慕達存續之有限公司）

（股份代號：138）

須予披露交易

收購物業

二零零六年三月二十三日

* 僅供識別

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 3

附錄 — 一般資料 6

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	買方進行物業收購
「該公告」	指	本公司於二零零六年三月六日刊發關於臨時買賣協議及收購詳情之公告
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	CCT Telecom Holdings Limited(中建電訊集團有限公司*)，一家於開曼羣島註冊成立並於百慕達存續之有限公司及其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司不時之董事
「正式協議」	指	賣方與買方就買賣物業而訂立之正式買賣協議
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「最後實際可行日期」	指	二零零六年三月十七日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業」	指	香港淺水灣道56號第37號屋連同兩個車位
「臨時買賣協議」	指	買方與賣方於二零零六年三月二日就買賣物業而訂立之臨時買賣協議
「收購價」	指	物業之收購價為93,678,000港元
「買方」	指	東國投資有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

* 僅供識別

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股股份
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「賣方」	指	Bridge World Associates Limited，一名獨立第三方，並非本公司之關連人士
「%」	指	百分比

CCT TELECOM HOLDINGS LIMITED

(中建電訊集團有限公司*)

(於開曼羣島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：138)

執行董事：
麥紹棠
譚毅洪
鄭玉清
William Donald Putt

獨立非執行董事：
Samuel Olenick
譚競正
劉可民

註冊辦事處：
Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

總辦事處及
香港主要營業地點：
香港
中環
雪廠街2號
聖佐治大廈
22樓2208室

敬啟者：

須予披露交易
收購物業

緒言

謹此提述該公告。

本公司於二零零六年三月二日宣佈，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立一項具約束力之臨時買賣協議，據此，買方將以收購價93,678,000港元向賣方收購物業。收購價乃按公平原則磋商，並以正常商業條款為基準而釐定。

根據上市規則，收購構成本公司之一項須予披露交易。

本通函旨在為股東提供有關臨時買賣協議及收購之詳情。

* 僅供識別

臨時買賣協議

日期： 二零零六年三月二日

訂約方： (a) 買方： 東國投資有限公司，本公司之間接全資附屬公司

(b) 賣方： Bridge World Associates Limited。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方，並非本公司之關連人士

買賣：

根據臨時買賣協議，賣方及買方將按臨時買賣協議之條款出售及收購物業。賣方與買方已於二零零六年三月十六日訂立正式協議。正式協議已取代臨時買賣協議。正式協議之條款與臨時買賣協議之條款並無重大差別。

物業將以交吉形式出售。

物業：

物業乃指香港淺水灣道56號第37號屋連同兩個車位。物業可飽覽港島南區全海景，並為一間複式花園洋房，總建築面積約4,053平方尺(不包括車位之面積)，以及面積約1,522平方尺之花園平台。

收購價：

收購價為93,678,000港元，以現金支付。

收購價乃按公平原則磋商及經參考市場價格後釐定。於物業位處的豪宅屋苑中，目前每個車位的市場價格約為1,000,000港元。經參考該豪宅屋苑近期售出另一間複式花園洋房的價格，物業(不包括該兩個車位)現時的市場價格約為每平方尺22,620港元。本公司並無對物業進行獨立評估。預計收購價加上有關註冊費用及律師費用後，物業之總成本將約為93,900,000港元。

董事(包括獨立非執行董事)相信收購價公平合理，並符合股東之整體利益。

付款條款：

(a) 於簽訂臨時買賣協議時，買方已向賣方支付初步訂金3,850,350港元；

(b) 於二零零六年三月十六日，買方已向賣方支付進一步訂金5,517,450港元；

(c) 於二零零六年四月二十日或之前，買方將向賣方支付收購價之部分款項4,683,900港元；及

(d) 於完成收購或之前，買方將向賣方支付收購價之餘額79,626,300港元。

本公司擬分別以本公司之內部資源及物業按揭貸款支付約30%及約70%之收購價。本公司現正安排有關按揭貸款。

完成：

收購將於二零零六年五月二十日或之前落實完成。此交易並不受任何條件所限，惟須待賣方出示物業的有效業權，並經買方信納，方可生效。

收購理由

本集團除從事製造業務外，亦從事物業投資業務。本公司對豪宅物業市場之前景充滿信心。於收購完成後，本公司擬將物業出租予獨立第三方。由於物業位處尊貴豪宅地段，加上香港豪華複式花園洋房供應短缺，董事相信收購將於日後帶來可觀的經常性租金收入，以及理想的潛在長期性的資本升值。本公司擬持有物業作長線投資。

交易之影響

於完成後，本集團的投資物業將增加約94,000,000港元、現金將減少約28,000,000港元及銀行貸款將增加約66,000,000港元。除本通函所披露者外，董事認為，收購不會對本集團的盈利、資產及負債造成任何重大不利影響。

一般事項

本集團主要從事(i)製造、銷售、設計及開發電訊產品及電子產品；(ii)製造供電及塑膠原部件；(iii)製造及銷售幼兒產品；及(iv)物業及證券投資業務。

據董事所知，Bridge World Associates Limited 主要從事物業持有業務。

此致

列位股東　台照

代表董事會
CCT TELECOM HOLDINGS LIMITED
(中建電訊集團有限公司*)
主席
麥紹棠
謹啟

二零零六年三月二十三日

* 僅供識別

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載有關本公司之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及所信，本通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本通函概無遺漏其他事實，以致其所載任何內容有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團之股份及可換股債券之相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司之最高行政人員及彼等各自之聯繫人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、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定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該等條文被當作或視為由彼等擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所述本公司之登記冊中之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或根據上市規則所載關於上市發行人之董事進行證券交易之標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(1) 於本公司之股份及可換股債券之相關股份之權益及淡倉

(i) 於股份之好倉：

董事姓名	附註	實益持有之股份數目及權益性質			總數	佔全部已發行股本之概約百分比 *(%)*
		個人	家族	公司		
麥紹棠	*(a)*	715,652	—	126,280,640	126,996,292	19.37
鄭玉清	*(b)*	14,076,713	120,000	—	14,196,713	2.17
譚毅洪		1,868,000	—	—	1,868,000	0.28
William Donald Putt		591,500	—	—	591,500	0.09
Samuel Olenick	*(c)*	—	—	545,000	545,000	0.08

附註：

(a) 麥紹棠先生擁有權益之股權中包括由麥紹棠先生所控制之公司持有之126,280,640股股份權益。麥紹棠先生擁有股份之權益亦已於下文「主要股東權益」一節中披露。

(b) 鄭玉清女士擁有權益之股權中包括由鄭玉清女士之配偶持有之120,000股股份權益，根據證券及期貨條例第XV部之條文，鄭玉清女士被視為擁有該等股份之權益。

(c) 根據證券及期貨條例第XV部之條文，Samuel Olenick 先生被視為擁有545,000股股份之權益。

(ii) 於本公司可換股債券之相關股份之好倉 — 於二零一零年到期之可換股債券：

董事姓名	相關股份總數	佔全部已發行股本之概約百分比 *(%)*
麥紹棠(附註)	171,357,615	26.13

附註： 本公司於二零零五年四月二十五日向 New Capital Industrial Limited（一間由麥紹棠先生控制之公司）發行之可換股債券，於最後實際可行日期之未償還本金額為103,500,000港元。可換股債券為不附利息，於最後實際可行日期可按兌換價每股股份0.604港元(根據可換股債券之條款可予調整)兌換為股份，並將於二零一零年四月二十五日到期。該等相關股份之權益亦已於下文「主要股東權益」一節中披露。

(2) 於相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉 — CCT Tech International Limited (中建科技國際有限公司)(「中建科技」)*

概無董事於中建科技之股份、債權證、股本衍生權益或相關股份權益中擁有權益及淡倉。

(b) 董事其他權益之詳情

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團之任何其他成員公司已經或計劃簽訂服務合約(將於一年內屆滿或可於一年內由本公司或本集團之任何成員公司終止而毋須賠償(法定補償除外)之合約除外)。

(c) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期

(i) 概無董事及本公司之最高行政人員及彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、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分部規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為由彼等擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所述本公司之登記冊中之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或根據上市規則所載關於上市發行人之董事進行證券交易之標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；

* 僅供識別

(ii) 自二零零四年十二月三十一日(即為本公司最近期刊發經審核賬目之結算日期)起，概無董事於本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；

(iii) 概無董事於本集團任何成員公司訂立任何仍然有效且對本集團之整體業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益；及

(iv) 概無董事於任何與本集團競爭之業務中擁有權益。

3. 主要股東權益

於最後實際可行日期，據董事所知或經合理查詢後所能確定，以下人士(董事或本公司之最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉如下：

(i) 於股份之好倉：

股東名稱	所持股份數目	佔全部已發行股本之概約百分比 (%)
Capital Force International Limited(附註)	96,868,792	14.77
Capital Interest Limited(附註)	29,411,848	4.49
	126,280,640	19.26

附註：Capital Force International Limited 及 Capital Interest Limited 乃由麥紹棠先生控制之公司，其股份權益亦已於上文「權益披露」一節中披露。

(ii) 於本公司可換股債券之相關股份之好倉 — 於二零一零年到期之可換股債券：

於二零一零年到期之可換股債券持有人名稱	於二零一零年到期之可換股債券金額 港元	相關股份總數	佔全部已發行股本之概約百分比 (%)
New Capital Industrial Limited(附註)	103,500,000	171,357,615	26.13

附註： 本公司於二零零五年四月二十五日向 New Capital Industrial Limited(一間由麥紹棠先生控制之公司)發行之可換股債券，於最後實際可行日期之未償還本金額為103,500,000港元。可換股債

券為不附利息，於最後實際可行日期可按兑換價每股股份0.604港元(根據可換股債券之條款可予調整)兑換為股份，並將於二零一零年四月二十五日到期。該等相關股份之權益亦已於上文「權益披露」一節中披露。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無其他人士(董事或本公司之最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦概無任何尚未了結或可能面對之重大訴訟或索償。

5. 一般資料

(a) 本公司之註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，而本公司之總辦事處及香港主要營業地點則位於香港中環雪廠街2號聖佐治大廈22樓2208室。

(b) 本公司於香港之股份過戶登記分處為登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓。

(c) 本公司之合資格會計師為張志華先生，彼為香港會計師公會之會員，並為英國特許公認會計師公會之資深會員。

(d) 本公司之公司秘書為羅佩雯小姐，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之資深會員。

(e) 本通函之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。