**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。

**閣下如已售出或轉讓**所有名下之CCT Telecom Holdings Limited(中建電訊集團有限公司*)之證券，應立即將本通函送交買主、承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、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倚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

## 出售物業

二零零七年十月三十日

* 僅供識別

# 目　錄

頁次


釋義 ..... 1

董事會函件 ..... 3

附錄一一般資料 ..... 7

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|---|---|---|
| 「公佈」 | 指 | 本公司於二零零七年十月十一日刊發有關臨時買賣協議及出售詳情的公佈； |
| 「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，其股份於聯交所主板上市； |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予之相同涵義； |
| 「代價」 | 指 | 物業之代價230,000,000港元； |
| 「董事」 | 指 | 本公司不時之董事； |
| 「出售」 | 指 | 賣方向買方出售物業； |
| 「正式協議」 | 指 | 賣方與買方就買賣物業訂立之正式買賣協議； |
| 「中證」 | 指 | 中證評估有限公司，為獨立物業估值師； |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時之附屬公司； |
| 「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； |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零零七年十月二十三日，即本通函付印前就確定本通函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 | 香港干諾道中168–200號信德中心招商局大廈32樓全層； |
| 「臨時買賣協議」 | 指 | 買方與賣方於二零零七年十月十日就買賣物業訂立之臨時買賣協議； |
| 「買方」 | 指 | 中國海運（香港）控股有限公司，為獨立第三方及並非本公司之關連人士； |

* 僅供識別

| | | |
|---|---|---|
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例； |
| 「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 | 股份持有人； |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司； |
| 「賣方」 | 指 | 俊彰有限公司，本公司之間接全資附屬公司；及 |
| 「%」 | 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

## 出售物業

### 緒言

謹此提述公佈。董事會公佈，於二零零七年十月十日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立具約束力之臨時買賣協議，據此賣方將會以代價230,000,000港元向買方出售物業。代價乃按公平原則磋商及一般商業條款釐定。

根據上市規則，出售構成本公司之一項須予披露交易。

本通函旨在向股東提供有關臨時買賣協議及出售之詳細資料。

* 僅供識別

**臨時買賣協議**

日期： 二零零七年十月十日

訂約方： (a) 賣方： 俊彰有限公司，本公司之間接全資附屬公司

(b) 買方： 中國海運(香港)控股有限公司
經董事作出一切合理查詢後所知、得悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方，與及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內之條款分別出售及購買物業。賣方與買方將於二零零七年十月二十四日或之前訂立正式協議。載有出售條款更多資料之正式協議將會取代臨時買賣協議。

物業將以交吉形式出售。

**物業：**

物業乃指香港干諾道中168–200號信德中心招商局大廈32樓全層，總建築面積約為25,800平方呎(或約2,400平方米)，於一九九七年二月由賣方購入。根據賣方截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，物業於二零零六年十二月三十一日的賬面值為193,800,000港元，與中證於二零零六年十二月三十一日評估之物業價值相同。於二零零六年十二月三十一日的物業價值由中證參照市場價值(即自願買方與自願賣方經適當推銷後於估值日期在知情、審慎及自願的情況下公平買賣物業的估計金額)釐定。根據上述賬面值193,800,000港元計算，本集團於出售完成時預期可獲得未經審核收益(未扣除相關開支)約36,200,000港元，即代價與物業賬面值的差額。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，物業空置並無用作任何用途，亦無產生任何收入。

**代價：**

代價為230,000,000港元，將以現金支付。

代價乃按公平原則磋商及參考鄰近物業之現行市價後釐定。

董事(包括獨立非執行董事)相信代價屬公平合理，並符合股東之整體利益。

**付款條款：**

(a) 賣方於簽訂臨時買賣協議後已收取買方11,500,000港元之初步按金；

(b) 買方將於二零零七年十月二十四日或之前再向賣方支付11,500,000港元之按金；及

(c) 買方將於二零零七年十一月二十三日或之前完成出售時向賣方支付代價之餘額207,000,000港元。

**完成：**

買賣物業將於二零零七年十一月二十三日或之前完成。

該項交易概無施加條件，惟賣方須出示物業的良好業權以令買方滿意。

## 出售之理由

經考慮香港近期商業物業之現行市況及整體經濟後，董事會認為，出售為本集團提供將物業變現的良機，出售估計為集團帶來未經審核之收益約36,200,000港元(未扣除相關開支)(即代價與物業賬面值的差額)，並預期於出售完成時本集團可獲得該筆收益。

出售所得款項將會首先用於悉數償還相關按揭貸款，而餘額將用作本集團之營運資金。於二零零七年十月十日，本集團就物業的尚未償還按揭貸款金額約為56,400,000港元。董事會認為，出售可改善本集團之財務及現金狀況。

董事(包括獨立非執行董事)認為，臨時買賣協議之條款及出售乃按一般商業條款釐定，且公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

## 出售之財務影響

根據賣方截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，物業於二零零六年十二月三十一日的賬面值為193,800,000港元，與中證於二零零六年十二月三十一日評估之物業價值相同。根據上述賬面值計算，本集團於出售完成時預期可獲得未經審核收益(未扣除相關開支)約36,200,000港元。

出售後，本集團之綜合非流動資產將減少193,800,000港元，而本集團之綜合流動資產將增加約172,400,000港元(即存入銀行的所得款項淨額)。出售將不會影響本集團之綜合負債。

## 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；(iv)證券業務；(v)物業投資及發展；及(vi)提供電子商貿服務。

董事經作出一切合理查詢後所知、得悉及確信，中國海運(香港)控股有限公司主要從事航運業務。

根據上市規則，出售構成本公司之一項須予披露交易。

## 其他資料

務請　閣下亦垂注本通函附錄(為本通函的一部份)所載的其他資料。

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

二零零七年十月三十日

* 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，據彼等深知及深信，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，以致其所載任何聲明有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事於本公司及其相聯法團之股份、優先認股權及╱或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╱或任何彼等各自之聯繫人於本公司及╱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) 於最後實際可行日期於股份及本公司之可換股債券之相關股份之權益及淡倉*

(i) 於股份之好倉：

| | 實益持有之股份數目及權益性質 | | | | 佔全部已發行股本之概約百分比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 董事姓名 | 個人 | 家族 | 公司 | 總計 | |
| | | | | | (%) |
| 麥紹棠 | 715,652 | — | 238,283,758 | 238,999,410 | 29.98 |
| 鄭玉清(附註) | 14,076,713 | 120,000 | — | 14,196,713 | 1.78 |
| 譚毅洪 | 500,000 | — | — | 500,000 | 0.06 |
| William Donald Putt | 591,500 | — | — | 591,500 | 0.07 |
| Samuel Olenick | — | — | 545,000 | 545,000 | 0.07 |

附註： 鄭玉清女士擁有權益之股權中包括鄭玉清女士之配偶持有之120,000股股份，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。

(ii) 於本公司之可換股債券之相關股份之好倉：

| 董事姓名 | 股本衍生權益概述 | 附註 | 相關股份總數 | 佔全部已發行股本之概約百分比 |
|---|---|---|---|---|
| | | | | (%) |
| 麥紹棠 | 二零一零年可換股債券 | (1) | 29,942,649 | 3.76 |
| | 二零零九年可換股債券 | (2) | 26,548,672 | 3.33 |

附註：

(1) 該二零一零年可換股債券於最後實際可行日期之尚未償還本金額為18,085,360港元，乃由本公司於二零零五年四月二十五日向New Capital Industrial Limited(一家由麥紹棠先生所控制之公司)發行。該二零一零年可換股債券於二零一零年四月二十五日到期，不附利息及可按兌換價每股股份0.604港元(根據該二零一零年可換股債券之條款可予調整)兌換為股份。麥紹棠先生於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) 該二零零九年可換股債券於最後實際可行日期之尚未償還本金額為30,000,000港元，乃由本公司於二零零六年六月二十三日向Capital Winner Investments Limited(一家由麥紹棠先生所控制之公司)發行。該二零零九年可換股債券於二零零九年六月二十三日到期，不附利息及可按兌換價每股股份1.13港元(根據該二零零九年可換股債券之條款可予調整)兌換為股份。

***(2) 於最後實際可行日期於相聯法團之股份及優先認股權之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」)***

(i) 於中建科技之股份之好倉：

| 董事姓名 | 所持股份數目 | 佔全部已發行股本之概約百分比 |
|---|---|---|
| | | (%) |
| 麥紹棠 | 120,000,000 | 0.18 |
| 譚毅洪 | 20,000,000 | 0.03 |
| 鄭玉清 | 18,000,000 | 0.03 |

* 僅供識別

(ii) 於中建科技之優先認股權之相關股份之好倉：

| 董事姓名 | 優先認股權之授出日期 | 優先認股權之行使期 | 每股行使價 | 尚未行使之優先認股權數目 | 相關股份總數 | 佔全部已發行股本之概約百分比 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 港元 | | | (%) |
| William Donald Putt | 8/6/2007 | 8/6/2007–7/12/2007 | 0.055 | 10,000,000 | 10,000,000 | 0.02 |
| Samuel Olenick | 8/6/2007 | 8/6/2007–7/12/2007 | 0.055 | 10,000,000 | 10,000,000 | 0.02 |
| 譚競正 | 8/6/2007 | 8/6/2007–7/12/2007 | 0.055 | 10,000,000 | 10,000,000 | 0.02 |
| 劉可民 | 8/6/2007 | 8/6/2007–7/12/2007 | 0.055 | 10,000,000 | 10,000,000 | 0.02 |

***(3) 於最後實際可行日期於相聯法團之股份及優先認股權之相關股份之權益及淡倉 — Tradeeasy Holdings Limited(易貿通集團有限公司*)(「易貿通」)***

(i) 於易貿通之股份之好倉：

於最後實際可行日期，概無董事於易貿通之股份、債權證、可換股債券及股本衍生權益中擁有任何權益及淡倉。

(ii) 於易貿通之優先認股權之相關股份之好倉：

| 董事姓名 | 優先認股權之授出日期 | 優先認股權之行使期 | 每股行使價 | 尚未行使之優先認股權數目 | 相關股份總數 | 佔全部已發行股本之概約百分比 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 港元 | | | (%) |
| 麥紹棠 | 14/8/2006 | 14/8/2006–13/8/2011 | 0.038 | 45,000,000 | 45,000,000 | 4.37 |
| 譚毅洪 | 14/8/2006 | 14/8/2006–13/8/2011 | 0.038 | 28,000,000 | 28,000,000 | 2.72 |
| 鄭玉清 | 14/8/2006 | 14/8/2006–13/8/2011 | 0.038 | 5,000,000 | 5,000,000 | 0.49 |
| William Donald Putt | 14/8/2006 | 14/8/2006–13/8/2011 | 0.038 | 5,000,000 | 5,000,000 | 0.49 |

**(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訂立或擬訂立服務合約(將於一年內屆滿或可於一年內由本公司或本集團任何成員公司終止而毋須賠償(法定補償除外)之合約除外)。

* 僅供識別

**(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╱或任何彼等各自之聯繫人於本公司及╱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；

(ii) 自二零零六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日)起，概無董事於本集團任何成員公司購買或出售或租賃，或於本集團任何成員公司擬購買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而仍然生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) 概無董事於與本集團構成競爭之任何業務中擁有權益。

## 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) 於最後實際可行日期於股份之好倉：**

| 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 | 12.15 |
| New Capital Industrial Limited(附註) | 141,414,966 | 17.74 |
| | 238,283,758 | 29.89 |

附註：Capital Force International Limited及New Capital Industrial Limited均為麥紹棠先生所控制之公司。麥紹棠先生於該等股份之權益亦已於上文「權益披露」一節中披露。

**(ii) 於最後實際可行日期於本公司之二零一零年可換股債券之相關股份之好倉：**

| 二零一零年可換股債券之持有人名稱 | 二零一零年可換股債券之金額 | 相關股份總數 | 佔全部已發行股本之概約百分比 |
|---|---|---|---|
| | 港元 | | (%) |
| New Capital Industrial Limited (附註) | 18,085,360 | 29,942,649 | 3.76 |

附註：麥紹棠先生於該等相關股份之權益詳情亦已於上文「權益披露」一節中披露。

除上文所披露者外，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，本公司及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，本公司及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. 其他事項

(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。

(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。