此乃要件　請即處理

閣下如對本收購建議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或註冊證券商、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*）**「**本公司**」之股份，應立即將本文件，連同隨附之代表委任表格及接納表格（定義見內文）送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券商、或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本文件須連同隨附之接納表格（其內容構成本文件所載之收購建議（定義見內文）之條款及條件其中部分）一併閱覽。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）以及香港中央結算有限公司對本文件之內容概不負責，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文件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：00138）

滙盈證券有限公司
代表本公司
提出之有條件現金收購建議
按每股股份0.50港元
購回最多達280,000,000股股份及
清洗豁免的申請

本公司之財務顧問

VC CAPITAL LIMITED
滙盈融資有限公司

本公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

第一上海
FIRST SHANGHAI GROUP

第一上海融資有限公司

本公司之董事會函件載於本文件第5至第15頁。滙盈證券有限公司函件載有（其中包括）載於本文件第16至第23頁，當中載有收購建議之條款之詳情。獨立董事委員會（定義見內文）致獨立股東之函件載於本文件第24至第25頁，當中載有其就收購建議及清洗豁免（定義見內文）而作出之推薦意見。第一上海融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本文件第26至第46頁，當中載有其就收購建議及清洗豁免而作出之意見。

將會或有意將本文件及／或隨附之接納表格轉交至香港以外任何司法管轄權區之託管人、代理人及受託人，應細閱本文件中滙盈證券有限公司函件「海外股東」一段以及附錄一之「海外股東」一段。

本公司謹訂於二零零九年二月十六日星期一上午十時正假座香港中環雪廠街2號聖佐治大廈22樓2208室舉行股東特別大會（定義見內文），召開股東特別大會之通告載於本文件第179至第180頁。於股東特別大會上適用之代表委任表格已隨附於本文件內。無論　閣下會否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請在切實可行的情況下盡速將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回本公司於香港之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。該於股東特別大會上適用之代表委任表格亦分別刊登於聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cct.com.hk)。　閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

*　僅供識別

二零零九年一月二十三日

目　錄

頁次

預期時間表 ii

釋義 1

董事會函件 5

滙盈證券函件 16

獨立董事委員會函件 24

第一上海函件 26

附錄一　— 收購建議之主要條款 47

附錄二　— 本集團之財務資料 61

附錄三　— 信心保證函 144

附錄四　— 物業估值報告 146

附錄五　— 一般資料 167

股東特別大會之通告 179

隨附文件：

— 接納表格

— 股東特別大會之代表委任表格

下文所載之時間表僅屬指示性質，且可能會有變動。如有任何變動，本公司將作另行公佈。

收購建議期間開始日期 ..... 二零零九年一月六日（星期二）

寄發收購建議文件及股東特別大會之通告 ..... 二零零九年一月二十三日（星期五）或之前

遞交股東特別大會代表委任表格之最後期限 .....二零零九年二月十四日（星期六）上午十時正

股東特別大會 .....二零零九年二月十六日（星期一）上午十時正

公佈股東特別大會之結果及
收購建議是否已成為無條件.....二零零九年二月十六日（星期一）

最後接納時間*及根據股東名冊之記錄釐定
股東可參與收購建議之權利之最後時間 ..... 二零零九年三月二日（星期一）下午四時正

收購建議之截止日期..... 二零零九年三月二日（星期一）

在聯交所網頁公佈收購建議之結果.....不遲於二零零九年三月二日（星期一）下午七時正

寄發支票予接納股東並退回部份未獲購回之
超額提交股份之股票 .....二零零九年三月十一日（星期三）或之前

* 假設收購建議及清洗豁免獲獨立股東批准，並於股東特別大會之日期成為無條件。

本收購建議文件內所指之時間及日期均指香港時間及日期。

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「**接納股東**」	指	接納收購建議之合資格股東
「**一致行動**」	指	具收購守則所賦予之涵義
「**該公佈**」	指	本公司就收購建議及清洗豁免的申請而於二零零九年一月六日刊發之公佈
「**保證配額**」	指	根據收購建議將會從每名合資格股東購回之最低數目之股份（經計及已作出不可撤銷之承諾不參與收購建議之麥先生（就彼本人及與彼一致行動人士）及持股董事持有股份數目）
「**董事會**」	指	董事會
「**營業日**」	指	香港持牌銀行對外營業之日子（星期六、星期日及公眾假期除外）
「**中央結算系統**」	指	香港中央結算有限公司設立及運作之中央結算及交收系統
「**中建資源**」	指	CCT Resources Holdings Limited（中建資源集團有限公司*）（前稱Tradeeasy Holdings Limited（易貿通集團有限公司*）），一家於聯交所創業板上市之公司，並為本公司之非全資附屬公司
「**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
「**條件**」	指	本文件中滙盈證券函件內「收購建議之條件」一節所載限制收購建議達成之條件
「**董事**」	指	本公司之董事
「**超額提交股份**」	指	相關合資格股東所呈交接納收購建議而超過彼之保證配額之股份

* 僅供識別

「排除股東」	指	任何海外股東，其於最後實際可行日期且在股東名冊內所登記之地址乃於香港以外法律禁止向該名股東提出收購建議之司法管轄權區，或向該名股東提出收購建議時本公司須遵守額外規定，而董事經衡量該司法管轄權區內之股東數目及彼等於本公司之持股量後，認為遵守該等規定為不必要地沉重或繁瑣（但須獲執行人員事先授出同意）
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行董事或其任何授權代表
「接納表格」	指	就收購建議將連同收購建議文件一併寄發予合資格股東之接納表格，以供彼等使用
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由所有於收購建議及清洗豁免中並無享有利益之獨立非執行董事（即譚競正先生、劉可民先生及陳力先生）組成之董事會之獨立委員會，其組成乃為就收購建議及清洗豁免向獨立股東提供意見
「第一上海」	指	第一上海融資有限公司，一家根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例所定義之第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就收購建議及清洗豁免之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	並無參與或於清洗豁免中享有利益之股東，即麥先生及與彼一致行動人士以及持股董事以外之股東
「最後交易日期」	指	二零零九年一月二日，即股份於二零零九年一月五日暫停買賣以待刊發該公佈前之最後交易日期

「最後接納時間」	指	登記處收取由合資格股東提交之接納表格之最後時間，即二零零九年三月二日（星期一）(或本公司根據收購守則規定所公佈之其他較後日期）下午四時正
「最後實際可行日期」	指	二零零九年一月二十一日，即本文件付印前為確定當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
「最高數目」	指	根據收購建議可購回股份數目之上限，相等於合共280,000,000股股份，佔於最後實際可行日期本公司之已發行股本之853,614,826股股份約32.80%
「麥先生」	指	麥紹棠先生，本公司之主席及行政總裁，並為一名主要股東
「收購建議」	指	由滙盈證券代表本公司向所有合資格股東提出以收購價購回股份之有條件收購建議（受限於最高數目）
「收購建議文件」	指	本文件
「收購建議期間」	指	根據收購守則所賦予之涵義釐定，由該公佈刊發日期(即二零零九年一月六日）開始的收購建議期間
「收購價」	指	每股股份0.50港元
「中國」	指	中華人民共和國
「合資格股東」	指	排除股東、麥先生及與彼一致行動人士以及持股董事以外，於收購建議截止當時其名字於股東名冊上出現之股東
「股東名冊」	指	本公司之股東名冊
「登記處」	指	卓佳登捷時有限公司，本公司之香港股份過戶登記分處，其地址位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓
「購回守則」	指	公司股份購回守則

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零九年二月十六日星期一上午十時正假座香港中環雪廠街2號聖佐治大廈22樓2208室召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准收購建議及清洗豁免
「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	註冊股份持有人
「持股董事」	指	譚毅洪先生、鄭玉清女士及William Donald Putt博士，即於最後實際可行日期持有股份之董事
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「剩餘股份」	指	即280,000,000股股份減去接納股東在彼等各自保證配額範圍內接納收購建議之股份總數
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「美國」	指	美利堅合眾國
「滙盈證券」	指	滙盈證券有限公司，一家獲准從事證券及期貨條例所定義之第1類（證券交易）及第4類（就證券提供意見）受規管活動之持牌法團，代表本公司提出收購建議
「滙盈融資」	指	滙盈融資有限公司，一家獲准從事證券及期貨條例所定義之第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為本公司有關收購建議之財務顧問
「清洗豁免」	指	執行人員授出之豁免，以豁免麥先生及與彼一致行動人士可能因收購建議完成而須根據收購守則第26.1條，就彼／彼等尚未擁有之全部股份提出強制性全面收購建議
「%」	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：00138）

執行董事：
麥紹棠
譚毅洪
鄭玉清
William Donald Putt

獨立非執行董事：
譚競正
劉可民
陳力

註冊辦事處：
Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
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：

滙盈證券有限公司
代表本公司
提出之有條件現金收購建議
按每股股份0.50港元
購回最多達280,000,000股股份及
清洗豁免的申請

緒言

於二零零九年一月六日，董事會宣佈，滙盈證券將會代表本公司提出一項收購建議，在條件之規限下，按每股股份0.50港元之價格，購回最多達最高數目之股份，即280,000,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期現有已發行股本約32.80%。

本收購建議文件旨在向　閣下提供（其中包括）(i)有關收購建議及清洗豁免之資料；(ii)獨立董事委員會就收購建議及清洗豁免是否公平及合理，以及是否接納收購建議及清洗豁免或如何表決致獨立股東之推薦意見及意見函件；(iii)第一上海就收購建議及清洗豁免是否公平及合理，以及是否接納收購建議及，清洗豁免或如何表決致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)批准收購建議及清洗豁免之股東特別大會之通告。

* 僅供識別

收購建議

收購建議的實行將全面遵守購回守則。收購建議須待獨立股東於股東特別大會上以書面點票方式投票批准，以及亦須待獨立股東於股東特別大會上以書面點票方式投票批准清洗豁免並獲執行人員授予該清洗豁免後，方可作實。**倘收購建議或清洗豁免不獲獨立股東批准，或如後者不獲執行人員授出，則收購建議將不再進行。**

收購建議亦須受載於本收購建議文件第16至第23頁之滙盈證券函件內「收購建議之條件」一節所載之條件限制。

收購價

按每股股份0.50港元之收購價計算，本公司於最後實際可行日期全部現有已發行股本之價值約為426,800,000港元。

收購價比較：

— 於最後交易日期在聯交所所報每股股份之收市價0.345港元溢價約44.93%；

— 於截至最後交易日期（包括最後交易日期）止最後五個交易日在聯交所所報每股股份之平均收市價約0.341港元，溢價約46.63%；

— 於截至最後交易日期（包括最後交易日期）止最後30個交易日在聯交所所報每股股份之平均收市價約0.320港元，溢價約56.25%；

— 於最後實際可行日期在聯交所所報每股股份之收市價0.435港元，溢價約14.94%；及

— 按本公司於二零零八年六月三十日之最近期未經審核綜合賬目，本集團之每股股份資產淨值約3.388港元（以於二零零八年六月三十日之股東資金約2,892,000,000港元，除於最後實際可行日期之853,614,826股已發行股份數目計算得來）折讓約85.24%。

按收購價計算，倘收購建議獲全面接納，則本公司須向接納股東支付約140,000,000港元。收購建議之代價將以現金支付並將以本集團內部資源撥付。滙盈融資確認本公司有充裕財務資源以應付收購建議全面接納時所需之資金。

根據百慕達公司法，於本公司根據收購建議購回股份日期，須無任何合理原因相信本公司會，或於購回股份後將會，無法償還其到期之負債。董事認為，倘須悉數支付根據收購建議應付之最高金額代價，本公司於收購建議完成後，仍有充足之營運資金，以償還其到期之負債及應付本集團正常營運需求。

清洗豁免

於最後實際可行日期，麥先生及與彼一致行動人士擁有295,490,731股股份之權益，佔本公司現有已發行股本約34.62%。根據購回守則第6條，如股份購回導致某股東在本公司的投票權所佔的權益比例增加，則就收購守則的目的而言，該項增加將當作收購處理。

視乎根據收購建議接獲之接納股東之接納水平而定，麥先生及與彼一致行動人士擁有之權益可能於收購建議完成時由34.62%之現時水平增加至約51.51%之最高水平，因而觸發麥先生及與彼一致行動人士有責任根據收購守則第26條，就麥先生及與彼一致行動人士並未擁有的全部股份提出強制性全面收購建議。麥先生已向執行人員呈交清洗豁免之申請。執行人員已表示，清洗豁免將會待獨立股東於股東特別大會上以書面點票方式投票批准後授出。倘清洗豁免獲授出，及倘於收購建議完成時，麥先生及與彼一致行動人士擁有之權益超過本公司投票權之50%，麥先生及與彼一致行動人士可能於日後增加彼等之持股量而不會再觸發收購守則第26條須提出全面收購建議之責任。

根據收購守則第5條，除非執行人員同意或條件未能達成，收購建議不得被撤回。收購建議須待獨立股東於股東特別大會上以書面點票方式投票批准，以及亦須待獨立股東於股東特別大會上以書面點票方式投票批准清洗豁免並獲執行人員授予該清洗豁免後，方可作實。**倘收購建議或清洗豁免不獲獨立股東批准，或如後者不獲執行人員授出，則收購建議將不再進行。**於此情況下，本公司將會根據收購守則第3條的附註3刊發公佈及向股東發出收購建議撤回或失效之通知。本公司無意撤回收購建議及為遵守若干海外法規向若干位於海外之股東提供收購建議，本公司將不會自收購建議期間開始一個月內尋求撤回收購建議。

股權架構之變更

下表載有本公司於最後實際可行日期之股權架構，及在收購建議獲全面接納之情況下（經計及麥先生（就彼本人及與彼一致行動人士）及持股董事已作出不可撤銷之承諾不參與收購建議）之股權架構（假設並無由最後實際可行日期直至及包括收購建議完成時發行額外股份）：

股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨收購建議完成後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
麥先生及與彼一致行動人士				
麥先生（附註1）	715,652	0.08	715,652	0.12
Capital Force International Limited（附註2）	96,868,792	11.35	96,868,792	16.89
New Capital Industrial Limited（附註2）	171,357,615	20.08	171,357,615	29.87
Capital Winner Investments Limited（附註2）	26,548,672	3.11	26,548,672	4.63
小計	**295,490,731**	**34.62**	**295,490,731**	**51.51**
譚毅洪（附註1）	500,000	0.06	500,000	0.09
鄭玉清（附註1及3）	14,236,713	1.67	14,236,713	2.48
William Donald Putt（附註1）	591,500	0.07	591,500	0.10
小計	**15,328,213**	**1.80**	**15,328,213**	**2.67**
公眾股東	542,795,882	63.58	262,795,882	45.82
總計	**853,614,826**	**100.00**	**573,614,826**	**100.00**

附註：

1. 麥先生、譚毅洪先生、鄭玉清女士及William Donald Putt博士為執行董事。

2. Capital Force International Limited、New Capital Industrial Limited及Capital Winner Investments Limited均為麥先生、彼之配偶及彼之兩名兒子全資擁有之公司。

3. 於擁有該等權益之股份中，包括160,000股由鄭玉清女士之配偶所持有之股份，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。

買賣股份

本公司於最後實際可行日期前十二個月期間概無購回任何股份，及由最後實際可行日期直至及包括收購建議截止、失效或被撤回日期（視情況而定）將不會進行任何場內購回股份。

麥先生已確認（就彼本人及代表與彼一致行動人士），麥先生及與彼一致行動人士於緊接該公佈刊發日期前六個月及由該公佈刊發日期直至及包括最後實際可行日期並無買賣任何本公司之證券。

譚毅洪先生、鄭玉清女士及William Donald Putt博士已確認（就彼本人及代表與彼一致行動人士），彼等及與彼等一致行動人士於緊接該公佈刊發日期前六個月及由該公佈刊發日期直至及包括最後實際可行日期，並無任何買賣任何本公司之證券。

其他安排

於最後實際可行日期，麥先生及與彼一致行動人士擁有295,490,731股股份之權益，佔本公司現有已發行股本約34.62%。持股董事，包括譚毅洪先生、鄭玉清女士及William Donald Putt博士，分別於500,000股股份、14,236,713股股份及591,500股股份中擁有權益，分別佔本公司現有已發行股本約0.06%、1.67%及0.07%。由該等持股董事持有之股份總數為15,328,213股股份，佔本公司現有已發行股本約1.80%。麥先生（就彼本人及與彼一致行動人士）及持股董事，均已就彼將不會接納收購建議向本公司作出不可撤銷之承諾。

除麥先生（就彼本人及與彼一致行動人士）就彼將不會接納收購建議作出之不可撤銷承諾外，麥先生或與彼一致行動人士與本公司間並無與股份有關而可能對收購建議屬重大的安排（不論以優先認股權、彌償或以其他方式進行）。

本公司或麥先生及與彼一致行動人士並無參與訂立可能會或可能不會援引或試圖援引收購建議作為先決條件或條件的協議或安排。

本公司、董事、麥先生或任何與彼等一致行動之人士概無借入或借出任何股份。

於最後實際可行日期，除上述麥先生（就彼本人及與彼一致行動人士）及持股董事就彼等將不接納收購建議作出之不可撤銷承諾外，本公司或與彼一致行動人士概無接獲任何人士就不可撤銷地接納或拒絕接納收購建議作出任何不可撤銷承諾。麥先生（就彼本人及與彼一致行動人士）及持股董事已作出不可撤銷承諾彼等將拒絕接納收購

建議，麥先生及持股董事分別於295,490,731股股份及15,328,213股股份中享有權益，相當於最後實際可行日期本公司現有已發行股本分別約34.62%及1.80%。

於最後實際可行日期，概無任何人士已作出不可撤銷承諾接納收購建議。因此，概無已作出不可撤銷承諾接納收購建議之任何人士持有任何股份。

於最後實際可行日期，本公司、麥先生或彼等各自之一致行動人士及任何其他人士之間概無訂立收購守則第22條附註8所述類別之安排。因此，概無任何與本公司、麥先生或彼等各自之一致行動人士訂有任何收購守則第22條附註8所述類別之安排之人士持有任何股份。

收購建議之原因

董事相信透過收購建議重整本公司之資本架構並同時維持穩健之資產負債表，乃符合本公司最大利益，及與此同時，為股東提供機會，以高於最近期市價之價格溢價套現彼等部份於本公司之投資，或透過保留彼等之股權增加彼等於本公司之持股比例並參與本公司之未來發展前景。

收購建議之財務影響

以下資料乃摘錄自本收購建議文件附錄二(F)之本集團未經審核備考財務資料。

(a) 資產淨值

按本集團於二零零八年六月三十日之未經審核綜合資產淨值計算，於收購建議完成後（假設收購建議獲全面接納至最高數目），對本集團資產淨值之財務影響預計如下：

	收購建議前 百萬港元	收購建議 完成後 百萬港元
資產淨值		
本集團於二零零八年六月三十日之未經審核資產淨值（附註）	2,892	2,892
收購建議所需資金	—	(140)
收購建議之估計開支	—	(2)
本集團未經審核經調整之資產淨值	2,892	2,750
已發行股份數目	853,614,826	573,614,826
未經審核經調整每股股份資產淨值（港元）	3.388	4.794

附註： 即於二零零八年六月三十日之股東資金約2,892,000,000港元（摘錄自本公司二零零八年中期報告）。

假設收購建議已於二零零八年六月三十日完成，則每股股份資產淨值將由3.388港元增加至4.794港元。

(b) 每股股份基本盈利

按本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核股東應佔純利計算，於收購建議完成後（假設收購建議獲全面接納至最高數目），對本集團每股股份基本盈利之財務影響預計如下：

每股股份基本盈利

	收購建議前 百萬港元	收購建議完成後 百萬港元
截至二零零七年十二月三十一日止年度：		
截至二零零七年十二月三十一日止年度經審核股東應佔純利	484	484
加權平均已發行股份數目	796,359,311	516,359,311
經調整每股股份基本盈利（港元）	0.608	0.937

(c) 負債

收購建議所需資金將以本集團之內部資源撥付，對本集團之總負債並無影響。於二零零八年六月三十日，本集團之未經審核總負債約為1,651,000,000港元（包括未經審核流動負債約1,391,000,000港元及未經審核非流動負債約260,000,000港元）。

(d) 營運資金

假設收購建議獲全面接納至最高數目，收購建議所需之估計資金成本及估計開支總額將分別約為140,000,000港元及2,000,000港元。

因此，收購建議（假設收購建議獲全面接納至最高數目）將令本集團之營運資金減少最多約142,000,000港元。

於二零零八年六月三十日，本集團之未經審核營運資金（即流動資產減流動負債）約為1,803,000,000港元，及本集團持有未經審核現金及銀行結餘約為994,000,000港元。收購建議（假設收購建議獲全面接納至最高數目）將令本集團之營運資金由約1,803,000,000港元減少至1,661,000,000港元。

本集團之資料

本集團主要從事(i)製造、銷售、設計及開發電訊及電子產品；(ii)製造及銷售塑膠及電子原部件；(iii)製造及銷售幼兒及兒童產品；(iv)證券投資業務；(v)物業開發及持有；及(vi)林木資源業務。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，股東應佔溢利（包括投資收益）升至484,000,000港元，升幅約為35.2%。於截至二零零七年十二月三十一日止年度母公司股權持有人應佔每股股份基本盈利升至0.61港元，而上一個財務年度則為0.49港元。理想的業績表現，主要受惠於投資收益。然而，面對競爭激烈及困難之經營環境，本集團之核心製造業務於二零零七年錄得重大虧損。於該回顧年度，來自本集團電訊及電子產品業務之營業額下跌13.1%至3,374,000,000港元。於二零零七年十二月三十一日，本集團之每股股份資產淨值為約4.046港元（以於二零零七年十二月三十一日之股東資金約3,225,000,000港元，除於二零零七年十二月三十一日之797,123,505股已發行股份數目計算得來）。

於截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額1,483,000,000港元，較本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之經重列營業額下跌約13.4%。營業額下跌是由於電訊及電子產品業務營業額下跌所致，其主要原因則為市場競爭激烈及美國顧客需求下跌。本公司股權持有人應佔虧損錄得虧損約337,000,000港元，而去年同期則為溢利約498,000,000港元。本集團於該回顧期內之表現，主要是財務工具及上市股份之投資之重大未變現公平價值虧損以及本集團製造業務之虧損增加所致。於二零零八年六月三十日，本集團之每股股份資產淨值為約3.628港元（以於二零零八年六月三十日之股東資金約2,892,000,000港元，除於二零零八年六月三十日之797,123,505股已發行股份數目計算得來）。

本集團之前景

由於全球金融危機及多項生產問題，本集團製造業務於二零零八年年度之表現令人失望。全球經濟前景仍然不明朗並依然困難且充滿挑戰。美國投資銀行雷曼兄弟破產進一步擴大及深化美國的金融災難。美國信貸危機及經濟困境將何時可獲得解決仍然未明朗。本集團之電訊產品之全球需求疲弱、生產問題及生產成本上升，將仍然是本集團之製造業務短期內仍須面對之主要挑戰。然而，董事會對核心生產業務之長遠前景仍然是審慎樂觀。董事會相信本集團強大而善於克服困難之管理團隊將有助本集團走出困境，恢復強勁之財務表現。如已於本公司二零零八年中期報告中概述，本集

團推行以提升競爭力之措施及行動已見成效。董事會相信，日後隨著金融危機逐步解除及全球經濟復甦，憑著本集團之優勢及競爭力，本集團將處於有利位置於未來振興其製造業務。

由於全球金融災難，香港股票市場於二零零八年大幅回落。本年度香港投資市場的前景仍然不穩定及不明朗，並將受海外及中國市場的外來因素及表現所影響。然而，董事會相信，香港及中國將會取得長遠經濟增長。本集團寄望，股票市場可於日後復甦，我們亦寄望，日後隨著本集團投資的股票股價上漲，該等投資的部分或全部未變現公平價值虧損將可以撥回。

董事會對新拓展的物業發展業務及天然林木資源業務感到樂觀。董事會相信，該等新業務具備良好增長潛力，能成為本集團收益及盈利的主要增長動力。

本集團之未來意向

麥先生為本公司主要股東並自一九九四年一月起出任本公司之主席及行政總裁職位。收購建議之完成將不會改變麥先生及與彼一致行動人士作為最大之單一股東的地位及董事會之組成。

本公司已獲麥先生知會彼意欲繼續本集團現時之業務及無意對本集團現時之業務引入任何重大轉變。於收購建議落實後，彼亦打算繼續本集團僱員之聘用且不準備調動本集團之重大固定資產。因此，於收購建議落實後，本集團之現有業務及僱員之聘用將不會有重大轉變。

麥先生（就彼本人及代表與彼一致行動人士）已知會本公司彼承諾不接納收購建議乃與彼對本公司及其業務之信念及承諾一致。麥先生已知會本公司彼及與彼一致行動人士之意向，於收購建議完成後，本公司之業務、管理層及董事會將維持不變。同時，維持本公司於聯交所的上市地位亦為彼等之意向。

百慕達公司法並無載有任何條文，可使進行購回股份的公司於收購建議後強制收購任何未有根據收購建議獲購回之股份，及本公司不擬依照香港法例第32章公司條例第168B條或其他適用之法例之類似條文以購回少數股東所持有之股份。

維持本公司之上市地位

董事會擬於截止收購建議後維持股份於聯交所上市。董事將共同及個別地向聯交所承諾，於收購建議截止後盡快採取適當步驟，以確保股份有足夠公眾持股量。

聯交所已表示，如於收購建議截止時，公眾所持有之股份低於適用於本公司之最低規定持股百分比，即已發行股份之25%，或倘聯交所認為(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾所持股份不足以維持一個有序之市場，則其將考慮行使其酌情權暫停股份之買賣。

股東特別大會

收購建議須待（其中包括）親身或由受委代表出席之獨立股東於股東特別大會上，以書面點票方式投票批准收購建議及清洗豁免之一項決議案後，方可作實。

本公司謹訂於二零零九年二月十六日星期一上午十時正假座香港中環雪廠街2號聖佐治大廈22樓2208室召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准有關收購建議及清洗豁免之決議案。

召開股東特別大會之通告載於本收購建議文件第179至第180頁，而於股東特別大會上適用之代表委任表格已隨附於本文件內。無論　閣下會否親身出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回本公司於香港之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。該於股東特別大會上適用之代表委任表格亦分別刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cct.com.hk)。　閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

根據收購守則第2.9條及上市規則第13.39(4)條之規定，於股東特別大會上，股東所作的任何表決必須以書面點票方式進行。

由所有於收購建議及清洗豁免中並無享有利益之獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已成立，以向獨立股東就收購建議及清洗豁免提供意見。第一上海已獲委任，就收購建議及清洗豁免對獨立股東而言是否公平及合理，是否符合本公司及股東整體之利益，以及就是否接納及如何表決，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立股東須注意，即使彼投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，彼仍可按其意願接納或不接納收購建議。

一般事項

務請　閣下垂注本收購建議文件第24至第25頁之獨立董事委員會函件。務請　閣下亦垂注載有第一上海（其中包括）就收購建議及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東所提供之意見及其作出該等意見所考慮之主要因素及理由之意見函件。第一上海函件全文載於本收購建議文件第26至第46頁。

務請　閣下亦垂注載於本收購建議文件附錄一之收購建議之主要條款，以及本收購建議文件附錄四之法定及一般資料。

股東及有意投資者務請注意收購建議須待所有條件獲全面達成後方可作實，及因此，收購建議不一定會成為無條件。股東及有意投資者在買賣股份時務請審慎行事。本公司預期於二零零九年二月十六日或前後就收購建議是否成為無條件刊發公佈。

此致

列位股東　台照

承董事會命
CCT TELECOM HOLDINGS LIMITED
（中建電訊集團有限公司*）
董事
譚毅洪

二零零九年一月二十三日

*　僅供識別



VC GROUP
滙盈集團

香港中環
雲咸街60號
中央廣場28樓

敬啟者：

滙盈證券有限公司
代表　貴公司
提出之有條件現金收購建議
按每股股份0.50港元
購回最多達280,000,000股股份及
清洗豁免的申請

緒言

於二零零九年一月六日，董事會宣佈，滙盈證券將會代表　貴公司提出一項收購建議，在條件之規限下，按每股股份0.50港元之價格，購回最多達最高數目之股份，即280,000,000股股份，佔　貴公司於最後實際可行日期現有已發行股本約32.80%。

本函件載有收購建議條款之詳情。收購建議之條款及條件之進一步詳情，載於本收購建議文件附錄一及隨附之接納表格。

謹請　閣下注意，董事會函件載於本收購建議文件第5頁至第15頁。　閣下務請細閱載於本收購建議文件第24頁至第25頁之獨立董事委員會函件，當中載有其就收購建議及清洗豁免向獨立股東作出之推薦意見；以及載於本收購建議文件第26頁至第46頁之第一上海函件，當中載有其就收購建議及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東作出之意見。

收購建議之條款

滙盈證券將會代表　貴公司提出收購建議，按以下基準購回多達最高數目之股份：

每股股份 現金0.50港元

合資格股東獲保證可向　貴公司出售其所擁有每手2,000股股份中最少1,031股股份，有關基準載於下文「保證配額及超額提交股份」一節。

收購建議之主要條款如下：

(a) 滙盈證券將會代表　貴公司向股東提出收購建議，按收購價購回多達最高數目（視乎合資格股東接納之股份數目而定）之股份；

(b) 合資格股東可按收購價就彼等所持有之股份接納收購建議，最多可達彼等所持有之全部股份（惟須受限於下文「保證配額及超額提交股份」一節所述下調超額提交股份之程序）；

(c) 接納股東在接納收購建議時列明之股份數目，不超過保證配額的股份數目將獲悉數購回。就收購建議個別接納或被購回之股份數目將不設下限；

(d) 超額提交股份將按比例購回，惟根據收購建議購回股份之總數不會超過最高數目；

(e) 適當接獲之接納收購建議將不可撤銷，且不得於收購建議宣佈成為無條件後撤回；

(f) 股份將以現金購回，毋須支付佣金、各項徵費及買賣費用，惟賣方就　貴公司所購回之股份而應付之印花稅將從應付予接納股東之款項中扣除，該等費用將由　貴公司代表接納股東支付；及

(g) 購回之股份將予以註銷，及不會享有於註銷日期後任何記錄日期所宣佈派發之任何股息。　貴公司已發行股本因此將按購回股份之面值而減少。

根據購回守則，收購建議須於股東特別大會上獲獨立股東以書面點票方式投票並須得到過半數贊成才獲得批准，另亦須受限於下文「收購建議之條件」一段所載之其他條款及條件。

收購價

於最後實際可行日期，除已發行之853,614,826股股份，　貴公司並無任何其他股份、可兑換或轉換成為股份之尚未行使之優先認股權、衍生工具、認股權證或證券。按每股股份0.50港元之收購價計算，　貴公司於最後實際可行日期之時，全部現有已發行股本之價值約為426,800,000港元。

收購價比較：

— 於最後交易日期在聯交所所報每股股份之收市價0.345港元，有溢價約44.93%；

— 於截至最後交易日期（包括最後交易日期）止最後五個交易日在聯交所所報每股股份之平均收市價約0.341港元，有溢價約46.63%；

— 於截至最後交易日期（包括最後交易日期）止最後30個交易日在聯交所所報每股股份之平均收市價約0.320港元，有溢價約56.25%；

— 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.435港元，有溢價約14.94%；及

— 按 貴公司於二零零八年六月三十日之最近期未經審核綜合賬目計算，本集團之每股股份資產淨值約3.388港元（即於二零零八年六月三十日之股東資金約2,892,000,000港元，除於最後實際可行日期之853,614,826股股份）折讓約85.24%。

按收購價計算，倘收購建議獲全面接納，則 貴公司須向接納股東支付約140,000,000港元。收購建議之代價將以現金支付，並將以本集團內部資源撥付。滙盈融資確認 貴公司有充裕財務資源以應付收購建議獲全面接納之情況。

保證配額及超額提交股份

根據收購建議而購回之股份最高數目約為280,000,000股股份，佔 貴公司於最後實際可行日期現有已發行股本853,614,826股股份約32.80%。

於最後實際可行日期，麥先生及與彼一致行動人士擁有295,490,731股股份之權益，佔 貴公司現有已發行股本約34.62%。其他董事，包括譚毅洪先生、鄭玉清女士及William Donald Putt博士，分別擁有500,000股股份、14,236,713股股份及591,500股股份之權益，分別佔 貴公司現有已發行股本約0.06%、1.67%及0.07%。於最後實際可行日期，由持股董事持有之股份總數為15,328,213股股份，佔 貴公司現有已發行股本約1.80%。麥先生（就彼本人及與彼一致行動人士）及持股董事，均已就彼等不會接納收購建議向 貴公司作出不可撤銷之承諾。因此，最高數目即 貴公司全部已發行股本減(i)麥先生及與彼一致行動人士；及(ii)持股董事於本文件日期持有之股份（即542,795,882股股份約51.58%）。合資格股東之保證配額，因此將會就承諾不會接納收購建議之麥先生（就彼本人及與彼一致行動人士）及持股董事之股份數目而按比例增加。因此，合資格股東將保證可就彼擁有之每手2,000股股份向 貴公司出售最少1,031股股份，即最高數目除542,795,882股股份乘以每手2,000股股份。

接納股東可按超逾彼等之保證配額接納收購建議，及在若干合資格股東不接納收購建議或接納之收購建議股份少於彼等保證配額之情況下， 貴公司可能購回超額提交之股份。倘超額提交股份總數低於剩餘股份總數，所有超額提交股份將由 貴公司購回。倘接納收購建議交回之股份總數超過最高數目，則超額提交股份之接納將會根據超額提交股份總數按比例下調，並按照以下公式計算（惟 貴公司可全權酌情將該數額向上或向下調整，以盡量避免股東持有不足一手或零碎股份：

$$\frac{(280{,}000{,}000 - A) \times C}{B}$$

A = 所有接納之合資格股東有效接納收購建議之股份總數，乃彼等各自之全部或部份保證配額（視情況而定）

B = 接納股東有效接納收購建議而超出其各自保證配額之股份總數

C = 相關合資格股東有效接納收購建議而超出其保證配額之股份總數

貴公司將購回之股份數目將不會超逾最高數目。 貴公司就接納超逾收購建議保證配額之任何按比例下調及有關碎股處理之決定，將為最終決定及對所有股東均具約束力。

在收購建議成為無條件之情況下，接納股東遞交接納表格將視為構成有關股東作出保證，有關股東根據收購建議出售之所有股份並無任何留置權、押記、選擇權、索償、衡平權、不利權益、第三方權利或任何形式之產權負擔，及連同所累計或附帶之一切權利（包括但不限於收取於收購建議期間開始當日或其後所宣派、作出或派付之所有股息或分派（如有）之權利）之情況下出售。

收購建議之條件

收購建議須待下列條件全部達成後，方可作實：

(a) 於股東特別大會上，親身或由受委代表出席之獨立股東，以書面點票方式通過一項普通決議案，批准收購建議及清洗豁免；及

(b) 執行人員授出清洗豁免。

麥先生及與彼一致行動人士以及持股董事於股東特別大會上，將就有關收購建議及清洗豁免之決議案放棄投票。

收購建議須待所有條件完全達成。倘執行人員不授出清洗豁免，或倘獨立股東不批准收購建議及清洗豁免的決議案，則收購建議將不會繼續。

收購建議並無規定需提交任何最低數目之接納股份，方可實行。

接納之程序

倘收購建議獲宣佈為成無條件，合資格股東可在其後最少14日內交回股份接納收購建議。 貴公司保留權利延長交回股份接納收購建議之時限至收購守則及購回守則許可之最長期限。

為接納收購建議，合資格股東應按本收購建議文件及隨附接納表格所印列之指示填妥並交回接納表格。本收購建議文件之指示應與接納表格之指示（其指示為收購建議之條款其中部分）一併閱讀。

已填妥之接納表格須連同不少於相關合資格股東接納收購建議所涉股份數目之股票、過戶收據及／或任何其他擁有權文件（及／或就其所需獲信納之任何一項或多項彌償保證），於收到接納表格後盡快以郵寄或專人送遞方式交回登記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），信封面註明「**中建電訊 — 收購建議**」，惟無論如何須不遲於二零零九年三月二日（星期一）下午四時正（香港時間），或 貴公司（受收購守則規限）可能決定及公佈之較後時間及／或日期前送達登記處，方為有效。

登記處概不會就任何接納表格、股票、過戶收據或其他擁有權文件（及／或其任何一項或多項彌償保證）發出收據。

每名合資格股東僅可向登記處遞交一份接納表格。正式接獲之接納表格將不可撤銷，且於收購建議已宣佈為無條件後不可撤回。

零碎股份安排

股份目前乃以每手2,000股股份為買賣單位。有關每手買賣單位不會因進行收購建議而更改。

鑑於保證配額之股份數目及上述超額提交股份之計算方式，接納股東或會因收購建議而持有零碎股份。

就此而言， 貴公司已委任滙盈證券（地址為香港中環雲咸街60號中央廣場28樓；聯絡人：尤嘉敏女士；電話號碼：(852) 2913 6239）為指定經紀，於收購建議完成當日起計六星期內，在市場就所持之零碎股份進行對盤買賣，讓持有零碎股份之股東

可出售其零碎股份或將其零碎股份補足至完整買賣單位2,000股股份。持有零碎股份之股東謹請注意，並不保證一定可為零碎股份對盤。於收購建議成為無條件後，有關安排之其他詳情將予公佈。

海外股東

收購建議文件不會根據香港以外任何司法管轄權區之適用證券法或同等法例或規例存檔。

根據股東名冊所示，於最後實際可行日期，除香港以外，股東分佈於另外六個司法管轄權區。董事會已就相關司法管轄權區之適用證券法及相關監管機構或證券交易所之規定就收購建議而言對有關海外股東之法律限制作出查詢。

貴公司已取得澳洲、澳門、中國、西班牙及英國法律顧問之意見，認為 貴公司毋須就向位於該等司法權區之海外股東提呈收購建議遵守當地法例。因此，收購建議將延伸至該等地址位於該等司法管轄權區之海外股東。

貴公司亦已取得法國法律顧問之法律意見，當地規例禁止將收購建議提供給予該司法管轄權區之海外股東，根據法國法律，有關活動構成招攬銀行或金融交易。由於當地規例禁止將收購建議延伸至位於法國之股東， 貴公司認為將該司法管轄權區之股東排除於收購建議外屬必要。於最後實際可行日期，有一名擁有50股股份權益（相當於 貴公司現有已發行股本約0.0000059%）之公司股東位於法國。為遵守法國當地法律， 貴公司將僅會向該名股東寄發關於收購建議之通告及股東特別大會通告，並隨附 貴公司之聯絡資料，以便該名股東聯絡 貴公司索取收購建議文件。

貴公司已根據購回守則第8條向執行人員提出申請，徵求其同意將位於法國之股東排除於收購建議之外。執行人員已同意將有關股東排除。

各有意接納收購建議之海外股東，均有責任確保彼已就此完全遵守相關司法管轄權區之法律，包括取得任何所需之政府或其他機構同意，或遵守其他必要之手續或法律規定。任何人士一經提出接納，將視作構成該人士向 貴公司聲明及保證其已遵守當地法律及規定。股東如有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

貴公司將會按照公司細則及上市規則，透過刊發公佈或公告向股東發出有關收購建議任何事宜之通告，倘已發出有關公佈或公告，儘管任何海外股東並未接獲有關公佈或公告，有關公佈或公告仍會視為已充份地發出。

代名人登記之股份

為確保所有合資格股東獲得公平對待，以代名人身分代表超過一名實益擁有人之股份登記持有人，應在實際可行情況下分開處理每名實益擁有人之股權。倘股份的實益擁有人（其投資以代名人名義登記，包括該等透過由中央結算及交收系統持有股份權益之人士）欲接納收購建議，彼等務必就其對收購建議之意向，向其代名人代理作出指示。

文件之責任

由任何股東遞交或寄發或遞交或寄發予任何股東之所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他擁有權文件（及／或其任何一項或多項彌償保證）及款項將由彼等或彼等指定之代理遞交或寄發或遞交或寄發予彼等或彼等指定之代理，郵誤風險由彼等承擔，而　貴公司、滙盈證券、登記處或彼等各自之任何董事或參與收購建議之任何其他人士概不就因此而引致之任何損失或任何其他責任承擔任何法律責任。

交收

倘收購建議成為無條件，而登記處在最後接納期限或之前收訖正式填妥之接納表格連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他擁有權文件或就其所需獲信納之彌償保證，且屬或視為屬符合規定，登記處將以郵遞方式知會相關接納股東其獲購回之股份數目，包括就其超額提交股份而購回之股份數目（如有）。同時，登記處將於收購建議截止後10日內，以平郵方式寄發根據收購建議應付予接納股東之款項總額（於應付現金中扣除購回股份應付之從價印花稅後），郵誤風險概概由接納股東承擔。

倘接納股東就接納收購建議與接納表格一併寄予登記處之股票及／或過戶收據及／或任何其他擁有權文件所代表之股份數目超逾50,000股股份，有關股東需親身直接聯絡登記處，以就領取收購建議下獲接納股份之應收款項（於應付現金中扣除購回股份應付之從價印花稅後）及未有根據收購建議成功交出及／或獲納之股份之股票作出安排。然而，倘並無事先與登記處作出有關安排，登記處將按上一段所述將款項及／或任何股票寄予股東，郵誤風險概由股東承擔。

倘收購建議未能成為無條件，股票及／或過戶收據及／或任何其他擁有權文件將於收購建議失效後10日內，以平郵方式退回各接納股東，郵誤風險概由接納股東承擔。倘有關股東寄出一份或多份過戶收據，且已代表該股東收取一張或多張股票，則將以平郵方式向該股東寄回有關股票而非過戶收據，郵誤風險概由股東承擔。

倘接納股東之超額提交股份未獲　貴公司悉數購回，有關該等股份餘額之股票或過戶收據或其他擁有權文件或其替代證書將於收購建議截止後10日內以平郵方式退回或寄回接納股東，郵誤風險概由接納股東承擔。

稅務影響

合資格股東如對接納收購建議之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。務請注意，　貴公司、其最終實益擁有人及任何與彼等一致行動人士、滙盈證券、滙盈融資、第一上海、登記處或彼等各自之任何董事或涉及收購建議之任何人士概不就任何人士因接納收購建議而產生之任何稅務影響或法律責任承擔任何責任。

股東特別大會

貴公司謹訂於二零零九年二月十六日（星期一）上午十時正假座香港中環雪廠街2號聖佐治大廈22樓2208室舉行股東特別大會，大會通告載於本收購建議文件第179至第180頁。會上將提呈普通決議案以考慮及酌情批准收購建議及清洗豁免。

一般事項

收購建議之條款及條件之進一步詳情；包括（其中包括）接納及交收之程序、接納期間及稅項事宜，載於本收購建議文件附錄一及接納表格。

獨立股東務請細閱本收購建議交件內「董事會函件」所載之資料、「獨立董事委員會函件」所載之推薦意見及「第一上海函件」所載第一上海之建議，並於有需要時諮詢彼等之專業顧問。

謹請　閣下同時垂注載於本文件之各附錄，其為本收購建議文件其中部分。

此　致

列位合資格股東　台照

代表
滙盈證券有限公司
營運總監
吳文海
謹啟

二零零九年一月二十三日

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：00138）

獨立董事委員會：
譚競正
劉可民
陳力

註冊辦事處：
Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
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：

滙盈證券有限公司
代表本公司
提出之有條件現金收購建議
按每股股份0.50港元
購回最多達280,000,000股股份及
清洗豁免的申請

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，就收購建議及清洗豁免向　閣下提供意見。收購建議及清洗豁免之詳情載列於本公司日期為二零零九年一月二十三日之文件（「**收購建議文件**」）中「董事會函件」內，而本函件乃收購建議文件之組成部份。除文義另有所指外，在本函件所採用之詞彙與收購建議文件所界定者具有相同涵義。

謹請　閣下垂注載於收購建議文件第16頁至第23頁之滙盈證券函件及收購建議文件附錄一，當中載有收購建議之條款，以及載於收購建議文件第26至第46頁之第一上海意見函件，當中載有其就收購建議及清洗豁免向吾等提供之意見及推薦意見，以及作出該等意見及推薦意見之主要因素及理由。

*　僅供識別

經考慮前述意見函件及第一上海函件所述並考慮其因素及理由以及其意見後，吾等認為收購建議之條款對獨立股東而言屬公平合理，而收購建議及授出清洗豁免（為收購建議之其中一項條件）亦符合本公司及股東整體之利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關收購建議及清洗豁免之決議案。

吾等亦贊同第一上海之意見，並推薦合資格股東接納收購建議。不論採納何種推薦建議，獨立股東務請小心觀察股份於收購建議期間內之市價。倘任何獨立股東能於公開市場覓得機會出售股份，且有關出售之所得款項淨額高於接納收購建議之所得款項淨額，有關獨立股東如有意及有能力作出上述行動，應考慮不接納收購建議，並尋求出售彼有意／可以出售之股份。

此致

列位獨立股東　台照

獨立董事委員會
CCT TELECOM HOLDINGS LIMITED
（中建電訊集團有限公司*）
獨立非執行董事

譚競正　　**劉可民**　　**陳力**

謹啟

二零零九年一月二十三日

* 僅供識別

以下為第一上海之意見函件全文，當中載有其就收購建議及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見，以供載入本文件。

第一上海融資有限公司
香港
德輔道中71號
永安集團大廈19樓

敬啟者:

滙盈證券有限公司
代表　貴公司
提出之有條件現金收購建議
按每股股份0.50港元
購回最多達280,000,000股股份
及
清洗豁免的申請

緒言

茲提述吾等獲委聘就收購建議及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關收購建議及清洗豁免之詳情載於　貴公司日期為二零零九年一月二十三日之文件（「收購建議文件」），而本函件為其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與收購建議文件所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會經已成立，成員包括於收購建議及清洗豁免中並無利益之所有獨立非執行董事，即譚競正先生、劉可民先生及陳力先生，藉以就收購建議及清洗豁免是否公平合理及就接納及投票向獨立股東提供意見。吾等第一上海融資有限公司已獲獨立董事委員會批准就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴收購建議文件所載列及　貴集團董事及管理層向吾等提供之資料及聲明之準確性，並已假設收購建議文件所載列或提述及　貴集團董事及管理層向吾等提供之所有資料及聲明於作出時均屬真實，且於股東特別大會舉行時仍為真實。吾等亦假設於收購建議文件內所作出之一切信念陳述、意見及意向陳述乃經適當查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑　貴集團董事及管理層向吾等所提供資料及聲明之真實性、準確性及完整性，且吾等已獲告知，收購建議文件所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已審閱充分資料

以達致知情意見，並可合理依賴收購建議文件所載資料之準確性，從而為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無就收購建議文件所載及　貴集團董事及管理層向吾等提供之資料進行任何獨立核實，亦無對　貴集團之業務、事務或未來前景進行任何形式之調查。吾等並無考慮獨立股東接納收購建議之稅務影響，原因為稅務影響因彼等個別之情況而異。定居海外或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項之獨立股東尤需考慮本身之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等各自之專業顧問。

主要考慮因素及理由

吾等達致就收購建議及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 收購建議之條款

收購建議之詳細條款載於收購建議文件附錄一。待獨立股東批准收購建議及清洗豁免，並獲執行人員授出清洗豁免後，滙盈證券將代表　貴公司提出收購建議，按下列基準購回最多達280,000,000股由合資格股東持有之股份：

收購建議項下購回之每股股份. 現金0.50港元

每持有2,000股股份之保證配額 1,031股股份

於最後實際可行日期，　貴公司有853,614,826股已發行股份。將根據收購建議購回股份之最高數目為280,000,000股股份，相當於　貴公司在最後實際可行日期之已發行股本約32.8%。於最後實際可行日期，麥先生及與彼一致行動人士擁有295,490,731股股份權益，持股董事則合共持有15,328,213股股份權益，彼等均已向　貴公司不可撤銷地承諾不會接納收購建議。因此，　貴公司將會提出收購建議向合資格股東購回最多達280,000,000股股份，相當於彼等所持股份約51.6%，或就彼等每持有2,000股股份購回約1,031股股份。倘合資格股東並無交回股份或所交回之股份少於彼等所獲保證配額可交回之股份，　貴公司將接納接納股東之超額提交股份。

有關接納機制之詳情載於收購建議文件附錄一。合資格股東可就其部分或全部股份接納收購建議。彼等亦可就超出保證配額之股份提出接納，惟須視乎是否出現其他合資格股東未有悉數接納收購建議項下股份之情況而定，而超額提交股份將根據收購建議文件內滙盈證券函件中「保證配額及超額提交股份」一段所載之方式按比例接納

及下調。並無就個別接納或整個收購建議項下將購回之股份設定最低數目。根據收購建議購回之股份將視作經已註銷，並將不會享有　貴公司宣派而記錄日期為註銷日期後之任何股息。

按收購建議項下將購回280,000,000股股份及收購價每股股份0.50港元計算，倘獲悉數交回及接納，則　貴公司須就收購建議向接納股東支付140,000,000港元。

根據收購建議，　貴公司將向所有合資格股東提供同等機會，按相同基準以保證配額向　貴公司出售彼等之股份，而吾等認為有關機制對所有合資格股東而言屬公平合理。然而，由於麥先生及與彼一致行動人士以及持股董事承諾不參與收購建議，保證配額比例已由每手2,000股股份可提交約656股股份上升至每手2,000股股份可提交約1,031股股份。

2. 貴集團之營運表現

(a) *貴集團之財務表現*

貴集團主要從事(i)製造、銷售、設計及開發電訊及電子產品，以及製造及銷售塑膠及電子原部件；(ii)製造及銷售嬰兒及兒童產品；(iii)證券投資業務；(iv)物業持有及發展；及(v)林木資源業務。

下表概列　貴集團於截至二零零七年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零八年六月三十日止六個月之綜合業績，乃摘錄自　貴公司之相關年報及中期報告:

	截至二零零八年六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度					
			二零零七年		二零零六年		二零零五年	
	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%
	（未經審核）		（經審核）		（經審核）		（經審核）	
各業務分部營業額								
— 電訊及電子產品	1,364	92.0	3,374	83.0	3,882	92.5	3,846	96.6
— 嬰兒及兒童產品	77	5.2	115	2.8	112	2.7	124	3.1
— 證券投資	10	0.7	486	12.0	149	3.5	—	—
— 物業持有及發展	1	—	4	0.1	3	—	2	—
— 總公司及其他	31	2.1	87	2.1	53	1.3	8	0.3
總營業額	**1,483**	**100.0**	**4,066**	**100.0**	**4,199**	**100.0**	**3,980**	**100.0**
各業務分部（虧損）／溢利								
— 電訊及電子產品	(145)		(201)		109		189	
— 嬰兒及兒童產品	7		9		8		6	
— 證券投資	(212)		130		48		—	
							(附註 2)	
— 物業持有及發展	(3)		52		39		67	

	截至二零零八年六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度					
			二零零七年		二零零六年		二零零五年	
	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%
	（未經審核）		（經審核）		（經審核）		（經審核）	
— 總公司及其他	(49)		423		204		24 (附註 2)	
業務分部（虧損）／溢利總額	**(402)**		**413**		**408**		**286**	
股東應佔權益（虧損）／盈利	**(337)**		**484**		**358**		**25**	
每股股份（虧損）／盈利（基本）（港元）（附註1）	**(0.423)**		**0.61**		**0.49**		**0.44**	
每股股份之擬派中期／末期股息（港元）	**0.025**		**0.030**		**0.025**		**0.020**	

資料來源： 貴公司年報及中期報告

附註：

1. 有關數字乃根據期內已發行股份之加權平均數計算，於截至二零零八年六月三十日止六個月及截至二零零七年十二月三十一日止三個年度分別為797,123,505股股份、512,524,188股股份、732,918,201股股份及796,359,311股股份。

2. 於當時記入 貴公司截至二零零五十二月三十一日止年度年報投資業務下的海爾電器集團有限公司股份之出售及視為出售收益，已根據 貴集團現行會計政策重新分類至總公司及其他分部。

電訊及電子產品業務分部

貴集團電訊及電子產品業務分部包括製造、銷售、設計及開發電訊及電子產品，以及製造及銷售塑膠及電子原部件。於截至二零零五年十二月三十一日止年度， 貴集團電訊及電子產品業務分部錄得收益及經營溢利分別約3,846,000,000港元及約189,000,000港元。

截至二零零六年十二月三十一日止年度， 貴集團電訊及電子產品業務分部收益增加約0.9%至約3,882,000,000港元，而經營溢利則下降約42.3%至約109,000,000港元。收益增加，主要是由於歐洲及亞太區等美國以外市場之銷售額有所增長，彌補美國市場之銷售額跌幅。經營溢利減少則主要由於若干產品型號之價格競爭而需將售價下調，加上營運成本大幅上升所致。

截至二零零七年十二月三十一日止年度， 貴集團電訊及電子產品業務分部收益下降約13.1%至約3,374,000,000港元，並錄得經營虧損約201,000,000港元。收益減少，主要歸咎於次按金融危機、美國經濟放緩及 貴集團部分

歐洲客戶累積過多存貨。本業務分部之營運轉盈為虧，主要由於消費電訊產品平均售價下調，加上工資水平上升、原材料成本上漲及人民幣升值導致營運成本增加所致。

截至二零零八年六月三十日止六個月， 貴集團電訊及電子產品業務分部收益較去年同期下降約13.9%至約1,364,000,000港元，而同期之經營虧損則由去年同期約48,000,000港元增加至約145,000,000港元。收益減少，主要由於美國本土需求下降，全球經濟不景，以及美國次按金融危機導致消費電訊產品平均售價下跌所致。經營虧損增加，主要由於收益減少，加上原材料價格高企，勞工成本上漲及人民幣升值導致營運成本增加之整體影響所致。

嬰兒及兒童產品業務分部

貴集團嬰兒及兒童產品業務分部包括製造及銷售嬰兒及兒童產品。於截至二零零五年十二月三十一日止年度， 貴集團嬰兒及兒童產品業務分部錄得收益及經營溢利分別約124,000,000港元及約6,000,000港元。

截至二零零六年十二月三十一日止年度， 貴集團嬰兒及兒童產品業務分部收益下降約9.7%至約112,000,000港元，而經營溢利則上升約33.3%至約8,000,000港元。收益減少主要由於市場競爭激烈，而經營溢利增加則主要歸功於業務分部效率及成本控制有所改善。

截至二零零七年十二月三十一日止年度， 貴集團嬰兒及兒童產品業務分部收益增加約2.7%至約115,000,000港元，而經營溢利則增加約12.5%至約9,000,000港元。收益增加主要由於產品種類擴大，而經營溢利增加則主要由於效率及成本控制持續取得改善所致。

截至二零零八年六月三十日止六個月， 貴集團嬰兒及兒童產品業務分部收益較去年同期增加約35.1%至約77,000,000港元，而經營溢利則由約6,000,000港元增加至約7,000,000港元。收益增加，主要由於優質嬰兒及兒童產品於經濟疲弱之情況下仍然維持穩定需求，加上產品種類有所擴大所致。經營溢利增長稍遜於收益增長，主要歸因於價格競爭及生產成本高昂所致。

證券投資業務分部

貴集團從事證券投資業務， 貴集團證券業務之大部分投資集中於H股及恒生指數成份股。

截至二零零六年十二月三十一日止年度， 貴集團證券投資業務分部之收益約為149,000,000港元，經營溢利則約為48,000,000港元。收益主要源自年內進行之上市證券買賣，以及股票掛鈎票據之利息。經營溢利則主要源自上市股份投資之已實現及未實現收益。

截至二零零七年十二月三十一日止年度， 貴集團證券投資業務分部收益增加約226.2%至約486,000,000港元，而經營溢利則增加約170.8%至約130,000,000港元。收益增加主要由於上市證券買賣及股票掛鈎票據利息增加，而經營溢利增加則主要由於香港股市暢旺，帶動上市股份所得收益及股息收入以及股票掛鈎票據利息增加所致。

截至二零零八年六月三十日止六個月， 貴集團證券投資業務分部收益較去年同期下降約73.0%至約10,000,000港元，並錄得經營虧損約212,000,000港元，去年同期則錄得經營溢利約56,000,000港元。收益減少，主要由於上市證券交投量縮減及股票掛鈎存款之利息減少所致。經營虧損主要歸因於財務工具及上市股本證券投資之未實現公平值虧損約226,000,000港元。

物業持有及發展業務分部

於截至二零零七年十二月三十一日止三個年度各年， 貴集團物業持有及發展業務分部分別錄得收益約2,000,000港元、3,000,000港元及4,000,000港元，並錄得經營溢利分別約67,000,000港元、39,000,000港元及52,000,000港元。收益主要源自 貴集團投資物業所產生之租金收入，而經營溢利則主要源自回顧年內進行之投資物業重估，以及出售物業之已實現收益。

截至二零零八年六月三十日止六個月， 貴集團物業持有及發展業務分部收益較去年同期減少約50.0%至約1,000,000港元，並錄得經營虧損約3,000,000港元，而去年同期則並無錄得經營溢利。收益下降主要由於租金收入減少所致。鑑於期內並無重估收益及物業出售收益，經營虧損乃源自物業持有及發展業務分部之營運開支。

總公司及其他分部

貴集團之總公司及其他分部主要包括提供電子商貿服務，以及未能分類至其他業務分部之企業收入及支出項目。於截至二零零五年十二月三十一日止年度， 貴集團之總公司及其他分部錄得收益約8,000,000港元，主要為利息收入；並錄得經營溢利約24,000,000港元。分部溢利淨額主要為年內出售及視為出售海爾電器集團有限公司（「海爾電器」）股份所得之收益，另扣除企業開支。

截至二零零六年十二月三十一日止年度， 貴集團之總公司及其他分部收益增加約562.5%至約53,000,000港元，並錄得經營溢利淨額約204,000,000港元。收益增加，主要歸功於利息收入及提供電子商貿服務所得收益增加。分部溢利淨額主要為年內出售海爾電器股份所得收益，另扣除企業開支及電子商貿業務虧損。

截至二零零七年十二月三十一日止年度， 貴集團之總公司及其他分部收益進一步增加約64.2%至約87,000,000港元，而分部溢利則增加約107.4%至約423,000,000港元。分部溢利主要為年內出售 貴集團於於一家上市附屬公司部分權益所得之收益，另扣除企業開支及電子商貿業務虧損。

截至二零零八年六月三十日止六個月， 貴集團之總公司及其他分部收益較去年同期減少約6.1%至約31,000,000港元，並錄得分部虧損約49,000,000港元。在並無投資收益之情況下，分部虧損淨額為企業開支及電子商貿服務業務虧損。

每股股份虧損／(盈利)

截至二零零七年十二月三十一日止三個年度， 貴集團電訊及電子產品業務分部之財務表現轉差，由截至二零零五年十二月三十一日止年度錄得經營溢利約189,000,000港元，轉變為截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得經營虧損約201,000,000港元。然而，誠如上文所述， 貴集團證券業務分部貢獻上升，加上出售 貴集團其他投資所取得之收益彌補了 貴集團電訊及電子產品業務分部財務表現轉差之影響。因此，每股股份盈利由截至二零零五年十二月三十一日止年度約0.44港元上升至截至二零零六年十二月三十一日止年度約0.49港元，並於截至二零零七年十二月三十一日止年度進一步上升至約0.61港元。於截至二零零八年六月三十日止六個月， 貴公司錄得每股股份虧損約0.423港元，主要歸咎於 貴集團電訊及電子產品業務分部及證券投資業務分部錄得經營虧損。

股息

貴公司已就截至二零零七年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零八年六月三十日止六個月宣派股息。 貴公司於錄得虧損之情況下仍然就截至二零零八年六月三十日止六個月宣派股息，顯示 貴公司並無既定派息比率。誠如收購建議文件附錄五「股本」一節所述，視乎 貴集團之未來業績及財務狀況， 貴公司或會在董事會計及 貴公司當時之財務表現及可合法作分派之溢利及／或儲備後認為適當並作出推薦之情況下宣派股息，而董事無意宣派任何額外股息或修改 貴公司之股息政策。基於上述各項，吾等未能確定 貴公司於不久將來會否繼續宣派股息。

(b) ***貴集團之未來前景***

誠如 貴公司日就有關本集團美國主要客戶停止電話分銷業務及導致生產設施閒置之潛在減值以及本集團證券業務表現所刊發期為二零零八年十一月六日之股價敏感及業績警告公佈以及 貴公司日期為二零零九年一月十五日之股價敏感公佈所述， 貴集團之財務表現自二零零七年十二月三十一日起因下列事件而受到影響：

(i) 一家為本集團電訊產品業務最大單一客戶之美國分銷公司（「美國客戶」）於二零零八年十一月初決定即時停止其電話分銷業務（「停止事項」）。由於本集團與美國客戶之現有業務錄得虧損，故停止事項將有助本集團進一步精簡及重整營運，整合其資源投放於溢利水平較高之市場。停止事項預期將減低本集團虧損，且預期將不會對本集團二零零九年一月一日開始之未來財政年度業績構成不利影響；

(ii) 因停止事項導致與美國客戶（其僅為本集團之電訊及電子業務客戶其中之一）業務相關的閒置固定資產及無形資產產生之未經審核減值損失估計約為334,000,000港元，有關金額將計入本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度綜合損益表；

(iii) 由於金融風暴削弱美國市場對本集團電訊產品之需求，而價格競爭、原材料及工資成本高企，以及人民幣兑美元持續升值仍然影響本集團電訊產品業務。由於經營環境困難，預計本集團電訊產品業務於截至二零零八年十二月三十一日止年度將繼續錄得虧損；

(iv) 因停止事項促使本集團精簡及重整其業務營運，預期因此若干一次性非循環成本將會產生，有關成本將計入本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合損益表，而實際金額將於本集團財務資料完成後確定；及

(v) 由於出現全球金融危機，故二零零八年香港股票市場大幅度逆轉下，預期將對本集團之證券業務造成不利影響（有關業務僅佔本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零八年六月三十日止六個月之經營業績約31.5%及52.7%），並令本集團之證券業務於截至二零零八年十二月三十一日止年度產生重大已實現虧損及就上市股份及財務工具按市值計算產生未實現市值虧損，有關虧損預期將約為546,000,000港元，包括未經審核已實現虧損淨額合共約151,000,000港元及未經審核虧損約395,000,000港元。

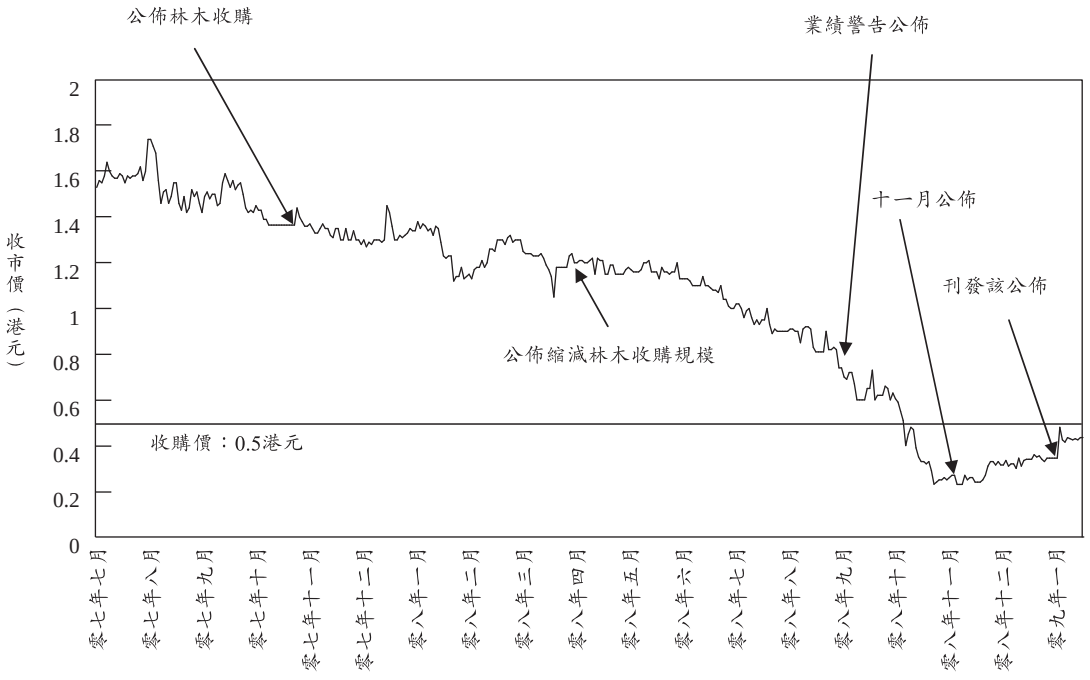
展望未來，董事相信全球經濟前景仍然未明朗，經營環境依然艱難及充滿挑戰，此等挑戰將影響　貴集團製造業務於不久將來之表現。吾等獲董事會告知，其已實行措施精簡及重組電訊產品業務，藉以改善有關業務之競爭力，董事會對　貴集團核心製造業務之長遠前景及香港與中國之長遠經濟增長仍然樂觀。憑藉　貴集團之實力及競爭力，　貴集團已作好準備待日後金融危機完結及全球經濟復甦時，振興其製造業務及證券投資業務。

鑑於目前之全球金融危機及對全球經濟之憂慮，吾等預期　貴集團之製造及證券投資業務不會於短時間內復元。美國投資銀行雷曼兄弟破產對全球經濟前景帶來極大不明朗因素。於目前困難之經營環境下，吾等認為　貴集團之主要業務（包括製造及證券投資業務）受外在經濟及市場狀況所影響，惟該等因素大部分均不能由　貴集團控制。因此，吾等認為　貴集團要於未來數年維持過往盈利表現將需面對重重挑戰。

3. 股份價格表現及流動性

(a) *股份之歷史市價*

鑑於近年股市波動，吾等已將收購價與股份於該公佈日期前18個月起至最後實際可行日期期間之歷史市價作比較。下圖描述股份由二零零七年七月一日（即該公佈日期前約18個月）至最後實際可行日期（「回顧期間」）止之每日收市價：



資料來源： 彭博

於回顧期間，股份價格持續下跌，買賣價介乎0.23港元至1.74港元。股份價格由二零零七年七月三日之1.53港元跌至二零零八年八月二十九日之0.82港元。於該期間， 貴公司宣布：(i)於二零零七年十月二十三日，其創業板上市附屬公司中建資源（其中包括）就收購林木項目（「林木收購」）訂立一項協議，股份價格於下一個交易日由1.365港元升至1.44港元；及(ii)於二零零八年三月二十八日訂立補充協議，以縮減林木收購之規模及修訂其條款，股份價格於下一個交易日由1.18港元升至1.23港元。隨後，股份價格於 貴公司於二零零八年九月一日刊發截至二零零八年六月三十日止六個月之業績警告公佈時由0.82港元跌至0.74港元。股份價格於二零零八年十一月七日，即緊隨 貴公司刊發十一月公佈後的交易日，進一步跌至0.23港元，為回顧期間之最低價。股價於二零零八年十二月三十一日升至0.345港元，並一直維持於該水平直至該公佈刊發。

由二零零九年一月七日（即緊隨該公佈刊發後之首個交易日）至最後實際可行日期止期間，股份之最高及最低收市價分別為二零零九年一月七日錄得之0.48港元及二零零九年一月九日錄得之0.415港元。期內股份之平均收市價約為0.434港元。收購價較該平均價溢價約15.2%。吾等認為，股份價格於該公佈刊發後上升可能由於收購價高於股份於該公佈刊發前之價格所致。

(b) ***股份流動性***

下表載列回顧期間之每月總成交量及每日平均成交量，以及每日平均成交量佔已發行股份總額平均數及佔公眾人士所持股份平均數各自之百分比：

	每月總成交量（百萬股股份）	每日平均成交量（百萬股股份）	每日平均成交量佔已發行股份總額平均數百分比（附註1）	每日平均成交量佔公眾持股量平均數之百分比（附註2）
二零零七年				
七月	44.923	2.139	0.268	0.394
八月	47.567	2.068	0.259	0.381
九月	23.173	1.220	0.153	0.225
十月	15.834	1.759	0.221	0.324
十一月	17.427	0.792	0.099	0.146
十二月	11.872	0.625	0.078	0.115
二零零八年				
一月	7.697	0.350	0.044	0.065
二月	6.936	0.365	0.046	0.067
三月	1.358	0.104	0.013	0.019
四月	3.383	0.161	0.020	0.030
五月	1.856	0.098	0.012	0.018
六月	2.881	0.160	0.020	0.029
七月	3.105	0.141	0.017	0.028
八月	2.021	0.112	0.013	0.021
九月	3.713	0.186	0.022	0.034
十月	6.262	0.330	0.039	0.061
十一月	10.534	0.620	0.073	0.114
十二月	4.645	0.244	0.029	0.045

	每月總成交量（百萬股股份）	每日平均成交量（百萬股股份）	每日平均成交量佔已發行股份總額平均數百分比（附註1）	每日平均成交量佔公眾持股量平均數之百分比（附註2）
二零零九年				
一月（截至最後交易日期）	0	0	0	0
一月（由一月七日起）至最後實際可行日期	39.781	3.616	0.424	0.666

資料來源：彭博

附註：

1. 此乃根據自彭博所取得於回顧期間各月份之平均已發行股數計算。

2. 此乃根據自彭博所取得於回顧期間各月份由公眾人士所持股份平均數計算。

誠如上表所列示，由二零零七年七月起至二零零七年十二月止期間，股份之每日平均成交量佔已發行股份總額平均數百分比介乎0.078%至0.268%，而股份之每日平均成交量佔公眾人士所持股份總額平均數百分比介乎0.115%至0.394%。然而，由二零零八年一月起至二零零八年十二月止期間，股份之每日平均成交量佔已發行股份總額平均數百分比大幅下跌至介乎0.012%至0.073%，而股份之每日平均成交量佔公眾人士所持股份總額平均數百分比則介乎0.018%至0.114%。

於該公佈刊發後，股份於二零零九年一月之成交量在收購建議刺激下大幅上升，股份之每日平均成交量佔已發行股份總額平均數百分比及佔公眾人士所持股份總額平均數百分比分別達0.424%及0.666%。

吾等認為，整體而言，股份之流動性極低，故或無足夠流動性讓股東在不對股份價格構成不利影響之情況下於公開市場上出售其股份。

(c) ***收購價與市價及每股股份資產淨值之比較***

收購價每股股份0.50港元較：

(i) 於最後交易日期在聯交所所報每股股份收市價0.345港元溢價約44.9%；

(ii) 於截至最後交易日期（包括最後交易日期）止十個交易日每股股份之平均收市價約0.345港元溢價約44.9%；

(iii) 於截至最後交易日期（包括最後交易日期）止一個月期間每股股份之平均收市價約0.333港元溢價約50.2%；

(iv) 於截至最後交易日期（包括最後交易日期）止三個月期間每股股份之平均收市價約0.332港元溢價約50.6%；

(v) 於截至最後交易日期（包括最後交易日期）止六個月期間每股股份之平均收市價約0.582港元折讓約14.1%；

(vi) 於最後實際可行日期在聯交所所報每股股份之收市價0.435港元溢價約14.9%；及

(vii) 每股股份資產淨值約3.388港元（不包括少數股東權益，按於二零零八年六月三十日未經審核資產淨值（不包括少數股東權益）約2,892,000,000港元及於最後實際可行日期853,614,826股已發行股份計算）折讓約85.2%。

4. 收購價之估值

經考慮 貴集團於截至二零零八年六月三十日止六個月錄得虧損，以及上文「貴集團之未來前景」各段所述， 貴集團要於未來數年維持過往盈利表現將需面對重重挑戰，於評估收購價是否公平及合理時，吾等認為在目前情況下以市盈率評估收購價並不恰當。

(a) ***資產淨值***

收購價較每股股份資產淨值約3.388港元（按於二零零八年六月三十日之未經審核資產淨值（不包括少數股東權益）約2,892,000,000港元及於最後實際可行日期853,614,826股已發行股份計算）折讓約85.2%。

誠如 貴公司於截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告（「中期報告」）所載， 貴集團於二零零八年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約為3,378,000,000港元，當中證券投資約佔16.3%，金額達約552,000,000港元。於截至

二零零八年六月三十日止六個月， 貴集團之證券投資業務錄得虧損約212,000,000港元。誠如一月公佈所載，預期 貴集團證券投資業務於截至二零零八年十二月三十一日止年度將錄得虧損。此外，由於終止經營事項， 貴集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表將扣除若干閒置固定資產及無形資產減值虧損，因此， 貴集團於二零零八年十二月三十一日之資產淨值狀況將受到影響。

按引申市賬比率評估收購價是否公平時，吾等發現所有（共兩家）目前主要業務均為製造及銷售電訊產品（不包括移動電話）(根據其最近期公佈之年報及中期報告所示）之聯交所主板上市公司，分別為新確科技有限公司（「新確」）及偉易達集團有限公司（「偉易達」)。然而，吾等注意到新確於二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年六月三十日均處於淨負債狀況。儘管偉易達之資產淨值為正數，鑑於偉易達於最後交易日期之市值及截至最後交易日期止六個月期間之平均市值分別約8,224,000,000港元及9,044,000,000港元，遠較 貴公司之相應市值分別約294,000,000港元及497,000,000港元為高，故吾等認為將 貴公司之市賬率與偉易達比較可能並不恰當。

儘管如此，吾等已將收購價與其他聯交所主板上市公司作出之自願性股份購回現金收購建議作比較。

誠如下文「與其他股份購回收購建議之比較」一節進一步討論，大部分上市公司均以大幅低於其資產淨值之價格提出股份購回收購建議。按低於資產淨值之價格進行股份購回收購建議可提高完成後之每股資產淨值，故符合股東利益。

(b) ***與其他股份購回收購建議之比較***

於分析收購價是否公平合理時，吾等已自二零零二年至該公佈刊發日期止聯交所主板上市公司所提出之全部有條件自願性股份購回現金收購建議（「可比較收購建議」）作出比較，並對各項可比較收購建議之收購價較緊接各相關公佈日期前六個月止期間之平均收市價之溢價／（折讓），以及摘錄自可比較收購建議相關收購文件之每股股份資產淨值作出比較：

		收購價較以下各項之溢價／（折讓）				
公司（股份代號）	可比較收購建議之公佈日期	收購建議公佈日期前之最後交易日期之收市價（「最後價格」）(%)	一個月平均收市價（「一個月平均價」）(%)	三個月平均收市價（「三個月平均價」）(%)	六個月平均收市價（「六個月平均價」）(%)	每股資產淨值 (%) （附註1）
SCMP集團有限公司(583)	二零零二年九月三日	5.1	4.6	(11.7)	(18.2)	196.3
華人置業集團有限公司(127)	二零零二年九月九日	9.8	30.4	37.2	33.5	(86.3)
蜆殼電器工業（集團）有限公司(81)	二零零二年十月一日	46.2	45.7	35.5	24.2	(76.4)
萬順昌集團有限公司(1001)	二零零二年十一月五日	58.1	108.5	157.9	56.7	(33.5)
迪臣發展國際集團有限公司(262)	二零零三年九月十日	37.9	66.7	73.9	90.5	(27.3)
萬裕國際集團有限公司(894)	二零零四年四月二十六日	26.7	26.7	26.7	26.7	(45.3)
中國網絡資本有限公司(383)	二零零四年六月四日	20.0	17.7	7.1	6.2	(59.6)
卓健亞洲有限公司(593)	二零零五年一月二十四日	15.6	17.6	15.6	14.3	301.6
平均價		**27.4**	**39.7**	**42.8**	**29.2**	**(54.7)** （附註2）
貴公司	**二零零九年一月六日**	**44.9**	**50.2**	**50.6**	**(14.1)**	**(85.24)**

資料來源： 聯交所網站

附註：

1. 根據截至各收購建議文件刊發時之最新財務資料計算。

2. 不包括SCMP集團有限公司及卓健亞洲有限公司。

誠如上表所示，收購價每股股份0.50港元分別較最後價格、一個月平均價及三個月平均價有溢價約44.9%、50.2%及50.6%，但較六個月平均價有折讓約14.1%。儘管收購價較六個月平均價有折讓約14.1%，收購價較最後價格、一個月平均價及三個月平均價之溢價均高於可比較收購建議相對平均價之溢價。

誠如上表所示，各可比較收購建議之收購價較於各自最近期刊發之收購建議文件前公佈之綜合每股資產淨值介乎有溢價約301.6%與折讓86.3%之間，平均值為有溢價約21.2%，而中位數則約為折讓39.4%。雖然各自之收購價之平均值較各自最近期刊發之綜合每股資產淨值有溢價約21.2%，但由於最高值與最低值之間差異甚大，吾等認為與可比較收購建議比較所得之中位數作分析較為恰當。收購價較每股股份資產淨值有折讓約85.2%，屬可比較收購建議折讓範圍內，但接近較高水平，且高於可比較收購建議之折讓中位數。

經觀察可比較收購建議於其各自公佈收購建議前一年期間（「一年期間」）之歷史股價表現，吾等注意到SCMP集團有限公司及卓健亞洲有限公司於一年期間之市價較其各自最近期刊發之資產淨值有溢價，而其他六項可比較收購建議及　貴公司於一年期間則較其各自最近期刊發之資產淨值有折讓。經考慮股份於截至二零零八年十二月三十一日止三個年度之每日收市價之平均數較　貴集團截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零八年六月三十日止六個月各自之每股股份資產淨值分別有折讓，吾等認為將收購價與該等收購價較各自之每股資產淨值有折讓之可比較收購建議（「折讓可比較收購建議」）作比較屬恰當，而吾等之分析並無包括SCMP集團有限公司及卓健亞洲有限公司。折讓可比較收購建議各自之收購價較各收購建議文件刊發前之最新近刊發之每股綜合資產淨值有介乎約27.3%至86.3%之折讓，折讓中位數約為52.5%，而平均折讓約為54.7%。收購價較最新近刊發之每股股份綜合資產淨值折讓約85.2%，屬上述折讓範圍內，但接近較高水平，且高於折讓可比較收購建議之折讓中位數及平均數。

儘管收購價較最新近刊發於二零零八年六月三十日之每股股份綜合資產淨值之折讓（屬折讓可比較收購建議之折讓範圍內並接近範圍上限）高於折讓可比較收購建議項下每股股份資產淨值折讓之中位數及平均數，但鑑於(i)收購建議將按公平公正之基準向所有合資格股東提呈；(ii)　貴公司於截至二零零八年六月三十日止六個月錄得虧損；(iii)　貴集團之核心製造業務及證券投資業務面對挑戰，吾等認為該等業務受外在經濟環境及市場狀況影響，惟該等因素大部分均非　貴集團所能控制，以及 貴集團要於未來數年維持過往盈利表現將需面對重重挑戰；(iv)收購價較一個月平均價及三個月平均價有大幅溢價；及(v)股份流動性極低，平衡各項後，吾等認為收購價較每股份資產淨值之折讓不會損害獨立股東之利益。

5. 收購建議之財務影響

根據收購建議文件附錄二所載 貴集團之未經審核備考財務資料，收購建議於收購建議完成時對 貴集團之財務影響如下：

	收購建議前 （附註1）	收購建議 完成時 （附註2）	增加／ （減少） %
已發行股份數目	853,614,826	573,614,826	(32.8)
每股股份基本盈利（港元）	0.608 （附註3）	0.937 （附註4）	54.1
流動比率	2.30	2.19	(4.8)
資產負債比率（附註5）	14.5%	15.2%	0.7
每股股份現金結餘淨額（港元）（附註6）	0.59	0.63	6.8
每股股份資產淨值（港元）	3.388	4.794	41.5

附註：

1. 根據最後實際可行日期有853,614,826股已發行股份計算。

2. 假設收購建議獲全數接納至最高數目。

3. 根據 貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之股東應佔經審核溢利淨額約484,000,000港元及截至二零零七年十二月三十一日止年度已發行股份加權平均數796,359,311股計算。

4. 根據 貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之股東應佔經審核溢利淨額484,000,000港元及截至二零零七年十二月三十一日止年度已發行股份加權平均數796,359,311股，扣除假設收購建議獲全數接納至最高數目及收購建議於二零零七年一月一日完成所購回之股份280,000,000股計算。

5. 借款總額（即銀行及其他借款、可換股債券及融資租賃應付款項）除所運用資本總額（即股東資金加借款總額）。

6. 現金淨額相等於於二零零八年六月三十日之現金及現金結餘約994,000,00港元減借款總額約491,000,000港元。

(a) *每股股份基本盈利*

假設收購建議於二零零七年一月一日進行，且 貴公司悉數購回及註銷收購建議所涉之最高股份總數280,000,000股股份，則截至二零零七年十二月三十一日止年度之已發行股份加權平均數將由796,359,311股股份減至516,359,311股股份，而按 截至二零零七年十二月三十一日止年度 貴集團股東應佔經審核溢利淨額約為484,000,000港元計算，每股股份基本盈利將增加約54.1%至0.937港元，符合 貴公司及股東之整體利益。

(b) ***流動比率及資產負債比率***

誠如上表所示，　貴集團之流動比率將由約2.30倍降至2.19倍。有關流動比率降幅乃根據以下假設得出：(i)收購建議之估計成本總額及收購建議相關估計開支總額約142,000,000港元將由　貴集團內部資源撥付；及(ii)收購建議不會對　貴集團之負債總額構成任何影響。

誠如中期報告所載，　貴集團於二零零八年六月三十日之借款總額約為491,000,000港元，資產負債比率約為14.5%。根據收購建議文件附錄二所載　貴集團之未經審核備考財務資料，於收購建議完成時，　貴集團之股東資金將減少至約2,750,000,000港元。因此，於收購建議完成時，資產負債比率將輕微上升至約15.2%。由於預期收購建議將以　貴集團內部資源撥付，故　貴集團資產負債比率上升乃主要由於股東資金將扣減接納收購建議之總代價及相關開支總額約142,000,000港元所致。

吾等認為，由於　貴公司於收購建議完成後將繼續維持淨現金狀況，且董事已確認　貴集團於收購建議完成後將具備足夠營運資金應付日常營運所需，故流動比率輕微下降及資產負債比率輕微上升不會對　貴集團之財務狀況構成任何重大影響。

(c) ***每股股份資產淨值***

誠如上表所示，實行收購建議將使每股股份資產淨值增加約41.5%至約4.794港元。上述每股股份資產淨值增加乃主要由於收購價較每股股份資產淨值有所折讓。由於所有合資格股東均會按公平公正之基準獲提供有關折讓，故吾等認為，有關收購價將不會損害獨立股東之利益。計及　貴公司具備足夠資源為收購建議提供資金，以及除對流動比率及資產負債比率有輕微影響外，收購建議對　貴公司之整體財務有正面影響，故吾等認為，儘管提出收購建議之價格較每股股份資產淨值有大幅折讓，收購建議仍符合　貴公司及股東之整體利益。

6.　進行收購建議之理由

誠如收購建議文件內之董事會函件所述，收購建議可讓　貴公司重整資本架構並同時維持穩健之資產負債表，乃符合　貴公司之最大利益，與此同時，為股東提供機會，將彼等於　貴公司之部分投資以高於最近期市價之價格套現，或透過保留彼等之股權增加彼等於　貴公司之持股比例並參與　貴公司之未來發展前景。

鑑於股份之近期市價以及股份於該公佈刊發前十二個月之流動性極低，吾等認同董事之意見，認為收購建議可讓股東藉機以高於過去數月之市價之價格套現其於　貴公司之部分投資。此外，誠如上文「收購建議之財務影響」一節所討論，除對流動比率及資產負債比率之輕微影響外，預期收購建議將可帶來正面財務影響，並符合股東

之整體利益。鑑於收購建議不會損害無意根據收購建議交回股份提出接納之合資格股東之持股權益，吾等認為，提出收購建議可為該等有意透過保證配額套現其部分投資之合資格股東提供機會，故符合獨立股東之利益。

7. 清洗豁免

貴公司於收購建議前及緊隨收購建議完成（假設獲悉數接納）後之股權架構載於收購建議文件內董事會函件「股權架構之變更」一節。

於最後實際可行日期，麥先生及與彼一致行動人士擁有295,490,731股股份之權益，佔 貴公司已發行股本約34.6%。於收購建議完成後，麥先生及與彼一致行動人士之權益最多可增至約51.5%，將令麥先生及與彼一致行動人士有責任根據收購守則第26條，就麥先生及與彼一致行動人士並未擁有之全部股份提出強制性全面收購建議。

麥先生已向執行人員申請清洗豁免。執行人員已表示將授出清洗豁免，惟須待獨立股東於股東特別大會以書面點票方式表決批准後，方可作實。

鑑於收購建議為有意透過保證配額套現其部分投資之合資格股東提供機會，而無意接納收購建議之股東於 貴公司之股權亦會以麥先生及與其一致行動人士以及持股董事相同之幅度增加，故吾等認為收購建議不會損害獨立股東之利益。此外，清洗豁免為收購建議之先決條件之一，倘清洗豁免不獲授出，收購建議將不會進行，故吾等認為授出清洗豁免符合 貴公司及獨立股東之利益，且屬公平合理。

討論及推薦建議

於評估收購建議時，吾等注意到(i) 貴集團僅於截至二零零八年六月三十日止六個月錄得虧損，而於截至二零零七年十二月三十一日止三個年度均錄得溢利；及(ii)收購價較六個月平均價有折讓約13.8%及較每股股份資產淨值折讓約85.2%，有關折讓介乎折讓可比較收購建議較每股資產淨值之折讓範圍，但接近範圍內之較高水平並高於折讓可比較收購建議較每股資產淨值折讓之中位數及平均數。

然而，經考慮上述主要因素，特別是：

(i) 貴集團於截至二零零八年六月三十日止六個月錄得虧損。鑑於全球經濟及金融市場前景未明， 貴集團之核心電訊及電子製造業務以及證券投資業務將仍然充滿挑戰， 貴集團之主要業務受外在經濟及市場狀況影響，而該等因素大部分並非 貴集團所能控制，以及 貴集團要於未來數年維持過往盈利表現將需面對重重挑戰；

(ii) 收購價較每股股份資產淨值之折讓乃按公平公正基準提供予所有合資格股東，吾等認為有關折讓不會損害獨立股東之利益。此外， 貴公司具備足夠資源為收購建議提供資金，且除對流動比率及資產負債比率有輕微影響外，收購建議對 貴公司之整體財務有正面影響；

(iii) 貴集團之資產負債比率將因收購建議完成時股東資金減少而輕微上升，但不會對 貴集團之財務狀況構成任何重大不利影響。 貴集團於收購建議完成時仍會維持淨現金狀況，且董事已確認， 貴集團於收購建議完成後將具備足夠資金應付日常營運需求；

(iv) 儘管股份流動性極低及目前金融市場前景未明，收購價較一個月平均價及三個月平均價仍有大幅溢價（兩者均高於可比較收購建議之相應平均收購價的溢價）；

(v) 儘管股份流動性低，收購建議給予股東機會以高於近期市價之價格套現其於 貴公司之部分投資；

(vi) 儘管在倘收購建議所涉之最多達280,000,000股股份獲悉數購回及註銷之情況下，獨立股東之股權將合共由約63.6%下降至45.8%，收購建議不會令無意根據收購建議交回股份提出接納之股東之持股權益被攤薄。而實際上，倘保證配額獲悉數接納，於收購建議完成後，彼等於 貴公司之股權將會以與麥先生及與彼一致行動人士以及持股董事相同之幅度增加；及

(vii) 清洗豁免為收購建議之先決條件，倘其未能獲獨立股東批准，收購建議將告失效，而該等有意接納收購建議之合資格股東將失去透過保證配額把其部分股份變現之機會，另一方面，該等擬不接納收購建議之合資格股東亦不會受惠於 貴公司已發行股本於收購建議完成後縮減而增加彼等於 貴公司之持股權益比例之機會，

於衡量各項因素後，吾等認為收購建議之條款對獨立股東而言屬公平合理，而收購建議及授出清洗豁免（其為收購建議之先決條件之一）符合　貴公司及股東之整體利益。經考慮倘收購建議成為無條件，該等擬不接納收購建議交回股份之合資格股東，亦會因其他合資格股東接納收購建議而受惠於　貴公司之持股權益比例及每股資產淨值有所增加。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會表決贊成批准收購建議及清洗豁免之決議案。吾等亦推薦獨立董事委員會建議身為合資格股東之獨立股東接納收購建議。

經考慮收購價較近日市價之溢價後，有意將其於　貴公司之部分投資套現之合資格股東應考慮接納收購建議，並應注意，由於其他合資格股東接納收購建議令　貴公司已發行股本減少，彼等於　貴公司之餘下持股權益將按比例增加。然而，有意接納收購建議之合資格股東於收購建議期間應密切留意股份之市價。任何合資格股東如能於公開市場覓得機會出售股份，且有關出售之所得款項淨額高於接納收購建議之所得款項淨額，則如其有能力作出上述行動，應考慮不接納收購建議，並尋求以有關方法出售其股份。接納提交超逾其保證配額股份之合資格股東應注意，其超額提交股份或會不被接納，其須視乎收購建議之接納程度而定，故不能保證其提出之超額接納會被接納。

對　貴集團未來前景有信心及預期股份價格會回復至高於收購價水平之合資格股東應考慮不要接納收購建議。由於其他合資格股東接納收購建議將令　貴公司已發行股本減少，故不接納收購建議之合資格股東之持股權益比例將會增加，而每股股份之資產淨值亦將會增加。

此致

獨立董事委員會及
列位獨立股東　　台照

代表
第一上海融資有限公司
董事總經理　　執行董事
徐閔　　**李崢嶸**
謹啟

二零零九年一月二十三日

滙盈證券將根據本收購建議文件所載條款並在收購建議文件所載條件規限下，代表本公司向合資格股東提出收購建議以購回股份。收購建議之主要條款及條件載列如下。

收購建議之條款及條件

1. 收購建議

本公司將按收購價購回多達最高數目之股份。

2. 條件

收購建議須待下列條件全部達成後，方可作實：

(a) 於股東特別大會上親身或由受委代表出席之獨立股東，以書面點票方式投票通過一項普通決議案，批准收購建議及清洗豁免；及

(b) 執行人員授予清洗豁免。

倘執行人員並無授予清洗豁免，或如獨立股東於股東特別大會上不通過批准收購建議及清洗豁免之決議案，則收購建議將不會進行。

收購建議並無規定須提交任何最低數目之接納股份，方可實行。

3. 最高數目

本公司根據收購建議將予購回之最高數目為280,000,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本853,614,826股股份約32.80%。

4. 合資格股東

收購建議適用於在最後接納時間名列於股東名冊之所有合資格股東。

5. 接納

5.1 每位合資格股東可透過向登記處遞交一份正式填寫之接納表格連同相關股票或其他本公司信納之擁有權文件，接納本公司按收購價購回彼任何數目（最多為截至最後接納時間彼全部持股量）之股份。每股股份僅可獲本公司接納購回一次。

5.2 接納表格中所指定之股份將按下列順序購回：

(i) 首先，最多為接納股東之保證配額之所有股份；及

(ii) 其次，超額提交股份將按比例獲接納，惟本公司根據收購建議購回之股份總數不會超過最高數目。

5.3 收購價將以現金支付。

5.4 接納表格已正式填寫並獲本公司或本公司代表接收後，將不可撤銷。

5.5 本公司購回之所有股份將毋須繳付佣金及交易費用，惟接納股東應付之賣方從價印花稅將由本公司從應付予接納股東之現金款額中扣減，有關稅率將根據收購建議購回之股份市值或本公司就相關收購建議之接納應付之代價（以較高者為準）中每1,000港元（不足1,000元亦作1,000元計算）收取1.00港元。本公司將根據香港法例第117章印花稅條例代表接納股東向印花稅署支付賣方從價印花稅。

5.6 所有購回股份將根據本公司之細則及百慕達一九八一年公司法（經修訂）被視為已予以註銷，且並無權利收取註銷後分派之任何股息。

5.7 在收購建議成為無條件之情況下，接納股東按上文5.1所述方式遞交接納表格將視為構成其向滙盈證券及本公司作出保證，有關股東根據收購建議出售之所有股份並無任何留置權、押記、選擇權、索償、衡平權、不利權益、第三方權利或任何形式之產權負擔，及連同所累計或附帶之一切權利（包括但不限於收取於有關股份註銷日期當日或其後所宣派、作出或派付之所有股息或分派（如有）之權利）。

6. 保證配額及超額提交股份

6.1 假設所有合資格股東（排除股東（如有）、麥先生及與彼一致行動人士以及持股董事除外）成為接納股東，將保證合資格股東能（倘其有此意願）向本公司出售其於最後接納時間所持股份約51.58%。舉例來說，於最後接納時間持有每手2,000股股份之合資格股東，其將獲保證可就收購建議接納1,031股股份。

6.2 在若干合資格股東不接納收購建議或就少於彼等保證配額之股份接納收購建議之情況下，接納股東可按超逾彼等之保證配額接納收購建議，而本公司可購回超額提交股份項下之股份。

6.3 倘超額提交股份總數低於剩餘股份總數，本公司將會購回所有超額提交股份。

6.4 倘就接納收購建議交回之股份總數超出最高數目，超額提交股份之接納數目會根據超額提交股份總數按比例向下調整，並按照下列公式計算（惟本公司可全權酌情將該數額向上或向下調整，以盡量避免股東持有不足一手或零碎股份）：

$$\frac{(280{,}000{,}000 - A) \times C}{B}$$

A = 所有接納股東有效接納收購建議之股份總數，乃彼等各自之全部或部分保證配額（視情況而定）

B = 接納股東有效接納收購建議而超出彼等各自保證配額之股份總數

C = 相關合資格股東有效接納收購建議而超出彼等保證配額之股份總數

6.5 本公司將購回之股份總數將不超過最高數目。

7. 零碎股份

7.1 鑑於如上文所述之保證配額之股份數目及超額提交股份之計算方式，接納股東或會因收購建議而持有零碎股份。

7.2 本公司已就此委任滙盈證券（地址為香港中環雲咸街60號中央廣場28樓；聯絡人：尤嘉敏女士；電話號碼：(852) 2913 6239）為指定經紀，於收購建議完成當日起計六星期內，在市場就所持之零碎股份進行對盤買賣，讓持有零碎股份之股東可出售彼等之零碎股份或將彼等之零碎股份補足至完整買賣單位2,000股股份。持有零碎股份之股東謹請注意，並不保證一定可為零碎股份對盤。於收購建議成為無條件後，有關安排之進一步詳情將予公佈。

8　接納期間

8.1 倘條件獲達成，收購建議將於收購建議成為無條件後至少14日內可供接納。接納表格須經正式填寫，連同有關該數目股份（不少於相關合資格股東根據收購建議擬接納之股份數目）之股票及／或過戶收據及／或任何其他擁有權文件於最後接納時間（目前預期為二零零九年三月二日（星期一）下午四時正）或之前，或本公司在取得執行人員事先同意後決定及公佈之較後日期遞交予登記處並由登記處收取，方為有效。本公司保留延長接納收購建議時間之權利（惟須取得執行人員事先同意）。執行人員僅會在特殊情況下，同意延長時限。

8.2 預期最後一項條件將於二零零九年二月十六日（星期一）達成。本公司可押後該日期，惟須取得執行人員事先同意。

9.　不可撤銷之接納

接納表格一經正式填寫並由登記處收取，即構成不可撤銷之收購建議之接納。

10.　一般事項

10.1 本公司將購回之股份必須為繳足股份，股份之法定實益擁有權將轉讓予本公司，以於其後向登記處註銷，且股份概無任何留置權、押記、選擇權、索償、衡平權、不利權益、第三方權利或任何形式之產權負擔，及連同所累計或附帶之一切權利（包括但不限於收取於有關股份註銷日期當日或其後所宣派、作出或派付之所有股息或分派（如有）之權利）。

10.2 合資格股東可按接納表格所載指示（構成收購建議條款其中部分）填妥接納表格以接納收購建議。倘未符合本收購建議文件及接納表格所載程序，則接納表格將會視作失效而遭拒絕受理。

10.3 收購建議及其一切接納、接納表格及根據收購建議作出之一切合約，以及根據該等條款採取或作出或視為採取或作出之一切行動將受香港法例規管，並按其詮釋。遞交接納表格將構成願受香港法院非專有司法管轄權管轄。

10.4 任何人士未能收到收購建議文件或接納表格，將不會令收購建議之任何方面失效。該等文件之額外刊印本於寄發收購建議文件之日起至最後接納時間止之辦公時間內，在登記處之辦事處及本公司之主要營業地點供任何合資格股

東索取，合資格股東亦可於該等文件刊發之日起最少七日在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.cct.com.hk查閱。

10.5 本公司保留（在任何適用法例或監管規定之規限下）修訂收購價之權利。倘作出有關修訂（為免混淆，將不包括更改最高數目），將會向合資格股東寄發補充文件及新接納表格。任何經修訂之收購建議將於經修訂收購建議文件寄發之日後最少14日內可供接納。倘本公司在收購建議過程中修訂收購建議之條款，所有合資格股東不論是否已接納收購建議，均可按經修訂之條款接納收購建議。

10.6 接納收購建議之權利屬合資格股東個人所有，合資格股東不得以他人為受益人出讓或放棄或以其他方式轉讓該權利。

10.7 有關根據本文所載條款購回之股份數目、就購回所支付價格，或有關價格之任何變更之一切問題，以及任何接納之有效性、形式、資格（包括接獲時間）及付款之接納問題，由本公司全權酌情決定，其決定將屬最終決定及對各方均具約束力（適用法例另有規定或執行人員另有要求者除外）。本公司保留絕對權利，拒絕受理任何或全部其釐定為形式不當之接納或本公司認為受理或就其付款可能屬不合法之接納。除條件外，本公司亦保留豁免收購建議之任何條款或條件（一般性或就特別情況而言）之絕對權利（惟其行使必須符合購回守則之規定或另行獲得執行人員之同意），以及就任何特定股份之接納或其任何特定持有人之任何欠妥或不合規則之處理作出豁免。除非所有欠妥之處或不合規則之處已經修補或獲豁免，股份接納可因其不獲受理而無效。倘獲豁免，則收購建議項下之代價，須於接納表格在各方面均已填妥及股票及／或過戶收據及／或本公司信納之其他擁有權文件均已收到後方予寄發。本公司或登記處或任何其他人士概無亦將無責任就股份接納之任何欠妥之處或不合規則之處發出通知，且彼等將不會就未發出任何該等通知而承擔任何法律責任。

10.8 由任何股東遞交或寄發或遞交或寄發予任何股東之所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他擁有權文件（及／或其任何彌償保證）及款項將由彼等或彼等指定之代理遞交或寄發或遞交或寄發予彼等或彼等指定之代理，郵誤風險由彼等承擔，而本公司、滙盈證券、登記處或彼等各自之任何董事或參與收購建議之任何其他人士概不就因此而引致之任何損失或任何其他責任承擔任何法律責任。

10.9 倘任何合資格股東就填寫接納表格需要任何協助或就提交及交收或收購建議之任何其他類似方面有任何疑問，合資格股東可於二零零九年一月二十三日(星期五）至二零零九年三月二日（星期一)(包括首尾兩日）期間星期一至星期五（不包括公眾假期）上午九時正至下午四時正（香港時間）聯絡登記處，熱線電話為(852) 2980 1333。

海外股東

收購建議文件將不會根據香港以外任何司法管轄權區之適用證券法或同等法例或規例存檔。

根據股東名冊所示，於最後實際可行日期，除香港以外，股東分布約六個司法管轄權區。董事會已就相關司法管轄權區之適用證券法及相關監管機構或證券交易所之規定就收購建議而言對有關海外股東之法律限制作出查詢。

本公司已取得澳洲、澳門、中國、西班牙及英國法律顧問之意見，認為本公司毋須就向位於該等司法管轄權區之海外股東提呈收購建議遵守當地法例。因此，收購建議將延伸至該等地址位於上述司法管轄權區之海外股東。

本公司亦已取得法國法律顧問之法律意見，當地規例禁止將收購建議提供給予該司法管轄權區之海外股東，根據法國法律，有關活動構成招攬銀行或金融交易。由於當地規例禁止將收購建議延伸至位於法國之股東，本公司認為將該司法管轄權區之股東排除於收購建議外屬必要或權宜。於最後實際可行日期，有一名擁有50股股份權益(相當於本公司現有已發行股本約0.0000059%）之本公司股東位於法國。為遵守法國當地法律，本公司將僅會向該名股東寄發關於收購建議之通告及股東特別大會通告，並隨附本公司之聯絡資料，以便該名股東聯絡本公司索取收購建議文件。

本公司已根據購回守則第8條向執行人員提出申請，徵求其同意將位於法國之股東排除於收購建議之外。

各有意接納收購建議之海外股東，均有責任確保彼已就此完全遵守相關司法管轄權區之法律，包括取得任何所需之政府或其他機構同意，或遵守其他必要之手續或法律規定。任何人士一經提出接納，將視作構成該人士向本公司聲明及保證其已遵守當地法律及規定。股東如有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

本公司將會按照公司細則，透過刊發公佈或公告向股東發出有關收購建議任何事宜之通告，倘已發出有關公佈或公告，儘管任何海外股東並未接獲有關公佈或公告，有關公佈或公告仍會視為已有效發出。

接納及交收程序

1. 接納之一般程序

1.1 為接納收購建議，合資格股東應按本收購建議文件及隨付之接納表格所印列之指示填妥並交回接納表格。本收購建議文件之指示應與接納表格之指示（該等指示構成收購建議條款之一部份）一併閱讀。

1.2 已填妥之接納表格須連同不少於相關合資格股東願接納收購建議所涉股份數目之股票、過戶收據及／或任何其他擁有權文件（及／或就其所需獲信納之任何一項或多項彌償保證）於收到接納表格後盡快以郵寄或專人送遞方式交回登記處（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓），信封面註明「**中建電訊 — 收購建議**」，惟無論如何須不遲於二零零九年三月二日（星期一）下午四時正（香港時間），或本公司（受收購守則規限）可能決定及公佈之較後時間及／或日期前送達登記處，方為有效。

1.3 於最後接納時間後收到之接納表格將不獲受理。

1.4 倘接納表格由登記持有人以外之人士簽署，則向登記處遞交已填妥之接納表格時必須連同適當之授權證明（如授出遺囑認證或經公證人簽署之授權書副本）。

1.5 概不會就任何接納表格、股票、過戶收據或其他擁有權文件（及／或其任何一項或多項彌償保證）發出收據。

1.6 本公司保留權利全權酌情就任何接納展開調查（無論本附錄一所載之陳述及保證是否由相關合資格股東妥為作出），及倘作出調查及本公司因此決定（因任何理由）任何該等陳述及／或保證並非適當作出，則是項接納將告無效而可遭拒絕受理。

1.7 就於中央結算系統持有之股份而接納收購建議而言，本公司保留權利以對收購建議之條款作出可能屬必要或合宜之有關變更、增加或修訂，以令收購建議之任何擬定接納生效（不論為符合中央結算系統之設施或要求或其他原因），惟該等變更、增加或修訂須符合購回守則之規定或另行取得執行人員之同意。

1.8 每名合資格股東僅可向登記處提交一份接納表格。

2. 代名人持股

2.1 倘有關合資格股東股份之股票、過戶收據及／或任何其他擁有權文件乃以代名人公司之名義或其本人以外之名義登記，而該名合資格股東欲接納收購建議（就其所持之全部或部分股份），彼必須：

(i) 在代名人可能訂定之截止期限（該截止期限或早於收購建議指定之截止期限）或之前，向代名人公司或其他代名人遞交股票、過戶收據及／或任何其他擁有權文件（及／或就其所需獲信納之任何一項或多項彌償保證），連同授權彼代為接納收購建議之指示，並要求彼向登記處遞交經正式填寫之接納表格連同相關股票、過戶收據及／或任何其他擁有權文件（及／或就其所需獲信納之任何一項或多項彌償保證）；或

(ii) 由本公司透過登記處安排股份以其名義登記，並向登記處寄發正式填寫之接納表格連同相關股票、過戶收據及／或任何其他擁有權文件（及／或就此所需獲信納之任何一項或多項彌償保證）；或

(iii) 倘彼之股份乃寄存於中央結算系統，指示彼之經紀／託管銀行授權香港中央結算（代理人）有限公司於香港中央結算（代理人）有限公司設定之截止日期（就此而言，為二零零九年二月二十七日（星期五），即最後接納時間前一個營業日）或之前代其接納收購建議。為確保符合香港中央結算（代理人）有限公司設定之截止期限，股東應向彼之經紀／託管銀行查詢處理彼之指示所需時間並向彼之經紀／託管銀行發出有關指示；或

(iv) 倘股東之股份已寄存於中央結算系統之投資者戶口持有人股份賬戶，則須於最後接納時間前一個營業日（就此而言，為二零零九年二月二十七日（星期五））透過結算通電話系統或中央結算系統之互聯網系統發出指示。

2.2 由代名人持有股份之合資格股東應確保彼等迅速採取上述適當行動，以給予其代名人足夠時間於最後接納時間前代彼等完成接納程序。

3. 近期轉讓

倘合資格股東已遞交股份轉讓文件以便以本身名義登記而尚未收到股票，且欲接納收購建議，彼無論如何均應填妥接納表格，並連同經彼正式簽署之過戶收據送交登記處。該行動將被視為授權本公司或其代理代其於相關股票簽發時向本公司或登記處收取並送交有關股票（受收購建議之條款規限），猶如其乃隨接納表格送交登記處。

4. 遺失或欠奉股票

4.1 倘股票、過戶收據及／或任何其他擁有權文件欠奉及／或遺失，而合資格股東欲接納收購建議，則無論如何應填妥接納表格，並將其送交登記處，以於不遲於最後接納時間送達登記處，而相關股票、過戶收據及／或任何其他擁有權文件（及／或就其所需獲信納之任何一項或多項彌償保證）應於其後盡快且在任何情況下於最後接納期限前轉送登記處。

4.2 即使不附有相關股票、過戶收據及／或任何其他擁有權文件（及／或就此所需獲信納之任何一項或多項彌償保證），收購建議之接納可由本公司酌情視為有效，惟在該等情況下，應付之現金代價將須於相關股票、過戶收據及／或任何其他擁有權文件（及／或就其所需獲信納之任何一項或多項彌償保證）已由登記處收妥後，方予寄發。

4.3 倘合資格股東遺失彼之股票、過戶收據及／或任何其他擁有權文件，彼應書面通知登記處並要求就所遺失之股票、過戶收據及／或任何其他擁有權文件（視情況而定）發出一封彌償保證函件，經依照所給予之指示填妥函件後，應連同接納表格及可提供之任何股票、過戶收據及／或任何其他擁有權文件，以郵遞或專人送遞方式在最後接納時間或之前，交回登記處。在該等情況下，合資格股東將獲告知彼所需支付予登記處之費用。

5. 額外接納表格

倘合資格股東遺失隨附之接納表格或該表格原件不能使用，而要求再發出一份新表格，彼應致函登記處或親臨登記處之辦事處要求一份額外接納表格，以供該名合資格股東填妥。此外，彼亦可於聯交所網站www.hkexnews.hk或本公司網站www.cct.com.hk下載表格。

6. 交收

6.1 倘收購建議成為無條件，且正式填妥之接納表格連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他擁有權文件或就其所需獲信納之彌償保證已由登記處在最後接納時間或之前收妥，且屬或視為屬符合規定，登記處將以郵遞方式知會相關接納股東彼獲購回之股份數目，包括就彼之超額提交股份而購回之股份數目（如有）。同時，登記處將於收購建議截止後10日內，以平郵方式寄發根據收購建議應付予接納股東之款項總額（可根據上文「收購建議之條件」第5.5段作出扣減），郵誤風險概由接納股東承擔。

6.2 倘接納股東就接納收購建議與接納表格一併寄予登記處之股票及／或過戶收據及／或任何其他擁有權文件所代表之股份數目超逾50,000股股份，有關股東可親身直接聯絡登記處，以就領取收購建議下獲接納之股份應收款項（於應付現金中扣除購回股份應付之賣方從價印花稅後）及／或根據收購建議未能成功交出及／或接納之股份之股票作出安排。然而，倘並無事先與登記處作出有關安排，登記處將按上文所述將款項及／或任何股票寄予有關股東，郵誤風險概由彼承擔。

6.3 倘收購建議未能成為無條件，股票及／或過戶收據及／或任何其他擁有權文件將於收購建議失效後10日內，以平郵方式退回各接納股東，郵誤風險概由接納股東承擔。倘有關股東寄出一份或多份過戶收據，且已代表該股東收取一張或多張股票，則將以平郵方式向該股東寄回有關股票而非過戶收據，郵誤風險概由該股東承擔。

6.4 倘接納股東之超額提交股份未獲本公司悉數購回，有關該等股份餘額之股票或過戶收據或其他擁有權文件或其替代證書將於收購建議截止後10日內以平郵方式退回或寄回該接納股東，郵誤風險概由該接納股東承擔。

7. 新股東

任何新股東均可於二零零九年一月二十三日至二零零九年三月二日（包括首尾兩日）營業時間內向登記處（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓）索取本收購建議文件副本、連同代表委任表格及空白接納表格。有關股東亦可聯絡登記處（透過上文「收購建議之條款及條件」一節第10.11段所述之一般電話查詢熱線），並要求將本文件、隨附之代表委任表格及空白接納表格（倘適用）寄往股東名冊所記錄彼之登記地址。

合資格股東接納收購建議之效力

各合資格股東或其代表一經簽署接納表格，即不可撤銷地向本公司及滙盈證券承諾、陳述、保證及同意（亦對其本人、其遺產代理人、繼承人、繼任人及受讓人具約束力）：

1. 簽署

根據本收購建議文件及接納表格所載或所述之條款及條件並受其規限，簽署接納表格（不論任何空欄是否已填妥）乃構成相關合資格股東接納就接納表格第1格所填上或被視為填上之股份數目之收購建議，且一旦遞交，該接納即不可撤銷。

2. 當作條文

下列條文適用於接納表格之填寫不當、不完整或難以辨認之情況：

(a) 倘接納表格第1格並未填寫，則合資格股東被視作已就彼為登記持有人之所有股份（「提交股份」，可相應調減）接納收購建議；

(b) 倘於接納表格第1格填上之股份總數多於相關合資格股東提交之股份，則該合資格股東將被視作已就與彼提交股份數目相等之股份數目（可相應調減）接納收購建議；

(c) 倘於接納表格第1格內填上除可辨識數字外之任何標誌（包括「√」、「X」、「○」、文字及難以辨識之數字），則該合資格股東將視作已就與彼提交股份數目相等之股份數目（可相應調減）按收購價接納收購建議，惟：

(i) 倘於第1格內填上任何可辨識數字，則該合資格股東將被視作已首先就與其提交股份數目相等之股份數目（可相應調減）按收購價接納收購建議；及

(ii) 就本段而言，任何清楚顯示有意擦除或變更有關選擇之標誌均不予理會。

(d) 上文(b)項所述之當作條文由本公司或其代理按彼等認為適當之方式適用，以令接納表格按照本公司或其代理認為乃相關合資格股東應有意願作出之指示而生效；及

(e) 倘接納表格並無嚴格依照接納表格所載指示填寫，本公司保留將該接納表格視作有效之權利，惟以本公司認為接納表格已按照本公司或其代理認為乃相關合資格股東應有意願作出之指示而填寫為限。

3. 陳述及保證

(a) 彼有全部權力及授權提交、出售、出讓及轉讓接納表格中指明以作購回之所有股份（連同所附之一切權利），而該等股份已繳足，且概無任何留置權、押記、產權負擔、衡平權、優先購買權或任何性質之其他第三方權利，連同其於收購建議期間開始當日或之後所附之一切權利（包括享有於收購建議期間開始當日或之後所派付之任何股息之權利）；及

(b) 倘彼為香港以外司法管轄權區之居民或香港以外司法管轄權區之市民，則彼已全面遵守任何適用法律或其他規定，以及根據有關司法管轄權區之法例，彼接納收購建議乃屬合法。

4 委任及授權

簽署接納表格構成：

(a) 不可撤銷地委任本公司或滙盈證券之任何董事或高級職員或彼等可能指定之任何其他人士作為有關合資格股東之代理（「代理」）；及

(b) 不可撤銷地指示代理酌情代表該名接納收購建議之人士填妥並簽署接納表格及／或任何其他文件，並採取代理認為就本公司購回該人士已接納（或視為已接納）收購建議所涉之部分或全部股份（由本公司絕對酌情決定）而言屬必要、合宜或合適之一切其他行動或事宜。

5. 承諾

簽署接納表格即表示彼：

(a) 同意追認及確認本公司或任何代理根據收購建議之條款適當行使其權力及／或授權而可能作出或完成之各項及每項行動或事宜；

(b) 承諾向登記處遞交接納（或視為接納）收購建議所涉之股份之股票、過戶收據及／或任何其他擁有權文件或本公司可接受之一項或多項彌償保證（用以替代前述各項）或促使於其後盡快且無論如何不遲於最後接納時間向有關人士遞交有關文件；

(c) 接受接納表格之條文，而本文件中之其他條款及條件視為已納入收購建議之條款及條件；

(d) 承諾在本公司可能認為屬必要、合宜或合適之情況下，就其接納收購建議簽署可能需要之任何其他文件、採取可能需要之任何其他行動及作出可能需要之任何其他保證，包括（惟不限於）完成購回彼已接納或視為已接納收購建議涉及之任何股份，且有關股份概無任何留置權、押記、產權負擔、衡平權、優先購買權或任何性質之其他第三方權利，及連同其於收購建議期間開始當日或之後所附之一切權利，及／或完備據此明確給予之任何授權；

(e) 授權本公司或代理促使以郵寄方式將其有權收取之代價寄往接納表格第4格中所填寫排名首位之持有人之登記地址，郵誤風險概由彼承擔；及

(f) 就收購建議或接納表格而產生或相關之一切事宜接受香港法院之司法管轄。

稅項

合資格股東如對接納收購建議之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。務請特別注意，本公司、其最終實益擁有人及與彼等一致行動人士、滙盈證券、滙盈融資、第一上海、登記處或彼等各自之任何董事或涉及收購建議之任何人士概不就任何人士因接納收購建議而產生之任何稅務影響或法律責任承擔任何責任。

公佈

1. 於股東特別大會（收購建議及清洗豁免將於會上提呈予獨立股東批准）後，本公司將透過聯交所網站公佈大會結果及收購建議是否成為無條件。

2. 本公司須於收購建議截止當日下午六時前（或執行人員批准之較後時間）就有關收購建議之修訂、延展或屆滿之決定（如有）知會執行人員及聯交所，並須於當日下午七時前透過聯交所網站刊發公佈，聲明收購建議是否已修訂、延展或屆滿。公佈草稿必須於下午六時前呈交執行人員及聯交所批准，並於同日下午七時前透過聯交所網站刊登。除非收購建議失效，該公佈須載明根據收購建議已接納購回之股份總數（及股份權利）、麥先生或與彼一致行動人士（如有）於二零零九年一月六日前所持有、控制或受其指示之股份總數（及股份權利），以及根據收購守則麥先生或任何與彼一致行動人士於收購建議期間（即二零零九年一月六日至收購建議截止當日期間）被視為購入之股份總數（及股份權利）。

3. 計算接納表格所代表之股份數目時，並非在各方面均屬無誤或尚待核實之接納數目將分開載列。

詮釋

1. 本收購建議文件中提述之合資格股東包括因收購或轉讓股份而有權簽署接納表格之人士，以及倘超過一名人士簽署接納表格，則本文件之條文共同及個別適用於彼等。

2. 本收購建議文件及接納表格中提述之男性用語涵蓋女性及中性，而提述之單數包括眾數，反之亦然。

(A) 財務資料概要

以下為本集團截至二零零七年十二月三十一日止三個年度各年之財務業績概要，乃摘錄自相關本公司年報。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
收入	4,066	4,199	3,980
除税前溢利	414	387	271
税項	(17)	(21)	(18)
本年度溢利	397	366	253
應佔：			
母公司股權持有人	484	358	225
少數股東權益	(87)	8	28
	397	366	253
擬派末期股息	24	20	13
每股股份擬派末期股息（港元）	0.030	0.025	0.02
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利			
基本	0.61港元	0.49港元	0.44港元
攤薄	0.57港元	0.43港元	0.37港元

截至二零零七年十二月三十一日止三個年度各年並無任何非經常或特殊項目。

截至二零零七年十二月三十一日止三個年度，本公司核數師 — 安永會計師事務所發出之核數師報告，並無作出任何保留意見。

下文為本集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年六月三十日止各個六個月期間之未經審核簡明綜合業績概要，乃摘錄自相關本公司中期報告，並已適當重列。

	截至六月三十日止六個月		
	二零零八年	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
收入	1,483	1,713	1,982
除税前溢利／(虧損)	(397)	498	350
税項	(5)	(14)	(12)
期內溢利／(虧損)	(402)	484	338
應佔溢利／(虧損)：			
母公司股權持有人	(337)	498	332
少數股東權益	(65)	(14)	6
	(402)	484	338
擬派中期股息	21	20	16
每股股份中期股息（港元）	0.025	0.025	0.020
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利／(虧損)			
基本	(0.423港元)	0.626港元	0.484港元
攤薄	不適用	0.585港元	0.403港元

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年六月三十日止各六個月期間並無任何非經常或特殊項目。

(B) 截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務資料

下文為摘錄自本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報所載本集團之經審核財務報表。

綜合損益表
截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
收入	*5*	4,066	4,199
銷售成本		(3,778)	(3,789)
毛利		288	410
其他收入及收益		667	444
銷售及分銷成本		(56)	(63)
行政費用		(324)	(284)
其他費用		(118)	(80)
融資成本	*7*	(43)	(40)
除税前溢利	*6*	414	387
税項	*10*	(17)	(21)
本年度溢利		397	366
應佔溢利／(虧損)：			
母公司股權持有人	*11*	484	358
少數股東權益		(87)	8
		397	366
股息	*12*		
已派中期股息		20	16
擬派末期股息		24	20
總股息		44	36
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利	*13*		
基本		0.61港元	0.49港元
攤薄		0.57港元	0.43港元

綜合資產負債表
二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	*14*	1,287	1,222
投資物業	*15*	315	490
預付土地租賃支出	*16*	219	225
其他無形資產	*17*	32	45
商譽	*18*	55	128
長期應收款項	*33*	—	312
可出售財務資產	*20*	11	11
遞延税項資產	*34*	2	4
非流動資產總額		1,921	2,437
流動資產			
存貨	*22*	223	233
應收賬款及票據	*23*	718	837
預付款項、按金及其他應收款項	*24*	276	42
按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產	*25*	398	226
持至到期財務資產	*21*	—	2
已抵押定期存款	*26*	250	88
現金及現金等值項目	*26*	1,673	865
流動資產總額		3,538	2,293
流動負債			
應付賬款及票據	*27*	851	886
應付税項		31	25
其他應付款項及應計負債	*28*	300	177
衍生財務工具	*29*	62	—
附息銀行貸款及其他借款	*30*	212	207
流動負債總額		1,456	1,295
流動資產淨額		2,082	998
總資產減流動負債		4,003	3,435

	附註	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
非流動負債			
附息銀行貸款及其他借款	*30*	224	296
長期應付款項	*33*	—	256
衍生財務工具	*33*	—	71
遞延税項負債	*34*	4	3
非流動負債總額		228	626
資產淨額		3,775	2,809
股東權益			
母公司股權持有人應佔股東權益			
已發行股本	*35*	80	78
儲備	*37(a)*	3,121	2,654
擬派末期股息	*12*	24	20
		3,225	2,752
少數股東權益		550	57
股東權益總額		3,775	2,809

綜合股東權益變量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

		母公司股權持有人應佔												
	附註	已發行股本 百萬港元	股份溢價賬 百萬港元	資本儲備 百萬港元 (附註37(a))	可分派儲備 百萬港元	投資重估儲備 百萬港元	可換股債券資本部份 百萬港元	優先認股權儲備 百萬港元	匯兑波動儲備 百萬港元	保留溢利 百萬港元	擬派末期股息 百萬港元	總計 百萬港元	少數股東權益 百萬港元	股東權益總額 百萬港元
於二零零六年一月一日		65	—	741	1,417	320	31	—	1	54	13	2,642	68	2,710
可出售財務資產公平價值變動		—	—	—	—	(1)	—	—	—	—	—	(1)	—	(1)
匯兑調整		—	—	—	—	—	—	—	3	—	—	3	—	3
直接於股東權益確認之收支總額		—	—	—	—	(1)	—	—	3	—	—	2	—	2
本年度溢利		—	—	—	—	—	—	—	—	358	—	358	8	366
本年度收支總額		—	—	—	—	(1)	—	—	3	358	—	360	8	368
出售投資後重估儲備變現值		—	—	—	—	(318)	—	—	—	—	—	(318)	—	(318)
股權結算優先認股權安排		—	—	—	—	—	—	2	—	—	—	2	—	2
業務合併後按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產之公平價值虧損重列	*38*	—	—	—	—	—	—	—	—	35	—	35	—	35
收購附屬公司	*38*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11	11
兑換可換股票據視作收購少數股東權益		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(30)	(30)
發行可換股債券	*32*	—	—	—	—	—	5	—	—	—	—	5	—	5
兑換可換股債券後發行新股份	*35*	13	67	—	—	—	(23)	—	—	—	—	57	—	57
已派二零零五年末期股息		—	—	—	—	—	—	—	—	(2)	(13)	(15)	—	(15)
二零零六年中期股息	*12*	—	—	—	—	—	—	—	—	(16)	—	(16)	—	(16)
二零零六年擬派末期股息	*12*	—	—	—	—	—	—	—	—	(20)	20	—	—	—
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日		78	67*	741*	1,417*	1*	13*	2*	4*	409*	20	2,752	57	2,809
匯兑調整		—	—	—	—	—	—	—	15	—	—	15	—	15
直接於股東權益確認之收支總額		—	—	—	—	—	—	—	15	—	—	15	—	15
本年度溢利		—	—	—	—	—	—	—	—	484	—	484	(87)	397
本年度收支總額		—	—	—	—	—	—	—	15	484	—	499	(87)	412
股權結算優先認股權安排		—	—	—	—	—	—	5	—	—	—	5	—	5
來自出售一間附屬公司權益		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	514	514
因一間附屬公司之優先認股權被行使而視作出售該附屬公司權益		—	—	4	—	—	—	(4)	—	—	—	—	45	45
因一間附屬公司配售股份而視作出售該附屬公司權益		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	21	21
兑換可換股債券後發行新股份	*35*	2	10	—	—	—	(3)	—	—	—	—	9	—	9
已派二零零六年末期股息		—	—	—	—	—	—	—	—	—	(20)	(20)	—	(20)
二零零七年中期股息	*12*	—	—	—	—	—	—	—	—	(20)	—	(20)	—	(20)
二零零七年擬派末期股息	*12*	—	—	—	—	—	—	—	—	(24)	24	—	—	—
於二零零七年十二月三十一日		80	77*	745*	1,417*	1*	10*	3*	19*	849*	24	3,225	550	3,775

* 該等儲備賬目包括計入綜合資產負債表之綜合儲備3,121,000,000港元（二零零六年：2,654,000,000港元）。

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
來自經營業務之現金流量			
除税前溢利		414	387
按下列各項調整：			
融資成本	*7*	43	40
利息收入	*5, 6*	(98)	(39)
折舊	*6*	135	128
股權結算優先認股權開支		12	2
預付土地租賃支出攤銷	*6*	6	5
商譽減值	*6*	25	21
遞延開支攤銷	*6*	36	47
應收賬款減值	*6*	22	8
其他應收款項撇銷	*6*	6	—
遞延發展成本撇銷及減值	*6*	14	15
物業、廠房及設備項目撇銷或減值	*6*	14	11
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	*6*	—	(1)
投資物業公平價值收益	*6*	(19)	(39)
出售投資物業收益	*6*	(34)	—
部份出售附屬公司收益	*6*	(456)	—
撤銷確認衍生財務工具收益	*6*	(71)	—
存貨撇減至可變現淨值	*6*	14	46
按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產公平價值收益	*6*	(18)	(13)
出售可出售財務資產收益	*6*	—	(318)
出售持至到期財務資產虧損	*6*	—	1
兑換可換股票據視作收購少數股東權益收益	*6*	—	(30)
因一間附屬公司之優先認股權被行使而視作出售該附屬公司權益之收益	*6*	(21)	—
因一間附屬公司配售股份而視作出售該附屬公司權益之收益	*6*	(21)	—
衍生財務工具公平價值虧損	*6*	36	21
		39	292
存貨（增加）／減少		(4)	15
應收賬款及票據減少／(增加)		97	(5)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少		(240)	10
應付賬款及票據、其他應付款項及應計負債增加／(減少)		88	(71)
經營（動用）／產生之現金		(20)	241
已收利息		98	31
已付利息		(26)	(34)
已付香港利得税		(1)	(15)
已付中國税項		(7)	(8)
來自經營業務之現金流入淨額		44	215

	附註	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
來自投資活動之現金流量			
購入物業、廠房及設備項目		(205)	(126)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		5	7
購入投資物業		—	(147)
出售投資物業所得款項		228	—
預付土地租賃支出增加		—	(10)
無形資產增加		(36)	(53)
收購附屬公司	*38*	—	4
部份出售附屬公司所得款項		748	—
長期應收款項減少		312	—
出售持至到期財務資產所得款項		2	15
購入按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產淨額		(154)	(156)
出售可出售財務資產所得款項		—	557
衍生財務工具增加		26	—
已抵押定期存款增加		(162)	(17)
投資活動之現金流入淨額		764	74
來自融資活動之現金流量			
附屬公司發行股份所得款項		101	—
新增銀行貸款		116	236
新增／(償還) 信託收據貸款淨額		19	(40)
償還銀行貸款		(200)	(110)
融資租賃所付租金之資本部份		(6)	(7)
已派股息		(40)	(31)
融資活動之現金 (流出)／流入淨額		(10)	48
現金及現金等值項目增加淨額		798	337
於年初之現金及現金等值項目		865	528
匯率變動之影響淨額		10	—
於年終之現金及現金等值項目		1,673	865
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結存	*26*	564	419
購入後於三個月內到期之非抵押定期存款	*26*	1,109	446
		1,673	865

資產負債表
二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	*14*	2	2
附屬公司權益	*19*	1,374	2,140
長期應收款項	*33*	—	312
非流動資產總額		1,376	2,454
流動資產			
應收一間附屬公司款項	*19*	699	—
預付款項、按金及其他應收款項	*24*	1	1
按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產	*25*	—	226
持至到期財務資產	*21*	—	2
已抵押定期存款	*26*	—	5
現金及現金等值項目	*26*	794	346
流動資產總額		1,494	580
流動負債			
其他應付款項及應計負債	*28*	7	15
流動負債總額		7	15
流動資產淨額		1,487	565
總資產減流動負債		2,863	3,019
非流動負債			
附息銀行貸款及其他借款	*30*	43	49
長期應付款項	*33*	—	256
衍生財務工具	*33*	—	71
非流動負債總額		43	376
資產淨額		2,820	2,643
股東權益			
已發行股本	*35*	80	78
儲備	*37(b)*	2,716	2,545
擬派末期股息	*12*	24	20
股東權益總額		2,820	2,643

財務報告附註
二零零七年十二月三十一日

1. 公司資料

本公司為於開曼群島註冊成立為有限責任並於二零零五年十二月九日起由開曼群島遷冊至百慕達，並為根據百慕達法例存續之受豁免公司。

於年內，本集團從事以下主要業務：

- 製造及銷售電訊及電子產品、配件及原部件；
- 製造及銷售嬰兒及幼兒產品；
- 提供電子商貿服務；
- 投資證券；及
- 投資及發展物業。

2.1 編製基準

該等財務報告乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。財務報告乃按歷史成本（按公平價值計量之投資物業、若干衍生財務工具以及按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產除外）而編製。該等財務報告乃以港元（「港元」）呈列，除另有指明外，所有金額均以最接近百萬（百萬港元）之數目為準。

綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報告。附屬公司之業績乃由收購日期（即本集團取得控制權之日期）起綜合，並綜合至控制權終止為止。所有本集團內公司間之重要交易及結存均已於綜合賬目時對銷。

上一年度收購之附屬公司乃以收購會計法入賬。該方法涉及於收購日期將商業合併之成本分配至已收購可識別資產之公平價值、負債及或然負債。收購成本乃以於交易日期所獲得之資產、已發行股本工具及所產生或承擔之負債之公平價值總額計量，另加收購之直接應佔成本。

少數股東權益指外間股東於本公司附屬公司之業績及資產淨值之權益，惟並非本集團所持有。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

以下是本集團在本年度財務報告首次採納之新訂及經修訂香港財務報告準則。除若干情況導致須新增及修訂會計政策及作出附加披露外，採納該等新訂及經修訂準則及詮釋對該等財務報告並無重大影響。

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號之修訂	資本披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號	嵌入式衍生工具重估
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第7號*金融工具：披露*

該準則規定披露有關資料，使財務報告讀者可評估本集團財務工具之重要性以及該等財務工具所產生之風險性質及程度。新作出之披露已貫徹載入財務報告。儘管有關準則對本集團之財務狀況或經營業績並無任何影響，惟已載入／修訂比較資料（倘適用）。

(b) 香港會計準則第1號之修訂*財務報告之呈列 — 資本披露*

該修訂規定本集團作出披露，使財務報告讀者可評估本集團之資本管理目標、政策及程序。該等新訂披露載於財務報告附註46。

(c) 香港（國際財務報告詮釋委員會）–詮釋第8號*香港財務報告準則第2號之範圍*

該詮釋規定，倘任何本集團未能識別某部份或全部已收取之貨品或服務之安排，而本集團以授出股本工具或產生負債（按本集團股本工具之價值計算）作為代價，而有關代價似乎低於所授出股本工具或所產生負債之公平價值，則須就該項安排應用香港財務報告準則第2號。由於本公司僅根據本公司之優先認股權計劃向僱員發行股本工具，故該詮釋對該等財務報告並無影響。

(d) 香港（國際財務報告詮釋委員會）–詮釋第9號*嵌入式衍生工具重估*

該詮釋規定，評估嵌入式衍生工具是否須與主合約分開並入賬列作衍生工具之日期乃本集團首次成為合約訂約方之日期，而只有於合約產生變動以致會大幅修訂現金流量時方進行重估。由於本集團現有之衍生工具會計政策符合該詮釋之規定，故該詮釋對該等財務報告並無影響。

(e) 香港（國際財務報告詮釋委員會）–詮釋第10號*中期財務報告及減值*

本集團已於二零零七年一月一日採納該詮釋。該詮釋規定，於過往中期期間就商譽或分類為可供出售之股本工具或以成本列賬之財務資產之投資確認減值虧損不會於日後撥回。由於本集團過往並無就該等資產撥回減值虧損，故該詮釋對本集團之財務狀況或經營業績並無影響。

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並未在財務報告應用下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號	以股份為基礎之付款 — 歸屬條件及註銷[1]
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併[5]
香港財務報告準則第8號	經營分部[1]
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報告之呈列[1]
香港會計準則第23號（經修訂）	借款成本[1]
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報告[5]
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及財資股份交易[2]
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號	服務專營權安排[4]
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃[3]
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 界定利益資產之限制、最低資金要求和兩者之互動關係[4]

[1] 自二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

[2] 自二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效
[3] 自二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
[4] 自二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效
[5] 自二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第2號已作修訂，把「歸屬條件」之訂義限制為包含明示或暗示須提供服務之規定之條件。任何其他條件均為非歸屬條件，須計入考慮以釐定所授予股本工具之公平價值。倘授出者因未能符合某項屬實體或對手方控制內之非歸屬條件而不被歸屬，便必須入賬為已註銷。本集團並無訂立附非歸屬條件之以股份為基礎之付款計劃，因此並不預期這會對以股份為基礎之付款之會計有任何重大影響。

香港財務報告準則第3號已作修訂並引入多項有關業務合併會計上之轉變，對已確認之商譽、進行收購期間所公佈之業績及日後公佈之業績產生影響。

香港財務報告準則第8號將取代香港會計準則第14號**分部報告**，並具體指出實體應如何報告有關其經營分部之資料，並以主要業務決策人可用作分配資源予有關分部及評估其表現之組成實體資料為依據。該準則亦規定須披露有關各分部所提供之產品及服務、本集團業務所在地區及來自本集團主要客戶之收入之資料。本集團預期將於二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第8號。

香港會計準則第1號在呈列及披露財務報告方面已獲修訂，且並無改變確認、計量或披露特定交易及其他香港財務報告準則所規定之其他事項。

香港會計準則第23號已獲修訂，規定當借款成本直接產生於收購、建造或生產合資格資產時，該等成本須進行資本化。由於本集團目前之借款成本政策符合經修訂準則之規定，故該經修訂準則不大可能對本集團產生任何財務影響。

香港會計準則第27號已作修訂，規定附屬公司擁有權權益出現變化時須作股本交易入賬。因此，有關改變對商譽並無影響，亦不會產生任何損益。此外，經修訂準則改變附屬公司產生之虧損以及失去附屬公司控制權時之會計處理。

香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）帶來之影響必須應用於預期將發生者，及會影響日後與小股東進行之收購及交易。

香港（國際財務報告詮釋委員會）–詮釋第11號規定有關僱員獲授權持有本集團股本工具之安排須列作股權結算計劃，即使該等股本工具乃由本集團向其他人士購買或由股東提供。香港（國際財務報告詮釋委員會）– 詮釋第11號亦列明涉及本集團內兩個或以上實體以股份支付之交易之會計處理方法。由於本集團有關以股份支付之交易之現時政策符合有關詮釋之規定，有關詮釋不大可能對本集團產生任何財務影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）–詮釋第12號規定，公共對私人服務專營權安排之經營商須根據合約安排之條款將換取建設服務而已收取或應收取之代價確認為財務資產及／或無形資產。香港（國際財務報告詮釋委員會）– 詮釋第12號亦列明，在政府或公共部門實體授予提供及／或供應公共服務之基礎設施之建設合約時，經營商應如何應用現有香港財務報告準則將當中由服務專營權安排所產生之責任或權利入賬。由於本集團現時並無有關安排，有關詮釋不大可能對本集團產生任何財務影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）–詮釋第13號規定，授予客戶作為銷售交易一部份之忠誠獎勵積分，須以銷售交易之獨立部份列賬。於銷售交易中所收取之代價須在忠誠獎勵積分與銷售之其他部份之間作分配。有關分配至忠誠獎勵積分之款額乃經參考其公平價值而釐定，並在有關獎勵獲贖回或負債以其他方式清償前予以遞延。

香港（國際財務報告詮釋委員會）–詮釋第14號列明，根據香港會計準則第19號僱員福利，如何評估有關界定福利計劃（特別是存在最低供款規定時）未來供款之退款或扣減款額可確認為資產之限額。

由於本集團目前並無客戶忠誠獎勵積分及界定福利計劃，香港（國際財務報告詮釋委員會）–詮釋第13號及香港（國際財務報告詮釋委員會）–詮釋第14號並不適用於本集團，因此不大可能對本集團產生任何財務影響。

本集團正評估首次採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。截至目前為止，本集團確認除因採用香港財務報告準則第8號而可能新增或修訂披露資料外，該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況有重大影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

倘本公司直接或間接控制一間公司之財務及營運政策以從其業務中獲利，該公司便屬附屬公司。

附屬公司之業績按已收及應收股息列入本公司損益表。本公司於附屬公司之權益按成本減任何減值虧損列賬。

商譽

收購附屬公司所產生之商譽，乃指業務合併成本超出本集團於收購日期於所購入公司之可識別資產之公平淨值中所佔權益以及所承擔之負債及或然負債之差額。

協議日期為二零零五年一月一日或之後之收購所產生商譽

因收購而產生之商譽乃於綜合資產負債表確認為資產，初步按成本值計量，其後則按成本值減任何累計減值虧損計量。

商譽之賬面值按年或（倘任何事件或情況之變動顯示賬面值有減值跡象）更頻密檢討有否出現減值。本集團於二零零七年十二月三十一日進行年度商譽減值測試。就減值測試而言，因業務合併所得之商譽乃自收購日期起分配至本集團各現金產生單位，或多組現金產生單位，該等現金產生單位預期會受惠於合併帶來之協同效益，不論本集團其他資產或負債有否分配至該等現金產生單位或單位組合。

減值乃按評估商譽有關之現金產生單位（一組現金產生單位）可收回數額而釐定。倘現金產生單位（一組現金產生單位）之可收回數額低於賬面值，則確認減值虧損。已就商譽確認之減值虧損並不會於較後期間撥回。

倘商譽組成現金產生單位（一組現金產生單位）及出售單位內經營業務之部份，則於釐定出售業務盈虧時，將售出業務有關之商譽計入業務賬面值。在此情況下出售之商譽，乃按售出業務與所保留現金產生單位部份之相對價值計量。

商譽以外的非財務資產減值

倘出現減值跡象，或需要對資產進行年度減值測試（存貨、遞延稅項資產、財務資產、投資物業及商譽除外），則評估資產的可收回數額。資產之可收回數額乃按資產或現金產生單位之

使用價值與其公平價值扣除銷售成本兩者中較高者計算，並就個別資產釐定，除非該資產並無產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流量，在此情況下，則就資產所屬之現金產生單位釐定可收回數額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回數額時確認。在評估使用價值時，估計日後現金流量乃按稅前折扣率計算其現值，該折扣率反映目前市場對貨幣時間值之評估及該資產的特定風險。減值虧損乃在其產生期間自損益表內該減值資產功能一致的開支類別中扣除。

於每個報告日會評估有否跡象顯示過往確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘出現任何該等跡象，則會估計資產之可收回數額。當用以釐定資產可收回數額之估計方法有變時，方會撥回該資產（並非商譽）先前確認之減值虧損，惟撥回之數額不可超過過往年度倘無就該項資產確認減值虧損而應有之賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。撥回之減值虧損乃於產生期間計入損益表。

物業、廠房及設備與折舊

除在建工程以外之物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目之成本由購入價與將該項資產置於其運作狀態及地點作其既定用途之任何直接可歸屬成本構成。物業、廠房及設備項目投入運作後所發生如維修及保養等支出，通常於其產生之期間自損益表扣除。倘當時之情況清楚顯示該項支出導致預期日後因使用該物業、廠房及設備項目而獲得之經濟利益增加，且項目之成本能可靠地計量，則將該項支出撥作該項資產之額外成本或該項資產之置換。

折舊以直線法計算，按每個物業、廠房及設備項目之估計可使用年期攤銷其成本至其剩餘價值。就此目的所用之主要年率如下：

樓宇	2.5%–6%
廠房及機器	10%–20%
工具、鑄模及設備	10%–20%
傢俬及辦公室設備	10%–20%
汽車	15%–30%

倘物業、廠房及設備項目各部份之可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準於各部份之間分配，而各部份乃分別折舊。

於各結算日會檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並予以調整（如適用）。

倘出售物業、廠房及設備項目或預期日後使用或出售該項目不會帶來經濟利益，則予以撤銷確認。於該資產撤銷確認之年度在損益表確認之出售或報廢盈虧乃有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

在建工程指建築中樓宇，乃按成本值減任何減值虧損列賬而不作折舊。成本值包括工程期間之建築工程之直接成本。在建工程於落成及可供使用時重列為物業、廠房及設備或投資物業之適當類別。

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及／或資本升值（並非作貨物生產或服務供應或行政用途）或於日常業務過程中出售之土地及樓宇權益。該等物業初步乃按成本值（包括交易成本）計量。初步確認後，投資物業則按反映結算日市場狀況之公平價值列值。

投資物業公平價值變動所產生之盈虧於其產生之年度計入損益表。

投資物業報廢或出售時產生之盈虧乃於報廢或出售當年於損益表予以確認。

租約

將資產擁有權（法定所有權除外）所附帶之絕大部份回報與風險轉予本集團之租約均入賬為融資租約。當融資租約開始時，租賃之資產成本乃按最低租約款項之現值撥充資本，並連同責任（不包括利息部份）入賬，以反映購買與融資情況。按資本融資租約所持有資產列入物業、廠房及設備內，並按資產租約年期及估計可使用年期兩者中較低者折舊。該等租約之融資成本乃於損益表內扣除，以便於租約年期按固定比率扣除費用。

資產擁有權所附帶之絕大部份回報及風險仍屬出租人所有之租約乃入賬為經營租約。如本集團為出租人，本集團根據經營租約租出之資產乃列入非流動資產，而經營租約項下之應收租金以直線法按租約年期計入損益表。如本集團為承租人，根據經營租約應付之租金以直線法按租約年期於損益表內扣除。

經營租約項下之預付土地租賃支出初步乃按成本值列賬，其後則以直線法按租約年期確認。倘租賃支出未能於土地及樓宇部份間可靠分配，租賃支出則於物業、廠房及設備以融資租約形式悉數計入土地及樓宇成本。

無形資產（商譽除外）

無形資產之可使用年期可評估為有限或無限。年期有限之無形資產乃於可使用經濟年期內攤銷，並於該無形資產出現減值跡象時進行減值評估。可使用年期有限之無形資產之攤銷期及攤銷方法須至少於每個結算日檢討一次。

遞延發展成本

所有研究成本於產生時在損益表中扣除。

開發新產品之項目產生之開支僅於本集團能顯示該無形資產之完成在技術上可行且將可供使用或出售、完成該資產之意向、使用或出售該資產之能力、該資產日後產生經濟利益之方式、完成項目所需資源之可動用性及於發展期間可靠地計量開支之能力時，方可撥充資本及遞延。不符合該等標準之產品開發開支乃於產生時支銷。

遞延發展成本乃按成本減任何減值虧損列賬，並以直線法按有關產品之商業年期（由產品投產之日起計，惟不超過四年）攤銷。

投資及其他財務資產

根據香港會計準則第39號所界定之財務資產分類為按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產、貸款及應收款項、持至到期財務資產或可出售財務資產（如適用）。當財務資產初次確認時，乃按公平價值計量，惟對於並非按公平價值列賬及於損益賬處理之投資，則按公平價值加直接應佔交易成本計量。

本集團於首次成為一份合約之立約方時，須評估該合約是否包含嵌入式衍生工具，而當分析顯示嵌入式衍生工具之經濟特徵及風險與主合約並無緊密關連時，則評估嵌入式衍生工具是否須與該主合約分開處理。僅於合約條款有變以致大幅修訂該合約所規定之現金流量，方會重新進行評估。

本集團於初步確認後釐定其財務資產分類，並在容許及適當之情況下於結算日重新評估有關分類。

所有一般買賣之財務資產概於交易日（即本集團承諾購買或出售該資產之日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之財務資產買賣。

按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產

按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產包括持作買賣財務資產及於首次確認後劃分為按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產。財務資產如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作買賣資產。衍生工具（包括獨立嵌入式衍生工具）亦分類為持作買賣財務資產，惟獲指定為實際對冲工具或財務擔保合約則除外。該等財務資產之盈虧在損益表中確認。於損益表內確認之公平價值盈虧淨額並不包括有關財務資產所產生之任何股息，有關股息乃根據下文「收入確認」所載之政策予以確認。

倘合約包括一項或多項嵌入式衍生工具，則整項混合式合約或須列為按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產，惟若嵌入式衍生工具對現金流量並無重大影響或明確禁止將嵌入式衍生工具分開入賬則除外。

倘符合以下條件，則可於首次確認後將財務資產指定為按公平價值列賬及於損益賬處理：(i)該分類消除或大幅減少按不同基準計量資產或確認其盈虧所導致之不一致入賬方法；(ii)該資產為根據明文規定之風險管理策略按公平價值基準管理及評估表現之一組財務資產之一部份；或(iii)財務資產包括須獨立列賬之嵌入式衍生工具。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價之非衍生財務資產。該等資產其後用實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。計算攤銷成本時會計及收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率及交易成本一部份之費用。該等貸款及應收款項遭終止確認、出現減值或進行攤銷時產生之盈虧於損益表確認。

持至到期財務資產

有關付款乃固定或可確定及到期日固定之非衍生財務資產，倘本集團有意及有能力持至到期日，則歸入持至到期類別。持至到期日財務資產其後按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本指初步確認金額減本金還款額，再加上或扣除以實際利率法就初步確認金額與到期金額之任何差額而計算之累計攤銷。此計算包括合約內交易雙方所支付或收取構成整體實際利率之所

有費用及利率差價、交易成本及所有其他溢價或折讓。投資遭終止確認、出現減值或進行攤銷時產生之盈虧於損益表確認。

可出售財務資產

可出售財務資產乃指定為可出售或並無歸入任何其他三個類別財務資產之上市及非上市股本證券之非衍生財務資產。於初步確認後，可出售財務資產按照公平價值計量，其盈虧確認為股東權益之個別組成部份，直至該投資撤銷確認，或直至確定投資出現減值時；此時，之前於股東權益中確認之累計盈虧乃計入損益表。所賺取之利息及股息分別列為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」所載政策於損益表中確認為「其他收入」。因該等投資減值產生之虧損於損益表中確認為「可出售財務資產減值虧損」，並自可出售投資重估儲備中轉撥。

當非上市股本證券之公平價值由於(a)合理公平價值估計範圍之變動對該投資而言屬重大，或(b)上述範圍內之各種估計概率未能合理評估及用以估算公平價值，因而未能可靠計算時，該等證券則按成本減任何減值虧損列賬。

公平價值

在有秩序金融市場交投活躍之投資之公平價值參考於結算日之市場收市價確定。倘某些投資之市場不活躍，公平價值則採用估值方法確定。該等方法包括參考近期所進行之公平市場交易、其他大致相同工具之現行市場價格、現金流量折現分析和認股權定價模型。

財務資產減值

本集團於各結算日評估是否有客觀證據表明一項財務資產或一組財務資產出現減值。

以攤銷成本列賬之資產

如果有客觀證據表明以攤銷成本計值之貸款及應收款項已產生減值虧損，則按資產之賬面值與估計日後之現金流量（不包括尚未產生之日後信貸損失）以有關財務資產之原始實際利率（指初步確認時計算之實際利率）折現之現值之間差額確認減值虧損。有關資產之賬面值可通過直接沖減或通過備抵賬目作出抵減。有關減值虧損乃於損益表中確認。當預料日後收回不可實現時，撇銷有關貸款及應收款項連同任何有關備抵賬目。

以後期間，倘減值虧損數額減少，而減少之原因客觀上與減值確認後所發生之事件相關聯，則先前確認之減值虧損通過調整備抵賬目撥回。其後撥回之減值虧損於損益表內確認，惟資產賬面值於撥回當日不得超出其攤銷成本。

當有客觀證據（例如債務人可能無力償債或面臨重大財務困難以及科技、市場經濟或法制環境發生重大改變對債務人產生不利影響）顯示本集團將無法根據發票原有條款收回所有到期款項時，即就應收賬款及其他應收款項計提減值撥備。應收款項之賬面值可通過備抵賬目減少。減值債務於被評定為不可收回時取消確認。

按成本值列賬之資產

倘有客觀證據顯示一項非上市股本工具出現減值虧損，而由於該股本工具之公平價值不能可靠地計量，因而並無按公平價值列賬。該虧損之數額乃以資產之賬面值與按類似財務資產現時市場回報率貼現之估計日後現金流量之現值兩者間差額計量。該等資產之減值虧損不會予以撥回。

可出售財務資產

倘一項可出售資產出現減值，其成本（扣除任何本金還款及攤銷）及其現時公平價值兩者間差額之款項減先前於損益表確認之任何減值虧損，乃由股東權益轉入損益表。當可出售股本投資之公平價值大幅或長期跌至其成本以下，或有其他客觀證據表明存在減值情況時，就有關股本投資計提減值撥備。釐定何為「大幅」及「長期」需要作出判斷。分類為可出售股本工具之減值虧損不會於損益表撥回。

撤銷確認財務資產

財務資產（或一項財務資產之一部份或一組同類財務資產之一部份（倘合適））在下列情況將撤銷確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量之權利，惟須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三方之情況下，已就有關權利全數承擔付款之責任；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，並(a)已轉讓該項資產之絕大部份風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，但並無轉讓或保留該項資產之絕大部份風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將確認入賬，條件為本集團須持續涉及該項資產。持續涉及指本集團就已轉讓資產作出之一項保證，已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限兩者中較低者計算。

倘以書面及／或購買期權（包括現金結算期權或類似條文）方式持續涉及已轉讓資產，本集團之持續涉及程度則視乎本集團可能購回之已轉讓資產金額，惟以書面認沽期權（包括現金結算期權或類似條文）按公平價值計量之資產除外，在該情況下本集團之持續涉及程度以已轉讓資產之公平價值及期權行使價兩者中較低者為限。

以攤銷成本計價之財務負債（包括附息貸款及借款）

財務負債包括應付賬款及其他應付款項、應付最終控股公司款項和附息貸款及借款，初始按公平價值減直接應佔交易成本列賬，其後用實際利率方法按攤銷成本計算。惟倘折現影響屬微小，則財務負債按成本列賬。相關利息開支於損益表「融資成本」中確認。

當負債取消確認或進行攤銷時，收益及虧損在損益表中確認。

可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵之部份，扣除交易成本後在資產負債表中確認為負債。發行可換股債券時，採用同等非可換股票據之市值，釐定負債部份之公平價值，按攤銷成本基準，將該數額列為長期負債，直至換股或贖回時註銷為止。所得款項餘款分配往已確認之換股期權，扣除交易成本後計入股東權益。於其後年度，換股期權之賬面值不會重新計量。交易成本根據所得款項於工具首次確認時在負債與權益部份之間之分配，分列為可換股票據負債部份之交易成本及權益部份之交易成本。

撤銷確認財務負債

當負債義務已被履行、取消或屆滿，本集團即撤銷確認財務負債。

倘同一貸款人按重大不同條款以另一項財務負債取代現有財務負債或現有負債條款經重大修訂，則有關轉換或修訂會被視為撤銷確認原有負債，並確認新負債，有關賬面值之差額乃於損益表確認。

衍生財務工具

本集團利用累積股票合約及股份掉期合約等衍生財務工具。該等衍生財務工具初步按訂立衍生合約當日之公平價值確認，其後則按公平價值重新計量。倘衍生工具之公平價值為正數則以資產列賬，而倘公平價值為負數則以負債列賬。

衍生工具公平價值發生變動所產生之收益或虧損直接計入損益表。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。成本按加權平均法釐定，如屬在製品及製成品則包括直接材料、直接工資及適當比例之間接成本。可變現淨值按估計售價減任何預計由現狀直至完成並出售所需成本計算。

所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。所得稅於損益表中確認，或若有關項目於相同或不同期間直接在股東權益中確認，則在股東權益中確認。

本期及以往期間之流動稅項資產及負債，按預期將從稅局收回或將支付予稅局之金額計量。

遞延稅項就於結算日資產及負債之稅項基準及其於財務報告中之賬面值之所有暫時性差額以負債法作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項負債來自商譽或於進行交易（該交易並非商業合併）時首次確認之資產或負債，且於交易當時並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 有關從附屬公司之投資產生之應課稅暫時性差額，惟撥回暫時性差額之時間可受控制及暫時性差額於可預見之將來可能不會撥回。

所有可扣減之暫時性差額及未動用之稅項抵免與未動用之稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟只限於可能以應課稅溢利抵扣可扣減暫時性差額，及未動用之稅項抵免與未動用之稅務虧損之結轉，惟下文所述者除外：

- 有關可扣減暫時性差額之遞延稅項資產由初次確認非商業合併交易之資產或負債所產生，而交易時不會對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響；及

- 有關從附屬公司之投資產生之可扣減暫時性差額，遞延稅項資產只限於暫時性差額可能於可預見將來撥回及可動用應課稅溢利可用以抵扣暫時性差額時確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利讓所有或部份遞延稅項資產被動用為止。相反，過往未被確認遞延稅項資產乃於各結算日重新評估，及於有足夠應課稅溢利讓所有或部份遞延稅項資產被動用時確認。

遞延稅項資產及負債以當資產被變現或負債被清還時之預期適用稅率衡量，根據於結算日已制定或實際會制定之稅率（及稅務法律）計算。

倘存在法律上可強制執行之權利，可將有關同一課稅實體及同一稅局之流動稅項資產及流動稅項負債以及遞延稅項抵銷，則對銷遞延稅項資產與遞延稅項負債。

以股份支付之交易

本公司設有優先認股權計劃，以便為本集團經營成功作出貢獻之合資格參與人士提供獎勵及回報。本集團僱員（包括董事）通過以股份支付之交易之形式獲得薪酬，據此，僱員提供服務作為股本工具之代價（「股本結算交易」）。

與僱員進行之股本結算交易之成本乃參照授出日期之公平價值而計量。公平價值乃由外聘估值師以畢蘇模式釐定，有關詳情載於財務報告附註36。於評估資本結算交易時，並無計及任何表現條件，惟與本公司股份價格掛鈎之條件（「市場條件」）(如適用）除外。

股本結算交易之成本連同股東權益之相應增加乃於表現及／或服務條件達成之日起至有關回報全數歸屬相關僱員之日（「歸屬日期」）止之期間內確認。直至歸屬日期止於各結算日就資本結算交易確認之累計費用反映歸屬期間已屆滿之程度，及本集團就最終將歸屬之股本工具數目作出之最佳估算。某期間損益表之扣除或計入項目乃於該期間開始及完結時所確認之累計費用變動。

不會就未最終歸屬之回報確認費用，惟須以市場條件為附帶條件之回報除外，在該情況下將視為已歸屬，而不論市場條件是否已達成，惟前提是所有其他表現條件均已達成。

倘以股本結算之回報之條款已獲修改，最少會確認費用，猶如條款未獲修改。此外，亦會就任何修改確認費用，而有關修改會增加以股份支付之安排之總公平價值，或有利於僱員（按修改日期所計量）。

倘以股本結算之回報被註銷，其將被視作已於註銷日期歸屬，而尚未就回報所確認之任何費用乃隨即確認。然而，如以新回報取代已註銷回報，並於授出日期指定為取代回報，則已註銷回報及新回報會被視作猶如原回報之修改，詳情見前段所述。

於計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄影響乃反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與之僱員設立一項固定比例供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃按僱員之基本薪金之若干百分比計算，有關供款於根據強積金計劃規則應支付時於損益表中扣除。強積金計劃之資產由一項獨立管理之基金持有並與本集團資產分開。本集團之僱主供款繳入強積金計劃之後全數歸僱員所有，惟根據強積金計劃之規則，就本集團之僱主自願性供款而言，當僱員在符合資格獲得該等供款前離職，該等供款自動撥回本集團。

除強積金計劃外，本集團另外為合資格參與之僱員設有固定比例供款退休金福利計劃。該計劃之運作形式與強積金計劃相似，惟當僱員在符合資格獲得本集團僱主全部供款前離開該計劃，則沒收之僱主供款之有關數額乃用以扣減本集團持續應繳之供款。

本集團於中國內地經營之附屬公司僱員為地方市政府運作之中央退休金計劃成員。附屬公司須按其涉及工資成本若干百分比向中央退休金計劃作出供款。供款於根據中央退休金計劃之規則應付時自損益表扣除。

借款成本

借款成本於產生期間在損益表確認為費用。

外幣

財務報告以港元呈報，即本公司之功能及呈報貨幣。本集團內各實體各自決定其功能貨幣，各實體之財務報告項目均以所定功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日有關功能貨幣之匯率換算入賬。以外幣為計價單位之貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於結算日之匯率再換算。所有匯兑差額撥入損益表處理。按歷史成本列賬、以外幣計量之非貨幣項目，採用初步交易日期之匯率換算。按公平價值列賬、以外幣計量之非貨幣項目，採用釐定公平價值日期之匯率換算。

若干海外附屬公司之功能貨幣並非港元。於結算日，有關實體之資產與負債按結算日之匯率換算為本公司之呈報貨幣，其損益表則按本年度之加權平均匯率換算為港元。因此而產生之匯兑差額乃計入個別權益項目。出售外國實體時，就該項外國業務在權益中確認之遞延累計金額，會在損益表中確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量之日之匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度經常產生之現金流量乃按年內之加權平均匯率換算為港元。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及無需通知即可隨時兑換為已知數額現金、價值波動風險較微並一般於購入後三個月內到期之短期、高度流動投資。

就資產負債表而言，現金及現金等值項目為用途不受限制之手頭及存放於銀行之現金，包括定期存款。

收入確認

當經濟效益將極可能流入本集團且收入可作出可靠計量時，才確認收入，並按下列基準入賬：

(a) 銷售貨品，當擁有權大部份風險及收益轉予買家，而本集團並未保留一般與擁有權有關之管理參與或所售貨品之有效控制權時入賬；

(b) 租金收入，以時間比例按租約年期入賬；

(c) 買賣證券及出售投資，於兑換有關合約債券之交易日或交付證券之結算日入賬；

(d) 服務收入在提供服務時入賬；

(e) 利息收入，以應計方式按財務工具之估計年期用實際利率將未來估計之現金收入折扣計算財務資產之賬面淨值；及

(f) 股息收入，於股東收取股息之權利確認時入賬。

股息

董事擬派之末期股息於資產負債表之股東權益部份分開列為保留溢利或資本儲備之分配，直至該等股息獲股東於股東大會上批准。當該等股息獲股東批准及宣派，即確認為負債。

中期股息乃同時建議及宣派，原因是本公司之組織章程大綱及公司細則授權董事宣派中期股息。因此，中期股息乃於建議及宣派時即時確認為負債。

關連人士

任何人士倘符合以下情況則屬本集團之關連人士：

(a) 有關人士直接或透過一名或多名中介人間接：(i)控制本集團，或受到本集團控制或與本集團受共同控制；(ii)擁有本集團之權益，並可對本集團實施重大影響力；或(iii)與他人共同擁有本集團之控制權；

(b) 有關人士為聯營公司；

(c) 有關人士為共同控制實體；

(d) 有關人士為本集團或其母公司之主要管理人員；

(e) 有關人士為(a)或(d)項所述人士之直系親屬；

(f) 有關人士乃(d)或(e)項所述人士直接或間接控制、與他人共同控制或發揮重大影響力，或擁有重大投票權之實體；或

(g) 有關人士為本集團或為其關連人士之任何實體之僱員終止受僱後福利計劃受益人。

3. 重大會計判斷及估計

本集團財務報告之編製，需要管理層於報告當日作出會影響報告當日所呈報收入、費用、資產及負債之金額及或然負債披露之判斷、估計及假設。然而，由於有關該等假設及估計之不確定因素，可能導致管理層須就日後受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團會計政策之過程中，除涉及對財務報告內已確認金額構成最大影響之估計之會計政策外，管理層已作出以下判斷：

經營租約承擔 — 本集團為出租人

本集團之投資物業組合內包含商用物業租約。本集團決定保留該等按經營租約出租之物業擁有權之所有重大風險及回報。

投資物業及自置物業兩者間之分類

本集團決定其物業是否屬投資物業，並制定了有關判斷基準。投資物業為持作賺取租金收入或資本增值（或上述兩者）之物業。因此，本集團對物業可否產生現金流量之評估，大致獨立於本集團持有之其他資產。

若干物業包含部份持作賺取租金收入或資本增值及部份持作生產，或提供商品或服務，或作行政用途。如該等部份可獨立出售（或獨立以融資租賃形式出租），本集團會將該等部份分別入賬。倘該等部份不可獨立出售，該物業（僅在物業之極少部份持作生產，或提供商品或服務，或作行政用途之情況下）則列作投資物業。

輔助服務是否因不重要而不被列為投資物業乃按個別物業作出判斷。

不確定估計

下文詳述有關日後之主要假設及於結算日之其他主要不確定估計來源，該等假設及不確定估計會造成須對下一個財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險。

商譽減值

本集團至少每年檢查一次商譽是否存在減值。釐定商譽是否減值須對獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。本集團須就使用價值之計算估計預期產生自現金產生單位之日後現金流量以及合適之折扣率，以計算有關現金流量之現值。於二零零七年十二月三十一日，本集團商譽之賬面值為55,000,000港元（二零零六年：128,000,000港元）。詳情請參閱附註18。

投資物業公平價值之估計

管理層會根據獨立合資格估值師按折舊重置成本法進行之物業估值評估本集團投資物業之公平價值。估值乃基於土地目前用途之估計市值，加目前之裝修重置（重建）成本總額，再減去實質損耗及所有相關形式之耗損及盡用費用。

遞延稅項資產

遞延稅項資產僅在可能取得應課稅溢利以扣減未動用之稅務虧損時就所有未動用稅項虧損確認入賬。在計算可予確認之遞延稅項資產款項時，管理層須根據未來應課稅溢利可能出現之時間及水平以及日後稅項計劃策略作出重大判斷。於二零零七年十二月三十一日，有關已確認稅項虧損之遞延稅項資產賬面值為2,000,000港元（二零零六年：4,000,000港元）。於二零零七年十二月三十一日，本集團未確認之稅務虧損金額為202,000,000港元（二零零六年：245,000,000港元）。進一步詳情載於財務報告附註34。

發展成本

發展成本乃根據財務報告附註2.4所載遞延發展成本之會計政策撥作資本。釐定撥作資本之金額時，管理層須作出有關預計資產未來所得現金、所應用之折扣率及預期受益期間之假設。於二零零七年十二月三十一日，撥充資本之發展成本賬面值之最佳估計為32,000,000港元（二零零六年：45,000,000港元）。

4. 分類資料

分類資料以兩種分類方式呈列：(i)按業務分類之主要分類報告基準；及(ii)按地域分類之次要分類報告基準。

本集團之經營業務乃按其業務及所提供產品及服務之性質組成及分開管理。本集團各個業務分類自成一個策略性業務單位，所提供之產品及服務承受不同於其他業務分類之風險及享有不同之回報。業務分類之詳情概述如下：

(a) 電訊及電子產品類別從事製造及銷售電訊及電子產品、配件及原部件；

(b) 嬰兒及幼兒產品分類從事製造及銷售嬰兒及幼兒產品；

(c) 證券投資分類從事買賣證券及持有證券及財資產品；

(d) 物業投資及發展分類從事物業投資及物業發展；及

(e) 總公司收支及其他分類包括提供電子商貿服務及公司收支項目。

在釐定本集團之地域分類時，收入乃按客戶所在地劃分，而資產乃按資產所在地劃分。

(a) 按業務劃分

下表呈列截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度按本集團業務劃分之收入及溢利，以及若干資產、負債及支出資料。

本集團

	電訊及電子產品		嬰兒及幼兒產品		證券投資		物業投資及發展		總公司收支及其他		綜合賬目	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
分類收入：												
向外間客戶銷售	3,374	3,882	115	112	486	149	4	3	43	34	4,022	4,180
其他收入	18	34	2	—	—	—	—	—	1	2	21	36
收入總額	3,392	3,916	117	112	486	149	4	3	44	36	4,043	4,216
分類業績	(201)	109	9	8	130	48	52	39	423	204	413	408
利息收入											44	19
融資成本											(43)	(40)
除稅前溢利											414	387
稅項											(17)	(21)
本年度溢利											397	366
分類資產	2,970	3,186	83	68	845	226	554	499	1,005	747	5,457	4,726
未分配資產											2	4
資產總值											5,459	4,730
分類負債	1,023	997	23	19	107	—	3	3	57	371	1,213	1,390
未分配負債											471	531
負債總額											1,684	1,921
其他分類資料：												
資本開支	244	172	2	2	—	—	3	177	3	18	252	369
折舊	130	112	2	2	—	—	—	—	4	16	136	130
攤銷	41	51	—	—	—	—	—	—	1	1	42	52
直接於損益表確認之減值虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	25	21	25	21
衍生財務工具公平價值虧損	—	—	—	—	36	—	—	—	—	21	36	21
其他非現金費用	54	69	—	—	—	—	—	—	16	11	70	80
投資物業公平價值收益	—	—	—	—	—	—	19	39	—	—	19	39
出售投資物業之收益	—	—	—	—	—	—	34	—	—	—	34	—
出售可出售財務資產之收益	—	—	—	2	—	—	—	—	—	316	—	318
按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產公平價值收益	—	—	—	—	18	13	—	—	—	—	18	13
視為出售附屬公司權益之收益	—	—	—	—	—	—	—	—	42	—	42	—
兌換可換股債券視為收購少數股東權益之收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	30	—	30
部份出售附屬公司之收益	—	—	—	—	—	—	—	—	456	—	456	—
撤銷確認衍生財務工具之收益	—	—	—	—	—	—	—	—	71	—	71	—

(b) 按地域劃分

下表呈列截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度本集團按地域劃分之收入資料。

本集團

	美國		亞太區		歐洲		綜合賬目	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
分類收入：								
向外間客戶銷售	1,793	2,142	1,736	1,405	493	633	4,022	4,180
其他收入	—	—	21	36	—	—	21	36
收入總額	1,793	2,142	1,757	1,441	493	633	4,043	4,216

本集團九成以上資產位於香港及中華人民共和國（「中國」）內地，故無分開呈列按地域劃分之資產分析。

5. 收入

收入亦即本集團之營業額，指扣除退貨及貿易折扣後之銷售貨品發票淨值，及提供服務之價值、財務投資總收入（包括銀行存款及其他財務資產之利息收入）、證券投資總收入（包括來自出售投資之所得款項及股息收入總額）以及投資物業租金收入。

來自以下業務之收入已計入營業額：

	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
收入		
製造及銷售電訊及電子產品	3,374	3,882
製造及銷售嬰兒及幼兒產品	115	112
證券投資之總收入	438	137
提供電子商貿服務	43	34
投資物業租金收入（附註6）	4	3
持至到期財務資產及按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產之利息收入	48	12
銀行利息收入	44	19
	4,066	4,199

6. 除税前溢利

本集團之除税前溢利已扣除下列各項：

	附註	本集團 二零零七年 百萬港元	 二零零六年 百萬港元
已出售存貨成本		3,408	3,693
折舊	*14*	136	130
減： 遞延開發成本撥作資本之數額		(1)	(2)
		135	128
預付土地租賃支出攤銷	*16*	6	5
土地及樓宇經營租約之最低付款額		12	6
研究及開發成本：			
遞延開支攤銷*	*17*	36	47
本年度開支		76	58
商譽減值**	*18*	25	21
核數師酬金		7	7
僱員福利費用（不包括董事酬金 — 附註8）			
工資及薪金		477	419
股權結算優先認股權費用		9	—
退休金計劃供款****		5	4
減：撥作遞延發展成本之金額		(21)	(20)
		470	403
應收賬款減值**	*23*	22	8
其他應收款項撇銷**		6	—
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額**		—	(1)
物業、廠房或設備項目撇銷或減值**	*14*	14	11
遞延發展成本撇銷及減值**	*17*	14	15
存貨撇減至可變現淨值*		14	46
外幣匯兑淨差額		5	(7)
出售持至到期財務資產虧損**		—	1
衍生財務工具之公平價值虧損**		36	21
並已計入：			
投資物業公平價值收益***	*15*	19	39
出售投資物業之收益***		34	—
部份出售附屬公司之收益***		456	—
撤銷確認衍生財務工具之收益***		71	—
兑換可換股票據視作收購			
少數股東權益收益***		—	30
因一間附屬公司之優先認股權被行使而視作			
出售該附屬公司權益之收益***		21	—
因一間附屬公司配售股份而視作出售該附屬			
公司權益之收益***		21	—
出售可出售財務資產收益***		—	318
按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產			
公平價值收益***		18	13
投資物業租金收入總額	*5*	4	3
長期應收款項利息收入***		6	8

* 已列入綜合損益表之「銷售成本」內。

** 已列入綜合損益表之「其他費用」內。

*** 已列入綜合損益表之「其他收入及收益」內。

**** 沒收供款對本年度本集團就退休金計劃供款之影響，以及可用以扣減未來年度供款之沒收供款金額並不重大。

7. 融資成本

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支之利息	14	12
須於五年後悉數償還之銀行貸款之利息	12	11
可換股債券之利息	3	4
其他負債之利息	14	13
並非按公平價值列賬及於損益賬處理之財務負債之利息費用總額	43	40

8. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例第161條而披露之本年度董事酬金如下：

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
袍金：		
執行董事	—	—
獨立非執行董事	1	1
	1	1
執行董事其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	21	22
考績花紅*	34	25
僱員優先認股權福利	3	2
退休金計劃供款	1	1
	59	50
	60	51

* 本公司若干執行董事有權收取參考本集團業績表現而釐定之花紅款項。

年內，若干董事根據本公司附屬公司中建科技國際有限公司（於聯交所主板上市）之優先認股權計劃就彼等對本集團之服務獲授優先認股權。該等優先認股權公平價值已於歸屬期內在損益表確認，乃於授出當日釐定，而計入本年度財務報告之款項已計入上述披露之董事酬金。

於上年內，若干董事根據本公司附屬公司易貿通集團有限公司（「易貿通」）（於聯交所創業板上市）之優先認股權計劃就彼等對本集團之服務獲授優先認股權。該等優先認股權公平價值已於歸屬期內在損益表確認，乃於授出當日釐定，而計入上年度財務報告之款項已計入上述披露之董事酬金。

(a) 獨立非執行董事

本年度已付獨立非執行董事之袍金如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
Samuel Olenick	240	240
譚競正	240	240
劉可民	240	240
	720	720

於年內，並無應付獨立非執行董事之其他酬金（二零零六年：無）。

(b) 執行董事

	薪金、津貼及實物利益 百萬港元	考績花紅 百萬港元	僱員優先認股權福利 百萬港元	退休金計劃供款 百萬港元	酬金總額 百萬港元
二零零七年					
麥紹棠（「麥先生」）	14	18	1	1	34
譚毅洪	4	8	1	—	13
鄭玉清	3	8	1	—	12
William Donald Putt	—	—	—	—	—
	21	34	3	1	59
二零零六年					
麥紹棠	13	13	1	1	28
譚毅洪	4	7	1	—	12
鄭玉清	4	6	—	—	10
William Donald Putt	—	—	—	—	—
	21	26	2	1	50

年內並無作出有關任何董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

9. 五位最高薪酬僱員

於年內五位最高薪酬僱員包括三位董事（二零零六年：三位），其酬金詳情載列於上文附註8。年內，餘下兩位非董事最高薪酬僱員（二零零六年：兩位）之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
薪金、津貼及實物利益	5	6
考績花紅	1	1
僱員優先認股權福利	1	—
退休金計劃供款	—	—
	7	7

酬金處於下列範圍以內的非董事最高薪酬僱員之數目如下：

	僱員數目	
	二零零七年	二零零六年
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1
4,000,001港元至4,500,000港元	1	—
4,500,001港元至5,000,000港元	—	1
	2	2

年內，非董事最高薪酬僱員根據本公司附屬公司中建科技國際有限公司（於聯交所主板上市）之優先認股權計劃就其對本集團之服務獲授優先認股權。有關優先認股權之公平價值已於歸屬期內在損益表確認，乃於授出當日釐定，而計入本年度財務報告之款項已計入上述五位最高薪酬僱員之披露資料中。

於上年度，概無非董事最高薪酬僱員就彼等對本集團之服務而獲授優先認股權。

10. 稅項

香港利得稅乃按照年內源自香港之估計應課稅溢利以17.5%（二零零六年：17.5%）之稅率計提撥備。其他地區之應課稅溢利之稅項乃按本集團經營所在國家之現行稅率根據當地之現行法例、詮釋及慣例而計算。

本集團若干列為外商獨資企業之中國附屬公司享有若干稅務優惠，包括於首次錄得溢利之年度起兩年完全豁免中國所得稅，並於其後連續三年享有50%中國所得稅寬減。

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
本集團：		
即期 — 香港：		
本年度稅項支出	6	10
過往年度超額撥備	(1)	—
即期 — 其他地區		
本年度稅項支出	9	12
遞延 — 附註34	3	(1)
本年度總稅項支出	17	21

按適用於本公司及其大部份附屬公司所註冊國家之法定税率計算除税前溢利之税項支出與按實際税率計算之税項費用之對賬，以及適用税率（即法定税率）與實際税率之對賬如下：

本集團 — 二零零七年

	香港		中國（不包括香港）		總額	
	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%
除税前溢利／(虧損)	631.5		(218.0)		413.5	
按法定或適用税率計算之税項	110.5	17.5	(71.9)	33.0	38.6	9.3
特定省份或地方機關之較低税率	—	—	3.9	(1.8)	3.9	0.9
就過往期間之即期税項作出調整	(0.8)	(0.1)	0.1	—	(0.7)	(0.2)
毋須課税收入	(113.6)	(18.0)	(1.4)	0.6	(115.0)	(27.8)
不獲扣税費用	17.4	2.7	18.3	(8.4)	35.7	8.6
已運用過往期間之税務虧損	(16.5)	(2.6)	(0.6)	0.3	(17.1)	(4.1)
未獲確認之税務虧損	9.0	1.4	67.4	(30.9)	76.4	18.5
税項寬免	—	—	(4.8)	2.2	(4.8)	(1.1)
按本集團之實際税率計算之税項開支	6.0	0.9	11.0	(5.0)	17.0	4.1

本集團 — 二零零六年

	香港		中國（不包括香港）		總額	
	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%
除税前溢利	319.3		67.6		386.9	
按法定或適用税率計算之税項	55.9	17.5	22.3	33.0	78.2	20.2
特定省份或地方機關之較低税率	—	—	(2.9)	(4.3)	(2.9)	(0.7)
就過往期間之即期税項作出調整	0.1	—	(0.1)	(0.1)	—	—
毋須課税收入	(74.9)	(23.5)	(53.9)	(79.7)	(128.8)	(33.3)
不獲扣税費用	21.1	6.6	73.0	108.0	94.1	24.3
已運用過往期間之税務虧損	(0.2)	(0.1)	—	—	(0.2)	(0.1)
未獲確認之税務虧損	7.2	2.3	7.2	10.7	14.4	3.7
税項寬免	—	—	(33.5)	(49.6)	(33.5)	(8.7)
其他	—	—	0.1	0.1	0.1	—
按本集團之實際税率計算之税項開支	9.2	2.8	12.2	18.1	21.4	5.4

於結算日後，本公司收到香港税務局（「税務局」）就本集團於過往年度之税務事宜進行覆核而於二零零八年二月底發出之函件。税務局已就本公司若干附屬公司二零零一／二零零二年課税年度提出保障性税務評估合共34,000,000港元。該等附屬公司已就保障性税務評估提出反對。本公司董事相信有充份理據就保障性税務評估提出抗辯。考慮到税務局進行之税務復核僅處於初始階段，故結果仍不確定。截至該等財務報告獲批准之日止，本公司董事認為，已於財務報告中作出充足税項撥備。

11. 母公司股權持有人應佔溢利

截至二零零七年十二月三十一日止年度母公司股權持有人應佔綜合溢利包括已於本公司財務報告入賬之溢利208,000,000港元（二零零六年：32,000,000港元）（附註37(b)）。

12. 股息

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
已派中期股息 — 每股普通股0.025港元（二零零六年：0.020港元）	20	16
擬派末期股息 — 每股普通股0.030港元（二零零六年：0.025港元）	24	20
總股息	44	36

本年度擬派之末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

13. 母公司普通股股權持有人應佔每股盈利

本年度每股基本盈利乃根據本年度母公司普通股股權持有人應佔溢利484,000,000港元（二零零六年：358,000,000港元）及年內已發行之796,359,311股（二零零六年：732,918,201股）普通股之加權平均數計算。

本年度每股攤薄盈利乃根據本年度母公司普通股股權持有人應佔溢利計算，並經調整以反映可換股債券權益（見下文）。計算每股攤薄盈利所用之普通股加權平均數為計算每股基本盈利所用之年內已發行普通股，以及假設被視為行使或兑換所有潛在攤薄普通股至普通股時按無償代價發行之普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
盈利		
計算每股基本盈利所用母公司普通股股權持有人應佔溢利	484	358
可換股債券之利息（附註7）	3	4
未計可換股債券之利息前母公司普通股股權持有人應佔溢利	487	362

	股份數目 二零零七年	 二零零六年
股份		
計算每股基本盈利所用本年度加權平均已發行普通股數目	796,359,311	732,918,201
攤薄影響 — 加權平均普通股數目：		
可換股債券	57,261,612	108,046,640
	853,620,923	840,964,841

14. 物業、廠房及設備

本集團

	租賃土地及樓宇	廠房及機器	工具、鑄模及設備	傢俬及辦公室設備	汽車	在建工程	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
二零零七年十二月三十一日							
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日：							
成本	1,086	480	194	149	24	20	1,953
累計折舊及減值	(222)	(258)	(131)	(106)	(14)	—	(731)
賬面淨值	864	222	63	43	10	20	1,222
於二零零七年一月一日，							
扣除累計折舊及減值	864	222	63	43	10	20	1,222
添置	6	96	20	28	6	59	215
出售	—	(4)	—	—	(1)	—	(5)
本年度折舊撥備	(49)	(47)	(24)	(12)	(4)	—	(136)
減值	(14)	—	—	—	—	—	(14)
轉撥	7	—	—	—	—	(7)	—
匯兑調整	—	5	—	—	—	—	5
於二零零七年十二月三十一日，扣除累計折舊及減值	814	272	59	59	11	72	1,287
於二零零七年十二月三十一日：							
成本	1,099	579	214	174	27	72	2,165
累計折舊及減值	(285)	(307)	(155)	(115)	(16)	—	(878)
賬面淨值	814	272	59	59	11	72	1,287

	租賃土地及樓宇	廠房及機器	工具、鑄模及設備	傢俬及辦公室設備	汽車	在建工程	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
二零零六年十二月三十一日							
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日：							
成本	1,115	430	167	120	24	1	1,857
累計折舊及減值	(191)	(215)	(108)	(77)	(13)	—	(604)
賬面淨值	924	215	59	43	11	1	1,253
於二零零六年一月一日，							
扣除累計折舊及減值	924	215	59	43	11	1	1,253
收購附屬公司（附註38）	2	—	—	1	—	—	3
添置	16	49	27	12	4	19	127
出售	(3)	(1)	—	—	(2)	—	(6)
撇銷	(10)	—	—	(1)	—	—	(11)
本年度折舊撥備	(48)	(44)	(23)	(12)	(3)	—	(130)
轉撥至投資物業（附註15）	(17)	—	—	—	—	—	(17)
匯兑調整	—	3	—	—	—	—	3
於二零零六年十二月三十一日，							
扣除累計折舊及減值	864	222	63	43	10	20	1,222
於二零零六年十二月三十一日：							
成本	1,086	480	194	149	24	20	1,953
累計折舊及減值	(222)	(258)	(131)	(106)	(14)	—	(731)
賬面淨值	864	222	63	43	10	20	1,222

本公司

	傢俬及辦公室設備 百萬港元
二零零七年十二月三十一日	
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日，扣除累計折舊	2
本年度折舊撥備	—
於二零零七年十二月三十一日，扣除累計折舊	2
於二零零七年十二月三十一日：	
成本	3
累計折舊	(1)
賬面淨值	2
二零零六年十二月三十一日	
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日，扣除累計折舊	3
本年度折舊撥備	(1)
於二零零六年十二月三十一日，扣除累計折舊	2
於二零零六年十二月三十一日：	
成本	5
累計折舊	(3)
賬面淨值	2

本集團於二零零七年十二月三十一日之廠房及機器以及汽車總值內包括按融資租約持有之固定資產，賬面淨值分別約為10,000,000港元（二零零六年：11,000,000港元）及3,000,000港元（二零零六年：4,000,000港元）。

上文所述本集團之土地及樓宇乃按下列租期持有：

	香港 百萬港元	**其他地區** 百萬港元	**總額** 百萬港元
中期租約	29	785	814

於二零零七年十二月三十一日，本集團賬面總值約490,000,000港元（二零零六年：517,000,000港元）之若干土地及樓宇用作本集團獲授一般銀行信貸之抵押（附註30）。

15. 投資物業

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
於一月一日之賬面值	490	257
添置	—	177
出售	(194)	—
投資物業公平價值收益	19	39
從自置物業轉撥（附註14）	—	17
於十二月三十一日之賬面值	315	490

本集團之投資物業均位於香港，乃按下列租期持有：

	百萬港元
長期租約	279
中期租約	36
	315

本集團之投資物業於二零零七年十二月三十一日經由獨立專業合資格估值師中證評估有限公司採用公開市場現行用途基準重新估值。投資物業乃按經營租約出租予第三方，投資物業之進一步詳情載於財務報告附註42(a)。

於二零零七年十二月三十一日，本集團價值314,000,000港元（二零零六年：487,000,000港元）之投資物業用作本集團獲授一般銀行信貸之抵押（附註30）。

本集團投資物業之進一步詳情如下：

地點	用途	年期	本集團應佔權益
香港淺水灣道56號第36號屋及3及4號車位	住宅	長期租約	100%
香港淺水灣道56號第37號屋及50及51號車位	住宅	長期租約	100%
香港大潭道20號玫瑰園7號屋	住宅	長期租約	100%
香港沙田禾盛街11號中建電訊大廈15樓	辦公室樓宇	中期租約	100%
香港九龍紅磡黃埔花園第三期地庫26、27、234、236及237號車位	停車場	長期租約	100%

16. 預付土地租賃支出

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
於一月一日之賬面值	230	225
添置	—	10
於年內確認	(6)	(5)
於十二月三十一日之賬面值	224	230
計入預付款項、按金及其他應收款項之即期部份	(5)	(5)
非流動部份	219	225

租賃土地位於中國，並按長期租約持有。

17. 其他無形資產

本集團

	遞延發展成本
	百萬港元
二零零七年十二月三十一日	
於二零零七年一月一日之成本，扣除累計攤銷及減值	45
添置 — 內部發展	37
撇銷	(12)
減值	(2)
本年度攤銷撥備	(36)
於二零零七年十二月三十一日	32
於二零零七年十二月三十一日：	
成本	94
累計攤銷及減值	(62)
賬面淨值	32
二零零六年十二月三十一日	
於二零零六年一月一日之成本，扣除累計攤銷及減值	45
收購附屬公司（附註38）	7
添置 — 內部發展	55
撇銷	(15)
本年度攤銷撥備	(47)
於二零零六年十二月三十一日	45
於二零零六年十二月三十一日：	
成本	102
累計攤銷及減值	(57)
賬面淨值	45

18. 商譽

因收購附屬公司而產生，於綜合資產負債表予以資本化撥作資產及確認之商譽數額如下：

本集團

	百萬港元
二零零七年十二月三十一日	
於二零零七年一月一日：	
成本	156
累計減值	(28)
賬面淨值	128
於二零零七年一月一日之成本，扣除累計減值	128
部份出售附屬公司時解除商譽	(48)
本年度減值	(25)
於二零零七年十二月三十一日之賬面淨值	55
於二零零七年十二月三十一日：	
成本	108
累計減值	(53)
賬面淨值	55
二零零六年十二月三十一日	
於二零零六年一月一日：	
成本	117
累計減值	(7)
賬面淨值	110
於二零零六年一月一日之成本，扣除累計減值	110
收購附屬公司權益（附註38）	39
本年度減值	(21)
於二零零六年十二月三十一日之賬面淨值	128
於二零零六年十二月三十一日：	
成本	156
累計減值	(28)
賬面淨值	128

透過商業合併收購之商譽已分配至下列現金產生單位作減值測試：

- 電訊及電子產品現金產生單位；
- 提供電子商貿服務現金產生單位；及
- 持有物業現金產生單位。

電訊及電子產品現金產生單位

電訊及電子產品現金產生單位之可收回數額乃按使用價值計算基準釐定，而該使用價值按高級管理層批准之五年期間財政預算現金流量預測計算。現金流量預測之適用折現率為18%。

提供電子商貿服務現金產生單位

提供電子商貿服務現金產生單位之可收回數額乃按使用價值計算基準釐定，該使用價值按高級管理層批准之五年期間財政預算現金流量預測計算。現金流量預測之適用折現率為15%。減值虧損20,000,000港元經已確認，以將商譽賬面值減至零。

持有物業現金產生單位

持有物業現金產生單位之可收回數額乃根據估計公平價值減銷售成本釐訂。減值虧損5,000,000港元已經確認以將商譽賬面值撇減至零。

分配至各現金產生單位之商譽賬面值如下：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
電訊及電子產品	55	103
提供電子商貿服務	—	20
持有物業	—	5
商譽之賬面值	55	128

於二零零七年十二月三十一日，計算電訊及電子產品現金產生單位及提供電子商貿服務現金產生單位之使用價值時應用若干重要假設。管理層根據該等重要假設進行現金流量預測以進行商譽減值測試，各假設載列如下：

預算毛利率 — 預算毛利率之價值乃根據緊接預算年度前之年度內已達到之平均毛利率（預期效率改善後有所增長）及預期市場發展釐定。

折現率 — 所用折現率為除稅前折現率，並反映有關現金產生單位之特定風險。

經營環境 — 現金產生單位業務所在國家現時之政治、法律及經濟環境並無重大變動。

19. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
非上市股份，按原值	45	45
應收附屬公司款項	2,921	3,131
	2,966	3,176
減值	(893)	(1,036)
	2,073	2,140
減：分類為流動資產之應收附屬公司款項部份	(699)	—
	1,374	2,140

附屬公司結存乃無抵押、免息及無指定還款期，惟應收一間附屬公司結存699,000,000港元（二零零六年：無）為無抵押及按要求償還，並以香港上海滙豐銀行有限公司釐定之最優惠利率每年加3%計息。應收附屬公司款項之賬面值與其公平價值相若。

主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立地點／註冊及營業地點	已發行普通股股份面值／註冊資本	本公司應佔股本權益百分比 直接	間接	主要業務
加豐集團有限公司	香港	2港元普通股	—	100	物業持有
CCT Marketing Limited	英屬處女群島／香港	1美元普通股	—	50.49	買賣電訊產品
中建電訊（香港）有限公司	香港	2,600,000港元普通股	—	50.49	採購電訊產品、原料及原部件
中建電訊投資有限公司	香港	1港元普通股	—	100	證券投資
CCT Tech International Limited（中建科技國際有限公司）（「中建科技」）[@]	百慕達／香港	654,139,940港元普通股	—	50.49	投資控股
電子實業有限公司	香港	5,948,000港元普通股	—	100	銷售發電配件
金立投資有限公司	香港	2港元普通股	—	100	物業持有

名稱	註冊成立地點／註冊及營業地點	已發行普通股股份面值／註冊資本	本公司應佔股本權益百分比 直接	間接	主要業務
納進控股有限公司	香港	10,000,000港元無投票權*「A」股 1,000,000港元附投票權「B」股	—	100	買賣塑膠外殼及配件
富豐國際實業有限公司	香港	1港元普通股	—	100	物業持有
東國投資有限公司	香港	1港元普通股	—	100	物業持有
Wiltec Industries (HK) Limited	英屬處女群島／香港	1美元普通股	—	100	銷售嬰兒及幼兒產品
惠陽中建電訊製品有限公司	中國	120,000,000港元註冊資本^	—	50.49	製造電訊產品
惠陽中建塑膠產品有限公司	中國	48,600,000港元註冊資本^	—	100	製造塑膠外殼及配件
中建電訊（鞍山）房地產開發有限公司	中國	160,000,000港元註冊資本^	—	100	物業發展
中建置地（朝陽）房地產開發有限公司	中國	15,433,900美元註冊資本^	—	100	物業發展
中建科技（朝陽）有限公司	中國	6,950,000美元註冊資本^	—	50.49	製造電訊及電子產品
中建（朝陽）塑膠產品有限公司	中國	11,577,000美元註冊資本^	—	100	製造塑膠外殼及配件
Tradeeasy Holdings Limited（「易貿通集團有限公司」）@@	開曼群島／香港	11,798,890港元普通股	—	54.53	提供電子商貿服務

* 無投票權股份無權獲派股息，亦無權於股東大會上投票。

@ 於聯交所主板上市。

@@ 於聯交所創業板上市。

^ 根據中國法例註冊之外商獨資企業。

上表列示本公司之附屬公司，而該等附屬公司乃本公司董事認為主要影響本年度業績或組成本集團資產淨值之主要部份。本公司董事認為，詳列其他附屬公司將會導致內容冗長。

20. 可出售財務資產

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
非上市股本投資，按成本值扣除減值	2	2
其他資產，按公平價值	9	9
	11	11

上述投資計有於二零零五年一月一日列作可出售財務資產之股本證券及會所債券投資，均無固定到期日或票面息率。由於非上市股本投資並無公開報價，未能參照類似財務工具計算，而合理估計之公平價值範圍甚大，並不能合理地評估不同估計之各種可能性，本集團非上市股本投資乃按成本值扣除減值列賬。

21. 持至到期財務資產

	本集團及本公司	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
非上市持至到期財務資產，按攤銷成本	—	2

於二零零六年十二月三十一日，持至到期財務資產之年期為一年，按實際年利率2.25%計息。該等持至到期財務資產已於二零零七年變現，於二零零七年十二月三十一日，並無未變現之持至到期財務資產。

22. 存貨

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
原材料	61	78
在製品	55	57
製成品	107	98
	223	233

23. 應收賬款及票據

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
應收賬款	746	851
減值	(28)	(14)
	718	837

本集團與其客戶之貿易條款主要有關信貸，惟新客戶一般須預付貨款。信貸期一般為一個月，主要客戶可延長至三個月。每名客戶有最高信貸限額。本集團致力對未收回應收款項維持嚴格監控，並設有信貸監控部門務求將信貸風險降至最低。高級管理層會定期檢討逾期欠款。於結算日，本集團有若干集中信貸風險，原因是來自本集團最大客戶及五大客戶之應收賬款分別佔本集團應收賬款之58%（二零零六年：45%）及85%（二零零六年：83%）。

應收賬款及票據不計利息。

於結算日，根據發票日期並扣除撥備後之應收賬款及票據之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零七年		二零零六年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
	百萬港元		百萬港元	
現時至30日	217	30	294	35
31至60日	223	31	249	30
61至90日	199	28	243	29
90日以上	79	11	51	6
	718	100	837	100

本集團給予其貿易客戶平均30至90日信貸期。

應收賬款減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
於一月一日	14	18
已確認減值虧損（附註6）	22	8
撇銷不能收回之金額	(8)	(12)
於十二月三十一日	28	14

上述應收賬款減值撥備中包括就賬面值為586,000,000港元（二零零六年：401,000,000港元）之個別減值應收賬款計提之撥備28,000,000港元（二零零六年：14,000,000港元）。有關個別減值應收賬款與違約之客戶有關，預計只能回收部份應收款項。本集團對有關結餘並無持有任何抵押品或其他增強信貸安排。

逾期但未減值之應收賬款及票據分析如下：

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
未逾期亦無減值	549	615
逾期但未減值		
— 六個月內	161	205
— 七至十二個月	7	16
— 一年以上	1	1
	718	837

未逾期亦無減值應收款項與眾多不同客戶有關，彼等在近期並無拖欠款項記錄。

逾期但未減值之應收款項與多名於本集團有良好記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動，而此等結餘仍被視為可全數收回，故本公司董事認為毋須就此等結餘作出減值撥備。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品或其他增強信貸安排。

24. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
預付款項	238	10	—	—
按金及其他應收款項	38	32	1	1
	276	42	1	1

上述結餘包括有關本集團物業發展業務購入於中國內地之土地使用權之預付款項約225,000,000港元（二零零六年：無）。

25. 按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
香港上市股本投資，按市值	227	71	—	71
與股票掛鈎之存款／票據，按公平價值	153	155	—	155
基金投資，按公平價值	18	—	—	—
	398	226	—	226

上述股本投資、與股票掛鈎之存款／票據及基金投資已於二零零七年十二月三十一日列為持作買賣類別。

於批准此等財務報告當日，本集團股本投資之市值約為189,000,000港元。

26. 現金及現金等值項目及已抵押定期存款

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
現金及銀行結存	564	419	17	10
定期存款	1,359	534	777	341
	1,923	953	794	351
減：用作銀行信貸額抵押之定期存款（附註30）	(88)	(88)	—	(5)
用作累積股票合約抵押之定期存款	(162)	—	—	—
現金及現金等值項目	1,673	865	794	346

於結算日，本集團以人民幣（「人民幣」）計值之現金及銀行結存為20,000,000港元（二零零六年：11,000,000港元）。人民幣不可自由兑換成其他貨幣，惟根據《中華人民共和國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外幣業務之銀行兑換人民幣至其他貨幣。

銀行現金存款按照活期銀行存款之利率以浮息賺取利息。短期定期存款之期限（一日至一個月不等）視乎本集團之即時現金需求而定，並按相應之短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及已抵押存款已存入信譽良好且最近並無拖欠記錄之銀行。現金及現金等值項目及已抵押存款之賬面值與其公平價值相若。

27. 應付賬款及票據

於結算日，根據發票日期之應付賬款及票據之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零七年		二零零六年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
	百萬港元		百萬港元	
現時至30日	184	22	232	26
31至60日	229	27	233	26
61至90日	159	18	168	19
90日以上	279	33	253	29
	851	100	886	100

應付賬款為免息及一般於60至90日期限內清償。

28. 其他應付款項及應計負債

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
其他應付款項	175	86	—	10
應計負債	125	91	7	5
	300	177	7	15

其他應付款項為免息，平均還款期為三個月。

29. 衍生財務工具

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
累積股票合約	35	—
股份掉期合約	27	—
	62	—

上述累積股票合約及股份掉期合約之賬面值與其公平價值相若。

30. 附息銀行及其他借款

本集團

	二零零七年			二零零六年		
	實際利率 (%)	到期	百萬港元	實際利率 (%)	到期	百萬港元
流動						
融資租賃應付款項 (附註31)	2.50–3.20	2008	3	2.50–5.75	2007	4
銀行貸款 — 無抵押	6.00–7.00	2008	26	6.01–7.00	2007	26
銀行貸款 — 有抵押	4.20–7.25	2008	183	4.74–7.25	2007	177
			212			207
非流動						
融資租賃應付款項 (附註31)	3.20–4.75	2010	5	不適用	不適用	—
銀行貸款 — 有抵押	4.2–6.72	2009–2016	176	4.74–6.25	2008–2016	247
二零一零年可換股債券 (附註32(a))	7.25	2010	15	7.25	2010	23
二零零九年可換股債券 (附註32(b))	5.68	2009	28	5.68	2009	26
			224			296
			436			503

本公司

	二零零七年			二零零六年		
	實際利率 (%)	到期	百萬港元	實際利率 (%)	到期	百萬港元
非流動						
二零一零年可換股債券 (附註32(a))	7.25	2010	15	7.25	2010	23
二零零九年可換股債券 (附註32(b))	5.68	2009	28	5.68	2009	26
			43			49

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
分析為：				
銀行貸款之償還期限如下：				
一年內或按通知	209	203	—	—
於第二年	51	59	—	—
第三年至第五年（包括首尾兩年）	64	100	—	—
五年以上	61	88	—	—
	385	450	—	—
其他借款之償還期限如下：				
一年內或按通知	3	4	—	—
於第二年	32	—	28	—
第三年至第五年（包括首尾兩年）	16	49	15	49
	51	53	43	49
	436	503	43	49

(a) 本集團之若干銀行貸款有抵押如下：

(i) 以本集團位於香港之投資物業作按揭，其於結算日之賬面總值約為314,000,000港元（二零零六年：487,000,000港元）（附註15）；

(ii) 以本集團位於香港及中國之土地及建築物作按揭，其於結算日之賬面總值約為490,000,000港元（二零零六年：517,000,000港元）（附註14）；及

(iii) 以本集團金額為88,000,000港元（二零零六年：88,000,000港元）之若干定期存款為抵押（附註26）。

(b) 本集團賬面值為216,000,000港元（二零零六年：304,000,000港元）、7,000,000港元（二零零六年：22,000,000港元）及213,000,000港元（二零零六年：177,000,000港元）之銀行及其他借款分別以港元、人民幣及美元計值。

除可換股債券外，本集團及本公司借款之賬面值與其公平價值相若。本集團及本公司賬面值為43,000,000港元（二零零六年：49,000,000港元）之可換股債券於結算日之公平價值為41,000,000港元（二零零六年：44,000,000港元）。

可換股債券債務部份之公平價值以不具備換股權之類似債券之相等市場利率估算。其他借款之公平價值根據預期未來現金流量以現行利率貼現計算。

31. 融資租賃應付款項

本集團租用若干汽車、機器及辦公室設備作業務用途。該等租約列為融資租約，尚餘租期三年。

於結算日，根據融資租約之未來最低租約付款總額及其現值如下：

本集團

	最低租約付款額 二零零七年 百萬港元	最低租約付款額 二零零六年 百萬港元	最低租約付款額之現值 二零零七年 百萬港元	最低租約付款額之現值 二零零六年 百萬港元
應付款項：				
一年內	4	4	3	4
於第二年	4	—	4	—
第三年至第五年（包括首尾兩年）	1	—	1	—
最低融資租賃付款總額	9	4	8	4
日後融資費用	(1)	—		
總融資租賃應付款項淨額	8	4		
列為流動負債之部份 — 附註30	(3)	(4)		
非流動部份 — 附註30	5	—		

32. 可換股債券

(a) 於二零零五年四月二十五日，本公司向接納本公司附屬公司於二零零五年一月三十一日作出全面收購建議以收購中建科技以及選擇獲配發二零一零年可換股債券之中建科技股東及票據持有人發行總面值約155,000,000港元之可換股債券（「二零一零年可換股債券」）。

債券持有人可選擇於兌換期（於發行日期開始直至發行日期五周年屆滿前第五個營業日結束之時為止）內隨時以換股價每股0.604港元（根據二零一零年可換股債券之條款及條件可予調整）將二零一零年可換股債券兌換為本公司普通股。二零一零年可換股債券為無抵押、免息，並將於二零一零年四月二十五日屆滿。除非兌換為本公司股份或由本公司提前償付，未行使之二零一零年可換股債券將於屆滿時全部贖回。本公司可全權決定於屆滿前隨時向該等可換股債券之持有人發出十四天事先書面通知，全部或部份償付仍未償付或兌換為本公司股份之未行使之二零一零年可換股債券。

去年，面值約127,000,000港元之二零一零年可換股債券已兌換成204,834,544股每股面值0.10港元之本公司股份。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，面值約10,000,000港元之二零一零年可換股債券已兌換成17,258,012股每股面值0.10港元之本公司股份（附註35）。

(b) 於二零零六年六月二十三日，本公司發行面值30,000,000港元之可換股債券（「二零零九年可換股債券」），以支付收購一項物業之部份代價。進一步詳情載於財務報告附註44(a)。

債券持有人可選擇於二零零九年可換股債券發行日期開始直至緊接屆滿前第五個營業日止期間內隨時以換股價每股1.13港元（根據二零零九年可換股債券之條款及條件可予調整）將二零零九年可換股債券兌換為本公司普通股。二零零九年可換股債券為無抵押、免息，並將於二零零九年六月二十三日屆滿。除非兌換為本公司股份或由本公司提前償付，未行使之二零零九年可換股債券將於屆滿時全部贖回。本公司可全權決定於屆滿前隨時向該等可換股債券之持有人發出十四天事先書面通知，全部或部份償付仍未償付或兌換為本公司股份之未行使之二零零九年可換股債券。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，並無兌換二零零九年可換股債券。

可換股債券之負債部份之公平價值於發行日期以不具備兌換選擇權之類似債券之相等市場利率估算。剩餘金額列入權益部份並計入股東權益內。

去年已發行之可換股債券分為負債及權益部份如下：

	本集團及本公司 二零零六年 百萬港元
年內已發行可換股債券面值	30
權益部份（附註37(b)）	(5)
於發行日期之負債部份	25
利息開支	1
於十二月三十一日負債部份（附註30）	26

33. 長期應收款項／長期應付款項／衍生財務工具

	附註	本集團及本公司 二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
長期應收款項	(a)	—	312
長期應付款項	(b)	—	256
衍生財務工具	(c)	—	71

於二零零六年，為恢復中建科技於聯交所之公眾持股量，本公司與德意志銀行於二零零六年三月十七日訂立買賣協議（「買賣協議」），向德意志銀行及另外三名獨立第三方投資者按每股中建科技股份0.022港元之價格出售本公司附屬公司所持13,800,000,000股中建科技股份（「中建科技銷售股份」）（佔中建科技當時已發行股本約21.4%），並向德意志銀行授予認沽期權（「認沽期權」），該認沽期權可根據認沽協議（「認沽協議」）條款行使。根據認沽協議，德意志銀行可行使認沽期權以要求本公司以每股0.02413港元之價格購回中建科技銷售股份，該認沽期權不可轉讓，且僅可於二零零八年五月九日認沽期權到期日或發生認沽協議所載若干事件時行使。出售中建科技銷售股份及授出認沽期權之代

價約304,000,000港元（「代價」），並已根據認沽協議條款支付予德意志銀行作為首期交易款項（「首期交易款項」），該款項已作為認沽協議所規定本公司責任之實際抵押品。首期交易款項按存款年利率4.53%計息。

年內，德意志銀行與該三名投資者向第三方出售合共13,799,807,849股中建科技銷售股份。相關認沽期權已被註銷，而相關長期應收款項加截至註銷當日之利息已退還予本公司。於二零零七年十二月三十一日，尚有192,151股中建科技銷售股份未獲該三名投資者其中之一出售。

於二零零六年，本集團確定香港會計準則第39號所規定有關該等中建科技銷售股份之財務資產終止確認條件並未達成。因此，本公司於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止各年度繼續將中建科技銷售股份應佔中建科技集團業績綜合入賬，猶如有關銷售股份截至認沽期權註銷日期並未獲出售。

(a) 長期應收款項

於二零零六年十二月三十一日之長期應收款項為首期交易款項304,000,000港元及本公司就首期交易款項應收之應計利息8,000,000港元之總和。根據認沽協議之條款，若德意志銀行或該三名投資者任何一方出售任何中建科技銷售股份，則相關認沽期權會被註銷，而相關長期應收款項加截至註銷當日之利息會退還予本公司。未獲退還之長期應收款項會在認沽期權被行使時與長期應付款項互相抵銷。

年內，由於德意志銀行與該三名投資者透過股市出售合共13,799,807,849股中建科技銷售股份，故相關部份長期應收款項及應計利息已退還予本公司。於二零零七年十二月三十一日，與192,151股尚未行使之中建科技銷售股份有關之長期應收款項約為4,000港元。

(b) 長期應付款項

於二零零六年十二月三十一日之長期應付款項為本公司根據認沽協議購回中建科技銷售股份之責任之負債。根據認沽協議之條款，倘德意志銀行或該三名投資者任何一人向第三方出售全部或部份中建科技銷售股份，則相關認沽期權會被註銷。相關之長期應付款項金額會於綜合損益表確認，並會計入出售相關中建科技銷售股份之盈虧。

年內，由於德意志銀行與該三名投資者出售合共13,799,807,849股中建科技銷售股份，故相關部份長期應付款項於綜合損益表確認，並計入出售相關中建科技銷售股份之盈虧。於二零零七年十二月三十一日，與192,151股尚未行使之中建科技銷售股份有關之長期應付款項約為4,000港元。

(c) 衍生財務工具

於二零零六年十二月三十一日之衍生財務工具為認沽期權之公平價值。衍生財務工具於買賣協議完成日期首先按公平價值50,000,000港元確認，其後於結算日按公平價值重新計量。截至二零零六年十二月三十一日止年度，認沽期權公平價值變動虧損21,000,000港元已直接計入損益表。認沽期權倘並無行使或註銷，將於二零零八年五月九日到期。在認沽期權獲行使及隨後自德意志銀行購回中建科技銷售股份後，有關認沽協議之長期應付款項會與長期應收款項互相抵銷，而相應之認沽期權金額將會於綜合損益表確認。倘德意志銀行及／或該三名投資者向第三方出售中建科技銷售股份，則相關認沽期權將會註銷。

年內，在德意志銀行與該三名投資者出售前述股份後，有關13,799,807,849股中建科技銷售股份之認沽期權被註銷。因此，已註銷之認沽期權之賬面值於綜合損益表確認。於二零零七年十二月三十一日，有關192,151股尚未行使之中建科技銷售股份之認沽期權之公平價值並非屬重大。

交易詳情載於本公司於二零零六年四月十一日刊發之致股東之通函。

34. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	二零零七年 超出相關折舊之 折舊免稅額 百萬港元
於二零零七年一月一日之遞延稅項負債總額	3
計入損益表之遞延稅項 — 附註10	1
於二零零七年十二月三十一日之遞延稅項負債總額	4

遞延稅項資產

本集團

	二零零七年 用以抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 百萬港元
於二零零七年一月一日	4
年內計入損益表之遞延稅項 — 附註10	(2)
於二零零七年十二月三十一日之遞延稅項資產總額	2

遞延稅項負債

本集團

	二零零六年 超出相關折舊之 折舊免稅額 百萬港元
於二零零六年一月一日及二零零六年十二月三十一日之遞延稅項負債總額	3

遞延稅項資產

本集團

	二零零六年 用以抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 百萬港元
於二零零六年一月一日	3
年內計入損益表之遞延稅項 — 附註10	1
於二零零六年十二月三十一日之遞延稅項資產總額	4

本集團及本公司於香港產生之稅項虧損分別為202,000,000港元（二零零六年：245,000,000港元）及107,000,000港元（二零零六年：173,000,000港元），有關稅項虧損可無限期於產生該稅項虧損之公司用作抵銷未來應課稅溢利。由於本集團認為不大可能有應課稅溢利可用作抵銷稅項虧損，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

於二零零七年十二月三十一日，就本集團若干附屬公司未匯出盈利之應付稅項而言，由於該等款項匯出時，本集團並無額外稅項負債，故並無未確認重大遞延稅項負債（二零零六年：無）。

本公司向其股東派付股息並未對所得稅構成重大影響。

35. 股本

股份

	本公司	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
法定股本：		
2,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	200	200
已發行及繳足：		
797,123,505股（二零零六年：779,865,493股）每股面值0.10港元之普通股	80	78

年內，面值約10,000,000港元之二零一零年可換股債券已按兌換價每股0.604港元兌換為本公司17,258,012股每股面值0.10港元之股份。有關二零一零年可換股債券之詳情載於財務報告附註32(a)。

年內涉及本公司已發行普通股本之交易摘要如下：

	已發行每股面值0.10港元之普通股數量	已發行股本 百萬港元	股份溢價賬 百萬港元	總額 百萬港元
於二零零六年一月一日	655,693,308	65	—	65
行使優先認股權	—	—	—	—
兌換可換股債券後發行新股份	124,172,185	13	67	80
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	779,865,493	78	67	145
兌換可換股債券後發行新股份（附註32(a)）	17,258,012	2	10	12
於二零零七年十二月三十一日	797,123,505	80	77	157

優先認股權

本公司之優先認股權計劃及根據該計劃發行之優先認股權之詳情載於財務報告附註36。

36. 優先認股權計劃

於二零零二年二月二十八日，本公司採納優先認股權計劃。除非被取消或修訂，否則優先認股權計劃將由其採納日期起計十年內有效。於二零零七年十二月三十一日，並無根據優先認股權計劃授出而尚未行使之優先認股權。年內並無根據優先認股權計劃授出、行使及註銷優先認股權，亦無根據先認股權計劃授出之優先認股權於年內失效。

優先認股權計劃之目的是鼓勵及獎賞合資格參與人為本集團業務之成功作出貢獻。優先認股權計劃之合資格參與人包括本集團之任何僱員、行政人員或管理人員（包括本集團之執行及非執行董事），以及董事會認為將對或曾對本集團作出貢獻之任何供應商、專家顧問、代理商、顧問、股東、客戶、合夥人或業務聯繫人。

根據優先認股權計劃，與根據優先認股權計劃授出之優先認股權有關之股份數目與本公司任何其他優先認股權計劃有關之股份數目合計時，不得超過於優先認股權計劃採納日期本公司已發行股本之10%或本公司不時已發行股本之30%。於二零零七年五月二十三日，根據優先認股權計劃授出之優先認股權之上限被更新至於股東批准日期本公司已發行股份之10%。於本年報日期，共有121,931,873股股份可供根據優先認股權計劃授出，佔於本年報日期本公司已發行股本總數約15.30%。

於任何十二個月期間內，因根據優先認股權計劃及本公司任何其他優先認股權計劃授出之優先認股權（包括已行使、註銷及尚未行使之優先認股權）獲行使而可以向各合資格參與人發行之股份總數，以於授出日期之本公司已發行股份之1%為限。如授出超過該1%限額之優先認股權，本公司須預先刊發通函並尋求股東於股東大會上批准。

向本公司之董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人授出優先認股權，須獲本公司之獨立非執行董事事先批准，惟本身同屬優先認股權獲授人之本公司之獨立非執行董事則除外。此外，如向本公司之主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授出之任何優先認股權有關之股份數目於任何十二個月期間內超過本公司於授出日期已發行股份之0.1%或總值超過5,000,000港元（根據股份於授出日期之收市價計算），本公司須刊發通函並尋求股東於股東大會上事先批准。

授出優先認股權之建議可於建議日期起計28日內由獲授人支付象徵式總代價1港元後接納。授出優先認股權之行使期由董事會決定，由指定之日期開始至終止日不得超過於授出優先認股權日期起計十年之日或優先認股權計劃期滿日（以較早者為準）為止。

優先認股權之行使價由董事會釐定，惟該價格不得低於下列三者之最高者：(i)股份於授出日期（必須為交易日）在聯交所每日報價表所列之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日於聯交所每日報價表所列之平均收市價；及(iii)股份之面值。

37. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備及其變動之金額已呈列於財務報告第54頁之綜合股東權益變動表。

本集團之資本儲備乃撥自本公司於二零零二年四月八日進行之削減股本。

(b) 本公司

	附註	股份溢價賬 百萬港元	資本儲備 百萬港元	可分配儲備 百萬港元	可換股債券權益部份 百萬港元	保留溢利 百萬港元	總額 百萬港元
於二零零六年一月一日		—	741	1,417	31	313	2,502
發行可換股債券	*32*	—	—	—	5	—	5
兌換可換股債券時發行股份		67	—	—	(23)	—	44
本年度溢利	*11*	—	—	—	—	32	32
二零零五年末期股息		—	—	—	—	(2)	(2)
二零零六年中期股息	*12*	—	—	—	—	(16)	(16)
擬派二零零六年末期股息	*12*	—	—	—	—	(20)	(20)
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日		67	741	1,417	13	307	2,545
兌換可換股債券時發行股份		10	—	—	(3)	—	7
本年度溢利	*11*	—	—	—	—	208	208
二零零七年中期股息	*12*	—	—	—	—	(20)	(20)
擬派二零零七年末期股息	*12*	—	—	—	—	(24)	(24)
於二零零七年十二月三十一日		77	741	1,417	10	471	2,716

附註：本公司之資本儲備乃撥自於二零零二年四月八日進行之削減股本。

38. 業務合併

於上年度，於二零零六年四月二十五日，本集團認購易貿通發行及配發之合共550,000,000股股份，現金代價為22,000,000港元。於二零零六年四月二十五日完成認購新股份後，易貿通成為本公司擁有66.26%之附屬公司。易貿通及其附屬公司（以下合稱「易貿通集團」）業務為提供電子商貿服務。

易貿通集團於收購當日之可識別資產及負債公平價值與緊接收購前之相應賬面值如下：

	於收購時確認之公平價值 百萬港元	過往賬面值 百萬港元
物業、廠房及設備	3	3
其他無形資產	7	7
應收賬款	2	2
預付款項、按金及其他應收款項	2	2
現金及銀行結餘	26	26
其他應付款項及應計負債	(7)	(7)
少數股東權益	(11)	(11)
	22	22
來自收購之商譽	39	
	61	
以下列方式支付：		
現金	22	
按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產重新分類	4	
重列業務合併後按公平價值列賬並於損益賬處理之財務資產之公平價值虧損	35	
	61	

有關於二零零六年收購附屬公司所得現金及現金等值項目（流入）淨額分析如下：

	二零零六年 百萬港元
現金代價	(22)
所收購現金及銀行結餘	26
有關收購附屬公司之所得現金及現金等值項目（流入）淨額	4

收購後，易貿通集團為本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度帶來營業額約34,000,000港元及綜合溢利3,000,000港元之貢獻。

39. 綜合現金流量表附註

主要非現金交易

(a) 年內，本集團就融資租約安排生效時資本總值為10,000,000港元（二零零六年：1,000,000港元）之物業、廠房及設備訂立融資租約安排。

(b) 於上年度，如本財務報告附註32(b)所詳述，本公司向麥先生所控制之一家公司發行面值30,000,000港元之二零零九年可換股債券，以支付收購一項物業之部份代價。

(c) 於上年度，如本財務報告附註33所詳述，出售中建科技銷售股份及授出認沽權證之總代價約304,000,000港元已支付予德意志銀行，作為本公司根據認沽協議之責任之抵押，並已計入綜合資產負債表之長期應收款項中。

40. 或然負債

於結算日，未於財務報告撥備之或然負債如下：

	本公司	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
就附屬公司獲授之銀行信貸而向銀行提供之公司擔保	211	301

於二零零七年十二月三十一日，本公司向銀行提供擔保而令附屬公司獲授之銀行信貸已動用約165,000,000港元（二零零六年：247,000,000港元）。

41. 抵押資產

本集團以本集團資產抵押之銀行貸款之詳情載於財務報告附註26及30(a)。

42. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排租出若干投資物業（附註15），租期由一年至十一年不等。該等租約之條款一般亦要求租客交付按金並根據現行市況定期調整租金。

於結算日，本集團與其租客訂立之不可撤銷經營租約於下列期間屆滿之未來最低租約應收款項總額如下：

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
一年內	1	4
第二至第五年（包括首尾兩年）	2	4
五年後	2	3
	5	11

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租若干辦公室物業，租期由兩年至五年不等。

於結算日，本集團訂立之不可撤銷經營租約於下列期間屆滿之未來最低租約應付款項總額如下：

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
一年內	9	8
第二至第五年（包括首尾兩年）	9	5
	18	13

於結算日，本集團就本集團若干廠房所座落之土地而訂立初步租期介乎五十至五十一年不等之不可撤銷經營租約於下列期間屆滿之未來最低租約應付款項總額如下：

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
一年內	2	2
第二至第五年（包括首尾兩年）	11	9
五年後	116	117
	129	128

43. 承擔

除上文附註42(b)所詳述之經營租約承擔外，本集團於結算日有以下承擔項目：

資本承擔項目

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
已訂約惟尚未撥備：		
在建工程	18	64
購置廠房及機器與設備	10	5
土地	51	—
	79	69

44. 關連人士交易

(a) 於二零零六年四月二十七日，本公司之間接全資附屬公司富豐國際實業有限公司（「富豐」）與麥先生及其聯繫人控制之公司 Fine Bonus Enterprises Limited（「Fine Bonus」）訂立買賣協議，據此，富豐以代價80,000,000港元向Fine Bonus購入一項物業，其中50,000,000港元以現金支付，而30,000,000港元則以發行二零零九年可換股債券支付。此項交易已獲本公司之獨立股東於二零零六年六月五日批准，並已於二零零六年六月二十三日完成。該交易詳載於本公司二零零六年五月十九日之通函。

(b) 本集團主要管理人員之薪酬

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
短期僱員福利	68	64
僱用後福利	—	—
付予主要管理人員之薪酬總額	68	64

董事酬金詳情載於財務報告附註8。

根據上市規則第14A章之定義，上文(a)項所載之關連人士交易亦構成關連交易。

45. 按類別劃分財務工具

各類別之財務工具於結算日之賬面值如下：

二零零七年

財務資產

	本集團			
	按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產 — 持作買賣 百萬港元	貸款及應收款項 百萬港元	可出售財務資產 百萬港元	總額 百萬港元
可出售財務資產	—	—	11	11
應收賬款及票據	—	718	—	718
計入預付款項、按金及其他應收款項之財務資產	—	38	—	38
按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產	398	—	—	398
已抵押定期存款	—	250	—	250
現金及現金等值項目	—	1,673	—	1,673
	398	2,679	11	3,088

財務負債

	按公平價值列賬及於損益賬處理之財務負債 — 於首次確認後劃分 百萬港元	按攤銷成本列賬之財務負債 百萬港元	總額 百萬港元
應付賬款及票據	—	851	851
計入其他應付款項及應計負債之財務負債（附註28）	—	175	175
衍生財務工具	62	—	62
附息銀行及其他借款	—	436	436
	62	1,462	1,524

二零零六年

財務資產

	本集團				
	按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產 — 持作買賣 百萬港元	持至到期財務資產 百萬港元	貸款及應收款項 百萬港元	可出售財務資產 百萬港元	總額 百萬港元
長期應收款項	—	—	312	—	312
可出售財務資產	—	—	—	11	11
應收賬款及票據	—	—	837	—	837
計入預付款項、按金及其他應收款項之財務資產	—	—	32	—	32
按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產	226	—	—	—	226
持至到期財務資產	—	2	—	—	2
已抵押定期存款	—	—	88	—	88
現金及現金等值項目	—	—	865	—	865
	226	2	2,134	11	2,373

財務負債

	按公平價值列賬及於損益賬處理之財務負債 — 於首次確認時劃分 百萬港元	按攤銷成本入賬之財務負債 百萬港元	總額 百萬港元
應付賬款及票據	—	886	886
計入其他應付款項及應計負債之財務負債（附註28）	—	86	86
衍生財務工具	71	—	71
附息銀行及其他借款	—	503	503
長期應付款項	—	256	256
	71	1,731	1,802

二零零七年

財務資產

	本公司 貸款及應收款項 百萬港元
計入附屬公司權益之財務資產（附註19）	2,921
現金及現金等值項目	794
	3,715

財務負債

	按攤銷成本入賬之財務負債 百萬港元
附息銀行及其他借款	43

二零零六年

財務資產

	本公司			
	按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產 — 持作買賣 百萬港元	持至到期財務資產 百萬港元	貸款及應收款項 百萬港元	總額 百萬港元
計入附屬公司權益之財務資產（附註19）	—	—	3,131	3,131
長期應收款項	—	—	312	312
按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產	226	—	—	226
持至到期財務資產	—	2	—	2
已抵押定期存款	—	—	5	5
現金及現金等值項目	—	—	346	346
	226	2	3,794	4,022

財務負債

	按公平價值列賬及於損益賬處理之財務負債 — 於首次確認時劃分 百萬港元	按攤銷成本入賬之財務負債 百萬港元	總額 百萬港元
計入其他應付款項及應計負債之財務負債（附註28）	—	10	10
附息銀行及其他借款	—	49	49
長期應付款項	—	256	256
衍生財務工具	71	—	71
	71	315	386

46. 財務風險管理之目的及政策

除衍生工具外，本集團之主要財務工具包括銀行貸款、可換股債券及融資租約。持有該等財務工具之目的主要為本集團之經營籌措資金。此外，本集團還有從業務經營直接產生之應收賬款、應付賬款等各類其他財務資產及負債。

本集團財務工具所產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險、流動資金風險及股本價格風險。董事會經審議後議定管理各項風險之政策，有關內容概述如下。本集團有關衍生工具之會計政策載列於財務報告附註2.4。

利率風險

本集團所面對之市場利率變動風險，主要與本集團之浮息貸款有關。本集團之負債資產比率偏低，而由於利率穩定及維持於較低水平，故本集團之利率風險並不高。

下表顯示在其他所有變量維持不變之情況下，本集團除税前溢利對利率出現合理可能變動時之敏感性（透過浮息借款之影響）。

	本集團	
	基點增加／（減少）	除税前溢利增加／（減少）
		百萬港元
二零零七年		
港元	100	(2)
美元	100	(2)
港元	(100)	2
美元	(100)	2
二零零六年		
港元	100	(3)
美元	100	(2)
港元	(100)	3
美元	(100)	2

外幣風險

本集團面對之交易貨幣風險，乃源於經營單位以其功能貨幣以外之貨幣進行之買賣或開支。年內，本集團並無運用任何財務工具作對冲用途。

下表顯示在其他所有變量維持不變之情況下，本集團除税前溢利對澳元、美元及人民幣匯率出現合理可能變動時之敏感度（由於貨幣資產及負債之公平價值發生變動）。

	本集團	
	匯率增加／（減少）	除税前溢利增加／（減少）
	%	百萬港元
二零零七年		
倘澳元兑港元升值	18.568	13
倘澳元兑港元貶值	(18.568)	(13)
倘美元兑人民幣升值	6.222	2
倘美元兑人民幣貶值	(6.222)	(2)
二零零六年		
倘澳元兑港元升值	—	—
倘澳元兑港元貶值	—	—
倘美元兑人民幣升值	3.280	1
倘美元兑人民幣貶值	(3.280)	(1)

信貸風險

本集團僅與享負盛名兼信譽可靠之第三方進行交易。按照本集團之政策，所有擬進行信貸交易之客戶，必須經過信貸核實程序。此外，本集團會持續監察應收結餘之情況。

本集團因對方違約而產生之其他財務資產（包括現金及現金等值項目、可供出售財務資產及若干衍生工具）之信貸風險，最多不超過該等工具之賬面值。

由於本集團僅與享負盛名兼信譽可靠之第三方進行交易，故不需要任何抵押。信貸風險集中由對方控制。

除應收賬款外，本集團之財務資產並無重大信貸風險集中之情況。有關本集團面對之應收賬款信貸風險之其他數據，已於財務報告附註23作出披露。

流動資金風險

本集團之目的是要充分利用銀行透支、銀行貸款、可換股債券、其他計息貸款及融資租約等，在資金持續供應與靈活性之間維持平衡。此外，本集團也安排了備用銀行融資，以備不時之需。

下表概述本集團根據合約非貼現支出之財務負債之到期情況。

於二零零七年十二月三十一日

	一年內或按通知	第二年	本集團第三年至第五年（包括首尾兩年）	五年以上	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
應付賬款及票據	851	—	—	—	851
其他應付款項	175	—	—	—	175
衍生財務工具	62	—	—	—	62
附息銀行及其他借款	212	83	80	61	436
	1,300	83	80	61	1,524

於二零零六年十二月三十一日

	一年內或按通知	第二年	本集團第三年至第五年（包括首尾兩年）	五年以上	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
應付賬款及票據	886	—	—	—	886
其他應付款項	86	—	—	—	86
衍生財務工具	—	71	—	—	71
附息銀行及其他借款	207	59	149	88	503
長期應付款項	—	256	—	—	256
	1,179	386	149	88	1,802

股本價格風險

股本價格風險為股票指數水平及個別證券價值變動導致股本證券公平價值下降之風險。於二零零七年十二月三十一日，本集團面對之股票價格風險來自列為買賣股本投資（附註25）之個別股本投資。本集團之上市投資乃於聯交所上市，按結算日所報市場價估價。

於年內最近交易日結束日至結算日以下交易所之市場股本指數及年內其各自最高位及最低位如下：

	二零零七年十二月三十一日	二零零七年高位／低位	二零零六年十二月三十一日	二零零六年高位／低位
香港 — 恒生指數	27,813	31,958/18,659	19,965	20,049/14,844

下表顯示在其他所有變量維持不變且未計入任何稅務影響之情況下，股本投資之公平價值出現合理可能變動時之敏感度，乃按結算日當日賬面值計算。

	股本投資之賬面值 百萬港元	股本價格上漲／（下跌） %	除稅前溢利增加／（減少） 百萬港元
二零零七年			
上市投資：			
香港 — 持作買賣	227	59.54	135
	227	(59.54)	(135)
二零零六年			
上市投資：			
香港 — 持作買賣	71	26.73	19
	71	(26.73)	(19)

資本管理

本集團資本管理之主要目的乃確保本集團具有健康之資本比率，以支持其業務及增加股東價值。

本集團管理其資本架構，並就經濟情況變動作出調整。本集團可能調整向股東派發之股息、向股東返還資本或發行新股份以維持或調整資本架構。本集團不受任何外部附加資本要求所限。

本集團利用負債資產比率監控資本，負債資產比率為借款總額除以資本總額加借款總額。本集團借款總額包括附息銀行及其他借款。資本包括母公司股權持有人應佔股東權益。

	本集團	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
附息銀行及其他借款	436	503
借款總額	436	503
資本總額	3,225	2,752
資本及借款總額	3,661	3,255
負債資產比率	11.9%	15.5%

47. 結算日後事項

(a) 於二零零七年十月，易貿通訂立一份協議（其後於二零零八年二月及三月修訂），以收購印尼一項林木項目（「林木項目」）。收購林木項目之總代價約為916,000,000港元，將由易貿通以現金及發行可換股債券方式支付。林木項目主要涉及於印尼巴布亞省之總面積約為

313,500公頃之天然森林特許砍伐區進行開採及砍伐木材、清理林地、種植棕櫚樹與生產棕櫚油、經營鋸木廠、生產及出口鋸木材及其他木材及木製品之業務。

收購林木項目之詳情載於本公司及易貿通於二零零七年十月二十三日及二零零八年三月二十八日刊發之聯合公布。易貿通及本公司之通函將於二零零八年五月三十日或之前寄發予各自之股東。於有關通函刊發後，收購林木項目須待其他先決條件（包括經易貿通及本公司各自股東批准）達成後，方可作實。

(b) 於二零零七年十二月十二日，本公司之全資附屬公司金立投資有限公司（「金立」）與一名獨立第三方（「買方」）訂立一份具約束力臨時買賣協議（「臨時買賣協議」），以約36,000,000港元之代價出售一項投資物業。於二零零八年一月十日，金立與買方訂立一份條款與臨時買賣協議相若之正式買賣協議（「正式買賣協議」），以取代臨時買賣協議。是項交易已於二零零八年二月二十八日完成。出售投資物業對本集團之財務業績並無重大影響。

48. 財務報告之批准

本財務報告已經董事會於二零零八年四月十四日核准及授權刊發。

(C) 截至二零零八年六月三十日止六個月之財務資料

下文為摘錄自本公司截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告所載本集團之未經審核簡明綜合財務報表。

簡明綜合損益表
截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零八年 百萬港元 （未經審核）	 二零零七年 百萬港元 （未經審核）
收入	*3*	1,483	1,713*
銷售成本		(1,501)	(1,577)*
毛利／(虧)		(18)	136
其他收入及收益	*4*	33	573
銷售及分銷成本		(22)	(26)
行政費用		(138)	(148)
其他費用	*5*	(244)	(22)
融資成本		(8)	(15)
除税前溢利／(虧損)	*6*	(397)	498
税項	*7*	(5)	(14)
期內溢利／(虧損)		(402)	484
應佔溢利／(虧損)：			
母公司股權持有人		(337)	498
少數股東權益		(65)	(14)
		(402)	484
擬派中期股息	*8*	21	20
母公司股權持有人應佔每股盈利／(虧損)	*9*		
基本		(0.423港元)	0.626港元
攤薄		不適用	0.585港元

* 根據香港會計師公會的指引重列。

簡明綜合資產負債表
二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年六月三十日 百萬港元 （未經審核）	二零零七年十二月三十一日 百萬港元 （經審核）
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,252	1,287
投資物業		279	315
預付土地租賃支出		216	219
其他無形資產		27	32
商譽		55	55
可出售財務資產		4	11
遞延税項資產		2	2
非流動資產總額		1,835	1,921
流動資產			
存貨		237	223
用作發展物業		234	—
應收賬款及票據	*11*	646	718
預付款項、按金及其他應收款項		83	51
收購用作發展物業之按金		199	225
按公平價值列賬及於損益賬處理之財務資產		548	398
已抵押定期存款		253	250
現金及現金等值項目		994	1,673
流動資產總額		3,194	3,538
流動負債			
應付賬款及票據	*12*	810	851
應付税項		31	31
其他應付款項及應計負債		197	300
衍生財務工具		118	62
附息銀行貸款及其他借款		235	212
流動負債總額		1,391	1,456
流動資產淨額		1,803	2,082
總資產減流動負債		3,638	4,003

	附註	二零零八年六月三十日 百萬港元 （未經審核）	二零零七年十二月三十一日 百萬港元 （經審核）
非流動負債			
附息銀行貸款及其他借款		256	224
遞延税項負債		4	4
非流動負債總額		260	228
資產淨額		3,378	3,775
股東權益			
母公司股權持有人應佔股東權益			
已發行股本	*14*	80	80
儲備		2,791	3,121
擬派中期／末期股息		21	24
股東資金		2,892	3,225
少數股東權益		486	550
股東權益總額		3,378	3,775

簡明綜合股東權益變動表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	母公司股權持有人應佔												
	已發行股本	股份溢價賬	資本儲備	可供分派儲備	投資重估儲備	可換股債券資本部分	優先認股權儲備	匯兑變動儲備	保留溢利／（累積虧損）	擬派中期／末期股息	合計	少數股東權益	股東權益總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於二零零八年一月一日	80	77	745	1,417	1	10	3	19	849	24	3,225	550	3,775
匯兑調整	—	—	—	—	—	—	—	30	—	—	30	—	30
直接於權益確認之總收入與開支	—	—	—	—	—	—	—	30	—	—	30	—	30
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(337)	—	(337)	(65)	(402)
期內總收入及開支	—	—	—	—	—	—	—	30	(337)	—	(307)	(65)	(372)
出售投資後重估儲備變現	—	—	—	—	(1)	—	—	—	—	—	(1)	—	(1)
行使一家附屬公司優先認股權後視為收購少數股東權益	—	—	—	—	—	—	(1)	—	—	—	(1)	1	—
二零零七年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(24)	(24)	—	(24)
擬派二零零八年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(21)	21	—	—	—
於二零零八年六月三十日	80	77	745	1,417	—	10	2	49	491	21	2,892	486	3,378
於二零零七年一月一日	78	67	741	1,417	1	13	2	4	409	20	2,752	57	2,809
匯兑調整	—	—	—	—	—	—	—	5	—	—	5	—	5
直接於權益確認之總收入與開支	—	—	—	—	—	—	—	5	—	—	5	—	5
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	498	—	498	(14)	484
期內總收入及開支	—	—	—	—	—	—	—	5	498	—	503	(14)	489
股本結算優先認股權安排	—	—	—	—	—	—	7	—	—	—	7	6	13
來自出售一間附屬公司股份權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	507	507
行使一家附屬公司優先認股權後視為收購少數股東權益	—	—	5	—	—	—	(5)	—	—	—	—	38	38
兑換可換股債券時發行新股份	2	8	—	—	—	(3)	—	—	—	—	7	—	7
二零零六年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(20)	(20)	—	(20)
擬派二零零七年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(20)	20	—	—	—
於二零零七年六月三十日	80	75	746	1,417	1	10	4	9	887	20	3,249	594	3,843

簡明綜合現金流動表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	二零零八年 百萬港元 （未經審核）	二零零七年 百萬港元 （未經審核）
經營業務之現金流出淨額	(336)	(38)
投資活動之現金流入／（流出）淨額	(392)	898
融資活動之現金流入淨額	31	92
現金及現金等值項目增加／（減少）淨額	(697)	952
於期初之現金及現金等值項目	1,673	865
匯率變動影響，淨額	18	3
於期終之現金及現金等值項目	994	1,820
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結存	427	488
三個月內到期之無抵押定期存款	567	1,332
	994	1,820

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16所載適用之披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港會計準則》（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

未經審核簡明綜合中期財務報告應與本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核年度財務報告一併閱覽。

2. 主要會計政策

採用之會計政策與編製截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之會計政策一致。

於本中期期間，本集團已應用多項香港會計師公會頒佈的新訂準則、修訂及詮釋（「新訂香港財務報告準則」），該等新訂準則、修訂及詮釋與其業務有關並於二零零八年一月一日或之後開始之會計期間生效。採納新訂香港財務報告準則對本集團之會計政策及該等簡明綜合財務報表所示目前及之前會計期間之金額並無重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則或詮釋。本公司董事預期採用該等新訂準則或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列[2]
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本[2]
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及個別之財務報表[3]
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可認沽財務工具及平倉產生之責任[2]
香港財務報告準則第2號（經修訂）	以股份支付之付款 — 有關歸屬條件及註銷之修訂[2]
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併[3]
香港財務報告準則第8號	經營分部[2]
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃[1]
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第15號	房地產建築協議[2]
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖[4]

[1] 二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

[2] 二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

[3] 二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

[4] 二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

3. 分類資料

分類資料以兩種分類方式呈列：(i)按業務分類之主要分類報告基準；及(ii)按地域分類之次要分類報告基準。

本集團之經營業務乃按其業務及所提供產品及服務之性質組成及分開管理。本集團各個業務分類自成一個策略性業務單位，所提供之產品及服務承受不同之風險及享有不同之回報。業務分類之詳情概述如下：

(a) 從事製造及銷售電訊及電子產品、配件及原部件之電訊及電子產品分類；

(b) 從事製造及銷售嬰兒及幼兒產品之嬰兒及幼兒產品分類；

(c) 從事證券交易及持有證券及財資產品之證券投資分類；

(d) 從事物業投資及物業發展的物業投資及發展分類；及

(e) 總公司及其他分類乃包括提供電子商貿服務及總公司收支項目。

在釐定本集團之地域分類時，收入乃按客戶所在地劃分。

(a) 按業務劃分

下表呈列於截至二零零八年及二零零七年六月三十日止期間按本集團業務劃分之收入及溢利／(虧損)。

二零零八年

	電訊及電子產品	嬰兒及幼兒產品	證券投資	物業投資及發展	總公司及其他	綜合
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
分類收入：						
向外間客戶銷售	1,364	77	10	1	18	1,470
其他收入	20	3	6	2	2	33
收入總額	1,384	80	16	3	20	1,503
分類業績	(145)	7	(212)	(3)	(49)	(402)
利息收入						13
融資成本						(8)
除税前虧損						(397)
税項						(5)
本期間虧損						(402)

二零零七年

	電訊及電子產品	嬰兒及幼兒產品	證券投資	物業投資及發展	總公司及其他	綜合
	百萬港元（未經審核）	百萬港元（未經審核）	百萬港元（未經審核）	百萬港元（未經審核）	百萬港元（未經審核）	百萬港元（未經審核）
分類收入：						
向外間客戶銷售	1,584	57	37	2	23	1,703
其他收入	9	1	484	—	79	573
收入總額	1,593	58	521	2	102	2,276
分類業績	(48)	6	56	—	489	503
利息收入						10
融資成本						(15)
除税前溢利						498
税項						(14)
本期間溢利						484

(b) 按地域劃分

下表呈列於截至二零零八年及二零零七年六月三十日止期間按本集團地域劃分之收入。

二零零八年

	美國	亞太區	歐洲	綜合
	百萬港元（未經審核）	百萬港元（未經審核）	百萬港元（未經審核）	百萬港元（未經審核）
分類收入：				
向外間客戶銷售	709	507	254	1,470
其他收入	—	33	—	33
收入總額	709	540	254	1,503

二零零七年

	美國	亞太區	歐洲	綜合
	百萬港元（未經審核）	百萬港元（未經審核）	百萬港元（未經審核）	百萬港元（未經審核）
分類收入：				
向外間客戶銷售	847	592	264	1,703
其他收入	—	573	—	573
收入總額	847	1,165	264	2,276

4. 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	百萬港元	百萬港元
	（未經審核）	（未經審核）
部分出售／被視作出售附屬公司權益所產生收益	1	532
財務資產未變現收益	—	24
匯兑收益	7	—
樣本收入	10	—
其他收入	15	17
	33	573

5. 其他費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	百萬港元	百萬港元
	（未經審核）	（未經審核）
財務資產未變現虧損	226	5
遞延開發成本撇銷	14	12
其他費用	4	5
	244	22

6. 除税前溢利／（虧損）

本集團之除税前溢利／（虧損）已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	百萬港元	百萬港元
	（未經審核）	（未經審核）
已售出存貨成本	1,474	1,563
折舊	70	66
預付土地租賃支出攤銷	3	3
遞延開發成本攤銷	22	18
遞延開發成本撇銷	14	12

7. 税項

香港利得税乃按照期內源自香港之估計應課税溢利以16.5%（二零零七年：17.5%）之税率計算作出撥備。其他地區之應課税溢利之税項乃根據本集團經營所在國家之現行法例、詮釋及慣例按其現行税率計算。

本集團若干列為外商獨資企業之中國附屬公司享有税務優惠待遇，包括於首個獲利年度起兩年完全豁免、並於其後連續三年享有50%寬減中國所得税。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	百萬港元	百萬港元
	（未經審核）	（未經審核）
本期 — 香港：		
本期間支出	2	7
本期 — 其他地區	3	5
遞延税項	—	2
本期間税務支出總額	5	14

8. 股息

董事會宣派二零零八年中期股息每股0.025港元（二零零七年六月三十日：每股0.025港元），以本公司保留盈利支付。中期股息將於二零零八年十月二十二日（星期三）或前後支付予於二零零八年十月十日（星期五）名列本公司股東名冊之股東。本公司將自二零零八年十月八日（星期三）至二零零八年十月十日（星期五）期間（包括首尾兩日）暫停股東登記。

9. 母公司普通股股權持有人應佔每股盈利／（虧損）

期內每股基本盈利／（虧損）乃根據期內母公司普通股股權持有人應佔虧損337,000,000港元（二零零七年六月三十日：溢利498,000,000港元）及期內已發行普通股加權平均數797,123,505股（二零零七年六月三十日：795,584,050股）計算。

由於期內未贖回可換股債券對期內每股基本虧損有反攤薄影響，故並無披露期內之每股攤薄虧損金額。之前期間之每股攤薄盈利金額乃根據期內母公司普通股股權持有人應佔溢利計算，並經調整以反映可換股債券利息（見下文）。計算每股攤薄盈利所用之普通股加權平均數為計算每股基本盈利的期內已發行普通股數目，以及假設被視為行使或兑換所有潛在攤薄普通股至普通股時按無償代價發行之普通股加權平均數。

之前期間之每股攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至二零零七年六月三十日止六個月 百萬港元 （未經審核）
盈利	
計算每股基本盈利所用母公司普通股股權持有人應佔溢利	498
可換股債券之利息	1
未計可換股債券之利息前母公司普通股股權持有人應佔溢利	499
	股份數目
股份	
計算每股基本盈利所用期內加權平均已發行普通股數目	795,584,050
攤薄影響－加權平均普通股數目：	
可換股債券	58,036,873
	853,620,923

10. 物業、廠房及設備

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團購買固定資產41,000,000港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：83,000,000港元）及出售固定資產13,000,000港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：2,000,000港元）。

11. 應收賬款及票據

於結算日，根據發票日期並扣除撥備後之應收賬款及票據之賬齡分析如下：

	二零零八年六月三十日		二零零七年十二月三十一日	
	結餘 百萬港元 （未經審核）	百分比 百萬港元 （未經審核）	結餘 百萬港元 （經審核）	百分比 百萬港元 （經審核）
30日內	255	40	217	30
31至60日	222	34	223	31
61至90日	130	20	199	28
90日以上	39	6	79	11
	646	100	718	100

本集團給予其貿易客戶平均30至90日之信貸期。

12. 應付賬款及票據

於結算日，根據發票日期所作之應付賬款及票據之賬齡分析如下：

	二零零八年六月三十日		二零零七年十二月三十一日	
	結餘	百分比	結餘	百分比
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
	（未經審核）	（未經審核）	（經審核）	（經審核）
30日內	247	31	184	22
31至60日	222	27	229	27
61至90日	150	18	159	18
90日以上	191	24	279	33
	810	100	851	100

應付賬款為免息及一般於60至90日期限內清償。

13. 可換股債券

(a) 於二零零五年四月二十五日，本公司向接受本公司一間附屬公司，於二零零五年一月三十一日提出全面收購中建科技股份的建議，及選擇接受二零一零年可換股債券之中建科技股東及票據持有人，發行總面值約155,000,000港元之可換股債券。

債券持有人可選擇於兑換期（於發行日期開始，直至發行日期五周年屆滿前五個營業日結束之時為止）內，隨時以換股價每股0.604港元（可根據二零一零年可換股債券之條款及條件予以調整），將二零一零年可換股債券兑換為本公司普通股。二零一零年可換股債券為無抵押、免息，並將於二零一零年四月二十五日屆滿。除非兑換為本公司股份或由本公司提早償還，未行使之二零一零年可換股債券的本金將於屆滿時全部贖回。本公司可全權決定於屆滿前，隨時向該等可換股債券之持有人發出十四天事先書面通知，全部或部分償還仍未償還或未被兑換為本公司股份之未行使之二零一零年可換股債券的本金。

於過往年度，總面值約177,000,000港元之二零一零年可換股債券已兑換為222,077,325股每股面值0.10港元之本公司股份。於本期間概無兑換二零一零年可換股債券。

二零一零年可換股債券其後於二零零八年七月二日兑換為本公司股份。

(b) 於二零零六年六月二十三日，本公司發行面值為30,000,000港元的可換股債券，作為收購物業的一部份代價。

債券持有人可選擇於發行二零零九年可換股債券日期開始，直至緊接屆滿前五個營業日為止隨時以換股價每股1.13港元（可根據二零零九年可換股債券之條款及條件予以調整），將二零零九年可換股債券兑換為本公司普通股。二零零九年可換股債券為無抵押、免息，並將於二零零九年六月二十三日屆滿。除非兑換為股份或由本公司提早償還，未行使之二零零九年可換股債券的本金將於屆滿時全部贖回。本公司可全權決定於屆滿前，隨時向該等可換股債券之持有人發出十四天事先書面通知，全部或部分償還仍未償還或未被兑換為股份之未行使之二零零九年可換股債券的本金。於前一年度及本期間概無兑換二零零九年可換股債券。

二零零九年可換股債券其後於二零零八年七月二日兑換為股份。

二零一零年可換股債券及二零零九年可換股債券之負債部份之公平價值於發行日以不具備兑換選擇權之類似債券之相等市場利率估值。剩餘金額列入資本部分並計入股東權益內。

14. 股本

	二零零八年六月三十日 百萬港元 （未經審核）	二零零七年十二月三十一日 百萬港元 （經審核）
法定：		
2,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	200	200
已發行及繳足：		
797,123,505股（二零零七年十二月三十一日：797,123,505股）每股面值0.10港元之普通股	80	80

15. 或然負債

於二零零八年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

16. 抵押資產

於二零零八年六月三十日，本集團之銀行借款乃以下列項目作擔保：

(i) 本集團約253,000,000港元（二零零七年十二月三十一日：250,000,000港元）之定期存款作抵押；及

(ii) 本集團賬面淨值總額約750,000,000港元（二零零七年十二月三十一日：804,000,000港元）之若干投資物業、租賃土地及樓宇之固定抵押。

17. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排租出投資物業，租期由一年至十一年不等。

於二零零八年六月三十日，本集團與其租客訂立不可撤銷經營租約於下列期間屆滿之未來最低租約應收款項總額如下：

	二零零八年六月三十日 百萬港元 （未經審核）	二零零七年十二月三十一日 百萬港元 （經審核）
一年內	1	1
第二至第五年（包括首尾兩年）	2	2
五年後	2	2
	5	5

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租用若干辦公室物業，租期由兩年至五年不等。

於二零零八年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租約於下列期間到期應付之未來最低租約款項總額如下：

	二零零八年六月三十日 百萬港元 (未經審核)	二零零七年十二月三十一日 百萬港元 (經審核)
一年內	10	9
第二至第五年（包括首尾兩年）	11	9
	21	18

於結算日，本集團就本集團若干廠房所座落之土地而訂立初步租期介乎50至51年不等之不可撤銷經營租約於下列期間屆滿之未來最低應付租約款項總額如下：

	二零零八年六月三十日 百萬港元 (未經審核)	二零零七年十二月三十一日 百萬港元 (經審核)
一年內	2	2
第二至第五年（包括首尾兩年）	9	11
五年後	114	116
	125	129

18. 承擔

除上文附註17所詳述之經營租約承擔外，本集團於結算日有以下承擔項目：

(a) 資本承擔

	二零零八年六月三十日 百萬港元 (未經審核)	二零零七年十二月三十一日 百萬港元 (經審核)
已訂約惟尚未撥備：		
在建工程	8	18
購置廠房、機器與設備	4	10
	12	28

(b) 物業發展承擔

	二零零八年六月三十日 百萬港元 (未經審核)	二零零七年十二月三十一日 百萬港元 (經審核)
已訂約惟尚未撥備	193	51

19. 關連人士交易

本集團主要管理人員之薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	百萬港元	百萬港元
	（未經審核）	（未經審核）
短期僱員福利	23	23
僱用後福利	—	—
付予主要管理人員之薪酬總額	23	23

20. 比較數字

若干比較數字已重新分類以配合期內之呈報方式。

(D) 債務聲明

於二零零八年十月三十一日（即本文件付印前本債務聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有未償還之借款約為521,300,000港元及本金總額約為756,900,000港元之無抵押可換股票據。借款包括有抵押銀行貸款約388,700,000港元、無抵押銀行貸款約126,800,000港元及融資租約責任約5,700,000港元。

本集團之已抵押借款及銀行信貸乃以下列方式作擔保：(i)本集團所持於二零零八年十月三十日總賬面淨值約719,200,000港元之若干租賃土地及樓宇和投資物業作固定抵押；及(ii)本集團於二零零八年十月三十一日若干定期存款約85,800,000港元。

除上文所述及集團內公司間負債外，於二零零八年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何未償還之銀行貸款、銀行透支及承兑票款（一般商業票據除外）或其他類似債務、債權證或其他借貸資本、按揭、押記、融資租約或租購承擔、保證或其他重大或然負債。

就上述債務聲明而言，外幣金額乃以二零零八年十月三十一日營業時間結束時之現行匯率換算為港元。

(E) 重大變動

誠如本公司日期為二零零八年九月十九日之中期報告、本公司日期為二零零八年十一月六日及日期為二零零九年一月十五日有關本集團美國主要客戶停止電話分銷業務及導致生產設施閒置之潛在減值以及本集團證券業務表現之公佈（「該等公佈」）所披露，本集團之財務表現自二零零七年十二月三十一日起因下列事件而受到影響：

(a) 一家為本集團電訊產品業務最大單一客戶之美國分銷公司（「美國客戶」）於二零零八年十一月初決定即時停止其電話分銷業務（「停止事項」）。由於本集團與美國客戶之現有業務錄得虧損，故停止事項將有助本集團進一步精簡及重整營運，整合其資源投放於溢利水平較高之市場。停止事項預期將減低本集團虧損，且預期將不會對本集團二零零九年一月一日開始之未來財政年度業績構成不利影響；

(b) 因停止事項導致與美國客戶（其僅為本集團之電訊及電子業務客戶其中之一）業務相關的閒置固定資產及無形資產產生之未經審核減值損失估計約為334,000,000港元，有關金額將計入本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度綜合損益表；

(c) 由於金融風暴削弱美國市場對本集團電訊產品之需求，而價格競爭、原材料及工資成本高企，以及人民幣兑美元持續升值仍然影響本集團電訊產品業務。由於經營環境困難，預計本集團電訊產品業務於截至二零零八年十二月三十一日止年度將繼續錄得虧損；

(d) 因停止事項促使本集團精簡及重整其業務營運，預期因此若干一次性非循環成本將會產生，有關成本將計入本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合損益表，而實際金額將於本集團財務資料完成後確定；及

(e) 由於出現全球金融危機，故二零零八年香港股票市場大幅度逆轉下，預期將對本集團之證券業務造成不利影響（有關業務僅佔本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零八年六月三十日止六個月之經營業績約31.5%及52.7%），並令本集團之證券業務於截至二零零八年十二月三十一日止年度產生重大已實現虧損及就上市股份及財務工具按市值計算產生未實現市值虧損，有關虧損預期將約為546,000,000港元，包括未經審核已實現虧損淨額合共約151,000,000港元及未經審核虧損約395,000,000港元。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，自二零零七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之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或前景概無任何重大變動。

(F) 本集團未經審核備考財務資料

以下為根據本集團於二零零八年六月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表（摘錄自本公司已刊發之截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告）編製之未經審核備考財務資料，並已就收購建議之影響作出調整，猶如收購建議已於二零零八年六月三十日完成。此財務資料乃根據上市規則第4.29條之規定編製，僅供說明用途，以向股東提供有關收購建議影響之資料，且基於其性質使然，可能未能真實反映倘收購建議確實於二零零八年六月三十日完成時本集團之財務狀況或本集團於未來任何日子之財務狀況。

	於二零零八年六月三十日本集團未經審核資產淨值 百萬港元 （未經審核）	收購建議之成本 百萬港元 （附註1）	備考經調整資產淨值 百萬港元 （未經審核）
非流動資產	1,835		1,835
流動資產*	3,194	(142)	3,052
流動負債（附註4）	(1,391)		(1,391)
流動資產淨值	1,803	(142)	1,661
總資產減流動負債	3,638	(142)	3,496
非流動負債	(260)	—	(260)
資產淨值	3,378	(142)	3,236
減：少數股東權益	(486)	—	(486)
股東資金	2,892	(142)	2,750
*包括：			
現金及現金等值項目	994	(142)	852
緊接收購建議完成前每股股份未經審核資產淨值（港元）（附註2）			3.388
緊隨收購建議完成後未經審核備考經調整每股股份資產淨值（港元）（附註3）			4.794

附註：

1. 該金額為收購建議成本（假設獲全數接納至最高數目）及收購建議之估計開支。

2. 假設於最後實際可行日期已發行股份數目於收購建議完成前及緊接收購建議完成前維持不變，緊接收購建議完成前本集團未經審核每股股份資產淨值乃按本集團於二零零八年六月三十日之未經審核綜合股東資金2,892,000,000港元及於最後實際可行日期之853,614,826股已發行股份計算。

3. 假設如上文所述緊接收購建議完成前有853,614,826股已發行股份及收購建議獲全數接納至最高數目，緊隨收購建議完成後本集團未經審核備考經調整每股股份資產淨值乃按本集團於二零零八年六月三十日之未經審核備考經調整綜合股東資金2,750,000,000港元及緊隨收購建議完成後之573,614,826股已發行股份計算。

4. 收購建議將不會對本集團之負債造成任何重大影響。

以下為本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之未經審核備考財務資料乃根據本文件附錄二所載「截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務資料」所示本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度股東應佔經審核純利編製，並已就收購建議之影響作出調整，猶如收購建議已於所報告年度開始時完成。

此財務資料乃根據上市規則第4.29條之規定編製，僅供說明用途，以向股東提供有關收購建議影響之資料，且基於其性質使然，可能未能真實反映倘收購建議確實於有關年度開始時完成時本集團之業績或本集團於未來任何日子之業績。

	截至二零零七年十二月三十一日止年度	
	（經審核）	（未經審核備考）
	（附註(a)）	（附註(b)）
每股股份基本盈利（附註(c)）（港元）	0.608	0.937

附註：

(a) 截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核每股股份基本盈利之款項乃按截至二零零七年十二月三十一日止年度母公司權益持有人應佔經審核純利約484,000,000港元及截至二零零七年十二月三十一日止年度已發行股份之加權平均數796,359,311股計算。

(b) 未經審核備考每股股份基本盈利之款項乃按截至二零零七年十二月三十一日止年度母公司權益持有人應佔經審核純利約484,000,000港元及已發行股份之加權平均數516,359,311股（即截至二零零七年十二月三十一日止年度已發行股份之加權平均數796,359,311股，扣除假設收購建議已於二零零七年一月一日完成，且收購建議獲全數接納至最高數目而購回之280,000,000股股份）計算。

(c) 收購建議之預期開支約為2,000,000港元，將根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第32號「財務工具：呈報」作權益扣減處理。

安永

香港
中環金融街8號
國際金融中心二期
18樓

中建電訊集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（「貴集團」）

敬啟者：

吾等就　貴集團之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）作出報告，有關資料載於　貴公司日期為二零零九年一月二十三日有關滙盈證券有限公司代表　貴公司提出有條件現金收購建議（「收購建議」）按每股股份現金0.50港元購回最多達280,000,000股　貴公司股本中每股面值0.10港元之股份之收購建議文件（「收購建議文件」）附錄二第142至143頁，收購建議文件乃由　貴公司董事僅為說明用途而編製，以就收購建議對　貴集團呈列之財務資料的可能影響向　貴公司股東提供資料。編製未經審核備考財務資料之基準載於收購建議文件第142至143頁。

責任

按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條及參照香港會計師公會（「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」而編製未經審核備考財務資料，全屬　貴公司董事之責任。

吾等負責根據上市規則第4.29(7)條就未經審核備考財務資料作出意見並向　閣下呈報。對於吾等以往發出任何用於編撰未經審核備考財務資料之任何財務資料報告，除對該等報告在發出當日指明之收件人所負責任外，吾等概不承擔任何其他責任。

意見基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則（香港投資通函呈報準則）第300號「投資通函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比較未經調整財務資料與來源文件、考慮用以支持調整之憑證以及就未經審核備考財務資料與　貴公司董事進行討論，惟並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等所計劃及進行之有關工作，目的為取得吾等認為必要之資料及解釋，以提供足夠憑證合理確保未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事按所述基準妥善編製，且該基準與 貴集團之會計政策一致，並確保所作調整就根據上市規則第4.29(1)條披露之未經審核備考財務資料而言屬合適。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，並根據 貴公司董事之判斷及假設而作出，基於其假定性質，未經審核備考財務資料並不保證或顯示未來可能出現之任何事項，亦不一定能反映：

- 倘收購建議於所示日期或任何未來日期實際發生時， 貴集團之財務狀況；或
- 貴集團於所示期間或任何未來期間之業績。

意見

吾等認為：

(a) 未經審核備考財務資料已按所述基準由 貴公司董事妥善編撰；

(b) 該基準與 貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之會計政策一致；及

(c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整屬恰當。

此 致

中建電訊集團有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零九年一月二十三日

以下為獨立物業估值師中證評估有限公司就對本集團之物業權益於二零零八年十一月三十日進行估值而發出之函件全文及估值證書，以供載入本收購建議文件。



中證評估有限公司

香港
灣仔
分域街18號
捷利中心17樓
1701室

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對中建電訊集團有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）持有之物業權益進行估值。吾等確認曾作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以向閣下呈報吾等對該等物業權益於二零零八年十一月三十日之資本值之意見。

吾等之估值指吾等對市場價值之意見，而就吾等所下定義而言，市場價值乃指自願買方與自願賣方在基於公平磋商之交易中，於知情、審慎且無強迫之情況下，經適當推銷後於估值日交易某項物業之估價。

吾等以比較法對第1至5項及第10至12項物業之物業權益進行估值，假設該等物業按其現況騰空交吉，並參考相關市場之可資比較銷售證據。

就第6、7、8及9項物業而言，基於該等樓宇及構築物之性質使然，目前並無可資比較之市場銷售個案，故該等物業乃按折舊重置成本法進行估值。折舊重置成本法需要估計土地現有用途之市場價值，加上現行物業裝修之重置（重建）成本總額，再按實際損耗以及所有相關形式之陳舊和優化作出適當扣減。

在評估物業權益時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及由香港測量師學會頒布之 The HKIS Valuation Standards on Properties（香港物業估值準則)(二零零五第一版）之一切規定。

吾等假設 貴集團有不受干擾之權利在租期屆滿前整個期間使用該等物業，並有權將該等物業權益之尚餘租期轉讓，而毋須向政府機關或任何第三方支付任何出讓金，惟所述文件內另有訂明者則作別論。

吾等假設有關政府機關已經就該等物業授出一切同意書、批文及執照，而並無附帶任何繁苛條件或出現不當延誤以致可能影響其價值。此外，吾等亦假設承租人已獲准在該等地盤上興建並使用其上所建全部樓宇及構築物，且有關建築費用亦已悉數支付。

除估值報告已聲明、界定及被視為不合規者外，已假設所有適用之分區及樓宇和土地使用規定與限制已獲遵守。此外，吾等亦假設土地利用及改建均位於所述之該等物業界線以內，概無任何侵用或侵佔現象，惟報告內另有說明者則作別論。

吾等在進行估值時，在一定程度上依賴 貴公司在法定通知、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積、物業鑑別等事項以及所有其他相關事宜上提供之資料。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知所提供之資料並無遺漏任何重大事實。所有文件均僅供參考用途。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等對該等物業權益進行估值過程中，並無核實或考慮任何中國稅務責任。據 貴公司告知，潛在稅務責任種類包括商業稅、印花稅、所得稅及資本增值稅。吾等獲進一步告知， 貴公司無意出售任何或全部物業。因此，稅務責任款額不能量化或出現。

吾等在估值時並無計入該等物業之任何押記、按揭或所欠款項，亦無計入出售成交時可能產生之任何費用或稅項。吾等假設該等物業並無附帶重大產權負擔、限制及支銷以致可能影響其價值。

吾等曾視察該等物業外貌，並在可能情況下視察其內部，並獲提供吾等進行估值所需之有關資料。吾等並無進行任何結構測量，而在視察過程中亦無法檢查該等構築物被覆蓋、隱蔽或無法觸及之木製品及其他部分。

吾等已獲出示多份有關 貴集團於中國持有之物業之業權文件及官方圖則之副本，惟吾等並無對有關文件正本進行查冊，以核實擁有權或未有載於該等交予吾等之文件副本內之任何租賃修訂。基於中國土地註冊制度之性質使然，吾等無法對文件正本進行查冊，以核實該等物業目前之業權，或該等物業可能附帶之任何重大產權負擔。吾等就中國物業編製估值報告時，在一定程度上依賴 貴公司之法律顧問廣東鑄銘律師事務所就中國物業業權提供有關中國法律方面之意見。

中國物業乃按二零零八年十一月三十日之匯率（人民幣1.00元兑1.1337港元）以港元進行估值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此　致

中環
雪廠街2號
聖佐治大廈
22樓2208室
CCT Telecom Holdings Limited
（中建電訊集團有限公司*）
列位董事　台照

代表
中證評估有限公司
房地產評估部助理董事
黎玉燕
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零零九年一月二十三日

附註：　黎玉燕女士乃英國皇家特許測量師協會會員、香港測量師學會會員及產業測量部的註冊專業測量師，於香港、中國及亞洲區物業估值方面擁有逾五年經驗。

*　僅供識別

估值概要

第一類 — 貴集團於香港持有作投資／買賣用途之物業權益

	物業	於二零零八年十一月三十日之市值
1.	香港淺水灣道56號第36號屋及車房第P3及P4號車位	85,760,000港元
2.	香港淺水灣道56號第37號屋及車房第P50及P51號車位	84,490,000港元
3.	香港大潭道20號玫瑰園7號屋	87,200,000港元
4.	香港九龍紅磡黃埔花園第三期地庫26、27及234號車位	1,100,000港元
	小計	258,550,000港元

第二類 — 貴集團於香港持有作自用之物業權益

5.	香港新界沙田禾盛街11號中建電訊大廈17樓及18樓	57,230,000港元
	小計	57,230,000港元

第三類— 貴集團於中國持有作自用之物業權益

6.	位於中華人民共和國 廣東省 東莞市 塘廈鎮 宏業經濟開發區 宏業東三路3號之一幅土地、多幢樓宇及構築物	21,840,000港元
7.	位於中華人民共和國 廣東省 東莞市 高埗鎮 朱磡工業園 ESL 科技工業園之一幅土地、多幢樓宇及構築物	無商業價值

	物業	於二零零八年十一月三十日之市值
8.	位於中華人民共和國 廣東省 惠陽市 淡水鎮 三和開發區 (亦稱拾圍管理區) 上排地段 (地段編號0302002)之 一幅土地、多幢樓宇及構築物	618,900,000港元
9.	位於中華人民共和國 遼寧省 朝陽市 凌鳳街 雙塔區 一幢樓宇	無商業價值
10.	位於中華人民共和國 廣東省 惠陽市 淡水鎮 拾圍矮嶺 半排、上排地段之 一幅工業用地(地段編號01-09-3)	205,300,000港元
	小計	846,040,000港元
第四類 — 貴集團於中國持有作未來發展之物業權益		
11.	位於中華人民共和國 遼寧省 鞍山市 鐵西區 九道街253號之 一幅土地	94,030,000港元
12.	位於中華人民共和國 遼寧省 鞍山市 鐵東區 平安街之 一幅土地	70,120,000港元
	小計	164,150,000港元
	總計	1,325,970,000港元

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持有作投資／買賣用途之物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日之市值
1.	香港淺水灣道56號第36號屋及車房第P3及P4號車位 鄉郊建屋地段第172號餘段及其增批部分業權份數第16,363份之374份	該物業包括在一個約於一九九四年落成之住宅發展項目內一幢兩層高獨立洋房及兩個車位。 該物業總建築面積約為384.89平方米。 該物業自一九二一年六月三十日起以75年期政府租契持有，並可重續75年。 就鄉郊建屋地段第172號餘段及其增批部份應付之每年地稅為1,742,796港元。	該物業目前空置。	85,760,000港元

附註：

(i) 根據日期為二零零四年十二月三十一日之記錄編號UB9456897，該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司加豐集團有限公司。

(ii) 根據日期為二零零四年十二月三十一日之記錄編號UB9456898，該物業訂有一項以南洋商業銀行有限公司為受益人之按揭。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持有作投資／買賣用途之物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日之市值
2.	香港淺水灣道56號第37號屋及車房第P50及P51號車位 鄉郊建屋地段第172號餘段及其增批部分業權份數第16,363份之359份	該物業包括在一個約於一九九四年落成之住宅發展項目內一幢兩層高獨立洋房及兩個車位。 該物業總建築面積約為376.53平方米。 該物業自一九二一年六月三十日起以75年期政府租契持有，並可重續75年。 就鄉郊建屋地段第172號餘段及其增批部份應付之每年地稅為1,742,796港元。	該物業目前空置。	84,490,000港元

附註：

(i) 根據日期為二零零六年五月二十日之記錄編號06061700880103，該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司東國投資有限公司。

(ii) 根據日期為二零零六年五月二十日之記錄編號06061700880117，該物業訂有一項以南洋商業銀行有限公司為受益人之按揭。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持有作投資／買賣用途之物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日之市值
3.	香港大潭道20號玫瑰園7號屋 鄉郊建屋地段第147號及其增批部分業權份數第26,070份之2,310份	該物業包括在一個約於一九八九年左右落成之住宅發展項目內建於車庫上之一幢三層高半獨立式花園屋。 該物業總建築面積約為369.75平方米。 該物業自一九一九年十一月十二日起以75年期政府租契持有，並可重續75年。 就鄉郊建屋地段第147號及其增批部份應付之每年地稅為34,200港元。	該物業目前空置。	87,200,000港元

附註：

(i) 根據日期為二零零六年六月二十三日之記錄編號06063002420013，該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司富豐國際實業有限公司。

(ii) 根據日期為二零零六年六月二十三日之記錄編號06063002420024，該物業訂有一項以中信嘉華銀行有限公司為受益人之法定押記／按揭。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持有作投資／買賣用途之物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日之市值
4.	香港九龍紅磡黃埔花園第三期地庫26、27及234號車位 九龍內地段第10750號C段業權份數第18,850份之4.5份	該物業包括一個於一九八六年至一九八八年間落成之住宅發展項目內第三期地庫之三個車位。 該物業自一九八四年十二月十四日起以75年期之第11766號換地規約持有，並可重續75年。 就九龍內地段第10750號應付之每年地稅為12,700港元。	26號車位由 貴公司之間接全資附屬公司CCT Strategies Holdings Limited授出特許使用權予一名獨立第三方，年期至二零零九年十月三十一日屆滿，每月特許使用費2,300港元，包括差餉及管理費。 234號車位由 貴公司之間接全資附屬公司CCT Strategies Holdings Limited授出特許使用權予一名獨立第三方，年期至二零零九年九月三十日屆滿，每月特許使用費2,400港元，包括差餉及管理費。 27號車位目前空置。	1,100,000港元

附註：

(i) 根據日期為一九九八年九月十五日之記錄編號UB7595312，該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司CCT Strategies Holdings Limited 。

估值證書

第二類 — 貴集團於香港持有作自用之物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日之市值
5.	香港新界沙田禾盛街11號中建電訊大廈17樓及18樓 沙田市地段第17號餘段業權份數第289,200份之28,854份	該物業包括一幢約於一九九六年落成之23層高工業／寫字樓大廈第17樓及第18樓。該物業總建築面積約為2,680平方米。 **層數** / **總建築面積（平方米）** 17 — 1,340 18 — 1,340 總計 — 2,680 該物業自一八九八年七月一日起計以99年期之第11163號新批租約持有，並已合法延長至二零四七年六月三十日。 就沙田市地段第17號應付之每年地稅為300港元。	1701、1702、1703室及1705室由 貴公司之間接非全資附屬公司 CCT R & D Limited 租用，於二零零八年十二月三十一日屆滿，月租64,609.50港元，不包括地稅、差餉及管理費。 1706、1707、1708、1709 室及1710室由 貴公司之間接非全資附屬公司CCT Tech Advanced Products Limited 租用，於二零零八年十二月三十一日屆滿，月租64,821港元，不包括地稅、差餉及管理費。 17樓所有單位由 貴公司之間接非全資附屬公司CCT Tech International Limited（中建科技國際有限公司*）租用，年期由二零零九年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止，月租122,629.50港元，不包括地稅、差餉及管理費。 18樓所有單位由 貴公司之間接非全資附屬公司CCT Tech Advanced Products Limited租用，於二零零八年十二月三十一日屆滿， 月租122,629.50港元，不包括地稅、差餉及管理費。	57,230,000港元

估值證書

第二類 — 貴集團於香港持有作自用之物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日之市值
5.	香港新界沙田禾盛街11號中建電訊大廈17樓及18樓(續)		18樓所有單位由 貴公司之間接非全資附屬公司CCT Tech International Limited(中建科技國際有限公司*)租用，年期由二零零九年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止，月租122,629.50港元，不包括地稅、差餉及管理費。	

附註：

(i) 根據日期為一九九八年六月二十日之記錄編號ST1042935，該物業之註冊業主為 貴公司之間接全資附屬公司金立投資有限公司。

(ii) 根據日期為一九九八年十一月二十三日之記錄編號ST106272及ST106273，該物業訂有以南洋商業銀行有限公司為受益人之按揭及第二按揭。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持有作自用之物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日之市值
6.	位於中華人民共和國廣東省東莞市塘廈鎮宏業經濟開發區宏業東三路3號之一幅土地、多幢樓宇及構築物	該物業包括於一幅面積約21,611平方米之土地上所建一座主要工廠大樓、四幢獨立宿舍連同配套構築物及設施。該幅土地上所建樓宇之總建築樓面面積約為36,183平方米（見下文附註(ii)、(iii)及(iv)）。	該物業目前空置。	21,840,000港元

附註：

(i) 根據 貴公司提供之資料， 貴公司之間接全資附屬公司香港泰富投資有限公司已獲授由東莞市人民政府就一個佔地面積約21,611平方米之地盤之土地使用權發出日期為一九九三年四月之國有土地使用權證（東府國用(1993)字第特159號），可作工業用途，為期50年，至二零四三年四月屆滿。

(ii) 根據東莞市人民政府所發出日期為二零零三年三月十二日之五份房地產權證，香港泰富投資有限公司持有該廠房綜合大樓（總建築樓面面積約為31,755平方米）內多幢樓宇之業權。有關詳情概述如下：

房地產權證編號	貴公司指定用途	層數	建築樓面面積（平方米）
1578126	2座 — 宿舍	5	1,940
1578125	3座 — 宿舍	5	1,940
1578127	7座 — 宿舍	5	1,167
1578128	6座 — 宿舍	5	1,167
1578131	1座 — 主要廠房	3	25,541
		總計	31,755

(iii) 新擴建部分已經建成，與主要廠房相連。據 貴公司知會，該擴建部份之面積約為4,428平方米。主要廠房之總面積合共達29,969平方米。

(iv) 在吾等進行估值過程中，由於香港泰富投資有限公司於本報告日期尚未擁有附註(iii)所述面積為4,428平方米之擴建部份之業權，故吾等賦予該擴建部份為「無商業價值」。作為參考，該擴建部份之價值為2,760,000港元。

(v) 貴集團法律顧問已就該物業業權向吾等提供有關中國法律方面之意見，其中包括以下資料：

(a) 香港泰富投資有限公司已取得上文附註(i)及(ii)所述國有土地使用權證及房屋所有權證之土地使用權及房屋所有權。

(b) 香港泰富投資有限公司有權轉讓、出租或按揭該物業之土地使用權及房屋所有權。

(c) 該物業並無附帶任何押記、法定押記、按揭或任何其他類似產權負擔。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持有作自用之物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日之市值
7.	位於中華人民共和國廣東省東莞市高埗鎮朱屾工業園ESL科技工業園之一幅土地、多幢樓宇及構築物	該物業包括第一期及第二期。 **第一期** 該物業包括一座主要工廠大樓、四幢宿舍、一個食堂／康樂設施大樓、若干機房及儲物室，連同配套樓宇及構築物，建於一幅面積約60,010平方米之土地上。該幅土地上所建樓宇之總建築樓面面積約66,822平方米。有關詳情概述如下： **樓宇及構築物** / **座數** / **建築樓面面積（平方米）** 主要廠房 / 1 / 30,220 員工宿舍 / 4 / 27,394 食堂及康樂設施大樓 / 1 / 7,983 機房／設備室及儲物室 / 4 / 435 配套室 / 4 / 790 總計 / 66,822 配套構築物包括送貨裝卸區、圍牆和園藝。 該等樓宇、構築物及配套設施於二零零一年底落成。 **第二期** 該物業毗連ESL科技工業園第一期西邊，地盤面積約33,614.1平方米，包括一座3層高工廠大樓，建築樓面面積約30,750平方米，及四幢7層高宿舍，總建築樓面面積約35,240平方米。該物業上所建樓宇總建築樓面面積約65,990平方米。 該等樓宇於二零零三至二零零四年間落成。	該物業目前由貴集團佔用作廠房綜合大樓，以製造電訊及電子產品和塑膠產品。	無商業價值

附註：

(i) 根據 貴公司之獨立第三方東莞市高埗鎮對外經濟發展公司（「甲方」）與中建電訊之間接全資附屬公司中建電訊物業（東莞）有限公司（「乙方」）所訂立日期為二零零一年一月一日之土地使用權租賃協議（高商合字(2001)01號），甲方同意將一幅面積約60,000平方米土地之土地使用權租予乙方作生產與業務經營之用，由二零零一年一月一日起至二零五一年十二月三十一日止，為期50年；初步月租每平方米人民幣2元，每5年調整一次，升幅5% 。二零零一年一月一日至二零零三年六月三十日為免租期。

(ii) 根據甲方與 貴公司之間接全資附屬公司東莞中建塑膠產品有限公司（「丙方」）所訂立日期為二零零三年一月一日之土地使用權租賃協議（高商合字(2002)10號），甲方同意將一幅面積約33,614.1平方米土地之土地使用權租予丙方作生產與業務經營之用，自二零零三年一月一日起至二零五二年十二月三十一日止，為期50年；初步月租每平方米人民幣2元，每5年調整一次， 升幅5% ，另加出口提成0.1%。二零零三年一月一日至二零零五年六月三十日為免租期。

(iii) 吾等獲 貴公司告知，目前正在辦理該等樓宇及構築物有關業權文件之手續。鑒於 貴公司不可轉讓該等物業，故吾等賦予該等樓宇為「無商業價值」。

(iv) 該物業之土地部分由 貴集團租用，由於缺乏可觀租金利潤，因此不賦予任何商業價值。

(v) 貴集團法律顧問已就該物業業權向吾等提供有關中國法律方面之意見，其中包括以下資料：

(a) 中建電訊物業（東莞）有限公司及東莞中建塑膠產品有限公司無權轉讓、出租或按揭該物業之土地使用權及房屋所有權。

(b) 總建築樓面面積為132,812平方米之樓宇之房屋所有權證正在申請辦理。

(c) 該物業並無附帶任何押記、法定押記、按揭或任何其他類似產權負擔。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持有作自用之物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日之市值
8.	位於中華人民共和國廣東省惠陽市淡水鎮三和開發區（亦稱拾圍管理區）上排地段（地段編號0302002）之一幅土地、多幢樓宇及構築物	該物業包括一座主要工廠大樓、一幢塑料廠、九幢員工宿舍、一個食堂／康樂設施大樓以及多個機房及設備室，連同有關配套構築物及設施，建於一幅面積約255,629平方米之土地上。該幅土地上於一九九九年落成之所建樓宇之總建築樓面面積約為179,684平方米，詳情概述如下：	該物業目前由 貴集團佔用作廠房綜合大樓，以製造電訊及電子產品、原部件及配件。	618,900,000港元

樓宇及構築物	座數	建築樓面面積（平方米）
主要廠房	2	87,198
員工宿舍	9	80,252
食堂及康樂設施大樓	1	7,289
機房／設備室及儲物室	9	4,600
配套室	3	345
總計：		179,684

除上文所述者外，另有一座面積約29,652.75平方米之三層高廠房大樓，以及一幢面積約5,255.78平方米之六層高員工宿舍，均於二零零五年落成。

附註：

(i) 根據惠陽市土地管理局所發出日期為二零零二年二月四日之國有土地使用權證（惠陽府國用(2002)字第13212200005號）， 貴公司之間接非全資附屬公司惠陽中建電訊制品有限公司（「惠陽中建」）已經獲授該幅面積約255,629平方米之土地之土地使用權，作工業用途，於二零五零年二月十七日屆滿。據 貴公司告知，惠陽中建電訊制品有限公司為中建科技國際有限公司之間接全資附屬公司，而中建科技國際有限公司則為 貴公司之間接非全資附屬公司。

(ii) 根據惠陽市人民政府所發出日期為二零零二年二月六日之24份房地產權證，以及惠陽市人民政府所發出日期為二零零八年三月十日之2份房地產權證，惠陽中建電訊制品有限公司持有該廠房綜合大樓內多幢樓宇及構築物（總建築樓面面積為214,592.62平方米）之業權。有關詳情概述如下：

房地產權證編號	貴集團指定用途	層數	建築樓面面積 （平方米）
208902	空調中心	1	1,461.35
208903	6號變壓室	1	339.90
208904	員工宿舍B	5	2,381.11
208905	變壓中心	1	702.52
208906	員工宿舍A	5	3,211.37
208907	工人宿舍B	6	11,927.94
208908	食堂	2	7,288.90
208909	工人宿舍A	6	11,885.89
208910	員工宿舍B1	5	3,179.72
208911	油站	1	72.02
208912	工人宿舍C	7	13,279.57
208913	2號變壓室	1	384.49
208914	7號變壓室	1	339.90
208915	4號變壓室	1	384.49
208916	5號壓縮機房	1	339.90
208917	垃圾房	1	63.09
208918	危險物品儲存室	1	308.04
208919	主要廠房	3	51,869.80
208920	工業廢料室	1	209.67
208921	塑料廠房	2	35,327.89
208922	8號變壓室	1	339.90
208923	工人宿舍D	7	13,279.57
208924	工人宿舍E	8	15,431.33
208925	員工宿舍C	5	5,675.73
5394219	員工宿舍D	6	5,255.78
5394218	廠房	3	29,652.75
		總計	214,592.54

(iii) 貴集團法律顧問已就該物業業權向吾等提供有關中國法律方面之意見，其中包括以下資料：

(a) 惠陽中建電訊制品有限公司已取得上文附註(i)及(ii)所述國有土地使用權證及房屋所有權證之土地使用權及房屋所有權。

(b) 根據下文附註iii(c)所述按揭，惠陽中建電訊制品有限公司有權轉讓、出租或按揭該物業之土地使用權及房屋所有權。

(c) 房地產權證208902至208925號自二零零五年一月一日起訂有一項以南洋商業銀行有限公司為受益人之按揭，代價約為人民幣100,000,000元。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持有作自用之物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日之市值
9.	位於中華人民共和國遼寧省朝陽市雙塔區凌鳳街之一幢樓宇	該物業包括一幢約於二零零八年落成、樓高6層、總建築面積約17,326平方米之樓宇。	該物業目前由 貴集團佔用作宿舍。	無商業價值

附註：

(i) 根據建築及規劃許可證，總建築面積約17,326平方米之物業乃登記於 貴公司間接全資附屬公司中建（朝陽）塑膠產品有限公司名下。

(ii) 於吾等進行估值過程中，由於中建（朝陽）塑膠產品有限公司無權轉讓該總建築面積約17,326平方米之物業，故吾等賦予該物業為「無商業價值」。

(iii) 貴集團法律顧問已就該物業業權向吾等提供有關中國法律方面之意見，其中包括以下資料：

(a) 中建（朝陽）塑膠產品有限公司現正申請該物業之樓宇擁有權。

(b) 中建（朝陽）塑膠產品有限公司無權轉讓、出租或按揭該物業。

(c) 該物業並無附帶重大產權負擔。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持有作自用之物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日之市值
10.	位於中華人民共和國廣東省惠陽市淡水鎮拾圍矮岭半排、上排地段之一幅工業用地（地段編號01-09-3）	所述物業包括面向三和路之一幅形狀不規則之工業用地，總地盤面積約為450,000平方米。	該物業目前空置。	205,300,000港元

附註：

(i) 根據土地使用權證（惠陽國用(2006)字第2200006號），貴公司之間接全資附屬公司惠陽中建塑膠產品有限公司已獲授一個地盤面積約為450,000平方米之物業，作工業用途，期限至二零五零年一月二十三日。

(ii) 貴集團法律顧問已就該物業業權向吾等提供有關中國法律方面之意見，其中包括以下資料：

(a) 惠陽中建塑膠產品有限公司已取得上文附註(i)所述國有土地使用權證之土地使用權。

(b) 惠陽中建塑膠產品有限公司有權轉讓、出租或按揭該物業之土地使用權及房屋所有權。

(c) 該物業並無附帶任何押記、法定押記、按揭或任何其他類似產權負擔。

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持有作未來發展之物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日之市值
11.	位於中華人民共和國遼寧省鞍山市鐵西區九道街253號之一幅土地	所述物業包括一幅形狀不規則之土地，地盤面積約為69,117.36平方米。	該物業目前空置。	94,030,000港元

附註：

(i) 根據日期為二零零七年十二月十八日之土地使用權出讓合同，該物業之代價為人民幣95,330,000元，該物業之主要規劃指標如下：

地積比率	≥2.9
綠化比率	>25%
密度	<35%
樓宇高度限制	<100米
其他	須建設總建築面積約5,750平方米之社區設施。

(ii) 根據鞍山市國土資源局所發出日期為二零零八年二月三日之國有土地使用權證（鞍國用(2008)第200741號）， 貴公司之間接全資附屬公司中建置地（鞍山）房地產開發有限公司已獲授一個地盤面積約為69,117.36平方米之地盤。該地盤獲准作混合住宅用途，期限至二零七七年十二月十八日止。

(iii) 據 貴公司告知，該物業尚未有任何具體發展計劃。

(iv) 貴集團法律顧問已就該物業權益向吾等提供有關法律方面之意見，其中包括以下資料：

(a) 中建置地（鞍山）房地產開發有限公司已取得上文附註(ii)所述國有土地使用權證之土地使用權。

(b) 中建置地（鞍山）房地產開發有限公司有權轉讓、出租或按揭該物業之土地使用權。

(c) 該物業並無附帶任何押記、法定押記、按揭或任何其他類似產權負擔。

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持有作未來發展之物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年十一月三十日現況下之資本值
12.	位於中華人民共和國遼寧省鞍山市鐵東區平安街之一幅土地	所述物業包括一幅地盤面積約20,726.03平方米之土地。	該物業目前空置。	70,120,000港元

附註：

(i) 根據鞍山市國土資源局所發出日期為二零零七年十月十九日之確認函， 貴公司之間接全資附屬公司中建置地(鞍山)房地產開發有限公司獲授一個地盤面積約 20,726.03平方米之地盤，代價為人民幣61,850,000元。該地盤獲准作住宅／商業及金融用途，住宅用途及商業用途獲授期限分別為70年及40年，主要規劃指標如下：

地積比率	≥2.7
綠化比率	>30%
密度	<20%
樓宇高度限制	<100米
商業／住宅比率	商業部分之總樓面面積不得少於整體總樓面面積之9% 。

(ii) 據 貴公司告知，該物業尚未有任何具體發展計劃。

(iii) 貴集團法律顧問已就該物業權益向吾等提供有關法律方面之意見，其中包括以下資料：

(a) 中建置地（鞍山）房地產開發有限公司為附註(i)所述由鞍山市國土資源局發出之確認書之競得者。

(b) 中建置地（鞍山）房地產開發有限公司正申請辦理該物業之國有土地使用權證。

(c) 中建置地（鞍山）房地產開發有限公司在取得附註(iii)(b)所述之國有土地使用權並無任何法律障礙。

(d) 該物業並無附帶任何押記、法定押記、按揭或任何其他類似產權負擔。

責任聲明

本收購建議文件載有遵照收購守則及購回守則而提供有關本集團之資料。

全體董事願就本收購建議文件所載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，本收購建議文件內所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本收購建議文件概無遺漏其他事實，以致本收購建議文件所載任何聲明有所誤導。

股本

(a) 法定及已發行股本

於最後實際可行日期及於收購建議完成後，本公司之法定及已發行股本為及將為：

	股份數目	面值 港元
法定股本：		
每股面值0.10港元之普通股股份		
— 於最後實際可行日期	2,000,000,000	200,000,000.00
已發行及將發行及繳足：		
— 於最後實際可行日期	853,614,826	85,361,482.60
— 將購回之股份	(280,000,000)	(28,000,000.00)
於收購建議完成後	573,614,826	57,361,482.60

全部現有股份於各方面（特別是包括股息、投票權及資本）均享有同等權利。

除於二零零八年七月二日兑換可換股債券（詳情載於本公司日期為二零零八年六月十一日之通函內）而發行56,491,321股股份外，自截至二零零七年十二月三十一日止財政年度起至最後實際可行日期止，本公司概無發行或購回任何股份。

緊接收購建議期間開始日期（即二零零九年一月六日）前之兩年期間內發行之股份詳情如下：

配發日期	股份數目	每股股份發行價 港元	所得款項 港元
二零零七年一月十六日	17,242,781	0.604	不適用
二零零七年七月十九日	15,231	0.604	不適用
二零零八年七月二日	29,942,649	0.604	不適用
二零零八年七月二日	26,548,672	1.13	不適用

上表所述17,242,781股股份為於二零一零年到期之可換股債券（「二零一零年可換股債券」）於二零零七年一月十六日獲兑換時發行予由麥先生、其配偶及兩名兒子全資擁有之公司New Capital Industrial Limited（「New Capital」）。二零一零年可換股債券乃本公司於二零零五年四月二十五日就接納本公司一家附屬公司於二零零五年一月三十一日就CCT Tech International Limited（中建科技國際有限公司*）（「中建科技」）之股份作出之全面收購建議而發行予債券持有人。

上表所述15,231股股份為於兑換二零一零年可換股債券時發行及配發予Zhang Jian Chu先生。

上表所述29,942,649股股份為二零一零年可換股債券於二零零八年七月二日獲兑換時發行及配發予New Capital。

上表所述26,548,672股股份為二零零九年到期之可換股債券（「二零零九年可換股債券」）於二零零八年七月二日獲兑換時發行及配發予由麥先生、配偶及其彼之兩名兒子全資擁有之公司Capital Winner Investments Limited。二零零九年可換股債券乃本公司於二零零六年六月二十三日發行予Capital Winner Investments Limited，於兑換日期，尚未償還本金額為30,000,000港元，作為收購位於香港大潭道之物業之部分代價（有關收購之進一步詳情載於本公司日期為二零零六年五月十九日之通函）。

於緊接二零零九年一月六日收購建議期間開始前兩個財政年度概無進行資本重組。

於最後實際可行日期，除已發行之853,614,826股股份外，本公司概無擁有任何其他股份、尚未行使之優先認股權、衍生工具、認股權證或可兑換或交換成股份之證券。

於緊接本收購建議文件日期前兩年期間，本公司曾宣派三次股息，即於二零零八年六月十二日派付之末期股息每股股份0.030港元、於二零零七年十月三十一日派付之中期股息每股股份0.025港元以及於二零零八年十月二十二日派付之中期股息每股股份

* 僅供識別

0.025港元。本公司將視乎本集團未來業績及財政狀況，於董事會計及本公司當時財務表現及可合法分派之溢利及／或儲備金額後認為適宜並作出推薦之情況下宣派股息。誠如本公司二零零七年年報及本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核財務報表所披露，董事會認為本公司於該年度年結日可分派予股東之儲備為2,653,000,000港元。董事無意宣派任何額外股息或修訂本公司之派息政策。

權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團之股份及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的標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，或根據收購守則須予披露之權益及淡倉如下：

(1) *於最後實際可行日期於股份及相關股份之權益及淡倉*

於股份之好倉：

董事姓名	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 (%)
	個人	家族	公司	總計	
麥先生（附註1）	715,652	—	294,775,079	295,490,731	34.62
譚毅洪	500,000	—	—	500,000	0.06
鄭玉清（附註2）	14,076,713	160,000	—	14,236,713	1.67
William Donald Putt	591,500	—	—	591,500	0.07

附註：

1. 麥先生擁有權益之股權中，包括由Capital Force International Limited、New Capital Industrial Limited及Capital Winner Investments Limited持有之294,775,079股股份。該等公司均由麥先生、其配偶及兩名兒子全資擁有。根據證券及期貨條例，由於麥先生有權於Capital Force International Limited、New Capital Industrial Limited及Capital Winner Investments Limited之股東大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權，麥先生被視為擁有該等股份之權益。

2. 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160,000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。

(2) ***於最後實際可行日期於相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉 — 中建科技***

於中建科技之股份之好倉：

董事姓名	實益持有之股份數目及權益性質 個人	公司	總計	佔全部已發行股本之概約百分比 (%)
麥先生（附註）	120,000,000	33,026,391,124	33,146,391,124	50.67
譚毅洪	20,000,000	—	20,000,000	0.03
鄭玉清	18,000,000	—	18,000,000	0.03
陳力	10,000,000	—	10,000,000	0.02

附註： 麥先生擁有權益之股權中，包括由本公司透過其間接全資附屬公司持有之33,026,391,124股中建科技之股份。根據證券及期貨條例，由於麥先生有權於本公司之股東大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權，麥先生被視為擁有該等中建科技股份之權益。

(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 — 中建資源***

(i) 於中建資源之股份之好倉：

董事姓名	實益持有之股份數目及權益性質 個人	公司	總計	佔全部已發行股本之概約百分比 (%)
麥先生（附註）	19,344,000	2,031,764,070	2,051,108,070	64.03
譚毅洪	7,500,000	—	7,500,000	0.23

附註： 麥先生擁有權益之股權中，包括由本公司透過其全資附屬公司持有之2,031,764,070股中建資源之股份。根據證券及期貨條例，由於麥先生有權於本公司之股東大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權，麥先生被視為擁有該等中建資源股份之權益。

(ii) 於中建資源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 港元	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 (%)
麥先生	14/8/2006	14/8/2006–13/8/2011	0.038	22,500,000	22,500,000	0.70
譚毅洪	14/8/2006	14/8/2006–13/8/2011	0.038	18,000,000	18,000,000	0.56
鄭玉清	14/8/2006	14/8/2006–13/8/2011	0.038	5,000,000	5,000,000	0.16
William Donald Putt	14/8/2006	14/8/2006–13/8/2011	0.038	5,000,000	5,000,000	0.16

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，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的標準守則規定須知會本公司及聯交所，或根據收購守則須予披露之權益或淡倉。

(b) 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：

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	11.35
New Capital Industrial Limited（附註）	171,357,615	20.07

附註： Capital Force International Limited及New Capital Industrial Limited均為由麥先生控制之公司，麥先生於該等股份之權益亦已於本節「董事於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」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。

於本公司之其他權益

於最後實際可行日期：

(i) 本公司之附屬公司、本公司或其任何附屬公司之退休基金或本公司任何顧問（按收購守則內「聯繫人」定義第(2)類所指但不包括獲豁免自營買賣商）概無於本公司證券中擁有任何權益；

(ii) 受麥先生或與彼一致行動人士控制或由彼等擁有之人士，概無與本公司或因屬聯繫人士（定義見收購守則）所界定第(1)、(2)、(3)及(4)類人士而身為本公司聯繫人之任何人士訂有收購守則第22條附註8所述類別之任何安排；及

(iii) 與本公司有關連之基金經理（獲豁免基金經理除外）概無獲全權委託管理本公司任何股權。

證券買賣

(a) 本公司

本公司於緊接最後實際可行日期前12個月期間並無購回任何股份，亦不會於最後實際可行日期起直至及包括收購建議截止、失效或被撤回（視情況而定）日期進行任何場內股份購回。

(b) 董事

麥先生（就彼本身及代表與彼一致行動人士）已確認，麥先生及與彼一致行動人士於緊接該公佈刊發日期前六個月內及於該公佈刊發日期起至及最後實際可行日期（包括該日）止期間概無買賣本公司證券。

譚毅洪先生、鄭玉清女士、William Donald Putt博士（就彼本身及代表與彼一致行動人士）已各自確認，彼等及任何與彼等一致行動人士於緊接該公佈刊發日期前六個月內及於該公佈刊發日期起至及最後實際可行日期（包括該日）止期間概無買賣本公司證券。

(c) 其他

於本收購建議文件刊發前，於最後實際可行日期，除麥先生（就彼本身及與彼一致行動人士）及持股董事已各自不可撤銷地承諾彼等不會接納收購建議外，本公司及與其一致行動人士並無獲任何人士不可撤銷地承諾接納或拒絕收購建議。已不可撤銷地承諾拒絕收購建議之麥先生（就彼本身及與彼一致行動人士）及持股董事已各自確認，其於該公佈刊發日期前六個月起至最後實際可行日期止期間並無有價買賣任何本公司證券。

於本收購建議文件寄發前，於最後實際可行日期，並無人士已不可撤銷地承諾接納收購建議。因此，概無任何已不可撤銷地承諾接納收購建議之人士，於該公佈刊發日期前六個月起至最後實際可行日期止期間有價買賣任何本公司證券。

於最後實際可行日期，本公司、麥先生或與彼等任何一方一致行動人士以及因屬聯繫人（定義見收購守則）定義之(1)、(2)、(3)及(4)類別人士而身為本公司聯繫人之其他人士之間概無訂立收購守則第22條附註8所述類別之任何安排。因此，於緊接該公佈刊發日期前六個月內及自該公佈刊發日期起至最後實際可行日期（包括該日）止期間內，概無因屬聯繫人士（定義見收購守則）所界定第(1)、(2)、(3)及(4)類人士而身為本公司聯繫人之任何人士，與和本公司、麥先生或與彼等任何一方一致行動人士訂有收購守則第22條附註8所述任何類別安排之人士買賣本公司證券。

於最後實際可行日期，本公司、董事、麥先生或與彼等任何一方一致行動人士概無借入或借出任何股份。因此，於緊接該公佈刊發日期前六個月內及自該公佈刊發日期起至最後實際可行日期止期間內，概無已借入或借出任何股份之任何人士買賣本公司證券。

於最後實際可行日期，概無本公司附屬公司、本公司或其任何附屬公司之任何退休基金或本公司任何顧問（按收購守則內「聯繫人」定義第(2)類所指但不包括獲豁免自營買賣商）於本公司證券中擁有任何權益。因此，於緊接該公佈刊發日期前六個月起及自該公佈刊發日期起至最後實際可行日期止（包括該日）期間內，概無本公司附屬公司、本公司或其任何附屬公司之任何退休基金或本公司任何顧問（按收購守則內「聯繫人」定義第(2)類所指但不包括獲豁免自營買賣商）買賣本公司證券。

於最後實際可行日期，概無本公司之股權由與本公司有關連之基金經理（獲豁免基金經理除外）全權管理。因此，概無與本公司有關連且全權管理本公司股權之基金經理（獲豁免基金經理除外）於緊接該公佈刊發日期前六個月內及自該公佈日期起至最後實際可行日期（包括該日）止期間買賣本公司證券。

市價

下表列示於(i)最後實際可行日期；(ii)最後交易日期；及(iii)收購建議期間開始前六個月起至最後實際可行日期止期間各曆月最後一個交易日，股份於聯交所所報之收市價：

日期	每股股份收市價 港元
二零零八年七月三十一日	0.900
二零零八年八月二十九日	0.820
二零零八年九月三十日	0.600
二零零八年十月三十一日	0.260
二零零八年十一月二十八日	0.315
二零零八年十二月三十一日	0.345
最後交易日期	0.345
最後實際可行日期	0.435

最高及最低股價

於收購建議期間開始（即二零零九年一月六日）前六個月起至最後實際可行日期（包括該日）止期間，股份於聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零零八年七月七日及八日所報之每股股份1.02港元以及於二零零八年十一月七日、十日及十一日所報之每股股份0.23港元。

影響董事之安排

並無亦將不會向任何董事提供任何利益，作為因收購建議而離任或任何其他與收購建議有關之補償。

於最後實際可行日期，任何董事及任何其他人士概無訂立任何需以收購建議之結果為條件或需取決於其結果，或於其他方面與收購建議有關之協議或安排。

於最後實際可行日期，本公司作為要約人或任何與其一致行動人士概無與任何董事、近期董事、股東或近期股東訂有任何與收購建議有關或需取決於收購建議之協議、安排或諒解，包括任何賠償安排。

董事之合約權益

於最後實際可行日期，麥先生概無訂有任何董事於其中享有重大個人利益之任何重大合約。

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。

董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有不會於一年內屆滿或不可於一年內不作補償（法定賠償除外）而終止之服務合約。本集團或其聯營公司亦並無與董事訂有任何自最後實際可行日期起計有效期超過12個月之服務合約。該等董事服務合約中，概無合約於收購建議期間開始（即二零零九年一月六日）前六個月訂立或作出修訂。

重大合約

以下為由本集團於緊接該公佈刊發日期前兩年內直至最後實際可行日期（包括該日）訂立且屬重大或可能屬重大之合約（並非於本集團日常業務過程中訂立者）：

(i) 賣方（包括Manistar Enterprises Limited（「Manistar」，本公司之直接全資附屬公司）及中建資源之附屬公司三名僱員）、本公司、中建資源與配售代理（僑豐證券有限公司）所訂立日期為二零零七年十一月十三日訂立之配售及認購協議，內容乃關於以先舊後新方式按每股中建資源普通股股份0.285港元之價格，配售合共150,000,000股中建資源現有普通股及認購150,000,000股中建資源新普通股；

(ii) 俊彰有限公司（「俊彰」，本公司之間接全資附屬公司）與一名獨立第三方就俊彰按代價230,000,000港元所訂立日期為二零零七年十月二十四日之協議，內容有關出售位於香港干諾道中168–200號信德中心招商局大廈32樓之物業；

(iii) 中建資源、Merdeka Commodities Limited（「MCL」）與 Merdeka Timber Group Ltd.（「MTG」）就中建資源收購位於印尼巴布亞之林木項目所訂立日期為二零零七年十月四日之買賣協議（「首份買賣協議」）、就修訂首份買賣協議若干條款（主要有關可換股債券之兑換限制及到期日）所訂立日期為二零零七年十月十七日之補充協議、就將最後截止日期由二零零八年二月二十八日修訂為二零零八年八月三十一日或中建資源、MCL及MTG可能書面協定之

其他日期所訂立日期為二零零八年二月二十八日之第二份補充協議，以及就修訂首份買賣協議若干條款所訂立日期為二零零八年三月二十日之第三份補充協議；及

(iv) 中建資源與Manistar就Manistar認購可換股債券及中建資源向Manistar發行可換股債券（「Manistar可換股債券」）所訂立日期為二零零七年十月四日之認購協議（「Manistar首份認購協議」）、就修訂Manistar首份認購協議若干條款（主要有關Manistar可換股債券（如下文所定義）之兑換限制及到期日）所訂立日期為二零零七年十月十七日之補充協議、就將最後截止日期由二零零八年二月二十八日修訂為二零零八年八月三十一日或中建資源或Manistar可能書面協定之其他日期所訂立日期為二零零八年二月二十八日之第二份補充協議，以及主要就修訂Manistar可換股債券本金總額所訂立日期為二零零八年三月二十日之第三份補充協議。

專家及同意書

曾於本收購建議文件提供意見之專家之資格如下：

名稱	資格
滙盈證券	可從事證券及期貨條例所定義之第1類（證券買賣）及第4類（就證券提供意見）受規管活動之持牌法團
滙盈融資	可從事證券及期貨條例所定義之第1類（證券買賣）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
第一上海	可從事證券及期貨條例所定義之第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
中證評估有限公司（「中證」）	專業測量師及估值師

滙盈證券、滙盈融資、第一上海、安永會計師事務所及中證均已就刊發本收購建議文件發出同意書，同意以所示之格式及內容於本收購建議文件載入其意見或函件（視適用情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

其他事項

(a) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, 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) 本公司並無根據2001年澳洲公司法(Australian Corporations Act (2001))獲發牌就股份提供金融產品意見。本收購建議文件所載資料並不構成金融產品意見，於編製時亦無考慮任何股東或有意投資者之目標、財務狀況或需要。

(c) 本公司（即要約人）之一致行動集團之主要成員包括本公司、麥先生及與彼一致行動人士及董事。

(d) 於最後實際可行日期，董事會由執行董事麥先生、譚毅洪先生、鄭玉清女士及William Donald Putt博士以及獨立非執行董事譚競正先生、劉可民先生及陳力先生組成。

(e) 本公司（即要約人）之財務顧問為滙盈融資，地址為香港中環雲咸街60號中央廣場28樓。

(f) 滙盈證券將代表本公司提出收購建議。滙盈證券之地址為香港中環雲咸街60號中央廣場28樓。

(g) 獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問為第一上海，地址為香港德輔道中71號永安集團大廈19樓。

(h) 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。

(i) 本公司之公司秘書為林志華先生，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。

(j) 本收購建議文件載列所有參考時間均為香港時間。

(k) 本收購建議文件、代表委任表格及接納表格之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

備查文件

下列文件由本收購協議文件日期至收購建議期間結束止(i)於一般辦公時間內（公眾假期除外）於本公司辦事處（地址為香港中環雪廠街2號聖佐治大廈22樓2208室）；(ii)於證券及期貨事務監察委員會網站www.sfc.hk；及(iii)本公司網站www.cct.com.hk可供查閱：

(a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；

(b) 本公司截至二零零七年十二月三十一日止三個年度之年報；

(c) 本公司截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告；

(d) 滙盈證券函件，全文載於本收購建議文件第16至第23頁；

(e) 獨立董事委員會函件，全文載於本收購建議文件第24至第25頁；

(f) 第一上海函件，全文載於本收購建議文件第26至第46頁；

(g) 安永會計師事務所發出之信心保證函，全文載於本收購建議文件附錄三；

(h) 中證發出之物業估值報告，全文載於本收購建議文件附錄四；

(i) 本附錄「專家及同意書」一段所述滙盈證券、滙盈融資、第一上海、安永會計師事務所及中證各自發出之同意書；

(j) 本附錄「重大合約」一節所述之各份重大合約；及

(k) 麥先生及持股董事各自就不接納收購建議作出之不可撤銷承諾。

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：00138）

茲通告 CCT Telecom Holdings Limited（中建電訊集團有限公司*）（「**本公司**」）謹訂於二零零九年二月十六日（星期一）上午十時正假座香港中環雪廠街2號聖佐治大廈22樓2208室舉行股東特別大會（「**股東特別大會**」），藉以考慮及酌情通過下列決議案（無論有否作出修訂）為本公司之普通決議案：

普通決議案

「**動議**：

(a) 在不影響本公司現時根據於二零零八年五月二十三日舉行之本公司股東週年大會上獲股東授予購回股份之一般授權所賦予權利之情況下，批准滙盈證券有限公司代表本公司提出有條件現金收購建議（「**收購建議**」），以根據寄發予股東日期為二零零九年一月二十三日之收購建議文件及隨附接納表格（印有「A」字樣之副本已呈交大會並由大會之主席簡簽以資識別）所載之條款及條件，以每股股份現金0.50港元之價格，購回由本公司股東（「**股東**」）所持有本公司已發行股本中每股面值0.10港元之股份（「**股份**」）最多達280,000,000股，並授權本公司任何一名董事於彼認為就收購建議或使任何與收購建議有關或相關之事宜（包括惟不限於根據收購建議完成購回股份）得以生效屬適宜、必要或合宜之情況下，簽立所有有關文件（不論有否經修訂）以及進行所有有關事宜；及

(b) 批准豁免麥紹棠先生及與彼一致行動人士（定義見收購守則）於收購建議完成後可能須根據公司收購及合併守則（「**收購守則**」）及股份購回守則（「**購回守則**」）就並非由彼或彼等持有之全部已發行股份提出強制性全面收購建議之任何責任（「**清洗豁免**」），並授權本公司任何一名董事於彼認為就清洗豁免或使任何與清洗豁免有關或相關之事宜得以生效屬適宜、必要或合宜之情況下，簽立所有有關文件（不論有否經修訂）以及進行所有有關事宜。」

承董事會命
CCT TELECOM HOLDINGS LIMITED
（中建電訊集團有限公司*）
董事
譚毅洪

香港，二零零九年一月二十三日

* 僅供識別

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

附註：

1. 隨函附奉於股東特別大會上適用之代表委任表格。

2. 代表委任文據必須由委任人或其正式書面授權人親筆簽署，或倘委任人為公司，則必須蓋上公司印鑑或經由任何公司負責人、授權人或其他正式獲授權人士親筆簽署。

3. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之任何股東，均有權委派一名人士為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東，可同時委派不超過兩名受委代表（必須為個人）代其出席同一會議及投票。受委代表毋須為本公司之股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表該股東。

4. 規定格式之代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前，送達本公司於香港之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。該於股東特別大會上適用之規定格式之代表委任表格亦分別刊登於香港聯合交易所有限公司披露易網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.cct.com.hk）。

5. 股東填妥並交回代表委任表格後，屆時仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視作撤回論。

6. 倘為任何股份之聯名登記持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委派受委代表出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票，猶如其為唯一因該等股份而有此權利者；惟倘多於一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），則排名最先者方有權親身或委派受委代表投票。就此而言，排名先後乃按聯名持有人之名稱於本公司之股東名冊上之排名次序為準。