此乃要件　請即處理

閣下如對本通函任何方面或對應採取的行動**有任何疑問**，應諮詢　閣下的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的CCT Telecom Holdings Limited(中建電訊集團有限公司*)的證券，應立即將本通函送交買主、承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券商，或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

主要交易
收購物業

* *公司中文名稱僅供識別之用*

二零一一年九月二十一日

目　錄

頁次

詞語定義 1

董事會函件 4

附錄一　－　本集團的財務資料 9

附錄二　－　估值報告 10

附錄三　－　一般資料 13

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下意義：

「該收購」	指	該等買方根據臨時買賣協議及正式協議的條款及條件，向賣方收購該等物業；
「該公佈」	指	本公司於二零一一年八月三十一日刊發的公佈，其內容關於構成本公司一項主要交易的該收購；
「聯繫人」	指	與上市規則賦予該詞的定義相同；
「董事會」	指	董事會；
「該大廈」	指	香港告士打道77, 78 – 79號華比富通大廈(又稱為富通大廈)；
「Capital Force」	指	Capital Force International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為麥先生、他的配偶及兩名兒子全資擁有的公司；
「Capital Winner」	指	Capital Winner Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為麥先生、他的配偶及兩名兒子全資擁有的公司；
「中建科技」	指	CCT Tech International Limited(中建科技國際有限公司*)，一家於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市，並為本公司的非全資附屬公司；
「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的有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「交易完成」	指	根據臨時買賣協議及正式協議的條款及條件完成該收購；
「關連人士」	指	與上市規則賦予該詞的定義相同；
「董事」	指	本公司不時的董事；
「第一物業」	指	該大廈31及32樓全層以及1樓第5, 6, 7, 8, 9及10號泊車位；

* *公司中文名稱僅供識別之用*

「第一買方」	指	正建發展有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「正式協議」	指	賣方與該等買方就買賣該等物業而已於二零一一年九月十五日訂立的正式買賣協議，該協議採納載於臨時買賣協議的條款及條件以及任何其他經該等買方及賣方雙方同意的條款；
「進一步訂金」	指	具有本通函「董事會函件」內「臨時買賣協議」一節「付款條款」分節下所載的意義；
「中證」	指	中證評估有限公司，獨立專業估值師；
「本集團」或「集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「初步訂金」	指	具有本通函「董事會函件」內「臨時買賣協議」一節「付款條款」分節下所載的意義；
「最後實際可行日期」	指	二零一一年九月十五日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「萬德資源」	指	Merdeka Resources Holdings Limited（萬德資源集團有限公司*），一家於聯交所創業板上市的公司，於最後實際可行日期，本公司為其主要股東之一；
「麥先生」	指	麥紹棠先生，本公司主席、行政總裁及執行董事；
「New Capital」	指	New Capital Industrial Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為麥先生、他的配偶及兩名兒子全資擁有的公司；

* *公司中文名稱僅供識別之用*

「中國」	指	中華人民共和國；
「該等物業」	指	第一物業及第二物業；
「臨時買賣協議」	指	該等買方與賣方於二零一一年八月三十一日就買賣該等物業而訂立的臨時買賣協議；
「收購價」	指	該等物業的收購價總金額161,139,000港元；
「該等買方」	指	第一買方及第二買方；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「第二物業」	指	該大廈1樓第11號泊車位，將連同該大廈頂層的機房轉讓；
「第二買方」	指	俊彰有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股股份；
「股東」	指	股份的持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美國」	指	美利堅合眾國；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；
「賣方」	指	FBT 27 – 32 Company Limited，一家於香港註冊成立的有限公司；及
「%」	指	百分比。

CCT TELECOM HOLDINGS LIMITED
(中建電訊集團有限公司*)

(於開曼羣島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：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：

主要交易
收購物業

緒言

謹此提述該公佈，董事會宣佈於二零一一年八月三十一日，該等買方(本公司間接全資附屬公司)已與賣方就收購該等物業訂立臨時買賣協議，收購價總金額為161,139,000港元。

按上市規則第14.07條計算有關該收購的適用百分比率為超過25%但低於100%。因此，根據上市規則第14.06(3)條，該收購構成本公司一項主要交易，並因此須遵守上市規則第14章的公佈及股東批准的規定。

本公司已根據上市規則第14.44條取得一批有密切聯繫的股東對該收購發出的書面批准，該批股東包括麥先生、Capital Force、New Capital及Capital Winner，而他們合共實益擁有303,250,731股股份的權益，佔本公司於該公佈日期及最後實際可行日期的全部已發行股本約50.03%。基於(i)如果本公司須就批准該收購召開股東特別大會，沒有股東須在股東特別大會中放棄投票；及(ii)上述提及的麥先生、Capital Force、New Capital及Capital Winner對該收購已發出書面批准，按上市規則第14.44條所允許，本公司將不會就批准該收購召開股東特別大會。

* *公司中文名稱僅供識別之用*

本通函旨在向　閣下提供有關該收購的進一步資料。

臨時買賣協議

日期：　二零一一年八月三十一日

訂約方：　(i)　買方：

第一買方：　正建發展有限公司，本公司一家間接全資附屬公司

第二買方：　俊彰有限公司，本公司一家間接全資附屬公司

(ii)　賣方：　FBT 27 – 32 Company Limited

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士以外的獨立第三方。

買賣：

根據臨時買賣協議，按照臨時買賣協議的條款，賣方將出售而第一買方及第二買方將分別購買第一物業及第二物業。賣方及該等買方已於二零一一年九月十五日訂立正式協議。正式協議採納載於臨時買賣協議的條款及條件以及任何其他經該等買方及賣方雙方同意的條款。

該等物業於交易完成時將以交吉形式出售。

該等物業：

第一物業包括該大廈31及32樓全層以及1樓第5, 6, 7, 8, 9及10號泊車位，第一物業不包括泊車位的總建築面積約為12,540平方尺，其中每層面積為6,270平方尺。第一物業為商業樓宇。

第二物業包括該大廈1樓第11號泊車位，將連同該大廈頂層的機房轉讓。

獨立專業估值師中證已對該等物業進行估值，於二零一一年八月二十九日的評估價值為164,000,000港元。一份由中證對該等物業編製的估值報告載於本通函附錄二內。

收購價：

第一物業的收購價為160,439,000港元，而第二物業的收購價為700,000港元。該等物業的收購價總金額為161,139,000港元，以現金支付。

收購價為按公平原則磋商及經參考：(i)該同一大廈及灣仔附近地區的其他辦公室物業現時市場價格；及(ii)中證對該等物業作出的初步估值後釐定。預計收購價加上有關印花稅、物業代理佣金、註冊費用、律師費用及通函印刷費用後，該等物業的總成本將約為168,793,000港元。

收購價較由中證於二零一一年八月二十九日估值的估值價格164,000,000港元折讓約1.74%。該約1.74%輕微折讓屬合理及可接受。

董事(包括獨立非執行董事)相信收購價公平合理,並符合本公司及股東的整體利益。

付款條款:

(a) 在簽訂臨時買賣協議時,該等買方已向賣方支付初步訂金8,056,950港元(「**初步訂金**」);

(b) 另一筆訂金8,056,950港元(「**進一步訂金**」),已由該等買方於二零一一年九月十四日向賣方支付;及

(c) 收購價的餘額145,025,100港元,將在交易完成時由該等買方向賣方悉數支付。

初步訂金及進一步訂金已向作為訂金保管人的賣方律師支付,在收購價的餘額將可足夠解除該等物業現行的法律押記╱按揭的情況下,賣方律師可將初步訂金及進一步訂金發放給賣方。

本公司擬通過本集團內部資源及銀行按揭貸款(按可供按揭貸款比例)支付收購價。

交易完成:

預期交易將於二零一二年一月三日或之前完成,或如果早於該日,則隨該等買方或他們的律師收到賣方或其律師發出不少於十四天的書面通知確定賣方能夠將該等物業交吉予該等買方後完成,而在任何情況下該等買方無須於二零一一年十一月一日之前完成交易。

該收購的原因及好處

本公司目前正租用位於中環的一間辦公室物業作為本集團的企業總辦事處,而現行的租賃協議將於二零一一年九月三十日到期。預期在重續現時租賃協議時,業主將會大幅調升租金,因此本公司已進行物色其他辦公室物業以重置企業總辦事處。本公司擬將該等物業其中一層自用,作為本集團的新企業總辦事處之用,而另一層則持有作日後擴充或投資之用。由於預期交易將於二零一二年一月三日或之前完成,本公司已與業主簽訂一份短期租約,以給予本集團時間搬遷本集團的企業總辦事處。

董事會對香港商業物業市場充滿信心,並相信長遠而言,位於如灣仔等主要商業地區的商業物業將會繼續升值。董事相信該收購除可大幅節省日後租金支出外,亦可於未來透過該等物業的升值而帶來潛在的資本得益。

鑒於上述,董事(包括獨立非執行董事)認為臨時買賣協議的條款及該收購屬公平合理,並按一般商業條款且符合本公司及股東的整體利益。

沒有董事於臨時買賣協議及該收購中擁有任何重大利益，因此並沒有董事於批准臨時買賣協議及該收購的董事會決議案中放棄表決。

該收購的財務影響

於交易完成後，該等買方將向賣方悉數支付收購價161,139,000港元，而有關款項將透過本集團內部資源及按揭貸款撥付。在該收購之後，本集團的總資產預計增加約168,793,000港元(相當於收購價及資本化開支)，而本集團的資產淨值預計保持不變，原因是投資物業的增加將被本集團現金結餘減少及負債增加所抵銷。

以本集團核數師將來作出審核為準，就收購該等物業所付的代價及有關開支將由本集團於綜合財務狀況表中確認為非流動資產。本集團溢利將會因每年按估計可使用年期計算攤銷該等物業的折舊而減少。另一方面，本集團開支將會因每年節省租賃辦公室的租金約3,508,000港元而減少。

該等買方、本公司及本集團的資料

該等買方各自為本公司間接全資附屬公司，而該兩家公司的主要業務為投資。

本公司為本集團的控股公司，而本集團主要從事(i)設計、開發、製造及銷售電訊及電子產品；(ii)原部件的製造；(iii)嬰兒和幼兒產品的製造及銷售；(iv)證券業務；(v)物業發展；及(vi)物業投資及持有。

賣方的資料

賣方是一家由物業投資基金成立的公司，該公司主要用作持有該等物業及該同一大廈其他樓層物業及泊車位。

上市規則的影響

按上市規則第14.07條計算有關該收購的適用百分比率為超過25%但低於100%。因此，根據上市規則第14.06(3)條，該收購構成本公司一項主要交易，並因此須遵守上市規則第14章的公佈及股東批准之規定。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並沒有股東於該收購中擁有重大利益，同時倘本公司須就批准該收購召開股東大會，亦沒有股東須放棄投票。

本公司已根據上市規則第14.44條取得一批有密切聯繫的股東對該收購發出的書面批准，該批股東包括麥先生、Capital Force、New Capital及Capital Winner，彼等合共實益擁有303,250,731股股份的權益，佔本公司於最後實際可行日期的全部已發行股本約50.03%。Capital Force、New Capital及Capital Winner的股權均由麥先生、他的配偶及兩名兒子全資擁有。於最後實際可行日期，麥先生、Capital Force、New Capital及Capital Winner分別持有8,475,652股股份、96,868,792股股份、171,357,615股股份及26,548,672股股份，分別佔本公司全部已發行股本約1.40%、15.98%、28.27%及4.38%。基於(i)如果本公司須就批准該收購召開股東特別大會，沒有股東須在股東特別大會中放棄投票；及(ii)上述提及的麥先生、Capital Force、New Capital及Capital Winner對該收購已發出書面批准，按上市規則第14.44條所允許，本公司將不會就批准該收購召開股東特別大會。因此，本通函所載資料僅供參考之用。

推薦意見

董事會認為該收購公平合理並符合本公司及股東整體的利益。

其他資料

務請　閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東　台照

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

二零一一年九月二十一日

* *公司中文名稱僅供識別之用*

1. 本集團的財務資料

本集團(i)截至二零一一年六月三十日止六個月的財務資料已披露於二零一一年八月二十九日刊發的本公司截至二零一一年六月三十日止六個月中期報告(第16至第32頁)；(ii)截至二零一零年十二月三十一日止年度的財務資料已披露於二零一一年三月二十九日刊發的本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的年報(第41至121頁)；(iii)截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務資料已披露於二零一零年四月二十日刊發的本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的年報(第42至121頁)；及(iv)截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務資料已披露於二零零九年四月二十一日刊發的本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度的年報(第40至116頁)。

所有該等財務報表刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cct.com.hk)。

2. 債務聲明

於二零一一年七月三十一日(即就確定本債務聲明資料而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團未償還借款達963,000,000港元，其中512,000,000港元及300,000,000港元的借款，分別由中建科技及本公司提供擔保。有抵押銀行借款達777,000,000港元、沒有抵押銀行借款達182,000,000港元而融資租賃合約責任達4,000,000港元。本集團的抵押借款受下列資產保障：(i)集團持有的若干租賃土地樓宇及投資物業於二零一一年七月三十一日的賬面淨值達875,000,000港元的固定抵押；及(ii)集團的若干定期存款於二零一一年七月三十一日總值達288,000,000港元的抵押。

除上文披露者及集團內公司間的負債外，於二零一一年七月三十一日營業時間結束時，本集團並沒有任何未償還銀行借款、銀行透支及承兑負債(一般商業票據除外)或其他類似債務、債券或其他借貸資本、按揭、抵押、融資租約或租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

就上述債務聲明而言，外幣金額已按二零一一年七月三十一日營業時間結束時的現行匯率換算為港元。

3. 營運資金

董事認為，在經審慎周詳查詢及考慮，計及(i)該收購對本集團的影響；及(ii)本集團可動用的現有內部財務資源(包括可動用內部現金流量及現有銀行信貸額度)後，本集團在沒有發生不可預見的重大情況的前提下，具備充足營運資金，以應付由本通函日期起計未來十二個月的當前所需。

以下為獨立專業估值師中證於二零一一年八月二十九日就該等物業進行估值而發出的函件及估值證書全文，以供載入本通函：



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　閣下的指示，對CCT Telecom Holdings Limited(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」)將收購的香港物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢並蒐集吾等認為必要的進一步資料，藉以向　閣下呈報吾等對該等物業權益於二零一一年八月二十九日的市值的意見(以下統稱「估值日」)。

吾等的估值乃吾等對市值的意見。吾等對市場價值所下定義，乃指自願買方與自願賣方在基於公平磋商的交易中，於知情、審慎且無強迫的情況下，經適當推銷後而於估值日交換某項物業的估價。

吾等採用比較法對該等物業權益進行估值，其乃假設該項物業權益按現有狀況以交吉形式出售及參考有關市場內的可供比較的銷售交易進行。

在進行估值該等物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載的所有規定。

吾等的估值乃基於假設業主於公開市場出售該等物業，而不附帶遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可影響該等物業價值的類似安排的利益。

吾等在估值時並沒有計入該等物業的任何押記、按揭或所欠款項，亦沒有計入出售成交時可能產生的任何費用或稅項。吾等假設該等物業並沒有附帶重大產權負擔、限制或支銷以致可能影響其價值。

* *公司中文名稱僅供識別之用*

吾等已就該等物業業權進行查冊。然而，吾等並沒有審查業權文件正本。吾等在進行估值時，在頗大程度上依賴 貴公司在法定通知、地役權、年期、佔用詳情、建築樓面面積、物業鑑別以及所有其他相關事宜上提供的資料。吾等並沒有理由懷疑 貴公司提供的資料的真實性及準確性。吾等亦依賴 貴公司確認，所提供資料並沒有遺漏重大事項。所有文件僅作參考用途。所有尺寸、量度及面積均為約數。概沒有進行實地測量。

吾等已視察該等物業的外貌，並於可行情況下視察該等物業的內部，吾等獲提供進行估值所需而有關該等物業內部的資料。然而，吾等並沒有進行結構測量，亦不可能巡視被遮蓋、非外露或不可觸及的木工及結構的其他部分。

隨函附奉估值證書。

此致

香港
中環雪廠街2號
聖佐治大廈22樓2208室
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
房地產部
董事
黎玉燕
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一一年九月二十一日

附註： 黎玉燕女士為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積累逾五年經驗。

估值證書

將收購的香港物業權益

該等物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年八月二十九日該等物業權益的市值
香港 告士打道 77, 78, 79號 華比富通大廈 31樓及32樓全層 以及1樓第5, 6, 7, 8, 9, 10及11號 泊車位 內地段第2782號 餘下部份3100份 之207份	該等物業包括於一九八二年落成的一幢33層高商業樓宇31樓及32樓全層以及1樓共7個泊車位。 該等物業的建築面積約為12,540平方尺(不包括泊車位)。 內地段第2782號餘下部份乃根據政府租約持有，年期由一九二九年九月三十日起計，為期99年，可重續99年。	根據 貴公司提供的資料，該等物業持有若干租賃協議： **31樓** 根據租賃協議，該物業的租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，月租169,290港元，不包括冷氣費及管理費、政府差餉及所有其他費用。 **32樓** 根據租賃協議，該物業的租期由二零零九年九月一日起至二零一一年十二月三十一日，月租169,290港元，不包括冷氣費及管理費、政府差餉及所有其他費用。	164,000,000港元

附註：

i) 該等物業的登記業主為FBT27-32 Company Limited，參見二零一零年九月十五日發出的註冊摘要號碼第10100702400198號。

ii) 該等物業須受一份以中國工商銀行股份有限公司為受益人的按揭所限，參見二零一零年九月十五日發出的註冊摘要號碼第10100702400209號。

iii) 該等物業須受一份以中國工商銀行股份有限公司為受益人的租務契約協議所限，參見二零一零年九月十五日發出的註冊摘要號碼第10100702400215號。

iv) 該等物業第31樓須受一份以Fortis (Hong Kong) Limited為受益人的租賃協議所限，參見二零零九年七月十七日發出的註冊摘要號碼第10051700030024號。

v) 該等物業第32樓須受一份以Fortis (Hong Kong) Limited為受益人的租賃協議所限，參見二零零九年七月十七日發出的註冊摘要號碼第10051700030038號。

vi) 於完成收購物業後，貴公司擬將該等物業其中一層自用，作為貴集團的新企業總辦事處之用，而另一層則持有作日後擴充或投資之用。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 本集團的財務及貿易前景

董事會預計美國及歐元區的債務危機、工人工資急升、經營成本上升、通脹高企及人民幣的可能進一步升值均構成本集團製造業務的主要挑戰，並影響集團增長及盈利能力。全球電話市場將會受到目前不利的環球經濟狀況所影響。然而，本集團將繼續採取各項措施以保持競爭力，包括成本控制、改善生產力及效率、以及開發及推出創新及先進產品以配合市場需要。在充滿挑戰的經營環境下，本集團將在二零一一年下半年爭取電訊產品業務銷售額的增長。本集團的承包生產業務前景樂觀，並預計承包生產業務將因為提升產品類別及爭取新客戶而得以增長。

呆滯的美國經濟、歐元區的債務危機及對主要經濟體系正步入衰退的憂慮已令全球股市大幅滑落。面對波動及疲弱的股市，本集團已調整其部份的投資組合，將部分表現落後的股份轉換至較具增長潛力的股份。由於經調整的投資組合包括恒生指數成份股公司及大型中資企業，本集團期望日後在股市回升時其證券業務的表現可以得到改善。雖然本集團對香港及中國的經濟前景充滿信心，本集團的證券業務於未來的表現較難預測並將受全球經濟狀況及海外股票市場表現所影響。日後在適當時機出現時，本集團會考慮變現部份證券投資。

本集團物業業務的表現較本集團其他業務分部優勝。由於中國經濟維持強勁，本集團在中國的物業發展業務前景秀麗。集團在中國鞍山的房地產發展項目表現良好並已開始提供收入及盈利。集團已加快在中國的物業項目的發展進度。董事相信物業發展業務將成為本集團日後收入及盈利增長的主要動力。

由於供應罕有及需求不斷增加，以及受國內富有投資者入市的帶動，董事對本集團在香港豪宅物業的投資感到樂觀。董事相信豪宅物業價格長遠而言將繼續上升。

本集團的財務狀況仍然穩健。本集團營運資金維持充裕而負債比率亦維持於低水平。

董事認為該收購為一項明智的投資。董事對香港商業物業市場充滿信心，並相信長遠而言，位於如灣仔等主要商業地區的商業物業將會繼續升值。董事相信該收購除可大幅節省日後租金支出外，亦可於未來透過該等物業的升值而帶來潛在的資本得益。

3. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團的股份及優先認股權之相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員及╱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)的股份、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的權益及淡倉(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的權益及淡倉)，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的登記冊中的權益及淡倉，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的權益及淡倉如下：

(1) 於最後實際可行日期於股份及相關股份的權益及淡倉

於股份的好倉：

董事姓名	擁有權益的股份數目及權益性質 個人	公司	總數	佔本公司全部已發行股本的概約百分比 *(%)*
麥先生*(附註)*	8,475,652	294,775,079	303,250,731	50.03
譚毅洪	500,000	–	500,000	0.08
William Donald Putt	591,500	–	591,500	0.10

附註：麥先生擁有權益的股權中，包括由Capital Force、New Capital及Capital Winner實益持有之合共294,775,079股股份，該等公司均由麥先生、他的配偶及兩名兒子全資擁有。根據證券及期貨條例，由於麥先生有權在Capital Force、New Capital及Capital Winner各自的股東大會上控制行使其三分之一或以上的投票權，因此，他被視為擁有上述該等股份的權益。

(2) 於最後實際可行日期於一家相聯法團－中建科技股份及優先認股權之相關股份的權益及淡倉

(i) 於中建科技股份的好倉：

董事姓名	擁有權益的股份數目及權益性質 個人	公司	總數	佔中建科技全部已發行股本的概約百分比 *(%)*
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：麥先生擁有權益的股權中，包括由本公司透過其間接全資附屬公司持有之33,026,391,124股中建科技股份。根據證券及期貨條例，由於麥先生於最後實際可行日期控制本公司全部已發行股本中50.03%股權的權益，他有權在本公司的股東大會上行使或控制行使其三分之一或以上的投票權，因此，他被視為擁有上述該等中建科技股份的權益。

(ii) 於根據中建科技優先認股權計劃授出優先認股權之相關股份的好倉：

董事姓名	優先認股權的授出日期	優先認股權的行使期	每股行使價 *港元*	尚未行使的優先認股權份數	相關股份總數	佔中建科技全部已發行股本的概約百分比 *(%)*
譚毅洪	23/7/2009	23/7/2009 – 6/11/2012	0.01	223,000,000	223,000,000	0.34
鄭玉清	23/7/2009	23/7/2009 – 6/11/2012	0.01	245,000,000	245,000,000	0.37
William Donald Putt	23/7/2009	23/7/2009 – 6/11/2012	0.01	8,000,000	8,000,000	0.01
陳力	23/7/2009	23/7/2009 – 6/11/2012	0.01	8,000,000	8,000,000	0.01

(3) 於最後實際可行日期於一家相聯法團－萬德資源股份及優先認股權之相關股份的權益及淡倉

(i) 於萬德資源股份的好倉：

董事姓名	擁有權益的股份數目及權益性質 個人	公司	總數	佔萬德資源全部已發行股本的概約百分比 *(%)*
麥先生*(附註)*	33,484,000	1,331,764,070	1,365,248,070	22.37
譚毅洪	25,500,000	–	25,500,000	0.42
鄭玉清	5,000,000	–	5,000,000	0.08
William Donald Putt	5,000,000	–	5,000,000	0.08

附註：麥先生擁有權益的股權中，包括由本公司之間接全資附屬公司Manistar Enterprises Limited實益持有之1,331,764,070股萬德資源股份。根據證券及期貨條例，由於麥先生於最後實際可行日期控制本公司全部已發行股本中50.03%股權的權益，他有權在本公司的股東大會上行使或控制行使其三分之一或以上的投票權，因此，他被視為擁有上述該等萬德資源股份的權益。

(ii) 於根據萬德資源優先認股權計劃授出優先認股權之相關股份的好倉：

董事姓名	優先認股權的授出日期	優先認股權的行使期	每股行使價 *港元*	尚未行使的優先認股權份數	相關股份總數	佔萬德資源全部已發行股本的概約百分比 *(%)*
譚毅洪	7/7/2009	11/8/2009 – 6/3/2012	0.16	40,500,000	40,500,000	0.66
鄭玉清	7/7/2009	11/8/2009 – 6/3/2012	0.16	46,000,000	46,000,000	0.75
William Donald Putt	7/7/2009	11/8/2009 – 6/3/2012	0.16	3,500,000	3,500,000	0.06

(b) 董事所持其他權益的詳情

於最後實際可行日期，沒有董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立服務合約(將於一年內屆滿或可於一年內由本公司或本集團任何成員公司終止而毋須作出賠償(法定補償除外)的合約除外)。

(c) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期

(i) 沒有董事及本公司最高行政人員及╱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)的股份、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的權益及淡倉(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的權益及淡倉)，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的登記冊中的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或根據上市規則所載關於上市發行人之董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉；

(ii) 自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的結算日期)起，沒有董事於本集團任何成員公司購買或出售或租賃，或於本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及

(iii) 沒有董事於本集團任何成員公司訂立而仍然生效且對本集團的整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

(d) 主要股東的權益

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XV部第2及第3分部的條文而須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於附有權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上的權益：

於最後實際可行日期於股份的好倉：

股東名稱	所持股份數目	佔本公司全部已發行股本的概約百分比 *(%)*
Capital Force *(附註)*	96,868,792	15.98
New Capital *(附註)*	171,357,615	28.27

附註： *Capital Force及New Capital均為麥先生、他的配偶及兩名兒子控制的公司。麥先生於該等股份的權益亦已於上文「董事於本公司及其相聯法團的股份及優先認股權之相關股份的權益及淡倉」一分節中披露。*

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，沒有其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須予披露的任何權益或淡倉，或直接或間接於附有權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上的權益。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司沒有涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦沒有任何尚未了結或可能面對的重大訴訟或索償。

5. 競爭性權益

於最後實際可行日期，沒有董事及彼等各自之聯繫人被視為與本集團的業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

6. 專家資格及同意書

曾提供本通函所載意見及建議的專家的資格如下：

名稱	資格
中證	專業估值師

(i) 中證沒有於本公司或本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，或任何認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司的證券的權利(不論是否可依法強制執行)；

(ii) 中證已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所示的形式及內容刊載其於二零一一年九月二十一日發出的函件及／或引述其名稱，且並沒有撤回其同意書；及

(iii) 自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日期)以來，中證沒有於本公司或本集團任何成員公司已購買或出售或租賃，或於本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大不利變動

除已於本集團截至二零一一年六月三十日止期間的中期報告中所披露者外，董事謹此確認，自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日期)至最後實際可行日期止，本集團的財政或交易狀況或前景並沒有重大不利變動。

該收購不會對本集團的經營、流動資金及財政來源以及資本架構產生任何不利影響。

8. 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的合約(並非於本集團日常業務過程中訂立者)：

(i) 正式協議；

(ii) 臨時買賣協議；

(iii) (1) Inventive Products Holdings Limited(「**IPHL**」,本公司的間接全資附屬公司)作為認購方;(2) InnoMed Scientific International Limited(「**InnoMed BVI**」)作為目標公司;以及(3) InnoMed Scientific Limited(「**InnoMed擁有人**」)及Mr. Ty Tiefeng Hu(胡鐵鋒先生)(「**胡先生**」)作為保證人,於二零一一年八月二日就以代價總金額6,000,000美元認購InnoMed BVI新股份訂立的認購協議。InnoMed BVI於二零一一年八月三日隨認購完成後成為本公司非全資附屬公司;

(iv) IPHL及InnoMed擁有人於二零一一年八月二日就IPHL向InnoMed擁有人授予購股權(代價為1,800,000美元)訂立的購股權協議;

(v) IPHL、InnoMed擁有人、InnoMed BVI及胡先生於二零一一年八月二日訂立的InnoMed BVI股東協議;

(vi) Shine Best Developments Limited(本公司的間接全資附屬公司)與一名獨立第三方於二零一一年六月二十三日就以代價人民幣130,500,000元出售位於中國廣東省惠州市的一塊工業用地訂立的協議;

(vii) Manistar Enterprises Limited(本公司的間接全資附屬公司)與一名獨立第三方於二零一零年十一月二十二日就以代價總金額67,900,000港元出售700,000,000股萬德資源股份訂立的買賣協議;

(viii) 東莞偉迪電子有限公司(本公司的間接全資附屬公司)與一名獨立第三方於二零一零年十月二十九日就以收購價人民幣19,980,492元收購辦公室物業訂立的買賣合同;及

(ix) 惠陽中建電訊制品有限公司(中建科技的間接全資附屬公司)與一名獨立第三方於二零一零年十月二十九日就以收購價人民幣35,005,324元收購辦公室物業訂立的買賣合同。

9. 其他事項

(a) 本公司的註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda,而本公司的總辦事處及香港主要營業地點則位於香港中環雪廠街2號聖佐治大廈22樓2208室。

(b) 本公司於香港的股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

(c) 本公司的公司秘書為唐錦然女士,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。

(d) 本通函之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件由本通函日期起計十四天內於任何營業日的一般辦公時間內在本公司的總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港中環雪廠街2號聖佐治大廈22樓2208室)可供查閱：

(a) 本公司的組織章程大綱及公司細則；

(b) 該等物業的估值報告，全文載於本通函附錄二；

(c) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述中證發出的同意書；

(d) 本公司截至二零一零年十二月三十一日止三個財政年度的年報；

(e) 本公司截至二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月的中期報告；

(f) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；

(g) 正式協議；

(h) 臨時買賣協議；及

(i) 本通函。