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*

2012年12月27日

目　錄

頁次

用詞定義 1

董事會函件 6

附錄一　—　本集團的財務資料 12

附錄二　—　本集團的未經審核備考資產及負債表 13

附錄三　—　估值報告 18

附錄四　—　一般資料 26

除文義另有所指外，下列於本通函內的用詞具有以下定義：

「該收購」	指	該等買方根據臨時買賣協議或正式協議(如適用)的條款及條件，向賣方購入該等物業；
「該等公佈」	指	本公司於2012年10月17日及2012年11月23日刊發的公佈，其內容是有關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；
「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，其股權全部由麥先生、他的配偶及兩名兒子擁有；
「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，其股權全部由麥先生、他的配偶及兩名兒子擁有；
「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獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「交易完成」	指	根據臨時買賣協議或正式協議(如適用)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；

* *公司中文名稱僅供識別之用*

「第一收購價」	指	具有本通函「董事會函件」內「協議及該收購」一節「收購價」分節下所載的意義；
「第一間商店」	指	具有本通函「董事會函件」內「協議及該收購」一節「該等物業」分節下所載的意義；
「正式協議」	指	賣方與金立資本就買賣該等物業將可能訂立以取代臨時買賣協議的正式買賣協議，該協議(如訂立)將採納載於臨時買賣協議的條款及條件以及任何其他由賣方及金立資本同意的條款；
「第四收購價」	指	具有本通函「董事會函件」內「協議及該收購」一節「收購價」分節下所載的意義；
「第四間商店」	指	具有本通函「董事會函件」內「協議及該收購」一節「該等物業」分節下所載的意義；
「隆誠」	指	隆誠會計師事務所有限公司，一家執業會計師；
「次期訂金」	指	具有本通函「董事會函件」內「協議及該收購」一節「付款條款」分節下所載的意義；
「金立資本」	指	金立資本有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，為本公司一家間接全資附屬公司，該公司將會根據臨時買賣協議的條款擁有第一間商店；
「金立物業發展」	指	金立物業發展有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，為本公司一家間接全資附屬公司，該公司將會根據臨時買賣協議的條款擁有第三間商店；

「金立物業」	指	金立物業(香港)有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，為本公司一家間接全資附屬公司，該公司將會根據臨時買賣協議的條款擁有第二間商店；
「金立策略」	指	金立策略有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，為本公司一家間接全資附屬公司，該公司將會根據臨時買賣協議的條款擁有第四間商店；
「中證」	指	中證評估有限公司，一家獨立專業估值師；
「本集團」	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	中華人民共和國香港特別行政區；
「首期訂金」	指	具有本通函「董事會函件」內「協議及該收購」一節「付款條款」分節下所載的意義；
「最後實際可行日期」	指	2012年12月21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；
「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，其股權全部由麥先生、他的配偶及兩名兒子擁有；
「百分比率」	指	與上市規則賦予該詞的定義相同；
「該等物業」	指	包括第一間商店、第二間商店、第三間商店及第四間商店的該等物業；

「臨時買賣協議」	指	金立資本與賣方於2012年10月17日就買賣該等物業而訂立的臨時買賣協議；
「收購價」	指	該等買方就購入該等物業應付的第一收購價、第二收購價、第三收購價及第四收購價的總金額228,000,000港元；
「該等買方」	指	金立資本、金立物業、金立物業發展及金立策略，均為本公司間接全資附屬公司，該等公司將分別向賣方購入第一間商店、第二間商店、第三間商店及第四間商店；
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣；
「第二收購價」	指	具有本通函「董事會函件」內「協議及該收購」一節「收購價」分節下所載的意義；
「第二間商店」	指	具有本通函「董事會函件」內「協議及該收購」一節「該等物業」分節下所載的意義；
「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；
「蘇豪區」	指	香港中環荷李活道以南一帶地區；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「第三收購價」	指	具有本通函「董事會函件」內「協議及該收購」一節「收購價」分節下所載的意義；

「第三間商店」	指	具有本通函「董事會函件」內「協議及該收購」一節「該等物業」分節下所載的意義；
「賣方」	指	Fine Mean 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
告士打道77–79號
富通大廈31樓

敬啟者：

主要交易
收購物業

緒言

謹此提述於2012年10月17日及2012年11月23日的該等公佈，其內容是有關該等買方向賣方收購該等物業，收購價合共為228,000,000港元。

由於按上市規則第14.07條計算有關該收購的適用百分比率等於或超過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2012年10月17日及最後實際可行日期的全部已發行股本約50.03%。假如本公司須就該收購的批准召開股東特別大會，亦沒有任何股東須在股東特別大會中

* *公司中文名稱僅供識別之用*

放棄投票。基於(i)假如本公司須就該收購的批准召開股東特別大會，沒有任何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。

本通函旨在向　閣下提供有關該收購的進一步資料。

協議及該收購

臨時買賣協議：

日期：　2012年10月17日

訂約方：　(i) 買方：　金立資本有限公司，本公司一家間接全資附屬公司

(ii) 賣方：　Fine Mean 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。

該等物業的正式協議及買賣：

根據臨時買賣協議所協定，賣方將出售而金立資本將購買該等物業。根據臨時買賣協議，金立資本有權以內部轉讓方式轉讓臨時買賣協議內的權益予本公司的其他直接或間接附屬公司。根據本公司於2012年11月23日刊發的公佈，董事會認為透過4家該等買方分別持有組成該等物業的4間商店及相關結構將有利於該等物業日後的管理及投資。因此，董事會決定根據臨時買賣協議條款，由金立資本、金立物業、金立物業發展及金立策略分別擁有第一間商店、第二間商店、第三間商店及第四間商店。有關律師將草擬一份或多份正式協議(如適用)以反映上述購買安排。如果有關方不簽訂正式協議，該收購將根據臨時買賣協議的條款完成交易，而轉讓契約將會簽訂以使各4間商店及相關結構的所有權是屬於上述各該等買方所擁有。

該等物業將以空殼狀況及現狀出售給予該等買方。

該等物業：

該等物業的描述為(i)香港臻環地下A號商店(包含連接地下的部份行人道及2樓擺放冷氣機的平台)，其建築面積約為3,225平方米(「**第一間商店**」)，(ii)香港臻環地下B號商店(包含連接地下的部份行人道及1樓擺放冷氣機的平台)，其建築面積約為1,418平方米(「**第二間商店**」)，(iii)香港臻環1樓A號商店(包含2樓擺放冷氣機的平台、地下附屬電梯大堂及連接地下的部份行人道、電梯、附屬電梯的安裝、電梯天井及電梯平台)，其建築面積約為3,756平方米(「**第三間商店**」)及(iv)香港臻環1樓B號商店(連擺放冷氣機的平台)，其建築面積約為1,279平方米(「**第四間商店**」)。該等物業的總建築面積合共約為9,678平方尺。

該等物業位處於香港半山堅道38號的一幢新建成的綜合發展大樓內，該項目發展包括多層住宅單位及兩層高的商舖。該大樓毗鄰蘇豪區及連接中環及半山區的行人自動扶手電梯。該大樓的入伙紙已於2012年9月份發出。

中證已於2012年10月17日對該等物業進行估值，評估的市場價值為230,000,000港元。該份由中證對該等物業編製的估值報告已載於本通函附錄三內。

根據賣方提供資料，該等物業在過往3個財政年度仍在建造中，因而沒有產生任何租金收入。由於該等物業最近才建成，因此該等物業沒有過往3個財政年度的可識別淨收入來源的損益表及估值報告。

收購價：

該等物業總收購價合共為228,000,000港元，以現金支付。收購價按下列分配至該等買方：

(a) 金立資本以收購價$127,900,000港元(「**第一收購價**」)購入第一間商店;

(b) 金立物業以收購價$56,200,000港元(「**第二收購價**」)購入第二間商店;

(c) 金立物業發展以收購價$33,600,000港元(「**第三收購價**」)購入第三間商店;及

(d) 金立策略以收購價$10,300,000港元(「**第四收購價**」)購入第四間商店。

收購價是按公平原則磋商及經參考下列因素後釐定：(i)附近地區其他零售商店的現時市場價格；及(ii)中證於2012年10月17日對該等物業作出的市場價值估值。預計收購價加上印花稅、物業代理佣金、註冊費用、律師費用及通函印刷及郵寄費用後，該等物業的總成本將約為239,000,000港元。

收購價較由中證於2012年10月17日對該等物業作出的市場價值估值合共230,000,000港元折讓約0.9%。該輕微折讓屬合理及可予接受。

董事(包括獨立非執行董事)相信收購價屬公平合理，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，已支付賣方首期訂金11,400,000港元(「**首期訂金**」)；

(b) 次期訂金11,400,000港元(「**次期訂金**」)，已於2012年10月31日支付賣方；而

(c) 收購價的餘額205,200,000港元，將在交易完成時由該等買方向賣方悉數支付。

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2013年3月1日或之前完成。

該收購的原因及好處

本集團將持有該等物業作投資用途，以賺取租金收入。受惠於強勁的本地需求及來自海外(特別是國內)的訪港遊客數目不斷上升，香港零售市場持續興旺，因此，董事會對香港零售物業市場充滿信心。據此，董事會相信該收購應屬一項良好投資，因該等物業既可為集團提供租金收益，而將來在其價值上升時，亦可為集團帶來長遠資本收益。

鑒於上述理由，董事(包括獨立非執行董事)認為臨時買賣協議、正式協議(如適用)及該收購的條款屬公平合理，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、正式協議(如適用)及該收購中擁有任何重大利益,因此並沒有任何董事於批准臨時買賣協議、正式協議(如適用)及該收購的董事會決議案中放棄表決。

該收購的財務影響

本公司擬透過本集團內部資源支付收購價其中的114,000,000港元,而收購價的餘額114,000,000港元則以按揭貸款支付。在該收購之後,本集團的總資產預計增加約125,000,000港元(相當於收購價及資本化開支的總和減以內部資源支付的部份收購價的淨金額),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的減少及負債(借入按揭貸款以支付部份收購價)的增加而抵銷。

以本集團核數師將來作出審計為準,就收購該等物業所付的代價及有關開支將於本集團綜合財務狀況表中確認為非流動資產。該等物業將為集團帶來租金收入,因此該收購將對本集團的收益有正面影響。

買方、本公司及本集團的資料

各該等買方均為本公司間接全資附屬公司,其主要業務為投資。

本公司為本集團的控股公司,而本集團主要從事(i)製造及銷售電訊、電子及兒童產品;(ii)製造及銷售原部件;(iii)證券業務;(iv)物業發展;及(v)物業投資及持有。

賣方的資料

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,賣方主要從事物業發展業務。

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等於或超過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,並沒有任何股東於該收購中擁有重大利益,同時倘本公司須就該收購的批准召開股東特別大會,亦沒有任何股東須放棄投票。

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，他們合共實益擁有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)假如本公司須就該收購的批准召開股東特別大會，沒有任何股東須在股東特別大會中放棄投票；及(ii)本公司已取得上述提及的麥先生、Capital Force、New Capital及Capital Winner一批有密切聯繫的股東對該收購發出的書面批准，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。本通函所載資料僅供參考之用。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)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

2012年12月27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2012年6月30日止6個月的財務資料已披露於2012年8月31日刊發的本公司2012中期報告(第15至第32頁)；(ii)截至2011年12月31日止年度的財務資料已披露於2012年3月29日刊發的本公司2011年年報(第47至132頁)；(iii)截至2010年12月31日止年度的財務資料已披露於2011年3月29日刊發的本公司2010年年報(第41至120頁)；及(iv)截至2009年12月31日止年度的財務資料已披露於2010年4月20日刊發的本公司2009年年報(第42至121頁)。

所有該等財務報表已刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.cct.com.hk/eng/investor/annual_reports.php)。

2. 債務聲明

於2012年10月31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，本集團未償還銀行及其他借款約為987,000,000港元，其中923,000,000港元的借款，由本公司及其附屬公司提供擔保。銀行及其他借款包括有抵押銀行借款約923,000,000港元、無抵押銀行借款約62,000,000港元及有抵押融資租賃合約責任約2,000,000港元。本集團的有抵押銀行及其他借款是以下列方式作保証：(i)由本集團持有的若干資產(包括物業)所抵押，該等資產於2012年10月31日總賬面淨值約為1,355,000,000港元；及(ii)集團於2012年10月31日擁有的若干定期存款約185,000,000港元作抵押。

除上文披露者及集團內公司間的負債外，於2012年10月31日營業時間結束時，本集團並無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2012年10月31日營業時間結束時的當時匯率換算為港元。

3. 營運資金

在經審慎周詳查詢及考慮，董事認為：考慮到該收購對本集團的影響以及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，在沒有發生不可預見的重大情況的前提下，本集團具備充足營運資金，以應付由本通函日期起計未來12個月的資金所需。

以下為隆誠就本集團未經審核備考資產及負債表而發出的函件。

FTO CPA
FTO CPA LIMITED
隆誠會計師事務所有限公司

香港
中環
德輔道中141號
中保集團大廈23樓
2303室

敬啟者：

吾等謹此呈報CCT Telecom Holdings Limited(中建電訊集團有限公司*)(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)的未經審核備考資產及負債表，有關報告由　貴公司董事編製，僅作為說明用途，就　貴集團以總代價228,000,000港元收購香港臻環(i)地下A號商店(包含連接地下的部份行人道及2樓擺放冷氣機的平台)，(ii)地下B號商店(包含連接地下的部份行人道及1樓擺放冷氣機的平台)，(iii)1樓A號商店(包含2樓擺放冷氣機的平台、地下電梯大堂及連接地下的部份行人道、電梯、附屬電梯的安裝、電梯天井及電梯平台)及(iv)1樓B號商店(連擺放冷氣機的平台)的物業對資產及負債表可能造成的影響提供資料，以供載入　貴公司在2012年12月27日的通函(「**通函**」)附錄2內。編製未經審核備考資產及負債表的基準載於通函第15頁至17頁。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須全權負責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條以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製該未經審核備考資產及負債表。

吾等負責根據上市規則第4.29(7)條就該未經審核備考資產及負債表發表意見，並向　閣下呈報。對於吾等以往發出任何用於編撰該未經審核備考資產及負債表的任何財務資料報告，除對該等報告在發出當日指明的收件人所負責任外，吾等概不承擔任何其他責任。

*　*公司中文名稱僅供識別之用*

意見基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第300號「投資通函備考財務資料的會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括將該未經調整財務資料與來源文件作比較、考慮用以支持調整的憑證以及就該未經審核備考資產及負債表與　貴公司董事進行討論，但並不涉及任何相關財務資料進行獨立審查工作。

吾等所計劃及進行的有關工作，均以取得吾等認為必要的資料及解釋為目標，以提供足夠憑證合理確保該未經審核備考資產及負債表乃由　貴公司董事按所述基準妥善編製、且該基準與　貴集團的會計政策一致，並確保所調整就根據上市規則第4.29(1)條披露的該未經審核備考資產及負債表而言屬適當。

該未經審核備考資產及負債表僅供說明用途，並根據　貴公司董事的判斷及假設而作出，基於其假設性質，該未經審核備考資產及負債表並不保證或顯示未來可能出現的任何事項，亦不一定能反映　貴集團於2012年6月30日或任何未來日期的財務狀況。

意見

吾等認為：

a. 該未經審核備考資產及負債表已按所述基準由　貴公司董事妥善編撰；

b. 該基準與　貴集團的會計政策一致；及

c. 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的該未經審核備考資產及負債表而言，該等調整實屬恰當。

此　致

中建電訊集團有限公司
列位董事　台照

隆誠會計師事務所有限公司
執業會計師

蔡英豪
執業證書號碼P04875

香港
謹啟

2012年12月27日

本集團未經審核備考資產及負債表的簡介

除上下文另有指明外，本附錄使用用詞與通函使用者具相同涵義。

以下為祇作說明用途的本集團未經審核備考資產及負債表，而該表是按照下文附註所載基準編製，以說明假設該收購是於2012年6月30日進行時所帶來的影響。

編製本集團未經審核備考資產及負債表僅供說明用途，且由於其假設性質，不一定能真實反映假設收購是於2012年6月30日當日或未來任何日期完成時所引致的本集團財務狀況。

百萬港元	**本集團2012年6月30日** *附註(a)*	**備考調整** *附註(b)*	**本集團的備考總額**
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	858	—	**858**
投資物業	286	239	**525**
預付土地租賃支出	99	—	**99**
商譽	87	—	**87**
可出售財務資產	26	—	**26**
持至到期日債券	51	—	**51**
其他應收款項	14	—	**14**
遞延稅項資產	1	—	**1**
非流動資產總額	1,422	239	**1,661**
流動資產			
存貨	126	—	**126**
發展中物業	235	—	**235**
可出售已落成物業	362	—	**362**
分類為持作銷售的投資物業	170	—	**170**
應收帳款	288	—	**288**
預付款項、按金及其他應收款項	289	—	**289**
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	28	—	**28**
已抵押定期存款	398	—	**398**
現金及現金等值項目	456	(125)	**331**
流動資產總額	2,352	(125)	**2,227**
資產總額	3,774	114	**3,888**

百萬港元	**本集團 2012年 6月30日** *附註(a)*	**備考調整** *附註(b)*	**本集團的備考總額**
股東權益及負債			
母公司股權擁有人應佔股東權益			
已發行股本	61	—	**61**
儲備	1,763	—	**1,763**
	1,824	—	**1,824**
非控股權益	266	—	**266**
股東權益總額	2,090	—	**2,090**
非流動負債			
衍生財務工具	14	—	**14**
附息銀行及其他借款	442	108	**550**
其他應付款項	16	—	**16**
遞延税項負債	29	—	**29**
非流動負債總額	501	108	**609**
流動負債			
應付帳款及票據	358	—	**358**
應付税項	35	—	**35**
其他應付款項及應計負債	189	—	**189**
預收帳款	2	—	**2**
附息銀行及其他借款	599	6	**605**
流動負債總額	1,183	6	**1,189**
負債總額	1,684	114	**1,798**
股東權益及負債總額	3,774	114	**3,888**
流動資產淨額	1,169	(131)	**1,038**
總資產減流動負債	2,591	108	**2,699**

附註：

(a) 本集團於2012年6月30日的未經審核綜合財務狀況表，摘錄自本集團截至2012年6月30日止期間的已刊發中期報告。

(b) 有關該等調整反映本集團收購該等物業的會計處理，該等物業在帳目中分類為投資物業。該收購總代價239,000,000港元，當中約228,000,000港元為收購價，而餘款11,000,000港元則為該收購所產生的直接費用(包括印花稅、物業代理佣金、註冊費用、律師費用及通函印刷及郵寄費用)。在編製本未經審核備考資產及負債表時，本公司假設將以內部資源125,000,000港元，以及借入114,000,000港元(約相等於收購價的50%)按揭貸款支付代價及直接費用。同時亦假設有關的按揭貸款114,000,000港元的貸款期為15年，當中6,000,000港元分類為流動負債，而其餘的108,000,000港元則分類為非流動負債。

(c) 並沒有作出任何調整以反映本集團於2012年6月30日後進行的任何買賣結果或其他交易。

以下為獨立物業估值師中證評估有限公司於2012年10月17日就該收購香港物業權產進行估值而發出的估值函件、估值摘要及證書全文，以供載入本通函。

GRANT SHERMAN

香港
灣仔
告士打道151號
安盛中心10樓
1005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(「**中建電訊**」)或其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)將收購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2012年10月17日(以下統稱「**估值日**」)的市場價值的意見，以供載入　貴公司於本函件日期刊發的通函。

吾等的估值乃吾等對市場價值的意見。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。

在進行評估該香港物業權益時，吾等已採用直接比較法，參考接近的類似物業的近期交易，並根據可茲比較物業與該等物業相互間的交易日期、樓齡及建築面積等差異作出適當調整。

吾等的估值乃基於假設業主於現有的狀態下於公開市場出售物業利益，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物業價值的類似安排的利益。此外，吾等的估值乃基於假設沒有任何形式的強迫銷售情況下發生。

* *公司中文名稱僅供識別之用*

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。除另有指明外，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。

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以及香港測量師學會刊發之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。

吾等已就該等物業業權於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無審查業權文件正本，以核實所有業權或核實任何修訂，或是否存在並無在提交予吾等的文件副本上顯示的任何其後修訂。

吾等在進行估值時，已考慮該等物業位於香港，乃政府持有，其有效租期為2047年6月30日之前。吾等已考慮英國政府的聯合聲明附件三中包含大不列顛及北愛爾蘭聯合王國以及中國人民共和國提及的香港及新界1988年土地契約(續期)條例，該等租約將被擴展而無須補價直至2047年6月30日止，每年從延長之日起計，政府將收取物業的應課差餉租值百分之三的租金。

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，所提供資料並無遺漏重大事項。所有文件僅作參考用途。所有尺寸、量度及面積均為約數。概無進行實地測量。

吾等已視察該等物業外貌，吾等獲提供進行估值所需而有關該等物業外貌的資料。然而，吾等並無進行結構測量，亦不可能巡視被遮蓋、非外露或不可觸及之木工及結構的其他部分。因此無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無進行任何設施測試。

除另有註明外，所有物業估值數字是以港元列值。

隨函附奉估值摘要及估值證書。

此 致

香港
告士打道77–79號
富通大廈31樓
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
陳嘉華
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2012年12月27日

*附註：*陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)，於香港、澳門、台灣、中國及亞洲區物業估值方面積累逾九年經驗。

* *公司中文名稱僅供識別之用*

估值摘要

集團將收購作投資用途的香港物業權益

	物業	於2012年10月17日現況下的市值
1.	香港堅道38號臻環地下A號商店(包含連接地下的部份行人道及2樓的冷氣機平台)	129,000,000港元
2.	香港堅道38號臻環地下B號商店(包含連接地下的部份行人道及1樓的冷氣機平台)	56,700,000港元
3.	香港堅道38號臻環1樓A號商店(包含2樓的冷氣機平台、地下附屬電梯大堂及連接地下的部份行人道、電梯、附屬電梯的安裝、電梯天井及電梯平台)	33,900,000港元
4.	香港堅道38號臻環1樓B號商店(連冷氣機平台)	10,400,000港元
	總額	**230,000,000港元**

估值證書

集團將收購作投資用途的香港物業權益

	物業及佔有條件	物業概況	佔用詳情	於2012年10月17日現況下的市值
1.	香港堅道38號璨環地下A號商店(包含連接地下的部份行人道及2樓的冷氣機平台) 內地段第150號內的A段第1分段剩餘部份、內地段第150號內A段剩餘部份、內地段第150號內A段第5分段剩餘部份、內地段第150號內A段第4分段剩餘部份、內地段第150號內A段第4分段之B段剩餘部份、內地段第150號內A段第4分段之A段剩餘部份的不可分割相當份之89,772份之2,150份。	該物業位處的地點為一幢於2012年建成，樓高32層的大樓地下的一個商店。 該物業的總建築面積約為3,225平方尺。 該物業根據政府租約持有，年期由1855年2月1日起計，為期999年。 內地段第150號內的A段第4分段剩餘部份、內地段第150號內的A段剩餘部份及內地段第150號內的A段第1分段剩餘部份的應繳政府地租分別為為每年4港元、4.8港元及6港元。	該物業於估值日為空置物業。	129,000,000港元

附註：

(i) 根據土地註冊處的資料，該物業的登記業主為Fine Mean Limited，參見2009年12月31日發出的註冊摘要號碼第10012903380053號。

(ii) 該物業須受一份以香港恒生銀行有限公司為受益人的物業按揭所限，參見2010年5月20日發出的註冊摘要號碼第10061803160661號。

(iii) 該物業須受佔用許可證號碼第HK48/2012(OP)號所限，參見2012年9月27日發出的註冊摘要號碼第12101602660019號。

(iv) 根據西半山分區計劃大綱(計劃編號：S/H11/15)，該物業位處的地區被分類為甲類住宅地帶。

(v) 貴公司一家間接全資附屬公司，金立資本有限公司(「**金立資本**」)已於2012年10月17日與Fine Mean Limited簽訂一份臨時買賣協議，據此，金立資本及中建電訊的其他附屬公司將根據臨時買賣協議的條款以總代價228,000,000港元購買第1至第4項物業。

(vi) 該物業於2012年11月26日經叢岐鳳小姐(BSc(Hons) in Real Estate)視察。根據吾等之檢查，該物業的外在條件屬良好。

(vii) 該物業座落於中環堅道，附近物業群主要為不同樓齡的中、高層綜合大樓。該物業可經巴士及的士到達，距離港鐵中環站亦僅15分鐘步程。根據差餉物業估價處的統計顯示，同類物業於香港的回報率為約2.6%。

估值證書

	物業及佔有條件	物業概況	佔用詳情	於2012年10月17日現況下的市值
2.	香港堅道38號璨環地下B號商店(包含連接地下的部份行人道及1樓的冷氣機平台) 內地段第150號內的A段第1分段剩餘部份、內地段第150號內A段剩餘部份、內地段第150號內A段第5分段剩餘部份、內地段第150號內A段第4分段剩餘部份、內地段第150號內A段第4分段之B段剩餘部份、內地段第150號內A段第4分段之A段剩餘部份的不可分割相當份之89,772份之945份。	該物業位處的地點為一幢於2012年建成，樓高32層的大樓地下的一個商店。 該物業的總建築面積約為1,418平方尺。 該物業根據政府租約持有，年期由1855年2月1日起計，為期999年。 內地段第150號內的A段第4分段剩餘部份、內地段第150號內的A段剩餘部份及內地段第150號內的A段第1分段剩餘部份的應繳政府地租分別為為每年4港元、4.8港元及6港元。	該物業於估值日為空置物業。	56,700,000港元

附註：

(i) 根據土地註冊處的資料，該物業的登記業主為Fine Mean Limited，參見2009年12月31日發出的註冊摘要號碼第10012903380053號。

(ii) 該物業須受一份以香港恒生銀行有限公司為受益人的物業按揭所限，參見2010年5月20日發出的註冊摘要號碼第10061803160661號。

(iii) 該物業須受佔用許可證號碼第HK48/2012(OP)號所限，參見2012年9月27日發出的註冊摘要號碼第12101602660019號。

(iv) 根據西半山分區計劃大綱(計劃編號：S/H11/15)，該物業位處的地區被分類為甲類住宅地帶。

(v) 貴公司一家間接全資附屬公司，金立資本有限公司(「**金立資本**」)已於2012年10月17日與Fine Mean Limited簽訂一份臨時買賣協議，據此，金立資本及中建電訊的其他附屬公司將根據臨時買賣協議的條款以總代價228,000,000港元購買第1至第4項物業。

(vi) 該物業於2012年11月26日經叢岐鳳小姐(BSc(Hons) in Real Estate)視察。根據吾等之檢查，該物業的外在條件屬良好。

(vii) 該物業座落於中環堅道，附近物業群主要為不同樓齡的中、高層綜合大樓。該物業可經巴士及的士到達，距離港鐵中環站亦僅15分鐘步程。根據差餉物業估價處的統計顯示，同類物業於香港的回報率為約2.6%。

估值證書

	物業及佔有條件	物業概況	佔用詳情	於2012年10月17日現況下的市值
3.	香港堅道38號瑧環1樓A號商店(包含2樓的冷氣機平台、地下附屬電梯大堂及連接地下的部份行人道、電梯、附屬電梯的安裝、電梯天井及電梯平台) 內地段第150號內的A段第1分段剩餘部份、內地段第150號內A段剩餘部份、內地段第150號內A段第5分段剩餘部份、內地段第150號內A段第4分段剩餘部份、內地段第150號內A段第4分段之B段剩餘部份、內地段第150號內A段第4分段之A段剩餘部份的不可分割相當份之89,772份之2,504份。	該物業位處的地點為一幢於2012年建成，樓高32層的大樓一樓的一個商店。 該物業的總建築面積約為3,756平方尺。 該物業根據政府租約持有，年期由1855年2月1日起計，為期999年。 內地段第150號內的A段第4分段剩餘部份、內地段第150號內A段剩餘部份及內地段第150號A段第1分段剩餘部份的應繳政府地租分別為為每年4港元、4.8港元及6港元。	該物業於估值日為空置物業。	33,900,000港元

附註：

(i) 根據土地註冊處的資料，該物業的登記業主為Fine Mean Limited，參見2009年12月31日發出的註冊摘要號碼第10012903380053號。

(ii) 該物業須受一份以香港恒生銀行有限公司為受益人的物業按揭所限，參見2010年5月20日發出的註冊摘要號碼第10061803160661號。

(iii) 該物業須受佔用許可證號碼第HK48/2012(OP)號所限，參見2012年9月27日發出的註冊摘要號碼第12101602660019號。

(iv) 根據西半山分區計劃大綱(計劃編號：S/H11/15)，該物業位處的地區被分類為甲類住宅地帶。

(v) 貴公司一家間接全資附屬公司，金立資本有限公司(「**金立資本**」)已於2012年10月17日與Fine Mean Limited簽訂一份臨時買賣協議，據此，金立資本及中建電訊的其他附屬公司將根據臨時買賣協議的條款以總代價228,000,000港元購買第1至第4項物業。

(vi) 該物業於2012年11月26日經叢岐鳳小姐(BSc(Hons) in Real Estate)視察。根據吾等之檢查，該物業的外在條件屬良好。

(vii) 該物業座落於中環堅道，附近物業群主要為不同樓齡的中、高層綜合大樓。該物業可經巴士及的士到達，距離港鐵中環站亦僅15分鐘步程。根據差餉物業估價處的統計顯示，同類物業於香港的回報率為約2.6%。

估值證書

	物業及佔有條件	物業概況	佔用詳情	於2012年10月17日現況下的市值
4.	香港堅道38號瑧環1樓B號商店(連冷氣機平台) 內地段第150號內的A段第1分段剩餘部份、內地段第150號內A段剩餘部份、內地段第150號內A段第5分段剩餘部份、內地段第150號內A段第4分段剩餘部份、內地段第150號內A段第4分段之B段剩餘部份、內地段第150號內A段第4分段之A段剩餘部份的不可分割相當份之89,772份之853份。	該物業位處的地點為一幢於2012年建成，樓高32層的大樓的一樓的一個商店。 該物業的總建築面積約為1,279平方尺。 該物業根據政府租約持有，年期由1855年2月1日起計，為期999年。 內地段第150號內的A段第4分段剩餘部份、內地段第150號內的A段剩餘部份及內地段第150號內的A段第1分段剩餘部份的應繳政府地租分別為為每年4港元、4.8港元及6港元。	該物業於估值日為空置物業。	10,400,000港元

附註：

(i) 根據土地註冊處的資料，該物業的登記業主為Fine Mean Limited，參見2009年12月31日發出的註冊摘要號碼第10012903380053號。

(ii) 該物業須受一份以香港恒生銀行有限公司為受益人的物業按揭所限，參見2010年5月20日發出的註冊摘要號碼第10061803160661號。

(iii) 該物業須受佔用許可證號碼第HK48/2012(OP)號所限，參見2012年9月27日發出的註冊摘要號碼第12101602660019號。

(iv) 根據西半山分區計劃大綱(計劃編號：S/H11/15)，該物業位處的地區被分類為甲類住宅地帶。

(v) 貴公司一家間接全資附屬公司，金立資本有限公司(「**金立資本**」)已於2012年10月17日與Fine Mean Limited簽訂一份臨時買賣協議，據此，金立資本及中建電訊的其他附屬公司將根據臨時買賣協議的條款以總代價228,000,000港元購買第1至第4項物業。

(vi) 該物業於2012年11月26日經叢岐鳳小姐(BSc(Hons) in Real Estate)視察。根據吾等之檢查，該物業的外在條件屬良好。

(vii) 該物業座落於中環堅道，附近物業群主要為不同樓齡的中、高層綜合大樓。該物業可經巴士及的士到達，距離港鐵中環站亦僅15分鐘步程。根據差餉物業估價處的統計顯示，同類物業於香港的回報率為約2.6%。

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

在不明朗的全球經濟環境背景下，本集團下半年將更努力改善營運表現。隨著有跡象顯示客戶已開始補充存貨，董事預期下半年的訂單將較上半年增加。本集團將會繼續努力開發及推出配備多項功能而價格具競爭力的先進及創新產品。集團亦將努力維持在電話業務的競爭力及加大力度進入新興的家用多媒體Android設備市場。

高企的生產成本將繼續是影響本集團製造業務表現的一項主要挑戰。管理層預期中國內地的工資受勞工短缺的影響，將繼續上升。為抗衡持續上升的成本，管理層已把控制成本作為日常工作的主要任務，並努力不斷提高生產力及競爭力。

本集團在合約生產業務市場已站穩陣腳，其高效益的生產力及優秀的產品質量均獲得市場的良好反應。董事會對合約生產業務的增長潛力感到樂觀，並將投放更多資源在該業務上，通過增加客戶及擴大產品種類及組合以擴充該業務。

雖然中國住房市場放緩，本集團的物業發展業務於2012年上半年仍然交出良好的成績。董事會相信中國住屋市場將受惠於將來市場資金流動性及市場情緒的改善。在緩慢的市場中，本集團將努力增加下半年的銷售。董事深信該業務分部日後將繼續為我們帶來強勁業績，成為我們收入及盈利增長的主要來源。

縱使香港政府正積極增加土地供應，但在供不應求的情況下，我們對香港物業市場至少在未來數年的前景感到樂觀。長遠而言，在強勁的本地需求及來自海外(特別是國內)大量資金流入及低息的環境下，董事相信香港物業市場仍將持續興旺。

本集團的財務狀況仍然穩健。本集團資金仍然充裕而負債比率亦維持於合理水平。

董事認為該收購為明智的投資。董事對香港零售物業市場充滿信心，並相信長遠而言，受惠於訪港的中國遊客數目不斷上升，香港零售市場持續興旺，零售物業將會繼續升值。董事相信該收購除可賺取外租金收入，而將來在該等物業價值上升時，亦可為本集團帶來長遠資本收益。

3. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團的股份及相關股份的權益及淡倉

下列資料顯示：於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員及／或彼等各自之任何聯繫人於本公司及／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：

(1) 在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			佔本公司全部已發行股本的概約百分比
	個人	公司	總數	*(%)*
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) 在最後實際可行日期於一家相聯法團 — 中建科技的股份及相關股份的權益及淡倉

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)*	—	33,026,391,124	33,026,391,124	50.49
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： 所披露的權益指由本公司透過其間接全資附屬公司持有的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約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。

(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，但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)的合約則除外。

(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╱或彼等各自之任何聯繫人於本公司及╱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2011年12月31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已購買、出售或租賃或擬購買、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(但不包括董事或本公司最高行政人員)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：

在最後實際可行日期的股份好倉：

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。由於麥先生有權在Capital Force及New Capital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股份的權益。麥先生於該等股份的權益亦已於本節的(a)(1)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(但不包括董事或本公司最高行政人員)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
隆誠	執業會計師
中證	專業估值師

(i) 於本通函日期，隆誠及中證均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) 隆誠及中證均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他們於2012年12月27日發出的函件及／或引述他們名稱，而且他們並沒有撤回其同意書；及

(iii) 自2011年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日期)以來，隆誠及中證均沒有於本公司或本集團任何成員公司已購買、出售或租賃或擬購買、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2012年6月30日止期間的中期報告中所披露者外，董事謹此確認，自2011年12月31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(如適用);

(ii) 臨時買賣協議;

(iii) (1)金立投資有限公司(「**金立投資**」)—本公司的間接全資附屬公司—已提名另一間本公司的間接全資附屬公司,金立物業(中國)有限公司(「**金立物業中國**」)作為買方;及(2)美加樂聯合實業有限公司(「**美加樂**」)(一名獨立第三方)作為賣方,於2012年8月14日訂立的正式買賣協議。根據該正式買賣協議,美加樂將出售而金立物業中國將購買位於香港電器道233號城市花園第1, 2及3座商場地庫第1至33號,34A,34B,36A,36B及第38至45號的商舖,代價為159,800,000港元;

(iv) 金立投資或其提名人作為買方及美加樂作為賣方於2012年7月30日就買賣於上文第(iii)段所提述的商舖所訂立的臨時買賣協議;

(v) (1)金立投資作為賣方;及(2)龍輝國際有限公司(「**龍輝國際**」)(一名獨立第三方)作為買方,於2012年8月7日訂立的正式買賣協議有關出售及購買位於香港新界沙田火炭禾盛街11號中建電訊大廈17樓全層的辦公室物業,代價為42,700,000港元;

(vi) 金立投資作為賣方及龍輝國際作為買方於2012年7月24日就買賣於上文第(v)段所提述的辦公室物業所訂立的臨時買賣協議;

(vii) (1) FBT 27–32 Company Limited(「**FBT**」)(一名獨立第三方)作為賣方;及(2)正建發展有限公司(「**正建發展**」)及俊彰有限公司(「**俊彰**」)(同屬本公司的間接全資附屬公司)作為買方,於2011年9月15日就有關購買位於香港告士打道77–79號富通大廈的該等辦公室物業而訂立的正式買賣協議,據此:(a)由正建發展購買31及32樓全層及位於1樓的第5–10號泊車位及(b)由俊彰購買位於1樓的第11號泊車位,總代價為161,139,000港元;

(viii)FBT作為賣方及正建發展及俊彰共同作為買方，於2011年8月31日就買賣於上文第(vii)段所提述的該等物業所訂立的臨時買賣協議；

(ix) (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2011年8月2日就以代價6,000,000美元認購InnoMed BVI新發行股份訂立的認購協議；

(x) IPHL及InnoMed擁有人於2011年8月2日就IPHL以代價為1,800,000美元向InnoMed擁有人授予購股權而訂立的購股權協議；

(xi) IPHL、InnoMed擁有人、InnoMed BVI及胡先生於2011年8月2日訂立的InnoMed BVI股東協議；

(xii)Shine Best Developments Limited(本公司的間接全資附屬公司)作為賣方與一名獨立第三方作為買方，於2011年6月23日以代價人民幣130,500,000元出售位於中國廣東省惠州市惠陽區三和開發區拾圍村矮嶺半排上排地段的一塊面積約450,000平方米的工業用地而訂立的協議；

(xiii)Manistar Enterprises Limited(本公司的間接全資附屬公司)作為賣方與一名獨立第三方作為買方於2010年11月22日以代價67,900,000港元出售700,000,000股萬德資源集團有限公司(一家於聯交所創業板上市的公司)股份而訂立的買賣協議；

(xiv)東莞偉迪電子有限公司(本公司的間接全資附屬公司)作為買方與一名獨立第三方作為賣方於2010年10月29日以收購價人民幣19,980,492元收購位於深圳市羅湖區深華商業大廈裙樓5樓506至511單位的辦公室物業而訂立的買賣合同；及

(xv) 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)作為買方與一名獨立第三方作為賣方於2010年10月29日以收購價人民幣35,005,324元收購位於深圳市羅湖區深華商業大廈裙樓5樓501至505, 512及513單位的辦公室物業而訂立的買賣合同。

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告士打道77–79號富通大廈31樓。

(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譚毅洪先生,彼為英國特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會及英國特許秘書及行政人員公會的會員。

(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(地址為香港告士打道77–79號富通大廈31樓)可供查閱:

(a) 本公司的組織章程大綱及公司細則;

(b) 本集團的未經審核備考資產及負債聲明及隆成就備考資產及負債聲明發出的釋疑函件,全文載於本通函附錄二;

(c) 該等物業的估值報告,全文載於本通函附錄三;

(d) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述中證及隆誠發出的同意書;

(e) 本公司截至2011年12月31日止三個財政年度的年報;

(f) 本公司截至2011年及2012年6月30日止6個月的中期報告；

(g) 本公司於2012年9月14日發出的通函；

(h) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；

(i) 正式協議(如適用)；

(j) 臨時買賣協議；及

(k) 本通函。