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)

視作非常重大的出售事項

攤薄該房地產公司的股權及轉讓股東貸款

及

更改公司名稱

董事會函件載於本通函第5至第24頁。

本公司謹訂於2013年7月8日(星期一)上午十時四十五分假座香港告士打道77–79號富通大廈31樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告已載於本通函第103至第105頁。股東委任代表出席股東特別大會的適用表格亦已隨附於本通函內。無論　閣下會否親身出席股東特別大會並在會上投票，務請　閣下在實際情況許可下盡速將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，並在任何情況下，最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前，交回本公司於香港的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。股東委任代表出席股東特別大會的適用表格亦已刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cct.com.hk/chi/investor/announcements.php)。　閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時　閣下仍可按本身意願親身出席股東特別大會並在會上投票。

* *公司中文名稱僅供識別之用*

2013年6月14日

目　錄

頁次

用詞定義 1

董事會函件 5

附錄一　—　本集團的財務資料 25

附錄二　—　該房地產集團的會計師報告 38

附錄三　—　經重組集團的未經審核備考財務資料 65

附錄四　—　該等物業的估值報告 77

附錄五　—　一般資料 95

股東特別大會的通告 103

除文義另有所指外，下列於本通函內的用詞具有以下定義：

「該協議」	指	中建科技、本公司及該房地產公司等訂約方，就該等重組事項在2013年4月19日所訂立的有條件協議；
「該公告」	指	本公司及中建科技就有關該協議及該等重組事項而刊發的日期為2013年4月24日的聯合公告；
「該債權轉讓」	指	本公司根據該協議的條款及條件，按帳面值向中建科技或其指定提名人轉讓股東貸款的事項；
「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；
「營業日」	指	香港持牌銀行對外營業之日(星期六、星期日及公眾假期除外)；
「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有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「中建科技董事會」	指	中建科技董事的董事會；
「中建科技董事」	指	中建科技不時的董事(包括獨立非執行董事)；
「中建科技集團」	指	中建科技及其不時的附屬公司，按此，在該完成後將包括該房地產集團；
「中建科技股東特別大會」	指	就讓中建科技股東考慮及在認為合適的情況下(其中包括)批准及追認該協議；批准該等重組事項(包括中建科技發出該承兑票據以滿足該代價)及更改中建科技名稱(有關中建科技名稱的更改詳情請參閱該公告)而召開的中建科技股東的股東特別大會；
「中建科技股份」	指	中建科技股本中每股面值0.01港元的股份；
「中建科技股東」	指	中建科技已發行股份的持有人；
「中建電訊餘下集團」	指	本集團但不包括中建科技集團，按此，在該完成後將不包括該房地產集團；

* *公司中文名稱僅供識別之用*

「更改公司名稱」	指	更改本公司名稱的建議，具有本通函「董事會函件」內「更改公司名稱的建議」一節中所載的定義；
「中國」	指	中華人民共和國；
「本公司」或「中建電訊」	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，其股份於聯交所主板上市；
「該完成」	指	根據該協議條款完成該等重組事項；
「完成日期」	指	緊隨該協議項下的先決條件（除在本通函「董事會函件」內「該協議及該等重組事項」一節下「該協議的先決條件」分節中第(a)及(b)段所列的先決條件應在緊接完成前達成或獲豁免外）達成或獲豁免之日後的第二個營業日當天或之前日期或訂約雙方以書面同意的較後日期；
「關連人士」	指	與上市規則賦予該詞的定義相同；
「該代價」	指	具有本通函「董事會函件」內「該協議及該等重組事項」一節下「該認繳價及該等重組事項的代價」分節中所載的定義；
「董事」	指	本公司不時的董事（包括獨立非執行董事）；
「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，包括中建科技集團；
「港元」	指	香港法定貨幣—港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「中建科技獨立股東」	指	本公司及其聯繫人以外的中建科技股東；

* *公司中文名稱僅供識別之用*

「該房地產公司」	指	CCT Land (China) Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期及於該完成前為本公司的間接全資附屬公司；
「該房地產集團」	指	該房地產公司及其不時的附屬公司；
「房地產公司股份」	指	該房地產公司股本中每股面值1.00美元的普通股股份；
「最後實際可行日期」	指	2013年6月7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；
「最後截止日期」	指	2013年9月15日或該協議各訂約方書面同意的其他日期；
「中國內地」	指	中國內地；
「該承兑票據」	指	中建科技根據該協議將向本公司或其提名人為受益人發出的用以滿足該代價的承兑票據，其中載列延遲支付該代價的條款；
「該等物業」	指	該房地產集團擁有的該等物業，詳情請參閱本通函「董事會函件」內「該房地產集團的資料」一節中所載的定義；
「該房地產發展業務」	指	該房地產集團現時從事的業務，詳情請參閱本通函「董事會函件」內「該房地產集團的資料」一節中所載的定義；
「經重組集團」	指	在該完成後的本集團而那時本公司在該房地產集團各成員的股權利益將會被攤薄了49.51%；
「該等重組事項」	指	根據該協議的條款及條件訂立的該認繳事項、該債權轉讓、為滿足該代價而由中建科技發出的該承兑票據及就該協議項下擬進行的任何其他事項；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「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	就讓股東考慮及在認為合適的情況下(其中包括)批准及追認該協議;批准該認繳事項、該債權轉讓以及更改公司名稱而召開的股東特別大會;
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的股份;
「股東」	指	本公司已發行股份的持有人;
「該股東貸款」	指	於該完成時該房地產公司結欠本公司的未償還免息股東貸款,該貸款於2013年3月31日及該協議日期的金額為664,001,821港元;
「DN1地塊」	指	由該房地產集團的成員持有的一塊待發展土地,詳情請參閱本通函「董事會函件」內「該房地產集團的資料」一節中所載的土地資料;
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司;
「該認繳事項」	指	中建科技或指定提名人根據該協議的條款及條件認繳的該等認繳股份,該等認繳股份將由該房地產公司按每股面值1.00美元發行及分配;
「該認繳價」	指	具有本通函「董事會函件」內「該協議及該等重組事項」一節下「該認繳價及該等重組事項的代價」分節中所載的定義;
「該等認繳股份」	指	該房地產公司根據該協議的條款及條件向中建科技或其指定的提名人新發行及分配的19,999股房地產公司股份;
「附屬公司」	指	與公司條例賦予該詞的定義相同;
「主要股東」	指	與上市規則賦予該詞的定義相同;
「電訊產品業務」	指	具有本通函「董事會函件」內「本公司及中建科技的資料」一節中所載的定義;
「美元」	指	美元,美國法定貨幣;及
「%」	指	百分比。

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
鄒小岳
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：

(1)視作非常重大的出售事項

攤薄該房地產公司的股權及轉讓股東貸款

及

(2)更改公司名稱

緒言

董事會與中建科技董事會於2013年4月24日透過該公告公佈了本公司、中建科技及該房地產公司已訂立該協議，按照該協議，本公司將促使該房地產公司以認繳價發行及配發該認繳股份給予中建科技或其指定提名人，以及將股東貸款以其面值轉讓給予中建科技或其指定提名人。本公司同意該認繳事項及接受因該認繳事項而導致其在該房地產公司的股權被攤薄的影響，以及該股東貸款轉讓的總代價為900,000,000港元。

* *公司中文名稱僅供識別之用*

由於該認繳事項將在該完成日後實際攤薄了本公司在房地產公司的股權約49.51%，因此該認繳事項將被視為本公司一項出售事項。由於按上市規則第14.07條計算的其中一項適用百分比率超過75%，因此根據上市規則，該認繳事項和該債權轉讓構成本公司的一項被視為非常重大出售事項。因此，根據上市規則，本公司及該房地產公司訂立的該協議及根據該協議擬進行的所有事項，須待本公司股東在股東特別大會上以書面點票方式投票批准後，方可作實。

董事會亦建議將本公司的名稱更改為「CCT Fortis Holdings Limited中建富通集團有限公司」，藉此更新本公司的企業形象。

本通函目的為：(i)向股東提供該協議、該認繳事項及該債權轉讓的進一步詳情；(ii)提供已載列於附錄二的該房地產集團的財務資料；(iii)提供載列於附錄四該等物業的估值報告；(iv)有關更改公司名稱的進一步資料；及(v)給予股東召開股東特別大會的通告。

該協議及該等重組事項

該協議由本公司、中建科技及該房地產公司等各訂約方訂立，其主要條款載列如下：

日期： 2013年4月19日

訂約方：

(i) 中建科技	：	中建科技國際有限公司*
(ii) 中建電訊	：	中建電訊集團有限公司*
(iii) 該房地產公司	：	CCT Land (China) Holdings Limited

該協議的主要內容

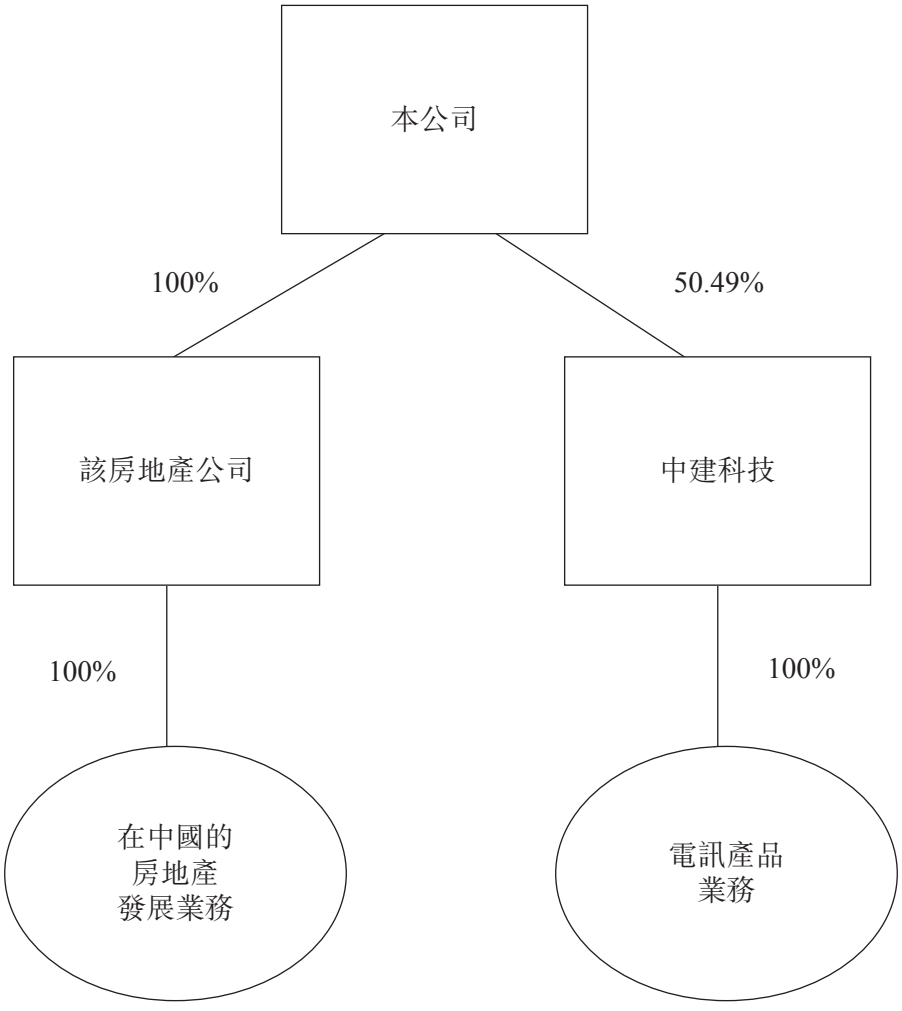
根據該協議的條款及條件，中建科技或其指定提名人將按每股面值1.00美元認繳該等認繳股份，並將按帳面值向本公司受讓該股東貸款。本公司將促使該房地產公司按該認繳價發行及分配該等認繳股份及按面值轉讓該股東貸款予中建科技或其指定提名人。緊接該完成後，中建科技(或其指定提名人)將持有該房地產公司經被該等認繳股份擴大股本後的全部已發行股本約99.995%。該等認繳股份於發行後與原有房地產公司股份具有同等地位。

* *公司中文名稱僅供識別之用*

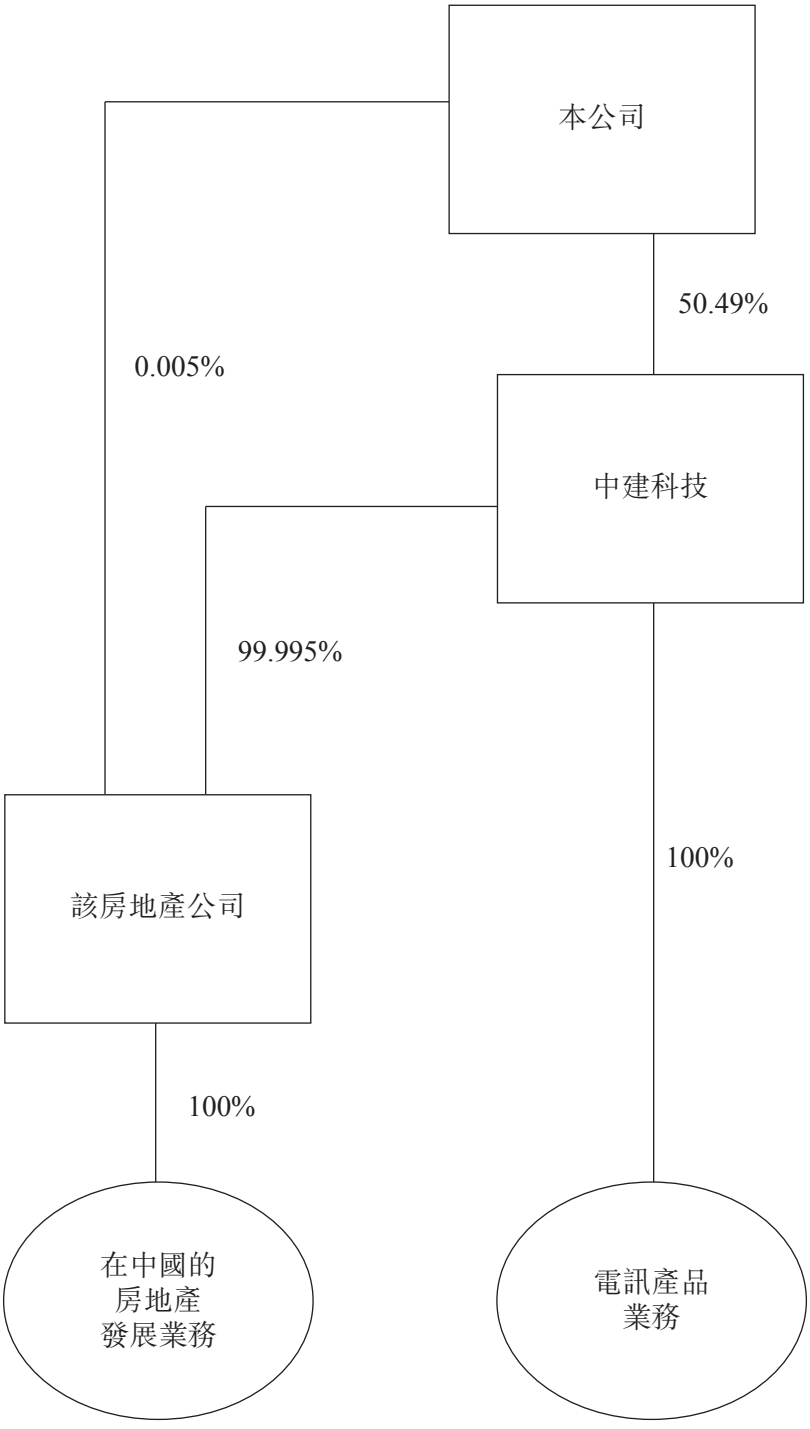
於該公佈刊發日期及最後實際可行日期，本公司間接持有該房地產公司100%的股權。本公司亦同時是中建科技的最終控股股東，間接持有33,026,391,124股中建科技股份，相當於中建科技在最後實際可行日期的全部已發行股本約50.49%。因此，本公司是中建科技的主要股東並因此成為其關連人士。在該完成後，該房地產集團所有成員將成為中建科技的附屬公司。由於本公司將仍然持有中建科技50.49%的股權權益，而中建科技於該完成後亦差不多持有該房地產公司的全部已發行股本，因此該等重組事項將實際地攤薄了本公司在該房地產集團持有的股權權益約49.51%。

下列圖表旨在說明有關本公司、中建科技及該房地產公司於緊接該協議完成前及後的企業組織及股權簡化架構：

於最後實際可行日期，並緊接於該協議完成前



緊接該協議完成後



該認繳價及該等重組事項的代價

該認繳價

該認繳價的總額為19,999美元(相當於約155,992港元)(「**該認繳價**」),是認繳該等認繳股份的價格。該認繳價亦相當於該等認繳股份的面值,並將由中建科技或其指定提名人於完成日期或之前以美元或港元存入該房地產公司的銀行戶口作為支付,該認繳價將用作該房地產集團的營運資金。

該代價

該重組事項的補償及代價合共900,000,000港元(「**該代價**」)是指(a)本公司同意該認繳事項及接受因該認繳事項而導致本公司在該房地產公司的股權被攤薄的影響;及(b)該債權轉讓的總代價,該代價將由中建科技向本公司或其指定提名人發出該承兑票據作為償付,該承兑票據的條款及條件於下文「該承兑票據」一分節中再作詳述。

該股東貸款將於該完成時按帳面值轉讓予中建科技或其指定提名人。

該代價是按以下各數字的淨金額釐定:

(a) 中證對該等物業(包括DN1地塊)於2013年3月31日作出的評估價值1,052,700,000港元;

(b) 於2013年3月31日,該房地產集團的未經審核綜合其他負債淨值78,751,055港元(該金額是指不包括該股東貸款的未經審核其他負債的綜合帳面值減去不包括該等物業帳面值的未經審核其他資產的綜合帳面值後的負債淨值);及

(c) 上述(a)及(b)項兩數的淨金額折讓約7.59%。

本公司及中建科技經考慮以下因素後釐定該代價:

(i) 現時中國房地產市場的環境;

(ii) 該房地產集團現時的財務狀況及其過往的財務表現;

(iii) 中證對該等物業於2013年3月31日作出的評估價值;

(iv) 該房地產集團於未來的潛在收入及前景;

(v) 以承兑票據方式償付該代價將不會令中建科技需要即時承擔現金支出的安排；及

(vi) 上述提及的淨金額折讓約7.59%。

基於上述各項因素，本公司董事認為該認繳價及該代價屬一般商業條款且屬公平合理，並符合本公司及整體股東的利益。

該承兑票據

該承兑票據的條款及條件載列如下：

到期日：	該承兑票據發出日期起計第3個週年日當天，如當天不是營業日，則為最近的下一個營業日
年期：	由該承兑票據的發出日期起計3年
利率：	免息
償還款項：	未清還的本金應於到期日全數付清
提早還款：	在給予本公司5個營業日的事先書面通知的情況下，中建科技有權提早償還該承兑票據任何1,000,000港元或以上的本金

由於中建科技可以從該房地產集團提取資金以償還該承兑票據，因此董事會認為該承兑票據的3年期限是合理的，目的是給予該房地產集團時間去發展所有物業項目及銷售該等物業。董事會認為，由於中建科技將繼續是本公司的附屬公司，對該等承兑票據免收利息可以節省中建科技的利息支出。董事會認為如果向該承兑票據收取利息，將不會帶來本公司任何會計收益，因為集團內公司間的利息將在綜合帳中互相抵銷。雖然對該承兑票據計取利息將會為本公司帶來現金流入，但此舉卻會對中建科技集團的現金流及財務狀況造成負面影響，尤其是中建科技集團將在該完成後繼續為經重組集團主要的一部份。該承兑票據的本金額900,000,000港元，相對該房地產集團於2012年12月31日的綜合資產淨值(在未有扣除股東貸款前)的已審核帳面值726,000,000港元，溢價174,000,000港元，這溢價將會在該承兑票據清還時對本公司帶來額外的現金流入，因此，該承兑票據不應在上述帳面淨值的溢價外再計取利息。況且，本公司過去在該房地產集團的投資是以該股東貸款投入，而該貸款在該協議簽訂日的未審核帳面值為664,001,821港元，因此，轉讓該股東貸款的代價是組成該承

兑票據的大部份。由於該股東貸款是免息的，為了在該等重組事項完成後繼續提供支持給該房地產集團，該承兑票據也應該是免息。倘若該承兑票據是附息的，並假設採用中建科技的一家往來銀行提供的三年期港元定期貸款參考利率每年3%計算，此舉將令經該房地產集團擴大後的中建科技集團於完成後在該承兑票據的三年期內，每年需支付利息約27,000,000港元。因此，中建科技的獨立股東將認為對承兑票據計息只會對本公司(作為中建科技的控股股東)有利，而因此對中建科技獨立股東不利。為了平衡該等重組事項的條款及為著要鼓勵獨立股東於中建科技特別股東大會上批准該等重組事項，董事會經考慮以下原因後決定該承兑票據為免息：(i)中建科技將繼續作為本公司的附屬公司，經該房地產集團擴大後的中建科技集團的財務業績及財務狀況將於該等重組事項完成後，繼續綜合計入本公司的帳目之內，因此於完成後，本公司將受惠於經擴大後的中建科技集團的在業績及財務狀況上的改善；(ii)該承兑票據實質給予協議對方三年時間延遲支付該代價，由於協議對方是一家由本公司控制的上市附屬公司，故其信貸風險很低；(iii)由於港元的存款利率現處於極低水平，因此損失賺取利息收入的機會並不重大；及(iv)該等重組事項的條款，包括免息該承兑票據及該代價的條款是按正常水平談判基礎制訂，以配合對本公司及中建科技雙方都有利的該等重組事項(詳情已於該公告及本函件內闡述)，董事認為就該承兑票據附息與否不應只作單獨考慮，而是應就該等重組事項的各項條款作出全面考慮。因此董事會在全面考慮到各種因素下，認為該承兑票據的條款屬公平合理及符合本公司及整體股東的利益。

本公司有意將該等承兑票據未來的還款用於其他投資及流動資本用途。

該協議的先決條件

該協議須待下列先決條件達成或獲豁免後，方告完成：

(a) 中建科技在該協議中作出的各項保證於該完成時及由該協議日期起至該完成時期間的任何日子仍屬真確，且不含誤導成份；

(b) 本公司在該協議中作出的各項保證於該完成時及由該協議日期起至該完成時期間的任何日子仍屬真確，且不含誤導成份；

(c) 獲中建科技獨立股東在中建科技股東特別大會上批准中建科技訂立該協議、該認繳事項、該債權轉讓、為滿足該代價而發出的該承兑票據和就該協議項下擬進行的任何其他事項，有關獲取中建科技獨立股東批准在各方面均遵守及符合上市規則的要求；

(d) 獲股東在本公司股東特別大會上批准本公司及該房地產公司訂立該協議、該認繳事項、該債權轉讓及該協議項下擬進行的任何其他事項，有關獲取股東批准在各方面均遵守及符合上市規則的要求；

(e) 除上述(c)點外，中建科技就該協議項下擬進行的該等重組事項已取得政府或官方機關或其他第三方所有必要的同意書，且任何政府或官方機構並沒有建議、頒布或作出任何禁止、限制或嚴重延誤該認繳事項、該債權轉讓及該承兑票據的發行的法規、規例或決定；及

(f) 除上述(d)點外，本公司就該協議項下擬進行的該等重組事項已取得政府或官方機關或其他第三方所有必要的同意書，且任何政府或官方機構並沒有建議、頒布或作出任何禁止、限制或嚴重延誤該認繳事項及該債權轉讓的法規、規例或決定。

中建科技有權隨時向本公司發出書面通知，豁免上文(b)及(f)段的先決條件。本公司則有權隨時向中建科技發出書面通知，豁免上文(a)及(e)段的先決條件。本公司董事會在決定行使其豁免權時，將以本公司及獨立股東的整體利益為依歸，並且祇會豁免一些次要或對該等重組事項沒有實際影響的事項。於最後實際可行日期，本公司及中建科技均無意圖就任何先決條件行使其各自的豁免權。

倘任何先決條件未能於最後截止日期或完成日期或之前達成或獲豁免，該協議將告失效，惟因任何先前違反該協議的索償除外。

該完成

該等重組事項將會在所有先決條件達成或獲豁免後在完成日期下午五時正或之前在本公司的辦公室(或該協議訂約方書面同意的其他地方及／或時間)完成。該認繳事項及該債權轉讓將同時完成。

由於中建科技是本公司的附屬公司，該房地產集團所有成員公司在該完成後將仍然是本公司的附屬公司。

在該完成後，中建科技將擁有99.995%該房地產公司的股權，而該房地產集團所有成員公司將成為中建科技的附屬公司。

除於本公司2012年報中披露(如通用特許權業務的終止、證券業務的收縮和於2013年3月完成買入位於香港半山堅道璞環的零售物業的交易)外，亦除了：(a)該協議及該等重組事項；和(b)在2013年5月16日開始磋商有關出售交易導致於5月30日由本公司若干非直接附屬公司與一名獨立第三方，就出售本集團若干空置工業廠房及安裝於內的電氣及機械設備而簽訂的二份協議(而在該二份協議項下擬進行的交易詳情已在本公司於2013年5月30日發出的公告內披露)這些事項外，本公司或董事會均沒有：

(i) 進行任何有關出售／終止／收縮本公司集團現有業務的協議、安排、共識、意向或磋商(不論是否已落實)；及

(ii) (a)已訂立或可能訂立有關任何收購資產的協議、安排、共識、意向或磋商(不論是否已落實)及(b)已協定或在磋商的注資。

該房地產集團的資料

該房地產公司是該房地產集團各成員公司的控股公司，該房地產集團主要在中國內地從事住宅及商業房地產項目的發展(「**該房地產發展業務**」)。所有該房地產集團於2013年3月31日擁有的物業(「**該等物業**」)均位於中國遼寧省鞍山市，並由以下物業發展項目組成：

(A) 已落成的物業項目：

項目名稱	地點	項目的地盤面積約(平方米)	未售出物業的可出售建築面積約(平方米)
置地新城第1期及第2期	中國遼寧省鞍山市鐵西區九道街253號	33,000	22,700
依雲山莊第1期	中國遼寧省鞍山市高新區千葉街37號(DN3地塊)	41,000	50,800

(B) 發展中物業項目：

項目名稱	地點	項目的地盤面積約(平方米)	計劃的可出售建築面積約(平方米)
置地新城第3期	中國遼寧省鞍山市鐵西區九道街253號	36,000	108,400
依雲山莊第2期	中國遼寧省鞍山市高新區千葉街37號(DN3地塊)	34,000	64,800

(C)未動工土地：

項目名稱	地點	項目的地盤面積約(平方米)	計劃的可出售建築面積約(平方米)
依雲花園	中國遼寧省鞍山市高新區越嶺街以北一塊土地(「**DN1地塊**」)	83,000	280,900

附註：

(1) 以上項目是由位於中國的已發展及待發展的住宅物業、商舖及車位項目所組成。

(2) 除DN1地塊外，該房地產集團已為所有該等物業項目取得國有土地使用權證。

該房地產集團的有關成員已於2009年全數支付有關DN1地塊的土地出讓金及相關費用。至於尚未取得DN1地塊的國有土地使用權證的原因是由於當地政府仍未全部完成該地盤的清拆工作，加上該房地產集團過去數年尚有其他項目以供發展，而領取該國有土地使用權證將涉及印花稅費用，因此該房地產集團沒有迫切需要領取該國有土地使用權證。根據一家鞍山市認可的中國律師事務所的法律意見：

(a) 雖然該地塊的國有土地使用權證尚未獲取，該房地產集團的有關成員已擁有DN1地塊不可逆轉及合法的土地使用權益；及

(b) 由於獲取該土地使用權證不存在任何法律障礙，該房地產集團的有關成員可隨時去領取得該國有土地使用權證。

據此，董事會認為對不能取得DN1地塊的國有土地使用權證的風險是零，而該房地產集團的管理層計劃於開始發展DN1地塊時去領取有關的土地使用權證。雖然中證將不會對DN1地塊評定其商業價值，惟中證已在載列於本通函附錄四的估值報告中，以附註形式註明在假設有關的國有土地使用權證已獲取的情況下，DN1地塊的市場價值為301,800,000港元。董事會認為應以包括DN1地塊的該等物業的總評估價值來釐定該代價的做法屬公平合理，原因如下：

(a) 該房地產集團的有關成員已經履行了購買該地塊的支付代價義務，支付了全部土地出讓金及相關費用；

(b) 該房地產集團的有關成員已擁有DN1地塊的合法及沒有爭議的土地使用權益，因此，領取相關國有土地使用權證祇是行政手續而獲取該土地證不存在任何法律障礙，而且有關成員是可隨時前往領取該証的；

(c) DN1地塊以地盤面積及計劃的可出售建築面積計算是該等物業項目中最大的發展項目，而該發展項目擁有十分良好的發展潛力及前景；及

(d) 該發展項目在發展完成後可能於未來年間提供重大收入及盈利。

獨立專業估值師中證已對該等物業進行估值，該等物業(不包括DN1地塊)於2013年3月31日的評估總值為750,900,000港元，而假設DN1地塊的國有土地使用權證已獲發出的情況下，中證對DN1地塊於2013年3月31日市場價格則評估為301,800,000港元。故此，該等物業(包括DN1地塊)於2013年3月31日的總評估市場價格為1,052,700,000港元，評估價值的詳情已載列於本通函附錄四的估值報告內。

截至12月31日止的2011年及2012年的兩個年度，該房地產集團的經審核綜合營業額分別約為259,000,000港元及139,000,000港元。截至12月31日止的2011年及2012年的兩個年度，該房地產集團的經審核綜合除税前盈利分別約為45,000,000港元及14,000,000港元，而截至12月31日止的2011年及2012年的各年度，該房地產集團的經審核綜合除税後盈利則分別約為28,000,000港元及8,000,000港元。於2012年12月31日，該房地產集團在未扣除該股東貸款前的經審核綜合資產淨值為726,000,000港元，而在扣除該股東貸款後的經審核綜合資產淨值則為63,000,000港元。該房地產集團是由本公司成立，因此，本公司原本購入該房地產集團的成本應為本公司透過該股東貸款對該房地產集團所作出的投資額，該股東貸款於該協議日的未經審核帳面值為664,001,821港元。

該房地產發展業務於過往3個年度均錄得盈利。誠如在中建電訊2012年報中主席函件一節內披露，雖然中國政府現行推出了對住房市場一系列的緊縮措施，董事會對該房地產發展業務的長遠前景仍然樂觀。董事會認為由於該房地產集團的低借貸比率偏低，因而較一些借貸過度的其他物業發展商更具優勢。該房地產集團穩健的財政狀況容許其管理層可較彈性地因應市場的轉變更有效地調整項目的銷售策略。該房地產集團的管理層將繼續為住房買家提供富設計意念、面積組合適中及擁有良好居住環境的優質住房，以提高其品牌在區內的認受性。於2012年末，該等鞍山物業發展項目由已落成項目、在建項目和待發展土地所組成，合共的已完成未出售及計劃建設的總可出售建築面積約達500,000平方米，因此，該房地產集團的房屋、土地儲備充足，足夠該房地產發展業務未來數年的發展所需，與此同時，該房地產集團將把握機會，在適當時候增加土地儲備以作日後發展用途。由於中國城市化發展的提倡及國民收入的不斷提升，這將不斷推動住房市場的長遠發展，故此董事會對該房地產集團的房地產項目充滿信心並預期該業務將於未來數年提供強大的收入來源。

本公司及中建科技的資料

本公司是本集團的控股公司。本集團主要從事以下業務：(i)透過中建科技集團從事電訊產品業務；(ii)原部件的製造；(iii)證券業務；(iv)透過該房地產集團從事該房地產發展業務；及(v)物業投資及持有。

中建科技為中建科技集團的控股公司。中建科技集團主要從事設計、發展、製造及銷售電訊、兒童及電子產品(「**電訊產品業務**」)。

進行該等重組事項的理由及好處

本公司董事認為，該等重組事項將為本集團帶來下列好處：

(a) 可讓本公司餘下集團在該完成後能專注經營餘下業務，有助提升管理及營運效率，讓其更集中運用其主要優點及能力，有利本公司餘下集團更有效投放資源於其現有業務及拓展新業務。

(b) 在該完成後，本公司將透過其於中建科技的50.49%的股東權益仍然保留對該房地產集團的控股權益。因此在該完成後，該房地產集團的資產及業績，將繼續綜合計入本公司的帳目內。董事會相信該等重組事項將不會對本公司的財務狀況造成任何重大不利影響。

(c) 該等重組事項將大幅擴大中建科技的資產、收入及盈利能力，在該完成後，本公司仍然持有在中建科技的50.49%股東權益，因此，未來中建科技的業績及股價在該完成後若有所提升，本公司及其整體股東將可同時受惠。

(d) 該等重組事項在該完成後，可讓該房地產發展業務的潛在價值更清晰地反映在中建科技集團的帳目內，使該房地產發展業務的價值更適當地被評價，屆時本公司及其整體股東亦可受惠。

(e) 中建科技集團在廣東省建立的本地經驗及關係將有助該房地產集團在廣東省發掘增長機會，因而使該業務減少對單一城市的依賴，雖然在目前為止，該房地產集團尚未在廣東省找到任何目標土地及發展項目。

基於上述好處，董事認為，該協議的條款屬一般商業條款且屬公平合理，並符合整體股東的利益。

該等重組事項的財務影響

在該完成前，該房地產集團的所有成員均是本公司的全資附屬公司而它們的資產及業績都綜合到本公司的帳目中入帳。在該完成後，該房地產集團每一個成員將成為中建科技的附屬公司，亦因此通過中建科技已是本公司的間接非全資擁有的附屬公司。故此，經該房地產集團擴大的中建科技集團的資產及業績將會繼續匯總到本公司的帳目入帳。根據香港會計準則第27號(經修訂)《*綜合及獨立財務報告*》，由於本集團沒有因為該房地產集團的所有權益的改變而失去控制權，因此，本公司在該房地產集團的權益被攤薄49.51%的事項將以資本事項入帳。因此，經重組集團不會因該房地產的股權被攤薄而產生任何會計收益或虧損。

除了中建科技的非控股股東將會在該完成後攤佔該房地產集團49.51%的業績，該等重組事項對本集團應不會產生任何重大的財務影響。

(a) 資產淨值

基於已載列於本通函附錄三(1)經重組集團的未經審核備考綜合財務狀況表，該表是根據附錄三的假設而編制，以說明該等重組事項對經重組集團的財務狀況的影響，在此基礎下，經重組集團於2012年12月31日的資產總值將會減少約2,000,000港元，另外，經重組集團的總負債不會改變而經重組集團的資產淨值會減少大約2,000,000港元。該減少因為與該等重組事項相關的估計支出及專業費用引起。

(b) 業績及其他全面收益

如在本公司2012年報所披露，本集團(包括該房地產集團)截至2012年12月31日止年度的已審核綜合虧損約67,000,000港元，基於載列於本通函附錄三(2)經重組集團的未經審核備考綜合收益表，該表是根據附錄三的假設，以說明該等重組事項對經重組集團的業績的影響，在此基礎下，經重組集團在截至2012年12月31日年度的未經審核綜合淨虧損會增加2,000,000港元至69,000,000港元，該淨虧損因該等重組事項相關的估計支出及專業貴用而增加。母公司股權擁有人應佔的2012年未經審核備考綜合淨虧損會增加5,000,000港元至36,000,000港元，

而淨虧損的增加是由下述各項所引起：(i)與該等重組事項相關的支出及費用；及(ii)中建科技的非控股股東攤佔該房地產集團的稅後淨利潤。因此，中建科技的非控股股東攤佔該集團2012年的未經審核備考綜合淨虧損會減少3,000,000港元至33,000,000港元，該減少是由於非控股股東攤佔與重組事項相關的支出及專業費用和攤佔該房地產集團的稅後淨利潤的綜合影響所致。另外，中建科技的非控股股東亦會攤佔本集團2012年的其他全面收益8,000,000港元中的4,000,000港元，該其他全面收益是因為該房地產集團內在中國內地成立的附屬公司的人民幣帳目換算為港元的換算匯兑收益所引起。

上述該等重組事項對本集團的財務影響是根據僅用作說明用途的經重組集團未經審核備考財務資料編制而成。由於該等未經審核備考財務資料是根據若干假設編制而成，因此以上闡述的該等重組事項的財務影響未必能真實顯示該等重組事項對本集團的實際財務影響。

經重組集團的業務及財務前景

在該完成前，本集團主要從事下列業務：(i)通過中建科技集團經營電訊產品業務；(ii)通過該房地產集團經營房地產發展業務；(iii)製造及銷售塑膠原部件；(iv)證券業務；及(v)物業投資和持有。

該等重組事項應對經重組集團的業務不會造成太大影響。在該完成後，經重組集團將會通過經該房地產集團擴大的中建科技集團從事電訊產品業務和該房地產發展業務，經重組集團亦仍然會通過中建餘下集團從事塑膠原部件業務、證券業務和投資香港物業。

就如在中建科技2012年報所披露，電訊產品業務在2012年繼續遇到困難的經營環境，因此令該業務收入減少及產生虧損。該業務的不利表現主要是受到其主要市場被歐元主權債務危機影響、環球經濟減慢、激烈的競爭及生產成本的不斷上升等因素引起。這些因素已對電訊產品業務造成不利影響。中建科技董事預期電訊產品業務未來的經營環境仍將是不明朗及困難，預期美國將會繼續緩慢地復甦，而歐元主權債務危機則仍然是對世界經濟構成最大危機。中建科技董事認為疲弱的環球經濟發展(尤其是電訊產品主要市場所在地—歐洲)、不斷上升的工資及生產成本，將仍然對電訊產品業務的表現構成主要的挑戰。為了抗衡這些挑戰，中建科技集團將會繼續運用本身的競爭優勢及保持以往推

出創新產品的良好記錄。中建科技集團的管理層亦將繼續優化生產程序及控制成本。該集團將會加強日常運作的監控，對每項生產程序的成本進行嚴緊的檢討及控制，以求達到減省成本的效益。

該房地產集團的業務是在中國內地從事住宅及商業房地產項目的發展，該房地產發展業務過3年均錄得盈利。截至每年12月31日止的2010年、2011年及2012年的三個年度，該房地產集團的已經審核綜合營業額分別約為85,000,000港元、259,000,000港元及139,000,000港元。截至每年12月31日止的2010年、2011年及2012年的三個年度，該房地產集團的已經審核綜合除税後盈利分別約為8,000,000港元、28,000,000港元及8,000,000港元。就如在本公司的2012年報所披露，該房地產發展業務的營業額在2012年有所減少，是受到中國政府對住房市場採取的緊縮措施所影響。基於中國城市化發展策略及國民收入不斷上升，因此董事對中國內地的房地產市場的長遠前景充滿信心。由於該房地產集團的借貸比率很低，故此較一些借貸過度的物業發展商更具優勢。該房地產集團穩健的財政狀況容許其管理層因應市場的轉變更有效地調整項目的銷售策略。該房地產發展業務的物業發展項目規模不小，況且其房屋及土地儲備充足，足夠該業務未來數年的發展所需，故此董事對該房地產集團的房地產項目充滿信心，亦預期該業務將於未來數年提供強大的收入及現金流。

該等重組事項對中建餘下集團的塑膠原部件業務應不會帶來任何太大影響，該業務將繼續提供電訊產品業務縱向支援，其製造的塑膠原部件大部份出售予中建科技集團。如本公司2012年報所述，該原部件業務於2012年的營業額下跌32.7%至173,000,000港元，更由於營業額的減少及成本增加，該業務分部2012年出現了除税前的經營虧損達31,000,000港元。董事已明瞭原部件業務的問題所在，並已積極實行措施以解決有關問題，雖然大部份問題已得到解決，但經重組集團仍將繼續加強對該業務運作的重組及結構改革並將嚴加控制成本以維持競爭力。

董事認為該等重組事項不會對中建餘下集團的物業投資業務有任何重大的影響。如本公司2012年報所述，物業投資業務受惠於本港物業價格在最近幾年的上升，令其表現比本集團其他業務分部為好。雖然香港政府近期推出的穩定熾熱樓市措施，董事會相信該等措施加上香港政府對增加土地及樓宇的長期供應作出的承諾，長遠而言將可穩定物業價格及促進香港物業市場的健康發展。董事預期本集團過去兩年購入多項物業將會擴大集團的租金收入和因受惠物業購入後租金回報及價值經已上升而帶來的潛在收益，董事將會探討不同建議以提升這些物業的價值。

誠如本公司2012年報所述，由於股票市場的不明朗前景，本集團已在2012年調整了其投資策略，並已出售所有在上市公司的股票投資，因此證券業務已經縮小。本集團在2012年底仍保留的投資組合，主要是包括低風險的投資基金及以人民幣結算的債券，董事將會審慎投資剩餘資金以提高回報。

該等重組事項對經重組集團的財務狀況應不會產生任何重大的影響，將仍然穩健及維持於健康水平。

更改公司名稱的建議

董事會建議本公司的名稱由「CCT Telecom Holdings Limited」更改為「CCT Fortis Holdings Limited中建富通集團有限公司」(「**更改公司名稱**」)，而現有沿用作識別用途的中文名稱「中建電訊集團有限公司」，在更改公司名稱生效後將不會再為本公司所使用。

更改公司名稱的條件

更改公司名稱的建議須待下列各項條件達成，方可作實：

(a) 股東在特別股東大會上通過一項特別決議案，批准更改公司名稱；及

(b) 百慕達公司註冊處處長批准更改公司名稱。

待百慕達公司註冊處處長批准後，更改公司名稱將從百慕達公司註冊處就本公司名稱的更改發出更改名稱的公司註冊證書的日期起生效。待更改公司名稱生效後，本公司將辦理所有在香港必須的登記存檔手續。

更改公司名稱的原因

本集團從事多元化業務，當中包括透過中建科技集團從事電訊產品業務，透過該房地產集團從事該物業發展業務，及透過本公司餘下集團從事原部件的製造業務、證券業務及物業投資及持有等業務。本公司現時採用的名稱中包含「電訊」一詞，意味電訊產品業務是本公司最主要及主營的業務，但電訊產品業務目前正面對困難的經營環境，並已於近年來產生重大的虧損，加上董事會預期電訊產品業務困難的經營環境將會持續，而現時透過中建電訊餘下集團從事的物業投資業務於2012年的表現卻較電訊產品業務優勝。鑒於上述原因，董事會認為本公司的名稱應採用較中性的英文「Fortis」及中文「富通」的名稱，以分別

代替「Telecom」及「電訊」一詞，董事會認為更改公司名稱的建議將有助更新本集團的企業身份及形象，並能清晰反映本集團的主要業務實非只著重於單一的電訊產品業務。董事會因此認為更改公司名稱的建議符合本公司及整體股東的利益。

更改公司名稱的影響

更改公司名稱將不會影響本公司的證券持有人的任何權利。以本公司現有名稱已發出的證券證明書將於更改公司名稱的建議生效後，繼續作為該等證券的擁有權證明，而現有的股票證明書將可繼續有效地作為買賣、交收、登記及交付用途。本公司將不會安排將現有的證券證明書轉換為載有本公司新名稱的新證明書。於更改公司名稱生效後，新證券證明書將僅會以本公司的新名稱發行。

本公司將於適當時候就有關本公司的證券以新名稱於聯交所主版買賣及交易的安排及本公司新名稱的生效日，另行刊發公告。

上市規則的影響

於該完成後，該認繳事項將實際地將本公司持有該房地產公司的股權攤薄約49.51%，因此根據上市規則第14.29條，該認繳事項將構成本公司一項視作出售事項。由於按上市規則第14.07條計算的其中一項適用百分比率超過75%，因此根據上市規則，該認繳事項及該債權轉讓構成本公司的一項視作非常重大的出售事項。因此，由本公司及該房地產公司訂立的該協議及該協議項下擬進行的所有事項，將須待本公司股東在股東特別大會上以書面點票方式投票批准後，方可作實。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，由於沒有任何股東於該等重組事項上擁有重大利益，故此並沒有任何股東須於股東特別大會上就批准該協議及就該協議項下擬進行的所有事項的決議案放棄表決。

更改公司名稱的建議將須待(其中包括)股東在股東特別大會上以書面點票方式投票通過一項特別決議案後，方可作實。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，由於沒有任何股東於更改公司名稱的建議上擁有重大利益，故此沒有任何股東須於股東特別大會上就批准更改公司名稱的決議案放棄表決。

股東特別大會

本公司謹訂於2013年7月8日(星期一)上午十時四十五分假座香港告士打道77–79號富通大廈31樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第103至第105頁。於股東特別大會上，將提呈股東就批准構成本公司一項視作非常重大出售事項的該協議、該認繳事項和該債權轉讓的普通決議案，以供股東考慮及酌情通過。同時，本公司將在股東特別大會上提呈更改公司名稱之特別決議案，以供股東考慮及酌情通過。

隨函附奉股東於股東特別大會上適用之代表委任表格。無論　閣下會否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請　閣下在實際可行之情況下盡速將隨附之代表委任表格按其上印列的指示填妥，並無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間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，其地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。於股東特別大會上適用之代表委任表格亦刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cct.com.hk/chi/investor/announcements.php)。　閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時　閣下仍可按意願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

股東特別大會的書面點票結果將於股東特別大會後，於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cct.com.hk/chi/investor/announcements.php)刊登。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議、該認繳事項及該債權轉讓之條款公平合理並符合本公司及整體股東的利益。因此，董事推薦股東投票贊成於股東特別大會上提呈批准構成本公司一項視作非常重大出售事項的該協議及該協議項下擬進行的所有事項的普通決議案。

董事(包括獨立非執行董事)認為更改公司名稱的建議符合本公司及整體股東的利益，因此，董事推薦股東於股東特別大會上提呈批准更改公司名稱的特別決議案。

其他資料

務請　閣下垂注構成本通函其中部份之附錄所載之其他資料以及股東特別大會之通告。

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

2013年6月14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12月31日止年度的財務資料已披露於2013年3月27日刊發的本公司2012年報中的第47至130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年報中的第47至132頁；及(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年報中的第41至120頁。

所有該等財務報表已刊登於聯交所的網站 — http://www.hkexnews.hk及本公司的網站 — http://www.cct.com.hk/chi/investor/annual_reports.php。

2. 本集團管理層討論及分析

誠如載於本通函內「董事會函件」中「該等重組事項的財務影響」一節所闡述，董事會預期該等重組事項將不會對本集團的財務狀況產生重大影響。因此，本集團管理層就過去三年的討論及分析亦應與經重組集團管理層的財務討論及分析一致：

(a) 本集團截至2010年12月31日止年度的管理層討論及分析

根據本公司2010年報，本集團於2010年的主要業務是(i)透過中建科技集團從事電訊及電子產品製造及銷售；(ii)透過該房地產集團從事物業發展業務；(iii)電子及塑膠原部件製造及銷售；(iv)嬰兒及幼兒產品製造及銷售；(v)證券業務；及(vi)物業投資及持有。

於2010年，本集團大部份核心業務分部的營業額均錄得增長。就營業額及員工數目來看，電訊及電子產品業務仍然是本集團最大的業務分部，佔本集團總營業額約81.9%，該業務分部的營業額於2010年上升8.4%，達1,573,000,000港元，此成績全賴中建科技集團在該年成功調整市場策略及致力重訂市場定位，令其市場地區性更趨多元化。電訊及電子產品業務分部的表現於2010年內錄得進一步改善，由2009年除稅前經營虧損12,000,000港元，扭轉為2010年除稅前經營溢利1,000,000港元，主要原因是營業額增加，以及中建科技集團成功實行多項措施，精簡及削減營運成本及有效地改善營運效率。電訊及電子產品業務分部的年度業績，已計及若干為開展及設立與GE Trademark Licensing Inc.簽訂特許權協議的電訊產品特許權業務(「**通用特許權業務**」)而產生的費用。

物業發展業務於2010年首次錄得年度營業額85,000,000港元(2009年12月31日:零元),收入來源主要是本集團位於鞍山市鐵西區的第一期發展項目經已完工。於2010年,該業務分部貢獻除税前溢利淨額約9,000,000港元(2009年12月31日:2,000,000港元)。

截至2010年12月31日,原部件業務收入增加11.8%至293,000,000港元。由於該業務主要向電訊及電子產品業務供應原部件,故此其收入增長與電訊及電子產品業務銷售增長一致。原部件業務在2010年錄得經營溢利約1,000,000港元扭轉了2009年產生的35,000,000港元經營虧損,反映該分部業務的表現強勁復元。

儘管在疲弱的經營環境情況下,本集團的嬰兒及幼兒產品業務於2010年繼續錄得卓越的表現。於2010年,由於該業務分部的顧客增加生產訂單,使其營業額上升28.9%至214,000,000港元。由於該年內其廠房搬遷到東莞市引起額外的費用及成本,導致該業務分部的税前溢利較2009年同期減少19,000,000港元至11,000,000港元。

於2010年,本集團的證券業務錄得經營虧損1,000,000港元,2009年則錄得盈利淨額97,000,000港元。2010年度出現的經營虧損,主要是證券投資組合按市價計算的未實現虧損10,000,000港元,在與證券業務已實現收益9,000,000港元抵銷後出現的虧損淨額。證券業務由盈轉虧,反映2010年股票市場表現波動,而相對2009年股市表現向好則因在金融風暴後出現強勁反彈所致。

截至2010年12月31日止年度,物業投資及持有業務錄得溢利淨額約102,000,000港元(2009年12月31日:76,000,000港元),主要是由於就年末時重估本集團持有位於香港的豪宅物業價值而產生的未實現公平價值收益所致。

未分配項目主要是本集團總辦事處行政開支及直至集團出售在萬德資源集團有限公司(「**萬德資源**」)的13.14%股權(「**出售事項**」)前應佔的萬德資源虧損。本集團仍然保留未出售的萬德資源的股份權益,而自出售事項後亦已經重新分類為非流動資產項下的可出售財務資產。未分配項目於2010年減少44.9%至59,000,000港元,主要是因出售事項後,本集團分攤萬德資源的虧損有所減少,加上出售事項亦為本集團帶來資本收益所致。

資本結構及負債比率

截至2010年12月31日,本集團的負債比率約為24.1%(2009年12月31日:17.1%)。負債比率增加主要原因是銀行借款淨額於2010年內有所增加。計及已抵押定期存款及手頭現金後,本集團並沒有借款淨額,反映本集團保持強勁的財務狀況。

截至2010年12月31日，本集團未償還銀行借款達659,000,000港元(2009年12月31日：426,000,000港元)，當中約62.2%是短期銀行借款，用於本集團日常業務並須於一年內償還，餘下37.8%銀行借款是長期借款，主要包括本集團持有物業的按揭貸款。

本集團若干資產以融資租賃方式購入，於2010年12月31日，本集團的未償還融資租賃應付款項總額約為2,000,000港元(2009年12月31日：2,000,000港元)。

於2010年12月31日，本集團須於一年內、第二年至第五年及第六年至第十年到期償還的銀行及其他借款，分別是411,000,000港元、166,000,000港元及84,000,000港元(2009年12月31日：分別為427,000,000港元、1,000,000港元及零元)。本集團的借款需求並沒有重大周期增減。

流動資金及財務資源

截至2010年12月31日，本集團流動比率是208.7%(2009年12月31日：189.5%)。本集團財務狀況強勁是有效的財務管理政策所致。

於2010年12月31日，本集團的現金結餘達693,000,000港元(2009年12月31日：631,000,000港元)，其中83,000,000港元(2009年12月31日：65,000,000港元)已作為一般銀行信貸的抵押。本集團絕大部分現金存放於香港持牌銀行。按本集團現2010年末的現金情況及備用的銀行信貸額的可動用資金，本集團的財務狀況保持穩健，且具備充足資源以應付其業務所需以及未來業務擴展計劃。

資本承擔

於2010年12月31日，本集團的資本承擔約為24,000,000港元(2009年12月31日：46,000,000港元)，主要是一項物業發展項目建築費用引起。資本承擔將部份以內部資源撥付，部分則以銀行借款支付。

庫務管理

本集團以審慎方針管理現金及控制風險。為達致更佳的風險控制及有效資金管理，本集團的庫務活動均由中央統籌。

於2010年內，本集團的收入主要以美元結算，部分則以港元及歐元結算。支出主要以港元、美元及人民幣結算，部分則以歐元結算。現金一般作港元及美元的短期存款及中期存款。於2010年12月31日，本集團的借款主要以港元及美元結算。於2010年12月31日，本集團的借款主要為浮息借款。

本集團的庫務政策旨在將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。由於利率現時仍處於極低水平，故本集團並沒有任何重大利率風險。本集團所面對的匯兑風險主要來自兩大貨幣，分別為以美元結算的收入及以人民幣結算的中國生產成本(包括工資及經常開支)。就美元匯兑風險而言，由於港元仍然與美元掛鈎，預期匯率不會有重大波動。此外，由於本集團大部分採購乃以美元結算，並以本集團的美元銷售收入支付，因此管理層認為本集團面對的美元匯兑風險並不重大。

對於人民幣匯兑風險，本集團中國廠房的員工工資及經常開支以人民幣支付，本集團的生產成本將會隨著人民幣可能進一步升值而增加。儘管美國不斷要求中國加快人民幣兑美元的升值，本集團相信為免對國家經濟帶來重大損害，中國政府於2011年，祇會讓人民幣兑美元逐步溫和地升值。

重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

於2010年內，除出售事項外，本集團並沒有任何收購或出售重大附屬公司及聯營公司。

重大投資

於2010年12月31日，本集團並沒有持有任何重大投資(2009年12月31日：沒有)。

資產抵押

於2010年12月31日，本集團已將帳面淨值886,000,000港元的若干資產(2009年12月31日：775,000,000港元)及約83,000,000港元的定期存款(2009年12月31日：65,000,000港元)抵押給銀行以保証一般銀行信貸。

或然負債

於2010年12月31日，本集團並沒有任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

本集團於2010年12月31日的僱員總數為8,059人(2009年12月31日：8,212人)。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現作衡量且具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鈎的花紅。本集團的合資格僱員及人士亦可能獲授優先認股權。於2010年12月31日，本公司並沒有已授出但尚未行使的優先認股權。

(b) 本集團截至2011年12月31日止年度的管理層討論及分析

根據本公司2011年報，本集團於2011年的主要業務是(i)透過中建科技集團從事電訊及電子產品的製造及銷售；(ii)透過該房地產集團從事物業發展業務；(iii)電子及塑膠原部件的製造及銷售；(iv)嬰兒及幼兒產品的製造及銷售；(v)證券業務；及(vi)物業投資及持有。

按營業額及員工總數計算，電訊及電子產品業務仍然是本集團最大的業務分部，該分部2011年錄得營業額1,553,000,000港元，對本集團的總營業額貢獻約76.4%，較2010年輕微減少1.3%。相對2010年錄得的經營溢利1,000,000港元，該業務分部2011年卻產生經營虧損約161,000,000港元，業績表現顯著轉差，主要原因是由於生產成本的激增、因終止通用特許權業務而產生的非經常性特殊虧及因改革及重組該業務的營運操作而產生的開支所致。

受惠於鞍山市的物業發展項目住宅單位的銷售理想，物業發展業務錄得顯著增長，2011年的營業額達259,000,000港元，較2010年錄得的營業額85,000,000港元上升204.7%。由於營業額錄得顯著增長，該業務分部於2011年貢獻除税前經營溢利淨額約48,000,000港元，較2010年錄得除税前經營溢利9,000,000港元勁升433.3%。

截至2011年12月31日年度，本集團原部件業務的營業額下跌12.3%至257,000,000港元。由於該業務主要是向電訊及電子產品業務供應原部件，故此該分部的收入下跌主要受電訊及電子產品業務銷售額下跌影響。於2011年，受累經營成本上升，原部件產品業務由2010年錄得的經營溢利1,000,000港元，轉為產生經營虧損11,000,000港元。

受北美洲經濟疲弱拖累，波及本集團嬰兒及幼兒產品業務的一名主要美國客戶，使其業務倒退，最終令該業務分部的營業額下降3.7%至206,000,000港元。受到為對抗成本上升而重整運作所產生的非經常性重整支出16,000,000港元的不利影響，嬰兒及幼兒產品業務的業績由2010年錄得經營溢利約11,000,000港元，逆轉至2011年錄得除税前經營虧損約18,000,000港元。

本集團的證券業務受2011年股票市場下滑所影響，年內錄得經營虧損42,000,000港元，其中包括已實現虧損9,000,000港元及證券投資組合按年終收市價計算的未實現虧損32,000,000港元。相對2010年則錄得淨虧損約1,000,000港元。

物業投資及持有業務於2011年錄得約1,000,000港元的淨虧損，相對2010年則錄得經營溢利約102,000,000港元。表現轉變主要是由於2011年內物業價格升幅較2010年放緩令本集團持有的豪宅物業的重估價值收益減少所致。

未分配項目主要是本集團總辦事處行政開支及其他未分配開支。該等支出於2011年上升20.3%至71,000,000港元，主要是由於本集團持有萬德資源的股份投資，因2011年終的股價下跌，令本集團錄得未實現公平價虧損約37,000,000港元所致。

資本結構及負債比率

截至2011年12月31日，本集團的負債比率約為33.7%(2010年12月31日：24.1%)。負債比率增加主要原因是銀行借款淨額於2011年有所增加。計及已抵押定期存款、沒有抵押定期存款及手頭現金後，本集團的借貸淨額僅為80,000,000港元，佔所運用的資本總額僅2.8%。

截至2011年12月31日，本集團未償還銀行借款為958,000,000港元(2010年12月31日：659,000,000港元)，當中約57.2%是短期銀行借款須於一年內償還，主要用於本集團製造業務和對沖人民幣升值風險，餘下42.8%銀行借款是長期借款，主要包括本集團持有物業的按揭借款。

本集團若干資產以融資租賃方式購入，於2011年12月31日，本集團的未償還融資租賃應付款項總額約為3,000,000港元(2010年12月31日：2,000,000港元)。

於2011年12月31日，本集團須於一年內、第二年至第五年及五年以上到期償還的銀行及其他借款，分別是549,000,000港元、251,000,000港元及161,000,000港元(2010年12月31日：分別為411,000,000港元、166,000,000港元及84,000,000港元)。本集團的借款需求並沒有重大周期增減。

流動資金及財務資源

截至2011年12月31日，本集團流動比率為187.7%(2010年12月31日：208.7%)。流動比率下降是因為對沖人民幣升值而借入的新增港元借款所引致。本集團財務狀況穩健是有效的財務管理政策所致。

於2011年12月31日，本集團的現金結餘達881,000,000港元(2010年12月31日：693,000,000港元)，其中300,000,000港元(2010年12月31日：83,000,000港元)是用作為一般銀行信貸及對沖人民幣升值安排的抵押。本集團絕大部分現金存放於香港持牌銀行。按本集團2011年末的現金情況及備用的銀行信貸額的可動用資金，本集團於該年底的財務狀況保持穩健，且具備充足資源以應付其業務所需以及未來業務擴展計劃。

資本承擔

於2011年12月31日，本集團的資本承擔約為9,000,000港元(2010年12月31日：24,000,000港元)。主要是在鞍山市一項物業發展項目的建築費用引起的。資本承擔將部份以內部資源撥付，部分則以銀行借款支付。

庫務管理

本集團以審慎方針管理現金及控制風險。為達致更佳的風險控制及有效資金管理，本集團的庫務活動均由中央統籌。

於2011年內，本集團的收入主要以美元結算，部分則以港元及歐元結算。支出主要以港元、人民幣及美元結算，部分則以歐元結算。現金一般作港元、人民幣及美元短期存款。於2011年12月31日，本集團的借款主要以港元、人民幣及美元結算，並主要為浮息借款。

本集團的庫務政策旨在將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。由於利率現時仍處於極低水平，故本集團並沒有任何重大利率風險。本集團所面對的匯兑風險主要來自兩大貨幣，分別為以美元結算的收入及以人民幣結算的中國生產成本(包括工資及經常開支)。就美元匯兑風險而言，由於港元仍然與美元掛鈎，預期匯率不會有重大波動。此外，由於本集團大部分採購乃以美元結算，並以本集團的美元銷售收入支付，因此管理層認為本集團面對的美元匯兑風險並不重大。

對於人民幣匯兑風險，本集團中國廠房的員工工資及經常開支以人民幣支付，本集團的生產成本將會隨著人民幣可能進一步升值而增加。在2011年，本集團已將部份剩餘港元現金兑換為人民幣，截至2011年底，本集團已累積兑換了大約人民幣209,000,000的現金並以短期存款在銀行存放，該批人民幣存款已抵押給銀行以獲取等值的港幣借款。由於本集團將可受惠於人民幣升值而從人民幣存款中獲得匯兑收益，因此，該措施將有效對沖人民幣升值風險的主要部份。

重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

於2011年內，除收購醫療器械產品業務外，本集團並沒有任何收購或出售重大附屬公司及聯營公司。

重大投資

於2011年12月31日，本集團並沒有持有任何重大投資(2010年12月31日：沒有)。

資產抵押

於2011年12月31日，本集團已將帳面淨值1,098,000,000港元的若干資產(2010年12月31日：886,000,000港元)及約300,000,000港元的定期存款(2010年12月31日：83,000,000港元)抵押給銀行保証一般銀行信貸及作為對沖人民幣升值風險的抵押。

或然負債

於2011年12月31日，本集團並沒有任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

本集團於2011年12月31日的僱員總數為6,458人(2010年12月31日：8,059人)。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現作衡量且具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鈎的花紅。本集團的合資格僱員及人士亦可能獲授優先認股權。於2011年12月31日，本公司並沒有已授出但尚未行使的優先認股權。

(c) 本集團截至2012年12月31日止年度的管理層討論及分析

根據本公司2012年報，本集團於截至2012年12月31日止年度，錄得營業額1,544,000,000港元，而母公司股權擁有人應佔虧損則錄得31,000,000港元。本集團的主營業務是：(i)透過中建科技集團從事電訊產品業務；(ii)透過該房地產集團從事物業發展業務；(iii)製造及銷售塑膠原部件；(iv)證券業務；及(v)物業投資及持有。

電訊產品業務仍然是本集團最大的業務分部，佔本集團2012年總營業額的89.9%。雖然該業務的營業額有所下跌，惟該分部的除税前虧損則由2011年的179,000,000港元大幅收窄至2012年的僅為33,000,000港元。這明顯的有利差異，主要是由於2012年再沒有像在2011年產生的特殊虧損及於2012年實現的成本減省所致。

物業發展業務2012年的營業收入達139,000,000港元，2011年則為259,000,000港元。銷售收入下跌原因是由於中國領導人，對住房市場作出的進一步調控措施，導致房地產市場疲弱，尤其是下半年。由於收入減少，該分部貢獻除税前溢利15,000,000港元，較同比年度減少33,000,000港元。

本集團的原部件業務於2012年的收入下跌32.7%至173,000,000港元，由於該業務主要向電訊產品業務供應原部件，其收入亦因電訊產品業務收縮而減少。該分部於2012年產生除税前虧損31,000,000港元，與2011年的11,000,000港元比較，上升181.8%。業績轉差的主要原因是生產成本增加所致，當中以塑膠原料及工廠工資的升幅影響最大。

截至2012年12月31日止年度，本集團的證券業務為本集團提供税前溢利12,000,000港元，主要是年內出售證券組合所致，2011年則錄得税前虧損42,000,000港元。

本集團的物業投資及持有業務於2012年表現較其他業務優勝，税前溢利淨額118,000,000港元，較2011年錄得的1,000,000港元虧損，已大幅改善。此強勁的業績是由於2012年本集團在香港擁有的長期投資物業組合，在物業價格大幅飆升的情況下產生的未實現公平價值溢利所致。

未分配項目主要屬於本集團總辦事處的行政開支及未分配至各業務分部的其他開支，截至2012年12月31日止年度增加21.1%至86,000,000港元。增加的主要原因是本集團持有的萬德資源的股份的價格在2012年大幅下跌，因而產生了的未實現公平價值虧損約59,000,000港元引起。

資本結構及負債比率

於2012年12月31日，本集團的負債比率約為36.0%(2011年12月31日：33.6%)。該比率輕微增加，主要原因是銀行借款淨額於2012年有所增加。

於2012年12月31日，本集團未償還銀行借款達1,027,000,000港元(2011年12月31日：958,000,000港元)。當中49.3%的銀行借款為短期銀行借款，用於本集團的製造業務所需並須於一年內償還，餘下50.7%銀行借款為長期借款，主要包括本集團所持物業的按揭貸款。在未償還的銀行借款中，927,000,000港元(2011年12月31日：763,000,000港元)的借款是為應付日常業務所需而借入，其餘的100,000,000港元(2011年12月31日：195,000,000港元)則是以相同等值的人民幣存款及債券作抵押，為對沖人民幣升值的風險而借入的港元借款。

本集團的若干資產以融資租賃方式購入，於2012年12月31日，未償還融資租賃應付款項總額約2,000,000港元(2011年12月31日：3,000,000港元)。

於2012年12月31日，本集團須於1年內、第2年至第5年及5年以上到期償還的銀行及其他借款，分別為507,000,000港元、263,000,000港元及259,000,000港元(2011年12月31日：分別為549,000,000港元、251,000,000港元及161,000,000港元)。本集團的借款需求並沒有重大週期增減。

流動資金及財務資源

於2012年12月31日，本集團的流動比率為177.3%(2011年12月31日：187.7%)。該比率反映本集團的財務狀況屬穩健水平。

於2012年12月31日，本集團的現金結餘達653,000,000港元(2011年12月31日：881,000,000港元)，其中186,000,000港元(2011年12月31日：300,000,000港元)已作為一般銀行信貸及對沖人民幣升值安排的抵押。本集團絕大部分現金存放於香港持牌銀行。按本集團2012年末的現金狀況及未動用銀行信貸額的可動用資金情況，本集團的財務狀況仍然保持穩健，且具備充足資源以應付業務所需以及未來業務擴展計劃。

資本承擔

於2012年12月31日，本集團的資本承擔為216,000,000港元(2011年12月31日：9,000,000港元)，主要是指購入一項投資物業的買入價及位於鞍山市一項物業發展的建築成本所引起。部分資本承擔將以內部資源撥付，部分則以銀行借款支付。

庫務管理

本集團以審慎方針管理現金及控制風險。為達致更佳的風險控制及有效資金管理，本集團的庫務活動均由中央統籌。

於2012年年內，本集團的業務收入主要以美元及人民幣(大部份來自物業發展業務)結算，部分則以港元結算。支出主要以港元、人民幣及美元結算。現金一般以港元、人民幣及美元存放短期存款。於2012年，本集團的借款主要以港元、人民幣及美元結算，並主要為浮息借款。

本集團的庫務政策旨在將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。由於利率現時仍處於極低水平，故本集團並沒有任何重大利率風險。本集團所面對的匯兑風險主要來自兩大貨幣，分別為以美元結算的收入及以人民幣結算的在國內發生的生產成本(包括工資及經常開支)。以美元匯兑風險而言，由於港元仍然與美元掛鈎，預計匯率不會有重大波動。此外，由於本集團大部分採購以美元結算，並以本集團的美元銷售收入支付，因此管理層認為本集團所面對的美元匯兑風險並不重大。

對於人民幣匯兑風險，由於廠房的工資及經常開支以人民幣支付，本集團的生產成本將會隨著人民幣的可能進一步升值而增加。在2012年，本集團繼續利用抵押人民幣存款以借入港元的安排以對沖人民幣升值風險。儘管人民幣在2012年有所波動，本集團相信此安排將可對沖人民幣的長遠升值所帶來的部份風險。

重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

在2012年，本集團並沒有任何收購或出售重大附屬公司及聯營公司。

重大投資

於2012年12月31日，本集團並沒有持有任何重大投資(2011年12月31日：沒有)。

資產抵押

於2012年12月31日，本集團已把帳面淨值1,575,000,000港元的若干資產(2011年12月31日：1,305,000,000港元)及186,000,000港元的定期存款(2011年12月31日：300,000,000港元)抵押給銀行以保証一般銀行信貸及作為對沖人民幣升值風險而借入的港元借款的低押。

或然負債

於2012年12月31日，本集團並沒有任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

本集團於2012年12月31日的僱員總數為5,971人(2011年12月31日：6,458人)。本集團的薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現作衡量且具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鈎的花紅。本集團的合資格僱員及人士亦可能獲授優先認股權。於2012年12月31日，本公司並沒有已授出但尚未行使的優先認股權。

3. 債務聲明

於2013年4月30日(即就確定本債務聲明資料而言的最後實際可行日期)，本集團有未償還定期借款約1,008,000,000港元，全部均為抵押借款。當中約945,000,000港元的定期借款由本公司及其附屬公司提供擔保。其他借款約257,000,000港元包括抵押信託收據及保理貸款約255,000,0000港元和融資租賃合約責任約2,000,000港元。全部其他借款均由本公司及其附屬公司提供擔保。

定期借款及其他借款是以下列方式作保証：(i)以本集團持有的若干資產(包括物業)作抵押，該等資產於2013年4月30日總帳面淨值約1,798,000,000港元；和(ii)以本集團的若干定期存款作抵押，該等存款於2013年4月30日的金額約為243,000,000港元。

除上文披露及本集團內公司間的負債外，於2013年4月30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。

編制上述債務聲明時，外幣金額按2013年4月30日營業時間結束時的當時匯率換算為港元。

4. 營運資金

董事認為，在經審慎周詳查詢及考慮，考慮到該等重組事項對經重組集團的影響及經重組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，經重組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未來十二個月的資金所需。

以下為獨立申報會計師 — 安永會計師事務所 — 發出的報告全文，供載入本通函之用。

安永

香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

中建電訊集團有限公司
中建科技國際有限公司

吾等謹此就CCT Land (China) Holdings Limited(「**該房地產公司**」)及其附屬公司(統稱「**該房地產集團**」)的財務資料提呈報告，包括按下文第二節附註2.1的編製基準所編製的該房地產集團於2010年、2011年及2012年各年截至12月31日年度(「**有關期間**」)的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合股東權益變動表及綜合現金流量表及於2010年、2011年及2012年各年末的12月31日的該房地產集團綜合財務狀況表及該房地產公司財務狀況表，連同相關附註(「**財務資料**」)，以供載入中建電訊集團有限公司(「**中建電訊**」)及中建科技國際有限公司(「**中建科技**」)於2013年6月14日刊發的通函(「**通函**」)，有關該房地產集團的重組事項，而構成中建電訊一項視作為重大出售和構成中建科技一項非常重大收購及關連交易。

該房地產公司於2003年10月1日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。

於本報告日期，由於該房地產公司所成立的司法管轄區所屬的國家並沒有法定審計要求及規則，因此，沒有編製該房地產公司的法定財務報表。

於有關期間期末，該房地產公司擁有下文第二節附註1所列的主要附屬公司的直接及間接股本權益。所有包括在該房地產集團的公司均已採納12月31日為其財政年度結算日。組成該房地產集團的公司已根據其註冊／成立國家相關會計準則編製了法定財務報表。有關於此等公司於有關期間內的法定審計師的詳情已列於下文第二節附註1。

就此報告目的，該房地產公司董事須根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括所有香港財務準則、香港會計準則及詮釋)編製該房地產集團綜合財務報表(「**相關財務報表**」)。吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核2010年、2011年及2012年各年截至12月31日止年度的相關財務報表。

於本報告的財務資料已根據相關財務報表編製且並沒有作出任何調整。

董事的責任

該房地產的公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製及真實而公平地呈列相關財務報表及財務資料，以及釐定必要的內部控制，以確保編製相關財務報表及財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任是對財務資料作出獨立意見，並向　閣下報告吾等的意見。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」就財務資料進行核實程序。

財務資料的意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實公平反映該房地產集團及該房地產公司於2010年、2011年及2012年各年末的12月31日的綜合財務狀況以及於各有關期間內該房地產集團的綜合業績及現金流量。

I. 財務資料

綜合收益表

		截至12月31日止年度		
百萬港元	*附註*	**2010**	**2011**	**2012**
收入	*5*	85	259	139
銷售成本		(60)	(187)	(102)
毛利		25	72	37
銷售費用		(3)	(8)	(3)
行政費用		(10)	(19)	(15)
融資成本	*7*	(1)	—	(5)
除税前收益	*6*	11	45	14
所得税開支	*9*	(3)	(17)	(6)
母公司股權擁有人應佔年度收益	*10*	8	28	8

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度		
百萬港元	**2010**	**2011**	**2012**
母公司股權擁有人應佔年度收益	8	28	8
其他全面收益：			
換算海外業務的匯兑差額	19	25	8
母公司股權擁有人應佔年度全面收益總額	27	53	16

綜合財務狀況表

百萬港元	*附註*	於12月31日 **2010**	**2011**	**2012**
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	*13*	2	3	1
非流動資產總額		2	3	1
流動資產				
發展中物業	*15*	305	192	248
已落成可出售物業	*16*	101	440	351
應收帳款	*17*	—	34	35
預付帳款、按金及其他應收款項	*18*	199	193	197
現金及銀行結存	*19*	63	23	19
流動資產總額		668	882	850
資產總額		670	885	851
股東權益／(資產虧損)及負債				
母公司股權擁有人應佔股東權益				
已發行股本	*24*	—	—	—
儲備	*25(a)*	(6)	47	63
股東權益／(資產虧損)總額		(6)	47	63
流動負債				
應付帳款	*20*	30	122	44
應付税項		3	6	8
其他應付款項及應計負債	*21*	2	22	8
預收帳款	*22*	39	3	2
應付關聯公司款項	*29(b)*	578	624	663
附息銀行借款	*23*	24	61	63
流動負債總額		676	838	788
負債總額		676	838	788
股東權益及負債總額		670	885	851
流動資產／(負債)淨額		(8)	44	62

綜合股東權益變動表

	母公司股權擁有人應佔			
百萬港元	已發行股本	匯兑波動儲備*	累計虧損*	總額
於2010年1月1日	—	16	(49)	(33)
本年度收益	—	—	8	8
本年度其他全面收益：				
換算海外業務的匯兑差額	—	19	—	19
本年度全面收益總額	—	19	8	27
於2010年12月31日及2011年1月1日	—	35	(41)	(6)
本年度收益	—	—	28	28
本年度其他全面收益：				
換算海外業務的匯兑差額	—	25	—	25
本年度全面收益總額	—	25	28	53
於2011年12月31日及2012年1月1日	—	60	(13)	47
本年度收益	—	—	8	8
本年度其他全面收益：				
換算海外業務的匯兑差額	—	8	—	8
本年度全面收益總額	—	8	8	16
於2012年12月31日	—	68	(5)	63

* 此等儲備帳目包括計入於2010年、2011年及2012年各年末的12月31日的綜合財務狀況表的綜合儲備。

綜合現金流量表

百萬港元	*附註*	截至12月31日止年度 **2010**	**2011**	**2012**
來自經營業務的現金流量				
除税前收益		11	45	14
按下列各項調整：				
融資成本	*7*	1	—	5
折舊	*6*	—	—	2
		12	45	21
發展中物業(增加)／減少		(12)	116	(56)
已落成可出售物業(增加)／減少		(101)	(339)	89
應收帳款增加		—	(34)	(1)
預付帳款、按金及其他應收款項(增加)／減少		(21)	6	(4)
應付帳款、其他應付款及應計負債增加／(減少)		31	112	(92)
預收帳款增加／(減少)		39	(36)	(1)
匯率變動的影響淨額		19	22	8
用於經營業務的現金		(33)	(108)	(36)
已付利息		(2)	(3)	(5)
已付中國內地税項		—	(14)	(4)
經營業務所用的現金流量淨額		(35)	(125)	(45)
來自投資活動的現金流量				
購置物業、廠房及設備項目		(1)	(1)	—
投資活動所用現金流量淨額		(1)	(1)	—
來自融資活動的現金流量				
應付關聯公司款項增加		73	46	39
新增銀行貸款		24	61	—
償還銀行貸款		—	(24)	—
匯率變動的影響淨額		—	—	2
融資活動所得現金流量淨額		97	83	41
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		61	(43)	(4)
於年初的現金及現金等值項目		2	63	23
匯率變動的影響淨額		—	3	—
於年終的現金及現金等值項目		63	23	19
現金及現金等值項目結餘分析				
現金及銀行結存	*19*	63	23	19

財務狀況表

百萬港元	*附註*	於12月31日 **2010**	**2011**	**2012**
資產				
非流動資產				
於附屬公司的投資	*14*	528	580	623
非流動資產總額		528	580	623
流動資產				
預付帳款	*18*	2	—	—
現金及銀行結存	*19*	—	1	—
流動資產總額		2	1	—
資產總額		530	581	623
資產虧損及負債				
已發行股本	*24*	—	—	—
儲備	*25(b)*	(48)	(40)	(40)
資產虧損總額		(48)	(40)	(40)
流動負債				
應付關聯公司款項	*29(b)*	578	621	663
流動負債總額		578	621	663
負債總額		578	621	663
股東權益及負債總額		530	581	623
流動負債淨額		(576)	(620)	(663)

II. 財務資料附註

1. 公司資料

該房地產公司是於英屬處女群島成立的有限公司。該房地產公司註冊辦事處是位於P. O. Box 957，Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands ，主要營業地點則位於香港告士打道77–79號富通大廈31樓。

該房地產公司為投資控股公司。該房地產集團在有關期間是從事物業發展業務。

董事認為，該房地產公司的母公司為於英屬處女群島成立的CCT Land Holding Limited，而該房地產公司最終控股公司則為中建電訊，中建電訊於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司，並於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。

在有關期間的期末，該房地產公司的直接及間接主要附屬公司的投資，全部為私人有限責任公司(或如在香港以外地方成立其性質與香港成立的私人有限責任公司相近)，有關資料如下：

公司名稱	成立／註冊及經營地點及日期	已發行普通股股份面值／註冊資本	該房地產公司應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
中建置地(鞍山)房地產開發有限公司[1]	中華人民共和國(「**中國**」) 2007年7月24日	380,000,000港元	—	100	物業發展
中置(鞍山)房地產開發有限公司[1]	中國 2008年11月8日	人民幣200,000,000	—	100	物業發展

[1] 各成員根據中國法例註冊的外商獨資企業註冊。截至2010年及2011年12月31日的法定財務報表已於中國由遼寧永信達會計師事務所有限公司中國會計師審核，而截至2012年12月31日的法定財務報表已於中國由中國會計師鞍山鑫鑫會計師事務所有限公司審核。

上表列示該房地產公司的附屬公司，董事認為是主要影響有關年度業績或組成該房地產集團於每個有關期間期末的資產淨值的主要部份。詳列其他附屬公司將會導致內容冗長。

2.1 編製基準

本財務資料乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港公認會計原則的規定而編製。該房地產集團在編製財務資料並在有關期間提早應用於2012年1月1日生效的所有香港財務報告準則連同有關過渡條文。

本財務資料按歷史成本編製。本財務資料乃以港元呈列，除另有指明外，所有金額均以最接近的百萬數的數目為準。

綜合基準

財務資料包括該房地產集團有關期間的財務報告。附屬公司採用與該房地產公司相同的財務報告的報告期，並採用一致的會計政策編製。附屬公司的業績由收購日起，即該房地產集團取得控制權當天，直至該等控制權終止為止綜合列帳。集團內公司間的結餘、交易、集團內公司間交易所引致的未實現收益及虧損及股息均於綜合時全數抵銷。

2.2 已頒佈但未生效的香港財務報告準則

該房地產集團並未在本財務資料應用下列已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂本	修訂香港財務報告準則第1號「*首次採納香港財務報告準則 — 政府貸款*」[2]
香港財務報告準則第7號修訂本	修訂香港財務報告準則第7號「*金融工具：披露 — 金融資產及金融負債的抵銷*」[2]
香港財務報告準則第9號	*金融工具*[4]
香港財務報告準則第10號	*綜合財務報表*[2]
香港財務報告準則第11號	*合營安排*[2]
香港財務報告準則第12號	*披露其他實體權益*[2]
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂本	修訂香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號 — *過度指引*[2]
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011)修訂本	修訂香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011) — *投資實體*[3]
香港財務報告準則第13號	*公平價值計量*[2]
香港會計準則第1號修訂本	修訂香港會計準則第1號「*財務報表的呈列 — 其他全面收益項目的呈列*」[1]
香港會計準則第19號(2011)	*僱員福利*[2]
香港會計準則第27號(2011)	*獨立財務報表*[2]
香港會計準則第28號(2011)	*於聯營公司及合營公司的投資*[2]
香港會計準則第32號修訂	修訂香港會計準則第32號「*金融工具：呈列 — 金融資產及金融負債的抵銷*」[3]
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	*地表採礦生產階段的剝採成本*[2]
2009年至2011年週期的年度改進	於2012年6月頒佈的多項香港財務報告準則的修訂[2]

1 於2012年7月1日或之後開始之年度期間生效
2 於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效
3 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效
4 於2015年1月1日或之後開始之年度期間生效

該房地產集團正就該新訂及經修訂香港財務報告準則於初始採納時的影響作出評估。目前，該房地產集團認為，該新訂及經修訂香港財務報告準則應不會對該房地產集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

2.3 主要會計政策概要

附屬公司

倘該房地產公司直接或間接控制一間公司的財務及營運政策以從其業務中獲利，該公司便屬附屬公司。

附屬公司的業績按已收及應收股息列入該房地產公司收益表。該房地產公司於附屬公司的投資按成本減任何減值虧損列帳。

非財務資產減值

倘出現減值跡象，或當需要對資產進行年度減值測試，則需要評估資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的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，除非該資產並沒有產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。

減值虧損僅於資產帳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現率計算其現值，該折現率反映目前市場對貨幣時間值的評估及該資產的特定風險。減值虧損乃在其產生期間自收益表內該資產減值功能一致的開支類別中扣除。

於各有關期間期末會評估有否跡象顯示過往確認的減值虧損已不再存在或有所減少。倘出現任何該等跡象，則會估計資產的可收回數額。當用以釐定資產可收回數額的估計方法有變時，方會回撥該資產(商譽除外)先前確認的減值虧損，惟回撥的數額不可超過過往年度倘沒有就該項資產確認減值虧損而應有的帳面值(扣除任何折舊／攤銷)。回撥的減值虧損乃於產生期間計入收益表。

關連人士

該名人士倘符合以下情況即屬該房地產集團的關連人士：

(a) 倘若該名人士是個人，該名人士及其家族的近親

  (i) 對該房地產集團擁有控制權或聯合控制權；

  (ii) 對該房地產集團擁有重大影響；或

  (iii) 為該房地產集團或其母公司的主要管理層人員；或

(b) 倘若該名人士是實體，其於適用以下任何條件時：

  (i) 實體與該房地產集團為同一集團成員；

  (ii) 某一實體為另一實體之聯營公司或合營公司，或為另一實體的母公司，附屬公司或同系附屬公司；

  (iii) 實體均為該房地產集團同一第三方的合營公司；

  (iv) 實體為第三實體之合營公司，而另一實體的合營公司，為第三實體的聯營公司；

  (v) 實體是為該房地產集團或與該房地產集團有關的實體的僱員福利所設立的離職後福利計劃；

  (vi) 實體受(a)所界定人士控制或聯合控制；及

(vii) (a)(i)所界定人士對實體擁有重大影響或為實體或該名實體母公司的主要管理人員。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入帳。物業、廠房及設備項目的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的任何直接相關成本構成。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，通常於其產生的期間自收益表扣除。倘達到確認標準，則重大檢查的開支會於資產帳面值中資本化作為替換。倘須定期替換物業、廠房及設備的重要部份，則該房地產集團會將該等部份確認為有特定可使用年期及折舊的個別資產並據此對其作出折舊計提。

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

傢俬及辦公室設備	20%
汽車	20%

倘物業、廠房及設備項目各部份的可使用年期不同，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。至少於各財政年度末，就剩餘價值、可使用年期及折舊方法檢討一次，並予以調整(如適用)。

倘出售物業、廠房及設備項目及任何初始確認的重要部份或預期日後使用或出售該項目不會帶來未來經濟利益，則予以撤銷確認有關項目。於該資產撤銷確認的年度，在收益表確認的出售或報廢盈虧乃該資產的出售所得款項淨額與帳面值的差額。

發展中物業

發展中物業擬於落成後持作出售。

發展中物業乃按成本及可實現淨值兩者之較低者列帳，並包括發展期間就該等物業所產生的土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及其他直接應佔成本。

除非預期發展中物業不能夠於一個正常營運週期內完成建築工程，否則發展中物業將列為流動資產。於物業落成時，該等物業會轉列為持作銷售物業。

已落成可出售物業

已落成可出售物業按成本及可變現淨值之較低者列帳。

已落成可出售物業成本乃按未售出物業應佔土地及樓宇成本總額之比例計算。

可變現淨值乃參考於日常業務中已售出物業的銷售所得款項減去適用的可變銷售開支釐定，或者根據現行市況經由管理層估計得出。

財務資產

該房地產集團的財務資產包括應收及其他應收款項、按金及現金及銀行結存。

該房地產集團根據收購資產的目的於最初時將其財務資產分類為貸款及應收款項。其買賣的財務資產概於交易日予以確認。

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，而在活躍市場中沒有報價的非衍生財務資產。貸款及應收款項在首次按公平價值加任何直接應佔交易成本入帳，其後以實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備計量。

如果有客觀證據顯示有貸款或一組貸款出現減值，該房地產公司會適當地確認其貸款減值虧損。減值撥備會按個別重大貸款作出評估或全體地按每組具有相似信貸風險特性的組別貸款，包括該被評估沒有減值撥備的個別餘額作出評估。

若在往後期間，因在確認減值後發生事件導致估計減值虧損數額增加或減少，則可透過調整撥備帳目增加或減少先前確認的減值虧損。倘往後要作出回撥，回撥金額則計入損益帳中。

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的權利經已屆滿；或
- 該房地產集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三方之情況下，已就所得現金流量全數承擔付款的責任；以及(a)該房地產集團已轉讓該項資產的絕大部份風險及回報；或(b)該房地產集團並沒有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。

該房地產集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或訂立一項「通過」安排，但並沒有轉讓或保留該項資產的絕大部份風險及回報，且並沒有轉讓該項資產的控制權，該項資產將確認入帳，條件為該房地產集團須持續涉及該項資產。在該情況下，該房地產集團亦確認附帶責任。已轉讓資產及附帶責任以反映該房地產集團保留的權利及責任之基準計算。持續涉及指該房地產集團就已轉讓資產作出的一項擔保，按轉讓資產的原帳面值及該房地產集團或須償還的代價數額上限兩者中較低者計算。

財務負債

首次確認及計量

屬於香港會計準則第39號範圍的財務負債分類列為貸款及借款，或分類為在實際對沖中獲指定為對沖工具的衍生工具(如適用)。該房地產集團於首次確認時釐定財務負債的分類。

所有財務負債初步按公平價值確認，及就貸款及借款而言，以直接應佔交易成本的淨額確認。

該房地產集團的財務負債包括應付帳款及其他應付款項、應計負債及附息銀行借款。

其後計量

財務負債根據其分類的其後計量如下：

貸款及借款

在首次確認後，附息貸款及借款其後以實際利息法按攤銷成本計量，惟倘折現影響不大，則以成本列帳。有關盈虧於負債撤銷確認時以及進行實際利息法攤銷時在收益表確認入帳。

計算攤銷時將考慮任何收購折扣或溢價，並包括屬實際利率必要部份的費用或成本。實際利息法攤銷在收益表入帳列為融資成本。

撤銷確認財務負債

當負債責任已獲履行、取消或屆滿，該房地產集團即撤銷確認財務負債。

倘同一貸款人按大致不同的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視為撤銷確認原有負債，並確認新負債，而有關帳面值的差額會於收益表確認。

抵銷財務工具

倘現時存在一項可依法強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則財務資產及財務負債均可予抵銷，並將淨金額列入財務狀況表內。

所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。有關損益帳外確認項目的所得稅，於損益帳外確認即於其他全面收益內或直接於股東權益中確認。

本期及以往期間的即期稅項資產及負債，乃根據已頒佈或於各有關期間期末已大致頒佈的稅率(及稅法)，並考慮該房地產集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期將從稅務局收回或將支付予稅務局的金額計量。

遞延稅項就於各有關期間期末資產及負債的稅項基準及其於財務報告中的帳面值的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：

- 遞延稅項負債來自首次確認的商譽或於進行交易(該交易並非業務合併)時的資產或負債，且於交易當時並沒有影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 有關對附屬公司的投資產生的應課稅暫時性差額，倘回撥暫時性差額的時間可受控制及暫時性差額於可預見之將來可能不會回撥。

所有可扣減的暫時性差額及未動用的稅項抵免與未動用的稅務虧損的結轉均被確認為遞延稅項資產，但只限於可能以應課稅溢利抵扣可扣減暫時性差額，及未動用的稅項抵免與未動用的稅務虧損的結轉，惟下文所述者除外：

- 有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產由初次確認非業務合併交易的資產或負債所產生，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

- 有關從附屬公司的投資產生的可扣減暫時性差額，遞延稅項資產只限於暫時性差額可能於可預見將來回撥及可動用應課稅溢利可用以抵扣暫時性差額時確認。

遞延稅項資產的帳面值於各有關期間期末檢討，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。未被確認遞延稅項資產乃於各有關期間期末重新評估，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按已實現資產或清還負債期間的預期適用稅率計量，根據於各有關期間期末已制定或實際會制定的稅率(及稅務法律)計算。

倘存在法律上存在可強制執行的權利，可將有關同一課稅實體及同一稅務局的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。

僱員福利

退休金計劃

該房地產集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與的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收益表中扣除。強積金計劃的資產由一項獨立管理之基金持有，並與該房地產集團資產分開。該房地產集團的僱主供款繳入強積金計劃之後全數歸僱員所有，惟根據強積金計劃的規則，就該房地產集團的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，該等供款自動回撥該房地產集團。

該房地產集團於中國內地經營的附屬公司僱員為地方市政府運作的中央退休金計劃成員。該等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的規則應付時自收益表扣除。

借款成本

直接用於購置、建造或生產合資格資產(即需要一段頗長時間方可作擬定用途或出售的資產)的借款成本撥充為該等資產的部份成本。當該等資產大致可作擬定用途或出售時，則該等借款成本將不再撥充資本。有關借款成本未用於合資格資產前的短暫特定借款投資所得的投資收入，從已撥充資本的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括公司因借入資金而產生的利息及其他成本。

外幣

財務資料以港元呈報，即該房地產公司的功能及呈報貨幣。該房地產集團內各實體各自決定其功能貨幣，各實體的財務報告項目均以所定功能貨幣計量。該房地產集團各實體記錄的外幣交易初步先按交易日有關功能貨幣的匯率換算入帳。以外幣為計價單位的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於各有關期間期末的匯率再換算。所有匯兑貨幣資產及負債差額撥入收益表處理。按歷史成本列帳、以外幣計量的非貨幣項目，採用初步交易日期的匯率換算。按公平價值列帳、以外幣計量的非貨幣項目，採用釐定公平價值日期的匯率換算。重新換算非貨幣項目產生的盈虧，按確認該項目的公平值變動的盈虧一致的方法處理(即其他全面收入或盈虧已確認的項目的公平值盈虧，其換算差額亦分別於其他全面收入或盈虧確認)。

若干海外附屬公司的功能貨幣並非港元。於各有關期間期末，有關實體的資產與負債按各有關期間期末的匯率換算為該房地產公司的呈報貨幣，其收益表則按本年度的加權平均匯率換算為港元。因此而產生的滙兑差額於其他全面收益確認，並累積於股東權益的獨立部份。出售外國業務時，就該項外國業務的其他全面收益部份會在收益表中確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量之日的匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度經常產生的現金流量乃按年內的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的現金、價值波動風險較微並一般於購入後三個月內到期的短期、高度流動投資。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目為用途不受限制的手頭及存放於銀行的現金，包括定期存款。

收入確認

當經濟效益將極可能流入該房地產集團且收入可作出可靠計量時，才確認收入，並按下列基準入帳：

(a) 銷售已落成物業收入，當物業擁有權的重大風險及回報轉予買家，而該房地產集團並未保留一般與擁有權有關的管理參與或已落成物業的有效控制權，即相關物業之施工已完成，並已根據銷售協議交付予買家時，以及可合理確定相關應收款項的可收回性時入帳；及

(b) 利息收入，以應計方式利用實際利率法將財務工具估計可用年期或較短期間(如適用)內的未來估計現金收入實際折現成財務資產帳面淨值。

3. 重大會計估計

該房地產集團編製財務資料時，管理層須作出估計與假設，有關估計與假設的收入、開支、資產與負債及相關披露的報告金額，以及或然負債的披露，均有影響。鑒於有關假設與估計的不確定性，所得結果可能會導致需要於未來對受影響資產或負債的帳面值作出重大調整。

不確定性的估計

下文詳述於各有關期間期末的將來及其他主要不確定估計來源，該等假設及不確定估計存在或需重大調整下一個財政年度的資產及負債帳面值的重大風險。

非財務資產的減值(商譽除外)

該房地產集團於各有關期間期末評估全部非財務資產是否存在任何減值。非財務資產於有跡象顯示帳面值可能不能收回時進行減值測試。倘資產的帳面值高於按資產或現金產生單位的使用價值與其公平價值扣除銷售成本兩者較高者計算的資產可收回數額，則存在減值風險。計算公平價值扣除銷售成本乃根據類似資產於正常有約束力交易的數據計算或出售相關資產的市場價格減增量成本。

4. 經營分部資料

該房地產集團僅有單一業務呈報分部為物業發展。

以上可呈報的業務分部並沒有合併計算其他業務分部。

地域資料

該房地產集團的來自外間客戶收入只有來自其中國內地業務。

該房地產集團的非流動資產位於中國內地。

有關主要客戶的資料

在有關期間，沒有來自單一外間客戶的交易收入超過該房地產集團的總收入10%或以上。

5. 收入

收入亦即該房地產集團的營業額，指在有關期間內扣除營業税及其他與收入有關的税項後出售物業所得款項。

收入的分析如下：

	該房地產集團 截至12月31日止年度		
百萬港元	**2010**	**2011**	**2012**
出售物業	85	259	139

6. 除税前收益

該房地產集團的除税前收益已扣除下列各項：

		該房地產集團 截至12月31日止年度		
百萬港元	*附註*	**2010**	**2011**	**2012**
已出售物業成本		60	187	102
董事酬金*		—	—	—
僱員福利：				
工資及薪金		3	6	4
退休金計劃供款		—	1	1
		3	7	5
折舊	*13*	—	—	2
核數師酬金#		—	—	—

* 於有關期間，沒有任何董事收取任何服務袍金及酬金的安排。

截至2010年、2011年及2012年各年的12月31日的核數師酬金分別為80,000港元、80,000港元及60,000港元。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	該房地產集團 截至12月31日止年度		
百萬港元	**2010**	**2011**	**2012**
須於5年內悉數償還的銀行貸款利息	2	3	5
減：資本化利息	(1)	(3)	—
	1	—	5

8. 五位最高薪酬僱員

於有關期間，五位最高薪酬僱員既非該房地產公司董事亦非行政總裁，而其酬金詳情如下：

	該房地產集團 截至12月31日止年度		
百萬港元	**2010**	**2011**	**2012**
薪金、津貼及實物利益	1	4	3

酬金處於下列範圍以內的既非該房地產公司董事亦非行政總裁的最高薪酬僱員數目如下：

	僱員數目 截至12月31日止年度		
	2010	**2011**	**2012**
零–1,000,000港元	5	4	4
1,000,001港元–1,500,000港元	—	1	1
	5	5	5

9. 所得稅開支

由於該房地產集團並沒有在有關期間產生任何應課香港利得稅溢利，因此沒有對香港利得稅作出撥備。其他地區的應課稅溢利的稅項乃按該房地產集團經營所在國家的司法權的現有規例、詮釋及慣例的現行稅率而計算。

	該房地產集團 截至12月31日止年度		
百萬港元	**2010**	**2011**	**2012**
本年度 — 中國內地			
本年度中國內地企業所得稅撥備	3	11	3
中國內地土地增值稅	—	6	3
本年度稅項支出總額	3	17	6

按適用於該房地產公司及其大部份附屬公司所註冊國家的司法權的法定稅率計算除稅前收益的稅項開支與實際稅率的稅項開支對帳，以及適用稅率與實際稅率的對帳如下：

	該房地產集團 截至12月31日止年度		
百萬港元	**2010**	**2011**	**2012**
除稅前收益	11	45	14
按法定及適用稅率計算的稅項	3	12	4
不獲扣稅費用	—	1	—
已運用過往期間的稅務虧損	—	(1)	—
土地增值稅	—	6	3
其他	—	(1)	(1)
按該房地產集團的實際稅率計算的稅項開支	3	17	6

10. 母公司股權擁有人應佔年度收益

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的母公司股權擁有人應佔綜合收益並不包括已於該房地產公司財務報告內入帳的收益。

11. 股息

該房地產公司在有關期間並沒有派付或宣派任何股息。

12. 母公司普通股股權持有人應佔每股收益

就本報告而言，並沒有呈列每股收益資料，原因是呈列該等資料被視為沒有意義。

13. 物業、廠房及設備

該房地產集團

百萬港元	傢俬及辦公室設備	汽車	總額
於2010年1月1日，扣除累計折舊	—	1	1
添置	—	1	1
於2010年12月31日及2011年1月1日，扣除累計折舊	—	2	2
添置	1	—	1
於2011年12月31日及2012年1月1日，扣除累計折舊	1	2	3
本年度折舊撥備	(1)	(1)	(2)
於2012年12月31日，扣除累計折舊	—	1	1
於2010年12月31日：			
成本	—	3	3
扣除累計折舊及減值	—	(1)	(1)
帳面淨值	—	2	2
於2011年12月31日：			
成本	1	3	4
扣除累計折舊及減值	—	(1)	(1)
帳面淨值	1	2	3
於2012年12月31日：			
成本	1	3	4
扣除累計折舊及減值	(1)	(2)	(3)
帳面淨值	—	1	1

14. 附屬公司投資

	該房地產公司於12月31日		
百萬港元	**2010**	**2011**	**2012**
非上市股份，按成本	—	—	—
應收附屬公司款項	528	580	623
總額	528	580	623

附屬公司結存乃沒有抵押、免息及沒有指定還款期。

15. 發展中物業

	該房地產集團 於12月31日		
百萬港元	**2010**	**2011**	**2012**
預期於在正常營運週期落成的發展中物業計入流動資產及收回：			
1年內	162	—	248
1年後	143	192	—
	305	192	248

該房地產集團所有發展中物業均位於中國內地，並按中期租約持有。

16. 已落成可出售物業

該房地產集團所有已落成可出售物業位於中國內地，並按中期租約持有。所有已落成可出售物業均按成本列帳。

於2010年、2011年及2012年各年的12月31日，該房地產集團若干已落成可出售物業的帳面總淨值約分別為101,000,000港元、151,000,000港元及120,000,000港元，已用作該房地產集團一般銀行信貸的抵押(附註23(a))。

17. 應收帳款

	該房地產集團 於12月31日		
百萬港元	**2010**	**2011**	**2012**
應收帳款	—	34	35

應收帳款按買賣合同條款收回。該房地產集團一直保持對未收回應收款項嚴格監控，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。該房地產集團並沒有就此等結餘持有任何抵押或其他增強信貸安排。應收帳款不計利息。

於各有關期間期末，根據發票日期並扣除撥備後的應收帳款的帳齡分析如下：

	該房地產集團 於12月31日		
百萬港元	**2010**	**2011**	**2012**
現時至30日	—	34	30
90日以上	—	—	5
總額	—	34	35

未被視作需要減值的應收帳齡分析如下：

	該房地產集團 於12月31日		
百萬港元	**2010**	**2011**	**2012**
未逾期亦未減值	—	34	30
逾期但未減值 — 6個月內	—	—	5
總額	—	34	35

未逾期亦未減值的應收款項與近期並沒有拖欠款項記錄的客戶有關。

就逾期但未減值的應收款項，該房地產公司已考慮這些帳款的信貸質素及其後收款情況並認為此等結餘仍被視為可全數收回，毋須就此等結餘作出減值撥備。

18. 預付帳款、按金及其他應收款項

	該房地產集團 於12月31日			該房地產公司 於12月31日		
百萬港元	**2010**	**2011**	**2012**	**2010**	**2011**	**2012**
預付帳款	192	192	194	2	—	—
按金及其他應收款項	7	1	3	—	—	—
	199	193	197	2	—	—

上述結餘包括有關該房地產集團物業發展業務購入於中國內地的土地使用權的預付款項，於2010年、2011年及2012年各年的12月31日分別約為186,000,000港元、192,000,000港元及192,000,000港元。

上述資產並沒有逾期或減值。計入上述結餘的財務資產為於近期沒有違約歷史的應收款項。

19. 現金及銀行結存

	該房地產集團 於12月31日			該房地產公司 於12月31日		
百萬港元	**2010**	**2011**	**2012**	**2010**	**2011**	**2012**
現金及銀行結存	63	23	19	—	1	—

於2010年、2011年及2012年各年的12月31日，該房地產集團以人民幣計值的現金及銀行結存分別為63,000,000港元、20,000,000港元及19,000,000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》，該房地產集團可透過獲授權經營外幣業務的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的利率以浮息賺取利息。銀行結存已存入信譽良好且最近並沒有違約記錄的銀行。

20. 應付帳款

於各有關期間期末，根據發票日期的應付帳款的帳齡分析如下：

	該房地產集團 於12月31日		
百萬港元	**2010**	**2011**	**2012**
現時至30日	30	116	8
31至60日	—	1	2
61至90日	—	—	—
90日以上	—	5	34
	30	122	44

21. 其他應付款項及應計負債

	該房地產集團 於12月31日		
百萬港元	**2010**	**2011**	**2012**
其他應付款項	—	21	1
應計負債	2	1	7
	2	22	8

其他應付款項為免息，平均還款期為3個月。

22. 預收帳款

預收帳款指於有關期間內從買方收取的物業預售款。

23. 附息銀行借款

該房地產集團

	於12月31日								
	2010			**2011**			**2012**		
	實際利率 (%)	*到期*	*百萬港元*	*實際利率 (%)*	*到期*	*百萬港元*	*實際利率 (%)*	*到期*	*百萬港元*
流動									
銀行貸款－有抵押	6.39	2011	24	8.65	按通知	61	8.00	按通知	63

(a) 該房地產集團所有銀行貸款均以若干位於中國內地的已落成可出售物業作抵押，其於2010年、2011年及2012年各年的12月31日的帳面總值分別約為101,000,000港元、151,000,000港元及120,000,000港元(附註16)。

(b) 該房地產集團所有銀行貸款以人民幣計值。

該房地產集團的借款帳面值與其公平價值相若。

24. 股本

	於12月31日		
	2010	**2011**	**2012**
	美元	*美元*	*美元*
法定股本：			
50,000股每股面值1美元的普通股	50,000	50,000	50,000
	港元	*港元*	*港元*
已發行及繳足：			
1股每股面值1美元的普通股	8	8	8

在有關期間，沒有任何涉及該房地產公司已發行普通股股本的交易。

25. 儲備

(a) 該房地產集團

該房地產集團於有關期間的儲備金額及其變動已於綜合股東權益變動表呈列。

(b) 該房地產公司

百萬港元	**累計虧損**
於2010年1月1日，2010年12月31日及2011年1月1日	(48)
截至2011年12月31日的收益及全面收益總額	8
於2011年12月31日及2012年1月1日及2012年12月31日	(40)

26. 或然負債

於各有關期間期末，該房地產公司及該房地產集團並沒有重大或然負債。

27. 抵押資產

該房地產集團以該房地產集團資產作抵押的銀行貸款的詳情載於財務資料附註23。

28. 承擔

該房地產集團於各有關期間期末有以下承擔項目：

資本承擔項目

	該房地產集團 於12月31日		
百萬港元	**2010**	**2011**	**2012**
已訂約惟尚未撥備：			
發展中物業的建築成本	11	4	9

於各有關期間期末，該房地產公司並沒有任何重大承擔。

29. 關連人士結餘及交易

(a) 該房地產集團主要管理人員的薪酬

	截至12月31日止年度		
百萬港元	**2010**	**2011**	**2012**
短期僱員福利	1	4	3

(b) 應付關聯公司款項

應付關聯公司款項沒有抵押、免息及沒有指定還款期。

30. 按類別劃分財務工具

該房地產集團及該房地產公司於各有關期間期末的所有財務資產及負債分別為貸款及應收款項及與按攤銷成本列帳的財務負債。

31. 財務風險管理的目的及政策

該房地產集團的主要財務工具包括銀行借款、應付關聯公司款項及現金及銀行結存。持有該等財務工具主要旨在為該房地產集團的經營籌集資金。此外，該房地產集團亦有從業務經營直接產生的應收帳款及應付帳款等各類其他財務資產及負債。

該房地產集團財務工具所涉及的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事會經審議後議定管理各項風險的政策，有關內容概述如下。

利率風險

該房地產集團所面對的市場利率變動風險，主要與該房地產集團的浮息借款有關。該房地產集團的負債比率偏低，而由於利率穩定及維持於較低水平，故該房地產集團並沒有任何重大利率風險。

下表列示在全部其他變數維持不變的情況下，該房地產集團除税前收益對利率出現合理可能變動時的敏感度分析(透過對浮息借款的影響)。

	該房地產集團	
	基點增加／（減少）	除税前收益增加／（減少）
		千港元
2010		
人民幣	100	(145)
人民幣	(100)	145
2011		
人民幣	100	不適用
人民幣	(100)	不適用
2012		
人民幣	100	(625)
人民幣	(100)	625

信貸風險

該房地產集團的應收帳款由大量客戶及借款人組成。按照該房地產集團的政策，所有擬進行信貸交易的客戶，必須經過信貸核實程序，方可落實。此外，該房地產集團會持續監察應收結餘的情況。

該房地產集團因對方違約而產生的其他財務資產包括現金及銀行結存的信貸風險，最多不超過該等工具的帳面值。

除應收帳款外，該房地產集團的財務資產並沒有重大信貸風險集中的情況。有關該房地產集團面對應收帳款信貸風險數據，已於財務資料附註17作出披露。

流動資金風險

該房地產集團之目的是要充分利用銀行透支及銀行貸款等，在資金持續供應與靈活性之間維持平衡。此外，該房地產集團亦安排了備用銀行融資，以備不時之需。

下表概述該房地產集團根據合約非貼現支出的財務負債的到期情況。

	該房地產集團		
百萬港元	**2010**	**2011**	**2012**
一年內或按通知			
應付帳款	30	122	44
其他應付款項及應計負債	2	22	8
應付關聯公司款項	578	624	663
附息銀行借款	25	67	68
	635	835	783

資本管理

該房地產集團資本管理的主要目的為保障該房地產集團以維持經營為基準運作的能力。該房地產集團並沒有特定政策資本管理，但將繼續利用中建電訊的資金維持健康的資本比率以支持業務。

III. 其後財務報告

於2012年12月31日後，該房地產集團或其任何附屬公司沒有編製任何經審核財務報表。

此　致

中建電訊集團有限公司
列位董事　台照
及
中建科技國際有限公司
列位董事　台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2013年6月14日

以下為中建電訊委任的獨立申報會計師 — 安永會計師事務所 — 就本公司為該等重組事項而編制的經重組集團未經審核備考財務資料發出的函件，連同經重組集團的未經審核備考財務資料一併載列。

安永

香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

中建電訊集團有限公司

吾等謹此呈報　中建電訊集團有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(「**貴集團**」)的未經審核備考財務資料，有關資料由　貴公司的董事(「**董事**」)編製，僅作為說明用途，就呈列載於2013年6月14日刊發的　貴公司的通函(「**通函**」)內有關該等重組事項(定義見通函)對　貴集團的財務資料可能造成的影響，提供資料。有關編製經重組集團的未經審核備考財務資料(「**未經審核備考財務資料**」)的基準載於通函附錄三。

有關董事及會計師責任

貴公司董事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條及參照香港會計師公會(「**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*而編製未經審核備考財務資料。

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發表意見並向　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。

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。

吾等的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱應聘準則或香港保證應聘準則進行的審核或審閱，因此，吾等並未就未經審核備考財務資料發表任何有關審核或審閱保證。

吾等所計劃及進行的有關工作，目的為取得吾等認為必要的資料及解釋，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　貴集團的會計政策一致，並確保所作調整就根據上市規則第4.29(1)條披露的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　貴公司董事的判斷及假設而作出，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的任何事項，亦不一定能反映：

- 貴集團於2012年12月31日或任何未來日期的財務狀況；或
- 貴集團於截至2012年12月31日止年度或任何未來期間的業績及現金流量。

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)條所披露的未經審核備考財務資料而言，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

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2013年6月14日

經重組集團的未經審核備考財務資料介紹

本附錄使用詞彙與通函使用者具有相同涵義。

隨附經重組集團的未經審核備考財務資料，編製該等資料旨在說明該等重組事項可能對本集團財務資料的影響。

經重組集團的未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於2012年12月31日的經審核綜合財務狀況表編製，已作出下文附錄闡釋的備考調整，以假設該等重組事項已於2012年12月31日進行，用以說明該等重組事項對經重組集團財務狀況的影響。

經重組集團的未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃分別根據本集團截至2012年12月31日止年度的經審核綜合收益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表編製，並已作出下文附錄闡釋的備考調整和假設該等重組事項已於2012年1月1日進行，該等未經審核備考財務資料是用以說明該等重組事項分別對經重組集團的業績及現金流量的影響。

編製經重組集團的未經審核備考財務資料，僅供說明用途，基於其假設性質，未必能真實反映假如該等重組事項於2012年12月31日或任何未來日期完成時經重組集團的財務狀況，以及假設該等重組事項於2012年1月1日或任何未來日期完成時，經重組集團截至2012年12月31日止年度或任何未來期間的實際業績及現金流量狀況。

(1) 經重組集團的未經審核備考綜合財務狀況表

百萬港元	本集團於2012年12月31日 *附註(a)*	備考調整	*附註*	未經審核備考經重組集團
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	772	—		772
投資物業	745	—		745
收購投資物業預付款項	23	—		23
預付土地租賃支出	97	—		97
商譽	87	—		87
可出售財務資產	18	—		18
持至到期日債券	51	—		51
遞延稅項資產	1	—		1
非流動資產總額	1,794	—		1,794
流動資產				
存貨	102	—		102
發展中物業	248	—		248
已落成可出售物業	356	—		356
應收帳款	349	—		349
預付帳款、按金及其他應收款項	243	—		243
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產	10	—		10
存款期超過3個月的定期存款	8	—		8
已抵押定期存款	186	—		186
現金及現金等值項目	459	(2)	*(b)*	457
流動資產總額	1,961	(2)		1,959
資產總額	3,755	(2)		3,753

百萬港元	本集團於2012年12月31日 *附註(a)*	備考調整	*附註*	未經審核備考經重組集團
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	1,751	(1)	*(b)*	1,750
擬派末期股息	21	—		21
	1,833	(1)		1,832
非控股權益	253	(1)	*(b)*	252
股東權益總額	2,086	(2)		2,084
非流動負債				
衍生財務工具	14	—		14
附息銀行及其他借款	522	—		522
遞延稅項負債	27	—		27
非流動負債總額	563	—		563
流動負債				
應付帳款及票據	360	—		360
應付稅項	34	—		34
其他應付款項及應計負債	203	—		203
預收帳款	2	—		2
附息銀行及其他借款	507	—		507
流動負債總額	1,106	—		1,106
負債總額	1,669	—		1,669
股東權益及負債總額	3,755	(2)		3,753
流動資產淨額	855	(2)		853
總資產減流動負債	2,649	(2)		2,647

附註：

(a) 本集團(包括該房地產集團)於2012年12月31日的經審核綜合財務狀況表，摘錄自本公司2012年報。

(b) 有關調整是指該等重組事項估計引起的開支及專業費用對儲備及非控股權益的影響淨額，計算方式如下：

千港元	儲備 (扣除)／計入	非控股權益 (扣除)／計入	總計 (扣除)／計入
該等重組事項引起的開支及專業費用	(2,000)	—	(2,000)
中建科技的49.51%非控股權益應佔該等的開支及專業費用，攤分的金額大約為1,000,000港元	495	(495)	—
	(1,505)	(495)	(2,000)

(2) 經重組集團的未經審核備考綜合收益表

百萬港元	**本集團截至2012年12月31日止年度** *附註(a)*	**備考調整** *附註(b)*	*附註(c)*	**未經審核備考經重組集團**
收入	1,544	—	—	1,544
銷售成本	(1,463)	—	—	(1,463)
毛利	81	—	—	81
其他收入及收益	232	—	—	232
銷售費用	(37)	—	—	(37)
行政費用	(146)	—	—	(146)
其他費用	(113)	(2)	—	(115)
融資成本	(22)	—	—	(22)
除税前虧損	(5)	(2)	—	(7)
所得税開支	(62)	—	—	(62)
本年度虧損	(67)	(2)	—	(69)
應佔：				
母公司股權擁有人	(31)	(1)	(4)	(36)
非控股權益	(36)	(1)	4	(33)
	(67)	(2)	—	(69)

附註：

(a) 本集團(包括該房地產集團)截至2012年12月31日止年度的經審核綜合收益表，摘錄自本公司2012年報。

(b) 有關調整是指該等重組事項引起的開支及專業費用估計約2,000,000港元及有關由非控股股東攤佔的495,000港元。由於該開支費用屬非經常性質，故該未經審核備考調整對經重組集團的綜合收益表將不會造成持續性影響。

(c) 有關調整是指假設該等重組事項已於2012年1月1日完成，中建科技非控股股東應攤佔該房地產集團截至2012年12月31日止年度的收益。該未經審核備考調整將對經重組集團的綜合收益表造成持續性影響。

(d) 這備考綜合收益表沒有作出任何調整，以反映該經重組集團於2012年12月31日後所進行的任何買賣結果及其他交易。

(3) 經重組集團的未經審核備考綜合全面收益表

百萬港元	本集團截至2012年12月31日止年度 *附註(a)*	備考調整 *附註(b)*	 *附註(c)*	未經審核備考經重組集團
本年度虧損	(67)	(2)	—	(69)
其他全面收益：				
換算海外業務的匯兑差額	8	—	—	8
本年度全面虧損總額	(59)	(2)	—	(61)
應佔：				
母公司股權擁有人	(23)	(1)	(8)	(32)
非控股權益	(36)	(1)	8	(29)
	(59)	(2)	—	(61)

附註：

(a) 本集團(包括該房地產集團)截至2012年12月31日止年度的經審核綜合全面收益表，摘錄自本公司2012年報。

(b) 有關調整是指該等重組事項引起的開支及專業費用估計約2,000,000港元及有關由非控股股東攤佔的495,000港元。由於該開支費用屬非經常性質，故該未經審核備考調整對經重組集團的綜合全面收益表將不會造成持續性影響。

(c) 有關調整是指假設該等重組事項於2012年1月1日已完成，由中建科技非控股股東分佔該房地產集團截至2012年12月31日止年度的收益及換算海外業務的匯兑差額。該未經審核備考調整將對經重組集團的綜合全面收益表造成持續性影響。

(d) 這備考綜合全面收益表沒有作出任何調整，以反映該經重組集團於2012年12月31日後所進行的任何買賣結果及其他交易。

(4) 經重組集團的未經審核備考綜合現金流量表

百萬港元	本集團截至2012年12月31日止年度 *附註(a)*	備考調整	*附註*	未經審核備考經重組集團
來自經營業務的現金流量				
除税前虧損	(5)	(2)	*(b)*	(7)
按下列各項調整：				
融資成本	22	—		22
利息收入	(7)	—		(7)
折舊	71	—		71
預付土地租賃支出攤銷	3	—		3
物業、廠房及設備項目減值	46	—		46
出售物業、廠房及設備項目的收益	(47)	—		(47)
投資物業的公平價值收益	(138)	—		(138)
分類為持作銷售的投資物業的公平價值收益	(28)	—		(28)
滯銷及過時存貨的撥備	9	—		9
可出售財務資產減值虧損	59	—		59
	(15)	(2)		(17)
存貨減少	45	—		45
應收帳減少	26	—		26
發展中物業增加	(56)	—		(56)
已落成可出售物業減少	81	—		81
預付帳款、按金及其他應收款項增加	(1)	—		(1)
應付帳款及票據、其他應付款項及應計負債減少	(251)	—		(251)
預收帳款減少	(1)	—		(1)
用於經營業務的現金	(172)	(2)		(174)
已收利息	7	—		7
已付利息	(22)	—		(22)
已付香港利得税	(6)	—		(6)
已付中國內地税項	(6)	—		(6)
用於經營業務的現金流量淨額	(199)	(2)		(201)

百萬港元	本集團截至2012年12月31日止年度 *附註(a)*	備考調整	*附註*	未經審核備考經重組集團
來自投資活動的現金流量				
購置物業、廠房及設備項目	(12)	—		(12)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	59	—		59
投資物業增加	(176)	—		(176)
分類為持作銷售投資物業增加	(2)	—		(2)
出售附屬公司	12	—		12
出售可出售財務資產所得款項	2	—		2
出售按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產所得款項淨額	125	—		125
持至到期日債券增加	(51)	—		(51)
已抵押定期存款減少	114	—		114
購置投資物業預付款項增加	(23)	—		(23)
投資活動所得現金流量淨額	48	—		48
來自融資活動的現金流量				
新增銀行貸款	271	—		271
新增信託收據貸款淨額	34	—		34
償還銀行貸款	(236)	—		(236)
融資租賃所付租金的資本部份	(1)	—		(1)
已派股息	(39)	—		(39)
融資活動所得現金流量淨額	29	—		29
現金及現金等值項目減少淨額	(122)	(2)		(124)
於年初的現金及現金等值項目	573	—		573
匯率變動的影響淨額	8	—		8
於年終的現金及現金等值項目	459	(2)		457
現金及現金等值項目結餘分析				
現金及銀行結存	285	(2)		283
購入後於3個月內到期的非抵押定期存款	174	—		174
	459	(2)		457

附註：

(a) 本集團(包括該房地產集團)截至2012年12月31日止年度的經審核綜合現金流量表，摘錄自本公司2012年報。

(b) 有關調整是指支付該等重組事項引起的開支及專業費用導致現金流出。該未經審核備考調整對經重組集團的綜合現金流量表將不會造成持續性影響。

(c) 這備考綜合現金流量表沒有作出任何調整，以反映該經重組集團於2012年12月31日後所進行的任何買賣結果及其他交易。

以下為獨立物業估值師中證評估有限公司於2013年3月31日就該等重組事項所涉及的物業權益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**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)與CCT Tech International Limited(中建科技國際有限公司*)及其附屬公司就該等重組事項所涉及位於中華人民共和國(「**中國**」)的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、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2013年3月31日(以下統稱「**估值日**」)於現有的狀態下的市場價值的意見，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物業權益市場價值的意見。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。

市場價值理解為在不計及買賣(或交易)成本及並沒有抵銷任何相關稅項及潛在稅項下估計物業的價值。

在進行評估第I類第1項至第3項物業權益時，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、人流、建築面積等差異作出適當調整。

在進行評估第II類第4項至第6項物業權益時，吾等基於物業將按照 貴公司交予吾等的最新發展計劃開發及竣工而對物業權益進行估值。吾等假設已就計劃取得的一切必要批文。吾等作出估值意見時，採用直接比較法，參考有關市場可比較的銷售個案，已計及產生的建築成本及為完成發展項目將支銷的建築成本，以反映已竣工發展項目的質量。「發展價值總額」乃指吾等對建於物業上的發展項目可銷售單位的總售價，並假設於估值日其已落成且全部可按所取得的最高售價可供銷售予獨立第三方。

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。

吾等已獲提供與中國物業有關的業權文件節錄文本，惟吾等並沒有安排就物業權益向中國相關政府機關進行業權查冊，吾等亦沒有驗證文件正本以核實擁有權、產權負擔或是否存有可能未收錄於所提供予吾等的副本的任何其後修訂。吾等為中國物業權益進行估值時，已依賴 貴集團的中國法律顧問遼寧久智律師事務所提供的法律意見(「**中國法律意見**」)。

吾等在進行估值時，在頗大程度上依賴 貴集團在規劃批文、法定通知、地役權、年期、佔用詳情、租賃、實地及建築面積、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 貴公司提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦依賴 貴集團確認，所提供資料對估值而言屬重大並沒有遺漏重大事項。所有文件僅作參考用途。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點。

估值證書所載的所有尺寸、量度及面積乃以 貴集團提供予吾等的文件所載資料為基礎，且僅為約數。吾等並沒有進行實地測量。

吾等已於視察過程中視察該等物業外貌，吾等並沒有發現任何嚴重損壞。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。因此，儘管於進行視察過程中，吾等並沒有發現任何嚴重塌壞，吾等無法呈報物業任何有關部份是否確無損壞。吾等並沒有對任何設施進行測試。

吾等並沒有進行調查，以確定土地狀況或樓宇設施是否適合建設任何物業發展項目。吾等作出估值時乃基於假設有關各方面均令人滿意而於施工期間將不會產生任何非經常性開支或延誤。此外，吾等假設土地的使用及裝修工程將在業主持有或業主獲准佔用的土地範圍內進行。另外，吾等假設概沒有出現任何侵用或侵佔情況，惟估值證書另有指出者除外。

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，吾等已遵守香港測量師學會(香港測量師學會)刊發的香港測量師學會物業估值準則(2012年版)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章以及第12項應用指引所載的所有規定。

除另有註明外，所有物業估值數字是以港元(港元)列值。對中國物業權益於2013年3月31日進行估值時採用的匯率為人民幣1元兑1.2501港元。於該日至本函件日期，該貨幣兑港元的匯率並沒有重大波動。

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

2013年6月14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、中國及亞洲區物業估值方面積累逾9年經驗。

* *公司中文名稱僅供識別之用*

估值摘要

第I類 — 有關　貴集團就該等重組事項所涉及位於中國(作出售用途)的物業權益：

	物業	於2013年3月31日現況下的市值 *港元*
1.	中國遼寧省鞍山市鐵西區九道街253號置地新城第1期未出售部份	7,200,000
2.	中國遼寧省鞍山市鐵西區九道街253號置地新城第2期未出售部份	106,700,000
3.	中國遼寧省鞍山市高新區千葉街37號依雲山莊第1期未出售部份	349,200,000
	小計	**463,100,000**

第II類 — 有關　貴集團就該等重組事項所涉及位於中國(作發展用途)的物業權益：

4.	中國遼寧省鞍山市鐵西區九道街253號置地新城第3期	160,500,000
5.	中國遼寧省鞍山市高新區越岭街以北一塊土地(地段編號：DN1)	沒有商業價值
6.	中國遼寧省鞍山市高新區千葉街37號依雲山莊第2期	127,300,000
	小計	**287,800,000**
	總計	**750,900,000**

估值證書

第I類 — 有關　貴集團就該等重組事項所涉及位於中國(作出售用途)的物業權益：

	物業	物業概況	佔用詳情	於2013年3月31日現況下的市值 *港元*
1.	中國遼寧省鞍山市鐵西區九道街253號置地新城第1期未出售部份	該發展項目(「**該發展**」)包括一塊不規則形狀的土地，總土地面積約69,117.36平方米，將分3期發展成為合共22座的住宅大廈及不同的社區設施，預計落成後的總建築面積(不包括社區設施)約212,782.47平方米。 該物業包括於2010年落成，位於該發展第1期的10個住宅單位，其總建築面積約1,690.23平方米。 該發展中的商業項目及住宅項目獲授的土地使用權期限分別為40年及70年，分別於2047年12月18日及2077年12月18日屆滿。	該物業於估值日為空置物業。	7,200,000

附註：

(i) 根據鞍山市國土資源局(甲方)與中建電訊(鞍山)房地產開發有限公司(現名稱為中建置地(鞍山)房地產開發有限公司)(乙方)所訂立日期為2007年12月18日的一份國有建設用地使用權出讓合同，該發展(總土地面積約79,441.45平方米)的土地使用權已由甲方出讓予乙方，當中商業項目及住宅項目的土地使用權期限分別為40年及70年。總代價為人民幣82,941,000元，其主要的發展條件概述如下：

地積比率	≥2.9
綠化率	>25%
上蓋面積	<35%
樓宇高度限制	<100米
其他	需提供總建築面積約5,750平方米的社區設施

(ii) 根據一份訂立日期為2008年2月1日的補充協議，按附註(i)所述該發展的總土地面積已修訂為約69,117.36平方米。

(iii) 根據一份由鞍山市國土資源局發出日期為2009年8月10日的國有土地使用權証(文件編號：鞍國用(2009)第200741號)，該發展(總土地面積約69,117.36平方米)的土地使用權已出讓予中置(鞍山)房地產開發有限公司作綜合用途，當中住宅項目的土地使用權至2077年12月18日屆滿，而商業項目的土地使用權則至2047年12月18日屆滿。

(iv) 根據 貴公司提供的資料，該發展第1期於估值日尚有10個未出售的住宅單位，其總建築面積約1,690.23平方米。因此，吾等於估值時，已依賴 貴公司提供的資料，吾等保留權利在該物業的實際總建築面積有別於 貴公司所提供時修改估值意見。

(v) 根據 貴公司提供的資料，附註(iv)所提及的物業的預售許可証於估值日已獲發出。

(vi) 該物業於2012年12月16日經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP))視察。根據吾等的檢查，該物業的外在條件屬良好。

(vii) 該物業位於鐵西區以南九道街253號，毗鄰不同發展類型的住宅大廈及商業發展。可乘公車及計程車抵達該物業。於估值日，該地段的住宅平均售價介乎每平方米人民幣3.200元至人民幣5,000元，視乎地點、質素、發展規模、樓齡等因素而定。

(viii) 吾等獲提供 貴公司的中國法律顧問遼寧久智律師事務所的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：

(a) 該物業已由中置(鞍山)房地產開發有限公司合法擁有；

(b) 中置(鞍山)房地產開發有限公司有權佔用、轉讓、出租或抵押該物業；

(c) 該物業不附帶任何可能對該物業的擁有權構成不利影響的按揭、押記、命令及其他法律產權負擔；

(d) 根據5份商品房預售許可証(文件編號：2010001, 2010001A, 2010037, 2010037A及2010001B)，置地新城第1期(總建築面積約48,645.8平方米)獲准進行預售；及

(e) 已取得的主要法律文件列示如下：

(1) 國有土地使用權証	有
(2) 國有建設用地使用權出讓合同	有
(3) 商品房預售許可証 (僅指置地新城第1期約48,645.8平方米的項目)	有

估值證書

	物業	物業概況	佔用詳情	於2013年3月31日現況下的市值 *港元*
2.	中國遼寧省鞍山市鐵西區九道街253號置地新城第2期未出售部份	該發展項目(「**該發展**」)包括一塊不規則形狀的土地，土地面積約69,117.36平方米，將分3期發展成為合共22座的住宅大廈及不同的社區設施，預計落成後的總建築面積(不包括社區設施)約212,782.47平方米。 該物業於2011年落成，包括位於該發展第2期內的188個住宅單位及2個商用單位，總建築面積約21,022.59平方米。 該發展中商業項目及住宅項目獲授的土地使用權期限分別為40年及70年，分別於2047年12月18日及2077年12月18日屆滿。	該物業於估值日為空置物業。	106,700,000

附註：

(i) 根據鞍山市國土資源局(甲方)與中建電訊(鞍山)房地產開發有限公司(現名稱為中建置地(鞍山)房地產開發有限公司)(乙方)所訂立日期為2007年12月18日的國有建設用地使用權出讓合同，該發展(總土地面積約79,441.45平方米)的土地使用權已由甲方出讓予乙方，當中商業項目及住宅項目的土地使用權期限分別為40年及70年。總代價為人民幣82,941,000元，其主要的發展條件概述如下：

地積比率	≥2.9
綠化率	>25%
上蓋面積	<35%
樓宇高度限制	<100米
其他	需要提供總建築面積約5,750平方米的社區設施

(ii) 根據一份日期為2008年2月1日的補充協議，按附註(i)項提及該發展的總土地面積已修訂為約69,117.36平方米。

(iii) 根據一份由鞍山市國土資源局發出日期為2009年8月10日的國有土地使用權証(文件編號：鞍國用(2009)第200741號)，該發展(總土地面積約69,117.36平方米)的土地使用權已出讓予中置(鞍山)房地產開發有限公司作綜合用途，當中住宅項目的土地使用權至2077年12月18日屆滿，而商業項目的土地使用權則至2047年12月18日屆滿。

(iv) 根據 貴公司提供的資料，該發展第2期於估值日尚有190個未出售的單位，其總建築面積約21,022.59平方米。因此，吾等於估值時，已依賴 貴公司提供的資料，吾等保留權利在該物業的實際總建築面積有別於 貴公司所提供時修改估值意見。

(v) 根據 貴公司提供的資料，附註(iv)項提及的190個單位中，已有136個單位(總建築面積約14,390.18平方米)的預售許可証於估值日已獲發出。

(vi) 該物業於2012年12月16日經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP))視察。根據吾等的檢查，該物業的外在條件屬良好。

(vii) 該物業位於鐵西區以南九道街253號，毗鄰不同發展類型的住宅大廈及商業發展。可乘公車及計程車抵達該物業。於估值日，該地段的住宅項目平均售價介乎每平方米人民幣3,200元至人民幣5,000元，而商業項目平均售價則介乎每平方米人民幣6,800元至人民幣10,000元，視乎地點、質素、發展規模、樓齡等因素而定。

(viii) 吾等獲提供 貴公司的中國法律顧問遼寧久智律師事務所的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：

(a) 該物業已由中置(鞍山)房地產開發有限公司合法擁有；

(b) 中置(鞍山)房地產開發有限公司有權佔用、轉讓、出租或抵押該物業；

(c) 該物業不附帶任何可能對該物業的擁有權構成不利影響的按揭、押記、命令及其他法律產權負擔；

(d) 根據2份商品房預售許可証(文件編號：2011049及2011049A)，置地新城第2期(總建築面積約44,263.2平方米)獲准進行預售；及

(e) 已獲得的主要法律文件列示如下：

(1) 國有土地使用權証	有
(2) 國有建設用地使用權出讓合同	有
(3) 商品房預售許可証 (僅指置地新城第2期約44,263.2平方米的項目)	有

估值證書

	物業	物業概況	佔用詳情	於2013年3月31日現況下的市值 *港元*
3.	中國遼寧省鞍山市高新區千葉街37號依雲山莊第1期未出售部份	該發展項目(「**該發展**」)包括一塊不規則形狀的土地，總土地面積約74,738.08平方米，將分2期發展成為合共27座的住宅大廈及不同的社區設施，預計落成後的總建築面積(不包括社區設施)約127,985.42平方米。 該物業於2011年落成，包括位於該發展第1期內的224個住宅單位，連同28個車庫、28個儲物室及1層能提供266個泊車位的停車場，總建築面積約38,778.23平方米。 該發展中商業項目及住宅項目獲授的土地使用權期限分別為40年及70年，分別於2050年3月14日及2080年3月14日屆滿。	該物業於估值日為空置物業。	349,200,000

附註：

(i) 根據鞍山市國土資源局(甲方)與中建置地(鞍山)房地產開發有限公司(乙方)所訂立日期為2010年4月13日的國有建設用地使用權出讓合同，該發展(總土地面積約74,738.08平方米)的土地使用權已由甲方出讓予乙方，當中商業項目及住宅項目的土地使用權期限分別為40年及70年。總代價為人民幣132,290,000元，其主要的發展條件概述如下：

地積比率	<1.8
綠化率	>30%
上蓋面積	<28%
其他	(i) 商業項目的總建築面積不可小於該發展總建築面積的4%； (ii) 泊車位數目： (a) 每100平方米總建築面積的商業項目需有0.3個泊車位；及 (b) 每個住宅單位需有1個泊車位

(ii) 根據一份由鞍山市國土資源局發出日期為2010年5月14日的國有土地使用權証(文件編號：鞍國用(2010)第60024號)，該發展(總土地面積約74,738.08平方米)的土地使用權已出讓予中建置地(鞍山)房地產開發有限公司，當中住宅項目的土地使用權至2080年3月14日屆滿，而商業項目的土地使用權則至2050年3月14日屆滿。

(iii) 根據 貴公司提供的資料，該發展第1期於估值日有224個未出售住宅單位，總建築面積約38,778.23平方米，連同28個車庫、28個儲物室及1層能提供266個泊車位的停車場。因此，吾等於估值時，已依賴 貴公司提供的資料，吾等保留權利在該物業實際總建築面積有別於 貴公司所提供時修改估值意見。

(iv) 根據 貴公司提供的資料，附註(iii)項提及的224個住宅單位中，已有198個住宅單位(總建築面積約33,850.72平方米)，連同附註(iii)項提及的28個車庫中的其中20個車庫的預售許可証於估值日已獲發出。

(v) 該物業於2012年12月16日經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP))視察。根據吾等的檢查，該物業的外在條件屬良好。

(vi) 該物業位於高新區以北千葉街37號，毗鄰不同發展類型的住宅大廈及商業發展。可乘公車及計程車抵達該物業。於估值日，該地段的住宅項目平均售價介乎每平方米約人民幣5,000元至人民幣9,000元，而泊車位的平均售價則介乎每個人民幣100,000元至人民幣200,000元，視乎地點、質素、發展規模、樓齡等因素而定。

(vii) 吾等獲提供 貴公司的中國法律顧問遼寧久智律師事務所的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：

(a) 該物業已由中建置地(鞍山)房地產開發有限公司合法擁有；

(b) 中建置地(鞍山)房地產開發有限公司有權佔用、轉讓、出租或抵押該物業；

(c) 根據中建置地(鞍山)房地產開發有限公司與上海浦東發展銀行鞍山支行所訂立的按揭協議，該發展項下的一塊土地(總土地面積約74,738.08平方米)已根據協議作為抵押，貸款額為人民幣70,000,000元，貸款期由2011年3月16日起至2014年3月16日止；

(d) 根據2份商品房預售許可証(文件編號：2011059及2011059A)，依雲山莊第1期(總建築面積約47,079.9平方米)已獲准進行預售；及

(e) 已獲得的主要法律文件列示如下：

(1) 國有土地使用權証	有
(2) 國有建設用地使用權出讓合同	有
(3) 商品房預售許可証 (僅指依雲山莊第1期約47,079.9平方米的項目)	有

估值證書

第II類 — 有關　貴集團就該等重組事項所涉及位於中國(作發展用途)的物業權益：

	物業	物業概況	佔用詳情	於2013年3月31日現況下的市值 *港元*
4.	中國遼寧省鞍山市鐵西區九道街253號置地新城第3期。	該發展項目(「**該發展**」)包括一塊不規則形狀的土地，總土地面積約69,117.36平方米，將分3期發展成為合共22座的住宅大廈及不同的社區設施，預計落成後的總建築面積(不包括社區設施)約212,782.47平方米。 根據　貴公司提供的資料，該物業的總土地面積約35,787平方米，有關資料概述於附註(v)內。 該發展中商業項目及住宅項目獲授的土地使用權期限分別為40年及70年，分別於2047年12月18日及2077年12月18日屆滿。	該物業於估值日正在建設中，並預期約於2013年第4季落成。	160,500,000

附註：

(i) 根據鞍山市國土資源局(甲方)與中建電訊(鞍山)房地產開發有限公司(現名稱為中建置地(鞍山)房地產開發有限公司)(乙方)所訂立日期為2007年12月18日的國有建設用地使用權出讓合同，該發展(總土地面積約79,441.45平方米)的土地使用權已由甲方出讓予乙方，當中商業項目及住宅項目的土地使用權期限分別為40年及70年。總代價為人民幣82,941,000元，其主要的發展條件概述如下：

地積比率	≥2.9
綠化率	>25%
上蓋面積	<35%
樓宇高度限制	<100米
其他	需提供總建築面積約5,750平方米的社區設施

(ii) 根據一份日期為2008年2月1日的補充協議，附註(i)項提及的總土地面積已修訂為約69,117.36平方米。

(iii) 根據一份由鞍山市國土資源局發出日期為2009年8月10日的國有土地使用權証(文件編號：鞍國用(2009)第200741號)，該發展(總土地面積約69,117.36平方米)的土地使用權已出讓予中置(鞍山)房地產開發有限公司作綜合用途，當中住宅項目的國有土地使用權至2077年12月18日屆滿，而商業項目的國有土地使用權則至2047年12月18日屆滿。

(iv) 按照 貴集團指示，該項目第3期於估值日的總土地面積約35,787平方米。於估值日，預計該地盤已產生約人民幣60,000,000元的總發展成本(包括建設成本)，而預計該項目第3期峻工時的總發展成本則達人民幣311,000,000元。

(v) 根據 貴公司提供的資料，該物業將用作綜合發展用途，預計能提供約114,717.39平方米的總建築面積(包括泊車位及社區設施)。該物業包括8座住宅大廈，分別提供1,069個住宅單位、31個商業單位、151個泊車位及其他不同的社區設施。預計該物業總建築面積的發展分佈簡列如下：

部份	**總建築面積約** *(平方米)*
住宅	89,499.66
商業	10,184.17
泊車位	8,696.96(約151個泊車位)
小計(包括泊車位)	**108,380.79**
社區設施	6,336.60
總計	**114,717.39**

有關上述的發展建議及附註(iv)項所提及的物業發展成本，吾等於編制時乃依賴 貴公司提供的資料，吾等保留權利在實際發展標準及成本有別於 貴公司所提供時修改估值意見。

(vi) 根據 貴公司提供於上述附註(v)項提及的現行發展建議，假設該物業於估值日落成，其市場價值約為人民幣441,850,000元。

(vii) 該物業於2012年12月16日經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP))視察。根據吾等的檢查，該物業於估值日正在建設中。

(viii) 該物業位於鐵西區以南九道街253號，毗鄰不同發展類型的住宅大廈及商業發展。可乘公車及計程車抵達該物業。於估值日，該地段的住宅單位平均售價介乎每平方米約人民幣3,200元至人民幣5,000元，商業單位的平均售價介乎每平方米約人民幣6,800元至人民幣10,000元，而泊車位的平均售價則介乎每個人民幣100,000元至人民幣170,000元，視乎地點、質素、發展規模、樓齡等因素而定。

(ix) 吾等獲提供 貴公司的中國法律顧問遼寧久智律師事務所的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：

(a) 該物業已由中置(鞍山)房地產發展有限公司合法擁有；

(b) 中置(鞍山)房地產發展有限公司有權佔用、轉讓、出租或抵押該物業；

(c) 該物業不附帶任何可能對該物業的擁有權構成不利影響的按揭、押記、命令及其他法律產權負擔；

(d) 根據日期為2009年9月3日的建設用地規劃許可証(文件編號：210301200900060號)，該發展進行建築的部份(總土地面積約69,117.36平方米)獲准進行規劃；

(e) 根據一份日期為2013年3月11日的建築工程施工許可証(文件編號：210300201303110101號)，該物業進行建築的部份(總建築面積約117,640平方米)獲准進行施工；

(f) 根據一份日期為2009年8月24日建設工程規劃許可証(文件編號：210301200900164)，該發展進行建築的部份(總建築面積約204,099平方米)獲准進行規劃；及

(g) 已獲得的主要法律文件列示如下：

(1)	國有土地使用權証	有
(2)	國有建設用地使用權出讓合同	有
(3)	建設工程規劃許可証	有
(4)	建築工程施工許可証	有
(5)	建設用地規劃許可証	有

估值證書

	物業	物業概況	佔用詳情	於2013年3月31日現況下的市值 *港元*
5.	中國遼寧省鞍山市高新區越嶺街以北一塊土地 (地段編號：DN1)	該物業包括一塊土地，總土地面積約82,843平方米。 該物業的內容已概述於附註(iv)內。 該物業中商業／金融項目及住宅項目獲授的土地使用權期限分別為40年及70年。	該物業於估值日為空地，並預期約於2016年落成。	沒有商業價值

附註：

(i) 根據鞍山市國土資源局(甲方)與中建置地(鞍山)房地產開發有限公司(乙方)所訂立日期為2008年7月2日的掛牌出讓成交確認書，該物業(總土地面積約82,843.22平方米)的土地使用權已由甲方出讓予乙方，當中商業／金融項目及住宅項目的土地使用權期限分別為40年及70年。總代價為人民幣149,120,000元，其主要的發展條件概述如下：

地積比率	≥2.6
綠化率	>30%
上蓋面積	<28%
樓宇高度限制	<100米
其他	(i) 商業項目的總建築面積不可小於該物業總建築面積的4%； (ii) 泊車位數目： (a) 每100平方米總建築面積的商業項目需有0.3個泊車位；及 (b) 每個住宅單位需有1個泊車位

(ii) 根據 貴公司提供的資料，預計該物業於估值日已產生約人民幣4,400,000元的總發展成本(包括建設成本)，而預計該物業於竣工時的總發展成本則達人民幣660,000,000元。

(iii) 吾等於估值時並沒有對該物業賦予商業價值，原因是該土地未獲發國有土地使用權証，故其不可於市場上進行轉讓、出租或按揭。

然而，就參考而言，假設已取得有關國有土地使用權証及該物業可自由轉讓，則此土地於估值日的市場價值為人民幣241,400,000元(相當於約301,800,000港元)。

(iv) 根據 貴公司提供的資料，該物業將用作綜合住宅發展用途，預計能提供約280,935平方米的總建築面積(包括泊車位)。該發展將包括1,976個住宅單位、56個商業單位及1,200個泊車位。預計該物業總建築面積的發展分佈簡列如下：

部份	**預計總建築面積約** *(平方米)*
住宅	210,568
商業	10,352
泊車位	60,015(1,200個泊車位)
總計(包括泊車位)	**280,935**

有關上述的發展建議及附註(ii)項提及的發展成本，吾等於編制時乃依賴 貴公司提供的資料，吾等保留權利在實際發展標準及發展成本有別於 貴公司所提供時修改估值意見。

(v) 根據 貴公司提供的現行發展建議，假設該物業於估值日落成，其市場價值約人民幣1,297,500,000元。

(vi) 該物業於2012年12月16日經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP))視察。根據吾等的檢查，該物業於估值日為空地。

(vii) 該物業位於高新區北面越岭街以北一塊土地，毗鄰不同發展類型的住宅大廈及商業發展。可乘公車及計程車抵達該物業。於估值日，該地段的住宅單位平均售價介乎每平方米約人民幣5,000元至人民幣9,000元，商業單位的平均售價介乎每平方米約人民幣7,000元至人民幣12,000元，而泊車位的平均售價則介乎每個人民幣100,000元至人民幣200,000元，視乎地點、質素、發展規模、樓齡等因素而定。

(viii) 吾等獲提供 貴公司的中國法律顧問遼寧久智律師事務所的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：

(a) 中建置地(鞍山)房地產發展有限公司已全數支付土地出讓金及有關稅款；

(b) 中建置地(鞍山)房地產發展有限公司是該物業的合法擁有人；

(c) 中建置地(鞍山)房地產發展有限公司有權佔用、轉讓、出租或抵押該物業；

(d) 該物業不附帶任何可能對該物業的擁有權構成不利影響的按揭、押記、命令及其他法律產權負擔；及

(e) 已獲得的主要法律文件列示如下：

(1)	掛牌出讓成交確認書	有
(2)	國有土地使用權証	無
(3)	國有建設用地使用權出讓合同	無
(4)	建設工程規劃許可証	無
(5)	建築工程施工許可証	無
(6)	建設用地規劃許可証	無

估值證書

	物業	物業概況	佔用詳情	於2013年3月31日現況下的市值 *港元*
6.	中國遼寧省鞍山市高新區千葉街37號依雲山莊第2期。	該發展項目(「**該發展**」)包括一塊不規則形狀的土地，總土地面積約74,738.08平方米，將會分2期發展成為合共27座的住宅大廈及不同的社區設施，預計落成後的總建築面積(不包括社區設施)約127,985.42平方米。 根據 貴公司提供的資料，該物業的總土地面積約34,198平方米，有關資料概述於附註(iv)內。 該發展中商業項目及住宅項目獲授的土地使用權期限分別為40年及70年，分別於2050年3月14日及2080年3月14日屆滿。	該物業於估值日正在建設中，並預期約於2014年落成。	127,300,000

附註：

(i) 根據鞍山市國土資源局(甲方)與中建置地(鞍山)房地產開發有限公司(乙方)所訂立日期為2010年4月13日的國有建設用地使用權出讓合同，該發展(總土地面積約74,738.08平方米)的土地使用權已由甲方出讓予乙方，當中商業項目及住宅項目的土地使用權期限分別為40年及70年。總代價為人民幣132,290,000元，其主要的發展條件如下：

地積比率	<1.8
綠化率	>30%
上蓋面積	<28%
其他	(i) 商業項目的總建築面積不可小於該物業總建築面積的4%； (ii) 泊車位數目： (a) 每100平方米總建築面積的商業項目需有0.3個泊車位；及 (b) 每個住宅單位需有1個泊車位

(ii) 根據一份由鞍山市國土資源局發出日期為2010年5月14日的國有土地使用權証(文件編號：鞍國用(2010)第60024號)，該發展(總土地面積約74,738.08平方米)的土地使用權已出讓予中建置地(鞍山)房地產開發有限公司作住宅發展用途，當中住宅項目的土地使用權至2080年3月14日屆滿，而商業項目的土地使用權則至2050年3月14日屆滿。

(iii) 按照指示，該物業包括一塊土地(總土地面積約34,198平方米)，根據 貴公司提供的資料，預計該物業於估值日已產生約人民幣13,800,000元的總發展成本(包括建設成本)，而預計該物業峻工時的總發展成本則達人民幣248,820,000元。

(iv) 根據 貴公司提供的資料，該物業將用作綜合住宅發展用途，預計能提供約64,772.91平方米的總建築面積(包括泊車位)。該發展包括381個住宅單位、部份商業單位及217個泊車位。預計該物業總建築面積的發展分佈簡列如下：

部份	**預計總建築面積約** *(平方米)*
住宅	51,734.90
商業	1,754.59
泊車位	11,283.42(217個泊車位)
總計(包括泊車位)	**64,772.91**

有關上述的發展建議及附註(iii)項提及的發展成本，吾等於編制時乃依賴 貴公司提供的資料，吾等保留權利在該物業的實際發展標準及發展成本有別於 貴公司所提供時修改估值意見。

(v) 根據 貴公司提供於附註(iv)項提及的現行發展建議，假設該物業於估值日落成，其市場價值約為人民幣354,250,000元。

(vi) 該物業於2012年12月16日經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP))視察。根據吾等的檢查，該物業於估值日正在建設中。

(vii) 該物業位於高新區以北千葉街37號，毗鄰不同發展類型的住宅大廈及商業發展。可乘公車及計程車抵達該物業。於估值日，該地段的住宅單位平均售價介乎每平方米約人民幣5,000元至人民幣9,000元，商業單位的平均售價介乎每平方米約人民幣7,000元至人民幣12,000元，而泊車位的平均售價則介乎每個人民幣100,000元至人民幣200,000元，視乎地點、質素、發展規模、樓齡等因素而定。

(viii) 吾等獲提供 貴公司的中國法律顧問遼寧久智律師事務所的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：

(a) 該物業已由中建置地(鞍山)房地產開發有限公司合法擁有；

(b) 中建置地(鞍山)房地產開發有限公司有權佔用、轉讓、出租或抵押該物業；

(c) 根據中建置地(鞍山)房地產開發有限公司與上海浦東發展銀行鞍山支行所訂立的按揭協議，該物業項下的一塊土地(土地面積約74,738.08平方米)已根據協議作為抵押，貸款額為人民幣70,000,000元，貸款期由2011年3月16日起至2014年3月16日止；

(d) 根據一份日期為2010年12月17日建設工程規劃許可証(文件編號：210301201000314)，該發展進行建築的部份(總建築面積約105,928平方米)獲准進行規劃；

(e) 根據一份日期為2010年7月5日建設用地規劃許可証(文件編號：210301201000081號)，該發展進行建築的部份(總建築面積約74,738.08平方米)獲准進行規劃；

(f) 中建置地(鞍山)房地產開發有限公司在繳付有關該項目的人防費用及接通公用設施到該地盤的上網費用予地區政府後便可申請其建築工程施工許可証。中建置地(鞍山)房地產開發有限公司在申請獲發其建築工程施工許可証及預售許可證上，沒有可預見法律障礙；及

(g) 已獲得的主要法律文件列示如下：

(1)	國有土地使用權証	有
(2)	國有建設用地使用權出讓合同	有
(3)	建設工程規劃許可証	有
(4)	建築工程施工許可証	無
(5)	建設用地規劃許可証	有

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. 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

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	
麥紹棠*(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： 麥紹棠先生擁有權益的股權中，包括由Capital Force International Limited，New Capital Industrial Limited及Capital Winner Investments Limited實益持有之合共294,775,079股股份，該等公司均由麥紹棠先生、他的配偶及兩名兒子全資擁有。根據證券及期貨條例，由於麥紹棠先生有權在Capital Force International Limited，New Capital Industrial Limited及Capital Winner Investments Limited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 *(%)*
麥紹棠*(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，由於麥紹棠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2012年12月31日(即本公司最近期刊發經審核帳目的結算日期)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 International Limited *(附註)*	96,868,792	15.98
New Capital Industrial Limited *(附註)*	171,357,615	28.27

附註： Capital Force International Limited及New Capital Industrial Limited均為麥紹棠先生、他的配偶及兩名兒子控制的公司。由於麥紹棠先生有權在Capital Force International Limited及New Capital Industrial Limited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。麥紹棠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。

3. 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。

4. 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。

5. 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
安永會計師事務所	執業會計師
中證	專業估值師

(i) 於最後實際可行日期，安永會計師事務所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) 安永會計師事務所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的函件／報告及／或引述他們名稱，他們且並沒有撤回其同意書；及

(iii) 自2012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,安永會計師事務所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。

6. 重大不利變動

除已於本集團的2012年年報中所披露者外,董事謹此確認,自2012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。

7. 重大合約

以下為由本集團於緊接該公告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) 該協議;

(ii) (1) CTD Propriety (Dongguan) Limited(「**CTD Propriety**」)(本公司的間接附屬公司),作為轉讓方;(2)東莞市恒燁實業投資有限公司(「**恒燁**」)作為受讓方;(3)電子實業有限公司(「**香港電子**」);及(4)東莞偉迪電子有限公司(「**東莞偉迪**」)(香港電子及東莞偉迪同屬本公司的間接附屬公司)作為廣東省東莞市高埗鎮三聯村路段朱磡工業區的有關土地(「**該土地**」)原租賃合同的承租方,於2013年5月30日訂立的轉讓協議,據此,CTD Propriety將作價人民幣49,000,000.00元轉讓在該土地建成的第一期及第二期高埗朱磡易訊科技園的廠房的擁有及使用權給予恒燁;

(iii) CTD Propriety、恒燁、香港電子及東莞偉迪於2013年5月30日訂立的另一份轉讓協議,據此,CTD Propriety將作價人民幣21,000,000.00元轉讓安裝於上文第(ii)段所提述的廠房內的機電設備及其他相關設備給予恒燁;

(iv) (1)金立資本有限公司(「**金立資本**」,本公司的間接全資附屬公司)作為買方;及(2) Fine Mean Limited(「**Fine Mean**」)(一名獨立第三方)作為賣方,於2012年10月17日訂立的臨時買賣協議。根據該臨時買賣協議,Fine Mean將出售而金立資本將購買位於香港堅道38號臻環地下及1樓的A號及B號商店(「**該物業**」),代價為228,000,000.00港元;據此金立資本已購買該物業的地下A號商店,並已提名本公司的其餘三所間接全資附屬公司買入並成為該物業地下B號商店和1樓A號及B號商店的擁有人;

(v) (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氣道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159,800,000.00港元;

(vi) 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(v)段所提述的商舖所訂立的臨時買賣協議;

(vii) (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42,700,000.00港元;

(viii) 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(vii)段所提述的辦公室物業所訂立的臨時買賣協議;

(ix) (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日訂立的正式買賣協議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:(a)由正建發展購買31及32樓全層及1樓第5–10號泊車位及(b)由俊彰購買1樓第11號泊車位,總代價為161,139,000.00港元;

(x) 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(ix)段所提述的該等物業所訂立的臨時買賣協議；

(xi) (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6,000,000.00美元認購InnoMed BVI新股份訂立的認購協議；

(xii) IPHL及InnoMed擁有人於2011年8月2日就IPHL向InnoMed擁有人授予購股權(代價為1,800,000.00美元)訂立的購股權協議；

(xiii) 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；及

(xiv) 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日就以代價人民幣130,500,000.00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為450,000平方米的工業用地訂立的協議。

8. 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。

9. 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) 本公司的存續章程大綱及公司細則；

(b) 董事會致股東的函件，其全文載於本通函第5至第24頁；

(c) 本附錄「專家資格及同意書」一節中所述安永會計師事務所及中證發出的同意書；

(d) 該房地產集團的會計師報告，其全文載於本通函附錄二；

(e) 經重組集團的未經審核備考財務資料及安永會計師事務所就備考財務資料發出的釋疑函件，其全文載於本通函附錄三；

(f) 該等物業的估值報告，全文載於本通函附錄四；

(g) 本公司截至2012年12月31日止三個財政年度的年報；

(h) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；

(i) 該協議；及

(j) 本通函。

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2013年7月8日(星期一)上午十時四十五分假座香港告士打道77–79號富通大廈31樓舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」),藉以考慮及在股東認為合適的情況下通過下列決議案(無論有否作出修訂)作為本公司的特別決議案及普通決議案:

普通決議案

(I) 「**動議**:

(a) 批准、追認及確認本公司、CCT Land (China) Holdings Limited(為本公司的間接全資附屬公司)(「**該房地產公司**」)及CCT Tech International Limited中建科技國際有限公司*(「**中建科技**」)等訂約方於2013年4月19日所訂立的有條件協議(「**該協議**」),一份註有「A」字樣之副本已呈交大會,並由大會主席(「**主席**」)簡簽以資識別,據此該協議各方已就下述事項訂立了有關條件及條款:(1)中建科技或其指定提名人以認繳價19,999.00美元(相等於155,992.00港元)認繳該房地產公司發行及分配的19,999股該房地產公司股本中每股面值1.00美元的普通股新股份(「**該等認繳股份**」);(2)以帳面值轉讓該房地產公司於轉讓完成日結欠本公司的未償還免息貸款(「**該股東貸款**」)予中建科技或其指定提名人的債權轉讓(「**該債權轉讓**」);及(3)中建科技向本公司或其提名人為受益人發出合共900,000,000.00港元(「**該代價**」)的承兑票據(「**該承兑票據**」)以滿足(i)本公司同意該等認繳股份的認訂(「**該認繳事項**」)及因該認繳事項而導致本公司於該房地產公司的股權被攤薄的影響及(ii)該債權轉讓的代價及補償(上文所述的該認繳事項、該債權轉讓及中建科技就滿足該代價發出的該承兑票據以下統稱為(「**該等重組事項**」)),所有上述事項均須根據該協議的條款及條件執行,而該等重組事項的詳情已載於本公司在2013年6月14日發出的通函(「**該通函**」),一份註有「B」字樣的該通函副本已呈交大會,並由大會主席簡簽以資識別;

* *公司中文名稱僅供識別之用*

(b) 批准該認訂事項及該債權轉讓，及於該協議項下的其他交易，而根據上市規則(定義見該通函)，該認繳事項及該債權轉讓構成本公司的一項視作非常重大出售事項；及

(c) 授權本公司任何一名董事(或倘需加蓋本公司印鑑，則任何兩名本公司董事)代表本公司簽署所有該等其他文件、文據及協議，以及作出彼／彼等視為與該協議及／或該等重組事項項下擬進行的事宜及其完成有連帶關係、附帶或與之有關的一切該等行動或事宜。」

特別決議案

(II)「**動議，在獲得百慕達公司註冊處處長批准更改本公司名稱的前提下**

(a) 批准本公司名稱由「CCT Telecom Holdings Limited」更改為「CCT Fortis Holdings Limited中建富通集團有限公司」；及

(b) 授權本公司任何一名董事(或倘需加蓋本公司印鑑，則任何兩名本公司董事)代表本公司簽署所有該等其他文件、文據及協議，以及作出彼／彼等視為與更改本公司名稱項下擬進行的事宜及其完成有連帶關係、附帶或與之有關的一切該等行動或事宜。」

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

香港，2013年6月14日

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

附註：

1. 隨函附奉股東委任代表出席股東特別大會的適用表格。

2. 代表委任表格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。

* *公司中文名稱僅供識別之用*

3. 凡有權出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並在會上投票的任何股東，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的股東，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的股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表該股東。

4. 規定格式的代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人證明的該等授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前，送達本公司於香港的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。股東委任代表出席股東特別大會適用的規定格式的表格亦分別刊登於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cct.com.hk/chi/investor/announcements.php)。

5. 股東填妥並交回代表委任表格後，屆時仍可按本身意願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並在會上投票，在此情況下，代表委任表格將視為被撤銷。

6. 倘為任何股份的聯名登記持有人，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(視乎情況而定)並在會上投票，猶如其為唯一擁有該等股份的投票權；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(視乎情況而定)，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的名稱在本公司股東名冊上的排名次序為準。