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，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主、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)

非常重大出售交易

出售店舖單位

董事會函件載於本通函第5至第15頁。

本公司謹訂於2013年9月9日(星期一)上午十時三十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53至第54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的情況下盡速將隨附的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8月21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 16

附錄二　—　累計出售店舖單位的未經審核財務資料 29

附錄三　—　餘下集團的未經審核備考財務資料 31

附錄四　—　累計出售店舖單位的估值報告 39

附錄五　—　一般資料 45

股東特別大會的通告 53

除文義另有所指外，下列於本通函內的用詞具有以下定義：

「累計出售交易」	指	由非常大型出售交易及新增出售交易所組成，該等交易根據賣方與該等買方於2013年7月17日至最後實際可行日期止期間(包括首尾兩日)訂立的臨時買賣合約，由賣方以累計出售價向該等買方出售店舖單位的累計交易；
「累計出售價」	指	根據賣方與該等買方於2013年7月17日至最後實際可行日期止期間(包括首尾兩日)訂立的臨時買賣合約，由賣方向該等買方出售的累計出售店舖單位的累計出售價；
「累計出售店舖單位」	指	根據賣方與該等買方於2013年7月17日至最後實際可行日期止期間訂立的臨時買賣合約，由賣方向該等買方出售的累計出售店舖單位；
「新增出售交易」	指	根據賣方與該等買方於2013年7月25日至最後實際可行日期止期間(包括首尾兩日)所訂立的臨時買賣合約，由賣方以合共約182,000,000港元的出售價向該等買方售出的店舖單位的新增出售交易；
「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)；
「Capital Force」	指	Capital Force International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為麥先生、他的配偶及兩名兒子全資擁有的公司；
「Capital Winner」	指	Capital Winner Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為麥先生、他的配偶及兩名兒子全資擁有的公司；

「中建科技」	指	CCT Tech International Limited(中建科技國際有限公司*),一家於百慕達註冊成立的有限公司,其股份於聯交所主板上市並為本公司的非全資附屬公司;
「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;
「本公司」	指	CCT Telecom Holdings Limited(中建電訊集團有限公司*),一家於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司,其股份在聯交所主板上市;
「交易完成」	指	根據相關的臨時買賣合約及正式買賣合約的條款及條件完成每一宗出售交易;
「完成日」	指	每一宗出售交易根據相關的臨時買賣合約及正式買賣合約的條款及條件的完成日期,而每一宗交易應在簽署臨時買賣合約起3個月內完成;
「關連人士」	指	與上市規則賦予該詞的定義相同;
「董事」	指	本公司不時之董事;
「出售交易」	指	賣方根據臨時買賣合約及相關的正式買賣合約的條款及條件向該等買方出售該等店舖單位的交易;
「正式買賣合約」	指	賣方與該等買方就買賣相關的店舖單位而簽訂或將簽訂的正式買賣合約;
「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;
「最後實際可行日期」	指	2013年8月16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;

* *公司中文名稱僅供識別之用*

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國內地」	指	中國內地；
「麥先生」	指	麥紹棠先生，本公司主席、行政總裁及執行董事；
「New Capital」	指	New Capital Industrial Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為麥先生、他的配偶及兩名兒子全資擁有的公司；
「百份比率」	指	與上市規則賦予該詞的定義相同；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣；
「以前相關公司通訊」	指	本公司就出售店舖單位於2013年7月9日、2013年7月17日、2013年7月18日、2013年7月24日、2013年7月26日、2013年7月29日、2013年7月30日、2013年8月8日及2013年8月13日發出的公佈；
「該物業」	指	位於香港北角電氣道233號城市花園第1，2及3座基座部份地庫第1至33號，34A，34B，36A，36B，及第38至45號在未經分拆為店舖單位的商舖物業，該物業已由賣方於2012年11月30日完成購入；
「臨時買賣合約」	指	賣方與該等買方就買賣店舖單位而不時簽訂的臨時買賣合約；
「買方」或「該等買方」	指	與賣方就購買店舖單位而不時簽訂臨時買賣合約的個人或(視乎情況而定)公司買家，而「該等買方」指該等個人及公司買方；
「餘下集團」	指	不包括直至最後實際可行日期已出售的累計出售店舖單位的本集團的餘下集團；
「租金保證」	指	具有本通函「董事會函件」內「臨時買賣合約及正式買賣合約」一節「給予該等買方的優惠條款」分節下所載的意義；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；

「出售價」	指	出售店舖單位的售價；
「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	為讓股東考慮及在認為合適的情況下批准包括非常大型出售交易及新增出售交易的累計出售交易而召開的股東特別大會；
「股東」	指	已發行股份的持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的股份；
「店舖單位」	指	賣方發售從該物業分拆出來的零售店舖；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣；
「賣方」	指	金立物業(中國)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，是本公司一家間接全資附屬公司；
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，一家獨立專業估值師；
「非常大型出售交易」	指	根據賣方與該等買方於2013年7月17日至2013年7月24日止期間(包括首尾兩日)訂立的臨時買賣合約，由賣方以合共約500,000,000港元的出售價向該等買方出售店舖單位的累計交易，該等出售交易根據上市規則構成本公司一項非常重大出售交易；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
陳力
鄒小岳

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：

非常重大出售交易

出售店舖單位

緒言

謹此提述本公司就該物業於2012年7月30日發出的公佈、於2012年9月14日發出的通函、於2013年1月18日發出的公佈及以前相關公司通訊。

董事會透過以前相關公司通訊公佈了賣方已決定將該物業分拆成大約超過300店舖單位，並將該等店舖單位向公眾發售，並公佈了賣方在2013年7月17日至最後實際可行日期止期間已訂立了315份臨時買賣合約出售該等店舖單位。

由於按上市規則第14.07條計算在2013年7月17日至2013年7月24日止期間出售店舖單位的出售交易總額的其中一項適用百分比率超過75%，因此根據上市規則，該非常大型出售交易構成本公司一項非常重大出售交易。按以前相關公司通訊所披露，本公司將在股東特別大會上尋求股東以書面點票方式投票批准該非常大型出售交易及新增出售交易。

* *公司中文名稱僅供識別之用*

本通函目的為：(i)向股東提供臨時買賣協議及累計出售交易的進一步詳情；(ii)提供已載列於附錄二的該物業及累計出售店舖單位的財務資料；(iii)提供載列於附錄四累計出售店舖單位的估值報告；及(iv)給予股東召開股東特別大會的通告。

臨時買賣合約及正式買賣合約

臨時買賣合約的簽訂時期 ： 由2013年7月17日至最後實際可行日期止期間

訂約方 ： (i) 金立物業(中國)有限公司，本公司一家間接全資附屬公司，作為賣方；及

(ii) 該等買方

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該等買方為 — 或如買方為公司買家則買方及其最終實益擁有人均為 — 本公司及其關連人士以外的獨立第三方。

買賣

根據每一份已簽訂的臨時買賣合約，按照該合約的條款，賣方將出售而相關買方將購買相關店舖單位。賣方及買方將於簽署臨時買賣合約日起14天內簽訂正式買賣合約。賣方已按臨時買賣合約的規定與該等買方簽訂正式買賣合約，而正式買賣合約的條款及條件與臨時買賣合約的相同。

由2013年7月17日至最後實際可行日期止期間，根據在該期間簽訂的臨時買賣合約已出售的店舖單位的累計建築面積及累計可售面積分別約為27,550平方呎及13,775平方呎。累計出售店舖單位將於交易完成時在空置之狀況下成交。該物業的翻新、提升及分拆工程將於交易完成後進行。

賣方將出資最少3,000,000港元作為該物業的整體推廣費用。賣方亦將預算使用最少40,000,000港元用於該物業的間隔及分拆工程，該40,000,000港元金額將由賣方律師從累計出售價中扣起並託管以作支付該等工程費用。

倘若買方違約，包括不如期簽署正式買賣合約及／或不根據臨時買賣合約支付次期訂金或須按合約支付的其他款項，賣方將可沒收不多於相關店舖單位的出售價10%的訂金，並可根據臨時買賣合約的條款向買方追討回其違約而產生的損失、費用及賠償。

累計出售價

非常大型出售交易及新增出售交易的總出售價分別約為500,000,000港元及182,000,000港元。累計出售交易的累計出售價約為682,000,000港元，以現金支付。

店舖單位的出售價是按公平原則磋商及經參考威格斯對店舖單位作出的專業估值，同時亦參考了該物業附近地區其他零售商店的現時市場價格後釐定。

累計出售價較由威格斯於2013年7月9日評估該等累計出售店舖單位的估值約683,300,000港元輕微折讓約0.2%。累計出售店舖單位的估值報告已載列於本通函附件四。累計出售店舖單位於2012年12月31日的評估價約228,000,000港元(該評估價是根據中證評估有限公司於2012年12月31日評估該物業的評估值260,000,000港元計算出來，並在本函附錄二中詳列)上升至威格斯於2013年7月9日給予累計出售店舖單位的評估價約683,300,000港元，董事認為評估值上升的原因是由下列因素引起：

(a) 2012年12月31日的評估值是以該物業按當時狀況及情況出租及假設沒有任何分拆、翻新及提升物業的計劃將會進行的情況下評估出來。

(b) 該物業所處地—北角區的零售物業的樓價自去年底以來已上升了不少。

(c) 將該物業分拆、翻新及提升工程將會提高店舖單位對公眾買家的負擔能力，並且會增加該物業的價值。

董事(包括獨立非執行董事)認為累計出售價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

付款條款

每一份已簽訂臨時買賣合約按下列條款支付款項：

(a) 在簽署臨時買賣合約時，買方已向賣方律師支付相關金額的臨時訂金，並由賣方律師託管；

(b) 次期訂金的第一部份訂金，相當於臨時買賣合約內所列的出售價的10%減去臨時訂金的餘額(如有)，將由買方於簽署臨時買賣合約日起14日內向賣方律師支付，並由賣方律師託管；

(c) 次期訂金的第二部份訂金，相當於臨時買賣合約所列的出售價的20%減去臨時訂金及次期訂金的第一部份訂金，將由買方於簽署臨時買賣合約日起1個月內向賣方律師支付，並由賣方律師託管；及

(d) 出售價餘額相當於出售價的80%，將由買方於該交易完成日向賣方支付，而交易將於簽署臨時買賣合約日起3個月內完成。

給予該等買方的優惠條款

每一位買方將獲賣方給予下列優惠條款：

(1) 如買方作出選擇，賣方會向買方保證出售相關店舖單位在完成日起首兩年內，能維持每年最少相當於相關店舖單位出售價5%的每年租金回報(「**租金保證**」)，但買方須在完成日簽署一份可以撤銷授權書，授權賣方或其指定人士，以合乎賣方之意願代買方以任何租金及以任何條款及任何租期出租該店舖單位予任何人士，惟租期不可超逾兩年的租金保證期。於租金保證期內，如該店舖單位的實際租金少於5%的每年保證租金，則由賣方向選擇租金保證的買方支付不足之差額。假設所有買入累計出售單位的該等買家將選擇租金保證，兩年租金保證的最高金額約為68,000,000港元。

(2) 買方可選擇由賣方提供的長期貸款以支付出售店舖單位的部份出售價。如買方選擇賣方提供的長期貸款，賣方將促使一家財務公司(該公司可能是本公司一家全資附屬公司或一家獨立第三方)向買方提供不多於出售店舖單位出售價的40%的按揭貸款。該按揭貸款將以相關的店舖單位作為抵押，利率以港元最優惠利率釐定。

(3) 賣方出售相關的店舖單位予該買方，按財政司司長於2013年2月22日公佈新徵稅率計算引起的額外從價印花稅款，將由賣方按臨時買賣合約的條款償付買方。

交易完成

根據相關臨時買賣合約及正式買賣合約的出售交易將於完成日完成，而出售交易將於簽訂臨時買賣合約起三個月內完成。

該物業及該等店舖單位的資料

該物業是指位於香港北角電氣道233號城市花園第1, 2及3座基座部份地庫第1至33號，34A，34B，36A，36B及第38至45號商舖物業。賣方已於2012年11月30日完成購入該物業。

於交易完成後，賣方將對該物業進行翻新、提升及分拆工程。該物業將分拆成大約超過300個店舖單位，總可售面積約15,785平方呎，而總建築面積則約為31,570平方呎。其中建築面積約4,020平方呎的若干店舖單位將被劃作提供餐飲的店舖之用，該等單位需待進一步設計而因此在現階段暫不作公開發售。

自2012年11月30日購入該物業後，該物業在2012年的12月份產生特許費收入約600,000港元(包括物業管理費、冷氣費及政府差餉及地租)。從2013年1月1日起，該物業已為空置。該物業在截至2012年12月31日止的一個月的除税前及除税後未經審計經營盈利(未扣除財務支出及未計該物業的重估收益)約為339,000港元。累計出售店舖單位攤佔截至2012年12月31日的一個月的未經審計經營盈利(未扣除財務支出及未計該物業的重估收益)約為298,000港元。根據賣方截至2012年12月31日止年度的經審核財務報表，該物業的帳面值為260,000,000港元，累計出售店舖單位攤佔該物業於2012年12月31日的帳面值為228,000,000港元。

在假設所有已簽訂的臨時買賣合約及相關正式買賣合約將依時完成的情況下，預計累計出售交易可產生一項未經審核除税前收益金額約275,000,000港元。累計出售店舖單位將產生的未經審核除税前估計收益是以累計出售價約682,000,000港元減去下列各數總和後計算得來：(i)該等累計出售店舖單位應佔該物業於2012年12月31日的帳面值部份；(ii)假設於租金保證期內，所有該等買方選擇租金保證和該等累計出售店舖單位在沒有租出的情況下，賣方需支付的估計租金保證總成本；(iii)累計出售交易產生的物業代理佣金、從價印花税部份、律師費及其他費用的估計或應佔估計費用及開支；及(iv)應由賣方承擔及支付的宣傳、翻新、提升及分拆工程的估計總成本攤分至累計出售店舖單位的部份。

累計出售交易帶來的實際未經審核除稅前盈利，將按適用會計準則，按累計出售價扣除該等累計出售單位攤佔的帳面值和扣除累計出售交易引起的以上提及各項費用及開支的實際及估算成本計算出來。

累計出售交易的理由

該物業的價值自賣方收購以來已上升不少，價值上升的主要原因是香港物業尤其是商業物業的價格上升所致。因此，董事會認為累計出售交易是本集團把該物業投資變現的一個良機，而累計出售交易潛在的重大收益及所得款項將可進一步加強本集團的財務狀況。除此之外，本集團將透過累計出售交易開始在香港從事物業發展及物業買賣業務及貸款業務(如本集團提供予買方出售店舖單位部份出售價的貸款)，而董事會相信此等新開拓業務擁有良好的增長潛力。

董事(包括獨立非執行董事)認為該等臨時買賣合約及相關正式買賣合約的條款及累計出售交易屬公平合理，並按一般商業條款訂立且符合本公司及股東的整體利益。

累計出售交易所得款項的運用

累計出售交易所得款項的運用如下：

(a) 償還該物業的按揭貸款，而該按揭貸款在截至最後實際可行日期的金額約為77,000,000港元；

(b) 用作本集團提供給予買家選擇本集團提供按揭貸款以支付部份出售價(該等貸款額最多為出售價的40%)的貨款資金。假設累計出售單位的該等買方中有15%的買家選擇由本集團提供不高於出售價的40%的按揭貸款，該按揭貸款所需的資金約為41,000,000港元；

(c) 支付需由賣方承擔或支付有關累計出售交易產生的物業代理佣金、從價印花稅、律師及專業顧問費及其他費用的總和約64,000,000港元；

(d) 店舖單位的翻新、分拆工程及宣傳費用，估算為53,000,000港元；

(e) 向選擇租金保證的該等買方支付與累計出售店舖單位相關的租金保證的總成本大約68,000,000港元，假設在租金保證期間累計出售單位沒有租出；及

(f) 餘款約379,000,000港元(該金額按上述假設計算出來)用作本集團的營運資金或作其他潛在投資之用。

董事會認為，累計出售交易可進一步加強本集團的財務及現金狀況。

累計出售交易的財務影響

累計出售交易是一項出售資產交易，將會為本集團帶來收益。該物業的帳面值攤分至累計出售店舖單位的部份及累計出售交易引起的實際及估計費用將會在本集團的收益表中入帳以計算累計出售交易的收益。

(a) 資產淨值

基於已載列於本通函附錄三(1)餘下集團的未經審核備考綜合資產淨值報表，該表是根據附錄三的假設而編制，以說明累計出售交易對餘下集團的財務狀況的影響，在此基礎下，餘下集團的資產總值將會增加約260,000,000港元，另外，餘下集團的總負債將會增加50,000,000港元而餘下集團的資產淨值將會增加大約210,000,000港元。該增加由累計出售交易引起。

(b) 業績

如在本公司2012年報所披露，本集團截至2012年12月31日止年度的已審核綜合淨虧損約67,000,000港元，基於載列於本通函附錄三(2)餘下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而編制，以說明累計出售交易對餘下集團的業績的影響，在此基礎下，餘下集團在截至2012年12月31日年度的未經審核綜合業績，在計入累計出售交易引起的估計收益後，將會由綜合淨虧損67,000,000港元變為淨利潤139,000,000港元。該未經審核備考綜合業績的改變淨額，主要是由於累計出售交易產生的估計收益所致，詳情已載列於本通函附錄三(2)中。

上述累計出售交易對本集團的財務影響是根據僅用作說明用途的餘下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，因此以上闡述的累計出售交易的財務影響未必能真實顯示累計出售交易對本集團的實際財務影響。

餘下集團的業務及財務前景

累計出售交易不會對餘下集團的業務造成任何重大影響。餘下集團繼續主要從事下列業務：(i)製造及銷售電訊、電子及兒童產品業務；(ii)製造及銷售塑膠原部件；(iii)證券業務；(iv)在中國經營房地產發展業務；及(v)在香港投資和持有物業。

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(尤其是電訊產品業務主要市場所在地—歐洲)和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。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，以抗衡這些挑戰對業務的不利影響。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。

餘下集團的原部件業務將繼續向電訊產品業務提供縱向支援，該業務製造的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，但餘下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。

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。

在中國經營房地產發展業務已錄得盈利，並在2012年錄得經審核除税後的盈利約8,000,000港元。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。該房地產集團(即CCT Land (China) Holdings Limited及其附屬公司)已通過本公司於2013年4月24日的公佈及

於2013年6月14日的通函所載述的重組事項成為中建科技的附屬公司，該等重組事項已在2013年7月8日分別由本公司股東及中建科技的獨立股東在各自的股東特別大會上批准，並在2013年7月15日完成。自重組事項完成後，國內的房地產發展業務已由中建科技集團經營，但仍然屬於餘下集團的主營業務，因中建科技集團是餘下集團組成的一部份。

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。雖然香港政府近期已推出多項穩定熾熱樓市措施，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。董事預期餘下集團過去兩年購入多項物業將會擴大餘下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潛在收益。

餘下集團將透過累計出售交易開始在香港從事物業發展及物業買賣業務及貸款業務(如本集團提供予買方部份出售價的貸款)，而董事會相信此等新開拓業務擁有良好的增長潛力，並將會擴闊餘下集團的收入基礎及提升盈利能力。

累計出售交易將會進一步改善餘下集團的財務及現金狀況。

賣方、本公司及本集團的資料

賣方為本公司一家間接全資附屬公司，其主要業務為物業投資。

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)製造及銷售塑膠原部件；(iii)證券業務；(iv)在中國內地經營的物業發展業務；及(v)在香港的物業投資及持有業務。

餘下集團將透過累計出售交易開始在香港從事物業發展及物業買賣業務及貸款業務(如本集團提供予買方部份出售價的貸款)。

該等買方的資料

該等買方當中，其中277份的臨時買賣合約的買家為個人，其餘38份的買家為公司，據董事所知，該等公司買方主要業務為從事投資業務。

上市規則的影響

按上市規則第14.07條計算非常大型出售交易的其中一個適用百分比率為超過75%，因此，根據上市規則該非常大型出售交易構成本公司一項非常重大出售交易，如本公司於以前相關公司通訊所披露，本公司將在股東特別大會上尋求股東以書面點票方式投票贊成非常大型出售交易及新增出售交易。

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由非常大型出售交易及新增出售交易組成的累計出售交易中擁有重大利益，故此沒有任何股東須在股東特別大會上就批准(其中包括)累計出售交易之決議案中放棄投票。

本公司已收到一批有密切聯繫的股東發出的書面確認函，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%。他們已確認將在股東特別大會上，投票贊成在該大會上提呈批准累計出售交易的決議案。

在最後實際可行日期，賣方仍擁有被劃作提供餐飲之用的未出售店舖單位，而該等未出售店舖單位的建築面積及可售面積分別合共約為4,020平方呎及約2,010平方呎。賣方不打算在現階段把剩餘下來未出售的店舖單位推出公開發售，賣方打算將該等未出售店舖單位作進一步規劃及設計才推出市場發售。本公司將在賣方出售該等剩餘未售店舖單位時遵守相關適用於須予披露交易的上市規則規定。任何在最後實際可行日期之後所出售的剩餘店舖單位將不會與於截至及包括最後實際可行日期止期間已售出的累計出售店舖單位合併計算，以釐定按上市規則須予披露的交易類別。

股東特別大會

本公司謹訂於2013年9月9日(星期一)上午十時三十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53至第54頁。於股東特別大會上，將提呈股東就批准(其中包括)累計出售交易的普通決議案，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或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前，交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，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，累計出售交易之條款公平合理，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根據上市規則構成本公司一項非常重大出售交易的非常大型出售交易及新增出售交易和臨時買賣合約及正式買賣合約項下擬進行的其他交易。

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8月21日

* *公司中文名稱僅供識別之用*

1. 本集團的財務資料

本集團截至2012年12月31日、2011年12月31日及2010年12月31日止年度的財務資料已披露於(i)2013年3月27日刊發的本公司2012年報(第47至130頁);(ii)2012年3月29日刊發的本公司2011年報(第47至132頁);及(iii)2011年3月29日刊發的本公司2010年報(第41至120頁)。

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

2. 餘下集團管理層討論及分析

(a) 餘下集團截至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,餘下集團於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)在中國內地經營物業發展業務;(iii)塑膠原部件製造及銷售;(iv)幼兒及兒童產品製造及銷售;(v)證券業務;及(vi)在香港的物業投資及持有。

於2010年,餘下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餘下集團最大的業務分部,佔餘下集團總營業額約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年除税前經營虧損12,000,000港元,扭轉為2010年除税前經營溢利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,已計及若干因為開展及設立與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。

在中國內地的物業發展業務於2010年首次錄得年度營業額85,000,000港元(2009年12月31日:零元),收入來源主要是餘下集團位於鞍山市鐵西區的第一期發展項目經已完工。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日止年度，餘下集團原部件業務收入增加11.8%至293,000,000港元。由於該分部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額增長一致。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，反映該業務分部的表現強勁復元。

儘管在疲弱的經營環境情況下，餘下集團的幼兒及兒童產品業務於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，導致該業務分部的除税前溢利較2009年同期減少19,000,000港元至11,000,000港元。

於2010年，餘下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。餘下集團持有的投資組合，於2010年12月31日約為234,000,000港元，主要包括在香港上市的公司的股票。

截至2010年12月31日止年度，在香港的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2010年末時重估餘下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。

未分配項目主要是餘下集團總辦事處行政開支及直至餘下集團出售萬德資源集團有限公司(「萬德資源」)的13.14%股權(「投資出售事項」)前應佔的萬德資源虧損。餘下集團仍然保留未出售的萬德資源股份股權，而自投資出售事項後已經將該投資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，主要是因投資出售事項後，餘下集團分攤萬德資源的虧損有所減少，加上投資出售事項亦為餘下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，餘下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，餘下集團並沒有借款淨額，反映餘下集團保持強勁的財務狀況。

截至2010年12月31日，餘下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，用於餘下集

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，主要包括餘下集團持有物業的按揭貸款。

餘下集團若干資產以融資租賃方式購入，於2010年12月31日，餘下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，餘下集團須於一年內、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)。餘下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，餘下集團流動比率是208.7%(2009年12月31日：189.5%)。餘下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，餘下集團的現金結餘達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。餘下集團絕大部分現金存放於香港持牌銀行。按餘下集團於2010年末的現金情況及備用的銀行信貸額的可動用資金，餘下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2010年12月31日，餘下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所引起的。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

餘下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，餘下集團的庫務活動均由中央統籌。

於2010年內，餘下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，餘下集團的借款主要以港元及美元結算。於2010年12月31日，餘下集團的借款主要為浮息借款。

餘下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，故餘下集團並沒有任何重大利率風險。餘下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，由於餘下集團大部分採購乃以美元結算，並以餘下集團的美元銷售收入支付，因此管理層認為餘下集團面對的美元匯兑風險並不重大。

對於人民幣匯兑風險，餘下集團中國廠房的員工工資及經常開支以人民幣支付，餘下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，餘下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，除投資出售事項外，餘下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

除上文其他段落披露之外，於2010年12月31日，餘下集團並沒有持有其他任何重大投資。

資產抵押

於2010年12月31日，餘下集團已將帳面淨值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，餘下集團並沒有任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

餘下集團於2010年12月31日的僱員總數為8,059人(2009年12月31日：8,212人)。餘下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。餘下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) 餘下集團截至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，餘下集團於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製造及銷售；(ii)在中國內地經營的物業發展業務；(iii)塑膠原部件製造及銷售；(iv)幼兒及兒童產品製造及銷售；(v)證券業務；及(vi)在香港的物業投資及持有。

按營業額及員工總數計算，電訊及電子產品業務仍然是餘下集團最大的業務分部，該分部於2011年錄得營業額1,553,000,000港元，對餘下集團的總營業額貢獻約76.4%，較2010年輕微減少1.3%。相較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損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，在中國內地的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年貢獻除稅前經營溢利淨額約48,000,000港元，較2010年錄得除稅前經營溢利9,000,000港元勁升433.3%。

截至2011年12月31日止年度，餘下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，波及餘下集團幼兒及兒童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2011年的營業額下降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一次性非經常性重整支出16,000,000港元的不利影響，幼兒及兒童產品業務的業績由2010年錄得除税前經營溢利約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。

餘下集團的證券業務受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約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。餘下集團持有的投資組合，於2011年12月31日約為135,000,000港元，主要包括在香港上市的公司的股票。

在香港的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年放緩令餘下集團持有的豪宅物業的重估價值收益減少所致。

未分配項目主要是餘下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，主要是由於餘下集團持有萬德資源的股份投資，因2011年終的股價下跌，令餘下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，餘下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，餘下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，餘下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，主要用於餘下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，主要包括餘下集團持有物業的按揭借款。

餘下集團若干資產以融資租賃方式購入，於2011年12月31日，餘下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，餘下集團須於一年內、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)。餘下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,餘下集團流動比率為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。餘下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,餘下集團的現金結餘達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。餘下集團絕大部分現金存放於香港持牌銀行。按餘下集團於2011年末的現金情況及備用的銀行信貸額的可動用資金,餘下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,餘下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所引起的。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

餘下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,餘下集團的庫務活動均由中央統籌。

於2011年內,餘下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,餘下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。

餘下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,故餘下集團並沒有任何重大利率風險。餘下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，由於餘下集團大部分採購乃以美元結算，並以餘下集團的美元銷售收入支付，因此管理層認為餘下集團面對的美元匯兑風險並不重大。

對於人民幣匯兑風險，餘下集團中國廠房的員工工資及經常開支以人民幣支付，餘下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，餘下集團已將部份剩餘港元現金兑換為人民幣，截至2011年底，餘下集團已累積兑換了大約人民幣209,000,000元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。由於餘下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，餘下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

除上文其他段落披露之外，於2011年12月31日，餘下集團並沒有持有其他任何重大投資。

資產抵押

於2011年12月31日，餘下集團已將帳面淨值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)抵押給銀行以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，餘下集團並沒有任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

餘下集團於2011年12月31日的僱員總數為6,458人(2010年12月31日：8,059人)。餘下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。餘下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) 餘下集團截至2012年12月31日止年度的管理層討論及分析

由於累計出售交易已佔出售該物業的重大部分，故此，以下的餘下集團截至2012年12月31日止年度的管理層討論及分析將不包括該物業購入交易、該物業相關的按揭借款及於2012年12月31日錄得的該物業的重估價值收益。

餘下集團於截至2012年12月31日止年度，錄得營業額1,543,000,000港元，而母公司股權擁有人應佔虧損則錄得123,000,000港元(不包括該物業的重估價值收益)。餘下集團的主要業務是：(i)透過中建科技集團從事電訊、電子及兒童產品製造及銷售；(ii)塑膠原部件製造及銷售；(iii)證券業務；(iv)在中國內地經營的物業發展業務；及(v)在香港的物業投資及持有。

電訊、電子及兒童產品業務仍然是餘下集團最大的業務分部，佔餘下集團2012年總營業額的89.9%。雖然該業務的營業額有所下跌，惟該分部的除稅前虧損則由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。

餘下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年產生除稅前虧損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。

在中國內地的物業發展業務於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(尤其是在下半年)疲弱。由於收入減少，該分部貢獻除稅前溢利15,000,000港元，較同比年度減少33,000,000港元。

截至2012年12月31日止年度，餘下集團的證券業務為餘下集團提供除稅前溢利12,000,000港元，主要是2012年內出售證券組合所致，2011年則錄得除稅前虧損42,000,000港元。在2012年年末，餘下集團仍保留的投資組合，主要是包括低風險的投資基金及以人民幣結算的債券。該等債券的金額達51,000,000港元，為期兩年並以固定利率支付利息。該等債券已抵押給予餘下集團的主要往來銀

行，以取得按香港同業拆息計算浮動利息的等值港元信貸額度。該安排既可釋放投資資金給予餘下集團作流動資金及其他投資用途，同時亦可讓餘下集團賺取人民幣利息收入及受惠於將來人民幣升值而可能帶來的匯兑收益。

餘下集團在香港的的物業投資及持有業務於2012年表現較其他業務優勝，除税前溢利淨額達26,000,000港元(不包括該物業的重估價值收益)，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年餘下集團在香港擁有的長期投資物業組合，在物業價格上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餘下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。增加的主要原因是餘下集團持有的萬德資源的股份價格在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港元所引起。

資本結構及負債比率

於2012年12月31日，餘下集團的負債比率約為36.1%(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，餘下集團未償還銀行借款達949,000,000港元(不包括該購入物業的相關的按揭借款)(2011年12月31日：958,000,000港元)。當中52.9%的銀行借款為短期銀行借款，用於餘下集團的製造業務所需並須於一年內償還，餘下47.1%銀行借款為長期借款，主要包括餘下集團所持物業的按揭貸款。在未償還的銀行借款中，847,000,000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。

餘下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，餘下集團須於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502,000,000港元、244,000,000港元及203,000,000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)。餘下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，餘下集團的流動比率為178.1%(2011年12月31日：187.7%)。該比率反映餘下集團的財務狀況屬穩健水平。

於2012年12月31日，餘下集團的現金結餘達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)用作為一般銀行信貸及對沖人民幣升值安排的抵押。餘下集團絕大部分現金存放於香港持牌銀行。按餘下集團於2012年末的現金情況及備用的銀行信貸額的可動用資金，餘下集團於該年底的財務狀況仍然保持穩健，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2012年12月31日，餘下集團的資本承擔為216,000,000港元(2011年12月31日：9,000,000港元)，主要是指已訂約購入一項投資物業的買入價承擔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

餘下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，餘下集團的庫務活動均由中央統籌。

於2012年內，餘下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，餘下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。

餘下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，故餘下集團並沒有任何重大利率風險。餘下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中國生產成本(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，由於餘下

集團大部分採購以美元結算，並以餘下集團的美元銷售收入支付，因此管理層認為餘下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，餘下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年內，餘下集團繼續利用抵押人民幣存款以借入港元貸款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，餘下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，餘下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

除上文其他段落披露之外，於2012年12月31日，餘下集團並沒有持有任何其他重大投資。

資產抵押

於2012年12月31日，餘下集團已將帳面淨值1,315,000,000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的抵押而借入的港元借款的低押。

或然負債

於2012年12月31日，餘下集團並沒有任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

餘下集團於2012年12月31日的僱員總數為5,971人(2011年12月31日：6,458人)。餘下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。餘下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6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1,105,000港元,全部均為抵押借款。當中約1,042,000,000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239,000,000港元包括抵押信託收據及保理貸款。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6月30日總帳面淨值約2,074,000,000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6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6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。

就上述債務聲明時,外幣金額按2013年6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,考慮到該累計出售交易對餘下集團的影響及餘下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,餘下集團在沒有發生不可預見的重大情況的前提下,具備充足營運資金,以應付由本通函日期起計未來十二個月的資金所需。

該物業及累計出售店舖單位的損益表及估值

由於賣方是在2012年11月30日完成購入該物業，因此，該物業由2012年12月1日(本集團購入該物業的日期)至2012年12月31日止期間的損益表連同該物業於2012年12月31日的估值載列如下。根據上規則第14.68(2)(b)(i)段，累計出售店舖單位截至2012年12月31日止1個月及截至2013年3月31日止3個月的未經審核損益表連同累計出售店舖單位於2012年12月31日的估值，按有關累計出售店舖單位應佔該物業的未經審核損益表及該物業於2012年12月31日的估值部份亦載列如下。本公司董事認為，相關資料已經適當編撰及摘錄自本集團有關該物業的帳目及紀錄以及相關估值報告。本公司已委任林建球會計師事務所，根據由香港會計師公會所發出的香港核證委聘準則第3000號「歷史財務資料的審核或核實審閱以外的核證委聘」審閱相關資料。林建球會計師事務所已審閱有關資料，並且認為，有關資料編製妥善，並是摘錄自集團的相關帳目及紀錄以及由專業估值師中證評估有限公司對該物業所編製的2012年12月31日估值報告而編製而成。

(1) 損益表

	該物業截至2012年12月31日止1個月	**累計出售店舖單位應佔部份截至2012年12月31日止1個月**	**該物業截至2013年3月31日止3個月**	**累計出售店舖單位應佔部份截至2013年3月31日止3個月**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
特許費收入	600	527	—	—
減：				
物業經營開支	(261)	(229)	(587)	(516)
除税前後經營溢利／(虧損)	339	298	(587)	(516)

附註：計算累計出售店舖單位在有關期間應佔的除税前後經營溢利／(虧損)並不包括該物業的重估收益及財務支出。

以上載列的財務資料所使用的會計政策與本集團會計政策貫徹一致。

(2) 估值

	該物業於2012年12月31日	**累計出售店鋪單位應佔部份於2012年12月31日**	**該物業於2013年3月31日**	**累計出售店鋪單位應佔部份於2013年3月31日**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
估值	260,000	228,488	不適用	不適用

附註：該物業的估值是摘錄自獨立專業估值師中證評估有限公司於2012年12月31日參考類似物業的市價按公開市場現有用途基準而編製的估值報告。

以下為中建電訊委任的獨立申報會計師 — 林建球會計師事務所 — 就本集團的累計出售交易而編制的餘下集團的未經審核備考財務資料發出的函件，連同餘下集團的未經審核備考財務資料一併載列。

林建球

會計師事務所

香港中環
蘇杭街19–25號
永昌商業大廈
12樓A室

敬啟者：

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」)按僅作說明用途的基礎而編製，以供列載於2013年8月21日刊發的　貴公司的通函(「通函」)附錄三內，就有關累計出售交易(定義見通函)對　貴餘下集團的財務資料可能造成的影響提供說明資料。有關編製餘下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。

有關董事及申報會計師責任

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工作，因此，吾等並不是對未經審核備考財務資料發表任何審核或審閱保證的意見。

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：

- 貴餘下集團於2012年12月31日或任何未來日期的財務狀況；或
- 貴餘下集團於截至2012年12月31日止年度或任何未來期間的業績。

意見

吾等認為：

(a) 未經審核備考財務資料已按所述基準由　貴公司董事妥善編撰；

(b) 該基準與　貴集團的會計政策一致；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

林建球會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2013年8月21日

餘下集團的未經審核備考財務資料介紹

除上下文另有所指外，本附錄使用詞彙與通函使用者具有相同涵義。

隨附的餘下集團的未經審核備考財務資料，編製該等資料旨在說明累計出售交易可能對本集團財務資料的影響。

餘下集團的未經審核備考綜合資產淨值報表是根據本集團於2012年12月31日的經審核綜合財務狀況表編製，並作出下文附錄闡釋的備考調整，以假設累計出售交易已於2012年12月31日成交，說明累計出售交易對餘下集團財務狀況的影響。

餘下集團的未經審核備考綜合收益表是根據本集團截至2012年12月31日止年度的經審核綜合收益表編製，並已作出下文附錄闡釋的備考調整和假設累計出售交易已於2012年1月1日成交，該等未經審核備考財務資料是用以說明累計出售交易對餘下集團的業績的影響。

餘下集團的未經審核備考財務資料的編製，僅供說明用途，基於其假設性質，未必能真實反映假如累計出售交易於2012年12月31日或任何未來日期完成時餘下集團的財務狀況，亦未必能真實反映假設累計出售交易於2012年1月1日或任何未來日期完成時餘下集團截至2012年12月31日止年度或任何未來期間的實際業績狀況。

(1) 餘下集團的未經審核備考綜合資產淨值報表

百萬港元	本集團 2012年 12月31日 *附註(a)*	*附註(b)*	備考調整 *附註(c)*	*附註(d)*	未經審核 備考餘下 集團
非流動資產					
物業、廠房及設備	772	—	—	—	772
投資物業	745	(260)	—	—	485
收購投資物業的預付款項	23	—	—	—	23
預付土地租賃支出	97	—	—	—	97
應收貸款	—	—	41	—	41
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	(260)	41	—	1,575
流動資產					
存貨	102	—	—	—	102
物業存貨	—	260	(228)	—	32
發展中物業	248	—	—	—	248
可出售已落成物業	356	—	—	—	356
應收帳款	349	—	—	—	349
預付款項、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
存款期超過三個月的定期存款	8	—	—	—	8
已抵押定期存款	186	—	—	—	186
現金及現金等值項目	459	—	447	—	906
流動資產總額	1,961	260	219	—	2,440
非流動負債					
衍生財務工具	14	—	—	—	14
附息銀行及其他借款	522	—	(77)	—	445
其他應付款項	—	—	68	—	68
遞延稅項負債	27	—	—	—	27
非流動負債總額	563	—	(9)	—	554
流動負債					
應付帳款及票據	360	—	—	—	360
應付稅項	34	—	—	59	93
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	—	—	59	1,165
資產淨額	2,086	—	269	(59)	2,296

附註：

(a) 本集團於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) 有關備考調整是指該物業於2012年12月31日的帳目金額由「投資物業」帳轉變為「物業存貨」帳入帳以反映該物業用途的轉變。

(c) 有關備考調整是指：

(i) 因出售累計店舖單位而撇銷累計出售店舖單位應佔該物業於2012年12月31日的賬面值約228,000,000港元；

(ii) 累計出售交易的應收現金淨額，計算如下：

	百萬港元	*百萬港元*
累計出售價總額		682
減：		
累計出售交易產生的物業代理佣金、從價印花稅、律師費、銷售及其他費用的估計或應佔估計費用及開支	(64)	
假設15%的累計出售店舖單位的買方選擇由餘下集團提供的按揭貸款作為支付最高達有關店舖單位出售價的40%的貸款資金，該等貸款於餘下集團的未經審核備考綜合資產淨值報表將分類為非流動的應收貸款入帳	(41)	
該等物業估計產生的宣傳、翻新、提升及分拆工程的成本(假設在累計出售交易成交時支付)	(53)	
償還該物業截至最後實際可行日期的按揭貸款	(77)	(235)
應收現金淨額		447

(iii) 累計出售交易產生的估計除稅前收益的計算方法如下：

	百萬港元	*百萬港元*
累計出售價總額		682
減：		
假設所有買方選擇租金保證及假設該等單位於租金保證期內未能租出估計的租金保證總成本，該租金保證總成本於餘下集團的未經審核備考綜合資產淨值報表將分類為非流動的其他應付款項入帳	(68)	
累計出售店舖單位應佔該物業於2012年12月31日的帳面值部份	(228)	
累計出售交易產生的物業代理佣金、從價印花稅、律師費、銷售及其他費用的估計或應佔估計費用及開支	(64)	
累計出售店舖單位應佔宣傳、翻新、提升及分拆工程的估計成本	(47)	(407)
除稅前估計收益		275

(d) 假設累計出售交易應課香港利得稅並以累計出售交易估計應評稅利潤徵稅。有關備考調整是指因累計出售交易而作出的估計稅項撥備。最終應付稅項須待香港稅務局作出評定。

(2) 餘下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)*	*附註(b)*	*附註(c)*	**備考調整** *附註(d)*	*附註(e)*	*附註(f)*	**未經審核備考餘下集團**
收入	1,544	(1)	—	682	—	—	2,225
銷售成本	(1,463)	—	—	(327)	—	—	(1,790)
毛利	81	(1)	—	355	—	—	435
其他收入及收益	232	—	(92)	—	—	—	140
融資收入	—	—	—	—	2	—	2
銷售及分銷費用	(37)	—	—	—	—	—	(37)
行政費用	(146)	—	—	—	—	—	(146)
其他費用	(113)	—	—	—	—	—	(113)
融資成本	(22)	1	—	—	—	—	(21)
除税前溢利╱(虧損)	(5)	—	(92)	355	2	—	260
所得税開支	(62)	—	—	—	—	(59)	(121)
年度除税後溢利╱(虧損)	(67)	—	(92)	355	2	(59)	139
應佔:							
母公司股權擁有人	(31)	—	(92)	355	2	(59)	175
非控股權益	(36)	—	—	—	—	—	(36)
	(67)	—	(92)	355	2	(59)	139

附註:

(a) 本集團截至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) 有關備考調整是指撇除累計出售店舖單位應佔該物業於2012年12月31日止年度的收入及開支。該備考調整對餘下集團的綜合收益表將不會造成持續影響。

(c) 有關備考調整是指撇除該物業於2012年12月31日的未實現重估收益92,000,000港元。假設該物業已於2011年12月31日以最初買入價約168,000,000港元購入，並假設累計出售交易已於2012年1月1日完成，因此有關的重估收益應予撇除。該備考調整對餘下集團的綜合收益表將不會造成持續影響。

(d) 有關備考調整是指估計累計出售交易產生的除稅前收益，計算方法如下：

	百萬港元	*百萬港元*
累計出售價總額		682
減：		
假設所有買方選擇租金保證及假設該等單位於租金保證期內未能租出估計的租金保證總成本	(68)	
累計出售店舖單位應佔該物業於2012年1月1日的購入成本部份，該物業的最初買入價為168,000,000港元	(148)	
累計出售交易產生的物業代理佣金、從價印花稅、律師費、銷售及其他費用的估計或應佔估計費用及開支	(64)	
累計出售店舖單位應佔宣傳、翻新、提升及分拆工程的估計成本	(47)	(327)
除稅前估計收益		355

該備考調整對餘下集團的綜合收益表將不會造成持續影響。

(e) 假設15%累計出售店舖單位的買方選擇由餘下集團提供的按揭貸款作為支付最高達有關店舖單位出售價的40%的貸款資金。有關備考調整是指按約41,000,000港元入帳的按揭應收帳款以港元最優惠利率5.25%計算出來的每年利息收入。該備考調整對餘下集團的綜合收益表將會造成持續影響。

(f) 假設累計出售交易應課香港利得稅並以累計出售交易估計應評稅利潤徵稅。有關備考調整是指因累計出售交易而作出的稅項撥備。最終應付稅項須待香港稅務局作出評定。該備考調整對餘下集團的綜合收益表將不會造成持續影響。

(g) 並沒有作出任何調整，以反映餘下集團於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威格斯資產評估顧問有限公司(一家獨立專業估值師)於2013年7月9日就該物業進行估值而發出的估值函件及證書全文，以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際物業顧問
香港九龍觀塘道398號嘉域大廈10樓
電話：(852) 2342–2000　傳真：(852) 3101–9041
電郵：gp@vigers.com　www.vigers.com

敬啟者：

茲遵照　閣下之指示，對**CCT Telecom Holdings Limited(中建電訊集團有限公司***)(「貴公司」)持有位於香港的物業進行估值。吾等確認已視察該物業、作出有關查詢及調查，並搜集吾等認為必要之進一步資料，以提供吾等對該物業於2013年7月9日(「估值日」)之價值之意見。

估值基準

吾等之估值代表吾等對該物業市值之意見，而市值之定義為「*自願買家及自願賣家經適當之推銷後於估值日按公平原則達成資產或負債之估計款額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易*」。吾等乃按照香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則(2012年版)》編製估值。

物業分類

於估值過程中，吾等已將有關物業的物業權益作以下分類。

第1類

有關物業的物業權益，乃　貴公司將於香港出售的物業權益。於估值過程中，吾等已採納比較估值法對該物業之物業權益進行估值，並已參照鄰近地區的物業作出比較。

業權調查

於本報告中披露的所有文件(如有)謹作參考用途，吾等對於本報告中提及的物業業權的法律事宜上沒有任何責任。吾等已於土地註冊處進行土地查冊，惟未有查閱文件正本以確定所有權或核實是否有並未載於吾等所獲副本上之任何租賃修訂。所有文件均作參考之用，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

估值假設

吾等之估值乃假設該物業可於現況在現有市場交吉出售，而除非另有說明或註明，並無受足以影響該物業價值之任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排影響。此外，吾等並無考慮涉及任何有關或影響出售該物業之選擇權或優先購買權。

進行估值時，吾等假設該物業擁有人有權於獲授之整段未屆滿年期內自由及不受干擾地使用及轉讓該物業，惟須支付常規地租。

吾等並無就建於或將建於該物業上之任何物業發展項目視察土地狀況或樓宇設施之合適程度。吾等進行估值時假設有關方面均屬良好。吾等亦假設已經或將會獲授有關政府當局之一切必要同意、批准及許可，而並無繁苛條件或延誤。

吾等之估值並無計入該物業之任何抵押、按揭或結欠款項，或在出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除非另有說明，吾等假設該物業並無附帶任何影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關該物業樓面面積之準確性，惟假設交予吾等之文件所示之樓面面積均屬準確。

該物業之其他特定假設(如有)已載於該物業之估值證書內。

估值考慮因素

吾等已視察估值證書中涉及的物業。吾等進行視察時，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量或測試任何樓宇設備，因此無法報告該物業是否無腐朽、蟲蛀或其他結構或非結構損壞。

經審閱所有有關文件後，吾等極為依賴　貴公司所提供之資料，尤其是規劃批文、法定通告、地役權、年期、地盤面積、樓面面積、佔用情況及該物業之識別。

除非另有說明，估值證書所載之一切尺寸、量度及面積均以　貴公司提供予吾等之文件所載之資料為根據，因此均為約數。吾等並無理由懷疑吾等所得資料之真實及準確性，而吾等亦獲　貴公司告知所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

備註

吾等謹此聲明，吾等獨立於　貴公司，且並無直接或間接擁有　貴公司任何成員公司任何股份之權益。吾等並無權利或購股權(不論可否依法執行)可認購或提名他人認購　貴公司任何成員公司之任何股份。

除非另有註明，本文所載之所有貨幣金額，均以香港法定貨幣港元(「港元」)列值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

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
威格斯資產評估顧問有限公司
劉可為
英國皇家特許測量師學會資深會員
香港測量師學會資深會員
中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員
香港註冊專業測量師(產業測量)
土地經濟學士，城市設計碩士
法律學學士，法律學(國際商業法)碩士
應用會計與金融理學碩士
助理董事
謹啟

2013年8月21日

附註：劉可為先生為產業測量組之註冊專業測量師，於多個地區(包括香港、澳門及中國)擁有逾22年之物業估值經驗。彼名列於香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會發佈可進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併之估值之物業估值師名冊，符合資格從事有關上市活動之估值，劉先生加入威格斯資產評估顧問有限公司已有五年。

* *公司中文名稱僅供識別之用*

估值概要

第一類—貴公司的物業權益

號碼	物業地址	於2013年7月9日現況下的市值
1.	香港北角電氣道233號城市花園第1, 2及3座基座部份地庫	683,300,000港元
	總計	**683,300,000港元**

估值證書

第1類 — 貴公司的物業權益

號碼	物業	概況	佔用詳情	於2013年7月9日現況下的市值
1.	香港北角電氣道233號城市花園第1, 2及3座基座部份地庫。 在土地註冊處中，該物業是根據換地條款第UB11652號持有，由1914年8月31日起計為期75年(可重續多75年)的內地段第8580號之若干部份或份額。 整個地段之每年應繳地租為7,676,722港元。	該物業為一幢於1988年建成，位處城市花園第1, 2及3座的基座部份地庫，其外形大致呈三角形。根據 貴公司供提的資料，整個基座地庫將分拆成約超過300個的店舖單位。 根據 貴公司提供的資料，截至本估值證書日， 貴集團已與不同買方訂約出售該物業分拆出來的店舖單位中的建築面積及可售面積分別合共約27,552平方呎(約2,559.67平方米)及13,777平方呎(約1,279.83平方米)的店舖單位。 根據 貴公司提供的資料，整個基座地庫的建築面積及可售面積分別合共約31,570平方呎(約2,932.95平方米)及15,785平方呎(約1,466.48平方米)。	根據吾等考察，該物業現為空置。	683,300,000港元

附註：

1. 根據吾等最近之土地查冊記錄，該物業目前之註冊業主為「Goldbay Property (China) Limited 金立物業(中國)有限公司」，參閱2012年11月30日發出的註冊摘要號碼第12121901010265號。

2. 根據吾等最近之土地查冊記錄，該物業連同於同一個土地註冊記錄內的不同單位均受限於下列主要產權負擔：

   i. 大廈公契(參閱日期為1983年2月4日之註冊摘要編號UB2964244，先前以摘要編號UB2377124註冊)；

   ii. 大廈分公契及以Hsin Chong Real Estate Management Limited (新昌物業管理有限公司)為受益人的管理協議，參閱1993年12月13日發出的註冊摘要號碼第UB5892436號；

   iii. 由地政總署署長發出的合格證明書(港島東區地政處)，參閱1999年8月28日發出的註冊摘要號碼第UB7865592號；

   iv. 一份以南洋商業銀行有限公司為受益人的全額按揭(部份)，參閱2012年11月30日發出的註冊摘要號碼第12121901010275號；及

v. 一份以南洋商業銀行有限公司為受益人的租務契約，參閱2012年11月30日發出的註冊摘要號碼第12121901010286號。

3. 該物業於2013年7月4日經劉可為先生(FRICS, FHKIS, RPS(GP), CIREA)視察。根據吾等之檢查，該物業的外在及內在條件均屬良好。吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他非結構損毀。吾等並無進行任何設備測試。

4. 該物業座落於一個商、住兩用的地區，當中包括不同樓齡的中、高層的住宅及綜合物業大樓以服務該區人口。北角區零售店舖以可售面積計算的平均售價介乎每平方呎50,000港元至70,000港元之間。

5. 根據北角分區計劃大綱圖，該物業位處的地區被分類為住宅(甲類)1地帶。

6. 金立物業(中國)有限公司為　貴公司一家間接全資附屬公司。

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 個人	公司	總數	佔本公司全部已發行股本的概約百分比 *(%)*
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, 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,

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
林建球會計師事務所	執業會計師
威格斯	專業估值師

(i) 於最後實際可行日期，林建球會計師事務所及威格斯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) 林建球會計師事務所及威格斯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2013年8月21日發出的函件及／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，林建球會計師事務所及威格斯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最後實際可行日期前兩年內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) 該等正式買賣合約；

(ii) 該等臨時買賣合約；

(iii) (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元轉讓在該土地上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；

(iv) 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(iii)段所提述的廠房內的機電設備及其他相關設備給予恒燁；

(v) 中建科技、本公司及CCT Land (China) Holdings Limited(「**CCT Land**」)(本公司的間接全資附屬公司)於2013年4月19日訂立的有條件協議。根據該有條件協議，(1)中建科技將認繳(「**該認繳事項**」)19,999股CCT Land股本中每股面值1.00美元的普通股新股份；(2)本公司將以賬面值轉讓(「**該債權轉讓**」)CCT Land於該債權轉讓完成日結欠本公司的未償還免息貸款予中建科技或其指定提名人；及(3)中建科技以本公司或其提名人為受益人發出合共900,000,000.00港元的承兑票據以滿足並作為本公司(a)同意該認繳事項及因該認繳事項而導致本公司於CCT Land的股權被攤薄的影響；及(b)同意該債權轉讓的代價及補償；

(vi) (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;

(vii) (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;

(viii) 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(vii)段所提述的商舖所訂立的臨時買賣協議;

(ix) (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;

(x) 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(ix)段所提述的辦公室物業所訂立的臨時買賣協議;

(xi) 本公司作為賣方及中建科技作為買方於2012年2月1日訂立的協議,據此(1)中建科技或其提名人向本公司購入本公司當時的全資附屬公司Wiltec Industries Investment Limited(「**WIIL**」)的每股面值1.00美元的一股已發行股份(即WIIL全部已發行股份)及當時WIIL結欠本公司的未償還免息貸款總值55,631,833.00港元及(2)中建科技發出以本公司為受益人的承兑票據以滿足上述協議項下的總代價67,471,000.00港元;

(xii) (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;及

(xiii) 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(xii)段所提述的該等物業所訂立的臨時買賣協議。

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15頁;

(c) 本附錄「專家資格及同意書」一節中所林建球會計師事務所及威格斯發出的同意書;

(d) 累計出售店鋪單位的未經審核財務資料，其全文載於本通函附錄二；

(e) 餘下集團的未經審核財務資料備考及林建球會計師事務所就財務資料備考發出的釋疑函件，其全文載於本通函附錄三；

(f) 累計出售店鋪單位的估值報告，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(臨時買賣合約及正式買賣合約除外)；

(i) 臨時買賣合約的標準版本；

(j) 正式買賣合約的標準版本；

(k) 本公司日期為2013年6月14日的通函；及

(l) 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9月9日(星期一)上午十時三十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)作為本公司的普通決議案:

普通決議案

「**動議**:

(a) 批准以總出售價500,000,000港元出售從位於香港電氣道233號城市花園第1, 2及3座基座部份地庫第1至33號,34A, 34B, 36A, 36B及第38至45號總建築面積約31,570平方呎的物業(「**該物業**」)將分拆出來的零售店鋪單位(「**出售店鋪單位**」)中合共建築面積約20,200平方呎的店鋪單位的出售交易,該出售交易是根據由(i)金立物業(中國)有限公司(本公司的間接全資附屬公司)作為賣方(「**賣方**」)及(ii)獨立第三方的該等買方(「**該等買方**」)於2013年7月17日至2013年7月24日期間(包括首尾兩日)訂立的臨時買賣合約(「**該等臨時買賣合約**」)及根據由賣方及該等買方就該等出售交易而訂立的相關正式買賣合約(「**該等正式買賣合約**」)售出店鋪單位的交易(「**該非常大型出售交易**」)(該交易的詳情已載列於本公司於2013年8月21日發出的通函,一份註有「A」字樣的通函副本(「**該通函**」)已呈交大會,並由大會主席簡簽以資識別),而該非常大型出售交易根據上市規則(定義見該通函)構成本公司一項非常重大出售交易;

(b) 批准根據由賣方及該等買方於2013年7月25日至最後實際可行日期(定義見該通函)期間訂立的該等臨時買賣合約項下由賣方以總出售價182,000,000港元出售總建築面積約7,350平方呎的店鋪單位的新增出售交易(「**新增出售交易**」,而該新增出售交易的進一步詳情已載列於該通函);及批准由賣方與該等買方於2013年7月17日至最後實際可行日期期間就有關該累計出售交易(其定義見該通函,而該累計出售交易由該非常大型出售交易及新增出售交易所組成)訂立的該等臨時買賣合約及相關的正式買賣合約項下的其他交易;及

* *公司中文名稱僅供識別之用*

(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)代表本公司簽署彼／彼等視為與該累計出售交易項下擬進行的事宜及其完成有連帶關係、附帶或與之有關的所有其他文件、文據及協議，以及作出一切相關行動或事宜。」

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8月21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。

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。

* *公司中文名稱僅供識別之用*