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公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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。

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

（於開曼羣島註冊成立並於百慕達存續之有限公司）

（股份代號：00138）

主要交易
收購物業

董事會宣佈，於二零一一年八月三十一日，該等買方（本公司間接全資附屬公司）已與賣方訂立臨時買賣協議，據此，該等買方將向賣方收購該等物業，收購價總金額爲161,139,000港元。收購價是按公平原則磋商並按正常商業條款而釐定。

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

本公司已根據上市規則第14.44條取得一批有密切聯繫的股東對該收購發出的書面批准，該批股東包括麥先生、Capital Force、New Capital及Capital Winner，而他們合共實益擁有303,250,731股股份的權益，佔本公司於本公佈刊發日期的全部已發行股本約50.03%。如果本公司須就批准該收購召開股東特別大會，亦沒有股東須在股東特別大會中放棄投票。因此，本公司將尋求聯交所確認，可藉麥先生、Capital Force、New Capital及Capital Winner發出書面批准的方式，作爲股東對該收購的批准，以代替舉行股東大會。

一份載有(其中包括)關於該收購的詳情及有關該等物業的估值報告的通函，將按上市規則的規定於二零一一年九月二十二日或之前寄發予股東。

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

臨時買賣協議

日期： 二零一一年八月三十一日

訂約方： (i) 買方：

第一買方： 正建發展有限公司，本公司一家間接全資附屬公司

第二買方： 俊彰有限公司，本公司一家間接全資附屬公司

(ii) 賣方： FBT 27 – 32 Company Limited

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

買賣：

根據臨時買賣協議，按照臨時買賣協議的條款，賣方將出售而第一買方及第二買方將分別購買第一物業及第二物業。賣方及該等買方將於二零一一年九月十四日或之前訂立正式協議。正式協議將採納載於臨時買賣協議的條款及條件以及任何其他其後經該等買方及賣方雙方同意的條款。

該等物業於交易完成時將以交吉形式出售。

該等物業：

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

第二物業包括該大廈1樓第11號泊車位，連同該大廈頂層的機房的轉讓。

獨立專業估值師中證已對該等物業進行估值，於二零一一年八月二十九日的初步評估價值爲164,000,000港元。一份由中證對該等物業編製的估值報告，將載於本公司向股東寄發的通函內。

收購價：

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

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

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

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

付款條款：

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

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

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

初步訂金及進一步訂金分別已經及將會向作爲訂金保管人的賣方律師支付，在收購價的餘額將可足夠解除該等物業現行的法律押記／按揭的情況下，賣方律師可將初步訂金及進一步訂金發放給賣方。

本公司擬通過本集團內部資源及銀行按揭貸款（按可供按揭貸款比例）支付收購價。

交易完成：

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

該收購的原因及好處

本公司目前正租用位於中環的一間辦公室物業作爲本集團的企業總辦事處，而現行的租賃協議將於二零一一年九月三十日到期。預期在重續現時租賃協議時，業主將會大幅調升租金，因此本公司已進行物色其他辦公室物業以重置企業總辦事處。本公司擬將該等物業其中一層自用，作爲本集團的新企業總辦事處之用，而另一層則持有作日後擴充或投資之用。由於預期交易將於二零一二年一月三日或之前完成，本公司現時亦正與業主洽談一項短期租約，將現行租約重續以給予本集團時間搬遷本集團的企業總辦事處。

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

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

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

該等買方、本公司及本集團的資料

該等買方各自爲本公司間接全資附屬公司，而該兩家公司的主要業務爲投資。

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

賣方的資料

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

上市規則的影響

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

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

本公司已根據上市規則第 14.44 條取得一批有密切聯繫的股東對該收購發出的書面批准，該批股東包括麥先生、Capital Force、New Capital 及 Capital Winner，彼等合共實益擁有 303,250,731 股股份的權益，佔本公司於本公佈刊發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。於本公佈刊發日期，麥先生、Capital Force、New Capital 及 Capital Winner 分別持有 8,475,652 股股份、96,868,792 股股份、171,357,615 股股份及 26,548,672 股股份，分別佔本公司全部已發行股本約 1.40%、15.98%、28.27%及 4.38%。基於(i)如果本公司須就批准該收購召開股東特別大會，亦沒有股東須在股東特別大會中放棄投票；及(ii)上述提及的麥先生、Capital Force、New Capital 及 Capital Winner 對該收購已發出書面批准，根據上市規則第 14.44 條，本公司將尋求聯交所確認，可藉一批持有本公司超過 50%股權的密切聯繫的股東的書面批准，作爲股東對該收購的批准，以代替舉行股東大會。在取得聯交所確認的情況下，本公司將不會就表決該收購召開股東特別大會。

一份載有（其中包括）關於該收購的詳情及有關該等物業的估值報告的通函，將按上市規則的規定於二零一一年九月二十二日或之前寄發予股東。

詞語定義

除文義另有所指外，下列詞語於本公佈內具有以下意義：

「該收購」	指	該等買方根據臨時買賣協議及正式協議的條款及條件，向賣方收購該等物業；
「董事會」	指	董事會；
「該大廈」	指	香港告士打道77, 78 – 79號華比富通大廈（又稱爲富通大廈）；

「Capital Force」	指	Capital Force International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，爲麥先生、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，爲麥先生、他的配偶及兩名兒子全資擁有的公司；
「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	根據臨時買賣協議及正式協議的條款及條件完成該收購；
「關連人士」	指	與上市規則賦予該詞的定義相同；
「董事」	指	本公司不時之董事；
「第一物業」	指	該大廈31及32樓全層以及1樓第5, 6, 7, 8, 9及10號泊車位；
「第一買方」	指	正建發展有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，爲本公司間接全資附屬公司；
「正式協議」	指	賣方與該等買方就買賣該等物業而將於二零一一年九月十四日或之前訂立的正式買賣協議，該協議將採納載於臨時買賣協議的條款及條件以及任何其他其後經該等買方及賣方雙方同意的條款；

「進一步訂金」	指	具有本公佈「臨時買賣協議」一節「付款條款」分節下所載的意義；
「中證」	指	中證評估有限公司，獨立專業估值師；
「本集團」	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；
「初步訂金」	指	具有本公佈「臨時買賣協議」一節「付款條款」分節下所載的意義；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「麥先生」	指	麥紹棠先生，本公司主席、行政總裁及執行董事；
「New Capital」	指	New Capital Industrial Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，爲麥先生、他的配偶及兩名兒子全資擁有的公司；
「該等物業」	指	第一物業及第二物業；
「臨時買賣協議」	指	該等買方與賣方於二零一一年八月三十一日就買賣該等物業而訂立的臨時買賣協議；
「收購價」	指	該等物業的收購價總金額161,139,000港元；

「該等買方」	指	第一買方及第二買方；
「第二物業」	指	該大廈1樓第11號泊車位，連同該大廈頂層的機房的轉讓；
「第二買方」	指	俊彰有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，爲本公司間接全資附屬公司；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股股份；
「股東」	指	股份的持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指	FBT 27 – 32 Company Limited，一家於香港註冊成立的有限公司；及
「%」	指	百分比。

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，二零一一年八月三十一日

於本公佈刊發日期，執行董事爲麥紹棠先生、譚毅洪先生、鄭玉清女士及 William Donald Putt 博士，而獨立非執行董事爲譚競正先生、劉可民先生及陳力先生。

本公佈將自其刊發之日起計至少一連七日於聯交所網站(www.hkexnews.hk)的「最新上市公司公告」頁內刊登，並將於本公司網站(www.cct.com.hk)刊登及持續登載。

* *公司中文名稱僅供識別之用*