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2012年7月30日，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，買方將向賣方收購該物業，收購價金額爲159,800,000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%。假若本公司須就批准該收購召開股東特別大會，沒有任何股東須在股東特別大會中放棄投票，因此，按上市規則第14.44條所允許，本公司將不會就批准該收購召開股東特別大會。

由於本公司預計在本公佈後將需要超過15個營業日才可準備載入通函的若干有關資料，因此一份載有其中包括關於該收購詳情的通函，將於2012年9月14日或之前始能寄發予股東。

董事會宣佈，於2012年7月30日，買方（爲本公司一家間接全資附屬公司）已與賣方就收購該物業訂立臨時買賣協議，收購價金額爲159,800,000港元。

臨時買賣協議及該收購

日期： 2012年7月30日

訂約方： (i) 買方： 金立投資有限公司（或其提名人），本公司一家間接全資附屬公司

(ii) 賣方： 美加樂聯合實業有限公司

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，賣方將出售而買方將購買該物業。賣方及買方將於2012年8月13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買、賣雙方同意的條款。

買方將連同該物業的特許借用協議的短期續借（如有）一起購入該物業。

該物業：

該物業位處於香港電器道233號城市花園第1, 2及3座商場地庫第1至33號, 34A, 34B, 36A, 36B及第38至45號商舖，該物業爲商場店舖，其總建築面積約爲40,000平方尺。

賣方現時以物業特許借用協議形式將該物業出租予一名特許借用人，用作經營兒童學習中心，該特許借用人爲本公司及其關連人士以外的獨立第三方。特許借用期由2012年1月1日至2012年8月31日，每月平均租金約爲577,500港元（已包括物業管理費、冷氣費、政府差餉及地租）。

獨立專業估值師中證已對該物業進行估值，該物業於2012年7月30日的初步評估價值爲162,000,000港元。中證爲該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：

該物業的收購價爲159,800,000港元，以現金支付。

收購價爲按公平原則磋商及經參考：(i)北角附近地區其他零售商舖的現時市場價格；及(ii)中證對該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，該物業的總成本將約爲168,000,000港元。

收購價較由中證於 2012 年 7 月 30 日評估的初步估值 162,000,000 港元折讓約 1.36%。該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，買方已向賣方支付初步訂金5,000,000港元（「**初步訂金**」）；

(b) 另一筆訂金10,980,000港元（「**進一步訂金**」），將由買方於2012年8月13日或之前向賣方支付；及

(c) 收購價的餘額143,820,000港元，將在交易完成時由買方向賣方悉數支付。

賣方同意買方支付的初步訂金及進一步訂金存放於賣方的代表律師樓保管，直至賣方能証明買方支付之樓價尾數在成交時能清還該物業的銀行按揭及債項，方能將初步訂金及進一步訂金轉交賣方。

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2012年11月30日或之前完成。

該收購的原因及好處

本集團將持有該物業作投資用途，以賺取租金收入。受惠於訪港的中國遊客數目不斷上升，香港零售市場持續興旺，因此，董事會對香港零售物業市場充滿信心。據此，董事會相信該物業應屬一項良好投資，因其既可爲集團提供租金收益，而在其價值將來上升時，亦可爲集團帶來長遠資本收益。

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。

買方、本公司及本集團的資料

買方爲本公司一家間接全資附屬公司，其主要業務爲投資。

本公司爲本集團的控股公司，而本集團主要從事(i)製造及銷售電訊、電子及幼兒產品；(ii)製造及銷售塑膠原部件；(iii)證券業務；(iv)物業發展；及(v)物業投資及持有。

賣方的資料

賣方，據董事所知所信，其主要從事投資業務。

上市規則的影響

按上市規則第14.07條計算有關該收購的適用百分比率爲超過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，並沒有任何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特別大會，亦沒有任何股東須放棄投票。

本公司已根據上市規則第 14.44 條取得一批有密切聯繫的股東對該收購發出的書面批准，該批股東包括麥先生、Capital Force、New Capital 及 Capital Winner，他們合共實益擁有 303,250,731 股股份的權益，佔本公司於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)假若本公司須就批准該收購召開股東特別大會，沒有任何股東須在股東特別大會中放棄投票；及(ii)本公司已取得上述提及的麥先生、Capital Force、New Capital 及 Capital Winner 對該收購已發出的書面批准，因此，按上市規則第 14.44 條所允許，本公司將不會就批准該收購召開股東特別大會。

由於本公司預計在本公佈後將需要超過15個營業日才可準備載入通函的若干有關資料，因此一份載有其中包括關於該收購詳情的通函，將於2012年9月14日或之前始能寄發予股東。

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	買方根據臨時買賣協議及正式協議的條款及條件，向賣方收購該物業；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港商業銀行對外營業的任何日子（星期六、星期日、公眾假期及香港於上午九時正至下午五時正之間任何時間發出8號或以上颱風警告訊號或黑色暴雨警告訊號的週日除外）；
「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，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；

「正式協議」	指	賣方與買方就買賣該物業而將於2012年8月13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買、賣雙方同意的條款；
「進一步訂金」	指	具有本公佈「臨時買賣協議及該收購」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「臨時買賣協議及該收購」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；

「百分比率」	指	與上市規則賦予該詞的定義相同；
「該物業」	指	香港電器道233號城市花園第1, 2及3座商場地庫第1至33號, 34A, 34B, 36A, 36B, 及第38至45號商舖；
「臨時買賣協議」	指	買方與賣方於2012年7月30日就買賣該物業而訂立的臨時買賣協議；
「收購價」	指	該收購的收購價，金額爲159,800,000港元；
「買方」	指	金立投資有限公司（或其提名人），一家在香港註冊成立的有限公司，爲本公司一家間接全資附屬公司；
「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	美加樂聯合實業有限公司，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，2012年7月30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/chi/investor/announcements.php) 刊登及持續登載。

* *公司中文名稱僅供識別之用*