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。

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）

須予披露交易

新增出售店舖單位

本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條及第14.34條及證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文發出本公佈。

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日發出的通函及分別於2013年1月18日、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日及2013年8月8日發出的公佈。

董事會宣佈，由2013年8月9日至2013年8月13日止期間(包括首尾兩日)，賣方（本公司一家間接全資附屬公司）與該等買方簽訂了另外21份臨時買賣合約，據此，賣方將以57,000,000港元的新增出售價向該等買方出售建築面積合共約2,250平方呎的新增出售店舖單位。根據上市規則，於2013年8月8日後售出的新增出售店舖單位被視爲一項新的交易處理，新增出售交易將不會與於2013年8月9日之前出售的店舖單位合併計算，以釐定上市規則中須予公佈交易的交易類別。從店舖單位開始發售至本公佈日期爲止期間，賣方已累計出售店舖單位(包括新增出售店舖單位)的總出售價(包括新增出售價)合共約爲682,000,000港元。

按上市規則第14.07條計算新增出售交易的其中一個適用百分比率爲超過5%惟低於25%，因此根據上市規則第14章，新增出售交易構成本公司一項須予披露交易。

股東及有意投資者請注意，該等新增臨時買賣合約在本公佈日期尚未完成。因此，股東及本公司有意投資者於買賣本公司之股份時，務須謹慎行事。

本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條及第14.34條及證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文發出本公佈。

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日發出的通函及分別於2013年1月18日、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日及2013年8月8日發出的公佈。

董事會宣佈，由2013年8月9日至2013年8月13日止期間(包括首尾兩日)，賣方（本公司一家間接全資附屬公司）與該等買方簽訂了另外21份臨時買賣合約，據此，賣方將以57,000,000港元的新增出售價向該等買方出售建築面積合共約2,250平方呎的新增出售店舖單位。根據上市規則，於2013年8月8日後售出的新增出售店舖單位被視爲一項新的交易處理，新增出售交易將不會與於2013年8月9日之前出售的店舖單位合併計算，以釐定上市規則中須予公佈交易的交易類別。從店舖單位開始發售至本公佈日期爲止期間，賣方已累計出售店舖單位(包括新增出售店舖單位)的總出售價(包括新增出售價)合共約爲682,000,000港元。

新增臨時買賣合約

簽訂時期　：　由2013年8月9日至2013年8月13日期間

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，作爲賣方；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，該等買方爲一或如買方爲公司買家則買方及其最終實益擁有人均爲一本公司及其關連人士以外的獨立第三方。

新增出售店舖單位的買賣

根據每一份已簽訂的新增臨時買賣合約，按照該合約的條款，賣方將售出而相關買方將購買相關新增出售店舖單位。賣方及買方將於簽署新增臨時買賣合約日起14天內簽訂正式買賣合約。

由2013年8月9日至2013年8月13日止期間(包括首尾兩日)，根據在此期間簽訂的新增臨時買賣合約已售出的新增出售店舖單位的建築面積及可售面積分別合共約爲2,250平方呎及1,125平方呎。新增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。從店舖單位開始發售至本公佈日期爲止期間的所有累計售出店舖單位(包括新增出售店舖單位)的建築面積及可售面積分別合共約爲27,550平方呎及13,775平方呎。

賣方將出資最少3,000,000港元作爲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總出售價中扣起並託管以作支付該等工程費用。

倘若任何買方違反相關的新增臨時買賣合約，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新增出售店舖單位的出售價10%的訂金，並可根據新增臨時買賣合約的條款向買方追討因其違約而產生的損失、費用及賠償。

新增出售價

新增出售交易的新增出售價合共約爲57,000,000港元，以現金支付。從店舖單位開始發售至本公佈日期爲止期間，累計出售店舖單位(包括新增出售店舖單

位)的總出售價(包括新增出售價) 合共約爲682,000,000港元。

店舖單位的出售價是按公平原則磋商及經參考威格斯(一家由賣方委任的獨立專業估值師)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。

新增出售價較由威格斯於2013年7月9日評估該等新增出售店舖單位的估值約57,500,000港元輕微折讓約0.2%。

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

付款條款

每一份已簽訂新增臨時買賣合約按下列條款支付款項:

(a) 在簽署新增臨時買賣合約時,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,相當於新增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),將由買方於簽署新增臨時買賣合約日起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,相當於新增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,將由買方於簽署新增臨時買賣合約日起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，而交易將於簽署新增臨時買賣合約日起3個月內完成。

給予該等買方的優惠

每一位買方將獲賣方給予下列優惠：

(1) 如買方作出選擇，賣方會向買方保證出售的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新增出售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，如該新增出售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。

(2) 買方可選擇由賣方提供的長期貸款以支付部份根據新增臨時買賣合約的新增出售店舖單位的出售價。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)向買方提供不多於新增出售店舖單位的出售價40%的按揭貸款。該按揭貸款將以相關的新增出售店舖單位作爲抵押，利率以港元最優惠利率釐定。

(3) 賣方售出相關的新增出售店舖單位予該買方，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，將由賣方按新增臨時買賣合約的條款償付買方。

交易完成

根據相關新增臨時買賣合約的新增出售交易將於完成日完成，而交易將於簽訂新增臨時買賣合約三個月內完成。

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，而總建築面積則約爲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，該物業已爲空置。該物業在截至2012年12月31日止的一個月的除稅前及除稅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)約爲339,000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，該物業的帳面值爲260,000,000港元。

在假設所有新增臨時買賣合約將依時完成的情況下，預計新增出售交易將引起一項未經審核除稅前估計收益約23,000,000港元。從店舖單位開始發售至本公佈日期爲止期間的累計出售店舖單位(包括新增出售店舖單位)所帶來的未經審核估計收益約爲275,000,000港元。新增出售店舖單位的未經審核除稅前估計收益是以新增出售價約57,000,000港元減去下列各數總和後計算得來：(i)該等新增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新增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成本；(iii)新增出售交易產生的物業代理佣金、從價印花稅部份、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新增出售店舖單位的部份。新增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，按新增出售價扣除該等新增出售店舖單位的帳面值和扣除以上提及各項費用及開支的實際及估算成本計算出來。

新增出售交易的理由

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，董事會認爲出售交易(包括新增出售交易)是本集團把該物業投資變現的一個良機，而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。

董事（包括獨立非執行董事）認爲該等新增臨時買賣合約的條款及新增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。

新增出售交易所得款項的運用

新增出售交易所得款項的運用如下：

(a) 償還該物業的按揭貸款攤分至新增出售店舖單位的部份，而該按揭貸款在截至本公佈日期的金額約爲 77,000,000 港元；

(b) 用作提供按揭貸款給予選擇由本集團提供貸款以支付部份出售價(該等貸款額最多可達出售價 40%)的新增出售店舖單位的買方；

(c) 支付需由賣方承擔或支付新增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；

(d) 攤分至新增出售店舖單位的翻新、分拆工程及宣傳費用部份；

(e) 向選擇租金保證的該等買方支付與該等已售出新增出售店舖單位相關的租金保證的成本；及

(f) 餘款用作本集團的營運資金或作其他潛在投資之用。

董事會認爲，新增出售交易可進一步加強本集團的財務及現金狀況。

賣方、本公司及本集團的資料

賣方爲本公司一家間接全資附屬公司，其主要業務爲物業投資。

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。

本集團將透過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

所有新增臨時買賣合約的買家均爲個人。

上市規則的影響

根據上市規則，於2013年8月8日後售出的新增出售店舖單位被視爲一項新的交易處理，新增出售交易將不會與於2013年8月9日之前出售的店舖單位合併計算，以釐定上市規則中須予公佈交易的交易類別。按上市規則第14.07條計算新增出售交易的其中一個適用百分比率爲超過5%惟低於25%，因此根據上市規則第14章，新增出售交易構成本公司一項須予披露交易。

累計出售店舖單位的交易包括新增出售交易的詳情及累計出售店舖單位包括新增出售店舖單位的估值報告，將載入本公司正在準備及將寄發予股東就有關本公司在2013年7月24日發出的公佈中所披露相關店舖單位的累計出售而構成本公司一項非常重大出售交易（「**非常重大出售交易**」）的通函中。本公司將在爲了取得股東批準該非常重大出售交易而將召開的股東特別大會上，同時尋求股東批準該等新增出售交易和截至2013年8月8日 (包括該日) 止的累計出售店舖交易。

如果賣方於本公佈日期後繼續出售的店舖單位構成本公司一項須予公佈的交易，本公司將遵守適用於該等交易的有關上市規則的要求。

股東及有意投資者請注意，該等新增臨時買賣合約在本公佈日期尚未完成。因此，股東及本公司有意投資者於買賣本公司之股份時，務須謹慎行事。

除文義另有所指外，下列詞語於本公佈中具有以下意義：

「新增出售交易」	指	賣方根據買、賣雙方於2013年8月9日至本公佈日期止期間訂立的新增臨時買賣合約向該等買方售出的新增出售店舖單位的交易；
「新增臨時買賣合約」	指	賣方與該等買方就買賣新增出售店舖單位於2013年8月9日至本公佈日期止期間所簽訂的新增臨時買賣合約；
「新增出售價」	指	賣方根據買、賣雙方於2013年8月9日至本公佈日期止期間所訂立的新增臨時買賣合約向該等買方售出的新增出售店舖單位的總出售價；
「新增出售店舖單位」	指	賣方根據買、賣雙方於2013年8月9日至本公佈日期止期間所訂立的新增臨時買賣合約向該等買方售出的新增出售店舖單位；
「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、公眾假期除外）；
「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正式買賣合約的條款及條件出售該等店舖單位；
「正式買賣合約」	指	賣方與買方就買賣相關的店舖單位而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；
「內幕消息條文」	指	與上市規則賦予該詞的定義相同；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「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，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣；
「該物業」	指	位於香港北角電氣道233號城市花園第1, 2及3座基座地庫第1至33號, 34A, 34B, 36A, 36B, 及第38至45號在未經分拆爲店舖單位前的商舖物業，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的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；
「租金保證」	指	具有本公佈「新增臨時買賣合約」一節「給予該等買方的優惠」分節下所載的意義；
「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》；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的股份；
「股東」	指	已發行股份的持有人；
「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；
「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；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，2013年8月13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、陳力先生及鄒小岳先生。

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*