

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或對應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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之 CCT Telecom Holdings Limited (中建電訊集團有限公司*) 之證券，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購 CCT Telecom Holdings Limited (中建電訊集團有限公司*) 任何證券之邀請或要約。

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：138)

須予披露 及 關連交易 有關收購物業及 發行二零零九年可換股債券

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問



第一上海融資有限公司

董事會函件載於本通函第3至第11頁。獨立董事委員會函件載於本通函第12至第13頁。

第一上海致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第14至第23頁。

本公司謹訂於二零零六年六月五日星期一上午十時正假座香港中環雪廠街2號聖佐治大廈22樓2208室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第37至第38頁。本通函隨附獨立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，務請在切實可行之情況下盡快將隨附之代表委任表格按其印備之指示填妥及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登捷時有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓)。股東特別大會適用之代表委任表格亦刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可按意願親身出席股東特別大會並於會上投票。

* 僅供識別

二零零六年五月十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
獨立董事委員會函件	12
第一上海函件	14
附錄一 — 物業估值報告	24
附錄二 — 一般資料	31
股東特別大會通告	37

釋 義

於本通函內，除文義另有規定者外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零零九年可換股債券」	指	本金額為30,000,000港元之零票息可換股債券，將於二零零九年可換股債券發行日期三週年到期，將會由本公司於收購完成日期應賣方要求及按其指示發行予 Capital Winner Investments Limited (一家為麥先生及其聯繫人所控制的公司) 或賣方提名的其他人士或公司，以支付代價其中一部份，為數30,000,000港元
「收購」	指	買方根據該協議之條款向賣方收購物業
「該協議」	指	買方與賣方於二零零六年四月二十七日就買賣物業而訂立之有條件買賣協議
「該公佈」	指	本公司於二零零六年四月二十八日就該協議及收購詳情刊發的公佈
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般營業四小時以上可進行一般銀行交易的日子 (星期六除外)
「本公司」	指	CCT Telecom Holdings Limited (中建電訊集團有限公司*)，一家於開曼羣島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「條件」	指	本通函之「董事會函件」內「該協議之條件」一節中所載之先決條件
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	買賣物業之代價80,000,000港元，將以該協議所載之方式支付
「董事」	指	本公司之董事
「第一上海」	指	第一上海融資有限公司，證券及期貨條例下之持牌法團，獲准從事證券及期貨條例下界定的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，就有關收購向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「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

* 僅供識別

釋 義

「獨立董事委員會」	指	董事會委任由獨立非執行董事譚競正先生、劉可民先生及 Samuel Olenick 先生組成的本公司獨立董事委員會，成立目的為就有關收購向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	麥先生及其聯繫人以外之股東
「仲量聯行」	指	仲量聯行有限公司，乃獨立物業估值師
「最後實際可行日期」	指	二零零六年五月十五日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「麥先生」	指	麥紹棠先生，彼為主要股東、董事會之主席兼執行董事
「物業」	指	香港大潭大潭道20號玫瑰園7號屋
「買方」	指	富豐國際實業有限公司，本公司之間接全資附屬公司，為根據該協議向賣方收購物業的買方
「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	本公司將於二零零六年六月五日星期一上午十時正假座香港中環雪廠街2號聖佐治大廈22樓2208室召開及舉行以批准(其中包括)該協議及收購之股東特別大會或其任何續會(視情況而定)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股股份
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則所賦予之相同涵義
「賣方」	指	富享企業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為麥先生及其聯繫人所控制，並為根據該協議下之賣方
「%」	指	百分比

CCIT 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：138)

執行董事：

麥紹棠
譚毅洪
鄭玉清
William Donald Putt

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

獨立非執行董事：

Samuel Olenick
譚競正
劉可民

總辦事處及

香港主要營業地點：
香港
中環
雪廠街2號
聖佐治大廈
22樓2208室

敬啟者：

須予披露 及 關連交易 有關收購物業及 發行二零零九年可換股債券

緒言

謹此提述該公佈。董事會宣佈，於二零零六年四月二十七日，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方(一家由麥先生及其聯繫人所控制的公司)已訂立一份有條件協議，據此，買方將向賣方收購物業，代價為80,000,000港元。

代價乃按公平原則磋商及參考仲量聯行於二零零六年四月二十七日對物業進行的獨立估值價格80,500,000港元後釐定。

由於賣方由麥先生及其聯繫人所控制，而麥先生為主要股東、董事會之主席兼執行董事，故賣方為本公司的關連人士，而根據上市規則，收購構成本公司之一項關連交易。

根據上市規則第14章，收購亦構成本公司之一項須予披露交易。

* 僅供識別

董事會函件

獨立董事委員會已成立，就有關該協議及收購向獨立股東提供意見。

第一上海已獲委聘為獨立財務顧問，就該協議之條款及收購對獨立股東而言是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在向股東提供(i)有關(其中包括)該協議及收購的進一步資料；(ii)第一上海就有關該協議之條款及收購致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iii)獨立董事委員會就有關該協議之條款及收購致獨立股東的推薦建議；及(iv)股東特別大會之通告。

該協議

日期： 二零零六年四月二十七日

訂約方：

賣方： 富亨企業有限公司，一家由麥先生及其聯繫人所控制的公司。麥先生為主要股東、董事會之主席兼執行董事。於最後實際可行日期，麥先生及其聯繫人擁有本公司已發行股本約19.37%權益

買方： 富豐國際實業有限公司，本公司之間接全資附屬公司

買賣：

根據賣方與買方於二零零六年四月二十七日訂立的該協議，賣方及買方將按該協議之條款出售及收購物業。物業將以交吉形式出售。

物業：

物業乃指香港大潭大潭道20號玫瑰園7號屋。物業為半獨立式複式花園洋房，總建築樓面面積約3,980平方呎。從物業可飽覽港島南區的全海景。

代價：

代價為80,000,000港元，將於收購完成時以下列方式支付：

- (a) 買方將向賣方支付現金50,000,000港元，而賣方將利用該筆款項償還物業的現有按揭貸款；及

董事會函件

- (b) 應賣方要求及按其指示以二零零九年可換股債券支付30,000,000港元，並由本公司發行予Capital Winner Investments Limited(一家由麥先生及其聯繫人所控制的公司)或賣方提名的任何其他人士或公司。

賣方於一九九七年五月以約85,000,000港元購入物業。代價乃按公平原則磋商及參考仲量聯行(為獨立於買方及賣方的物業估值師)於二零零六年四月二十七日對物業進行的獨立估值價格80,500,000港元後釐定。代價80,000,000港元較物業的估值折讓約0.6%。董事認為代價對本公司及股東整體而言屬公平合理。買方將承擔收購物業的相關印花稅及註冊費。估計物業的總收購成本包括代價、印花稅、註冊費及律師費將達約84,000,000港元。

董事(包括獨立非執行董事)相信代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

買方擬向一家銀行借取按揭貸款以支付代價的現金部份。代價餘額將以二零零九年可換股債券支付。因此，本集團毋須為收購動用其目前任何重大現金資源。

二零零九年可換股債券之條款：

發行人： 本公司

債券持有人： Capital Winner Investments Limited或賣方提名的其他人士或公司

本金額： 30,000,000港元

利息： 二零零九年可換股債券並不附帶任何利息

換股價： 每股股份1.13港元，可因應二零零九年可換股債券的條款及條件作出調整

換股權： 在本公司行使贖回權的規限下，二零零九年可換股債券可全部或部份兌換(在任何一次兌換的金額不得少於100,000港元，或以其倍數兌換)，並可於二零零九年可換股債券發行日期起計至緊接二零零九年可換股債券到期日前第五個營業日止期間之任何時間內隨時兌換。倘二零零九年可換股債券的未償還本金額在任何時間低於100,000港元，則二零零九年可換股債券的整部份(而非僅為其中一部份)本金額均可予兌換

董事會函件

到期／贖回： 除非二零零九年可換股債券已在較早時被兌換，否則本公司須於二零零九年可換股債券發行日期第三週年時償還二零零九年可換股債券之尚餘本金額。本公司可透過書面通知二零零九年可換股債券之持有人隨時以票面值贖回全部或部分二零零九年可換股債券之尚餘本金額

可轉讓性： 二零零九年可換股債券根據二零零九年可換股債券之條款及條件，以及其他條件、批准、規定及任何其他條文，或根據所有適用法律、條例及上市規則可出讓予任何第三方。倘二零零九年可換股債券轉讓予本公司或其聯繫人之關連人士（債券持有人的附屬公司或控股公司或該控股公司的附屬公司除外），本公司須即時知會聯交所，而所有該等轉讓須全面遵守上市規則之規定進行

上市： 二零零九年可換股債券將不會申請在聯交所或任何其他認可證券交易所上市。本公司已向聯交所申請批准二零零九年可換股債券所附換股權獲行使時將予發行之股份上市及買賣。有關股份一經發行，將與所有已發行或將予發行之股份在各方面享有同等地位

投票權： 二零零九年可換股債券之持有人並不能因其僅為二零零九年可換股債券之持有人而獲賦予權利接收本公司之股東大會通告、出席或於任何股東大會上投票

二零零九年可換股債券為免息，倘並無兌換為股份則會按票面值償還／贖回。二零零九年可換股債券之持有人不會因持有二零零九年可換股債券至期滿而賺取任何收益或回報。

待二零零九年可換股債券獲全數兌換，將按初步換股價每股股份1.13港元發行合共26,548,672股股份，相當於本公司全部現有已發行股本約4.05%，及於二零零九年可換股債券獲全數兌換後因發行股份而經擴大的本公司全部已發行股本約3.89%。

初步換股價每股股份1.13港元相當於：

- (i) 截至及包括二零零六年四月二十六日（即緊接該協議訂立前之最後交易日）止最後三個交易日在聯交所所報之平均收市價；
- (ii) 二零零六年四月二十六日在聯交所所報之收市價每股股份 1.16港元折讓約2.6%；
- (iii) 截至及包括二零零六年四月二十六日止最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份約1.238港元折讓約8.7%；

董事會函件

- (iv) 截至及包括二零零六年四月二十六日止最後二十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份約1.218港元折讓約7.2%；
- (v) 截至及包括二零零六年四月二十六日止最後三十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份約1.206港元折讓約6.3%；
- (vi) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份1.15港元折讓約1.7%；
- (vii) 截至及包括最後實際可行日期止最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份約1.172港元折讓約3.6%；
- (viii) 截至及包括最後實際可行日期止最後二十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份約1.209港元折讓約6.5%；
- (ix) 截至及包括最後實際可行日期止最後三十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份約1.205港元折讓約6.2%；及
- (x) 本公司於二零零五年十二月三十一日之每股經審核綜合資產淨值約4.13港元折讓約72.6%。

該協議之條件：

完成須取決於以下條件：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上以書面點票方式投票通過所有所需決議案以批准該協議之條款及擬進行之交易，以及有關執行；
- (b) 聯交所批准二零零九年可換股債券所附換股權獲行使時將予發行之股份上市及買賣；及
- (c) 百慕達金融管理局就二零零九年可換股債券所附換股權獲行使時將予發行之股份出具所需批文／同意書。

以上各項條件概不可豁免，且目前無意豁免任何條件。倘上述任何條件於二零零六年八月三十一日或之前(或訂約各方可能彼此協定之較後日期)並未達成，該協議將失效。在此情況下，訂約各方將訂立一份協議終止該協議。

於最後實際可行日期，上述所有條件尚未達成。

完成：

待條件達成後，收購將於二零零六年九月二十一日或之前落實完成。

收購理由

本集團除從事製造業務外，亦從事物業投資業務。本公司對香港豪宅物業市場之前景充滿信心。於收購完成後，本公司擬將物業出租予獨立第三方。由於物業位處尊貴豪宅地段，加上香港豪華複式洋房供應短缺，董事相信收購將於日後帶來可觀的經常性租金收入，以及理想的潛在長期性資本升值。收購為本集團提供一個購入尊貴物業的良機，並可擴大本集團物業組合，亦將改善本集團經常性租金收入。

對股權架構的影響

(a)於最後實際可行日期；及(b)緊隨二零零九年可換股債券獲全數兌換後（假設所有條件均已達成及收購完成，並且二零零九年可換股債券將獲全數兌換），本公司的股權架構如下：

股東姓名	於最後實際可行日期 的現有股權架構		緊隨二零零九年 可換股債券 獲全數兌換後的 股權架構	
	股份數目	(%)	股份數目	(%)
麥先生及其聯繫人 董事(除麥先生外)：	126,996,292	19.37	153,544,964	22.51
鄭玉清	14,196,713	2.17	14,196,713	2.08
譚毅洪	1,868,000	0.28	1,868,000	0.27
William Donald Putt	591,500	0.09	591,500	0.09
Samuel Olenick	545,000	0.08	545,000	0.08
公眾股東	511,495,803	78.01	511,495,803	74.97
總計	655,693,308	100.00	682,241,980	100.00

當二零零九年可換股債券獲全數兌換後，麥先生及其聯繫人的持股量將增至約22.51%。全數兌換二零零九年可換股債券將不會導致本公司控制權的變動。

交易的影響

完成時，(i)本集團投資物業賬將增加約84,000,000港元；(ii)因支付印花稅、註冊費及律師費，本集團現金將減少約4,000,000港元；(iii)就借貸按揭貸款撥支代價現金部分，本集團銀行

借貸將增加約50,000,000港元；及(iv)由於發行二零零九年可換股債券，可換股債券應付本金額將增加約30,000,000港元。

除上文所披露者外，董事認為收購對本集團的盈利、資產及負債無重大不利影響。

一般事項

本集團主要從事(i)製造、銷售、設計及開發電訊產品及電子產品；(ii)製造供電及塑膠原部件；(iii)製造及銷售幼兒產品；及(iv)物業及證券投資業務。

賣方主要從事物業持有業務。

須予披露及關連交易

根據上市規則，收購構成本公司之一項須予披露交易。

由於賣方為一家由麥先生及其聯繫人所控制的公司，而麥先生為主要股東、董事會之主席兼執行董事，故賣方為本公司的關連人士，而根據上市規則，收購構成本公司之一項關連交易。該協議及收購須待獨立股東於股東特別大會上以書面點票方式批准後方可作實。麥先生及其聯繫人將於股東特別大會上就有關批准該協議及收購的決議案表決時放棄投票。於最後實際可行日期，麥先生及其聯繫人擁有本公司已發行股本總額約19.37%權益。

本公司已成立獨立董事委員會，就有關該協議及收購向獨立股東提供意見。第一上海已獲委聘，以便就該協議之條款及收購對獨立股東而言是否公平合理向本公司之獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

誠如本通函第37至第38頁所載列者，本公司謹訂於二零零六年六月五日星期一上午十時正假座香港中環雪廠街2號聖佐治大廈22樓2208室召開及舉行股東特別大會。

本公司將召開股東特別大會以考慮及酌情通過一項普通決議案，以批准(其中包括)該協議及收購。

隨函附奉獨立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及於會上投票，務請在切實可行之情況下盡快將代表委任表格按其印備之指示填妥，惟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)。適用於股東特

別大會之代表委任表格亦刊登於聯交所網站 (www.hkex.com.hk)。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可按意願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

於股東特別大會上要求以書面點票方式表決

根據本公司之公司細則第66條，於股東大會上提呈之每項決議案須經由親身出席股東大會之股東或獲正式授權公司代表或受委代表首先以舉手投票方式表決，但股東大會之主席或下列人士可於宣佈舉手投票結果或於撤回任何其他要求以書面點票方式表決之前或之時要求以書面點票方式表決：

- (a) 至少三名親身出席或獲正式授權公司代表或受委代表代表其出席而於當時有權於股東大會上投票之股東；或
- (b) 任何一名或多名親身出席或獲正式授權公司代表或受委代表代表其出席並佔於當時有權於股東大會上投票之全體股東總投票權不少於十分之一之股東；或
- (c) 任何一名或多名親身出席或獲正式授權公司代表或受委代表代表其出席並持有有權於股東大會上投票之股份之股東，有關繳足股份總數佔不少於附有該項權利之所有同類繳足股份總數之十分之一。

由於根據上市規則，該協議項下擬進行之收購構成本公司之一項關連交易，根據上市規則，獨立股東於股東特別大會上須以書面點票方式進行投票，麥先生及其聯繫人須於股東特別大會上表決時放棄投票。

推薦建議

經考慮上述因素後，董事會認為就根據該協議之條款進行收購而向獨立股東尋求批准，乃符合股東及本公司之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

務請閣下垂注載於本通函第12至第13頁之獨立董事委員會函件，當中載有其就該協議之條款及收購向獨立股東作出之推薦建議。同時，並務請閣下垂注載於本通函第14至第23頁之獨立財務顧問第一上海之意見函件，當中載有其就該協議之條款及收購向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，以及其於達致有關意見時已考慮之主要因素及理由。

其他資料

務請閣下亦垂注本通函各附錄(為本通函的一部分)所載之其他資料。

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*)
董事
譚毅洪
謹啟

二零零六年五月十九日

* 僅供識別

CCIT 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：138)

獨立董事委員會：

譚競正

劉可民

Samuel Olenick

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

中環

雪廠街2號

聖佐治大廈

22樓2208室

敬啟者：

須予披露 及 關連交易 有關收購物業及 發行二零零九年可換股債券

吾等謹此提述本公司於二零零六年五月十九日致股東之通函(「通函」)，而本函件乃通函之部分。除文義另有規定者外，本函件所用詞彙與通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，藉以就該協議的條款及收購對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。

吾等懇請閣下垂注載於通函第14至第23頁獨立財務顧問第一上海的意見函件，及載於通函第3至第11頁的董事會函件。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮(其中包括)第一上海之意見函件所載其所考慮之主要因素、理由及意見後,吾等認為,該協議之條款及收購對獨立股東而言屬公平合理。因此,吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關該協議及收購之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

CCT TELECOM HOLDINGS LIMITED

(中建電訊集團有限公司*)

獨立非執行董事	獨立非執行董事	獨立非執行董事
譚競正	劉可民	Samuel Olenick
	謹啟	

二零零六年五月十九日

* 僅供識別

以下乃第一上海就收購向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，以供載於本通函。



第一上海融資有限公司

香港

德輔道中71號

永安集團大廈19樓

敬啟者：

須予披露
及
關連交易
有關收購物業及
發行二零零九年可換股債券

緒言

吾等獲委聘為獨立財務顧問，就收購及發行二零零九年可換股債券向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關收購及二零零九年可換股債券之詳情載於 貴公司於二零零六年五月十九日刊發的通函（「通函」）之董事會函件內，本函件亦為通函其中之一部份。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零零六年四月二十八日， 貴公司宣佈買方（ 貴公司之間接全資附屬公司）與賣方（一家由麥先生及其聯繫人所控制的公司）於二零零六年四月二十七日訂立該協議，據此，買方將向賣方收購物業，代價為80,000,000港元。

由於賣方由麥先生及其聯繫人所控制，而麥先生為主要股東、董事會主席兼執行董事，故賣方為 貴公司關連人士（定義見上市規則），而根據上市規則，收購構成 貴公司之一項關連交易。收購須待獨立股東批准後方可作實，麥先生及其聯繫人須就將於股東特別大會上提呈以批准該協議及收購的決議案放棄投票。表決將以書面點票方式進行。

吾等提出意見的基準

在達成吾等之意見及建議時，吾等曾倚賴通函所載資料及聲明，以及 貴公司及董事向吾等提供之資料及所表達的意見。吾等假設上述資料與聲明於作出時乃屬真實準確及完整，

並於本函件刊發時仍屬真確。吾等亦假設 貴公司及董事在通函內所作出之一切有關信念、意見及意向的陳述，均經仔細周詳查詢後合理地作出。吾等並無理由懷疑 貴公司及董事向吾等提供之資料及聲明及通函所載資料之真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲 貴公司及董事告知，通函所提供及引述之資料，概無遺漏任何重大事實。吾等亦依賴仲量聯行有限公司（「估值師」）就物業估值所提供的資料及聲明，並假設估值師於釐定物業估值時所採用之基準及假設為公平合理。吾等認為，吾等已審閱足夠資料，足以達至知情的見解及證實通函所載資料之準確性屬可予倚賴，能夠提供合理基礎使吾等賴以達成建議。然而，吾等並未對 貴集團之業務、營運或財政狀況作出獨立調查。

經考慮之主要因素與理由

吾等就收購及二零零九年可換股債券達至推薦建議的過程中，已考慮包括下列各項在內的主要因素與理由：

1. 收購的背景及理由

於二零零六年四月二十七日，買方（ 貴公司之間接全資附屬公司）與賣方（一家由麥先生及其聯繫人控制的公司）訂立該協議，據此，買方將向賣方收購物業，代價為80,000,000港元。代價中50,000,000港元將以現金支付，餘款則以二零零九年可換股債券支付，由 貴公司發行予 Capital Winner Investments Limited（一家由麥先生及其聯繫人所控制的公司）或賣方提名的任何其他人士或公司。 貴公司預計借取新按揭貸款以支付代價的現金部份。物業為一座三層高半獨立式複式花園洋房，總建築樓面面積約3,980平方呎，並可飽覽港島南區的全海景。物業為香港大潭大潭道20號玫瑰園7號屋，目前為空置。

貴集團主要從事(i)製造、銷售、設計及開發電訊產品及電子產品；(ii)製造供電及塑膠原部件；(iii)製造及銷售幼兒產品；及(iv)物業及證券投資業務。根據 貴公司截至二零零五年十二月三十一日止年度的年報，於二零零五年十二月三十一日， 貴公司擁有龐大投資物業，總值257,000,000港元，較二零零四年十二月三十一日增加156,000,000港元。增加的主要原因為於二零零五年期間物業用途之改變，將辦公室物業由持作自用物業重新分類為持作投資物業。投資物業分別佔非流動資產及總資產約13%及6%。此等投資物業包括(i)位於香港淺水灣道的一座洋房；(ii)位於香港中環的辦公室；及(iii)位於紅磡黃埔花園的泊車位。此外， 貴公司於二零零六年三月六日宣佈已訂立協議，藉以購買位於淺水灣道的另一座洋房，代價約為94,000,000港元。誠如二零零五年年報所載， 貴公司將繼續物色投資機會，為股東爭取最大回報。

由於物業位處尊貴豪宅地段，加上香港的豪宅供應短缺，故董事相信收購將於日後帶來可觀的經常性租金收入，以及理想的潛在長期資本升值。誠如通函附錄一由估值師編製的估值報告（「估值報告」）所載，物業是位於港島南區的三層高豪宅。根據吾等與估值師所作的討論及基於估值報告所載資料，港島南區的豪宅供應十分有限。估值師相信，由於適合發展為豪宅的地皮相對缺乏，因此，港島南區的豪宅長遠而言仍將大受市場歡迎。此外，估值師認為該區豪宅市場表現將優於整體住宅市場。

根據香港多間物業估值代理的報告，隨著經濟持續向好，海外人士數目上升，推動對豪宅的需求。同時，由於利率上升，發展商延遲推出新項目。鑑於香港豪宅供應短缺，其價格及租金於過往數年不斷上升，預計日後升勢仍會持續。

基於上述因素，吾等認為收購可輔助 貴集團的投資業務，對於董事相信物業日後可帶來經常性租金收入及潛在長期資本升值，吾等認為實屬合理。

2. 代價基準

誠如董事會函件所述，物業的代價為80,000,000港元。計入代價、印花稅、律師費及其他有關費用後，收購的總收購成本約為84,000,000港元。代價乃按公平原則磋商及參考於二零零六年四月二十七日的估值報告後釐定，較物業估值價格80,500,000港元稍為折讓約0.6%。

吾等已審閱估值報告，並與估值師討論達致物業於二零零六年四月二十七日的價值時所採用的方法及假設。估值師對物業進行檢測，並採納公開市場方法釐定其價值。物業的估值價格乃於參考相類尺寸、特徵及地點的可資比較物業的銷售交易後釐定。基於估值方法、估值師的資格及代價較物業估值出現稍微折讓，吾等認為釐定代價的基準為公平合理。

3. 支付代價

誠如董事會函件所述，代價將於收購完成時支付，當中50,000,000港元以現金支付，餘款30,000,000港元則以發行二零零九年可換股債券支付。賣方將利用代價的現金部分償還物業的現有按揭貸款。 貴公司擬向銀行借取按揭貸款以支付50,000,000港元。因此，

第一上海函件

除支付印花稅、律師費及其他有關費用約4,000,000港元外，貴集團無需為收購動用其目前任何重大現金資源。

貴公司將向Capital Winner Investments Limited(一家由麥先生及其聯繫人所控制的公司)或賣方提名的任何其他人士或公司發行二零零九年可換股債券，以支付代價餘款30,000,000港元。詳細條款請參閱董事會函件。二零零九年可換股債券之主要條款如下：

本金額： 30,000,000港元

到期： 發行日期起計三年

利息： 無

換股價： 每股股份1.13港元，可因應二零零九年可換股債券的條款及條件作出調整

換股權： 由發行日期起計至緊接到期日前第五個營業日止期間之任何時間可全部或部分兌換

贖回： 貴公司(i)須於二零零九年可換股債券發行日期第三週年償還其尚餘本金額；及(ii)可透過書面通知隨時以票面值贖回二零零九年可換股債券之全部或任何部份尚餘本金額

第一 上海函件

為評估二零零九年可換股債券之公平性及合理性，吾等將其條款與該公佈刊發前香港上市公司最近期公佈的10項發行可換股債券或可換股票據進行比較，結果如下：

公佈日期	公司	本金額 百萬港元	利息	到期 年期	到期時 贖回價	換股價較有關 公佈／協議 日期前交易價 的溢價／折讓	
						最後 交易價	五天 平均價
二零零六年 四月二十七日	漢傳媒集團 有限公司(491)	250	2.00%	3	106.00%	150%	153%
二零零六年 四月二十一日	恒安國際集團 有限公司(1044)	1,500	5.00%	5	126.15%	45%	51%
二零零六年 四月七日	悅達控股有 限公司(629)	75	3.50%	3	100.00%	-11%	-8%
二零零六年 四月六日	漢基控股 有限公司(412)	100	0.00%	3	120.00%	-11%	-2%
二零零六年 三月十七日	信寶國際控股 有限公司(600)	94	2.50%	5	100.00%	-16%	-19%
二零零六年 二月十七日	新創綜合企業 有限公司(1141)	37	1.00%	3	100.00%	0%	0%
二零零六年 二月十六日	偉仕控股 有限公司(856)	66	0.00%	2	115.87%	16%	18%
二零零六年 二月七日	祥泰行集團 有限公司(199)	60	0.00%	4	109.00%	13%	13%
二零零六年 二月二日	國美電器控股 有限公司(493)	975	1.50%	5	109.48%	13%	40%
二零零六年 一月二十五日	中國綠色食品(控股) 有限公司(904)	325	2.13%	5	123.80%	0%	13%
	最高		5.00%	5	126.15%	150%	153%
	最低		0.00%	2	100.00%	-16%	-19%
	中位數		1.75%	3.5	109.24%	7%	13%
	貴公司	30	0.00%	3	100.00%	-3%	-3%

資料來源：香港聯合交易所有限公司

換股價

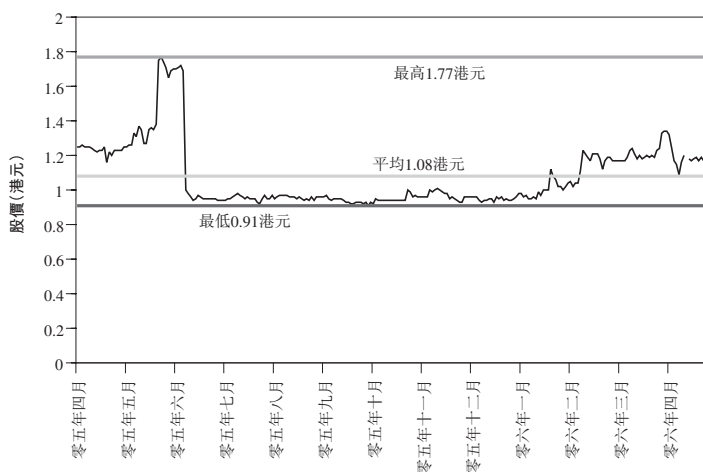
二零零九年可換股債券可於發行日期起至緊接其到期日前第五個營業日止期間隨時兌換為股份。二零零九年可換股債券的初步換股價為1.13港元，可因應 貴公司進行股份合併、拆細、資本化發行、分派資本、供股及發行證券作出一般調整，

調整折讓可多於當時市價之10%。二零零九年可換股債券的初步換股價較二零零六年四月二十六日(即訂立該協議前最後交易日(「最後交易日」))之收市價每股股份1.16港元及截至最後交易日止(包括該日)最後五個交易日之平均收市價每股股份1.16港元折讓約3%，同時較最後實際可行日期之收市價每股股份1.15港元折讓約1.7%。

吾等注意到，最近期10項發行類似工具的換股價，較刊發公佈前最後交易日各自之股份買賣價最高折讓約16%至最高溢價約150%。該等發行之換股價中位數較最後交易日之收市價溢價約7%。

吾等亦分析收購公佈日期前一年至最後實際可行日期(「回顧期間」) 貴公司的股份買賣表現如下：

回顧期間股份收市價



資料來源：彭博

誠如上圖所示，於回顧期間內， 貴公司之平均收市價約為每股股份1.08港元，相比之下，初步換股價1.13港元較回顧期間平均收市價溢價約0.05港元或4.6%。於此期間內， 貴公司於二零零五年六月十六日採用以股代息的形式宣派特別中期股息每股股份0.68港元。因此， 貴公司的股價於二零零五年七月五日(即釐定股息股份價格之日期)下跌0.69港元。自此，股份的買賣價大部分時間均低於平均價格。

基於(i)換股價高於回顧期間股份平均收市價；(ii)換股價稍為低於最後交易日之股份收市價；及(iii)折讓處於相類交易之折讓範圍，故吾等認為換股價為公平合理。

利息

誠如上表所示，發行可換股債券及相類工具目前的息率由零至每年5%不等，中位數為1.75%。此外，10項發行當中三項為不附利息。二零零九年可換股債券並不附帶任何利息，吾等認為此乃公平合理。

贖回

除已兌換為股份的金額外，貴公司須於二零零九年可換股債券發行日期第三週年償還全數尚餘本金額。誠如上表所示，近期發行相類工具之贖回價格介乎100.00%至126.15%。由於貴公司僅須按票面值贖回二零零九年可換股債券而無須支付任何溢價，故吾等認為贖回價為公平合理。

基於上文所述，吾等認為二零零九年可換股債券之主要條款就貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

4. 對 貴集團之財務影響

有形資產淨值

根據貴公司二零零五年年報之資料，貴集團於二零零五年十二月三十一日之經審核有形資產淨值為2,555,000,000港元。按於最後實際可行日期合共655,693,308股已發行股份計算，貴集團之每股有形資產淨值約為3.9港元。

緊隨收購完成後及假設並無兌換二零零九年可換股債券，由於全數收購成本84,000,000港元(包括資本化印花稅、律師費及其他有關費用)將計入投資物業，故貴集團之有形資產淨值將與收購前相同。為支付收購，現金將相應減少4,000,000港元，銀行借貸增加50,000,000港元及可換股債券增加30,000,000港元。鑑於收購完成時不會發行額外股份，每股有形資產淨值將無任何變動。

緊隨收購完成後及假設二零零九年可換股債券按換股價1.13港元全數兌換，合共將發行26,548,672股股份，二零零九年可換股債券本金額30,000,000港元將緊隨悉數兌換後加入貴集團之權益。本金額佔貴集團於二零零五年十二月三十一日之經審核有形資產淨值約1.2%。誠如董事會函件所述，該等股份佔貴公司於最後實際可行日期全部已發行股本約4.05%，及佔經二零零九年可換股債券獲全數兌換而將予發行的股份擴大之貴公司全部已發行股本約3.89%。

考慮到兌換二零零九年可換股債券對貴集團之有形資產淨值及股權之影響甚為輕微，吾等認為二零零九年可換股債券對貴集團有形資產淨值之影響屬於合理。

財務槓桿

根據 貴公司二零零五年年報， 貴集團於二零零五年十二月三十一日的總借貸及權益分別為451,000,000港元及2,642,000,000港元。 貴集團之資本負債比率(按債務除以所動用之資本總額(股東權益加借貸)計算)約為15%。由於 貴公司擬借取按揭貸款支付代價的現金部分50,000,000港元，因此，收購完成後，付息借貸將增加50,000,000港元。假設二零零九年可換股債券之全部本金額於兌換前均確認為債務，緊隨收購後但於二零零九年可換股債券兌換前， 貴集團之總借貸將進一步增加30,000,000港元。總借貸80,000,000港元僅佔 貴集團於二零零五年十二月三十一日所運用之資本總額(約3,093,000,000港元)約2.6%。因此，新按揭貸款及二零零九年可換股債券對 貴集團之財務槓桿影響甚微。

營運資金

根據 貴集團二零零五年年報， 貴集團於二零零五年十二月三十一日之流動資產、流動負債及流動資產淨額分別為2,357,000,000港元、1,312,000,000港元及1,045,000,000港元，流動比率約為1.8。由於須就收購及發行二零零九年可換股債券支付印花稅、律師費及其他費用，收購物業將導致流動資產淨額減少約4,000,000港元。減幅僅佔 貴集團於二零零五年十二月三十一日之流動資產淨額約0.4%。

二零零九年可換股債券並無附帶利息，因此，不會對 貴集團之營運資金帶來經常性壓力。然而，二零零九年可換股債券於發行日期第三週年到期，屆時，除非二零零九年可換股債券已全數兌換為股份，否則 貴公司須按票面值償還二零零九年可換股債券之尚餘本金額。此外， 貴公司須支付新按揭貸款(為支付代價現金部分而借取)之利息。然而， 貴集團於二零零五年十二月三十一日之流動資產淨額約為1,045,000,000港元。假設 貴集團之流動資產淨額維持於此一水平，償還按揭貸款本金額和支付所附帶利息以及可能償還二零零九年可換股債券之本金額不會對 貴集團之流動資金造成任何重大影響。

考慮到(i)對 貴集團流動比率之影響輕微；(ii)新按揭貸款之利息對流動資金並無重大額外壓力；及(iii) 貴集團有足夠資產償還按揭貸款本金額和支付所附帶利息以及可能償還二零零九年可換股債券，吾等認為收購及二零零九年可換股債券對 貴集團流動資金及財務狀況之影響屬於合理。

5. 股權攤薄

下表列示緊接二零零九年可換股債券全數兌換前及緊隨二零零九年可換股債券全數兌換後 貴公司的股權架構(假設除行使二零零九年可換股債券所附換股權而發行之股份外，並無發行額外股份)：

	於最後實際 可行日期		緊隨全數兌換 二零零九年可換股債券後	
	股份數目	百分比	股份數目	百分比
麥先生及其聯繫人 獨立股東	126,996,292	19.37%	153,544,964	22.51%
	528,697,016	80.63%	528,697,016	77.49%
總計	<u>655,693,308</u>	<u>100.00%</u>	<u>682,241,980</u>	<u>100.00%</u>

全數兌換二零零九年可換股債券時，將向持有人發行26,548,672股股份，佔於最後實際可行日期 貴公司全部已發行股本約4.05%及佔經發行兌換股份擴大之 貴公司全部已發行股本約3.89%。獨立股東之股權因而從約80.63%下跌至77.49%，或攤薄約3.14%。鑑於收購及二零零九年可換股債券對 貴集團之財務狀況並無重大不利影響，且日後可能帶來經常性租金收入及潛在資本升值，因此，吾等認為獨立股東之股權略為攤薄亦屬合理。

推薦建議

經計及上述因素，包括：

- (i) 物業可能帶來經常性租金收入及潛在長期資本升值；
- (ii) 代價較物業之獨立估值有所折讓；
- (iii) 二零零九年可換股債券之條款為公平合理；
- (iv) 對 貴集團之資產淨額、負債狀況、財務狀況及營運資金並無造成重大不利影響；及
- (v) 與擴大 貴公司資本基礎及收購之其他裨益相比，因兌換二零零九年可換股債券而可能攤薄獨立股東於 貴公司之股權影響相對屬輕微及可以接受，

第一上海函件

吾等認為該協議及二零零九年可換股債券之條款對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准收購之決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
第一上海融資有限公司
董事總經理 董事
徐閔 李崢嶸
謹啟

二零零六年五月十九日

以下為獨立物業估值師仲量聯行就二零零六年四月二十七日對該物業之估值所發出之函件全文，以供載入本通函：



Jones Lang LaSalle Limited
Valuation Advisory Services
28/F One Pacific Place 88 Queensway Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2968 0078
Company Licence No.: C-003464

仲量聯行有限公司
物業估價部
香港金鐘道88號太古廣場一期28樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2968 0078
牌照號碼C-003464



1. 該物業地址全稱：香港大潭大潭道20號玫瑰園7號屋

本報告僅供收件人作內部參考之用，在未獲仲量聯行對有關內容的形式及涵義作出事先書面同意前，本報告全部或部分內容不得向任何其他人士披露。倘任何其他人士使用或倚賴本報告，吾等對此概不承擔任何責任。

閣下並無委托吾等對物業的結構或其他方面進行測量。倘報告內並無提及任何損毀，閣下不應假設結構的所有部分確無損毀。倘吾等請閣下垂注若干損毀，亦不表示並無其他損毀。吾等亦無進行樓宇設施測試。

倘收件人建議購買物業，並有意取得獲彼所信納的有關物業之條件，彼於決定是否訂立買賣協議前應向測量師取得詳細之檢測報告。

註：謹請閣下注意，本報告乃根據香港測量師學會所刊發之香港測量師學會物業估值準則第8號估值準則及按揭物業估值指引備忘(Guidance Notes on Valuation of Properties for Mortgage Purpose)所編製。此等準則及指引自二零零五年七月起生效，讓估值師可作出本報告所述的假設。惟任何人士(如閣下的法定代表)進行深入調查後，可能會證實該等假設屬不準確或不真實。本報告亦已按照上市規則第五章編製。如有任何例外情況將於下文詳述。

2. 狀況： 有關物業位於大潭道東邊，靠近大潭道與赤柱灘道的交匯處，旁為位於港島大潭區之美國會所。

3. 環境及鄰近地區資料：

- 3.1 鄰近地區 : 位處高尚住宅區，住宅大部分為獨立或半獨立式洋房及低層建築
- 3.2 公共交通工具 : 的士／小巴／巴士
- 3.3 前往方法 : 駕車前往 : 合理
交通情況 : 合理
行人流量 : 無關連

4. 樓宇：(玫瑰園)

- 4.1 樓宇類別 : 三層高半獨立式花園洋房連車庫
- 4.2 建築 : 以鋼筋混凝土築成，外牆髹漆
- 4.3 層數 : 三層
- 4.4 落成年份 : 一九八九年
- 4.5 外部情況 : 良好
- 4.6 管理情況 : 良好，由惠信物業管理有限公司管理
- 4.7 樓梯及電梯數目 : 一座內設樓梯
- 4.8 泊車設施 : 發展項目內附設泊車設施
- 4.9 其他設施 : 游泳池、兒童戲水池及花園
- 4.10 目前地區分區 : 住宅(C)3用途
- 4.11 附註 : 發展項目內共有11座半獨立式花園洋房，位處高尚住宅區，大部分本地高收入家庭及海外人士均會選擇入住

5. 該項物業：

- 5.1 同一樓層的單位數目 : 不適用
- 5.2 建築樓面面積 : 根據售樓書約為3,980平方呎(369.75平方米)
- 5.3 實用面積 : (根據登記樓宇平面圖按比例劃分)
- 地下至二樓(合共) : 約3,146平方呎(292.35平方米)
- 平台 : 約542平方呎(50.35平方米)
- 車庫 : 約472平方呎(43.85平方米)或以上
- 露台(合共) : 約59平方呎(5.48平方米)或以上
- 天台 : 約924平方呎(85.84平方米)
- 5.4 用途 : 作家居用途
- 5.5 屋前空地(作店舖之用) : 不適用
- 5.6 各層通道 : 一座內設樓梯

- 5.7 間隔 : (列於售樓書樓宇平面圖)
- 地下 : 正門門廳及通往一樓之樓梯
- 一樓 : 客廳、飯廳、廁所、廚房及通往二樓之螺旋形樓梯
- 二樓 : 家庭房、連露台睡房(內設廁所及浴室)，另設一個廁所及兩間工人房
- 三樓 : 連露台主人房(內設廁所及浴室)，另設兩間睡房及一個浴室
- 5.8 裝飾 : 並無檢查
- 5.9 現有狀況 : 並無檢查
- 5.10 方位及景觀 : 該物業面向東南方
- 5.11 樓宇設施 : 煤氣／電力／水／污水設備／空調
- 5.12 佔用情況 : 空置(獲 貴公司告知)
- 5.13 租用詳情(如有) : 不適用
- 5.14 附註 : 吾等獲 貴公司指示僅進行外部檢測，故並無就物業的內部狀況提供意見。進行估值時，吾等假設物業內部已經達到合理標準。

6. 土地註冊處數據：

- 6.1 地段編號 : 鄉郊建屋地段第147號及其伸延部分
- 6.2 份數 : 同等及不分割份數26070份之2310份
- 6.3 租賃使用人及限制 : 私人住宅用途
- 6.4 租賃期 : 由一九八一年一月二日起計75年，並可根據銷售條件第11461號重續75年(剩餘租賃年期：125年)
- 6.5 地租 : 每年34,200港元
- 6.6 公契 : 備忘錄第6676485號
於一九九六年四月十六日登記
- 6.7 佔用許可證 : 並無登記
- 6.8 登記持有人 : 富享企業有限公司
- 6.9 最近期交易 : 備忘錄第7240133號
日期為一九九七年七月二十八日
代價為85,250,000港元
- 6.10 登記產權負擔 : 備忘錄第7240134號
日期為一九九七年七月二十八日
按揭
以滙豐投資銀行亞洲有限公司為受益人
以全數金額為限

7. 可資比較交易

交易日期	地址	代價(港元)	實用面積 (平方呎)	每單位 港元售價 (以平方呎計)	附註
二零零六年 三月二十七日	淺水灣道56號13座高座	56,000,000	2,601	21,530	一九八九年落成 複式 一個泊車位
二零零六年 三月十六日	淺水灣道56號37座低座	93,678,000	3,242	28,895	複式 兩個泊車位
二零零六年 三月九日	麗景道5號淺水灣 麗景花園11座	69,250,000	3,129	22,132	一九八二年落成 一個泊車位
二零零五年 十一月二日	淺水灣道56號59座低座	79,332,000	2,885	27,498	複式 一個泊車位
二零零五年 九月八日	玫瑰園1座	73,800,000	3,146	23,459	該發展項目

8. 估值及意見

該物業位於名為玫瑰園的發展項目內，包括一幢三層高半獨立式花園洋房。

根據仲量聯行研究部之資料，預計於二零零六年在港島南區僅有六個大型豪華住宅單位落成，故傳統豪宅區內的住宅單位供應頗為有限。由於法定密度限制令合適之發展地皮供應相對不足，因此，吾等估計，長遠而言港島南區之豪宅仍將大受市場歡迎。基於港島南區及山頂豪宅物業過往的情況及其不可替代之尊貴形象，吾等相信此等物業市場之表現將優於整體住宅市場。

於二零零六年四月二十七日，該物業於其現況及沒有產權負擔下之租賃權益市值(假設以交吉情況出售)為80,500,000港元(八千零五十萬港元)。

9. 附註

本報告受吾等之「香港估值和報告一般原則」所載之標準條件所規限。

此致

香港
中環
雪廠街2號
聖佐治大廈
22樓2208室
CCT Telecom Holdings Limited
(中建電訊集團有限公司*) 台照

代表
仲量聯行有限公司
港區董事
謝偉鴻 B.Sc. (Hons), MRICS, MHKIS, RPS (GP)
牌照號碼 E-145551

二零零六年四月二十七日

附註：謝偉鴻先生為特許測量師 B.Sc. (Hons), MRICS, MHKIS, RPS (GP)，自一九九四年起成為合資格估值師，擁有約16年於香港進行物業估值的經驗。

* 僅供識別

編製所採納的一般原則及應用於香港估值和報告並構成其部分的條件

本文件載述吾等編製估值和報告時所採用的一般原則，以及應用於估值和報告並構成其部分的條件。除報告內文另有所述外，吾等將應用此等原則及條件。在合適的情況下，吾等樂於就切合任何特定情況而商討作出任何變更，或安排進行結構或實地測量，或回應任何其他更詳細查詢。此等一般原則及／或條件的任何變更須以書面形式確認。

吾等的估值和報告屬於機密文件，並僅供收件人作指定用途。吾等對任何可能使用或倚賴任何估值或報告的全部或任何部分內容的第三方概不承擔任何責任。在未獲吾等對有關內容的形式或涵義發出事先書面批准前，估值或報告的全部或任何部分或其中引述均不得於任何文件、聲明、通函或與第三方通訊中轉載或引述。

1. 估值方法：

吾等按香港測量師學會（「香港測量師學會」）所刊發之「香港測量師學會物業估值準則」進行所有工作。倘香港測量師學會物業估值準則並未對需指引事項提供準則，吾等將按英國皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）所刊發的「皇家特許測量師學會評值及估值準則」及國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）所刊發的「國際估值準則」（倘適用）進行工作，並因應當地已有法律、慣例、常規及市場狀況而作出適當變更。倘「皇家特許測量師學會估值準則」及「國際估值準則」有任何不一致之處，則以「皇家特許測量師學會估值準則」為準。除另有指明者外，吾等以外聘估值師（定義見香港測量師學會物業估值準則）的身份進行估值。

2. 估值基準：

吾等根據香港測量師學會採納的「市場價值」對物業進行估值，市場價值的定義如下：

「市場價值為自願買方及自願賣方就有關物業經過適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

吾等估值時乃假設物業擁有人在公開市場出售物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何類似安排以影響物業的價值。

各項估值僅於估值日有效。物業的評值可能在短時期內出現大幅且未能預測的變動（包括因一般市場變動或與該指定物業有關的特別因素而產生的變動）。吾等對其後價值變動所產生的任何損失概不承擔任何責任。在不限制本段前半段的一般性原則下，倘任何人士於估值日期起計的三個月期間屆滿後依賴本估值，吾等對此概不負責或承擔任何責任。

3. 成本：

吾等的估值並無考慮任何產權負擔，如該物業所涉及的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。

4. 資料來源：

吾等獲提供有關年期、租賃、租戶裝修改建、規劃同意書及其他相關事項的詳情(有關詳情於報告中概述)乃由所指的資料來源提供，吾等相信此等資料為完整及正確。

5. 假設

除估值中另有所指外，吾等的估值作出以下假設(在吾等並無進行調查的情況下)(倘適用)：

- (a) 物業具有妥善及可轉售業權，且業權中並無附帶可嚴重影響其價值的產權負擔，
- (b) 物業並無非法佔用及無任何未獲授權的加建或結構改變(吾等根據已登記樓面平面圖或發展商售樓書內所列示的原有圖則進行估值，並假設物業並無任何未支付修復成本)，
- (c) 並無影響物業的重大環境因素(包括污染)，
- (d) 物業的結構完整性及其他裝修並無損毀，
- (e) 物業並無因任何公共用途而受影響，亦無用作公共用途或因此而被收購，
- (f) 並無任何有關物業的法定法令尚未執行，監管機構日後亦不大可能發出法令，
- (g) 法團的記錄及財政狀況令人滿意，除一般維修外，法團並無進行任何重大修復、補救或其他工程而有任何重大財務承擔、法令或徵費，
- (h) 並無任何有關物業的未決重大訴訟，
- (i) 物業(及物業所涉及的任何工程)符合所有有關法定規例，包括有關防火規例的成文法則，
- (j) 並無有害物質(包括石棉及氯化鈣等物質)，
- (k) 地面情況及樓宇設施屬合適(特別就農地而言，包括泥土不存在可能在日後任何時間影響農作物或收成的潛在蟲害或病害)，且並無因考古、生態或環境事直而招致特殊費用或延誤。

在不限制上述的一般性原則下，在吾等為進行估值而獲提供租約或業權文件或實地及樓宇測量或樓宇報告或蟲害或工程師證書或法團記錄時，概不應依賴吾等對上述任何文件的詮釋。

6. 租戶：

除吾等特別以書面形式同意外，吾等並無查核現時或準租戶的財務狀況。該等物業乃因出租而進行估值，因此吾等將假設各租戶均有能力承擔租約項下之責任，且並無出現欠租或並無披露違反契約之情況（以書面形式通知吾等出現其他情況者除外）。

7. 量度：

吾等根據香港測量師學會所刊發的「量度慣例守則」(Code of Measuring Practice) 進行量度。除另有指明外，吾等並無對實際物業進行實地量度或查證吾等獲提供的樓面面積，除吾等特別以書面形式同意進行者則除外。惟吾等已參照已登記樓面平面圖（如有提供）。

8. 司法管轄權：

除各方以書面形式協定外，有關吾等估值或因此產生的一切爭議最終將按香港法例解決，各方不可撤回地同意受香港法院的司法管轄權管轄。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載有關本公司資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等深知及深信，本通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本通函概無遺漏其他事實，以致其所載任何聲明有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團之股份及可換股債券之相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司之最高行政人員及彼等各自之聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、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之權益及淡倉（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之權益及淡倉），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之登記冊中之權益及淡倉，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之標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(1) 於最後實際可行日期於股份及本公司可換股債券之相關股份之權益及淡倉

(i) 於股份之好倉：

董事姓名	附註	實益持有股份數目及權益性質			總數	佔全部已發行股本之概約百分比 (%)
		個人	家族	公司		
麥紹棠	(a)	715,652	—	126,280,640	126,996,292	19.37
鄭玉清	(b)	14,076,713	120,000	—	14,196,713	2.17
譚毅洪		1,868,000	—	—	1,868,000	0.28
William Donald Putt		591,500	—	—	591,500	0.09
Samuel Olenick	(c)	—	—	545,000	545,000	0.08

附註：

- (a) 麥紹棠先生擁有權益之股權中包括由麥紹棠先生所控制之公司持有之126,280,640股股份權益，麥紹棠先生於該等股份中擁有之權益亦已於下文「主要股東權益」一節中披露。
- (b) 鄭玉清女士擁有權益之股權中包括由鄭玉清女士之配偶持有之120,000股股份權益，根據證券及期貨條例第XV部之條文，鄭玉清女士被視為擁有該等股份之權益。

(c) Samuel Olenick 先生控制之公司持有 545,000 股股份，根據證券及期貨條例第 XV 部之條文，Samuel Olenick 先生被視為擁有該等股份之權益。

(ii) 於本公司二零一零年可換股債券之相關股份之好倉：

董事姓名	相關股份總數	佔全部已發行股本之概約百分比 (%)
麥紹棠 (附註)	171,357,615	26.13

附註：可換股債券於最後實際可行日期之尚未償還本金額為 103,500,000 港元，乃由本公司於二零零五年四月二十五日向 New Capital Industrial Limited (一家由麥紹棠先生所控制之公司) 發行。可換股債券於二零一零年四月二十五日到期，不附利息，可按兌換價每股股份 0.604 港元 (根據可換股債券之條款可予調整) 兌換為股份。麥紹棠先生於該等相關股份之權益亦已於下文「主要股東權益」一節中披露。

(2) 於最後實際可行日期於相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉 — CCT Tech International Limited (中建科技國際有限公司*) (「中建科技」)

概無董事於中建科技之股份、債權證、股本衍生權益或相關股份權益中擁有權益及淡倉。

(3) 於最後實際可行日期於相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉 — Tradeeasy Holdings Limited (易貿通集團有限公司*) (「易貿通」)

概無董事於易貿通之股份、債權證、股本衍生權益或相關股份權益中擁有權益及淡倉。

(b) 董事其他權益之詳情

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團之任何其他成員公司訂立或擬訂立服務合約 (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賠償 (法定補償除外) 之合約除外)。

(c) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期

(i) 概無董事及本公司之最高行政人員及彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團 (定義見證券及期貨條例第 XV 部) 之股份、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之權益或淡倉 (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之權益及淡倉)，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之登記冊中之權益或淡倉，或

* 僅供識別

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之標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；

- (ii) 自二零零五年十二月三十一日(即為本公司最近期刊發經審核賬目之結算日)起, 概無董事於本集團任何成員公司購買或出售或租賃, 或於本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益;
- (iii) 概無董事於本集團任何成員公司訂立而仍然生效且對本集團之整體業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益; 及
- (iv) 概無董事於與本集團構成競爭之任何業務中擁有權益。

3. 主要股東權益

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, 以下人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉如下:

- (i) 於最後實際可行日期於股份之好倉:

股東名稱	所持 股份數目	佔全部已 發行股本之 概約百分比 (%)
Capital Force International Limited (附註)	96,868,792	14.77
Capital Interest Limited (附註)	29,411,848	4.49
	<u>126,280,640</u>	<u>19.26</u>

附註: Capital Force International Limited 及 Capital Interest Limited 均為麥紹棠先生所控制之公司。麥紹棠先生於該等股份之權益亦已於上文「權益披露」一節中披露。

(ii) 於最後實際可行日期於本公司二零一零年可換股債券之相關股份之好倉：

二零一零年可換股債券之 持有人名稱	二零一零年 可換股債券之金額 港元	相關 股份總數	佔全部已 發行股本之 概約百分比 (%)
New Capital Industrial Limited (附註)	103,500,000	171,357,615	26.13

附註：可換股債券於最後實際可行日期之尚未償還本金額為103,500,000港元，乃由本公司於二零零五年四月二十五日向 New Capital Industrial Limited (一家由麥紹棠先生所控制之公司) 發行。可換股債券於二零一零年四月二十五日到期，不附利息，可按兌換價每股股份0.604港元 (根據可換股債券之條款可予調整) 兌換為股份。麥紹棠先生於該等相關股份之權益亦已於上文「權益披露」一節中披露。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無其他人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦概無任何尚未了結或可能面對之重大訴訟或索償。

5. 重大不利變動

除本通函所披露者外，董事確認，自二零零五年十二月三十一日 (即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日) 起至最後實際可行日期止，本集團之財務或經營狀況或前景並無重大不利變動。

6. 專業人士資格及同意書

第一上海及仲量聯行已就刊發本通函連同其函件副本，並按其各自所載之形式及涵義於本通函提述其名稱而發出書面同意書，且迄今並無撤回。

以下為提供載列於本通函之意見之專業人士之資格：

名稱	資格
第一上海	根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)之持牌法團
仲量聯行	獨立物業估值師及特許測量師

於最後實際可行日期，第一上海及仲量聯行概無於任何股份或本集團任何成員公司之股份中擁有權益，亦概無任何權利或購股權(不論在法律上可強制執行與否)以認購或提名他人認購任何股份或本集團任何成員公司之股份。

7. 其他事項

- 本公司之註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，而本公司之總辦事處及香港主要營業地點則位於香港中環雪廠街2號聖佐治大廈22樓2208室。
- 本公司於香港之股份過戶登記分處為登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- 本公司之合資格會計師為張志華先生，彼為香港會計師公會之會員，並為英國特許公認會計師公會之資深會員。
- 本公司之公司秘書為羅佩雯小姐，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之資深會員。
- 本通函之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

8. 備查文件

以下文件由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)任何營業日一般辦公時間內於本公司之總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港中環雪廠街2號聖佐治大廈22樓2208室)可供查閱：

- 本公司之組織大綱及公司細則；
- 董事會致股東之函件，全文載於本通函第3至第11頁；
- 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第12至第13頁；

- (d) 第一上海之函件，全文載於本通函第14至第23頁；
- (e) 仲量聯行提供之物業估值報告，全文載於本通函第24至第30頁；
- (f) 本附錄「專業人士資格及同意書」一節所述由專業人士發出之書面同意書；
- (g) 該協議；及
- (h) 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：138)

茲通告 CCT Telecom Holdings Limited (中建電訊集團有限公司*) (「本公司」) 謹訂於二零零六年六月五日星期一上午十時正假座香港中環雪廠街2號聖佐治大廈22樓2208室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過(無論有否作出修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准本公司之間接全資附屬公司富豐國際實業有限公司(「富豐」)與本公司董事會之主席麥紹棠先生及其聯繫人所控制之公司富享企業有限公司(「富享」)於二零零六年四月二十七日訂立的買賣協議(「該協議」)(註有「A」字樣並經由大會主席簡簽以資識別的副本已送呈大會)，據此，在該協議之條款及條件所規限下，富豐同意購買而富享同意出售位於香港大潭大潭道20號玫瑰園7號屋的物業(「該物業」)，作價80,000,000港元，及批准其項下擬進行之交易；
- (b) 批准本公司根據該協議之條款(詳情載於二零零六年五月十九日本公司刊發之通函(註有「B」字樣並經由大會主席簡簽以資識別的副本已送呈大會))於完成時向 Capital Winner Investments Limited 或富享提名之任何其他人士或公司發行金額為30,000,000港元之可換股債券並批准因可換股債券獲兌換而配發及發行股份；及
- (c) 授權本公司任何一位董事(如須蓋上本公司印鑑，則授權任何兩位董事)按其認為屬必要、適宜或權宜，代表本公司簽立其視為與該協議擬進行或有關之事宜及其完成有連帶關係、附帶或與之有關之所有該等其他文件、文據及協議，及進行所有該等行動或事宜，並使該協議擬進行之交易得以生效。」

承董事會命

CCT TELECOM HOLDINGS LIMITED

(中建電訊集團有限公司*)

董事

譚毅洪

香港，二零零六年五月十九日

股東特別大會通告

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
中環
雪廠街2號
聖佐治大廈
22樓2208室

附註：

1. 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 代表委任文件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簽署。
3. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之任何股東，均有權委派另一名人士為其代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東，有權委派不超過兩名代表（必須為個人）代其出席同一大會及投票。受委代表毋須為本公司股東，惟須親身出席股東特別大會以代表該股東。
4. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人證明之授權書或其他授權文件副本，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小時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處登捷時有限公司（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。股東特別大會適用之代表委任表格亦刊登於香港聯合交易所有限公司網站（www.hkex.com.hk）。
5. 股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視作撤銷論。
6. 倘為任何股份之聯名登記持有人，則任何一位聯名持有人均可親身或委派代表出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票，猶如其為唯一因該等股份而有此權利者；惟倘多於一位聯名持有人出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），則排名最先者方有權親身或委派代表投票。就此而言，排名先後乃以聯名持有人之名稱於本公司股東名冊上之排名次序為準。