

---

此 乃 要 件    請 即 處 理

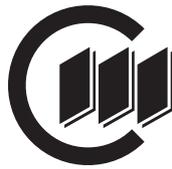
---

閣下如對本通函任何方面或對將予採取之行動有任何疑問，應立即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昌明投資有限公司證券，應立即將本通函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。

---



**CHEONG MING INVESTMENTS LIMITED**

**( 昌 明 投 資 有 限 公 司 )**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1196)

須予披露交易

收購物業

昌明投資有限公司之財務顧問



新百利有限公司

---

二 零 零 六 年 十 二 月 十 一 日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	3
該等協議 .....	4
進行收購事項之理由 .....	5
收購事項之財務影響 .....	5
一般事項 .....	5
<b>附錄 – 一般資料</b> .....	6

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	本集團透過買方根據該等協議收購該等物業
「該等協議」	指	買方與賣方於二零零六年十一月十五日就收購事項訂立之五份買賣協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	昌明投資有限公司(股份代號：1196)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	具	上市規則賦予此詞之涵義
「董事」	指	本公司各董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零零六年十二月七日，即本通函付印前為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
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「國內有關部門」	指	深圳市國土資源和房產管理局
「該等物業」	指	中國深圳市卓越時代廣場33樓3306、3307、3308、3309及3310室
「買方」	指	資浚翻譯服務(深圳)有限公司，本公司於中國註冊成立之全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，以不時經修訂、補充或修改之版本為準
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	深圳卓越房地產開發有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比

為作說明，人民幣款項已按1.0港元兌人民幣1.01元之匯率換算為港元。



**CHEONG MING INVESTMENTS LIMITED**  
**( 昌 明 投 資 有 限 公 司 )**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1196)

董事：

雷志(主席)

雷勝明(董事總經理)

雷勝昌

雷勝中

龍偉基

林振綱\*

盧永文\*

吳麗文\*

主要辦事處：

香港

新界葵芳

興芳路223號

新都會廣場第二座

26樓2608室

\* 獨立非執行董事

敬啟者：

**須予披露交易**

**收購物業**

**緒言**

董事會於二零零六年十一月十七日宣佈，於二零零六年十一月十五日，買方與賣方訂立該等協議，以約人民幣22,200,000元(相當於約22,000,000港元)之總代價，收購位於深圳之卓越時代廣場商廈內的五個辦公室單位作自用。

根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司之須予披露交易。

---

## 董事會函件

---

### 該等協議

日期： 二零零六年十一月十五日

### 訂約方：

買方： 資浚翻譯服務(深圳)有限公司，其為本公司之全資附屬公司

賣方： 深圳卓越房地產開發有限公司

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益人為本公司及其關連人士之獨立第三方。就董事所知，賣方從事物業發展業務並為該等物業之發展商。

### 將收購之資產：

該等物業乃指中國深圳卓越時代廣場33樓3306至3310室。卓越時代廣場為二零零六年十月落成之商廈，樓高52層，座落於深圳市的商業區地段。該等物業之總建築樓面面積約為1,019.26平方米。買方已同意向賣方購入免除一切留置權、押記及產權負擔之該等物業。

### 總代價及付款條款：

該等物業之總代價約為人民幣22,200,000元(相當於約22,000,000港元)，支付方式如下：

- (i) 總代價之40%(即人民幣8,907,937元(相當於約8,800,000港元))已由買方以其內部資源提供的現金於簽訂該等協議時支付；及
- (ii) 總代價之餘款(即人民幣13,300,000元(相當於約13,200,000港元))將由買方以銀行按揭貸款撥付。買方已於二零零六年十一月二十二日前向銀行安排有關貸款。

總代價乃買方與賣方按公平原則商定，並參考董事所知的深圳市內同類商業物業之市值，以及該等物業位於深圳市中心此因素而釐定。

國內有關部門(即深圳市國土資源和房產管理局)已將根據該等協議擬進行之交易備案。預期該等協議將於二零零七年一月完成。

---

## 董事會函件

---

### 進行收購事項之理由

本集團之主要業務為印刷及製造紙產品、籤條及標籤、商業印刷、提供翻譯服務及持有物業。本集團目前於深圳租用之辦事處的租約將於二零零七年四月屆滿。本公司藉此機會收購面積較大之該等物業，以配合日後之拓展步伐。考慮到該等物業之位置及國內經濟騰飛，董事認為該等協議之條款乃公平合理，而收購事項符合本公司與股東之整體利益。

### 收購事項之財務影響

於該等協議完成時，本集團之非流動資產將按該等物業之總公平值而增加，而本集團之總借貸將按按揭貸款而增加。預期收購事項不會對本集團之資產淨值及盈利構成重要影響。

### 一般事項

本通函之附錄載有額外資料，敬希垂注。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
昌明投資有限公司  
董事總經理  
雷勝明

二零零六年十二月十一日

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載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，據彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，導致其所載之任何聲明有所誤導。

## 2. 權益披露

### (i) 董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於最後可行日期，董事於本公司及其相聯法團（根據證券及期貨條例第XV部之定義）之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉）或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉；以及須載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉如下：

#### (a) 於股份之好倉

董事姓名	所持股份數目				總權益佔 已發行股本 之百分比
	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)	家族權益	其他權益	總權益	
雷志先生	—	250,409,029股 (附註1)	250,409,029股 (附註1)	250,409,029股	51.45%
雷勝明先生	4,375,000股	—	250,409,029股 (附註2)	254,784,029股	52.35%
雷勝昌先生	3,125,000股	—	250,409,029股 (附註2)	253,534,029股	52.09%
雷勝中先生	3,125,000股	625,000股 (附註3)	250,409,029股 (附註2)	254,159,029股	52.22%
龍偉基先生	1,250,000股	2,500,000股 (附註4)	—	3,750,000股	0.77%

附註：

1. 由於(i)雷志先生為一個全權信託基金之創辦人，而該全權信託基金之全權受益人包括雷勝明先生、雷勝中先生、雷勝昌先生及雷志先生之其他家族成員；及(ii)其配偶同為該全權信託基金之創辦人，故雷志先生擁有250,409,029股股份之權益。
2. 250,409,029股股份由一間在英屬處女群島註冊成立之公司Harmony Link Corporation擁有。Harmony Link Corporation之已發行股本中約48.4%由The Lui Family Company Limited以The Lui Unit Trust之信託人身份持有。The Lui Unit Trust之全部單位(除1個單位由雷勝明先生擁有外)均由一個全權信託基金之信託人Trident Trust Company (B.V.I.) Limited(前稱「Trident Corporate Services (B.V.I.) Limited」)持有，其全權受益人已於上文附註(1)披露。雷志先生及其配偶伍四妹女士為該全權信託基金之創辦人。雷勝明先生、雷勝中先生及雷勝昌先生亦分別擁有Harmony Link Corporation之已發行股本約24.13%、14.59%及12.88%。
3. 625,000股股份由雷勝中先生之配偶擁有。
4. 2,500,000股股份由龍偉基先生之配偶擁有。

(b) 透過購股權或股本衍生工具持有之本公司相關股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持 購股權數目	授出 購股權 之日期	購股權之 行使價 港元	可行使 期間	佔本公司 已發行 股本 之概約 百分比
雷勝中先生	家族(附註)	625,000	一九九九年 十二月 三十一日	0.2240	一九九九年 十二月 三十一日至 二零零六年 十二月 二十六日	0.13%

附註：625,000份購股權乃由雷勝中先生之配偶擁有。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(根據證券及期貨條例第XV部之定義)之股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉)或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉；以及須載入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉。

## (ii) 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於最後可行日期，以下人士(不包括本公司董事或主要行政人員)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3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條而須存置之登記冊內之權益或淡倉：

股東姓名／名稱	好倉／ 淡倉	身份	所持股份／ 相關股份 數目	佔已發行 股本 百分比
伍四妹女士	好倉	一個全權 信託基金之創辦人	250,409,029股 (附註1)	51.45%
吳淑芳女士	好倉	實益擁有人及 配偶權益	254,784,029股 (附註2)	52.35%
Harmony Link Corporation	好倉	實益擁有人	250,409,029股	51.45%
The Lui Family Company Limited	好倉	信託人	250,409,029股 (附註3)	51.45%
Trident Trust Company (B.V.I.) Limited (前稱「Trident Corporate Services (B.V.I.) Limited」)	好倉	信託人	250,409,029股 (附註3)	51.45%

附註：

- (1) 此等股份權益為伍四妹女士作為持有250,409,029股股份之全權信託基金之創辦人權益，該信託基金之詳情亦已於上文「董事之股份權益－於股份之好倉」一節附註(1)內披露。
- (2) 此等股份權益包括由吳淑芳女士本人持有之625,000股股份及可認購625,000股股份之購股權權益，及透過其配偶雷勝中先生之權益而被視為持有253,534,029股股份之權益，詳情已於上文「董事之股份權益－於股份之好倉」一節附註(2)內披露。
- (3) 上文兩次提述之250,409,029股股份乃有關同一批股份。The Lui Family Company Limited作為The Lui Unit Trust之信託人及Trident Trust Company (B.V.I.) Limited (前稱「Trident Corporate Services (B.V.I.) Limited」)作為一個全權信託基金之信託人，均各自被當作有責任披露Harmony Link Corporation於上文「董事之股份權益－於股份之好倉」一節附註(2)所述之股份權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉有任何一方（非董事）於最後可行日期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3分部須向本公司披露之任何權益或淡倉，又或有任何人士直接或間接擁有任何類別股本（附帶可在任何情況於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票的權利）之面值的10%或以上或擁有有關股份之任何購股權。

### 3. 訴訟

於最後可行日期，就董事所知，本公司及其任何附屬公司並無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

### 4. 服務合約

於最後可行日期，各董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本公司不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

### 5. 董事於競爭業務中之權益

董事或彼等各自之任何聯繫人士概無從事與本集團業務構成或可能構成競爭之業務或與本集團有任何其他利益衝突。

### 6. 其他事項

- (i) 本公司之公司秘書及合資格會計師為龍偉基先生，彼為英國及威爾斯特許會計師公會、香港會計師公會及安大略省管理會計師公會之會員。
- (ii) 本公司之註冊辦事處設於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司之總辦事處及香港主要營業地點則設於香港新界葵芳興芳路223號新都會廣場第二座26樓2608室
- (iii) 本公司之香港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。
- (iv) 本通函之中、英文版本如有歧異，須以英文版本為準。