

---

**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**

**出售該等物業**

---

二零零七年三月三十日

---

## 目 錄

---

|                 | 頁次 |
|-----------------|----|
| 釋義 .....        | 1  |
| 董事會函件           |    |
| 緒言 .....        | 3  |
| 該協議 .....       | 4  |
| 進行出售事項之理由 ..... | 5  |
| 所得款項之用途 .....   | 5  |
| 出售事項之財務影響 ..... | 5  |
| 一般事項 .....      | 5  |
| 附錄 — 一般資料 ..... | 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：

|          |   |                                               |
|----------|---|-----------------------------------------------|
| 「該協議」    | 指 | 買方及賣方就出售事項而於二零零七年三月七日訂立之臨時買賣協議                |
| 「董事會」    | 指 | 董事會                                           |
| 「本公司」    | 指 | 昌明投資有限公司(股票編號：1196)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市 |
| 「完成」     | 指 | 出售事項之完成                                       |
| 「關連人士」   | 指 | 具上市規則所賦予之涵義                                   |
| 「董事」     | 指 | 本公司之董事                                        |
| 「出售事項」   | 指 | 賣方根據該協議出售該等物業                                 |
| 「正式協議」   | 指 | 買方及賣方就出售事項而將予訂立之正式買賣協議                        |
| 「本集團」    | 指 | 本公司及其附屬公司                                     |
| 「最後可行日期」 | 指 | 二零零七年三月二十八日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料而言之最後可行日期       |
| 「上市規則」   | 指 | 聯交所證券上市規則                                     |
| 「中國」     | 指 | 中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣          |
| 「該等物業」   | 指 | 香港新界葵芳興芳路223號新都會廣場第二座26樓2604至2611室            |
| 「買方」     | 指 | Creative Business Development Limited         |
| 「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 | 本公司之股份持有人                                     |

---

## 釋 義

---

|       |   |                                               |
|-------|---|-----------------------------------------------|
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                   |
| 「賣方」  | 指 | Capital Asset Management Limited，本公司之一間全資附屬公司 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣                                     |
| 「港元」  | 指 | 香港法定貨幣港元                                      |



**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**

**出售該等物業**

**緒言**

董事會於二零零七年三月十二日宣佈，賣方與買方已於二零零七年三月七日訂立該協議，以33,579,800港元之總代價出售該等物業。

根據上市規則第14.06條，出售事項構成本公司之須予披露交易。

**該協議**

二零零七年三月七日

**訂立該協議之雙方：**

買方： Creative Business Development Limited

賣方： Capital Asset Management Limited，其為本公司之一間全資附屬公司。

就董事所知，買方乃一間投資控股公司。就董事在作出一切合理查詢後所確知、得悉及相信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方，與本公司及其關連人士概無任何關連。

**將予出售之該等物業：**

該等物業乃位於香港新界葵芳興芳路223號新都會廣場第二座26樓2604至2611室之商用物業。該等物業之建築樓面總面積約共8,722平方呎。賣方已同意向買方出售該等物業（不會附帶任何留置權、押記及產權負擔）。

**總代價及付款條款：**

該等物業之總代價為33,579,800港元，並按下列方式支付：

- (i) 總代價之5%作為初步按金，合共為1,678,985港元。買方已於二零零七年三月七日簽署該協議時支付此筆款項；
- (ii) 總代價之5%合共1,678,985港元將會由買方在二零零七年三月二十一日或之前簽署正式協議時支付；及
- (iii) 總代價之餘額合共30,221,830港元將由買方在二零零七年五月二十一日或之前完成時支付。

在完成時，昌明印刷廠有限公司（其為本公司之一間全資附屬公司）作為租戶及買方作為業主將會訂立一項有關該等物業之租賃協議，由二零零七年五月二十一日起至二零零九年五月二十日止定期為兩年，月租174,440港元，不包括空調費用、管理費用及政府差餉及地租。在簽署正式租賃協議時將會以按金之形式向業主支付三個月之租金、空調費用、管理費用及政府差餉及地租。租賃協議將由買方之律師準備，並將會在授讓手續完成前經由買方（以業主之身份）與租戶預先同意。賣方將會促使昌明印刷廠有限公司在授讓手續完成前簽署有關租賃協議。

---

## 董事會函件

---

在租賃協議到期後，租戶須負責以「空殼」狀況交吉該等物業，惟須連同完整之假天花系統。

總代價乃經由買方及賣方參考董事所知悉之香港類似商業大廈之市值後，按公平磋商基準釐定。

### 進行出售事項之理由

本集團之主要業務為印刷及製造紙品、籤條及標籤、商業印刷、提供翻譯服務及持有物業，其主要生產基地設於中國深圳及東莞。為着使工作上的流程及協調方面更加暢順，本集團已逐步把處理後勤事務之若干部門遷至國內辦事。在二零零六年十一月，本公司一間全資附屬公司以總代價約人民幣22,200,000元購入一幢位於深圳，名為卓越時代廣場之商業大廈其中五個全新的辦公室單位，供本集團自用。本集團已於二零零七年二月取得該五個辦公室單位之入伙許可證，現正為該等辦公室進行平面設計及裝修。預期該等辦公室之裝修工程將會在二零零七年第二季完成並開始投入運作。董事考慮到香港近日之經濟及物業市道良好，認為現時乃本集團進行出售事項之最佳時機。此外，在未來廿四個月租回該等物業乃符合本集團之長遠發展策略，亦方便本集團靈活地分階段把部份後勤部門遷往國內。董事認為該協議之條款乃公平合理，而出售事項亦符合本公司及股東之整體利益。

### 所得款項之用途

本公司擬把所得款項淨額用作清償該等物業之有關按揭款額（於二零零七年三月九日，該等物業之尚未償還按揭款額為9,800,000港元），而餘額則作一般營運資金用途。

### 出售事項之財務影響

根據該等物業於二零零六年九月三十日之賬面值約18,100,000港元，進行出售事項所得收益淨額（經扣除有關費用支出）約為15,000,000港元。預期本集團之總資產將會增加約15,000,000港元，而本集團之總負債將會減少9,800,000港元。預期本集團由二零零七年五月一日起計二十四個月之租金支出將會因出售事項及租回該等物業而每月增加174,440港元（包括空調費用、管理費用及政府差餉及地租）。

### 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  
謹啟

二零零七年三月三十日

## 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：

#### 於股份之好倉

| 董事姓名  | 所持股份數目                   |                       |                       |              | 總權益佔<br>已發行股本<br>之百分比 |
|-------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
|       | 個人權益<br>(以實益擁有人<br>身份持有) | 家族權益                  | 其他權益                  | 總權益          |                       |
| 雷志先生  | —                        | 250,409,029股<br>(附註1) | 250,409,029股<br>(附註1) | 250,409,029股 | 51.38%                |
| 雷勝明先生 | 4,375,000股               | —                     | 250,409,029股<br>(附註2) | 254,784,029股 | 52.28%                |
| 雷勝昌先生 | 3,125,000股               | —                     | 250,409,029股<br>(附註2) | 253,534,029股 | 52.03%                |
| 雷勝中先生 | 3,125,000股               | 1,250,000股<br>(附註3)   | 250,409,029股<br>(附註2) | 254,784,029股 | 52.28%                |
| 龍偉基先生 | 1,250,000股               | 2,500,000股<br>(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. 1,250,000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。

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／<br>淡倉 | 身份               | 所持股份／<br>相關股份<br>數目   | 佔已發行<br>股本<br>百分比 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|-----------------------|-------------------|
| 伍四妹女士                                                                                             | 好倉        | 一個全權<br>信託基金之創辦人 | 250,409,029股<br>(附註1) | 51.38%            |
| 吳淑芳女士                                                                                             | 好倉        | 實益擁有人及<br>配偶權益   | 254,784,029股<br>(附註2) | 52.28%            |
| Harmony Link<br>Corporation                                                                       | 好倉        | 實益擁有人            | 250,409,029股          | 51.38%            |
| The Lui Family<br>Company Limited                                                                 | 好倉        | 信託人              | 250,409,029股<br>(附註3) | 51.38%            |
| Trident Trust Company<br>(B.V.I.) Limited<br>(前稱「Trident Corporate<br>Services (B.V.I.) Limited」) | 好倉        | 信託人              | 250,409,029股<br>(附註3) | 51.38%            |

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第(i)節「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」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1,250,000股股份權益，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，詳情已於上文第(i)節「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」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於上文第(i)節「董事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」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。