

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



**MIN XIN HOLDINGS LIMITED**

**閩信集團有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：222)

**內 幕 消 息  
非 常 重 大 出 售 事 項  
及  
復 牌**

**出售事項**

於二零一三年一月十四日，賣方(本公司間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意按代價出售，而買方有條件同意按代價購買股權。

**上市規則的涵義**

鑑於出售事項的相關百分比率高於75%，根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司的非常重大出售事項，故須遵守上市規則的通知、刊登及股東批准的規定。

一份載有(其中包括)(i)出售事項的進一步詳情、(ii)蘇州項目的估值報告；(iii)閩信(蘇州)的財務資料；及(iv)為批准出售事項而召開股東特別大會的通告的通函，將根據上市規則的規定於二零一三年二月四日或之前寄發予股東。

經作出一切合理查詢後，據董事所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大利益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項、買賣協議及據此擬進行的交易的決議案放棄投票。

**一般事項**

由於出售事項須待本公告所載的先決條件達成後方告完成，故出售事項未必會完成。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 買賣協議

於二零一三年一月十四日，賣方(本公司間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意按代價出售，而買方有條件同意按代價購買股權。

買賣協議的主要條款載列如下：

日期：

二零一三年一月十四日

訂約方：

- (1) 閩信地產有限公司，作為賣方
- (2) 冠城大通股份有限公司，作為買方

買方的主要業務活動為在中國從事物業開發以及漆包線製造及分銷。買方的股份在上海證券交易所上市。經作出一切合理查詢後，據董事所深知、盡悉及確信，買方為獨立於本集團及本集團關連人士的第三方。

擬出售的股權：

根據買賣協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買閩信(蘇州)的100%股本權益。出售事項完成後，閩信(蘇州)將不再為本公司的間接全資附屬公司。

代價：

代價為人民幣227,884,000元(等值約港幣283,442,000元)。代價將以現金支付，並應按以下方式支付：

- (1) 買方須於買賣協議日期起5個營業日內向託管賬戶支付代價1，即人民幣100,000,000元(等值約港幣124,380,000元)；
- (2) 買方須於國家工商總局收到有關股權轉讓及董事變動的所有相關文件之日起5個營業日內向託管賬戶支付代價2，即人民幣127,884,000元(等值約港幣159,062,000元)；及
- (3) 買方須負責安排繳納賣方就出售事項應付的有關稅項，且買方須於國家工商總局登記股權轉讓之日起15個營業日內向中國福建省國家外匯管理局申請將稅後代價匯入賣方指定的境外銀行賬戶或人民幣離岸賬戶。自國家外匯管理局授出批准之

日起10個營業日內，買方須將稅後代價匯入賣方指定的銀行賬戶。為免生疑問，存入託管賬戶的代價所孳生的利息歸買方所有。

代價乃經賣方與買方公平磋商釐定，並按一般商業條款經參考以下各項後達致：(i) 閩信(蘇州)截至二零一二年十二月三十一日止年度的未經審核除稅後虧損淨額；(ii) 閩信(蘇州)於二零一二年十二月三十一日的未經審核資產淨值；及(iii) 閩信(蘇州)於二零一二年十二月三十一日持作出售的落成物業市值。在磋商及達致代價金額時，本公司考慮了閩信(蘇州)的業務前景，認為出售事項將對本公司有利並符合本公司及股東的整體利益。

代價相當於股權應佔根據香港財務報告準則編製於二零一二年十二月三十一日的未經審核資產淨值約126.1%。

#### 先決條件：

買賣協議須待下列先決條件達成後方告完成：

- (1) 出售事項已獲賣方股東及根據上市規則獲本公司股東批准；及
- (2) 出售事項已獲有關監管機構批准。

賣方須向有關監管機構遞交有關股權轉讓的相關文件。上文(1)段所載的先決條件須於買賣協議日期起60日內(或賣方與買方書面協定的該等可能較後日期)達成。上文(2)段所載的先決條件須於買賣協議日期起150日內(或賣方與買方書面協定的該等可能較後日期)達成。

賣方須與本公司協調於買賣協議日期起60日內(或賣方與買方書面協定的該等可能較後日期)尋求本公司股東的批准。

倘先決條件未能於指定時間內達成，買賣協議將根據其有關條款終止。

根據買賣協議的條款，賣方與買方須就出售事項向有關監管機構申請必要的批准。

倘先決條件未能於其各自的最後期限(或賣方與買方協定的該等可能較後日期)前達成，買賣協議即告終止。在終止的情況下，賣方與買方毋須再承擔買賣協議下的責任，而賣方須於有關終止後5個營業日內向買方退還託管賬戶內的全部款項。

### **擔保：**

待買方收到已於國家工商總局登記股權轉讓變更的閩信(蘇州)營業執照及賣方已向買方交付閩信(蘇州)的所有文件及印章後，買方須敦促閩信(蘇州)就買方向賣方支付代價的責任向賣方出具擔保。

### **未償還貸款：**

於買賣協議訂立日期，一筆約為人民幣92,140,000元(等值約港幣114,600,000元)由本公司提供予閩信(蘇州)的股東貸款仍未償還。根據貸款協議，未償還貸款(i)由貸款協議訂立日期起至股權轉讓予買方當日按年利率4%計息；及(ii)由股權轉讓予買方次日起至二零一四年六月三十日止按年利率8%計息。未償還貸款及其所有累計利息須於二零一四年六月三十日悉數償還。買方已同意擔保支付未償還貸款及其累計利息。有關擔保的年期將由股權轉讓予買方當日起開始並於二零一六年六月三十日屆滿。

### **出售事項的背景及理由**

本公司是一家投資控股公司，而本集團主要從事銀行投資、保險、物業發展及投資以及投資控股。

中國中央政府對房地產市場持續實施調控政策加上中國的經濟前景不明朗，導致潛在物業買家產生「觀望」態度。為投機性需求及投資用途的置業需求受到壓抑。由於閩信(蘇州)僅向中高端用戶供應低密度住宅單位，故於二零一二年十二月三十一日止年度的銷售業績受到不利影響。雖然閩信(蘇州)一直密切關注中國江蘇省蘇州市的土地市場，但過去幾年內並無收購任何土地。因此，除於二零一零年推出銷售的現有蘇州項目外，閩信(蘇州)並無持有任何其他土地儲備供未來開發。

董事會認為出售事項帶給本集團退出江蘇省蘇州市房地產市場的機會，且可以更快變現蘇州項目。出售事項亦可為本集團帶來現金流入，從而增加其營運資金。

董事會認為買賣協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

### **所得款項用途**

出售事項的所得款項淨額(即代價減稅款及其他開支)估計約為人民幣219,000,000元(等值約港幣273,000,000元)。該等出售事項的所得款項淨額預期將用作本集團的一般營運資金。

## 出售事項的財務影響

於買賣協議完成後，閩信(蘇州)將不再為本公司的間接全資附屬公司。因此，於出售事項完成後本集團的綜合財務報表將不再合併閩信(蘇州)的財務資料。

於回撥股權應佔的儲備後，本集團預期出售事項將錄得約港幣116,000,000元的估計收益。該收益乃按代價及截至二零一二年十二月三十一日止年度未經審核管理賬目中股權應佔賬面值計算，並經考慮出售事項的估計應繳稅款(將由中國有關稅務機關最終釐定)。

股東務請注意，計算出售事項的實際收益將以完成日期的相關數字為基準，並須進行審核，故將與上文所述金額有所不同。

## 有關閩信(蘇州)的資料

閩信(蘇州)於本公告日期為本公司間接全資附屬公司及賣方直接全資附屬公司，乃於中國成立及營運的有限責任公司，其主要業務為物業發展及銷售。於二零一二年十二月三十一日，閩信(蘇州)的註冊資本為港幣200,000,000元。

由閩信(蘇州)開發的蘇州市房地產發展項目(「蘇州項目」)位於中國江蘇省蘇州市高新區出口加工區東鴻禧路北大白蕩綠化緩衝帶西。該地塊的地盤面積為95,267.5平方米，總建築面積為80,998.26平方米。蘇州項目的土地使用權租賃期限由二零零七年七月三日開始至二零七七年三月二十九日止為期70年，作住宅用途。蘇州項目已完成建設，而發展項目已可銷售及交付使用。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，閩信(蘇州)根據香港財務報告準則編製的未經審核除稅前及除稅後虧損淨額分別約為人民幣9,600,000元(等值約港幣11,800,000元)及人民幣9,700,000元(等值約港幣12,000,000元)。截至二零一一年十二月三十一日止年度，閩信(蘇州)根據香港財務報告準則編製的經審核除稅前及除稅後純利分別約為人民幣21,800,000元(等值約港幣26,500,000元)及人民幣18,300,000元(等值約港幣22,300,000元)。

於二零一二年十二月三十一日，閩信(蘇州)根據香港財務報告準則編製的未經審核資產淨值約為人民幣180,700,000元(等值約港幣224,700,000元)。

## 有關本集團的資料

本集團主要從事銀行投資、保險、物業發展及投資以及投資控股。

緊隨出售事項完成後，經考慮在中國福建省福州市的優質寫字樓及停車場租賃業務，本集團將繼續主要從事物業發展及投資業務，因此本集團的主要業務將維持不變。

## 上市規則的涵義

鑑於出售事項的相關百分比率高於75%，根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司的非常重大出售事項，故須遵守上市規則的通知、刊登及股東批准的規定。

一份載有(其中包括)(i)出售事項的進一步詳情、(ii)蘇州項目的估值報告；(iii)閩信(蘇州)的財務資料；及(iv)為批准出售事項而召開股東特別大會的通告的通函，將根據上市規則的規定於二零一三年二月四日或之前寄發予股東。

經作出一切合理查詢後，據董事所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大利益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項、買賣協議及據此擬進行的交易的決議案放棄投票。

## 一般事項

由於出售事項須待本公告所載的先決條件達成後方告完成，故出售事項未必會完成。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 恢復股份買賣

應本公司的要求，股份於二零一三年一月十四日下午一時正起在聯交所暫停買賣，待本公告之發出。本公司已向聯交所申請於二零一三年一月十五日上午九時正起在聯交所恢復股份買賣。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，所用詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	閩信集團有限公司，一家根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：222)
「代價」	指	本公告「買賣協議－代價」一段所述買賣股權的代價
「先決條件」	指	本公告「買賣協議－先決條件」一段所述完成買賣協議的先決條件
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	賣方根據買賣協議的條款及條件向買方出售股權
「股東特別大會」	指	本公司將召開以考慮並酌情批准出售事項、買賣協議及據此擬進行的交易的股東特別大會
「股權」	指	閩信(蘇州)的100%股權
「託管賬戶」	指	將以買方名義開設的計息銀行賬戶，但由賣方與買方共同管理
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	本公司與閩信(蘇州)於二零一三年一月十四日就未償還貸款訂立的貸款協議
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「閩信(蘇州)」	指	閩信(蘇州)置業發展有限公司，於本公告日期為本公司間接全資附屬公司及賣方直接全資附屬公司，乃於中國成立及營運的有限責任公司
「未償還貸款」	指	本公司提供予閩信(蘇州)的一筆約為人民幣92,140,000元(等值約港幣114,600,000元)的貸款，該筆貸款於買賣協議訂立日期仍未償還
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣)
「買方」	指	冠城大通股份有限公司，一家於中國成立及營運的有限公司，其股份於上海證券交易所上市，為買賣協議下的買方
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

「國家外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中國國家工商行政管理總局
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零一三年一月十四日訂立的買賣協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣1元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州項目」	指	位於中國江蘇省蘇州市高新區出口加工區東鴻禧路北大白蕩綠化緩衝帶西的房地產開發項目「閩信•名築」
「賣方」	指	閩信地產有限公司，本公司間接全資附屬公司，為於香港註冊成立的有限公司及買賣協議下的賣方
「%」	指	百分比

承董事會命  
閩信集團有限公司  
董事兼總經理  
李錦華

香港，二零一三年一月十四日

於本公告日期，本公司執行董事為翁若同先生(主席)、彭錦光先生(副主席)、朱學倫先生及李錦華先生；非執行董事為張榮輝先生；獨立非執行董事為葉啟明先生、史習陶先生及蘇合成先生。

本公告的人民幣兌港幣乃根據人民幣1.00元=港幣1.2438元的匯率換算。以上匯率僅供說明用途，並不表示任何人民幣數額已經、應已或可以按該匯率或任何其他匯率兌換。