
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有閩信集團有限公司之股份，應立即將本通函及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持牌證券交易商或註冊證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本文件僅供參考，並不構成收購、購買或認購閩信集團有限公司證券之邀請或要約。



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)

非常重大出售事項 出售閩信(蘇州)的100%股本權益

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節內所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零一三年二月二十八日(星期四)上午十一時正假座香港金鐘道八十八號太古廣場香港JW萬豪酒店三樓宴會廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第57至58頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上列印之指示，將表格填妥並盡快交回，而無論如何必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一三年二月八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 閩信(蘇州)之未經審核財務資料	12
附錄二 – 餘下集團之未經審核備考財務資料	17
附錄三 – 餘下集團之其他資料	28
附錄四 – 蘇州項目之估值報告	45
附錄五 – 一般資料	50
股東特別大會通告	57

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「公告」	指	本公司於二零一三年一月十四日就出售事項刊發之公告
「本公司」	指	閩信集團有限公司，一家根據香港法例註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：222)
「完成」	指	買賣協議項下擬進行之出售事項之完成
「代價」	指	本通函所載董事會函件「買賣協議－代價」一段所述之買賣股權之代價
「先決條件」	指	本通函所載董事會函件「買賣協議－先決條件」一段所述之完成之先決條件
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議之條款及條件向買方出售股權
「股東特別大會」	指	本公司將召開以供股東考慮並酌情批准出售事項、買賣協議及據此擬進行之交易之股東特別大會
「股權」	指	閩信(蘇州)的100%股本權益
「託管賬戶」	指	以買方名義開立之計息銀行賬戶，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，香港之法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒布之香港財務報告準則

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	上市規則所賦予之涵義
「最後實際可行日期」	指	二零一三年二月六日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「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之貸款協議
「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，於最後實際可行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之有限公司
「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)之貸款，該筆貸款於最後實際可行日期仍未償還
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，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之有限公司，其股份在上海證券交易所上市，為買賣協議下之買方
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本公司及其附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「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

釋 義

「買賣協議」	指	賣方與買方於二零一三年一月十四日訂立之買賣協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣1元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或修改
「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名為「閩信•名築」的房地產開發項目
「賣方」	指	閩信地產有限公司，本公司間接全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司及買賣協議下之賣方
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

翁若同先生(主席)
彭錦光先生(副主席)
朱學倫先生
李錦華先生

註冊辦事處：

香港中環
紅棉路八號
東昌大廈十七樓

非執行董事：

張榮輝先生

獨立非執行董事：

葉啟明先生
史習陶先生
蘇合成先生

敬啟者：

非常重大出售事項
出售閩信(蘇州)的100%股本權益

緒言

茲提述公告。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。

董 事 會 函 件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情、(ii)蘇州項目之估值報告、(iii)閩信(蘇州)之財務資料及(iv)為批准出售事項而召開之股東特別大會之通告。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

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

擬出售之股權：

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。於完成後，閩信(蘇州)將不再為本公司之間接全資附屬公司。

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五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)。買方已於二零一三年一月二十一日向託管賬戶支付代價1；
- (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五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之有關稅項，且買方須於國家工商總局登記股權轉讓之日起十五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

董 事 會 函 件

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十個營業日內，買方須將稅後代價匯入賣方指定的銀行賬戶。為免生疑問，存入託管賬戶之代價所孳生之利息歸買方所有。

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之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之未經審核資產淨值；及(iii) 閩信(蘇州)於二零一二年十二月三十一日持作出售之落成物業市值。在磋商及達致代價金額時，本公司考慮了閩信(蘇州)之業務前景，認為出售事項將對本公司有利並符合本公司及股東之整體利益。

代價相當於股權應佔根據香港財務報告準則編制於二零一二年十二月三十一日之未經審核資產淨值約126.6%。

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之相關文件。上文(1)段所載的先決條件須於買賣協議日期起六十日內(或賣方與買方書面協定之該等可能較後日期)達成。上文(2)段所載之先決條件須於買賣協議日期起一百五十日內(或賣方與買方書面協定之該等可能較後日期)達成。

賣方須與本公司協調於買賣協議日期起六十日內(或賣方與買方書面協定之該等可能較後日期)尋求股東之批准。

根據買賣協議之條款，賣方與買方須就出售事項向有關監管機構申請必要之批准。

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。在終止之情況下，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五個營業日內向買方退還託管賬戶內之全部款項。

董事會函件

擔保：

待買方收到已於國家工商總局登記股權轉讓變更之閩信(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之責任向賣方出具擔保。

未償還貸款：

本公司向閩信(蘇州)提供一筆約為人民幣92,140,000元(等值約港幣114,600,000元)的股東墊款。根據本公司與閩信(蘇州)於二零一三年一月十四日簽訂的貸款協議，未償還股東墊款結轉為未償還股東貸款，並(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。本公司與買方就未償還貸款的擔保有效年期訂為貸款到期日後兩年屆滿屬於商業協議，有關協議已考慮到未償還貸款於該到期日仍未償還時，本公司於兩年期限內可以有充足時間提出法律訴訟以強制執行擔保(如有此決定)。若閩信(蘇州)未能履行償還未償還貸款的責任，根據擔保協議，買方須向本公司承擔責任。本公司有權向閩信(蘇州)及買方進行索償，要求其償還未償還貸款。於同意授予未償還貸款及買方出具擔保保證時，本公司已計入閩信(蘇州)以及買方的資產與負債，並已考慮買方乃於上海證券交易所上市的公司，根據買方於二零一二年八月十五日公布的中期報告披露，其資產淨值不少於人民幣33億元等因素。根據貸款協議，未償還貸款的償還款項將支付至本公司福州代表處於中國福州市開立的銀行賬戶內，因此，不存在匯款的問題。於最後實際可行日期，未償還貸款的未償還金額及其應計利息為人民幣92,380,000元(等值約港幣114,900,000元)。

有關買方之資料

買方之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。買方之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之第三方。

董事會函件

出售事項之背景及理由

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之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之現有蘇州項目外，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之機會，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之整體利益。

所得款項用途

出售事項之所得款項淨額(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)。該等出售事項之所得款項淨額預期將用作本集團之一般營運資金。

出售事項之財務影響

於完成後，閩信(蘇州)將不再為本公司之間接全資附屬公司。因此，於完成後本集團的綜合財務報表將不再合併閩信(蘇州)之財務資料。

本集團預期出售事項將錄得約港幣117,000,000元的一次性估計收益。該收益乃按代價及根據香港財務報告準則編制於二零一二年十二月三十一日股權應佔未經審核資產淨值及撥回外匯折算儲備金計算，並經考慮與出售事項有關的估計應繳稅款(將由中國有關稅務機關最終釐定)及其他應付開支。

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

董事會函件

基於餘下集團之未經審核備考財務資料(載於本通函附錄二)，出售事項對本集團之財務影響如下：

- (1) 誠如本通函附錄二所載，假設出售事項已於二零一一年十二月三十一日完成，本集團的總資產將由約港幣3,392,700,000元減少約港幣188,760,000元至約港幣3,203,940,000元；
- (2) 誠如本通函附錄二所載，假設出售事項已於二零一一年十二月三十一日完成，本集團的總負債將由約港幣386,050,000元減少約港幣224,150,000元至約港幣161,900,000元；
- (3) 誠如本通函附錄二所載，假設出售事項已於二零一一年十二月三十一日完成，出售事項將產生一次性估計收益約港幣101,070,000元；及
- (4) 誠如本通函附錄二所載，假設出售事項已於二零一一年一月一日完成，本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合溢利將由約港幣300,320,000元增加至約港幣398,460,000元，乃基於以下因素計算：(i) 剔除閩信(蘇州)截至二零一一年十二月三十一日止年度的備考經調整溢利約港幣16,380,000元；(ii) 計入出售事項產生的備考經調整估計一次性收益約港幣105,430,000元；及(iii) 計入應收閩信(蘇州)貸款計提的備考經調整利息收入約港幣9,090,000元。

餘下集團之未經審核備考財務資料僅供說明之用，並基於董事作出之判斷及假設，且由於其假設性質使然，有關資料未必可真實反映本集團於二零一一年十二月三十一日或任何未來日子的財務狀況(假設出售事項已於二零一一年十二月三十一日完成)，或本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度或任何未來期間的財務業績及現金流量(假設出售事項已於二零一一年一月一日完成)。

有關閩信(蘇州)之資料

於最後實際可行日期，閩信(蘇州)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之有限公司。閩信(蘇州)之主要業務為物業發展及銷售。於最後實際可行日期，閩信(蘇州)之註冊資本為港幣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三月三十日開始至二零七七年三月二十九日止為期七十年，作住宅用途。蘇州項目自二零一一年六月二十四日完成建設，而發展項目已可銷售及交付使用。蘇州項目於二零一零年五月開始推出銷

董事會函件

售，截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售金額分別約人民幣130,960,000元(等值約港幣162,890,000元)及約人民幣21,470,000元(等值約港幣26,700,000元)。透過收購閩信(蘇州)，買方有權享有完成前的實現合約銷售所得款項，惟須待完成後方可作實。

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制的未經審核除稅前及除稅後虧損淨額分別約為人民幣10,360,000元(等值約港幣12,750,000元)及人民幣10,470,000元(等值約港幣12,880,000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制之未經審核除稅前及除稅後溢利分別約為人民幣21,760,000元(等值約港幣26,540,000元)及人民幣18,280,000元(等值約港幣22,290,000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制之未經審核資產淨值約為人民幣179,950,000元(等值約港幣223,830,000元)。

有關本集團之資料

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，本集團之主要業務將維持不變。

上市規則之涵義

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、刊登公告及股東批准之規定。

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之交易的決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，藉以考慮並酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易。股東特別大會謹訂於二零一三年二月二十八日(星期四)上午十一時正假座香港金鐘道八十八號太古廣場香港JW萬豪酒店三樓宴會廳舉行，大會通告載於本通函第57至58頁。隨函附奉代

董事會函件

表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上列印的指示，將表格填妥並盡快交回，而無論如何必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦意見

董事認為，買賣協議及據此擬進行之交易乃公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會上投票贊成提呈之決議案。

一般事項

由於出售事項之完成須待先決條件達成後方可作實，出售事項可能會亦可能不會完成，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

務請閣下亦垂注本通函各附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

主席
翁若同
謹啟

二零一三年二月八日

下文所載為閩信（蘇州）截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度各年未經審核全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表，以及閩信（蘇州）2010年、2011年及2012年12月31日結算的未經審核財務狀況表，並已經本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所依據香港會計師公會頒布的香港審閱項目準則第2410號「由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱」進行審閱。根據彼等之審閱，彼等概不知悉任何事項致使彼等相信，未經審核財務資料於各個重要層面並無根據本集團截至2012年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策及下述註釋2所載之編制基準編制。

未經審核全面收益表

截至2012年12月31日止三個年度

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣	人民幣	人民幣
營業額	—	187,889,432	30,124,061
收入總額	241,767	188,161,881	30,253,827
營業收入總額	241,767	188,161,881	30,253,827
已售物業成本	—	(157,871,097)	(28,636,800)
員工成本	(1,045,213)	(918,594)	(1,052,626)
折舊	(231,513)	(231,514)	(99,980)
其他營業開支	(6,397,050)	(2,414,691)	(1,673,038)
營業開支總額	(7,673,776)	(161,435,896)	(31,462,444)
營業(虧損)/溢利	(7,432,009)	26,725,985	(1,208,617)
融資成本	(70,200)	(4,961,111)	(9,150,000)
除稅前(虧損)/溢利	(7,502,209)	21,764,874	(10,358,617)
所得稅支出	—	(3,488,129)	(112,551)
本年度(虧損)/溢利	(7,502,209)	18,276,745	(10,471,168)
本年度全面(虧損)/收益總額	(7,502,209)	18,276,745	(10,471,168)

未經審核財務狀況表

2010年、2011年及2012年12月31日結算

	12月31日結算		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣	人民幣	人民幣
非流動資產			
物業、機器及設備	385,064	203,857	109,510
遞延所得稅資產	—	—	1,999,955
	<u>385,064</u>	<u>203,857</u>	<u>2,109,465</u>
流動資產			
供出售發展中物業	504,822,947	—	—
已落成供出售物業	—	441,255,444	418,936,276
其他應收賬款	31,375	1,329,158	1,076,719
預付稅金	5,052,331	5,315,624	5,537,133
其他預付款及按金	3,336,949	226,522	631,287
現金及銀行結存	6,058,547	15,874,075	12,122,541
	<u>519,302,149</u>	<u>464,000,823</u>	<u>438,303,956</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用	50,622,696	67,296,042	59,118,443
物業銷售之客戶訂金	61,207,393	23,552,967	19,202,958
銀行貸款	99,570,681	—	—
最終控股公司一主要股東貸款	—	90,000,000	90,000,000
最終控股公司墊款	136,139,278	92,139,278	92,139,278
	<u>347,540,048</u>	<u>272,988,287</u>	<u>260,460,679</u>
流動資產淨值	<u>171,762,101</u>	<u>191,012,536</u>	<u>177,843,277</u>
總資產減流動負債	<u>172,147,165</u>	<u>191,216,393</u>	<u>179,952,742</u>
非流動負債			
遞延所得稅負債	—	792,483	—
	<u>—</u>	<u>792,483</u>	<u>—</u>
資產淨值	<u>172,147,165</u>	<u>190,423,910</u>	<u>179,952,742</u>
實收資本	197,884,000	197,884,000	197,884,000
累計虧損	<u>(25,736,835)</u>	<u>(7,460,090)</u>	<u>(17,931,258)</u>
所有者權益合計	<u>172,147,165</u>	<u>190,423,910</u>	<u>179,952,742</u>

未經審核權益變動表

截至2012年12月31日止三個年度

	實收資本	累計虧損	所有者權益 合計
	人民幣	人民幣	人民幣
2010年1月1日	197,884,000	(18,234,626)	179,649,374
本年度全面虧損總額	—	(7,502,209)	(7,502,209)
2010年12月31日	197,884,000	(25,736,835)	172,147,165
本年度全面收益總額	—	18,276,745	18,276,745
2011年12月31日	197,884,000	(7,460,090)	190,423,910
本年度全面虧損總額	—	(10,471,168)	(10,471,168)
2012年12月31日	<u>197,884,000</u>	<u>(17,931,258)</u>	<u>179,952,742</u>

未經審核現金流量表

截至2012年12月31日止三個年度

	截至12月31日止年度		
	2010年	2011年	2012年
	人民幣	人民幣	人民幣
經營活動現金(流出)／流入淨額	(45,855,406)	76,403,114	8,649,777
已收銀行存款利息	1,585,301	272,449	129,766
已付利息	(8,685,450)	(7,524,261)	(9,150,000)
已付稅項	—	(5,277,242)	(3,363,532)
經營業務活動現金(流出)／流入淨額	(52,955,555)	63,874,060	(3,733,989)
投資活動			
購入物業、機器及設備	(17,960)	(58,532)	(17,545)
投資活動現金流出淨額	(17,960)	(58,532)	(17,545)
融資前現金(流出)／流入淨額	(52,973,515)	63,815,528	(3,751,534)
融資			
償還銀行貸款	(50,104,100)	(100,000,000)	—
向最終控股公司—主要股東取得短期貸款	—	110,000,000	—
償還最終控股公司—主要股東短期貸款	—	(20,000,000)	—
向同系附屬公司取得短期墊款	40,000,000	—	—
償還同系附屬公司短期墊款	(40,000,000)	—	—
向最終控股公司取得墊款	7,000,000	—	—
償還最終控股公司墊款	—	(44,000,000)	—
(存放)／提取有限制之存款	(727,650)	(2,334,450)	1,744,500
融資現金(流出)／流入淨額	(43,831,750)	(56,334,450)	1,744,500
現金及現金等價物(減少)／增加	(96,805,265)	7,481,078	(2,007,034)
1月1日結存之現金及現金等價物	102,136,162	5,330,897	12,811,975
12月31日結存之現金及現金等價物	5,330,897	12,811,975	10,804,941
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結存	6,058,547	15,874,075	12,122,541
減：有限制之銀行存款	(727,650)	(3,062,100)	(1,317,600)
	5,330,897	12,811,975	10,804,941

未經審核財務資料註釋

截至2012年12月31日止三個年度

1 一般事項

於2013年1月14日，閩信地產有限公司（本公司間接全資附屬公司）訂立一項有條件買賣協議，出售閩信（蘇州）的100%股本權益予獨立於本集團及本集團關連人士的第三方冠城大通股份有限公司。

未經審核財務資料以人民幣呈列，人民幣為閩信（蘇州）經營業務所在的主要經濟環境的貨幣（閩信（蘇州）的功能貨幣）。

2 編制基準

閩信（蘇州）未經審核財務資料乃根據上市規則第十四章第68(2)(a)(i)段的規定編制，僅供載入本公司就出售事項而刊發本通函之用。

未經審核財務資料已按照歷史成本法編制。

截至2012年12月31日止三個年度的未經審核財務資料所載金額，乃使用本公司編制截至2012年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表時所採納之會計政策編制，該等會計政策符合香港會計師公會所頒布的香港財務報告準則。

未經審核財務資料包含的資料並不足以構成香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」所界定的完整財務報表。

截至2012年12月31日止三個年度的未經審核全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表，包括閩信（蘇州）截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度各年的業績及現金流量。

2010年、2011年及2012年12月31日的未經審核財務狀況表包括閩信（蘇州）於該等呈報期末的資產及負債。

下文呈列的餘下集團未經審核備考財務資料旨在闡明(a)餘下集團於2011年12月31日的財務狀況，假設出售事項已於2011年12月31日完成；及(b)餘下集團截至2011年12月31日止年度的業績及現金流量，假設出售事項已於2011年1月1日完成。未經審核備考財務資料的編制僅供說明之用，且由於其假設性質使然，未必可真實地反映本集團於2011年12月31日或任何未來日子(假設出售事項已於2011年12月31日完成)的財務狀況或本集團截至2011年12月31日止年度或任何未來期間(假設出售事項已於2011年1月1日完成)的業績及現金流量。

餘下集團的未經審核財務資料乃根據上市規則第4.29及14.68(2)(a)(ii)條的規定編制。

餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於2011年12月31日的經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至2011年12月31日止年度之年報)編制，並計入備考調整(詳情載於隨附的註釋)，假設出售事項已於2011年12月31日完成。

餘下集團的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至2011年12月31日止年度的經審核綜合損益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本集團截至2011年12月31日止年度之年報)編制，並計入備考調整(詳情載於隨附的註釋)，假設出售事項已於2011年1月1日完成。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	2011年12月31日結算			餘下集團 港幣千元
	本集團 港幣千元	備考調整		
		(註釋1) 港幣千元	(註釋2) 港幣千元	
非流動資產				
物業、機器及設備	20,454	(252)		20,202
投資物業	122,456			122,456
共同控制實體	1,963,657			1,963,657
聯營公司	13,879			13,879
可供出售金融資產	477,114			477,114
應收貸款	—		113,700	113,700
再保險資產	3,268			3,268
遞延所得稅資產	428			428
	<u>2,601,256</u>			<u>2,714,704</u>
流動資產				
已落成供出售物業	544,509	(544,509)		—
遞延取得成本	12,637			12,637
保險應收款	11,085			11,085
再保險資產	1,668			1,668
其他應收賬款	2,758	(1,640)		1,118
預付稅金	6,559	(6,559)		—
其他預付款及按金	3,078	(280)		2,798
按公平值透過損益列賬的 金融資產	1,942			1,942
現金及銀行結存	207,204	250,779		457,983
	<u>791,440</u>			<u>489,231</u>

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表(續)

	2011年12月31日結算			餘下集團 港幣千元
	本集團 港幣千元	備考調整		
		(註釋1) 港幣千元	(註釋2) 港幣千元	
流動負債				
保險合約	41,466			41,466
保險應付款	5,703			5,703
其他應付賬款及應計費用	100,449	(83,044)		17,405
物業銷售之客戶訂金	29,064	(29,064)		—
銀行貸款	50,000			50,000
一主要股東貸款	111,060	(111,060)		—
最終控股公司墊款	—	(113,700)	113,700	—
應付本期稅項	126			126
	<u>337,868</u>			<u>114,700</u>
流動資產淨值	<u>453,572</u>			<u>374,531</u>
總資產減流動負債	<u>3,054,828</u>			<u>3,089,235</u>
非流動負債				
保險合約	14,069			14,069
遞延所得稅負債	34,111	(978)		33,133
	<u>48,180</u>			<u>47,202</u>
資產淨值	<u>3,006,648</u>			<u>3,042,033</u>
股本	459,429			459,429
其他儲備金	1,930,407	(65,682)		1,864,725
保留溢利				
擬派股息	18,377			18,377
其他	598,435	101,067		699,502
本公司權益持有人應佔權益總額	<u>3,006,648</u>			<u>3,042,033</u>

餘下集團之未經審核備考綜合損益表

	截至2011年12月31日止年度			餘下集團 港幣千元
	本集團 港幣千元	備考調整		
		(註釋3) 港幣千元	(註釋4) 港幣千元	
營業額	<u>301,605</u>	(229,151)		<u>72,454</u>
收入總額	311,302	(229,483)	9,096	90,915
其他收益－淨額	<u>26,035</u>	5,909	105,427	<u>137,371</u>
營業收入總額	<u>337,337</u>			<u>228,286</u>
保險業務產生的賠償淨額及 佣金費用	(34,061)			(34,061)
已售物業成本	(192,541)	192,541		—
員工成本	(30,398)	1,120		(29,278)
折舊	(1,324)	282		(1,042)
其他營業開支	<u>(20,053)</u>	2,945		<u>(17,108)</u>
營業開支總額	<u>(278,377)</u>			<u>(81,489)</u>
營業溢利	58,960			146,797
融資成本	(7,221)	6,051		(1,170)
應佔共同控制實體業績	268,565			268,565
應佔聯營公司業績	<u>1,649</u>			<u>1,649</u>
除稅前溢利	321,953			415,841
所得稅支出	<u>(21,637)</u>	4,254		<u>(17,383)</u>
本年度溢利	<u>300,316</u>			<u>398,458</u>

餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表

	截至2011年12月31日止年度			餘下集團 港幣千元
	本集團 港幣千元	備考調整		
		(註釋3) 港幣千元	(註釋4) 港幣千元	
本年度溢利	300,316			398,458
其他全面收益				
可供出售金融資產				
在權益賬扣除的公平值變動	(11,199)			(11,199)
應佔共同控制實體的權益變動				
在權益賬扣除的公平值變動	(11,380)			(11,380)
出售	2,638			2,638
遞延所得稅	(1,875)			(1,875)
	(21,816)			(21,816)
租賃樓房重估儲備金				
租賃樓房轉撥投資物業產生的 未變現重估盈餘	9			9
	9			9
外匯折算儲備金				
換算海外附屬公司、共同控制 實體及聯營公司的財務報表 所產生的匯兌差額	76,020	(15,554)	(50,128)	10,338
應佔共同控制實體的權益變動 出售	(820)			(820)
	75,200			9,518
經扣除稅項後的本年度 其他全面收益	53,393			(12,289)
本年度全面收益總額	353,709			386,169

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	截至2011年12月31日止年度			餘下集團 港幣千元
	本集團 港幣千元	備考調整		
		(註釋5) 港幣千元	(註釋6) 港幣千元	
經營活動現金流入／(流出)淨額	98,509	(99,221)		(712)
已收銀行存款利息	2,113	(332)		1,781
已付利息	(10,139)	9,114		(1,025)
已付稅項	(8,859)	6,436		(2,423)
經營業務活動現金流入／(流出)淨額	81,624			(2,379)
投資活動				
出售閩信(蘇州)的100%股本權益	—		252,059	252,059
閩信(蘇州)償還貸款	—	52,785		52,785
根據保險業監管機構規定而存放之銀行存款	(1,077)			(1,077)
存放原到期日超過三個月之銀行存款	(9,985)			(9,985)
購入物業、機器及設備	(283)	73		(210)
出售投資物業	1,390			1,390
投資活動現金(流出)／流入淨額	(9,955)			294,962
融資前現金流入淨額	71,669			292,583
融資				
取得銀行貸款	35,000			35,000
償還銀行貸款	(120,280)	120,280		—
向一主要股東取得短期貸款及墊款	176,186	(132,610)		43,576
償還一主要股東短期貸款及墊款	(68,006)	24,430		(43,576)
存放有限制之存款	(2,881)	2,881		—
派發股息	(13,783)			(13,783)
融資現金流入淨額	6,236			21,217
現金及現金等價物增加	77,905			313,800
1月1日結存之現金及現金等價物	73,259			73,259
匯率變動之影響	(5,187)	6,642		1,455
12月31日結存之現金及現金等價物	145,977			388,514

餘下集團之未經審核備考財務資料註釋

- 1 該調整反映終止確認應佔閩信(蘇州)的100%股本權益的賬面值(源自閩信(蘇州)2011年12月31日的未經審核財務狀況表(載於本通函附錄一))，及確認本集團就出售事項收到以現金支付的所得款淨額(即代價減稅款及其他開支)，以及出售事項產生的一次性估計收益(按代價人民幣227,884,000元(等值約港幣281,209,000元)計算)，假設出售事項已於2011年12月31日完成。

估計一次性出售收益的計算

	港幣千元
代價	281,209
閩信(蘇州)的100%股本權益於2011年12月31日的賬面值	(234,983)
出售閩信(蘇州)的100%股本權益的估計中國內地企業所得稅 應繳稅款(將由中國有關稅務機關最終釐定)	(8,841)
出售閩信(蘇州)的100%股本權益的估計直接專業費用及其他開支	<u>(2,000)</u>
未撥回應佔儲備金前之估計出售收益	35,385
撥回閩信(蘇州)的100%股本權益應佔的外匯折算儲備金	<u>65,682</u>
估計一次性出售收益	<u><u>101,067</u></u>

就此未經審核備考財務資料而言，本集團認為於出售事項完成後，閩信(蘇州)的財務資料將不再合併入本集團的綜合財務報表。

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。

- 2 該調整反映於出售事項完成後，終止確認提供予閩信(蘇州)的股東貸款約人民幣92,140,000元(等值約港幣113,700,000元)，及確認應收閩信(蘇州)貸款，假設出售事項已於2011年12月31日完成。

- 3 該調整反映(i)不再合併閩信(蘇州)截至2011年12月31日止年度的業績及其他全面收益(源自閩信(蘇州)2011年12月31日止年度的未經審核損益表及未經審核全面收益表(載於本通函附錄一));及(ii)撥回外匯折算儲備金約港幣5,910,000萬元,假設出售事項已於2011年1月1日完成。
- 4 該調整反映確認出售事項產生的一次性估計收益,撥回閩信(蘇州)的100%股本權益應佔的外匯折算儲備金,及應收閩信(蘇州)貸款以年利率8%計提的利息收入,假設出售事項已於2011年1月1日完成。

估計一次性出售收益的計算

	港幣千元
代價	269,188
閩信(蘇州)的100%股本權益於2011年1月1日的賬面值	(203,048)
出售閩信(蘇州)的100%股本權益的估計中國內地企業所得稅 應繳稅款(將由中國有關稅務機關最終釐定)	(8,841)
出售閩信(蘇州)的100%股本權益的估計直接專業費用及其他開支	(2,000)
未撥回應佔儲備金前之估計出售收益	55,299
撥回閩信(蘇州)的100%股本權益應佔的外匯折算儲備金	50,128
估計一次性出售收益	<u>105,427</u>

就此未經審核備考財務資料而言,本集團認為於出售事項完成後,閩信(蘇州)的財務資料將不再合併入本集團的綜合財務報表。

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。

- 5 該調整反映不再合併閩信(蘇州)截至2011年12月31日止年度的現金流量(源自閩信(蘇州)2011年12月31日止年度的未經審核現金流量表(載於本通函附錄一))，假設出售事項已於2011年1月1日完成。
- 6 該調整反映一次性現金流入淨額約港幣252,000,000元，此金額乃根據代價人民幣227,884,000元(等值約港幣269,188,000元)減去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)及其他應付開支約港幣11,000,000元，以及閩信(蘇州)於2011年1月1日的現金及現金等價物約港幣6,000,000元計算所得，假設出售事項已於2011年1月1日完成。
- 7 除上述者外，並未作出其他調整以反映本集團於2011年12月31日後的經營業績或訂立的其他交易。
8. 除上述備考調整2及備考調整4計提的應收貸款利息收入外，所有其他備考調整預期不會對本集團的財務表現有持續影響。
9. 閩信(蘇州)的財務資料以人民幣呈列並按以下滙率換算為港幣：(i)閩信(蘇州)財務狀況表的資產及負債根據人民幣1.00元=港幣1.234元的滙率換算；(ii)閩信(蘇州)損益表的收入及支出根據人民幣1.00元=港幣1.219608元的滙率換算。

餘下集團之未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出之函件全文，以供載入本通函。

**羅兵咸永道**

未經審核備考財務資料的會計師報告
致閩信集團有限公司
列位董事

本所謹就閩信集團有限公司(「貴公司」)有關 貴公司之間接全資附屬公司閩信地產有限公司擬出售閩信(蘇州)置業發展有限公司的100%股本權益(「該項交易」)而於二零一三年二月八日刊發的通函(「通函」)中附錄二標題為「餘下集團之未經審核備考財務資料」內所載的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)(載於第17至25頁)作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以說明該項交易對 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於通函第17至25頁。

貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」，編製未經審核備考財務資料。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向 閣下報告。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

意見的基礎

本所根據會計師公會頒佈的投資通函呈報準則第300號「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行我們的應聘工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立檢查，而主

要包括將本通函「餘下集團之未經審核備考財務資料」一節所載 貴集團於二零一一年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表、 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止之經審核綜合損益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表與 貴集團二零一一年年報所載 貴集團截至二零一一年十二月三十一日之經審核綜合財務報表作出比較，考慮支持該等調整的支持文件，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所已計劃並執行了相關工作，旨在取得本所認為必需的資料及解釋，以獲取充分證據使本所能就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述的基準適當地編製、並且該基準與 貴集團的會計政策一致、以及有關調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言是適當的，提供合理保證。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事的判斷和假設編製的，僅供示範目的，而且基於其假設性質，其不提供任何保證或預示任何事項將於未來發生，亦未必能代表：

- 貴集團於二零一一年十二月三十一日或任何未來日期的財務狀況，或
- 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止或任何未來期間的業績及現金流量。

意見

本所認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一三年二月八日

本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度之財務資料詳情，分別於本公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度之年報中披露。本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之財務資料詳情於截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告中披露。所有該等財務資料均已刊登於聯交所網站（網址為 www.hkex.com.hk）及本公司網站（網址為 www.minxin.com.hk）。

餘下集團的管理層討論及分析

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

除了本公司於二零一一年八月十二日出售廈門國際銀行5%股本權益予福建省交通運輸集團有限責任公司，及本公司所持廈門國際銀行的股權於二零一二年十二月三十一日被攤薄至約18.7739%者外，於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度及二零一二年六月三十日止六個月期間，餘下集團並無收購或出售任何重大的附屬公司及聯營公司。

截至二零一二年六月三十日止六個月

二零一二年上半年，全球經濟形勢更趨複雜多變，美國整體經濟復甦緩慢，歐洲主權債務危機惡化，發達國家的經濟和貨幣刺激政策效用日漸減弱，中國等新興國家在經濟下行及通脹升溫的壓力下，不斷推出刺激經濟措施。

經營業績

二零一二年上半年，餘下集團實現權益持有人應佔綜合溢利港幣16,897萬元，比較去年同期的港幣14,448萬元上升17.0%。每股基本盈利港幣36.78仙。

雖然受惠於攤佔廈門國際銀行的業績同比增加港幣4,342萬元，但因來自華能國際A股投資的股息收入及投資物業重估的收益同比減少，本集團實現未經審核權益持有人應佔綜合溢利僅比去年同期增加了港幣2,449萬元。

銀行業務

餘下集團透過持有36.75%權益的廈門國際銀行在中國內地及澳門經營銀行業務。二零一二年上半年餘下集團的銀行業務錄得未經審核稅後利潤港幣17,148萬元，同比上升33.9%。

回顧期內，中央政府持續實施從緊的貨幣政策，令中國內地通貨膨脹基本受到控制。為避免經濟增長速度進一步放緩，中央政府自去年十二月以來連續三次調低存款準備金率，今年六月更兩次調低貸款基準利率。廈門國際銀行在成功突破總資產千億的基礎上，沉著應對宏觀挑戰，努力把握市場機遇，在產品創新和新業務市場爭取更大份額，再次在嚴峻的經營環境下取得良好的效果，總資產比去年底增加約人民幣442億元。

按中國會計準則要求編制的廈門國際銀行二零一二年上半年未經審核綜合稅後溢利人民幣37,797萬元，比較二零一一年同期的未經審核綜合稅後溢利人民幣29,101萬元上升29.9%。

於二零一二年六月底，廈門國際銀行的總資產比二零一一年年底增長約42%，達人民幣1,493億元；客戶貸款及客戶存款分別約為人民幣563億元及人民幣814億元，分別比二零一一年年底上升約6.1%及13%。得益於中國內地貸款業務的增長及貸款規模的同比擴大，二零一二年上半年廈門國際銀行的利息淨收入同比上升17.9%，手續費及佣金淨收入亦受惠於新業務帶來的效果，同比上升11.2%。

展望下半年，中國內地經濟短期內仍將面對困難，中央政府將繼續加快推出相關政策以維持經濟平穩發展，存款準備金率和貸款基準利率仍有可能進一步下調。在預期流動性增強的形勢下，廈門國際銀行將在更激烈的市場競爭及不斷轉變的監管要求下，把握改制帶來的機遇，進一步擴大市場滲透率，繼續致力為股東帶來持續的增值。

保險業務

餘下集團全資附屬公司閩信保險有限公司（「閩信保險」），在二零一二年上半年錄得未經審核稅後利潤港幣179萬元，較二零一一年同期下跌58.2%。有關下降主要因承保收益減少所致。

閩信保險的管理團隊將利用近期本港市場個別險種費率回升的機遇，力爭承接更多優質業務，從而改善其承保業績。

物業發展及投資

餘下集團的物業發展及投資業務包括於中國內地出租若干投資物業。二零一二年上半年物業發展及投資業務錄得未經審核稅後利潤港幣277萬元，二零一一年同期則錄得未經審核稅後利潤港幣762萬元。

餘下集團持有位於福建省福州市的投資物業及車位(「福州物業」)為餘下集團創造穩定收益及資本增值。福州物業二零一二年上半年錄得租金收入人民幣181萬元，比二零一一年同期的租金收入人民幣159萬元上升13.9%。於二零一二年六月三十日福州物業的公平值為人民幣7,026萬元，比二零一一年底的人民幣6,601萬元上升6.4%。二零一二年上半年餘下集團錄得公平值收益港幣436萬元，扣除遞延稅後公平值收益港幣147萬元，二零一一年同期公平值收益為港幣1,790萬元，扣除遞延稅後公平值收益港幣649萬元。

於華能國際電力股份有限公司的投資(「華能股份」)

二零一二年六月底上證綜合指數比二零一一年底輕微上升，華能A股收市競買價則由二零一一年十二月三十一日的每股人民幣5.37元上升至二零一二年六月三十日的每股人民幣6.44元。餘下集團根據華能A股收市競買價評估的7,200萬股華能股份之公平值約港幣56,632萬元(等值約人民幣46,368萬元)，比二零一一年底增加約港幣8,920萬元，其公平值變動產生的收益約港幣8,920萬元(二零一一年十二月三十一日：公平值虧損約港幣1,120萬元)已於其他全面收益內確認，並在股東權益的投資重估儲備金內分開累計。

華能股份作為餘下集團長期持有的可供出售金融資產，為餘下集團帶來穩定的股息收入。期內華能派發二零一一年度末期股息每股人民幣0.05元，餘下集團錄得股息收入港幣439萬元，二零一一年同期則收取二零一零年度末期股息每股人民幣0.2元，錄得股息收入港幣1,723萬元。

華能最近公布按中國會計準則編制的二零一二年上半年度業績，營業收入同比增長4.9%，營業成本受到有效控制，與去年同期持平，期內錄得權益持有人淨利潤人民幣22億元，比二零一一年同期上升87.3%，每股收益人民幣0.16元，比二零一一年上半年的每股收益人民幣0.08元，每股增加人民幣0.08元。

於呈報日後，餘下集團在上海證券交易所出售了約205萬股華能股份，約佔本集團持有股數的2.8%，預計下半年將錄得稅後出售收益約港幣1,030萬元。餘下集團目前正在辦理中國內地的免稅證明。

財務回顧

借款及資產抵押

於二零一二年六月三十日，餘下集團未償還之銀行貸款本金為港幣5,000萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣5,000萬元)，全數須在一年內償還。餘下集團的未償還銀行貸款以港幣計價並以浮動利率計息。於二零一二年六月三十日餘下集團尚有未提取的透支額度港幣1,000萬元。

於二零一二年六月三十日，上述銀行貸款以餘下集團持有的賬面值約港幣1,145萬元(二零一一年十二月三十一日：約港幣1,168萬元)的物業作為抵押。

除此以外，餘下集團的其他資產於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日均無抵押。

負債比率

於二零一二年六月三十日，餘下集團的資本負債比率(總借貸除以資產淨值)仍維持在相對較低水平，只有1.6%(二零一一年十二月三十一日：1.7%)。

現金狀況

餘下集團之銀行存款附有當時市場利率之利息。於二零一二年六月三十日，餘下集團之銀行存款總額為港幣17,437萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣18,760萬元)，其中港幣存款佔79.9%，人民幣存款佔15.7%及其他貨幣存款佔4.4%(二零一一年十二月三十一日：港幣存款佔80.1%，人民幣存款佔16.5%及其他貨幣存款佔3.4%)。

根據香港保險業監理處之規定，受其監管的一家附屬公司需經常將為數不少於港幣1,600萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣1,600萬元)之資金撥為銀行存款。該附屬公司亦維持約澳門幣749萬元(等值約港幣727萬元)(二零一一年十二月三十一日：約澳門幣604萬元，等值約港幣586萬元)之銀行存款以符合澳門《保險活動管制法例》之若干規定。

匯率波動風險

餘下集團主要在香港、中國內地及澳門經營業務，面對的匯率風險主要來自港幣及人民幣的匯率波動。由於港幣和人民幣均執行有管理的浮動匯率制度，因此餘下集團在檢視現存的風險後，期內並沒有簽訂任何旨在減低外匯風險的衍生工具合約。然而，餘下集團會監控外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

承擔

於二零一二年六月三十日，餘下集團有關物業、機器及設備的資本承擔總額約港幣41萬元(二零一一年十二月三十一日：約港幣63萬元)。

或然負債

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一二年六月三十日，餘下集團共有56名僱員。僱員的薪酬以個別僱員的表現及資歷釐定。餘下集團亦為僱員提供其他福利，包括退休及醫療福利。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

在歐元地區的主權債務危機加劇，美國經濟復甦基礎不穩以及日本發生的自然災害等因素影響下，二零一一年全球主要經濟體系復甦乏力。雖然受到中央政府持續收緊貨幣政策和外部需求減弱的影響，中國國民經濟增長速度有所放緩，但依然保持了較高的增長水平。

經營業績

二零一一年，餘下集團實現權益持有人應佔綜合溢利港幣27,829萬元，比較二零一零年的港幣24,992萬元上升11.4%。每股基本盈利港幣60.57仙。

主要受惠於攤佔廈門國際銀行的業績同比增加港幣3,557萬元，餘下集團實現權益持有人應佔綜合溢利比二零一零年增加港幣2,837萬元。

股息

董事局議決於二零一二年六月十二日舉行之股東週年大會上建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣4仙，合共港幣18,377,146元(二零一零年：末期股息每股普通股港幣3仙，合共港幣13,782,860元)。如獲通過，上述股息將於二零一二年九月六日或之前派發。

業務回顧

銀行業務

餘下集團透過持有36.75%權益的廈門國際銀行在中國內地及澳門經營銀行業務。二零一一年餘下集團的銀行業務錄得稅後利潤港幣26,408萬元，同比上升15.6%。

回顧年內，中央政府持續收緊貨幣政策，令內地經濟增長減慢並出現軟著陸。雖然國內經濟仍位居全球增長最迅速之列，但預計增長速度將會進一步放緩。廈門國際銀行在此嚴峻

的經營環境下，努力克服宏觀挑戰，把握市場機遇，透過適度擴大存貸業務規模和產品創新，成功開拓新業務市場，取得良好的效果，實現總資產突破人民幣1,000億元的大關。

按中國會計準則編制的廈門國際銀行二零一一年經審核綜合稅後溢利人民幣59,033萬元，比較二零一零年的綜合稅後溢利人民幣53,850萬元上升9.6%。

於二零一一年底，廈門國際銀行的總資產比二零一零年底增長約48.2%，達人民幣1,051億元；客戶貸款及客戶存款分別為人民幣531億元及人民幣720.8億元，分別比二零一零年底上升約20.1%及30.3%。得益於中國內地貸款業務的強勁增長，二零一一年廈門國際銀行的利息淨收入上升約52.7%至人民幣14.9億元，手續費及佣金淨收入亦受惠於新業務帶來的效果，同比上升約70.5%至人民幣2.5億元。

展望二零一二年，中國人民銀行的貨幣政策於去年底轉趨寬鬆以刺激內需，預期消費增長可以維持，通脹則會穩步下降。銀行業務方面，廈門國際銀行預期將面對更激烈的存貸業務競爭，以及面對不斷轉變的監管要求。即使如此，廈門國際銀行將把握改制帶來的機遇，進一步擴大市場滲透率，繼續致力為股東帶來持續的增值。

保險業務

餘下集團全資附屬公司閩信保險有限公司(「閩信保險」)於二零一一年的稅後利潤為港幣710萬元，較二零一零年同期的稅後利潤港幣685萬元上升3.6%。為向股東提供穩定的回報，閩信保險的經營班子將繼續致力強化保險業務的表現及維持穩健的投資策略。

物業發展及投資

餘下集團的物業發展及投資業務包括於中國內地出租若干投資物業。二零一一年物業發展及投資業務錄得稅後利潤港幣1,069萬元，二零一零年則錄得稅後利潤港幣732萬元。

餘下集團持有位於福建省福州市的投資物業及車位(「福州物業」)為餘下集團創造穩定收益及資本增值。福州物業二零一一年全年錄得租金收入人民幣334萬元，比二零一零年的租金收入人民幣314萬元上升6.4%。於二零一一年十二月三十一日福州物業的公平值為人民

幣6,601萬元，比二零一零年底的人民幣4,919萬元上升34.2%。二零一一年餘下集團錄得公平值收益港幣2,328萬元，扣除遞延稅後公平值收益港幣832萬元，二零一零年公平值收益為港幣1,322萬元，扣除遞延稅後公平值收益港幣574萬元。

於華能國際電力股份有限公司的投資(「華能股份」)

雖然二零一一年中國內地經濟保持平穩較快發展，但股票市場則相對波動。二零一一年十二月底上證綜合指數比二零一零年底下跌超過600點，華能A股收市競買價亦由二零一零年十二月三十一日的每股人民幣5.75元下跌至二零一一年十二月三十一日的每股人民幣5.37元。餘下集團根據華能A股收市競買價評估的7,200萬股華能股份之公平值約港幣47,711萬元(等值約人民幣38,664萬元)，比二零一零年底減少約港幣1,120萬元，其公平值變動產生的虧損約港幣1,120萬元(二零一零年：約港幣16,833萬元)已於其他全面收益內確認，並在股東權益的投資重估儲備金內分開累計。

華能股份作為餘下集團長期持有的可供出售金融資產，為餘下集團帶來穩定的股息收入。年內華能派發二零一零年度末期股息每股人民幣0.2元，餘下集團錄得股息收入港幣1,723萬元，二零一零年則收取二零零九年度末期股息每股人民幣0.21元，錄得股息收入港幣1,732萬元。

華能最近公布按中國會計準則編制的二零一一年度業績，營業收入同比增長27.9%，同時受燃料價格上漲和人民幣借款利率上升的原因，營業成本同比增長31.2%，錄得權益持有人淨利潤人民幣12.7億元，比二零一零年下降64.2%，二零一一年每股收益人民幣0.09元，比二零一零年的每股收益人民幣0.29元，每股減少人民幣0.2元。

財務回顧

借款及資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團未償還之銀行貸款本金為港幣5,000萬元(二零一零年：港幣1,500萬元)，全數須在一年內償還。若按幣值分類，未償還銀行貸款本金港幣5,000萬元，佔100%(二零一零年：港幣1,500萬元，佔100%)以港幣計價。餘下集團的銀行貸款均以浮動利率計息。於二零一一年十二月三十一日餘下集團尚有未提取的透支額度港幣1,000萬元。

於二零一一年十二月三十一日，上述銀行貸款以餘下集團持有的賬面值約港幣1,168萬元的物業作為抵押(二零一零年：約港幣1,214萬元)。

除此以外，餘下集團的其他資產於二零一零年及二零一一年十二月三十一日均無抵押。

負債比率

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團資本負債比率(總借貸除以總資產淨值)仍維持在相對較低水平，只有1.7%(二零一零年：0.6%)。

現金狀況

餘下集團之銀行存款附有當時市場利率之利息。於二零一一年十二月三十一日，餘下集團之銀行存款總額為港幣18,760萬元(二零一零年：港幣11,335萬元)，其中港幣存款佔80.1%，人民幣存款佔16.5%及其他貨幣存款佔3.4%(二零一零年：港幣存款佔83.4%，人民幣存款佔11.7%及其他貨幣存款佔4.9%)。

根據香港保險業監理處之規定，受其監管的一家附屬公司需經常將為數不少於港幣1,600萬元(二零一零年：港幣1,600萬元)之資金撥為銀行存款。該附屬公司亦維持約澳門幣604萬元(等值約港幣586萬元)(二零一零年：約澳門幣493萬元，等值約港幣479萬元)之銀行存款以符合澳門《保險活動管制法例》之若干規定。

匯率波動風險

餘下集團的資產、負債及收支項目主要以港幣及人民幣為計算單位。由於人民幣兌港幣匯率比二零一零年底上升，餘下集團於中國內地成立的一家全資附屬公司因現行外匯管理條例持有港幣註冊資本的銀行結存而令該附屬公司產生賬面匯兌虧損，令餘下集團於二零一一年錄得賬面匯兌虧損約港幣182萬元(二零一零年：賬面匯兌收益約港幣37萬元)。除此以外，餘下集團預期不會面對重大的外匯匯率波動風險。

承擔

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團有關物業、機器及設備的資本承擔總額約港幣63萬元(二零一零年：約港幣20萬元)。

或然負債

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團共有58名僱員。僱員的薪酬以個別僱員的表現及資歷釐定。餘下集團亦為僱員提供其他福利，包括退休福利及醫療福利。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

各國相繼在國際金融危機發生後推出多項大規模的財政和貨幣刺激方案，令環球經濟在二零一零年出現了反彈，但相對於新興經濟體系的快速增長，先進國家的經濟恢復進度則較為緩慢，而中國內地經濟則保持平穩較快發展。

經營業績

二零一零年，餘下集團實現權益持有人應佔綜合溢利港幣24,992萬元，比較二零零九年上升40.6%。每股基本盈利港幣54.40仙。

受惠於攤佔廈門國際銀行的稅後利潤同比增加港幣5,041萬元及攤佔一家間接聯營公司出售持有之中國內地的公路投資項目公司股權收益港幣1,069萬元，餘下集團實現權益持有人應佔綜合溢利比二零零九年增加港幣7,219萬元。

股息

董事局議決於二零一一年六月十七日舉行之股東週年大會上建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣3仙，合共港幣13,782,860元(二零零九年：末期股息每股普通股港幣3仙，合共港幣13,782,860元)。如獲通過，上述股息將於二零一一年九月二日派發。

業務回顧

銀行業務

餘下集團透過持有36.75%權益的廈門國際銀行集團在中國內地及澳門經營銀行業務。年內餘下集團的銀行業務錄得稅後利潤港幣22,851萬元，比二零零九年上升28.3%。

回顧年內，廈門國際銀行認真貫徹執行年度工作方針，在市場競爭非常激烈的情況下，把握投資氣氛改善以及經濟好轉的機會爭取業務，適度擴大存貸業務規模，在保持傳統銀行業務市場的同時，加強開拓新業務市場，取得良好的效果，無論在客戶基礎、收入及溢利方面均實現理想的增長。

按中國企業會計準則要求編制的廈門國際銀行集團二零一零年經審核綜合淨利潤人民幣53,850萬元，比較二零零九年的綜合淨利潤人民幣41,297萬元上升30.4%。

於二零一零年底，廈門國際銀行集團的總資產比二零零九年底增長約51.2%，達人民幣709億元；客戶貸款及客戶存款分別為人民幣442億元及人民幣551億元，分別比二零零九年底上升約54.5%及31.3%。得益於中國內地貸款業務的強勁增長，年內利息淨收入比二零零九年上升39%，手續費及佣金淨收入亦同比上升43%。

展望二零一一年，雖然多項刺激方案正逐步結束，但挑戰仍然存在。美國推出的第二輪量化寬鬆政策及歐洲多個國家的緊縮措施和主權債務危機，全球經濟仍面對不明朗的市場環境。儘管最近中央政府採取各項遏制通脹及房地產價格攀升的措施，但穩定的收入及私人消費的增長，令國內需求維持強勁的增長。廈門國際銀行集團將把握改制帶來的機遇，加強開拓新業務市場，爭取擴大客戶基礎，開創未來新格局。

保險業務

餘下集團全資附屬公司閩信保險有限公司（「閩信保險」）於截至二零一零年十二月三十一日止的稅後利潤為港幣685萬元，較二零零九年的稅後利潤港幣329萬元上升108.2%。此乃由於承保業績的持續改善，尤以汽車險為主，及本港強勁的物業市道所致。閩信保險的經營班子將繼續致力改善保險業務的表現。

物業發展及投資

餘下集團的物業發展及投資業務包括於中國內地出租若干投資物業。二零一零年物業發展及投資業務錄得稅後利潤港幣732萬元，比二零零九年增加港幣248萬元。

餘下集團持有位於福建省福州市的投資物業及車位（「福州物業」）除了為餘下集團帶來穩定的租金收入外，長遠而言可以令資本不斷增值，亦能夠在長期融資時充當優質抵押品。福州物業二零一零年全年錄得租金收入人民幣314萬元，比二零零九年的租金收入人民幣306萬元上升2.6%。於二零一零年十二月三十一日福州物業的公平值為人民幣4,919萬元，比二零零九年十二月三十一日的人民幣3,943萬元上升24.8%；年內錄得公平值收益港幣1,322萬元，扣除遞延稅後公平值收益港幣574萬元，二零零九年公平值收益為港幣624萬元，扣除遞延稅後公平值收益港幣302萬元。

於華能國際電力股份有限公司的投資(「華能股份」)

雖然二零一零年中國內地經濟保持平穩較快發展，但股票市場則相對波動。二零一零年十二月底上證綜合指數比二零零九年底下跌超過400點，華能A股收市競買價亦由二零零九年十二月三十一日的每股人民幣8元下跌至二零一零年十二月三十一日的每股人民幣5.75元。餘下集團根據華能A股收市競買價評估的7,200萬股華能股份之公平值約人民幣41,400萬元(相等於約港幣48,831萬元)，比二零零九年底減少約人民幣16,200萬元(相等於約港幣16,833萬元)，其公平值變動產生的虧損約港幣16,833萬元(二零零九年：公平值收益約港幣9,084萬元)已於其他全面收益內確認，並在股東權益的投資重估儲備金內分開累計。

華能股份作為餘下集團長期持有的可供出售金融資產，為餘下集團帶來穩定的股息收入，餘下集團將在未來的發展中更好的利用此優質的資產。

年內華能派發二零零九年度末期股息每股人民幣0.21元，餘下集團錄得股息收入港幣1,732萬元，二零零九年則收取二零零八年度末期股息每股人民幣0.1元，錄得股息收入港幣817萬元。

華能公布二零一零年中國境內各運行電廠全年累計完成發電量2,570億千瓦時，同比增長26.3%，累計完成售電量2,418億千瓦時，新加坡大士能源累計發電量市場佔有率為24.7%，比去年的24.3%增加0.4%。但估計因煤炭價格上漲及供應緊張導致發電成本上升，經營仍然面臨較多不確定因素。

高新技術項目

餘下集團所投資的閩信昌暉投資有限公司(「閩信昌暉」)，其各附屬公司於國內生產工業用數字儀表及智能電能表。通過緊貼市場趨勢，加強研發數字儀表新產品及對常規產品更新換代，閩信昌暉於二零一零年度的數字儀表銷售量比前一年增長約14%。但由於電能表等的招投標體系改變導致銷售量顯著下降及缺乏出售附屬公司的收益及回撥，閩信昌暉二零一零年錄得稅後利潤港幣1,277萬元，比二零零九年創紀錄的利潤下降了34.3%。閩信昌暉於新的一年中在不斷加強工業用數字儀表的研發、生產及營銷的同時，將積極尋求新的利潤增長點，力爭為股東創造更大的利益。

財務回顧

借款及資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團未償還之銀行貸款本金為港幣1,500萬元，全數須在一年內償還。未償還銀行貸款以港元計價。餘下集團的銀行貸款均以浮動利率計息。此外，於二零一零年十二月三十一日餘下集團尚有未提取的循環貸款額度及透支額度合計港幣4,500萬元，有關的循環貸款額度港幣3,500萬元已於本報告日期後全數提取。

於二零一零年十二月三十一日，上述銀行貸款以餘下集團持有的賬面值約港幣1,214萬元的物業作為抵押。

除此以外，餘下集團的其他資產於二零一零年十二月三十一日均無抵押。

負債比率

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團資本負債比率(總借貸除以資產淨值)仍維持在相對較低水平，只有0.6%(二零零九年：2.1%)。

現金狀況

餘下集團之銀行存款附有當時市場利率之利息。於二零一零年十二月三十一日，餘下集團之銀行存款總額為港幣11,335萬元(二零零九年：港幣24,890萬元)，其中港幣存款佔83.4%，人民幣存款佔11.7%及其他貨幣存款佔4.9%(二零零九年：港幣存款佔42.1%，人民幣存款佔55.7%及其他貨幣存款佔2.2%)。

根據香港保險業監理處之規定，受其監管的一家附屬公司需經常將為數不少於港幣1,600萬元之資金撥為銀行存款。該附屬公司亦維持約澳門幣493萬元(等值約港幣479萬元)之銀行存款以符合澳門《保險活動管制法例》之若干規定。

匯率波動風險

餘下集團的資產、負債及收支項目主要以港幣及人民幣為計算單位。由於人民幣兌港幣匯率比二零零九年底輕微上升，餘下集團持有的人民幣淨貨幣令本集團於二零一零年錄得賬面匯兌收益約港幣37萬元(二零零九年：約港幣3萬元)。除此以外，餘下集團預期不會面對重大的外匯匯率波動風險。

承擔

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團有關物業、機器及設備的資本承擔總額約港幣20萬元(二零零九年：約港幣20萬元)。

或然負債

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團共有57名僱員。僱員的薪酬以個別僱員的表現及資歷釐定。餘下集團亦為僱員提供其他福利，包括退休福利及醫療福利。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

二零零九年，環球經濟在世界多個主要經濟體系相繼推出大規模的經濟刺激政策的作用下，已普遍出現企穩回升態勢，新興市場經濟體，特別是亞洲經濟體，出現了較為明顯的恢復性增長，但美國、歐元區及日本的失業率仍處於歷史高位，對經濟的全面復甦帶來了諸多不確定因素。

經營業績

二零零九年，餘下集團實現權益持有人應佔綜合溢利港幣17,773萬元，比較二零零八年上升2.4%。每股基本盈利港幣38.69仙。

雖然來自於華能國際電力股份有限公司的股息收入同比減少港幣1,630萬元，但攤佔廈門國際銀行的稅後利潤同比增加港幣1,344萬元，餘下集團實現權益持有人應佔綜合溢利比二零零八年增加港幣424萬元。

股息

董事局決議於二零一零年六月二十三日舉行之股東週年大會上建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣3仙，合共港幣13,782,860元(二零零八年：末期股息每股普通股港幣3仙，合共港幣13,782,860元)。如獲通過，上述股息將於二零一零年七月二十一日或之前派發。

業務回顧

銀行業務

餘下集團透過持有36.75%權益的廈門國際銀行集團在中國內地及澳門經營銀行業務。年內餘下集團的銀行業務錄得稅後利潤港幣17,810萬元，比二零零八年上升8.2%。

面對國內外極其複雜的形勢，中央政府堅持積極的財政政策及適度寬鬆的貨幣政策，在4萬億元人民幣刺激經濟方案支持下，內地經濟在二零零九年率先實現經濟形勢總體回升向好，全年實現國內生產總值較上年增長8.7%。澳門經濟也結束連續四個季度負增長並於下半年開始反彈。然而，市場流動性過份充裕，在國內銀行競相天量放貸下信貸快速增長，加上監管部門上調資本充足率和撥備覆蓋率等措施，令中小型銀行的業務，特別是貸款業務的增長受到了一定程度的影響。資產價格的飆升，股票指數大幅上揚，也帶來了對經濟過熱的關注。

回顧年內，按中國企業會計準則要求編制的廈門國際銀行集團二零零九年經審核綜合淨利潤人民幣41,297萬元，比較二零零八年的綜合淨利潤人民幣36,941萬元上升11.8%，主要得益於年內交易性金融產品的未實現公平值收益的增加。

於二零零九年底，廈門國際銀行集團的總資產比二零零八年底增長約6.6%，達人民幣468.9億元；客戶貸款及客戶存款分別為人民幣286.2億元及人民幣419.3億元，分別比二零零八年底上升約2.3%及11.8%。由於利率持續低企導致利差率明顯收窄，利息淨收入比二零零八年下降17%，手續費及佣金淨收入亦比二零零八年下降17.2%。

展望二零一零年，全球經濟的不確定性將影響中國經濟的發展，但國內的城鎮化及消費結構升級將拉動經濟發展方式的轉變，為國內的經濟發展活力創造良好條件。未來廈門國際銀行集團將以存款為重點促進業務發展，積極優化存貸結構，提升中間業務和資金營運的創造能力，強化風險管理，化挑戰為機遇，抓住銀行改制的新機遇、新挑戰，開創未來新格局。

保險業務

餘下集團全資附屬公司閩信保險有限公司(「閩信保險」)於截至二零零九年十二月三十一日止的稅後利潤為港幣329萬元，較二零零八年同期的稅後利潤港幣171萬元上升92.4%。業績的改善主要由於投資市場的反彈加上公司管理層調整了承保及理賠的策略。基於上述經驗，閩信保險將繼續致力爭取有盈利的業務增長機會。

物業發展及投資

餘下集團的物業發展及投資業務包括於中國內地出租若干投資物業。二零零九年物業發展及投資業務錄得稅後利潤港幣484萬元，比二零零八年增加港幣319萬元。

餘下集團持有位於福建省福州市的投資物業及車位(「福州物業」)除了為餘下集團帶來穩定的租金收入外，長遠而言可以令資本不斷增值，亦能夠在長期融資時充當優質抵押品。受惠於二零零八年下半年重訂租賃合約時之可觀租金調升，二零零九年全年福州物業錄得租金收入人民幣306萬元，比二零零八年的人民幣262萬元上升16.7%。於二零零九年十二月三十一日福州物業的公平值為人民幣3,943萬元，比較二零零八年十二月三十一日的人民幣3,409萬元，上升15.7%；年內錄得公平值收益港幣624萬元，二零零八年為港幣70萬元。

於華能國際電力股份有限公司的投資(「華能股份」)

在中央政府推出的4萬億元人民幣刺激經濟政策下，股票指數大幅上揚。二零零九年十二月底上證綜合指數比二零零八年底上升超過1,000點，華能A股收市競買價亦由二零零八年十二月三十一日的每股人民幣6.92元上升至二零零九年十二月三十一日的每股人民幣8元。餘下集團根據華能A股收市競買價評估的7,200萬股華能股份之公平值約人民幣57,600萬元(相等於約港幣65,664萬元)，比二零零八年底增加約人民幣7,776萬元(相等於約港幣9,084萬元)，其公平值變動產生的收益約港幣9,084萬元(二零零八年：公平值虧損約港幣57,507萬元)已於其他全面收益內確認，並在股東權益的投資重估儲備金內分開累計。

華能股份作為餘下集團長期持有的可供出售金融資產，不但為餘下集團帶來穩定的股息收入，而且也給餘下集團的資本帶來長遠增值的機會，餘下集團將在未來的發展中更好的利用此優質的資產。

由於華能二零零八年度業績錄得虧損減少派發二零零八年度末期股息至每股人民幣0.1元，餘下集團於年內錄得股息收入港幣817萬元，二零零八年則收取二零零七年度末期股息每股人民幣0.3元，錄得股息收入港幣2,448萬元。

於二零一零年三月二十四日，華能公布按中國企業會計準則編制的二零零九年全年業績，營業收入比二零零八年增長10.5%，加上燃料成本相對下降，年內成功扭虧，錄得每股收益人民幣0.42元，二零零八年為每股虧損人民幣0.3元。

高新技術項目

餘下集團所投資的閩信昌暉投資有限公司(「閩信昌暉」)，其各附屬公司於國內生產工業用數字儀表及智能電能表。閩信昌暉於二零零九年再次錄得稅後利潤歷史新高達港幣1,943萬元，比去年同期增加了30.8%。閩信昌暉二零一零年將努力在戰略發展及業務拓展上尋求新突破，力爭在企業規模及盈利能力上均產生較大的躍進。

財務回顧

借款及資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團的貸款餘額港幣5,400萬元，需於一年內償還。

於二零零九年十二月三十一日，上述銀行貸款以餘下集團持有的賬面值約港幣6,335萬元的若干物業及本公司的附屬公司(閩信地產有限公司及閩信蘇州)的股權作為抵押。

除此以外，餘下集團其他資產於二零零九年十二月三十一日均無抵押。

於呈報日後，餘下集團已從香港一家銀行取得港幣6,000萬元有擔保信貸額並提取其中港幣5,000萬元用於償還於呈報日後到期的港幣5,400萬元貸款，該已償還貸款的抵押品中由一家全資附屬公司擁有位於香港的自用辦事處物業已轉作新信貸額的抵押品，該物業的賬面淨值為港幣1,259萬元(公平值為港幣1億元)。該已償還貸款的其餘抵押品亦已正在辦理解押手續。

負債比率

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團資本負債比率(總借貸除以資產淨值)仍維持在相對較低水平，只有2.1%(二零零八年：6.4%)。

現金狀況

餘下集團之銀行存款附有當時市場利率之利息。於二零零九年十二月三十一日，餘下集團之銀行存款總額為港幣24,890萬元(二零零八年：港幣23,607萬元)，其中港幣存款佔42.1%，人民幣存款佔55.7%及其他貨幣存款佔2.2%(二零零八年：港幣存款佔90.1%，人民幣存款佔7.69%及其他貨幣存款佔2.3%)。

根據香港保險業監理處之規定，受其監管的一家附屬公司需經常將為數不少於港幣1,600萬元之資金撥為銀行存款。該附屬公司亦維持約澳門幣421萬元(等值約港幣409萬元)之銀行存款以符合澳門《保險活動管制法例》之若干規定。

匯率波動風險

餘下集團的資產、負債及收支項目主要以港幣及人民幣為計算單位。由於人民幣兌港幣匯率比二零零八年底輕微上升，餘下集團持有的人民幣淨貨幣令餘下集團於二零零九年錄得賬面匯兌收益約港幣3萬元(二零零八年：約港幣239萬元)。除此以外，餘下集團預期不會面對重大的外匯匯率波動風險。

承擔

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團有關物業、機器及設備的資本承擔總額約港幣20萬元(二零零八年：約港幣20萬元)。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日，餘下集團概無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團共有63名僱員。僱員的薪酬以個別僱員的表現及資歷釐定。餘下集團亦為僱員提供其他福利，包括退休福利及醫療福利。

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零一二年十二月三十一日對閩信(蘇州)於中國所持物業進行估值的意見函件及估值證書全文，為載入本通函而編制。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者，

關於：中華人民共和國江蘇省蘇州市高新區鴻禧路26號閩信名築之未售部分(「該物業」)

吾等茲遵照閩信集團有限公司(「貴公司」)指示，對閩信(蘇州)置業發展有限公司(以下稱為「閩信(蘇州)」)於中華人民共和國(「中國」)持有該物業進行估值。吾等證實曾進行視察，作出有關查詢及檢查，並蒐集吾等認為所需的其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零一二年十二月三十一日(「估值日」)的市值的意見，僅供本通函之用。

吾等對該物業的估值乃吾等對市值的意見。就吾等的定義而言，市值乃指「自願買方與自願賣方按公平原則於適當推廣之後於估值日在知情、審慎及自願的情況下進行物業交易的估計款額」。

市值乃賣方在市場中合理取得的最佳價格，亦為買方在市場中合理取得的最有利價格。此估計尤其不包括因特定條款或情況(例如非典型融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關的人士所作出的特別考慮因素或特許權或特別價值的任何部份)而導致的估計價格上漲或下降。物業市值的估計並未考慮買賣成本，亦並無就任何有關稅項作出抵銷。

該物業為已落成物業並由閩信(蘇州)持作出售。在估值過程中，吾等採用直接比較法進行估值，經參考市場上所得的可資比較案例，並假設該物業可即時交吉出售。

吾等已獲提供該物業有關的文件摘要，例如國有土地使用證、商品房預售許可證等。然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權或確定任何可能並無出現在交予吾等的摘要中存在的修訂。在估值過程中，吾等頗大程度上倚賴 貴公司所提供資料及 貴公司的中國法律顧問北京中銀(福州)律師事務所就該物業業權出具的法律意見。吾等已接納提供予吾等有關下列事宜的意見，例如規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及樓面面積，以及所有其他有關資料。估值證書內的尺寸、量度及面積乃依據提供予吾等的文件所載資料，故僅為約數。吾等並無進行實地量度。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值重要的資料的真確性。吾等亦獲 貴公司告知提供的資料並無重大事實遺漏。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致有根據的意見。

吾等已視察該物業的外部，及在可能範圍內視察該物業的內部。在進行視察期間，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行結構性檢查，因此，吾等未能就該物業有否腐蝕、寄生蟲侵擾或任何其他結構性缺陷作出報告。吾等沒有就該等設施進行測試。

吾等的估值並無就該物業所附有的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項作出任何準備。除另有說明者外，吾等假定該等物業概無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的黃國鈞先生於二零一二年十二月二十日進行實地視察，黃國鈞先生為英國皇家特許測量師學會會員及中國註冊房地產估價師。

吾等評估該物業時，已符合香港聯合交易所有限公司的證券上市規則第五章及第12項應用指引的條文規定，以及香港測量師學會刊發的物業估值準則(二零零五年第一版)。

除另有指明外，吾等的估值報告中所列的所有金額均為人民幣(「人民幣」)。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

香港
中環
紅棉路8號
東昌大廈17樓
閩信集團有限公司
列位董事 台照

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事

劉振權

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

二零一三年二月八日

附註：劉振權先生為合資格估值師，在香港及中國物業估值方面擁有超過二十年經驗。

估值證書

閩信(蘇州)現時於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年十二月三十一日現況下的市值
中國江蘇省 蘇州市高新區 鴻禧路26號 閩信名築 之未售部分	閩信名築(「該項目」)為一低密度及低層住宅發展項目，包括218幢聯排別墅及一所私人會所，座落於95,267.50平方米(1,025,459平方呎)的土地上。該項目已於二零一一年完成。	於估值日，該物業為空置。	人民幣 550,000,000元

根據 貴公司所提供資料，該物業包括未售的150幢聯排別墅及一所私人會所，總建築面積約為56,118.41平方米(604,059平方呎)，詳情如下：

用途	概約建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
別墅	55,668.78	599,219
私人會所	449.63	4,840
總計	56,118.41	604,059

該物業的土地使用權由二零零七年三月三十日開始至二零七七年三月二十九日止為期七十年，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據蘇州市人民政府二零零七年七月三日發出的國有土地使用證(蘇新國用(2007)第004918號)，閩信(蘇州)(本公司間接全資附屬公司)取得該物業的土地使用權(土地面積約95,267.50平方米)作住宅用途，土地使用權為期七十年並於二零七七年三月二十九日終止。
- (2) 根據蘇州市規劃局虎丘分局二零零七年五月九日發出的建設用地規劃許可證(蘇新規(2007)定字027號)，一幅用地面積約95,267.50平方米的土地獲批准使用。
- (3) 根據蘇州市規劃局虎丘分局二零零八年七月十一日發出的建設工程規劃許可證(建字第320505200800179號)，該項目的建設規模(總建築面積約80,730.03平方米)獲批准。
- (4) 根據蘇州國家高新技術產業開發區建設局二零零九年二月二十四日發出兩份建築工程施工許可證(編號320591200902240301及編號320591200902240401)，建築工程(總建築面積約81,936.00平方米)獲准予施工。

- (5) 根據兩份分別於二零一零年五月十一日及二零一零年十二月十七日發出的商品房預售許可證，蘇房預新[2010]085號及蘇房預新[2010]269號，該項目的總建築面積約79,556.97平方米的聯排別墅獲准預售。私人會所並未包括在上述預售許可證內。
- (6) 根據蘇州國家高新技術產業開發區建設局二零一一年六月二十四日發出的房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案表，該項目已竣工驗收備案。
- (7) 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供該物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 閩信(蘇州)已繳清該項目的出讓金，並且取得國有土地使用證；
 - ii. 閩信(蘇州)已取得該項目(包括該物業)必要的許可、批准及證書；
 - iii. 閩信(蘇州)的私人會所尚未辦理商品房預售許可證，一旦決定銷售前述的會所，閩信(蘇州)需申請辦理商品房預售許可證；
 - iv. 該物業沒有設定抵押或其他第三方權益；及
 - v. 閩信(蘇州)有權在國有土地使用證所載明的土地使用期限內，依法佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則之規定而提供有關本公司之資料，本公司董事共同及個別對此承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就他們所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面屬準確及完備，並無誤導或欺詐成份，且概無遺漏其他事項，以致本通函或本通函所載任何陳述含有誤導成份。

2. 董事權益

於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁在本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第 XV 部所指的定義)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部條文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之有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)，或擁有根據證券及期貨條例第 352 條須於該條所述本公司存置之登記冊登記或根據上市規則之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如下：

董事姓名	持有股份數量	權益性質	概約持股百分比
葉啟明	666,000	個人權益	0.14%

除本附錄所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及行政總裁在本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第 XV 部所指的定義)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部條文須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)，或擁有根據證券及期貨條例第 352 條第 XV 部須於該條所述之登記冊登記或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 主要股東權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條規定而存置之登記冊中載錄，於最後實際可行日期，下列法團持有本公司股份權益(按證券及期貨條例之定義)，其明細如下：

公司名稱	附註	持有 股份數量	概約持股 百分比
Samba Limited (「Samba」)		144,885,000	31.54%
貴信有限公司(「貴信」)	1	220,580,600	48.01%
福建省投資開發集團有限責任公司 (「福建投資集團」)	2	220,580,600	48.01%

附註：

1. 貴信為Samba的控權股東，被視為擁有Samba於本公司所持144,885,000股股份的權益。貴信亦直接持有本公司75,695,600股股份。
2. 福建投資集團直接持有貴信的全部已發行股本，被視為擁有Samba於本公司所持144,885,000股股份及貴信於本公司所持75,695,600股股份的權益。

上述所有權益皆為本公司股份之好倉。於最後實際可行日期，本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊內並無任何淡倉記錄。

於最後實際可行日期，以下董事亦於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉的公司中擔任董事或僱員：

董事姓名	與主要股東的關係
翁若同	福建投資集團的董事及僱員
彭錦光	福建投資集團的董事及僱員以及貴信的董事
朱學倫	福建投資集團的僱員及貴信的董事
李錦華	福建投資集團的僱員、貴信的董事及Samba的董事
張榮輝	福建投資集團的僱員

4. 服務合約

於最後實際可行日期，本公司董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內到期之服務合約或本集團在無須作出賠償(法定賠償除外)下可於一年內終止之服務合約)。

5. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(即本公司編制最近期公布之經審核綜合財務報表之日期)以來所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立對本集團業務有重大關係之任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所深知，除董事獲委任以代表本公司及／或本集團權益之有關業務外，概無董事及彼等各自之聯繫人被視為於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中，擁有任何權益。

7. 專家及同意書

(a) 本通函載有其意見之專家之資格如下：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯估值及 專業顧問有限公司	獨立物業估值師

(b) 於最後實際可行日期，羅兵咸永道會計師事務所及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司各自並無直接或間接擁有本集團任何成員公司之股權，或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論在法律上是否可予行使)。

- (c) 羅兵咸永道會計師事務所及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司各自已就本通函之刊發發出同意書，同意按其各自所載之形式及內容引述其各自名稱及／或載列其各自意見，且迄今並無撤回同意書。
- (d) 於最後實際可行日期，羅兵咸永道會計師事務所及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司並無於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(即本公司編制最近期公布之經審核綜合財務報表之日期)以來所購入或出售或租賃或本集團任何成員公司擬購入或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 餘下集團的財務及經營前景

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。於出售事項完成後，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。

於出售事項完成後，本集團的財務狀況將更加穩固，使本集團可以集中其資源於中國福建省的現有業務，董事會認為此舉有利於本集團的長遠發展。

9. 重大不利變動

誠如於本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的中期報告所載，本集團錄得權益持有人應佔未經審核綜合溢利約港幣163,000,000元，較截至二零一一年六月三十日止六個月上升14.9%。

本公司於日期為二零一二年十二月十二日及二零一三年一月八日的公告中告知股東及潛在投資者，預期本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的業績將會較二零一一年度的業績錄得重大升幅，主要由於確認出售廈門國際銀行5%股本權益的預期收益約港幣100,000,000元，以及由於本公司所持廈門國際銀行的股權被攤薄至約18.7739%所錄得的估計攤薄收益約港幣235,000,000元。

除上述者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一一年十二月三十一日(即本公司編制最近期公布之經審核綜合財務報表之日期)以來本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

10. 本集團之債項

於二零一二年十二月三十一日(即本通函付印前就本債項聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團的未償還銀行貸款約港幣50,000,000元,該銀行貸款以本公司一間全資附屬公司所擁有位於香港的自用辦事處物業作抵押,該物業於二零一二年十二月三十一日的賬面淨值為港幣11,220,000元。此外,本公司一主要股東福建投資集團授予閩信(蘇州)一筆人民幣90,000,000元(等值約港幣111,940,000元)的無抵押委託貸款。

此外,於二零一二年十二月三十一日營業時間結束時,閩信(蘇州)為購買其於中國的已落成供出售物業的若干買家取得按揭貸款而向若干銀行及金融機構出具擔保人民幣46,210,000元(等值約港幣57,480,000元)。

除上文所披露者以及集團公司間的負債外,於二零一二年十二月三十一日營業時間結束時,本集團並無任何已發行及應發行或同意發行的債務資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

11. 營運資金的充足性

計入出售事項產生的所得款項淨額及本集團可動用的財務資源,包括內部產生的資金及可供動用的銀行融資後,董事認為,本集團擁有足夠的營運資金以應付其現時需要,即由本通函刊發日期起計未來最少十二個月的營運資金需要。

12. 訴訟

於最後實際可行日期,本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索,且據董事所知,本集團成員公司概無任何尚未了結或威脅本集團任何成員公司的重大訴訟、仲裁或申索。

13. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年直至最後實際可行日期止曾訂立以下對本集團而言屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中所訂立者):

(a) 買賣協議;及

- (b) 本公司與福建省交通運輸集團有限責任公司於二零一一年八月十二日訂立的買賣協議，據此，本公司有條件同意出售而福建省交通運輸集團有限責任公司有條件同意購買廈門國際銀行之5%股本權益，代價總額約人民幣335,450,000元(等值約港幣417,230,000元)。

14. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為陳綺梅女士，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處地址為香港中環紅棉路八號東昌大廈十七樓。
- (c) 本公司之股份登記處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。

15. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起至二零一三年二月二十八日(包括當日)止期間的一般辦公時間上午九時正至下午六時正(星期六、星期日及公眾假期除外)，可於本公司的註冊辦事處(地址為香港中環紅棉路八號東昌大廈十七樓)查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 買賣協議；
- (d) 本公司與福建省交通運輸集團有限責任公司於二零一一年八月十二日訂立的買賣協議，據此，本公司有條件同意出售而福建省交通運輸集團有限責任公司有條件同意購買廈門國際銀行之5%股本權益；
- (e) 羅兵咸永道會計師事務所發出有關餘下集團之未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函第26至27頁；
- (f) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司發出有關蘇州項目之估值報告，全文載於本通函第45至49頁；

(g) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及

(h) 本通函。

16. 貨幣

於本通函中，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。以上匯率僅供參考，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。

股東特別大會通告



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)

茲通告閩信集團有限公司(「本公司」)謹定於二零一三年二月二十八日(星期四)上午十一時正假座香港金鐘道八十八號太古廣場香港JW萬豪酒店三樓宴會廳舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過本公司之下列決議案(無論有否修訂)：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認閩信地產有限公司(「賣方」，本公司間接全資附屬公司)與冠城大通股份有限公司(「買方」)於二零一三年一月十四日訂立買賣協議(「買賣協議」)(註有「A」字樣之買賣協議副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)，據此，根據買賣協議之條款及條件，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買閩信(蘇州)置業發展有限公司的100%股本權益；及批准賣方執行根據買賣協議擬進行之所有交易；及
- (b) 授權本公司董事(「董事」)作出彼等全權酌情認為落實買賣協議及據此擬進行之交易及／或使其生效或就此而言屬必要、適當、合宜及權宜之一切行動及事宜、簽署及執行所有其他相關文件及採取一切有關步驟。」

承董事會命
閩信集團有限公司
主席
翁若同

香港，二零一三年二月八日

股東特別大會通告

附註：

1. 隨附大會代表委任表格。
2. 有權出席大會及於會上投票的任何股東，有權委任另一名人士作為其代表，代其出席大會及於會上投票。有權出席及投票的股東有權委任一名或兩名代表，代其出席大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 委任受委代表的文據必須由股東或獲其以書面正式授權的人士簽署，如屬公司或機構，則代表委任表格必須加蓋公司印鑑，或經由獲書面正式授權的一名高級職員或人士親筆簽署。
4. 委任代表的文據及經公證人簽署的授權書或其他授權文件的認證副本(如有關代表委任表格由持有代表委任人的授權書或其他授權文件的人士簽署)，必須於大會或其任何續會指定舉行時間不少於四十八小時前交回本公司的註冊辦事處(地址為香港中環紅棉路八號東昌大廈十七樓)，方為有效。
5. 就聯名持有人而言，任何一名有關持有人均可就股份親身或由受委代表出席大會及於大會上投票，猶如其為唯一有權出席大會及於大會上投票者，惟倘多於一名有關聯名持有人出席大會，則只有名列股東名冊首位的持有人有權就有關股份投票。就此而言，已故股東的多名遺囑執行人或遺產管理人，會被視為已故股東名下任何股份的聯名持有人。