
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所有閩信集團有限公司股份出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理，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，並明確表示概不就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)

**須 予 披 露 交 易
收 購 中 國 的 土 地 使 用 權**

二 零 零 七 年 二 月 十 二 日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	
1. 緒言	3
2. 拍賣成交確認書的主要條款	4
3. 收購事項的理由及利益	5
4. 進行收購事項對本集團的財務影響	5
5. 有關本公司的資料	5
6. 一般事項	5
一般資料	6

釋 義

於本通函內，除文義另有指明者外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	透過在拍賣會上公開競投，收購有關土地的土地使用權
「拍賣會」	指	蘇州市國土局於二零零七年一月十九日舉行的公開拍賣會，而有關土地在拍賣會上提呈出售
「拍賣成交確認書」	指	蘇州市國土局與福建閩信於二零零七年一月十九日簽訂具法律約束力的函件，以確認拍賣中成功競投的條款
「董事局」	指	董事局
「本公司」	指	閩信集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其證券在聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「福建閩信」	指	福建閩信投資顧問有限公司，一家在中國註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「本集團」	指	本公司、其附屬公司及聯營公司
「有關土地」	指	一幅位於中國江蘇省蘇州市高新區，滄關分區鴻禧路北，出口加工區東的土地（編號：蘇地2006-B-38號），總地塊面積為95,267.5平方米
「國土使用權 出讓合同」	指	蘇州市國土局與福建閩信根據拍賣成交確認書於二零零七年一月三十日簽訂的國有土地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	二零零七年二月五日，即本通函刊發前確定其所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「中國政府機關」	指	具上市規則第十九A章賦予的涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司的股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「蘇州市國土局」	指	中華人民共和國江蘇省蘇州市國土資源局，為一中國政府機關
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「港元」	指	香港法定貨幣港元



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：

丁仕達(主席)
陳桂宗(副主席)
朱學倫
翁建宇

註冊辦事處：

香港
中環
紅棉路8號
東昌大廈17樓

非執行董事：

王會錦
陳樂

獨立非執行董事：

葉啟明
史習陶
蘇合成

敬啟者：

須予披露交易

收購中國的土地使用權

1. 緒言

於二零零七年一月二十三日，本公司公佈，於二零零七年一月十九日，本公司的全資附屬公司福建閩信在拍賣會上成功投得收購有關土地的土地使用權。

根據上市規則，收購有關土地的土地使用權構成本公司一項須予披露交易。

本通函旨在向股東提供有關須予披露交易的進一步資料。

2. 拍賣成交確認書的主要條款

簽訂日期：二零零七年一月十九日

訂約方

1. 買方：福建閩信，為本公司的全資附屬公司，主要從事投資顧問服務；及
2. 賣方：蘇州市國土局，為中國政府機關，負責管理中國江蘇省蘇州市的土地資源。

據董事的深知、所悉及確信，並經作出一切合理查詢後確認，蘇州市國土局為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方，且並非本公司的關連人士(定義見上市規則)。

有關土地的資料

滄關分區蘇地2006-B-38號

根據拍賣成交確認書及國土使用權出讓合同，福建閩信將收購的有關土地的總地塊面積為95,267.5平方米，位於中國江蘇省蘇州市高新區，滄關分區鴻禧路北，出口加工區東(編號：蘇地2006-B-38號)。有關土地可作住宅發展用途，其土地使用權期限為70年，由有關土地交付福建閩信之日起計。

代價及付款條款

拍賣會乃公開舉行，以舉手競投方式進行。

收購事項的代價為人民幣285,000,000元，即福建閩信在拍賣會上就有關土地提出並獲蘇州市國土局接納的競投價，其中，福建閩信須按下列方式支付該筆代價：

1. 人民幣114,000,000元，即總代價的40%，須於簽訂國土使用權出讓合同簽訂之日(惟不得遲於二零零七年二月二日)支付，福建閩信已適時支付；及
2. 人民幣171,000,000元，即總代價的60%，須於二零零七年三月三十日前支付。

福建閩信亦將負責就授予有關土地向有關政府機關支付土地出讓契稅約人民幣11,400,000元，以及土地使用交易服務費約人民幣100,000元。

收購事項代價其中最多約70%將以內部現金資源撥付，餘款將以向外融資撥付。

董事局函件

3. 收購事項的理由及利益

鑒於二零零五年蘇州人均國內生產總值約為8,000美元，董事相信蘇州市房地產市場潛力優厚，而進行收購事項可使本集團有機會於蘇州市拓展物業發展業務。本集團計劃自行發展有關土地為住宅項目以供出售。鑒於有關物業發展項目仍處於初步階段，尚未釐訂有關發展項目的確實落成日期。董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項屬於日常及一般的業務，並按正常商業條款訂立，以及符合本公司及其股東的整體利益。

4. 進行收購事項對本集團的財務影響

於收購事項完成後，由於土地使用權增加將被現金及銀行結餘減少及借貸增加所抵銷，因此，本集團的綜合資產淨值將會保持不變。預期收購事項將不會對本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的盈利有任何重大的即時影響。

5. 有關本公司的資料

本集團主要從事金融服務、投資控股、房地產發展及投資，以及基礎設施投資。本集團具有中國(包括福建省、浙江省及山東省)物業投資經驗。

6. 一般事項

由於代價高於上市規則第十四章所界定適用百分比率的5%但少於25%，因此，倘收購事項得以落實，根據上市規則將構成本公司一項須予披露交易。

此致

列位股東 台照

董事兼總經理

翁建宇

謹啟

二零零七年二月十二日

一般資料

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則的規定而提供有關本公司的資料。董事共同及個別對本通函所載資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就他們所深知及確信，本通函所發表意見乃經審慎周詳考慮後達致，且並無遺漏其他事實，以致本通函的任何陳述含有誤導成份。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司的法定及已發行股本如下：

法定：		港元
800,000,000	股每股面值1.00港元的股份	800,000,000
已發行及繳足：		港元
459,428,656	股每股面值1.00港元的股份	459,428,656

已發行股份於聯交所上市。本公司的股本或任何其他證券概無於聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣，亦無正就股份或本公司的任何其他證券申請或現時建議或尋求於任何其他證券交易所上市或買賣。

3. 權益披露

(i) 董事於本公司及其相聯法團證券的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司各董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部的涵義)的股份、相關股份及債券中擁有記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司普通股的好倉

董事姓名	權益性質	所持 股份數目	概約股權 百分比
葉啟明	個人權益	666,000	0.14%

一般資料

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司的行政總裁概無於本公司的股份、本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的相關股份及債券中擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的好倉及淡倉的權益（包括根據證券及期貨條例該等條文規定其被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊內的好倉及淡倉的權益；或(c)根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的好倉及淡倉的權益。

(ii) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露的權益或淡倉的人士

於最後實際可行日期，據任何董事或本公司的行政總裁所知，下列人士（並非董事或本公司的行政總裁）於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司任何附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上：

法團名稱	附註	所持 股份數目	概約股權 百分比
Samba Limited (“Samba”)		144,885,000	31.54%
Papilio Inc.	1	169,125,000	36.81%
貴信有限公司（「貴信」）	2	192,764,600	41.96%
福建投資企業集團公司（「福建投資企業」）	3	192,764,600	41.96%
BNP Paribas Asset Management	4	32,964,000	7.17%

附註：

1. Papilio Inc.持有Samba股東大會的三分之一或以上投票權，及被視為擁有Samba於本公司所持144,885,000股股份的權益。
2. 貴信持有Samba股東大會的三分之一或以上投票權，及被視為擁有Samba於本公司所持144,885,000股股份的權益。
3. 福建投資企業為貴信的控權股東，及被視為擁有貴信於本公司直接或間接所持股份的權益。
4. BNP Paribas Asset Management透過其分別於Parvest Investment Management Company S.A.及Shinhan BNP Paribas Investment Trust Management Co., Ltd.的持股被視為於13,070,000股及19,894,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據任何董事或本公司的行政總裁所知，並無其他人士於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司任何附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上。

4. 訴訟

據董事所知，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨指控的重大訴訟、仲裁或索償。

5. 服務合同

於最後實際可行日期，董事與本公司或其任何附屬公司概無訂立或擬訂立服務合同（不包括一年內屆滿或本公司或其任何附屬公司毋須支付賠償（法定賠償除外）而可予終止的合同）。

6. 重大權益

於最後實際可行日期，董事或本公司的行政總裁概無於本公司訂立對本公司或其任何附屬公司的業務屬重大且於本通函刊發日期仍然生效的任何合同或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，董事或本公司的行政總裁，概無於本公司或其任何附屬公司自二零零五年十二月三十一日（即編制本公司最近期公佈的經審核綜合賬目的日期）以來所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或其各自的聯繫人概無於任何業務擁有任何權益，而該項業務正與或可能與本公司或其任何附屬公司的業務直接或間接構成競爭（倘彼等各為控股股東，則須根據上市規則第8.10條的規定作出披露）。

8. 一般事項

- (a) 本公司的秘書為陳綺梅女士。彼為特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會的會員。
- (b) 本公司的合資格會計師為陳廣宇先生。彼為會計師及特許公認會計師公會資深會員。
- (c) 本公司的註冊辦事處位於香港中環紅棉路8號東昌大廈17樓。
- (d) 本公司的股份過戶登記處為標準證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本通函如有任何歧異，概以英文版為準。