

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，概不對因本公告全部或任何部分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。



AVIC Joy Holdings (HK) Limited

幸福控股(香港)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：260)

有關潛在非常重大出售事項之建議授權

建議出售事項

於二零一九年十一月十四日，董事會議決於產權交易所通過公開投標方式出售銷售股權(即上海商聚的全部股權)。現建議，本公司將透過上海產權交易所進行建議出售事項。

建議出售事項的最低投標價為人民幣329,000,001元(相當於約港幣361,900,000元)，包括(i)銷售股權代價人民幣1元；及(ii)抵銷部分股東貸款之代價人民幣329,000,000元。

出售銷售股權之最終代價將取決於中標人提供之最終投標價，但無論如何將不低於最低投標價。

董事會將尋求股東在股東大會上提前授予董事建議授權，以便進行建議出售事項。

上市規則涵義

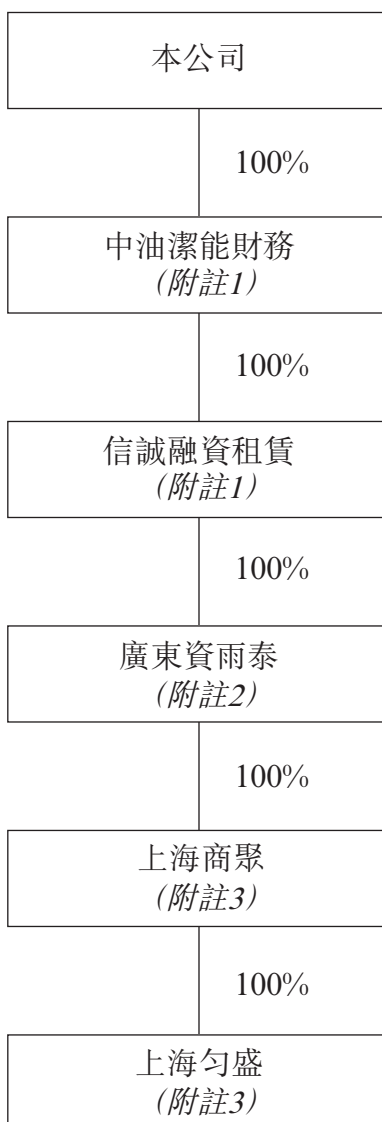
採用最低投標價人民幣329,000,001元為基準計算，根據上市規則第十四章就建議出售事項計算之最高適用百分比率高於75%。因此，預期建議出售事項(如作實)將構成本公司之非常重大出售事項，須遵守上市規則第十四章項下申報、公告、通函及股東批准之規定。

一份載有(其中包括)建議出售事項詳情及召開股東大會通告之通函將盡快寄發予股東。由於本公司需要時間根據上市規則編製資料以供載入通函，預期通函將於二零一九年十二月二十日或之前寄發予股東，以令有充足時間編製該等相關資料。

於二零一九年十一月十四日，董事會議決於產權交易所通過公開投標方式出售銷售股權(即上海商聚的全部股權)。現建議，本公司將透過上海產權交易所進行建議出售事項。

建議出售事項

上海商聚持有上海勻盛全部股權。下圖說明上海商聚集團於本公告日期的股權架構：



附註：

1. 中油潔能財務及信誠融資租賃均為投資控股公司。
2. 廣東資雨泰主要從事融資租賃業務，為中國的大型企業客戶提供融資租賃服務。
3. 上海商聚及上海勻盛均為建議出售事項的主體。

I. 上海商聚

上海商聚於二零零四年九月三十日於中國成立。於本公告日期，上海商聚並無於中國上海開展任何實質性經營業務(惟持有及出租若干投資物業及泊車位除外)。上海商聚亦為上海勻盛之唯一股東。

II. 上海勻盛

上海勻盛於二零一零年一月二十九日於中國成立。於本公告日期，上海勻盛並無於中國上海開展任何實質性經營業務(惟持有若干投資物業及泊車位除外)。

III. 上海商聚集團持有之物業

上海商聚集團資產主要包括位於中國上海兩個獨立地點的投資物業及泊車位，有關詳情如下：

地點	建築總面積	許可用途	登記擁有人
上海國際航運服務中心			
1 上海公平路18號上海國際航運服務中心17號樓B座第1及2層(連同38個泊車位)	4,283.93平方米	辦公室／商業	上海勻盛
2 上海公平路18號上海國際航運服務中心17號樓B座第3至10層(連同107個泊車位)	11,674.09平方米	辦公室	上海商聚

地點	建築總面積	許可用途	登記擁有人	
新華嘉利公寓				
3	上海新華路699弄1-2-3號101、102及106室	946.76平方米	商業	上海商聚
4	上海新華路699弄1-2-3號103至105室	269.05平方米	店舖	上海商聚
5	上海新華路699弄1-2-3號201至208室	1,093.66平方米	商業	上海勻盛

上海新華路699弄1-2-3號103室已租予獨立第三方，月租金收入為人民幣15,000元，租期自二零一七年四月一日至二零二零年十月三十一日。

上海新華路699弄1-2-3號101至102室及104至106室已租予獨立第三方，月租金收入為人民幣94,061元，租期自二零一六年一月一日至二零二零年十月三十一日。

除上述披露外，其他物業未予出租及繼續空置。

IV. 上海商聚集團之財務資料

以下載列上海商聚集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度根據香港財務報告準則編製之未經審核綜合財務資料。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前虧損	84,505	283,117
除稅後虧損	84,505	283,117

上海商聚集團於二零一八年十二月三十一日之未經審核綜合負債總額為約人民幣1,703,600,000元，包括投資物業之銀行貸款抵押約人民幣1,041,000,000元及股東貸款約人民幣655,400,000元。

上海商聚集團於二零一九年六月三十日之未經審核綜合資產總值及負債淨額分別為約港幣1,766,600,000元及約港幣174,400,000元。

基於獨立專業估值師羅馬國際評估有限公司採用直接市場比較法編製的估值報告，物業於二零一九年九月三十日的評估值為約人民幣1,360,000,000元。

於完成後，上海商聚將不再為本公司之附屬公司，而上海商聚集團之財務業績將不再併入到本集團財務報表。

V. 建議出售事項的主要條款

潛在投標人之資格

潛在投標人須符合(其中包括)以下資格：

1. 潛在承讓人應財政穩健及有償債能力；
2. 潛在承讓人應有良好商業信譽；
3. 潛在承讓人應為獨立第三方；
4. 倘潛在承讓人為自然人，則彼應有完全民事行為能力；及
5. 中國法律法規規定之其他資格。

本公司不會考慮或接納任何非獨立第三方之投標。

建議出售事項之代價

建議出售事項的最低投標價為人民幣329,000,001元(相當於約港幣361,900,000元)，包括(i)銷售股權代價人民幣1元；及(ii)抵銷部分股東貸款之代價人民幣329,000,000元。

建議出售事項之最終代價將取決於中標人提供之最終投標價，但無論如何將不低於最低投標價。

於二零一九年六月三十日，上海商聚集團一直處於虧損狀態並錄得淨負債。於二零一九年六月三十日，股東貸款為約港幣707,500,000元。最低投標價乃經參照最新物業估值約人民幣1,360,000,000元減尚未償還有關按揭貸款本金額約人民幣1,031,000,000元(即物業可變現價值約人民幣329,000,000元)後，根據銷售股權代價人民幣1元及抵銷部分股東貸款之代價人民幣329,000,000元設定。因最低投標價等於物業的可變現價值，董事會認為最低投標價格屬公平合理，並已同意豁免剩餘股東貸款。

建議出售事項之最終代價將以現金結算。而代價之具體支付條款須由本公司與中標人於稍後階段磋商釐定，為保障本公司及股東之整體利益，本公司目前計劃全部代價於完成後兩個月內支付並將向中標人提出該等條款。一旦確定支付條款，本公司將另行發佈公告。

建議出售事項之公開投標程序

於股東大會上就有關建議授權及建議出售事項取得股東批准後，本集團將開始進行上海商聚全部股權的正式公開投標程序，方式為向上海產權交易所(或董事會其後釐定的有關其他產權交易所)遞交載有(其中包括)以下內容之投標通告：(i)建議出售事項的最低投標價；(ii)投標的主要條款；及(iii)潛在投標人的資格。

投標通告一經公佈，公佈期限隨即開始並為期十(10)個營業日。於公佈期限，合格投標人可表明彼等有意購買銷售股權並登記為有意投標人。

於公佈期限屆滿後，上海產權交易所(或董事會其後釐定的有關其他產權交易所)將告知本公司有關公開投標之中標人身份。本公司其後將與中標人訂立有關銷售股權之買賣協議，並據此完成建議出售事項。

訂立及完成建議出售事項之先決條件

訂立建議出售事項須待本公司就建議出售事項完成所有申報手續並取得所有必要同意書及批准(包括在股東大會上就建議授權獲股東批准)後方可作實。

一旦確定銷售股權之中標人，本公司將根據上海產權交易所(或董事會其後釐定的有關其他產權交易所)之規則須無條件與有關中標人訂立買賣協議，並於中標人支付代價後，完成其項下擬進行之交易。根據上海產權交易所(或董事會其後釐定的有關其他產權交易所)的規則，本公司將不能按照上市規則第十四章之規定尋求股東批准作為完成的先決條件。因此，董事會將尋求股東在股東大會上提前批准授出建議授權。

VI. 建議出售事項之理由及裨益

物業於二零一五年由本集團收購，旨在(a)透過(i)物業租賃及(ii)物業的升值潛力拓展本集團收入流；及(b)計劃借助該物業配套的水上飛機碼頭開展水上飛機業務。然而由於中國房地產市場調控政策不斷加強，物業價值不升反降，大部分物業自收購以來處於空置狀態。此外，水上飛機業務未能如期開展，原因是發展早期發生事故及本集團收到的市場反映欠佳。考慮到安全問題，董事會已作出評估並決定中止水上飛機業務計劃。誠如本公告「III.上海商聚集團持有之物業」一節所詳述，新華嘉利公寓101至106室已出租，每年合共租金為約人民幣1,300,000元(相當於約港幣1,400,000元)。然而，有關物業之年度財務成本合共為約港幣51,000,000元，已對本集團造成嚴重的財政負擔。因此，本集團已積極尋求機會出售物業，以釋放該等物業所佔用之資金作為本集團之債務清償及營運資金。

董事會認為，通過上海產權交易所(或董事會其後釐定的有關其他產權交易所)進行建議出售事項能夠吸引更多潛在投標人，從而盡量提高建議出售事項代價，此舉乃符合本公司及股東的整體利益。此外，通過產權交易所進行交易所涉及的成本及開支遠低於委聘房地產代理的成本。於本公告日期，本公司已與多名對建議出售事項感興趣的潛在投標人接洽。

本公司已向上海產權交易所諮詢有關建議出售事項的適用規定及投標程序，而上海產權交易所表示，根據上海產權交易所的規則，須獲得股東批准為條件的投標將不會獲接納。鑒於該等限制，除非本公司事先取得授權，否則不得為建議出售事項進行公開投標。

本公司認為，就建議出售事項實施以下適當措施以保障本公司及股東之整體利益：

- a. 有關建議出售事項的主要條款及條件(最終代價及支付條款除外)將於本公告及公開投標中確定及公開披露；
- b. 建議出售事項將設有最低投標價，旨在保障本公司免於面對任何可能不利於本公司及股東整體利益的不理想投標結果；
- c. 建議授權將須獲股東批准；及
- d. 有關建議授權及建議出售事項的進一步詳情將載於通函內，以便股東可作出妥為知情決定。

董事認為，建議出售事項將按一般商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

VII. 建議出售事項之所得款項用途及財務影響

按最低投標價計算，預期建議出售事項的所得款項總額為約人民幣329,000,000元（相當於約港幣361,900,000元）及預期所得款項淨額（經扣除相關交易成本及開支等）約為人民幣303,900,000元（相當於約港幣334,300,000元）。本集團擬動用所得款項淨額償還本集團之計息債務總額約人民幣243,100,000元，包括多項貸款及／或應付利息以及／或本公司尚未償還之可換股票據（有關詳情載於本公司日期為二零一八年十二月三十一日之公告），而餘下所得款項淨額約人民幣60,800,000元(i)主要用於擴展融資租賃市場至其他業務領域及(ii)用作本集團日常營運的一般營運資金。

按建議出售事項之最低投標價與上海商聚集團於二零一九年六月三十日之未經審核綜合負債淨額之差額（即約港幣361,900,000元加約港幣174,400,000元），再經股東貸款作出調整（即減去約港幣707,500,000元）並就解除之匯兌儲備作出調整（即加約港幣25,600,000元）、就有關建議出售事項之交易成本及開支等作出調整（即減去約港幣27,600,000元）計算，預期建議出售事項將使本集團產生虧損約港幣170,000,000元（扣除稅項（如有）前）。本公司因建議出售事項將錄得之實際收益或虧損有待最終審閱及審計，並取決於上海商聚集團於完成日的賬面值及最終代價的任何變動，因此不一定與上述預期虧損相等。

鑒於(i)上海商聚集團於二零一七年及二零一八年分別持續錄得重大虧損約人民幣84,500,000元及約人民幣283,100,000元，包括物業產生每年約港幣51,000,000元之重大長期經常性財務負擔；及(ii)建議出售事項可使本集團釋放被佔用之資金作為債務清償，從而使本集團履行其債務還款責任並顯著改善其整體資產負債狀況，儘管預期建議出售事項將使本集團產生重大虧損，董事會仍認為，建議出售事項之不可避免一次性虧損可予接受。

VIII. 本集團之展望

由於上海商聚集團唯一實質性經營業務為持有及出租物業，與本集團剩餘業務無關且該物業已大部分空置，董事認為，建議出售事項將不會對本集團之現有業務產生重大影響。同時，儘管會產生一次性虧損，建議出售事項預期可減輕本集團自物業之年度財務成本約港幣51,000,000元及其他相關稅項及開支產生之長期週期性財務負擔。此外，本集團擬動用建議出售事項之部分所得款項淨額償還本集團之計息債務，以改善本集團之整體資產負債狀況。

參照本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告，於二零一九年六月三十日，本集團之債務總額(包括應付賬款、其他應付款項及應計費用、合營公司貸款、計息銀行及其他借貸、關聯公司貸款及非控股股東貸款)為約港幣2,714,500,000元，其中約港幣602,500,000元須於一年內償還。本集團於二零一九年六月三十日之資本負債比率為約99.9%。

於本公告日期，本集團主要在中國從事管理及經營二極發光體(「LED」)能源管理合約(「EMC」)、提供融資租賃及貸款服務和物業投資以及提供土地開發服務。本集團透過於合營公司之投資經營LED EMC業務。

鑒於業務前景明朗，本集團將致力擴展其他業務板塊的融資租賃市場及增值客戶。本公司將繼續支持其全資附屬公司廣東資雨泰與中國其他大型國有企業／實體或優質公立醫院的合作。於二零一九年上半年，廣東資雨泰已與兩家中國公立醫院訂立融資租賃安排。本集團提供兩種類型融資租賃安排，即直接租賃安排及設備售後回租安排。融資租賃安排根據客戶具體需求通常涵蓋多種相關設備。雖然中國的優質公立醫院為融資租賃業務分部下的主要目標客戶類型，其他大型國有企業／實體亦會予以考慮。廣東資雨泰目前積極磋商多個位於中國四川省、廣東省、貴州省及上海等地的新融資租賃項目，彼等可反映本集團於融資租賃市場的潛在市場覆蓋率。本公司未來將繼續支持上述合作。

於完成後，本集團將繼續持有於金碼大廈(位於中國北京市海淀區)的投資物業。於二零一九年六月三十日，該等投資物業之公平值約為人民幣17,600,000元。本集團日後可能會考慮處置該等投資物業。

本集團於中國福建省福清市的土地開發業務由中部濱海新城的一級土地(「項目土地」)開發及融港大道建設(統稱「項目」)構成。項目土地位於福清市中部白鴿山墾區，佔地約7,300畝，可發展的商住土地面積合共約3,990畝。為更好地控制項目土地開發，本公司已完成重組計劃，已由本公司委派本公司經營項目的附屬公司中航國際(福建)實業有限公司的主要經營管理層，直接監管項目及制定業務策略，以便本公司可以提高項目土地開發效率。然而，由於本集團與福清市政府若干糾紛，土地開發業務仍處於暫停狀態。本公司主要經營管理層將繼續與中國政府溝通重新啟動及推動土地開發業務。本公司將適時根據上市規則的規定作出額外披露。

有關本集團之資料

本公司為於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：260)。於本公告日期，本集團主要在中國從事管理及經營LED EMC、提供融資租賃及貸款服務和物業投資以及提供土地開發服務。本集團透過於合營公司之投資經營LED EMC業務。

上市規則涵義

採用最低投標價人民幣329,000,001元為基準計算，根據上市規則第十四章就建議出售事項計算之最高適用百分比率高於75%。因此，預期建議出售事項(如作實)將構成本公司之非常重大出售事項，須遵守上市規則第十四章項下申報、公告、通函及股東批准之規定。

一份載有(其中包括)建議出售事項詳情及召開股東大會通告之通函將盡快寄發予股東。由於本公司需要時間根據上市規則編製資料以供載入通函,預期通函將於二零一九年十二月二十日或之前寄發予股東,以令有充足時間編製該等相關資料。

釋義

於本公告內,除文義另有所指者外,以下詞彙具有下文所載涵義:

「董事會」	指	董事會;
「營業日」	指	中國之銀行開放辦理一般商務業務之日(不包括星期六或星期日或公眾假期);
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島;
「本公司」	指	幸福控股(香港)有限公司,於香港註冊成立之有限公司,其股份於聯交所主板上市;
「完成」	指	完成建議出售事項;
「董事」	指	本公司之董事;
「信誠融資租賃」	指	信誠融資租賃有限公司,一間於香港註冊成立之有限責任公司,及於本公告日期,由中油潔能財務擁有其全部股權;
「股東大會」	指	本公司將召開及舉行的股東大會,以考慮及酌情授出建議授權予董事;
「本集團」	指	本公司及其附屬公司;
「廣東資雨泰」	指	廣東資雨泰融資租賃有限公司,一間於中國成立之有限責任公司,及於本公告日期,由信誠融資租賃擁有其全部股權;

「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「物業」	指	上海商聚集團所持之投資物業及泊車位；
「建議出售事項」	指	透過上海產權交易所(或董事會其後釐定的有關其他產權交易所)建議公開掛牌出售銷售股權；
「建議授權」	指	股東將於股東大會上提前授予董事之一般授權，以訂立及完成建議出售事項；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「銷售股權」	指	上海商聚全部股權；
「上海商聚」	指	上海商聚實業有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「上海商聚集團」	指	上海商聚及其附屬公司；
「上海勻盛」	指	上海勻盛國際貿易有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，及於本公告日期，由上海商聚擁有其全部股權；
「股份」	指	本公司已發行股本中之普通股；
「股東」	指	股份之登記持有人；
「股東貸款」	指	於二零一九年六月三十日，上海商聚集團應付本集團之尚未償還股東貸款淨額；

「中油潔能財務」	指	中油潔能財務有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，及於本公告日期，為本公司全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「上海產權交易所」	指	上海聯合產權交易所，一家綜合性產權交易服務機構，具有上海市人民政府批准的企業法人資格，並為國務院國有資產監督管理委員會指定的從事中央企業國有產權轉讓的機構；及
「%」	指	百分比

承董事會命
幸福控股(香港)有限公司
 主席、執行董事兼行政總裁
關力群

香港，二零一九年十一月十四日

就本公告而言，除非另有說明，否則所使用的人民幣1元兌港幣1.10元的兌換率(在適用情況下)僅作闡述之用，並不構成任何款項曾經、曾經可以或可以兌換的聲明。

於本公告日期，董事會包括執行董事關力群先生(主席兼行政總裁)、張志標先生、王瑩女士及穆焱女士，以及獨立非執行董事江平先生、吳蕊女士及郭偉先生。