
重要文件 請即處理

閣下如對本通函內容之任何部份或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之幸福控股(香港)有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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之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 及 股東大會通告

本通函第4至13頁載有董事會函件。

本公司謹訂於二零一九年十二月三十一日(星期二)上午九時三十分假座香港金鐘夏慤道18號海富中心第1座18樓1804A室舉行股東大會，召開大會之通告載於本通函第GM-1至GM-2頁。本通函隨附股東大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊登於聯交所網站，網址為www.hkexnews.hk。無論閣下能否出席大會，謹請閣下閱讀股東大會通告並按照本通函隨附之代表委任表格上所印備之指示盡快將其填妥，並無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東大會並於會上投票。

二零一九年十二月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 上海商聚集團之未經審核財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東大會通告	GM-1

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：

「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	本公司董事；
「信誠融資租賃」	指	信誠融資租賃有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，由中油潔能財務擁有其全部股權；
「股東大會」	指	本公司將於二零一九年十二月三十一日召開及舉行的股東大會，以考慮及酌情批准建議出售事項及其項下擬進行之交易及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，由信誠融資租賃擁有其全部股權；
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣；
「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；
「最後可行日期」	指	二零一九年十二月六日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國；
「物業」	指	上海商聚集團持有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)建議公開投標出售銷售股權；
「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；
「餘下集團」	指	本集團，不包括上海商聚集團；
「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；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「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，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，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；

釋 義

- 「上海產權交易所」 指 上海聯合產權交易所有限公司，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，並為中國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；
- 「美元」 指 美國法定貨幣美元；及
- 「%」 指 百分比。

就本通函而言，除非另有說明，否則所使用的人民幣1.00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。



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)

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

穆焱女士

註冊辦事處及主要營業地點：

香港

金鐘道95號

統一中心

35樓A02室

獨立非執行董事：

江平先生

吳蕊女士

郭偉先生

敬啟者：

**有關潛在非常重大出售事項之建議授權
及
股東大會通告**

緒言

謹此提述本公司日期為二零一九年十一月十四日之公告，內容有關建議出售事項。

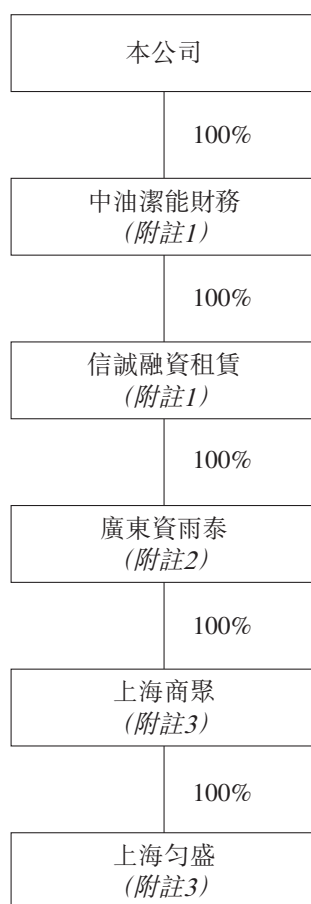
於二零一九年十一月十四日，董事會議決於產權交易所通過公開投標方式出售銷售股權（即上海商聚的全部股權）。現建議，本公司將透過上海產權交易所進行建議出售事項。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)建議出售事項及建議授權之進一步詳情；(ii)上海商聚集團之財務資料；(iii)餘下集團之備考財務資料；(iv)物業估值報告；及(v)召開股東大會之通告，連同代表委任表格及上市規則規定之其他資料。

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最後可行日期的股權架構：



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。於最後可行日期，上海商聚並無開展任何實質性經營業務(惟於中國上海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。於最後可行日期，上海勻盛並無開展任何實質性經營業務(惟於中國上海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

上海商聚集團之資產主要包括位於中國上海兩個不同地點的投資物業及泊車位，有關詳情如下：

地點	建築總面積 (不包括泊車位)	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
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

董事會函件

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，租期為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，租期為自二零一六年一月一日至二零二零年十月三十一日。

除上述所披露者外，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

摘錄自本通函附錄二，以下載列上海商聚集團截至二零一九年六月三十日止六個月以及截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年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 二零一九年 六月三十日 止六個月 港幣千元	截至十二月三十一日 止年度 二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
除稅前虧損	39,706	329,258	103,779
除稅後虧損	39,706	329,258	103,779

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港幣1,927,200,000元，包括投資物業之銀行貸款抵押約人民幣1,041,000,000元及股東貸款淨額約人民幣574,600,000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1,769,900,000元及約港幣172,100,000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本集團之財務報表中。

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。

本公司將不會考慮或接納任何非獨立第三方人士之投標。

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負債淨額。於二零一九年六月三十日，股東貸款為約港幣702,800,000元。最低投標價乃經參照最新物業估值約人民幣1,360,000,000元扣除尚未償還有關按揭貸款本金金額約人民幣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

全部代價須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有限公司(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，合資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出售事項獲股東批准)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有限公司(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有限公司(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向董事授出建議授權。

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)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。誠如本函件「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有限公司(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。於最後可行日期，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有限公司諮詢有關建議出售事項的適用規定及投標程序，而上海產權交易所有限公司表示，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)將於本函件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載於本通函內，以便股東可作出有適當根據的決定。

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（包括本公司若干於最後可行日期為數約港幣84,000,000元之可換股票據，進一步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，再就股東貸款、解除之匯兌儲備及有關建議出售事項之交易成本及開支等作出調整後（有關該虧損之計算詳情載於本通函附錄四所載之餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表附註(3)內）計算，預期建議出售事項將使本集團產生虧損約港幣190,000,000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期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港幣103,800,000元及港幣329,300,000元，包括物業每年產生約港幣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，董事會認為，建議出售事項之不可避免一次性虧損可予接受。

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)。於最後可行日期，本集團主要在中國從事投資發光二極管(「LED」)能源管理合約(「EMC」)業務、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。本集團透過合營公司投資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。

股東大會

本公司謹訂於二零一九年十二月三十一日(星期二)上午九時三十分假座香港金鐘夏慤道18號海富中心第1座18樓1804A室舉行股東大會，召開大會之通告載於本通函第GM-1至GM-2頁。本公司將於股東大會上提呈普通決議案，以考慮及酌情批准建議出售事項及據此擬進行之交易，並預先授予董事建議授權以進行及完成建議出售事項。於股東大會上提呈之普通決議案將以投票方式表決，本公司將於股東大會後就有關所提呈之普通決議案是否獲股東通過之股東大會結果發表公佈。於最後可行日期，概無其他股東於建議出售事項及建議授權中擁有重大權益(不包括作為股東的權益)，故概無股東須於股東大會上就相關決議案放棄投票。

本通函隨附股東大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席大會，謹請閣下閱讀股東大會通告並按照本通函隨附之代表委任表格上所印備之指示盡快將其填妥，並無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東大會並於會上投票。

董事會函件

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，建議出售事項及建議授權屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議股東投票贊成股東大會通告所載之普通決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
幸福控股(香港)有限公司
主席、執行董事兼行政總裁
關力群
謹啟

二零一九年十二月十二日

1. 本集團之財務資料概要

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月及截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料已刊載於下列本公司中期報告及年報：

- (i) 本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之財務資料已披露於二零一九年九月二十五日刊發之本公司截至二零一九年六月三十日止六個月中期報告第13至46頁：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0925/ltn20190925392_c.pdf

- (ii) 本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務資料已披露於二零一九年四月十八日刊發之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報第41至142頁：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0418/ltn201904181003_c.pdf

- (iii) 本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務資料已披露於二零一八年四月二十五日刊發之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報第59至192頁：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0425/LTN20180425600_c.pdf

- (iv) 本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務資料已披露於二零一七年四月十三日刊發之本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報第43至186頁：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0413/LTN20170413734_c.pdf

上述所有報告已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.avicjoyhk.com)刊載。

2. 債務聲明

於二零一九年十月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業結束時,本集團之債務總額為約港幣2,629,074,000元,其包括有抵押及有擔保銀行借貸約港幣1,143,855,000元,無抵押及有擔保銀行借貸港幣162,060,000元,有抵押及無擔保銀行借貸港幣49,799,000元,無抵押及無擔保其他借貸約港幣117,553,000元,無抵押及無擔保關聯公司、非控股股東及合營公司貸款約港幣1,152,758,000元以及有關餘下租期之租賃負債合共約港幣3,049,000元,已由租賃按金抵押惟並無擔保。

於二零一九年十月三十一日之有抵押借貸港幣1,193,654,000元已由本集團之貿易應收款項及投資物業抵押。

於二零一九年十月三十一日，無抵押惟有擔保銀行借貸港幣109,890,000元已由幸福航空控股有限公司(本公司之股東)及港幣52,170,000元已由福建通航航空產業有限公司(幸福航空控股有限公司之附屬公司)以及中航(福建)建設投資有限公司(本公司之附屬公司)作擔保。

除上述者及除集團內公司間負債外，於二零一九年十月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何其他未償還之按揭、抵押、債務、借貸資本、銀行貸款或透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

3. 重大不利變動

於最後可行日期，董事概不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日)以來有任何重大不利變動。

4. 營運資金

經計及本集團可動用之財務資源及銀行融資、其內部產生的資金以及由本集團股東提供以履行於可預見將來到期責任的持續財務支持，董事認為，本集團將具備充裕營運資金以應付自本通函刊發日期起計至少十二個月之現時需要。

5. 財務及貿易展望

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且大部分物業處於空置狀態，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產生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經常性財務負擔。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%。

於完成後，本集團將繼續持有於金碼大廈(位於中國北京市海澱區)之投資物業。該投資物業於二零一九年六月三十日之公平值約為人民幣17,600,000元。於金碼大廈之投資物業目前已予出租直至二零二零年二月，年度租金收入約為人民幣1,100,000元。本集團日後可能會考慮出售該等投資物業。

於最後可行日期，本集團主要在中國從事投資LED EMC業務、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。本集團透過一間合營公司投資LED EMC業務。

下文載列本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之各業務分部的財務資料：

	PPP		
	一級土地		
	開發業務及	融資租賃及	
	買賣建材	貸款服務及	LED分部
	分部	物業投資分部	(附註)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
營業額	—	11,066	—
分部(虧損)/溢利	(464,453)	(333,019)	14,907

附註：LED分部已成為本集團之合營公司，因此於二零一五年十二月完成對LED分部之55%權益的視作出售後，其財務業績及財務狀況在本集團的綜合財務報表內取消綜合入賬，有關詳情於本公司日期為二零一五年十二月二日之公告內披露。

融資租賃及貸款服務和物業投資

由於利息收入減少，導致本集團的融資租賃、貸款服務及物業投資分部於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得之總營業額為約港幣11,100,000元(二零一七年：約港幣16,800,000元)，減少約33.9%。

本集團融資租賃附屬公司廣東資雨泰擁有20名踴躍開拓商機之僱員。於二零一八年，其已開始與中國多間大型國有企業／實體及優質公立醫院磋商，以開拓融資租賃業務潛在的合作機會。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。除上述所披露者外，本集團並無提供任何其他貸款服務。廣東資雨泰目前磋商多個位於中國四川省、廣東省、貴州省、深圳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。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。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團仍未將位於上海之部分商用物業出租。此分部於截至二零一八年十二月三十一日止年度之虧損增加至約港幣333,000,000元(二零一七年：約港幣96,300,000元)，主要由於本年度投資物業之公平值虧損所致。

於二零一八年十二月三十一日，融資租賃及貸款服務分部的主要資產由融資租賃應收款項、預付款項、現金及銀行結餘約港幣122,400,000元組成。由於本公司的融資租賃及貸款服務分部主要由銀行借貸提供資金，於二零一八年十二月三十一日的融資租賃及貸款服務分部的主要負債由計息銀行貸款約港幣89,800,000元組成。

於二零一八年十二月三十一日，物業投資分部的主要資產由公平值約港幣1,707,300,000元的投資物業組成。於二零一八年十二月三十一日，物業投資分部的主要負債由計息銀行貸款／按揭約港幣1,173,000,000元及來自關聯公司貸款約港幣655,100,000元組成。

隨著供給側結構改革、「一帶一路」和「中國製造2025」等國家政策的穩步推進，融資租賃行業未來發展潛力巨大。受益於經濟結構轉型、消費升級以及自貿區建設紅利，汽

車租賃、飛機租賃和醫療租賃等業務有望實現快速增長。根據良好業務前景，本集團將致力於其他業務板塊及增值客戶以擴展融資租賃市場，並主要推動醫療設備融資租賃業務的發展。本集團將繼續物色合適的投資機會並尋找更有效運用資源之方法。

PPP一級土地開發業務及買賣建材

於中國福建省福清市的土地開發業務由中部濱海新城(「項目土地」)的一級土地開發及融港大道(統稱「項目」)建設構成。項目土地位於福清市中部白鶴山墾區，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，由本公司委派本公司經營該項目的附屬公司中航國際(福建)實業有限公司(「中航福建」)的主要經營管理層，直接監管該項目及制定業務策略，以便本公司能夠提高項目土地開發效率。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團位於福建省福清市的業務並未錄得銷售收入(二零一七年：約港幣79,700,000元)。於二零一七年所錄得之收入主要來自銷售建材，此為於二零一七年出售土地開發業務所產生建築廢料之一次性交易。而因銷售建材之毛利率較低，為有效降低業務風險，本集團暫停銷售建材業務。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，此分部之虧損增加至約港幣464,500,000元(二零一七年：約港幣57,800,000元)，主要因為該年度內無形資產減值所致。

於二零一八年十二月三十一日，該分部的主要資產包括合約服務成本約港幣289,900,000元、無形資產約港幣540,100,000元以及貿易及其他應收款項及預付款項約港幣131,300,000元。於二零一八年十二月三十一日，該分部的主要負債包括計息銀行貸款約港幣280,400,000元。

謹此提述本公司於二零一九年四月十八日刊發之截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告之財務報表附註18，內容有關中航福建與福清市政府(「福清市政府」)訂立投資建設合作主協議(「投資建設合作主協議」)之執行糾紛。有關本集團於二零一八年五月向莆田市中級人民法院(「莆田法院」)提出的上訴(「上訴」)，於二零一九年五月之聆訊會上，雙方向莆田法院呈遞證據及提供陳述。經計及上訴的可能結果及由於項目延遲，項目期估計縮短，本集團已於截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合損益表

確認減值港幣423,816,000元，且根據對本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核綜合管理賬目的初步審閱，本公司認為上述法律程序未對本集團產生持續的財務影響。於最後可行日期，土地開發業務仍處於暫停狀態，而法律程序尚未得出最終結論，且並無解決該法律程序的具體時間表。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，包括該法律程序對本公司業務的其他可能影響。

LED業務

本集團自二零一一年起投資LED業務，且於二零一五年十二月二日出售嘉聯國際有限公司（「嘉聯」）之55%已發行股本。然而，根據股東協議，本集團及另一名股東共同控制嘉聯董事會。因此，嘉聯分類為本集團之合營公司。由於本公司於嘉聯之權益於二零一五年十二月由100%攤薄至45%，LED分部之財務業績及財務狀況已不再併入本集團之財務報表中，且已使用權益法將嘉聯入賬列為合營公司。

嘉聯已透過其於中國成立之附屬公司與中國多個地方政府訂立節能合約，據此，嘉聯之附屬公司將採用能源管理合約（「EMC」）模式於中國若干城市提供LED燈以取代現有路燈。於能源管理合約初期，嘉聯之附屬公司負責投資及安裝設施（主要為LED燈）。於上述節能合約期內（通常為8至20年），政府將向相關附屬公司支付年度費用，當中包含設施維護費及節能改造後通過使用LED燈所節省之90%左右年度電費。節能設施（主要為LED燈）將於相關節能合約屆滿後無償轉交予政府。本集團已提名一名嘉聯董事參與LED EMC業務之日常營運及管理。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得應佔合營公司溢利約港幣14,200,000元（二零一七年：約港幣18,300,000元），下降約22.4%，乃由於LED EMC收入減少。

LED EMC業務之目的為取得長期經常性收益，本集團保持投資LED EMC業務並可能於必要時根據市況調整其方向。

出售集團之未經審核綜合財務資料

下文第II-1至II-11頁所載上海商聚實業有限公司及其附屬公司(以下統稱「出售集團」)的未經審核財務資料，其中包括於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表及截至二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月(「相關期間」)的未經審核綜合損益表、未經審核綜合全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表以及若干解釋附註(「未經審核綜合財務資料」)。

未經審核綜合財務資料已根據未經審核綜合財務資料附註2所載之編製基準及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)段編製。幸福控股(香港)有限公司(「本公司」)董事編製之未經審核綜合財務資料僅為載入本公司之本通函。未經審核綜合財務資料已由本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」並參照香港會計師公會頒佈的應用指引第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」進行審閱。

由於審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行之審計，因此申報會計師無法保證，申報會計師將知悉可能於審計中識別出之所有重大事宜。故此，申報會計師並不發表審計意見。

根據審閱，申報會計師並無注意到任何事項，令其相信出售集團之未經審核綜合財務資料在所有重大方面未有遵照未經審核綜合財務資料附註2所載之編製基準編製。

未經審核綜合損益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入 — 租金收入	1,462	1,446	1,471	760	723
其他收入、收益及虧損	516	518	6,894	3,021	1,851
行政費用	(18,468)	(29,247)	(24,531)	(13,486)	(7,625)
其他應收款項之減值虧損	—	(8,213)	—	—	—
投資物業之公平值虧損，淨額	(2,106)	(1,392)	(246,148)	—	—
財務費用	<u>(64,125)</u>	<u>(66,891)</u>	<u>(66,944)</u>	<u>(27,592)</u>	<u>(34,655)</u>
本年度／期間虧損	<u>(82,721)</u>	<u>(103,779)</u>	<u>(329,258)</u>	<u>(37,297)</u>	<u>(39,706)</u>

未經審核綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本年度／期間虧損	(82,721)	(103,779)	(329,258)	(37,297)	(39,706)
本年度其他全面收益／(開支)					
— 不會重新分類至損益之換算功能					
貨幣為呈列貨幣產生之匯兌差額	<u>(20,780)</u>	<u>16,561</u>	<u>1,424</u>	<u>(9,501)</u>	<u>685</u>
本年度／期間全面開支總額	<u><u>(103,501)</u></u>	<u><u>(87,218)</u></u>	<u><u>(327,834)</u></u>	<u><u>(46,798)</u></u>	<u><u>(39,021)</u></u>

未經審核綜合財務狀況表

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	六月三十日 港幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	1,899	718	265	262
投資物業	1,892,576	2,026,320	1,687,200	1,687,200
預付款項及按金	14,213	6,000	4,560	4,560
	<u>1,908,688</u>	<u>2,033,038</u>	<u>1,692,025</u>	<u>1,692,022</u>
流動資產				
預付款項、按金及其他應收款項	2,595	2,852	2,365	3,009
應收關聯方款項	9,026	9,652	92,109	72,500
銀行結餘及現金	3,430	3,091	7,580	2,350
	<u>15,051</u>	<u>15,595</u>	<u>102,054</u>	<u>77,859</u>
流動負債				
其他應付款項及應計費用	23,884	22,327	7,177	1,980
計息銀行及其他借貸	160,160	11,360	17,632	17,632
應付關聯方款項	449,738	558,047	740,705	775,317
	<u>633,782</u>	<u>591,734</u>	<u>765,514</u>	<u>794,929</u>
淨流動負債	<u>(618,731)</u>	<u>(576,139)</u>	<u>(663,460)</u>	<u>(717,070)</u>
資產總額減流動負債	<u>1,289,957</u>	<u>1,456,899</u>	<u>1,028,565</u>	<u>974,952</u>
非流動負債				
計息銀行及其他借貸	1,008,000	1,241,760	1,155,200	1,147,068
應付關聯方款項	—	20,400	6,460	—
	<u>1,008,000</u>	<u>1,262,160</u>	<u>1,161,660</u>	<u>1,147,068</u>
資產淨值／(負債淨額)	<u>281,957</u>	<u>194,739</u>	<u>(133,095)</u>	<u>(172,116)</u>
資本及儲備				
實繳股本	482,127	482,127	482,127	482,127
其他儲備	(200,170)	(287,388)	(615,222)	(654,243)
權益合計	<u>281,957</u>	<u>194,739</u>	<u>(133,095)</u>	<u>(172,116)</u>

未經審核綜合權益變動表

	歸屬於上海商聚擁有人				
	實繳股本 港幣千元	物業重估 儲備 港幣千元	匯兌波動 儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年一月一日	482,127	—	(20,581)	(85,514)	376,032
本年度虧損	—	—	—	(82,721)	(82,721)
本年度其他全面開支					
— 不會重新分類至損益之換算功能 貨幣為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	(20,780)	—	(20,780)
本年度全面開支總額	—	—	(20,780)	(82,721)	(103,501)
轉至投資物業之土地及樓宇之重估	—	9,426	—	—	9,426
於二零一六年十二月三十一日	482,127	9,426	(41,361)	(168,235)	281,957
本年度虧損	—	—	—	(103,779)	(103,779)
本年度其他全面收益					
— 不會重新分類至損益之換算功能 貨幣為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	16,561	—	16,561
本年度全面收益／(開支)總額	—	—	16,561	(103,779)	(87,218)
於二零一七年十二月三十一日	482,127	9,426	(24,800)	(272,014)	194,739
本年度虧損	—	—	—	(329,258)	(329,258)
本年度其他全面收益					
— 不會重新分類至損益之換算功能 貨幣為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	1,424	—	1,424
本年度全面收益／(開支)總額	—	—	1,424	(329,258)	(327,834)
於二零一八年十二月三十一日	482,127	9,426	(23,376)	(601,272)	(133,095)
期間虧損	—	—	—	(39,706)	(39,706)
期間其他全面收益					
— 不會重新分類至損益之換算功能 貨幣為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	685	—	685
期間全面收益／(開支)總額	—	—	685	(39,706)	(39,021)
於二零一九年六月三十日	<u>482,127</u>	<u>9,426</u>	<u>(22,691)</u>	<u>(640,978)</u>	<u>(172,116)</u>
於二零一八年一月一日	482,127	9,426	(24,800)	(272,014)	194,739
期間虧損	—	—	—	(37,297)	(37,297)
期間其他全面開支					
— 不會重新分類至損益之換算功能 貨幣為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	(9,501)	—	(9,501)
期間全面開支總額	—	—	(9,501)	(37,297)	(46,798)
於二零一八年六月三十日	<u>482,127</u>	<u>9,426</u>	<u>(34,301)</u>	<u>(309,311)</u>	<u>147,941</u>

未經審核綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
經營活動					
年度／期間虧損	(82,721)	(103,779)	(329,258)	(37,297)	(39,706)
調整：					
物業、廠房及設備折舊	2,408	1,273	433	364	2
融資成本	64,125	66,891	66,944	27,592	34,655
投資物業之公平值虧損淨額	2,106	1,392	246,148	—	—
其他應收款項之減值虧損	—	8,213	—	—	—
其他	(515)	(517)	(6,071)	—	—
營運資金變動前之經營現金流量	(14,597)	(26,527)	(21,804)	(9,341)	(5,049)
預付款項、按金及其他應收款項減少／ (增加)	36	(88)	372	312	(643)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)	20,881	(2,906)	(2,549)	(3,368)	(6,421)
經營活動所得／(所用)現金淨額	6,320	(29,521)	(23,981)	(12,397)	(12,113)
投資活動					
向關聯方墊款	(9,522)	(2,328)	(114,294)	(80,520)	—
購買物業、廠房及設備	(13)	—	—	—	—
關聯方還款	1,120	3,445	12,540	—	21,341
已收利息	94	100	157	39	19
投資活動(所用)／所得現金淨額	(8,321)	1,217	(101,597)	(80,481)	21,360

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
融資活動					
來自關聯方之墊款	180,014	338,230	284,041	174,888	33,401
銀行及其他借貸所得款項	—	1,207,500	—	—	—
向關聯方還款	(55,708)	(238,870)	(76,013)	(31,733)	(10,777)
償還銀行及其他借貸	(69,455)	(1,221,664)	(13,920)	(3,660)	(3,480)
已付利息	<u>(62,675)</u>	<u>(57,477)</u>	<u>(63,826)</u>	<u>(28,462)</u>	<u>(33,567)</u>
融資活動(所用)/所得現金淨額	<u>(7,824)</u>	<u>27,719</u>	<u>130,282</u>	<u>111,033</u>	<u>(14,423)</u>
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(9,825)	(585)	4,704	18,155	(5,176)
年/期初現金及現金等價物	13,399	3,430	3,091	3,091	7,580
匯率變動之影響	<u>(144)</u>	<u>246</u>	<u>(215)</u>	<u>(357)</u>	<u>(54)</u>
年/期末現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	<u>3,430</u>	<u>3,091</u>	<u>7,580</u>	<u>20,889</u>	<u>2,350</u>

未經審核綜合財務資料附註

1. 一般資料

於本通函日期，上海商聚實業有限公司（「上海商聚」）為本公司直接全資附屬公司廣東資雨泰融資租賃有限公司之附屬公司。於二零一九年十一月十四日，本公司董事會議決以公開招標方式出售其於上海商聚之全部股權（「出售事項」）。於出售事項完成後，上海商聚將不再為本公司之附屬公司。

上海商聚根據中華人民共和國（「中國」）公司法於中國註冊成立為有限公司。上海商聚主要從事物業投資。

2. 未經審核綜合財務資料的編製基準

上海商聚及其附屬公司（統稱「出售集團」）截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條而編製，並僅為載入本公司就出售事項而刊發的本通函內。

未經審核綜合財務資料乃採用載於本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之已刊發年度報告及本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之已刊發中期報告的本集團所採納之相同會計政策而編製，其與香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則相一致。除附註3所載會計政策之變動外，該等政策於所有呈列期間貫徹採用。

未經審核綜合財務資料並不包含充足資料，以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號（經修訂）「呈列財務報表」所界定之完整財務報表，或香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之完整中期報告。

上海商聚之功能貨幣為人民幣。

除另有指明者外，未經審核綜合財務資料乃以港元呈列且所有數值已約整至最接近之千位。

於二零一九年六月三十日，出售集團之流動負債超出其各自的流動資產約港幣717,070,000元。

上述狀況表明存在不確定因素，可能令出售集團的持續經營能力重大存疑，因此，出售集團或不能於正常業務過程中將其資產變現並償還負債。本公司股東已承諾提供持續財務支持以使出售集團可以持續經營。因此，未經審核綜合財務資料已按持續經營基準編製。

3. 會計政策變動

出售集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度首次應用香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)及截至二零一九年六月三十日止六個月首次應用香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)。

3.1 應用香港財務報告準則第9號及相關修訂本的影響及會計政策變動

香港財務報告準則第9號就以下各項引入新規定：1)分類及計量金融資產及金融負債，2)金融資產之預期信貸虧損及3)一般對沖會計。

出售集團已按香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年一月一日(首次應用日期)並無終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式下的減值)，而並無對已於二零一八年一月一日終止確認的工具應用有關規定。於二零一七年十二月三十一日之賬面值與於二零一八年一月一日之賬面值之間的任何差額於期初累計虧損及權益之其他部分確認，並無重列比較資料。

基於上海商聚董事之評估，於首次應用日期(即二零一八年一月一日)過渡至香港財務報告準則第9號及相關修訂本並無重大影響。

3.2 應用香港財務報告準則第16號之影響及會計政策變動

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。於過渡時，本集團於應用香港財務報告準則第16號後對未經審核綜合財務資料作出以下調整。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，出售集團毋須於過渡期就出售集團作為出租人之租賃作出任何調整，惟須自首次應用日期根據香港財務報告準則第16號入賬該等租賃，且並無重列比較資料。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號時，有關現有租約項下相同相關資產之已訂立但於首次應用日期後開始之新租約以猶如現有租賃於二零一九年一月一日獲修訂之方式入賬。該項應用對出售集團於二零一九年一月一日之未經審核綜合財務狀況表並無影響。然而，於二零一九年一月一日生效，有關經修訂租期於修訂後之租賃付款按直線法於經延長租期內確認為收入。
- (b) 於應用香港財務報告準則第16號前，所收取的可退回租賃按金被視為應用香港會計準則第17號的租賃的權利及義務。根據香港財務報告準則第16號租賃付款的定義，該等按金並非與使用權資產相關的付款。變動對出售集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表並無重大影響。

過渡至香港財務報告準則第16號對於二零一九年一月一日之累計虧損並無影響。

作為出租人應用香港財務報告準則第16號並無對上海商聚於二零一九年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表以及截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合損益表及現金流量表造成重大影響。

下文載列餘下集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年六月三十日止六個月之管理層討論及分析。於完成建議出售事項後，上海商聚集團將不再為本公司之附屬公司，而本公司將不再於上海商聚集團擁有任何擁有權權益。就本通函而言，有關餘下集團之財務數據乃摘錄自本公司截至二零一六年十二月三十一日（「二零一六年財政年度」）、二零一七年十二月三十一日（「二零一七年財政年度」）及二零一八年十二月三十一日（「二零一八年財政年度」）止財政年度各年之經審核綜合財務報表及本公司截至二零一九年六月三十日止六個月（「二零一九年期間」）之未經審核綜合財務報表。

(i) 二零一九年期間

於二零一九年期間，餘下集團來自持續經營業務的收入約為港幣36,100,000元（二零一八年同期：約港幣69,300,000元）。收益減少主要由於燃氣分部貢獻的收入減少。

於二零一九年期間，母公司擁有人應佔餘下集團業績為虧損約港幣213,700,000元（二零一八年同期：虧損約港幣243,700,000元）。該減少主要由於二零一八年同期錄得應收賬款減值。

融資及庫務政策

餘下集團之融資及庫務政策旨在維持多元化及平衡之債務及融資結構。餘下集團致力監控其現金流量狀況及債務，以及透過其集中庫務職能提高融資活動的成本效益。餘下集團已建立穩健的融資資源基礎，並會一直探索具成本效益之融資方式，以為餘下集團之營運及增長計劃維持財務靈活性及充足流動資金。

經營分部資料

i) 融資租賃及貸款服務

於二零一九年期間，與二零一八年同期相比，融資租賃及貸款服務分部錄得收入由約港幣5,300,000元減少至約港幣3,200,000元，主要由於融資租賃利息收入減少所致。

ii) PPP一級土地開發業務

於二零一九年期間，本業務分部的淨虧損減至約港幣2,500,000元（二零一八年同期：約港幣39,200,000元），主要由於與去年同期相比，預期信貸虧損模式下的應收賬款

減值虧損(扣除撥回)由約港幣33,100,000元減至約港幣3,900,000元。

流動資金及財務資源

於二零一九年六月三十日，餘下集團之資產總值約為港幣1,700,100,000元及負債總額約為港幣1,691,100,000元。

現金狀況

於二零一九年六月三十日，餘下集團之銀行及現金結餘約為港幣382,700,000元。本集團大部分銀行及現金結餘均以港幣及人民幣持有。

借貸及資本負債比率

於二零一九年六月三十日，母公司擁有人應佔餘下集團負權益約為港幣180,300,000元。餘下集團之借貸約為港幣1,103,100,000元，主要以港幣、美元及人民幣計值。餘下集團借貸約59.0%乃按固定利率計息，而餘下部分則以浮動利率計息。餘下集團之資本負債比率(按計息債務佔母公司擁有人應佔權益加計息債務之百分比計算)約為119.5%。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，餘下集團並無任何資產抵押。

資本承擔

於二零一九年六月三十日，餘下集團就購置物業、廠房及設備之資本承擔約為港幣1,800,000元。

或然負債

於二零一九年六月三十日，餘下集團並無任何或然負債。

外匯風險及對沖

於二零一九年期間，餘下集團並無面臨重大外幣風險。

重大投資及重大收購及／或出售

- (i) 如本公司日期為二零一九年四月十七日的公告所披露，於二零一九年四月十七日，廣東資雨泰與天津市薊州區人民醫院（「天津薊州醫院」）訂立一份轉讓協議，據此，廣東資雨泰同意自天津薊州醫院購買若干醫療設備及儀器，代價為人民幣50,000,000元。
- (ii) 如本公司日期為二零一九年四月十七日的公告所披露，於二零一九年四月十七日，天津薊州醫院與廣東資雨泰訂立一份融資租賃協議，據此，廣東資雨泰同意將上述若干醫療設備及儀器回租予天津薊州醫院，為期三年，分12個季度分期支付，租賃付款總額為人民幣57,959,675.52元。
- (iii) 於二零一九年七月十二日，本公司、Crystal Concept Investments Limited（「Crystal Concept」）、盛帝控股有限公司（「盛帝」）及Winfield Innovations Group Limited（「Winfield Innovations」）訂立一份股份轉讓協議，據此，本公司有條件同意出售及盛帝有條件同意購買Crystal Concept之全部已發行股本，代價為人民幣35,840,000元。上述股份轉讓協議之完成須待（其中包括）股東於股東大會批准上述股份轉讓協議及其項下擬進行之交易後方可作實。於二零一九年九月十二日，有關上述股份轉讓協議及其項下擬進行之交易之決議案已於本公司股東大會正式獲通過為本公司之普通決議案。有關詳情披露於本公司日期為二零一九年七月十二日及二零一九年九月十二日之公告以及本公司日期為二零一九年八月二十八日之通函中。
- (iv) 於二零一九年十一月二十七日，廣東資雨泰（作為買方及出租人）、上海潤達醫療科技股份有限公司（「潤達醫療」）及上海潤達榕嘉生物科技有限公司（「潤達榕嘉」）（共同作為供應商及承租人）訂立一份融資租賃協議，據此(a)廣東資雨泰同意自潤達醫療及潤達榕嘉購買若干醫療設備及儀器，代價為人民幣12,000,000元；(b)廣東資雨泰同意將上述醫療設備及儀器回租予潤達醫療及潤達榕嘉，為期一年，付款總額為約人民幣12,958,500元。有關詳情披露於本公司日期為二零一九年十一月二十七日之公告中。

- (v) 於二零一九年十一月二十九日，廣東資雨泰(作為買方及出租人)、中山市時興裝飾有限公司(「**中山時興**」)及湖北木年華家居有限公司(「**湖北木年華**」)(共同作為供應商及承租人)訂立一份融資租賃協議，據此(a)廣東資雨泰同意自中山時興及湖北木年華購買若干機器及設備，代價為人民幣45,000,000元；及(b)廣東資雨泰同意將上述機器及設備回租予中山時興及湖北木年華，為期三年，租賃付款總額為約人民幣49,283,538.67元，分36個月分期支付。有關詳情披露於本公司日期為二零一九年十一月二十九日之公告中。

除上文所披露者外，於二零一九年期間，餘下集團並無任何重大投資及／或重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

於二零一九年期間，餘下集團並無任何重大投資或添置資本資產之未來計劃。

員工及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，餘下集團擁有約124名僱員。餘下集團的員工成本(不包括董事薪酬)約為港幣7,900,000元。餘下集團的薪酬政策乃根據僱員個人表現制定並定期檢討。

(ii) 二零一八年財政年度

於二零一八年財政年度，餘下集團來自持續經營活動的收益約為港幣138,600,000元(二零一七年財政年度：約港幣251,200,000元)。收入減少乃主要由於燃氣分部的收入貢獻減少。

於二零一八年財政年度，母公司擁有人應佔餘下集團的業績為虧損約港幣623,500,000元(二零一七年財政年度：虧損約港幣609,600,000元)。該增加主要由於收入減少。

融資及庫務政策

餘下集團的融資及庫務政策旨在維持債務及融資結構的多元化及平衡。餘下集團致力監控其現金流量狀況及債務，以及透過其庫務職能統籌以提升融資活動的成本效益。

餘下集團已建立雄厚的融資資源基礎，並會一直探索具成本效益之融資方式，以為餘下集團之營運及增長計劃維持財務靈活性及充足流動資金。

經營分部資料

i) 融資租賃及貸款服務

於二零一八年財政年度，融資租賃及貸款服務分部錄得收入約港幣9,600,000元(二零一七年財政年度：約港幣15,400,000元)，較上一年度減少約37.7%，主要由於融資租賃利息收入減少。

ii) PPP一級土地開發業務

於二零一八年財政年度，該分部虧損增加至約港幣464,500,000元(二零一七年財政年度：約港幣57,800,000元)，主要由於無形資產出現減值。

流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團之資產總值約為港幣1,733,300,000元及負債總額約為港幣1,633,200,000元。

現金狀況

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團之銀行及現金結餘約為港幣379,500,000元。本集團大部分銀行及現金結餘均以港幣及人民幣持有。

借貸及資本負債比率

於二零一八年十二月三十一日，母公司擁有人應佔餘下集團負權益約為港幣92,700,000元。餘下集團之借貸約為港幣1,076,300,000元，主要以港幣、美元及人民幣計值。餘下集團借貸約52.0%乃按固定利率計息，而餘下部分則以浮動利率計息。餘下集團之資本負債比率(按計息債務佔母公司擁有人應佔權益加計息債務之百分比計算)約為109.4%。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團並無任何資產抵押。

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團就購置物業、廠房及設備之已訂約但尚未於簡明綜合財務報表作出撥備之資本承擔約為港幣3,500,000元。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團並無任何或然負債。

外匯風險及對沖

於二零一八年財政年度，餘下集團並無面臨重大外幣風險。

重大投資及重大收購及／或出售

- (i) 於二零一八年四月十一日，本公司、本公司直接全資附屬公司捷高創建有限公司（「捷高創建」）、本公司間接全資附屬公司深圳中油潔能環保科技有限公司（「深圳中油潔能」）及山東瑞邦工程技術有限公司（「山東瑞邦」）訂立股權轉讓協議，據此，本公司已有條件同意出售，而山東瑞邦已有條件同意購買(i)捷高創建（其持有山東中油潔能天然氣有限公司（「山東中油潔能」）50%股權）之全部已發行股本；(ii)由深圳中油潔能持有之山東中油潔能之50%股權；及(iii)已出售公司結欠本集團之若干債務，代價為人民幣25,500,000元。有關詳情請參閱本公司日期為二零一八年四月十一日之公告。
- (ii) 於二零一八年十月二十五日，本公司、永輝創建有限公司（「永輝創建」）、成都通能壓縮天然氣有限公司（「成都通能」）及中油潔能（成都）環保科技有限公司（「中油潔能（成都）」）訂立股權轉讓協議，據此，永輝創建已有條件同意出售，而成都通能已有條件同意購買中油潔能（成都）52.51%的股權及債務，代價為人民幣34,000,000元。有關詳情請參閱本公司日期為二零一八年十月二十五日之公告。
- (iii) 於二零一八年十一月十五日，本公司、Dynamic Spring Limited（「Dynamic Spring」）、中油潔能集團香港有限公司（「中油潔能香港」）及Lucky Success Group Limited（「Lucky Success」）訂立股份轉讓協議，據此，(i)本公司已有條件同意出

售，而Dynamic Spring已有條件同意購買中油潔能香港的1股已發行普通股及Lucky Success的100股已發行普通股，相當於中油潔能香港及Lucky Success各自之全部已發行股本，代價為人民幣14,000,000元；及(ii)本集團(不包括已出售公司)結欠已出售公司的債務合共人民幣1,340,987.49元將獲豁免。有關詳情請參閱本公司日期為二零一八年十一月十五日之公告。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

於二零一八年財政年度，餘下集團並無任何重大投資或添置資本資產之未來計劃。

員工及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團擁有約128名僱員。餘下集團的員工成本(不包括董事薪酬)約為港幣27,200,000元。餘下集團的薪酬政策乃根據僱員個人表現制定並定期檢討。

(iii) 二零一七年財政年度

於二零一七年財政年度，餘下集團來自持續經營業務的收入約為港幣251,200,000元(二零一六年財政年度：約為港幣356,200,000元)。收入的減少主要由於燃氣分部及銷售建材的收入貢獻減少。

於二零一七年財政年度，母公司擁有人應佔餘下集團的業績虧損約為港幣609,600,000元(二零一六年財政年度：虧損約港幣589,900,000元)，主要產生於二零一七年財政年度(i)燃氣業務及融資租賃業務的物業、廠房及設備、預付款項、按金及其他應收款項的減值虧損；及(ii)商譽的減值虧損約為港幣48,200,000元(扣除於二零一七年財政年度出售附屬公司收益約港幣27,700,000元)。

融資及庫務政策

餘下集團的融資及庫務政策旨在維持債務及融資結構的多元化及平衡。餘下集團致力監控其現金流量狀況及債務，以及透過其集中式庫務職能統籌以提高融資活動的成本效益。餘下集團已建立雄厚的融資資源基礎，並會一直探索具成本效益之融資方式，以為餘下集團之營運及增長計劃維持財務靈活性及充足流動資金。

經營分部資料

i) 融資租賃及貸款服務

於二零一七年財政年度，融資租賃及貸款服務分部錄得收入約港幣15,400,000元(二零一六年財政年度：約港幣15,200,000元)，增加約1.3%，主要由於LED融資租賃合約利息收入增加。

ii) PPP一級土地開發業務

於二零一七年財政年度，該分部虧損增加至約港幣57,800,000元(二零一六年財政年度：約港幣8,200,000元)，主要由於該年度商譽出現減值。

流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團之資產總值約為港幣2,384,100,000元及負債總額約為港幣1,717,600,000元。

現金狀況

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團之銀行及現金結餘約為港幣396,700,000元。本集團大部分銀行及現金結餘均以港幣及人民幣持有。

借貸及資本負債比率

於二零一七年十二月三十一日，母公司擁有人應佔餘下集團權益約為港幣286,200,000元。餘下集團之借貸約為港幣1,096,000,000元，主要以港幣、美元及人民幣計值。餘下集團借貸約51.0%乃按固定利率計息，而餘下部分則以浮動利率計息。餘下集團之資本負債比率(按計息債務佔母公司擁有人應佔權益加計息債務之百分比計算)約為79.3%。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團並無任何資產抵押。

資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團就物業、廠房及設備的資本承擔約為港幣21,000,000元(二零一六年財政年度：約港幣31,600,000元)。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團並無任何或然負債。

外匯風險及對沖

於二零一七年財政年度，餘下集團並無面臨重大外幣風險。

重大投資及重大收購及／或出售

- (i) 於二零一七年七月十日，本公司之間接非全資附屬公司Ontex Enterprises Limited (「**Ontex**」)與Kingfun Investment Limited (「**Kingfun**」)訂立替代契據(「**替代契據**」)，據此，Kingfun向Ontex發行本金金額港幣89,000,000元之新承兌票據(「**新承兌票據**」)，以替代於二零一七年六月十五日到期之承兌票據(「**舊承兌票據**」)。茲提述本公司日期為二零一五年十二月四日之公告，內容有關(其中包括)向Kingfun出售Spotwin Investment Limited(本公司間接非全資附屬公司)之17.5%已發行股本，以及由Kingfun發行舊承兌票據以支付部份出售代價。於替代契據日期，舊承兌票據中本金總額港幣69,439,970元已償還，而本金總額港幣89,000,000元則尚未償還。自舊承兌票據於二零一七年六月十五日到期以來，Ontex一直積極與Kingfun磋商，尋求結付舊承兌票據之方式，而Ontex及Kingfun於其後協定將由新承兌票據取代舊承兌票據。有關上述發行新承兌票據之詳情於本公司日期為二零一七年七月十日之公告中披露。
- (ii) 於二零一七年十月十日，本公司、本公司直接全資附屬公司華輝投資有限公司(「**華輝投資**」)與南京德宸天宏新能源科技有限公司(「**南京德宸**」)訂立股權轉讓協議，據此，本公司已有條件同意促使華輝投資出售，而南京德宸已有條件同意購買銷售權益(即安徽中油潔能燃氣有限公司及其附屬公司全部股本權益)，代價為人民幣32,684,649.54元。有關上述股權轉讓協議之詳情披露於本公司日期為二零一七年十月十日之公告。

除上文所披露者外，餘下集團於二零一七年財政年度並無任何重大投資及附屬公司及聯營公司之重大收購及／或出售。

有關重大投資及收購資本資產之籌資計劃

餘下集團於二零一七年財政年度並無任何有關重大投資或添置資本資產之未來計劃。

員工及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團擁有約334名僱員。餘下集團之員工成本(不包括董事薪酬)約為港幣46,100,000元。餘下集團之薪酬政策乃根據個別僱員之表現制定並定期檢討。

(iv) 二零一六年財政年度

於二零一六年財政年度，餘下集團來自持續經營業務之收益約為港幣356,200,000元(二零一五年：約港幣1,235,900,000元)。收益減少主要是由於二零一五年完成出售若干燃氣業務後燃氣分部之收益貢獻減少所致。

二零一六年財政年度，母公司擁有人應佔餘下集團業績為虧損約港幣589,900,000元(二零一五年：虧損約港幣655,400,000元)，該減少主要是由於二零一六年財政年度的行政開支減少所致。

融資及庫務政策

餘下集團之融資及庫務政策旨在維持多元化及平衡之債務及融資結構。餘下集團致力監控其現金流量狀況及債務，以及透過其集中庫務職能提高融資活動的成本效益。餘下集團已建立雄厚的融資資源基礎，並會一直探索具成本效益之融資方式，以為餘下集團之營運及增長計劃維持財務靈活性及充足流動資金。

經營分部資料

i) 融資租賃及貸款服務

於二零一六年財政年度，融資租賃及貸款服務分部錄得收益約港幣15,200,000元(二零一五年：約港幣18,000,000元)，較上年減少約15.5%，此乃由於融資租賃利息收入減少。

ii) PPP一級土地開發業務

於二零一六年財政年度，該分部虧損減少至約港幣8,200,000元(二零一五年：約港幣10,400,000元)，此乃主要由於二零一六年財政年度之收益增加及產生之行政開支減少。

流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團之資產總值約為港幣2,714,800,000元及負債總額約為港幣1,768,200,000元。

現金狀況

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團之銀行及現金結存約為港幣487,300,000元。本集團大部分銀行及現金結餘均以港幣及人民幣持有。

借貸及資本負債率

於二零一六年十二月三十一日，母公司擁有人應佔餘下集團權益約為港幣552,000,000元。餘下集團之借貸約為港幣1,104,900,000元，主要以港幣、美元及人民幣計值。餘下集團借貸約48.0%乃按固定利率計息，而餘下部分則以浮動利率計息。餘下集團之資本負債率(按計息債務佔母公司擁有人應佔權益加計息債務之百分比計算)約為66.7%。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團並沒有任何資產抵押。

資本承擔

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團之物業、廠房及設備之資本承擔約為港幣31,600,000元(二零一五年：約港幣98,900,000元)。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團並沒有任何或然負債。

外匯風險及對沖

於二零一六年財政年度，餘下集團並無重大外幣風險。

重大投資及重大收購及／或出售

- (i) 於二零一六年十月七日，本公司、偉念投資集團有限公司（「偉念」，本公司直接全資附屬公司，作為賣方）、創隆集團控股有限公司（「創隆」，作為買方）及中油潔能控股集團有限公司（「中油潔能BVI」，本公司之聯營公司）訂立一份協議，內容有關(i)向創隆出售中油潔能BVI已發行股本總額之40%，代價為港幣79,000,000元；及(ii)出售創意豐有限公司（於協議日期為中油潔能BVI之附屬公司）結欠本公司之貸款金額港幣11,134,480元，代價為港幣9,300,000元。上述協議之詳情披露於本公司日期為二零一六年十月七日之公告內。
- (ii) 於二零一六年十月十日，本公司與廣州佳聯能源有限公司（「廣州佳聯」，作為買方）訂立股份轉讓協議，內容有關出售以下公司之全部股權：(i)山東中油潔能天然氣；(ii)永輝創建；及(iii)安徽中油潔能燃氣有限公司，均為本公司間接全資附屬公司，總代價為人民幣175,818,678.25元。上述股份轉讓協議已於二零一六年十二月二十二日舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准。然而，由於未有自有關政府及監管機構獲得就根據上述股份轉讓協議擬進行之交易而言所需之批准及同意，而本公司與廣州佳聯亦無訂立協議延後有關最後截止日期，上述股份轉讓協議已於二零一六年十二月三十一日（即上述股份轉讓協議之最後截止日期）終止。上述股份轉讓協議之詳情披露於本公司日期為二零一六年十月十日、二零一六年十月二十五日、二零一六年十二月二十二日、二零一七年一月五日之公告以及本公司日期為二零一六年十一月十八日之通函。

除上文所披露者外，餘下集團於二零一六年財政年度並無任何重大投資及附屬公司及聯營公司之重大收購及／或出售。

有關重大投資及收購資本資產之籌資計劃

餘下集團於二零一六年財政年度並無任何有關重大投資或添置資本資產之未來計劃。

員工及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團擁有約482名僱員。餘下集團之員工成本（不包括董事薪酬）約為港幣47,300,000元。餘下集團之薪酬政策乃根據個別僱員之表現制定並定期檢討。

以下為就建議出售上海商聚實業有限公司及其附屬公司(統稱「出售集團」)作說明用途的幸福控股(香港)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)於二零一九年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、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(「未經審核備考財務資料」)。下文呈列的未經審核備考財務資料旨在說明出售上海商聚之全部股權(「出售事項」)對不包括出售集團在內之本集團(「餘下集團」)財務狀況(猶如出售事項已於二零一九年六月三十日完成)及餘下集團之財務業績及現金流量(猶如出售事項已於二零一九年一月一日完成)之影響。

未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一九年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團於二零一九年六月三十日之已刊發中期報告)編製，並經考慮直接歸屬於出售事項及與日後事項或決定並無關係；及有事實依據之出售事項相關備考調整(如隨附附註所闡釋者)，猶如出售事項已於二零一九年六月三十日完成。餘下集團之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二零一九年六月三十日止期間之未經審核綜合損益表、未經審核綜合全面收益表及未經審核綜合現金流量表(摘錄自本集團截至二零一九年六月三十日止期間之已刊發中期報告)編製，並經考慮直接歸屬於出售事項及與日後事項或決定並無關係；及有事實依據之出售事項相關備考調整(如隨附附註所闡釋者)，猶如出售事項已於二零一九年一月一日完成。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段編製，僅作說明用途並以多項假設、估計、不確定因素及現有資料為依據。因此，未經審核備考財務資料不擬說明倘出售事項已於二零一九年六月三十日完成會獲取之本集團實際財務狀況及倘出售事項已於二零一九年一月一日完成餘下集團之財務業績及現金流量，亦不擬預測本集團之未來財務狀況、財務業績及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載之本集團歷史財務資料及通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	本集團 (未經審核)			備考調整	餘下集團 (未經審核)	
	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)		港幣千元	港幣千元
非流動資產						
物業、廠房及設備	17,968	(262)	—	—	17,706	
使用權資產	10,899	—	—	—	10,899	
投資物業	1,707,264	(1,687,200)	—	—	20,064	
商譽	29,285	—	—	—	29,285	
無形資產	540,731	—	—	—	540,731	
於合營公司之投資	65,606	—	—	—	65,606	
按公平值計量計入其他綜合收益 之權益工具	6,622	—	—	—	6,622	
其他資產	2,680	—	—	—	2,680	
預付款項及按金	5,044	(4,560)	—	—	484	
應收融資租賃款項	17,937	—	—	—	17,937	
	<u>2,404,036</u>	<u>(1,692,022)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>712,014</u>	
流動資產						
存貨	11	—	—	—	11	
合約成本	291,421	—	—	—	291,421	
應收賬款	27,947	—	—	—	27,947	
預付款項、按金及其他應收款項	49,591	(3,009)	—	—	46,582	
應收融資租賃款項	9,203	—	—	—	9,203	
應收承兌票據	89,000	—	—	—	89,000	
應收合營公司款項	141,127	—	—	—	141,127	
銀行結餘及現金	38,518	(2,350)	346,578	—	382,746	
	<u>646,818</u>	<u>(5,359)</u>	<u>346,578</u>	<u>—</u>	<u>988,037</u>	

	本集團		備考調整		餘下集團 (未經審核)
	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	港幣千元	港幣千元
流動負債					
應付賬款	8,268	—	—	8,268	8,268
其他應付款項及應計費用	116,262	(1,980)	—	114,282	114,282
計息銀行及其他借貸	469,286	(17,632)	—	451,654	451,654
合營公司貸款	8,736	—	—	8,736	8,736
租賃負債	2,952	—	—	2,952	2,952
應付稅項	3,239	—	—	3,239	3,239
應付餘下集團款項淨額	—	(702,817)	702,817	—	—
流動負債總值	<u>608,743</u>	<u>(722,429)</u>	<u>702,817</u>	<u>589,131</u>	<u>589,131</u>
流動資產／(負債)淨值	<u>38,075</u>	<u>717,070</u>	<u>(356,239)</u>	<u>398,906</u>	<u>398,906</u>
資產總值減流動負債	<u>2,442,111</u>	<u>(974,952)</u>	<u>(356,239)</u>	<u>1,110,920</u>	<u>1,110,920</u>
非流動負債					
計息銀行及其他借貸	1,151,652	(1,147,068)	—	4,584	4,584
來自關聯公司之貸款	646,873	—	—	646,873	646,873
非控股股東貸款	313,424	—	—	313,424	313,424
租賃負債	1,329	—	—	1,329	1,329
遞延稅項負債	135,770	—	—	135,770	135,770
非流動負債總值	<u>2,249,048</u>	<u>(1,147,068)</u>	<u>—</u>	<u>1,101,980</u>	<u>1,101,980</u>
資產(負債)淨值	<u>193,063</u>	<u>172,116</u>	<u>(356,239)</u>	<u>8,940</u>	<u>8,940</u>
股本及儲備					
股本	2,234,815	—	—	2,234,815	2,234,815
其他儲備	<u>(2,230,958)</u>	<u>172,116</u>	<u>(356,239)</u>	<u>(2,415,081)</u>	<u>(2,415,081)</u>
本公司所有者應佔權益	3,857	172,116	(356,239)	(180,266)	(180,266)
非控股權益	<u>189,206</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>189,206</u>	<u>189,206</u>
	<u>193,063</u>	<u>172,116</u>	<u>(356,239)</u>	<u>8,940</u>	<u>8,940</u>

餘下集團之未經審核備考綜合損益表
截至二零一九年六月三十日止六個月

	本集團 港幣千元 (附註4)	備考調整 港幣千元 (附註5及7)	備考調整 港幣千元 (附註8)	餘下集團 (未經審核) 港幣千元
收益				
貨品	32,845	—	—	32,845
利息	3,969	—	—	3,969
總收益	36,814	—	—	36,814
銷售成本	(22,789)	—	—	(22,789)
毛利	14,025	—	—	14,025
其他開支	(12)	—	—	(12)
預期信貸虧損模式項下之 減值虧損，扣除撥回	(1,244)	—	—	(1,244)
銷售及分銷開支	(4,758)	—	—	(4,758)
行政開支	(25,188)	7,625	(999)	(18,562)
其他收入、收益及虧損	1,722	(2,574)	1,762	910
出售附屬公司之虧損	—	(182,199)	—	(182,199)
分佔合營公司溢利	357	—	—	357
財務成本	(57,881)	34,655	(2,287)	(25,513)
除稅前虧損	(72,979)	(142,493)	(1,524)	(216,996)
所得稅開支	(284)	—	—	(284)
期內虧損	<u>(73,263)</u>	<u>(142,493)</u>	<u>(1,524)</u>	<u>(217,280)</u>
以下人士應佔：				
本公司擁有人	(69,681)	(142,493)	(1,524)	(213,698)
非控股權益	<u>(3,582)</u>	—	—	<u>(3,582)</u>
	<u>(73,263)</u>	<u>(142,493)</u>	<u>(1,524)</u>	<u>(217,280)</u>

餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	本集團 港幣千元 (附註4)	備考調整 港幣千元 (附註5及7)	備考調整 港幣千元 (附註8)	餘下集團 (未經審核) 港幣千元
期內虧損	<u>(73,263)</u>	<u>(142,493)</u>	<u>(1,524)</u>	<u>(217,280)</u>
其他全面(開支)／收益：				
將不會重新分類至損益之項目：				
投資按公平值計入其他全面收益 之股本工具之公平值虧損	<u>(10,000)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(10,000)</u>
其後可能重新分類至損益之項目：				
換算海外業務之匯兌差額	890	685	—	1,575
出售附屬公司後重新分類匯兌 波動儲備	<u>—</u>	<u>6,816</u>	<u>—</u>	<u>6,816</u>
	<u>890</u>	<u>7,501</u>	<u>—</u>	<u>8,391</u>
期內其他全面開支	<u>(9,110)</u>	<u>7,501</u>	<u>—</u>	<u>(1,609)</u>
期內全面開支總額	<u>(82,373)</u>	<u>(134,992)</u>	<u>(1,524)</u>	<u>(218,889)</u>
以下人士應佔全面開支總額：				
本公司擁有人	(78,791)	(134,992)	(1,524)	(215,307)
非控股權益	<u>(3,582)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,582)</u>
	<u>(82,373)</u>	<u>(134,992)</u>	<u>(1,524)</u>	<u>(218,889)</u>

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	本集團 港幣千元 (附註6)	備考調整 港幣千元 (附註5及7)	備考調整 港幣千元 (附註8)	餘下集團 (未經審核) 港幣千元
經營活動				
除稅前虧損	(72,979)	(142,493)	(1,524)	(216,996)
就以下各項作出調整：				
財務成本	57,881	(34,655)	2,287	25,513
物業、廠房及設備之折舊	1,966	(2)	—	1,964
出售附屬公司之虧損	—	182,199	—	182,199
其他	1,980	—	(1,762)	218
營運資金變動前之經營現金流量	(11,152)	5,049	(999)	(7,102)
預付款項、按金及其他應收款項				
減少	9,068	643	—	9,711
其他應付款項及應計費用增加	—	6,421	—	6,421
融資租賃應收款項減少	4,078	—	—	4,078
其他	14,183	—	—	14,183
經營所得現金	16,177	12,113	(999)	27,291
已付所得稅	(271)	—	—	(271)
經營活動所得(所用)現金淨額	15,906	12,113	(999)	27,020
投資活動				
向關聯方墊款	—	(21,341)	21,341	—
已收利息	65	(19)	—	46
購買物業、廠房及設備項目	(102)	—	—	(102)
出售附屬公司所得款項淨額	—	346,578	—	346,578
投資活動(所用)所得現金淨額	(37)	325,218	21,341	346,522

	本集團	備考調整	備考調整	餘下集團 (未經審核)
	港幣千元 (附註6)	港幣千元 (附註5及7)	港幣千元 (附註8)	港幣千元
融資活動				
已付利息	(35,368)	33,567	(1,855)	(3,656)
償還銀行及其他借貸	(63,234)	3,480	—	(59,754)
償還租賃負債	(1,935)	—	—	(1,935)
來自(償還)關聯公司墊款	<u>82,271</u>	<u>(22,624)</u>	<u>22,624</u>	<u>82,271</u>
融資活動(所用)所得現金淨額	<u>(18,266)</u>	<u>14,423</u>	<u>20,769</u>	<u>16,926</u>
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(2,397)	351,754	41,111	390,468
於一月一日之現金及現金等價物	40,484	(7,580)	—	32,904
匯率變動影響淨額	<u>431</u>	<u>54</u>	<u>—</u>	<u>485</u>
於六月三十日之現金及現金等價物 指銀行結餘及現金	<u><u>38,518</u></u>	<u><u>344,228</u></u>	<u><u>41,111</u></u>	<u><u>423,857</u></u>

附註：

1. 本集團於二零一九年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表乃摘錄自本集團已刊發之截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告內之截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表。
2. 假設出售事項已於二零一九年六月三十日完成，調整反映不包括出售集團之資產及負債。出售集團於二零一九年六月三十日之資產及負債摘錄自本通函附錄二所載出售集團於二零一九年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表。

	港幣千元	港幣千元
本通函附錄二所載非流動資產總值		1,692,022
本通函附錄二所載流動資產總值		<u>77,859</u>
		<u>1,769,881</u>
本通函附錄二所載非流動負債總額		1,147,068
本通函附錄二所載流動負債總額		<u>794,929</u>
		<u>1,941,997</u>
減：本通函附錄二所載應收關聯公司款項	72,500	
本通函附錄二所載應付關聯公司款項	<u>(775,317)</u>	
就剔除資產及負債應付餘下集團之淨額		<u>(702,817)</u>
		<u>530,701</u>

預期調整將不會對餘下集團產生持續性影響。

3. 調整指(i)估計所得款項總額港幣375,000,000元，即出售上海商聚全部股權及抵銷出售集團結欠本集團之部分股東貸款(「股東貸款」)之代價；(ii)出售事項直接產生之估計交易成本港幣28,500,000元；及(iii)出售事項之估計虧損港幣190,000,000元(猶如出售事項已於二零一九年六月三十日完成)。

將於損益確認之出售事項估計虧損(猶如出售集團之出售事項已於二零一九年六月三十日完成)計算如下：

	附註	港幣千元
出售事項之代價	(i)	375,060
出售股東貸款	(ii)	(702,817)
終止確認出售集團於二零一九年六月三十日之負債淨額	(iii)	172,116
轉撥至損益的出售集團累計匯兌差額	(iv)	(5,991)
估計交易成本	(v)	<u>(28,482)</u>
出售事項之虧損(猶如出售事項已於二零一九年六月三十日完成)， 扣除估計交易成本		<u>(190,114)</u>

出售事項之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	港幣千元
出售事項後所收取現金	375,060
減：估計交易成本	<u>(28,482)</u>
	<u>346,578</u>

附註：

- (i) 該金額指出售事項之最低投標價人民幣329,000,000元(相當於港幣375,000,000元)。

本集團已使用匯率港幣1.00元兌人民幣1.14元，猶如出售事項已於二零一九年六月三十日完成。使用該匯率(如適用)乃僅作備考說明用途，並不表示任何款項已、本可以或將按該等匯率或任何其他匯率兌換。

- (ii) 該金額指於二零一九年六月三十日未償還之股東貸款淨額。股東貸款由代價部分抵銷，且餘下股東貸款已獲豁免。

- (iii) 出售集團之負債淨額金額為港幣172,000,000元(摘自本通函附錄二所載出售集團於二零一九年六月三十日之綜合財務狀況表)。

- (iv) 該金額指換算出售集團海外業務而產生並將撥至損益之累計匯兌差額(猶如出售集團之出售事項已於二零一九年六月三十日完成)。

- (v) 交易成本指出售事項直接應佔之專業費用(估計為港幣28,500,000元及假設有關費用將以現金結付)。

出售事項產生之出售實際收益／虧損取決於出售事項之實際所得款項、出售集團負債淨額之實際金額、將撥至損益之出售集團匯兌波動儲備的實際金額以及於完成日期交易成本之實際金額。因此，出售實際收益／虧損有別於上表計算之金額。

4. 截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合損益表及未經審核綜合全面收益表乃摘錄自本集團已刊發截至二零一九年六月三十日止六個月中期報告中所載的本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表。
5. 調整指(i)估計所得款項總額港幣375,000,000元，即出售上海商聚全部股權及抵銷部分股東貸款之代價；(ii)出售直接應佔之估計交易成本港幣28,500,000元；(iii)出售之估計虧損港幣118,000,000元(猶如出售事項已於二零一九年一月一日完成)。

將於損益確認之出售事項估計虧損(猶如出售事項已於二零一九年一月一日完成)計算如下：

	附註	港幣千元
出售事項之代價	(i)	375,060
出售股東貸款	(ii)	(655,056)
終止確認出售集團於二零一九年一月一日之負債淨額	(iii)	133,095
轉撥至損益之出售集團累計匯兌差額	(iv)	(6,816)
估計交易成本	(v)	<u>(28,482)</u>
出售事項之虧損(猶如出售事項已於二零一九年一月一日完成)，扣除估計交易成本		<u><u>(182,199)</u></u>

出售事項之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	港幣千元
出售後所收取現金	375,060
減：估計交易成本	<u>(28,482)</u>
	<u><u>346,578</u></u>

附註：

- (i) 該金額指出售事項之最低投標價人民幣329,000,000元(相當於港幣375,000,000元)。

本集團已使用匯率港幣1.00元兌人民幣1.14元，猶如出售事項已於二零一九年一月一日完成。使用該匯率(如適用)乃僅作備考說明用途，並不表示任何款項已、本可以或將按該等匯率或任何其他匯率兌換。

- (ii) 該金額指於二零一九年一月一日未償還之股東貸款淨額。股東貸款由代價部分抵銷，且餘下股東貸款已獲豁免。

- (iii) 出售集團之負債淨額金額為港幣133,000,000元(摘自本通函附錄二所載出售集團於二零一八年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表)。

- (iv) 該金額指換算出售集團海外業務而產生並將撥至損益之累計匯兌差額(猶如出售事項已於二零一九年一月一日完成)。

- (v) 交易成本指出售事項直接應佔之專業費用(估計為港幣28,500,000元及假設有相關費用將以現金結付)。

出售事項產生之出售實際收益／虧損金額取決於出售事項實際所得款項、出售集團負債淨額之實際金額、將撥至損益之出售集團匯兌波動儲備的實際金額以及於完成日期交易成本之實際金額。因此，出售事項之實際收益／虧損有別於上表計算之金額。

6. 本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合現金流量表乃摘錄自本集團已刊發截至二零一九年六月三十日止六個月中期報告其中所載的本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的綜合財務報表。
7. 該調整反映剔除出售集團截至二零一九年六月三十日止六個月之損益、其他全面收益及現金流量，其乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表。
8. 該調整反映本集團確認與餘下集團之交易及現金流量之恢復，並先前已與本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之財務業績及現金流量相抵銷。
9. 餘下集團之未經審核備考財務資料並不反映本公司日期為二零一九年八月二十八日之通函所載涉及出售 Crystal Concept Investments Limited 之全部已發行股本之主要及關連交易。
10. 預計餘下集團未經審核備考財務資料之備考調整將不會對餘下集團產生持續影響。
11. 概無對餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表、未經審核備考綜合現金流量表作出其他調整，以反映任何交易結果或本集團於二零一九年六月三十日後訂立之其他交易。

以下為本公司之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料發出之獨立申報會計師鑑證報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之鑑證報告

致幸福控股(香港)有限公司列位董事

吾等已對幸福控股(香港)有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)編製之 貴公司及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)的未經審核備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司日期為二零一九年十二月十二日之通函(「**通函**」)第IV-1至IV-11頁所載於二零一九年六月三十日之未經審核備考財務狀況表、截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核備考損益表、截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核備考全面收益表、截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核備考現金流量表以及相關附註。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於通函第IV-1頁至IV-11頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議出售於上海商聚實業有限公司(「**出售公司**」)及其附屬公司(統稱「**出售集團**」)之全部股權對 貴集團於二零一九年六月三十日的財務狀況以及 貴集團截至二零一九年六月三十日止六個月財務表現及現金流量造成的影響，猶如交易已分別於二零一九年六月三十日及二零一九年一月一日進行。董事於該過程中從 貴集團截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表(已就此刊發審閱報告)中摘錄有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段及參照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「**會計指引第7號**」)編撰未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報我們的意見。對於我們過往就擬備未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料發表的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，我們概不承擔任何責任。

我們根據由香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的鑒證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以對董事是否按照上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號擬備未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是項工作而言，我們並無責任就編製未經審核備考財務資料採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且我們於是項工作過程中，亦無對擬備未經審核備考財務資料採用的財務資料進行審計或審閱。

未經審核備考財務資料載入投資通函的目的，僅為說明某一重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易於就說明用途而選定的較早日期已發生或進行。因此，我們概不保證事項或交易於二零一九年六月三十日或二零一九年一月一日的實際結果將為所呈列者。

合理鑒證工作旨在報告未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥為擬備，當中涉及若干程序以評估董事於擬備未經審核備考財務資料時採用的適當標準是否為呈列該事件或交易直接導致的重大影響提供合理基礎，並就下列各項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否已讓該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮到申報會計師對 貴集團性質、擬備未經審核備考財務資料所涉事件或交易，以及其他有關工作情況的理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的憑證充分且適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為擬備；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零一九年十二月十二日

以下為獨立估值師及顧問羅馬國際評估有限公司就 貴集團將出售物業權益於二零一九年九月三十日之估值而發出之函件全文及估值證書，編製以供載入本通函。



香港灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈22樓
電話(852) 2529 6878 傳真(852) 2529 6806
電郵 info@romagroup.com
http://www.romagroup.com

敬啟者：

關於：中華人民共和國若干物業

吾等根據 閣下的指示對幸福控股(香港)有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司(連同 貴公司統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)所持物業進行估值，吾等確認，吾等已開展視察、作出有關查詢及取得吾等認為對 閣下提供吾等對物業於二零一九年九月三十日(「估值日期」)市值之意見屬必要之其他資料，以供進行公開文件刊發。

1. 估值基準

吾等對物業的估值乃吾等對有關物業市值的意見。就吾等所下定義，市值指「一項資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期以公平交易方式進行交易的估計金額」。

市值為一項資產或負債的估計價值，並無考慮買賣(或交易)成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 估值方法

我們採用直接比較法進行物業估值，當中假設物業現交吉出售並參考有關市場可得之可資比較銷售交易。比較乃按可資比較物業之實際交易之已變現代價為基準。會對規模、特徵及位置類似之可資比較物業進行分析並審慎權衡各物業之所有優勢及劣勢，務求達致公平的價值比較。

在可資比較資料充足之情況下，直接比較法被認為是最恰當之估值方法。我們對性質、特徵及位置類似之可資比較物業進行分析，並對上述可資比較物業採用調整。

3. 業權調查

就於中國的物業而言，吾等已獲展示各種業權文件的摘要副本，並已獲 貴集團告知尚未生成其他相關文件。此外，由於中國土地註冊制度的性質使然，吾等無法審查文件正本以核實所有權或證實是否有並未顯示於交予吾等的副本上的任何修訂文件。因此，吾等依賴 貴集團提供的資料及其中國法律顧問嘉源律師事務所就中國物業的業權提供的意見。所有文件僅供參考。

吾等亦依賴 貴集團提供的意見，即 貴集團擁有可自由轉讓物業的有效及可執行業權，在整個未屆滿年期內可自由及不受干預地使用物業，惟須每年支付地租／土地使用費，而所有必須繳付的土地出讓金／應付購買代價已全數繳付。

4. 估值假設

吾等的估值乃假設業主按物業現況於市場出售，且並無憑藉可影響物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。此外，並無計及有關或影響銷售物業的任何選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或售予單一買方的物業作出撥備。

5. 資料來源

在估值過程中，我們很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接受所獲得的關於規劃審批或法定通知、地役權、年期、物業識別、佔用情況、地盤／樓面面積、樓齡等事項及所有其他能夠影響物業價值的相關事項的意見。所有文件僅作為參考。

我們無理由懷疑我們所獲提供的資料的真實性及準確性。我們亦被告知所獲提供的資料並不存在任何重大事實的遺漏。我們認為我們已就得出知情意見獲提供充足的資料，且無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

6. 估值考慮

我們檢查了若干物業的外部及內部(在可能的情況下)情況，但並未對物業的結構進行勘測。然而，在檢查過程中，我們並未發現任何嚴重缺陷。但我們仍不能稱該等物業不存在腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並未對任何樓宇設施進行測試。

我們並未進行實地測量以核實所考察物業的地盤／樓面面積，但我們假設我們所獲提供的文件中所示的地盤／樓面面積準確無誤。除另有說明外，估值證書中所載的所有尺寸、計量數據及面積均基於 貴集團向我們提供的文件中所載的資料，因此屬於近似值。

我們在估值時並未計及物業的任何相關押記、按揭或欠款，亦未計及進行出售可能產生的任何費用或稅項。除另有說明外，我們假設物業不存在可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

我們的估值乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定，以及皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值 — 全球準則2017及國際評估準則理事會頒佈的國際評估準則編製。

7. 意見

根據我們的標準慣例，我們必須聲明本報告僅供本報告的接收方使用，我們不就本報告的全部或任何部分內容向任何第三方負責，且未經我們事先書面批准呈列本報告的形式及內容，本報告全文及任何部分均不得載入進任何公開文件或聲明，亦不得以任何方式公佈。

除另有說明外，我們估值中所列的所有貨幣金額均以人民幣計值。

下附估值概要及估值證書。

此 致

幸福控股(香港)有限公司

香港金鐘道95號

統一中心35樓

A02室

代表

羅馬國際評估有限公司

董事

王飛

BA (Business Admin in Acct/Econ) MSc (Real Est)

MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE

謹啟

二零一九年十二月十二日

附註：王飛先生為特許測量師、註冊評估師、澳大拉西亞礦業和冶金學會會員及英國特許水務學會會員，擁有20年香港物業的估值、交易諮詢及項目顧問經驗及12年中國物業估值經驗，以及於亞太地區、澳洲、大洋洲及巴布亞新畿內亞、法國、德國、波蘭、英國、美國、阿布扎比(阿拉伯聯合酋長國)及約旦的相關經驗。

估值概要

貴集團於中國持有作投資的物業權益

序號	物業	於二零一九年 九月三十日 現況下之市值
1.	中國上海 公平路18號 上海國際航運服務中心 17號樓 B座	人民幣1,318,000,000元
2.	中國上海 長寧區 新華路 699弄1、2、3號 新華嘉利公寓 101至106室	人民幣24,500,000元
3.	中國上海 長寧區 新華路 699弄1、2、3號 新華嘉利公寓 201至208室	人民幣14,000,000元
	總計：	人民幣1,356,500,000元

估值證書

貴集團於中國持有作投資的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 九月三十日 現況下之市值
1.	中國上海公平路18號 上海國際航運服務中 心17號樓B座	<p>該物業為一幢10層高辦公室樓宇，有三層地庫，於二零一三年前後落成。</p> <p>該物業包括地庫第1層及第2至10層之辦公室單位、第一層之兩個零售單位及位於地庫層的145個泊車位。</p> <p>該物業之總樓面面積約為24,379.01平方米。</p> <p>該物業之土地使用權已獲授出，作辦公室用途的期限於二零六四年十一月九日屆滿，作商業用途的期限於二零五四年十一月九日屆滿。</p>	誠如 貴集團知會，該物業於估值日期為交吉狀態	人民幣1,318,000,000元

附註：

- 根據日期為二零一五年六月三十日的14份上海市房地產權証滬房地長字(2015)第007249至007262號，總樓面面積為24,379.01平方米的該物業已授予上海商聚實業有限公司(「上海商聚」)及上海勻盛國際貿易有限公司(「上海勻盛」)作辦公室及商業用途。
- 根據日期為二零一七年六月二十六日的最高額抵押合約 — 第10172006668201號，總樓面面積為6,437.73平方米的部分該物業已抵押予中國工商銀行股份有限公司上海市虹口支行，作為最高額為人民幣282,500,000元的合約項下本金責任的擔保抵押，抵押期為二零一七年六月二十六日至二零三二年六月二十六日。
- 根據日期為二零一七年六月二十六日的最高額抵押合約 — 第10172006667201號，總樓面面積為8,564.54平方米的部分該物業已抵押予中國工商銀行股份有限公司上海市虹口支行，作為最高額為人民幣383,000,000元的合約項下本金責任的擔保抵押，抵押期為二零一七年六月二十六日至二零三二年六月二十六日。

4. 根據日期為二零一七年六月二十六日的最高額抵押合約 — 第10172006666201號，總樓面面積為9,376.74平方米的部分該物業已抵押予中國工商銀行股份有限公司上海市虹口支行，作為最高額為人民幣384,500,000元的合約項下本金責任的擔保抵押，抵押期為二零一七年六月二十六日至二零三二年六月二十六日。
5. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權發表之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料，惟受若干條件及假設規限：
 - a. 上海商聚擁有該物業的合法業權並有權出租該物業連同其土地使用權的餘下年期而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
 - b. 所有土地出讓金及其他附屬公用服務成本已全數繳清；
 - c. 該物業的現時用途符合地方的規劃條例，並已獲有關政府機關批准；及
 - d. 不論是以整個物業或是以分契的形式，該物業可向當地或海外買家自由轉讓。
6. 上海商聚及上海勻盛均為 貴公司之全資附屬公司。
7. 我們的視察由Jeffrey Wong (MSc)(擁有6年估值經驗)於二零一九年十一月進行。
8. 物業位於上海市之市中心北部虹口區。其附近主要包含眾多商用物業，包括辦公大樓及購物中心。諸如地鐵及公交等公共交通十分便捷。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 九月三十日 現況下之市值
2.	中國上海長寧區新華路699弄1、2、3號新華嘉利公寓101至106室	<p>該物業包括坐落於一棟於二零零零年前後竣工的17層高住宅大樓一樓的六個零售單位。</p> <p>該物業之總建築面積約為1,215.81平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授作住宅用途。</p>	<p>誠如 貴集團知會，該物業有兩份租賃協議，到期日均為二零二零年十月三十一日，總月租為人民幣109,061元(不包括支出)。</p>	人民幣24,500,000元

附註：

- 根據日期為二零一二年十一月十七日及二零一二年十一月十九日的5份上海房地產權證(滬房地長字(2012)第011601、011602、011717、011718及011719號)，總建築面積為1,215.81平方米的該物業已授予上海商聚實業有限公司(「上海商聚」)作零售用途。
- 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料，惟受若干條件及假設規限：
 - 上海商聚擁有該物業的合法業權並有權出租該物業連同其土地使用權的餘下年期而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
 - 所有土地出讓金及其他附屬公用服務成本已全數繳清；
 - 該物業的現時用途符合地方的規劃條例，並已獲有關政府機關批准；及
 - 不論是以整個物業或是以分契的形式，該物業可向當地或海外買家自由轉讓。
- 上海商聚為 貴公司之全資附屬公司。
- 吾等的視察由Jeffrey Wong(MSc)(擁有6年估值經驗)於二零一九年十一月進行。
- 該物業位於上海市西部地區長寧區。其附近主要包含住宅物業及娛樂設施。諸如地鐵及公交等公共交通十分便捷。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 九月三十日 現況下之市值
3.	中國上海長寧區新華路699弄1、2、3號新華嘉利公寓201至208室	該物業包括坐落於一棟於二零零零年前後竣工的17層高住宅大樓二樓的八個零售單位。	誠如 貴集團知會，該物業於估值日期為交吉狀態。	人民幣14,000,000元
		該物業之總建築面積約為1,093.66平方米。		
		該物業的土地使用權已獲授作住宅用途。		

附註：

1. 根據日期為二零一四年四月二十一日之8份上海市房地產權證滬房地長字(2014)第004821至004828號，總建築面積為1,093.66平方米之該物業已授予上海勻盛國際貿易有限公司(「上海勻盛」)作零售用途。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料，惟受若干條件及假設規限：
 - a. 上海勻盛擁有該物業之合法業權並有權出租該物業連同其土地使用權的餘下年期而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
 - b. 所有土地出讓金及其他附屬公用服務成本已全數繳清；
 - c. 該物業之現時用途符合地方之規劃條例，並已獲有關政府機關批准；及
 - d. 不論是以整個物業或是以分契之形式，該物業可向當地或海外買家自由轉讓。
3. 上海勻盛為 貴公司之全資附屬公司。
4. 吾等的視察由Jeffrey Wong (MSc)(擁有6年估值經驗)於二零一九年十一月進行。
5. 該物業位於上海市西部地區長寧區。其附近主要包含住宅物業及娛樂設施。諸如地鐵及公交等公共交通十分便捷。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料，各董事願共同及個別對本通函負全部責任。經作出一切合理查詢後，董事確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，亦並無遺漏任何其他事宜致使本通函所載任何內容或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員之權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份的好倉

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質		佔本公司已發行股份概約百分比
	個人權益	總計	
關力群	6,170,000	6,170,000	0.1%

於最後可行日期，除上文所披露者外，概無董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中登記有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

於最後可行日期，就任何董事或本公司最高行政人員所知，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊顯示，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）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分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本10%或以上之權益：

名稱	附註	好／淡倉	身份及權益性質	所持普通股 數目	估本公司 已發行股份 概約百分比
Billirich Investment Limited (「Billirich」)	(a)	好倉	實益擁有人	1,031,595,000	17.36%
中國航空工業國際控股(香港)有限公司(「中國航空工業國際(香港)」)	(a)	好倉	受控法團權益	1,031,595,000	17.36%
Tacko International Limited	(a)	好倉	受控法團權益	1,031,595,000	17.36%
中航國際(香港)集團有限公司	(a)	好倉	實益擁有人及受控法團權益	1,535,618,891	25.84%
AVIC Joy Air Holdings Limited	(b)	好倉	實益擁有人	60,810,000	1.02%
中航幸福航空(香港)集團有限公司	(b)	好倉	受控法團權益	60,810,000	1.02%
幸福航空控股有限公司	(b)	好倉	受控法團權益	60,810,000	1.02%
中國航空技術國際控股有限公司	(a) · (b)	好倉	受控法團權益	1,596,428,891	26.86%
中國航空工業集團有限公司(「航空工業」)	(a) · (b)	好倉	受控法團權益	1,596,428,891	26.86%
鉅盈海外有限公司(「鉅盈」)	(c)	好倉	實益擁有人	313,965,000	5.28%
新揚投資股份有限公司	(c)	好倉	受控法團權益	313,965,000	5.28%
台元紡織股份有限公司	(c)	好倉	受控法團權益	313,965,000	5.28%

附註：

- (a) Billirich為中國航空工業國際(香港)之全資附屬公司。Tacko International Limited連同其全資附屬公司持有中國航空工業國際(香港)已發行股本合共約34.34%權益。Tacko International Limited為中航國際(香港)集團有限公司之全資附屬公司，而中航國際(香港)集團有限公司為中國航空技術國際控股有限公司之全資附屬公司。中國航空技術國際控股有限公司為航空工業擁有91.13%權益之附屬公司。因此，上述所有法團均被視為於Billirich所持有之股份中擁有權益。
- (b) AVIC Joy Air Holdings Limited為中國幸福航空(香港)控股有限公司之全資附屬公司，而中國幸福航空(香港)控股有限公司則為幸福航空控股有限公司之全資附屬公司。幸福航空控股有限公司由航空工業擁有約57.14%權益及由中國航空技術國際控股有限公司(其為航空工業擁有91.13%權益之附屬公司)擁有約42.86%權益。因此，上述所有法團均被視為於AVIC Joy Air Holdings Limited所持有之股份中擁有權益。
- (c) 鉅盈為新揚投資股份有限公司之全資附屬公司。台元紡織股份有限公司實益擁有新揚投資股份有限公司之約82.85%股權，因此，該等法團均被視為於鉅盈所持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就任何董事或本公司最高行政人員所知，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊顯示，概無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)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分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本10%或以上之權益。

3. 董事競爭權益

於最後可行日期，就董事所知，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人曾經於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。

4. 董事於資產之權益

於最後可行日期，就董事所知，概無董事於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期)至最後可行日期所購入或出售或租賃或建議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。

5. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立不會於一年內屆滿或不可由本集團有關成員公司於一年內在毋須支付賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

6. 董事於重大合約或安排之權益

於最後可行日期，概無董事於本公司或其任何附屬公司訂立而對本集團業務有重大影響之任何存續合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

7. 專家及同意書

以下為名列本通函之專家之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
羅馬國際評估有限公司	獨立物業估值師

各上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以現時所示的形式及文義於本通函內轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，各上述專家並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或認購或提名人士認購本集團任何成員公司之股份之權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後可行日期，各上述專家並無於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

以下重大合約(並非於一般業務過程中訂立之合約)由本集團之成員公司於本通函日期前兩年內及截至最後可行日期止訂立及屬或可能屬重大：

- (i) 如本公司日期為二零一八年一月十五日之公告所披露之詳情及定義之條款，本公司與凱迪克國際訂立貸款協議，據此凱迪克國際同意向本公司提供一筆金額為人民幣12,530,000元之無抵押信貸，直至二零一九年一月十一日為止；
- (ii) 如本公司日期為二零一八年三月五日之公告所披露之詳情及定義之條款，本公司與凱迪克國際訂立貸款協議，據此凱迪克國際向本公司提供一筆金額為人民幣52,293,630.72元之無抵押信貸，直至二零一八年十一月四日為止；
- (iii) 如本公司日期為二零一八年四月十一日之公告所披露之詳情及定義之條款，本公司、捷高創建、山東中油潔能及山東瑞邦訂立日期為二零一八年四月十一日之股權轉讓協議，據此，本公司有條件同意出售或促使其附屬公司出售而山東瑞邦有條件同意購買(i)捷高創建(其持有山東中油潔能的50%股權)之全部已發行股本；(ii)深圳中油潔能持有之山東中油潔能的50%股權；及(iii)債務，代價為人民幣25,500,000元；
- (iv) 如本公司日期為二零一八年十月十二日之公告所披露之詳情及定義之條款，Ontex與Kingfun訂立日期為二零一八年十月十二日之替代契據，據此，Kingfun向Ontex發行本金金額為港幣89,000,000元的承兌票據以替代Kingfun向Ontex發行於二零一八年六月十五日到期之本金金額港幣89,000,000元的2.15%承兌票據；
- (v) 如本公司日期為二零一八年十月二十五日之公告所披露之詳情及定義之條款，本公司、永輝創建、成都通能及中油潔能(成都)訂立日期為二零一八年十月二十五日之股權轉讓協議，據此，永輝創建有條件同意出售而成都通能有條件同意購入中油潔能(成都)的52.51%股權及中油潔能(成都)結欠深圳中油潔能的債務，代價為人民幣34,000,000元；
- (vi) 如本公司日期為二零一八年十一月十五日之公告所披露之詳情及定義之條款，本公司、Dynamic Spring、中油潔能香港及Lucky Success訂立日期為二零一八年十一月十五日之股份轉讓協議，據此，(i)本公司已有條件同意出售，而Dynamic Spring

已有條件同意購買1股中油潔能香港的已發行普通股及100股Lucky Success的已發行普通股，相當於中油潔能香港及Lucky Success各自之全部已發行股本，代價為人民幣14,000,000元；及(ii)本集團(不包括出售公司)結欠出售公司債務總額人民幣1,340,987.49元將獲豁免；

- (vii) 如本公司日期為二零一九年四月十七日之公告所披露之詳情及定義之條款，廣東資雨泰與天津薊州醫院訂立日期為二零一九年四月十七日之轉讓協議，據此廣東資雨泰同意自天津薊州醫院購買若干醫療設備及儀器，代價為人民幣50,000,000元；
- (viii) 如本公司日期為二零一九年四月十七日之公告所披露之詳情及定義之條款，天津薊州醫院與廣東資雨泰訂立日期為二零一九年四月十七日之融資租賃協議，據此，廣東資雨泰同意將上述若干醫療設備及儀器回租予天津薊州醫院，為期三年，須分12個季度分期付款，總租金約人民幣57,959,675.52元；
- (ix) 本公司、Crystal Concept、盛帝控股及永輝創建訂立日期為二零一九年七月十二日之股份轉讓協議，據此，本公司有條件同意出售而盛帝控股有條件同意購買Crystal Concept全部已發行股本，代價為人民幣35,840,000元。完成上述股份轉讓協議受限於(其中包括)股東於股東大會上就上述股份轉讓協議及其項下擬進行之交易授出批准。於二零一九年九月十二日，有關上述股份轉讓協議及其項下擬進行之交易的決議案於本公司股東大會上正式通過為本公司普通決議案。有關詳情(包括上述定義詞彙)，請參閱本公司日期為二零一九年七月十二日及二零一九年九月十二日之公告以及本公司日期為二零一九年八月二十八日之通函；
- (x) 廣東資雨泰、潤達醫療及潤達榕嘉訂立日期為二零一九年十一月二十七日之購買協議，據此，廣東資雨泰同意自潤達醫療及潤達榕嘉購買若干醫療設備及儀器，代價為人民幣12,000,000元，定義詞彙及詳情披露於本公司日期為二零一九年十一月二十七日之公告中；
- (xi) 廣東資雨泰、潤達醫療及潤達榕嘉訂立日期為二零一九年十一月二十七日之融資租賃協議，據此，廣東資雨泰同意將上述醫療設備及儀器租回予潤達醫療及潤達榕

嘉，為期一年，付款總額約為人民幣12,958,500元，定義詞彙及詳情披露於本公司日期為二零一九年十一月二十七日之公告中；

(xii) 廣東資雨泰、中山時興及湖北木年華訂立日期為二零一九年十一月二十九日之購買協議，據此，廣東資雨泰同意自中山時興及湖北木年華購買若干設備及儀器，代價為人民幣45,000,000元，定義詞彙及詳情披露於本公司日期為二零一九年十一月二十九日之公告中；及

(xiii) 廣東資雨泰、中山時興及湖北木年華訂立日期為二零一九年十一月二十九日之融資租賃協議，據此，廣東資雨泰同意將上述設備及儀器租回予中山時興及湖北木年華，為期三年，租賃付款總額為約人民幣49,283,538.67元，分36個月分期支付，定義詞彙及詳情披露於本公司日期為二零一九年十一月二十九日之公告中。

9. 訴訟

於最後可行日期，除本通函「董事會函件」披露者外，本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，以及就董事所知，本集團之任何成員公司亦無待決或面臨威脅之任何重大訴訟或申索。

10. 其他事項

- (a) 本公司公司秘書為張愷芬女士，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) 本公司註冊辦事處及主要營業地點為香港金鐘道95號統一中心35樓A02室。
- (c) 本公司之股份過戶及登記處為卓佳登捷時有限公司。
- (d) 就詮釋而言，本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起截至股東大會日期(包括該日)止任何工作日(公眾假期除外)之正常營業時間內於本公司的香港主要營業地點香港金鐘道95號統一中心35樓A02室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程細則；

- (b) 董事會函件，全文載於本通函第4至13頁；
- (c) 本公司截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年之年度報告以及本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 經德勤•關黃陳方會計師行審閱的上海商聚集團之未經審核綜合財務資料，全文載於本通函附錄二；
- (e) 德勤•關黃陳方會計師行就餘下集團未經審核備考財務資料所發出之函件，全文載於本通函附錄四；
- (f) 羅馬國際評估有限公司所發出之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (g) 本附錄「8.重大合約」一段所述之重大合約；
- (h) 自本公司最新發佈經審核賬目以來，本公司根據上市規則第14章及／或第14A章所發表之各份通函之副本；及
- (i) 本通函。



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)

股東大會通告

茲通告幸福控股(香港)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年十二月三十一日(星期二)上午九時三十分假座香港金鐘夏慤道18號海富中心第1座18樓1804A室舉行股東大會(「股東大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 茲授權本公司遵照本公司日期為二零一九年十一月十四日之公告以及本公司日期為二零一九年十二月十二日將予寄發之通函所述主要條款通過上海聯合產權交易所有限公司(或董事會之後確定的其他股權交易所)以公開招標方式出售上海商聚實業有限公司100%權益(「建議出售事項」)及批准、追認及確認建議出售事項下擬進行的交易；及
- (b) 事先向本公司任一董事授出一般授權「建議授權」以進行建議出售事項(倘有成功中標者)及完成建議出售事項以行使本公司所有權力及在可能屬必要、適宜或權宜的情況下進行一切相關行動及事宜並簽署及交付一切相關文件，以便實行建議出售事項項下擬進行的任何或所有交易或使其生效。」

為及代表

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，二零一九年十二月十二日

股東大會通告

註冊辦事處及主要營業地點：

香港金鐘道95號統一中心35樓A02室。

附註：

1. 有權出席股東大會並於會上投票之任何股東，均有權委派一名或多名受委代表代其出席大會及(在本公司之組織章程細則之條文之規限下)投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席股東大會以代表本公司股東。倘超過一名受委代表獲委任，則委任文件須註明獲委任之各有關受委代表所代表之股份數目及類別。
2. 如屬本公司股份聯名持有人，由較優先的聯名持有人所作出的表決，不論是親自或由代表作出的，均須接受為代表其餘聯名持有人的唯一表決，而就此而言，優先準則須按股東登記冊內各姓名或名稱所排行的先後次序而決定。
3. 隨附適用於股東大會之代表委任表格。代表委任表格必須按其上印備之指示正式填妥及簽署，並連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，於股東大會或任何續會指定舉行時間不少於48小時前，送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東大會或其任何續會並於會上投票。
4. 為釐定出席股東大會及於會上投票之資格，股東須於二零一九年十二月二十日(星期五)下午四時三十分前將相關過戶文件連同股票遞交至本公司之股份過戶登記處，以辦理登記手續。
5. 於股東大會上之任何股東表決(無論親身或委派代表出席)須以投票方式進行。

於本通告日期，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。