

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因依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)

補充公告
關於截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報

茲提述幸福控股(香港)有限公司(「本公司」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(「二零一八年年報」)。除文義另有所指外，本公告所採用之詞彙將與二零一八年年報所界定者具有相同涵義。

誠如二零一八年年報所披露，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度確認無形資產減值虧損港幣423,816,000元(「減值虧損」)，乃由於(其中包括)本集團於二零一八年五月就該項目向莆田市中级人民法院提出上訴(「上訴」)而可能產生的結果。

有關減值虧損之補充資料

除二零一八年年報所提供之資料外，董事會謹此就減值虧損提供以下其他資料：

背景

於總結提供土地開發服務及銷售建材分部截至二零一八年十二月三十一日止年度之減值虧損約為港幣423,816,000元時，本集團已參考土地開發服務現金產生單位之可收回金額，以中航福建之控股公司Spotwin Investment Limited(「Spotwin」)(連同Spotwin統稱「Spotwin集團」)根據獨立專業估值師羅馬國際評估有限公司(「估值師」)於二零一九年三月二十六日刊發之業務估值報告(「業務估值報告」)所載於二零一八年十二月三十一日之全額股權業務估值人民幣472,000,000元(相當於約港幣540,184,000元)為基準，並已比較該項目相關無形資產之賬面值。

估值方法

根據香港會計準則第36號，相關資產的可收回金額按公允值減出售成本與使用價值的較高者計量。

經考慮Spotwin集團的經營和行業環境及其業務性質，本集團根據公允值減出售成本計量土地開發服務現金產生單位的可收回金額，方法為採用收益法下的折現現金流量（「折現現金流量」）法，其乃根據第三級公允值等級進行分類並經估值師於評估Spotwin集團全額股權的市場價值時採納。過程中並無採用市場法，乃由於從類比公司及交易得出的估值倍數可能無法反映項目的風險及收益特徵。過程中亦無採用資產法，乃由於其無法反映Spotwin集團的未來盈利潛力。

輸入值之詳情

折現率為Spotwin集團市場價值計算之關鍵因素之一。

折現率乃使用反映貨幣時間價值及Spotwin集團特定風險的現行市場評估的稅前利率估計。

據此，折現率20.40%已於二零一八年十二月三十一日獲採納，而Spotwin集團之全額股權的市場價值（即土地開發服務現金產生單位之可回收金額）於二零一八年十二月三十一日經計算為人民幣472,000,000元（約港幣540,184,000元）。

基本及假設

估值師已考慮多重主要因素，包括(i)Spotwin集團之性質及前景；(ii)Spotwin集團之財務資料；(iii)投資建設合作主協議所載之條款及條件；(iv)Spotwin集團之業務計劃；(v)一般經濟展望及影響業務、行業及市場之具體經濟環境及市場因素；(vi)Spotwin集團之業務風險；及(vii)從事同類業務的實體之投資回報及市場交易。

估值師亦已就上訴考慮樂觀及悲觀情況之主要假設。樂觀情況為本集團成功上訴並營運直至合約結束為止，而悲觀情況則為本集團上訴失敗，關停業務並收回已投放資金。

業務估值報告所採納之估值方法較過往年度所採納者概無變動。然而，輸入值及假設於計及二零一八年年報所載財務報表附註18詳列的情況後已發生變動。

董事會確認，上述補充資料並不會對二零一八年年報所載之其他資料造成影響。除上文所披露者外，二零一八年年報之所有其他資料仍維持不變。

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，二零一九年十月二十九日

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；獨立非執行董事江平先生、吳蕊女士及郭偉先生。