

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布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分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。



## CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

### 華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：127)

### 內幕消息公布 盈利警告

本公布乃本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條及證券及期貨條例第XIVA部下之內幕消息條文（定義見上市規則）發出。

董事會謹此通知股東及有意投資人士，根據管理層目前所得資料，本集團預期於本年度可能錄得收入下降介乎31%至41%以及溢利減少介乎17%至27%（與截至二零一八年十二月三十一日止年度之收入844,000,000港元及本公司擁有人應佔之綜合溢利淨額1,015,000,000港元相比）。此外，本集團於本年度於其他全面支出中可能錄得關於恆大股份之公平值變動之未變現虧損約1,600,000,000港元之一項支出。

本公司仍在編製本集團於本年度之全年業績。本公布所載之資料僅根據管理層對本集團之未經審核綜合管理賬目作初步評估，並非根據任何已經本公司核數師審核或審閱之數據或資料，有關數據或資料亦可能需作出修訂。本集團之財務資料詳情預期將於二零二零年三月發出之全年業績公布內披露。

股東及有意投資人士於買賣本公司股份時務必審慎行事，倘有任何疑問，可向專業或財務顧問尋求獨立意見。

本公布乃Chinese Estates Holdings Limited（「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.09(2)(a)條及香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XIVA部下之內幕消息條文（定義見上市規則）發出。

本公司董事會（「董事會」）謹此通知本公司股東（「股東」）及有意投資人士，根據本公司管理層（「管理層」）目前所得資料，本集團預期截至二零一九年十二月三十一日止年度（「本年度」）可能錄得收入（「收入」）下降介乎 31%至 41%以及本公司擁有人應佔之綜合溢利淨額（「溢利」）減少介乎 17%至 27%（與截至二零一八年十二月三十一日止年度之收入 844,000,000 港元及本公司擁有人應佔之綜合溢利淨額 1,015,000,000 港元相比）。

以下為數項引致收入下降及溢利減少之原因：—

- (1) 於本年度並無買賣物業銷售。於二零一八年，本集團錄得收入 274,000,000 港元以及帶來應佔溢利（包括來自聯營公司及一間接受投資公司之應佔溢利）183,000,000 港元。
- (2) 通過損益以反映公平值之投資及財資產品之溢利淨額。本集團歷年來在一般及日常業務過程中進行證券投資活動。於本年度，根據初步評估，本集團預期將錄得由分類為通過損益以反映公平值之投資及財資產品所產生之溢利淨額約 1,800,000,000 港元（與二零一八年之虧損淨額 711,000,000 港元相比）。分類為通過損益以反映公平值之投資及財資產品之溢利（虧損）淨額包括出售之已變現收益（虧損）、公平值變動之未變現收益（虧損）；以及利息收入、其他投資收入淨額及財務費用淨額之收入淨額。於本年度，溢利淨額主要來自（其中包括）債券之公平值變動之未變現收益約 1,000,000,000 港元（二零一八年：未變現虧損 1,300,000,000 港元）及出售債券之已變現收益約 184,000,000 港元（二零一八年：已變現虧損 20,000,000 港元）。未變現公平值變動乃非現金項目，對本集團之現金流量並無構成影響。
- (3) 於本年度並無來自通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之股息收入。於二零一八年，本集團錄得一項來自本集團持有中國恆大集團（股份代號：3333）股份（「恆大股份」）之股息收入淨額 1,100,000,000 港元（扣除交易成本後）。
- (4) 投資物業之公平值變動虧損。本集團就投資物業於二零一九年十二月三十一日進行重估，較二零一八年十二月三十一日之公平值相比，於本年度將錄得之公平值變動虧損約 743,000,000 港元（二零一八年：收益 122,000,000 港元）。本年度之公平值變動虧損主要來自位於英國投資物業之公平值減少所致。公平值變動乃非現金項目，對本集團之現金流量並無構成影響。
- (5) 商譽減值虧損。於本年度本集團就英國經營之現金產生單位（包括一項英國之投資物業）確認商譽之全數減值虧損約為 323,000,000 港元（二零一八年：無）。減值虧損之確認乃非現金項目，對本集團之現金流量並無構成影響。

除本公布提及收入下降及溢利減少構成盈利警告及內幕消息外，本集團於本年度於綜合其他全面支出（「其他全面支出」）中可能錄得一項支出。謹此提述本公司於二零二零年一月三日發出之公布，本集團預期於本年度將錄得一項其他全面支出，乃指恆大股份之公平值變動之未變現虧損約 1,600,000,000 港元（二零一八年：3,100,000,000 港元）。未變現公平值變動乃非現金項目，對本集團之現金流量並無構成影響。

本公司仍在編製本集團於本年度之全年業績。本公布所載之資料僅根據管理層對本集團之未經審核綜合管理賬目作初步評估，並非根據任何已經本公司核數師審核或審閱之數據或資料，有關數據或資料亦可能需作出修訂。本集團之財務資料詳情預期將於二零二零年三月發出之全年業績公布內披露。

股東及有意投資人士於買賣本公司股份時務必審慎行事，倘有任何疑問，可向專業或財務顧問尋求獨立意見。

承董事會命  
執行董事兼公司秘書  
林光蔚

香港，二零二零年三月十一日

於本公布日期，董事會由執行董事陳詩韻女士、陳凱韻女士、陳諾韻女士及林光蔚先生，非執行董事劉鳴煒先生及劉玉慧女士，以及獨立非執行董事陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生組成。

網址：<http://www.chineseestates.com>