

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顯著下降介乎52%至62%以及虧損介乎3,200,000,000港元至3,800,000,000港元（與截至二零二零年十二月三十一日止年度之收入3,040,000,000港元及本公司擁有人應佔之綜合溢利淨額620,000,000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恒大股份之公平值變動之已變現及未變現虧損約10,920,000,000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及審核委員會審閱之數據或資料，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二零二二年三月二十一日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（「聯交所」）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，本集團預期於截至二零二一年十二月三十一日止年度（「**本年度**」）可能錄得收入（「**收入**」）顯著下降介乎 52%至 62%以及本公司擁有人應佔之綜合虧損淨額（「**虧損**」）介乎 3,200,000,000 港元至 3,800,000,000 港元（與截至二零二零年十二月三十一日止年度之收入 3,040,000,000 港元及本公司擁有人應佔之綜合溢利淨額 620,000,000 港元相比）。

以下為數項引致收入顯著下降及導致虧損之原因：—

- (1) 收入及溢利之減少來自於上市及非上市股本投資之股息收入。於本年度，本集團錄得來自本集團持有中國恒大集團（於聯交所上市）（股份代號：3333）（「**中國恒大**」）之股份（「**恒大股份**」）之股息收入約 160,000,000 港元（二零二零年：1,970,000,000 港元）並計入收入內。於本年度之股息收入乃指來自恒大股份之二零二零年末期股息（二零二零年：二零一九年及二零一八年末期股息），該減少主要由於中國恒大股東應佔之溢利及其派息率（二零二零年對比相關二零一九年及二零一八年）均減少所致。
- (2) 通過損益以反映公平值（「**通過損益以反映公平值**」）之投資及財資產品之分類業績轉盈為虧。該虧損主要包括計入通過損益以反映公平值計量之證券投資及財資產品之已變現及未變現虧損。於本年度，本集團出售若干證券投資及財資產品（「**該出售**」），當中主要包含股本證券、債券及結構性產品。預計該出售帶來已變現虧損淨額約 1,500,000,000 港元（二零二零年：410,000,000 港元）將於本年度於損益中確認。此外，於本年度餘下之證券投資及財資產品之公平值變動之未變現虧損淨額預計約 950,000,000 港元（二零二零年：屬數目較少之未變現收益）將於本年度於損益中確認。
- (3) 其他收入減少。於本年度，來自就英國投資物業向租戶收取之拆卸費用屬較少數目（二零二零年：退租補償及拆卸費用合共 250,000,000 港元，主要乃指來自英國投資物業之一位主要租戶於二零二零年退回其租賃而收取之金額並為一次性項目）。

本公布所提及之收入顯著下降及虧損構成盈利警告及內幕消息。此外，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。謹此提述本公司於二零二二年一月七日發出之公布，本集團預期於本年度將錄得一項其他全面支出約 10,920,000,000 港元，乃指恒大股份之已變現虧損及公平值變動之未變現虧損分別約為 7,870,000,000 港元（包括交易成本）及約 3,050,000,000 港元。本集團相信於本年度中國恒大之股價下跌乃因（其中包括）中國恒大之流動資金及持續經營問題、盈利下降以及派息率減少，以及於中華人民共和國之房地產發展商面對收緊借貸比率政策。公平值變動之已變現收益／虧損乃現金項目，而未變現公平值變動乃非現金項目且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及審核委員會審閱之數據或資料，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二零二二年三月二十一日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，二零二二年三月十四日

於本公布日期，董事會由執行董事陳凱韻女士、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>