

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之收入可能錄得介乎138%至148%之增長，而溢利則可能錄得介乎13%至23%之跌幅（與截至二零一五年十二月三十一日止年度之收入1,542,000,000港元及本公司擁有人之應佔綜合淨溢利7,727,000,000港元相比）。此外，本集團預期於本年度可能錄得重大之本公司擁有人之應佔其他全面支出約2,942,000,000港元（與截至二零一五年十二月三十一日止年度1,207,000,000港元相比）。

本公司仍在編製本集團截至本年度之全年業績。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將在預期於二零一七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，本集團預期截至二零一六年十二月三十一日止年度（「**本年度**」）之收入（「**收入**」）可能錄得介乎 138%至 148%之增長，而本公司擁有人之應佔綜合淨溢利（「**溢利**」）則可能錄得介乎 13% 至 23%之跌幅（與截至二零一五年十二月三十一日止年度之收入 1,542,000,000 港元及本公司擁有人之應佔綜合淨溢利 7,727,000,000 港元相比）。

以下為數項引致收入增加而溢利減少之原因：—

- (1) 出售附屬公司。出售持有美國萬通大廈（現名為中國恆大中心）（「**美國萬通大廈出售**」）、位於中華人民共和國（「**中國**」）上海市之愛美高大廈（「**上海愛美高大廈出售**」）及皇室大廈（「**皇室大廈出售**」）之附屬公司分別於二零一六年一月、六月及九月完成。此外，出售持有 **The ONE**（「**One 出售**」）之附屬公司已於二零一五年七月完成。隨着美國萬通大廈出售、上海愛美高大廈出售、皇室大廈出售及 **One** 出售，本集團於本年度之租金收入較二零一五年度顯著減少介乎 33%至 43%，以致租金收入淨額下降。然而，本集團於本年度完成美國萬通大廈出售、上海愛美高大廈出售及皇室大廈出售時錄得出售附屬公司之重大收益總額約 2,311,000,000 港元（有待審核及調整）（與二零一五年 941,000,000 港元相比）。該收益主要來自確認本集團於美國萬通大廈之自用部分（按成本減累積折舊列賬）之已變現公平值收益。
- (2) 買賣物業銷售增加。於本年度，買賣物業銷售包括琥珀（佔 70%權益）之住宅單位及私家車車位、南里壹號（佔 100%權益）之住宅單位及尚翹峰之私家車車位（佔 87.5%權益），錄得收入約 2,943,000,000 港元（與二零一五年 152,000,000 港元相比）；以及帶來應佔溢利（包括攤佔聯營公司業績）約 1,015,000,000 港元（與二零一五年 66,000,000 港元相比）。
- (3) 應收遞延代價所產生之名義利息收入。隨著二零一五年下半年出售持有成都項目及重慶項目之附屬公司以及美國萬通大廈出售，各出售事項之部分代價將於各自之完成日起逾一年後收取。據此，應收遞延代價初步按公平值確認並其後按攤銷成本計量。於本年度，本集團錄得應收遞延代價所產生之名義利息收入約 1,832,000,000 港元（二零一五年：209,000,000 港元）。
- (4) 持作買賣之上市投資及財資產品所得收入。本集團歷年來在一般及正常業務過程中進行證券投資活動。於本年度，根據初步評估，本集團預期將錄得分類為持作買賣之上市投資及財資產品所產生之淨溢利約 905,000,000 港元（與二零一五年 860,000,000 港元相比）。該淨溢利包括已變現出售收益（虧損）；未變現公平值變動收益（虧損）；及利息收入、其他投資收入淨額及其他財務費用淨額之收入淨額。該增長主要來自（其中包括）債券利息收入增加所致。
- (5) 通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產（定義見下文）而產生之收入。本集團於本年度將錄得來自盛京銀行（定義見下文）之股息收入約 171,000,000 港元（扣除預提稅及交易成本後）。然而，於二零一五年並無收取相關股息。

- (6) 投資物業之公平值收益減少。本集團就投資物業於二零一六年十二月三十一日進行重估，於本年度可能錄得之公平值變動收益約 139,000,000 港元（與二零一五年 4,689,000,000 港元相比）。於二零一六年之公平值變動收益主要來自夏慤大廈，而於二零一五年則主要來自美國萬通大廈及夏慤大廈。公平值變動為非現金項目，對本集團之現金流量並無構成影響。
- (7) 攤佔聯營公司業績減少。於二零一五年，一間聯營公司（佔 50%權益）出售最終持有位於中國上海市名為新茂大廈之辦公樓之公司，本集團錄得攤佔該聯營公司有關出售附屬公司之收益（除稅後）514,000,000 港元。然而，於本年度並無產生相關溢利。

除收入增加而溢利減少外，本集團預期於本年度可能錄得重大之本公司擁有人之應佔其他全面支出約 2,942,000,000 港元（與截至二零一五年十二月三十一日止年度 1,207,000,000 港元相比），當中主要包括：

通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產（「通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產」）而產生之公平值變動。本集團歷年來在一般及正常業務過程中進行證券投資活動。於二零一六年五月，本集團收購盛京銀行股份有限公司（「盛京銀行」）577,180,500 股 H 股股份（股份代號：2066），總代價約 6,926,000,000 港元。根據盛京銀行於二零一六年十二月三十日（於本年度之最後交易日）之收市價作初步評估，本集團預期一項通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之公平值變動產生之未變現虧損約 2,366,000,000 港元，將於本年度錄入其他全面支出（此項目不會重新分類至損益）。公平值變動為非現金項目，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截至本年度之全年業績。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將在預期於二零一七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，二零一七年二月二十日

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>