

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增加介乎127%至137%以及溢利減少介乎20%至30%（與截至二零一九年十二月三十一日止年度之收入1,310,000,000港元（經重新分類）及本公司擁有人應佔之綜合溢利淨額790,000,000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5,800,000,000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二零二一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，本集團預期於截至二零二零年十二月三十一日止年度（「**本年度**」）可能錄得收入（「**收入**」）增加介乎 127%至 137%以及本公司擁有人應佔之綜合溢利淨額（「**溢利**」）減少介乎 20%至 30%（與截至二零一九年十二月三十一日止年度之收入 1,310,000,000 港元（經重新分類）及本公司擁有人應佔之綜合溢利淨額 790,000,000 港元相比）。

以下為數項引致收入增加及溢利減少之原因：—

- (1) 收入及溢利之增加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恆大集團（股份代號：3333）（「**中國恆大**」）股份（「**恆大股份**」）之股息收入約 2,000,000,000 港元（二零一九年：無）並計入收入內。
- (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溢利淨額減少。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 132,000,000 港元（與二零一九年之 1,800,000,000 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、股息收入淨額、其他投資收入（開支）及財務費用淨額之收入淨額。於本年度，溢利淨額減少主要來自（其中包括）債券、結構性產品及持作買賣之投資之公平值變動之未變現收益屬較少數（二零一九年：1,000,000,000 港元）及出售債券、結構性產品及持作買賣之投資之已變現虧損約 411,000,000 港元（二零一九年：已變現收益 184,000,000 港元）。由於近期市場動盪和疫情令市場氣氛變化，導致本年度證券投資的市場價格整體上較本年初低。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) 投資物業之公平值變動虧損。本集團就投資物業於二零二零年十二月三十一日進行重估，較二零一九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 1,500,000,000 港元（二零一九年：743,000,000 港元）。本年度之公平值變動虧損主要來自位於香港及英國投資物業之公平值減少所致。2019 冠狀病毒病疫情之蔓延已對本集團之投資物業的公平值產生不利影響。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。
- (4) 攤佔以權益法入賬投資之業績由盈轉虧。於本年度，本集團錄得攤佔以權益法入賬投資之業績之虧損約 38,000,000 港元（二零一九年：溢利 210,000,000 港元），主要由於(a)聯營公司所持有之投資物業公平值變動虧損及(b)攤佔北京希爾頓酒店（佔 50% 權益）之虧損（其業務受 2019 冠狀病毒病疫情嚴重影響）所致。

- (5) 租金收入及租金收入淨額減少而其他收入增加。隨著英國投資物業之一位主要租戶於本年度退回其租賃，租金收入及租金收入淨額分別由 523,000,000 港元減少至約 373,000,000 港元及 506,000,000 港元減少至約 286,000,000 港元。於本年度，本集團亦於其他收入中錄得就英國物業向租戶收取之退租補償及拆卸費用約 250,000,000 港元（二零一九年：2,000,000 港元）。
- (6) 本年度並無商譽減值虧損。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，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為 323,000,000 港元。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。

儘管收入增加，本公布所提及之溢利減少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。謹此提述本公司於二零二一年一月六日發出之公布，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 5,800,000,000 港元（二零一九年：1,600,000,000 港元）。本集團相信於本年度中國恆大之股價下跌乃因（其中包括）中華人民共和國營商環境不穩定及圍繞著流行病之巨大不明朗因素。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二零二一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，二零二一年二月二十四日

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>