

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39%至49%以及溢利大幅下降介乎68%至78%（與截至二零一七年十二月三十一日止年度之收入1,500,000,000港元及本公司擁有人之應佔綜合溢利淨額3,700,000,000港元相比）。此外，本集團於本年度之全面支出總額可能錄得一項顯著支出（與截至二零一七年十二月三十一日止年度之本公司擁有人之應佔綜合全面收益總額16,300,000,000港元相比）。於本年度之全面支出總額中包含關於恆大股份之未變現公平值變動虧損約3,100,000,000港元之重大其他全面支出。

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將在預期於二零一九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，本集團預期於截至二零一八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 39%至 49%以及本公司擁有人之應佔綜合溢利淨額（「**溢利**」）大幅下降介乎 68%至 78%（與截至二零一七年十二月三十一日止年度之收入 1,500,000,000 港元及本公司擁有人之應佔綜合溢利淨額 3,700,000,000 港元相比）。

以下為數項引致收入下降以及溢利大幅下降之原因：—

- (1) 買賣物業銷售之減少。於本年度，買賣物業銷售包括琥珀（佔 70%權益）之一個住宅單位及若干車位，錄得收入約 274,000,000 港元（與二零一七年之 990,000,000 港元相比）；以及帶來應佔溢利（包括攤佔聯營公司業績及來自一間接受投資公司之股息收入）約 183,000,000 港元（與二零一七年之 454,000,000 港元相比）。
- (2) 通過損益以反映公平值之上市投資及財資產品之虧損淨額。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，本集團預期將錄得由分類為通過損益以反映公平值之上市投資及財資產品所產生之虧損淨額約 711,000,000 港元（與二零一七年之溢利淨額 1,600,000,000 港元相比）。分類為通過損益以反映公平值之上市投資及財資產品之（虧損）溢利淨額包括已變現出售收益（虧損）、未變現公平值變動收益（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，虧損淨額主要來自（其中包括）債券之未變現公平值變動虧損約 1,300,000,000 港元（二零一七年：未變現收益 600,000,000 港元）及出售債券之已變現虧損約 20,000,000 港元（二零一七年：已變現收益 227,000,000 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) 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增加。於本年度，本集團持有中國恆大集團（股份代號：3333）之股份（「**恆大股份**」）帶來股息收入淨額約 1,100,000,000 港元（扣除交易成本後）（二零一七年：來自盛京銀行股份有限公司 577,180,500 股 H 股股份（股份代號：2066）（「**盛京銀行股份**」）之股息收入淨額為 147,000,000 港元（扣除預提稅及交易成本後））並於綜合全面收益報表中確認為損益。於本年度，分類為通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資錄得溢利淨額約 992,000,000 港元（二零一七年：62,000,000 港元）。
- (4) 於本年度並無確認由應收遞延代價所產生之名義利息收入，與二零一七年錄得之 773,000,000 港元相比。
- (5) 於本年度並無出售附屬公司之收益。於二零一七年，本集團出售持有位於中華人民共和國深圳市之羅湖商業城若干商舖之附屬公司及出售持有位於香港半山區東部肇輝臺 12 號之物業發展項目之附屬公司（皆於二零一七年二月完成），本集團出售附屬公司確認之收益總額為 143,000,000 港元。

(6) 投資物業之公平值變動收益之減少。本集團就投資物業於二零一八年十二月三十一日進行重估，較二零一七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收益約 122,000,000 港元（二零一七年：565,000,000 港元）。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。

除本公布提及收入下降以及溢利大幅下降構成盈利警告及內幕消息外，本集團於本年度之本公司擁有人之應佔綜合全面支出總額（「全面支出總額」）可能錄得一項顯著支出（與截至二零一七年十二月三十一日止年度之本公司擁有人之應佔綜合全面收益總額16,300,000,000港元相比）。謹此提述本公司於二零一九年一月三日發出之公布，本集團預期於本年度將錄得一項重大之本公司擁有人之應佔其他全面支出，乃指恆大股份之未變現公平值變動虧損約3,100,000,000港元（二零一七年：恆大股份之未變現公平值變動收益及出售盛京銀行股份之已變現公平值變動收益分別為9,900,000,000港元及2,100,000,000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二零一九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，二零一九年二月二十日

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>