

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，本集團預期截至二零一五年六月三十日止六個月之收入可能錄得顯著下降及可能錄得本公司擁有人應佔綜合淨虧損（與截至二零一四年六月三十日止六個月之收入1,241,000,000港元及本公司擁有人應佔綜合淨溢利2,447,000,000港元相比）。

本公司仍在編製本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之中期業績。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作出，有關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二零一五年八月十八日或前後發出之中期業績公布內披露。

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，本集團預期截至二零一五年六月三十日止六個月之收入可能錄得顯著下降及可能錄得本公司擁有人應佔綜合淨虧損（與截至二零一四年六月三十日止六個月之收入 1,241,000,000 港元及本公司擁有人應佔綜合淨溢利 2,447,000,000 港元相比）。

收入下降及業績虧損之主要原因如下：—

- (1) 出售新港中心物業（「**銀高出售**」）。隨著於二零一五年一月銀高出售完成後，新港中心物業帶來之租金收入顯著減少，引致本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之租金收入及淨租金收入較二零一四年同期分別減少約 20%至 30%及 20%至 30%。此外，如本公司二零一四年年報綜合財務報表附註 13(a)所述，於銀高出售完成後，本集團錄得出售附屬公司之虧損約 97,200,000 港元。該虧損主要來自於二零一四年十二月三十一日就投資物業進行重估，投資物業之公平值增加為 93,200,000 港元（已於二零一四年確認為公平值收益）；
- (2) 沒有本集團接受投資公司股息收入。於二零一四年上半年，已確認應佔物業銷售溢利約為 478,700,000 港元（包括銷售位於西九龍之御金·國峯（佔 15%權益）帶來之股息收入約 389,900,000 港元並確認於投資收入內）。然而，本集團於二零一五年上半年並沒有收取接受投資公司類似之股息收入；
- (3) 買賣物業銷售下降。預期本公司之附屬公司或聯營公司於二零一五年上半年確認之買賣物業淨溢利較二零一四年同期減少；及
- (4) 投資物業之公平值變動虧損。就於二零一五年六月三十日對本集團投資物業進行重估，截至二零一五年六月三十日止六個月之公平值變動可能錄得虧損（相比於二零一四年十二月三十一日之公平值）。二零一五年上半年公平值下降之主要原因如本公司預期及於本公司二零一四年年報主席報告書「**展望**」一節所述，由於若干零售業之租金價格有見頂之跡象，引致香港零售物業之公平值減少。於二零一四年上半年，投資物業之公平值變動收益錄得約 1,420,000,000 港元。公平值變動為非現金項目，並不會對本集團之現金流量構成影響。

儘管預期二零一五年上半年可能錄得收入下降及業績虧損，董事會認為本集團的整體營運維持良好及健全，而本集團的財務狀況維持穩健。

本公司仍在編製本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之中期業績。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作出，有關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二零一五年八月十八日或前後發出之中期業績公布內披露。

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，二零一五年八月七日

於本公布日期，董事會由執行董事劉鳴煒先生、陳諾韻女士、陳詩韻女士及林光蔚先生，非執行董事劉玉慧女士，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>