

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**MASTER GLORY GROUP LIMITED**  
**凱華集團有限公司**

(以「275凱華集團」於香港經營業務)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：275)

### 盈利警告

本公告乃由Master Glory Group Limited凱華集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司為「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部之內幕消息條文而作出。

本公司董事會(「董事會」)謹此通知本公司股東(「股東」)及有意投資者，根據本集團未經審核管理賬目之初步審閱，本集團預期截至二零一七年九月三十日止六個月(「有關期間」)與截至二零一六年九月三十日止同期(「相關期間」)相比將錄得轉盈為虧。

於相關期間，本集團錄得多項非經常性收益及虧損，包括(i)物業公平值收益(扣除遞延稅項開支)約20億港元。於相關期間，本集團已出租位於廣州旗艦項目捷登都會大廈(亦稱為A-Mall)之部份地方，有關項目於過往在本集團之財務報表中分類為待售發展中物業，並按成本列賬。由於A-Mall之有關部份地方現時根據經營租賃持有以收取租金，彼等已於本集團之財務報表中由待售發展中物業重新分類為投資物業，及按公平值計量。重新分類資產產生上述公平值收益；(ii)商譽之減值虧損約97,400,000港元；及(iii)持作銷售物業之減值虧損約213,900,000港元。該等非經常性收益及虧損並無於有關期間再次產生。此外，(i)本集團於相關期間錄得匯兌虧損約54,800,000港元，預期於有關期間將錄得匯兌收益超過100,000,000港

元；及(ii)由於借貸增加，因此於有關期間之財務費用增加約130,000,000港元。經計及上述因素，預期本集團將由相關期間錄得溢利約1,456,800,000港元轉為於有關期間錄得綜合虧損不超過150,000,000港元。

本公告所載資料僅根據本集團有關期間之未經審核管理賬目之初步評估，並非基於經本公司核數師及審核委員會審核或審閱之任何數據或資料而得出。股東及有意投資者務請謹慎閱讀本集團就有關期間之業績公告，有關公告預期將於二零一七年十一月二十九日刊發。

股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命  
**MASTER GLORY GROUP LIMITED**  
凱華集團有限公司  
主席  
葉家海博士

香港，二零一七年十一月二十七日

於本公告日期，本公司董事如下：

執行董事：  
葉家海博士(主席)  
向碧倫先生  
吳光勝先生

獨立非執行董事：  
郭嘉立先生  
潘國興先生  
冼志輝先生  
鄔鎮華博士