

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55%至65%之顯著下降以及溢利可能錄得介乎37%至47%之跌幅（與截至二零一六年十二月三十一日止年度之收入3,745,000,000港元及本公司擁有人之應佔綜合溢利淨額6,360,000,000港元相比）。此外，本集團於本年度之全面收益總額可能錄得介乎373%至383%之顯著上升（與截至二零一六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3,419,000,000港元相比）。於全面收益總額中包含關於盛京銀行股份之已變現公平值變動收益及中國恆大股份之未變現公平值變動收益分別約2,100,000,000港元及9,900,000,000港元之重大其他全面收益。

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二零一八年二月下旬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（「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，本集團預期截至二零一七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 55% 至 65% 之顯著下降以及本公司擁有人之應佔綜合溢利淨額（「溢利」）可能錄得介乎 37% 至 47% 之跌幅（與截至二零一六年十二月三十一日止年度之收入 3,745,000,000 港元及本公司擁有人之應佔綜合溢利淨額 6,360,000,000 港元相比）。

以下為數項引致收入顯著下降以及溢利減少之原因：—

- (1) 出售附屬公司。出售持有位於中華人民共和國（「中國」）深圳市之羅湖商業城若干商舖之附屬公司（「**Pinecrest 出售**」）於二零一七年二月完成。此外，出售持有位於中國上海市之愛美高大廈之附屬公司（「**上海愛美高出售**」）及位於香港銅鑼灣之皇室大廈之附屬公司（「**皇室大廈出售**」）分別於二零一六年六月及九月完成。儘管已收購位於英國倫敦之物業（包括於二零一七年五月收購一幢位於 **St James's Square 11 及 12 號** 及 **Ormond Yard 14 至 17 號** 之綜合用途樓宇、於二零一六年四月收購位於 **St George Street 14 號** 之寫字樓、以及於二零一六年五月收購位於 **Oxford Street 61 至 67 號**（單號）及 **Soho Street 11 至 14 號** 之綜合用途樓宇），隨著 **Pinecrest 出售**、**上海愛美高出售** 及 **皇室大廈出售** 完成，本集團於本年度之租金收入較二零一六年顯著減少介乎 34% 至 44%，以致租金收入淨額下降。此外，本集團於本年度錄得出售附屬公司之收益，主要包括 **Pinecrest 出售** 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），總額約 143,000,000 港元（有待審核及調整）（與二零一六年 2,311,000,000 港元相比）。
- (2) 買賣物業銷售減少。於本年度，買賣物業銷售包括**琥珀**（佔 70% 權益）之住宅單位及車位、**南里壹號**（佔 100% 權益）之住宅單位及零售物業以及**尚翹峰**（佔 87.5% 權益）之商業部分及單位、時租車位及車位，錄得收入約 990,000,000 港元（與二零一六年 2,943,000,000 港元相比）；以及帶來應佔溢利（包括攤佔聯營公司業績）約 454,000,000 港元（與二零一六年 1,015,000,000 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於二零一六年一月出售持有美國萬通大廈（現稱為中國恆大中心）之附屬公司，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 773,000,000 港元（二零一六年：1,832,000,000 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，本集團預期將錄得由分類為持作買賣之上市投資及財資產品所產生之溢利淨額約 1,647,000,000 港元（與二零一六年 905,000,000 港元相比）。該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其他財務費用淨額之收入淨額。於本年度，該增長主要來自（其中包括）由金融機構發行之債券未變現收益所致。本集團相信於本年度由金融機構發行之債券價格上升，乃因（其中包括）歐洲銀行業於本年度面對更穩定的政治環境及持續經濟復甦。未變現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。

- (5) 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收入。於本年度分類為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之收入包括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**」）之股息收入淨額約 147,000,000 港元（扣除預提稅及交易成本後）以及其他投資收入及財務費用淨額之開支淨額（二零一六年：股息收入淨額 171,000,000 港元（扣除預提稅及交易成本後））。
- (6) 投資物業之公平值變動之收益。本集團就投資物業於二零一七年十二月三十一日進行重估，較二零一六年十二月三十一日之公平值相比，於本年度可能錄得之公平值變動收益約 565,000,000 港元。本年度之公平值變動收益主要來自夏慤大廈。而於二零一六年錄得之公平值變動收益為 139,000,000 港元。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。

除本公布提及收入顯著下降以及溢利減少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收益總額（「**全面收益總額**」）可能錄得介乎373%至383%之顯著上升（與截至二零一六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3,419,000,000港元相比）。謹此提述本公司於二零一八年一月二日發出之公布（「**一月公布**」），本集團預期於本年度將錄得重大之本公司擁有人之應佔其他全面收益，其中包括盛京銀行股份之已變現公平值變動收益及中國恆大股份（定義見一月公布）之未變現公平值變動收益分別約2,100,000,000港元及9,900,000,000港元。本集團相信自二零一七年四月至十二月底，中國恆大（定義見一月公布）股價上升乃由於（其中包括）令人鼓舞之營運數據，以及於本年度完成贖回其所有永續債券而意味著其盈利改善。此外，於本年度同業其他公司之股價上升亦顯示對中國房地產行業整體之樂觀展望。未變現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二零一八年二月下旬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，二零一八年二月八日

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>