

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的内容概不負責，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内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均錄得收入顯著減少介乎62%至72%以及溢利顯著減少介乎88%至98%（與截至二零二二年十二月三十一日止年度之收入1,435,000,000港元及本公司擁有人應佔之綜合溢利淨額1,152,000,000港元相比）。

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，既非根據任何已經本公司核數師審核或審閱，亦並非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二零二四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，本集團預期於截至二零二三年十二月三十一日止年度（「**本年度**」）可能均錄得收入（「**收入**」）顯著減少介乎 62%至 72%以及本公司擁有人應佔之綜合溢利淨額（「**溢利**」）顯著減少介乎 88%至 98%（與截至二零二二年十二月三十一日止年度之收入 1,435,000,000 港元及本公司擁有人應佔之綜合溢利淨額 1,152,000,000 港元相比）。

以下為引致收入及溢利顯著減少之主要原因：—

- (1) 收入及溢利減少來自於一項非上市股本證券（「**接受投資公司**」）之股息收入減少。於本年度，本集團確認來自一間持有位於香港物業發展項目（佔 10%權益）之接受投資公司之股息收入 76,000,000 港元（二零二二年：1,014,000,000 港元）。
- (2) 投資物業之公平值變動由盈轉虧。本集團就投資物業於二零二三年十二月三十一日進行重估，較二零二二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 31,000,000 港元（二零二二年：收益 528,000,000 港元）。本年度公平值變動虧損主要來自位於香港及英國之重建物業之公平值減少所致。未變現之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) 財務費用增加。由於利率飆升，於本年度財務費用上升至約 223,000,000 港元（二零二二年：133,000,000 港元）。
- (4) 通過損益以反映公平值（「**通過損益以反映公平值**」）之投資及財資產品業績之虧損淨額減少。本集團預計公平值變動之未變現虧損約 96,000,000 港元（二零二二年：318,000,000 港元）將於本年度於損益中確認。通過損益以反映公平值之投資及財資產品業績（當中包含未變現虧損）之虧損淨額減少至約 22,000,000 港元（二零二二年：274,000,000 港元）。
- (5) 攤佔以權益法入賬投資之業績增加。該增加主要由於於本年度聯營公司持有之投資物業之公平值變動轉虧為盈以及一間聯營公司確認撥回之減值虧損所致。

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，既非根據任何已經本公司核數師審核或審閱，亦並非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二零二四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
公司秘書
麥嘉儀

香港，二零二四年三月五日

於本公布日期，董事會由執行董事陳凱韻女士及陳諾韻女士，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、梁潤輝先生、羅麗萍女士及馬時俊先生組成。

網址：<https://www.chineseestates.com>