

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，本集團預期於本期間可能均錄得收入顯著減少介乎72%至82%以及溢利顯著減少介乎78%至88%（與截至二零二二年六月三十日止六個月之收入1,181,000,000港元及本公司擁有人應佔之綜合溢利淨額871,000,000港元相比）。

本公司仍在編製本集團於本期間之中期業績。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，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二零二三年八月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，本集團預期於截至二零二三年六月三十日止六個月（「**本期間**」）可能均錄得收入（「**收入**」）顯著減少介乎 72%至 82%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 78%至 88%（與截至二零二二年六月三十日止六個月之收入 1,181,000,000 港元及本公司擁有人應佔之綜合溢利淨額 871,000,000 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。於本期間，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 36,000,000 港元（二零二二年：950,000,000 港元）。
- (2) 財務費用增加。由於利率飆升，於本期間財務費用由約 55,000,000 港元增加接近一倍至 109,000,000 港元。
- (3) 通過損益以反映公平值（「**通過損益以反映公平值**」）之投資及財資產品之業績轉虧為盈。該溢利／虧損主要包含證券投資及財資產品之已變現收益、未變現虧損以及利息／股息收入。於本期間，本集團出售若干通過損益以反映公平值之證券投資及財資產品（「**該出售**」），當中主要包含於香港或其他地區上市之股本證券、債券及結構性產品。預計該出售帶來已變現收益約 58,000,000 港元（二零二二年：25,000,000 港元）及公平值變動之未變現虧損約 56,000,000 港元（二零二二年：213,000,000 港元），將於本期間於損益中確認。然而，本集團錄得利息／股息收入減少，當中包括通過損益以反映公平值之證券投資及財資產品之利息／股息收入約 8,000,000 港元（二零二二年：17,000,000 港元）。
- (4) 投資物業之公平值變動之收益增加。本集團就投資物業於二零二三年六月三十日進行重估，較二零二二年十二月三十一日之公平值相比，於本期間將錄得之公平值變動收益約 191,000,000 港元（二零二二年：104,000,000 港元）。本期間公平值變動收益主要來自一項位於英國之重建物業之公平值增加所致。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。

本公司仍在編製本集團於本期間之中期業績。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，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二零二三年八月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
公司秘書
麥嘉儀

香港，二零二三年八月二日

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>