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。

深圳控股有限公司
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

（於香港註冊成立之有限公司）
（股份代號：00604）

盈利警告

本公告乃由深圳控股有限公司（「**本公司**」，連同其附屬公司，統稱「**本集團**」）根據證券及期貨條例（香港法例第 571 章）第 XIVA 部項下的內幕消息條文（定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)）及上市規則第 13.09(2)(a)條而作出。

本公司董事會（「**董事會**」）謹此知會本公司股東（「**股東**」）及潛在投資者，基於管理層對本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度（「**2021年財政年度**」）未經審核綜合管理賬目之初步審閱及董事會目前可獲得的資料，預期本集團2021年財政年度將錄得權益股東應佔綜合淨虧損，比對本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得權益股東應佔綜合淨溢利約3,723百萬港元。本集團2021年財政年度業績之轉盈為虧乃主要由於本集團所持有恒大地產集團有限公司(「**恒大地產**」)股權於二零二一年十二月三十一日的公允價值大幅減少所致。

根據香港財務報告準則的要求，本集團持有的恒大地產股權在本公司財務報表中按公允價值入賬列為計入損益金融資產，公允價值變動於相關期間的損益確認。經由本公司聘任具有專業資格的獨立估值公司（「**獨立估值師**」）初步釐定於二零二一年十二月三十一日本集團持有的恒大地產股權未經審核的公允價值(有關評估採用與獨立估值師此前對本集團所持有恒大地產股權的公允價值進行估值時所採用的相同估值方法進行）約為557百萬港元，較有關股權於二零二零年十二月三十一日的公允價值大幅減少約60億港元。該公允價值的減少主要是由於中國恒大集團（即上述恒大地產公允價值估值所使用的可資比較市場）於二零二零年十二月三十一日後的股價大幅下跌。本集團所持有的恒大地產股權的公允價值變動產生的虧損將計

入本公司2021年財政年度的財務報表，從而對本集團2021年財政年度的損益產生不利影響。由於未變現公允價值變動為非現金項目，因此其不會影響本集團的現金流量。上述本集團持有的恒大地產股權的初步公允價值並未經審核，於審核後可能會有所變動。

本公告所載資料乃基於管理層對本集團2021年財政年度未經審核綜合管理賬目之初步審閱及董事會目前可獲得的資料，並未經本公司的獨立核數師審核或審核委員會審閱。本集團2021年財政年度業績之進一步詳情將於本公司全年業績公告內披露，有關公告預期將於二零二二年三月三十日或前後刊發。

股東及潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

承董事會命
深圳控股有限公司
主席
呂華

香港，二零二二年一月十四日

於本公告日期，董事會由八位董事組成，其中呂華博士、黃偉先生、蔡潯女士、董方先生及史曉梅女士為本公司執行董事，而吳偉驄先生、李偉強先生及黃友嘉博士為本公司獨立非執行董事。