

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)

**持續關連交易
物業管理服務協議**

物業管理服務協議

董事會欣然宣佈，於二零二五年七月二十五日，科學城公司（深業集團一間附屬公司）與深業物業運營（本公司一間非全資附屬公司）訂立物業管理服務協議，以規管彼等各自就科學城公司委聘深業物業運營就該物業提供物業管理服務及機電設施管理及維護服務之權利及義務，自二零二五年七月二十六日至二零二七年七月二十五日為期兩年。

上市規則的涵義

由於深業集團為本公司之最終控股公司（其於本公告日期透過深業（集團）持有全部已發行股份之約63.19%），故深業集團之附屬公司科學城公司為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，訂立物業管理服務協議構成本公司之持續關連交易。

由於物業管理服務協議項下擬進行之持續關連交易之年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，根據上市規則第十四A章，物業管理服務協議項下擬進行之服務構成本公司之持續關連交易，並須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年一月二十日的公告，內容有關二零二五年物業管理服務協議，涉及科學城公司委聘深業物業運營就該物業提供物業管理服務，期限為自二零二五年一月一日起至二零二五年四月二十五日止。

在二零二五年物業管理服務協議到期後，於二零二五年四月二十六日，訂約方訂立補充協議按相同條款將期限延展三個月（由二零二五年四月二十六日至二零二五年七月二十五日止）。根據該補充協議，延展期間的物業管理服務費總額約為人民幣6,039,150元（含稅），低於上市規則第14A.76(1)條規定的0.1%的最低水平，因此有關物業管理服務全面獲豁免遵守上市規則第十四A章的規定。

於二零二五年七月二十五日，科學城公司與深業物業運營訂立物業管理服務協議，以規管彼等各自就科學城公司委聘深業物業運營就該物業提供物業管理服務及機電設施管理及維護服務之權利及義務，自二零二五年七月二十六日至二零二七年七月二十五日為期兩年。

物業管理服務協議

物業管理服務協議的主要條款概述如下：

日期

二零二五年七月二十五日

訂約方

- (1) 科學城公司（深業集團一間附屬公司）；及
- (2) 深業物業運營（本公司一間非全資附屬公司）

期限

自二零二五年七月二十六日至二零二七年七月二十五日（首尾兩日包括在內）為期兩年。深業物業運營獲委聘於整個期限內提供物業管理服務，並於期限內提供為期二十一個月的機電設施管理及維護服務。

標的事項

深業物業運營將於物業管理服務協議整個期限內就該物業提供若干物業管理服務。物業管理服務包括（其中包括）共用區域及共用設施及設備的養護、檢查及管理、清潔服務、滅蟲、廢物收集及污水管道疏通、安保、消防安全、花園、樹木、草坪及綠籬的養護及管理、接待服務、車輛行駛及停放秩序、基於現有系統提供數字化技術服務、檔案及記錄管理、協助制定及實施節能方案、管理展廳及黨群服務中心等公共設施、公寓、宿舍及商業區的運營管理、該物業的第三方施工管理及安全管理（「物業管理服務」）。

深業物業運營亦將於物業管理服務協議的期限內就該物業若干樓宇（即A棟樓宇的實驗室、D棟樓宇的動物飼養區及實驗室及E棟樓宇的實驗室）的機電配套系統及其部分設備分別提供為期二十一個月的管理及維護服務及輔助管理服務，以保障機電配套系統（其中包括控制室自動控制系統、監控系統、門禁系統、電話網絡系統、空調系統、能源供應系統、純水系統、電氣系統、UPS系統、廢物回收系統、除臭系統、污水處理站、智能照明系統、智能窗簾控制系統、倉庫物流AGV系統、VHP消毒系統）安全穩定、經濟高效運行，並開展消防設備點檢工作（「**機電設施管理及維護服務**」）。

根據物業管理服務協議，科學城公司將對深業物業運營於物業管理服務協議期限內提供服務的表現進行季度及年度考核評估。深業物業運營須於物業管理服務協議到期前五個月向科學城公司提交續簽申請，而科學城公司將根據考核評估結果決定是否與深業物業運營續簽協議。

服務費用及付款條款

科學城公司根據物業管理服務協議就整個期限（兩年）應付的服務費總額為人民幣60,106,558元（含稅），並可根據對深業物業運營提供服務的表現進行的考核評估結果予以調整。其中，物業管理服務的管理費為人民幣46,379,664元（二十四個月的每月管理費為人民幣1,932,486元）；機電設施管理及維護服務的管理費為人民幣9,856,728元（二十一個月的每月管理費為人民幣469,368元）；機電設施管理及維護服務的維護費及檢測費分別為人民幣3,162,086元及人民幣708,080元，而該兩項費用將根據實際提供的服務收取。

該等服務費須由科學城公司按季度基準支付。科學城公司將於每個季度末作出付款前，對深業物業運營於相應季度提供物業管理服務的表現進行考核。考評總分設為100分，而科學城公司實際應付的服務費金額將根據以下機制進行調整：

- (i) 如考核評分為90或以上，科學城公司將全額支付服務費；及
- (ii) 如考核評分低於90，科學城公司將按 $(90 - \text{考核評分分數}) \times \text{人民幣}20,000\text{元}$ 的費率扣除深業物業運營當季度的服務費。

科學城公司有權聘請第三方機構對深業物業運營提供的服務進行年度考核。如考核結果為優秀（即考核評分分數為90或以上）或良好（即考核評分分數為80或以上但低於90），將繼續委聘深業物業運營。如考核結果為合格（即考核評分分數為70或以上但低於80），將自管理服務費扣除人民幣400,000元。如考核結果不合格（即考核評分分數低於70），則科學城公司有權提前終止物業管理服務協議。

定價基準

深業物業運營就物業管理服務及機電設施管理及維護服務向科學城公司收取的服務費乃按正常商業條款按公平原則釐定，並已考慮(i)該物業的位置、類型、質量及規模；(ii)將予提供服務的範圍及標準；(iii)提供有關服務的預期運營成本（包括人工成本、材料成本及行政成本）；及(iv)類似服務的獨立第三方的服務提供商一般收取的現行市場費用，並且，亦參照深業物業運營就該物業提供物業管理服務所收取的歷史交易金額。

歷史交易金額、年度上限及釐定基準

深業物業運營於二零二三年四月二十六日開始就該物業提供物業管理服務。物業管理服務費總額於二零二三年四月二十六日至二零二三年十二月三十一日止期間約為人民幣7,900,000元，於截至二零二四年十二月三十一日止年度約為人民幣21,227,340元，及於二零二五年一月一日至二零二五年七月二十五日止期間約為人民幣13,702,000元。深業物業運營於二零二四年十月八日開始就該物業提供機電設施管理及維護服務，平均月費約為人民幣688,200元。

下表載列物業管理服務協議項下擬進行交易的年度上限，即科學城公司根據物業管理服務協議應支付的服務費總額（含稅）（調整前，如有）（並向上湊至最接近的千位數）：

二零二五年 七月二十六日至 二零二五年 十二月三十一日 止期間	截至二零二六年 十二月三十一日 止年度	二零二七年 一月一日至 二零二七年 七月二十五日 止期間
人民幣11,757,000元	人民幣30,984,000元	人民幣17,368,000元

附註：

深業物業運營就截至二零二五年十二月三十一日止年度有關該物業提供物業管理服務及機電設施管理及維護服務之已收取及將收取的服務費總額約為人民幣31,883,000元。

進行交易的理由及裨益

深業物業運營主要從事在中國提供城市服務、住宅物業管理服務以及商業物業管理及運營服務業務，訂立物業管理服務協議乃於其一般業務過程中進行。

董事(包括獨立非執行董事)認為，物業管理服務協議及其項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中按公平原則訂立，其條款(包括付款條款)為正常商業條款，連同物業管理服務協議的年度上限，均屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於物業管理服務協議中擁有重大權益。因此，概無董事須就批准物業管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)的董事會決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

本集團主要從事物業開發、物業投資及物業管理業務。深業物業運營為本公司於中國成立之非全資附屬公司，主要從事物業管理。

深業集團為一間投資控股公司並為本公司之最終控股公司。深業集團由中國深圳市人民政府最終全資擁有並受深圳市國有資產監督管理委員會(深圳市國資委)管轄。

科學城公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事光明區科學城的投融資建設、土建工程建設、設施規劃建設、設施運營管理及科技成果轉換。於本公告日期，深業集團持有科學城公司已認繳註冊資本之60%。因此，科學城公司為深業集團之附屬公司。

上市規則的涵義

由於深業集團為本公司之最終控股公司(其於本公告日期透過深業(集團)持有全部已發行股份之約63.19%)，故深業集團之附屬公司科學城公司為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，訂立物業管理服務協議構成本公司之持續關連交易。

由於物業管理服務協議項下擬進行之持續關連交易之年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，根據上市規則第十四A章，物業管理服務協議項下擬進行之服務構成本公司之持續關連交易，並須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二五年物業管理服務協議」	指	科學城公司與深業物業運營所訂立日期為二零二五年一月二十日之物業管理服務協議，內容有關深業物業運營就該物業向科學城公司提供物業管理服務，期限為二零二五年一月一日至二零二五年四月二十五日
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	深圳控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00604）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「機電設施管理及維護服務」	指	具有本公告「物業管理服務協議」一節所賦予之相同涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國及（就本公告而言）不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區

「該物業」	指	位於中國深圳市光明區永創路與羌下一路交叉口西北側的物業（包括辦公樓、實驗室、公寓及商業區），建築面積約為46,700平方米，總建築面積約為231,200平方米
「物業管理服務」	指	具有本公告「物業管理服務協議」一節所賦予之相同涵義
「物業管理服務協議」	指	科學城公司與深業物業運營所訂立日期為二零二五年七月二十五日之物業管理服務協議，內容有關深業物業運營就該物業向科學城公司提供物業管理服務以及機電設施管理及維護服務，自二零二五年七月二十六日起至二零二七年七月二十五日止為期兩年
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「科學城公司」	指	深圳市光明科學城發展建設有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為深業集團之附屬公司
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份持有人
「深業（集團）」	指	深業（集團）有限公司，一間於香港註冊成立之公司及為深業集團擁有90%權益之非全資附屬公司，並為本公司之直接控股公司
「深業物業運營」	指	深業物業運營集團股份有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之非全資附屬公司
「深業集團」	指	深業集團有限公司，一間於中國成立之公司，其由深圳市人民政府最終全資擁有並受深圳市國有資產監督管理委員會（深圳市國資委）管轄，並為本公司之最終控股公司

「平方米」	指 平方米
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「%」	指 百分比

承董事會命
深圳控股有限公司
 主席
王昱文

香港，二零二五年七月二十五日

於本公告日期，董事會由七位董事組成，其中王昱文先生、蔡潯女士、嚴中宇先生及史曉梅女士為本公司執行董事，而李偉強先生、黃友嘉博士及宮鵬教授為本公司獨立非執行董事。