

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)

有關訂立沙河世紀山谷物業管理及相關服務框架協議的持續關連交易

框架協議

於二零二六年七月二十二日，深業物業運營與沙河世紀山谷公司訂立框架協議，據此，深業物業運營及／或其附屬公司同意向沙河世紀山谷公司及／或其附屬公司提供若干物業管理及相關服務。框架協議自訂約方授權代表簽立並加蓋其公司印章起生效，有效期自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止。

上市規則之涵義

沙河世紀山谷公司為本公司最終控股公司深業集團之附屬公司，故為本公司關連人士之聯繫人。因此，根據上市規則第十四A章，訂立框架協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於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，框架協議項下擬進行之交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

於二零二六年七月二十二日，深業物業運營與沙河世紀山谷公司訂立框架協議，據此，深業物業運營及／或其附屬公司同意向沙河世紀山谷公司及／或其附屬公司提供若干物業管理及相關服務。

框架協議的主要條款如下：

日期	二零二六年七月二十二日（交易時段後）
訂約方	(1) 深業物業運營（作為服務提供方），為本公司之非全資附屬公司；及 (2) 沙河世紀山谷公司（作為服務接收方），為深業集團之附屬公司。
期限	框架協議自訂約方授權代表簽立並加蓋其公司印章起生效，有效期自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止。
標的事項	深業物業運營及／或其附屬公司將就框架協議中所稱的物業項目（即世紀山谷花園）向沙河世紀山谷公司及／或其附屬公司提供以下服務： (i) 物業管理服務，包括公共物業及共用設施及設備的日常維護與營運、綠化、清潔、維持秩序，以及電梯的日常維護及管理； (ii) 銷售及營銷中心支援及協調服務，包括支援銷售推廣活動、維持現場秩序，以及協調其他現場事宜； (iii) 待交付樓宇的交付前服務，包括施工現場管理、入住準備及交付前檢查； (iv) 交付後的售後保修協調服務，包括協調保修及維護工作、處理業主的維修要求、維修追蹤、驗收及移交；及 (v) 停車場運營及管理服務，包括承擔相關營運成本及開支（包括與設施營運、設備維護、維修及升級相關的成本及開支）、停車場設備以及消防安全及智慧系統的日常維修及保養、物業管理及收費，以及財務會計。

定價政策及付款基準

服務費將按正常商業條款經公平磋商釐定。深業物業運營及／或其附屬公司向沙河世紀山谷公司及／或其附屬公司提供服務適用的價格及其他條款，對深業物業運營而言，不得遜於其向獨立第三方客戶提供相同或類似服務適用的費用及其他條款。詳情載列如下：

- (i) 物業管理服務費將參照物業的前期物業服務合約所載的服務標準釐定，當中考慮員工成本、公共區域的水電費、公共區域的日常維修及清潔費用、增值服務費、物業管理公司的酬金及適用稅項；
- (ii) 銷售及營銷中心支援及協調服務費將在考慮員工成本、員工住宿成本、營銷及銷售展示區清潔成本、物業管理公司的酬金及適用稅項後釐定；
- (iii) 交付前服務費將在考慮員工成本、員工住宿成本、物業管理公司的酬金及適用稅項後釐定；
- (iv) 售後保修協調服務費將在考慮員工成本、相關合約約定之物業管理公司的酬金及適用稅項後釐定；及
- (v) 停車場運營及管理服務費將在考慮以下因素後釐定：(a)停車場的位置、類型、質量及規模；及(b)停車場的運營及管理成本，包括員工成本、設施及設備的維修及保養成本、行政成本及財務會計成本。

付款條款

實際付款方式將參照框架協議的原則、指示、條件及條款釐定，並載於相關個別服務合約內。

付款條款對深業物業運營而言不得遜於其向獨立第三方客戶提供相同或類似服務的市場條款。

歷史交易金額

自二零二六年一月一日起直至本公告日期，深業物業運營向沙河世紀山谷公司提供物業管理及相關服務的歷史交易金額總額約為人民幣4,647,679.57元。由於自二零二六年一月一日起直至本公告日期，深業物業運營向沙河世紀山谷公司提供物業管理及相關服務的歷史交易金額所涉及的所有適用百分比率均低於0.1%，根據上市規則第14A.76(1)條，該等交易構成符合最低豁免水平的持續關連交易。

建議年度上限

截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度各年，框架協議項下擬進行交易的建議年度上限分別為人民幣30,000,000元、人民幣30,000,000元及人民幣30,000,000元。

年度上限的釐定基準

建議年度上限乃經考慮以下因素後釐定：(i)自二零二六年一月一日起直至本公告日期的歷史交易金額；(ii)二零二六年餘下期間以及截至二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度各年的預計交易金額，並已考慮物業業主即將分階段入住及物業的預期服務需求，包括物業管理服務、銷售及營銷中心支援及協調服務、交付前服務、售後保修協調服務，以及停車場運營及管理服務；(iii)框架協議項下的定價政策，包括相關成本組成部分、物業管理公司的酬金及適用稅項；及(iv)合理緩衝額，以應對框架協議期限內服務範圍、服務量及營運成本的可能變動。

內部控制措施

為確保框架協議項下擬進行之交易根據協議之定價政策及主要條款進行，按正常或更佳商業條款訂立，且不會超過相關年度上限：

- (i) 訂立任何個別服務協議前，深業物業運營相關業務部門將審閱建議服務範圍、費用基準及付款條款，以確保其符合框架協議所載之定價政策及主要條款。在可行且可獲得可資比較資料的情況下，相關業務部門亦將參考深業物業運營集團向獨立第三方提供可資比較服務的報價或定價資料及／或深業物業運營集團近期進行之可資比較交易；
- (ii) 深業物業運營財務部門將審閱相關費用的計算方式及支持文件，並核實向相關交易對手方提供的費用及其他條款，不得優於深業物業運營集團就相同或類似服務向獨立第三方客戶提供的費用及條款；及

(iii) 深業物業運營相關業務及財務部門的指定人員將定期記錄及監控根據框架協議產生的總交易金額及預測交易金額，並與相關年度上限進行比對。監控結果將定期向深業物業運營管理層及本公司董事會辦公室匯報，以確保不會超過相關年度上限。

訂立框架協議的理由及裨益

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。框架協議項下擬提供的服務屬於其物業服務業務範圍。

深業物業運營自二零二二年起一直向獨立第三方提供有關物業管理服務。董事認為，提供物業管理服務將為本公司帶來穩定的收入來源。因此，該框架協議為按正常商業條款穩定且值得信賴的業務關係，本集團可藉此實現其業務目標。

董事(包括獨立非執行董事，但不包括放棄投票的董事，詳情載於下文)確認，框架協議及其項下擬進行之交易乃於本集團一般及日常業務過程中按公平原則及正常或更佳商業條款訂立，框架協議的條款及年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

王昱文先生、蔡潯女士及向東博士(各自為本公司執行董事及深業集團董事)被視為於框架協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，彼等各自已就相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於框架協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，或須就相關董事會決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

深業物業運營及本集團

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。

沙河世紀山谷公司及深業集團

深業集團為一間投資控股公司，為本公司的最終控股公司。深業集團透過深業（集團）間接持有全部已發行股份之約63.19%。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管轄。

沙河世紀山谷公司為一間於中國成立之有限公司，並為深業集團之間接附屬公司。其主要從事不動產開發經營業務。

上市規則之涵義

由於深業集團為本公司之最終控股公司（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沙河世紀山谷公司為本公司關連人士之聯繫人。因此，根據上市規則第十四A章，訂立框架協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於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，框架協議項下擬進行之交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

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：

「聯繫人」	指 具有上市規則所賦予之涵義
「年度上限」	指 截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度各年，框架協議項下擬進行交易的最高總交易金額
「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涵義
「董事」	指 本公司董事

「框架協議」或 「沙河世紀山谷 物業管理及相關服 務框架協議」	指	深業物業運營與沙河世紀山谷公司訂立日期為二零二六年七月二十二日的物業管理及相關服務框架協議，內容有關提供若干物業管理及相關服務，自簽立起生效，並持續有效至二零二八年十二月三十一日止
「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，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	框架協議中所稱的世紀山谷花園項目
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「沙河世紀山谷公司」	指	深業沙河世紀山谷(深圳)投資有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為深業集團之間接附屬公司
「深業集團」	指	深業集團有限公司，一間於中國成立之公司，為本公司之最終控股公司，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管轄
「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，為深業集團擁有90%權益之附屬公司，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

「深業物業運營集團」 指 深業物業運營及其附屬公司

「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，二零二六年七月二十二日

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、嚴中宇先生及向東博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。