

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)

有關提供物業服務的持續關連交易

園區物業服務協議

於二零二五年一月六日，深業物業運營（本公司一間非全資附屬公司）與深中高新產業園訂立園區物業服務協議，據此，深業物業運營將根據園區物業服務協議的條款於物業提供物業服務，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止為期三年。

上市規則之涵義

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%），故深業集團之非全資附屬公司深中高新產業園為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，園區物業服務協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於深業物業運營於園區物業服務協議項下應收之服務費之最高年度上限之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，園區物業服務協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

園區物業服務協議

於二零二五年一月六日，深業物業運營（本公司一間非全資附屬公司）與深中高新產業園訂立園區物業服務協議，據此，深業物業運營將根據園區物業服務協議的條款於物業提供物業服務，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止為期三年。

園區物業服務協議的主要條款概述如下：

日期：二零二五年一月六日

訂約方：(1) 深中高新產業園（作為服務接收方）；及
(2) 深業物業運營（本公司一間非全資附屬公司，作為服務供應方）

期限：園區物業服務協議的期限為自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止為期三年。

標的事項：深業物業運營將於物業提供物業服務，其詳情概述如下：

- (i) 物業樓宇公用區域（包括但不限於承重結構部分，例如樓蓋、屋頂、梁、柱、內外牆及地基、外牆、樓梯間、走廊通道、門廳、公共廁所、配電房、消防監控室、安全中控室、各種機房等）的日常維護、檢查及管理；
- (ii) 物業樓宇共用設施及設備（包括但不限於供配電系統、給排水系統、空調系統、公共照明、鍋爐系統、弱電系統、保安監控系統、門禁系統、消防系統、樓宇內消防設備、電梯、地下排風系統、臨時應急供電系統、車庫充電系統等）的維護、運行、檢查及管理；
- (iii) 物業內公共場地、共用部份、共用設施及設備等的清潔、消毒、垃圾收集、雨水及污水管道的運輸及疏通、外牆清洗、蟲害防治等；
- (iv) 室外花園、樹木、綠地、草坪、樹籬等的維護及管理；
- (v) 物業（辦公樓、配套宿舍及地下停車場）的日常門崗值勤、安全檢查及出入管理；公共區域的日常安全監控及巡邏；車輛行駛及停放秩序；消防、治安及其他秩序維護；

- (vi) 物業的物業檔案資料(包括但不限於國家政策及法規文件、管理制度文件、消防檔案、建築結構圖紙、設施設備圖紙、日常管理記錄文件等)的建立及管理;
- (vii) 第三方施工工程的安全管理,包括施工方案審核、施工人員進出管理、施工許可證辦理、施工現場巡邏及其他管理工作;及
- (viii) 法律、法規及政策規定的與物業管理服務有關的其他事項。

服務費上限:

深業物業運營根據園區物業服務協議每年應收的總括服務費(含稅)上限為人民幣31,060,346.40元(「**年度服務費上限**」)(為期三年的總括服務費(含稅)合共為人民幣93,181,039.20元)。

根據園區物業服務協議項下有關深中高新產業園應付深業物業運營的空置房服務費的規定(其詳情載於本公告下文「**園區物業服務協議 – 空置房服務費**」一節),園區物業服務協議項下的服務費(含稅)金額將參考以下單價釐定:

- 配套宿舍:每月每平方米人民幣3.40元
- 配套商業區域:每月每平方米人民幣15.80元
- 產業辦公空間:每月每平方米人民幣9.80元
- 停車場服務費:每月每個停車位人民幣70元

倘於園區物業服務協議期限內,適用增值稅稅率根據國家政策發生任何變動,則相應調整園區物業服務協議項下服務費的增值稅稅率及增值稅金額。

深業物業運營向深中高新產業園收取的服務費乃根據正常商業條款按公平基準釐定，並經考慮(i)物業的位置、類型、質量及規模；(ii)將予提供的服務的範圍及標準；(iii)提供該等服務的預計運營成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)；及(iv)一般向獨立第三方提供的類似服務的現行市場價格。

空置房服務費

受本公告下文「園區物業服務協議－根據評估調整空置房服務費」一節所述的調整(如有)的規限，深中高新產業園應付深業物業運營的空置房服務費將釐定如下：

- (i) 倘(a)園區使用率在20%或以下(於協定質保期內)；及(b)於物業提供服務的深業物業運營人員配置達到73人或以上，則深中高新產業園應向深業物業運營支付空置房服務費，金額為年度服務費上限與已租售且免租期已屆滿的單位應收服務費之間差額的33.5%；
- (ii) 倘(a)園區使用率在40%或以下但高於20%(於協定質保期內)；及(b)於物業提供服務的深業物業運營人員配置達到99人或以上，則深中高新產業園應向深業物業運營支付空置房服務費，金額為年度服務費上限與已租售且免租期已屆滿的單位應收服務費之間差額的31.5%；倘未達成上述園區使用率或人員配置水平，有關該等空置房的空置房服務費將按上文第(i)項所述的方式釐定；
- (iii) 倘(a)園區使用率在40%或以下但高於20%(超出協定質保期)；及(b)於物業提供服務的深業物業運營人員配置達到99人或以上，則深中高新產業園應向深業物業運營支付空置房服務費，金額為年度服務費上限與已租售且免租期已屆滿的單位應收服務費之間差額的44.5%；倘未達成上述園區使用率或人員配置水平，有關該等空置房的空置房服務費將按上文第(ii)項所述的方式釐定；

- (iv) 倘(a)園區使用率在60%或以下但高於40%；及(b)於物業提供服務的深業物業運營人員配置達到123人或以上，則深中高新產業園應向深業物業運營支付空置房服務費，金額為年度服務費上限與已租售且免租期已屆滿的單位應收服務費之間差額的40%；倘未達成上述園區使用率或人員配置水平，有關該等空置房的空置房服務費將按上文第(iii)項所述的方式釐定；及
- (v) 倘(a)園區使用率在78%或以下但高於60%；及(b)於物業提供服務的深業物業運營人員配置達到163人或以上，則深中高新產業園應向深業物業運營支付空置房服務費，金額為年度服務費上限與已租售且免租期已屆滿的單位應收服務費之間差額的50%；倘未達成上述園區使用率或人員配置水平，有關該等空置房的空置房服務費將按上文第(iv)項所述的方式釐定。

倘園區使用率高於78%，深中高新產業園將毋須向深業物業運營支付空置房服務費，且於物業提供服務的深業物業運營人員配置不得少於163人。

倘深中高新產業園認為上述空置房服務費適用水平所對應的人員配置要求不符合實際需求，深中高新產業園有權根據物業的銷售或租賃情況調整該等人員配置要求。

倘深中高新產業園認為人員配置需要減少，深中高新產業園將向深業物業運營支付按以下公式計算的空置房服務費：

根據上文(i)至(vi)項釐定的原空置房服務費—(擬減少的人員數目×指定人員單價)

支付條款：

有關已租售且免租期已屆滿的單位的服務費

深業物業運營應直接每月向物業相關單位的買方或租戶或使用人(視情況而定)收取服務費。深業物業運營就此應收的服務費金額應等於服務費單價乘以已租售且免租期已屆滿的單位的面積。

空置房服務費

深中高新產業園將按季支付空置房服務費。

根據評估調整空置房服務費：

深中高新產業園將根據園區物業服務協議所提供的考核標準，對深業物業運營的工作進行季度考核，包括一般管理、標準要求、清潔衛生、綠化及維持公共秩序等因素。

深中高新產業園將不定期抽查人員工資表、考勤記錄、衛生打掃記錄及其他績效情況。抽查結果會記錄到季度考核評分中。

深中高新產業園根據園區物業服務協議應付深業物業運營有關期間的空置房服務費將根據考核結果按以下方式調整：

- 倘考核評分為90或以上，空置房服務費金額將不作調整；
- 倘考核評分為80或以上但低於90，有關期間的空置房服務費金額將按人民幣10,000元乘以90與考核評分之間的差額所得出的金額下調；及
- 倘考核評分低於80，有關期間的空置房服務費金額將扣除人民幣100,000元，在此情況下，深中高新產業園可發出整改通知，而深業物業運營將於收到整改通知後於指定時間內根據深中高新產業園所載的規定要求進行整改。倘經整改後，考核評分仍低於80，深中高新產業園有權單方面終止園區物業服務協議而毋須承擔任何責任。

年度上限及釐定基準

本集團與深中高新產業園之間就提供物業服務並無歷史交易金額。於截至二零二七年十二月三十一日止三個年度各年，深業物業運營於園區物業服務協議項下應收之總括服務費之年度上限定為人民幣31,060,346.40元，即深業物業運營於園區物業服務協議項下每年應收之總括服務費上限。

訂立園區物業服務協議的理由及裨益

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業務，訂立園區物業服務協議乃於其一般業務過程中進行。

物業（即中深科技創新產業園）由深業集團之附屬公司開發。訂立園區物業服務協議有利於本集團與深業集團旗下集團之綜合管理，實現資源共享。

作為紮根於大灣區、輻射全國的全行業、全服務、全客戶城市運營服務提供商，深業物業運營深耕於物業服務、園區服務、商業運營及物業城市服務，並致力於成為「最具價值城市空間服務提供商」，積極推動本集團非住宅商業服務的高質量發展，從而提升本集團之品牌知名度。

董事（包括獨立非執行董事）認為，園區物業服務協議的條款（包括定價及支付條款）屬公平合理，且其項下擬進行的交易乃於本集團日常及一般業務過程中，按正常商業條款進行，符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於園區物業服務協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，概無董事須就批准園區物業服務協議及其項下擬進行之交易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。於本公告日期，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（深圳市國資委）管轄。

深中高新產業園為於中國成立之有限公司，主要從事產業園及房地產開發。深中高新產業園為深業集團之非全資附屬公司。

上市規則之涵義

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%），故深業集團之非全資附屬公司深中高新產業園為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，園區物業服務協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於深業物業運營於園區物業服務協議項下應收之服務費之最高年度上限之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，園區物業服務協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，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：

「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
「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
「園區物業服務協議」	指	深業物業運營與深中高新產業園所訂立日期為二零二五年一月六日之協議，內容有關在物業內提供物業服務，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止為期三年
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「年度服務費上限」	指	具有本公告「園區物業服務協議－服務費上限」一節所賦予之涵義
「園區使用率」	指	物業中已租售且免租期已屆滿的單位的面積佔物業總面積之百分比
「中國」	指	中華人民共和國及(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	位於中國中山市翠亨新區茅龍水道北側之中深科技創新產業園，其主要功能包括工業建築物、配套商業及配套宿舍
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「深中高新產業園」	指	深中(廣東)高新產業園發展有限公司，一間於中國成立之有限公司及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，及為本公司之最終控股公司

「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及為本公司之非全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「空置房」	指	物業中未租售，或已租售但免租期尚未屆滿，或由深中高新產業園擁有但未使用之任何單位(包括住宅單位、辦公單位或停車位)，就本公告而言，不包括公用區域
「空置房服務費」	指	任何空置房涉及之服務費
「%」	指	百分比

承董事會命
 深圳控股有限公司
 代行主席
 王昱文

香港，二零二五年一月六日

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。