

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 二零二五年物業管理服務協議

#### 二零二五年物業管理服務協議

董事會欣然宣佈，於二零二五年一月二十日，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）訂立二零二五年物業管理服務協議，以規管彼等各自就科學城公司委聘深業物業運營就物業提供物業管理服務之權利及義務，自二零二五年一月一日起至二零二五年四月二十五日止。

#### 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，訂立二零二五年物業管理服務協議構成本公司之持續關連交易。

由於二零二五年物業管理服務協議項下擬進行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，二零二五年物業管理服務協議項下擬進行之物業管理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二零二四年三月二十八日的公告，內容有關二零二四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物業提供物業管理服務，自二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日止為期一年。

科學城公司已同意委聘深業物業運營按相同條款就物業提供物業管理服務，續期自二零二五年一月一日至二零二五年四月二十五日止，而深業物業運營已同意接納該委聘。因此，於二零二五年一月二十日，科學城公司與深業物業營運訂立二零二五年物業管理服務協議，以規管彼等各自的權利及義務。

二零二五年物業管理服務協議的主要條款概述如下：

## 日期

二零二五年一月二十日

## 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

二零二五年一月一日至二零二五年四月二十五日（首尾兩日包括在內）

## 標的事項

深業物業運營將於二零二五年物業管理服務協議期限內就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。

根據二零二五年物業管理服務協議，科學城公司將對深業物業運營於二零二五年物業管理服務協議期限內提供物業管理服務的表現進行考核，且倘深業物業運營考核並不優秀，則不會與深業物業運營訂立續期協議。

## 服務費用及付款條款

每月管理服務費為人民幣2,013,050.24元（含稅），可因應物業的使用率及深業物業運營於提供物業管理服務方面的表現而予以調整，並由科學城公司按季度支付（為免生疑慮，二零二五年四月一日至二零二五年四月二十五日期間的管理費將按比例計算並須在第二季度末支付）。

於物業的初期運營階段，管理服務費將按照深業物業運營的服務人員配備率及物業的使用率以浮動遞增方式結算，按物業的已使用面積除以物業的可使用面積計算如下：

- (i) 當物業的整體使用率為25%或以下，且深業物業運營的服務人員配置率為50%或以上時，科學城公司須向深業物業運營支付上述管理服務費金額的50%；
- (ii) 當物業的整體使用率為26-79%，且深業物業運營的服務人員配置率為65%或以上時，科學城公司須向深業物業運營支付上述管理服務費金額的65%；及
- (iii) 當物業的整體使用率達至80%或以上時，科學城公司須向深業物業運營全額支付上述管理服務費。

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質量進行考核。考評總分設為100分，而科學城公司實際應付的管理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管理服務費；及
- (ii) 如考核評分低於90，科學城公司將按 $(90 - \text{考核評分分數}) \times \text{人民幣}20,000$ 元的費率扣除深業物業運營當季度的管理服務費。

科學城公司有權聘請第三方機構對深業物業運營提供的物業管理服務進行年度考核。如考核結果為優秀，將繼續委聘深業物業運營。如考核結果為合格，將自我管理服務費扣除人民幣300,000元。

## 定價基準

深業物業運營就物業管理服務向科學城公司收取的管理服務費乃按正常商業條款按公平原則釐定，並已考慮(i)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，並與二零二四年物業管理服務協議所提供者相同。

## 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物業提供管理服務，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，及於二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日止期間約為人民幣21,227,340元。

經考慮物業之業務發展進度，二零二五年物業管理服務協議項下擬進行交易的年度上限（即自二零二五年一月一日至二零二五年四月二十五日期間）設定為人民幣7,716,693元，即調整前（如有）二零二五年物業管理服務協議項下科學城公司應付之管理服務費總額（含稅）。

## 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，訂立二零二五年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，二零二五年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，連同二零二五年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。

概無董事於二零二五年物業管理服務協議中擁有重大權益。因此，概無董事須就批准二零二五年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、土木工程建設、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，訂立二零二五年物業管理服務協議構成本公司之持續關連交易。

由於二零二五年物業管理服務協議項下擬進行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，二零二五年物業管理服務協議項下擬進行之物業管理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：

「二零二四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二零二四年三月二十八日之物業管理服務協議，內容有關深業物業運營就物業向科學城公司提供物業管理服務，期限為二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日
「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
「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
「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
「人民幣」	指 人民幣，中國之法定貨幣
「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  
代行主席  
王昱文

香港，二零二五年一月二十日

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。