

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)

有關提供數字化開發及維護服務的 關連交易及全面豁免持續關連交易

數字化框架協議

於二零二四年六月十一日，深業科技(本公司全資附屬公司)與深業集團訂立數字化框架協議，當中載列委聘深業科技向經擴大深業集團集團的成員公司提供若干數字化開發及維護服務的框架。

上市規則之涵義

關連及持續關連交易

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%)，故深業集團集團之成員公司為本公司之關連人士。

因此，根據上市規則第十四A章，(i)有關開發服務之交易構成本公司之關連交易；及(ii)有關維護服務之交易構成本公司之持續關連交易。

有關開發服務之交易

由於深業集團集團服務接收方根據數字化框架協議就開發服務應付深業科技之服務費之最高金額之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第十四A章，有關開發服務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。

有關維護服務之交易

由於深業集團集團服務接收方根據數字化框架協議就維護服務應付深業科技之年度服務費之估計金額之所有適用百分比率均低於0.1%，因此，根據上市規則第十四A章，有關維護服務之交易全面獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

數字化框架協議

於二零二四年六月十一日，深業科技（本公司全資附屬公司）與深業集團訂立數字化框架協議，當中載列委聘深業科技向經擴大深業集團集團的成員公司提供若干數字化開發及維護服務的框架。數字化框架協議的主要條款概述如下：

日期： 二零二四年六月十一日

訂約方： (1)深業集團（作為協調人及作為終端用戶之一）；及
(2)深業科技，本公司全資附屬公司（作為服務供應商）

期限： 數字化框架協議的期限為數字化框架協議日期起計兩年。

標的事項： 根據於數字化框架協議期限內訂立的個別合同，深業科技將向經擴大深業集團集團的若干成員公司提供數字化開發及維護服務，而深業集團將作為各服務項目的協調人及有關服務的終端用戶之一（其他用戶為經擴大深業集團集團的其他成員公司），深業科技於數字化框架協議項下應收的費用將由相關深圳控股集團服務接收方及深業集團集團服務接收方承擔，並將於彼等之間分攤。

深業科技將予提供的服務詳情概述如下：

服務項目名稱	服務詳情
(i) 信息安全諮詢及規劃	整體框架設計、安全頂層規劃、安全管理規劃、安全技術規劃、安全宣傳及實施規劃、安全運營規劃、實施路徑與任務設計
(ii) 稅務管理系統的建設（一期）	系統功能包括稅務基礎管理、稅務申報管理及稅務報表管理

服務項目名稱	服務詳情
(iii) 產權系統升級	(i)原有系統功能優化及升級(包括產權代表功能調整、股東結構調整、資產評估、同步邏輯、新增企業同步管理配置用戶權限調整、產權人力資源優化)；(ii)BI界面開發；(iii)產權管理移動端應用；(iv)第三方數據對接；(v)符合國有資產監督管理委員會的數據對接要求
(iv) 視頻融合指揮系統的建設及運維	監控及管理平台、融合會議管理系統、應用端開發及系統集成以及系統運維
(v) 數據平台系統對接開發	進一步優化業務系統的數據對接及數據資產管理，支撐項目大類的落地及信息系統主數據的落地
(vi) 智慧國資監管平台集成	根據《深圳市國資委智慧國資監管平台建設行動計劃(2023年—2025年)》的要求實施監管工作建設
(vii) 「一企一屏2.0」項目	優化一企一屏功能，構建基於企業數據資源建設的大屏版數據應用聚合平台
(viii) 數字化營銷升級與集成	協同客戶運營平台在「雲客」系統內實施客戶積分累積及消費場境，包括「雲客」系統的二次開發，通過數據平台共享及分發數據

服務項目名稱	服務詳情
(ix) 數字化零星集成及開發	實現OA系統優化零星開發、檔案系統集成開發、黨建小程序零星開發、資金大屏看板設計及開發、財務主數據開發及報表開發、戰略數據平台與標準開發及協同、合同管理系統推廣實施及開發、明源ERP成本系統與合同採購招投標系統集成等
(x) 數字化系統的運維服務	(i)產權管理系統；(ii)現場駐點桌面操作；(iii)數據庫；及(iv)「政治生日」電子賀卡系統的運維服務

(上文第(i)至(ix)項(不包括視頻融合指揮系統的運維)以下統稱為「開發服務」,而視頻融合指揮系統的運維及上文第(x)項以下統稱為「維護服務」)

訂約方將就各服務項目訂立個別合同,規定具體的服務內容、服務費數額、服務費計算基準、驗收標準等,惟受下文所載服務費上限以及數字化框架協議項下的其他條款及原則規限。

服務費上限： 各服務項目的服務費(含稅)上限載列如下：

服務項目名稱	服務費(含稅)上限
(i) 信息安全諮詢及規劃	人民幣1,000,000.00元
(ii) 稅務管理系統的建設(一期)	人民幣1,200,000.00元
(iii) 產權系統升級	人民幣800,000.00元
(iv) 視頻融合指揮系統的建設及運維	人民幣4,000,000.00元 ^{附註1}
(v) 數據平台系統對接開發	人民幣100,000.00元
(vi) 智慧國資監管平台集成	人民幣1,200,000.00元
(vii) 「一企一屏2.0」項目	人民幣1,200,000.00元
(viii) 數字化營銷升級與集成	人民幣1,000,000.00元
(ix) 數字化零星集成及開發	人民幣3,860,000.00元
(x) 數字化系統的運維服務	人民幣598,000.00元 ^{附註2}
	<hr/>
總計：	人民幣14,958,000.00元

附註1： 建設佔人民幣3,200,000元，2年維護佔人民幣800,000元。

附註2： 1年維護服務的總額。

各服務項目的服務費上限乃參考下文所載協定的釐定服務費的主要基準，並經考慮根據相關平台及系統的核心功能及行業的定價標準，就提供服務、擬開發平台及系統進行開發及項目管理所需的估計人力資源及第三方採購而釐定。

釐定服務費的主要基準： 數字化框架協議項下每份個別合同所涉及各服務項目的服務費根據下列主要服務費釐定基準計算，並可經訂約方同意後根據現行市場費率、訂約方過往交易單價作出調整，且原則上須符合正常商業條款，及該等條款對本集團而言不遜於獨立第三方提供或可獲得的條款：

- (a) 委託採購模式 — 倘深業集團委託深業科技採購任何第三方的產品或服務，服務費為外部採購成本加15%；
- (b) 成本模式 — 倘項目需要深業科技的人力及／或資源，服務費根據實際使用的工日數及資源量，並參考現行市場費率、業內定價標準、訂約方過往交易單價及訂約方協定的工作機制釐定；
- (c) 混合模式 — 倘項目同時涉及以委託採購模式及成本模式提供服務；及
- (d) 總包模式 — 倘服務項目的要求及技術路線圖存在不確定性，或服務項目的落地可能出現變動，或不同外判產品或服務的使用可能導致深業科技的工作量出現重大變化，則有關服務項目將由深業科技以總包模式承接，據此，深業科技將自行確定適當模式（即是否採用(a)或(b)項所述模式或兩者結合）以滿足深業集團對該項目的要求，而服務費則參考深業集團經考慮市場上同類產品的比較、定制化業務需求及相應的落地成本等因素而進行的綜合評估，經訂約方公平磋商後釐定，並應與市場公平價格相當。

費用分攤安排：

根據數字化框架協議，深業科技就數據平台系統對接開發、智慧國資監管平台集成、「一企一屏2.0」項目、數字化零星集成及開發以及數字化系統的運維服務應收的服務費(含稅)由深業集團全額承擔。

根據數字化框架協議，深業科技就信息安全諮詢及規劃、稅務管理系統的建設(一期)、產權系統升級以及視頻融合指揮系統的建設及運維應收的服務費(含稅)由各相關深圳控股集團服務接收方及各深業集團集團服務接收方承擔並平均分攤。

根據數字化框架協議，深業科技就數字化營銷升級與集成應收的服務費(含稅)由深業集團、深業鵬基、深業泰然、深業置地、深業沙河、深業華東地產、深業泰富物流及深圳農科承擔並平均分攤。

因此，根據數字化框架協議，深業集團集團服務接收方就開發服務及維護服務應付深業科技的服務費(含稅)總上限分別約為人民幣8,676,667元及人民幣864,667元。

支付條款：

各服務項目的個別合同可採用下列支付條款之一，惟可經訂約方同意後根據現行市場慣例調整，且原則上須符合正常商業條款，及該等條款對本集團而言不遜於獨立第三方提供或可獲得的條款：

- (a) 屬諮詢性質的項目，總服務費的40%應於簽署個別合同後支付，及總服務費的60%應於項目完成並獲深業集團書面確認後支付；
- (b) 涉及系統建設的項目，總服務費的40%應於簽署個別合同後支付，30%應於項目啟動並獲深業集團書面確認後支付，及總服務費的30%應於產品獲深業集團驗收通過後支付；

- (c) 涉及零星開發的項目，總服務費的50%應於簽署個別合同後支付，及總服務費的50%應於產品獲深業集團驗收通過後支付；及
- (d) 涉及運維的項目，總服務費的50%應於簽署個別合同後支付，及總服務費的50%應於維護完成後支付。

知識產權： 除有關服務項目的個別合同另有規定外，深業科技於該合同項下取得的工作成果（包括但不限於文件、流程、軟件、源代碼等）的知識產權歸深業科技所有，而深業集團及其聯屬公司將有權免費及永久無限使用上述工作成果的知識產權。

違約付款： 倘深業科技拖欠交付數字化框架協議項下任何服務項目的服務，深業集團有權向深業科技收取補償費，費率為每拖欠交付日0.05%，且深業集團有權扣押未支付的服務費，直至深業科技交付有關服務為止。

倘深業科技根據數字化框架協議項下的協定時間表提供任何服務項目的服務，而深業集團或深業集團集團的相關成員公司未能按期支付任何服務費，深業科技有權向深業集團或深業集團集團的相關成員公司收取補償費，費率為每拖欠支付日0.05%。

訂立數字化框架協議的理由及裨益

作為滿足經擴大深業集團集團戰略發展需求及經擴大深業集團集團數字化戰略計劃的一環，經擴大深業集團集團成員公司共同參與數字化建設項目，推動經擴大深業集團集團的各個業務分部數字化，以期通過技術實現經擴大深業集團集團的整體轉型。根據數字化框架協議項下的安排，本集團成員公司及深業集團集團成員公司（均為經擴大深業集團集團成員公司）將可共享並受益於根據該協議開發、管理及／或運維的統一化的平台和系統，而數字化項目及服務的成本可由經擴大深業集團集團成員公司分攤。

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，數字化框架協議的條款（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。

有關訂約方的資料

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。

深業科技為本公司於中國成立之全資附屬公司，主要從事數字化平台開發及維護。

深業鵬基為本公司於中國成立之全資附屬公司，主要從事物業投資及開發。

深業泰然為本公司於中國成立之擁有75%權益之非全資附屬公司，主要從事物業投資及開發。

深業置地為本公司於中國成立之全資附屬公司，主要從事物業投資及開發。

深業華東地產為本公司於中國成立之全資附屬公司，主要從事物業投資及開發。

深業泰富物流為本公司於中國成立之擁有97.82%權益之非全資附屬公司，主要從事經營貨倉及物業開發。

深圳農科為本公司於中國成立之全資附屬公司，主要從事物業開發及物業投資。

深業物業運營為本公司於中國成立之全資附屬公司，主要從事物業管理。

深業商業管理為本公司於中國成立之全資附屬公司，主要從事商業物業管理。

深業集團集團

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。

深業沙河為深業集團於中國成立之擁有90%權益之非全資附屬公司，主要從事物業開發及物業投資。

深業基建為深業集團於中國成立之擁有90%權益之非全資附屬公司，主要從事高速公路運營。

深圳科技工業園為深業集團於中國成立之非全資附屬公司，主要從事工業園區運營，分別由深業集團及北京中關村科學城建設股份有限公司（主要從事物業開發及金融投資）實益擁有50.18%及44.82%。

上市規則之涵義

關連及持續關連交易

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%），故深業集團集團之成員公司為本公司之關連人士。

因此，根據上市規則第十四A章，(i)有關開發服務之交易構成本公司之關連交易；及(ii)有關維護服務之交易構成本公司之持續關連交易。

有關開發服務之交易

由於深業集團集團服務接收方根據數字化框架協議就開發服務應付深業科技之服務費之最高金額之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第十四A章，有關開發服務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。

有關維護服務之交易

由於深業集團集團服務接收方根據數字化框架協議就維護服務應付深業科技之年度服務費之估計金額之所有適用百分比率均低於0.1%，因此，根據上市規則第十四A章，有關維護服務之交易全面獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

概無董事於數字化框架協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，概無董事須就批准數字化框架協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

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
「開發服務」	指	具有本公告「數字化框架協議」一節所賦予之相同涵義
「數字化框架協議」	指	深業科技與深業集團就提供開發服務及維護服務所訂立日期為二零二四年六月十一日之協議
「董事」	指	本公司董事
「經擴大深業集團集團」	指	本集團及深業集團集團之統稱
「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
「維護服務」	指	具有本公告「數字化框架協議」一節所賦予之相同涵義
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳農科」	指	深圳市農科集團有限公司，一間於中國成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司
「深圳科技工業園」	指	深圳科技工業園（集團）有限公司，一間於中國成立之有限公司及為深業集團之非全資附屬公司

「深業商業管理」	指	深業商業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司
「深業華東地產」	指	深業華東地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司
「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，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
「深業基建」	指	深圳市深業基建控股有限公司，一間於中國成立之有限公司及為深業集團之非全資附屬公司
「深業置地」	指	深業置地有限公司，一間於中國成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司
「深業鵬基」	指	深業鵬基（集團）有限公司，一間於中國成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司
「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全資附屬公司
「深業沙河」	指	深業沙河（集團）有限公司，一間於中國成立之有限公司及為深業集團之非全資附屬公司
「深業泰富物流」	指	深業泰富物流集團股份有限公司，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
「深業科技」	指	深業智慧科技（深圳）有限公司，一間於中國成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司

「深業泰然」	指	深業泰然(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
「深業集團集團」	指	深業集團及其附屬公司，僅就本公告而言，不包括本集團
「深業集團集團服務接收方」	指	深業集團、深業沙河、深業基建及深圳科技工業園，或倘文義要求，其中一間或多間公司
「深圳控股集團服務接收方」	指	深業鵬基、深業泰然、深業置地、深業華東地產、深業泰富物流、深圳農科、深業物業運營、深業商業管理，或倘文義要求，其中一間或多間公司
「%」	指	百分比

承董事會命
 深圳控股有限公司
 主席
 呂華

香港，二零二四年六月十一日

於本公告日期，董事會由八位董事組成，其中呂華博士、王昱文先生、蔡潯女士、徐恩利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。