

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)

**有關提供二零二五年數字化開發及維護服務的
關連交易及全面獲豁免持續關連交易**

二零二五年數字化框架協議

於二零二五年八月二十二日，深業科技(本公司全資附屬公司)與深業集團訂立二零二五年數字化框架協議，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二零二五年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二零二五年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獲全面豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

二零二五年數字化框架協議

於二零二五年八月二十二日，深業科技（本公司全資附屬公司）與深業集團訂立二零二五年數字化框架協議，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。二零二五年數字化框架協議的主要條款概述如下：

日期： 二零二五年八月二十二日

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： 二零二五年數字化框架協議的期限為二零二五年數字化框架協議日期起計兩年。

標的事項： 根據於二零二五年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），深業科技於二零二五年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：

序號	服務項目名稱	服務詳情
1	財務管理運營平台(一期)	(1)深業集團財務共享中心諮詢服務建設；(2)財務共享中心建設及試點單位實施工作。
2	稅務管理系統(二期)	(1)稅務管理系統升級：增加稅號許可，納稅申報功能強化等功能優化或新增；(2)稅務系統與樂企對接相關功能及接口實施。
3	零信任安全管理系統	建設集團零信任平台，收斂各類業務系統的互聯網暴露面，降低網路安全攻擊和掃描的風險。
4	租賃管理系統升級	基於業務需求建設租賃管理系統，並完成相關系統的集成。
5	合同管理系統推廣及關聯交易模塊升級	完成外聘律師參與合同審核、關聯交易模塊、預警模塊等功能優化升級開發，以及與電子簽服務、托育系統等系統的集成服務。
6	案件系統優化	完成產品權限改造、律師律所評價模塊升級等系統優化功能。

序號	服務項目名稱	服務詳情
7	數字化零星開發	包括七項內容：產權管理系統升級、智慧國資監管平台集成對接(二期)、黨建小程序開發、數據平台開發實施、檔案管理系統功能優化、ESG功能填報開發、計劃系統零星優化。
8	集團數字化改造項目(含：賀卡編輯、同步管理、集團官網)	包括賀卡編輯系統數字化改造、組織與用戶同步管理系統數字化改造、集團官網的數字化改造。
9	企業服務總線數字化改造	在深業集團指定的基礎環境上，對企業服務總線的功能進行數字化改造，並完成相應的部署、驗證等工作。
10	人力資源管理系統數字化改造	在深業集團指定的基礎環境上，對人力資源管理系統的功能進行數字化改造，並完成相應的部署、驗證等工作。
11	統一身份認證平台數字化改造	在深業集團指定的基礎環境上，對統一身份認證平台的功能進行數字化改造，並完成相應的部署、驗證等工作。
12	統一流程引擎平台(含固定資產)數字化改造	在深業集團指定的基礎環境上，對統一流程引擎平台(含固定資產)的功能進行數字化改造，並完成相應的部署、驗證等工作。

序號	服務項目名稱	服務詳情
13	資金管理系統數字化改造	在深業集團指定的基礎環境上，對資金管理系統的功能進行數字化改造，並完成相應的部署、驗證等工作。
14	2025年集團數字化運維服務	包括七項服務：深業集團產權管理系統運維服務、現場駐點桌面運維服務、資料庫運維服務、深業集團數字化運營支撐服務、數據平台信息填報系統運維、上市公司系統獨立運維、2026年ERP運維服務費。

（上文第1至13項以下統稱為「**開發服務**」，而上文第14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二零二五年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：

序號	服務項目名稱	服務費(含稅)上限 (人民幣)
1	財務管理運營平台(一期)	6,500,000
2	稅務管理系統(二期)	2,200,000
3	零信任安全管理系統	3,211,950
4	租賃管理系統升級	2,800,000
5	合同管理系統推廣及關聯交易模塊升級	1,194,000
6	案件系統優化	299,000
7	數字化零星開發	3,222,100
8	集團數字化改造項目(含：賀卡編輯、同步管理、 集團官網)	378,400
9	企業服務總線數字化改造	546,480
10	人力資源管理系統數字化改造	80,000
11	統一身份認證平台數字化改造	700,000
12	統一流程引擎平台(含固定資產)數字化改造	1,998,125
13	資金管理系統數字化改造	30,000
14	2025年集團數字化運維服務	1,413,400 ^{附註1}

總計：人民幣24,573,455元 ^{附註2}

附註1：1年維護服務的總額。

附註2：建設佔人民幣23,160,055元，1年維護佔人民幣1,413,400元。

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： 二零二五年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—具有特定特徵的服務項目，深業科技應承接深業集團的服務項目，並獨立釐定符合深業集團服務項目要求的交付模式。項目服務費的定價應由深業集團透過服務項目的綜合評估及與深業科技磋商釐定。綜合評估的因素包括市場上同類產品的詢價結果比較、行業定價標準、與個人化業務需求相應的開發與落地成本等，且最終費用應與市場公平價格一致。

費用分攤安排：根據二零二五年數字化框架協議，深業科技就財務管理運營平台（一期）項目應收的服務費（含稅）由深業集團及深業物業運營承擔並平均分攤。

根據二零二五年數字化框架協議，深業科技就數字化零星開發項目及本集團數字化改造項目應收的服務費（含稅）由深業集團全額承擔。

根據二零二五年數字化框架協議，深業科技就租賃管理系統升級項目應收的服務費（含稅）由各相關深圳控股集團服務接收方（不包括深業商業管理）及各深業集團集團服務接收方承擔並平均分攤。

根據二零二五年數字化框架協議，深業科技就餘下開發服務應收的服務費（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（不包括科學城公司）承擔並平均分攤。

根據二零二五年數字化框架協議，深業科技就維護服務（即二零二五年本集團數字化運維服務項目）應收的服務費（含稅）由深業集團承擔金額人民幣1,213,400元，餘下人民幣200,000元由深業鵬基、深業泰然、深業置地、深業沙河、深業華東地產、深業泰富物流、深圳科技工業園及深圳農科承擔並平均分攤。

因此，根據二零二五年數字化框架協議，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11,437,018.33元及人民幣1,263,400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二零二五年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。

倘深業科技根據二零二五年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%。

訂立二零二五年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。根據二零二五年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，二零二五年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，按正常商業條款訂立，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%。

科學城公司為深業集團於中國成立之擁有60%權益之非全資附屬公司，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。於科學城公司之餘下40%股權分別由深圳市引導基金投資有限公司（由深圳市財政局100%擁有）及深圳市光明科學城產業發展集團有限公司（由深圳市光明區國有資產監督管理局100%擁有）持有，分別持有30%及10%股權。

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二零二五年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二零二五年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獲全面豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

概無董事於二零二五年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，概無董事須就批准二零二五年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「二零二五年數字化框架協議」一節所賦予之相同涵義
「二零二五年數字化 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二零二五年八月二十二日之協議

「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「二零二五年數字化框架協議」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
「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、深圳科技工業園及科學城公司，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
王昱文

香港，二零二五年八月二十二日

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。