

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。



广深铁路股份有限公司

GUANGSHEN RAILWAY COMPANY LIMITED

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：00525)

關連交易 有關土地收儲之土地處置

土地收儲協議

於二零二二年九月二十八日（交易時間後），本公司已就收回該土地訂立下列協議：

- (1) 本公司與南灣街道簽訂第一份土地收儲協議，由深圳市龍崗區城市更新和土地整備局、深圳市規劃和自然資源局龍崗管理局按評估結果先行收儲地塊一後再配置給廣鐵集團，據此，南灣街道須向本公司支付土地補償費用人民幣 67,793,444 元；
- (2) 本公司與平湖街道簽訂第二份土地收儲協議，由深圳市龍崗區城市更新和土地整備局、深圳市規劃和自然資源局龍崗管理局按評估結果先行收儲地塊二後再配置給廣鐵集團，據此，平湖街道須向本公司支付補償款人民幣 29,157,170 元；及
- (3) 本公司與平湖街道簽訂房屋搬遷補償安置協議，就地塊二的地上建（構）築物及地上附著物進行補償及支付搬遷補助費，據此，平湖街道須向本公司支付補償款及搬遷補助費共計人民幣 1,143,530 元。

上市規則的涵義

於本公告日期，廣鐵集團持有本公司已發行股本 37.12%，為本公司第一大股東。根據上市規則的規定，廣鐵集團是本公司的關連人士。由於土地收儲協議項下擬進行的交易是為了廣鐵集團的利益，根據上市規則第 14A 章的規定，交易構成本公司的關連交易。

由於土地收儲協議項下擬進行的交易性質相似或有其他關聯，根據上市規則第 14.22 及 14.23 條，第一份土地收儲協議、第二份土地收儲協議及房屋搬遷補償安置協議將合併為一連串交易。有關土地收儲協議合併計算的適用百分比率高於 0.1% 但低於 5%，關連交易將須遵守申報及公告之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

A. 緒言

深圳市政府與廣鐵集團（本公司的最大股東及關連人士）擬合作投資新建深圳平

湖南現代化鐵路貨場（「該項目」），該項目是國家重點一級鐵路物流基地工程項目，規劃用地總面積約 89.94 公頃。該項目涉及本公司位於南灣街道、平湖街道轄區三宗權屬土地共計 113,017.26 平方米（約 11.30 公頃）（即該土地），由深圳市龍崗區城市更新和土地整備局、深圳市規劃和自然資源局龍崗管理局按評估結果先行收儲後再配置給廣鐵集團。

於二零二二年九月二十八日（交易時間後），本公司已就收回該土地訂立下列協議：

- (1) 本公司與南灣街道簽訂第一份土地收儲協議，由深圳市龍崗區城市更新和土地整備局、深圳市規劃和自然資源局龍崗管理局按評估結果先行收儲地塊一後再配置給廣鐵集團，據此，南灣街道須向本公司支付土地補償費用人民幣 67,793,444 元；
- (2) 本公司與平湖街道簽訂第二份土地收儲協議，由深圳市龍崗區城市更新和土地整備局、深圳市規劃和自然資源局龍崗管理局按評估結果先行收儲地塊二後再配置給廣鐵集團，據此，平湖街道須向本公司支付補償款人民幣 29,157,170 元；及
- (3) 本公司與平湖街道簽訂房屋搬遷補償安置協議，就地塊二的地上建（構）築物及地上附著物進行補償及支付搬遷補助費，據此，平湖街道須向本公司支付補償款及搬遷補助費共計人民幣 1,143,530 元。

B. 土地收儲協議

1. 第一份土地收儲協議

日期

二零二二年九月二十八日

訂約方

(a) 南灣街道

(b) 本公司

將予收儲之資產

第一份土地收儲協議之地塊一為位於深圳市龍崗區南灣街道下李朗社區，地塊宗地號GSTL001-2，房地產證號深房地字第6000050588號，第一份土地收儲協議涉及該宗土地面積為71,663.26平方米，土地使用權為出讓用地，用途為鐵路用地。該地塊無地上建（構）築物及附著物。

補償及付款條款

根據北京中企華資產評估有限公司和北京中企華土地房地產資產評估有限公司對本協議項下土地聯合出具的《房地產估價報告》（京中企華(2022)(房估)字第0031號），南灣街道應補償給本公司就地塊一土地補償費用總計為人民幣67,793,444元。

第一份土地收儲協議訂約雙方簽訂並生效後，南灣街道一次性將補償款於10個工作日內支付給本公司。

2. 第二份土地收儲協議

日期

二零二二年九月二十八日

訂約方

(a) 平湖街道

(b) 本公司

將予收儲之資產

第二份土地收儲協議之地塊二為位於深圳市龍崗區平湖街道轄區三宗土地部分土地使用權，土地面積共41,354平方米，其中深房地字第6000038419號《房地產證》宗地8,440平方米、深房地字第6000050588號《房地產證》宗地8,891平方米為出讓土地，用途為鐵路用地；深房地字第6000048827號《房地產證》宗地24,023平方米為劃撥土地，用途為鐵路用地。該地塊上有地上建（構）築物及附著物，地上建（構）築物及附著物補償由訂約雙方另行簽署協議。

補償及付款條款

根據北京中企華土地房地產資產評估有限公司和北京中企華資產評估有限公司聯合出具的《房地產估價報告》（京中企華(2022)(房估)字第0034號），平湖街道應支付本公司的補償款總額合計為人民幣29,157,170元。

平湖街道採用分期付款方式按期向本公司付款。

第一期：第二份土地收儲協議生效之日起60個日曆天內，平湖街道按補償款總額的80%支付給本公司，共計人民幣23,325,736元；

第二期：待本公司辦理完成有關《房地產證》的註銷等相關手續後20個日曆天內，平湖街道將剩餘補償款支付給本公司，共計人民幣5,831,434元。

3. 房屋搬遷補償安置協議

日期

二零二二年九月二十八日

訂約方

(a) 平湖街道

(b) 本公司

將予收儲之資產

房屋搬遷補償安置之資產為位於深圳市龍崗區平湖街道新木社區新木路，房屋建築面積為46.74平方米，用途為簡易房、簡易棚、看板等，無產權證明資料。

補償及付款條款

根據北京中企華土地房地產資產評估有限公司和北京中企華資產評估有限公司聯合出具的《房地產估價報告》（京中企華(2022)(房估)字第 0034 號-001），平湖街道以貨幣補償方式向本公司補償，補償款總額為人民幣 1,143,530 元。

本公司在約定搬遷期限內搬遷完畢並按正式評估報告的內容將被補償房產及構築（附屬）物設施移交給平湖街道，經平湖街道現場驗收和接管，並出具驗收、結算報告後 60 個日曆天內，其應將上述補償總額及搬遷補助費一次性支付給本公司。

C. 進行土地收儲之理由及裨益

該項目作為國家鐵路網華南重要節點項目，彙聚京九鐵路、平南鐵路和平鹽鐵路等，是國家首批 23 個國家級物流樞紐之一，也是中國國家鐵路集團有限公司在全國規劃的 18 個鐵路集裝箱中心之一。董事會認為，本項目建成後將促進區域交通運輸結構優化，有利於吸引公路貨運量向鐵路轉移，有利於本公司進一步拓展公鐵海多式聯運及國內、跨境集裝箱運輸業務。同時，當確認完成處置該地塊及地上建（構）築物、附著物移交時，本次交易將增加本公司非經營性稅前利潤約為人民幣 9,000 萬元左右。

董事（包括獨立非執行董事）認為，土地收儲協議及其項下擬進行之土地收儲之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

D. 土地收儲之財務影響及建議所得款項用途

訂立土地收儲協議將不會影響本集團的日常營運。

本公司預期將根據土地收儲協議收取補償總金額人民幣 98,094,144 元。於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，土地收儲協議涉及該地塊的賬面淨值分別為人民幣 365.55 萬元及人民幣 358.25 萬元。本公司預計將錄得除稅項及開支前收益約人民幣 9,000 萬元。本公司擬將該收益用作本公司的一般營運資金。

E. 關於廣鐵集團、南灣街道、平湖街道及本公司的資料

(a) 廣鐵集團

廣鐵集團主要從事組織管理鐵路客貨運輸、科技與其他實業開發；承辦陸運進出口業務的國際貨物運輸代理業務；鐵路內外建築工程的勘測設計、施工和維修；房地產開發和經營等。廣鐵集團為中國國家鐵路集團有限公司之全資子公司，中國國家鐵路集團有限公司為一家經國務院批准同意並根據《公司法》註冊成立的國有獨資企業。

(b) 南灣街道及平湖街道

南灣街道、平湖街道為深圳市龍崗區城市更新和土地整備局、深圳市規劃和自然資源局龍崗管理局先行收儲的具體實施單位，均為深圳市政府機關。

(c) 本公司

本公司主要經營鐵路客貨運輸業務及與香港鐵路有限公司合作經營過港直通車旅客列車運輸業務，並為國內其他鐵路公司提供鐵路運營服務。本公司亦經營鐵路設施技術綜合服務、商業貿易及興辦各種實業等與本公司宗旨相符的其他業務。於本公告日期，第一大股東廣鐵集團持有本公司已發行股本合共 37.12%。

F. 上市規則的涵義

於本公告日期，廣鐵集團持有本公司已發行股本 37.12%，為本公司第一大股東。根據上市規則的規定，廣鐵集團是本公司的關連人士。由於土地收儲協議項下擬進行的交易是為了廣鐵集團的利益，根據上市規則第 14A 章的規定，交易構成本公司的關連交易。

由於土地收儲協議項下擬進行的交易性質相似或有其他關聯，根據上市規則第 14.22 及 14.23 條，第一份土地收儲協議、第二份土地收儲協議及房屋搬遷補償安置協議將合併為一連串交易。有關土地收儲協議合併計算的適用百分比率高於 0.1% 但低於 5%，關連交易將須遵守申報及公告之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

武勇先生、郭繼明先生、胡丹先生及張哲先生，由於受聘於廣鐵集團而被視為於土地收儲協議項下擬進行的交易中擁有重大利益，故已就有關上述交易的相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，各董事在土地收儲協議項下的關連交易中並無任何重大利益，亦無被要求就有關上述交易的相關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	廣深鐵路股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「第一份土地收儲協議」	指	南灣街道與本公司簽訂的平湖南現代化鐵路貨場（南灣段）土地收儲協議
「廣鐵集團」	指	中國鐵路廣州局集團有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，本公司的第一大股東
「本集團」	指	本公司及其現有附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「房屋搬遷補償安置協議」	指	平湖街道與本公司簽訂的平湖南現代化鐵路貨場項目房屋搬遷補償安置協議
「該地塊」	指	地塊一及地塊二
「地塊一」	指	本公司位於深圳市龍崗區南灣街道下李朗社區面積為 71,663.26 平方米的土地
「地塊二」	指	本公司位於深圳市龍崗區平湖街道總面積為 41,354 平方米的三宗土地
「土地收儲協議」	指	第一份土地收儲協議，第二份土地收儲協議及房屋搬遷補償安置協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南灣街道」	指	深圳市龍崗區南灣街道辦事處
「中國」	指	中華人民共和國（僅就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣）
「平湖街道」	指	深圳市龍崗區平湖街道辦事處
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「第二份土地收儲協議」	指	平湖街道與本公司簽訂的平湖南現代化鐵路貨場項目土地收儲協議
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
廣深鐵路股份有限公司
唐向東
公司秘書

中國深圳

二零二二年九月二十八日

於本公告發出之日，董事會成員包括：

執行董事

武勇
胡鄙鄙
周尚德

非執行董事

郭繼明
胡丹
張哲

獨立非執行董事

馬時亨
湯小凡
邱自龍