

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。

**中國中車股份有限公司**  
**CRRC CORPORATION LIMITED**  
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)  
(股份代碼：1766)

**關連交易公告**  
**購買定制物業、購買商品房及受讓車位使用權**

四方股份(本公司的非全資附屬公司)和四方所(本公司的全資附屬公司)擬分別實施中車四方智匯港研發中心項目、中車四方智匯港融合創新研發中心項目，助力本公司打造原創技術策源地。為實施該等項目，滿足四方股份、四方所研發辦公需求，四方股份及四方所擬購置中車青島科技園的定制物業、商品房及車位。

**訂立定制物業購買協議**

董事會宣佈，於2024年12月6日，四方所與中車青島科技園訂立定制物業購買協議，據此，中車青島科技園同意出售且四方所同意購買定制物業，代價人民幣711,970,015元將全部使用四方所自有資金支付。

## 訂立商品房買賣合同

董事會宣佈，於2024年12月6日，四方股份與中車青島科技園訂立商品房買賣合同，據此，中車青島科技園同意出售且四方股份同意購買商品房，代價人民幣147,803,455元將全部使用四方股份自有資金支付。

## 訂立車位使用權轉讓合同

董事會宣佈，於2024年12月6日，四方股份與中車青島科技園訂立車位使用權轉讓合同，據此，中車青島科技園同意轉讓且四方股份同意受讓車位使用權，代價人民幣8,500,000元將全部使用四方股份自有資金支付。

## 香港上市規則的涵義

於本公告日期，中車青島科技園為中車集團的全資附屬公司，中車集團為持有本公司51.45%股份的控股股東，故中車青島科技園為香港上市規則項下本公司的關連人士。據此，訂立定制物業購買協議、訂立商品房買賣合同及訂立車位使用權轉讓協議均構成香港上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於定制物業購買協議、商品房買賣合同及車位使用權轉讓協議項下的交易構成於十二個月內作出的一連串交易，彼等將根據香港上市規則第14A.81條予以合併計算。由於定制物業購買協議、商品房買賣合同及車位使用權轉讓協議項下的交易(經合併計算後)最高適用百分比率(定義見香港上市規則)超過0.1%，但低於5%，故該等交易須遵守香港上市規則第14A章項下有關申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 1. 引言

四方股份(本公司的非全資附屬公司)和四方所(本公司的全資附屬公司)擬分別實施中車四方智匯港研發中心項目、中車四方智匯港融合創新研發中心項目，助力本公司打造原創技術策源地。為實施該等項目，滿足四方股份、四方所研發辦公需求，四方股份及四方所擬購置中車青島科技園的定制物業、商品房及車位。

董事會宣佈，於2024年12月6日，(1)四方所與中車青島科技園訂立定制物業購買協議，據此，中車青島科技園同意出售且四方所同意購買定制物業，代價人民幣711,970,015元將全部使用四方所自有資金支付；(2)四方股份與中車青島科技園訂立商品房買賣合同，據此，中車青島科技園同意出售且四方股份同意購買商品房，代價人民幣147,803,455元將全部使用四方股份自有資金支付；及(3)四方股份與中車青島科技園訂立車位使用權轉讓合同，據此，中車青島科技園同意轉讓且四方股份同意受讓車位使用權，代價人民幣8,500,000元將全部使用四方股份自有資金支付。

## 2. 定制物業購買協議

### 2.1 日期

2024年12月6日

### 2.2 訂約方

- (1) 中車青島科技園，作為出賣人；及
- (2) 四方所，作為買受人。

## 2.3 標的事項

四方所與中車青島科技園訂立定制物業購買協議，據此，中車青島科技園同意出售且四方所同意購買定制物業。有關定制物業詳情，參見下文「6.有關定制物業、商品房及車位的一般資料」一節。

## 2.4 代價及支付

- (1) 定制物業固定總價款為人民幣711,970,015元，按預測繪總建築面積115,397.17平方米計算，定制物業單價為每平方米人民幣6,169.74元。前述價款乃由雙方經參考評估報告所載的定制物業截至評估基準日(即2024年6月30日)的評估值，並考慮增值稅稅費影響(稅率為9%)，經公平合理磋商而釐定。有關評估詳情，參見下文「4.定制物業購買協議和商品房買賣合同代價釐定的基準」一節。
- (2) 首期價款為人民幣640,773,013.50元，需於2024年12月31日前支付至中車青島科技園指定的銀行賬戶；剩餘價款人民幣71,197,001.50元，需於中車青島科技園將所購定制物業交付四方所，並由雙方共同簽署定制物業交付交接單後90日內支付至中車青島科技園指定的銀行賬戶。同時中車青島科技園需於收到全部價款後十個工作日內，向四方所開具全額增值稅專用發票並出具定制物業全部價款金額3%即人民幣21,359,100.45元的工程質量保函作為定制物業的質量保證，質量保函有效期2年。

## 2.5 定制物業交付條件

定制物業交付時應當符合下列所列條件：

- (1) 定制物業竣工，中車青島科技園依照《建設工程質量管理條例》的規定驗收合格，並取得定制物業山東省優質結構工程和建築工程竣工驗收備案相關證明；
- (2) 定制物業已取得定制物業測繪報告、設備設施的調試或檢測報告；  
及
- (3) 四方所按約定付清了首期價款及履行了其他約定義務，四方所無違反定制物業購買協議的行為(如在中車青島科技園書面要求的合理期限內予以糾正，不視為違約)。

## 2.6 定制物業交付時間和手續

中車青島科技園應當在2026年5月31日前向四方所交付定制物業。自四方所付清定制物業購買協議全部價款後180日內，中車青島科技園協助四方所完成不動產權屬轉移登記手續的辦理，包括但不僅限於應向四方所提供辦理產權登記所需的全部資料(原不動產權證書、身份證明文件、土地出讓合同、購房發票、房屋實測繪報告等)，並確保所提供的資料真實、合法、有效。

因中車青島科技園原因導致產權登記手續無法在上述約定日期前完成辦理的，中車青島科技園應承擔相應的法律責任和賠償四方所因此遭受的損失。

四方所查驗的定制物業存在質量問題的，由中車青島科技園按照有關工程和產品質量規範、標準負責修復，並承擔修復費用，修復後再行交付。查驗通過定制物業後，雙方應當簽署定制物業交付交接單。

## 2.7 定制物業購買協議的生效

定制物業購買協議自雙方法定代表人簽字(或簽章)且加蓋公章之日起生效。

## 3. 商品房買賣合同

四方股份與中車青島科技園已就商品房買賣訂立32份商品房買賣合同。各商品房買賣合同之主要條款載列如下，除各商品房之建築面積及代價外，各商品房買賣合同之有關條款大致相同。

### 3.1 日期

2024年12月6日

### 3.2 訂約方

- (1) 中車青島科技園，作為出賣人；及
- (2) 四方股份，作為買受人。

### 3.3 標的事項

四方股份與中車青島科技園訂立32份商品房買賣合同，據此，中車青島科技園同意出售且四方股份同意購買32套商品房。有關商品房詳情，參見下文「6.有關定制物業、商品房及車位的一般資料」一節。

### 3.4 代價及支付

- (1) 32套商品房的總價款為人民幣147,803,455元。前述價款乃由雙方經參考評估報告所載的商品房截至評估基準日(即2024年6月30日)的評估值，並考慮增值稅稅費影響(稅率為9%)，經公平合理磋商而釐定。有關評估詳情，參見下文「4.定制物業購買協議和商品房買賣合同代價釐定的基準」一節。

- (2) 四方股份應當在2026年12月31日前分期支付商品房全部價款，首期房價款為人民幣133,023,124元，應當於2024年12月31日前支付，第二期房價款為人民幣14,780,331元，應當於2026年12月31日前支付。

全部房價款應當存入青島市住房和城鄉建設局監管的預售資金監管賬戶用於本工程建設。

### 3.5 商品房交付條件

商品房交付時應當符合下列所列條件：

- (1) 房地產開發項目竣工，依照《建設工程質量管理條例》的規定驗收合格，並取得房屋建築工程竣工驗收備案相關證明；完成消防驗收或備案；完成人民防空工程竣工驗收備案；
- (2) 建設單位與選聘的物業服務企業完成了物業共用部位、共用設施設備的承接查驗工作；
- (3) 四方股份按規定已繳存房屋維修資金，未售出房屋建設單位已繳存首期維修資金；
- (4) 按規定辦理了不動產首次登記，交房即具備辦理不動產權屬證書條件；
- (5) 商品房已取得房屋測繪報告；
- (6) 第(1)項所述指中車青島科技園組織勘察、設計、施工、工程監理進行所在樓棟單體驗收並簽署驗收合格的證明文件；

- (7) 四方股份按約定付清了全部房款(含面積誤差價款)及履行了其他約定義務。

### 3.6 商品房交付時間和手續

- (1) 中車青島科技園應當在2026年12月31日前向四方股份交付商品房。
- (2) 商品房達到交付條件後，中車青島科技園應當在交付日期屆滿前10日(不少於10日)將查驗房屋的時間、辦理交付手續的時間地點以及應當攜帶的證件材料的通知書面送達四方股份。四方股份未收到交付通知書的，以商品房買賣合同約定的交付日期屆滿之日為辦理交付手續的時間，以商品房所在地為辦理交付手續的地點。

交付商品房時，中車青島科技園應當出示滿足交付條件的證明文件。中車青島科技園不出示證明文件或者出示的證明文件不齊全，不能滿足交付條件的，四方股份有權拒絕接收，由此產生的逾期交付責任由中車青島科技園承擔。

- (3) 辦理交付手續前，四方股份有權對商品房進行查驗，中車青島科技園不得以繳納相關稅費或者簽署物業管理文件作為四方股份查驗和辦理交付手續的前提條件。

### 3.7 商品房買賣合同登記備案及房屋登記

- (1) 中車青島科技園應當自商品房買賣合同簽訂之日起30日內(不超過30日)辦理商品房買賣合同登記備案手續，並將商品房買賣合同登記備案情況告知四方股份。
- (2) 雙方同意共同向房屋登記機構申請辦理商品房的房屋所有權轉移登記。

### 3.8 商品房買賣合同的生效

商品房買賣合同自雙方簽字或蓋章之日起生效。

## 4. 定制物業購買協議和商品房買賣合同代價釐定的基準

定制物業及商品房固定總價款乃分別基於評估師出具的評估報告中採用房地分估(即對房屋建築物採用重置成本法，土地使用權採用基準地價系數修正法進行評估)得出的定制物業評估值及商品房評估值，並考慮增值稅稅費影響(稅率為9%)，經雙方公平合理磋商釐定。評估報告基準日為2024年6月30日。就定制物業而言，採用重置成本法得出的房屋建築物評估值為人民幣631,208,800.00元，採用基準地價系數修正法得出的土地使用權評估值為人民幣21,974,700.00元，因此定制物業評估值為人民幣653,183,500.00元；就商品房而言，採用重置成本法得出的房屋建築物評估值為人民幣70,240,200.00元，採用基準地價系數修正法得出的土地使用權評估值為人民幣46,254,200.00元，因此商品房評估值(考慮到房屋建築物和土地使用權的評估值及樓層修正系數1.164)為人民幣135,599,500.00元。

## 4.1 選擇重置成本法基準地價系數修正法的原因

### (1) 選擇重置成本法的原因

重置成本法是求取估價對象在估價時點的重置價格或重建價格，並按建築物的使用年限和對建築物現場勘察的情況綜合確定成新率，進而估算委估建築物合理價格或價值的方法。

評估師採用重置成本法主要考慮到委託評估建築物具備可利用的成本核算資料，其重置價格能夠合理地確定，且其土地價值也可獲取，故採用重置成本法進行評估。

### (2) 選擇基準地價系數修正法的原因

基準地價系數修正法主要用於已開展基準地價評估且其評估結果已經政府公布實施、修正體系完全、時效性強的地區的土地評估。委估宗地位於青島市市北區，該區域處於基準地價覆蓋範圍內，修正體系較為完善，故選用基準地價系數修正法進行評估。

## 4.2 重置成本法及基準地價系數修正法採用的評估假設

### (1) 一般假設

- (a) 交易假設：假定所有待評估資產已經處在交易過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。

- (b) 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。
- (c) 資產持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。首先被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結論的使用範圍受到限制。

## (2) 特殊假設

- (a) 本次評估的各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據。
- (b) 假設委估資產處於已建成狀態。
- (c) 假設產權持有人提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整。

### 4.3 對房屋建築物採用重置成本法進行評估的具體流程

重置全價由建安造價、工程預備費、前期及其他費用、資金成本、投資利潤和可抵扣增值稅組成。

重置全價 = 建安造價 + 工程預備費 + 前期及其他費用 + 資金成本 - 可抵扣增值稅 + 投資利潤

### (1) 建安造價的確定

建築安裝工程造價包括建築工程、裝飾工程和安裝工程總價，建安工程造價結合工程預算資料，套用《山東省建築工程消耗量定額》(2016年)、《山東省安裝工程消耗量定額》(2016年)、《山東省市政工程消耗量定額》(2016年)、《山東省園林綠化工程消耗量定額》(2016年)、《關於發佈山東省建設工程計價依據動態調整彙編的通知》、《山東省建築工程消耗量定額價目表》(2020年)、《山東省安裝工程消耗量定額價目表》(2020年)、《山東省市政工程消耗量定額價目表》(2020年)、《山東省園林綠化工程消耗量定額價目表》(2020年)、《山東省建設工程費用項目組成及計算規則》和《<青島材價>2024年第5期》等，測算工程建安造價。

就定制物業而言，建安造價包括建築工程費用、裝飾工程費用、安裝工程費用、市政工程費用、園林綠化工程費用共計人民幣517,951,935.04元。

就商品房而言，建安造價包括建築工程費用、裝飾工程費用、安裝工程費用、市政工程費用、園林綠化工程費用共計人民幣56,655,152.40元。

## **(2) 工程預備費的確定**

工程預備費以工程費用為基數，乘以基本預備費率計算。

就定制物業而言，工程預備費一般可根據工程費用的5%-10%確定，本次評估取5%，則定制物業的工程預備費(即建安造價×5%)為人民幣25,897,596.75元。

就商品房而言，工程預備費一般可根據工程費用的2-3%確定，本次評估取3%，則商品房的工程預備費(即建安造價×3%)為人民幣1,699,654.57元。

## **(3) 前期及其他費用的確定**

工程前期及其他費用包括：建設單位為建設工程而投入的除建築造價外的其他費用，包括建設單位管理費、勘察設計費、工程建設監理費、招標代理服務費、建設項目前期工作諮詢費和環境影響諮詢費等。參考政府相關部門及相關專業協會的有關文件，分別計取建設單位所支付的前期費用及其他費用。

就定制物業而言，前期費用及其他費用共計人民幣34,637,747.80元。

就商品房而言，前期費用及其他費用共計人民幣4,884,474.91元。

#### (4) 資金成本的確定

資金成本是指房屋建造過程中所耗用資金的利息或機會成本，以按照評估基準日前最近一個月相應期限LPR作為貸款利率；資金成本一般按照建造期資金均勻投入計算。資金成本 = (建安造價+工程預備費+前期及其他費用) × 合理工期 ÷ 2 × 利率。

就定制物業而言，假定建設期資金均勻投入，委估建築物合理工期為4.5年，利率根據中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公布，則資金成本為人民幣50,632,099.15元。

就商品房而言，假定建設期資金均勻投入，委估建築物合理工期為5.2年，利率根據中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公布，則資金成本為人民幣6,544,000.89元。

#### (5) 可抵扣增值稅的確定

可抵扣增值稅 = (建安造價+工程預備費) / 1.09 × 9% + (建安造價+工程預備費) × (前期及其他費用率 - 建設單位管理費率) / 1.06 × 6%。

就定制物業而言，可抵扣增值稅為人民幣46,339,538.62元。

就商品房而言，可抵扣增值稅為人民幣4,932,243.84元。

#### **(6) 投資利潤的確定**

本次評估投資利潤參照房地產行業的回報投資率，按8.31%計取。

投資利潤 = (建安造價 + 工程預備費 + 前期及其他費用 + 資金成本 - 可抵扣增值稅) × 投資利潤率。

就定制物業而言，投資利潤為人民幣48,429,004.71元。

就商品房而言，投資利潤為人民幣5,389,121.34元。

#### **(7) 重置全價的確定**

就定制物業而言，重置全價共計人民幣631,208,800.00元(百位取整)。

就商品房而言，重置全價共計人民幣70,240,200.00元(百位取整)。

### **4.4 對土地使用權採用基準地價系數修正法進行評估的具體流程**

#### **(1) 基準地價系數修正法**

根據青島市自然資源和規劃局於2023年1月發佈的《青島市市南區、市北區、李滄區標定地價更新成果》，就定制物業而言，委估宗地為工業用地，平均開發程度為七通一平(宗地紅線外通路、供水、排水、供電、通訊、供氣、供熱及紅線內場地平整)，土地使用年期為50年，其基準地價為1,205元/平方米，基準日為2022年1月1日；就

商品房而言，委估宗地為商務金融用地，平均開發程度為七通一平（宗地紅線外通路、供水、排水、供電、通訊、供氣、供熱及紅線內場地平整），土地使用年期為40年，其基準地價為5,509元／平方米，基準日為2022年1月1日。

參考《城鎮土地估價規程》，基準地價系數修正法評估宗地地價的計算公式為：

$$\text{基準地價設定開發程度下的宗地地價} = \text{基準地價} \times K1 \times K2 \times K3 \times (1 + \Sigma K)$$

式中：K1為期日修正系數

K2為土地使用年期修正系數

K3為容積率修正系數

$\Sigma K$ 為影響地價區域因素及個別因素修正系數之和

## (2) 土地價值的確定

根據青島市自然資源和規劃局設定的基準地價土地級別範圍，確定委估宗地的土地級別及基準地價，並確定上述修正系數，採用基準地價系數修正法對估價對象進行了測算。

就定制物業而言，採用基準地價系數修正法評估待估宗地單價為人民幣1,371.37元／平方米。則土地價值為人民幣20,288,700.00元（百位取整）。

就商品房而言，採用基準地價系數修正法評估待估宗地樓面單價為人民幣4,820.19元／平方米。則土地價值為人民幣42,705,400.00元（百位取整）。

### **(3) 投資利潤的確定**

本次評估投資利潤率參照房地產行業的投資回報率，投資利潤按8.31%計取。

就定制物業而言，投資利潤為人民幣1,685,990.97元。

就商品房而言，投資利潤為人民幣3,548,818.74元。

### **(4) 土地評估值的確定**

土地評估值 = 土地價值 + 投資利潤

就定制物業而言，土地評估值為人民幣21,974,700.00元(百位取整)。

就商品房而言，土地評估值為人民幣46,254,200.00元(百位取整)。

## **4.5 定制物業及商品房的評估值**

綜上所述，定制物業的評估值 = 房屋建築物評估值人民幣631,208,800.00元 + 土地使用權評估值為人民幣21,974,700.00元 = 人民幣653,183,500.00元。

就商品房而言，考慮委估房產用途為商業辦公，且納入評估範圍的樓層為最優區域，為體現資產的價值，故對納入評估範圍的商品房進行樓層修正。經評估師的調查和瞭解，青島市相同用途的寫字樓最高區域的樓層修正系數為1.164。因此，商品房的評估值(考慮到房屋建築物和土地使用權的評估值及前述修正系數)為人民幣135,599,500.00元。

## 4.6 董事會的意見

董事會已審閱評估結果，經全面考慮評估師所採用的評估方法以及評估假設，董事會認為採用房地分估的測算結果能夠反映定制物業和商品房的真實價值，屬公平合理。

## 5. 車位使用權轉讓合同

### 5.1 日期

2024年12月6日

### 5.2 訂約方

- (1) 中車青島科技園，作為轉讓方；及
- (2) 四方股份，作為受讓方。

### 5.3 標的事項

四方股份與中車青島科技園訂立車位使用權轉讓合同，據此，中車青島科技園同意轉讓且四方股份同意受讓車位使用權。有關車位詳情，參見下文「6.有關定制物業、商品房及車位的一般資料」一節。

### 5.4 代價及支付

- (1) 車位使用權的單價為人民幣170,000元／車位，乃經雙方參考位於相同區域的類似物業之現行市價並考慮增值稅稅費影響（稅率為9%），經公平合理磋商後釐定。50個車位的使用權總價款為人民幣8,500,000元。

- (2) 首期車位款為人民幣7,650,000元，應當於2024年12月31日前支付至中車青島科技園指定的銀行賬戶，第二期車位款為人民幣850,000元，應當於2026年12月31日前支付至中車青島科技園指定的銀行賬戶。

## 5.5 車位使用權轉讓期限

中車青島科技園將上述車位使用權轉讓給四方股份的轉讓期限為：自車位移交之日(包括視為移交之日)的次日起20年為第一個使用期，第一個使用期滿後，四方股份有權繼續使用，下一個使用期為第一個使用期屆滿之日的次日起20年，之後的使用期依照此方式確定，直至車位所佔用的國有土地使用權出讓期限屆滿(即2060年12月5日)或該車位因政府原因、戰爭或其他原因需要被徵用之日止。該期間內四方股份均需按時按物業公司規定的繳費標準繳納車位管理費。

## 5.6 車位使用權的交付

車位使用權交付時間為：2026年12月31日。如車位使用權在該日期前具備交付條件的，中車青島科技園需向四方股份發送書面交付通知。如中車青島科技園未提前書面通知四方股份辦理交付的，則四方股份應在上述交付時間(即2026年12月31日)之七日內自行至中車青島科技園指定地點辦理所購車位的交付手續。

## 5.7 車位使用權轉讓協議的生效

車位使用權轉讓協議經雙方簽字蓋章後生效。

## 6. 有關定制物業、商品房及車位的一般資料

### 定制物業

- (1) 定制物業的規劃用途為工廠、生產車間、研發試驗區域、倉庫、辦公、公共配套設施機房、建築配套動能用房、會議室、多功能廳、食堂、展廳、車位等。
- (2) 定制物業主體結構為鋼混，預測繪總建築面積115,397.17平方米，其中地上建築面積77,719.76平方米，地下建築面積37,677.41平方米，最終以實測繪面積為準。
- (3) 定制物業為山東省青島市市北區臨安路1號1號樓(以政府部門核定為準)。

定制物業為中車青島科技園在建工程，因此於過往並無收入產生；定制物業並非受讓或繼受取得，因此並無原始收購成本。定制物業所處地塊的土地使用權原始收購成本為人民幣19,306,823元。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，定制物業產權清晰，不存在抵押、質押或其他任何限制轉讓的情況，亦不涉及訴訟、仲裁事項或查封、凍結等司法措施，不存在妨礙權屬轉移的其他情況。

### 商品房及車位

- (1) 商品房的規劃用途為辦公。
- (2) 商品房所在建築物的主體結構為鋼混，建築總層數為34層，其中地上31層，地下3層。

- (3) 商品房為位於山東省青島市市北區桐鄉路9號1號樓第28、29、30、31層的32套商品房。房屋竣工後，如房號發生改變，不影響商品房的特定位置；車位為位於山東省青島市市北區桐鄉路9號1號樓地下一層的50個車位。
- (4) 商品房的預測建築面積共8,867平方米，其中套內建築面積5,498.8平方米，分攤共有建築面積3,368.2平方米。

商品房已由青島市行政審批服務局批准預售，並取得相應預售許可證。

商品房及車位為中車青島科技園在建工程，因此於過往並無收入產生；商品房及車位並非受讓或繼受取得，因此並無原始收購成本。商品房及車位所處地塊的土地使用權原始收購成本為人民幣468,468,000元。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，商品房及車位產權清晰，不存在抵押、質押或其他任何限制轉讓的情況，亦不涉及訴訟、仲裁事項或查封、凍結等司法措施，不存在妨礙權屬轉移的其他情況。

## 7. 交易的理由及裨益

訂立定制物業購買協議、訂立商品房買賣合同及訂立車位使用權轉讓合同是為了實施建設中車四方智匯港融合創新研發中心項目、中車四方智匯港研發中心項目，助力本公司打造原創技術策源地，滿足本公司下屬四方所、四方股份研發辦公需求，符合本公司發展戰略，將對本公司發展產生積極影響。訂立定制物業購買協議、訂立商品房買賣合同及訂立車位使用權轉讓合同對本公司的正常經營和財務狀況均不構成重大影響，亦不存在損害本公司和股東利益的情形。

## 8. 有關本公司、中車集團及訂約方的一般資料

### 本公司

本公司為一家於中國註冊成立的股份有限公司。本集團是全球規模領先、品種齊全、技術一流的軌道交通裝備供應商。主要經營：鐵路機車車輛、動車組、城市軌道交通車輛、工程機械、各類機電設備、電子設備及零部件、電子電器及環保設備產品的研發、設計、製造、修理、銷售、租賃與技術服務；信息諮詢；實業投資與管理；資產管理；進出口業務。

### 中車集團

中車集團是經中國國務院批准成立的大型全資國有企業，是本公司的控股股東。中車集團(透過本公司)的主營業務為軌道交通裝備及重要零部件的研發、製造、銷售、修理和租賃，以及依托軌道交通裝備專有技術的延伸產業。

## 四方所

於本公告日期，四方所是本公司的全資附屬公司，主營業務為鐵路運輸基礎設備製造；建設工程施工；期刊出版；軌道交通專用設備、關鍵系統及部件、光伏設備及元器件、風力發電機組及零部件銷售；軟件開發銷售；信息系統集成服務；技術服務、技術開發、技術諮詢、技術交流、技術轉讓、技術推廣等。

## 四方股份

於本公告日期，四方股份是中車四方車輛有限公司(本公司的全資附屬公司)持股97.8102%的非全資附屬公司，主營業務為鐵路動車組、客車、城軌車輛研發、製造；鐵路動車組、高檔客車修理服務等。

## 中車青島科技園

於本公告日期，中車青島科技園是中車集團的全資附屬公司，主營業務為產業園運營管理、房地產開發、土地整理等。

## 9. 香港上市規則的涵義

於本公告日期，中車青島科技園為中車集團的全資附屬公司，中車集團為持有本公司51.45%股份的控股股東，故中車青島科技園為香港上市規則項下本公司的關連人士。據此，訂立定制物業購買協議、訂立商品房買賣合同及訂立車位使用權轉讓協議均構成香港上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於定制物業購買協議、商品房買賣合同及車位使用權轉讓協議項下的交易構成於十二個月內作出的一連串交易，彼等將根據香港上市規則第14A.81條予以合併計算。由於定制物業購買協議、商品房買賣合同及車位使用權轉讓協議項下的交易(經合併計算後)最高適用百分比率(定義見香港上市規則)超過0.1%，但低於5%，故該等交易須遵守香港上市規則第14A章項下有關申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

三名董事，孫永才、馬雲雙及王鉸於中車集團任職，已就批准定制物業購買協議、商品房買賣合同及車位使用權轉讓協議及其項下交易的董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無董事於定制物業購買協議、商品房買賣合同及車位使用權轉讓協議及其項下交易中擁有重大權益，故並無任何其他董事就有關董事會決議案迴避表決。

全體董事(包括全體獨立非執行董事)認為，定制物業購買協議、商品房買賣合同及車位使用權轉讓協議乃按公平原則及本公司在日常業務中一般商業條款或更佳條款磋商，相關條款亦屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

## 10. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「商品房」	指	位於山東省青島市市北區桐鄉路9號1號樓第28、29、30、31層的32套商品房(房屋竣工後，如房號發生改變，不影響商品房的特定位置)，規劃用途為辦公
「商品房買賣合同」	指	四方股份與中車青島科技園於2024年12月6日訂立的各份《商品房買賣合同(預售)》
「本公司」	指	中國中車股份有限公司，一家在中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於香港聯交所及上海證券交易所上市
「關連人士」	指	具有香港上市規則所賦予的涵義
「車位使用權轉讓合同」	指	四方股份與中車青島科技園於2024年12月6日訂立的《中車四方智匯港一期項目－產業示範區(106b地塊)地下車位使用權轉讓合同》
「中車集團」	指	中國中車集團有限公司，大型全資國有企業，是本公司的控股股東

「中車青島科技園」	指	中車科技園(青島)有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期為中車集團的全資附屬公司
「四方股份」	指	中車青島四方機車車輛股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，於本公告日期為本公司的非全資附屬公司
「四方所」	指	中車青島四方車輛研究所有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司
「定制物業」	指	山東省青島市市北區臨安路1號1號樓(以政府部門核定為準)，規劃用途為工廠、生產車間、研發試驗區域、倉庫、辦公、公共配套設施機房、建築配套動能用房、會議室、多功能廳、食堂、展廳、車位等
「定制物業購買協議」	指	四方所與中車青島科技園於2024年12月6日訂立的《中車四方智匯港一期項目－產業示範區(106a地塊)購買協議》
「董事」	指	本公司董事(包括獨立非執行董事)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「香港上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「車位」	指	位於山東省青島市市北區桐鄉路9號1號樓地下一層的50個車位
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「評估師」	指	獨立合資格評估機構中水致遠資產評估有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
中國中車股份有限公司  
董事長  
孫永才

中國•北京  
2024年12月8日

於本公告日期，本公司的執行董事為孫永才先生、馬雲雙先生及王鉸先生；非執行董事為姜仁鋒先生；獨立非執行董事為史堅忠先生、翁亦然先生及魏明德先生。