

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。



(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：00525)

須予披露交易

《國有土地使用權收儲補償協議》

董事會欣然宣佈，本公司於 2018 年 4 月 19 日與廣州土發中心（作為買方）及其他賣方簽署收儲補償協議。據此，廣州土發中心同意以補償款總金額初定為人民幣 60 億元（可予調整）的價格有償收儲相關土地的使用權；其中就本次交易本公司補償款初定為人民幣 1,304,717,363.49 元（可予調整）。

根據上市規則第 14.07 條，由於本次交易的一項或多項適用百分比率中的其中一項多於 5% 但所有適用百分比率少於 25%，本次交易構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則的通知及公告規定。

本次交易受限於若干條件，包括於本公司股東大會獲得股東通過等，該等條件未必一定能夠達成。倘若完成本次交易之條件未能達成，本次交易亦不會付諸實行。董事會謹此知會投資者及股東，買賣本公司股份時務須審慎行事。

一 緒言

茲提述本公司日期為 2017 年 12 月 27 日關於本公司部份土地使用權交儲的公告。

因城市規劃和廣州市改造需要，本公司將依法向廣州土發中心交儲本公司持有地塊的土地使用權。本公司於 2017 年 12 月 27 日召開董事會會議審議並全票通過了本公司擬交儲廣州東石牌舊貨場土地使用權的議案。

董事會欣然宣佈，本公司於 2018 年 4 月 19 日與廣州土發中心（作為買方）及其他賣方簽署了收儲補償協議。據此，廣州土發中心同意以補償款總金額初定為人民幣 60 億元(可予調整)的價格有償收儲相關土地的使用權；其中就本次交易本公司補償款初定為人民幣 1,304,717,363.49 元(可予調整)。

二 收儲補償協議

收儲補償協議的主要條款如下：

日期 2018 年 4 月 19 日

訂約方 買方： 廣州土發中心；

賣方： 本公司；及
其他賣方

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，廣州土發中心、其他賣方及其各自最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的獨立第三方。

相關土地資料 相關土地總面積合計為約 170,688 平方米，其中本公司持有地塊面積暫定為約 37,116.63 平方米

相關土地和本公司持有地塊的實際面積以測繪技術文件為準。

相關土地現狀為工業用地，新規劃用途擬為商業、住宅、產業用地。

交儲補償款 廣州土發中心同意按照《收儲通知》中的補償原則給予本公司和其他賣方一次性補償。補償款總金額初定為人民幣 60 億元(可予調整)，其中本公司補償款初定為人民幣 1,304,717,363.49 元(可予調整)。

本公司補償款按照本公司實際交儲面積佔相關土地實際交

儲總面積的比例作最終確定。

補償款包括收儲補償協議項下土地的土地補償款，地上建築物、附著物補償款，搬遷及臨時安置補償，停產停業損失補償，拆卸平整土地的費用以及完成土地整理修復費用。

補償款支付條件

廣州土發中心將根據以下方式向本公司支付本公司補償款：

- 1) 在收儲補償協議生效且取得廣州市發展改革委員會審批後 30 日內，支付本公司補償款的 40%，即人民幣 521,886,945.40 元。
- 2) 在確定相關土地上的房改房的拆遷安置方案，並經廣州土發中心確認後 30 日內，支付本公司補償款的 5%，即人民幣 65,235,868.18 元。
- 3) 在完成相關土地涉及的職工安置、租戶清退、設備搬遷、地上建築物及附屬物(房改房除外)的拆除等工作，並經廣州土發中心確認後 30 日內，支付本公司補償款的 10%，即人民幣 130,471,736.35 元。
- 4) 在相關土地上的房改房安置補償、拆除及土地和建築物、附著物的註銷登記完成後 30 日內，支付本公司補償款的 15%，即人民幣 195,707,604.52 元。
- 5) 如相關土地的場地環境初步調查結論為：
 - a) 無污染地塊，則在取得政府有關部門的場地環境初步調查報告的復函並經廣州土發中心確認後 30 日內，支付本公司補償款的 15%，即人民幣 195,707,604.52 元；
 - b) 污染地塊，則在取得政府有關部門的場地環境污染治理與修復工程實施方案的復函並經廣州土發中心確認後 30 日內，支付本公司補償款的 10%，即人民幣 130,471,736.35 元。
- 6) 相關土地交付後 30 日內，廣州土發中心按最終確定的本公司補償款向本公司付清餘款。

三 本公司持有地塊使用權的評估

本公司持有地塊已閒置多年，本公司在本次交易前過去兩財政年度並未從本公司持有地塊獲得任何收入。本公司持有地塊於 2017 年 12 月 31 日的帳面值為人民幣 2,183,207 元。

根據《土地估價報告》，本公司持有地塊使用權總值為人民幣 213,422.6 萬元。本次交易各方基於《收儲通知》並考慮以下「本次交易的理由及裨益」章節羅列的因素和參考《土地估價報告》後公平磋商補償款總金額的初定額。

四 本次交易的理由及裨益

由於廣園快速路的建設改變了本公司持有地塊附近的交通條件，本公司持有地塊上的貨場已停辦貨運業務多年，處於閒置狀態。考慮到通過舊改政策可獲得較為有利的用地規劃，能夠大幅提升相關土地的價值，更使處於邊緣地帶的本公司持有地塊土地價值隨之攀升。加上本公司持有地塊的地形十分特殊，形狀狹長，難以形成有效的規劃方案。若離開整個相關土地的整體規劃獨立開發，將會造成大量的土地面積浪費，規模和效益將十分低下，難以體現和實現本公司持有地塊土地價值。

考慮到房地產開發週期長且資金投入巨大，董事認為若由本公司自行開發持有地塊，難以確保開發收益會優於本次交易錄得之收益。

為進一步盤活盤活資產，提高土地資產效益，並基於上述理由及裨益，董事認為本次交易的條款屬公平合理並符合股東和本公司的整體利益。

五 本次交易對本公司的影響

本次交易不會對本公司正常經營產生重大影響。根據可得資料，本集團預計就本次交易錄得之收益將超過人民幣 5.05 億元，即超過本公司 2017 年會計年度經審計淨利潤的 50%；收益為(i) 本公司補償款與(ii) 本公司持有地塊於 2017 年 12 月 31 日之帳面值和本次交易將予產生之本公司估計開支的總和之差額。該等計算方法僅為估算，以作說明之用。務請股東注意，本公司於本次交易產生之實際收益金額將有待本公司核數師審閱後，方可作實。

本公司之所得款項預計可改善本集團之財務狀況及將用於本集團日常營運之進一步資金。

六 訂約方資料

(1) 廣州土發中心

廣州土發中心為廣州市國土資源和規劃委員會的直屬事業單位，負責組織實施政府儲備土地的整理工作；受廣州市國土資源和房屋管理局委託，組織供應政府儲備土地中的經營性用地招標、拍賣或掛牌出讓的前期準備工作和非經營性用地協議出讓工作。

(2) 其他賣方

其他賣方為一家主要經營鐵路產業綜合服務和鋼材貿易的中國中央企業的兩家附屬公司。

(3) 本公司

本公司主要經營鐵路客貨運輸業務、香港直通車業務及若干長途客運服務。

七 上市規則涵義

根據上市規則第 14.07 條，由於本次交易的一項或多項適用百分比率中的其中一項多於 5%但所有適用百分比率少於 25%，本次交易構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則的通知及公告規定。

八 股東周年大會

根據適用的上海證券交易所股票上市規則，本次交易尚需提交股東大會審議批准後方可實施。本公司將適時寄發載有本次交易事項的股東通函和股東周年大會通知。

本次交易受限於若干條件，包括於本公司股東大會獲得股東通過等，該等條件未必一定能夠達成。倘若完成本次交易之條件未能達成，本次交易亦不會付諸實行。董事會謹此知會投資者及股東，買賣本公司股份時務須審慎行事。

九 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	本公司董事會
「本公司」	指	廣深鐵路股份有限公司，一家在中國註冊成立的股份有限公司，其 H 股、美國存託股份（每股代表 50 股 H 股）及 A 股股份分別在聯交所、紐約證券交易所及上海證券交易所上市
「本公司補償款」	指	廣州土發中心根據收儲補償協議就收儲本公司持有地塊支付予本公司的補償款
「董事」	指	本公司董事
「廣州土發中心」	指	廣州市土地開發中心，廣州市國土資源和規劃委員會的直屬事業單位
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H 股」	指	本公司於香港發行的並且以港幣認購並在聯交所上市的每股面值人民幣 1.00 元的境外上市外資股
「相關土地」	指	位於廣園東路與科韻路交叉路口、東至科韻路、南至廣園路、西至華南快速、北至五山路的土地，總面積合計為約 170,688 平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「其他賣方」	指	一家主要經營鐵路產業綜合服務和鋼材貿易的中國中央企業的兩家附屬公司，均為本公司的獨立第三方
「中國」	指	中華人民共和國，在本公告內，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「本公司持有地塊」	指	本公司持有的土地面積暫定為約 37,116.63 平方米的廣州東石牌舊貨場

「收儲補償協議」	指	廣州土發中心（作為買方）與本公司、其他賣方於 2018 年 4 月 19 日訂立的《國有土地使用權收儲補償協議》
「《收儲通知》」	指	《廣州市國土資源和規劃委員會關於印發中鐵物流廣園東路地塊徵收儲備實施方案的通知》
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣 1.00 元的股份
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「測繪技術文件」	指	有資質的測繪機構將出具的《權屬界址座標附圖》或《土地勘測定界技術報告書》
「本次交易」	指	根據收儲補償協議本公司擬向廣州土發中心交儲本公司持有地塊土地使用權的交儲交易
「《土地估價報告》」	指	就本公司持有地塊廣東金蘭德房地產土地資產評估規劃有限公司以 2017 年 8 月 1 日為基準日，採用市場比較法和剩餘法出具的土地估價報告

承董事會命
廣深鐵路股份有限公司
 公司秘書
 郭向東

中國，深圳
 二零一八年四月十九日

於本公告發出之日，董事會成員包括：

執行董事

武勇

胡鄰鄰

羅慶

非執行董事

孫景

俞志明

陳建平

獨立非執行董事

陳松

賈建民

王雲亭