

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 有關簽訂地役權合同

地役權合同

本公司於2025年10月30日與廣汕公司、廣鐵集團廣州指揮部因新建廣州（新塘）至汕尾鐵路工程（「**本項目**」）簽訂了兩份地役權合同，包括：

- (1) 新塘站地役權合同：因本項目還建廣深鐵路新塘站內軌道等設施工程，本公司（需役地人）需使用廣汕公司（供役地人）位於廣州市增城區新塘站內的部分土地，使用期限50年，本公司按評估價一次性向廣汕公司支付費用人民幣14,055.12萬元（含稅）；及
- (2) 增城段地役權合同：因本項目建設並行廣深鐵路增城段工程，廣汕公司（需役地人）需使用本公司（供役地人）位於廣州市增城區永寧、新塘及仙村鎮範圍內的部分土地，使用期限30.43年和50年，廣汕公司委託項目建設管理單位廣鐵集團廣州指揮部按評估價一次性向本公司支付費用人民幣20,893.67萬元（含稅）。

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%，為本公司控股股東。廣鐵集團廣州指揮部是廣鐵集團的分公司。根據上市規則第14A章，廣鐵集團及廣鐵集團廣州指揮部為本公司關連人士。本公司、廣汕公司及廣鐵集團廣州指揮部於地役權合同項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於本次交易的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%，但低於5%，故地役權合同項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下所載的申報及公告規定，但獲豁免遵守發佈通函及獨立股東批准的規定。

蔣輝先生、陳少宏先生、胡丹先生（已於2025年10月30日召開之董事會會議結束後辭任）及張哲先生現時各自在廣鐵集團或其附屬公司持有職位，被視為於地役權合同及其項下之交易中擁有重大權益。因此，彼等各自就有關董事會決議案中放棄表決。

一、緒言

本公司於2025年10月30日與廣汕公司、廣鐵集團廣州指揮部因新建廣州（新塘）至汕尾鐵路工程簽訂了兩份地役權合同，包括：

- (1) 新塘站地役權合同：因本項目還建廣深鐵路新塘站內軌道等設施工程，本公司（需役地人）需使用廣汕公司（供役地人）位於廣州市增城區新塘站內的部分土地，使用期限50年，本公司按評估價一次性向廣汕公司支付費用人民幣14,055.12萬元（含稅）；及
- (2) 增城段地役權合同：因本項目建設並行廣深鐵路增城段工程，廣汕公司（需役地人）需使用本公司（供役地人）位於廣州市增城區永寧、新塘及仙村鎮範圍內的部分土地，使用期限30.43年和50年，廣汕公司委託項目建設管理單位廣鐵集團廣州指揮部按評估價一次性向本公司支付費用人民幣20,893.67萬元（含稅）。

二、地役權合同主要條款

（一） 新塘站地役權合同（本公司作為需役地人）

日期 2025年10月30日

訂約方 (1) 廣汕公司；
(2) 本公司；及
(3) 廣鐵集團廣州指揮部

用地位置 新建廣州（新塘）至汕尾鐵路工程（廣汕鐵路增城區新塘站）還建廣深鐵路新塘站內軌道等設施工程，本公司需使用廣汕公司土地。廣汕公司土地位於廣東省廣州市增城區廣汕線K1413+180~K1411+830區間，用地面積125,068.96平方米；土地性質：劃撥。

用地期限 用地位置中的土地自評估基準日2024年3月31日至2074年3月30日止，地役權使用期限50年。

交易價格	共計人民幣140,551,246.56元（含增值稅），其中：不含稅價人民幣128,946,097.76元，稅率9%，增值稅人民幣11,605,148.80元。
支付方式	於合同生效之日起30個工作日內，通過銀行轉帳支付。
生效時間	經三方法定代表人（負責人）或委託代理人簽名並蓋章後生效。
廣汕公司的權利義務	(1) 廣汕公司有權按照合同約定收取相關費用。 (2) 廣汕公司有權對本公司使用供役地的行為進行監督，並要求本公司按照合同約定的用途和方式使用供役地。 (3) 廣汕公司未經本公司書面同意，不得對供役地進行轉讓、租賃、抵押等處分行為。 (4) 廣汕公司應當保證其對設定地役權的土地享有合法權利。 (5) 因國家鐵路政策調整或政府部門相關要求，造成供役地使用發生變更的，廣汕公司有權進行調整，且不構成違約。
本公司的權利義務	(1) 本公司應當配合廣鐵集團廣州指揮部向鐵路有關部門辦理使用供役地相關手續。 (2) 本公司使用供役地應當採取有效措施，確保鐵路設施設備和行車安全。 (3) 本公司應當謹慎合理使用土地。 (4) 按照合同約定的數額、支付方式，足額及時向廣汕公司支付費用。 (5) 本公司不得將該地役權進行轉讓、抵押。 (6) 本公司應當按照約定的使用用途和方式使用供役地。 (7) 本公司在廣汕公司土地上增加地上或地下添附物應當經過廣汕公司書面同意，並定期對其增加的地上或地下添附物進行維修養護，確保設施設備良好，不得給廣汕公司或第三方造成損害。

- (8) 本公司轉讓或者抵押地上或者地下的在廣汕公司土地上權屬於本公司的添附物，應當向廣汕公司提前1個月書面報備。

**廣鐵集團廣州
指揮部的權利
及義務**

- (1) 履行項目代建單位職責，負責資料收集、整理提供及資產組固等相關工作。
- (2) 負責處理相關地役權手續完善後移交本公司。
- (3) 受廣汕公司授權的合同內其它事項。

(二) 增城段地役權合同（本公司作為供役地人）

日期 2025年10月30日

訂約方 (1) 本公司；

(2) 廣汕公司；及

(3) 廣鐵集團廣州指揮部

用地位置 新建廣州（新塘）至汕尾鐵路工程（廣深鐵路增城段）並行廣深鐵路增城段，需使用本公司土地。本公司土地位於廣東省廣州市增城區永寧、新塘及仙村鎮範圍內，廣深綫K33+706~K54+500區間，用地面積222,345.55平方米。其中：

- (1) 新塘鎮面積20,355.99平方米，仙村鎮面積31,452.87平方米，合計51,808.86平方米；土地性質：劃撥（「地塊一」）；
- (2) 永寧街道面積671.33平方米，新塘鎮面積36,242.90平方米，合計36,914.23平方米；土地證號：增國用（2004）第B0400182號，土地性質：國家作價入股（「地塊二」）；
- (3) 新塘鎮面積6,192.17平方米，土地證號：增國用（2004）第B0400183號，土地性質：國家作價入股（「地塊三」）；
- (4) 仙村鎮面積20,871.16平方米，土地證號：增國用（2004）第B0400184號，土地性質：國家作價入股（「地塊四」）；
- (5) 永寧街道面積30,667.36平方米，新塘鎮面積390.98平方米，合計31,058.34平方米；土地證號：增國用（2004）第B0400185號，土地性質：國家作價入股（「地塊五」）；

	(6) 仙村鎮面積851.49平方米，土地證號：增國用（2004）第B0400187號，土地性質：國家作價入股（「地塊六」）； (7) 新塘鎮面積74,580.58平方米，仙村鎮面積68.72平方米，合計74,649.30平方米；土地證號：增國用（2004）第B0400188號，土地性質：國家作價入股（「地塊七」）。
用地期限	(1) 地塊一中的土地自評估基準日2024年3月31日至2074年3月30日止，地役權使用期限50年。 (2) 地塊二、地塊三、地塊五、地塊七中的土地自評估基準日2024年3月31日至2054年9月5日止，地役權使用期限30.43年。 (3) 地塊四、地塊六中的土地自評估基準日2024年3月31日至2054年9月6日止，地役權使用期限30.43年。
交易價格	共計人民幣208,936,709.72元（含增值稅），其中：不含稅價人民幣191,685,054.78元，稅率9%，增值稅人民幣17,251,654.94元。
支付方式	於合同生效之日起30個工作日內，通過銀行轉帳支付。
生效時間	經三方法定代表人（負責人）或委託代理人簽名並蓋章後生效。
本公司的權利義務	(1) 本公司有權按照合同約定收取相關費用。 (2) 本公司有權對廣汕公司使用供役地的行為進行監督，並要求廣汕公司按照合同約定的用途和方式使用供役地。 (3) 本公司未經廣汕公司書面同意，不得對供役地進行轉讓、租賃、抵押等處分行為。 (4) 本公司應當保證其對設定地役權的土地享有合法權利。 (5) 因國家鐵路政策調整或政府部門相關要求，造成供役地使用發生變更的，本公司有權進行調整，且不構成違約。
廣汕公司的權利義務	(1) 廣汕公司應當配合廣鐵集團廣州指揮部向鐵路有關部門辦理使用供役地相關手續。

- (2) 廣汕公司使用供役地應當採取有效措施，確保鐵路設施設備和行車安全。
- (3) 廣汕公司應當謹慎合理使用土地。
- (4) 按期把資金撥付廣鐵集團廣州指揮部，並督促廣鐵集團廣州指揮部按照合同約定的數額、支付方式，足額及時向本公司支付費用。
- (5) 廣汕公司不得將該地役權進行轉讓、抵押。
- (6) 廣汕公司應當按照約定的使用用途和方式使用供役地。
- (7) 廣汕公司在本公司土地上增加地上或地下添附物應當經過本公司書面同意，並定期對其增加的地上或地下添附物進行維修養護，確保設施設備良好，不得給本公司或第三方造成損害。
- (8) 廣汕公司轉讓或者抵押地上或者地下的在本公司土地上權屬於廣汕公司的添附物，應當向本公司提前1個月書面報備。

**廣鐵集團廣州
指揮部的權利
及義務**

- (1) 負責按照合同約定支付合同款項。
- (2) 負責處理相關地役權手續完善後移交廣汕公司。
- (3) 受廣汕公司授權的合同內其它事項。
- (4) 負責處理合同費用列入項目竣工決算。
- (5) 合同簽訂後，負責向廣州市範圍內出資方廣州鐵路投資建設集團有限公司進行合同報備。

三、訂立地役權合同的理由及裨益

本項目是國家「十三五」中長期鐵路網規劃的廣東省重點建設項目，本公司本次簽訂兩份地役權合同是在確保本公司正常生產經營不受影響的情況下互相配合本項目建設。本次交易完成時，本公司將一次性淨收約人民幣6,838萬元，對本公司資產狀況和現金流量產生正面影響；本次交易完成後，本公司將根據中國《企業會計準則》的規定，在合同規定的用地期限內逐年確認非經營性收入和支出金額，經本公司財務部門初步測算，本次交易對本公司每年度損益的影響有限，預計每年將增加本公司非經營性稅前利潤約人民幣300萬元（具體金額須以當年度會計師審計確認後的結果為準）。本公司擬將該收益用作本公司的一般營運資金。

董事（包括獨立非執行董事）認為，地役權合同及其項下擬進行之交易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。

四、一般資料

（一）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。於本公告發出之日，控股股東廣鐵集團持有本公司已發行股本合共 37.12%。廣鐵集團的實際控制人為中國國家鐵路集團有限公司（前身為中國鐵路總公司），一家由中央管理的國有獨資公司。

（二）廣汕公司

廣汕公司主要從事廣州（新塘）至汕尾鐵路的建設和客貨運輸，土地綜合開發、物資供應、服務代理、房地產開發、餐飲旅遊服務、物業管理等。其由廣東省鐵路建設投資集團有限公司擁有 36.84%權益（其由廣東省人民政府國有資產監督管理委員會擁有 90%權益；由廣東省財政廳擁有 10%權益）；由廣州鐵路投資建設集團有限公司擁有 21.5%權益；由惠州市廣汕客運專線投資有限公司擁有 16.3%權益；由深圳鐵路投資建設集團有限公司擁有 5.36%權益。本公司控股股東廣鐵集團持有廣汕公司 20%股份，同時接受廣汕公司委託負責新建廣州（新塘）至汕尾鐵路工程的建設管理、資金支付以及建成後的運輸生產組織和管理工作，廣鐵集團對廣汕公司具有較大的影響力。廣汕公司的實際控制人為廣東省人民政府國有資產監督管理委員會。

（三）廣鐵集團廣州指揮部

廣鐵集團廣州指揮部為廣鐵集團分公司，主營業務為鐵路工程建設管理等。

五、本次交易標的資產的資料

本次交易的交易價格根據交易標的經評估的市場價值確定，定價經本次交易各方充分溝通、協商，符合各方預期，定價遵循公平、合理原則，不存在利用交易向關連方進行利益輸送的情形，不存在損害本公司及本公司股東特別是中小股東利益的情形，本次交易定價具有合理性。

根據北京中同華資產評估有限公司出具的土地估價報告，其中，新塘站地役權合同（本公司作為需役地人）項下新建廣州（新塘）至汕尾鐵路工程（廣汕鐵路增城區新塘站）地役權的交易價格確定為人民幣14,055.12萬元（含稅），增城段地役權合同

（本公司作為供役地人）項下新建廣州（新塘）至汕尾鐵路工程（廣深鐵路增城段）地役權的交易價格確定為人民幣20,893.67萬元（含稅）。

（一） 標的資產之財務數據

- (1) 新塘站地役權合同（本公司作為需役地人）項下新建廣州（新塘）至汕尾鐵路工程（廣汕鐵路增城區新塘站）地役權

幣種：人民幣 單位：萬元

	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
賬面原值	2,795.24	2,795.24	2,795.24
已計提的折舊、攤銷	-	-	-
減值準備	-	-	-
賬面淨值	2,795.24	2,795.24	2,795.24

- (2) 增城段地役權合同（本公司作為供役地人）項下新建廣州（新塘）至汕尾鐵路工程（廣深鐵路增城段）地役權

幣種：人民幣 單位：萬元

	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
賬面原值	3,371.13	3,371.13	3,371.13
已計提的折舊、攤銷	975.25	1,040.38	1,072.95
減值準備	-	-	-
賬面淨值	2,395.88	2,330.75	2,298.18

（二） 評估方法

根據北京中同華資產評估有限公司出具的土地估價報告，評估師以 2024 年 3 月 31 日為評估基準日，採用成本逼近法及基準地價係數修正法相結合的方式進行估值，並以加權平均法確定最終評估結果，其中成本逼近法與基準地價係數修正法的權重分別為 60%及 40%。

基準地價係數修正法是利用城鎮基準地價和基準地價修正係數表等評估成果，按照替代原則，對估價對象的區域條件和個別條件等與其所處區域的平均條件相比較，並對照修正係數表選取相應的修正係數對基準地價進行修正，進而求取估價對象在評估基準日價格的方法。運用基準地價計算宗地地價的計算公式為：

$$P = P_{ib} \times (1 + \sum B_i) \times A \times V \times Y \pm K$$

式中：□

P——土地價值；

- P_{ib} ——某一用途土地在某一土地級別的基準地價；
- $\sum B_i$ ——宗地地價影響因素修正係數；
- A ——估價期日修正係數；
- V ——容積率修正係數；
- Y ——剩餘使用年期修正係數；
- K ——土地開發程度修正值。

在估值過程中，評估師根據《廣州市規劃和自然資源局關於公佈 2023 年廣州市國有建設用地基準地價等 4 項成果的通告》（穗規劃資源字〔2023〕38 號）中《2023 年廣州市國有建設用地其他用地價格參照修正係數表》，將標的設定為鐵路用地，參照工業用地進行修正，修正係數為 1.0。根據同一通告中《2023 年廣州市國有建設用地基準地價土地級別範圍及價格》，標的位於基準地價覆蓋區域範圍中的五級地價區內，級別基準地價為人民幣 975 元/平方米。假設土地權屬清晰、合法有效，使用權性質為出讓，開發程度為「五通一平」（即通上水、通下水、通電、通訊、通路及場地平整），設定容積率為 1.0、使用年限為 50 年及 30.43 年（按其適用）。

成本逼近法是以開發土地所耗費的各項客觀費用之和為主要依據，再加上一定的利潤、利息、應繳納的稅金和土地增值收益來確定土地價格的方法。其基本計算公式為：

土地價格 = （土地取得費 + 土地開發費 + 稅費 + 投資利息 + 土地開發利潤 + 增值收益）× 年期修正係數 × 其他因素修正

（三） 主要假設条件

- (1) 估價對象在設定用途條件下將得到最有效利用，並會產生相應的土地收益。
- (2) 估價對象在設定的使用年期內可以持續使用，並產生相應的土地收益，估價對象的年期設定為與證載到期日一致。
- (3) 假定估價對象在設定容積率條件下能得到開發利用。
- (4) 評估設定土地開發程度為宗地紅線外「五通」（通上水、通下水、通電、通訊、通路）及宗地內場地平整。
- (5) 土地權利限制：根據委託方提供的資料及介紹，至評估基準日，委估宗地不存在抵押、擔保等他項權利。

- (6) 影響土地價值的其他限定條件：改變評估目的、評估期日、土地用途、土地使用年期、土地開發狀況等本報告設定條件以及國家有關經濟政策、城市規劃調整等都將影響地價評估結果。
- (7) 本次評估的評估基準日為 2024 年 3 月 31 日，但對估價對象進行實地查勘之日是 2025 年 3 月下旬，估價期日不是對估價對象完成實地查勘之日，本次估價假設估價對象在評估基準日的狀況與在完成實地查勘之日的狀況一致。

(四) 評估結論

- (1) 新塘站地役權合同（本公司作為需役地人）項下新建廣州（新塘）至汕尾鐵路工程（廣汕鐵路增城區新塘站）地役權：經成本逼近法與基準地價係數修正法加權後，確定土地評估單價為約人民幣 1,031 元/平方米（不含稅），評估土地面積合計 125,068.96 平方米，對應的總評估值為人民幣 14,055.12 萬元（含稅）。
- (2) 增城段地役權合同（本公司作為供役地人）項下新建廣州（新塘）至汕尾鐵路工程（廣深鐵路增城段）地役權：經成本逼近法與基準地價係數修正法加權後，確定土地評估單價為約人民幣 668 元/平方米至 1,031 元/平方米（不含稅），評估土地面積合計 222,345.55 平方米，對應的總評估值為人民幣 20,893.67 萬元（含稅）。

六、上市規則之含義

於本公告日期，廣鐵集團持有本公司已發行股本37.12%，為本公司控股股東。廣鐵集團廣州指揮部是廣鐵集團的分公司。根據上市規則第14A章，廣鐵集團及廣鐵集團廣州指揮部為本公司關連人士。本公司、廣汕公司及廣鐵集團廣州指揮部於地役權合同項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於本次交易的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%，但低於5%，故地役權合同項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下所載的申報及公告規定，但獲豁免遵守發佈通函及獨立股東批准的規定。

蔣輝先生、陳少宏先生、胡丹先生（已於 2025 年 10 月 30 日召開之董事會會議結束後辭任）及張哲先生現時各自在廣鐵集團或其附屬公司持有職位，被視為於地役權合同及其項下之交易中擁有重大權益。因此，彼等各自就有關董事會決議案中放棄表決。

七、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股及A股股份分別在香港聯交所及上海證券交易所上市
「董事」	指	本公司的董事
「地役權合同」	指	新塘站地役權合同及增城段地役權合同
「廣鐵集團廣州指揮部」	指	中國鐵路廣州局集團有限公司廣州工程建設指揮部，為廣鐵公司之分公司
「廣汕公司」	指	廣東廣汕鐵路有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司
「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，本公司的控股股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載的百分比率
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「本項目」	指	新建廣州（新塘）至汕尾鐵路工程
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份
「本次交易」	指	本公司、廣汕公司及廣鐵集團廣州指揮部於地役權合同項下擬進行之交易

「新塘站地役權合同」	指	本公司、廣汕公司及廣鐵集團廣州指揮部於二零二五年十月三十日簽訂之《新建廣州（新塘）至汕尾鐵路工程（廣汕鐵路增城區新塘站）地役權合同》
「增城段地役權合同」	指	本公司、廣汕公司及廣鐵集團廣州指揮部於二零二五年十月三十日簽訂之《新建廣州（新塘）至汕尾鐵路工程（廣深鐵路增城段）地役權合同》
「%」	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
二零二五年十月三十日

於本公告發出之日，董事會成員包括：

執行董事

蔣輝
陳少宏
周尚德

非執行董事

張哲

獨立非執行董事

湯小凡
邱自龍
王琴