

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)

關於簽訂合作開發框架協議的公告

本公告乃由廣深鐵路股份有限公司（「本公司」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「香港上市規則」）第13.09(2)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下的內幕消息條文（定義見香港上市規則）而作出。

本公司於2024年9月27日與置信置業（廣東）有限責任公司（“置信置業公司”）就廣州濂泉路27號鐵路地塊綜合開發項目（“本項目”）簽訂了《合作開發框架協議》（“框架協議”），具體情況如下：

一、 框架協議簽訂的基本情況

（一） 框架協議對手方的基本情況

公司名稱	置信置業（廣東）有限責任公司
統一社會信用代碼	91440101MA5AN3E83F
成立時間	2017年12月14日
注册和辦公地址	廣州市天河區天源路1190號科學家之家綜合樓202房（僅限辦公）
法定代表人	陳偉國
注册資本	人民幣10,000萬元
主營業務	房地產開發經營；物業管理；酒店管理；房地產諮詢服務；房地產中介服務；企業總部管理；自有房地產經營活動；房屋租賃等。
股權結構	廣州文投創工場企業管理服務有限公司持股40%； 廣東文投創工場投資管理有限公司持股30%； 廣東沃龍創展投資管理有限公司持股30%。
與本公司的關係	與本公司及子公司之間不存在關連關係。

(二) 框架協議簽訂的時間、地點、方式

框架協議由雙方於2024年9月27日在廣東省深圳市以書面方式簽訂。

(三) 簽訂框架協議已履行的審議決策程序

框架協議為雙方經友好協商達成的初步約定，本公司已履行簽訂框架協議的內部審批程序。根據《上海證券交易所股票上市規則》（“**上交所上市規則**”）、香港上市規則和本公司章程（“**公司章程**”）的相關規定，框架協議的簽訂無需提交本公司董事會或股東大會審議。本公司將根據後續合作事項的進展履行相應的審議決策程序和信息披露義務。

(四) 簽訂框架協議已履行的審批或備案程序

框架協議的簽訂無需取得有關部門的審批或向有關部門進行備案。

二、 框架協議的主要內容

(一) 合作背景與目標

根據國務院、廣東省、中國國家鐵路集團有限公司關於推進鐵路用地綜合開發的有關文件精神，本公司擬利用廣州市城市更新改造政策，以舊廠房自主更新方式，并通過合作開發形式對廣州濠泉路27號鐵路地塊進行綜合開發，經通過南方聯合產權交易中心公開徵集，置信置業公司成為本項目的意向合作方。

因本項目涉及辦理土地分割、變更規劃用途、取得更新計劃批覆、辦理符合項目規劃用途的新不動產登記證、與項目地塊經營戶簽訂拆遷協議等一系列前期土地熟化變性等事項，為實現資源共享、共同發展以及規範合作行為，雙方本著平等互利、合作共贏原則，在友好協商的基礎上一致同意先簽訂框架協議，待項目所涉及前期土地熟化變性等事項全部完成且滿足約定的具體交易協議簽訂條件，并經雙方依法履行內部決策程序通過後再簽訂具體交易協議，以推動本項目的具體開發工作，最終實現項目的合作開發目標。

(二) 合作主要方式

1. 雙方共同開展項目地塊土地熟化工作

雙方共同開展土地熟化工作，促使本公司取得本項目變更規劃用途和容積率的批覆，取得本項目納入更新改造實施計劃的批覆，取得政府部門同意批准本項目自行改造的手續，并經本公司履行內部決策程序

審議通過後，辦理補繳土地出讓金手續，取得項目地塊符合本項目規劃用途的新不動產登記證。

雙方按約各自承擔該階段費用。

2. 設立項目公司

在本項目經政府部門批准自行改造，且完成土地評估、補繳土地出讓金手續，并經本公司履行內部決策程序審議通過後，將前述項目地塊按市場價值進行評估，本公司以項目地塊出資成立全資子公司作為項目公司（“項目公司”）。項目公司的經營範圍應當包括房地產開發、銷售，并辦理相關資質。項目公司成立後，本公司將辦理項目地塊新不動產登記證權屬人變更登記為項目公司的手續。

3. 項目公司與置信置業公司簽訂并執行具體交易協議

項目公司成立後，由項目公司與置信置業公司開展本項目具體合作，置信置業公司不成為項目公司股東，不參與項目公司管理。置信置業公司在項目的投入、參與、盈虧等事項均以簽訂具體交易協議方式約定。置信置業公司通過具體交易協議方式開展本項目開發合作，向項目公司投入建設所需資金。

項目公司與置信置業公司簽訂具體交易協議前，本公司全程參與項目建設、銷售、經營和財務等各方面的管理，并在具備條件時設立項目公司，後續由項目公司與置信置業公司簽訂項目具體交易協議，明確約定本公司參與和監督的程序。為避免本公司承擔經濟風險及法律責任，項目公司與置信置業公司簽訂具體交易協議後，置信置業公司同意本公司關於本項目的全部權利義務轉由項目公司繼受，置信置業公司不得直接向本公司主張任何權利。

（三）合作各階段安排

1. 土地熟化階段（自框架協議簽訂之日起二年）：本階段涉及辦理土地分割、變更規劃用途、取得更新計劃批覆、與項目地塊經營戶簽訂拆遷協議等事項。置信置業公司須在框架協議簽訂後介入本項目前期工作，共同開展土地熟化工作，雙方共同承擔土地分割、變更規劃用途（容積率不小於2.5）、取得更新計劃批覆、辦理符合項目規劃用途的新不動產登記證等工作；在本公司投入土地出讓金前，置信置業公司須承擔與項目地塊各經營商戶的拆遷協商、簽訂拆遷協議工作，并負責與項目地塊範圍內既有建築物及場地租戶協商解除既有租賃、合作合同并承擔相關費用；如土地熟化階段期限屆滿項目地塊使用權未能完成分割或者未能完成變更用途，或者變更用途後的容積率達不到約

定條件的，項目未取得政府更新計劃批覆的，任何一方有權單方終止本項目合作，本公司無需承擔任何違約責任、賠償責任或補償責任。土地熟化階段期限屆滿且雙方未續約，則合作終止，且本公司無需承擔任何違約責任、賠償責任或補償責任；如在本公司投入土地出讓金前置信置業公司無法與項目地塊各經營商戶簽訂拆遷協議，或無法與項目地塊範圍內既有建築物及場地租戶協商解除既有租賃、合作合同，本公司有權單方終止本項目合作，置信置業公司按框架協議的相關規定承擔違約責任。

2. 簽訂具體交易協議安排：在完成土地熟化階段工作且滿足項目具體交易協議簽訂的條件後一個月內，由項目公司與置信置業公司簽訂項目具體交易協議，轉入項目開發階段。除雙方另行協商一致外，項目具體交易協議的內容應遵循框架協議約定的內容。

（四）合作雙方資金承擔方式

根據項目合作方式及開發建設投資費用組成，雙方投入資金範圍及方式如下：

1. 本公司承擔用於本項目更新計劃申報所需的費用（包括：更新方案的編制、更新申報費用、調規論證、查冊、測繪等費用，合稱“**更新申報費用**”），承擔為項目地塊分割、變更規劃用途、辦理新不動產登記證所發生的土地出讓金及其他政府收取的相關規費，承擔項目地塊劃轉至項目公司的交易稅費（“**土地劃轉稅費**”）。
2. 置信置業公司負責除上述由本公司承擔的更新申報費用和土地劃轉稅費之外的其他全部投入、費用及成本，包括但不限於項目拆遷補償費、前期工程費用（不含更新申報費用）、基礎設施建設費、建築安裝工程費用、公共配套設施建設費用、管理費用、稅費、其他費用以及不可預見費等（雙方明確約定應由本公司承擔的費用除外）。項目公司成立前，置信置業公司應自行承擔并支付相關費用，履約保證金按約定支付至本公司；項目公司成立後，置信置業公司投入項目的資金須轉入項目公司賬戶，專款用於項目開發支出。置信置業公司投入資金不得計算利息或其他權益，置信置業公司投入資金的成本由置信置業公司自行承擔，不列作本項目的成本，無需項目公司承擔，不列入物業分配計算的投入範圍。
3. 銷售費用（包含營銷推廣、銷售中心建設裝修、銷售代理費等）由雙方按各自分得物業實際銷售（含視同銷售）面積承擔，銷售費用不列入物業分配計算的投入範圍。

(五) 合作雙方利益分配計算

雙方根據投資估算確定的各自投入範圍和金額，計算確定經營物業的基準分配比例。根據徵集競價，雙方在基準分配物業面積的基礎上調整分配經營物業面積，確定最終分配經營物業面積。框架協議所指的經營物業面積為政府房產管理部門確認的項目可用於銷售或租賃的商業、辦公、車位（含人防車位使用權）等經營性物業面積（含公攤）。具體詳見下表：

物業分配計算表

一	基礎數據	代碼	公式	確定依據
1	本公司投入	A	符合項目規劃用途土地的使用權，以經評估確定并劃轉至項目公司的土地合作開發價值作價投入。	本公司委托評估確定
2	置信置業公司（投資估算）投入	B	除土地使用權之外的其他開發建設投資費用投入（不含財務費用、銷售費用）。	根據批覆規劃文件、本公司書面確認施工圖及交付標準計算、房地產估價、經濟評價等規定及合作約定。合作雙方委托諮詢公司編制項目投資估算確定。
3	經營性物業總面積	S	可經營的商業、辦公、車位（含人防車位使用權）等物業面積（含公攤）。	規劃部門批覆確定，房產部門測繪為準。
二	經營性物業面積基準分配比（本公司：置信置業公司）		$A: B=a\%: b\%$	計算確定
三	本公司基準物業分配面積	S1	$S*a\%$	計算確定，以最終測繪為準。
四	置信置業公司基準物業分配面積	S2	$S*b\%$	
五	徵集競價置信置業公司讓利經營物業	S3	S3 業態組成按項目總體經營業態比例確定	徵集確定
六	本公司分配可經營物業		$S1+S3$	結果
七	置信置業公司分配可經營物業		$S2-S3$	結果

(六) 合作雙方在開發過程中所承擔的義務

1. 本公司參與合作所承擔的義務

- (1) 負責提供項目地塊現有的資料，雙方共同推進本項目進展。
- (2) 負責取得項目新規劃用途土地的使用權。
- (3) 成立全資項目公司完成項目地塊劃轉及開發核算，對置信置業公司合理合法的投資權益給予保障，對置信置業公司投入項目開發的資金專款專用。
- (4) 協助置信置業公司以項目公司名義辦理規劃、勘察、設計、施工、銷售等開發建設以及經營管理所需的各項手續。需由本公司或者項目公司協助的有關事項，如簽字、蓋章等。
- (5) 配合置信置業公司完成產業導入工作，滿足政府對項目產業轉型疏解的要求。
- (6) 合法合理的前提下，尊重置信置業公司對權益物業的經營處置權力，配合置信置業公司辦理其分配物業的交易過戶手續。
- (7) 參與并監督項目公司的營運管理。

2. 置信置業公司參與合作所承擔的義務

- (1) 項目地塊既有建築物約10萬平方米，置信置業公司需與各建築物產權人或權益人進行協商拆除，置信置業公司須在本公司投入補繳土地出讓金前與項目地塊上各經營商戶簽訂拆遷協議；本項目涉及3,000余家商戶的過渡安置工作，置信置業公司承諾須具備拆遷安置能力，置信置業公司需自行到現場勘察和調查核實相關資料、政策，并進行風險評估。置信置業公司負責按照框架協議約定向項目公司投入以收回項目地塊用於開發所涉及的應由本公司作為土地使用權人承擔的拆遷補償等款項，及項目建設達到銷售及可分配狀態前的所有支出資金。如建設過程中，出現拖欠工程款、工人工資、相關稅費、賠償款、違約金等款項的，置信置業公司應負責解決并承擔由此發生的全部費用。
- (2) 負責項目產業轉型疏解方案取得政府同意批覆，負責按批覆的方案落實產業導入，并配合完成項目調規工作。

- (3) 負責在本公司投入補繳土地出讓金前與項目地塊內經營商戶簽訂拆遷協議。
- (4) 負責項目的拆遷安置及補償、前期報建、辦證及其他需要的工作，并承擔項目建設過程應承擔的全部責任（包括但不限於依法建設、安全責任、環保責任、水土保持、維穩責任、衛生責任等等）。
- (5) 負責完成項目的竣工驗收，取得政府相關主管部門驗收合格的證明文件。

(七) 合作雙方的違約責任

1. 因置信置業公司原因致使協議無效、被撤銷的，置信置業公司承擔違約責任。
2. 除不可抗力以外，協議任何一方不履行或不及時、不適當履行框架協議項下其應履行的任何義務，或違反其在框架協議項下作出的任何保證或承諾，均構成其違約，應賠償對方的全部損失。
3. 未經本公司及置信置業公司雙方一致同意，一方擅自使用印鑒、修改印鑒樣式或偽造、更換、銷毀印鑒的，應賠償對方相應損失，并承擔因此產生的一切法律責任。守約方可以解除合同，并追究對方的違約責任。
4. 置信置業公司擅自銷售本公司分配所得物業，本公司有權要求置信置業公司賠償相應損失。
5. 置信置業公司未按約定支付相關款項的，每逾期一日，按應付未付標準的萬分之五向本公司支付違約金；逾期超過90日的，本公司有權單方面解除框架協議，本公司不負責由此導致的損失，并有權要求置信置業公司賠償全部損失。
6. 如置信置業公司未能按約向本公司支付違約金或賠償金，本公司有權以置信置業公司分配的房屋折價抵償上述款項，折價額由評估公司確定。
7. 因置信置業公司違約導致本公司單方解除框架協議的，置信置業公司應賠償本公司的全部損失，本公司損失無法計算的，按照本公司為實施項目實際投入的資金包括但不限於更新申報費用、辦理土地分割、變更規劃用途、新不動產登記證所發生的土地出讓金及其他政府收取的相關稅費、土地劃轉稅費、資金成本（利息）、聘請中介所發生的

各項費用、向置信置業公司追索違約責任所發生的律師費、訴保擔保費用、保全費、評估費、鑒定費、公證費、公告費、差旅費、訴訟費用、執行費用等等標準計算。

(八) 項目具體交易協議的簽訂條件

1. 項目批覆的容積率指標滿足本公司對容積率 (≥ 2.5) 的要求，取得項目納入更新改造實施計劃的批覆；
2. 項目產業轉型疏解方案取得政府的批覆同意意見；
3. 與項目地塊經營戶簽訂拆遷協議；
4. 確定雙方的出資、利益分配無異議的情況下；
5. 雙方簽訂購銷協議；
6. 本公司成立項目公司，並將項目地塊權屬變更登記至項目公司。

(九) 框架協議的生效條件、生效時間

框架協議自雙方簽字、蓋章且經本公司履行內部決策程序審議通過之日起生效。

三、對本公司的影響

框架協議的簽訂，是為了充分發揮合作雙方各自在資金、資源、技術及管理等方面的優勢，共同推動鐵路用地綜合開發利用，有利於提高鐵路用地的使用效率和效益，實現鐵路土地資產的保值增值。本次合作及項目開發不會導致本公司主營業務、經營範圍發生變化，對本公司獨立性沒有影響，不存在損害本公司及股東利益的情形。

框架協議不涉及具體金額，預計不會對本公司當年度經營業績產生重大影響，對本公司未來年度經營業績的影響將視雙方後續具體交易協議的簽訂、實施情況而定，存在不確定性。未來如產生重大影響或簽署重大合同，本公司將及時履行披露義務。

四、重大風險提示

- (一) 本項目所涉及的辦理土地分割、變更規劃用途、取得更新計劃批覆、辦理符合項目規劃用途的新不動產登記證等事項尚需向政府有關主管部門辦理審批手續，與項目地塊經營戶協商拆遷、簽訂拆遷協議等事項能否順利完成亦存在不確定性，因此本項目能否實施存在一定不確定性。

- (二) 框架協議為雙方基於合作意願而達成的初步約定，具體合作事宜尚待本項目所涉及的本公司土地熟化變性、本公司對外投資成立項目公司等事項具體明確，并經本公司履行內部決策程序審議通過後由項目公司與合作方另行簽訂具體交易協議進行約定，後續具體交易協議的簽訂存在一定不確定性。
- (三) 本項目投入規模較大、合作期限較長，在後續履約過程中，如遇國家或地方政策、行業政策、市場環境、雙方履約能力等不可預測或不可抗力因素發生變化，本項目可能存在變更、延期、中止或終止的風險。
- (四) 本公司將密切關注框架協議履行及後續合作進展情況，并根據上交所上市規則、香港上市規則等相關法律法規、規範性文件及公司章程的規定及時履行相應的審議決策程序及信息披露義務。敬請廣大投資者注意投資風險。

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

二零二四年九月二十七日

於本公告發出之日，董事會成員包括：

執行董事

韋皓
陳少宏
周尚德

非執行董事

羅敬倫
胡丹
張哲

獨立非執行董事

湯小凡
邱自龍
王琴