

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。



中國國際海運集裝箱(集團)股份有限公司  
CHINA INTERNATIONAL MARINE CONTAINERS (GROUP) CO., LTD.  
(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)  
(股份代號：2039)

## 關於全資子公司簽署前海土地整備協議的公告

本公告乃根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第XIVA部項下的內幕消息條文及《上市規則》第13.09(2)條作出。

董事會謹此宣佈，於2019年9月29日，為實施國務院、深圳市政府關於《前海深港現代服務業合作區綜合規劃》和中國(廣東)自由貿易試驗區前海蛇口片區新規劃，以政府為主導、以社會公共利益需要為前提，以實現由政府組織實施的交通、水利、教育、文化、市政公用等基礎設施和公共事業為目標，深圳市規劃和自然資源局(深圳規土委為其前身)、前海管理局及南方中集就三塊宗地的整備事宜達成一致並簽署了《土地整備協議書》。

### 一、概述

本公告乃根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第XIVA部項下的內幕消息條文及《上市規則》第13.09(2)條作出。本公司全資子公司南方中集曾於2017年10月9日，與原深圳市規劃和國土資源委員會(以下簡稱「深圳規土委」)、深圳市前海深港現代服務業合作區管理局(以下簡稱「前海管理局」)以尊重歷史、服從規劃、擱置爭議、利益共用、雙贏發展為原則，經友好協商，就位於深圳前海的T102-0152、T102-0153、T102-0154宗地(以下簡稱「三塊宗地」；共計土地面積：52.4萬平方米)的土地整備問題簽署了《土地整備框架協議書》。2019年2月19日，為進一步的補充說明《土地整備框架協議書》的相關約定，南方中集與前海管理局簽訂深地合字(2006)0193號《深圳市土地使用權出讓合同書》第四補充協議書(以下簡稱「第四補充協議」)，同時解除T102-0152宗地原合同並終止履行原合同約定的權利、義務；2019年2月27日，前海管理局與本公司指定的本公司全資子公司前海集城實業發展(深圳)有限公司及前海集雲實業發展(深圳)有限公司

分別就一期土地（部分用地位於T102-0152宗地範圍）中的T102-0289號地塊、T102-0290號地塊分別與前海管理局簽訂深前海地合字(2018)0010號《深圳市土地使用權出讓合同書》、深前海地合字(2019)0001號《深圳市土地使用權出讓合同書》。相關內容可參見本公司於2017年10月9日及2019年2月28日在《中國證券報》、《上海證券報》、《證券時報》、巨潮資訊網(www.cninfo.com.cn)及本公司網站(www.cimc.com)上發佈的相關公告（公告編號：[CIMC]2017-071、[CIMC]2017-072及[CIMC]2019-007）及香港聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)發佈的公告。

為實施國務院、深圳市政府關於《前海深港現代服務業合作區綜合規劃》和中國（廣東）自由貿易試驗區前海蛇口片區新規劃，以政府為主導、以社會公共利益需要為前提，以實現由政府組織實施的交通、水利、教育、文化、市政公用等基礎設施和公共事業為目標，於2019年9月29日，深圳市規劃和自然資源局（深圳規土委為其前身）、前海管理局及南方中集就三塊宗地的整備事宜達成一致並簽署了《土地整備協議書》（以下簡稱「整備協議」或「本次土地整備」）。

## 二、整備協議簽約方的基本情況

- 1、 甲方：                    深圳市規劃和自然資源局  
  
    通訊位址：                深圳市福田區紅荔西路8009號規劃大廈
  
- 2、 乙方：                    前海管理局  
  
    通訊位址：                深圳市南山區東濱路與月亮灣大道交匯處南側前海深港合作區綜合辦公樓
  
- 3、 丙方：                    南方中集  
  
    公司名稱：                深圳南方中集集裝箱製造有限公司  
  
    公司類型：                有限公司  
  
    成立日期：                1995年12月18日

- 註冊地址： 深圳市南山區招商街道港灣大道2號中集研發中心1樓109A室
- 註冊資本： 人民幣13,769.87萬元
- 主營業務： 製造及修理集裝箱，加工及製造各類相關機械零部件、結構件和設備。產品100%外銷。公路、港口新型特種機械設備設計與製造。集裝箱堆存業務（不含危險物品）
- 股權結構： 截止本公告日，本公司持有南方中集100%股權。

### 三、三塊宗地的基本情況

三塊宗地（即：T102-0152、T102-0153、T102-0154宗地）的範圍，位於深圳市前海深港現代服務業合作區07及09開發單元，合計52.4萬平方米。

### 四、本次整備協議的主要合同內容及履約安排

#### 1、土地整備實施方式

本次土地整備實施方式具體如下：

- (1) 各方同意由前海管理局按整備協議約定收回三塊宗地整備範圍內全部用地。
- (2) 各方同意按照整備協議確定的方法計算本次土地整備對南方中集的補償價值，並以此價值向南方中集、或南方中集上級公司—本公司、或本公司所屬全資子公司置換新規劃條件下同等價值的土地使用權（以下簡稱「置換用地」）。

## 2、 補償價值計算方法

- (1) 各方同意以2015年1月1日作為本次土地整備新規劃條件、原規劃條件下土地價值的評估時點及置換用地的土地使用年期的起始日期，土地使用年期按國家規定的最高年期確定。
- (2) 關於本次土地整備中原規劃條件下土地使用權的補償價值，各方同意以深圳市房地產評估和發展研究中心出具的評估結果與南方中集委託評估的結果經算術平均後確定。
- (3) 關於本次土地整備中新規劃條件下土地使用權的補償價值，各方同意以深圳市房地產評估和發展研究中心出具的評估結果，扣除原規劃條件下土地使用權補償價值後先核定土地增值收益，該土地增值收益扣除5%政策性剛性支出後，剩餘部分的40%作為對南方中集的補償。

## 3、 補償價值

- (1) 根據整備協議的規定，本次整備範圍內原規劃條件下土地使用權價值的評估結果，以及對南方中集的補償價值如下：

由深圳市規劃和自然資源局委託的深圳市房地產評估和發展研究中心出具的深房估字(2019)021號等11份《土地諮詢報告》及《土地估價報告》，深圳市同致誠土地房地產估價顧問有限公司出具的深同誠評字(2019A)(估)字08QCT第002號《土地估價報告》，各方同意本次土地整備對南方中集的總補償價值為人民幣12,890,778,491元，計算過程如下(四捨五入到人民幣元位)：

序號	項目	金額(人民幣元)
1	深圳市房地產評估和發展研究中心出具的原規劃條件下的評估價值	1,763,101,723
2	南方中集委託的深圳市同致誠土地房地產估價顧問有限公司在原規劃條件下的評估價值	2,099,102,700
3	原規劃條件下的補償價值 $[(1+2)/2]$	1,931,102,211
4	深圳市房地產評估和發展研究中心在新規劃條件下的評估價值	30,772,355,578
5	土地增值收益(4-3)	28,841,253,367
6	5%政策性剛性支出(5*5%)	1,442,062,668
7	新規劃條件下40%補償價值 $[(5-6)*0.4]$	10,959,676,280
<b>總補償價值(3+7)</b>		<b>12,890,778,491</b>

#### 4、土地使用權置換方案及相關事宜

各方同意按照南方中集享有的補償價值(共計人民幣12,890,778,491元)置換等價值的土地使用權給南方中集，或南方中集上級公司—本公司，或本公司所屬全資子公司。

遵循規劃指標原則不變、業態相對均衡、地塊相對集中成片等原則，各方同意置換用地面積約為9.21萬平方米，總建築面積約為62.79萬平方米。置換用地規劃指標詳見下表：

置換用地指標表	
用地面積 (m <sup>2</sup> )	92,095.97
總建築面積 (m <sup>2</sup> )	627,900
辦公 (m <sup>2</sup> )	442,820
商務公寓 (m <sup>2</sup> )	38,280
商業 (m <sup>2</sup> )	75,500 (地上)
	54,400 (地下)
公共配套、交通配套及市政配套設施 (m <sup>2</sup> )	12,900 (地上)
	4,000 (地下)

各方確認上述置換用地的土地使用權價值為人民幣12,516,416,615元，該價值與南方中集享有的補償價值（共計人民幣12,890,778,491元）的差額為人民幣374,361,876元。各方同意另行協商解決該差額部分的等價值土地使用權置換問題。

置換用地最終座標、面積、規劃指標等以土地使用權出讓合同的相關條款為準。置換用地的地價不再另行計收。

前海管理局同意自整備協議中三塊宗地的不動產註銷登記手續完成之日起三個月內，與南方中集，或南方中集上級公司—本公司，或本公司所屬全資子公司，簽署上述置換用地的土地使用權出讓合同。置換用地土地使用權起始日期為2015年1月1日，土地使用年期按國家規定的最高年期確定。置換用地中的商務公寓可以進入市場銷售。

## 5、土地清理及產權註銷

自整備協議生效之日起30日內，在南方中集向深圳市不動產登記中心按《不動產登記暫行條例》規定的程序，申請辦理整備協議三塊宗地的不動產註銷登記手續後，整備範圍用地的土地使用權全部由前海管理局收回，南方中集對此無異議。因南方中集自身原因逾期未申請辦理的，深圳市規劃和自然資源局會同前海管理局可申請逕為註銷。

## 6、整備協議生效時間

整備協議經各方法定代表人或授權代表簽字並加蓋公章之日起生效。

## 五、其他安排

整備協議不涉及人員安置、土地租賃等情況，簽約完成後不會產生關連交易；整備協議未伴隨有股權轉讓或者高層人事變動計畫等其他安排。

## 六、本次簽約的目的和對本集團的影響

本公司認為，簽署整備協議有助於加快推進前海土地整備的進展，也有利於本集團把握深圳城市發展和更新改造的機遇，提升本集團現有資源的整體效益和股東回報，符合本公司及股東的整體利益。

## 七、風險提示

本次土地整備方案最終尚需本公司股東大會審議通過。本次土地整備未盡事宜，協議各方將進一步溝通協商，另行簽訂補充協議／其他協議予以明確。敬請廣大投資者關注本事項可能存在的不確定性，注意投資風險。

## 八、一般資料

本公司為一家於中國成立的股份有限公司，其H股在香港聯交所主板上市，其A股在深圳證券交易所上市。本集團主要從事集裝箱製造業務、公路運輸車輛業務、能源、化工及液態食品裝備業務、海洋工程業務、物流服務業務及空港裝備業務等。

南方中集為本公司的全資附屬公司，本公司於本公告日期擁有其已發行股本的100%。南方中集主要從事製造、修理集裝箱，加工製造各類相關機械零部件、結構件和設備，公路、港口新型特種機械設備設計與製造，集裝箱堆存業務(不含危險品)等業務。

深圳市規劃和自然資源局及前海管理局為中國政府機構。

## 九、董事會審議情況

本次土地整備的相關議案已於2019年9月29日經本公司第九屆董事會2019年度第6次會議審議通過，無關聯董事須就相關議案回避表決。本次土地整備尚待本集團股東大會審議通過。

## 十、釋義

「A股」	指	本公司註冊股本中每股面值為人民幣1.00元的內資普通股，該等股份在深圳證券交易所上市並以人民幣交易
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	中國國際海運集裝箱(集團)股份有限公司，於1980年1月根據中國公司法在中國註冊成立的股份有限公司，其H股已在香港聯交所上市，而其A股已在深圳證券交易所上市
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司註冊股本中每股面值為人民幣1.00元的境外上市外資股，該等股份在香港聯交所上市並以港幣交易

「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「股份」	指	本公司的股份，包括A股及H股
「股東」	指	本公司股份的持有人
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「南方中集」	指	深圳南方中集集裝箱製造有限公司
「主要股東」	指	具有香港上市規則賦予該詞的涵義
「上市規則」	指	深圳上市規則及／或香港上市規則
「%」	指	百分比

本公告登載於本公司網站 (<http://www.cimc.com>) 及香港聯交所披露易網站 (<http://www.hkexnews.hk>)，以供瀏覽。

承董事會命  
中國國際海運集裝箱(集團)股份有限公司  
于玉群  
公司秘書

香港，2019年9月29日

於本公告日期，董事會成員包括：非執行董事王宏先生(董事長)、劉冲先生(副董事長)、胡賢甫先生及明東先生，執行董事麥伯良先生，及獨立非執行董事何家樂先生、潘正啟先生及呂馮美儀女士。