

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使用權出讓合同的公告

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12月27日，前海管理局與本公司全資子公司前海集雲、前海精集、前海英集、前海創集、前海盛集、前海世集就宗地號T102-0342(09-02-01與09-02-10號地塊)、宗地號T102-0330(09-05-01號地塊)、宗地號T102-0331(09-05-02號地塊)、宗地號T102-0332(09-05-03與09-05-04地塊)、宗地號T102-0333(09-05-06號地塊)、宗地號T102-0334(09-05-07號地塊)、宗地號T102-0335(09-05-08號地塊)簽訂《出讓合同》。

特別提示：

基於目前的初步測算，本次簽約預計將增加本集團稅後淨利潤約人民幣66.9億元，具體以本集團審計師的審計結果為準。本公司於同日在《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)上發佈了《中國國際海運集裝箱(集團)股份有限公司關於公司資產減值風險提示的公告》(公告編號：[CIMC]2019-105)及香港聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)發佈了相關公告。敬請廣大投資者謹慎決策，注意投資風險。

一、簽約概述

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，與原深圳規土委、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(「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，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分別就一期土地(部份用地位於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》。

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》。南方中集已經按照《土地整備協議書》辦理三塊宗地的不動產註銷登記手續。

相關內容可參見本公司於2017年10月9日、2019年2月28日及2019年9月29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、[CIMC]2019-007、[CIMC]2019-079及[CIMC]2019-080)及香港聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)發佈的公告。

2019年12月27日，前海管理局與本公司全資子公司前海集雲、前海精集、前海英集、前海創集、前海盛集、前海世集就宗地號T102-0342地塊(09-02-01與09-02-10號地塊，土地面積：25,160.58平方米)、宗地號T102-0330(09-05-01號地塊，土地面積：4,727.42平方米)、宗地號T102-0331(09-05-02號地塊，土地面積：4,400平方米)、宗地號T102-0332(09-05-03與09-05-04地塊，土地面積：16,835.61平方米)、宗地號T102-0333(09-05-06號地塊，土地面積：5,056.88平方米)、宗地號T102-0334(09-05-07號地塊，土地面積：4,419.24平方米)、宗地號T102-0335(09-05-08號地塊，土地面積：4,326.99平方米)簽訂深前海地合字(2019)0016號、深前海地合字(2019)0017號、深前海地合字(2019)0018號、深前海地合字(2019)0019號、深前海地合字(2019)0020號、深前海地合字(2019)0021號、深前海地合字(2019)0022號《深圳市土地使用權出讓合同書》(統稱「《出讓合同》」；本次簽署《出讓合同》以下簡稱「**本次簽約**」)。

本次簽約是就《土地整備協議書》的進展，與本次簽約的相關議案已於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，並於2019年11月4日經本公司發佈的通函提呈臨時股東大會，且已於2019年11月25日經本公司第二次臨時股東大會審議通過。無關聯/(連)董事、關聯/(連)股東須就相關議案迴避表決。

二、《出讓合同》簽約方的基本情況

1、出讓方：前海管理局

全稱： 深圳市前海深港現代服務業合作區管理局

法定代表人： 田夫

通訊地址： 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

關聯／(連)關係： 前海管理局與本公司不存在關聯／(連)關係。

前海管理局資信狀況良好，未被列入全國法院失信被執行人名單，具有良好的履約能力。

2、受讓方

受讓方：前海集雲

公司名稱： 前海集雲實業發展(深圳)有限公司

公司類型： 有限公司

成立日期： 2018年7月9日

註冊地址： 深圳市前海深港合作區前灣一路1號A棟201室

註冊資本： 人民幣3,000萬元

主營業務： 產業園項目的投資、信息諮詢、運營管理。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動。)

股權結構： 截止本公告日，深圳前海中集投資發展有限公司持有前海集雲100%股權，南方中集持有深圳前海中集投資發展有限公司100%股權。

受讓方：前海精集

- 公司名稱：前海精集(深圳)實業發展有限公司
- 公司類型：有限公司
- 成立日期：2019年10月23日
- 註冊地址：深圳市前海深港合作區南山街道前海深港合作區前灣一路63號萬科前海特區管3樓02室
- 註冊資本：人民幣1,000萬元
- 主營業務：產業園項目的投資、諮詢、運營管理。(以上各項涉及法律、行政法規、國務院決定禁止的項目除外，限制的項目須取得許可後方可經營。)
- 股權結構：截止本公告日，深圳前海中集投資發展有限公司持有前海精集100%股權，南方中集持有深圳前海中集投資發展有限公司100%股權。

受讓方：前海英集

- 公司名稱：前海英集(深圳)實業發展有限公司
- 公司類型：有限公司
- 成立日期：2019年10月23日
- 註冊地址：深圳市前海深港合作區南山街道前海深港合作區前灣一路63號萬科前海特區管3樓02室
- 註冊資本：人民幣1,000萬元
- 主營業務：產業園項目的投資、諮詢、運營管理。(以上各項涉及法律、行政法規、國務院決定禁止的項目除外，限制的項目須取得許可後方可經營。)
- 股權結構：截止本公告日，深圳前海中集投資發展有限公司持有前海英集100%股權，南方中集持有深圳前海中集投資發展有限公司100%股權。

受讓方：前海創集

- 公司名稱：前海創集(深圳)實業發展有限公司
- 公司類型：有限公司
- 成立日期：2019年10月23日
- 註冊地址：深圳市前海深港合作區南山街道前海深港合作區前灣一路63號萬科前海特區管3樓02室
- 註冊資本：人民幣1,000萬元
- 主營業務：產業園項目的投資、諮詢、運營管理。(以上各項涉及法律、行政法規、國務院決定禁止的項目除外，限制的項目須取得許可後方可經營。)
- 股權結構：截止本公告日，深圳前海中集投資發展有限公司持有前海創集100%股權，南方中集持有深圳前海中集投資發展有限公司100%股權。

受讓方：前海盛集

- 公司名稱：前海盛集(深圳)實業發展有限公司
- 公司類型：有限公司
- 成立日期：2019年10月23日
- 註冊地址：深圳市前海深港合作區南山街道前海深港合作區前灣一路63號萬科前海特區管3樓02室
- 註冊資本：人民幣1,000萬元
- 主營業務：產業園項目的投資、諮詢、運營管理。(以上各項涉及法律、行政法規、國務院決定禁止的項目除外，限制的項目須取得許可後方可經營。)
- 股權結構：截止本公告日，深圳前海中集投資發展有限公司持有前海盛集100%股權，南方中集持有深圳前海中集投資發展有限公司100%股權。

受讓方：前海世集

- 公司名稱： 前海世集(深圳)實業發展有限公司
- 公司類型： 有限公司
- 成立日期： 2019年10月23日
- 註冊地址： 深圳市前海深港合作區南山街道前海深港合作區前灣一路63號萬科前海特區管3樓02室
- 註冊資本： 人民幣1,000萬元
- 主營業務： 產業園項目的投資、諮詢、運營管理。(以上各項涉及法律、行政法規、國務院決定禁止的項目除外，限制的項目須取得許可後方可經營。)
- 股權結構： 截止本公告日，深圳前海中集投資發展有限公司持有前海世集100%股權，南方中集持有深圳前海中集投資發展有限公司100%股權。

三、本次簽約標的基本情況

本次簽約的7份《出讓合同》中，標的基本情況如下表所示：

《出讓合同》 序號	合同編號	受讓方	宗地號 (土地編號)	土地面積 (平方米)	出讓價款 (元)	土地用途	主體建築物 性質	土地 年限*
1	深前海地合字 (2019)0016號	前海集雲	T102-0342 (09-02-01與 09-02-10號 地塊)	25,160.58	2,134,024,050	商業用地	辦公、商業	40年
2	深前海地合字 (2019)0017號	前海精集	T102-0330 (09-05-01號 地塊)	4,727.42	925,489,700	商業用地	辦公、商業、 公寓	40年
3	深前海地合字 (2019)0018號	前海精集	T102-0331 (09-05-02號 地塊)	4,400.00	682,546,400	商業用地	辦公、商業	40年
4	深前海地合字 (2019)0019號	前海英集	T102-0332 (09-05-03與 09-05-04地塊)	16,835.61	2,622,697,100	商業用地	辦公、商業	40年
5	深前海地合字 (2019)0020號	前海創集	T102-0333 (09-05-06號 地塊)	5,056.88	791,482,400	商業用地	辦公、商業	40年
6	深前海地合字 (2019)0021號	前海盛集	T102-0334 (09-05-07號 地塊)	4,419.24	977,249,000	商業用地	辦公、商業	40年
7	深前海地合字 (2019)0022號	前海世集	T102-0335 (09-05-08號 地塊)	4,326.99	674,046,200	商業用地	辦公、商業	40年
合計				64,926.72	8,807,534,850	/	/	/

* 註：土地使用年期從2015年1月1日起算。

根據《土地整備協議書》，本次簽約置換用地的地價不再另行計收。同時，由於土地整備受讓土地，受讓方需向南方中集支付補償款。

四、本次簽約的《出讓合同》主要內容及履約安排

有關《出讓合同》中標的地塊的基本情況，詳見本公告「三、本次簽約標的基本情況」。《出讓合同》中的其他主要內容，請見以下部份：

1、《出讓合同》1

宗地號T102-0342（土地編號為09-02-01與09-02-10地塊）的土地，建築覆蓋率（建築密度） $\leq 65\%$ ；建築容積率（建築面積密度） ≤ 5.53 ；計入容積率總建築面積不超過110,000平方米，辦公建築面積76,350平方米（含物業管理用房220平方米）、商業建築面積27,000平方米（其中地上16,000平方米、地下11,000平方米）、公共配套設施建築面積650平方米（其中社區管理用房300平方米、便民服務站300平方米、社區警務室50平方米）、220KV變電站6,000平方米（其中地上2,000平方米、地下4,000平方米）；建築高度220米，且符合航空限高要求。

土地使用者應在2022年6月26日之前開工，在2025年12月26日之前竣工。土地使用者未按《出讓合同》規定的用途和條件開發利用土地，前海管理局可處以土地使用權出讓金總額20%的罰款。土地使用者應當在合同約定期限內按期開工，超過約定開工期限未動工開發造成土地閒置的，按照閒置土地相關規定處理。

2、《出讓合同》2

宗地號T102-0330（土地編號為09-05-01地塊）的土地，建築覆蓋率（建築密度） $\leq 65\%$ ；建築容積率（建築面積密度） ≤ 9.08 ；計入容積率總建築面積不超過42,900平方米，辦公建築20,100平方米、商務公寓16,900平方米、商業建築3,000平方米；另有地下商業建築2,900平方米；建築高度120米，且符合航空限高要求。

土地使用者應在2021年12月26日之前開工，在2024年6月26日之前竣工。土地使用者未按《出讓合同》規定的用途和條件開發利用土地，前海管理局可處以土地使用權出讓金總額20%的罰款。土地使用者應當在合同約定期限內按期開工，超過約定開工期限未動工開發造成土地閒置的，按照閒置土地相關規定處理。

3、《出讓合同》3

宗地號T102-0331(土地編號為09-05-02地塊)的土地，建築覆蓋率(建築密度) $\leq 65\%$ ；建築容積率(建築面積密度) ≤ 7.45 ；計入容積率總建築面積不超過32,800平方米，辦公建築27,000平方米、商業建築3,000平方米；另有地下商業建築2,800平方米。建築高度100米，且符合航空限高要求。

土地使用應在2020年12月26日之前開工，在2022年12月26日之前竣工。土地使用未按照《出讓合同》規定的用途和條件開發利用土地，前海管理局可處以土地使用權出讓金總額20%的罰款。土地使用應在合同約定期限內按期開工，超過約定開工期限未動工開發造成土地閒置的，按照閒置土地相關規定處理。

4、《出讓合同》4

宗地號T102-0332(土地編號為09-05-03與09-05-04地塊)的土地，建築覆蓋率(建築密度) $\leq 65\%$ ；建築容積率(建築面積密度) ≤ 7.88 ；計入容積率總建築面積不超過132,700平方米，辦公建築面積107,550平方米(含物業管理用房建築面積280平方米)、商業建築面積21,200平方米(地上商業建築面積13,000平方米，地下商業建築面積8,200平方米)、文化活動室2,000平方米、社區管理用房300平方米、社區警務室50平方米、社區健康服務中心1,000平方米、社區老年人日間照料中心300平方米、便民服務站300平方米。其中：

09-05-03地塊：辦公建築面積67,000平方米(含物業管理用房建築面積160平方米)，商業建築面積10,000平方米(地上商業6,000平方米，地下商業4,000平方米)、配套公共服務設施面積2,000平方米(文化活動室)。建築高度180米，且符合航空限高要求。

09-05-04地塊：辦公建築面積40,550平方米(含物業管理用房建築面積120平方米)，商業建築面積11,200平方米(地上商業7,000平方米，地下商業4,200平方米)，配套公共服務設施面積1,950平方米(包括社區管理用房300平方米，便民服務站300平方米，社區警務室50平方米，社區健康服務中心1,000平方米，社區老年人日間照料中心300平方米)。建築高度150米，且符合航空限高要求。

土地使用者應在2022年6月26日之前開工，在2025年12月26日之前竣工。土地使用者未按《出讓合同》規定的用途和條件開發利用土地，前海管理局可處以土地使用權出讓金總額20%的罰款。土地使用者應當在合同約定期限內按期開工，超過約定開工期限未動工開發造成土地閒置的，按照閒置土地相關規定處理。

5、《出讓合同》5

宗地號T102-0333（土地編號為09-05-06地塊）的土地，建築覆蓋率（建築密度） $\leq 65\%$ ；建築容積率（建築面積密度） ≤ 7.59 ；計入容積率總建築面積不超過38,400平方米；辦公建築31,000平方米、商業建築4,000平方米；另有地下商業建築3,400平方米。建築高度100米，且符合航空限高要求。

土地使用者應在2020年12月26日之前開工，在2022年12月26日之前竣工。土地使用者未按《出讓合同》規定的用途和條件開發利用土地，前海管理局可處以土地使用權出讓金總額20%的罰款。土地使用者應當在合同約定期限內按期開工，超過約定開工期限未動工開發造成土地閒置的，按照閒置土地相關規定處理。

6、《出讓合同》6

宗地號T102-0333（土地編號為09-05-07地塊）的土地，建築覆蓋率（建築密度） $\leq 65\%$ ；建築容積率（建築面積密度） ≤ 10.97 ；計入容積率總建築面積不超過48,500平方米；辦公建築41,000平方米、商業建築7,500平方米（其中地上4,000平方米、地下3,500平方米）。建築高度120米，且符合航空限高要求。

土地使用者應在2021年12月26日之前開工，在2024年6月26日之前竣工。土地使用者未按《出讓合同》規定的用途和條件開發利用土地，前海管理局可處以土地使用權出讓金總額20%的罰款。土地使用者應當在合同約定期限內按期開工，超過約定開工期限未動工開發造成土地閒置的，按照閒置土地相關規定處理。

7、《出讓合同》7

宗地號T102-0334（土地編號為09-05-08地塊）的土地，建築覆蓋率（建築密度） $\leq 65\%$ ；建築容積率（建築面積密度） ≤ 7.72 ；計入容積率總建築面積不超過33,400平方米；辦公建築26,000平方米（含物業管理用房100平方米）、商業建築7,400平方米（其中地上4,000平方米、地下3,400平方米）。建築高度100米，且符合航空限高要求。

土地使用者應在2020年12月26日之前開工，在2022年12月26日之前竣工。土地使用者未按《出讓合同》規定的用途和條件開發利用土地，前海管理局可處以土地使用權出讓金總額20%的罰款。土地使用者應當在合同約定期限內按期開工，超過約定開工期限未動工開發造成土地閒置的，按照閒置土地相關規定處理。

8、生效時間

《出讓合同》從簽訂之日起生效。

五、其他安排

本次簽約不涉及土地租賃等情況，簽約完成後不會產生關聯／(連)交易。本次簽約未伴隨有股權轉讓或者高層人事變動計劃等其他安排。

六、本次簽約的目的和對本集團的影響

本集團認為，簽署《出讓合同》有助於加快前海蛇口自貿區的開發建設，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，符合本集團及股東的整體利益。基於目前的初步測算，本次交易預計將增加本集團稅後淨利潤約人民幣66.9億元，具體以本集團審計師的審計結果為準。

七、風險提示

本次簽約《出讓合同》不存在損害公司利益及股東利益的情形，相關後續事宜將由協議各方另行解決。截至本公告披露日，各相關方正按照有關協議積極推進前海土地整備事項。本公司於同日在《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)上發佈了《中國國際海運集裝箱(集團)股份有限公司關於公司資產減值風險提示的公告》(公告編號：[CIMC]2019-105)及香港聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)發佈了相關公告。敬請廣大投資者謹慎決策，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。

前海管理局為中國政府機構。

九、董事會審議情況

本次簽約是就《土地整備協議書》的進展，與本次簽約的相關議案已於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，並於2019年11月4日經本公司發佈的通函提呈臨時股東大會，且已於2019年11月25日經本公司第二次臨時股東大會審議通過。無關聯/（連）董事、關聯/（連）股東須就相關議案迴避表決。

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
「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「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
「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

「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上市規則」	指	深圳上市規則及／或香港上市規則
「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
「前海管理局」	指	深圳市前海深港現代服務業合作區管理局
「前海創集」	指	前海創集(深圳)實業發展有限公司
「前海集雲」	指	前海集雲實業發展(深圳)有限公司
「前海精集」	指	前海精集(深圳)實業發展有限公司
「前海盛集」	指	前海盛集(深圳)實業發展有限公司
「前海世集」	指	前海世集(深圳)實業發展有限公司
「前海英集」	指	前海英集(深圳)實業發展有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「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
「南方中集」	指	深圳南方中集集裝箱製造有限公司
「深圳規土委」	指	深圳市規劃和國土資源委員會
「%」	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12月30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。