

中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司

关于全资子公司签署前海土地使用权出让合同的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示：

基于目前的初步测算，本次签约预计将增加本集团税后净利润约人民币66.9亿元，具体以本集团审计师的审计结果为准。本公司于同日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）及本公司网站（www.cimc.com）上发布了《中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司关于公司资产减值风险提示的公告》（公告编号：【CIMC】2019-105）及香港联交所披露易网站（www.hkexnews.hk）发布了相关公告。敬请广大投资者谨慎决策，注意投资风险。

一、签约概述

1、中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”，与子公司合称“本集团”）全资子公司深圳南方中集集装箱制造有限公司（以下简称“南方中集”）曾于 2017 年 10 月 9 日，与原深圳市规划和国土资源委员会（以下简称“深圳规土委”）、深圳市前海深港现代服务业合作区管理局（以下简称“前海管理局”）以尊重历史、服从规划、搁置争议、利益共享、双赢发展为原则，经友好协商，就位于深圳前海的 T102-0152、T102-0153、T102-0154 宗地（以下简称“三块宗地”；共计土地面积：52.4 万平方米）的土地整备问题签署了《土地整备框架协议书》。

2019 年 2 月 19 日，为进一步的补充说明《土地整备框架协议书》的相关约定，南方中集与前海管理局签订深地合字（2006）0193 号《深圳市土地使用权出让合同书》第四补充协议书，同时解除 T102-0152 宗地原合同并终止履行原合同约定的权利、义务；2019 年 2 月 27 日，前海管理局与本公司指定的本公司全资子公司前海集城实业发展（深圳）有限公司及前海集云实业发展（深圳）有限公司（以下简称“前海集云”）分别就一期土地（部分用地位于 T102-0152 宗地范围）中的 T102-0289 号地块、T102-0290 号地块分别与前海管理局签订深前海地合字（2018）0010 号《深圳市土地使用权出让合同书》、深前海地合字（2019）0001 号《深圳市土地使用权出让合同书》。

2019年9月29日，深圳市规划和自然资源局（深圳规土委为其前身）、前海管理局及南方中集就三块宗地的整备事宜达成一致并签署了《土地整备协议书》。南方中集已经按照《土地整备协议书》办理三块宗地的不动产注销登记手续。

上述相关内容可参见本公司于2017年10月9日、2019年2月27日及2019年9月29日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)及本公司网站(www.cimc.com)上发布的相关公告(公告编号:【CIMC】2017-071、【CIMC】2017-072、【CIMC】2019-007、【CIMC】2019-079及【CIMC】2019-080)及香港联交所披露易网站(www.hkexnews.hk)发布的公告。

2019年12月27日，前海管理局与本公司全资子公司前海集云、前海精集（深圳）实业发展有限公司（以下简称“前海精集”）、前海英集（深圳）实业发展有限公司（以下简称“前海英集”）、前海创集（深圳）实业发展有限公司（以下简称“前海创集”）、前海盛集（深圳）实业发展有限公司（以下简称“前海盛集”）、前海世集（深圳）实业发展有限公司（以下简称“前海世集”）就宗地号 T102-0342 地块（土地编号 09-02-01 与 09-02-10 号地块，土地面积：25160.58 平方米）、宗地号 T102-0330 地块（土地编号 09-05-01 号地块，土地面积：4727.42 平方米）、宗地号 T102-0331 地块（土地编号 09-05-02 号地块，土地面积：4400 平方米）、宗地号 T102-0332 地块（土地编号 09-05-03 与 09-05-04 地块，土地面积：16835.61 平方米）、宗地号 T102-0333 地块（土地编号 09-05-06 号地块，土地面积：5056.88 平方米）、宗地号 T102-0334 地块（土地编号 09-05-07 号地块，土地面积：4419.24 平方米）、宗地号 T102-0335 地块（土地编号 09-05-08 号地块，土地面积：4326.99 平方米）签订深前海地合字（2019）0016 号、深前海地合字（2019）0017 号、深前海地合字（2019）0018 号、深前海地合字（2019）0019 号、深前海地合字（2019）0020 号、深前海地合字（2019）0021 号、深前海地合字（2019）0022 号《深圳市土地使用权出让合同书》（以下统称“《出让合同》”；本次签署《出让合同》以下简称“本次签约”）。

2、前海管理局与本公司及本公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在任何关系，也不存在其他可能或已经造成本公司对其利益倾斜的其他关系。

3、本次签约是就《土地整备协议书》的进展，与本次签约的相关议案已于2019年9月29日经本公司第九届董事会2019年度第6次会议审议通过，且已于2019年11月25日经本公司第二次临时股东大会审议通过。无关联董事、关联股东须就相关议案回避表决。

4、本次签约不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、《出让合同》签约方的基本情况

1、出让方：前海管理局

全称：深圳市前海深港现代服务业合作区管理局
法定代表人：田夫
通讯地址：深圳市南山区东滨路与月亮湾大道交汇处南侧前海深港合作区综合办公楼
关联关系：前海管理局与本公司不存在关联关系。

前海管理局资信状况良好，未被列入全国法院失信被执行人名单，具有良好的履约能力。

2、受让方

受让方：前海集云

公司名称：前海集云实业发展（深圳）有限公司
公司类型：有限公司
成立日期：2018 年 7 月 9 日
注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室
注册资本：人民币 3000 万元
主营业务：产业园项目的投资、信息咨询、运营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
股权结构：截止本公告日，深圳前海中集投资发展有限公司持有前海集云 100%股权，南方中集持有深圳前海中集投资发展有限公司 100%股权。

受让方：前海精集

公司名称：前海精集（深圳）实业发展有限公司
公司类型：有限公司
成立日期：2019 年 10 月 23 日
注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道前海深港合作区前湾一路 63 号万科前海特区管 3 楼 02 室
注册资本：人民币 1000 万元
主营业务：产业园项目的投资、咨询、运营管理。（以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营。）
股权结构：截止本公告日，深圳前海中集投资发展有限公司持有前海精集 100%股权，南方中集持有深圳前海中集投资发展有限公司 100%股权。

受让方：前海英集

公司名称：前海英集（深圳）实业发展有限公司
公司类型：有限公司
成立日期：2019 年 10 月 23 日
注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道前海深港合作区前湾一路 63 号万科前海特区管 3 楼 02 室
注册资本：人民币 1000 万元
主营业务：产业园项目的投资、咨询、运营管理。（以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营。）
股权结构：截止本公告日，深圳前海中集投资发展有限公司持有前海英集 100%股权，南方中集持有深圳前海中集投资发展有限公司 100%股权。

受让方：前海创集

公司名称：前海创集（深圳）实业发展有限公司
公司类型：有限公司
成立日期：2019 年 10 月 23 日
注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道前海深港合作区前湾一路 63 号万科前海特区管 3 楼 02 室
注册资本：人民币 1000 万元
主营业务：产业园项目的投资、咨询、运营管理。（以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营。）
股权结构：截止本公告日，深圳前海中集投资发展有限公司持有前海创集 100%股权，南方中集持有深圳前海中集投资发展有限公司 100%股权。

受让方：前海盛集

公司名称：前海盛集（深圳）实业发展有限公司
公司类型：有限公司
成立日期：2019 年 10 月 23 日
注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道前海深港合作区前湾一路 63 号万科前海特区管 3 楼 02 室
注册资本：人民币 1000 万元
主营业务：产业园项目的投资、咨询、运营管理。（以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取

得许可后方可经营。)

股权结构: 截止本公告日, 深圳前海中集投资发展有限公司持有前海盛集 100%股权, 南方中集持有深圳前海中集投资发展有限公司 100%股权。

受让方: 前海世集

公司名称: 前海世集(深圳)实业发展有限公司
 公司类型: 有限公司
 成立日期: 2019 年 10 月 23 日
 注册地址: 深圳市前海深港合作区南山街道前海深港合作区前湾一路 63 号万科前海特区管 3 楼 02 室
 注册资本: 人民币 1000 万元
 主营业务: 产业园项目的投资、咨询、运营管理。(以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外, 限制的项目须取得许可后方可经营。)
 股权结构: 截止本公告日, 深圳前海中集投资发展有限公司持有前海世集 100%股权, 南方中集持有深圳前海中集投资发展有限公司 100%股权。

三、本次签约标的基本情况

本次签约的 7 份《出让合同》中, 标的基本情况如下表所示:

《出 让合 同》 序号	合同编号	受让 方	宗地号 (土地编号)	土地面积 (平方米)	出让价款 (人民币元)	土地 用途	主体建 筑物 性质	土地 年限*
1	深前海地合 字(2019) 0016 号	前海 集云	T102-0342 (09-02-01 与 09-02-10 号地块)	25,160.58	2,134,024,050	商业 用地	办公、商 业	40 年
2	深前海地合 字(2019) 0017 号	前海 精集	T102-0330 (09-05-01 号地块)	4,727.42	925,489,700	商业 用地	办公、商 业、公寓	40 年
3	深前海地合 字(2019) 0018 号	前海 精集	T102-0331 (09-05-02 号地块)	4,400.00	682,546,400	商业 用地	办公、商 业	40 年
4	深前海地合 字(2019) 0019 号	前海 英集	T102-0332 (09-05-03 与 09-05-04 号地块)	16,835.61	2,622,697,100	商业 用地	办公、商 业	40 年

			地块)					
5	深前海地合字(2019)0020号	前海创集	T102-0333(09-05-06号地块)	5,056.88	791,482,400	商业用地	办公、商业	40年
6	深前海地合字(2019)0021号	前海盛集	T102-0334(09-05-07号地块)	4,419.24	977,249,000	商业用地	办公、商业	40年
7	深前海地合字(2019)0022号	前海世集	T102-0335(09-05-08号地块)	4,326.99	674,046,200	商业用地	办公、商业	40年
合计				64,926.72	8,807,534,850	/	/	/

*注：土地使用年期从2015年1月1日起算。

根据《土地整备协议书》，本次签约置换用地的地价不再另行计收。同时，由于土地整备受让土地，受让方需向南方中集支付补偿款。

四、本次签约的《出让合同》主要内容及履约安排

有关《出让合同》中标的地块的基本情况，详见本公告“三、本次签约标的基本情况”。《出让合同》中的其他主要内容，请见以下部分：

1、《出让合同》1

宗地号 T102-0342(土地编号为 09-02-01 与 09-02-10 地块)的土地，建筑覆盖率(建筑密度)≤65%；建筑容积率(建筑面积密度)≤5.53；计入容积率总建筑面积不超过110000平方米，办公建筑面积76350平方米(含物业管理用房220平方米)、商业建筑面积27000平方米(其中地上16000平方米、地下11000平方米)、公共配套设施建筑面积650平方米(其中社区管理用房300平方米、便民服务站300平方米、社区警务室50平方米)、220KV变电站6000平方米(其中地上2000平方米、地下4000平方米)；建筑高度220米，且符合航空限高要求。

土地使用者应在2022年6月26日之前开工，在2025年12月26日之前竣工。土地使用者未按《出让合同》规定的用途和条件开发利用土地，前海管理局可处以土地使用权出让金总额20%的罚款。土地使用者应当在合同约定期限内按期开工，超过约定开工期限未动工开发造成土地闲置的，按照闲置土地相关规定处理。

2、《出让合同》2

宗地号 T102-0330(土地编号为 09-05-01 地块)的土地，建筑覆盖率(建筑密度)

≤65%；建筑容积率（建筑面积密度）≤9.08；计入容积率总建筑面积不超过 42900 平方米，办公建筑 20100 平方米、商务公寓 16900 平方米、商业建筑 3000 平方米；另有地下商业建筑 2900 平方米；建筑高度 120 米，且符合航空限高要求。

土地使用者应在 2021 年 12 月 26 日之前开工，在 2024 年 6 月 26 日之前竣工。土地使用者未按《出让合同》规定的用途和条件开发利用土地，前海管理局可处以土地使用权出让金总额 20%的罚款。土地使用者应当在合同约定期限内按期开工，超过约定开工期限未动工开发造成土地闲置的，按照闲置土地相关规定处理。

3、《出让合同》3

宗地号 T102-0331（土地编号为 09-05-02 地块）的土地，建筑覆盖率（建筑密度）≤65%；建筑容积率（建筑面积密度）≤7.45；计入容积率总建筑面积不超过 32800 平方米，办公建筑 27000 平方米、商业建筑 3000 平方米；另有地下商业建筑 2800 平方米。建筑高度 100 米，且符合航空限高要求。

土地使用者应在 2020 年 12 月 26 日之前开工，在 2022 年 12 月 26 日之前竣工。土地使用者未按《出让合同》规定的用途和条件开发利用土地，前海管理局可处以土地使用权出让金总额 20%的罚款。土地使用者应当在合同约定期限内按期开工，超过约定开工期限未动工开发造成土地闲置的，按照闲置土地相关规定处理。

4、《出让合同》4

宗地号 T102-0332（土地编号为 09-05-03 与 09-05-04 地块）的土地，建筑覆盖率（建筑密度）≤65%；建筑容积率（建筑面积密度）≤7.88；计入容积率总建筑面积不超过 132700 平方米，办公建筑面积 107550 平方米（含物业管理用房建筑面积 280 平方米）、商业建筑面积 21200 平方米（地上商业建筑面积 13000 平方米，地下商业建筑面积 8200 平方米）、文化活动室 2000 平方米、社区管理用房 300 平方米、社区警务室 50 平方米、社区健康服务中心 1000 平方米、社区老年人日间照料中心 300 平方米、便民服务站 300 平方米。其中：

09-05-03 地块：办公建筑面积 67000 平方米（含物业管理用房建筑面积 160 平方米），商业建筑面积 10000 平方米（地上商业 6000 平方米，地下商业 4000 平方米）、配套公共服务设施面积 2000 平方米（文化活动室）。建筑高度 180 米，且符合航空限高要求。

09-05-04 地块：办公建筑面积 40550 平方米（含物业管理用房建筑面积 120 平方米），商业建筑面积 11200 平方米（地上商业 7000 平方米，地下商业 4200 平方米），配套公共服务设施面积 1950 平方米（包括社区管理用房 300 平方米，便民服务站 300 平方米，社区警务室 50 平方米，社区健康服务中心 1000 平方米，社区老年人日间照料中心 300 平方米）。建筑高度 150 米，且符合航空限高要求。

土地使用者应在 2022 年 6 月 26 日之前开工，在 2025 年 12 月 26 日之前竣工。土地使用者未按《出让合同》规定的用途和条件开发利用土地，前海管理局可处以土地使用权出让金总额 20%的罚款。土地使用者应当在合同约定期限内按期开工，超过约定开工期限未动工开发造成土地闲置的，按照闲置土地相关规定处理。

5、《出让合同》5

宗地号 T102-0333（土地编号为 09-05-06 地块）的土地，建筑覆盖率（建筑密度） $\leq 65\%$ ；建筑容积率（建筑面积密度） ≤ 7.59 ；计入容积率总建筑面积不超过 38400 平方米；办公建筑 31000 平方米、商业建筑 4000 平方米；另有地下商业建筑 3400 平方米。建筑高度 100 米，且符合航空限高要求。

土地使用者应在 2020 年 12 月 26 日之前开工，在 2022 年 12 月 26 日之前竣工。土地使用者未按《出让合同》规定的用途和条件开发利用土地，前海管理局可处以土地使用权出让金总额 20%的罚款。土地使用者应当在合同约定期限内按期开工，超过约定开工期限未动工开发造成土地闲置的，按照闲置土地相关规定处理。

6、《出让合同》6

宗地号 T102-0334（土地编号为 09-05-07 地块）的土地，建筑覆盖率（建筑密度） $\leq 65\%$ ；建筑容积率（建筑面积密度） ≤ 10.97 ；计入容积率总建筑面积不超过 48500 平方米；办公建筑 41000 平方米、商业建筑 7500 平方米（其中地上 4000 平方米、地下 3500 平方米）。建筑高度 120 米，且符合航空限高要求。

土地使用者应在 2021 年 12 月 26 日之前开工，在 2024 年 6 月 26 日之前竣工。土地使用者未按《出让合同》规定的用途和条件开发利用土地，前海管理局可处以土地使用权出让金总额 20%的罚款。土地使用者应当在合同约定期限内按期开工，超过约定开工期限未动工开发造成土地闲置的，按照闲置土地相关规定处理。

7、《出让合同》7

宗地号 T102-0335（土地编号为 09-05-08 地块）的土地，建筑覆盖率（建筑密度） $\leq 65\%$ ；建筑容积率（建筑面积密度） ≤ 7.72 ；计入容积率总建筑面积不超过 33400 平方米；办公建筑 26000 平方米（含物业管理用房 100 平方米）、商业建筑 7400 平方米（其中地上 4000 平方米、地下 3400 平方米）。建筑高度 100 米，且符合航空限高要求。

土地使用者应在 2020 年 12 月 26 日之前开工，在 2022 年 12 月 26 日之前竣工。土地使用者未按《出让合同》规定的用途和条件开发利用土地，前海管理局可处以土地使用权出让金总额 20%的罚款。土地使用者应当在合同约定期限内按期开工，超过约定开工期限未动工开发造成土地闲置的，按照闲置土地相关规定处理。

8、生效时间

《出让合同》从签订之日起生效。

五、其他安排

本次签约不涉及土地租赁等情况，签约完成后不会产生关联交易。本次签约未伴随有股权转让或者高层人事变动计划等其他安排。

六、本次签约的目的和对本集团的影响

本集团认为，签署《出让合同》有助于加快前海蛇口自贸区的开发建设，也有利于本集团把握深圳城市发展和更新改造的机遇，提升本集团现有资源的整体效益和股东回报，符合本集团及股东的整体利益。基于目前的初步测算，本次交易预计将增加本集团税后净利润约人民币 66.9 亿元，具体以本集团审计师的审计结果为准。

七、风险提示

本次签约《出让合同》不存在损害公司利益及股东利益的情形，相关后续事宜将由协议各方另行解决。截至本公告披露日，各相关方正按照有关协议积极推进前海土地整备事项，敬请广大投资者关注相关事项可能存在的不确定性，注意投资风险。

八、备查文件

- 1、深前海地合字（2019）0016 号《深圳市土地使用权出让合同书》；
- 2、深前海地合字（2019）0017 号《深圳市土地使用权出让合同书》；
- 3、深前海地合字（2019）0018 号《深圳市土地使用权出让合同书》；
- 4、深前海地合字（2019）0019 号《深圳市土地使用权出让合同书》；
- 5、深前海地合字（2019）0020 号《深圳市土地使用权出让合同书》；
- 6、深前海地合字（2019）0021 号《深圳市土地使用权出让合同书》；
- 7、深前海地合字（2019）0022 号《深圳市土地使用权出让合同书》。

特此公告。

中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司

董事会

二〇一九年十二月三十日