

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）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）

海外監管公告

關於非全資附屬公司中集產城增資擴股引入戰略投資者的公告

本公告乃中國國際海運集裝箱（集團）股份有限公司（「本公司」，與其附屬公司合稱「本集團」）根據《深圳證券交易所股票上市規則》的規定在中國境內刊登，並根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條而在香港同步公佈。

一、概述

- 1、本公司擬對旗下產城業務板塊引進具備產業協同效應、市場影響力強的戰略投資人，提升產城綜合開發能力，實現產城業務的可持續發展。

為此，本公司的非全資附屬公司深圳市中集產城發展集團有限公司（「中集產城」，截至本公告日，本公司通過全資附屬公司中集申發建設實業有限公司（「中集申發」）持有中集產城82%股權）擬以增資擴股的方式引入戰略投資者碧桂園地產集團有限公司（「碧桂園地產」）。增資完成後，碧桂園地產持有中集產城25%股權（「本次增資」或「本次交易」）。本公司全資附屬公司中集申發在本次增資中放棄對中集產城的優先認繳出資權。

- 2、本公司第八屆董事會2017年度第七次會議於2017年7月14日審議通過了《關於同意中集產城引進戰略投資者的決議》，同意中集產城引進戰略投資者及有關方案和條款，同意中集申發放棄優先認繳出資權。獨立董事發表了獨立意見。

- 3、2017年7月17日，中集申發、中集產城、深圳市東方天宇投資發展有限公司（「東方天宇」）、長安國際信託股份有限公司（「長安信託」）（中集申發、東方天宇和長安信託合稱「原股東」）與碧桂園地產簽署了《關於深圳市中集產城發展集團有限公司之增資協議》（「增資協議」或「本協議」），碧桂園地產向中集產城增資人民幣926,322,300元，完成後持有中集產城25%的股權，原股東同意放棄優先認繳出資權。
- 4、本次增資暨放棄權利事項對本公司不構成關聯交易，亦不構成《上市公司重大資產重組管理辦法》規定的重大資產重組，無需提交本公司股東大會審議。

## 二、增資標的中集產城的基本情況

### 1、中集產城的基本情況

|           |   |
|-----------|---|
| 公司名稱：     | 深圳市中集產城發展集團有限公司   |
| 公司類型：     | 有限責任公司  |
| 成立日期：     | 1998年11月24日   |
| 法定代表人：    | 麥伯良   |
| 統一社會信用代碼： | 914403007084645051  |
| 註冊地址：     | 中國廣東省深圳市南山區蛇口望海路1166號招商局廣場21樓   |
| 註冊資本：     | 人民幣254,634,066元   |
| 主營業務：     | 在合法取得土地使用權範圍內從事房地產開發經營等。  |
| 股權結構：     | 截至本公告日，本集團全資附屬公司中集申發持有中集產城82%股權，東方天宇持有中集產城10%股權，長安信託持有中集產城8%股權。<br><br>截至本公告日，中集產城為本公司的間接非全資控股附屬公司。 |

## 2、中集產城的主要合併財務數據

單位：人民幣元

|      | 2014年<br>(經審計)     | 2015年<br>(經審計)     | 2016年<br>(經審計)     | 2017年1-5月<br>(未經審計) |
|------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| 營業收入 | 1,136,069,546      | 1,228,078,469      | 722,952,694        | 131,614,130         |
| 稅前利潤 | 240,940,873        | 188,554,489        | 205,258,094        | 146,176             |
| 淨利潤  | <u>170,329,274</u> | <u>136,772,279</u> | <u>168,834,440</u> | <u>-4,858,435</u>   |

  

|            | 於2014年<br>12月31日<br>(經審計) | 於2015年<br>12月31日<br>(經審計) | 於2016年<br>12月31日<br>(經審計) | 於2017年<br>5月31日<br>(未經審計) |
|------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 總資產        | 4,050,135,998             | 4,134,033,582             | 3,093,798,962             | 2,944,709,375             |
| 總負債        | 2,992,490,317             | 2,824,116,702             | 1,661,875,315             | 1,522,422,866             |
| 歸屬於母公司的淨資產 | <u>999,296,479</u>        | <u>1,128,963,261</u>      | <u>1,241,644,502</u>      | <u>1,236,070,934</u>      |

## 三、本次引入的戰略投資者的基本情況

|           |                                  |
|-----------|----------------------------------|
| 公司名稱：     | 碧桂園地產集團有限公司                      |
| 公司類型：     | 有限責任公司                           |
| 成立日期：     | 2015年4月20日                       |
| 法定代表人：    | 楊文杰                              |
| 統一社會信用代碼： | 91440606338202486K               |
| 註冊地址：     | 中國廣東省佛山市順德區北滘鎮碧桂園大道1號碧桂園中心七樓705室 |
| 註冊資本：     | 人民幣13,940,840,339元               |

主營業務： 採用集中及標準化的運營模式，業務包含物業發展、建安、裝修、物業管理、物業投資、酒店開發和管理等。

主要股東： 碧桂園控股有限公司（於香港聯交所上市，股份代碼：2007.HK），間接持股比例100%。

主要財務資料： 於2016年12月31日，碧桂園地產的合併總資產為人民幣3,445.9億元，合併淨資產為人民幣442.2億元。2016年度合併營業收入為人民幣889.6億元，合併稅後利潤為人民幣90.5億元。

經核查，碧桂園地產為本集團聯營公司鎮江中集潤宇置業有限公司間接持有80%股權的控股股東。除此之外，其主要股東與本公司及本公司前十名股東不存在產權、業務、資產、債權債務、人員等方面的關係以及其他可能或已經造成本公司對其利益傾斜的其他關係。

本次增資中，碧桂園地產對中集產城認繳增資額為人民幣926,322,300元，資金來源於碧桂園地產或其關聯公司的自有資金。

#### 四、增資協議的主要條款

2017年7月17日，中集申發、東方天宇、長安信託、中集產城與碧桂園地產（合稱「各方」）簽署的增資協議的主要條款如下：

##### 1、 交易方式與目的：

通過碧桂園地產向中集產城增資，實現原股東與碧桂園地產的戰略合作，做大做強中集產城。

##### 2、 交易範圍：

本次增資的標的範圍為中集產城、中集產城持有的公司、及其持有的現有項目。

### 3、 增資款：

碧桂園地產為本次增資支付的增資款金額為人民幣926,322,300元。其中人民幣84,878,022元計入中集產城的註冊資本，人民幣841,444,278元計入中集產城的資本公積金。

### 4、 增資款定價依據：

具有國內證券業務資產評估資格的中瑞國際資產評估(北京)有限公司(「**評估師**」)採用成本法(資產基礎法)對中集產城的股東全部權益價值進行了評估。根據評估師出具的資產評估報告(中瑞評報字[2017]第000416號)，中集產城截至2016年12月31日的淨資產評估值為人民幣28.5209億元。各方同意，在扣除了少量未納入本次增資範圍的項目或其利潤分配等特殊事項(「**特殊事項**」)的影響後，中集產城的股東全部權益估值為人民幣27.78967億元。本次增資款為各方以該評估值為基礎，經友好協商後確定。

### 5、 增資款的支付與股權交割時間安排：

碧桂園地產在本協議簽署之日起5個工作日內，向以中集產城名義在指定銀行開立的共管帳戶中，劃入等額於增資款的款項(該款項須為碧桂園地產或其關聯公司提供的自有資金)，作為共管款項。在碧桂園地產向共管帳戶支付共管款項後的15個工作日內，各股東協助中集產城完成本次增資的工商登記手續。在完成本次增資的工商登記手續當日，共管帳戶中的增資款一次性解付至中集產城帳戶。

### 6、 股權鎖定：

自碧桂園地產向共管賬戶劃入增資款之日起，對於碧桂園地產、中集申發持有的中集產城股權，未經該兩方一致書面同意，碧桂園地產和中集申發不得：(1)向其他第三方直接或間接轉讓；(2)在該股權上創設或允許存在任何留置權、請求權、質押權或其他任何第三方權益或權利限制；(3)作出其他導致或可能導致該股權發生變動的行為。

### 7、 公司治理：

本次增資完成後，中集產城應設董事會9人，由中集申發委派5人，碧桂園地產委派3人，東方天宇委派1人；設監事會3人，由中集申發委派1人，由碧桂園地產委派1人，由東方天宇委派1人。各方同意，在本次增資完成後，由中集申發對中集產城進行財務併表。

- 8、本次增資完成後，中集產城的註冊資本變更為人民幣339,512,088元，其股權結構如下：

| 股東   | 本次增資前  |                | 股東    | 本次增資後  |                |
|------|--------|----------------|-------|--------|----------------|
|      | 股權比例   | 出資額<br>(人民幣元)  |       | 股權比例   | 出資額<br>(人民幣元)  |
| 中集申發 | 82.0%  | 208,799,934.12 | 中集申發  | 61.5%  | 208,799,934.12 |
| 東方天宇 | 10.0%  | 25,463,406.60  | 碧桂園地產 | 25.0%  | 84,878,022.00  |
| 長安信託 | 8.0%   | 20,370,725.28  | 東方天宇  | 7.5%   | 25,463,406.60  |
|      | -      | -              | 長安信託  | 6.0%   | 20,370,725.28  |
| 合計   | 100.0% | 254,634,066.00 | 合計    | 100.0% | 339,512,088.00 |

- 9、不競爭：

碧桂園地產通過中集產城獲得有關項目的信息後，不得通過自己／關聯方自行開發或尋找其他合作方，或通過碧桂園地產關聯方以競標等方式與中集產城就同一項目進行競爭。

- 10、適用法律、終止及違約責任：

本協議的生效、變更、終止及爭議解決均適用中華人民共和國的法律。如因不可抗力、政府政策變更、各方協商一致等原因，導致本次交易無法繼續的，經協商一致，各方可以解除本協議。本協議依法定或約定事由解除的，違約方應根據本協議約定承擔違約責任。

## 五、董事會意見

- 1、董事會審議情況：

本公司第八屆董事會於2017年7月14日召開2017年度第七次會議，審議通過了《關於同意中集產城引進戰略投資者的決議》，同意中集產城引進戰略投資者及有關方案和條款，同意中集申發放棄優先認繳出資權。公司現有董事八人，參加表決董事八人，同意票八票。

- 2、董事會意見：

本次增資對價由協議各方在參考了資產評估報告及對特殊事項的調整後，經公平磋商確定。本公司董事會（包括獨立董事）認為本次增資的股權定價方式公平合理，符合本公司及全體股東的整體利益。

在本次增資中，如果中集申發不放棄優先認繳出資權並維持對中集產城82%的股權比例不變，則根據本次增資對價，中集申發需以現金出資人民幣759,584,286元。結合中集產城目前所處的發展階段、估值水準、過往業績以及引入的戰略投資者的資質等因素考慮，本公司董事會同意中集申發放棄對中集產城本次增資擴股行使優先認繳出資權。根據對碧桂園地產的財務狀況的了解，本公司認為碧桂園地產具備完成本次增資的支付和履約能力。

### 3、獨立董事意見：

本公司獨立董事對關於中集產城引進戰略投資者的議案進行了審核發表獨立意見如下：(1)本公司的全資附屬公司中集申發的控股附屬公司中集產城引進戰略投資者的審核及表決程序符合《深圳證券交易所股票上市規則（2014年修訂）》、《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》和《中國國際海運集裝箱（集團）股份有限公司章程》等有關法律法規的規定。(2)中集產城引進戰略投資者遵循了公平、公正、自願、誠信的原則，定價方式符合市場規則，不存在損害本公司、本公司股東特別是中小股東利益的情形。(3)同意中集申發放棄優先認繳出資權。(4)同意中集產城引進戰略投資者及相關方案和條款。

## 六、進行本次增資的目的和對本公司的財務影響

### 1、交易的必要性和目的：

本次增資有助於中集產城吸收和利用行業龍頭企業碧桂園地產的資金、人才、專業經驗等資源，增強中集產城的資本實力和業務發展能力；且能夠更加有效地盤活和利用本集團現有土地資源，實現價值最大化，使產城業務成為本集團未來業績增長的新動力。

### 2、對本公司的財務影響

本次增資完成後，本公司通過中集申發持有中集產城61.5%股權，中集產城仍為本公司的非全資控股附屬公司。本次增資不會導致本公司失去對中集產城的控制權，對本集團的財務狀況及經營成果無重大不利影響，也不存在損害本公司及全體股東利益的情形。

## 七、備查文件

- 1、 董事會決議。
- 2、 獨立董事意見。
- 3、 增資協議。
- 4、 資產評估報告。

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，2017年7月17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)、王宇航先生(副董事長)、王志賢先生及劉冲先生，執行董事麥伯良先生，及獨立非執行董事潘承偉先生、潘正啟先生及王桂壩先生。