



中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司
CHINA INTERNATIONAL MARINE CONTAINERS (GROUP) CO., LTD.

股票代码：000039、299901 股票简称：中集集团、中集 H 代 公告编号：【CIMC】2025-070

中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司

关于子公司深圳中集创新购买松山湖中集智荟园物业暨关联交易的公告

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。

一、关联交易概述

1、鉴于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”）整体在东莞产业及企业布局，为满足在莞员工居住需求，吸引并保留集团在莞企业核心人才，本公司全资子公司深圳中集创新产业发展有限公司（以下简称“深圳中集创新”）拟购买东莞中集菁英公寓管理有限公司（以下简称“东莞菁英公司”）持有的东莞市松山湖中集智荟园188套住宅（以下简称“交易的”），交易价款为人民币163,813,500元（以下简称“本次交易”或“本次关联交易”）。

2、东莞菁英公司为深圳市中集产城发展集团有限公司（以下简称“中集产城”）的全资子公司，中集产城为本公司通过全资子公司中集申发建设实业有限公司持有45.92%股权的联营公司。因本公司部分董事及高管同时担任中集产城的董事，根据《深圳证券交易所股票上市规则》（以下简称“《深交所上市规则》”），中集产城及其全资子公司东莞菁英公司为本公司的关联方，本次交易构成《深交所上市规则》下的关联交易，但不构成《香港联合交易所有限公司证券上市规则》下的关连交易。

3、2025年6月20日，本公司第十一届董事会2025年第4次会议审议通过了《关于深圳中集创新购买松山湖中集智荟园物业的议案》，本公司董事长麦伯良先生作为关联董事在上述决议案中回避表决，其余非关联董事一致表决通过。该议案在提交本公司董事会审议前已提交本公司第十一届董事会独立董事专门会议2025年第3次会议审议，全体独立董事均同意将本次关联交易事项提请董事会审议。

4、本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。在过去的连续十二个月内本集团与中集产城及其下属子公司累计已发生的、未达到披

露标准及未经本公司董事会和股东大会审批的关联交易总金额约为人民币12,218万元（未审数）。本次交易发生后，上述累计总金额超过本公司最近一期经审计净资产的0.5%但未超过本公司最近一期经审计净资产的5%，根据《深交所上市规则》和《中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）的相关规定，本次关联交易事项在本公司董事会审批权限范围内，无需提交本公司股东大会审议。

三、交易各方的基本情况

（一）深圳中集创新

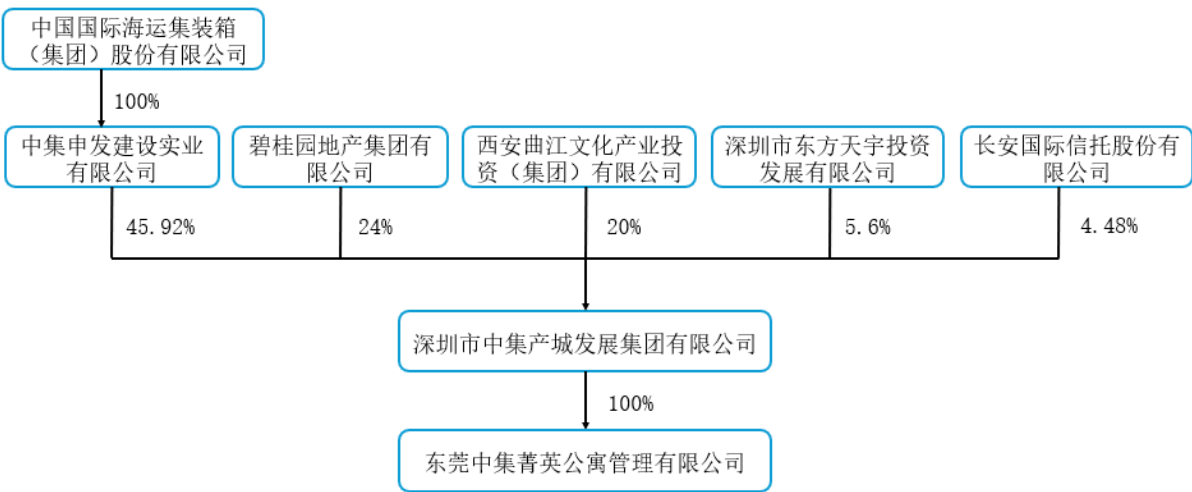
公司名称：	深圳中集创新产业发展有限公司
成立日期：	2023年6月5日
企业性质：	有限责任公司
注册地址：	深圳市南山区招商街道五湾社区港湾大道2号中集集团研发中心办公大楼102
法定代表人：	曾邗
注册资本：	人民币10,000万元
统一社会信用代码：	91440300MA5HXJMR4C
经营范围：	土地使用权租赁；住房租赁；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；专业设计服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；租赁服务（不含许可类租赁服务）；商业综合体管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）物业管理；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；建设工程设计。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
主要股东及股权情况：	本公司持有深圳中集创新100%股权，深圳中集创新为本公司全资子公司。

（二）关联方：东莞菁英公司

公司名称：	东莞中集菁英公寓管理有限公司
成立日期：	2016年11月15日
企业性质：	有限责任公司
注册地址：	广东省东莞市松山湖园区青田路8号4栋103室
法定代表人：	屈拥军
注册资本：	人民币1,000万元
统一社会信用代码：	91441900MA4UYGHH82
经营范围：	公寓管理、酒店管理、餐饮管理、餐饮服务、房地产咨询服务、物业管理、酒店投资、停车场管理、自有物业租赁、房地产中介服务。（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）

主要股东及股权情况：	中集产城持有东莞菁英公司100%股权；中集产城为本公司通过全资子公司中集申发建设实业有限公司持有45.92%股权的联营公司。
历史沿革、主要业务最近三年发展状况：	东莞菁英公司作为中集产城的全资子公司，专注于将住宅转化为经济实用性公寓，并以“中集菁英公寓”品牌开展对外出租运营业务，业务类别包括客房短租、公寓长租、配套餐饮和商铺出租业务。
主要财务数据：	2024年实现营业收入人民币4,272千元，归母净利润人民币3,123千元；截至2024年末，总资产人民币156,740千元，归母净资产人民币50,236千元。

2020年10月26日，中集产城引入西安曲江文化产业投资（集团）有限公司作为战略投资人，本公司持有中集产城股权比例由61.5%下降至45.92%，中集产城由本公司控股子公司转变为联营公司。因本公司部分董事及高管同时担任中集产城的董事，根据《深交所上市规则》，中集产城及其全资子公司东莞菁英公司为本公司的关联方，本次交易构成《深交所上市规则》下的关联交易，但不构成《香港联合交易所有限公司证券上市规则》下的关连交易。东莞菁英公司的股权结构图如下：



经查询，中集产城、东莞菁英公司均不是失信被执行人。

三、交易标的基本情况

交易标的位于东莞市松山湖高新技术产业开发区青田路8号中集智荟园项目，交易标的合计建筑面积9100.75平方米，具体分布为：1号楼3套、3号楼1套、4号楼184套。交易标的已全部办理《不动产权证书》。

东莞菁英公司已将交易标的全部整租给东莞辰宇公寓管理有限公司（以下简称“辰宇公司”）进行运营管理，并由辰宇公司对外转租经营，其中，4号楼184套住宅

以“东莞中集菁英公寓”对外经营，另外4套住宅空置未转租。

交易标的未抵押，租金、保证金等收益权质押于东莞农村商业银行股份有限公司。东莞菁英公司承诺除前述限制之外，不存在其他他项权利限制，也不涉及重大争议、诉讼、仲裁事项或查封冻结等司法措施。

四、协议主要条款

2025年6月21日，深圳中集创新与东莞菁英公司签署了《中集智荟园住宅交易协议》（以下简称“本协议”），主要条款如下：

（一）协议生效及产权过户

本协议自双方法定代表人或授权代表签字、加盖公司公章之日起生效。双方同意在本协议生效之日起60个工作日内完成交易标的的转让手续。

（二）交易价格

交易标的的转让价款为人民币163,813,500元（大写：人民币壹亿陆仟叁佰捌拾壹万叁仟伍佰元），单价为18,000元/平方米。

（三）支付方式

双方约定自合同生效之日起1个工作日内，深圳中集创新向东莞菁英公司支付交易标的的转让价款人民币85,000,000元（大写：人民币捌仟伍佰万元）。

剩余转让价款人民币78,813,500元（大写：人民币柒仟捌佰捌拾壹万叁仟伍佰元）在满足下列全部条件后1个工作日内由深圳中集创新支付给东莞菁英公司：

（1）承租人辰宇公司书面放弃优先购买权，如次承租人有优先购买权的，也应书面予以放弃；

（2）交易标的的各类抵押、质押等他项权全部解除；

（3）全部交易标的的产权过户权证办理完毕。

（四）其他条款

1、协议双方同意交易标的的以现状交付。东莞菁英公司收到深圳中集创新交易标的的的全部转让价款之日为交易标的的的交割日。交割日前后协议双方的责任划分如下：

（1）交易标的的产生的租金及收益，深圳中集创新支付第一笔转让价款前归属东

莞菁英公司，深圳中集创新支付第一笔转让价款后、交割日前深圳中集创新享有52%、东莞菁英公司享有48%，自交割日起归属深圳中集创新，交易标的的损毁灭失风险自交割日起由深圳中集创新承担；

（2）交易标产生的物业管理费、水电费、燃气费、有线电视费、网络服务费及房产税、土地使用税等税费，深圳中集创新支付第一笔转让价款前由东莞菁英公司承担，深圳中集创新支付第一笔转让价款后、交割日前深圳中集创新承担52%、东莞菁英公司承担48%，自交割日起由深圳中集创新承担。

（3）交易标的已对外签署的合同、收取及承担的相关费用，包括但不限于租金、押金、相关费用及税费等，自交割日起20个工作日内办理合同换签、资金结算手续，将合同主体变更为深圳中集创新或深圳中集创新指定方，并将结算后的资金支付给深圳中集创新或深圳中集创新指定方；

（4）若有东莞菁英公司未披露的交易标的在交割日前存在的负债、或有负债、担保等责任均由东莞菁英公司承担，因此而对深圳中集创新造成损失的由东莞菁英公司负责赔偿。

2、深圳中集创新逾期支付转让价款的，应以应付未付款项为基数，按照同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率支付利息给东莞菁英公司。

3、若非因深圳中集创新的原因致使本协议部分交易标的不能在本协议生效后60个工作日内办妥《不动产权证书》过户的，双方关于该部分交易标的的交易终止，未办理过户权证对应签署的《房地产买卖合同》作废，东莞菁英公司应在该期限届满后的5个工作日内向深圳中集创新退还不能办妥过户物业对应已付的转让价款，逾期退还转让价款的，应以应退未退款项为基数，按照同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率支付利息给深圳中集创新；已办妥过户的物业协议双方继续按照本协议约定履行。

4、如东莞菁英公司违反在本协议中所作陈述保证的，则深圳中集创新有权要求东莞菁英公司赔偿深圳中集创新因此遭受的所有经济损失。

五、关联交易的定价依据

本次交易聘请中铭国际资产评估（北京）有限责任公司对交易标的进行了资产评估并出具了资产评估报告（中铭评报字[2025]第15003号），本次评估采用市场法评估结果作为评估结论。根据资产评估报告，截至评估基准日2025年5月31日，交易标

的市场价值为20,213.24万元。经双方协商一致，本次交易的交易价格以上述评估价值为基准，并充分考量大宗交易的特性，参考市场同类大宗交易的折扣惯例给予20%左右的折让，符合市场定价原则，不存在损害本公司和股东利益的情形。

六、本次交易目的和对本公司的影响

本次购买交易标的是鉴于本集团整体在东莞产业及企业布局，为满足在莞员工居住需求，吸引并保留集团在莞企业核心人才。本次交易对本集团本期以及未来财务状况、经营成果等不会造成不利影响，不影响上市公司独立性。本公司的主要业务不会因此类交易而对关联方产生依赖。

七、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

本集团与中集产城及其下属子公司已发生的相关关联交易情况如下：（1）截至2025年5月底，本集团对中集产城及其下属子公司的关联担保余额合计约为人民币232,957千元，占本公司2024年度经审计的归母净资产的0.45%。（2）2025年1-5月，中集产城及其下属子公司在本公司控股子公司中集集团财务有限公司的每日最高存款余额约为人民币137,514千元，未超过约定的上限人民币3,000,000千元；中集集团财务有限公司为中集产城及其下属子公司提供的最高贷款本金余额约为人民币738,504千元，未超过约定的上限人民币1,500,000千元。上述关联交易事项已履行相应的关联交易审议及披露程序。

此外，在过去的连续十二个月内本集团与中集产城及其下属子公司其他累计已发生的、未达到披露标准及未经本公司董事会或股东大会审批的关联交易总金额约为人民币12,218万元（未审数）。

八、独立董事专门会议审议情况

经本公司第十一届董事会独立董事专门会议2025年第3次会议审议，全体独立董事均同意将本次关联交易事项提请董事会审议。独立董事认为：

1、该交易是在日常经营管理过程中订立，交易遵循了公开、公平、公正的原则，符合本集团及全体股东的整体利益。交易双方按照协议约定享有权利，履行义务，不存在损害本集团及全体股东、特别是中小股东利益的情况；

2、上述事宜，董事长麦伯良先生作为关联人回避表决，审议及表决程序符合相关法律法规及《公司章程》的规定，不存在损害本集团及全体股东、特别是中小股东利益的情况；

3、同意将上述关联交易事项提请第十一届董事会2025年度第4次会议审议。

九、备查文件

1、本公司第十一届董事会2025年度第4次会议决议；

2、全体独立董事过半数同意的证明文件；

3、中集智荟园住宅交易协议；

4、资产评估报告；

5、上市公司关联交易情况概述表。

特此公告。

中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司

董事会

二〇二五年六月二十三日