

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”）拟购买深圳市辰宇投资发展有限公司（以下简称“深圳辰宇公司”）持有的东莞市松山湖中集智荟园188套住宅（以下简称“交易标的”），主要自用满足在莞员工的居住需求，交易价款为人民币293,201,100元（以下简称“本次交易”或“本次关联交易”）。

2、深圳辰宇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12月18日，本公司第十一届董事会2025年第十六次会议审议通过了《关于深圳中集创新产业发展有限公司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7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。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，本次关联交易在本公司董事会审批权限范围内，无需提交本公司股东会审议。

三、交易各方的基本概况

（一）深圳中集创新

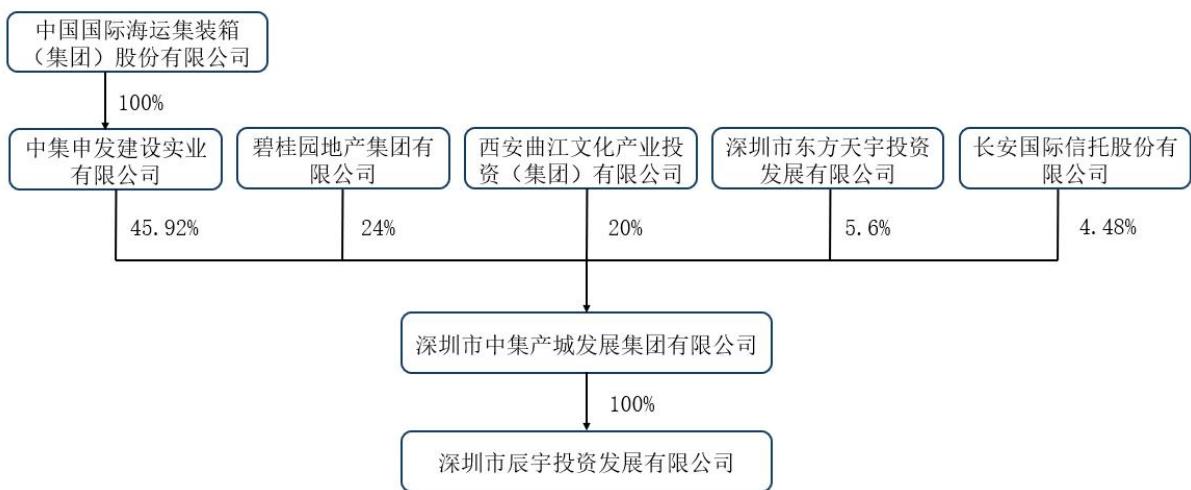
公司名称:	深圳中集创新产业发展有限公司
成立日期:	2023年6月5日
企业性质:	有限责任公司
注册地址:	深圳市南山区招商街道五湾社区港湾大道2号中集集团研发中心办公大楼102
法定代表人:	曾邗
注册资本:	人民币10,000万元
统一社会信用代码:	91440300MA5HXJMR4C
经营范围:	土地使用权租赁；住房租赁；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；专业设计服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；租赁服务（不含许可类租赁服务）；商业综合体管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）物业管理；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建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

公司名称:	深圳市辰宇投资发展有限公司
成立日期:	2016年11月15日
企业性质:	有限责任公司
注册地址:	深圳市前海深港合作区南山街道前湾一路201号中集前海国际中心T1栋B座201
法定代表人:	屈拥军
注册资本:	人民币100万元
统一社会信用代码:	91440300MA5DRGXP3W
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:	中集产城持有深圳辰宇公司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:	深圳辰宇公司作为中集产城的全资子公司，主要业务为不动产持有与资产运营，通过将旗下物业委托专业运营主体进行统一对外出租及管理。
主要财务数据:	2024年实现营业收入人民币4,483.20千元，净利润人民币

4,182.72千元；截至2024年末，总资产人民币195,335.19千元，净资产人民币46,378.42千元。

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深圳辰宇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。深圳辰宇公司的股权结构图如下：



经查询，中集产城、深圳辰宇公司均不是失信被执行人。

三、交易标的基本情况

交易标的位于广东省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16,288.95平方米，具体分布为：2号楼68套、3号楼92套、6号楼28套。交易标的已全部办理《不动产权证书》，期限均已满五年。截至本公告日，交易标的中的147套住宅已对外出租，有41套住宅尚未对外出租。

深圳辰宇公司已将中集智荟园188套住宅抵押给本公司全资子公司中集集团财务有限公司，并已将交易标的《不动产权证书》交由中集集团财务有限公司进行托管，未办理抵押登记。深圳辰宇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12月18日，深圳中集创新与深圳辰宇公司签署《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

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。

（二）交易价格

交易标的转让价款为人民币293,201,100元（大写：人民币贰亿玖仟叁佰贰拾万零壹仟壹佰元整），单价为人民币18,000元/平方米。

（三）支付方式

双方约定自本协议生效之日起5个工作日内，深圳中集创新支付转让价款中的人民币153,000,000元（大写：人民币壹亿伍仟叁佰万元整）给深圳辰宇公司。

剩余转让价款人民币140,201,100元（大写：人民币壹亿肆仟零贰拾万壹仟壹佰元）分批办证、分批付款，即在标的物业分批满足下列全部条件后5个工作日内由深圳中集创新分批支付给深圳辰宇公司：

- (1) 承租人书面放弃优先购买权；
- (2) 标的物业各类抵押等他项权全部解除；
- (3) 标的物业分批办理产权过户时，深圳辰宇公司取得该批标的物业的产权证明后，深圳中集创新支付对应标的物业的剩余转让价款。

本协议项下因分批次转让而支付对应剩余转让价款的总次数不得超过5次。

分批次支付的剩余转让价款专项用于缴纳后续房产过户土地增值税、增值税等税款，不得挪作他用；深圳辰宇公司接受深圳中集创新对该等款项的共同监管安排。

在标的物业转让过程中所产生的税费（包括但不限于增值税、土地增值税、企业所得税、契税、印花税及其他税费等），由双方按照法律法规及政府部门规定各自承担。

（四）产权过户

双方同意在本协议生效之日起40个工作日内完成交易标的转让手续。

如在办理产权过户过程中，交易标的全部或部分因任何原因无法在本条前述约定日期内完成过户手续的，深圳中集创新有权选择就该无法完成过户手续的住宅，终止本协议相关内容的履行，深圳辰宇公司应在收到深圳中集创新通知之日起5个工作日内退还深圳中集创新该等无法过户住宅对应的房屋价款。

（五）其他条款

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

（1）深圳辰宇公司确认标的物业产生的租金及收益未设置任何他项权利，标的物业产生的租金及收益，在深圳中集创新支付第一笔转让价款前归属深圳辰宇公司，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%、深圳辰宇公司享有48%，自交割日起归属深圳中集创新，标的物业的损毁灭失风险自交割日起由深圳中集创新承担；

（2）标的物业产生的物业管理费、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深圳辰宇公司承担，深圳中集创新支付第一笔转让价款后、交割日前由深圳中集创新承担52%、深圳辰宇公司承担48%，自交割日起由深圳中集创新承担；

（3）标的物业已对外签署的合同、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60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）若有深圳辰宇公司未披露的标的物业在交割日前存在的负债、或有负债、担保、诉讼等责任均由深圳辰宇公司承担，因此而对深圳中集创新造成损失的由深圳辰宇公司负责赔偿。

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深圳辰宇公司。

3、若非因深圳中集创新的原因致使本协议部分标的物业不能在本协议生效后40个工作日内办妥《不动产权证书》过户的，双方关于该部分标的物业的交易终止，未办理过户权证对应签署的《房地产买卖合同》作废，深圳辰宇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；已办妥过户的物业双方继续按照本协议约定履行。

4、如深圳辰宇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

深圳辰宇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15013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，交易标的的市场价值为37,186.48万元。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之间已实际发生、且已履行相应关联交易审议及披露程序的交易金额如下：（1）截至2025年11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230,604千元，占本公司2024年度经审计的归母净资产的0.45%。（2）2025年1-11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。（3）深圳中集创新前次购买东莞中集菁英公寓管理有限公司持有的物业，交易价款为人民币163,813,500元。

此外，年初至本公告披露日，本集团与中集产城及其下属子公司之间其他已发生的关联交易总金额约为人民币5,783.65万元（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7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16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16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

二〇二五年十二月十八日