

A 股代码：000039.SZ

H 股代码：2039.HK

A 股简称：中集集团

H 股简称：中集集团



中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司

（注册地址：广东省深圳市南山区蛇口港湾大道 2 号中集集团研发中心 8 楼）

非公开发行 A 股股票募集资金使用的  
可行性分析报告

二〇一六年四月

# 目录

释义	2
一、募集资金使用计划	3
二、本次募集资金投资项目的可行性分析	错误！未定义书签。
(一) 中集融资租赁有限公司增资项目 .....	错误！未定义书签。
(二) 中集凤岗物流装备制造项目一期 .....	错误！未定义书签。
(三) 青岛中集特种冷藏设备有限公司搬迁项目一期	错误！未定义书签。
(四) 多式联运公司项目 .....	错误！未定义书签。
(五) 松山湖智荟园项目一、二、三期 .....	错误！未定义书签。
(六) 松山湖智谷项目二、三、四期 .....	错误！未定义书签。
(七) 补充流动资金 .....	错误！未定义书签。
三、本次非公开发行对公司经营管理和财务状况的影响	20
(一) 本次非公开发行对公司经营管理的影响	错误！未定义书签。
(二) 本次非公开发行对公司财务状况的影响	错误！未定义书签。

## 释义

在本次非公开发行 A 股股票中，除非文义另有所指，下列简称具有如下含义：

中集集团、公司	指	中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司
中集租赁	指	中集融资租赁有限公司
南方中集东部工厂	指	深圳南方中集东部物流装备制造有限公司
凤岗项目	指	中集凤岗物流装备制造项目
青冷特箱	指	青岛中集特种冷藏设备有限公司
HCFCs	指	Hydro-chlorofluorocarbons，一系列含氟氯烃制冷剂的代称，主要用于制冷剂、发泡剂和其他化工产品
董事会	指	中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司董事会
本次非公开发行A股股票、本次非公开发行、本次发行	指	中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司非公开发行A股股票
募集资金	指	本次发行募集资金
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司（以下简称“中集集团”或“公司”）拟非公开发行 A 股股票募集资金，公司董事会对本次非公开发行 A 股股票募集资金使用的可行性分析如下：

## 一、募集资金使用计划

本次非公开发行募集资金总额不超过人民币 600,000 万元，扣除发行费用后的募集资金净额将具体用于如下项目：

单位：人民币万元

序号	项目名称	项目投资总额	募集资金投入额
1	中集融资租赁有限公司增资项目	200,000	200,000
2	中集凤岗物流装备制造项目一期	95,689	59,342
3	青岛中集特种冷藏设备有限公司搬迁项目一期	27,080	11,667
4	多式联运公司项目	10,000	7,800
5	松山湖智荟园项目一、二、三期	82,048	44,987
6	松山湖智谷项目二、三、四期	100,000	96,204
7	补充流动资金	180,000	180,000
<b>合计</b>		<b>694,817</b>	<b>600,000</b>

在本次募集资金到位前，公司将根据募集资金投资项目实施进度的实际情况通过自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。若本次募集资金净额低于上述项目拟投入募集金额，不足部分公司自筹解决。董事会将根据实际募集资金净额，在符合相关法律法规的前提下，按项目情况调整并最终决定募集资金的具体投资项目、优先顺序及各项目的具体投资额。

## 二、本次募集资金投资项目的可行性分析

### （一）中集融资租赁有限公司增资项目

#### 1、项目概述

为提升中集集团融资租赁业务板块的专业化能力，推动中集租赁专业化运营，公司将向中集租赁增资人民币 200,000 万元。中集租赁着力于打造三大专业化运营平台：一是国内业务专业化运营平台，主要聚焦国内车辆、能化装备、空港设备等；二是国际业务专业化运营平台，定位于船舶航运、模块化建筑；三是第三方业务运营平台，重点聚焦智能电子、医疗、新能源等集团外部业务。

#### 2、中集租赁基本情况

##### （1）中集租赁概况

企业名称：中集融资租赁有限公司

营业执照注册号：440301501118091

法定代表人：麦伯良

住所：深圳市南山区蛇口望海路 1166 号招商局广场 1 号楼 20 层 ACDGH 单元

注册资本：7,000 万美元

成立日期：2007 年 7 月 30 日

公司类型：有限责任公司（中外合资）

经营范围：融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修（限上门维修）；租赁交易咨询和担保业务；经审批部门批准的其他业务。

##### （2）中集租赁股权结构

截至本预案公告日，中集租赁股权结构如下：

股东名称	出资额（万美元）	所占比例
中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司	5,250	75.0%
中国国际海运集装箱（香港）有限公司	1,750	25.0%
合计	7,000	100.0%

注：中国国际海运集装箱（香港）有限公司系本公司全资子公司。

### (3) 财务状况

中集租赁近三年的财务数据如下：

单位:人民币万元

项目	2013年12月31日 (经审计)	2014年12月31日 (经审计)	2015年12月31日 (未经审计)
资产总额	1,077,308	1,189,143	2,162,183
负债总额	896,709	966,107	1,870,389
股东权益总额	180,599	223,035	291,794
项目	2013年度 (经审计)	2014年度 (经审计)	2015年度 (未经审计)
营业总收入	59,274	113,068	146,267
营业利润	36,570	47,787	65,639
利润总额	36,563	47,800	65,636
净利润	31,575	45,658	66,732

### 3、项目必要性

#### (1) 融资租赁行业将成为推动中国经济稳增长、调结构的强大动力，市场空间巨大

近年来，全球租赁业始终保持着增长势头，与此同时，中国租赁行业还迎来了由国家政策调整带来的机遇，整个行业呈现出快速发展的态势。继国务院常务会议确定加快融资租赁和金融租赁行业发展的措施之后，2015年9月，国务院办公厅先后印发了《关于加快融资租赁业发展的指导意见》及《关于促进金融租赁行业健康发展的指导意见》，从改革体制机制、加快重点领域发展、创新发展方式、加强事中事后监管等方面对融资租赁业发展进行全面部署，并提出到2020年融资租赁业市场规模和竞争力水平位居世界前列。这是国家深化金融改革的重要举措，对推动产业创新升级、拓宽中小微企业融资渠道、带动新兴产业发展、服务实体经济、促进经济结构调整等方面发挥着重要作用。

截止2015年底，中国融资租赁企业总数约为4,508家，较2014年增加2,306家，增幅为104.7%；行业注册资金按人民币计算<sup>1</sup>，约合人民币15,165亿元，较2014年增加人民币8,554亿元，增幅为129.4%；租赁合同余额约人民币44,400亿元，较2014

<sup>1</sup>按1:6.3美元兑人民币的汇率计算

年增加约人民币 12,400 亿元，增幅为 38.8%。在国内经济持续面临下行压力的宏观背景下，中国的融资租赁行业逆势上扬，在支持实体经济和基础设施建设等方面发挥了重要作用。

### (2) 重塑公司战略内涵和竞争优势，加快实现公司的战略转型和升级

经过三十多年的发展，公司呈现多元化企业集团发展格局，以物流和能源的装备与服务为核心的两大产业生态集群逐渐形成。依托公司的实体产业，中集租赁七年磨砺并逐渐成熟。通过融资租赁服务以及服务链延伸，使金融服务与物理产品形成系统解决方案并共同形成核心竞争力，这一集“融物”与“融资”功能为一身的特殊形式正在逐步展现集团在吸引订单方面的巨大优势。而且，融资租赁作为撬动集团各产业板块关键环节的经济杠杆，正在成为公司产业体系的内核，覆盖集团各个业务板块，可以接触并掌握客户不同的物理产品需求和金融服务需求，在集团内部共享信息，使得相关产品的交叉销售成为可能。

### (3) 提升资本金规模是推动融资租赁业务快速发展的重要因素

融资租赁行业作为资金密集型行业，业务规模与资本实力密切相关。下表列示了截至 2015 年底，全国融资租赁企业十强的注册资金情况：

表：全国融资租赁企业十强排行榜（以注册资金为序）

排名	企业	注册资金（人民币亿元）
1	远东国际租赁有限公司	114.45
2	工银金融租赁有限公司	110.00
3	国银金融租赁有限公司	95.00
4	平安国际融资租赁有限公司	93.00
5	建信金融租赁有限公司	80.00
6	山东晨鸣融资租赁有限公司	77.00
7	浦航租赁有限公司	76.60
8	交银金融租赁有限责任公司	70.00
9	长江租赁有限公司	67.90
10	上海金昊阳融资租赁有限公司	63.00

资料来源：中国租赁联盟、天津滨海融资租赁研究院

注：外资租赁企业注册资金按 1: 6.3 的美元兑人民币平均汇率折算为人民币。

从上表可看出，同行业的注册资本金均较高，而中集租赁注册资本金仅为人民币4.41亿元<sup>2</sup>。根据商务部《融资租赁企业监督管理办法》（商流通发[2013]337号）第二十二条的规定：融资租赁企业的风险资产不得超过净资产总额的10倍。中集租赁的融资租赁业务规模受到资本规模的直接影响。为促进中集租赁业务快速健康的发展，降低杠杆率，保证中集租赁“以金融协同提升公司的整体企业价值，以经营协同支持装备制造板块的产业升级”战略的顺利实施，对中集租赁的增资势在必行。

#### 4、项目可行性

##### （1）募投项目符合国家和地方产业政策引导方向

2015年9月，国务院办公厅印发的《关于加快融资租赁业发展的指导意见》和《关于促进金融租赁行业健康发展的指导意见》中提出鼓励融资租赁公司在飞机、船舶、工程机械等传统领域做大做强，积极拓展新一代信息技术、高端装备制造、新能源、节能环保和生物等战略性新兴产业市场，参与城乡公用事业、污水垃圾处理等基础设施建设，积极稳妥发展居民家庭消费品租赁市场等。

公司专注于“物流、能源”行业，在集装箱、道路运输车辆、能源化工装备等行业具有深厚的产业理解和产业能力。近年来，中集租赁不断深化与公司各产业板块产融协同。

##### （2）中国经济进入“新常态”为融资租赁行业发展带来更多机遇，新一轮国家战略为公司开展融资租赁业务奠定了坚实基础

当前，中国经济正步入新常态。利率市场化、民营银行放开、互联网金融、底线功能监管等金融改革持续深化，多元化、多层次金融市场体系进一步完善，金融创新激发经济增长的活力继续增强，我国融资租赁行业将迎来新一轮发展黄金期。

近年来我国融资租赁行业规模快速成长，但市场渗透率与世界发达国家相比仍处于较低水平，仍具有巨大的发展空间。

##### （3）充足的融资租赁项目为募集资金的有效运用提供了保障

作为增值业务，中集租赁深度嵌入公司全产业价值链，通过金融服务促进集团主营业务的产品销售，为客户提供完善的金融解决方案。作为能提供集装箱、道路运输

---

<sup>2</sup>按1: 6.3美元兑人民币的汇率计算



车辆、能源化工装备、模块化建筑等业务领域金融服务的总包商，中集租赁业务遍布亚洲、美洲、欧洲、澳洲等全球主流市场，具备良好的客户基础，将为中集产业升级和战略转型作出贡献。

#### **(4) 中集租赁的风险管理是实现厂商金融服务价值的关键基础，构建具有中集特色的风险控制体系**

中集租赁按照融资租赁行业相关监管的要求，持续建设全面风险管理体系，推行全面风险管理文化，以集团整体收益最大化为目标，坚持稳中求进的风险偏好，按行业风险收益属性合理组合资产，最大限度转嫁风险，确保总体风险敞口在资本承受限额内。公司借鉴巴塞尔新资本协议下的风险管理体系，在租前、租中、租后不同阶段采取多种措施进行风险把控，建立了有效的风险评估、风险控制和风险跟踪体系，并通过严格落实项目调查、项目评审、风控措施落实、合同签订、租后跟踪等重点环节的规范管理，有效控制了业务风险。健全的风险控制系统将有助于公司甄别项目风险，增强抵抗风险的能力，有力保障项目的顺利实施。

#### **5、项目投资估算**

本项目投资总额为人民币 200,000 万元，拟投入募集资金人民币 200,000 万元，将全部用于向中集租赁增资。

#### **6、项目经济效益**

本项目实施后，融资租赁业务预计可实现良好增长。与 2015 年相比，预计 2017 年，公司营业收入增加约人民币 46,202 万元。考虑到公司 2015 年船舶租赁业务处置所得的投资收益人民币 37,111 万元，扣除相关影响后，2017 年融资租赁业务净利润较 2015 年增长约人民币 26,321 万元。

#### **7、报批事项**

根据项目具体实施情况，使用公司本次募集资金增资中集租赁事项可能涉及发改部门备案及商务部门审批、备案手续。

### **(二) 中集凤岗物流装备制造项目一期**

#### **1、项目概述**

本项目由中集集团下属全资子公司东莞南方中集物流装备制造有限公司负责实施，一期总投资额为人民币 95,689 万元。中集凤岗物流装备制造项目（简称“凤岗项目”）拟在东莞凤岗镇建设新一代的集装箱制造基地——中集凤岗物流装备制造基地，为中集集装箱产业在广东地区的进一步发展壮大打下良好基础。

## 2、项目必要性

近年来，随着中国产业转型升级热潮的到来，中集集装箱板块传统业务面临机遇与挑战。为应对坪山新区政府规划发展布局调整和政府环保部门政策调整，并进一步提升中集集装箱产业的行业竞争力，本公司需对现有三条集装箱生产线进行重新布局与规划。

## 3、项目可行性

定位于标准干货箱制造的凤岗项目可行性主要取决于市场可行性及项目选址可行性，两者对项目经济性具有重大影响。

### （1）市场可行性

从全球市场需求来看，随着全球一体化程度以及货物运输的集装箱化率的不断提高，数十年来的全球贸易和集装箱需求一直稳步增长。近几年来全球贸易量增速虽然有所放缓，但方向没有改变。从市场结构来看，长期以来，中集集团标准干货箱的全球市场占有率一直稳定在 50%左右，珠三角作为世界及中国制造业及进出口贸易中心，对于集装箱存在大量需求。凤岗项目的战略定位是未来分期建成并逐步替代南方中集东部工厂现有产能，集团将采取优先保证凤岗项目产能发挥的策略，为凤岗项目的集装箱产能提供有力的需求保障。

### （2）选址可行性

凤岗镇地处东莞市东南端，距离项目未来的原材料拟交货港（惠州澳头港）以及空箱拟交箱港（深圳盐田港）较竞争对手具有一定的地理优势。同时，东莞作为全球制造业重要基地，已具备相当强的产业聚集和产业配套能力。此外，以外向型经济为主的东莞也是华南地区主要集装箱货源地。由于东莞凤岗位于珠三角区域的几何中心，企业既可以通过香港和珠江三角洲的口岸将产品便捷地运送到世界各地，亦可利用东莞发达的交通网络和有利的区域优势，组织产品内销到华南市场和中国其他地区。

#### 4、项目投资估算

本项目总投资为人民币 95,689 万元，包含人民币 36,347 万元土地成本、人民币 53,053 万元固定资产投资和人民币 6,289 万元铺底流动资金。该项目拟使用募集资金人民币 59,342 万元，不足部分将由公司自有资金投入。

#### 5、项目经济效益

本项目总投资为人民币 95,689 万元，预计内部收益率约为 16.4%，静态投资回收期（含建设期）约为 5.6 年。

#### 6、报批事项

本项目实施涉及的国有土地使用证、建设用地规划许可证及节能评估报告书的审查意见已取得，立项备案正在办理更新手续，另外仍需取得建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、环评审批等文件。

### （三）青岛中集特种冷藏设备有限公司搬迁项目一期

#### 1、项目概述

本项目由中集集团下属全资子公司青岛中集特种冷藏设备有限公司（以下简称“青冷特箱”）实施。

青岛中集特种冷藏设备有限公司搬迁项目选址于“中集青岛冷链高新技术产业园”内，将新建特种冷藏集装箱厂房、生产线及其配套，并形成 2 万台特种冷藏集装箱的年生产能力。其中一期计划投资总额为人民币 27,080 万元，已投资人民币 15,413 万元，将使用募集资金人民币 11,667 万元，达产后将形成 1 万台特种冷藏集装箱的产能。

#### 2、项目必要性

##### （1）政府土地规划要求项目搬迁

青冷特箱原有厂区所在地被政府列入搬迁规划，被要求于规定期限内实施搬迁。

##### （2）政策优惠利用

2007 年 9 月，在蒙特利尔召开的多边基金第 29 次缔约方会议上，各国一致同意加快 HCFCs 淘汰的步伐。发达国家承诺对发展中国家的 HCFCs 淘汰继续给予资金支持。按调整后的《蒙特利尔议定书》的规定，以 2009 年和 2010 年平均生产和消费量

为基准量，逐年减少 HCFCs 的生产和消费，直到 2030 年实现完全淘汰。对此，我国环保部发布了第一阶段淘汰计划，2015 年初，在冰箱和冰柜、冷藏集装箱、小家电（电热水器、消毒柜等）三个主要行业以及其他子行业规模较大的企业实行 HCFC-141b 的消费禁令。为鼓励企业进行 HCFC-141b 淘汰，世界银行与中国政府展开了合作。2013 年 3 月 5 日，青冷特箱与环保部环境保护对外合作中心签订相关的项目淘汰合同书。在青冷特箱被政府要求搬迁的背景下，公司拟实施青冷特箱搬迁计划。

### 3、项目可行性

#### （1）市场可行性

##### i. 全球特种冷藏集装箱市场呈增长趋势

特种冷藏集装箱产品是满足某特定地域或者特殊功能的非标准集装箱。在全球范围内，由于不同地域的道路标准存在差异，标准的冷藏箱不能满足其仓储、运输特殊需求，从而产生了客户定制化、产品集装箱化的需求。过去十年间，冷特箱市场需求增长迅猛，一方面源自金融危机后市场的强劲复苏，客户定制需求的增加；另一方面是公铁联运、近海运输等多式联运模式发展迅速，特种冷藏集装箱需求增长趋势强劲。预计未来 5 年特种冷藏集装箱市场需求将呈稳步上升的趋势。

##### ii. 青冷特箱有市场竞争优势，经营业绩较好

青冷特箱产品遍布全球市场，其中重点为北美、欧洲、澳洲、日本、韩国、中国等区域，各个区域的主流产品差异性较大。

青冷特箱成立于 2004 年，经过十多年的不断发展，销售规模实现了巨大发展，盈利水平在较高水平，青冷特箱占据全球特种冷藏箱市场近半市场份额。

综上，青冷特箱产能设计符合中长期市场需求，具有市场可行性。

#### （2）选址可行性

青冷特箱迁建地为胶州市经济技术开发区，交通地理位置北近济青高速公路，南接胶州湾高速公路，东临青岛流亭国际机场，相对于老工厂，新项目地址更靠近集装箱年吞吐量居全国前列的青岛前湾港，可有效节约运输成本。

### 4、项目投资估算

本项目投资总额为人民币 27,080 万元，包含土地成本人民币 2,242 万元、厂房及

设备投资人民币 22,352 万元、铺底流动资金人民币 2,486 万元。其中已支付人民币 15,413 万元，计划募集资金投入人民币 11,667 万元。

## 5、项目经济效益

本项目总投资为人民币 27,080 万元，预计内部收益率约为 28.0%，静态投资回收期（含建设期）约为 5.1 年。

## 6、报批事项

本项目实施涉及的国有土地使用证、立项批复、环评、节能登记文件、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证均已取得。

### （四）多式联运公司项目

#### 1、项目概述

本项目由中集集团下属子公司中集多式联运发展有限公司负责实施，计划总投资额为人民币 10,000 万元。本项目主要用于积极发挥集团品牌、装备、金融、服务等综合优势，推动中集产品在多式联运中的广泛运用，利用互联网先进技术，使不同运输方式有效衔接，提升物流效率，降低物流成本，搭建有中集特色的国内多式联运平台，最终实现“产业+互联网”的多式联运平台。

#### 2、公司设立情况

企业名称：中集多式联运发展有限公司

营业执照注册号：91440300MA5D9HFX9H

法定代表人：黄田化

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

注册资本：人民币 8,000 万元

成立日期：2016 年 3 月 29 日

公司类型：有限责任公司

经营范围：国内、国际货运代理及供应链管理；物流装备及相关配件的购销、租

赁、维护；国内贸易、经营进出口业务（不含专营、专控、专卖商品）；装卸业务。（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）；铁路干线运输；仓储业务；普通货运、货物专用运输（集装箱）、货物专用运输（冷藏保鲜）、货物专用运输（罐式）、大型物件运输。

截至本预案公告日，该公司的股东情况如下：

公司名称	认缴额（人民币万元）	所占比例
深圳市中集投资有限公司	2,400	30.00%
中集集团集装箱控股有限公司	2,300	28.75%
中集现代物流发展有限公司	2,300	28.75%
中集前海融资租赁（深圳）有限公司	1,000	12.50%
合计	8,000	100.00%

深圳市中集投资有限公司、中集集团集装箱控股有限公司、中集现代物流发展有限公司、中集前海融资租赁（深圳）有限公司系本公司全资子公司。

### 3、项目必要性

#### （1）中集发展多式联运的重要性和紧迫性

目前单一的物流运输方式是我国物流费用居高不下的的重要原因。一方面，多种运输过程中的接驳效率低下；另一方面，大数据平台欠缺，导致运输运量难以调配。集装箱多式联运是物流运输的高级发展阶段，被各国看作本国货运现代化的重要标志。目前，全球多式联运中心向中国转移，我国的多式联运发展也蓄势待发。国务院于2014年9月印发了《物流业发展中长期规划（2014—2020年）》，明确将加快多式联运设施建设，构建能力匹配的集疏运通道，配备现代化的中转设施，建立多式联运信息平台。完善港口的铁路、公路集疏运设施，提升临港铁路场站和港站后方通道能力。推进铁路专用线建设，发挥铁路集装箱中心站作用，推进内陆城市和港口的集装箱场站建设。构建与铁路、机场和公路货运站能力匹配的公路集疏运网络系统。发展海铁联运、铁水联运、公铁联运、陆空联运，加快推进大宗散货水铁联运、集装箱多式联运，积极发展干支直达和江海直达等船舶运输组织方式，探索构建以半挂车为标准荷载单元的铁路驮背运输、水路滚装运输等多式联运体系。

标准化的物流装备是多式联运发展的必要条件，集团 30 多年发展所积累的物流装备实力，必将成为推动我国多式联运发展的重要力量。同时，把握住多式联运发展趋势，也将为中集系统地把握行业需求、推动物流装备产业升级带来历史性机遇。

## **(2) 多式联运是需要集团多板块资源协同的新业务**

经过多年发展，公司已形成发展多式联运的基础。与以往的物流方式不同，多式联运是多方参与的生态系统，须由多种优势资源组合形成整体价值。目前我国真正成熟有效的多式联运模式尚未形成，运输通道、核心枢纽、经营模式等诸多问题有待解决。为把握行业机遇，快速形成在多式联运系统中的影响力，有必要集合多个板块的力量发展多式联运业务，实现中集的整体竞争优势。

### **4、项目可行性**

公司将作为多式联运集成商，提供全程物流解决方案；积极发挥中集既有优势，整合社会优势资源作为补充，组织实施物流方案。

积极利用铁路货运改革的契机，是中集发展多式联运业务的有效切入点。公司拟积极发挥中集品牌、装备、金融、服务等综合优势，通过装备改善，与铁路部门在运输通道建设和场站转运功能方面达成合作，推动中集产品在多式联运中的广泛运用，利用互联网先进技术，使不同运输方式有效衔接，提升物流效率，降低物流成本，搭建有中集特色的国内多式联运平台。

### **5、项目投资估算**

本项目计划投资总额为人民币 10,000 万元，包括购买特种物流设备人民币 8,400 万元，建设信息及定位系统平台人民币 1,400 万元及开办费人民币 200 万元，其中募集资金拟投入人民币 7,800 万元。

### **6、项目经济效益**

本项目总投资为人民币 10,000 万元，预计到 2017 年，可实现净利润水平约为 4.0%。

### **7、报批事项**

本项目现阶段不涉及报批事项。

## （五）松山湖智荟园项目一、二、三期

### 1、项目概述

中集集团松山湖产业园区地块开发分为 A、B、C 三个区域。其中，A 区为松山湖智谷项目一期，目前已建设成为中集集团集装箱板块业务总部；B 区为松山湖智荟园项目，为广东省东莞松山湖高新技术产业开发区（“松山湖高新区”）的产业配套建设项目；C 区为松山湖智谷项目二、三、四、五期，拟为园区提供研发楼等商业配套设施。

松山湖智荟园项目一、二、三期由公司子公司东莞中集创新产业园发展有限公司实施，占地面积约 6.66 万平方米、建筑面积约 18.26 万平方米，计划总投资额约为人民币 82,048 万元。本项目建成后可为松山湖高新区提供住宅及相关配套，将有利于产业园企业入驻和人才引进工作的开展，将进一步促进产业园的整体发展。

### 2、项目必要性

近年来，随着中集集团在东莞市业务布局的进一步深化，中集集团在松山湖高新区的业务成为中集集团未来业务发展的重点之一。企业的逐步迁入和人才引进的加速，都直接提高了松山湖高新区的住房需求。为更好地完善产业项目配套设施，满足日益增长的住房需求，为企业迁入和人才引进创造更良好的环境，松山湖智荟园项目作为开发区配套住宅建设项目必要性凸显。

松山湖高新区按照功能布局，从北向南依次划分为北部区、中心区、台湾高科技园和南部区四大片区。其中，北部区是高科技产业、研发平台聚集区；中部区是教育、研发、生物技术、新能源新材料、IC 设计产业聚集及高新技术创业区；台湾高科技园是台湾高端产业项目主题园区；南部区是研发总部、金融服务、文化创意、生物技术产业区。随着南部园区开发的加速，入驻企业和居民对周边设施的配置要求亟需得到满足，本项目的建设可在一定程度解决该片区目前住宅配套设施较为短缺的问题。

### 3、项目可行性

#### （1）项目投资环境良好

本项目位于经济发展迅速的广东省东莞市。根据东莞市产业规划，东莞市将打造“一个核心区、三大经济带、五大产业集聚区”。其中，五大产业集聚区即包含松山湖高新区。松山湖高新区于 2001 年 11 月经广东省人民政府批准设立，2010 年 9 月经



国务院批准成为国家高新技术产业开发区。作为东莞主城区的重要组成部分，东莞市政府拟将其建设成为东莞市科学发展示范区、转型升级引领区，成为珠三角乃至全中国的产业转型科技中心，为广东省探索科学发展新模式提供示范。经过十多年的发展，松山湖高新区通过引进高层次、研发型企业，已成为高端电子信息、生物技术、现代服务业三大重点产业的产业集聚地。本项目在松山湖高新区的地理位置选择，将直接受益于周围良好的投资环境，有利于项目取得较为可观的投资收益。

## **(2) 项目区位优势明显**

本项目位于东莞松山湖高新区，毗邻东莞中心城区及同沙生态园，占据东莞地理中心位置。项目所在位置交通便利，至周边各高速公路出入口十分便捷，一小时生活圈可覆盖至东莞市中心区、广州、深圳、香港、珠海、中山和惠州，区位优势明显。

## **(3) 项目经济优势显著**

本项目土地价格相比于东莞市松山湖区域一般住宅土地的市场平均水平具有较大优势。随着松山湖高新区的发展和中集集团在东莞市业务布局的进一步深化，将有大批人员入驻园区，这为本项目的实施提供了有力的客源保障。同时，伴随松山湖南部园区的开发，项目周边的配套和商务氛围将随之而起，弥补了该片区目前缺少配套的问题。综上所述，本项目预计可为中集集团带来良好的投资回报。

## **4、项目投资估算**

本项目总投资为人民币 82,048 万元，其中土地成本人民币 26,247 万元，扣除土地款后的总投资为人民币 55,801 万元，截至本预案公告日，已投入土地成本人民币 26,247 万元和建设资金人民币 4,120 万元，拟使用募投资金人民币 44,987 万元。

## **5、项目经济效益**

本项目预计可实现销售收入约人民币 114,718 万元，销售净利润率 13.9%，投资回报率 19.3%。

## **6、报批事项**

中集智荟园一期已取得国有土地使用证、立项备案、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、环评文件。中集智荟园二期已取得国有土地使用证、立项备案、建设用地规划许可证、《建设工程设计方案（建筑类）》批复、环

评文件，其他报批手续包括建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等均在办理中。中集智荟园三期已取得国有土地使用证、立项备案、建设用地规划许可证、环评文件，正在进行方案设计，其他报批手续包括《建设工程设计方案（建筑类）》批复、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等均在办理中。

## **（六）松山湖智谷项目二、三、四期**

### **1、项目概述**

本项目为松山湖智谷项目二、三、四期，开发地块为上述中集集团松山湖产业园区地块 C 区 C5、C6、C7。松山湖智谷项目二、三、四期为中集集团产业地产项目，由公司子公司东莞中集创新产业园发展有限公司负责实施，位于广东省东莞松山湖高新区。本项目拟规划建设花园独栋、中高层研发楼、多层研发楼及公共配套服务设施，合计占地面积约 7.29 万平方米、建筑面积约 13.17 万平方米，总投资额约为人民币 100,000 万元。本项目建成后可为松山湖高新区提供商业配套设施，打造出完善的商业、商务配套，为入园企业提供便利的办公及生活环境，满足园区内群体的商业消费需求。

### **2、项目必要性**

#### **（1）满足园区规划要求，有利于园区整体发展**

本项目所在的松山湖高新区南部区域的定位为研发总部、金融服务、文化创意和生物技术产业区，从目前的发展现状来看，商业配套较为欠缺，入驻企业对研发楼等配套设施需求缺口较大。松山湖智谷项目二、三、四期定位于建设花园独栋、中高层研发楼、多层研发楼及公共配套服务设施，可及时为迁入的企业和引进的人才提供便利的办公及生活环境，项目建设必要性凸显。

### **3、项目可行性**

#### **（1）项目区位优势明显，投资环境良好**

本项目位于东莞松山湖高新区，毗邻东莞中心城区及同沙生态园，占据东莞地理中心位置。项目所在位置交通便利，并拥有松山湖景资源，至广州、深圳、香港、珠海、中山和惠州等地均十分便捷。与此同时，华为终端总部等知名企业落户东莞松山湖高新区，有利于园区吸引企业迁入，这将为本项目带来重要的潜在客户资源。中集

集团集装箱板块业务总部也将在园区的落户，将依靠中集集团独特的产业优势带动园区整体发展，从而为本项目的顺利开展提供保障。

## **(2) 与松山湖其他建设项目呼应，有利于松山湖项目的整体开发**

松山湖智谷项目二期位于 C5 地块，将继续延续一期市场追捧的花园独栋产品，并提供部分多层研发楼（部分可根据企业定制需求开发），增加园区前期建设项目人气；松山湖智谷项目三期位于 C7 地块，为园区容积率最高的地块，待一期、二期开发成熟后，有利于园区物业价值的进一步提升；松山湖智谷项目四期位于 C6 地块，拟建设独栋及中高层研发办公楼组合，将更好地满足园区不同客户的需求。一方面，本项目的建设有助于提升松山湖其他项目的商业价值，另一方面，松山湖其他项目的建设将为本项目的实施提供良好依托。

## **(3) 项目定位准确，设计合理**

本项目定位为东莞松山湖高新区商业配套项目，拟规划建设花园独栋、中高层研发楼、多层研发楼及公共配套服设施，为入园企业提供便利的办公及生活环境。东莞松山湖高新区南部区域商业配套相对缺乏，企业迁入后商业配套设施需求巨大，准确的市场定位成为本项目顺利开展的基石。同时，本项目所在地块面积较大、产品组合较为灵活、分期开发设计等特点都有利于项目取得良好的经济回报。

综上所述，项目良好的区位优势、投资环境及其准确的市场定位和合理规划，是本项目的重要优势。伴随松山湖南部园区的进一步开发，项目周边的配套设施逐步完善，本项目将为公司带来可观的经济回报。

## **4、项目投资估算**

本项目总投资为人民币 100,000 万元，包含土地成本人民币 3,796 万元，拟使用募集资金投资人民币 96,204 万元。

## **5、项目经济效益**

本项目预计可实现销售收入约人民币 131,979 万元，销售净利润率约 11.0%，投资回报率约 14.6%。

## **6、报批事项**

本项目已取得国有土地使用证及立项备案，实施涉及的建设用地规划许可证、《建

设工程设计方案（建筑类）》批复、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、环评等审批手续正在办理中。

### （七）补充流动资金

本次非公开发行拟以不超过人民币 180,000 万元的募集资金补充流动资金，主要用于满足公司未来业务发展对营运资金的需求，优化公司资产负债结构，拓宽公司融资渠道，进一步提升整体盈利能力。

#### 1、满足经营规模扩张带来的资金需求

随着公司未来业务规模的进一步增加，公司对流动资金的需求将相应增加，给公司带来一定的资金压力。此外，公司未来计划围绕公司战略领域的投资及产业整合，外延式扩张也会增加对流动资金的需求。因此，本次非公开发行募集资金将为公司的后续发展提供有力的资金支持。

#### 2、降低流动负债水平，节省财务费用

公司近年来流动比率和速动比率逐年降低，短期偿债能力减弱，资产负债率呈上升趋势。公司近三年的偿债能力指标情况如下：

项目	2014年12月31日	2013年12月31日	2015年12月31日
流动比率	1.04	1.26	0.95
速动比率	0.66	0.77	0.59
资产负债率 (合并口径)	68.9%	66.3%	66.8%

2013年、2014年、2015年，公司不含资本化部分的利息支出分别为人民币 53,813 万元、人民币 75,387 万元、人民币 49,766 万元，占当期利润总额比例分别为 15.1%、21.1%、15.5%，高额的利息支出已在较大程度上降低了公司的净利润。

本次发行部分募集资金将用于补充流动资金，既能够缓解银行贷款到期偿还的现金流压力，优化公司资产负债结构，又能够降低公司的财务费用，符合公司的经营模式和发展需求。

## 三、本次非公开发行对公司经营管理和财务状况的影响

### （一）本次非公开发行对公司经营管理的影响

本次募集资金使用符合国家产业政策和行业规划，符合行业发展趋势。本次募集资金到位后，公司能够进一步增强核心竞争力，巩固和提高公司的竞争地位。预计公

司的收入和利润水平将有所增长，公司盈利能力将进一步增强。公司资金实力的提升，将为公司实现在募集资金投入领域的规划提供有力保障。

## **（二）本次非公开发行对公司财务状况的影响**

本次发行募集资金到位后，公司总资产和净资产将有所增加，公司的资产负债率将会有所下降，资金实力增强，资产的流动性提升，资产负债结构得以优化，公司的财务风险降低，持续经营能力得到增强。

本次发行募集资金到位后，短期内可能会导致净资产收益率、每股收益等财务指标出现一定程度的下降。但随着募集资金投资项目经济效益的逐步释放，长期来看将提升公司盈利能力。

综上所述，本次公司使用募集资金符合相关政策和法律法规，以及公司的实际情况和发展需求。本次非公开发行完成后，公司资本实力和资产规模将大幅增加，抗风险能力将进一步增强。本次募集资金的运用，有利于公司未来各项业务的发展。从长远看，有利于提升公司规模、增强持续经营能力和盈利能力，为公司可持续发展奠定基础。

## **三、本次非公开发行对公司经营管理和财务状况的影响**

### **（三）本次非公开发行对公司经营管理的影响**

本次募集资金使用符合国家产业政策和行业规划，符合行业发展趋势。本次募集资金到位后，公司能够进一步增强核心竞争力，巩固和提高公司的竞争地位。预计公司的收入和利润水平将有所增长，公司盈利能力将进一步增强。公司资金实力的提升，将为公司实现在募集资金投入领域的规划提供有力保障。

### **（四）本次非公开发行对公司财务状况的影响**

本次发行募集资金到位后，公司总资产和净资产将有所增加，公司的资产负债率将会有所下降，资金实力增强，资产的流动性提升，资产负债结构得以优化，公司的财务风险降低，持续经营能力得到增强。

本次发行募集资金到位后，短期内可能会导致净资产收益率、每股收益等财务指标出现一定程度的下降。但随着募集资金投资项目经济效益的逐步释放，长期来看将提升公司盈利能力。

综上所述，本次公司使用募集资金符合相关政策和法律法规，以及公司的实际情

况和发展需求。本次非公开发行完成后，公司资本实力和资产规模将大幅增加，抗风险能力将进一步增强。本次募集资金的运用，有利于公司未来各项业务的发展。从长远看，有利于提升公司规模、增强持续经营能力和盈利能力，为公司可持续发展奠定基础。

中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司董事会  
二〇一六年四月九日