

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司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，概不就因本公告全部或任何部分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。



中国南方航空股份有限公司 CHINA SOUTHERN AIRLINES COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：1055)

關連交易

資產租賃

為符合上市規則第14A章有關本公司關連交易的各項規定，於2020年12月21日（交易時段後），本公司與南航集團訂立資產租賃框架協議，以重續現有資產租賃框架協議及南航大廈資產租賃協議項下擬進行的交易，自2021年1月1日起至2023年12月31日止，為期三年。

由於有關資產租賃框架協議項下擬進行交易的使用權資產價值之適用百分比比率（不包括溢利比率）按年度基準計算均超過0.1%但少於5%（與2019年北片區房屋與土地租賃框架協定合併計算），故資產租賃框架協議項下擬進行的交易僅須遵守上市規則有關申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

為符合上市規則第14A章有關本公司關連交易的各項規定，於2020年12月21日（交易時段後），本公司與南航集團訂立資產租賃框架協議，以重續現有資產租賃框架協議及南航大廈資產租賃協議項下擬進行的交易，自2021年1月1日起至2023年12月31日止，為期三年。

資產租賃框架協議

茲提述本公司日期為2018年1月26日及2018年1月19日的公告，內容分別有關現有資產租賃框架協議及南航大廈資產租賃協議。

由於現有資產租賃框架協議將於2020年底屆滿及南航大廈資產租賃協議將於2021年1月18日前屆滿，且現有資產租賃框架協議及南航大廈資產租賃協議項下擬進行的交易將繼續訂立，本公司與南航集團於2020年12月21日（交易時段後）訂立新資產租賃框架協議，以重續現有資產租賃框架協議及南航大廈資產租賃協議項下擬進行的資產租賃交易，租賃期限自2021年1月1日起至2023年12月31日止。

標的事項

根據資產租賃框架協議，南航集團同意(i)向本公司出租南航集團或其附屬公司所持有位於南陽、武漢、長沙、北京、烏魯木齊、廣州及湛江等城市的若干房屋、停車位以及機械設備、運輸設備及電子設備等設備資產，以作本公司民航及相關業務用途使

用；及(ii)透過向本公司出租該等土地的土地使用權出租位於南陽、武漢、廣州及湛江的若干土地，以作本公司民航及相關業務用途使用。詳情載於下表：

(i)南航集團或其附屬公司（不包括本公司）向本公司出租的房屋及設備資產

地點／類別	數量	用途	總建築面積 (平方米)	年度租金總額 (人民幣萬元)
房屋				
南陽	51	倉庫、培訓大樓、辦公、宿舍、車庫、鍋爐房、生產、警衛室、泵房、值班室、住宅、機房、設備室、消防隊及污水站	33,651.67	683.27
武漢	15	工業、辦公、商業及服務，以及機場配套	17,476.84	388.43
長沙	6	住宅及機場配套	8,513.87	120.14
北京	1	辦公及酒店	10,016.62	1,937.34
烏魯木齊	1	酒店	42,320.48	1,783.51
廣州	6	辦公及酒店	122,855.44	18,913.13
湛江	10	辦公、宿舍、倉庫及機庫	3,601.82	36.2
合計	90	-	238,436.74	23,862.02
設施及其他基礎設施				
南陽	16	排水溝、飛行區場道面工程、排水道工程等	-	1,492.91
武漢	1	消防水池	-	4.17
合計	17	-	-	1,497.08
停車位				
廣州	550	停車位	-	772.8
設備資產				
機械設備	404	設備（如中央空調、場地燈光、通訊及導航設備、高低壓配電設備、維護設備、消防設備、安全檢測設備、電梯、水泵、發電機組、行李車	-	439.40

		拖斗及其他)		
運輸設備	16	車輛（如商用車輛、飛機牽引車輛、電源車輛、汽源車輛、航食車輛、行李傳送車輛、擺渡車輛、巡視車輛、維修車輛及其他）	-	52.41
電子設備	157	設備（如電腦、UPS、電源、伺服器、交換機、存儲設備、食堂廚房用具及其他）	-	82.46
合計	577	-	-	574.27

(ii)南航集團或其附屬公司（不包括本公司）向本公司出租土地使用權之土地

地點	數量	用途	總佔地面積 (平方米)	年度租金總額 (人民幣萬元)
南陽	9	民航、機場及商業	1,855,906.99	5,005.31
武漢	2	商業、服務及城鎮混合住宅	38,082.28	1,446.89
廣州	7	運輸、物流及機場配套	102,676.3	1,418.35
湛江	1	運輸、物流及機場配套	18,139.19	52.33
合計	19	-	2,014,804.76	7,922.88

年度租金

截至2021年、2022年及2022年12月31日止三個年度各年，本公司根據資產租賃框架協議應付予南航集團的年度租金總額為人民幣346.2905百萬元，乃參考租金評估結果釐定。

就根據資產租賃框架協議及以上表格所載將予出租的房屋、設備資產及土地使用權之土地（南航大廈的辦公樓層及南航大廈的停車位除外）之年度租金而言，南航集團已委聘北京中企華資產評估有限責任公司，就資產租賃框架協議項下所預期的房屋、設備資產及土地（南航大廈的辦公樓層及南航大廈的停車位除外）清單進行租金評估，並提供租金評估結果。年度租金乃經訂約方根據相關房屋、設備資產及土地之公平市場租金透過公平磋商，並就租金評估結果調整後釐定。此外，南航集團同意年度租金不得高於位於類似地點的房屋、設備資產及土地的平均現行市場租金。年度租金將按季度支付並將由本公司內部資源撥付。此外，本公司對將予出租的房屋、設備資產及土地使用權之土地進行盤點後，本公司已審閱及根據實際租賃需求調整資產租賃框架協議項下所預期的房屋、設備資產及土地清單及範圍。

評估涉及的資產可分為三類：第一類為房屋及構築物，主要為房屋及建築物（不包括其建築物所佔土地）、少數酒店物業（其中物業本身及其建築物所佔土地為房地合一）及少量辦公及配套房屋及房間（其中物業或房間本身及其建築物所佔土地為房地合一）；第二類為設備資產，主要為機械設備、運輸設備及電子設備；及第三類為主要用作運輸及物流、商業及住宅或民用機場用途的土地。

收益法適用於第一類項下的大部分房屋（為房屋及構築物（不包括其建築物所佔土地）及酒店物業（其中物業或房間本身及其建築物所佔土地為房地合一）），此乃由於該等房屋及構築物的所處地區並無可參考的租賃交易。市場法適用於第一類項下的剩餘房屋（為配套辦公房屋及房間（其中物業或房間本身及其建築物所佔土地為房地合一）），此乃由於該等房屋及房間的所處地區有可參考的租賃交易。收益法適用於第二類項下的設備資產，此乃由於該等設備可以產生經濟收入或潛在經濟收入。收益法適用於第三類項下將予出租的地塊之土地使用權，此乃由於該等土地使用權可以產生經濟收入或潛在經濟收入。上述釐定租金的標準乃基於評估師就資產類別之性質及市場狀況及按照市場規則釐定的正常商業條款所作的評估，並經公平磋商後釐定；訂約方認為定價合理，且協議符合公平市況。

南航大廈的辦公樓層及南航大廈的停車位之年度租金乃由訂約方參考周邊地區的辦公室及停車位之年度租金，並經公平磋商後釐定。具體比較對象見下表：

辦公區域租金比較表:

物業	宏鼎雲璟匯	白雲綠地中心
用途	辦公	辦公
位置	廣州市白雲區雲城東路559-571號	廣州市白雲區雲城西路888號
租金（元/平方米（建築面積）·月）/樓層/裝修	140-150/中區/毛坯	150-160/中高區/精裝
已使用年限（年）	約5年	約6年
估價時點	2020年11月	2020年11月

配套停車位租金比較表:

物業	白雲綠地中心	宏鼎雲璟匯
收費標準	800元/月	800-1200元/月
啟用時間	2013年	2019年

過往數字及使用權資產價值

誠如本公司日期為2018年1月26日之公告所披露，截至2020年12月31日止三個年度各年，本公司根據現有資產租賃框架協議應付予南航集團的最高年度租金總額為人民幣116.198百萬元。誠如本公司日期為2018年1月19日之公告所披露，截至2021年1月18日止三個年度各年，本公司根據南航大廈資產租賃協議應付予廣州南航建設的最高年度租金總額為人民幣164.6328百萬元。

截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年11月30日止11個月，本公司根據現有資產租賃框架協議及南航大廈資產租賃協議分別支付予南航集團及廣州南航建設的原訂年度租金如下：

過往年度租金	截至12月31日止年度		截至11月30日止11個月
	2018年（經審核）	2019年（經審核）	2020年（未經審核）
現有物業及土地租賃 框架協議	人民幣89,583,200元	人民幣89,583,200元	人民幣82,117,900元
南航大廈資產租賃協議	人民幣105,680,800元	人民幣164,632,800元	人民幣150,913,400元

本集團於2019年1月1日採納國際財務報告準則第16號－「租賃」，該準則構成適用於本集團的財務報告準則之一部分。根據最新適用的財務報告準則國際財務報告準則第16號，各建議交易應分類為本公司的一次性關連交易。根據國際財務報告準則第16號，本集團（作為承租人）須於本集團的合併財務狀況表確認租賃為使用權資產及租賃負債。因此，根據上市規則第14.04(1)(a)條所載的交易定義，各建議交易應視為收購資產。根據建議交易確認的使用權資產總值為人民幣934,921,570.17元（「**使用權資產價值**」）。根據建議交易確認的租賃負債總額應與所確認使用權資產價值相同。使用權資產價值將於租期內攤銷。

訂立資產租賃框架協議的理由及裨益

自2004年11月起，本公司已將其民航業務擴展至資產租賃框架協議項下的土地及樓宇、設施及其他基礎設施所在地。購買及／或轉讓該等房屋、設備資產及土地使用權將涉及向本公司轉讓相關業權、所有權或與其相關的土地使用權，其過程將更為耗時且成本昂貴；而重續資產租賃框架協議則容許本公司以不高於類似地點的同類房屋、設備資產及土地的現行市價租金繼續使用該等房屋、設備資產及土地，經營其已擴充的民航業務。由於該等房屋、設備資產及土地乃本公司日常業務營運所需，因此本公司有必要訂立資產租賃框架協議，並繼續與南航集團進行長期合作，以使本公司能夠享有該等房屋、設備資產和土地所帶來的便利。

上市規則涵義

南航集團為本公司的控股股東，於本公告日期直接及間接持有本公司約60.42%已發行股本，因此為上市規則項下本公司的關連人士。因此，資產租賃框架協議項下擬進行之交易構成上市規則下本公司之關連交易。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，資產租賃框架協議之條款及其項下擬進行之交易以及與此相關的年度上限屬公平合理，按一般商務條款或更佳條款訂立，於本公司一般及正常業務過程中進行，並符合本集團及其股東之整體利益。

誠如先前於2019年12月30日所公佈，本公司與南航集團訂立2019年北片區房屋與土地租賃框架協議，據此，南航集團同意(i)向本公司出租南航集團或其附屬公司所持有位於北京、瀋陽、朝陽、大連、長春、哈爾濱、吉林、烏魯木齊及海外地點等若干房屋、

設施及其他基礎設施，用作與民航業務發展有關的辦公用途；及(ii)透過出租該等土地的土地使用權向本公司出租位於瀋陽、朝陽、大連、長春、哈爾濱及烏魯木齊等地的若干土地，以作本公司民航及相關業務用途使用，期限自2020年1月1日起至2022年12月31日止，為期三年。

根據上市規則第14A.81條，資產租賃框架協議項下擬進行之交易的相關適用百分比比率將與2019年北片區房屋與土地租賃框架協議項下擬進行之租賃交易合併計算。

由於有關資產租賃框架協議項下擬進行之交易的使用權資產價值之適用百分比比率（不包括溢利比率）按年度基準計算均超過0.1%但少於5%（與2019年北片區房屋與土地租賃框架協議合併計算），故資產租賃框架協議項下擬進行之交易僅須遵守上市規則有關申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

六名董事中，兩名關連董事（馬須倫先生及韓文勝先生）須就批准資產租賃框架協議及其項下擬進行之交易之決議案於董事會會議上放棄投票。有權投票之所有餘下四名董事一致批准上述決議案。通過有關決議案之方式及程序符合《中華人民共和國公司法》及公司章程。

一般資料

本公司之主要業務為民航業務。

南航集團為中國成立的國有企業。南航集團主要業務為(i)經營本集團及其他本集團投資的企業中由國家投資形成的全部國有資產和國有股權；(ii)透過南航集團附屬公司從事航空運輸業務以及經營的其他相關產業（包括金融理財、建設發展、媒體廣告等相關產業）。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2019年北片區房屋與土地租賃框架協議」	指	本公司與南航集團訂立日期為2019年12月30日之房屋與土地租賃框架協議，內容有關本公司向南航集團租賃其的部分房屋、設施、其他基礎設施及土地，自2020年1月1日至2022年12月31日止，為期三年；
「資產租賃框架協議」	指	本公司與南航集團訂立日期為2020年12月21日之資產租賃框架協議，自2020年1月1日至2023年12月31日止，為期三年；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	中國南方航空股份有限公司，一間在中國註冊成立的股份有限公司；
「南航大廈」	指	由廣州南航建設開發之中國南方航空大廈，位於中國廣東省廣州市白雲區齊心路68號；
「南航大廈資產租賃協議」	指	本公司與廣州南航建設訂立日期為2018年1月19日之南航大廈資產租賃協議，自2018年1月19日至2021年1月18

		日止，為期三年；
「南航集團」	指	中國南方航空集團有限公司，一間根據中國法律成立之國有企業，為本公司之控股股東；
「董事」	指	本公司董事；
「現有資產租賃 框架協議」	指	本公司與南航集團訂立日期為 2018 年 1 月 26 日之資產租賃 框架協議，自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止，為 期三年；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣州南航建 設」	指	廣州南航建設有限公司，南航集團之全資附屬公司；
「國際財務報告 準則第16號」	指	國際會計準則理事會發佈的國際財務報告準則第 16 號，其 規定租賃的確認、計量、呈報及披露的原則；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國（僅就本公告而言，不包括香港、澳門及台 灣）；
「建議交易」	指	資產租賃框架協議項下擬進行的建議租賃交易，據此，本公 司將(i)向本公司出租南航集團或其附屬公司所持有位於南 陽、武漢、長沙、北京、烏魯木齊、廣州及湛江等城市的若 干房屋、停車位以及機械設備、運輸設備及電子設備等設備 資產，以作本公司民航及相關業務用途使用；及(ii)透過向本 公司出租該等土地的土地使用權出租位於南陽、武漢、廣州 及湛江的若干土地，以作本公司民航及相關業務用途使用；
「租金評估結 果」	指	北京中企華資產評估有限責任公司就資產租賃框架協議項下 擬進行的房屋、設備資產及土地清單於 2020 年 9 月 21 日之 租金評估結果；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；及
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。

承董事會命
中國南方航空股份有限公司
公司秘書
謝兵

中華人民共和國，廣州

2020 年 12 月 21 日

於本公告日期，董事包括執行董事馬須倫及韓文勝；及獨立非執行董事鄭凡、顧惠忠、譚勁松及焦樹閣。