

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 2025 年 12 月 12 日（交易時段後），本公司與南航集團訂立新資產租賃框架協議，以重續現有房屋與土地租賃框架協議及現有資產租賃框架協議項下擬進行的交易，自 2026 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止，為期三年。

由於有關新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%，故新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 2025 年 12 月 12 日（交易時段後），本公司與南航集團訂立新資產租賃框架協議，以重續現有房屋與土地租賃框架協議及現有資產租賃框架協議項下擬進行的交易，自 2026 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止，為期三年。

新資產租賃框架協議

茲提述本公司日期為 2022 年 12 月 28 日及 2023 年 12 月 27 日的公告，內容分別有關現有房屋與土地租賃框架協議及現有資產租賃框架協議。

由於現有房屋與土地租賃框架協議及現有資產租賃框架協議將於 2025 年底前屆滿，且現有房屋與土地租賃框架協議及現有資產租賃框架協議項下擬進行的交易將繼續訂立，為滿足生產經營需要，將本公司與南航集團關於房屋、土地和設備資產的租賃交易合併納入一份框架協議，並於 2025 年 12 月 12 日（交易時段後）訂立新資產租賃框架協議，以重續現有房屋與土地租賃框架協議及現有資產租賃框架協議項下擬進行的交易，租賃期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止。

標的事項

根據新資產租賃框架協議，南航集團同意向本公司出租南航集團或其附屬公司所持有位於沈陽、大連、朝陽、北京、哈爾濱、長春、烏魯木齊、南陽、武漢、長沙、廣州、海口及其他海外地點的若干房屋、設備資產、土地使用權及地下停車場。詳情載於下表：

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、設備資產及土地使用權

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				
瀋陽	22	辦公用房、倉庫、車庫等	61,900	722.14
朝陽	1	辦公用房	461.13	3.38
大連	16	辦公用房、倉庫、車庫、宿舍、住宅等	40,000	793.07
哈爾濱	20	辦公用房、倉庫、車庫、宿舍、售票處、變電所等	27,700	332.76
長春	2	辦公用房、車庫等	2,175.93	17.06
烏魯木齊	8	辦公用房、倉庫、車間、值班室、商業等	48,790.68	1,662.75
比什凱克市	1	住宅	534.10	21.86
北京	3	商業	13,800	1,219.50
南陽	51	民用機場航站樓、辦公樓、倉庫、車庫、鍋爐房、消防站等	33,611.17	718.70
武漢	8	工業、辦公、商業及服務等	8,800	221.24
長沙	6	住宅及機場配套	7,000	96.40
廣州(不含南航 大廈)	4	辦公	10,957.58	352.64
海口	1	住宅、商業	1,219.08	184.47
合計	143	-	256,949.67	6,345.97
南航大廈				
塔樓	-	辦公	97,444.26	17,539.97
裙樓	-	辦公	24,364.00	4,385.52
停車位	919	停車位	-	1,017.12
合計	919	-	121,808.26	22,942.61
設施及其他基礎設施				

哈爾濱	57	排水、給水管線、熱網、電纜溝等	-	16. 05
大連	10	管網、電力外線、道路、場坪等	-	39. 41
南陽	23	排水溝、燈光、管線工程等	-	3, 512. 80
合計	90	-	-	3, 568. 26
設備資產				
機械設備	291	設備 (如場地燈光、通訊及導航設備、高低壓配電設備、消防設備及其它)	-	207. 79
運輸設備	11	車輛 (如商用車輛、飛機牽引車、污水車、擺渡車及其它)	-	21. 39
電子設備	94	設備 (如空調、車輛自動識別系統、不銹鋼鑽板消毒池及其它)	-	15. 58
合計	396	-	-	244.76
土地使用權				
瀋陽	8	工業	134, 400	323. 91
大連	5	商服	14, 400	155. 56
朝陽	1	辦公	461. 13	0. 66
哈爾濱	8	工業、辦公、商住、商業	255, 800	1, 411. 99
長春	2	機場及商業	46, 100	325. 35
烏魯木齊	13	工業	516, 800	2, 202. 93
南陽	9	民航、機場及商業	1, 855, 906. 99	4, 711. 53
武漢	2	商業、服務及城鎮混合住宅	16, 532. 73	537. 63

廣州	9	交通運輸及貨運倉儲	132,000	1,860.96
合計	57	-	2,972,400.85	11,530.52

年度租金

截至 2026 年、2027 年及 2028 年 12 月 31 日止三個年度各年，本公司根據新資產租賃框架協議應付予南航集團的年度租金總額上限分別為人民幣 428.0482 百萬元、446.3212 百萬元及 446.3212 百萬元，乃參考租金評估結果釐定。

就根據新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，本公司已委聘(1)深圳市世聯土地房地產評估有限公司，一家獨立中國專業評估師，就新資產租賃框架協議下擬進行的所有房屋及土地（位於北京市順義區的房屋除外）進行租金評估；(2)國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司，一家獨立中國專業評估師，對新資產租賃框架協議項下擬租賃的位於北京市順義區的房屋進行租金評估；及(3)上海申威資產評估有限公司，一家獨立中國專業評估師，就新資產租賃框架協議項下所有設備資產進行租金評估，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。

對於除位於北京市順義區的房屋外的其他房屋和土地的租金評估，採用了比較法、剩餘法和價值折算法（收益法的一種形式）的混合方法，通過與房屋和土地所在地區的參考租金交易進行比較，並考慮到這些土地使用權可產生的經濟收入和潛在經濟收入。對於位於北京市順義區的房屋的租金評估，採用了比較法，與北京市順義區房屋所在地區的參考租金交易進行比較。對於所有設備資產的租金評估，由於設備資產可以產生經濟收入或潛在經濟收入，因此採用了價值折算法。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	宏宇大廈	綠地中心
用途	辦公	辦公
租金(人民幣元/平方米 (建築面積)/月)/裝修	130-170/精裝	140-180/精裝
估價時點	2025年11月	2025年11月

配套停車位租金比較表:

物業	宏宇大廈	綠地中心
收費標準	人民幣1,200元/月	人民幣1,200元/月

過往數字及使用權資產價值

誠如本公司日期為2022年12月28日及2023年12月27日之公告所披露，截至2025年12月31日止三個年度各年，本公司根據現有房屋與土地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105.40百萬元，截至2025年12月31日止兩個年度各年，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334.9348百萬元。

截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年11月30日止11個月，本公司根據現有房屋與土地租賃框架協議支付予南航集團的原訂年度租金如下：

過往年份租金	截至12月31日止年度		截至11月30日止11個月	
	2023(經審核)	2024(經審核)	2025(未經審核)	2025(未經審核)
現有房屋與土地租賃框架協議	人民幣 78,460,700元	人民幣 78,561,800元	人民幣 77,573,300元	人民幣 77,573,300元

截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年11月30日止11個月，本公司根據現有資產租賃框架協議支付予南航集團的原訂年度租金如下：

過往年份租金	截至12月31日止年度		截至11月30日止11個月	
	2024(經審核)	2025(未經審核)	2024(經審核)	2025(未經審核)
現有資產租賃框架協議	人民幣 303,968,500元	人民幣 312,674,900元	人民幣 303,968,500元	人民幣 312,674,900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 1,195,328,700 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。

訂立新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新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；而重續新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新資產租賃框架協議，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 66.52% 已發行股本，因此為上市規則項下本公司的關連人士。因此，新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，新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。

由於有關新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%，故新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。

六名董事中，兩名關連董事（馬須倫先生及韓文勝先生）須就批准新資產租賃框架協議及其項下擬進行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。

南航集團為一間在中國成立之國有企業。南航集團的主要業務為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。

釋義

除文義另有所指外，以下詞語在本公告中有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	中國南方航空股份有限公司，一間根據中國法例註冊成立之公司，其 H 股及 A 股分別在聯交所及上海證券交易所上市；
「南航大廈」	指	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 指 框架協議」		本公司與南航集團訂立日期為 2023 年 12 月 27 日之資產租賃框架協議，自 2024 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止，為期兩年；
「現有房屋與土 地租賃框架協 議」	指	本公司與南航集團訂立日期為 2022 年 12 月 28 日之房屋與土地租賃框架協議，自 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止，為期三年
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「國際財務報告 指 準則第 16 號」		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
「新資產租賃框 指 架協議」		本公司與南航集團訂立日期為 2025 年 12 月 12 日之新資產租賃框架協議，自 2026 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日止，為期三年；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「建議交易」	指	新資產租賃框架協議項下擬進行的建議租賃交易，據此，南航集團將(i)向本公司出租南航集團或其附屬公司所持有位於沈陽、大連、朝陽、北京、哈爾濱、長春、烏魯木齊、南陽、武漢、長沙、廣州、海口及其他海外地點的若干房屋、停車位以及設備資產，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瀋陽、大連、朝陽、哈爾濱、長春、烏魯木齊、南陽、武漢及廣州的若干土地，以作本公司民航及相關業務用途使用；
「租金評估結果」	指	由如下公司就新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的租金評估結果：(1) 深圳市世聯土地房地產評估有限公司對房屋及土地（位於北京市順義區的房屋除外）進行的租金評估結果；(2) 國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司對位於北京市順義區的房屋進行的租金評估結果；及(3) 上海申威資產評估有限公司對設備資產的評估結果；
「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
 聯席公司秘書
陳威華及劉巍

中華人民共和國，廣州
 2025年12月12日

於本公告日期，董事包括執行董事馬須倫及韓文勝；及獨立非執行董事何超瓊、郭為、張俊生及祝海平。