

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所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Hangzhou SF Intra-city Industrial Co., Ltd.

杭州順豐同城實業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：9699)

重續租賃協議項下的關連交易

茲提述日期為2022年6月30日有關租賃協議項下關連交易的公告。由於現有租賃協議預期將於2025年7月31日屆滿，本公司於2025年7月28日訂立2025年租賃協議，以重續租賃協議，自2025年8月1日起生效，為期三年。據此，深圳同城（作為承租人）同意向順豐供應鏈（作為出租人）租賃該等物業作為辦公場所。同日，深圳同城亦與物業管理公司訂立2025年物業管理協議，據此物業管理公司將就該等物業向深圳同城提供物業管理及後勤服務，有效期自2025年8月1日至2026年12月31日。

上市規則之涵義

根據上市規則第14A.54(2)條，倘本公司擬重續持續關連交易，則本公司將須重新遵守上市規則第14A章有關相關關連交易的規定。

2025年租賃協議由本公司全資附屬公司深圳同城與順豐供應鏈訂立。順豐供應鏈為順豐泰森的全資附屬公司，而順豐泰森為本公司控股股東之一，因此順豐供應鏈為本公司關連人士。物業管理公司由順豐創興擁有40%，而順豐創興為順豐泰森的全資附屬公司，因此物業管理公司為本公司關連人士。

根據國際財務報告準則第16號「租賃」，深圳同城根據2025年租賃協議將支付之租金將被確認為使用權資產，且就上市規則而言，將被視為同城集團收購資產。深圳同城根據2025年物業管理協議將支付之2025年物業管理費將確認為同城集團開支。因此，根據上市規則第14A章，支付2025年租賃協議下之租金構成本公司之一次性關連交易，而支付物業管理費將構成本公司之持續關連交易。

由於2025年租賃協議下同城集團將予確認之使用權資產總值的相關適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第14A章，2025年租賃協議項下擬進行之交易及租金之支付須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。由於年度物業管理費金額的所有適用百分比率均低於0.1%，因此，根據上市規則第14A章，物業管理費之支付獲豁免遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。

背景

茲提述日期為2022年6月30日有關租賃協議項下關連交易的公告。由於現有租賃協議預期將於2025年7月31日屆滿，本公司於2025年7月28日訂立2025年租賃協議，以重續租賃協議，自2025年8月1日起生效，為期三年。

2025年租賃協議

日期

2025年7月28日

訂約方

(a) 深圳同城(作為承租人)

(b) 順豐供應鏈(作為出租人)

租賃物業

順豐總部大廈11層(部分)、21層及22層(整層)。該等物業總建築面積為3,947.68平方米，深圳同城將其用作辦公場所。

租金

於2025年8月1日至2028年7月31日，(i) 11層租賃部分之租金為每月人民幣26,486.46元(含稅)，及(ii) 21層及22層之租金為每月人民幣437,869.21元(含稅)，應由深圳同城按季度向順豐供應鏈支付。

該等物業之租金乃經深圳同城及順豐供應鏈公平協商並按一般商業條款釐定。於釐定租金時，深圳同城已參考周邊地區同類物業之租賃價格及順豐供應鏈向順豐總部大廈其他租戶收費的價格。順豐供應鏈向深圳同城收取的租金不高於順豐供應鏈向其其他租戶收取的租金。

期限

2025年租賃協議租期自2025年8月1日起至2028年7月31日。

2025年物業管理協議之主要條款

於2025年7月28日，深圳同城亦與物業管理公司訂立2025年物業管理協議，據此物業管理公司將就該等物業向深圳同城提供物業管理及後勤服務。

租賃期內，該等物業的相關物業管理費（包括物業管理費、水費、電費、空調費、網費、話費及公共資源費）以及後勤服務費由深圳同城按月向物業管理公司支付。

該等物業的物業管理費乃經深圳同城及物業管理公司公平協商並按一般商業條款釐定。釐定物業管理費時，深圳同城已參考周邊地區同類物業之物業管理費價格及物業管理公司向順豐總部大廈其他租戶收費的價格。物業管理公司向深圳同城收取物業管理費的價格不高於物業管理公司向其他客戶收費的價格。

2025年物業管理協議期限自2025年8月1日起至2026年12月31日。倘物業管理公司與同城集團訂立額外物業管理協議，本公司將遵守適用上市規則規定。

會計處理

根據國際財務報告準則第16號「租賃」，由於深圳同城將支付之款項包括租賃部分（即租金）以及非租賃部分（即物業管理費），因此將適用不同的會計處理方法。

同城集團將在綜合財務狀況表中就租賃協議確認使用權資產。同城集團根據租賃協議將確認的使用權資產的估計價值約為人民幣14.8百萬元，乃根據國際財務報告準則第16號按租賃付款現值及估計復原成本而計算。於計算租賃付款之現值時所採用之年貼現率為2.6%。

股東務請注意，上述數據乃未經審計且日後可能須予以調整。

物業管理費將於同城集團之綜合損益表內確認為開支。

進行關連交易的原因及裨益

該等物業所處位置便利。本公司相信，深圳同城訂立2025年租賃協議及2025年物業管理協議對同城集團及順豐供應鏈而言屬互惠互利，且會節省同城集團可能花費在與不同獨立第三方出租人磋商及訂立合同上的行政成本及時間。深圳同城與本公司現時或將來均不會局限於僅租賃順豐供應鏈及／或其聯繫人擁有的物業。2025年租賃協議及2025年物業管理協議對同城集團而言乃屬方便且具成本效益，並符合同城集團的業務需求及經濟利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，2025年租賃協議及2025年物業管理協議下之交易乃按一般商業條款在同城集團之日常業務過程中進行，屬公平合理及符合同城集團及其股東之整體利益，且2025年租賃協議及2025年物業管理協議下之租金及物業管理費亦屬公平合理。

耿艷坤先生、李菊花女士及李秋雨先生(統稱「**有利益關係董事**」)於順豐控股擔任多項職位。順豐控股及順豐泰森為本公司一組控股股東的一部分。因此，根據良好企業管治，有利益關係董事已就有關2025年租賃協議及2025年物業管理協議的相關董事會決議案放棄投票。

除所披露者外，經董事作出一切合理查詢之後所知、所悉及所信，概無其他董事於2025年租賃協議及2025年物業管理協議以及該等協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，且須就相關董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

2025年租賃協議由本公司全資附屬公司深圳同城與順豐供應鏈訂立。順豐供應鏈為順豐泰森的全資附屬公司，而順豐泰森為本公司控股股東之一，因此順豐供應鏈為本公司關連人士。物業管理公司由順豐創興擁有40%，而順豐創興為順豐泰森的全資附屬公司，因此物業管理公司為本公司關連人士。

根據國際財務報告準則第16號「租賃」，深圳同城根據2025年租賃協議將支付之租金將被確認為使用權資產，且就上市規則而言，將被視為同城集團收購資產。深圳同城根據2025年物業管理協議將支付之2025年物業管理費將確認為同城集團開支。因此，根據上市規則第14A章，支付2025年租賃協議下之租金構成本公司之一次性關連交易，而支付物業管理費將構成本公司之持續關連交易。

由於2025年租賃協議下同城集團將予確認之使用權資產總值的相關適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第14A章，2025年租賃協議項下擬進行之交易及租金之支付須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。由於年度物業管理費金額的所有適用百分比率均低於0.1%，因此，根據上市規則第14A章，物業管理費之支付獲豁免遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。

一般資料

本公司及同城集團

本公司為一間於中國註冊成立的股份有限公司。同城集團主要於中國從事同城即時配送服務，(i)為商家及消費者提供同城配送服務；及(ii)主要為物流公司提供最後一公里配送服務。

深圳同城

深圳同城為本公司的全資附屬公司，主要從事第三方即時配送服務。

順豐供應鏈

順豐供應鏈為本公司的控股股東之一順豐泰森的全資附屬公司，因此為本公司的關連人士。順豐供應鏈主要從事供應鏈管理及相關配套服務。

物業管理公司及順豐創興

物業管理公司由順豐泰森的全資附屬公司順豐創興持有40%，因此為本公司的關連人士。物業管理公司主要從事產業園物業管理服務，而順豐創興主要從事實業投資及投資管理業務。

順豐泰森

順豐泰森為一間於中國成立的有限公司，為本公司的控股股東之一。順豐泰森主要從事投資興辦實業、投資諮詢及其他資料諮詢、供應鏈管理、資產管理、資本管理以及投資管理。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	杭州順豐同城實業股份有限公司（股份代號：9699.HK），一間於中國註冊成立之股份有限公司，其已發行H股在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事

「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，以港元買賣，並於聯交所主板上市
「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會不時頒布的國際財務報告準則
「獨立股東」	指	除須要在本公司股東大會上放棄就決議案投票的控股股東及任何其他人士以外之本公司股東
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	2025年租賃協議下順豐總部大廈11層（部分）、21層及22層（整層），2025年物業管理協議下順豐總部大廈11層（部分）、21層及22層（整層）
「物業管理公司」	指	深圳成豐商企服務有限公司，一間於中國成立的有限公司
「物業管理費」	指	本公司全資附屬公司深圳同城根據2025年物業管理協議按月向物業管理公司支付的物業管理費及與該等物業有關的水費、電費、空調費、網費、話費及公共資源費以及後勤服務費
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「順豐創興」	指	深圳市順豐創興投資有限公司，一間於中國成立的有限公司
「順豐控股」	指	順豐控股股份有限公司，一間於中國成立的股份有限公司，其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：002352.SZ）及香港聯交所上市（股份代號：6936.HK），為本公司的控股股東之一
「同城集團」	指	本公司及其附屬公司

「順豐供應鏈」	指	深圳市順豐供應鏈有限公司，一間於中國成立的有限公司
「順豐泰森」	指	深圳順豐泰森控股(集團)有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的控股股東之一
「深圳同城」	指	深圳市順豐同城物流有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「順豐總部大廈」	指	一幢位於中國深圳市南山區興海大道3076號的辦公樓
「聯交所」或「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「2025年物業管理協議」	指	本公司全資附屬公司深圳同城與物業管理公司就為該等物業提供物業管理服務訂立的日期為2025年7月28日的物業管理協議及行政物業服務協議
「2025年租賃協議」	指	本公司全資附屬公司深圳同城與順豐供應鏈就該等物業的租賃訂立的日期為2025年7月28日的租賃協議
「%」	指	百分比

承董事會命
杭州順豐同城實業股份有限公司
孫海金
董事會主席兼首席執行官

中國，2025年7月28日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事孫海金先生、陳希文先生及陳霖先生；非執行董事耿艷坤先生、李菊花女士、李秋雨先生及雷雁群先生；以及獨立非執行董事陳覺忠先生、王克勤先生、周翔先生及黃靜女士。