

3	1. 附于股权转让管理 有限公司(有赖顺祥 附有限公司)	2. 注册地点: 加拿大烈治文山(作为附属投资基金的管理人) 3. 成立年份: 2007年6月 4. 注册地点: 香港(香港证券交易委员会 11 月 15 日第六 20 楼 202 室) 5. 注册地点: 香港(香港证券交易委员会 11 月 15 日第六 20 楼 202 室) 6. 注册地点: 香港(香港证券交易委员会 11 月 15 日第六 20 楼 202 室) 7. 注册地点: 香港(香港证券交易委员会 11 月 15 日第六 20 楼 202 室)
	2. 父公司的基本情况 2.1 企业的名称: 加拿大信托的股权有限公司 1. 公司名称: 金泰利物流控股有限公司 2. 企业性质: 外商投资企业 3. 注册地点: 香港 4. 注册地点: Vista Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road town, Tortola, VG1110. 5. 成立年份: 2020 年 9 月 23 日 6. 企业性质: 外商投资企业 7. 注册地点: 香港(香港证券交易委员会 11 月 15 日第六 20 楼 202 室)	8. 注册地点: 香港(香港证券交易委员会 11 月 15 日第六 20 楼 202 室) 9. 注册地点: 香港(香港证券交易委员会 11 月 15 日第六 20 楼 202 室) 10. 注册地点: 香港(香港证券交易委员会 11 月 15 日第六 20 楼 202 室)

	2020 年 12 月 31 日 (经审计)	2021 年 3 月 31 日 (未经审计)
总资产	616,281	617,642
总负债	394,970	393,289
净资产	221,311	224,353
营业收入	27,900	7,735
净利润	2,688	3,781

注：以上是金紫荆模拟合并翠玉的主要财务指标。

9. 股东：顺丰丰泰

10. 金紫荆为境外机构，不适用“失信被执人”查询。

11. 金紫荆为境外机构，不适用“100%股权，以上股权产权清晰，截至本公告披露日，除将佛山物业用作银行抵押贷款外，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。”

(二) 本次交易涉及标的资产情况

本次交易将通过二项物业权益的内部重组及房产上市，顺丰控股（香港）对二项物业资产的

物业资产名称	概况	地址	可出租面积
芜湖丰泰产业园	芜湖物业为二现代物流园区,包括:(a)两个单元的标准化仓库;(b)一个两层的办公楼	中国安徽省芜湖市鸠江区	2,404.5 平方米

佛山桂城丰泰产业园	佛山南海区为一个现代物流园区,包括:(a)一个层的裙楼式分投中心4;及(b)一幢配车楼	中国广东省佛山市南海区白坭镇北围	84,890.8 平方米
亚洲物流中心——顺丰大厦	(a) 配备有自动分投及供应链支持设施的分配中心; (b) 停车场及仓库;	香港青衣青衣航讯透 36 号	160,322.2 平方米

(c) 配股办公室

本次交易涉及的三项物业资产权属清晰，除因房托上市而已将佛山物业用作银行贷款抵押及拟将香港物业用作银行贷款抵押外，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及争议、诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

房托上市标的资产的资产评估情况如下：

单位：万港元

项目	金额
三项物业资产评估价值(聆讯后资料集所载的截至 2021 年 3 月)	609,990

注：三项物业之评估报告以港元为单位出具，合计价值为 515,543 万人民币，按人民币兑港元 1:1.1832 的汇率换算，本公告内容均采用该汇率进行换算。

具有证券从业资格的资产评估机构中企联联合企业评估及咨询有限公司出具的《资产评估报告》(CON100416156E-1)，确定了各类资产的评估价值：建筑物评估价值是 26,470 万港元（等额 22,372 万人民币），佛山土地评估价值是 54,920 万港元（等额 46,416 万人民币），香港物业评估价值是 528,600 万港元（等额 446,755 万人民币），合计共 609,990 万港元（等额 515,543 万人民币）。

四、交易标的主要内容

(二) 附生效条件的买卖合同
(1) 概述
卖方(管理人)以(顺丰)受托基金管理人(的身份)作为(管理人)及(顺丰物流)作为(买方)与(顺丰)丰泰(作为卖方)及(顺丰)控股(香港)(作为担保人)将订立买卖契约, 据此, 卖方同意出售金紫荆应付股份并转让金紫荆应付股份的债权给买方。
(2) 交易定价
本次交易定价的最低对价等于(协商)标的物价值减去(经调整)金紫荆及其子公司(如(包翠玉)等)于(净)流动资产及(应付)账款后(取得)的对价。如(协商)标的物价格(高于)本(附生效)相关方以 PEFT 基金(单位)最低(有效)价格

3. 以REIT基金单位上市后交易价格为基础, 资产净值的比例, 约为 5,715.2 百万港元 (或 4,830.3 百万人民币) 为基础, 在最终定价后, 最终定价高于或低于定价, 则对定价作相应地上调或下调。有关最终转让价, 本公司将基于本次权益转让交割日后另行公告。金誉制本次权益转让须在满足以下先决条件下方可完成, REIT 基金单位的最终定价价亦尚待确定, 转让上是否能完成和最终转让定价尚存在不确定性, 提请广大投资者注意投资风险。

3. 买卖契约中的担保、陈述与保证及弥偿保证事项

顺丰控股(香港)作为担保人, 对顺丰丰泰转让时要求支付买卖契约项下的所有应付金额, 及顺丰丰泰转让时要求履行及遵守其于买卖契约项下或根据买卖契约的所有责任、承担、承诺、保证及弥偿义务。

保证, 向友方作出担保。担保范围通常为因丰泰违反下述的保证或保证赔偿保证责任而触发索赔而需承担的赔偿, 担保金额将以因丰泰因违反下述的保证或保证赔偿保证责任而须承担的赔偿的上限金额而定, 而担保期限将以因丰泰违反前述与保证或保证赔偿保证责任而触发索赔的相关时限为限。具体如下:

陈述及保证: 顺丰控股(香港)与顺丰丰泰控股及其子公司作出若干惯常的陈述及保证。顺丰丰泰控股(香港)与顺丰丰泰控股向关联方承诺就下列的保证责任而需承担的赔偿存在若干限制, 包括根据保人提出的所有索赔的金额以特定物业价值与初始调整金额(如有)之和为限, 提出索赔的期限将以自本次权益出售交割日期起计, 且与保人及税务保证金额有关的索赔除外, 在此情况下, 时限

为自本次股权转让交易完成之日起七年内,初始调价金额等于REIT基金单位公允价值与最低公允价值之差乘以发售REIT基金单位数量,但由于最终公允价值超过最低公允价值导致根据承诺回购应付的额外回购资金。

弥偿保证:顺丰丰泰及顺丰控股(香港)将不可撤销地承诺,于法律允许的最大范围内共同及个别地对顺丰丰泰基金、受托人、房产管理人、买方及其关联方及其子公司当中的任何一方可能因香港物业、佛山物业或芜湖物业各个物业项目而可能遭受的债务、罚款、罚金、罚款及成本(按全额赔偿)承担其下的任何一项作出赔偿。就每项物业而言,每项物业相关的弥偿保证责任将不超过该项物业相对的标的物价值和初始估值(孰有之和),并将在该项物业的土地使用权到期时予以终止。

(二) 拟签署的优先购买权契约的
本公司另将与受托人及房产管理人签署优先购买权契约, 约定在顺丰房托基金完成上市后至优先购买权有效期所约定的期限内, 如公司或公司相关子公司出售符合下列条件的合资格物业时, 顺丰房托基金将拥有该等物业的优先购买权:
(1) 该物业须符合(或合理地被视作为符合)投资标准及物业特点, 且与管理人就顺丰房托基金所进行的(物业)项目投资额一致(或合理地被视作为一致);

(3) 顺丰控股直接或间接持有该物业的多数拥有权权益，且并未将优先收购权授予少数人所有者（如有）优先权。

以下情况除外：

- (i) 属于内部重组活动；
- (ii) 因根据适用法律要求来进行公开拍卖而将予出售的有关物业。

(二) 顺丰重组上市

本次转让后，原子公司（即“S.F. Express (China) Limited/顺丰速运（中国）有限公司”，S.F. Express (China) Co., Ltd./顺丰速运有限公司）佛山顺丰速运有限公司、顺德顺丰和北京顺丰

(四) 抵押及出售资产的其他安排

本公司不存在与关联方、实际控制人及其关联方共同对外投资设立公司、合营企业或联营企业的行为，亦不存在为他人提供担保的行为。除前述披露事项外，截至本招股说明书签署之日，本公司不存在其他为关联方、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

的情况。交易完成后，本公司将按当时市场价格继续购入二项物业用于日常经营。截至本公告披露日，本公司及其子公司对金紫梨及翠玉的其他应收款余额往来款合计为 29.4 亿港元（等额 24.8 亿元人民币），本公司及其子公司将在金紫梨股权出售交割前全额收回该笔款项。交易完成后，本公司不会存在以经营性资金往来的形式变相为金紫梨提供财务资助的情形。

五、涉及受托上市的相关审批及授权

公司董事会同意公司控股子公司设立房地产投资信托基金并在香港联交所主板上市；授权管理层处理与房托上市有关事宜，包括但不限于：

1. 协商、执行、签署所有与房托上市的所有合同和文件；

2、办理与房产上市相关,且上述未提及到的其他事项。
董事会授权管理层及其转授权人士签署与房产上市有关的协议及文件。
六、本公司累计对外担保情况
截至本公告披露日,公司(含控股子公司)的对外担保余额为 142 亿元人民币,占公司 2020 年经审计归属于上市公司股东净资产的 2.66%,其中,公司(含控股子公司)对合并报表外单位的担保余额为 33 亿元人民币,占公司 2020 年经审计归属于上市公司股东净资产的 5.85%。公司(含控股子公司)对外担保总额中,逾期对外担保余额为 592 亿元人民币,占公司 2020 年经审计归属于上市公司股东净资产的 104.88%,其中由公司(含控股子公司)已提供担保,但存在逾期担保的担保余额为 34 亿元人民币,占公司 2020 年

经审计归属于母公司股东净资产的 6.02%。公司及子公司无逾期担保金额,涉及诉讼的担保金额及因担保被判决败诉而承担的损失金额。

七、本次房产上市的目的和对公司的影响

顺丰丰利基金基于香港联交所成功上市将有助于开拓公司的创新性融资渠道,提升资金循环效率,优化资产负债结构,构建产业园经营资本运作平台,增强公司的现金流,进一步支持公司战略资产投入,持续扩大规模,提升经营能力。

以最近发行价格计算的三项物业资产转让定价为其基准,本次股权转让交易完成后,公司 2021 年

八、本次房托上市的后续安排

本次房托上市尚需获得香港证监会及香港联交所的正式批准。房托上市能否获得香港证监会及香港联交所之相关批准及交易规则相关权益转让尚存在不确定性,提请广大投资者注意投资风险。后续事宜本公司将严格按照公司章程及相关法律法规规定,履行相应的审批程序和信息披露义务。

九、备查文件

1、第五届董事会第十四次会议决议;

2. Sale and Purchase Deed.
特此公告
順丰控股股份有限公司
董事會
二〇二一年四月二十九日

构成表项目	本期发生额	上期发生额	变动比率	变动原因
营业收入	371,663,756.38	30,997,986.73	88.65%	主要系本期业务量增长及合并范围内增加子公司收入所致
营业成本	120,530,529.04	52,148,735.56	131.13%	主要系本期业务量增长及合并范围内增加子公司所致
管理费用	14,237,164.54	8,564,667.12	66.23%	主要系本期工资福利增长及合并范围内增加子公司管理费用所致
研发费用	10,344,181.49	6,385,929.14	68.87%	主要系本期新增研发投入所致

财务费用	-3,686,747.49	-6,365,737.77	-42.08%	主要系本期汇兑收益及利息收入较上年同期所致
投资收益	5,294,429.03	13,441,911.95	-53.32%	主要系本期理财产品较上年同期减少所致
公允价值变动损益	本期发生额	上期发生额	变动比率	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	5,038,286.24	8,081,668.42	-94.41%	主要系本期支付应付经营款项所致
投资活动产生的现金流量净额	44,075,045.13	-112,147,428.69	-139.30%	主要系上期购置资金管理本期到期所致

(二) 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

☐适用 ☒不适用
股份回购的实施进展情况
☐适用 ☒不适用
采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况
☒适用 ☐不适用
公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项
☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内未

四、金融资产投资

1. 证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

2. 衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

五、募集资金投资项目进展情况			
√ 适用 □ 不适用			
单位:万元			
募集资金总额	52,627.11	本季度投入募集资金总额	900.12
报告期内变更用途的募集资金总额	无	已累计投入募集资金总额	10,264.89
累计变更用途的募集资金总额	无		

[illegible]

电子材料和器件升级及产业化项目	否	52,627.11	52,627.11	500.12	10,264.89	19.50	项目投入部分设备达到可使用状态	110.16	是	否
承诺投资项目合计		52,627.11	52,627.11	500.12	10,264.89	19.50		110.16		
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分项目)							项目预计可使用状态日期由 2021 年 1 月 31 日前改为 2022 年 1 月 31 日			

具体项目:	目前, 系位于巴城镇毛竹路路段的募投项目实施周期较中晚, 预期, 使得公司募投项目的投资进度较原有规划有所延迟
项目可行性发生重大变化的情况说明	否
募集资金用途、用途及使用情况	否
募集资金投资项目实施地点变更情况	在原来基础上增加昆山市巴城镇毛竹路路段、惠州市惠阳经济开发区马寮路(厂房), 实施主体增加惠州市铭达电子科技有限公司
募集资金投资项目实施方式调整情况	因原有规划(厂房)无法满足公司募投项目的需求, 为更好地实施募投项目, 公司拟使用募集资金购买昆山市巴城镇毛竹路路段工业用地用于建设投资项目

募集资金投资项目先期投入金额情况	先期投入金额 337.57 万元, 2019 年度募集资金已完成置换
因募集资金暂时补充流动资金情况	无
项目实施中募集资金结余的金额及原因	无
尚未使用的募集资金用途及去向	存放于募集资金专户及购买结构性存款等
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

六、对 2021 年 1-6 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

小及原以说明

☐ 适用 ☒ 不适用

七、日常经营重大合同

☐ 适用 ☒ 不适用

八、委托理财

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
------	-----------	---------	-------	----------

银行理财产品	自有资金	15,700	15,700	0
银行理财产品	募集资金	41,100	40,100	0
合计		60,800	55,800	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况
☐ 适用 ☒ 不适用
 委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形
☐ 适用 ☒ 不适用
 九、违规对外担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用
 公司报告期无违规对外担保情况。
 十、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况
☐ 适用 ☒ 不适用
 公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。
 十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表
☐ 适用 ☒ 不适用
 公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。
