

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。



# 中國東方航空股份有限公司

CHINA EASTERN AIRLINES CORPORATION LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：00670)

## 關連交易

### 子公司出售土地房產

#### 子公司出售土地房產

2025年11月19日，本公司董事會2025年第12次會議審議通過了《關於出售綏寧路上航虹橋基地土地房產的議案》，董事會一致同意上海航空將所持上航虹橋基地轉讓給中貨航，轉讓價格以相關主管部門備案的評估價值為基礎確定。

2026年1月5日，本公司的全資附屬公司上海航空與中貨航簽署房地產買賣合同，上海航空將其持有的上航虹橋基地轉讓至中貨航，交易價格為人民幣13,760.18萬元。

#### 香港上市規則的涵義

於本公告日期，上海航空為本公司的全資附屬公司，中貨航為東航物流的控股子公司，中國東航集團為東航物流和本公司的控股股東，持有本公司54.7574%股權。因此，根據香港上市規則的界定，中貨航屬本公司的關連人士。房地產買賣合同項下擬進行的交易構成香港上市規則第14A章項下的關連交易。

由於房地產買賣合同項下擬進行交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，房地產買賣合同項下擬進行的交易須遵守香港上市規則項下申報、公告和年度審閱的規定，但獲豁免遵守獨立股東的批准規定。

## A. 背景

2025年11月19日，本公司董事會2025年第12次會議審議通過了《關於出售綏寧路上航虹橋基地土地房產的議案》，董事會一致同意上海航空將所持上航虹橋基地轉讓給中貨航。轉讓價格以相關主管部門備案的評估價值為基礎確定。

2026年1月5日，本公司的全資附屬公司上海航空與中貨航簽署房地產買賣合同，上海航空將其持有的上航虹橋基地轉讓至中貨航，交易價格為人民幣13,760.18萬元。

## B. 房地產買賣合同

2026年1月5日，上海航空與中貨航訂立房地產買賣合同。房地產買賣合同的主要條款載列如下：

日期：2026年1月5日

訂約方：(1) 中貨航（作為受讓方）；及

(2) 上海航空（作為轉讓方）

標的事宜：位於上海市長寧區綏寧路的上航虹橋基地土地使用權及其地上房屋建築、附屬設施設備，其中土地房產具體情況如下：

國有土地使用權人：上海航空

地址：上海市長寧區虹橋路2550號（門牌號地址為綏寧路23號）

證載建築面積：23,182.84平方米（證載土地面積32,828平方米）

交易標的上不存在抵押、質押及其他任何限制轉讓的情況，不涉及訴訟、仲裁事項或查封、凍結等司法措施，不存在妨礙權屬轉移的其他情況。

本次交易所涉及的資產使用及維護情況正常，固定資產均已按會計準則計提折舊。

**代價及釐定基準：** 房地產買賣合同項下的轉讓價款為人民幣13,760.18萬元，乃由各訂約方以獨立及合資格評估師上海東洲資產評估有限公司（「**評估師**」）以收益法編製的評估基準日（「**評估基準日**」）為2025年6月30日的資產評估報告（「**資產評估報告**」）為依據，評估價值為13,760.18萬元。經協商一致，交易代價為人民幣13,760.18萬元。

**支付方式和期限：** 股權轉讓價款以現金方式支付。中貨航在房地產買賣合同生效且收到發票之日起10個工作日內，將全部轉讓價款一次性支付至上海航空指定的銀行賬戶。

**交付或過戶  
時間安排：** 雙方確認，在房地產買賣合同生效之日起60個工作日之內，雙方共同向房地產交易中心申請辦理轉讓過戶手續。上述房地產權利轉移日期以房地產交易中心出具新的房地產權證書之日為準。

**協議生效條件：** 房地產買賣合同自雙方法定代表人或授權代表簽字並加蓋合同章或公司公章後即生效，至雙方辦理完成轉讓過戶手續止。

**違約責任：** 受讓方未按房地產買賣合同約定期限付款的，每逾期一日，受讓方應向轉讓方支付逾期未付款的1%的違約金，合同繼續履行。轉讓方未按房地產買賣合同約定期限交接房地產或未按房地產買賣合同約定辦理房屋過戶登記的，每逾期一日，轉讓方應向受讓方支付已收款1%的違約金，合同繼續履行。

轉讓方承諾，在房屋驗收交接前，如房地產買賣合同附件所列裝飾及附屬設施被損壞或拆除，則應在合理期限內予以修復或重置；無法修復或重置的，按其重置成本的3%向受讓方支付違約金。

## C. 估值及定價合理性

### 評估師採用的估值方法及其選擇理由

評估對象為工業類房地產，周邊有類似物業的出租案例，適合採用收益法評估，本次對房地產採用收益法進行評估。

## 評估假設

評估師所作的評估假設如下：

### I. 基本假設

- (i) 交易假設：交易假設是假定所有評估資產已經處在交易的過程中，資產評估師根據評估資產的交易條件等模擬市場進行價值評估。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。
- (ii) 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。
- (iii) 資產按現有用途使用假設：資產按現有用途使用假設是指假設資產將按當前的使用用途持續使用。首先假定被評估範圍內資產正處於使用狀態，其次假定按目前的用途和使用方式還將繼續使用下去，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件。
- (iv) 原地使用假設：原地使用假設是指假設資產將保持在原所在地或者原安裝地持續使用。

### II. 一般假設

- (i) 本次評估假設評估基準日後國家現行有關法律、宏觀經濟、金融以及產業政策等外部經濟環境不會發生不可預見的重大不利變化，亦無其他人力不可抗拒及不可預見因素造成的重大影響。
- (ii) 本次評估沒有考慮產權持有人及其資產將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對其評估結論的影響。
- (iii) 假設產權持有人所在地所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、稅率等財稅政策無重大變化，信貸政策、利率、匯率等金融政策基本穩定。

## 評估參數

本次評估選取的計算公式及主要評估參數包括：

$P$  = 未來收益期收益的現值之和

$$= \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：

$P$  — 評估結果（折現值）

$r$  — 所選取的折現率

$n$  — 收益年期

$F_i$  — 未來收益期的預期年收益額。

## 定價合理性分析

標的資產以評估值確定交易價格，賬面價值低於評估值主要因企業土地取得日期較早，評估基準日房地產市場價格上漲導致評估增值，評估值定價公平合理。

## D. 財務影響及所得款項用途

上航虹橋基地轉讓後，本公司預計獲得收益約為人民幣4,350萬元。前述財務影響僅作說明用途，最終本公司財務報表確認的實際收益取決於（其中包括）與出售事項相關的實際成本及開支、標的資產於出售事項完成日的賬面淨值及本公司核數師審計的本公司綜合財務報表。

本公司擬將轉讓所得款項用作本公司日常運營。

## E. 股權轉讓的理由及裨益

本次交易將有利於優化上海航空資產負債結構、回籠資金支持上海航空主業發展。

基於以上所述，董事（包括獨立非執行董事）認為本次交易經雙方公平磋商，按一般商務條款達成，並於本公司日常業務過程中訂立，乃公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## F. 香港上市規則涵義

於本公告日期，上海航空為本公司的全資附屬公司，中貨航為東航物流的控股子公司，中國東航集團為東航物流和本公司的控股股東，持有本公司54.7574%股權。因此，根據香港上市規則的界定，中貨航屬本公司的關連人士。房地產買賣合同項下擬進行的交易構成香港上市規則第14A章項下的關連交易。

由於房地產買賣合同項下擬進行交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，房地產買賣合同項下擬進行的交易須遵守香港上市規則項下申報、公告和年度審閱的規定，但獲豁免遵守獨立股東的批准規定。

若干董事（即王志清先生、成國偉先生、揭小清先生）是中國東航集團的董事，而中國東航集團可能被視為於本次關連交易中擁有重大權益，因此彼等已在就批准股權轉讓而召開的董事會會議上放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於股權轉讓中擁有重大權益。

## G. 一般資料

### 有關本集團的資料

本集團主要從事民航客運及相關業務。

### 有關中國東航集團的資料

中國東航集團主要從事經營中國東航集團及其投資企業中由國家投資形成的全部國有資產及股權。

於本公告日期，國務院國資委為中國東航集團的控股股東及實際控制人，且中國東航集團由以下各方擁有：

- (i) 由國務院國資委擁有68.42%；
- (ii) 由國壽投資保險資產管理有限公司（其由中國人壽保險（集團）公司直接全資擁有，並由中國國務院最終全資擁有）擁有11.21%；
- (iii) 上海久事（集團）有限公司（其由上海市國資委直接全資擁有）擁有10.19%；
- (iv) 中國國新資產管理有限公司（其由中國國新控股有限責任公司直接全資擁有，並由國務院國資委最終全資擁有）擁有5.09%；及



(v) 中國旅遊集團有限公司（其由國務院國資委直接全資擁有）擁有5.09%。

### 有關上海航空的資料

上海航空主要從事民航客運及相關業務。

### 有關上航虹橋基地的資料

房地產買賣合同項下的上航虹橋基地為位於上海市長寧區綏寧路的上航虹橋基地土地使用權及其地上房屋建築、附屬設施設備，根據資產評估報告，於評估基準日，上航虹橋基地的資產賬面值及評估值分別為人民幣5,097.69萬元及人民幣13,760.18萬元。

鑒於上海航空並未就上航虹橋基地進行單獨核算，故上航虹橋資產無截至2024年12月31日及2025年12月31日止財政年度對應的淨利潤（扣除稅項及非經常性項目之前或之後）。

### 有關東航物流的資料

東航物流為一家在上海證券交易所主板上市的股份有限公司，主要從事航空物流業務。

### 有關中貨航的資料

中貨航主要從事國際（地區）及國內航空貨郵運輸服務。

## H. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「聯繫人」	指	具有香港上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「中國東航集團」	指	中國東方航空集團有限公司，為本公司的控股股東
「中貨航」	指	中國貨運航空有限公司，為東航物流的控股子公司

「本公司」	指	中國東方航空股份有限公司，一家在中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別在聯交所及上海證券交易所上市
「關連人士」	指	具香港上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「東航物流」	指	東方航空物流股份有限公司，為中國東航集團控股的上市公司，其股份在上海證券交易所上市，股份代碼：601156.SH
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「獨立股東」	指	股東，不包括中國東航集團及其聯繫人
「中國」	指	中華人民共和國
「房地產買賣合同」	指	上海航空與中貨航訂立的日期為2026年1月5日的《上海市房地產買賣合同》，據此，上海航空將其持有的上航虹橋基地轉讓至中貨航，交易價格為人民幣13,760.18萬元
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「國資委」	指	國有資產監督管理委員會
「上海航空」	指	上海航空有限公司，為本公司的全資附屬公司
「標的」或 「上航虹橋基地」	指	位於上海市長寧區綏寧路的上航虹橋基地土地使用權及其地上房屋建築、附屬設施設備



「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「本次交易」	指	上海航空向中貨航轉讓其持有的上航虹橋基地
「%」	指	百分率

承董事會命  
中國東方航空股份有限公司  
李干斌  
聯席公司秘書  
中華人民共和國，上海  
2026年1月5日

於本公告日期，本公司董事包括王志清(董事長)、高飛(副董事長、總經理)、成國偉(董事)、孫錚(獨立非執行董事)、陸雄文(獨立非執行董事)、羅群(獨立非執行董事)、馮詠儀(獨立非執行董事)、鄭洪峰(獨立非執行董事)及揭小清(職工董事)。