

中国东方航空股份有限公司

关于子公司出售土地房产暨关联交易的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

- 中国东方航空股份有限公司（以下简称“公司”）下属全资子公司上海航空有限公司（以下简称“上航”）与公司控股股东中国东方航空集团有限公司（以下简称“中国东航集团”）下属控股子公司东方航空物流股份有限公司（以下简称“东航物流”）的控股子公司中国货运航空有限公司（以下简称“中货航”）于 2026 年 1 月 5 日签署《上海市房地产买卖合同》，上航拟将其持有的绥宁路上海虹桥基地土地使用权及其地上房屋建筑、附属设施设备（以下简称“上航虹桥基地”）转让至中货航，交易价格为人民币 13,760.18 万元（以下简称“本次资产转让”或“本次交易”）。本次资产转让价格以相关主管部门备案的评估价值为基础确定。
- 中货航为公司控股股东中国东航集团下属控股子公司东航物流的控股子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》（以下简称“《上市规则》”）等相关规定，中货航属于公司的关联方，本次交易构成关联交易，本次交易不构成重大资产重组。
- 本次交易已经公司于 2025 年 11 月 19 日召开的董事会 2025 年第 12 次会议审议通过，根据《上市规则》《公司章程》等有关规定，本次交易无需提交公司股东会审议。
- 除日常关联交易外，截至本次关联交易为止，过去 12 个月内，公司未与不同关联人进行交易类别相关的交易，公司与同一关联人进行交易的累计次数为 1 次，累计交易金额为 28,643.78 万元，详见公司于 2025 年 6 月 18 日发布的《中国东方航空股份有限公司关于转让参股子公司新上海国际大厦有限公司股权

暨关联交易公告》。

一、关联交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易概况

为优化上航资产负债结构、回笼资金支持主业发展，上航与中货航签署《上海市房地产买卖合同》，由上航将其持有的上航虹桥基地转让至中货航，交易价格为 13,760.18 万元。

中货航为公司控股股东中国东航集团下属控股子公司东航物流的控股子公司，根据《上市规则》等相关规定，中货航属于公司的关联方。

2、本次交易的交易要素

| | |
|-----------------|---|
| 交易事项（可多选） | <input checked="" type="checkbox"/> 出售 <input type="checkbox"/> 放弃优先受让权 <input type="checkbox"/> 放弃优先认购权 <input type="checkbox"/> 其他，具体为：_____ |
| 交易标的类型（可多选） | <input type="checkbox"/> 股权资产 <input checked="" type="checkbox"/> 非股权资产 |
| 交易标的名称 | 上航虹桥基地 |
| 是否涉及跨境交易 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 交易价格 | <input checked="" type="checkbox"/> 已确定，具体金额（万元）： <u>13,760.18</u> <input type="checkbox"/> 尚未确定 |
| 账面成本 | 5,097.69 万元 |
| 交易价格与账面值相比的溢价情况 | 增值率 169.93% |
| 支付安排 | <input checked="" type="checkbox"/> 全额一次付清，约定付款时点： <u>买卖合同生效且收到发票后 10 个工作日内，转让价款全额支付</u> <input type="checkbox"/> 分期付款，约定分期条款：_____ |
| 是否设置业绩对赌条款 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |

（二）2025 年 11 月 19 日，公司董事会 2025 年第 12 次会议审议通过了《关于出售绥宁路上航虹桥基地土地房产的议案》，同意上航将所持上航虹桥基地转让给中货航。关联董事王志清、成国伟、揭小清已回避表决。

（三）本次交易不需要经过股东会或有关部门批准、征得债权人同意、征得其他第三方同意。

（四）至本次关联交易为止，过去 12 个月内，公司未与不同关联人进行相同交易类别下标的相关的关联交易，本公司与同一关联人进行交易的金额累计达到 3,000 万元以上，但未占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上。

二、 交易对方（含关联人）情况介绍

（一）交易买方简要情况

| 序号 | 交易买方名称 | 交易标的及股权比例 或份额 | 对应交易金额（万 元） |
|----|------------|------------------|----------------|
| 1 | 中国货运航空有限公司 | 上航虹桥基地 | 13,760.18 |

（二）交易对方的基本情况

| | |
|------------|---|
| 关联法人/组织名称 | 中国货运航空有限公司 |
| 统一社会信用代码 | <input checked="" type="checkbox"/> 913100006311731353 <input type="checkbox"/> 不适用 |
| 成立日期 | 1998/07/22 |
| 注册地址 | 上海市浦东新区机场镇航城路 1279 号 |
| 法定代表人 | 郭丽君 |
| 注册资本 | 人民币 300,000 万元 |
| 主营业务 | 航空货邮运输服务 |
| 主要股东/实际控制人 | 东方航空物流股份有限公司持股 83%、中远海运物流有限公司持股 17% |
| 关联关系类型 | <input checked="" type="checkbox"/> 控股股东、实际控制人及其控制的其他企业 <input type="checkbox"/> 董监高及其关系密切的家庭成员及上述主体控制的企业 <input type="checkbox"/> 其他 |

关联关系说明：中货航为公司控股股东中国东航集团下属控股子公司东航物流的控股子公司，根据相关规定，中货航属于公司的关联方。

履约能力说明：中货航资信情况良好，不属于失信被执行人，具备良好的履约能力，本次交易款项收回无风险。

（三）关联人的主要财务数据如下：

单位：万元

| | |
|---------------|------------|
| 披露主要财务数据的主体名称 | 中国货运航空有限公司 |
|---------------|------------|

| | | |
|-------------|--|-----------------------------|
| 相关主体与关联人的关系 | <input checked="" type="checkbox"/> 交易对方自身 | |
| | <input type="checkbox"/> 控股股东/间接控股股东/实际控制人 | |
| | <input type="checkbox"/> 其他，具体为_____ | |
| 项目 | 2024 年度/ 2024 年 12 月 31 日 | 2025 年度/ 2025 年 6 月 30 日 |
| 资产总额 | 1,552,013.7 | 1,898,880.5 |
| 负债总额 | 487,004.4 | 735,896.9 |
| 归属于母公司所有者权益 | 1,065,009.3 | 1,162,983.6 |
| 营业收入 | 1,473,690.5 | 726,192.1 |
| 营业利润 | 264,449.6 | 130,461.6 |
| 净利润 | 211,084.5 | 98,297.1 |

上述 2024 年数据已经天职国际会计师事务所审计，出具了[2025]11028 号无保留意见审计报告。2025 年 1-6 月数据未经审计。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、交易标的基本情况

本次转让的资产为上航持有的位于上海市长宁区绥宁路的上航虹桥基地土地使用权及其地上房屋建筑、附属设施设备，其中土地房产具体情况如下：

国有土地使用权人：上海航空有限公司

地址：上海市长宁区虹桥路 2550 号（门牌号地址为绥宁路 23 号）

证载建筑面积：23,182.84 平方米（证载土地面积 32,828 平方米）

2、交易标的的权属情况

交易标的国有土地使用权人及其附属机器设备的所有权人为上航。交易标的上不存在抵押、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。

3、相关资产的运营情况

本次交易所涉及的资产使用及维护情况正常，固定资产均已按会计准则计提折旧。

（二）交易标的主要财务信息

标的资产最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

单位：万元

| | | |
|-----------|---|--|
| 标的资产名称 | 上航虹桥基地 | |
| 标的资产类型 | 非股权资产 | |
| 标的资产具体类型 | <input checked="" type="checkbox"/> 房产及土地 <input checked="" type="checkbox"/> 机器设备 <input type="checkbox"/> 债权 <input type="checkbox"/> 资产组 <input type="checkbox"/> 其他，具体为： | |
| 项目 | 2024 年 12 月 31 日 | 2025 年 6 月 30 日 |
| 账面原值 | 10,747.34 | 10,747.34 |
| 已计提的折旧、摊销 | 5,492.02 | 5,649.66 |
| 减值准备 | 0 | 0 |
| 账面净值 | 5,255.33 | 5,097.69 |
| 以上数据是否经审计 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |

注：上述数据如出现尾差，为四舍五入原因造成。

四、交易标的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

1、本次交易的定价方法和结果。

本次交易定价以上海东洲资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（东洲评报字[2025]第 2469 号）为依据，评估基准日为 2025 年 6 月 30 日，经收益法评估，评估价值为 13,760.18 万元。经协商一致，交易价格为人民币 13,760.18 万元。

2、标的资产的具体评估、定价情况

（1）标的资产

| | |
|--------|--|
| 标的资产名称 | 上航虹桥基地 |
| 定价方法 | <input type="checkbox"/> 协商定价 <input checked="" type="checkbox"/> 以评估或估值结果为依据定价 <input type="checkbox"/> 公开挂牌方式确定 <input type="checkbox"/> 其他：_____ |
| 交易价格 | <input checked="" type="checkbox"/> 已确定，具体金额（万元）：_____ 13,760.18 <input type="checkbox"/> 尚未确定 |

| | |
|-------------------|--|
| 评估/估值基准日 | 2025/06/30 |
| 采用评估/估值结果 (单选) | <input type="checkbox"/> 资产基础法 <input checked="" type="checkbox"/> 收益法 <input type="checkbox"/> 市场法 <input type="checkbox"/> 其他，具体为：_____ |
| 最终评估/估值结论 | 评估/估值价值： 13,760.18（万元） 评估/估值增值率： 169.93% |
| 评估/估值机构名称 | 上海东洲资产评估有限公司 |

(2) 标的资产的定价原则、方法和依据

经上海东洲资产评估有限公司评估，本次交易以收益法作为评估结论，上航虹桥基地于评估基准日 2025 年 6 月 30 日的评估值为 13,760.18 万元，本次交易遵循公开、公平、公正的原则进行，交易双方一致同意，以上述资产评估报告的评估结果为定价基础。

(3) 评估方法选择的合理性

委估对象为工业类房地产，周边有类似物业的出租案例，适合采用收益法评估，本次对房地产采用收益法进行评估。

(4) 本次评估的主要评估假设和评估参数

基本假设

① 交易假设：交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

② 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

③ 资产按现有用途使用假设：资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

④ 原地使用假设

原地使用假设是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

一般假设

① 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

② 本次评估没有考虑产权持有人及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

③ 假设产权持有人所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

本次评估选取的主要评估参数包括： $P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$ ，其中 P —评估结果（折现值）； r —所选取的折现率； n —收益年期； F_i —未来收益期的预期年收益额。

（二）定价合理性分析

标的资产以评估值确定交易价格，账面价值低于评估值的主要因企业土地取得日期较早，评估基准日房地产市场价格上涨导致评估增值，评估值定价公平合理。

五、关联交易合同或协议的主要内容及履约安排

上航与中货航于 2026 年 1 月 5 日签订了《上海市房地产买卖合同》（以下简称“本合同”），主要内容如下：

（一）合同主体

甲方（出售人）：上航

乙方（买受人）：中货航

（二）交易价格

甲、乙双方经协商一致，同意上述上航虹桥基地土地使用权及其地上房屋建筑、附属设施设备转让价款为人民币 13,760.18 万元。

（三）支付方式及期限

乙方在本合同生效且收到甲方开具的发票后 10 个工作日内，将转让价款全额汇入甲方开立的银行账户。

（四）过户时间安排

甲、乙双方确认，在本合同生效之日起 60 个工作日之内，甲乙共同向房地

产交易中心申请办理转让过户手续。上述房地产权利转移日期以房地产交易中心出具新的房地产权证书之日为准。

（五）合同的生效条件

本合同自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖合同章或公司公章后即生效至双方办理完成转让过户手续止。

（六）违约责任

1. 乙方未按本合同约定期限付款的，每逾期一日，乙方应向甲方支付逾期未付款的1%的违约金，合同继续履行。甲方未按本合同约定期限交接房地产或未按本合同约定办理房屋过户登记的，每逾期一日，甲方应向乙方支付已收款1%的违约金，合同继续履行。

2. 甲方承诺，在房屋验收交接前，如附件所列装饰及附属设施被损坏或拆除，则应在乙方合理期限内予以修复或重置；无法修复或重置的，按其重置成本的3%向乙方支付违约金。

六、关联交易对上市公司的影响

（一）公司全资子公司上航拟通过本次资产出售优化资产负债结构、支持主业发展，上航与中货航进行本次交易遵循公开、公平、公正的原则，定价公允、结算方式合理，并按一般商业条款达成，不会对本公司财务状况和经营成果造成重大不利影响，符合上市公司监管规则和《公司章程》等相关规定。

（二）本次交易不涉及管理层变动、人员安置、土地租赁等情况，亦不会导致公司控股股东、实际控制人及其关联人对公司形成非经营性资金占用。

（三）本次交易完成后，暂未发生可能新增关联交易的情形。

（四）本次交易完成后，暂未发生可能产生同业竞争的情形。

七、该关联交易应当履行的审议程序

2025年11月19日，公司召开独立董事专门会议审议通过了《关于出售绥宁路上航虹桥基地土地房产的议案》，一致同意将该议案提交董事会审议。独立董事认为：本次关联交易遵循了公平、公正原则，按一般商业条款达成，符合公司和全体股东的整体利益，对公司股东而言公平合理。

2025年11月19日，公司董事会2025年第12次会议审议通过了《关于出售绥宁路上航虹桥基地土地房产的议案》，同意上航将所持上航虹桥基地转让给中

货航，转让价格以经有关部门备案的资产评估报告中的评估值为基础确定，评估基准日为 2025 年 6 月 30 日。关联董事王志清、成国伟、揭小清已回避表决。

本次关联交易无需提交公司股东会审议或有关部门批准。

八、需要特别说明的历史关联交易（日常关联交易除外）情况

除日常关联交易外，截至本次关联交易为止，过去 12 个月内，本公司未与不同关联人进行交易类别相关的交易，本公司与同一关联人进行交易的累计次数为 1 次，累计交易金额为 28,643.78 万元。

特此公告。

中国东方航空股份有限公司

2026 年 1 月 5 日