

上海国际机场股份有限公司 关于与机场集团签署浦东机场 T3 航站楼北 旅客过夜用房租赁合同暨关联交易的公告

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:

- 公司第九届董事会第三十次会议审议通过了《关于与机场集团签署浦东机场 T3 航站楼北旅客过夜用房租赁合同的议案》，公司决定与上海机场（集团）有限公司（以下简称“机场集团”）签订《浦东机场 T3 航站楼北旅客过夜用房租赁合同》，向其租赁浦东机场四期酒店等相关资产，租赁金额合计约为 5.85 亿元（不含税）。本次交易无需提交公司股东会审议。
- 本次交易构成关联交易
- 本次交易未构成重大资产重组
- 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其他交易，公司与同一关联人进行交易的累计次数为 2 次，累计交易金额为 6.57 亿元。有关事项已经公司 2025 年第一次临时股东会审议通过。

一、关联交易概述

为助力浦东机场打造全方位门户复合型国际航空枢纽，进一步提

升其设施保障能力和服务水平，以便开展项目后续管理运营筹备工作，公司决定与机场集团签订《浦东机场 T3 航站楼北旅客过夜用房租赁合同》，向其租赁浦东机场四期酒店等相关资产并取得经营权，租赁金额合计约为 5.85 亿元（不含税）。

浦东机场 T3 航站楼北旅客过夜用房项目为上海打造世界级航空枢纽国家战略的配套设施，地理位置优越，位于浦东机场四期航站楼（T3）国际主楼北侧，地处北交通中心，旅客流线便捷，主要为旅客及相关人员提供住宿等服务。该项目实施旨在以旅客需求为导向，持续提升旅客在浦东机场的住宿体验，做好机场出行服务链条的延伸与保障，为加快建设品质领先的国际航空枢纽注入新动能，更好助力上海“全力打造中国入境旅游第一站”。

本次交易事项已经公司第九届董事会第三十次会议审议通过，关联董事冯昕先生、刘薇女士根据有关规定回避该项议案表决。

机场集团为公司控股股东，其持有公司 58.39% 股权，以上事项构成公司的关联交易。本次关联交易事项未构成重大资产重组，无需提交公司股东会审议。

公司第九届董事会第二十八次会议于 2025 年 11 月 20 日审议通过了《关于向机场集团转让浦东机场三期扩建相关捷运资产的议案》及《关于签订国有土地使用权收回及设施补偿协议的议案》，具体内容详见公司于 2025 年 11 月 21 日披露的《关于向机场集团转让浦东机场三期扩建相关捷运资产暨关联交易的公告》(公告编号: 2025-054) 及《关于签订国有土地使用权收回及设施补偿协议暨关联交易的公告》(公告编号: 2025-055)，上述事项已经公司 2025 年第一次临时股东会审议通过。除上述关联交易及日常关联交易外，过去 12 个月内公司未与同一关联人进行其他交易，也未与不同关联人进行交易类别

相关的其它交易。

二、关联人介绍

(一) 关联人关系介绍

机场集团持有公司股份 14.53 亿股，占公司总股本的 58.39%，为公司的控股股东，该关联人符合《上海证券交易所股票上市规则》第 6.3.3 条第（一）项规定的关联关系情形。

(二) 关联人基本情况

关联法人名称	上海机场（集团）有限公司
统一社会信用代码	91310000132284295X
成立日期	1997/06/09
注册地址	上海市浦东机场启航路 900 号
法定代表人	冯昕
注册资本	人民币 3650000 万元
主营业务	许可项目：民用机场运营；建设工程施工；通用航空服务；公共航空运输；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：航空运营支持服务；航空运输货物打包服务；航空国际货物运输代理；航空商务服务；进出口代理；国内贸易代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链管理服务；物联网应用服务；以自有资金从事投资活动；投资管理；物业管理；非居住房地产租赁；酒店管理；食品销售（仅销售预包装食品）；会议及展览服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主

	开展经营活动)
主要股东/实际控制人	上海市国资委
关联关系类型	控股股东

机场集团资信状况良好，未被列为失信被执行人。其主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2024 年度/ 2024 年 12 月 31 日	2025 年上半年/ 2025 年 6 月 30 日
资产总额	12,074,419.81	12,322,432.76
负债总额	3,550,397.31	3,544,022.25
归属于母公司所有者权益	6,509,809.38	6,719,483.52
营业收入	1,399,098.90	720,884.34
营业利润	317,494.19	184,638.60
净利润	257,987.30	143,085.46

三、关联交易标的基本情况

本次交易标的的相关资产建成时间预计为 2027 年 7 月，预计 2028 年度投入运营。

根据交易双方拟签订的租赁合同，本次租赁资产为浦东机场 T3 航站楼北旅客过夜用房（包括场地、房屋、构筑物及机器设备等），占地面积为 6463 m²，建筑地上总高九层，总建筑面积为 49,405 m²，预计客房数量为 446 间。

本次交易标的产权清晰，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。

四、交易标的的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

根据上海城市房地产估价有限公司出具的《房地产估价报告》【（沪城估（2026）（咨）字第 00033 号）】（以下简称“估价报告”），估价项目为上海市浦东新区浦东机场四期扩建工程北旅客过夜用房房地产市场租金价格评估，本次估价采用剩余法进行评估，估价对象为上海市浦东新区浦东机场四期扩建工程北旅客过夜用房房地产。评估范围包括土地、房屋、构筑物及机器设备等。租赁以上相关资产在评估基准日 2025 年 11 月 20 日的估价结果为：平均日租金单价为 1.77 元/平方米/天，年租金总价为 3,190 万元。

估价报告所提供的价值类型为房地产市场租金，用途为旅客过夜用房。房地产市场租金：在公开市场上由熟悉情况且不受强迫的租赁双方，就租赁协议条款和限制条件自愿达成的在价值时点的最可能的租赁金额。

1. 租赁年限：20 年
2. 租赁部位：上海市浦东新区浦东机场四期扩建工程北旅客过夜用房（涉及出租房屋建筑面积为 49,405 平方米，整体出租）。
3. 装修状态：以建筑物完成土建一次结构、二次墙体（客房内卫生间墙体除外）、楼梯间、电梯、防火门、防水、雨棚、设备用房的室内装修，门前入口景观、楼前道路；消防（除末端点位安装）、雨水、暖通专业为交付标准。
4. 租金递增方式：租赁期内租金无变化。
5. 包含出租方需缴纳的房产税、增值税及附加的各类税金。
6. 酒店二次装修、水费、电费、物业管理费及其他费用均由承租方支付。

（二）定价合理性分析

本次交易成交价格为估价结果，即平均日租金单价：1.77 元/平方米/天，年租金总价：3,190 万元。

五、关联交易合同的主要内容和履约安排

甲方（出租方）：上海机场（集团）有限公司

乙方（租赁方）：上海国际机场股份有限公司

本次租赁资产为浦东机场 T3 航站楼北旅客过夜用房（包括场地、房屋、构筑物及机器设备等），占地面积为 6463 m²，建筑地上总高九层，总建筑面积为 49,405 m²，预计客房数量为 446 间。

合作期限包含开业准备期和经营期。其中，开业准备期为交接日至租赁资产投运之日（包含乙方实施的装修和开业准备）；经营期为租赁资产投运之日起的 20 个完整经营年度。

租赁资产的合同期内总租金为 6.38 亿元（含税），增值税税率为 9%，对应不含税金额为 5.85 亿元。年度租金为人民币 3190 万元（含税），对应不含税金额为 2926.6 万元。

如因国家税务政策调整，当增值税税率变动的，则对于新增增值税税率生效后发生的增值税应税行为，根据变动的增值税税额相应调整合同含税总金额。

结算方式：自经营期开始之日起计租。按季支付，每期含税租金金额为 797.5 万元。首次租金金额按照经营期开始之日所在季度的实际经营天数进行支付。

租赁资产由甲方负责投资、设计、建设，乙方负责室内装修、经营、自负盈亏，自担风险。

甲方预计租赁资产交接日为 2027 年 7 月，投运日为 2028 年年底。各方确认，该等进度日期仅为预估，最终进度取决于项目建设行政主管部门、项目建设参建各方等多方工作实际推进情况，以实际为准。

甲方保证在签署租赁合同之前及在租赁期限内，租赁资产没有被设置过及不会被设置抵押、质押、留置或任何其他形式的担保。在租赁期限内，乙方拥有对租赁资产实施有效管理与有效使用的权利。甲方知晓并允许乙方进行转租。

乙方未按租赁合同规定的期限足额支付租金，从逾期第一个月算起，每逾期十天，乙方依应缴租金金额的千分之三向甲方支付违约金。

由于一方的违约，造成本合同不能履行或不能完全履行时，由违约方承担相应的直接损失。

六、关联交易对公司的影响

1. 经初步测算，本次关联交易对公司当期财务状况和经营成果无影响，对未来财务状况和经营成果无重大影响；

2. 本次关联交易涉及场地租赁，未涉及管理层变动、人员安置情况；

3. 本次交易完成后，若后续基于本次交易新增了关联交易，公司将按照法律法规及公司章程的相关规定履行必要的决策程序和信息披露义务；

4. 本次交易未新增重大不利影响的同业竞争，符合公司及中小股东利益；

5. 本次关联交易未导致交易完成后公司控股股东、实际控制人及其关联人对公司形成非经营性资金占用。

七、该关联交易应当履行的审议程序

本次关联交易经公司 2026 年第一次独立董事专门会议审议通过，并同意将其提请公司董事会审议。公司第九届董事会第三十次会议审议通过了本次交易事项，关联董事冯昕先生、刘薇女士根据有关规定已回避该事项的表决。

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，公司未与不同关联人进行交易类别相关的其他交易，公司与同一关联人进行交易累计次数为 2 次，累计交易金额为 6.57 亿元。

特此公告。

上海国际机场股份有限公司

董 事 会

2026 年 2 月 11 日