

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分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 房 屋 資 產

#### 子公司出售房屋資產

2025年12月2日，本公司第十屆董事會第13次普通會議審議通過了《關於出售凱迪克大廈上航權屬部分房產的議案》，董事會一致同意上海航空將持有的凱迪克大廈上海航空房屋及附屬設備資產出售給東航置業，轉讓價格不低於經評估備案的價格。

2026年1月19日，本公司的全資附屬公司上海航空與東航置業簽署《合同》，上海航空將其持有的凱迪克大廈上海航空房屋及附屬設備資產轉讓至東航置業，交易價格約為人民幣13,429萬元。

#### 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，東航置業為東航資產的全資子公司，中國東航集團為東航資產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，東航置業屬本公司的關連人士。《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《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，《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12月2日，本公司第十屆董事會第13次普通會議審議通過了《關於出售凱迪克大廈上航權屬部分房產的議案》，董事會一致同意上海航空將持有的凱迪克大廈上海航空房屋及附屬設備資產出售給東航置業，轉讓價格不低於經評估備案的價格。

2026年1月19日，本公司的全資附屬公司上海航空與東航置業簽署《合同》，上海航空將其持有的凱迪克大廈上海航空房屋及附屬設備資產轉讓至東航置業，交易價格約為人民幣13,429萬元。

## B. 《合同》

2026年1月19日，上海航空與東航置業訂立《合同》。《合同》的主要條款載列如下：

日期：2026年1月19日

訂約方：(1) 東航置業（作為受讓方）；及

(2) 上海航空（作為轉讓方）

代價及釐定基準：《合同》項下的轉讓價款約為人民幣13,429萬元，乃由各訂約方以獨立及合資格評估師國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司（「評估師」）以市場法編製的評估基準日為2025年5月31日的資產評估報告（「資產評估報告」）為依據，評估價值約為人民幣13,400萬元。經協商一致，交易代價約為人民幣13,429萬元。

支付方式和期限：受讓方在《合同》生效後10個工作日內，將轉讓價款全額匯入轉讓方開立的銀行賬戶。

交付或過戶時間安排：東航置業應於《合同》簽署後30個工作日內按照國家有關規定到登記機關辦理標的資產的權屬變更登記手續，上海航空應給予必要的協助與配合。上海航空應在《合同》生效之日起10個工作日內，將標的資產及相應資料移交給東航置業。

協議生效條件：《合同》自雙方蓋章且法定代表人或授權代表簽字或蓋章之日起生效。

**違約責任：** 若任一方無故提出終止《合同》或未按合同約定交割標的資產，應按《合同》轉讓價款的3%向對方一次性支付違約金。如因此造成損失，違約方還應承擔相應的賠償責任；若一方未按《合同》約定交割標的資產，另一方有權解除《合同》。若標的資產存在重大事項未披露或存在遺漏，對標的資產可能造成重大不利影響，或可能影響轉讓價格的，東航置業有權解除合同。如東航置業不解除合同，有權要求上海航空就有關事項進行補償，補償金額應相當於上述未披露或遺漏事項可能導致的東航置業損失的損失數額。

## **C. 標的資產之資料**

### **(1) 標的資產的基本情況**

#### **1. 標的資產**

本次轉讓的資產為上海航空將其持有的位於上海市靜安區江寧路的凱迪克大廈上海航空附屬房產，具體情況如下：

房屋所有權人：上海航空

房屋坐落：上海市靜安區江寧路212號（1層底商、20層、21層、22層）

證載建築總面積：5155.70平方米

#### **2. 標的資產權屬情況說明**

標的資產所有權人為上海航空。標的資產上不存在抵押、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。

#### **3. 相關資產的運營情況**

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。

## (2) 標的資產的主要財務信息

標的資產截至2024年12月31日止兩個財政年度及2025年6月30日止六個月的主要財務資料如下：

單位：人民幣萬元

	截至6月30日 止六個月 2025年 (未經審計)	截至12月31日止年度	
		2024年 (經審計)	2023年 (經審計)
除稅及特殊項目前淨利潤／(虧損)	20,601.72	(19,920.96)	(204,536.79)
除稅及特殊項目後淨利潤／(虧損)	12,859.53	(36,422.00)	(213,925.01)

根據標的資產之未經審核財務資料，標的資產於2025年6月30日之賬面資產淨值約為人民幣8,286.99萬元。

## D. 估值及定價合理性

### 評估師採用的估值方法及其選擇理由

市場法中所選案例與評估對象相關性及可比性較強，其價格易於為交易各方所理解，是一種最直接、最有說服力的評估方法，其評估結果與市場價格較為接近，因此，本次交易以市場法作為評估結論。

### 評估假設

評估師所作的評估假設如下：

#### I. 基本假設

- (i) 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件，以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定說明或限定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是一個有自願的買者和賣者的競爭性市場，在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的而非強制的或不受限制的條件下進行的；

- (ii) 持續使用假設：該假設首先設定被評估資產正處於使用狀態，包括正在使用中的資產和備用的資產；其次根據有關數據和信息，推斷這些處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。持續使用假設既說明了被評估資產所面臨的市場條件或市場環境，同時又着重說明了資產的存續狀態。具體包括在用續用、轉用續用、移地續用。在用續用指的是處於使用中的被評估資產在產權發生變動或資產業務發生後，將按其現行正在使用的用途及方式繼續使用下去。轉用續用指的是被評估資產將在產權發生變動後或資產業務發生後，改變資產現時的使用用途，調換新的用途繼續使用下去。移地續用指的是被評估資產將在產權發生變動後或資產業務發生後，改變資產現在的空間位置，轉移到其他空間位置上繼續使用。本次假設使用方式為在用續用；
- (iii) 交易假設：即假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，資產評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。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. 一般假設**

- (i) 假設評估基準日後國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；
- (ii) 國家現行銀行信貸利率、外匯匯率的變動能保持在合理範圍內；
- (iii) 國家目前的稅收制度除社會公眾已知變化外，無其他重大變化；
- (iv) 本次評估測算各項參數取值均未考慮通貨膨脹因素，價格均為不變價；
- (v) 假設無其他人力不可抗拒及不可預測因素對被評估單位造成重大不利影響。

## **III. 特別假設**

- (i) 對於本次評估報告中被評估資產的法律描述或法律事項（包括其權屬或負擔性限制），本公司按準則要求進行一般性的調查。除在工作報告中已有揭示以外，假定評估過程中所評資產的權屬為良好的和可在市場上進行交易的；同時也不涉及任何留置權、地役權，沒有受侵犯或無其他負擔性限制；
- (ii) 對於本評估報告中全部或部分價值評估結論所依據而由委託人及其他各方提供的信息資料，本公司只是按照評估程序進行了獨立審查。但對這些信息資料的真實性、準確性不做任何保證；
- (iii) 我們對價值的估算是根據評估基準日本地貨幣購買力作出的；

- (iv) 假設評估對象不屬於行政法規規定不得轉讓的房地產；
- (v) 假設產權持有人對所有有關的資產所做的一切改良是遵守所有相關法律條款和有關上級主管機構在其他法律、規劃或工程方面的規定的；
- (vi) 本評估報告中的估算是假定所有重要的及潛在的可能影響價值分析的因素都已在我們與委託人及產權持有人之間充分揭示的前提下做出的。

本次評估結果僅在滿足上述評估假設條件的情況下成立，若本次評估中遵循的評估假設條件發生變化時，評估結果一般會失效。

### 評估參數

本次評估選取的主要評估參數包括： $P=P' \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

P'－可比交易實例價格；

A－交易情況修正；

B－交易日期修正；

C－區域狀況修正；

D－實物狀況修正；

E－權益狀況修正系數。

### 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購置房產日期較早，評估基準日房地產交易市場價格上漲導致評估增值，評估值定價公平合理。本次交易定價經各方協商一致確定，定價具備合理性與公平性，不存在損害公司及其股東特別是中小股東利益的情形。



## 財務影響及所得款項用途

標的資產轉讓後，本公司預計獲得收益約為人民幣4,250（按截至2025年5月31日經評估後的賬面價值與扣除所得稅後的實際取得價款之間的差額計算得出）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、進一步集中資源做好航空主業。

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，東航置業為東航資產的控股子公司，中國東航集團為東航資產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，東航置業屬本公司的關連人士。《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《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，《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、高飛先生、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。

### **有關東航資產的資料**

東航資產主要從事實業投資及相關業務的諮詢、房地產投資開發和經營、自有房屋租賃以及物業管理業務。

### **有關東航置業的資料**

東航置業主要從事房地產開發與經營和物業管理業務。



## 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
「《合同》」	指	上海航空與東航置業訂立的日期為2026年1月19日的《實物資產交易合同》，據此，上海航空將其持有的上海虹橋基地轉讓至東航置業，交易價格約為人民幣13,429萬元。
「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
「東航資產」	指	東航資產投資管理有限公司，為中國東航集團的全資子公司
「東航置業」	指	上海東航置業有限公司，為東航資產的全資子公司
「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
「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
「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
「標的資產」	指 位於上海市靜安區江寧路212號的凱迪克大廈上海航空權屬部分房屋及附屬設備資產
「本次交易」	指 上海航空向東航置業轉讓其持有的上海虹橋基地
「股東」	指 本公司股東
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「%」	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19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）。