

中国东方航空股份有限公司

关于政府征收部分地块和房屋等资产的公告

本公司董事会、全体董事及相关股东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：

● 为配合上海浦东国际机场四期扩建工程航站区工程项目（简称“浦东机场四期”），中国东方航空股份有限公司（简称“公司”）及控股子公司上海航空有限公司（简称“上海航空”）拟分别与上海市浦东新区建设和交通委员会签署相关协议，由上海浦东新区人民政府征收公司及上海航空位于上海浦东国际机场机务维修区的地块和房屋等资产。

- 本次交易为政府征收行为，不构成关联交易，不构成重大资产重组。
- 本次交易已经公司董事会审议通过，无需提交股东会审议。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

1. 本次交易概况

为配合上海浦东国际机场四期扩建工程航站区工程项目，公司及上海航空拟分别与上海市浦东新区建设和交通委员会签署相关协议，由上海浦东新区人民政府征收公司及上海航空位于浦东国际机场机务维修区地块的房屋，并回收国有土地使用权。

本次被征收的公司及上海航空的地块和房屋等资产位于上海市浦东新区飞翱路126、128号和上海市浦东新区飞翱路100号。经多次协商，近日，公司及上海航空分别与上海市浦东新区建设和交通委员会签署《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》（浦府房征决字[2024]第011号-02、浦府房征决字[2024]第011号-03），就征收相关事宜进行明确约定，补偿金额分别为780,653,605元和501,664,203元。

2. 本次交易的交易要素

交易事项	☐ 出售 ☐ 放弃优先受让权 ☐ 放弃优先认购权 ☒ 其他，具体为： <u>政府征收</u>
交易标的类型	☐ 股权资产 ☒ 非股权资产
交易标的名称	飞翱路 126、128 号的工厂、仓库堆栈 飞翱路 100 号 1 幢的站场码头
是否涉及跨境交易	☐ 是 ☒ 否
交易价格	☒ 已确定，具体金额： <u>1,282,317,808</u> （元） ☐ 尚未确定
账面成本	406,708,619（元）（以 2025 年 6 月 30 日账面净值计算）
交易价格与账面值相比的溢价情况	不适用
支付安排	☐ 全额一次付清，约定付款时点： <u> </u> ☒ 分期付款，约定分期条款： <u>协议成立生效后，上海市浦东新区建设和交通委员会将根据协议约定的时间安排，分 2 次、每次按总补偿款的 50%向公司和上海航空支付款项。</u>
是否设置业绩对赌条款	☐ 是 ☒ 否

（二）本次交易审批情况

本次交易事项已经公司董事会 2025 年第 5 次会议审议通过，无需提交股东会审议。

二、 交易对方情况介绍

（一）交易对方的基本情况

法人/组织名称	上海市浦东新区建设和交通委员会
统一社会信用代码	11310115002456423U
注册地址	上海市浦东新区世纪大道 2001 号 5 号楼

（二）交易对方与上市公司之间存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系的说明

本次征收方为上海市浦东新区建设和交通委员会，房屋征收实施单位为上海市浦东房屋征收服务事务所有限公司，与公司和上海航空均不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

三、 交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1.交易标的基本情况

本次被征收房屋土地为公司及上海航空持有的位于浦东国际机场机务维修区地块的房屋等资产及国有土地使用权，具体情况如下：

被征收资产一（标的资产一）：

所有权人：中国东方航空股份有限公司

地址：上海市浦东新区飞翱路 126、128 号

证载建筑面积：65,364.70 平方米；证外建筑面积 868.15 平方米

国有土地使用权面积：65,347.00 平方米

被征收资产二（标的资产二）：

所有权人：上海航空有限公司

地址：上海市浦东新区飞翱路 100 号

证载建筑面积：31,575.24 平方米；证外建筑面积 1,209.37 平方米

国有土地使用权面积：75,050.24 平方米

2.交易标的的权属情况

被征收资产一所有权人为中国东方航空股份有限公司，被征收资产二所有权人为上海航空有限公司。被征收资产不存在抵押、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

1.标的资产一

标的资产一最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

单位：元

标的资产名称	飞翱路 126、128 号的工厂、仓库堆栈
标的资产类型	非股权资产
标的资产具体类型	☒ 房产及土地 ☒ 机器设备 ☐ 债权 ☐ 资产组 ☐ 其他，具体为：

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 6 月 30 日 (未经审计)
账面原值	425,357,894.92	425,357,894.92
已计提的折旧、摊销	226,975,295.42	233,071,416.70
减值准备	0	0
账面净值	198,382,599.50	192,286,478.22

2. 标的资产二

标的资产二最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

单位：元

标的资产名称	飞翱路 100 号 1 幢的站场码头	
标的资产类型	非股权资产	
标的资产具体类型	☒ 房产及土地 ☒ 机器设备 ☐ 债权 ☐ 资产组 ☐ 其他，具体为：	
项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 6 月 30 日 (未经审计)
账面原值	339,937,049.57	339,937,049.57
已计提的折旧、摊销	121,532,936.42	125,514,908.72
减值准备	0	0
账面净值	218,404,113.15	214,422,140.85

注：标的资产 2024 年 12 月 31 日的账面价值包含于公司 2024 年度经审计的财务报表中。

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。

经上海国众联土地房地产咨询估价有限公司评估，公司及上海航空涉及征收补偿范围为被征收房屋、装饰装修、绿化苗木价值及机器设备、物资，参考评估结果，并增加相关搬迁补偿、奖励等项目，补偿金额分别为 780,653,605 元和 501,664,203 元。

(二) 标的资产的具体评估、定价情况

1. 标的资产一

标的资产名称	飞翱路 126、128 号的工厂、仓库堆栈
--------	-----------------------

定价方法	☐ 协商定价 ☒ 以评估或估值结果为依据定价 ☐ 公开挂牌方式确定 ☐ 其他：_____
交易价格	☒ 已确定，具体金额： <u>780,653,605</u> （元） ☐ 尚未确定
评估/估值基准日	2024/09/11
采用评估/估值结果 （单选）	☐ 资产基础法 ☐ 收益法 ☐ 市场法 ☒ 其他，具体为： <u>估价方法：房屋建安重置价采用成本法；国有土地市场价值采用比较法及成本逼近法；装饰装修重置价采用市场法；设备重置价采用市场法；绿化苗木采用清单综合单价法。</u>
最终评估/估值结论	评估/估值价值： <u>696,084,009</u> （元）
评估/估值机构名称	上海国众联土地房地产咨询估价有限公司

2.标的资产二

标的资产名称	飞翱路 100 号 1 幢的站场码头
定价方法	☐ 协商定价 ☒ 以评估或估值结果为依据定价 ☐ 公开挂牌方式确定 ☐ 其他：_____
交易价格	☒ 已确定，具体金额： <u>501,664,203</u> （元） ☐ 尚未确定
评估/估值基准日	2024/09/11
采用评估/估值结果 （单选）	☐ 资产基础法 ☐ 收益法 ☐ 市场法 ☒ 其他，具体为： <u>估价方法：房屋建安重置价采用成本法；国有土地市场价值采用比较法及成本逼近法；装饰装修重置价采用市场法；设备重置价采用市场法；绿化苗木采用</u>

	清单综合单价法。
最终评估/估值结论	评估/估值价值：446,058,253（元）
评估/估值机构名称	上海国众联土地房地产咨询估价有限公司

五、补偿协议的主要内容

（一）协议各方

- 1.资产征收部门：上海市浦东新区建设和交通委员会；
- 2.被征收人：公司、上海航空。

（二）被征收资产情况

- 1.公司房地产权证号为沪房地浦字（2008）第 052181 号、坐落于飞翱路 126、128 号的工厂、仓库堆栈；
- 2.上海航空房地产权证号为沪房地浦字（2011）第 012336 号、坐落于飞翱路 100 号 1 幢的站场码头。

（三）补偿方式和款项

上海市浦东新区建设和交通委员会以货币方式分别补偿公司及上海航空 780,653,605 元和 501,664,203 元。

（四）款项支付

协议成立生效后，上海市浦东新区建设和交通委员会将根据协议约定的时间安排，分 2 次、每次按总补偿款的 50%向公司和上海航空支付款项。

六、对上市公司的影响

- 1.本次征收依据有关征收的规定实施，公司及上海航空将对原有地块人员和设备做出相应转移安排，预计将不会对公司及上海航空正常生产经营产生影响。
- 2.本次征收补偿由相关方协商确定，补偿评估由上海市浦东新区政府委托评估公司实施评估，由公司及上海航空选聘第三方评估机构对政府提供的评估报告出具复核报告，符合公司股东利益，不存在损害公司股东利益的行为。
- 3.本次征收预计将为上市公司带来一定收益，因产权转移及补偿款项支付时间存在不确定性，上述征收事项对公司利润的具体影响金额以年度审计数据为准。

七、风险提示

1.公司收到的补偿款数额及收入确认条件存在不确定性，因此该事项对公司净利润的影响也存在不确定性，敬请投资者注意投资风险。

2.公司将密切关注上述事项的进展情况，并按照相关法律法规的规定，及时履行信息披露义务。敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

特此公告。

中国东方航空股份有限公司
2025 年 9 月 26 日