证券代码：600115　　证券简称：东方航空　　公告编号：2017-065

中国东方航空股份有限公司

与上海东航投资有限公司关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、本次关联交易概述

2017 年 3 月 30 日，中国东方航空股份有限公司（简称“公司”或“本公司”）董事会 2017 年第 2 次例会审议通过《关于向东航集团转让虹桥机场东片区土地及建筑物的议案》。2017 年 6 月 28 日，公司第八届董事会第 6 次普通会议审议通过《关于变更虹桥机场东片区土地及建筑物处置方案的议案》，同意将受让人由中国东方航空集团公司（以下简称“东航集团”）变更为其全资子公司上海东航投资有限公司（以下简称“东航投资”）。

9 月 29 日，本公司与东航投资于上海签署《中国东方航空股份有限公司虹桥机场六宗土地使用权转让协议》（以下简称“《土地转让协议》”）和《中国东方航空股份有限公司虹桥地块六宗土地地上附属物补偿协议》（以下简称“《附属物补偿协议》”），同意将本公司位于上海市虹桥机场 1 号航站楼附近的 6 宗土地（总面积约 371,652 平方米，以下简称“标的土地”）转让给东航投资，并由东航投资就该 6 宗土地地上附属物（即 90 项房屋建筑物、62 项构筑物和 31,623 平方米的绿化，以下简称“标的地上附属物”）向本公司支付补偿费用。本次标的土地转让金额及标的地上附属物的补偿费用合计为人民币 80,800.91 万元。

根据《上海证券交易所股票上市规则》（以下简称“《上市规则》”）第 10.1.3（二）条款规定，鉴于东航投资系本公司关联方，本公司向东航投资转让虹桥机场 6 宗标的土地，并由东航投资就标的地上附属物向本公司支付补偿费用事宜构成了关联交易，一并合称“本次关联交易”。

本次关联交易发生前 12 个月内，本公司与东航集团及其全资子公司东航投资未发生其他非日常性关联交易，与东航集团及其下属控股子公司的其他关联交易情况如下：

2016 年 11 月 29 日，本公司与东航集团的全资子公司东方航空产业投资有限公司签署了《东航物流股权转让协议》，向东航产投转让本公司持有的东航物流 100%股权，上述股权转让关联交易已经本公司 2017 年 1 月 17 日召开的 2017 年第一次临时股东大会审议通过并披露，因此无需累积计算。

2017 年 8 月 10 日,本公司与东航集团的控股子公司东航国际融资租赁有限公司签署《飞机租赁协议》。该关联交易与本次关联交易合并计算未达到本公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方介绍

（一）关联方关系介绍

东航投资系本公司控股股东东航集团全资子公司，属于本公司关联方。

（二）关联人基本情况

企业名称：上海东航投资有限公司

企业性质：一人有限责任公司（法人独资）

住所：上海市浦东机场机场大道 66 号 2015 室

法定代表人：栗锦德

注册资本：人民币 141,250 万元

经营范围：实业投资及其相关业务的咨询服务，房地产投资开发，经营，自有房屋租赁，物业管理。（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）

成立日期：2002 年 5 月 29 日

实际控制人：中国东方航空集团公司

东航投资主要业务最近三年发展良好，与本公司在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系符合相关法律法规的要求。东航投资最近一年及一期的主要财务指标如下：

单位:人民币亿元

时间	资产总额	净资产	时间	营业收入	净利润
2016 年末	94.82	26.14	2016 年度	5.59	1.45
2017 年 6 月末	98.52	29.12	2017 年 1-6 月	9.54	2.99

三、关联交易标的的基本情况

（一）交易标的

1、交易的名称和类别

本次关联交易的标的为本公司位于上海市虹桥机场 1 号航站楼附近的标的土地以及标的地上附属物。本次关联交易为本公司向东航投资转让标的土地，并由东航投资就标的地上附属物向本公司支付补偿费用。

本公司位于上海市虹桥机场 1 号航站楼附近的 6 宗土地之前的获取方式为政府划拨用地。根据上海市人民政府 2013 年虹桥商务区东片区控制性详细规划（以下简称“控详规”），该 6 宗土地的使用性质已由道路与交通用地部分或全部变更为商业服务业用地、教育科研设计用地和商务办公用地。

根据政府有关规定，土地使用性质变更后，本公司上述 6 宗土地上的房产、绿化、道路等建筑物只能保持原状继续使用。如本公司需在以上 6 宗土地上重新规划、建设，需由长宁区政府按划拨用地指导价评估收储后按商业服务业设施等规划用途投放到市场公开招标、投标、拍卖，本公司必须和其他市场主体平等参与竞价，拍得相应地块后方可开发使用，且本公司的经营范围不包括房地产开发。

2、权属情况说明

(1) 标的土地的产权清晰；

(2) 标的地上附属物中的 90 项房屋建筑物资产于评估基准日均未办理房屋所有权证。本公司已出具承诺说明，承诺上述资产的产权清晰，确为本公司所有；

(3) 标的土地及标的地上附属物均不存在抵押、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，也不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、标的土地及标的地上附属物的运营情况的说明

（1）标的土地信息如下：

序号	地块名称	土地座落	土地使用权取得时间	房地产权证	宗地性质	使用期限	证载面积(平方米)
1	东航维修基地	程家桥街道 250 街坊 29 丘、新泾镇 346 街坊 18 丘	1999 年 5 月	沪房地长字(2006)第 009331 号	划拨地授权经营	无	276,933.00
2	航材库	程家桥街道 250 街坊 12 丘	1999 年 5 月	沪房地长字(2006)第 009328 号	划拨地授权经营	无	30,290.00

3	上海营业部	程家桥街道 250 街坊 19 丘	1999 年 5 月	沪房地长字(2006)第 009330 号	划拨地授权经营	无	1,421.00
4	电脑中心	程家桥街道 250 街坊 20 丘	1999 年 5 月	沪房地长字(2006)第 009327 号	划拨地授权经营	无	1,606.00
5	物资仓库	程家桥街道 250 街坊 22 丘	1999 年 5 月	沪房地长字(2006)第 009329 号	划拨地授权经营	无	3,256.00
6	客航飞行部/培训中心	程家桥街道 250 街坊 23 丘	1999 年 5 月	沪房地长字(2006)第 009325 号	划拨地授权经营	无	58,146.00
合计							**371,652.00**

标的土地利用状况：标的土地用途为对外交通；土地开发程度为红线外五通（即通路、通电、通水、排水、通讯）；宗地红线内“场地平整”；标的土地所在厂区内均已建成与机场机务工程相关的办公、生产及相关附属用房，土地利用状况良好。

（2）标的地上附属物的情况

房屋建筑物共计 90 项，建筑面积为 177,712.66 平方米，主要为办公用房、材料库房以及机务工程相关的生产用房及辅助用建筑，都位于上海市虹桥机场附近，主要是集中在长宁区空港三路及虹桥路 2550 号，建筑物大部分于 20 世纪 90 年代及以后建成，个别房屋建成于 20 世纪 70、80 年代，相对建成年代较为久远。

构筑物资产共计 62 项，主要与机务工程相关的辅助用房及相关设施，且建成年限较为久远、较为分散。

绿化资产主要分布于本公司飞行部大院及乘务培训中心、运行控制中心、本公司综合管理部仓库(空港二路 92 号)、东航技术公司及空港三路沿路围墙的外侧。

4、交易标的账面价值

单位：人民币元

项目名称	以 2017 年 1 月 31 日为评估基准日未经审计的账面价值	
	原值	净值
土地（6 宗）	331,503,293.93	207,246,662.81
房屋建筑物	480,406,864.34	214,163,069.53
构筑物	111,805,093.27	20,720,461.19
绿化	-	-
合计	**923,715,251.54**	**442,130,193.53**

四、本次交易价格确定的一般原则和方法

（一）标的土地及地上建筑物的评估情况

本次关联交易价格依据资产评估结果确定。本次关联交易的评估机构北京天健兴业资产评估有限公司（以下简称“评估机构”）具有财政部、中国证券监督管理委员会共同授予的证券、期货相关业务评估资格。本次对标的土地的评估系采用市场比较法进行评估，对标的地上附属物的评估系采用重置成本法进行评估。

根据评估机构于2017年6月16日出具的《资产评估报告》（天兴评报字（2017）第0229号），以2017年1月31日为评估基准日，经评估标的土地及标的地上附属物的账面价值为人民币44,213.02万元，评估价值为人民币80,800.91万元，增值额为人民币36,587.89万元，增值率为82.75%。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动资产	44,213.02	80,800.91	36,587.89	82.75
其中：固定资产	23,488.35	39,619.81	16,131.46	68.68
其中：建筑物(包含新增构筑物及绿化)	23,488.35	39,619.81	16,131.46	68.68
无形资产	20,724.67	41,181.10	20,456.43	98.71
无形资产—土地使用权	20,724.67	41,181.10	20,456.43	98.71
资产总计	**44,213.02**	**80,800.91**	**36,587.89**	**82.75**

（二）关于标的土地的评估说明

1、本次对标的土地的评估系采用市场比较法进行评估，可比交易案例选取航材库为比较样本，基本情况如下：

地块名称	航材库
土地坐落	程家桥街道250街坊12丘

航材库土地估价过程

（1）市场调查

评估机构通过市场调查、询价了解，收集与评估对象类似土地市场买卖实例若干，根据替代原理，按用途相同、地区相同（或同一供需圈内）、价格类型相同、交易时点与评估基准日接近、交易情况类似的要求，从近期交易案例中选取

三个与估价对象在区域、用途、规划条件相类似的交易案例三则，具体请见表一：

表一比较案例基本情况一览表

参照物宗地	用途	土地级别	面积（m^2）	楼面地价（元/m^2）	成交日期
闵行区莘庄工业区工-235 号地块	工业用地	六级	7,289.00	1,406.00	2016 年 12 月 19 日
闵行区莘庄工业区工-240 地块	工业用地	六级	29,287.30	1,216.00	2016 年 12 月 28 日
闵行区吴泾镇工-234 号地块	工业用地	六级	36,300.10	1,230.00	2015 年 11 月 23 日

（2）根据估价对象的实际情况，选择三则案例的距区域主干道距离、道路通达度、公共交通便捷度、对外交通便利度、公共设施完备度、基础设施完备度、区域环境、规划限制条件作为区域因素的比较因素；选用宗地面积、宗地形状、临街状况、容积率、土地级别作为个别因素的比较因素。

（3）比较因素系数修正

根据上述步骤，把估价对象的比较因素状况定为标准状况，评定为 100 分，把比较案例的比较因素与标准状况进行对比评分，比标准状况好的，向上修正，比标准状况差的，向下修正，求得比较实例的评分。

通过对三个可比实例的交易价格、土地用途、交易日期、交易情况、区域因素、个别因素进行修正得出三个比准价格，最后取三个比准价格的均价得出航材库的单价，即 1,550.47 元/平方米。

（4）航材库土地使用权价值的确定

本次纳入评估范围内的所有土地的宗地性质均为划拨地授权经营，根据《上海市人民政府关于修改<上海市土地使用权出让办法>的决定》（上海市人民政府第 101 号令）和《上海市土地出让金管理办法》（沪计调[2001]050 号），出让地块以其土地使用权收入总额的 30%缴纳土地出让金，故本次关联交易涉及的 6 宗划拨土地应按土地交易价格的 30%缴纳土地出让金，因此，航材库土地使用权价值评估如下：

航材库土地使用权价值=30,290.00×1,550.00×（1-30%）=3,286.47 万元

2、6 宗标的土地的评估结果

经采用市场比较法进行评估后，6 宗标的土地的使用权价值评估结果为人民币 41,181.10 万元，具体见下表：

土地使用权评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	地块名称	面积(平方米)	帐面原值	账面净值	评估值
1	东航维修基地	276,933.00	33,150.33	20,724.67	30,551.25
2	航材库	30,290.00			3,286.47
3	上海营业部	1,421.00			141.55
4	电脑中心	1,606.00			190.55
5	物资仓库	3,256.00			384.96
6	客航飞行部/培训中心	58,146.00			6,626.32
	合计	**371,652.00**	**33,150.33**	**20,724.67**	**41,181.10**

（二）关于对标的地上附属物的评估说明

1、本次对标的地上附属物的评估系采用重置成本法进行评估，经评估，标的地上附属物的评估原值人民币 68,976.02 万元，评估净值人民币 39,619.81 万元；评估原值增值率 16.47%，评估净值增值率 68.68%。建筑物评估汇总表见下表：

建筑物评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值		评估价值		评估价值增值率（%）	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	48,040.69	21,416.30	55,294.85	35,167.91	15.10	64.21
构筑物	11,180.51	2,072.05	13,331.18	4,101.91	19.24	97.96
绿化	-	-	349.99	349.99	-	-
合计	**59,221.20**	**23,488.35**	**68,976.02**	**39,619.81**	**16.47**	**68.68**

2、标的地上附属物增值原因分析

经评估后，房屋建筑物类固定资产原值、净值均增值，具体原因如下：

（1）房屋评估原值增值原因是近年来人工、机械、材料费不同程度的上涨造成评估原值比调整后账面原值增值；

（2）房屋评估净值增值的主要原因是房屋建筑物的耐用年限比企业采用的会计折旧年限长；

（3）部分无账房屋及无账绿化资产的估值也是造成评估增值的原因之一。

五、本次关联交易的主要内容

（一）协议主体

本次关联交易中《土地转让协议》和《附属物补偿协议》的主体均为本公司和东航投资。

（二）交易价格

本次关联交易价格依据资产评估结果确定。经本公司委托评估机构采用市场比较法和重置成本法进行评估，标的土地评估价值为人民币 41,181.10 万元；标的地上附属物评估净值为人民币 39,619.81 万元。故本次关联交易中东航投资就标的土地向本公司支付的转让价格为人民币 41,181.10 万元，东航投资就标的地上附属物向本公司支付补偿费用为人民币 39,619.81 万元，合计为人民币 80,800.91 万元。

（三）支付期限

根据《土地转让协议》，东航投资在 2017 年 12 月 31 日前向本公司支付该协议总价的 35%；若 2018 年 12 月 31 日前该协议项下六宗地块的土地使用权变更手续向行政主管部门登记完成且东航投资获得六宗地块土地使用权证的，东航投资在 2018 年 12 月 31 日向本公司支付该协议总价的 65%；若至 2018 年 12 月 31 日，东航投资仍未获得六宗地块土地使用权证的，付款期限相应延长，由双方另行协商。

根据《附属物补偿协议》，东航投资在 2017 年 12 月 31 日前向本公司支付该协议总价的 35%；若 2018 年 12 月 31 日前，该协议项下所有附属物根据东航投资的需求将出让资产交付给东航投资且交付状态达到东航投资要求的，东航投资在 2018 年 12 月 31 日前向本公司支付本协议总价的 65%；若至 2018 年 12 月 31 日，该协议项下所有附属物交付状态暂未达到东航投资要求的，则付款期限相应延长，由双方另行协商。

（四）产权变更时间安排

根据《土地转让协议》后，本公司保证在双方签订该协议后，根据东航投资需求将标的土地交付东航投资，并在该协议生效后 180 天内，配合做好相关资产产权变更的登记工作。

根据《附属物补偿协议》，本公司保证在双方签订本协议后，根据东航投资需求将该协议项下标的地上附属物依据东航投资要求的交付状态移交东航投资。

（五）协议生效

1、《土地转让协议》和《附属物补偿协议》均经双方法定代表人或授权代表签字或盖章，并加盖公司公章或合同专用章之日起生效，至约定条款履行完毕之

日终止。

2、该等协议未尽事宜，由双方另行协商确定。

（六）违约责任

根据《土地转让协议》和《附属物补偿协议》，如果任何一方未按协议的规定，适当地、全面地履行其义务，应该承担违约责任。未违约一方由此产生的任何责任和损害，应由违约一方赔偿未违约一方。

（七）履约能力分析

本公司认为，东航投资最近三年经营情况较为稳定，财务状况良好，根据其财务状况、资信状况及本公司与其以往的商业往来情况，东航投资具备履约能力，能履行其与本公司签订的《土地转让协议》和《附属物补偿协议》的约定，其应支付的款项形成坏账的可能性较小。

六、本次关联交易的目的以及对上市公司的影响

（一）本次交易对公司的财务影响

本公司因本次关联交易可获得人民币 36,587.89 万元的税前利润，即本次关联交易所得的人民币 80,800.91 万元和以 2017 年 1 月 31 日为评估基准日未经审计的账面净值人民币 44,213.02 万元之差。

（二）合理避免了土地的闲置浪费

本公司计划于 2017 年底整体将总部办公机关搬迁至虹桥西区东航城，届时虹桥机场东区标的土地及地上建筑物将不再用于生产经营，而根据上海市人民政府的规划和相关规定，本公司也无法对该部分土地直接开发改造，出让该部分土地有利于避免土地闲置浪费。

（三）积极配合上海市政府对虹桥东区的整体规划

根据上海市政府对虹桥东区的整体规划，本公司所属虹桥机场东区土地使用性质已由道路与交通用地变更为商业服务业用地、教育科研设计用地和商务办公用地，本公司无法按 2013 版控详规对该部分土地直接进行开发使用。本公司搬迁至虹桥西区东航城后，该六块土地将交由长宁区政府或其指定的包含东航集团在内的 5 家驻场集团统一规划使用。

（四）可一并解决本公司部分瑕疵物业，提升上市公司形象

本公司曾于 2014 年 6 月对外公告：由于历史原因，东航集团投入本公司的部分土地和房产尚未过户至本公司名下。其中 76 项位于上海虹桥机场东区的房

产（相关土地权属已过户至本公司名下）（合计建筑面积约为 14.67 万平方米），由于历史原因该等房屋欠缺相关报建手续，当前办理权属过户存在困难。因此，东航集团承诺：将力争借助虹桥机场东区开发的契机，在条件具备情况下分批次办理相关房屋产权过户手续至本公司名下或通过土地置换等方式解决相关房产权属瑕疵问题，预计最终完成时间约 10-12 年。如未能及时处理，东航集团将承担相应责任。

本次关联交易之后，该等标的土地及地上建筑物的权属将归东航集团全资子公司东航投资所有，该片土地上 76 项瑕疵物业问题将一并解决，有利于提升上市公司在资本市场的形象。

七、本次交易应当履行的审议程序

本公司独立董事已对此事项发表了事前认可意见。关联董事刘绍勇先生、马须伦先生、李养民先生、徐昭先生、顾佳丹先生、唐兵先生和田留文先生回避了表决。参与表决的董事包括独立董事认为：本次关联交易按一般商业条款达成，关联交易各方遵循公开、公平、公正和诚信原则，定价依据资产评估报告，表决程序符合相关法律法规以及《公司章程》的规定，符合本公司和全体股东的整体利益，对本公司股东而言公平合理。

根据《上市规则》和《公司章程》等相关规定，本次关联交易无需提交本公司股东大会审议。

特此公告。

中国东方航空股份有限公司

二零一七年九月二十九日