

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份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)

### 持續關連交易

## 調整2021年度和2022年度物業租賃和代建代管業務 持續關連交易年度上限

### 調整2021年度和2022年度物業租賃和代建代管業務持續關連交易年度 上限

2019年8月30日，本公司董事會2019年第4次例會審議通過了《本公司2020–2022年日常關聯交易的議案》，同意本公司與中國東航集團和東航投資簽署《物業租賃及代建代管相關框架協議》，並開展協議項下交易，同意本公司與中國東航集團和東航投資2020年至2022年各年度物業租賃和代建代管業務持續關連交易年度上限分別為人民幣2.80億元、人民幣2.80億元和人民幣2.80億元，2020年至2022年各年度物業租賃所涉及的使用權資產總值年度上限分別為人民幣5.41億元、人民幣4.32億元和人民幣3.24億元。

為滿足本公司未來物業租賃和代建代管的相關需求，本公司擬調整與中國東航集團和東航投資的2021年度和2022年度物業租賃和代建代管業務持續關連交易年度上限為人民幣2.87億元和人民幣3.30億元，2021年度和2022年度物業租賃所涉及的使用權資產總值年度上限為人民幣7.35億元和人民幣8.28億元。

本次調整年度上限僅調增了本公司2021年度和2022年度物業租賃和代建代管業務持續關連交易年度上限，本公司與中國東航集團和東航投資之間《物業租賃及代建代管相關框架協議》中物業租賃和代建代管業務持續關連交易的其他方面均未發生變化。

### 香港上市規則的涵義

於本公告日期，東航投資為中國東航集團(本公司控股股東)的全資附屬公司。因此，根據香港上市規則的界定，東航投資屬中國東航集團的聯繫人，即本公司的關連人士，《物業租賃及代建代管相關框架協議》項下擬進行的交易構成香港上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於《物業租賃及代建代管相關框架協議》下物業租賃和代建代管業務的經修訂年度上限的最高適用百分比率均超過0.1%但低於5%，調整物業租賃和代建代管業務持續關連交易年度上限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的規定。

根據香港上市規則第14A.52條，持續關連交易的協議的期限不得超過三年，除非特別情況下因為交易的性質而需要有較長的合約期。因此，本公司已委任獨立財務顧問以解釋《物業租賃及代建代管相關框架協議》項下東航投資若干物業的租期需要約定較長期限之原因，並確認該期限合乎業內該類協議的一般處理方法。

## A. 背景

2019年8月30日，本公司董事會2019年第4次例會審議通過了《本公司2020–2022年日常關聯交易的議案》，同意本公司與中國東航集團和東航投資簽署《物業租賃及代建代管相關框架協議》，並開展協議項下交易，同意本公司與中國東航集團和東航投資2020年至2022年各年度物業租賃和代建代管業務持續關連交易年度上限分別為人民幣2.80億元、人民幣2.80億元和人民幣2.80億元，2020年至2022年各年度物業租賃所涉及的使用權資產總值年度上限分別為人民幣5.41億元、人民幣4.32億元和人民幣3.24億元。詳情請參見本公司日期為2019年9月30日的股東通函。

為滿足本公司未來物業租賃和代建代管的相關需求，本公司擬調整與中國東航集團和東航投資的2021年度和2022年度物業租賃和代建代管業務持續關連交易年度上限為人民幣2.87億元和人民幣3.30億元，2021年度和2022年度物業租賃所涉及的使用權資產總值年度上限為人民幣7.35億元和人民幣8.28億元。

## B. 物業租賃及代建代管相關框架協議

本次調整年度上限僅調增了本公司2021年度和2022年度物業租賃和代建代管業務持續關連交易年度上限，本公司與中國東航集團和東航投資之間《物業租賃及代建代管相關框架協議》中物業租賃和代建代管業務持續關連交易的其他方面均未發生變化。

根據《物業租賃及代建代管相關框架協議》，本公司將從中國東航集團及東航投資租賃在蘭州、石家莊、太原、上海、成都、北京等地區的物業，以供本集團的日常航班及其他業務營運使用。

### 期限

物業租賃及代建代管相關框架協議自2020年1月1日起至2022年12月31日止三年內有效。

為實行物業租賃及代建代管相關框架協議項下向東航投資租賃物業，本公司與東航投資將訂立單獨書面協議（「與東航投資的租賃協議」）。基於過往的類似交易，物業租賃及代建代管相關框架協議項下東航投資若干物業的租期將約為六年。由於物業的租期超過三年，根據香港上市規則第14A.52條，本公司已委聘獨立財務顧問審閱物業租賃及代建代管框架協議並確認其乃屬此類期限的合同之正常業務慣例。進一步詳情請參閱本公告下文「獨立財務顧問之意見」一節。

## 定價

根據物業租賃及代建代管相關框架協議，本公司就代建代管服務應支付予中國東航集團和東航投資及其子公司的每年租金及費用須根據在可比情況下獲獨立第三方授予的當前市場價格釐訂。該每年租金及費用須經考慮服務品質及物業所在地區等因素後，按公平原則磋商釐訂，並且不得高於中國東航集團及／或其子公司在可比情況下向獨立第三方收取的水平。

本公司將指派部門或職員負責查核獨立第三方就同類物業租賃服務及代建代管服務所提供的價格及條款（一般通過向至少兩名提供相關服務的獨立第三方作出電郵、傳真或電話諮詢），以確保物業租賃及代建代管相關框架協議的條款公平合理，且不遜於獨立第三方所提供者。

## 付款條款

由於物業租賃及代建代管相關框架協議為總協議性質，本公司於每月月末支付租賃物業租金和／或代建代管項目管理費的方式按照雙方實際簽署的相關獨立操作租賃協議和／或建設專案代建代管服務協議的約定進行。

各方同意，本公司應將租金或代建代管項目管理費直接支付給中國東航集團或東航投資，本公司將租金或代建代管項目管理費支付給中國東航集團或東航投資應視為本公司已經完成物業租賃及代建代管相關框架協議項下支付義務。

## C. 歷史金額及經修訂年度上限

### (1) 2020年度及截至2021年6月30日物業租賃和代建代管業務相關費用和物業租賃所涉及的使用權資產總值現有年度上限和執行情況

(單位：人民幣千元)

交易項目	截至以下日期止			
	2020年12月31日		2021年	
	現有 年度上限	實際 發生額	2021年 12月31日 現有 年度上限	2021年 6月30日 實際 發生額
物業租賃和代建代管業務相關費用	280,000	147,112	280,000	74,418
物業租賃所涉及的使用權資產總值	541,000	106,344	432,000	270,171

本公司確認，自2021年1月1日起至本公告日期，物業租賃和代建代管業務相關費用和物業租賃所涉及的使用權資產總值的實際發生額並未超出現有年度上限。

## (2) 經修訂年度上限及其基準

### (a) 物業租賃和代建代管業務持續關連交易年度上限調整原因

根據本公司未來發展規劃，東航投資為本公司在四川成都簡陽、浙江杭州蕭山等地分別開發建設了成都天府國際機場東航基地生產輔助區項目和東航浙江保障基地項目等，本公司根據實際生產經營需求，向東航投資租賃相關物業。此外，本公司與東航投資將新增雲南昆明等基地項目的代建代管業務。因此，物業租賃和代建代管費用將大幅增長。

### (b) 物業租賃所涉及的使用權資產總值年度上限調整原因

作為適用《國際財務報告準則第16號—租賃》的公司，本公司需對《物業租賃及代建代管相關框架協議》項下的物業租賃交易所涉及的使用權資產的總值設定全年上限。由於本公司與東航投資的四川成都簡陽、浙江杭州蕭山等物業租賃項目租賃期限為6年，本公司與中國東航集團部分土地、房產的租賃期限為3年，上述較長期限的租賃項目將會被計入使用權資產。因此，物業租賃的使用權資產的總值將進一步增長。

鑒於上述原因，本公司預計2021年度和2022年度物業租賃和代建代管業務持續關連交易金額將會突破現有年度上限。因此，本公司調整2021年度和2022年度物業租賃和代建代管業務持續關連交易年度上限為：

交易項目	(單位：人民幣千元)	
	截至以下日期止財政年度的 經修訂年度上限	
	2021年 12月31日	2022年 12月31日
物業租賃和代建代管業務相關費用	287,000	330,000
物業租賃所涉及的使用權資產總值	735,000	828,000

根據《物業租賃及代建代管相關框架協議》，物業租賃和代建代管業務截至2021年及2022年12月31日止兩個年度的經修訂年度上限主要基於以下因素釐定：

- (i) 本公司之前年度支付給中國東航集團和東航投資的物業租賃和代建代管項目費用的實際發生額；
- (ii) 本公司未來在四川成都簡陽、浙江杭州蕭山等保障基地的物業租賃的需求；及
- (iii) 未來可能發生的新增的長期物業租賃項目的情況等。

經考慮上述因素，預期截至2021年及2022年12月31日止兩個年度本公司根據物業租賃及代建代管相關框架協議應付的租金及費用總金額將分別不超過人民幣2.87億元及人民幣3.30億元。

根據《國際財務報告準則第16號 — 租賃》，本公司根據物業租賃及代建代管相關框架協議作為承租人租賃物業將確認為使用權資產。截至2021年及2022年12月31日止兩個年度有關根據物業租賃及代建代管相關框架協議租賃物業的經修訂年度上限分別為人民幣7.35億元及人民幣8.28億元。經修訂年度上限根據中央國債登記結算有限責任公司中國債券網發佈的AAA級企業中債企業債十年期平均收益率3.9884%，對預計未來租金總額進行折現計算出的有關租賃的使用權資產總值設定。

## D. 調整物業租賃和代建代管業務持續關連交易年度上限的理由及裨益

中國東航集團具備物業租賃的相關資質，東航投資為航空地產領域的專業公司，專注於經營物業租賃和代建代管業務，具備20年的地產開發經驗。多年來中國東航集團和東航投資根據公司在各生產基地的租賃場地的使用需求，提供定制化的租賃服務；東航投資為本公司基本建設項目提供優質、專業的代建代管服務。中國東航集團和東航投資在以往交易中嚴格履行相關的合同義務，價格公允、合理，且熟悉本公司的業務運作，能提供高效、優質的服務，能夠保障本公司生產經營活動的正常進行。

基於以上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為(i)本公司與中國東航集團和東航投資的物業租賃和代建代管業務持續關連交易經雙方公平磋商，按一般商務條款或更佳條款進行，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；(ii)本公司與中國東航集團和東航投資的物業租賃和代建代管業務持續關連交易的經修訂年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## E. 香港上市規則涵義

於本公告日期，東航投資為中國東航集團(本公司控股股東)的全資附屬公司。因此，根據香港上市規則的界定，東航投資屬中國東航集團的聯繫人，即本公司的關連人士，《物業租賃及代建代管相關框架協議》項下擬進行的交易構成香港上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於《物業租賃及代建代管相關框架協議》下物業租賃和代建代管業務的經修訂年度上限的最高適用百分比率均超過0.1%但低於5%，調整物業租賃和代建代管業務持續關連交易年度上限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的規定。

根據香港上市規則第14A.52條，持續關連交易的協議的期限不得超過三年，除非特別情況下因為交易的性質而需要較長的合約期。因此，本公司已委任獨立財務顧問以解釋《物業租賃及代建代管相關框架協議》項下東航投資若干物業的租期需要約定較長期限之原因，並確認該期限合乎業內該類協議的一般處理方法。進一步詳情請參閱本公告下文「獨立財務顧問之意見」一節。

若干董事(即劉紹勇先生、李養民先生、唐兵先生、林萬里先生、姜疆先生)是中國東航集團的董事，而中國東航集團可能被視為於物業租賃和代建代管業務持續關連交易中擁有重大權益，因此彼等已在就批准調整物業租賃和代建代管業務持續關連交易年度上限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《物業租賃及代建代管相關框架協議》及物業租賃和代建代管業務持續關連交易中擁有重大權益。

## F. 獨立財務顧問之意見

《物業租賃及代建代管相關框架協議》項下東航投資若干物業的租賃期超過三年。根據香港上市規則的第14A.52條，本公司已委聘獨立財務顧問審閱相關協議並解釋此類協議的租期需要超過三年之原因，並確認該期限合乎業內該類協議的一般處理方法。

根據香港上市規則的第14A.52條，獨立財務顧問已根據其研究及分析以及其與本公司管理層的討論作出以下意見：

- (i) 《物業租賃和代建代管相關框架協議》項下之相關物業(「物業」)包括位於成都、北京、蘭州、杭州及上海虹橋東區的配套基地(「配套基地」)，其於相應城市中與機場毗鄰，可為本公司的機組人員及營運員工提供與機場相近的支援服務，預期超過三年的物業租賃期有利於本集團的營運一致性及穩定性，而本集團可以六年的租期內確保穩定的年度租金；
- (ii) 本集團自二零一九年起與東航投資合作，租賃若干的機場配套基地的物業，並就該等物業向本公司提供代建及代管服務，超過三年期的《物業租賃和代建代管相關框架協議》項下東航投資若干物業的租期可確保配套基地符合本公司的不同標準，並滿足日常航線的營運需求；及
- (iii) 鑒於設立配套基地所產生的成本，為防止在物業租賃期屆滿時產生任何搬遷成本及避免中斷本集團營運的可能性，故物業較長的租賃期更具成本效益。

於考慮《物業租賃和代建代管相關框架協議》項下東航投資若干物業的租期長於三年是否屬於正常商業慣例時，獨立財務顧問已就於聯交所上市集團成員於該公告日期前過去四年內所訂立的業務及／或一般經營租賃安排進行獨立研究，當中涉及租賃期超過三年的物業(「可資比較交易」)。於審閱的過程中，獨立財務顧問致力識別及審閱16項符合上述標準的可資比較交易，並注意到租賃期為介乎5年至30年，其中平均約10年。因此，《物業租賃和代建代管相關框架協議》項下東航投資個別物業之租賃合約之租賃期預期為6年，屬可資比較交易範圍內。

基於以上所述，獨立財務顧問認為，期限為6年的《物業租賃和代建代管相關框架協議》項下東航投資若干物業的租期為該類性質交易的正常商業條款，具有該等期限的該類協議為正常的商業慣例。

## G. 內部監控程序

為確保本公司根據香港上市規則遵守《物業租賃及代建代管相關框架協議》的條款，本公司須於日常營運採納一系列內部監控政策。該等內部監控政策須由本公司財務部及獨立非執行董事執行及監督：

- (1) 本公司財務部監察本公司持續關連交易，並按季度向本公司審計和風險管理委員會及獨立非執行董事彙報。本公司財務部監督《物業租賃及代建代管相關框架協議》的具體實施協議以確保協議：(i)根據本公告所載的審閱及評估程序及香港上市規則項下持續關連交易協議的條款；(ii)在本集團日常及一般業務過程中；(iii)按一般商務條款或更佳條款進行；(iv)不遜於獨立第三方向本公司提供的條款；及(v)根據香港上市規則項下持續關連交易協議而訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。
- (2) 獨立非執行董事須審閱並將繼續審閱《物業租賃及代建代管相關框架協議》的具體實施協議，以確保協議乃按一般商務條款或更佳條款進行，根據持續關連交易協議訂立，其條款公平合理且符合本公司及股東的整體利益，並將於本公司年報中提供確認。

董事認為，上述程序可確保《物業租賃及代建代管相關框架協議》項下擬進行的持續關連交易乃按一般商務條款或更佳條款進行，且將不會損害本公司及股東的利益。

## H. 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(其由上海市政府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，並由中國國務院最終全資擁有)擁有5.09%；及

(v) 中國旅遊集團有限公司(其由國資委直接全資擁有)擁有5.09%。

## 有關東航投資的資料

東航投資主要從事實業投資及其相關業務的諮詢服務，房地產投資開發、經營，自有房屋租賃，物業管理。

於本公告日期，東航投資為中國東航集團的全資附屬公司，即本公司關連人士。

## I. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具備以下涵義：

「聯繫人」	指	具香港上市規則所賦予的涵義
「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
「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、A股及美國存託憑證分別在聯交所、上海證券交易所及紐約證券交易所上市
「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
「東航投資」	指	上海東航投資有限公司，為中國東航集團的全資附屬公司
「現有年度上限」	指	《物業租賃及代建代管相關框架協議》項下截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度物業租賃和代建代管業務相關費用的年度上限，分別為人民幣2.80億元、人民幣2.80億元及人民幣2.80億元，以及《物業租賃及代建代管相關框架協議》項下截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度物業租賃所涉及的使用權資產總值年度上限，分別為人民幣5.41億元、人民幣4.32億元及人民幣3.24億元



「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
「獨立財務顧問」	指	八方金融有限公司，為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並獲本公司委任為獨立財務顧問就調整物業租賃和代建代管業務持續關連交易年度上限提供意見
「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
「經修訂年度上限」	指	《物業租賃及代建代管相關框架協議》項下截至2021年及2022年12月31日止兩個年度物業租賃和代建代管業務相關費用的年度上限，分別為人民幣2.87億元及人民幣3.30億元，以及《物業租賃及代建代管相關框架協議》項下截至2021年及2022年12月31日止兩個年度物業租賃所涉及的使用權資產總值年度上限，分別為人民幣7.35億元及人民幣8.28億元
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「《物業租賃及代建  
代管相關框架協議》」

指 於2019年8月30日，本公司與中國東航集團和東航投資訂立的物業租賃及代建代管相關框架協議，據此，中國東航集團及其附屬公司(包括東航投資)將向本公司出租相關物業。同時，東航投資為本公司提供基本建設項目代建代管服務，組織實施工程建設管理工作，按約定向本公司提供符合各項指標的工程。具體代建代管服務的範圍根據雙方簽訂的具體合同的約定確定

「%」

指 百分率

承董事會命  
中國東方航空股份有限公司  
汪健  
公司秘書  
中華人民共和國，上海  
2021年8月30日

於本公告日期，本公司董事包括劉紹勇(董事長)、李養民(副董事長、總經理)、唐兵(董事)、林萬里(董事)、蔡洪平(獨立非執行董事)、董學博(獨立非執行董事)、孫錚(獨立非執行董事)、陸雄文(獨立非執行董事)及姜疆(職工董事)。