

中国东方航空股份有限公司

2026-2028 年度物业租赁及代建代管相关框架协议



本框架协议所称“中国东方航空股份有限公司”和“甲方”，包括中国东方航空股份有限公司及其下属全资子公司、控股子公司及分支机构。

本框架协议所称“中国东方航空集团有限公司”和“乙方”，包括中国东方航空集团有限公司及其下属全资子公司、控股子公司及分支机构。

本框架协议所称“东航资产投资管理有限公司”和“丙方”，包括东航资产投资管理有限公司及其下属全资子公司、控股子公司及分支机构。

二〇二五年 7 月 4 日 上海



2026-2028 年度物业租赁及代建代管相关框架协议

本协议由以下各方在中华人民共和国(以下简称“中国”)上海市订立:

中国东方航空股份有限公司 (以下简称“甲方”)

住所: 上海市浦东国际机场, 机场大道 66 号

中国东方航空集团有限公司 (以下简称“乙方”)

住所: 上海市虹桥路 2550 号

东航资产投资管理有限公司 (以下简称“丙方”)

住所: 上海市徐汇区龙兰路 277 号 3 号楼 9 层

各方本着平等互利的原则, 经协商一致, 就物业租赁事宜达成如下框架协议:

第一条 物业租赁

1.1 甲方愿意向乙方租赁使用, 乙方愿意向甲方出租租赁物业(以下简称“甲方承租乙方物业”), 其中主要包含以下各项:

- (1) 乙方名下位于兰州房屋、建筑物、构筑物及其它辅助设施共 3 项, 建筑面积 3,334.72 平方米;
- (2) 乙方名下位于太原武宿机场内的房屋、建筑物、构筑物及其它辅助设施 22 项, 共计建筑面积约 21,977.79 平方米;
- (3) 乙方下属中国东方航空西北公司名下位于西安咸阳的土地 1 宗, 占地面积 1,941.65 平方米, 以及房屋、建筑物、构筑物及其它辅助设施共 16 项, 共计建筑面积 24,675.6 平方米;
- (4) 因甲方生产经营所需, 与乙方不时签订的其他物业租赁协议所约定租用乙方名下的其他土地及物业设施。

1.2 甲方愿意向丙方租赁使用, 丙方愿意向甲方出租租赁物业(含房屋、构筑物及其辅助设施, 以下简称“甲方承租丙方物业”, 与甲方承租乙方物业合称“甲方承租物业”), 其中主要包含以下各项(均以实际签订合同为准):

- (1) 丙方名下位于成都市双流区临港路一段 32 号内的房屋、建筑物、构筑物及其他辅助设施共 16 项, 共预计建筑面积约 24,302.75 平方米;
- (2) 丙方名下位于北京市顺义区天祥路 6 号院北京东航中心三号楼 A 区一至六层, 共预计建筑面积约 5,675.05 平方米;



- (3) 丙方名下位于兰州市兰州新区中川街 3788 号内的房屋、建筑物、构筑物及其他辅助设施共计 23 项，共预计建筑面积约 23,012.98 平方米；
 - (4) 丙方名下位于虹桥东区土地房屋、建筑物、构筑物及其它辅助设施共 59 项，共预计建筑面积约 71,592.28 平方米；
 - (5) 丙方名下位于杭州市萧山区靖江街道申达路 398 号内的房屋、建筑物、构筑物及其它辅助设施共 17 项，共预计建筑面积约 17,028 平方米；
 - (6) 丙方名下位于成都市东部新区石板凳街道凌腾路 10 号内的房屋、建筑物、构筑物及其他辅助设施共 21 项，共预计建筑面积约 25,855.81 平方米（其中川分 18,338.51 平方米、中联航 7,517.30 平方米）；
 - (7) 丙方名下位于陕西省西咸新区空港新城云臻街与天宇二路交界处东航空港总部保障基地的房屋、建筑物、构筑物及其他辅助设施共 21 项，共预计建筑面积约 51,939.26 平方米；
 - (8) 因甲方生产经营所需，与丙方不时签订的其他物业租赁协议所约定租用丙方名下的其他土地及物业设施。
- 1.3 乙方愿意向甲方租赁使用，甲方愿意向乙方出租租赁物业(含房屋、构筑物及其辅助设施，以下简称“**乙方承租物业**”，其中主要包含以下各项(均以实际签订合同为准)：甲方名下位于上海市闵行区虹翔三路 36 号内的房屋、建筑物、构筑物及其他设施，共预计面积 5,350.148 平方米。
- 1.4 除本协议各方就各项甲方承租物业、乙方承租物业另行签署的协议及其附件明确列明的构筑物及其它辅助设施之外，乙方、丙方向甲方出租的租赁物业以及乙方承租物业，还应包括为正常使用该等租赁物业而必需的管道、沟槽及其它配套设施。
- 1.5 物业出租方可以向物业承租方提出减少租赁使用的物业范围，但必须与相关方协商一致并订立相关补充协议后方可退租。该等补充协议即构成对本协议的修改。

第二条 代建代管

- 2.1 甲方建设项目委托丙方代建代管。双方就具体建设项目代建代管服务的范围、标准及要求等另行签订相应的委托管理协议。
- 2.2 丙方根据委托管理协议的约定，组织实施工程建设管理工作，按约定向甲方交付符合各项指标的工程。

第三条 定价/收费

- 3.1 本协议项下租赁物业年租金以及代建代管项目管理费的定价和/或收费标准，须参



照市场价，由具体租赁协议或代建代管协议相关方经过公平磋商厘定。本条所称“市场价”，是指由经营者自主制定，通过市场竞争形成的价格。市场价按以下顺序，并考虑物业服务质量、房屋所在区域与年限或代建代管项目具体情况以及交易方的具体需求等因素后协商确定(如有)：(1)在该类物业租赁地、代建代管项目所在地或其附近地区在正常交易情况下提供该类物业租赁或代建代管项目的独立第三方当时收取的价格；或(2)在中国境内在正常交易情况下提供该类物业租赁或代建代管项目的独立第三方当时收取的价格。

- 3.2 各方将指定部门或其指定人员主要负责核查独立第三方提供同类型物业服务或代建代管项目的报价及条款(一般而言，是通过电邮、传真或电话咨询至少两名独立第三方提供有关服务的报价及条款)。
- 3.3 本协议项下租赁物业年租金或代建代管项目管理费的定价和/或收费标准，不应高于任何一方在正常情况下向独立第三方提供同类物业租赁或代建代管项目管理费的定价和/或收费标准。
- 3.4 受限于相关法律法规、交易所上市规则等规定，各方同意于本协议有效期内的相关年度，各方应按照东航股份董事会或股东大会审议批准的年度交易金额上限执行。各项租赁物业或代建代管项目管理费的价格由具体租赁相关方或代建代管项目相关方另行签署协议，公平磋商确定。
- 3.5 如果甲方根据本协议的约定减少其向乙方或丙方租赁使用的租赁物业的范围或修改代建代管项目管理范围的，则相关方应签订关于减少租赁、代建代管范围的书面文件，并根据相关方签订的文件书中所约定的时间或内容等，调整相应的物业年租金或代建代管管理费。

第四条 款项的支付方式

- 4.1 各方同意，甲方应将租金或代建代管项目管理费直接支付给乙方或丙方，甲方将租金或代建代管项目管理费支付给乙方或丙方应视为甲方已经完成本协议项下支付义务；乙方将租金支付给甲方应视为乙方已完成本协议项下的支付义务。
- 4.2 甲方或乙方支付租赁物业租金和/或代建代管项目管理费的方式及时间按照相关方实际签署的租赁协议和/或建设项目代建代管服务相关协议的约定进行。
- 4.3 承租方/委托方支付款项时将由实际发生项目的分/子公司直接向出租方/受托方及其下属控股公司支付。

第五条 各方的权利、义务



- 5.1 乙方、丙方已合法取得并有效持有甲方承租物业的所有权或使用权，并且有权签署本协议出租该等物业。甲方已合法取得并有效持有乙方承租物业的所有权或使用权，并有权签署本协议并出租该物业。
- 5.2 在本协议生效时，甲方承租物业、乙方承租物业上不存在任何抵押或其它第三方权利。在甲方承租期间内，乙方、丙方如要对甲方承租物业进行抵押或设置其它第三方权利，需事先取得甲方的书面同意。在乙方承租期间，甲方如要对乙方承租物业进行抵押或设置其它第三方权利，需事先取得乙方的书面同意。
- 5.3 在租赁期间内，如因物业出租方未合法拥有甲方或乙方承租物业或无权出租甲方承租物业或乙方承租物业而与第三方发生任何纠纷，则物业出租方应当承担由此产生的一切责任，并有义务使物业承租方免受因前述事由引起的任何诉讼、仲裁、求偿、行政程序或其它法律程序的损害。
- 5.4 如果因为物业出租方未合法拥有甲方承租物业或乙方承租物业或无权向物业承租方出租该等物业，而影响了物业承租方对该等物业的使用，或使物业承租方遭受其它损失或损害，则物业出租方须赔偿物业承租方因此而遭受的一切损失(包括直接损失和间接损失)。
- 5.5 甲方承租物业在交付甲方使用时结构完整、状况良好，可用于其权属凭证上所载明的用途；并且，其各种装置、设施亦处于安全、良好、可使用的状态。乙方承租物业在交付乙方使用时结构完整、状况良好，可用于其权属凭证上所载明的用途；并且，其各种装置、设施亦处于安全、良好、可使用的状态。
- 5.6 在本协议有效期内，未经物业承租方事先书面同意，物业出租方不得将甲方承租物业或乙方承租物业收回或租赁给第三方使用，也不得将甲方承租物业或乙方承租物业出售给除物业承租方以外的其它第三方。
- 5.7 在甲方承租期间内，除涉及对房屋建筑结构的改造之外，甲方可按自己的需要对甲方承租物业进行内外装修，无需事先征得乙方、丙方的同意。在乙方承租期间内，除涉及对房屋建筑结构的改造之外，乙方可按自己的需要对乙方承租物业进行内外装修，无需事先征得甲方的同意。
- 5.8 甲方应按期、足额向乙方、丙方支付租金和代建代管项目管理费。乙方应当按时、足额向甲方支付租金。
- 5.9 物业承租方应爱护并正确使用租赁物业，未经物业出租方或物业所有权人的事先书面同意，任何一方都不得擅自改变租赁物业的建筑结构和用途。
- 5.10 甲方在承租期间内，承担甲方承租物业的管理费及其它一切维护、维修等费用，并自费办理相关保险事宜。乙方在承租期间内，承担乙方承租物业的管理费及其



它一切维护、维修等费用，并自费办理相关保险事宜。

- 5.11** 甲方、乙方在承租期间内，应遵守中国相关法律法规，承租物业如发生治安、消防、环保等问题，责任由其自行承担。
- 5.12** 甲方、丙方在代建代管项目方面的权利义务由具体建设项目代建代管服务相关协议进行约定。

第六条 费用承担、房屋修缮

- 6.1** 在租赁期间内，物业承租方负责并承担其承租物业的日常维护和维修费用。
- 6.2** 在租赁期间内，物业承租方可以按其需要对其承租物业进行必要的装饰、装修施工。如涉及对房屋建筑结构的改造，需事先征得物业出租方或物业所有权人的书面同意。但除非有合理的理由，否则物业出租方不得拒绝或拖延物业承租方对房屋建筑结构改造之要求。
- 6.3** 对不涉及改动房屋建筑结构之更改、添加，物业承租方可自负费用自行进行，无需事先征得物业出租方的同意或通知物业出租方。

第七条 不可抗力

由于不能预见并且对其发生和后果不能防止或避免的不可抗力事故，致使直接影响本协议的履行或者不能按约定的条件履行时，遇有上述不可抗力事故的一方，应立即将事故情况书面通知其他方，并应在事故发生之日起十五(15)日内，提供事故详情及本协议不能履行或者部分不能履行，或者需要延期履行理由的有效证明文件，此项证明文件应由事故发生地区的公证机构出具。按照事故对履行本协议影响的程度，由各方协商决定是否解除本协议，或者部分免除履行本协议的责任，或者延期履行本协议。

第八条 陈述和保证

各方均于本协议签署之日向其他方作出如下陈述和保证：

8.1 组织和资信

其是一家依照中国法律合法成立并有效存续的公司，具有独立的法人资格，并且拥有良好的资信状况，其拥有所有必要的法人权力和职权以拥有其资产并开展其目前正在开展的业务。



8.2 授权及有效性

其具有充分的权利、授权及资质，且已采取所有必需的公司审批及行动，以签署、交付本协议和完全履行其在本协议项下的义务，及完成本协议项下的交易。本协议合法有效，构成对其有约束力的义务，并且可以根据其条款执行。

8.3 无冲突

其对本协议的签署和交付，以及对本协议项下义务的履行均不会与以下文件冲突，或者导致对以下文件的违反，或者导致其在以下文件之下任何利益的损失(包括但不限于使得其业务资产上设立或延期任何权利负担，终止或免除任何第三方义务或产生任何第三方加速履行权利)：(i)其章程文件；(ii)其签署的或者对其有约束力的任何合同或政府批准；或者(iii)任何适用法律法规。

第九条 保密

9.1 不得披露

本协议任何一方未经其他方书面同意，不得以任何方式向第三方公布或披露本协议的存在及其内容，任何与本协议拟议交易相关的文件，以及就此进行交流所知悉的所有信息。本协议任何一方在本协议及其作为一方的其他项目文件执行过程中向其他方提供的各种信息、资料、文件，接收方将承担保守商业秘密的责任，不得转让或泄露给第三方。上述规定不适用于在以下情形向第三方所作的披露：

- (1) 依照任何适用法律或法规并在其要求范围内所作的披露；
- (2) 根据具有管辖权的法院的命令并在其要求范围内所作的披露；
- (3) 向其法律顾问或其他专业顾问所作的披露，前提是该等人士已同意对上述保密信息进行严格保密；
- (4) 向任何政府或监管机构(包括香港联合交易所有限公司及上海证券交易所)在适用法律、法规或上市规则所要求范围内所作的披露；
- (5) 根据任何政府或监管机构(包括香港联合交易所有限公司及上海证券交易所)以及适用法律、法规或上市规则的要求向公众所作的披露；以及
- (6) 在任何因本协议而产生的或与之相关的法律程序中为保护其利益而认为必要或在适当范围内所作的披露。

9.2 保密义务的存续

本条款上述规定在本协议履行完毕之后对本协议各方仍然有效并具有约束力。



第十条 违约及赔偿

- 10.1** 任何一方在本协议项下或依据本协议作出的任何陈述、保证、承诺或约定有任何不实之处，或其有任何违反或不履行本协议约定义务的情形发生，应依法承担相应的违约责任。
- 10.2** 除本协议另有约定或法律另有规定外，本协议任何一方发生违约，其他方均有权要求违约方继续履行、采取补救措施或者终止本协议，并要求违约方赔偿因此造成的一切直接或间接经济损失(包括一方因此发生的任何仲裁费用、与仲裁有关的律师费用、公证费用以及执行费用)。

第十一条 适用法律和争议解决

11.1 适用法律

本协议及本协议所涉及的任何事项应适用中国法律，并据此予以解释、履行。

11.2 争议解决

- 11.2.1** 任何缘于或关于本协议或本协议的解释、执行、终止或有效性的争议或诉求，均由各方友好协商解决。该等协商应在发生争议的任何一方向其他方交付一份要求进行该等协商的书面请求后立即进行。如果在该等通知发出起三十(30)日内争议仍未能通过协商解决，任何一方均可向上海国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁，根据该会届时有效的仲裁规则规定进行仲裁，仲裁在上海国际航空仲裁院进行。
- 11.2.2** 争议相关方应在不违反其保密义务的前提下与其他方合作，就其他方要求的与该等争议有关的信息和文件进行全面披露，并提供完整的文件以供查阅。
- 11.2.3** 当产生任何争议及任何争议正按前条规定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条 其他条款

12.1 税费

因本协议发生的各项税费，包括但不限于相关方应向有关部门缴纳的增值税、房产税、土地增值税等，由本协议各方按照国家有关规定各自承担。



12.2 生效

12.2.1 本协议经各方法定代表人或授权代表签署并加盖合同专用章或公章。在符合适用于甲方的上市规则有关规定和满足上海证券交易所和香港联合交易所有限公司不时要求的前提下，如果本协议项下交易由甲方董事会批准即可实施，则本协议生效的前提条件为甲方董事会批准即可实施；如果本协议项下交易须经甲方股东大会批准方可实施，则本协议生效的前提条件为甲方股东大会决议通过本协议。

12.2.2 在满足上述条件的前提下，本协议有效期为 2026 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日；除非适用于甲方的上市规则另有规定或要求外，本协议有效期满之日前三十(30)日，经各方书面协商一致，可以签订顺延协议，顺延期限为三(3)年。

12.2.3 在执行本协议的过程中，若甲方按照上市规则的规定或要求需要履行其他程序或符合其他条件时，各方同意对协议条款进行修改或补充，直至有关程序或条件得以满足或完成。

12.2.4 本协议未尽事宜，各方协商一致后，可订立书面补充协议；在符合适用于甲方的上市规则有关规定和满足上海证券交易所和香港联合交易所有限公司不时要求的前提下，本协议经各方一致同意，可以书面形式修改。

12.3 修改

对本协议的任何修改均应签署补充协议，并经本协议各方签字盖章。

12.4 终止

除本协议另有约定外，本协议经各方书面同意可提前终止。本协议终止后，相关保密条款将继续有效。本协议的终止不影响任何一方按照本协议的约定向其他方主张违约补偿的权利。

12.5 完整协议

本协议系各方就该项目所达成的框架性协议，各方将在具体交易前签署具体协议，进一步明确各方的权利与义务，但是其条款与条件不应与本协议冲突。

12.6 可分割性

本协议各条款应具有可分割性，且任何条款的无效或不能强制履行，不应影响该条款在其他司法辖区内的效力或可强制执行力，也不应影响本协议其他条款的



效力或可强制执行力。如果本协议的任何条款或其针对任何人或任何情形的适用属于无效或无强制执行力，则(i) 各方应当各尽最大努力以谈判并达成适当、公平的条款，以取代无效的或不具强制执行力的条款，从而实现这些条款的意图和目的；并且(ii) 本协议的其他条款及该条款对其他人、机构或情形予以适用的效力不受该等无效或无强制执行力的影响。在此等情况下，因条款的无效性或不具强制执行力而无法履行义务的一方当事人不应被视为违反了本协议的任何条款或需要对其他方的损失承担责任。

12.7 不放弃权

一方未行使或延迟行使本协议项下的任何权利、权力或救济不得视为对该等权利、权力或救济的放弃，一方对任何权利、权力或救济的单独或部分行使不得排除任何对该等权利、权力或救济的进一步行使。本协议中规定的权利、权力和救济是可累积的，且并不排除法律赋予的任何其他权利、权力和救济。

12.8 放弃豁免

如果在任何司法辖区内，本协议任一方基于主权或其他类似理由，对于诉讼、任何法院的管辖、禁令或强制执行裁决或命令享有豁免的权利。在适用法律所允许的最大范围内，本协议各方均不可撤销且无条件地放弃其根据任何国家或地区的法律主张其自身或其财产的豁免权。

12.9 通知

任何及所有本协议要求或与本协议有关的通知、请求、要求、同意及其它通讯均须以书面形式书就，且应通过专人递送、电子邮件或快递方式在合理可行的情况下尽可能早地送达。通过专人递送的，于抵达之时视为送达；以电子邮件方式发送的，于发出方的电子邮件服务器记录发送的确认之时视为送达；以快递方式发送的，于收取日视为送达。所有该等通知、请求、要求、同意及其它通讯须交付至以下地址，或者交付至一方以书面形式向其他方指明的其它地址。

- (1) 致甲方：上海市闵行区虹翔三路 36 号 A2 栋 5 楼董事会办公室
- (2) 致乙方：上海市闵行区虹翔三路 36 号
- (3) 致丙方：上海市徐汇区龙兰路 277 号 3 号楼 9 楼

12.10 文本

本协议以中文签署，正本一式九(9)份，三方各持三(3)份。本协议可由各方在多份文本上分别签署，所有该等文本应当被视为构成一份完整的协议。



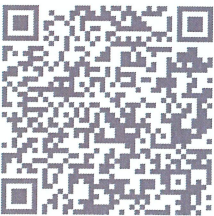
各方承诺致力于以高的道德规范、行业准则和商业惯例开展业务合作，确保在诚实守信、公开透明、依法合规的前提下签订和履行本合同，并使其商业伙伴以相同的行为准则行事，坚决抵制腐败、贿赂等违法违规行为。

合同各方及其商业伙伴在开展业务合作过程中，不得为获得不正当利益，直接或间接向对方管理人员或业务人员给付、提供、承诺、授权给予任何有价值物，包括但不限于现金、代金券、折扣、返利、佣金、不适当的礼品、娱乐活动、餐饮招待等；不得为获得不正当利益，通过合谋、串通等方式签订合同或影响合同的正常履行。

在合同签订和履行过程中，合同各方及其商业伙伴发现任何涉及业务合作的违法违规行为或存在合规隐患的，可以向中国东方航空股份有限公司合规监督邮箱(compliancepoint@ceair.com)进行举报，中国东方航空股份有限公司将组织调查核实并对信息提供者进行严格保密，保护信息提供者的合法权益。

(本页以下无正文)





(本页为《中国东方航空股份有限公司 2026-2028 年度物业租赁及代建代管相关框架协议》签字盖章页)

中国东方航空股份有限公司

法定代表人或授权代表:

日期: 2025.7.4



中国东方航空集团有限公司

法定代表人或授权代表:

日期: 2025.7.4



东航资产管理有限公司

法定代表人或授权代表:

日期: 2025.7.4

