

香港交易及結算有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



東北電氣發展股份有限公司

NORTHEAST ELECTRIC DEVELOPMENT CO.,LTD.

(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份編號：0042)

簽署場地租賃協議 關連交易公告

租賃協議

東北電氣發展股份有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈，於 2019 年 8 月 29 日，控股附屬公司海南逸唐飛行酒店管理有限公司（即“海南唐苑科技有限公司”，2019 年 8 月 23 日更名為海南逸唐飛行酒店管理有限公司，「逸唐酒店」）與雲南祥鵬航空有限責任公司（「祥鵬航空」，「出租人」）訂立場地租賃協議（「租賃協議」）。根據該租賃協議，出租人同意向逸唐酒店出租租賃物業，由後者用於開展機場空港酒店及相關配套經營業務。租賃期限為 2019 年 9 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日止，共六年，租賃物業總金額人民幣（下同）20,571,428.57 元（折合約 22,857,142.86 港元）。同時，雙方約定物業管理費按照一般商務條款進行，預計平均每個年度不超過人民幣一百萬元（折合約 1,111,111 港元）的標準收取。

上市規則涵義

因祥鵬航空與本公司實際控制人海南省慈航公益基金會控制下的海航集團有限公司構成關連關係，租賃協議擬定的交易同時構成聯交所上市規則及深交所上市規則項下本公司的關連交易。

就租賃協議而言，因租賃會計政策變更，本公司將對租賃資產的使用權入帳確認為一項資產，將視作收購資產。租賃物業總金額人民幣 20,571,428.57 元（折合約 22,857,142.86 港元），交易規模測試的任何百分比率均低於 5%，

構成一次性的關連交易，因此租賃交易構成**(a)**本公司須遵循上市規則第 14 章項下通知、報告及公告規定的股份交易；以及**(b)**本公司惟須遵循上市規則第 14A 章項下公告及年度報告，豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准的符合最低豁免水準的交易。

同時發生的物業管理費構成日常持續關連交易，該交易遵循第 14A.76 項下標準，可獲得全面豁免。

2019 年 8 月 29 日召開的第九屆董事會第七次會議已批准簽署租賃協議，上市規則定下的關連董事，即祝捷先生、李瑞先生、馬雲女士及包宗保先生在董事會會議上均已回避表決。董事已確認租賃協議條款公平合理，且租賃協議擬定的交易乃按照一般商務條款和在本公司的日常業務過程中訂立，並且符合本公司及股東的整體利益。

一、關連交易概述

(一) 本次關連交易基本情況

為獲取新的投資機會和利潤增長點，優化收入結構，提升持續經營能力，本公司控股附屬公司逸唐酒店與祥鵬航空簽署場地租賃協議，用於開展機場空港酒店及相關配套經營業務，租賃物業面積 27,750 平方米，租賃期限自 2019 年 9 月 1 日起至 2025 年 8 月 31 日止，共六年，租賃物業總金額人民幣 20,571,428.57 元（折合約 22,857,142.86 港元）。

同時，雙方約定物業管理費按照一般商務條款進行，預計平均每個年度不超過人民幣一百萬元（折合約 1,111,111 港元）的標準收取。

逸唐酒店將借助昆明機場特殊地理區位優勢，依託管理層在酒店行業的豐富管理經驗及專業知識，打造特色精品機場空港酒店，為上市公司的持續經營注入新活力，推動公司由傳統製造業向現代服務業轉型。

(二) 與本公司的關連關係

因祥鵬航空與本公司實際控制人海南省慈航公益基金會控制下的海航集團構成關連關係，本次交易構成關連交易。

(三) 董事會審議情況及協議生效所必需的審批程序

本公司於 2019 年 8 月 29 日召開了第九屆董事會第七次會議，根據中國證券監督管理委員會、深圳證券交易所、香港聯合交易所及《東北電氣發展股份有限公司公司章程》（「**公司章程**」）等有關規定，在對該議案進行表決時，關連董事祝捷先生、李瑞先生、馬雲女士、包宗保先生已回避表決，由非關連董事蘇偉國先生和獨立董事李銘先生、錢逢勝先生、方光榮先生表決通過。

公司獨立董事就該關連交易進行了事前審核，並發表了獨立意見。根據有關法律法規及《公司章程》，本次交易不構成《上市公司重大資產重組管理辦法》規定的重大資產重組，無需有關部門批准，經交易規模測試，無需提交公司股東大會審議。

二、關連方基本情況

(一) 基本概況

公司名稱：雲南祥鵬航空有限責任公司

公司類型：其他有限責任公司

統一社會信用代碼：91530000760444704P

註冊地址：雲南省昆明市西山區前興路西山萬達廣場 8 幢 7 層

主要辦公地點：雲南省昆明市長水國際機場南工作區機場東路祥鵬航空基地

法定代表人：訾胤

經營範圍：國內（含港澳臺）、國際航空客貨運輸業務；貨物進出口；保險兼業代理；禮品銷售；景點及演出門票代售；酒店代訂；汽車租賃；廣告經營；食品經營；預包裝食品批發零售。（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動）

註冊資本：人民幣 349582.706602 萬元

股東及股權結構：

| 序号 | 股東名稱 | 出資額 (萬元人民幣) | 出資比例 (%) |
|---|------------------------|----------------|-------------|
| 1 | 海南航空控股股份有限公司 | 245380.000439 | 70.19 |
| 2 | 雲南鵬夏元昊投資合夥企業 (有限合夥) | 57643.896403 | 16.49 |
| 3 | 雲南省交通投資建設集團有限公司 | 46558.80976 | 13.32 |
| 合 計 | | 1,300,100 | 100.00 |
| <p>實際控制人：海南省政府國有資產監督管理委員會。</p> <p>備註：祥鵬航空與本公司實際控制人海南省慈航公益基金會控制下的海航集團構成關連關係。</p> | | | |

(二) 歷史沿革、主要業務近三年發展狀況及財務狀況

雲南祥鵬航空有限責任公司成立於 2004 年，是一家以雲南昆明為中心的低成本航空公司，主要經營國內（含港澳臺）、國際航空客貨運輸業務。近三年，祥鵬航空深耕主營業務，聚焦民航客貨運業務拓展，主營業務表現突出，沒有發生重大變化，截至 2018 年 12 月，祥鵬航空機隊規模達 54 架，在飛航線 149 條（包括 131 條國內航線、18 條國際航線），通航城市 92 個（包括 76 個國內城市、16 個國際城市）。

截至 2018 年 12 月 31 日，經審計總資產為 1,755,280.67 萬元人民幣，淨資產為 870,411.95 萬元人民幣；2018 年度營業收入為 711,611.00 萬元人民幣，淨利潤為 15,772.60 萬元人民幣。截至 2019 年 3 月 30 日，未經審計總資產為 1,718,765.29 萬元人民幣，淨資產為 882,259.68

萬元人民幣；2019年1-3月份未經審計營業收入205,045.17萬元人民幣，淨利潤11,847.73萬元人民幣。

(三) 其他情況說明

通過中國最高人民法院中國執行資訊公開 (<http://zxgk.court.gov.cn>) 核查，截至本公告日，祥鵬航空未被列入失信被執行人名單及被執行聯合懲戒的情況。

三、 關連交易標的基本情況

本次逸唐酒店向祥鵬航空租賃的場地，位於雲南省昆明市官渡區機場中路一號位置的建築物物業使用權作為酒店及酒店相關配套經營使用，租賃建築面積為27,750平方米，包括祥鵬出勤樓2段、3段、4段。

四、 關連交易的定價政策及定價依據

本次關連交易價格按照一般商務條款進行，遵循公平合理的定價原則，定價依據為周邊同地段的租賃市場價格。雙方根據自願、平等、互惠互利原則簽署交易協定，交易價格參照第三方價格並對上市公司適度優惠，遵循了公允、合理的原則，不存在損害上市公司和廣大中小股東利益的情況。

| 期間 | 面積 (平方米) | 場地租賃費 | | 物業管理費 | | 定價依據 |
|-----------------|-------------|----------------------------|----------------|-------------------------|-------------------|---|
| | | 均價 (人民幣 元/天/平方 米) | 年度租金 (人民幣元) | 均價 (元/天 /平方 米) | 年度物業管理 費(人民幣元) | |
| 2019年9月-2020年8月 | 27,750 | 0.310 | 3,142,857.14 | 0.078 | 785,714.29 | 周邊同地段場地租賃費(不含物業管理費)市場公允價格為人民幣0.6-1.2元/天/平方米；周邊同地段物業管理費的市場公允價格為0.2元左右/天/平方米。 |
| 2020年9月-2021年8月 | | 0.322 | 3,257,142.86 | 0.080 | 814,285.71 | |
| 2021年9月-2022年8月 | | 0.333 | 3,371,428.57 | 0.083 | 842,857.14 | |

| | | | | | | |
|-----------------|---|-------|----------------------|-------|---------------------|---|
| 2022年9月-2023年8月 | | 0.344 | 3,485,714.29 | 0.086 | 871,428.57 | |
| 2023年9月-2024年8月 | | 0.355 | 3,600,000.00 | 0.089 | 900,000.00 | |
| 2024年9月-2025年8月 | | 0.367 | 3,714,285.71 | 0.092 | 928,571.43 | |
| 合計 | \ | \ | 20,571,428.57 | \ | 5,142,857.14 | \ |

五、關連交易協議的主要內容

甲方：雲南祥鵬航空有限責任公司

乙方：海南逸唐飛行酒店管理有限公司（即“海南唐苑科技有限公司”，2019年8月23日更名為海南逸唐飛行酒店管理有限公司）

(一) 出租場地情況

甲方出租給乙方的場地位於昆明市官渡區機場中路一號位置，實際租賃的建築面積為 27,750 平方米，包括祥鵬出勤樓 2 段、3 段、4 段。

(二) 租賃用途

乙方租賃該場地作為酒店及酒店相關配套經營使用，並遵守國家和場地所在地有關場地使用和管理的規定。

(三) 租賃期限

經甲、乙方雙方協商，場地租賃期限自 2019 年 9 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日，共 6 年。

合同租賃期滿後，乙方如需續租，需於租賃期限屆滿前三個月向甲方書面提出續租書面要求。在乙方按合規管理要求履行其審議程序獲批同意後，經甲、乙雙方協商均同意後合同可續簽六年。

甲方向乙方提供全面的機場綜合服務系統等物業管理服務，包括但不限於：1、公安及保衛服務：甲方按乙方的要求向其提供乙方在昆明機場區域的治安、地面交通管理工作；2、綠化及清潔服務：甲方按乙方指定的區域，提供清潔及衛生服務，污水及垃圾處理服務；3、輸入能源動力供應及維護服務。

(四) 租金支付方式

甲乙雙方約定，按下表的金額支付租金和物業管理費。

| 期间 | 面积 (平方米) | 年度场地租金 (人民幣元) | 年度物业管理费 (人民幣元) |
|---------------------|-------------|----------------------|---------------------|
| 2019年9月 -2020年8月 | 27,750 | 3,142,857.14 | 785,714.29 |
| 2020年9月 -2021年8月 | | 3,257,142.86 | 814,285.71 |
| 2021年9月 -2022年8月 | | 3,371,428.57 | 842,857.14 |
| 2022年9月 -2023年8月 | | 3,485,714.29 | 871,428.57 |
| 2023年9月 -2024年8月 | | 3,600,000.00 | 900,000.00 |
| 2024年9月 -2025年8月 | | 3,714,285.71 | 928,571.43 |
| 合计 | \ | 20,571,428.57 | 5,142,857.14 |

場地租金、物業管理費按月度支付，乙方應於每月 15 日前向甲方支付本月度租金和物業管理費。

租賃期間內發生的水、電、煤、熱能、通訊等與酒店經營相關的費用由乙方承擔，甲方需保證乙方上述能源等的正常使用。

(五) 場地維修和返還

甲方應保證出租場地及設施完好處於正常的可使用和安全的狀態，同時乙方應合理使用並愛護該出租場地。

乙方如需對承租範圍內的所有建築物進行改造和擴建的，應以書面形式提前向甲方提出申請，不得擅自進行施工改造。

甲方為保證乙方對該租賃場地建築裝飾的設計和改建工作順利進行，甲方同意提供租賃範圍內所有建築物的建築、結構、水、電、暖、氣等各專業竣工圖紙，以及歷年來建築物改建、擴建、拆除等情況的相關圖紙和資料。

乙方返還場地時，場地應符合正常使用的狀態，其間乙方所做的裝修無需復原。返還時，應經甲方驗收認可，並相互結清各自承擔的費用。

(六) 轉租、轉讓、交換和抵押

租賃期間，乙方因經營需要出租或轉租部分場所，應提前征得甲方書面同意。

租賃期間，甲方如需抵押該場地，應當至少提前 30 日書面告知乙方，並保證抵押權人認可本租賃協議內容，不影響乙方的承租權。

租賃期間，甲方如需出售處置該場地，應至少提前三個月通知乙方。乙方在同等條件下有優先購買權。

(七) 違約責任

因甲方產權糾紛及債務糾紛等情況的，造成乙方損失的，甲方應負責全額賠償(包括裝修改造、設備購置及配套設施、經營損失等所有費用)，如造成乙方無法經營的，乙方有權解除合同，並要求甲方承擔相當於本合同當年租金標準 12 個月的違約金，違約金不足補償乙方損失的，還應賠償損失與違約金的差額。

甲方不及時履行本合同約定的維修、養護責任，致使場地損壞，造成乙方財產損失或人身傷害的，甲方應承擔賠償責任。

乙方逾期支付租金的，每逾期一日，乙方需按拖欠租金的 0.05% 支付違約金。

(八) 特別約定

租賃期間，本着雙方友好合作的前提，乙方應最大限度的配合甲方的生產運營保障，如遇航班大面積延誤，甲方出勤樓無法保障生產的情況下，乙方須為甲方免費提供用於生產保障的用房，每年不超過 500 間/夜。

租賃期間，本着雙方友好合作的前提，乙方每月應為甲方免費提供不超過 15 間/夜的接待保障用房。

六、關連交易的目的和影響

本次交易主要為提升公司的持續經營能力，實現公司經營業態多元化和股東利益最大化，有利於公司獲取新的投資機會和利潤增長點，不會損害上市公司和廣大中小股東的利益，符合全體股東利益。

七、與該關連人士累計已發生的各類關連交易情況

2019 年年初至本公告披露日，東北電氣及其附屬公司與祥鵬航空（包括受同一主體控制或互相存在控制關係的其他關連人士）未發生過關連交易。

八、獨立董事事前認可和獨立意見

公司獨立董事已事前認可本次關連交易事項並同意將本議案提交董事會審議，獨立董事發表的獨立意見如下：

(一) 經認真審閱公司提供的與本次交易有關的資料，認為資料詳實充分，有助於董事會作出理性科學的決策，同意將本次控股子公司海南逸唐飛行酒店管理有限公司與雲南祥鵬航空有限責任公司簽署租賃協議的議案提交公司第九屆董事會第七次會議審議。

(二) 本次交易遵循自願、公平合理、協商一致的原則，租金和物業管理費定價充分參照周邊同地段的市場價格，定價公平、合理、公允，符合公司及股東整體利益，沒有發現有損害公司和非關連股東的行為和情況，符合相關法律法規和《公司章程》的規定。

(三) 本次交易是基於公司管理層積極轉變經營發展思路，優化收入結構，提升持續經營能力和實現股東利益最大化為目標，而進行的操作。董事會對

本次交易按法律程序進行審議，關連董事均已回避表決，關連交易決策程序合法合規。

(四) 關連交易事項符合 H 股上市規則，並按一般商務條款進行，符合公司及其股東的整體利益。

(五) 同意海南逸唐飛行酒店管理有限公司與雲南祥鵬航空有限責任公司簽署租賃協議所進行的本次交易。

注：本公告中任何以人民幣計值之款額乃按人民幣 0.90 元兌 1 港元之匯率換算為港元，僅作說明用途。該等換算並不表示有關金額已經、應以或可以按任何特定匯率兌換。

承董事會命
祝捷
董事長

中國海南省海口市，
二零一九年八月二十九日

於本公告日期，董事會包含五名執行董事：祝捷先生、李瑞先生、馬雲女士、包宗保先生及蘇偉國先生；三名獨立非執行董事：李銘先生、錢逢勝先生及方光榮先生。