

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，概不對因本公告全部或任何部分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。



# 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)

## 須予披露的關連交易 租賃協議

### 租賃協議

董事會欣然宣佈，為滿足集團營運需求，海南逸唐(本公司的間接非全資附屬公司)與出租人於2021年7月13日訂立租賃協議。根據該等租賃協議，出租人同意向海南逸唐出租租賃物業。租賃期為自2021年9月1日起至2022年12月31日。

### 上市規則的涵義

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，北京海鴻源投資管理有限公司(「北京海鴻源」)持有81,494,850股A股(約佔本公司股權的9.33%)。北京海鴻源由海航旅遊集團有限公司全資擁有，而海航集團有限公司(「海航集團」)持有海航旅遊集團有限公司69.96%的股權。海南交管控股有限公司持有海航集團70%的股權，而盛唐發展(洋浦)有限公司(「盛唐發展(洋浦)」)持有海南交管控股有限公司50%的股權。海南省慈航公益基金會持有盛唐發展(洋浦)65%的股權。

因本公司與出租人屬同一實際控制人(即海南省慈航公益基金會)控制，出租人為本公司關連人士，而租賃協議及其項下擬定之交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易及深交所上市規則項下的關連方交易。

根據國際財務報告準則第16號，租賃應於本集團之綜合財務狀況表中確認為使用權資產。因此，就上市規則而言，訂立各租賃協議將被視為本集團之一次性資產收購事項。因租賃協議由屬同一實際控制人控制的本集團與出租人訂立，根據上市規則第14.22及14A.81條，租賃協議擬定的各項交易將合併計算，猶如該等交易為一項交易。

基於本集團依據國際財務報告準則第16號確認的使用權資產估計價值，租賃協議所適用的一項或多項百分比比率超過5%但均低於25%，根據上市規則第14及14A章，該等租賃協議總體構成本公司之一項須予披露的關連交易，須遵循上市規則第14及14A章項下有關報告、公告及獨立股東審批之規定。

### **獨立董事會委員會**

獨立董事會委員會由所有獨立非執行董事組成，並依照上市規則第14A章成立，以就租賃協議及租賃協議擬定的交易向獨立股東提供建議。

### **獨立財務顧問**

獨立財務顧問將由本公司委任，負責就租賃協議及租賃協議擬定的交易向獨立董事會委員會及獨立股東提供建議。

## 臨時股東大會

本公司將召開臨時股東大會以尋求獨立股東批准租賃協議及該協議擬定的交易。

於本公告日期，北京海鴻源持有本公司約9.33%的股權。該公司與出租人屬同一實際控制人(即海南省慈航公益基金會)控制，因此北京海鴻源被視為於租賃協議及其擬定的交易中擁有重大權益，且須於臨時股東大會上就租賃協議及其擬定交易迴避表決。

除上述披露者外，董事在進行一切合理查詢後，盡其所知、所悉及所信，概無任何股東於租賃協議及其擬定的交易中擁有重大權益，亦無任何股東須於臨時股東大會上就租賃協議及其擬定之交易迴避表決。

鑒於需要更多的時間編製及落實若干資料，以供載入通函，本公司將於2021年8月10日或之前向股東發出一份通函，其中包含(i)租賃協議及其擬定交易詳情；(ii)獨立董事會委員會向獨立股東發送的函件，內容關於租賃協議及其擬定的交易；(iii)本公司委任的獨立財務顧問向獨立董事會委員會及獨立股東發送的函件，內容關於租賃協議及其擬定的交易；(iv)上市規則規定須納入通函的其他資料；及(v)召開臨時股東大會的通告。

## 緒言

茲提述日期為2018年7月17日的本公司公告及日期為2018年9月14日的通函，內容有關本集團與其關連人士訂立的為期三年，即截至2021年6月30日期滿的租約。

為滿足集團營運需求，海南逸唐(本公司的間接非全資附屬公司)與出租人於2021年7月13日訂立租賃協議。根據該等租賃協議，出租人同意向海南逸唐出租租賃物業。租賃期為自2021年9月1日起至2022年12月31日。

## 租賃協議

日期： 2021年7月13日

### 租賃協議A

訂約各方： 大連長江(作為出租人)

海南逸唐(作為承租人)

於本公告日期，本公司及大連長江屬同一實際控制人(即海南省慈航公益基金會)控制。因此，根據上市規則第14A章，大連長江被視為本公司關連人士。

租賃物業： 租賃物業A位於中國大連市中山區長江路123號，面積為39,365.29平方米

租金 : 租約項下應付月租金為人民幣791,666.67元(即人民幣9,500,000元每年),大連長江不得以任何理由上調租金。

因使用租賃物業A產生的物業管理費及公用事業費應由海南逸唐承擔。

預期租金將由本集團於日常業務過程中以內部資源支付。

## **租賃協議B**

訂約各方 : 長春名門(作為出租人)

海南逸唐(作為承租人)

於本公告日期,本公司及長春名門屬同一實際控制人(即海南省慈航公益基金會)控制。因此,根據上市規則第14A章,長春名門被視為本公司關連人士。

租賃物業 : 租賃物業B位於中國長春市朝陽區人民大街4501號,面積為18,718.97平方米

租金 : 租約項下應付月租金為人民幣296,071.71元(即人民幣3,552,860.51元每年),長春名門不得以任何理由上調租金。

因使用租賃物業B所產生的物業管理費及公用事業費應由海南逸唐承擔。

預期租金將由本集團於日常業務過程中以內部資源支付。

### **租賃協議C**

訂約各方 : 吉林旅遊(長白山賓館)(作為出租人)

海南逸唐(作為承租人)

於本公告日期,本公司及吉林旅遊(長白山賓館)屬同一實際控制人(即海南省慈航公益基金會)控制。因此,根據上市規則第14A章,吉林旅遊(長白山賓館)被視為本公司關連人士。

租賃物業 : 租賃物業C位於中國長春市朝陽區新民大街1448號,面積為37,004.04平方米

租金 : 租約項下應付月租金為人民幣585,280.57元(即人民幣7,023,366.79元每年), 吉林旅遊(長白山賓館)不得以任何理由上調租金。

因使用租賃物業C所產生的物業管理費及公用事業費應由海南逸唐承擔。

預期租金將由本集團於日常業務過程中以內部資源支付。

#### **租賃協議D**

訂約各方 : 吉林旅遊(紫荊花飯店)(作為出租人)

海南逸唐(作為承租人)

於本公告日期, 本公司及吉林旅遊(紫荊花飯店)屬同一實際控制人(即海南省慈航公益基金會)控制。因此, 根據上市規則第14A章, 吉林旅遊(紫荊花飯店)被視為本公司關連人士。

租賃物業 : 租賃物業D位於中國長春市南關區人民大街5688號, 面積為33,401.97平方米

租金 : 租約項下應付月租金為人民幣528,307.83元(即人民幣6,339,693.91元每年), 吉林旅遊(紫荊花飯店)不得以任何理由上調租金。

因使用租賃物業D所產生的物業管理費及公用事業費應由海南逸唐承擔。

預期租金將由本集團於日常業務過程中以內部資源支付。

## 共同條款

租賃協議的主要共同條款載列如下：

期限 : 2021年9月1日至2022年12月31日, 須經獨立股東於臨時股東大會上批准

用途 : 酒店及配套設施經營

交付 : 出租人應於2021年9月1日之前向海南逸唐交付租賃物業供其使用。



續約 : 海南逸唐可於租賃協議項下的初始期限屆滿前三(3)個月發出書面通知以續訂租賃協議項下的租約。訂約各方可磋商續約條件(包括租金),待海南逸唐的批准程序和要求履行及達成後可訂立一份協議,進一步將租賃協議期限延長兩(2)年。

出租人向海南逸唐承諾,於租賃協議期限屆滿後,海南逸唐應享有優先承購權,可按同等條款訂立與該租賃物業相關之租約。

於租賃協議續約後本公司將再次遵循上市規則第14及14A章規定。

支付條款 : 租金及管理費(如適用)應於每月15日前透過銀行轉賬、支票、匯票或現金等方式按月支付。

提前終止 : 各租賃協議的各方均可以提前兩(2)個月向另一方發出書面通知的方式終止各租賃協議,惟須結清所有到期費用及款項。

### **應付租金之釐定基準**

各租賃協議項下應付租金乃經參照與各項租賃物業位於類似地段之可比較物業之現行市場租金以及市場租金函件中有關現行市場租金之意見,由各出租人與海南逸唐基於公平原則協商釐定。

## 使用權資產

根據國際財務報告準則第16號，本集團將租賃協議項下租金款項確認為使用權資產。因此，就上市規則而言，訂立各租賃協議將被視為本集團的一次性資產收購事項。

本公司將於各租賃協議項下確認的使用權資產之估計價值載列如下：

租賃協議	使用權資產估計價值 (人民幣)
租賃協議A	11,551,741.04
租賃協議B	4,161,642.76
租賃協議C	8,540,222.58
租賃協議D	7,708,894.99
<b>總計</b>	<b>31,962,501.37</b>

上述披露的使用權資產之估計價值係指根據租賃協議支付的總租金之現值。該估計價值根據國際財務報告準則第16號，使用租賃協議開始之日所適用的比率對租金進行折現計算。

股東務請注意，上述披露的使用權資產之估值乃未經審核，日後或會作出調整。

## 訂立租賃協議之理由及裨益

本集團主要從事與輸變電設備有關的產品的研發、設計、生產和銷售業務，以及酒店餐飲與住宿服務。

本集團訂立租賃協議，從而為本集團的酒店餐飲與住宿服務營運提供穩定的場所。本公司認為，租賃協議所訂租約將使本集團能夠將租賃物業用於酒店餐飲與住宿服務營運，並使本集團營運多元化。鑒於中國疫情已得到遏制，酒店餐飲與住宿服務的需求逐步復甦，租賃協議所訂租約將有助於支撐酒店餐飲與住宿服務營運以及優化本集團之收入結構，令股東利益最大化，且不會損害本公司及少數股東的利益。此外，租賃協議項下之租金及條款與現行市場租金及條款相稱，且不遜於本集團從獨立第三方所獲得者。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於審議本公司委任之獨立財務顧問的意見後發表意見)認為，租賃協議及其項下擬定之交易乃於本集團的日常及一般業務過程中訂立，按正常商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

租賃協議及其項下擬定之交易已於2021年7月13日舉行的第九屆董事會第22次會議上批准通過。由於祝捷先生、王永凡先生及包宗保先生於海航旅遊集團有限公司及其附屬公司任職，彼等被視為於批准租賃協議及其項下擬定之交易的董事會決議案中擁有重大權益，因而彼等已就上述決議案迴避表決。

## **訂約各方之資料**

### **本公司及本集團之資料**

本公司為一間於中國註冊成立之股份有限公司。本集團主要從事與輸變電設備有關的產品的研發、設計、生產及銷售業務，以及酒店餐飲和住宿服務。

## 大連長江之資料

大連長江為一間於中國成立之有限公司，主要從事客房、餐飲、娛樂及運動業務。其實際控制人為海南省慈航公益基金會。

## 長春名門之資料

長春名門為一間於中國成立之有限公司以及吉林旅遊之全資附屬公司，主要從事酒店及餐飲、配套商場及旅遊服務、會議服務及租賃服務等業務。其實際控制人為海南省慈航公益基金會。

## 吉林旅遊之資料

吉林旅遊為一間於中國成立之有限公司，主要從事酒店及餐飲、會議服務、展會服務、旅行社服務、酒店管理及房地產開發。其實際控制人為海南省慈航公益基金會。

## 海南省慈航公益基金會之資料

海南省慈航公益基金會為出租人之實際控制人，屬非營利組織，主要從事醫療救助、災害救助、教育救助、環境保護和其他慈善活動。

## 上市規則之涵義

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，北京海鴻源投資管理有限公司（「**北京海鴻源**」）持有81,494,850股A股（約佔本公司股權的9.33%）。北京海鴻源由海航旅遊集團有限公司全資擁有，而海航集團有限公司（「**海航集團**」）持有海航旅遊集團有限公司69.96%的股權。海南交管控股有限公司持有海航集團70%的股權，而盛唐發展（洋浦）有限公司（「**盛唐發展（洋浦）**」）持有海南交管控股有限公司50%的股權。海南省慈航公益基金會持有盛唐發展（洋浦）65%的股權。

因本公司與出租人屬同一實際控制人(即海南省慈航公益基金會)控制，出租人為本公司關連人士，而租賃協議及其項下擬定之交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易及深交所上市規則項下的關連方交易。

根據國際財務報告準則第16號，租賃應於本集團之綜合財務狀況表中確認為使用權資產。因此，就上市規則而言，訂立各租賃協議將被視為本集團之一次性資產收購事項。由於租賃協議是由屬同一實際控制人控制的本集團與出租人訂立，根據上市規則第14.22及14A.81條，租賃協議擬定的各項交易將合併計算，猶如該等交易為一項交易。

基於本集團依據國際財務報告準則第16號確認的使用權資產估計價值，租賃協議所適用的一項或多項百分比比率超過5%但均低於25%，根據上市規則第14及14A章，該等租賃協議總體構成本公司之須予披露的關連交易，須遵守上市規則第14及14A章項下有關報告、公告及獨立股東審批之規定。

### **獨立董事會委員會**

獨立董事會委員會由所有獨立非執行董事組成，並依照上市規則第14A章成立，以就租賃協議及租賃協議擬定的交易向獨立股東提供建議。

### **獨立財務顧問**

獨立財務顧問將由本公司委任，負責就租賃協議及租賃協議擬定的交易向獨立董事會委員會及獨立股東提供建議。

## 臨時股東大會

本公司將召開臨時股東大會以尋求獨立股東批准租賃協議及該協議擬定的交易。

於本公告日期，北京海鴻源持有本公司約9.33%的股權。該公司與出租人屬同一實際控制人(即海南省慈航公益基金會)控制；因此北京海鴻源被視為於租賃協議及其擬定的交易中擁有重大權益，且須於臨時股東大會上就租賃協議及其擬定交易迴避表決。

除上述披露者外，董事在進行一切合理查詢後，盡其所知、所悉及所信，概無任何股東於租賃協議及其擬定的交易中擁有重大權益，亦無任何股東須於臨時股東大會上就租賃協議及其擬定之交易迴避表決。

鑒於需要更多的時間編製及落實若干資料，以供載入通函，本公司將於2021年8月10日或之前向股東發出一份通函，其中包含(i)租賃協議及其擬定交易詳情；(ii)獨立董事會委員會向獨立股東發送的函件，內容關於租賃協議及其擬定的交易；(iii)本公司委任的獨立財務顧問向獨立董事會委員會及獨立股東發送的函件，內容關於租賃協議及其擬定的交易；(iv)上市規則規定須納入通函的其他資料；及(v)召開臨時股東大會的通告。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞語具有以下含義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「A股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的內資股，於深圳證券交易所上市並以人民幣認購及買賣；
「董事會」	指	董事會；
「長春名門」	指	長春名門飯店有限公司，一間於中國成立的有限公司；
「本公司」	指	東北電氣發展股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其A股及H股股份分別於深圳證券交易所及聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，獨立物業估值師
「大連長江」	指	大連長江廣場有限公司，一間於中國成立的有限公司；

<b>「董事」</b>	指	本公司的董事；
<b>「臨時股東大會」</b>	指	為審議及(若認為適當)批准租賃協議及其項下擬進行之交易而召開及舉行的本公司臨時股東大會；
<b>「海南逸唐」</b>	指	海南逸唐飛行酒店管理有限公司(前稱海南唐苑科技有限公司)，一間根據中國法律成立的有限公司及由本公司間接擁有的非全資附屬公司；
<b>「本集團」</b>	指	本公司及其附屬公司；
<b>「港元」</b>	指	香港法定貨幣港元；
<b>「香港」</b>	指	中華人民共和國香港特別行政區；
<b>「H股」</b>	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，於聯交所上市並以港元認購及買賣；
<b>「國際財務報告準則」</b>	指	國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》；
<b>「獨立董事會委員會」</b>	指	董事會的獨立委員會，該委員會由所有獨立非執行董事組成，旨在就租賃協議及租賃協議擬定的交易向獨立股東提供建議；
<b>「獨立股東」</b>	指	根據上市規則毋須就批准租賃協議及租賃協議擬定的交易的決議案迴避表決的股東；



<b>「獨立第三方」</b>	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的人士；
<b>「吉林旅遊」</b>	指	吉林省旅遊集團有限責任公司，一間於中國成立的有限公司；
<b>「租賃協議A」</b>	指	大連長江(作為出租人)與海南逸唐(作為承租人)於2021年7月13日簽訂的有關租賃物業A的租賃協議，租賃期限為自2021年9月1日起至2022年12月31日；
<b>「租賃協議B」</b>	指	長春名門(作為出租人)與海南逸唐(作為承租人)於2021年7月13日簽訂的有關租賃物業B的租賃協議，租賃期限為自2021年9月1日起至2022年12月31日；
<b>「租賃協議C」</b>	指	吉林旅遊(長白山賓館)(作為出租人)與海南逸唐(作為承租人)於2021年7月13日簽訂的有關租賃物業C的租賃協議，租賃期限為自2021年9月1日起至2022年12月31日；
<b>「租賃協議D」</b>	指	吉林旅遊(紫荊花飯店)(作為出租人)與海南逸唐(作為承租人)於2021年7月13日簽訂的有關租賃物業D的租賃協議，租賃期限為自2021年9月1日起至2022年12月31日；

「租賃協議」	指	海南逸唐與出租人於2021年7月13日簽訂的四份租賃協議(即租賃協議A、租賃協議B、租賃協議C及租賃協議D的統稱)，據此，出租人同意將租賃物業租予海南逸唐，租賃期限為自2021年9月1日起至2022年12月31日；
「租賃物業A」	指	位於中國大連市中山區長江路123號的物業，面積為39,365.29平方米，由大連長江(作為出租人)根據租賃協議A租予海南逸唐(作為承租人)；
「租賃物業B」	指	位於中國長春市朝陽區人民大街4501號的物業，面積為18,718.97平方米，由長春名門(作為出租人)根據租賃協議B租予海南逸唐(作為承租人)；
「租賃物業C」	指	位於中國長春市朝陽區新民大街1448號的物業，面積為37,004.04平方米，由吉林旅遊(長白山賓館)(作為出租人)根據租賃協議C租予海南逸唐(作為承租人)；
「租賃物業D」	指	位於中國長春市南關區人民大街5688號的物業，面積為33,401.97平方米，由吉林旅遊(紫荊花飯店)(作為出租人)根據租賃協議D租予海南逸唐(作為承租人)；

「租賃物業」	指	出租人根據租賃協議租予海南逸唐的租賃物業或房屋(即租賃物業A、租賃物業B、租賃物業C及租賃物業D的統稱)；
「出租人」	指	與海南逸唐訂立租賃協議的四位出租人；
「上市規則」	指	香港交易所有限公司證券上市規則；
「市場租金函件」	指	由戴德梁行編製的函件，其中載列戴德梁行有關現行市場租金以及使用市場對比法衡量租賃協議項下條款的公平性及合理性之意見
「中國」	指	中華人民共和國(僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股份」	指	A股及H股；
「股東」	指	股份持有人；
「深交所上市規則」	指	深圳證券交易所股票上市規則；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命  
**東北電氣發展股份有限公司**  
**祝捷**  
 董事長

中國海南省海口市  
 2021年7月13日

於本公告日期，董事會包含六名執行董事：祝捷先生、王永凡先生、包宗保先生、蘇偉國先生、郭潛力先生、李國慶先生；三名獨立非執行董事：王宏宇先生、方光榮先生、李正寧先生。