

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，根據營運需要，於 2021 年 8 月 26 日，非全資控股子公司海南逸唐飛行酒店管理有限公同（「逸唐飛行酒店」）與海航天津中心發展有限公司（「天津中心」，「出租人 1」）、東莞禦景灣酒店（「禦景灣」，「出租人 2」）訂立場地租賃協議（「租賃協議」）。根據該等租賃協議，出租人 1 和出租人 2（統稱「出租人」）同意向逸唐飛行酒店出租租賃物業，由後者用於開展酒店及相關配套經營業務。租賃期限為 2021 年 9 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止，租賃物業總金額人民幣（下同）810 萬元。

### 上市規則涵義

因本公司與天津中心、禦景灣均屬本公司實際控制人海南省慈航公益基金會控制下的企業或其他關連方，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。

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，總金額人民幣 722.64 萬元，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（包括獨立財務顧問函件）及股東批准的符合最低豁免水準的交易。

## 審批程序

2021 年 8 月 26 日召開的第九屆董事會第二十四次會議已批准簽署租賃協議，上市規則定義下的關連董事，即尚多旭先生、王永凡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，租賃單價低於租賃標的周邊市場平均價格，體現了大股東及其關連方對公司的支持，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

為提升持續經營能力，為酒店業務發展注入新活力，在大股東及其關連方的支持下，本公司控股附屬公司逸唐飛行酒店分別與天津中心、禦景灣簽署場地租賃協議，用於開展酒店及相關配套經營業務，租賃期限自 2021 年 9 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止，租賃物業總金額 810 萬元。

逸唐飛行酒店將借助租賃物業區位優勢，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

因本公司與天津中心、禦景灣均屬本公司實際控制人海南省慈航公益基金會控制下的企業或其他關連方，構成關連關係，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。

#### (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 2021 年 8 月 26 日召開了第九屆董事會第二十四次會議，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，關連董事尚多旭先生、王永凡先生已回避表決，由非關連董事蘇偉國先生、郭潛力先生、李國慶先生和獨立董事方光榮先生、王宏宇先生、李正寧先生表決通過。

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。

#### (四) 上市規則涵義

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，總金額人民幣 722.64 萬元，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（包括獨立財務顧問函件）及股東批准的符合最低豁免水準的交易。

## 二、關連方基本情況

### (一)海航天津中心發展有限公司

公司名稱：海航天津中心發展有限公司

公司類型：有限責任公司(中外合作)

統一社會信用代碼：91120101780336460D

註冊地址：天津市和平區南京路與貴陽路交口北洋大廈

法定代表人：曹勇

註冊資本：26,988.7709萬元

股東及股權結構：

序號	股東名稱	出資額(萬元)	出資比例(%)
1	上海驛舟投資管理有限公司	18,154.95	67.27
2	SPA II Tianjin Center, Ltd.	6,000	22.23
3	海南逸唐飛行酒店管理有限公司	2,833.8209	10.50
合計		26,988.7709	100.00

實際控制人：海南省慈航公益基金會。

歷史沿革及主要業務：

海航天津中心發展有限公司成立於2005年11月15日，主要從事房屋租賃、住宿及餐飲業務。

財務狀況：

截至2020年12月31日，總資產379,360萬元，淨資產181,348萬元，營業收入7,268萬元，淨利潤-310萬元。

截至2021年3月31日，總資產379,412萬元，淨資產181,360萬元，營業收入2,695萬元，淨利潤12萬元。

### (二)東莞禦景灣酒店

公司名稱：東莞禦景灣酒店

公司類型：有限責任公司(台港澳與境內合資)

統一社會信用代碼：914419007211845679

註冊地址：廣東省東莞市東城街道虎英路4號101室

法定代表人：郭志忠

註冊資本：10,000萬元

股東及股權結構：

序號	股東名稱	出資額（萬元）	出資比例（%）
1	ACE 中國發展有限公司	6,500	65
2	廣州海航資產管理有限公司	3,500	35
合 計		10,000	100

**實際控制人：**因海南省慈航公益基金會控制下的廣州海航資產管理有限公司持有東莞禦景灣酒店 35%股權，故東莞禦景灣酒店為東北電氣的其他關連方。

歷史沿革及主要業務：

東莞禦景灣酒店成立於2000年3月1日，位於東莞市東城街道虎英路4號，主要從事酒店住宿及餐飲業務。

財務狀況：

截至2020年12月31日，總資產64,732萬元，淨資產-10,908萬元，營業收入3,340萬元，淨利潤-567萬元。

截至2021年3月31日，總資產64,589萬元，淨資產-11,257萬元，營業收入688萬元，淨利潤-349萬元。

### （三）其他情況說明

通過信用中國網站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）等查詢，截至本公告日，天津中心、禦景灣未被列入失信被執行人名單。

## 三、關連交易標的基本情況

天津中心租賃物業位於天津市和平區南京路219號，屬於天津市核心商業區，周邊擁有地鐵站以及多條公共交通樞紐網路，是商務活動、商業聚集的理想之地，物業基礎配套設施相對齊全，適宜作為酒店經營。

禦景灣租賃物業位於東莞市東城街道虎英路4號，距市中心和購物中心10分鐘車程，距深圳寶安機場60分鐘車程，距廣州白雲機場90分鐘車程，距香港90分鐘；緊鄰虎英郊野公園，依山而建，山環水繞，素有“氧氣吧”之美譽；物業基礎設施相對齊全，適宜作為酒店經營。

#### 四、關連交易的定價政策及定價依據

經公司與天津中心、禦景灣友好協商，確定本次租賃單價分別為0.3547元/天/平方米、0.47元/天/平方米，租賃單價低於租賃標的周邊市場平均價格，體現了大股東及其關連方對公司的支持。

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。

#### 五、關連交易協議的主要內容

甲方（出租方）：天津中心、禦景灣。

（備註：天津中心、禦景灣分別作為甲方，各自與乙方簽訂租賃合同）

乙方（承租方）：逸唐飛行酒店

##### （一）出租場地情況

甲方	出租物業位置	租賃面積（平方米）
1、天津中心	天津市和平區南京路 219 號	19,114.68
2、禦景灣	广东省東莞市東城街道虎英路 4 號	20,976

##### （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 2021 年 9 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。

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兩年。續簽期間的租金定價經雙方協商後確定。

#### (四) 租金支付方式

甲乙雙方約定，按下表的金額支付租金。

甲方	月租金（萬元）	年租金（萬元）
1、天津中心	20.6250	247.50
2、禦景灣	30	360

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。

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) 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。

#### (八) 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。

#### (九) 其他條款

本合同自甲乙雙方代表簽字、蓋章之日成立並自乙方母公司有權機構批准通過之日起生效。

### 六、關連交易的目的和影響

本次逸唐飛行酒店向天津中心、禦景灣租賃場地開展酒店業務，是公司在有序推進復工復產和安全生產運營的同時，進一步佈局後疫情時期的酒店業務，有利於提升公司持續經營能力，有利於為公司酒店業務發展注入新活力，有利於實現全體股東利益最大化。

### 七、與該關連人士累計已發生的各類關連交易情況

2021年年初至本公告披露日，東北電氣及其子公司與天津中心、禦景灣（包含受同一主體控制或相互存在控制關係的其他關連人）累計已發生的各類關連交易的總金額約為625萬元。

### 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) 公司已就簽署房屋租賃合同的相關事項與我們進行了事前溝通。經認真審閱公司提供的有關本次交易的相關材料，我們認為該交易符合公司的實際經營需要，有利於進一步提升公司持續經營能力，租金定價體現了大股東及其關連方對公司的支持，不存在利用關連方關係損害上市公司及中小股東利益的情形，我們同意將該議案提交公司第九屆董事會第二十四次會議審議。

- (二) 本次租賃交易是為了提升公司持續經營能力，租金定價體現了大股東及其關連方對公司的支持，不存在損害上市公司及中小股東利益的情形；董事會在對本議案進行表決時，關連董事均已回避表決；我們同意本次租賃交易。

承董事會命  
尚多旭  
董事長

中國海南省海口市，  
二零二一年八月二十六日

於本公告日期，董事會包含五名執行董事：尚多旭先生、王永凡先生、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。