

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：00042)

簽署場地租賃合同補充協議 關連交易公告

租賃合同補充協議

繼 2021 年 7 月 13 日發佈須予披露的關連交易租賃協議公告後，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 2022 年 12 月 14 日，根據營運需要，公司非全資控股子公司海南逸唐飛行酒店管理有限公司（「逸唐飛行酒店」，「承租方」）與關連方大連長江廣場有限公司（「大連長江廣場」，「出租方」）訂立租賃合同補充協議（「補充協議」）。

根據補充協議，對原租賃合同調整的相關約定：一是租賃期間延長一年，從原來的“2021 年 9 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日”調整為“2021 年 9 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日”；二是調整年度租金標準，自 2022 年 1 月 1 日起年度租金標準從原來的 950 萬元人民幣（下同）調整為 750 萬元。除補充協議中明確所作調整的條款之外，原租賃合同的其餘部分應繼續有效。

上市規則涵義

因本公司與大連長江廣場屬本公司間接控股股東海南海航二號信管服務有限公司控制下的企業，構成關連關係，補充協議擬定的交易構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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」，本集團將在本公司綜合財務報表內就該物業之租賃確認為使用權資產。根據上市規則第 14A.24(4)條，由於上市規則第 14A.06 條所界定的一項或多項適用百分比率均不超過 5%且總代價亦

低於 1,000 萬港元，因此，補充協議項下之租賃交易將被視為本集團之資產收購。根據上市規則，該交易構成本公司的須予披露關連交易及需遵守公告之規定，惟可獲豁免遵守有關股東批准之規定。

審批程序

2022 年 12 月 14 日召開的本公司第九屆董事會第三十五次會議已批准簽署租賃合同補充協議，上市規則定義下的關連董事，即尚多旭先生在董事會會議上已回避表決。

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，緩解了承租方持續經營壓力，體現了間接控股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

於 2022 年 12 月 14 日，本公司控股子公司逸唐飛行酒店與關連方大連長江廣場簽訂《房屋租賃合同》補充協議，調整的相關約定是：一是租賃期間延長一年，從原來的“2021 年 9 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日”調整為“2021 年 9 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日”；二是調整年度租金標準，自 2022 年 1 月 1 日起年度租金標準從原來的 950 萬元調整為 750 萬元。除補充協議中明確所作調整的條款之外，原租賃合同的其餘部分應繼續有效。

(二) 與本公司的關連關係

因本公司與大連長江廣場屬本公司間接控股股東海南海航二號信管服務有限公司控制下的企業，構成關連關係，租賃協議擬定的交易構成聯交所上市規則項下本公司的關連交易。

(三) 董事會審議情況及合同生效所必需的審批程序

本公司於 2022 年 12 月 14 日召開了第九屆董事會第三十五次會議，根據香港聯合交易所及《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已回避表決，由非關連董事蘇偉國先生、米宏傑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。

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，緩解了承租方持續經營壓力，體現了間接控股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。

公司獨立董事就該關連交易進行審核，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《非上市公眾公司重大資產重組管理辦法》規定的重大資產重組，無須有關部門批准，經交易規模測試，無須提交公司股東大會審議。

（四）上市規則涵義

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 750 萬元（折合港幣 867 萬元），交易規模測試的任何百分比率均低於 5%且總代價亦低於 1,000 萬港元，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、補充協議的主要內容

出租方（甲方）：大連長江廣場有限公司

承租方（乙方）：海南逸唐飛行酒店管理有限公司

鑒於 2021 年 7 月 13 日甲、乙雙方已簽訂的《房屋租賃合同》，考慮到乙方作為承租方經營收入和經濟效益受當地疫情持續影響的實際情況，為緩解承租方持續經營壓力，根據一般商業條款，雙方經協商一致同意調整補充該合同的相關約定，於 2022 年 12 月 14 日在中國海南省海口市簽署本《房屋租賃合同》補充協議（「**補充協議**」）並共同遵守：

(一) 雙方一致同意，將原租賃合同的相關約定調整和補充如下：

“3.2 基於乙方保護上市公司社會公眾投資者權益及乙方內部合規管理需要，經甲、乙雙方協商，本合同租賃期間為2021年9月1日至2023年12月31日。在本合同期滿後，乙方如需要繼續租賃，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續簽。續簽期間的租金定價經雙方協商後確定。

本合同執行期間的年租金和物業管理費（如適用），按照本合同4.1條的租金支付表確定支付。

4.1 甲、乙雙方約定，自2021年9月1日起，按照以下租金支付表確定的年租金和物業管理費（如適用），由乙方向甲方按時支付租金、物業管理費（如適用）。甲方保證在合同有效期限內不以其他任何理由調高租金與費用。附：酒店租金、物業費（如適用）支付表”

租期	年度租金	月度租金	年度物業管理費 (如適用)	月度物業管理費 (如適用)
2021.9.1-2021.12.31	9500000 元	791666.67 元	0	0
2022.1.1-2022.12.31	7500000 元	625000.00 元	0	0
2023.1.1-2023.12.31	7500000 元	625000.00 元	0	0

(二) 補充協議到期後，經甲、乙雙方協商可以繼續展期；且甲方（出租方）、乙方（承租方）均有權提前解除補充協議。

(三) 其他條款

補充協議自甲、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。補充協議生效後，除補充協議中明確所作調整補充的條款之外，原租賃合同的其餘部分應繼續有效。

三、其他說明

- 1、通過信用中國網站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）等查詢核查，截至本公告日，大連長江廣場、逸唐飛行酒店不存在被列入失信被執行人名單的情況。
- 2、合同生效所必需的審批程序。簽訂補充協議系對原租賃合同部分事項的補充變更，屬於2021年8月23日召開的公司2021年第二次臨時股東大會對董事會授權的權利範圍內，且已經本次董事會會議審議並批准，無須重新提交公司股東大會審議。
- 3、本次交易的理由及裨益。簽署補充協議是各方協商一致的結果，逸唐飛行酒店降低了租金成本，有利於持續經營，不會對公司整體生產經營和財務狀況產生重大影響，不存在損害公司及其他股東利益的情況。
- 4、公司獨立董事發表了獨立意見。我們就公司控股子公司海南逸唐飛行酒店管理有限公司與關連方大連長江廣場有限公司簽訂的《房屋租賃合同》補充協議進行審議後一致認為，本次關連交易事項已經公司第九屆董事會第三十五次會議審議，關連董事已回避表決，審議程序合法、有效，協議內容符合有關法律、法規和《公司章程》等規定。基於獨立判斷，我們同意本議案。

承董事會命
尚多旭
董事長

中國海南省海口市，
二零二二年十二月十四日

於本公告日期，董事會包含三名執行董事：尚多旭先生、蘇偉國先生、米宏傑先生；三名獨立非執行董事：方光榮先生、王宏宇先生、李正甯先生。