

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 出售一間參股公司之股權

出售事項

董事會欣然宣佈，於2025年9月29日，本公司以及轉讓方海南逸唐飛行酒店管理有限公司（「**海南逸唐**」，本公司的間接非全資附屬公司）與受讓方北京海鴻源企業管理諮詢有限公司（「**北京海鴻源**」）訂立股權轉讓協議，據此，轉讓方同意出售，而受讓方同意收購參股公司海航天津中心發展有限公司（「**天津中心**」）的10.5%股權（即本集團於參股公司中所持有的全部股權），代價為人民幣358萬元（相當於約391.5萬港元）。

於本公告日期，參股公司天津中心為本集團的合營企業，由轉讓方擁有10.5%股權。出售事項完成後，本集團將不再持有參股公司的任何股權，其業績將不再於本公司分佔合營企業業績中反映。

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，受讓方北京海鴻源持有本公司81,494,850股內資股（佔本公司股權的9.33%），北京海鴻源系海南海航二號信管服務有限公司（「**海航信管**」）的間接全資附屬公司。

因本公司、轉讓方與受讓方同屬海航信管控制下的企業，因此，根據上市規則第14A章，受讓方北京海鴻源被視為本公司關連人士。

緒言

股權轉讓協議的詳情載列如下：

日期： 2025年9月29日

訂約各方：

(a) 轉讓方海南逸唐（本公司的間接非全資附屬公司）

(b) 受讓方北京海鴻源

(c) 本公司

於本公告日期，因本公司、轉讓方與受讓方同屬海航信管控制下的企業，因此，根據上市規則第14A章，受讓方北京海鴻源被視為本公司關連人士。

標的事項

根據股權轉讓協議，轉讓方已同意出讓，而受讓方已同意收購參股公司天津中心的10.5%股權。

參股公司乃根據中國法律成立之有限公司，於本公告日期，參股公司的股權架構為：轉讓方海南逸唐持有10.5%的股權，上海驛舟投資管理有限公司持有其67.27%的股權，SPA II Tianjin Center, Ltd.持有其22.23%的股權。於本公告日期，參股公司的總實繳資本為人民幣26,988.7709萬元，其中人民幣2,833.8209萬元乃由轉讓方出資，人民幣24,154.95萬元由其他股東出資。參股公司主要從事自有物業租賃和酒店項目投資業務。

出售事項完成後，本集團將不再持有參股公司的任何股權，其業績將不再於本公司分佔合營企業業績中反映。

代價

出售事項的代價為人民幣358萬元（相當於約391.5萬港元）。

估值

交易標的為控股子公司海南逸唐持有的天津中心10.5%股權，參股公司之財務資料乃摘錄自參股公司根據中國公認會計準則，中國企業會計準則編製之經審核財務報表，概述如下：

	截至2024年12月31日止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2023年12月31日止年度 (經審核) 人民幣千元
收入	83,040	92,340
除稅後純利	-10,589	-6,260

如參股公司經審核綜合財務報表所示：

於2025年6月30日，其未經審核資產淨值約為人民幣-3,372萬元。

於2024年12月31日，其經審核資產淨值約為人民幣-3,728萬元。

於2023年12月31日，其經審核資產淨值約為人民幣7,981萬元。

同時，獨立估值師已對參股公司進行獨立估值，根據海南中瑞恒信資產房地產土地評估有限公司出具的《海航天津中心發展有限公司股東全部權益價值資產評估報告》（中瑞恒信評報字[2024]第1034號），於2024年9月30日評估報告日顯示，天津中心股東全部權益評估的資產淨值為-87,283萬元，天津中心10.5%股權對應的權益評估資產淨值為-9,165萬元。中介機構出具估值報告以來，交易標的資產基礎和市場價值並無重大改變。

採用資產基礎法，天津中心於評估基準日委估資產帳面價值為266,893.32萬元，評估值為51,599.56萬元，評估減值215,293.76萬元，減值率80.67%。主要是投資性房地產評估減值約20.66億元。

委估負債帳面價值為258,912.75萬元，評估值為138,882.76萬元，評估減值120,029.99萬元，減值率46.36%。主要是其他應付款及遞延所得稅負債減值。

淨資產帳面價值為 7,980.57 萬元，評估值為-87,283.20 萬元，評估減值 95,263.77 萬元，減值率 1,193.70%。

本次評估選用的評估方法為：資產基礎法。評估方法選擇理由如下：

未選取收益法評估的理由：根據海南省高級人民法院立案並下發（2021）瓊破1號之六民事裁定書，被評估單位被列入海航集團321家公司實質合併重整案之列，企業收益期限及收益金額不能夠合理預測，故本次不適用收益法評估。

選取資產基礎法評估的理由：海航天津中心發展有限公司於評估基準日資產負債表內各項資產、負債可以被識別，並可以用適當的方法單獨進行評估，故本次評估選用了資產基礎法。

估值乃基於若干主要因素，包括(i)參股公司的財務及經營狀況，(ii)整體經濟前景、影響參股公司業務、其行業及市場的特定經濟及競爭因素，(iii)參股公司經營所在行業的性質及前景，(iv)從事類似業務的實體的市場衍生投資回報及其他類似業務的回報，及(v)參股公司的發展階段、業務風險、財務狀況及信貸風險；及若干假設，包括（其中包括）規管行業的監管及經濟環境將不會出現重大變動、參股公司及可比公司的財務表現將不會出現重大變動。

代價之釐定基準

交易標的在本公司合併財務報表的帳面淨值為零。海航天津中心發展有限公司自2021年2月10日進入破產重整程序，納入海航集團321家公司實質合併重整案範圍內，鑒於其相關資產抵押尚未解除，根據重整計劃抵押權人享有優先受償權，且抵押債務金額大於資產市場價值，因此本公司已於2020年度審計時將該項股權投資全額計提減值，詳見本公司於2021年3月29日披露的2020年度業績公告和《關於計提減值及確認損失的公告》。

鑒於2022年11月18日本次交易各方簽訂的《借款合同》《股權質押合同》，北京海鴻源投資管理有限公司（2024年8月已更名為北京海鴻源企業管理諮詢有限公司）向東北電氣出借借款（本金）240萬元，並由東北電氣附屬公司海南逸唐以其持有的天津中心10.5%股權和重慶海航酒店投資有限公司30%股權提供借款質押。詳見本公司於2022年11月18日披露的《關於接受財務資助暨關連交易的公告》。

代價乃由轉讓方與受讓方考慮：(i)截至本次股權轉讓協議簽署日北京海鴻源借款本息合計258萬元，本次交易各方為履行《借款合同》項下的還款義務和《股權質押合同》項下“如到期無法償還，則依法將質押股權轉讓”的約定，以及在清理關連方往來款的同時，體現大股東對本公司持續經營的支持，經各方友好協商，確定由質權人北京海鴻源作價358萬元受讓出質人海南逸唐持有的天津中心10.5%股權，並完成借款清償；(ii)參股公司的財務狀況；以及(iii)下文「**出售事項的理由及裨益**」一節詳述的有關因素。

基於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為出售事項的代價屬公平合理。

先決條件

轉讓方及其母公司東北電氣發展股份有限公司、受讓方已就本協議及其項下的交易取得所有需要的同意和批准。

完成出售事項

股權轉讓協議須於根據股權轉讓協議進行參股公司股權轉讓的工商登記後完成。

出售事項的財務影響及所得款項的擬定用途

本次出售資產對公司的財務狀況、經營成果、業務完整性和獨立性無不利影響。

本次交易有利於優化公司資本結構，增加公司淨資產，預計交易將增加公司淨資產約358萬元，出售事項所得款項淨額將用作一般營運資金。

出售事項的理由及裨益

本次出售參股公司少數股權，有利於本集團盤活資產和整合資源，補充流動資金需求，提升本集團抵禦風險能力和持續經營能力。

本次擬出售所持10.5%股權且本集團將不再於參股公司經營之業務中擁有任何權益。於出售事項完成後，收到之所得款項淨額亦有助於增加本集團之現金流。

董事（包括獨立非執行董事）認為出售事項、股權轉讓協議及其項下擬進行的交易乃基於正常商業條款擬訂，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

股權轉讓協議及其項下擬定之交易已於2025年9月29日舉行的第十屆董事會第十六次會議上批准通過。根據上市規則定義之關連董事，朱欣光先生、劉可佳先生、丁繼實先生及米宏傑先生已回避表決，由非關連董事表決通過。

訂約各方之資料

本公司、海南逸唐及本集團之資料

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。

海南逸唐飛行酒店管理有限公司系本公司的間接非全資附屬公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司及由本公司間接擁有99%股權的非全資附屬公司，主營酒店管理和住宿、餐飲業務。

受讓方北京海鴻源之資料

受讓方北京海鴻源企業管理諮詢有限公司系海南海航二號信管服務有限公司的間接全資附屬公司。主要業務包括：企業管理諮詢，企業管理，酒店管理。

海南海航二號信管服務有限公司之資料

海航信管100%股權持股股東為海航集團破產重整專項服務信託（「**該信託**」），其持有海航信管100%之股權。該信託的受託人是中信信託有限責任公司（「**中信信託**」）及光大興隴信託有限責任公司（「**光大興隴**」，連同中信信託統稱為「**受託人**」）。

該信託是為海航集團重整計劃下321家公司的所有債權人而設，該信託之受益人數目約為20,000名受益人，且受益人所持份額高度分散，其中該信託份額最高比例的單一受益人約在3%至4%之間，故該信託无实际控制人。

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，受讓方北京海鴻源系海南海航二號信管服務有限公司的間接全資附屬公司。

北京海鴻源持有本公司81,494,850股內資股（佔本公司股權的9.33%），北京海鴻源系海航信管的間接全資附屬公司。

因本公司、轉讓方與受讓方同屬海航信管控制下的企業，因此，根據上市規則第14A章，受讓方北京海鴻源被視為本公司關連人士。

根據香港聯合交易所上市規則，本次交易構成本集團的關連交易，由於上市規則第14A.76條所界定的一項或多項適用百分比率均不超過25%且總代價亦低於1,000萬港元，故適用上市規則第14A.76條“該關連交易可獲得豁免遵守有關通函（包括獨立財務意見）及股東批准的規定”，由此豁免發出股東通函和股東會審議。

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；
「董事會」	指	董事會；
「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H股股份於聯交所主板上市；
「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；
「董事」	指	本公司的董事；
「出售事項」	指	轉讓方根據股權轉讓協議向受讓方出售參股公司10.5%的股權；
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的內資股,以人民幣認購及買賣；
「股權轉讓協議」	指	於2025年9月29日簽訂的股權轉讓協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「海航集團」	指	海航集團有限公司，公司關連方；
「海航信管」	指	海南海航二號信管服務有限公司，公司關連方；
「H股」	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；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立估值師」	指	海南中瑞恒信资产房地产土地评估有限公司，獨立估值師，為中國房地產估價師與房地產經紀人學會（CIREA）會員；
「參股公司」 「天津中心」	指	海航天津中心發展有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司及由海南逸唐直接擁有

10.5%股權的參股公司；

「上市規則」	指	香港交易所有限公司證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股份」	指	已發行股份；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「受讓方」「北京海鴻源」	指	北京海鴻源企業管理諮詢有限公司，於中國成立之有限公司並為本公告日期本公司約9.33%股份之持有人，為海南海航二號信管服務有限公司的間接全資附屬公司，本公司之關連人士；
「轉讓方」「海南逸唐」	指	海南逸唐飛行酒店管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司及由本公司間接擁有99%股權的非全資附屬公司；
「%」	指	百分比。

於本公告內，人民幣乃按人民幣 0.9143元兌1港元之匯率換算為港元（取自交易价格锁定日外汇交易市场港币兑人民币即期率收盘价）。該匯率僅作說明用途，並不表示任何港元或人民幣金額已經、應以或可以按該匯率或任何其他匯率兌換，或根本不能兌換。

承董事會命
東北電氣發展股份有限公司
朱欣光
董事長

中國海南省海口市
2025年9月29日

於本公告日期，董事會包含五名執行董事：朱欣光先生、賀薇女士、劉可佳先生、丁繼實先生、米宏傑先生；三名獨立非執行董事：王宏宇先生、李正寧先生、方光榮先生。