

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和 2022 年 12 月 14 日發佈關連交易租賃第一份補充協議公告、2024 年 1 月 22 日發佈關連交易租賃第二份補充協議公告、2025 年 1 月 17 日發佈關連交易租賃第三份補充協議公告後，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 2025 年 12 月 24 日，根據營運需要，本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」）訂立租賃合同第四份補充協議（「本補充協議」）。

根據本補充協議，對原租賃合同調整的相關約定：租賃期間延長一年，從原來的“2021 年 9 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日”調整為“2021 年 9 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日”，同時約定 2026 年度租金標準調整為人民幣 600 萬元（相當於 664 萬港元）。除本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，本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(3)條，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，因此，本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

2025 年 12 月 24 日召開的本公司第十屆董事會第十七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，即朱欣光先生、劉可佳先生、丁繼實先生、米宏傑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，有利於承租方持續經營，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 2025 年 12 月 24 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》第四份補充協議，調整的相關約定是：租賃期間延長一年，從原來的“2021 年 9 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日”調整為“2021 年 9 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日”，同時約定 2026 年度租金標準調整為人民幣 600 萬元（相當於約 664 萬港元）。除本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、最終實益擁有人資料

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。

出租方大連長江廣場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。

海航信管的控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。

(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 2025 年 12 月 24 日召開了第十屆董事會第十七次會議，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，關連董事朱欣光先生、劉可佳先生、丁繼實先生、米宏傑先生已回避表決，由非關連董事賀薇女士和獨立董事王宏宇先生、李正寧先生、方光榮先生表決通過。

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，有利於承租方持續經營，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，無須提交公司股東會審議。

④ 上市規則涵義

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(3) 條，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，因此，本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。

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》和 2022 年 12 月 14 日發佈關連交易租賃第一份補充協議、2024 年 1 月 22 日發佈關連交易租賃第二份補充協議、2025 年 1 月 17 日發佈關連交易租賃第三份補充協議，基於雙方繼續合作和酒店業務持續經營的需要，根據一般商業條款，經雙方協商一致同意租賃事項延期一年到 2026 年 12 月 31 日，2026 年度租金標準調整為人民幣 600 萬元。於 2025 年 12 月 24 日，雙方在中國海南省海口市簽署《房屋租賃合同》第四份補充協議（「**本補充協議**」）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 基於乙方保護公眾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2026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以書面方式續簽合同。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
2024.1.1-2024.12.31	7500000 元	625000.00 元	0	0
2025.1.1-2025.12.31	7500000 元	625000.00 元	0	0
2026.1.1-2026.12.31	6000000 元	500000.00 元	0	0

- (二) 補充協議到期後，經甲、乙雙方協商可以書面協商繼續展期；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. 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會審議。
2. 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，有利於逸唐飛行酒店持續經營，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。
3. 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十屆董事會第十七次會議審議，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。
4. 於本公告內，人民幣乃按人民幣 0.9039 元兌 1 港元之匯率換算為港元。

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12月24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、丁繼實先生、米宏傑先生、劉可佳先生；三名獨立非執行董事：王宏宇先生、李正寧先生、方光榮先生。