
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或所應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的東北電氣發展股份有限公司的股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買方或受讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或受讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚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)

關於收購目標公司30%股權之 須予披露及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

寶
BAOQIAO PARTNERS
橋

寶橋融資有限公司

董事會函件載於本通函第5至13頁。獨立董事委員會函件載於本通函第14頁，當中載有其就協議及據此擬進行交易的推薦意見。獨立財務顧問函件載於本通函第15至33頁，當中載有其就協議及據此擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於二零二零年六月二十九日(星期一)上午十一時正假座中國海南省海口市美蘭區國興大道7號新海航大廈22層公司會議室舉行臨時股東大會。會議通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

不論閣下能否出席臨時股東大會，務請按隨附的代表委任表格上列印的指示填妥代表委任表格，並儘快將代表委任表格交回本公司(就A股持有人而言)或本公司的香港H股過戶登記處寶德隆證券登記有限公司(就H股持有人而言)，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，惟無論如何最遲須於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回。填妥和交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二零年六月三日

目 錄

釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	15
附錄一—目標公司估值報告	I-1
附錄二—物業估值報告	II-1
附錄三—一般資料	III-1
臨時股東大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞語具有下述涵義：

「收購事項」	指	根據協議條款及條件買方擬向賣方收購銷售權益；
「協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立日期為二零二零年四月二十六日之股權轉讓協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「A股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元之內資股，其於深圳證券交易所上市並以人民幣進行認購及買賣；
「北京海鴻源」	指	北京海鴻源投資管理有限公司，於中國成立之有限公司並為最後可行日期本公司約9.33%股份之持有人，由海航旅遊集團全資擁有，而海航旅遊集團由海航集團擁有69.96%股權；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	中國商業銀行開放營業之日(不包括星期六、星期日及公眾假期)；
「本公司」	指	東北電氣發展股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司，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；
「完成」	指	根據協議條款及條件完成收購事項；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「代價」	指	買方就銷售權益應付賣方之代價，即人民幣48.9百萬元(相當於約53.5百萬港元)；
「董事」	指	本公司董事；

釋 義

「臨時股東大會」	指	本公司將召開之臨時股東大會，藉以審議及酌情批准協議及其項下擬進行交易；
「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，於中國成立之有限公司；
「海航酒店集團」	指	海航酒店(集團)有限公司，於中國成立之有限公司，受海航集團控制；
「海航旅遊集團」	指	海航旅遊集團有限公司，於中國成立之有限公司，由海航集團直接擁有69.96%股權；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元之境外上市外資股，其於聯交所上市並以港元進行認購及買賣；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，其成立目的乃就協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指	寶橋融資有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，即獲本公司委任就協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須於批准協議及其項下擬進行交易之臨時股東大會上放棄投票之股東，於最後可行日期，即北京海鴻源及其聯繫人以外之股東；

釋 義

「獨立第三方」	指	任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人，據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為根據上市規則獨立於本集團及其關連人士之第三方；
「最後可行日期」	指	二零二零年六月一日；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)；
「物業」	指	位於中國重慶渝中區嘉陵橋西村2號之樓宇；
「物業估值報告」	指	獨立估值師就物業編製之估值報告；
「買方」	指	海南逸唐飛行酒店管理有限公司(原名海南唐苑科技有限公司)，於中國成立之有限公司及本公司間接非全資附屬公司，由本公司及上海驛舟分別間接擁有99%及1%股權；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售權益」	指	目標公司30%股權；
「上海驛舟」	指	上海驛舟投資管理有限公司，於中國註冊成立之有限公司，由海航旅遊集團全資擁有，而海航旅遊集團由海航集團擁有69.96%股權；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「股份」	指	A股及H股；
「股東」	指	股份持有人；
「平方米」	指	平方米；

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購人」	指	海航酒店集團(香港)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，即認購事項之認購人，由海南國商酒店管理有限公司全資擁有，而海南國商酒店管理有限公司由賣方及海航旅遊集團分別擁有76.92%及23.08%股權；
「認購事項」	指	認購人根據本公司與認購人訂立之日期為二零一七年四月五日之認購協議認購本公司將予發行及配發之本公司155,830,000股H股；
「目標公司」	指	重慶海航酒店投資有限公司，於中國成立之有限公司；
「目標公司估值報告」	指	獨立估值師就目標公司編製之估值報告；
「賣方」	指	海航酒店控股集團有限公司，於中國成立之有限公司，為北京海鴻源之直接非全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

於本通函內，人民幣乃按人民幣0.9138元兌1港元之匯率換算為港元。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。



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)

董事：

祝捷先生
包宗保先生
蘇偉國先生

獨立非執行董事：

李銘先生
錢逢勝先生
方光榮先生

註冊辦公地址：

中國海南省
海口市南海大道266號
海口國家高新區
創業孵化中心
A樓5層A1-1077室
(郵政編碼：570000)

辦公及通訊地址：

海南省
海口市國興大道7號
新海航大廈22層

香港總部及主要營業地點：

香港
灣仔譚臣道98號
運盛大廈17樓

致股東

敬啟者

關於收購目標公司30%股權之 須予披露及關連交易

緒言

謹此提述本公司日期為二零二零年四月二十六日之公告。

董事會欣然宣佈，於二零二零年四月二十六日，買方(本公司間接非全資附屬公司)與賣方訂立協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購銷售權益，代

價為人民幣48.9百萬元(相當於約53.5百萬港元)，有關代價須以現金結清並由本集團內部資源撥付。

協議主要條款概述如下。

協議

日期 : 二零二零年四月二十六日
訂約方 : 賣方；及買方。
銷售權益 : 目標公司全部股權之30%

代價

買方根據協議應付之收購事項代價為人民幣48.9百萬元(相當於約53.5百萬港元)。根據協議條款，買方須於協議簽訂後二十(20)日內將一筆等值於代價的款額存入託管賬戶，該筆款額應於完成後釋放予賣方，或於(a)協議所載的任何先決條件未達成；或(b)二零二零年十二月三十一日(以較早者為準)後三(3)個營業日內全額退還予買方。

代價基準

代價乃由相關訂約方經公平磋商後釐定，並參考獨立估值師為釐定目標公司價值根據資產基礎法編製之目標公司估值報告按正常商業條款訂立。我們採用了資產基礎法評估目標公司全部股權的市值，因為(i)物業是目標公司的主要資產；及(ii)有關目標公司資產及負債的資料清晰明了，且其價值可採用適當方法單獨評估。

根據目標公司估值報告，截至二零一九年十二月三十一日，目標公司估值為人民幣163,338,600元。因此，目標公司全部股權之30%估值約為人民幣49.0百萬元。代價較有關估值略有折讓約0.21%。

經審閱(i)採納資產基礎法作為上述評估方法的依據；(ii)目標公司的上述評估值；及(iii)估值師根據本通函附錄一「四、評估假設」一段所披露者所作的評估假設，董事認為資產基礎法的採納依據及評估假設屬公平合理，且評估值反映了目標公司全部股權的真實價值。

先決條件

完成須待下列先決條件達成後，方可作實：

- (a) 已於臨時股東大會上就協議及其項下擬進行交易獲得獨立股東批准；及
- (b) 已取得本公司、買方及賣方就協議及其項下擬進行交易所需之一切必要同意及批准。

完成

於賣方收到代價七(7)個營業日內，訂約方應促使進行及完成銷售權益之過戶登記。

完成後，目標公司將由賣方、買方及海航酒店集團分別擁有69.8%、30.0%及0.2%股權。目標公司之財務業績將不會於本集團財務報表綜合入賬。

目標公司之資料

目標公司為於二零零七年七月十六日在中國成立之有限公司。目標公司主要從事酒店相關業務及物業租賃。於最後可行日期，目標公司由賣方及海航酒店集團分別擁有99.8%及0.2%股權。完成後，目標公司將由賣方、買方及海航酒店集團分別擁有69.8%、30.0%及0.2%股權。

物業之資料

物業由目標公司全資擁有。物業位於中國重慶，並作商業用途。物業總建築面積為18,143.4平方米。物業已獲授土地使用權，年期直至二零三二年七月二十八日為止。

根據物業估值報告，經採用比較法評估，物業截至二零二零年三月三十一日之估值為人民幣243,420,938元。經考慮(i)比較法為最直接的估值方法，採用比較法，可根據市場上相若資產之市價調整得出市場價值；(ii)估值師已基於特徵(包括營運狀況及地理位置)相似的區內現有房地產物業售價參考二零二零年三月三十一日前三個月內的近期可資比較銷售數據；及(iii)估值師確認其已遵循相關評估守則的選擇要求，且根據上述選擇標準篩選的可資比較交易屬詳盡無遺，董事認為採用比較法的基礎及可資比較交易的選擇標準屬公平合理。

董事會函件

物業目前由目標公司出租予一名獨立第三方，租期為二零一三年五月二十四日至二零二八年五月二十三日，初始年租為人民幣8.2百萬元(相當於約8.97百萬港元)(其後每三年會漲租5%)，以開展酒店相關業務。

物業於二零一九年三月十一日抵押作抵押品的一部分，以支持大新華航空有限公司(由海航集團擁有約23.11%股權)自中國民生銀行股份有限公司(獨立第三方)取得總額人民幣577.59百萬元之銀行借款，抵押期為二零一九年三月十一日至二零二一年三月二十七日。

二零二零年五月十五日，賣方與目標公司簽訂反彌償協議，據此，倘大新華航空有限公司拖欠償還物業的銀行抵押借款人民幣577.59百萬元，賣方應全額抵償目標公司的賠償，彌補目標公司在該抵押下因拖欠還款而可能遭受或招致的所有損失及負債。

經考慮(i)賣方根據反彌償協議給予目標公司的反彌償；(ii)完成後賣方將繼續持有目標公司約69.8%股權；(iii)賣方的背景包括其於中國各大城市的投資；(iv)賣方截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核財務資料以及賣方截至二零一九年九月三十日止九個月的未經審核財務資料；(v)基於公開記錄的大新華航空的背景及財務狀況；(vi)缺乏大新華航空有限公司的違約記錄；及(vii)下文所述收購事項的理由及裨益，董事認為，賣方能提供反彌償，且儘管已作出抵押，收購事項仍符合本公司及股東的整體利益。

目標公司之財務資料

目標公司之財務資料乃摘錄自目標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：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元
除稅前純利	7,218	7,077
除稅後純利	5,405	5,307

如目標公司經審核綜合財務報表所示，於二零一九年十二月三十一日，其經審核資產淨值約為人民幣165.1百萬元。

董事會函件

經計及物業於二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日報告之估值虧絀約人民幣2.35百萬元及遞延稅項負債相應調整人民幣58,710元，目標公司於二零一九年十二月三十一日之經調整公允價值將約人民幣163.3百萬元。

賣方之資料

賣方由北京海鴻源直接擁有約86.73%股權，北京海鴻源由海航旅遊集團全資擁有，海航旅遊集團由海航集團擁有69.96%股權，海航集團由海南交管控股有限公司擁有70%股權，海南交管控股有限公司由盛唐發展(洋浦)有限公司擁有50%股權，而盛唐發展(洋浦)有限公司由海南省慈航公益基金會擁有65%股權。賣方主要從事投資控股及酒店相關業務。

本公司及買方之資料

於最後可行日期，本公司由北京海鴻源直接擁有約9.33%股權，北京海鴻源由海航旅遊集團全資擁有，而海航旅遊集團由海航集團擁有69.96%股權。認購事項完成後，海航集團將間接持有本公司A股之約7.92%及本公司H股之約15.14%。

目前，本集團主營業務為輸變電設備相關產品之研發、設計、生產和銷售及酒店相關業務。

買方為於中國成立之有限公司及本公司之間接非全資附屬公司，於最後可行日期，由本公司及上海驛舟分別間接擁有99%及1%股權。買方主要從事酒店相關業務。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主營業務為輸變電設備相關產品之研發、設計、生產和銷售及酒店相關業務。

近年來本集團一直積極探索及擴展其酒店相關業務，主要涉及餐飲及住宿服務，並已取得顯著業績。具體而言，買方已與其海航集團旗下關連方營運之酒店先後訂立場地租賃協議及委託酒店管理協議，二零一九年二月已開始相關業務。

如本公司日期為二零二零年四月二十九日之年度業績公告所示，截至二零一九年十二月三十一日止年度，買方作為本公司附屬公司已自其酒店相關業務產生收益約人民幣61.3百萬元及溢利約人民幣6百萬元。

董事會函件

收購事項為本集團加大其於酒店相關業務分部投資及發展計劃之一部分，並符合該計劃。

董事會認為，涉及中國重慶一座酒店(即物業)之收購事項將使本集團能夠：(i)利用目標公司及其關連方於酒店行業之資源、管理經驗及專業知識；(ii)豐富其業務範圍及擴展新的酒店相關業務分部；(iii)加強與賣方及其關連方在酒店相關業務方面之業務合作；及(iv)將本集團由僅從事傳統製造業進一步轉型成為於第三產業提供現代服務之企業。

基於上文所述，董事(不包括獨立非執行董事，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為，協議條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

上市規則涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易且須遵守上市規則第十四章之申報及公告規定。

於最後可行日期，賣方由北京海鴻源直接擁有約86.73%股權，北京海鴻源由海航旅遊集團全資擁有，而海航旅遊集團由海航集團擁有69.96%股權。

於二零一七年六月五日舉行之股東臨時股東大會及本公司H股持有人及本公司A股持有人類別股東大會期間，已通過決議案，以批准(其中包括)發行及配發本公司155,830,000股新H股及由認購人認購此等新H股之認購事項。

認購人由海南國商酒店管理有限公司全資擁有，而海南國商酒店管理有限公司由賣方及海航旅遊集團分別擁有76.92%及23.08%股權。因此，賣方及認購人均為海航集團之聯繫人並視為受其控制。

於二零一九年十二月三十日，本公司與認購人簽署補充協議，同意將認購事項之截止日期延長至二零二零年六月三十日。認購事項完成後，海航集團將間接持有本公司A股之7.92%及本公司H股之15.14%。

董事會函件

有關認購事項之進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零一七年四月五日及二零一七年四月二十一日之公告及通函。

於最後可行日期，海航集團間接持有本公司約9.33%的股份，認購事項完成後將間接持有本公司A股7.92%的股權以及本公司H股15.14%的股權。因此，本公司視其本身由海航集團控制。由於賣方亦受海航集團控制，故本公司視賣方為本公司之關連人士，根據協議擬進行之收購事項構成上市規則第十四A章項下本公司之關連交易。因此，收購事項須遵守上市規則第十四A章之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

臨時股東大會

本公司將召開及舉行臨時股東大會，以供獨立股東審議並按投票表決方式酌情批准(其中包括)協議及其項下擬進行交易。

由於北京海鴻源(就其於本公司股份之投票權擁有控制權)為海航集團之聯繫人並受其控制，因此於協議項下擬進行關連交易中擁有重大權益，故須於臨時股東大會上就協議及其項下擬進行交易放棄投票。

除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後可行日期，概無其他股東於收購事項中擁有重大權益，亦無其他股東須於臨時股東大會上就批准協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

本公司已成立由全體獨立非執行董事(即李銘先生、錢逢勝先生及方光榮先生)組成之獨立董事委員會，以就協議及其項下擬進行交易，以及收購事項是否按正常商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於協議項下擬進行交易中擁有任何權益或參與其中。

董事會函件

獨立董事委員會將於取得並考慮獨立財務顧問之意見後就收購事項之條款達成意見。寶橋融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

謹訂於二零二零年六月二十九日(星期一)上午十一時正假座中國海南省海口市美蘭區國興大道7號新海航大廈22層公司會議室舉行臨時股東大會，會議通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。會上將向股東提呈相關決議案以供審議並酌情批准協議及其項下擬進行之交易。

適用於臨時股東大會之代表委任表格隨本通函附奉。不論閣下是否能夠出席臨時股東大會(如閣下有此資格)，務請按隨附的代表委任表格上列印的指示填妥代表委任表格，並儘快將代表委任表格交回本公司辦公地址，即中國海南省海口市美蘭區國興大道7號新海航大廈22層(就A股持有人而言)，或本公司的香港H股過戶登記處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室(就H股持有人而言)，惟無論如何最遲須於相關會議指定舉行時間24小時前交回。填妥和交回相關代表委任表格後，閣下仍可親自出席大會或其任何續會，並於會上投票。

記錄日期

為釐定出席臨時股東大會或其任何續會並於會上投票之資格，記錄日期定為二零二零年六月十九日(星期五)。於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東將合資格出席臨時股東大會並於會上投票。為合資格出席臨時股東大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零二零年六月十九日下午四時三十分前送達本公司的H股過戶登記處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。

推薦意見

經計及上文「進行收購事項之理由及裨益」一段所載理由，董事(不包括獨立非執行董事，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為，協議及其項下擬進行之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

因此，董事推薦獨立股東於臨時股東大會上就將予提呈的普通決議案投贊成票，以批准協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

經計及獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為協議及其項下擬進行交易之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體最佳利益。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東於臨時股東大會上就將予提呈的普通決議案投贊成票，以批准協議及其項下擬進行交易。

敬請閣下垂注本通函所載(i)獨立董事委員會函件；及(ii)獨立財務顧問函件。

股東及本公司有意投資者務請注意，完成須待本通函「先決條件」一節所載先決條件達成(或獲豁免(如適用))後，方可作實，故完成不一定會作實。因此，股東及本公司有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

其他資料

另請垂注本通函附錄所載本集團之其他資料。

承董事會命
東北電氣發展股份有限公司
祝捷
董事長

二零二零年六月三日

以下為獨立董事委員會就協議及其項下擬進行交易致獨立股東的推薦意見函件全文，
乃為載入通函而編製。



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)

致獨立股東

敬啟者

關於收購目標公司30%股權之 須予披露及關連交易

吾等謹提述本公司致股東日期為二零二零年六月三日之通函(「**通函**」)，本函件為通函之一部分。除另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已成立獨立董事委員會，就協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。本公司已委聘寶橋融資有限公司為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。獨立財務顧問意見之詳情，連同其於達致有關意見時所考慮的主要因素及理由載於通函第15至33頁之獨立財務顧問函件。務請閣下同時垂注董事會函件及通函附錄所載之其他資料。

經計及獨立財務顧問所考慮之因素及理由以及其結論與意見後，吾等贊同獨立財務顧問認為協議及其項下擬進行交易之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立股東於臨時股東大會上就將予提呈的普通決議案投贊成票，以批准協議及其項下擬進行交易。

此致

代表獨立董事委員會

李銘先生

錢逢勝先生

方光榮先生

二零二零年六月三日

以下為寶橋融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



寶橋融資有限公司

香港金鐘夏慤道18號
海富中心1座28樓2803-2805室

敬啟者

關於收購目標公司30%股權之
須予披露及關連交易

緒言

吾等謹提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就協議及其項下擬進行交易（其詳情載於 貴公司致股東日期為二零二零年六月三日之通函（「通函」）所載之「董事會函件」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函所賦予之相同涵義。

於二零二零年四月二十六日，買方（ 貴公司間接非全資附屬公司）與賣方訂立協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購銷售權益，代價為人民幣48.9百萬元（相當於約53.5百萬港元），有關代價須以現金結清並由 貴集團內部資源撥付。

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）高於5%但低於25%，故收購事項構成 貴公司之須予披露交易且須遵守上市規則第十四章之申報及公告規定。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所述，於最後可行日期，賣方由北京海鴻源直接擁有約86.73%股權，北京海鴻源由海航旅遊集團全資擁有，而海航旅遊集團由海航集團擁有69.96%股權。於二零一七年六月五日舉行之股東臨時股東大會及 貴公司H股持有人及 貴公司A股持有人類別股東大會期間，已通過決議案批准(其中包括)發行及配發 貴公司155,830,000股新H股及由認購人認購此等新H股之認購事項。認購人由海南國商酒店管理有限公司全資擁有，而海南國商酒店管理有限公司由賣方及海航旅遊集團分別擁有76.92%及23.08%股權。因此，賣方及認購人均為海航集團之聯繫人並視為受其控制。於二零一九年十二月三十日， 貴公司與認購人簽署補充協議，同意將認購事項之截止日期延長至二零二零年六月三十日。認購事項完成後，海航集團將間接持有 貴公司A股之7.92%及 貴公司H股之15.14%。有關認購事項的進一步詳情，請參閱 貴公司於二零一七年四月五日及二零一七年四月二十一日分別刊發之公告與通函。

誠如董事會函件所披露，認購事項完成後，海航集團(於最後可行日期間接持有 貴公司股份之約9.33%)將間接持有 貴公司A股之7.92%及 貴公司H股之15.14%。因此， 貴公司視其本身受海航集團控制。由於賣方亦受海航集團控制，賣方被視為 貴公司之關連人士，根據協議擬進行之收購事項構成上市規則第十四A章項下 貴公司之關連交易。因此，收購事項須遵守上市規則第十四A章之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由於北京海鴻源(就其於 貴公司股份之投票權擁有控制權)為海航集團之聯繫人並受其控制，因此於協議項下擬進行關連交易中擁有重大權益，故須於臨時股東大會上就協議及其項下擬進行交易放棄投票。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即李銘先生、錢逢勝先生及方光榮先生)組成之獨立董事委員會，以就協議及其項下擬進行交易，以及收購事項是否按正常商業條款訂立、屬公平合理及符合 貴公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於協議項下擬進行交易中擁有任何權益或參與其中。吾等(寶橋融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後可行日期前過去兩年，吾等並無就 貴公司之任何交易擔任任何身份。於最後可行日期，吾等與 貴公司及其各自之附屬公司及聯繫人並無任何關係或於當中擁有權益，而可被合理視為與吾等之獨立性有關。除是次就協議及其項下擬進行交易獲委任為獨立財務顧問應付吾等之正常專業費用外，概無訂有吾等據此向 貴公司或任何其他人士已收取或將收取任何費用或利益之其他安排，而可被合理視為與吾等之獨立性(定義見上市規則第13.84條)有關。

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已依賴公告及通函所載或提述之聲明、資料、意見及陳述以及 貴公司、董事及 貴公司管理層(統稱「**管理層**」)向吾等提供之資料及陳述之準確性。吾等假設董事及管理層提供之所有資料及陳述(彼等須對此共同及個別地負責)於作出時在所有重大方面屬真實、準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，並直至通函日期繼續如此。吾等亦假設董事及管理層於通函中作出及/或與吾等討論/向吾等提供之一切有關信念、意見、期望、表述及意圖之陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑吾等獲提供之任何重要事實或資料已被隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真確性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問、董事及/或管理層向吾等所表達的意見之合理性。

全體董事願就於通函提供有關 貴集團及其項下擬進行交易之資料共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均準確完備，不存在誤導或欺詐成分，且通函並無遺漏任何其他事項，足以致使通函所載任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、其附屬公司或聯繫人之業務及事務、財務狀況及未來前景進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮訂立協議及其項下擬進行交易對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見必須以於最後可行日期之實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲之事實、資料、陳述及意見為依據。

獨立財務顧問函件

本函件僅供向獨立董事委員會及獨立股東提供資料而發出，以供彼等考慮批准協議及其項下擬進行交易，本函件除按上市規則規定供載入通函及可供查閱外，未經吾等事先書面同意，其全文或當中部分不得被引述或提述，亦不得作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

於達致吾等就協議及其項下擬進行交易之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之資料

1.1 貴集團之背景

貴集團主營業務為輸變電設備相關產品之研發、設計、生產和銷售(「**電力設備業務**」)及酒店相關業務(「**酒店相關業務**」)。

1.2 貴集團之財務資料

下文載列根據中國企業會計準則(「**中國公認會計準則**」)編製之 貴集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度(分別稱為「**二零一七財年**」、「**二零一八財年**」及「**二零一九財年**」)之經審核財務資料，乃摘錄自 貴公司二零一八財年之年報(「**二零一八年年報**」)及 貴公司二零一九財年之年報(「**二零一九年年報**」)：

	二零一九財年	二零一八財年	二零一七財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收入			
— 電力設備業務	41,026	32,311	32,985
— 酒店相關業務	61,315	-	-
	102,341	32,311	32,985
年內(虧損)/利潤	(40,133)	14,098	(397,156)

獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)
總資產	477,041	505,113
總負債	528,148	482,997
淨資產／(負債)	(51,107)	22,116

貴集團之財務表現

二零一九財年對比二零一八財年

二零一九財年 貴集團之收入約為人民幣102.3百萬元，較二零一八財年約人民幣32.3百萬元增加約216.5%。如二零一九年年報所披露，收入增加主要由於二零一九財年 貴集團新增酒店相關業務產生酒店餐飲及住宿服務收入約人民幣61.3百萬元，自二零一九年二月以來 貴集團透過其主要營運附屬公司海南逸唐飛行酒店管理有限公司以其關連方海航集團旗下酒店提供管理服務。二零一九財年電力設備業務亦錄得收入增加約人民幣8.7百萬元或27.0%。

二零一九財年 貴集團錄得虧損約人民幣40.1百萬元，而二零一八財年則錄得利潤約人民幣14.1百萬元。倘扣除 貴集團二零一八財年及二零一九財年均錄得之重大非經營性及非經常性項目，有關項目包括(i)出售一家附屬公司之收益約人民幣34.7百萬元(「**出售收益**」)及 貴集團二零一八財年收到之拆遷補償收入人民幣15.8百萬元(「**補償收入**」)；及(ii)二零一九財年分佔一家聯營公司虧損增加約人民幣22.5百萬元，二零一八財年及二零一九財年 貴集團將分別錄得虧損約人民幣36.4百萬元及人民幣17.6百萬元。如二零一九年年報所披露，二零一九財年 貴集團經營虧損狀況改善主要是由於 貴集團新增酒店相關業務經營利潤較高，該業務錄得約65.8%之毛利，而電力設備業務之毛利約為14.9%。

二零一八財年對比二零一七財年

二零一七財年及二零一八財年，電力設備業務均為 貴集團唯一業務，二零一七財年及二零一八財年該業務分別錄得收入約人民幣33.0百萬元及人民幣32.3百萬元。

貴集團由二零一七財年虧損約人民幣397.2百萬元扭轉為二零一八財年利潤約人民幣14.1百萬元，主要由於(i)二零一七財年瀋陽市鐵西區國有資產監督管理局起訴 貴集團支付職工安置費之進行中訴訟(「**訴訟**」)涉及估計負債之應計費用約人民幣310.4百萬元；(ii)資產減值虧損(主要指可供出售投資及壞賬虧損)由二零一七財年約人民幣41.8百萬元減少至二零一八財年人民幣64,818元；及(iii)二零一八年確認上述出售收益及補償收入總額約人民幣50.5百萬元。

貴集團之財務狀況

自二零一七年起 貴集團財務狀況轉差，乃由於二零一七財年就訴訟確認應計負債人民幣310.4百萬元。訴訟正在進行中且根據吾等與 貴公司之討論， 貴公司未能預測其時間及結果，故自二零一七財年起及直至最後可行日期，有關負債錄作 貴集團之流動負債。因此， 貴集團於二零一七年十二月三十一日錄得淨負債約人民幣194.6百萬元，而於二零一六年十二月三十一日則錄得淨資產約人民幣207.9百萬元。

貴集團由二零一七年十二月三十一日淨負債約人民幣194.6百萬元扭轉為二零一八年十二月三十一日淨資產約人民幣22.1百萬元，乃主要由於二零一八年透過上海驛舟捐贈海航天津中心發展有限公司(估值為人民幣201.48百萬元)10.50%股權，貴集團資產狀況得到改善。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團錄得淨負債約人民幣51.1百萬元，而於二零一八年十二月三十一日則錄得淨資產約人民幣22.1百萬元，主要是由於二零一九財年貴集團錄得虧損人民幣40.1百萬元及二零一九財年分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的股權投資之資產減值約人民幣32.9百萬元。

如二零一九年年報及二零二零年四月二十九日刊發之貴公司二零二零年第一季度報告所披露，於二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，貴集團之金融機構、銀行及手頭現金分別為人民幣135.3百萬元及人民幣133.3百萬元。

2. 賣方之資料

賣方由北京海鴻源直接擁有約86.73%股權，北京海鴻源由海航旅遊集團全資擁有，而海航旅遊集團由海航集團擁有69.96%股權。賣方為於二零零三年成立之公司，註冊資本為人民幣10,377,309,900元，主要從事酒店開發及管理、航空運輸、旅遊、旅遊金融及信息科技業務，投資範圍覆蓋中國的主要旅遊及商業城市，包括北京、廣州、重慶、杭州、青島等。

基於賣方管理層提供的賣方截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及截至二零一九年九月三十日止九個月之未經審核財務資料(統稱「賣方之財務資料」)，賣方於二零一九年九月三十日及二零一八年十二月三十一日之未經審核及經審核綜合淨資產分別約為人民幣117億元。

海航旅遊集團乃海航集團旗下航空及旅遊業務之核心業務集團，海航集團由海南交管控股有限公司擁有70%股權，海南交管控股有限公司由盛唐發展(洋浦)有限公司擁有50%股權，而盛唐發展(洋浦)有限公司由海南省慈航公益基金會擁有65%股權。

3. 買方之資料

買方為於中國成立之有限公司及 貴公司之間接非全資附屬公司，於最後可行日期，由 貴公司及上海驛舟分別間接擁有99%及1%股權。買方主要從事酒店相關業務。

4. 目標公司及物業之資料

4.1 目標公司之資料

目標公司為於二零零七年七月十六日在中國成立之有限公司。目標公司主要從事酒店相關業務投資及物業租賃。於最後可行日期，目標公司由賣方及海航酒店集團分別擁有99.8%及0.2%股權。完成後，目標公司將由賣方、買方及海航酒店集團分別擁有69.8%、30.0%及0.2%股權。

4.2 物業之資料

物業

目標公司之主要資產為物業，此乃位於中國重慶市渝中區嘉陵橋西村2號之酒店。物業建築面積共計18,143.4平方米，分攤土地使用權面積合計1,243.85平方米，地下有2層，地上有32層。物業設有334間客房及其他酒店設施，包括商務中心及餐廳。

目前，物業出租予獨立第三方華住酒店管理有限公司(「華住酒店」)旗下兩家分公司(重慶橋西村分公司及重慶橋西村第二分公司)，以作為酒店經營用途，掛名全季酒店及漢庭酒店，租期為二零一三年五月二十四日至二零二八年五月二十三日。初始年租為人民幣8.2百萬元，每3年會漲租5%。物業位於著名的嘉陵江畔，地理位置優越，毗鄰重慶市政府大樓、輕軌站及重慶眾多旅遊景點，距離重慶火車站1.36公里、距離重慶汽車站1.4公里、距離朝天門碼頭4.24公里、距離江北國際機場20公里，是休閒、商業活動及商務聚集的理想之地。

抵押

物業於二零一九年三月十一日抵押(「**抵押**」)作抵押品的一部分，以支持大新華航空有限公司(「**大新華航空**」，由海航集團擁有約23.11%股權)自中國民生銀行股份有限公司(獨立第三方)取得總額人民幣577.59百萬元之銀行借款(「**銀行貸款**」)，抵押期為二零一九年三月十一日至二零二一年三月二十七日。

吾等已自管理層取得銀行貸款及抵押相關貸款文件(「**貸款文件**」)，並與管理層討論相關貸款表現及大新華航空背景以及目標公司在抵押期間之風險敞口。

吾等自管理層了解到，銀行貸款表現正常，過去大新華航空並無未履行銀行貸款項下付款義務。根據 貴集團中國法律顧問出具之法律意見(「**中國法律意見**」)，倘目標公司須承擔抵押項下銀行借款責任，根據貸款文件條款其有權向大新華航空追回損失及損害賠償。

根據國家市場監督管理總局運作之國家企業信用信息公示系統網站顯示之大新華航空《企業信用信息公示報告》(「**企業報告**」)，大新華航空註冊資本為人民幣6,008,323,967元，其主要股東(合共擁有大新華航空50%以上股權)為(i)海南發展控股有限公司(「**海南發展**」)(24.97%)，由海南省政府國有資產監督管理委員會全資擁有之公司；(ii)海航集團(23.11%)；(iii)海口美蘭國際機場有限責任公司(「**海口美蘭**」)(8.3%)，為海南美蘭國際空港股份有限公司(聯交所上市公司，股份代號：357)之控股股東。海南發展及海航集團合共控制海口美蘭50%以上股權。

大新華航空主要從事航空運輸及其相關業務、機場投資管理及酒店管理，其為海南航空控股股份有限公司(「**海南航空**」，上海證券交易所上市公司，股份代號：600221)之控股股東，持有海南航空3,883,184,744股股份(相當於最後可行日期海南航空已發行股本之約23.11%)。於最後可行日期，海南航空股份市值約為人民幣283億元。根據海南航空二零二零年一月四日就大新華航空財務資料於上海證券交易所網站(www.sse.com.cn)發佈之公告(「**海航公告**」)，於二零一九年六月三十日，大新華航空之未經審核總資產及淨資產分別約為人民幣2,243億元及人民幣709億元，截至二零一九年六月三十日止六個月，大新華航空營業收入及淨利潤分別約為人民幣352億元及人民幣268百萬元。

誠如董事會函件所述，二零二零年五月十五日，賣方與目標公司簽訂反彌償協議，據此，倘大新華航空拖欠償還以物業作為抵押物的銀行貸款，賣方應全額抵償目標公司的賠償，彌補目標公司在該抵押下因拖欠還款而可能遭受或招致的所有損失及負債（「反彌償」）。

4.3 目標公司之財務資料

下文載列目標公司之財務資料概要，乃摘錄自目標公司根據中國公認會計準則編製之截至二零一九年十二月三十一日止年度經審核財務報表（「二零一九年目標公司經審核賬目」）：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前純利	7,077	7,218
除稅後純利	5,307	5,405

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，目標公司淨資產分別約為人民幣165,099,000元及人民幣159,792,000元。

獨立財務顧問函件

下文載列目標公司截至二零一九年十二月三十一日之賬面值及公允價值，乃摘錄自通函附錄一所載目標公司估值報告。

	賬面值	公允價值	調整	增值／(貶值) 百分比
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元	人民幣千元	(%)
流動資產	59,207.1	59,207.1	-	0
非流動資產				
— 投資物業	245,769.3	243,420.9	(2,348.4)	-0.96
— 固定資產	6.7	7.3	0.6	8.54
	245,776.0	243,428.2	(2,347.8)	-0.96
總資產	304,983.1	302,635.3	(2,347.8)	-0.77
流動負債	103,963.6	103,963.6	-	0
非流動負債	35,920.2	35,333.1	(587.1)	-1.63
總負債	139,883.7	139,296.7	(587.1)	-0.42
淨資產(權益)	165,099.4	163,338.6	(1,760.7)	-1.07

目標公司之資產主要包括物業，根據通函附錄二所載物業估值報告，於二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日物業之公允價值均為約人民幣243.42百萬元。

5. 進行收購事項之理由及裨益

貴集團主營業務為電力設備業務及酒店相關業務。

如董事會函件所披露，近年來 貴集團一直在積極拓展及擴展酒店相關業務，主要涉及餐飲及住宿服務，並已取得顯著業績。具體而言，買方已與其海航集團旗下關連方營運之酒店先後訂立場地租賃協議及委託酒店管理協議。二零一九年二月已開始相關業務。

如二零一九年年報所披露，二零一九財年買方經營之酒店相關業務已產生收入約人民幣61.3百萬元(相當於二零一九財年 貴集團收入之約60%)及分部利潤約人民幣6百萬元。

董事認為，收購事項為 貴集團加大其於酒店相關業務分部投資及發展計劃之一部分，並符合該計劃。此外，涉及中國重慶黃金地段的一座酒店(即物業)之收購事項將使 貴集團能夠：(i)利用目標公司及其關連方於酒店行業之資源、管理經驗及專業知識(目標公司及其關連方之進一步資料已於本函件「賣方之資料」及「目標公司之資料」一節披露)；(ii)豐富其業務範圍及擴展新的酒店相關業務分部；(iii)加強與賣方及其關連方在酒店相關業務方面之業務合作；及(iv)將 貴集團由僅從事傳統製造業進一步轉型成為於第三產業提供現代服務之企業。

過去五年中國及重慶之旅遊業均出現持續正增長，表明市場環境對 貴集團酒店相關業務及目標公司之酒店業務有利。從中國文化和旅遊部網站(mct.gov.cn)統計資料可見，全國旅遊總人數由二零一五年約41億人次增至二零一九年約61億人次，複合年增長率(「複合年增長率」)約為10.4%，與此同時全國旅遊業收入由二零一五年約人民幣4.1萬億元增至二零一九年約人民幣6.6萬億元，複合年增長率約為12.6%。重慶旅遊業增長速度超出全國旅遊業。重慶市人民政府網站(cq.gov.cn)統計資料顯示，到重慶旅遊總人數由二零一五年約391.7百萬人次增至二零一九年約657.1百萬人次，複合年增長率約為13.8%，重慶旅遊業總收入由二零一五年約人民幣2,251億元增至二零一九年約人民幣5,739億元，複合年增長率約為13.8%。

考慮到上述內容，吾等認為(i)重慶及中國旅遊業往績記錄強勁；(ii)收購事項符合 貴集團業務策略；(iii)收購事項可加強 貴集團與賣方及其關連方(賣方及其股東背景資料已於本函件上文「賣方之資料」一節披露，彼等為成規模酒店相關業務之持份者)之合作，讓 貴集團能夠利用彼等之行業知識及業務網絡，從而可為 貴集團長遠發展帶來額外資源及投資機會。

如本函件「物業之資料」一節所披露，目標公司之主要資產為物業，其已抵押作抵押品的一部分，以支持大新華航空取得銀行貸款且賣方已給予目標公司反彌償，以全額抵償目標公司的賠償，彌補目標公司在該抵押下可能遭受或招致的所有損失及負債。

吾等留意到，經考慮(i)賣方根據反彌償協議給予目標公司的反彌償；(ii)完成後賣方將繼續持有目標公司約69.8%股權之事實；(iii)賣方(包括其投資)於中國各重要城市之背景；(iv)賣方截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核財務資料以及賣方截至二零一九年九月三十日止九個月的未經審核財務資料；(v)基於公開記錄獲悉大新華航空之背景及財務狀況；(vi)缺乏大新華航空的違約記錄；及(vii)董事會函件所述收購事項的理由及裨益，董事認為，賣方有能力履行反彌償，而且儘管已作出抵押，收購事項仍符合 貴公司及股東之整體利益。

根據吾等與管理層之討論並經考慮(i)完成後賣方將繼續為目標公司之控股股東，持有目標公司約69.8%股權；(ii)反彌償為 貴公司於目標公司之投資提供擔保；(iii)根據本函件「物業之資料」一節所披露之公開記錄獲悉大新華航空之背景及財務狀況；(iv)如管理層所聲明，大新華航空無銀行貸款違約記錄；(v)賣方之背景及其最近期財務狀況(如本函件「賣方之資料」一節所披露)；及(vi)上文所述進行收購事項之理由及裨益，吾等認同董事之意見，認為賣方有能力履行反彌償，而且儘管已作出抵押，收購事項仍符合 貴公司及股東之整體利益。

6. 協議

協議主要條款概述如下。進一步詳情請參閱通函所載「董事會函件」。

日期

二零二零年四月二十六日

訂約方

- (a) 賣方；及
- (b) 買方。

銷售權益

目標公司全部股權之30%

先決條件：

完成須待下列先決條件達成後，方可作實：

- (a) 已於臨時股東大會上就協議及其項下擬進行交易獲得獨立股東批准；及
- (b) 已取得 貴公司、買方及賣方就協議及其項下擬進行交易所需之一切必要同意及批准。

代價

買方根據協議應付之收購事項代價為人民幣48.9百萬元(相當於約53.5百萬港元)。根據協議條款，買方須於協議簽訂後二十(20)日內將一筆等值於代價的款額存入託管賬戶，該筆款額應於完成後釋放予賣方；或於(a)協議所載的任何先決條件未達成；或(b)二零二零年十二月三十一日(以較早者為準)後(3)個營業日內全額退還予買方。

代價基準

如董事會函件所披露，代價乃由相關訂約方經公平磋商後釐定，並參考估值師為釐定目標公司價值根據資產基礎法編製之目標公司估值報告按正常商業條款訂立。

根據目標公司估值報告，截至二零一九年十二月三十一日，目標公司估值(計及根據估值師編製之物業估值報告物業於二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日之估值均為約人民幣243,420,900元)為人民幣163,338,600元(相當於約182,340,000港元)。因此，目標公司全部股權之30%估值約為人民幣49.0百萬元(「**估值**」)。代價人民幣49.5百萬元與估值相若。

目標公司及物業之估值

評估代價之公平性及合理性時，吾等已審閱通函附錄一及附錄二分別所載目標公司估值報告及物業估值報告(統稱「**估值報告**」)。吾等已就目標公司全部股權公允價值及物業之估值(「**估值**」)與估值師(即中威正信(北京)資產評估有限公司)進行討論。

(i) 估值師之資格及經驗

遵照上市規則第13.80條之規定，吾等已審視及查詢估值師之資格及經驗。根據吾等對估值師資格及經驗之審視，吾等留意到估值師是(i)經中國財政部及中國證券監督管理委員會聯合批准進行證券及期貨估值之合資格估值師；(ii)經北京市財政局批准之合資格資產估值師及中國資產評估協會(「**中評協**」)會員；及(iii)在中國從事商業及物業評估方面擁有逾10年經驗。估值師確認，其為獨立於 貴公司及賣方之第三方。簽署估值報告之估值師兩名負責人員為中評協註冊合資格資產估值師、經中華人民共和國住房和城鄉建設部(「**住建部**」)批准及授權之註冊房地產估價師，以及為中國房地產估價師與房地產經紀人學會(CIREA)會員。其中一名負責人員在中國擁有逾10年資產(包括物業)估值經驗，另一名負責人員在中國擁有逾2年物業估價經驗及逾10年資產估值(不包括物業)經驗。

吾等亦已審閱 貴集團委聘估值師之條款，並留意到工作範圍適用於所提供之意見，吾等並不知悉工作範圍受到任何限制以致可能對目標公司及物業估值所提供之核證準確程度造成不利影響。因此，吾等認為，估值師合資格且於進行目標公司及物業估值方面擁有充足之相關經驗。

(ii) 估值基礎、方法及假設

吾等已審閱估值報告，並與估值師討論有關目標公司及物業估值所採用之方法以及主要基準及一般假設。

如估值師所確認，目標公司及物業之估值均遵守《資產評估執業準則》、住建部發佈之《中華人民共和國國家標準房地產估價規範》(GB/T 50291-2015) (「**估價規範**」)及中華人民共和國國家質量監督檢驗檢疫總局發佈之《中華人民共和國國家標準城鎮土地估價規程》(GB/T18508-2014)(統稱「**標準**」)進行。

目標公司估值報告

根據吾等與估值師之討論及如目標公司估值報告所披露，吾等留意到，於達致目標公司全部股權市值時，估值師已採用資產基礎法作為主要方法，原因是(i)物業為目標公司之主要資產；及(ii)有關目標公司所有資產及負債之資料清晰，以及各項資產及負債之價值可使用資產基礎法單獨進行評估。

如目標公司估值報告所披露，於二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日分別錄得物業估值虧損約人民幣2.35百萬元及來自物業公允價值變動之遞延稅項負債相應調整約人民幣58,710元，導致二零一九年十二月三十一日目標公司之資產淨值由賬面值約人民幣165.10百萬元減少至公允價值約人民幣163.34百萬元。於二零一九年十二月三十一日，目標公司資產及負債之公允價值對賬於本函件「目標公司之財務資料」一節披露。

物業估值報告

根據物業估值報告，物業估值乃透過參考市場上可得之可資比較銷售證據而採用比較法進行(「**估值方法**」)，乃基於比較法是最直接估值方法，藉此，可以根據市場上相若資產之市場釐定市價得出市場價值。

評估物業時，估值師已參考基於擁有相若特徵(如營運狀況及地理位置)之區內現有房地產物業要價(由於並無公開交易資料)之近期可資比較銷售數據(「**可資比較物業**」)(即二零二零年三月三十一日前三個月內)。

吾等留意到，選取之可資比較物業為酒店經營之商業物業，位於重慶市渝中區(物業所在區)商務及旅遊區，用以計算物業之公允價值。此外，估值師確認(i)其已遵守估價規範之選擇規定，即可資比較物業之交易日期應臨近估值日期(即最好於估值日期前一年內且於任何情況下不得超過估價規範所述估值日期前兩年)；及(ii)根據上述選擇標準所選取之可資比較物業詳盡無遺。

鑒於上文所述，吾等認為可資比較物業之選擇標準屬公平合理。

吾等留意到，有關物業涉及之潛在應付土地溢價之調整(「**土地調整**」)已應用於物業之土地部分，乃由於物業土地使用權之餘下年期(即直至二零三二年)較樓宇壽命(即直至二零五六年)為短。土地調整乃基於二零一六年重慶市國土房管局公示之最新基準地價計算，並根據標準之規定透過(其中包括)中國地價信息服務平台公示之重慶當前公佈地價指數、土地使用權餘下年期、容積率、土地開發程度以及其他區域及實質因素等予以調整。

鑒於(i)可資比較項目指按實質特徵及所在位置計擁有相若特徵之房地產物業之近期市價；及(ii)已就土地與樓宇之不同租期作出必要調整，吾等認為，可資比較項目為公平及具代表性之樣本。

經考慮(i)估值師採用之估值方法是釐定目標公司及物業公允價值之普遍慣例，而相關基準及假設屬公平合理；(ii)代價與估值相若；及(iii)上文討論之進行收購事項之理由及預期為 貴公司帶來之裨益，吾等認為代價屬公平合理。

7. 收購事項之財務影響

下文載列收購事項對 貴集團之財務影響：

7.1 完成後會計處理

完成後，目標公司將由買方擁有30.0%股權，並入賬列作 貴集團之聯營公司。目標公司之財務業績將不會於 貴集團財務報表綜合入賬。

7.2 銀行結餘及現金

從二零一九年年報及二零二零年四月二十九日刊發之 貴公司二零二零年第一季度報告可知悉，於二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日， 貴集團之現金及現金等價物分別約為人民幣135.3百萬元及人民幣133.3百萬元，足以應付代價之現金付款。

7.3 資產淨值

由於代價與目標公司淨資產之公允價值相若，故預期完成後收購事項不會對 貴集團之資產淨值產生重大影響。

務請留意，上述分析僅用於說明目的，並不意味著代表 貴集團於完成後之財務狀況。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，儘管協議並非於 貴集團之一般及日常業務過程中訂立，協議及其項下擬進行交易乃按正常商業條款進行，屬公平合理且符合 貴公司及股東(包括獨立股東)整體利益。因此，吾等建議(i)獨立董事委員會向獨立股東提供意見；及(ii)獨立股東於臨時股東大會上投票贊成有關決議案，以批准協議及其項下擬進行交易。

此 致

東北電氣發展股份有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

寶橋融資有限公司

董事總經理

執行董事

林慧欣

潘建而

謹啟

二零二零年六月三日

林慧欣女士為根據證券及期貨條例註冊為寶橋融資有限公司之負責人員，可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並擁有超過20年之機構融資行業經驗。

潘建而女士為根據證券及期貨條例註冊為寶橋融資有限公司之負責人員，可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並擁有超過20年之會計及機構金融服務行業經驗。

以下為中威正信(北京)資產評估有限公司就其於二零一九年十二月三十一日對目標公司全部股權進行的估值而發出的目標公司估值報告全文，以供載入本通函而編製。

**海南逸唐飛行酒店管理有限公司
擬購買股權涉及重慶海航酒店投資有限公司
股東全部權益市場價值
資產估值報告**

**中威正信評諮字(2020)第5005-1號
第一冊共一冊**

中威正信(北京)資產評估有限公司

二零二零年六月三日

海南逸唐飛行酒店管理有限公司

中威正信(北京)資產評估有限公司接受海南逸唐飛行酒店管理有限公司的委託，根據有關法律、法規，採用資產基礎法，按照必要的程序，對重慶海航酒店投資有限公司股東全部權益在二零一九年十二月三十一日的市場價值進行估值。現將估值報告主要內容說明如下：

- 一、委託人：海南逸唐飛行酒店管理有限公司。
- 二、被估值單位：重慶海航酒店投資有限公司。
- 三、經濟行為：海南逸唐飛行酒店管理有限公司擬購買重慶海航酒店投資有限公司股權。
- 四、估值目的：確定重慶海航酒店投資有限公司的股東全部權益市場價值，為海南逸唐飛行酒店管理有限公司擬購買重慶海航酒店投資有限公司股權提供參考依據。
- 五、估值報告使用限制說明
 - 1、本估值報告只能用於報告中載明的估值目的和用途。

委託人或者其他資產估值報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產估值報告載明的使用範圍使用資產估值報告的，資產估值機構及其估值專業人員不承擔責任。
 - 2、本估值報告只能由報告載明的資產估值報告使用人使用。

除委託人、資產估值委託合同中約定的其他資產估值報告使用人和法律、行政法規規定的資產估值報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產估值報告的使用人。
 - 3、資產估值報告使用人應當正確理解估值結論，估值結論不等同於估值對象可實現價格，估值結論不應當被認為是對估值對象可實現價格的保證。

- 4、 本次估值結果是反映估值對象在本次估值目的下，在本次估值假設前提下，根據公開市場的原則確定現行公允市價，沒有考慮特殊的交易方可能追加或減少付出的價格等對估值價格的影響，也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。當前述條件以及估值中遵循的假設條件及產權主體變動的原則等其他情況發生變化時，估值結果一般會失效。
- 5、 估值報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需估值機構審閱相關內容，任何適用法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；
- 6、 估值結論的使用有效期

根據國家有關規定，本報告估值結論使用的有效期為一年，從資產估值基準日二零一九年十二月三十一日起計算一年內有效。只有當估值基準日與經濟行為實現日相距不超過一年時，才可以使用本估值報告。

- 7、 本報告的全部或部分內容由中威正信(北京)資產評估有限公司負責解釋。

目 錄

一、重慶海航酒店投資有限公司的背景及主要資產.....	I-4
二、參考數據.....	I-4
三、估值方法.....	I-5
四、估值假設.....	I-13
五、估值結果.....	I-14
六、估值意見.....	I-15
七、估值報告使用限制說明.....	I-15
八、特別事項說明.....	I-16
九、估值機構地址.....	I-18
十、估值師經驗介紹.....	I-18
附件.....	I-19

一、重慶海航酒店投資有限公司的背景及主要資產

重慶海航酒店投資有限公司註冊成立於二零零七年七月十六日，酒店原名洪都大酒店，竣工於一九九六年，位於重慶市渝中區嘉陵橋西村2號，二零零七年九月底更名為重慶海航酒店。主要經營出租投資性房地產。

根據提供的經審計基準日會計報表，該公司無商標、技術、無形資產。

二、參考數據

- 1、由該公司提供的截止二零一九年十二月三十一日的財務數據；
- 2、由中興財光華會計師事務所(特殊普通合夥)提供的二零一九年十二月三十一日審計報告；
- 3、由該公司提供的其他材料；
- 4、城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例。

三、 估值方法

(一) 估值方法介紹

估值企業價值通常可以通過市場途徑、成本途徑和收益途徑。具體估值過程中，根據估值對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析收益法、市場法和成本法三種資產估值基本方法的適用性，恰當選擇一種或多種資產估值基本方法。

企業價值估值中的資產基礎法，是指以被估值企業估值基準日的資產負債表為基礎，合理估值企業表內及表外各項資產、負債價值，確定估值對象價值的估值方法。

企業價值估值中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定估值對象價值的估值方法。即通過估算委估企業在未來有效年期內的預期收益，並採用適當的折現率將未來預期淨收益折算成現值，然後累加求和確定估值對象價值的一種方法。

企業價值估值中的市場法，是指將估值對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定估值對象價值的估值方法。

(二) 估值方法選取

經過對重慶海航酒店投資有限公司企業本身、市場及相關行業的了解和分析，我們認為目前國內股權轉讓市場雖然開始逐步公開，但在資產規模、資產特點、經營和財務風險、增長能力等方面和重慶海航酒店投資有限公司接近的基本沒有，難於選取具有可比性的參照物，無法確定具有合理比較基礎的參考企業或交易案例。因此，重慶海航酒店投資有限公司的股東全部權益不具備採用市場法進行估值的條件。

由於被估值單位全部資產及負債的資料清晰，並且資產和負債的價值均可單獨選用適當的方法進行估值，具備進行資產基礎法估值的條件。因此，本次估值選用資產基礎法對股東全部權益價值進行估值。

(三) 各項資產及負債估值思路

※ 資產基礎法

資產基礎法是指在合理估值企業各項資產價值和負債的基礎上確定估值物件價值的估值思路。估值中在假設重慶海航酒店投資有限公司本次估值假設的前提下，採用與企業各項資產和負債相適應的具體估值方法分別對重慶海航酒店投資有限公司的各项資產及負債進行估值，以估值後的總資產減去總負債確定淨資產估值價值。

各單項資產具體估值過程及估值方法說明如下：

1、 流動資產的估值

(1) 貨幣資金的估值

對銀行存款，對企業銀行存款賬賬、賬表核對一致的基礎上，我們審核了企業提供的銀行對賬單和銀行存款餘額調節表，對銀行未達賬項發生的原因、經濟內容等進行分析核實，確認無影響淨資產的重大因素後，以賬面價值確定估值。

(2) 債權性資產的估值

對於應收賬款，估值中在核對賬賬、賬表、清單一致的基礎上，對其款項的發生時間、具體內容、形成原因及債務人的情況進行了解分析，並對大額債權及重點關注債權進行了函證，同時評估人員採用了審核財務賬簿及抽查原始憑證等替代程序，經分析核實後，根據應收款項可能收回的數額確定估值。

2、 非流動資產的估值

(1) 投資性房地產

本次估值對於投資性房地產採用比較法進行估值，對於涉及的土地使用權採用基準地價係數修正法進行估值。

物業估值參考市場上可以作為比較的銷售證據而採用比較法進行(「**估值方法**」)，是基於比較法是最直接的估值方法，因此，可以根據市場上若干資產市價調整得出市場價值。

物業估值時，於估值基準日我們已參考基於擁有相似特徵(如營運狀況及地理位置)等區內現有房地產物業售價作為比較銷售資料，是由於並無公開成交資料。本次估值，選取的可比實例均為用作酒店經營的商業物業，位於物業所在地區的市區商務區(即交通便利)，用以計算物業的公允價值。本次估值中，有關物業涉及的潛在應付土地溢價的調整(「**土地調整**」)已應用於物業的土地部分，是由於物業土地使用權剩餘年期(截止至2032年)相比建築物的經濟壽命(截止至2056年)為短。土地調整是基於2016年重慶市國土房管局公示的最新基準地價計算，並根據標準的規定測算(其中包括)中國地價信息服務平台公示的重慶當前公佈地價指數、土地剩餘使用年期、容積率、土地開發程度以及其他區域及實質因素等予以調整。

- 1) 比較法原理：選取一定數量的可比實例，將它們與估值物件進行比較，根據其間的差異對可比實例成交價格進行處理後得到估值物件價值或價格的方法。估值物件為商業用房，所在區域同類型的房地產案例較多，可採用比較法進行估值。

$$\text{計算公式：} P = \sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i$$

其中：

P—估值對象房地產價格

n--選取的可比實例個數

X_i--第i個可比實例的價格

a_i、b_i、c_i--第i個可供比較實例的交易情況、區位狀況、實物狀況狀況的修正係數。

- 2) 基準地價係數修正是利用城鎮基準地價和基準地價修正係數等估值成果，按照替代原則，就估值物件的區域條件和個別條件等與其所處區域的平均條件相比較，並對照修正係數表選取相應的修正係數對基準地價進行修正，進而求取估值物件在估值期日價格的方法。我們採用基準地價係數修正法測算土地使用權的市場價值如下：

基準地價係數修正法的基本公式為：

① 地上計容部分

樓面地價=適用的基準地價×土地用途修正係數×期日修正係數×年期修正係數×容積率修正係數×區域和個別因素修正係數±土地開發程度修正值

② 地下不計容部分

樓面地價=適用的基準地價×相應用途地下空間修正係數×期日修正係數×年期修正係數×區域和個別因素修正係數±土地開發程度修正值。

(2) 固定資產—設備的估值

根據估值目的及委估資產情況，在假設委估資產繼續使用的前提下，採用「重置成本法」進行估值，計算公式如下：

估值=重置全價×綜合成新率

1) 重置全價的確定

機器設備類資產的重置全價，在設備購置價的基礎上，考慮該設備達到正常使用狀態下的各種費用(包括運雜費、安裝調試費)綜合確定。

計算公式如下：

重置全價 = 購置價 + 運雜費 + 安裝調試費

電子設備的重置全價，在設備購置價的基礎上，考慮該設備達到正常使用狀態下的各種費用(包括運雜費、安裝調試費)綜合確定。

電子設備購置價：根據當地市場訊息近期市場價格資料及了解電子設備供應商價格，確定估值基準日的電子設備購置價格，凡能諮詢到基準日市場價格的設備，以市場詢價為準，凡無法詢價的設備，用類比法參照類似設備的市場價格確定購置價。

運雜費：設備從生產廠或發貨地到安裝現場所發生的裝卸、運輸、採購、保管等費用。對於運雜費由廠家負責的設備或小型設備，估值中不考慮運雜費。

安裝調試費：需安裝的設備進行安裝、調試所需的費用，主要為進行安裝、調試、必要的設備油漆的費用。對於安裝調試費由廠家負責的設備或小型設備，估值中不考慮安裝調試費。

對逾齡設備，直接按二手市場購置價確定。

2) 成新率的確定：

對於電子設備，主要通過對設備使用狀況的現場勘察，並根據各類設備的經濟壽命年限，采用年限法和現場打分法綜合確定其成新率。

綜合成新率 = 理論成新率 × 40% + 技術成新率 × 60%

3) 估值的確定

將重置全價和成新率相乘，得出估值。

估值 = 重置全價 × 綜合成新率

3、 負債的估值

(1) 應付款項的估值

應付款項為應付賬款、其他應付款。

各筆款項估值中在核對賬賬、賬表、清單一致的基礎上，根據賬務審核資料等相關資料，進行了解分析，均為估值基準日需實際承擔的債務，以核實後賬面價值確定估值。

(2) 應付職工薪酬

估值中在核對賬賬、賬表、清單一致的基礎上，對應付職工薪酬的計提、使用等進行了審核，均為估值基準日需實際承擔的債務，以核實無誤後的賬面值確定估值。

(3) 應交稅費的估值

估值中在核對賬賬、賬表、清單一致的基礎上，審核了賬、資料及納稅申報材料等相關資料，均為估值基準日需實際承擔的債務，以核實無誤後的賬面值確定估值。

(4) 遞延所得稅負債的估值

估值中在核對賬賬、賬表、清單一致的基礎上，根據賬務審核資料等相關資料，進行了解分析，均為估值基準日需實際承擔的債務，以核實後賬面價值確定估值。

四、 估值假設

- 1、 本估值報告成立的前提條件是針對的經濟行為符合國家法律、法規的有關規定。估值師和估值機構的責任是對本報告所述估值目的下的資產價值量作出專業判斷，並不涉及到估值師和估值機構對該項估值目的所對應的經濟行為合法性作出任何判斷。
- 2、 估值工作在很大程度上依賴於委託人和被估值單位提供的有關資料。因此，估值工作是以委託人及被估值單位提供的有關經濟行為文件、資產權屬文件、證件等有關法律文件和估值資料的真實、完整、合法為前提。
- 3、 本次估值以本資產估值報告所列明的特定估值目的為前提。
- 4、 假定所有待估值資產已經處在交易的過程中，估值師根據待估值資產的交易條件等模擬市場進行估價。
- 5、 假定在市場上交易的資產或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等做出理智的判斷。
- 6、 國家現行的有關法律法規、政策及國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化，無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
- 7、 本次估值假設被估值資產現有用途不變且被估值企業持續經營。

- 8、 假設被估值單位的經營者是負責的，且管理層有能力擔當其職務。
- 9、 除非另有說明，假設被估值單位完全遵守所有有關的法律法規。
- 10、 假設公司未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致。
- 11、 有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。
- 12、 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

本估值報告及估值結論是依據上述估值假設和限制條件，以及本估值報告中確定的原則、依據、條件、方法和程序得出的結果，若上述前提條件發生變化時，本估值報告及估值結論一般會自行失效。

五、 估值結果

根據對重慶海航酒店投資有限公司的基本情況進行分析，本次估值採用資產基礎法進行估值，估值結論根據以上估值工作得出。經估值，重慶海航酒店投資有限公司股東全部權益市場價值在估值假設前提下於估值基準日二零一九年十二月三十一日所表現的市場價值如下：

委估資產賬面價值為人民幣30,498.31萬元，估值為人民幣30,263.53萬元，估值減值人民幣234.78萬元，減值率0.77%。估值減值的原因是投資性房地產價值變動。

委估負債賬面價值為人民幣13,988.37萬元，估值為人民幣13,929.67萬元，減值人民幣58.71萬元，減值率0.42%。

淨資產賬面價值為人民幣16,509.94萬元，估值為人民幣16,333.86萬元，估值減值人民幣176.07萬元，減值率1.07%。

重慶海航酒店投資有限公司資產估值結果匯總表

估值基準日：二零一九年十二月三十一日

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 A	估值 B	增減值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
流動資產	5,920.71	5,920.71	0.00	0.00
非流動資產	24,577.60	24,342.82	-234.78	-0.96
投資性房地產	24,576.93	24,342.09	-234.84	-0.96
固定資產	0.67	0.73	0.06	8.54
資產總計	30,498.31	30,263.53	-234.78	-0.77
流動負債	10,396.36	10,396.36	0.00	0.00
非流動負債	3,592.02	3,533.31	-58.71	-1.63
負債合計	13,988.37	13,929.67	-58.71	-0.42
淨資產(所有者權益)	16,509.94	16,333.86	-176.07	-1.07

六、 估值意見

本次估值基準日為二零一九年十二月三十一日，根據中國銀行公佈的中間折算價當日89.58元人民幣對港幣為100港元，截止估值基準日委估公司淨資產公允價值為人民幣16,333.86萬元，約為18,234.00萬港元。

七、 估值報告使用限制說明

1、 本估值報告只能用於報告中載明的估值目的和用途。

委託人或者其他資產估值報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產估值報告載明的使用範圍使用資產估值報告的，資產估值機構及其估值專業人員不承擔責任。

2、 本估值報告只能由報告載明的資產估值報告使用人使用。

除委託人、資產估值委託合同中約定的其他資產估值報告使用人和法律、行政法規規定的資產估值報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產估值報告的使用人。

- 3、 資產估值報告使用人應當正確理解估值結論，估值結論不等同於估值對象可實現價格，估值結論不應當被認為是對估值對象可實現價格的保證。
- 4、 本次估值結果是反映估值對象在本次估值目的下，在本次估值假設前提下，根據公開市場的原則確定現行公允市價，沒有考慮特殊的交易方可能追加或減少付出的價格等對估值價格的影響，也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。當前述條件以及估值中遵循的假設條件及產權主體變動的原則等其他情況發生變化時，估值結果一般會失效。
- 5、 估值報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需估值機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；
- 6、 估值結論的使用有效期

根據國家有關規定，本報告估值結論使用的有效期為一年，從資產估值基準日二零一九年十二月三十一日起計算一年內有效。只有當估值基準日與經濟行為實現日相距不超過一年時，才可以使用本估值報告。

- 7、 本報告的全部或部分內容由中威正信(北京)資產評估有限公司負責解釋。

八、 特別事項說明

- 1、 根據產權持有人提供的《房地證》，發現委估投資性房地產土地使用終止日期為2032年7月28日。截止估值基準日剩餘使用年限為12.58年；估值人員陪同產權人到重慶市規劃和自然資源局土地利用處了解到，上述土地截止估值基準日無變更規劃的需求，無針對土地使用權到期後是否延長土地使用權期限的相關政策規定；根據《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》第四十一條土地使用權期滿，土地使用者可以申請續期。需要續期的，應當依照該條例第二章的規定重新簽訂合同，支付土地使用權出讓金，並辦理登記。本次估值按土地可補交地價款繼續使用到建築物經濟壽命為止計算估值結論，若與相關權利部門最終的規定不一致，應依據相關權利部門的規定重新調整該結論。

- 2、 2019年3月11日，重慶海航酒店投資有限公司與中國民生銀行股份有限公司深圳分行簽訂《抵押合同》(公擔抵字第集團-1900102號)；重慶海航酒店投資有限公司以名下位於渝中區嘉陵橋西村2號，建築面積18,143.40m²房地產作為大新華航空有限公司抵押貸款577,590,000.00元的部分抵押物；抵押期限2019年3月11日-2020年3月11日。截止估值基準日尚未解押。

2020年4月14日，重慶海航酒店投資有限公司、大新華航空有限公司與中國民生銀行股份有限公司深圳分行簽訂了《借款補充協議》(編號：公貸變字第集團2000301號)，對上述抵押、貸款期限進行了延長，延期後抵押期限為2019年3月11日至2021年3月27日。

- 3、 根據《關於重慶海航酒店投資有限公司房屋所有權專項核查相關事宜之專項法律意見書》除出租給華住酒店管理有限公司兩個分公司，租期為2013年5月24日至2028年5月23日的租賃及於2019年3月11日重慶海航酒店投資有限公司與中國民生銀行股份有限公司深圳分行簽訂《抵押合同》(公擔抵字第集團-1900102號)下的抵押擔保外，該物業並無其他按揭及其他產權負擔。

重慶海航酒店投資有限公司合法擁有該等物業資產。海航酒店可根據相關法律及法規佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處置該物業。經核查，上述房地產已設定抵押，根據《中華人民共和國物權法》第一百九十二條，「抵押期間，抵押人未經抵押權人同意，不得轉讓抵押財產，但受讓人代為清償債務消滅抵押權的除外。」因此，海航酒店轉讓抵押的房地產需要經抵押權人同意。

根據《物權法》第一百七十六條的規定，提供擔保的第三人承擔擔保責任後，有權向債務人追償。若《借款補充協定》到期後，重慶海航酒店投資有限公司承擔了抵押擔保責任，有權向主債務人大新華航空有限公司進行追償。故本次擬轉讓股權中存在的抵押權及資產受限事項不影響本經濟行為的實現。

- 4、重慶海航酒店投資有限公司把名下建築面積合計18,143.40^m房地產出租給華住酒店管理有限公司兩個分公司經營酒店(重慶橋西村分公司、重慶橋西村第二分公司)，租期2013年5月24日至2028年5月23日；首年租金820萬，此後每3年遞增5%。因為上述租約的租金未一次性支付，本次估值中未考慮上述租約對房地產價值的影響。

九、 估值機構地址

中威正信(北京)資產評估有限公司

北京總所地址：北京市豐台區豐北路81號5層3501室

海南分所地址：海南省海口市龍華區華府路5號新達商務大廈公寓102房

十、 估值師經驗介紹

黃音舒，中國資產評估協會註冊會員，註冊執業證書編號46100002。從業十年以上，除了具有註冊資產評估師資格外，還具有註冊房地產估價師、土地估價師、經濟師等資格，具有優秀的領導能力和業務能力及知識能力。現為中國房地產估價師與房地產經紀人學會(China Institute of Real Estate Appraisers and Agents，英文名稱縮寫為CIREA)會員。

黃海兵，中國資產評估協會註冊會員，註冊執業證書編號46180009。2009年畢業於中北大學國際經濟與貿易專業，大學本科學歷，資產評估師與註冊會計師、房地產估價師，從業十年。現為中國房地產估價師與房地產經紀人學會(China Institute of Real Estate Appraisers and Agents，英文名稱縮寫為CIREA)會員。

代表

中威正信(北京)資產評估有限公司

黃音舒

黃海兵

二零二零年六月三日

附 件

- 1、 委託人和被估值單位承諾函
- 2、 被估值單位估值基準日會計報表
- 3、 委託人與被估值單位法人營業執照
- 4、 估值機構法人營業執照副本複印件
- 5、 估值機構證券期貨相關業務估值資格證書複印件
- 6、 估值機構備案公告複印件
- 7、 負責該估值業務的估值專業人員資格證明文件複印件

以下為中威正信(北京)資產評估有限公司就其於二零二零年三月三十一日對物業進行的估值而發出的物業估值報告全文，以供載入本通函而編製。

投資性房地產物業估值證書

海南逸唐飛行酒店管理有限公司

中威正信(北京)資產評估有限公司接受海南逸唐飛行酒店管理有限公司的委託，根據有關法律、法規，採用資產基礎法，按照必要的程序，對重慶海航酒店投資有限公司位於重慶市渝中區嘉陵橋西村2號建築面積共計18,143.40m²、分攤土地使用權面積合計1,243.85m²的物業截止二零二零年三月三十一日基準日的市場價值進行了測算，具體估值概況如下：

估值基準日：二零二零年三月三十一日，一切取價標準均為估值基準日有效的價格標準。

一、資產概況

1、實物狀況

(1) 土地基本狀況

估值對象位於重慶市渝中區嘉陵橋西村2號，東臨上清寺路，南臨太平洋廣場，西臨郵政醫院，北臨嘉陵橋路，所在區域實際基礎設施開發程度達到高配置「六通一平」(即通路、通電、通訊、通上水、通下水、通燃氣及土地平整)，地勢較平坦，無異常地質現象，單行道路，無特殊城市規劃限制條件，公共交通。

(2) 建築物基本狀況

本次委估投資性房地產位於渝中區嘉陵橋西村2號，一幢約建成於一九九六年鋼混結構的桶型大樓，截止估值基準日使用時間約為24.01年，建築面積合計18,143.40m²，分攤土地使用權面積合計1,243.85m²；地下2層，地上32層；已辦理相關產權證明，總共分8個房地證分層辦理產權證，產權證號為101房地證2008字第32097號至101房地證2008字第32104號；目前出租給華住酒店管理有限公司兩個分公司經營酒店（重慶橋西村分公司、重慶橋西村第二分公司），租期二零一三年五月二十四日至二零二八年五月二十三日；租金首年820萬，此後每3年遞增5%。目前標的物作為酒店經營用途，掛名全季酒店、漢庭酒店；維護狀況較好。

2、 權益狀況

(1) 產權狀況

委估對象已辦理相關產權證明證載信息如下表：

101房地證2008字第32097號			
權利人	重慶海航酒店投資有限公司		
名稱及號碼	營業執照：500103000004005		
坐落	渝中區嘉陵橋西村2號名義層第十四層、第十六層至三十一層		
地籍號	YZ1-8-33		
使用權類型	出讓	房屋結構	鋼筋混凝土
土地用途	商業用地	房屋用途	非住宅
分攤使用權類型	624.51m ²	樓層	物理層
共有使用權面積	4,769.5m ²	房屋建築面積	9,109.47m ²
土地使用權終止日期	2032/7/28	套內建築面積	8,564.74m ²
共有或共有部位及設施	電梯機房、衛生間、水箱、梯間、走道等		

101房地證2008字第32098號			
權利人	重慶海航酒店投資有限公司		
名稱及號碼	營業執照：500103000004005		
坐落	渝中區嘉陵橋西村2號名義層第十五層		
地籍號	YZ1-8-33		
使用權類型	出讓	房屋結構	鋼筋混凝土
土地用途	商業用地	房屋用途	非住宅
分攤使用權類型	37.12m ²	樓層	名義層15、物理層17
共有使用權面積	4,769.5m ²	房屋建築面積	541.43m ²
土地使用權終止日期	2032/7/28	套內建築面積	509.05m ²
共有或共有部位及設施	電梯機房、衛生間、水箱、梯間、走道等		

101房地證2008字第32099號			
權利人	重慶海航酒店投資有限公司		
名稱及號碼	營業執照：500103000004005		
坐落	渝中區嘉陵橋西村2號名義層第四層、第五層		
地籍號	YZ1-8-33		
使用權類型	出讓	房屋結構	鋼筋混凝土
土地用途	商業用地	房屋用途	非住宅
分攤使用權類型	93.57m ²	樓層	物理層
共有使用權面積	4,769.5m ²	房屋建築面積	1,364.9m ²
土地使用權終止日期	2032/7/28	套內建築面積	1,260.61m ²
共有或共有部位及設施	電梯機房、衛生間、水箱、梯間、走道等		

101房地證2008字第32100號			
權利人	重慶海航酒店投資有限公司		
名稱及號碼	營業執照：500103000004005		
坐落	渝中區嘉陵橋西村2號名義層負一層		
地籍號	YZ1-8-33		
使用權類型	出讓	房屋結構	鋼筋混凝土
土地用途	商業用地	房屋用途	非住宅
分攤使用權類型	38.53m ²	樓層	名義層-1、物理層2
共有使用權面積	4,769.5m ²	房屋建築面積	562.04m ²
土地使用權終止日期	2032/7/28	套內建築面積	510.11m ²
共有或共有部位及設施	電梯機房、衛生間、水箱、梯間、走道等		

101房地證2008字第32101號			
權利人	重慶海航酒店投資有限公司		
名稱及號碼	營業執照：500103000004005		
坐落	渝中區嘉陵橋西村2號名義層第一層		
地籍號	YZ1-8-33		
使用權類型	出讓	房屋結構	鋼筋混凝土
土地用途	商業用地	房屋用途	非住宅
分攤使用權類型	35.17m ²	樓層	名義層1、物理層3
共有使用權面積	4,769.5m ²	房屋建築面積	512.97m ²
土地使用權終止日期	2032/7/28	套內建築面積	469.32m ²
共有或共有部位及設施	電梯機房、衛生間、水箱、梯間、走道等		

101房地證2008字第32102號			
權利人	重慶海航酒店投資有限公司		
名稱及號碼	營業執照：500103000004005		
坐落	渝中區嘉陵橋西村2號名義層第二層		
地籍號	YZ1-8-33		
使用權類型	出讓	房屋結構	鋼筋混凝土
土地用途	商業用地	房屋用途	非住宅
分攤使用權類型	56.15m ²	樓層	名義層2、 物理層4
共有使用權面積	4,769.5m ²	房屋建築面積	818.97m ²
土地使用權終止日期	2032/7/28	套內建築面積	695.46m ²
共有或共有部位 及設施	電梯機房、衛生間、水箱、梯間、走道等		

101房地證2008字第32103號			
權利人	重慶海航酒店投資有限公司		
名稱及號碼	營業執照：500103000004005		
坐落	渝中區嘉陵橋西村2號名義層第六層至第十三層、第三十二層		
地籍號	YZ1-8-33		
使用權類型	出讓	房屋結構	鋼筋混凝土
土地用途	商業用地	房屋用途	非住宅
分攤使用權類型	326.24m ²	樓層	物理層
共有使用權面積	4,769.5m ²	房屋建築面積	4,758.73m ²
土地使用權終止日期	2032/7/28	套內建築面積	0m ²
共有或共有部位及設施	電梯機房、衛生間、水箱、梯間、走道等		

101房地證2008字第32104號			
權利人	重慶海航酒店投資有限公司		
名稱及號碼	營業執照：500103000004005		
坐落	渝中區嘉陵橋西村2號名義層第三十三層		
地籍號	YZ1-8-33		
使用權類型	出讓	房屋結構	鋼筋混凝土
土地用途	商業用地	房屋用途	非住宅
分攤使用權類型	32.56m ²	樓層	名義層33、 物理層35
共有使用權面積	4,769.5m ²	房屋建築面積	474.89m ²
土地使用權終止日期	2032/7/28	套內建築面積	446.49m ²
共有或共有部位 及設施	電梯機房、衛生間、水箱、梯間、走道等		

(2) 權益狀況

① 租賃狀況

重慶海航酒店投資有限公司把名下建築面積合計18,143.40^m房地產出租給華住酒店管理有限公司兩個分公司經營酒店(重慶橋西村分公司、重慶橋西村第二分公司)，租期為二零一三年五月二十四日至二零二八年五月二十三日；首年租金820萬，此後每3年遞增5%。

② 抵押等擔保狀況

於二零一九年三月十一日，重慶海航酒店投資有限公司與中國民生銀行股份有限公司深圳分行簽訂《抵押合同》(公擔抵字第集團-1900102號)；重慶海航酒店投資有限公司以名下位於渝中區嘉陵橋西村2號，建築面積18,143.40^m房地產作為大新華航空有限公司抵押貸款人民幣577,590,000.00元的部分抵押物；抵押期限為二零一九年三月十一日至二零二零年三月十一日。截止估值基準日尚未解押。

於二零二零年四月十四日，重慶海航酒店投資有限公司、大新華航空有限公司與中國民生銀行股份有限公司深圳分行簽訂《借款補充協議》(編號：公貸變字第集團2000301號)，對上述抵押、貸款期限進行延長，延期後抵押期限為二零一九年三月十一日至二零二一年三月二十七日。

③ 法律意見狀況

根據《關於重慶海航酒店投資有限公司房屋所有權專項核查相關事宜之專項法律意見書》除出租給華住酒店管理有限公司兩個分公司，租期為2013年5月24日至2028年5月23日的租賃及於2019年3月11日重慶海航酒店投資有限公司與中國民生銀行股份有限公司深圳分行簽訂《抵押合同》(公擔抵字第集團-1900102號)下的抵押擔保外，該物業並無其他按揭及其他產權負擔。

重慶海航酒店投資有限公司合法擁有該等物業資產。海航酒店可根據相關法律及法規佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處置該物業。經核查，上述房地產已設定抵押，根據《中華人民共和國物權法》第一百九十二條，「抵押期間，抵押人未經抵押權人同意，不得轉讓抵押財產，但受讓人代為清償債務消滅抵押權的除外。」因此，海航酒店轉讓抵押的房地產需要經抵押權人同意。

根據《物權法》第一百七十六條的規定，提供擔保的第三人承擔擔保責任後，有權向債務人追償。若《借款補充協定》到期後，重慶海航酒店投資有限公司承擔了抵押擔保責任，有權向主債務人大新華航空有限公司進行追償。故本次擬轉讓股權中存在的抵押權及資產受限事項不影響本經濟行為的實現。

④ 按照所持物業的用途而區分的類別

根據現場勘察及企業對於物業的經營方式，經被評估單位確認為持作投資的物業。

⑤ 估值特別提示

重慶海航酒店投資有限公司把名下建築面積合計18,143.40m²房地產出租給華住酒店管理有限公司兩個分公司經營酒店(重慶橋西村分公司、重慶橋西村第二分公司)，租期2013年5月24日至2028年5月23日；首年租金820萬，此後每3年遞增5%。因為上述租約的租金未一次性支付，本次估值中未考慮上述租約對房地產價值的影響。

(3) 區域情況

估值對象位於重慶市渝中區嘉陵橋西村2號掛名全季酒店、漢庭酒店，毗鄰市政府大樓。距離重慶站1.36公里；距離朝天門碼頭4.24公里；距離江北國際機場20公里；距離重慶汽車站1.4公里，地理位置四通八達，是商務活動、商業聚集的理想之地。

二、測算技術路綫

1、 估值技術路綫

本次估值對於投資性房地產採用比較法進行測算，對於涉及的土地使用權採用基準地價係數修正法進行估值。

採用比較法測算出來的房地產價值未考慮估值物件較短土地年限對房地產價值的影響，本次估值，採用基準地價係數修正法測算分攤土地使用權使用到期後至建築物使用壽命終了段的出讓金，扣除該段出讓金則為本次評估涉及投資性房地產截止評估基準日的市場價值。

經現場勘查，發現委估投資性房地產土地使用終止年期為2032年7月28日。截止評估基準日剩餘使用年限為12.58年；地上建築物剩餘使用經濟壽命為35.99年，評估人員陪同產權人到重慶市規劃和自然資源局土地利用處了解到，上述土地截止評估基準日無變更規劃的需求，無針對土地使用權到期後是否延長土地使用權期限的相關政策規定；根據《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》第四十一條土地使用權期滿，土地使用者可以申請續期。需要續期的，應當依照該條例第二章的規定重新簽訂合同，支付土地使用權出讓金，並辦理登記。本次評估針對土地使用權到期後的處理依據上述條例執行，若與相關權利部門最終的規定不一致，依據相關權利部門的規定重新調整該結論。

2、 方法選用理由

根據估物件的特點和估值目的及房地產估值理論、方法和重慶市房地產市場的實際情況，評估人員對該項目進行了分析，採用比較法理由如下：

近年來重慶市房地產市場發育充分，在重慶市內與估物件類似的交易實例較多，可比性較強，物業估值時，參照估值基準日市場中存在的相似特徵(如營運狀況及地理位置)等區內現有房地產物業售價作為比較銷售資料。本次估值中，選用公開網絡銷售平台中存在的可比實例；選取的可比實例均為用作酒店經營的商業物業，位於物業所在地區的市區商務區。且估值中選用的是同類物業類型中的銷售價格進行估值，最能體現物業在房地產市場中的市場價值，故在房地產交易活躍地區首選比較法進行估值。

採用比較法測算出來的房地產價值未考慮評估物件較短土地年限對房地產價值的影響，本次測算，採用基準地價係數修正法測算分攤土地使用權使用到期後至建築物使用壽命終了段的出讓金，扣除該段出讓金則為本次估值涉及投資性房地產截止估值基準日的市場價值。

土地調整是基於2016年重慶市國土房管局公示的最新基準地價計算，並根據標準的規定測算(其中包括)中國地價信息服務平台公示的重慶當前公佈地價指數、土地剩餘使用年期、容積率、土地開發程度以及其他區域及實質因素等予以調整。

3、 比較法選用標準

根據房地產估價規範第4.2.3章，可比實例應符合下列規定

- (1) 可比實例應從交易實例中選取且不得少於3個；
- (2) 可比實例的交易方式應適合估值目的；
- (3) 可比實例房地產應與估值物件房地產相似；
- (4) 可比實例的成交日期應接近估值基準日，與估值基準日不宜超過1年，且不得超過2年；
- (5) 可比實例的成交價格應為正常價格或可修正為正常價格；及
- (6) 在同等條件下，應將位置與估值物件較近、成交日期與估值基準日較近的交易實例選為可比實例。

根據房地產交易活動中的替代原理，評估人員在認真分析估值物件特點的基礎上，遵循與其功能用途相同、結構相似、建築裝飾標準相似，所在地區相同或相近的原則，評估人員依據市場調查收集到的資料，選擇3個案例作為比較實例。

三、 估值結果

1、 估值結果的確定

經採用比較法及基準地價系數修正法估值，在本報告假設條件成立的前提下，委託估值的重慶海航酒店投資有限公司持有的投資性房地產在估值基準日二零二零年三月三十一日的市場價值為人民幣243,420,938.00元。具體詳見下表：

單位：人民幣元

證號	使用權面積	共有使用權面積	建築面積	樓層	地價單價	扣除補繳地價價		
					(元/㎡)	地價	房地產總價	值
101房地證2008字第 32097號	624.51	4,769.50	9,109.47	14、16-31	25,453.00	15,895,653.00	140,285,838.00	124,390,185.00
101房地證2008字第 32098號	37.12	4,769.50	541.43	15	25,453.00	944,815.00	8,338,022.00	7,393,207.00
101房地證2008字第 32099號	93.57	4,769.50	1,364.90	4、5	25,453.00	2,381,637.00	21,019,460.00	18,637,823.00
101房地證2008字第 32100號	38.53	4,769.50	562.04	-1	25,453.00	980,704.00	4,327,708.00	3,347,004.00
101房地證2008字第 32101號	35.17	4,769.50	512.97	1	25,453.00	895,182.00	7,899,738.00	7,004,556.00
101房地證2008字第 32102號	56.15	4,769.50	818.97	2	25,453.00	1,429,186.00	12,612,138.00	11,182,952.00
101房地證2008字第 32103號	326.24	4,769.50	4,758.73	6-13、32	25,453.00	8,303,787.00	73,284,442.00	64,980,655.00
101房地證2008字第 32104號	32.56	4,769.50	474.89	33	25,453.00	828,750.00	7,313,306.00	6,484,556.00
合計	1,243.85		18,143.40			31,659,714.00	275,080,652.00	243,420,938.00

- 2、 本次估值基準日為二零二零年三月三十一日，根據中國銀行公佈的中間折算價當日91.37元人民幣對港幣為100港元，截止估值基準日委估公司投資性房地產公允價值為人民幣243,420,938.00元，約為266,412,321.00港元。

註冊資產評估師：

黃音舒，中國資產評估協會註冊會員，註冊執業證書編號46100002。從業十年以上，除了具有註冊資產評估師資格外，還具有註冊房地產估價師、土地估價師、經濟師等資格，具有優秀的領導能力和業務能力及知識能力。現為中國房地產估價師與房地產經紀人學會(China Institute of Real Estate Appraisers and Agents，英文名稱縮寫為CIREA)會員。

註冊資產評估師：

黃海兵，中國資產評估協會註冊會員，註冊執業證書編號46180009。2009年畢業於中北大學國際經濟與貿易專業，大學本科學歷，資產評估師與註冊會計師、房地產估價師，從業十年。現為中國房地產估價師與房地產經紀人學會(China Institute of Real Estate Appraisers and Agents，英文名稱縮寫為CIREA)會員。

中威正信(北京)資產評估有限公司

總部地址：北京市豐台區豐北路81號5層3501室

海南分所地址：海南省海口市龍華區華府路5號新達商務大廈公寓102房

代表

中威正信(北京)資產評估有限公司

黃音舒

黃海兵

二零二零年六月三日

1. 責任聲明

本通函所載數據乃根據上市規則而作出，旨在提供有關本公司的資料，董事願就其準確性共同及個別承擔全部責任。經作出一切合理查詢後，就董事所知及所信，董事確認本通函所載一切資料於所有重要方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，本通函概無遺漏其他事實，致使其中所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事、監事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的證券中的權益和淡倉

於最後可行日期，本公司董事、監事及或主要行政人員概無在本公司或其任何相關法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有任何(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部規定而須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》之該等規定本公司之董事或監事或主要行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據《證券及期貨條例》第352節須存置於本公司名冊之權益或淡倉；或(iii)根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

(b) 擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須予披露的權益或淡倉的人士及主要股東

於最後可行日期，就本公司董事、監事或主要行政人員所知悉，除本公司董事、監事或主要行政人員以外，於本公司之股份或本公司之相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司作出披露的權益或淡倉，或彼等直接或間接持有賦予投票權之任何類別股本面值之5%或以上之權益，並可於任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票的人士如下：

本公司股份、相關股份及債券的好倉：

股東	持有股份數目	佔本公司股本的 概約百分比
北京海鴻源 ^(附註1)	81,494,850股A股	9.33%
海航酒店集團(香港) 有限公司 ^(附註2)	155,830,000股H股	15.14%

附註：

1. 據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，北京海鴻源持有該等股權，北京海鴻源由海航旅遊集團有限公司全資擁有，海航集團有限公司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，盛唐發展(洋浦)有限公司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)有限公司65%的股權。
2. 據董事所知及於認購事項完成後，倘有關認購事項完成，海航酒店集團(香港)有限公司(即認購人)將持有該等H股股份，海航酒店集團(香港)有限公司由海南國商酒店管理有限公司全資擁有，海航酒店控股集團有限公司(即出售人)持有海南國商酒店管理有限公司76.92%的股權，北京海鴻源持有海航酒店控股集團有限公司86.73%的股權，海航旅遊集團有限公司持有北京海鴻源100%的股權，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，盛唐發展(洋浦)有限公司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)有限公司65%的股權。於最後可行日期，認購事項項下擬進行的交易尚未完成，並且未必能完成。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就本公司董事、監事或主要行政人員所悉，概無任何人於本公司之股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司作出披露的權益或淡倉，或彼等直接或間接持有賦予投票權之任何類別股本面值之10%或以上之權益，並可於任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票的人士。

3. 競爭權益

於最後可行日期，董事或彼等各自之緊密聯繫人概無於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，亦無與本集團任何其他利益有衝突。

4. 無重大權益

於最後可行日期，概無董事自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表之日期)起於本集團任何成員公司所購入或出售或租賃，或於本集團任何成員公司擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接重大權益。於最後可行日期，概無董事於本公司或其任何附屬公司訂立之涉及本集團業務之任何存續及重大合約或安排中擁有任何重大權益。

5. 董事服務合約

於最後可行日期，董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂立本集團不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

6. 訴訟

本公司於二零一七年七月七日、二零一八年八月一日、二零一九年七月二十三日、二零一九年八月二十二日、二零一九年八月二十八日發佈的公告中有所提述。

截至最後可行日期，董事所知悉的針對公司的未決索賠披露如下：

- (a) 本公司於二零一七年七月五日收到遼寧省瀋陽市中級人民法院送達的關於涉嫌違反《關於解決瀋陽高壓開關有限責任公司員工安置問題協議》、《關於妥善解決瀋陽高壓開關有限責任公司職工安置問題協議》和《關於妥善解決瀋陽高壓開關有限責任公司職工安置問題補充協議》(統稱「**協議**」)規定的應訴通知書((2017)遼01民初430號)及起訴狀等相關訴訟材料；該等協議由瀋陽市鐵西區國有資產監督管理局(「**原告**」)與本公司以及瀋陽高壓開關有限責任公司(「**第二被告**」)分別於二零零七年五月九日、二零零八年六月三十日及二零零八年十一月二十八日簽訂，據此，本公司應支付職工安置費總計人民幣132.39百萬元(相當於約144.89百萬港元)，其中第二被告應承擔連帶責任，同時新東北電氣(瀋陽)高壓開關有限責任公司應提供相關連帶責任擔保。原告向本公司索要該等協議項下因涉嫌違反該等協議的剩餘欠款人民幣28.53百萬元(相當於約31.22百萬港元)，利息人民幣7,788,690元(相當於約8,523,408港元)以及違約金人民幣1,426,500元(相當於約1,561,064港元)，合計為人民幣37,745,190元(相當於約41,305,745港元)。

二零一八年六月十二日，本案在瀋陽中院開庭審理，七月十八日瀋陽中院簽發((2017)遼01民初430號)民事判決書，瀋陽中院認為，原告於二零一六年七月二十一日向本公司重新主張權利時，已經超過兩年的訴訟時效期間。瀋陽中院對於原告要求本公司償付欠款人民幣28.53百萬元、利息及違約金的主張，不予支持。

原告已向遼寧省高級人民法院就上述判決提出上訴。二零一九年八月二十一日遼寧省高級人民法院第九法庭簽發((2018)遼民終1032號)民事裁定書，判決撤銷遼寧省瀋陽市中級人民法院((2017)遼01民初430號)民事判決，以及本案發回遼寧省瀋陽市中級人民法院重審。公司後續將按照上市規則及有關規定，根據案件進展及時履行信息披露義務。

依據律師出具的法律意見，基於財務謹慎性原則，公司已於二零一七年度按該案件涉及的金額預計負債人民幣37,745,190元，詳見公司於二零一八年一月三十一日發佈的《二零一七年度業績預告》以及於二零一八年三月二十九日發佈的《二零一七年年報》。

- (b) 二零一九年七月十六日，本公司收到海南省第一中級人民法院送達的應訴通知書(2019)瓊96民初381號及民事起訴狀等相關訴訟材料。撫順電瓷製造有限公司(「原告」)主張(i)本公司未依法履行出資義務即轉讓瀋陽高壓開關有限責任公司(「瀋陽高開」)股權，瀋陽高開未依法履行出資義務即轉讓新東北電氣(瀋陽)高壓隔離開關有限公司(「新東北隔離」)股權；(ii)本公司及瀋陽高開應在未依法出資的範圍即沈鐵東路39號土地使用權價值範圍內對新東北隔離與撫順電瓷的人民幣11,258,221.34元債務及利息、遲延履行期間的利息承擔賠償責任；及(iii)應追加瀋陽高開、東北電氣為遼寧省撫順市中級人民法院(2015)撫中執字第00140號執行案件的被執行人。

本案尚未開庭審理，公司將按照上市規則及有關規定，根據案件進展及時履行信息披露義務。

- (c) 瀋陽鐵路運輸中級法院(「瀋陽鐵路中院」)於二零一九年十一月二十六日在《人民法院報》刊登公告，向東北電氣送達(2019)遼71執恢2號之一號執行裁定書。該公告涉及中國東方資產管理有限公司遼寧省分公司與瀋陽變壓器有限責任公司、瀋陽高開之間金融不良債權追償糾紛一案。根據上述公告，法院裁定強制執行被執行人瀋陽高開對本公司的到期債權人民幣27,000萬元中的人民幣4,800萬元及利息。該等「到期債權」是指在國家開發銀行(「國開行」)訴訟執行案中本公司應向瀋陽高開支付的到期索償人民幣27,000萬元。

針對瀋陽鐵路中院公告的(2019)遼71執恢2號之一號執行裁定書之裁定，本公司已同步向瀋陽鐵路中院提出執行異議。本公司認為，依照最高法對國開行執行案終審判定，公司最多只會在向高壓開關公司總額為人民幣272,627,700元的支付款項範圍內承擔賠償責任，而且公司已經在二零一七會計年度對此全額作出賠償撥備。

除上文所披露者外，就本公司董事所悉，於最後可行日期，本集團任何成員公司概無任何其他重大訴訟或索償，董事概不知曉任何其他尚未了結或對本集團任何成員公司造成威脅的重大訴訟或索償。

7. 重大不利變動

於最後可行日期，董事概不知悉自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表之日期）起本集團財務或交易狀況發生任何重大不利變動。

8. 專家資格及同意書

在本通函中發表意見的專家及其資格如下：

名稱	資格
中威正信(北京)資產評估有限公司	獨立專業估值師
寶橋融資有限公司	根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)可從事第1類(證券交易)、第6類(就機構融資提供意見)等受規管活動之持牌法團

於最後可行日期，中威正信(北京)資產評估有限公司及寶橋融資有限公司已就本通函之刊發發出書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件、意見及／或報告，以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，中威正信(北京)資產評估有限公司及寶橋融資有限公司並無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法強制執行）。

於最後可行日期，中威正信(北京)資產評估有限公司及寶橋融資有限公司並無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表編製之日）以來所購買、出售或租賃，或擬購買、出售或租賃之資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 其他

- (i) 本公司的註冊辦事處位於中國海南省海口市南海大道266號海口國家高新區創業孵化中心A樓5層A1-1077室(郵編：570000)。
- (ii) 本公司的營業及通訊地址位於海南省海口市國興大道7號新海航大廈22層。
- (iii) 本公司在香港的主要營業地點位於香港灣仔譚臣道98號運盛大廈17樓。
- (iv) 本公司在香港的股份過戶登記處為寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。
- (v) 本公司的公司秘書兼授權代表為陳貽平先生，其為香港會計師公會執業會計師及英國特許公認會計師公會資深會員；陳先生在會計核算、稅務和審計以及公司秘書領域擁有17年的工作經驗。
- (vi) 倘本通函的中英文版本有出入，應以英文版為準。

10. 備查文件

以下所述文件的副本於本通函日期起至臨時股東大會日期(包括該日)的一般辦公時間(即香港持牌銀行一般開門營業的日期(星期六、星期日以及公眾假日除外))內，置於香港灣仔譚臣道98號運盛大廈17樓：

- (a) 本公司的公司章程及章程細則；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (c) 獨立財務顧問意見函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；

- (d) 目標公司估值報告，其全文載於本通函附錄一；
- (e) 物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 本附錄題為「專家資格及同意書」一段所述的同意書；
- (g) 協議；及
- (h) 本通函。

臨時股東大會通告

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，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。



NEE

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)

臨時股東大會通告

茲通告：東北電氣發展股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年六月二十九日(星期一)上午十一時正假座中國海南省海口市美蘭區國興大道7號新海航大廈22層公司會議室召開臨時股東大會，藉以考慮並酌情(不論有否修訂)通過下列決議案：

普通決議案

「動議：

1. 謹此批准、確認及追認協議(定義見本公司日期為二零二零年六月三日的通函)及該協議項下擬進行的交易；及
2. 謹此授權本公司一名或多名董事採取其酌情認為就實行協議及其項下擬進行交易而言屬必要、權宜或適宜或與其有關之一切有關事宜及行動，包括但不限於簽署其認為就實行及/或落實協議及其項下擬進行交易而言屬必要或權宜之須加蓋印章之所有該等文件(倘適用)。

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

二零二零年六月三日

於本通告日期，董事會包含三名執行董事：祝捷先生、包宗保先生、蘇偉國先生；三名獨立非執行董事：李銘先生、錢逢勝先生及方光榮先生。

臨時股東大會通告

附註：

- (1) 截止二零二零年六月十九日收市後，在中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司登記在冊的本公司A股股東有權出席臨時股東大會。
- (2) 為了確定有權出席臨時股東大會的H股股東名單，本公司將於二零二零年六月二十二日至二零二零年六月二十九日期間(首尾兩天包括在內)，暫停辦理H股股東股份過戶登記。於二零二零年六月十九日收市時登記在冊的股東有權出席會議並於會上表決。
- (3) 凡欲出席會議的H股股東須於二零二零年六月十九日下午四時三十分前，將所有過戶文件連同有關股票交回本公司H股過戶登記處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。
- (4) 凡欲出席臨時股東大會的股東，請於二零二零年六月十九日前，將擬出席會議的書面回覆郵至或傳真至本公司。
- (5) 任何有權出席臨時股東大會並於會上表決的股東，均有權委派一位或多個人(不論該人是否為股東)作為其股東代理人，代其出席及表決。
- (6) 股東代表委任表格及其他文件(如有)最遲須於臨時股東大會指定舉行時間24小時前交回本公司或本公司H股過戶登記處，方為有效。
- (7) 出席臨時股東大會的股東或其代理人往返及食宿費自理。

通訊地址：中國海南省海口市國興大道7號新海航大廈22層
(郵編：570203)

聯繫電話：(86) 0898-68876008

傳真：(86) 0898-68876033

聯繫人：巨萌