
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、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，概不對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)

(1) 須予披露的關連交易租賃協議 (2) 建議選舉董事及監事 及 (3) 臨時股東大會通告

獨立董事會委員會及獨立股東的獨立財務顧問



金融有限公司
OCTAL Capital Limited

除另有指明者外，本封面頁所用的詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至25頁。獨立董事會委員會致獨立股東之函件載於本通函第26至27頁。獨立財務顧問致獨立董事會委員會及獨立股東之函件載於本通函第28至41頁。

本公司將於2021年8月23日(星期一)上午十時正假座中華人民共和國海南省海口市美蘭區國興大道7號新海航大廈19層公司會議室舉行臨時股東大會的通告載於本通函第52至54頁。本通函隨附臨時股東大會適用的代表委任表格。此代表委任表格亦於聯合交易所的網站www.hkexnews.hk上登載。

無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，並盡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。

2021年8月2日

目 錄

	頁次
釋義	2
董事會函件	7
獨立董事會委員會函件	26
獨立財務顧問函件	28
附錄一—市場租金函件	42
附錄二—一般資料	47
臨時股東大會通告	52

釋 義

於本通函內，除文義另有所指，下列詞語具有以下涵義：

「公告」	指	本公司日期為2021年7月13日的關於出租人與海南逸唐訂立租賃協議及其項下擬進行之交易的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「A股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的內資股，於深圳證券交易所上市並以人民幣認購及買賣
「董事會」	指	董事會
「長春名門」	指	長春名門飯店有限公司，一間於中國成立的有限公司
「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
「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
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，獨立物業估值師
「大連長江」	指	大連長江廣場有限公司，一間於中國成立的有限公司
「董事」	指	本公司的董事
「臨時股東大會」	指	為審議及(若認為適當)批准(i)租賃協議及其項下擬進行之交易；及(ii)建議選舉董事及監事而於2021年8月23日召開及舉行的本公司臨時股東大會

釋 義

「海南逸唐」	指	海南逸唐飛行酒店管理有限公司(前稱海南唐苑科技有限公司)，一間根據中國法律成立的有限公司及由本公司間接擁有的非全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，於聯交所上市並以港元認購及買賣
「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》
「獨立董事會委員會」	指	本公司獨立董事會委員會，該委員會由所有獨立非執行董事組成，旨在就租賃協議及租賃協議擬定的交易向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	八方金融有限公司，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，即獲本公司委任就租賃協議及其項下擬進行交易向獨立董事會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臨時股東大會上就批准租賃協議及租賃協議擬定的交易的決議案迴避表決的股東；

釋 義

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的人士
「最後實際可行日期」	指	二零二一年七月三十日，為本通函刊印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「吉林旅遊」	指	吉林省旅遊集團有限責任公司，一間於中國成立的有限公司
「租賃協議A」	指	大連長江(作為出租人)與海南逸唐(作為承租人)於2021年7月13日簽訂的有關租賃物業A的租賃協議，租賃期限為自2021年9月1日起至2022年12月31日
「租賃協議B」	指	長春名門(作為出租人)與海南逸唐(作為承租人)於2021年7月13日簽訂的有關租賃物業B的租賃協議，租賃期限為自2021年9月1日起至2022年12月31日
「租賃協議C」	指	吉林旅遊(長白山賓館)(作為出租人)與海南逸唐(作為承租人)於2021年7月13日簽訂的有關租賃物業C的租賃協議，租賃期限為自2021年9月1日起至2022年12月31日
「租賃協議D」	指	吉林旅遊(紫荊花飯店)(作為出租人)與海南逸唐(作為承租人)於2021年7月13日簽訂的有關租賃物業D的租賃協議，租賃期限為自2021年9月1日起至2022年12月31日

釋 義

「租賃協議」	指	海南逸唐與出租人於2021年7月13日簽訂的四份租賃協議(即租賃協議A、租賃協議B、租賃協議C及租賃協議D的統稱)，據此，出租人同意將租賃物業租予海南逸唐，租賃期限為自2021年9月1日起至2022年12月31日
「租賃物業A」	指	位於中國大連市中山區長江路123號的物業，面積為39,365.29平方米，由大連長江(作為出租人)根據租賃協議A租予海南逸唐(作為承租人)
「租賃物業B」	指	位於中國長春市朝陽區人民大街4501號的物業，面積為18,718.97平方米，由長春名門(作為出租人)根據租賃協議B租予海南逸唐(作為承租人)
「租賃物業C」	指	位於中國長春市朝陽區新民大街1448號的物業，面積為37,004.04平方米，由吉林旅遊(長白山賓館)(作為出租人)根據租賃協議C租予海南逸唐(作為承租人)
「租賃物業D」	指	位於中國長春市南關區人民大街5688號的物業，面積為33,401.97平方米，由吉林旅遊(紫荊花飯店)(作為出租人)根據租賃協議D租予海南逸唐(作為承租人)
「租賃物業」	指	出租人根據租賃協議租予海南逸唐的租賃物業或房屋(即租賃物業A、租賃物業B、租賃物業C及租賃物業D的統稱)
「出租人」	指	與海南逸唐訂立租賃協議的四位出租人，分別為大連長江、長春名門、吉林旅遊(長白山賓館)以及吉林旅遊(紫荊花飯店)

釋 義

「上市規則」	指	香港交易所有限公司證券上市規則
「市場租金函件」	指	由戴德梁行編製的函件，其中載列戴德梁行有關現行市場租金以及使用市場對比法衡量租賃協議項下條款的公平性及合理性之意見，全文載於本通函附錄一
「中國」	指	中華人民共和國(僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	A股及H股
「股東」	指	股份持有人
「深交所上市規則」	指	深圳證券交易所股票上市規則
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事
「收購守則」	指	香港收購及合併守則
「%」	指	百分比

於本通函內，倘於中國成立的實體或企業或中國政府機關或部門之中文名稱與其英文譯名有不一致之處，概以中文名稱為準。



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)

執行董事：

王永凡先生
包宗保先生
蘇偉國先生
郭潛力先生
李國慶先生

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)

獨立非執行董事：

王宏宇先生
方光榮先生
李正寧先生

辦公及通訊地址：

中國海南省
海口市國興大道7號
新海航大廈22層

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

敬啟者：

- (1) 須予披露的關連交易租賃協議
- (2) 建議選舉董事及監事
- 及
- (3) 臨時股東大會通告

緒言

僅此提述有關租賃協議及其項下擬進行交易之公告。

董事會函件

本通函主要旨在向閣下提供(其中包括)(1)租賃協議項下擬進行的交易詳情；(2)召開臨時股東大會之通告；(3)獨立財務顧問致獨立董事會委員會及獨立股東就租賃協議及其項下擬進行交易的意見函件；(4)獨立董事會委員會就租賃協議及其項下擬進行的交易發出的推薦意見函件；及(5)上市規則規定之有關本公司之其他資料。

本通函亦旨在向閣下提供建議選舉董事及監事之資料。

為滿足集團營運要求，海南逸唐(本公司的間接非全資附屬公司)與出租人於2021年7月13日訂立租賃協議。根據該等租賃協議，出租人同意向海南逸唐出租租賃物業。租賃期為自2021年9月1日起至2022年12月31日。

租賃協議

日期：2021年7月13日

租賃協議A

訂約各方：1. 大連長江(作為出租人)
2. 海南逸唐(作為承租人)

於最後實際可行日期，本公司及大連長江屬同一實際控制人(即海南省慈航公益基金會)控制。因此，根據上市規則第14A章，大連長江被視為本公司關連人士。

租賃物業：租賃物業A位於中國大連市中山區長江路123號，面積為39,365.29平方米

董事會函件

租金 : 租約項下應付月租金為人民幣791,666.67元(即人民幣9,500,000元每年),大連長江不得以任何理由上調租金。

因使用租賃物業A產生的物業管理費及公用事業費應由海南逸唐承擔。

預期租金將由本集團於日常業務過程中以內部資源支付。

租賃協議B

訂約各方 : 長春名門(作為出租人)
海南逸唐(作為承租人)

於最後實際可行日期,本公司及長春名門屬同一實際控制人(即海南省慈航公益基金會)控制。因此,根據上市規則第14A章,長春名門被視為本公司關連人士。

租賃物業 : 租賃物業B位於中國長春市朝陽區人民大街4501號,面積為18,718.97平方米

租金 : 租約項下應付月租金為人民幣296,071.71元(即人民幣3,552,860.51元每年),長春名門不得以任何理由上調租金。

因使用租賃物業B所產生的物業管理費及公用事業費應由海南逸唐承擔。

預期租金將由本集團於日常業務過程中以內部資源支付。

租賃協議C

訂約各方 : 吉林旅遊(長白山賓館)(作為出租人)

海南逸唐(作為承租人)

於最後實際可行日期，本公司及吉林旅遊(長白山賓館)屬同一實際控制人(即海南省慈航公益基金會)控制。因此，根據上市規則第14A章，吉林旅遊(長白山賓館)被視為本公司關連人士。

租賃物業 : 租賃物業C位於中國長春市朝陽區新民大街1448號，面積為37,004.04平方米

租金 : 租約項下應付月租金為人民幣585,280.57元(即人民幣7,023,366.79元每年)，吉林旅遊(長白山賓館)不得以任何理由上調租金。

因使用租賃物業C所產生的物業管理費及公用事業費應由海南逸唐承擔。

預期租金將由本集團於日常業務過程中以內部資源支付。

租賃協議D

訂約各方 : 吉林旅遊(紫荊花飯店)(作為出租人)

海南逸唐(作為承租人)

於最後實際可行日期，本公司及吉林旅遊(紫荊花飯店)屬同一實際控制人(即海南省慈航公益基金會)控制。因此，根據上市規則第14A章，吉林旅遊(紫荊花飯店)被視為本公司關連人士。

租賃物業 : 租賃物業D位於中國長春市南關區人民大街5688號，面積為33,401.97平方米

董事會函件

租金 : 租約項下應付月租金為人民幣528,307.83元(即人民幣6,339,693.91元每年), 吉林旅遊(紫荊花飯店)不得以任何理由上調租金。

因使用租賃物業D所產生的物業管理費及公用事業費應由海南逸唐承擔。

預期租金將由本集團於日常業務過程中以內部資源支付。

共同條款

租賃協議的主要共同條款載列如下：

期限 : 2021年9月1日至2022年12月31日, 須經獨立股東於臨時股東大會上批准。

用途 : 酒店及配套設施經營。

交付 : 出租人應於2021年9月1日之前向海南逸唐交付租賃物業供其使用。

續約 : 海南逸唐可於租賃協議項下的初始期限屆滿前三(3)個月發出書面通知表明有意續訂租賃協議項下的租約。訂約各方可磋商續約條件(包括租金), 待海南逸唐的批准程序和要求履行及達成後可訂立一份協議, 進一步將租賃協議期限延長兩(2)年。

出租人向海南逸唐承諾, 於租賃協議期限屆滿後, 海南逸唐應享有優先承購權, 可按同等條款訂立與該租賃物業相關之租約。

於租賃協議續約後本公司將再次遵循上市規則第14及14A章規定(如有)。

董事會函件

- 支付條款：租金及管理費(如適用)應於每月15日前透過銀行轉賬、支票、匯票或現金等方式按月支付。
- 提前終止：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。

應付租金之釐定基準

各租賃協議項下應付租金乃經參照與各項租賃物業位於類似地段之可比較物業之現行市場租金以及市場租金函件中有關現行市場租金之意見，由各出租人與海南逸唐基於公平原則協商釐定。

本集團參照租賃物業鄰近區域可比較物業租賃之市場租金。本集團已獲得至少三項租賃交易作為租賃交易之參考，該等交易透過市場研究方法進行篩選，例如從「58同城app」等開放資源獲得類似用途的物業租賃交易／報價，同時基於時效性、用途相似性及可比性原則，綜合考量交易之性質、品質、交通便利性、城鎮化條件等一系列因素。基於該等原則，本公司已獲得租賃交易／報價，並選擇以下三項參考租賃報價以釐定租賃協議項下之應付租金，該等報價詳情載列如下：

大連地區之參考租賃交易

	租賃物業A	參考租賃交易／報價		
		1	2	3
交易／報價日期	2021年7月13日	2021年7月13日	2021年7月13日	2021年7月13日
位置	大連市中山區長江路123號	大連市沙河口區中山路595號	大連市沙河口區體壇路9號	大連市中山區長江路123號
每日租金水平	人民幣0.66元／平方米	人民幣0.67元／平方米	人民幣0.85元／平方米	人民幣0.81元／平方米
用途	酒店及配套營運	商業綜合體及住宅用途(包括酒店及住宿服務)	商業綜合體及商業以及住宅用途(包括酒店及住宿服務)	商業綜合體(包括酒店及住宿服務)
與租賃物業A的距離	不適用	10公里以內	10公里以內	與租賃物業A位置相同

董事會函件

	租賃物業A	參考租賃交易/報價		
		1	2	3
城市規劃定位	中山區為大連市金融、經濟及文化中心	沙河口區為大連市商業中心	沙河口區為大連市商業中心	中山區為大連市金融、經濟及文化中心
交通便利性	地鐵線上	地鐵線上	地鐵線上	地鐵線上
品質	物業內外部裝修及翻新、建築結構及設施以及佈局適合開展酒店及住宿服務	物業內外部裝修及翻新、建築結構及設施以及佈局等品質與租賃物業A類似	物業內外部裝修及翻新、建築結構及設施以及佈局等品質與租賃物業A類似	物業內外部裝修及翻新、建築結構及設施以及佈局等品質與租賃物業A類似

長春地區之參考租賃交易

	租賃物業B	租賃物業C	租賃物業D	參考租賃交易/報價		
				1	2	3
交易/報價日期	2021年7月13日	2021年7月13日	2021年7月13日	2021年7月13日	2021年7月13日	2021年7月13日
位置	長春市朝陽區人民大街4501號	長春市朝陽區新民大街1448號	長春市南關區人民大街5688號	長春南關區解放大路338號	長春朝陽區工農大路1035號	長春朝陽區人民大街4111號
每日租金水平	人民幣0.52元/平方米	人民幣0.52元/平方米	人民幣0.52元/平方米	人民幣0.5元/平方米	人民幣0.6元/平方米	人民幣0.6元/平方米
用途	酒店及配套營運	酒店及配套營運	酒店及配套營運	辦公、商業及住宅用途(包括酒店及住宿服務)	辦公、商業及住宅用途(包括酒店及住宿服務)	辦公、商業及住宅用途(包括酒店及住宿服務)

董事會函件

	租賃物業B	租賃物業C	租賃物業D	參考租賃交易/報價		
				1	2	3
與租賃物業B、租賃物業C及租賃物業D的距離	不適用	不適用	不適用	距租賃物業B、租賃物業C及租賃物業D各五(5)公里以內	距租賃物業B、租賃物業C及租賃物業D各三(3)公里以內	距租賃物業B、租賃物業C及租賃物業D各五(5)公里以內
城市規劃定位	朝陽區為長春市科技、文化、經濟及商業中心	朝陽區為長春市科技、文化、經濟及商業中心	南關區為長春市未來現代化都市圈的行政中心及中心區	南關區為長春市未來現代化都市圈的行政中心及中心區	朝陽區為長春市科技、文化、經濟及商業中心	朝陽區為長春市科技、文化、經濟及商業中心
交通便利性	地鐵線上	地鐵線上	地鐵線上	地鐵線上	地鐵線上	地鐵線上
品質	物業內外部裝修及翻新、建築結構及設施以及佈局適合開展酒店及住宿服務	物業內外部裝修及翻新、建築結構及設施以及佈局適合開展酒店及住宿服務	物業內外部裝修及翻新、建築結構及設施以及佈局適合開展酒店及住宿服務	物業內外部裝修及翻新、建築結構及設施以及佈局等品質與租賃物業B、租賃物業C及租賃物業D類似	物業內外部裝修及翻新、建築結構及設施以及佈局等品質與租賃物業B、租賃物業C及租賃物業D類似	與物業內外部裝修及翻新、建築結構及設施以及佈局等品質與租賃物業B、租賃物業C及租賃物業D類似

基於上述因素，本公司認為參考租賃交易/報價乃基於公平合理性進行篩選，參考因素包括位置、用途、品質、設施及基礎設施、城市規劃定位以及交通便利性，就釐定租賃協議項下之應付租金而言為可比較租賃交易。鑒於所有租賃協議項下應付出租人的租金介乎或低於本公司獲得的參考租賃交易中的市場租金水平範圍，本公司認為，相較各租賃物業之現行市場租金，各租賃協議項下之應付租金對本集團而言更為有利。

在進行必要的市場研究及詢問後，本公司聘請戴德梁行有限公司作為獨立物業估值師以審查租賃協議條款。根據市場租金函件，本公司認為：(i)租賃協議項下應付租金屬公平合理，且在租賃協議生效時類似地段之可比較物業之市場租金範圍內；(ii)租賃協議乃各方參考現行市場條款及條件經公平協商後按正常商業條款或更佳條款進行；及(iii)租賃協議之條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

鑒於上述情況，本公司認為，租賃協議及其項下擬定之交易乃於本集團的正常商業條款或更佳條款中訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

董事會對租賃期限的評估

各租賃協議項下的租賃期限約為一年及四個月，由本集團及出租人按公平原則釐定。租賃協議及其項下擬進行的交易作為本公司轉型為現代服務提供商的持續戰略行動而訂立。鑒於疫情已得到遏制，中國酒店餐飲及住宿服務的需求逐漸復甦，本公司秉持審慎性及靈活性原則，深入發展及／或參與酒店餐飲及住宿營運。本公司認為，各租賃協議項下約定的租賃期限符合本公司首要經營戰略，因為本公司有足夠的空間根據其業務需要(視市場及客觀條件而定)靈活調整其戰略。此外，本公司亦享有避免繁重的長期承諾的裨益，從而使本集團採取不同的方式，並在租賃期結束時擁有不同的選擇。特別是，鑒於租賃期限相對較短，出租人應本集團的要求向海南逸唐承諾，於租賃協議期限屆滿後，海南逸唐應享有優先承購權，可按同等條款及條件就該租賃物業續訂兩(2)年期限之相關租約。董事會認為，倘若上述優先承購權對本集團有利且符合本集團維持酒店及住宿營運的業務方向，上述優先承購權將使本集團享有優先續租權，為本集團的業務營運提供靈活性，並且因而賦予本集團可選擇權。租賃物業目前用於酒店及配套營運，包括絕大部分相關基礎及配套設施，預期將大幅減少本集團於翻新、配置及設備的初始投資，並縮短租賃物業全面投入營運前的準備時間。基於上述情況，董事認為，本集團擁有較短的租賃期限及續租權具商業效益，因此認為各租賃協議約定的租賃期限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

使用權資產

根據國際財務報告準則第16號，本集團將租賃協議項下租金款項確認為使用權資產。因此，就上市規則而言，訂立各租賃協議將被視為本集團的一次性資產收購事項。

本公司將於各租賃協議項下確認的使用權資產估計價值與應付租金總額之比較載列如下：

租賃協議	應付租金 總額 (人民幣)	使用權資產 估計價值 (人民幣)
租賃協議A	12,666,666.67	11,551,741.04
租賃協議B	4,737,147.34	4,161,642.76
租賃協議C	9,364,489.06	8,540,222.58
租賃協議D	8,452,925.21	7,708,894.99
總計	<u>35,221,228.27</u>	<u>31,962,501.37</u>

上述披露的使用權資產之估計價值係指根據租賃協議支付的總租金之現值。該估計價值根據國際財務報告準則第16號，使用租賃協議開始之日所適用的利率對租金進行折現計算，即6.175%的增量借款利率。

股東務請注意，上述披露的使用權資產之估值乃未經審核，日後或會作出調整。

訂立租賃協議之理由及裨益

本集團主要從事與輸變電設備有關的產品的研發、設計、生產和銷售業務，以及酒店餐飲與住宿服務。誠如本公司截至2020年12月31日止的年度報告中所披露，自2018年以來，本公司的業務計劃是推動業務模式從傳統製造業向現代服務業轉型。

董事會函件

基於自身業務策略，本集團近年來積極探索與拓展酒店相關業務，主要涉及餐飲與住宿服務，並取得顯著業績。本集團於2018年與關連人士訂立多份租賃協議，以期拓展餐飲及相關業務領域。該等租賃協議為本集團業務計劃的一部分，並符合業務計劃之目的，有助於本集團維持並推動酒店相關業務營運的增長。於租賃物業的基礎上，本集團將透過提供包括公共空間裝修及升級、引進智能管理系統、開發中高端酒店公共空間的運營共享平台(包括會議預訂平台、高端餐飲預訂平台及康體預訂平台)等的增值服務，改善和優化客戶體驗和增強吸引力，從而提高本集團於餐飲與住宿服務方面的營收及盈利能力。

本集團訂立租賃協議，從而為本集團的酒店餐飲與住宿服務營運提供穩定的場所。本公司認為，租賃協議所訂租約將使本集團能夠將租賃物業用於酒店餐飲與住宿服務營運，並使本集團營運多元化。此外，本公司認為，藉由本公司董事及高級管理人員在酒店營運及管理方面的豐富經驗和專業知識，租賃協議及其項下擬定之交易將為本集團發展其餐飲與住宿服務奠定堅實基礎。

考慮到中國疫情受控後酒店餐飲與住宿服務的需求逐步復甦，以及「十四五」規劃開局第一年為本公司帶來的機遇，租賃協議所訂租約將有利於本公司酒店餐飲與住宿服務業務的發展以及優化本集團之收入結構，令股東利益最大化，且不會損害本公司及少數股東的利益。

此外，本公司亦計及租賃協議項下之租金及條款與現行市場租金及條款相稱，且不遜於本集團從獨立第三方所獲得者。

董事(包括已計及獨立財務顧問之意見的獨立非執行董事)認為，租賃協議及其項下擬定之交易乃於本集團的日常及一般業務過程中訂立，按正常商業條款或更佳條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

租賃協議及其項下擬定之交易已於2021年7月13日舉行的第九屆董事會第22次會議上批准通過。由於祝捷先生、王永凡先生及包宗保先生於海航旅遊集團有限公司及其附屬公司任職，彼等被視為於批准租賃協議及其項下擬定之交易的董事會決議案中擁有重大權益，因而彼等已就上述決議案迴避表決。

訂約各方之資料

本公司及本集團之資料

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。

大連長江之資料

大連長江為一間於中國成立之有限公司，主要從事客房、餐飲、娛樂及運動業務。其實際控制人為海南省慈航公益基金會。海航旅遊集團有限公司及海南國商酒店管理有限公司為持有大連長江10%或以上股權的股東，彼等最終共同受海南省慈航公益基金會控制。於最後實際可行日期，海航旅遊集團有限公司及海南國商酒店管理有限公司分別持有大連長江約44.44%及51.11%的股權。

長春名門之資料

長春名門為一間於中國成立之有限公司以及吉林旅遊之全資附屬公司，主要從事酒店及餐飲、配套商場及旅遊服務、會議服務及租賃服務等業務。長春名門為吉林旅遊之直接全資附屬公司及其實際控制人為海南省慈航公益基金會。

吉林旅遊之資料

吉林旅遊為一間於中國成立之有限公司，主要從事酒店及餐飲、會議服務、展會服務、旅行社服務、酒店管理及房地產開發。其實際控制人為海南省慈航公益基金會。海航旅遊集團有限公司(約42.33%)、北京首都航空有限公司(約41%)及海航集團(約16.67%)為持有吉林旅遊10%或以上股權的股東，彼等最終共同受海南省慈航公益基金會控制。

海南省慈航公益基金會之資料

海南省慈航公益基金會為出租人及本公司之實際控制人，屬非營利組織，主要從事醫療救助、災害救助、教育救助、環境保護和其他慈善活動。

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，於最後實際可行日期，北京海鴻源投資管理有限公司(「**北京海鴻源**」)持有81,494,850股A股(約佔本公司股權的9.33%)。北京海鴻源由海航旅遊集團有限公司全資擁有，而海航集團有限公司(「**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，而盛唐發展(洋浦)有限公司(「**盛唐發展(洋浦)**」)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)65%的股權。

因本公司與出租人屬同一實際控制人(即海南省慈航公益基金會)控制，出租人為本公司關連人士，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。

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。由於租賃協議是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，租賃協議所適用的一項或多項百分比比率超過5%但均低於25%，根據上市規則第14及14A章，該等租賃協議總體構成本公司之須予披露的關連交易，須遵守上市規則第14及14A章項下有關報告、公告及獨立股東審批之規定。

建議選舉董事及監事

建議選舉董事

經第一大股東北京海鴻源提名且經提名委員會推薦，董事會議決建議選舉尚多旭先生為執行董事，任期自臨時股東大會通過決議案之日起至第九屆董事會任期屆滿之日止(即2022年3月10日)。

尚多旭先生簡歷詳情載列如下：

尚多旭先生，一九八六年出生，中國國籍，無境外永久居留權，畢業于杜蘭大學，金融管理專業，碩士研究生。曾任海南海島一卡通匯行銷管理有限公司財務總監、海航地產控股(集團)有限公司計劃財務部副總經理、海南供銷大集控股有限公司計劃財務部總經理、海航物流集團有限公司財務總監、海航基礎設施投資集團股份有限公司財務總監、海航創新股份有限公司董事等。現任本公司財務總監；及本公司關連方(根據上市規則)海南絲路基礎產業投資有限公司董事、海航基礎產業集團有限公司董事及海航基礎控股集團有限公司董事。

尚多旭先生將於股東在臨時股東大會上通過有關選舉其為執行董事的決議案後，與本公司簽訂服務協議。尚多旭先生的薪酬乃根據本公司薪酬委員會的推薦及本公司薪酬政策釐定，並將於本公司年報中予以披露。尚多旭先生作為財務總監的薪酬為人民幣500,000元(稅前)，由董事會根據本公司高級管理層薪酬政策釐定。本公司第九屆董事會全體成員任期內平均每個財政年度薪酬總額不超過人民幣6,000,000元(稅後)。

尚多旭先生未持有本公司的股票，與本公司第一大股東北京海鴻源投資管理有限公司及其實際控制人存在關連方關係。其未被中國證監會及其他有關部門處罰或證券交易所懲戒，不屬於失信被執行人，任職資格符合公司法及本公司組織章程等法律法規的規定。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，尚多旭先生概無(i)於本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職位或於過去三年其證券於香港或境外任何證券市場上市之公眾公司擔任任何董事職務；(ii)與本公司任何其他董事、監事、高級管理層、主要股東或控股股東(定義見上市規則)擁有任何關係；或(iii)按香港證券及期貨條例第XV部所定義於本公司股份擁有任何權益。

除上文所披露者外，尚多旭先生並無其他有關建議選舉的事宜須敬請股東垂注，亦無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

建議選舉股東代表監事

經北京海鴻源(第一大股東)提名且經提名委員會推薦，董事會議決建議分別選舉邢增海先生及楊青先生為股東代表監事，任期自臨時股東大會通過決議案之日起至第九屆監事委員會任期屆滿之日止(即2022年3月10日)。

股東代表監事候選人簡歷詳情載列如下：

邢增海先生，一九八七年出生，中國國籍，無境外永久居留權，畢業於中南財經政法大學，人力資源專業，碩士學位。曾任海南海航華之旅商務管理股份有限公司信息披露經理及海南逸唐飛行酒店管理有限公司人力資源經理。現任海南海航國際酒店管理股份有限公司人資行政部主管。

楊青先生，一九八二年出生，中國國籍，無境外永久居留權，畢業於遼寧工業大學，機械設計專業，工學學士學位，中級工程師。曾任阜新封閉母線有限責任公司技術員、技術研發部副部長。現任阜新封閉母線有限責任公司副總工程師兼技術研發部部長。

邢增海先生及楊青先生將於股東在臨時股東大會上通過有關分別選舉彼等為股東代表監事的決議案後，與本公司簽訂服務協議。邢增海先生及楊青先生的薪酬乃根據本公司薪酬委員會的推薦及本公司薪酬政策釐定，並將於本公司年報中予以披露。本公司第九屆監事會全體成員任期內平均每個財政年度薪酬總額不超過人民幣800,000元(稅後)。

董事會函件

上述股東代表監事候選人均未持有本公司的股票，與本公司第一大股東北京海鴻源投資管理有限公司及其實際控制人不存在關連方關係。彼等未被中國證監會及其他有關部門處罰或證券交易所懲戒，不屬於失信被執行人。彼等任職資格符合公司法及本公司組織章程等法律法規的規定。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無上述股東代表監事候選人(i)於本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職位或於過去三年其證券於香港或境外任何證券市場上市之公眾公司擔任任何董事職務；(ii)與本公司任何其他董事、監事、高級管理層、主要股東或控股股東(定義見上市規則)擁有任何關係；或(iii)按香港證券及期貨條例第XV部所定義於本公司股份擁有任何權益。

除上文所披露者外，上述所有候選人並無其他有關建議選舉的事宜須敬請股東垂注，亦無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

獨立董事會委員會

本公司已成立由所有三名獨立非執行董事組成的獨立董事會委員會，旨在審議涉及本公司及獨立股東整體利益的租賃協議條款及租賃協議項下擬定的交易。王宏宇先生、方光榮先生及李正寧先生均為獨立非執行董事，獲董事會委任為獨立董事會委員會成員。據董事所知、所悉及所信，獨立董事會委員會成員於租賃協議及其項下擬定之交易中並無任何重大權益。獨立董事會委員會函件載於本通函第26至27頁。

獨立財務顧問

八方金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，負責就租賃協議及其項下擬定之交易向獨立董事會委員會及獨立股東提供建議。獨立財務顧問函件載於本通函第28至41頁。

臨時股東大會

本公司謹定於2021年8月23日(星期一)上午十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19樓會議室召開及舉行臨時股東大會，以供獨立股東審議並酌情批准(i)租賃協議及其項下擬定之交易；及(ii)建議選舉董事及監事。

無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，並盡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。

為確認有權出席臨時股東大會的本公司H股股東名單，本公司將於2021年8月18日(星期三)至2021年8月23日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理(H股)股份過戶登記手續，期間將不會辦理H股股份過戶登記手續。於2021年8月17日下午四時三十分前名列本公司(H股)股東名冊之H股股東有權出席臨時股東大會並於會上投票。

於最後實際可行日期，北京海鴻源持有81,494,850股A股(約佔本公司股權的9.33%)。該公司與出租人屬同一實際控制人(即海南省慈航公益基金會)控制，因此，北京海鴻源被認為於租賃協議及其項下擬定之交易中擁有重大權益，須於臨時股東大會上迴避表決。

董事會函件

除上述披露者外，據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於租賃協議及其項下擬定之交易中擁有重大權益，亦無股東須於臨時股東大會上就租賃協議及其項下擬定之交易迴避表決。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作之任何表決必須以投票方式進行。於臨時股東大會上提呈之所有決議案須根據上市規則及本公司組織章程以投票方式表決。投票表決結果將於臨時股東大會結束後根據上市規則第13.39(5)條公佈。

推薦意見

務請閣下垂注本通函第26至27頁所載的獨立董事會委員會函件及本通函第28至41頁所載之獨立財務顧問函件。務請獨立股東於決定如何就有關租賃協議及其項下擬定之交易的決議案表決前閱讀上述函件。

董事(包括已計及獨立財務顧問之意見的獨立非執行董事)認為，租賃協議及其項下擬定之交易乃於本集團的日常及一般業務過程中訂立，按正常商業條款或更佳條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括已計及獨立財務顧問之意見的獨立非執行董事)推薦所有獨立股東於臨時股東大會上投票贊成擬提呈的相關決議案。

董事亦認為，上述建議選舉董事及監事符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈之相關決議案。

董事會函件

其他資料

務請閣下亦垂注本通函附錄所載之其他資料。

股東及本公司之有意投資者謹請注意，租賃協議項下交易的最終完成取決於獨立股東於臨時股東大會上的批准，故租賃協議項下之交易未必一定會進行。因此，股東及本公司之有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

此致

列位股東 台照

承董事會命
東北電氣發展股份有限公司
蘇偉國
董事
謹啟

2021年8月2日



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)

敬啟者：

須予披露的關連交易 租賃協議

茲提述本公司致股東日期為2021年8月2日之通函(「**通函**」)，本函件構成該通函的一部分。除另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事會委員會成員，以就租賃協議及其項下擬定之交易向獨立股東提供建議，有關詳情載於通函內的董事會函件。

八方金融有限公司獲委任為獨立財務顧問，就租賃協議及其項下擬定之交易向獨立股東及吾等提供建議。獨立財務顧問之意見詳情以及彼等於提出該建議時考慮的主要因素及理由載於通函第28至41頁。務請注意通函第7至25頁所載之董事會信函及其附錄中所載之其他資料。

經考慮租賃協議之條款及其項下擬定之交易、獨立財務顧問之意見以及獨立財務顧問考慮的主要因素及理由後，吾等認為租賃協議之條款及其項下擬定之交易乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款進行，有關條款乃屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

獨立董事會委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈之相關決議案，以批准及追認租賃協議之條款及其項下擬定之交易。

此致

列位獨立股東 台照

承獨立董事會委員會命
東北電氣發展股份有限公司

王宏宇先生
獨立非執行董事

方光榮先生
獨立非執行董事

李正寧先生
獨立非執行董事

2021年8月2日

謹啟



香港
中環干諾道中88號
南豐大廈8樓801-805室
八方金融有限公司

敬啟者：

須予披露的關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2021年8月2日的通函(「**通函**」)內董事會函件(「**董事會函件**」)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所載，海南逸唐(貴公司的間接非全資附屬公司)與出租人於2021年7月13日訂立租賃協議。根據該等租賃協議，出租人同意向海南逸唐出租租賃物業。租賃期為自2021年9月1日起至2022年12月31日。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，北京海鴻源投資管理有限公司(「**北京海鴻源**」)持有81,494,850股A股(約佔 貴公司股權的9.33%)。北京海鴻源由海航旅遊集團有限公司全資擁有，而海航集團有限公司(「**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，而盛唐發展(洋浦)有限公司(「**盛唐發展(洋浦)**」)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)65%的股權。

因 貴公司與出租人屬同一實際控制人(即海南省慈航公益基金會)控制，出租人為 貴公司關連人士，而租賃協議及其項下擬定之交易構成上市規則第14A章項下貴公司的關連交易及深交所上市規則項下的關連方交易。

獨立財務顧問函件

根據國際財務報告準則第16號，租賃應於 貴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 貴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 貴集團與出租人訂立，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 貴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，租賃協議所適用的一項或多項百分比比率超過5%但均低於25%，根據上市規則第14及14A章，該等租賃協議總體構成 貴公司之一項須予披露的關連交易，須遵循上市規則第14及14A章項下有關報告、公告及獨立股東審批之規定。

於最後實際可行日期，吾等(八方金融有限公司)與 貴公司的董事、行政總裁及主要股東或彼等各自的附屬公司或聯繫人或彼等任何一致行動人士並無關連，亦無直接或間接於 貴公司任何成員公司中持有任何股權或任何認購或提名人士認購 貴公司任何成員公司證券的權利(不論是否能依法強制執行)。因此，吾等被視為適合向獨立董事會委員會及獨立股東提供獨立意見。

於過去兩年內， 貴公司與吾等之間概無委聘關係。除就是項委任應付予吾等之一般專業費用外，概無任何安排致使吾等將自 貴集團或 貴集團的董事、行政總裁及主要股東或任何彼等各自的聯繫人收取任何費用或利益。因此，吾等認為根據上市規則的要求，吾等本身合資格擔任 貴公司的獨立財務顧問。

在編寫吾等的意見時，吾等已依賴通函內所載資料及聲明的準確性，並假定通函內作出或提述之所有資料及聲明於其作出時乃真實且於通函日期仍屬真實。吾等亦依賴與 貴公司董事及管理層就租賃協議的條款(包括通函所載之資料及聲明)的討論。吾等認為，吾等已審閱足夠的資料以達致知情見解，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑通函所載的資料或表達的意見遺漏或隱瞞任何重大事實，亦無理由懷疑 貴公司董事及管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無就 貴公司及彼等各自的聯繫人的業務及事務進行獨立深入調查，吾等亦無就提供予吾等的資料進行任何獨立核證。

考慮的主要因素及理由

於達致吾等對租賃協議條款的意見及向獨立董事會委員會及獨立股東提供獨立財務意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂立租賃協議的背景及理由

租賃協議訂約各方的背景資料

大連長江為一間於中國成立之有限公司，主要從事客房、餐飲、娛樂及運動業務。

長春名門為一間於中國成立之有限公司以及吉林旅遊之全資附屬公司，主要從事酒店及餐飲、配套商場及旅遊服務、會議服務及租賃服務等業務。

吉林旅遊為一間於中國成立之有限公司，主要從事酒店及餐飲、會議服務、展會服務、旅行社服務、酒店管理及房地產開發。

海南省慈航公益基金會為出租人之實際控制人，屬非營利組織，主要從事醫療救助、災害救助、教育救助、環境保護和其他慈善活動。

訂立租賃協議的理由及裨益

貴公司為一間於中國註冊成立之股份有限公司。貴集團主要從事與輸變電設備有關的產品的研發、設計、生產和銷售業務，以及酒店餐飲與住宿服務。

正如2020年年報所載，2020年新冠肺炎疫情擴散帶來的持續影響令全球經濟遭受沉重打擊。雖然中國成為全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體，但全年機械工業增速有限，電力行業投資復甦緩慢。鑒於當前的經濟形勢，貴公司已根據市場變化及需求積極調整其業務結構，包括但不限於積極探索酒店餐飲與住宿服務業的商業機遇。

貴集團自2018年開始從事酒店餐飲及住宿服務，並於2018年7月首次嘗試租賃酒店公共空間及消費空間，旨在透過裝潢及升級公共空間，以及重建消費空間發展 貴集團餐飲業務。2019年8月， 貴集團深入拓展其酒店相關業務，透過訂立場地租賃協議於昆明機場修建特色精品機場酒店，進一步推動 貴公司由傳統製造業向現代服務業轉型。此外，正如2020年年報所述， 貴公司於2020年8月26日完成對重慶海航酒店投資有限公司少數股東權益的收購(「**收購海航酒店**」)，此舉符合 貴集團加大酒店相關業務投資、推動該業務的發展以及開發酒店及住宿業上下游業務的計劃。

為滿足 貴集團營運需求，海南逸唐(貴公司的間接非全資附屬公司)與出租人於2021年7月13日訂立租賃協議。根據該等租賃協議，出租人同意向海南逸唐出租租賃物業。租賃期為自2021年9月1日起至2022年12月31日。

誠如董事會函件所述， 貴集團近年來積極探索及拓展其酒店相關業務，主要包括餐飲及住宿服務，並取得顯著業績。該等租賃協議為 貴集團業務計劃的一部分，並符合業務計劃之目的，有助於 貴集團維持並推動酒店相關業務營運的增長。於租賃物業的基礎上， 貴集團將透過提供包括公共空間裝修及升級、引進智能管理系統、開發中高端酒店公共空間的運營共享平台(包括會議預訂平台、高端餐飲預訂平台及康體預訂平台)等的增值服務，改善和優化客戶體驗和增強吸引力，從而提高 貴集團於餐飲與住宿服務方面的營收及盈利能力。

貴集團訂立租賃協議，從而為 貴集團的酒店餐飲與住宿服務營運提供穩定的場所。 貴公司認為，租賃協議項下的租約將(i)透過提供增值服務優化客戶體驗及增強吸引力，並提高 貴集團於餐飲與住宿服務方面的營收及盈利能力；(ii)使 貴集團能夠繼續將租賃物業用於酒店餐飲與住宿服務營運，並使 貴集團營運多元化；及(iii)優化 貴集團的收入結構，令股東利益最大化，且不會損害 貴公司及少數股東的利益。

租賃物業位於中國遼寧省大連市中山區以及吉林省長春市朝陽區及南關區。遼寧省及吉林省位於中國東北地區。吉林省及遼寧省均為中國的邊境省，乃中國「一帶一路」倡議中連接東北亞市場的重要窗口。

根據吾等的案頭研究，吾等注意到各項租賃物業均位於相應城市的中心商務區，鄰近高層辦公樓、酒店及景點。租賃物業A鄰近天津街及青泥窪區，環繞大連市的主要商業及商務中心以及該市南部海岸線風景區。租賃物業B、租賃物業C及租賃物業D位於省會市中心，與當地多處地標鄰近，包括八大部及長春五環體育館，吸引大批遊客。

根據中國國家統計局於2021年2月28日發佈(<http://www.stats.gov.cn/tjsj/>)的統計數據(「統計數據」)，2016年至2020年，中國名義國內生產總值(「GDP」)以約8.0%的複合年增長率(「複合年增長率」)增長，而吉林省GDP由2016年的約人民幣1.04萬億元增至2020年的約人民幣1.23萬億元，複合年增長率為4.2%。經參考統計數據，2020年吉林省人均可支配收入達約人民幣69,434元，相較於2016年的約人民幣52,530元，複合年增長率達約7.2%，而遼寧省GDP保持持續增長趨勢，2016年至2020年GDP的複合年增長率達約5.3%。2020年遼寧省人均可支配收入錄得約人民幣32,738元，相較於2016年的約人民幣52,530元，複合年增長率約為5.9%。遼寧省及吉林省的經濟增長顯示近年來呈現穩定趨勢。因此，鑒於上述省份的人均GDP相對較高，於中國經濟隨著新冠疫情好轉重新復甦期間，貴集團可從酒店營運及餐飲業務中獲益。

此外，中國政府已出台有利措施支持其推動酒店管理行業的長期策略。誠如中國文化和旅遊部於2021年4月29日發佈的《「十四五」文化和旅遊發展規劃》所述，政策強調提升旅遊要素水平，包括餐飲業、酒店業、旅遊服務業及娛樂業。具體而言，政策旨在推動酒店業的結構優化及品牌打造，以提升酒店相關服務及培育若干具有競爭力的住宿品牌，並推動酒店業的整體發展。政策旨在加速中國酒店相關行業的工業化、現代化及全球化進程，提高住宿業的聲譽並推動中國大眾餐飲服務的發展。預期中國政府將繼續為中國酒店業務提供支持，推動中國成為世界一流的觀光勝地，因此，酒店相關業務會因中國旅遊業發展而獲益。

獨立財務顧問函件

吾等認為，訂立租賃協議、收購海航酒店及 貴公司於提供餐飲及住宿服務過程中進行的其他投資將使 貴公司能夠：(i)利用 貴公司及其各關聯方於酒店業的資源、管理經驗及專業知識；及(ii)形成豐富的酒店管理業務組合及營業場所，以拓展 貴集團餐飲及住宿服務方面的業務。

2. 租賃協議的主要條款

以下為租賃協議的主要條款概要。建議獨立股東參閱董事會函件「租賃協議」一節所披露的租賃協議的更多詳情。

	租賃協議A	租賃協議B	租賃協議C	租賃協議D
訂約方：	1. 大連長江(作為出租人) 2. 海南逸唐(作為承租人)	1. 長春名門(作為出租人) 2. 海南逸唐(作為承租人)	1. 吉林旅遊(長白山賓館)(作為出租人)) 2. 海南逸唐(作為承租人)	1. 吉林旅遊(紫荊花飯店)(作為出租人)) 2. 海南逸唐(作為承租人)
租賃物業：	租賃物業A位於中國大連市中山區長江路123號，面積為39,365.29平方米	租賃物業B位於中國長春市朝陽區人民大街4501號，面積為18,718.97平方米	租賃物業C位於中國長春市朝陽區新民大街1448號，面積為37,004.04平方米	租賃物業D位於中國長春市南關區人民大街5688號，面積為33,401.97平方米
應付月租：	人民幣791,666.67元(即人民幣9,500,000元每年)	人民幣296,071.71元(即人民幣3,552,860.51元每年)	人民幣585,280.57元(即人民幣7,023,366.79元每年)	人民幣528,307.83元(即人民幣6,339,693.91元每年)

獨立財務顧問函件

租賃協議A

租賃協議B

租賃協議C

租賃協議D

物業管理費及公用事業費： 因使用各項租賃物業產生的物業管理費及公用事業費應由海南逸唐承擔。

期限： 自2021年9月1日起至2022年12月31日

各租賃協議訂約方可磋商續約條件(包括租金)，待海南逸唐的批准程序和要求履行及達成後可訂立一份協議，進一步將租賃協議期限延長兩(2)年。

用途： 酒店及配套設施經營

誠如董事會函件所述，各租賃協議項下應付租金乃經參照與各項租賃物業位於類似地段之可比較物業之現行市場租金以及市場租金函件中有關現行市場租金之意見，由各出租人與海南逸唐基於公平原則協商釐定。

貴集團參照租賃物業鄰近區域可比較物業租賃之市場租金。 貴集團已獲得至少三項租賃交易報價作為租賃交易之參考，該等報價透過市場研究方法進行篩選，例如從「58同城app」等開放資源獲得類似用途的物業交易，同時基於時效性、用途相似性及可比性原則進行篩選，綜合考量交易之性質、品質、交通便利性、城鎮化條件等一系列因素。參考租賃報價的詳情載於董事會函件「應付租金之釐定基準」一節。根據 貴集團管理層提供的有明確來源的大連及長春當地租賃的每日市場租金水平，各租賃協議項下應付出租人的租金均介於或低於 貴公司獲得的參考租賃交易中的市場租金水平範疇。

出於盡職調查目的，吾等已取得並審查參考租賃交易的篩選位置、用途相似性及交易日期。吾等注意到各項參考租賃交易：(i)源自於租賃協議日期當日的最新資料，且吾等認為報價代表現行市價；及(ii)在篩選時，已計及位置、用途、品質、設施及基礎設施條件、城市規劃定位以及交通便利性，與租賃協議在人口密度、客流量及商業活動方面具有可比性。基於上述，吾等認為參考租賃交易為支持租賃協議內市場租金水平合理性的可比較參考組合。

基於上述情況， 貴公司認為，相較租賃物業之現行市場租金，根據各租賃協議應付之租金對 貴集團而言更為有利。

市場租金函件

吾等已與 貴公司管理層討論租賃協議的主要條款，誠如上文所述，董事認為該等條款為正常商業條款，符合中國現行市場慣例。此外， 貴公司已委任戴德梁行審閱租賃協議條款並對租賃協議是否按正常商業條款訂立、是否公平合理以及是否符合 貴公司及股東整體利益方面發表獨立意見。

對戴德梁行意見的評估

戴德梁行於市場租金函件中聲明，經計及市場行情及租賃協議條款，彼等認為(i)租賃協議項下應付租金屬公平合理，並且處於租賃協議開始生效時類似地點的可比較物業的現行市場租金範疇內；(ii)租賃協議乃經參照現行市場條款及條件由訂約方基於公平原則協商按正常商業條款或更佳條款訂立；及(iii)租賃協議乃按公平合理且符合 貴公司及其股東整體利益的條款訂立。

吾等已透過下列方法審查並調查戴德梁行評估中國租賃協議條款的資質及經驗：(i)審閱彼等的委託書(包括彼等的工作範圍)；(ii)審查及電話詢問戴德梁行的資質，包括其之前進行物業評估的經驗；及(iii)詢問戴德梁行、貴公司、出租人和各自關連人士之間現時及過往工作關係。吾等了解到戴德梁行為國際知名的估值師行，在進行物業估值和市場租金評估方面擁有豐富經驗。項目組負責人為註冊專業測量師、香港測量師學會專業會員(MHKIS)、英國皇家特許測量師學會(RICS)的會員和註冊的中國房地產估價師，並在中國物業估值項目方面擁有逾28年的經驗。戴德梁行確認其為獨立於 貴公司及其關連人士的第三方。此外，吾等已審閱委聘戴德梁行的條款，尤其是其工作範疇，並留意到其目的為向 貴公司提供市場租金意見並編製市場租金函件。吾等進一步留意到其工作範疇對發表所需意見而言屬合適，且概無可能對戴德梁行於市場租金函件中對租賃物業月租金發表的意見有不利影響的工作範疇限制。吾等已就戴德梁行及其對租賃物業月租金開展的工作根據上市規則第13.80條附註(1)(d)規定執行所需工作。

吾等亦與戴德梁行討論其已執行的工作以及於市場租金函件中達至其租賃物業月租金結論所採納的方法、基礎及假設以及調整，包括對可比較物業的案頭研究、可比較物業的租金要價檢討以及與戴德梁行討論作出的調整。

根據市場租金函件，於評估租賃物業月租金的公平性及合理性時，戴德梁行於評估時採納直接比較法，透過參考類似地點的可比較市場租金證據評估市場租金。此方法的基礎為市場廣泛接受以市場租金證據作為最佳指標，並假定市場有關租金證據可以推算到類似的物業，但須考慮到可變因素。在與戴德梁行討論及審閱市場租金函件的過程中，吾等了解到如何得出月租金以及就租賃物業市場租金而言如何衡量類似特徵及位置的可比較物業。吾等亦審閱戴德梁行就各租賃物業鑒別出的可比較物業的清單。吾等與戴德梁行進行討論並留意到，可比較物業的篩選標準包括(i)位置；及(ii)物業用途。吾等進一步留意到(i)可比較物業位於相關租賃物業5000米內的同一地點；及(ii)可比較物業的資料來自數個物業中介及戴德梁行的物業資料庫。

此外，吾等已與戴德梁行討論採用的估值方法。吾等已詢問該方法是否被普遍接受用於評估月租金，並留意到已基於下列基礎採納直接比較法：(i)普遍接受將該方法用於與租賃物業性質類似的租金評估；(ii)直接比較法包含市場價值且反應當前市場狀況；及(iii)存在進行市場比較的充分交易記錄。

在進行評估工作時，戴德梁行確認彼等已遵守香港測量師學會出版的2020年香港測量師學會估值標準的所有規定。戴德梁行對公平租金的評估乃基於以下假設作出：出租人於市場上租賃物業，而不享有延期合同、反租、合資企業、管理協議或任何可能影響物業租金的類似安排的利益。吾等已獲得租賃物業的證書，並詢問 貴公司的法律顧問，並獲告知並無上述租賃物業安排。基於上述情況，吾等並無發現任何重大問題足以導致吾等對市場租金函件內所採納假設的公平合理性產生疑問。

基於上述，吾等認為戴德梁行於評估月租金時所採納的方法、基礎及假設屬公平及合理。

對租賃協議期限的評估

根據租賃協議，租賃協議項下各出租人同意將物業出租，期限為自2021年9月1日至2022年12月31日。為此，吾等已從 貴公司管理層獲得並審閱自2018年7月起各出租人與其他獨立第三方就位於各租賃物業內的物業(租賃該物業的主要用途為辦公、餐飲及零售經營)訂立的十份現有租賃協議樣本(「**可比較租賃協議**」)。吾等認為，樣本的三年期限為能夠反映類似交易之市場趨勢的充足審閱期間。此外，鑒於可比較租賃協議的比較基於相同前提，即鄰近地區和年限類似，且吾等的篩選包括酒店在辦公、餐飲及零售營運方面的不同功能，吾等認為，可比較租賃協議的樣本為公平的代表性樣本。

吾等留意到，可比較租賃協議的期限介於1至12年之間。因此，各租賃協議期限(約1.3年)位於上述範疇內，並且處於可比較租賃協議期限範疇的較低一端。然而，經過與 貴公司管理層討論且計及(i)租賃物業目前用於酒店及配套設施經營，鑒於 貴集團對翻新、配備裝置及設備的初始投資大幅減少，縮短租賃期限並於需要時靈活續期對 貴集團而言屬商業合理舉措；連同(ii)各出租人承諾，於租賃協議期限屆滿後，海南逸唐享有按同等條款優先租用租賃物業的權利，吾等認為 貴集團的商業經營享有額外保護且具有靈活性，可保障 貴公司及獨立股東的利益。

對租賃物業租金的評估

誠如董事會函件中所述，各租賃協議項下各項租賃物業的租金乃經參照位於類似地段之可比較物業之市場租金基於公平原則協商釐定。根據租賃協議A，位於大連的租賃物業A的應付每日租金為每平方米人民幣0.66元。根據租賃協議B、租賃協議C及租賃協議D，位於長春的租賃物業B、租賃物業C及租賃物業D各自的應付每日租金為每平方米人民幣0.52元。

就此而言，吾等已從 貴公司管理層獲得並審閱可比較租賃協議的樣本，吾等留意到：(i)就租用位於大連的租賃物業A而言，可比較租賃協議項下的市場租金介於每平方米人民幣2.52元至人民幣3.34元之間；及(ii)位於長春的租賃物業B、租賃物業C及租賃物業D的市場租金介於每平方米人民幣0.57元至人民幣25.79元之間。吾等留意到，租賃協議A項下的應付每日租金為每平方米人民幣0.66元，租賃協議B、租賃協議C及租賃協議D項下的應付每日租金為每平方米約人民幣0.52元。因可比較租賃協議主要包括就辦公、餐飲及零售經營而租賃的物業，可能導致租金相較於租用租賃物業的完整場地的租金更高，鑒於對租賃物業的相同場地的應付租金進行比較，吾等仍認為可比較租賃協議項下的租金報價，適用於比較以及股東的一般參考。

此外，根據吾等對中國領先的生活服務平台58.com Inc.對於最後實際可行日期各租賃物業同一地點附近的商業及住宅物業的租金報價(「可資比較租金」)進行的案頭研究，吾等注意到(i)與租賃物業A比較，大連市中山區的每平方米應付日租金為人民幣0.8元至人民幣5.0元；(ii)與租賃協議B及租賃協議C比較，長春市朝陽區每平方米應付日租金為人民幣1.0元至人民幣4.1元；及(iii)與租賃協議D比較，長春市南關區每平方米應付日租金為人民幣1.0元至人民幣4.3元。吾等注意到，可資比較租金主要包括為辦公、餐飲及零售經營目的而租賃的房屋單元，可能導致租金較租用整個房屋用作租賃物業更高。然而，吾等認為，同一地區的應付租金反映了同一地區的現行市場價格，適用於比較及供股東參考之用。吾等注意到，租賃物業A的應付日租金為每平方米人民幣0.66元，租賃物業B、租賃物業C及租賃物業D的應付日租金為每平方米人民幣0.52元，在各租賃物業的可資比較租金下，不高於同一地區鄰近地點的商業及住宅物業。

3. 內部控制程序

誠如 貴公司管理層所告知，吾等已大致了解達成租賃交易報價的程序。吾等已審核相關內部控制政策，政策目標(其中包括)為評估及審核租賃報價程序的實施。此外，如上所述，吾等已獲取物業的相關租賃期限並根據(i)可比較租賃協議的樣本副本；及(ii)貴集團管理層提供的附近區域的參考租賃交易報價審閱該等物業的相關租賃期限。吾等從 貴集團管理層獲知， 貴集團財務部門為訂立租賃交易均遵照已達成之內部控制政策及租賃報價程序中的定價機制。

貴公司高級管理層會審核相關人員工作，確保負責人員妥善執行所有內部控制政策及租賃報價程序，及 貴集團所獲取之可比較報價為參照中國物業市場公開研究及獨立房地產機構公開報價的現行市場租金。接受或拒絕報價由 貴公司高級管理層依據上述程序決定。吾等已獲得 貴公司管理層提供的相關評估記錄及參考的租賃交易，並注意到 貴公司於訂立租賃協議之前已進行此類評估。

考慮到上述因素，尤其是，吾等已根據(i)可比較租賃協議的樣本副本；及(ii) 貴公司管理層提供的參考租賃交易報價審閱物業的相關租賃期限，吾等認為內部控制政策及租賃報價程序足以確保報價與現行市場價格相當。

鑒於(i)租賃協議的期限為 貴集團提供額外保障及業務營運的靈活性，保障 貴公司及獨立股東之利益；及(ii)各租賃協議下應支付的日租金屬公平合理，且向 貴集團收取的租金不高於各租賃物業可資比較租金的現行市場價格；及(iii) 貴公司已遵循一套指引作為租賃交易的相關內部控制政策及租賃報價程序，吾等認為，租賃協議之條款為正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理。

4. 對 貴集團的財務影響

(i) 使用權資產及租賃負債

根據國際財務報告準則第16號第26條，使用權資產估計價值代表根據租賃協議將支付的租賃付款總額的現值，並透過使用租賃隱含利率(倘該利率可輕易釐定)對租賃付款進行貼現計算。倘無法輕易釐定該利率，承租人應使用承租人之增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款及抵押借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

使用權資產估計價值將於租賃協議開始日期在 貴集團的綜合財務狀況表中確認為使用權資產。因此， 貴集團的資產及負債將分別增加約人民幣32.0百萬元，以反映確認的使用權資產和相應租賃負債，而 貴集團的資產淨值於租賃協議生效後將保持不變。

於評估使用權資產估計價值(「估計價值」)的合理性時，吾等已審閱使用權資產的計算且吾等留意到，估計價值指採用 貴集團的增量借款利率(「貼現率」)對租期內的租賃物業應付月租金總額的貼現。

本函件「對租賃物業租金的評估」小節內已就租賃物業月租金的公平合理性進行評估及討論。就貼現率而言，吾等留意到無法依據租賃協議釐定租賃隱含利率，因而採用 貴集團的增量借款利率6.175%，該利率乃經參考以下各項後釐定：(a)中國人民銀行1-5年期貸款基準利率4.75%；及(b) 貴集團貸款協議上調，代表 貴集團在類似租期期間的借款利率。因此，吾等認為包含貼現率和租賃物業月租金總額的估計價值屬公平合理。

(ii) 現金流

於2020年12月31日，貴集團的銀行及手頭現金約為人民幣12.9百萬元。據貴公司管理層告知，貴集團之現金結餘將因租賃物業的資本承擔總額約人民幣35.2百萬元(即2021年9月1日至2022年12月31日16個月的租金總額)而減少，該資金將由(i) 貴集團的內部資源(包括銀行及手頭現金)；(ii) 營運租賃物業之現金流入；及(iii)北京海鴻源提供之融資組成，詳情由貴公司於2021年3月3日公佈，決議案於2021年3月24日通過。

推薦意見

經考慮上文所述的主要因素及理由後，吾等認為租賃協議乃於貴集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，且就貴公司及獨立股東而言，租賃協議條款屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的普通決議案，以批准租賃協議及其項下擬定的交易。

此致

獨立董事會委員會及獨立股東 台照

代表

八方金融有限公司

董事總經理

馮智明

董事

陳和莊

謹啟

2021年8月2日

附註：馮智明先生自2003年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾28年經驗，並曾參與及完成有關關連交易及須遵守香港上市公司收購守則的交易的多項顧問交易。陳和莊先生自2008年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。陳先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾20年經驗，並曾參與及完成有關併購、關連交易及須遵守香港上市公司收購守則的交易的多項顧問交易。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊港島東中心27樓

敬啟者：

關於：東北電氣發展股份有限公司(「貴公司」)

審閱與 貴公司關連方就四項租賃物業訂立的四份租賃協議(「租賃協議」)

指示、目的及估值日

吾等根據東北電氣發展股份有限公司(「貴公司」)之指示，就海南逸唐飛行酒店管理有限公司(「海南逸唐」，前稱海南唐苑科技有限公司，一間位於中華人民共和國(「中國」)由 貴公司間接擁有的非全資附屬公司)承租的日期為2021年7月13日的租賃協議的租金及其他商業條款提供建議，並確認吾等已作出有關查詢及獲得吾等認為必要的其他資料，從而向 閣下提供租賃協議的租金及其他商業條款之意見。

* 倘若於中國成立的實體或企業或中國政府機關或部門的中文名稱與其英譯版本不一致，以中文名稱為準。

租賃協議之主要條款

日期為2021年7月13日的租賃協議之主要條款概要載列如下：

	租賃協議A	租賃協議B	租賃協議C	租賃協議D
出租人(貴公司的關連人士)	大連長江廣場有限公司	長春名門飯店有限公司	吉林省旅遊集團有限責任公司(長白山賓館)	吉林省旅遊集團有限責任公司(紫荊花飯店)
承租人(貴公司間接擁有的非全資附屬公司)	海南逸唐			
租賃物業	租賃物業A位於中國大連市中山區長江路123號	租賃物業B位於中國長春市朝陽區人民大街4501號	租賃物業C位於中國長春市朝陽區新民大街1448號	租賃物業D位於中國長春市南關區人民大街5688號
租賃面積(平方米)	39,365.29	18,718.97	37,004.04	33,401.97
應付月租金(人民幣)	人民幣791,666.67元(人民幣9,500,000元/年)	人民幣296,071.71元(人民幣3,552,860.51元/年)	人民幣585,280.57元(人民幣7,023,366.79元/年)	人民幣528,307.83元(人民幣6,339,693.91元/年)
等價日租金(人民幣/平方米)	0.66	0.52	0.52	0.52
物業管理費及公用事業費	因使用租賃物業產生的物業管理費及公用事業費應由海南逸唐承擔。			
期限	2021年9月1日至2022年12月31日 各租賃協議的訂約方可磋商續約條件(包括租金)，待海南逸唐的批准程序和要求履行及達成後可訂立一份協議，進一步將租賃協議期限延長兩(2)年。			
用途	酒店及配套設施經營			

得出結論的方法

於評估租賃物業月租金的公平性及合理性時，吾等於評估市場租金時透過參考類似地點的可比較市場租金證據，採納直接比較法。此方法的基礎為市場租金證據作為最佳指標獲得廣泛接受，並假定市場有關租金證據可以推算到類似的物業，但須考慮到可變因素。在進行評估工作時，吾等已遵守香港測量師學會出版的2020年香港測量師學會估值標準的所有規定。吾等對公平租金的評估乃基於以下假設作出：出租人於市場上租賃物業，而不享有延期合同、反租、合資企業、管理協議或任何可能影響物業租金的類似安排的利益。

資料來源

吾等很大程度上依賴 貴公司所提供之有關中國法律之資料。吾等接納吾等獲提供有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、物業識別、租賃詳情、樓面面積及所有其他相關事項之意見。

本函件所載的所有尺寸、量度及面積均以提供予吾等之資料為依據，故僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等獲 貴公司提供之資料之真實性及準確性。吾等亦獲悉獲提供之資料並無遺漏任何重要事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供之文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參閱文件之中文原版並諮詢自身之法律顧問有關該等文件之合法性及詮釋。

業權調查

吾等獲 貴公司提供有關物業當前業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實物業的所有權；吾等並無查閱文件正本以查證交予吾等的副本可能並無顯示的任何修訂。吾等亦無法確定中國物業業權，故依賴 貴公司提供的建議。

貨幣

除另有指明者外，吾等函件所載所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

結論

吾等已審閱租賃協議條款，並進行必要的市場調查及查詢。鑒於市場條件及租賃協議條款，吾等認為：

租賃協議

- (i) 租賃協議項下應付租金屬公平合理，並且處於租賃協議開始生效時類似地點的可比較物業的現行市場租金範疇內；
- (ii) 租賃協議乃經參照現行市場條款及條件由訂約方基於公平原則協商按正常商業條款或更佳條款訂立；及
- (iii) 租賃協議乃按公平合理且符合 貴公司及其股東整體利益的條款訂立。

綜上，本函件所載租賃協議的上述租金及其他商業條款均非不公平、不合理或不利於 貴公司。

此致

香港
灣仔
譚臣道98號
運盛大廈17樓
東北電氣發展股份有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc, MHKIS
謹啟

2021年8月2日

附註： 曾俊叡先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾28年經驗。

(A) 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。各董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確及完備，概無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

(B) 權益披露**(a) 董事及最高行政人員之權益**

於最後實際可行日期，概無董事、候任董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部(包括根據證券及期貨條例之條文視為或當作持有之權益及淡倉)須知會本公司及聯交所；(ii)登記於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內；或(iii)根據本公司採納之載於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於本公司之股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司最高行政人員所知，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部存置之登記冊所記錄，除董事、候任董事及本公司最高行政人員之權益以外，於本公司股份或相關股份中擁有5%或以上之權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之股東如下：

股東名稱	身份	好倉/淡倉	股份數目	佔本公司已發行股本的概約百分比 (附註1)
北京海鴻源投資管理有限公司	實益擁有人 (附註2)	好倉	81,494,850股A股	9.33%
海航旅遊集團有限公司	受控法團權益 (附註2)	好倉	81,494,850股A股	9.33%
海航集團有限公司	受控法團權益 (附註2)	好倉	81,494,850股A股	9.33%
海南交管控股有限公司	受控法團權益 (附註2)	好倉	81,494,850股A股	9.33%
盛唐發展(洋浦)有限公司	受控法團權益 (附註2)	好倉	81,494,850股A股	9.33%
海南省慈航公益基金會	受控法團權益 (附註2)	好倉	81,494,850股A股	9.33%

附註：

1. 該百分比乃根據於最後實際可行日期已發行的873,370,000股股份計算。
2. 據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該等股份由北京海鴻源投資管理有限公司持有，該公司由海航旅遊集團有限公司100%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，而海南交管控股有限公司持有海航集團有限公司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，而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。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉任何其他人士或公司於本公司的股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊內或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。

(C) 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立僱主不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

(D) 重大不利變動

誠如本公司日期為2021年1月30日之公告所披露，預計2020年末歸屬於上市公司股東的淨利潤在人民幣54百萬元至人民幣70百萬元之間，同比增加人民幣94.17百萬元至人民幣110.17百萬元；同時預計2020年末歸屬於母公司所有者權益在人民幣-180百萬元至人民幣-150百萬元之間，同比減少人民幣93.41百萬元至人民幣123.41百萬元。

誠如本公司日期為2021年3月29日之公告所披露，由於2020年以來全球突發公共衛生事件對航空及酒店行業的持續影響，本公司的間接控股股東海航集團及其關聯方已面臨較高的流動性風險。根據本公司分別於2021年1月29日、2021年2月10日及2021年3月15日發佈之公告(「公告」)以及本公司於2021年4月29日發佈之年度報告，海南高級人民法院(「法院」)已裁定接受相關債權人對海航集團及其關聯方的重組要求。為真實、客觀、公允地反映本集團於2020年12月31日之財務狀況及資產價值，根據會計準則的有關要求及本公司之會計政策及會計估計，本公司對海航財務公司的存款計提人民幣71,765,302.96元的損失撥備，並在長期股權投資中確認來自聯營公司權益的淨損失為人民幣48,900,000.00元，因而導致本期的淨利潤及淨資產減少；此外，本公司對指定以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產的公允價值變動確認損失人民幣198,078,808.21元，從而令本期的淨資產減少。董事認為，法院裁決可能對本公司股權架構產生影響，且海航集團的破產重組能否順利完成尚不確定。然而，海航集團的破產重組不會對本集團日常生產及營運產生重大或不利影響。

除上述(有關上述披露事項的進一步詳情，請參閱公告及本公司於2021年4月29日刊發之年度報告)所披露者外，董事確認，本集團的財務或交易狀況或前景自2020年12月31日(本集團最近刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)期間並無重大不利變動。

(E) 競爭權益

於最後實際可行日期，董事、本公司候任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權益，亦無與本集團構成任何其他利益衝突。

(F) 董事於資產、合約或安排之權益

於最後實際可行日期：

- (a) 除租賃協議外，董事概無於就本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有直接或間接重大權益；及
- (b) 除租賃協議外，概無董事或彼等各自之聯繫人自2020年12月31日(即本集團最近刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

(G) 專家資格及同意書

以下為本通函載有其意見或建議的專家資格：

名稱	資格
八方金融有限公司	根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)，獲准進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供建議)受規管活動的公司
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

上述各專家已就本通函之刊發發出同意書，同意按現有格式和內容於本通函載入2021年8月2日發出的函件／報告，並按其格式和內容引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司股本中實益擁有任何權益，亦無擁有可認購或指派他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（無論是否可依法執行），亦無在本集團任何成員公司自2020年12月31日（即本集團最近刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

(H) 備查文件

下列文件之副本將於本通函日期起至臨時股東大會舉行期間（包括首尾兩日），於正常營業時間（星期六及公眾假期除外）於本公司的香港主要營業地點（香港灣仔譚臣道98號運盛大廈17樓）供查閱：

1. 本通函；
2. 本公司組織章程；
3. 董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；
4. 獨立董事會委員會函件，全文載於本通函「獨立董事會委員會函件」一節；
5. 獨立財務顧問函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
6. 本附錄「專業人士資格及同意書」一段所述的同意書；
7. 市場租金函件，其全文載於本通函附錄二；及
8. 租賃協議。



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2021年8月23日(星期一)上午十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19樓會議室召開臨時股東大會(「**臨時股東大會**」)，以審議並酌情通過(無論有無修改)以下決議案。

本臨時股東大會通告內並未明確界定之詞彙及表述與本公司致股東日期為2021年8月2日之通函(「**通函**」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認租賃協議及其項下擬定之交易(如通函所詳述及依據租賃協議所載之條款及條件)的完成；及
- (b) 授權任何一名或多名董事完成及作出本公司、該董事或(視情況而定)董事會可能認為必要、適宜或權宜或符合本公司利益之一切有關行動或事宜(包括簽立所有有關文件、文書及協議)，以使租賃協議項下擬定事宜之條款及租賃協議項下擬進行之所有交易以及所有其他附帶或與此有關之事宜(包括根據租賃協議之條款及條件終止租賃協議)生效。」

2. 「《關於增補尚多旭先生為董事的議案》，現予以批准。」

臨時股東大會通告

3. 「《關於增補邢增海先生為公司股東代表監事的議案》，現予以批准。」
4. 「《關於增補楊青先生為公司股東代表監事的議案》，現予以批准。」

承董事會命
東北電氣發展股份有限公司
董事
蘇偉國

中國海南省海口市
2021年8月2日

臨時股東大會通告

附註：

1. 任何於2021年8月17日收市前於中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司登記在冊之A股股東都有權出席本次臨時股東大會。
2. 無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，並盡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。
3. 為確認有權出席臨時股東大會的本公司H股股東名單，本公司將於2021年8月18日(星期三)至2021年8月23日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理(H股)股份過戶登記手續，期間將不會辦理H股股份過戶登記手續。於2021年8月17日下午四時三十分前名列本公司(H股)股東名冊之H股股東有權出席臨時股東大會並於會上投票。
4. 凡欲出席臨時股東大會的H股股東須於2021年8月17日下午16:30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。
5. 股東填妥及交回股東投票代理委託書後，仍可親身出席臨時股東大會或續會並於會上投票。
6. 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載決議案將於臨時股東大會上以投票表決方式進行。倘主席以真誠原則決定允許對純粹有關程序或行政事宜之決議案表決，則該決議案以舉手方式表決。
7. 出席臨時股東大會的本公司股東或其委任代表往返及食宿費自理。

辦公地址：中國海南省海口市美蘭區國興大道7號新海航大廈22樓(郵編：570203)

電話：(86) 0898-68876008

傳真：(86) 0898-68876033

聯絡人：巨萌