港商時評

金蛇靈動 順勢蛻變

龍年即將結束，蛇年很快到來。回望過去的一年，香港完成基本法23條立法，步上「由治及興」新征程，經濟維持增長，失業率持續低企，股市樓市成交趨旺，發展勢頭穩定向好。展望將來，全球變局雖然帶來新挑戰，但同時也蘊含着新機遇，香港誠宜仿傚金蛇靈動，順勢「蛻變」，塑造新動能新優勢。

地緣局勢日益複雜，不明朗因素籠罩全球，香港亦不例外，尤其是特朗普就任美國總統後，其反覆無常更增添了不確定性。然而，有一點則可確定，就是世界經濟重心由西向東移，亞洲前景趨勢向好，香港只要因時因地制宜，當可把握大量發展機遇。事實上，近年亞洲經濟增速明顯高於歐美，所以愈來愈多外資選擇向東拓展；香港作爲亞洲區內首屈一指的國際金融、航運、貿易中心，又是國家與國際之間的「超級聯繫人」和「超級增值人」，自然大蒙其利。去年投資推廣署招商引資成果創下歷史新高，正正反映商界用腳對香港投以信心票，也再次說明了香港內部看低現狀、憂慮前景的言論實屬妄自菲薄。於今政治氣候裏，難免有競爭對手及不懷好意者唱衰香港，但數字裏有眞相。當然，我們也要主動對外說好香港故事，而非抱着「有麝自然香」的心理，停留在被動應付的境地，要更加有效地反擊抹黑並推動「搶人才」「搶企業」「搶資金」。

擇優而錄，不要被別有用心者「帶風向」；擇善固執，那些高舉「反全球化」纛旗的人無改「全球化」有益世人的客觀事實。財政司司長陳茂波上周到瑞士達沃斯出席世界經濟論壇年會，他昨在網誌提出，如果合作不再是必然的常態，就須合力讓合作成爲共同最好的選擇，並與仍然相信多邊合作會帶來互利共贏結果的經濟體結伴。香港誠宜繼續加強與相關地區的合作關係，特別是東盟、中東等亞洲市場。在此方面，政府扮演了積極的牽頭角色，頻頻向全球推銷香港，工商界同需順勢抓緊機遇，而將於下月發表的財政預算案也可於此多推一把。

「物競天擇，適者生存」，一個地方的發展無論多麼亮麗，若趕不上時代的變化終會遭受淘汰，而能順應大勢把握機遇脫穎而出的則會更加強大。市場裏的消費者均會用腳步作抉擇——這個過程被稱作「創造性破壞」，結果縱或有點殘酷，卻是好事，因爲整體經濟活力必然更強，由生產力到效率亦必更高。爲了順應時代的變化，政府積極牽頭推動升級轉型，大力推動創科發展，推出支持中小企業務發展及升級轉型的「還息不還本」融資計劃等，都是具有針對性的識變應變之舉。當下儘管庫房出現財赤，我們仍然期待預算案繼續投資未來，避免香港競爭力不進則退。

香港向以靈活著稱，趁蛇年當可大展拳腳。正如特首李家超的新年三願景所指，香港既要如靈蛇蛻變，吐故納新，又要若靈蛇機智，把握機遇，尚要如靈蛇堅韌，遇強愈強。時局變化下的挑戰雖大，但變局裏的機遇亦大，只要順勢而爲，蛻變後的香港整體發展必可新年勝舊年，乘風破浪，揚帆遠航。

香港商報評論員 **李哲**

新年新氣象 出招振經濟

亞洲地產創辦人、港區省級政協經濟委員會主任 **蔡志忠**

名家指點

送走了2024年，迎來了充滿期待的2025年，新年新氣象，利好經濟的消息即將陸續出現，今年會是好友反攻的好時機。爲什麼要看好香港？數字告訴你眞相。在美國總統特朗普上任期間，港股連續上升了6天，恒生指數重回2萬點水平；樓市也有回暖迹象，新盤繼續暢銷，沉寂多時的工商物業，也出現不少大額成交，資金正在不斷流入這個市場。

國際方面，特朗普一上場，似乎就帶來了好兆頭，首先他將面臨禁播的TikTok延長75天，緊接着就是出售若干股權的交易在洽談中，估計很快能夠達成協議；中東這邊，以巴戰爭馬上結束，免卻不少生靈塗炭；俄烏那邊，也有了停戰轉機，畢竟繼續戰鬥不會有贏家，雙方都在尋找結束戰爭的落台階。此外，雖然特朗普揚言要向中國加徵關稅10%，但無論如何，他還是比拜登政府好，拜登代表的是民主黨，打壓中國是全黨一致行動，沒有商量餘地。而特朗普代表的是他自己，一個在商界打滾幾十年的商人，他也向加拿大、墨西哥等加徵25%關稅。很明顯，他的所謂美國優先，就是要向全世界開刀，儘管會有一番討價還價，但最終美國都會得到好處。

大額成交開始頻繁

回說中國內地，十萬億元的國債將分階段推出市場，日前率先宣布投入1000億元人民幣支持A股，很明顯內地股市和樓市已經止跌回穩，甚至開始回升。這次巨大的「量化寬鬆」貨幣政策，將帶旺內地金融和地產市場，也能夠增加消費刺激內需。內地容許發債資金投進股市，令股價（A股）有力上揚，A股上升必將帶動港股（H股）也上升。此外，香港的人才政策和投資移民計劃，將會吸引一部分「北水」流入香港，而這個「一部分」可能就是天文數字，足以支撐起香港物業市場。

近期，香港甲級商廈備受矚目，皆因交投開始頻繁，大手成交個案比比皆是。讓我們來了解一下，究竟是何方資金在買進？中環皇后大道中152號全幢，由東南亞資金以10.8億元買入；新蒲崗兩幢新式工廈，由菲律賓連鎖快餐集團以合共9.87億元買入；中環中心66、70樓兩層寫字樓，由星展銀行以13.46億元買入；上環文咸東街40號全幢，由集友銀行以12.98億元購入；觀塘偉業街悅品海景酒店，由南洋銀行以18.7億元購入；紅磡祥祺中心全幢，由都會大學以26.5億元收購；尖沙咀明輝中心基座尖東廣場，由城市大學以8.8億元收購。還有衆多工商物業成交，未能一一盡錄。

各位沒有眼花，以上的成交不是六七年前的物業市況，這些大額成交都是近期的事，而且粗略計算金額已超過100億元。大家別以爲香港市場仍是一潭死水，正如地產行內的人不但自己互相看淡，也被周邊的悲觀情緒影響，大家應該要重拾心情，認眞了解其他行業和各地資金的走向，從以上大額成交的買家身份可以看出，市場有人在出貨，卻有更多的買家在買進，中資、外資、教育機構都有充足的財力，投資者和用家已經在出手，也許這就是樓市見底的信號。

市場有見底迹象

值得一提的是，近期幾家中外銀行入市購買寫字樓，其中也包括自己銀行債仔的物業（銀主盤），這是非常好的做法，這一招簡直可以振興經濟。大家都知道近來銀行存款創新高，銀行要放款出去難找穩健合適客戶，與其讓資金存着不動，倒不如購入自己銀行的不良資產，一方面可以趁低吸納優質物業，等待市場正常時善價而沽，另一方面也可幫助客戶解決債務危機，以免欠債愈來愈多，更重要的是保護香港整體物業市場價格，避免出現商業資產爆破危機。

如今，星展銀行、集友銀行和南洋銀行均已出手，帶出非常正面的信息。所謂解鈴還須繫鈴人，中國銀行、滙豐銀行、恒生銀行和一衆香港主要銀行也應該及時作出相應行動，購買屬於自己銀行的銀主盤，無論在公在私，爲經濟爲樓市，都是三贏局面，也是對香港投下信心的重要一票。期望香港經濟健康發展，樓市再無銀主盤，人人安居又樂業！

美議員妄打「恫嚇牌」卑劣虛偽

全國政協委員、中國香港(地區)商會會長 **楊莉珊**

熱門話題

美國國會衆議員金映玉（Young Kim）與麥高文（Jim McGovern）聯手提出一項新法案，要求制裁48位未曾受到美國制裁的香港官員和司法人員。特區政府1月25日就有美國議員再次提出所謂「法案」，要求檢視將多位香港特區政府官員，以及多位法官和檢控官列入所謂「制裁」名單，妄圖恫嚇維護國家安全的有關特區人員，並以不實和偏頗言論，刻意誤導公衆、抹黑《香港國安法》，表示強烈譴責。

特區政府發言人稱，港府對所謂「制裁」嗤之以鼻，無懼任何威嚇，並強烈敦促該等美國政客認清事實，立即停止不符合國際法和國際關係基本準則的行爲，並立即停止干涉純屬中國內政的香港事務。

香港特區負有維護國家安全的憲制責任。根據《聯合國憲章》爲基礎的國際法及國際慣例，維護國家安全是所有主權國家的固有權利，這一點無庸置疑。許多普通法司法管轄區如美國、英國、加拿大、澳洲、新西蘭及新加坡等，都有多部維護國家安全的法律來保護其國家利益和公民安全。然而，美國政客卻對此視而不見、大放厥詞，是典型的政治霸權和虛僞的雙標。

香港在過去幾年面臨了不少挑戰，但香港國安法的實施讓社會和經濟活動迅速回復正常，營商環境也得以恢復並持續改善。根據《世界經濟自由度2024年度報告》，香港在165個經濟體中被評爲全球最自由經濟體，而《2024年世界競爭力年報》也顯示香港的排名上升至全球第五位，這些都是令人鼓舞的成就。惟該等美國政客對有關實況執意置若罔聞，更公然叫囂向履職盡責的特區人員作出所謂「制裁」，其拙劣政治戲碼和卑劣用心昭然若揭。

奉勸反華政客好自為之

中國和中國香港在面對國際挑戰時展現了強大的應對能力和決心。無論是經濟實力、國際地位，還是政策靈活性，中國和中國香港都具備應對外部壓力的底氣。2025年1月24日，中共中央政治局委員、外交部長王毅應約同美國國務卿魯比奧通電話。魯比奧表示，美中關係是21世紀最重要的雙邊關係，美方願同中方坦誠溝通，妥處分歧、以成熟和謹慎的方式管理好雙邊關係，共同應對全球性挑戰、維護世界的和平穩定。王毅希望魯比奧好自爲之，爲中美兩國人民的未來，爲世界的和平與穩定發揮建設性作用。同樣，也希望美國國會衆議員金映玉與麥高文好自爲之，要有自知之明，以成熟和謹慎的方式管理好中美雙邊關係。

香港特區的司法制度以其公平、公正和獨立性，長期以來受到了國際社會的高度讚譽。司法獨立是香港法治的基石，任何試圖利用政治力量干預司法程序的行爲，都是對法治的嚴重破壞。堅持司法獨立和法治是保障社會穩定和公平的重要因素，也是香港能夠在國際舞台上保持競爭力和信任的關鍵。

香港是一個營商聚寶盆

全國政協委員 **林曉輝**

港事講場

在當今全球經濟格局中，香港以其獨特的地位和優勢，繼續成爲全球不少企業心中的營商勝地。香港國安法的實施和維護國家安全條例的刊憲生效，更是爲香港的營商環境築起了一道堅實的防線，讓這座國際都市的吸引力有增無減，無愧於「營商聚寶盆」的美譽。

香港法治的穩固，是吸引外資的定海神針。根據香港美國商會的最新調查，83%的美企對香港的法治投下了「信任票」，這一比例連年攀升，充分證明了外資企業對香港法治環境的信心。在國家安全法律的保障下，香港的營商環境更加穩定、透明，爲企業提供了可靠的法律保障。

香港的營商環境不僅穩定，而且充滿活力。特區政府公司註冊處公布的數據顯示，去年香港存續的公司註冊數字創下了新高，本地公司和非香港公司數目均持續增長。這充分說明，香港作爲國際營商樞紐的吸引力不斷增強，吸引了衆多企業前來投資興業。這些企業的湧入，不僅帶動了香港專業服務的需求，也促進了投資和就業機會的增加，爲香港經濟的發展注入了新的活力。

香港作爲國際金融中心的地位更是毋庸置疑。在《全球金融中心指數》中，香港排名亞洲第一、全球第三，這不僅是對香港金融實力的認可，更是對香港營商環境的肯定。更令人振奮的是，中國人民銀行與香港金融管理局日前聯合公布了一系列支持香港國際金融中心建設的新措施，將爲香港的資本市場帶來巨大的發展機遇，香港的國際金融中心地位將得到進一步鞏固和提升，爲全球的企業提供更加廣闊的發展空間。

總之，香港擁有無盡的商機和發展潛力。在這裏，企業可以享受到完善的法制保障、穩定的營商環境、強大的金融支持和廣泛的全球聯繫。相信在未來的發展中，香港將繼續保持其獨特的優勢和魅力，吸引更多的企業前來投資興業，讓我們共同期待香港這個營商聚寶盆綻放出更加璀璨的光芒！

股票簡稱：百聯股份 百聯B股 證券代碼：600827 900923 編號：臨2025-004

上海百聯集團股份有限公司
第十屆董事會第九次會議決議公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，并對其內容的眞實性、準確性和完整性承擔法律責任。

上海百聯集團股份有限公司（以下簡稱 “公司”）第十屆董事會第九次會議於2025年1月26日（周日）上午10:30以通訊會議方式召開。會議應到董事9名，實到董事9名。公司監事列席了會議。會議符合《公司法》和《公司章程》的有關規定，會議經審議一致通過以下議案：

一、《關於擬收購百聯億萬豪購物廣場（長沙）有限公司60%股權及委托上海百聯益騰商業管理有限公司對其管理暨關聯交易的議案》

具體內容詳見《關於擬收購百聯億萬豪購物廣場（長沙）有限公司60%股權及委托上海百聯益騰商業管理有限公司對其管理暨關聯交易的公告》（臨2025-006）

表決結果：5票同意，0票反對，0票弃權，4票回避。

上述議案經公司第十屆董事會戰略委員會2025年第一次會議、第十屆董事會獨立董事2025年第二次會議審議通過，并同意提交董事會審議。關聯董事周昱先生、李勁彪先生、陸紅花女士、曹海倫先生對該項議案回避表決。

二、《關於擬投資建設成都百聯奧特萊斯廣場項目的議案》

爲響應國家成渝城市群打造、成都市國際消費中心城市建設以及按公司戰略和總體規劃，公司擬投資建設成都百聯奧特萊斯廣場項目。項目位於成都市東北熊貓國際旅游度假區熊貓大道南側、綠竹巷東側、毗鄰熊貓基地南門。

成都百聯奧特萊斯廣場項目將構建全國首個公園漫步式奧萊體驗空間，傳遞“漫步於公園之中，悅享於奧萊之內”的理念。項目立足精品奧萊商品力基礎，響應成都公園城市打造理念與熊貓強勢IP的有效嫁接，以公園商業空間爲載體，以熊貓IP聯動爲亮點，以融合在地文化體驗爲特色，借助多重資源有效叠加，形成差异化與特色化，探索奧萊+的產品。

表決結果：9票同意，0票反對，0票弃權，0票回避。

上述議案經公司第十屆董事會戰略委員會2025年第一次會議審議通過，并同意提交董事會審議。

特此公告。

上海百聯集團股份有限公司董事會
2025年1月27日

股票簡稱：百聯股份 百聯B股 證券代碼：600827 900923 編號：臨2025-005

上海百聯集團股份有限公司
第十屆監事會第七次會議決議公告

本公司監事會及全體監事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，并對其內容的眞實性、準確性和完整性承擔法律責任。

本公司第十屆監事會第七次會議於2025年1月26日（周日）上午11:00以通訊會議形式召開。應到監事3名，實到監事3名。會議符合《公司法》和《公司章程》的有關規定，會議經審議一致通過以下議案：

一、《關於擬收購百聯億萬豪購物廣場（長沙）有限公司60%股權及委托上海百聯益騰商業管理有限公司對其管理暨關聯交易的議案》

具體內容詳見《關於擬收購百聯億萬豪購物廣場（長沙）有限公司60%股權及委托上海百聯益騰商業管理有限公司對其管理暨關聯交易的公告》（臨2025-006）

表決結果：3票同意，0票反對，0票弃權。

特此公告。

上海百聯集團股份有限公司監事會
2025年1月27日

股票簡稱：百聯股份 百聯B股 證券代碼：600827 900923 編號：臨2025-006

上海百聯集團股份有限公司
關於擬收購百聯億萬豪購物廣場（長沙）有限公司60%股權及委托上海百聯益騰商業管理有限公司對其管理暨關聯交易的公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，并對其內容的眞實性、準確性和完整性承擔法律責任。

重要內容提示：

● 上海百聯集團股份有限公司（以下簡稱“公司”“百聯股份”）擬收購百聯億萬豪購物廣場（長沙）有限公司60%股權，并向其提供過渡性股東貸款不超過人民幣4,600萬元，用於交割日及之後歸還對轉讓方Ivanhoe Cambridge Equity Two (HK) Limited的股東借款。收購完成後，公司擬委托參股公司上海百聯益騰商業管理有限公司對項目進行改造及經營管理。

● 本次股權轉讓事項構成關聯交易，但不構成《上市公司重大資產重組管理辦法》規定的重大資產重組。本次事項已經公司第十屆董事會第九次會議審議通過。截至本次關聯交易，過去12個月內發生的需累計計算的公司與同一關聯人或與不同關聯人之間交易類別相關的關聯交易金額未達到公司股東大會審議的標準，本次關聯交易無需提交公司股東大會審議批準。

一、關聯交易概述

百聯億萬豪購物廣場（長沙）有限公司（以下簡稱“長沙樂和城”或“標的公司”）由Ivanhoe Cambridge Equity Two (HK) Limited（以下簡稱“億萬豪劍橋”）持股60%和百聯集團有限公司（以下簡稱“百聯集團”）持股40%，系長沙樂和城購物廣場（以下簡稱“標的物業”）的項目公司。鑒於億萬豪劍橋投資區域戰略性轉移，公司擬收購其持有的長沙樂和城60%股權，并向長沙樂和城提供過渡性股東貸款不超過人民幣4,600萬元，用於交割日及之後歸還對億萬豪劍橋的股東借款。收購完成後，公司擬委托參股公司上海百聯益騰商業管理有限公司（以下簡稱“百聯益騰”）對項目進行改造及經營管理。

由於本次股權收購後長沙樂和城爲公司與控股東百聯集團共同投資的公司。同時，公司董事、總經理曹海倫擔任百聯益騰的董事長，故百聯益騰爲公司的關聯方，因此本次股權收購及委托管理均構成關聯交易。但不構成公司重大資產重組事項。截至本次交易，過去12個月內發生的需累計計算的公司與同一關聯人或與不同關聯人之間交易類別相關的關聯交易金額未達到需提交公司股東大會審議的標準，本次交易無需提交公司股東大會審議批準。

二、關聯方介紹

（一）企業名稱：百聯集團有限公司

注冊資本：100,000萬人民幣

注冊地址：中國（上海）自由貿易試驗區張楊路501號19樓

法定代表人：葉永明

經營範圍：國有資產經營，資產重組，投資開發，國內貿易（除專項審批外），生產資料，企業管理，房地產開發，食品銷售。（除依法須經批準的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）

關聯關系：百聯集團爲公司控股股東，本次交易構成關聯交易。百聯集團資信情況良好，不存在被列入失信被執行人的情況。

（二）企業名稱：上海百聯益騰商業管理有限公司

注冊資本：1000萬元人民幣

注冊地址：上海市黃浦區南京東路800號19層19E、19F室

法定代表人：曹海倫

經營範圍：一般項目：商業綜合體管理服務；企業管理；物業管理；信息咨詢服務（不含許可類信息咨詢服務）。（除依法須經批準的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）

股權比例：公司和APM PROPERTY MANAGEMENT (CHINA) PTE.LTD各持有50%股權。

關聯關系：百聯益騰爲公司參股公司，公司董事、總經理曹海倫擔任百聯益騰的董事長，故百聯益騰爲公司的關聯方，本次委托管理構成關聯交易。

三、交易對方介紹

億萬豪劍橋爲根據香港法律正式成立并有效存續的有限責任公司，其住所爲3806 Central Plaza, 18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong。億萬豪劍橋資信情況良好，不存在被列入失信被執行人的情況。

四、交易標的基本情況

（一）標的公司情況

1. 公司名稱：百聯億萬豪購物廣場（長沙）有限公司
2. 統一社會信用代碼：91430100736790199D
3. 公司類型：有限責任公司（臺港澳與境內合資）
4. 住所：長沙市芙蓉區黃興中路188號
5. 法定代表人：Pok Min Er
6. 注冊資本：49800萬元人民幣
7. 經營期限：2002年4月22日至2030年12月31日
8. 經營範圍：自有物業的出租和物業管理，百貨批發和零售（以上商品進出口不涉及國營貿易、進出口配額許可證、出口配額招標、出口許可證等專項管理的商品。涉及專項規定管理的按照國家有關規定辦理）。（涉及審批和行政許可的憑批文和許可證經營）
9. 目前股權結構：

股東	出資額（萬元人民幣）	持股比例（%）
Ivanhoe Cambridge Equity Two (HK) Limited	29,880	60%
百聯集團有限公司	19,920	40%
合計	49,800	100%

標的公司產權清晰，非失信被執行人，除了與經營相關的銀團貸款的抵質押之外，不存在其他限制交易的抵質押情況。

（二）標的物業

項目坐落湖南省長沙市芙蓉區黃興中路188號，芙蓉區處於長沙市中心城區，是長沙的商務和商業中心，集信息、金融、商務和行政功能於一體。百聯億萬豪購物廣場（長沙）有限公司持有長沙樂和城購物廣場房屋所有權。

（三）標的公司財務情況

主要科目（萬元）	2024年1-10月	2023年
總資產合計	57,675	59,864
負債合計	36,584	35,633
所有者權益合計	21,091	24,231
營業總收入	1,552	2,616
營業成本	3,355	3,981
利潤總額	-3,140	-3,813
凈利潤	-3,140	-3,797

以上數據出自立信會計師事務所出具的《審計報告》（信會師報字[2024]第ZA54099號）

五、交易標的的評估、定價情況

（一）評估情況

根據上海財瑞資產評估有限公司出具的評估報告初稿，本次估值采用資產基礎法，截至到評估基準日2024年10月31日，股東權益評估值爲22,266萬元，較股東全部權益賬面價值21,091.43萬元，增值率爲5.57%。最終評估值按經國資備案的評估報告爲準。

（二）定價依據

1. 轉讓股權價格人民幣1元。根據評估報告，截止到2024年10月31日百聯億萬豪購物廣場（長沙）有限公司股東全部權益評估價值爲22,266萬元，億萬豪劍橋60%股權對應權益價值爲13,359萬元。因億萬豪劍橋投資區域戰略性轉移，經雙方協商大幅折價轉讓，轉讓股權價格爲1元。

2. 截至基準日轉讓方對標的公司提供股東借款7,743,203.00美元（折合人民幣55,170,321.38元），收購長沙樂和城60%股權後，公司擬向長沙樂和城提供過渡性股東貸款不超過人民幣4,600萬元，借款期限至2030年12月31日，利率爲1%，用於交割日及之後歸還對億萬豪劍橋的股東借款。過渡期期間損益由轉讓方按照相應比例承擔，根據交割日審計報表爲準進行相應調節，公司提供給長沙樂和城的股東貸款歸還轉讓方對標的公司提供的股東借款的差額，由轉讓方通過豁免股東貸款的形式承擔。

六、關聯交易合同或協議的主要內容和履約安排

就本次股權收購事項，公司擬與億萬豪劍橋簽訂《股權轉讓協議》，主要內容如下：

1. 轉讓方：Ivanhoe Cambridge Equity Two(HK) Limited
受讓方：上海百聯集團股份有限公司
2. 轉讓標的：百聯億萬豪購物廣場（長沙）有限公司60%股權。
3. 轉讓方式：協議轉讓。
4. 轉讓價格：①根據協議約定計算的目標股權於基準日的股權轉讓對價（“基準日股權轉讓對價”）爲人民幣1元；②根據協議約定計算的於基準日股東借款還款金額爲人民幣4,600萬元。
5. 支付安排：①協議簽署日起的二十個工作日內支付定金；②根據協議項下各轉讓方先決條件滿足後的第十五個工作日爲暫定二期款支付日；③根據協議項下尾款先決條件滿足後，轉讓方及受讓方配合在交割日後二十四個月屆滿之日支付尾款。具體以簽訂的協議爲準。
6. 違約責任：除協議另有約定外，任何一方（“賠償方”）應賠償其違反任何其在本協議項下作出的陳述、保證、承諾或應承擔的義務而造成或產生的另一方及其關聯方（合稱“受償方”）所遭受的損失，并使其免受損害，除非該等損失或損失的擴大系由於受償方自身的故意不當行爲、重大過失或未及時采取補救措施所造成，或受償方先於賠償方違反本協議導致賠償方中止/終止履行其在本協議項下的義務。若本協議已就前述違反情形約定了具體的違約金，則應支付相應的違約金，如果損失超過違約金數額，賠償方應按損失金額向受償方賠償。
7. 其他履約安排：

過渡期約定：過渡期預計爲經營虧損，由轉讓方通過豁免股東貸款的形式承擔

資金來源：自有資金

董事席位：股權收購完成後百聯股份相應承接安排。

七、後續經營規劃

（一）定位思路

結合項目位於城市核心的地理優勢和充分發揮TX淮海項目多年的年輕力中心的品牌及運營的優勢，擬將項目改造成爲長沙首個以年輕力爲項目核心定位的購物中心。以國潮零售品牌爲項目核心業態，輔以時尚餐飲及休閑、娛樂、服務業態，向18-35歲年輕人提供一站式具有顯著年輕力圈層符號的消費、生活、娛樂性購物中心。本次改造主要涉及外立面及總坪改造等，具體改造情況將另行上報審議。

（二）委托管理情況

公司擬委托參股公司百聯益騰對項目進行改造及經營管理，

1. 管理費如下：

（1）工程管理費：總改造成本*2%。

（2）資產管理費：年度總收入*2%+年度NOI*2%+資產收購價格*0.1%。

（3）招商傭金：新租月租金*1.5; 續租月租金*0.5。

委托管理費用每年預計不超過約1000萬元，具體以雙方簽署的委托管理爲準，據實支付。本次委托管理費用的收取遵循公平、公開、公正的原則，參考業務規模及市場化因素等定價，各方協商一致確定。

2. 委托管理期限暫定爲5年，以雙方簽署的委托管理協議爲準。

3. 委托百聯益騰經營管理的原因：

百聯益騰是公司與新加坡亞騰資產管理有限公司（ARA Asset Management Limited，簡稱“亞騰集團”）於2022年10月合資設立的商管公司。股權結構爲：百聯股份持股50%，亞騰集團所屬APM Property Management (China) Pte. Ltd.持股50%。百聯益騰通過雙方平臺的招商團隊的全面參與，使樂和城的品牌資源可以盡可能將兩大平臺的商戶資源所涵括，實現跨區域、跨業態的資源整合。

百聯益騰具有豐富的管理經驗，且全面具備規劃、招商、工程改造、運營及物業管理和外聯協調能力的高綜合性管理人員，全面統籌項目團隊籌建、交割接管、設計、報建、施工、外聯以及籌備招商和日常運營工作。

八、關聯交易的目的和對上市公司的影響

1. 符合公司發展戰略，助力策展型購物中心的拓展。長沙具有較高的居民消費能力和良好的經濟增長勢頭，標的物業位於長沙第一商圈——五一商圈核心位置，該商圈具有較大的發展潛力。收購完成後，結合戰略規劃定位，公司擬充分發揮TX淮海年輕力中心的品牌及運營優勢，將標的物業打造成爲長沙首個以年輕力爲項目核心定位的購物中心。

2. 標的物業地址位置良好，具備長期持有的價值。億萬豪劍橋急於退出中國市場，同時受宏觀經濟形勢影響，公司有機會以顯著低於市場價格的水平獲得標的物業。本次交易對標的公司全部股權的評估值爲22,266萬元，60%股權價值約爲13,360萬元；而本次交易中60%股權對價爲1元，相較前述金額顯著降低。

3. 由公司控股長沙樂和城，百聯集團放弃優先購買權，契合公司主責主業。由公司負責改造提升，嫁接豐富的商管經驗和資源，可以提升物業經營狀況和物業價值。

本次交易完成後，上市公司新增控股子公司不存在對除子公司以外的對外擔保、委托理財等情形。

九、關聯交易應當履行的審議程序

1. 2025年1月26日，公司第十屆董事會戰略委員會2025年第一次會議審議通過本次交易并同意提交第十屆董事會第九次會議審議。

2. 2025年1月26日，公司第十屆董事會獨立董事2025年第二次會議審議通過本次交易，同意提交第十屆董事會第九會議審議。獨立董事認爲：本次收購百聯億萬豪購物廣場（長沙）有限公司60%股權符合公司發展戰略，成爲策展型購物中心的拓展。同時委托百聯益騰進行委托管理能夠豐富品牌資源和管理經驗。本次關聯交易符合《公司法》、《上海證券交易所股票上市規則》等相關規定，不存在損害公司及股東特別是中小股東利益的情形。

3. 公司第十屆董事會第九次會議、第十屆監事會第七次會議於2025年1月26日召開，會議審議通過了《關於擬收購百聯億萬豪購物廣場（長沙）有限公司60%股權及委托上海百聯益騰商業管理有限公司對其管理暨關聯交易的議案》。本項議案涉及關聯交易，在公司股東單位任職的關聯董事周昱先生、李勁彪先生、陸紅花女士回避及關聯公司任職的曹海倫先生回避表決。

特此公告。

上海百聯集團股份有限公司董事會
2025年1月27日