



百大集团股份有限公司 2025 年第二次临时股东大会资料

- 时间：2025 年 7 月 31 日 14:30
- 地点：杭州市临平区南苑街 22 号西子国际 2 号楼 34 楼会议室



百大集团股份有限公司

2025 年第二次临时股东大会议程

- 一、主持人宣布会议开始
- 二、听取大会议案
 - 1、关于签署重大租赁合同的议案
- 三、股东代表就议案发言或提问
- 四、进行投票表决
- 五、宣读现场表决结果
- 六、见证律师宣读法律意见书
- 七、宣读本次股东大会决议

关于签署重大租赁合同的议案

各位股东及与会代表：

百大集团股份有限公司（以下简称“公司”或“出租方”）已将杭州百货大楼委托给浙江银泰百货有限公司运营管理至 2028 年 2 月 29 日。公司拟在委托管理期限届满后，将杭州百货大楼所在物业出租给 Hang Lung Business Operation (HK) Limited（以下简称“承租方”），用于经营商业服务用途。具体交易内容如下：

一、交易对手方暨承租方基本情况

1、工商登记信息

企业名称：Hang Lung Business Operation (HK) Limited

商业登记号码：76444941

类型：私人股份有限公司

董事：陈文博、卢韦柏、赵家驹

注册地址：香港中环德辅道中 4 号 25 楼

成立日期：2024 年 4 月 16 日

经营范围：投资控股

2、承租方经营情况及财务指标

承租方是恒隆地产有限公司（以下简称“恒隆地产”）之全资附属公司以及恒隆集团有限公司（以下简称“恒隆集团”）之非全资附属公司。恒隆地产是一家根据中国香港适用法律合法设立并有效存续的有限责任公司，在香港交易所上市（股票代码：00101.HK）。恒隆地产为恒隆集团之上市非全资附属公司。截至 2024 年 12 月 31 日，恒隆地产实现收入总额 112.42 亿港元、实现营业溢利 64.55 亿港元、实现股东应占净利润 21.53 亿港元。恒隆集团是一家根据中国香港适用法律合法设立并有效存续的有限责任公司，在香港交易所上市（股票代码：00010.HK）。截至 2024 年 12 月 31 日，恒隆集团实现收入总额 117.60 亿港元、实现营业溢利 68.26 亿港元、实现股东应占净利润 16.13 亿港元。



3、承租方与公司之间不存在关联关系，也不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。本次交易前，承租方与公司不存在任何业务往来。

二、交易标的基本情况 & 交易定价

本次交易类型为资产出租，本次拟出租的资产系公司的自有资产。该资产产权清晰，不存在抵押、质押的情况，也不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施。

本次交易定价遵循公平和公正的基本原则确定。

三、合同的主要内容

（一）租赁面积及用途

1、租赁面积：位于浙江省杭州市延安路 546 号的杭州百货大楼南、北楼物业，合计租赁面积约 4.2 万平方米。

2、租赁用途：用于经营商业服务用途，包括但不限于餐饮、特殊商业、商业零售及配套。

（二）合同期限/租赁期限

合同期限为交付日起至租赁期限届满之日。租赁期限为自交付日起 20 年。交付日暂定 2028 年 4 月 1 日。合同期限届满，承租方享有同等条件下的优先续约及/或签约权。

（三）租金及其支付

租金标准为人民币 3,750 万元/季度，每三年租金在前一个周期租金标准基础上递增 4.5%。租金自交付之日起计租，按季支付。在此基础上，出租方同意在合同期限的前 2 年分别减免 3 个月的租金。

（四）承租方提供的担保

恒隆地产为承租方在《租赁合同》项下对出租方的付款义务提供担保，最高担保金额为人民币 7.635 亿元，担保期限不少于合同期限，以及合同期限届满或合同提前终止日（以时间较早者为准）起 2 年。

（五）违约

租赁期内，出租方或承租方任何一方重大违约，守约方据此解除合同的，违约



方均需赔偿对方一定金额的租金作为违约金。

(六) 其他

1、《租赁合同》签署后，承租方或承租方所属集团将在杭州设立新公司，承接承租方于本合同下的全部权利及义务。

2、双方就承租方使用与房屋租赁相关的区域另行作出安排。

(七)《租赁合同》自双方签署盖章之日起成立，自出租方股东大会审议通过之日起生效。

四、本次交易对上市公司的影响

承租方为行业内著名公司，拥有丰富的商业运营管理经验，本次交易有助于提升公司物业价值。本次交易事项如正常履行将为公司带来长期稳定的租赁收益，对公司未来会计年度的收入和利润将产生积极影响，符合全体股东的利益。

五、本次交易可能面临的风险分析

本次出租期限较长，存在标的物业因城市规划、政策调整等原因被依法征收、征用，或者交易对手方经营状况发生不利变化以及其他不可抗力等因素，导致合同不能正常履行或提前终止的风险。

上述交易不构成关联交易，亦不构成重大资产重组。该交易事项已经公司董事会战略决策委员会 2025 年第二次会议以及第十一届董事会第十三次会议审议通过。交易双方已于 2025 年 7 月 10 日签署《杭州百货大楼租赁合同》及相关许可协议，上述合同及相关许可协议将在股东大会审议通过后生效。

请予以审议！

百大集团股份有限公司董事会
二〇二五年七月三十一日