

上海徐家汇商城股份有限公司 关于公司重大投资项目的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示:

- 投资项目名称: 上海徐家汇商城股份有限公司(以下简称“公司”)分公司上海徐家汇商城股份有限公司六百分公司(以下简称“上海六百”)城市更新项目。
- 投资金额: 总金额估算约为70,000万元。
- 本次投资项目已经公司第七届董事会第二次会议审议通过,尚需提交公司股东大会审议。
- 本次投资项目不构成关联交易,也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。
- 风险提示: 本项目如遇国家或地方有关政策调整、未获政府部门审批等原因,可能存在项目实施顺延、变更、中止或终止的风险,请投资者注意风险。

一、投资项目情况概述

上海六百成立于1952年,作为上海最早的“号码”百货店之一,是徐家汇商圈诞生的起点,融入了上海商业的蓬勃发展。1992年,上海六百把握地铁一号线的建设机遇进行了整体改造,实现跨越式发展,与商圈内多家企业共同推动徐家汇商圈成为上海“一年一个样、三年大变样”的标杆。随着城市商业的不断发展,已有近70年历史的上海六百现有形态、业态均已无法满足消费者需求。

在《上海市城市总体规划（2017-2035年）》中，徐家汇被列为中央活动区。徐汇区政府要求徐家汇商圈主动对标最高标准、最好水平，以全新理念、全新方式、全新姿态，高起点规划统筹、高质量城市更新、高能级业态提升、高水平治理创新，加快迈向全球城市的世界级商圈。

公司以此为契机推动上海六百城市更新项目，拟将现有建筑体拆除重建，打造符合新时代消费者需求的综合性精品购物中心。

本次重大投资事项已经公司2020年8月18日召开的第七届董事会第二次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议。本次投资事项不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、投资项目主体的基本情况

投资项目名称：上海六百城市更新项目

企业名称：上海徐家汇商城股份有限公司

注册资本：41576.3万人民币

注册地址：上海市徐汇区肇嘉浜路1068号

法定代表人：黄立波

成立日期：1993年1月4日

营业期限：1993年1月4日至无固定期限

经营范围：百货、针纺织品、工艺美术品、劳防用品、日用杂货、五金交电、摩托车、电器机械及器材、电子计算机及配件、通信设备、仪器仪表、计量衡器具、金属材料、木材、建筑装潢材料销售，经济信息咨询，一类医疗器械。酒类商品零售，卷烟、雪茄烟的零售，零售：预包装食品（含冷冻冷藏、不含熟食卤味）（限分支机构经营）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

三、投资项目可行性分析

本次上海六百城市更新项目投资总额预计约为70,000万元，资金来源以公司自有资金为主，如有需要或适当采用外部融资。

本项目涉及规划调整、市政换地、地铁协调等诸多事项，且新建建筑时将连通地铁出入口，并同步配合徐家汇天桥连廊建设。由于项目难度较高，项目建设期预计需要4至5年。2019年度，上海六百营业收入约为33,600万元，净利润约为3,900万元，占公司合并报表比例均约为18%。项目建设期间，公司营业收入及利润将受较大影响，短期内暂无其他业绩补充。上海六百现有建筑地上六层，建筑面积13,077平方米，项目完成后新建筑预计地上十层、地下三层，商业面积预计将提升30%-40%。假设市场环境不发生重大变化，建成后通过商业面积提升及业态调整，预计本项目投资回收期为8至10年。

四、投资项目目的、存在风险和对公司的影响

（一）投资目的

上海六百城市更新项目是公司顺应市场需求和政府战略规划做出的重要决策，为公司长远发展和提升核心竞争力提供坚实保障。本项目的实施与建设将推动公司在零售领域的纵深发展，充分发挥核心商圈的地理优势和上海六百的内涵价值，并与公司在商圈内的其他投资企业形成良好互动，以全新的形态与业态满足多元化的消费需求。

（二）存在风险

本项目如遇国家或地方有关政策调整、未获政府部门审批等原因，可能存在项目实施顺延、变更、中止或终止的风险。

本项目建设周期长，建成后的宏观经济及消费趋势较难预测，可能存在现有项目规划与未来消费需求不匹配的风险。

本项目建设期内公司收入来源减少，建造成本高企，建成后各项运营成本将显著增加，可能产生公司经营利润下滑的风险。

（三）对公司的影响

从短期来看，上海六百城市更新项目筹备协调及建设的难度较高，建设期内对周边商业环境产生不利影响，公司业绩将有所下滑。从长期来看，本项目是传统百货向市场变化做出的积极反应，是公司在稳健发展中自我提升和突破的有效方式。通过更新改造，将充分发挥黄金地段的商业价值，弥补公司在休闲娱乐及文化等业态短板，有效带动客流，提升公司盈利能力及核心竞争力，进一步增强公司品牌知名度和影响力。

五、备查文件

《上海徐家汇商城股份有限公司第七届董事会第二次会议决议》

上海徐家汇商城股份有限公司董事会

二〇二〇年八月二十日