

上海徐家汇商城股份有限公司 关于上海六百城市更新项目投资的公告

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:

- 本次投资项目名称: 上海六百城市更新项目。
- 投资金额: 计划总投资约79,800万元(包含与城市更新相关的周边配套建设项目)。
- 本次投资已经公司第八届董事会第二次会议及第八届监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: 本次投资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。在项目建设过程中, 仍可能存在不确定因素导致项目建设进程不达预期的风险。敬请广大投资者注意投资风险。

一、投资项目情况概述

(一) 基本情况

上海徐家汇商城股份有限公司(以下简称“公司”)下属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”)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，已有逾 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。

根据“建设新徐汇、再造新徐汇”总体要求及“大徐家汇”发展战略部署，徐家汇商圈将依托中央活动区的建设导向，通过促进城市有机更新，发挥商旅文联动效应，起到示范引领作用，进一步带动区域商业功能提升和城市空间优化，加快建设闻名遐迩的世界级消费商圈。

结合徐家汇商圈建设总体导向，为进一步推动公司高质量发展，满足战略发展规划，增强整体竞争实力，公司拟投资上海六百城市更新项目（以下简称“本项目”、“本次投资项目”），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（以下简称“本次投资”）。

本项目的实施与建设有利于丰富业态结构及布局，提升商业活力，对于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，以全新的形态与业态满足多元化的消费需求具有重要意义。

（二）审议情况

本次投资已经公司第八届董事会第二次会议及第八届监事会第二次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议。

公司独立董事对本次投资发表了相关独立意见，认为本次投资符合公司长远战略发展规划，从长期来看，对于提升公司持续盈利能力和整体竞争实力，进一步增强公司品牌知名度和影响力具有积极作用；相关决策程序符合《中华人民共和国公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》以及《上海徐家汇商城股份有限公司章程》的有关规定，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东的利益的情形，同意将该议案提交股东大会审议。

本次投资不构成关联交易，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、投资项目基本情况

(一) 项目名称：上海六百城市更新项目

(二) 项目投资主体：上海徐家汇商城股份有限公司

(三) 项目总投资：计划总投资约 79,800 万元（包含与城市更新相关的周边配套建设项目）。

(四) 项目资金来源：以公司自有资金为主，如有需要或适当采用外部融资。

(五) 拟建地块情况：本项目地块位置位于肇嘉浜路 1068 号，地块面积 2,145 平方米，规划用地性质为商业服务业用地。

(六) 建设内容及规模：项目建成后，商业面积预计较现有面积增加 30% 至 40%，总建筑面积约 2.3 万平方米，其中地上局部十层，地下三层；建筑容积率不大于 7.8，总建筑高度控制不大于 50 米。

(七) 项目建设期：本项目实施难度高，项目建设预计需要 3 年至 4 年。

(八) 项目投资回收期：预计本项目投资回收期为 15 年至 17 年(含建设期)。

三、投资项目可行性分析

本项目总投资约 79,800 万元（包含与城市更新相关的周边配套建设项目），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。投资资金主要用于支付土地出让金、主体工程基础建设安装工程成本、主体工程装修费用以及配套零星工程费用等。

(1) 建筑规模大：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局部十层、地下三层，商业面积预计较现有面积增加 30% 至 40%。

(2) 建设难度高：本项目涉及地铁协调、土地评估、方案征询等多项审批流程，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，项目

难度较高。

(3) 建设周期长：由于项目难度较高，项目建设期预计需要 3 年至 4 年。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。

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约为 15 年至 17 年（含建设期）。

本项目的实施，符合区战略规划方向，能够有效推动徐家汇商圈整体发展，也能提升公司核心竞争力，助力公司中长期业绩，公司能够为项目建设提供良好的运行保障。

四、投资项目目的、对公司的影响和存在风险

（一）投资目的

上海六百作为徐家汇商圈重要组成部分，项目建设完成后，将进一步补充现有商圈业态，为城市提供宜人的共享公共空间，为消费者提供高品质的购物综合体验，通过传统与新兴交互式的商业体验，提升商圈的整体能级与品质。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，符合徐汇区“十四五规划”的总体规划精神及“建设新徐汇、再造新徐汇”的总体要求。

（二）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，本项目是传统百货应对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。

（三）投资风险

本项目涉及地铁协调、土地评估、方案征询等多项审批流程，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。在项目建设过程中，仍可能存在不确定因素导致项目建设进程不达预期的风险。

公司将加强政府沟通并跟踪审批进度，制定严密的进度计划。在保证工程质量的前提下，严格控制成本费用，跟踪项目进程。及时分析行业与市场环境的变化，积极开展市场调研、引进新品牌落位、提高新商业体运营管理效能，推进项目的顺利实施。

敬请广大投资者注意投资风险。

五、备查文件

- 1、《公司第八届董事会第二次会议决议》；
- 2、《公司第八届监事会第二次会议决议》；
- 3、《独立董事关于上海六百城市更新项目投资的独立意见》。

特此公告。

上海徐家汇商城股份有限公司董事会

二〇二三年七月二十二日