

上海徐家汇商城股份有限公司 关于公司全资子公司拟签订房屋租赁合同的公告

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：

- 公司全资子公司上海新六百商业管理有限公司（以下简称“新六百商管”）拟与上海徐汇商业建设发展有限公司（以下简称“商建公司”）签订房屋租赁合同，承租衡山路918号建汇大厦北部裙房的1-5层商场（以下简称“该房屋”）。
- 本次交易已经公司第八届董事会第十六次会议审议通过，无需提交股东会审议。
- 本次交易不构成关联交易，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：本次交易租赁期限较长，存在因双方经营状况变化或其他原因导致不能履约的风险，公司将加强租后风险管理，提升运营效率，充分保障公司及全体股东的利益。

一、交易概述

公司第八届董事会第十四次会议审议通过了《关于公司拟就徐家汇商圈项目签署合作意向书的议案》，同意公司结合中长期战略需要和徐家汇商圈建设总体导向，与上海徐家汇商城（集团）有限公司（以下简称“商城集团”）全资子公司上海徐家汇商城集团商业发展有限公司（以下简称“商发公司”）签署合作意向书。约定商发公司将其拥有有效所有权的位于衡山路932号物业在改造完成后整体租赁给公司经营，公司拟以一家全资子公司为主体承租前述物业并以“新六

百 YOUNG”作为商号进行经营（以下简称“本项目”）。

2025年6月，公司将全资子公司欧绅（上海）服饰有限公司变更为上海新六百商业管理有限公司，并明确其作为本项目的承租及经营主体。

因上述物业与其毗邻的衡山路918号建汇大厦北部裙房1-5层商场存在相连关系，为促进商业体运营的整体性，提升商业价值，新六百商管公司拟承租该房屋并纳入“新六百 YOUNG”项目统一运营（以下简称“本次交易”“本次租赁事项”）。

本次交易不构成关联交易，也不构成重大资产重组。本次交易在董事会决策权限范围内，无需提交股东会审议。

二、交易对方基本情况

名称：上海徐汇商业建设发展有限公司

统一社会信用代码：91310104132680052H

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册地：衡山路922号（建汇大厦）

法定代表人：朱瑾

注册资本：7,000万人民币

成立日期：1991-04-25

经营期限：1991-04-25至无固定期限

经营范围：房地产投资，物业租赁，物业管理等。【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】

交易对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，交易对方与公司不存在任何业务往来。

三、交易标的情况

交易标的系位于上海市徐汇区衡山路 918 号建汇大厦北部裙房的 1-5 层商场（房地产权证号码：沪房地市字（2000）第 000863 号）。该房屋出租建筑面积总计为 2,306 平方米，用途为商业用房。

该房屋产权清晰，为商建公司自有资产，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。

四、租赁合同主要内容

经双方协商一致，达成主要商务条款如下：

1、租赁范围：上海市徐汇区衡山路 918 号建汇大厦北部裙房 1-5 层商场（房地产权证号码：沪房地市字（2000）第 000863 号）。该房屋出租建筑面积总计为 2,306 平方米，用途为商业用房。

2、租赁期限（含免租期）：自合同生效之日起至 2035 年 12 月 31 日止。

3、免租期：免租期分别为合同生效之日起至 2025 年 12 月 31 日、2026 年 12 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日、2031 年 12 月 1 日至 2031 年 12 月 31 日。

4、租金及支付方式：年租金人民币 3,366,756 元。该房屋租金三年内维持不变，自第四年起租金每三年递增 5%。合同期内租金总额为人民币 35,163,390 元，租金按月支付。

5、物业费：该房屋由上海汇银物业管理有限公司统一管理。经协商一致，物业管理费为人民币 10 元/平方米/月，后续如物业费调价，经三方协商一致后按比例同时调整。

6、保证金及其他费用、房屋交付、使用要求和维修责任、经营范围与形式、房屋返回时的状态、违约责任、合同的解除及其他事项以房屋租赁合同为准。

五、交易的定价政策及定价依据

本次租赁事项系根据实际情况，参考周边市场价格，并且遵循自愿、平等、互惠、互利、公平公正的原则，经双方友好协商后确定。

六、对公司的影响及风险分析

本次租赁事项符合公司经营需要，进一步增加“新六百 YOUNG”项目商业经营面积、功能性及办公用房，并优化周边通道；配套面积增加也为项目后续总体布局规划打下良好基础，达到成本置换及降本增效的效果；有利于提升项目整体经营能力，增强区域商业竞争力，打造更具影响力的商业综合体，提升公司经济效益。

由于租赁期限较长，存在因双方经营状况变化或其他原因导致不能履约的风险，公司将加强租后风险管理，提升运营效率，充分保障公司及全体股东的利益，敬请广大投资者注意投资风险。

七、备查文件

- 1、《公司第八届董事会第十六次会议决议》；
- 2、《第八届董事会 2025 年第二次独立董事专门会议》。

特此公告。

上海徐家汇商城股份有限公司董事会

二〇二五年八月二十三日