

上海徐家汇商城股份有限公司

关于调整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：

- 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169,800万元（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十七次会议及第八届监事会第十五次会议审议通过，尚需提交公司股东会审议。
- 风险提示：本项目涉及地铁协调、土地评估、市政代建及施工许可等多项审批流程，且建设难度和复杂程度增大，存在项目进度的不确定性、实际施行与计划方案存有差异等风险。在项目建设过程中，可能存在不确定因素导致项目实施顺延、变更、中止、终止以及不达预期的风险。

一、投资项目调整情况概述

《上海市徐汇区徐家汇社区 C030202 单元控制性详细规划 58 街坊局部调整方案》（以下简称“调规方案”）公示已于近期完成，并将进一步开展补充公示。由于调规方案中的建筑指标与公司正在进行中的上海六百城市更新项目（以下简称“项目”、“本项目”）方案中的建筑指标有显著变化，经与政府相关部门多次沟通后，公司现拟结合补充公示的内容对本项目方案进行调整（以下简称“本次项目调整”），包括项目的建设内容、功能定位、投资总额等，达到与徐汇区规划方案定位一致，推动区域经济发展的同时促进公司未来转型发展。

（一）项目进展情况概述

2024 年 3 月 25 日，公司第一次临时股东大会审议通过《关于调整上海六百

城市更新项目投资的议案》，公司启动上海六百城市更新项目，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。

2024 年内，公司完成上海六百闭店、原建筑体拆除、建设重大招标及地铁临时出入口施工等前期准备工作，并同步推进方案深化、手续审批及施工协调等工作。

2025 年 3 月 27 日，公司董事会审议通过《关于公司重大投资项目进度延缓的议案》，公司尚未取得建设工程规划许可证和建设工程施工许可证，暂无法对项目进行工程建设。

（二）投资项目调整原因

2025 年 5 月 17 日，根据“大徐家汇”发展战略部署，为进一步落实城市更新要求，促进徐家汇商圈业态升级、功能复合，优化提升公共空间系统，上海市徐汇区规资部门对《上海市徐汇区徐家汇社区 C030202 单元控制性详细规划 58 街坊局部调整公众参与草案》进行了公示，调规方案中的建筑指标与本项目原方案的建筑指标有显著变化。

近日，徐汇区规资部门将根据前期征询意见，进一步补充公示。经公司与相关部门多次沟通，补充公示所涉方案实施的可能性较高且推进节奏进一步加快，因此公司需根据区域整体规划对本项目方案进行调整。调整后，本项目在功能定位方面，将打造集公寓式酒店及品牌旗舰店于一体的综合性商业体；本项目在建设内容方面，将进一步优化项目设计方案、建筑高度及容积率等；本项目投资总额进一步提升，主要系建筑规模增加后导致的土地出让金增加和建安成本上升。本次项目调整的必要性如下：

1、应对激烈竞争。近年来，受复杂多变外部环境影响，实体零售行业面临有效需求不足、社会预期偏弱、电商分流加剧、品牌商拓店意愿下降及空置率攀升等严峻挑战，行业总体动能偏弱。本项目所在的徐家汇商圈内商业体众多且大体量新商业体仍在持续入市，商圈竞争日趋激烈。本项目单体体量较小，若维持单一零售业态，难以在未来应对多方面因素的冲击。

2、提升资产价值。公寓式酒店加品牌旗舰店的组合，有利于为商业导入优质客群，满足高端人群高频次生活服务需求及区域客群消费需求，形成“居住与

消费”的内循环，达到稳定租金来源和经营业绩的效应。公司未来将主动寻求公寓式酒店业态优质合作方，构建“公寓式酒店+品牌旗舰店”生态圈，实现资源有效配置，提升资产规模及价值。

3、推动强基转型。公司作为区属国有企业，肩负着在城市更新等关键领域中的发展重任，本项目调整是公司以经营模式和业态创新推动发展新质生产力、焕发国资老品牌活力、推进企业强基转型的重要探索和尝试。

（三）投资项目调整情况

调整内容	调整前	调整后
项目总投资	约70,800万元（包含与城市更新相关的周边配套建设项目）	约169,800万元（包含与城市更新相关的周边配套建设项目）
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	公司自有资金及外部融资相结合
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	本项目地块位置位于肇嘉浜路1068号，地块面积2,997平方米，规划用地性质为商业服务业用地
建设内容及规模	商业面积预计较现有面积增加12%-24%，总建筑面积约1.92万平方米，其中地上局部十层，地下一层；建筑容积率不大于7.8，总建筑高度控制不大于50米	总建筑面积约4.25万平方米，其中地上三十层，地下两层；建筑容积率不大于12.5，总建筑高度控制不大于130米
项目建设期	预计需要18个月	预计需要30-36个月
项目投资回收期	预计为15-17年（含建造期）	预计为运营期第19年

项目名称、项目投资主体等未予以调整，与前述方案一致。

（四）审议情况

本次项目调整已经公司第八届董事会第十七次会议及第八届监事会第十五次会议审议通过，尚需提交公司股东会审议。

本次项目调整已经独立董事专门会议2025年第三次会议审议通过。独立董事认为：本次项目调整符合区域规划要求及公司实际情况，有利于推动项目进程，对于增强公司盈利能力和核心竞争力有积极意义。相应处置能够真实、准确地反映公司的资产状况和财务情况，相关决策和审议程序符合相关法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定，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，同意将该议案提交董事会审议。

（五）投资项目调整可行性分析

本次项目调整有利于促进公司丰富业态功能，优化产业结构，提升资产规模及价值，缓解企业竞争压力，探索跨界转型新路径，对于推动公司充分挖掘和发挥区位优势和发展新质生产力具有重要意义。同时，本次项目调整也将进一步丰富徐家汇商圈现有业态，提升商圈的整体能级与品质，实现城市有机更新。公司能够为项目建设提供良好的运行保障。

二、本次项目调整对公司的影响和存在风险

（一）对公司的影响

公司拟在项目相关控制性详细规划批复出具及本议案获股东会审议通过后实施本次项目调整后的新方案。

为客观、准确地反映公司的资产和财务状况，根据《企业会计准则》的相关规定，公司拟在本议案获股东会审议通过后，对本项目前期已形成且与新方案不相关的投入成本进行处置。综合考虑前期项目相关合同的执行情况，经公司财务部门初步测算，本项目前期已投入成本约 4,100 万元，本次预计需处置 2,200 万元，将减少公司 2025 年度利润总额约 2,200 万元。公司将按照企业会计准则的相关要求进行会计处理，具体影响数以会计师年度审计确认后的结果为准。

从短期来看，本次项目调整将导致项目前期部分投入成本的处置，项目建设期和投资回报期延长，且筹备协调及建设的难度增大，会对公司业绩造成影响。但从长期来看，本项目是公司在当前形势下实现自我提升和突破的有效方式，通过“公寓式酒店+品牌旗舰店”的组合，更好地满足新时代消费需求，将有效增强公司盈利能力和核心竞争力。公司也将选取优质合作方开展合作，进一步提升公司资产价值、品牌知名度和市场影响力。

（二）投资风险

本次项目调整仍涉及地铁协调、土地评估、市政代建及施工许可等多项审批流程，且建设难度和复杂程度增大，仍存在项目进度的不确定性、实际施行与计划方案存有差异等风险。在项目建设过程中，可能存在不确定因素导致项目实施顺延、变更、中止、终止以及不达预期的风险。

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。

敬请广大投资者注意投资风险。

三、授权事项

为提高决策效率，公司董事会拟提请公司股东会授权董事会及管理层根据项目方案负责办理项目实施的相关事宜，包括但不限于洽谈、审批、签订、修改、中止、解除、终止项目相关的各类合同，并对合同的履行进行监督和管理，办理实施项目所需的各项手续。

四、备查文件

- 1、《公司第八届董事会第十七次会议决议》；
- 2、《公司第八届监事会第十五次会议决议》；
- 3、《第八届董事会 2025 年第三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

二〇二五年九月十八日