

上海徐家汇商城股份有限公司

关于公司全资子公司拟与关联方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:

- 上海徐家汇商城股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司上海新六百商业管理有限公司（以下简称“新六百商管公司”）拟与公司控股股东上海徐家汇商城（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”）签订房屋租赁合同。新六百商管公司拟承租商发公司拥有有效所有权的位于衡山路932号物业，并以“新六百YOUNG”作为商号进行经营。本次交易构成关联交易。
- 本次关联交易已经公司第八届董事会2026年第一次独立董事专门会议及第八届董事会第二十次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议。
- 本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不存在损害公司和股东利益的情形。

一、关联交易概述

1、交易基本情况

2025年3月，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，与商城集团全资子公司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全资子公司并以“新六百 YOUNG”作为商号进行经营（以下简称“本项目”）；

2025 年 6 月，公司将全资子公司新六百商管公司作为本项目的承租及经营主体。

目前，该项目筹开招商率已达合作意向书中双方约定条件，新六百商管公司拟与商发公司正式签订房屋租赁合同。租赁标的位于衡山路 932 号物业，租赁面积 32,172.67 平方米，租期自 2026 年 3 月 31 日起至 2028 年 12 月 31 日止（若延交付日晚于 2026 年 3 月 31 日的，租期自交付日开始计算至 2028 年 12 月 31 日），租期内应支付的租赁费用含固定租金及可变租金，其中固定租金 5,850.00 万元（含税，已考虑经营优惠期及租金优惠条件）；若租赁期内新六百商管公司会计年度利润总额为正数（计提可变租金前），按利润总额的 50% 计提可变租金。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，商发公司为公司控股股东商城集团的全资子公司，本次交易构成关联交易。

2、审议程序

根据中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所和《公司章程》的有关规定，公司于 2026 年 2 月 10 日召开第八届董事会第二十次会议审议《关于公司全资子公司拟与关联方签订房屋租赁合同的议案》，关联董事韩军先生和奚妍女士回避表决，由其余 7 名非关联董事以 7 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果予以通过。公司第八届董事会 2026 年第一次独立董事专门会议已审议通过上述议案并同意提交董事会审议。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》和公司《关联交易决策制度》的相关规定，本次关联交易尚需提交股东大会审议，与该关联交易有关的关联人将在股东会上回避表决。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方基本情况

1、公司名称：上海徐家汇商城集团商业发展有限公司

2、企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

3、统一社会信用代码：913100006072688988

4、注册地：上海市徐汇区衡山路 932 号

5、法定代表人：岑裕

6、经营范围：一般项目：日用品销售；日用百货销售；化妆品零售；日用杂品销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；户外用品销售；家用电器销售；摄像及视频制作服务；日用品批发；礼仪服务；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；美发饰品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：食品销售；餐饮服务；出版物零售；理发服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

7、实际控制人：上海徐家汇商城（集团）有限公司

8、最近一个会计年度的财务数据：

截止至 2025 年 12 月 31 日，商发公司总资产为 15,384 万元，净资产为 7,057 万元，2025 年度营业收入为 131 万元，实现净利润-1,374 万元。

9、经查询，商发公司不是失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

交易标的系位于上海市徐汇区衡山路 932 号物业（房屋所有权证编号沪房市第 09227 号和沪房地市字（2000）第 000830 号）。该房屋出租建筑面积总计为 32,172.67 平方米，用途为商业用房。

四、关联交易协议的主要内容

经双方协商一致，达成主要商务条款如下：

甲方：上海徐家汇商城集团商业发展有限公司

乙方：上海新六百商业管理有限公司

1、租赁标的及建筑物概况：该房屋建筑物位于上海市徐汇区衡山路 932 号

物业(房屋所有权证编号沪房市第 09227 号和沪房地市字(2000)第 000830 号)。建筑物名称为“新六百 YOUNG”，建筑面积为 32,172.67 平方米。

2、租赁期限：自 2026 年 3 月 31 日至 2028 年 12 月 31 日，若交付日晚于 2026 年 3 月 31 日的，租期自交付日开始计算至 2028 年 12 月 31 日。

3、租金、经营优惠期及支付方式：

(1) 乙方在租期内应支付的租赁费用含固定租金及可变租金。其中固定租金 5,850.00 万元(含税，已考虑经营优惠期及租金优惠条件)；若租赁期内乙方会计年度利润总额为正数(计提可变租金前)，按利润总额的 50%计提可变租金。

(2) 经营优惠期及租金优惠

甲方同意租赁期内给予乙方 14 个月的经营优惠期，其中，2026 年给予 6 个月经营优惠期，2027 年、2028 年分别给予 4 个月经营优惠期。乙方于经营优惠期内的固定租金减半，可变租金不在优惠范围内。

(3) 支付方式：固定租金每一个日历月支付一次，先付后用；可变租金于乙方年度审计报告签发之日起 30 天内支付。

4、生效条件：自公司审议该租赁合同事项的股东会通过之日起生效。

五、关联交易的定价政策及定价依据

本次关联交易租赁价格的确定参考同区域市场租金水平并充分考虑到本项目正处于培育期等特定因素，本次关联交易定价合理、公允，且不存在利用关联方关系损害上市公司利益的行为，也不存在损害公司合法利益或向关联公司输送利益的情形。

六、关联交易目的和对上市公司的影响

本次关联交易系公司结合政府对徐家汇商圈建设的定位目标，为进一步推动公司高质量发展，满足公司中长期战略需要，提升公司整体核心竞争力而作出的重要决策。公司拟将“新六百 YOUNG”打造成为新都市家庭精致生活主题商场，

通过引进特色餐饮、文化娱乐等多种休闲体验业态，构建以亲子为锚点的家庭关系互动消费场景，满足新时代消费者多元化的购物需求。本次关联交易有利于提升公司经济效益和盈利能力，增强区域商业竞争力。

本次关联交易不存在损害公司及中小股东利益的情形，不会对公司的财务状况、经营成果造成重大影响，也不会影响公司的独立性。

七、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

2026年年初至披露日，公司（含分、子公司）与商发公司暂未发生关联交易。

八、独立董事专门会议审议情况

本次关联交易事项已经公司第八届董事会2026年第一次独立董事专门会议审议通过，独立董事认为本次关联交易事项符合公司战略发展的需求，不会对公司生产经营活动和财务产生不利影响；本次关联交易符合相关法律、法规及规范性文件的规定，不存在损害公司及公司股东利益的情形。同意将该事项提交董事会审议。

九、备查文件

- 1、《公司第八届董事会第二十次会议决议》；
- 2、《第八届董事会2026年第一次独立董事专门会议决议》。

特此公告。

上海徐家汇商城股份有限公司董事会

二〇二六年二月十一日