

证券代码：000501

证券简称：武商集团

公告编号：2025-011

# 武商集团股份有限公司关于投资建设新襄阳武商 MALL 项目的公告

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

## 一、对外投资概述

鉴于武商集团股份有限公司（以下简称“公司”）旗下襄阳武商 MALL 的租赁合同将于 2027 年 10 月 31 日到期，因双方合作条件无法达成一致，故公司拟不再续约。由于公司在襄阳市场已深耕 18 年，积累了一批忠实的消费者和供应链资源，为延续购物中心业态的经营优势，进一步提升区域市场竞争力和可持续发展动力，巩固区域市场龙头地位。公司于 2025 年 3 月 28 日召开第十届十四次董事会，审议通过了《关于投资建设新襄阳武商 MALL 项目的议案》，同意公司拟投资 10 亿元，在襄阳市樊城区春园西路与汉江路等两条主干道交界处，购地自建一座地上四层，地下一层，总建筑面积约 12.4 万平方米的自有商业项目——新襄阳武商 MALL。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》等有关规定，公司本次投资事项不构成关联交易或同业竞争，不属于《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组事项。本议案尚需提交公司 2024 年度股东会审议。

## 二、投资标的的基本情况

襄阳市位于湖北省西北部、汉江中游，作为湖北省域副中心城市，是湖北省规划的“一主两翼，两横两纵，多点支撑”中的重要一翼，是湖北省打造汉襄宜协同创新“金三角”中的重要一角，是区域发展的核心城市。全市总面积 1.97 万平方公里，下辖 3 区 3 县 3 市 3 开发区。2023 年襄阳市常住人口 527.85 万人。经济发展常年稳居省内前三甲，2024 年，襄阳市实现地区生产总值 6,102.41 亿元，比上年增长 5.9%，增速分别高于全国、全省平均水平 0.9、0.1 个百分点，全市社会消费品零售总额 2,305.00 亿元，比上年增长 4.9%。

新襄阳武商 MALL 项目地块位于樊城区王寨街道春园路与汉江路等两条主干道交界处，处于樊城区核心区域。项目总占地面积约 54 亩，总建筑面积约 12.4 万平方米，初步规划地上四层、地下一层，其中地上建筑面积约 9.2 万平方米，包括商业购物中心、会员店、特色商业街区等；地下建筑面积约 3.2 万平方米，主要用于停车场及设备用房等配套设施建设，规划停车位约 1000 个（含地面停车位），以上数据具体以政府规划部门确定指标为准。

该项目定位中高端客群，对标省内及全国同类市场标杆购物中心，围绕功能定位、优化内外环境、增设人性化服务设施、提升风貌特色，打造购物、餐饮、社交、娱乐等“一站式”服务的新地标，满足全方位消费需求，打造创新时尚型商业，突破襄阳市场现状。聚焦首发经济，落地武商会员店，引进国际国内知名品牌，重点培育“年轻力”“她经济”等。创新引进演艺、展览、文化、动漫等多元体验业态。强化与科技、自然、艺术、体育等

联动，形成特色空间，满足社交、亲子等消费需求。

该项目预计 2025 年开工建设，2027 年底开业迎宾。

### 三、投资的财务评价

该项目总投资不超过 10 亿元，由公司自筹，其中：土地成本约 2 亿元，包括土地出让金及契税等费用；开发成本（含预备费）约 8 亿元，包含项目设计费、建筑安装工程费、设备购置费、预备费、建设期利息、工程咨询服务费等工程建设其他费用。

经测算，预计在开业后 15 年运营期内实现总营业收入 45.16 亿元，总成本为 29.63 亿元，EBITDA（息税摊销折旧前利润）15.53 亿元，税前利润 12.92 亿元，税后利润 9.69 亿元，静态回收期（不含建设期）11.9 年，财务内部收益率 IRR 为 11.4%。从财务评价角度分析，本项目具备投资可行性。

### 四、投资的目的、存在的风险和对公司的影响

#### （一）投资目的

襄阳武商 MALL 深耕襄阳 18 年，凭借成熟团队、丰富招商资源和良好口碑，积累了大批忠诚客群。但由于现有物业条件和租期限制，阻碍其优势发挥；且因租赁到期续约无望，公司面临被动退出风险。襄阳作为省域副中心及“汉襄宜金三角”核心，政策与区位优势明显。在此形势下，公司计划投资建设新襄阳武商 MALL 项目，既可突破空间瓶颈，平移主力品牌，推动襄阳武商 MALL 新旧模式平稳过渡，引入区域首店与稀缺资源，实现创新发展，带动经营指标增长，又能以“高端零售+体验业态”填补区域商业空白，契合年轻消费趋势，提升市场竞争力，还可规避

租金上涨，以成熟运营团队、核心区位优势及可控成本，保障项目高效落地，增强可持续发展动力，稳固公司鄂西北龙头地位，实现战略突围与持续增长。

## （二）存在的风险和对公司的影响

1. 宏观经济的发展风险。国内宏观经济发展放缓，消费者消费信心不足，消费欲望降低。

2. 实体商业的运营风险。目前消费者消费方式、生活方式产生了极大的变化，平台网购，短视频及直播带货等新的销售形式对实体商业产生了巨大冲击。

3. 品牌招商风险。受宏观经济增速放缓及消费不振等因素的影响，供应商的拓展步伐及开店计划均放缓，本项目能否如期招商引进符合定位的品牌，会对项目成功筹备和按期开业运营产生较大影响。

针对上述风险，项目团队以深耕襄阳十八载的丰富管理经验及成熟的供应链资源，引入多元业态组合，增加沉浸式体验空间，紧盯市场热度和区域特色，联动政府文旅资源，以刺激消费需求。以科技赋能，通过服务创新、营销创新等多个方面，为消费者提供更加个性化、定制化的服务，吸引更多潜在消费者。建立风险预警机制，定期评估市场环境、消费者行为和招商进度，及时发现并应对潜在风险。

本次投资资金来源为自筹资金，不影响现有主营业务的正常开展，不会对公司的财务状况和经营成果产生重大不利影响，不存在损害股东尤其是中小股东利益的情形。

## 五、备查文件

1. 武商集团股份有限公司第十届十四次董事会决议
2. 襄阳武商 MALL 项目可行性研究报告
3. 湖北华隽律师事务所关于武商集团股份有限公司投资建设武商集团襄阳武商 MALL 项目法律意见书

特此公告。

武商集团股份有限公司

董 事 会

2025 年 3 月 29 日