

上海徐家汇商城股份有限公司 关于调整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70,800万元(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六次会议及第八届监事会第六次会议审议通过, 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: 受审批流程、建设难度及地理位置特殊等多种因素的影响, 本项目可能存在实际施行与计划方案存有差异、建设过程和进度具有不确定性以及项目不达预期等风险。

一、投资项目情况概述

(一) 项目进展情况概述

随着上海六百城市更新项目(以下简称“本项目”)的全面启动, 公司已完成政府主管部门审批手续办理并取得拆房许可, 并于2024年3月启动上海六百房屋建筑物及附属物的拆除工程, 预计工期需三个月。同时公司持续推进地铁协调、土地评估及施工许可等诸多审批事项。

（二）投资项目调整原因

围绕“建设新徐汇、奋进新征程”总体要求及“大徐家汇”发展战略部署，鉴于上海六百所处的地理位置和商业地位，本项目已正式纳入徐汇区重大项目。在各主管部门统筹协调下，本项目在区域资源整合与协同方面获得有力支持，为项目方案优化调整提供了政策机遇和空间。根据区域未来规划，徐家汇商圈的集聚效应、整体效应及辐射带动效应将进一步聚焦强化，区域商业活力将显著提升，本项目的调整将更有利于抓住该优势契机，促进公司市场竞争力和品牌影响力提升。

本项目建设难度高，尤其是地处徐家汇中心地段，涉及周边地铁协调等相关事项。鉴于施工安全及环境影响等因素，经审慎考虑后，公司拟调整地下建设规划方案，推动项目正常实施与开展。

随着本项目建造方案调整，项目工程建造周期缩减，公司将更快进入项目运营期，有效减少对公司未来期业绩的不利影响。同时本项目总投入进一步降低，对于加强项目成本控制，提高资金使用效率，提升公司整体经济效益有着积极作用。

基于以上综合考虑，公司拟对本项目投资方案进行调整（以下简称“本次投资项目调整”），助推项目建设提质增效，加速推动公司在零售领域的纵深发展，促进公司核心竞争力的提升。

（三）投资项目调整情况

调整内容	调整前	调整后
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）。	计划总投资约70,800万元（包含与城市更新相关的周边配套建设项目）。
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。	项目建成后，商业面积预计较现有面积增加12%至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。
项目建设期	预计需要3年至4年。	预计需要18个月。
项目投资回收期	预计本项目投资回收期为15至17年（含建设期）。	预计本项目投资回收期为15至17年（含建设期）。

项目名称、项目投资主体、项目资金来源、拟建地块情况等未予以调整，与前述方案一致。

（四）审议情况

本次投资项目调整已经公司第八届董事会第六次会议及第八届监事会第六次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议。

本次投资项目调整已经独立董事专门会议2024年第一次会议审议通过。独立董事认为：本次投资项目调整是公司结合区域规划及工程建设等实际情况综合考虑后作出的决策，有利于加快项目建设进度，降低对公司营收和效益的不利影响，对于提升公司整体经济效益，保护公司及全体股东特别是中小股东利益有积极意义。

本次投资项目调整不构成关联交易，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。

（五）投资项目调整可行性分析

为促进“上海六百”老字号商业品牌传承式更新，公司利用区域升级、城市更新等有关政策加速推进本项目进程，是公司积极应对市场竞争，落实高质量发展战略的重要决策。本次投资项目调整将加快新商业体入市周期，进一步补充现有商圈业态，提升商圈的整体能级与品质。公司能够为项目建设提供良好的运行保障。

二、投资项目调整对公司的影响和存在风险

（一）对公司的影响

本次投资项目调整符合区域战略规划方向和工程建设规律，能够在提升施工安全性、稳定性基础上，有效加快项目建设进度，加速推动公司向精品商业综合体转型的实施进程。同时有利于将对周边环境以及对公司营收和效益的不利影响控制在最小范围和最短期间。

在当前宏观经济形势下，公司抓住扩大内需、消费复苏及商圈蝶变升级等历史机遇，适时调整本投资项目，缓解经营压力，提振公司业绩。此举对推动公司步入新发展阶段，保护公司股东尤其是中小股东利益有着重要意义。

（二）投资风险

本项目涉及地铁协调、土地评估及施工许可等多项审批流程，政策调整、审批情况将对本项目建设和投资产生较大影响，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。

本项目建设难度大，复杂程度高，在项目建设过程中，仍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。

本项目地理位置特殊，位于徐家汇中心地段且涉及周边地铁协调，施工条件具有不确定性，可能会影响项目的正常建设和运行。

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。

三、备查文件

- 1、《公司第八届董事会第六次会议决议》；
- 2、《公司第八届监事会第六次会议决议》；
- 3、《第八届董事会独立董事专门会议 2024 年第一次会议决议》。

特此公告。

上海徐家汇商城股份有限公司董事会

二〇二四年三月九日