

证券代码：603123
债券代码：188895

证券简称：翠微股份
债券简称：21 翠微 01

公告编号：临 2023-044

北京翠微大厦股份有限公司

关于当代商城中关村店城市更新项目投资的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 投资项目名称：当代商城中关村店城市更新项目。
- 投资金额：当代商城对项目建设的计划投资总额约为 11.20 亿元。
- 风险提示：本项目尚在深化研究推进过程中，规划、用地、立项等前期手续尚未办理，项目规划指标、建设内容、建设周期及投资金额仍存在不确定性，相关因素发生变化将对项目建设和投资产生较大影响。

一、投资项目情况概述

北京翠微大厦股份有限公司（以下简称“翠微股份”、“公司”）为积极贯彻北京市和海淀区的国际消费中心城市建设、商业消费空间布局、商圈改造提升、城市更新等的规划和政策措施，落实海淀区委区政府对于海淀区域商圈的整体规划和部署实施中关村大街重点商业项目当代商城中关村店城市更新项目（以下简称“本项目”）的要求，拟推动全资子公司北京当代商城有限责任公司（以下简称“当代商城”）以城市更新方式对旗下当代商城中关村店所在的当代商城大楼进行改造和重建，打造国际化、科技化、时尚化、生活化为主线的新型商业综合体，提升当代商城中关村店的市场竞争力和品牌影响力，促进海淀区域经济的发展和公司整体经营效益的提升。

当代商城中关村店自 1995 年开业以来始终致力于打造高端精品百货名店，依托地处中关村核心地带周边高等院校、科研院所、高新企业云集的优越地理位置，成为海淀和北京知名的时尚标杆，见证了中关村的崛起和发展，为区域商业繁荣做出了重大贡献。近些年来，传统商业受新零售、新业态、新趋势的影响竞争力和发展力逐步趋弱，中关村店由于受物业空间条件老化陈旧的制约，场景业态、品牌矩阵、功能布局已不能适应商业新需求，亦难以通过装修改造构建起新的竞争优势。公司自 2018 年以来一直

围绕海淀区政府关于中关村大街建设和中关村商圈的规划，研究推进当代商城中关村店的调整规划，满足时代发展、区域发展和消费者需求，当前区域规划、政策措施和政府支持的形势，将有利于推动本次当代商城中关村店城市更新项目的顺利实施。

当代商城大楼现有地上十二层和地下两层总建筑面积为 57,687.77 平方米，子公司当代商城拥有地上 1-8 层和地下 1 层建筑面积共为 49,962.87 平方米的商业房产。本次当代商城大楼更新改造的总建设规模初步计划为地上九层和地下四层约建筑面积 8.5 万平方米，子公司当代商城拟以投资金额约 11.20 亿元建设地上 1-7 层和地下 1-3 层部分建筑面积共约 6.91 万平方米。

本次投资已经公司第七届董事会第八次会议审议通过，本次投资金额在公司董事会的决策范围内，无需提交股东大会审议。本次投资不构成关联交易，亦不属于重大资产重组事项。

二、投资项目的的基本情况

（一）项目名称

当代商城中关村店城市更新项目

（二）项目投资主体

由全资子公司北京当代商城有限责任公司作为投资主体开展当代商城中关村店城市更新项目建设相关的工作。

当代商城为翠微股份的全资子公司。注册地址：北京市海淀区中关村大街 40 号；注册资本：31000 万人民币；法定代表人：胡萍；主营业务：商业零售。

（三）项目建设地点

本项目所在的当代商城大楼位于北京市海淀区中关村大街 40 号，北至双榆树一街，南至双榆树二街，西至中关村大街，东邻燕山大酒店，项目地类（用途）为商业，用地面积 13,163.97 平方米。其中当代商城拥有土地使用权面积为 11,452.02 平方米。

（四）项目整体定位

当代商城中关村店已不能适应新时代的商业需求，海淀区政府将当代商城中关村店纳入海淀区城市更新项目原址新建。重建后的当代商城中关村店定位高端品质购物中心，突出国际化、科技化、时尚化、生活化主线，服务于海淀新知中产、科创菁英和高校客群等国际化人才和高净值客群，唤醒区域活力，引领新生态，打造海淀区新灵感风尚地标。

（五）项目建设内容及规模

本项目拟对当代商城大楼实施城市更新，打造高质量商业综合体，计划更新后项目总建筑面积约 8.5 万平方米，其中地上建筑面积约 4.74 万平方米，地下建筑面积约 3.76 万平方米，初步方案为地上共九层，地下共四层。

本次当代商城负责投资建设的部分为地上 1-7 层建筑面积约 4.3 万平方米、地下 1-3 层部分建筑面积约 2.61 万平方米，共计建筑面积约为 6.91 万平方米。其余部分面积由其他产权主体自行同步投资建设。

（六）项目投资估算

本次当代商城负责项目建设部分的计划投资总额约为 11.20 亿元，包括拆除费用、土地费用（新增地下建筑）、工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

（七）项目资金来源

本次当代商城的项目建设所需资金将来自于自有资金、银行长期贷款及政府资金支持等方面，以银行长期贷款为主。

（八）项目建设周期

本项目建设周期约为 3 年，计划 2024 年开工建设，2026 年底完成项目工程建设，2027 年上半年实现开业运营。

（九）项目财务效益

初步预计本项目投资财务内部收益率为 6.44%，静态投资回收期 15.4 年。

三、投资项目对公司的影响

翠微股份按照“商业+科技”转型发展战略规划，持续推动商业与科技融合发展和商业门店的调整升级进程，结合市、区的商圈改造规划和公司实际需求，已陆续实施甘家口店、翠微店 A 座、当代商城鼎城店等门店的调整改造，当代商城中关村店的规划调整始自 2018 年开始研究，因其所处特殊的位置和地位，受关注和重视程度高，调整方案落地难度大。本次中关村店借助纳入海淀城市更新项目的政策机遇，将极大促进向新型商业综合体转型的实施进程，提升未来市场竞争力、品牌影响力和持续发展力，有利于促进公司整体经营效益的提升。

当代商城中关村店是公司旗下具有较大营收规模的百货门店之一，本次更新改造的建设周期长，复杂程度高，投资金额大，门店亦将于 2024 年初进入停业更新改造的周期，建设期间当代商城的零售业务收入、利润将因此大幅减少，公司未来几年的整体

经营业绩也将受到该项目建设期的影响，但在未来项目建成开业后，中关村店经营将步入新的发展周期，从而形成对公司营收和效益有力支撑。短期内受中关村店停业和大楼拆除的影响，当代商城预计会发生商户解约补偿费用以及资产损失，预计将对公司当期经营业绩带来较大影响，公司将就具体会计处理事宜与审计机构沟通，最终将以审计机构审计结果为准。

四、投资项目的风险因素

本项目尚在深化研究推进过程中，规划、用地、立项等前期手续尚未办理，项目规划指标、建设内容、建设周期及投资金额仍存在不确定性，相关因素发生变化将对项目建设和投资产生较大影响，初步计划方案与最终实际将可能存在差异。

本项目属于城市更新项目，复杂程度高，前期手续办理时间较长，开发建设过程中涉及规划、供地、建设等诸多环节，存在未能如期办理各项手续或土地费用增加，导致整体项目进度延迟及投资增大的风险。

本项目拟扩建地下部分建筑面积，由于项目临近地铁 4 号线，需就涉铁事项与相关方进行协调和论证，地下部分的计划方案具有不确定性，存在最终总建筑规模、地下楼层及面积、时间进度出现较大差异的可能。

本项目位置特殊，紧邻中关村大街，附近有多家大、中学校和住宅社区，项目区域对环境保护要求较高。项目建设过程中若未能妥善处理好环境影响因素，将影响项目的正常建设进程。

本项目建设运营周期长，投资额大，如遇通货膨胀引起材料和服务价格上涨、设计变更及工期延误、涉及地铁事项导致施工条件改变等情形发生，可能导致预算不能满足实际需求，影响项目的正常建设和运行。

本项目如受宏观经济环境、相关政策法规及行业竞争等因素变化，将对项目运营产生影响，进而影响项目收益水平，存在项目不达预期的风险。

特此公告。

北京翠微大厦股份有限公司董事会

2023 年 12 月 30 日