

证券代码：002561

证券简称：徐家汇

公告编号：2019-004

## 上海徐家汇商城股份有限公司 2018 年年度报告摘要

### 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

是否以公积金转增股本

是  否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 2018 年 12 月 31 日总股本 415,763,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.60 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

### 二、公司基本情况

#### 1、公司简介

股票简称	徐家汇	股票代码	002561
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	戴正坤	陈慧媛	
办公地址	上海市徐汇区肇嘉浜路 1000 号 9 楼		上海市徐汇区肇嘉浜路 1000 号 9 楼
电话	021-64269999,021-64269991		021-64269999,021-64269991
电子信箱	xjh@xjh-sc.com		chy@xjh-sc.com

## 2、报告期主要业务或产品简介

### (1) 公司主营业务及所处行业地位

公司主营业务以百货零售为主，经营业态包括百货商场、奥特莱斯、时尚超市等，经营模式主要包括联销、自营(购销)和租赁。

公司在上海地区拥有“汇金百货”、“上海六百”、“汇联商厦”、“汇金奥莱”和“汇金超市”等零售品牌，其中，“上海六百”为中华老字号。公司门店主要分布在徐家汇商圈、虹桥商圈和上海南站地区，具有较高的品牌知名度和市场占有率。公司坚持以百货零售为主业，奉行“做强做大、稳步发展”的指导思想，在经营中已形成汇金百货“时尚领先”、上海六百“大众流行”和汇联商厦“工薪实惠”等各具优势的品牌特色。公司作为上海本地主要零售企业之一，在徐家汇商圈占据较高市场份额，主要零售企业保持上海商业企业单店销售排名前列。

公司以实体零售为主体，坚持“一切从顾客出发”的经营理念，巩固业绩、丰富业态、改善环境、完善服务，在激烈的市场竞争环境中“稳中求进，进中求变”。同时，紧紧围绕“零售”业务核心，拓展品牌自营、IT 技术创新等新业务领域。其中：公司独占使用权的 TONYWEAR 休闲男装发展顺利，已理顺商品设计、生产及门店拓展各环节，品牌建设取得实效。卖科公司坚持零售技术创新，E-MEC 系统设计理念及解决方案得到同行认可，通过与银行、电信运营商等跨界合作，软件市场化道路取得进展。

### (2) 报告期内公司所属行业发展阶段、周期性特点

国内消费品市场总体稳定，总量持续提升，消费对经济增长的贡献不断提高。但零售市场竞争形势依然严峻，在实体零售企业中，行业领先者通过并购、改造等方式巩固市场领导地位，在线上线下全渠道融合等方面积极探索；新兴商业地产入市量保持高位增长，对市场格局冲击巨大，且分流效应明显；部分中小零售企业则以地段优势或经营特色抗衡市场冲击，但市场空间日益受限。而经营能力弱、抗风险能力差的零售企业则面临着业态形态老化，经营成本刚性增长，劳动效率低迷甚至下降的窘境，若经济下行压力进一步加大，行业或地区的局部洗牌将成为必然。

新兴的社交、拼团等新电商模式分流效应明显，传统电商流量增速减缓及运营成本增加，电商巨头线上线下一体化布局进一步加快，而入股实体零售成为电商与实体融合的重要方式。电子商务法正式实施后，对线上线下零售格局将带来持续影响，总体有利于实体零售开展公平竞争。而基于线下场景的各类技术创新，在经历试错繁荣期后逐步回归理性。零售业将在“坚守、融合、创新与回归”等多重理念并存的环境下激荡前行。

实践已经证明，“体验消费、优质服务、促销优惠”依然是实体零售吸引客流的重要手段。经营有特色、功能齐全、服务周到的实体店仍是顾客重要的消费场所。以实体零售为基础持续创新，大力推动全业务流程“数字化”，从而以“数据化”驱动线上线下业务，以更低成本和更高效率为顾客提供商品和服务，应该是零售业未来努力的方向。

### 3、主要会计数据和财务指标

#### (1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

单位：人民币元

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入	2,069,352,620.79	2,102,284,017.77	-1.57%	2,100,591,227.89
归属于上市公司股东的净利润	231,287,357.35	237,193,963.08	-2.49%	241,468,451.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	203,662,389.01	208,582,938.15	-2.36%	221,848,309.12
经营活动产生的现金流量净额	205,116,305.43	272,547,734.84	-24.74%	323,949,866.36
基本每股收益（元/股）	0.56	0.57	-1.75%	0.58
稀释每股收益（元/股）	0.56	0.57	-1.75%	0.58
加权平均净资产收益率	10.63%	11.34%	-0.71%	12.07%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
资产总额	2,717,317,449.75	2,659,395,924.66	2.18%	2,567,211,504.51
归属于上市公司股东的净资产	2,229,183,667.92	2,147,391,400.04	3.81%	2,060,322,629.90

#### (2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	576,777,140.77	468,405,792.09	461,238,414.63	562,931,273.30
归属于上市公司股东的净利润	70,751,436.27	52,927,531.81	46,905,220.44	60,703,168.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	63,667,404.13	45,045,151.21	39,211,742.32	55,738,091.35
经营活动产生的现金流量净额	45,772,542.54	-5,202,040.84	59,975,597.43	104,570,206.30

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

### 4、股本及股东情况

#### (1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	31,526	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	30,869	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
上海徐家汇商城（集团）有限公司	国有法人	30.37%	126,274,555				
上海商投实业投资控股有限公司	国有法人	7.99%	33,230,146				
金国良	境内自然人	3.72%	15,456,101	11,592,076			

上海汇鑫投资经营有限公司	国有法人	3.20%	13,292,059			
周黎明	境内自然人	1.54%	6,390,060			
童光耀	境内自然人	1.35%	5,606,445			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.24%	5,172,400			
俞杏娟	境内自然人	1.15%	4,800,000			
余秋雨	境内自然人	0.93%	3,855,830			
刘德	境内自然人	0.91%	3,803,393			
上述股东关联关系或一致行动的说明			公司前 10 名股东不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。			

## (2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

## (3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



## 5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
否

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

零售相关业

2018年，在错综复杂的国际国内环境下，国内经济运行总体平稳、稳中有进。全年国内生产总值首次突破90万亿元大关，比上年增长6.6%。但受中美贸易摩擦等多重因素影响，经济运行稳中有变，变中有忧，

经济下行压力逐步向终端消费传导。

上海经济发展的韧性、活力和包容性增强，高质量发展态势显现，全年实现社会消费品零售总额 12668.69 亿元，比上年增长 7.9%。但城市综合商业体供应量继续高位增长，2018 年新增商业项目 27 个（单体面积超过 3 万平方米），总体量达 195 万平方米。

报告期内，公司坚持“一切从顾客出发”的经营理念，贯彻落实“巩固业绩、稳健调整；控制成本、提升效率”的经营方针，推动下属分、子公司持续改善购物环境、提升服务品质、创新商业技术、加强内部管理。调整上，坚持稳中求进的策略，巩固各企业市场定位及经营特色，提供丰富商品和良好体验；经营上，不断优化品牌组合并结合热点开展促销，巩固经营业绩；管理上，继续加强内部控制和现场管理，提高管理效能；拓展上，自营品牌 TONYWEAR 商品开发、生产及市场拓展工作顺利推进；同时，继续推动 E-MEC 升级和上线，有力促进各企业提升新技术应用水平，软件市场化商业模式探索取得一定进展。

2018 年，公司实现营业收入 206,935.26 万元(合并报表口径，下同)，同比下降 1.57%；归属于上市公司股东的净利润 23,128.74 万元，同比下降 2.49%。

## 报告期内重要经营情况分析

### 1、响应上海购物，优化消费体验，

根据市委打响上海“四大品牌”的总体战略要求，公司制定了《打响“上海购物”品牌三年行动计划》，结合公司及各分、子公司自身情况，明确了 2018-2020 年转型升级任务。报告期内，上海六百围绕优化品牌组合、提升坪效为重心，积极进行市场调研，开展有效的主动调整，稳定经营业绩；汇金徐汇店中庭改造按期完成，形象显著提升；珠宝、女鞋、女装等优势品类品牌聚集度稳中有升；汇金虹桥店完成外立面灯光改造，做强优势品类，启动多楼层改造及联动调整的设计筹备工作；汇金南站店稳步接手并规范租赁商户管理，实施局部公共区域设备设施改造，扩充品牌资源，销售稳步增长；汇联商厦完成一楼食品区扩容、三楼商场整体装修及天桥连廊接入施工，传统老字号与网红店相互促进的食品特色深入人心；汇金超市坚持提升门店购物环境和商品陈列效果，扩大水果、蔬菜等生鲜占比，并开展田间直采的采购模式，保持消费吸引力。

### 2、拓宽营销思路，提升服务品质

公司推动分、子公司以节假日及周年庆为重点，做足传统促销，巩固主体业绩；同时把握消费需求变化趋势，开展“吃货节”、“睡眠节”、“重阳节”等个性节点营销，增进沟通，提高粘性。与银行、银联、口碑等开展跨业营销，助力提升消费。对接文化局、旅游局，开展“文化进商圈”，协助集团开展“花漾、艺萃、新象”三大商圈主题造景营销，增加文化展示和现场互动。提升售后服务标准，在全公司范围推行“七天内可退货”服务承诺；汇金百货主动探索贵宾会员服务，推行“贵宾专属顾问”，顾客的服务获得感明显增强。

### 3、强化系统建设，创新市场运作

由卖科公司牵头，会同相关子公司先后完成了租赁管理、移动 workflow、银行移动 POS 等多个系统或模块功能的上线及迭代开发，推动 E-MEC 系统功能不断丰富和完善。汇金南站店 E-MEC 上线、六百 E-MEC 系统升级及汇联电子会员系统上线等，相关公司新技术应用水平显著提升。在市场运作方面，卖科公司先

后成为联通和建行的SI（业务集成商），通过与银行设备的嵌入式合作，E-MEC系统的市场化运作取得实质进展。卖科公司主导研发的“徐家汇智联共享停车”方案连续第二年荣获“上海十大智慧场景”称号。

#### 4、做大自营品牌，储备投资机会

自营品牌TONYWEAR商品开发、生产及市场拓展工作顺利推进，本年度门店总数已达12家，并将专柜开拓至常州等地。自营品牌运作管理制度体系基本搭建完成，涵盖商品设计、生产、质检、物流、市场开拓、施工等各环节，品牌自主运营管理能力显著增强。经过调研分析及试点销售，明确了以上海及长三角地区为重点的市场拓展策略，目标商场开店计划有序推进。同时，公司积极寻找潜在商业项目，深入开展项目可行性评估，储备投资机会。

#### 5、深化内控管理，规范安全生产

根据上市公司规范管理运作要求，以“防范风险、优化管理”为出发点，报告期内对各分、子公司业务流程、财务管控、制度建设及重大事项等开展内部审计。结合下属分、子公司业务变化情况，对多个相关内控制度及时组织修订，保证内控制度的权威性和指导性。安全生产方面，定期组织开展各类安全生产自查，接受第三方专业安全检查，针对发现的隐患分门别类，逐项整改。加强防台防汛值班，确保一方平安。针对施工管理、户外广告安装等高风险事项统一建章立制，从制度上、流程上细化落实安全责任，从源头上消除安全隐患。

#### 2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是  否

#### 3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用  不适用

#### 4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是  否

#### 5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用  不适用

#### 6、面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

#### 7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），本公司对财务报表格式进行了相应调整。 资产负债表中将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目；将“应收股利”和“应收利息”归并至“其他应收款”项目；将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目；将“工程物资”归并至“在建工程”项目；将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目；将“应付股利”和“应付利息”归并至“其他应付款”项目；将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目。 利润表中在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目。	2019年3月28日召开第六届董事会第九次会议审议通过	根据该准则的相关规定，本公司对此项会计变更采用追溯调整法处理，同时对2017年度比较数据进行调整。见下表。

## 2017年12月31日比较数据调整

单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据		应收票据及应收账款	24,917,006.09
应收账款	24,917,006.09		
应收利息	6,499,005.72	其他应收款	10,990,607.13
应收股利			
其他应收款	4,491,601.41		
固定资产	537,477,292.76	固定资产	537,477,292.76
固定资产清理			
在建工程	145,862.27	在建工程	145,862.27
工程物资			
应付票据	3,292,612.08	应付票据及应付账款	278,013,264.93
应付账款	274,720,652.85		
应付利息		其他应付款	59,013,913.01
应付股利			
其他应付款	59,013,913.01		

## (2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## (3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

本报告期内减少合并单位1家，上海华泾汇金百货有限公司于2018年12月办妥了注销手续，注销后公司不再将其纳入合并范围。

**(4) 对 2019 年 1-3 月经营业绩的预计**

适用  不适用

上海徐家汇商城股份有限公司  
董事长：黄立波  
二〇一九年三月三十日