

证券代码：002561

证券简称：徐家汇

公告编号：2021-012

## 上海徐家汇商城股份有限公司 2020 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。

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
金铭	独立董事	工作原因	张奇峰

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 2020 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 1.20 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	庞维聆	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，经营模式主要包括商品零售和场地租赁。

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。

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。疫情期间，推动各分、子公司妥善应对不利影响，有序减免租金，与供应商共克时艰。疫情缓解后，积极开展整合营销，促进业绩逐步回暖。把握疫情销售低谷期，果断调整业态、改善硬件环境、提升消费体验，加强线上线下一体化全渠道运营建设。同时，紧紧围绕“零售”业务核心，拓展自营品牌和零售科技业务，优化 TONYWEAR 门店结构，拓展外地市场；丰富完善 E-MEC 系统功能，创新商业发展模式。

### (2) 报告期内公司所属行业发展阶段、周期性特点

受疫情影响，年初消费市场明显低迷，但随着疫情缓解及购物节等活动强力拉动，消费需求自5月份起显著回暖，消费对经济的拉动作用进一步巩固提升。后疫情时代，国内消费呈现“两极化”走势，即奢侈品、进口化妆品及奥莱店业绩恢复好于预期，而中档消费市场持续疲软。实体零售业中，百货店及购物中心客流锐减，受减免供应商租金及大力度促销等因素影响，经营业绩和效益普遍大幅下滑，而商超、便利店等民生保障业态保持稳中有增。新兴商业地产全年新入市数量及体量虽创下近三年新低，但对中心城区的消费分流效应依然明显。零售业头部及优质企业由于具有较强的抗风险能力，不仅快速反应应对疫情，同时还能把握疫情带来的加速效应，顺势加快数字化转型，展现出一定的韧性和活力。零售龙头企业积极尝试寻求新的业务增长点，其中尤以免税业务概念受到追捧。区域性国资零售业整合力度有所加强，行业集中度有进一步提升的趋势。

在疫情驱动下，“无接触式”零售发展迅猛，其中：直播电商迎来爆发期，生鲜电商、社区团购成为

热点。随着线上获客成本持续增长，电商平台竞争更加“白热化”，各大互联网巨头通过并购重组、营销补贴等方式抢占流量及市场份额。

面对疫情防控常态化、消费主力及消费需求深刻变化、传统品牌收缩趋势明显等多重因素影响，实体零售企业需要更积极地“拥抱互联网，拥抱年轻人”。以“满足顾客对美好生活的向往”为立足点，通过深入研究 90 后、00 后等新主力消费群体的需求，优化品类组合和结构，打造优质供应链，促进线上线下融合，将是实体零售业应始终坚持的初心和方向。

### 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：元

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	588,971,621.56	1,928,654,086.53	-69.46%	2,069,352,620.79
归属于上市公司股东的净利润	75,394,955.53	212,964,793.25	-64.60%	231,287,357.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	42,400,064.66	184,021,034.06	-76.96%	203,662,389.01
经营活动产生的现金流量净额	113,733,934.29	225,684,023.12	-49.60%	205,116,305.43
基本每股收益（元/股）	0.18	0.51	-64.71%	0.56
稀释每股收益（元/股）	0.18	0.51	-64.71%	0.56
加权平均净资产收益率	3.36%	9.47%	-6.11%	10.63%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
资产总额	2,640,224,396.24	2,759,850,646.14	-4.33%	2,717,317,449.75
归属于上市公司股东的净资产	2,218,025,199.27	2,292,667,851.55	-3.26%	2,229,183,667.92

#### (2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	124,416,295.75	141,828,835.40	161,230,375.25	161,496,115.16
归属于上市公司股东的净利润	10,675,300.88	31,494,978.56	24,322,127.82	8,902,548.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	7,881,196.51	22,893,872.70	21,664,625.13	-10,039,629.68
经营活动产生的现金流量净额	-102,508,562.38	86,756,982.88	41,636,700.84	87,848,812.95

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	24,488	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	24,243	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				
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%	5,612,145				
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。			
参与融资融券业务股东情况说明（如有）				无			

##### (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

2020年，国家统筹疫情防控和经济社会发展取得重大成果，国内经济运行持续稳定恢复，在世界主要经济体中率先实现正增长。全年国内生产总值比上年增长2.3%，经济总量迈上百万亿元新台阶。消费需求受疫情影响明显，全年最终消费支出向下拉动GDP0.5个百分点，但随着疫情防控取得重大战略成果，消费仍然是经济稳定运行的“压舱石”。

上海经济运行持续稳定恢复，经济发展韧性、活力和动力明显增强，经济发展在前所未有的困难挑战中稳住了基本盘。全年实现社会消费品零售总额15,932.50亿元，比上年增长0.5%。上海零售业增速转正，批发和零售业零售额由前三季度同比下降2.5%转为增长2.6%。

报告期内，公司统筹做好疫情防控及经营管理工作，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、子公司全面整合营销、推进重点项目、打造“颜值经济”、深化数字运营、提升治理水平。调整上，审慎评估疫情带来的不利影响，果断推动相关分、子公司结合市场定位及环境变化实施重点项目改造，焕新商场形象；通过促进品牌提档、丰富多元业态等方式满足顾客消费需求；上海六百城市更新项目前期论证及审批推进取得一定进展。经营上，有序对部分租赁商户和供应商实施租金减免及商务条件调整；把握营销热点开展大力度促销，推动业

绩回暖。管理上，健全内控体系，提升规范运作水平，持续加强现场管理，服务水平进一步提升。拓展上，自营品牌TONYWEAR优化门店结构，加强精细化运营，拓展外地市场。E-MEC系统功能持续完善，为公司快速应对疫情提供了有力的技术保障；同时继续创新商业模式，积极探索软件市场化发展道路。

2020年，公司实现营业收入58,897.16万元，同比下降69.46%，剔除公司因执行新收入准则，联销经营模式收入由总额法改为净额法核算影响，本期实现营业收入144,947.54万元，同比下降24.85%；归属于上市公司股东的净利润7,539.50万元，同比下降64.60%。

本期营业收入及净利润下降的主要原因包括：一是受疫情影响，百货零售业客流显著下降，公司销售收入大幅下滑；二是公司积极履行社会责任，本着与供应商长期合作的理念，给予部分租赁商户和供应商租金减免及商务条件调整；三是为尽快拉动消费回暖，稳定销售基本面，在做好疫情防控的同时，提高促销频次及折让力度，组织开展直播、社群营销等推广活动，适度加大费用投入；四是考虑到市场环境变化，公司基于项目运行情况对商誉计提减值准备。

## 报告期内重要经营情况分析

### 1、谨慎实施调改，焕新商业空间

报告期内，公司推动下属分、子公司通过租金减免、联合营销等方式共同应对疫情不利影响。同时审慎研判、把握机遇，及时组织分、子公司按计划实施硬件改造及布局调整。上海六百启动城市更新项目打造综合性的一体化新形态业态，现已获得上海市人民政府调规批复并积极推进方案设计、布局深化等后续工作。汇金徐汇店三楼淑女馆“颜值”焕新升级，六楼引进“繁楼”餐饮上海首店，聚客引流效应显著。汇金虹桥店围绕周边社区需求加强市场调研，为转型升级做好充分准备。汇金南站店完成B1前区、运动区及地铁15号线换乘大厅配套工程施工，扩大城市奥莱品牌影响力。汇联商厦一楼食品区扩建完成，承接进博会溢出效应，引进参展商品品牌，品类及品牌结构差异化显著提升。汇金超市做好各门店布局优化，围绕消费需求及市场变化调整品类供应量，提升商品陈列美观度。

### 2、创新营销方式，深耕会员运营

公司推动分、子公司探索直播带货、社群营销等新模式，拓展线上渠道，补充经营业绩。汇金超市以汇金APP、小程序及第三方平台为载体布局到家业务，满足顾客“无接触式”购物需求。把握后疫情时代市场需求变化及消费热点，组织开展形式多样的促销活动，提振业绩及供应商信心；积极参与上海市举办的“五五购物节”和徐家汇商圈三大主题营销活动，有效推动人气和业绩的“双回暖”。汇金百货推广“全会员”模式，并进一步深化专属贵宾服务内涵，提升顾客体验及粘性；通过会员沙龙、自采化妆品定向销售等会员营销方式，深入挖掘会员消费潜能。

### 3、完善系统建设，拥抱技术趋势

充实卖科公司组织架构及人员配置，提升业务需求响应速度，完成小程序自助购物、电子卡券、电子会员等模块开发及上线。移动POS、电子发票等功能在各门店覆盖广度和应用力度持续加强。汇金百货、上海六百及汇联商厦与徐家汇商圈积分平台全面打通，消费者购物停车体验更加流畅。创新商业模式，与多家银行开展集成式服务商合作。“E-MEC数字化应用”解决方案知名度和影响力进一步提升，汇金百货荣获中国连锁经营协会（CCFA）2020中国零售数字化最佳实践案例，公司荣获“全国商业企业管理现代化创新成果”一等奖。

### 4、强化自营品牌，拓展市场规模

公司理顺自营品牌TONYWEAR供应链各环节，做好门店维护和结构调整，以长三角地区为重点拓展外地市场。上线品牌小程序，拓展分销渠道，巩固销售业绩。改进供应链采购策略，增加快反采购，提高商品动销率，优化库存管控。保持商品自主开发设计力度，提升品牌个性化辨识度。继续推进“汇联食品”和“汇金超市”网点扩张，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，优化管理职能

结合新版内控制度对分、子公司管理制度执行情况加大审计力度，对租金减免审批流程开展专项审计。结合监管机构要求开展公司治理自查，规范长效运作机制。面对疫情防控常态化的要求，认真履行防控主体责任。定期组织开展各类安全生产自查，完善施工管理制度，以制度促规范、补短板、强弱项。持续加强现场管理力度，完善“自然式服务”体系，全面梳理售前、售中、售后服务流程。加大各类人才培养力度，完善激励及考核机制，坚持通过应届生招聘、轮岗、竞聘等方式建设人才梯队。

## 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

单位：元

序号	项目	本期发生额	上期发生额	同比（金额）	同比（%）
1	营业收入	588,971,621.56	1,928,654,086.53	-1,339,682,464.97	-69.46%
2	营业成本	251,537,798.09	1,367,927,063.02	-1,116,389,264.93	-81.61%
3	归属于母公司所有者的净利润	75,394,955.53	212,964,793.25	-137,569,837.72	-64.60%

(1) 营业收入较同期发生额减少69.46%，主要原因是本期执行新收入准则及受新冠疫情影响，百货零售收入较同期减少。

(2) 营业成本较同期发生额减少81.61%，主要原因是本期执行新收入准则及受新冠疫情影响，百货零售成本较同期减少。

(3) 归属于母公司所有者的净利润较同期发生额减少64.60%，主要原因是本期净利润下降所致。

## 6、面临退市情况

□ 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
财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第14号——收入》。公司自2020年1月1日起执行前述准则，并根据前述准则关于衔接的规定，于2020年1月1日对财务报表进行了相应的调整。	2020年3月26日召开第六届董事会第十次会议审议通过	详见2020年年度报告全文 第十二节 财务报告 五、重要会计政策及会计估计 44 重要会计政策和会计估计变更 (3) 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况。

新收入准则根据公司履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。

本公司按照新收入准则相关规定，于准则施行日进行以下调整：

本公司将期末符合条件的预收款和递延收益确认为合同负债，对可比期间数据不做调整。

### (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，上海六百社区商业发展有限公司于2020年12月办理了注销手续，注销后公司不再将其纳入合并范围。

上海徐家汇商城股份有限公司

董事长：华欣

二〇二一年三月二十七日