

证券代码：002561

证券简称：徐家汇

公告编号：2024-010

上海徐家汇商城股份有限公司 2023 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期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利润分配预案为：以2023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 | |
| 传真 | 021-64269768 | 021-64269768 | |
| 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

（一）报告期内公司整体情况

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、场地租赁和商业服务等。

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“食品大王”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。

（二）报告期内重要经营情况分析

报告期内，公司积极把握行业整体恢复契机，秉承“一切从顾客出发”的经营理念，多措并举推动销售恢复性增长。经营方面，推动下属分、子公司扎实推进调改，优化业态布局；挖掘消费热点，推动引流增效；开发自营品牌，拓展市场规模。管理方面，丰富服务内涵，落实现场管理；狠抓责任落实，强化安全管理；夯实制度建设，提升治理水平；健全内控体系，确保合规运行。数字化建设方面，持续推进E-MEC系统功能优化与迭代升级，推动全面预算管理系统上线及各类数字化平台建设，加大信息新技术在企业经营管理各环节中的应用广度和深度。

2023年，公司实现营业收入54,155.75万元，同比上升12.62%，归属于上市公司股东的净利润7,522.74万元，同比上升207.38%。报告期内随着零售市场呈现恢复性增长态势，公司下属各门店持续落实调改升级和场景优化，推动品牌能级提升和商业空间焕新；结合新型消费需求，创新营销形式，强化社交与互动体验；开展数字人直播、社群营销等引流活动，提高拉新力度与会员粘性，带动客流与销售回暖，本报告期内的营业收入较同期有所上升，归母净利润及扣非归母净利润呈现恢复性增长。

（1）扎实推进调改，优化业态布局

报告期内，公司贯彻落实“大徐家汇”发展总体规划，配合徐家汇商圈实施部分建筑外立面灯光工程，并扎实推进上海六百城市更新项目进程取得实质性进展，为建筑拆除及重建夯实基础。统筹推动各分、子公司按计划落实调改，汇金徐汇店完成四楼商场整体升级开业及正门形象翻新，同步推进五楼调改方案设计与业态品牌规划；汇金虹桥店大力引进餐饮等体验业态，商铺满租率明显提升；汇金南站店做好女装大类品牌提档，扩充经营业态品类，丰富城市奥莱内涵；汇联商厦落实口袋公园相邻铺位招商开业，有序推进二楼、三楼业态转型规划及配套工程方案设计，积极配合商圈夜间经济相关项目规划；

汇金超市强化商品力建设，加大外场招商力度，焕新门店设施设备，升级优化购物体验。

(2) 挖掘消费热点，多元促销营销

公司及各分、子公司积极参与上海市消费季、徐家汇商圈营销活动，配合落实“米哈游”、“得物”等跨界合作，促进社群裂变和流量转化，凝聚商旅文体资源优势，有力推动客流恢复性增长。上海六百利用广场资源开展文创市集、IP 造景及复古怀旧展等特色活动，与顾客形成情感上的同频共振。汇金百货深入探索新媒体运营，专业团队深入打造多渠道宣传矩阵，丰富信息传播触点；提升亲子乐园引流能力，延长顾客留店时间；借助数字人直播、小程序视频等创新手段，呈现更具年轻活力的整体形象。汇联商厦强化美食品牌形象，拓展视频号、抖音号等新媒体渠道，推动引流与转化。汇金超市围绕特色品类开展社区团购，深耕私域流量池，按时令打造卖场氛围，激发消费人气。

(3) 开发自营品牌，拓展市场规模

汇联商厦的自营品牌“汇食皇”休闲食品上市销售，先后完成产品规划、形象设计、供应链源头采购及新店开业等一系列工作，从商品端深入着手做优做强“食品大王”称号。汇金超市结合周边需求，动态调整商品结构，巩固优势门店销售业绩。自贸区公司通过优化正价店与奥莱店的配比结构，提升市场抗压能力；做好存量门店精细化运营，并结合新店拓展升级第三代形象店铺；持续优化供应链管理，通过开发年轻副线自创品牌，探索“多品牌矩阵式”运营模式。公司积极探寻徐家汇商圈项目合作机遇，开展可行性测算与分析，为扩大业务规模、落实发展战略做好资源储备。

(4) 深化数字运营，赋能经营管理

各分、子公司向全业务流程数字化目标稳步迈进，推动全面预算管理系统一期功能持续优化及二期上线，完成工程项目管理系统需求研发。根据落实数字化发展战略需要，在股份公司层面增设数字化运营部门与团队，为探索面向未来的数字化能力打下组织基础。试点以 RPA 技术助力对账、应收账款管理等业务场景自动化运行，在准确率及工作效率得到显著提升的同时，综合成本也明显下降。聚焦现场服务，优化收银支付和积分用券等环节，以数字技术赋能消费场景。汇金超市完成定时折扣等业务需求梳理，为 MIS 系统升级和流程优化做好准备。卖科公司加强队伍建设，充实组织架构与职能配置，提升市场化独立运作能力；分期实施开发租赁系统各模块，探索轻量级产品与现有系统的分合应用，并获得七项软件著作权。

(5) 加强内控管理，促进提质增效

结合政策要求与业务变化，按计划落实《内控手册》第三次修订，为经营活动提供切实可循的操作指引。根据最新监管要求，结合市场热点，开展自查对照与制度修订，强化制度建设和风险控制，确保

合规运作。结合外部监管要求，接受第三方内部控制审计意见，整改落实内控执行，完善内控流程。定期组织开展各类安全生产自查，加强现场管理整治提升，筑牢全链条安全防线。持续学习外部先进理念，对标考察优秀企业服务标准，推动服务内涵迭代升级。有序推进技能培训计划，强化业务理论学习，增强员工职业素养。加强应届大学生引进及培养力度，优化新入职人员带教方式和培训内容。报告期内，公司荣获“2023 年上市公司乡村振兴优秀实践案例”和“第十三届全国和谐商业企业”称号，行业知名度和美誉度得到认可。

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

| | 2023 年末 | 2022 年末 | 本年末比上年末增减 | 2021 年末 |
|------------------------|------------------|------------------|--------------|------------------|
| 总资产 | 2,776,652,067.94 | 2,751,131,386.95 | 0.93% | 2,876,717,213.04 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 2,254,289,502.79 | 2,228,940,452.44 | 1.14% | 2,271,256,742.36 |
| | 2023 年 | 2022 年 | 本年比上年增减 | 2021 年 |
| 营业收入 | 541,557,548.37 | 480,867,726.87 | 12.62% | 619,136,509.28 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 75,227,412.98 | 24,474,136.70 | 207.38% | 103,279,272.03 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 40,609,057.04 | 2,399,683.19 | 1,592.27% | 79,562,035.07 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 167,849,516.12 | 38,207,903.14 | 339.31% | 161,152,616.45 |
| 基本每股收益（元/股） | 0.18 | 0.06 | 200.00% | 0.25 |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.18 | 0.06 | 200.00% | 0.25 |
| 加权平均净资产收益率 | 3.36% | 1.09% | 增加 2.27 个百分点 | 4.61% |

(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 | 151,508,511.37 | 123,914,283.98 | 125,430,662.90 | 140,704,090.12 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 19,971,713.78 | 13,449,844.43 | 7,807,162.86 | 33,998,691.91 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 17,634,857.28 | 11,247,684.62 | 6,451,605.98 | 5,274,909.16 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 86,575,627.26 | 31,362,128.10 | 24,640,656.01 | 25,271,104.75 |

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 | 57,535 | 年度报告披露日前一个月末普通股股东总数 | 50,072 | 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（不含通过转融通出借股份） | | | | | | | |
| 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、标记或冻结情况 | | |
| | | | | | 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 | 5.99% | 24,915,146 | | | | |
| 上海汇鑫投资经营有限公司 | 国有法人 | 3.20% | 13,292,059 | | | | |
| 金国良 | 境内自然人 | 2.50% | 10,400,000 | | | | |
| 周黎明 | 境内自然人 | 0.96% | 4,000,060 | | | | |
| 俞杏娟 | 境内自然人 | 0.91% | 3,770,200 | | | | |
| 刘德 | 境内自然人 | 0.85% | 3,513,393 | | | | |
| 孙玉婷 | 境内自然人 | 0.82% | 3,420,000 | | | | |
| 余秋雨 | 境内自然人 | 0.81% | 3,372,130 | | | | |
| 童光耀 | 境内自然人 | 0.80% | 3,315,645 | | | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | | | 公司前 10 名股东中的俞杏娟、孙玉婷属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人（母女），其余股东之间不存在关联关系，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 | | | | |

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

| 前十名股东较上期末发生变化情况 | | | | | |
|-----------------|---------------|------------------|---------|-----------------------------------|---------|
| 股东名称 （全称） | 本报告期 新增/退出 | 期末转融通出借股份且尚未归还数量 | | 期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量 | |
| | | 数量合计 | 占总股本的比例 | 数量合计 | 占总股本的比例 |
| 童光耀 | 新增 | | | 3,315,645 | 0.80% |
| 杨允强 | 退出 | | | | |

(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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

公司根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

1、签署房屋征收补偿协议及收到补偿款

报告期内，公司与上海市住房保障和房屋管理局签署房屋征收补偿协议，位于上海市徐汇区乌鲁木齐南路 177 弄 6 号房屋被征收，公司获得征收补偿费用。该偶发性事项净收益占利润总额比例较高，但不具有可持续性。

2、董事会、监事会换届

公司于 2022 年度股东大会选举产生公司第八届董事会董事（含独立董事）以及第八届监事会非职工代表监事，公司职工代表大会选举产生第八届监事会职工代表监事。

3、重大投资项目

公司于 2023 年 8 月 7 日召开 2023 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于上海六百城市更新项目投资议案》。

公司于 2024 年 3 月 25 日召开 2024 年第一次临时股东大会，审议通过《关于调整上海六百城市更新项目投资议案》，同意公司结合区域协同、工程安全及业绩影响等综合性考虑，对已于 2023 年第

一次临时股东大会审议通过的《关于上海六百城市更新项目投资的议案》中项目总投资、建设期等进行变更，助推项目建设提质增效，降低公司营收和效益的不利影响，提升公司核心竞争力。

根据第三方专业机构出具的项目可行性研究报告，本项目的实施，将充分发挥黄金地段的商业价值，弥补公司在休闲娱乐及文化等业态短板，提升公司盈利能力及核心竞争力，助力公司中长期业绩。

截至报告期末，本项目处于启动及筹备阶段，按照计划进度，已完成概念设计、调规公示、立项报建、社会稳定风险评估等工作。

4、重要会计估计变更

公司于 2024 年 2 月 3 日召开第八届董事会第五次会议，审议通过了《关于部分固定资产折旧期限会计估计变更的议案》，同意将位于上海市肇嘉浜路 1068 号及衡山路 941-955 号（单号）房屋建筑物及附属物的折旧期限变更为 7 个月，自 2023 年 9 月至 2024 年 3 月。本次会计估计变更采用未来适用法，从 2023 年 9 月 1 日开始执行，无需对已披露的财务报告进行追溯调整，不会对公司以前各年度的财务状况和经营成果产生影响。

以上具体内容详见公司刊载于《证券时报》、《上海证券报》以及公司指定信息披露网站巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告。

上海徐家汇商城股份有限公司

董事长：华欣

二〇二四年三月三十日