

证券代码：002561

证券简称：徐家汇

公告编号：2026-029

# 上海徐家汇商城股份有限公司 2026 年半年度报告摘要

## 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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                   | 谢云晴                   |        |
| 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       | 021-64269991          | 021-64269991          |        |
| 电子信箱     | xjh@xjh-sc.com        | xyq@xjh-sc.com        |        |

## 2、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

|                           | 本报告期             | 上年同期             | 本报告期比上年同期增减  |
|---------------------------|------------------|------------------|--------------|
| 营业收入（元）                   | 179,291,868.22   | 189,456,746.80   | -5.37%       |
| 归属于上市公司股东的净利润（元）          | -24,964,400.90   | 4,664,689.68     | -635.18%     |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | -8,375,503.42    | -2,203,604.26    | -280.08%     |
| 经营活动产生的现金流量净额（元）          | 7,237,132.32     | 17,182,589.10    | -57.88%      |
| 基本每股收益（元/股）               | -0.0600          | 0.0112           | -635.71%     |
| 稀释每股收益（元/股）               | -0.0600          | 0.0112           | -635.71%     |
| 加权平均净资产收益率                | -1.16%           | 0.21%            | 减少 1.37 个百分点 |
|                           | 本报告期末            | 上年度末             | 本报告期末比上年度末增减 |
| 总资产（元）                    | 2,600,485,856.58 | 2,605,705,773.41 | -0.20%       |
| 归属于上市公司股东的净资产（元）          | 2,143,675,909.84 | 2,168,952,648.61 | -1.17%       |

## 3、公司股东数量及持股情况

单位：股

| 报告期末普通股股东总数                      | 30,381 | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）                                                                 | 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 |
| 上海徐汇商业（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  | 2.16%                                                                                 | 9,000,000   |              |            |    |
| 俞杏娟                              | 境内自然人  | 0.90%                                                                                 | 3,723,800   |              |            |    |
| 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  | 0.64%                                                                                 | 2,655,645   |              |            |    |
| 中国民生银行股份有限公司－金元顺安元启灵活配置混合型证券投资基金 | 其他     | 0.51%                                                                                 | 2,115,900   |              |            |    |
| 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                                                                                     |             |              |            |    |

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐ 适用 ☒ 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐ 适用 ☒ 不适用

#### 4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

其他说明：

2026 年 4 月，公司控股股东、实际控制人企业名称由“上海徐家汇商城（集团）有限公司”变更为“上海徐汇商业（集团）有限公司”。本次公司控股股东更名不涉及公司控股股东的持股变动，公司控股股东及实际控制人未发生变化，对公司治理及生产经营活动不构成影响，具体详见公司《关于控股股东更名并完成工商变更登记的公告》（公告编号：2026-022）。

#### 5、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。

#### 6、在半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

#### （一）报告期内公司整体情况

报告期内，公司坚持“稳中求进、进中谋变、变中有新”的总体思路，统筹推动各项重点任务和 innovation 工作。持续推进上海六百城市更新项目（以下简称“新六百 HUB 项目”）建设，推动新六百 YOUNG 项目正式营业，落实存量门店转型升级；联动商圈营销，创新促销活动；优化门店结构，完善自营策略；深化数字化建设，赋能降本增效；健全内控体系，优化权限管理，提升治理水平。

2026 年上半年，公司实现营业收入 17,929 万元（合并报表口径，下同），归属于上市公司股东的净利润 -2,496 万元。本期业绩较上年同期下降的主要原因是：公司以新六百 HUB 项目及新六百 YOUNG 为抓手，持续深化业态转型升级。同时主动调改业绩不达预期的门店，提升租赁业态占比。随着关闭部分低效门店及业态转型，同步优化人员结构，相应举措导致本期人力成本显著上升；此外，新六百 YOUNG 尚处于培育期，前期营销投入较大，短期内对整体业绩贡献尚不明显。

#### （二）报告期内重要经营情况分析

##### 1、聚焦城市更新，推动转型升级

公司持续推进新六百 HUB 项目前期审批流程，取得控详批复并签订土地出让合同，做好方案深化及施工手续办理，选定公寓式酒店运营管理合作方。新六百 YOUNG 项目顺利完成租户装修和各项筹备工作，正式营业并持续跟踪经营情况。汇金徐汇店落实高楼层业态转型调整，扩大租赁业态比重，引入多家优质人气餐饮。汇金虹桥店聚焦社区消费需求，推进 B2 楼、一楼业态转型，做好配套设施优化。汇金南站店坚持做好安商稳商，积极配合推进地下空间提升规划。汇联商厦围绕“现”与“鲜”定位特色，持续推进零售与餐饮品牌优化，落实沿街店铺形象焕新。汇金超市主动关闭业绩不达预期门店，研究并推进主力门店布局调整，合理优化业态结构。

##### 2、创新营销场景，深耕会员运营

公司统筹组织各子公司积极参与“五五购物节”“徐家汇消费季”等商圈主题活动，把握政府消费补贴契机，打造“文商旅体展”融合发展消费场景。汇金百货开展“火车探秘行动”“红十字博爱周”等主题活动，深化社区共建与情感链接，结合业态调整丰富品牌会员活动与专属贵宾服务，实现客流业绩双提升。汇联商厦积极打造特色银龄消费场景，强化融媒体矩阵及宣传运营。新六百 YOUNG 承办区级“五五购物节”启动仪式及大众点评必吃榜市集，联动人气 IP 创新营销系列活动。汇金超市持续拓展民生团购资源，扎实做好存量维护与增量开发。

### 3、升级数字运营，强化品牌建设

持续深化数字运营，分阶段有序推进供应商对账平台开发建设；CRM 系统一期上线运营，助力前后端服务管理一体化；深化商管系统并试点应用，提升商户运营协作效能；完成工程管理系统功能升级，实现供应商全流程记录与标准化管控；继续做好预算系统、E-MEC 系统、MIS 系统迭代升级与功能扩展。汇联商厦研究完善自营品牌“汇食皇”会员体系建设，围绕顾客需求优化商品结构；与老字号、名特优品牌开展合作，扩大品牌代理矩阵。自贸区公司做好男装品牌授权到期前商务谈判，研究后续经营策略。

### 4、夯实内控建设，提升治理效能

根据法律法规及监管要求，完善内部治理体系，梳理内部权限管理机制及重大事项决策流程，做好档案规范化建设。完成董事会换届选举，组织董事高管参加履职培训，保障公司治理规范有序。结合最新规则要求及重点项目进程，加强信息披露质效，确保合规运作。稳步优化岗位结构与人员配置，研究优化薪酬体系。持续推进市值管理专题研究，赋能企业经营决策。依托业务培训等活动，提升团队组织协作与综合能力。持续强化安全生产管理，落实现场管理服务提升。

#### （三）其他重要事项

#### 1、与关联方签订房屋租赁合同

2026 年 3 月，公司 2026 年第一次临时股东会审议通过了《关于公司全资子公司拟与关联方签订房屋租赁合同的议案》。公司全资子公司上海新六百商业管理有限公司（以下简称“新六百商管公司”）与公司控股股东上海徐汇商业（集团）有限公司全资子公司上海徐家汇商业发展有限公司（以下简称“商发公司”，更名前为上海徐家汇商城集团商业发展有限公司）签订房屋租赁合同。新六百商管公司承租商发公司拥有有效所有权的位于衡山路 932 号物业，并以“新六百 YOUNG”作为商号进行经营。

2026 年 4 月，新六百 YOUNG 顺利完成租户装修及开业筹备等各项工作并正式营业。新六百 YOUNG 通过引进特色餐饮、文化娱乐等多种休闲体验业态，构建以亲子为锚点的家庭关系互动消费场景，打造新都市家庭精致生活主题商场，满足新时代消费者多元化的购物需求。

#### 2、第九届董事会换届选举

公司根据《中华人民共和国公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定开展第九届董事会换届选举工作。

2026 年 4 月，公司 2025 年度股东会选举产生公司第九届董事会董事，包括 5 名非独立董事、3 名独立董事；公司职工代表大会选举产生第九届董事会职工代表董事 1 名。截止本报告披露日，公司已顺利完成第九届董事会换届选举工作。

### 3、重大投资项目进展

2025 年 11 月 18 日，公司召开 2025 年第三次临时股东会，审议通过了《关于调整公司重大投资项目的议案》。报告期内，公司董事会及管理层持续推进上海六百城市更新项目（以下简称“新六百 HUB 项目”）。

2026 年 3 月，经董事会审议通过，公司选择中建科工集团有限公司为新六百 HUB 项目施工总承包方，并于 3 月底完成施工总承包合同签订工作。2026 年 5 月，根据土地出让方案审批及公示进度，并经董事会审议通过，公司与上海市徐汇区规划和自然资源局签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同》。同时，公司持续做好方案深化，有序推进施工审批手续办理及前期各项准备工作，并选定了公寓式酒店运营管理合作方。

截止本报告披露日，新六百 HUB 项目仍涉及整体方案批复及施工许可等多项审批流程。公司将加强政府沟通并跟踪审批进度，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。

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](http://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：韩 军

二〇二六年八月二十一日