

公司代码：600503

公司简称：华丽家族

华丽家族股份有限公司
2018 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 经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

经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《2018 年年度审计报告》确认，公司 2018 年度实现的归属于母公司的净利润为 19,825,488.76 元，母公司累计可分配利润 949,704,426.47 元。2018 年度拟以 2018 年度利润分配股权登记日的总股本为基数，向本公司所有股东每 10 股派发现金红利 0.05 元（含税），合计分配 8,011,450.00 元。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	华丽家族	600503	SST新智

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	戴勇斌	方治博
办公地址	上海市长宁区红宝石路500号东银中心B栋15楼	上海市长宁区红宝石路500号东银中心B栋15楼
电话	021-62376199	021-62376199
电子信箱	dmb@deluxe-family.com	dmb@deluxe-family.com

2 报告期公司主要业务简介

2018 年度，公司以持续稳健运行为主线，在“房住不炒”的政策引领下，夯实主营业务房地产开发，加快构建公司核心竞争力，提升可持续发展能力。

公司现阶段的房地产开发业务主要分布在苏州，主要项目为苏州太湖上景花园项目。苏州太

湖上景花园项目由公司全资子公司苏华公司及苏地公司进行开发，该项目分为高层住宅项目和别墅项目（其中高层住宅项目为公司 2013 年度非公开发行募投项目）。苏州太湖上景花园项目规划计容建筑面积 765,084 平方米，现处于部分实现销售、部分在建的阶段。公司房地产开发业务聚焦刚性和改善性需求，坚持以中小户型住宅为主的产品策略。

2018 年，房地产政策调控面临更加复杂的宏观经济环境。相对金融财政政策的定向“宽松”，房地产调控政策表现“趋严”，部分城市继续加码，今年以来，22 个城市加码或开启限购政策，17 个城市实行限售政策，房贷利率延续上升趋势。2018 年 3 月，全国两会《政府工作报告》进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，继续实行差别化调控。2018 年 7 月，中央政治局会议要求“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨”，两次重要会议确定了全年房地产调控的政策基调。地方延续了 2016、2017 年因城施策的调控风格，对需求端进行深化调控，强化市场监管，遏制投机炒房，保障合理住房需求；对供给端的住房供给结构进行调整，大力发展住房租赁市场、共有产权住房等保障性安居住房，增加有效供给比重，建立健全稳定的产业发展长效机制。2018 年全国商品房在销售面积及销售额上都有所上升。根据国家统计局发布的 2018 年全国房地产开发投资和销售数据显示，2018 年全国商品房销售面积达 17.17 亿平方米，较上年增长 1.3%，增速持续放缓，去年拉动全国销售面积上扬的三四线城市今年明显降温，全国市场热度下降，主要是由于因城施政调控政策显现，棚改货币化安置政策促使后期一部分销售动能提前释放，导致整体成交规模趋于稳定。需求端热度回落加上地价总体高位导致大部分房企采取稳健的投资策略，报告期内土地市场也呈现明显的降温。行业格局方面，龙头房企凭借资金以及运营优势，集中度进一步提升，预计未来集中度提升趋势将持续。全国土地开发投资方面，随着房地产市场供应的持续加大，短期供不应求态势得以缓解。2018 年国内累计新开工面积 20.93 亿平方米，累计同比增长 17.18%，同比增长 10 个百分点，其中以刚需为主的住宅投资占据了主要比重。2018 年 1-12 月，全国房地产开发投资完成额 12.02 万亿元，同比上涨 9.5%，比上年同期提高 2.5 个百分点，增速相对稳定，价格方面，重点城市均价各季度累计涨幅较去年同期均有所收窄，一线城市累计涨幅回落相对明显。

2018 年，苏州房地产市场在政策的调控下整体保持稳定的态势，房地产调控力度并未放松，年末房贷利率有所下调。从成交量来看，相较去年同期略有上升，2018 年 1-12 月，苏州市（含吴江）住宅类商品房成交 74,189 套，成交量同比增加 1,521 套，涨幅为 2.09%。从单月住宅成交量走势来看，最高涨幅出现在 12 月份，同比增加 2,712 套，涨幅为 41.17%，最高跌幅出现在 11 月，同比下降 1,973 套，跌幅为 30.08%，其他各月份同比涨跌有度。从苏州市（包含吴江）整体

房价走势来看，2018年势较为平稳，波动较小，1-3月，苏州房价呈稳步上升的趋势，在3月份达到最高点，成交均价为每平方米20,363元。4月起，苏州房价略有下降，4-6月成交均价保持在每平方米19,800元左右。7-12月成交均价保持在每平方米20,000元左右。从所处区域来看，2018年，公司房地产项目太湖上景花园所处的苏州市吴中区全年累计成交住宅22,618套，是苏州市受购房者欢迎的区域之一。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	7,266,010,423.09	6,152,411,762.38	18.10	7,089,577,887.02
营业收入	386,885,446.48	2,110,016,908.65	-81.66	960,408,718.56
归属于上市公司股东的净利润	19,825,488.76	225,338,117.94	-91.20	105,479,385.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	10,026,624.15	230,300,202.70	-95.65	127,506,321.68
归属于上市公司股东的净资产	3,784,081,607.33	3,592,239,057.25	5.34	4,155,744,684.51
经营活动产生的现金流量净额	690,857,903.38	-449,400,265.62	253.73	944,971,941.88
基本每股收益（元/股）	0.0124	0.1406	-91.18	0.0658
稀释每股收益（元/股）	0.0124	0.1406	-91.18	0.0658
加权平均净资产收益率（%）	0.55	6.4500	减少5.9000个百分点	2.57

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	144,086,883.09	70,356,807.50	54,884,187.63	117,557,568.26
归属于上市公司股东的净利润	9,619,269.58	1,774,428.03	24,644,990.30	-16,213,199.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	7,598,285.39	341,046.09	23,181,407.26	-21,094,114.59
经营活动产生的现金流量净额	-76,174,352.77	210,096,315.50	525,948,771.06	30,987,169.59

注：第三季度，由于收到厦门国际银行2017年度分配红利5,194.18万元，故该季度归属于上市公司

司股东的净利润环比上升。第四季度，由于包括销售、管理、研发及财务在内的四项费用环比上升，故该季度归属于上市公司股东的净利润环比下降。

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 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

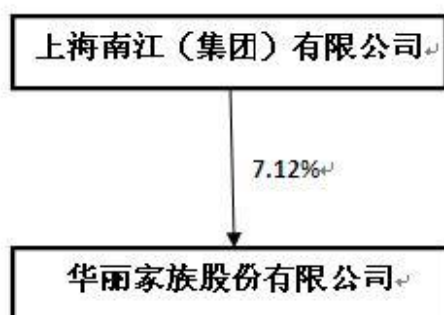
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					188,246		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					190,383		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 （%）	持有 有限 售条 件的 股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海南江（集团）有限公司	0	114,020,000	7.12	0	质押	114,020,000	境内 非国 有法 人
上海泽熙增煦投资中心（有限合伙）	0	90,000,000	5.62	0	冻结	90,000,000	境内 非国 有法 人
闽发证券有限责任公司破产管理人	0	33,310,000	2.08	0	未知		境内 非国 有法 人
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	10,197,200	16,974,500	1.06	0	未知		未知
武文华	3,385,801	6,262,501	0.39	0	未知		境内 自然 人
中国证券金融股份有限公司	0	5,244,000	0.33	0	未知		国有 法人
左十一	3,083,600	5,066,501	0.32	0	未知		境内 自然 人

香港中央结算有限公司	-122,001	4,849,672	0.30	0	未知		境外法人
项英良	4,541,500	4,541,500	0.28	0	未知		境外自然人
钟正健	2,902,800	4,203,500	0.26	0	未知		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知以上前十名无限售条件股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系。						

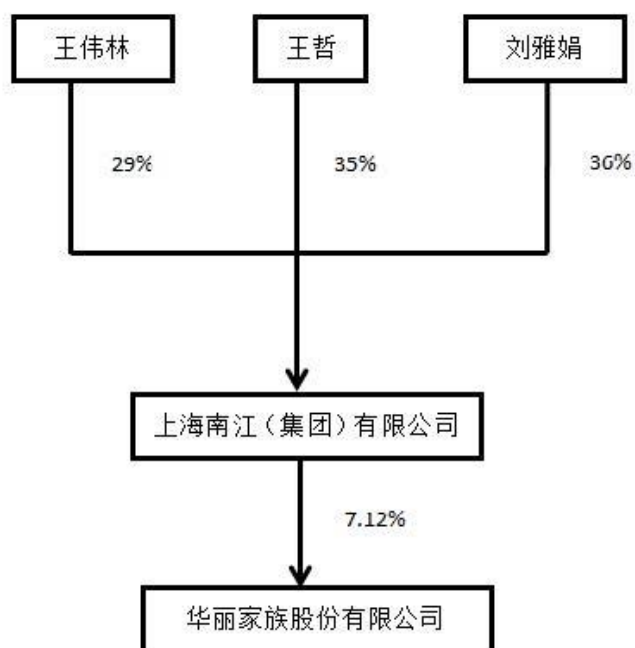
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

面对复杂严峻的外部环境和经济下行的压力，在公司董事会的正确领导下，公司积极落实企业发展战略，围绕年初制定的经营目标，攻坚克难，有序推进各项工作。

报告期内，由于房地产项目建设交房周期的因素导致本期结转销售面积减少，公司实现营业收入 38,689 万元，同比下降 81.66%；实现归属于母公司股东的净利润 1,983 万元，同比下降 91.2%。

报告期内，苏州太湖上景花园项目推出了多栋高层公寓房的预售，为公司带来了较为理想的现金流入，2018 年公司取得经营活动产生的现金流量净额 69,086 万元，同比上升 253.73%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司总资产 726,601 万元，净资产 378,408 万元。

公司的房地产开发业务主要布局区域苏州。目前主要项目为苏州太湖上景花园项目。苏州太湖上景花园项目目前处于部分实现销售、部分在建的阶段。报告期内，通过提升产品品质及优化配套服务，稳步有序推出预售房源，实现预售签约 17.64 万平方米。由于房地产项目建设交房周期的因素导致本期结转销售面积减少，苏州太湖上景花园项目完成交房 2.44 万平方米，同比下降 89.65%；实现销售收入 28,486 万元，同比下降 85.51%。

截至 2018 年末，公司土地储备面积为 2.32 万平方米，包含苏州黄金水街建筑面积 2 万平方米，现处于待开发状态；太湖上景花园公寓建筑面积约 3 万平方米，预计 2019 年年内动工。截至 2018 年末，在建项目可售建筑面积 37 万平方米，其中已预售面积 17.68 万平方米，未售面积 19.37 万平方米。苏州太湖上景花园项目（含黄金水街商业地产）预计在未来二至三年内全部完成开发。为解决后续可开发的土地储备项目资源不足的问题，2019 年，公司将适时拓展新的土地储备以及与房地产开发相关项目，进一步夯实公司房地产业务，保持公司稳健发展的可持续性。

公司作为财务投资人持有华泰期货 40% 股权，公司及子公司金叠房产合计持有厦门国际银行 3.82% 股权等，上述金融股权投资为公司 2018 年度实现了稳健的投资收益和回报。

华泰期货有限公司成立于 1994 年，注册资本 16.09 亿元，主营业务为商品期货经纪、金融期货经纪、期货投资咨询、资产管理、基金销售。华泰期货是中国首批成立的期货公司之一及全国首批获得投资咨询、资产管理、风险管理子公司业务创新试点的期货公司之一，在全国设立了北京、上海、深圳、成都、大连 5 家分公司，42 家营业部。报告期内，华泰期货顺应行业监管趋势，大

力推动主动管理业务转型，优化合规风险控制体系，打造投研核心竞争力。根据华泰期货 2018 年度审计报告显示，其实现归属于母公司的净利润 20,788.82 万元，公司按照《企业会计准则》对该项长期股权投资采取权益法核算，确认投资收益 8,315.53 万元。

厦门国际银行成立于 1985 年，总部位于厦门，在国内及港澳地区共设有 100 余家附属机构及分支行网点。近年来，厦门国际银行在金融科技方面持续投入，以科技应用引领银行业务发展与经营管理模式改革创新，不断加大对实体经济的服务力度。2018 年，厦门国际银行总资产首次突破 8000 亿元大关，资产质量持续保持优良，全行不良贷款率连续 13 年低于 1%。公司目前为厦门国际银行的第六大股东。2018 年 8 月，公司和子公司合计收到厦门国际银行 2017 年度分配红利 5,194.18 万元并计入当期损益。

此外，公司于 2017 年 3 月认缴出资人民币 15,000 万元作为有限合伙人认购瑞力文化 27.14% 的合伙份额，截至 2018 年 12 月 31 日公司已实际出资 12,750 万元。

公司旗下的宁波墨西和重庆墨希处于研发及小规模商业化应用阶段。主要销售产品包括石墨烯浆料、石墨烯粉末以及石墨烯薄膜柔性技术应用产品等，由于下游产业链尚未成熟，销售尚没有形成规模，报告期内仍处于持续亏损状态。由于电子级石墨烯应用市场尚在培育之中，市场推广应用和需求规模未达预期，为避免产能闲置的风险，故宁波墨西已向有关部门申请将 2017 年国家工业强基项目延期至 2019 年 11 月完成，但是否能在递延后的期限内完成仍存在不确定性。此外，重庆墨希中标的工业和信息化部 2015 年工业转型升级强基工程国家级公开招标项目目前正在验收结题过程中。公司下属的南江机器人目前仍处于经营性亏损状态，主要原因是产品市场占有率不高，虽然已与个别客户建立长期合作关系，但是销售规模仍处于小批量签约，因此无法弥补研发投入、市场推广成本和人力成本。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

公司根据财政部发布的《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) 的文件规定，对公司会计政策进行相应变更。上述会计政策变更仅对公司财务报表有关科

目的列报产生影响，不会对公司损益、总资产、净资产产生影响。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用不适用

本公司 2018 年度纳入合并范围的子公司共 24 户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。本公司本期合并范围比上期增加 1 户，详见本附注八“合并范围的变更”。