

公司代码：600503

公司简称：华丽家族

华丽家族股份有限公司
2022 年年度报告摘要

第一节 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 www.sse.com.cn 网站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性、准确性、完整性，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 董事会决议通过的本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《2022 年年度审计报告》确认，公司 2022 年度实现的归属于母公司的净利润为 76,479,581.17 元，母公司累计可分配利润 1,461,927,263.95 元。为保障公司现阶段经营资金需求及未来可持续发展的需要，公司 2022 年度拟不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。

第二节 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	娄欣	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

2.1 报告期内公司所处行业情况

2022 年，房地产行业经历深度调整，全国商品房销售金额同比大幅下滑，各地房价持续承压，房企资产负债表遭受冲击，部分企业出现流动性风险。为推动行业健康发展，中央和地方政府从

供需两端出台多项政策，改善房地产企业流动性、支持合理购房需求、稳定市场预期；在一系列因素的支持下，商品房市场逐步呈现出筑底企稳迹象。

根据国家统计局数据显示，2022 年全国商品房销售面积 13.6 亿平方米， 同比下降 24.3%；销售金额 13.3 万亿元， 同比下降 26.7%。全国房地产开发投资 13.3 万亿元， 同比下降 10.0%。土地市场成交面积和溢价率明显回落。从中央到各地持续优化政策，支持行业平稳发展。12 月中央经济工作会议提出，“扎实做好保交楼、 保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求”，“支持刚性和改善性住房需求”，“坚持‘房子是用来 住的，不是用来炒的’定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡”。2022 年 11 月以来，中国银行间市场交易商协会继续推进并扩大“第二支箭”、央行及银保监会出台“金融 16 条”、中国证监会发布“新 5 条”支持房地产股权融资，房地产行业融资环境出现改善。

苏州房地产市场 2022 年整体难掩颓势，成交量成为近十年最低。2022 年 2 月受国际和国内复杂的经济环境、需求萎缩等综合因素影响，楼市成交量降至冰点，从 2022 年 4 月份开始，苏州政府陆续启动了一系列宽松刺激政策；为进一步“救市”，9 月 14 日苏州启动全面松绑限购政策，9 月 16 日随即叫停遭遇“一日游”。2022 年商品住宅新增供应 527.96 万方，环比下降 43%，市场客户观望情绪浓重，各开发商推盘节奏放缓，入市意愿降低，市场以去库存为主。2022 年苏州商品住宅新房成交 678 万方（含政府回购房源），环比去年下降 27%，比 2018 年的低位降低 17%，成为近十年新低。与新房成交表现一致，2022 年苏州土拍市场也遇冷，全年成交建筑面积较去年降低 44%，除园区外其他板块与去年及往年成交地价相比，普遍出现地价下跌，单宗地块楼面价下降幅度 500-2000 元/m²不等。

2022 年全年遵义住宅成交约 13200 套，较 2021 年下降约 47.01%。在区域排名中，公司遵义项目所在的红花岗区以住宅签约 10595 套位居榜首。土地成交量方面，2022 年遵义市共计成交商业和住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）91 宗，同比下降约 58.26%；成交计容面积约 543.74 万平方米，同比下降约 67.44%；成交总额约 63.35 亿元，同比下降约 56.21%；成交楼板价约 1165 元/平方米，同比上涨约 34.53%。其中，红花岗区共计成交约 29 宗，成交计容面积约 233 万平方米，成交总额约 24.67 亿元。政策层面，在坚持房住不炒的定位下，落实城市主体责任，因城施策，促进全市房地产业良性循环和健康发展，2022 年 7 月 21 日，遵义市住房和城乡建设局等 14 部门印发了关于《遵义市促进房地产业良性循环和健康发展的工作措施》的通知，进一步支持公积金缴存职工合理购房需求，其中阶段性执行降低二套房最低首付款比例政策，最低首付款比例由 30%降低至 20%；适时开展公积金贴息贷款；放宽省内异地贷款申请条件；

阶段性支持公积金“又提又贷”等措施。

2.2 报告期内公司从事的业务情况

公司现阶段的房地产开发业务主要分布在苏州和遵义两地。公司位于苏州的房地产项目主要为苏州太湖上景花园项目，该项目由公司全资子公司苏州华丽及苏州地福进行开发，分为高层住宅、沿街商铺、别墅及公寓式住宅等类别。苏州太湖上景花园项目规划计容建筑面积 760,382 平方米，报告期内，高层住宅已基本售罄，别墅及沿街商铺处于销售阶段，公寓式住宅已竣工备案。

报告期内，苏州项目公司积极推进沿街商铺、别墅及高层住宅尾盘的去化，实现现售签约 0.37 万平方米；完成交房 0.35 万平方米，实现销售收入 7,198.64 万元。为了进一步去化项目存量、及时回笼资金，项目公司于报告期内启动了别墅品质提升等系列工作，积极推动销售筹备工作。遵义项目方面，目前遵义华丽负责开发的遵义市 2019-红-06 号地块项目已取得项目开发所需的《土地使用权证》、《用地规划许可证》以及《规划建设许可证》，现属地政府正在推进项目中剩余部分房屋的拆迁工作。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司土地储备面积为 8.53 万平方米，包含苏州项目待开发土地面积 2.32 万平方米以及遵义项目待开发土地面积 6.21 万平方米。遵义市 2019-红-06 号地块属于旧城改造项目，受当地政府尚未完成地块的动拆迁的影响，公司将继续敦促政府加紧推进动拆迁工作。同时，贯彻公司新三年发展战略聚焦上海等核心城市深耕发展，公司于 2022 年深入研究上海重点板块机会，频繁参与上海土地竞买，为长期发展形成优质土地储备积极努力。

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

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	4,876,568,561.16	5,049,755,776.39	-3.43	5,664,392,084.99
归属于上市公司股东的净资产	3,714,738,315.53	3,710,027,694.80	0.13	3,793,353,264.65
营业收入	211,459,285.75	524,830,764.85	-59.71	1,079,571,218.68
归属于上市公司股东的净利润	76,479,581.17	96,306,762.97	-20.59	150,154,371.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	73,156,694.66	83,422,057.79	-12.31	135,542,949.09
经营活动产生	-165,281,044.04	-271,520,125.75	不适用	235,074,526.10

的现金流量净额				
加权平均净资产收益率 (%)	2.0600	2.5700	减少0.51个百分点	3.88
基本每股收益 (元/股)	0.0477	0.0601	-20.63	0.0937
稀释每股收益 (元/股)	0.0477	0.0601	-20.63	0.0937

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	6,798,182.16	128,297,552.65	9,067,788.70	67,295,762.24
归属于上市公司股东的净利润	64,862,583.25	29,851,311.65	-24,212,588.37	5,978,274.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	63,539,963.56	29,259,468.76	-32,713,152.32	13,070,414.66
经营活动产生的现金流量净额	-21,105,567.09	33,836,265.65	-127,873,426.38	-50,138,316.22

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

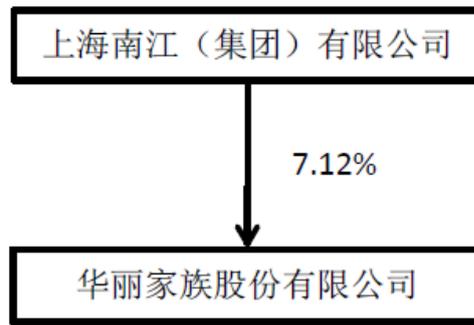
单位：股

截至报告期末普通股股东总数 (户)		128,809					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数 (户)		127,131					
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (户)							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数 (户)							
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、标记或冻结情 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	90,075,800	境内 非国 有法 人
上海泽熙增煦投资中	0	90,000,000	5.62	0	冻结	90,000,000	境内

心（有限合伙）							非国有法人
闽发证券有限责任公司破产管理人	0	20,254,000	1.26	0	未知		境内非国有法人
陈国东	8,612,224	17,382,235	1.08	0	未知		境内自然人
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	3,776,400	8,527,600	0.53	0	未知		其他
中信证券股份有限公司	7,986,806	8,029,506	0.50	0	未知		国有法人
左十一	0	7,141,400	0.45	0	未知		境内自然人
李彤	1,621,400	6,741,795	0.42	0	未知		境内自然人
徐开东	3,918,400	5,492,800	0.34	0	未知		境内自然人
钟正健	0	4,940,000	0.31	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。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

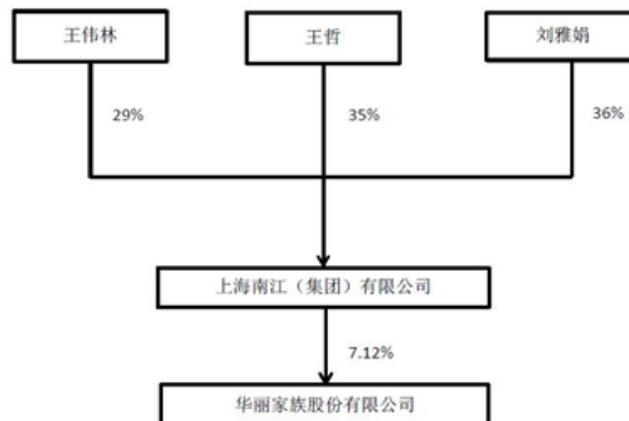
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，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。

报告期内，面对不断变化的市场环境，在公司董事会及管理层的带领下，公司全体员工凝心聚力，坚持以市场为导向，聚焦主业，不断提升自身管理能力和运营水平，积极应对市场及行业的挑战，围绕年初制定的目标，全力推进公司高质量发展。2022 年度，公司实现营业收入 21,145.93 万元；实现归属于母公司股东的净利润 7,647.96 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，公司总资产 487,656.86 万元，净资产 371,473.83 万元。

公司现阶段的房地产开发业务主要分布在苏州和遵义两地。公司位于苏州的房地产项目主要为苏州太湖上景花园项目，该项目由公司全资子公司苏州华丽及苏州地福进行开发，分为高层住宅、沿街商铺、别墅及公寓式住宅等类别。苏州太湖上景花园项目规划计容建筑面积 760,382 平方米，报告期内，高层住宅已基本售罄，别墅及沿街商铺处于尾盘销售阶段，公寓式住宅已竣工备案。报告期内，苏州项目公司积极推进沿街商铺、别墅及高层住宅尾盘的去化，在国际和国内复杂的经济环境及整体市场下滑的形势下，实现现售签约 0.37 万平方米，完成交房 0.35 万平方米，实现销售收入 7,198.64 万元。为了进一步去化项目存量、及时回笼资金，项目公司于报告期内启动了商业综合体的销售筹备工作。遵义项目方面，目前遵义华丽负责开发的遵义市 2019-红-06 号地块项目剩余部分房屋的动拆迁工作于 2022 年取得重大进展，重新调整用地红线，已取得新规划许可证，减少了待拆迁面积，同时优化布局。力争尽早实现项目开工。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司土地储备面积为 8.53 万平方米，包含苏州项目待开发土地面积 2.32 万平方米以及遵义项目待开发土地面积 6.21 万平方米。遵义市 2019-红-06 号地块属于旧城改造项目，因当地政府尚未完成地块的动拆迁，公司将继续敦促政府加紧推进动拆迁工作。

公司旗下的宁波墨西和重庆墨希主要致力于石墨烯微片及石墨烯薄膜的生产、制备及应用。受技术标准、产品成本以及市场拓展等因素的影响，公司石墨烯产品的销售未形成有效规模，产能亦未得到充分释放，宁波墨西和重庆墨希目前均处于持续亏损状态，财务状况在报告期内未取得显著改善。现阶段，宁波墨西着力于盘活闲置及存量资产，并在此基础上加强与国家石墨烯创新中心合作，开展持续研发、中试放大、工艺改进、市场推广等生产经营活动，重庆墨希将聚焦自身的优势技术进行技术攻关，力争尽快形成批量化的销售订单。报告期内，公司下属的南江机器人主要着力于盘活资产、去化存量设备、把握市场机遇。目前南江机器人产品市场占有率不高，仍处于亏损状态。敬请广大投资者注意投资风险、审慎决策、谨慎投资。

2022 年 5 月 26 日，公司与华泰证券股份有限公司签署了《附条件生效的股权转让协议》，约定公司向华泰证券股份有限公司出售其持有的华泰期货 40% 股权，华泰证券股份有限公司以现金方式支付全部交易对价。2022 年 7 月 7 日，本次交易的标的资产过户事宜完成工商变更登记，公司不再持有华泰期货股权。根据上述协议的约定，公司分别于 2022 年 7 月 8 日、7 月 13 日收到华泰证券股份有限公司支付的华泰期货 40% 股权转让价款共计 15.9 亿元。公司将进一步聚焦房地产开发业务，充分利用本次交易获取的资金，及时把握市场调整中的结构性机会，为公司创造价值，进一步提高公司的可持续经营能力。

截至本报告期末，公司及子公司金叠房产合计持有厦门国际银行 3.46% 股权。厦门国际银行

成立 1985 年，总部位于厦门，其在国内及港澳地区共设有 140 余家营业性机构网点。近年来，厦门国际银行持续优化其资产负债结构，积极压缩非信贷资产投放，将有限资源主要投入到实体经济的信贷领域。在回归本源的背景下，厦门国际银行坚持内涵式发展，主动放缓扩张速度，追求高质量发展。根据厦门国际银行 2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年度股东大会决议，公司和金叠房产合计可收到厦门国际银行 2018 年度、2019 年度、2020 年、2021 度分配红利分别约为 5,610 万元、5,900 万元、1,560 万元、2,946 万元（2022 年 6 月 28 日召开的厦门国际银行 2021 年年度股东大会审议并通过了《关于 2021 年度利润分配的议案》，根据上述议案公司预计可收到厦门国际银行 2021 年度分配红利 2,946 万元）。上述利润分配的实施须经相应的审批程序的核准。报告期内，仅 2018 度利润分配年取得相关核准并完成利润分配（公司已于 2022 年 3 月收到上述厦门国际银行 2018 年度分配红利人民币 56,172,337.30 元，公司将按照《企业会计准则》及相关规定进行会计处理，详见公告编号：临 2022—002），除此之外公司及金叠房产尚未收到厦门国际银行 2019 年度、2020 年度以及 2021 年度分配红利且未计入报告期内收益。

公司作为瑞力文化有限合伙人持有其 27.14% 的合伙份额。报告期内，瑞力文化投资的部分项目开始进入退出阶段，报告期内，公司收到资本金 1172 万元，具体投资收益待瑞力文化的最终决算后方能确认。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用