

公司代码：600503

公司简称：华丽家族

**华丽家族股份有限公司**  
**2021 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](http://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《2021年年度审计报告》确认，公司2021年度实现的归属于母公司的净利润为96,306,762.97元，母公司累计可分配利润1,422,467,361.42元。2021年度拟以2021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。

## 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

2021年，房地产市场调控政策导向从深度调控到维持稳定进行了一系列的转变。上半年，房企融资“三道红线”正式实施、房贷管理“两道红线”持续发力，从融资的渠道端和房产的需求端杜绝了房企高杠杆的运营模式。中央层面，坚定“房住不炒”基调，多方面稳定市场预期；同时不断

完善保障房体系，以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和农业转移人口、新就业大学生等新市民住房问题。地方层面，地方政府灵活因城施策、精准调控，适时针对不同情况出台相应的调控政策。下半年，伴随着楼市调整态势的深化，大部分城市的房地产市场活跃的明显回落，房地产调控政策触底，中央开始释放维稳信号，地方积极落实因城施策，力促房地产市场平稳健康运行。9月底，中国人民银行货币政策委员会例会中首次提出“两个维护”，指出要“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”，释放了维稳信号。部分遇冷的城市及时对房地产政策进行调整，调整内容涉及调整预售机制、发放购房补贴、升购房贷款额度等，市场信心逐步回升。2021年我国房地产市场运行保持总体平稳。据国家统计局网站消息，2021年，全国房地产开发投资147,602亿元，比上年增长4.4%；商品房销售面积179,433万平方米，比上年增长1.9%，商品房销售额181,930亿元，比上年增长4.8%。

2021年苏州房地产方面，上半年苏州房地产市场较为活跃，在“两集中”新政下，土地市场首批集中供地全部成功出让；房产交易热情较高，新房和二手房的交易整体略超去年同期水平。下半年，随着政策的调控，多数购房者保持观望的态度，苏州房地产市场持续转冷；直到年末，房地产信贷政策适度纠偏房贷利率下降及放款周期加快，房地产市场活跃度总体有所好转。根据苏州市统计局发布的数据：2021年，苏州完成房地产开发投资2,869.78亿元，同比增长7.3%，其中住宅投资增长9.6%；商品房销售面积2,285.42万平方米，同比增长4.7%，其中住宅销售面积2,088.27万平方米，同比增长4.7%。2021年，苏州新房总签约108,415套（含政策性住房），同比增长0.14%，基本持平。其中，太湖上景花园项目所处的吴中区签约量拔得头筹，签约31,268套，占比29%。

2021年遵义房地产市场受新冠疫情的影响，住宅成交套数较往年有明显下降，但土地成交量较2020年有显著增长。住宅成交量方面，根据遵义房产信息网数据显示，2021年全年遵义住宅成交24,912套，较2020年下降约11.1%。在区域排名中，公司遵义项目所在的红花岗区和汇川区名列前茅，红花岗区以住宅签约16,945套位居榜首；汇川区以住宅签约5,361套位居第二。土地成交量方面，2021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）203宗，较2020年增长107.14%；成交面积743.42万平方米，同比增加76%；成交总额为152.01亿元，同比增加65.14%。其中，红花岗区共计成交28宗，总成交面积约79万平方米，成交总额约21亿元；汇川区共计成交46宗，累计成交面积约170.9万平方米，成交总额超44亿元。政策层面，在坚持房住不炒的方针下，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。为了稳妥实施好房地产金融审慎管理制度，更好满足购房者合理住房需求，确保遵义楼市的健康发展，2021

年下半年至今，遵义市对公积金使用政策进行了适度调整，包括放宽房屋套数认定条件、增加购房提取次数、放宽提取申请条件、增加还贷提取额度以及在成渝地区试点住房公积金异地个人住房贷款等措施。

## 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、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 760,832 平方米，报告期内，高层住宅已基本售罄，别墅处于销售阶段，公寓式住宅处于建设阶段。

报告期内，苏州项目公司积极推进高层住宅及别墅的去化，实现预售签约 0.41 万平方米；完成交房 4.10 万平方米，同比下降 48.90%；实现销售收入 48,540.44 万元，同比下降 51.19%。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及沿街商铺的销售筹备工作。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 2021 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。苏州在建项目为太湖上景花园公寓式住宅，总建筑面积约 3 万平方米，截止 2021 年末已完成主体结构建设，目前正在进行室内外装饰及室外总体施工。遵义市 2019-红-06 号地块属于旧城改造项目，受新冠疫情以及政府拆迁未到位等因素的影响，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。

## 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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	5,049,755,776.39	5,664,392,084.99	-10.85	6,568,201,221.98
归属于上市公司股东的净资产	3,710,027,694.80	3,793,353,264.65	-2.20	3,959,037,582.25
营业收入	524,830,764.85	1,079,571,218.68	-51.39	2,345,680,408.95
归属于上市公司股东的净利润	96,306,762.97	150,154,371.79	-35.86	196,500,482.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	83,422,057.79	135,542,949.09	-38.45	181,492,847.24

经营活动产生的现金流量净额	-271,520,125.75	235,074,526.10	-215.50	-36,075,473.40
加权平均净资产收益率（%）	2.5700	3.88	减少1.31个百分点	5.1900
基本每股收益（元/股）	0.0601	0.0937	-35.86	0.1226
稀释每股收益（元/股）	0.0601	0.0937	-35.86	0.1226

### 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	450,204,491.14	26,196,688.25	32,476,835.8	15,952,749.66
归属于上市公司股东的净利润	110,953,485.74	13,396,605.23	14,556,496.26	-42,599,824.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	110,098,206.99	12,473,229.83	14,590,245.9	-53,739,624.91
经营活动产生的现金流量净额	-197,886,745.57	-43,270,949.92	-49,207,856.1	18,845,425.82

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

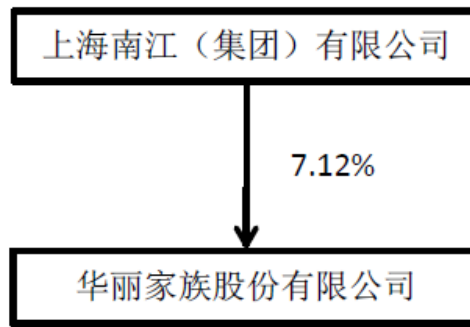
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）		140,886					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		137,503					
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	20,254,000	1.26	0	未知		境内非国有法人
陈国东	8,769,911	8,770,011	0.55	0	未知		境内自然人
王成华	766,800	8,323,600	0.52	0	未知		境内自然人
左十一	0	7,141,400	0.45	0	未知		境内自然人
李彤	-1,881,913	5,120,395	0.32	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
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	763,400	4,751,200	0.30	0	未知		其他
刘佳	3,917,258	4,593,558	0.29	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							

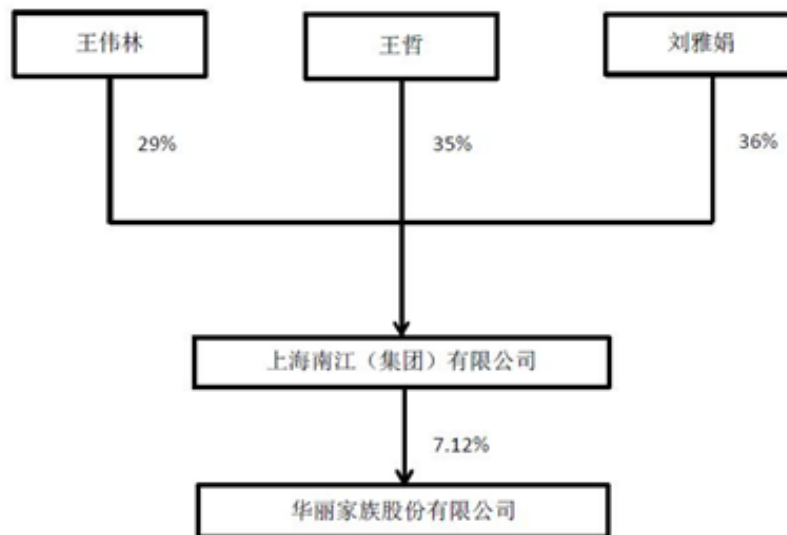
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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，面对瞬息万变的外部环境以及疫情带来的影响，在公司董事会的领导下，公司坚

持以市场为导向，深入贯彻落实企业发展战略，扎实推进精细化运营管理，积极应对市场及行业的挑战，围绕年初制定的目标，有序推进各项工作。2021 年度，公司实现营业收入 52,483.08 万元，同比下降 51.39%；实现归属于母公司股东的净利润 9,630.68 万元，同比下降 35.86%。截至 2021 年 12 月 31 日，公司总资产 504,975.58 万元，净资产 371,002.77 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、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 760,832 平方米，报告期内，高层住宅已基本售罄，别墅处于销售阶段，公寓式住宅处于建设阶段。报告期内，苏州项目公司积极推进高层住宅及别墅的去化，实现预售签约 0.41 万平方米；完成交房 4.10 万平方米，同比下降 48.90%；实现销售收入 485,40.44 万元，同比下降 51.19%。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及沿街商铺的销售筹备工作。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 2021 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。苏州在建项目为太湖上景花园公寓式住宅，总建筑面积约 3 万平方米，截止 2021 年末已完成主体结构建设，目前正在进行室内外装饰及室外总体施工。遵义市 2019-红-06 号地块属于旧城改造项目，受新冠疫情以及政府拆迁未到位等因素的影响，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方面因素的影响，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，宁波墨西及重庆墨希主要着力于盘活闲置及存量资产，并在此基础上依托各项资源开展持续研发、生产工艺改进、市场推广等生产经营活动，力争尽快形成规模化的销售订单。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。

公司作为财务投资人，持有华泰期货 40% 股权。华泰期货有限公司成立于 1994 年，目前注册资本 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。截至 2021 年 12 月 31 日，华泰期货共设有 9 家分公司、40 家期货营业部。2021 年以来，国际形势复杂多变，受疫情冲击、供应链受阻、流动性宽松等多重因素影响，全球大宗商品价格波动加剧，全球避险情绪急剧升温。同时，伴随国家政策的积极引导，越来越多的产业客户和机构投资者开始利用期货市场管理风险、配置资产，期货行业也迎来了跨越式发展，规模体量持续增长。此外，行业顶层设计再进一步推进，《期货和衍生品法》迎来二审，对更好地发挥期货市场功能、促进期货市场发展具有重要意义。根据华泰期货 2021 年度审计报告显示，其实现归属于母公司的净利润 36,750.22 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 14,700.09 万元，同比增涨 66.61%。

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，在国内及港澳地区共设有 130 余家附属机构及分支行网点。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。2021 年 6 月 30 日召开的厦门国际银行 2020 年年度股东大会审议并通过了《关于 2020 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 2020 年度分配红利 1,560 万元。根据厦门国际银行 2018 年度、2019 年股东大会决议，公司和金叠房产合计可收到厦门国际银行 2018 年度、2019 年度分配红利分别约为 5,610 万元、5,900 万元。上述利润分配的实施尚须经相应的审批程序的核准。报告期内，厦门国际银行尚未取得上述核准，故公司及金叠房产亦未收到厦门国际银行 2018 年度、2019 年度以及 2020 年度分配红利且未计入报告期收益。（注：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。）

2017 年 3 月，公司认缴出资人民币 15,000 万元作为有限合伙人认购瑞力文化 27.14% 的合伙份额。公司已于 2019 年完成对瑞力文化的实缴出资。报告期内，部分项目开始进入退出阶段，公司收到资本金 624 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