

公司代码：600503

公司简称：华丽家族

**华丽家族股份有限公司**  
**2024 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《2024年年度审计报告》确认，2024年度，公司实现归属于上市公司股东的净利润为-34,419,037.11元；截至2024年末，公司母公司累计未分配利润为1,412,828,679.49元，公司合并报表未分配利润为1,225,528,885.69元。鉴于公司2024年度未实现盈利，综合考虑行业现状、公司发展战略、经营情况等因素，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2024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
联系地址	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
传真	021-62376089	021-62376089
电子信箱	dmb@deluxe-family.com	dmb@deluxe-family.com

## 2、 报告期公司主要业务简介

2024 年，中国房地产政策延续宽松基调，调控重心从“防风险、促转型”转向“稳住楼市、推动市场止跌回稳”。9.26 政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”，释放了最强维稳信号，政策目标直指扭转行业基本面，为市场注入信心；12 月，政治局会议再次提出“稳住楼市”，中央经济工作会议更是强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，为 2025 年楼市定调，释放了更加坚定的稳楼市基调。

在楼市宽松政策频繁出台的情况下，市场信心也在逐步提振。根据国家统计局数据显示，2024 年 1-12 月全国新建商品房销售面积约 9.7 万亿平方米，同比下降 12.9%，但降幅相比 2024 年 1-11 月收窄 1.4 个百分点，连续 7 个月出现收窄趋势。新建商品房销售总额约 9.7 万亿元，同比下降 17.1%，但与 2024 年 1-11 月相比，降幅收窄 2.1 个百分点。同时，根据国家统计局《2024 年 12 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况》数据显示，2024 年 12 月份 70 个大中城市中，新房价格环比上涨的城市数量比 11 月增加 6 个，达到 23 个，同时有 9 个城市二手住宅价格出现环比上涨，其中一线城市新房价格结束之前连续持平状态，在 12 月份环比首次出现上涨；二线城市新房价格环比首次保持平稳；三线城市新房价格则已经连续四个月呈现出环比降幅逐渐收窄的趋势。随着存量政策和增量政策的有效落实，房地产市场态势有望继续改善。

2024 年，上海房地产市场从“9·29 沪七条”到“11·18 取消普通住宅标准”，陆续推出了一系列政策措施，覆盖限购、信贷和税费等多个维度，维稳楼市经济。2024 年上海土地市场继续缩量提质，全年累计出让 76 宗涉宅用地（含遴选、城中村等地块），成交计容面积约 550 万 m<sup>2</sup>，成交规模连续三年下降。同时土地市场重回“价高者得”后，高价地频出，土地楼板价记录频繁刷新；新房市场方面，全年供应房源 6.1 万套、成交 5.75 万套，供需基本平稳，成交均价 79030 元/m<sup>2</sup>，同比涨幅 17.3%。2024 年上海改善市场供应增加，前期积压的改善需求得以释放，全年 3000 万以上的改善项目累计认筹超 1 万组，多个项目开盘即罄；二手房方面，2024 年全年成交 21.6 万套、同比上涨 20%，创近三年新高。

2024 年苏州房地产市场以“化存量、控增量、提质量”为总目标，市场供求结构正在进行调整。政策方面，除进一步优化首套房认定标准、提高公积金贷款额度、提供新房契税补贴等多项促需求政策外，还发布了全新的住房品质指引，大力推动“第四代住宅”、“两智一全”的住房建设。土地市场方面，2024 年苏州全年涉宅用地成交 48 宗，成交计容面积 224 万 m<sup>2</sup>，同比下降 59%；新房成交方面，2024 年全年成交约 429 万 m<sup>2</sup>，同比减少约 26%，成交均价约 26637 元/m<sup>2</sup>，同比下跌约 5%；二手房方面，2024 年全年成交约为 657 万 m<sup>2</sup>，同比减少约 4%。在缩量提质的背景下，

截至到 2024 年底，苏州新房库存已跌落至 4.4 万套，是 2020 年以来历史新低；供应端的减少，为存量房去化提供了更大的空间。

2024 年遵义市发布了多项促进房地产高质量发展的政策措施，包括首套房商贷首付比例调整为不低于 15%，二套房商贷首付比例调整为不低于 25%，执行下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点，同时提高住房公积金最高贷款额度，并且持续推动降低存量房贷款利率，全面推行“带押过户”，对购房人子女入学也给予支持等，在需求端继续释放利好政策。根据遵义房产信息网数据显示，新房市场方面，2024 年遵义商品住宅成交 7038 套，同比下降约 41%，其中红花岗区成交 2693 套、汇川区成交 2521 套，两区市场占比超 7 成。土地成交方面，2024 年全市共计成交商业和住宅类用地 36 宗，成交计容面积 144.22 万平方米，同比下降 56.9%；成交楼板价 1086 元/平方米，同比下降 14%。

公司现阶段的房地产开发业务主要分布在上海、苏州和遵义三地。公司位于上海的项目，为全资子公司上海华智丽尚与上海盛真置业（保利置业全资子公司）于 2023 年 12 月 5 日联合竞得的上海市杨浦区平凉社区 01D4-04 地块。该地块土地面积 4432.15 平方米、容积率 1.35、计容面积 5983 平方米，该项目已于 2024 年正式开工，目前现场正在进行连续作业施工，公司以“酒店式别墅”的开发理念，植入高定服务，拟将该项目打造为板块内品质改善标杆。公司位于苏州的项目为苏州太湖上景花园项目，规划计容面积约 76 万平方米，产品涵盖高层住宅、沿街商铺、别墅及公寓式住宅等。目前高层住宅已基本售罄，公寓式住宅正积极推进价值提升，独栋别墅持续热销，沿街商铺处于尾盘阶段。为进一步加快项目存量去化，践行“一生好宅、华丽生活”的产品理念，公司正在积极提升项目配套服务，打造良好的社区生活氛围。公司位于遵义的项目为遵义海上中心，用地面积约 6.2 万平方米、总建筑面积约 28 万平方米，其中住宅约 19 万平方米，商业约 2.1 万平方米。项目作为省级重点工程，城市更新示范工程，公司致力于打造一个高品质的居住空间，注重开放、多元、温暖的社区氛围营造，以酒店式管家服务的理念，将该项目建成为遵义市城市更新新地标，重塑人居典范。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司土地储备面积约 6.5 万平方米，包含苏州项目待开发土地面积约 2.32 万平方米、遵义项目待开发土地面积约 4.18 万平方米。目前，遵义项目东区尚有部分拆迁工作未完成，公司将继续敦促政府加快推进东区剩余动拆迁工作。同时，为贯彻执行既定的发展战略，公司将更加聚焦上海的投资机会，并且重视投资的安全性，坚持在改善领域深耕，夯实房地产主业，为公司长期发展增加优质土地储备。

### 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

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	4,434,722,793.85	4,223,037,446.68	5.01	4,877,198,979.37
归属于上市公司股东的净资产	3,580,597,472.19	3,645,478,180.49	-1.78	3,714,766,958.34
营业收入	352,787,695.35	161,477,429.63	118.47	211,459,285.75
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	351,480,361.34	159,809,283.90	119.94	208,131,780.67
归属于上市公司股东的净利润	-34,419,037.11	57,973,378.64	-159.37	76,491,311.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-38,450,332.43	44,828,776.14	-185.77	73,168,424.83
经营活动产生的现金流量净额	-223,691,637.81	-347,304,714.45	不适用	-165,281,044.04
加权平均净资产收益率(%)	-0.9509	1.5753	减少2.526个百分点	2.0600
基本每股收益(元/股)	-0.0215	0.0362	-159.39	0.0477
稀释每股收益(元/股)	-0.0215	0.0362	-159.39	0.0477

#### 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	114,111,880.67	42,252,726.53	106,437,611.30	89,985,476.85
归属于上市公司股东的净利润	14,802,494.50	-11,718,044.68	-1,392,161.11	-36,111,325.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	13,722,621.95	-14,333,169.91	-1,851,412.21	-35,988,372.26
经营活动产生的现金流量净额	-318,060,193.91	-38,724,247.71	57,504,764.53	75,588,039.28

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

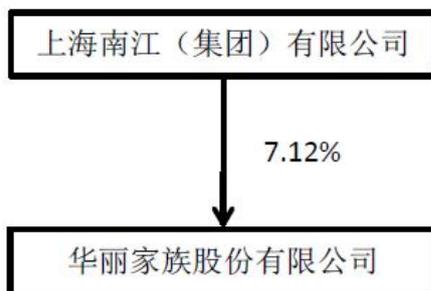
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					138,654		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					129,168		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					不适用		
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）					不适用		
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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
					冻结	2,946,000	
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
陈国东	-2,823,800	23,426,005	1.46	0	未知		境内 自然 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		其他
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	199,242	12,598,947	0.79	0	未知		其他
唐伟	8,140,847	8,140,847	0.51	0	未知		境内 自然 人
李彤	0	6,572,895	0.41	0	未知		境内 自然 人
金秀莲	1,548,000	5,378,700	0.34	0	未知		境内 自然 人
李斌	2,144,200	4,000,000	0.25	0	未知		境内

							自然人
王猛	906,200	3,973,801	0.25	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						

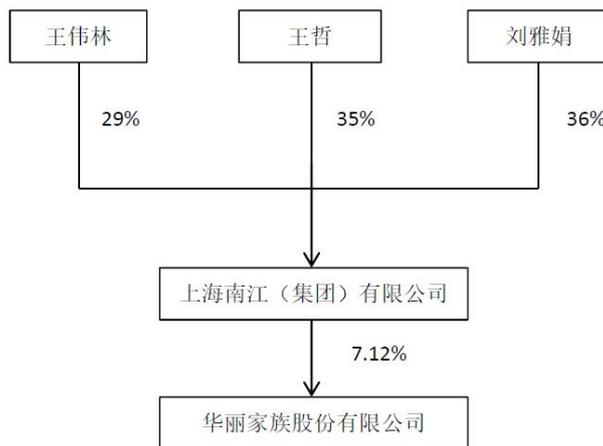
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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。

详见本报告第三节“一、经营情况讨论与分析”

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