

公司代码：600503

公司简称：华丽家族

**华丽家族股份有限公司**  
**2023 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《2023 年年度审计报告》确认，公司 2023 年度实现的归属于母公司的净利润为 57,973,378.64 元，母公司累计可分配利润 1,445,847,795.67 元。2023 年度公司拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.04 元（含税），合计派发现金红利 6,409,160.00 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

2023 年，中国房地产市场继续调整，中央政策整体延续宽松基调，“增信心、防风险、促转型”为主线，政策力度呈现“前稳后松”特征。以 7 月政治局会议定调“行业供需关系发生重大

转变”为分水岭，政策力度逐渐转向“托举并用”，供需两端齐发力，其中需求端，降首付、下调房贷利率、认房不认贷、取消限地价等政策接连出台；供给端，11月以来，央行频发声一视同仁支持房企合理融资需求，金融支持房地产政策再度发力，促进金融与房地产良性循环。地方政策同步松绑提速，273省市622次政策松绑，限制性行政措施大范围退出，稳需求、稳市场。

在楼市优化政策频繁出台的情况下，根据国家统计局数据显示，2023年房地产市场已经出现一些积极变化。2023年全国商品房销售面积和销售金额降幅明显收窄，其中2023年全国商品房销售面积11.2亿平方米，同比下降8.5%，降幅比上年大幅收窄15.8个百分点；销售金额11.7万亿元，同比下降6.5%，降幅比上年大幅收窄20.2个百分点。同时，2023年8月份以来，新建商品住宅网签备案量整体回升，12月份比8月份回升了20.2个百分点，并且从70个大中城市监测情况看，新房和二手房的成交量也都在温和上升。

2023年上海楼市政策呈现由稳趋松的态势，认房不认贷、降利率、降首付、普通住宅标准下调等，整体楼市政策环境越发宽松。土地市场方面，为加快库存去化，保持房地产市场平稳运行，2023年上海商品住宅用地供应端缩量提质，成交计容面积996万 $m^2$ ，环比下降25%，成交规模连续两年下降；新房市场方面，全年共计供应房源9万套、成交8.1万套，供需基本平稳，成交均价上涨至66479元/ $m^2$ ，同比涨幅4%。同时，新房市场分化明显，中心城区去化较好，多数项目日光，远郊区域表现一般；二手房方面，成交17.95万套、同比上涨13.3%，均价40835元/ $m^2$ 、同比上涨3.5%，2023年在预期下滑、政策效力一般以及刚需购买力不足的情况下，二手房成交量均有不同程度回升，体现了上海市场的韧性。

2023年苏州房地产市场整体承压，但市场改善需求仍在。全年苏州市区新增新房供应约515.45万 $m^2$ 、成交约589.54万 $m^2$ 、销售均价27630元/ $m^2$ ，供销为历年低位水平，成交均价同比上涨近7%。整体看，苏州新房市场在2023年迎来了两轮小幅反弹，先是3-4月因疫情解封和政策调整带来了一波刚性、刚改需求的集中释放；9-10月，随着认房不认贷、限购松绑等政策落地，市场又迎来一轮短暂复苏。其中，新房市场主要依托改善需求驱动，头部核心的推盘节奏直接决定市场去化，深度分化仍旧是当前新房市场的主要特征，园区核心、新区狮山等头部价值板块逢开即罄，次核心的强产品力楼盘去化表现也可圈可点，外围板块去化艰难。

2023年遵义商品住宅成交12111套，同比下降约8%，公司遵义项目所在的红花岗区以住宅签约4621套位居榜首。土地成交方面，2023年全市共计成交商业和住宅类用地48宗，成交计容面积234.34万平方米，同比下降56.9%；成交楼板价1266元/平方米，同比上涨8%。政策方面，为促进遵义房地产良性循环和健康发展，2023年2月17日遵义市政府决定在全市开展“醉美遵义·购房惠民”促消费专项行动，购买新建商品房返50%契税消费券活动延长至2023年12月31日；降低二套房最低首付款比例、开展公积金贴息贷款、公积金“又提又贷”、放宽省内异地贷款申请条件、认房不认贷等公积金措施延长至2023年12月31日，同时开展商转公试点。

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。位于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（平凉街道71街坊东）。该地块土地面积4432.15平方米、容积率1.35、计容面积5983.4平方米，为出让年限70年的普通商品房用地。杨浦区平凉社区01D4-04地块计划2024年开工，目前正在进行方案深化，公司将联合保利置业以“城市风貌别墅”的开发理念，将该项目打造为区域内新的标杆。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 760,382 平方米，产品业态包括高层住宅、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，独栋别墅经重新改造后重新入市，沿街商铺处于尾盘销售阶段。报告期内，苏州项目实现销售签约金额 2.1 亿元，回款金额 2.1 亿元。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，公司于报告期内启动了综合用房（超管中心）和商业综合体（华丽天地）的改造装修筹备工作。遵义项目方面，遵义华丽负责开发的遵义北京路城市更新项目位于遵义市红花岗区中心城区核心地段，公司于 2023 年完成了地块内西区剩余房屋的拆迁工作。目前，项目已获取《建设工程规划许可证》及《施工许可证》，并正式开工建设，计划 2024 年开盘销售。遵义北京路城市更新项目用地面积 62,117 平方米、容积率 3.5、地上地下总建筑面积约 28 万平方米，是公司开启城市更新的新征程，公司拟将该项目打造为遵义市城市更新新地标。

截至 2023 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土地面积 6.21 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，为贯彻执行公司新三年发展战略制定的 1+3 城市投资布局，公司将聚焦上海，关注苏州、杭州以及成都的投资机会，重视投资的安全性，坚持在核心城市寻找优质项目，夯实地产主业，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

	2023年	2022年		本年比上年 增减(%)	2021年
		调整后	调整前		
总资产	4,223,037,446.68	4,877,198,979.37	4,876,568,561.16	-13.41	5,049,755,776.39
归属于上市公司股东的净资产	3,645,478,180.49	3,714,766,958.34	3,714,738,315.53	-1.86	3,710,027,694.80
营业收入	161,477,429.63	211,459,285.75	211,459,285.75	-23.64	524,830,764.85
归属于上市公司股东的净利润	57,973,378.64	76,491,311.34	76,479,581.17	-24.21	96,306,762.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	44,828,776.14	73,168,424.83	73,156,694.66	-38.73	83,422,057.79
经营活动产生的现金流量净额	-347,304,714.45	-165,281,044.04	-165,281,044.04	不适用	-271,520,125.75
加权平均净资产收益率(%)	1.5753	2.0600	2.0600	减少0.485个百分点	2.5700
基本每股收益(元/股)	0.0362	0.0477	0.0477	-24.11	0.0601
稀释每股收益(元/股)	0.0362	0.0477	0.0477	-24.11	0.0601

### 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	10,456,795.39	32,737,385.34	93,306,872.38	24,976,376.52
归属于上市公司股东的净利润	-12,467,489.57	-6,968,066.55	34,429,576.04	42,979,358.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-20,998,315.88	-8,431,044.61	34,362,954.00	39,895,182.63
经营活动产生的现金流量净额	-126,102,142.83	39,041,531.24	43,565,103.58	-303,809,206.44

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

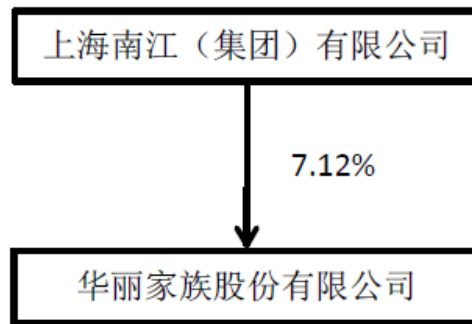
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）						125,961	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						123,930	
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）						0	
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）						0	
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
					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	8,867,570	26,249,805	1.64	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	3,872,105	12,399,705	0.77	0	未知		其他
左十一	0	7,141,400	0.45	0	未知		境内自然人

李彤	-168,900	6,572,895	0.41	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
林长云	4,270,000	4,270,000	0.27	0	未知		境内自然人
金秀莲	574,100	3,830,700	0.24	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						

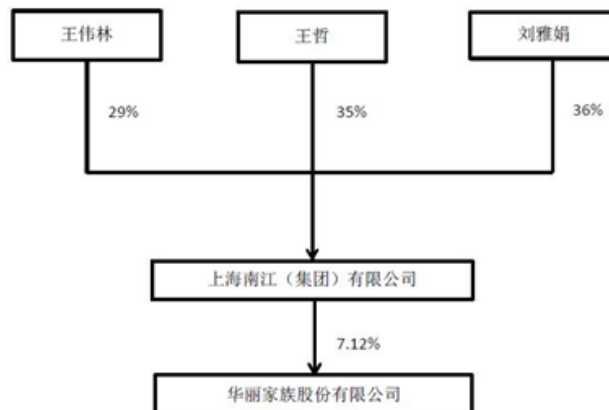
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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。

详见公司 2023 年年度报告第三节“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