

公司代码：600503

公司简称：华丽家族

**华丽家族股份有限公司**  
**2020 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《2020 年年度审计报告》确认，公司 2020 年度实现的归属于母公司的净利润为 150,154,371.79 元，母公司累计可分配利润 1,360,754,628.87 元。2020 年度拟以 2020 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       | 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

2020 年，面对新冠疫情这一突发事件的影响，公司在积极响应国家抗疫政策、践行上市公司社会责任的同时，对年初既定的经营计划进行了相应的调整，全年经营情况仍保持了稳健发展的态势。公司一方面深耕主营业务房地产的开发，另一方面优化投资布局结构，提升核心竞争力和

抗风险能力，为公司的持续健康发展打下坚实的基础。

现阶段公司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 760,382 平方米，现处于部分在建、部分销售阶段。公司在遵义地区的房地产项目主要涉及公司下属子公司遵义华丽负责开发的遵义市 2019-红-06 号地块。目前，遵义华丽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》。

2020 年，房地产政策调控更加适时灵活，从上半年的适度宽松到下半年的逐步收紧，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标，促进房地产市场平稳健康发展。年初，新冠疫情对我国的经济及房地产市场造成了较大的冲击，为应对疫情带来的影响，中央加大逆周期调节力度，施行稳健且积极灵活的货币政策。上半年，央行通过 3 次下调存款准备金释放长期资金超 1.75 万亿元，在一定程度上降低了企业的融资成本。此外，央行通过两次降息——一年期 LPR 累计降息 30 个基点、五年期以上 LPR 累计降息 15 个基点——在一定程上下调了购房消费者的房贷利率。下半年，随着疫情逐步得到控制，房地产市场也随之升温，多个热点城市房地产市场出现过热的态势，房地产调控政策亦随之收紧。中央会议多次强调坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，确保房地产市场平稳健康发展。多地陆续出台房地产调控举措，主要涉及升级限购、升级限贷、升级限价、升级限售以及增加房地产交易税费等；同时房地产金融监管趋严，央行设置“三道红线”分档限制房企有息负债的增速，促使房地产企业去杠杆、降负债，房地产企业拿地热情有所回落，市场逐步回归理性。根据国家统计局发布的《2020 年 1-12 月份全国房地产开发投资和销售情况》，2020 年 1-12 月份，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%。2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%；商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%，增速比上年提高 2.2%。

报告期内，受疫情影响，苏州房地产市场在年初面临下行的压力。疫情当下政府从供应端放松调控力度，加之苏州各区相继加大人才激励政策，对房地产市场起到了一定支撑作用。伴随疫情逐步得到控制，苏州楼市亦逐步回温。整体来看，2020 年度苏州房地产市场依旧保持平稳发展的态势。根据苏州市统计局发布的数据，苏州全年完成房地产开发投资 2,673.7 亿元，同比下降 0.5%，其中住宅投资下降 1.7%。房屋新开工面积 2,398.6 万平方米，同比下降 13.1%；房屋施工面积 12,385.6 万平方米，同比增长 2.0%；房屋竣工面积 1,545.7 万平方米，同比增长 20.4%；商

品房销售面积 2,192.2 万平方米，同比增长 0.6%，其中住宅销售面积 1,993.9 万平方米，同比增长 0.5%。

从所处区域来看，公司房地产项目太湖上景花园所处的苏州市吴中区 2020 年全年房地产累计销售面积 232.6 万平方米，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

|                        | 2020年            | 2019年            | 本年比上年<br>增减(%) | 2018年            |
|------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| 总资产                    | 5,664,392,084.99 | 6,568,201,221.98 | -13.76         | 7,266,010,423.09 |
| 营业收入                   | 1,079,571,218.68 | 2,345,680,408.95 | -53.98         | 386,885,446.48   |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 150,154,371.79   | 196,500,482.61   | -23.59         | 19,825,488.76    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 135,542,949.09   | 181,492,847.24   | -25.32         | 10,026,624.15    |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 3,793,353,264.65 | 3,959,037,582.25 | -4.18          | 3,784,081,607.33 |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 235,074,526.10   | -36,075,473.40   |                | 690,857,903.38   |
| 基本每股收益（元/股）            | 0.0937           | 0.1226           | -23.57         | 0.0124           |
| 稀释每股收益（元/股）            | 0.0937           | 0.1226           | -23.57         | 0.0124           |
| 加权平均净资产收益率（%）          | 3.88             | 5.1900           | 减少1.31个百分点     | 0.5500           |

#### 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<br>(1-3 月份) | 第二季度<br>(4-6 月份) | 第三季度<br>(7-9 月份) | 第四季度<br>(10-12 月份) |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 营业收入                    | 477,611,715.21   | 104,485,110.34   | 394,126,956.80   | 103,347,436.33     |
| 归属于上市公司股东的净利润           | 113,593,531.12   | -2,997,280.97    | 108,354,114.63   | -68,795,992.99     |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 117,174,732.73   | -4,078,066.91    | 99,151,586.98    | -76,705,303.71     |
| 经营活动产生的现金流量净额           | -215,536,961.64  | -27,165,366.34   | 414,268,394.87   | 63,508,459.21      |

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

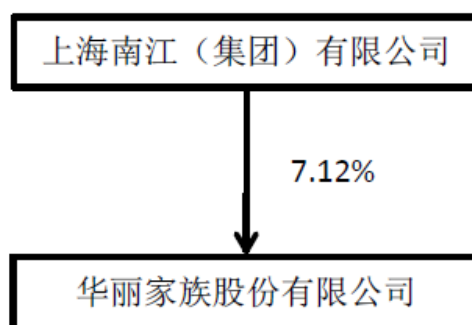
单位：股

| 截止报告期末普通股股东总数（户）                     |            |             |           |                          | 160,538  |             |                     |
|--------------------------------------|------------|-------------|-----------|--------------------------|----------|-------------|---------------------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）              |            |             |           |                          | 157,462  |             |                     |
| 前 10 名股东持股情况                         |            |             |           |                          |          |             |                     |
| 股东名称<br>（全称）                         | 报告期内<br>增减 | 期末持股<br>数量  | 比例<br>（%） | 持有有<br>限售条<br>件的股<br>份数量 | 质押或冻结情况  |             | 股东<br>性质            |
|                                      |            |             |           |                          | 股份<br>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<br>非国<br>有法<br>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<br>非国<br>有法<br>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<br>非国<br>有法<br>人 |
| 王成华                                  | 7,556,800  | 7,556,800   | 0.47      | 0                        | 未知       |             | 境内<br>自然<br>人       |
| 左十一                                  | 477,600    | 7,141,400   | 0.45      | 0                        | 未知       |             | 境内<br>自然<br>人       |
| 李彤                                   | 3,706,608  | 7,002,308   | 0.44      | 0                        | 未知       |             | 境内<br>自然<br>人       |
| 中国证券金融股份有限公司                         | 0          | 5,244,000   | 0.33      | 0                        | 未知       |             | 国有<br>法人            |
| 钟正健                                  | 16,200     | 4,940,000   | 0.31      | 0                        | 未知       |             | 境内<br>自然<br>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 | 3,671,400  | 3,987,800   | 0.25      | 0                        | 未知       |             | 其他                  |

|                  |           |                                     |      |   |    |  |       |
|------------------|-----------|-------------------------------------|------|---|----|--|-------|
| 李彬               | 3,600,000 | 3,600,000                           | 0.22 | 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。 |      |   |    |  |       |

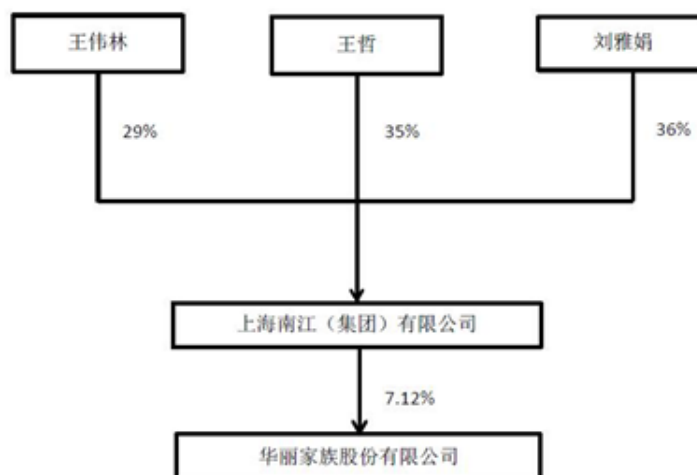
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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

报告期内，新冠疫情对我国经济在短期内造成了一定的影响。面对错综复杂的外部环境，在公司董事会的坚强领导下，公司积极贯彻落实企业发展战略，围绕年初制定的目标，攻坚克难，有序推进各项工作，实现平稳发展。2020 年度，公司实现营业收入 107,957.12 万元，同比下降 53.98%；实现归属于母公司股东的净利润 15,015.44 万元，同比下降 23.59%。截至 2020 年 12 月 31 日，公司总资产 566,439.21 万元，净资产 379,335.33 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 760,382 平方米，现处于部分在建、部分销售阶段。报告期内，项目公司积极推进高层住宅及别墅的去化，实现预售签约 6.74 万平方米；完成交房 8.03 万平方米，同比下降 56.29%；实现销售收入 102,193.92 万元，同比下降 55.16%。公司在遵义地区的房地产项目主要涉及公司下属子公司遵义华丽负责开发的遵义市 2019-红-06 号地块。目前，遵义华丽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》。

截至 2020 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，建筑面积约 3 万平方米，受新冠肺炎疫情的影响，该项目实际开工时间晚于计划开工时间，截止 2020 年末已建设至地上 3 层。遵义市 2019-红-06 号地块属于旧城改造，受新冠疫情等因素的影响，地块动拆迁进度有所滞后，场地平整工作尚在推进中。苏州太湖上景花园项目以及遵义市 2019-红-06 号地块预计在未来三至四年内完成全部开发。

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。石墨烯产业虽然得到了国家和各级地方政府的大力扶持，其发展前景广阔，但行业产业化进程较慢。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。由于宁波墨西及重庆墨希的经营及财务状况在报告期内未取得显著改善，公司对宁波墨西和重庆墨希进一步计提资产减值准备 5160.56 万元。敬请广大投资者注意投资风险、审慎决策、谨慎投资。

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。南江机器人在深度挖掘现有客户新需求的同时尝试拓展新的业务。目前南江机器人产品市场占有率

不高，销售规模仍处于小批量签约供货，故仍处于亏损状态。

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，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 2020 年 12 月 31 日，华泰期货共设有 9 家分公司、41 家期货营业部。2020 年，新冠肺炎疫情蔓延给全球经济带来深刻影响，资本市场整体波动率上行，企业的风险管理需求大幅增加。同时，国内外为应对疫情的不利影响，施行了较为宽松的货币政策，市场流动性充裕，而且国内推出了系列推进资本市场发展的重大政策，对资本市场形成利好。加之为激发期货市场活力，推动行业创新转型，证监会和中期协在市场建设、风险管理业务、资产管理业务以及国际化等方面推出了一系列创新举措和政策支持。由此，国内期货市场迎来了很好的发展机遇，呈现出强劲的发展势头。根据华泰期货 2020 年度审计报告显示，其实现归属于母公司的净利润 22,057.21 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 8,822.88 万元，同比增涨 143.27%。

公司及子公司金叠房产合计持有厦门国际银行 3.46% 股权（厦门国际银行于 2020 年 12 月进行增资扩股，公司及子公司金叠房产合计持有厦门国际银行股权比率相应由 3.82% 降至 3.46%）。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 120 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。公司目前为厦门国际银行的第六大股东。2020 年 5 月 15 日召开的厦门国际银行 2019 年年度股东大会审议并通过了《关于 2019 年度利润分配的议案》。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中国银行保险监督管理委员会厦门监管局的核准。截至 2020 年 12 月 31 日，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 年度分配红利且未计入报告期收益。

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 3,662 万元，具体投资收益待瑞力文化的最终决算后方能确认。

## 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《企业会计准则第 14 号—收入》(财会[2017]22 号), 对公司会计政策进行相应变更。上述会计政策的变更不会导致本公司收入确认方式发生重大变化, 亦不会对公司当期及会计政策变更之前的公司净利润、总资产和净资产产生重大影响。

上述会计政策变更详见公司 2020 年年报全文第十一节附注五、41. “重要会计政策和会计估计的变更”。

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 2020 年度纳入合并范围的子公司共 19 户, 详见公司 2020 年年报全文附注九“在其他主体中的权益”。本公司本期合并范围比上期减少 1 户, 详见公司 2020 年年报全文附注八“合并范围的变更”。