

公司代码：600503

公司简称：华丽家族

华丽家族股份有限公司
2025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、 本公司董事会及董事、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《2025年年度审计报告》确认，2025年度，公司实现归属于上市公司股东的净利润为-73,378,318.21元；截至2025年末，公司母公司累计未分配利润为1,365,411,734.05元，公司合并报表未分配利润为1,152,150,567.48元。鉴于公司2025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2025年度拟不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

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	
联系地址	上海市长宁区红宝石路500号东银中心B栋15楼	

电话	021-62376199	
传真	021-62376089	
电子信箱	dmb@deluxe-family.com	

2、 报告期公司主要业务简介

2025 年，是中国房地产市场深度调整与转型的关键年。国家以“稳增长、促消费、保民生”为核心，中央和地方协同发力，政策逻辑从“救市托底”全面转向“制度优化+高质量发展”，形成覆盖需求端、供给端、风险防控和长效机制建设的“四维一体”政策体系。年中一线城市限购政策大松绑，二三线城市全面解除限购，针对首付比例、住房公积金贷款、降低利率、税费减免等角度提供空前力度的金融政策支持。供给端“好房子”新规正式出台，推动房地产市场从“规模增长”向“品质提升”转型，这些举措有效提振了市场预期。根据国家统计局数据显示，2025 年全国商品房销售面积约 8.8 亿平方米，同比下降 8.7%，自 2022 年以来，降幅连续四年收窄。同时，根据国家统计局《2025 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，2025 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 12 个；全国 70 个大中城市中 64 城二手住宅价格跌幅仅在 1%以内，呈现稳定趋势。随着宏观政策调控的持续加码，市场供需结构的深层次调整持续，房地产有望在 2026 年进入稳步回稳阶段。

2025 年，上海房地产市场在政策优化与市场修复双重驱动下整体平稳向好。年内“8·25 沪六条”从限购、信贷、公积金、税费等方面全面松绑、稳定预期，“好房子”政策引导行业供给端提质升级，推动市场向高品质居住转型；土地市场延续“缩量提质、优地优价”态势，全年公开及非公市场合计成交涉宅用地 80 宗，总成交计容面积约 554.8 万平方米，规模与上年基本持平，优质地块价值凸显、楼板价屡创新高，彰显企业对上海核心资产的坚定信心。新房市场供需基本平衡，全年供应 4.06 万套、成交 4.45 万套，成交均价 80966 元/平方米，同比上涨 3.6%，高端改善需求持续释放，3000 万元以上房源成交超 2000 套；二手房市场韧性强劲，全年成交 25.4 万套、同比上涨 4.0%，创近三年新高，市场由结构调整稳步转入健康修复通道，整体呈现量价稳健、结构优化、高质量发展的良好格局。

2025 年，苏州房地产市场政策持续优化，8·26 新政全面取消新房限售，叠加全域不限购、优化信贷公积金、降低交易税费、推行卖旧买新补贴等一系列组合举措，有效激活改善需求；同步推进“好房子”建设与城市更新，引导行业向高品质居住转型。土地市场全年成交 48 宗涉宅地块，呈现“外围平稳、核心高热”的分化特征，姑苏区、园区等核心板块优质地块楼板价屡创新高，同时容积率 1.01-1.5 的低密地块占比持续提升；新房市场量缩价稳、供需平衡，全年商品住宅供应约 268 万平方米、成交约 283 万平方米，成交均价 26500 元/平方米，改善型产品成为市

场主力，高端需求持续释放。二手房市场筑底企稳、流通性显著提升，全年成交约 5.8 万套，成交规模稳居历史中位。整体来看，2025 年苏州房地产市场在政策驱动下，逐步走出调整期，呈现出鲜明的结构性稳健修复态势。2025 年遵义市发布了多项促进房地产高质量发展的政策措施，其中包括首套房公积金利率下调和最高贷款额度提高等。土地市场方面，坚持控总量、优结构、稳预期，合理控制供应节奏，重点保障核心城区与城市更新地块供给。新房市场去化趋于平衡，根据遵义房产信息网数据显示，2025 年遵义商品住宅成交 6640 套，同比基本持平；其中红花岗区成交 3128 套、汇川区成交 1962 套，两区市场占比超 7 成。

报告期内，公司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。项目已于 2025 年入市销售，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太湖汇景花园，规划计容面积约 76 万平方米，产品涵盖独栋、联排、叠加、高层、商业及公寓式住宅等。目前，联排、叠加已全部售罄，高层住宅基本清盘，独栋别墅持续热销，商业处于尾盘阶段，公寓式住宅目前已完成自身配套服务的升级。为推进项目存量去化，公司一方面继续积极提升项目配套服务，提升社区生活氛围；另一方面继续推进商业以租代售，提升商业价值。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，2025 年项目一批次一次性交房率达 95%。该项目作为省级重点工程、城市更新示范工程，公司致力于将其打造为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 2025 年 12 月 31 日，公司土地储备面积约 5.29 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 2.97 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。

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

	2025年	2024年	本年比上年 增减(%)	2023年
总资产	4,652,125,570.87	4,434,722,793.85	4.90	4,223,037,446.68
归属于上市公司股东的净资产	3,456,060,133.27	3,580,597,472.19	-3.48	3,645,478,180.49

产				
营业收入	379,966,732.36	352,787,695.35	7.70	161,477,429.63
利润总额	-76,302,305.07	-37,564,857.19	不适用	95,759,250.03
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	375,086,760.53	351,480,361.34	6.72	159,809,283.90
归属于上市公司股东的净利润	-73,378,318.21	-34,419,037.11	不适用	57,973,378.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-74,168,509.48	-38,450,332.43	不适用	44,828,776.14
经营活动产生的现金流量净额	92,099,250.97	-223,691,637.81	不适用	-347,304,714.45
加权平均净资产收益率(%)	-2.0856	-0.9509	减少1.13个百分点	1.5753
基本每股收益(元/股)	-0.0458	-0.0215	不适用	0.0362
稀释每股收益(元/股)	-0.0458	-0.0215	不适用	0.0362

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	79,241,234.64	58,733,308.91	31,376,634.95	210,615,553.86
归属于上市公司股东的净利润	1,348,809.02	-11,761,227.06	-15,645,044.96	-47,320,855.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	879,294.29	-12,391,456.78	-16,703,429.01	-45,952,917.98
经营活动产生的现金流量净额	-60,685,595.93	-9,911,068.30	146,701,487.92	15,994,427.28

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

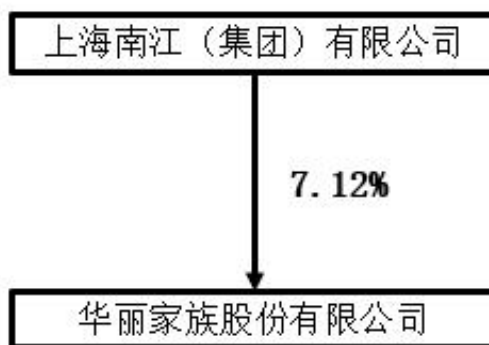
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					108,195		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					104,510		
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 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
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	50,177,686	53,165,844	3.32	0	未知	0	境外 法人
瑞士嘉盛银行 有限公司—自有 资金	22,258,841	22,258,841	1.39	0	未知	0	境外 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	0	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	1,042,891	13,641,838	0.85	0	未知	0	其他
J. P. Morgan Securities PLC—自有资金	9,279,212	10,507,389	0.66	0	未知	0	境外 法人
秦彦	8,800,000	8,800,000	0.55	0	未知	0	境内 自然 人
华新	8,715,100	8,715,100	0.54	0	未知	0	境内 自然 人
石霜	8,417,200	8,417,200	0.53	0	未知	0	境内

							自然人
沈宁	8,000,000	8,000,000	0.50	0	未知	0	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						

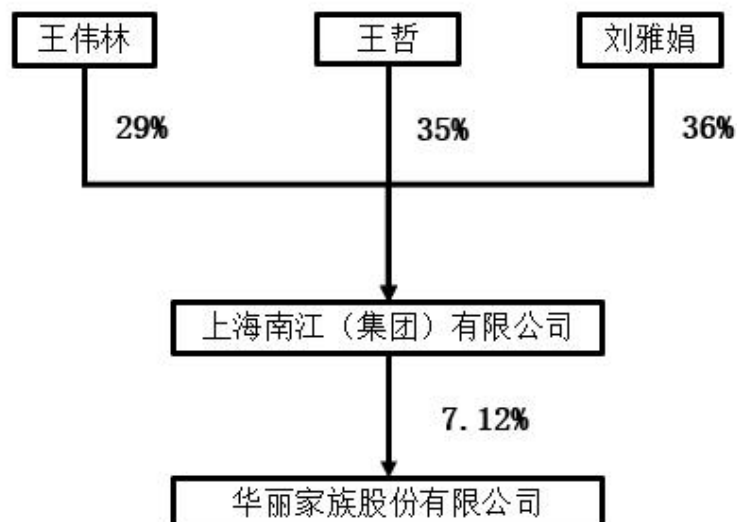
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 管理层讨论与分析”之“三、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