证券代码：000718 **证券简称：苏宁环球** **公告编号：2019-029**

苏宁环球股份有限公司 2018 年年度报告摘要

一、重要提示

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，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

是否以公积金转增股本

□ 是 √ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：公司暂以现有总股本 2,893,220,528 股（总股本 3,034,636,384 股扣除已回购股份 141,415,856 股）为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.00 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	苏宁环球	股票代码	000718
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	梁永振	李蕾	
办公地址	江苏省南京市鼓楼区广州路 188 号 17 楼	江苏省南京市鼓楼区广州路 188 号 17 楼	
传真	025-83247136	025-83247136	
电话	025-83247946	025-83247946	
电子信箱	suning@suning.com.cn	suning@suning.com.cn	

2、报告期主要业务或产品简介

公司主营业务为房地产业务，以南京为主要市场，同时在上海、芜湖、吉林、无锡等地均有布局。报告期内，公司房地产业务着力打造精品工程，加强市场营销，各个项目较好地完成了年度销售指标。

报告期内，公司产业转型工作有序有质地推进。 文体产业各项目稳健发展，医美产业经营能力得到进一步加强。

3、主要会计数据和财务指标

（1）近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据
□ 是 √ 否

单位：人民币元

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入	3,243,794,333.65	5,767,980,961.16	-43.76%	8,246,527,311.12
归属于上市公司股东的净利润	1,020,651,230.37	1,147,761,522.55	-11.07%	1,071,194,818.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	956,662,350.21	1,115,212,638.78	-14.22%	1,154,682,784.04
经营活动产生的现金流量净额	804,474,007.46	1,987,489,632.43	-59.52%	3,570,703,711.34
基本每股收益（元/股）	0.3363	0.3782	-11.08%	0.3530
稀释每股收益（元/股）	0.3363	0.3782	-11.08%	0.3530
加权平均净资产收益率	12.06%	14.88%	-2.82%	12.54%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产	18,887,604,442.51	19,704,285,503.68	-4.14%	21,192,861,787.73
归属于上市公司股东的净资产	8,604,238,841.81	8,102,823,404.52	6.19%	7,542,251,585.91

（2）分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	792,678,634.89	696,483,916.45	571,257,214.62	1,183,374,567.69
归属于上市公司股东的净利润	271,840,657.30	149,324,638.77	157,395,456.23	442,073,103.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	262,352,907.56	133,695,849.84	133,178,333.11	439,236,094.92
经营活动产生的现金流量净额	-224,125,894.78	315,655,354.19	351,507,021.78	361,437,526.27

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异
□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

（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

报告期末普通股股东总数	80,392	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	76,185	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							

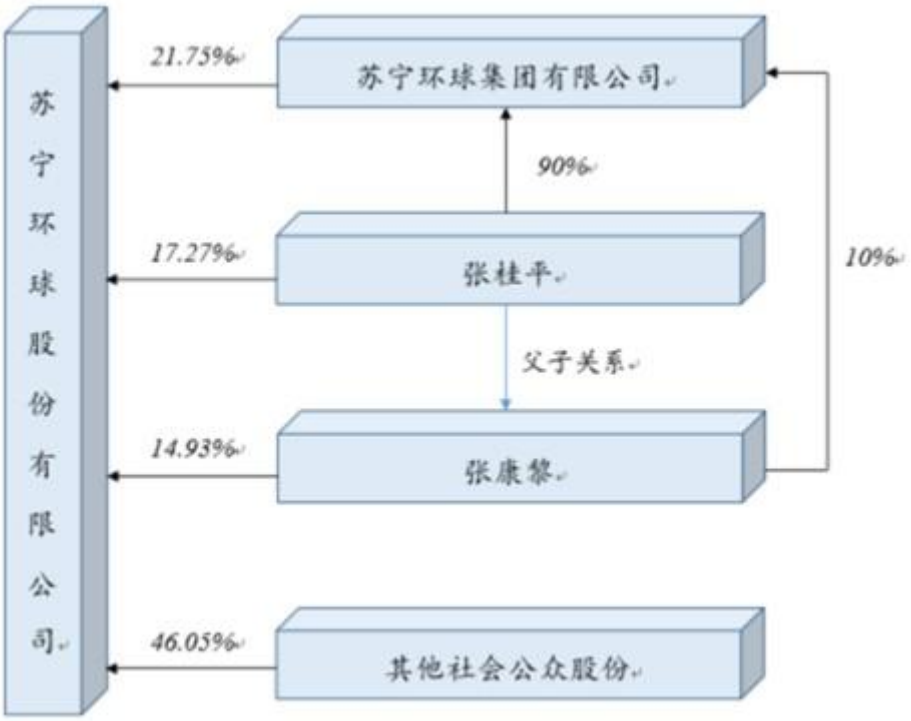
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
苏宁环球集团有限公司	境内非国有法人	21.75%	660,044,128		质押	552,199,992
张桂平	境内自然人	17.27%	524,179,113	393,134,335	质押	390,250,000
张康黎	境内自然人	14.93%	453,083,596	339,812,697		
中国人民财产保险股份有限公司－传统－普通保险产品	其他	2.03%	61,514,603			
苏宁环球股份有限公司－第一期员工持股计划	其他	1.71%	52,000,000			
安徽省铁路发展基金股份有限公司	国有法人	1.64%	49,800,796			
香港中央结算有限公司	境外法人	1.41%	42,808,948			
青岛城投金融控股集团有限公司	国有法人	1.25%	37,848,605			
#谈凤仙	境内自然人	0.90%	27,343,830			
幸福人寿保险股份有限公司－万能险	其他	0.83%	25,278,198			
上述股东关联关系或一致行动的说明		1、上述股东中张桂平先生为公司实际控制人，苏宁环球集团为其控制企业，与股东张康黎先生为父子关系。除此以外，上述股东与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。2、未知其他流通股股东间是否存在关联关系，也未知其他流通股股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）		#谈凤仙通过信用账户持有公司股份 27,343,830 股。				

（2）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

（3）以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求
是
房地产业
公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

2018年，我国发展面临多年少有的国内外复杂严峻形势，经济出现新的下行压力，全国人民砥砺奋进，攻坚克难，较好完成了全年经济发展主要目标任务，经济发展总体平稳、稳中有进，国民经济运行保持在合理区间。

2018年，我国房地产市场的调控始终坚持了“房住不炒，因城施策”的主基调，在分类调控精神的指导下，行业调控持续深化，市场由热转冷，一线及热点二线城市热度得到抑制，三四线城市逐渐回归理性。

在宏观调控“去杠杆”的背景下，公司在秉持稳健的财务政策的同时，紧紧围绕既定经营目标，坚持稳中求进的经营策略，强化管理，提高效能，房地产业务稳健发展，文产、医美等产业转型有序推进，较好完成了主要经营指标，推动企业高质量发展。公司实现全年营业收入32.44亿元，归属于上市公司股东的净利润10.20亿元，每股基本盈利0.3363元，净利润率为30.18%。截至2018年底，公司剔除预收账款后的其他负债占总资产的比例仅为27.65%，远低于同行业平均水平。

公司业务主要涵盖房地产开发、文体产业、医美产业等板块，其中，在房地产开发方面，公司房地产业务以南京市场为主，同时在上海、吉林、无锡、芜湖等地均有布局。报告期内，公司着力打造精品工程，2018年2月，南京市委、市政府印发《南京市国际社区建设规划（2018-2025年）》，公布了南京首批国际社区试点名单。其中，我司开发的北外滩水城社区成为江北新区唯一一个国际社区试点，未来发展潜力较大。

在文体产业方面，重点围绕文化艺术综合服务平台搭建、影视演艺、娱乐经纪事业发展等开展工作。完成艺术品投融资、

文化综合体运营等综合性服务的板块搭建，逐渐成为专业细分行业领域的领头羊，市场占有率逐步扩大，形成了以艺术金融服务、文化艺术综合服务、博物馆运营管理、艺术品财富管理为主体，兼顾艺术品综合保税、物流仓储、版权服务等的业务服务构架。成功申报融资租赁、典当类金融牌照，将艺术品投融资服务进一步升级。公司投拍的大型历史正剧《天下粮田》荣获第29届中国电视金鹰奖“优秀电视剧奖”“中国电视剧制作业2018年优秀剧目”等奖项。红熠公司事业初具规模，下属艺人分别于国内外参与各类知名演艺节目及商业活动，在国内外娱乐市场已形成知名度并引起广泛关注。同时，红熠公司与国际知名顶级娱乐经纪公司合作，预计将于本年度在国内推出最新男团。报告期内，公司产业链布局完成，行业竞争优势突显。

在医美产业方面，公司根据产业发展现状及市场竞争态势进行了调整整顿，经营能力得到进一步加强，初步建立起既符合医美行业特点又遵循公司管理模式的医美产业体制。

报告期内，为维护广大股东利益，增强投资者信心，同时基于对公司未来发展前景的信心和对公司价值的高度认可，公司实施了股份回购计划。截至本报告披露日，公司共回购股份1.41亿股，回购金额4.53亿元，有力地维护了公司价值及股东权益。未来，公司仍将适时研究股份回购、现金分红等措施，维护公司价值及股东权益。

报告期公司房地产业务主要经营数据如下：

1、截至报告期末主要土地储备情况，土地面积136.83万平方米，规划建筑面积212.45万平方米；

2、报告期公司房地产在建及完工项目，截至报告期末已完工建筑面积37.10万平方米，预计总投资额95.01亿元；

3、报告期公司房地产销售情况，签约面积21.17万平方米，签约金额31.85亿元，结算面积19.94万平方米，结算金额29.25亿元。

4、报告期公司房地产出租情况，合计出租面积20.56万平方米。

5、公司融资主要通过银行贷款方式取得资金，截止2018年末，银行贷款余额21.36亿元，融资成本4.28-5.4375%，期限6个月-5年。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产业	2,962,239,019.66	1,035,315,936.65	65.05%	-43.77%	-62.00%	19.90%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

□ 适用 √ 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

（1）与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

（1）公司重要会计政策变更

依据财政部2018年6月发布《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号）及其解读，对尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目；将“应收股利”和“应收利息”归并至“其他应收款”项目；将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目；将“工程物资”归并至“在建工程”项目；将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目；将“应付股利”和“应付利息”归并至“其他应付款”项目；将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目。

利润表中从“管理费用”项目中分拆出“研发费用”项目，在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目。代扣个人所得税手续费返还在利润表的“其他收益”项目中填列。

所有者权益变动表新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

企业应当采用追溯调整法对可比会计期间的比较数据进行相应调整。

本公司根据财会【2018】15号及其解读规定的财务报表格式编制2018年度财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

2017年12月31日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表：

科目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	原报表	新报表	原报表	新报表
应收票据	5,440,500.00			
应收账款	568,438,628.61		12,451,294.00	
应收票据及应收账款		573,879,128.61		12,451,294.00
应收利息	11,650,503.45			
其他应收款	132,558,421.58	144,208,925.03	6,477,633,834.51	6,477,633,834.51
应付票据	2,574,585.82			
应付账款	3,108,233,213.80			
应付票据及应付账款		3,110,807,799.62		
应付利息	5,831,644.93			
应付股利	709,126.59			
其他应付款	179,792,549.90	186,333,321.42	6,123,452,145.93	6,123,452,145.93

2017 年度合并利润表和母公司利润表不受影响：

科目	合并利润表		母公司利润表	
	原报表	新报表	原报表	新报表
财务费用	38,297,550.87	38,297,550.87	14,970,654.05	14,970,654.05
其中：利息费用		72,173,387.69		15,391,468.77
利息收入		37,993,325.48		427,649.09

本次会计政策变更已经公司第九届第十九次董事会审议通过。

（2）公司无重要会计估计变更。

（2）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

（3）与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
REDROVER	161,319,914.71	15.44%	出售	2018年6月30日	股票出售完成过户	20,546,991.73

（续）

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
REDROVER	3.74%	42,435,264.63	37,292,665.72	-5,142,598.91	市价	17,078,512.91

其他原因的合并范围变动

本报告期公司新设立苏宁环球典当（南京）有限公司、芜湖苏宁环球大酒店有限公司、苏宁环球融资租赁（天津）有限公司，增加本期合并范围。温州苏亚医疗管理有限公司于2018年12月24日注销，本期仅合并1-12月的利润表和现金流量表。