



苏宁环球股份有限公司 2020 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。

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

公司计划不派发现金红利,不送红股,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，以南京市场为主，同时在上海、吉林、宜兴等地均有布局。报告期内，公司坚持以高目标导向推动各项工作，充分发挥品牌优势和平台优势，着力打造精品工程，实现房地产业务更好发展。

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：元

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	4,287,442,671.04	3,924,284,103.59	9.25%	3,243,794,333.65
归属于上市公司股东的净利润	1,038,157,657.37	1,230,900,487.53	-15.66%	1,020,651,230.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,039,341,680.55	1,292,337,544.17	-19.58%	956,662,350.21
经营活动产生的现金流量净额	98,384,433.57	-593,490,155.96	-116.58%	804,474,007.46
基本每股收益（元/股）	0.3421	0.4056	-15.66%	0.3363
稀释每股收益（元/股）	0.3421	0.4056	-15.66%	0.3363
加权平均净资产收益率	12.50%	14.60%	-2.10%	12.06%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产	15,971,545,465.59	17,978,081,663.09	-11.16%	18,887,604,442.51
归属于上市公司股东的净资产	8,423,834,320.80	8,209,624,896.91	2.61%	8,604,238,841.81

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	775,330,545.66	1,065,230,089.86	638,871,185.01	1,808,010,850.51
归属于上市公司股东的净利润	261,185,334.38	388,003,905.50	199,291,019.04	190,277,398.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	265,960,007.57	385,977,110.48	198,062,672.72	189,941,889.78
经营活动产生的现金流量净额	-281,686,906.73	162,993,308.54	150,259,685.72	66,818,346.04

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

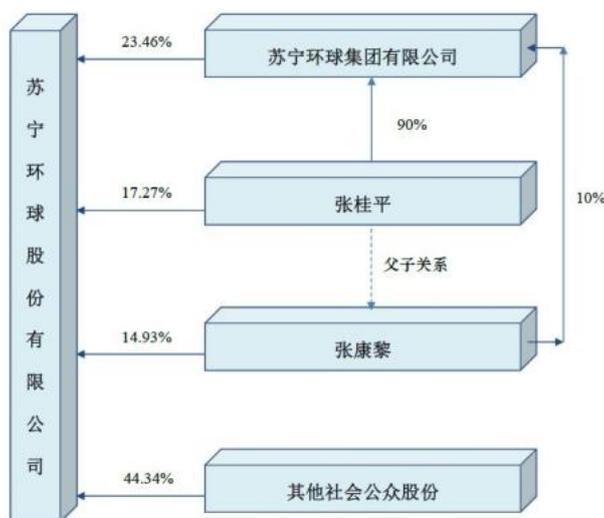
报告期末普通股股东总数	64,839	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	81,237	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
苏宁环球集团有限公司	境内非国有法人	23.46%	712,044,128		质押	568,110,009	
张桂平	境内自然人	17.27%	524,179,113				
张康黎	境内自然人	14.93%	453,083,596				
苏宁环球股份有限公司回购专用证券账户	境内非国有法人	9.48%	287,774,577				
安徽省铁路发展基金股份有限公司	国有法人	1.64%	49,800,796				
青岛城投金融控股集团有限公司	国有法人	1.25%	37,848,605				
香港中央结算有限公司	境外法人	1.17%	35,545,253				
于建军	境内自然人	0.71%	21,600,033				
中国工商银行股份有限公司—富国中证红利指数增强型证券投资基金	其他	0.43%	13,148,880				
沈阳科瑞投资有限公司	国有法人	0.37%	11,097,216				
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）	无						

(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

2020年，新冠肺炎疫情肆虐全球，世界经济深度衰退。党中央国务院统筹部署疫情防控和恢复发展，中国经济强劲复苏，成为全球主要经济体中唯一实现正增长的国家。

在“房住不炒”总基调下，房地产调控以“稳”为主，各地“因城施策”，房地产市场总体平稳运行。

报告期内，公司坚持“稳中求进”的工作总基调，大力发扬迎难而上的战斗作风，及时快速调整经营策略，通过采取组织变革、资源整合、成本控制等一系列有效措施，不断强化精细化管理，有效应对疫情影响。地产业务持续稳健发展，医美等产业逆势上扬、发展动力十分强劲。

报告期内，公司实现全年营业收入42.87亿元，归属于上市公司股东的净利润10.38亿元，净利润率为24.21%，每股基本盈利0.34元。公司的净利润率指标在同行业保持了较强优势。

房地产为公司主营业务，以南京市场为主，在上海、吉林、宜兴等地均有布局。报告期内，公司持续推进项目管理一体化、规范化，突出产品提档升级，着力打造高品质住宅，提升企业品牌美誉度。积极创新营销方式，开展线上直播、线上签约等，地产业务整体实现稳健发展。

公司自2016年强势切入医美行业以来，以推进企业转型升级的战略思维大力培育、拓展医美产业。依托公司雄厚的资产、管理、人力资源等优势，不断加强医美产业经营管理、拓宽发展路径、创新营销模式、提高风险管控水平和业务开拓能力，通过与国际一流医美机构交流对接，全方位引入顶尖医疗管理和技术团队，公司医美产业的经营管理能力、品牌影响力和市场竞争力显著提升，竞争优势进一步凸显，展现了极强的发展潜力和广阔的发展空间。

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

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在 位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得 方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
西咸新区空港新城	西安	商业、住宅	193,882.62	439,538.40	并购	100.00%	79,482	1,042.15

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积 (万m ²)
南京-天华	2.89	13.28	13.28
南京-江苏乾阳	14.00	18.20	18.20
南京-佛手湖	43.39	19.77	19.77
芜湖地产	12.30	42.55	42.55
上海地产	42.95	18.00	18.00
宜兴地产	3.15	5.83	5.83
西咸地产	1.67	7.80	7.80
南京-浦东	62.53	112.82	112.82
总计	182.88	238.25	238.25

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
南京市	威尼斯水城19街区	浦口区	住宅	100.00%	2016年01月01日	90%	100.00%	117,500.00	352,400.00	219,700.00	352,400.00	155,000	164,719.15
南京市	威尼斯水城20街区	浦口区	住宅	100.00%	2017年01月01日	65%	65.00%	90,200.00	260,900.00	-	-	128,000	36,253.36
南京市	天润城润富花园三期	浦口区	住宅	100.00%	2019年01月01日	80%	80.00%	3,000.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	5,985	1,059.95
南京市	天华硅谷商业	浦口区	商业	100.00%	2008年01月01日	80%	80.00%	35,600.00	31,500.00	-	-	15,000	8,156.11
上海市	科学公园 (珊瑚岛)	青浦区	商业、文化	100.00%	2019年01月01日	10%	10.00%	17,703.00	4,003.80	-	-	12,011.4	4,386.83
吉林市	三街区	丰满区	住宅	100.00%	2018年01月01日	70%	70.00%	52,200.00	123,710.00	-	-	60,000	26,873.28
吉林市	四街区二标段二组团	丰满区	住宅	100.00%	2017年01月01日	80%	80.00%	26,700.00	35,490.00	-	25,500.00	11,213	10,503.51
西安市	西咸新区空港新城	西咸新区	商业、住宅	100.00%	2020年10月01日	15%	0.00%	177,222.59	389,558.31	-	-	450,000	72,642.84
芜湖市	城市之光	鸠江区	商业三区	100.00%	2018年01月01日	10%	10.00%	50,697.08	110,000.00	-	-	100,000	36,413.62
芜湖市	城市之光	鸠江区	住宅	100.00%	2017年01月01日	100%	100.00%	39,700.00	73,731.16	28,189.62	73,731.16	49,028.33	44,991.04

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
南京项目	北外滩水城16街区	南京市	住宅	100.00%	220,873.55	220,564.43	216,108.82	3,094.79	48,48.60	214,784.88	665.58	9,96.90
南京项目	朝阳山	南京市	住宅	100.00%	68,588.70	54,523.99	44,561.79	1,331.87	2,888.86	43,387.46	481.89	1,601.03
南京项目	朝阳山	南京市	车库	100.00%	27,778.10	5,237.43	2,149.62	315.03	502.56	2,149.62	315.03	454.34
南京项目	北外滩水城19街区	南京市	商铺	100.00%	9,571.20	5,112.94	2,818.37	854.72	5,663.79	2,496.83	2,388.85	8,169.66
南京项目	北外滩水城19街区	南京市	住宅	100.00%	335,888.60	328,129.71	299,149.66	49,287.09	93,768.47	280,911.79	169,517.81	327,933.95
南京项目	北外滩水城18街区	南京市	住宅	100.00%	295,919.71	295,134.15	285,276.07	5,099.04	9365.78	283,387.42	4,604.87	63,68.60
南京项目	北外滩水城20街区	南京市	住宅	100.00%	252754.28	189565.00	7355.23	7355.23	15,453.94	0	0	0
上海项目	天御国际广场	上海市	车库	100.00%	12,315.00	12,315.00	4,413.09	-	0	4,413.09	-	0
吉林项目	天润城3街区	吉林市	住宅	100.00%	102,711.00	102,444.83	73,381.92	17,559.59	13,513.18	0	0	0

吉林项目	天润城4街区	吉林市	住宅	100.00%	123,665.00	111,233.21	110,963.37	0	0	110,963.37	-	0
吉林项目	天润城4街区	吉林市	商铺	100.00%	9,845.00	8,670.60	8,535.62	0	0	8,535.62	-	0
吉林项目	天润城4街区	吉林市	车库	100.00%	18,000.00	18000	16,390.40	0	0	16,390.40	-	0
吉林项目	天润城3街区	吉林市	车库	100.00%	15,500.00	15,500.00	6,468.00	6,468.00	1,668.16	-	-	0
无锡项目	天御广场	无锡市	车库	100.00%	33,871.02	27,762.02	5202	1,050.90	190	5202	1050.9	190
芜湖项目	城市之光D2住宅二标段	芜湖市	住宅	100.00%	81,558.10	77,564.44	77,314.28	190.11	138.88	77,190.11	31,727.69	32,507.42
宜兴项目	天沅御七区	宜兴市	住宅	100.00%	164,987.99	164,987.99	163,276.05	765.31	688.78	163,276.05	765.31	688.78
宜兴项目	天沅御七区	宜兴市	车库	100.00%	33,992.10	28,799.61	13,042.51	1,576.75	821.3	13,042.51	1,576.75	821.3

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
绿谷	南京市	商业	100.00%	3,019.02	3,019.02	100.00%
硅谷	南京市	商铺	100.00%	29,152.11	29,152.11	100.00%
天洳御城	宜兴市	幼儿园	100.00%	2,762.87	2,762.87	100.00%
天洳御城	宜兴市	商业	100.00%	4,063.09	4,063.09	100.00%
天御国际广场	上海市	商业	100.00%	8,773.17	6,317.12	72.00%
天御国际广场	上海市	办公	100.00%	28,820.03	21,195.89	74.00%
天润城	吉林市	幼儿园	100.00%	1,813.22	1,813.22	100.00%
天润城	吉林市	别墅	100.00%	236.00	236.00	100.00%
天御广场	无锡市	商业	100.00%	29,858.24	29,858.24	100.00%
城市之光	芜湖市	商业	100.00%	19,992.33	19,992.33	100.00%
北外滩水城	南京市	商业	100.00%	38,019.57	38,019.57	100.00%
北外滩水城	南京市	幼儿园	100.00%	21,903.15	21,903.15	100.00%
天润城	南京市	商业	100.00%	128,133.23	128,133.23	100.00%
天润城	南京市	幼儿园	100.00%	7,750.00	7,750.00	100.00%

土地一级开发情况
 适用 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	2,921,064,777.74	4.35%-6.5%	610,000,000.00	1,099,986,800.00	117,500,000.00	620,000,000.00

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	4,040,552,472.32	1,531,262,660.57	62.85%	14.86%	-14.62%	-2.28%

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、面临退市情况
 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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(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

- 1、2020年4月9日成立子公司江苏苏宁城市建设投资有限公司，本报告期将其纳入合并范围。
- 2、西咸新区苏宁置业有限公司于2020年12月31日被南京浦东房地产开发有限公司并购，本报告期将其纳入合并范围。

苏宁环球股份有限公司

2021年4月9日