

证券代码：000718

证券简称：苏宁环球

公告编号：2012-014

苏宁环球股份有限公司 2011 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网、《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及《证券日报》。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经中喜会计师事务所有限责任公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.3 公司负责人张桂平、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)崔振杰声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	苏宁环球
股票代码	000718
上市交易所	深圳证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张桂平	
联系地址	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
电话	025-83247946	025-83247946
传真	025-83247136	025-83247136
电子信箱	suning@suning.com.cn	suning@suning.com.cn

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入 (元)	3,664,524,682.14	3,473,492,079.21	5.50%	2,793,130,492.16
营业利润 (元)	1,100,095,761.17	1,177,598,064.11	-6.58%	1,079,750,553.93
利润总额 (元)	1,101,691,480.23	1,171,750,742.51	-5.98%	1,082,651,730.68
归属于上市公司股东的净利润 (元)	787,003,011.50	771,607,255.54	2.00%	714,012,193.10

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	786,413,714.69	776,126,330.98	1.33%	711,843,028.85
经营活动产生的现金流量净额（元）	-879,278,232.79	-3,414,258,721.74	74.25%	-536,295,808.31
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
资产总额（元）	17,350,427,755.56	15,211,798,896.32	14.06%	9,138,986,778.95
负债总额（元）	12,972,575,174.10	11,456,195,796.92	13.24%	6,097,448,206.03
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	4,142,617,415.57	3,559,933,660.23	16.37%	2,873,459,428.09
总股本（股）	2,043,192,561.00	1,702,660,468.00	20.00%	1,702,660,468.00

3.2 主要财务指标

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
基本每股收益（元/股）	0.39	0.38	2.63%	0.35
稀释每股收益（元/股）	0.39	0.38	2.63%	0.35
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.38	0.38	0.00%	0.35
加权平均净资产收益率（%）	20.53%	23.99%	-3.46%	31.29%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	20.51%	24.11%	-3.60%	31.21%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.43	-1.68	74.4%	-0.26
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.03	1.74	16.67%	1.41
资产负债率（%）	74.77%	75.31%	-0.54%	66.72%

3.3 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	-61,626.34		0.00	0.00
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,922,870.80		1,486,140.29	6,562,291.21
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-265,525.40		-7,333,461.89	-3,661,114.46
所得税影响额	-823,805.02		1,357,269.26	-710,531.76
少数股东权益影响额	-182,617.23		-29,023.10	-21,480.74
合计	589,296.81	-	-4,519,075.44	2,169,164.25

注：根据《新会计准则》要求，上述各会计年度的会计数据及财务指标以最新股本为依据调整计算得出。

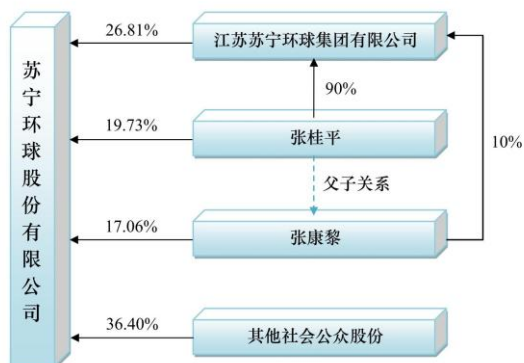
§ 4 股东持股情况和控制框图

4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	54,443	本年度报告公布日前一个月末股东总数	50,725		
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
江苏苏宁环球集团有限公司	境内非国有法人	26.81%	547,726,252		543,174,000
张桂平	境内自然人	19.73%	403,214,702	302,411,026	290,400,000
张康黎	境内自然人	17.06%	348,525,843	261,394,382	338,039,400
中国建设银行－富国天博创新主题股票型证券投资基金	境内非国有法人	2.94%	60,000,000	0	0
中国建设银行－上投摩根中国优势证券投资基金	境内非国有法人	2.94%	60,000,000	0	0
曹晴霞	境内自然人	2.11%	43,200,000	0	0
季芬莲	境内自然人	1.36%	27,768,774	0	0
交通银行－富国天益价值证券投资基金	境内非国有法人	1.07%	21,786,676	0	0
中国工商银行－富国天惠精选成长混合型证券投资基金 (LOF)	境内非国有法人	0.98%	20,000,000	0	0
交通银行－华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	境内非国有法人	0.98%	19,932,672	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
江苏苏宁环球集团有限公司	547,726,252		人民币普通股		
张桂平	100,803,676		人民币普通股		
张康黎	87,131,461		人民币普通股		
中国建设银行－富国天博创新主题股票型证券投资基金	60,000,000		人民币普通股		
中国建设银行－上投摩根中国优势证券投资基金	60,000,000		人民币普通股		
曹晴霞	43,200,000		人民币普通股		
季芬莲	27,768,774		人民币普通股		
交通银行－富国天益价值证券投资基金	21,786,676		人民币普通股		
中国工商银行－富国天惠精选成长混合型证券投资基金 (LOF)	20,000,000		人民币普通股		
交通银行－华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	19,932,672		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、上述股东中张桂平先生为公司实际控制人，苏宁集团为其控制企业，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。</p> <p>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。</p>				

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

1、报告期内总体经营情况

2011 年，国家继续加强对房地产行业的调控：“国八条”、房产税试点改革等调控政策相继出台；“限购”、“限价”、“限贷”等政策进一步深化；加快保障房建设计划的提前实现。中央政府对房地产的调控政策在 2011 年不断细化和落实，抑制需求与增加供给，行政与经济手段进一步细化，商品房的投资需求受到了抑制。为抑制通货膨胀和住宅价格过快上涨，央行在 2011 年实行持续收紧货币政策，一年内三次加息，六次提高存款准备金率，房地产企业的资金压力明显增大。2011 年紧缩的货币及房地产调控政策一定程度上达到政府宏观调控的预期效果，房价上涨的势头得到遏制。从短期来看，行业调整的可能性增加，商品房的销售价格和销售量有所下降。但从行业的长期发展看来，我们认为房价将合理回归，行业将逐步向更加健康的方向发展，人口总数的增加及城镇化进程、经济发展产生的刚性需求和改善性需求将进一步推动房地产行业的健康持续发展。

公司根据 2011 年市场发展情况及其对未来市场发展的判断，及时调整了年度经营计划，围绕“深耕南京，立足江苏，布局全国”的发展战略，不断提升公司现有项目的产品品质，做精品楼盘，提高附加值。随着南京青奥会的临近，纬三路过江隧道将提前至 2013 年通车，地铁 3 号线也计划将于 2013 年提前竣工。未来南京江北房价与主城区房价的对比优势将更加凸显，受益于交通条件的改善，升值空间将进一步扩大。2011 年度公司位居南京市房地产销售额前列，“天润城”、“威尼斯水城”销售情况良好。同时，公司积极推进异地项目的建设与推盘，2011 年下半年，公司宜兴“天沕御城项目”、芜湖“城市之光项目”先后开盘，取得了良好的销售业绩。

2011 年，受宏观调控政策的影响，全国房地产开发投资、新开工的增速有一定回落。公司采取审慎的土地资源获取策略，2011 年度公司未有新增土地储备。

2、公司的经营情况与对策

报告期内，公司实现营业总收入 366,452.47 万元，比上年同期增长 5.50%，实现归属于上市公司股东的净利润 78,700.3 万元，比上年同期增长 2%，与上年同期相比稳中略升。其中，公司房地产开发业务实现结算收入 338,047.13 万元，同比下降 1%，结算面积 56.33 万平方米，同比下降 13.25%。报告期内，公司房地产开发业务结算毛利率 47.14%，整体上仍处于较高水平，但与去年同期相比下降 2.88%，主要原因为：一是公司为维护品牌的美誉度，提高了开发项目的设计建造标准，品质追求的提高相应增加了成本；二是受建筑材料、人工等价格上涨因素影响，建筑成本有所提高。同时，公司“深耕南京、立足江苏、布局全国”的战略已逐步实施，无锡、上海、芜湖等城市公司项目已进入开发建设期，宜兴的“天沕御城”项目和芜

湖的“城市之光”项目已于 2011 年下半年开盘预售，这些项目的开发和预售使前期的广告宣传、管理费用等期间费用有较大幅度增加。

报告期内，公司实现签约销售额 295,843.2 万元，签约销售面积 33.39 万平方米，与去年同期相比分别下降 31.6% 和 36.5%。主要原因为：一是受国家对房地产销售的“限购”、“限贷”的宏观调控政策影响，商品房投资需求受到较大遏制，刚性需求也持币观望，市场成交急剧萎缩；二是报告期内公司的销售主要集中在南京地区，但随着宜兴“天沅御城”项目和芜湖“城市之光”项目于 2011 年年底的销售，签约销售状况已处于回升态势。报告期末，公司资产负债率 74.77%，比上年同期降低 0.54%，扣除无实际偿债压力的预收账款后，报告期末资产负债率 55.03%，另外，公司得益于大股东苏宁集团的大力支持，截止本报告期末，苏宁集团对公司资金借款支持逾 23 亿，公司负债结构安全。

2012 年，公司按照既定策略继续保持稳健的财务政策，重视做好以下几方面工作：

(1) 大力推动公司“深耕南京、立足江苏、布局全国”战略的加速实施，加速新增开发项目的推盘销售，迅速扭转公司经营业务单一集中的局面，使业务发展更加稳健；

(2) 国家对房地产的调控政策预期逐步明朗，鼓励首次置业和改善型住房需求，房地产市场交易量的底部区域已经形成，刚性需求已开始入场。公司将积极顺应市场需求，调整开发策略和销售策略，开发建设符合国家政策，符合市场需求的产品，并增加产品供给，加大销售力度，加速销售资金回笼；

(3) 做好市场调研，谨慎投资。公司认真细致做好市场调研工作，审时度势，根据房地产调控政策及市场需求的变化，综合考量，谨慎投资。

公司通过以上措施，已初步取得成效。公司 2012 年第一季度的签约销售额与去年同期相比已有 70% 以上的增长。2012 年度，公司将继续执行稳健的财务政策，开发建设符合国家政策，符合市场需求的产品，努力完成 2012 年度的销售目标。

2012 年的展望

2012 年公司将着重开展如下几方面的工作：

1、完善市场战略布局，提升公司综合竞争实力

公司业务正步入稳健发展的上升通道，已经拓展了江苏、上海、安徽、吉林、云南等区域的项目开发，正逐步实现“深耕南京、立足江苏、布局全国”的发展战略。当前，公司正积极推进异地项目，如宜兴、芜湖、上海项目的开工与销售，努力实现既定的年度目标。

2012 年，公司将致力于提升项目品质，提高产品附加值，以优质的产品、良好的服务回馈客户，努力成为中国房地产行业持续发展的前沿企业。

2、适应公司发展需要，实现区域化管理

为推进发展战略的实施，2012 年，公司将通过贯彻的条线管理，全面提升管理水平，将充分利用 NC、ERP 等信息化财务、成本管理软件，通过实施区域化管理、完善组织结构、强化内部控制等管理措施，来推动公司新一轮发展。

3、加强品牌建设，创造具有竞争力的产品

2012 年，公司将进一步提升品牌意识，强化品牌建设，以诚信为根本，打造企业品牌；注重质量建设，通过精细化管理保证项目质量；注重品牌宣传，构筑全方位的企业品牌传播体系。同时，公司将继续依托优质的土地资源、项目开发区位的战略发展前景，提升产品品质，开拓思维，创新理念，推出体现“生态环保”、“低碳生活”理念的住宅项目。提升产品品质，实现优化人文环境、完善项目商业配套，坚持可持续发展的方针。

4、全面推动公司内部控制规范实施工作

2012 年，公司将按照财政部、中国证监会等五部委颁发的《企业内部控制基本规范》及相关指引的要求，制订并严格执行《公司内部控制规范实施工作方案》，不断完善内部控制制度，加强和规范公司内部控制，提高公司管理水平和风险控制能

力，促进公司长期可持续发展。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：万元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	342,140.11	180,862.21	47.14%	2.23%	5.01%	-1.40%
建筑材料业	17,291.03	13,799.76	20.19%	77.76%	75.15%	1.19%
酒店	3,145.82	2,010.06	36.10%	37.24%	16.63%	11.29%
商业	2,415.79	2,589.83	-7.20%			
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	342,140.11	180,862.21	47.14%	2.23%	5.01%	-1.40%
混凝土生产与销售	17,291.03	13,799.76	20.19%	77.76%	75.15%	1.19%
酒店住宿、餐饮	3,145.82	2,010.06	36.10%	37.24%	16.63%	11.29%
商业百货	2,415.79	2,589.83	-7.20%			

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

适用 不适用

§ 6 财务报告

6.1 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

适用 不适用

6.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

适用 不适用

公司本期以货币出资投资设立了广州白鹅潭投资有限公司（以下简称“广州白鹅潭”）、云南苏宁环球有限公司（以下简称“云南苏宁”）。公司本期将其纳入合并范围。

6.4 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用