

证券代码：000718

证券简称：苏宁环球

公告编号：2015-011

## 苏宁环球股份有限公司 2014 年年度报告摘要

### 1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

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	刘登华	邱洪涛	
电话	025-83247946	025-83247946	
传真	025-83247136	025-83247136	
电子信箱	suning@suning.com.cn		suning@suning.com.cn

### 2、主要财务数据和股东变化

#### (1) 主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2014 年	2013 年	本年比上年增减	2012 年
营业收入（元）	5,456,601,809.89	6,720,564,495.37	-18.81%	4,406,134,007.27
归属于上市公司股东的净利润（元）	762,510,748.04	487,222,758.31	56.50%	863,104,220.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	770,777,682.11	486,903,732.36	58.30%	866,064,667.65
经营活动产生的现金流量净额（元）	802,468,268.58	2,374,061,204.19	-66.20%	2,059,055,720.43
基本每股收益（元/股）	0.373	0.238	56.72%	0.42
稀释每股收益（元/股）	0.373	0.238	56.72%	0.42
加权平均净资产收益率	16.23%	10.45%	5.78%	18.87%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末增减	2012 年末
总资产（元）	21,376,167,781.21	20,696,857,295.79	3.28%	19,138,438,217.29
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,874,568,759.54	4,316,377,267.60	12.93%	5,005,721,635.86

#### (2) 前 10 名普通股股东持股情况表

报告期末普通股股东总数	49,787	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	48,186
-------------	--------	--------------------------	--------

前 10 名普通股股东持股情况						
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	26.81%	547,726,252	0		
张桂平	境内自然人	19.73%	403,214,702	0		
张康黎	境内自然人	17.06%	348,525,843	0	质押	151,000,000
曹晴霞	境内自然人	2.11%	43,200,000	0		
季芬莲	境内自然人	1.34%	27,378,774	-390,000		
中国建设银行股份有限公司－华夏盛世精选股票型证券投资基金	其他	0.93%	19,065,770	19,065,770		
青海青业石化有限公司	境内非国有法人	0.74%	15,058,043	2,357,110		
全国社保基金四一四组合	其他	0.73%	14,999,894	14,999,894		
中国人民人寿保险股份有限公司－分红－团险分红	其他	0.67%	13,771,244	13,771,244		
中国工商银行－汇添富均衡增长股票型证券投资基金	其他	0.56%	11,425,290	-1,603,524		
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)	1、公司控股股东苏宁环球集团有限公司通过普通证券账户持有公司股票 247,726,252 股、信用证券账户持有公司股票 300,000,000 股，合计持有本公司股票 547,726,252 股。2、青海青业石化有限公司通过信用证券账户持有公司股票 15,058,043 股。					

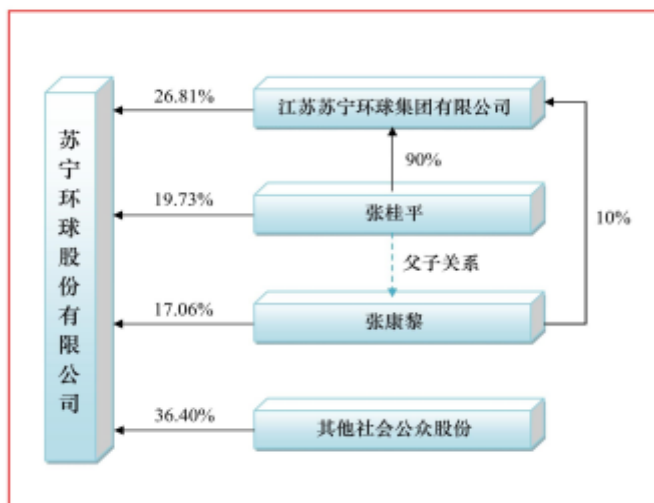
(3) 前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(4) 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

公司股权结构图



3、管理层讨论与分析

2014年，国内房地产市场进入新常态，区域差异、供需失衡和结构失衡现象更加突出。公司项目所在的南京、上海、芜湖、宜兴等地，市场亦出现显著分化。2014年前三季度，各地项目均出现成交量低迷、库存压力大的现象。2014年9月开始，监管层明确分类调控的思路，推出了一系列扶持购房刚性需求政策、重新定义首套房贷款政策、调整公积金贷款政策等措施；时隔两年后，央行首次降息，信贷政策趋向宽松。随着限购、限贷政策的解除，第四季度，南京和上海成交量反弹，市场明显回暖，去化加快。南京地区房地产市场刚性需求和改善性需求稳定。同时随着南京地铁三号线通车预期日益明显，威尼斯水城项目和天润城项目呈现供不应求的状态。

为建立和完善劳动者与所有者的利益共享机制，改善公司治理水平，提高员工的凝聚力和公司竞争力，促进公司长期、持续、健康发展，报告期内公司审议通过公司2014年员工持股计划，参加本次员工持股计划的员工总人数不超过76人，通过大宗交易方式定向受让苏宁环球集团所持有的本公司股票4000万股，该员工持股计划股票购买工作已于2015年1月完成。

报告期内，公司实现营业收入54.57亿元，同比下降18.81%；实现利润总额12.01亿元，同比增长28.25%；实现净利润7.63亿元，同比增长16.58%；归属于母公司所有者的净利润7.63亿元，同比增长56.50%。截止2014年12月31日，资产总额213.76亿元，同比增长3.28%；归属于母公司所有者权益48.75亿元，同比增长12.93%。

公司管理层在公司董事会的领导和全体员工的共同努力下，认真分析市场变化，不断提高对政策和市场的应变能力，适时主动的调整营销策略，严格控制成本，加强产品品质管理，提高公司产品美誉度。报告期内，公司实现签约销售面积54.14万平方米，比去年同期下降44.26%；签约销售额 48.91亿元，比去年同期下降42.02 %。

报告期内，公司收购了苏宁文化产业有限公司作为公司转型大文化产业的整合平台，通过投资英皇影业有限公司电影制作、与江苏省广播电视集团共同投资文化产业投资基金、与南京艺术学院合作投资苏宁环球影业投资有限公司等一系列举动，正逐步完善大文化产业布局。

展望2015年，房地产行业仍然是机遇与挑战并存的一年。2014年底的中央经济工作会议把稳增长作为2015年五大任务之首，实施积极的财政政策和稳健的货币政策，同时强调“积极的财政政策要有力度，货币政策要更加注重松紧适度”，我们预期年内货币政策仍将持续宽松，保持合理流动性；其次，再融资事前审查的取消，为房地产上市公司利用资本市场融资提供了便利；限购限贷政策以及基准利率的调整等一系列利好政策的不断推出，我们认为行业政策环境将持续改善。

2015年，公司将适应新常态、继续秉承稳健经营的原则，认真研究市场变化，加速商品房项目的建设和去化。公司在确保房地产业务未来在“新常态”下走产品精品化、特色化道路，持续不断提升产品质量和服务。

2015年是公司战略转型至关重要的一年，公司在转型的道路上意志坚定、信心十足、目标明确。基于原有地产主业的优势及资源，并考虑产业之间的协同效应，公司确定了大文体、大健康、大金融的转型目标。

在大文体方面，除影视公司成长迅速，公司还将致力于产业链以及横向资源整合，将在动漫、游戏产业进行布局，以促使基于内容以及渠道为核心，发挥集合效应，打造传媒体系。同时借助公司在各地的土地及建筑物资源，通过合适的方式积极参与体育资源改革以及教育资源的整合。

教育是个十万亿规模的产业，在线教育正快速发展。一，根据《国家中长期教育改革和发展规划纲要(2010-2020年)》的规划，2015年我国的学前教育,九年义务教育,高中阶段教育,高等教育,继续教育人数/人次分别为3,400万人、1.61亿人、4,500万人、3,350万人、2.9亿人次，巨量的基础用户是我国教育产业能够形成庞大市场空间的基石。二，根据调查,我国家庭用在义务教育阶段的教育支出在万亿规模,占城市家庭总收入30%左右,较强的教育消费能力符合我国社会和家庭历来对教

育极其看重的传统。三，在线教育正呈现快速发展态势，预计到2017,在线教育的市场规模将达到1,733.9亿,在线教育用户规模将达到1.27亿人。公司将在优质教育资源整合，推动线下资源往线上转移等方面展开布局。

在大健康方面，公司将在大专科、小综和方面大力发展医疗机构，积极引进国际顶级医疗资源进行合作，参与解决目前所存在的医疗资源不均衡、医疗水平不均衡等问题。除医疗机构线下辐射范围外，借助互联网平台开展远程诊疗、社区诊疗、专科疾病数据收集研究等工作，为未来专科医疗整体水平的提升提供基础服务。

在大金融方面，公司计划通过参与传统金融机构迅速展开布局，并大力开展互联网金融项目的培育、并购等工作，尽快促使大金融转型工作的落地及发展。

为保障战略转型的进度及效果，公司深刻意识到人才是不可或缺并极为重要的因素，因此公司在人才的储备、培养及人才引进方面高度重视，公司从内部激励机制、培养机制、管理架构、文化再造等方面都进行了系统调整，以顺应转型需求。目前已取得较好成效，相信转型所需要的人力资源问题已得到较好解决。

目前，所有转型工作都在有条不紊、紧锣密鼓地开展，公司土地、建筑物、线下客户、现金流等资源都将对上述转型方向形成支撑作用，相信基于公司这些良好基础和积累，战略转型工作必将厚积薄发。同时，凭借公司的大力支持以及团队高强的执行力，有信心转型工作在2015年取得实质进展。

#### 4、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) 2014年7月，公司与苏宁环球集团有限公司签署股权转让协议，以货币资金10,000万元收购苏宁文化产业有限公司100%的股权。2015年8月6日本次股权转让的工商变更登记完成，苏宁文化产业有限公司成为本公司的全资子公司，纳入本公司的合并范围。

(2) 本公司之子公司广州白鹅潭投资有限公司根据广州市工商行政管理局荔湾分局于2014年12月9日出具的（穗）登记内销字【2014】第03201412090006号企业核准注销登记通知书注销。本期不再合并其资产负债表，仅对其期初至注销日的利润表和现金流量表进行合并。

##### (4) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用