

证券代码：000718

证券简称：苏宁环球

公告编号：2024-007



苏宁环球股份有限公司 2023 年年度报告摘要

【2024 年 4 月】

苏宁环球股份有限公司 2023 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期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利润分配预案为：以总股本 3,034,636,384 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.2 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	蒋立波	王燕	
办公地址	南京市鼓楼区集庆门大街 270 号苏宁环球国际中心 49 楼	南京市鼓楼区集庆门大街 270 号苏宁环球国际中心 49 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

（一）公司的主要业务

公司主营业务为房地产开发与销售，深耕长三角区域，在全国多地均有布局。作为国内优质房地产开发企业，公司始终坚持稳健经营、高质量发展路线，在确保主营房地产业务稳定发展的同时，深入推进地产、医美双主业发展战略，保持公司长期健康、可持续发展态势。

2023 年，公司持续践行“稳健经营、稳中求进”的发展理念，坚守“低负债、高收益”的经营策略，以稳健经营的房地产开发业务为基础，以规范化管理的医美业务为推手，匠心打造精品项目，大力推进开拓医疗美容业务，推动业务稳定发展和转型升级，促进公司房地产开发和医美业务双主业高质量发展。2023 年公司实现营业收入 21.13 亿元，同比下降 5.61%；实现归属于上市公司股东的净利润 1.82 亿元，同比下降 49.12%。

（二）公司报告期内开展的重点工作

（1）深化提质增效，夯实发展根基

2023 年，公司将提质增效与精细化管理深度融合，通过事先预防和过程控制，优化制度体系和业务流程，督促各业务条线高效运转，提升业绩。

在成本管控方面，坚持预算引领和全成本动态管理，强化成本分析预判，通过深化全面预算管理，从招标采购、项目建设管控到履约评估等多方面落实全成本、全过程管理。报告期内，地产板块各项目动态成本按月统计分析，动态成本偏差率低于 3%；医美板块建立重点药品、器械集采机制，从源头控制成本，采购成本进一步降低优化。

在财务管理方面，坚持低负债运营模式，围绕财务规范化管理要求，优化现金流管理，提高资金使用效率，降低财务成本。2023 年公司财务费用 11,032.45 万元，同比下降 22.38%，有息负债大幅减少，资金成本进一步降低。持续推进资产盘整，梳理部分子公司股权及出资，盘点各项目商业、车位等资产，充分挖掘存量资产价值。

在营销管理方面，强化市场监测，紧跟市场变化，灵活优化销售策略，积极拓宽营销渠道，促进销售回款。在房地产行业销售不景气的大环境下，公司紧抓销售窗口期，提升项目去化速度，重点项目滨江雅园、荣锦瑞府 2023 年预售金额达 16.16 亿元，同比增长 15.71%。

在人力资源管理方面，优化人力资源配置，消除人员冗余问题，提高员工岗位匹配度和价值贡献度；强化责任考核监督机制，压实责任考核，秉持能上能下、能进能出的灵活用人机制，提升员工参与精益管理提质增效的积极性。2023 年，公司人力成本下降超 20%，进一步助力公司可持续发展。

(2) 聚焦项目质量，提升发展韧性

报告期内，公司聚焦项目建设，持续推进项目管理一体化、规范化，不断优化建设工程进度，践行绿色环保理念，积极使用环保材料，推进绿色安全施工，打造多样性和差异化的优质产品，保障项目高标准开发、高品质交付，为广大客户的美好生活再进阶。2023 年南京荣锦瑞府项目、吉林天润城四期部分楼宇陆续顺利开工，合计开工面积约 5.06 万 m²。南京滨江雅园项目 2023 年竣工面积达 10.07 万 m²，完成高品质交付，树立区域住宅品质新的标杆，赢得了良好的客户口碑。报告期内，公司竞得宜兴市编号为“宜地（2023）2 号”地块的国有建设用地使用权，该地块地理位置优越，具备打造高端改善住宅的优势条件。公司将持续做好纵深布局，同时大力抓好项目设计工作，提升公司房地产开发业务发展韧性。

(3) 多元业务协同，凸显发展潜力

公司业务范围覆盖住宅、商业、医疗美容、酒店等多元业态，能够满足多元化的市场需求。在稳固房地产开发业务基石的同时，不断探索、完善生态圈，促进不同业态相互支持、相互提升，激发各业务板块的发展潜力，形成发展合力，提升发展质量。

报告期内，公司大力提升上游医美产品与下游医美机构的业务协同，强化业务开拓与渠道建设，公司医美产业链得到更好的整合和发展，医美产业收入和利润在公司的比重逐年上升。2023 年医美板块实现营业收入 1.98 亿元，同比增长 3.36%，占公司整体营业收入 9.38%，占比再创新高，正在成为公司新的利润增长点和未来发展动力。

公司旗下医美机构均拥有正规资质，涵盖了手术类及轻医美等各类服务，在区域市场具有较强的竞争力。在运营方面，2023 年公司医美板块充分发挥集团总部优势，建立集采和定制产品机制，运用精益管理优势压减成本。同时高度重视业务核心竞争力建设，持续提高医疗团队的专业性，加快医疗设备的更新换代，不断满足客户多元化需求，提升管理效能及盈利能力。

在客户服务方面，不断完善客户分级增值服务体系，通过大数据中心，跟踪客户服务标准，为不同客户提供专业规范的专享服务，提高客户粘性，老客活跃度、复购率及新客转化率不断提升，公司差异化竞争优势凸显。

在品牌塑造方面，坚持合规创造价值，维护医美行业规范，净化医美市场环境，将苏亚医美品牌与医疗诚信、安全和高品质服务深度绑定，为广大求美者提供诚信、安全、可靠的医疗美容服务。2023 年无锡苏亚被授予“诚信承诺联盟单位”称号，上海天大联手国内外各大正品厂商启动“正品联盟”活动，苏亚医美品牌的认知度和影响力持续提升。

报告期内，公司紧抓旅游消费强势复苏契机，全方位提高旗下酒店服务质量，注重酒店设施硬件维护更新，不断提升餐饮、客房、康健等软服务能力，推出各类营销活动，更好地满足消费者多元化、个性化的需求。公司中高档酒店品牌形象深入人心，入住率持续提升。2023 年，公司酒店业务实现营业收入 1.18 亿元，同比增长 36.5%。

（4）贯彻新发展理念，强化发展风险控制

国内房地产行业面临新发展模式的关键转折点，公司提前预判预警，强化危机意识，保持清醒头脑，重点关注质量和效益而非规模，实现做优做强。报告期内，公司强化内部监督检查，防范化解潜在风险；持续做好风险管理，形成长效风险管控机制；同时进一步增强公司规范运作意识，提高公司透明度和信息披露质量，不断优化组织结构，促进公司健康持续发展。2023 年，公司圆满完成第十一届董事会、监事会换届选举，以及新一届高管团队的聘任，董事会成员更加专业化、职业化，推动公司治理结构更加高效合理，促进公司高质量发展。

公司在房地产开发领域深耕三十载，始终坚持稳健经营、高质量发展路线，具备较强的战略决策能力和发展规划能力，助力公司成功跨越多个行业周期。报告期内，公司围绕“低负债、高收益”的运营目标，在巩固核心业务优势的同时，不断强化产品质量、品牌建设、客户服务等专业能力沉淀，持续提升公司竞争力。

（三）核心竞争力分析

(1) 财务优势

公司财务状况稳健，2023 年持续保持低负债运营，有息负债总额 16.26 亿元均为银行贷款，资产负债率为 35.29%，扣除合同负债后的资产负债率仅为 30.48%，为公司持续健康发展提供坚实保障。房地产开发业务始终坚持将风险防范放在首位，保持战略定力，通过强化财务风控、提升经营质效等措施，抵御行业周期风险。

(2) 资产优势

公司持续深耕长三角地区，资产结构优质，抗风险能力强。在行业下行周期，核心区域优质项目的价值凸显，基于公司良好的信用基础，得益于早期积极的购地策略，公司土储较为充足，土地成本较低，在行业内具有突出的成本优势，未来将持续为公司带来稳定的收益。

(3) 品牌优势

公司高度重视品牌建设，且客户群体消费能力强、忠诚度高、活跃度大。多年来，公司成功开发了近百个地产项目，打造了“苏宁·天润城”、“苏宁·威尼斯水城”、“苏宁·城市之光”、“苏宁·天御国际广场”等多个经典口碑项目，开发面积超千万平方米，优质产业项目遍布多个地区，客户美誉度高。“苏亚医美”和“苏宁环球大酒店”等品牌影响力不断增强，通过各业务板块客户资源的互通和整合，公司能够有效提升产品的毛利率。

(4) 管理优势

公司核心管理团队拥有丰富的管理经验和较高的专业水平，能够深刻理解行业发展规律，根据市场变化和客户需求及时调整公司经营策略，持续提升公司核心竞争力。公司风险控制及成本控制有完善的运行机制，监管严格，执行高效，能够有效化解风险、降低成本。医美业务合规管理优势明显，可为未来经营发展提供有力保障。

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

追溯调整或重述原因

会计政策变更

元

	2023 年末	2022 年末		本年末比上年 末增减	2021 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	14,924,862,367.36	15,392,539,894.54	15,401,701,456.06	-3.10%	15,442,762,867.48	15,442,953,130.86

归属于上市公司股东的净资产	9,388,695,628.96	9,505,813,046.49	9,506,022,854.64	-1.23%	8,822,676,795.23	8,822,867,058.61
	2023 年	2022 年		本年比上年增减	2021 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	2,113,479,654.69	2,239,152,699.86	2,239,152,699.86	-5.61%	2,990,348,038.65	2,990,348,038.65
归属于上市公司股东的净利润	182,123,019.31	357,945,904.44	357,965,449.21	-49.12%	617,853,154.76	617,853,154.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	290,360,163.03	395,678,676.58	395,698,221.35	-26.62%	592,225,452.32	592,225,452.32
经营活动产生的现金流量净额	508,101,811.22	793,683,521.51	793,683,521.51	-35.98%	376,841,266.23	376,841,266.23
基本每股收益(元/股)	0.0600	0.1180	0.1180	-49.15%	0.2036	0.2036
稀释每股收益(元/股)	0.0600	0.1180	0.1180	-49.15%	0.2036	0.2036
加权平均净资产收益率	1.93%	3.98%	3.98%	-2.05%	0.07%	7.07%

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。

本公司于 2023 年 1 月 1 日执行解释 16 号的该项规定，对于在首次施行解释 16 号的财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）至 2023 年 1 月 1 日之间发生的适用解释 16 号的单项交易，本公司按照解释 16 号的规定进行调整。对于 2022 年 1 月 1 日因适用解释 16 号的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，本公司按照解释 16 号和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日的留存收益及其他相关财务报表项目。

（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	433,602,663.50	599,306,418.61	432,162,221.61	648,408,350.97
归属于上市公司股东的净利润	126,809,928.58	175,843,230.31	80,124,584.92	-200,654,724.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	123,550,063.10	181,321,411.80	79,637,294.86	-94,148,606.73
经营活动产生的现金流量净额	19,326,758.38	388,513,547.67	407,766,177.65	-307,504,672.48

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	79,469	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	80,360	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（不含通过转融通出借股份）							
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、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
苏宁环球集团有限公司	境内非国有法人	17.46%	529,966,134	0	质押	264,800,000	
张桂平	境内自然人	17.27%	524,179,113	393,134,335	质押	261,744,778	
张康黎	境内自然人	14.93%	453,083,596	339,812,697	不适用	0	
苏宁环球股份有限公司—2022 年第二期员工持股计划	其他	3.95%	120,000,000	0	不适用	0	
苏宁环球股份有限公司—成长共赢员工持股计划	其他	3.55%	107,774,577	0	不适用	0	
苏宁环球股份有限公司—2022 年员工持股计划	其他	1.98%	60,000,000	0	不适用	0	
华泰证券资管—卢燕—华泰尊享稳进 56 号单一资产管理计划	其他	1.90%	57,809,752	0	不适用	0	
华泰证券资管—华泰尊享启航 1 号 FOF 单一资产管理计划—华泰尊享稳进 70 号单一资产管理计划	其他	1.36%	41,235,220	0	不适用	0	

划						
上海阿杏投资管理 有限公司—阿杏延 安 26 号私 募证券投资 基金	其他	1.30%	39,468,700	0	不适用	0
青岛城投 城金控股 集团有限 公司	国有法人	1.25%	37,848,605	0	不适用	0
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。 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、华泰证券资管—卢燕—华泰尊享稳进 56 号单一资产管理计划通过信用账户持有公司股份 45,809,748； 2、华泰证券资管—华泰尊享启航 1 号 FOF 单一资产管理计划—华泰尊享稳进 70 号单一资产管理计划通过信用账户持有公司股份 41,235,220； 3、上海阿杏投资管理有限公司—阿杏延安 26 号私募证券投资基金通过信用账户持有公司股份 39,468,700 股。					

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

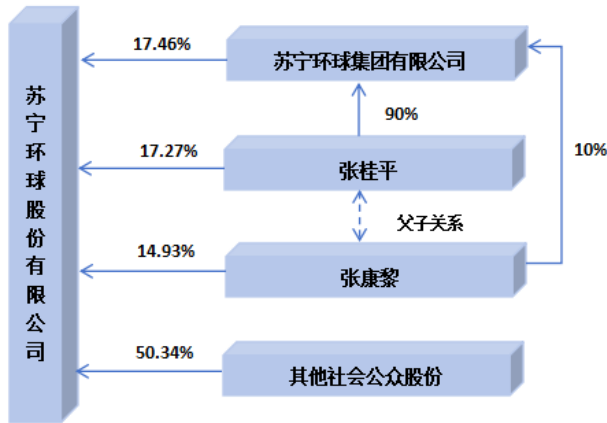
前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期 新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及 转融通出借股份且尚未归还的股份数 量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
华泰证券资管—华泰尊 享启航 1 号 FOF 单一资 产管理计划—华泰尊享 稳进 70 号单一资产管 理计划	新增	0	0.00%	41,235,220	1.36%
上海阿杏投资管理有限 公司—阿杏延安 26 号私 募证券投资基金	新增	0	0.00%	39,468,700	1.30%
江苏熙华私募基金管理 有限公司—银湖青阳私 募证券投资基金	退出	0	0.00%	33,546,363	1.11%
香港中央结算有限公司	退出	0	0.00%	32,707,520	1.08%

（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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

具体内容请详见公司《2023 年年度报告》中第三节“管理层讨论与分析”及第六节“重要事项”的相关内容。

苏宁环球股份有限公司

2024 年 4 月 25 日