

中国国际贸易中心股份有限公司

2015 年度董事会工作报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2015 年，世界经济仍处在深度调整、缓慢复苏、低速增长的状态；中国经济下行压力加大，固定资产投资增速进一步回落，经济增长有所放缓。

报告期内，北京市写字楼市场总体需求继续保持增长，内资企业继续占据写字楼租赁市场的主导地位，金融、科技信息、高科技、医疗服务以及专业服务企业是当前最主要的需求来源，其中科技信息和金融企业最为活跃。核心区域新增供应仍然有限，促使区域内甲级写字楼的平均租金和出租率仍保持较高水平。但由于核心区域租金较高，迫使部分承受力较差的租户搬迁到非核心区域，同时，这些非核心区域市场日趋成熟，其相对较低的租金也变得越来越有吸引力。因此，核心和非核心区域写字楼市场呈现租金差距缩小的新趋势。

北京零售物业在核心区域新增供应也比较有限。同时，在中国经济增速放缓、消费增速回落的大背景下，受电子商务冲击、海外购物及代购的兴起和礼品消费抑制等因素的影响，实体零售业面临购买渠道多元化和高档礼品市场遇冷带来的挑战；快时尚、餐饮、儿童用品和化妆品正在成为新的市场需求驱动力。为此，一些零售物业业主对业态及品牌进行了调整，进一步建立差异化的竞争优势。核心商圈内优质商业物业出租率仍保持高位，平均租金小幅上涨。

2015 年，北京服务式公寓市场没有新的项目入市。一方面，受跨国公司预算紧缩、内资企业开支监管严格以及北京空气质量问题的影响，服务式公寓整体需求受到影响，市场竞争依然激烈。另一方面，北京服务式公寓总存量连续三年出现下滑，一些项目不断推迟入市时间，或通过改造为零售住宅项目，退出高端公寓租赁市场，部分抵消了市场需求不足的压力，因而北京服务式公寓市场平均出租率基本保持稳定，CBD 等核心区域的服务式公寓租金仍保持高位，但涨幅有限。

受全球经济复苏乏力、倡导厉行节俭的消费方式、北京地区对于大型活动限制增多以及价格竞争日趋激烈等因素的影响，2015 年高端酒店所面临的经营压力依然较为明显，但大众消费能力的提升，以及中国旅游消费的蓬勃发展也将给酒店业带来商机。另外，北京市采取了一系列措施，包括出台北京 72 小时过境免签政策、北京离境退税政

策以及完善会奖旅游奖励资金政策等，也为酒店行业提供了新的机遇和发展空间。在 2015 年国际大会与会议协会（ICCA）发布的 2014 年接待国际会议数量的全球城市排名中，北京仍在中国和亚洲保持领先地位。

报告期内，公司积极把握新常态下的市场发展机遇，努力适应行业发展新趋势，紧紧围绕创新发展和精细化管理两大主线，不断提升经营管理水平和服务质量，取得了较好的经营业绩。

报告期内，公司实现营业收入 22.7 亿元，比上年增加 0.4 亿元，增长 1.7%；实现利润总额 8.4 亿元，比上年增加 1.2 亿元，增长 17.2%。

（一）报告期内核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力未发生重大变化。未来，公司将继续凭借多年形成的区位优势、综合优势、品牌优势、服务优势及创新优势，不断增强自身竞争能力，巩固在市场上的领先地位。

公司和控股股东中国国际贸易中心有限公司（以下简称“国贸有限公司”）拥有的中国国际贸易中心主体建筑群位于寸土寸金的北京中央商务区的核心地段，由写字楼、商城、酒店和公寓等高档商业建筑组成，是首都北京为之自豪的地标性建筑群，是众多跨国公司和国际商社进驻北京的首选之地，是目前中国乃至全球规模最大、功能最齐全的高档商务服务综合体之一。

自 1990 年 8 月 30 日国贸一期开业以来，中国国际贸易中心云集了多家国际知名跨国公司、商社和国际顶级零售店，并承接多项国际、国内重大会议及大型商务活动，接待了许多国家的国家元首、政府首脑、重要国际组织负责人以及国内外商界领导人和社会知名人士等，取得了良好的经济效益和社会效益。

1999 年国贸二期建成后，中国国际贸易中心总建筑面积已达到 56 万平方米（其中，公司拥有建筑物面积 35 万平方米，国贸有限公司拥有建筑物面积 21 万平方米，该 56 万平方米建筑物所对应的土地使用权全部归属于国贸有限公司。根据双方签订的合同或协议，公司以租赁方式获得所拥有的建筑物对应的土地使用权，有关合同或协议的签署情况见公司 2015 年年度报告“第五节重要事项”中“十一、重大关联交易”相关内容）。

2005 年 6 月，随着国贸三期工程的兴建，公司又步入了新的发展阶段。国贸三期工程的建设规模为 53 万平方米，全部由公司投资建设，分两个阶段实施：国贸三期 A 阶

段项目已于 2010 年 8 月 30 日建成并投入运营，建筑规模为 29.7 万平方米，其中高度为 330 米的“国贸大厦”，为北京市最高建筑，由国际顶尖甲级写字楼、超豪华五星级国贸大酒店组成，裙楼为新扩建的国贸商城；国贸三期 B 阶段项目预计将于 2016 年底建成，建筑规模为 23.3 万平方米，包括一座高度为 296 米的主塔楼以及配楼和商业裙楼，与三期 A 阶段项目遥遥相望，设计内容包括写字楼、购物中心、酒店、文化休闲娱乐设施等。待国贸三期 B 阶段项目全部完成，中国国际贸易中心将成为总体占地面积达到 17 公顷，总建筑面积达 110 万平方米的超大型商务服务综合体。

经过二十多年的发展，中国国际贸易中心已成为国际一流水准的现代化商务中心，是展示中国对外开放政策和从事国际交流活动的重要窗口。以中国国际贸易中心为中心的 CBD 地区，已经形成了一个极具活力的经济商圈，辐射带动了周边经济的快速发展。独具特色的国贸发展模式和品牌成长经历，已经成为中国大型商务服务企业成功的典范。

长期以来，公司秉承“争中国第一、创世界一流、铸国贸辉煌”的发展理念，锐意进取、铸就非凡，通过创新建立差异化的竞争优势，以国际一流水准的硬件设施和软件管理，为国内外宾客提供了优质、高效、贴心、满意的服务。

除此之外，公司还在以下主营业务方面具有独特的竞争优势：

1、写字楼

国贸写字楼是北京市顶尖的甲级写字楼，集合了众多具有金融、保险、能源、制造、法律、贸易、通讯、航空及运输等行业领导地位的知名跨国企业和其它优质企业，拥有优越的办公环境和浓厚的商务氛围。

写字楼内拥有完善的商务配套设施，包括提供固定线路、ISDN、DDN、卫星通讯、宽带接入、光纤通讯综合布线等通讯设施服务；配备了先进的空调系统，含紫外线空气净化功能，确保办公区室温全年舒适宜人，并使室内空气质量达到国内写字楼的领先水平；24 小时冷冻水系统为客户机房提供制冷服务；还配备了技术先进的门闸系统、电视监控系统、自动喷淋系统、报警系统及消防系统等，确保写字楼客户的安全。

国贸三期 B 阶段项目引入最新设计构思，推出服务式写字楼办公楼层新理念，将项目主塔楼 23-26 层设为服务式写字楼办公层，其地面至天花吊顶标准层高为 2.8 米，每层划分 8 个“精品服务式办公室”，使用面积 100-200 平方米左右，每个租区内皆配备男女卫生间，并提供 120 毫米架高网络地板，让未来的租户尽享更加舒适、隐私及便利

的办公环境；秉持 5A 高品质写字楼的设计理念，项目主塔楼 30-63 层为标准写字楼办公层，平均每层使用面积为 1,500 平方米，将实现 9 米以上柱距、2.85 米层高、150 毫米架高网络地板等尺度上的优越体验；项目主塔楼核心筒采用正方形设计，客梯厅东西两相通往办公区，保证了租户使用上的便捷。

公司有一支稳定并具有丰富经验的人员组成的管理团队，随时提供各项服务，满足客户日常经营的商务需要。

2、商城

国贸商城是北京首家引进品牌专卖店从事零售业务的高档综合购物中心之一，可为消费者提供全面而广泛的消费选择。多家品牌店，汇聚世界名品，满足各界人士对高品质的追求；时尚消费区内多种时装、休闲装、童装、珠宝、化妆品、音像、礼品、图书、家居和个人用品等，一应俱全；面积 800 平方米的国贸溜冰场充满了动感和快乐；中西餐饮可满足各种口味的美食需要。

已经开业的国贸商城三期由世界顶尖商业空间设计公司 BENOY 担纲建筑设计，外观使用巨型玻璃、新型金属、环保石材等最新建筑材料，整体晶莹剔透，创造出简洁明朗的造型。室内层高达 4 米，承袭了商城原有的现代风格，宽阔的循环通道典雅流畅与一、二期商城融为一体，同时将国贸一、二、三期工程的各主要建筑以及北侧的嘉里中心连接起来，成为 CBD 中最恢弘的建筑群体。

2015 年，国贸商城荣获 2015 中国城市时尚盛典暨中国时尚指数颁发的“最具城市代表性商业地标”奖。

正在建设中的商城部分将于 2016 年至 2017 年间投入运营。届时，国贸商城店铺总数将由现在的 260 家增至 500 多家，其在延续原有定位的同时，各业态和品牌组合将更为丰富，潮流及设计师品牌的服装服饰、醇香咖啡及甜品、中外美食佳肴、KTV 及瑜伽馆等，将满足消费者不同的需求。同时，国贸商城各区域将实现地下一层和三层的全线连通，顾客可以足不出户地享受一站式都市生活。

3、酒店

国贸大酒店是一家高档豪华五星级酒店，坐落在高 330 米的国贸大厦上层部分，集住宿、餐饮、购物、娱乐等于一体，可接待各种规格、各种类型的宴会与活动，聘请世界知名的香格里拉酒店管理集团管理。

国贸大酒店拥有 278 间客房和套房、位于 77 层的北京市内最高的水疗场所「气」Spa 和位于 78 层的北京最高健身中心。客房面积均大于 55 平方米，拥有宽大的落地窗、优雅精美的装饰以及经典木质的家具，而且均配有免费宽带网络设施，为客人营造舒适惬意的休息空间；「气」Spa 设计简约精致，包括六间护理室；健身中心拥有长 25 米的室内恒温游泳池和设备先进、功能齐全的健身设备。

国贸大酒店在餐饮安排上别具特色。云·酷位于国贸大厦 80 层，是北京最高的酒吧；80 层的酒廊，全天 18 小时供应各式中西餐饮；位于 79 层的北京最高餐厅国贸 79 为宾客呈献高档的西式用餐体验和绝佳的视野，是商务和休闲或是浪漫用餐的理想之选；同样位于 79 层的主席阁北京厅、上海厅和香港厅采用了国际知名大师的设计理念，是高端宴请的理想之选，使宾客在享受美景的同时，可充分品尝设计独特精致的中西菜肴；曾在香港荣获米其林星评的传奇餐厅福临门鱼翅海鲜酒家原首席主厨于 2013 年创办的家全七福餐厅位于酒店四层，为宾客带来地道经典的粤式佳肴；拥有超过 180 年历史的著名日本料理滩万也位于酒店的四层，拥有一流的“怀石”料理和数量繁多的日本清酒，为京城食客奉上视觉与味觉的盛宴；2012 年开业的中餐厅红馆，涵盖了中国各地的特色佳肴。

国贸大酒店拥有选择多样的会议设施，其中位于酒店三层的群贤宴会厅为北京市酒店内最大的无柱宴会厅，面积达 2,340 平方米；面积为 770 平方米的中国宴会厅和 325 平方米的礼堂位于酒店地下一层；12 间面积不等的多功能厅分布于三层、四层和六层，均可享受自然光的照射；松柏苑屋顶花园位于酒店六层，是举行室外庆祝等活动的理想场所，也是城市中难得一见的一片屋顶绿洲。

2015 年，国贸大酒店荣获“第三届中国饭店金星奖”、“中国商务会奖旅游金椅子奖-年度最佳商务酒店”以及“2015 年度全球酒店业最佳城市地标建筑金樽奖”等多项殊荣。

正在建设的国贸三期 B 阶段项目中的酒店，目标客户群是拥有千禧一代思维模式的“新一代”，他们对生活充满希望，具有积极进取的思想，入住体验更加重视酒店能否兼顾满足工作、家庭、健身和休闲旅游多重需求。因此，新酒店在设计上更注重客房的智能化、科技感和商务化，注重带给客人简单高效的住宿体验，是能够提供丰富多样的形式进行对话和交流的社交平台。新酒店将包括 450 套时尚客房、自酿啤酒坊、新概念

餐厅、开放式多功能厅以及双层健身中心等，其提供的服务和产品将是时尚、高品质和舒适的完美结合。

4、公寓

国贸公寓由南、北两座 30 层高的公寓楼组成，共有一居到四居及顶层豪华套房 406 套，每间套房装修豪华、设施全面并配备全套厨房用具。此外，公寓内还配有室内按摩池、桑拿房、蒸汽浴室、乒乓球及台球室、健身房、适宜会议及聚会的多功能厅、儿童活动室、国际幼儿园等。优越的地理位置和综合完善的配套设施，使入住国贸公寓的客人能充分享受便利的生活及舒适与放松。

公寓内宽敞明亮的起居室和餐厅、温馨舒适的卧室、尽显高雅气质的装修，无不彰显国贸公寓居家生活的品质。秉承近 20 年高档酒店服务式公寓服务之精髓，训练有素的公寓服务人员以其体贴入微的人性化服务为客人营造了良好居住环境，使客人能在公寓感觉到像在自家一样的舒适。

入住国贸公寓后，若是想放松、娱乐或购物，只需几步即可到达国贸商城，超市、银行、旅行服务、餐厅、百货商场应有尽有。日常生活所需近在咫尺，可充分满足忙碌的商界人士的需要。

(二) 主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

金额单位：人民币元

科目	本期金额	上年同期金额	本期金额较上年同期增加额	变动比例 (%)
营业收入	2,271,278,419	2,234,266,629	37,011,790	1.66%
营业成本	1,105,533,707	1,124,536,699	-19,002,992	-1.69%
销售费用	46,321,930	63,400,074	-17,078,144	-26.94%
管理费用	73,747,617	66,955,183	6,792,434	10.14%
财务费用	107,750,572	150,756,179	-43,005,607	-28.53%
经营活动产生的现金流量净额	1,144,557,072	1,088,768,235	55,788,837	5.12%
投资活动产生的现金流量净额	-798,541,878	-351,733,495	-446,808,383	127.03%

筹资活动产生的现金流量净额	-663,410,674	-370,530,031	-292,880,643	79.04%
---------------	--------------	--------------	--------------	--------

1、收入和成本分析

报告期内，公司实现营业收入 22.7 亿元，比上年增加 0.4 亿元，增长 1.7%，具体情况如下：

金额单位：人民币元

收入构成项目	本期金额	占公司主营业务收入比例 (%)	上年同期金额	占公司主营业务收入比例 (%)	本期金额较上年同期增加额
写字楼	1,121,192,613	49.36%	1,080,883,835	48.38%	40,308,778
商城	458,748,160	20.20%	468,000,319	20.95%	-9,252,159
公寓	123,400,337	5.43%	126,228,037	5.65%	-2,827,700
酒店	372,924,745	16.42%	388,115,322	17.37%	-15,190,577
其他	195,012,564	8.59%	171,039,116	7.65%	23,973,448
合计	2,271,278,419	100%	2,234,266,629	100%	37,011,790

公司营业收入较 2014 年增加，主要是由于国贸写字楼平均租金增长以及平均出租率继续保持较高水平，使得来自写字楼的收入较 2014 年增加了 0.4 亿元。

2015 年，公司主要投资性物业和酒店平均租金和出租率情况如下：

金额单位：人民币元

		平均可出租面积 (平方米)	平均已出租面积 (平方米)	平均租金 (元/平方米/月)			平均出租率 (%)		
				本年	上年	增减	本年	上年	增减
				A	B	A-B	C	D	C-D
写字楼	一期	49,151	47,819	528	497	31	97.3	96.2	1.1
	二期	35,839	34,839	520	494	26	97.2	96.1	1.1
	三期	82,629	80,594	580	554	26	97.5	98.9	-1.4
商城	一期	14,670	14,454	1,430	1,219	211	98.5	99.5	-1.0
	二期	4,090	4,079	959	1,026	-67	99.7	99.9	-0.2
	三期	18,192	17,513	561	546	15	96.3	98.4	-2.1

公寓	50,246	42,781	233	233	0	85.1	87.1	-2.0
国贸大酒店(注)	客房 278 间		1,713	1,906	-193	59.3	58.2	1.1

注：

1、本公司与控股股东中国国际贸易中心有限公司共同投资建设及经营国贸二期，双方的投资分别占该共同控制资产投资总额的 70%及 30%，上表中写字楼、商城二期平均可出租面积是按照出资比例确认的共同控制资产中本公司享有的资产份额。

2、国贸大酒店的平均租金为元/间夜。

(1) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

金额单位：人民币元

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 (%)
物业租赁及管理	1,898,353,674	719,253,703	62.11%	2.83%	-2.42%	2.04%
酒店经营	372,924,745	386,280,004	-3.58%	-3.91%	-0.29%	-3.76%

(2) 产销量情况分析表

不适用。

(3) 成本分析表

金额单位：人民币元

成本构成项目	本期金额	本期金额占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期金额占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
折旧摊销	313,275,612	28.34%	352,845,675	31.38%	-11.21%
员工成本	247,848,932	22.42%	242,360,607	21.55%	2.26%
能源费	116,202,250	10.51%	119,923,420	10.67%	-3.10%
维修保养	86,454,504	7.82%	89,899,559	7.99%	-3.83%

其他	341,752,409	30.91%	319,507,438	28.41%	6.96%
合计	1,105,533,707	100%	1,124,536,699	100%	-

(4) 主要销售客户和供应商情况

公司来自于前五名客户的营业收入为 142,041,152 元, 占本集团全部收入的 6.3%。

公司向前五名供应商采购商品金额为 19,760,783 元, 占采购量的 18.4%。

2、费用

报告期内, 公司销售费用、管理费用、财务费用等与上年同期相比变动幅度均低于 30%。

3、研发投入

不适用。

4、现金流

金额单位: 人民币元

科目	本期金额	上年同期金额	本期金额较上年同期增加额	本期金额较上年同期变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	1,144,557,072	1,088,768,235	55,788,837	5.12%
投资活动产生的现金流量净额	-798,541,878	-351,733,495	-446,808,383	127.03%
筹资活动产生的现金流量净额	-663,410,674	-370,530,031	-292,880,643	79.04%

公司现金流的构成情况详见公司现金流量表。

投资活动产生的现金净流出额增加, 主要是由于公司对国贸三期 B 阶段工程以及国贸中心东楼改造及交通一体化工程的资金投入增加, 使购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加。另外, 购买和赎回可供出售金融资产减少, 使投资支付的现金和收回投资收到的现金减少; 固定资产处置收入减少, 使处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金减少。

筹资活动产生的现金净流出额增加，主要是完成了公司“05 国贸债”10 亿元本金的兑付工作，使偿还债务支付的现金增加。另外，取得银行流动资金借款 4.3 亿元，使取得借款收到的现金增加；发行“14 国贸 02”公司债券 4 亿元，较上年度发行“14 国贸 01”公司债券 5 亿元减少 1 亿元，使发行债券收到的现金减少。

现金及现金等价物为净减少以及年末现金及现金等价物余额减少，主要是投资活动产生的现金净流出和筹资活动产生的现金净流出增加。

(三) 非主营业务导致利润重大变化的说明

不适用。

(四) 资产、负债情况分析

资产负债情况分析表

金额单位：人民币元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末 金额较上 期期末变 动比例 (%)
货币资金	472,891,713	4.63%	790,386,059	8.14%	-40.17%
其他应收款	7,862,400	0.08%	4,762,846	0.05%	65.08%
在建工程	684,088,959	6.69%	377,302,632	3.89%	81.31%
其他非流动资产	0	0	47,843,931	0.49%	-
其他应付款	1,055,572,725	10.33%	715,941,325	7.38%	47.44%
一年内到期的非流动负债	0	0	1,000,000,000	10.30%	-
应付债券	894,000,000	8.75%	496,000,000	5.11%	80.24%

货币资金及一年内到期的非流动负债减少，主要是完成了公司“05 国贸债”10 亿元本金的兑付工作。

其他应收款增加，主要是按政府要求缴纳工程专项基金 249 万元。

在建工程增加，主要是国贸三期 B 阶段工程支出增加。

其他非流动资产减少，主要是以前年度预付的国贸三期 B 阶段项目钢材款，随着国贸三期 B 阶段工程建设钢材的使用而计入工程成本。

其他应付款增加，主要是应付国贸三期 B 阶段项目工程款增加。

应付债券增加，主要是本年发行了“14 国贸 02”公司债券 4 亿元。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

截至报告期末，公司未持有商业银行、证券公司、保险公司、信托公司、期货公司等金融企业股权以及其他上市公司股权。

(1) 重大的股权投资

不适用。

(2) 重大的非股权投资

① 国贸三期项目

国贸三期工程建设分为 A、B 两个阶段。

A 阶段项目已于 2010 年 8 月 30 日全部投入使用。

B 阶段项目于 2012 年 5 月 9 日举行启动仪式，2012 年 7 月取得前期准备工程协办单，2013 年 10 月取得地下部分规划许可证，2014 年 7 月取得地下部分施工许可证，2014 年 10 月取得裙楼整体和主塔楼 44 层以下部分规划许可证，2014 年 12 月中旬取得裙楼整体和主塔楼 44 层以下部分施工许可证，2015 年 7 月取得主塔楼 45 层及以上部分规划许可证，2015 年 8 月取得主塔楼 45 层及以上部分施工许可证。目前，现场施工顺利，商业裙楼结构封顶，已完成机电安装和室内装修施工，外幕墙施工已基本完成；主塔楼核心筒钢结构已顺利封顶，土建砌筑和机电、装修施工已全面展开，外幕墙已施工至 38 层。

国贸三期 B 阶段项目其他有关情况详见公司于 2014 年 4 月 9 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上披露的“对外投资公告”。

报告期内，国贸三期 B 阶段项目支出为 9.4 亿元。截至报告期末，该项目累计投入为 30.1 亿元（按项目建设费用发生额统计，含应付工程款等）。

② 国贸中心东楼改造及交通一体化工程

原国贸展厅及东写字楼位于国贸写字楼 2 座南侧，于上世纪 90 年代初期建成并投入使用。该物业虽处于国贸中心黄金地段，但由于面积较小、场馆陈旧，同时局限于展览行业性质及市场环境等，平均租金及出租率均相对较低。为充分利用该区域的位置优势，进一步提高公司的经济效益，公司董事会于 2014 年 2 月 19 日召开五届二十三次董事会会议，审议同意将该区域原有物业及与之相连的国贸写字楼 2 座部分区域改建为商城，同时配合北京市政府实施国贸展厅及东写字楼区域地下国贸站轨道交通、公交、步行等一体化项目建设工作。

原国贸展厅和东写字楼由公司所有，其所对应的土地使用权由公司控股股东国贸有限公司所有，这是历史原因造成的，且在公司设立时获得有关政府部门的认可，因此，公司五届二十三次董事会会议通过的改建方案是按照维持房地权属不变，由公司进行投资建设。但由于现行政策规定，新增房屋只能由土地使用权拥有人立项投资建设，政府相关部门一直未能批准以公司名义办理土地预审和项目立项。因此，经与国贸有限公司协商，并征得政府相关部门原则同意，拟将原改建项目投资建设方案调整为由公司与国贸有限公司分别投资、共同建设。

该项目的有关情况，详见公司于 2016 年 3 月 24 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上披露的“关联交易公告”。

报告期内，国贸中心东楼改造及交通一体化工程支出为 2.5 亿元。截至报告期末，该工程累计投入为 3.3 亿元（按项目建设费用发生额统计，含应付工程款等）。

(3) 以公允价值计量的金融资产

不适用。

2、委托理财情况

金额单位：人民币元

受托人名称	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序
中国银行	100,000,000	2015-2-6	2015-3-9	浮动收益	100,000,000	382,192	是
中国工商银行	5,000,000	2015-1-28	2015-3-3	浮动收益	5,000,000	17,260	是
	15,000,000	2015-1-30	2015-3-5		15,000,000	51,781	
	8,000,000	2015-2-17	2015-3-23		8,000,000	27,616	
	10,000,000	2015-3-9	2015-4-13		10,000,000	34,521	
	5,000,000	2015-3-13	2015-4-16		5,000,000	17,260	
	5,000,000	2015-3-13	2015-4-16		5,000,000	17,260	
	7,000,000	2015-3-17	2015-4-21		7,000,000	24,164	
	8,000,000	2015-3-27	2015-4-30		8,000,000	30,773	
	10,000,000	2015-4-16	2015-5-21		10,000,000	36,438	
	8,000,000	2015-4-21	2015-5-25		8,000,000	29,151	
	10,000,000	2015-4-28	2015-6-1		10,000,000	36,438	
	10,000,000	2015-5-5	2015-6-11		10,000,000	36,438	
	10,000,000	2015-8-25	2015-10-8		10,000,000	39,123	
	15,000,000	2015-9-8	2015-10-13		15,000,000	48,904	
	10,000,000	2015-9-10	2015-10-15		10,000,000	32,603	
	10,000,000	2015-10-16	2015-11-20		10,000,000	32,603	
	10,000,000	2015-10-30	2015-12-3		10,000,000	31,644	
5,000,000	2015-10-30	2015-12-3	5,000,000	18,420			
5,000,000	2015-11-13	2015-12-21	5,000,000	18,420			

中国建设银行	100,000,000	2015-1-5	2015-2-6	浮动收益	100,000,000	376,986	是
	200,000,000	2015-1-5	2015-4-7		200,000,000	2,268,493	
	100,000,000	2015-1-21	2015-1-27		100,000,000	37,808	
	100,000,000	2015-1-27	2015-3-2		100,000,000	428,493	
	100,000,000	2015-3-4	2015-6-4		100,000,000	1,209,863	
	100,000,000	2015-3-10	2015-6-8		100,000,000	1,183,562	
	200,000,000	2015-4-7	2015-5-28		200,000,000	1,315,068	
	200,000,000	2015-5-29	2015-6-29		200,000,000	387,288	
	300,000,000	2015-7-6	2015-12-6		300,000,000	4,080,000	
合计	1,666,000,000	-	-	-	1,666,000,000	12,250,571	-
逾期未收回的本金和收益累计金额（元）				无			

本公司与委托理财受托人无关联关系，两者间不存在关联交易；委托理财不涉及诉讼。

（六）主要控股参股公司分析

金额单位：人民币元

公司名称	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净资产	净利润
北京国贸国际会展有限公司	主要从事会议及展览服务、组织文化艺术交流活动(不含演出)、许可经营图书、报纸、期刊、电子出版物、音像制品零售等项目。	10,000,000	22,400,998	10,942,995	1,404,316
国贸物业酒店管理有限公司	主要从事写字楼、高档公寓、高档综合物业项目及酒店项目的管理服务	10,000,000	175,259,496	35,492,081	13,288,001
北京时代网星科技有限公司	主要为高档商住社区的客户提供综合性电信增值服务。	18,245,000	18,626,757	12,606,166	1,236,316

北京国贸国际会展有限公司严抓增收节支工作、合理调整人员配置，在充分协调调动各方面资源、加强国际合作的基础上，继续成功主办了服装展（春、秋展）、国际医疗设备展、城市轨道交通展、教育展、咖啡展、垂钓展等展会，并积极开发主承办了北京国际商务航展、中国国际集藏博览会、东北亚博览会等新展会以及海外出展业务；授权经营展厅业务中不仅实现了国贸国际会展中心常展、短展相结合的综合运营模式，还新开发了京津冀一体化重点项目之一的“世界商谷”的授权运营。报告期内，该公司实现营业收入 4,730.9 万元，实现净利润 140.4 万元。

国贸物业酒店管理有限公司坚持内外协作、开发精品、合作共赢的市场开发原则，大力开发公建类项目；利用战略合作伙伴、策划咨询服务公司等多种渠道，积极参与重要项目的市场招投标，市场开发工作收效显著。该公司现有各类管理项目 74 个，其中：物业管理项目 55 个，酒店管理及咨询服务类项目 14 个，工程服务类项目 5 个。报告期内，该公司实现营业收入 1.6 亿元，比上年增长 10.3%；实现净利润 1,328.8 万元，比上年增长 12.2%。

北京时代网星科技有限公司通过深入挖掘已有客户的增值服务，以及强化服务优势拓宽市场范围等，实现了收入与效益的双增长。报告期内，该公司实现营业收入 2,078.7 万元，比上年增长 1.8%；实现净利润 123.6 万元，比上年增长 61.1%。

(七) 公司控制的特殊目的主体情况

不适用。

(八) 房地产行业经营性信息分析

房地产行业经营性信息敬请查阅本报告“一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”和“二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析”中“(一) 行业竞争格局和发展趋势”的相关内容。

1、 报告期内房地产储备情况

不适用。

2、报告期内房地产开发投资情况

地区	北京
项目	国贸三期 B 阶段项目
经营业态	写字楼、商城、酒店等
在建项目/新开工项目/竣工项目	在建项目
项目用地面积(平方米)	20,000
项目规划建筑面积(平方米)	232,903
总建筑面积(平方米)	232,903
在建建筑面积(平方米)	232,903
已竣工面积(平方米)	0
总投资额	47 亿元
报告期实际投资额	报告期内，国贸三期 B 阶段项目支出为 9.4 亿元。截至报告期末，该项目累计投入为 30.1 亿元。

3、报告期内房地产销售情况

不适用。

4、报告期内房地产出租情况

金额单位：人民币元

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	北京	中国国际贸易中心	写字楼	272,138	1,078,921,310	否	-
			商城	90,048	413,518,633		
			公寓	80,124	119,557,228		

5、报告期内公司财务融资情况

报告期末,公司各类融资途径的融资余额、融资成本如下:

金额单位:人民币元

	期末融资余额	利率
长期借款	2,000,000,000	5.54%
短期借款	182,756,142	5.35%
短期借款	250,000,000	4.35%
“14 国贸 01”公司债券	500,000,000	5.50%
“14 国贸 02”公司债券	400,000,000	3.88%

金额单位:人民币元

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
3,332,756,142	5.23%	81,941,322

整体平均融资成本=Σ(期末单笔融资余额*对应融资利率)/期末融资总额。

6、其他说明

不适用。

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

行业竞争格局见公司本报告“一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”的相关内容。

未来一段时间,北京甲级写字楼和商业物业的整体供应量将逐步提升,但短期内,CBD 区域仅有少量新项目入市,超甲级写字楼和商业物业供应量仍然有限。

2015 年 8 月,北京市发布《北京市新增产业的禁止和限制目录(2015 年版)》,针对城六区(东城区、西城区、朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区)专门出台了更为严格的禁限目录,今后将禁止区域内新迁入京外中央企业总部,同时,禁止新设立或新迁入市属行政事业单位以及行业协会等非紧密型行政辅助服务功能,预计这些区域的写

写字楼租赁需求将被进一步削弱。未来三到五年，CBD 核心区还将迎来大规模新增供给，写字楼租赁市场将面临较大的压力。但随着使用者对楼宇的关注点逐渐趋向可持续性、办公环境（包括室内空气质量）及品牌和文化的营造，优质写字楼仍将是众多有实力企业的首选。

在商业市场方面，奢侈品零售商更看重在北京等一线城市核心商圈的业务拓展和维护；随着消费者对商品选择需求的提升，品牌门店需要为顾客提供更舒适的挑选商品和体验品牌文化的空间；跨品牌及跨界合作、产品和技术创新、艺术商业等新鲜元素被越来越多地注入传统商业领域，也需要更大的商铺面积才能实现品牌文化展示、创造体验消费和更好地为顾客提供服务等。另外，核心区内限制商业用地的供应将凸显区域内现有商业物业的稀缺性。

受整体经济形势的影响，跨国公司预算持续收紧，预计服务式公寓租金和出租率将面临一定的下行压力；但由于核心区域服务式公寓供给稀缺，位于优质地段且享有良好声誉的项目仍会受到市场的青睐。

20 国集团（G20）峰会和首届世界旅游发展大会将于 2016 年在中国举办，亚洲基础设施投资银行已在北京挂牌运营，2022 年北京将举办冬奥会，人民币纳入了国际货币基金组织特别提款权货币篮子（SDR）以及旅游消费升级等，都为酒店行业提供了新的机遇和发展空间。但受全球经济持续低迷、地缘政治、人民币汇率波动、我国环境问题依然突出以及倡导节俭消费等多重因素的影响，预计在一定时期内，酒店业总体上仍将处在低谷中。

未来一年，预计公司写字楼和商城的出租率及租金水平将维持稳定，公寓和酒店的经营情况与上年相比也不会发生重大变化。

（二）公司发展战略

公司将秉承“争中国第一、创世界一流、铸国贸辉煌”的发展理念，锐意进取，铸就非凡，继承公司多年发展塑造的好的硬件、高的服务、优的品牌、强的创新，不断提升公司的核心竞争力。

目前，公司正在进行国贸三期 B 阶段项目及国贸中心东楼改造及交通一体化工程的建设，这两项工程是公司继 2010 年 8 月 30 日正式投入使用的国贸三期 A 阶段项目之后的重要建设发展项目，也是公司近年及未来几年的重要发展规划内容之一。2016 年底前，

两项工程将全面竣工，这将进一步扩大公司的经营规模，丰富公司的经营内容，提高公司的市场竞争力，有利于公司的长远发展。

(三) 经营计划

2016 年，公司预计实现营业收入 25.5 亿元，成本费用 15.4 亿元，利润总额 8.7 亿元。为此，公司将重点做好以下方面的工作：

1、积极把握新常态下的市场发展机遇，努力适应行业发展新趋势，对宏观经济政策及行业动态进行密切跟踪、专业分析，均衡考量、果断决策。

2、以“匠工精神”和“创新勤勉之心”打造国贸软实力，不断完善公司经营管理和业务流程，提升公司经营环境和服务质量，巩固公司发展的基础和进一步提升在市场上的核心竞争力。

3、加强业务创新和服务创新，全面巩固和深化客户关系，完善客户结构，挖掘和培养新客源；积极引入互联网+的概念，并采用最新的物业管理和服务技术，进一步提升物业设施的智能化水平；积极倡导“家园”的管理理念，其中“家”代表提供宾至如归、更加个性化的服务，“园”代表提供更具中国国际贸易中心特点的权益享受和消费体验。

4、继续严格控制成本费用支出，着重做好能源、设备维护及人工成本等费用的控制工作。

5、坚持“安全第一，预防为主”的原则，采取有效措施，做好设备的日常检测与维修保养、施工现场管理以及消防安全等方面的工作，确保公司正常安全运营。

6、抓紧国贸三期 B 阶段项目建设和国贸中心东楼改造及交通一体化工程的收尾工作，确保新项目按时按质投入运营，同时还要积极组织形式新颖多样、内容丰富多彩的推广和促销工作，在 CBD 核心区域未来的竞争中占得先机。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

1、按照公司 2016 年度经营计划，公司维持当前业务所需的日常营运资金和税金等支出预计约 15.3 亿元，资产购置、物业改良与装修等日常资本性支出预计约 1.3 亿元，归还银行借款和支付银行借款及公司债券利息预计约 4.6 亿元，合计约 21.2 亿元。

如果公司与国贸有限公司分别投资、共同建设国贸中心东楼改造及交通一体化工程事项获得公司 2015 年度股东大会批准，公司对国贸中心东楼改造及交通一体化工程的总投资预算约为 3.9 亿元，2016 年度预计资金需求约为 1.5 亿元；对国贸写字楼 2 座区域改造工程总投资预算约为 0.8 亿元，2016 年度预计建设资金需求约为 0.6 亿元。这两项在建投资项目 2016 年度所需建设资金约为 2.1 亿元。

公司 2015 年底货币资金余额为 4.7 亿元，预计 2016 年度经营活动产生的现金流入约为 26.1 亿元，合计约 30.8 亿元，可以满足上述资金需求。

2、国贸三期 B 阶段工程总投资预算约为 47 亿元，2016 年度预计建设资金需求约为 10.2 亿元。经公司 2013 年度股东大会批准，公司于 2016 年 1 月 29 日，与由中国建设银行股份有限公司北京华贸支行作为牵头行组成的银团，签订了 28 亿元人民币的“银团贷款合同”，该项借款可以满足公司国贸三期 B 阶段项目建设的资金需求。

3、为降低融资成本，公司还计划在银行间市场发行不超过最近一年末经审计净资产 40%的债务融资工具，用于偿还银行借款和补充流动资金。

(五) 可能面对的风险

1、面对行业竞争格局和发展趋势中存在的风险因素，公司将采取的应对措施，详见上述“董事会关于公司未来发展的讨论与分析”中的“(一) 行业竞争格局和发展趋势”及“(三) 经营计划”中的相关内容。

2、公司目前负债水平相对较高，随着国贸三期 B 阶段项目建设和国贸中心东楼改造及交通一体化工程等投入资金的增加，公司的负债水平还将进一步提高，利息支出也会进一步增加。

为此，公司将进一步做好现金流的预测与管理，统筹安排，在充分利用现有经营活动产生的盈余资金的同时，尽量争取有利的融资条件，满足公司日常经营和工程建设的资金需要。

3、公司目前有多栋高层建筑，其中高度为 330 米的“国贸大厦”为北京市最高建筑。由于高层建筑物本身的特点决定了其火灾危险性大于一般建筑物。

为此，公司将坚持“预防为主、防消结合”的消防工作方针和群防群治的原则，立足于自防自救；硬件上不断提高建筑火灾的预防和控制科技水平，保证建筑消防设施的完好有效；软件上加强消防安全管理，重点抓好消防安全的教育、培训、检查、整改

等方面工作，不断强化人们的消防安全意识，提高抵御火灾能力；切实加强应急准备工作，在定期组织客户开展消防疏散演习的同时，不断强化内部义务消防队灭火救援和实战能力的训练，着力提高应对消防突发事件的应变及处置能力。

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

不适用。

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

不适用。

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

不适用。

四、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

1、 现金分红政策的制定情况

(1) 根据证监主管部门相关要求并结合公司自身实际情况，公司 2012 年度股东大会审议通过了修改《公司章程》的议案，修改后的《公司章程》规定公司现金分红相关政策要点如下：

公司利润分配政策的基本原则是：充分考虑对投资者的回报，每年按不少于母公司当年实现的净利润 30%的比例向股东分配股利；公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展；优先采用现金分红的利润分配方式。

除公司的资产负债率达到或超过 50%等特殊情况下，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年向股东分配股利的 50%。

公司的利润分配方案由总经理拟定后提交公司董事会、监事会审议。董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，形成专项决议后提交股东大会审议。公司因《公司章

程》规定的特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

公司股东大会对利润分配方案做出决议后，董事会须在股东大会召开后 60 日内完成股利（或股份）的派发事项。

公司调整利润分配政策应由董事会做出专题论述，详细论证调整理由，形成书面论证报告并经独立董事审议后提交股东大会特别决议通过。审议利润分配政策变更事项时，公司为股东提供网络投票方式。

(2) 根据中国证监会公布的《上市公司章程指引（2014 年修订）》及《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》的规定，并结合公司实际情况，公司于 2015 年 4 月 21 日召开的 2014 年度股东大会审议通过了对《公司章程》第一百五十六条中“利润分配方案的审议程序”进行修改。修改后的内容如下：

公司的利润分配方案由总经理拟定后提交公司董事会、监事会审议。董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，独立董事发表明确意见，形成专项决议后提交股东大会审议。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红方案，并直接提交董事会审议。股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取投资者的意见和诉求，并及时答复中小投资者关心的问题。

2、 现金分红政策的执行情况

公司 2014 年度利润分配方案经 2015 年 4 月 21 日召开的公司 2014 年度股东大会审议通过。2014 年度，以公司 2014 年年末总股份 1,007,282,534 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 2.00 元（含税），共计派发股利 201,456,507 元，剩余的未分配利润 1,620,264,842 元转以后分配。2015 年 6 月 15 日，公司分别在《中国证券报》和《上海证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上刊登了公司 2014 年度分红派息实施公告。本次派息股权登记日为 2015 年 6 月 18 日，除息日为 2015 年 6 月 19 日，红利发放日为 2015 年 6 月 19 日。

(二) 公司近三年（含报告期）的利润方案或预案、资本公积转增股本方案或预案

金额单位：人民币元

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2015 年	0	2.00	0	201,456,507	627,598,722	32.10%
2014 年	0	2.00	0	201,456,507	536,507,160	37.55%
2013 年	0	1.70	0	171,238,031	325,196,780	52.66%

(三) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

不适用。

五、积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

公司在追求股东利益最大化的同时，还积极保护债权人和职工等相关方的合法权益，以实际行动切实履行社会责任。

报告期内，公司与中国宋庆龄基金会一笑慈善基金携手，举行“绘”心一笑慈善晚会及“爱心 T 恤”征集、拍卖活动，将义卖募集所得善款全部用于先天性疾病患儿的救助工作；响应国家体育总局号召助力冬奥会举办，配合奥组委拍摄了 2022 北京张家口申办冬奥会官方宣传片，通过举办大众冰雪北京公开赛等积极推广冬季运动；积极配合政府相关部门圆满完成“世锦赛”、“庆祝世界反法西斯胜利 70 年阅兵”等重大活动期间的安全保障工作，被有关政府部门授予“2015 年度国家安全人民防线建设工作先进集体”的称号。公司还通过其他多种形式，积极参与环境保护、困难帮扶等方面的慈善活动。

与此同时，公司还特别重视节能减排工作，将“努力挖掘潜力，科学减排，造福社会，利在企业”的指导原则，在物业运营维护、设备更新改造等日常工作中予以贯彻和落实。报告期内，公司通过节水改造和精细化节水运行，加强用水管理，实现连续三年用水量下降，获得北京市节水办授予的“节水型单位”称号；另外，公司还成立了多个专业技术小组，集中研究节能环保新技术课题和与经营、运行相关的技术创新，如冷冻

站综合节能控制、生活污水处理等重大急难技术课题研究。因公司在节能减排方面的取得的成绩，公司获得政府多个部门的节能奖励。

另外，公司继续配合北京市政府在原国贸展厅及东写字楼区域实施地下国贸站轨道交通、公交、步行等一体化项目建设工作，协助解决区域内交通换乘不便及拥堵问题。

(二) 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明不适用。