

中国国际贸易中心股份有限公司
2015 年第一季度报告

目录

| | | |
|----|--------------------|----|
| 一、 | 重要提示..... | 3 |
| 二、 | 公司主要财务数据和股东变化..... | 4 |
| 三、 | 重要事项..... | 7 |
| 四、 | 附录..... | 10 |

一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司第一季度报告由全体董事以书面决议方式审议通过。
- 1.3 公司负责人洪敬南先生、主管会计工作负责人林南春先生及会计机构负责人王京京女士保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 公司第一季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

金额单位：人民币元

| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比 上年度末增减(%) |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------------|
| 总资产 | 9,913,868,189 | 9,705,531,424 | 2.15% |
| 归属于上市公司 股东的净资产 | 5,375,815,158 | 5,223,879,630 | 2.91% |
| | 年初至报告期末 | 上年初至上年报告期末 | 比上年同期增减(%) |
| 经营活动产生的 现金流量净额 | 274,508,833 | 275,003,099 | -0.18% |
| | 年初至报告期末 | 上年初至上年报告期末 | 比上年同期增减(%) |
| 营业收入 | 547,883,628 | 532,246,614 | 2.94% |
| 归属于上市公司 股东的净利润 | 151,935,528 | 134,031,331 | 13.36% |
| 归属于上市公司 股东的扣除非经常 性损益的净利润 | 149,244,658 | 132,918,938 | 12.28% |
| 加权平均净资产 收益率(%) | 2.87% | 2.72% | 0.15% |
| 基本每股收益 (元/股) | 0.15 | 0.13 | 13.36% |
| 稀释每股收益 (元/股) | 0.15 | 0.13 | 13.36% |

扣除非经常性损益项目和金额

金额单位：人民币元

| 项目 | 本期金额 |
|-----------|-----------|
| 租户违约罚款收入 | 3,809,473 |
| 处置固定资产净损失 | -219,948 |
| 其他营业外收支净额 | -1,698 |
| 所得税影响额 | -896,957 |

| | |
|---------------|-----------|
| 少数股东权益影响额（税后） | 0 |
| 合计 | 2,690,870 |

公司主要投资性物业和酒店平均租金和出租率情况

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 (%) | | |
|-------|----|------------------|------------------|-------------------|-------|-----|--------------|-------|------|
| | | | | 本报告期 | 上年同期 | 增减 | 本报告期 | 上年同期 | 增减 |
| | | | | A | B | A-B | C | D | C-D |
| 写字楼 | 一期 | 49,164 | 47,748 | 515 | 478 | 37 | 97.1 | 95.9 | 1.2 |
| | 二期 | 37,063 | 35,842 | 521 | 490 | 31 | 96.7 | 94.4 | 2.3 |
| | 三期 | 82,627 | 80,070 | 564 | 544 | 20 | 96.9 | 99.7 | -2.8 |
| 商城 | 一期 | 14,709 | 14,560 | 1,364 | 1,157 | 207 | 99.0 | 100.0 | -1.0 |
| | 二期 | 4,467 | 4,467 | 987 | 1,026 | -39 | 100.0 | 100.0 | 0.0 |
| | 三期 | 18,161 | 18,006 | 568 | 547 | 21 | 99.1 | 96.5 | 2.6 |
| 公寓 | | 50,246 | 42,672 | 232 | 229 | 3 | 84.9 | 89.2 | -4.3 |
| 国贸大酒店 | | 客房 278 间 | | 1,762 | 1,847 | -85 | 50.2 | 48.3 | 1.9 |

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、由于公司对原国贸展厅、东写字楼等区域进行改建，因此，报告期二期写字楼和一期商城的平均可出租面积比上年度平均可出租面积分别减少 844 平方米和 2,657 平方米。

3、国贸大酒店的平均租金为元/间夜。

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

| | |
|-----------|--------|
| 股东总数（户） | 24,528 |
| 前十名股东持股情况 | |

| 股东名称 (全称) | 期末持股 数量 | 比例 (%) | 持有有 限售条 件股份 数量 | 质押或冻结情况 | | 股东 性质 |
|--|-------------------|-----------|-------------------------|----------|----|----------|
| | | | | 股份 状态 | 数量 | |
| 中国国际贸易中心有限公司 | 812,360,241 | 80.65% | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| YALE UNIVERSITY | 16,299,587 | 1.62% | 未知 | 未知 | - | 未知 |
| 中国农业银行股份有限公司 —新华优选分红混合型证券 投资基金 | 12,990,274 | 1.29% | 未知 | 未知 | - | 未知 |
| MERRILL LYNCH INTERNATIONAL | 10,401,502 | 1.03% | 未知 | 未知 | - | 未知 |
| 张利国 | 7,424,685 | 0.74% | 未知 | 未知 | - | 未知 |
| 高继飞 | 7,334,030 | 0.73% | 未知 | 未知 | - | 未知 |
| 中国建设银行股份有限公司 —新华钻石品质企业股票型 证券投资基金 | 7,054,735 | 0.70% | 未知 | 未知 | - | 未知 |
| 高瓴资本管理有限公司—HCM 中国基金 | 6,995,028 | 0.69% | 未知 | 未知 | - | 未知 |
| 得克萨斯大学体系董事会— 自有资金 | 4,689,341 | 0.47% | 未知 | 未知 | - | 未知 |
| 张俊发 | 3,937,000 | 0.39% | 未知 | 未知 | - | 未知 |
| 前十名无限售条件股东持股情况 | | | | | | |
| 股东名称 | 持有无限售条件 流通股的数量 | 股份种类 | | | | |
| | | 种类 | 数量 | | | |
| 中国国际贸易中心有限公司 | 812,360,241 | 人民币普通股 | 812,360,241 | | | |
| YALE UNIVERSITY | 16,299,587 | 人民币普通股 | 16,299,587 | | | |
| 中国农业银行股份有限公司 —新华优选分红混合型证券 投资基金 | 12,990,274 | 人民币普通股 | 12,990,274 | | | |
| MERRILL LYNCH INTERNATIONAL | 10,401,502 | 人民币普通股 | 10,401,502 | | | |
| 张利国 | 7,424,685 | 人民币普通股 | 7,424,685 | | | |
| 高继飞 | 7,334,030 | 人民币普通股 | 7,334,030 | | | |

| | | | |
|--------------------------------|--|--------|-----------|
| 中国建设银行股份有限公司—新华钻石品质企业股票型证券投资基金 | 7,054,735 | 人民币普通股 | 7,054,735 |
| 高瓴资本管理有限公司—HCM 中国基金 | 6,995,028 | 人民币普通股 | 6,995,028 |
| 得克萨斯大学体系董事会—自有资金 | 4,689,341 | 人民币普通股 | 4,689,341 |
| 张俊发 | 3,937,000 | 人民币普通股 | 3,937,000 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 中国国际贸易中心有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。 | | |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | 不适用。 | | |

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

金额单位：人民币元

| 项目 | 本报告期末 | 上年度期末 | 增减额 | 增减比例 |
|---------|-------------|-------------|--------------|---------|
| 货币资金 | 466,814,048 | 790,386,059 | -323,572,011 | -40.94% |
| 预付款项 | 33,655,255 | 22,892,684 | 10,762,571 | 47.01% |
| 其他应收款 | 11,029,772 | 4,762,846 | 6,266,926 | 131.58% |
| 其他流动资产 | 435,000,000 | 0 | 435,000,000 | - |
| 其他非流动资产 | 14,675,572 | 47,843,931 | -33,168,359 | -69.33% |
| 应付职工薪酬 | 25,942,897 | 57,720,350 | -31,777,453 | -55.05% |
| 应交税费 | 53,094,601 | 25,714,609 | 27,379,992 | 106.48% |
| 应付利息 | 31,902,866 | 13,855,358 | 18,047,508 | 130.26% |
| 项目 | 年初至报告期末 | 上年初至上年报告期末 | 增减额 | 增减比例 |
| 销售费用 | 9,541,302 | 5,353,362 | 4,187,940 | 78.23% |
| 投资收益 | 4,264,524 | 2,504,458 | 1,760,066 | 70.28% |

| | | | | |
|----------------|--------------|--------------|--------------|---------|
| 营业外收入 | 3,831,753 | 1,530,788 | 2,300,965 | 150.31% |
| 营业外支出 | 243,926 | 48,126 | 195,800 | 406.85% |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 1,325,656 | 2,210,959 | -885,303 | -40.04% |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -567,781,097 | -327,535,406 | -240,245,691 | 73.35% |
| 现金及现金等价物净减少额 | 323,572,011 | 90,857,785 | 232,714,226 | 256.13% |

(一) 货币资金减少、其他流动资产增加，主要是购买可供出售金融资产 4.35 亿元；

(二) 预付账款增加，主要是工程预付款增加；

(三) 其他应收款增加，主要是应收可供出售金融资产收益以及应收客户业务往来款增加；

(四) 其他非流动资产减少，主要是以前年度预付国贸三期 B 阶段项目钢材款随着国贸三期工程建设使用而计入工程成本；

(五) 应付职工薪酬减少，主要是期初数中含有的应付员工 2014 年度花红已于 2015 年一季度发放；

(六) 应交税费增加，主要是按税法规定应于 4 月份缴纳的 2015 年一季度房产税；

(七) 应付利息增加，主要是预提的应付债券利息；

(八) 销售费用增加，主要是公司广告宣传支出增加；

(九) 营业外收入增加，主要是收到的租户违约罚款收入较多；

(十) 营业外支出增加，主要是处置固定资产净损失增加；

(十一) 收到其他与投资活动有关的现金减少，主要是因购买的可供出售金融资产未到期，尚未收到与该项投资收益有关的现金；

(十二) 投资活动产生的现金流量净额减少，主要是投资支付的现金增加 1.8 亿元；

(十三) 现金及现金等价物净减少额增加，主要是投资活动产生的现金净流出增加 2.4 亿元。

3.2 重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

(一) 国贸三期项目

国贸三期 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 1 月取得底板施工证，2014 年 12 月中旬取得裙楼整体和主塔楼 44 层以下施工许可证，主塔楼 45 层以上施工许可证预计 2015 年内可以取得。目前，现场施工顺利，商业裙楼已结构封顶，主塔楼核心筒钢结构已完成至 31 层，正在进行裙楼的机电和精装修施工。

(二) 原国贸展厅和东写字楼改建项目

原国贸展厅和东写字楼改建成商城、同时配合北京市政府实施国贸站轨道交通、公交、步行等交通一体化项目规划意见书于 2014 年 9 月中旬取得北京市规委批复。

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，公司原拟定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，相关议案已经公司五届二十三次董事会会议审议后通过。

现由于该项目的房地权属不一致问题，有关政府部门一直未能批准以公司名义办理土地预审和项目立项。目前，公司仍在积极与政府有关部门进行沟通。

3.3 公司及持股 5%以上的股东承诺事项履行情况

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

中国国际贸易中心股份有限公司

董事长：洪敬南

2015 年 4 月 29 日

四、附录(见所附财务报表)

中国国际贸易中心股份有限公司

2015年3月31日合并及公司资产负债表

(金额单位为人民币元)

| | 2015年3月31日 合并 | 2014年12月31日 合并 | 2015年3月31日 公司 | 2014年12月31日 公司 |
|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 流动资产 | | | | |
| 货币资金 | 466,814,048 | 790,386,059 | 370,571,994 | 668,195,940 |
| 应收账款 | 149,083,550 | 143,657,938 | 137,705,730 | 132,979,994 |
| 预付款项 | 33,655,255 | 22,892,684 | 32,439,546 | 21,525,628 |
| 其他应收款 | 11,029,772 | 4,762,846 | 4,337,847 | 1,024,995 |
| 存货 | 24,839,446 | 25,952,983 | 24,723,344 | 25,834,306 |
| 其他流动资产 | 435,000,000 | - | 400,000,000 | - |
| 流动资产合计 | 1,120,422,071 | 987,652,510 | 969,778,461 | 849,560,863 |
| 非流动资产 | | | | |
| 长期股权投资 | 5,711,315 | 5,571,227 | 25,211,315 | 25,071,227 |
| 投资性房地产 | 5,673,451,088 | 5,584,332,871 | 5,673,451,088 | 5,584,332,871 |
| 固定资产 | 1,202,671,598 | 1,226,336,658 | 1,200,558,473 | 1,223,985,943 |
| 在建工程 | 433,231,372 | 377,302,632 | 433,231,372 | 377,302,632 |
| 无形资产 | 1,200,034,770 | 1,208,003,989 | 1,200,034,770 | 1,208,003,989 |
| 长期待摊费用 | 197,338,389 | 202,667,492 | 197,338,389 | 202,667,492 |
| 递延所得税资产 | 66,332,014 | 65,820,114 | 63,750,375 | 63,761,908 |
| 其他非流动资产 | 14,675,572 | 47,843,931 | 14,675,572 | 47,843,931 |
| 非流动资产合计 | 8,793,446,118 | 8,717,878,914 | 8,808,251,354 | 8,732,969,993 |
| 资产总计 | 9,913,868,189 | 9,705,531,424 | 9,778,029,815 | 9,582,530,856 |
| 流动负债 | | | | |
| 应付账款 | 21,922,830 | 19,677,131 | 16,447,554 | 12,935,584 |
| 预收款项 | 65,141,205 | 51,232,817 | 40,902,627 | 42,172,790 |
| 应付职工薪酬 | 25,942,897 | 57,720,350 | 23,427,901 | 48,771,409 |
| 应交税费 | 53,094,601 | 25,714,609 | 48,297,808 | 20,577,584 |
| 应付利息 | 31,902,866 | 13,855,358 | 31,902,866 | 13,855,358 |
| 其他应付款 | 742,068,918 | 715,941,325 | 663,818,856 | 643,071,056 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,000,000,000 | 1,000,000,000 | 1,000,000,000 | 1,000,000,000 |
| 流动负债合计 | 1,940,073,317 | 1,884,141,590 | 1,824,797,612 | 1,781,383,781 |
| 非流动负债 | | | | |
| 长期借款 | 2,100,000,000 | 2,100,000,000 | 2,100,000,000 | 2,100,000,000 |
| 应付债券 | 496,375,000 | 496,000,000 | 496,375,000 | 496,000,000 |
| 非流动负债合计 | 2,596,375,000 | 2,596,000,000 | 2,596,375,000 | 2,596,000,000 |
| 负债合计 | 4,536,448,317 | 4,480,141,590 | 4,421,172,612 | 4,377,383,781 |
| 股东权益 | | | | |
| 股本 | 1,007,282,534 | 1,007,282,534 | 1,007,282,534 | 1,007,282,534 |
| 资本公积 | 1,872,518,599 | 1,872,518,599 | 1,872,501,925 | 1,872,501,925 |
| 盈余公积 | 503,641,267 | 503,641,267 | 503,641,267 | 503,641,267 |
| 未分配利润 | 1,992,372,758 | 1,840,437,230 | 1,973,431,477 | 1,821,721,349 |
| 归属于母公司股东权益合计 | 5,375,815,158 | 5,223,879,630 | 5,356,857,203 | 5,205,147,075 |
| 少数股东权益 | 1,604,714 | 1,510,204 | - | - |
| 股东权益合计 | 5,377,419,872 | 5,225,389,834 | 5,356,857,203 | 5,205,147,075 |
| 负债及股东权益总计 | 9,913,868,189 | 9,705,531,424 | 9,778,029,815 | 9,582,530,856 |

企业负责人：洪敬南

主管会计工作负责人：林南春

会计机构负责人：王京京

中国国际贸易中心股份有限公司

截至2015年3月31日3个月期间合并及公司利润表
(金额单位为人民币元)

| 项 目 | 2015年1-3月 合并 | 2014年1-3月 合并 | 2015年1-3月 公司 | 2014年1-3月 公司 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 一、营业收入 | 547,883,628 | 532,246,614 | 518,784,470 | 508,389,278 |
| 减：营业成本 | (262,497,936) | (266,377,592) | (235,668,095) | (243,754,360) |
| 营业税金及附加 | (31,224,772) | (29,800,729) | (29,229,942) | (28,131,099) |
| 销售费用 | (9,541,302) | (5,353,362) | (9,480,859) | (5,331,740) |
| 管理费用 | (17,292,781) | (17,537,324) | (17,292,781) | (17,537,323) |
| 财务费用 | (32,519,167) | (37,703,450) | (32,584,492) | (37,723,854) |
| 加：投资收益 | 4,264,524 | 2,504,458 | 4,117,347 | 2,440,366 |
| 其中：对联营企业的投资收益 | 140,088 | 125,162 | 140,088 | 125,162 |
| 二、营业利润 | 199,072,194 | 177,978,615 | 198,645,648 | 178,351,268 |
| 加：营业外收入 | 3,831,753 | 1,530,788 | 3,831,753 | 1,530,788 |
| 减：营业外支出 | (243,926) | (48,126) | (243,926) | (37,536) |
| 其中：非流动资产处置损失 | (223,348) | - | (223,348) | - |
| 三、利润总额 | 202,660,021 | 179,461,277 | 202,233,475 | 179,844,520 |
| 减：所得税费用 | (50,629,983) | (45,350,680) | (50,523,347) | (44,929,839) |
| 四、净利润 | 152,030,038 | 134,110,597 | 151,710,128 | 134,914,681 |
| 归属于母公司股东的净利润 | 151,935,528 | 134,031,331 | 151,710,128 | 134,914,681 |
| 少数股东损益 | 94,510 | 79,266 | - | - |
| 五、每股收益 | | | | |
| 基本和稀释每股收益 | 0.15 | 0.13 | - | - |
| 六、其他综合收益 | - | - | - | - |
| 七、综合收益总额 | 152,030,038 | 134,110,597 | 151,710,128 | 134,914,681 |
| 归属于母公司股东的综合收益总额 | 151,935,528 | 134,031,331 | 151,710,128 | 134,914,681 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 94,510 | 79,266 | - | - |

企业负责人：洪敬南

主管会计工作负责人：林南春

会计机构负责人：王京京

中国国际贸易中心股份有限公司

截至2015年3月31日3个月期间合并及公司现金流量表
(金额单位为人民币元)

| 项 目 | 2015年1-3月 合并 | 2014年1-3月 合并 | 2015年1-3月 公司 | 2014年1-3月 公司 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量 | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 563,552,511 | 543,245,131 | 512,788,571 | 502,954,609 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 14,907,072 | 20,216,444 | 10,882,051 | 19,166,357 |
| 经营活动现金流入小计 | 578,459,583 | 563,461,575 | 523,670,622 | 522,120,966 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | (68,978,021) | (62,426,579) | (58,723,560) | (55,696,735) |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | (93,902,518) | (86,640,075) | (66,714,130) | (69,828,902) |
| 支付的各项税费 | (76,842,561) | (75,895,806) | (70,729,006) | (70,018,431) |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | (64,227,650) | (63,496,016) | (61,975,825) | (57,731,270) |
| 经营活动现金流出小计 | (303,950,750) | (288,458,476) | (258,142,521) | (253,275,338) |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 274,508,833 | 275,003,099 | 265,528,101 | 268,845,628 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | | | |
| 收回投资收到的现金 | 428,000,000 | 460,000,000 | 400,000,000 | 450,000,000 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 3,400 | - | 3,400 | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 1,325,656 | 2,210,959 | 1,225,479 | 2,166,027 |
| 投资活动现金流入小计 | 429,329,056 | 462,210,959 | 401,228,879 | 452,166,027 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | (134,110,153) | (106,746,365) | (134,081,179) | (106,708,771) |
| 投资支付的现金 | (863,000,000) | (683,000,000) | (800,000,000) | (650,000,000) |
| 投资活动现金流出小计 | (997,110,153) | (789,746,365) | (934,081,179) | (756,708,771) |
| 投资活动产生的现金流量净额 | (567,781,097) | (327,535,406) | (532,852,300) | (304,542,744) |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | | | | |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | (30,247,250) | (38,317,500) | (30,247,250) | (38,317,500) |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | - | - | - | - |
| 筹资活动现金流出小计 | (30,247,250) | (38,317,500) | (30,247,250) | (38,317,500) |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | (30,247,250) | (38,317,500) | (30,247,250) | (38,317,500) |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | (52,497) | (7,978) | (52,497) | (7,978) |
| 五、现金及现金等价物净增加/(减少)额 | (323,572,011) | (90,857,785) | (297,623,946) | (74,022,594) |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 790,386,059 | 423,912,391 | 668,195,940 | 322,389,611 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 466,814,048 | 333,054,606 | 370,571,994 | 248,367,017 |

企业负责人：洪敬南

主管会计工作负责人：林南春

会计机构负责人：王京京