股票代码:600861　　股票简称:北京城乡　　编号:临2015—023

北京城乡贸易中心股份有限公司2015年公司债券（第一期）上市公告书

证券简称:15城乡01
证券代码:122387
上市时间:2015年7月30日
上市地点:上海证券交易所
主承销商、上市推荐人:西南证券股份有限公司
二〇一五年七月

第一节、绪言

北京城乡贸易中心股份有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）已批准该上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

中国证监会对北京城乡贸易中心股份有限公司2015年公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）上市的核准，不表明其对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经中国证监会证监许可［2015］1205号文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过9亿元的公司债券。本次债券采用分期发行的方式，本期债券发行总额为3亿元。

经联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA，本期债券信用级别良好。截至2014年12月31日，发行人合并口径资产负债率为47.65%，母公司口径资产负债率为21.74%；债券上市前，发行人最近一期末未经审计的净资产为234,358.25万元（截至2014年12月31日合并报表中所有者权益合计数）；债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为9,479.97万元（2012年、2013年及2014年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

第二节、发行人简介

一、发行人概况

公司名称:北京城乡贸易中心股份有限公司

注册地址:北京市海淀区复兴路甲23 号

法定代表人:王禄征

注册资本:316,804,949元

企业类型:股份有限公司

二、发行人基本情况

北京城乡贸易中心股份有限公司是北京市国有资产监督管理委员会（以下简称“市国资委”）批准设立的国有控股上市公司，公司主营业务主要包括:销售商品、物业租赁、商务酒店经营等。

截至2014年12月31日，发行人经审计的总资产为447,654.33万元，所有者权益（包括少数股东权益）为234,358.25万元。2014年度发行人实现营业总收入221,917.10万元，实现归属于母公司所有者的净利润10,220.47万元。

三、发行人的设立以及上市

1992年8月10日，由北京郊旅、深圳万科企业股份有限公司、中国人民建设银行北京信托投资公司、北京海兴实业公司、北京国际信托投资公司作为发起人，经北京市经济体制改革办公室《关于批准设立北京城乡贸易中心股份有限公司的批复》（京体改办字[1992]第8号）批准，以定向募集方式设立北京城乡贸易中心股份有限公司，公司总股本为28,000万股，于2012年11月3日完成工商登记。

1993年3月25日，依据国家体改委体改生(1992)31号《股份有限公司规范意见》第五章第五十五条第(五)项、第八章第八十三条和八十四条的规定，公司召开第一届第二次董事暨股东代表会议，审议通过了《关于调整公司股本总额的方案》，北京城乡总股本由28,000万股缩股为14,000万股，缩股后，公司总股本为14,000万股。

根据1993年12月29日北京市经济体制改革委员会京体改委字(1993)第184号《关于批准北京城乡贸易中心股份有限公司发行5000万股社会公众股票的批复》、1994年1月8日北京市人民政府京政发[1994]2号《北京市人民政府关于北京城乡贸易中心股份有限公司发行社会公众股票（A股）的批复》、1994年2月2日中国证监会证监发审字[1994]13号《关于北京城乡贸易中心股份有限公司申请公开发行股票的复审意见书》，北京城乡首次向社会公众公开发行人民币普通股5000万股，并于1994年5月20日正式在上海证券交易所挂牌上市，发行后，公司总股本为19,000万股。

第三节、本期债券发行概况

一、发行人:北京城乡贸易中心股份有限公司。

二、债券名称:北京城乡贸易中心股份有限公司2015年公司债券（第一期）。

三、发行总额:3亿元。

四、债券期限:本期债券的期限为5年，第3 年末附发行人赎回选择权、发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

五、票面利率:本期债券票面年利率为4.68%，票面利率由发行人与主承销商根据网下向合格投资者的询价结果在预设区间范围内协商确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期债券票面利率在债券存续期的前3年固定不变。如发行人行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券存续期限后2年票面年利率为债券存续期限前3年票面年利率加上调基点，在债券存续期限后2年固定不变。如发行人未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

六、发行方式:本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下认购采取合格投资者与主承销商签订认购协议的形式进行。

七、发行价格:本期债券面值100元，平价发行。

八、债券形式及托管方式:实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

九、发行对象:符合《公司债管理办法》等相关规定的合格投资者。

十、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2015年6月29日。

十一、发行期限:3个工作日，自发行首日起至2015年7月2日止。

十二、发行首日:本期债券发行期限的第一日，即2015年6月30日。

十三、起息日:2015年6月30日。本期债券存续期内每年的6月30日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限:本期债券的计息期限为自2015年6月30日起至2020年6月29日止。

十五、还本付息方式:本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

十六、付息日:本期债券存续期间，本期债券的付息日为2016年至2020年每年的6月30日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为2016年至2018年每年的6月30日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2016年至2018年每年的6月30日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款项不另计利息。

十七、兑付日:本期债券的兑付日为2020年6月30日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为2018年6月30日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2018年6月30日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

十八、本息兑付方式:本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

十九、承销方式:本期债券由主承销商西南证券组织承销团，采取余额包销的方式承销。

二十、承销团成员:主承销商为西南证券股份有限公司，分销商为天风证券股份有限公司。

二十一、信用安排:无担保。

二十二、募集资金投向:本期债券募集资金拟全部用于补充流动资金。

二十三、信用级别:经联合评级综合评定，发行人主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA。

二十四、债券受托管理人:西南证券股份有限公司。

二十五、募集资金使用专户监管人:北京银行股份有限公司北京顺义支行

二十六、流动性安排:本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十七、税务提示:根据国家税收法律法律，投资者投资本期债券所获利息收入应缴纳的所得税由投资者承担。

第四节、债券上市与托管基本情况

一、债券上市情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于2015年7月30日起在上海证券交易所挂牌交易，债券简称“15城乡01”，上市代码“122387”。根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为AA。债券上市后可进行质押式回购，质押率申报和转回代码为“104387”。上市折扣系数为0.7，上市交易后折扣系数为0.7。

二、债券托管情况

经中国证券登记结算有限责任公司上海分公司确认，本期债券中30,000万元已由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管。

第五节、发行人主要财务状况

发行人报告期内聘任致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司年度定期报告的审计机构。

致同会计师对发行人2012年12月31日的合并及母公司资产负债表、2011年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注进行了审计，并出具了“致同审字（2013）第110ZA0474号”标准无保留意见的《审计报告》；

致同会计师对发行人2013年12月31日的合并及母公司资产负债表，2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注进行了审计，并出具了“致同审字（2014）第110ZA0353号”标准无保留意见的《审计报告》。

致同会计师对发行人2014年12月31日的合并及母公司资产负债表，2014年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注进行了审计，并出具了“致同审字（2015）第110ZA1282号”标准无保留意见的《审计报告》。

本节的有关财务会计数据反映了公司最近三年的财务报表和附注的重要内容，投资者欲详细了解财务数据，请查阅附表中发行人2012年至2014年经审计的财务报表。

一、发行人近三年主要财务数据

单位:万元

项　目	2014年度/末	2013年度/末	2012年度/末
资产总计	447,654.33	353,581.40	329,495.96
流动资产合计	325,625.48	225,821.53	195,107.17
非流动资产合计	122,028.85	127,759.86	134,388.79
负债总计	213,296.08	125,303.98	108,031.47
流动负债合计	106,498.78	68,830.82	78,065.59
非流动负债合计	106,797.29	56,473.16	29,965.88
所有者权益	234,358.25	228,277.41	221,464.49
归属于母公司的所有者权益	225,826.62	220,278.63	214,128.54
营业总收入	221,917.10	246,042.53	224,964.58
利润总额	13,966.03	13,861.41	12,814.06
净利润	10,876.85	10,103.34	9,518.69
归属于母公司所有者的净利润	10,220.47	9,301.89	8,917.56
经营活动产生的现金流量净额	-20,328.11	-29,553.17	-11,601.00
投资活动产生的现金流量净额	8,078.26	-886.25	822.04
筹资活动产生的现金流量净额	37,985.26	17,299.81	23,318.42

二、发行人近三年主要财务指标

项目	2014年	2013年	2012年
	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动比率（倍）	3.06	3.28	2.50
速动比率（倍）	1.00	1.40	1.32
资产负债率	47.65%	35.44%	32.79%
每股净资产(元)	7.40	6.95	6.76
应收账款周转率(次)	346.05	232.62	185.73
存货周转率(次)	1.00	1.82	2.54
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-0.64	-0.93	-0.37
每股现金流量净额(元)	0.81	-0.41	0.40
利息保障倍数	4.00	6.10	18.43
贷款偿还率注	100%	/	/
利息偿付率	100%	100%	100%

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、营业总收入增长率=（本期营业总收入-上期营业总收入）/上期营业总收入

4、总资产周转率=营业总收入/期初末平均总资产

5、应收账款周转率=营业总收入/（平均应收账款净额+平均应收票据余额）

6、净资产收益率=净利润/期初末平均净资产

7、资产负债率=总负债/总资产

8、流动负债占总负债比率=流动负债/总负债

9、流动资产占总资产比率=流动资产/总资产

10、EBIT利息保障倍数=EBIT/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

三、发行人财务状况分析

（一）资产负债结构分析

1、资产状况

单位:万元

项目	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	325,625.48	72.74%	225,821.53	63.87%	195,107.17	59.21%
非流动资产	122,028.85	27.26%	127,759.86	36.13%	134,388.79	40.79%
资产总额	447,654.33	100%	353,581.40	100%	329,495.96	100%

报告期末,公司资产总额逐年增长,流动资产占资产总额的比例不断上升。公司目前的资产构成结构符合公司现有的经营特点,反映了公司业务模式较为成熟,资产流动性不断增强,与公司的基本情况相适应。

（1）流动资产分析

单位:万元

项　目	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	99,502.79	30.56%	61,934.24	27.43%	75,073.85	38.48%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	–	–	2,471.24	1.09%	2,330.84	1.19%
应收账款	487.08	0.15%	795.48	0.35%	1,319.94	0.68%
预付款项	2,323.21	0.71%	23,846.16	10.56%	21,772.83	11.16%
应收股利	–	–	132.80	0.06%	170.62	0.09%
其他应收款	1,459.46	0.45%	946.56	0.42%	1,005.24	0.52%
存货	219,509.09	67.41%	129,503.65	57.35%	91,757.12	47.03%
一年内到期的非流动资产	43.05	0.01%	–	–	–	–
其他流动资产	2,300.80	0.71%	6,191.41	2.74%	1,676.73	0.86%
流动资产合计	325,625.48	100%	225,821.53	100%	195,107.17	100%

截至2012年12月31日、2013年12月31日和2014年12月31日，公司流动资产分别为195,107.17万元、225,821.53万元和325,625.48万元,占资产总额的比例分别为59.21%、63.87%以及72.74%。流动资产以货币资金、预付款项、存货为主要构成,前三者合计金额占流动资产的比例分别为96.67%、95.33%和98.68%,公司资产的流动性较好。

（1.1）货币资金

公司货币资金包括现金、银行存款及其他货币资金。截至2012年12月31日、2013年12月31日和2014年12月31日,公司的货币资金余额分别为75,073.85万元、61,934.24万元和99,502.79万元,占同期末流动资产的比例分别为38.48%、27.43%和30.56%，是公司流动资产的重要构成。随着公司规模的扩大，各期末货币资金余额随之增长。2014年12月31日,公司的货币资金余额增加较多的主要原因是国盛兴业投资建设的“城乡世纪广场”综合体项目的创意工作室已于2014年开始预售,收到金额较多的预售房款。

（1.2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

截至2012年12月31日、2013年12月31日和2014年12月31日,公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产余额分别为2,330.84万元、2,471.24万元和0万元，系公司持有的证券投资基金份额,2014年9月已处置完毕。

（1.3）应收款项

截至2012年12月31日、2013年12月31日和2014年12月31日，公司应收款项余额分别为1,319.94万元、795.48万元以及487.08万元,占当期末流动资产的比重分别为0.68%、0.35%以及0.15%。公司应收款项规模较小,主要为应收未收的租金、银行结算款项等,与公司经营模式以及所处的零售百货行业的特点相符合。截至2014年12月31日,应收账款金额前五名单位情况如下:

单位:元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例（%）
资和信电子支付有限公司	非关联方	1,675,434.36	32.51
中国建设银行股份有限公司	非关联方	576,157.00	11.18
中国工商银行股份有限公司	非关联方	371,314.30	7.20
中国农业银行股份有限公司	非关联方	368,709.73	7.15
广发银行股份有限公司	非关联方	354,593.95	6.88
合计		3,346,209.34	64.92

截至2014年12月31日,公司应收账款前五名合计金额为334.62万元,均为公司非关联方,占公司应收账款账面价值的64.92%,主要为未到账的银行资金结算款项和相关应收的租金。

（1.4）预付款项

截至2012年12月31日、2013年12月31日和2014年12月31日，公司预付款项账面价值分别为21,772.83万元、23,846.16万元以及2,323.21万元,占当期末流动资产的比重分别为11.16%、10.56%以及0.71%,在流动资产中的比重呈逐年下降的趋势。2014年12月31日,公司预付款项余额下降较大,主要是国盛兴业投资建设的“城乡世纪广场”综合体项目已基本建设完毕,预付工程款项减少较多。

截至2014年12月31日,预付款项账龄构成情况如下:

单位:元

账龄	金额	比例%
1年以内	18,187,859.41	78.29
1至2年	4,832,780.00	20.80
2至3年	199,500.00	0.86
3年以上	12,000.00	0.05
合　计	23,232,139.41	100.00

公司预付款项主要为预付的工程款和装修款项、日常经营货款和燃气、广告费等。截至2014年12月31日,预付款项前五名的情况如下:

单位:元

单位名称	金额	占预付款项总额的比例（%）
上海卓好实业有限公司	9,600,000.00	41.32
山东荷建建筑集团有限公司	3,815,052.78	16.42
上海森活投资管理咨询有限公司	2,000,000.00	8.61
北京尚上峰投资有限公司	1,089,622.61	4.69
北京富基融通科技有限公司	1,047,674.53	4.51
合计	17,552,349.92	75.55

（1.5）其他应收款

截至2012年12月31日、2013年12月31日和2014年12月31日，公司其他应收款账面价值分别为1,005.24万元、946.56万元以及1,459.46万元,占流动资产的比例分别为0.52%、0.42%以及0.45%,占流动资产的比例小。

（1.6）存货

截至2012年12月31日、2013年12月31日和2014年12月31日，公司存货账面价值分别为91,757.12万元、129,503.65万元以及219,509.09万元,占当期末流动资产的比重分别为47.03%、57.35%以及67.41%,为流动资产的主要构成部分。

报告期各期末,公司存货主要为库存商品、开发成本等,存货分类明细如下:

单位:万元

项　目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
库存商品	3,852.91	4,391.50	5,302.87
低值易耗品	0.51	0.40	0.71
包装物	6.59	8.39	10.46
材料物资	162.73	281.17	148.52
开发成本	215,486.34	124,822.19	86,294.57
合　计	219,509.09	129,503.65	91,757.12

由上表可知,公司存货主要为公司全资子公司国盛兴业于2011年1月投资建设的“城乡世纪广场”综合体的开发成本。“城乡世纪广场”综合体位处北京经济技术开发区路东新区,总建筑面积约30万平米,其中,商业面积约23万平米,办公楼面积约7万平米,综合体主要为商业场所,用于公司开展商品销售等主营业务和对外提供租赁业务,办公楼为创意工作室,主要面向公司业务合作伙伴等出售或出租。

“城乡世纪广场”综合体项目主址处于京津塘高速边,根据规划,2020年,亦庄新城人口规模控制在70万人左右,其中常住人口33万人左右。并且自2006年起,亦庄核心区停止住宅项目的审批,核心区的居住饱和推动第二生活区形成,作为亦庄第二核心生活区的路东新区,在未来势必承担起接纳增长人口的“重任”,亦庄新城在空间上主要沿京津塘高速公路轴向发展。正是基于路东新区的广阔发展前景,公司决定投资建设“城乡世纪广场”综合体,利用现有城乡贸易中心商厦和华懋商厦的经营管理经验,抢占市场先机。

公司已遵照会计准则制定了存货跌价准备的计提政策,报告期各期末,公司对、库存商品、材料物资、开发成本等根据其成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备,截至2012年12月31日、2013年12月31日和2014年12月31日,存货跌价准备账面余额如下:

单位:万元

项　目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
库存商品	62.55	62.55	62.55

除上述事项外,报告期各期末公司其他存货未发生减值情形,存货状况良好,存货跌价准备计提充分。

2012年、2013年以及2014年,公司的存货周转率分别为2.54次、1.82次以及1.00。根据2013年年报数据,公司与同行业可比上市公司存货周转率对比如下:

序号	公司简称	存货周转率(次)
1	大连友谊	0.39
2	百联股份	11.16
3	新华都	8.35
4	中百集团	6.47
5	华联综超	6.40
6	重庆百货	13.98
7	南京新百	2.92
8	新华百货	11.20
9	南宁百货	16.10
10	首商股份	25.06
平均值		10.20
北京城乡		1.82

数据来源:Wind资讯

根据上表,虽然同为百货零售类上市公司,但因为具体业务构成不同,导致各公司存货周转率差异较大。并且公司存货主要构成部分为“城乡世纪广场”综合体的开发成本,使得公司的存货周转率较低于同行业上市公司的平均水平。

（2）非流动资产分析

单位:万元

项　目	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	500.84	0.41%	439.03	0.34%	345.56	0.26%
长期股权投资	2,249.30	1.84%	2,231.42	1.75%	2,169.05	1.61%
投资性房地产	30,553.77	25.04%	40,478.56	31.68%	42,375.32	31.53%
固定资产	81,499.17	66.79%	77,457.32	60.63%	81,930.14	60.97%
无形资产	5,035.42	4.13%	5,267.22	4.12%	5,499.02	4.09%
长期待摊费用	164.84	0.14%	–	–	–	–
递延所得税资产	2,025.50	1.66%	1,886.31	1.48%	2,069.70	1.54%
非流动资产合计	122,028.85	100%	127,759.86	100%	134,388.79	100%

截至2012年12月31日、2013年12月31日和2014年12月31日，公司非流动资产分别为134,388.79万元、127,759.86万元和122,028.85万元,占总资产的比重分别为40.79%、36.13%以及27.26%。非流动资产以投资性房地产、固定资产和无形资产为主要构成部分。

（2.1）长期股权投资

公司为了增强持续盈利能力、培育新的盈利增长点,存在公司合并报表范围外的长期股权投资情形。截至2012年12月31日、2013年12月31日和2014年12月31日，长期股权投资余额分别为2,169.05万元、2,231.42万元以及2,249.30万元,占非流动资产比例分别为1.61%、1.75%和1.84%,主要为公司持有的大用软件有限责任公司45%股权和北京城乡旅游汽车出租有限责任公司49%股权。

（2.2）投资性房地产

截至2012年12月31日、2013年12月31日和2014年12月31日，公司投资性房地产账面价值分别为42,375.32万元、40,478.56万元和30,553.77万元,占非流动资产的比例分别为31.53%、31.68%和25.04%,主要是位于海淀区复兴路甲23 号北京城乡贸易中心商厦、华懋商厦、黄寺商厦、沈阳财富中心等部分房屋用对外出租,与北京肯德基有限公司、北京必胜客披萨饼有限公司、天安保险等客户签订了长期租赁协议,能够为公司产生持续稳定的租金收入。

（2.3）固定资产

截至2012年12月31日、2013年12月31日和2014年12月31日，公司固定资产账面价值分别为81,930.14万元、77,457.32万元以及81,499.17万元,占非流动资产的比例分别为60.97%、60.63%以及66.79%,占比相对稳定,主要为房屋及建筑物和电子设备。公司所处零售百货行业,绝大部分经营场所为公司自有物业,因此公司固定资产占非流动资产的比重较大。

报告期各期末,公司固定资产构成情况如下:

单位:万元

项目	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	77,659.04	95.29%	73,263.51	94.59%	77,095.79	94.10%
运输设备	384.41	0.47%	430.13	0.56%	421.78	0.51%
办公设备	274.86	0.34%	317.53	0.41%	423.89	0.52%
电子设备	2,911.97	3.57%	3,161.88	4.08%	3,622.77	4.42%
其他设备	268.88	0.33%	284.27	0.37%	365.91	0.45%
合计	81,499.17	100%	77,457.32	100%	81,930.14	100%

公司固定资产使用情况良好,主要为房屋建筑物和电子设备,报告期各期末,房屋及建筑物和电子设备账面价值合计分别为80,718.56万元、76,425.39万元和80,571.01万元，占固定资产账面价值比例分别为98.52%、98.67%和98.86%,占比保持一定的稳定。报告期内,公司主要持有海淀区复兴路甲23 号北京城乡贸易中心商厦、城乡仓储超市、华懋商厦、黄寺商厦、沈阳财富中心等房屋建筑物。

（2.4）无形资产

截至2012年12月31日、2013年12月31日和2014年12月31日，公司无形资产账面价值分别为5,499.02万元、5,267.22万元以及5,035.42万元,占非流动资产的比重分别为4.09%、4.12%以及4.13%。公司无形资产由土地使用权、场地使用权构成。报告期各期末,公司无形资产使用情况良好,不存在无形资产账面价值低于其可收回金额的情况,未提取无形资产减值准备。

2、负债状况及分析

单位:万元

项　目	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	19,956.39	9.36%	18,871.12	15.06%	22,494.83	20.82%
预收款项	70,613.08	33.11%	29,629.10	23.65%	33,448.55	30.96%
应付职工薪酬	6,286.86	2.95%	7,537.76	6.02%	7,419.50	6.87%
应交税费	1,645.24	0.77%	2,185.88	1.74%	1,702.63	1.58%
应付利息	152.73	0.07%	101.11	0.08%	53.85	0.05%
应付股利	151.72	0.07%	151.72	0.12%	2,033.34	1.88%
其他应付款	7,692.76	3.61%	10,354.12	8.26%	10,912.90	10.10%
流动负债合计	106,498.78	49.93%	68,830.82	54.93%	78,065.59	72.26%
长期借款	100,663.00	47.19%	53,883.78	43.00%	28,270.70	26.17%
长期应付职工薪酬	1,567.42	0.73%	–	–	–	–
递延所得税负债	1,734.00	0.81%	1,718.55	1.37%	1,695.18	1.57%
递延收益	2,832.88	1.33%	870.84	0.69%	–	–
非流动负债合计	106,797.29	50.07%	56,473.16	45.07%	29,965.88	27.74%
负债合计	213,296.08	100%	125,303.98	100%	108,031.47	100%

截至2012年12月31日、2013年12月31日和2014年12月31日，公司负债总额分别108,031.47万元、125,303.98万元以及213,296.08万元,负债规模随着公司经营规模的扩大而逐年递增。从负债结构上来看,公司从以流动负债为主的负债结构逐渐提高非流动负债比重,2013年末和2014年末流动负债和非流动负债比重保持相对稳定。报告期各期末，非流动负债在公司负债中的比重分别为27.74%、45.07%和50.07%,2013年末公司的非流动负债占比提升较快,主要因为国盛兴业投资建设“城乡世纪广场”综合体项目增加较多长期银行贷款。公司在保持现有商厦业务规模稳定的基础上,积极开展市场开拓活动,由于项目建设存在投资金额大、建设周期长等特点,公司对长期资金需求不断增长。

（1）应付账款

截至2012年12月31日、2013年12月31日和2014年12月31日，公司应付账款余额分别为22,494.83万元、18,871.12万元以及19,956.39万元，占当期末负债总额的比例分别为20.82%、15.06%以及9.36%，占比呈逐年降低趋势。报告期内,公司与供应商已形成良好的合作关系,相关款项结算形成了较为固定的模式,应付账款规模保持相对稳定态势。报告期各期末,应付账款余额主要为应付供应商货款。

（2）预收款项

截至2012年12月31日、2013年12月31日和2014年12月31日，公司预收款项余额分别为33,448.55万元、29,629.10万元以及70,613.08万元，占当期末负债总额的比例分别为30.96%、23.65%以及33.11%，主要构成为预收货款、租赁款等。2014年12月31日,公司预收款项较2013年末增长幅度较大,主要原因是国盛兴业的“城乡世纪广场”创意工作室2014年取得预售许可证进行对外出售收到的预售房款,截至2014年12月31日,公司收到预售房款52,476.66万元,实现预售比例为47.60%。

（3）应付职工薪酬

截至2012年12月31日、2013年12月31日和2014年12月31日，公司应付职工薪酬余额分别为7,419.50万元、7,537.76万元以及6,286.86万元,占当期末负债总额的比重分别为6.87%、6.02%以及2.95%，主要构成为应付职工工资、社会保险等。

2014年12月末应付职工薪酬余额较2013年末减少较多,主要是根据财政部2014年7月1日实施的《企业会计准则第9号——职工薪酬》的相关规定,公司在2014年12月末将辞退福利列示于非流动负债中的长期应付职工薪酬。

（4）其他应付款

截至2012年12月31日、2013年12月31日和2014年12月31日，公司其他应付款余额分别为10,912.90万元、10,354.12万元以及7,692.76万元，占当期末负债总额的比例分别为10.10%、8.26%以及3.61%，报告期内,其他应付款占当期末负债总额的比例保持下降趋势。报告期各期末,其他应付款余额主要包括公司收取厂家和承租方的押金、质保金、代收物业水电费等。

（5）长期借款

截至2012年12月31日、2013年12月31日和2014年12月31日，公司长期借款余额分别为28,270.70万元、53,883.78万元和100,663.00万,主要系报告期内,公司全资子公司国盛兴业加快投资建设“城乡世纪广场”综合体项目,资金需求较大,于2012年4月向农业银行北京万寿路支行申请办理长期浮动利率贷款,该贷款总额度为11亿元,每笔贷款起始日为提款日,到期日为2020年4月12日,由发行人提供担保,并以项目所处地块的土地使用权及在建工程作为抵押。

（6）长期应付职工薪酬

截至2014年12月31日,公司长期应付职工薪酬余额为1,567.42万元,根据财政部2014年7月1日实施的《企业会计准则第9号——职工薪酬》的相关规定,公司在2014年12月末将辞退福利列示于非流动负债中的长期应付职工薪酬,以前年度在应付职工薪酬科目中核算。公司对于符合内部退养条件的职工实行离岗休养,直至该职工达到退休年龄,正式办理退休手续。在离岗休养期间,公司承担离岗休养生活费及各项社会保险费,以折现后的金额一次性作为辞退福利予以确认。

（二）现金流量分析

1、经营活动现金流量分析

报告期各期,公司经营活动产生的现金流量构成如下:

单位:万元

项　目	2014年	2013年	2012年
销售商品、提供劳务收到的现金	299,909.82	280,864.11	263,197.79
收到的税费返还	–	–	–
收到其他与经营活动有关的现金	1,062.06	1,105.38	1,477.41
经营活动现金流入小计	300,971.88	281,969.49	264,675.19
购买商品、接受劳务支付的现金	264,912.35	273,674.90	239,225.09
支付给职工以及为职工支付的现金	16,525.05	14,657.08	13,405.31
支付的各项税费	16,358.71	11,701.52	12,297.69
支付其他与经营活动有关的现金	23,503.86	11,489.16	11,348.11
经营活动现金流出小计	321,299.98	311,522.66	276,276.20
经营活动产生的现金流量净额	-20,328.11	-29,553.17	-11,601.00

报告期内,公司销售商品、提供劳务收到的现金随营业收入逐年上升;报告期内,公司购买商品、接受劳务支付的现金逐年增长,且2013年金额较2012年增长较快,主要是国盛兴业持续投入“城乡世纪广场”综合体项目所致。公司收到其他与经营活动有关的现金主要是指押金保证金以及其他往来款。报告期内,公司支付给职工以及为职工支付的现金逐年递增,主要系员工人数的增加、人力成本提高。报告期内,公司支付的各项税费主要为增值税、营业税以及企业所得税,公司支付的其他与经营活动有关的现金主要为管理费用、销售费用项下的付现支出以及代收代扣款项等。

报告期内,公司的营业收入、净利润、销售商品、提供劳务收到的现金、经营活动产生的现金流量净额对比如下:

单位:万元

序号	项　目	2014年	2013年	2012年
1	营业收入	221,917.10	246,042.53	224,964.58
2	销售商品、提供劳务收到的现金	299,909.82	280,864.11	263,197.79
3=2/1	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入	135.14%	114.15%	117.00%
4	净利润	10,876.85	10,103.34	9,518.69
5	经营活动产生的现金流量净额	-20,328.11	-29,553.17	-11,601.00
6=5/4	经营活动产生的现金流量净额/净利润	-186.89%	-292.51%	-121.88%

报告期内,公司经营活动产生的现金流入主要为销售商品、出租物业所收到的现金等你物。2012年、2013年以及2014年,公司销售商品、提供劳务收到的现金占营业收入的比例分别为117.00%、114.15%以及135.14%,公司主营业务获取现金的能力较强,销售回款情况良好。2011年、2012年和2013年公司经营活动产生的现金流量净额大幅低于当期净利润且为负,主要是因为国盛兴业投资建设的“城乡世纪广场”项目投资额较大,资金需求较大,国盛兴业自2011年起通过自有资金和银行贷款持续投入。2014年1月23日取得北京经济技术开发区房屋和土地管理局颁发的《北京市商品房预售许可证》,对“城乡世纪广场”配套的7万平方米左右的创意工作室进行预售,销售情况较好,收到较大金额的预售款项。截至2014年12月31日,国盛兴业已收到预售房款52,476.66万元。

2、投资活动现金流量分析

报告期内,公司投资活动现金流量情况如下:

单位:万元

项目	2014年	2013年	2012年
收回投资收到的现金	38,693.99	3,000.00	9,000.00
取得投资收益收到的现金	329.36	1,356.17	202.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	92.06	911.95	34.57
收到其他与投资活动有关的现金	1,438.78	1,106.83	817.39
投资活动现金流入小计	40,554.20	6,374.95	10,054.73
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	475.93	250.78	193.26
投资支付的现金	32,000.00	7,010.42	9,039.43
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	–	–	–
投资活动现金流出小计	32,475.93	7,261.20	9,232.69
投资活动产生的现金流量净额	8,078.26	-886.25	822.04

报告期内,公司投资活动现金流量净额分别为822.04万元、-886.25万元和8,078.26万元。其中,投