中国国际贸易中心股份有限公司

2015 年度报告摘要

第一节 重要提示

一、为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上仔细阅读年度报告全文。

二、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

三、本次董事会会议应出席董事12名，实际出席8名。董事王思东先生、任亚光先生、黄小抗先生及独立董事马碧华先生因故未能出席会议，王思东先生及任亚光先生书面委托副董事长张彦飞先生代为出席并行使表决权，黄小抗先生书面委托董事长洪敬南先生代为出席并行使表决权，马碧华先生书面委托独立董事任克雄先生代为出席并行使表决权。

四、普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

五、公司简介

股票简称	中国国贸	股票代码	600007
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	王京京	骆洋喆、廖哲、张丽蔗、章俊	
联系地址	北京市建国门外大街1号	北京市建国门外大街1号	
电话	010-65052288	010-65052288	
传真	010-65053862	010-65053862	
电子信箱	dongmi@cwtc.com	dongmi@cwtc.com	

六、经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

根据公司章程规定，公司分配当年税后利润时，应当提取利润的10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的50%以上的，可以不再提取。2015年末，公司的法定公积金为503,641,267元（人民币，以下同），已达到注册资本的50%，可以不再提取法定公积金。

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2015年度公司实现税后利润621,170,806元，加上2014年年末未分配利润1,821,721,349元，减去2015年上半年已分配现金股利201,456,507元，2015年年末可供股东分配利润为2,241,435,647元。

2015年度利润分配预案：以公司2015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2,039,979,140元转以后分配。本次利润分配不实施资本公积金转增股本。同意将此预案提交公司2015年度股东大会批准。

第二节 报告期主要业务或产品简介

报告期内，公司主要从事商务服务设施的投资、经营和管理，包括高档甲级写字楼、商城、公寓等设施的出租及管理，高档酒店经营，大型展览及配套服务及停车设施服务等。

公司除所拥有的酒店委托香格里拉国际饭店管理有限公司（以下简称“香格里拉”）进行管理和经营外，其它主营业务均由公司自行进行管理和经营。

根据国家质量监督检验检疫总局和国家标准化管理委员会于2011年批准发布的国家标准《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司属于“房地产业”。公司的营业收入主要来源于写字楼、商城、公寓等投资性物业的出租和管理以及酒店的经营；公司的经营规模、硬件设施、管理和服务、经营效益以及市场知名度等方面，在业内一直处于领先地位。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、公司主要财务数据

金额单位：人民币元

	2015年末	2014年末	本期末比上年同期末增减(%)	2013年末
归属于上市公司股东的净资产	5,650,021,845	5,223,879,630	8.16%	4,858,610,501
总资产	10,219,156,999	9,705,531,424	5.29%	9,320,750,892
	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	2013年
营业收入	2,271,278,419	2,234,266,629	1.66%	2,050,149,034
归属于上市公司股东的净利润	627,598,722	536,507,160	16.98%	325,196,780
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	616,752,602	539,653,690	14.29%	422,286,968
经营活动产生的现金流量净额	1,144,557,072	1,088,768,235	5.12%	1,097,411,315
期末总股本	1,007,282,534	1,007,282,534	–	1,007,282,534
基本每股收益（元/股）	0.62	0.53	16.98%	0.32
稀释每股收益（元/股）	0.62	0.53	16.98%	0.32
加权平均净资产收益率(%)	11.61%	10.70%	0.91%	6.85%

二、2015年分季度主要财务数据

金额单位：人民币元

	第一季度（1-3月份）	第二季度（4-6月份）	第三季度（7-9月份）	第四季度（10-12月份）
营业收入	547,883,628	547,262,123	559,915,172	616,217,496
归属于上市公司股东的净利润	151,935,528	153,093,099	160,661,798	161,908,297
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	149,244,658	152,566,773	157,588,314	157,352,857
经营活动产生的现金流量净额	274,508,833	292,769,881	325,722,414	251,555,944

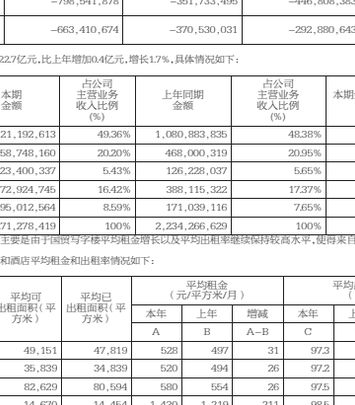
三、截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）	18,021	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	17,995	
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	不适用	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	不适用	
前十名股东持股情况		

股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
中国国际贸易中心有限公司	其他	80.65%	812,360,241	0	无
君康人寿保险股份有限公司－万能保险产品	未知	4.99%	50,345,325	0	未知
高瓴资本管理有限公司－HCM中国基金	未知	0.51%	5,137,500	0	未知
国际金融－建行－POWER CORPORATION OF CANADA	未知	0.50%	4,999,936	0	未知
科威特政府投资局－自有资金	未知	0.42%	4,224,886	0	未知
YALE UNIVERSITY	未知	0.41%	4,133,487	0	未知
张俊发	未知	0.39%	3,937,000	0	未知
周朝丰	未知	0.37%	3,679,997	0	未知
香港中央结算有限公司	未知	0.24%	2,417,113	0	未知
龚华	未知	0.22%	2,200,000	0	未知
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	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。				

四、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



五、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

第四节 管理层讨论与分析

一、管理层讨论与分析

2015年，世界经济处于在深度调整、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稳长；内资企业继续是市场的主导地位，金融、科技创业、商科投资、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，迫使部分承受力较弱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出现较有限，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限制等因素的影响，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，或通过改造为住宅或酒店，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，但涨幅有所减。

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，包括出台北京70小时过境免签政策、北京高端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年按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较为领先。

二、报告期内主要经营情况

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）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	969	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，双方的投资分别与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%

公司现金流量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“06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，取得银行借款现金流入减少，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。

(2) 非主营业务导致利润重大变化的说明

不适用。

(3) 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“06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，主要是国贸二期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二期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。

(四) 房地产行业经营性信息分析

房地产行业经营性信息披露参照上市公司2015年年度报告“第四节管理层讨论与分析”中“一、管理层讨论与分析”和“三、公司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=∑（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。

(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4层以下部分规划许可证，2014年12月中标裙楼整体和主塔楼4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日召开五届二十二次董事会会议，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，拟将该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。

(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住电信增值服务。	18,245,000	18,626,757	12,606,166	1,236,316

北京国贸国际会展有限公司产机房改节支工作，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、中国国际集装箱博览会、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，丰枯象与重要项目的市场机投标，市场开发工作收效显著。该公司现有酒类管理项目74个、其中：物业管理项目6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，比上年增加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18%；实现净利润1236万元，比上年增长61.1%。

(七) 公司控制的特殊目的主体情况

不适用。

三、公司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2015年年度报告“第四节管理层分析与讨论”中“一、管理层讨论与分析”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年初，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，优质写字楼价格是会多方力争业的首选。

在商业市场方面，餐饮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，也需要更多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。

受惠体经济形势的影响，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。

2008奥运（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，这两项工程是公司在2010年8月30日正式投入使用的国贸二期入住项目之后的重要发展规划项目之一。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46亿元，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30亿元，2016年度预计资金需求约为0.6亿元。这两项工程投资项目2016年度所需建设资金约为21亿元。

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市分行牵头，由国内外商业银行组成的银团，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未经审计净资产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“公司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”为北京目最高建筑。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，消消结合”的消防工作方针和珊瑚群治的原则，立足于自防自救；硬件上不断提高建筑火灾的预防和控制的科技水平，保证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，在定期组织客户并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。

四、公司因不适用准则规定或特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

不适用。

第五节 涉及财务报告的相关事项

一、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，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用。

二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用。

三、与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

不适用。

四、年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用。

中国国际贸易中心股份有限公司

董事长：洪敬南

2016年3月22日

证券代码：600007 股票简称：中国国贸 编号：临2016-002

中国国际贸易中心股份有限公司六届十七次董事会会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

中国国际贸易中心股份有限公司（以下简称“公司”）六届十七次董事会会议通知于2016年2月19日以电子邮件的方式发出，并于2016年3月22日在北京中国国际贸易中心国贸大厦7层多功能厅召开。

原敬南董事长主持了本次会议。本次董事会会议应出席董事12名，实际出席8名。董事王思东先生、任亚光先生、黄小抗先生及独立董事马碧华先生因故未能出席会议，王思东先生及任亚光先生书面委托副董事长张彦飞先生代为出席并行使表决权，黄小抗先生书面委托董事长洪敬南先生代为出席并行使表决权。会议出席人数符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，本次会议及决议的事项合法有效。

公司监事赵博雅先生、雷孟成先生及高民先生列席会议。

会议就以下事项作出决议：

一、以12票赞成，0票反对，0票弃权，审议通过公司2015年度总经理工作报告。

二、以12票赞成，0票反对，0票弃权，审议通过公司2015年度董事会工作报告。

同意将公司2015年度董事会工作报告提交公司2015年度股东大会批准。

三、以12票赞成，0票反对，0票弃权，审议通过公司2015年度财务决算。

同意将公司2015年度财务决算提交公司2015年度股东大会批准。

四、以12票赞成，0票反对，0票弃权，审议通过公司2015年度利润分配预案。

根据公司章程规定，公司分配当年税后利润时，应当提取利润的10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的50%以上的，可以不再提取。2015年末，公司的法定公积金为503,641,267元（人民币，以下同），已达到注册资本的50%，可以不再提取法定公积金。

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2015年度公司实现税后利润621,170,806元，加上2014年年末未分配利润1,821,721,349元，减去2015年上半年已分配现金股利201,456,507元，2015年年末可供股东分配利润为2,241,435,647元。

2015年度利润分配预案：以公司2015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2,