

信息披露 Disclosure

中国国际贸易中心股份有限公司

【2014】年度报告摘要

第一节 重要提示

一、本年度报告摘要摘自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

二、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	陈洋松、廖晋、张丽娟、章侃	
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	

第二节 主要财务数据和股东情况

一、公司主要财务数据

金额单位:人民币元

	2014年末	2013年末	本期比上年 同期末增减(%)	2012年末
归属于上市公司股东的净利润	5,223,879,630	4,858,610,501	7.52%	4,694,578,926
归属于上市公司股东的净资产	9,705,531,424	9,320,750,892	4.13%	9,370,785,454
总资产	2,234,266,629	2,050,149,034	8.98%	1,979,950,431
营业收入	2,234,266,629	2,050,149,034	8.98%	1,979,950,431
归属于上市公司股东的净利润	536,507,160	325,196,780	64.98%	382,577,911
归属于上市公司股东的净资产	539,653,690	422,286,968	27.79%	368,914,016
经常性损益的净利润	1,088,768,235	1,097,411,315	-0.79%	979,722,570
经营活动产生的现金流量净额	1,088,768,235	1,097,411,315	-0.79%	979,722,570
基本每股收益(元/股)	0.53	0.32	64.98%	0.38
稀释每股收益(元/股)	0.53	0.32	64.98%	0.38
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.54	0.42	27.79%	0.37
加权平均净资产收益率	10.70%	6.85%	3.85%	8.41%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	10.77%	8.89%	1.88%	8.11%

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

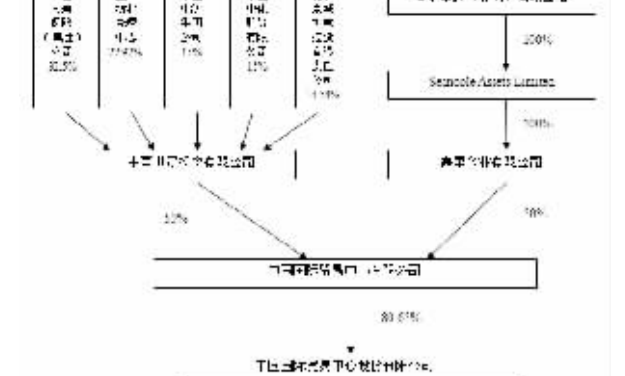
单位:股

截止报告期末股东总数(P)			24,421		
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(P)			23,371		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(P)			不适用		
年度报告披露日前第五个交易日末表决权恢复的优先股股东总数			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
YALE UNIVERSITY	未知	1.62%	16,299,587	0	未知
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	未知	1.03%	10,401,502	0	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	未知	0.95%	9,539,187	0	未知
张利国	未知	0.72%	7,278,685	0	未知
高领资本管理有限公司-HCM中国基金	未知	0.69%	6,995,028	0	未知
高继飞	未知	0.66%	6,599,030	0	未知
中国建设银行银行股份有限公司-新华钻石品质企业股票型证券投资基金	未知	0.54%	5,488,019	0	未知
得克萨斯大学体系董事会-自有资金	未知	0.47%	4,689,341	0	未知
张俊发	未知	0.39%	3,937,000	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。				

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。

三、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



第三节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2014年,全球经济仍处于国际金融危机后的深度调整期,中国经济发展进入“新常态”,经济增长速度正从高速增长转向中高速增长;房地产业步入调整期,对市场预期转变进一步影响了整体新开工生产,房地产行业投资增速明显下滑。

北京写字楼租赁市场继续相对低迷,金融、IT和高新技术以及专业服务企业为需求的主导力量,内资企业、私有企业租赁需求旺盛,而外资企业租赁需求则相对疲软,主要以续租为主。在租金方面,由于核心商务区供给有限,业主具有相对较强的议价能力,促使甲级写字楼租金持续保持高位,仍为全国(不含港澳台地区)最高租金水平。

年度内,北京零售物业市场迎来2014年以来的供应新高潮,新增建筑面积超过80万平方米,但大部分位于非核心区域。由于高端消费下滑,相关行业承租能力受到抑制,部分高档购物中心通过定位转型、业态调整、品牌升级等方式,增加餐饮、娱乐等体验式业态占比,吸引独家品牌入驻。受商业物业供应量增加和项目调整等因素影响,零售物业市场空置率略有上升,整体租金水平有所下降。然而,受益于核心商圈商业物业供应量有限,部分租户销售意愿增强及租约续签等因素,核心商圈内成熟商业中心的出租率依旧保持稳定,租金维持上涨。

受外资企业进入北京的势头减弱、裁员和预算缩减的影响,外籍人士的租住需求保持低迷态势,加上市场竞争等因素影响,高端住宅租赁市场的平均出租率及租金水平面临一定的下行风险。

另外,在全球经济总体复苏依然疲弱以及倡导厉行节约的消费方式下,一些大型商务活动和会议被压缩或取消,人员商务往来减少,高端酒店面临的经营压力依然较为明显。在此背景下,公司在做好现有市场的基础上,采取了“多形式”的营销促销活动,适当调整价格,使写字楼、商城、公寓出租率继续保持高位的基础上,平均租金水平均较上年有所提升;酒店也在较困难的情况下,实现了营业收入较上年有所增长。

2014年,公司实现营业收入22.3亿元,比上年增长1.8亿元,增长9.0%;实现利润总额7.2亿元,比上年增长28.7%,增长64.7%;扣除2013年对原国贸展厅、东写字楼等改扩建发生的资产报废和减值损失的影响,公司2014年实现利润总额比上年增加1.4亿元,增长24.2%。

(一) 主营业务分析

1、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减(%)	变动比例(%)
营业收入	2,234,266,629	2,050,149,034	184,117,595	8.98%
营业成本	1,124,536,699	1,061,600,979	62,935,720	5.93%
销售费用	63,400,074	49,666,785	13,733,289	27.65%
管理费用	66,955,183	66,508,867	446,316	0.67%
财务费用	150,756,179	175,551,095	-24,794,916	-14.12%
经营活动产生的现金流量净额	1,088,768,235	1,097,411,315	-8,643,080	-0.79%
投资活动产生的现金流量净额	-351,733,495	-519,948,120	168,214,625	-32.35%
筹资活动产生的现金流量净额	-370,530,031	-597,672,986	227,142,955	-38.00%

2、收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内,公司实现营业收入22.3亿元,比2013年增加1.8亿元,增长9.0%。具体情况如下:

金额单位:人民币元

收入构成项目	本期金额	占主营业务收入比例	上年同期金额	占主营业务收入比例	本期金额较上年同期增减(%)
写字楼	1,080,883,835	48.38%	985,460,021	48.07%	95,423,814
商城	468,000,319	20.95%	425,022,473	20.73%	42,977,846
酒店	388,115,322	17.37%	374,979,842	18.29%	13,135,480
公寓	126,228,037	5.65%	128,404,092	6.26%	-2,176,055
其他	171,039,116	7.66%	136,282,606	6.60%	34,756,510
合计	2,234,266,629	100.00%	2,050,149,034	100.00%	184,117,595

公司营业收入较2013年增加,主要是由于国贸写字楼及国贸商城的平均租金增长以及平均出租率继续保持较高水平,使得来自写字楼和商城的收入较2013年分别增加1.0亿元及0.4亿元;国贸大酒店由于会议、宴会等餐饮收入增加,收入也比2013年增加0.1亿元。另外,其他收入较2013年增加0.32亿元,主要是子公司国贸物业酒店管理有限公司的营业收入有所增加。

2014年,驱动公司业务收入变化的主要因素如下:

(1) 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

	平均出租面积(平方米)	平均租金(元/平方米/月)	平均出租率(%)	本年比上年增减	本年比上年增减	本年比上年增减	本年比上年增减
写字楼	一期	49,164	47,313	497	445	52	96.2
	二期	37,507	36,430	494	464	30	96.1
	三期	82,615	81,667	554	513	41	98.9
商城	二期	17,366	17,274	1,219	1,085	134	99.5
	三期	4,449	4,443	1,026	968	58	99.9
公寓	三期	17,961	17,668	546	551	-5	98.4
国贸大酒店(注)	客房278间	50,246	43,745	233	229	4	87.1
				1,906	2,095	-189	58.2

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投资资产总额的70%及30%,上表中写字楼、商城二期平均出租面积是按出资比例确认的共同投资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。

②来日写字楼、商城收入构成情况

	租金收入	其他收入	写字楼收入小计	租金收入	其他收入	写字楼收入小计
写字楼	租赁合同租期2年以内(含2年)		138,511,446	租赁合同租期2年至5年(含5年)		710,167,813
	租赁合同租期5年以上		189,805,142			42,399,434
商城	租赁合同租期2年以内(含2年)		304,141,773	租赁合同租期2年至5年(含5年)		116,560,637
	租赁合同租期5年以上		29,475,118			17,822,791
	商城收入小计		468,000,319			

注:1、以上分项按目前正在履行的公司与租户所签订租赁合同中所显示的租期划分,未考虑续租等情况。

(2) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析不适用。

(3) 订单分析不适用。

(4) 新产品及新服务的影响分析不适用。

(5) 主要销售客户的情况

公司来自于前五名客户的营业收入为146,084,758元,占本集团全部收入的0.5%。

3、成本

(1) 成本分析表

成本构成项目	本期金额	本期金额占成本总额比例(%)	上年同期金额	上年同期金额占成本总额比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
折旧摊销	352,845,675	31.38%	361,368,567	34.04%	-2.36%
员工成本	242,360,607	21.55%	224,861,748	21.18%	7.78%
能源费	119,923,420	10.66%	119,082,385	11.22%	0.71%
维修保养	89,899,559	7.99%	74,916,625	7.06%	20.00%
其他	319,507,438	28.41%	281,371,654	26.50%	13.55%
合计	1,124,536,699	100.00%	1,060,600,979	100.00%	-

(2) 主要供应商情况

公司向前五名供应商采购商品金额为16,808,368元,占采购量的16.9%。

4、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%。

5、研发投入

(1) 研发投入情况表

不适用。

(2) 情况说明

6、现金流

科目	本期金额	上年同期金额	本期金额较上年同期增加	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	1,088,768,235	1,097,411,315	-8,643,080	-0.79%
投资活动产生的现金流量净额	-351,733,495	-519,948,120	168,214,625	-32.35%
筹资活动产生的现金流量净额	-370,530,031	-597,672,986	227,142,955	-38.00%

公司现金流量的构成情况详见本报告附公司现金流量表。

投资活动产生的现金流量中投资支付的现金,收回投资收到的现金,收到其他与投资活动有关的现金增加,主要是本年度购置和赎回可供出售金融资产及相关收益增加;处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金增加,主要是本年度偿还银行借款5亿元;购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少,主要是对国贸三期B阶段工程的投资投入减少。

筹资活动产生的现金流量中发行债券收到的现金增加,主要是本年8月发行了2014年公司债券(第一期)6亿元;偿还债务支付的现金增加,主要是本年度偿还银行借款5亿元。现金及现金等价物净增加额、年末现金及现金等价物余额增加,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减少。

7、其它

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

科目	本期金额	上年同期金额	本期金额较上年同期增加	本期金额较上年同期变动比例(%)
资产减值损失	-	26,368,922	-26,368,922	-
投资收益	16,511,973	8,675,983	7,835,990	90.32%
营业外支出	12,405,536	138,308,765	-125,903,229	-91.02%
资产减值损失减少,主要是上年度本集团对原国贸展厅、东写字楼进行改建,对相关区域地下部分资产进行拆除,计提了资产减值准备。				
投资收益增加,主要是本年度购置的可供出售金融资产收益增加。				
营业外支出减少,主要是上年度本集团对国贸展厅、东写字楼进行改建,将原国贸展厅上部分、东写字楼拆除,产生资产处置损失。				
(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明				
2013年12月31日,公司长期借款余额为2,600,000,000元。报告期内,公司提前偿还了应于2022年到期的银行北京国贸支行部分抵押借款500,000,000元。2014年12月31日,公司长期借款余额为2,100,000,000元。				

经中国证券监督管理委员会核准,公司获准向社会公开发行面值总额不超过9亿元的公司债券。2014年8月22日,公司完成了2014年公司债券(第一期)公开发行工作,募集资金1亿元(详见公司2014年度报告全文“第六节股份变动及股东情况”中“二、证券发行与上市情况”相关内容)。

(3) 发展战略和经营计划进展说明

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,以国际一流水准的硬件设施和软件管理,为国内外宾客提供优质、高效、满意的服务,不断强化中国国际贸易中心的品牌价值,进一步提升中国国际贸易中心在全球世界中的地位。

报告期内,公司实现营业收入22.3亿元,比上年同期20.5亿元增长9.0%,与年度营业收入计划22.3亿元基本一致;成本费用14.1亿元,比上年同期13.5亿元增长3.9%,比年度成本费用计划14.6亿元降低4.0%;实现利润总额7.2亿元,比上年同期4.3亿元增长64.7%,比年度利润总额计划6.4亿元增长11.9%。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	比上年增减(%)	比上年增减(%)	比上年增减(%)
物业租赁及管理	1,846,151,307	737,115,347	60.07%	10.21%	8.16%	0.76%
酒店经营	388,115,322	387,421,352	0.18%	3.50%	1.93%	1.54%
2、主营业务分地区情况						
不适用。						

3、资产、负债情况分析

1、资产负债情况分表

项目	本期期末数	上期期末数	本期期末数较上期期末变动比例(%)
货币资金	790,386,059	423,912,391	4.55%
在建工程	377,302,632	250,209,159	2.68%
其他非流动资产	47,843,931	179,611,876	1.93%
一年内到期的非流动资产	1,000,000,000	0	0
应付账款	496,000,000	5,111,000,000	10.73%
应付债券	1,000,000,000	10.73%	-50.40%

货币资金增加,主要是本年8月发行了公司债券9亿元。

在建工程增加,主要是对国贸三期B阶段项目工程投资增加。

其他非流动资产减少,主要是上年度预付国贸三期B阶段项目钢材款随着国贸三期工程竣工使用而计入工程成本。

应付利息增加,主要是按预提的应付债券利息。

一年内到期的非流动资产增加,应付债券减少,主要是根据规定将2015年12月22日到期的10亿元公司债券由应付债券改至一年内到期的非流动负债中反映。

2、公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

不适用。

3、其他情况说明

无。

(四) 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(中国)国际商务中心核心区地段,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“自爱”的标志性建筑群,是众多高档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的、功能最全的高档商务综合中心之一。

国贸一期自1990年8月30日开业以来,云集了多家国际知名跨国公司、商社和国际顶级零售店,并承担多项国际、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袖和社交知名人士等,取得了良好的经济效益和社会效益。

1990年国贸二期建成,中国国际贸易中心总建筑面积已近66万平方米(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有建筑物的土地使用权,有关合同或协议的签署情况详见公司2014年度报告全文“第六节重要事项”中“六、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,公司又引入了新的发展阶段。国贸三期工程的建设规模为64万平

方米,全部由公司投资建设,分两个阶段实施:国贸三期A阶段工程已于2010年8月30日建成并投入运营,建筑面积为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;待国贸三期B阶段全部建成,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沟通的重要窗口。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 and 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、贴心的服务。

除此之外,公司还在以下