

中国国际贸易中心股份有限公司
600007

2014 年年度报告

重要提示

一、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。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、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。

四、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声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、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：

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2014 年度公司实现净利润 533,379,594 元。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。2013 年末，公司的盈余公积金为 489,607,132 元，提取 14,034,135 元后，公司的法定公积金累计额将达到注册资本的 50%。为此，提取利润的 2.6% 盈余公积金 14,034,135 元，加 2013 年年末未分配利润 1,473,613,921 元，减去 2014 年上半年已分配支付的现金股利 171,238,031 元，2014 年年末可供股东分配利润为 1,821,721,349 元。

2014 年度利润分配预案：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。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 2014 年度股东大会批准。

六、本报告所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金的情况。

八、公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

目 录

第一节	释义及重大风险提示	1
第二节	公司简介	2
第三节	会计数据和财务指标摘要	4
第四节	董事会报告	6
第五节	重要事项	28
第六节	股份变动及股东情况.....	38
第七节	优先股相关情况	46
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	47
第九节	公司治理	60
第十节	内部控制	65
第十一节	财务报告	68
第十二节	备查文件目录	68

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

无。

二、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅“第四节董事会报告”中“二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析”中“（五）可能面对的风险”相关内容。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	中国国际贸易中心股份有限公司
公司的中文名称简称	中国国贸
公司的外文名称	China World Trade Center Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	CWTC Co., Ltd.
公司的法定代表人	洪敬南

二、 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、张丽滨、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

三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市建国门外大街 1 号
公司注册地址的邮政编码	100004
公司办公地址	北京市建国门外大街 1 号
公司办公地址的邮政编码	100004
公司网址	http://www.cwtc.com
电子信箱	dongmi@cwtc.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 29 层董秘办公室

五、 公司股票简况

公司股票简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A 股	上海证券交易所	中国国贸	600007

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	1997 年 10 月 15 日
注册登记地点	北京市建国门外大街 1 号
企业法人营业执照注册号	100000000027880
税务登记号码	110105100027884
组织机构代码	10002788-4

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见公司 1999 年年度报告中“公司的其他有关资料”内容。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

公司自上市以来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，大型展览及配套服务及停车设施服务等。自 2010 年 8 月国贸三期 A 阶段项目开业以来，除上述经营内容之外，公司增加了高档酒店经营业务。

(四) 公司上市以来，历次控股股东的变更情况

公司自上市以来，控股股东为中国国际贸易中心有限公司，未发生过变更。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市湖滨路 202 号普华永道中心 11 楼
	签字会计师姓名	刘磊、孔令焯

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

金额单位：人民币元

主要会计数据	2014 年	2013 年	本期比上年 同期增减 (%)	2012 年
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扣除非经常性损益的净利润	539,653,690	422,286,968	27.79%	368,914,016
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
	2014 年末	2013 年末	本期末比上年 同期末增减 (%)	2012 年末
归属于上市公司股东的净资产	5,223,879,630	4,858,610,501	7.52%	4,694,578,926
总资产	9,705,531,424	9,320,750,892	4.13%	9,370,785,454

(二) 主要财务数据

金额单位：人民币元

主要财务指标	2014 年	2013 年	本期比上年 同期增减 (%)	2012 年
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、非经常性损益项目和金额

金额单位：人民币元

非经常性损益项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额
违约罚款收入	7,650,878	6,454,456	17,083,458
政府补助	0	1,500,000	4,650,000
不需支付的应付款项	353,695	640,724	0
处置非流动资产净损失	-7,531,816	-116,841,367	-2,966,794
捐赠支出	-620,248	-719,317	-460,000
租户搬迁补偿支出	-4,040,000	0	0
土地滞纳金	0	-20,516,029	0
除上述各项之外的 其他营业外收入和支出	-8,550	28,029	11,919
所得税影响	1,049,010	32,363,376	-4,654,646
少数股东损益的影响	501	-60	-42
合计	-3,146,530	-97,090,188	13,663,895

第四节 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，全球经济仍处在国际金融危机后的深度调整期，总体复苏依然疲弱；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；房地产市场步入调整期，对市场预期的转变进一步影响了整体新开工节奏，房地产投资增速明显下滑。

北京写字楼租赁市场表现相对稳定，金融、IT 和高科技以及专业服务企业为需求的主导力量，内资企业、私有企业继续主导市场，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，业主仍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（不包括港澳台地区）最高租金水平。

年度内，北京零售物业市场迎来 2010 年以来的供应新高峰，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，部分中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、娱乐等体验式业态所占比重，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、部分租户销售额增长及租约续签等因素，核心商圈内成熟购物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、裁员和预算缩紧的影响，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俭的消费方式下，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，高端酒店所面临的经营压力依然较为明显。

在此背景下，公司在做好市场调研的基础上，采取了多种形式的宣传促销活动和适当的销售策略，使写字楼、商城、公寓在出租率继续保持高位的基础上，平均租金水平较上年有所提升；酒店也在比较困难的情况下，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，比上年增加 1.8 亿元，增长 9.0%；实现利润总额 7.2 亿元，比上年增加 2.8 亿元，增长 64.7%；扣除 2013 年对原国贸展厅、东写字楼等进行改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加额	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	1,080,883,835	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	6.65%	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 年分别增加了 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 0.3 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	49,164	47,313	497	445	52	96.2	95.6	0.6
	二期	37,907	36,430	494	464	30	96.1	95.2	0.9
	三期	82,615	81,667	554	513	41	98.9	96.7	2.2
商 城	一期	17,366	17,274	1,219	1,085	134	99.5	98.4	1.1
	二期	4,449	4,443	1,026	968	58	99.9	99.7	0.2
	三期	17,961	17,668	546	551	-5	98.4	98.5	-0.1
公 寓		50,246	43,745	233	229	4	87.1	90.7	-3.6
国贸大酒店(注)		客房 278 间		1,906	2,095	-189	58.2	53.7	4.5

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。

②来自写字楼、商城收入构成情况

金额单位：人民币元

			本年收入
写字楼	租金收入	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
	其他收入		42,399,434
	写字楼收入小计		1,080,883,835
商 城	租金收入	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
	其他收入		17,822,791
	商城收入小计		468,000,319

注：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 6.5%。

3、成本

(1) 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	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%	1,061,600,979	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、研发支出

(1) 研发支出情况表

不适用。

(2) 情况说明

不适用。

6、 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	1,088,768,235	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%

公司现金流的构成情况详见本报告所附公司现金流量表。

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，主要是本年度购买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，主要是本年度固定资产处置收入增加；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 阶段工程的资金投入减少。

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)5 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

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 (%)
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	138,208,765	-125,803,229	-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，主要是本年度购买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原国贸展厅、东写字楼进行改建，将原国贸展厅地上部分、东写字楼拆除，产生了资产处置损失。

(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 年到期的建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 5 亿元（详见“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贸中心的地位。

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**

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	1,846,151,307	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。

(三) 资产、负债情况分析**1、 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	790,386,059	8.14%	423,912,391	4.55%	86.45%
在建工程	377,302,632	3.89%	250,209,159	2.68%	50.79%
其他非流动资产	47,843,931	0.49%	179,611,876	1.93%	-73.36%
应付利息	13,855,358	0.14%	4,257,500	0.05%	225.43%
一年内到期的非流动负债	1,000,000,000	10.30%	0	0	-
应付债券	496,000,000	5.11%	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 5 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建设使用而计入工程成本。

应付利息增加，主要是预提的应付债券利息。

一年内到期的非流动负债增加、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要变化。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。

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“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，公司又步入了新的发展阶段。国贸三期工程的建设规模为 54 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;待国贸三期 B 阶段工程全部完成,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。

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。

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。

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；2013 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。

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。

(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。

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 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	2014-2-14	2014-3-24	浮动收益	100,000,000	567,397	是
	50,000,000	2014-3-25	2014-4-24		50,000,000	172,603	

	500,000	2014-12-4	2014-12-25		500,000	2,592	
中国工商银行	10,000,000	2014-1-9	2014-2-17	浮动收益	10,000,000	44,932	是
	100,000,000	2014-2-18	2014-3-25		100,000,000	537,534	
	10,000,000	2014-3-12	2014-4-21		10,000,000	42,685	
	8,000,000	2014-3-17	2014-5-14		8,000,000	50,433	
	5,000,000	2014-3-25	2014-5-4		5,000,000	21,342	
	150,000,000	2014-3-27	2014-5-7		150,000,000	914,795	
	100,000,000	2014-4-3	2014-5-14		100,000,000	598,356	
	3,000,000	2014-4-4	2014-12-22		3,000,000	108,082	
	10,000,000	2014-4-29	2014-6-9		10,000,000	43,726	
	10,000,000	2014-5-14	2014-6-23		10,000,000	40,438	
	17,000,000	2014-7-9	2014-8-18		17,000,000	68,745	
	5,000,000	2014-8-6	2014-9-15		5,000,000	20,219	
	5,000,000	2014-9-3	2014-10-13		5,000,000	20,219	
	10,000,000	2014-9-4	2014-12-1		10,000,000	93,699	
	5,000,000	2014-9-17	2014-10-27		5,000,000	20,219	
	5,000,000	2014-10-15	2014-11-24		5,000,000	20,219	
	5,000,000	2014-11-7	2014-12-11		5,000,000	17,260	
中国建设银行	150,000,000	2014-1-3	2014-2-10	浮动收益	150,000,000	1,015,068	是
	100,000,000	2014-3-24	2014-3-28		100,000,000	46,027	
	50,000,000	2014-4-29	2014-6-23		50,000,000	339,041	
	150,000,000	2014-5-9	2014-6-23		150,000,000	758,219	
	100,000,000	2014-5-23	2014-6-23		100,000,000	339,726	
	200,000,000	2014-7-4	2014-8-7		200,000,000	763,836	
	100,000,000	2014-7-18	2014-8-19		100,000,000	359,452	

	200,000,000	2014-8-14	2014-9-26		200,000,000	977,808	
	100,000,000	2014-9-4	2014-9-22		100,000,000	128,712	
	500,000,000	2014-9-23	2014-12-31		500,000,000	5,994,246	
	100,000,000	2014-9-26	2014-10-31		100,000,000	395,068	
	70,000,000	2014-9-28	2014-12-30		70,000,000	675,222	
	150,000,000	2014-11-6	2014-12-31		150,000,000	938,014	
合计	2,578,500,000	-	-	-	2,578,500,000	16,135,936	-
逾期未收回的本金和收益累计金额（元）				无			

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、主要子公司、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	23,857,499	9,538,679	1,373,671
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	118,643,069	30,204,081	11,846,205

北京时代网星科技有限公司	主要为写字楼、公寓、高档商住楼宇的客户提供互联网接入及相关配套服务。	18,245,000	15,323,618	11,369,850	767,421
--------------	------------------------------------	------------	------------	------------	---------

报告期内，北京国贸国际会展有限公司顺利完成了由国贸展览部改制为独立法人公司的各项工作，为公司未来的发展奠定了基础。该公司在合理配置人员的同时，严格控制成本支出，加强自办展业务管理，所主办的会展业务和授权经营管理的展厅项目运营情况正常。报告期内，该公司实现营业收入 3,394.1 万元，实现税后净利润 137.4 万元。

国贸物业酒店管理有限公司按照“开发精品，长短结合，量力而行，稳中求进”的市场开发工作原则，实施多渠道开发的市场策略，大力推进公建项目开发，优化在管项目的业态构成，业务保持了持续稳定的发展。该公司现有各类管理项目 66 个，其中物业项目 51 个，酒店管理及咨询服务类项目 15 个。报告期内，该公司实现营业收入 14,929.3 万元，比上年同期增加 17.6%，实现净利润 1,184.6 万元，比上年同期降低 1.6%。

北京时代网星科技有限公司经过深入挖掘已有客户的增值服务，达到稳定原有收入的目标，同时在强化服务优势的基础上，拓宽市场范围，初步实现了收入和效益双增长。报告期内，该公司实现营业收入 2,041.3 万元，比去年同期增长 6.5%；实现净利润 76.7 万元，与上年基本持平。

5、非募集资金项目情况

(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，投资额为 59.7 亿元。

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，开始进行裙楼的机电和精装修施工（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 4.4 亿元。截至报告期末，该项目累计投入为 20.7 亿元。

(2) 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。（详见公司于 2014 年 2 月 20 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 上披露的公司五届二十三次董事会会议决议公告）。

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，公司正积极与政府有关部门进行沟通。

报告期内，原国贸展厅和东写字楼改建项目支出为 0.6 亿元。截至报告期末，该项目累计投入为 0.8 亿元。

(六) 公司控制的特殊目的主体情况

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

2015 年，全球经济还处于金融危机之后的深度调整期，中国经济仍面临经济增速趋势性的放缓。

未来一年，北京甲级写字楼的供应量仍将有限，尤其是在核心区域市场，写字楼整体市场依旧会维持目前的稳定状态。由于新增商业地产项目的空置面积，北京商业地产整体出租率可能会出现小幅下滑；同时由于位于非核心区域的商场业主必须在租金和租期方面做出让步以吸引租户，整体租金涨幅将可能有所下降。

公司各项投资性物业租金水平，在经过近两年多的持续上涨后，已达到高位。未来一年，在新一轮供给高峰到来之前，预计写字楼的出租率和租金水平将在现有高位运行；受到经济增长放缓、送礼消费收紧、国贸商城部分区域进行施工改造的影响，商城的出租率和租金水平均面临下行压力，但总体上将维持在目前的稳定状态。2015 年，北京将举办世界田径锦标赛、世界反法西斯战争 70 周年纪念日大阅兵、第五届亚信峰会等，将为酒店提供新的商机，但在全球经济形势还没有根本好转的情况下，人员往来及商务活动的减少，以及在厉行勤俭节约背景下形成的新的消费方式，仍将给酒店的经营带来不利影响。

另外，公司国贸三期 B 阶段工程建设及原国贸展厅、东写字楼等区域改建工作已全面展开，写字楼和商城的有效经营面积减少近 6,000 平方米，对公司的经营和客户服务等也带来一定的影响。

(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 阶段项目及原国贸展厅和东写字楼改建项目的建设，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。两项工程建设完成后，将进一步扩大公司的经营规模，丰富公司的经营内容，进一步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

2015 年，公司预计实现营业收入 23.0 亿元，成本费用 14.2 亿元，利润总额 7.5 亿元。为此，公司将重点做好以下方面的工作：

1、主动适应经济发展新常态和企业经营所面临的外部环境，密切关注国内外宏观经济政策及行业竞争格局和发展趋势的变化，分析对公司实施发展计划的影响因素，并积极采取适当的应对措施。

2、不断改善企业自身的经营环境和服务质量，进一步优化客户结构，不断巩固公司发展的基础和提升在市场上的核心竞争力。

3、加强业务创新和服务创新，做好市场开拓工作，不断寻找新的收入增长点；同时还要发挥公司业务涵盖写字楼、商城、公寓等物业租赁和管理以及酒店经营等综合性优势，加强公司内各部门之间的协同配合及业务互动，共享优质客户资源，为公司创造更多的收入。

4、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、做好国贸三期 B 阶段工程建设及原国贸展厅、东写字楼等区域改建的相关工作，积极、稳步开展项目的设计、招投标、施工建设及融资等工作；同时，还要积极开展国贸三期 B 阶段项目和原国贸展厅、东写字楼等区域改建后商城的招租工作。

(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

按照公司 2015 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 12.8 亿元，资产购置、物业改良与装修等日常资本性支出预计约 0.5 亿元，银行借款和公司债券利息支出预计约 2.0 亿元，合计约 15.3 亿元。

国贸三期 B 阶段工程和对原国贸展厅、东写字楼等区域进行改建是公司当前主要的在建投资项目。其中，国贸三期 B 阶段工程总投资预算约为 47 亿元，2015 年度预计建设资金需求约为 12.1 亿元；对原国贸展厅、东写字楼等区域进行改建的总投资预算约为 8.3 亿元，2015 年度预计资金需求约为 3.8 亿元。

另外，公司于 2005 年发行的 10 亿元“2005 年中国国际贸易中心股份有限公司公司债券”也将于 2015 年 12 月 23 日到期兑付。

(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 阶段工程建设及原国贸展厅、东写字楼改建等投入资金的增加，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；同时，2015 年 12 月 23 日，公司于 2005 年发行的 10 亿元“2005 年中国国际贸易中心股份有限公司公司债券”也将到期兑付，公司资金集中支出的压力较大。

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的科技水平，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、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3月23日召开的六届十二次会议审议通过了对《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。

公司董事会于2015年3月23日作出决议，同意将上述修改内容提交公司2014年度股东大会审议。

2、现金分红政策的执行情况

公司 2013 年度利润分配方案经 2014 年 4 月 29 日召开的公司 2013 年度股东大会审议通过。2013 年度，以公司 2013 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 1.70 元（含税），共计派发股利 171,238,031 元，剩余的未分配利润 1,302,375,890 元转以后分配。2014 年 6 月 20 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 2013 年度分红派息实施公告。本次派息股权登记日为 2014 年 6 月 25 日，除息日为 2014 年 6 月 26 日，红利发放日为 2014 年 6 月 26 日。

(二) 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。

(三) 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(%)
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%
2012 年	0	1.60	0	161,165,205	382,577,911	42.13%

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，公司再度携手专注于帮助视障儿童恢复视力的国际非盈利慈善机构奥比斯，隆重举行 2014 “为爱发声”慈善晚会及慈善义卖活动，将义卖募集所得善款全部捐赠给国际奥比斯，支持和帮助贫困视障儿童的救助与治疗；响应中华慈善总会号召，向云南昭通市鲁甸地震灾区提供紧急资金援助，支援灾后恢复重建；向中国教育发展基金会捐助专款，支持教育领域的公益项目，促进大学生体质健康水平提升；向国家大剧院“春华秋实”展演周提供赞助，促进公益性艺术及教育活动的普及和推广；继续参与地球 1 小时活动，支持应对全球气候变化行动；公司还通过其他多种形式，积极参与其他环境保护、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，公司继续加大节能技术改造投入，开展节能宣传，大力推行设备精细化运行，并将节能效果与绩效考核挂钩，调动员工节能减排的积极性；还充分利用空调“冰蓄冷”削峰填谷和蒸汽溴化锂制冷设备运行成本较低的优势，降低空调能耗成本。

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。

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

不适用。

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

不适用。

五、 公司股权激励情况及其影响

不适用。

六、 重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

不适用。

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 与控股股东中国国际贸易中心有限公司的关联交易

金额单位：人民币元

(一) 购销商品、提供和接受劳务				
关联方	关联交易类型	关联交易内容	2014 年度交易	
			实际金额	预计金额
中国国际贸易中心有限公司	接受劳务	支付餐饮费	2,166,933	2,502,119
		支付饭店会员费	2,698,288	2,500,000
		支付劳务费	5,784,434	5,733,429
		支付食品加工费、洗衣费等	3,969,173	4,474,680
	提供劳务	收取国贸二期销售及管理佣金(注 a)	2,409,856	2,607,492
		收取国贸二期维修保养费(注 a)	2,292,946	2,292,946
		收取国贸中心 19#楼维修保养费(注 b)	79,890	79,890
		收取国贸中心 19#楼物业管理费和销售佣金(注 b)	619,121	619,116
		收取国贸中心外围维修保养费(注 c)	551,650	551,650
		收取国贸中心外围委托管理费(注 c)	90,000	90,000
		收取国贸西楼销售及管理佣金(注 d)	1,839,266	1,818,365
		收取国贸西楼维修保养费(注 d)	1,348,756	1,576,146
		收取“美丽田园”区域委托管理费(注 e)	172,733	172,732
		收取国贸一期 F 区域委托管理费(注 f)	233,036	233,036
		收取清洁及绿化费	1,812,214	2,441,981
		收取劳务费	1,377,532	1,505,124
		收取餐饮费	347,169	378,017

(二) 租赁				
出租方	承租方	关联交易内容	2014 年度交易	
			实际金额	预计金额
中国国际贸易中心有限公司	本公司	支付库房及停车位租金	519,321	521,643
		支付办公区域租金(注 g)	609,336	600,336
		支付国贸一期土地租赁费(注 h)	3,716,764	3,716,765
		支付国贸二期土地使用权费(注 i)	1,742,578	1,742,577
		支付世纪公寓租金	2,916,562	2,847,914
		支付中央厨房租金(注 j)	2,030,452	2,030,452
本公司	中国国际贸易中心有限公司	收取库房、公寓租金	706,063	939,372
		收取中国大饭店办公用房租金(注 k)	3,247,682	3,367,187
		收取中国国际贸易中心有限公司总部办公用房租金(注 l)	4,625,646	4,504,902
		收取中国大饭店美食店租金(注 m)	1,201,563	1,206,728
合计			49,108,961	51,054,600

(2) 与其他关联方的关联交易事项

金额单位：人民币元

①购销商品、提供和接受劳务			
关联方	关联交易类型	关联交易内容	交易金额
香格里拉国际饭店管理有限公司	接受劳务	支付委托管理费用及其他费用（注 n）	10,969,539
②租赁			
出租方	承租方	关联交易内容	交易金额
本公司	香格里拉饭店管理（上海）有限公司北京分公司	收取办公用房租金（注 o）	1,184,078

注：

a、2012 年 1 月 1 日，公司与国贸有限公司续签《二期物业中心经营管理协议》，继续由公司全面负责双方共同投资建设的中国国际贸易中心股份有限公司二期物业中心（以下简称“二期物业中心”）的销售、推广、管理、客户服务及国贸溜冰场的经营管理，公司由于执行上述任务而发生的费用将由国贸有限公司给予补偿，并另外向国贸有限公司收取相应的佣金。该协议有效期为一年，自 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日止。有效期届满时，如果双方对继续履行本协议均无异议，则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。

b、2011 年 7 月 30 日，公司与国贸有限公司签订《国贸中心 19#楼委托经营管理协议》，自 2011 年 7 月 1 日起，国贸有限公司委托本公司全面负责国贸中心 19#楼（原自行车楼）的销售、推广、管理、客户服务等经营管理工作，国贸有限公司按照对公司履行本协议经营管理国贸中心 19#楼所发生的实际费用进行补偿的原则，向公司支付物业管理和维修保养费，并按照一定标准支付销售佣金。该协议有效期为自 2011 年 7 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日止。有效期届满时，如果双方对继续履行本协议均无异议，则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。

c、2011 年 7 月 30 日，公司与国贸有限公司签订《国贸中心外围委托管理协议》，自 2011 年 1 月 1 日起，国贸有限公司委托本公司负责国贸中心外围的管理和维护工作，国贸有限公司根据国贸中心外围管理和维护所需的支出情况，向本公司支付管理维护费，并另

外支付委托服务费每年 90,000 元。该协议有效期为一年，自 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日止。协议到期，双方如无异议，自动延期到下一个自然年。

d、2008 年 6 月 6 日，公司与国贸有限公司签订《国贸西写字楼委托经营管理协议》，自 2008 年 4 月 1 日起，国贸有限公司委托本公司全面负责国贸西写字楼的销售、推广、管理、客户服务等经营管理工作，国贸有限公司按照对公司履行本协议经营管理国贸西写字楼所发生的实际费用进行补偿的原则，向公司支付物业管理和维修保养费，并按照一定标准支付销售佣金。该协议有效期为自 2008 年 4 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日止。在委托经营管理期限届满前两个月，如果双方对继续履行本协议均无异议，则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。

e、2013 年 1 月 21 日，公司与国贸有限公司签订《国贸一期地上二层“美丽田园”区域委托经营管理协议》，自 2012 年 9 月 17 日起，国贸有限公司委托本公司全面负责国贸一期地上二层“美丽田园”区域的销售、推广、管理、客户服务等经营管理工作，国贸有限公司按照对公司履行本协议经营管理上述区域所发生的实际费用进行补偿的原则，向公司支付管理费。该协议有效期为自 2012 年 9 月 17 日至 2013 年 12 月 31 日止。在委托经营管理期限届满前两个月，如果双方对继续履行本协议均无异议，则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。

f、2012 年 8 月 16 日，公司与国贸有限公司签订《国贸一期 F 区地下一层区域（北侧）委托经营管理协议》，自 2013 年 1 月 1 日起，国贸有限公司委托本公司全面负责国贸一期 F 区地下一层北侧区域的销售、推广、管理、客户服务等经营管理工作，国贸有限公司按照对公司履行本协议经营管理上述区域所发生的实际费用进行补偿的原则，向公司支付物业管理和维修保养费，并按照一定标准支付销售佣金。该协议有效期为自 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日止。在委托经营管理期限届满前两个月，如果双方对继续履行本协议均无异议，则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。

g、2013 年 11 月 20 日，公司之子公司北京国贸国际会展有限公司与二期物业中心签订《国贸写字楼 2 座办公楼租赁协议》，租用国贸写字楼 2 座部分办公用房，公司每月需承担租金 50,028 元，租赁期限自 2013 年 11 月 1 日至 2015 年 8 月 31 日止。

h、1998 年 9 月 2 日，公司与国贸有限公司签订《土地使用权租赁合同》；2008 年 7 月 28 日，双方签署了该合同的补充协议。根据协议，公司向国贸有限公司租赁使用国贸写字楼、国贸商场、国贸公寓、国贸展厅及多层停车场等所对应的 13,936.5 平方米土地使用权，租赁期限自 1998 年 10 月 1 日起至 2038 年 8 月 29 日止，每年的土地租赁费为 1,393,650 元。

另外，公司还需向国贸有限公司支付其缴纳的该土地的使用税及营业税等。

2011 年 12 月 30 日，公司与国贸有限公司签订《增加国贸一期土地租赁费协议》，鉴于根据国家有关规定，自 2011 年 1 月 1 日起，国贸有限公司应为上述公司租赁和使用的国贸一期土地缴纳房产税，因此，相应地向公司增加收取国贸一期的土地租赁费。

i、1998 年 9 月 2 日，公司与国贸有限公司签订《合作建设国贸二期工程协议书》，由于国贸二期工程占用土地的使用权由国贸有限公司以出让方式取得，公司和国贸有限公司将按照投资比例分摊土地使用权费。从 2000 年起至 2038 年 8 月 29 日，公司每年向国贸有限公司支付土地使用权费 882,000 元。

2009 年 3 月 24 日，公司与国贸有限公司签订《国贸二期土地使用税分摊协议》，根据协议，公司需向国贸有限公司支付其缴纳的国贸二期土地的部分使用税及营业税等。

2011 年 12 月 30 日，公司与国贸有限公司签订《增加国贸二期土地租赁费协议》，鉴于根据国家有关规定，自 2011 年 1 月 1 日起，国贸有限公司应为公司租赁和使用的国贸二期土地缴纳房产税，因此，相应地向公司增加收取国贸二期的部分土地租赁费。

j、2013 年 2 月 28 日，公司所属北京国贸大酒店分公司与国贸有限公司（中国大饭店）签订合同，国贸有限公司（中国大饭店）同意将中央厨房的一部分出租给北京国贸大酒店分公司作为厨房使用，租赁期限自 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日止。

k、2012 年 10 月 15 日，二期物业中心与国贸有限公司签订《中国国际贸易中心国贸写字楼租赁协议》，国贸有限公司（中国大饭店）租用二期物业中心所属国贸写字楼 2 座部分办公用房。根据协议，国贸有限公司第一年度每月需承担租金 266,000 元，第二及第三年度每月需承担租金 315,000 元，第四及第五年度每月需承担租金 350,000 元。协议有效期自 2012 年 9 月 17 日起至 2017 年 9 月 16 日止。经双方协商同意，该协议已于 2014 年 10 月 31 日提前终止。

l、2011 年 5 月 31 日，公司与国贸有限公司签订《中国国际贸易中心国贸大厦租赁协议》，国贸有限公司租用公司所属国贸大厦部分办公用房，每年支付租金为 4,171,075 元。协议有效期自 2011 年 6 月 13 日起至 2014 年 6 月 12 日止。

2013 年 12 月 20 日，公司与国贸有限公司续签《中国国际贸易中心国贸大厦租赁协议》，国贸有限公司每月向公司支付租金为 398,170 元，协议有效期自 2014 年 6 月 13 日起至 2017 年 6 月 12 日止。

m、2013 年 6 月 9 日，本公司与国贸有限公司签订国贸商城（一期）租赁协议，国贸有限公司租用国贸商城一期地下一层铺位，每月租金为 53,376 元。协议有效期自 2013 年 1

月 1 日至 2013 年 12 月 31 日止。

2014 年 3 月 6 日，本公司与国贸有限公司续签上述协议，每月租金为 53,376 元，协议有效期自 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日止。

2014 年 7 月 30 日，本公司与国贸有限公司续签上述协议，每月租金为 53,376 元，协议有效期自 2014 年 7 月 1 日至 2014 年 9 月 30 日止。

2013 年 3 月 14 日及 3 月 16 日，本公司与国贸有限公司分别签订国贸商城(三期)租赁协议及补充协议，国贸有限公司租用国贸商城三期地下二层铺位，每月租金为 9,200 元。协议有效期自 2013 年 6 月 1 日至 2014 年 5 月 31 日止。

2013 年 12 月 30 日，本公司与国贸有限公司签订《中国国际贸易中心国贸写字楼租赁协议》，国贸有限公司租用国贸写字楼 1 座部分租区。根据协议，国贸有限公司第一年度每月需承担租金 66,000 元，第二及第三年度每月需承担租金 71,500 元。协议有效期自 2013 年 11 月 1 日至 2016 年 10 月 31 日止。

2014 年 5 月 30 日，本公司与国贸有限公司签订《中国国际贸易中心国贸写字楼租赁协议》，国贸有限公司租用国贸大厦部分租区，每月租金为 12,000 元。协议有效期自 2014 年 6 月 1 日至 2017 年 5 月 31 日止。

2014 年 11 月 28 日，本公司与国贸有限公司签订国贸商城(一期)租赁协议，国贸有限公司租用国贸商城一期地下一层部分区域，每月租金为 5,520 元或商铺总营业额的 7%中金额较高者。协议有效期自 2014 年 12 月 1 日至 2016 年 11 月 30 日止。

n、2009 年 8 月 10 日，公司与香格里拉国际饭店管理有限公司(以下简称“香格里拉”)签署《酒店管理协议》，将公司所属国贸大酒店委托香格里拉进行管理。协议约定管理期限为 10 年，自国贸大酒店开业日期始至开业日期 10 周年后午夜十二时止。

o、2012 年 12 月 10 日，公司与香格里拉饭店管理(上海)有限公司北京分公司(以下简称“香格里拉北京”)签署《中国国际贸易中心国贸写字楼 1 座租赁协议》，香格里拉北京租用本公司所属国贸写字楼 1 座部分办公用房，协议有效期自 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日止，香格里拉北京每月需支付租赁费 92,486 元。

3、临时公告未披露的事项

不适用。

(二) 资产收购、出售发生的关联交易。

不适用。

(三) 共同对外投资的重大关联交易。

不适用。

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

不适用。

2、临时公告未披露的事项

金额单位：人民币元

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
中国国际贸易中心有限公司	母公司	0	16,492,225	0	1,329,351	89,026,877	448,670
北京时代网星科技有限公司	联营企业	0	896,140	0	0	0	0
香格里拉国际饭店管理有限公司	母公司外方投资者之关联公司	0	1,884,395	0	8,361,196	11,385,592	1,411,344
合计	-	0	19,272,761	0	9,690,547	100,412,469	1,860,014
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）		16,492,225					
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）		0					
关联债权债务形成原因		能源费、酒店业务往来款等。					
关联债权债务清偿情况		除租金押金外，其他应付款项将于 2015 年支付。					

与关联债权债务有关的承诺	无
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	无重大影响。

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

不适用。

(二) 担保情况

不适用。

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、 承诺事项履行情况

无。

九、 聘任、解聘会计师事务所情况

金额单位：人民币万元

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	103.2
境内会计师事务所审计年限	16 年

金额单位：人民币万元

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	31

十、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

报告期内，公司及其董事、监事、高级管理人员、公司控股股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十一、 面临暂停上市和终止上市风险的情况

(一) 导致暂停上市或终止上市的原因以及公司采取的消除暂停上市或终止上市情形的措施

不适用。

(二) 终止上市后投资者关系管理工作的详细安排和计划

不适用。

十二、 其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	1,007,282,534	100						1,007,282,534	100
1、人民币普通股	1,007,282,534	100						1,007,282,534	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,007,282,534	100						1,007,282,534	100

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

金额单位：人民币元

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
公司债券	2014-8-20 至 2014-8-22	5.50%	5 亿元/500 万张	2014-9-4	5 亿元/500 万张	2019-9-3

关于发行公司债券情况的说明：

1、2013 年 10 月 28 日，公司五届二十一次董事会会议审议通过了关于发行公司债券的相关议案。该事项详见公司于 2013 年 10 月 29 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）披露的相关公告。

2、2013 年 11 月 13 日，公司 2013 年第一次临时股东大会审议通过了关于发行公司债券的相关议案。该事项详见公司于 2013 年 11 月 14 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）披露的相关公告。

3、2014 年 4 月 14 日，公司本次发行公司债券的申请获得中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）发行审核委员会审核通过。该事项详见公司于 2014 年 4 月 15 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）披露的相关公告。

4、2014 年 5 月 16 日，公司收到中国证监会《关于核准中国国际贸易中心股份有限公司公开发行公司债券的批复》，核准公司向社会公开发行面值不超过 9 亿元的公司债券。该事项详见公司于 2014 年 5 月 17 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）披露的相关公告。

5、2014 年 8 月 18 日，公司在《中国证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露《中国国际贸易中心股份有限公司公开发行 2014 年公司债券（第一期）募集说明书》、《中国国际贸易中心股份有限公司公开发行 2014 年公司债券（第一期）发行公告》等相关文件，启动了公司 2014 年公司债券（第一期）5 亿元的公开发行工作。

6、2014 年 8 月 19 日，公司通过网下询价，确定公司 2014 年公司债券（第一期）的票面利率为 5.50%。该事项详见公司于 2014 年 8 月 20 日在《中国证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《中国国际贸易中心股份有限公司公开发行 2014 年公司债券（第一期）票面利率公告》。

7、2014 年 8 月 20 日，公司 2014 年公司债券（第一期）开始进行认购。

8、2014 年 8 月 22 日，公司完成 2014 年公司债券（第一期）公开发行工作，募集资金 5 亿元。该事项详见公司于 2014 年 8 月 25 日在《中国证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《中国国际贸易中心股份有限公司公开发行 2014 年公司债券（第一期）发行结果公告》。

9、2014 年 9 月 3 日，公司在《中国证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露《中国国际贸易中心股份有限公司公开发行 2014 年公司债券（第一期）上市公告书》。

10、2014 年 9 月 4 日，公司 2014 年公司债券（第一期）正式在上海证券交易所挂牌交易，本期债券简称为“14 国贸 01”，上市代码为“122320”。

本公司已发行债券兑付兑息不存在违约情况，也没有迹象表明本公司未来按期偿付存在风险。截至本报告期末，相关债券的基本条款未发生变动。本公司不存在任何银行贷款本息逾期未偿付的情况。经联合信用评级有限公司综合评定，本公司的主体长期信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。联合信用评级有限公司将在债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级及根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级结果及报告将通过上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）予以公告备查。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末股东总数(户)	24,421
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	23,371
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用
年度报告披露日前第五个交易日末表决权恢复的优先股股东总数	不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

单位：股

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
高瓴资本管理有限公司—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
前十名无限售条件股东持股情况					

	持有无限售条件股份数量	股份种类
中国国际贸易中心有限公司	812,360,241	人民币普通股
YALE UNIVERSITY	16,299,587	人民币普通股
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	10,401,502	人民币普通股
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	9,539,187	人民币普通股
张利国	7,278,685	人民币普通股
高瓴资本管理有限公司—HCM 中国基金	6,995,028	人民币普通股
高继飞	6,599,030	人民币普通股
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	5,488,019	人民币普通股
得克萨斯大学体系董事会—自有资金	4,689,341	人民币普通股
张俊发	3,937,000	人民币普通股
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。	
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用	

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

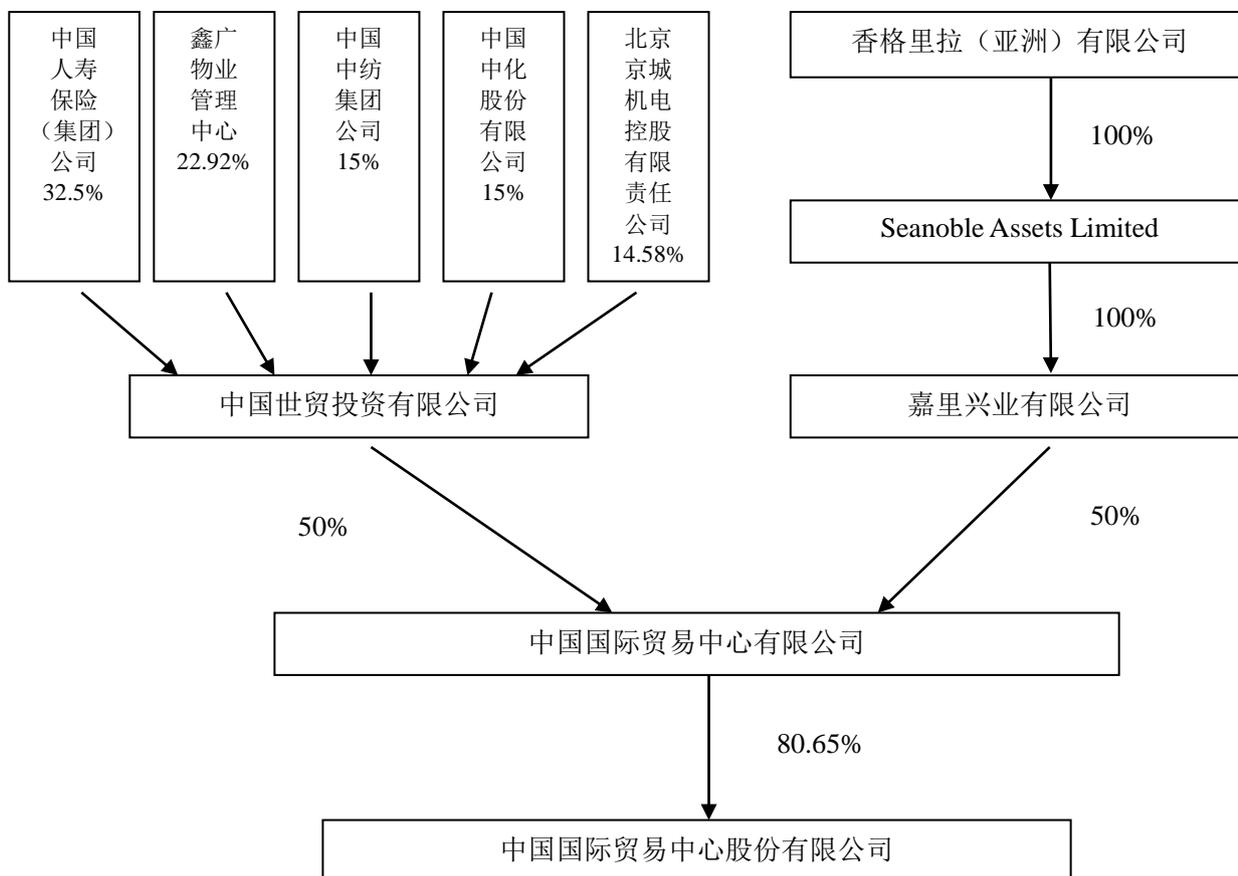
名称	中国国际贸易中心有限公司
单位负责人或法定代表人	高燕
成立日期	1985 年 2 月 12 日
组织机构代码	62590619-5
注册资本	2.4 亿美元
主要经营业务	写字楼及楼宇管理服务、宾馆、公寓及配套的餐饮、宴会、会议、展览、商场（含出租）、幼儿园、商务中心、汽车综合服务、收费停车场、文体娱乐设施及相关服务；提供对外经贸信息和咨询业务；利用本中心广告牌发布广告。
经营成果	2014 年取得了较好的经营业绩，连续 5 年收入和利润持续升高。所属的写字楼、商场、酒店在国内外享有良好的声誉，其中中国大饭店是北京唯一（全国仅三家）的白金五星级饭店。
财务状况	2014 年实现收入 31.0 亿元，实现净利润 7.1 亿元。截止 2014 年底，公司拥有资产总额 118.2 亿元，其中净资产 60.1 亿元。
现金流和未来发展战略	2014 年现金净流入 5.4 亿元，年末货币资金 12.4 亿元。今后，公司将进一步完善现有物业设施，提高服务水平，创造更好的经济效益。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

(二) 实际控制人情况**1、 法人**

名称	中国世贸投资有限公司
单位负责人或法定代表人	高燕
成立日期	2003 年 3 月 17 日
组织机构代码	71093101-0
注册资本	502,867,264 元
主要经营业务	实业项目的投资；资产受托管理；物业管理；会议服务；承办国内展览；投资、酒店管理、企业管理和其他经济信息的咨询；市场调查、市场研究；网络技术开发、技术交流、技术服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
财务状况	2014 年实现投资收益 3.0 亿元(30,319.2 万元)，净利润 3.0 亿元(30,228.4 万元)。截至 2014 年底公司拥有资产总额 25.4 亿元(253,950.0 万元)，净资产 25.2 亿元(251,821.8 万元)。
现金流和未来发展战略	2014 年现金净流入 142.7 万元，年末货币资金 3,687.2 万元。加强对所投资企业的管理，实现国有资产的保值增值。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

名称	嘉里兴业有限公司
单位负责人或法定代表人	郭孔丞
成立日期	1984 年 5 月 4 日
组织机构代码	不适用
已缴股本	10,000,002 港元
主要经营业务	酒店、物业及项目投资
经营成果	2013 年实现营业收入为 28,180,000 美元，净利润为 28,539,000 美元。
财务状况	2013 年公司总资产为 622,755,000 美元，净资产为 502,632,000 美元。
现金流和未来发展战略	2013 年实现的经营活动产生的现金流量净额为 54,615,000 美元，另公司于 2013 年出售了一家国内酒店公司之全部股本权益并套现了约 18,730,000 美元。公司现拥有数间营运中之酒店及物业之股本权益，并会继续寻找合适的项目投资机会。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

2、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、其他持股在百分之十以上的法人股东

截至本报告期末，公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 优先股相关情况

本报告期，公司无优先股事项。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股 币种：人民币万元

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减数	报告期内从公司领取的报酬总额(含税)
洪敬南	董事长 执行董事 薪酬委员会委员	男	68	2014-4-29	2017-4-29	0	0	0	354
张彦飞	副董事长 执行董事 薪酬委员会委员	男	68	2014-4-29	2017-4-29	0	0	0	355
廖晓淇	原执行董事	男	67	2014-4-29	2015-2-10	0	0	0	0
高 燕	执行董事	女	56	2015-2-10	2017-4-29	0	0	0	0
郭孔丞	执行董事	男	60	2014-4-29	2017-4-29	0	0	0	0
王思东	董事	男	53	2014-4-29	2017-4-29	0	0	0	0
李镛新	董事	男	69	2014-4-29	2017-4-29	0	0	0	0
任亚光	董事	男	55	2014-4-29	2017-4-29	0	0	0	0
黄小抗	董事	男	63	2014-4-29	2017-4-29	0	0	0	0
秦 晓	原独立董事、 审计委员会委员、 薪酬委员会委员及 召集人	男	67	2014-4-29	2014-8-22	0	0	0	17
任克雷	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员及 召集人	男	64	2014-4-29	2017-4-29	0	0	0	18
钟维国	独立董事 审计委员会委员及 召集人 薪酬委员会委员	男	64	2014-4-29	2017-4-29	0	0	0	26
周宇祥	原独立董事、 审计委员会委员、 薪酬委员会委员	男	62	2011-4-13	2014-4-29	0	0	0	8
马蔚华	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员	男	65	2014-8-22	2017-4-29	0	0	0	9

黄汝璞	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员	女	66	2014-4-29	2017-4-29	0	0	0	26
赵博雅	监事会主席	男	59	2014-4-29	2017-4-29	0	0	0	0
雷孟成	监事	男	71	2014-4-29	2017-4-29	0	0	0	0
高 民	职工监事	男	53	2014-4-29	2017-4-29	0	0	0	91
唐 炜	总经理	男	56	2014-4-29	2017-4-29	0	0	0	266
钟荣明	副总经理	男	56	2014-4-29	2017-4-29	0	0	0	380
林南春	副总经理 (财务负责人)	男	57	2014-4-29	2017-4-29	0	0	0	207
王京京	董事会秘书	女	51	2014-4-29	2017-4-29	0	0	0	115
合 计	-	-	-	-	-	0	0	0	1,872

注：董事、监事和高级管理人员在报告期内从公司获得的税前报酬总额，包括基本工资、奖金以及住房公积金、年金由公司缴纳的部分。

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
洪敬南	中国国际贸易中心有限公司	执行董事 常务董事	2000-9-13 1985-8-30	-	否
张彦飞	中国国际贸易中心有限公司	执行董事、常务董事	2004-10-19	-	否
高 燕	中国国际贸易中心有限公司	董事长、执行董事、常务董事	2015-1-13	-	否
郭孔丞	中国国际贸易中心有限公司	副董事长 执行董事、常务董事	2004-10-19 2002-3-14	-	否
王思东	中国国际贸易中心有限公司	董事	2005-1-20	-	否
李镛新	中国国际贸易中心有限公司	董事	1987-6-8	2015-2-28	否

任亚光	中国国际贸易中心有限公司	董事	2007-12-24	-	否
黄小抗	中国国际贸易中心有限公司	董事	2014-4-4	-	否
赵博雅	中国国际贸易中心有限公司	董事	1999-1-12	-	否
雷孟成	中国国际贸易中心有限公司	董事	2008-4-10	-	否
钟荣明	中国国际贸易中心有限公司	董事	2002-1-23	-	否

(二) 在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务
洪敬南	嘉里控股有限公司 嘉里兴业有限公司	董事 董事
张彦飞	中国世贸投资有限公司	董事总经理
高 燕	中华人民共和国商务部 中华全国妇女联合会 中国世贸投资有限公司	副部长、党组成员 第十一届执行委员会委员 董事长
郭孔丞	中国人民政治协商会议第十二届全国委员会 嘉里集团（中国）有限公司 郭兄弟有限公司 嘉里兴业有限公司 嘉里控股有限公司 香格里拉（亚洲）有限公司 嘉里贸易有限公司	委员 董事 董事长 董事长 董事长兼董事总经理 主席兼首席执行官 董事长
王思东	中国人寿保险（集团）公司 国寿投资控股有限公司 中国人寿保险股份有限公司 中国人寿养老保险股份有限公司	党委委员、副总裁 董事长 董事 董事
李镛新	嘉里控股有限公司 嘉里兴业有限公司 嘉里贸易有限公司	副董事长 董事 董事
任亚光	北京京城机电控股有限责任公司	党委书记、董事长

黄小抗	政协广东省第十一届委员会 嘉里兴业有限公司 嘉里控股有限公司 嘉里建设有限公司 嘉里集团(中国)有限公司	委员 副董事长 董事 主席 董事长及董事总经理
任克雷	中国人民政治协商会议第十二届全国委员会 政协深圳市第五届委员会 华侨城集团公司 何香凝美术馆 中国企业联合会 中国旅游协会 中国综合开发研究院 南方科技大学理事会 暨南大学	委员 常委 首席顾问 馆长 副会长 副会长 副理事长 理事 董事
钟维国	奕达国际集团有限公司 利记控股有限公司 贸易通电子贸易有限公司 罗瑞贝德香港有限公司	独立非执行董事 独立非执行董事 独立非执行董事 税务及业务顾问总监
马蔚华	中国人民政治协商会议第十二届全国委员会 香港永隆银行有限公司 中国国际商会 中国金融学会 壹基金 中国企业家俱乐部 中国石油化工股份有限公司	委员 董事长 副主席 常务理事 理事长 执行理事长 独立董事
黄汝璞	嘉里建设有限公司 香港小轮(集团)有限公司 六福集团(国际)有限公司 嘉里物流联网有限公司	独立非执行董事 独立非执行董事 独立非执行董事 独立非执行董事
赵博雅	中国中纺集团公司	董事长、党委书记
雷孟成	Shangri-La Hotel Public Company Limited 嘉里控股有限公司 香格里拉(亚洲)有限公司 嘉里贸易有限公司	副主席及董事总经理 董事 副主席 董事
高 民	无	无

唐 炜	北京国贸国际会展有限公司 国贸物业酒店管理有限公司	董事长 董事长
钟荣明	北京国贸国际会展有限公司 国贸物业酒店管理有限公司	董事 副董事长
林南春	北京国贸国际会展有限公司 国贸物业酒店管理有限公司	副董事长 董事
王京京	国贸物业酒店管理有限公司 北京时代网星科技有限公司	监事 监事

现任董事、监事、高级管理人员主要工作经历：

1、洪敬南先生

洪敬南先生曾获西澳洲大学土木工程学士学位、多伦多大学工商管理硕士学位并修读美国哈佛商学院国际高级管理课程。自 1976 年起出任郭氏集团高级行政人员，一直担任该集团地产业务和工业发展方面的工作，历任董事、总经理等要职；第九届至第十一届全国政协委员。现任嘉里控股有限公司董事、嘉里兴业有限公司董事；中国国际贸易中心有限公司执行董事、常务董事、饭店政策执行委员会委员；本公司第六届董事会执行董事、董事长。

2、张彦飞先生

张彦飞先生毕业于北京大学技术物理系，高级经济师、研究员级正高工。曾任南京汽车制造厂副厂长、南京汽车工业联营公司副总经理、跃进汽车集团公司副总经理。现任中国世贸投资有限公司董事总经理；中国国际贸易中心党委常务副书记；中国国际贸易中心有限公司执行董事、常务董事、饭店政策执行委员会委员；本公司第六届董事会执行董事、副董事长。

3、高燕女士

高燕女士，汉族，1958 年 11 月生于北京。1977 年 3 月参加工作，1982 年毕业于中国人民大学。1985 年 4 月加入中国共产党。历任经贸部、外经贸部副处长、正处级干部，外经贸部办公厅副主任，外经贸部、商务部办公厅主任、新闻发言人。2003 年 8 月任中国国际贸易促进委员会副会长、党组成员，兼任日本爱知世界博览会中国政府代表、2010 上海世界博览会组织委员会委员。2006 年 8 月任中央政府驻澳门联络办副主任。2013 年 5 月任商务部副部长、党组成员。兼任中华全国妇女联合会第九、十、十一届执行委员会委员。现任商务部副部长、党组成员；中国世贸投资有限公司董事长；中国国际贸易中心党委书记

记；中国国际贸易中心有限公司董事长、执行董事、常务董事；本公司第六届董事会执行董事。

4、郭孔丞先生

郭孔丞先生毕业于澳洲摩纳大学，为经济学学士。郭先生自 1976 年起加入郭氏集团，现任中国人民政治协商会议第十二届全国委员会委员；嘉里集团（中国）有限公司董事、郭兄弟有限公司及嘉里兴业有限公司董事长、嘉里控股有限公司董事长兼董事总经理、香格里拉（亚洲）有限公司主席兼首席执行官、嘉里贸易有限公司董事长；中国国际贸易中心有限公司副董事长、执行董事、常务董事；本公司第六届董事会执行董事。

5、王思东先生

王思东先生毕业于山东大学，获汉语语言文学学士学位，高级经济师。王先生长期从事经济工作，1983 年至 1999 年曾先后供职于中国对外贸易经济合作部（现为商务部）、新华社香港分社、香港中国企业协会等单位。自 2000 年起在中国人寿工作逾 14 年，曾任中国人寿保险（集团）公司办公室主任、中国人寿股改办副主任、中国人寿浙江省分公司副总经理等职务。现任中国人寿保险（集团）公司党委委员、副总裁；国寿投资控股有限公司董事长；中国人寿保险股份有限公司及中国人寿养老保险股份有限公司董事；中国国际贸易中心有限公司董事；本公司第六届董事会董事。

6、李镛新先生

李镛新先生毕业于新加坡大学，获会计学位（荣誉会计学士学位），为新加坡特许会计师协会、澳洲会计师公会及特许公认会计师公会资深会员，在银行、会计及金融各方面拥有丰富经验。自 1971 年起，李先生一直服务于郭氏集团。现任嘉里控股有限公司副董事长、嘉里兴业有限公司及嘉里贸易有限公司董事；中国国际贸易中心有限公司董事；本公司第六届董事会董事。

7、任亚光先生

任亚光先生毕业于中欧国际工商学院 EMBA，硕士学位，工程师。曾任首钢总公司党委组织部副部长、分厂党委书记；北京市总工会副主席。现任北京京城机电控股有限责任公司党委书记、董事长；中国国际贸易中心有限公司董事；本公司第六届董事会董事。

8、黄小抗先生

黄小抗先生，大学学历。黄先生于 1991 年加入郭氏集团，并自 1996 年起出任嘉里建设有限公司执行董事。现任政协广东省第十一届委员会委员；嘉里集团（中国）有限公司董事长及董事总经理、嘉里建设有限公司主席、嘉里控股有限公司董事及嘉里兴业有限公司副董事长；中国国际贸易中心有限公司董事；本公司第六届董事会董事。

9、任克雷先生

任克雷先生，河北威县人，1950 年 5 月出生，1968 年 10 月参加工作，1973 年 3 月加入中国共产党，大学本科学历，经济师、高级政工师。曾任国家经济委员会政策研究室副主任，中国包装总公司副总经理兼美国公司总裁，深圳市委秘书长兼办公厅主任，深圳特区华侨城建设指挥部主任，华侨城经济发展总公司总经理、党委书记，华侨城集团公司首席执行官兼总裁，华侨城集团公司总经理，华侨城股份公司董事长，康佳集团董事局主席。现任华侨城集团公司首席顾问，同时兼任全国政协委员、深圳市政协常委、何香凝美术馆馆长、中国企业联合会副会长、中国旅游协会副会长、中国综合开发研究院副理事长、南方科技大学理事会理事、暨南大学董事等社会职务。曾被评为：全国劳动模范、中国企业改革中做出突出贡献企业家、改革开放三十年影响深圳三十个经济人物、影响中国的深商领袖。第十二届全国政协委员；中共广东省七大、八大、九大代表；中共深圳市一大、三大代表；中共深圳市第一届、第三届市委委员；深圳市第一届、第三届人大代表；深圳市第一届、第二届政协委员，第四届、第五届政协常委；本公司第六届董事会独立董事。

10、钟维国先生

钟维国先生在财务顾问、税务及管理方面有 20 余年的专业经验，直至 2005 年 6 月退休前为罗兵咸永道会计师事务所的合伙人。钟先生于 2005 年 10 月加入专业顾问公司罗瑞贝德香港有限公司出任税务及业务顾问总监。钟先生为香港会计师公会、香港税务学会及英国特许公认会计师公会会员，为英国特许公认会计师公会香港分会 2005~2006 年度主席。现任香港联合交易所上市的奕达国际集团有限公司、利记控股有限公司及贸易通电子贸易有限公司独立非执行董事；本公司第六届董事会独立董事。

11、马蔚华先生

马蔚华先生拥有经济学博士学位，曾任招商银行股份有限公司执行董事、行长兼首席执行官，招商信诺人寿保险有限公司董事长、招商基金管理有限公司董事长。现任香港永隆银行有限公司董事长，第十二届全国政协委员；中国国际商会副主席、中国金融学会常

务理事、壹基金理事长、中国石油化工股份有限公司独立董事；北京大学、清华大学等多所高校兼职教授；本公司第六届董事会独立董事。

12、黄汝璞女士

黄汝璞女士于 2004 年 9 月至 2006 年 2 月为卓佳专业商务有限公司董事。在未加入卓佳前，黄女士为罗兵咸永道会计师事务所合伙人，于 2004 年 7 月退休。黄女士于 1968 年加入罗兵咸永道会计师事务所，并于 1978 年开始负责中国业务。1979 年，黄女士为该事务所在广州设立第一个办事处，随后于 80 年代初在上海、北京及深圳相继开设办事处。黄女士对中国的商业制度、法规以及内地的经济发展有很深的了解，尤对中国税务法规及外资企业的运作熟识。黄女士于 2004 年获香港特区政府委任为太平绅士，2008 年获香港城市大学颁授名誉院士。现任嘉里建设有限公司、香港小轮（集团）有限公司、六福集团(国际)有限公司及嘉里物流联网有限公司的独立非执行董事；本公司第六届董事会独立董事。

13、赵博雅先生

赵博雅先生毕业于北京对外贸易学院分院。历任中国纺织品进出口总公司办公室副主任、主任，中纺纱布进出口公司总经理，中国纺织品进出口总公司副总裁、总裁，中国中纺集团公司总裁。现任中国中纺集团公司董事长、党委书记；中国国际贸易中心有限公司董事；本公司第六届监事会主席。

14、雷孟成先生

雷孟成先生于 1977 年加盟郭氏集团。雷先生先前为在泰国注册成立的公司 Kerry (Thailand) Co., Ltd.的董事总经理。雷先生于 1992 年返回香港负责监管郭氏集团在中国投资及酒店项目的规划和发展。雷先生于 2002 年 3 月任香格里拉（亚洲）有限公司执行董事，2007 年 3 月 27 日任香格里拉（亚洲）有限公司副主席。现任在泰国证券交易所（泰国交易所）上市的 Shangri-La Hotel Public Company Limited 的副主席及董事总经理，并担任香格里拉亚洲集团及郭氏集团内多家公司（包括嘉里控股有限公司及嘉里贸易有限公司）的董事；中国国际贸易中心有限公司董事；本公司第六届监事会监事。

15、高民先生

高民先生毕业于北京师范大学外语系，获得文学硕士学位。曾任中国供销合作总社国际旅行社欧美部经理。1996 年 6 月调入中国国际贸易中心有限公司工作，曾任总经理秘书、办公室副主任、企业策划部总监、国贸房地产公司总经理、世纪公寓部总监及中国国际贸易中心股份有限公司公寓部总监。现任中国国际贸易中心纪委副书记；本公司第六届监事

会职工监事，物业部总监。

16、唐炜先生

唐炜先生，大学本科学历，经济学学士。曾任对外经济贸易部进出口局干部、副处长，对外贸易经济合作部贸管司处长，西藏自治区外经贸厅副厅长，中央人民政府驻港联络办经济部副部长、贸易处负责人，商务部台港澳司副司长、司长。现任中国国际贸易中心党委副书记；本公司总经理；北京国贸国际会展有限公司董事长；国贸物业酒店管理有限公司董事长。

17、钟荣明先生

钟荣明先生毕业于新加坡国立大学，获产业管理学士，是新加坡测量与估价师协会会员，在新加坡与加拿大从事物业管理与营销工作多年，有丰富的高档写字楼、购物中心与公寓的策划与运营经验。1992 年加入中国国际贸易中心有限公司，曾任物业部总监、总经理助理等职。现任中国国际贸易中心有限公司董事；本公司副总经理；北京国贸国际会展有限公司董事；国贸物业酒店管理有限公司副董事长。

18、林南春先生

林南春先生毕业于新加坡国立大学，获会计学学士学位。在新加坡及中国有三十多年的财会经验，先后从事建筑业、酒店、房地产开发及投资等行业财务管理工作。曾任中国国际贸易中心股份有限公司财务部副总监，总经理助理（为财务负责人）。现任本公司副总经理（为财务负责人）；北京国贸国际会展有限公司副董事长；国贸物业酒店管理有限公司董事。

19、王京京女士

王京京女士，大学学历，经济学学士。曾任对外经济贸易部财务会计局干部、中国驻伊斯坦布尔总领事馆商务室随员、对外贸易经济合作部计划财务司副处长、处长，中国国际贸易中心股份有限公司财务部副总监。现任公司董事会秘书、财务部总监。

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事薪酬由董事会薪酬委员会提出薪酬计划议案，审议通过后提交公司董事会及股东大会批准； 公司非职工监事不在公司领取薪酬； 公司高级管理人员薪酬由董事会薪酬委员会提出薪酬计划议案，审议通过后提交公司董事会批准。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、职工监事及高级管理人员的报酬是根据企业经营效益以及人才市场的报酬水平来确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	1,872 万元
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	1,872 万元

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

（一）2014 年 4 月 29 日，公司 2013 年度股东大会审议通过选举洪敬南先生、张彦飞先生、廖晓淇先生、郭孔丞先生、王思东先生、李镛新先生、任亚光先生、黄小抗先生为公司第六届董事会董事；选举秦晓先生、钟维国先生、任克雷先生、黄汝璞女士为公司第六届董事会独立董事；选举赵博雅先生、雷孟成先生为公司第六届监事会监事。同日，经公司职工民主选举，高民先生为公司第六届监事会职工监事。上述事项详见公司于 2014 年 4 月 30 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）披露的相关公告。

（二）2014 年 4 月 29 日，公司六届一次董事会会议选举洪敬南先生为董事长、张彦飞先生为副董事长；选举洪敬南先生、张彦飞先生、廖晓淇先生、郭孔丞先生为执行董事；选举钟维国先生、秦晓先生、任克雷先生、黄汝璞女士为本届董事会审计委员会委员，钟维国先生为本届董事会审计委员会召集人；选举秦晓先生、洪敬南先生、张彦飞先生、钟维国先生、任克雷先生、黄汝璞女士为本届董事会薪酬委员会委员，秦晓先生为本届董事会薪酬委员会召集人；审议同意聘任唐炜先生担任公司总经理；根据唐炜先生的提议，同意聘任钟荣明先生为副总经理，林南春先生为副总经理、财务负责人；同意聘任王京京女士为董事会秘书。上述事项详见公司于 2014 年 4 月 30 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）披露的相关公告。

(三) 2014 年 6 月 25 日, 公司董事会收到独立董事秦晓先生的书面辞职报告, 根据中共中央组织部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职(任职)问题的意见》的文件精神, 秦晓先生申请辞去公司第六届董事会独立董事职务, 同时辞去公司董事会薪酬委员会召集人及委员、审计委员会委员职务。2014 年 8 月 22 日, 公司召开 2014 年第一次临时股东大会, 选举马蔚华先生为公司第六届董事会独立董事; 同日, 公司召开六届四次董事会会议, 选举马蔚华先生为本届董事会审计委员会及薪酬委员会委员, 任克雷先生为本届董事会薪酬委员会召集人。上述事项详见公司于 2014 年 6 月 26 日及 8 月 23 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) 披露的相关公告。

(四) 2015 年 2 月 10 日, 公司 2015 年第一次临时股东大会审议通过廖晓淇先生不再担任公司第六届董事会董事, 选举高燕女士接替廖晓淇先生担任公司第六届董事会董事。同日, 公司召开六届十次董事会会议, 审议通过选举高燕女士为公司第六届董事会执行董事。上述事项详见公司于 2015 年 2 月 11 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) 披露的相关公告。

(五) 2015 年 3 月 16 日, 公司收到控股股东国贸有限公司致公司董事会的提案, 提案内容为“提议李镛新先生不再担任公司董事职务; 提议郭惠光女士作为公司董事候选人, 经公司股东大会审议通过后接替李镛新先生担任公司董事”。2015 年 3 月 23 日, 公司召开六届十二次董事会会议, 审议同意将该提案提交公司 2014 年度股东大会审议表决。上述事项详见公司于 2015 年 3 月 25 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) 披露的相关公告。

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内, 公司核心技术团队或关键技术人员未发生变动。

六、 母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	940
主要子公司在职员工的数量	1, 381
在职员工的数量合计	2, 321

母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
销售人员	186
技术人员	875
财务人员	88
行政人员	256
其他人员	916
合计	2,321
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	77
大学本科及大专	1,302
大专以下	942
合计	2,321

注：其他人员包括从事客户服务、保安等工作的人员。

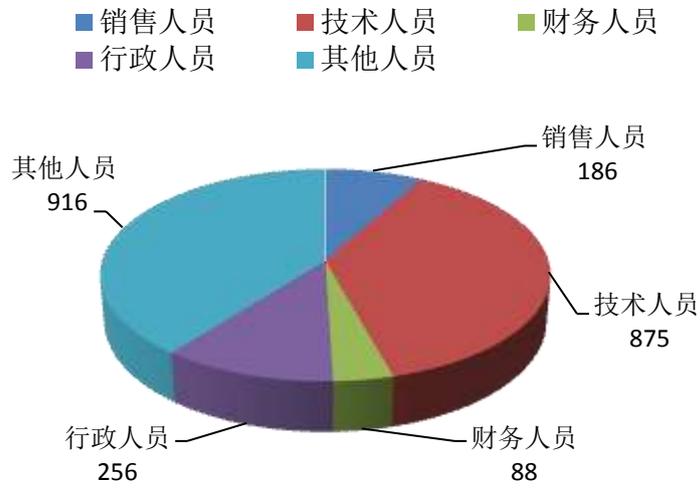
（二）薪酬政策

公司员工薪酬包括岗位工资、奖金以及由公司缴纳的社会保险金等。公司根据员工岗位职责及市场薪酬水平确定员工岗位工资，并每年根据社会平均工资增长水平、居民消费价格变动情况及企业效益情况等进行调整；根据公司年度经营情况、员工对企业的贡献以及年度考核结果，确定员工奖金数额；根据国家有关规定为员工缴纳各种社会保险。

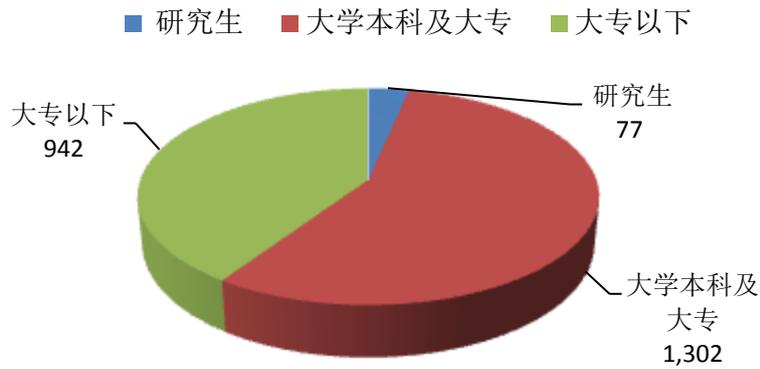
（三）培训计划

公司通过采取分层次、分类别，内部培训与外部培训相结合的方式，以及一定的奖励措施，不断完善人才培养机制。同时，还通过举办业务讲座、岗位交流、技能比赛、外出学习考察等活动，增强培训的效果，促进了员工素质的提高以及公司人才队伍的建设。

(四) 专业统计图



(五) 教育程度统计图



(六) 劳务外包情况

公司的劳务外包主要包括公司的总机话务、清洁保养、邮件分拣、保安、绿化及餐饮服务。2014 年，上述劳务外包支付的报酬总额合计为 5,671.6 万元。

第九节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

公司自上市以来，始终秉承依法依规、诚信经营这一原则，严格遵守法律、法规及证券监管部门颁布的各项规定，依照《公司法》、《证券法》以及相关法律、法规，建立了较为完善的法人治理结构，公司权力机构（股东大会）、决策机构（董事会）、监督机构（监事会）与公司经理层之间权责分明，各司其职，规范运作。

公司董事会、监事会向股东大会报告工作。董事会、监事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求，并按照法律、法规和公司章程的规定行使职权。董事会下设审计委员会和薪酬委员会，向董事会报告工作并对董事会负责。公司监事列席公司召开的董事会会议和股东大会会议，了解董事会所作的各项决定，依法对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法合规性等进行监督检查。公司经理层负责实施董事会决议，管理和组织公司日常经营活动，向董事会报告工作，并接受监事会监督。此外，公司还根据国家有关法律法规并结合公司的实际情况，制定了关于董事会及监事会运作、投资者关系、内幕信息、募集资金、对外担保及关联交易管理等多方面的内部管理制度，并严格按照执行。

报告期内，公司严格按照《内幕信息知情人登记制度》的规定对内幕信息知情人进行登记及备案工作，未发现内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

二、 股东大会情况简介

（一）年度股东大会

2014年4月29日，公司召开了2013年度股东大会。会议审议通过了以下议案：

- 1、审议公司2013年度董事会工作报告；
- 2、审议公司2013年度财务决算；
- 3、审议公司2013年度利润分配预案；
- 4、审议支付普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）2013年度财务报告审计报酬人民币100.35万元，以及财务报告内部控制审计报酬人民币30万元的议案；
- 5、审议公司2013年年度报告；

6、审议选举洪敬南先生、张彦飞先生、廖晓淇先生、郭孔丞先生、王思东先生、李镛新先生、任亚光先生、黄小抗先生、秦晓先生、钟维国先生、任克雷先生、黄汝璞女士为公司第六届董事会董事的议案；

7、审议选举秦晓先生、钟维国先生、任克雷先生、黄汝璞女士为公司第六届董事会独立董事的议案；

8、审议向公司独立董事每人每年支付津贴 15 万元人民币，并向担任公司董事会审计委员会委员的独立董事每人每年额外支付津贴 7 万元人民币，独立董事津贴的相关税费和出席公司董事会、专门委员会会议及处理公司相关事务的费用由公司承担的议案；

9、审议公司相关董事 2014 年度薪酬计划的议案；

10、审议关于国贸三期 B 阶段项目的议案；

11、审议关于国贸三期 B 阶段项目授权事项的议案；

12、审议关于申请银团借款用于国贸三期 B 阶段项目建设的议案；

13、审议关于申请银团借款用于国贸三期 B 阶段项目建设事项相关授权的议案；

14、审议续聘普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2014 年度财务报告及其内部控制进行审计，以及对公司 2014 年半年度财务报告进行审阅的议案；

15、审议公司 2013 年度监事会工作报告；

16、审议选举赵博雅先生、雷孟成先生为公司第六届监事会监事的议案。

该次股东大会决议公告于 2014 年 4 月 30 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）刊登。

（二）临时股东大会

2014 年 8 月 22 日，公司召开了 2014 年第一次临时股东大会。会议审议通过了以下议案：

1、审议修改《公司章程》第一百七十一条的议案；

2、审议选举马蔚华先生为公司第六届董事会独立董事的议案。

该次股东大会决议公告于 2014 年 8 月 23 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）刊登。

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会出席情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
洪敬南	否	10	10	9	0	0	否	2
张彦飞	否	10	10	9	0	0	否	2
廖晓淇	否	10	10	9	0	0	否	0
郭孔丞	否	10	10	9	0	0	否	0
王思东	否	10	10	9	0	0	否	0
李镛新	否	10	10	9	0	0	否	0
任亚光	否	10	10	9	0	0	否	0
黄小抗	否	10	10	9	0	0	否	0
秦 晓	是	5	5	5	0	0	否	0
任克雷	是	8	8	8	0	0	否	0
钟维国	是	10	10	9	0	0	否	0
周宇祥	是	2	2	1	0	0	否	0
马蔚华	是	5	5	5	0	0	否	0
黄汝璞	是	10	10	9	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	10 次
其中：现场会议次数	0 次
通讯方式召开会议次数	9 次
现场结合通讯方式召开会议次数	1 次

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

(一) 董事会审计委员会

报告期内，公司董事会审计委员会对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项未提出异议。

(二) 董事会薪酬委员会

2014 年 3 月 12 日，公司薪酬委员会召开 2014 年第一次会议，审议通过了公司相关董事、高级管理人员及董事会秘书 2013 年度薪酬计划执行情况及 2014 年度薪酬计划的议案，并同意将该议案提交五届二十四次董事会会议进行审议。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均具有独立性。

七、 因股份化改造、行业特点、国家政策、收购兼并等原因存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

(一) 同业竞争

公司与控股股东国贸有限公司存在同业竞争与关联交易，说明如下：

1、目前，公司控股股东国贸有限公司拥有部分投资性物业，为避免从事与公司相近的业务，经双方协商同意，国贸有限公司委托公司经营管理其所拥有的投资性物业，并按市场价格向公司支付销售佣金及管理佣金。

与公司投资性物业相比，国贸有限公司拥有的投资性物业面积相对较小，采用委托公司经营管理方式对其进行经营和管理，避免了国贸有限公司与公司在物业租赁业务上可能产生的竞争。

2、公司所属国贸大酒店为超五星级酒店，拥有客房 278 套，于 2010 年 8 月投入运营。国贸大酒店的投入运营进一步完善了公司综合配套服务设施。

公司所属国贸大酒店与国贸有限公司所属酒店在档次及客户定位上均有不同，业务互补，为客户提供了更多的选择。目前，公司所属国贸大酒店与国贸有限公司所属酒店均委托给香格里拉国际饭店管理有限公司经营管理，不但提升了酒店的市场地位及品牌形象，而且有效避免了可能产生的业务竞争。

(二) 关联交易

公司的关联交易主要是交易双方相互利用对方的资源优势和品牌优势，实现优势互补，增强综合竞争力而产生的交易。

对于关联交易，公司秉承公平公正原则，按照《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《信息披露管理制度》及《关联交易管理办法》的相关规定，严格履行相应的决策程序和信息披露义务，保证了关联交易的规范性和公允性。

八、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司根据董事会确定的年度工作目标及完成情况，对高级管理人员进行考评和激励。

第十节 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

(一) 内部控制责任声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任；监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导企业内部控制的具体实施。

在董事会的领导下，公司一贯遵循相关法律法规的要求，加强内部控制建设，保证了公司经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实、完整，以及经营效率和效果的提高，促进了企业发展战略的实施。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

(二) 内部控制制度建设情况

1、内部控制建设的整体方案

公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引等有关法律和法规的规定，建立健全以股东大会、董事会、监事会“三会”议事规则等为基础的基本管理制度，建立了涵盖公司各层面和各业务环节并重点关注主要业务事项和高风险领域的内部控制制度，随着公司经营环境的变化及时加以完善，使之得到有效的实施。同时，公司权衡实施内部控制的成本与预期的效益，以适当的成本实现有效的控制。

2、内部控制制度健全计划与实施情况

公司已经建立了一套适合本公司管理的内部控制制度，将内部控制制度贯穿于公司经营管理活动的各层面和环节，并不断结合新的业务特点和管理要求进行完善和改进，确保了各项工作有章可循。

在法人治理方面，公司建立了较为完善的法人治理结构和管理制度。公司的法人治理结构明确了公司股东大会、董事会、监事会和经理层之间的权责，保证了决策机构、监督机构和经理层之间的权责明确、有效制衡及协调运转，符合《上市公司治理准则》的要求。同时，公司还按照《公司法》、《证券法》等国家有关法律、法规和《公司章程》的规定，

制定了“三会”议事规则、《总经理工作细则》、《内幕信息知情人登记制度》、《董事会秘书工作制度》、《董事会薪酬委员会议事规则》、《关联交易管理办法》、《规范与关联方资金往来管理制度》、《对外担保管理办法》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《反舞弊与举报人保护制度》及《内部控制自我评价办法》等制度，不断健全和完善了内部控制建设。2014年，公司根据上海证券交易所发布的《上市公司审计委员会运作指引》，对原来执行的《董事会审计委员会议事规则》进行修改，并命名为《董事会审计委员会工作规程》。

在内部组织机构及权责分配方面，公司根据管理和经营的需要，建立了相对完善的组织机构，各部门职责分工明确，保证了各项业务的授权、执行、复核、记录及资产的维护与保管分别由不同的部门完成并互相牵制。公司制定的《审批权限手册》，明确了各项业务的各个层级的授权范围、审批程序和批准金额等事项。

在财务报告编制方面，公司制定有《财务报告内部控制制度》，进一步明确了财务报告编制流程和职责范围；制定了编制清单，规范了财务报告编制、对外提供和分析利用。

在会计系统和财务管理方面，公司设立了独立的财务部门，并根据会计业务需要设置会计工作岗位，配备了具有一定经验和良好业务素质的会计人员，有关岗位的职责和权限符合内部牵制原则；按照国家有关会计政策和法规，制定有财务工作流程以及财务收支审批、预算管理、固定资产管理、成本核算、财务专用章使用审批制度以及货币资金、收款、付款、存货成本费用等多项财务内部控制制度，从而保证了有关授权、签章等内部控制环节的有效执行，确保了会计核算的质量和会计职能作用的发挥。

在风险管理方面，公司对市场风险、经营风险、安全风险、财务风险等进行持续的监控，制定了《风险管理办法》，明确了公司风险管理的责任，完善了识别、分析和评估风险要素的程序。另外，还定期召开风险管理讨论会，及时分析经营及财务等方面的情况，采取针对性的措施进行风险预警管理。同时，通过内部控制制度，根据市场变化及公司经营的需要及时补充健全内控措施，防范出现重大风险，将风险控制措施自上至下逐一落实。

在信息与沟通方面，公司制定了《信息披露事务管理制度》，明确了重大信息的内部传递、审核及披露等流程；制定了《内幕信息知情人登记制度》，明确了公司内幕信息范围、内幕信息知情人范围及内幕信息知情人的登记和管理流程等；制定了《外部信息报送和使用管理制度》，明确了外部信息的报送和使用等。从而在各个环节、各个层面防范了违规信息披露的风险，并确保公司披露信息的真实、准确、完整、及时和公平。

3、内部监督

公司设立内部审计部，对董事会审计委员会负责并报告工作。内部审计部根据风险评估的结果制定了年度审计计划，由董事会审计委员会审议通过后执行。报告期内，内部审计部对公司及其所属子、分公司主要业务流程的内部控制制度的建立和执行情况进行检查和评价，并通过系统性、持续性的审计检查和监督，及时向公司经理层提出整改建议，进一步完善了公司的内部控制，有效的防范了财务报告内部控制的风险和其他内部控制风险。

4、内部控制自我评价工作开展情况

报告期内，根据董事会批准的《内部控制评价办法》，公司内部控制规范执行工作小组根据实际情况制定了具体的内部控制评价方案，系统性地组织开展了自我评价工作，并出具了《2014 年度内部控制评价报告》。

公司开展内部控制评价的范围涵盖了公司及其所属分、子公司的主要业务和事项。评价过程中，各个经营部门对关键控制措施的执行情况开展了自我检查和评价工作。同时，公司对重点业务和高风险领域的控制措施进行了测试评价。

5、缺陷与整改情况

报告期内，按照公司制定的缺陷认定标准，未发现重大和重要缺陷。在评价过程中发现的一般内部控制缺陷，已经通过梳理相关业务流程，完善和整改现有的控制措施，得到及时有效的控制，不构成对财务报告的重大影响。

综上所述，公司认为，报告期内公司内部控制体系的建设遵循了合法性、全面性、重要性、有效性、制衡性、适应性及成本效益原则，未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

经 2014 年 4 月 4 日召开的五届二十四次董事会会议及 2014 年 4 月 29 日召开的 2013 年度股东大会审议批准，公司聘请了普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司财务报告内部控制的有效性进行审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

报告期内，公司严格按照《年报信息披露重大差错责任追究制度》执行，未出现年报信息披露重大差错的情形。

第十一节 财务报告

公司 2014 年度财务报表及审计报告附后。

第十二节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作及会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；
- 四、《公司章程》。

中国国际贸易中心股份有限公司

董事长： 洪敬南

2015 年 3 月 23 日

中国国际贸易中心股份有限公司

2014 年度财务报表及审计报告

中国国际贸易中心股份有限公司

2014年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1-2
2014年度财务报表	
合并及公司资产负债表	1
合并及公司利润表	2
合并及公司现金流量表	3
合并股东权益变动表	4
公司股东权益变动表	5
财务报表附注	6-82
补充资料	1

审计报告

普华永道中天审字(2015)第 10012 号
(第一页, 共二页)

中国国际贸易中心股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的中国国际贸易中心股份有限公司(以下简称“国贸股份公司”)的财务报表, 包括 2014 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2014 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表和合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是国贸股份公司管理层的责任。这种责任包括:

- (1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表, 并使其实现公允反映;
- (2) 设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则, 计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

普华永道中天审字(2015)第 10012 号
(第二页, 共二页)

审计工作涉及实施审计程序, 以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断, 包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时, 注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性, 以及评价财务报表的总体列报。

我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为, 上述国贸股份公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了国贸股份公司2014年12月31日的合并及公司财务状况以及2014年度的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

刘 磊

中国·上海市
2015年3月23日

注册会计师

孔令焯

中国国际贸易中心股份有限公司

2014年12月31日合并及公司资产负债表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2014年12月31日 合并	2013年12月31日 合并	2014年12月31日 公司	2013年12月31日 公司
流动资产					
货币资金	四.1	790,386,059	423,912,391	668,195,940	322,389,611
应收账款	四.2, 十二.1	143,657,938	151,977,606	132,979,994	145,433,911
预付款项	四.4	22,892,684	18,160,956	21,525,628	16,344,088
其他应收款	四.3, 十二.2	4,762,846	3,854,880	1,024,995	1,199,838
存货	四.5	25,952,983	26,139,267	25,834,306	25,983,618
流动资产合计		987,652,510	624,045,100	849,560,863	511,351,066
非流动资产					
长期股权投资	四.6, 十二.3	5,571,227	5,195,190	25,071,227	24,695,190
投资性房地产	四.7	5,584,332,871	5,396,962,956	5,584,332,871	5,396,962,956
固定资产	四.8	1,226,336,658	1,329,102,072	1,223,985,943	1,326,024,979
在建工程	四.9	377,302,632	250,209,159	377,302,632	250,209,159
无形资产	四.10	1,208,003,989	1,239,880,844	1,208,003,989	1,239,880,844
长期待摊费用	四.11	202,667,492	227,641,669	202,667,492	227,641,669
递延所得税资产	四.12	65,820,114	68,102,026	63,761,908	66,093,959
其他非流动资产	四.13	47,843,931	179,611,876	47,843,931	179,611,876
非流动资产合计		8,717,878,914	8,696,705,792	8,732,969,993	8,711,120,632
资产总计		9,705,531,424	9,320,750,892	9,582,530,856	9,222,471,698
流动负债					
应付账款	四.14	19,677,131	22,400,508	12,935,584	22,400,508
预收款项	四.15	51,232,817	59,798,158	42,172,790	55,536,592
应付职工薪酬	四.16	57,720,350	50,799,108	48,771,409	45,154,512
应交税费	四.17	25,714,609	28,187,167	20,577,584	23,002,296
应付利息	四.18	13,855,358	4,257,500	13,855,358	4,257,500
其他应付款	四.19	715,941,325	695,280,056	643,071,056	629,114,778
一年内到期的非流动负债	四.21	1,000,000,000	-	1,000,000,000	-
流动负债合计		1,884,141,590	860,722,497	1,781,383,781	779,466,186
非流动负债					
长期借款	四.20	2,100,000,000	2,600,000,000	2,100,000,000	2,600,000,000
应付债券	四.21	496,000,000	1,000,000,000	496,000,000	1,000,000,000
非流动负债合计		2,596,000,000	3,600,000,000	2,596,000,000	3,600,000,000
负债合计		4,480,141,590	4,460,722,497	4,377,383,781	4,379,466,186
股东权益					
股本	四.22	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534
资本公积	四.23	1,872,518,599	1,872,518,599	1,872,501,925	1,872,501,925
盈余公积	四.24	503,641,267	489,607,132	503,641,267	489,607,132
未分配利润	四.25	1,840,437,230	1,489,202,236	1,821,721,349	1,473,613,921
归属于母公司股东权益合计		5,223,879,630	4,858,610,501	5,205,147,075	4,843,005,512
少数股东权益		1,510,204	1,417,894	-	-
股东权益合计		5,225,389,834	4,860,028,395	5,205,147,075	4,843,005,512
负债及股东权益总计		9,705,531,424	9,320,750,892	9,582,530,856	9,222,471,698

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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

2014年度合并及公司利润表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	2014年度 合并	2013年度 合并	2014年度 公司	2013年度 公司
一、营业收入	四.26, 十二.4	2,234,266,629	2,050,149,034	2,095,205,136	1,962,063,679
减：营业成本	四.26, 十二.4	(1,124,536,699)	(1,061,600,979)	(1,008,623,380)	(992,556,205)
营业税金及附加	四.27	(125,059,544)	(115,023,600)	(117,013,439)	(108,503,591)
销售费用	四.28	(63,400,074)	(49,666,785)	(63,552,998)	(49,575,593)
管理费用	四.29	(66,955,183)	(66,508,867)	(67,301,067)	(66,854,767)
财务费用	四.30	(150,756,179)	(175,551,095)	(150,876,526)	(175,622,673)
资产减值损失		-	(26,368,922)	-	(26,368,922)
加：投资收益	四.32, 十二.5	16,511,973	8,675,983	25,397,162	20,847,457
其中：对联营企业的投资收益		376,037	377,100	376,037	377,100
二、营业利润		720,070,923	564,104,769	713,234,888	563,429,385
加：营业外收入	四.33	8,209,495	8,755,261	8,209,495	8,750,711
减：营业外支出	四.34	(12,405,536)	(138,208,765)	(12,392,169)	(138,205,803)
其中：非流动资产处置损失		(7,724,760)	(116,969,022)	(7,723,393)	(116,966,799)
三、利润总额		715,874,882	434,651,265	709,052,214	433,974,293
减：所得税费用	四.35	(178,775,412)	(108,852,460)	(175,672,620)	(106,031,002)
四、净利润		537,099,470	325,798,805	533,379,594	327,943,291
归属于母公司股东的净利润		536,507,160	325,196,780	533,379,594	327,943,291
少数股东损益		592,310	602,025	-	-
五、每股收益					
基本和稀释每股收益	四.36	0.53	0.32	-	-
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		537,099,470	325,798,805	533,379,594	327,943,291
归属于母公司股东的综合收益总额		536,507,160	325,196,780	533,379,594	327,943,291
归属于少数股东的综合收益总额		592,310	602,025	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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

2014年度合并及公司现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2014年度 合并	2013年度 合并	2014年度 公司	2013年度 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		2,238,583,875	2,077,619,114	2,094,295,251	1,990,447,160
收到其他与经营活动有关的现金	四.37(1)	90,765,021	100,063,983	70,353,602	49,998,319
经营活动现金流入小计		2,329,348,896	2,177,683,097	2,164,648,853	2,040,445,479
购买商品、接受劳务支付的现金		(289,120,137)	(239,304,260)	(273,550,521)	(235,907,127)
支付给职工以及为职工支付的现金		(271,386,646)	(257,506,814)	(190,119,768)	(193,033,350)
支付的各项税费		(392,911,884)	(350,888,590)	(369,169,911)	(331,449,238)
支付其他与经营活动有关的现金	四.37(2)	(287,161,994)	(232,572,118)	(273,500,547)	(220,171,376)
经营活动现金流出小计		(1,240,580,661)	(1,080,271,782)	(1,106,340,747)	(980,561,091)
经营活动产生的现金流量净额	四.38(1)	1,088,768,235	1,097,411,315	1,058,308,106	1,059,884,388
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金	四.32	2,578,500,000	1,706,000,000	2,470,000,000	1,660,000,000
取得投资收益所收到的现金		-	-	9,500,000	12,350,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,364,394	426,475	3,364,394	426,475
收到其他与投资活动有关的现金	四.37(3)	16,135,936	8,298,883	15,521,126	8,120,356
投资活动现金流入小计		2,598,000,330	1,714,725,358	2,498,385,520	1,680,896,831
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(371,233,825)	(528,673,478)	(370,826,225)	(527,639,186)
投资支付的现金	四.32	(2,578,500,000)	(1,706,000,000)	(2,470,000,000)	(1,670,000,000)
投资活动现金流出小计		(2,949,733,825)	(2,234,673,478)	(2,840,826,225)	(2,197,639,186)
投资活动产生的现金流量净额		(351,733,495)	(519,948,120)	(342,440,705)	(516,742,355)
三、筹资活动产生的现金流量					
发行债券收到的现金		495,500,000	-	495,500,000	-
筹资活动现金流入小计		495,500,000	-	495,500,000	-
偿还债务支付的现金		(500,000,000)	(226,030,000)	(500,000,000)	(226,030,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(366,030,031)	(371,642,986)	(365,530,031)	(370,992,986)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		(500,000)	(650,000)	-	-
筹资活动现金流出小计		(866,030,031)	(597,672,986)	(865,530,031)	(597,022,986)
筹资活动产生的现金流量净额		(370,530,031)	(597,672,986)	(370,030,031)	(597,022,986)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(31,041)	151,130	(31,041)	151,130
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	四.38(2)	366,473,668	(20,058,661)	345,806,329	(53,729,823)
加：年初现金及现金等价物余额		423,912,391	443,971,052	322,389,611	376,119,434
六、年末现金及现金等价物余额	四.1,38(3)	790,386,059	423,912,391	668,195,940	322,389,611

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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

2014年度合并股东权益变动表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
2013年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	456,812,803	1,357,964,990	1,465,869	4,696,044,795
2013年度增减变动额							
净利润		-	-	-	325,196,780	602,025	325,798,805
利润分配							
提取盈余公积	四.24	-	-	32,794,329	(32,794,329)	-	-
对股东的分配	四.25	-	-	-	(161,165,205)	(650,000)	(161,815,205)
2013年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	489,607,132	1,489,202,236	1,417,894	4,860,028,395
2014年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	489,607,132	1,489,202,236	1,417,894	4,860,028,395
2014年度增减变动额							
净利润		-	-	-	536,507,160	592,310	537,099,470
利润分配							
提取盈余公积	四.24	-	-	14,034,135	(14,034,135)	-	-
对股东的分配	四.25	-	-	-	(171,238,031)	(500,000)	(171,738,031)
2014年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	503,641,267	1,840,437,230	1,510,204	5,225,389,834

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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

2014年度公司股东权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2013年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	456,812,803	1,339,630,164	4,676,227,426
2013年度增减变动额						
净利润		-	-	-	327,943,291	327,943,291
利润分配						
提取盈余公积	四.24	-	-	32,794,329	(32,794,329)	-
对股东的分配	四.25	-	-	-	(161,165,205)	(161,165,205)
2013年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	489,607,132	1,473,613,921	4,843,005,512
2014年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	489,607,132	1,473,613,921	4,843,005,512
2014年度增减变动额						
净利润		-	-	-	533,379,594	533,379,594
利润分配						
提取盈余公积	四.24	-	-	14,034,135	(14,034,135)	-
对股东的分配	四.25	-	-	-	(171,238,031)	(171,238,031)
2014年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	1,821,721,349	5,205,147,075

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

中国国际贸易中心股份有限公司(以下称“本公司”)是经原国家体改委体改生【1997】第 161 号文批准，由中国国际贸易中心有限公司(以下称“国贸有限公司”)于 1997 年 10 月 15 日独家发起设立的股份有限公司。本公司设立时总股本为 640,000,000 股，每股面值为 1 元。

国贸有限公司是于 1985 年 2 月 12 日成立的中外合资经营企业，中外合资双方分别为中国世贸投资有限公司和嘉里兴业有限公司(一家于香港注册的公司)，双方权益各占 50%。

本公司于 1999 年向社会公开发售人民币普通股(A 股)160,000,000 股，并收到募集资金净额 854,240,000 元，其中股本为 160,000,000 元，计入资本公积的股本溢价为 694,240,000 元。收到募集资金后，本公司的总股本为 800,000,000 元。

2006 年 10 月 30 日，本公司完成向国贸有限公司非公开发行人民币普通股(A 股)207,282,534 股。国贸有限公司以其持有的对本公司 1,210,530,000 元债权全额认购，从而本公司股本增加 207,282,534 元，资本公积增加 1,000,927,182 元。至此，本公司的总股本为 1,007,282,534 元。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)注册地及总部地址位于中华人民共和国北京市，主要经营业务为出租办公场所、公寓、商场及酒店经营等。

2014 年度，纳入合并范围的主要子公司详见附注五。

本财务报表由本公司董事会于 2015 年 3 月 23 日批准报出。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计

本集团根据经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备的计提方法(附注二.9)、存货的计价方法(附注二.10)、投资性房地产、固定资产折旧和无形资产摊销(附注二.13、14、17)、投资性房地产的计量模式(附注二.13)、收入的确认时点(附注二.23)等。

本集团在运用会计政策时所采用的重要会计估计和关键判断详见附注二.29。

1 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

本集团截至 2014 年 12 月 31 日止的流动负债超过流动资产 896,489,080 元(公司财务报表: 931,822,918 元)。

本集团管理层综合考虑了本集团如下可获得的资金来源:

- 本集团从经营活动中持续取得的净现金流入;
- 本集团获取的银行机构授予的未使用的信用额度约为人民币 10 亿元;
- 本集团获得的中国证券监督管理委员会证监许可【2014】485 号文核准的尚未发行的人民币 4 亿元公司债券;
- 本集团的信贷记录，从国内银行和其他金融机构获得的其他融资渠道。

基于以上考虑，本公司董事会认为本集团可以继续获取足够的融资来源以及经营活动的现金流入，以保证经营以及偿还到期债务所需的资金。基于以上所述，董事会确信本公司不存在重大流动性风险，并将会持续经营，所以继续以持续经营为基础编制本年度财务报表。

2 遵循企业会计准则的声明

本公司 2014 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2014 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2014 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

3 会计年度

会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

4 记账本位币

记账本位币为人民币。

5 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

6 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

7 外币交易

外币交易按交易发生日即期汇率的近似汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

8 金融工具

(1) 金融资产

(a) 金融资产分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。本集团的金融资产包括应收款项和可供出售金融资产。

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产以及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

(b) 确认和计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。相关交易费用计入初始确认金额。

可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具(续)

(1) 金融资产(续)

(c) 金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且本集团能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益；对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

(d) 金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：**(1)**收取该金融资产现金流量的合同权利终止；**(2)**该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；**(3)**该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具(续)

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团的金融负债主要为其他金融负债，包括应付款项、借款及应付债券等。

应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款及应付债券按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

金融负债期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(3) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

9 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本集团对外出租办公场所、公寓、商场以及酒店经营等形成的应收账款，按从承租方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

9 应收款项(续)

本集团对所有应收款项无论金额大小，均单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

10 存货

(1) 分类

存货包括维修材料、酒店营业物料以及低值易耗品等，按成本与可变现净值孰低计量。

(2) 发出存货的计价方法

维修材料和酒店营业物料发出时的成本按加权平均法核算，低值易耗品在领用时采用一次转销法进行摊销。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(4) 本集团的存货盘点制度为：酒店营业物料采用实际盘存制，其他存货采用永续盘存制。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

11 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位；联营企业是指本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对联营企业投资采用权益法核算。

(1) 投资成本确定

对于以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

11 长期股权投资(续)

(2) 后续计量及损益确认方法(续)

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(3) 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(4) 长期股权投资减值

对子公司、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二.19)。

12 共同经营

本公司与国贸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%。

本公司按照出资比例在财务报表中确认共同控制资产中本公司享有的资产及承担的负债份额，以及共同控制资产产生的应由本公司享有的收入和承担的费用。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

13 投资性房地产

投资性房地产包括以出租为目的的房屋建筑物及其改良、装修、土地使用权、不可分割的机器设备、电子设备以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率计提折旧(摊销)。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
房屋及建筑物	42-48年	10%	1.88-2.13%
土地使用权	42年	-	2.36%
房屋及建筑物改良	15年	10%	6%
房屋及建筑物装修	2-10年	-	10-50%
机器设备	15年	10%	6%
电子设备	5年	-	20%

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二.19)。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

14 固定资产

(1) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋建筑物及其装修、机器设备、运输设备、家具装置及设备
和电子设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量
时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出, 在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其
成本能够可靠计量时, 计入固定资产成本; 对于被替换的部分, 终止确认其
账面价值; 对其他的固定资产修理费用等后续支出于发生时计入当期损益。

(2) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用
寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产, 则在未来期间按扣除减值准备
后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值及年折旧率列示如下:

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	42年	10%	2.13%
机器设备	15年	10%	6%
房屋及建筑物装修	10年	-	10%
运输设备	5年	10%	18%
家具装置及设备	5年	0-10%	18-20%
电子设备	5年	0-10%	18-20%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复
核并作适当调整。

(3) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额(附注二.19)。

(4) 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时, 终止确
认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价
值和相关税费后的金额计入当期损益。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

15 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二.19)。

16 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之投资性房地产以及固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的投资性房地产以及固定资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的投资性房地产以及固定资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。

17 无形资产

无形资产为国贸三期的土地使用权，以成本进行初始计量。土地使用权按实际使用年限 46 年平均摊销。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二.19)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

18 长期待摊费用

长期待摊费用包括国贸三期配套市政工程费、国贸二期拆迁费及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

19 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

20 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利及辞退福利等。

(1) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

20 职工薪酬(续)

(2) 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险、补充养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

21 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

22 预计负债

因对外提供担保、未决诉讼等事项形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

23 收入确认

收入的金额按照本集团在日常经营活动中出租办公场所、公寓、商场及酒店经营，以及对外提供物业管理等服务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。

与交易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

(1) 让渡资产使用权

固定租金的经营租赁收入根据合同约定按照直线法在租赁期内确认。提供免租期的，将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配，并确认租金收入。浮动租金的经营租赁收入根据合同约定方法计算的当期应收租金确认。

利息收入按照存款的时间，采用实际利率计算确定。

(2) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

24 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

25 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司和联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

26 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。本集团无融资租赁。

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

27 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1)该组成部分能够在日常活动中产生收入和发生费用；(2)本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3)本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

28 重要会计政策变更

财政部于 2014 年颁布《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》和修订后的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，要求除《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》自编制 2014 年度财务报表起施行外，其他准则自 2014 年 7 月 1 日起施行。

本集团已采用上述准则编制 2014 年度财务报表，上述准则对本集团财务报表无重大影响。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

29 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

下列重要会计估计及关键假设存在很可能导致下一个会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的风险：

(1) 投资性房地产及固定资产折旧年限

本集团主要业务为出租办公场所、公寓、商场及酒店经营等，在决定投资性房地产及固定资产的折旧(摊销)年限时，需要作出重大判断。

本集团对所持有的投资性房地产及固定资产，根据其性质和使用情况，以及在使用过程中所处经济环境、技术环境和其他环境的变化等，预计其使用寿命。

(2) 所得税

本集团在正常的经营活动中，交易和事项的最终税务处理存在一定不确定性。本集团在计提所得税费用时，需要作出重大判断。如果税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 税项

本集团本年适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	税率	计税依据
企业所得税	25%	应纳税所得额
营业税	3%及 5%	应纳税营业额
增值税	3%、6%及 17%	应纳税销售额
城市维护建设税	7%	缴纳的营业税及增值税税额
教育费附加	3%	缴纳的营业税及增值税税额
地方教育费附加	2%	缴纳的营业税及增值税税额
房产税	1.2%	应税房产原值的 70%
土地使用税	30 元/平方米/年	实际占用的土地面积

根据财政部、国家税务总局印发的《关于在北京等 8 省市开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点的通知》(财税【2012】71 号)，自 2012 年 9 月 1 日起，本集团下属注册地为北京的中国国际贸易中心股份有限公司北京会展分公司的合办展业务收入适用增值税，税率为 6%，本集团下属注册地为北京的国贸物业酒店管理有限公司的咨询服务收入及提供有形动产租赁等业务收入适用增值税，税率分别为 6%及 17%。

根据财政部、国家税务总局《关于印发<营业税改征增值税试点方案>的通知》(财税【2011】110 号)和财政部、国家税务总局《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》(财税【2013】37 号)，本集团下属注册地为北京的北京国贸国际会展有限公司成立于 2013 年，其会议及展览服务、经济贸易咨询收入适用增值税，税率为 6%。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注

1 货币资金

	2014年12月31日	2013年12月31日
库存现金	750,670	774,149
银行存款	789,635,389	423,138,242
合计	<u>790,386,059</u>	<u>423,912,391</u>

2 应收账款

	2014年12月31日	2013年12月31日
应收账款	143,657,938	151,977,606
减：坏账准备	-	-
净额	<u>143,657,938</u>	<u>151,977,606</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2014年12月31日	2013年12月31日
一年以内	142,755,938	150,326,606
一到二年	902,000	1,651,000
合计	<u>143,657,938</u>	<u>151,977,606</u>

(2) 应收账款按类别分析如下：

	2014年12月31日				2013年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单独计提坏账准备	<u>143,657,938</u>	100%	-	-	<u>151,977,606</u>	100%	-	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

- (3) 2014年度，本集团无实际核销的应收账款(2013年度：无)。
- (4) 2014年度，不存在收回或转回以前年度计提的坏账准备(2013年度：无)。
- (5) 2014年12月31日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备 金额	占应收账款 总额比例
余额前五名的应收账款总额	6,597,214	-	4.59%

- (6) 2014年度，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2013年度：无)。

3 其他应收款

	2014年12月31日	2013年12月31日
应收履约保证金	850,000	850,000
其他	3,912,846	3,004,880
合计	<u>4,762,846</u>	<u>3,854,880</u>
减：坏账准备	-	-
净额	<u>4,762,846</u>	<u>3,854,880</u>

- (1) 其他应收款账龄分析如下：

	2014年12月31日	2013年12月31日
一年以内	4,075,129	3,339,183
一到二年	172,020	418,166
二到三年(i)	418,166	97,531
三年以上(i)	97,531	-
合计	<u>4,762,846</u>	<u>3,854,880</u>

- (i) 2014年度，其他应收款中账龄为二到三年及三年以上的款项共计 515,697元，为本集团根据《关于按房改政策出售住房收方款存储使用等有关问题的通知》(京房改办[2007]4号)要求，将按房改房政策出售住房的售房款全额存储于北京市住房资金管理中心，并进行专户存储，专项使用，所有权不变。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

3 其他应收款

(2) 其他应收款按类别分析如下：

	2014年12月31日				2013年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单独计提坏账准备	4,762,846	100.00%	-	-	3,854,880	100.00%	-	-

(3) 2014年12月31日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

公司名称	性质	余额	账龄	占其他应收款余额总额比例	坏账准备
第一名	第三方	834,000	一年以内	17.51%	-
第二名	第三方	515,696	一年以内	10.83%	-
第三名	第三方	500,000	一年以内	10.50%	-
第四名	第三方	339,623	一年以内	7.13%	-
第五名	第三方	250,000	一年以内	5.25%	-
合计		2,439,319		51.22%	-

(4) 2014年度，本集团无实际核销的其他应收款(2013年度：952,210元)。

(5) 2014年度，不存在收回或转回以前年度计提的坏账准备(2013年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

4 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

	2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	22,892,684	100.00%	18,160,956	100.00%

(2) 2014年12月31日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	金额	占预付账款 总额比例
余额前五名的预付款项总额	5,743,744	25.09%

5 存货

存货分类如下：

	2014年12月31日			2013年12月31日		
	账面余额	存货跌 价准备	账面价值	账面余额	存货跌 价准备	账面价值
维修材料	13,534,009	-	13,534,009	13,554,258	-	13,554,258
酒店营业物料	11,931,172	-	11,931,172	12,095,977	-	12,095,977
其他	487,802	-	487,802	489,032	-	489,032
合计	25,952,983	-	25,952,983	26,139,267	-	26,139,267

6 长期股权投资

	2014年12月31日	2013年12月31日
联营企业	5,571,227	5,195,190
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	5,571,227	5,195,190

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

6 长期股权投资(续)

联营企业

	本年增减变动								2014年 12月31日	减值准备
	2013年 12月31日	追加或 减少投资	按权益法 调整的净损益	其他综合收 益调整	其他权 益变动	宣告分 派的现 金股利	计提 减值准备	其他		
北京时代网星科技有限公司 (以下称“时代网星”)	5,195,190	-	376,037	-	-	-	-	-	5,571,227	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

7 投资性房地产

	在建工程 (i)(ii)	房屋及建筑物	土地使用权	房屋及建筑物 改良	房屋及建筑物 装修	机器设备	电子设备	合计
原价								
2013 年 12 月 31 日	484,294,339	4,399,660,753	866,916,224	82,266,227	491,830,403	1,498,050,028	95,164,672	7,918,182,646
本年增加								
购置	394,625,366	-	-	-	8,625,954	3,804,618	6,863,865	413,919,803
在建工程转入	-	-	-	-	111,116	-	-	111,116
本年减少								
处置及报废	-	(5,337,892)	-	(51,587)	(42,592,285)	(12,962,915)	(424,604)	(61,369,283)
2014 年 12 月 31 日	878,919,705	4,394,322,861	866,916,224	82,214,640	457,975,188	1,488,891,731	101,603,933	8,270,844,282
累计折旧								
2013 年 12 月 31 日	-	(1,100,368,147)	(68,261,120)	(67,456,424)	(289,375,650)	(908,789,383)	(60,600,044)	(2,494,850,768)
本年增加								
计提	-	(87,968,905)	(20,478,336)	(4,081,862)	(34,931,224)	(54,274,601)	(19,138,040)	(220,872,968)
本年减少								
处置及报废	-	491,455	-	44,136	17,397,148	10,912,840	366,746	29,212,325
2014 年 12 月 31 日	-	(1,187,845,597)	(88,739,456)	(71,494,150)	(306,909,726)	(952,151,144)	(79,371,338)	(2,686,511,411)

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

7 投资性房地产(续)

	在建工程	房屋及建筑物	土地使用权	房屋及建筑物 改良	房屋及建筑物 装修	机器设备	电子设备	合计
减值准备								
2013 年 12 月 31 日	-	-	-	-	(25,657,088)	(499,980)	(211,854)	(26,368,922)
本年增加								
计提	-	-	-	-	-	-	-	-
本年减少								
转销	-	-	-	-	25,657,088	499,980	211,854	26,368,922
2014 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-	-	-
账面价值								
2013 年 12 月 31 日	484,294,339	3,299,292,606	798,655,104	14,809,803	176,797,665	588,760,665	34,352,774	5,396,962,956
2014 年 12 月 31 日	878,919,705	3,206,477,264	778,176,768	10,720,490	151,065,462	536,740,587	22,232,595	5,584,332,871

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

7 投资性房地产(续)

- (i) 2014 年度，本集团按照国贸三期 B 阶段工程初步设计方案中预计出租部分建筑面积占项目总建筑面积的比例，将三期 B 阶段工程中预计将用于出租部分的相关成本由在建工程重分类至投资性房地产。
- (ii) 2014 年度，本集团对原国贸展厅、东写字楼进行改建，对改建工程中预计将用于出租部分的相关成本在投资性房地产核算。

2014 年度，投资性房地产计提的折旧金额为 220,872,968 元(2013 年度：230,975,957 元)，未计提减值准备(2013 年度：26,368,922 元)。

2014 年度，由在建工程转入投资性房地产的金额为 111,116 元(2013 年度：1,119,647 元)。

本公司与中国建设银行股份有限公司(以下称“建行”)北京国贸支行签订合同，以国贸三期 A 段的房屋建筑物、设备以及 A、B、C 段土地使用权作为 29.7 亿元长期借款授信额度(其中包括人民币 28.3 亿元及美元 2 千万元)的抵押物。2014 年 12 月 31 日，投资性房地产中包含的上述抵押物账面价值约为 3,137,489,318 元(原价 3,686,757,346 元)(2013 年 12 月 31 日：账面价值约为 3,266,416,713 元(原价 3,687,329,720 元))(附注四.20)。

同时，鉴于建行授权其北京市分行为本公司于 2005 年发行 10 年期 10 亿元人民币企业债券提供不可撤销的连带责任保证担保，本公司以上述国贸三期 A 段的房屋建筑物、设备以及 A、B、C 段土地使用权向建行北京市分行提供反担保(附注四.21)。

2014 年度，本集团报废了账面价值 5,788,036 元(原价 61,369,283 元)的投资性房地产，账面价值 1,972,728 元(原价 5,301,982 元)的固定资产(附注四.8)，报废净损失合计为 7,531,816 元(附注四.33、34)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

8 固定资产

	房屋及建筑物	房屋及建筑物装修	机器设备	运输设备	家具装置及设备	电子设备	合计
原价合计							
2013年12月31日	919,324,670	211,232,621	285,173,875	5,365,550	168,596,789	183,328,515	1,773,022,020
本年增加							
购置	-	213,397	-	-	2,151,712	5,594,181	7,959,290
本年减少							
处置及报废	-	-	(1,451,073)	-	(1,620,477)	(2,230,432)	(5,301,982)
2014年12月31日	919,324,670	211,446,018	283,722,802	5,365,550	169,128,024	186,692,264	1,775,679,328
累计折旧							
2013年12月31日	(64,721,822)	(69,318,109)	(55,258,568)	(3,089,831)	(115,775,895)	(135,755,723)	(443,919,948)
本年增加							
计提	(19,555,659)	(21,239,119)	(17,094,366)	(622,125)	(27,427,242)	(22,813,465)	(108,751,976)
本年减少							
处置及报废	-	-	360,278	-	936,054	2,032,922	3,329,254
2014年12月31日	(84,277,481)	(90,557,228)	(71,992,656)	(3,711,956)	(142,267,083)	(156,536,266)	(549,342,670)

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

8 固定资产(续)

	房屋及建筑物	房屋及建筑物装修	机器设备	运输设备	家具装置及设备	电子设备	合计
减值准备							
2013 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-	-
本年增加							
计提	-	-	-	-	-	-	-
本年减少							
处置及报废	-	-	-	-	-	-	-
2014 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-	-
账面价值							
2013 年 12 月 31 日	854,602,848	141,914,512	229,915,307	2,275,719	52,820,894	47,572,792	1,329,102,072
2014 年 12 月 31 日	835,047,189	120,888,790	211,730,146	1,653,594	26,860,941	30,155,998	1,226,336,658

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

8 固定资产(续)

2014 年度固定资产计提的折旧金额为 108,751,976 元(2013 年度：107,876,023 元)，其中计入成本费用及国贸三期在建工程等的折旧金额分别为 108,614,362 元及 137,614 元(2013 年度：107,244,929 元及 631,094 元)。

2014 年度，无在建工程转入的固定资产(2013 年度：16,973,820 元)。

本公司与建行北京国贸支行签订合同，以国贸三期 A 段的房屋建筑物、设备以及 A、B、C 段土地使用权作为 29.7 亿元长期借款授信额度(其中包括人民币 28.3 亿元及美元 2 千万元)的抵押物。2014 年 12 月 31 日，固定资产中包含的上述抵押物账面价值约为 1,192,124,922 元(原价 1,579,589,293 元)(2013 年 12 月 31 日：账面价值约为 1,285,113,187 元(原价 1,582,271,720 元)(附注四.20)。

同时，鉴于建行授权其北京市分行为本公司发行 10 年期 10 亿元人民币企业债券提供不可撤销的连带责任保证担保，本公司以上述国贸三期 A 段的房屋建筑物、设备以及 A、B、C 段土地使用权向建行北京市分行提供反担保(附注四.21)。

(a) 未办妥产权证书的固定资产

	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋、建筑物	172,095,861	待相关部门审批

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

9 在建工程

	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
国贸三期 B 阶段工程	376,596,519	-	376,596,519	227,903,219	-	227,903,219
其他	706,113	-	706,113	22,305,940	-	22,305,940
合计	<u>377,302,632</u>	<u>-</u>	<u>377,302,632</u>	<u>250,209,159</u>	<u>-</u>	<u>250,209,159</u>

(1) 重大在建工程项目变动

工程名称	预算数	2013 年 12 月 31 日	本年增加	重分类 (附注 四.7(i)(ii))	本年减少	2014 年 12 月 31 日	工程投入 占预算的 比例	工程 进度	借款费用 资本化 累计金额(ii)	其中：本年 借款费用 资本化金额	本年借款 费用资本 化率	资金来源
国贸三期 B 阶段工程	36 亿元	(i) 712,197,558	464,666,563	-	-	1,176,864,121	33%	33%	239,602,645	53,514,024	5.32%	自筹、债券及金融机构借款
减：国贸三期 B 阶段预计出租部分		<u>(484,294,339)</u>	<u>-</u>	<u>(315,973,263)</u>	<u>-</u>	<u>(800,267,602)</u>						
小计		<u>227,903,219</u>	<u>464,666,563</u>	<u>(315,973,263)</u>	<u>-</u>	<u>376,596,519</u>						
原国贸展厅、东写字楼改建工程	8.3 亿元	21,632,355	57,019,748	(78,652,103)	-	-	9%	9%	-	-	不适用	自筹
其他		673,585	143,644	-	(111,116)	706,113	不适用	不适用	-	-	不适用	自筹
合计		<u>250,209,159</u>	<u>521,829,955</u>	<u>(394,625,366)</u>	<u>(111,116)</u>	<u>377,302,632</u>						

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

9 在建工程(续)

(2) 2014 年度，本集团无新增或减少的在建工程减值准备(2013 年度：无)。

(i) 预算金额不包括国贸三期 B 阶段土地成本 11 亿元。

(ii) 2014 年度，本集团购建的国贸三期 B 阶段工程支出符合借款费用资本化条件，本集团将已经发生的可归属于国贸三期 B 阶段工程的借款费用计入该资产的成本。本集团于 2005 年公开发行的 10 亿元长期债券(附注四.21)用于购置国贸三期项目土地，长期债券利息支出按照国贸三期 B 阶段土地面积占国贸三期土地总面积的比例，资本化计入国贸三期 B 阶段成本。本集团长期借款中被国贸三期 B 阶段工程支出所占用的借款费用，资本化计入国贸三期 B 阶段成本。

(iii) 原国贸展厅、东写字楼改建工程

公司将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系由公司所有，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。

截至本财务报告签署日，公司正积极与政府有关部门进行沟通。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

10 无形资产

	土地使用权
原价	
2013 年 12 月 31 日	1,431,390,803
2014 年 12 月 31 日	1,431,390,803
累计摊销	
2013 年 12 月 31 日	(191,509,959)
本年增加	
计提	(31,876,855)
2014 年 12 月 31 日	(223,386,814)
账面价值	
2013 年 12 月 31 日	1,239,880,844
2014 年 12 月 31 日	1,208,003,989

2014 年度无形资产的摊销金额为 31,876,855 元(2013 年度: 31,876,855 元)，其中计入成本费用及国贸三期在建工程等的摊销金额分别为 8,259,247 元及 23,617,608 元(2013 年度: 8,259,247 元及 23,617,608 元)。

2014 年 12 月 31 日，土地使用权原价中含土地拆迁费用 866,325,577 元 (2013 年 12 月 31 日: 866,325,577 元)。

本公司与建行北京国贸支行签订合同，以国贸三期 A 段的房屋建筑物、设备以及 A、B、C 段土地使用权作为 29.7 亿元长期借款授信额度(其中包括人民币 28.3 亿元及美元 2 千万元)的抵押物。2014 年 12 月 31 日，无形资产中包含的上述抵押物账面价值约为 1,208,003,989 元(原价 1,431,390,803 元)(2013 年 12 月 31 日: 账面价值约为 1,239,880,844 元(原价 1,431,390,803 元))(附注四.20)。

同时，鉴于建行授权其北京市分行为本公司发行 10 年期 10 亿元人民币企业债券提供不可撤销的连带责任保证担保，本公司以上述国贸三期 A 段的房屋建筑物、设备以及 A、B、C 段土地使用权向建行北京市分行提供反担保(附注四.21)。

2014 年 12 月 31 日，无未办妥产权证的土地使用权(2013 年 12 月 31 日: 无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

11 长期待摊费用

	2013年 12月31日	本年摊销	其他减少	2014年 12月31日
国贸三期配套市政工程	120,812,833	(17,959,183)	(3,161,756)	99,691,894
国贸二期拆迁费	105,390,504	(3,108,239)	-	102,282,265
装修费	1,438,332	(744,999)	-	693,333
合计	<u>227,641,669</u>	<u>(21,812,421)</u>	<u>(3,161,756)</u>	<u>202,667,492</u>

12 递延所得税资产

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2014年12月31日		2013年12月31日	
	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产
长期资产报废	139,016,902	34,754,225	112,420,013	28,105,003
应付职工薪酬	57,720,350	14,430,088	50,799,108	12,699,777
预提费用	47,053,116	11,763,278	60,482,476	15,120,619
建设中断期利息 支出费用化	19,433,399	4,858,350	19,945,973	4,986,493
固定资产折旧	56,691	14,173	76,496	19,124
长期待摊费用摊 销	-	-	3,943	986
资产减值准备	-	-	26,368,922	6,592,231
可抵扣亏损	-	-	2,311,172	577,793
合计	<u>263,280,458</u>	<u>65,820,114</u>	<u>272,408,103</u>	<u>68,102,026</u>
其中：				
预计于一年内(含 一年)转回的 金额		<u>26,321,509</u>		<u>28,527,317</u>
预计于一年后转 回金额		<u>39,498,605</u>		<u>39,574,709</u>

2014年度，本集团无互抵的递延所得税资产和递延所得税负债 (2013年度：无)。

2014年度，本集团无未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损 (2013年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

13 其他非流动资产

	2014年12月31日	2013年12月31日
预付三期B阶段工程钢材款	<u>47,843,931</u>	<u>179,611,876</u>

为进行国贸三期B阶段建设，本集团预付国贸三期B阶段钢结构工程总承包商钢材款200,000,000元。截至2014年12月31日，本集团已收到并用于工程建设的钢材金额为152,156,069元，已计入在建工程以及投资性房地产。

14 应付账款

	2014年12月31日	2013年12月31日
酒店物资采购款	11,557,209	9,986,994
合办展分成款	6,741,548	10,771,588
其他	<u>1,378,374</u>	<u>1,641,926</u>
合计	<u>19,677,131</u>	<u>22,400,508</u>

- (1) 2014年12月31日，账龄超过一年的应付账款为361,528元(2013年12月31日：2,666,394元)，主要为应付酒店物资采购款，该款项预计将于一年以内支付。

15 预收款项

	2014年12月31日	2013年12月31日
预收租金及定金	41,940,636	51,025,095
预收场租及展位费	3,975,159	5,367,889
其他	<u>5,317,022</u>	<u>3,405,174</u>
合计	<u>51,232,817</u>	<u>59,798,158</u>

- (1) 2014年12月31日，账龄超过一年的预收款项4,437,910元(2013年12月31日：3,796,086元)，主要为酒店预收定金以及写字楼、商场等物业预收租金。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

16 应付职工薪酬

	2014年12月31日	2013年12月31日
应付短期薪酬	57,544,459	48,577,662
应付设定提存计划	67,914	1,851,764
应付辞退福利	107,977	369,682
合计	<u>57,720,350</u>	<u>50,799,108</u>

(a) 短期薪酬

	2013年 12月31日	本年增加	本年减少	2014年 12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	40,379,017	206,469,798	(198,574,967)	48,273,848
职工福利费	-	10,895,094	(10,895,094)	-
社会保险费	916,685	15,650,318	(16,530,423)	36,580
其中：医疗保险费	820,496	13,821,457	(14,609,581)	32,372
工伤保险费	36,998	802,633	(838,012)	1,619
生育保险费	59,191	1,026,228	(1,082,830)	2,589
住房公积金	-	19,353,640	(19,353,640)	-
工会经费和职工教育经费	7,281,960	7,710,372	(5,758,301)	9,234,031
补充医疗保险	-	1,227,927	(1,227,927)	-
合计	<u>48,577,662</u>	<u>261,307,149</u>	<u>(252,340,352)</u>	<u>57,544,459</u>

(b) 设定提存计划

	2013年 12月31日	本年增加	本年减少	2014年 12月31日
基本养老保险	1,772,717	28,954,276	(30,662,313)	64,680
补充养老保险	-	3,898,377	(3,898,377)	-
失业保险费	79,047	1,337,136	(1,412,949)	3,234
合计	<u>1,851,764</u>	<u>34,189,789</u>	<u>(35,973,639)</u>	<u>67,914</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

17 应交税费

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应交企业所得税	11,991,370	14,503,733
应交营业税及附加	11,832,898	11,761,848
应交增值税	(232,154)	41,481
其他	2,122,495	1,880,105
合计	<u>25,714,609</u>	<u>28,187,167</u>

18 应付利息

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
公司债券利息	10,089,108	-
分期付息到期还本的长期借款 应付利息	<u>3,766,250</u>	<u>4,257,500</u>
	<u>13,855,358</u>	<u>4,257,500</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

19 其他应付款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应付租户押金	467,997,448	409,123,464
应付工程及设备款	77,464,311	106,235,286
应付物业管理项目代收款	71,147,801	66,165,277
预提费用	47,825,923	60,482,476
应付工程质保金	12,773,756	14,384,678
其他	38,732,086	38,888,875
合计	<u>715,941,325</u>	<u>695,280,056</u>

- (1) 2014 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 380,010,000 元 (2013 年 12 月 31 日：390,873,263 元)，主要为收取的租户押金，因为租赁期尚未结束，该押金尚未退还。

20 长期借款

	币种	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
抵押借款(1),(2)	人民币	<u>2,100,000,000</u>	<u>2,600,000,000</u>

- (1) 2014 年度，本公司提前偿还了应于 2022 年到期的建行北京国贸支行部分抵押借款 500,000,000 元。

- (2) 本公司与建行北京朝阳支行签订合同，以国贸三期 A 段的房屋建筑物、设备以及 A、B、C 段土地使用权作为 29.7 亿元长期借款授信额度(其中包括人民币 28.3 亿元及美元 2 千万元)的抵押物。建行北京朝阳支行已于 2010 年 6 月 4 日将相关借款合同项下的债权转让给建行北京国贸支行。2014 年 12 月 31 日，本公司长期抵押借款余额为 2,100,000,000 元，抵押物的账面价值约为 5,537,618,229 元(原价 6,697,737,442 元)(2013 年 12 月 31 日：账面价值约为 5,791,410,744 元(原价 6,700,992,243 元))(附注四.7、8、10)。利息每 3 个月支付一次，本金应于 2022 年 1 月 9 日偿还。

根据本公司与建行签订的长期借款合同中相关规定，借款利率执行浮动政策。建行于每一年度间根据中国人民银行发布的贷款基准利率，在调整该等长期借款当年的借款利率后进行计息。

2014 年 12 月 31 日本集团长期借款的利率为 5.895%(2013 年 12 月 31 日：5.895%-6.345%)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

21 应付债券

	2013 年 12 月 31 日	本年 发行	本年重分类	溢折价 摊销	本年 偿还	2014 年 12 月 31 日
应付债券	1,000,000,000	495,500,000	-	500,000	-	1,496,000,000
减：一年内 到期的应 付债券	-	-	(1,000,000,000)	-	-	(1,000,000,000)
	1,000,000,000	495,500,000	(1,000,000,000)	500,000	-	496,000,000

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额
05 国贸债	1,000,000,000	2005-12-23	10 年	1,000,000,000
14 国贸 01	500,000,000	2014-8-20	5 年	500,000,000

债券之应计利息分析如下：

	应计利息			2014 年 12 月 31 日
	2013 年 12 月 31 日	本期应计利息	本期已付利息	
05 国贸债(1)	-	46,000,000	(46,000,000)	-
14 国贸 01(2)	-	10,089,108	-	10,089,108

- (1) 经国家发展和改革委员会发改财金【2005】2718 号文批准，本公司于 2005 年 12 月 23 日公开发行了公司债券，所筹资金全部用于国贸三期工程建设。本期债券发行总额为人民币 10 亿元，债券期限为 10 年期，债券利率为固定利率，票面年利率为 4.60%，每年付息一次，由建行授权其北京市分行提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。本公司以国贸三期 A 段的房屋建筑物、设备以及 A、B、C 段土地使用权向建行北京市分行提供反担保(附注四.7、8、10)。该债券将于 2015 年 12 月 22 日到期，因此划分至一年内到期的非流动负债。
- (2) 经中国证券监督管理委员会证监许可【2014】485 号文核准，本公司于 2014 年 8 月 20 日公开发行了 2014 年公司债券(第一期)，发行总额为人民币 5 亿元，扣除发行费用后金额为 495,500,000 元，本期债券期限为 5 年，附第三年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券采用单利按年计息，不计复利，固定年利率为 5.5%，每年付息一次(附注四.18)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

22 股本

	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动					2014 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
人民币普通股	<u>1,007,282,534</u>	-	-	-	-	-	<u>1,007,282,534</u>
	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动					2013 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
人民币普通股	<u>1,007,282,534</u>	-	-	-	-	-	<u>1,007,282,534</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

23 资本公积

	2013年 12月31日	本年增加	本年减少	2014年 12月31日
股本溢价	1,919,827,911	-	-	1,919,827,911
其他资本公积 -				
变更记账本位币产生外 币折算差额	(44,434,929)	-	-	(44,434,929)
原制度资本公积转入	(2,874,383)	-	-	(2,874,383)
合计	<u>1,872,518,599</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,872,518,599</u>
	2012年 12月31日	本年增加	本年减少	2013年 12月31日
股本溢价	1,919,827,911	-	-	1,919,827,911
其他资本公积 -				
变更记账本位币产生外 币折算差额	(44,434,929)	-	-	(44,434,929)
原制度资本公积转入	(2,874,383)	-	-	(2,874,383)
合计	<u>1,872,518,599</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,872,518,599</u>

24 盈余公积

	2013年 12月31日	本年提取	本年减少	2014年 12月31日
法定盈余公积金	<u>489,607,132</u>	<u>14,034,135</u>	<u>-</u>	<u>503,641,267</u>
	2012年 12月31日	本年提取	本年减少	2013年 12月31日
法定盈余公积金	<u>456,812,803</u>	<u>32,794,329</u>	<u>-</u>	<u>489,607,132</u>

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。根据董事会决议，本公司 2014 年提取法定盈余公积金 14,034,135 元，法定盈余公积金累计额已达到股本的 50%，不再提取。(2013 年：按净利润的 10%提取，共 32,794,329 元)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

25 未分配利润

	2014年度	2013年度
	金额	金额
年初未分配利润	1,489,202,236	1,357,964,990
加：本年归属于母公司 所有者的净利润	536,507,160	325,196,780
减：提取法定盈余公积	(14,034,135)	(32,794,329)
支付普通股股利	(171,238,031)	(161,165,205)
年末未分配利润	1,840,437,230	1,489,202,236

2014年12月31日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额4,750,000元(2013年12月31日：4,750,000元)，其中子公司本年度计提的归属于母公司的盈余公积为0元(2013年度：0元)。

根据2014年4月29日股东大会决议，本公司向全体股东派发2013年度现金股利，每10股人民币1.7元(含税)，按照已发行股份1,007,282,534股计算，共计171,238,031元。

根据2015年3月23日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发2014年度现金股利，每10股人民币2.0元(含税)，按照已发行股份1,007,282,534股计算，共计201,456,507元；上述提议尚待股东大会批准(附注九)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

26 营业收入和营业成本

(1) 主营业务收入和主营业务成本

	2014年度	2013年度
主营业务收入	2,234,266,629	2,050,149,034
主营业务成本	<u>1,124,536,699</u>	<u>1,061,600,979</u>

本集团主要业务为对外提供物业租赁、物业管理服务及酒店经营，与上述业务相关的收入主要来自北京。因此本集团无需按产品或按地区对主营业务收入和主营业务成本进行分析。

按收入类型分析如下

	2014年度		2013年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业租赁及管理	1,846,151,307	737,115,347	1,675,169,192	681,500,867
酒店经营	<u>388,115,322</u>	<u>387,421,352</u>	<u>374,979,842</u>	<u>380,100,112</u>
合计	<u>2,234,266,629</u>	<u>1,124,536,699</u>	<u>2,050,149,034</u>	<u>1,061,600,979</u>

27 营业税金及附加

	2014年度	2013年度	计缴标准
营业税	111,363,999	102,458,975	附注三
城市维护建设税	8,022,054	7,330,138	附注三
教育费附加	<u>5,673,491</u>	<u>5,234,487</u>	附注三
合计	<u>125,059,544</u>	<u>115,023,600</u>	

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

28 销售费用

	2014年度	2013年度
广告宣传费	46,285,461	38,136,968
代理佣金	17,114,613	11,529,817
合计	<u>63,400,074</u>	<u>49,666,785</u>

29 管理费用

	2014年度	2013年度
员工成本	33,244,353	32,068,385
折旧摊销	5,968,323	6,141,562
租金	5,573,941	5,571,654
税费	3,366,764	3,393,557
能源费	3,240,584	3,679,745
审计及咨询费	2,038,776	2,177,498
维修保养费	1,310,436	1,538,115
清洁绿化费	1,256,461	1,247,644
其他	10,955,545	10,690,707
合计	<u>66,955,183</u>	<u>66,508,867</u>

30 财务费用

	2014年度	2013年度
利息支出	204,389,858	215,171,627
减：计入在建工程的资本化利息支出(附注四.9(ii))	<u>(53,514,024)</u>	<u>(41,157,729)</u>
小计	150,875,834	174,013,898
减：利息收入	(3,605,959)	(2,275,313)
汇兑损失/(收益)	31,041	(151,130)
其他	3,455,263	3,963,640
净额	<u>150,756,179</u>	<u>175,551,095</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

31 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2014 年度	2013 年度
折旧摊销	359,558,998	368,671,567
员工成本	275,604,960	256,930,133
能源费	123,164,005	122,762,130
维修保养费	91,209,995	76,454,740
酒店营业物料	61,655,065	56,780,173
税费	76,258,262	75,046,721
劳务费	48,243,561	40,393,665
广告宣传费	46,285,461	38,136,968
清洁绿化费	38,648,130	35,431,453
代理佣金	17,114,613	11,529,817
租金	7,030,989	7,059,254
审计及咨询费	4,470,286	5,157,097
其他费用	105,647,631	83,422,913
	<u>1,254,891,956</u>	<u>1,177,776,631</u>

32 投资收益

	2014 年度	2013 年度
可供出售金融资产取得的投资收益(1)	16,135,936	8,298,883
权益法核算的长期股权投资收益(附注五.(2))	<u>376,037</u>	<u>377,100</u>
合计	<u>16,511,973</u>	<u>8,675,983</u>

- (1) 2014 年度，本集团购买及赎回银行理财产品，支付及收回金额累计为 2,578,500,000 元，实现收益 16,135,936 元(2013 年度：支付及收回金额累计为 1,706,000,000 元，实现收益 8,298,883 元)。

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

33 营业外收入

	2014年度	2013年度	计入2014年度非经常性损益的金额
违约罚款收入	7,650,878	6,454,456	7,650,878
处置非流动资产收益	192,944	127,655	192,944
政府补助	-	1,500,000	-
不需支付的应付款项	353,695	640,724	353,695
其他	11,978	32,426	11,978
合计	<u>8,209,495</u>	<u>8,755,261</u>	<u>8,209,495</u>

34 营业外支出

	2014年度	2013年度	计入2014年度非经常性损益的金额
处置非流动资产损失	7,724,760	116,969,022	7,724,760
租户搬迁补偿支出	4,040,000	-	4,040,000
捐赠支出	620,248	719,317	620,248
土地滞纳金	-	20,516,029	-
其他	20,528	4,397	20,528
合计	<u>12,405,536</u>	<u>138,208,765</u>	<u>12,405,536</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

35 所得税费用

	2014年度	2013年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	176,493,500	150,448,432
递延所得税	2,281,912	(41,595,972)
合计	<u>178,775,412</u>	<u>108,852,460</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2014年度	2013年度
利润总额	<u>715,874,882</u>	<u>434,651,265</u>
按适用税率计算的所得税	178,968,721	108,662,816
非应纳税收入涉及的所得税费用调整额	(94,009)	(94,275)
不得扣除的成本、费用和损失涉及的		
所得税费用调整额	1,371,358	958,066
代管物业项目亏损	<u>(1,470,658)</u>	<u>(674,147)</u>
所得税费用	<u>178,775,412</u>	<u>108,852,460</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

36 每股收益

(1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	2014年度	2013年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润		
润	536,507,160	325,196,780
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>1,007,282,534</u>	<u>1,007,282,534</u>
基本每股收益	<u>0.53</u>	<u>0.32</u>
其中：		
— 持续经营基本每股收益：	0.53	0.32
— 终止经营基本每股收益：	-	-

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。2014年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2013年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

37 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2014年度	2013年度
租赁押金	58,873,984	39,192,934
物业管理项目代收款	20,002,117	46,218,383
违约罚款收入	7,650,878	6,454,456
利息收入	3,605,959	2,275,313
政府补助	-	1,500,000
其他	632,083	4,422,897
合计	<u>90,765,021</u>	<u>100,063,983</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

37 现金流量表项目注释(续)

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2014年度	2013年度
水电采暖费	118,494,134	118,577,329
广告费	46,438,384	38,045,776
物业管理项目代付款	16,455,546	16,729,017
租金	6,164,420	6,408,185
其他	99,609,510	52,811,811
合计	<u>287,161,994</u>	<u>232,572,118</u>

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2014年度	2013年度
可供出售金融资产投资收益	<u>16,135,936</u>	<u>8,298,883</u>

(4) 2014年度，本集团无支付的其他与投资活动有关的现金、收到或支付的其他与筹资活动有关的现金(2013年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

38 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2014年度	2013年度
净利润	537,099,470	325,798,805
加：资产减值准备	-	26,368,922
投资性房地产折旧(附注四.7)	220,872,968	230,975,957
固定资产折旧(附注四.8)	108,614,362	107,244,929
长期待摊费用摊销(附注四.11)	21,812,421	22,191,434
无形资产摊销(附注四.10)	8,259,247	8,259,247
处置非流动资产净损失 /(收益)(附注四.33、34)	7,531,816	116,841,367
财务费用/(收入)(附注四.30)	150,906,875	173,862,768
投资损失/(收益)(附注四.32)	(16,511,973)	(8,675,983)
递延所得税资产减少/(增加)(附注 四.12)	2,281,912	(41,595,972)
存货的减少/(增加)(附注四.5)	186,284	6,040,929
经营性应收项目的减少/(增加)	5,879,903	13,759,602
经营性应付项目的增加/(减少)	41,834,950	116,339,310
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,088,768,235</u>	<u>1,097,411,315</u>

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2014年度	2013年度
现金的年末余额(附注四.1)	790,386,059	423,912,391
减：现金的年初余额	(423,912,391)	(443,971,052)
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物的净增加/(减少)额	<u>366,473,668</u>	<u>(20,058,661)</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

38 现金流量表补充资料(续)

(3) 现金及现金等价物

	2014年 12月31日	2013年 12月31日
年末现金余额(附注四.1)		
其中：库存现金	750,670	774,149
可随时用于支付的银行存款	789,635,389	423,138,242
现金等价物	-	-
年末现金及现金等价物余额	<u>790,386,059</u>	<u>423,912,391</u>

39 外币货币性项目

	2014年12月31日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	341,370	6.1190	2,088,843
欧元	322	7.4556	2,401
应收账款—			
美元	38	6.1190	233
预收账款—			
美元	16,937	6.1190	103,638
其他应付款—			
美元	907,004	6.1190	5,549,957
英镑	29,762	9.5437	284,040
欧元	36,580	7.4556	272,726
港币	220,000	0.7889	173,558

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
国贸物业酒店 管理有限公司	北京	北京	服务业	95%	-	直接持有
北京国贸国际 会展有限公司	北京	北京	服务业	100%	-	直接持有

(2) 在联营企业中的权益

(a) 联营企业的汇总信息

	2014年度	2013年度
时代网星		
投资账面价值合计	5,571,227	5,195,190
按持股比例计算的净利润	376,037	377,100

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息

本集团的报告分部是提供不同服务的业务单元。由于各种业务需要不同的技术和市场战略，因此，本集团分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

本集团有2个报告分部，分别为：

- 租赁及物业管理分部，负责提供出租物业及物业管理服务
- 酒店经营分部，负责提供客房、餐饮等服务

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产及负债按照分部进行分配，间接归属于各分部的费用按照受益比例在分部之间进行分配。

(a) 2014年度及2014年12月31日分部信息列示如下：

	租赁及物业管理业务	酒店经营	未分配金额	抵销	合计
对外交易收入	1,846,151,307	388,115,322	-	-	2,234,266,629
分部间交易收入	13,997	31,467	-	(45,464)	-
主营业务成本	(737,115,347)	(387,421,352)	-	-	(1,124,536,699)
利息收入	3,415,780	190,179	-	-	3,605,959
利息费用	-	-	(150,875,834)	-	(150,875,834)
对联营企业的投资收益	-	-	376,037	-	376,037
可供出售金融资产的投资收益	-	-	16,135,936	-	16,135,936
折旧费和摊销费	(250,290,339)	(109,268,659)	-	-	(359,558,998)
利润/(亏损)总额	883,161,370	(32,922,627)	(134,363,861)	-	715,874,882
所得税费用	-	-	(178,775,412)	-	(178,775,412)
净利润/(亏损)	883,161,370	(32,922,627)	(313,139,273)	-	537,099,470
资产总额	6,001,067,679	1,506,983,363	2,197,480,382	-	9,705,531,424
负债总额	(697,641,242)	(69,355,029)	(3,713,145,319)	-	(4,480,141,590)
对联营企业的长期股权投资	-	-	5,571,227	-	5,571,227
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额(1)	24,744,322	2,320,066	522,019,294	-	549,083,682

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(b) 2013年度及2013年12月31日分部信息列示如下：

	租赁及物业管理业务	酒店经营	未分配金额	抵销	合计
对外交易收入	1,675,169,192	374,979,842	-	-	2,050,149,034
分部间交易收入	5,057	42,293	-	(47,350)	-
主营业务成本	(681,500,867)	(380,100,112)	-	-	(1,061,600,979)
利息收入	2,049,467	225,846	-	-	2,275,313
利息费用	-	-	(174,013,898)	-	(174,013,898)
对联营企业的投资收益	-	-	377,100	-	377,100
可供出售金融资产的投资收益	-	-	8,298,883	-	8,298,883
折旧费和摊销费	(260,952,594)	(107,718,973)	-	-	(368,671,567)
利润/(亏损)总额	640,937,822	(40,948,642)	(165,337,915)	-	434,651,265
所得税费用	-	-	(108,852,460)	-	(108,852,460)
净利润/(亏损)	640,937,822	(40,948,642)	(274,190,375)	-	325,798,805
资产总额	5,806,228,639	1,616,308,703	1,898,213,550	-	9,320,750,892
负债总额	(647,553,034)	(75,929,017)	(3,737,240,446)	-	(4,460,722,497)
对联营企业企业的长期股权投资	-	-	5,195,190	-	5,195,190
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额(1)	43,854,503	5,089,635	437,277,754	-	486,221,892

(1) 本项目列示的其他非流动资产不包括递延所得税资产。

七 关联方关系及其交易

1 母公司情况

(1) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
国贸有限公司	北京	服务业

(2) 母公司注册资本及其变化

	2013年 12月31日	本年 增加	本年 减少	2014年 12月31日
国贸有限公司	240,000,000 美元	-	-	240,000,000 美元

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

1 母公司情况(续)

(3) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2014年12月31日		2013年12月31日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
国贸有限公司	80.65%	80.65%	80.65%	80.65%

2 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注五。

3 联营企业情况

联营企业的基本情况及相关信息见附注五。

4 其他关联方情况

	与本集团的关系
中国世贸投资有限公司	母公司的中方投资者
嘉里兴业有限公司	母公司的外方投资者
香格里拉国际饭店管理有 限公司(以下称“香格里 拉”)	母公司的外方投资者 之关联公司
香格里拉饭店管理(上海)有 限公司北京分公司(以下 称“香格里拉北京”)	母公司的外方投资者 之关联公司

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务

本公司与关联方的交易价格以市场价为基础，由双方协商确定，经本公司董事会或股东大会批准后签订相关合同。本公司董事会认为与关联方的交易均符合正常的商业条款。

接受劳务

关联方	关联交易类型	关联交易内容	附注	2014 年度 金额	2013 年度 金额
国贸有限公司	接受劳务	支付餐饮费及会员费		4,865,220	5,374,700
国贸有限公司	接受劳务	支付劳务费		5,784,434	6,306,880
国贸有限公司	接受劳务	支付食品加工费、洗衣费等		3,969,173	3,746,338
香格里拉	接受劳务	支付管理费用	a	10,969,539	10,154,201

a 2009 年 8 月 10 日，本公司与香格里拉签署《酒店管理协议》，将本公司所属国贸大酒店委托香格里拉进行管理。协议约定管理期限为 10 年，自国贸大酒店开业日期始至开业日期 10 周年后午夜十二时止。国贸大酒店于 2010 年 8 月 16 日开业，本报告期内公司应向香格里拉支付管理费用 10,969,539 元。

2013 年 8 月 30 日，公司董事会根据《上海证券交易所股票上市规则》规定，对公司与香格里拉签订的《酒店管理协议》进行了重新审议，同意继续履行该协议。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(1) 购销商品、提供和接受劳务(续)

提供劳务

关联方	关联交易类型	关联交易内容	附注	2014 年度 金额	2013 年度 金额
国贸有限公司	提供劳务	收取管理国贸二期销售佣金及管理酬金	a	2,409,856	1,986,449
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸西写字楼委托管理费	b	1,839,266	1,406,987
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸中心外围委托管理费	c	90,000	90,000
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸中心 19#楼委托经营管理费	d	619,121	619,128
国贸有限公司	提供劳务	收取维修保养费、清洁及绿化费	a、b、c、d	6,085,456	6,572,969
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸一期 F 区域委托管理费	e	233,036	233,036
国贸有限公司	提供劳务	收取“美丽田园”区域委托管理费	f	172,733	222,633
国贸有限公司	提供劳务	收取劳务费		1,377,532	1,108,714

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(1) 购销商品、提供和接受劳务(续)

- a 2012 年 1 月 1 日，本公司与国贸有限公司续签《二期物业中心经营管理协议》，继续由本公司全面负责双方共同投资建设的二期物业中心的销售、推广、管理、客户服务及国贸溜冰场的经营管理，本公司由于执行上述任务而发生的费用将由国贸有限公司给予补偿，并另外向有限公司收取相应的佣金。该协议有效期为一年，自 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日止。有效期届满时，如果双方对继续履行本协议均无异议，则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。
- b 2008 年 6 月 6 日，本公司与国贸有限公司签订《国贸西写字楼委托经营管理协议》。自 2008 年 4 月 1 日起，国贸有限公司委托本公司全面负责国贸西写字楼的销售、推广、管理、客户服务等经营管理工作，国贸有限公司按照对本公司履行本协议经营管理国贸西写字楼所发生的实际费用进行补偿的原则，向本公司支付物业管理和维修保养费，并按照一定标准支付销售佣金。该协议有效期为自 2008 年 4 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日止。在委托经营管理期限届满前两个月，如果双方对继续履行本协议均无异议，则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。
- c 2011 年 7 月 30 日，本公司与国贸有限公司签订《国贸中心外围委托管理协议》，自 2011 年 1 月 1 日起，国贸有限公司委托本公司负责国贸中心外围的管理和维护工作，国贸有限公司根据国贸中心外围管理和维护所需的支出情况，向本公司支付管理维护费，并另外支付委托服务费每年 90,000 元。该协议有效期为一年，自 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日止。协议到期，双方如无异议，自动延期到下一个自然年。
- d 2011 年 7 月 30 日，本公司与国贸有限公司签订《国贸中心 19#楼委托经营管理协议》，自 2011 年 7 月 1 日起，国贸有限公司委托本公司全面负责国贸中心 19#楼（原自行车楼）的销售、推广、管理、客户服务等经营管理工作，国贸有限公司按照对本公司履行本协议经营管理国贸中心 19#楼所发生的实际费用进行补偿的原则，向本公司支付物业管理和维修保养费，并按照一定标准支付销售佣金。该协议有效期为自 2011 年 7 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日止。有效期届满时，如果双方对继续履行本协议均无异议，则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(1) 购销商品、提供和接受劳务(续)

- e 2012年8月16日，公司与国贸有限公司签订《国贸一期F区地下一层区域（北侧）委托经营管理协议》，自2013年1月1日起，国贸有限公司委托本公司全面负责国贸一期F区地下一层北侧区域的销售、推广、管理、客户服务等经营管理工作，国贸有限公司按照对公司履行本协议经营管理上述区域所发生的实际费用进行补偿的原则，向公司支付物业管理和维修保养费，并按照一定标准支付销售佣金。该协议有效期为自2013年1月1日至2013年12月31日止。在委托经营管理期限届满前两个月，如果双方对继续履行本协议均无异议，则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。
- f 2013年1月21日，公司与国贸有限公司签订《国贸一期地上二层“美丽田园”区域委托经营管理协议》，自2012年9月17日起，国贸有限公司委托本公司全面负责国贸一期地上二层“美丽田园”区域的销售、推广、管理、客户服务等经营管理工作，国贸有限公司按照对公司履行本协议经营管理上述区域所发生的实际费用进行补偿的原则，向公司支付管理费。该协议有效期为自2012年9月17日至2013年12月31日止。在委托经营管理期限届满前两个月，如果双方对继续履行本协议均无异议，则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(2) 租赁

本集团作为出租方:

承租方名称	租赁资产种类	租赁支出确定依据	2014 年确认的租赁收入	2013 年确认的租赁收入
国贸有限公司	办公用房	a	4,625,646	4,304,827
国贸有限公司	办公用房	b	3,247,682	3,574,863
国贸有限公司	商铺	c	1,201,563	864,081
香格里拉北京	办公用房	d	1,184,078	1,182,776

本集团作为承租方:

出租方名称	租赁资产种类	租赁支出确定依据	2014 年确认的租赁费	2013 年确认的租赁费
国贸有限公司	国贸一期占地	e	3,716,764	3,716,764
国贸有限公司	国贸二期占地	f	1,742,578	1,742,578
国贸有限公司	国贸世纪公寓	g	2,916,562	3,059,665
国贸有限公司	中央厨房	h	2,030,452	2,030,452
国贸有限公司	办公用房	i	609,336	100,056
国贸有限公司	办公用房		-	500,280

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(2) 租赁(续)

- a 2011 年 5 月 31 日，本公司与国贸有限公司签订《中国国际贸易中心国贸大厦租赁协议》，国贸有限公司租用本公司所属国贸大厦部分办公用房，每年支付的租金为人民币 4,171,075 元。协议有效期自 2011 年 6 月 13 日起至 2014 年 6 月 12 日止。2013 年 12 月 20 日，公司与国贸有限公司续签《中国国际贸易中心国贸大厦租赁协议》，每月支付的租金为人民币 398,170 元，协议有效期自 2014 年 6 月 13 日起至 2017 年 6 月 12 日止。2014 年度，国贸有限公司支付该租赁费及相关电费等共计 4,625,646 元。
- b 2012 年 10 月 15 日，二期物业中心与国贸有限公司签订《中国国际贸易中心国贸写字楼租赁协议》，国贸有限公司(中国大饭店)租用二期物业中心所属的国贸写字楼 2 座部分办公用房。根据协议，国贸有限公司第一年度每月需承担租金 266,000 元，第二及第三年度每月需承担租金 315,000 元，第四及第五年度每月需承担租金 350,000 元。协议有效期自 2012 年 9 月 17 日至 2017 年 9 月 16 日止。经双方协商同意，该协议已于 2014 年 10 月 31 日提前终止。2014 年度，国贸有限公司支付该租赁费及相关电费等 3,247,682 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(2) 租赁(续)

- c 2013 年 6 月 9 日，本公司与国贸有限公司签订国贸商城(一期)租赁协议，国贸有限公司租用国贸商城一期地下一层铺位，每月租金为 53,376 元。协议有效期自 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日止。2014 年 3 月 6 日，本公司与国贸有限公司续签上述协议，每月租金为 53,376 元，协议有效期自 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日止。2014 年 7 月 30 日，本公司与国贸有限公司续签上述协议，每月租金为 53,376 元，协议有效期自 2014 年 7 月 1 日至 2014 年 9 月 30 日止。

2013 年 3 月 14 日及 3 月 16 日，本公司与国贸有限公司分别签订国贸商城(三期)租赁协议及补充协议，国贸有限公司租用国贸商城三期地下二层铺位，每月租金为 9,200 元。协议有效期自 2013 年 6 月 1 日至 2014 年 5 月 31 日止。

2013 年 12 月 30 日，本公司与国贸有限公司签订《中国国际贸易中心国贸写字楼租赁协议》，国贸有限公司租用国贸写字楼 1 座部分部分租区。根据协议，国贸有限公司第一年度每月需承担租金 66,000 元，第二及第三年度每月需承担租金 71,500 元。协议有效期自 2013 年 11 月 1 日至 2016 年 10 月 31 日止。

2014 年 5 月 30 日，本公司与国贸有限公司签订《中国国际贸易中心国贸写字楼租赁协议》，国贸有限公司租用国贸大厦部分租区，每月租金为 12,000 元。协议有效期自 2014 年 6 月 1 日至 2017 年 5 月 31 日止。

2014 年 11 月 28 日，本公司与国贸有限公司签订国贸商城(一期)租赁协议，国贸有限公司租用国贸商城一期地下一层部分区域，每月租金为 5,200 元或商铺总营业额的 7%中金额较高者。协议有效期自 2014 年 12 月 1 日至 2016 年 11 月 30 日止。

2014 年度内，国贸有限支付上述租赁费及相关电费等共计 1,201,563 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(2) 租赁(续)

- d 2012 年 12 月 10 日，本公司与香格里拉北京签署《中国国际贸易中心国贸写字楼 1 座租赁协议》，香格里拉北京租用本公司所属国贸写字楼 1 座部分办公用房，协议有效期自 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日止，香格里拉北京每月共需支付租赁费 92,486 元。2014 年度，香格里拉北京支付该租赁费及相关电费等共计 1,184,078 元。
- e 1998 年 9 月 2 日，本公司与国贸有限公司签订《土地使用权租赁合同》；2008 年 7 月 28 日，双方签署了该合同的补充协议。根据协议，本公司向国贸有限公司租赁使用国贸写字楼、国贸商场、国贸公寓、国贸展厅及多层停车场等所对应的 13,936.5 平方米土地使用权，租赁期限自 1998 年 10 月 1 日起至 2038 年 8 月 29 日止，每年的土地租赁费为人民币 1,393,650 元。另外，本公司还需向国贸有限公司支付其缴纳的该土地的使用税及营业税等。

2011 年 12 月 30 日，本公司与国贸有限公司签订《增加国贸一期土地租赁费协议》，鉴于根据国家有关规定，自 2011 年 1 月 1 日起，国贸有限公司应为上述本公司租赁和使用的国贸一期土地缴纳房产税，因此，相应地向本公司增加收取国贸一期的土地租赁费。

2014 年度，本公司向其支付上述相关费用共计 3,716,764 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(2) 租赁(续)

- f 1998 年 9 月 2 日，本公司与国贸有限公司签订《合作建设国贸二期工程协议书》，由于国贸二期工程占用土地的使用权由国贸有限公司以出让方式取得，本公司和国贸有限公司将按照投资比例分摊土地使用权费。从 2000 年起至 2038 年 8 月 29 日，本公司每年向国贸有限公司支付土地使用权费 882,000 元。

2009 年 3 月 24 日，本公司与国贸有限公司签订《国贸二期土地使用税分摊协议》，根据协议，本公司需向国贸有限公司支付其缴纳的国贸二期土地的部分使用税及营业税等。

2011 年 12 月 30 日，本公司与国贸有限公司签订《增加国贸二期土地租赁费协议》，鉴于根据国家有关规定，自 2011 年 1 月 1 日起，国贸有限公司应为本公司租赁和使用的国贸二期土地缴纳房产税，因此，相应地向本公司增加收取国贸二期的部分土地租赁费。

2014 年度，本公司向其支付上述相关费用共计 1,742,578 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(2) 租赁(续)

- g 本公司租用国贸有限公司的国贸世纪公寓，为本公司部分外籍员工提供住所，租金按市场价格确定。
- h 2013 年 2 月 28 日，本公司所属北京国贸大酒店分公司与国贸有限公司(中国大饭店)签订合同，国贸有限公司(中国大饭店)同意将中央厨房的一部分出租给北京国贸大酒店分公司作为厨房使用，租赁期限自 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日止。2014 年度，本公司支付该租赁费 2,030,452 元。
- i 2013 年 11 月 20 日，本公司之子公司北京国贸国际会展有限公司与二期物业中心签订《国贸写字楼 2 座办公楼租赁协议》，租用国贸写字楼 2 座部分办公用房，每月需承担租金为 50,028 元，租赁期限自 2013 年 11 月 1 日至 2015 年 8 月 31 日止。2014 年度，北京国贸国际会展有限公司支付该租赁费 609,336 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(3) 根据本公司与国贸有限公司于 1998 年 9 月 2 日所签订的《商标使用许可协议》，国贸有限公司允许本公司无偿使用其拥有的商标，许可期限为 6 年，从协议生效日起至 2004 年 9 月 1 日止。根据协议条款，协议届满前由于双方对该协议条款和条件没有异议，该协议将自动延续。

(4) 关键管理人员薪酬

	2014 年度	2013 年度
关键管理人员薪酬	<u>16,762,374</u>	<u>17,022,383</u>

6 关联方应付款项余额

其他应付款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
香格里拉	1,085,806	8,035,658
香格里拉北京	325,538	325,538
国贸有限公司	448,670	1,329,351
合计	<u>1,860,014</u>	<u>9,690,547</u>

7 关联方承诺

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项：

租赁

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
- 租入土地租金		
国贸有限公司	<u>53,857,050</u>	<u>56,132,700</u>

除上述租入土地需支付的租金外，根据《土地使用权租赁合同》、《增加国贸一期土地租赁费协议》、《国贸二期土地使用税分摊协议》以及《增加国贸二期土地租赁费协议》等协议的约定，本公司还需承担每年按照国贸有限公司实际支付的房产税、土地使用税及营业税等税费相应金额的土地租赁费。

2014 年度，本公司实际向国贸有限公司支付的上述金额共计为 5,459,342 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 承诺事项

1 资本性支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

	2014年12月31日	2013年12月31日
房屋、建筑物及机器设备的购建	<u>1,416,327,054</u>	<u>192,184,428</u>

2 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下(附注七.7)：

	2014年12月31日	2013年12月31日
一年以内	2,275,650	2,275,650
一到二年	2,275,650	2,275,650
二到三年	2,275,650	2,275,650
三年以上	47,030,100	49,305,750
合计	<u>53,857,050</u>	<u>56,132,700</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 资产负债表日后事项

1 利润分配情况说明

	金额
拟分配的股利	<u>201,456, 507</u>

根据 2015 年 3 月 23 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 201,456, 507 元，未在本财务报表中确认为负债(附注四.25)。

十 金融风险

本集团经营活动中面临的金融风险包括：市场风险(主要为外汇风险和利率风险)、信用风险和流动性风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

1 市场风险

(1) 外汇风险

本集团的经营位于中国境内，业务主要以人民币结算。但本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元)依然存在外汇风险。本集团总部财务部门负责监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。2014年度及2013年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

2014年12月31日及2013年12月31日，本集团持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	2014年12月31日		合计
	美元项目	其他外币项目	
外币金融资产			
货币资金	2,088,843	2,401	2,091,244
应收账款	233	-	233
合计	<u>2,089,076</u>	<u>2,401</u>	<u>2,091,477</u>
外币金融负债 -			
其他应付款	5,549,959	730,311	6,280,270

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 金融风险(续)

1 市场风险(续)

(1) 外汇风险(续)

	2013年12月31日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -			
货币资金	1,690,780	2,711	1,693,491
应收账款	1,536	-	1,536
合计	<u>1,692,316</u>	<u>2,711</u>	<u>1,695,027</u>
外币金融负债 -			
其他应付款	<u>5,961,488</u>	<u>780,202</u>	<u>6,741,690</u>

2014年12月31日，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值10%，其他因素保持不变，则本集团将增加或减少净利润约259,566元(2013年12月31日：增加或减少净利润约320,188元)。

(2) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量支出增加的利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值降低的利率风险。本集团一般根据市场环境决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。2014年12月31日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款，金额为2,100,000,000元以及以人民币计价的固定利率债券，金额为1,500,000,000元(2013年12月31日：分别为2,600,000,000元及1,000,000,000元)(附注四.20、21)。

由于利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，本集团会持续监控集团利率水平，并依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。2014年度及2013年度本集团无利率互换安排。

2014年12月31日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约7,875,000元(2013年12月31日：约9,750,000元)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 金融风险(续)

2 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款等。

本集团银行存款主要存放于国有银行和其它大中型商业银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策(如向租户收取租金押金等)以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素等，评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

于2014年12月31日，本集团无重大逾期应收款项(2013年12月31日：无)。

3 流动性风险

本集团内子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，并从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

资产负债表日，本集团的金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2014年12月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
应付账款	19,677,131	-	-	-	19,677,131
其他应付款	715,941,325	-	-	-	715,941,325
长期借款	123,795,000	123,795,000	371,385,000	2,347,590,000	2,966,565,000
-抵押借款	123,795,000	123,795,000	371,385,000	2,347,590,000	2,966,565,000
应付债券	1,073,500,000	27,500,000	527,500,000	-	1,628,500,000
合计	1,932,913,456	151,295,000	898,885,000	2,347,590,000	5,330,683,456

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 金融风险(续)

3 流动性风险(续)

	2013年12月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
应付账款	22,400,508	-	-	-	22,400,508
其他应付款	695,280,056	-	-	-	695,280,056
长期借款	153,270,000	153,270,000	459,810,000	3,059,810,000	3,826,160,000
-抵押借款	153,270,000	153,270,000	459,810,000	3,059,810,000	3,826,160,000
应付债券	46,000,000	1,046,000,000	-	-	1,092,000,000
合计	916,950,564	1,199,270,000	459,810,000	3,059,810,000	5,635,840,564

如附注二.1 所述，本公司已获得相关金融机构提供的融资支持，本公司董事会认为本集团可以继续获取足够的融资来源以及经营活动的现金流入，以保证经营以及偿还到期债务所需的资金。基于以上所述，董事会确信本公司不存在重大流动风险。

4 公允价值估计

本集团不以公允价值计量的金融资产和金融负债主要包括应收款项、应付款项、长期借款及应付债券。上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差不大。

本集团发行的不存在活跃市场的应付债券，以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的股东权益。本集团不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债率监控资本。

于2014年12月31日及2013年12月31日，本集团的资产负债率列示如下：

	2014年12月31日	2013年12月31日
资产负债率	46.16%	47.86%

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注

1 应收账款

	2014年12月31日	2013年12月31日
应收账款	132,979,994	145,433,911
减：坏账准备	-	-
净额	<u>132,979,994</u>	<u>145,433,911</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2014年12月31日	2013年12月31日
一年以内	<u>132,979,994</u>	<u>145,433,911</u>

(2) 应收账款按类别分析如下：

	2014年12月31日				2013年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单独计提坏账准备	<u>132,979,994</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>145,433,911</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(3) 2014年度，本公司无实际核销的应收账款(2013年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

1 应收账款(续)

(4) 2014 年度，不存在收回或转回以前年度计提的坏账准备(2013 年度：无)。

(5) 2014 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备 金额	占应收账款 总额比例
余额前五名的应收账款总额	4,619,901	-	3.47%

(6) 2014 年度，无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2013 年度：无)。

2 其他应收款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
其他	1,024,995	1,199,838
减：坏账准备	-	-
净额	1,024,995	1,199,838

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	337,278	684,141
一到二年	172,020	418,166
二到三年(附注四.3(i))	418,166	97,531
三年以上(附注四.3(i))	97,531	-
合计	1,024,995	1,199,838

(2) 其他应收款按类别分析如下：

	2014 年 12 月 31 日				2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例	金额	占总额 比例	金额	计提 比例
单独计提坏账 准备	1,024,995	100.00%	-	-	1,199,838	100.00%	-	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款(续)

(3) 2014年12月31日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

公司名称	性质	余额	账龄	占其他应 收款余额 总额比例	坏账 准备
第一名	第三方	515,696	一年以内	50.31%	-
第二名	第三方	80,000	一年以内	7.80%	-
第三名	第三方	53,084	一年以内	5.18%	-
第四名	第三方	44,142	一年以内	4.31%	-
第五名	第三方	36,000	一年以内	3.51%	-
合计		<u>728,922</u>		<u>71.11%</u>	-

(4) 2014年度，本公司无实际核销的其他应收账款(2013年度：952,210元)。

(5) 2014年度，不存在收回或转回以前年度计提的坏账准备(2013年度：无)。

3 长期股权投资

	2014年12月31日	2013年12月31日
子公司(1)	19,500,000	19,500,000
联营企业(2)(附注五.(2))	5,571,227	5,195,190
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>25,071,227</u>	<u>24,695,190</u>

本公司不存在长期投资变现的重大限制。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

3 长期股权投资(续)

(1) 子公司

	2013年12月31日	追加或减少投资	2014年12月31日	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本年计提 减值准备	本年宣告分派的 现金股利
国贸物业酒店管理 有限公司	9,500,000	-	9,500,000	95%	95%	-	-	9,500,000
北京国贸国际会 展有限公司	10,000,000	-	10,000,000	100%	100%	-	-	-

(2) 联营企业

	本年增减变动									
	2013年 12月31日	追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动	宣告分派 的现金股 利	计提 减值准备	其他	2014年 12月31日	减值准备
时代网星	5,195,190	-	376,037	-	-	-	-	-	5,571,227	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

4 营业收入和营业成本

(1) 主营业务收入和主营业务成本

	2014 年度	2013 年度
主营业务收入	2,095,205,136	1,962,063,679
主营业务成本	<u>1,008,623,380</u>	<u>992,556,205</u>

本公司主要业务为对外提供物业租赁服务及酒店经营，与上述业务相关的收入均来自北京。因此本公司无需按产品或按地区对于主营业务收入和主营业务成本进行分析。

按收入类型分析如下：

	2014 年度		2013 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业租赁				
及管理	1,707,089,814	621,188,032	1,587,083,837	612,451,036
酒店经营	<u>388,115,322</u>	<u>387,435,348</u>	<u>374,979,842</u>	<u>380,105,169</u>
合计	<u>2,095,205,136</u>	<u>1,008,623,380</u>	<u>1,962,063,679</u>	<u>992,556,205</u>

5 投资收益

	2014 年度	2013 年度
成本法核算的长期股权投资收益	9,500,000	12,350,000
权益法核算的长期股权投资收益	376,037	377,100
可供出售金融资产取得的投资收益	<u>15,521,125</u>	<u>8,120,357</u>
合计	<u>25,397,162</u>	<u>20,847,457</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表补充资料

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

	2014 年度	2013 年度
违约罚款收入	7,650,878	6,454,456
处置非流动资产净损失	(7,531,816)	(116,841,367)
租户搬迁补偿支出	(4,040,000)	-
政府补助	-	1,500,000
捐赠支出	(620,248)	(719,317)
不需支付的应付款项	353,695	640,724
土地滞纳金	-	(20,516,029)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(8,550)	28,029
非经常性损益合计	<u>(4,196,041)</u>	<u>(129,453,504)</u>
所得税影响额	1,049,010	32,363,376
少数股东权益影响额(税后)	501	(60)
非经常性损益净额	<u>(3,146,530)</u>	<u>(97,090,188)</u>

非经常性损益明细表编制基础：

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益【2008】》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2014 年度	2013 年度	2014 年度	2013 年度	2014 年度	2013 年度
归属于公司普通股股东的净利润	10.70%	6.85%	0.53	0.32	0.53	0.32
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.77%	8.89%	0.54	0.42	0.54	0.42