

中国国际贸易中心股份有限公司

2012 年年度报告摘要

第一节 重要提示

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

二、公司简介

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

第二节 主要财务数据和股东变化

一、主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2012 年(末)	2011 年(末)	本年(末) 比上年(末) 增减(%)	2010 年(末)
总资产	9,370,785,454	9,424,950,560	-0.57%	9,408,555,879
归属于上市公司 股东的净资产	4,694,578,926	4,442,947,744	5.66%	4,339,446,611

经营活动产生的现金流量净额	979,722,570	848,695,993	15.44%	439,300,102
营业收入	1,979,950,431	1,678,258,878	17.98%	1,035,944,829
归属于上市公司股东的净利润	382,577,911	194,156,561	97.05%	120,778,328
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	368,914,016	197,378,906	86.91%	120,853,909
加权平均净资产收益率(%)	8.41%	4.44%	3.98%	2.79%
基本每股收益(元/股)	0.38	0.19	97.05%	0.12
稀释每股收益(元/股)	0.38	0.19	97.05%	0.12

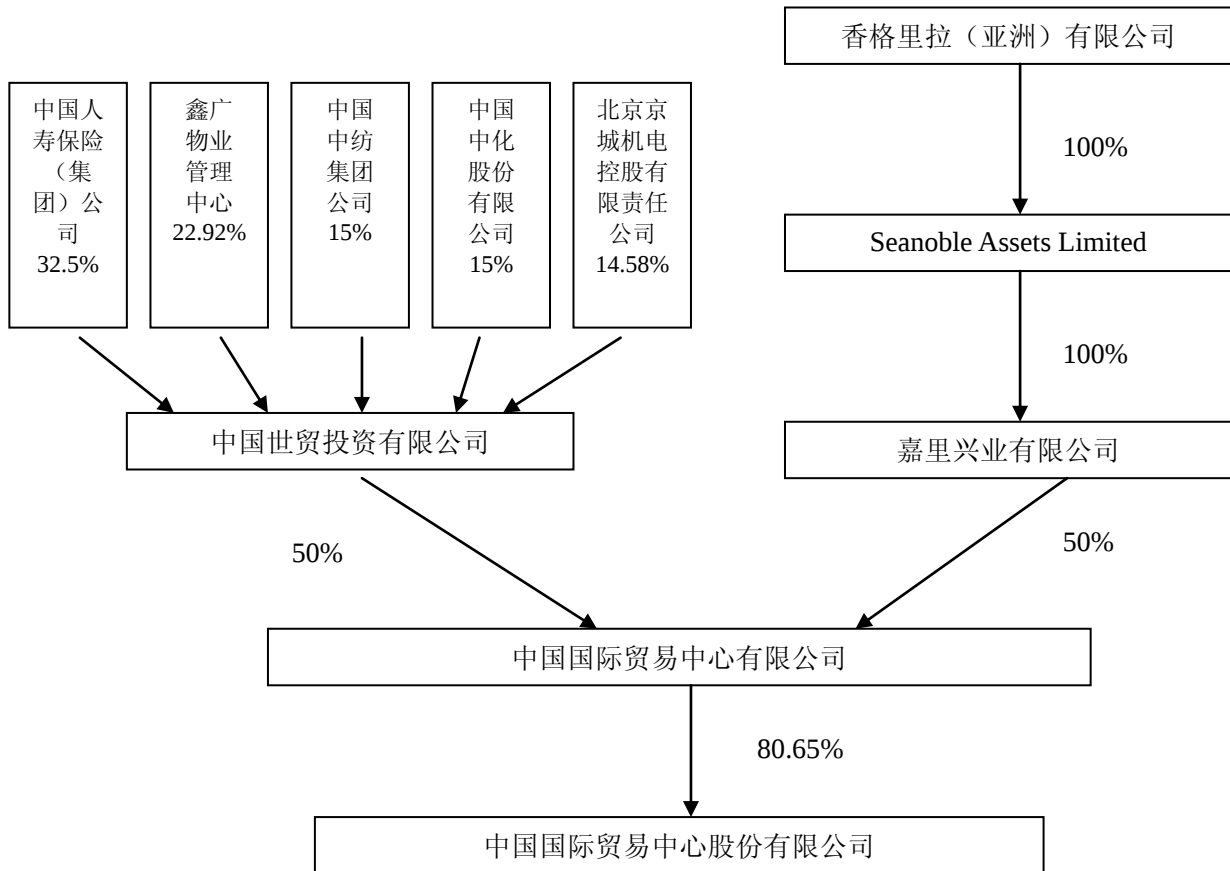
二、 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数	31, 396	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	30, 119		
前十名股东持股情况股情况					
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
中国工商银行－诺安股票证券投资基金	未知	2. 05%	20, 660, 906	0	未知
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
恒天投资管理有限公司	未知	0. 96%	9, 623, 000	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. 93%	9, 397, 870	0	未知

泰康人寿保险股份有限公司—投连一个险投连	未知	0.49%	4,959,842	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	0.47%	4,745,275	0	未知
中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.33%	3,290,826	0	未知
国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.32%	3,204,000	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		
中国工商银行—诺安股票证券投资基金	20,660,906		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		
恒天投资管理有限公司	9,623,000		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	9,397,870		人民币普通股		
泰康人寿保险股份有限公司—投连一个险投连	4,959,842		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	4,745,275		人民币普通股		
中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	3,290,826		人民币普通股		
国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	3,204,000		人民币普通股		

三、 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



第三节 管理层讨论与分析

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2012 年，国内外经济形势较为复杂。从国际上看，欧债危机仍然没有得到有效解决，欧元区大部分国家经济增长动力疲弱；美国经济虽有所好转，但继续复苏的动力仍显不足；新兴市场国家的经济成长显著低于预期，相比 2011 的相对快速增长，2012 年的经济增长动力普遍减弱。受世界经济形势恶化的影响，中国经济下行的压力持续存在，进出口增速下滑，投资驱动乏力，经济增速总体放缓。

从北京市物业租赁及酒店市场方面看，虽然国内经济增长放缓与全球经济诸多不稳定因素给一些企业的运营带来较大困难，但在甲级写字楼市场可租面积有限的背景下，写字楼平均空置率创 1995 以来最低水平，租金仍然保持较高水平，但涨幅趋于放缓；在北京市消费水平持续上升的推动之下，2012 年零售商继续扩大经营布局，带动了购物中心租金水平的上涨；高端公寓租赁市场由于需求增加而房源有限导致量价齐涨；国内旅游市场的强劲发展也给酒店提供了新增的客源。

面对挑战与机遇，公司坚持以自身品牌及核心竞争优势为依托，充分把握有利因素，创新营销模式和服务理念，提升服务品质，完成了年初确定的目标任务。

报告期内，公司实现营业收入 19.8 亿元，比上年增长 18.0%；实现利润总额 5.1 亿元，比上年增长 96.2%；实现净利润 3.8 亿元，比上年增长 96.8%。

(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	1,979,950,431	1,678,258,878	301,691,553	17.98%
营业成本	1,048,071,726	999,546,841	48,524,885	4.85%
销售费用	47,065,421	45,121,291	1,944,130	4.31%
管理费用	71,004,014	62,622,462	8,381,552	13.38%

财务费用	220,118,444	214,682,485	5,435,959	2.53%
经营活动产生的现金流量净额	979,722,570	848,695,993	131,026,577	15.44%
投资活动产生的现金流量净额	-236,868,135	-242,946,025	6,077,890	-2.50%
筹资活动产生的现金流量净额	-719,763,644	-426,162,053	-293,601,591	68.89%

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 19.8 亿元，比 2011 年增加 3.0 亿元，增长 18.0%。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	870,233,279	43.95%	689,544,632	41.09%	180,688,647
商城	419,966,928	21.21%	370,489,643	22.08%	49,477,285
酒店	394,682,450	19.93%	351,563,946	20.95%	43,118,504
公寓	122,067,120	6.17%	109,903,785	6.55%	12,163,335
展览	47,343,532	2.39%	40,455,785	2.41%	6,887,747
其他	125,657,122	6.35%	116,301,087	6.93%	9,356,035
合计	1,979,950,431	100.00%	1,678,258,878	100.00%	301,691,553

公司实现营业收入较 2011 年增加，主要是在国贸一、二期出租率继续保持较高水平的同时，国贸三期的出租率稳步增长，以及各项物业租金水平均有较大幅度的提高。其中，写字楼平均租金 433 元/平方米，较 2011 年增加 51 元/平方米，创下公司设立以来的最高水平；商城平均租金 817 元/平方米，较 2011 年增加 25 元/平方米；国贸大酒店平均租金 2,165 元/间夜，较 2011 年增加 49 元/间夜。（详细情况如下表）

		平均租金（元/平方米/月）			平均出租率（%）		
		2012年	2011年	增减	2012年	2011年	增减
		A	B	A-B	C	D	C-D
写字楼	一期	381	342	40	97.1	96.8	0.4
	二期	436	376	60	98.5	96.3	2.1
	三期	469	425	44	87.0	66.5	20.5
公寓		214	193	21	92.9	93.1	-0.2
商场	一期	1,004	971	33	97.0	95.6	1.4
	二期	900	829	71	99.7	99.5	0.2
	三期	582	561	21	93.5	81.2	12.4
展览(元/平米/天)		15	12	3	52.6	49.8	2.8
国贸大酒店（元/间夜）		2,165	2,116	49	56.4	50.9	5.5

(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 118,116,524 元, 占本集团全部收入的 6.0%。

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	354,438,752	33.82%	353,271,702	35.34%	0.33%
员工成本	211,916,504	20.22%	186,515,100	18.66%	13.62%
能源费	118,767,880	11.33%	107,521,541	10.76%	10.46%
维修保养	76,259,288	7.28%	73,601,735	7.36%	3.61%
其他	286,689,302	27.35%	278,636,763	27.88%	2.89%
合计	1,048,071,726	100.00%	999,546,841	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 18,053,618 元，占采购量的 17.6%。

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	979,722,570	848,695,993	131,026,577	15.44%
投资活动产生的现金流量净额	-236,868,135	-242,946,025	6,077,890	-2.50%
筹资活动产生的现金流量净额	-719,763,644	-426,162,053	-293,601,591	68.89%

公司现金流量的构成情况详见本报告所附公司现金流量表。

经营活动产生的现金流量中收到其他与经营有关的现金减少，主要是上年预收租户押金较多。

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，主要是购买和赎回可供出售金融资产并取得投资收益。

筹资活动产生的现金净流出增加，主要是本期偿还的银行借款以及分配股利支付的现金较上年同期增加。

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 (%)
投资收益	11,579,430	2,764,087	8,815,343	318.92%
营业外收入	21,748,714	2,505,717	19,242,997	767.96%
营业外支出	3,430,131	6,660,740	-3,230,609	-48.50%
利润总额	511,863,849	260,886,771	250,977,078	96.20%
所得税费用	128,606,408	66,124,883	62,481,525	94.49%
净利润	383,257,441	194,761,888	188,495,553	96.78%

投资收益增加，主要是购买可供出售金融资产取得的投资收益增加。

营业外收入增加，主要是本年度收到的违约罚款收入以及政府补助较多。

营业外支出减少，主要是上年同期处置固定资产净损失及赔偿支出较多。

利润总额、所得税费用、净利润增加，主要是本报告期营业收入增加，详见前述“驱动业务收入变化的因素分析”。

(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

2011 年 12 月 31 日，公司长期借款余额为 3,176,030,000 元。

本年度，公司提前偿还了应于 2013 年到期的中行北京国贸支行信用借款 2.5 亿元，以及应于 2022 年到期的建行北京国贸支行部分抵押借款 1 亿元。

2012 年 12 月 31 日，公司长期借款余额为 2,826,030,000 元。

(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商贸领域的地位。

报告期内，公司全面完成了年初制定的经营计划。全年实现营业收入 19.8 亿元，比上年同期 16.8 亿元增长 18.0%，比年度营业收入计划 19.4 亿元增长 1.9%；成本费用 13.9 亿元，比上年同期 13.2 亿元增长 4.9%；比年度成本费用计划 14.5 亿元降低 4.5%；实现利润总额 5.1 亿元，比上年同期 2.6 亿元增长 96.2%，比年度利润总额计划 3.8 亿元增长 35.2%。

报告期内，公司实现利润总额高于年初制定的经营计划的 35.2%，主要是由于实现营业收入高于预期，原因详见前述“驱动业务收入变化的因素分析”。

(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	1,585,267,981	668,802,639	57.81%	19.49%	4.67%	5.97%
酒店经营	394,682,450	379,269,087	3.91%	12.26%	5.17%	6.48%

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	443,971,052	4.74%	420,995,861	4.47%	5.46%
应收账款	167,759,766	1.79%	158,757,262	1.68%	5.67%
存货	32,180,196	0.34%	29,041,087	0.31%	10.81%
长期股权投资	4,818,090	0.05%	4,501,614	0.05%	7.03%
投资性 房地产	5,284,070,985	56.39%	5,407,366,024	57.37%	-2.28%
固定资产	1,395,787,722	14.90%	1,454,332,167	15.43%	-4.03%
在建工程	480,028,242	5.12%	329,165,263	3.49%	45.83%
长期借款	2,826,030,000	30.16%	3,176,030,000	33.70%	-11.02%

在建工程增加，主要是对国贸三期工程的投入增加。

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

面对新的市场环境和挑战，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。

中国国际贸易中心主体建筑群（分别由公司和控股股东中国国际贸易中心有限公司共同拥有）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、公寓和展厅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。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，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；2012 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、蒸气浴室、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

公司现有一家联营企业北京时代网星科技有限公司，投资成本为 894 万元，持股比例 49%，与上年相比没有变化。该公司的经营范围主要包括技术开发、转让、培训、咨询；信息咨询；承接计算机网络工程；销售开发后的产品、计算机软硬件及外围设备，电讯器材、

机械电器设备、电子元器件等。该公司目前主要为中国国际贸易中心内及周边写字楼、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。

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	200,000,000	2012-1-6	2012-2-6	浮动收益	200,000,000	951,233	是
	300,000,000	2012-2-9	2012-3-14		300,000,000	1,509,041	
	100,000,000	2012-3-14	2012-4-23		100,000,000	438,356	
	200,000,000	2012-3-14	2012-6-25		200,000,000	2,821,918	
中国工商银行	100,000,000	2012-4-25	2012-6-4	浮动收益	100,000,000	482,192	是
	10,000,000	2012-5-17	2012-6-25		10,000,000	46,027	
	20,000,000	2012-7-13	2012-8-20		20,000,000	68,384	
	200,000,000	2012-8-10	2012-9-19		200,000,000	832,876	
	15,000,000	2012-9-7	2012-11-13		15,000,000	99,123	
中国建设银行	200,000,000	2012-7-3	2012-8-6	浮动收益	200,000,000	819,726	是
	100,000,000	2012-8-21	2012-9-24		100,000,000	381,918	
	200,000,000	2012-9-21	2012-10-24		200,000,000	777,534	
	110,000,000	2012-10-26	2012-12-26		110,000,000	735,342	
	50,000,000	2012-10-26	2012-11-28		50,000,000	176,301	
	100,000,000	2012-11-28	2012-12-28		100,000,000	304,110	
	205,000,000	2012-7-31	2012-12-28		205,000,000	818,873	
合计	2,110,000,000	-	-	-	2,110,000,000	11,262,954	-
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
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	82,666,037	29,317,369	13,590,599
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	13,219,355	9,832,836	645,868

报告期内，国贸物业酒店管理有限公司紧紧抓住“精细化管理年”这一发展主题，牢固树立“关注细节，精细管理，塑造精品，提升品质”的管理工作指导思想，坚持“安全第一、预防为主、品牌至上”的工作原则，在市场开发、经营业绩、管理标准上取得了可喜的成绩。2012年，全球经济仍处危机后的调整期，受国家宏观经济调控政策影响，国内与物业管理、酒店管理相关的上游行业房地产开发行业原有的竞争优势、增长动力处于逐渐削弱阶段，新开发项目趋明显减少，物业、酒店管理行业面临人工成本和原材料价格不断增长的压力，这些不利因素都加剧市场竞争和运营压力。该公司调整经营策略，以市场开发和资源整合为工作重心，实施多渠道开发的市场策略，使得公司2012年度市场开发继续保持增长势头。该公司现有各类管理项目57个，其中，物业项目40个，酒店管理及咨询服务类项目17个，管理面积579万平方米。根据市场开发的需要，该公司本着“严谨稳健、合理筛选”及维护品牌信誉的原则，自2011年签订了佳木斯国贸饭店的管理合同后，2012年又签订了沈阳国贸饭店的管理合同。报告期内，该公司实现营业收入1.4亿元，比上年同期增长6.5%，实现净利润1,359万元，比上年同期增长12.3%。

北京时代网星科技有限公司通过深入挖掘现有客户的潜在需求，提供更加丰富的增值服务，达到稳定收入的目标。同时继续强化市场拓展，初步实现了收入和效益的双增长。报告期内，该公司实现营业收入 1,902 万元，比上年同期增长 6.9%；实现净利润 65 万元，比上年同期增长 9.7%。

5、非募集资金项目情况

国贸三期工程的建设分为 A、B 两个阶段，A 阶段已于 2010 年 8 月 30 日全部投入使用。

国贸三期 B 阶段工程建设已于 2012 年 5 月 9 日举行启动仪式，目前建筑和机电设计方案已经完成，正待政府部门审批。在政府部门的大力支持下，公司于 2012 年 7 月取得了“前期准备工程协办单”。截至报告期末，基坑开挖和支护工程进展顺利，已完成基坑土方工程量的 80%。

国贸三期 B 阶段项目的有关情况，详见以下“董事会关于公司未来发展的讨论与分析”部分“公司发展战略”中的相关内容。

报告期内，国贸三期工程用于建安投资、拆迁补偿等支出共计支出 2.2 亿元。截至报告期末，国贸三期 B 阶段工程土地、建安投资、拆迁补偿等累计前期投入为 14.0 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

1、 写字楼

在可租面积有限情况下，北京甲级写字楼空置率持续下降，租金水平也在连续两年上涨后达到历史高位。但受国内经济形势与需求转弱影响，2012 年下半年写字楼租金涨幅趋缓，空置率略有上升。2013 年，北京将有多个甲级写字楼项目入市，新增项目将会缓解目前市场的供应紧张状况，公司写字楼所处的 CBD 区域写字楼市场整体空置率上升的概率较大。但由于市场总体空置率仍然比较低，因此 2013 年不太可能出现大范围的租金下调，在经济环境没有出现明显好转之前，市场需求将处于相对较弱水平，租金涨幅将较前两年水平有所回落。

2、 购物中心

在北京市消费水平持续上升的推动之下，2012 年零售商继续扩大经营布局，带动了购物中心租金水平的上涨。除此以外，成熟的购物中心通过调整客户结构、引入独特品牌等措施提升项目竞争力。随着居民消费水平进一步提高以及中国零售市场的快速发展，将推动北京零售市场租金水平平稳增长；更多商业面积投放市场，将加剧未来商业竞争。电子商务的飞速发展向实体零售商提出愈加严峻的挑战，增强体验式和差异性将是未来购物中心发展的侧重点。

3、 酒店

国内旅游的强劲发展和北京甲级写字楼的供给增加，将为酒店提供新增的客源。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，都将给酒店的经营带来挑战。

4、 公寓

继 2012 年北京新增部分高端公寓入市后，2013 年预计还将有多家公寓入市，新增公寓的入市将加大高端公寓市场的竞争。但由于市场需求情况较好，预计公寓市场将保持稳定，租金将稳中有升。

(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 阶段工程的建设。国贸三期 B 阶段项目是公司继 2010 年 8 月 30 日正式投入使用的国贸三期 A 阶段项目之后的又一重要建设发展项目，也是公司近年及未来几年的重要发展规划内容之一。国贸三期 B 阶段工程位于国贸三期建设用地东侧，北到光华路，东临三环辅路，南至国贸二期用地，西边与已建成的国贸三期 A 阶段相邻，建设用地面积约 2 万平方米，规划建筑面积 20 余万平方米，设计内容包括购物中心、写字楼、酒店、文化休闲娱乐设施等，由世界著名设计公司 Skidmore, Owings & Merrill LLP(SOM)负责总体方案设计。

国贸三期 B 阶段工程建设完成后，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

2013 年，虽然有分析认为全球经济形势将比 2012 年略微好转，但是依然复杂；中国经济或已告别了持续 30 多年的高速增长，进入一个次高速增长阶段。公司各项投资性物业的租金水平，在经过 2011 年及 2012 年两年的持续上涨后，涨幅已开始放缓；随着北京一些新投资性物业项目的入市，行业竞争将更为激烈。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，都将给酒店的经营带来挑战；另外，国贸 3 期 B 阶段工程全面开工建设及对现有物业的装修改造，也将给公司的经营带来一定影响。

2013 年，公司预计实现营业收入 21.2 亿元，成本费用 14.5 亿元，利润总额 5.6 亿元。为此，公司要做好应对困难的准备，将重点做好以下工作：

1、进一步创新思路，做好销售工作

一是进一步发挥中国国际贸易中心的综合性优势，通过加强公司内各部门之间的协同配合及业务互动，开发和共享优质客户资源，提高公司的整体竞争能力；二是通过各种宣传促销活动（包括利用好网络平台），进一步提升公司（特别是国贸商城及国贸大酒店）的品牌影响力，增加客源；三是充分利用公司的现有设施，拓宽使用功能和服务领域，增加

公司的收入渠道；四是在稳定租金水平、提高现有出租率的基础上，加强调研，优化客户结构，吸纳更多具有行业领导实力和良好资信的优质客户，避免经营风险；五是着力发展海外以及国内民营、私营企业市场，增加酒店散客、高端旅游及会议宴会的收入，并争取更多的外国政府及国际组织代表团。

2、推进服务创新，提升核心竞争力

公司将通过服务创新建立差异化的竞争优势，力争在服务上做到人无我有、人有我优，服务制胜。

3、进一步降低成本费用，提高资金的使用效益

公司将继续本着节约的原则，做好各项工作。特别是以节约能源费用和设施的维修保养费支出为重点，在保证服务品质的前提下，推进节能降耗。

4、保障安全运营

公司将继续坚持“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。

5、做好国贸 3 期 B 阶段及现有设施装修改造工程等相关工作

公司将继续做好与政府有关部门的沟通，尽快完成各项目立项的报批工作；在施工建设过程中注意兼顾好工程设计与设施使用、建设施工与日常经营和安全保障、成本控制与后续维保等的关系。

(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 2013 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 11 亿元，资产购置、物业改良与装修等日常资本性支出预计约 1 亿元，银行借款和公司债券利息支出预计 2 亿余元，合计约 14 亿元。

国贸三期 B 阶段工程是公司当前主要的在建投资项目，工程规划方案尚在论证与审批过程中。按照目前的估算，其不含融资成本的总建设投资预计为 40 多亿元，2013 年度预计资金需求约为 6 亿元。相关融资安排将待工程规划方案获得批准后最终确定。

(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 阶段工程的开工建设，公司的负债水平还将进一步提高，利息费用支出也会进一步增加，从长远看，对公司的经营业绩会产生一定的负面影响。

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，尽早确定对外融资方案并争取有利的融资条件，尽可能将利息费用控制在较低水平。

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科技水平，保证建筑消防设施完好有效；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

根据证监主管部门要求并结合公司自身实际情况，公司五届十四次董事会审议通过了修改《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%等特殊情况外，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。

上述修改《公司章程》的议案，将提交公司2012年度股东大会审议。

2、现金分红政策的执行情况

公司 2011 年度利润分配方案经 2012 年 4 月 13 日召开的公司 2011 年度股东大会审议通过。2011 年度公司向全体股东分配利润人民币 130,946,729 元，以公司 2011 年末总股份 1,007,282,534 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金人民币 1.30 元（含税），共计派发股利人民币 130,946,729 元，剩余的未分配利润人民币 996,670,006 元转以后分配。2012 年 5 月 24 日，公司在《中国证券报》和《上海证券报》上分别刊登了公司 2011 年度分红派息实施公告。本次派息股权登记日为 2012 年 5 月 29 日，除息日为 2012 年 5 月 30 日，红利发放日为 2012 年 6 月 8 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(%)
2012 年	0	1.60	0	161,165,205	382,577,911	42.13%
2011 年	0	1.30	0	130,946,729	194,156,561	67.44%
2010 年	0	0.90	0	90,655,428	120,778,328	75.06%

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，履行社会责任。

多年来，公司通过捐赠、举办公益活动等各种形式，参与了灾难救助、文化艺术普及、教育、公安民警抚助、环境保护以及其他慈善等方面的工作。2012 年，面对北京发生的特大暴雨灾害，公司迅速通过红十字会捐款，为受灾民众奉献爱心。同时，公司也热心参与农民工子女教育帮扶活动和安置残疾人就业工作，进一步提升了公司的社会形象。

此外，公司还通过做好节能降耗工作履行社会责任。为此，公司将停车场和部分公共区域的照明灯具更换为节能环保的 LED 灯具，并对国贸写字楼空调进行了改造，加装了冷冻水系统，既节约了电能，又更好地满足了客户需求。年度内，公司写字楼被北京市商务委员会授予商务服务业示范楼宇称号。

(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。

第四节 涉及财务报告的相关事项

一、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用。

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

不适用。

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

不适用。

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

不适用。

中国国际贸易中心股份有限公司

董事长： 洪敬南

2013 年 3 月 21 日