

中国国际贸易中心股份有限公司

2016 年年度报告摘要

第一节 重要提示

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

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

三、本次董事会会议应出席董事 12 名，实际出席 9 名。董事高燕女士、王思东先生和黄小抗先生因故未能出席会议，高燕女士及王思东先生书面委托副董事长陈延平先生代为出席并行使表决权，黄小抗先生书面委托董事长洪敬南先生代为出席并行使表决权。

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

根据公司章程规定，公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10% 列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上的，可以不再提取。2016 年末，公司的法定公积金为 503,641,267 元（人民币，以下同），已达到注册资本的 50%，可以不再提取法定公积金。

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2016 年度公司实现税后利润 685,079,567 元，加上 2015 年年末未分配利润 2,241,435,647 元，减去 2016 年上半年已分配支付的现金股利 201,456,507 元，2016 年年末可供股东分配利润为 2,725,058,707 元。

2016 年度利润分配预案：以公司 2016 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 3.00 元（含税），共计派发股利 302,184,760 元，剩余的未分配利

润 2,422,873,947 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 2016 年度股东大会批准。

第二节 公司基本情况

一、 公司简介

股票简称	中国国贸	股票代码	600007
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	王京京	骆洋喆、廖哲、张丽滨、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	
电子信箱	dongmi@cwtc.com	dongmi@cwtc.com	

二、 报告期公司主要业务简介

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

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

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

三、公司主要会计数据和财务指标

(一) 近 3 年的主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

	2016 年末	2015 年末	本期末比 上年同期末 增减 (%)	2014 年末
归属于上市公司股东的净资产	6,134,905,728	5,650,021,845	8.58%	5,223,879,630
总资产	11,208,470,938	10,219,156,999	9.68%	9,705,531,424
	2016 年	2015 年	本期比上年 同期增减 (%)	2014 年
营业收入	2,349,397,869	2,271,278,419	3.44%	2,234,266,629
归属于上市公司股东的净利润	686,340,390	627,598,722	9.36%	536,507,160
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	686,904,642	616,752,602	11.37%	539,653,690
经营活动产生的现金流量净额	1,115,094,373	1,144,557,072	-2.57%	1,088,768,235
基本每股收益 (元/股)	0.68	0.62	9.36%	0.53
稀释每股收益 (元/股)	0.68	0.62	9.36%	0.53
加权平均净资产 收益率 (%)	11.71%	11.61%	0.10%	10.70%

(二) 2016 年分季度主要财务数据

金额单位：人民币元

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	571,254,857	573,835,298	578,358,308	625,949,406
归属于上市公司股东的净利润	176,332,213	201,134,062	171,213,221	137,660,894
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	174,782,390	200,252,259	173,182,229	138,687,764
经营活动产生的现金流量净额	289,812,296	286,228,735	301,238,404	237,814,938

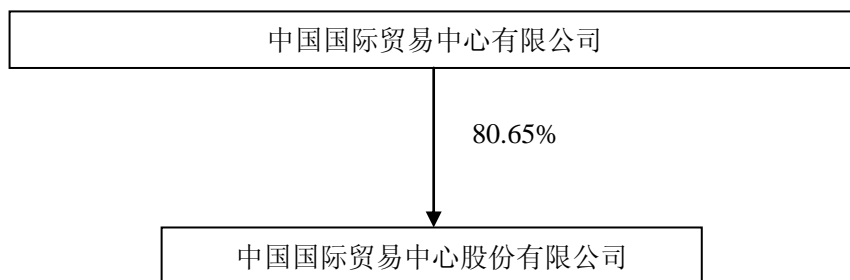
四、 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

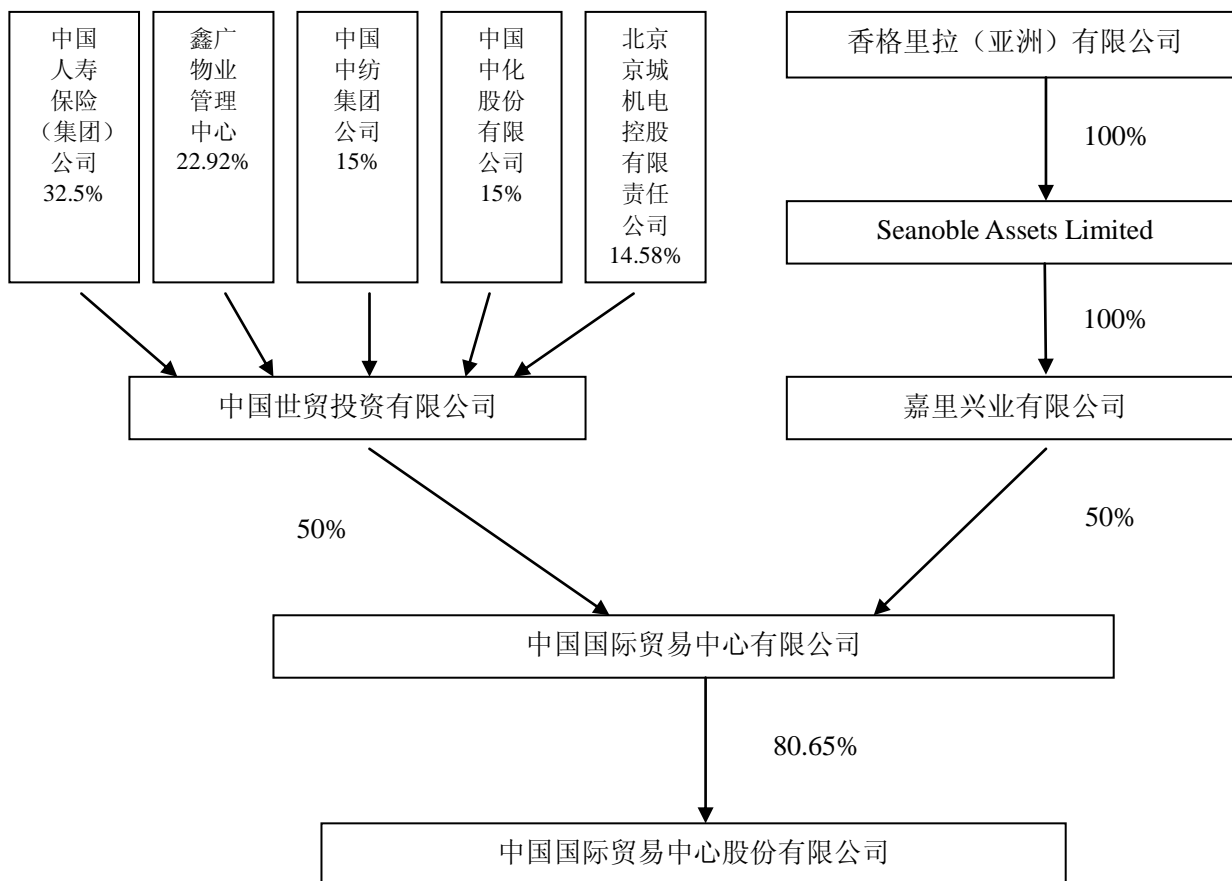
截止报告期末普通股股东总数（户）		18,947			
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		15,857			
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）		不适用			
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）		不适用			
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
中国国际贸易中心有限公司	其他	80.65%	812,360,241	0	无
吴宝珍	未知	3.06%	30,851,838	0	未知
中国建设银行股份有限公司—易方达新丝路灵活配置混合型证券投资基金	未知	1.05%	10,570,017	0	未知
中国银行股份有限公司—易方达中小盘混合型证券投资基金	未知	0.73%	7,374,698	0	未知
香港中央结算有限公司	未知	0.73%	7,331,341	0	未知
朱金妹	未知	0.60%	6,080,863	0	未知
安本亚洲资产管理有限公司—安本环球—中国A股基金	未知	0.58%	5,871,593	0	未知
张俊发	未知	0.39%	3,937,000	0	未知
顾国绵	未知	0.31%	3,106,353	0	未知
中国农业银行—华夏平稳增长混合型证券投资基金	未知	0.31%	3,085,691	0	未知

上述股东关联关系或一致行动关系的说明	中国国际贸易中心有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。
--------------------	--

五、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



六、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



七、 公司债券情况

(一) 公司债券基本情况

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
中国国际贸易中心股份有限公司 2014 年公司债券（第一期）	14 国贸 01	122320	2014-8-20	2019-8-19	5 亿元	5.50%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付	上海证券交易所
中国国际贸易中心股份有限公司 2014 年公司债券（第二期）	14 国贸 02	136055	2015-11-25	2018-11-24	4 亿元	3.88%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付	上海证券交易所

(二) 公司债券付息兑付情况

1、“14 国贸 01”公司债券，已于 2016 年 8 月 20 日支付 2015 年 8 月 20 日至 2016 年 8 月 19 日期间的利息。

2、“14 国贸 02”公司债券，已于 2016 年 11 月 25 日支付 2015 年 11 月 25 日至 2016 年 11 月 24 日期间的利息。

(三) 公司债券评级情况

2016 年 4 月 13 日，联合信用评级有限公司出具的《中国国际贸易中心股份有限公司公司债券 2016 年跟踪评级报告》（联合[2016]269 号），继续维持公司“AA+”的主体长期信用等级，评级展望为“稳定”，同时维持“14 国贸 01”和“14 国贸 02”债项“AA+”的信用等级。公司主体评级不存在差异情况。

“14 国贸 01”、“14 国贸 02”公司债券跟踪评级报告，将于公司 2016 年年度报告披露后两个月内，在联合信用评级有限公司网站（www.lianhecreditrating.com.cn）和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公布，请投资者关注。

(四) 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
资产负债率	45.25%	44.69%	0.55%	-
EBITDA 全部债务比	0.37	0.38	-3.69%	-
利息保障倍数	6.19	4.94	25.50%	-

注：

①资产负债率=负债总额÷资产总额×100%；

②EBITDA 全部债务比=（息税折旧摊销前利润/全部债务），全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他有息债务；

③利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）。

第三节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2016 年，北京商务中心区（CBD）写字楼新增供应量增加，市场总体需求增长势头有所放缓，内资企业继续主导办公楼租赁市场，外资企业受租金上涨和内部预算有限等影响，续租时缩减租赁面积和外迁的情况增多。金融、科技信息企业仍是写字楼市场重要的需求来源之一，其中有近半数金融业公司选择 CBD。非核心区域凭借较低租金和更加灵活的租约，对租户的吸引力不断增加，与传统商务区的差距继续收窄。为吸引或挽留优质租户，核心区部分业主调整租金并加大优惠力度，使得 CBD 核心区甲级写字楼平均租金面临一定下行压力。但金融混业经营、科技行业增长与消费服务升级浪潮催生的新需求仍给予写字楼市场有力支持，核心区平均租金和平均出租率仍保持高位。

2016 年，北京零售物业在核心区域新增供应有限。受中国经济增速换挡，以及网购、海淘、奥特莱斯购物和出境游购物等方面的多重影响，实体零售业普遍疲软，整体租金较上年基本持平。在此背景下，不同区域和零售物业项目间的竞争日趋激烈，能够吸引消费者的大型购物中心保持着良好的发展势头，日渐兴起的郊区市场正逐步成为能够满足居民日常购物需求的成熟替代场所，部分其他类型购物中心则受到这些大型购物中心和郊区购物中心的挤压出现需求减少的现象。

北京服务式公寓市场存量继续缩小，一些项目相继关停，仅有少量新增项目入市，市场竞争有所缓解。受空气污染和住宅预算不断紧缩的影响，来自传统需求群体一驻京外资企业的需求明显趋弱，而受到国家支持的创新及中小企业的租赁需求大幅度增加。总体上北京服务式公寓供需基本平衡，租金小幅上扬。

北京新增高端酒店有限，以及持续增长的商务和旅游需求、会议市场的复苏，促使 2016 年北京高端酒店出租率及收入同时攀升。需求复苏加速新增供给的消化，市场以价换量的价格竞争减少，需求对价格敏感度降低，而对酒店品质要求升高。另外，旅游业全面融入国家战略体系、交通设施的持续升级和旅游设施的快速发展都助力北京酒店市场向好发展。

在政策环境方面，1998 年发布的《北京市施行〈中华人民共和国房产税暂行条例〉的细则》规定，公司房产不论自用还是出租，均按征收月份前一个月的月末帐面房产原值，一次减除百分之三十后的余值，计算缴纳房产税，税率为 1.2%。自 2016 年 10 月缴纳 2016 年下半年度房产税时起，根据北京市政府的规定，自用房产按征收月份前一个月的月末帐

面房产原值，一次减除百分之三十后的余值，计算缴纳房产税，税率为 1.2%；出租房产改以租金收入为房产税的计税依据，税率为 12%。该项税收政策的调整，较大幅度地增加了相关企业的税赋，对公司的损益和现金流量产生了很大影响。

另外，经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳 5%的营业税改为缴纳增值税。目前，公司对出租不动产，根据国家有关规定选择采用简易计税方法，按照 5%计缴增值税。该项政策调整对公司的经营和损益未产生重大影响。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司积极把握外部环境变化并稳慎施策，有效地化解不利因素的影响。公司通过继续加强精细化与规范化管理，以“匠工精神”提升经营环境和服务质量等软实力，以及不断调整经营策略，在巩固和深化客户关系的同时，完善客户结构，挖掘和培养新客源，并强化市场推广，积极组织和参加各类重要活动等，进一步提升公司的品牌影响力，取得了良好的经营业绩。

报告期内，公司实现营业收入 23.5 亿元，比上年增加 0.8 亿元，增长 3.4%（如剔除“营改增”政策调整的影响，按同比口径计算，营业收入增长比例更高，详见以下“主营业务分析”中有关内容）；实现利润总额 9.2 亿元，比上年增加 0.8 亿元，增长 9.5%（如剔除计缴房产税政策调整的影响，实现利润总额为 9.9 亿元，比上年增加 1.5 亿元，增长 17.7%）。

（一）主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

金额单位：人民币元

科目	本期金额	上年同期金额	本期金额较上年同期增加额	变动比例 (%)
营业收入	2,349,397,869	2,271,278,419	78,119,450	3.44%
营业成本	1,048,786,243	1,105,533,707	-56,747,464	-5.13%
销售费用	54,486,141	46,321,930	8,164,211	17.62%
管理费用	82,365,347	73,747,617	8,617,730	11.69%

财务费用	78,413,094	107,750,572	-29,337,478	-27.23%
经营活动产生的现金流量净额	1,115,094,373	1,144,557,072	-29,462,699	-2.57%
投资活动产生的现金流量净额	-977,214,365	-798,541,878	-178,672,487	22.37%
筹资活动产生的现金流量净额	-187,105,322	-663,410,674	476,305,352	-71.80%

注：财政部于 2016 年 12 月颁布了财会【2016】22 号《增值税会计处理规定》，要求自发布之日起施行。2016 年 5 月 1 日至该规定施行之间发生的交易按该规定调整。按照该规定的相关要求，公司将 2016 年 5 月至 12 月发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等列示在“税金及附加”项目中，2016 年 1 至 4 月发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等仍然列示在“管理费用”和“营业成本”项目中，2015 年的比较数字不追溯调整。

1、收入和成本分析

报告期内，公司实现营业收入 23.5 亿元，比上年增加 0.8 亿元，增长 3.4%，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	1,208,913,862	51.46%	1,121,192,613	49.36%	87,721,249
商城	430,970,280	18.34%	458,748,160	20.20%	-27,777,880
公寓	127,882,614	5.44%	123,400,337	5.43%	4,482,277
酒店	391,098,536	16.65%	372,924,745	16.42%	18,173,791
其他	190,532,577	8.11%	195,012,564	8.59%	-4,479,987
合计	2,349,397,869	100%	2,271,278,419	100%	78,119,450

公司营业收入较 2015 年增加，主要是由于国贸大厦 A 座平均租金增长及平均出租率继续保持较高水平，使得来自写字楼的收入较 2015 年增加了 0.9 亿元；国贸大酒店由于餐饮收入的提高，营业收入较 2015 年增加了 0.2 亿元。

2016 年，公司主要投资性物业和酒店平均租金和出租率情况如下：

金额单位：人民币元

		平均可出租面积 (平方米)	平均已出租面积 (平方米)	平均租金 (元/平方米/月)			平均出租率 (%)		
				本年	上年	增减	本年	上年	增减
				A	B	A-B	C	D	C-D
写字楼	一期	49,115	47,844	531	528	3	97.4	97.3	0.1
	二期	35,218	34,348	509	520	-11	97.5	97.2	0.3
	三期 A	82,587	81,595	664	580	84	98.8	97.5	1.3
商城	一期	14,740	14,309	1,396	1,430	-34	97.1	98.5	-1.4
	二期	3,888	3,611	817	959	-142	92.9	99.7	-6.8
	三期 A	18,181	16,431	547	561	-14	90.4	96.3	-5.9
	三期 B	26,169	6,117	408	-	-	23.4	-	-
公寓		50,246	43,957	236	233	3	87.5	85.1	2.4
国贸大酒店		客房 278 间		1,633	1,713	-80	63.1	59.3	3.8

注：

①国贸大酒店的平均租金为元/间夜。

②鉴于国贸二期是本公司与国贸有限公司共同投资建设及经营，双方的投资分别占该共同控制资产投资总额的 70%及 30%，表中写字楼二期和商场二期的平均可出租面积、平均已出租面积按 70%计算。

③平均租金中包含租金和物业管理费。

④自 2016 年 5 月 1 日起，国家在全国范围内全面推开“营改增”，房地产业、生活服务业等全部纳入，由缴纳营业税改为缴纳增值税。公司 2016 年 5 月 1 日以后的租金和物业管理费收入不包括相关的增值税额。

⑤二期和三期 A 商场报告期内平均租金和平均出租率低于上年同期，主要由于国贸中心东楼改造及交通一体化工程和国贸三期 B 阶段项目建设，公司对相关区域内租户进行调整，以及对受工程施工影响的租户提供租金折让等优惠。

⑥国贸三期 B 阶段项目商业裙楼部分于 2016 年 10 月开始陆续投入使用，对已与公司签订租约且交付租户装修的租区，公司根据企业会计准则规定，按直线法确认收入，因此计算的三期 B 阶段项目中商城的平均租金较低。

(1) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

金额单位：人民币元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年 增减(%)	营业成本 比上年 增减(%)	毛利率 比上年 增减(%)
物业租赁 及管理	1,958,299,333	685,666,431	64.99%	3.16%	-4.67%	2.87%
酒店经营	391,098,536	363,119,812	7.15%	4.87%	-6.00%	10.74%

(2) 产销量情况分析表

不适用。

(3) 成本分析表

金额单位：人民币元

成本构成项目	本期金额	本期金额占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期金额占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
折旧摊销	284,853,595	27.16%	313,275,612	28.34%	-9.07%
员工成本	263,972,818	25.17%	247,848,932	22.42%	6.51%
能源费	102,386,260	9.76%	116,202,250	10.51%	-11.89%
维修保养	83,652,631	7.98%	86,454,504	7.82%	-3.24%
其他	313,920,939	29.93%	341,752,409	30.91%	-8.14%
合计	1,048,786,243	100%	1,105,533,707	100%	-5.13%

(4) 主要销售客户和供应商情况

公司来自于前五名客户（无公司关联方）的营业收入为 1.5 亿元，占年度营业收入总额的 6.2%。

公司向前五名供应商（无公司关联方）采购额为 0.2 亿元，占年度采购总额的 13.0%。

2、费用

报告期内，公司销售费用、管理费用、财务费用等与上年同期相比变动幅度均低于 30%。

3、研发投入

不适用。

4、 现金流

金额单位：人民币元

科目	本期金额	上年同期金额	本期金额较上年同期增加额	本期金额较上年同期变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	1,115,094,373	1,144,557,072	-29,462,699	-2.57%
投资活动产生的现金流量净额	-977,214,365	-798,541,878	-178,672,487	22.37%
筹资活动产生的现金流量净额	-187,105,322	-663,410,674	476,305,352	-71.80%

公司现金流的构成情况详见公司 2016 年年度报告所附公司现金流量表。

经营活动产生的现金流量中支付的各项税费增加，主要是根据政府有关规定，从 2016 年 7 月 1 日起，出租房产改以租金收入为房产税的计税依据，公司缴纳房产税增加约 0.7 亿元。

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和收到其他与投资活动有关的现金减少，是由于购买和赎回可供出售金融资产及取得的相关收益减少。

筹资活动产生的现金净流出额减少，主要是公司取得国贸三期 B 阶段工程银团贷款 6.5 亿元，使筹资活动现金流入增加。

现金及现金等价物净减少额减少，主要是筹资活动产生的现金净流入增加。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

不适用。

(三) 资产、负债情况分析

资产负债情况分析表

金额单位：人民币元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末 金额较上 期期末变 动比例 (%)
预付款项	41,821,983	0.37%	21,149,268	0.21%	97.75%
其他应收款	11,072,440	0.10%	7,862,400	0.08%	40.83%
其他流动资产	5,418,005	0.05%	0	0	-
在建工程	1,018,304,622	9.09%	684,088,959	6.69%	48.86%
短期借款	0	0	432,756,142	4.23%	-
应付账款	23,901,596	0.21%	15,303,671	0.15%	56.18%
应交税费	20,740,711	0.19%	33,250,228	0.33%	-37.62%
其他应付款	1,379,950,851	12.31%	1,055,572,725	10.33%	30.73%
一年内到期的 非流动负债	499,000,000	4.45%	0	0	-
其他流动负债	499,061,111	4.45%	0	0	-
应付债券	397,700,000	3.55%	894,000,000	8.75%	-55.51%

预付款项增加，主要是预付酒店营运物资采购款增加。

其他应收款增加，主要是应收工程承包商的代垫能源费。

其他流动资产增加，主要是待抵扣增值税进项税额。

在建工程增加，主要是对国贸三期 B 阶段工程的资金投入增加。

短期借款减少，主要是偿还了银行流动资金借款。

应付账款增加，主要是应付展会分成款增加。

应交税费减少，主要是公司自 2016 年 5 月 1 日起实行“营改增”政策，上年期末数中包括应交营业税 1,152 万元，而本期期末应交增值税余额为待抵扣进项税额，在其他流动资产中列示。

其他应付款增加，主要是应付国贸三期 B 阶段项目工程款增加。

一年内到期的非流动负债增加及应付债券减少，主要是公司发行的“14 国贸 01”公司债券附有第三年末投资者回售选择权，故由应付债券重分类为一年内到期的非流动负债。

其他流动负债增加，主要是公司于 2016 年 9 月发行超短期融资券 5 亿元。

截至报告期末，公司资产抵押和质押情况如下：

1、为满足国贸三期 A 阶段项目建设资金需求，公司于 2007 年 1 月 10 日与中国建设银行股份有限公司北京朝阳支行签署《人民币资金借款合同》、《外汇资金借款合同》及《抵押合同》，公司共计借款 29.9 亿元人民币（其中包括 2,000 万美元的外汇借款），借款期限为 2007 年 1 月 10 日至 2022 年 1 月 9 日，公司以国贸三期 A、B、C 段土地使用权及 A 段在建工程为抵押物提供借款抵押担保。

因抵押物变更，公司于 2015 年 2 月 26 日召开的六届十一次董事会会议，审议同意公司以下附“抵押物清单”所列之财产，向中国建设银行股份有限公司北京华贸支行（即原中国建设银行股份有限公司北京朝阳支行）提供抵押担保。

公司已办理完成上述资产抵押登记手续。

抵押物清单

抵押物名称	权属证书	座落	抵押面积(m ²)
国贸三期 A 阶段部分土地使用权	京朝国用(2014 出)第 00225 号	朝阳区建外大街 1 号 (国贸三期工程 A、B 阶段)	19,235
朝阳区建国门外大街 1 号院 1 号楼	X 京房权证朝字第 982670 号	朝阳区建国门外大街 1 号院 1 号楼	189,176
朝阳区建国门外大街 1 号院 3 号楼	X 京房权证朝字第 983674 号	朝阳区建国门外大街 1 号院 3 号楼	13,182
朝阳区建国门外大街 1 号院 1 幢	X 京房权证朝字第 984663 号	朝阳区建国门外大街 1 号院 1 幢	60,545

2、为满足国贸三期工程 B 阶段项目建设资金需求，公司 2013 年度股东大会审议同意公司以国贸三期工程 B 阶段项目相应的土地使用权及 B 阶段在建工程作为抵押担保，向中国建设银行北京市分行牵头组成的银团申请 33 亿元人民币长期借款，借款期限为 15 年。同时，公司 2013 年度股东大会审议同意授权公司董事会在审议批准的抵押资产范围内，就抵押物明细作出相应决议，以办理抵押登记。

根据国贸三期工程 B 阶段项目建设进展及资金需求，公司于 2016 年 2 月 5 日召开的六

届十六次董事会会议，审议同意以下附“抵押物清单”中所列国贸三期工程 B 阶段项目相应的土地使用权及 B 阶段在建工程作为抵押担保，向由中国建设银行股份有限公司北京市分行作为牵头行组成的银团申请不超过 28 亿元人民币借款，借款期限为 15 年，抵押权人为中国建设银行股份有限公司北京市分行。

公司已办理完成上述资产抵押登记手续。

抵押物清单

抵押物名称	权属证书	座落	抵押面积 (m ²)
国有土地 使用权	京朝国用 (2014 出) 第 00225 号	朝阳区建外大街 1 号 (国贸三期工程 A、B 阶段)	8,534
	京朝国用 (2013 出) 第 00411 号	朝阳区光华路丙 12 号	1,362
	京朝国用 (2006 出) 第 0401 号	朝阳区建外大街一号 (国贸三期工程 C 阶段)	6,266
	小计		16,161
国贸三期工程 B 阶段在建工程			201,976

除此之外，截至报告期末，公司资产不存在其他抵押、质押、查封、冻结、必须具备一定条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务的情况，公司也不存在其他权利受限制的情况和安排，以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

(四) 房地产行业经营性信息分析

房地产行业经营性信息敬请查阅公司 2016 年年度报告“第四节经营情况讨论与分析”中“一、经营情况讨论与分析”和“三、公司关于公司未来发展的讨论与分析”中“(一) 行业格局和趋势”的相关内容。

1、报告期内房地产储备情况

不适用。

2、 报告期内房地产开发投资情况

地区	北京
项目	国贸三期 B 阶段项目
经营业态	写字楼、商城、酒店等
在建项目/新开工项目/竣工项目	在建项目
项目用地面积(平方米)	20,000
项目规划建筑面积(平方米)	232,903
总建筑面积(平方米)	232,903
在建建筑面积(平方米)	152,088
已竣工面积(平方米)	80,815
总投资额	47 亿元
报告期实际投资额	报告期内，国贸三期 B 阶段项目支出为 12.2 亿元。截至报告期末，该项目累计投入为 42.3 亿元（按项目建设费用发生额统计，含应付工程款等）。

地区	北京
项目	国贸中心东楼改造及交通一体化工程（注①）
经营业态	商城
在建项目/新开工项目/竣工项目	在建项目
项目用地面积(平方米)	13,849（注②）
项目规划建筑面积(平方米)	38,257（注①）
总建筑面积(平方米)	38,257
在建建筑面积(平方米)	38,257
已竣工面积(平方米)	0
总投资额	3.9 亿元（注③）
报告期实际投资额	报告期内，国贸中心东楼改造及交通一体化工程支出为 1.0 亿元。根据公司与国贸有限公司签署的《国贸东楼改造及交通一体化项目共同建设协议》（注①），调整转出应付工程款 0.7 亿元。截至报告期末，该工程累计投入为 3.6 亿元（按项目建设费用发生额统计，含应付工程款等）。

注：

①国贸中心东楼改造及交通一体化工程项目由公司与国贸有限公司分别出资、共同建设，总建筑面积约为 6.5 万平方米，其中归属于公司的房屋建筑面积为 3.8 万平方米。该项目的有关情况，详见公司于 2016 年 3 月 24 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上披露的“关联交易公告”。

②该项目用地的土地使用权由国贸有限公司所有。

③该项目总投资额预计约 6.2 亿元(不含土地出让金),其中公司投资额约为 3.9 亿元。

3、 报告期内房地产销售情况

不适用。

4、 报告期内房地产出租情况

金额单位：人民币元

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值 (%)
1	北京	中国国际贸易中心	写字楼	272,138	1,161,492,903	否	-
			商城	143,159	389,495,268		
			公寓	80,124	124,612,995		

注：商城出租房地产的建筑面积，包括于 2016 年 10 月完成竣工验收备案的三期 B 阶段项目的商业裙楼中商城面积约 5 万平方米。

5、 报告期内公司财务融资情况

报告期末，公司各类融资途径的融资余额、融资成本如下：

金额单位：人民币元

	期末融资余额	利率
1、长期借款		
(1) 中国建设银行北京国贸支行	1,450,000,000	4.41%
(2) 银团贷款	653,736,440	4.90%
2、公司债券		
(1) “14 国贸 01” 公司债券	500,000,000	5.50%
(2) “14 国贸 02” 公司债券	400,000,000	3.88%
3、“16 中国国贸 SCP001” 超短期融资券	500,000,000	2.70%

金额单位：人民币元

期末融资总额	整体平均融资成本 (%)	利息资本化金额
3,503,736,440	4.35%	82,118,191

整体平均融资成本=Σ（期末单笔融资余额*对应融资利率）/期末融资总额。

6、其他说明

不适用。

（五）投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

截至报告期末，公司未持有商业银行、证券公司、保险公司、信托公司、期货公司等金融企业股权以及其他上市公司股权。

（1）重大的股权投资

不适用。

（2）重大的非股权投资

① 国贸三期项目

国贸三期工程建设分为 A、B 两个阶段。

A 阶段项目已于 2010 年 8 月 30 日全部投入使用。

B 阶段项目于 2012 年 5 月 9 日举行启动仪式，2012 年 7 月取得前期准备工程协办单，2013 年 10 月取得地下部分规划许可证，2014 年 7 月取得地下部分施工许可证，2014 年 10 月取得裙楼整体和主塔楼 44 层以下部分规划许可证，2014 年 12 月中旬取得裙楼整体和主塔楼 44 层以下部分施工许可证，2015 年 7 月取得主塔楼 45 层及以上部分规划许可证，2015 年 8 月取得主塔楼 45 层及以上部分施工许可证。现场施工顺利，2016 年 10 月 9 日完成商业裙楼竣工验收备案；目前主塔楼已基本完工，进入工程收尾阶段，2017 年 1 月初完成消防检测，3 月初取得消防验收意见书，计划于 2017 年上半年完成竣工验收。

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 12.2 亿元。截至报告期末，该项目累计投入为 42.3 亿元（按项目建设费用发生额统计，含应付工程款等）。

② 国贸中心东楼改造及交通一体化工程

原国贸展厅及东写字楼位于国贸写字楼 2 座南侧，于上世纪 90 年代初期建成并投入使用。该物业虽处于国贸中心黄金地段，但由于面积较小、场馆陈旧，同时局限于展览行业性质及市场环境等，平均租金及出租率均相对较低。为充分利用该区域的位置优势，进一步提高公司的经济效益，公司董事会于 2014 年 2 月 19 日召开五届二十三次董事会会议，审议同意将该区域原有物业及与之相连的国贸写字楼 2 座部分区域改建为商城，同时配合北京市政府实施国贸展厅及东写字楼区域地下国贸站轨道交通、公交、步行等一体化项目建设工作。

由于上述项目中的原国贸展厅和东写字楼由公司所有，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，公司五届二十三次董事会会议通过的改建方案是按照维持房地权属不变，由公司进行投资建设。但由于现行政策规定，新增房屋只能由土地使用权拥有人立项投资建设。为保证改造工程顺利完成，维护全体股东利益，本着尊重历史原因形成的资产权属状况的原则，同时满足新增建筑房屋所有权与土地权属主体一致的要求，公司与国贸有限公司经充分研究、协商，并经公司 2015 年度股东大会审议批准，决定变更原国贸展厅、东写字楼等区域改建项目投资方案如下：

改造项目由公司和国贸有限公司分别投资、共同建设，公司对改造项目建筑面积为 3.8 万平方米的原有房屋进行改造，国贸有限公司对新增加的建筑面积约为 2.6 万平方米的房屋进行建设。

改造项目投资总额约 6.2 亿元（不含土地出让金），其中公司投资 3.9 亿元，国贸有限公司投资 2.3 亿元。

改造项目的投资由公司、国贸有限公司根据双方签署的《国贸东楼改造及交通一体化项目共同建设协议》（以下简称“《共建协议》”）支付给承包商、供应商等建设单位。鉴于公司前期已对改造项目投入部分建设费用，国贸有限公司同意于该协议签署后 60 日内将公司垫付的建设费用按照实际发生的金额支付给公司，并根据前述资金的占用时间，按照公司经审计确认的 2015 年度改造项目的借款费用资本化率，向公司支付资金占用费。

改造项目的土地出让金由国贸有限公司承担，并由国贸有限公司与土地管理部门签订相关协议。

该项目的其它有关情况，详见公司于 2016 年 3 月 24 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 www. sse. com. cn 上披露的“关联交易公告”。

截至 2016 年 6 月 15 日，公司按照《共建协议》垫付的建设费用为人民币 53,134,322 元，由于客观原因，无法变更前期已履行的部分工程合同，因此公司与国贸有限公司根据实际情况，就《共建协议》达成补充协议，同意通过调整各自应付工程合同金额，抵扣公司前期垫付的建设费用，最终达到满足按照建筑面积划分、分别投资的要求。另外，国贸有限公司已按照公司经审计确认的 2015 年度改造项目的借款费用资本化率 5.55%，于 2016 年 6 月 15 日向公司支付上述垫付建设费用的资金占用费 5,830,309 元。

截至目前，公司已取得北京市规划委对该项目的设计方案审查意见(2016 规复函字 0005 号)、北京市发改委对该项目的扩大内需重大项目绿色审批通道确认表、北京市国土局朝阳分局对该项目的建设项目用地预审意见（京国土朝预 [2016] 0015 号），以及北京市发改委关于该项目核准的批复(京发改(核) [2016] 133 号)。国贸有限公司正在办理相关土地出让手续。

报告期内，国贸中心东楼改造及交通一体化工程支出为 1.0 亿元；根据上述《共建协议》，调整转出应付工程款 0.7 亿元。截至报告期末，该工程累计投入为 3.6 亿元（按项目建设费用发生额统计，含应付工程款等）。

(3) 以公允价值计量的金融资产

不适用。

(六) 主要控股参股公司分析

金额单位：人民币元

公司名称	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净资产	净利润
北京国贸国际会展有限公司	主要从事会议及展览服务、组织文化艺术交流活动(不含演出)、许可经营图书、报纸、期刊、电子出版物、音像制品零售等项目。	10,000,000	32,477,436	10,788,568	685,572

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	177,372,740	36,981,819	11,489,738
北京时代网星科技有限公司	主要为高档商住社区的客户提供综合性电信增值服务。	18,245,000	21,665,044	14,636,251	2,030,085

北京国贸国际会展有限公司严抓增收节支工作、合理调整人员配置，在充分协调调动各方面资源、加强国际合作的基础上，继续成功主办了服装展（春、秋展）、国际医疗设备展、国际铁路技术装备展、教育展、婚纱展等展会，并积极开发主承办了东盟博览会、国际循环经济展览会等新展会以及海外出展；继续授权经营国贸国际会展中心，并积极推动京津冀一体化重点项目之一的“世界商谷”的授权运营。报告期内，该公司实现营业收入 4,063.9 万元，比上年减少 14.1%；实现净利润 68.6 万元，比上年减少 51.1%。

国贸物业酒店管理有限公司不断创新业务开发与思维管理模式，面对严峻的市场形势，深入挖潜求突破，将“互联网+”技术应用到项目的开发与管理上，在提升自身管理水平的时候，也为公司的业务发展奠定了基础。该公司现有各类管理项目 65 个，其中：物业管理项目 53 个，酒店管理及咨询服务类项目 8 个，工程服务类项目 4 个。报告期内，该公司实现营业收入 1.9 亿元，比上年增加 17%；实现净利润 1,149 万元，比上年降低 8.6%。

北京时代网星科技有限公司聚焦转型战略，以更好地成为“TNET 网络专家”和“IT 小管家”为企业业务发展目标，进一步完善技术和服务保障体系，推进智慧国贸的互联网+应用等。报告期内，该公司实现营业收入 2,449 万元，比上年增加 18%；实现净利润 203 万元，比上年增加 64%。

（七）公司控制的特殊目的主体情况

不适用。

三、 公司关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业格局和趋势

行业竞争格局见公司 2016 年年度报告“第四节经营情况讨论与分析”中“一、经营情

况讨论与分析”的相关内容。

从 2017 年开始，北京核心商务区甲级写字楼市场将逐步进入供应高峰，预计 2017 年将有包括国贸大厦 B 座在内的新增供应约 50 万平方米投入使用。目前，由于首批包括公司国贸大厦 B 座在内的新增优质写字楼项目品质较高，并由经验丰富的业主负责管理，写字楼业主通过采取更加灵活的销售策略等方式吸引新租户，项目预租速度较快，表明了北京写字楼市场对高端办公空间仍有较大潜在需求。随着 CBD 核心区域写字楼在 2018 年后陆续入市，该区域写字楼供应量将大幅攀升，空置率预期上升，租赁市场将面临较大的竞争压力。但快速发展的金融服务、IT、高科技，以及专业服务等第三产业将继续带动写字楼租赁需求，并持续为写字楼市场发展提供支持。

北京商业物业供应也进入高峰期。虽然新增项目主要位于郊区地段，但核心区商业物业也不免受到高品质新项目带来的市场竞争，不同区域及商业项目的表现差异将更明显。由于优质商场由经验丰富的业主运营，能够及时回应市场需求，合理调整业态组合，将继续保持租金增长势头。随着全国网上零售额同比增速降至 30% 以下，网购对实体商业的冲击正逐步减轻，线上零售更加积极地与线下实体融合，加之购物中心和实体店在体验性和场景化方面的不断提升，消费者正逐渐向实体商业回归；同时，受中产阶级消费需求增加以及人民币走软使海外购物的魅力打折等利好影响，奢侈品零售商运营情况开始回暖。另外，健康餐饮模式在一线城市逐渐兴起，将与儿童、文化娱乐等产品类租户一起继续成为商业物业的主要需求来源。

2017 年服务式公寓供应将大于 2016 年，但大部分项目远离城市中心区域，预计不会对整个市场带来太大冲击。面对经济持续疲软，部分跨国公司开始增加本地员工雇佣，或者缩减住房预算以控制成本，部分外派人员更乐意选择租金更加经济的高端小业主公寓项目，服务式公寓整体需求将继续放缓。预计服务式公寓整体空置率有上升压力，同时租金增幅也有所放缓。

国内旅游及商旅的需求继续增长助力酒店业经营回暖，人民币兑美元贬值、旅游基础设施发展和国内商务社区数量继续增长，也为酒店领域带来新的需求增长点。2017 年，中国接任金砖国家轮值主席国和“一带一路”国际合作峰会在北京召开，将提高中国和北京的政治经济影响力，进一步提升商旅及会议需求；2020 年即将开业的环球影城和 2022 年举办的北京-张家口冬季奥运会将促进城市基础设施的进一步完善，多条连接北京和周边旅游目的地的高铁和快速通道正在兴建，这些项目将有力推进京津冀地区旅游业的协同发展，

同时也将产生可观的住宿需求。另外，酒店业主与运营商也愈发重视增进与宾客的交流，根据客人品味及偏好的变化，更加注重提供具有个性化定制特点的产品及服务，并且根据当前或未来的机会，适当调整定位及定价，以吸引更多的顾客入住酒店及消费。预计北京高端酒店市场业绩将保持向好势头。

未来一年，预计公司写字楼、商城和公寓的出租率及租金水平将维持稳定，酒店的经营将保持向好势头。

(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 阶段项目及国贸中心东楼改造及交通一体化工程的建设，这两项工程是公司继 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。2016 年底至 2017 年，两项工程将陆续投入使用，这将进一步扩大公司的经营规模，丰富公司的经营内容，提高公司的市场竞争力，有利于公司的长远发展。同时，公司将进入资金净回笼阶段，投资支出的减少和租金回流的加大将发挥较强的双向改善作用，进一步改善公司的财务结构，提升盈利水平。

(三) 经营计划

2017 年，公司预计实现营业收入 29.5 亿元，成本费用 19.4 亿元，税金及附加 2.7 亿元，利润总额 7.3 亿元。与上年度相比，成本费用和税金增加及利润总额减少，主要是国贸三期 B 阶段项目投入使用初期，其前期费用、折旧摊销及财务费用较高，而营业收入需逐步增长；另外，由于房产税计缴政策调整和公司新的物业项目投入使用，公司缴纳的房产税将比上年有所增加（有关政策的调整情况，详见公司 2016 年年度报告“第四节经营情况讨论与分析”中“一、经营情况讨论与分析”的相关内容）。

预计 2018 年国贸三期 B 阶段及东楼改造项目完全投入使用后，公司的利润总额将进入上升阶段。

公司将重点做好以下方面的工作：

- 1、继续实行和完善精细化管理，靠管理出规模、增效益、创品牌、扩声誉。

2、确保国贸三期 B 阶段项目尽早全面投入使用，为公司带来新的利润增长点。一方面，在工程上力争尽早完成相关消防及竣工验收工作；另一方面，在经营上积极开展三期 B 阶段项目的招商工作，借新区投入使用之机，开展新国贸整体宣传计划，进一步加大市场推广活动的力度，以进一步提升国贸品牌的影响力；在做好市场调研的基础上，通过灵活调整经营策略，积极开发及留住优质客户，在保持公司原有物业和酒店经营业绩的同时，尽快提升新项目的经营业绩。

3、全面启动“智慧国贸圈”建设，将新业态、新技术嵌入写字楼、商城、公寓、酒店及车场等业态的服务项目中，打造集系统化、全方位、智能化为一体的综合服务平台，进一步提升公司的核心竞争力。

4、抓紧完成国贸中心交通动线的梳理工作，改善区域内交通环境。

5、继续严格控制成本费用支出，着重做好能源、设备维护及人工成本等费用的控制工作。

6、继续落实安全第一和合法依规经营的原则。安全是企业生存之本，为此将把安全放在第一位，始终以“抓安全、促管理、保经营”作为工作的主线，加强各类基础设施、设施及消防设施的例行检查、维护、维修，确保公司的安全运营；合法依规是保障企业健康发展的基础，为此将加强法治思维，对各项手续、流程、制度等层层把关，保证公司运营的各个环节符合法律法规要求。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

1、按照公司 2017 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 18.5 亿元，资产购置、物业改良与装修等日常资本性支出预计约 1.3 亿元，归还公司于 2016 年发行的超短期融资券 5 亿元，支付银行借款及公司债券利息预计约 1.6 亿元，合计约 26.4 亿元。

公司对国贸中心东楼改造及交通一体化工程的总投资预算约为 3.9 亿元，2017 年度预计资金需求约为 0.8 亿元；对国贸写字楼 2 座区域改造工程总投资预算约为 0.8 亿元，2017 年度预计建设资金需求约为 0.2 亿元。这两项在建投资项目 2017 年度所需建设资金约为 1.0 亿元。

公司 2016 年底货币资金余额为 4.2 亿元，预计 2017 年度经营活动产生的现金流入约为 28.1 亿元，合计约 32.3 亿元，可以满足上述资金需求。

2、国贸三期 B 阶段工程总投资预算约为 47 亿元，2017 年度预计建设资金需求约为 3.9 亿元。经公司 2013 年度股东大会批准，公司于 2016 年 1 月 29 日，与由中国建设银行股份有限公司北京华贸支行作为牵头行组成的银团，签订了 28 亿元人民币的“银团贷款合同”。截至报告期末，该项借款尚未使用的信用额度约 21.5 亿元，可以满足公司国贸三期 B 阶段项目建设的资金需求。

3、为降低融资成本，公司还计划在银行间市场发行已经批准注册的 5 亿元债务融资工具，用于偿还银行借款和补充流动资金。

（五）可能面对的风险

1、面对行业竞争格局和发展趋势中存在的风险因素，公司将采取的应对措施，详见上述“公司关于公司未来发展的讨论与分析”中的“（一）行业格局和趋势”及“（三）经营计划”中的相关内容。

2、因国贸三期 B 阶段项目中的主塔楼属于超高层建筑，体量巨大，消防和竣工验收涉及范围广，内容繁杂；国贸中心东楼改造及交通一体化工程由于建筑面积增加，需要国贸有限公司办理完成土地出让合同的补充协议手续后，才能办理相关证照手续，并开展消防和竣工验收工作。因此，上述项目能否尽早完成消防和竣工验收，具备使租户办理开业所需的证照手续等条件，对公司完成 2017 年度经营计划可能有较大影响。

另外，国贸三期 B 阶段项目中的新国贸饭店属于特种行业，开业前须取得多项政府许可，能否尽早取得该项许可，对公司完成 2017 年度经营计划也有一定的影响。

为此，公司成立了负责工程验收和饭店开业前工作的专门小组，安排专人及时跟进验收和饭店开业前筹备工作情况，特别是督促施工单位做好工程遗留问题整改销项工作，同时，积极与政府有关部门提前沟通，掌握验收每一环节的工作内容，提前拟定验收方案、流程，力争早日完成竣工验收。

3、公司目前负债水平相对较高，随着 2017 年国内货币政策保持稳健中性，未来货币宽松的制约因素开始增多，包括房地产市场调控力度加大、通胀预期升温、人民币贬值导致资本流出压力增加等，将可能加大尤其是房地产企业的融资成本。

为此，公司将进一步做好现金流的预测与管理，统筹安排，在充分利用经营活动产生的盈余资金的同时，积极使用多种形式的融资方式，在满足公司资金需要的同时，将利息费用控制在尽可能低的水平。

4、公司目前有多栋高层建筑，其中国贸大厦 A 座高度为 330 米，国贸大厦 B 座为 296 米，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技术水平，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。

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

不适用。

五、导致暂停上市的原因

不适用。

六、面临终止上市的情况和原因

不适用。

七、公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

不适用。

八、公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

不适用。

九、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。

中国国际贸易中心股份有限公司

董事长： 洪敬南

2017 年 3 月 21 日