

中国国际贸易中心股份有限公司

2017 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，实际出席董事 12 名，其中亲自出席 10 名，委托出席 2 名。董事王思东先生及独立董事马蔚华先生因故未能亲自出席会议，分别书面委托副董事长陈延平先生和独立董事任克雷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。2017 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，2017 年度公司实现税后利润 628,459,915 元，加上 2016 年年末未分配利润 2,725,058,707 元，减去 2017 年上半年已分配支付的现金股利 302,184,760 元，2017 年年末可供股东分配利润为 3,051,333,862 元。

2017 年度利润分配预案：以公司 2017 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 3.20 元（含税），共计派发股利 322,330,411 元，剩余的未分配利

润 2,729,003,451 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 2017 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管理委员会于 2011 年批准发布的国家标准《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司属于“房地产业”。公司的营业收入主要来源于写字楼、商城、公寓等投资性物业的出租和管理以及酒店的经营；公司的经营规模、硬件设施、管理和服务、经营效益以及市场知名度等方面，在业内一直处于领先地位。

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

	2017 年末	2016 年末	本期末比 上年同期末 增减(%)	2015 年末
归属于上市公司股东的净资产	6,467,527,683	6,134,905,728	5.42%	5,650,021,845
总资产	11,666,019,297	11,208,470,938	4.08%	10,219,156,999
	2017 年	2016 年	本期比 上年同期 增减(%)	2015 年
营业收入	2,766,461,106	2,349,397,869	17.75%	2,271,278,419
归属于上市公司股东的净利润	634,806,715	686,340,390	-7.51%	627,598,722
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	618,546,932	686,904,642	-9.95%	616,752,602
经营活动产生的现金流量净额	1,205,496,354	1,117,904,000	7.84%	1,144,557,072
基本每股收益 (元/股)	0.63	0.68	-7.51%	0.62
稀释每股收益 (元/股)	0.63	0.68	-7.51%	0.62
加权平均净资产 收益率(%)	10.16%	11.71%	-1.56%	11.61%

(二) 2017 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	602,178,079	652,790,093	737,216,252	774,276,682
归属于上市公司股东的净利润	158,656,878	136,301,986	182,135,142	157,712,709
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	157,269,539	137,751,013	172,339,154	151,187,226
经营活动产生的现金流量净额	387,670,234	240,724,946	400,107,382	176,993,792

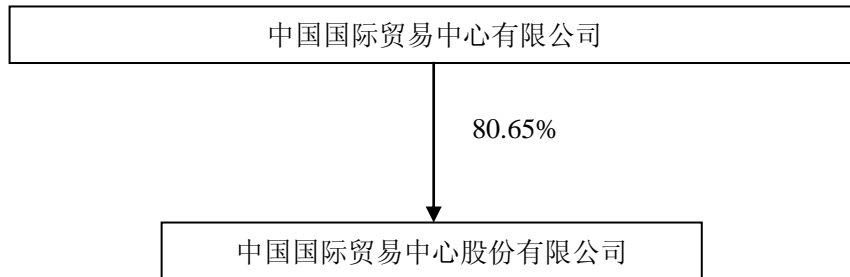
四、 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

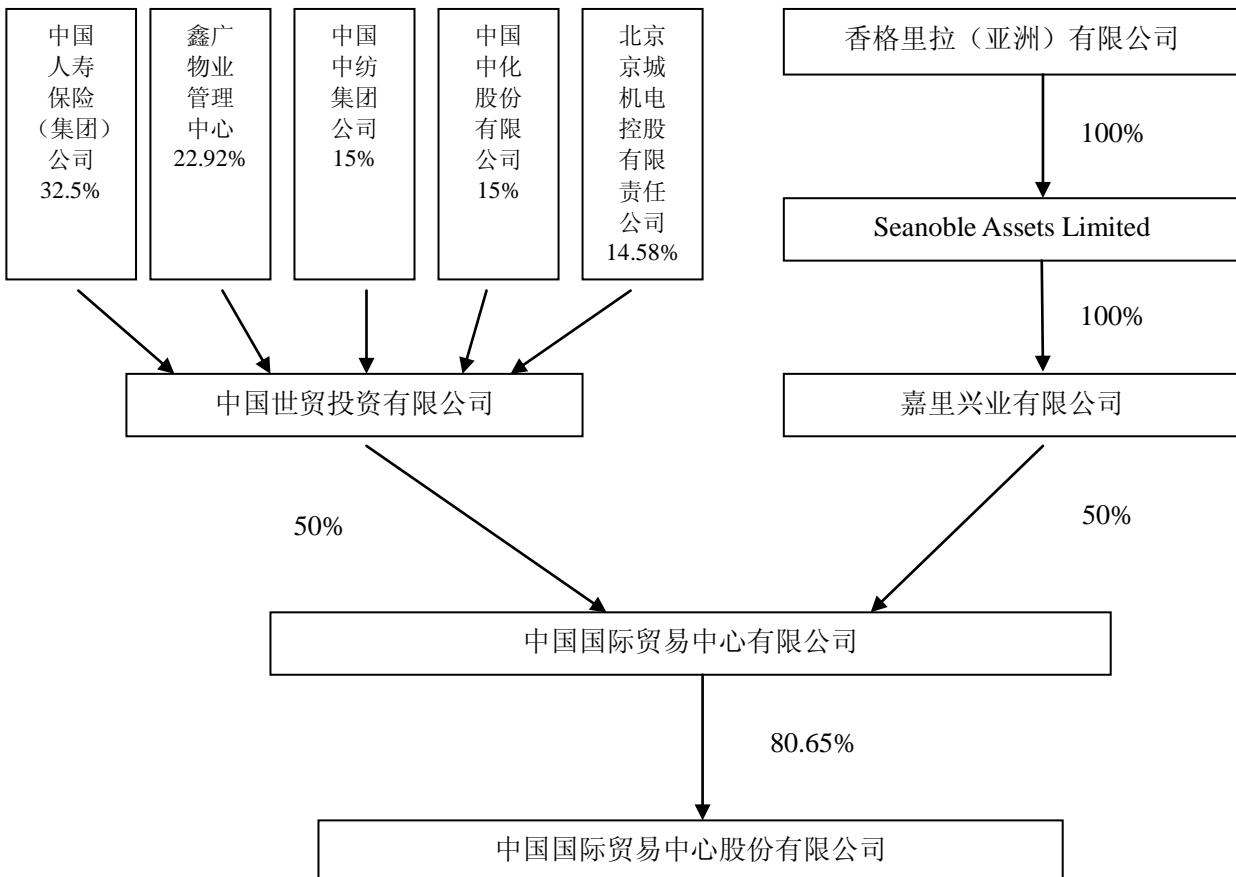
截止报告期末普通股股东总数（户）		12,338			
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		13,468			
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）		不适用			
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）		不适用			
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
中国国际贸易中心有限公司	其他	80.65%	812,360,241	0	无
吴宝珍	未知	2.51%	25,306,000	未知	未知
中国银行股份有限公司－易方达中小盘混合型证券投资基金	未知	1.24%	12,500,000	未知	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	1.04%	10,500,028	未知	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	1.00%	10,024,491	未知	未知
香港中央结算有限公司	未知	0.85%	8,514,619	未知	未知
朱金妹	未知	0.58%	5,865,000	未知	未知
吴悦	未知	0.54%	5,432,710	未知	未知
周朝丰	未知	0.50%	5,052,200	未知	未知
顾国绵	未知	0.48%	4,818,582	未知	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

金额单位：人民币元

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	499,993,000	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	400,000,000	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

注：“14 国贸 01”公司债券于 2017 年 8 月 21 日回售实施完毕后，在上海证券交易所上市并交易债券余额为 499,993,000 元。

(二) 公司债券付息兑付情况

1、“14 国贸 01”公司债券，已于 2017 年 8 月 21 日（由于 2017 年 8 月 20 日为节假日，顺延至其后的第 1 个工作日）完成 2016 年 8 月 20 日至 2017 年 8 月 19 日期间的利息款兑付，不存在付息兑付违约情况。

2、“14 国贸 02”公司债券，已于 2017 年 11 月 27 日（由于 2017 年 11 月 25 日为节假日，顺延至其后的第 1 个工作日）完成 2016 年 11 月 25 日至 2017 年 11 月 24 日期间的利息款兑付，不存在付息兑付违约情况。

(三) 公司债券评级情况

根据联合信用评级有限公司于 2017 年 5 月 3 日出具的《中国国际贸易中心股份有限公司公司债券 2017 年跟踪评级报告》（联合[2017]336 号），联合信用评级有限公司认为公司

作为中国国际贸易中心（以下简称“国贸中心”）的运营主体，受益于北京市商业物业市场的平稳发展，经营状况保持良好，2016 年公司营业收入稳定增长、盈利能力保持较强水平、融资渠道畅通、公司债务负担略有下降，同时国贸三期 B 阶段于 2017 年 4 月 20 日取得竣工验收备案，其投入运营将进一步扩大公司的经营规模，提升盈利能力，增强整体竞争实力，故将公司的主体长期信用等级上调为“AAA”，评级展望维持“稳定”，同时将“14 国贸 01”和“14 国贸 02”的债项信用等级上调为“AAA”。公司主体评级不存在差异情况。

关于公司主体及债券信用评级发生变化的有关情况，详见公司于 2017 年 5 月 10 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 上披露的相关公告。

（四）公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

主要指标	2017 年	2016 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
资产负债率	44.54%	45.25%	-0.71%	-
EBITDA 全部债务比	0.39	0.37	6.01%	-
利息保障倍数	5.77	6.19	-6.78%	-

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

2017 年，北京商务中心区（CBD）写字楼新增供应量增加，但在内资企业强劲需求推动下，新入市的优质办公楼项目取得高入驻率，表明市场中优质写字楼租赁需求依旧旺盛；部分租金承受能力较弱和租赁面积需求较大的租户进驻次中心商务区，全年北京写字楼净吸纳量同比大幅上升；核心商圈优质项目热租和次中心商务区的日益成熟是 2017 年北京写字楼市场的两大特点。内资金融、IT 企业、专业服务业及联合办公需求主导写字楼租赁市场，外资企业仍然在扩租方面保持谨慎态度。受到来自新增供应和未来供应的持续压力，CBD 核心区部分业主降低租金以挽留对成本敏感的租户，各项目对优质租户的争夺日益激烈，甲级写字楼平均租金也面临一定的下行压力。但联合办公模式的蓬勃发展，以及金融、科技及广告、媒体和信息技术等新兴服务业对优质办公空间的旺盛需求，仍给予写字楼市场有力支持，预计核心区优质写字楼平均租金和平均出租率仍将保持高位。

北京零售物业在核心区域供应量小幅增加，全国消费市场保持较快增长，新零售业态快速发展，电商和新科技的发展对实体零售的影响逐渐转向正面。新零售浪潮下，线上和线下融合趋势更加明显，传统实体零售企业呈现恢复性增长态势，核心商圈零售物业市场平均租金和出租率保持平稳。目前，伴随消费升级的大趋势，一些优质的零售物业通过打造主题式购物中心、定位精准的精品商业区、场景式消费场所，以及提升智能化服务能力等，从业态及功能两方面增强消费体验的个性化和舒适度，进一步提升差异化的竞争优势，以提高其租金水平。

北京公寓市场需求持续活跃，仅有少量服务式公寓入市。需求的回暖和供应有限使北京公寓市场表现优异，高端公寓市场出租率和租金普遍上涨。来自传统需求群体驻京外资企业的需求明显趋弱，但国内租户需求持续增长且承租能力较强，公寓市场租金有望保持增长态势。

北京新增高端酒店有限，以及持续增长的商务、会议和旅游市场需求，促使 2017 年北京高端酒店平均租金、出租率及收入同时攀升。伴随着消费需求的升级和大众旅游时代的到来，酒店行业消费需求有望进一步提升。同时，中国经济的增长和人均可支配收入增加，也促使酒店行业消费需求的升级，豪华型和高档型酒店的需求增速将高于其他类型酒店的增速。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司抓住了营商环境改善和国贸三期 B 阶段项目全面投入使用等有利契机，通过实行规范化和精细化管理，巩固和深化客户关系，以及管理和服务创新等，取得了良好的经营效益。

年内，公司完成了国贸三期 B 阶段项目消防及竣工验收工作，国贸三期 B 阶段项目全部顺利投入使用。为此，公司积极开展新项目的招商工作和新国贸整体宣传计划，写字楼、商城和酒店的出租情况良好，商城客流明显增加，取得了良好的经营业绩，为公司带来了新的收入增长点。

报告期内，公司实现营业收入 27.7 亿元，比上年增加 4.2 亿元，增长 17.8%；成本费用 16.9 亿元，比上年增加 4.2 亿元，增长 33.4%；实现利润总额 8.5 亿元，比上年减少 0.7 亿元，减幅 7.6%。利润总额较上年减少，主要是由于国贸三期 B 阶段项目投入使用初期，其成本费用相对较高，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，公司缴纳的房产税比上年有所增加。

(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	2,766,461,106	2,349,397,869	417,063,237	17.75%
营业成本	1,339,596,670	1,048,786,243	290,810,427	27.73%
销售费用	94,773,690	54,486,141	40,287,549	73.94%
管理费用	110,857,220	82,365,347	28,491,873	34.59%
财务费用	141,557,891	78,413,094	63,144,797	80.53%
经营活动产生的现金流量净额	1,205,496,354	1,117,904,000	87,592,354	7.84%
投资活动产生的现金流量净额	-373,540,520	-977,214,365	603,673,845	-61.77%

筹资活动产生的现金流量净额	-325,459,944	-187,105,322	-138,354,622	73.94%
---------------	--------------	--------------	--------------	--------

注：财政部于 2016 年 12 月发布了财会【2016】22 号《增值税会计处理规定》，按照该规定要求，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，规定自发布之日起施行。上年同期中 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，相关数据不再进行调整。

1、收入和成本分析

报告期内，公司实现营业收入 27.7 亿元，比上年增加 4.2 亿元，增长 17.8%，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	1,373,209,511	49.64%	1,208,913,862	51.46%	164,295,649
商城	533,927,404	19.30%	430,970,280	18.34%	102,957,124
公寓	116,274,396	4.20%	127,882,614	5.44%	-11,608,218
酒店	493,609,925	17.84%	391,098,536	16.65%	102,511,389
其他	249,439,870	9.02%	190,532,577	8.11%	58,907,293
合计	2,766,461,106	100.0%	2,349,397,869	100%	417,063,237

公司营业收入较 2016 年增加，主要是由于国贸三期 B 阶段项目全面投入使用，新增来自三期 B 阶段写字楼及新国贸饭店的收入分别为 2.1 亿元及 1.2 亿元；另外，国贸三期 B 阶段项目中商城的营业收入也比上年增加 1.3 亿元。

2017 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	49,087	47,233	537	531	6	96.2%	97.4%	-1.2%
	二期	35,090	34,360	525	509	16	97.9%	97.5%	0.4%
	三期 A	82,542	79,736	640	664	-24	96.6%	98.8%	-2.2%
	三期 B	43,075	39,564	630	-	-	91.9%	-	-
商城	一期	14,927	14,126	1,346	1,396	-50	94.6%	97.1%	-2.5%
	二期	3,862	3,386	763	817	-54	87.7%	92.9%	-5.2%
	三期 A	18,069	17,237	530	547	-17	95.4%	90.4%	5.0%
	三期 B	26,200	19,488	562	408	154	74.4%	23.4%	51.0%
公寓		50,246	39,232	243	236	7	78.1%	87.5%	-9.4%
国贸大酒店		客房 278 间		1,613	1,633	-20	64.5%	63.1%	1.4%
新国贸饭店		客房 450 间		841	-	-	80.2%	-	-

注：

①国贸大酒店和新国贸饭店的平均租金为元/间夜。

②鉴于国贸二期是本公司与中国国际贸易中心有限公司（以下简称“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国贸三期 B 阶段项目中的商业裙楼和写字楼分别从 2016 年 10 月和 2017 年 4 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，并计算平均租金。

⑥写字楼和商城部分区域的平均租金和平均出租率较上年同期有所下降，主要是由于三期 B 阶段项目中的写字楼和商城投入使用后，公司对部分写字楼租户以及商业店铺布局进行优化调整，同时由于与其中部分租户租约变更，相应冲减了之前按照《企业会计准则》规定按直线法确认的收入，对当期平均租金产生了一定的影响。

⑦公寓的出租率低于上年同期，主要是公司计划于 2018 年 4 月开始对公寓进行装修改造，（该项目的具体情况详见公司于 2017 年 10 月 13 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“七届四次董事会会议决议公告”），经营策略有所调整。

⑧目前，国贸三期 B 阶段项目中的写字楼和商城的出租情况良好。2017 年 12 月，其中的写字楼和商城的当月平均出租率分别已达到 98.0%和 81.5%。

(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	2,272,851,181	850,602,993	62.58%	16.06%	24.05%	-2.41%
酒店经营	493,609,925	488,993,677	0.94%	26.21%	34.66%	-6.21%

(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	421,499,774	31.46%	284,853,595	27.16%	47.97%
员工成本	327,906,434	24.48%	263,972,818	25.17%	24.22%
维修保养	114,762,370	8.57%	83,652,631	7.98%	37.19%
能源费	87,127,428	6.50%	102,386,260	9.76%	-14.90%
其他	388,300,664	28.99%	313,920,939	29.93%	23.69%
合计	1,339,596,670	100.00%	1,048,786,243	100%	27.73%

以上营运成本构成项目中，折旧摊销、维修保养费本期金额与上年同期金额相比增加30%以上，主要是由于国贸三期 B 阶段项目于 2016 年 10 月起陆续投入使用后，相关费用有所增加。

2017 年度能源费低于上年同期，主要是根据相关规定会计核算口径变更所致。

(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 2.0 亿元，占年度营业收入总额的 7.4%。

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 11.9%。

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高于 30%。

其中：

销售费用增加，主要是国贸三期 B 阶段项目全面投入使用后，广告宣传费和代理佣金支出增加；

管理费用增加，主要是国贸三期 B 阶段项目中的新国贸饭店开业前发生的酒店开办费计入管理费用；

财务费用增加，主要是国贸三期 B 阶段项目全面投入使用后，相关的利息费用停止资本化，计入当期费用。

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	1,205,496,354	1,117,904,000	87,592,354	7.84%
投资活动产生的现金流量净额	-373,540,520	-977,214,365	603,673,845	-61.77%
筹资活动产生的现金流量净额	-325,459,944	-187,105,322	-138,354,622	73.94%

公司现金流量的构成情况详见公司 2017 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收到其他与经营活动有关的现金增加，主要是国贸三期 B 阶段项目投入使用后，收取租户的租金押金增加；购买商品、接受劳务支付的现金增加，主要是国贸三期 B 阶段项目投入使用，营运成本支出增加。

投资活动产生的现金流量中收回投资收到的现金、收到其它与投资活动有关的现金、投资支付的现金增加，主要是购买和赎回可供出售金融资产及取得的相关收益增加；购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少，主要是国贸三期 B 阶段项目投入使用，建设资金投入减少。

筹资活动产生的现金流量中取得借款收到的现金减少、偿还债务支付的现金减少，主要是取得及偿还的银行借款减少。

现金及现金等价物增加，主要是经营活动产生的现金净流入增加和投资活动产生的现金净流出减少。

(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

1、资产负债状况

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	941,445,953	8.07%	423,749,556	3.78%	122.2%
应收账款	299,260,334	2.57%	144,293,862	1.29%	107.4%
其他流动资产	8,349,117	0.07%	5,418,005	0.05%	54.1%
固定资产	2,094,500,717	17.95%	1,096,222,426	9.78%	91.1%
在建工程	1,195,969	0.01%	1,018,304,622	9.09%	-99.9%
无形资产	541,211,021	4.64%	856,120,814	7.64%	-36.8%
应付账款	31,501,340	0.27%	23,901,596	0.21%	31.8%
预收款项	119,564,845	1.02%	60,424,773	0.54%	97.9%
应付利息	26,853,228	0.23%	17,002,524	0.15%	57.9%

货币资金增加，主要是经营活动产生的现金净流入增加以及投资活动产生的现金净流出减少。

应收账款增加，主要是国贸三期 B 阶段项目投入使用，按照直线法确认的应收免租期租金收入增加。

其他流动资产增加，主要是待抵扣增值税进项税额增加。

固定资产增加及在建工程、无形资产减少，主要为国贸三期 B 阶段项目主塔楼于 2017 年 4 月取得竣工验收备案，达到预计可使用状态，根据工程预算、合同等，按暂估价值从在建工程、无形资产转入相应的长期资产项目核算。

应付账款增加，主要是应付酒店物资采购款增加。

预收账款增加，主要为国贸三期 B 阶段项目投入使用后，预收租户租金增加。

应付利息增加，主要是预提的超短期融资券应付利息。

2、截至报告期末主要资产受限情况

(1) 资产抵押和质押情况

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，向由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。

(2) 受限资金

2017 年 12 月 31 日，公司银行存款中受限资金余额为 1.2 亿元，为物业管理项目代管资金（见公司 2017 年年度报告所附财务报告的财务报表附注四.1 “货币资金”）。

(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 2017 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	竣工项目
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)	0
已竣工面积(平方米)	232,903
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 0.7 亿元。截至报告期末，该项目累计投入为 42.9 亿元（按项目建设费用发生额统计，含应付工程款等）。

注：目前，国贸三期 B 阶段项目正在办理房产登记手续，上表中的总建筑面积和已竣工面积暂按项目规划建筑面积填列。

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，公司对国贸中心东楼改造及交通一体化工程支出为 0.4 亿元。截至报告期末，对该工程累计投入为 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	国贸中心	写字楼	355,557	1,338,378,861	否	-
			商城	143,159	499,377,280		
			公寓	80,124	114,452,257		

注：写字楼和商城出租房地产的建筑面积，包括于 2017 年 4 月取得竣工验收备案的三期 B 阶段项目的主塔楼国贸大厦 B 座中写字楼面积约 8 万平方米，以及于 2016 年 10 月取得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	1,400,000,000	4.41%
(2) 银团贷款	840,000,000	4.90%
2、公司债券		
(1) “14 国贸 01” 公司债券	499,993,000	5.50%
(2) “14 国贸 02” 公司债券	400,000,000	3.88%
3、“17 中国国贸 SCP001” 超短期融资券	500,000,000	4.85%

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
3,639,993,000	4.67%	29,507,157

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 日举行项目建设启动仪式；2016 年 10 月 9 日取得商业裙楼竣工验收备案；2017 年 4 月 20 日取得主塔楼竣工验收备案，标志着国贸三期 B 阶段项目全部竣工并投入使用。

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 0.7 亿元。截至报告期末，该项目累计投入为 42.9 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、北京市国土资源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）、北京市发改委关于该项目核准的批复（京发改〔核〕〔2016〕133 号）、北京市规划和国土资源管理委员会对该项目东楼改造部分（不包括交通一体化工程部分）的规划许可证批复（2017 规土建

字 0007 号) 以及北京市朝阳区公安消防支队建设工程消防设计审核意见书(朝公消审(2018)第 0428 号)。

报告期内, 国贸中心东楼改造及交通一体化工程支出为 0.4 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) 重大资产和股权出售

不适用。

(七) 主要控股参股公司分析

公司现有两家子公司北京国贸国际会展有限公司和国贸物业酒店管理有限公司, 以及一家联营公司北京时代网星科技有限公司。来源于子公司的净利润或参股公司的投资收益, 对公司净利润的影响均在 10% 以下。

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	29,401,370	11,526,120	737,553
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	218,620,396	42,886,289	15,904,470
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	26,380,855	17,245,008	2,608,757

(八) 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 2017 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。

2018 年开始,北京核心商务区甲级写字楼市场供应进一步增加,预计 2018-2019 年间,CBD 东侧总计面积约 100 万平方米的 7 栋甲级写字楼将陆续投入使用,该区域写字楼空置率预期上升,租赁市场将面临较大的竞争压力。同时,新项目的入市将提升北京整体写字楼市场品质水平,并进一步释放办公空间升级需求,为租户的搬迁、整合和扩租活动提供更多选择机会,各项目对优质租户争夺将愈加激烈。未来一段时间,内资企业仍将是写字楼租赁市场的主要需求来源,作为新的市场参与者的联合办公运营商也将在北京积极寻求扩张,有望成为另一个写字楼租赁市场的主要需求来源,给传统租赁增添新的活力。

2018 年,北京商业物业新增供给将集中在郊区市场。受北京主城区房价上涨影响,具有一定消费水平的人口迁至郊区,促进了近郊部分商业项目逐渐发展,其中一些高品质项目将与主城区传统核心商圈项目形成竞争。随着生活方式改变和消费升级,越来越多的体验式零售业态日渐火热,融合不同品牌和业态,营造风格化、主题化和个性化的场景体验式购物空间日益受到市场青睐。伴随着新零售模式的发展,线上线下全渠道覆盖显得重要,电商线下实体店、智能汽车、虚拟现实体验等高科技衍生的消费业态,将成为购物中心租户的新兴势力;传统零售商和互联网巨头之间的战略性投资与合作成为大势所趋,科技进步对零售行业的影响日趋明显,社交媒体、大数据、人工智能、共享经济等科技手段也将在高品质项目中进一步得到挖掘和使用。

在供应有限、需求旺盛的支持下,服务式公寓租金仍有进一步上升的动力。随着政府继续加大对住房租赁市场的政策支持,未来会有更多开发商布局服务式公寓市场,以大规模抢占市场份额。同时,机构投资者和银行也积极投身住房租赁市场,为企业和个人提供融资和租赁金融服务等。公寓运营商的多元化为租赁市场带来更多活力,将促使公寓物业及服务品质的提升。

2018 年,北京将迎来多家酒店的开业,新增供给量同比将有较大幅度上升,但新开业酒店项目主要分布在新兴商务区及城市近郊区域。在城市核心区域,一些开发商正在积极

地升级改造老旧酒店，以及将一些盈利能力较低的酒店改成写字楼，核心区供应有限将会提升本区域酒店的整体市场表现，其平均房价和出租率仍有进一步上升的空间；旅游、商旅和会议市场的需求持续增长和目标客户群支付能力的不断提升，也助力酒店经营持续回暖。2020 年即将开业的位于北京通州的环球影城主题公园、2022 年举办的北京-张家口冬奥会、北京新机场的建设和雄安新区的设立，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，这些项目也将有力推进京津冀地区经济、旅游业的协同发展，从而释放更多商旅及会议需求。

未来一年，预计公司写字楼、商城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

根据中央发布的《京津冀协同发展规划纲要》和对《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》作出的批复，北京定位为“全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心”，未来，北京将加强“四个中心”功能建设。

《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》提出“北京商务中心区是国际金融功能和现代服务业集聚地，首都现代化和国际化大都市风貌的集中展现区域”。根据法国拉德芳斯在世界商务区联盟年会上发布的《全球商务区吸引力报告》，北京 CBD 在综合排名中位列世界第九名、中国第一名。

作为北京市朝阳区 CBD 成员之一，公司将贯彻《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》提出的“在朝阳区东部、北部地区，应强化国际交往功能，建设成为国际一流的商务中心区的承载地”的新要求，继续秉承“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，不断提升公司的核心竞争力，吸引更多的优质客户入驻（住）国贸中心，在为公司股东创造更多价值的同时，服务首都“四个中心”功能建设以及首都新的发展。

（三）经营计划

2018 年，公司预计实现营业收入 32.3 亿元，成本费用 19.6 亿元，税金及附加 3.0 亿元，利润总额 9.3 亿元。与上年度相比，成本费用和税金增加，主要是国贸三期 B 阶段项目和国贸中心东楼改造项目全部投入使用后，相关的成本费用及税金有所增加。

公司将重点做好以下方面的工作：

1、在确保原有区域业务平稳发展的同时，实现国贸三期 B 阶段及国贸中心东楼改造项目效益的快速提升。为此，公司将在做好市场调研的基础上，灵活运用营销策略，进一步巩固和深化与客户的关系，吸引和留住优质客户；继续实行和完善精细化管理，确保企业安全、有序、优质运营；充分发挥国贸中心的综合优势，不断促进各业态实现相互依托、相互融合、相互促进、特色服务、资源共享，以增值服务带来增值效益；积极采用新理念、新科技和新方法，进一步提升企业的经营效益和服务质量。

2、全力推进国贸中心东楼改造的消防及竣工验收等工程收尾工作，力争其尽早投入使用，为公司带来新的利润增长点。

3、继续严格控制成本费用支出，通过管理创新和技术创新，着重做好能源、设备维护及人工成本等费用的控制工作。

4、做好公寓改造的有关工作，重点是完成改造前期规划立项等有关政府审批手续、项目有关招投标以及施工准备工作。

5、继续坚持安全第一的方针，把抓安全、促管理、保经营作为工作的主线，从责任落实、制度建设、防火检查、设备保障、人员培训、施工管理等方面进行全方位管理。从消防、治安、交通、重大活动等方面全面做好防控工作，确保公司的安全运营。

(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 2018 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 19.9 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 2015 年发行的公司债券 4.0 亿元和 2017 年发行的超短期融资券 5.0 亿元，支付银行借款及公司债券利息预计约 2.1 亿元，合计约 32.3 亿元。

公司对国贸三期 B 阶段工程总投资预算约为 47 亿元，2018 年度预计应付该项目工程款为 2.2 亿元；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，2018 年度预计资金需求约为 0.5 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，2018 年度预计建设资金需求约为 0.3 亿元；对国贸公寓改造工程总投资约 6.1 亿元，2018 年度预计建设资金需求约为 2.1 亿元，总计 2018 年度所需建设资金约为 5.1 亿元。

公司 2017 年底货币资金余额为 8.2 亿元（不含受限资金 1.2 亿元，见公司 2017 年年度报告“第四节经营情况讨论与分析”中“（三）资产负债情况分析”关于截至报告期末主

要资产受限情况), 预计 2018 年度经营活动产生的现金流入约为 32.6 亿元, 合计约 40.8 亿元, 可以满足上述资金需求。

(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、公司目前负债水平相对较高, 2018 年国内货币政策继续保持稳健中性, 加之中国房地产市场调控政策的延续性, 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, 选择较好的融资方式, 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。

3、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

2018 年 3 月 22 日