

公司代码：600007

公司简称：中国国贸

中国国际贸易中心股份有限公司
2018 年年度报告摘要

中国国际贸易中心股份有限公司

2018 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 8 名，委托出席 4 名。董事黄小抗先生、卓河祓先生和独立董事马蔚华先生、尹锦滔先生因故未能亲自出席会议，黄小抗先生及卓河祓先生书面委托董事长林明志先生代为出席并行使表决权，马蔚华先生、尹锦滔先生分别书面委托独立董事任克雷先生、吴积民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。2018 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，2018 年度公司实现税后利润 767,387,095 元，加上 2017 年年末未分配利润 3,051,333,862 元，减去 2018 年上半年已分配支付的现金股利 322,330,411 元，2018 年年末可供股东分配利润为 3,496,390,546 元。

2018 年度利润分配预案：以公司 2018 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 3,174,060,135 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 2018 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、章侃、张丽滨	
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

	2018 年末	2017 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2016 年末
归属于上市公司股东的净资产	6,919,848,591	6,467,527,683	6.99%	6,134,905,728

总资产	11,092,727,799	11,666,019,297	-4.91%	11,208,470,938
	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减(%)	2016 年
营业收入	3,170,768,175	2,766,461,106	14.61%	2,349,397,869
归属于上市公司股东的净利润	774,651,319	634,806,715	22.03%	686,340,390
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	778,414,934	618,546,932	25.85%	686,904,642
经营活动产生的现金流量净额	1,444,509,542	1,205,496,354	19.83%	1,117,904,000
基本每股收益(元/股)	0.77	0.63	22.03%	0.68
稀释每股收益(元/股)	0.77	0.63	22.03%	0.68
加权平均净资产收益率(%)	11.67%	10.16%	1.51%	11.71%

(二) 报告期分季度的主要会计数据

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	777,529,717	774,591,217	784,417,444	834,229,797
归属于上市公司股东的净利润	201,666,199	202,195,496	185,962,907	184,826,717
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	201,714,688	211,223,620	202,958,513	162,518,113
经营活动产生的现金流量净额	399,220,260	237,033,256	473,844,099	334,411,927

四、股本及股东情况

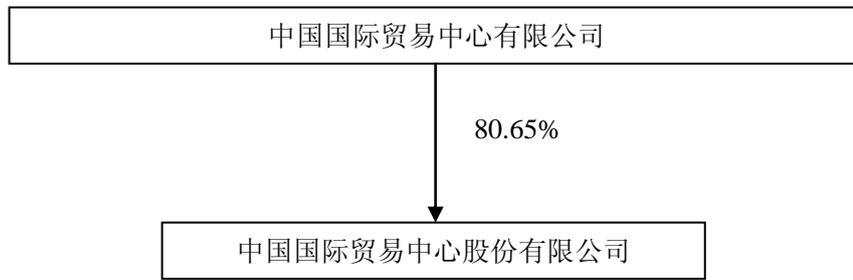
(一) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

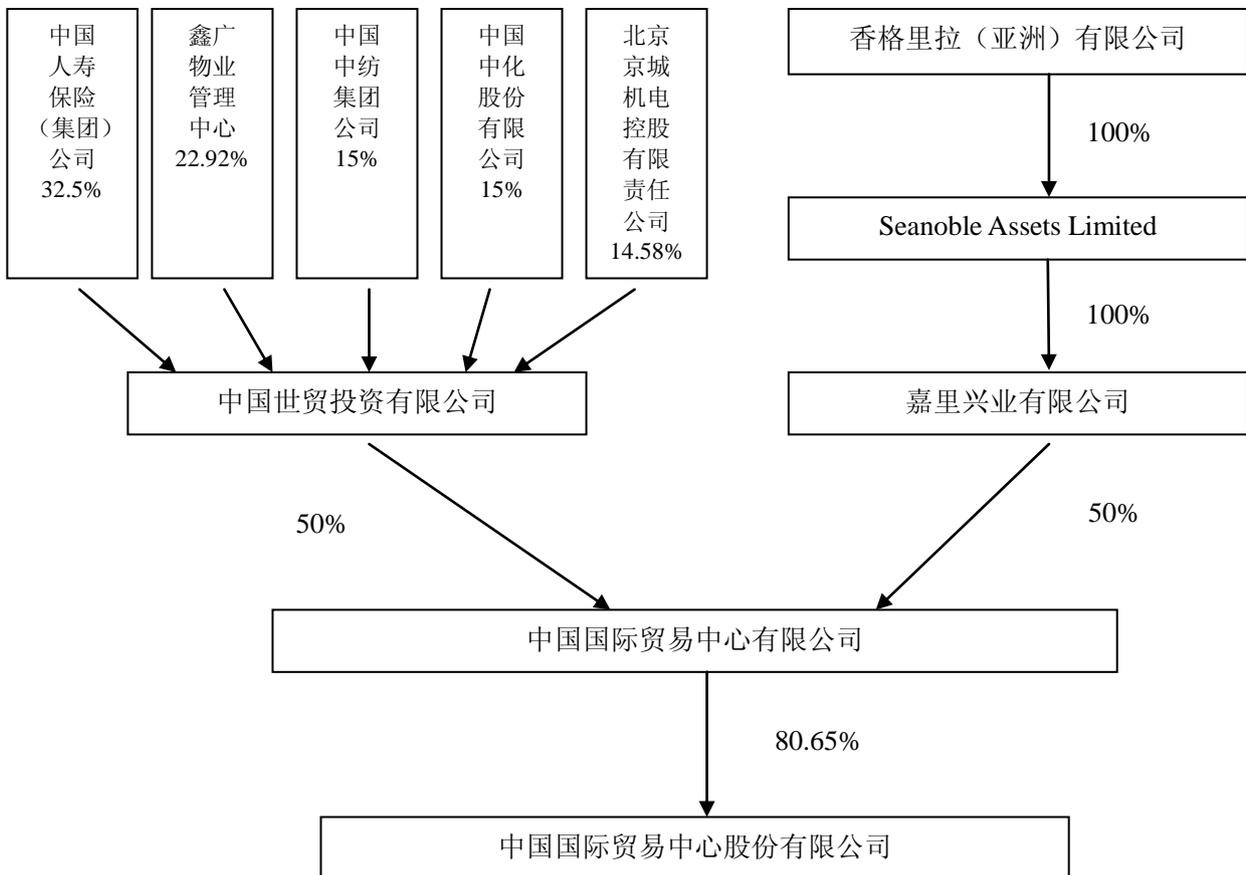
截止报告期末普通股股东总数(户)	12,575
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	12,508

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 10 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	1.67%	16,807,400	未知	未知
香港中央结算有限公司	未知	1.34%	13,467,272	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
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	0.84%	8,500,000	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	0.83%	8,400,000	未知	未知
朱金妹	未知	0.48%	4,821,100	未知	未知
顾国绵	未知	0.48%	4,818,582	未知	未知
徐嫣婷	未知	0.48%	4,814,191	未知	未知
吴悦	未知	0.48%	4,809,500	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。				

(二) 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



(三) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 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	2019-8-20	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	2018-11-25	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；“14 国贸 02”公司债券于 2018 年 11 月 26 日完成了本息兑付并摘牌。

(二) 公司债券付息兑付情况

1、“14 国贸 01”公司债券，已于 2018 年 8 月 20 日完成 2017 年 8 月 20 日至 2018 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 2018 年 11 月 26 日（由于 2018 年 11 月 25 日为节假日，顺延至其后的第 1 个工作日）完成本金及 2017 年 11 月 25 日至 2018 年 11 月 24 日期间的利息款兑付并摘牌，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 2018 年 5 月 18 日出具的中国国际贸易中心股份有限公司公司债券 2018 年《跟踪评级报告》（联合[2018]545 号），联合信用评级有限公司继续维

持公司主体长期信用等级为“AAA”，评级展望为“稳定”，同时维持公司发行的“14 国贸 01”和“14 国贸 02”公司债券的信用等级为“AAA”。有关内容详见公司于 2018 年 5 月 22 日在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的相关公告。

公司主体评级不存在差异情况。

（四）公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

主要指标	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
资产负债率	37.60%	44.54%	-6.95%	-
EBITDA 全部债务比	0.62	0.39	58.81%	息税折旧摊销前利润增加，同时借款本金及利息减少
利息保障倍数	7.77	5.77	34.63%	同上

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、报告期内主要经营情况

2018 年，北京整体写字楼市场租赁表现虽较前两年有所减弱，平均租金增速放缓，但依旧活跃。从市场成交方面来看，内资企业仍然引领北京市写字楼租赁需求，其中科技、媒体和通信产业中的互联网行业的租赁需求最为旺盛；金融业仍是北京写字楼租赁市场成交的热门领域，由于租金相对金融街更有竞争力，因此 CBD 写字楼是金融企业的另一青睐之地。从下半年开始，受经济走势不明朗以及金融和互联网行业租赁需求放缓等多重因素的影响，北京写字楼空置率略有上升，但整体来看，核心区优质写字楼出租率和平均租金仍保持高位。

北京商业物业的新增供应下降，且主要集中于非主城区，主城区的商业物业市场开始进入存量时代；在消费升级的形势下，能够满足更高品质生活的生鲜超市、跨界复合店、家居集合店、快时尚餐饮、新茶饮、潮牌和小众设计师品牌店等快速扩张，线上线下联动的新零售业态进一步融合发展，成为推动消费增长的重要动力。虽然市场竞争激烈，但强劲的需求仍使得商业物业平均租金及出租率稳中略升。

在商务与休闲旅游客源不断增长的推动下，高端酒店业绩持续向好，接待人数、平均租金、出租率以及收入同时攀升。

报告期内，公司写字楼、商城等投资性物业及酒店经营情况良好，在原有物业和酒店经营平稳发展的同时，实现了国贸三期 B 阶段项目效益的稳步提升；国贸中心东楼改造项目顺利投入使用，为公司带来新的利润增长点；国贸公寓从 2018 年 4 月起进行装修改造，相应的营业收入和经营利润有所减少。

报告期内，公司实现营业收入 31.7 亿元，比上年增加 4.0 亿元，增长 14.6%；成本费用 18.5 亿元，比上年增加 1.7 亿元，增长 9.9%；实现利润总额 10.4 亿元，比上年增加 1.9 亿元，增长 22.0%。

(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	3,170,768,175	2,766,461,106	404,307,069	14.61%
营业成本	1,535,997,723	1,339,596,670	196,401,053	14.66%
销售费用	86,961,905	94,773,690	-7,811,785	-8.24%
管理费用	86,001,361	110,857,220	-24,855,859	-22.42%
财务费用	144,576,023	141,557,891	3,018,132	2.13%
经营活动产生的现金流量净额	1,444,509,542	1,205,496,354	239,013,188	19.83%
投资活动产生的现金流量净额	-379,835,205	-373,540,520	-6,294,685	1.69%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,448,089,374	-325,459,944	-1,122,629,430	344.94%

2、 收入和成本分析

(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	2,508,798,599	925,653,860	63.10%	10.38%	8.82%	0.52%
酒店经营	661,969,576	610,343,863	7.80%	34.11%	24.82%	6.86%

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	1,562,543,628	49.28%	1,373,209,511	49.64%	189,334,117

商城	663,161,993	20.91%	533,927,404	19.30%	129,234,589
公寓	13,629,990	0.43%	116,274,396	4.20%	-102,644,406
酒店	661,969,576	20.88%	493,609,925	17.84%	168,359,651
其他	269,462,988	8.50%	249,439,870	9.02%	20,023,118
合计	3,170,768,175	100%	2,766,461,106	100%	404,307,069

写字楼、商城和酒店的营业收入较上年同期有所增加，主要是国贸三期 B 阶段项目中的写字楼、商城和酒店分别于 2017 年 4 月、2016 年 10 月和 2017 年 5 月开始陆续投入运营，本年度营业收入较上年度增加，以及国贸中心东楼商城于 2018 年 7 月完成竣工验收备案投入使用后新增收入；公寓于 2018 年 4 月起停业进行装修改造，营业收入较上年同期减少。

2018 年，公司主要投资性物业平均租金和出租率情况如下：

金额单位：人民币元

		期末可出租面积 (m ²)	平均租金 (元/平方米/月)			平均出租率 (%)		
			本报告期	上年同期	增减	本报告期	上年同期	增减
			A	B	A-B	C	D	C-D
写字楼	一期	49,087	555	537	18	96.3%	96.2%	0.1%
	二期	34,970	526	525	1	97.4%	97.9%	-0.5%
	三期 A	82,409	697	640	57	97.6%	96.6%	1.0%
	三期 B	37,803	678	642	36	93.9%	92.0%	1.9%
	服务式办公楼	5,374	558	538	20	100%	90.5%	9.5%
	合计	209,643	621	587	34	96.7%	96.2%	0.5%
商城	一期	15,165	1,399	1,346	53	99.1%	94.6%	4.5%
	二期	6,048	778	763	15	91.8%	87.7%	4.1%
	三期 A	17,903	488	530	-42	96.9%	95.4%	1.5%
	三期 B	26,041	585	562	23	87.2%	74.4%	12.8%
	东楼	13,868	1,718	-	-	47.3%	-	-
	合计	79,025	818	768	50	89.4%	86.1%	3.3%

公寓	0	246	243	3	36.2%	78.1%	-41.9%
----	---	-----	-----	---	-------	-------	--------

注：

①平均租金中包含租金和物业管理费。

②鉴于国贸二期是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城二期的期末可出租面积按 70%计算。

③国贸中心东楼改造及交通一体化工程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，表中东楼商城的期末可出租面积指归属于公司所有部分。

④国贸中心东楼改造部分于 2018 年 7 月 23 日完成竣工验收备案，国贸二座裙楼装修改造项目于 2018 年 9 月 14 日完成竣工验收备案，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。

⑤公寓的出租率低于上年同期，主要是公司对公寓进行装修改造，从 2018 年 4 月份起公寓停止营业（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”）。

(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	468,428,340	30.50%	421,499,774	31.46%	11.13%
员工成本	381,782,740	24.86%	327,906,434	24.48%	16.43%
维修保养	162,801,789	10.60%	114,762,370	8.57%	41.86%

能源费	96,757,692	6.30%	87,127,428	6.50%	11.05%
其他	426,227,162	27.74%	388,300,664	28.99%	9.77%
合计	1,535,997,723	100%	1,339,596,670	100%	14.66%

以上成本构成项目中，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 阶段项目中的写字楼、酒店以及国贸东楼商城，分别于 2017 年 4 月、2017 年 5 月以及 2018 年 7 月陆续投入使用，相关费用有所增加。

(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 2.4 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 9.2%。

3、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%。

4、研发投入

不适用。

5、现金流

公司现金流的构成情况详见公司 2018 年年度报告所附财务报表。

本期筹资活动产生的现金净流出额与上年同期相比增加，变动比例达到 30%以上。其中取得借款收到的现金及发行债券收到的现金减少，主要是本年无新增银行借款及未发行公司债券；偿还债务支付的现金增加，主要是兑付了“14 国贸 02”公司债券 4 亿元。

现金及现金等价物减少，主要是筹资活动产生的现金净流出额增加。

(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

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 (注①)	542,748,293	4.89%	941,445,953	8.07%	-42.35%
其他流动资产 (注②)	15,606,192	0.14%	8,349,117	0.07%	86.92%
长期股权投资 (注③)	12,948,766	0.12%	8,450,054	0.07%	53.24%
在建工程 (注④)	0	0	1,195,969	0.01%	-100%
其他非流动 资产(注⑤)	12,897,375	0.12%	27,897,952	0.24%	-53.77%
应交税费 (注⑥)	25,451,364	0.23%	17,477,450	0.15%	45.62%
其他流动负债 (注⑦)	0	0	499,622,218	4.28%	-100%
应付债券 (注⑧)	0	0	499,993,000	4.29%	-100%

注：

①货币资金减少，主要是筹资活动产生的现金净流出增加；

②其他流动资产增加，主要是待抵扣增值税进项税额增加；

③长期股权投资增加，主要是按权益法核算的对联营公司的投资收益增加；

④在建工程减少，主要是酒店改造项目终止，相关支出不再资本化；

⑤其他非流动资产减少，主要是工程改造预付款减少；

⑥应交税费增加，主要是应交企业所得税增加；

⑦其他流动负债减少，主要是偿还到期的超短期融资券 5 亿元；

⑧应付债券减少，主要是公司发行的“14 国贸 01”公司债券将于 2019 年 8 月到期，故由应付债券重分类至一年内到期的非流动负债。

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
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

2018 年 12 月 31 日，公司银行存款中受限资金余额为 1.0 亿元，为物业管理项目代管资金（见公司 2018 年年度报告所附财务报表附注四.1 “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 2018 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	竣工项目（注④）
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)	3,982（注④）
已竣工面积(平方米)	34,275（注④）
总投资额	3.9 亿元（注③）
报告期实际投资额	年初至报告期末，公司对该项目投资额为 0.3 亿元。截至报告期末，累计投资额为 3.9 亿元（按项目建设费用发生额统计，含应付工程款等）。

注：

①该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。

④该项目东楼改造部分约 3.4 万平方米（最终面积将以房产测绘登记为准）于 2018 年 7 月 23 日完成竣工验收备案；在建建筑面积主要为交通一体化工程面积。

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

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(%)
北京	国贸中心	写字楼	356,248	1,523,076,984	否	-
		商城	180,460	610,385,734		
		公寓	80,124	13,465,755		

注：商城出租房地产建筑面积，包括于 2018 年 7 月完成竣工验收备案的国贸中心东楼改造及交通一体化工程东楼改造部分 1 至 3 层、6 层约 2.5 万平方米，以及于 2018 年 9 月完成竣工验收备案的国贸二座裙楼装修改造项目新增建筑面积约 0.1 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	1,390,000,000	4.41%
（2）银团贷款	790,000,000	4.90%
2、公司债券		
“14 国贸 01”公司债券	499,993,000	5.50%

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
2,679,993,000	4.76%	6,870,725

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”。

2018 年 7 月 23 日，该项目东楼改造部分已完成竣工验收备案。

报告期内，公司对该项目投资额为 0.3 亿元。截至报告期末，累计投资额为 3.9 亿元（按项目建设费用发生额统计，含应付工程款等）。

另外，2018 年 9 月 14 日，国贸二座裙楼装修改造项目已完成竣工验收备案。

② 国贸公寓装修改造项目

国贸公寓由南、北两座 30 层高的公寓楼组成，建筑面积约为 8 万平方米。为进一步提升国贸公寓档次以及市场竞争力，公司于 2018 年 4 月开始对国贸公寓进行整体装修改造。（见公司 2018 年年度报告“第三节公司业务概要”中“三、报告期内核心竞争力分析”的“（四）公寓”相关内容）。

截至目前，公司已取得该项目的规划许可证和施工许可证，现场施工已全面展开，正在按照施工计划有序推进。

报告期内，公司对该项目投资额为 1.6 亿元。截至报告期末，累计投资额为 1.6 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。有关情况见公司 2018 年年度报告所附财务报表附注四.7 和附注十二.3 “长期股权投资” 以及附注五 “在其他主体中的权益”。

(八) 公司控制的特殊目的主体情况

不适用。

二、 导致暂停上市的原因

不适用。

三、 面临终止上市的情况和原因

不适用。

四、 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。

五、 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

不适用。

六、 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： 林明志

2019 年 3 月 28 日