

中国国际贸易中心股份有限公司
600007

2018 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、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。

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、公司负责人林明志先生、主管会计工作负责人林南春先生及会计机构负责人陈峰先生声明：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：

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，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。

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。

九、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“第四节经营情况讨论与分析”中“三、公司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。

目 录

第一节	释义	1
第二节	公司简介和主要财务指标	2
第三节	公司业务概要	6
第四节	经营情况讨论与分析	12
第五节	重要事项	29
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	47
第七节	优先股相关情况	52
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	53
第九节	公司治理	65
第十节	公司债券相关情况	69
第十一节	财务报告	76
第十二节	备查文件目录	76

第一节 释义

一、 释义

无。

第二节 公司简介和主要财务指标

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	林明志

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、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
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媒体名称	《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 A 座 29 层 董事会办公室
------------	--------------------------------------

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、 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	徐涛、任小琛

七、 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	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
	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

(二) 主要财务指标

金额单位：人民币元

主要财务指标	2018 年	2017 年	本期比上年 同期增减 (%)	2016 年
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
扣除非经常性损益 后的基本每股收益 (元 / 股)	0.77	0.61	25.85%	0.68
加权平均净资产 收益率 (%)	11.67%	10.16%	1.51%	11.71%
扣除非经常性损益 后的加权平均净资 产收益率 (%)	11.72%	9.90%	1.82%	11.72%

八、 2018 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	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

九、 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	2018 年金额	2017 年金额	2016 年金额
违约罚款收入	9,056,753	25,492,179	4,374,793
不需支付的应付款项	6,130,496	653,190	204,088

政府补助	20,683,952	0	992,254
处置非流动资产净损失	-40,490,816	-3,962,017	-2,468,056
罚款支出	-12,000	-55,749	-2,618,110
捐赠支出	-1,170,000	-418,608	-415,000
除上述各项之外的 其他营业外收入和支出	866,303	85,368	150,605
所得税影响	1,193,328	-5,537,528	-784,671
少数股东损益的影响	-21,631	2,948	-155
合计	-3,763,615	16,259,783	-564,252

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

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。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

见本报告“第四节经营情况讨论与分析”中“二、报告期内主要经营情况”的“（三）资产、负债情况分析”相关内容。

三、报告期内核心竞争力分析

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（以下简称“国贸中心”）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。

自 1990 年 8 月 30 日国贸一期开业以来，国贸中心云集了多家国际知名跨国公司、商社和国际顶级零售店，并承接了多项国际、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，国贸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本报告“第五节重要事项”中“十四、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53万平方米，全部由公司投资建设，分两个阶段实施：国贸三期A阶段项目建筑面积为29.7万平方米，于2010年8月30日建成并投入使用；国贸三期B阶段项目规划建筑面积为23.3万平方米，于2017年4月20日全面建成并投入使用。

2018年7月23日，由公司和国贸有限公司分别投资、共同建设的国贸中心东楼改造项目取得竣工验收备案，具备使用条件。该项目建设规模为5.8万平方米（不含交通一体化项目的地铁换乘大厅面积，其中，公司拥有建筑物面积3.5万平方米），全部用作商城出租。

经过三十多年的发展，国贸中心已成为总体占地面积达到17公顷、总建筑面积超过110万平方米的具有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。以国贸中心为中心的北京商务中心区（CBD），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，公司有一支稳定并具有丰富经验的管理团队，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：

（一）写字楼

国贸写字楼是北京市顶尖的甲级写字楼，由330米高的国贸大厦A座、296米高的国贸大厦B座以及国贸写字楼1座和国贸写字楼2座等组成。

国贸写字楼内拥有完善的商务配套设施并应用了先进的环保、节能等智能技术。写字楼内有完善的通讯设施服务，包括固定线路、ISDN、DDN、卫星通讯、宽带接入、光纤通讯综合布线、互联网云平台等；配备了先进的4管式空调系统和末端VAV调节，确保办公区室温全年舒适宜人；24小时冷冻水系统为租户机房提供制冷服务；统一安装的国际先进的板式分段高压静电过滤器，可有效过滤清除雾霾尘埃，达到亚高效过滤效果，无论外界环

境如何变化，国贸写字楼内空气质量均能达到国际、国内空气质量标准。国贸写字楼还配置了先进的门闸系统、电视监控系统、消防系统、报警系统，保障了写字楼租户的安全。

卓越的办公环境、先进的硬件设施、完善的配套服务、浓厚的商业氛围以及专业的物业管理团队，使国贸写字楼成为全球 500 强企业、金融机构、能源公司和律师事务所在京办公的首选之地。公司将通过不断提升楼宇的智能化水平以及更多地运用现代化的管理和手段，为写字楼租户提供更为细致周到的服务。

国贸大厦 A 座和 B 座先后获得由美国绿色建筑委员会颁发的 LEED 绿色建筑认证；另外，国贸写字楼还荣获北京 CBD 管委会授予的“超甲级楼宇”楼宇品质等级认证。

（二）商城

国贸商城是北京首批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；时装、休闲装、童装、皮具、珠宝、箱包、化妆品、音像、手表、礼品、高科技电子产品、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；种类丰富的中西餐饮可满足人们各种口味的美食需求。2017 年开始，公司与故宫博物院签署了战略合作协议，开拓了商业中心与博物院跨界合作的新模式。

2018 年 7 月，国贸中心东楼改造项目已取得竣工验收备案，具备使用条件。面向东长安街延长线和东三环的众多一线国际精品品牌旗舰店将于近期对外营业，国贸商城的业态品牌组合更为丰富，店铺总数将增至 400 多家，特色餐饮、潮流服饰、KTV 及运动健身等，可为宾客提供更加丰富时尚的生活体验。

国贸商城荣获了商业地产领域“奥斯卡”——ICSC 国际购物中心协会颁发的扩建类项目金奖、澎湃新闻评选的年度商业活力奖、北京晚报评选的最具人气商业地标奖、中购联颁发的城市发展推动奖以及赢商网颁发的中国商业地产十大营销案例奖等多项殊荣。

（三）酒店

1、国贸大酒店

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 A 座上层部分，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。

国贸大酒店拥有 278 间客房和套房，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；位于 77 层的北京市内最高的水疗场所「气」Spa，设计简约精致，包括六

间护理室；位于 78 层的北京最高健身中心，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 A 座 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；2012 年开业的中餐厅红馆，涵盖了全国各地特色佳肴的同时更增加了活色生香的面档。

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。

国贸大酒店入选了享誉盛名的美国《福布斯旅游指南》全球五星评定名单，获得五星荣誉，为北京仅有的两家入选酒店之一，还荣获全球首屈一指的专业商旅杂志《Business Traveler》评出的北京最佳商务酒店、中国旅游饭店业协会授予的最佳城市豪华饭店、国际顶级旅游杂志《悦游》评选的最佳商务酒店以及胡润百富颁发的最热门酒店奖-最佳宴会场地奖等多项殊荣。

2、新国贸饭店

国贸三期 B 阶段项目中的酒店被命名为“新国贸饭店”（英文名称为“Hotel Jen Beijing”），于 2017 年 5 月开业。新国贸饭店包括 450 间客房和套房、全日制餐厅、精酿鲜啤吧、多功能厅及 3,500 平方米的健身中心等，提供的服务和产品是时尚、高品质和舒适的完美结合。

新国贸饭店客房位于国贸大厦 B 座的 7-22 层，时尚现代的设计和舒适先进的功能相得益彰，所有客房和套房均拥有自然采光的巨型落地窗、快速的 WiFi 无线网络、超高标准的隔音效果以及干湿分离的卫浴间，可以充分满足客人的不同需求，打造美妙的消费体验。

新国贸饭店的精酿鲜啤吧和全日制餐厅“三五堂”分别位于国贸大厦 B 座的 1 层和 2 层，为客人提供独具特色的啤酒美食。“三五堂”餐厅专注提供健康、营养均衡的佳肴，涵盖中餐和东南亚最受欢迎的美食；现代感十足的精酿鲜啤吧，采用最优良的当地和国际配料，制作特色和时令啤酒及麦芽酒，口味诱人，已成为受人追捧的聚会场所。

新国贸饭店在国贸大厦 B 座的 3 层设有 1,200 平方米的会议空间，由 320 平方米的联合工作室、15 间多功能会议厅和 380 平方米的 DIY 多功能厅组成。联合工作室划分为多个空间，可容纳 4 至 300 人，拥有许多舒适的座椅以及单独的插槽、电源和 USB 端口，其附近的咖啡甜品台全天供应美食饮品。15 间多功能会议厅共有两种风格：生活化会议室是配备高科技设施的现代化办公室，而灵活会议室则为传统的空间增添了一丝清新的感觉，各会议厅均设有媒体墙和舒适的座位，同时配有综合科技装备，允许多个设备与屏幕共享，人性化的白板嵌于墙壁可倾斜使用。DIY 多功能厅是一个毫无虚饰的极简空间，其中的现代图书室配备豪华座位，并有一个电子壁炉显示屏，能够让宾客在此充分发挥创意。

新国贸饭店最具特色的 3,500 平方米健身中心分布于国贸大厦 B 座 4、5 两层，其工厂式的风格、原始设计以及涂鸦绘画均以地下文化为灵感，运动空间宽敞明亮，设备布局合理清晰，配备有顶尖的训练设施，24 小时不间断营业，能满足不同人群全方位的健身需求。

新国贸饭店自 2017 年 5 月份开业以来，凭借完备的硬件设施、潮酷的设计、卓越的服务等，在入住率，口碑等方面皆取得佳绩，荣获《漫旅》评选出的漫旅中国旅行奖-特别推荐新开业酒店奖、国际顶级旅游杂志《悦游》评选出的全球 100 家热门酒店之一、中国旅游饭店协会颁发的最佳新生活方式饭店大奖和杰出饭店餐厅奖以及顶级旅行杂志《时尚旅游》评选出的金选科技先锋酒店奖等多项大奖。

（四）公寓

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，包括对房间内部进行装修；对部分户型重新布局；增加新风系统、空气净化过滤系统及净水系统；对大堂、走廊及入口门廊等公共区域进行重新规划；更新原有电梯及机电系统；增建游泳池、幼儿及儿童嬉水区等。

待国贸公寓装修改造完成后，凭借优越的地理位置和综合完善的配套设施，将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。日常生活所需近在咫尺，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，可充分满足入住客人的需要。

另外，结合国贸中心东楼改造工程一并进行的地下国贸站轨道交通、公交、步行等一体化项目建设工作目前进展顺利。根据北京市发改委批复通过的《地铁国贸站增设换乘通道项目建议书》，地铁国贸站将建设具备完整功能的地下 4 层建筑，新建换乘通道、换乘大厅，同步改造既有换乘通道及相关设备系统。该项目投入使用后，将有效改善国贸中心及附近区域人们出行环境，进一步增强国贸中心与外部的连通性。

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。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

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。

二、报告期内主要经营情况

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本报告所附公司 2018 年度财务报表。

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（见本报告所附公司 2018 年度财务报表附注四.1 “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本报告“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 = \sum (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。（见本报告“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。有关情况见本报告所附公司 2018 年度财务报表附注四.7 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。

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

行业竞争格局见本报告“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。

2019 年，CBD 核心区大量的新增优质写字楼将陆续投入使用，该区域写字楼空置率预期上升，写字楼租赁市场将面临较大的竞争压力；然而，CBD 核心区新项目未来将实际入市的可租赁面积目前仍存在不确定性，其业主已普遍放缓租赁进程。在中国经济面临较大下行压力及经济环境复杂多变的背景下，预计内资企业写字楼租赁需求增长将有所放缓，但仍将引领写字楼租赁市场需求；中国将实施进一步扩大对外开放战略，以及北京市积极推进国际一流商务中心区建设，外资企业有望加大在京布局，写字楼租赁需求有望被进一步激活；得益于北京的科技创新中心定位，政府对科技创新的高度重视将使科技创新行业的发展步伐进一步加快，人工智能、大数据等领域企业的租赁需求仍将保持向好，来自教育、文化及生命科学等符合北京城市功能新定位的行业需求也有望释放租赁潜力。预计写字楼租金将继续保持较高水平，但经济下行压力加大以及加剧的市场竞争或将使写字楼市场整体平均租金增速放缓或同比小幅下降。

在北京主城区商业物业进入存量时代的背景下，市场对业主运营能力的要求将进一步提升，商业项目调整、主题街区改造等活动将不断出现，富场景化、主题化的体验型购物中心将更受消费者青睐；在消费升级的驱动下，线下实体店在满足消费者即时消费和对实体产品体验方面的优势是线上网店无法取代的，回归线下是众多品牌实现品牌升级和战略转型的重要举措，零售商线上线下双轨并行的发展模式将进一步延续；CBD 核心区大量的新

增优质写字楼陆续投入使用后，由于商业面积有限，将为周边带来新的商机；在经营环境复杂多变的情况下，一些品牌零售商在扩张方面可能将有所谨慎。预计未来主城区商业物业的租金仍保持高位或将微升。

随着北京市及朝阳区政府积极推进国际一流商务中心区的建设、京津冀一体化发展的不断深化以及 CBD 核心区优质写字楼项目陆续入市，未来 CBD 区域服务式公寓租赁需求将有进一步上升的动力。同时，随着政府对公寓租赁市场各类支持政策的进一步落实，市场各方参与主体将被充分调动起来，共同推动公寓租赁市场的发展。

北京作为国家首都，是全国的政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心，同时拥有大量的 4A 及 5A 级景区，这将带来大量的流动人口和庞大的酒店市场需求。伴随着消费需求的升级和大众旅游时代的到来，酒店行业消费需求将进一步提升。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不断提升。2021 年春季即将开园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，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基本维持稳定，酒店的经营将保持良好。

（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”。根据世界商务区联盟 2017 年发布的《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。

《北京市朝阳区分区规划（2017 年—2035 年）》草案提出，朝阳区发展目标是建设具有广泛国际影响力和竞争力的和谐宜居国际化城区，产业布局的核心是积极推进国际一流的商务中心区建设，全面提高国际竞争力，打造北京对外开放的高地，将朝阳区建设成为国

际一流的商务中心区、国际科技文化体育交流区、各类国际化社区的承载地、创新引领的首都文化窗口区、大尺度生态环境建设示范区及高水平城市化综合改革先行区。

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)》和《北京市朝阳区分区规划(2017 年—2035 年)》草案提出的“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”和“构建多层次多维度的国际活动交往空间”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

2019 年，公司预计实现营业收入 34.8 亿元，成本费用 21.0 亿元，税金及附加 3.1 亿元，利润总额 10.7 亿元。与 2018 年相比，营业收入、成本费用和税金增加，主要是国贸中心东楼投入使用后，相关的营业收入、成本费用及税金均有所增加，以及公司拟以东楼全面开业为契机，对商城店铺进行重新布局和调整并加大宣传推广力度，使相关费用有所增加。

公司将重点做好以下方面的工作：

1、适应经济和市场环境的变化，积极把握新的形势及市场环境下所面临的机遇与挑战，采取更为灵活有效的营销策略，吸引及留住有实力、信誉好的客户及国际知名品牌店入驻(住)国贸中心；同时，继续做好市场营销活动，进一步巩固和深化与客户的关系，提升公司的品牌影响力。

2、坚持创新发展理念，进一步加强业务创新、产品创新、服务创新、技术创新；通过创新，提升经营及服务的精细化水平和商业价值，带动物业管理和经营管理水平的升级，巩固公司在市场上的核心竞争力。

3、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。

4、做好国贸公寓改造的有关工作，按时保质完成公寓改造工程；同时，积极开展公寓的招租工作，为 2020 年公寓重新营业打下良好的基础。

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、安全检查、施工管理、消防检查、设备保障、人员培训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，针对存在的漏洞及安全风险较高的不稳定因素，不断完善各种制度，将各项措施落实到位，全力保障公司的安全运营。

(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 2019 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 20.4 亿元，资产购置、物业改良与装修等日常资本性支出预计约 1.8 亿元，兑付公司于 2014 年发行的公司债券 5.0 亿元，归还银行借款、支付银行借款及公司债券利息预计约 1.5 亿元，合计约 28.7 亿元。

公司对国贸三期 B 阶段工程总投资预算约为 47 亿元，2019 年度预计应付该项目工程款为 1.5 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，2019 年度预计应付该项目工程款为 0.3 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，2019 年度预计应付该项目工程款为 0.1 亿元；对国贸公寓改造工程总投资约 6.1 亿元，2019 年度预计建设资金需求约为 3.4 亿元，2019 年度所需建设资金总计约为 5.3 亿元。

公司 2018 年底货币资金余额为 4.4 亿元（不含受限资金 1.0 亿元，见本报告“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 2019 年度经营活动产生的现金流入约为 34.9 亿元，合计约 39.3 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，立足于自救自救；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。

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。

第五节 重要事项

一、普通股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 4 月 21 日召开的 2014 年度股东大会审议通过了对《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。

2、 现金分红政策的执行情况

公司 2017 年度利润分配方案经 2018 年 4 月 18 日召开的公司 2017 年度股东大会审议通过。2017 年度，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。

2018 年 5 月 7 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 2017 年度权益分派实施公告。本次派息股权登记日为 2018 年 5 月 10 日，除权（息）日为 2018 年 5 月 11 日，现金红利发放日为 2018 年 5 月 11 日。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2018 年	0	3.20	0	322,330,411	774,651,319	41.61%
2017 年	0	3.20	0	322,330,411	634,806,715	50.78%
2016 年	0	3.00	0	302,184,760	686,340,390	44.03%

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

不适用。

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，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。

二、 承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

1、 与首次公开发行相关的承诺

(1) 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，国贸有限公司租赁国贸写字楼、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平方米土地使用权给公司使用，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，国贸有限公司还向公司收取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。截至2018年12月31日，上述承诺仍在履行中。

(2) 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，国贸有限公司每年向公司收取土地使用权费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，国贸有限公司向公司收取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。截至2018年12月31日，上述承诺仍在履行中。

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目

是否达到原盈利预测及其原因作出说明

不适用。

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

不适用。

三、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

不适用。

四、 公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

不适用。

五、 公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 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。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

不适用。

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

不适用。

六、 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	115.9
境内会计师事务所审计年限	20 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）	33

七、 面临暂停上市风险的情况

不适用。

八、 面临终止上市的情况和原因

不适用。

九、 破产重整相关事项

不适用。

十、 重大诉讼、仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

十一、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

不适用。

十二、 报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

不适用。

十三、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

不适用。

十四、 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	2018 年度交易	
			实际金额	预计金额
中国国际贸易中心有限公司	购买商品及接受劳务	支付餐饮费	1,314,002	2,500,000
		支付劳务费	8,668,875	10,111,458
		支付服务费	8,747,514	7,623,893
		支付食品加工费、洗衣费等	8,029,893	9,283,423
		支付蒸汽费、热水费、电费等	6,961,369	7,471,229
	提供劳务	收取国贸二期销售及管理佣金(注 a)	2,942,291	3,814,514
		收取国贸二期维修保养费(注 a)	3,163,272	3,327,627
		收取国贸中心 19#楼维修保养费(注 b)	102,784	108,951
		收取国贸中心 19#楼销售及管理佣金(注 b)	584,076	439,087
		收取国贸中心外围维修保养费	162,554	145,307
		收取国贸西写字楼销售及管理佣金(注 c)	1,692,502	1,702,410
		收取国贸西写字楼维修保养费(注 c)	1,272,411	1,272,411
		收取“美丽田园”区域委托管理费(注 d)	750,268	162,955
		收取国贸一期 F 区域委托管理费(注 e)	1,248,269	219,845
		收取国贸东楼商城销售及管理佣金(注 f)	4,986,669	13,083,353

		收取国贸东楼商城维修保养费	1,802,445	1,910,591
		收取清洁及绿化费	7,564,422	8,206,017
		收取物业工程管理服务(注 g)	2,100,778	2,034,681
		收取劳务费	8,118,212	7,585,948
		收取保安服务费	1,868,182	2,051,204
		收取餐饮费	469,112	153,159
(二) 租赁				
出租方	承租方	关联交易内容	2018 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	316,823	271,998
		支付办公区域租金(注 h, 注 i)	1,413,277	1,414,364
		支付国贸一期土地租赁费(注 j)	2,087,276	2,087,276
		支付国贸二期土地租赁费(注 k)	1,484,879	1,484,879
		支付公寓租金	4,652,947	5,816,079
		支付中央厨房租金(注 l)	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、公寓及停车位租金	299,103	351,665
		收取国贸有限公司总部办公用房租金(注 m)	4,964,360	5,114,736
		收取中国大饭店美食店租金(注 n)	1,198,774	1,091,226
合计			90,997,791	102,870,738

公司向国贸有限公司支付的劳务费，主要是公司所属酒店接受国贸有限公司所属酒店提供劳务服务所支付的费用；公司向国贸有限公司支付的服务费，主要是接受国贸有限公司提供信息系统维护、公关协同等支付的费用以及工会行政费用；向国贸有限公司收取的劳务费，主要是向国贸有限公司提供工程管理、委托经营管理收取的劳务费。

公司向国贸有限公司实际收取的国贸东楼商城销售及管理佣金少于预计，主要是国贸

东楼商城未能按年初预期投入使用。

(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（注 o）	17,578,372
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 p）	1,572,455

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、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。

d、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。

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、2018 年 3 月 12 日，公司与国贸有限公司签订《国贸东楼委托经营管理协议》，国贸有限公司将其拥有的国贸东楼的产权房屋委托本公司销售、推广、管理并提供客户服务，国贸有限公司承担其拥有的产权面积部分所发生的费用，并向公司支付相应的佣金。本协议有效期为一年，自 2018 年 3 月 12 日起至 2019 年 3 月 11 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。

g、2015 年 12 月 28 日，公司之子公司国贸物业酒店管理有限公司与国贸有限公司签订《项目物业工程管理服务合同》，国贸有限公司委托国贸物业酒店管理有限公司为其所属国贸世纪公寓项目的各建筑物及其附属设施、设备运行、维修保养、客房报修提供物业工程管理与服务工作，国贸有限公司按包干制支付工程管理服务费用，该合同期限自 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日止。

2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，国贸物业酒店管理有限公司与国贸有限公司分别续签上述合同，合同期限自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止。

h、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，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。

2015 年 7 月 9 日，北京国贸国际会展有限公司与二期物业中心续签上述协议，每月租金及管理费 43,775 元，租赁期限自 2015 年 9 月 1 日至 2018 年 8 月 31 日止。2018 年 8 月 7 日，北京国贸国际会展有限公司与二期物业中心续签上述协议，每月租金及管理费 41,617 元，租赁期限自 2018 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日止。

i、2014 年 12 月 22 日，公司与国贸有限公司签订《国贸写字楼 2 座办公楼租赁协议》，公司租用国贸写字楼 2 座部分办公用房，每月支付的租金为 79,247 元。协议有效期自 2015 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止。

j、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。

k、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。

1、2015 年 12 月 31 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 2016 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日止。有效期届满时，如果双方对继续履行本合同均无异议，则本合同以一个完整公历年为有效期自动顺延。

m、2013 年 12 月 20 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，每月支付租金为 398,170 元，协议有效期自 2014 年 6 月 13 日起至 2017 年 6 月 12 日止。

2017 年 6 月 10 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》，国贸有限公司租用公司所属国贸大厦 A 座部分办公用房，每月支付的租金及管理费为 405,518 元，协议有效期自 2017 年 6 月 13 日起至 2020 年 6 月 12 日止。

n、2013 年 12 月 30 日，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。2016 年 10 月 31 日，公司与国贸有限公司续签上述协议，每月租金及管理费为 68,031 元，协议有效期自 2016 年 11 月 1 日至 2019 年 10 月 31 日止。

2014 年 5 月 30 日，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。2017 年 5 月 29 日，公司与国贸有限公司续签上述协议，国贸有限公司租用国贸大厦 A 座部分租区，每月租金及管理费为 11,386 元，协议有效期自 2017 年 6 月 1 日至 2020 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%。协议有效期自 2014 年 12 月 1 日至 2016 年 11 月 30 日止。2016 年 11 月 17 日、2017 年 5 月 29 日、2017 年 12 月 19 日和 2018 年 10 月 25 日，公司与国贸有限公司分别续签及签署补充协议，将租期延长至 2018 年 12 月 31 日。2018 年 12 月 27 日，公司与国贸有限公司签署补充协议，将租期延长至 2019 年 4 月 30 日，每月租金为 5,257.1 元或商铺总营业额的

7%。

o、2009年8月10日，公司与香格里拉签署《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。

2017年11月24日，公司与香格里拉签署《酒店管理协议》，将公司所属新国贸饭店委托香格里拉进行管理。协议约定管理期限为10年，管理期限于管理起始日，即2017年5月22日始至2027年5月21日当天午夜十二点止。

p、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》，香格里拉饭店管理（上海）有限公司北京分公司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，公司每月收取租金92,486元。

2015年8月21日，公司与香格里拉饭店管理（上海）有限公司北京分公司续签上述协议，协议有效期自2016年1月1日至2018年12月31日止，公司每月收取租金及管理费101,338元。

3、 临时公告未披露的事项

不适用。

(二) 资产或股权收购、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、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

不适用。

3、 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	18,901,644	0	11,915,542	89,233,028	285,542
北京时代网星科技有限公司	联营企业	0	896,285	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	1,925,646	0	3,681,148	19,147,147	2,873,452
香格里拉饭店管理（上海）有限公司北京分公司	母公司外方投资者之关联公司	0	0	0	442,623	40,003	482,626
合计	-	0	21,723,575	0	16,039,313	108,420,178	3,641,620
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）		18,901,644					
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、酒店管理费、租金押金、补偿款（注）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 2019 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					

注：公司因开发建设国贸三期工程，占用了国贸有限公司已通过出让方式取得土地使用权的 14,550.1 平方米的土地（含市政道路 10,406.07 平方米）。2018 年 5 月 26 日，公司与国贸有限公司签订《土地确权变更协议》，公司同意就占用除市政道路外的 4,144.03 平方米土地，向国贸有限公司支付补偿款 1,163 万元，并承担除企业所得税外的所有税费及政府费用。公司已于 2018 年 8 月 2 日将 1,163 万元一次性支付给国贸有限公司。

十五、 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） 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

（1） 委托理财总体情况

金额单位：人民币元

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	自有资金	430,000,000	0	0

注：上述委托理财发生额，是指报告期内该类委托理财单日最高余额。

公司不存在委托理财单日最高余额达到公司最近一期经审计总资产或净资产的 10%、或该事项为公司带来的损益额达到公司当年利润总额的 10%的重大的委托理财，或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财。

(2) 单项委托理财情况

公司委托理财类型均为银行理财产品，金额在 1 亿元以上（含 1 亿元）的情况如下：

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	年化收益率	预期收益	实际收回本金金额	实际获得收益
中国工商银行	100,000,000	2018.08.10	2018.11.12	3.70%	908,503	100,000,000	908,503
中国银行	200,000,000	2018.01.09	2018.02.28	3.80%	982,166	200,000,000	982,166
	200,000,000	2018.01.09	2018.02.28	3.80%	982,166	200,000,000	982,166
	100,000,000	2018.03.12	2018.04.13	3.30%	272,939	100,000,000	272,939
	100,000,000	2018.03.12	2018.04.13	3.30%	272,939	100,000,000	272,939
	100,000,000	2018.05.24	2018.06.29	3.20%	297,751	100,000,000	297,751
	200,000,000	2018.07.05	2018.10.10	3.60%	1,805,118	200,000,000	1,805,118
	100,000,000	2018.09.14	2018.11.19	3.40%	579,995	100,000,000	579,995
	200,000,000	2018.10.12	2018.11.19	3.25%	638,408	200,000,000	638,408
	150,000,000	2018.11.30	2018.12.28	3.10%	336,521	150,000,000	336,521

以上委托理财资金来源均为自有资金，均经过法定程序。根据银行理财产品说明书，其中购买的中国工商银行理财产品资金投向为债权类资产、债券和货币市场工具类资产等，报酬确定方式为浮动收益；购买的中国银行理财产品资金投向为国债、中央银行票据、同期拆借、企业债券、短期融资券等，报酬确定方式为保底收益+浮动收益，以及资金投向为国债、中央银行票据、金融债、银行存款、大额可转让定期存单（NCD）、债券回购、同业拆借，报酬确定方式为固定收益。

(3) 委托理财减值准备

不适用。

2、委托贷款情况

不适用。

3、其他投资理财及衍生品投资情况

不适用。

(四) 其他重大合同

不适用。

十六、其他重大事项的说明

不适用。

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

1、精准扶贫规划

为全面贯彻《国务院关于印发“十三五”脱贫攻坚规划的通知》精神，认真落实《中国证监会关于发挥资本市场作用服务国家脱贫攻坚战略的意见》要求，公司联合国贸有限公司与中国发展研究基金会合作开展“一村一幼”教育扶贫项目。

四川凉山彝族自治州地处连片的深度贫困地区，是国家扶贫攻坚的重点地区。雷波县位于凉山彝族自治州东部，是定点帮扶的国家扶贫开发工作重点县和深度贫困县。四川省政府现已在雷波农村地区推行“一村一幼”项目，基本实现为 3-6 岁学前儿童提供全覆盖的早期教育。由于雷波县地处大凉山深处，幼教点缺少厨房供餐的条件，多数“一村一幼”教学点主要采用供应学生奶、饼干与火腿肠的企业供餐模式，无法从根本上满足儿童成长的营养需求。

为了给雷波县的学前儿童提供更优质的学前教育机会，公司联合国贸有限公司参与了中国发展研究基金会发起的“一村一幼”质量提升计划，从教育和营养两个方面帮助儿童发展，阻断贫困代际传递，助力雷波脱贫攻坚，并最终达到从根源消除贫困，促进社会公平发展的目的。

“一村一幼”质量提升计划项目主要包括：

(1) 厨房改善计划：将帮助“一村一幼”教学点改善营养餐供餐方式，由企业供餐改为食堂供餐，让“一村一幼”的儿童能够吃上热饭菜，摄取更多的营养。按照学生微型厨房建设标准，一方面需要对园舍进行基础性修缮、改造，另一方面需要建造厨房和购置厨房基本设施设备。

(2) 改善教育教学环境：将为幼教点配备一定教具玩具和教学设备，改善幼教点教具玩具极度短缺和单一的现状。

项目合作期限自 2018 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日，公司联合国贸有限公司计划向中国发展研究基金会发起的“一村一幼”质量提升计划捐赠 440 万元人民币，该捐款分三年捐赠，第一年 200 万元，第二年 120 万元，第三年 120 万元。其中，公司将合计捐赠 220 万元。

2、年度精准扶贫概要

报告期内，公司联合国贸有限公司与中国发展研究基金会就合作开展“一村一幼”教育扶贫项目举行了签约仪式，承诺在 2018 年至 2021 年分三年总计向中国发展研究基金会捐赠 440 万元人民币，其中公司捐赠 220 万元。2018 年 7 月 25 日，公司按照协议约定，向中国发展研究基金会捐助 100 万元。

3、精准扶贫成效

金额单位：人民币万元

指 标	数量及开展情况
1. 教育脱贫	
1.1 改善贫困地区教育资源投入金额	100
总计	100

报告期内，项目进展情况良好，已经完成了第一批 30 个幼教点的厨房改善计划，覆盖受益儿童共 2,002 名，其中一村一幼项目儿童 1,573 名，幼教点的其他小学生 429 名。项目实施后，幼教点儿童和小学生都能吃上热饭菜，供餐方式得到改善。

4、后续精准扶贫计划

公司将视项目进展情况及资金使用情况，与中国发展研究基金会商定第二年捐款 60 万元和第三年捐款 60 万元的具体支付时间。

(二) 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。

公司与智行基金会、国际奥比斯组织、宋庆龄基金会、北京太阳村等机构保持长期合作关系。公司还通过其他多种形式，积极参与环境保护、困难帮扶等方面的慈善活动。

此外，公司还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、步行等一体化项目投资建设工作，协助解决区域内交通换乘不便及拥堵问题。

(三) 环境信息情况

1、 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

不适用。

2、 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

长期以来，公司一直特别重视节能环保工作，从设备的精细化运行、节能改造和技术创新等方面，深挖节能降耗潜力，节能环保效果显著。

报告期内，公司完成了包括污水深度处理应用工程、变电站改造、冷冻站节能控制改造、停车场储能充电站等节能环保技改项目。在保证服务品质的前提下，公司因节能、节水成效显著，被朝阳区发改委评为节能环保示范单位，获得北京市住建委给予的北京市公共建筑节能绿色化改造奖励。

十八、 可转换公司债券情况

不适用。

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 限售股份变动情况

不适用。

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

不适用。

(二) 公司普通股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

不适用。

(三) 现存的内部职工股情况

不适用。

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至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
截至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

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

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	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。				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用				

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

不适用。

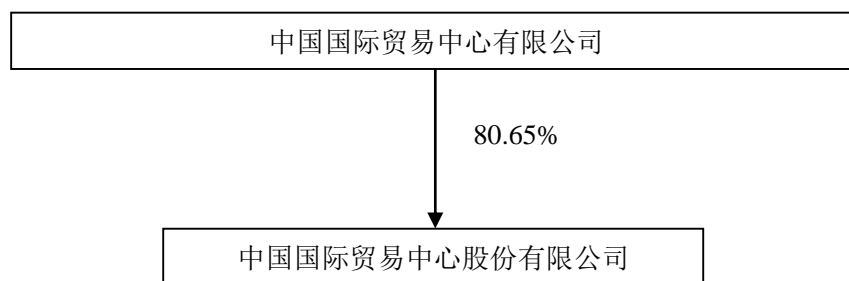
四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

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
主要经营业务	为国内外经贸企业和商务人员及旅游者提供并经营下列项目：写字楼及楼宇管理服务、宾馆、公寓（国贸世纪公寓）及配套的餐饮（含加工制售食品、销售定型包装食品）、宴会、会议、展览、展销、商场（含出租以及图书、期刊、报纸的零售）、幼儿园（主要为商务人员子女）、商务中心、汽车综合服务、收费停车场、文体娱乐（含桑拿浴、按摩室、水疗、球类）及相关服务；提供对外经贸信息和咨询服务；利用本中心广告牌发布广告。
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、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



(二) 实际控制人情况

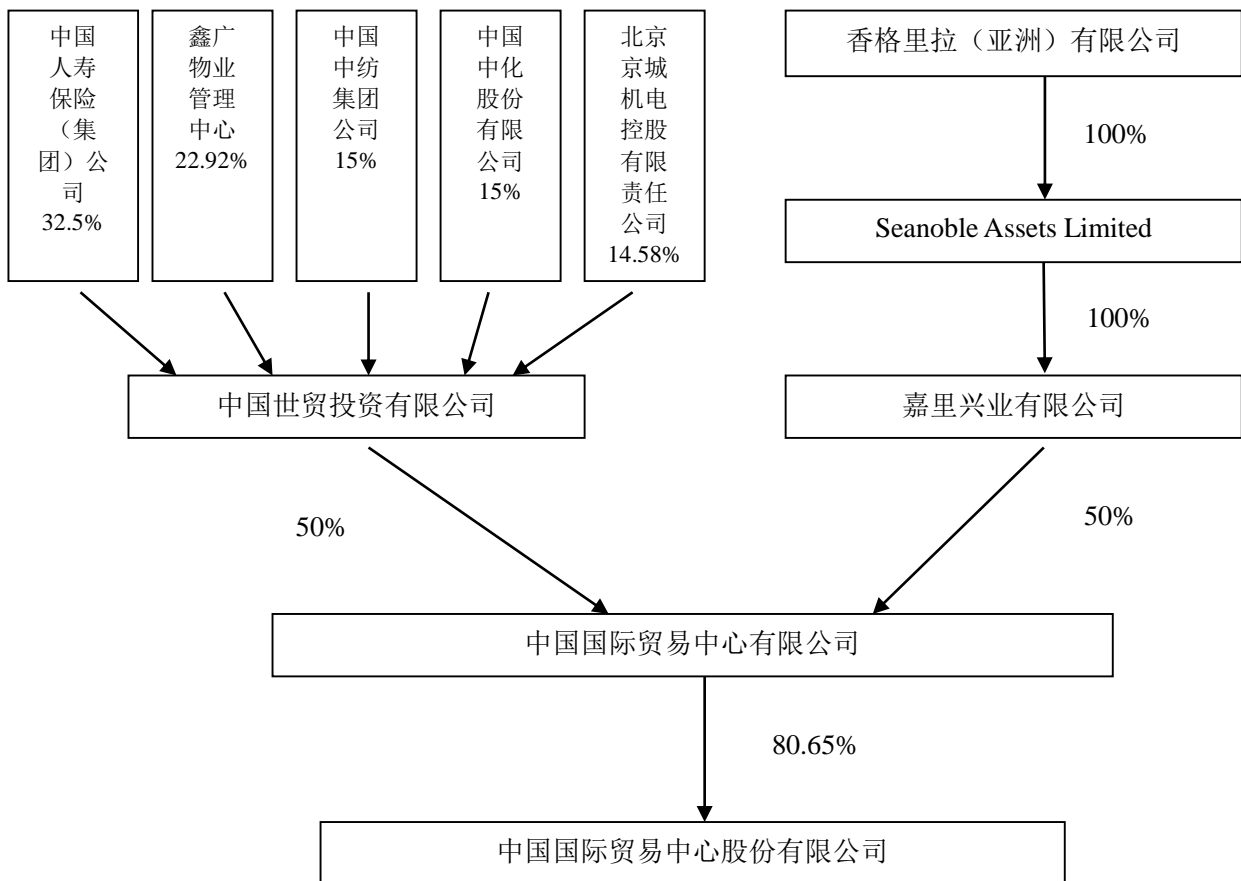
1、 法人

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

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。
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	郭惠光
成立日期	1984 年 5 月 4 日
主要经营业务	酒店、物业及项目投资
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

不适用。

六、 股份限制减持情况说明

不适用。

第七节 优先股相关情况

不适用。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(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：万股 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)	是否在公司关联方获取报酬
林明志	董事长 执行董事 薪酬委员会委员	男	51	2018-4-18	2020-4-20	0	0	0	220	是
洪敬南	原董事长 原执行董事 原薪酬委员会委员	男	72	2004-12-4	2018-4-18	0	0	0	192	否
陈延平	副董事长 执行董事 薪酬委员会委员	男	58	2017-3-6	2020-4-20	0	0	0	312	否
高 燕	执行董事	女	60	2015-2-10	2020-4-20	0	0	0	0	否
郭惠光	董事 执行董事	女	41	2015-4-21 2018-4-18	2020-4-20	0	0	0	0	是
郭孔丞	原执行董事	男	64	2002-5-16	2018-4-18	0	0	0	0	是
王义杰	董事	男	55	2018-4-18	2020-4-20	0	0	0	0	是
王思东	原董事	男	57	2013-11-13	2018-4-18	0	0	0	0	是
黄小抗	董事	男	67	2003-7-18	2020-4-20	0	0	0	0	是
任亚光	董事	男	59	2008-4-8	2020-4-20	0	0	0	0	是
卓河祓	董事	男	53	2018-4-18	2020-4-20	0	0	0	0	是
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	68	2014-4-29	2020-4-20	0	0	0	26	否
吴积民	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员	男	62	2016-11-23	2020-4-20	0	0	0	26	否
马蔚华	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员	男	70	2014-8-22	2020-4-20	0	0	0	26	否

尹锦滔	独立董事 审计委员会委员及 召集人 薪酬委员会委员	男	65	2016-11-23	2020-4-20	0	0	0	26	否
栾日成	监事会主席	男	54	2017-4-20	2020-4-20	0	0	0	0	是
雷孟成	监事	男	74	2002-5-16	2020-4-20	0	0	0	0	是
金玉英	职工监事	女	55	2019-2-28	2020-4-20	0	0	0	-	否
高 民	原职工监事	男	57	2013-10-23	2019-2-28	0	0	0	140	否
唐 炜	总经理	男	60	2010-11-25	2020-4-20	0	0	0	300	否
钟荣明	副总经理	男	60	2000-1-10	2020-4-20	0	0	0	422	否
林南春	副总经理 (财务负责人)	男	61	2008-11-12	2020-4-20	0	0	0	231	否
王京京	董事会秘书	女	55	2010-12-23	2020-4-20	0	0	0	158	否
合 计	-	-	-	-	-	0	0	0	2,079	-

注：

①董事、监事和高级管理人员任期起始日期中连任的从首次聘任日算起，任期终止日期为实际离任日期或当届三年届满日期。

②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。

③董事、监事和高级管理人员的年龄统一按至报告期末计算。

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

不适用。

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
洪敬南	中国国际贸易中心有限公司	执行董事 常务董事 董事	2000-9-13 1985-8-30 1985-1-15	2018-3-22
林明志	中国国际贸易中心有限公司	执行董事、常务董事、董事	2018-3-22	-
陈延平	中国国际贸易中心有限公司	执行董事、常务董事、董事	2017-3-3	-
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、董事	2015-1-13	-
郭惠光	中国国际贸易中心有限公司	副董事长、执行董事、常务董事 董事	2018-3-22 2015-2-28	-
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 董事	2004-10-19 2002-3-14 1985-8-30	2018-3-22
王义杰	中国国际贸易中心有限公司	董事 副总经理	2018-3-22 2016-7-1	-
王思东	中国国际贸易中心有限公司	董事	2005-1-20	2018-3-22
黄小抗	中国国际贸易中心有限公司	董事	2014-4-4	-
任亚光	中国国际贸易中心有限公司	董事	2007-12-24	-
栾日成	中国国际贸易中心有限公司	董事	2016-11-15	-
雷孟成	中国国际贸易中心有限公司	董事	2008-4-10	2019-2-12
钟荣明	中国国际贸易中心有限公司	董事	2002-1-23	-

(二) 在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务
林明志	香格里拉（亚洲）有限公司 Raffles Medical Group Limited SCPG Holdings Co., Limited	执行董事、首席执行官 独立董事 非执行董事
高 燕	中国国际贸易促进委员会 中国人民政治协商会议第十三届全国委员会 中华全国妇女联合会 中国世贸投资有限公司	党组书记、会长 委员、外事委员会委员 第十一届执行委员会委员 董事长
陈延平	中国世贸投资有限公司	董事总经理
郭惠光	政协北京市第十三届委员会 香格里拉（亚洲）有限公司 嘉里控股有限公司 嘉里集团郭氏基金会（香港）有限公司 嘉里兴业有限公司	委员 主席 董事 理事 董事长
王义杰	中国世贸投资有限公司 国贸物业酒店管理有限公司	董事 副董事长
黄小抗	政协广东省第十二届委员会 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、首席执行官 董事长及董事总经理
任亚光	北京京城机电控股有限责任公司	党委书记、董事长
卓河祓	香格里拉（亚洲）有限公司	首席财务官
任克雷	中国企业联合会 中国工业设计协会 中国综合开发研究院 前海合作区咨询委员会 深圳前海规划建设咨询委员会 深圳市前海开发投资控股有限公司 深圳世联行地产顾问股份有限公司 深圳市设计联合会 深圳市设计与艺术联盟 南方科技大学理事会	副会长 副会长 副理事长 委员 副主任委员 董事 董事 会长 主席 理事

	暨南大学董事会 华侨大学董事会	董事 董事
吴积民	GRE Investment Advisors Limited 香港大学经济金融学院	董事 兼职副教授
马蔚华	壹基金 中国邮政储蓄银行股份有限公司 东方航空股份有限公司 联想控股有限公司 泰康人寿保险公司 贝森金融集团有限公司	理事长 独立董事 独立董事 独立董事 监事长 公司主席
尹锦滔	华润置地有限公司 大快活集团有限公司 华能新能源股份有限公司 KFM 金德控股有限公司 上海医药集团股份有限公司 嘉里物流联网有限公司 哈尔滨银行股份有限公司 泰加保险（控股）有限公司 雅居乐雅生活服务股份有限公司 海通国际证券集团有限公司	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 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 独立非执行董事 独立非执行董事
栾日成	中粮集团有限公司 中国中纺集团有限公司	党组成员、副总裁 党委书记、董事长
雷孟成	Shangri-La Hotel Public Company Limited 香格里拉（亚洲）有限公司 嘉里贸易有限公司 嘉里集团（中国）有限公司	副主席及董事总经理 执行董事 董事 董事
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、林明志先生

林明志先生，持有英国牛津大学物理学（荣誉）学士学位及新加坡南洋理工大学工商管理（会计学）硕士学位。林先生为 Raffles Medical Group Limited 独立董事及 SCPG Holdings Co., Limited 非执行董事。林先生曾为 CapitaLand Mall Asia Limited（前称 CapitaMalls Asia Limited）首席执行官，该公司为亚洲其中一家最大的购物中心开发商、拥有者及管理者。林先生于亚洲零售商业地产投资、开发、购物中心运营、资产管理及基金管理方面拥有逾 15 年经验。林先生现任香格里拉（亚洲）有限公司执行董事及首席执行官；中国国际贸易中心有限公司第八届董事会董事、常务董事及执行董事；本公司第七届董事会执行董事、董事长、董事会薪酬委员会委员、饭店政策执行委员会委员。

2、陈延平先生

陈延平先生，大学本科学历，经济学学士。曾任对外经济贸易合作部计划司干部、副处长，计财司处长，商务部机关服务局副局长、局长兼党委书记。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；本公司第七届董事会执行董事、副董事长、董事会薪酬委员会委员、饭店政策执行委员会委员。

3、高燕女士

高燕女士 1977 年 3 月参加工作，1982 年毕业于中国人民大学。曾任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。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。现任中国国际贸易促进委员会党组书记、会长；中国人民政治协商会议第十三届全国委员会委员和外事委员会委员；中国世贸投资有限公司董事长；中国国际贸易中心有限公司董事长、执行董事、常务董事；本公司第七届董事会执行董事。

4、郭惠光女士

郭惠光女士毕业于美国哈佛大学，为北京市第十三届港区政协委员。现任香格里拉（亚洲）有限公司之主席（为香港联合交易所上市公司），嘉里兴业有限公司之董事长，嘉里控股有限公司之董事及嘉里集团郭氏基金会（香港）有限公司之理事；中国国际贸易中心有限公司第八届董事会副董事长、执行董事、常务董事；本公司第七届董事会董事。

5、王义杰先生

王义杰先生，毕业于中国人民大学，全日制本科学历，经济学学士。曾任中国人民大学

教师，北京市人民政府干部，外经贸部办公厅副处级、正处级秘书，1999 年 1 月任中国国际贸易中心股份有限公司办公室主任兼董事长秘书。2003 年 3 月调入中国人寿保险公司，2004 年 8 月起先后任中国人寿保险股份有限公司企划部总经理助理、副总经理，发展改革部副总经理、品牌宣传部副总经理（主持工作），2009 年 3 月任品牌宣传部总经理。2014 年 5 月至 2016 年 6 月任中共四川省广安市委常委（挂职）。现任中国世贸投资有限公司董事；中国国际贸易中心有限公司董事、副总经理；国贸物业酒店管理有限公司副董事长。本公司第七届董事会董事。

6、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。现任政协广东省第十二届委员会委员；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及首席执行官、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；本公司第七届董事会董事。

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；本公司第七届董事会董事。

8、卓河祓先生

卓河祓先生，持有澳洲梅铎大学颁授会计学学士学位及澳洲昆士兰大学工商管理硕士学位。卓先生现任香格里拉(亚洲)有限公司首席财务官。在加入香格里拉前，卓先生曾于 2007 年至 2016 年期间在金沙中国有限公司担任财务总监、行政副总裁兼执行董事。在此之前，卓先生于通用电气公司任职十五年，期间于该集团亚洲区出任多个财务总监及类似职务。卓先生亦曾于 2015 年 6 月至 2016 年 4 月期间担任澳门特别行政区旅游发展委员会委员。卓先生为澳洲注册会计师公会资深会员。现任本公司第七届董事会董事。

9、任克雷先生

任克雷先生毕业于北京大学经济系，大学本科学历。曾任国家经委政策研究室副主任，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，华侨城集团公司总经理、党委书记，深圳华侨城股份有限公司董事长，康佳集团股份有限公司董事局主席，深圳华侨城房地产有限公司董事长、香港华侨城有限公司董事长。现任中国企业联合会副会长、中国工业设计协会副会长、中国综合开发研究

院理事会副理事长、前海合作区咨询委员会委员、深圳前海规划建设咨询委员会副主任委员、深圳市前海开发投资控股有限公司董事、深圳世联行地产顾问股份有限公司董事、深圳市设计联合会会长、深圳市设计与艺术联盟主席、南方科技大学理事会理事、暨南大学董事会董事、华侨大学董事会董事等社会职务。本公司第七届董事会独立董事、审计委员会委员、薪酬委员会委员及召集人。

10、吴积民先生

吴积民先生，香港大学工商管理硕士、特许金融分析师。吴先生在财务及经济管理等方面经验丰富，曾任摩根大通公司资深银行家兼投资银行副总裁、美林证券（亚太）有限公司投资银行总监、嘉里控股有限公司财务总监、LGT 投资管理（亚洲）有限公司香港首席投资官、汇丰银行董事（香港投资银行）、强制性公积金计划管理局执行董事、星展银行大中华区执行董事兼股权资本市场及并购业务负责人、大新银行私人银行部门负责人。现任 GRE 投资顾问有限公司董事，香港大学经济金融学院兼职副教授；本公司第七届董事会独立董事、审计委员会委员、薪酬委员会委员。

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、香港永隆银行有限公司董事长。现任壹基金理事长、中国邮政储蓄银行股份有限公司、东方航空股份有限公司等独立董事；北京大学、清华大学等多所高校兼职教授；本公司第七届董事会独立董事、审计委员会委员、薪酬委员会委员。

12、尹锦滔先生

尹锦滔先生为英国特许会计师公会及香港会计师公会的资深会员，曾任职罗兵咸永道会计师事务所香港所及中国所的合伙人，拥有丰富的审计及财务管理经验。现担任下述在香港联合交易所上市之公司的独立非执行董事：华润置地有限公司、大快活集团有限公司、华能新能源股份有限公司、KFM 金德控股有限公司、上海医药集团股份有限公司、嘉里物流联网有限公司、哈尔滨银行股份有限公司、泰加保险（控股）有限公司、雅居乐雅生活服务股份有限公司及海通国际证券集团有限公司。尹先生热心公益，现任香港公开大学的义务司库及校董，并在一些慈善团体及非政府服务机构担任领导职务；本公司第七届董事会独立董事、审计委员会委员及召集人、薪酬委员会委员。

13、栾日成先生

栾日成先生，1988年毕业于山东大学中国文学专业，获文学硕士学位，后于2002年获中欧国际工商学院EMBA学位。历任中国纺织品进出口总公司办公室副主任，中国纺织品进出口总公司原料公司总经理，中国纺织品进出口总公司总经理助理、副总经理，中国中纺集团公司副总经理、总经理、董事。现任中粮集团党组成员、副总裁，中国中纺集团公司党委书记、董事长，中国国际贸易中心有限公司董事；本公司第七届监事会主席。

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)有限公司执行董事至今。曾任中国国际贸易中心有限公司董事。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(包括嘉里贸易有限公司及嘉里集团(中国)有限公司)的董事；本公司第七届监事会监事。

15、金玉英女士

金玉英女士，大学本科学历和研究生同等学力，获经济学学士学位，高级国际人力资源管理师、中国劳动经济学会人力资源分会理事。1989年12月加入中国国际贸易中心工作。曾任中国国际贸易中心有限公司中国大饭店和国贸饭店的人事经理、本公司人力资源部副总监、北京时代网星科技有限公司董事会秘书和人力资源行政部总监、国贸物业酒店管理有限公司副总经理和董事会秘书，现任本公司第七届监事会职工监事，人事行政管理部总监。

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、总监。现任公司董事会秘书。

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实际支付情况	报告期内，按照上述原则，公司实际支付董事、监事和高级管理人员报酬合计 2,079 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	2,079 万元

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

1、2018 年 4 月 18 日，公司 2017 年年度股东大会审议通过洪敬南先生、郭孔丞先生、王思东先生不再担任公司第七届董事会董事职务，选举林明志先生、卓河祓先生、王义杰

先生担任公司第七届董事会董事的议案。同日，公司召开七届八次董事会会议，选举林明志先生为公司第七届董事会董事长、执行董事及薪酬委员会委员，并同意林明志先生接替洪敬南先生担任饭店政策执行委员会委员；选举郭惠光女士为公司第七届董事会执行董事。上述事项详见公司于 2018 年 4 月 19 日和 4 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）披露的相关公告。

2、高民先生因工作变动，自 2019 年 2 月 28 日起不再担任公司职工监事。2019 年 2 月 28 日经公司职工民主选举，同意金玉英女士为公司第七届监事会职工监事。上述事项详见公司于 2019 年 3 月 1 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、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

不适用。

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	1,218
主要子公司在职员工的数量	1,002
在职员工的数量合计	2,220
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	115
技术人员	699
财务人员	108
行政人员	239
其他人员	1,059
合计	2,220

教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	83
大学本科及大专	1,354
大专以下	783
合计	2,220

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）劳务外包情况

公司的劳务外包主要包括公司的清洁保养、部分保安业务、酒店劳务等。2018 年，上述劳务外包支付的报酬总额合计为 1.3 亿元。

第九节 公司治理

一、 公司治理相关情况说明

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

2018年4月18日，公司召开了2017年度股东大会。会议审议通过了以下议案：

- 1、审议公司2017年度董事会工作报告；
- 2、审议公司2017年度财务决算；
- 3、审议公司2017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）2017年度财务报告及其内部控制审计报酬的议案；
- 5、审议公司2017年年度报告；
- 6、审议洪敬南先生不再担任公司董事的议案；

- 7、审议郭孔丞先生不再担任公司董事的议案；
 - 8、审议王思东先生不再担任公司董事的议案；
 - 9、审议公司董事长及副董事长 2018 年度薪酬计划的议案；
 - 10、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 2018 年度财务报告及其内部控制进行审计，以及对公司 2018 年半年度财务报告进行审阅的议案；
 - 11、审议公司 2017 年度监事会工作报告；
 - 12、审议选举林明志先生、卓河祓先生、王义杰先生为公司第七届董事会董事的议案。
- 该次股东大会决议公告于 2018 年 4 月 19 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
林明志	否	5	5	5	0	0	否	0
洪敬南	否	1	1	0	0	0	否	1
陈延平	否	6	6	5	0	0	否	1
高 燕	否	6	6	5	0	0	否	0
郭惠光	否	6	6	5	0	0	否	0
郭孔丞	否	1	1	0	0	0	否	0
王义杰	否	5	5	5	0	0	否	0
王思东	否	1	0	0	1	0	否	0
黄小抗	否	6	6	5	0	0	否	0
任亚光	否	6	6	5	0	0	否	0
卓河祓	否	5	5	5	0	0	否	0
任克雷	是	6	6	5	0	0	否	0
吴积民	是	6	6	5	0	0	否	1

马蔚华	是	6	5	5	1	0	否	0
尹锦滔	是	6	6	5	0	0	否	0

年内召开董事会会议次数	6 次
其中：现场会议次数	1 次
通讯方式召开会议次数	5 次
现场结合通讯方式召开会议次数	0 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

2018 年 3 月 21 日，公司薪酬委员会召开 2018 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 2017 年度薪酬计划执行情况及 2018 年度薪酬计划的议案，并同意将该议案提交七届七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未提出异议。

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、 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。

八、 是否披露内部控制自我评价报告

报告期内，公司内部控制不存在重大缺陷情况。

公司 2018 年度内部控制评价报告，于 2019 年 3 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。

九、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司 2018 年度内部控制审计报告于 2019 年 3 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。

第十节 公司债券相关情况

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，详见以下“（二）公司债券其他情况的说明”的相关内容。

（一）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。

（二）公司债券其他情况的说明

1、“14 国贸 01”回售实施情况

（1）回售条款基本情况

根据公开披露的《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）

募集说明书》，公司具有上调票面利率选择权，投资者具有回售选择权，具体条款为：

①公司上调票面利率选择权：公司有权决定在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。公司将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调票面利率以及上调幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

②投资者回售选择权：公司发出关于是否上调票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司；或选择继续持有本期债券。第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照上交所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

（2）回售条款实施情况

公司根据《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》中所设定的公司债券回售条款，经研究后决定不上调“14 国贸 01”存续期后 2 年的票面利率，即“14 国贸 01”的未被回售部分在债券存续期后 2 年票面利率仍维持 5.50% 不变（本期公司债券采取单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息）。投资者可在回售登记期选择将其持有的“14 国贸 01”债券全部或部分回售给公司，回售价格为人民币 100 元/张，回售申报期为 2017 年 7 月 24 日、2017 年 7 月 25 日和 2017 年 7 月 26 日。

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的数据，“14 国贸 01”的回售申报数量为 7 手，回售申报金额为 7,000 元（不含利息）。2017 年 8 月 21 日为本次回售申报的资金发放日，本次回售实施完毕后，“14 国贸 01”债券在上海证券交易所上市并交易的数量为 499,993 手（面值 499,993,000 元）。

（3）回售实施公告披露情况

披露日期	公告名称	公告编号
2017-7-21	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）回售公告	临 2017-018
2017-7-22	关于《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）回售公告》的更正公告	临 2017-019
2017-7-24	中国国际贸易中心股份有限公司关于“14 国贸 01”票面利率不调整 and 投资者回售的第一次提示性公告	临 2017-020
2017-7-25	中国国际贸易中心股份有限公司关于“14 国贸 01”票面利率不调整 and 投资者回售的第二次提示性公告	临 2017-021
2017-7-26	中国国际贸易中心股份有限公司关于“14 国贸 01”票面利率不调整 and 投资者回售的第三次提示性公告	临 2017-022

2017-7-28	中国国际贸易中心股份有限公司 关于“14 国贸 01”公司债券回售申报情况的公告	临 2017-023
2017-8-19	中国国际贸易中心股份有限公司 关于“14 国贸 01”公司债券回售结果的公告	临 2017-025

上述内容详见公司在《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。

2、公司董事长及法定代表人发生变动的说明

根据公司控股股东国贸有限公司向公司董事会提交的关于董事变更的提案，2018 年 4 月 18 日，公司 2017 年年度股东大会审议通过了洪敬南先生不再担任公司董事及选举林明志先生为公司第七届董事会董事的议案（公司 2017 年年度股东大会决议内容详见公司于 2018 年 4 月 19 日在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站上披露的相关公告，公告编号：临 2018-007）。

2018 年 4 月 18 日，公司七届八次董事会会议选举林明志先生为公司第七届董事会董事长（会议决议内容详见公司于 2018 年 4 月 20 日在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站上披露的公司七届八次董事会会议决议公告，公告编号：临 2018-008）。

根据《公司章程》的规定，董事长为公司的法定代表人。公司已完成了法定代表人的工商变更登记，现公司法定代表人为林明志先生。

上述人员变动不影响公司的日常管理、经营和偿债能力；不影响公司董事会、监事会决议的有效性；该人事变动后公司治理结构符合法律规定和《公司章程》的规定。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	华泰联合证券有限责任公司
	办公地址	北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层
	联系人	张馨予
	联系电话	010-56839300
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

截至 2019 年 3 月 28 日，“14 国贸 01”公司债券受托管理人、资信评级机构未发生变更。

三、公司债券募集资金使用情况

（一）“14 国贸 01”公司债券发行人民币 5 亿元。根据公开披露的《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）募集说明书》，本期债券募集资金在扣除发行费用后，全部用于补充流动资金。截至 2019 年 3 月 28 日，本期债券的募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于补充流动资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。本期债券依据《公司债券发行试点办法》等法规的规定发行，未设置募集资金专项账户。

（二）“14 国贸 02”公司债券发行人民币 4 亿元。根据公开披露的《中国国际贸易中心股份有限公司公开发行 2014 年公司债券（第二期）募集说明书》，本期债券募集资金在扣除发行费用后，全部用于补充流动资金。截至 2018 年 11 月 26 日本期债券摘牌，本期债券的募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于补充流动资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。本期债券依据《公司债券发行试点办法》等法规的规定发行，未设置募集资金专项账户。

四、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。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

（一）增信机制

报告期内，“14 国贸 01”公司债券的担保方式为无担保，未发生变更。

（二）偿债计划

公司为“14 国贸 01”公司债券制定了偿债计划：

“14 国贸 01”公司债券发行后，公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。“14 国贸 01”公司债券的偿债资金将来源于公司日常经营所产生的稳定的利润及经营活动现金流，此外公司还为“14 国贸 01”公司债券制定了流动资产变现的偿债应急保障方案。

报告期内，公司制定的偿债计划执行情况良好，未发生变更，与“14 国贸 01”公司债券募集说明书的相关承诺一致。

（三）偿债保障措施

公司为“14 国贸 01”公司债券制定了偿债保障措施，包括设立专门的偿付工作小组、切实做到专款专用、充分发挥债券受托管理人的作用、制定债券持有人会议规则、保持严格的信息披露。公司还作出如下承诺：

在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，董事会将制定至少采取如下措施的方案并提请公司股东大会审议批准，切实保障债券持有人利益：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

报告期内，公司制定的上述偿债计划执行情况良好，未发生变更，与“14 国贸 01”公司债券募集说明书的相关承诺一致。

六、公司债券持有人会议召开情况

截至 2018 年 11 月 26 日“14 国贸 02”公司债券摘牌，“14 国贸 02”公司债券未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

截至 2019 年 3 月 28 日，“14 国贸 01”公司债券未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，华泰联合证券有限责任公司依照“14 国贸 01”、“14 国贸 02”公司债券《债券受托管理协议》的约定履行受托管理人职责、维护债券持有人的利益。

2018年5月5日，华泰联合证券有限责任公司在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)公布《中国国际贸易中心股份有限公司 2014 年公司债券（第一期）及（第二期）临时受托管理事务报告》，对公司董事长及法定代表人发生变动的情况进行了公告。

2018年6月26日，华泰联合证券有限责任公司在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)公布《中国国际贸易中心股份有限公司 2014 年公司债券（第一期）及（第二期）受托管理事务报告（2017 年度）》，请投资者关注。

八、截至报告期末公司近两年的会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

主要指标	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	1,657,574,860	1,417,595,458	16.93%	-
流动比率	0.48	0.53	-9.53%	-
速动比率	0.46	0.52	-10.63%	-
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
现金利息保障倍数	11.27	10.02	12.42%	-
EBITDA 利息保障倍数	10.91	8.26	32.13%	同上
贷款偿还率	100%	100%	-	-
利息偿付率	100%	100%	-	-

注：

①息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出-计入在建工程的资本化利息支出+投资性房地产折旧+固定资产折旧+长期待摊费用摊销+无形资产摊销；

②流动比率=流动资产÷流动负债；

③速动比率=(流动资产-存货)÷流动负债；

④资产负债率=负债总额÷资产总额×100%；

⑤EBITDA 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；

⑥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)；

⑦现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出；

⑧EBITDA 利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；

⑨贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

⑩利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

2017年6月9日，公司完成了“17中国国贸 SCP001”5亿元超短期融资券的发行，发行利率为4.85%，起息日为2017年6月9日。公司已于2018年3月6日兑付上述超短期融资券本息，合计517,938,356.16元。

十、公司报告期内的银行授信情况

报告期内，公司无新增银行授信。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格执行《中国国际贸易中心股份有限公司2014年公司债券(第一期)募集说明书》和《中国国际贸易中心股份有限公司2014年公司债券(第二期)募集说明书》的相关约定及承诺，未出现违反相关约定或承诺的情况。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

报告期内，公司未发生可能影响经营情况和偿债能力的重大事项。

第十一节 财务报告

公司 2018 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：林明志

2019 年 3 月 28 日

中国国际贸易中心股份有限公司

2018 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

2018 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1
2018 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	6-74
补充资料	1

审计报告

普华永道中天审字(2019)第 10073 号
(第一页, 共五页)

中国国际贸易中心股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了中国国际贸易中心股份有限公司(以下简称“中国国贸”)的财务报表,包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为,后附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,公允反映了中国国贸 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。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。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于中国国贸,并履行了职业道德方面的其他责任。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。

三、关键审计事项(续)

我们在审计中识别出的关键审计事项为中国国贸三期 B 阶段工程(以下简称“国贸三期 B 阶段工程”)成本暂估入账。

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>国贸三期 B 阶段工程成本暂估入账</p> <p>参见财务报表附注二、28 重要会计估计和判断。</p> <p>于以前年度, 国贸三期 B 阶段工程已全部达到预定可使用状态, 由于当时尚未完成竣工决算, 管理层按照暂估值分别转入投资性房地产和固定资产。于 2018 年 12 月 31 日, 国贸三期 B 阶段工程的竣工决算尚未最终完成。</p> <p>管理层在对工程成本暂估入账金额做出估计时需要基于过往经验和施工过程中已发生的合同变更事项, 对于存在变更事项的已签订合同的实际完工金额做出估计和判断。</p> <p>由于国贸三期 B 阶段工程的暂估入账金额重大, 且涉及重大的管理层估计, 因此, 我们在审计中重点关注了该事项。</p>	<p>我们对国贸三期 B 阶段工程成本暂估入账执行了以下程序:</p> <ol style="list-style-type: none">1. 评价并测试了与工程结算相关的关键控制的有效性。2. 获取管理层对暂估成本的更新, 询问管理层做出更新的原因和依据, 评估了其更新会计估计方法的合理性。3. 检查管理层以前年度对国贸三期 B 阶段工程成本做出的暂估金额和本年度实际竣工决算金额的差异, 评估了管理层做出会计估计的准确性。 <p>基于所实施的审计程序, 我们发现管理层关于国贸三期 B 阶段工程暂估入账的金额估计能够被我们取得的相关证据所支持。</p>

四、 其他信息

中国国贸管理层对其他信息负责。其他信息包括中国国贸 2018 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

中国国贸管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、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。

在编制财务报表时, 管理层负责评估中国国贸的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非管理层计划清算中国国贸、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中国国贸的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证, 并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证, 但并不能保证按照审计准则执行的审计一定会发现存在的重大错报。错报可能由于舞弊或错误导致, 如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策, 则通常认为错报是重大的。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

在按照审计准则执行审计工作的过程中, 我们运用职业判断, 并保持职业怀疑。同时, 我们也执行以下工作:

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险; 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对中国国贸持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致中国国贸不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露), 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就中国国贸中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明, 并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项, 以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通过的事项中, 我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要, 因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项, 除非法律法规禁止公开披露这些事项, 或在极少数情形下, 如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处, 我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市
2019 年 3 月 28 日

注册会计师

徐 涛 (项目合伙人)

注册会计师

任小琛

中国国际贸易中心股份有限公司

2018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	2018年12月31日 合并	2017年12月31日 合并	2017年1月1日 合并	2018年12月31日 公司	2017年12月31日 公司	2017年1月1日 公司
流动资产							
货币资金	四.1	542,748,293	941,445,953	423,749,556	330,309,645	734,232,006	238,222,371
应收票据及应收账款	四.2, 十二.1	325,786,547	299,260,334	144,293,862	289,148,983	272,291,399	132,767,968
预付款项	四.3	27,664,880	23,124,796	27,480,442	18,892,417	16,792,214	23,033,575
其他应收款	四.4, 十二.2	13,174,653	10,164,420	11,072,440	9,286,737	7,573,607	6,168,852
存货	四.5	29,410,625	25,220,478	22,595,729	29,315,130	24,915,753	22,513,474
其他流动资产	四.6	15,606,192	8,349,117	5,418,005	15,606,192	8,349,117	5,725,214
流动资产合计		954,391,190	1,307,565,098	634,610,034	692,559,104	1,064,154,096	428,431,454
非流动资产							
长期股权投资	四.7, 十二.3	12,948,766	8,450,054	7,171,763	31,829,279	27,950,054	26,671,763
投资性房地产	四.8	7,414,904,327	7,472,524,817	7,351,725,547	7,414,904,327	7,472,524,817	7,351,725,547
固定资产	四.9	1,971,583,513	2,094,500,717	1,096,222,426	1,967,194,938	2,089,997,003	1,093,128,484
在建工程	四.10	-	1,195,969	1,018,304,622	-	1,195,969	1,018,304,622
无形资产	四.11	525,747,847	541,211,021	856,120,814	525,747,847	541,211,021	856,120,814
长期待摊费用	四.12	136,619,861	155,844,257	172,918,999	136,619,861	155,844,257	172,918,999
递延所得税资产	四.13	63,634,920	56,829,412	57,055,192	63,496,511	56,722,362	56,784,747
其他非流动资产	四.14	12,897,375	27,897,952	14,341,541	12,897,375	27,897,952	14,341,541
非流动资产合计		10,138,336,609	10,358,454,199	10,573,860,904	10,152,690,138	10,373,343,435	10,589,996,517
资产总计		11,092,727,799	11,666,019,297	11,208,470,938	10,845,249,242	11,437,497,531	11,018,427,971
流动负债							
应付票据及应付账款	四.15	22,975,665	31,501,340	23,901,596	19,755,756	22,075,895	14,573,012
预收款项	四.16	148,152,070	119,564,845	60,424,773	117,995,098	110,501,162	49,205,961
应付职工薪酬	四.17	91,654,945	84,346,042	70,198,113	75,970,320	70,235,409	58,990,387
应交税费	四.18	25,451,364	17,477,450	20,740,711	20,911,720	16,534,374	18,081,763
其他应付款	四.19	1,202,184,421	1,304,942,405	1,396,953,375	1,050,807,076	1,144,875,885	1,269,594,864
一年内到期的非流动负债	四.20	499,993,000	398,900,000	499,000,000	499,993,000	398,900,000	499,000,000
其他流动负债	四.21	-	499,622,218	499,061,111	-	499,622,218	499,061,111
流动负债合计		1,990,411,465	2,456,354,300	2,570,279,679	1,785,432,970	2,262,744,943	2,408,507,098
非流动负债							
长期借款	四.22	2,180,000,000	2,240,000,000	2,103,736,440	2,180,000,000	2,240,000,000	2,103,736,440
应付债券	四.23	-	499,993,000	397,700,000	-	499,993,000	397,700,000
非流动负债合计		2,180,000,000	2,739,993,000	2,501,436,440	2,180,000,000	2,739,993,000	2,501,436,440
负债合计		4,170,411,465	5,196,347,300	5,071,716,119	3,965,432,970	5,002,737,943	4,909,943,538
股东权益							
股本	四.24	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534
资本公积	四.25	1,872,518,599	1,872,518,599	1,872,518,599	1,872,501,925	1,872,501,925	1,872,501,925
盈余公积	四.26	503,641,267	503,641,267	503,641,267	503,641,267	503,641,267	503,641,267
未分配利润	四.27	3,536,406,191	3,084,085,283	2,751,463,328	3,496,390,546	3,051,333,862	2,725,058,707
归属于母公司股东权益合计		6,919,848,591	6,467,527,683	6,134,905,728	6,879,816,272	6,434,759,588	6,108,484,433
少数股东权益		2,467,743	2,144,314	1,849,091	-	-	-
股东权益合计		6,922,316,334	6,469,671,997	6,136,754,819	6,879,816,272	6,434,759,588	6,108,484,433
负债及股东权益总计		11,092,727,799	11,666,019,297	11,208,470,938	10,845,249,242	11,437,497,531	11,018,427,971

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：林明志

主管会计工作负责人：林南春

会计机构负责人：陈峰

中国国际贸易中心股份有限公司

2018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	2018年度 合并	2017年度 合并	2018年度 公司	2017年度 公司
一、营业收入	四.28, 十二.4	3,170,768,175	2,766,461,106	2,946,092,022	2,554,815,521
减：营业成本	四.28, 十二.4	(1,535,997,723)	(1,339,596,670)	(1,335,493,915)	(1,149,092,927)
税金及附加	四.29	(287,719,298)	(261,544,875)	(286,717,709)	(260,852,769)
销售费用	四.30	(86,961,905)	(94,773,690)	(87,576,598)	(95,339,259)
管理费用	四.31	(86,001,361)	(110,857,220)	(86,524,902)	(111,437,669)
财务费用	四.32	(144,576,023)	(141,557,891)	(144,834,934)	(141,813,663)
其中：利息费用		145,025,415	142,136,399	145,025,415	142,136,399
利息收入		4,873,611	4,316,456	4,563,727	4,029,100
加：其他收益	四.34	20,683,952	410,706	20,149,088	410,706
投资收益	四.35, 十二.5	11,226,612	8,667,907	21,455,730	17,402,742
其中：对联营企业的投资收益		3,598,712	1,278,291	3,879,225	1,278,291
二、营业利润		1,061,422,429	827,209,373	1,046,548,782	814,092,682
加：营业外收入	四.36	16,104,691	26,347,140	16,043,512	26,267,804
减：营业外支出	四.37	(41,723,955)	(4,552,777)	(41,704,727)	(4,548,158)
三、利润总额		1,035,803,165	849,003,736	1,020,887,567	835,812,328
减：所得税费用	四.38	(260,328,417)	(213,401,798)	(253,500,472)	(207,352,413)
四、净利润		775,474,748	635,601,938	767,387,095	628,459,915
按经营持续性分类					
持续经营净利润		775,474,748	635,601,938	767,387,095	628,459,915
按所有权归属分类					
归属于母公司股东的净利润		774,651,319	634,806,715	767,387,095	628,459,915
少数股东损益		823,429	795,223	-	-
五、每股收益					
基本和稀释每股收益	四.39	0.77	0.63	-	-
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		775,474,748	635,601,938	767,387,095	628,459,915
归属于母公司股东的综合收益总额		774,651,319	634,806,715	767,387,095	628,459,915
归属于少数股东的综合收益总额		823,429	795,223	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：林明志

主管会计工作负责人：林南春

会计机构负责人：陈峰

中国国际贸易中心股份有限公司

2018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	2018年度 合并	2017年度 合并	2018年度 公司	2017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		3,359,094,999	2,825,820,325	3,113,986,463	2,630,553,313
收到其他与经营活动有关的现金	四.40(1)	84,040,168	139,416,718	59,577,979	105,939,835
经营活动现金流入小计		3,443,135,167	2,965,237,043	3,173,564,442	2,736,493,148
购买商品、接受劳务支付的现金		(638,336,904)	(539,634,736)	(542,609,724)	(467,579,079)
支付给职工以及为职工支付的现金		(419,508,293)	(372,755,533)	(306,798,083)	(271,128,281)
支付的各项税费		(672,285,201)	(578,698,721)	(646,085,829)	(548,484,395)
支付其他与经营活动有关的现金	四.40(2)	(268,495,227)	(268,651,699)	(266,797,279)	(265,321,525)
经营活动现金流出小计		(1,998,625,625)	(1,759,740,689)	(1,762,290,915)	(1,552,513,280)
经营活动产生的现金流量净额	四.41(1)	1,444,509,542	1,205,496,354	1,411,273,527	1,183,979,868
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金	四.35(1)	1,605,000,000	1,996,000,000	1,450,000,000	1,750,000,000
取得投资收益所收到的现金		-	-	10,500,000	9,500,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		866,619	142,423	858,618	142,207
收到其他与投资活动有关的现金	四.40(3)	7,627,900	7,389,616	7,076,506	6,624,451
投资活动现金流入小计		1,613,494,519	2,003,532,039	1,468,435,124	1,766,266,658
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(387,429,724)	(381,072,559)	(386,206,961)	(379,130,507)
投资支付的现金	四.35(1)	(1,605,900,000)	(1,996,000,000)	(1,450,000,000)	(1,750,000,000)
投资活动现金流出小计		(1,993,329,724)	(2,377,072,559)	(1,836,206,961)	(2,129,130,507)
投资活动产生的现金流量净额		(379,835,205)	(373,540,520)	(367,771,837)	(362,863,849)
三、筹资活动产生的现金流量					
取得借款收到的现金		-	331,344,360	-	331,344,360
发行债券收到的现金		-	498,500,000	-	498,500,000
筹资活动现金流入小计		-	829,844,360	-	829,844,360
偿还债务支付的现金		(960,000,000)	(695,087,799)	(960,000,000)	(695,087,799)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(488,089,374)	(460,216,505)	(487,589,374)	(459,716,505)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		(500,000)	(500,000)	-	-
筹资活动现金流出小计		(1,448,089,374)	(1,155,304,304)	(1,447,589,374)	(1,154,804,304)
筹资活动产生的现金流量净额		(1,448,089,374)	(325,459,944)	(1,447,589,374)	(324,959,944)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		165,323	(146,440)	165,323	(146,440)
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	四.41(2)	(383,249,714)	506,349,450	(403,922,361)	496,009,635
加：期初现金及现金等价物余额		822,919,494	316,570,044	734,232,006	238,222,371
六、期末现金及现金等价物余额	四.1,41(3)	439,669,780	822,919,494	330,309,645	734,232,006

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：林明志

主管会计工作负责人：林南春

会计机构负责人：陈峰

中国国际贸易中心股份有限公司

2018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		
2017年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	503,641,267	2,751,463,328	1,849,091	6,136,754,819
2017年度增减变动额							
净利润		-	-	-	634,806,715	795,223	635,601,938
利润分配							
对股东的分配	四.27	-	-	-	(302,184,760)	(500,000)	(302,684,760)
2017年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	503,641,267	3,084,085,283	2,144,314	6,469,671,997
2018年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	503,641,267	3,084,085,283	2,144,314	6,469,671,997
2018年度增减变动额							
净利润		-	-	-	774,651,319	823,429	775,474,748
利润分配							
对股东的分配	四.27	-	-	-	(322,330,411)	(500,000)	(322,830,411)
2018年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	503,641,267	3,536,406,191	2,467,743	6,922,316,334

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：林明志

主管会计工作负责人：林南春

会计机构负责人：陈峰

中国国际贸易中心股份有限公司

2018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
2017年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	2,725,058,707	6,108,484,433
2017年度增减变动额						
净利润		-	-	-	628,459,915	628,459,915
利润分配						
对股东的分配	四.27	-	-	-	(302,184,760)	(302,184,760)
2017年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	3,051,333,862	6,434,759,588
2018年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	3,051,333,862	6,434,759,588
2018年度增减变动额						
净利润		-	-	-	767,387,095	767,387,095
利润分配						
对股东的分配	四.27	-	-	-	(322,330,411)	(322,330,411)
2018年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	3,496,390,546	6,879,816,272

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：林明志

主管会计工作负责人：林南春

会计机构负责人：陈峰

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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。

2018 年度，纳入合并范围的主要子公司详见附注五.1。

本财务报表由本公司董事会于 2019 年 3 月 28 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

2018 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二.28。

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 2018 年 12 月 31 日止的流动负债超过流动资产 1,036,020,275 元(公司财务报表 1,092,873,866 元)。

本公司管理层综合考虑了本集团从经营活动中持续取得的净现金流入，认为本集团可以继续获取足够的现金流入，以保证经营以及偿还到期债务所需的资金。基于以上所述，本公司董事会确信本集团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 2018 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 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 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

2018 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

2018 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。自资产负债表日起一年内(含一年)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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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)

(b) 确认和计量(续)

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。

(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

2018 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。

应付款项包括应付票据及应付账款、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

应收款项包括应收票据及应收账款、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

2018 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

存货包括维修材料以及酒店营业物料等，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地盘存制，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

2018 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

2018 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预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。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

2018 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	31-48 年	10%	1.88%-2.90%
土地使用权	36-42 年	-	2.38%-2.78%
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

2018 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	36-42 年	10%	2.14%-2.50%
房屋及建筑物装修	10 年	-	10%
机器设备	15 年	10%	6%
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

2018 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

本集团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 2018 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、补充医疗保险等。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 2018 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

2018 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。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为流动负债。

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很可能流入本集团，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

2018 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。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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)

25 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

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。

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。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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)

28 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) 在建工程转固

国贸三期 B 阶段工程已于 2017 年 4 月 20 日达到预定可使用状态，由于尚未完成竣工决算，本集团按照暂估值分别转入投资性房地产和固定资产。本集团在对工程成本暂估入账金额做出估计时需要基于过往经验和施工过程中已发生的合同变更事项，对于存在变更事项的已签订合同的实际完工金额做出估计和判断。如果未来最终的工程决算结果和暂估入账金额不同，将对固定资产和投资性房地产的入账金额进行调整。

(2) 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。

(3) 所得税

本集团在正常的经营活动中，部分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
2018 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 重要会计政策变更

财政部于 2018 年颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会【2018】15 号)及其解读，本集团已按照上述通知编制 2018 年度的财务报表，比较财务报表已相应调整，对财务报表的影响列示如下：

(a) 对合并资产负债表及利润表的影响列示如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额	
		2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
本集团将应收账款计入应收票据及应收账款项目。	应收账款	(299,260,334)	(144,293,862)
	应收票据及应收账款	299,260,334	144,293,862
本集团将应付账款计入应付票据及应付账款项目。	应付账款	(31,501,340)	(23,901,596)
	应付票据及应付账款	31,501,340	23,901,596
本集团将应付利息和其他应付款合并计入其他应付款项目。	应付利息	(26,853,228)	(17,002,524)
	其他应付款	26,853,228	17,002,524

(b) 对公司资产负债表及利润表的影响列示如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额	
		2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
本公司将应收账款计入应收票据及应收账款项目。	应收账款	(272,291,399)	(132,767,968)
	应收票据及应收账款	272,291,399	132,767,968

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注
2018 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 重要会计政策变更(续)

(b) 对公司资产负债表及利润表的影响列示如下(续):

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额	
		2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
本公司将应付账款计入应付票据及应付账款项目。	应付账款	(22,075,895)	(14,573,012)
	应付票据及应付账款	22,075,895	14,573,012
本公司将应付利息和其他应付款合并计入其他应付款项目。	应付利息	(26,853,228)	(17,002,524)
	其他应付款	26,853,228	17,002,524

三 税项

本集团本报告期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
增值税(a)	3%-17%	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)
城市维护建设税	7%	缴纳的增值税税额
教育费附加	3%	缴纳的增值税税额
地方教育费附加	2%	缴纳的增值税税额
房产税	1.2%及 12%	应税房产原值的 70%及租金收入
土地使用税	30 元/平方米/年	实际占用的土地面积

(a)根据财政部、国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税【2018】32 号)的相关规定，自 2018 年 5 月 1 日起，本集团增值税应税销售行为原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%和 10%。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注
2018 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

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
库存现金	1,215,495	1,222,151
银行存款	541,532,798	940,223,802
合计	<u>542,748,293</u>	<u>941,445,953</u>

于 2018 年 12 月 31 日，银行存款中受限资金余额为 103,078,513 元(2017 年 12 月 31 日：118,526,459 元)，其性质为物业管理项目代管款项。

2 应收票据及应收账款

应收账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款	325,786,547	299,260,334
减：坏账准备	-	-
净额	<u>325,786,547</u>	<u>299,260,334</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	325,376,547	298,891,899
一到二年	410,000	368,435
合计	<u>325,786,547</u>	<u>299,260,334</u>

于 2018 年 12 月 31 日，应收账款 50,160,377 元 (2017 年 12 月 31 日：46,818,438 元)已逾期，基于对客户财务状况及过往信用记录的分析，未单独计提减值准备。这部分应收账款的逾期账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	49,750,377	46,450,003
一到二年	410,000	368,435
合计	<u>50,160,377</u>	<u>46,818,438</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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 应收票据及应收账款(续)

(2) 应收账款按类别分析如下：

	2018 年 12 月 31 日				2017 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	325,786,547	100%	-	-	299,260,334	100%	-	-

(3) 本年度本集团无实际核销的应收账款(2017 年度：无)。

(4) 本年度不存在收回或转回以前年度计提的坏账准备(2017 年度：无)。

(5) 2018 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	26,683,009	-	8%

(6) 本年度本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2017 年度：无)。

3 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	27,664,880	100%	21,526,119	93%
一到二年	-	-	1,598,677	7%
合计	27,664,880	100%	23,124,796	100%

(2) 2018 年 12 月 31 日，按预付对象归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	金额	占预付款项 总额比例
余额前五名的预付款项总额	15,271,635	55%

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注
2018 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 其他应收款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收履约保证金	2,565,000	1,360,000
其他	10,609,653	8,804,420
合计	<u>13,174,653</u>	<u>10,164,420</u>
减：坏账准备	-	-
净额	<u>13,174,653</u>	<u>10,164,420</u>

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	6,664,591	5,529,456
一到二年	2,439,098	3,500,694
二到三年	3,436,694	575,074
三年以上(i)	634,270	559,196
合计	<u>13,174,653</u>	<u>10,164,420</u>

- (i) 于 2018 年 12 月 31 日，其他应收款中款项 622,224 元，为本集团根据《关于按房改政策出售住房售房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。

(2) 其他应收款按类别分析如下：

	2018 年 12 月 31 日				2017 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>13,174,653</u>	100%	-	-	<u>10,164,420</u>	100%	-	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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 其他应收款(续)

(3) 2018 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	应收款	7,157,200	三年以内	54%	-
第二名	保证金	1,000,000	一年以内	8%	-
第三名	暂存款	622,224	两年以上	5%	-
第四名	保证金	610,000	一年以内	5%	-
第五名	保证金	600,000	一年以内	4%	-
合计		9,989,424		76%	-

(4) 本年度本集团无实际核销的其他应收款(2017 年度：无)。

(5) 本年度不存在收回或转回以前年度计提的坏账准备(2017 年度：无)。

5 存货

存货分类如下：

	2018 年 12 月 31 日			2017 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	16,930,334	-	16,930,334	14,523,024	-	14,523,024
酒店营业物料	12,040,775	-	12,040,775	10,226,649	-	10,226,649
其他	439,516	-	439,516	470,805	-	470,805
合计	29,410,625	-	29,410,625	25,220,478	-	25,220,478

6 其他流动资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
待抵扣进项税额	15,606,192	8,349,117

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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 长期股权投资

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
联营企业	12,948,766	8,450,054
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>12,948,766</u>	<u>8,450,054</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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 长期股权投资(续)

(a) 联营企业

	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动							2018 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		增加或 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”)	8,450,054	-	3,879,225	-	-	-	-	-	12,329,279	-
北京力创智慧科技有限公司 (以下称“力创智慧”)	-	900,000	(280,513)	-	-	-	-	-	619,487	-
合计	8,450,054	900,000	3,598,712	-	-	-	-	-	12,948,766	-

在联营企业中的权益相关信息见附注五.2。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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 投资性房地产

	在建 投资性房地产(i)	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								
2017年12月31日	407,924,011	6,089,380,056	1,464,616,789	82,054,443	649,353,764	1,864,588,621	180,403,366	10,738,321,050
本年增加								
转入	-	270,255,136	-	-	27,428,946	97,133,894	14,360,255	409,178,231
购置	202,066,541	-	-	-	49,054,774	11,332,379	25,951,130	288,404,824
本年减少								
转出	(417,084,419)	-	-	-	-	-	-	(417,084,419)
处置及报废	-	(40,359,698)	-	(306,675)	(149,615,506)	(126,199,104)	(2,166,958)	(318,647,941)
2018年12月31日	192,906,133	6,319,275,494	1,464,616,789	81,747,768	576,221,978	1,846,855,790	218,547,793	10,700,171,745
累计折旧								
2017年12月31日	-	(1,489,198,449)	(165,273,397)	(73,849,023)	(406,182,823)	(1,026,637,867)	(104,654,674)	(3,265,796,233)
本年增加								
计提	-	(125,322,884)	(37,124,098)	-	(49,585,900)	(65,453,341)	(22,198,759)	(299,684,982)
本年减少								
处置及报废	-	17,600,909	-	276,014	149,574,673	110,627,243	2,134,958	280,213,797
2018年12月31日	-	(1,596,920,424)	(202,397,495)	(73,573,009)	(306,194,050)	(981,463,965)	(124,718,475)	(3,285,267,418)
账面价值								
2017年12月31日	407,924,011	4,600,181,607	1,299,343,392	8,205,420	243,170,941	837,950,754	75,748,692	7,472,524,817
2018年12月31日	192,906,133	4,722,355,070	1,262,219,294	8,174,759	270,027,928	865,391,825	93,829,318	7,414,904,327

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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 投资性房地产(续)

- (i) 本集团对国贸公寓进行改建，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。

2018 年度，投资性房地产计提的折旧金额为 299,684,982 元(2017 年度：275,241,240 元)，未计提减值准备(2017 年度：无)。

2018 年度，资本化计入投资性房地产的借款费用为 6,870,725 元(2017 年度：14,939,470 元)。用于确定资本化金额的资本化率为年利率 4.41% (2017 年度：4.41%-4.60%)。

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 阶段的房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 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。2018 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 2,699,516,145 元(原价 3,702,923,932 元)(2017 年 12 月 31 日：账面价值约为 2,804,295,163 元(原价 3,694,521,136 元))(附注四.22)。

本公司与以建行北京华贸支行作为牵头行及代理行的银团签订合同，以国贸三期 B 阶段房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 28 亿元长期借款授信额度的抵押物。2018 年 12 月 31 日，投资性房地产中包含的上述抵押物账面价值为 2,743,074,986 元(原价 2,961,327,609 元)(2017 年 12 月 31 日：2,846,016,976 元(原价 2,948,500,156 元))(附注四.22)。

2018 年度，本集团报废了账面价值 38,434,144 元(原价 318,647,941 元)的投资性房地产，账面价值 2,923,291 元(原价 71,133,431 元)的固定资产(附注四.9)，报废净损失合计为 40,490,816 元(附注四.36、37)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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 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							
2017 年 12 月 31 日	1,581,191,551	360,202,874	439,564,803	5,020,764	263,543,058	262,680,678	2,912,203,728
本年增加							
转入	-	-	-	-	4,533,845	-	4,533,845
购置	-	-	-	422,983	10,909,658	3,240,157	14,572,798
本年减少							
处置及报废	-	-	(1,062,764)	(147,309)	(31,015,057)	(38,908,301)	(71,133,431)
2018 年 12 月 31 日	1,581,191,551	360,202,874	438,502,039	5,296,438	247,971,504	227,012,534	2,860,176,940
累计折旧							
2017 年 12 月 31 日	(154,078,668)	(164,179,047)	(128,875,816)	(3,668,207)	(178,261,162)	(188,640,111)	(817,703,011)
本年增加							
计提	(36,256,973)	(35,971,556)	(26,369,276)	(398,311)	(21,453,213)	(18,651,227)	(139,100,556)
本年减少							
处置及报废	-	-	524,491	132,579	29,750,645	37,802,425	68,210,140
2018 年 12 月 31 日	(190,335,641)	(200,150,603)	(154,720,601)	(3,933,939)	(169,963,730)	(169,488,913)	(888,593,427)
账面价值							
2017 年 12 月 31 日	1,427,112,883	196,023,827	310,688,987	1,352,557	85,281,896	74,040,567	2,094,500,717
2018 年 12 月 31 日	1,390,855,910	160,052,271	283,781,438	1,362,499	78,007,774	57,523,621	1,971,583,513

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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 固定资产(续)

2018 年度，固定资产计提的折旧金额为 139,100,556 元(2017 年度：115,928,038 元)，其中计入成本费用及在建投资性房地产等的折旧金额分别为 139,001,385 元及 99,171 元(2017 年度：成本费用 115,869,592 元及在建工程 58,446 元)。

2018 年度，由在建投资性房地产转入固定资产的原价为 4,533,845 元(2017 年度：1,061,897,920 元)。

本公司与建行北京国贸支行签订合同，以国贸三期 A 阶段的房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 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。2018 年 12 月 31 日，固定资产中包含的上述抵押物账面价值约为 778,991,399 元(原价 1,384,586,284 元)(2017 年 12 月 31 日：账面价值约为 833,117,217 元(原价 1,386,228,618 元))(附注四.22)。

本公司与以建行北京华贸支行作为牵头行及代理行的银团签订合同，以国贸三期 B 阶段房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 28 亿元长期借款授信额度的抵押物。2018 年 12 月 31 日，固定资产中包含的上述抵押物账面价值为 965,614,768 元(原价 1,069,759,353 元)(2017 年 12 月 31 日：1,027,607,855 元(原价 1,069,665,053 元))(附注四.22)。

(a) 未办妥产权证书的固定资产及投资性房地产

	账面原价	未办妥产权证书原因
房屋、建筑物	<u>2,817,350,268</u>	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

2018 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 在建工程

	2018 年 12 月 31 日			2017 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
酒店改造项目	-	-	-	1,195,969	-	1,195,969

(1) 本年度本集团终止了酒店改造项目，前期支出不再资本化。

(2) 本年度本集团无新增或减少的在建工程减值准备(2017 年度：无)。

11 无形资产

原价	土地使用权
2017 年 12 月 31 日	606,581,451
本年增加	-
转出	-
2018 年 12 月 31 日	606,581,451
累计摊销	
2017 年 12 月 31 日	(65,370,430)
计提	(15,463,174)
转出	-
2018 年 12 月 31 日	(80,833,604)
账面价值	
2017 年 12 月 31 日	541,211,021
2018 年 12 月 31 日	525,747,847

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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 无形资产(续)

2018 年度，无形资产的摊销金额为 15,463,174 元(2017 年度：18,299,654 元)，其中计入成本费用及在建工程的摊销金额分别为 15,463,174 元及 0 元(2017 年度：13,061,865 元及 5,237,789 元)。

本公司与建行北京国贸支行签订合同，以国贸三期 A 阶段的房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 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。2018 年度，无形资产中包含的上述抵押物账面价值约为 222,214,571 元(原价 276,678,936 元)(2017 年 12 月 31 日：账面价值约为 228,750,295 元(原价 276,678,936 元))(附注四.22)。

本公司与以建行北京华贸支行作为牵头行及代理行的银团签订合同，以国贸三期 B 阶段房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 28 亿元长期借款授信额度的抵押物。2018 年 12 月 31 日，无形资产中包含的上述抵押物账面价值为 244,933,486 元(原价 256,940,031 元)(2017 年 12 月 31 日：252,137,413 元(原价 256,940,031 元))(附注四.22)。

2018 年 12 月 31 日，无未办妥产权证的土地使用权(2017 年 12 月 31 日：无)。

12 长期待摊费用

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2018 年 12 月 31 日
国贸二期拆迁费	92,853,609	-	(3,106,020)	89,747,589
国贸三期 A 阶段 市政工程	46,987,786	-	(17,568,036)	29,419,750
国贸三期 B 阶段 市政工程	16,002,862	-	(1,782,168)	14,220,694
国贸东楼市政工 程	-	3,372,343	(140,515)	3,231,828
合计	<u>155,844,257</u>	<u>3,372,343</u>	<u>(22,596,739)</u>	<u>136,619,861</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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 递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产

	2018 年 12 月 31 日		2017 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	162,773,574	40,693,393	139,016,902	34,754,225
预提费用	55,928,836	13,982,209	54,007,394	13,501,849
应付职工薪酬	18,403,721	4,600,930	16,347,228	4,086,807
建设中断期利息支出费用化	17,383,102	4,345,776	17,895,676	4,473,919
其他	50,449	12,612	50,449	12,612
合计	<u>254,539,682</u>	<u>63,634,920</u>	<u>227,317,649</u>	<u>56,829,412</u>
其中：				
预计于一年内(含一年)转回的金额		<u>19,820,460</u>		<u>17,716,799</u>
预计于一年后转回的金额		<u>43,814,460</u>		<u>39,112,613</u>

本年度本集团无互抵的递延所得税资产和递延所得税负债(2017 年度：无)。

本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(2017 年度：无)。

14 其他非流动资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预付工程款	<u>12,897,375</u>	<u>27,897,952</u>

其他非流动资产余额为预付款项中未来将形成长期资产的部分。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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)

15 应付票据及应付账款

应付账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
酒店物资采购款	18,226,478	19,932,396
合办展分成款	3,219,909	9,425,445
其他	1,529,278	2,143,499
合计	<u>22,975,665</u>	<u>31,501,340</u>

- (1) 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 58,200 元(2017 年 12 月 31 日：5,918,007 元)，主要为应付酒店物资采购款，上述款项预计将于一年以内支付。

16 预收款项

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预收租金及定金	117,995,098	110,501,162
预收场租及展位费	3,994,908	1,298,063
预收物业管理费	26,162,064	7,765,620
合计	<u>148,152,070</u>	<u>119,564,845</u>

- (1) 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 9,519,945 元 (2017 年 12 月 31 日：11,411,811 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

2018 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 应付职工薪酬

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(1)	88,843,455	81,678,267
应付设定提存计划(2)	2,811,490	2,667,775
合计	<u>91,654,945</u>	<u>84,346,042</u>

(1) 短期薪酬

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴 和补贴	63,823,012	298,618,746	(293,506,922)	68,934,836
职工福利费	-	15,725,279	(15,725,279)	-
社会保险费	1,448,047	22,534,774	(22,480,924)	1,501,897
其中：医疗保险费	1,282,964	20,127,570	(20,049,709)	1,360,825
工伤保险费	70,268	808,910	(838,631)	40,547
生育保险费	94,815	1,598,294	(1,592,584)	100,525
住房公积金	2,349	22,787,406	(22,786,755)	3,000
工会经费和职工教 育经费	16,404,859	10,096,905	(8,098,042)	18,403,722
补充医疗保险	-	2,180,925	(2,180,925)	-
合计	<u>81,678,267</u>	<u>371,944,035</u>	<u>(364,778,847)</u>	<u>88,843,455</u>

(2) 设定提存计划

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
基本养老保险	2,568,373	37,735,037	(37,596,709)	2,706,701
失业保险费	99,402	1,582,046	(1,576,659)	104,789
补充养老保险	-	6,023,110	(6,023,110)	-
合计	<u>2,667,775</u>	<u>45,340,193</u>	<u>(45,196,478)</u>	<u>2,811,490</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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)

18 应交税费

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应交企业所得税	21,470,589	13,674,240
应交城市维护建设税	667,805	603,089
应交教育费附加	477,003	430,778
其他	2,835,967	2,769,343
合计	<u>25,451,364</u>	<u>17,477,450</u>

19 其他应付款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付租户押金	670,894,699	645,899,595
应付工程及设备款	283,753,897	384,099,986
应付物业管理项目代收款	147,023,544	155,624,743
预提费用	55,928,836	53,956,553
应付利息		
-公司债券 14 国贸 01	10,083,193	10,083,193
-公司债券 14 国贸 02	-	1,293,337
-分期付息到期还本的长期借款	1,929,430	2,056,014
-超短期融资券应付利息	-	13,420,684
其他	32,570,822	38,508,300
合计	<u>1,202,184,421</u>	<u>1,304,942,405</u>

- (1) 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 470,025,200 元 (2017 年 12 月 31 日：443,561,628 元)，主要为收取的租户押金，由于租赁期尚未结束，上述款项尚未退还。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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)

20 一年内到期的非流动负债

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年内到期的应付债券 (附注四(23))	499,993,000	398,900,000

21 其他流动负债

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
超短期融资券	-	499,622,218

短期应付债券相关信息如下：

	2017 年 12 月 31 日	本年发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本年偿还	2018 年 12 月 31 日
超短期融资券	499,622,218	-	-	377,782	(500,000,000)	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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 长期借款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
抵押借款(1)	1,390,000,000	1,400,000,000
抵押借款(2)	790,000,000	840,000,000
合计	<u>2,180,000,000</u>	<u>2,240,000,000</u>

- (1) 本公司与建行北京朝阳支行签订合同，以国贸三期 A 阶段的房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 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。2018 年 12 月 31 日，本公司长期抵押借款余额为 1,390,000,000 元，抵押物的账面价值约为 3,700,722,115 元(原价 5,364,189,152 元)(2017 年 12 月 31 日：账面价值约为 3,866,162,675 元(原价 5,357,428,690 元))(附注四.8、9、11)。利息每 3 个月支付一次，本金应于 2022 年 1 月 9 日偿还。
- (2) 本公司与以建行北京华贸支行作为牵头行及代理行的银团签订合同，以国贸三期 B 阶段房屋建筑物、设备及对应的土地使用权作为 28 亿元长期借款授信额度的抵押物。2018 年 12 月 31 日，本公司长期抵押借款余额为 790,000,000 元，抵押物的账面价值为 3,953,623,240 元(原价 4,288,026,993 元)(2017 年 12 月 31 日：4,125,762,244 元(原价 4,275,105,240 元))(附注四.8、9、11)。利息每 3 个月支付一次，本金应于 2031 年 1 月 29 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。

2018 年 12 月 31 日，本集团长期借款的利率区间为 4.41%-4.90%(2017 年 12 月 31 日：4.41%-4.90%)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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 应付债券

	2017 年 12 月 31 日	溢折价 摊销	本年偿还	本年重分类	2018 年 12 月 31 日
14 国贸 01	499,993,000	-	-	-	499,993,000
减：一年内到期的 应付债券	-	-	-	(499,993,000)	(499,993,000)
14 国贸 02	398,900,000	1,100,000	(400,000,000)	-	-
减：一年内到期的 应付债券	(398,900,000)	(1,100,000)	400,000,000	-	-
合计	499,993,000	-	-	(499,993,000)	-

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额
14 国贸 01(1)	500,000,000	2014-08-20	5 年	500,000,000
14 国贸 02(2)	400,000,000	2015-11-25	3 年	400,000,000

- (1) 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(附注四.19)。

截至 2017 年 8 月 21 日，债券回售已全部实施完毕，共计回售 7 手，涉及债券本金 7,000 元，剩余债券面值共计 499,993,000 元将于 2019 年 8 月 19 日到期并偿还。

该公司债将于 2019 年 8 月 19 日到期，账面净值为 499,993,000 元的应付债券重分类为一年内到期的非流动负债(附注四.20)。

- (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 2015 年 11 月 25 日公开发行了 2014 年公司债券(第二期)，发行总额为人民币 4 亿元，扣除发行费用后金额为 396,400,000 元，本期债券期限为 3 年。本期债券采用单利按年计息，不计复利，固定年利率为 3.88%，每年付息一次(附注四.19)。

该公司债已于 2018 年 11 月 24 日到期兑付，兑付本金总额 400,000,000 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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)

24 股本

	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动					2018 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>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,007,282,534</u>
	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动					2017 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>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</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

2018 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 资本公积

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 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>
	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 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>

26 盈余公积

	2017 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2018 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>503,641,267</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>503,641,267</u>
	2016 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2017 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>503,641,267</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>503,641,267</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。本公司的法定盈余公积金累计额已达到股本的 50%，本年度无需提取。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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)

27 未分配利润

	2018 年度	2017 年度
	金额	金额
年初未分配利润	3,084,085,283	2,751,463,328
加：本期归属于母公司 所有者的净利润	774,651,319	634,806,715
减：支付普通股股利	(322,330,411)	(302,184,760)
年末未分配利润	<u>3,536,406,191</u>	<u>3,084,085,283</u>

根据 2018 年 4 月 18 日股东大会决议，本公司向全体股东派发 2017 年度现金股利，每 10 股人民币 3.20 元(含税)，按照已发行股份 1,007,282,534 股计算，共计 322,330,411 元。

根据 2019 年 3 月 28 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发 2018 年度现金股利，每 10 股人民币 3.20 元(含税)，按照已发行股份 1,007,282,534 股计算，共计 322,330,411 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

2018 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 营业收入和营业成本

主营业务收入和主营业务成本

	2018 年度	2017 年度
主营业务收入	3,170,768,175	2,766,461,106
主营业务成本	<u>1,535,997,723</u>	<u>1,339,596,670</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

	2018 年度		2017 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	2,508,798,599	925,653,860	2,272,851,181	850,602,993
酒店经营	<u>661,969,576</u>	<u>610,343,863</u>	<u>493,609,925</u>	<u>488,993,677</u>
合计	<u>3,170,768,175</u>	<u>1,535,997,723</u>	<u>2,766,461,106</u>	<u>1,339,596,670</u>

29 税金及附加

	2018 年度	2017 年度	计缴标准
房产税	270,321,765	246,507,686	附注三
城市维护建设税	7,805,706	6,383,347	附注三
教育费附加	5,575,308	4,549,987	附注三
其他	4,016,519	4,103,855	
合计	<u>287,719,298</u>	<u>261,544,875</u>	

30 销售费用

	2018 年度	2017 年度
广告宣传费	73,385,063	70,282,599
代理佣金	<u>13,576,842</u>	<u>24,491,091</u>
合计	<u>86,961,905</u>	<u>94,773,690</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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 管理费用

	2018 年度	2017 年度
员工成本	44,918,088	58,467,688
折旧摊销	8,317,940	4,955,549
维修保养费	7,651,283	4,906,758
审计及咨询费	4,037,705	3,181,223
租金	3,575,139	3,579,495
能源费	3,031,451	3,235,242
清洁绿化费	577,958	1,194,893
开办费	-	18,634,513
其他	13,891,797	12,701,859
合计	<u>86,001,361</u>	<u>110,857,220</u>

32 财务费用

	2018 年度	2017 年度
利息支出	151,896,140	171,643,556
减：计入在建工程的资本化利息支出	<u>(6,870,725)</u>	<u>(29,507,157)</u>
利息费用	145,025,415	142,136,399
减：利息收入	(4,873,611)	(4,316,456)
汇兑(收益)/损失	(165,323)	146,440
其他	4,589,542	3,591,508
净额	<u>144,576,023</u>	<u>141,557,891</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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 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：

	2018 年度	2017 年度
折旧摊销	476,746,280	426,455,323
员工成本	426,700,828	386,374,122
维修保养费	170,453,072	119,669,128
劳务费	125,738,490	110,553,691
酒店营业物料	118,916,220	97,811,836
能源费	99,789,143	90,362,670
广告宣传费	73,385,063	70,282,599
清洁绿化费	64,924,628	62,786,260
展会成本	19,048,078	42,343,973
代理佣金	13,576,842	24,491,091
保安费	14,079,005	12,357,602
审计及咨询费	10,699,232	6,459,021
租金	5,505,976	5,682,964
其他费用	89,398,132	89,597,300
合计	<u>1,708,960,989</u>	<u>1,545,227,580</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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)

34 其他收益

	2018 年度	2017 年度	与资产相关/与收益相关
政策奖励款	20,237,437	410,706	与收益相关
代扣代缴个人所得税 手续费返还	446,515	-	
	<u>20,683,952</u>	<u>410,706</u>	

35 投资收益

	2018 年度	2017 年度
可供出售金融资产在持有期间 取得的投资收益(1)	7,627,900	7,389,616
权益法核算的长期股权投资收 益(附注五.2)	3,598,712	1,278,291
合计	<u>11,226,612</u>	<u>8,667,907</u>

- (1) 2018 年度，本集团购买及赎回银行理财产品，支付及收回金额分别累计为 1,605,000,000 元，实现收益 7,627,900 元(2017 年度：支付及收回金额分别累计为 1,996,000,000 元，实现收益 7,389,616 元)。

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

36 营业外收入

	2018 年度	2017 年度	计入 2018 年度非经 常性损益的金额
违约罚款收入	9,056,753	25,492,179	9,056,753
不需支付的应付款项	6,130,496	653,190	6,130,496
处置非流动资产收益	50,957	111,996	50,957
其他	866,485	89,775	866,485
合计	<u>16,104,691</u>	<u>26,347,140</u>	<u>16,104,691</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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 营业外支出

	2018 年度	2017 年度	计入 2018 年度非 经常性损益的金额
处置非流动资产损失	40,541,773	4,074,013	40,541,773
捐赠支出	1,170,000	418,608	1,170,000
罚款支出	12,000	55,749	12,000
其他	182	4,407	182
合计	<u>41,723,955</u>	<u>4,552,777</u>	<u>41,723,955</u>

38 所得税费用

	2018 年度	2017 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	267,133,925	213,176,018
递延所得税	<u>(6,805,508)</u>	<u>225,780</u>
合计	<u>260,328,417</u>	<u>213,401,798</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：

	2018 年度	2017 年度
利润总额	<u>1,035,803,165</u>	<u>849,003,736</u>
按适用税率计算的所得税	258,950,791	212,250,934
非应纳税收入涉及的所得税费用 调整额	(899,678)	(319,573)
不得扣除的成本、费用和损失涉 及的所得税费用调整额	<u>2,277,304</u>	<u>1,470,437</u>
所得税费用	<u>260,328,417</u>	<u>213,401,798</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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)

39 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：

	2018 年度	2017 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	774,651,319	634,806,715
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>0.77</u>	<u>0.63</u>
其中：		
— 持续经营基本每股收益：	0.77	0.63
— 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。2018 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股 (2017 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

40 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

	2018 年度	2017 年度
租赁押金	24,995,104	75,344,004
物业管理项目代收款	24,108,162	33,292,200
政府补助	20,683,952	410,706
违约罚款收入	9,056,753	25,492,179
利息收入	4,873,611	4,316,456
其他	322,586	561,173
合计	<u>84,040,168</u>	<u>139,416,718</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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)

40 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

	2018 年度	2017 年度
水电采暖费	94,956,403	89,505,493
广告费	73,385,063	70,282,599
物业管理项目代付款	7,090,114	7,882,611
租金	5,505,976	5,682,964
其他	87,557,671	95,298,032
合计	<u>268,495,227</u>	<u>268,651,699</u>

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
可供出售金融资产投资收益	<u>7,627,900</u>	<u>7,389,616</u>

(4) 2018 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(2017 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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)

41 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

	2018 年度	2017 年度
净利润	775,474,748	635,601,938
加：投资性房地产折旧(附注四.8)	299,684,982	275,241,240
固定资产折旧(附注四.9)	139,001,385	115,869,592
长期待摊费用摊销(附注四.12)	22,596,739	22,282,626
无形资产摊销(附注四.11)	15,463,174	13,061,865
处置非流动资产净损失/(收益)		
(附注四.36、37)	40,490,816	3,962,017
财务费用/(收入)(附注四.32)	144,860,092	142,282,839
投资损失/(收益) (附注四.35)	(11,226,612)	(8,667,907)
递延所得税资产减少/(增加) (附注		
四.13)	(6,805,508)	225,780
存货的减少/(增加) (附注四.5)	(4,190,147)	(2,624,749)
受限资金的减少/(增加)	15,447,946	(11,346,947)
经营性应收项目的减少/(增加)	(24,308,815)	(153,840,552)
经营性应付项目的增加/(减少)	38,020,742	173,448,612
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,444,509,542</u>	<u>1,205,496,354</u>

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2018 年度	2017 年度
现金的年末余额(附注四.1)	439,669,780	822,919,494
减：现金的年初余额	(822,919,494)	(316,570,044)
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>(383,249,714)</u>	<u>506,349,450</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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)

41 现金流量表补充资料(续)

(3) 现金及现金等价物

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
年末现金余额(附注四.1)		
其中：库存现金	1,215,495	1,222,151
可随时用于支付的银行存款	438,454,285	821,697,343
现金等价物	-	-
年末现金及现金等价物余额	<u>439,669,780</u>	<u>822,919,494</u>

42 外币货币性项目

	2018 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	266,803	6.8632	1,831,122
欧元	322	7.8473	2,527
其他应付款—			
美元	802,385	6.8632	5,506,929
港币	220,000	0.8762	192,764
欧元	36,580	7.8473	287,054
英镑	29,762	8.6762	258,221

上述外币货币性项目指除人民币之外的所有货币。(其范围与附注十(1)中的外币项目不同)

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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

(1) 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

(1) 联营企业的汇总信息

	2018 年度	2017 年度
联营企业		
时代网星		
投资账面价值合计	12,329,279	8,450,054
按持股比例计算的净利润	3,879,225	1,278,291
力创智慧		
投资账面价值合计	619,487	-
按持股比例计算的净利润	(280,513)	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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。

(1) 2018 年度及 2018 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	未分配的金额	分部间的抵销	合计
对外交易收入	2,508,798,599	661,969,576	-	-	3,170,768,175
分部间交易收入	3,226,957	7,254,791	-	(10,481,748)	-
主营业务成本	(925,653,860)	(610,343,863)	-	-	(1,535,997,723)
利息收入	4,549,569	324,042	-	-	4,873,611
利息费用	-	-	(145,025,415)	-	(145,025,415)
对联营企业的 投资收益	-	-	3,598,712	-	3,598,712
可供出售金融资 产的投资收益	-	-	7,627,900	-	7,627,900
折旧费和摊销费	(329,360,735)	(147,385,545)	-	-	(476,746,280)
利润/(亏损)总额	1,164,688,790	4,913,178	(133,798,803)	-	1,035,803,165
所得税费用	-	-	(260,328,417)	-	(260,328,417)
净利润/(亏损)	<u>1,164,688,790</u>	<u>4,913,178</u>	<u>(394,127,220)</u>	<u>-</u>	<u>775,474,748</u>
资产总额	8,341,179,856	2,450,343,221	301,204,722	-	11,092,727,799
负债总额	(1,085,907,625)	(132,487,058)	(2,952,016,782)	-	(4,170,411,465)
对联营企业的长 期股权投资	-	-	12,948,766	-	12,948,766
非流动资产增加 额(i)	103,628,807	11,245,919	188,102,896	-	302,977,622

(i) 非流动资产不包括长期股权投资和递延所得税资产。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(2) 2017 年度及 2017 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	未分配的金额	分部间的 抵销	合计
对外交易收入	2,272,851,181	493,609,925	-	-	2,766,461,106
分部间交易收入	2,734,645	4,373,915	-	(7,108,560)	-
主营业务成本	(850,602,993)	(488,993,677)	-	-	(1,339,596,670)
利息收入	4,007,902	308,554	-	-	4,316,456
利息费用	-	-	(142,136,399)	-	(142,136,399)
对联营企业的 投资收益	-	-	1,278,291	-	1,278,291
可供出售金融资 产的投资收益	-	-	7,389,616	-	7,389,616
折旧费和摊销费	(304,574,099)	(121,881,221)	-	-	(426,455,320)
利润/(亏损)总额	1,011,741,535	(29,269,307)	(133,468,492)	-	849,003,736
所得税费用	-	-	(213,401,798)	-	(213,401,798)
净利润/(亏损)	<u>1,011,741,535</u>	<u>(29,269,307)</u>	<u>(346,870,290)</u>	<u>-</u>	<u>635,601,938</u>
资产总额	8,578,796,571	2,585,912,493	501,310,233	-	11,666,019,297
负债总额	(1,013,567,257)	(132,093,097)	(4,050,686,946)	-	(5,196,347,300)
对联营企业的长 期股权投资	-	-	8,450,054	-	8,450,054
非流动资产增加 额(i)	57,425,347	31,631,270	116,876,830	-	205,933,447

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

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

	2017 年 12 月 31 日	本期 增加	本期 减少	2018 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

2018 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

	2018 年 12 月 31 日		2017 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五.1。

3 联营企业情况

联营企业的基本情况及相关信息见附注五.2。

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

2018 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	2018 年度 金额	2017 年度 金额
国贸有限公司	接受劳务	支付餐饮费及会员费	1,314,002	2,830,516
国贸有限公司	接受劳务	支付劳务费	8,668,875	10,273,298
国贸有限公司	接受劳务	支付信息系统维护、公关管理及工会行政费等	8,747,514	6,833,723
国贸有限公司	接受劳务	支付酒店营运物资、食品加工费、洗衣费等	8,029,893	10,075,285
国贸有限公司	接受劳务	支付蒸汽费、热水费及电费等	6,961,369	7,139,786
香格里拉	接受劳务	支付管理费用	17,578,372	12,444,746

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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	2018 年度 金额	2017 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	2,942,291	3,152,824
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸西写字楼委托管理费	1,692,502	1,327,346
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸东楼商城写字楼委托管理费	4,986,669	-
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	584,076	584,076
国贸有限公司	提供劳务	收取维修保养费、清洁及绿化费	14,067,888	11,467,418
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸一期 F 区域委托管理费	1,248,269	219,845
国贸有限公司	提供劳务	收取“美丽田园”区域委托管理费	750,268	162,955
国贸有限公司	提供劳务	收取劳务费及服务费	9,986,393	8,301,764
国贸有限公司	提供劳务	收取物业工程管理服务费	2,100,778	1,759,553

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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	2018 年确认的 租赁收入	2017 年确认的 租赁收入
国贸有限公司	办公用房	4,964,360	4,819,728
国贸有限公司	商铺	1,198,774	1,199,147
香格里拉北京	办公用房	1,572,455	1,316,647

本集团作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	2018 年确认的 租赁费	2017 年确认的 租赁费
国贸有限公司	国贸一期占地	2,087,276	2,087,276
国贸有限公司	国贸二期占地	1,484,879	1,484,879
国贸有限公司	公寓	4,652,947	3,541,689
国贸有限公司	中央厨房	2,030,452	2,030,452
国贸有限公司	办公用房	509,090	510,177
国贸有限公司	办公用房	904,187	904,187

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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

	2018 年度	2017 年度
关键管理人员薪酬	<u>19,759,060</u>	<u>18,267,541</u>

6 关联方应付款项余额

其他应付款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
香格里拉	2,873,452	3,681,148
香格里拉北京	482,626	442,623
国贸有限公司	<u>285,542</u>	<u>11,915,542</u>
合计	<u>3,641,620</u>	<u>16,039,313</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

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
- 租入土地租金		
国贸有限公司	<u>44,754,450</u>	<u>47,030,100</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。

本年度本公司实际向国贸有限公司支付的上述金额共计为 3,572,155 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备的购建	<u>333,443,227</u>	<u>23,939,897</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)：

	2018 年 12 月 31 日	2017 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	37,927,500	40,203,150
合计	<u>44,754,450</u>	<u>47,030,100</u>

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>322,330,441</u>

根据 2019 年 3 月 28 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 322,330,441 元，未在本财务报表中确认为负债(附注四.27)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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。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)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。2018 年度及 2017 年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，本集团内记账本位币为人民币的公司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：

	2018 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	<u>1,831,122</u>	<u>2,527</u>	<u>1,833,649</u>
外币金融负债 -			
其他应付款	<u>5,506,929</u>	<u>738,039</u>	<u>6,244,968</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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)

	2017 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	1,975,511	2,512	1,978,023
应收票据及应收账款	248	-	248
合计	<u>1,975,759</u>	<u>2,512</u>	<u>1,978,271</u>
外币金融负债 -			
其他应付款	<u>5,372,210</u>	<u>730,593</u>	<u>6,102,803</u>

2018 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 275,685 元 (2017 年 12 月 31 日：增加或减少净利润约 254,734 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。2018 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 2,180,000,000 元以及以人民币计价的固定利率债券，金额为 499,993,000 元(2017 年 12 月 31 日：分别为 2,240,000,000 元及 899,993,000 元)(附注四.21、22)。

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。2018 年度及 2017 年度本集团无利率互换安排。

2018 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 8,175,000 元(2017 年 12 月 31 日：约 8,400,000 元)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018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、应收票据及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他大中型商业银行，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，对于应收票据及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、信用记录及其他因素等，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。

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：

	2018年12月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
应付票据及 应付账款	22,975,665	-	-	-	22,975,665
其他应付款	1,202,184,421	-	-	-	1,202,184,421
长期借款	98,079,570	100,009,000	1,568,961,475	1,064,088,306	2,831,138,351
应付债券	517,409,422	-	-	-	517,409,422
合计	1,840,649,078	100,009,000	1,568,961,475	1,064,088,306	4,573,707,859

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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)

	2017 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
应付票据及 应付账款	31,501,340	-	-	-	31,501,340
其他应付款	1,278,089,177	-	-	-	1,278,089,177
其他流动 负债	518,187,500	-	-	-	518,187,500
长期借款	102,900,000	102,900,000	1,648,503,500	1,172,595,667	3,026,899,167
应付债券	443,019,615	527,492,615	-	-	970,512,230
合计	<u>2,373,697,632</u>	<u>630,392,615</u>	<u>1,648,503,500</u>	<u>1,172,595,667</u>	<u>5,825,189,414</u>

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。

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 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产负债率	<u>38%</u>	<u>45%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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 应收票据及应收账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款	289,148,983	272,291,399
减：坏账准备	-	-
净额	<u>289,148,983</u>	<u>272,291,399</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	289,148,983	272,137,964
一到二年	-	153,435
合计	<u>289,148,983</u>	<u>272,291,399</u>

于 2018 年 12 月 31 日，应收账款 13,522,813 元 (2017 年 12 月 31 日：19,849,503 元) 已逾期但基于对客户财务状况及过往信用记录的分析，未单独计提减值准备。这部分逾期应收账款的逾期账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	13,522,813	19,696,068
一到二年	-	153,435
合计	<u>13,522,813</u>	<u>19,849,503</u>

(2) 应收账款按类别分析如下：

	2018 年 12 月 31 日				2017 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>289,148,983</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>272,291,399</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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 应收票据及应收账款(续)

(3) 本年度本公司无实际核销的应收账款(2017 年度：无)。

(4) 本年度不存在收回或转回以前年度计提的坏账准备(2017 年度：无)。

(5) 2018 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	5,168,210	-	2%

(6) 本年度无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2017 年度：无)。

2 其他应收款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
其他	9,286,737	7,573,607
减：坏账准备	-	-
净额	<u>9,286,737</u>	<u>7,573,607</u>

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	3,086,675	3,448,643
一到二年	2,129,098	3,490,694
二到三年	3,436,694	75,074
三年以上(附注四.4(1))	634,270	559,196
合计	<u>9,286,737</u>	<u>7,573,607</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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)

(2) 其他应收款按类别分析如下：

	2018 年 12 月 31 日				2017 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	9,286,737	100%	-	-	7,573,607	100%	-	-

(3) 2018 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款汇总分析如下：

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	应收款	7,157,200	三年以内	77%	-
第二名	暂存款	622,224	八年以内	7%	-
第三名	应收款	509,803	一年以内	5%	-
第四名	应收款	256,782	一年以内	3%	-
第五名	应收款	103,859	一年以内	1%	-
合计		8,649,868		93%	-

(4) 本年度本公司无实际核销的其他应收账款(2017 年度：无)。

(5) 本年度不存在收回或转回以前年度计提的坏账准备(2017 年度：无)。

3 长期股权投资

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
子公司(1)	19,500,000	19,500,000
联营企业(2)(附注五.2)	12,329,279	8,450,054
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	31,829,279	27,950,054

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

2018 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

	2017 年 12 月 31 日	追加或减少投资	2018 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本期计提减 值准备	本期宣告分派 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%	-	-	1,000,000
合计	<u>19,500,000</u>	<u>-</u>	<u>19,500,000</u>	<u>95%</u>	<u>95%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,500,000</u>

(2) 联营企业

	2017 年 12 月 31 日	本期增减变动						2018 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		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		
时代网星	<u>8,450,054</u>	<u>-</u>	<u>3,879,225</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,329,279</u>	<u>-</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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

主营业务收入和主营业务成本

	2018 年度	2017 年度
主营业务收入	2,946,092,022	2,554,815,521
主营业务成本	<u>1,335,493,915</u>	<u>1,149,092,927</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：

	2018 年度		2017 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	2,283,618,265	725,123,703	2,061,060,518	660,081,630
酒店经营	<u>662,473,757</u>	<u>610,370,212</u>	<u>493,755,003</u>	<u>489,011,297</u>
合计	<u>2,946,092,022</u>	<u>1,335,493,915</u>	<u>2,554,815,521</u>	<u>1,149,092,927</u>

5 投资收益

	2018 年度	2017 年度
成本法核算的长期股权投资收益	10,500,000	9,500,000
权益法核算的长期股权投资收益	3,879,225	1,278,291
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	<u>7,076,505</u>	<u>6,624,451</u>
合计	<u>21,455,730</u>	<u>17,402,742</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

2018 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

	2018 年度	2017 年度
违约罚款收入	9,056,753	25,492,179
政府补助	20,683,952	-
处置非流动资产净损失	(40,490,816)	(3,962,017)
捐赠支出	(1,170,000)	(418,608)
罚款支出	(12,000)	(55,749)
不需要支付的应付款项	6,130,496	653,190
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	866,303	85,368
非经常性损益合计	<u>(4,935,312)</u>	<u>21,794,363</u>
所得税影响额	1,193,328	(5,537,528)
少数股东权益影响额(税后)	<u>(21,631)</u>	<u>2,948</u>
非经常性损益净额	<u>(3,763,615)</u>	<u>16,259,783</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	
	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度
归属于公司普通股股东的净利润	11.67%	10.16%	0.77	0.63	0.77	0.63
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.72%	9.90%	0.77	0.61	0.77	0.61