

## 中国国际贸易中心股份有限公司

### 2018 年度董事会工作报告

#### 一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

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。

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 <sup>2</sup> )	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”）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](http://www.sse.com.cn) 上披露的“七届四次董事会会议决议公告”）。

## (2) 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。

### (3) 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、现金流

公司现金流的构成情况详见公司 2018 年年度报告所附财务报表。

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

现金及现金等价物减少, 主要是筹资活动产生的现金净流出额增加。

## (二) 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 <sup>2</sup> )
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 日召开的第六届十六次董事会会议,审议同意以下附“抵押物清单”中所列国贸三期工程 B 阶段项目相应的土地使用权及 B 阶段在建工程作为抵押担保,向中国建设银行股份有限公司北京市分行作为牵头行组成的银团申请不超过 28 亿元人民币借款,借款期限为 15 年,抵押权人为中国建设银行股份有限公司北京市分行。

公司已办理完成上述资产抵押登记手续。

**抵押物清单**

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

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

## (2) 受限资金

2018 年 12 月 31 日，公司银行存款中受限资金余额为 1.0 亿元，为物业管理项目代管资金（见公司 2018 年年度报告所附财务报表附注四.1 “货币资金”）。

## (三) 房地产行业经营性信息分析

### 1、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。

## 2、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。

## 3、报告期内公司财务融资情况

报告期末，公司各类融资途径的融资余额、融资成本如下：

金额单位：人民币元

	期末融资余额	利率
1、长期借款		
（1）中国建设银行北京国贸支行	1,390,000,000	4.41%
（2）银团贷款	790,000,000	4.90%
2、公司债券		
“14 国贸 01”公司债券	499,993,000	5.50%

金额单位：人民币元

期末融资总额	整体平均融资成本 (%)	利息资本化金额
2,679,993,000	4.76%	6,870,725

整体平均融资成本=Σ（期末单笔融资余额\*对应融资利率）/期末融资总额。

#### （四）投资状况分析

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。

公司重大的非股权投资如下：

##### 1、国贸中心东楼改造及交通一体化工程

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

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

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

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

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

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

2018 年 7 月 23 日，该项目东楼改造部分已完成竣工验收备案。

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

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

## 2、 国贸公寓装修改造项目

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

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

报告期内，公司对该项目投资额为 1.6 亿元。截至报告期末，累计投资额为 1.6 亿元（按项目建设费用发生额统计，含应付工程款等）。

## （五）主要控股参股公司分析

公司现有两家子公司北京国贸国际会展有限公司和国贸物业酒店管理有限公司，以及一家联营公司北京时代网星科技有限公司。来源于子公司的净利润或参股公司的投资收益，对公司净利润的影响均在 10% 以下。有关情况见公司 2018 年年度报告所附财务报表附注四.7 和附注十二.3 “长期股权投资”以及附注五“在其他主体中的权益”。

## 二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### （一）行业格局和趋势

行业竞争格局见上述“董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”中的相关内

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，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“董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”以及“董事会关于公司未来发展的讨论与分析”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，立足于自防自救；硬件上不断提高建筑火灾的预防和控制的技术水平，保证建筑消防设施的完好有效；软件上加强消防安全管理，重点抓好消防安全的教育、培训、检查、整改等方面工作，不断强化人们的消防安全意识，提高抵御火灾能力；切实加强应急准备工作，在定期组织客户开展消防疏散演习的同时，不断强化内部义务消防队灭火救援和实战能力的训练，着力提高应对消防突发事件的应变及处置能力。

## 三、 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%

四、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**

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。

## **五、 公司治理情况**

### **(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) 股东大会决议执行情况

董事会按照《公司法》、《证券法》及公司章程的有关规定，严格在股东大会授权的范围内进行决策，认真履行董事会职责，逐项落实股东大会决议内容。公司本年度共召开一次年度股东大会，所形成的决议均得到了认真的贯彻执行。

## (三) 董事履行职责情况

### 1、 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

## 2、 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

#### 1、 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。

#### 2、 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) 内部控制情况

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以及 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。