

中国国际贸易中心股份有限公司

2017 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

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

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

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

北京新增高端酒店有限，以及持续增长的商务、会议和旅游市场需求，促使 2017 年北京高端酒店平均租金、出租率及收入同时攀升。伴随着消费需求的升级和大众旅游时代的到来，酒店行业消费需求有望进一步提升。同时，中国经济的增长和人均可

支配收入增加，也促使酒店行业消费需求的升级，豪华型和高档型酒店的需求增速将高于其他类型酒店的增速。

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

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

报告期内，公司实现营业收入 27.7 亿元，比上年增加 4.2 亿元，增长 17.8%；成本费用 16.9 亿元，比上年增加 4.2 亿元，增长 33.4%；实现利润总额 8.5 亿元，比上年减少 0.7 亿元，减幅 7.6%。利润总额较上年减少，主要是由于国贸三期 B 阶段项目投入使用初期，其成本费用相对较高，而营业收入需逐步增长；另外，由于房产税计缴政策调整和公司新的物业项目投入使用，公司缴纳的房产税比上年有所增加。

（一）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，中国国际贸易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）。

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，由美国著名的 SOM 设计事务所设计，全部由公司投资建设，分两个阶段实施：国贸三期 A 阶段项目已于 2010 年 8 月 30 日建成并投入运营，建筑规模为 29.7 万平方米，由建筑面积约 13 万平方米的国际顶尖甲级写字楼、约 6 万平方米的超豪华五星级国贸大酒店、约 4 万平方米的商城、停车场和物业机房等组成，其中高度为 330 米的“国贸大厦 A 座”，为北京市已投入使用的最高建筑。国贸三期 B 阶段项目规划建筑面积为 23.3 万平方米，包括一座高度为 296 米的主塔楼“国贸大厦 B 座”（规划建筑面积为 15.2 万平方米）以及商业裙楼（规划建筑面积为 8.1 万平方米），由规划建筑面积约 8 万平方米的写字楼、约 5 万平方米的商城及文化休闲娱乐场所、约 5 万平方米的新国贸饭店、停车场和物业机房等组成。2016 年 10 月 9 日，国贸三期 B 阶段项目商业裙楼取得竣工验收备案；2017 年 4 月 20 日，国贸三期 B 阶段项目主塔楼取得竣工验收备案，标志着国贸三期 B 阶段项目全部竣工，达到可使用状态。

另外，目前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，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），将用作商城出租。

待国贸中心东楼改造项目全部完成，国贸中心将成为总体占地面积达到 17 公顷、总建筑面积超过 110 万平方米的超大型商务服务综合体。

经过二十多年的发展，国贸中心已成为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 CBD 地区，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：

1、写字楼

国贸写字楼是北京市顶尖的甲级写字楼，集合了众多具有金融、保险、法律、能

源、制造、贸易、通讯、航空及运输等行业领导地位的知名跨国企业和其它优质企业，拥有优越的办公环境和浓厚的商务氛围。

写字楼内拥有完善的商务配套设施，包括提供固定线路、ISDN、DDN、卫星通讯、宽带接入、光纤通讯综合布线等通讯设施服务；配备了先进的空调系统，含紫外线空气净化功能，确保办公区室温全年舒适宜人，并使室内空气质量达到国内写字楼的领先水平；24 小时冷冻水系统为客户机房提供制冷服务；还配备了技术先进的门闸系统、电视监控系统、自动喷淋系统、报警系统及消防系统等，确保写字楼客户的安全。

国贸三期 B 阶段项目主塔楼国贸大厦 B 座已于 2017 年 4 月投入使用，其 23-63 层为办公楼层，可出租面积约 4 万平方米，引入全球最领先的设计理念，更显现代化，突出功能性，全年平均室内空气检测值保持在 40 微克/立方米以下，达到与国贸大厦 A 座同级的美国绿色建筑协会颁发的“LEED 能源与环境设计金奖”标准。其中，国贸大厦 B 座 23-27 层为服务式办公楼层，每层划分为多个租区，每个租区内皆配备男女卫生间，并提供 120 毫米架高网络地板，让租户尽享更加舒适、隐私及便利的办公环境，将吸引国外机构的代表处、创新企业、以及科技、电商、咨询、媒体和广告等专业服务性企业入驻；30-63 层为标准写字楼办公层，其中低区 14 个楼层，每层可出租面积为 1,400-1,587 平方米，高区 15 个楼层，每层可出租面积为 1,100-1,265 平方米，均能满足 9 米以上柱距、2.85 米层高、150 毫米架高网络地板等尺度上的优越体验。

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服务手段，提升对写字楼租户的全方位服务。

2、商城

国贸商城是北京首家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；时尚消费区内多种时装、休闲装、童装、珠宝、化妆品、音像、礼品、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；中西餐饮可满足人们各种口味的美食需要。2017 年，公司与故宫博物院签署了战略合作协议，开拓了商业中心+博物院的新模式，让消费者在商业中心内感受故宫文化，契合了消费升级的需求。

2017 年，国贸商城荣获了中国商业地产美陈十佳——最具人气奖、北京青年报美誉榜 2017 年商业经典迭代奖、澎湃新闻评选的 2017 年度卓越贡献奖，以及沃顿商学

院、万商俱乐部和佰仕会联合颁发的 2017 年度资管贡献奖等。

预计 2018 年年中，国贸中心东楼改造项目可竣工并投入使用，这一黄金区域将被设置为国际精品区，众多一线品牌旗舰店面向东长安街延长线和东三环的品牌立面将震撼揭幕，可为顾客带来更加全面的尊贵享受。待国贸中心东楼改造项目竣工并投入使用后，国贸商城各区域将全线贯通，动线布局将更为合理，业态品牌组合将更为丰富，店铺总数将由现在的 300 多家增至近 500 家，特色餐饮、潮流服饰、KTV 及健身运动等，将为宾客提供更加丰富时尚的生活体验。

3、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，聘请世界知名的香格里拉酒店管理集团管理。

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。

2017 年，国贸大酒店入选享誉盛名的美国《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。另外，国贸大酒店还入选国际顶级旅游杂志《悦游》评选的中国酒店 TOP10 金榜，再次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”和“中国最佳会奖酒店”，以及全球会奖第一平台《商务奖励旅游》颁发的中国商务会奖旅游金椅子奖“年度最佳会议酒店”等 41 项国内外行业大奖。

（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”），已于 2017 年 5 月开业。新国贸饭店面向的是拥有千禧一代思维模式的消费者，基于简单喜悦、轻松高效、奇思妙想和探索精神，打造注重品质、舒适感且与众不同的品牌文化。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、超高质量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。

自 2017 年 5 月份新国贸饭店开业以来，其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，获得美国有线电视新闻网 CNN 评选出的北京最佳 20 家酒店之一、国际顶级旅游杂志《悦游》评选出的全球 100 家热门酒店之一，以及国际顶级旅游杂志《环旅世界》评选出的大中华地区最佳新开业酒店等 14 项大奖。

4、公寓

国贸公寓由南、北两座 30 层高的公寓楼组成，共有一居到四居及顶层豪华套房 406 套，每间套房装修豪华、设施全面并配备全套厨房用具。此外，公寓内还配有室内按摩池、桑拿房、蒸汽浴室、乒乓球及台球室、健身房、适宜会议及聚会的多功能厅、儿童活动室等。优越的地理位置和综合完善的配套设施，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。

入住国贸公寓后，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。日常生活所需近在咫尺，可充分满足忙碌的商界人士的需要。

2018 年，公司将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；更新现有电梯及机电系统；增建游泳池、幼儿及儿童嬉水区等，这将进一步提升国贸公寓档次以及市场竞争力。

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。该项工程预计 2019 年底投入使用，这将在有效改善国贸中心及附近区域人们出行环境的同时，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。

（二）主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

金额单位：人民币元

科目	本期金额	上年同期金额	本期金额较上年同期增加额	变动比例 (%)
营业收入	2,766,461,106	2,349,397,869	417,063,237	17.75%
营业成本	1,339,596,670	1,048,786,243	290,810,427	27.73%
销售费用	94,773,690	54,486,141	40,287,549	73.94%
管理费用	110,857,220	82,365,347	28,491,873	34.59%
财务费用	141,557,891	78,413,094	63,144,797	80.53%
经营活动产生的现金流量净额	1,205,496,354	1,117,904,000	87,592,354	7.84%
投资活动产生的现金流量净额	-373,540,520	-977,214,365	603,673,845	-61.77%
筹资活动产生的现金流量净额	-325,459,944	-187,105,322	-138,354,622	73.94%

注：财政部于 2016 年 12 月发布了财会【2016】22 号《增值税会计处理规定》，按照该规定要求，房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等列示在“税金及附加”项目中，规定自发布之日起施行。上年同期中 2016 年 1 至 4 月发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等仍然列示在“管理费用”和“营业成本”项目中，相关数据不再进行调整。

1、收入和成本分析

报告期内，公司实现营业收入 27.7 亿元，比上年增加 4.2 亿元，增长 17.8%，具体情况如下：

金额单位：人民币元

收入构成项目	本期金额	占公司主营业务收入比例 (%)	上年同期金额	占公司主营业务收入比例 (%)	本期金额较上年同期增加额
写字楼	1,373,209,511	49.64%	1,208,913,862	51.46%	164,295,649
商城	533,927,404	19.30%	430,970,280	18.34%	102,957,124
公寓	116,274,396	4.20%	127,882,614	5.44%	-11,608,218
酒店	493,609,925	17.84%	391,098,536	16.65%	102,511,389
其他	249,439,870	9.02%	190,532,577	8.11%	58,907,293
合计	2,766,461,106	100.0%	2,349,397,869	100%	417,063,237

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

2017 年，公司主要投资性物业和酒店平均租金和出租率情况如下：

金额单位：人民币元

		平均可出租面积 (平方米)	平均已出租面积 (平方米)	平均租金 (元/平方米/月)			平均出租率 (%)		
				本年	上年	增减	本年	上年	增减
				A	B	A-B	C	D	C-D
写字楼	一期	49,087	47,233	537	531	6	96.2%	97.4%	-1.2%
	二期	35,090	34,360	525	509	16	97.9%	97.5%	0.4%
	三期 A	82,542	79,736	640	664	-24	96.6%	98.8%	-2.2%
	三期 B	43,075	39,564	630	-	-	91.9%	-	-
商城	一期	14,927	14,126	1,346	1,396	-50	94.6%	97.1%	-2.5%
	二期	3,862	3,386	763	817	-54	87.7%	92.9%	-5.2%

商城	三期 A	18,069	17,237	530	547	-17	95.4%	90.4%	5.0%
	三期 B	26,200	19,488	562	408	154	74.4%	23.4%	51.0%
公寓		50,246	39,232	243	236	7	78.1%	87.5%	-9.4%
国贸大酒店	客房 278 间			1,613	1,633	-20	64.5%	63.1%	1.4%
新国贸饭店	客房 450 间			841	-	-	80.2%	-	-

注：

①国贸大酒店和新国贸饭店的平均租金为元/间夜。

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

③平均租金中包含租金和物业管理费。

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

⑤国贸三期 B 阶段项目中的商业裙楼和写字楼分别从 2016 年 10 月和 2017 年 4 月开始陆续投入使用，对已与公司签订租约且交付租户装修的租区，公司根据企业会计准则规定，按直线法确认收入，并计算平均租金。

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

⑦公寓的出租率低于上年同期，主要是公司计划于 2018 年 4 月开始对公寓进行装修改造，（该项目的具体情况详见公司于 2017 年 10 月 13 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上披露的“七届四次董事会会议决议公告”），经营策略有所调整。

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

(1) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

金额单位：人民币元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
物业租赁及管理	2,272,851,181	850,602,993	62.58%	16.06%	24.05%	-2.41%
酒店经营	493,609,925	488,993,677	0.94%	26.21%	34.66%	-6.21%

(2) 产销量情况分析表

不适用。

(3) 成本分析表

金额单位：人民币元

成本构成项目	本期金额	本期金额占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期金额占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
折旧摊销	421,499,774	31.46%	284,853,595	27.16%	47.97%
员工成本	327,906,434	24.48%	263,972,818	25.17%	24.22%
维修保养	114,762,370	8.57%	83,652,631	7.98%	37.19%
能源费	87,127,428	6.50%	102,386,260	9.76%	-14.90%
其他	388,300,664	28.99%	313,920,939	29.93%	23.69%
合计	1,339,596,670	100.00%	1,048,786,243	100%	27.73%

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

2017 年度能源费低于上年同期，主要是根据相关规定会计核算口径变更所致。

(4) 主要销售客户和供应商情况

公司来自于前五名客户（无公司关联方）的营业收入为 2.0 亿元，占年度营业收入总额的 7.4%。

公司向前五名供应商（无公司关联方）采购额为 0.2 亿元，占年度采购总额的 11.9%。

2、 费用

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

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

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

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

3、 研发投入

不适用。

4、 现金流

金额单位：人民币元

科目	本期金额	上年同期金额	本期金额较上年同期增加额	本期金额较上年同期变动比例（%）
经营活动产生的现金流量净额	1,205,496,354	1,117,904,000	87,592,354	7.84%
投资活动产生的现金流量净额	-373,540,520	-977,214,365	603,673,845	-61.77%
筹资活动产生的现金流量净额	-325,459,944	-187,105,322	-138,354,622	73.94%

公司现金流量的构成情况详见公司 2017 年年度报告所附公司现金流量表。

经营活动产生的现金流量中收到其他与经营活动有关的现金增加，主要是国贸三期 B 阶段项目投入使用后，收取租户的租金押金增加；购买商品、接受劳务支付的现金增

加，主要是国贸三期 B 阶段项目投入使用，营运成本支出增加。

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

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

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

(三) 非主营业务导致利润重大变化的说明

不适用。

(四) 资产、负债情况分析

1、资产负债状况

金额单位：人民币元

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

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

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

其他流动资产增加，主要是待抵扣增值税进项税额增加。

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

应付账款增加，主要是应付酒店物资采购款增加。

预收账款增加，主要为国贸三期 B 阶段项目投入使用后，预收租户租金增加。

应付利息增加，主要是预提的超短期融资券应付利息。

2、截至报告期末主要资产受限情况

(1) 资产抵押和质押情况

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

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

公司已办理完成上述资产抵押登记手续。

抵押物清单

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

抵押物名称	权属证书	座落	抵押面积 (m ²)
朝阳区建国门外大街 1 号院 3 号楼	X 京房权证朝字第 983674 号	朝阳区建国门外大街 1 号院 3 号楼	13,182
朝阳区建国门外大街 1 号院 1 幢	X 京房权证朝字第 984663 号	朝阳区建国门外大街 1 号院 1 幢	60,545

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

根据国贸三期工程 B 阶段项目建设进展及资金需求，公司于 2016 年 2 月 5 日召开的六届十六次董事会会议，审议同意以下附“抵押物清单”中所列国贸三期工程 B 阶段项目相应的土地使用权及 B 阶段在建工程作为抵押担保，向中国建设银行股份有限公司北京市分行作为牵头行组成的银团申请不超过 28 亿元人民币借款，借款期限为 15 年，抵押权人为中国建设银行股份有限公司北京市分行。

公司已办理完成上述资产抵押登记手续。

抵押物清单

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

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

(2) 受限资金

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

(五) 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“一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”和“二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析”中“(一) 行业格局和趋势”的相关内容。

1、 报告期内房地产储备情况

不适用。

2、 报告期内房地产开发投资情况

地区	北京
项目	国贸三期 B 阶段项目
经营业态	写字楼、商城、酒店等
在建项目/新开工项目/竣工项目	竣工项目
项目用地面积(平方米)	20,000
项目规划建筑面积(平方米)	232,903
总建筑面积(平方米)	232,903
在建建筑面积(平方米)	0
已竣工面积(平方米)	232,903
总投资额	47 亿元
报告期实际投资额	报告期内，国贸三期 B 阶段项目支出为 0.7 亿元。截至报告期末，该项目累计投入为 42.9 亿元（按项目建设费用发生额统计，含应付工程款等）。

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

地区	北京
项目	国贸中心东楼改造及交通一体化工程（注①）
经营业态	商城
在建项目/新开工项目/竣工项目	在建项目
项目用地面积(平方米)	13,849（注②）
项目规划建筑面积(平方米)	38,257（注①）
总建筑面积(平方米)	38,257
在建建筑面积(平方米)	38,257
已竣工面积(平方米)	0
总投资额	3.9 亿元（注③）
报告期实际投资额	报告期内，公司对国贸中心东楼改造及交通一体化工程支出为 0.4 亿元。截至报告期末，对该工程累计投入为 3.6 亿元（按项目建设费用发生额统计，含应付工程款等）。

注：

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

②该项目用地的土地使用权由国贸有限公司所有。

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

3、报告期内房地产销售情况

不适用。

4、报告期内房地产出租情况

金额单位：人民币元

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值 (%)
1	北京	国贸中心	写字楼	355,557	1,338,378,861	否	-
			商城	143,159	499,377,280		
			公寓	80,124	114,452,257		

注：写字楼和商城出租房地产的建筑面积，包括于 2017 年 4 月取得竣工验收备案的三期 B 阶段项目的主塔楼国贸大厦 B 座中写字楼面积约 8 万平方米，以及于 2016 年 10 月取得竣工验收备案的三期 B 阶段项目的商业裙楼中商城面积约 5 万平方米。

5、报告期内公司财务融资情况

报告期末，公司各类融资途径的融资余额、融资成本如下：

金额单位：人民币元

	期末融资余额	利率
1、长期借款		
(1) 中国建设银行北京国贸支行	1,400,000,000	4.41%
(2) 银团贷款	840,000,000	4.90%
2、公司债券		
(1) “14 国贸 01” 公司债券	499,993,000	5.50%
(2) “14 国贸 02” 公司债券	400,000,000	3.88%
3、“17 中国国贸 SCP001” 超短期融资券	500,000,000	4.85%

金额单位：人民币元

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
3,639,993,000	4.67%	29,507,157

整体平均融资成本=Σ（期末单笔融资余额*对应融资利率）/期末融资总额。

6、其他说明

不适用。

（六）投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

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

（1）重大的股权投资

不适用。

（2）重大的非股权投资

① 国贸三期项目

国贸三期工程建设分为 A、B 两个阶段。

A 阶段项目已于 2010 年 8 月 30 日全部投入使用。

B 阶段项目于 2012 年 5 月 9 日举行项目建设启动仪式；2016 年 10 月 9 日取得商业裙楼竣工验收备案；2017 年 4 月 20 日取得主塔楼竣工验收备案，标志着国贸三期 B 阶段项目全部竣工并投入使用。

国贸三期 B 阶段项目其他有关情况详见公司于 2014 年 4 月 9 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上披露的“对外投资公告”。

报告期内，国贸三期 B 阶段项目支出为 0.7 亿元。截至报告期末，该项目累计投入为 42.9 亿元（按项目建设费用发生额统计，含应付工程款等）。

② 国贸中心东楼改造及交通一体化工程

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

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

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

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

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

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

截至目前，公司已取得北京市规划委对该项目的设计方案审查意见（2016 规复函字 0005 号）、北京市发改委对该项目的扩大内需重大项目绿色审批通道确认表、北京市国土局朝阳分局对该项目的建设用项目用地预审意见（京国土朝预〔2016〕0015 号）、北京市发改委关于该项目核准的批复（京发改〔核〕〔2016〕133 号）、北京市规划和国土资源管理委员会对该项目东楼改造部分（不包括交通一体化工程部分）的规划许可证批复

(2017 规土建字 0007 号) 以及北京市朝阳区公安消防支队建设工程消防设计审核意见书(朝公消审(2018)第 0428 号)。

报告期内, 国贸中心东楼改造及交通一体化工程支出为 0.4 亿元。截至报告期末, 该工程累计投入为 3.6 亿元(按项目建设费用发生额统计, 含应付工程款等)。

(3) 以公允价值计量的金融资产

不适用。

(七) 重大资产和股权出售

不适用。

(八) 主要控股参股公司分析

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

金额单位: 人民币元

公司名称	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净资产	净利润
北京国贸国际会展有限公司	主要从事会议及展览服务、组织文化艺术交流活动(不含演出)、许可经营图书、报纸、期刊、电子出版物、音像制品零售等项目。	10,000,000	29,401,370	11,526,120	737,553
国贸物业酒店管理有限公司	主要从事写字楼、高档公寓、高档综合物业项目及酒店项目的管理服务	10,000,000	218,620,396	42,886,289	15,904,470
北京时代网星科技有限公司	主要为高档商住社区的客户提供综合性电信增值服务。	18,245,000	26,380,855	17,245,008	2,608,757

(九) 公司控制的特殊目的主体情况

不适用。

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

行业竞争格局见本报告“一、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。

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

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

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

2018 年，北京将迎来多家酒店的开业，新增供给量同比将有较大幅度上升，但新开

业酒店项目主要分布在新兴商务区及城市近郊区域。在城市核心区域，一些开发商正在积极地升级改造老旧酒店，以及将一些盈利能力较低的酒店改成写字楼，核心区供应有限将会提升本区域酒店的整体市场表现，其平均房价和出租率仍有进一步上升的空间；旅游、商旅和会议市场的需求持续增长和目标客户群支付能力的不断提升，也助力酒店经营持续回暖。2020 年即将开业的位于北京通州的环球影城主题公园、2022 年举办的北京-张家口冬奥会、北京新机场的建设和雄安新区的设立，将促进城市基础设施的进一步完善，多条连接北京和周边旅游目的地的高铁和快速通道正在兴建，这些项目也将有力推进京津冀地区经济、旅游业的协同发展，从而释放更多商旅及会议需求。

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

（二）公司发展战略

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

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

作为北京市朝阳区 CBD 成员之一，公司将贯彻《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》提出的“在朝阳区东部、北部地区，应强化国际交往功能，建设成为国际一流的商务中心区的承载地”的新要求，继续秉承“争中国第一、创世界一流、铸国贸辉煌”的发展理念，锐意进取，铸就非凡，不断提升公司的核心竞争力，吸引更多的优质客户入驻（住）国贸中心，在为公司股东创造更多价值的同时，服务首都“四个中心”功能建设以及首都新的发展。

（三）经营计划

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

公司将重点做好以下方面的工作：

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

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

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

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

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

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

按照公司 2018 年度经营计划，公司维持当前业务所需的日常营运资金和税金等支出预计约 19.9 亿元，资产购置、物业改良与装修等日常资本性支出预计约 1.3 亿元，归还公司于 2015 年发行的公司债券 4.0 亿元和 2017 年发行的超短期融资券 5.0 亿元，支付银行借款及公司债券利息预计约 2.1 亿元，合计约 32.3 亿元。

公司对国贸三期 B 阶段工程总投资预算约为 47 亿元，2018 年度预计应付该项目工程款为 2.2 亿元；对国贸中心东楼改造及交通一体化工程的总投资预算约为 3.9 亿元，2018 年度预计资金需求约为 0.5 亿元；对国贸写字楼 2 座区域改造工程总投资预算约为 0.8 亿元，2018 年度预计建设资金需求约为 0.3 亿元；对国贸公寓改造工程总投资约 6.1

亿元，2018 年度预计建设资金需求约为 2.1 亿元，总计 2018 年度所需建设资金约为 5.1 亿元。

公司 2017 年底货币资金余额为 8.2 亿元（不含受限资金 1.2 亿元，见公司 2017 年年度报告“第四节经营情况讨论与分析”中“（三）资产负债情况分析”关于截至报告期末主要资产受限情况），预计 2018 年度经营活动产生的现金流入约为 32.6 亿元，合计约 40.8 亿元，可以满足上述资金需求。

（五）可能面对的风险

1、面对行业竞争格局和发展趋势中存在的风险因素，公司将采取的应对措施，详见本报告“二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析”中的“（一）行业格局和趋势”及“（三）经营计划”中的相关内容。

2、公司目前负债水平相对较高，2018 年国内货币政策继续保持稳健中性，加之中国房地产市场调控政策的延续性，将可能加大尤其是房地产企业的融资成本。

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

3、公司目前有多栋高层建筑，其中国贸大厦 A 座高度为 330 米，国贸大厦 B 座为 296 米，由于高层建筑物本身的特点决定了其火灾危险性大于一般建筑物。

为此，公司将坚持“预防为主、防消结合”的消防工作方针和群防群治的原则，立足于自防自救；硬件上不断提高建筑火灾的预防和控制的技术水平，保证建筑消防设施的完好有效；软件上加强消防安全管理，重点抓好消防安全的教育、培训、检查、整改等方面工作，不断强化人们的消防安全意识，提高抵御火灾能力；切实加强应急准备工作，在定期组织客户开展消防疏散演习的同时，不断强化内部义务消防队灭火救援和实战能力的训练，着力提高应对消防突发事件的应变及处置能力。

三、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。

四、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

不适用。

五、董事会对会计政策、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、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条件下，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 2016 年度利润分配方案经 2017 年 4 月 20 日召开的公司 2016 年度股东大会审议通过。2016 年度，以公司 2016 年年末总股份 1,007,282,534 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 3.00 元（含税），共计派发股利 302,184,760 元，剩余的未分配利润 2,422,873,947 元转以后分配。

2017 年 6 月 12 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 2016 年度权益分派实施公告。本次派息股权登记日为 2017 年 6 月 16 日，除权（息）日为 2017 年 6 月 19 日，现金红利发放日为 2017 年 6 月 19 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 (%)
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%
2015 年	0	2.00	0	201,456,507	627,598,722	32.10%

(三) 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。

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

不适用。

(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、宋庆龄基金会等机构保持长期合作关系。报告期内，公司与中国扶贫基金会合作，捐赠资金用于“爱心包裹”项目，激励贫困地区的孩子们以优异的成绩和良好的素质回报社会；再度携手专注于帮助视障儿童恢复视力的国际非盈利慈善机构国际奥比斯组织，隆重举行了“童梦世界，缤纷国贸”慈善晚会，捐赠善款用于更多眼科医生的培训和眼疾患者的救助与治疗；连续第五年参与资助智行基金会，举办了“2017 北京智行基金会夏令营国贸日活动”，帮助来自艾滋病高发地区贫困家庭的儿童勇于迎接挑战，克服困难，勇敢追求梦想；举办“爱心蓄力，点亮未来”善款捐赠活动，用于解决贫困学生的冬季取暖问题。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。

与此同时，公司还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，节能效果显著。

报告期内，公司完成了部分冷冻站节能控制系统改造、污水净化处理和再生利用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，再次获得北京市发改委、北京市财政局颁发的“北京市 2017 年度能效领跑者”和北京市节水办颁发的“节水型企业”称号等。

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)属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其子公司的环保情况说明

不适用。