

公司代码：600007

公司简称：中国国贸

中国国际贸易中心股份有限公司
600007

2018 年半年度报告摘要

中国国际贸易中心股份有限公司

2018 年半年度报告摘要

第一节 重要提示

一、本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。

二、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

三、公司全体董事出席董事会会议。

四、本半年度报告未经审计。

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。

不适用。

第二节 公司基本情况

一、 公司简介

股票简称	中国国贸	股票代码	600007
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	王京京	骆洋喆、廖哲、张丽滨、章侃	
电话	010-65052288	010-65052288	
办公地址	北京市建国门外大街 1 号	北京市建国门外大街 1 号	
电子信箱	dongmi@cwtc.com	dongmi@cwtc.com	

二、 公司主要财务数据

金额单位：人民币元

	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减(%)
总资产	11,144,031,618	11,666,019,297	-4.47%
归属于上市公司 股东的净资产	6,549,058,967	6,467,527,683	1.26%
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
经营活动产生的 现金流量净额	636,253,516	628,395,180	1.25%
营业收入	1,552,120,934	1,254,968,172	23.68%
归属于上市公司 股东的净利润	403,861,695	294,958,864	36.92%
归属于上市公司 股东的扣除非经常性损 益的净利润	412,938,308	295,209,072 (注)	39.88%
加权平均净资产 收益率(%)	6.15%	4.77%	1.38%
基本每股收益 (元/股)	0.40	0.29	36.92%

稀释每股收益 (元 / 股)	0.40	0.29	36.92%
-------------------	------	------	--------

注：“归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润”的上年同期数较《2017 年半年度报告》略有差异，主要是根据财政部于 2017 年颁布的《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》以及《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），公司将上年同期获得的政策奖励款调整计入其他收益。

三、前十名股东持股情况表

单位：股

截至报告期末普通股 股东总数(户)	12,807				
前十名股东持股情况					
股东名称	股东 性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售 条件股份数量	质押或冻结 的股份数量
中国国际贸易中心有限公司	其他	80.65%	812,360,241	0	无
吴宝珍	未知	2.14%	21,596,000	未知	未知
香港中央结算有限公司	未知	1.19%	11,949,060	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	0.94%	9,500,000	未知	未知
中国银行股份有限公司—易方达中小盘混合型证券投资基金	未知	0.88%	8,900,000	未知	未知
朱金妹	未知	0.51%	5,165,000	未知	未知
吴悦	未知	0.49%	4,919,400	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

上述股东关联关系或一致行动的说明	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。

四、截至报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

不适用。

五、控股股东或实际控制人变更情况

不适用。

六、未到期及逾期未兑付公司债情况

（一）公司债券基本情况

金额单位：人民币元

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
中国国际贸易中心股份有限公司 2014 年公司债券（第一期）	14 国贸 01	122320	2014-8-20	2019-8-19	499,993,000	5.50%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付	上海证券交易所
中国国际贸易中心股份有限公司 2014 年公司债券（第二期）	14 国贸 02	136055	2015-11-25	2018-11-24	400,000,000	3.88%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付	上海证券交易所

注：“14 国贸 01”公司债券于 2017 年 8 月 21 日回售实施完毕后，在上海证券交易所上市并交易债券余额为 499,993,000 元，具体情况详情见以下“2、公司债券其他情况的说明”的相关内容。

1、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 2017 年 11 月 27 日（由于 2017 年 11 月 25 日为节假日，顺延至其后的第 1 个工作日）完成 2016 年 11 月 25 日至 2017 年 11 月 24 日期间的利息款兑付，不存在兑付兑息违约情况。

2、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：

公司上调票面利率选择权：公司有权决定在当期债券存续期的第 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。

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

根据公司控股股东中国国际贸易中心有限公司（以下简称“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（林明志先生简历详见公司于 2018 年 3 月 24 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七次董事会会议决议公告，公告编号：临 2018-003；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）反映发行人偿债能力的指标

金额单位：人民币元

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减 (%)	变动原因
资产负债率	41.21%	44.54%	-3.33%	-
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比 上年同期增减 (%)	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	10.73	7.81	37.39%	-

注：

①资产负债率=负债总额÷资产总额×100%；

②EBITDA 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）；

（三）关于逾期债项的说明

不适用。

第三节 经营情况讨论与分析

一、经营情况的讨论与分析

2018 年上半年，北京写字楼新增项目主要位于非核心商务区；下半年，CBD 核心商务区将迎来首批优质项目入市，由于部分新项目预租情况较好，预计整体市场空置率将会在短期内小幅攀升但仍会维持在低位。内资企业继续主导写字楼租赁市场，外资企业租赁需求则保持平稳，市场需求依旧保持活跃，写字楼净吸纳量创近年历史同期最高；数字新媒体产业、金融和专业服务行业继续成为市场需求的主要动力，其中传统金融行业的新租和扩租势头强劲，受政策支持的科技行业以及制造业等实体行业的需求有望进一步提升，加之共享办公运营商加速在优质写字楼的布局，使得优质写字楼的租赁需求更加活跃，市场平均租金将保持平稳。

北京零售物业在核心区域新增供应有限，中国稳健的经济基础为零售业的发展提供了充足的保障，零售物业市场平均租金和出租率保持平稳。在新思想和新技术的引领下，实体零售行业释放出更大的发展活力，并为消费者带来更加丰富的购物体验；越来越多的国际、国内品牌在北京升级开设旗舰店，并在空间设计、业态创新、体验升级等多方面区别于一般实体店；商家在努力打破实体店和线上销售平台的界限，实现多渠道零售，利用大数据挖掘消费者的需求偏好，以便全面提升消费者体验；电商平台加速对线下零售百货和物流供应商进行投资，以打通线上、线下及物流系统，打造全渠道零售模式。另外，随着中产阶级的崛起及消费群体的日益扩大，对于更高品质的产品和更好的购物体验的需求都将越来越旺盛，中国消费者已成为全球最大的奢侈品牌购买人群，随着国内相关商品进口关税政策的调整，境内外价格差距缩小，奢侈品销售正回归国内，国内销售在全球奢侈品牌收入中所占份额不断上升，将促进零售商业的进一步繁荣和发展，从而带动对零售物业需求的增长。

北京服务式公寓市场仅有少量新增项目入市。鉴于市场存量依旧有限，服务式公寓整体入住率及租金小幅上升。目前，公寓租赁市场的发展仍是政府推动发展的热点市场，吸引了来自不同领域的投资方及运营方进行布局。未来随着政府支持住房租赁市场相关政策的加快落实，公寓市场可依托更加良好的内外部环境实现更为快速地发展。

北京新增高端酒店供给增速较为平缓。在商务与休闲旅游客源不断增长的推动下，高

端酒店业绩持续回暖，间房收入保持增长。受土地政策的影响，中心城区新增供给进一步收缩，这将利好该区域现有酒店的业绩表现。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，公司实现营业收入 15.5 亿元，比上年增加 3.0 亿元，增长 23.7%；实现利润总额 5.4 亿元，比上年增加 1.5 亿元，增长 36.9%。营业收入较上年同期增加，主要是除国贸公寓于 2018 年 4 月起停业进行装修改造、营业收入较上年同期有所减少外，来自于写字楼、商城和酒店的收入均较上年同期有所增加。

公司主营业务分行业情况如下：

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	1,217,831,170	424,651,088	65.13%	15.59%	10.99%	1.44%
酒店经营	334,289,764	303,690,861	9.15%	66.02%	55.06%	6.42%

（一）主营业务分析

1、财务报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	1,552,120,934	1,254,968,172	297,152,762	23.68%
营业成本	728,341,949	578,449,017	149,892,932	25.91%
销售费用	27,632,632	41,926,082	-14,293,450	-34.09%
管理费用	41,084,399	63,275,469	-22,191,070	-35.07%
财务费用	71,063,208	58,667,512	12,395,696	21.13%

经营活动产生的现金流量净额	636,253,516	628,395,180	7,858,336	1.25%
投资活动产生的现金流量净额	-148,280,348	-220,246,902	71,966,554	-32.68%
筹资活动产生的现金流量净额	-892,290,434	-183,430,036	-708,860,398	386.45%

(1) 营业收入

报告期内，公司实现营业收入 15.5 亿元，比上年增加 3.0 亿元，增长 23.7%，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	778,844,539	50.18%	627,030,723	49.96%	151,813,816
商城	299,564,714	19.30%	268,177,202	21.37%	31,387,512
公寓	13,629,990	0.88%	61,887,320	4.93%	-48,257,330
酒店	334,289,764	21.54%	201,353,258	16.04%	132,936,506
其他	125,791,927	8.10%	96,519,669	7.70%	29,272,258
合计	1,552,120,934	100%	1,254,968,172	100%	297,152,762

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，上年同期营业收入相对较少；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。

报告期内，公司主要投资性物业项目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 (m ²)	平均已出租面积 (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	47,802	549	532	17	97.4%	96.3%	1.1%
	二期	34,970	33,964	524	524	0	97.1%	98.1%	-1.0%
	三期 A	82,432	80,483	691	598	93	97.6%	98.5%	-0.9%
	三期 B	37,769	36,526	676	666	10	96.7%	78.8%	17.9%
	服务式办公楼	5,374	5,374	558	473	85	100%	68.0%	32.0%
	合计	209,632	204,149	617	566	51	97.4%	96.1%	1.3%
商城	一期	15,237	15,097	1,377	1,341	36	99.1%	95.7%	3.4%
	二期	3,931	3,874	756	788	-32	98.5%	82.7%	15.8%
	三期 A	17,903	17,299	545	534	11	96.6%	93.7%	2.9%
	三期 B	26,045	21,392	600	586	14	82.1%	69.1%	13.0%
	合计	63,116	57,662	796	786	10	91.5%	83.3%	8.2%
公寓		50,418	18,232	246	243	3	36.2%	82.9%	-46.7%

注：

①平均租金中包含租金和物业管理费。

②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。

③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) 营业成本

报告期内，公司营业成本 7.3 亿元，比上年同期增加 1.5 亿元，增幅为 25.9%，具体构成情况如下：

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	231,974,775	31.85%	187,884,204	32.48%	23.47%
员工成本	187,588,922	25.76%	148,111,847	25.60%	26.65%
能源费	46,334,825	6.36%	52,589,359	9.09%	-11.89%
维修保养	52,201,501	7.17%	44,705,744	7.73%	16.77%
其他	210,241,926	28.86%	145,157,863	25.10%	44.84%
合计	728,341,949	100%	578,449,017	100%	25.91%

以上营运成本构成项目中，其他费用本期与上年同期金额相比增加 30%以上，主要是由于国贸三期 B 阶段项目自 2017 年 4 月全部投入使用后，相关费用有所增加。

(3) 费用

报告期内，公司销售费用和管理费用本期与上年同期金额相比变动比例达到 30%以上，其中销售费用本期较上年同期金额减少，主要是上年同期国贸三期 B 阶段项目投入使用，广告宣传费和代理佣金支出较多；管理费用本期较上年同期金额减少，主要是上年同期数中包含国贸三期 B 阶段项目中的新国贸饭店开业前费用。

(4) 现金流

公司现金流的构成情况详见公司 2018 年半年度财务报告所附公司现金流量表，其中公司投资活动产生的现金流量净额和筹资活动产生的现金流量净额本期与上年同期相比变动比例达到 30%以上。具体原因如下：

投资活动产生的现金净流出额减少，主要是国贸三期 B 阶段工程投入使用，建设资金

投入减少，使购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少；

筹资活动产生的现金净流出额增加，主要是由于取得借款收到的现金及发行债券收到的现金减少；

现金及现金等价物减少，主要是筹资活动产生的现金流入减少。

2、其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

除上述“财务报表相关科目变动分析表”及有关说明外，公司其他利润构成项目本期金额较上年同期变动比例达到 30%以上的如下：

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 (%)
投资收益	3,966,175	2,425,427	1,540,748	63.52%
其他收益	4,847,300	251,360	4,595,940	1,828.43%
营业外收入	4,827,367	2,465,615	2,361,752	95.79%
营业外支出	16,928,917	2,799,452	14,129,465	504.72%

投资收益增加，主要是报告期购买的可供出售金融资产收益增加；

其他收益增加，主要是报告期收到的政府奖励款增加；

营业外收入增加，主要是报告期收到租户提前解约的违约罚款收入增加；

营业外支出增加，主要是报告期处置固定资产净损失增加。

(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)	533,895,150	4.79%	941,445,953	8.07%	-43.29%
预付账款 (注②)	34,106,638	0.31%	51,022,748	0.44%	-33.15%
其他应收款 (注③)	14,746,296	0.13%	10,164,420	0.09%	45.08%
其他流动资产 (注④)	57,928,551	0.52%	8,349,117	0.07%	593.83%
应付票据及 应付账款 (注⑤)	21,094,090	0.19%	31,501,340	0.27%	-33.04%
应付职工薪酬 (注⑥)	53,286,469	0.48%	84,346,042	0.72%	-36.82%
应交税费 (注⑦)	29,233,567	0.26%	17,477,450	0.15%	67.26%
其他流动负债 (注⑧)	0	0	499,622,218	4.28%	-100%

注：

- ①货币资金减少，主要是偿还到期的超短期融资券 5 亿元；
- ②预付账款减少，主要是工程预付款减少；
- ③其他应收款增加，主要是应收客户的代垫能源费增加；
- ④其他流动资产增加，主要是预缴的部分下半年度房产税；
- ⑤应付票据及应付账款减少，主要是支付了应付的展会分成款；
- ⑥应付职工薪酬减少，主要为期初数中含有的应付员工 2017 年度花红已于 2018 年一季度发放；
- ⑦应交税费增加，主要是应交企业所得税增加；
- ⑧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。

2、截至报告期末主要资产受限情况

(1) 资产抵押和质押情况

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

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

公司已办理完成上述资产抵押登记手续。

抵押物清单

抵押物名称	权属证书	座落	抵押面积(m ²)
国贸三期 A 阶段部分土地使用权	京朝国用(2014 出)第 00225 号	朝阳区建外大街 1 号 (国贸三期工程 A、B 阶段)	19,235
朝阳区建国门外大街 1 号院 1 号楼	X 京房权证朝字第 982670 号	朝阳区建国门外大街 1 号院 1 号楼	189,176
朝阳区建国门外大街 1 号院 3 号楼	X 京房权证朝字第 983674 号	朝阳区建国门外大街 1 号院 3 号楼	13,182
朝阳区建国门外大街 1 号院 1 幢	X 京房权证朝字第 984663 号	朝阳区建国门外大街 1 号院 1 幢	60,545

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

根据国贸三期工程 B 阶段项目建设进展及资金需求，公司于 2016 年 2 月 5 日召开的六届十六次董事会会议，审议同意以下附“抵押物清单”中所列国贸三期工程 B 阶段项目相

应的土地使用权及 B 阶段在建工程作为抵押担保，向中国建设银行股份有限公司北京市分行作为牵头行组成的银团申请不超过 28 亿元人民币借款，借款期限为 15 年，抵押权人为中国建设银行股份有限公司北京市分行。

公司已办理完成上述资产抵押登记手续。

抵押物清单

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

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

(2) 受限资金

2018 年 6 月 30 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 2018 年半年度财务报告附注四.1 “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详见本摘要“第三节经营情况的讨论与分析”中“一、经营情况的讨论与分析”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	在建项目（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)	38,257（注④）
已竣工面积(平方米)	0（注④）
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（最终面积以房产测绘登记为准）于 2018 年 7 月 23 日完成竣工验收备案，具备使用条件。

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	中国国际贸易中心	写字楼	355,557	762,431,347	否	-
			商城	143,159	275,484,059		
			公寓	80,124	13,465,755		

注：从 2018 年 4 月份起，国贸公寓停止营业，进行装修改造。

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%

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
3,139,993,000	4.65%	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。

(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取得竣工验收备案，具备使用条件。

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）。

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 年半年度报告“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 0.2 亿元。截至报告期末，累计投资额为 0.2 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。

(4) 重大资产和股权出售

不适用。

(5) 主要控股参股公司分析

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 年半年度财务报告附注四.7 和附注十一.3 “长期股权投资”以及附注五“在其他主体中的权益”。

(6) 公司控制的结构化主体情况

不适用。

二、其他披露事项

(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

不适用。

(二) 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，详见公司 2017 年年度报告“第四节经营情况讨论与分析”中“三、（一）行业格局和趋势”和“三、（三）经营计划”以及上述“经营情况的讨论与分析”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。

3、中美贸易摩擦，可能会导致一些国内制造业和贸易相关行业的租户以及一些美国的租户，重新审视其对办公空间的需求。但由于在国贸写字楼办公的租户主要是金融、能源企业和律师事务所，国贸写字楼目前没有受到实质性影响。

三、与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

不适用。

四、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响

不适用。

中国国际贸易中心股份有限公司

董事长：林明志

2018 年 8 月 30 日