# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 2017 年度报告摘要

第一节重要提示

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

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

三、本次董事会会议应出席董事12名，实际出席董事12名，其中亲自出席10名，委托出席2名。董事王思东先生及独立董事马蔚华先生因故未能亲自出席会议，分别书面委托董事长陈延平先生和独立董事任志雷先生代为出席并行使表决权。

四、普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

根据公司章程规定，公司分配当年税后利润时，应当提取利润的10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的50%以上的，可以不再提取。2017年末，公司的法定公积金为603,641,267元（人民币，以下同），已达到注册资本的50%，可以不再提取法定公积金。

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2017年度公司实现税后利润628,459,915元，加上2016年年末未分配利润2,725,058,707元，减去2017年上半年已分配支付的现金股利302,184,760元，2017年年末可供股东分配利润为3,051,333,862元。

2017年度利润分配预案：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320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。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2017年度股东大会批准。

第二节 公司基本情况

一、公司简介

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

二、报告期公司主要业务简介

报告期内，公司主要从事商务服务设施的投资、经营和管理，包括高档甲级写字楼、商城、公寓等设施的出租及管理，高档酒店经营，大型展览及配套服务及停车设施服务等。

公司除所拥有的酒店经营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。

三、公司主要会计数据和财务指标

(一) 近3年的主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

| | 2017年末 | 2016年末 | 本期末比上年同期末增减(%) | 2015年末 |
|---|---|---|---|---|
| 归属于上市公司股东的净资产 | 6,467,527,683 | 6,134,905,728 | 5.42% | 5,650,021,845 |
| 总资产 | 11,666,019,297 | 11,208,470,938 | 4.08% | 10,219,156,999 |
| | 2017年 | 2016年 | 本期比上年同期增减(%) | 2015年 |
| 营业收入 | 2,766,461,106 | 2,349,397,869 | 17.75% | 2,271,278,419 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 634,806,715 | 686,340,390 | -7.51% | 627,598,722 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 618,546,932 | 686,904,642 | -9.95% | 616,752,602 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,205,496,354 | 1,117,904,000 | 7.84% | 1,144,557,072 |
| 基本每股收益（元／股） | 0.63 | 0.68 | -7.51% | 0.62 |
| 稀释每股收益（元／股） | 0.63 | 0.68 | -7.51% | 0.62 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 10.16% | 11.71% | -1.56% | 11.61% |

(二)2017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 | 602,178,079 | 682,790,093 | 737,216,252 | 774,276,682 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 158,656,878 | 136,301,986 | 182,135,142 | 157,712,709 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 157,269,539 | 137,751,013 | 172,339,154 | 151,187,226 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 387,670,234 | 240,724,946 | 400,107,382 | 176,993,792 |

四、截止报告期末的股东总数、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

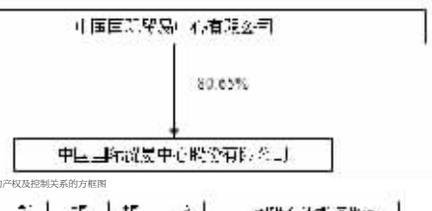
单位：股

| | |
|---|---|
| 截止报告期末普通股股东总数（户） | 12,338 |
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户） | 13,468 |
| 截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户） | 不适用 |
| 年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户） | 不适用 |

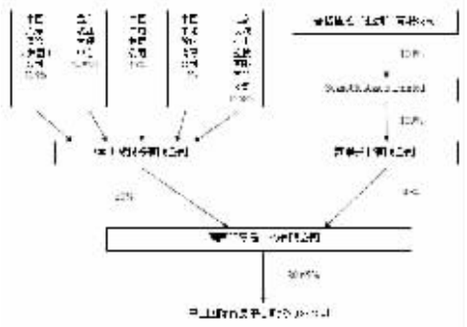
前十名股东持股情况

| 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 | 2.51% | 25,306,000 | 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 | 1.24% | 12,500,000 | 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 | 1.04% | 10,500,028 | 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 |
| 香港中央结算有限公司 | 未知 | 0.85% | 8,514,619 | 未知 | 未知 |
| 朱金妹 | 未知 | 0.58% | 5,865,000 | 未知 | 未知 |
| 吴悦 | 未知 | 0.54% | 5,432,710 | 未知 | 未知 |
| 周明丰 | 未知 | 0.50% | 5,052,200 | 未知 | 未知 |
| 顾国绵 | 未知 | 0.48% | 4,818,582 | 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。 | | | | |

五、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图




六、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



七、公司债券情况

(一) 公司债券基本情况

金额单位：人民币元

| 债券名称 | 简称 | 代码 | 发行日 | 到期日 | 债券余额 | 利率 | 还本付息方式 | 交易场所 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 中国国际贸易中心股份有限公司2014年公司债券（第一期） | 14国贸01 | 122320 | 2014-8-20 | 2019-8-19 | 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 | 136065 | 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。

(二) 公司债券付息兑付情况

1、“14国贸01”公司债券，已于2017年8月21日（由于2017年8月20日为节假日，顺延至其后的第1个工作日）完成2016年8月20日至2017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26日为节假日，顺延至其后的第1个工作日）完成2016年11月26日至2017年11月24日期间的利息款兑付，不存在付息兑付违约情况。

(三) 公司债券评级情况

根据联合信用评级有限公司于2017年5月3日出具的《中国国际贸易中心股份有限公司公司债券2017年跟踪评级报告》（联合[2017]336号），联合信用评级有限公司认为公司作为中国国际贸易中心（以下简称“国贸中心”）的运营主体，受益于北京市商业物业市场的平稳发展，经营状况保持良好，2016年公司营业收入稳定增长、盈利能力保持较强水平、融资渠道畅通，公司债务负担略有下降，同时国贸三期B阶段于2017年4月20日取得竣工验收备案，其投入运营将进一步扩大公司的经营规模，提升盈利能力，增强整体竞争实力，故将公司的主体长期信用等级上调为“AAA”，评级展望维持“稳定”，同时将“14国贸01”和“14国贸02”的债项信用等级上调为“AAA”。公司主体评级不存在差异情况。

关于公司主体及债券信用评级发生变化的有关情况，详见公司于2017年5月10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上披露的相关公告。

(四) 公司近2年的主要会计数据和财务指标

| 主要指标 | 2017年 | 2016年 | 本期比上年同期增减（%） | 变动原因 |
|---|---|---|---|---|
| 资产负债率 | 44.54% | 45.25% | -0.71% | - |
| EBITDA全部债务比 | 0.39 | 0.37 | 6.01% | - |
| 利息保障倍数 | 5.77 | 6.19 | -6.78% | - |

注：

①资产负债率＝负债总额÷资产总额×100%；

②EBITDA全部债务比=（息税折旧摊销前利润/全部债务），全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他有息债务；

③利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）。

第三节经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

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注驻次中心商务区，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换得对成本敏感的租户，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。但随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来租能力较强，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。

二、报告期内主要经营情况

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、商城及酒店的出租情况较好，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) 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 | 110,857,230 | 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% | 430,970,290 | 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% |
| | 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鉴于国贸二期总本公司与中国国际贸易中心有限公司（以下简称“国贸公司”）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阶段项目中的商业街楼于公司从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，公司对部分写字楼和广场以及商业店铺布局进行优化调整，同时由于与其共享大厅的写字楼平均租户租约变更，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达到这一时期第一名。

(1)主营业务分行业、分产品、分地区情况

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较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净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净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。

(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 | 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 | 1,196,969 | 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20亿元人民币（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（m2） |
|---|---|---|---|
| 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962670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963874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964963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（m2） |
|---|---|---|---|
| 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12亿元，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”）。

(四) 房地产行业经营性信息分析

房地产行业经营性信息敬请查阅公司2017年年度报告“第四节经营情况讨论与分析”中“一、经营情况讨论与分析”和“三、公司关于公司未来发展的讨论与分析”中“（一）行业格局和趋势”的相关内容。

1、报告期内房地产储备情况

不适用。

2、报告期内房地产开发投资情况

| 地区 | 北京 |
|---|---|
| 项目 | 国贸三期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07亿元。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36亿元（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自公司于国贸中心写字楼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，同时周围干展贸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周广场及写字楼区域地下国贸商城连通交通、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合公司所有，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讨，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2.67万平方米的房屋进行建设。

改造项目投资总额约9.2亿元（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0006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项目用地预审意见（京国土朝预[2016]1001号）、北京市发改委关于该项目核准的批复(京发改(核)[2016]1133号)、北京市规划委员会颁发的建设工程规划许可证（建字第110105201600428号）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(朝公消审字[2016]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）。

(9) 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

公司控股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股权公司的投资收益，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 |

(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

行业竞争格局见公司2017年年度报告“第四节经营情况讨论与分析”中“一、经营情况讨论与分析”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，该区域写字楼交置需求旺盛，预期上开、租赁市场新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3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将在商品质项目中进一步得到挖掘和应用。

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空间，随着政府继续实施对住房租赁市场的政策支持