中国国际贸易中心股份有限公司

【2017】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	11,454,989,377	11,208,470,938	2.20%
归属于上市公司股东的净资产	6,127,679,832	6,134,905,728	-0.12%
	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	628,395,180	577,487,223	8.82%
营业收入	1,254,968,172	1,145,090,155	9.60%
归属于上市公司股东的净利润	294,958,864	377,466,275	-21.86%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	295,020,552	375,034,649	-21.34%
加权平均净资产收益率(%)	4.77%	6.54%	-1.77%
基本每股收益（元/股）	0.29	0.37	-21.86%
稀释每股收益（元/股）	0.29	0.37	-21.86%

三、前十名股东持股情况

单位：股

截至报告期末股东总数（户）	12,013
截至报告期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	2.78%	28,027,091	0	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	1.31%	13,200,012	0	未知
中国建设银行股份有限公司－易方达沪深300指数证券投资基金	未知	1.13%	11,352,228	0	未知
香港中央结算有限公司	未知	0.83%	8,318,670	0	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	0.81%	8,176,867	0	未知
全国社保基金一零九组合	未知	0.66%	6,640,108	0	未知
朱金妹	未知	0.65%	6,568,501	0	未知
吴悦	未知	0.54%	5,432,710	0	未知
周明丰	未知	0.48%	4,859,800	0	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。				

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	136056	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日期间的利息派发付，不存在付息兑付违约情况。

（2）"14国贸02"公司债券，已于2016年11月25日完成2015年11月25日至2016年11月24日期间的利息派发付，不存在付息兑付违约情况。

2.公司债券其他情况的说明

"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。

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变付日，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"的票面利率为5.50%不变。公司将于回售登记期后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"票面利率不调整和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"票面利率不调整和投资者回售的第二提示性公告	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"票面利率不调整和投资者回售的第三提示性公告	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上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的相关公告。

（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	46.49%	45.25%	1.24%	-
	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	7.81	8.50	-8.12%	-

注：

①资产负债率＝负债总额÷资产总额×100%；

②息税前折旧摊销前利润/（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

2017年上半年，受新需供应增加以及整体需求有所放缓的影响，北京写字楼空置率小幅攀升，市场平均租金微幅回落。内资企业继续主导写字楼市场，外资企业扩租愈加谨慎。上半年市场新增租户主要来自非银行类金融机构，高科技企业及房地产企业。为减小供应量增加带来的压力，部分业主主动针对不同的客户及需求，采取灵活的租赁政策以保留优质租户，从而导致未来一段时间租金水平将承受一定的下滑压力，与此同时，核心区新增优质项目租赁竞争强劲，签约率较高，金融和专业服务企业纷纷抵住市场机会升级或整合其办公空间，新增供应被快速吸纳，这表明写字楼市场仍存在较大被抑制的需求，核心区优质写字楼的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，北京市实体零售业总体表现平稳，零售物业市场平均租金和出租率较上年同期基本持平。未来一年，北京零售市场新增供应大部分集中在丰台、通州等周边地区。在消费需求升级和线上线下融合的新零售模式逐步推进的影响下，个性化、体验感和高品质已成为消费者的主流需求，主打综合健康和诠释现代生活方式的商业综合体已成为北京零售市场发展的新趋势。奢侈品零售业有所回暖，北京对中高端国际品牌的吸引力依然强劲。核心区优质零售物业平均租金仍有进一步上升空间。

北京服务式公寓有少量新增项目入市，市场需求趋于谨慎，服务式公寓整体出租率及租金水平基本稳定。未来一年，服务式公寓供应主要集中在北京四环以外，"非核心"化趋势明显，预计核心区公寓租金及出租率将保持平稳。另外，北京市近期出台的商办政策，可能导致部分公寓持有者短期内难以卖出套现，而采取租赁的方式投入市场，这将对公寓租赁市场产生一定影响。

北京新增高端酒店有限。在商旅和会议市场需求持续增长的推动下，北京高端酒店出租率及收入同时攀升。下半年北京将有少量酒店入市，其中大部分集中在新兴商务区及城市近郊区域。与此同时，由于商务和旅游市场竞争活跃，预计下半年核心商务区高端酒店市场入住率将持续现有的增长态势，平均房价温和上升，客房收入平稳增长。另外，新兴商务区的开发、北京新机场的建设、未来环球影城大型游乐项目的积极推动，以及休闲度假需求的迅速增长，都将利好北京酒店业的整体发展。

报告期内，公司完成了三期B阶段项目相关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，商城系统明显提加，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125亿元，比上年增加11亿元，增长9.6%（如剔除"营改增"政策调整的影响，按同比口径计算，营业收入增长比例更高）；实现利润总额3.9亿元，比上年减少1.1亿元，下降21.8%（如剔除计缴房产税政策调整的影响，实现利润总额为4.6亿元，比上年减少0.4亿元，下降8.2%）。利润总额较上年同期减少，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同期有所增加。

公司有关分行业经营情况如下：

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	1,053,614,914	382,593,888	63.69%	10.13%	17.57%	-2.30%
酒店经营	201,353,258	195,855,129	2.73%	6.86%	6.95%	-0.08%

（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	1,254,968,172	1,145,090,155	109,878,017	9.60%
营业成本	578,449,017	508,557,881	69,891,136	13.74%
销售费用	41,926,082	16,019,902	25,906,180	161.71%
管理费用	63,275,469	39,700,876	23,574,593	59.38%
财务费用	58,667,512	38,669,784	19,997,728	51.71%
经营活动产生的现金流量净额	628,395,180	577,487,223	50,907,957	8.82%
投资活动产生的现金流量净额	-220,246,902	-473,540,611	253,293,709	-53.49%
筹资活动产生的现金流量净额	-183,430,036	-144,539,789	-38,890,247	26.91%

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。公司按露2016年半年度报告时该规定尚未施行，因此上半同期相关数据不再进行调整。

（1）营业收入

报告期内，公司实现营业收入125亿元，比上年增加11亿元，增长9.6%，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	627,030,723	49.96%	604,835,131	52.82%	22,195,592
商城	268,177,202	21.37%	214,623,599	18.74%	53,553,603
公寓	61,887,320	4.93%	63,721,019	5.56%	-1,833,699
酒店	201,353,258	16.04%	188,421,902	16.46%	12,931,356
其他	96,519,669	7.70%	73,488,504	6.42%	23,031,165
合计	1,254,968,172	100.00%	1,145,090,155	100.00%	109,878,017

公司实现营业收入较上年同期增加，主要是由于国贸三期B阶段项目陆续投入使用，新增某日三期B阶段写字楼、商城及新国贸饭店的收入。

报告期内，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	47,273	532	540	-8	96.3%	97.7%	-1.4%
	二期	35,181	34,526	524	516	8	98.1%	96.7%	1.4%
	三期A	82,542	81,321	598	667	-69	98.5%	98.3%	0.2%
	三期B	43,019	33,313	645	-	-	77.4%	-	-
商城	一期	14,834	14,195	1,341	1,379	-38	95.7%	98.3%	-2.6%
	二期	3,869	3,200	788	839	-51	82.7%	96.6%	-13.9%
	三期A	18,065	16,930	534	546	-12	93.7%	91.7%	2.0%
	三期B	26,187	18,100	586	-	-	69.1%	-	-
公寓		50,246	41,627	243	233	10	82.9%	88.3%	-5.4%
国贸大酒店		客房278间		1,673	1,619	54	62.4%	60.3%	2.1%
新国贸饭店		客房450间		731	-	-	64.3%	-	-

注：

①国贸大酒店和新国贸饭店的平均租金为元/间夜。

②基于国贸二期及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月开始陆续出租，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写字楼和商城站在全城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，对当期平均租金水平产生一定的影响。

⑦公寓的出租率低于上年同期，主要是公司正在研究于2018年开始对公寓进行装修改造（待方案确定后，公司将按有关规定履行审批程序并对外披露），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7月，其中的写字楼和商城的当月平均出租率分别已达到96.1%和81.1%。

（2）营业成本

报告期内，公司营业成本5.8亿元，比上年同期增加0.7亿元，增幅为13.7%，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	187,884,204	32.48%	138,245,528	27.18%	35.91%
员工成本	148,111,847	25.60%	133,804,968	26.31%	10.69%
能源费	52,589,359	9.09%	50,537,569	9.94%	4.06%
维修保养	44,705,744	7.73%	27,274,892	5.36%	63.91%
其他	145,157,863	25.10%	158,694,924	31.21%	-8.53%
合计	578,449,017	100.00%	508,557,881	100.00%	13.74%

以上营运成本构成项目中，折旧摊销、维修保养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、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阶段项目投入使用后，相关的利息费用停止资本化，计入当期费用；

（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	628,395,180	577,487,223	50,907,957	8.82%
投资活动产生的现金流量净额	-220,246,902	-473,540,611	253,293,709	-53.49%
筹资活动产生的现金流量净额	-183,430,036	-144,539,789	-38,890,247	26.91%

公司现金流量的构成情况详见公司2017年半年度财务报告所附财务报表流量表。

经营活动产生的现金流量中收到其他与经营有关的现金以及购买商品、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，收取租户的租金押金增加，以及国贸三期B阶段项目投入使用后，成本费用增加。

投资活动产生的现金净流出额减少，主要是由于公司对国贸三期B阶段项目建设资金投入减少，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。另外，购买和赎回可供出售金融资产增加，使投资支付的现金和取回投资收到的现金，收到其他与投资活动有关的现金增加；

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减少及分配股利、利润或偿付利息支付的现金增加，发行债券收到的现金以及偿还债务支付的现金增加，分别为发行"17中国国贸SCP001"5亿元超短期融资券及偿还"16中国国贸SCP001"5亿元超短期融资券；

现金及现金等价物为净增加以及年末现金及现金等价物余额增加，主要是经营活动现金流入增加及投资活动流出资金减少。

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

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（%）
税金及附加	121,573,186	42,720,853	78,852,333	184.58%
销售费用	41,926,082	16,019,902	25,906,180	161.71%
管理费用	63,275,469	39,700,876	23,574,593	59.38%
财务费用	58,667,512	38,669,784	19,997,728	51.71%
投资收益	2,425,427	639,437	1,785,990	279.31%
营业外支出	2,799,452	465,081	2,334,371	501.93%

税金及附加增加，主要是根据财政部2016年12月财发【2016】22号《增值税会计处理规定》，公司将本报告期房产税、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，而上年同期比较数据未进行追溯调整；

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

管理费用增加，主要为国贸三期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，主要为国贸三期B阶段项目投入使用后，相关的利息费用停止资本化，计入当期费用；

投资收益增加，主要是本报告期购买的可供出售金融资产收益增加；

营业外支出增加，主要是本报告期购买的可供出售金融资产投入增加。

（2）非主营业务导致利润重大变化的说明

不适用

（3）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	644,779,344	5.63%	423,749,556	3.78%	52.16%
应收账款	228,614,422	2.00%	144,293,862	1.29%	58.44%
固定资产	2,133,631,139	18.63%	1,096,222,426	9.78%	94.63%
在建工程	1,558,542	0.01%	1,018,304,622	9.09%	-99.85%
无形资产	548,942,607	4.79%	856,120,814	7.64%	-35.88%
应付帐款	32,437,699	0.28%	23,901,596	0.21%	35.71%
预收账款	126,929,159	1.11%	60,424,773	0.54%	110.06%
应付职工薪酬	46,951,937	0.41%	70,198,113	0.63%	-33.12%
应交税费	12,088,835	0.11%	20,740,711	0.19%	-41.71%
应付利息	36,344,543	0.32%	17,002,524	0.15%	113.76%

货币资金增加，主要是经营活动现金流入增加；

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余租期租金收入增加；

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阶段项目主楼楼于2017年4月取得竣工验收备案，达到可使用状态，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，主要是商店等物资采购应付款增加；

预收账款增加，主要为预收租户租金增加；

应付职工薪酬减少，主要为期初数中含有的应付员工2016年度花红已于2017年一季度发放；

应交税费减少，主要是公司本报告期期末应交企业所得税减少；

应付利息增加，主要是预提的应付债券利息。

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为满足国贸二期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12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朝阳支行（简称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物提供，向中国建设银行北京市分行申请总额度不超过7亿人民币长期借款，借款期限为15年。同时，公司2015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（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6月30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2017年半年度财务报告附注四.1"货币资金"）。

（4）应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年半年度报告"第四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)	232,903
已竣工面积(平方米)	0
总投资额	47亿元
报告期实际投资额	0.7亿元

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	0.2亿元

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65.7万平方米，其中归属于公司的房屋建筑面积为38.7万平方米，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	中国国际贸易中心	写字楼	355,557	600,270,074	否	-
			商城	143,159	246,437,070		
			公寓	80,124	60,569,355		

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座中写字楼面积的38万平方米，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	1,450,000,000	4.41%
（2）银团贷款	835,080,799	4.90%
2、公司债券		
（1）"14国贸01"公司债券	500,000,000	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
3,685,080,799	4.67%	23,250,531

整体平均融资成本=∑（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可投入使用。

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43.0亿元（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国地权属不变，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38万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26万平方米的房屋进行建设。

改造项目投资总额约26亿元（不含土地出让金），其中公司投资39亿元，国贸有限公司投资23亿元。

改造项目的土地出让金由国贸有限公司支付，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]0015号），以及北京市发改委关于该项目核准的批复(京发改(核)[2016]133号)。国贸有限公司正在办理相关土地出让手续。

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0.2亿元；截至报告期末，对该工程累计投入为3.4亿元（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

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2017年半年度财务报告附注四2和附注十二3"长期股权投资"。

（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《2016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、（二）经营计划"，以