

中国国际贸易中心股份有限公司

2025 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

2025 年，北京商业物业与酒店行业总体面临一定压力。其中，写字楼市场新增需求依旧疲弱，租金水平持续承压，区域子市场分化加剧。零售商业物业市场租金和出租率总体保持平稳，但分化格局加剧；服务式公寓市场延续调整格局，需求不足与短租业务量增加的问题较为突出；酒店业面临着市场分化和需求不足的挑战，高端酒店业竞争持续加剧。

写字楼市场呈现更加分化的行业格局。市场全年新增供应量创近年新低，但新租扩租需求依旧疲弱，企业租赁决策仍偏谨慎，以追求性价比为目的搬迁需求占据主导。同时，各行业需求冷热不均的现状也带来区域子市场的分化：以通信、互联网为代表的新兴科技行业企业新租需求回暖相对较快，带动中关村等子区域去化提升，空置率下降；但 CBD、东二环等子区域受金融等行业需求不足的拖累，租金总体下滑趋势未减。

零售商业物业市场需求进一步分化，同时面临较大规模新增供应，市场竞争愈发激烈。承租需求方面，高承租能力的国际精品虽呈现阶段性企稳迹象，但整体仍处于下行通道，相较历史水平仍呈回落态势，品牌拓店趋于谨慎，策略集中于优化门店布局与严控租赁成本，以单店效益与消费体验为核心导向。特色餐饮、运动户外和黄金饰品等业态消费需求保持旺盛，带动品牌新租需求持续释放；同时，“潮玩、动漫周边经济、茶饮烘焙”等以满足情绪价值为主的“悦己消费”快速崛起，为市场注入新的增长活力。项目运营方面，城市更新旧改项目集中入市成为市场供应主线，行业同质化竞争加剧显著推升租金压力，对管理方运营能力提出更高要求；市场客流量“假期效应”特征明显，公共节假日客流出现明显增长，但项目间表现差异显著。

北京服务式公寓市场整体延续出租率与租金双下行态势。尽管 240 小时过境免签政策及暑期短租市场带来一定需求增量，但市场整体需求偏弱、短租业务占比提升等结构性问题依然突出。

高端酒店行业面临较大的经营压力，出租率和平均房价呈“双降”趋势。虽然免签政策红利和国内旅游业持续复苏为行业带来了一定的正面刺激，但受政商接待活动减

少、企业压缩差旅预算的影响，客房、宴会及餐饮收入均出现下滑。北京高端酒店行业激烈的竞争格局，对运营方通过差异化服务加强酒店竞争力提出了新的要求。

报告期内，公司通过准确研判市场形势，及时把握市场机遇和政策红利，多种灵活经营举措并举，不断提升精细化管理水平。虽然面临行业较多不利因素，业绩同比 2024 年下降，但出租率和租金等核心指标好于市场和区域内平均水平，超预期完成了全年经营计划，稳定了经营业绩。

（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	本年金额	上年金额	本年金额 较上年增加额	变动比例 (%)
营业收入	3,770,059,098	3,912,067,946	-142,008,848	-3.63%
营业成本	1,593,924,184	1,637,456,126	-43,531,942	-2.66%
销售费用	85,392,858	89,269,733	-3,876,875	-4.34%
管理费用	127,860,903	126,670,214	1,190,689	0.94%
财务费用	-8,384,736	11,205,108	-19,589,844	-174.83%
经营活动产生的 现金流量净额	1,575,080,047	1,796,295,378	-221,215,331	-12.32%
投资活动产生的 现金流量净额	-75,666,819	-63,639,368	-12,027,451	18.90%
筹资活动产生的 现金流量净额	-2,020,604,970	-1,858,931,831	-161,673,139	8.70%

2、收入和成本分析

（1）主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

金额单位：人民币元

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	3,275,676,148	1,125,080,771	65.65%	-3.27%	-2.16%	下降 0.39 个百分点
酒店经营	494,382,950	468,843,413	5.17%	-5.98%	-3.85%	下降 2.10 个百分点

金额单位：人民币元

收入构成项目	本年金额	占公司主营业务收入比例 (%)	上年金额	占公司主营业务收入比例 (%)	本年金额较上年增加额
写字楼	1,415,732,508	37.55%	1,511,273,762	38.63%	-95,541,254
商城	1,268,468,681	33.65%	1,286,219,453	32.88%	-17,750,772
公寓	189,024,987	5.01%	187,120,049	4.78%	1,904,938
酒店	494,382,950	13.11%	525,803,470	13.44%	-31,420,520
其他	402,449,972	10.68%	401,651,212	10.27%	798,760
合计	3,770,059,098	100%	3,912,067,946	100%	-142,008,848

注：其他收入主要是停车场收入，以及财务报表合并范围内公司子公司的营业收入。

2025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

地区	项目	经营业态	期末可出租面积 (平方米)	平均租金 (元/平方米/月)		平均出租率 (%)	
				本年	上年	本年	上年
北京	中国国际贸易中心	写字楼	204,614	609	639	91.8%	93.1%
		商城	79,610	1,300	1,309	95.5%	96.5%
		公寓	46,892	362	367	90.9%	88.9%

注：平均租金中包含租金和物业管理费。

(2) 成本分析表

金额单位：人民币元

成本构成项目	本年金额	本年金额占总成本比例 (%)	上年金额	上年金额占总成本比例 (%)	本年金额较上年变动比例 (%)
--------	------	----------------	------	----------------	-----------------

折旧摊销	424,369,564	26.62%	449,053,134	27.42%	-5.50%
员工成本	398,436,689	25.00%	399,910,315	24.42%	-0.37%
维修保养	142,165,436	8.92%	158,110,885	9.66%	-10.08%
能源费	116,395,753	7.30%	115,265,894	7.04%	0.98%
其他	512,556,742	32.16%	515,115,898	31.46%	-0.50%
合计	1,593,924,184	100%	1,637,456,126	100%	-2.66%

注：其他费用包括清洁费、劳务费、保安费及酒店营业成本等。

(3) 主要销售客户及主要供应商情况

公司来自于前五名客户（无公司关联方）的营业收入为 3.7 亿元，占年度营业收入总额的 9.7%。

公司向前五名供应商（无公司关联方）采购额为 0.17 亿元，占年度采购总额的 13.5%。

3、费用

报告期内，公司的销售费用和管理费用与上年相比变动幅度低于 30%；财务费用与上年相比减少 174.83%，主要是因偿还了公司债券及部分长期银行借款，利息费用相应降低，以及银行存款利息收入减少。

4、现金流

公司现金流的构成情况详见 2025 年年度报告所附财务报表。

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减少，主要是上年同期收到 2022 年度营业中断保险赔偿款 1,619 万元，以及报告期内收到的银行存款利息收入减少。

投资活动产生的现金流量中取得投资收益所收到的现金减少，主要是收到联营企业派发的现金股利减少。

投资活动产生的现金流量中处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额减少，主要是处置非流动资产收到的现金减少。

投资活动产生的现金流量中投资支付的现金减少，主要是对联营企业的投资减少。

筹资活动产生的现金流量中偿还债务支付的现金增加，主要是偿还了银行借款本金8.85亿元。

5、其他

报告期内，公司信用减值损失较上年同期增加幅度较大，详情如下：

金额单位：人民币元

科目	本年金额	上年金额	本年金额较上年增加额	本年金额较上年变动比例(%)
信用减值损失	8,799,527	204,445	8,595,082	4204.10%

信用减值损失增加，主要是计提应收账款坏账准备增加。

(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、资产及负债状况

金额单位：人民币元

项目名称	本年末数	本年末数占总资产的比例(%)	上年末数	上年末数占总资产的比例(%)	本年末金额较上年末变动比例(%)
货币资金	3,485,137,013	30.43%	3,986,106,599	32.34%	-12.57%
应收账款	210,390,883	1.84%	222,388,649	1.80%	-5.39%
存货	27,774,845	0.24%	30,681,363	0.25%	-9.47%
投资性房地产	5,719,985,427	49.94%	5,983,606,533	48.55%	-4.41%
长期股权投资	31,184,933	0.27%	28,358,189	0.23%	9.97%
固定资产	1,318,880,632	11.52%	1,386,748,288	11.25%	-4.89%
使用权资产	38,324,232	0.33%	35,040,471	0.28%	9.37%

合同负债	56,185,857	0.49%	59,354,379	0.48%	-5.34%
长期借款(注)	200,000,000	1.75%	1,085,000,000	8.80%	-81.57%
租赁负债	38,085,145	0.33%	35,712,104	0.29%	6.64%
一年内到期的非流动负债	3,782,034	0.03%	3,260,361	0.03%	16.00%

注：长期借款减少，主要是偿还了银行长期借款本金 8.85 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

根据公司经营及发展需要，公司于 2020 年 6 月 19 日召开的 2019 年年度股东大会，同意公司以国贸三期 A 阶段项目部分房产及相应的土地使用权作为抵押担保，向中国建设银行股份有限公司北京华贸支行申请 21.6 亿元人民币商用物业抵押借款，借款期限为 15 年，用于置换 13.8 亿元人民币国贸三期 A 阶段项目建设借款余额和 7.8 亿元人民币国贸三期 B 阶段项目建设借款余额（详见公司 2020 年半年度报告“第四节经营情况的讨论与分析”中“资产抵押和质押情况”）。

2020 年 8 月 5 日，公司就此与中国建设银行股份有限公司北京华贸支行签署《人民币资金借款合同》及《抵押合同》，借款合同金额 21.55 亿元人民币（上述 21.6 亿元人民币减去签署该借款合同前归还 500 万元人民币），借款期限为 2020 年 8 月 5 日至 2035 年 8 月 4 日。

公司已取得商用物业抵押借款 21.55 亿元人民币，全部偿还了原国贸三期 A 阶段和国贸三期 B 阶段项目建设借款，注销了原有的此两个项目借款的资产抵押担保，完成了商用物业抵押借款的相关资产抵押登记工作，抵押物清单如下：

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 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	189,176.39
	京朝国用（2014 出）第 00225 号	-	-

截至报告期末，上述银行长期借款余额已减少至 2.0 亿元。

(2) 受限资金

截至报告期末，公司银行存款中受限资金余额为 1.4 亿元，为物业管理项目代管资金（见 2025 年年度报告所附财务报表附注）。

(四) 房地产行业经营性信息分析

1、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	权益比例(%)	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	中国国际贸易中心	写字楼	356,248	1,381,288,647	100%	否	-
		商城	180,460	1,197,564,979			
		公寓	80,124	187,794,647			

2、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		
中国建设银行股份有限公司北京华贸支行	200,000,000	3.20%

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
200,000,000	3.20%	-

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。

3、其他说明

公司所属国贸中心一期、二期建筑物对应的土地使用权全部归属于公司控股股东国贸有限公司，公司以租赁方式获得上述土地的使用权（详细情况公司 2025 年年度报告

“第五节重要事项”中“承诺事项履行情况”); 国贸中心三期建筑物及其对应的土地使用权全部归属于本公司。

(五) 投资状况分析

报告期内, 公司无重大股权投资及非股权投资。

(六) 主要控股参股公司分析

1、主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

金额单位: 人民币万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
国贸物业酒店管理有限公司	子公司	主要从事物业管理及机电服务等业务	3,000	42,915	10,896	48,509	1,938	1,511

2、报告期内取得和处置子公司的情况

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

2026 年, 中央和地方政府将围绕坚持扩大内需这个战略基点, 大力提振消费, 推进建设强大国内市场, 落实一系列稳就业、稳企业、稳市场、稳预期的政策和举措, 这将有效提振消费信心、激发市场活力, 为国内经济保持“长期向好”的基本趋势提供有力支撑; 同时, 我国经济发展中老问题、新挑战仍然不少, 外部环境变化影响加深, 国内供强需弱矛盾突出, 重点领域风险隐患较多, 这些不利因素也给我国经济平稳运行带来困难和挑战。

预计 2026 年, 写字楼市场有效需求将进一步分化, 整体市场依然疲弱, CBD 等区域的去化压力较大; 商业零售物业市场分化加剧, 整体呈下行趋势, 租金继续承压, 但降幅有望收窄; 服务式公寓市场的租金和出租率面临下降压力; 酒店市场总体保持平稳, 但行业竞争加剧, 分化趋势更加明显。

1、写字楼

2026 年，在国际地缘政治不确定性加剧、国内经济新旧动能转换持续深化的背景下，预计北京写字楼市场整体增量需求依旧不足，区域分化态势将进一步加剧，存量竞争更趋激烈。随着 CBD 区域新增供应迎来近年高峰，周边甲级写字楼去化压力显著加大，租金水平将持续下行，出租率亦将继续承压。

2、商城

北京商业零售物业市场分化格局将进一步加剧。国际精品受购买力外溢、本地市场竞争分流及消费回暖缓慢等多重因素影响，将延续弱势调整态势；受国际精品行业下行周期持续拉长的影响，品牌方对成本管控更为严格、降本诉求强烈，品牌资源加速向核心商圈集聚，核心商圈之间竞争更趋白热化。与此同时，新消费品类仍将引领市场增长，“首店经济”持续升温，为少数运营能力突出的优质项目带来发展红利。日趋激烈的市场竞争，对项目方精细化运营与市场趋势把握能力提出更高要求。

2026 年，北京商业零售物业市场新增供给略有回落并保持总体稳定，供应主要集中在非核心区，市场加速分化态势进一步凸显。核心商圈头部项目在竞争加剧背景下，将在高基数租金与高位出租率上面临回稳压力，但仍有望维持较高出租率水平；非核心商圈及同质化严重项目，出租率与租金水平则将面临更大考验，压力持续加大。

3、公寓

2026 年，北京服务式公寓市场将面临多重压力：一方面，地缘政治环境、宏观经济增速放缓，叠加租赁需求收缩、客户预算下调等因素，市场需求端承压加剧；另一方面，新建及改建服务式公寓项目持续入市，市场供应端保持扩张。受供需格局影响，预计全年服务式公寓市场出租率与租金水平将进一步下行。

4、酒店

受益于免签政策红利持续释放，入境游需求成为行业新的增长点。但受到宏观经济及国际地缘政治不确定性影响，商务活动需求仍然受限。同时，消费方式改变对传统酒店餐饮收入形成冲击，而注重消费体验、有特色、能够提供个性化产品和服务的高品质酒店，因契合新型消费需求，将获得市场更多青睐。

预计 2026 年，北京酒店业新增供应维持较低水平，市场总体将保持平稳，但会面临更激烈的市场竞争和分化。

（二）公司发展战略

2026年是“十五五”规划的开局之年，国家将根据规划在“建设强大国内市场”与“扩大高水平对外开放”等核心领域持续发力；商务部将围绕优化消费环境，创新消费场景，扩大入境消费，提升消费便利性等方向，陆续出台如商品消费扩容升级、离境退税 2.0 版等增量政策举措。

北京市正持续深化国家服务业扩大开放综合示范区、中国（北京）自由贸易试验区“两区”建设，稳步推进国际消费中心城市培育工作，持续优化消费环境、激活消费潜力，筑牢高质量发展根基；北京 CBD 作为全市消费核心承载区，将依托国贸中心等核心商业综合体打造千亿级商圈。2026 年，随着北京市消费补贴政策的延续，叠加北京 CBD 升级消费业态、打造国际消费中央活力区等政策举措的推进，将有效提振市内商圈消费活力，释放消费增长新动能，为区域商业市场发展注入强劲动力。

公司将积极研究国家关于“十五五”规划前沿部署，抢抓国家扩大内需战略和高水平对外开放机遇，重点围绕“购在中国”、“离境退税，即买即退”等消费政策，把握北京市建设国际消费中心城市及朝阳区主承载区发展导向，锚定“卓越国贸”、“时尚国贸”、“活力国贸”、“绿色国贸”、“数智国贸”发展新战略，立足北京市传统商圈布局，融入打造入境消费友好型商圈的新理念，推进国贸商圈改造升级，强化科技赋能，积极创新消费场景、激发消费活力，精准吸引年轻消费群体、迎合消费新需求，坚持长期主义，不断完善并提升公司的核心竞争力，将国贸中心打造成具有全球竞争力和影响力的商业品牌。

在深耕经营的同时，公司将努力践行社会责任，大力弘扬中华优秀传统文化，提升对外开放服务能力，努力将国贸中心打造为首都国际消费新地标与传播中华文化新阵地，为北京国际消费中心城市建设和北京国际交往中心功能建设贡献国贸力量。

（三）经营计划

2026 年，公司预计实现营业收入 36.1 亿元，成本费用 18.1 亿元，税金及附加 3.4 亿元，利润总额 14.5 亿元。

面对复杂的宏观形势和激烈的市场竞争，公司将坚持稳中求进总基调，一方面拼销售、拼服务，稳租户、稳收入、降费用；另一方面聚焦新兴领域与消费趋势微观变化，积极探索经营模式调整与创新，主动应对市场变化。同时，对标国际先进标准，持续提

升 ESG 管理水平和服务品质，充分发挥国贸生态优势，全力以赴实现预算目标。为此，公司将重点做好以下六方面的工作：

1、加强市场调研，强化市场预判。紧盯宏观环境、市场动态、竞争对手、客户策略及客户诉求变化，及时做出合理应对，提升决策效率。

2、稳定收入基础，探索经营模式调整与创新。围绕“稳存量”、“拓增量”和“增活力”，精细调整租金架构，探索经营模式调整，确保收入稳定。

存量方面，写字楼要重点关注优质大租户续租，实行“一企一策”，提前启动核心客户续租谈判，稳定续租大盘；商城要实施多种灵活举措，确保核心客户租金稳定；公寓要继续做好精细化服务，保持高租金长租客户稳定，延续灵活政策，减少空置期；酒店要把握免签政策释放的红利，重点吸引境外客户。

增量方面，顺应市场需求，引入优质新租户、首店、国潮及新兴消费品牌，提升写字楼和商城租金收入，同步研究与重点商户的合作模式创新，探索经营模式调整；公寓及酒店要加大数字营销和直销的推广力度，采用多种灵活手段挖掘增量客户。

创新方面，紧跟国家促消费政策导向，统筹国贸生态资源，推动“购在中国”活动在国贸全面落地。一是要加快数字化与 AI 应用，探索以智能化手段重塑商业消费体验；二是要深化“IP+线下场景体验”等创新模式，增强商业内容吸引力；三是要进一步紧扣新消费趋势，丰富“悦己消费”、“多巴胺经济”、“孤独经济”、“银发经济”等消费场景和内容，培育新的消费增长点。

3、对标国际，全面提升公司治理水平。第一、对标国际标准，全面提升 ESG 管理水平和服务品质。进一步完善 ESG 管理体系，深化租户 ESG 生态共建，提高绿色租赁占比，增强对高端和国际客户的吸引力。同时，推进绿色健康认证、共享空间以及智慧平台建设，提升整体服务质量和客户满意度。第二、充分发挥“国贸生态系统”优势。通过资源共享，提升多业态协同效能，进一步放大国贸生态价值。第三、强化风险防控。坚持风险分级、分阶段管理，构建优质租户资源池；规范处理退租、免租等突发事件，强化供应链安全管理，并优化应收账款的风险管控，确保公司持续稳健经营。

4、继续精细化管理控制营运用。通过提高支出精准度，聚焦高价值业务板块，优先保障优质客户服务，确保资源精准投放和效益最大化；通过优化采购流程、压降维修成本、推动修旧利废等措施，实现成本精准管控；将降本目标与员工激励挂钩，实现公司与员工的双赢，全面提升成本管理效能。

5、加强安全生产。常态化引入第三方专业机构进行全面消防评估，及时排查隐患、整改梳理、督促落实，并进一步完善隐患排查机制，及时消除安全隐患，不留死角；加快推进智慧消防管理平台建设，实现智慧化技防体系。

6、进一步优化绩效考核体系和激励机制。通过提高绩效量化比例和考核频次，加大差异化激励，激发员工的主动性和创造性，提升经营效率和服务质量。

(四) 可能面对的风险

1、当前我国正面临多年少有的复杂严峻发展形势，外部冲击挑战与国内两难多难问题交织叠加、相互影响。国际层面，经贸环境急剧动荡，市场预期受多重因素频繁扰动，对外贸易显著承压；国内层面，经济正处于深刻转型期，深层次结构性矛盾持续凸显，消费、投资两大核心增长动力均显不足。受上述宏观环境影响，公司经营面临的困难与挑战进一步增多，导致年度营业收入未达预期。

2、公司目前有多栋高层建筑，建筑物本身的特点决定了其火灾危险性远大于一般建筑物；同时，国贸中心为北京的地标性建筑，建筑面积超过 110 万平方米，人员相对密集，公司在治安、反恐等多方面面临更大压力。

针对上述风险因素，公司将采取的应对措施，见上述“经营计划”的相关内容。另外，针对公司在消防、治安和反恐等方面存在的潜在风险，公司除采取相应的防范措施外，同时购买了相关商业保险，以在意外发生时从一定程度上减轻相关方利益受到的损害。

(五) 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 2026 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 21.2 亿元，资产购置、物业改良与装修等日常资本性支出预计约 0.8 亿元，归还银行借款本金、支付银行借款利息预计约 1.1 亿元，合计约 23.1 亿元。

2026 年度，公司应付各项目工程改造尾款约为 0.1 亿元。

公司 2025 年底货币资金余额为 32.4 亿元（不含受限资金 1.4 亿元，见公司 2025 年年度报告“第三节管理层讨论与分析”中“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 2026 年度经营活动产生的现金流入约为 36.1 亿元，合计 68.5 亿元，可以满足上述资金需求。

三、 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

根据《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%等特殊情况外，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%。

公司的利润分配预案由总经理拟定后提交公司董事会审议。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会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

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。

公司股东会对利润分配方案做出决议后，董事会须在股东会召开后两个月内完成股利（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会特别决议通过。

2、 现金分红政策的执行情况

公司 2024 年年度利润分配方案经 2025 年 4 月 28 日召开的公司 2024 年年度股东大会审议通过。2024 年度，以公司 2024 年年末总股份 1,007,282,534 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 11.00 元（含税），剩余的未分配利润 5,077,250,550 元转以后分配。

2025年6月19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2024年度权益分派实施公告。本次派息股权登记日为2025年6月25日，除权（息）日为2025年6月26日，现金红利发放日为2025年6月26日。

（二）现金分红政策的专项说明

是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求	是
分红标准和比例是否明确和清晰	是
相关的决策程序和机制是否完备	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	是

（三）本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

金额单位：人民币元

每10股送红股数（股）	0
每10股派息数（元）（含税）	10.70
每10股转增数（股）	0
现金分红金额（含税）	1,077,792,311
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	1,202,295,738
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（%）	89.64%
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0
合计分红金额（含税）	1,077,792,311
合计分红金额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（%）	89.64%

(四) 最近三个会计年度现金分红情况

金额单位：人民币元

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	3,495,270,393
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	-
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	3,495,270,393
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	1,241,295,380
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	282%
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	1,202,295,738
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	6,269,941,049

四、 公司治理、环境和社会

(一) 社会责任具体工作情况

对外捐赠、公益项目	数量/内容	说明
总投入（万元）	68	-
其中：资金（万元）	68	驰援西藏地震救援活动；河北省隆化茅荆坝林场林业建设经费；向内蒙古右后旗捐赠支出。
物资折款（万元）	0	-
惠及人数（人）	-	具体情况参见下文

驰援西藏地震救援行动

2025年1月7日，西藏日喀则市定日县发生6.8级地震，造成多人遇难，广大群众财产损失严重。灾情发生后，公司会同国贸有限公司第一时间通过中国乡村发展基金会捐赠40万元（其中，公司出资20万元），为受灾群众提供物资保障援助，致力于解决灾后受灾群众的基本生活需求。

（二） 巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	说明
总投入（万元）	114.7	-
其中：资金（万元）	114.7	国贸小学物品捐赠及夏令营活动支出；建设国贸感恩桥支出；照金红军小学和北梁红军小学修缮项目。
物资折款（万元）	0	-
惠及人数（人）	-	具体情况参见下文
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	教育、产业扶贫	-

1、 中国国贸小学

2019年6月，四川省宜宾市长宁县发生6.0级地震。地震共造成13人死亡，226人受伤。公司通过中国扶贫基金会了解到位于震中地区的长宁县碛底镇石埡小学的全部建筑已经被鉴定为危房，在校300余名学生面临无校舍学习的情况，会同国贸有限公司投资800万元（其中，公司出资450万元），资助学校的震后重建，该所小学也因此命名为“中国国贸小学”。

目前，中国国贸小学已建成并投入使用，成为长宁县基础设施最好的乡村小学校。学校占地面积1,030平方米，包括新建3层教学楼及食堂，建筑面积为2,265平方米，配备停车位6个，可同时容纳300名学生就读。

报告期内，公司根据中国国贸小学的实际情况，为学生统一购买了秋冬校服和体育用品。2025年7月，公司组织学校16名学生和3名老师，从四川省宜宾市出发，在成都开展为期4天3晚的研学活动。孩子们在国贸中心志愿者的细心引导与热情陪同下，游览了武侯祠、三星堆、成都博物馆、熊猫基地等历史人文和自然景观，期间还观看了川剧变脸，参与体验了考古挖掘过程，用四天时间让课本里的文字在巴蜀大地上绽放出鲜活的光彩。报告期内，与中国国贸小学相关的公司捐赠支出共计4.1万元。

2、 国贸感恩桥

2024年，公司会同国贸有限公司与中国乡村发展基金会签订《中国国际贸易中心与中国乡村发展基金会关于国贸感恩桥合作备忘》，双方约定，2024年-2028年，连续

5年合作开展“国贸感恩桥”公益项目，支持四川省广安市架设十座便民桥，用于改善乡村出行状况，助力宜居乡村建设。

2025年3月5日，公司主要领导亲赴四川省广安市，与广安市及中国乡村发展基金会有关领导，共同出席了“国贸感恩桥”三方签约仪式暨广安区合力村便民桥奠基仪式。截至2026年1月，合力村便民桥、花桥镇圣庙村和集中村便民桥已完工通车，龙岩四组便民桥将于预计今年3月建成。

报告期内，公司会同国贸有限公司投资77万元（其中，公司出资38.5万元）。

3、照金红军小学和北梁红军小学修缮项目

2025年，国贸中心出资为陕西省照金镇的两所红军小学修缮校舍，经实地调研，两所小学历史积淀深厚，具有丰富的红色教育基础，均获得全国“传承红色基因示范校”，多次接待有关领导的参观调研。但因年久失修，两所学校均出现一定程度的损毁。此次国贸中心出资修缮照金镇两所红军小学，改善了校舍的硬件设施，为师生们提供了更安全、更舒适的教学环境。国贸中心、中国乡村振兴基金会、铜川市及照金镇政府相关领导共同出席了“国贸中心兴教助学项目揭牌仪式”。

报告期内，公司会同国贸有限公司投资144.2万元（其中，公司出资72.1万元）

（三）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（股东会）、执行机构（董事会）、监督机构与公司经理层之间权责分明，各司其职，规范运作。

公司董事会向股东会报告工作。董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。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。

(四) 董事履行职责情况

1、 董事参加董事会和股东会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		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	出席股东会的次数
赵汝泉	否	3	3	3	0	0	否	1
黄国祥	否	5	5	2	0	0	否	2
吴相仁	否	8	8	5	0	0	否	3
盛秋平	否	8	7	6	1	0	否	0
郭惠光	否	8	6	5	2	0	否	1
郎 宽	否	8	8	5	0	0	否	2
黄小抗	否	8	7	6	1	0	否	0
阮忠奎	否	8	5	5	3	0	否	0
邢诒鋈	否	8	8	5	0	0	否	3
李朝鲜	是	8	8	6	0	0	否	3
张祖同	是	8	8	6	0	0	否	3
张学兵	是	8	8	6	0	0	否	2
梁伟立	是	8	8	6	0	0	否	3
梁小丹	否	1	1	1	0	0	否	0

年内召开董事会会议次数	8次
其中：现场会议次数	0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	3次

（五）董事会下设专门委员会情况

1、董事会下设专门委员会成员情况

公司董事会下设审计委员会和薪酬委员会。审计委员会委员为张祖同先生、李朝鲜先生、张学兵先生、梁伟立先生、骆伟德先生、梁小丹女士，张祖同先生为审计委员会召集人。薪酬委员会委员为李朝鲜先生、赵汝泉先生、余元堂先生、张祖同先生、张学兵先生、梁伟立先生，李朝鲜先生为薪酬委员会召集人。

注：

（1）公司于2026年1月16日分别召开2026年第一次临时股东会及九届二十二次董事会，审议通过选举骆伟德先生为第九届董事会独立董事及选举骆伟德先生和梁小丹女士为公司第九届董事会审计委员会委员的相关议案；

（2）公司于2026年1月16日分别召开2026年第一次临时股东会及九届二十二次董事会，审议通过吴相仁先生不再担任公司董事及选举余元堂先生为公司第九届董事会薪酬委员会委员的相关议案。

2、董事会审计委员会召开会议情况

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025-2-10	1、审阅了公司2024年度财务会计报表初稿，同意将其作为公司管理层准备的中国国贸2024年度财务报告的初稿，提供给负责年度审计的德勤华永会计师事务所（以下简称“德勤华永”）进行审计	同意	-

	2、审阅了致德勤华永《关于中国国贸 2024 年度审计工作的沟通信》，同意沟通信的内容，并同意将其提供给德勤华永会计师事务所。	同意	-
2025-3-26	1、听取了公司经理层关于公司 2024 年度财务报告及年度报告中财务信息的汇报；审议通过公司 2024 年度财务报告及年度报告中的财务信息，并提交公司九届十三次董事会会议审议。	同意	-
	2、德勤华永会计师事务所合伙人关于公司 2024 年度财务报告审计工作及审计意见的汇报。	-	-
	3、听取了内部审计部关于公司 2024 年度内部控制评价报告及内部审计工作的汇报。审议通过公司 2024 年度内部控制评价报告，并提交公司九届十三次董事会会议审议。	同意	-
	4、听取了德勤华永合伙人关于公司 2024 年度内部控制评价报告审计工作及审计意见的汇报。	-	-
	5、听取了德勤华永合伙人关于公司 2025 年度审计工作安排的汇报。	-	-
	6、审议通过公司董事会审计委员会对德勤华永 2024 年度履行监督职责情况报告。	同意	-
	7、审议通过续聘会计师事务所的议案，并提交公司九届十三次董事会会议审议。	同意	-
	8、审议通过董事会审计委员会 2024 年度履职报告。	同意	-
2025-4-28	听取了公司经理层关于公司 2025 年第一季度报告中财务信息的说明，审议通过公司 2025 年第一季度报告中的财务信息，并提请公司九届十四次董事会会议审议批准。	同意	-
2025-8-27	1、听取了公司经理层关于公司 2021 年至 2024 年经营业绩及股东回报的分析。	-	-
	2、听取了公司经理层关于公司 2025 年半年度报告中财务信息的汇报，审议通过了公司 2025 年半年度报告中的财务信息，并提请公司九届十五次董事会会议审议批准。	同意	-

	3、会议听取了内部审计部关于公司 2025 年上半年内部审计工作情况的汇报。	-	-
	4、听取了德勤华永关于 2025 年中期财务报表审阅事项的汇报。	-	-
2025-10-29	听取了公司经理层关于公司 2025 年第三季度财务信息的说明,审议通过公司 2025 年第三季度报告中的财务信息,并提请公司九届十七次董事会会议审议批准。	同意	-
2025-12-30	1、审阅德勤华永呈递公司董事会审计委员会的文件《2025 年度财务报表及内部控制审计计划报告》,并同意德勤华永做出的年审工作安排及其出具独立性声明函。	同意	-
	2、审阅德勤华永出具的《2025 年度审计业务约定书》和《2025 年度财务报告内部控制审计业务约定书》。	-	-
	3、审阅并批准公司 2026 年度内部审计工作计划。	同意	-

董事会审计委员会其他履行职责情况见公司于 2026 年 4 月 2 日在上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 披露的公司董事会审计委员会 2025 年度履职报告。

3、 董事会薪酬委员会召开会议情况

2025 年 3 月 26 日,公司薪酬委员会召开会议,审议通过了公司相关董事、高级管理人员及董事会秘书 2024 年度薪酬计划执行情况及 2025 年度薪酬计划的议案,并同意将该议案提交九届十三次董事会会议进行审议。

(六) 内部控制情况

1、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求,结合公司的实际情况,在坚持全面性、重要性、制衡性、适应性及成本效益原则基础上,建立了较为完善的内部控制体系,制订了一套行之有效的规章制度、工作流程、操作办法等。

公司的内部控制制度涵盖公司及所属单位经营活动的各个环节,包括财务报告与信

息披露、投资性物业租赁及运营管理、酒店运营管理、采购及付款、资金管理、资产管理、工程建设管理、关联交易管理、人力资源管理、信息系统管理、合规与法律事务等；除涵盖经营活动各个环节外，公司的内部控制制度还包括各方面专项管理制度，如职务授权、印章使用管理、风险管理、预算管理、合同管理、安全生产与应急管理、反舞弊与内部监督等管理制度。

公司设立内部审计部门，对内部控制制度的建立和实施、财务信息的真实性和完整性等情况进行检查监督。内部审计部门对董事会负责，在董事会审计委员会的监督指导下独立开展工作，向审计委员会报告工作；发现重大问题或线索时，直接向审计委员会报告。

公司定期组织各个部门及所属单位进行风险评估，识别、分析公司运营中存在的风险，特别是关键风险点，并在此基础上制定相应的控制措施，将风险控制在可承受度之内。同时，公司还经常对各个部门及所属单位内部控制的实施情况进行检查，评价内部控制的有效性，发现内部控制缺陷，及时加以改进。

董事会认为，根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制；根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

2、报告期内对子公司的管理控制情况

公司对子公司进行管理控制，主要包括：

(1) 建立子公司完善的法人治理结构。子公司股东或股东会、董事会、监事会与子公司经理层之间权责分明；子公司的董事、监事，分别由股东委派；总经理、副总经理、财务负责人等关键岗位管理人员，分别由子公司股东委派董事所组成的董事会聘任或解聘。

(2) 根据公司的经营计划，协调子公司据以制定相关业务经营计划、风险管理策略和内部控制制度。

(3) 建立子公司重大事项内部报告制度。子公司发生公司规定的重大事项，需严格按照授权规定及时上报。

(4) 子公司及时向公司报送其董事会决议、股东大会决议等重要文件。

(5) 定期取得并分析子公司的季度或者月度报告，包括营运报告、资产负债表、利润表、现金流量表等。

(6) 对子公司内控制度的建立及实施进行监督、检查和评价。定期组织子公司进行风险评估，识别、分析运营中存在的风险，制定相应的控制措施；对子公司内部控制制度执行中发现的问题，督促相关子公司制定整改措施，并进行内部控制的后续审查，监督其整改措施的落实情况。

3、 内部控制审计报告的相关情况说明

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“德勤”）为公司出具了“标准无保留意见”的内部控制审计报告。

公司《2025 年度内部控制评价报告》及德勤会计师事务所出具的内部控制审计报告于 2026 年 4 月 2 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）披露。

中国国际贸易中心股份有限公司

董事会

2026 年 3 月 31 日