

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**  
**2020 年年度报告摘要**

## 中国国际贸易中心股份有限公司

### 2020 年年度报告摘要

#### 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、 公司全体董事出席董事会会议。

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

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2020 年 12 月 31 日，公司期末可供分配利润为 4,593,344,460 元。公司 2020 年年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润。本次利润分配方案如下：

公司拟向全体股东每 10 股派发现金红利 4.00 元（含税）。2020 年 12 月 31 日，公司总股本 1,007,282,534 股，以此计算合计拟派发现金红利 402,913,014 元（含税）。本年度公司现金分红占合并报表中归属于上市公司普通股股东净利润的比例为 48.8%。

如在公司 2020 年年度利润分配方案公告披露之日起至实施权益分派股权登记日期间，因可转债转股/回购股份/股权激励授予股份回购注销/重大资产重组股份回购注销等致使公司总股本发生变动的，公司拟维持每股分配比例不变，相应调整分配总额。如后续总股本发生变化，将另行公告具体调整情况。

本次利润分配方案尚需提交股东大会审议。

## 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、章侃、张丽滨	
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经营和管理，包括写字楼、商城、公寓等投资性物业的出租和管理以及酒店经营等。

公司除所拥有的酒店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委员会于 2017 年批准发布的国家标准《国民经济行业分类》(GB/T4754-2017)，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

	2020 年末	2019 年末	本期末比 上年同期末 增减(%)	2018 年末
归属于上市公司 股东的净资产	8,013,070,574	7,570,411,634	5.85%	6,919,848,591

总资产	12,090,123,296	11,802,423,892	2.44%	11,092,727,799
	2020 年	2019 年	本期比上年同期 增减(%)	2018 年
营业收入	3,097,760,404	3,530,148,817	-12.25%	3,170,768,175
归属于上市公司股东的净利润	825,426,303	972,427,075	-15.12%	774,651,319
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	797,615,855	953,612,420	-16.36%	778,414,934
经营活动产生的现金流量净额	1,406,522,534	1,537,171,961	-8.50%	1,444,509,542
基本每股收益 (元/股)	0.82	0.97	-15.12%	0.77
稀释每股收益 (元/股)	0.82	0.97	-15.12%	0.77
加权平均净资产 收益率(%)	10.59%	13.52%	-2.93%	11.67%

## (二) 报告期分季度的主要会计数据

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	730,050,802	703,625,378	801,099,617	862,984,607
归属于上市公司股东的净利润	203,924,100	202,950,621	205,614,623	212,936,959
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	202,991,820	192,970,631	204,430,844	197,222,560
经营活动产生的现金流量净额	357,345,265	217,169,676	523,786,080	308,221,513

## 四、 股本及股东情况

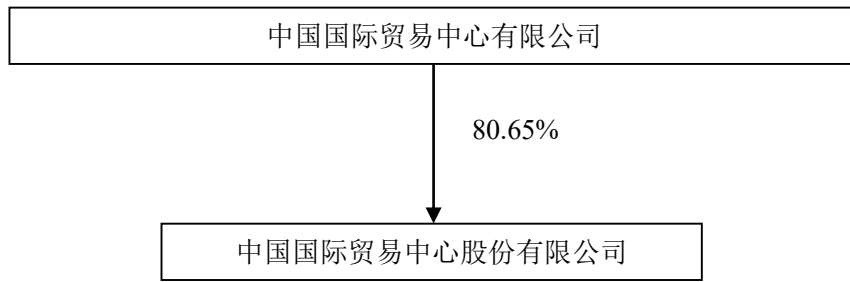
### (一) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

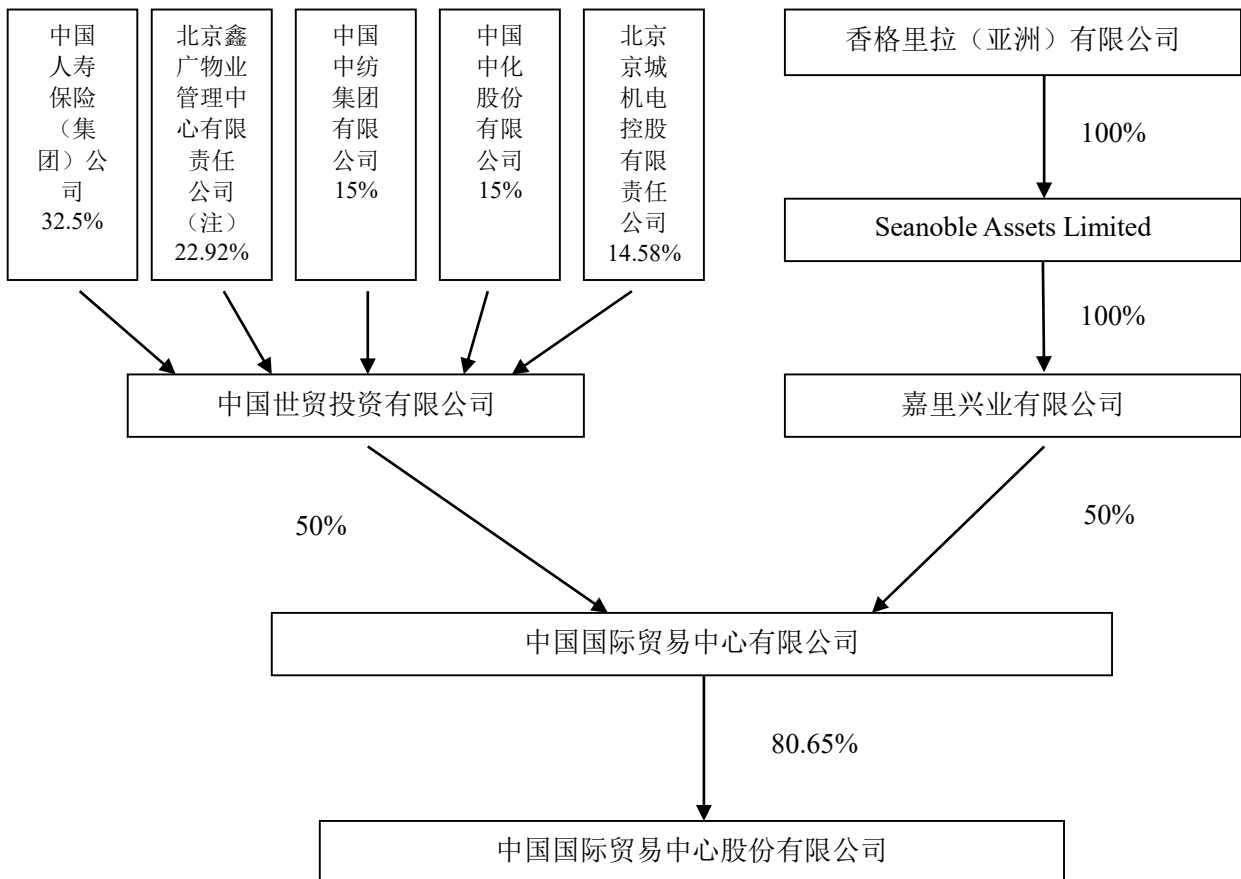
截止报告期末普通股股东总数（户）	15,807
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	15,173

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 10 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
顾青	未知	1.57%	15,770,000	未知	未知
香港中央结算有限公司	未知	1.06%	10,664,487	未知	未知
易方达基金管理有限公司－社保基金 1104 组合	未知	0.60%	6,000,048	未知	未知
吴宝珍	未知	0.57%	5,768,300	未知	未知
吴悦	未知	0.48%	4,809,400	未知	未知
顾国绵	未知	0.48%	4,809,082	未知	未知
朱金妹	未知	0.48%	4,801,000	未知	未知
徐鹏达	未知	0.48%	4,800,710	未知	未知
徐嫣婷	未知	0.48%	4,795,291	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。				

(二) 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



(三) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



注：2021年3月22日，公司收到控股股东国贸有限公司的“告知函”，“鑫广物业管理中心”名称变更为“北京鑫广物业管理中心有限责任公司”。

## 五、 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 2019 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）	19 国贸 01	155735	2019-9-26	2024-9-26	500,000,000	3.65%	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：“19 国贸 01”公司债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

### (二) 公司债券付息兑付情况

“19 国贸 01”公司债券，已于 2020 年 9 月 28 日完成 2019 年 9 月 26 日至 2020 年 9 月 25 日期间的利息支付。

### (三) 公司债券评级情况

根据联合信用评级有限公司于 2020 年 6 月 12 日出具的《中国国际贸易中心股份有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》（联合[2020]1207 号），联合信用评级有限公司继续维持公司主体长期信用等级为“AAA”，评级展望为“稳定”，“19 国贸 01”公司债券的信用等级为“AAA”。有关内容详见公司于 2020 年 6 月 16 日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的相关公告。

公司主体评级不存在差异情况。

(四) 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
资产负债率	33.70%	35.83%	-2.14%	-
EBITDA 全部债务比	0.65	0.72	-10.00%	-
利息保障倍数	10.29	11.38	-9.55%	-

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、报告期内主要经营情况

2020 年初爆发的新冠肺炎疫情，对经济活动产生了广泛而复杂的影响，房地产租赁市场及酒店业受到不同程度的冲击。

新冠肺炎疫情令全球经济活动放缓，写字楼租赁市场活跃度受到明显抑制，写字楼空置率达到近年高位，租金水平同比明显下降。从下半年开始，得益于疫情的有效控制和经济的有序复苏，商务活动逐步恢复，北京全市及重点商圈市场写字楼租金降幅略有收窄。

2020 年上半年，受疫情影响，商城人流和消费额骤降；受降租、停业、租金缴纳延期等因素影响，租金收入有所下降。随着疫情防控措施的有效实施和各项促消费政策的推行，消费者信心指数回升，居民外出消费增加，零售业各项指标在 2020 年下半年得以迅速恢复。其中，主要得益于境外旅游及购物的限制，奢侈品销售表现最为亮眼。租金企稳回升的趋势在核心商圈和优质项目中率先显现。

受疫情影响，短期内高端服务式公寓市场租赁需求有所下降，核心区高端服务式公寓的空置率小幅上升，但仍有一些高端服务式公寓项目，在同一时期实现了相对稳定的租金。目前，海外租客仍然是高端市场的重要组成部分，因此，在取消严格的入境管控与检测隔离措施之前，高端服务式公寓租赁市场将持续承受一定的压力。

酒店遭受疫情重创，成为受损最严重的行业之一，几乎所有酒店不可避免地因客流量及其它商业机会减少而导致收入锐减。虽然国内商旅的有限复苏使酒店客源有一定的增加，但受疫情波动及国际疫情的影响，酒店行业完全回到正轨仍需要时间。

报告期内，公司通过实施更加灵活的销售策略，创新产品和服务，进一步提升公司的硬件水平和服务水平等，吸引和留住客户；并加大租户结构的调整力度，适时引入更具影响力及竞争力的企业或商户入驻；还有针对性地举办一些适宜的宣传推广活动，协助商城租户提升销售业绩；同时，采取一定的帮扶纾困措施，如同意受疫情影响严重的租户缓交或分期交纳租金、减免商城租户部分租金以及给予租户不同程度的租金优惠等，与租户共抗疫情、共渡时艰，取得了一定的成效。报告期内，公司写字楼的平均出租率虽然较上年有所下降，但平均租金仍保持在较高水平；商城的平均租金和平均出租率均稳中有升；公寓装修改造后重新投入使用时间较短，出租率较低；酒店经营受疫情影响最大，经营业绩明显下滑。

报告期内，公司实现营业收入 31.0 亿元，比上年减少 4.3 亿元或 12.2%；成本费用 17.2 亿元，比上年减少 2.2 亿元或 11.4%；实现利润总额 11.1 亿元，比上年减少 2.0 亿元或 15.1%。

## （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	3,097,760,404	3,530,148,817	-432,388,413	-12.25%
营业成本	1,439,820,985	1,644,631,214	-204,810,229	-12.45%
销售费用	101,231,609	100,438,990	792,619	0.79%
管理费用	91,721,701	85,459,577	6,262,124	7.33%
财务费用	88,171,431	112,624,170	-24,452,739	-21.71%
经营活动产生的现金流量净额	1,406,522,534	1,537,171,961	-130,649,427	-8.50%
投资活动产生的现金流量净额	-270,895,581	-402,194,776	131,299,195	-32.65%
筹资活动产生的现金流量净额	-505,624,628	-473,414,072	-32,210,556	6.80%

### 2、 收入和成本分析

#### （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	2,761,838,570	990,969,134	64.12%	-3.58%	-3.92%	0.13%
酒店经营	335,921,834	448,851,851	-33.62%	-49.54%	-26.80%	-41.51%

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	1,507,399,667	48.66%	1,569,530,880	44.46%	-62,131,213
商城	956,811,968	30.89%	950,085,928	26.91%	6,726,040
公寓	6,701,550	0.22%	0	0	6,701,550
酒店	335,921,834	10.84%	665,733,050	18.86%	-329,811,216
其他	290,925,385	9.39%	344,798,959	9.77%	-53,873,574
合计	3,097,760,404	100%	3,530,148,817	100%	-432,388,413

2020 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

		期末可出租面积 (m <sup>2</sup> )	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	47,886	586	577	9	91.3%	94.3%	-3.0%
	二期	33,587	554	540	14	96.2%	98.3%	-2.1%
	三期 A	82,313	702	714	-12	89.1%	96.4%	-7.3%
	三期 B	37,416	686	681	5	93.2%	91.8%	1.4%
	服务式办公楼	5,374	558	564	-6	99.8%	100%	-0.2%
	合计	206,576	637	637	0	92.1%	95.7%	-3.6%
商城	一期	15,278	1,644	1,584	60	97.7%	97.9%	-0.2%
	二期	5,911	913	947	-34	95.7%	93.2%	2.5%
	三期 A	17,920	475	548	-73	94.5%	97.9%	-3.4%
	三期 B	26,142	555	592	-37	97.8%	97.4%	0.4%
	东楼	13,675	1,814	1,745	69	91.6%	83.9%	7.7%
	合计	78,926	986	982	4	95.8%	94.9%	0.9%

公寓	46,734	419	-	-	8.4%	-	-
----	--------	-----	---	---	------	---	---

注：

①平均租金中包含租金和物业管理费。

②写字楼平均出租率低于上年同期，主要是在经济形势复杂严峻、供需不平衡的市场环境又叠加了新冠肺炎疫情影响下，有部分租户提前退租或合约到期不续，以及新租放缓和市场需求受到抑制等。

③公寓于 2018 年 4 月-2020 年 8 月停业进行装修改造，2020 年 9 月 1 日起重新投入运营。

## (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	503,743,221	34.99%	497,222,893	30.23%	1.31%
员工成本	331,035,750	22.99%	385,675,040	23.45%	-14.17%
维修保养	126,860,902	8.81%	158,681,762	9.65%	-20.05%
能源费	97,162,308	6.75%	98,435,105	5.99%	-1.29%
其他	381,018,804	26.46%	504,616,414	30.68%	-24.49%
合计	1,439,820,985	100%	1,644,631,214	100%	-12.45%

## (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 2.6 亿元，占年度营业收入总额的 8.5%。

公司向前五名供应商（无公司关联方）采购额为 0.1 亿元，占年度采购总额的 12.6%。

### 3、费用

报告期内，公司的销售费用、管理费用、财务费用等与上年同期相比变动幅度均低于 30%。

### 4、研发投入

不适用。

### 5、现金流

公司现金流的构成情况详见公司 2020 年年度报告所附财务报表。

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，主要是处置固定资产收到的现金减少；投资支付的现金和收回投资收到的现金减少，主要是购买及赎回的银行理财产品减少；购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少，主要是对国贸公寓改造项目投入的资金减少。

筹资活动产生的现金流量中取得借款收到的现金和偿还债务支付的现金增加，主要是公司于 2020 年 8 月取得银行商用物业抵押借款 21.55 亿元，用于偿还了国贸三期项目长期银行借款 21.55 亿元；发行债券收到的现金减少，主要是上年同期发行“19 国贸 01”公司债券 5 亿元。

## (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	1,855,979,325	15.35%	1,212,157,743	10.27%	53.11%

应付账款	72,679,386	0.60%	31,863,853	0.27%	128.09%
预收款项	41,832,931	0.35%	125,782,358	1.07%	-66.74%
合同负债	83,415,877	0.69%	0	0	-
一年内到期的非流动负债	17,166,461	0.14%	0	0	-

注：

①货币资金增加，主要是来自于经营活动产生的现金；

②应付账款增加，主要是应付物业外包服务款增加；

③预收款项减少、合同负债增加，主要是按照财政部修订的《企业会计准则第 14 号-收入》要求，将与提供酒店服务、物业管理服务、会展服务相关的预收款项重分类至合同负债；

④一年内到期的非流动负债增加，主要是预计于 2021 年偿还的长期借款、以及归属于 2020 年度的借款利息和债券利息。

## 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

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 <sup>2</sup> )
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		

## (2) 受限资金

2020 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 2020 年年度报告所附公司财务报表附注四.1 “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 2020 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

不适用。

### 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

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(%)
北京	中国国际贸易中心	写字楼	356,248	1,466,757,160	否	-
		商城	180,460	904,563,811		
		公寓	80,124	6,633,919		

#### 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		
中国建设银行股份有限公司北京华贸支行	2,155,000,000	4.35%
2、公司债券		
“19 国贸 01”公司债券	500,000,000	3.65%

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
2,655,000,000	4.22%	11,908,672

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。

#### (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**

国贸公寓装修改造项目

公司于 2018 年 4 月开始对国贸公寓进行整体装修改造；2020 年 8 月 13 日，国贸公寓装修改造项目取得竣工验收备案，于 2020 年 9 月重新投入运营。

报告期内，公司对该项目投资额为 1.0 亿元。截至报告期末，累计投资额为 6.2 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。

**(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 2020 年年度报告所附财务报表“附注四.7”和“附注十二.3 长期股权投资”以及“附注五在其他主体中的权益”。

**(八) 公司控制的特殊目的主体情况**

不适用。

**二、 导致暂停上市的原因**

不适用。

### 三、 面临终止上市的情况和原因

不适用。

### 四、 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。

### 五、 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

不适用。

### 六、 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

不适用。

中国国际贸易中心股份有限公司

董事长： 林明志

2021 年 3 月 23 日