

中国国际贸易中心股份有限公司

2021 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

2021 年，写字楼市场整体呈现向好发展态势，供应吸纳双创新高。在国内经济持续稳步恢复和疫情得到有效防控的形势下，在充裕的可租空间及相对偏低的租金水平的支持下，企业扩租和搬迁以及疫情之下受抑制或延迟的需求得以充分释放，写字楼租赁需求明显回升，市场净吸纳量创近年来最高值，空置率较上年降低，租金跌幅逐渐收窄。源自内资企业的租赁需求持续活跃，金融、专业服务、科技以及医药健康等行业租户继续领跑市场租赁活动。

商城租赁需求和消费活力进一步提升，主要商圈日均客流实现增长，奢侈品销售额因境外购物受到限制大幅攀升，核心商圈高端优质项目的出租率及租金水平保持稳步增长。在北京国际消费中心城市建设和城市更新行动计划的推动以及首店经济等利好政策的影响下，核心商圈商业环境提质升级明显加速，各类品牌首店以及特色门店不断落户北京，包括国贸商城在内的核心商圈优质项目已成为其首次进入北京的首选目标。

北京服务式公寓市场呈现复苏态势。目前国内疫情防控已经常态化，有利于租赁活动的开展。受疫情形势影响，签证政策收紧，外籍客源尚未完全恢复至疫情前水平；而内资租户延续活跃态势，对服务式公寓需求稳步增长。

北京高端酒店供给保持平稳，入住率较其他城市恢复更慢，平均房价处平稳水平；业绩较 2020 年有所增长，但受疫情影响波动较大，未恢复至 2019 年的水平。自 2021 年 2 季度以来，受疫情防控政策放宽和大型会展活动逐步恢复的推动，高端酒店市场业绩逐步回升；但 2021 年 7 月份本土疫情在多地出现反弹，10 月份起北京出现散发疫情，导致新一轮疫情防控政策收紧，对酒店经营再次带来冲击。由于实施相对严格的防疫政策，冬奥会在京举办对酒店业绩利好较为有限。

报告期内，公司通过分析经营环境的变化，紧抓业务发展的机遇，采取积极灵活的营销策略，取得了良好的经营业绩。公司实现营业收入 35.9 亿元，比上年增加 4.9 亿元或 15.8%；成本费用 18.9 亿元，比上年增加 1.6 亿元或 9.5%；实现利润总额 13.7 亿元，比上年增加 2.6 亿元或 23.7%。

(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	3,585,982,881	3,097,760,404	488,222,477	15.76%
营业成本	1,588,389,225	1,439,820,985	148,568,240	10.32%
销售费用	96,781,098	101,231,609	-4,450,511	-4.40%
管理费用	116,404,708	91,721,701	24,683,007	26.91%
财务费用	83,593,893	88,171,431	-4,577,538	-5.19%
经营活动产生的 现金流量净额	1,780,173,946	1,406,522,534	373,651,412	26.57%
投资活动产生的现 金流量净额	-142,527,256	-270,895,581	128,368,325	-47.39%
筹资活动产生的 现金流量净额	-531,189,995	-505,624,628	-25,565,367	5.06%

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

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	3,116,695,549	1,089,625,744	65.04%	12.85%	9.96%	0.92%
酒店经营	469,287,332	498,763,481	-6.28%	39.70%	11.12%	27.34%

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	1,495,882,948	41.71%	1,507,399,667	48.66%	-11,516,719
商城	1,176,351,687	32.80%	956,811,968	30.89%	219,539,719
公寓	87,790,224	2.45%	6,701,550	0.22%	81,088,674
酒店	469,287,332	13.09%	335,921,834	10.84%	133,365,498
其他（注）	356,670,690	9.95%	290,925,385	9.39%	65,745,305
合计	3,585,982,881	100%	3,097,760,404	100%	488,222,477

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。

商城收入较上年增加，主要是平均租金和出租率均高于上年。

2021 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 ²)	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	47,710	580	586	-6	93.1%	91.3%	1.8%
	二期	33,587	541	554	-13	96.4%	96.2%	0.2%
	三期 A	82,313	687	702	-15	92.0%	89.1%	2.9%
	三期 B	42,790	627	669	-42	98.4%	94.0%	4.4%
	合计	206,400	619	637	-18	94.5%	92.1%	2.4%

商城	一期	15,340	1,958	1,644	314	97.7%	97.7%	0
	二期	5,911	1,038	913	125	99.3%	95.7%	3.6%
	三期 A	17,940	591	475	116	97.2%	94.5%	2.7%
	三期 B	26,142	641	555	86	99.8%	97.8%	2.0%
	东楼	13,675	2,167	1,814	353	99.9%	91.6%	8.3%
	合计	79,008	1,175	986	189	98.8%	95.8%	3.0%
公寓		46,734	391	419	-28	39.4%	8.4%	31.0%

注：

- 1、三期 B 写字楼包含国贸大厦 B 座写字楼中的服务式办公楼层。
- 2、平均租金中包含租金和物业管理费。
- 3、商城平均租金高于上年，主要是新租、续租租金和提成租金较高，以及上年受新冠肺炎疫情影响平均租金较低。
- 4、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。2021 年 12 月，公寓当月平均出租率已升至 58.0%。

(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	505,420,648	31.82%	503,743,221	34.99%	0.33%
员工成本	370,075,134	23.30%	331,035,750	22.99%	11.79%
维修保养	134,876,744	8.49%	126,860,902	8.81%	6.32%
能源费	108,950,663	6.86%	97,162,308	6.75%	12.13%
其他（注）	469,066,036	29.53%	381,018,804	26.46%	23.11%
合计	1,588,389,225	100%	1,439,820,985	100%	10.32%

注：其他费用包括劳务费、清洁费、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 2.8 亿元，占年度营业收入总额的 7.8%。

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 13.9%。

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、现金流

公司现金流的构成情况详见 2021 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增加，主要是收取租户的租金押金增加。

投资活动产生的现金流量中收回投资收到的现金、投资支付的现金及收到其他与投资活动有关的现金减少，主要是购买及赎回银行理财产品及投资收益减少；购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少，主要是对工程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减少，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；支付的其他与筹资活动有关的现金增加，主要是按照财政部于 2018 年修订发布的《企业会计准则第 21 号-租赁》（以下简称“新租赁准则”）规定，偿还租赁负债支付的现金。

2021 年期末现金及现金等价物余额增加，主要是经营活动产生的现金净流入增加。

(二) 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①	2,962,122,255	23.28%	1,855,979,325	15.35%	59.60%
应收账款	368,491,616	2.90%	440,548,083	3.64%	-16.36%
存货	32,745,245	0.26%	33,982,961	0.28%	-3.64%
其他流动资产 ②	2,771,588	0.02%	16,594,193	0.14%	-83.30%
投资性房地产	6,924,214,874	54.41%	7,221,596,420	59.73%	-4.12%
长期股权投资	23,523,395	0.18%	19,705,450	0.16%	19.38%
固定资产	1,660,195,006	13.05%	1,776,008,625	14.69%	-6.52%
使用权资产③	45,850,393	0.36%	-	-	-
合同负债	89,672,971	0.70%	83,415,877	0.69%	7.50%
一年内到期的 非流动负债④	519,824,363	4.08%	17,166,461	0.14%	2,928.14%
长期借款	2,135,000,000	16.78%	2,145,000,000	17.74%	-0.47%
应付债券④	0	0	498,979,169	4.13%	-100%
租赁负债③	43,878,632	0.34%	-	-	-

注：

①货币资金增加，主要是来自经营活动产生的现金净流入增加；

②其他流动资产减少，主要是增值税待抵扣进项税减少；

③使用权资产及租赁负债增加，主要是按照新租赁准则要求，自 2021 年 1 月 1 日起，将除采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外的其他租赁确认为使用权资产和租赁负债；

④一年内到期的非流动负债增加及应付债券减少，主要是公司于 2019 年发行的“19 国贸 01”公司债券附第三年末投资者回售选择权，故将该笔应付债券重分类至一年内到期的非流动负债。

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		

(2) 受限资金

2021 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 2021 年年度报告所附公司 2021 年度财务报表附注）。

(三) 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	1,461,255,933	100%	否	-
		商城	180,460	1,112,563,146			
		公寓	80,124	86,882,216			

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	2,145,000,000	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
2,645,000,000	4.22%	-

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(详细情况见公司 2021 年年度报告“第六节重要事项”中“承诺事项履行情况”);国贸三期建筑物及其对应的土地使用权全部归属于本公司。

(四) 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。

（五）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 2021 年年度报告所附财务报表附注。

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

1、 写字楼

北京写字楼市场在 2021 年实现全面爆发。全年甲级写字楼新增供应量达 131 万平方米，净吸纳量达 109 万平方米，实现了北京甲级写字楼市场历史上的首次供应吸纳“双百万高峰”，空置率也从 2020 年历史最高点的 22.5% 逐步回落至 20.3%¹。

未来三年，北京甲级写字楼新增供应将有所回落。2022-2024 年甲级写字楼市场新增供应约 80 万平方米，低于 2021 年当年的供应量，其中 CBD 区域将无新增供应²。随着市场空置的逐步去化，租金有望在降幅收窄企稳后呈小幅上扬趋势。

从市场需求来看，在内循环为主的市场新格局下，内资企业的租赁需求呈井喷式增长，在 2021 年全市甲级写字楼成交面积中占比达 84%，创造了内资企业成交占比的历史最高纪录。TMT（科技、媒体和通讯）、金融、专业服务及大健康行业，占 2021 年全年写字楼成交面积 80%，是市场需求的主力引擎并将持续为市场注入活力³。未来三年，主力行业的贡献仍将保持高水平。

北京写字楼市场虽整体呈现向好发展态势，但仍面临众多挑战。随着北京写字楼市场从“增量时代”向“存量时代”转型，楼宇间的竞争也从传统的硬件比拼逐步向运营能力、管理服务水平以及楼宇附加价值的较量转变。同时，在后疫情时代，随着租户对健康需求的不断提高，绿色低碳、智慧化的楼宇和物业管理将更符合未来办公的需求。

2、 商城

¹第一太平戴维斯 2021 年第四季度北京房地产市场回顾总结及 2022 年展望报告

²世邦魏理仕 2021 年北京房地产市场回顾及 2022 年展望报告

³仲量联行 2021 年第四季度北京房地产市场回顾报告

近年来，北京商业物业市场新增供应明显放缓，主要为郊区的新建项目和升级改造后的传统百货商场等现有存量项目。未来几年，北京商业项目仍主要以品牌的转型升级为主，成熟商圈新增供应量较少，核心商圈的重点项目一铺难求的局面还将继续。

长期来看，中国的消费市场仍将保持较快增长，国际精品品牌将继续加大国内布局，中国本土品牌预计仍将获得较大市场份额。随着北京打造国际消费中心城市相关政策的落地，将进一步吸引更多首店、特色门店、网红品牌布局，核心商圈仍是众多品牌布局首店的首选目标。与此同时，随着中国国内旅游、免税购物、出境旅游逐步放开，国际精品销售额涨幅将可能趋缓，呈现“分流加剧”和“回流放缓”两大特点。此外，线下线上全渠道商业零售服务将加速发展与深度融合，国际精品也通过推出线上快闪店、入驻电商平台等方式提高线上销售，实体门店维持和增加客流量的难度加大。为此，商业向体验式转型，实现精准定位、功能便利、业态协同、特色经营等，都是赢得市场竞争的重要方面。

3、服务式公寓

2021 年第四季度，北京服务式公寓总存量为 8,243 套，整体空置率为 18.4%，较上年同期下降 4.1 个百分点。当前，核心区域服务式公寓数量逐步减少，并逐步下沉至北京新兴商务区⁴。短期内，受疫情影响，高端服务式公寓租赁仍将面临一定的压力，但从中长期而言，在疫情得到有效控制的前提下，国内外出入境的政策不断调整，租赁需求持续复苏，市场有望继续回暖，在维持当前租金水平的前提下空置率将逐步下降。

鉴于新兴行业迅速发展将为高端服务式公寓租赁市场带来更多的国内客户需求，同时在传统的商务客户需求之外，以提升居住品质、体验舒适生活的个人租户数量也有所增加，内资租户的租赁需求将有效增长，因此，服务式公寓市场仍具有良好的发展前景。

4、酒店

未来一段时间，酒店经营的恢复及业绩增长，关键将取决于全球疫情得到控制以及国内旅游消费市场复苏的力度。与服务式公寓一样，一旦商旅活动回归常态，酒店业务活动也将逐步恢复至正常水平。

北京作为中国首都，具备举办会展得天独厚的优势，现正在加快培育建设国际消费中心城市的步伐；同时，北京的旅游资源十分丰富，环球影城主题公园开园进一步提升了北京旅游市场的吸引力。从中长期来看，酒店业发展仍有较大空间。

随着酒店市场需求的不断转变和客源市场的逐步细分，更加注重消费体验、有特色、能够提供个性化产品和服务的高品质酒店将受到市场更多青睐。

⁴第一太平戴维斯北京市住宅市场 2021 年度回顾及展望（2021 年第四季度）报告

未来一年，预计公司来源于写字楼和商城的营业收入将保持基本稳定，来源于酒店的营业收入将较上年有一定的增加，公寓的营业收入将逐步攀升。

（二）公司发展战略

目前，北京市正在推进国家服务业扩大开放综合示范区、中国（北京）自由贸易试验区建设，并建设国际消费中心城市；北京 CBD 将依托国贸中心等商业综合体打造千亿级商圈。

未来三年，公司将抓住北京市培育建设国际消费中心城市等战略机遇，重点围绕北京市传统商圈布局，推进国贸商圈改造升级，强化科技赋能，进一步提升公司的核心竞争力。在稳定出租率水平的基础上，吸引更多的有实力、信誉好的跨国公司、金融、科技、健康、专业服务企业入驻国贸写字楼，继续保持写字楼在市场中的引领地位；以品质化、特色化、国际化为导向推进国贸商城提质升级，在 CBD 打造千亿级商圈中发挥积极作用；重点开发具有消费潜力的新兴客户群体，稳步提升国贸公寓的出租率；不断创新酒店产品和服务，实现酒店经营业绩的恢复性增长；积极探索商业物业管理的品牌输出、管理输出等轻资产运营模式，进一步提升公司的市场影响力和品牌价值。

（三）经营计划

2022 年，公司预计实现营业收入 38.9 亿元，成本费用 21.1 亿元，税金及附加 3.6 亿元，利润总额 14.2 元。

公司将重点做好以下方面的工作：

1、全面完成全年经营目标。在稳定出租率的基础上，吸引更多有实力、信誉好的跨国公司、金融、科技、健康、专业服务企业入驻国贸写字楼；积极引入国际知名品牌和国内热门品牌，特别是通过引入品牌首店、独家店铺和特有货品等，突出国贸商城的特色；加大力度做好国贸公寓的招租工作，特别是重点开发具有消费潜力的新兴客户群体，提升国贸公寓的出租率；不断创新酒店产品和服务，以有特色、个性化的产品和服务满足多元化的市场需求；发挥公司的品牌优势，积极探索商业物业管理的品牌输出、管理输出等轻资产运营模式。

2、做好疫情常态化防控工作。严格按照政府及卫生防疫等部门要求，及时调整疫情防控措施并严格落实，打造健康、平安、绿色楼宇，保障国贸中心安全有序运营。

3、加强科技赋能。推进国贸 APP 和 ERP 系统建设，运用数字化技术如 5G、人工智能等全面提升公司的服务能力、经营能力和管理水平。

4、继续加强内部制度建设。调整和完善现有内部管理制度、工作流程和操作方法，推动管理和服务的规范化、标准化和可复制。

5、抓好安全运营。继续认真贯彻落实安全第一、预防为主、防消结合的工作方针。把防疫情、抓安全、保经营作为工作的主线，以确保国贸中心在疫情防控、治安消防、交通管控、反恐防爆、食品卫生、网络安全等方面无重大安全事故为目标，为公司经营发展提供安全保障。

(四) 可能面对的风险

1、中国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力；在世纪疫情冲击下，百年变局加速演进，外部环境更趋复杂严峻和不确定。公司经营可能面临更多的困难和挑战。

2、北京 CBD 核心区新增大量优质写字楼，市场竞争激烈。

3、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、防疫工作等多方面面临更大压力。

面对上述存在的风险因素，公司将采取的应对措施，见上述“董事会关于公司未来发展的讨论与分析”中的“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，公司除采取一定的防范措施外，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 2022 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 21.9 亿元，资产购置、物业改良与装修等日常资本性支出预计约 1.2 亿元，归还银行借款本金、兑付“19 国贸 01”公司债券（该债券于 2019 年 9 月 26 日发行，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）、支付银行借款及公司债券利息预计约 6.2 亿元，合计约 29.3 亿元。

2022 年度，公司应付各项目工程改造尾款约为 0.9 亿元。

公司 2021 年底货币资金余额为 28.4 亿元（不含受限资金 1.2 亿元，见本报告“董事会关于公司报告期内经营情况讨论与分析”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 2022 年度经营活动产生的现金流入约为 38.9 亿元，合计约 67.3 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

（1）根据证监主管部门相关要求并结合公司自身实际情况，公司 2012 年年度股东大会审议通过了修改《公司章程》的议案，修改后的《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%等特殊情况下，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、监事会审议。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大会审议。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大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

公司股东大会对利润分配方案做出决议后，董事会须在股东大会召开后 60 日内完成股利（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大会特别决议通过。审议利润分配政策变更事项时，公司为股东提供网络投票方式。

(2) 根据中国证监会公布的《上市公司章程指引（2014 年修订）》及《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》的规定，并结合公司实际情况，公司于 2015 年 4 月 21 日召开的 2014 年年度股东大会审议通过了对《公司章程》第一百五十六条中“利润分配方案的审议程序”进行修改。修改后的内容如下：

公司的利润分配方案由总经理拟定后提交公司董事会、监事会审议。董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，独立董事发表明确意见，形成专项决议后提交股东大会审议。

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。股东大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。

2、 现金分红政策的执行情况

公司 2020 年度利润分配方案经 2021 年 4 月 23 日召开的公司 2020 年年度股东大会审议通过。2020 年度，以公司 2020 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 4.00 元（含税），共计派发股利 402,913,014 元，剩余的未分配利润 4,190,431,446 元转以后分配。

2021 年 5 月 29 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 2020 年度权益分派实施公告。本次派息股权登记日为 2021 年 6 月 3 日，除权（息）日为 2021 年 6 月 4 日，现金红利发放日为 2021 年 6 月 4 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大会决议的要求	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

四、环境与社会责任

(一) 环境信息情况

1、重点排污单位之外的公司环保情况说明

报告期内，公司未因环境问题受到行政处罚。

2、有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

报告期内，公司重点研究、推进了包括污水处理和回收利用等节能环保项目的论证、实施，继续推进节能环保技术改造和精细化运行。

3、在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

公司积极贯彻国家的节能减排政策，完成包括冷冻站、热力站节能控制改造等节能改造项目，取得了良好的社会效益和经济效益，在保证服务品质的前提下，能源消耗总量和碳排放量均有所下降。

(二) 社会责任工作情况

公司在使全体股东获得满意的经济效益的同时，还积极保护债权人和职工等相关方的合法权益，以实际行动切实履行社会责任。

公司与智行基金会、国际奥比斯组织、宋庆龄基金会、北京太阳村等机构保持长期合作关系。公司还通过其他多种形式，积极参与环境保护、困难帮扶等方面的慈善活动。

此外，公司还继续配合北京市政府在原国贸展厅及东写字楼区域实施地下国贸站轨道交通、公交、步行等一体化项目投资建设工作，协助解决区域内交通换乘不便及拥堵问题。

(三) 巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

1、“一村一幼”教育扶贫项目

为全面贯彻《国务院关于印发“十三五”脱贫攻坚规划的通知》精神，认真落实《中国证监会关于发挥资本市场作用服务国家脱贫攻坚战略的意见》要求，自 2018 年 4 月起，公司联合国贸有限公司与中国发展研究基金会合作，在四川省凉山彝族自治州雷波县开展“一村一幼”教育扶贫项目。

为了帮助雷波县农村提升学前儿童教育质量，改善学前儿童营养状况，促进儿童健康

成长，公司联合国贸有限公司累计向“一村一幼”教育扶贫项目捐赠 440 万元（其中，公司捐赠 220 万元），分三年捐赠，第一年 200 万元，第二年 120 万元，第三年 120 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，该捐赠计划已全部实施，建设了 30 个标准厨房，向 60 个幼教点提供了教具玩具、睡床等设备，累计有 3,600 多名学前儿童、超过 2,500 个农村家庭受益。

2、“中国国贸小学”援建项目

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计划，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，公司为学校捐赠了乒乓球台、单双杠、滑梯及羽毛球拍、乒乓球拍、足球、篮球等体育器材、用品和 300 余套文具等，并组织学校优秀师生开展 2021 年暑期红色夏令营活动。

五、公司治理情况

（一）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（股东大会）、执行机构（董事会）、监督机构（监事会）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、监事会向股东大会报告工作。董事会、监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。公司监事列席公司召开的董事会会议和股东大会会议，了解董事会所作的各项决定，依法对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法合规性等进行监督检查。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，并接受监事会监督。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，制定了关于董事会及监事会运作、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。

(二) 股东大会决议执行情况

董事会按照《公司法》、《证券法》及公司章程的有关规定，严格在股东大会授权的范围内进行决策，认真履行董事会职责，逐项落实股东大会决议内容。公司本年度共召开一次年度股东大会会议，所形成的决议均得到了认真的贯彻执行。

(三) 报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开时间	会议决议
八届五次	2021-3-23	1、审议通过公司 2020 年度总经理工作报告。
		2、审议通过公司 2020 年度董事会工作报告，同意将该报告提交公司 2020 年年度股东大会批准。
		3、审议通过公司 2020 年度财务决算，同意将公司 2020 年度财务决算提交公司 2020 年年度股东大会批准。
		4、审议通过公司 2020 年年度利润分配方案，同意将该方案提交公司 2020 年年度股东大会批准。
		5、审议通过公司 2020 年度内部控制评价报告。
		6、审议通过支付普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)2020 年度审计报酬的议案，同意将该议案提交公司 2020 年年度股东大会批准。
		7、审议通过公司 2020 年年度报告及其摘要，同意将公司 2020 年年度报告提交公司 2020 年年度股东大会批准。
		8、审议通过公司与控股股东中国国际贸易中心有限公司日常关联交易的议案。

		<p>9、审议通过公司董事长及副董事长 2020 年度薪酬计划执行情况 及 2021 年度薪酬计划的议案,同意将公司董事长及副董事长 2021 年度薪酬计划提交公司 2020 年年度股东大会批准。</p> <p>10、审议通过公司总经理、副总经理及董事会秘书 2020 年度薪酬 计划执行情况及 2021 年度薪酬计划的议案。</p> <p>11、审议通过续聘会计师事务所的议案,同意将该议案提交公司 2020 年年度股东大会批准。</p> <p>12、审议通过关于设置综合部的议案。</p>
八届六次	2021-4-2	<p>1、审议同意将公司控股股东提出的陈延平先生不再担任公司董事 以及吴相仁先生接替陈延平先生担任公司第八届董事会董事的提 案,提交公司 2020 年年度股东大会审议表决。</p> <p>2、审议通过关于召开公司 2020 年年度股东大会的议案。</p>
八届七次	2021-4-23	<p>1、选举吴相仁先生为公司第八届董事会副董事长、执行董事及薪 酬委员会委员,并同意吴相仁先生接替陈延平先生担任饭店政策 执行委员会委员。</p> <p>2、同意支陆逊先生接替吴相仁先生担任公司总经理。</p>
八届八次	2021-4-29	审议通过公司 2021 年第一季度报告。
八届九次	2021-8-30	审议通过公司 2021 年半年度报告全文及其摘要。
八届十次	2021-10-29	审议通过公司 2021 年第三季度报告。

(四) 董事履行职责情况

3、 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会出席情况						参加股东大会情况
		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	出席股东大会的次数
林明志	否	6	6	5	0	0	否	1
吴相仁	否	4	4	4	0	0	否	0
陈延平	否	2	2	1	0	0	否	0
王炳南	否	6	6	5	0	0	否	0
郭惠光	否	6	6	6	0	0	否	0
王义杰	否	6	6	5	0	0	否	1
黄小抗	否	6	6	6	0	0	否	0
阮忠奎	否	6	6	5	0	0	否	0
邢诒鋈	否	6	6	5	0	0	否	1
李朝鲜	是	6	6	5	0	0	否	0
吴积民	是	6	6	6	0	0	否	0
郝敬华	是	6	6	5	0	0	否	0
尹锦滔	是	6	6	6	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	6 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	1 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。审计委员会委员为尹锦滔先生、李朝鲜先生、吴积民先生、郝敬华女士，尹锦滔先生为审计委员会召集人；薪酬委员会委员为李朝鲜先生、林明志先生、吴相仁先生、吴积民先生、郝敬华女士、尹锦滔先生，李朝鲜先生为薪酬委员会召集人。

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
2021-1-18	1、审阅公司 2020 年度财务报表初稿，并同意将其提供给普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“普华永道中天”）进行审计。	同意	-
	2、审阅并签署《致普华永道中天有关 2020 年度审计工作的沟通信》。	-	-
2021-3-22	1、听取公司经理层关于 2020 年度经营情况的汇报。	-	-
	2、听取普华永道中天关于公司 2020 年度财务报告及内部控制审计工作的汇报。	-	-
	3、审议公司 2020 年度财务报告，并提交董事会审议。	同意	-
	4、审议支付普华永道中天 2020 年度审计报酬的事项，并提交董事会审议。	同意	-
	5、审议续聘普华永道中天对公司 2021 年度财务报告及内部控制进行审计，并对公司 2021 年半年度财务报告进行审阅的事项，并提交董事会审议。	同意	-

	6、审议并签署公司《董事会审计委员会 2020 年度履职报告》。	同意	-
	7、审议公司《2020 年度内部控制评价报告》，并提交董事会审议。	同意	-
	8、听取公司 2020 年度内部审计工作的汇报。	-	-
	9、确定 2021 年度审计委员会的工作安排。	-	-
2021-8-16	1、审阅公司 2021 年度中期财务报告。	同意	
	2、审阅普华永道中天关于 2021 年半年度财务报告审阅工作的汇报。	-	-
	3、审阅公司 2021 上半年内部审计问题整改情况的汇报。	-	-
	4、审阅公司 2021 年度内部审计中期工作的汇报。	-	-
2021-12-20	1、阅知公司与普华永道中天签订的 2021 年度审计业务约定书。	-	-
	2、阅知普华永道中天出具的 2021 年度审计工作独立性确认函	-	-
	3、审阅普华永道中天关于 2021 年度财务报告及内部控制审计计划及策略的汇报	-	-
	4、审阅公司 2021 年下半年内部审计问题整改情况的汇报。	-	-
	5、审阅公司 2022 年度内部审计和内部控制工作计划。	同意	-

3、 董事会薪酬委员会召开会议情况

2021 年 3 月 22 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 2020 年度薪酬计划执行情况及 2021 年度薪酬计划的议案，并同意将该议案提交八届五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、操作方法等。

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，包括出租/销售及收款、采购及付款、存货管理、固定资产管理、工程管理、货币资金管理、投融资管理、人力资源管理；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、资产管理、关联交易管理、合同管理、信息系统管理及信息披露等管理制度。

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审计委员会负责，向审计委员会报告工作。

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。

报告期内，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，不存在财务报告内部控制重大缺陷；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、要求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

公司 2021 年度内部控制审计报告于 2022 年 3 月 31 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）刊登。