

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

2021 年第一季度报告

目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司基本情况.....	4
三、	重要事项.....	8
四、	附录.....	11

一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人林明志先生、主管会计工作负责人林南春先生及会计机构负责人陈峰先生保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 公司第一季度报告未经审计。

二、公司基本情况

2.1 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	12,368,382,496	12,090,123,296	2.30%
归属于上市公司 股东的净资产	8,250,696,533	8,013,070,574	2.97%
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的 现金流量净额	481,413,997	357,345,265	34.72%
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	839,253,722	730,050,802	14.96%
归属于上市公司 股东的净利润	237,625,959	203,924,100	16.53%
归属于上市公司 股东的扣除非经常性 损益的净利润	236,511,154	202,991,820	16.51%
加权平均净资产 收益率(%)	2.92%	2.66%	0.26%
基本每股收益 (元/股)	0.24	0.20	16.53%
稀释每股收益 (元/股)	0.24	0.20	16.53%

报告期内，公司营业收入和归属于上市公司股东的净利润均较上年同期增加，主要是公司来自于商城、酒店的营业收入较上年同期增加。

非经常性损益项目和金额

金额单位：人民币元

项目	本期金额
租户违约罚款收入	463,582
政府补助	1,194,668
处置固定资产净损失	-40,982
捐赠支出	-100,000
其他营业外收支净额	-28,909
所得税影响额	-372,090
少数股东权益影响额（税后）	-1,464
合计	1,114,805

年初至报告期末，公司主要投资性物业项目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	583	584	-1	91.1%	93.3%	-2.2%
	二期	33,587	547	547	0	92.5%	100%	-7.5%
	三期 A	82,313	689	719	-30	91.0%	91.4%	-0.4%
	三期 B	37,416	703	684	19	94.9%	95.3%	-0.4%
	服务式 办公楼	5,374	565	555	10	100%	100%	0
	合计	206,576	635	640	-5	92.2%	94.5%	-2.3%

商城	一期	15,278	1,942	1,529	413	98.7%	97.3%	1.4%
	二期	5,911	995	881	114	97.5%	95.8%	1.7%
	三期 A	17,920	527	469	58	95.3%	97.5%	-2.2%
	三期 B	26,142	623	544	79	99.9%	98.5%	1.4%
	东楼	13,675	2,016	1,691	325	99.5%	85.7%	13.8%
	合计	78,926	1,126	925	201	98.3%	95.6%	2.7%
公寓		47,847	411	-	-	21.4%	-	-

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，主要是二期写字楼平均出租率为 92.5%，低于上年同期 7.5%，其中 2021 年 3 月二期写字楼平均出租率已升至 98.4%。

③商城平均租金高于上年同期，主要是新租、续租租金和提成租金较高，以及上年同期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。

2.2 房地产行业经营性信息分析

（一）房地产储备情况

不适用。

（二）房地产开发投资情况

不适用。

（三）房地产销售情况

不适用。

(四) 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	366,213,921	否	-
		商城	180,460	265,110,273		
		公寓	80,124	12,604,515		

2.3 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

股东总数（户）		15,149					
前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质	
				股份状态	数量		
中国国际贸易中心有限公司	812,360,241	80.65%	0	无	0	其他	
顾青	15,370,000	1.53%	未知	未知	-	未知	
香港中央结算有限公司	11,279,748	1.12%	未知	未知	-	未知	
易方达基金管理有限公司—社保基金 1104 组合	6,000,048	0.60%	未知	未知	-	未知	
吴宝珍	5,768,300	0.57%	未知	未知	-	未知	
吴悦	4,809,400	0.48%	未知	未知	-	未知	
顾国绵	4,809,082	0.48%	未知	未知	-	未知	
朱金妹	4,801,000	0.48%	未知	未知	-	未知	

徐鹏达	4,800,710	0.48%	未知	未知	-	未知
徐嫣婷	4,795,291	0.48%	未知	未知	-	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	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。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用。					

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

金额单位：人民币元

项目	本报告期末	上年度期末	增减额	增减比例
预付账款①	13,952,876	29,404,589	-15,451,713	-52.55%
使用权资产②	44,655,244	-	44,655,244	-
应付职工薪酬③	42,316,831	78,069,701	-35,752,870	-45.80%
应交税费④	103,462,267	31,712,168	71,750,099	226.25%
一年内到期的非流动负债⑤	23,505,226	17,166,461	6,338,765	36.93%
租赁负债②	43,973,715	-	43,973,715	-
项目	年初至报告期期末	上年初至上年 报告期期末	增减额	增减比例
销售费用⑥	13,685,892	5,570,576	8,115,316	145.68%
其他收益⑦	2,237,527	815,799	1,421,728	174.27%
营业外收入⑧	525,665	1,295,855	-770,190	-59.43%
营业外支出⑨	231,975	52,815	179,160	339.22%
信用减值损失⑩	-132,077	0	-132,077	-

购买商品、接受劳务支付的现金⑪	134,666,613	73,784,567	60,882,046	82.51%
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金⑫	57,493,974	82,969,929	-25,475,955	-30.71%

注：

①预付账款减少，主要是预付的供暖季采暖费摊销计入当期费用；

②使用权资产及租赁负债增加，主要是按照财政部修订的《企业会计准则第 21 号—租赁》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；

③应付职工薪酬减少，主要是年初数中包含的应付 2020 年度员工花红已于本报告期支付；

④应交税费增加，主要是预提的按税法规定将于 4 月份缴纳的 2021 年一季度房产税；

⑤一年内到期的非流动负债增加，主要是预提的将于 8 月份支付的公司债券利息以及将在一年内支付的租赁负债；

⑥销售费用增加，主要是广告宣传费及代理佣金支出增加；

⑦其他收益增加，主要是收到的政府奖励款增加；

⑧营业外收入减少，主要是收到租户提前解约的违约罚款收入减少；

⑨营业外支出增加，主要是捐赠支出增加；

⑩信用减值损失减少，主要是应收账款收回，冲减了已计提的坏账准备；

⑪购买商品、接受劳务支付的现金增加，主要是上年同期受新冠肺炎疫情影响，酒店业务受到重挫，营业收入下降，相应成本支出减少；

⑫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。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

不适用。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

不适用。

3.4 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重大变动的警示及原因说明

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 4 月 29 日

四、附录

4.1 财务报表（见所附财务报表）

4.2 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

项目	合并		
	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
使用权资产	-	45,296,231	45,296,231
租赁负债	-	45,296,231	45,296,231

项目	公司		
	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
使用权资产	-	45,296,231	45,296,231
租赁负债	-	45,296,231	45,296,231

4.3 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

不适用。

4.4 审计报告

不适用。

中国国际贸易中心股份有限公司

2021年3月31日合并及公司资产负债表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	2021年3月31日 合并	2020年12月31日 合并	2021年3月31日 公司	2020年12月31日 公司
流动资产				
货币资金	2,242,543,541	1,855,979,325	2,015,794,960	1,609,954,644
应收账款	417,032,114	440,548,083	367,464,234	372,711,026
预付款项	13,952,876	29,404,589	8,735,725	23,270,445
其他应收款	8,553,805	6,744,492	4,506,035	3,423,463
存货	33,661,396	33,982,961	33,604,063	33,935,398
其他流动资产	16,028,768	16,594,193	15,796,946	16,455,550
流动资产合计	2,731,772,500	2,383,253,643	2,445,901,963	2,059,750,526
非流动资产				
长期股权投资	20,641,765	19,705,450	37,701,127	36,859,498
投资性房地产	7,136,414,256	7,221,596,420	7,136,414,256	7,221,596,420
固定资产	1,746,480,698	1,776,008,625	1,743,283,840	1,772,421,411
使用权资产	44,655,244	—	44,655,244	—
无形资产	490,820,342	494,685,071	490,820,342	494,685,071
长期待摊费用	102,625,539	104,129,399	102,625,539	104,129,399
递延所得税资产	63,526,444	63,526,444	63,346,165	63,346,165
其他非流动资产	31,445,708	27,218,244	31,445,708	27,218,244
非流动资产合计	9,636,609,996	9,706,869,653	9,650,292,221	9,720,256,208
资产总计	12,368,382,496	12,090,123,296	12,096,194,184	11,780,006,734
流动负债				
应付账款	63,430,623	72,679,386	14,608,112	20,868,690
预收款项	30,457,757	41,832,931	30,457,757	41,832,931
合同负债	95,582,864	83,415,877	65,094,820	54,992,368
应付职工薪酬	42,316,831	78,069,701	36,256,816	59,863,161
应交税费	103,462,267	31,712,168	103,293,971	27,089,967
其他应付款	1,068,022,488	1,105,474,686	919,893,078	937,443,801
一年内到期的非流动负债	23,505,226	17,166,461	23,505,226	17,166,461
流动负债合计	1,426,778,056	1,430,351,210	1,193,109,780	1,159,257,379
非流动负债				
长期借款	2,145,000,000	2,145,000,000	2,145,000,000	2,145,000,000
应付债券	499,125,002	498,979,169	499,125,002	498,979,169
租赁负债	43,973,715	—	43,973,715	—
非流动负债合计	2,688,098,717	2,643,979,169	2,688,098,717	2,643,979,169
负债合计	4,114,876,773	4,074,330,379	3,881,208,497	3,803,236,548
股东权益				
股本	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534
资本公积	1,872,984,978	1,872,984,978	1,872,501,925	1,872,501,925
盈余公积	503,641,267	503,641,267	503,641,267	503,641,267
未分配利润	4,866,787,754	4,629,161,795	4,831,559,961	4,593,344,460
归属于母公司股东权益合计	8,250,696,533	8,013,070,574	8,214,985,687	7,976,770,186
少数股东权益	2,809,190	2,722,343	-	-
股东权益合计	8,253,505,723	8,015,792,917	8,214,985,687	7,976,770,186
负债及股东权益总计	12,368,382,496	12,090,123,296	12,096,194,184	11,780,006,734

企业负责人: 林明志

主管会计工作负责人: 林南春

会计机构负责人: 陈峰

中国国际贸易中心股份有限公司

截至2021年3月31日3个月期间合并及公司利润表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	2021年1-3月 合并	2020年1-3月 合并	2021年1-3月 公司	2020年1-3月 公司
一、营业收入	839,253,722	730,050,802	762,268,606	680,153,159
减: 营业成本	(381,039,611)	(337,256,772)	(303,545,294)	(283,678,922)
税金及附加	(81,005,079)	(76,096,321)	(80,768,619)	(76,034,651)
销售费用	(13,685,892)	(5,570,576)	(13,582,026)	(5,840,992)
管理费用	(24,621,464)	(19,229,098)	(24,621,465)	(19,229,096)
财务费用	(27,404,197)	(24,254,405)	(27,509,071)	(24,381,639)
其中: 利息费用	28,597,706	25,109,974	28,597,706	25,109,974
利息收入	1,512,692	1,128,286	1,390,034	987,429
加: 其他收益	2,237,527	815,799	1,748,149	145,738
投资收益	3,255,635	3,292,242	3,056,155	3,129,146
其中: 对联营企业的投资收益	936,315	449,384	841,629	449,384
信用减值损失	132,077	-	-	-
二、营业利润	317,122,718	271,751,671	317,046,435	274,262,743
加: 营业外收入	525,665	1,295,855	525,665	1,295,855
减: 营业外支出	(231,975)	(52,815)	(231,975)	(52,815)
三、利润总额	317,416,408	272,994,711	317,340,125	275,505,783
减: 所得税费用	(79,703,602)	(69,096,088)	(79,124,624)	(68,764,100)
四、净利润	237,712,806	203,898,623	238,215,501	206,741,683
按经营持续性分类				
持续经营净利润	237,712,806	203,898,623	238,215,501	206,741,683
按所有权归属分类				
归属于母公司股东的净利润	237,625,959	203,924,100	238,215,501	206,741,683
少数股东损益	86,847	(25,477)	—	—
五、每股收益				
基本和稀释每股收益	0.24	0.20	—	—
六、其他综合收益	-	-	-	-
七、综合收益总额	237,712,806	203,898,623	238,215,501	206,741,683
归属于母公司股东的综合收益总额	237,625,959	203,924,100	238,215,501	206,741,683
归属于少数股东的综合收益总额	86,847	(25,477)	—	—

企业负责人: 林明志

主管会计工作负责人: 林南春

会计机构负责人: 陈峰

中国国际贸易中心股份有限公司

截至2021年3月31日3个月期间合并及公司现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	2021年1-3月 合并	2020年1-3月 合并	2021年1-3月 公司	2020年1-3月 公司
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	903,713,085	721,097,193	804,931,791	679,657,320
收到其他与经营活动有关的现金	25,739,495	23,011,055	22,793,415	12,494,331
经营活动现金流入小计	929,452,580	744,108,248	827,725,206	692,151,651
购买商品、接受劳务支付的现金	(134,666,613)	(73,784,567)	(83,623,034)	(54,985,331)
支付给职工以及为职工支付的现金	(142,436,227)	(148,317,879)	(97,400,076)	(107,764,172)
支付的各项税费	(121,613,256)	(108,285,320)	(112,694,113)	(102,606,979)
支付其他与经营活动有关的现金	(49,322,487)	(56,375,217)	(49,588,222)	(53,483,285)
经营活动现金流出小计	(448,038,583)	(386,762,983)	(343,305,445)	(318,839,767)
经营活动产生的现金流量净额	481,413,997	357,345,265	484,419,761	373,311,884
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	420,000,000	430,000,000	400,000,000	400,000,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	61,593	-	61,593	-
收到其他与投资活动有关的现金	2,319,320	2,842,858	2,214,526	2,679,762
投资活动现金流入小计	422,380,913	432,842,858	402,276,119	402,679,762
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(57,493,974)	(82,969,929)	(57,489,549)	(82,964,011)
投资支付的现金	(420,000,000)	(430,000,000)	(400,000,000)	(400,000,000)
投资活动现金流出小计	(477,493,974)	(512,969,929)	(457,489,549)	(482,964,011)
投资活动产生的现金流量净额	(55,113,061)	(80,127,071)	(55,213,430)	(80,284,249)
三、筹资活动产生的现金流量				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(23,435,625)	(25,044,717)	(23,435,625)	(25,044,717)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	(23,435,625)	(25,044,717)	(23,435,625)	(25,044,717)
筹资活动产生的现金流量净额	(23,435,625)	(25,044,717)	(23,435,625)	(25,044,717)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	69,610	2,623	69,610	2,623
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	402,934,921	252,176,100	405,840,316	267,985,541
加：年初现金及现金等价物余额	1,731,080,232	1,101,224,584	1,609,954,644	984,889,693
六、年末现金及现金等价物余额	2,134,015,153	1,353,400,684	2,015,794,960	1,252,875,234

企业负责人：林明志

主管会计工作负责人：林南春

会计机构负责人：陈峰