

中国国际贸易中心股份有限公司

600007

2009 年第三季度报告

目录

§1 重要提示.....	1
§2 公司基本情况简介.....	1
§3 重要事项.....	3
§4 附录.....	8

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

1.2 公司 2009 年第三季度报告由全体董事以书面决议方式审议通过。

1.3 公司 2009 年第三季度财务报告未经审计。

1.4 公司负责人、董事长洪敬南先生，主管会计工作负责人林南春先生及会计机构负责人王京京女士声明：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 主要会计数据及财务指标

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	8,781,233,635	8,129,605,661	8.02%
所有者权益(或股东权益)	4,307,137,222	4,221,228,258	2.04%
归属于上市公司股东的每股净资产	4.28	4.19	2.04%
	年初至报告期期末 (1-9月)		比上年同期 增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	279,433,146		-21.06%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.28		-21.06%
	报告期 (7-9月)	年初至报告期 期末 (1-9月)	本报告期比上 年同期增减 (%)
归属于上市公司股东的净利润	73,646,908	237,001,344	-6.05%
基本每股收益	0.07	0.24	-6.05%
扣除非经常性损益后基本每股收益	0.07	0.23	-10.04%

稀释每股收益	0.07	0.24	-6.05%
全面摊薄净资产收益率(%)	1.71%	5.50%	-0.18%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	1.67%	5.49%	-0.26%
非经常性损益项目	年初至报告期期末金额 (1-9月)		
违约罚款收入	2,312,877		
处置固定资产损失	-4,423,279		
政府奖励款	3,000,000		
其他营业外收支净额	83,451		
所得税的影响	-243,262		
少数股东损益的影响	-1,952		
合计	727,835		

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件流通股股东持股表

单位：股

报告期末股东总数（户）	60,017	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称(全称)	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
中国国际贸易中心有限公司	602,325,415	人民币普通股
恒天投资管理有限公司	10,400,528	人民币普通股
中国工商银行—诺安平衡证券投资基金	8,152,460	人民币普通股
中国农业银行—新世纪优选分红证券投资基金	4,553,000	人民币普通股
中国工商银行—易方达价值精选股票型证券投资基金	3,000,595	人民币普通股
国泰君安证券股份有限公司	2,350,000	人民币普通股
中国光大银行股份有限公司—光大保德信量化核心证券投资	2,294,642	人民币普通股

全国社保基金一零九组合	2,195,272	人民币普通股
中国工商银行—富国天惠精选成长混合型证券投资基金 (LOF)	2,101,343	人民币普通股
刘溥	1,520,000	人民币普通股

§3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

- 3.1.1 应收账款增加，主要是应收展会收入及代垫费用的增加；
- 3.1.2 预付账款增加，主要是预付的电费支出以及酒店营运物资款；
- 3.1.3 短期借款增加，主要是为满足国贸三期工程的资金需求；
- 3.1.4 应交税费减少，主要是因为企业所得税由按季度预缴改为按月预缴；
- 3.1.5 应付利息增加，主要是预提了应在本年年末支付的应付债券利息；
- 3.1.6 财务费用减少，主要是银行存款利息收入减少以及汇兑损益的影响；
- 3.1.7 营业外收入减少，主要是上年同期本公司以所拥有的国贸西写字楼对国贸有限公司行政楼进行拆迁补偿，评估后国贸西写字楼公允价值与原账面价值之间的差额，在扣除相关交易税费后，计入上年同期营业外收入；
- 3.1.8 收到的其他与经营活动有关的现金减少，主要是预收租户押金减少；
- 3.1.9 购买商品、接受劳务支付的现金减少、支付给职工以及为职工支付的现金增加，主要是子公司劳动用工形式改变，即从过去劳务派遣改为直接雇佣方式所致；另外，为国贸三期开业准备，公司员工人数增加，亦使支付给职工以及为职工支付的现金有所增加；
- 3.1.10 购建固定资产、无形资产及其他长期资产支付的现金减少，主要是本报告期对国贸三期工程的资金投入比上年同期减少。

3.2 重大事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

3.2.1 1998 年 9 月 2 日，公司与中国国际贸易中心有限公司（以下简称“国贸有限公司”）签订《土地使用权租赁合同》（2008 年 7 月 28 日，双方签署了该合同的补充协议），公司向国贸有限公司租赁使用国贸写字楼、国贸商场、国贸公寓、国贸展厅及多层停车场等所对应的 13,936.5 平方米土地使用权，租赁期限自 1998 年 10 月 1 日起至 2038 年 8 月 29 日止，每年的土地租赁费为人民币 1,393,650 元。报告期内，公司向国贸有限公司支付土地租赁费人民币 348,413 元。

3.2.2 根据公司与国贸有限公司签订的《合作建设国贸二期工程协议书》，由于国贸二期工程占用土地的使用权由国贸有限公司以出让方式取得，公司与国贸有限公司按照投资比例分摊上述土地使用费。从 2000 年起至 2038 年 8 月 29 日，公司每年向国贸有限公司支付土地使用费人民币 882,000 元。报告期内，公司向国贸有限公司支付土地使用费人民币 220,500 元。

3.2.3 2009 年 1 月 1 日，公司与国贸有限公司续签《国贸中心外围、自行车楼委托经营管理协议》，国贸有限公司继续委托公司经营管理其所属国贸有限公司外围及自行车楼，期限为一年，自 2009 年 1 月 1 日起至 2009 年 12 月 31 日止。报告期内，公司向国贸有限公司收取的上述管理维护费及委托服务费人民币 297,843 元。

3.2.4 2009 年 1 月 1 日，公司与国贸有限公司续签《二期物业中心经营管理协议》，继续由公司全面负责双方共同投资设立的二期物业中心的经营管理，期限为一年，自 2009 年 1 月 1 日起至 2009 年 12 月 31 日止。报告期内，公司向国贸有限公司收取销售佣金、管理酬金及维修保养费等人民币 1,219,657 元。

3.2.5 2008 年 9 月 18 日，公司与国贸有限公司签署《国贸西楼办公用房租赁协议》，公司租用国贸有限公司所属国贸西楼部分办公用房，租赁面积为 1,659.45 平方米，每年支付的租金为人民币 4,779,216 元。协议有效期自 2008 年 4 月 1 日起至 2008 年 12 月 31 日止，期限届满后以一个完整公历年为有效期自动顺延。报告期内，公司向国贸有限公司支付国贸西楼办公用房租金人民币 1,194,804 元。

3.2.6 为满足公司未来资金需求，2009 年 5 月 22 日，公司董事会同意公司向中国民生银行股份有限公司总行营业部（以下简称“民生银行”）申请 5 亿元人民币的综合授信额度，授信期限为一年，在授信期内，实际使用（包括贷款等融资方式）的累积余额不超过 5 亿元人民币，并同意公司与民生银行签订《综合授信合同》。在授信期内，如使用授信额度进行贷款、汇票承兑、汇票贴现、保函等业务，同意公司根据需与民生银行就每一笔业务签订相关合同。如进行贷款，利率按中国人民银行规定的同期银行贷款基准利率下浮 0%至 10%，期限为一年。2009 年 8 月 6 日，公司与民生银行签署了《综合授信合同》。

3.2.7 2009 年 7 月 27 日，公司董事会审议同意公司将其所属国贸大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，并同意公司与香格里拉签署《酒店管理协议》。协议约定管理期限为 10 年，自国贸大酒店开业日期始至开业日期 10 周年后午夜十二时止。协议履行期间，每一财政年度发生的管理费总额预计不超过人民币 3,000 万元，如超出该预估金额，以实际发生金额为准向管理人支付。2009 年 8 月 10 日，公司与香格里拉签署了该《酒店管理协议》。报告期内，公司未向香格里拉支付管理费用。

3.2.8 报告期内，国贸三期工程建设进展顺利。截止 2009 年 9 月底，国贸三期 A 阶段主塔楼及裙楼外立面工程全部完成，裙楼商场及主塔楼 L6 以下区域内部装修及机电工程也已完成。主塔楼公共区域的装修工程完成 90%，机电工程完成 96%；主塔楼酒店的装修工程完成 80%，机电工程完成 90%。

3.2.9 公司继续就拟收购北京国汇房地产开发有限公司（以下简称“国汇公司”）全体股东各自享有的国汇公司全部股权事宜与被收购方进行谈判，如有结果，将提交公司董事会审议后，另行做出公告。

3.2.10 公司于 2009 年 2 月 27 日接到控股股东国贸有限公司通知，国贸有限公司当日通过上海证券交易所证券交易系统增持本公司股份 345,325 股，平均增持价格为 7.91 元/股。本次增持前，国贸有限公司持有本公司股份 807,282,534 股，占公司总股本的 80.14%。增持后，国贸有限公司持有本公司股份 807,627,859 股，占公司总股本的 80.18%。国贸有限公司拟在未来 12 个月内继续通过上海证券交易所证券交易系统增持本

公司股份，增持比例不超过公司总股本的 2%（含首次已增持部分的股份），并承诺在增持计划实施期间及法定期限内不减持其所持有的本公司股份。

截至本报告期末，国贸有限公司通过上海证券交易所证券交易系统累计增持公司股份 2,325,415 股（含首次增持部分），共计持有公司股份 809,607,949 股，占公司总股本的 80.38%。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

适用 不适用

公司于 2009 年 2 月 27 日接到控股股东国贸有限公司通知，国贸有限公司当日通过上海证券交易所证券交易系统增持本公司股份 345,325 股，平均增持价格为 7.91 元/股。本次增持前，国贸有限公司持有本公司股份 807,282,534 股，占公司总股本的 80.14%。增持后，国贸有限公司持有本公司股份 807,627,859 股，占公司总股本的 80.18%。

国贸有限公司拟在未来 12 个月内继续通过上海证券交易所证券交易系统增持本公司股份，增持比例不超过公司总股本的 2%（含首次已增持部分的股份），并承诺在增持计划实施期间及法定期限内不减持其所持有的本公司股份。报告期内，国贸有限公司严格履行上述承诺。

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大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

3.5 报告期内现金分红政策的执行情况

报告期内，公司无利润分配计划。

中国国际贸易中心股份有限公司

法定代表人：洪敬南

2009 年 10 月 30 日

§4 附录(见所附财务报表)

中国国际贸易中心股份有限公司

2009年9月30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)

	2009年9月30日 合并	2008年12月31日 合并	2009年9月30日 公司	2008年12月31日 公司
流动资产				
货币资金	235,964,530	192,766,589	200,829,885	153,968,922
应收账款	16,874,019	8,873,541	15,910,164	8,203,523
预付款项	26,671,770	8,859,748	26,381,192	8,469,508
其他应收款	12,506,347	9,685,861	11,054,784	7,659,440
存货	7,577,056	8,780,775	7,577,056	8,780,775
流动资产合计	299,593,722	228,966,514	261,753,081	187,082,168
非流动资产				
长期股权投资	3,892,927	3,683,395	13,392,927	13,183,395
投资性房地产	2,054,637,907	2,127,656,680	2,054,637,907	2,127,656,680
固定资产	32,086,665	36,851,381	30,435,046	35,411,151
在建工程	4,002,202,147	3,301,246,026	4,002,202,147	3,301,246,026
无形资产	2,259,810,482	2,298,997,952	2,259,810,482	2,298,997,952
长期待摊费用	122,774,738	125,755,813	122,774,738	125,755,813
递延所得税资产	6,235,047	6,447,900	6,217,679	6,425,855
非流动资产合计	8,481,639,913	7,900,639,147	8,489,470,926	7,908,676,872
资产总计	8,781,233,635	8,129,605,661	8,751,224,007	8,095,759,040
流动负债				
短期借款	250,000,000	50,000,000	250,000,000	50,000,000
应付账款	311,538,061	245,528,733	311,516,952	244,698,256
预收款项	29,486,862	40,369,014	28,442,350	39,282,559
应付职工薪酬	20,563,126	27,030,538	16,738,119	21,340,205
应交税费	21,814,859	42,051,698	19,857,040	39,718,883
应付利息	38,701,575	4,947,333	38,701,575	4,947,333
其他应付款	230,917,670	237,181,559	219,741,683	229,145,576
流动负债合计	903,022,153	647,108,875	884,997,719	629,132,812
非流动负债				
长期借款	2,570,000,000	2,260,000,000	2,570,000,000	2,260,000,000
应付债券	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
非流动负债合计	3,570,000,000	3,260,000,000	3,570,000,000	3,260,000,000
负债合计	4,473,022,153	3,907,108,875	4,454,997,719	3,889,132,812
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	1,872,518,599	1,872,518,599	1,872,501,925	1,872,501,925
盈余公积	358,481,274	358,481,274	358,481,274	358,481,274
未分配利润	1,068,854,815	982,945,851	1,057,960,555	968,360,495
归属于母公司股东权益合计	4,307,137,222	4,221,228,258	4,296,226,288	4,206,626,228
少数股东权益	1,074,260	1,268,528	-	-
股东权益合计	4,308,211,482	4,222,496,786	4,296,226,288	4,206,626,228
负债及股东权益总计	8,781,233,635	8,129,605,661	8,751,224,007	8,095,759,040

企业负责人：洪敬南

主管会计工作负责人：林南春

会计机构负责人：王京京

中国国际贸易中心股份有限公司

截至2009年9月30日9个月期间合并利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	2009年1-9月	2008年1-9月	2009年7-9月	2008年7-9月
一、营业收入	655,548,161	671,212,307	217,756,813	223,367,723
减：营业成本	(262,876,718)	(259,479,488)	(94,828,689)	(90,822,518)
营业税金及附加	(33,265,273)	(34,339,058)	(10,777,933)	(11,188,651)
销售费用	(6,003,324)	(6,130,557)	(3,730,366)	(2,853,217)
管理费用	(38,594,302)	(38,094,100)	(13,215,516)	(13,212,825)
财务费用	937,082	3,271,089	746,039	1,084,316
加：投资收益	209,532	466,972	64,523	184,435
其中：对联营企业的投资收益	209,532	466,972	64,523	184,435
二、营业利润	315,955,158	336,907,165	96,014,871	106,559,263
加：营业外收入	5,439,070	43,188,149	3,312,754	(815,623)
减：营业外支出	(4,466,021)	(3,674,205)	(787,107)	(1,016,916)
其中：非流动资产处置损失	(4,465,960)	(2,144,155)	(787,107)	(986,916)
三、利润总额	316,928,207	376,421,109	98,540,518	104,726,724
减：所得税费用	(79,621,131)	(94,332,714)	(24,768,998)	(26,209,752)
四、净利润	237,307,076	282,088,395	73,771,520	78,516,972
归属于母公司股东的净利润	237,001,344	281,719,446	73,646,908	78,389,347
少数股东损益	305,732	368,949	124,612	127,625
五、每股收益				
基本和稀释每股收益	0.24	0.28	0.07	0.08
六、其他综合收益	-	-	-	-
七、综合收益总额	237,307,076	282,088,395	73,771,520	78,516,972
归属于母公司股东的综合收益总额	237,001,344	281,719,446	73,646,908	78,389,347
归属于少数股东的综合收益总额	305,732	368,949	124,612	127,625

企业负责人：洪敬南

主管会计工作负责人：林南春

会计机构负责人：王京京

中国国际贸易中心股份有限公司

截至2009年9月30日9个月期间公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	2009年1-9月	2008年1-9月	2009年7-9月	2008年7-9月
一、营业收入	613,626,994	624,144,214	202,440,638	206,754,377
减： 营业成本	(232,409,080)	(224,513,168)	(84,146,108)	(77,918,692)
营业税金及附加	(30,204,819)	(31,495,243)	(9,686,155)	(10,194,641)
销售费用	(5,926,894)	(6,048,081)	(3,692,068)	(2,798,217)
管理费用	(38,633,689)	(38,127,035)	(13,228,645)	(13,223,879)
财务费用	603,726	2,210,870	739,705	282,549
加： 投资收益	9,709,532	7,496,972	64,523	184,435
其中：对联营企业的投资收益	209,532	466,972	64,523	184,435
二、营业利润	316,765,770	333,668,529	92,491,890	103,085,932
加： 营业外收入	5,367,402	43,188,149	3,312,753	(815,623)
减： 营业外支出	(4,446,430)	(3,644,205)	(787,106)	(986,916)
其中：非流动资产处置损失	(4,446,430)	(2,144,155)	(787,106)	(986,916)
三、利润总额	317,686,742	373,212,473	95,017,537	101,283,393
减： 所得税费用	(76,994,302)	(91,473,055)	(23,738,253)	(25,318,919)
四、净利润	240,692,440	281,739,418	71,279,284	75,964,474
五、其他综合收益	-	-	-	-
六、综合收益总额	240,692,440	281,739,418	71,279,284	75,964,474

企业负责人：洪敬南

主管会计工作负责人：林南春

会计机构负责人：王京京

中国国际贸易中心股份有限公司

截至2009年9月30日9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	2009年1-9月 合并	2008年1-9月 合并 (重分类)	2009年1-9月 公司	2008年1-9月 公司 (重分类)
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	638,921,784	680,556,443	595,080,144	631,635,606
收到其他与经营活动有关的现金	8,838,403	15,474,931	6,428,751	14,913,955
经营活动现金流入小计	647,760,187	696,031,374	601,508,895	646,549,561
购买商品、接受劳务支付的现金	(66,253,640)	(90,410,166)	(58,164,179)	(61,674,151)
支付给职工以及为职工支付的现金	(74,841,410)	(51,421,055)	(52,449,025)	(44,523,553)
支付的各项税费	(161,687,334)	(145,982,313)	(152,032,325)	(137,172,425)
支付其他与经营活动有关的现金	(65,544,657)	(54,226,663)	(66,305,978)	(55,779,027)
经营活动现金流出小计	(368,327,041)	(342,040,197)	(328,951,507)	(299,149,156)
经营活动产生的现金流量净额	279,433,146	353,991,177	272,557,388	347,400,405
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益所收到的现金	-	-	9,500,000	7,030,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	96,270	138,445	96,270	138,445
投资活动现金流入小计	96,270	138,445	9,596,270	7,168,445
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(487,867,247)	(743,219,856)	(487,328,467)	(742,568,002)
投资活动现金流出小计	(487,867,247)	(743,219,856)	(487,328,467)	(742,568,002)
投资活动产生的现金流量净额	(487,770,977)	(743,081,411)	(477,732,197)	(735,399,557)
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	610,000,000	750,000,000	610,000,000	750,000,000
筹资活动现金流入小计	610,000,000	750,000,000	610,000,000	750,000,000
偿还债务支付的现金	(100,000,000)	(170,000,000)	(100,000,000)	(170,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(258,272,356)	(257,599,193)	(257,772,356)	(257,229,193)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	(500,000)	(370,000)	-	-
筹资活动现金流出小计	(358,272,356)	(427,599,193)	(357,772,356)	(427,229,193)
筹资活动产生的现金流量净额	251,727,644	322,400,807	252,227,644	322,770,807
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(191,872)	559,667	(191,872)	559,667
五、现金及现金等价物净增加(减少)额	43,197,941	(66,129,760)	46,860,963	(64,668,678)
加：期初现金及现金等价物余额	192,766,589	322,469,492	153,968,922	268,868,367
六、期末现金及现金等价物余额	235,964,530	256,339,732	200,829,885	204,199,689

企业负责人：洪敬南

主管会计工作负责人：林南春

会计机构负责人：王京京