

中国国际贸易中心股份有限公司

600007

2010 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..... | 7 |

§ 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 2010 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 2010 年第三季度财务报告未经审计。

1.4 公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

1.5 公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

1.6 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 | 9,391,625,343 | 8,966,157,472 | 4.75% |
| 股东权益(不含少数股东权益) | 4,347,236,872 | 4,359,687,838 | -0.29% |
| 归属于上市公司股东的每股净资产 | 4.32 | 4.33 | -0.29% |
| | 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 | 330,624,900 | | 18.32% |
| 每股经营活动产生的现金流量净额 | 0.33 | | 18.32% |
| | 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 | 7,459,284 | 128,568,590 | -89.87% |
| 基本每股收益 | 0.01 | 0.13 | -89.87% |
| 扣除非经常性损益后基本每股收益 | 0.01 | 0.13 | -89.69% |
| 稀释每股收益 | 0.01 | 0.13 | -89.87% |
| 全面摊薄净资产收益率(%) | 0.17% | 2.96% | -1.54% |
| 扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%) | 0.17% | 2.94% | -1.50% |
| 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 | 1,263,335 | | |
| 处置固定资产损失 | -615,320 | | |
| 捐赠支出 | -570,000 | | |
| 不需支付的应付款项 | 1,130,014 | | |
| 其他营业外收支净额 | -127,327 | | |
| 所得税的影响 | -270,176 | | |
| 少数股东损益的影响 | -8 | | |
| 合计 | 810,518 | | |

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) | 37,829 | |
| 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 | 809,607,949 | 人民币普通股 |

| | | |
|---|------------|--------|
| 交通银行—汉兴证券投资基金 | 16,061,905 | 人民币普通股 |
| 泰康人寿保险股份有限公司— 分红—个人分红—019L—FH002 沪 | 15,250,756 | 人民币普通股 |
| 恒天投资管理有限公司 | 10,300,528 | 人民币普通股 |
| 泰康人寿保险股份有限公司— 投连—一个险投连 | 6,792,956 | 人民币普通股 |
| 泰康人寿保险股份有限公司— 传统—普通保险产品—019L— CT001 沪 | 6,548,469 | 人民币普通股 |
| 中国建设银行股份有限公司— 新华钻石品质企业股票型证券 投资基金 | 5,716,735 | 人民币普通股 |
| 中国农业银行股份有限公司— 新华优选分红混合型证券投资 基金 | 5,706,300 | 人民币普通股 |
| 中国工商银行—建信优化配置 混合型证券投资基金 | 4,999,856 | 人民币普通股 |
| 华夏成长证券投资基金 | 3,430,907 | 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，主要是新签订租约较多，按直线法确认免租期租金收入造成应收租金增加；

3.1.2 其他应收款减少，主要是从北京国汇房地产开发有限公司收回股权收购定金 500 万元；

3.1.3 存货增加，主要是国贸三期开业后营运物资以及维修保养备品备件增加；

3.1.4 投资性房地产、固定资产、长期待摊费用增加，同时在建工程及无形资产减少，主要是国贸三期项目完工达到预定可使用状态后，根据工程造价、实际支出等，按暂估价值从在建工程、无形资产转入相应的长期资产项目反映；

3.1.5 预收账款增加，主要是预收的租金及展会款增加；

- 3.1.6 应交税费增加，主要是应交的本年度 7 月至 9 月的房产税；
- 3.1.7 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；
- 3.1.8 营业成本增加，主要是国贸三期项目已于 8 月份开业，相应的成本支出增加；
- 3.1.9 销售费用增加，主要是宣传推广费增加；
- 3.1.10 管理费用增加，主要是国贸三期项目开业前费用增加；
- 3.1.11 财务费用增加，主要是国贸三期项目达到可使用状态后所发生的银行借款费用；
- 3.1.12 营业外收入减少，主要是收取的违约罚款收入减少；
- 3.1.13 营业外支出减少，主要是处置固定资产净损失减少；
- 3.1.14 收到的其他与经营活动有关的现金增加，主要是预收租户押金的增加；
- 3.1.15 购买商品、接受劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金增加，主要是国贸三期开业，相应的支出增加；
- 3.1.16 支付给职工以及为职工支付的现金增加，主要是国贸三期开业，公司员工人数增加；
- 3.1.17 支付的各项税费减少，主要是企业所得税预缴方式由按季度预缴改为按月预缴，以及本期利润减少造成所得税支出减少；
- 3.1.18 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，公司向其支付该土地租赁费以及其缴纳的该土地的使用税及营业税共计人民币 458,438 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，公司向其支付该土地租赁费以及其缴纳的该土地的使用税及营业税共计人民币 328,707 元。

3.2.3 2010 年 1 月 1 日，公司与国贸有限公司续签《国贸中心外围、自行车楼委托管理协议》，国贸有限公司继续委托公司管理其所属外围及自行车楼，期限为一年，自 2010 年 1 月 1 日起至 2010 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 185,625 元。

3.2.4 2010 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 2010 年 1 月 1 日起至 2010 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 811,723 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 2010 年 9 月 7 日，公司与中国银行股份有限公司北京国际贸易中心支行（以下简称“中国银行”）签订了《人民币借款合同（中长期）》，向中国银行借款人民币 4 亿元，借款期限为 36 个月，分期提款。借款利率为浮动利率，浮动周期为 12 个月，从第一个实际提款日起每 12 个月重新定价一次，按重新定价日中国人民银行公布施行的同档次贷款基准利率下浮 10%，作为下一个浮动周期的适用利率。公司已于 2010 年 9 月 9 日提取第一笔借款人民币 1 亿元，年利率为 4.86%。

3.2.7 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。

3.2.8 2010 年 2 月 26 日，公司接到国贸有限公司通知，国贸有限公司通过上海证券交易所证券交易系统增持公司股份不超过总股本 2% 的计划已实施完毕。自 2009 年 2 月 27 日至 2010 年 2 月 26 日，其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，占公司总股本的 0.23%。增持计划实施完毕后，国贸有限公司共计持有公司股份 809,607,949 股，占公司总股本的 80.38%。在增持计划实施期间，国贸有限公司遵守承诺，未减持其持有的公司股份。

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

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

预计 2010 年度归属于母公司的净利润有可能将比上年同期下降 50% 以上；上年度归属于母公司的净利润 289,551,960 元人民币，每股收益 0.29 元；业绩变动原因：国贸三期项目在 2010 年 8 月份以后陆续开业，其前期费用、折旧摊销及财务费用较高所致。

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

2010 年 10 月 28 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

2010年9月30日合并及公司资产负债表

(金额单位为人民币元)

| | 2010年9月30日 合并 | 2009年12月31日 合并 | 2010年9月30日 公司 | 2009年12月31日 公司 |
|--------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 流动资产 | | | | |
| 货币资金 | 219,585,268 | 183,943,897 | 170,630,611 | 148,723,781 |
| 应收账款 | 40,559,892 | 16,525,875 | 36,527,748 | 15,415,575 |
| 预付款项 | 34,139,462 | 29,681,011 | 33,861,090 | 29,407,584 |
| 其他应收款 | 7,997,988 | 14,748,472 | 6,495,742 | 13,361,108 |
| 存货 | 25,074,763 | 12,656,850 | 24,998,853 | 12,656,850 |
| 流动资产合计 | 327,357,373 | 257,556,105 | 272,514,044 | 219,564,898 |
| 非流动资产 | | | | |
| 长期股权投资 | 4,109,970 | 3,969,196 | 13,609,970 | 13,469,196 |
| 投资性房地产 | 5,667,620,475 | 2,035,106,678 | 5,667,620,475 | 2,035,106,678 |
| 固定资产 | 1,518,424,251 | 49,293,607 | 1,516,377,402 | 47,397,597 |
| 在建工程 | 241,962,922 | 4,237,828,522 | 241,962,922 | 4,237,828,522 |
| 无形资产 | 1,325,058,939 | 2,247,168,544 | 1,325,058,939 | 2,247,168,544 |
| 长期待摊费用 | 294,128,685 | 121,754,876 | 294,128,685 | 121,754,876 |
| 递延所得税资产 | 12,962,728 | 13,479,944 | 12,054,860 | 12,572,076 |
| 非流动资产合计 | 9,064,267,970 | 8,708,601,367 | 9,070,813,253 | 8,715,297,489 |
| 资产总计 | 9,391,625,343 | 8,966,157,472 | 9,343,327,297 | 8,934,862,387 |
| 流动负债 | | | | |
| 短期借款 | 150,000,000 | 250,000,000 | 150,000,000 | 250,000,000 |
| 应付账款 | 20,106,915 | 20,793,961 | 20,106,915 | 20,128,151 |
| 预收款项 | 49,934,987 | 24,660,181 | 45,143,954 | 23,843,132 |
| 应付职工薪酬 | 24,271,141 | 24,224,549 | 20,524,446 | 19,077,286 |
| 应交税费 | 24,418,664 | 16,465,268 | 22,155,224 | 13,496,660 |
| 应付利息 | 39,099,886 | 4,750,845 | 39,099,886 | 4,750,845 |
| 其他应付款 | 685,360,800 | 594,327,862 | 661,108,474 | 588,070,862 |
| 流动负债合计 | 993,192,393 | 935,222,666 | 958,138,899 | 919,366,936 |
| 非流动负债 | | | | |
| 长期借款 | 3,050,058,850 | 2,670,000,000 | 3,050,058,850 | 2,670,000,000 |
| 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 | 4,050,058,850 | 3,670,000,000 | 4,050,058,850 | 3,670,000,000 |
| 负债合计 | 5,043,251,243 | 4,605,222,666 | 5,008,197,749 | 4,589,366,936 |
| 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 | 387,477,434 | 387,477,434 | 387,477,434 | 387,477,434 |
| 未分配利润 | 1,079,958,305 | 1,092,409,271 | 1,067,867,655 | 1,078,233,558 |
| 归属于母公司股东权益合计 | 4,347,236,872 | 4,359,687,838 | 4,335,129,548 | 4,345,495,451 |
| 少数股东权益 | 1,137,228 | 1,246,968 | - | - |
| 股东权益合计 | 4,348,374,100 | 4,360,934,806 | 4,335,129,548 | 4,345,495,451 |
| 负债及股东权益总计 | 9,391,625,343 | 8,966,157,472 | 9,343,327,297 | 8,934,862,387 |

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2010年9月30日9个月期间合并利润表

(金额单位为人民币元)

| 项 目 | 2010年1-9月 | 2009年1-9月 (重分类) | 2010年7-9月 | 2009年7-9月 (重分类) |
|-----------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|
| 一、营业收入 | 683,385,397 | 655,548,161 | 259,558,158 | 217,756,813 |
| 减：营业成本 | (325,284,562) | (244,503,080) | (160,101,020) | (84,611,053) |
| 营业税金及附加 | (34,751,405) | (33,265,273) | (12,868,954) | (10,777,933) |
| 销售费用 | (13,984,964) | (6,003,324) | (5,810,769) | (3,730,366) |
| 管理费用 | (106,048,071) | (56,967,940) | (37,438,933) | (23,433,152) |
| 财务费用 | (30,073,532) | 937,082 | (30,688,086) | 746,039 |
| 加：投资收益 | 140,774 | 209,532 | 17,354 | 64,523 |
| 其中：对联营企业的投资收益 | 140,774 | 209,532 | 17,354 | 64,523 |
| 二、营业利润 | 173,383,637 | 315,955,158 | 12,667,750 | 96,014,871 |
| 加：营业外收入 | 2,488,284 | 5,439,070 | 827,061 | 3,312,754 |
| 减：营业外支出 | (1,407,582) | (4,466,021) | (748,467) | (787,107) |
| 其中：非流动资产处置损失 | (709,335) | (4,465,960) | (298,943) | (787,107) |
| 三、利润总额 | 174,464,339 | 316,928,207 | 12,746,344 | 98,540,518 |
| 减：所得税费用 | (45,530,489) | (79,621,131) | (5,131,845) | (24,768,998) |
| 四、净利润 | 128,933,850 | 237,307,076 | 7,614,499 | 73,771,520 |
| 归属于母公司股东的净利润 | 128,568,590 | 237,001,344 | 7,459,284 | 73,646,908 |
| 少数股东损益 | 365,260 | 305,732 | 155,215 | 124,612 |
| 五、每股收益 | | | | |
| 基本和稀释每股收益 | 0.13 | 0.24 | 0.01 | 0.07 |
| 六、其他综合收益 | - | - | - | - |
| 七、综合收益总额 | 128,933,850 | 237,307,076 | 7,614,499 | 73,771,520 |
| 归属于母公司股东的综合收益总额 | 128,568,590 | 237,001,344 | 7,459,284 | 73,646,908 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 365,260 | 305,732 | 155,215 | 124,612 |

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2010年9月30日9个月期间公司利润表

(金额单位为人民币元)

| 项 目 | 2010年1-9月 | 2009年1-9月 (重分类) | 2010年7-9月 | 2009年7-9月 (重分类) |
|---------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|
| 一、营业收入 | 632,239,950 | 613,626,994 | 237,414,801 | 202,440,638 |
| 减：营业成本 | (283,500,293) | (210,952,583) | (142,958,944) | (72,792,556) |
| 营业税金及附加 | (30,913,666) | (30,204,819) | (11,302,911) | (9,686,155) |
| 销售费用 | (13,966,259) | (5,926,894) | (5,802,042) | (3,692,068) |
| 管理费用 | (110,244,099) | (60,090,186) | (38,132,877) | (24,582,197) |
| 财务费用 | (30,112,832) | 603,726 | (30,706,687) | 739,705 |
| 加：投资收益 | 9,165,774 | 9,709,532 | 17,354 | 64,523 |
| 其中：对联营企业的投资收益 | 140,774 | 209,532 | 17,354 | 64,523 |
| 二、营业利润 | 172,668,575 | 316,765,770 | 8,528,694 | 92,491,890 |
| 加：营业外收入 | 2,488,084 | 5,367,402 | 827,061 | 3,312,753 |
| 减：营业外支出 | (1,407,582) | (4,446,430) | (748,467) | (787,106) |
| 其中：非流动资产处置损失 | (709,335) | (4,446,430) | (298,943) | (787,106) |
| 三、利润总额 | 173,749,077 | 317,686,742 | 8,607,288 | 95,017,537 |
| 减：所得税费用 | (43,095,424) | (76,994,302) | (4,097,082) | (23,738,253) |
| 四、净利润 | 130,653,653 | 240,692,440 | 4,510,206 | 71,279,284 |
| 五、其他综合收益 | - | - | - | - |
| 六、综合收益总额 | 130,653,653 | 240,692,440 | 4,510,206 | 71,279,284 |

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2010年9月30日9个月期间合并及公司现金流量表

(金额单位为人民币元)

| 项 目 | 2010年1-9月 合并 | 2009年1-9月 合并 | 2010年1-9月 公司 | 2009年1-9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 | 696,957,847 | 638,921,784 | 632,428,600 | 595,080,144 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 47,428,300 | 8,838,403 | 41,779,892 | 6,428,751 |
| 经营活动现金流入小计 | 744,386,147 | 647,760,187 | 674,208,492 | 601,508,895 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | (96,498,901) | (66,253,640) | (90,001,525) | (58,164,179) |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | (116,725,208) | (74,841,410) | (86,034,424) | (52,449,025) |
| 支付的各项税费 | (105,206,708) | (161,687,334) | (94,118,090) | (152,032,325) |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | (95,330,430) | (65,544,657) | (93,209,292) | (66,305,978) |
| 经营活动现金流出小计 | (413,761,247) | (368,327,041) | (363,363,331) | (328,951,507) |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 330,624,900 | 279,433,146 | 310,845,161 | 272,557,388 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | | | |
| 取得投资收益所收到的现金 | - | - | 5,025,000 | 9,500,000 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 200,620 | 96,270 | 200,620 | 96,270 |
| 投资活动现金流入小计 | 200,620 | 96,270 | 5,225,620 | 9,596,270 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | (308,465,761) | (487,867,247) | (307,920,563) | (487,328,467) |
| 投资活动现金流出小计 | (308,465,761) | (487,867,247) | (307,920,563) | (487,328,467) |
| 投资活动产生的现金流量净额 | (308,265,141) | (487,770,977) | (302,694,943) | (477,732,197) |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | | | | |
| 取得借款收到的现金 | 380,058,850 | 610,000,000 | 380,058,850 | 610,000,000 |
| 筹资活动现金流入小计 | 380,058,850 | 610,000,000 | 380,058,850 | 610,000,000 |
| 偿还债务支付的现金 | (100,000,000) | (100,000,000) | (100,000,000) | (100,000,000) |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | (266,820,438) | (258,272,356) | (266,345,438) | (257,772,356) |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | (475,000) | (500,000) | - | - |
| 筹资活动现金流出小计 | (366,820,438) | (358,272,356) | (366,345,438) | (357,772,356) |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 13,238,412 | 251,727,644 | 13,713,412 | 252,227,644 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | 43,200 | (191,872) | 43,200 | (191,872) |
| 五、现金及现金等价物净增加(减少)额 | 35,641,371 | 43,197,941 | 21,906,830 | 46,860,963 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 183,943,897 | 192,766,589 | 148,723,781 | 153,968,922 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 219,585,268 | 235,964,530 | 170,630,611 | 200,829,885 |

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