

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**  
**2019 年第三季度报告**

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 公司第三季度报告未经审计。

## 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	11,661,262,665	11,092,727,799	5.13%
归属于上市公司股东的净资产	7,336,366,737	6,919,848,591	6.02%
	年初至报告期末 (1-9月)	年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的 现金流量净额	1,169,025,397	1,110,097,615	5.31%
	年初至报告期末 (1-9月)	年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
营业收入	2,602,085,195	2,336,538,378	11.36%
归属于上市公司股东的净利润	738,848,557	589,824,602	25.27%
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	726,408,864	615,896,821	17.94%
加权平均净资产 收益率(%)	10.39%	8.96%	1.43%
基本每股收益 (元/股)	0.73	0.59	25.27%
稀释每股收益 (元/股)	0.73	0.59	25.27%

## 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 (7-9月)	年初至报告期末金额 (1-9月)
租户违约罚款收入	9,654,206	18,129,400
处置非流动资产净损失	-18,215	-498,554
捐赠支出	-825,000	-829,500
其他营业外收支净额	-275,019	-229,025

所得税影响额	-2,133,993	-4,143,080
少数股东权益影响额（税后）	10,272	10,452
合计	6,412,251	12,439,693

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 <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	47,924	576	553	23	94.1%	96.8%	-2.7%
	二期	34,060	537	525	12	98.5%	97.2%	1.3%
	三期 A	82,313	714	693	21	96.6%	98.1%	-1.5%
	三期 B	37,473	676	681	-5	90.4%	96.3%	-5.9%
	服务式办公楼	5,374	566	558	8	100%	100%	0
	合计	207,144	635	620	15	95.5%	97.3%	-1.8%
商城	一期	15,247	1,555	1,391	164	97.7%	99.2%	-1.5%
	二期	5,905	931	764	167	92.1%	94.9%	-2.8%
	三期 A	17,903	551	543	8	97.5%	96.7%	0.8%
	三期 B	26,142	590	593	-3	96.7%	84.6%	12.1%
	东楼	13,884	1,753	1,494	259	83.2%	25.6%	57.6%
	合计	79,081	976	804	172	94.3%	89.2%	5.1%
公寓		-	-	246	-	-	36.2%	-

注：

①平均租金中包含租金和物业管理费。

②国贸写字楼平均出租率低于上年同期，主要是有租户提前解约或租约到期未续。公司已对该部分租区陆续引入新的租户入驻。

③公寓于 2018 年 4 月停止营业，进行整体装修改造（该项目的具体情况详见公司于 2017 年 10 月 13 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）上披露的“七届四次董事会会议决议公告”）。

## 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 (1-9 月)	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	1,141,636,933	否	-
		商城	180,460	662,149,270		

## 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）	12,016					
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
香港中央结算有限公司	20,477,978	2.03%	未知	未知	-	未知
顾青	15,654,100	1.55%	未知	未知	-	未知
安本标准投资管理（亚洲）有限公司—安本标准—中国 A 股股票基金	10,024,491	1.00%	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	5,737,200	0.57%	未知	未知	-	未知
朱金妹	4,811,300	0.48%	未知	未知	-	未知
顾国绵	4,810,082	0.48%	未知	未知	-	未知
吴悦	4,809,600	0.48%	未知	未知	-	未知
徐嫣婷	4,795,391	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
货币资金（注①）	1,001,537,101	542,748,293	458,788,808	84.53%
应收账款（注②）	431,619,038	325,786,547	105,832,491	32.49%
其他流动资产（注③）	94,699,747	15,606,192	79,093,555	506.81%
其他非流动资产（注④）	28,960,130	12,897,375	16,062,755	124.54%
应交税费（注⑤）	107,214,462	25,451,364	81,763,098	321.25%
一年内到期的非流动负债（注⑥）	0	499,993,000	-499,993,000	-
应付债券（注⑦）	498,250,000	0	498,250,000	-
项目	年初至报告期期末（1-9月）	上年初至上年报告期期末（1-9月）	增减额	增减比例
销售费用（注⑧）	61,373,419	46,065,382	15,308,037	33.23%
其他收益（注⑨）	1,753,838	5,847,300	-4,093,462	-70.01%
投资收益（注⑩）	4,542,303	6,662,619	-2,120,316	-31.82%
营业外收入（注⑪）	18,332,998	6,169,504	12,163,494	197.16%
营业外支出（注⑫）	1,760,677	40,931,838	-39,171,161	-95.70%
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额（注⑬）	135,335	851,084	-715,749	-84.10%
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金（注⑭）	270,804,460	191,327,385	79,477,075	41.54%
投资支付的现金（注⑮）	820,600,000	1,240,900,000	-420,300,000	-33.87%

投资活动产生的现金流量净额 (注⑮)	-268,044,693	-603,236,151	335,191,458	-55.57%
取得借款收到的现金(注⑯)	503,250,000	0	503,250,000	-
筹资活动产生的现金流量净额 (注⑯)	-428,185,772	-946,086,715	517,900,943	-54.74%
现金及现金等价物净增加/(减少)额 (注⑰)	472,800,143	-439,058,447	911,858,590	-

注:

①货币资金增加,主要是经营活动产生的现金流入;

②应收账款增加,主要是按直线法确认的应收免租期租金收入增加;

③其他流动资产增加,主要是预缴了部分下半年房产税;

④其他非流动资产增加,主要是设备改造预付款增加;

⑤应交税费增加,主要是预提的按税法规定应于 10 月份缴纳的 2019 年第三季度房产税;

⑥一年内到期的非流动负债减少,主要是偿付了到期的“14 国贸 01”公司债券;

⑦应付债券增加,主要是公司于 2019 年 9 月发行了“19 国贸 01”公司债券 5 亿元;

⑧销售费用增加,主要是广告宣传费及代理佣金支出增加;

⑨其他收益减少,主要是收到政府奖励款减少;

⑩投资收益减少,主要是购买银行理财产品投资收益减少;

⑪营业外收入增加,主要是收到租户提前解约的违约罚款收入增加;

⑫营业外支出减少,主要是处置固定资产净损失减少;

⑬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;

⑭购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加,主要是对国贸公寓改造项目的资金投入增加;

⑮投资支付的现金以及投资活动产生的现金净流出额减少,主要是购买银行理财产品支付的现金减少;

⑯取得借款收到的现金增加以及筹资活动产生的现金净流出额减少,主要是公司于 2019 年 9 月发行了“19 国贸 01”公司债券 5 亿元;

⑰现金及现金等价物净增加，主要是投资活动产生的现金流出减少以及筹资活动产生的现金流入增加。

### 3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

#### 国贸公寓装修改造项目

国贸公寓由南、北两座 30 层高的公寓楼组成，建筑面积约为 8 万平方米。为进一步提升国贸公寓档次以及市场竞争力，公司于 2018 年 4 月开始对国贸公寓进行整体装修改造（见公司 2019 年半年度报告中“第三节公司业务概要”中“三、报告期内核心竞争力分析”的“（四）公寓”相关内容）。

截至目前，该项目仍处在现场施工阶段，预计 2019 年底完成现场施工。

报告期内，公司对该项目投资额为 2.6 亿元。截至报告期末，累计投资额为 4.2 亿元（按项目建设费用发生额统计，含应付工程款等）。

### 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

2019 年 10 月 30 日

四、附录(见所附财务报表)

中国国际贸易中心股份有限公司

2019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)

	2019年9月30日 合并	2018年12月31日 合并	2019年9月30日 公司	2018年12月31日 公司
<b>流动资产</b>				
货币资金	1,001,537,101	542,748,293	796,961,357	330,309,645
应收账款	431,619,038	325,786,547	378,200,838	289,148,983
预付款项	19,784,436	27,664,880	11,443,481	18,892,417
其他应收款	13,044,029	13,174,653	8,642,357	9,286,737
存货	28,653,913	29,410,625	28,601,588	29,315,130
其他流动资产	94,699,747	15,606,192	94,699,747	15,606,192
<b>流动资产合计</b>	<b>1,589,338,264</b>	<b>954,391,190</b>	<b>1,318,549,368</b>	<b>692,559,104</b>
<b>非流动资产</b>				
长期股权投资	14,866,637	12,948,766	33,780,451	31,829,279
投资性房地产	7,452,221,455	7,414,904,327	7,452,221,455	7,414,904,327
固定资产	1,876,686,616	1,971,583,513	1,872,912,329	1,967,194,938
无形资产	514,150,467	525,747,847	514,150,467	525,747,847
长期待摊费用	119,524,745	136,619,861	119,524,745	136,619,861
递延所得税资产	65,514,351	63,634,920	63,496,511	63,496,511
其他非流动资产	28,960,130	12,897,375	28,960,130	12,897,375
<b>非流动资产合计</b>	<b>10,071,924,401</b>	<b>10,138,336,609</b>	<b>10,085,046,088</b>	<b>10,152,690,138</b>
<b>资产总计</b>	<b>11,661,262,665</b>	<b>11,092,727,799</b>	<b>11,403,595,456</b>	<b>10,845,249,242</b>
<b>流动负债</b>				
短期借款	5,000,000	-	5,000,000	-
应付账款	24,699,319	22,975,665	22,748,647	19,755,756
预收款项	158,145,167	148,152,070	124,335,411	117,995,098
应付职工薪酬	84,222,200	91,654,945	72,845,498	75,970,320
应交税费	107,214,462	25,451,364	103,827,667	20,911,720
其他应付款	1,269,666,522	1,202,184,421	1,103,995,315	1,050,807,076
一年内到期的非流动负债	-	499,993,000	-	499,993,000
<b>流动负债合计</b>	<b>1,648,947,670</b>	<b>1,990,411,465</b>	<b>1,432,752,538</b>	<b>1,785,432,970</b>
<b>非流动负债</b>				
长期借款	2,175,000,000	2,180,000,000	2,175,000,000	2,180,000,000
应付债券	498,250,000	-	498,250,000	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,673,250,000</b>	<b>2,180,000,000</b>	<b>2,673,250,000</b>	<b>2,180,000,000</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,322,197,670</b>	<b>4,170,411,465</b>	<b>4,106,002,538</b>	<b>3,965,432,970</b>
<b>股东权益</b>				
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	503,641,267	503,641,267	503,641,267	503,641,267
未分配利润	3,952,924,337	3,536,406,191	3,914,167,192	3,496,390,546
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>7,336,366,737</b>	<b>6,919,848,591</b>	<b>7,297,592,918</b>	<b>6,879,816,272</b>
少数股东权益	2,698,258	2,467,743	-	-
<b>股东权益合计</b>	<b>7,339,064,995</b>	<b>6,922,316,334</b>	<b>7,297,592,918</b>	<b>6,879,816,272</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>11,661,262,665</b>	<b>11,092,727,799</b>	<b>11,403,595,456</b>	<b>10,845,249,242</b>

企业负责人: 林明志

主管会计工作的负责人: 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2019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	2019年1至9月	2018年1至9月	2019年7至9月	2018年7至9月
一、营业收入	2,602,085,195	2,336,538,378	879,253,856	784,417,444
减：营业成本	(1,186,155,053)	(1,095,251,459)	(403,728,320)	(366,909,510)
税金及附加	(236,688,281)	(215,897,966)	(80,180,732)	(73,786,270)
销售费用	(61,373,419)	(46,065,382)	(21,613,222)	(18,432,750)
管理费用	(60,878,766)	(61,635,425)	(19,423,350)	(20,551,026)
财务费用	(94,391,717)	(108,634,320)	(29,924,360)	(37,571,112)
其中：利息费用	94,377,002	109,393,436	30,127,287	37,351,566
利息收入	3,121,832	4,013,933	1,238,044	995,502
加：其他收益	1,753,838	5,847,300	1,023,134	1,000,000
投资收益	4,542,303	6,662,619	748,879	2,696,444
其中：对联营企业的投资收益	1,317,871	1,089,509	565,098	246,843
信用减值损失	(11,618)	-	16,226	-
二、营业利润	968,882,482	821,563,745	326,172,111	270,863,220
加：营业外收入	18,332,998	6,169,504	9,693,387	1,342,137
减：营业外支出	(1,760,677)	(40,931,838)	(1,157,415)	(24,002,921)
三、利润总额	985,454,803	786,801,411	334,708,083	248,202,436
减：所得税费用	(245,875,731)	(196,408,248)	(83,504,430)	(61,969,031)
四、净利润	739,579,072	590,393,163	251,203,653	186,233,405
按经营持续性分类				
持续经营净利润	739,579,072	590,393,163	251,203,653	186,233,405
按所有权归属分类				
归属于母公司股东的净利润	738,848,557	589,824,602	250,981,940	185,962,907
少数股东损益	730,515	568,561	221,713	270,498
五、每股收益				
基本和稀释每股收益	0.73	0.59	0.25	0.18
六、其他综合收益	-	-	-	-
七、综合收益总额	739,579,072	590,393,163	251,203,653	186,233,405
归属于母公司股东的综合收益总额	738,848,557	589,824,602	250,981,940	185,962,907
归属于少数股东的综合收益总额	730,515	568,561	221,713	270,498

企业负责人：林明志

主管会计工作的负责人：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2019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	2019年1至9月	2018年1至9月	2019年7至9月	2018年7至9月
一、营业收入	2,410,482,517	2,184,450,561	818,368,135	736,533,796
减: 营业成本	(1,006,168,703)	(950,272,409)	(345,703,978)	(323,189,262)
税金及附加	(235,906,598)	(215,160,761)	(79,947,249)	(73,586,048)
销售费用	(61,703,508)	(46,295,938)	(21,861,436)	(18,782,215)
管理费用	(61,169,305)	(61,911,816)	(19,531,283)	(20,658,479)
财务费用	(94,654,982)	(108,833,975)	(30,039,283)	(37,625,466)
其中: 利息费用	94,377,002	109,393,436	30,127,287	37,351,566
利息收入	2,829,792	3,781,676	1,113,002	932,862
加: 其他收益	1,067,555	5,847,300	638,379	1,000,000
投资收益	14,192,836	7,271,626	694,189	2,620,999
其中: 对联营企业的投资收益	1,951,172	1,168,420	694,189	325,754
二、营业利润	966,139,812	815,094,588	322,617,474	266,313,325
加: 营业外收入	18,295,365	6,157,007	9,667,308	1,341,658
减: 营业外支出	(1,444,336)	(40,931,838)	(857,415)	(24,002,921)
三、利润总额	982,990,841	780,319,757	331,427,367	243,652,062
减: 所得税费用	(242,883,784)	(194,537,834)	(82,683,294)	(60,831,577)
四、净利润	740,107,057	585,781,923	248,744,073	182,820,485
按经营持续性分类				
持续经营净利润	740,107,057	585,781,923	248,744,073	182,820,485
五、其他综合收益	-	-	-	-
七、综合收益总额	740,107,057	585,781,923	248,744,073	182,820,485

企业负责人: 林明志

主管会计工作的负责人: 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2019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	2019年1至9月 合并	2018年1至9月 合并	2019年1至9月 公司	2018年1至9月 公司
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,653,005,963	2,478,603,045	2,460,565,101	2,318,731,779
收到其他与经营活动有关的现金	68,601,082	63,962,791	53,331,730	47,552,801
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,721,607,045</b>	<b>2,542,565,836</b>	<b>2,513,896,831</b>	<b>2,366,284,580</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	(452,390,563)	(430,003,500)	(378,759,976)	(354,604,016)
支付给职工以及为职工支付的现金	(333,462,915)	(329,307,656)	(240,490,463)	(241,873,980)
支付的各项税费	(573,866,944)	(478,413,981)	(549,940,675)	(459,633,944)
支付其他与经营活动有关的现金	(192,861,226)	(194,743,084)	(192,371,383)	(190,875,125)
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>(1,552,581,648)</b>	<b>(1,432,468,221)</b>	<b>(1,361,562,497)</b>	<b>(1,246,987,065)</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,169,025,397</b>	<b>1,110,097,615</b>	<b>1,152,334,334</b>	<b>1,119,297,515</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	820,000,000	825,000,000	700,000,000	700,000,000
取得投资收益所收到的现金	-	-	9,500,000	1,000,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	135,335	851,084	135,335	851,084
收到其他与投资活动有关的现金	3,224,432	3,140,150	2,741,664	2,670,246
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>823,359,767</b>	<b>828,991,234</b>	<b>712,376,999</b>	<b>704,521,330</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(270,804,460)	(191,327,385)	(270,379,060)	(190,944,508)
投资支付的现金	(820,600,000)	(1,240,900,000)	(700,000,000)	(1,100,000,000)
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>(1,091,404,460)</b>	<b>(1,432,227,385)</b>	<b>(970,379,060)</b>	<b>(1,290,944,508)</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>(268,044,693)</b>	<b>(603,236,151)</b>	<b>(258,002,061)</b>	<b>(586,423,178)</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
取得借款收到的现金	503,250,000	-	503,250,000	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>503,250,000</b>	<b>-</b>	<b>503,250,000</b>	<b>-</b>
偿还债务支付的现金	(504,993,000)	(500,000,000)	(504,993,000)	(500,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(426,442,772)	(446,086,715)	(425,942,772)	(446,086,715)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	(500,000)	-	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>(931,435,772)</b>	<b>(946,086,715)</b>	<b>(930,935,772)</b>	<b>(946,086,715)</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>(428,185,772)</b>	<b>(946,086,715)</b>	<b>(427,685,772)</b>	<b>(946,086,715)</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>5,211</b>	<b>166,804</b>	<b>5,211</b>	<b>166,804</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>472,800,143</b>	<b>(439,058,447)</b>	<b>466,651,712</b>	<b>(413,045,574)</b>
加：期初现金及现金等价物余额	439,669,780	822,919,494	330,309,645	734,232,006
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>912,469,923</b>	<b>383,861,047</b>	<b>796,961,357</b>	<b>321,186,432</b>

企业负责人：林明志

主管会计工作的负责人：林南春

会计机构负责人：陈峰