

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
2020 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.....	12

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	11,990,134,473	11,802,423,892	1.59%
归属于上市公司 股东的净资产	7,800,133,615	7,570,411,634	3.03%
	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	1,098,301,021	1,169,025,397	-6.05%
	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	2,234,775,797	2,602,085,195	-14.12%
归属于上市公司 股东的净利润	612,489,344	738,848,557	-17.10%
归属于上市公司 股东的扣除非经常性 损益的净利润	600,393,295	726,408,864	-17.35%
加权平均净资产 收益率(%)	7.90%	10.39%	-2.49%
基本每股收益 (元/股)	0.61	0.73	-17.10%
稀释每股收益 (元/股)	0.61	0.73	-17.10%

报告期内，公司营业收入、归属于上市公司股东的净利润、经营活动产生的现金流量净额等均较上年同期减少，主要是受新冠肺炎疫情的影响，酒店经营受到严重冲击，公司来自于酒店的营业收入较上年同期减少约 3.0 亿元，另外，来自于写字楼和商城的收入也分别较上年同期减少 0.3 亿元和 0.2 亿元。

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	1,598,303	14,502,765
不需支付的应付款项	310,281	310,281
政府补助	493,327	2,707,506
处置非流动资产净损失	-622,184	-1,110,892
捐赠支出	-177,500	-179,975
除上述各项之外的其他营业 外收入和支出	-36	-40,090
所得税影响额	-400,548	-4,047,399
少数股东权益影响额(税后)	-17,864	-46,147
合计	1,183,779	12,096,049

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	585	576	9	91.0%	94.1%	-3.1%
	二期	34,060	554	537	17	99.2%	98.5%	0.7%
	三期A	82,313	706	714	-8	89.4%	96.6%	-7.2%
	三期B	37,473	688	676	12	93.1%	90.4%	2.7%
	服务式 办公楼	5,374	557	566	-9	99.7%	100%	-0.3%
	合计	207,106	638	635	3	92.8%	95.5%	-2.7%

商城	一期	15,278	1,583	1,555	28	97.1%	97.7%	-0.6%
	二期	5,911	888	931	-43	95.3%	92.1%	3.2%
	三期 A	17,920	457	551	-94	94.9%	97.5%	-2.6%
	三期 B	26,142	529	590	-61	97.2%	96.7%	0.5%
	东楼	13,675	1,753	1,753	0	89.1%	83.2%	5.9%
	合计	78,926	946	976	-30	95.1%	94.3%	0.8%
公寓		47,050	420	-	-	2.9%	-	-

注：

①平均租金中包含租金和物业管理费。

②写字楼、商城期末可出租面积不包括可出租的库房面积。

③商城平均租金低于上年同期，主要是受新冠肺炎疫情影响，部分租户经营出现困难，公司对商城租户减免了部分租金和物业管理费。

④国贸三期 A 阶段项目中的写字楼平均出租率低于上年同期，主要是受部分租户退租和合约到期以及新冠肺炎疫情导致新租放缓和市场需求受到抑制等因素影响。

⑤公寓装修改造项目于 2020 年 8 月取得竣工验收备案，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 (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	1,108,825,562	否	-
		商城	180,460	646,061,624		
		公寓	80,124	576,066		

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
前十名股东持股情况						
				股份 状态	数量	
股东总数(户)	15,129					
中国国际贸易中心有限公司	812,360,241	80.65%	0	无	0	其他
顾青	15,770,000	1.57%	未知	未知	-	未知
香港中央结算有限公司	11,568,005	1.15%	未知	未知	-	未知
上海高毅资产管理合伙企业 (有限合伙)-高毅邻山1号 远望基金	7,500,000	0.74%	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
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①	1,637,240,401	1,212,157,743	425,082,658	35.07%
预付账款②	14,499,196	26,113,131	-11,613,935	-44.48%
其他非流动资产③	34,103,115	24,901,974	9,201,141	36.95%
应付账款④	62,784,038	31,863,853	30,920,185	97.04%
预收款项⑤	43,384,251	125,782,358	-82,398,107	-65.51%
合同负债⑤	87,041,239	0	87,041,239	-
应交税费⑥	105,900,865	35,193,850	70,707,015	200.91%
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⑦	37,216,899	61,373,419	-24,156,520	-39.36%
其他收益⑧	4,366,396	1,753,838	2,612,558	148.96%
投资收益⑨	7,016,856	4,542,303	2,474,553	54.48%
信用减值损失⑩	515,072	11,618	503,454	4,333.40%

收到的其他与经营活动有关的现金 ^⑪	36,160,940	68,601,082	-32,440,142	-47.29%
购买商品、接受劳务支付的现金 ^⑫	308,903,623	452,390,563	-143,486,940	-31.72%
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 ^⑬	4,779	135,335	-130,556	-96.47%
收到其他与投资活动有关的现金 ^⑨	5,204,729	3,224,432	1,980,297	61.42%
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 ^⑭	177,423,598	270,804,460	-93,380,862	-34.48%
取得借款收到的现金 ^⑮	2,155,000,000	503,250,000	1,651,750,000	328.22%
偿还债务支付的现金 ^⑮	2,160,000,000	504,993,000	1,655,007,000	327.73%

注：

①货币资金增加，主要是来自于经营活动产生的现金；

②预付账款减少，主要是能源费预付款减少；

③其他非流动资产增加，主要是设备改造预付款增加；

④应付账款增加，主要是应付物业外包服务款增加；

⑤预收款项减少、合同负债增加，主要是按照财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》要求，将与提供酒店服务、物业管理服务、会展服务相关的预收款项重分类至合同负债；

⑥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 2020 年第三季度房产税；

⑦销售费用减少，主要是广告宣传费及代理佣金支出减少；

⑧其他收益增加，主要是收到政府奖励款增加；

⑨投资收益、收到其他与投资活动有关的现金增加，主要是购买银行理财产品收益增加；

⑩信用减值损失增加，主要是计提的应收账款坏账准备增加；

⑪收到其他与经营活动有关的现金减少，主要是国贸中心东楼商城于 2018 年 7 月投入使用后，上年同期收取租户的租金押金较多；

⑫购买商品、接受劳务支付的现金减少，主要是受新冠肺炎疫情影响，酒店业务受到重挫，营业收入锐减，相应的成本支出减少；

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减少，主要是对国贸公寓改造项目的投入资金减少；

⑮取得借款收到的现金和偿还债务支付的现金增加，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（详见公司《2020 年半年度报告》第四节“经营情况的讨论与分析”中关于公司资产抵押和质押情况的有关内容）。

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 2019 年年度报告“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）。

2020 年 8 月 13 日，国贸公寓装修改造项目已取得竣工验收备案，具备可使用条件。

报告期内，公司对该项目投资额为 1.0 亿元。截至报告期末，累计投资额为 6.2 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

2020 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

2020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)

资 产	2020年9月30日 合并	2019年12月31日 合并	2020年9月30日 公司	2019年12月31日 公司
流动资产				
货币资金	1,637,240,401	1,212,157,743	1,419,521,328	984,889,693
应收账款	453,459,441	421,649,740	394,031,807	369,018,225
预付款项	14,499,196	26,113,131	8,681,341	18,337,909
其他应收款	10,460,682	8,471,973	18,918,772	4,681,615
存货	31,037,707	32,833,169	30,945,444	32,385,182
其他流动资产	12,460,541	17,308,928	12,269,681	17,218,978
流动资产合计	2,159,157,968	1,718,534,684	1,884,368,373	1,426,531,602
非流动资产				
长期股权投资	17,284,405	15,472,278	36,162,318	34,185,493
投资性房地产	7,327,595,406	7,505,440,610	7,327,595,406	7,505,440,610
固定资产	1,781,687,355	1,847,482,248	1,778,030,581	1,843,417,681
无形资产	498,687,293	510,284,673	498,687,293	510,284,673
长期待摊费用	105,137,908	113,826,402	105,137,908	113,826,402
递延所得税资产	66,481,023	66,481,023	66,335,504	66,335,504
其他非流动资产	34,103,115	24,901,974	34,103,115	24,901,974
非流动资产合计	9,830,976,505	10,083,889,208	9,846,052,125	10,098,392,337
资产总计	11,990,134,473	11,802,423,892	11,730,420,498	11,524,923,939
流动负债				
应付账款	62,784,038	31,863,853	25,494,661	23,281,972
预收款项	43,384,251	125,782,358	43,384,251	99,464,336
合同负债	87,041,239	—	61,791,612	—
应付职工薪酬	69,055,095	96,756,592	57,500,034	79,022,343
应交税费	105,900,865	35,193,850	101,723,054	32,530,865
其他应付款	1,165,546,723	1,276,809,465	1,021,599,634	1,101,963,980
流动负债合计	1,533,712,211	1,566,406,118	1,311,493,246	1,336,263,496
非流动负债				
长期借款	2,155,000,000	2,160,000,000	2,155,000,000	2,160,000,000
应付债券	498,833,336	502,958,340	498,833,336	502,958,340
非流动负债合计	2,653,833,336	2,662,958,340	2,653,833,336	2,662,958,340
负债合计	4,187,545,547	4,229,364,458	3,965,326,582	3,999,221,836
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	4,416,224,836	4,186,502,855	4,381,668,190	4,142,276,377
归属于母公司股东权益合计	7,800,133,615	7,570,411,634	7,765,093,916	7,525,702,103
少数股东权益	2,455,311	2,647,800	-	-
股东权益合计	7,802,588,926	7,573,059,434	7,765,093,916	7,525,702,103
负债和股东权益总计	11,990,134,473	11,802,423,892	11,730,420,498	11,524,923,939

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2020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	2020年1至9月	2019年1至9月	2020年7至9月	2019年7至9月
一、营业收入	2,234,775,797	2,602,085,195	801,099,617	879,253,856
减：营业成本	(1,035,939,863)	(1,186,155,053)	(378,452,060)	(403,728,320)
税金及附加	(232,478,156)	(236,688,281)	(80,223,491)	(80,180,732)
销售费用	(37,216,899)	(61,373,419)	(21,821,175)	(21,613,222)
管理费用	(60,122,595)	(60,878,766)	(22,033,463)	(19,423,350)
财务费用	(74,787,512)	(94,391,717)	(26,403,587)	(29,924,360)
其中：利息费用	77,349,359	94,377,002	27,137,541	30,127,287
利息收入	3,729,399	3,121,832	1,439,399	1,238,044
加：其他收益	4,366,396	1,753,838	961,221	1,023,134
投资收益	7,016,856	4,542,303	656,585	748,879
其中：对联营企业的投资收益	1,812,127	1,317,871	656,585	565,098
信用减值损失	(515,072)	(11,618)	-	16,226
二、营业利润	805,098,952	968,882,482	273,783,647	326,172,111
加：营业外收入	14,819,735	18,332,998	1,908,548	9,693,387
减：营业外支出	(1,337,646)	(1,760,677)	(799,684)	(1,157,415)
三、利润总额	818,581,041	985,454,803	274,892,511	334,708,083
减：所得税费用	(205,654,186)	(245,875,731)	(69,049,592)	(83,504,430)
四、净利润	612,926,855	739,579,072	205,842,919	251,203,653
按经营持续性分类				
持续经营净利润	612,926,855	739,579,072	205,842,919	251,203,653
按所有权归属分类				
归属于母公司股东的净利润	612,489,344	738,848,557	205,614,623	250,981,940
少数股东损益	437,511	730,515	228,296	221,713
五、每股收益				
基本和稀释每股收益	0.61	0.73	0.20	0.25
六、其他综合收益	-	-	-	-
七、综合收益总额	612,926,855	739,579,072	205,842,919	251,203,653
归属于母公司股东的综合收益总额	612,489,344	738,848,557	205,614,623	250,981,940
归属于少数股东的综合收益总额	437,511	730,515	228,296	221,713

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2020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	2020年1至9月	2019年1至9月	2020年7至9月	2019年7至9月
一、营业收入	2,057,920,306	2,410,482,517	731,193,905	818,368,135
减： 营业成本	(861,002,230)	(1,006,168,703)	(311,361,739)	(345,703,978)
税金及附加	(232,140,953)	(235,906,598)	(80,089,058)	(79,947,249)
销售费用	(37,909,728)	(61,703,508)	(22,031,568)	(21,861,436)
管理费用	(60,479,603)	(61,169,305)	(22,217,541)	(19,531,283)
财务费用	(75,245,591)	(94,654,982)	(26,593,497)	(30,039,283)
其中：利息费用	77,349,359	94,377,002	27,137,541	30,127,287
利息收入	3,240,069	2,829,792	1,241,406	1,113,002
加： 其他收益	1,948,650	1,067,555	274,727	638,379
投资收益	18,942,431	14,192,836	751,397	694,189
其中：对联营企业的投资收益	1,976,825	1,951,172	751,397	694,189
信用减值损失	(451,969)	-	-	-
二、营业利润	811,581,313	966,139,812	269,926,626	322,617,474
加： 营业外收入	14,646,095	18,295,365	1,734,948	9,667,308
减： 营业外支出	(1,330,782)	(1,444,336)	(799,684)	(857,415)
三、利润总额	824,896,626	982,990,841	270,861,890	331,427,367
减： 所得税费用	(202,737,450)	(242,883,784)	(67,527,623)	(82,683,294)
四、净利润	622,159,176	740,107,057	203,334,267	248,744,073
按经营持续性分类				
持续经营净利润	622,159,176	740,107,057	203,334,267	248,744,073
五、其他综合收益	-	-	-	-
六、综合收益总额	622,159,176	740,107,057	203,334,267	248,744,073

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2020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	2020年1至9月 合并	2019年1至9月 合并	2020年1至9月 公司	2019年1至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	2,283,392,504	2,653,005,963	2,116,685,102	2,460,565,101
收到其他与经营活动有关的现金	36,160,940	68,601,082	24,470,035	53,331,730
经营活动现金流入小计	2,319,553,444	2,721,607,045	2,141,155,137	2,513,896,831
购买商品、接受劳务支付的现金	(308,903,623)	(452,390,563)	(243,010,428)	(378,759,976)
支付给职工以及为职工支付的现金	(309,766,553)	(333,462,915)	(223,738,720)	(240,490,463)
支付的各项税费	(426,440,929)	(573,866,944)	(409,345,229)	(549,940,675)
支付其他与经营活动有关的现金	(176,141,318)	(192,861,226)	(177,127,243)	(192,371,383)
经营活动现金流出小计	(1,221,252,423)	(1,552,581,648)	(1,053,221,620)	(1,361,562,497)
经营活动产生的现金流量净额	1,098,301,021	1,169,025,397	1,087,933,517	1,152,334,334
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	850,000,000	820,000,000	800,000,000	700,000,000
取得投资收益所收到的现金		-		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	4,779	135,335	4,779	135,335
收到其他与投资活动有关的现金	5,204,729	3,224,432	4,995,606	2,741,664
投资活动现金流入小计	855,209,508	823,359,767	805,000,385	712,376,999
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(177,423,598)	(270,804,460)	(176,699,568)	(270,379,060)
投资支付的现金	(850,000,000)	(820,600,000)	(800,000,000)	(700,000,000)
投资活动现金流出小计	(1,027,423,598)	(1,091,404,460)	(976,699,568)	(970,379,060)
投资活动产生的现金流量净额	(172,214,090)	(268,044,693)	(171,699,183)	(258,002,061)
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	2,155,000,000	503,250,000	2,155,000,000	503,250,000
筹资活动现金流入小计	2,155,000,000	503,250,000	2,155,000,000	503,250,000
偿还债务支付的现金	(2,160,000,000)	(504,993,000)	(2,160,000,000)	(504,993,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(476,298,608)	(426,442,772)	(476,298,608)	(425,942,772)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	(500,000)	-	-
筹资活动现金流出小计	(2,636,298,608)	(931,435,772)	(2,636,298,608)	(930,935,772)
筹资活动产生的现金流量净额	(481,298,608)	(428,185,772)	(481,298,608)	(427,685,772)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(304,091)	5,211	(304,091)	5,211
五、现金及现金等价物净增加额	444,484,232	472,800,143	434,631,635	466,651,712
加：期初现金及现金等价物余额	1,101,224,584	439,669,780	984,889,693	330,309,645
六、期末现金及现金等价物余额	1,545,708,816	912,469,923	1,419,521,328	796,961,357

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