

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会议审议季度报告。
- 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	11,967,518,193	11,802,423,892	1.40%
归属于上市公司 股东的净资产	7,774,335,734	7,570,411,634	2.69%
	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	357,345,265	436,352,962	-18.11%
	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	730,050,802	855,753,674	-14.69%
归属于上市公司 股东的净利润	203,924,100	245,038,910	-16.78%
归属于上市公司 股东的扣除非经常性 损益的净利润	202,991,820	242,225,063	-16.20%
加权平均净资产 收益率(%)	2.66%	3.48%	-0.82%
基本每股收益 (元/股)	0.20	0.24	-16.78%
稀释每股收益 (元/股)	0.20	0.24	-16.78%

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，公司来自于酒店的经营收入较上年同期减少约 1.0 亿元，降幅达 65.8%。

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	1,295,855
处置固定资产净损失	-52,815
其他营业外收支净额	0
所得税影响额	-310,760
少数股东权益影响额（税后）	0
合计	932,280

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	47,924	584	570	14	93.3%	93.0%	0.3%
	二期	34,060	547	529	18	100%	99.6%	0.4%
	三期 A	82,313	719	714	5	91.4%	96.5%	-5.1%
	三期 B	37,473	684	668	16	95.3%	88.4%	6.9%
	服务式办公楼	5,374	555	575	-20	100%	100%	-
	合计	207,144	640	630	10	94.5%	95.1%	-0.6%
商城	一期	15,257	1,529	1,497	32	97.3%	98.5%	-1.2%
	二期	5,911	881	891	-10	95.8%	86.9%	8.9%
	三期 A	17,903	469	556	-87	97.5%	98.5%	-1.0%
	三期 B	26,142	544	569	-25	98.5%	94.7%	3.8%
	东楼	13,884	1,691	1,727	-36	85.7%	81.1%	4.6%
	合计	79,097	925	951	-26	95.6%	93.1%	2.5%

注：

①平均租金中包含租金和物业管理费。

②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。

③三期 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、写字楼市场高供应量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。

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	378,765,025	否	-
		商城	180,460	211,524,406		

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）	14,113					
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	28,138,244	2.79%	未知	未知	-	未知
顾青	15,770,000	1.57%	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	7,340,491	0.73%	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
朱金妹	4,811,300	0.48%	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
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
预付账款（注①）	15,325,485	26,113,131	-10,787,646	-41.31%
应付账款（注②）	48,928,844	31,863,853	17,064,991	53.56%
应付职工薪酬（注③）	46,161,864	96,756,592	-50,594,728	-52.29%
应交税费（注④）	102,817,345	35,193,850	67,623,495	192.15%
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（注⑤）	5,570,576	13,282,813	-7,712,237	-58.06%
其他收益（注⑥）	815,799	0	815,799	-
投资收益（注⑦）	3,292,242	1,641,222	1,651,020	100.60%
营业外收入（注⑧）	1,295,855	4,082,013	-2,786,158	-68.25%
营业外支出（注⑨）	52,815	330,608	-277,793	-84.02%
购买商品、接受劳务支付的现金（注⑩）	73,784,567	130,659,012	-56,874,445	-43.53%
支付其他与经营活动有关的现金（注⑪）	56,375,217	39,787,410	16,587,807	41.69%
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⑫）	0	107,874	-107,874	-100%
收到其他与投资活动有关的现金（注⑦）	2,842,858	1,060,316	1,782,542	168.11%

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应付账款增加，主要是应付酒店物资采购款以及物业管理项目劳务费等增加；
- ③应付职工薪酬减少，主要是发放员工 2019 年度花红；
- 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 2020 年一季度房产税；

- ⑤销售费用减少，主要是广告宣传费及代理佣金支出减少；
- ⑥其他收益增加，主要是增值税进项税额加计扣除产生的收益增加；
- ⑦投资收益、收到其他与投资活动有关的现金增加，主要是处置交易性金融资产取得的投资收益增加；
- 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营业外支出减少，主要是处置固定资产净损失减少；
- ⑩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，公司酒店等业务运营受到重大冲击，营业收入下降，相应营业成本费用支出减少；
- ⑪支付其他与经营活动有关的现金增加，主要是退还租户的租金押金；
- ⑫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。

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）。

截至目前，国贸公寓装修改造项目的施工收尾工作因新冠肺炎疫情影响有所推迟；如果疫情在短期内得到有效的控制，力争 2020 年第三季度投入运营。

报告期内，公司对该项目投资额为 0.2 亿元。截至报告期末，累计投资额为 5.4 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 4 月 29 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	2020年3月31日 合并	2019年12月31日 合并	2020年3月31日 公司	2019年12月31日 公司
流动资产				
货币资金	1,447,090,659	1,212,157,743	1,252,875,234	984,889,693
应收账款	464,904,817	421,649,740	403,389,178	369,018,225
预付款项	15,325,485	26,113,131	7,588,018	18,337,909
其他应收款	7,408,866	8,471,973	3,526,031	4,681,615
存货	32,874,252	32,833,169	32,747,892	32,385,182
其他流动资产	19,798,034	17,308,928	19,798,034	17,218,978
流动资产合计	1,987,402,113	1,718,534,684	1,719,924,387	1,426,531,602
非流动资产				
长期股权投资	15,921,662	15,472,278	34,634,877	34,185,493
投资性房地产	7,443,553,216	7,505,440,610	7,443,553,216	7,505,440,610
固定资产	1,812,504,071	1,847,482,248	1,808,807,497	1,843,417,681
无形资产	506,418,879	510,284,673	506,418,879	510,284,673
长期待摊费用	108,128,001	113,826,402	108,128,001	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	27,109,228	24,901,974	27,109,228	24,901,974
非流动资产合计	9,980,116,080	10,083,889,208	9,994,987,202	10,098,392,337
资产总计	11,967,518,193	11,802,423,892	11,714,911,589	11,524,923,939
流动负债				
应付账款	48,928,844	31,863,853	28,531,097	23,281,972
预收款项	118,211,725	125,782,358	93,384,253	99,464,336
应付职工薪酬	46,161,864	96,756,592	41,309,257	79,022,343
应交税费	102,817,345	35,193,850	101,843,013	32,530,865
其他应付款	1,206,773,686	1,276,809,465	1,049,733,511	1,101,963,980
流动负债合计	1,522,893,464	1,566,406,118	1,314,801,131	1,336,263,496
非流动负债				
长期借款	2,160,000,000	2,160,000,000	2,160,000,000	2,160,000,000
应付债券	507,666,672	502,958,340	507,666,672	502,958,340
非流动负债合计	2,667,666,672	2,662,958,340	2,667,666,672	2,662,958,340
负债合计	4,190,560,136	4,229,364,458	3,982,467,803	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	4,390,426,955	4,186,502,855	4,349,018,060	4,142,276,377
归属于母公司股东权益合计	7,774,335,734	7,570,411,634	7,732,443,786	7,525,702,103
少数股东权益	2,622,323	2,647,800	-	-
股东权益合计	7,776,958,057	7,573,059,434	7,732,443,786	7,525,702,103
负债及股东权益总计	11,967,518,193	11,802,423,892	11,714,911,589	11,524,923,939

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2020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	2020年1-3月 合并	2019年1-3月 合并	2020年1-3月 公司	2019年1-3月 公司
一、营业收入	730,050,802	855,753,674	680,153,159	785,743,381
减：营业成本	(337,256,772)	(395,344,015)	(283,678,922)	(328,481,012)
税金及附加	(76,096,321)	(74,688,170)	(76,034,651)	(74,333,930)
销售费用	(5,570,576)	(13,282,813)	(5,840,992)	(13,240,590)
管理费用	(19,229,098)	(19,001,988)	(19,229,096)	(19,001,987)
财务费用	(24,254,405)	(32,028,830)	(24,381,639)	(32,110,183)
其中：利息费用	25,109,974	31,809,100	25,109,974	31,809,100
利息收入	1,128,286	783,095	987,429	690,386
加：其他收益	815,799	-	145,738	-
投资收益	3,292,242	1,641,222	3,129,146	1,480,514
其中：对联营企业的投资收益	449,384	580,906	449,384	539,315
二、营业利润	271,751,671	323,049,080	274,262,743	320,056,193
加：营业外收入	1,295,855	4,082,013	1,295,855	4,081,733
减：营业外支出	(52,815)	(330,608)	(52,815)	(322,523)
三、利润总额	272,994,711	326,800,485	275,505,783	323,815,403
减：所得税费用	(69,096,088)	(81,565,292)	(68,764,100)	(80,819,022)
四、净利润	203,898,623	245,235,193	206,741,683	242,996,381
按经营持续性分类				
持续经营净利润	203,898,623	245,235,193	206,741,683	242,996,381
按所有权归属分类				
归属于母公司股东的净利润	203,924,100	245,038,910	206,741,683	242,996,381
少数股东损益	(25,477)	196,283	—	—
五、每股收益				
基本和稀释每股收益	0.20	0.24	—	—
六、其他综合收益	-	-	-	-
七、综合收益总额	203,898,623	245,235,193	206,741,683	242,996,381
归属于母公司股东的综合收益总额	203,924,100	245,038,910	206,741,683	242,996,381
归属于少数股东的综合收益总额	(25,477)	196,283	—	—

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2020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	2020年1-3月 合并	2019年1-3月 合并	2020年1-3月 公司	2019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	721,097,193	834,349,841	679,657,320	758,090,857
收到其他与经营活动有关的现金	23,011,055	29,447,869	12,494,331	16,301,894
经营活动现金流入小计	744,108,248	863,797,710	692,151,651	774,392,751
购买商品、接受劳务支付的现金	(73,784,567)	(130,659,012)	(54,985,331)	(95,612,349)
支付给职工以及为职工支付的现金	(148,317,879)	(150,511,309)	(107,764,172)	(109,674,437)
支付的各项税费	(108,285,320)	(106,487,017)	(102,606,979)	(99,718,718)
支付其他与经营活动有关的现金	(56,375,217)	(39,787,410)	(53,483,285)	(39,506,977)
经营活动现金流出小计	(386,762,983)	(427,444,748)	(318,839,767)	(344,512,481)
经营活动产生的现金流量净额	357,345,265	436,352,962	373,311,884	429,880,270
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	430,000,000	340,000,000	400,000,000	300,000,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	107,874	-	107,874
收到其他与投资活动有关的现金	2,842,858	1,060,316	2,679,762	941,199
投资活动现金流入小计	432,842,858	341,168,190	402,679,762	301,049,073
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(82,969,929)	(94,679,022)	(82,964,011)	(94,646,402)
投资支付的现金	(430,000,000)	(340,000,000)	(400,000,000)	(300,000,000)
投资活动现金流出小计	(512,969,929)	(434,679,022)	(482,964,011)	(394,646,402)
投资活动产生的现金流量净额	(80,127,071)	(93,510,832)	(80,284,249)	(93,597,329)
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	(25,044,717)	(25,002,250)	(25,044,717)	(25,002,250)
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	(25,044,717)	(25,002,250)	(25,044,717)	(25,002,250)
筹资活动产生的现金流量净额	(25,044,717)	(25,002,250)	(25,044,717)	(25,002,250)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,623	(1,146)	2,623	(1,146)
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	252,176,100	317,838,734	267,985,541	311,279,545
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	1,353,400,684	757,508,514	1,252,875,234	641,589,190

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