

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	11,438,292,443	11,092,727,799	3.12%
归属于上市公司股东的净资产	7,164,887,501	6,919,848,591	3.54%
	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	436,352,962	399,220,260	9.30%
	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	855,753,674	777,529,717	10.06%
归属于上市公司股东的净利润	245,038,910	201,666,199	21.51%
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	242,225,063	201,714,688	20.08%
加权平均净资产 收益率(%)	3.48%	3.07%	0.41%
基本每股收益 (元/股)	0.24	0.20	21.51%
稀释每股收益 (元/股)	0.24	0.20	21.51%

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	3,932,341
处置固定资产净损失	-220,734
其他营业外收支净额	39,798
所得税影响	-937,851

少数股东损益的影响	293
合计	2,813,847

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	47,919	570	547	23	93.0%	97.7%	-4.7%
	二期	34,060	529	525	4	99.6%	97.6%	2.0%
	三期 A	82,313	714	696	18	96.5%	97.1%	-0.6%
	三期 B	37,530	668	654	14	88.4%	96.7%	-8.3%
	服务式办公楼	5,374	575	558	17	100%	100%	0
	合计	207,196	630	615	15	95.1%	97.4%	-2.3%
商城	一期	15,165	1,497	1,371	126	98.5%	98.8%	-0.3%
	二期	6,048	891	737	154	86.9%	98.7%	-11.8%
	三期 A	17,903	556	541	15	98.5%	96.3%	2.2%
	三期 B	26,041	569	611	-42	94.7%	82.1%	12.6%
	东楼	13,868	1,727	-	-	81.1%	-	-
	合计	79,025	951	796	155	93.1%	91.4%	1.7%
公寓		0	-	246	-	-	36.2%	-

注：

①平均租金中包含租金和物业管理费。

②鉴于国贸二期项目是公司与中国国际贸易中心有限公司共同投资建设及经营，双方的投资分别占该共同控制资产投资总额的 70%及 30%，表中二期写字楼和商城的期末可出租面积按 70%计算。

③国贸一期写字楼及国贸三期 B 阶段项目中的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。

④国贸二期商城出租率低于上年同期，主要是国贸二期裙楼装修改造项目于 2018 年 9 月完成竣工验收备案，新增可出租面积 2,000 余平方米，尚有部分租区待租；国贸三期 B 阶段项目中的商城平均租金低于上年同期，主要是 2018 年下半年一家国际知名玩具品牌店入驻，其租金水平相对较低。

⑤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	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	国贸中心	写字楼	356,248	376,127,288	否	-
		商城	180,460	214,275,291		

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）	13,031					
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	17,728,381	1.76%	未知	未知	-	未知
吴宝珍	16,600,200	1.65%	未知	未知	-	未知
安本标准投资管理（亚洲）有 限公司—安本环球—中国 A 股基金	10,024,491	1.00%	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
解荣军	4,792,400	0.48%	未知	未知	-	未知
顾青	4,791,000	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）	847,533,134	542,748,293	304,784,841	56.16%
预付账款（注②）	16,790,852	27,664,880	-10,874,028	-39.31%
应付职工薪酬（注③）	45,313,364	91,654,945	-46,341,581	-50.56%
应交税费（注④）	108,051,167	25,451,364	82,599,803	324.54%
项目	本报告期	上年同期	增减额	增减比例
投资收益（注⑤）	1,641,222	2,813,257	-1,172,035	-41.66%
营业外收入（注⑥）	4,082,013	604,815	3,477,198	574.92%
营业外支出（注⑦）	330,608	668,866	-338,258	-50.57%
收到其他与经营活动有关的现金（注⑧）	29,447,869	16,617,746	12,830,123	77.21%
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⑨）	107,874	85	107,789	126,810.59%
收到其他与投资活动有关的现金（注⑤）	1,060,316	2,067,017	-1,006,701	-48.70%
投资支付的现金（注⑩）	340,000,000	650,000,000	-310,000,000	-47.69%
投资活动产生的现金流量净额（注⑩）	-93,510,832	-341,650,422	248,139,590	-72.63%
偿还债务支付的现金（注⑪）	0	500,000,000	-500,000,000	-100%
分配股利、利润或偿付利息支付的现金（注⑫）	25,002,250	43,663,356	-18,661,106	-42.74%
筹资活动产生的现金流量净额（注⑬）	-25,002,250	-543,663,356	518,661,106	-95.40%
现金及现金等价物净增加/（减少）额（注⑬）	317,838,734	-485,958,150	803,796,884	-

注：

- ①货币资金增加，主要是经营活动产生的现金增加；
- ②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；
- ③应付职工薪酬减少，主要是发放员工 2018 年度花红；
- ④应交税费增加，主要是预提的按税法规定应于 4 月份缴纳的 2019 年一季度房产税；

税：

⑤投资收益和收到其他与投资活动有关的现金减少，主要是可供出售金融资产投资收益减少；

⑥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；

⑦营业外支出减少，主要是处置固定资产净损失减少；

⑧收到其他与经营活动有关的现金增加，主要是收取租户的租金押金增加；

⑨处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额增加，主要是处置固定资产收到的现金增加；

⑩投资支付的现金和投资活动产生的现金净流出额减少，主要是购买可供出售金融资产支付的现金减少；

⑪偿还债务支付的现金和筹资活动产生的现金净流出额减少，主要是上年同期偿还了超短期融资券 5 亿元；

⑫分配股利、利润或偿付利息支付的现金减少，主要是偿付利息支付的现金减少；

⑬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以及筹资活动产生的现金流出减少。

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 2018 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，该项目正在按照施工计划有序推进。

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 2.6 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 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

2019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	2019年3月31日 合并	2018年12月31日 合并	2019年3月31日 公司	2018年12月31日 公司
流动资产				
货币资金	847,533,134	542,748,293	641,589,190	330,309,645
应收票据及应收账款	386,999,127	325,786,547	353,463,391	289,148,983
预付款项	16,790,852	27,664,880	8,741,760	18,892,417
其他应收款	15,737,287	13,174,653	10,786,692	9,286,737
存货	30,000,199	29,410,625	29,935,743	29,315,130
其他流动资产	14,591,031	15,606,192	14,591,031	15,606,192
流动资产合计	1,311,651,630	954,391,190	1,059,107,807	692,559,104
非流动资产				
长期股权投资	14,129,672	12,948,766	32,368,594	31,829,279
投资性房地产	7,441,349,220	7,414,904,327	7,441,349,220	7,414,904,327
固定资产	1,938,243,795	1,971,583,513	1,934,167,855	1,967,194,938
无形资产	521,882,053	525,747,847	521,882,053	525,747,847
长期待摊费用	130,921,459	136,619,861	130,921,459	136,619,861
递延所得税资产	64,197,203	63,634,920	63,496,511	63,496,511
其他非流动资产	15,917,411	12,897,375	15,917,411	12,897,375
非流动资产合计	10,126,640,813	10,138,336,609	10,140,103,103	10,152,690,138
资产合计	11,438,292,443	11,092,727,799	11,199,210,910	10,845,249,242
流动负债				
应付票据及应付账款	20,070,426	22,975,665	18,119,754	19,755,756
预收款项	141,409,364	148,152,070	111,510,508	117,995,098
应付职工薪酬	45,313,364	91,654,945	40,635,225	75,970,320
应交税费	108,051,167	25,451,364	103,140,032	20,911,720
其他应付款	1,275,903,595	1,202,184,421	1,122,999,738	1,050,807,076
一年内到期的非流动负债	499,993,000	499,993,000	499,993,000	499,993,000
流动负债合计	2,090,740,916	1,990,411,465	1,896,398,257	1,785,432,970
非流动负债				
长期借款	2,180,000,000	2,180,000,000	2,180,000,000	2,180,000,000
非流动负债合计	2,180,000,000	2,180,000,000	2,180,000,000	2,180,000,000
负债合计	4,270,740,916	4,170,411,465	4,076,398,257	3,965,432,970
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	503,641,267	503,641,267	503,641,267	503,641,267
未分配利润	3,781,445,101	3,536,406,191	3,739,386,927	3,496,390,546
归属于母公司股东权益合计	7,164,887,501	6,919,848,591	7,122,812,653	6,879,816,272
少数股东权益	2,664,026	2,467,743	-	-
股东权益合计	7,167,551,527	6,922,316,334	7,122,812,653	6,879,816,272
负债及股东权益总计	11,438,292,443	11,092,727,799	11,199,210,910	10,845,249,242

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2019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	2019年1-3月 合并	2018年1-3月 合并	2019年1-3月 公司	2018年1-3月 公司
一、营业收入	855,753,674	777,529,717	785,743,381	719,671,812
减: 营业成本	(395,344,015)	(372,712,571)	(328,481,012)	(314,896,441)
税金及附加	(74,688,170)	(70,428,752)	(74,333,930)	(70,092,473)
销售费用	(13,282,813)	(10,471,432)	(13,240,590)	(10,420,656)
管理费用	(19,001,988)	(20,439,869)	(19,001,987)	(20,439,869)
财务费用	(32,028,830)	(37,358,240)	(32,110,183)	(37,450,164)
其中: 利息费用	31,809,100	38,291,702	31,809,100	38,291,702
利息收入	783,095	1,748,570	690,386	1,644,813
加: 投资收益	1,641,222	2,813,257	1,480,514	3,710,572
其中: 对联营企业的投资收益	580,906	439,184	539,315	439,184
二、营业利润	323,049,080	268,932,110	320,056,193	270,082,781
加: 营业外收入	4,082,013	604,815	4,081,733	592,798
减: 营业外支出	(330,608)	(668,866)	(322,523)	(668,866)
三、利润总额	326,800,485	268,868,059	323,815,403	270,006,713
减: 所得税费用	(81,565,292)	(67,107,359)	(80,819,022)	(67,141,882)
四、净利润	245,235,193	201,760,700	242,996,381	202,864,831
按经营持续性分类				
持续经营净利润	245,235,193	201,760,700	242,996,381	202,864,831
按所有权归属分类				
归属于母公司股东的净利润	245,038,910	201,666,199	242,996,381	202,864,831
少数股东损益	196,283	94,501	-	-
五、每股收益				
基本和稀释每股收益	0.24	0.20	-	-
六、其他综合收益	-	-	-	-
七、综合收益总额	245,235,193	201,760,700	242,996,381	202,864,831
归属于母公司股东的综合收益总额	245,038,910	201,666,199	242,996,381	202,864,831
归属于少数股东的综合收益总额	196,283	94,501	-	-

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2019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	2019年1-3月 合并	2018年1-3月 合并	2019年1-3月 公司	2018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	834,349,841	812,899,855	758,090,857	743,291,312
收到其他与经营活动有关的现金	29,447,869	16,617,746	16,301,894	3,739,858
经营活动现金流入小计	863,797,710	829,517,601	774,392,751	747,031,170
购买商品、接受劳务支付的现金	(130,659,012)	(133,800,702)	(95,612,349)	(95,543,060)
支付给职工以及为职工支付的现金	(150,511,309)	(150,874,195)	(109,674,437)	(110,766,278)
支付的各项税费	(106,487,017)	(95,178,646)	(99,718,718)	(86,943,750)
支付其他与经营活动有关的现金	(39,787,410)	(50,443,798)	(39,506,977)	(47,761,831)
经营活动现金流出小计	(427,444,748)	(430,297,341)	(344,512,481)	(341,014,919)
经营活动产生的现金流量净额	436,352,962	399,220,260	429,880,270	406,016,251
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	340,000,000	430,000,000	300,000,000	400,000,000
取得投资收益所收到的现金	-	-	-	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	107,874	85	107,874	85
收到其他与投资活动有关的现金	1,060,316	2,067,017	941,199	1,964,332
投资活动现金流入小计	341,168,190	432,067,102	301,049,073	402,964,417
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(94,679,022)	(123,717,524)	(94,646,402)	(123,340,215)
投资支付的现金	(340,000,000)	(650,000,000)	(300,000,000)	(600,000,000)
投资活动现金流出小计	(434,679,022)	(773,717,524)	(394,646,402)	(723,340,215)
投资活动产生的现金流量净额	(93,510,832)	(341,650,422)	(93,597,329)	(320,375,798)
三、筹资活动产生的现金流量				
偿还债务支付的现金	-	(500,000,000)	-	(500,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(25,002,250)	(43,663,356)	(25,002,250)	(43,663,356)
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	(25,002,250)	(543,663,356)	(25,002,250)	(543,663,356)
筹资活动产生的现金流量净额	(25,002,250)	(543,663,356)	(25,002,250)	(543,663,356)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(1,146)	135,368	(1,146)	135,368
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	317,838,734	(485,958,150)	311,279,545	(457,887,535)
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
六、期末现金及现金等价物余额	757,508,514	336,961,344	641,589,190	276,344,471

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