中国国际贸易中心股份有限公司
2014 年第三季度报告

目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司主要财务数据和股东变化.....	4
三、	重要事项.....	7
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、公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减(%)
总资产	9,792,401,946	9,320,750,892	5.06%
归属于上市公司 股东的净资产	5,116,509,052	4,858,610,501	5.31%
	年初至报告期末 (1-9月)	上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	847,394,035	826,437,983	2.54%
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
营业收入	1,641,329,163	1,508,065,856	8.84%
归属于上市公司 股东的净利润	429,136,582	331,998,763	29.26%
归属于上市公司 股东的扣除非经常 性损益的净利润	425,721,880	327,655,219	29.93%
加权平均净资产 收益率(%)	8.62%	6.96%	1.66%
基本每股收益 (元/股)	0.43	0.33	29.26%
稀释每股收益 (元/股)	0.43	0.33	29.26%

扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末金额 (1-9月)
违约罚款收入	2,310,113	6,219,715
处置非流动资产净损失	-470,020	-1,288,297
捐赠支出	-365,369	-393,069
不需支付的应付款项	28,919	28,919

其他营业外收支净额	279	-14,961
所得税影响额	-375,981	-1,138,077
少数股东权益影响额（税后）	0	472
合计	1,127,941	3,414,702

公司主要投资性物业和酒店平均租金和出租率情况

单位：元 币种：人民币

		平均可出租面积 (平方米)	平均已出租面积 (平方米)	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	49,164	47,252	492	439	53	96.1	95.2	0.9
	二期	37,907	36,348	496	462	34	95.9	95.0	0.9
	三期	82,610	82,018	550	506	44	99.3	95.9	3.4
商城	一期	18,261	18,210	1,173	1,072	101	99.7	98.9	0.8
	二期	4,443	4,435	1,033	961	72	99.8	99.7	0.1
	三期	17,895	17,536	543	552	-9	98.0	98.9	-0.9
公寓		50,246	44,011	233	228	5	87.6	90.5	-2.9
国贸大酒店(注)		客房 278 间		1,930	2,114	-184	56.4	51.7	4.7

注：国贸大酒店的平均租金为元/间夜。

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）	27,567					
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

YALE UNIVERSITY	16,299,587	1.62%	0	未知	-	未知
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	10,401,502	1.03%	0	未知	-	未知
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	9,548,866	0.95%	0	未知	-	未知
高瓴资本管理有限公司—HCM 中国基金	6,995,028	0.69%	0	未知	-	未知
张利国	5,496,675	0.55%	0	未知	-	未知
恒天投资管理有限公司	5,032,200	0.50%	0	未知	-	未知
得克萨斯大学体系董事会—自有资金	4,689,341	0.47%	0	未知	-	未知
张俊发	3,936,511	0.39%	0	未知	-	未知
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	3,803,659	0.38%	0	未知	-	未知

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类	
		种类	数量
中国国际贸易中心有限公司	812,360,241	人民币普通股	812,360,241
YALE UNIVERSITY	16,299,587	人民币普通股	16,299,587
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	10,401,502	人民币普通股	10,401,502
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	9,548,866	人民币普通股	9,548,866
高瓴资本管理有限公司—HCM 中国基金	6,995,028	人民币普通股	6,995,028
张利国	5,496,675	人民币普通股	5,496,675
恒天投资管理有限公司	5,032,200	人民币普通股	5,032,200
得克萨斯大学体系董事会—自有资金	4,689,341	人民币普通股	4,689,341
张俊发	3,936,511	人民币普通股	3,936,511

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	3,803,659	人民币普通股	3,803,659
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

√适用 □不适用

项目	本报告期末	上年度期末	增减额	增减比例
货币资金	256,566,531	423,912,391	-167,345,860	-39.48%
其他应收款	7,006,385	3,854,880	3,151,505	81.75%
其他流动资产	703,000,000	0	703,000,000	-
其他非流动资产	71,689,180	179,611,876	-107,922,696	-60.09%
应交税费	51,694,561	28,187,167	23,507,394	83.40%
应付利息	41,480,390	4,257,500	37,222,890	874.29%
应付债券	1,495,625,000	1,000,000,000	495,625,000	49.56%
项目	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上 年报告期末 (1-9月)	增减额	增减比例
投资收益	8,793,487	6,455,273	2,338,214	36.22%
收回投资收到的现金	1,735,000,000	1,218,000,000	517,000,000	42.45%
收到其他与投资活动 有关的现金	7,851,096	5,862,375	1,988,721	33.92%
购建固定资产、无形 资产和其他长期资产 支付的现金	229,318,144	442,281,137	-212,962,993	-48.15%
投资支付的现金	2,438,000,000	1,488,000,000	950,000,000	63.84%

投资活动现金流出	2,667,318,144	1,930,281,137	737,037,007	38.18%
筹资活动现金流入	495,500,000	0	495,500,000	-
偿还债务支付的现金	300,000,000	126,030,000	173,970,000	138.04%
筹资活动现金流出	585,757,156	411,968,624	173,788,532	42.18%
现金及现金等价物 净减少额	167,345,860	291,788,928	-124,443,068	-42.65%
期末现金及现金 等价物余额	256,566,531	152,182,124	104,384,407	68.59%

(一) 货币资金减少，主要是购买了可供出售金融资产及归还银行借款；

(二) 其他应收款增加，主要是业务备用金增加；

(三) 其他流动资产、投资收益、投资支付的现金、收回投资收到的现金、收到其他与投资活动有关的现金、投资活动现金流出增加，主要是购买和赎回可供出售金融资产及相关收益增加；

(四) 其他非流动资产减少，主要是上年度预付国贸三期 B 阶段项目钢材款随着国贸三期工程建设使用而计入工程成本；

(五) 应交税费增加，主要是将于 10 月份缴纳的本年 7-9 月房产税；

(六) 应付利息增加，主要是预提的应付债券利息；

(七) 应付债券、筹资活动现金流入增加，主要是本年 8 月发行了 2014 年公司债券(第一期)5 亿元。

(八) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少，主要是对国贸三期 B 阶段项目资金投入减少；

(九) 偿还债务支付的现金、筹资活动现金流出增加，主要是偿还银行借款金额较大；

(十) 现金及现金等价物净减少额减少、期末现金及现金等价物余额增加，主要是筹资活动现金流入增加。

3.2 重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

(一) 国贸三期 B 阶段工程建设于 2012 年 5 月 9 日举行启动仪式，2013 年 10 月取得地下部分规划许可证，2014 年 7 月取得裙楼和主塔楼六层以下规划许可证。目前项目进展顺利，已经完成基坑支护、土方工程和基础工程，地下室结构工程已完成 95%，主塔楼已施工至 6 层，商业裙楼施工至 5 层。

(二)原国贸展厅和东写字楼改建成商城、同时配合北京市政府实施国贸站轨道交通、公交、步行等交通一体化项目的设计方案已获北京市政府批准，正在办理规划报批手续。目前原国贸展厅已经拆除完毕，完成了场地平整及地库加固工程，具备项目施工条件。

(三)关于发行公司债券情况的说明：

1、2013年10月28日，公司五届二十一次董事会会议审议通过了关于发行公司债券的相关议案。该事项详见公司于2013年10月29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）披露的相关公告。

2、2013年11月13日，公司2013年第一次临时股东大会审议通过了关于发行公司债券的相关议案。该事项详见公司于2013年11月14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）披露的相关公告。

3、2014年4月14日，公司本次发行公司债券的申请获得中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）发行审核委员会审核通过。该事项详见公司于2014年4月15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）披露的相关公告。

4、2014年5月16日，公司收到中国证监会《关于核准中国国际贸易中心股份有限公司公开发行公司债券的批复》，核准公司向社会公开发行面值不超过9亿元的公司债券。该事项详见公司于2014年5月17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）披露的相关公告。

5、2014年8月18日，公司在《中国证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露《中国国际贸易中心股份有限公司公开发行2014年公司债券（第一期）募集说明书》、《中国国际贸易中心股份有限公司公开发行2014年公司债券（第一期）发行公告》等相关文件，启动了公司2014年公司债券（第一期）5亿元的公开发行工作。

6、2014年8月19日，公司通过网下询价，确定公司2014年公司债券（第一期）的票面利率为5.50%。该事项详见公司于2014年8月20日在《中国证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《中国国际贸易中心股份有限公司公开发行2014年公司债券（第一期）票面利率公告》。

7、2014年8月20日，公司2014年公司债券（第一期）开始进行认购。

8、2014年8月22日，公司完成2014年公司债券（第一期）公开发行工作，募集资金5亿元。该事项详见公司于2014年8月25日在《中国证券报》及上海证券交易所网站

(www.sse.com.cn)披露的《中国国际贸易中心股份有限公司公开发行 2014 年公司债券(第一期)发行结果公告》。

9、2014 年 9 月 3 日,公司在《中国证券报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露《中国国际贸易中心股份有限公司公开发行 2014 年公司债券(第一期)上市公告书》。

10、2014 年 9 月 4 日,公司 2014 年公司债券(第一期)正式在上海证券交易所挂牌交易,本期债券简称为“14 国贸 01”,上市代码为“122320”。

3.3 公司及持股 5%以上的股东承诺事项履行情况

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重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

根据公司初步测算,预计公司 2014 年度归属于上市公司股东的净利润将比上年同期增加 50%以上。

公司 2013 年度业绩:归属于上市公司股东的净利润 32,520 万元,每股收益 0.32 元。

业绩变动原因:2014 年公司投资性物业租金水平提升,使得公司营业收入与上年同期相比有较大幅度增长;同时,2013 年度公司对原国贸展厅、东写字楼等进行改建,将原国贸展厅地上部分、东写字楼拆除,产生资产处置损失 1.15 亿元,使得公司 2013 年度净利润相对较低。

中国国际贸易中心股份有限公司

董事长:洪敬南

2014 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

2014年9月30日合并及公司资产负债表

(金额单位为人民币元)

	2014年9月30日 合并	2013年12月31日 合并	2014年9月30日 公司	2013年12月31日 公司
流动资产				
货币资金	256,566,531	423,912,391	181,242,188	322,389,611
应收账款	155,149,459	151,977,606	145,511,654	145,433,911
预付款项	22,264,719	18,160,956	20,647,119	16,344,088
其他应收款	7,006,385	3,854,880	2,476,398	1,199,838
存货	26,341,203	26,139,267	26,209,710	25,983,618
其他流动资产	703,000,000	-	670,000,000	-
流动资产合计	1,170,328,297	624,045,100	1,046,087,069	511,351,066
非流动资产				
长期股权投资	5,479,510	5,195,190	24,979,510	24,695,190
投资性房地产	5,487,315,752	5,396,962,956	5,487,315,752	5,396,962,956
固定资产	1,250,469,377	1,329,102,072	1,248,070,337	1,326,024,979
在建工程	315,675,730	250,209,159	315,675,730	250,209,159
无形资产	1,215,973,201	1,239,880,844	1,215,973,201	1,239,880,844
长期待摊费用	211,266,497	227,641,669	211,266,497	227,641,669
递延所得税资产	64,204,402	68,102,026	60,910,954	66,093,959
其他非流动资产	71,689,180	179,611,876	71,689,180	179,611,876
非流动资产合计	8,622,073,649	8,696,705,792	8,635,881,161	8,711,120,632
资产总计	9,792,401,946	9,320,750,892	9,681,968,230	9,222,471,698
流动负债				
应付账款	19,789,624	22,400,508	19,789,624	22,400,508
预收款项	61,135,599	59,798,158	39,821,343	55,536,592
应付职工薪酬	44,699,019	50,799,108	38,182,863	45,154,512
应交税费	51,694,561	28,187,167	48,542,561	23,002,296
应付利息	41,480,390	4,257,500	41,480,390	4,257,500
其他应付款	660,164,788	695,280,056	591,145,419	629,114,778
流动负债合计	878,963,981	860,722,497	778,962,200	779,466,186
非流动负债				
长期借款	2,300,000,000	2,600,000,000	2,300,000,000	2,600,000,000
应付债券	1,495,625,000	1,000,000,000	1,495,625,000	1,000,000,000
非流动负债合计	3,795,625,000	3,600,000,000	3,795,625,000	3,600,000,000
负债合计	4,674,588,981	4,460,722,497	4,574,587,200	4,379,466,186
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	489,607,132	489,607,132	489,607,132	489,607,132
未分配利润	1,747,100,787	1,489,202,236	1,737,989,439	1,473,613,921
归属于母公司股东权益合计	5,116,509,052	4,858,610,501	5,107,381,030	4,843,005,512
少数股东权益	1,303,913	1,417,894	-	-
股东权益合计	5,117,812,965	4,860,028,395	5,107,381,030	4,843,005,512
负债及股东权益总计	9,792,401,946	9,320,750,892	9,681,968,230	9,222,471,698

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2014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	2014年1至9月	2013年1至9月	2014年7至9月	2013年7至9月
一、营业收入	1,641,329,163	1,508,065,856	560,831,536	490,546,102
减：营业成本	(799,778,753)	(777,813,538)	(278,451,865)	(259,225,106)
营业税金及附加	(92,716,328)	(84,318,525)	(31,714,438)	(27,562,315)
销售费用	(27,235,489)	(30,329,900)	(7,084,886)	(11,741,086)
管理费用	(50,596,231)	(49,353,470)	(16,686,550)	(16,410,257)
财务费用	(112,537,383)	(135,431,797)	(37,387,577)	(43,367,313)
加：投资收益	8,793,487	6,455,273	2,987,095	1,297,369
其中：对联营企业的投资收益	284,320	290,433	46,501	74,631
二、营业利润	567,258,466	437,273,899	192,493,315	133,537,394
加：营业外收入	6,257,412	7,554,271	2,341,632	3,180,288
减：营业外支出	(1,705,105)	(1,762,800)	(837,710)	(608,226)
其中：非流动资产处置损失	(1,291,097)	(1,282,837)	(472,620)	(258,346)
三、利润总额	571,810,773	443,065,370	193,997,237	136,109,456
减：所得税费用	(142,288,172)	(110,693,734)	(48,140,330)	(34,008,706)
四、净利润	429,522,601	332,371,636	145,856,907	102,100,750
归属于母公司股东的净利润	429,136,582	331,998,763	145,731,187	101,979,687
少数股东损益	386,019	372,873	125,720	121,063
五、每股收益				
基本和稀释每股收益	0.43	0.33	0.14	0.10
六、其他综合收益	-	-	-	-
七、综合收益总额	429,522,601	332,371,636	145,856,907	102,100,750
归属于母公司股东的综合收益总额	429,136,582	331,998,763	145,731,187	101,979,687
归属于少数股东的综合收益总额	386,019	372,873	125,720	121,063

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2014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	2014年1至9月	2013年1至9月	2014年7至9月	2013年7至9月
一、营业收入	1,564,429,258	1,444,820,128	532,699,628	469,440,188
减：营业成本	(731,244,144)	(728,844,459)	(252,940,937)	(242,727,023)
营业税金及附加	(87,113,933)	(79,532,472)	(29,733,883)	(25,968,349)
销售费用	(27,201,699)	(30,442,091)	(7,050,632)	(11,847,636)
管理费用	(50,778,253)	(49,540,387)	(16,768,481)	(16,496,817)
财务费用	(112,625,813)	(135,490,473)	(37,427,580)	(43,388,134)
加：投资收益	17,843,716	18,711,953	2,817,130	1,297,370
其中：对联营企业的投资收益	284,320	290,433	46,501	74,631
二、营业利润	573,309,132	439,682,199	191,595,245	130,309,599
加：营业外收入	6,257,412	7,549,737	2,341,632	3,179,754
减：营业外支出	(1,692,515)	(1,759,838)	(837,710)	(608,225)
其中：非流动资产处置损失	(1,290,507)	(1,280,614)	(472,620)	(258,346)
三、利润总额	577,874,029	445,472,098	193,099,167	132,881,128
减：所得税费用	(142,260,480)	(108,207,916)	(48,263,167)	(33,201,624)
四、净利润	435,613,549	337,264,182	144,836,000	99,679,504
五、其他综合收益	-	-	-	-
六、综合收益总额	435,613,549	337,264,182	144,836,000	99,679,504

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2014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	2014年1至9月 合并	2013年1至9月 合并	2014年1至9月 公司	2013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	1,655,372,076	1,542,539,566	1,548,636,267	1,481,103,408
收到其他与经营活动有关的现金	69,498,492	68,467,293	53,180,538	47,923,524
经营活动现金流入小计	1,724,870,568	1,611,006,859	1,601,816,805	1,529,026,932
购买商品、接受劳务支付的现金	(207,895,526)	(172,883,483)	(187,086,666)	(170,079,484)
支付给职工以及为职工支付的现金	(206,897,503)	(197,601,860)	(147,188,499)	(150,247,126)
支付的各项税费	(273,871,878)	(242,955,648)	(256,081,525)	(228,950,555)
支付其他与经营活动有关的现金	(188,811,626)	(171,127,885)	(180,715,510)	(165,705,009)
经营活动现金流出小计	(877,476,533)	(784,568,876)	(771,072,200)	(714,982,174)
经营活动产生的现金流量净额	847,394,035	826,437,983	830,744,605	814,044,758
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	1,735,000,000	1,218,000,000	1,650,000,000	1,200,000,000
取得投资收益所收到的现金	-	-	9,500,000	12,350,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10,477	34,061	10,477	34,061
收到其他与投资活动有关的现金	7,851,096	5,862,375	7,518,575	5,769,055
投资活动现金流入小计	1,742,861,573	1,223,896,436	1,667,029,052	1,218,153,116
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(229,318,144)	(442,281,137)	(229,137,756)	(441,871,268)
投资支付的现金	(2,438,000,000)	(1,488,000,000)	(2,320,000,000)	(1,460,000,000)
投资活动现金流出小计	(2,667,318,144)	(1,930,281,137)	(2,549,137,756)	(1,901,871,268)
投资活动产生的现金流量净额	(924,456,571)	(706,384,701)	(882,108,704)	(683,718,152)
三、筹资活动产生的现金流量				
发行债券收到的现金	495,500,000	-	495,500,000	-
筹资活动现金流入小计	495,500,000	-	495,500,000	-
偿还债务支付的现金	(300,000,000)	(126,030,000)	(300,000,000)	(126,030,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(285,757,156)	(285,938,624)	(285,257,156)	(285,288,624)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	(500,000)	(650,000)	-	-
筹资活动现金流出小计	(585,757,156)	(411,968,624)	(585,257,156)	(411,318,624)
筹资活动产生的现金流量净额	(90,257,156)	(411,968,624)	(89,757,156)	(411,318,624)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(26,168)	126,414	(26,168)	126,414
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	(167,345,860)	(291,788,928)	(141,147,423)	(280,865,604)
加：期初现金及现金等价物余额	423,912,391	443,971,052	322,389,611	376,119,434
六、期末现金及现金等价物余额	256,566,531	152,182,124	181,242,188	95,253,830

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