

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
600007

2019 年半年度报告摘要

中国国际贸易中心股份有限公司

2019 年半年度报告摘要

第一节 重要提示

一、本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。

二、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

三、公司全体董事出席董事会会议。

四、本半年度报告未经审计。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案。

不适用。

第二节 公司基本情况

一、 公司简介

股票简称	中国国贸	股票代码	600007
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	王京京	骆洋喆、廖哲、章侃、张丽滨	
电话	010-65052288	010-65052288	
办公地址	北京市建国门外大街 1 号	北京市建国门外大街 1 号	
电子信箱	dongmi@cwtc.com	dongmi@cwtc.com	

二、 公司主要财务数据

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	11,326,332,211	11,092,727,799	2.11%
归属于上市公司 股东的净资产	7,085,384,797	6,919,848,591	2.39%
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
经营活动产生的 现金流量净额	664,350,135	636,253,516	4.42%
营业收入	1,722,831,339	1,552,120,934	11.00%
归属于上市公司 股东的净利润	487,866,617	403,861,695	20.80%
归属于上市公司 股东的扣除非经常性损 益的净利润	481,839,175	412,938,308	16.69%
加权平均净资产 收益率(%)	6.91%	6.15%	0.76%
基本每股收益 (元/股)	0.48	0.40	20.80%

稀释每股收益 (元 / 股)	0.48	0.40	20.80%
-------------------	------	------	--------

三、前十名股东持股情况表

单位：股

截至报告期末普通股 股东总数(户)	12,844				
前十名股东持股情况股情况					
股东名称	股东 性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售 条件股份数量	质押或冻 结的股份 数量
中国国际贸易中心有限公司	其他	80.65%	812,360,241	0	无
香港中央结算有限公司	未知	1.75%	17,644,294	未知	未知
顾青	未知	1.46%	14,671,100	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	未知	1.00%	10,024,491	未知	未知
吴宝珍	未知	0.67%	6,720,200	未知	未知
朱金妹	未知	0.48%	4,811,300	未知	未知
顾国绵	未知	0.48%	4,810,082	未知	未知
吴悦	未知	0.48%	4,809,600	未知	未知
徐嫣婷	未知	0.48%	4,795,391	未知	未知
解荣军	未知	0.48%	4,792,400	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。				

四、截至报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

不适用。

五、控股股东或实际控制人变更情况

不适用。

六、未到期及逾期未兑付公司债情况

(一) 公司债券基本情况

金额单位：人民币元

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
中国国际贸易中心股份有限公司 2014 年公司债券（第一期）	14 国贸 01	122320	2014-8-20	2019-8-20	499,993,000	5.50%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付	上海证券交易所

注：“14 国贸 01”公司债券于 2017 年 8 月 21 日回售实施完毕后，在上海证券交易所上市并交易债券余额为 499,993,000 元。

1、公司债券付息兑付情况

“14 国贸 01”公司债券，已于 2019 年 8 月 20 日完成本金及 2018 年 8 月 20 日至 2019 年 8 月 19 日期间的利息款兑付并摘牌，不存在付息兑付违约情况。

2、公司债券其他情况的说明

不适用。

(二) 反映发行人偿债能力的指标

金额单位：人民币元

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
资产负债率	37.42%	37.60%	-0.17%	-
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)	变动原因

EBITDA 利息保障倍数	15.06	10.73	40.41%	公司利润增加及利息支出减少
---------------	-------	-------	--------	---------------

注：

①资产负债率=负债总额÷资产总额×100%；

②EBITDA 利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）。

（三）关于逾期债项的说明

不适用。

第三节 经营情况讨论与分析

一、经营情况的讨论与分析

2019 年上半年，北京市甲级写字楼新增项目主要位于核心商务区。受经济不确定性等因素的影响，写字楼租赁市场整体需求略显疲软、租户承租能力有所下降。在写字楼市场需求略显低迷，以及新增供应加剧市场竞争的双重影响下，写字楼市场呈现出空置率上升、租金增速放缓的特征。目前，CBD 核心商务区写字楼的供应仍存在不确定性，如果开始持续放量，预计将对写字楼市场的供求产生较大影响，进一步推升写字楼空置率，租金亦将承压下行。

北京商业物业在核心区域新增供应有限，受市场租赁需求良好支撑，商业物业市场平均租金稳中有升，空置率保持低位。近期北京市公布了一系列如《北京市商业服务业设施空间布局规划》（征求意见稿）、《北京市关于进一步繁荣夜间经济促进消费增长的措施》以及《关于鼓励发展商业品牌首店的若干措施》等利好政策，将有利于调整优化商业中心体系，提高消费供给水平，促使更多国内外零售商进入北京市场，提高北京商业的吸引力，进而推动北京消费市场国际化、品质化发展，促进北京的国际消费中心城市建设。其中明确将北京建成国际一流的消费枢纽城市，把 CBD 地区打造成北京东部知名商业品牌集聚区和在国贸打造北京市首批“夜京城”地标，将为该区域商业的发展带来利好。

北京服务式公寓市场仅有少量新增项目入市，且有部分公寓退出市场，市场整体供应减少。但受外部经济环境的影响，服务式公寓租赁需求增长趋势减弱，出租率和租金基本保持平稳。

北京高端酒店在核心区域新增供应有限。受宏观经济和国家举办多项重大活动、安保措施加强等因素影响，在酒店举办的大型商务活动有所减少，高端酒店收入增速普遍放缓，甚至出现下滑；而受居民消费需求升级和大众旅游兴起的驱动，更注重消费体验，能够提供个性化产品和服务的高品质酒店受到市场更多青睐。未来，北京将加强全国政治、文化、国际交往、科技创新中心功能建设，打造国际一流消费枢纽城市，以及北京大兴国际机场于年内投入使用，北京环球影城主题公园于 2021 年开园和北京-张家口冬奥会于 2022 年举办，都将有力推进北京旅游业的发展并释放更多的商旅需求，从而推动酒店行业整体发展。

报告期内，公司写字楼、商城等投资性物业和新国贸饭店经营情况良好。国贸中心东楼改造项目投入使用后为公司带来了新的利润增长点；国贸大酒店经营表现不及上年同期；

国贸公寓自 2018 年 4 月起进行装修改造，报告期内仍为暂停营业状态。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 17.2 亿元，比上年增加 1.7 亿元，增长 11.0%；成本费用 9.3 亿元，比上年增加 0.6 亿元，增长 6.9%；实现利润总额 6.5 亿元，比上年增加 1.1 亿元，增长 20.8%。营业收入和成本费用较上年同期增加，主要是国贸中心东楼于 2018 年 7 月完成竣工验收备案投入使用后，相关的营业收入、成本费用均有所增加；另外，以国贸中心东楼开业为契机，公司对商城店铺进行了重新布局和调整并加大宣传推广力度，使相关费用有所增加。

(一) 主营业务分析

1、财务报表相关科目变动分析表

金额单位：人民币元

科目	本期金额	上年同期金额	本期金额较上年同期增加额	变动比例 (%)
营业收入	1,722,831,339	1,552,120,934	170,710,405	11.00%
营业成本	782,426,733	728,341,949	54,084,784	7.43%
销售费用	39,760,197	27,632,632	12,127,565	43.89%
管理费用	41,455,416	41,084,399	371,017	0.90%
财务费用	64,467,357	71,063,208	-6,595,851	-9.28%
经营活动产生的现金流量净额	664,350,135	636,253,516	28,096,619	4.42%
投资活动产生的现金流量净额	-171,206,351	-148,280,348	-22,926,003	15.46%
筹资活动产生的现金流量净额	-373,392,329	-892,290,434	518,898,105	-58.15%

2、收入和成本分析

(1) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

金额单位：人民币元

主营业务分行业情况

分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
物业租赁及管理	1,394,596,974	477,352,076	65.77%	14.51%	12.41%	0.64%
酒店经营	328,234,365	305,074,657	7.06%	-1.81%	0.46%	-2.10%

金额单位：人民币元

收入构成项目	本期金额	占公司主营业务收入比例 (%)	上年同期金额	占公司主营业务收入比例 (%)	本期金额较上年同期增加额
写字楼	778,859,048	45.21%	778,844,539	50.18%	14,509
商城	460,319,572	26.72%	299,564,714	19.30%	160,754,858
公寓	0	0	13,629,990	0.88%	-13,629,990
酒店	328,234,365	19.05%	334,289,764	21.54%	-6,055,399
其他	155,418,354	9.02%	125,791,927	8.10%	29,626,427
合计	1,722,831,339	100%	1,552,120,934	100%	170,710,405

商城的营业收入较上年同期有所增加，主要是国贸东楼商城于 2018 年 7 月完成竣工验收备案投入使用后新增收入；酒店的营业收入较上年同期减少，主要是国贸大酒店收入低于去年同期；公寓于 2018 年 4 月起停业进行装修改造，营业收入较上年同期减少。

报告期内，公司主要投资性物业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	573	549	24	93.8%	97.4%	-3.6%
	二期	34,060	531	524	7	99.1%	97.1%	2.0%
	三期 A	82,313	713	691	22	96.6%	97.6%	-1.0%
	三期 B	37,530	674	676	-2	89.2%	96.7%	-7.5%
	服务式 办公楼	5,374	572	558	14	100%	100%	0
	合计	207,201	632	617	15	95.4%	97.4%	-2.0%
商城	一期	15,189	1,518	1,377	141	97.4%	99.1%	-1.7%
	二期	5,909	901	756	145	89.7%	98.5%	-8.8%
	三期 A	17,903	552	545	7	97.3%	96.6%	0.7%
	三期 B	26,041	575	600	-25	95.5%	82.1%	13.4%
	东楼	13,868	1,736	-	-	82.2%	-	-
	合计	78,910	959	796	163	93.4%	91.5%	1.9%
公寓		-	-	246	-	-	36.2%	-

注：

①平均租金中包含租金和物业管理费。

②国贸一期写字楼、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。

③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，已陆续对外出租；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。

④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) 营业成本

报告期内，公司营业成本 7.8 亿元，比上年同期增加 0.5 亿元，增幅为 7.4%，具体构成情况如下：

金额单位：人民币元

成本构成项目	本期金额	本期金额占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期金额占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
折旧摊销	248,217,354	31.72%	231,974,775	31.85%	7.00%
员工成本	194,467,296	24.85%	187,588,922	25.76%	3.67%
能源费	49,239,048	6.29%	46,334,825	6.36%	6.27%
维修保养	59,379,851	7.59%	52,201,501	7.17%	13.75%
其他	231,123,184	29.55%	210,241,926	28.86%	9.93%
合计	782,426,733	100%	728,341,949	100%	7.43%

(3) 费用

报告期内，公司销售费用与上年同期金额相比增加，变动比例达到 30%以上，主要是广告宣传费和代理佣金支出增加。

(4) 现金流

公司现金流的构成情况详见公司 2019 年半年度报告所附财务报表。

经营活动产生的现金流量中收到其他与经营活动有关的现金增加，主要是国贸中心东楼项目投入使用后，收取的商城租金押金。

投资活动产生的现金流量中处置固定资产、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。

筹资活动产生的现金净流出额减少，主要是偿还债务支付的现金减少（上年同期兑付到期超短期融资券 5 亿元）。另外，取得借款收到的现金增加，主要是报告期内取得银行流

动资金借款 500 万元。

现金及现金等价物增加，主要是筹资活动产生的现金净流出额减少。

2、其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

除上述“财务报表相关科目变动分析表”及有关说明外，公司其他利润构成项目本期金额较上年同期变动比例达到 30%以上的如下：

金额单位：人民币元

科目	本期金额	上年同期金额	本期金额较上年同期增加额	本期金额较上年同期变动比例 (%)
其他收益	730,704	4,847,300	-4,116,596	-84.93%
营业外收入	8,639,611	4,827,367	3,812,244	78.97%
营业外支出	603,262	16,928,917	-16,325,655	-96.44%

其他收益减少，主要是本期收到政府奖励款减少；

营业外收入增加，主要是本期收到租户提前解约的违约罚款收入增加；

营业外支出减少，主要是本期处置固定资产净损失减少。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

不适用。

(三) 资产、负债情况分析

1、资产负债状况

金额单位：人民币元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末 金额较上 期期末变 动比例 (%)
预付款项①	16,414,429	0.14%	27,664,880	0.25%	-40.67%
其他应收款②	7,240,376	0.06%	13,174,653	0.12%	-45.04%
其他流动资产③	92,381,069	0.82%	15,606,192	0.14%	491.95%
其他非流动资产④	19,149,486	0.17%	12,897,375	0.12%	48.48%
应付职工薪酬⑤	62,162,054	0.55%	91,654,945	0.83%	-32.18%
应交税费⑥	36,193,686	0.32%	25,451,364	0.23%	42.21%

注：

①预付账款减少，主要是能源费预付款减少；

②其他应收款减少，主要是应收工程承包商由公司代垫的能源费用减少；

③其他流动资产增加，主要是预缴的部分下半年度房产税；

④其他非流动资产增加，主要是预付工程款增加；

⑤应付职工薪酬减少，主要为期初数中含有的应付员工 2018 年度分红已于 2019 年一季度发放；

⑥应交税费增加，主要是应交企业所得税增加。

2、截至报告期末主要资产受限情况

(1) 资产抵押和质押情况

①为满足国贸三期 A 阶段项目建设资金需求，公司于 2007 年 1 月 10 日与中国建设银行股份有限公司北京朝阳支行签署《人民币资金借款合同》、《外汇资金借款合同》及《抵押合同》，公司共计借款 29.9 亿元人民币（其中包括 2,000 万美元的外汇借款），借款期限

为 2007 年 1 月 10 日至 2022 年 1 月 9 日，公司以国贸三期 A、B、C 段土地使用权及 A 段在建工程为抵押物提供借款抵押担保。

因抵押物变更，公司于 2015 年 2 月 26 日召开的六届十一次董事会会议，审议同意公司以下附“抵押物清单”所列之财产，向中国建设银行股份有限公司北京华贸支行（即原中国建设银行股份有限公司北京朝阳支行）提供抵押担保。

公司已办理完成上述资产抵押登记手续。

抵押物清单

抵押物名称	权属证书	座落	抵押面积(m ²)
国贸三期 A 阶段部分土地使用权	京朝国用（2014 出）第 00225 号	朝阳区建外大街 1 号 （国贸三期工程 A、B 阶段）	19,235
朝阳区建国门外大街 1 号院 1 号楼	X 京房权证朝字第 982670 号	朝阳区建国门外大街 1 号院 1 号楼	189,176
朝阳区建国门外大街 1 号院 3 号楼	X 京房权证朝字第 983674 号	朝阳区建国门外大街 1 号院 3 号楼	13,182
朝阳区建国门外大街 1 号院 1 幢	X 京房权证朝字第 984663 号	朝阳区建国门外大街 1 号院 1 幢	60,545

②为满足国贸三期工程 B 阶段项目建设资金需求，公司 2013 年年度股东大会审议同意公司以国贸三期工程 B 阶段项目相应的土地使用权及 B 阶段在建工程作为抵押担保，向由中国建设银行北京市分行牵头组成的银团申请 33 亿元人民币长期借款，借款期限为 15 年。同时，公司 2013 年年度股东大会审议同意授权公司董事会在审议批准的抵押资产范围内，就抵押物明细作出相应决议，以办理抵押登记。

根据国贸三期工程 B 阶段项目建设进展及资金需求，公司于 2016 年 2 月 5 日召开的六届十六次董事会会议，审议同意以下附“抵押物清单”中所列国贸三期工程 B 阶段项目相应的土地使用权及 B 阶段在建工程作为抵押担保，向由中国建设银行股份有限公司北京市分行作为牵头行组成的银团申请不超过 28 亿元人民币借款，借款期限为 15 年，抵押权人为中国建设银行股份有限公司北京市分行。

公司已办理完成上述资产抵押登记手续。

抵押物清单

抵押物名称	权属证书	座落	抵押面积 (m ²)
国有土地 使用权	京朝国用 (2014 出) 第 00225 号	朝阳区建外大街 1 号 (国贸三期工程 A、B 阶段)	8,534
	京朝国用 (2013 出) 第 00411 号	朝阳区光华路丙 12 号	1,362
	京朝国用 (2006 出) 第 0401 号	朝阳区建外大街一号 (国贸三期工程 C 阶段)	6,266
国贸三期工程 B 阶段在建工程			201,976

除此之外，截至报告期末，公司资产不存在其他抵押、质押、查封、冻结、必须具备一定条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务的情况，公司也不存在其他权利受限制的情况和安排，以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

(2) 受限资金

2019 年 6 月 30 日，公司银行存款中受限资金余额为 1.0 亿元，为物业管理项目代管资金（见公司 2019 年半年度报告所附财务报表“附注四.1 货币资金”）。

(四) 房地产行业经营性信息分析

房地产行业经营性信息敬请查阅本报告“第三节经营情况的讨论与分析”中“一、经营情况的讨论与分析”的相关内容。

1、报告期内房地产储备情况

不适用。

2、报告期内房地产开发投资情况

不适用。

3、报告期内房地产销售情况

不适用。

4、 报告期内房地产出租情况

金额单位：人民币元

序号	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(%)
1	北京	中国国际贸易中心	写字楼	356,248	756,477,594	否	-
			商城	180,460	430,629,274		

5、 报告期内公司财务融资情况

报告期末,公司各类融资途径的融资余额、融资成本如下:

金额单位：人民币元

	期末融资余额	利率
1、短期借款		
中国工商银行北京商务中心区支行	5,000,000	4.35%
2、长期借款		
(1) 中国建设银行北京国贸支行	1,390,000,000	4.41%
(2) 银团贷款	785,000,000	4.90%
3、公司债券		
“14 国贸 01”公司债券	499,993,000	5.50%

注：“14 国贸 01”公司债券于 2019 年 8 月 20 日完成了本息兑付并摘牌。

金额单位：人民币元

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,679,993,000	4.76%	0

整体平均融资成本=Σ(期末单笔融资余额*对应融资利率)/期末融资总额。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

截至报告期末，公司未持有商业银行、证券公司、保险公司、信托公司、期货公司等金融企业股权以及其他上市公司股权。

(1) 重大的股权投资

不适用。

(2) 重大的非股权投资

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“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 1.8 亿元。截至报告期末，累计投资额为 3.4 亿元（按项目建设费用发生额统计，含应付工程款等）。

(3) 以公允价值计量的金融资产

不适用。

(4) 重大资产和股权出售

不适用。

(5) 主要控股参股公司分析

公司现有两家子公司北京国贸国际会展有限公司和国贸物业酒店管理有限公司，以及一家联营公司北京时代网星科技有限公司。来源于子公司的净利润或参股公司的投资收益，

对公司净利润的影响均在 10% 以下。有关情况见公司 2019 年半年度报告所附财务报表“附注四.7”和“附注十一.3 长期股权投资”以及“附注五在其他主体中的权益”。

(6) 公司控制的结构化主体情况

不适用。

三、 其他披露事项

(一) 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大幅度变动的警示及说明

不适用。

(二) 可能面对的风险

1、面对行业竞争格局和发展趋势中存在的风险因素，公司将采取的应对措施，详见公司 2018 年年度报告“第四节经营情况讨论与分析”中“三、（一）行业格局和趋势”和“三、（三）经营计划”以及上述“经营情况的讨论与分析”中的相关内容。

2、公司目前有多栋高层建筑，其中国贸大厦 A 座高度为 330 米，国贸大厦 B 座为 296 米，由于高层建筑物本身的特点决定了其火灾危险性大于一般建筑物。

为此，公司将坚持“预防为主、防消结合”的消防工作方针和群防群治的原则，立足于自防自救；硬件上不断提高建筑火灾的预防和控制的技术水平，保证建筑消防设施的完好有效；软件上加强消防安全管理，重点抓好消防安全的教育、培训、检查、整改等方面工作，不断强化人们的消防安全意识，提高抵御火灾能力；切实加强应急准备工作，在定期组织客户开展消防疏散演习的同时，不断强化内部义务消防队灭火救援和实战能力的训练，着力提高应对消防突发事件的应变及处置能力。

四、与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

不适用。

五、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响不适用。

中国国际贸易中心股份有限公司

董事长：林明志

2019 年 8 月 30 日