

中国国际贸易中心股份有限公司

2015 年半年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 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、张丽滨、章侃	
联系地址	北京市建国门外大街 1 号	北京市建国门外大街 1 号	
电话	010-65052288	010-65052288	
传真	010-65053862	010-65053862	
电子信箱	dongmi@cwtc.com	dongmi@cwtc.com	

二、主要财务数据和股东变化

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(%)
归属于上市公司股东的净资产	5,327,451,750	5,223,879,630	1.98%
总资产	9,829,885,047	9,705,531,424	1.28%
	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	567,278,714	549,708,751	3.20%

营业收入	1, 095, 145, 751	1, 080, 497, 627	1. 36%
归属于上市公司股东的净利润	305, 028, 627	283, 405, 395	7. 63%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	301, 811, 431	281, 118, 634	7. 36%
基本每股收益 (元 / 股)	0. 30	0. 28	7. 63%
稀释每股收益 (元 / 股)	0. 30	0. 28	7. 63%

2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数	28, 021				
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
YALE UNIVERSITY	未知	0. 86%	8, 681, 587	0	未知
高瓴资本管理有限公司—HCM 中国基金	未知	0. 69%	6, 995, 028	0	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	未知	0. 55%	5, 553, 754	0	未知
张利国	未知	0. 47%	4, 760, 700	0	未知
高继飞	未知	0. 41%	4, 178, 050	0	未知
张俊发	未知	0. 39%	3, 937, 000	0	未知
高志红	未知	0. 25%	2, 532, 100	0	未知
得克萨斯大学体系董事会—自有资金	未知	0. 21%	2, 098, 941	0	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	未知	0. 20%	2, 046, 054	0	未知

前十名无限售条件股东持股情况		
	持有无限售条件股份数量	股份种类
中国国际贸易中心有限公司	812,360,241	人民币普通股
YALE UNIVERSITY	8,681,587	人民币普通股
高瓴资本管理有限公司—HCM 中国基金	6,995,028	人民币普通股
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	5,553,754	人民币普通股
张利国	4,760,700	人民币普通股
高继飞	4,178,050	人民币普通股
张俊发	3,937,000	人民币普通股
高志红	2,532,100	人民币普通股
得克萨斯大学体系董事会—自有资金	2,098,941	人民币普通股
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	2,046,054	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	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。	

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

不适用

三、 管理层讨论与分析

3.1 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2015 年上半年，世界经济复苏总体上低于预期，仍然维持缓慢复苏，所面临的不稳定性、不确定性增加；中国经济运行虽呈缓中趋稳走势，但增速换挡的压力有所加大，导致国内经济下行的压力较大，消费市场回升缓慢。

从北京市物业租赁及酒店市场方面看，由于北京写字楼新增可租面积有限以及市场需求保持平稳，甲级写字楼平均租金和出租率仍在高位运行。北京购物中心进入新项目入市高峰期，但其多位于非核心区域，核心商圈内购物中心的平均租金和出租率依旧保持稳定。服务式公寓需求疲软不振，致使其市场平均租金和出租率有所下降。在酒店所面临的外部经营环境没有改变，以及更多的国际连锁品牌酒店落户北京，市场竞争更为激烈的情况下，高端酒店所面临的经营压力依然较为明显。

公司在对市场进行分析的基础上，结合自身的具体情况，重点做了以下方面的工作：

一是由于写字楼的空置率较低，销售工作主要以续租为主，重点是做好优质租户的选择和维护。报告期内，公司已完成绝大部分 2015 年内到期的租户的续租工作。

二是进一步加强与租户的沟通，通过宣传公司新的改扩建项目，增强商城租户对国贸商城发展前景的认识。另外，还通过一系列市场促销活动，以及提高公共区域的利用率和加强会员系统管理，提升商城的客流量。

三是通过创新酒店的产品和服务，吸引客人到酒店消费。

四是针对公寓市场需求疲软的情况，积极开发新的客源，同时扩大短租业务；另外，通过提供更为精细化的服务，提高租户的满意度。

报告期内，公司实现营业收入 11.0 亿元，比上年同期增长 1.4%；实现利润总额 4.1 亿元，比上年同期增长 7.7%；实现净利润 3.1 亿元，比上年同期增长 7.6%。

(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	本期数	上年同期数	本期金额较上年同期增加额	变动比例 (%)
营业收入	1,095,145,751	1,080,497,627	14,648,124	1.36%
营业成本	520,506,911	521,326,888	-819,977	-0.16%

销售费用	20,525,167	20,150,603	374,564	1.86%
管理费用	35,550,262	33,909,681	1,640,581	4.84%
财务费用	61,986,228	75,149,806	-13,163,578	-17.52%
经营活动产生的现金流量净额	567,278,714	549,708,751	17,569,963	3.20%
投资活动产生的现金流量净额	-324,674,214	-170,075,671	-154,598,543	90.90%
筹资活动产生的现金流量净额	-359,969,617	-348,749,656	-11,219,961	3.22%

(1) 营业收入

报告期内，公司实现营业收入 11.0 亿元，比上年同期增加 0.1 亿元，增长 1.4%。具体情况如下：

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	548,658,476	50.10%	534,099,088	49.43%	14,559,388
商城	227,505,807	20.77%	234,730,418	21.73%	-7,224,611
酒店	181,637,590	16.59%	182,638,552	16.90%	-1,000,962
公寓	61,357,732	5.60%	64,302,995	5.95%	-2,945,263
其他	75,986,146	6.94%	64,726,574	5.99%	11,259,572
合计	1,095,145,751	100.00%	1,080,497,627	100.00%	14,648,124

公司实现营业收入较上年同期增加，主要是由于写字楼平均租金增加，使来自写字楼的收入较上年同期增加 1,456 万元，以及主要由于子公司国贸物业酒店管理有限公司物业管理收入增加，其他收入较上年同期增加 1,126 万元。另外，因公司对原国贸展厅和东写字楼等区域进行改建，商城约 3,600 多平方米租区停业等，使来自商城的收入减少 722 万元；酒店和公寓受宏观环境的影响，收入较上年同期有所下降。

报告期内，公司主要物业项目和酒店平均租金和出租率情况如下：

金额单位：人民币元

		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	47,961	519	483	36	97.6	96.2	1.4
	二期	36,385	35,226	517	493	24	96.8	95.3	1.5
	三期	82,627	80,332	567	549	18	97.2	99.5	-2.3
商城	一期	14,680	14,473	1,387	1,162	225	98.6	100.0	-1.4
	二期	4,293	4,290	957	1,031	-74	99.9	100.0	-0.1
	三期	18,168	17,916	560	537	23	98.6	97.7	0.9
公寓		50,246	42,751	232	233	-1	85.1	88.7	-3.6
国贸大酒店(注)		客房 278 间		1,772	1,934	-162	54.9	55.3	-0.4

注：①本公司与控股股东中国国际贸易中心有限公司（以下简称“国贸有限公司”）共同投资建设及经营国贸二期，双方的投资分别占该共同控制资产投资总额的 70%及 30%，上表中写字楼、商城二期平均可出租面积是按照出资比例确认的共同控制资产中本公司享有的资产份额。②国贸大酒店的平均租金为元/间夜。

(2) 营业成本

报告期内，公司营业成本 5.2 亿元，与上年同期基本持平。

营业成本构成情况如下：

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	165,974,390	31.89%	176,578,764	33.87%	-6.01%
员工成本	120,003,121	23.06%	116,424,056	22.33%	3.07%
能源费	55,965,242	10.75%	57,845,018	11.10%	-3.25%
维修保养	28,067,280	5.39%	31,680,154	6.08%	-11.40%

其他	150,496,878	28.91%	138,798,896	26.62%	8.43%
合计	520,506,911	100.00%	521,326,888	100.00%	-0.16%

公司营业成本构成项目本期金额与上年同期金额相比，变动幅度均低于 30%。

(3) 费用

报告期内，公司销售费用、管理费用、财务费用等与上年同期相比，变动幅度均低于 30%。

(4) 现金流

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 (%)
经营活动产生的现金流量净额	567,278,714	549,708,751	17,569,963	3.20%
投资活动产生的现金流量净额	-324,674,214	-170,075,671	-154,598,543	90.90%
筹资活动产生的现金流量净额	-359,969,617	-348,749,656	-11,219,961	3.22%

投资活动产生的现金流量净额增加，主要是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加。

投资活动产生的现金流量中收到其他与投资活动有关的现金增加，主要是本年度购买可供出售金融资产收益增加；购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加，主要是对国贸三期 B 阶段工程的资金投入增加。

公司现金流量的构成情况详见本报告所附公司财务报告中的“现金流量表”。

2、其它

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

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 (%)
投资收益	8,251,153	5,806,392	2,444,761	42.10%

营业外收入	5,182,416	3,915,780	1,266,636	32.35%
-------	-----------	-----------	-----------	--------

投资收益增加，主要是本报告期购买的可供出售金融资产收益增加。

营业外收入增加，主要是本报告期收到租户提前解约的违约罚款收入增加。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

2014 年 12 月 31 日，公司长期借款余额为 21 亿元。

报告期内，公司提前偿还中国建设银行股份有限公司应于 2022 年到期的部分长期借款 1 亿元。

2015 年 6 月 30 日，公司长期借款余额为 20 亿元。

(3) 经营计划进展说明

报告期内，报告期内，公司实现营业收入 11.0 亿元，完成年度营业收入计划 23.0 亿元的 47.5%。未完成半年度营业收入计划，主要是酒店收入低于预期（见前述“营业收入变动原因说明”）。

公司成本费用 6.4 亿元，占年度成本费用计划 14.2 亿元的 44.9%。成本费用低于预期的主要原因，一是由于酒店营业收入减少，相关的成本费用支出有所减少；二是年初安排的一些物业维修保养项目较计划推迟进行，相关的费用将可能推迟至下半年发生；三是由于央行调低银行贷款利率、公司归还部分银行借款、以及由于三期 B 阶段项目报告期内未取得全部的建设工程规划许可证和建设工程施工证，公司无法向银行申请借款，工程所投入资金，视同占用银行借款资金，其对应的借款利息计入了在建工程成本，从而使计入损益的利息支出减少；四是能源费用、员工成本等支出比预计减少。

公司实现利润总额 4.1 亿元，完成年度利润总额计划 7.5 亿元的 54.1%，主要是成本费用低于预期。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

金额单位：人民币元

分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
物业租赁及管理	913,508,161	330,531,604	63.82%	1.74%	-1.56%	1.22%
酒店经营	181,637,590	189,975,307	-4.59%	-0.55%	2.39%	-3.00%

2、主营业务分地区情况

不适用。

(三) 核心竞争力分析

公司核心竞争力分析详见公司 2014 年年度报告第四节“董事会报告”相关内容。报告期内，公司核心竞争力未发生重要变化。

(四) 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。

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

金额单位：人民币元

受托人名称	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序
中国工商银行	5,000,000	2015.01.28	2015.03.03	浮动收益	5,000,000	18,432	是
	15,000,000	2015.01.30	2015.03.05		15,000,000	51,781	
	8,000,000	2015.02.17	2015.03.23		8,000,000	27,616	
	10,000,000	2015.03.09	2015.04.13		10,000,000	34,521	
	5,000,000	2015.03.13	2015.04.16		5,000,000	18,432	

	5,000,000	2015.03.13	2015.04.18		5,000,000	17,260	
	7,000,000	2015.03.17	2015.04.21		7,000,000	24,164	
	8,000,000	2015.03.27	2015.04.30		8,000,000	30,773	
	10,000,000	2015.04.16	2015.05.21		10,000,000	36,438	
	8,000,000	2015.04.21	2015.05.25		8,000,000	30,326	
	10,000,000	2015.04.28	2015.06.01		10,000,000	36,438	
	10,000,000	2015.05.05	2015.06.11		10,000,000	36,438	
中国建设银行	100,000,000	2015.01.05	2015.02.06	浮动收益	100,000,000	376,986	是
	200,000,000	2015.01.05	2015.04.07		200,000,000	2,268,493	
	100,000,000	2015.01.21	2015.01.27		100,000,000	37,808	
	100,000,000	2015.01.27	2015.03.02		100,000,000	428,493	
	100,000,000	2015.03.04	2015.06.04		100,000,000	1,209,863	
	100,000,000	2015.03.10	2015.06.08		100,000,000	1,183,562	
	200,000,000	2015.04.07	2015.05.28		200,000,000	1,315,068	
200,000,000	2015.05.29	2015.06.29	200,000,000	387,288			
中国银行	100,000,000	2015.02.06	2015.03.09	浮动收益	100,000,000	382,192	是
合计	1,301,000,000			-	1,301,000,000	7,952,374	-
逾期未收回的本金和收益累计金额（元）				无			

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

3、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、 主要子公司、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。有关情况见所附财务报告附注四.6 和附注十一.3 “长期股权投资”。

5、 非募集资金项目情况

(1) 国贸三期项目

国贸三期工程建设分为 A、B 两个阶段。

A 阶段项目已于 2010 年 8 月 30 日全部投入使用。

B 阶段项目于 2012 年 5 月 9 日举行启动仪式，2012 年 7 月取得前期准备工程协办单，2013 年 10 月取得地下部分规划许可证，2014 年 7 月取得地下部分施工许可证，2014 年 10 月取得裙楼整体和主塔楼 44 层以下部分规划许可证，2014 年 12 月中旬取得裙楼整体和主塔楼 44 层以下部分施工许可证，2015 年 7 月取得主塔楼 45 层及以上部分规划许可证，2015 年 8 月取得主塔楼 45 层及以上部分施工许可证。目前，现场施工顺利，商业裙楼已结构封顶，主塔楼核心筒钢结构已完成至 52 层，开始进行裙楼的机电和精装修施工、商业裙楼外幕墙施工已完成 80%（国贸三期 B 阶段项目其他有关情况，详见公司于 2014 年 4 月 9 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“对外投资公告”）。

报告期内，国贸三期 B 阶段项目投入为 4.1 亿元（根据建造合同的完工进度确定，以下同）。截至报告期末，累计投入为 24.9 亿元。

(2) 原国贸展厅和东写字楼改建项目

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、步行等交通一体化改造项目,公司于 2014 年 9 月中旬取得北京市规委批复的项目规划条件,确定了项目总建设规模等技术经济指标,2015 年 2 月通过环评审查,2015 年 6 月取得用地预审批复。

原国贸展厅和东写字楼由公司所有,其所对应的土地使用权由国贸有限公司所有,这是历史原因造成的,且在公司设立时获得有关政府部门的认可,因此,公司原拟定的改建方案是按照维持房地权属不变,由公司进行投资建设,相关议案已经公司五届二十三次董事会会议审议后通过。(详见公司于 2014 年 2 月 20 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 上披露的公司五届二十三次董事会会议决议公告)。

现由于该项目的房地权属不一致问题,有关政府部门尚未批准以公司名义办理项目立项。目前,公司仍在积极与政府有关部门进行沟通。

报告期内,该项目投入为 0.6 亿元。截至报告期末,累计投入为 1.4 亿元。

3.2 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

公司 2014 年度利润分配方案经 2015 年 4 月 21 日召开的公司 2014 年度股东大会审议通过。本次分红派息以公司 2014 年年末总股份 1,007,282,534 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金 2.00 元(含税),共计派发股利 201,456,507 元,剩余的未分配利润 1,620,264,842 元转以后分配。2015 年 6 月 15 日,公司在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上分别刊登了公司 2014 年度分红派息实施公告。本次派息股权登记日为 2015 年 6 月 18 日,除息日为 2015 年 6 月 19 日,红利发放日为 2015 年 6 月 19 日。

四、涉及财务报告的相关事项

4.1 审计意见

未经审计。

4.2 本报告期无会计政策、会计估计和核算方法变更。

4.3 本报告期无会计差错更正。

4.4 报告期内，公司财务报表合并范围未发生重大变化。

中国国际贸易中心股份有限公司

董事长：洪敬南

2015 年 8 月 28 日