

## 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、公司未定期报告未经审计。

四、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	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	董秘会秘书	证券事务代表	
姓名	王景斌	联系电话、传真、邮箱、地址、邮编	010-66062288
电话	010-66062288		
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@ewt.com	dongmi@ewt.com	

## 二、公司主要财务数据

项目	本报告期末	上年度末	本期报告期比上年同期末增减(%)	
			金额单位:人民币元	金额单位:人民币元
总资产	11,329,332,211	11,092,727,790	2.11%	
归属于上市公司股东的净资产	7,089,384,297	6,919,848,591	2.93%	
报告期末	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	664,360,125	636,262,516	4.62%	
营业收入	1,722,831,339	1,662,120,934	3.60%	
归属于上市公司股东的净利润	481,966,617	403,861,696	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	16.63%	
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

前十名股东持股情况表		单位:股		
截至报告期末持股数		12,844		
股东总数				
前十名股东持股情况				
股东名称	持股比例(%)	持股数量(股)	持有有限售条件股份数量(股)	质押或冻结的股份数量(股)
中国国贸国际有限公司	90.05%	812,360,241	0	无
山西中央结算有限公司	1.75%	17,644,294	未知	未知
国投	1.40%	14,671,100	未知	未知
安本资产管理(亚洲)有限公司-安本环球-中国投资基金	1.00%	10,024,941	未知	未知
吴宝莹	未知	6,720,200	未知	未知
朱金妹	0.48%	4,811,300	未知	未知
国投瑞福	0.48%	4,810,082	未知	未知
吴锐	未知	4,809,600	未知	未知
徐鹤婷	未知	4,796,393	未知	未知
解军荣	未知	4,702,400	未知	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明				

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券情况

(一) 公司债券基本情况

债券名称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
中国贸易中心东楼债券	14国贸14	122320	2014-8-20	409,993,000	5.60%	每年付息一次,利息支付日为每年的8月20日,本金于到期时一次性归还	上海证券交易所
中国贸易中心东楼债券	14国贸14	122320	2014-8-20	409,993,000	5.60%	每年付息一次,利息支付日为每年的8月20日,本金于到期时一次性归还	上海证券交易所
中国贸易中心东楼债券	14国贸14	122320	2014-8-20	409,993,000	5.60%	每年付息一次,利息支付日为每年的8月20日,本金于到期时一次性归还	上海证券交易所
中国贸易中心东楼债券	14国贸14	122320	2014-8-20	409,993,000	5.60%	每年付息一次,利息支付日为每年的8月20日,本金于到期时一次性归还	上海证券交易所

注:“14国贸14”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14”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日期间的利息款付息并摘牌,不再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

项目	本报告期末	上年度末	本期报告期比上年同期末增减(%)	变动原因
资产负债率	37.42%	37.60%	-0.17%	-
本报告期(1-6月)				
本报告期(1-6月)				
EBITDA利息保障倍数	16.06	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%;

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

(三) 关于逾期款项的说明

不适用。

第三节经营情况讨论与分析

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,写字楼租赁市场需求略有下降,在写字楼市场供需需求放缓的情况下,核心商务区写字楼的租金和出租率出现双降的现象,导致写字楼空置率上升,租金普遍遭遇瓶颈。目前,核心区商务写字楼的租金供应在供不应求的情况下,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,进一步推高写字楼租金,租金将承压。

北京租赁业在核心商务区新增供给有限,受市场竞争影响,租金普遍呈现下行趋势,以及新增供给加速,租金市场竞争激烈,租户承租意愿有所下降,在写字楼市场供需需求放缓的情况下,租金普遍遭遇瓶颈。目前,核心区商务写字楼的租金供应在供不应求的情况下,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,进一步推高写字楼租金,租金将承压。

北京租赁业在核心商务区新增供给有限,受市场竞争影响,租金普遍呈现下行趋势,以及新增供给加速,租金市场竞争激烈,租户承租意愿有所下降,在写字楼市场供需需求放缓的情况下,租金普遍遭遇瓶颈。目前,核心区商务写字楼的租金供应在供不应求的情况下,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,进一步推高写字楼租金,租金将承压。