

股票代码：600007

股票简称：中国国贸

债券代码：122320/136055

债券简称：14 国贸 01/14 国贸 02



中国国际贸易中心股份有限公司

中国国际贸易中心股份有限公司 2014 年公司债券（第一期）

中国国际贸易中心股份有限公司 2014 年公司债券（第二期）

受托管理事务报告 (2017 年度)

债券受托管理人



(住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层(01A、02、03、04)、
17A、18A、24A、25A、26A)

二零一八年六月

目 录

重要提示.....	1
第一章 本次债券概况.....	2
第二章 发行人 2017 年度经营和财务状况.....	5
第三章 募集资金使用情况.....	11
第四章 本次债券付息情况.....	12
第五章 债券持有人会议召开情况.....	13
第六章 本次债券跟踪评级情况.....	14
第七章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况.....	15
第八章 其他事项.....	16

重要提示

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”）编制本报告的内容及信息均来源于中国国际贸易中心股份有限公司（以下简称“中国国贸”、“发行人”或“公司”）对外公布的《中国国际贸易中心股份有限公司 2017 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为华泰联合证券所作的承诺或声明。

第一章 本次债券概况

一、发行人名称

中文名称：中国国际贸易中心股份有限公司

英文名称：China World Trade Center Co., Ltd.

二、核准文件及核准规模

经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]485号文核准，中国国际贸易中心股份有限公司获准发行不超过9亿元人民币公司债券。本次债券采用分期发行方式，其中第一期（14国贸01）发行规模5亿元，第二期（14国贸02）发行规模为4亿元。

三、本次债券的主要条款

（一）“14 国贸 01”的主要条款

- 1、债券名称：中国国际贸易中心股份有限公司 2014 年公司债券（第一期）
- 2、债券代码及简称：债券代码为 122320，债券简称为“14 国贸 01”。
- 3、发行规模：5 亿元。
- 4、债券期限：期限为 5 年，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 5、债券年利率、计息方式和还本付息方式：“14 国贸 01”的票面利率为 5.50%。采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

“14 国贸 01”的票面利率在其存续期的前 3 年内固定不变。如发行人行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券在其存续期后 2 年票面利率为存续期前 3 年票面利率加上上调基点，在其存续期限后 2 年固定不变；如发行人未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分债券在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票

面利率不变。

“14 国贸 01”的付息日为 2015 年至 2019 年每年的 8 月 20 日。如果投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2015 年至 2017 年每年的 8 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

6、起息日：“14 国贸 01”的起息日为 2014 年 8 月 20 日。

7、兑付日：“14 国贸 01”的兑付日为 2019 年 8 月 20 日。如果投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2017 年 8 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

8、担保人及担保方式：无担保。

9、信用等级：根据联合信用评级有限公司于 2018 年 5 月 18 日出具的《中国国际贸易中心公司债 2018 年跟踪评级报告》（联合[2018]545 号），发行人的主体长期信用等级为 AAA，“14 国贸 01”的信用等级为 AAA。

10、债券受托管理人：发行人聘请华泰联合证券有限责任公司担任本期债券的债券受托管理人，2017 年度未发生变更。

（二）“14 国贸 02”的主要条款

1、债券名称：中国国际贸易中心股份有限公司 2014 年公司债券（第二期）

2、债券代码及简称：债券代码为 136055，债券简称为“14 国贸 02”。

3、发行规模：4 亿元。

4、债券期限：期限为 3 年。

5、债券年利率、计息方式和还本付息方式：“14 国贸 02”的票面利率为 3.88%。本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

“14 国贸 02”的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 11 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

6、起息日：“14 国贸 02”的起息日为 2015 年 11 月 25 日。

7、兑付日：“14 国贸 02”的兑付日为 2018 年 11 月 25 日（如遇法定节假日

或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日)。

8、担保人及担保方式：无担保。

9、信用等级：根据联合信用评级有限公司于 2018 年 5 月 18 日出具的《中国国际贸易中心公司债 2018 年跟踪评级报告》（联合[2018]545 号），发行人的主体长期信用等级为 AAA，“14 国贸 02”的信用等级为 AAA。

10、债券受托管理人：发行人聘请华泰联合证券有限责任公司担任本期债券的债券受托管理人，2017 年度未发生变更。

第二章 发行人 2017 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

公司法定中文名称：中国国际贸易中心股份有限公司

公司法定英文名称：China World Trade Center Co., Ltd.

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号

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

法定代表人：洪敬南

公司首次注册登记日期：1997 年 10 月 15 日

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号

邮政编码：100004

互联网网址：<http://www.cwtc.com>

经营范围：商场（有效期至 2018 年 12 月 22 日）；美容（非医疗美容）（仅限中国国际贸易中心股份有限公司北京国贸大酒店分公司经营，有效期至 2018 年 07 月 21 日）；游泳馆；住宿、餐饮服务；零售图书、报纸、期刊、电子出版物；零售卷烟、雪茄烟的；销售食品；写字楼、宾馆、公寓、商场、展览厅、会议厅、停车场的出租、服务；提供幼儿园、文体服务；房地产开发与经营；物业管理；承办会议、展览、展销；商务服务；进出口业

务；对外经贸信息咨询；健身服务；设计、制作、代理、发布广告；出租办公用房、出租商业用房；销售日用品、服装、工艺美术品；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；零售卷烟、雪茄烟、图书、报纸、期刊、电子出版物、销售食品以及住宿、餐饮服务、游泳馆以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

目前公司的主营业务主要分为物业租赁及管理服务板块和酒店经营板块，其中物业租赁及管理服务板块包括写字楼租赁业务、商城租赁业务、公寓租赁业务以及子公司从事的物业酒店管理业务，酒店经营板块为国贸大酒店和新国贸饭店的经营业务。

公司的业务均依托中国国际贸易中心建筑群展开，中国国际贸易中心建筑群由公司和控股股东中国国际贸易中心有限公司拥有，位于北京 CBD 的核心地段，由写字楼、商城、酒店、公寓等高档商业建筑组成，是目前中国乃至全球规模最大、功能最齐全的高档商务服务综合体之一。

二、发行人2017年度经营状况

2017年，公司抓住了营商环境改善和国贸三期B阶段项目全面投入使用等有利契机，通过实行规范化和精细化管理，巩固和深化客户关系，以及管理和服务创新等，取得了良好的经营效益。2017年，公司实现营业收入27.7亿元，比上年增加4.2亿元，增长17.8%；成本费用16.9亿元，比上年增加4.2亿元，增长33.4%；实现利润总额8.5亿元，比上年减少0.7亿元，减幅7.6%。公司营业收入较2016年增加，主要是由于国贸三期B阶段项目全面投入使用，新增来自三期B阶段写字楼及新国贸饭店的收入分别为2.1亿元及1.2亿元；另外，国贸三期B阶段项目中商城的营业收入也比上年增加1.3亿元。利润总额较上年减少，主要是由于国贸三期B阶段项目投入使用初期，其成本费用相对较高，而营业收入需逐步增长；

另外，由于房产税计缴政策调整和公司新的物业项目投入使用，公司缴纳的房产税比上年有所增加。

2017 年度，从收入构成上看，公司营业收入由物业租赁及管理服务板块和酒店经营板块构成，分别占 82.16%和 17.84%。物业租赁及管理服务板块中，收入占比较大的为写字楼和商城租赁部分，分别为 49.64%和 19.30%。下表为 2016 年和 2017 年发行人的营业收入构成情况：

单位：人民币元

项目	2017 年		2016 年	
	收入	占比	收入	占比
写字楼租赁	1,373,209,511	49.64%	1,208,913,862	51.46%
商城租赁	533,927,404	19.30%	430,970,280	18.34%
酒店经营	493,609,925	17.84%	391,098,536	16.65%
公寓租赁	116,274,396	4.20%	127,882,614	5.44%
其他业务	249,439,870	9.02%	190,532,577	8.11%
合 计	2,766,461,106	100.00%	2,349,397,869	100.00%

（一）物业租赁与管理服务

1、写字楼租赁业务

报告期内，公司写字楼物业主要包括国贸一座（属国贸一期部分）、国贸二座（属国贸二期部分）以及国贸大厦（属国贸三期部分），继续以较高的租金水平和优质的服务领先北京市高端写字楼市场。出租率方面，2017 年，国贸写字楼一期、二期、三期 A、三期 B 均达到超过 90%以上的高出租率，其中一期、二期和三期 A 较上年分别下降 1.2%、增加 0.4%和下降 2.2%。

出租价格方面，2017 年国贸一期写字楼平均租赁价格为 537 元/平方米/月，同比上升 1.13%，平均出租率为 96.2%，与上年相比下降 1.2%。国贸二期写字楼平均租赁价格为 525 元/平方米/月，同比上升 3.14%，平均出租率为 97.9%，与上年相比上升 0.4%。国贸三期 A 写字楼平均租赁价格为 640 元/平方米/月，同比下降 3.61%，平均出租率为 96.6%，与上年相比下降 2.2%。国贸三期 B 写字楼平均租赁价格为 630 元/平方米/月，平均出租率为 91.9%。公司 2017 年实现写字楼租赁收入 13.73 亿元，因国贸三期 B 的投入使用，使得来自写字楼的收入较 2016 年增加了 1.64 亿元，同比增长 13.6%。

写字楼部分区域的平均租金和平均出租率较上年同期有所下降，主要是由于三期 B 阶段项目中的写字楼和商城投入使用后，公司对部分写字楼租户布局进行优化调整，同时由于与其中部分租户租约变更，相应冲减了之前按照《企业会计准则》规定按直线法确认的收入，对当期平均租金产生了一定的影响。

2、商场租赁业务

公司商场租赁主要集中在国贸一期商城、国贸二期商城及国贸三期商城三部分。2017 年，国贸一期商场租赁价格为 1,346 元/平方米/月，同比下降 3.58%，平均出租率为 94.6%，与上年相比下降 2.5%。国贸二期商场租赁价格为 763 元/平方米/月，同比下降 6.61%，平均出租率为 87.7%，与上年相比下降 5.2%。2017 年国贸三期 A 商场租赁价格为 530 元/平方米/月，同比下降 3.11%，平均出租率为 95.4%，与上年相比上升 5%；国贸三期 B 商业裙楼于 2016 年 10 月开始陆续投入使用，2017 年租赁价格为 562 元/平方米/月，同比上升 37.75%，平均出租率为 74.4%，与上年相比上升 51%。2017 年公司商场租赁完成收入 5.34 亿元，同比上升 23.89%，主要原因是国贸三期 B 阶段项目的投入使用。

商城部分区域的平均租金和平均出租率较上年同期有所下降，主要是由于三期 B 阶段项目中的写字楼和商城投入使用后，公司对部分写字楼租户布局进行优化调整，同时由于与其中部分租户租约变更，相应冲减了之前按照《企业会计准则》规定按直线法确认的收入，对当期平均租金产生了一定的影响。

3、酒店经营业务

公司酒店业务集中于国贸大酒店和新国贸饭店。国贸大酒店是一家高档豪华五星级酒店，现有 278 间客房，客房面积均大于 55 平方米，2017 年国贸大酒店均价 1,613 元/间夜，较 2016 年平均价格下降 20 元。2017 年入住率 64.5%，同比提高 1.4 个百分点。

新国贸饭店（英文名称为“Hotel Jen”）位于国贸三期 B 阶段项目中。新国贸饭店包括 450 间客房和套房、全日制餐厅、精酿鲜啤吧、多功能厅及 3,500 平方米的健身中心等，提供的服务和产品是时尚、高品质和舒适的完美结合。2017 年新国贸饭店均价 841 元/间夜，入住率 80.2%。

2017 年，两家酒店合计为发行人创造了酒店板块营业收入 4.94 亿元，同比

增加 26.21%。

4、公寓租赁业务

公司现有的国贸公寓由南、北两座 30 层高的公寓楼组成，共有一居到四居及顶层豪华套房 406 套。2017 年，公司公寓平均租金 243 元/平方米/月，与上年相比增长 2.97%，出租率 78.1%，较 2016 年下降 9.4%。2017 年公司公寓租赁实现收入 1.16 亿元，同比下降 9.08%。公寓的出租率低于上年同期，主要是公司计划于 2018 年 4 月开始对公寓进行装修改造，经营策略有所调整。

5、其他业务

公司其他业务主要包括物业管理服务、会展业务和电信增值业务。公司旗下子公司国贸物业酒店管理有限公司主要从事写字楼、高档公寓、高档综合物业项目及酒店项目的管理服务。其他业务板块 2017 年实现营业收入 2.49 亿元，占总营业收入的 9.02%，同比增长 30.92%。

三、发行人 2017 年度财务状况

根据发行人 2017 年年度报告，截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产总计为 11,666,019,297 元，负债合计为 5,196,347,300 元，归属于母公司所有者权益合计为 6,467,527,683 元。2017 年，发行人实现营业收入 2,766,461,106 元，利润总额 849,003,736 元，归属于母公司所有者的净利润 634,806,715 元。

发行人 2017 年主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：人民币元

项目	2017年末	2016年末
资产总计	11,666,019,297	11,208,470,938
负债合计	5,196,347,300	5,071,716,119
归属于母公司所有者权益合计	6,467,527,683	6,134,905,728
所有者权益合计	6,469,671,997	6,136,754,819

2、合并利润表主要数据

单位：人民币元

项目	2017年度	2016年度
营业收入	2,766,461,106	2,349,397,869
营业成本	1,339,596,670	1,048,786,243
营业利润	827,209,373	918,365,699
利润总额	849,003,736	918,586,273
净利润	635,601,938	686,914,877
归属于母公司所有者的净利润	634,806,715	686,340,390

3、合并现金流量表主要数据

单位：人民币元

项目	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	1,205,496,354	1,117,904,000
投资活动产生的现金流量净额	-373,540,520	-977,214,365
筹资活动产生的现金流量净额	-325,459,944	-187,105,322
现金及现金等价物净增加额	506,349,450	-46,332,530
期末现金及现金等价物余额	822,919,494	316,570,044

第三章 募集资金使用情况

一、本次债券募集资金情况

本次债券合计发行人民币 9 亿元。其中：

“14 国贸 01”合计发行人民币 5 亿元，扣除发行费用之后的净募集资金已于 2014 年 8 月 22 日汇入发行人指定的银行账户。发行人聘请的致同会计师事务所（特殊普通合伙）对“14 国贸 01”网上发行认购资金、网下配售认购资金以及募集资金到位情况出具了编号为“致同验字（2014）第 110ZC0201 号”和“致同验字（2014）第 110ZC0202 号”的验资报告。

“14 国贸 02”合计发行人民币 4 亿元，扣除发行费用之后的净募集资金已于 2015 年 11 月 27 日汇入发行人指定的银行账户。发行人聘请的致同会计师事务所（特殊普通合伙）对“14 国贸 02”网上发行认购资金、网下配售认购资金以及募集资金到位情况出具了编号为“致同验字（2015）第 110ZC0594 号”的验资报告。

二、本次债券募集资金实际使用情况

根据公开披露的《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）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（第二期）募集说明书》，本次债券募集资金在扣除发行费用后，全部用于补充流动资金。

截至本报告出具日，“14 国贸 01”、“14 国贸 02”募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于补充流动资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

上述债券依据《公司债券发行试点办法》等法规的规定发行，未设置募集资金专项账户。

第四章 本次债券付息情况

一、“14 国贸 01”付息情况

“14 国贸 01”的付息日为：2015 年至 2019 年每年的 8 月 20 日。如果投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2015 年至 2017 年每年的 8 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

截至本报告出具日，“14 国贸 01”已于 2017 年 8 月 21 日完成 2016 年 8 月 20 日至 2017 年 8 月 19 日期间的利息款兑付，不存在兑付兑息违约情况。

二、“14 国贸 01”回售情况

发行人根据《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》中所设定的公司债券回售条款，经研究后决定不上调“14 国贸 01”存续期后 2 年的票面利率，即“14 国贸 01”的未被回售部分在债券存续期后 2 年票面利率仍维持 5.50% 不变（本期公司债券采取单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息）。投资者可在回售登记期选择将其持有的“14 国贸 01”债券全部或部分回售给公司，回售价格为 100 元/张，回售申报期为 2017 年 7 月 24 日、2017 年 7 月 25 日和 2017 年 7 月 26 日。

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的数据，“14 国贸 01”的回售申报数量为 7 手，回售申报金额为 7,000 元（不含利息）。2017 年 8 月 21 日为本次回售申报的资金发放日，本次回售实施完毕后，“14 国贸 01”债券在上海证券交易所上市并交易的数量为 499,993 手（面值 499,993,000 元）。

三、“14 国贸 02”付息情况

“14 国贸 02”的付息日为：2016 年至 2018 年每年的 11 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

截至本报告出具日，“14 国贸 02”已于 2017 年 11 月 27 日完成 2016 年 11 月 25 日至 2017 年 11 月 24 日期间的利息款兑付，不存在兑付兑息违约情况。

第五章 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第六章 本次债券跟踪评级情况

根据联合信用评级有限公司于 2018 年 5 月 18 日出具的《中国国际贸易中心公司债 2018 年跟踪评级报告》（联合[2018]545 号），联合信用评级有限公司继续维持发行人“AAA”的主体长期信用等级，评级展望为“稳定”，同时维持“14 国贸 01”和“14 国贸 02”债项“AAA”的信用等级。

第七章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

截至本报告出具日，发行人指定的代表发行人负责本次债券事务的专人未发生变动。

第八章 其他事项

根据发行人控股股东中国国际贸易中心有限公司向公司董事会提交的关于董事变更的提案，2018年4月18日，公司2017年年度股东大会审议通过了洪敬南先生不再担任公司董事及选举林明志先生为公司第七届董事会董事的议案。根据《公司章程》的规定，董事长为发行人的法定代表人。日前，发行人已完成了法定代表人的工商变更登记，现发行人法定代表人为林明志先生。详情请见受托管理人华泰联合证券有限责任公司于2018年5月5日在上海证券交易所网站发布的《中国国际贸易中心股份有限公司2014年公司债券（第一期）及（第二期）临时受托管理事务报告》。

除上述事项，报告期内发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项。

（此页无正文，为《中国国际贸易中心股份有限公司 2014 年公司债券受托管理事务报告（2017 年度）》盖章页）

华泰联合证券有限责任公司

