

股票代码：600007  
债券代码：122320

股票简称：中国国贸  
债券简称：14 国贸 01



# 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）

## 受托管理事务报告 (2018 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)

二零一九年六月

# 目 录

重要提示.....	1
第一章 本期债券概况.....	2
第二章 发行人 2018 年度经营和财务状况.....	4
第三章 募集资金使用情况.....	9
第四章 本期债券付息情况.....	10
第五章 债券持有人会议召开情况.....	11
第六章 本期债券跟踪评级情况.....	12
第七章 发行人负责本期债券事务的专人变动情况.....	13
第八章 其他事项.....	14

## 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 2018 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 本期债券概况

## 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9亿元人民币的公司债券。

## 三、本期债券的主要条款

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 2019 年 5 月 23 日出具的《中国国际贸易中心股份有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》（联合[2019]691 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，2018 年度未发生变更。

## 第二章 发行人 2018 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：林明志

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；住宿、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）；游泳馆；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、子公司从事的物业酒店管理业务、展览业务，酒店经营板块为国贸大酒店和新国贸饭店的经营业务。

公司和控股股东中国国际贸易中心有限公司拥有的中国国际贸易中心主体建筑群位于寸土寸金的北京中央商务区的核心地段，由写字楼、商城、酒店和公寓等高档商业建筑组成，是首都北京为之自豪的地标性建筑群，是众多跨国公司和国际商社进驻北京的首选之地，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2018年度经营状况

2018年，公司写字楼、商城等投资性物业及酒店经营情况良好，在原有物业和酒店经营平稳发展的同时，实现了国贸三期B阶段项目效益的稳步提升；国贸中心东楼改造项目顺利投入使用，为公司带来新的利润增长点；国贸公寓从2018年4月起进行装修改造，相应的营业收入和经营利润有所减少。

2018年，公司实现营业收入31.7亿元，比上年增加4.0亿元，增长14.6%；成本费用18.5亿元，比上年增加1.7亿元，增长9.9%；实现利润总额10.4亿元，比上年增加1.9亿元，增长22.0%。

从收入构成上看，2018年，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79.12%和20.88%。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 49.28%和 20.91%。下表为 2017 年和 2018 年发行人的营业收入构成情况：

单位：万元

项目	2018 年		2017 年	
	收入	占比	收入	占比
物业租赁及管理服务	<b>250,879.86</b>	<b>79.12%</b>	<b>227,285.12</b>	<b>82.16%</b>
写字楼租赁	156,254.36	49.28%	137,320.95	49.64%
商城租赁	66,316.20	20.91%	53,392.74	19.30%
公寓租赁	1,363.00	0.43%	11,627.44	4.20%
其他业务	26,946.30	8.50%	24,943.99	9.02%
酒店经营	<b>66,196.96</b>	<b>20.88%</b>	<b>49,360.99</b>	<b>17.84%</b>
合计	<b>317,076.82</b>	<b>100.00%</b>	<b>276,646.11</b>	<b>100.00%</b>

写字楼、商城和酒店的营业收入较上年同期有所增加，主要是国贸三期 B 阶段项目中的写字楼、商城和酒店分别于 2017 年 4 月、2016 年 10 月和 2017 年 5 月开始陆续投入运营，本年度营业收入较上年度增加，以及国贸中心东楼商城于 2018 年 7 月完成竣工验收备案投入使用后新增收入；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。

#### （一）物业租赁与管理服务

公司物业租赁与管理服务板块业务主要为商务服务设施的投资、经营和管理，包括高档甲级写字楼、商城、公寓等设施的出租及管理，大型展览及配套服务及停车设施服务等。物业租赁与管理服务是发行人最重要的一块业务，2018 年实现营业收入 25.09 亿元，同比增长 10.38%。

公司主要物业包括国贸写字楼、国贸商城和国贸公寓。2018 年，公司主要投资性物业平均租金和出租率情况如下：

	期末可出租面积 (平方米)	平均租金(元/平方米/月)			平均出租率			
		2018 年	2017 年	同比变动	2018 年	2017 年	同比变动	
写字楼	一期	49,087	555	537	3.35%	96.3%	96.2%	0.1%
	二期	34,970	526	525	0.19%	97.4%	97.9%	-0.5%
	三期 A	82,409	697	640	8.91%	97.6%	96.6%	1.0%
	三期 B	37,803	678	642	5.61%	93.9%	92.0%	1.9%
	服务式办公楼	5,374	558	538	3.72%	100.0%	90.5%	9.5%



	合计	209,643	621	587	5.79%	96.7%	96.2%	0.5%
商城	一期	15,165	1,399	1,346	3.94%	99.1%	94.6%	4.5%
	二期	6,048	778	763	1.97%	91.8%	87.7%	4.1%
	三期 A	17,903	488	530	-7.92%	96.9%	95.4%	1.5%
	三期 B	26,041	585	562	4.09%	87.2%	74.4%	12.8%
	东楼	13,868	1,718	-	-	47.3%	-	-
	合计	79,025	818	768	6.51%	89.4%	86.1%	3.3%
公寓		0	246	243	1.23%	36.2%	78.1%	-41.9%

## （二）酒店经营

公司酒店业务集中于国贸大酒店和新国贸饭店，2018 年实现营业收入 6.62 亿元，同比增加 34.11%。

国贸大酒店是一家高档豪华五星级酒店，坐落在高 330 米的国贸大厦 A 座上层部分，集住宿、餐饮、购物、娱乐等于一体，可接待各种规格、各种类型的宴会与活动。国贸大酒店拥有 278 间客房和套房，客房面积均大于 55 平方米，拥有宽大的落地窗、优雅精美的装饰以及经典木质的家具，而且均配有免费宽带网络设施，为客人营造舒适惬意的休息空间；位于 77 层的北京市内最高的水疗场所「气」Spa，设计简约精致，包括六间护理室；位于 78 层的北京最高健身中心，拥有长 25 米的室内恒温游泳池和设备先进、功能齐全的健身设备。

国贸三期 B 阶段项目中的酒店被命名为“新国贸饭店”（英文名称为“Hotel Jen Beijing”），于 2017 年 5 月开业。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。

## 三、发行人 2018 年度财务状况

根据发行人 2018 年年度报告，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总计为 11,092,727,799 元，负债合计为 4,170,411,465 元，归属于母公司所有者权益合计为 6,919,848,591 元。2018 年，发行人实现营业收入 3,170,768,175 元，利润总额 1,035,803,165 元，归属于母公司所有者的净利润 774,651,319 元。

发行人 2017 年和 2018 年主要财务数据如下：

### 1、合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2018年末	2017年末
资产总计	11,092,727,799	11,666,019,297
负债合计	4,170,411,465	5,196,347,300
归属于母公司所有者权益合计	6,919,848,591	6,467,527,683
所有者权益合计	6,922,316,334	6,469,671,997

## 2、合并利润表主要数据

单位：元

项目	2018年度	2017年度
营业收入	3,170,768,175	2,766,461,106
营业成本	1,535,997,723	1,339,596,670
营业利润	1,061,422,429	827,209,373
利润总额	1,035,803,165	849,003,736
净利润	775,474,748	635,601,938
归属于母公司所有者的净利润	774,651,319	634,806,715

## 3、合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	1,444,509,542	1,205,496,354
投资活动产生的现金流量净额	-379,835,205	-373,540,520
筹资活动产生的现金流量净额	-1,448,089,374	-325,459,944
现金及现金等价物净增加额	-383,249,714	506,349,450
期末现金及现金等价物余额	439,669,780	822,919,494

## 第三章 募集资金使用情况

### 一、本期债券募集资金情况

“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。

### 二、本期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》，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”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 本期债券付息情况

“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 2018 年 8 月 20 日完成 2017 年 8 月 20 日至 2018 年 8 月 19 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 本期债券跟踪评级情况

根据联合信用评级有限公司于 2019 年 5 月 23 日出具的《中国国际贸易中心股份有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》（联合[2019]691 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”债项“AAA”的信用等级。

## **第七章 发行人负责本期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期债券事务的专人未发生变动。

## 第八章 其他事项

报告期内，发行人未发生可能影响经营情况和偿债能力的重大事项。



（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（第一期）受托管理事务报告（2018 年度）》盖章页）

华泰联合证券有限责任公司



2019年6月21日