

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 (2016 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)

二零一七年六月

目 录

重要提示.....	1
第一章 本次债券概况.....	2
第二章 发行人 2016 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 2016 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。华泰联合证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

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。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，华泰联合证券不承担任何责任。

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 2017 年 5 月 3 日出具的《中国国际贸易中心公司债 2017 年跟踪评级报告》（联合[2017]336 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，2016 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 2017 年 5 月 3 日出具的《中国国际贸易中心公司债 2017 年跟踪评级报告》（联合[2017]336 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，2016 年度未发生变更。

第二章 发行人 2016 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2016年度经营状况

报告期内，受北京市写字楼市场总体需求继续保持增长、核心商圈内优质商业物业出租率仍保持高位影响，公司主要板块物业租赁与管理服务业务的收入和利润水平有所提升。2016年，公司实现营业收入23.5亿元，比上年增长0.8亿元，增长3.4%（如剔除“营改增”政策调整的影响，按同比口径计算，营业收入增长比例更高）；实现利润总额9.2亿元，比上年增长0.8亿元，增长9.5%（如剔除计缴房产税政策调整的影响，实现利润总额为9.9亿元，比上年增长1.5亿元，增长17.7%）。

2016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83.35%和16.65%。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 51.46%和 18.34%。下表为 2015 年和 2016 年发行人的营业收入构成情况：

单位：人民币元

项目	2016 年		2015 年	
	收入	占比	收入	占比
物业租赁及管理服务	1,958,299,333	83.35%	1,898,353,674	83.58%
写字楼租赁	1,208,913,862	51.46%	1,121,192,613	49.36%
商城租赁	430,970,280	18.34%	458,748,160	20.20%
公寓租赁	127,882,614	5.44%	123,400,337	5.43%
其他业务	190,532,577	8.11%	195,012,564	8.59%
酒店经营	391,098,536	16.65%	372,924,745	16.42%
合 计	2,349,397,869	100.00%	2,271,278,419	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，2016 年，国贸写字楼一期、二期、三期均达到超过 97%以上的高出租率，其中一期、二期和三期较上年分别增加 0.1%、0.3%和 1.3%。

出租价格方面，国贸写字楼平均出租价格整体呈现上涨态势，2016 年国贸一期、国贸二期、国贸三期平均租金分别为 531 元/平方米/月、509 元/平方米/月、664 元/平方米/月，其中一期和三期较上年分别同比增长 0.57%和 14.48%，公司 2016 年实现写字楼租赁收入 12.09 亿元，因国贸大厦 A 座平均租金增长及平均出租率继续保持较高水平，使得来自写字楼的收入较 2015 年增加了 0.9 亿元，同比增长 7.82%。

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。2016 年，国贸一期商场租赁价格为 1,396 元/平方米/月，同比下降 2.38%，平均出租率为 97.1%，与上年相比下降 1.4%。国贸二期商场租赁价格为 817 元/平方米/月，同比下降 14.81%，平均出租率为 92.9%，与上年相比下降 6.8%。2016

年国贸三期 A 商场租赁价格为 547 元/平方米/月，同比下降 2.50%，平均出租率为 90.4%，与上年相比下降 5.9%；国贸三期 B 商业裙楼部分于 2016 年 10 月开始陆续投入使用，租赁价格为 408 元/平方米/月，平均出租率为 23.4%。2016 年公司商场租赁完成收入 4.31 亿元，同比下降 6.06%，主要原因是国贸中心东楼改造及交通一体化工程和国贸三期 B 阶段项目建设，公司对相关区域内租户进行调整，并对受工程施工影响的租户提供租金折让等优惠。

3、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。2016 年，公司公寓平均租金 236 元/平方米/月，与上年相比增长 1.29%，出租率 87.5%，较 2015 年增长 2.4%。2016 年公司公寓租赁实现收入 1.28 亿元，同比增加 3.63%。

4、会展业务

公司子公司北京国贸国际会展有限公司（以下简称“国贸会展”）严抓增收节支工作、合理调整人员配置，在充分协调调动各方面资源、加强国际合作的基础上，继续成功主办了服装展（春、秋展）、国际医疗设备展、国际铁路技术装备展、教育展、婚纱展等展会，并积极开发主承办了东盟博览会、国际循环经济展览会等新展会以及海外出展；继续授权经营国贸国际会展中心，并积极推动京津冀一体化重点项目之一的“世界商谷”的授权运营。2016 年，国贸会展实现营业收入 4,063.9 万元，同比减少 14.1%，实现税后净利润 68.6 万元，比上年减少 51.1%。

5、其他业务

公司子公司国贸物业酒店管理有限公司（以下简称“国贸物业”）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。截至 2016 年底，国贸物业管理各类项目 65 个，其中，物业项目 53 个，酒店管理及咨询服务类项目 8 个，工程服务类项目 4 个。2016 年国贸物业实现营业收入 1.9 亿元，比上年增加 17%；实现净利润 1,149 万元，比上年降低 8.6%。

（二）酒店经营

公司酒店业务集中于国贸大酒店。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，2016 年国贸大酒店均价 1,633 元/间夜，较 2015 年平均价格下降 80 元。2016 年入住率 63.1%，同比提高 3.8 个百分点。2016 年，由于国贸大酒店餐饮收入的提高，公司实现酒店收入 3.91 亿元，较上年增加 0.18 亿元，同比增加 4.87%。

另外，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”），于 2017 年 5 月 22 日开始试营业。

三、发行人2016年度财务状况

根据发行人 2016 年年度报告，截至 2016 年 12 月 31 日，发行人资产总计为 11,208,470,938 元，负债合计为 5,071,716,119 元，归属于母公司所有者权益合计为 6,134,905,728 元。2016 年，发行人实现营业收入 2,349,397,869 元，利润总额 918,586,273 元，归属于母公司所有者的净利润 686,340,390 元。

发行人 2016 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	2016年末	2015年末
资产总计	11,208,470,938	10,219,156,999
负债合计	5,071,716,119	4,567,360,550
归属于母公司所有者权益合计	6,134,905,728	5,650,021,845
所有者权益合计	6,136,754,819	5,651,796,449

2、合并利润表主要数据

单位：人民币元

项目	2016年度	2015年度
营业收入	2,349,397,869	2,271,278,419
营业成本	1,048,786,243	1,105,533,707
营业利润	918,365,699	824,466,844
利润总额	918,586,273	838,928,338
净利润	686,914,877	628,263,122
归属于母公司所有者的净利润	686,340,390	627,598,722

3、合并现金流量表主要数据

单位：人民币元

项目	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流量净额	1,115,094,373	1,144,557,072
投资活动产生的现金流量净额	-977,214,365	-798,541,878
筹资活动产生的现金流量净额	-187,105,322	-663,410,674
现金及现金等价物净增加额	-49,142,157	-317,494,346
期末现金及现金等价物余额	423,749,556	472,891,713

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 2016 年 8 月 20 日完成 2015 年 8 月 20 日至 2016 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 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 2016 年 11 月 25 日完成 2015 年 11 月 25 日至 2016 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 2017 年 5 月 3 日出具的《中国国际贸易中心公司债 2017 年跟踪评级报告》（联合[2017]336 号），联合信用评级有限公司认为发行人作为中国国际贸易中心的运营主体，受益于北京市商业物业市场的平稳发展，经营状况保持良好，2016 年公司营业收入稳定增长、盈利能力保持较强水平、融资渠道畅通、公司债务负担略有下降，同时国贸三期 B 阶段于 2017 年 4 月 20 日取得竣工验收备案，其投入运营将进一步扩大发行人的经营规模，提升盈利能力，增强整体竞争实力，故将发行人的主体长期信用等级上调为“AAA”，评级展望为“稳定”，同时将“14 国贸 01”和“14 国贸 02”的债项评级上调为“AAA”。

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

截至报告出具日，发行人无重大诉讼、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（2016 年度）》盖章页）

华泰联合证券有限责任公司



2017年6月1日