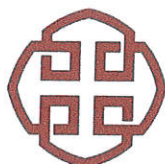


股票简称：中国国贸

股票代码：600007



中国国际贸易中心股份有限公司

(住所：北京市朝阳区建国门外大街1号)

2019年公开发行公司债券（面向合格投资者） （第一期）



募集说明书摘要

主承销商/债券受托管理人



华泰联合证券有限责任公司
HUATAI UNITED SECURITIES CO.,LTD

(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）)

签署日期：2019年 9 月 15 日

声 明

本次公开发行公司债券募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证监会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人目前资信状况良好，经联合信用评级有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA，说明本次债券的安全性很高，违约风险很低。本次债券发行前，公司最近一期末未经审计的净资产为 716,755.15 万元（截至 2019 年 3 月 31 日合并报表中所有者权益合计数）。本次债券发行前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 69,859.95 万元（2016 年、2017 年和 2018 年合并报表中归属于上市公司股东的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。2019 年 9 月 2 日，经中国证监会证监许可【2019】1595 号文核准，公司获准面向合格投资者公开发行不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）的公司债券。本次债券发行及上市交易安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值及投资收益具有一定的不确定性。

三、本次债券发行结束后，公司将积极申请本次债券在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批及核准，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本次债券仅限于合格投资者范围内转让，公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

四、本次债券符合标准质押式回购条件。

五、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受发行人为本次债券制定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》并受之约束。

六、联合信用评级有限公司将在本次债券存续期内，对其进行持续跟踪评级，包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。如发现中国国贸或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。跟踪评级结果将同时在资信评级机构网站（www.unitedratings.com.cn）和上交所网站（www.sse.com.cn）公布，且上交所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。投资者可在上述网站查询跟踪评级结果。

七、截至2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日和2019年3月31日，公司合并报表口径的资产负债率分别为45.25%、44.54%、37.60%和37.34%，总体资产负债率不高，处于合理水平范围。但负债中有息负债占比较高，2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日和2019年3月31日，合并报表口径的有息负债占债务总额的比例分别为69.00%、70.02%、64.26%和62.75%，呈现逐年下降的趋势。虽然目前国贸三期B阶段项目已全部竣工，但仍有部分施工款未结算支付，此外国贸公寓装修改造项目投入增加，发行人仍面临一定的资金压力，有息负债较多使公司每年有较大的利息负担。

八、截至2018年12月31日，公司受限资产账面价值总额为77.57亿元，占总资产69.93%，主要为发行人为满足项目建设资金需求，以房屋建筑物、土地使用权等作为长期借款授信额度的抵押物。发行人的受限资产占比较大，主要由于发行人业务模式及融资方式所致，与行业惯例相符。较大的受限资产将

对发行人在资产运营及偿债能力方面造成一定的风险，未来如无法满足质权人的偿债需求，则可能触发资产强制处置等事件，进而影响其正常的生产经营活动。

九、发行人已于2019年8月31日于上海证券交易所网站公告了中国国际贸易中心股份有限公司2019年半年度财务报告，发行人2019年半年度财务报告主营业务收入、净利润、总资产、净资产等主要财务数据和财务指标如下：

项目	2019年6月末
总资产（亿元）	113.26
净资产（亿元）	70.88
流动比率	0.60
速动比率	0.58
资产负债率	37.42%
项目	2019年1-6月
营业收入（亿元）	17.23
净利润（亿元）	4.88
归属母公司股东的净利润（亿元）	4.88
经营活动产生的现金流净额（亿元）	6.64
贷款偿还率	100.00%
利息偿付率	100.00%

发行人2019年半年度未经审计财务报表及附注索引如下：

http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2019-08-31/600007_2019_z.pdf

2019年半年度发行人生产经营正常，业绩未出现大幅下滑或亏损；发行人不存在影响经营或偿债能力的其他不利变化；截至本募集说明书出具之日，发行人仍符合《证券法》、《公司债券发行与管理办法》等法规规定的发行条件。

目 录

声 明.....	2
重大事项提示.....	3
目 录.....	6
释 义.....	8
第一节 发行概况.....	10
一、本次债券发行核准情况.....	10
二、本次债券的主要条款.....	10
三、本期债券发行及上市安排.....	14
四、本次发行有关机构.....	14
五、认购人承诺.....	16
六、发行人与本次发行的有关中介机构、人员的利害关系.....	17
第二节 发行人及本次债券的资信状况.....	18
一、本次债券信用评级情况.....	18
二、信用评级报告的主要事项.....	18
三、发行人的资信情况.....	20
第三节 发行人基本情况.....	23
一、发行人概况.....	23
二、发行人历史沿革、实际控制人变化及重大资产重组情况.....	24
三、控股股东和实际控制人情况.....	26
第四节 财务会计信息.....	57
一、最近三年及一期财务会计资料.....	57
二、最近三年合并财务报表范围情况.....	65
三、最近三年及一期的主要财务指标.....	65
第五节 募集资金运用.....	67
一、公司债券募集资金数额.....	67
二、本次债券募集资金使用计划.....	67
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	67
四、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	68

第六节 备查文件.....	69
一、备查文件.....	69
二、查阅时间及地点.....	69

释 义

在本募集说明书摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

公司、发行人、中国国贸	指	中国国际贸易中心股份有限公司
母公司、国贸有限公司、控股股东	指	中国国际贸易中心有限公司
公司章程	指	《中国国际贸易中心股份有限公司章程》
本次债券	指	中国国际贸易中心股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）
本期债券	指	中国国际贸易中心股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）
本次发行	指	本次债券的发行
本期发行	指	本期债券的发行
《债券受托管理协议》	指	《中国国际贸易中心股份有限公司 2019 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《中国国际贸易中心股份有限公司 2019 年公开发行公司债券之持有人会议规则》
《评级报告》	指	联合信用评级有限公司出具的《中国国际贸易中心股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》
《募集说明书》	指	《中国国际贸易中心股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）募集说明书》
余额包销	指	是指承销商按承销协议约定的承销金额承担本期债券发行风险的债券销售方式。本期债券的发行总额为不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元），在发行期限届满时，承销商应按承销协议约定，无条件买下该期尚未售出的全部剩余债券，并按时足额划付债券募集款项。
簿记建档	指	指由发行人、簿记管理人协商确定本期债券的利率区间，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人、簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行规模及发行利率的过程。
上交所	指	上海证券交易所
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
主承销商、受托管理人、华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司
发行人律师	指	北京海润天睿律师事务所

审计机构	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合评级	指	联合信用评级有限公司
监管银行	指	中国银行股份有限公司北京国际贸易中心支行
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
香格里拉国际饭店	指	香格里拉国际饭店管理有限公司
香格里拉饭店北京分公司	指	香格里拉饭店管理(上海)有限公司北京分公司
国贸物管公司	指	国贸物业酒店管理有限公司
CBD	指	中央商务区（Central Business District）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则》
报告期、最近三年及一期、近三年及一期	指	2016年、2017年、2018年及2019年1-3月
报告期末、最近三年及一期末、近三年及一期末	指	2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日及2019年3月31日
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所营业日
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
实际控制人	指	中国世贸投资有限公司、嘉里兴业有限公司
元	指	如无特别说明，指人民币元

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、本次债券发行核准情况

2019年5月31日，公司七届十五次董事会审议通过了公司公开发行公司债券的议案。2019年6月17日，公司2019年第一次临时股东大会审议通过了公司公开发行公司债券的议案。

2019年9月2日，经中国证监会（证监许可[2019]1595号文）核准，公司获准面向合格投资者公开发行不超过5亿元人民币公司债券。

二、本次债券的主要条款

（一）债券名称：中国国际贸易中心股份有限公司2019年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）。

（二）发行规模：本次债券发行总规模不超过5亿元（含5亿元）；本期债券为首期发行，发行规模不超过人民币5亿元（含5亿元）。

（三）债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

（四）票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

（五）债券品种和期限：本期债券期限为5年期，附第3年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。

（六）债券票面利率确定方式：本期发行的公司债券采用固定利率形式，票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者进行询价后，由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间。最终票面年利率将根据簿记建档结果确定。

（七）发行人调整票面利率选择权：本期债券设置发行人调整票面利率选择权，发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第3个计息年度付息日前的第三十

个交易日，在指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（八）投资者回售选择权：本期债券若设置投资者回售选择权，发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

（九）回售登记期：对于本期公司债券，自发行人发出关于是否调整本期公司债券票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期公司债券并接受上述关于是否调整本期公司债券票面利率及调整幅度的决定。

（十）起息日：本期债券的起息日为2019年9月26日。

（十一）利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

（十二）付息日：2020年至2024年中每年的9月26日为本期债券的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。如投资者在债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2020年至2022年每年的9月26日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

（十三）到期日：本期债券的到期日为2024年9月26日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。如投资者在第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2022年9月26日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日），顺延期间不另计息。

（十四）兑付日：本期债券的兑付日为2024年9月26日，若投资者行使回售

选择权，则回售部分债券的兑付日为2022年9月26日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

（十五）计息期限：本期债券的计息期限自2019年9月26日起至2024年9月25日止，若投资者行使回售权，则计息期限自2019年9月26日起至2022年9月25日止，未回售部分债券的计息期限自2019年9月26日起至2024年9月25日止。

（十六）还本付息的支付方式：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。

（十七）担保情况：本期债券无担保。

（十八）信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司出具的《评级报告》，公司的主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。

（十九）主承销商、债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司。

（二十）承销方式：本期债券由华泰联合证券有限责任公司以余额包销的方式承销。

（二十一）发行方式：本期发行的公司债券按面值向符合相关法律、法规规定具备相应风险识别和承担能力的合格投资者公开发行。

（二十二）发行对象：本期债券发行对象为符合《管理办法》规定并在债券登记机构开立合格证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合下列资质条件：（1）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人。（2）上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金。（3）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）。（4）

同时符合下列条件的法人或者其他组织：①最近1年末净资产不低于2000万元；②最近1年末金融资产不低于1000万元；③具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。（5）同时符合下列条件的个人：①申请资格认定前20个交易日名下金融资产日均不低于500万元，或者最近3年个人年均收入不低于50万元；②具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有2年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者属于第（1）项规定的合格投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师。（6）中国证监会和上交所认可的其他投资者。

（二十三）配售规则：本期债券将根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。本期发行的公司债券不向公司股东优先配售。

（二十四）拟上市地：上海证券交易所。

（二十五）上市安排：本期发行结束后，在满足上市条件的前提下，公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

（二十六）募集资金用途：本期债券所募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还发行人到期债务。因发行人已于2019年8月20日用自有资金偿付了“14 国贸 01”公司债的本金及利息，故本期债券所募集资金扣除发行费用后将用于置换发行人偿付“14 国贸 01”公司债本息所支付的自有资金。

（二十七）募集资金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定安排指定账户作为募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

账户名称：中国国际贸易中心股份有限公司

开户银行：中国银行北京国际贸易中心支行

账户号码：3285 6961 2638

（二十八）新质押式回购安排：公司的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA，符合进行新质押式回购交易的基本条件。公司拟向上交所及债券登记机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上交所及债券登记机构的相关规定执行。

（二十九）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2019年9月23日。

发行首日：2019年9月25日。

预计发行期限：2019年9月25日至2019年9月26日，共2个工作日。

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

四、本次发行有关机构

（一）发行人：中国国际贸易中心股份有限公司

法定代表人：林明志

住所：北京市朝阳区建国门外大街一号

联系人：贺咏芳、王健雄

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街一号

电话：010-65358627

传真：010-65051066

（二）主承销商、债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司

法定代表人：江禹

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）

联系人：汪丽、冯博

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

电话：010-56839300

传真：010-56839300

（三）发行人律师事务所：北京海润天睿律师事务所

负责人：罗会远

住所：北京市朝阳区建国门外大街甲 14 号北京广播大厦 17 层

联系人：罗剑焯

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 14 号北京广播大厦 13 层

电话：13910883986 或 010-65218869

传真：010-88381869

（四）会计师事务所：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：李丹

住所：中国上海市黄浦区湖滨路 202 号领展企业广场二座普华永道中心 11 楼

联系人：任小琛

联系地址：中国上海市黄浦区湖滨路 202 号领展企业广场二座普华永道中心 11 楼

电话：021-23238888

传真：021-23238800

（五）资信评级机构：联合信用评级有限公司

负责人：万华伟

住所：天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 508

联系人：罗星驰

联系地址：北京市朝阳区建外大街2号PICC大厦12层

电话：010-85172818

传真：010-85171273

（六）资金监管银行：中国银行股份有限公司北京国际贸易中心支行

负责人：张斌

住所：北京市朝阳区建外大街1号国贸大厦A座18层

联系人：张磊

联系地址：北京市朝阳区建外大街1号国贸大厦A座18层

电话：010-85350506

传真：010-85350653

（七）公司债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所

法定代表人：黄红元

住所：上海市浦东南路528号

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（八）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

总经理：聂燕

电话：021-68870172

传真：021-68870064

五、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人、二级市场的购买人和以其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券持有人认购、购买或以其他方式取得本次债券，均视作同意由华泰联合证券担任本次债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本次债券持有人认购、购买或以其他方式取得本次债券均视作同意并接受发行人与债券受托管理人共同制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、发行人与本次发行的有关中介机构、人员的利害关系

截止 2019 年 3 月 29 日（2019 年 3 月最后一个交易日），华泰联合证券控股股东华泰证券股份有限公司持有中国国贸共 59 股。

除上述情况外，截至 2019 年 3 月 31 日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接股权关系或其他重大利害关系。

第二节 发行人及本次债券的资信状况

一、本次债券信用评级情况

发行人聘请了联合信用评级有限公司对本次债券的资信情况进行评级。根据联合信用评级有限公司出具的《中国国际贸易中心股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（联合【2019】882 号），发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；本次债券的信用等级为 AAA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的含义

联合评级评定“中国国际贸易中心股份有限公司 2019 年公开发行公司债券”的信用级别为 AAA，该级别反映了本次债券到期不能偿还的风险极低。

联合评级评定中国国际贸易中心股份有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望稳定。

（二）评级报告的主要内容

1、基本观点

联合评级对中国国贸的评级反映了公司作为北京市中央商务区的大规模综合性高档商业物业服务上市公司，在区域环境、行业地位、经营实力及品牌知名度方面具备较强的优势。公司收入规模逐年增长，综合毛利率高，投资性房地产采用成本法计量、资产升值空间大，债务负担轻，经营性现金流充裕。同时，联合评级也关注到北京市商业地产竞争激烈、公司资产受限程度较高、消防安全压力大等因素给公司信用水平带来的不利影响。

随着国贸三期 B 阶段市场培育逐步成熟，公司各业态协同优势逐步显现，综合竞争力将稳步增强，联合评级对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况及本次公司债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本次公司债券到期不能偿还的风险极低。

2、正面

(1) 北京市经济发展态势良好，中央商务区商业配套成熟，公司面临良好的外部环境；经过三十多年发展，目前公司市场地位领先、品牌知名度高。

(2) 近年来，随着国贸三期 B 阶段全面投入运营，公司综合竞争力增强，收入规模逐年增长，综合毛利率保持较高水平。

(3) 公司自持物业位于北京市中央商务区核心区，区位优势明显，采用成本法计量，资产升值空间大；债务负担轻，债务结构合理；经营性现金流充裕。

3、关注

(1) 近年来 CBD 核心区优质写字楼供应增加及其他非核心商务区分流，公司面临的市场竞争加剧。

(2) 公司投资性房地产、在建工程和无形资产等受限比例较高。

(3) 公司自持物业以高层建筑为主，消防安全压力较大。

(三) 跟踪评级安排

根据监管部门和联合评级对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次（期）债券存续期内，在每年中国国贸年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

中国国贸应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。中国国贸如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注中国国贸的相关状况，如发现中国国贸或本次（期）债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次（期）债券的信用等级。

如中国国贸不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至中国国贸提供相关资料。

联合评级对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站

公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送中国国贸、监管部门等。

（四）其他重要事项

发行人最近三年因在境内发行债务融资工具进行资信评级，由评级机构发布的主要评级历史情况如下：

联合资信评估有限公司于2016年6月8日发布《中国国际贸易中心股份有限公司主体长期信用评级报告》，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得的主要授信情况

发行人与国内主要商业银行一直保持长期的良好合作关系，资信情况良好。截至2019年3月31日，发行人合并口径的主要金融机构授信情况如下表所示，其中，授信总额度为21.8亿元，已使用授信为21.8亿元，未使用授信0亿元。

截至2019年3月31日发行人银行授信情况如下：

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
建设银行	21.35	21.35	0.00
中国银行	0.45	0.45	0.00
合计	21.80	21.80	0.00

（二）最近三年及一期与主要客户业务往来情况

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时未曾出现违约。

（三）发行人已发行的债券、债务融资工具以及偿还情况

截至2019年3月31日，发行人已发行债券及债务融资工具5只，合计金额29.00亿元，具体发行明细如下：

债券简称	起息日期	债券期限 (年)	发行规模 (亿元)	票面利率 (%)	偿付情况
17 中国国贸 SCP001	2017-06-09	0.7397	5.00	4.85	已到期偿付
16 中国国贸 SCP001	2016-09-22	0.7397	5.00	2.70	已到期偿付
14 国贸 02	2015-11-25	3	4.00	3.88	已到期偿付
14 国贸 01	2014-08-20	5	5.00	5.50	已按时兑付 债券利息
05 国贸债	2005-12-23	10	10.00	4.60	已到期偿付
合计			29.00		

截至募集说明书签署日，发行人不存在延迟支付债券利息或本金的情况。

（四）前次发行公司债券募集资金使用情况

公司前次发行公司债券募集资金使用情况如下：

1、“14 国贸 01”公司债券发行人民币 5 亿元。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》，本期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 2019 年 3 月 31 日，本期债券的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。本期债券依据《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。

2、“14 国贸 02”公司债券发行人民币 4 亿元。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（第二期）募集说明书》，本期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 2018 年 11 月 26 日本期债券摘牌，本期债券的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。本期债券依据《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。

（五）发行人有息负债借款按资金来源划分明细

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人有息负债按资金来源划分明细情况如下表所示：

单位：万元

按资金来源分类	金额
银行贷款	218,000.00
信托借款	0.00
公司债	49,999.30
其他融资	0.00
合计	267,999.30

（六）本次发行后的累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一年末净资产的比例

本次债券发行完成后，公司公开发行累计债券余额为 10.00 亿元，占公司 2019 年 3 月 31 日未经审计合并财务报表口径净资产（含少数股东权益）的比例为 13.95%。

（七）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标如下：

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动比率（次）	0.63	0.48	0.54	0.25
速动比率（次）	0.61	0.46	0.53	0.24
资产负债率（合并口径）	37.34%	37.60%	44.54%	45.25%
资产负债率（母公司口径）	36.40%	36.56%	43.74%	44.56%
项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
EBITDA 利息倍数（倍）	15.25	10.91	8.26	7.99
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

注：1、上述财务指标的计算方法如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- （3）资产负债率=负债总额/资产总额
- （4）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- （5）利息偿付率=实际支付利息/应计利息

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：中国国际贸易中心股份有限公司

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

法定代表人：林明志

统一社会信用代码：91110000100027884X

成立日期：1997年10月15日

注册资本：人民币100,728.2534万元

实缴资本：人民币100,728.2534万元

住所：北京市朝阳区建国门外大街1号

企业性质：股份有限公司

邮编：100004

信息披露事务负责人：廖哲

联系电话：010-65052288

传真：010-65053862

所属行业：房地产业

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。）

二、发行人历史沿革、实际控制人变化及重大资产重组情况

（一）发行人历史沿革

1、发行人的设立情况

1997年10月15日，经原国家经济体制改革委员会批准（体改生[1997]第161号），公司由中国国际贸易中心有限公司独家发起设立。经中评资产评估事务所、中咨资产评估事务所评估，并经原国家国有资产管理局批复确认（国资评(1997)768号），国贸有限公司投入发行人的资产总额为人民币7,831,156,400元，负债为人民币2,952,067,600元，净资产为人民币4,879,088,800元。经原国家国有资产管理局批准（国资企发[1997]189号），上述净资产按照65%的比例折为3,171,410,000股，股权设置为法人股。

2、发行人设立后至首次公开发行A股前的股本变动情况

1998年9月，根据公司1998年9月1日召开的临时股东大会决议审议并经原中国国家经济贸易委员会批准（国经贸企改[1998]601号），公司以1998年6月30日为基准日进行资产重组，重组后公司股本由人民币3,171,410,000元减至人民币640,000,000元，公司于1998年9月24日完成了工商变更登记手续。

3、发行人公开发行股票并上市情况

公司于1999年向社会公开发售人民币普通股(A股)160,000,000股，并收到募集资金净额854,240,000元，其中股本为160,000,000元，计入资本公积的股本溢价为694,240,000元。收到募集资金后，公司的总股本为800,000,000元。

4、发行人自首次公开发行A股起的股本变动情况

2006年10月30日，公司完成向国贸有限公司非公开发行人民币普通股

(A股)207,282,534股。国贸有限公司以其持有的对公司1,210,530,000元债权全额认购，从而公司股本增加207,282,534元，资本公积增加1,000,927,182元。至此，公司的总股本为1,007,282,534元。

5、发行人设立以来的重大资产重组情况

1998年9月，根据公司1998年9月1日召开的临时股东大会决议审议并经原中国国家经济贸易委员会批准（国经贸企改[1998]601号），公司以1998年6月30日为基准日，将公司5,043,624,117元人民币的资产和972,369,298元人民币的负债转回控股股东国贸有限公司，同时国贸有限公司将持有的2,531,410,000股的股份转给公司并予以注销。资产重组后，公司的股本从3,171,410,000元，减至640,000,000元。公司于1998年9月24日完成了工商变更登记手续。

（1）转回国贸有限公司的主要资产包括：土地使用权、中国大饭店、国贸饭店、国贸会议中心、方庄公寓、国贸二期工程及相应的辅助设施。

（2）留在公司的资产包括：国贸写字楼、国贸公寓、国贸商场、国贸展览厅、旅游车队、多层停车场及相应的辅助设施。

（3）截至1998年6月30日，减资前公司的总资产为人民币7,627,623,934元，负债为人民币2,527,060,115元，净资产为人民币5,100,563,819元；减资后公司的总资产为人民币2,583,999,817元，负债为人民币1,554,690,817元，净资产为人民币1,029,309,000元。

除此之外，自公司设立起至募集说明书签署之日止，未发生其他导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产购买、出售、置换情况。

（二）发行人最近三年及一期内实际控制人的变化

截至2019年3月31日，公司的实际控制人为中国世贸投资有限公司和嘉里兴业有限公司，双方权益各占50%。最近三年及一期，公司实际控制人未发生变化。

（三）发行人最近三年及一期重大资产重组情况

最近三年及一期，公司未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产重组。

三、控股股东和实际控制人情况

截至2019年3月31日，国贸有限公司持有公司812,360,241股，占公司股权比例的80.65%，是公司的控股股东。公司实际控制人为中国世贸投资有限公司和嘉里兴业有限公司，双方权益各占50%。

（一）控股股东的基本情况

国贸有限公司成立于1985年2月12日，注册资本2.4亿美元，为中外合资经营企业，中外合资双方分别为中国世贸投资有限公司和嘉里兴业有限公司，双方权益各占50%。

国贸有限公司主要经营业务为：写字楼及楼宇管理服务、宾馆、公寓（国贸世纪公寓）及配套的餐饮（含加工制售食品、销售定型包装食品）、宴会、会议、展览、展销、商场（含出租以及图书、期刊、报纸的零售）、幼儿园（主要为商务人员子女）、商务中心、汽车综合服务、收费停车场、文体娱乐（含桑拿浴、按摩室、水疗、球类）及相关服务；提供对外经贸信息和咨询服务；利用本中心广告牌发布广告。

2018年12月31日，国贸有限公司拥有资产总额为139.85亿元，净资产76.66亿元。2018年度，国贸有限公司实现收入38.54亿元，实现净利润8.78亿元。2019年3月31日，国贸有限公司拥有资产总额为141.77亿元，净资产79.42亿元。2019年度1-3月，国贸有限公司实现收入10.42亿元，实现净利润2.76亿元。

截至募集说明书签署日，国贸有限公司持有的公司股份不存在质押、冻结和其他有权属争议的情况。

（二）实际控制人的基本情况

1、中国世贸投资有限公司

中国世贸投资有限公司成立于2003年3月17日，注册资本502,867,264

元。中国世贸投资有限公司由国贸有限公司的 5 家中方股东共同投资设立，5 家中方股东将所持国贸有限公司的股权转让予中国世贸投资有限公司，中国世贸投资有限公司成为国贸有限公司的中方股东。5 家中方股东分别为：中国人寿保险(集团)公司(持股比例 32.50%)、鑫广物业管理中心(持股比例 22.92%)、中国中纺集团公司(持股比例 15.00%)、中国中化股份有限公司(持股比例 15.00%)、北京京城机电控股有限责任公司(持股比例 14.58%)。

中国世贸投资有限公司主要经营业务为实业项目的投资；资产受托管理；物业管理；会议服务；承办国内展览；投资、酒店管理、企业管理和其他经济信息的咨询；市场调查、市场研究；网络技术开发、技术交流、技术服务。截至募集说明书签署日，中国世贸投资有限公司间接持有的公司股份不存在质押、冻结和其他有权属争议的情况。

2018 年 12 月 31 日，中国世贸投资有限公司拥有资产总额为 33.77 亿元，净资产 33.77 亿元。2018 年度，中国世贸投资有限公司实现收入 3.64 亿元，实现净利润 3.63 亿元。

2、嘉里兴业有限公司

嘉里兴业有限公司成立于 1984 年 5 月 4 日，已缴股本 10,000,002 港元，注册地为香港，主要经营业务为酒店、物业及项目投资。嘉里兴业有限公司现拥有数间营运中的酒店及物业的股本权益。

截至募集说明书签署日，嘉里兴业有限公司间接持有的公司股份不存在质押、冻结和其他有权属争议的情况。

2018 年 12 月 31 日，嘉里兴业有限公司拥有资产总额为 5.77 亿美元，净资产 5.76 亿美元。2018 年度，嘉里兴业有限公司实现收入 0.38 亿美元，实现净利润 0.31 亿美元。

3、有关实际控制人的认定说明

发行人控股股东为国贸有限公司，发行人自 1999 年上市之日起其披露的实际控制人即为中资（鑫广物业管理中心）和外资（嘉里兴业有限公司）两方，其占发行人控股股东国贸有限公司股权比例为各 50%。2005 年 10 月 10 日，经中华人民共和国商务部批准，国贸有限公司的中方股东鑫广物业管理中心将股

权转让给中国世贸投资有限公司。2006年3月6日，控股股东国贸有限公司书面通知发行人，经国家工商行政管理总局核准登记，自2006年3月2日，国贸有限公司的中方股东变更为中国世贸投资有限公司。至此，发行人的实际控制人为中国世贸投资有限公司和嘉里兴业有限公司，其占发行人控股股东国贸有限公司的股权比例各为50%，并维持至今不变。

依据国贸有限公司的《公司章程》及《合营合同》，董事会是国贸有限公司的最高权力机构，一般事项须经三分之二以上董事表决通过，部分事项须经全体董事一致表决通过。国贸有限公司的董事会由17名董事组成，其中，中国世贸委派9名董事，嘉里兴业委派8名董事，根据国贸有限公司《公司章程》可知，国贸有限公司基本所有事项均需经过董事会至少三分之二以上董事表决通过，即，国贸有限公司事项无合营双方仅一方即可予以决定的事项。

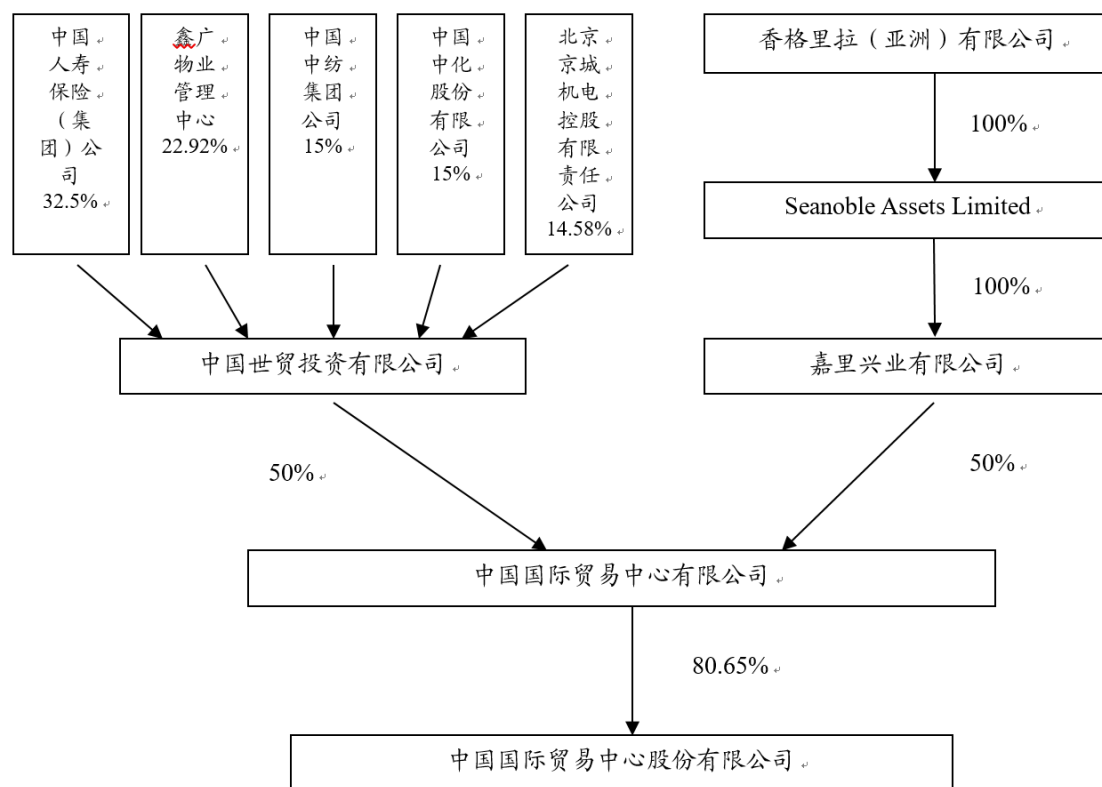
根据《中华人民共和国公司法》第226条第3款规定：“实际控制人，是指虽不是公司的股东，但通过投资关系、协议或者其他安排，能够实际支配公司行为的人”。中国世贸投资有限公司和嘉里兴业有限公司虽各持有国贸有限公司50%的股权，但双方对历次董事会的决议表决意见均保持一致；在董事提名、高管任命上均保持一致，没存在过重大分歧，双方在公司管理层的任职方面、在公司管理过程中的分工方面、在公司日常生产经营决策等层面都能够保持一致，不存在重大分歧，单独一方无法决定国贸有限公司的重大事项，形成了共同控制国贸有限公司的事实。

中国世贸投资有限公司和嘉里兴业有限公司持有国贸有限公司的股权比例相同，委派的董事人数相当且在国贸有限公司的董事会公司经营和其他重大事项上均能保持一致，双方在事实上实现了对国贸有限公司的共同控制。国贸有限公司治理结构健全、运行良好，共同拥有公司控制权的情况不影响其的规范运作，且国贸有限公司通过《公司章程》和《合营合同》约定了公司事务决策原则，公司事务无合营一方单独决定的事项，需通过合营双方进行表决投票共同决定。章程和合同安排合法有效，权利义务清晰，且多年稳定保持不变。中国世贸投资有限公司和嘉里兴业有限公司共同控制国贸有限公司的事实成立。国贸有限公司持有发行人80.65%的股份，为公司的控股股东。为此认定中

国世贸投资有限公司和嘉里兴业有限公司通过国贸有限公司实现对中国国贸的共同控制，为发行人的共同实际控制人。因中国世贸投资有限公司系中方股东适用中国的会计准则，嘉里兴业有限公司系外方股东，适用香港会计准则。根据中国大陆的《企业会计准则》和中国香港《香港会计准则》中关于企业合并的规定，共同控制的各方不作为购买方，不纳入其合并报表。故中国世贸投资有限公司和嘉里兴业有限公司均未将国贸有限公司纳入其合并报表。

（三）公司与实际控制人之间的股权关系

截至2019年3月31日，公司、公司控股股东及实际控制人之间的股权关系如下图所示：



（四）发行人股本结构以及前十大股东持股情况

1、股本结构

2019年3月31日，公司股份总数为1,007,282,534股，公司的股本结构如下表所示：

	股份数量（股）	占总股本比例（%）
一、有限售条件的流通股	0	0

	股份数量（股）	占总股本比例（%）
二、无限售条件的流通股	1,007,282,534	100%
三、股份总数	1,007,282,534	100%

2、前十名股东持股情况

2019年3月31日，公司前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股总数（股）	占总股本比例（%）
1	中国国际贸易中心有限公司	812,360,241	80.65
2	香港中央结算有限公司（陆股通）	17,728,381	1.76
3	吴宝珍	16,600,200	1.65
4	安本标准投资管理（亚洲）有限公司-安本环球-中国A股基金	10,024,491	1.00
5	朱金妹	4,811,300	0.48
6	顾国绵	4,810,082	0.48
7	吴悦	4,809,600	0.48
8	徐嫣婷	4,795,391	0.48
9	解荣军	4,792,400	0.48
10	顾青	4,791,000	0.48
合计		885,523,086	87.94

四、发行人的重要权益投资情况

截至2019年3月31日，公司拥有两家控股子公司和一家联营公司。

（一）发行人控股子公司情况

截至2019年3月31日，公司控股子公司基本情况如下：

序号	公司名称	注册地	业务性质	经营范围	权益比例	表决权比例
1	国贸物业酒店管理有限公司	中国北京	服务业	物业管理；饭店管理；餐饮管理；室内外装饰装修；机电设备安装工程；房地产咨询；物业及酒店管理咨询、人员培训；健身设施服务；建筑材料、日用百货的销售；物业代理；停车场经营管理；从事房地产经纪业务；承办房地产展览展示；旅游信息咨询。（依法须经批	95%	95%

序号	公司名称	注册地	业务性质	经营范围	权益比例	表决权比例
2	北京国贸国际会展有限公司	中国北京	服务业	准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)会议及展览服务；经济贸易咨询；销售工艺品、日用品；组织文化艺术交流活动（不含演出）；出版物零售。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；出版物零售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。）	100%	100%

(1) 国贸物业酒店管理有限公司

国贸物业酒店管理有限公司，于1998年3月成立，目前注册资本10,000千元，法定代表人为唐炜，住所为北京市朝阳区建国门外大街1号。公司经营范围为物业管理；饭店管理；餐饮管理；室内外装饰装修；机电设备安装工程；房地产咨询；物业及酒店管理咨询、人员培训；健身设施服务；建筑材料、日用百货的销售；物业代理；停车场经营管理；从事房地产经纪业务；承办房地产展览展示；旅游信息咨询。（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）

截至2018年12月31日，该公司资产总额为23,915.83万元，负债总额为18,980.34万元，净资产为4,935.49万元。2018年度，公司实现营业收入为30,073.64万元，实现净利润1,646.86万元。

截至2019年3月31日，该公司资产总额为23,119.30万元，负债总额为17,791.25万元，净资产为5,328.05万元。2019年度1-3月，公司实现营业收入为8,438.09万元，实现净利润392.57万元。

(2) 北京国贸国际会展有限公司

北京国贸国际会展有限公司，于2013年9月成立，目前注册资本10,000千元，法定代表人为唐炜，住所为北京市朝阳区建国门外大街1号(二期)国贸写字楼2座515。公司经营范围为会议及展览服务；经济贸易咨询；销售工艺品、日用品；组织文化艺术交流活动（不含演出）；出版物零售。（企业依法

自主选择经营项目，开展经营活动；出版物零售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。）

截至2018年12月31日，该公司资产总额为2,782.03万元，负债总额为1,517.51万元，净资产为1,264.52万元。2018年度，公司实现营业收入为3,207.65万元，利润总额为286.21万元，实现净利润211.91万元。

截至2019年3月31日，该公司资产总额为2,738.85万元，负债总额为1,643.02万元，净资产为1,095.83万元。2019年度1-3月，公司实现营业收入为7.92万元，实现净利润-168.68万元。

（二）发行人联营企业情况

截至2019年3月31日，公司的联营公司情况如下：

序号	公司名称	注册地	业务性质	经营范围	权益比例	表决权比例
1	北京时代网星科技有限公司	中国北京	电信业	技术开发、转让、培训、咨询；信息咨询（除中介服务）；承接计算机网络工程；销售计算机软硬件及外围设备、机械设备、电子元器件、五金交电、文具用品、照相器材、化妆品、化工产品（不含危险化学品）、体育用品、针纺织品、服装、日用品、家具、珠宝首饰、新鲜水果、新鲜蔬菜、饲料、花卉、通讯设备、建筑材料、工艺品、玩具、汽车配件、摩托车配件、仪器仪表、陶瓷制品；企业策划；经济贸易咨询；企业管理咨询；维修计算机；软件设计；计算机系统服务；市场调查；财务咨询（不得开展审计，验资，查账，评估，等需要审批的业务，不得出具相应的审计报告，验资报告，查账报告，评估报告等文字材料）；家庭劳务服务；会议服务；健康咨询（须审批的诊疗活动除外）；承办展览展示活动；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；礼仪服务；工艺美术设计；资料翻译；产品设	49%	49%

序号	公司名称	注册地	业务性质	经营范围	权益比例	表决权比例
				计；服装设计；清洁服务（不含餐具消毒）；洗车服务（不含传统洗车）；摄影、扩印服务；汽车装饰；设计、制作、代理、发布广告；出租商业用房；第一类增值电信业务中的互联网接入服务业务（增值电信业务经营许可证有效期至2021年12月21日）；销售食品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；第一类增值电信业务中的互联网接入服务业务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。）		

北京时代网星科技有限公司，于2000年8月成立，目前注册资本18,245千元，法定代表人为高民，住所为北京市朝阳区建国门外大街1号（一期）15-3号楼6层610室。公司经营范围为技术开发、转让、培训、咨询；信息咨询（除中介服务）；承接计算机网络工程；销售计算机软硬件及外围设备、机械设备、电子元器件、五金交电、文具用品、照相器材、化妆品、化工产品（不含危险化学品）、体育用品、针纺织品、服装、日用品、家具、珠宝首饰、新鲜水果、新鲜蔬菜、饲料、花卉、通讯设备、建筑材料、工艺品、玩具、汽车配件、摩托车配件、仪器仪表、陶瓷制品；企业策划；经济贸易咨询；企业管理咨询；维修计算机；软件设计；计算机系统服务；市场调查；财务咨询（不得开展审计，验资，查账，评估，等需要审批的业务，不得出具相应的审计报告，验资报告，查账报告，评估报告等文字材料）；家庭劳务服务；会议服务；健康咨询（须审批的诊疗活动除外）；承办展览展示活动；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；礼仪服务；工艺美术设计；资料翻译；产品设计；服装设计；清洁服务（不含餐具消毒）；洗车服务（不含传统洗车）；摄影、扩印服务；汽车装饰；设计、制作、代理、发布广告；出租商业用房；第一类增值电信业务中的互联网接入服务业务（增值电信业务经营许可证有效期至2021年12月21日）；销售食品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；第一类增值电信业务中的互联网接入服务业务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。）

截至2018年12月31日，该公司资产总额为3,421.71万元，负债总额为905.53万元，净资产为2,516.18万元。2018年度，公司实现营业收入为3,602.33万元，利润总额为1,060.94万元，实现净利润791.68万元。

截至2019年3月31日，该公司资产总额为3,242.23万元，负债总额为615.98万元，净资产为2,626.24万元。2019年度1-3月，公司实现营业收入为761.35万元，实现净利润110.06万元。

五、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人根据《公司法》和《公司章程》的要求设置了董事、监事和高级管理人员，报告期内公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。公司的董事、监事和高级管理人员基本情况如下：

1、董事、监事基本情况

截至募集说明书签署日，公司的董事、监事人员情况如下：

序号	姓名	职务	性别	年龄	任期 起始日期	任期 终止日期
1	林明志	董事长 执行董事 薪酬委员会委员	男	52	2018-4-18	2020-4-20
2	陈延平	副董事长 执行董事 薪酬委员会委员	男	59	2017-3-6	2020-4-20
3	高燕	执行董事	女	61	2015-2-10	2020-4-20
4	郭惠光	董事 执行董事	女	42	2015-4-21 2018-4-18	2020-4-20
5	王义杰	董事	男	56	2018-4-18	2020-4-20
6	黄小抗	董事	男	68	2003-7-18	2020-4-20
7	任亚光	董事	男	60	2008-4-8	2020-4-20
8	邢诒鈇	董事	男	48	2019-4-25	2020-4-20
9	任克雷	独立董事 审计委员会委员	男	69	2014-4-29	2020-4-20

序号	姓名	职务	性别	年龄	任期 起始日期	任期 终止日期
		薪酬委员会委员及 召集人				
10	吴积民	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员	男	63	2016-11-23	2020-4-20
11	马蔚华	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员	男	71	2014-8-22	2020-4-20
12	尹锦滔	独立董事 审计委员会委员及 召集人 薪酬委员会委员	男	66	2016-11-23	2020-4-20
13	栾日成	监事会主席	男	55	2017-4-20	2020-4-20
14	翟中联	监事	男	48	2019-4-25	2020-4-20
15	金玉英	职工监事	女	56	2019-2-28	2020-4-20

2、高级管理人员基本情况

序号	姓名	职务	性别	年龄	任期 起始日期	任期 终止日期
1	唐 炜	总经理	男	61	2010-11-25	2020-4-20
2	钟荣明	副总经理	男	61	2000-1-10	2020-4-20
3	林南春	副总经理 (财务负责人)	男	62	2008-11-12	2020-4-20
4	王京京	董事会秘书	女	56	2010-12-23	2020-4-20

(二) 董事、监事、高级管理人员简历

1、林明志先生

林明志先生，持有英国牛津大学物理学（荣誉）学士学位及新加坡南洋理工大学工商管理（会计学）硕士学位。林先生曾为 CapitaLand Mall Asia Limited（前称 CapitaMalls Asia Limited）首席执行官，该公司为亚洲其中一家最大的购物中心开发商、拥有者及管理者。林先生于亚洲零售商业地产投资、开发、购物中心运营、资产管理及基金管理方面拥有逾 15 年经验。林先生现任香格里拉（亚洲）有限公司执行董事及首席执行官；中国国际贸易中心有限公司第八届董事会董事、常务董事及执行董事；公司第七届董事会执行董事、董事长、董事会薪酬委员会委员、饭店政策执行委员会委员。

2、陈延平先生

陈延平先生，大学本科学历，经济学学士。曾任对外经济贸易合作部计划司干部、副处长，计财司处长，商务部机关服务局副局长、局长兼党委书记。现任中国世贸投资有限公司董事总经理；中国国际贸易中心有限公司执行董事、常务董事、饭店政策执行委员会委员；公司第七届董事会执行董事、副董事长、董事会薪酬委员会委员、饭店政策执行委员会委员。

3、高燕女士

高燕女士 1977 年 3 月参加工作，1982 年毕业于中国人民大学。曾任外经贸部办公厅副主任，外经贸部、商务部办公厅主任、新闻发言人。2003 年 8 月任中国国际贸易促进委员会副会长、党组成员。2006 年 8 月任中央政府驻澳门联络办副主任。2013 年 5 月任商务部副部长、党组成员。现任中国国际贸易促进委员会党组书记、会长；中国人民政治协商会议第十三届全国委员会委员和外事委员会委员；中国世贸投资有限公司董事长；中国国际贸易中心有限公司董事长、执行董事、常务董事；公司第七届董事会执行董事。

4、郭惠光女士

郭惠光女士毕业于美国哈佛大学，为北京市第十三届港区政协委员。现任香格里拉（亚洲）有限公司之主席（为香港联合交易所上市公司），嘉里兴业有限公司之董事长，嘉里控股有限公司之董事及嘉里集团郭氏基金会（香港）有限公司之理事；中国国际贸易中心有限公司第八届董事会副董事长、执行董事、常务董事；公司第七届董事会董事。

5、王义杰先生

王义杰先生，毕业于中国人民大学，全日制本科学历，经济学学士。曾任中国人民大学教师，北京市人民政府干部，外经贸部办公厅副处级、正处级秘书，1999 年 1 月任中国国际贸易中心股份有限公司办公室主任兼董事长秘书。2003 年 3 月调入中国人寿保险公司，2004 年 8 月起先后任中国人寿保险股份有限公司企划部总经理助理、副总经理，发展改革部副总经理、品牌宣传部副总经理（主持工作），2009 年 3 月任品牌宣传部总经理。2014 年 5 月至 2016

年6月任中共四川省广安市委常委（挂职）。现任中国世贸投资有限公司董事；中国国际贸易中心有限公司董事、副总经理；国贸物业酒店管理有限公司副董事长。公司第七届董事会董事。

6、黄小抗先生

黄小抗先生，大学学历。黄先生于1991年加入郭氏集团，并自1996年起出任嘉里建设有限公司执行董事。现任政协广东省第十二届委员会委员；嘉里集团（中国）有限公司董事长及董事总经理、嘉里建设有限公司主席及首席执行官、嘉里控股有限公司董事及嘉里兴业有限公司副董事长；中国国际贸易中心有限公司董事；公司第七届董事会董事。

7、任亚光先生

任亚光先生毕业于中欧国际工商学院EMBA，硕士学位，工程师。曾任首钢总公司党委组织部副部长、分厂党委书记；北京市总工会副主席。现任北京京城机电控股有限责任公司党委书记、董事长；中国国际贸易中心有限公司董事；公司第七届董事会董事。

8、邢诒鋋先生

邢诒鋋先生，拥有英国萨塞克斯大学的理学硕士学位和法国巴黎高等电子学院（ISEP）的工程硕士学位。邢先生现任香格里拉（亚洲）有限公司投资管理及业务拓展部副总裁；中国国际贸易中心有限公司第八届董事会董事。在此之前，邢先生曾于凯德置地担任苏州晶汇置业总经理，参与苏州中心的大型综合体开发建设。邢先生也曾在吉宝置业(中国)担任投资、资产管理和项目开发相关职务。

9、任克雷先生

任克雷先生毕业于北京大学经济系，大学本科学历。曾任国家经委政策研究室副主任，中国包装总公司副总经理兼美国公司总裁，深圳市委秘书长兼办公厅主任，深圳特区华侨城建设指挥部主任，华侨城集团公司总经理、党委书记，深圳华侨城股份有限公司董事长，康佳集团股份有限公司董事局主席，深圳华侨城房地产有限公司董事长、香港华侨城有限公司董事长。现任中国企业

联合会副会长、中国工业设计协会副会长、中国综合开发研究院理事会副理事长、前海合作区咨询委员会委员、深圳前海规划建设咨询委员会副主任委员、深圳市前海开发投资控股有限公司董事、深圳世联行地产顾问股份有限公司董事、深圳市设计联合会会长、深圳市设计与艺术联盟主席、南方科技大学理事会理事、暨南大学董事会董事、华侨大学董事会董事等社会职务。公司第七届董事会独立董事、审计委员会委员、薪酬委员会委员及召集人。

10、吴积民先生

吴积民先生，香港大学工商管理硕士、特许金融分析师。吴先生在财务及经济管理等方面经验丰富，曾任摩根大通公司资深银行家兼投资银行副总裁、美林证券（亚太）有限公司投资银行总监、嘉里控股有限公司财务总监、LGT投资管理（亚洲）有限公司香港首席投资官、汇丰银行董事（香港投资银行）、强制性公积金计划管理局执行董事、星展银行大中华区执行董事兼股权资本市场及并购业务负责人、大新银行私人银行部门负责人。现任 GRE 投资顾问有限公司董事，香港大学经济金融学院兼职副教授；公司第七届董事会独立董事、审计委员会委员、薪酬委员会委员。

11、马蔚华先生

马蔚华先生拥有经济学博士学位，曾任招商银行股份有限公司执行董事、行长兼首席执行官，招商信诺人寿保险有限公司董事长、招商基金管理有限公司董事长、香港永隆银行有限公司董事长。现任壹基金理事长、中国邮政储蓄银行股份有限公司、东方航空股份有限公司等独立董事；北京大学、清华大学等多所高校兼职教授；公司第七届董事会独立董事、审计委员会委员、薪酬委员会委员。

12、尹锦滔先生

尹锦滔先生为英国特许会计师公会及香港会计师公会的资深会员，曾任职罗兵咸永道会计师事务所香港所及中国所的合伙人，拥有丰富的审计及财务管理经验。现担任下述在香港联合交易所上市之公司的独立非执行董事：华润置地有限公司、大快活集团有限公司、华能新能源股份有限公司、KFM 金德控股

有限公司、上海医药集团股份有限公司、嘉里物流联网有限公司、哈尔滨银行股份有限公司、泰加保险（控股）有限公司、雅居乐雅生活服务股份有限公司及海通国际证券集团有限公司。尹先生热心公益，现任香港公开大学的义务司库及校董，并在一些慈善团体及非政府服务机构担任领导职务；公司第七届董事会独立董事、审计委员会委员及召集人、薪酬委员会委员。

13、栾日成先生

栾日成先生，1988年毕业于山东大学中国文学专业，获文学硕士学位，后于2002年获中欧国际工商学院EMBA学位。历任中国纺织品进出口总公司办公室副主任，中国纺织品进出口总公司原料公司总经理，中国纺织品进出口总公司总经理助理、副总经理，中国中纺集团公司副总经理、总经理、董事。现任中粮集团党组成员、副总裁，中国中纺集团公司党委书记、董事长，中国国际贸易中心有限公司董事；本公司第七届监事会主席。

14、翟中联先生

翟中联先生，拥有英格兰、威尔斯及香港的律师资格，在法律方面累积逾20年经验。翟先生目前为香格里拉（亚洲）有限公司中国区法律事务总监；中国国际贸易中心有限公司第八届董事会董事。2005年至2008年，翟先生担任华润创业有限公司（现称华润啤酒（控股）有限公司）高级法律顾问。1997年至2005年，翟先生于安理国际律师事务所香港办事处公司部任职律师。

。

15、金玉英女士

金玉英女士，大学本科学历和研究生同等学力，获经济学学士学位，高级国际人力资源管理师、中国劳动经济学会人力资源分会理事。1989年12月加入中国国际贸易中心工作。曾任中国国际贸易中心有限公司中国大饭店和国贸饭店的人事经理、公司人力资源部副总监、北京时代网星科技有限公司董事会秘书和人力资源行政部总监、国贸物业酒店管理有限公司副总经理和董事会秘书，现任公司第七届监事会职工监事，人事行政管理部总监。

16、唐炜先生

唐炜先生，大学本科学历，经济学学士。曾任对外经济贸易部进出口局干部、副处长，对外贸易经济合作部贸管司处长，西藏自治区外经贸厅副厅长，中央人民政府驻港联络办经济部副部长、贸易处负责人，商务部台港澳司副司长、司长。现任中国国际贸易中心党委副书记；公司总经理；北京国贸国际会展有限公司董事长；国贸物业酒店管理有限公司董事长。

17、钟荣明先生

钟荣明先生毕业于新加坡国立大学，获产业管理学士，是新加坡测量与估价师协会会员，在新加坡与加拿大从事物业管理与营销工作多年，有丰富的高档写字楼、购物中心与公寓的策划与运营经验。1992年加入中国国际贸易中心有限公司，曾任物业部总监、总经理助理等职。现任中国国际贸易中心有限公司董事；公司副总经理；北京国贸国际会展有限公司董事；国贸物业酒店管理有限公司副董事长。

18、林南春先生

林南春先生毕业于新加坡国立大学，获会计学士学位。在新加坡及中国有三十多年的财会经验，先后从事建筑业、酒店、房地产开发及投资等行业财务管理工作。曾任中国国际贸易中心股份有限公司财务部副总监，总经理助理（为财务负责人）。现任公司副总经理（为财务负责人）；北京国贸国际会展有限公司副董事长；国贸物业酒店管理有限公司董事。

19、王京京女士

王京京女士，大学学历，经济学学士。曾任对外经济贸易部财务会计局干部、中国驻伊斯坦布尔总领事馆商务室随员、对外贸易经济合作部计划财务司副处长、处长，中国国际贸易中心股份有限公司财务部副总监、总监。现任公司董事会秘书。

注：除公司新任董事邢诒鋋和新任监事翟中联外，其他董事、监事与高级管理人员简历为截至2018年年末情况。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

公司董事、监事与高级管理人员在公司及下属公司以外的兼职情况如下：

姓名	其他单位名称	担任的职务
林明志	香格里拉（亚洲）有限公司	执行董事、首席执行官
高 燕	中国国际贸易促进委员会 中国人民政治协商会议第十三届全国委员会 中华全国妇女联合会 中国世贸投资有限公司	党组书记、会长 委员、外事委员会委员 第十一届执行委员会委员 董事长
陈延平	中国世贸投资有限公司	董事总经理
郭惠光	政协北京市第十三届委员会 香格里拉（亚洲）有限公司 嘉里控股有限公司 嘉里集团郭氏基金会（香港）有限公司 嘉里兴业有限公司	委员 主席 董事 理事 董事长
王义杰	中国世贸投资有限公司 国贸物业酒店管理有限公司	董事 副董事长
黄小抗	政协广东省第十二届委员会 嘉里兴业有限公司 嘉里控股有限公司 嘉里建设有限公司 嘉里集团(中国)有限公司	委员 副董事长 董事 主席、首席执行官 董事长及董事总经理
任亚光	北京京城机电控股有限责任公司	党委书记、董事长
邢谄鋈	香格里拉（亚洲）有限公司	投资管理及业务拓展部副 总裁
任克雷	中国企业联合会 中国工业设计协会 中国综合开发研究院 前海合作区咨询委员会 深圳前海规划建设咨询委员会 深圳市前海开发投资控股有限公司 深圳世联行地产顾问股份有限公司 深圳市设计联合会 深圳市设计与艺术联盟 南方科技大学理事会 暨南大学董事会 华侨大学董事会	副会长 副会长 副理事长 委员 副主任委员 董事 董事 会长 主席 理事 董事 董事
吴积民	GRE Investment Advisors Limited 香港大学经济金融学院	董事 兼职副教授

马蔚华	壹基金 中国邮政储蓄银行股份有限公司 东方航空股份有限公司 联想控股有限公司 泰康人寿保险公司 贝森金融集团有限公司	理事长 独立董事 独立董事 独立董事 监事长 公司主席
尹锦滔	华润置地有限公司 大快活集团有限公司 华能新能源股份有限公司 KFM 金德控股有限公司 上海医药集团股份有限公司 嘉里物流联网有限公司 哈尔滨银行股份有限公司 泰加保险（控股）有限公司 雅居乐雅生活服务股份有限公司 海通国际证券集团有限公司	独立非执行董事 独立非执行董事 独立非执行董事 独立非执行董事 独立非执行董事 独立非执行董事 独立非执行董事 独立非执行董事 独立非执行董事
栾日成	中粮集团有限公司 中国中纺集团有限公司	党组成员、副总裁 党委书记、董事长
翟中联	香格里拉（亚洲）有限公司	中国区法律事务总监
唐 炜	北京国贸国际会展有限公司 国贸物业酒店管理有限公司	董事长 董事长
钟荣明	北京国贸国际会展有限公司 国贸物业酒店管理有限公司	董事 副董事长
林南春	北京国贸国际会展有限公司 国贸物业酒店管理有限公司	副董事长 董事
王京京	国贸物业酒店管理有限公司 北京时代网星科技有限公司	监事 监事

注：除公司新任董事邢诒鋈和新任监事翟中联外，其他董事、监事与高级管理人员兼职情况数据披露截至 2018 年年末。

（四）董事、监事及高级管理人员持有公司股权和债券情况

截至 2018 年 12 月 31 日，公司董事、监事及高级管理人员无持有公司股权和债券情况。

六、公司治理结构及其运行情况

（一）发行人的法人治理结构

1、公司治理结构概述

公司自上市以来，始终秉承依法依规、诚信经营这一原则，严格遵守法律、法规及证券监管部门颁布的各项规定，依照《公司法》、《证券法》以及相关法律、法规制定了公司章程，建立了较为完善的法人治理结构，设置了有效的管理流程和合理的办事审批程序。公司权力机构（股东大会）、决策机构（董事会）、监督机构（监事会）与公司经理层之间权责分明，各司其职，规范运作，运营一切事项按公司章程办理，公司治理模式逐步完善。

（1）股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）修改公司章程；（11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；（12）审议批准公司章程第四十一条规定的担保事项；（13）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产30%的事项；（14）审议批准变更募集资金用途事项；（15）审议股权激励计划；（16）审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会，其中年度股东大会每年召开1次，应当于上一会计年度结束后的6个月内举行。临时股东大会依据章程规定的情形在事实发生之日起2个月内召开。股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者的表决应当单独计票。

（2）董事会

公司设董事会，对股东大会负责。发行人董事会由12名董事组成，其中

4 名为执行董事，负责处理董事会的日常事务，8 名为非执行董事，包括 4 名独立非执行董事，不处理董事会日常事务。董事由股东大会选举或更换，每届任期 3 年。董事会行使下列职权：（1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；（2）执行股东大会的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；（7）拟订公司重大收购、收购公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；（8）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；（9）决定公司内部管理机构的设置；（10）聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；（11）制订公司的基本管理制度；（12）制订公司章程的修改方案；（13）管理公司信息披露事项；（14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；（15）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；（16）法律、行政法规或本章程授予的其他职权。

（3）总经理

根据《公司章程》，发行人设总经理 1 名，由董事会决定聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使以下职权：（1）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；（8）决定公司职工的工资、福利、奖惩以及公司职工的聘用和解聘；（9）提议召开董事会临时会议；（10）公司章程或董事会授予的其他职权。

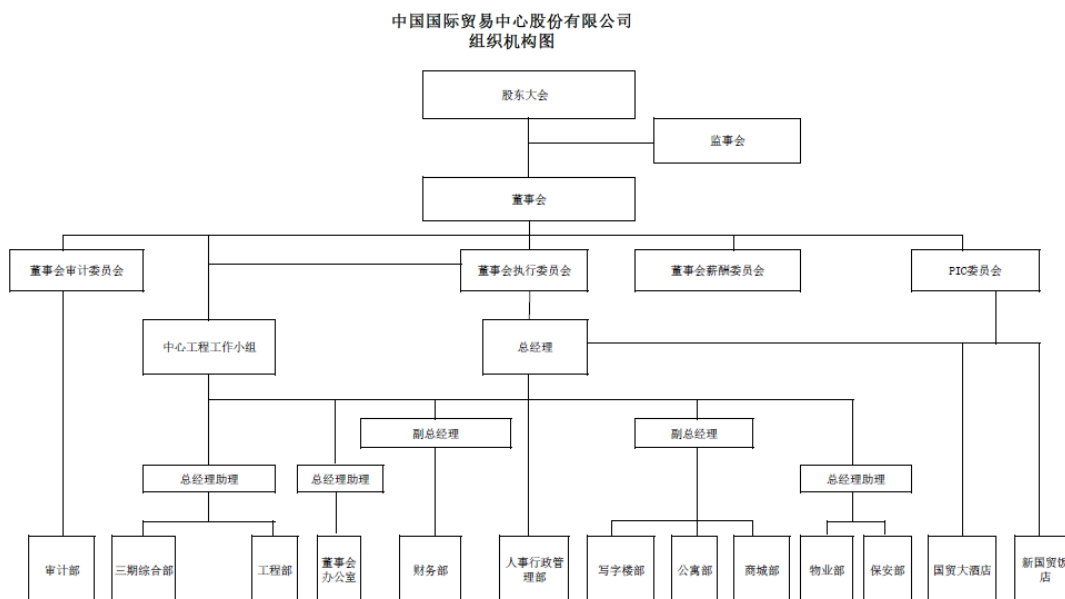
（4）监事会

公司设监事会，由 3 名监事组成，监事会设主席 1 人，可以设副主席。监事会主席和副主席由全体监事过半数选举产生，每届任期三年。监事会中职工代表的比例不低于 1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、

职工大会或者其他形式民主选举产生。监事行使以下职权：（1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；（2）检查公司财务；（3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；（6）向股东大会提出提案；（7）依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（8）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

2、公司内部组织结构

根据《公司法》等有关法律法规的规定，公司建立了较完整的内部组织结构。截至2019年3月31日，公司的内设部门组织结构关系如下图所示：



（二）最近三年及一期的运行情况

最近三年及一期，上述机构均能够按照《公司法》、公司章程及相关制度的规定履行相关职能，运行情况良好。

七、公司内部管理制度的建立及运行情况

为了进一步规范公司的管理和运作，保障公司的合法权益，根据国家有关法律、法规的规定，制定了详细的内部控制制度。

（一）财务管理制度

为加强公司资金管理，有效筹集和安排资金，保证资金安全，公司认真执行国家财经政策及相关法规制度，严格按照《会计法》、《企业会计制度》以及企业会计准则的规定处理会计事项，制定了相关财务管理制度，对货币资金管理、资产管理、财务管理体制、财务核算、对外投资管理、成本费用管理、财务报告进行了明确的规定。公司严格财经纪律，加强会计监督，制定了《预算管理辦法》，认真编制财务计划指标，规范各种费用开支标准，严格成本管理和考核，有效规范了预算管理和开支审批权限，保证了各项资金的安全运作。

1、资金管理制度

为了强化公司内部资金管理，依据《中华人民共和国会计法》、国务院《现金管理暂行条例》、中国人民银行《支付结算办法》、财政部等五部委《企业内部控制应用指引第6号—资金活动》、公司《会计核算办法》，公司制定了《中国国际贸易中心股份有限公司内部会计控制规范--货币资金》、《内部会计控制规范--付款》、《内部会计控制规范--收款》等规章制度，规范和明确了资金管理中的账户结算、收付款、存贷款等业务的操作流程和具体要求，制订了岗位工作标准，为公司集中使用和调度资金制定了统一的管理要求。此外，通过对库存现金、银行存款以及其他货币资金的集中管理、监督、考核，优化资金配置，服务公司战略发展，降低资金成本、提高公司经济效益，规范资金运作，规避资金风险，降低资金余额，提高资金使用效益。公司财务部是公司资金管理的主管部门，负责公司所有资金往来业务的管理，统一合理安排资金计划，集中管理收付款业务及账户存款，制定各项资金业务的管理制度，对管理制度的执行情况进行检查和考核。

2、预算管理制度

为促进企业建立、健全内部约束机制，进一步规范企业财务管理行为，推动企业加强预算管理，根据财政部颁发的《关于企业实行财务预算管理的指导

意见》和公司实施全面预算管理的要求，结合公司实际情况制定本制度。预算管理是规范年度经营预算编制、审批、执行、分析、考核等各环节的工作，包括各部门和公司整体的年度出租假设、损益预算、资本性支出预算及公司现金流量预测，预测数据按月编制。财务部预算主要拟订财务预算的编制纲要，督促各有关部门及时提供其他部门编制预算所需的有关信息资料，保证预算编制的进度，汇总财务预算管理的具体措施和办法，提供预算执行情况分析报告，督促企业完成财务预算目标。

3、对外投资管理制度

公司为加强对外投资管理、防范对外投资风险、保障对外投资安全，公司建立了投资管理制度。公司有关归口部门对拟投资的项目进行市场前景、所在行业的成长性、相关政策法规是否存在对该项目已有或潜在的限制、公司能否获得与项目成功要素相应的关键能力、公司是否能筹集到项目投资所需资源、项目竞争情况、项目是否与公司长期战略相吻合等方面进行评估。同时，根据《中国国际贸易中心股份有限公司职权及批准权限手册》，短期或长期投资人民币4亿元以上的，须总经理建议、董事会或股东大会批准；重大收购项目、出售资产，需股东大会批准。

4、对外担保制度

为规范公司对外担保行为，有效控制公司对外担保风险，保证公司资产安全，根据国家有关法律、法规及上海证券交易所《股票上市规则》和《公司章程》的有关规定，公司制订了《对外担保管理办法》，该规定明确了对外担保的审批程序、审批权限、信息披露、责任追究等方面。公司所有对外担保事项必须提交董事会审议，董事会权限范围内的担保事项必须经全体董事三分之二通过。对外担保必须订立书面担保合同。担保合同必须符合有关法律、法规的规定。公司对于担保事项的披露内容，除按照应当披露的交易披露有关内容外，还应当包括截至披露日公司及控股子公司对外担保总额、公司对控股子公司提供的担保的总额、上述数额分别占公司最近一期经审计净资产的比例。

5、关联交易管理制度

为进一步规范公司的关联交易，提高公司规范运作水平，保护公司和全体股东的合法权益，根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号<年度报告的内容与格式>》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》和《公司章程》等规定，公司制订了《关联交易管理办法》，采取有效措施防止关联方以垄断采购和销售业务渠道等方式干预公司的经营，损害公司的利益。公司关联交易定价应当公允，除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定。公司对关联交易的决策权限及其批准程序有严格的限制：与关联自然人拟发生的交易金额在人民币30万元以上的关联交易（公司提供担保除外），应当及时披露；公司与关联法人拟发生的交易金额在人民币300万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的关联交易（公司提供担保除外），应当及时披露；交易（公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在人民币3000万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的重大关联交易提交董事会和股东大会审议，及时披露。拟发生重大关联交易的，应当提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构对交易标的出具的审计或者评估报告。

6、对外融资管理制度

为规范公司筹资行为，降低融资成本，减少筹资风险，提高资金效益，公司制定了完备的融资管理制度。公司对外融资主要包括银行借款、发行债券和发行股票。银行借款达到人民币4亿元以上，需要公司总经理建议、董事会或股东大会批准；公司发行债券或者股票时，需要公司总经理建议、董事会审议后报股东大会。对外融资方案获批后，由公司在批准的预算限额或在银行申请的授信额度内开展筹融资活动。

7、资金运营内控制度

为了确保资金的安全无损、提高资金的使用效益，建立健全收付制度，严格执行资金运营纪律，发行人特制定资金运营内控制度。在此制度的引导和规

范下，公司有关部门加强落实编制现金预算，对货币资金需要量、收付时间和金额、支付标准等进行严密控制；加强货币资金日常管理；建立货币资金收支两条线制度；建立严格的货币资金收支授权审批制度和职务分离制度；加强应收账款管理，减少坏账损失，及时回收货款；建立严密的资金收入控制程序，严格资金收入控制，保证收入货币资金的安全完整。

8、短期资金调度应急保证预案

为加强资金管理，防范资金风险，预防和处置在资金运营方面的突发事件，公司依据《中华人民共和国会计法》、国务院《现金管理暂行条例》、中国人民银行《支付结算办法》、财政部等五部委《企业内部控制应用指引第6号—资金活动》、公司《会计核算办法》，结合自身实际，制定短期资金调度应急保证预案。应急保证预案从组织指挥体系及职责，应急准备、响应和结束，以及应急资金的管理和监督等方面，对突然情况下短期资金调度提供指导。

（二）信息披露制度

公司已制定并实施《中国国际贸易中心股份有限公司信息披露事务管理制度》，规定了公司信息披露事务的管理原则、信息披露的内容和披露标准、信息披露责任人与工作职责、子公司信息披露管理和报告制度、信息披露程序、信息披露文件的存档与管理、信息披露责任的追究与处罚、保密措施、财务管理与会计核算的内部控制及监督机制、与投资者、中介机构、媒体的信息沟通制度。

（三）风险管理办法

中国国际贸易中心股份有限公司为了进一步规范管理，建立一套风险识别、评估、控制、监督的有效的风险管理机制，以确保实现公司的长期发展战略目标和近期的经营目标，根据《企业内部控制基本规范》特制订了《中国国际贸易中心股份有限公司风险管理办法》，根据办法规定了风险的定义、风险管理的目标，由公司董事会负责内部控制的建立健全和有效实施，对公司风险管理和控制承担责任，并规定了风险的识别、风险的评估和预警、风险应对政策、风险缓释、转移和补救等制度。

（四）突发事件应急管理制度

在突发事件应急方面，发行人制定了《火警紧急行动预案》、《防爆预案》和《处置暴力突发事件应急预案》，针对发行人经营业态的特点，从多个方面开展突发事件应急管理。其中，《火警紧急行动预案》根据国家消防法律、法规和北京市有关规定，结合公司实际，明确了小火扑救，大火通知、部署与救灾，消防疏散等火警紧急行动指南，充分发挥各相关部门协同作战的能力，提高处置水平，迅速组织灭火救灾工作，最大限度地减少人员伤亡和财产损失，维护企业正常经营秩序。《防爆预案》为有效应对在国贸中心所辖区域发生的紧急防爆事件而设置。预案明确了事件发生后现场指挥部与五个应急处置小组的设置与职责，提供了不同情况案件的现场处理程序以及善后措施，最大程度地预防和减少事件造成的损害，维护国贸中心正常经营秩序。《处置暴力突发事件应急预案》依据国家突发公共事件总体应急预案，国家相关法律、法规及北京市公安局有关规定依法实施。预案规定了统一指挥、分级负责、快速反应、协同应对的工作原则，规定了防爆预防机制与器材配置的要求，规定了在案件发生时领导小组与应急处置小组的结构与职责。发行人的突发事件应急管理制度完善，遵守相关法律法规并符合其经营特点，为提高国贸中心处置突发事件的能力提供了有力保障，最大程度地预防和减少突发事件及其造成的损害，保障公众的生命财产安全，维护国贸中心正常经营秩序安全和社会稳定。

八、发行人主营业务情况

（一）公司经营范围及主要产品的用途

1、发行人经营范围：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。）

2、主要产品和服务的用途：公司主要从事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，高档酒店经营，大型展览及配套服务及停车设施服务等。

（二）公司主营业务概况

公司和控股股东国贸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。

经过三十多年的发展，中国国际贸易中心已成为总体占地面积达到 17 公顷、总建筑面积超过 110 万平方米的具有国际一流水准的现代化商务中心，是展示中国对外开放政策和从事国际交流活动的重要窗口。以中国国际贸易中心为中心的北京商务中心区（CBD），已经形成了一个极具活力的经济商圈，辐射带动了周边经济的快速发展。独具特色的国贸发展模式和品牌成长经历，已经成为中国大型商务服务企业成功的典范。

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。

1、最近三年及一期公司主营业务收入明细构成情况：

单位：万元

名称	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
物业租赁及管理服务	69,855.21	250,879.86	227,285.12	195,829.93
写字楼租赁	38,735.27	156,254.36	137,320.95	120,891.39
商城租赁	22,983.34	66,316.20	53,392.74	43,097.03

公寓租赁	-	1,363.00	11,627.44	12,788.26
其他业务	8,136.60	26,946.30	24,943.99	19,053.26
酒店经营	15,720.15	66,196.96	49,360.99	39,109.85
合计	85,575.37	317,076.82	276,646.11	234,939.79

2、最近三年及一期公司主营业务成本（合并财务报表口径）明细构成情况：

单位：万元

名称	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
物业租赁及管理服务	24,241.24	92,565.39	85,060.30	68,566.64
写字楼租赁	8,045.88	33,827.85	28,335.32	24,970.20
商城租赁	5,899.24	22,292.79	19,044.36	13,805.20
公寓租赁	15.34	1,127.55	4,268.08	4,490.80
其他业务	10,280.78	35,317.20	33,412.54	25,300.44
酒店经营	15,293.16	61,034.39	48,899.37	36,311.98
合计	39,534.40	153,599.78	133,959.67	104,878.62

3、最近三年及一期公司主营业务毛利润及主营业务毛利率情况：

单位：万元

产品类别	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)
物业租赁及管理服务	45,613.97	65.30	158,314.47	63.10	142,224.82	62.58	127,263.29	64.99
写字楼租赁	30,689.39	79.23	122,426.51	78.35	108,985.63	79.37	95,921.19	79.34
商城租赁	17,084.10	74.33	44,023.41	66.38	34,348.38	64.33	29,291.83	67.97
公寓租赁	-15.34	-	235.45	17.27	7,359.36	63.29	8,297.46	64.88
其他业务	-2,144.18	-26.35	-8,370.90	-31.07	-8,468.55	-33.95	-6,247.18	-32.79
酒店经营	426.99	2.72	5,162.57	7.80	461.62	0.94	2,797.87	7.15
合计	46,040.97	53.80	163,477.05	51.56	142,686.44	51.58	130,061.17	55.36

2016年度、2017年度、2018年度及2019年1-3月，发行人实现营业收入分别为234,939.79万元、276,646.11万元、317,076.82万元和85,575.37万元，呈逐年递增趋势。发行人营业收入来源于物业租赁及管理服务板块和酒店经营

业务板块。其中，物业租赁及管理服务板块 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月营业收入分别为 195,829.93 万元、227,285.12 万元、250,879.86 万元和 69,855.21 万元，占营业总收入的比例分别为 83.35%、82.16%、79.12% 和 81.63%，公司物业租赁及管理服务板块收入逐年递增，主要系国贸写字楼平均租金增长、平均出租率持续保持较高水平及国贸三期 B 阶段物业及东楼商城陆续投入运营带动收入不断攀升。酒店经营业务板块 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月营业收入分别为 39,109.85 万元、49,360.99 万元、66,196.96 万元和 15,720.15 万元，占营业总收入的比例分别为 16.65%、17.84%、20.88% 和 18.37%。发行人酒店经营板块营业收入呈上升趋势，主要系 2017 年新国贸饭店投入运营从而公司酒店业务收入有所增加。

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月，发行人营业成本分别为 104,878.62 万元、133,959.67 万元、153,599.77 万元和 39,534.40 万元。其中，物业租赁及管理服务板块 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月营业成本分别为 68,566.64 万元、85,060.30 万元、92,565.39 万元和 24,241.24 万元，占总营业成本的比例分别为 65.38%、63.50%、60.26% 和 61.32%，规模上呈逐年上升趋势，与营业收入变化趋势一致。发行人酒店经营板块 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月月营业成本分别为 36,311.98 万元、48,899.37 万元、61,034.39 万元和 15,293.16 万元，占总营业成本的比例分别为 34.62%、36.50%、39.74% 和 38.68%，总体较为稳定。

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月，发行人毛利润分别为 130,061.16 万元、142,686.44 万元、163,477.05 万元和 46,040.97 万元，发行人综合毛利率分别为 55.36%、51.58%、51.56% 和 53.80%，变化不大，公司总体营业情况表现优异。其中，物业租赁及管理服务板块 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月毛利润分别为 127,263.29 万元、142,224.82 万元、158,314.47 万元和 45,613.97 万元，占总营业毛利润的比例分别为 97.85%、99.68%、96.84% 和 99.07%，毛利率分别为 64.99%、62.58%、63.10% 和 65.30%，占公司盈利的绝对比例，是发行人毛利润的主要来源。物业租赁及管理服务板块中，写字楼租赁和商城租赁的毛利率有所波动但仍维持在较高水平；2018 年度公寓租赁的毛利率相比 2017 年度有大幅下跌，主要是由于 2018 年公寓停业

进行装修改造所致；其他业务成本中包含未分摊的公司维修保养费用，毛利率为负。总体来看，由于该板块营业收入不断增长，成本控制良好，因此毛利润逐年提升，发行人最主要业务板块的盈利能力较强，为债务足额偿付的有力保障。

酒店经营板块 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月毛利润分别为 2,797.87 万元、461.62 万元、5,162.57 万元和 426.99 万元。近三年及一期，随着酒店市场化运营转型，以及北京第三产业，特别是金融、创新科技和信息技术产业的强势发展和中国旅游业的蓬勃发展，北京市高端酒店平均出租率有所回升，发行人酒店经营业务经营情况良好。其中，2017 年度酒店经营板块毛利润有较大幅度下降主要系新国贸饭店于 2017 年 5 月起投入运营，相关费用有所增加而营业收入尚未形成规模效应。2018 年度发行人酒店经营板块毛利润明显上升。

（三）发行人主营业务经营情况

1、物业租赁与管理服务

发行人的物业及租赁业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、展览业务等。2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月，物业租赁与管理服务板块业务实现收入分别为 195,829.93 万元、227,285.12 万元、250,879.86 万元和 69,855.21 万元，占总营业收入的比例为 83.35%、82.16%、79.12%和 81.63%。其中，写字楼租赁业务占比较大，近三年及一期占整个物业及租赁板块营业收入的比例分别为 61.73%、60.42%、62.28%和 55.45%。物业及租赁业务板块 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月营业成本分别为 68,566.64 万元、85,060.30 万元、92,565.39 万元和 24,241.24 万元，占总营业成本的比例分别为 65.38%、63.50%、60.26%和 61.32%。2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月毛利润分别为 127,263.29 万元、142,224.82 万元、158,314.47 万元和 45,613.97 万元，占总毛利润的比例分别为 97.85%、99.68%、96.84%和 99.07%，其中写字楼租赁业务对该板块毛利润的贡献最大。2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月物业及租赁业务板块毛利率分别为 64.99%、62.58%、63.10%

和 65.30%。

发行人物业及租赁管理板块营业收入呈不断增长的趋势，占发行人主营业务收入的比重最大，是发行人最重要的一块业务。从出租率和租金来看，报告期内，国贸写字楼、商城保持高出租率，写字楼、公寓租金水平呈上升趋势。租金的提升与较高水平的出租率使物业租赁及管理服务板块收入不断增长，而此板块成本中最重要的一部分为房屋和土地的折旧与摊销，相对固定，因此毛利润持续上升，毛利率一直维持在比较高的水平。报告期内写字楼、商城、公寓的租金详细情况如下表所示：

平均租金（元/平方米*每月）

	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
写字楼	630	621	587	586
商城	951	818	768	905
公寓	-	246	243	236

报告期内写字楼、商城、公寓的出租率详细情况如下表所示：

	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
写字楼	95.1%	96.7%	96.2%	98.1%
商城	93.1%	89.4%	86.1%	83.9%
公寓	-	36.2%	78.1%	87.5%

2、酒店经营

2016年度、2017年度、2018年度及2019年1-3月，酒店经营业务实现收入分别为39,109.85万元、49,360.99万元、66,196.96万元和15,720.15万元，占总营业收入的比例为16.65%、17.84%、20.88%和18.37%。营业成本分别为36,311.98万元、48,899.37万元、61,034.39万元和15,293.16万元，占总营业成本的比例分别为34.62%、36.50%、39.74%和38.68%。2016年度、2017年度、2018年度及2019年1-3月毛利润分别为2,797.87万元、461.62万元、5,162.57万元和426.99万元，占总毛利润的比例分别为2.15%、0.32%、3.16%和0.93%。2016年度、2017年度、2018年度及2019年1-3月毛利率分别为7.15%、0.94%、7.80%和2.72%。2018年度、2017年度公司酒店经营业务收入分别较上一年度增长34.11%、26.21%，主要原因是2017年5月新国贸饭店开始运营。

近三年及一期，随着酒店市场化运营转型，以及北京第三产业，特别是金融、创新科技和信息技术产业的强势发展和中国旅游业的蓬勃发展，北京市高

端酒店平均出租率有所回升，发行人酒店经营业务经营情况良好。其中，2017年度酒店经营板块毛利润有较大幅度下降主要系新国贸饭店于2017年5月投入运营，初期成本费用相对较高，收入需逐步增长所致。2018年度发行人酒店经营板块毛利润明显上升，主要系新国贸饭店于2017年5月开始投入运营，使得营业收入增加所致。

最近三年及一期，公司酒店经营板块营业情况及占比如下表所示：

单位：万元

	2019年 1-3月	占比 (%)	2018 年度	占比 (%)	2017 年度	占比 (%)	2016 年度	占比 (%)
营业收入	15,720.15	18.37	66,196.96	20.88	49,360.99	17.84	39,109.85	16.65
营业成本	15,293.16	38.68	61,034.39	39.74	48,899.37	36.50	36,311.98	34.62
毛利润	426.99	0.93	5,162.57	3.16	461.62	0.32	2,797.87	2.15
毛利率 (%)	2.72	-	7.80	-	0.94	-	7.15	-

第四节 财务会计信息

以下信息主要摘自公司财务报告，投资者如需了解公司的详细财务状况，请参阅公司2016年度、2017年度和2018年度经审计的财务报告及2019年1-3月未经审计的财务报表。本节的财务会计数据及有关指标反映了公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量情况。

发行人2016年度财务报告经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了普华永道中天审字(2017)第10073号标准无保留意见的审计报告。发行人2017年度财务报告经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了普华永道中天审字(2018)第10073号标准无保留意见的审计报告。发行人2018年度财务报告经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了普华永道中天审字(2019)第10073号标准无保留意见的审计报告。发行人2019年一季度财务报告为未经审计合并口径。

发行人财务报表以发行人持续经营假设为基础，除特别说明外，本节进行的财务分析以非模拟财务报表为基础。

一、最近三年及一期财务会计资料

(一) 最近三年及一期合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：				
货币资金	84,753.31	54,274.83	94,144.60	42,374.96
应收票据及应收账款	38,699.91	32,578.65	29,926.03	14,429.39
预付款项	1,679.09	2,766.49	2,312.48	2,748.04
其他应收款	1,573.73	1,317.47	1,016.44	1,107.24
存货	3,000.02	2,941.06	2,522.05	2,259.57
其他流动资产	1,459.10	1,560.62	834.91	541.80
流动资产合计	131,165.16	95,439.12	130,756.51	63,461.00
非流动资产：				

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
长期股权投资	1,412.97	1,294.88	845.01	717.18
投资性房地产	744,134.92	741,490.43	747,252.48	735,172.55
固定资产	193,824.38	197,158.35	209,450.07	109,622.24
在建工程	-	-	119.60	101,830.46
无形资产	52,188.21	52,574.78	54,121.10	85,612.08
长期待摊费用	13,092.15	13,661.99	15,584.43	17,291.90
递延所得税资产	6,419.72	6,363.49	5,682.94	5,705.52
其他非流动资产	1,591.74	1,289.74	2,789.80	1,434.15
非流动资产合计	1,012,664.08	1,013,833.66	1,035,845.42	1,057,386.09
资产总计	1,143,829.24	1,109,272.78	1,166,601.93	1,120,847.09
流动负债：				
应付票据及应付账款	2,007.04	2,297.57	3,150.13	2,390.16
预收款项	14,140.94	14,815.21	11,956.48	6,042.48
应付职工薪酬	4,531.34	9,165.49	8,434.60	7,019.81
应交税费	10,805.12	2,545.14	1,747.75	2,074.07
其他应付款	127,590.36	120,218.44	130,494.24	139,695.34
一年内到期的非流动负债	49,999.30	49,999.30	39,890.00	49,900.00
其他流动负债	-	-	49,962.22	49,906.11
流动负债合计	209,074.09	199,041.15	245,635.43	257,027.97
非流动负债：				
长期借款	218,000.00	218,000.00	224,000.00	210,373.64
应付债券	-	-	49,999.30	39,770.00
非流动负债合计	218,000.00	218,000.00	273,999.30	250,143.64
负债合计	427,074.09	417,041.15	519,634.73	507,171.61
股东权益：				
股本	100,728.25	100,728.25	100,728.25	100,728.25
资本公积	187,251.86	187,251.86	187,251.86	187,251.86
盈余公积	50,364.13	50,364.13	50,364.13	50,364.13
未分配利润	378,144.51	353,640.62	308,408.53	275,146.33
归属于上市公司股东权益合计	716,488.75	691,984.86	646,752.77	613,490.57
少数股东权益	266.40	246.77	214.43	184.91

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
股东权益合计	716,755.15	692,231.63	646,967.20	613,675.48
负债及股东权益总计	1,143,829.24	1,109,272.78	1,166,601.93	1,120,847.09

2、合并利润表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	85,575.37	317,076.82	276,646.11	234,939.79
减：营业成本	39,534.40	153,599.77	133,959.67	104,878.62
税金及附加	7,468.82	28,771.93	26,154.49	16,839.54
销售费用	1,328.28	8,696.19	9,477.37	5,448.61
管理费用	1,900.20	8,600.14	11,085.72	8,236.53
财务费用	3,202.88	14,457.60	14,155.79	7,841.31
其中：利息费用	3,180.91	14,502.54	14,213.64	7,890.73
利息收入	78.31	487.36	431.65	356.96
加：其他收益	-	2,068.40	41.07	-
投资收益	164.12	1,122.66	866.79	141.41
其中：对联营企业的投资收益	58.09	359.87	127.83	99.47
二、营业利润	32,304.91	106,142.24	82,720.94	91,836.57
加：营业外收入	408.20	1,610.47	2,634.71	596.10
减：营业外支出	33.06	4,172.40	455.28	574.04
三、利润总额	32,680.05	103,580.32	84,900.37	91,858.63
减：所得税费用	8,156.53	26,032.84	21,340.18	23,167.14
四、净利润	24,523.52	77,547.47	63,560.19	68,691.49
按经营持续性分类				
持续经营净利润	24,523.52	77,547.47	63,560.19	68,691.49
按所有权归属分类				
归属于上市公司股东的净利润	24,503.89	77,465.13	63,480.67	68,634.04
少数股东损益	19.63	82.34	79.52	57.45
五、每股收益				
基本和稀释每股收益(元)	0.24	0.77	0.63	0.68
六、其他综合收益	-	-	-	-
七、综合收益总额	24,523.52	77,547.47	63,560.19	68,691.49
归属于上市公司股东的综合收益总额	24,503.89	77,465.13	63,480.67	68,634.04

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
归属于少数股东的综合收益总额	19.63	82.34	79.52	57.45

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	83,434.98	335,909.50	282,582.03	245,551.80
收到其他与经营活动有关的现金	2,944.79	8,404.02	13,941.67	9,844.92
经营活动现金流入小计	86,379.77	344,313.52	296,523.70	255,396.72
购买商品、接受劳务支付的现金	13,065.90	63,833.69	53,963.47	41,485.30
支付给职工以及为职工支付的现金	15,051.13	41,950.83	37,275.55	29,829.03
支付的各项税费	10,648.70	67,228.52	57,869.87	47,816.19
支付其他与经营活动有关的现金	3,978.74	26,849.52	26,865.17	24,475.81
经营活动现金流出小计	42,744.47	199,862.56	175,974.07	143,606.32
经营活动产生的现金流量净额	43,635.30	144,450.95	120,549.64	111,790.40
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	34,000.00	160,500.00	199,600.00	15,500.00
取得投资收益所收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10.79	86.66	14.24	32.69
收到其他与投资活动有关的现金	106.03	762.79	738.96	41.94
投资活动现金流入小计	34,116.82	161,349.45	200,353.20	15,574.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-9,467.90	-38,742.97	-38,107.26	-97,796.07
投资支付的现金	34,000.00	160,590.00	199,600.00	15,500.00
投资活动现金流出小计	43,467.90	199,332.97	237,707.26	113,296.07
投资活动产生的现金流量净额	-9,351.08	-37,983.52	-37,354.05	-97,721.44
三、筹资活动产生的现				

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
现金流量				
取得借款收到的现金	-	-	33,134.44	80,373.64
发行债券收到的现金	-	-	49,850.00	49,850.00
筹资活动现金流入小计	-	-	82,984.44	130,223.64
偿还债务支付的现金	-	96,000.00	69,508.78	113,275.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,500.23	48,808.94	46,021.65	35,658.56
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	50.00	50.00	50.00
筹资活动现金流出小计	2,500.23	144,808.94	115,530.43	148,934.18
筹资活动产生的现金流量净额	-2,500.23	-144,808.94	-32,545.99	-18,710.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.11	16.53	-14.64	8.32
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	31,783.87	-38,324.97	50,634.95	-4,633.25
加：期初现金及现金等价物余额	43,966.98	82,291.95	31,657.00	36,290.26
六、期末现金及现金等价物余额	75,750.85	43,966.98	82,291.95	31,657.00

（二）最近三年及一期母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：				
货币资金	64,158.92	33,030.96	73,423.20	23,822.24
应收票据及应收账款	35,346.34	28,914.90	27,229.14	13,276.80
预付款项	874.18	1,889.24	1,679.22	2,303.36
其他应收款	1,078.67	928.67	757.36	616.89
存货	2,993.57	2,931.51	2,491.58	2,251.35
其他流动资产	1,459.10	1,560.62	834.91	572.52
流动资产合计	105,910.78	69,255.91	106,415.41	42,843.15
非流动资产：				
长期股权投资	3,236.86	3,182.93	2,795.01	2,667.18
投资性房地产	744,134.92	741,490.43	747,252.48	735,172.55
固定资产	193,416.79	196,719.49	208,999.70	109,312.85
在建工程	-	-	119.60	101,830.46

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
无形资产	52,188.21	52,574.78	54,121.10	85,612.08
长期待摊费用	13,092.15	13,661.99	15,584.43	17,291.90
递延所得税资产	6,349.65	6,349.65	5,672.24	5,678.47
其他非流动资产	1,591.74	1,289.74	2,789.80	1,434.15
非流动资产合计	1,014,010.31	1,015,269.01	1,037,334.34	1,058,999.65
资产总计	1,119,921.09	1,084,524.92	1,143,749.75	1,101,842.80
流动负债：				
应付票据及应付账款	1,811.98	1,975.58	2,207.59	1,457.30
预收款项	11,151.05	11,799.51	11,050.12	4,920.60
应付职工薪酬	4,063.52	7,597.03	7,023.54	5,899.04
应交税费	10,314.00	2,091.17	1,653.44	1,808.18
其他应付款	112,299.97	105,080.71	114,487.59	126,959.49
一年内到期的非流动负债	49,999.30	49,999.30	39,890.00	49,900.00
其他流动负债	-	-	49,962.22	49,906.11
流动负债合计	189,639.83	178,543.30	226,274.49	240,850.71
非流动负债：				
长期借款	218,000.00	218,000.00	224,000.00	210,373.64
应付债券	-	-	49,999.30	39,770.00
非流动负债合计	218,000.00	218,000.00	273,999.30	250,143.64
负债合计	407,639.83	396,543.30	500,273.79	490,994.35
股东权益：				
股本	100,728.25	100,728.25	100,728.25	100,728.25
资本公积	187,250.19	187,250.19	187,250.19	187,250.19
盈余公积	50,364.13	50,364.13	50,364.13	50,364.13
未分配利润	373,938.69	349,639.05	305,133.39	272,505.87
归属于上市公司股东权益合计	712,281.27	687,981.63	643,475.96	610,848.44
少数股东权益				
股东权益合计	712,281.27	687,981.63	643,475.96	610,848.44
负债及股东权益总计	1,119,921.09	1,084,524.92	1,143,749.75	1,101,842.80

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	78,574.34	294,609.20	255,481.55	218,781.08
减：营业成本	32,848.10	133,549.39	114,909.29	90,100.22
税金及附加	7,433.39	28,671.77	26,085.28	16,463.13
销售费用	1,324.06	8,757.66	9,533.93	5,486.45

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
管理费用	1,900.20	8,652.49	11,143.77	8,894.76
财务费用	3,211.02	14,483.49	14,181.37	7,865.31
其中：利息费用	3,180.91	14,502.54	14,213.64	-
利息收入	69.04	456.37	402.91	-
加：其他收益	-	2,014.91	41.07	-
投资收益	148.05	2,145.57	1,740.27	1,133.47
其中：对联营企业的投资收益	53.93	387.92	127.83	99.47
二、营业利润	32,005.62	104,654.88	81,409.27	91,104.69
加：营业外收入	408.17	1,604.35	2,626.78	595.69
减：营业外支出	32.25	4,170.47	454.82	574.04
三、利润总额	32,381.54	102,088.76	83,581.23	91,126.33
减：所得税费用	8,081.90	25,350.05	20,735.24	22,618.38
四、净利润	24,299.64	76,738.71	62,845.99	68,507.96
按经营持续性分类				
持续经营净利润	24,299.64	76,738.71	62,845.99	68,507.96
按所有权归属分类				
归属于上市公司股东的净利润	24,299.64	76,738.71	62,845.99	68,507.96
少数股东损益	-	-	-	-
五、每股收益				
基本和稀释每股收益	-	-	-	-
六、其他综合收益	-	-	-	-
七、综合收益总额	24,299.64	76,738.71	62,845.99	68,507.96
归属于上市公司股东的综合收益总额	24,299.64	76,738.71	62,845.99	68,507.96
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	75,809.09	311,398.65	263,055.33	227,461.14
收到其他与经营活动有关的现金	1,630.19	5,957.80	10,593.98	7,684.78
经营活动现金流入小计	77,439.28	317,356.44	273,649.31	235,145.92
购买商品、接受劳务支	9,561.23	54,260.97	46,757.91	36,487.16

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
付的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	10,967.44	30,679.81	27,112.83	20,309.73
支付的各项税费	9,971.87	64,608.58	54,848.44	45,791.88
支付其他与经营活动有关的现金	3,950.70	26,679.73	26,532.15	22,877.39
经营活动现金流出小计	34,451.25	176,229.09	155,251.33	125,466.16
经营活动产生的现金流量净额	42,988.03	141,127.35	118,397.99	109,679.75
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	30,000.00	145,000.00	175,000.00	-
取得投资收益所收到的现金	-	1,050.00	950.00	1,034.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10.79	85.86	14.22	26.73
收到其他与投资活动有关的现金	94.12	707.65	662.45	-
投资活动现金流入小计	30,104.91	146,843.51	176,626.67	1,060.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,464.64	38,620.70	37,913.05	97,588.99
投资支付的现金	30,000.00	145,000.00	175,000.00	-
投资活动现金流出小计	39,464.64	183,620.70	212,913.05	97,588.99
投资活动产生的现金流量净额	-9,359.73	-36,777.18	-36,286.38	-96,528.26
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	-	-	33,134.44	80,373.64
发行债券收到的现金	-	-	49,850.00	49,850.00
筹资活动现金流入小计	-	-	82,984.44	130,223.64
偿还债务支付的现金	-	96,000.00	69,508.78	113,275.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,500.23	48,758.94	45,971.65	35,608.56
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	2,500.23	144,758.94	115,480.43	148,884.18
筹资活动产生的现金流量净额	-2,500.23	-144,758.94	-32,495.99	-18,660.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.11	16.53	-14.64	8.32

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	31,127.95	-40,392.24	49,600.96	-5,500.72
加：期初现金及现金等价物余额	33,030.96	73,423.20	23,822.24	29,322.96
六、期末现金及现金等价物余额	64,158.92	33,030.96	73,423.20	23,822.24

注：因财务报表科目重分类原因导致2016年部分财务科目数据出现调整。

二、最近三年合并财务报表范围情况

截至2019年3月31日，发行人合并报表范围情况如下：

单位名称	持股比例	是否纳入合并报表范围
国贸物业酒店管理有限公司	95%	是
北京国贸国际会展有限公司	100%	是

报告期内，公司合并财务报表范围未发生变化。

三、最近三年及一期的主要财务指标

近三年及一期合并报表口径主要财务指标如下：

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
流动比率（倍）	0.63	0.48	0.53	0.25
速动比率（倍）	0.61	0.46	0.52	0.24
资产负债率（%）	37.34	37.60	44.54	45.25
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
EBITDA 利息倍数（倍）	-	10.91	8.26	7.99
应收账款周转率（次）	2.40	10.15	12.47	16.44
存货周转率（次）	13.31	56.23	56.03	45.58
总资产周转率（次）	0.08	0.28	0.24	0.22
毛利率（%）	53.80	51.56	51.58	55.36
净利率（%）	28.66	24.46	22.98	29.24
净资产收益率（%）	3.48	11.57	10.07	11.65

注：1、上述财务指标的计算方法如下：

(1) 流动比率 = 流动资产 / 流动负债；

(2) 速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债；

- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额;
- (4) EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）;
- (5) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额;
- (6) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息;
- (7) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额;
- (8) 存货周转率=营业成本/存货平均余额;
- (9) 总资产周转率=营业收入/资产总额平均余额;
- (10) 毛利率=毛利润/营业收入;
- (11) 销售净利率=净利润/营业收入;
- (12) 净资产收益率=净利润/（期初净资产+期末净资产）/2;
- (13) 2019年一季度的财务指标未进行年化处理;

第五节 募集资金运用

一、公司债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及资金需求状况，经公司董事会审议通过，并经中国证监会证件许可【2019】1595号核准，公司申请公开发行不超过人民币5亿元（含）的公司债券。本期债券期限为不超过5年（含5年），可以为单一期限品种或多种期限的混合品种。本期债券所募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还发行人到期债务。

二、本次债券募集资金使用计划

本期债券发行规模不超过5亿元（含5亿元），本期债券所募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还发行人到期债务。因发行人已于2019年8月20日用自有资金偿付了“14国贸01”公司债的本金及利息，故本期债券所募集资金扣除发行费用后将用于置换发行人偿付“14国贸01”公司债本息所支付的自有资金。具体明细如下：

单位：亿元

公司债券明细	兑付日	票面利率	申报时 余额	当期 余额	当期 利息	拟用募集资金置 换自有资金支付 的到期本金及利 息
14 国贸 01	2019-08- 20	5.50%	5.00	4.999	0.275	5.00
合计	-	-	5.00	4.999	0.275	5.00

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次债券发行是公司通过资本市场直接融资渠道募集资金，加强资产负债结构管理的重要举措之一，通过本次发行，公司的资产负债期限结构得以优化，融资渠道获得进一步拓展，为公司的业务发展以及盈利增长奠定了良好的基础。

本次发行公司债券募集资金运用对公司财务状况将产生如下影响：

（一）对发行人负债结构的影响

本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，由于募集资金全部用于置换发行人偿付“14 国贸 01”公司债本息所支付的自有资金，且存续公司债券记在应付债券科目下，债券发行对发行人负债结构无影响。

（二）对公司财务成本的影响

公司日常生产经营资金需求量较大，本次发行固定利率的公司债券，有利于公司锁定财务成本，避免由于贷款利率波动带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

综上所述，本次债券募集资金运用可有效降低公司资金成本，优化公司债务结构，降低公司财务风险，为公司业务发展提供中长期流动资金支持，进而提高公司盈利能力。

四、发行人关于本次债券募集资金的承诺

对于本次债券的募集资金用途，发行人已出具相关承诺：

（一）本次债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，并将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不转借他人使用，不用于非生产性支出；

（二）本次债券募集资金不得直接或间接用于购置土地。

（三）公司将建立切实有效的募集资金监管和隔离机制，严格按照募集说明书中披露的募集资金投向使用募集资金，根据《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等的约定和规定使用募集资金并接受债券受托管理人的持续监督。

第六节 备查文件

一、备查文件

- 1、发行人2016年、2017年、2018年的财务报告及审计报告，2019年一季度未经审计的财务报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、资信评级机构出具的资信评级报告；
- 5、中国国际贸易中心股份有限公司2019年公开发行公司债券债券持有人会议规则；
- 6、中国国际贸易中心股份有限公司2019年公开发行公司债券之受托管理协议。

二、查阅时间及地点

（一）查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日9:00-11:30，14:00-16:30。

（二）查阅地点

1、发行人：中国国际贸易中心股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街1号

联系人：廖哲

电话：010-65052288

传真：010-65053862

公司网站：<http://www.cwtc.com>

2、主承销商、受托管理人：华泰联合证券有限责任公司

法定代表人：江禹

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

联系人：冯博

联系地址：北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦A座3层

电话：010-56839300

传真：010-56839400

投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《中国国际贸易中心股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）募集说明书摘要》之签章页）

中国国际贸易中心股份有限公司



2019年 9月 15日