



# 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)上市公告书

## 第一章节 重要提示

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“本公司”)董事会成员已批准本上市公告书,确认其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性负个别和连带的责任。  
上海证券交易所(以下简称“上交所”)对本期债券上市的核准,不表明对该债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险,由购买债券的投资者自负。  
发行人本期债券评级为AA+,本期债券上市前,发行人最近一期的净资产为4,971,956千元(2014年6月30日未经审计的合并报表口径归属于母公司所有者权益),本期债券上市前,本公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为300,644千元(2011年、2012年及2013年经审计的合并报表口径归属于母公司所有者的净利润平均值),预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。

## 第二节 发行简介

### 一、发行人基本信息

公司法定中文名称:	中国国际贸易中心股份有限公司
公司英文名称:	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
债券上市交易场所:	上海证券交易所
法定代表人:	黄敬甫
公司首次上市登记日期:	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

### 二、发行人基本情况

#### (一) 行业主营业务基本情况

本公司经营范围为:许可经营项目:展览服务;有效期至2015年01月09日);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,有效期至2014年07月23日);游泳馆(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2014年07月23日);餐饮服务(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,经营范围和有效期限以餐饮服务许可证为准);图书、报纸、期刊、电子出版物零售;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2015年12月31日);卷烟、雪茄烟的零售;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2014年11月26日);一般经营项目:写字楼、宾馆、公寓、商场、展览厅、会议厅、停机坪的出售服务;提供商品房、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;对外贸易信息咨询。

本公司的业务均依托中国国际贸易中心建筑群,中国国贸建筑群由公司和控股股东中国国贸集团有限公司共同拥有,位于北京CBD的核心地区,由写字楼、商场、酒店、公寓和展厅等高档商业建筑组成,是目前中国乃至全球规模最大、功能最全的高端商务服务综合体之一。

1997年国贸一期建成后,中国国贸中心建筑群总建筑面积已达到60万平方米。2006年6月,随着国贸二期工程的兴建,公司又步入了新的发展阶段,国贸三期工程的建设规模为40万平方米,分两个阶段实施。国贸二期A阶段工程已于2010年8月30日建成投入使用,建筑规模为29.7万平方米,其中高度为330米的“国贸大厦”为北京市最高建筑,由国际顶级甲级写字楼、超五星级国贸大酒店组成,裙楼为新建的国贸商城,国贸三期工程全部建成后,中国国贸中心建筑群将成为总体占地规划达到17.1万平方米,总建筑面积超110万平方米的超大规模商务服务综合体。

目前公司主营业务分为物业租赁及管理服务板块和经营服务板块,其中物业租赁及管理服务板块包括写字楼租赁、商务租赁、公寓租赁业务、展览业务以及公司从事的酒店管理业务,酒店经营板块包括五星级酒店的经营业务。

(二) 发行人设立情况

经本公司2000年9月1日召开的股东大会决议并经中国国家经济贸易委员会批准(体改生[1997]第161号),本公司由中国国际贸易中心有限公司整体发起设立,经中评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(国资评字[1997]第160号),有限公司发行人所占总资产为人民币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。经中国国家国有资产管理局批复(国资企改[1997]第118号),本公司所占总资产为人民币3,171,410,000股,股权设置为法人股。

(三) 发行人最近三年发行的股本变动情况

1998年9月,根据本公司1998年9月1日召开的股东大会决议并经中国国家经济贸易委员会批准(国资企改[1998]第601号),本公司由1998年6月30日为基准日进行资产重组,重组后本公司股本由人民币3,171,410,000元减至人民币64,000,000元,本公司于1998年9月24日完成了工商变更登记手续。

(四) 发行人公开发行股票并上市情况

本公司于1999年向社会公开发行人民币普通股(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,本公司总股本为800,000,000元。

(五) 发行人公开发行股票的股本变动情况

2006年10月30日,本公司完成向限售股东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。

(六) 发行人面临的风险

(一) 本期债券的投资风险

1. 利率风险  
受宏观经济运行状况、国家财政与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。由于本期债券采用固定利率且期限较长,对市场利率的敏感性较高,市场利率波动可能使本期债券持有人的实际投资收益具有一定的不确定性。

2. 偿付风险  
虽然本公司目前的资产质量、经营情况和财务状况良好,但在本期债券存续期内,如果由于宏观经济环境、国家相关政策、房地产业生产经营等内外因因素发生不能预测或不可控的变化,导致公司不能从新的还款来源中获得足额资金,则可能会影响本期债券本息到期时的按期兑付。

3. 本期债券安排和安排存在的风险  
尽管在本期债券发行时,本公司已根据实际情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息,但在本期债券存续期内,可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能充分或无法完全履行,进而影响本期债券持有人的利益。

4. 资信风险  
本公司目前资信状况良好,能够按时偿付债务本息,且公司在报告期内与主要客户发生的重要业务往来中,未曾发生过违约。在未来的业务经营中,本公司将秉承诚信经营的原则,严格履行所签订的合同、协议及其他承诺。但在本期债券存续期内,如果由于客户因素导致公司资信状况发生变化,将可能对本期债券持有人的利益受到不利影响。

5. 评级风险  
经联合信用评级有限公司(以下简称“联合评级”)综合评定,本公司主体长期信用等级为AA+,本期信用等级为AA+。但在本期债券存续期内,本公司无法保证主体信用评级和本期债券的信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低公司的主体信用评级和/或本期债券的信用评级,则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

(二) 本公司的主要风险

1. 财务风险  
(1) 本公司有息负债率较高的风险  
2014年6月30日,本公司持有的国贸三期B阶段地下部分的建设工程规划许可证,2014年至2016年,国贸三期B阶段工程的建设投入将进入高峰期,建设资金支出压力较大。同时,2015年12月23日,公司2005年获得“2006年中国国际贸易中心股份有限公司债券”(以下简称“06国贸债”)将到期付息,应付的本金及最后一期利息总额为10.46亿元。06国贸债由中国建设银行股份有限公司授出给中国建设银行股份有限公司北京市分行无条件可撤销的连带责任担保,预计到期不能偿付的风险很小。但总体来说,2014年至2016年内随着建设工程投入的增加,公司的负债水平还将进一步提高,利息支付支出也将进一步增加。

(2) 本公司2014年至2016年资金集中支出压力较大

2013年10月25日,本公司获得了国贸三期B阶段地下部分的建设工程规划许可证,2014年至2016年,国贸三期B阶段工程的建设投入将进入高峰期,建设资金支出压力较大。同时,2015年12月23日,公司2005年获得“2006年中国国际贸易中心股份有限公司债券”(以下简称“06国贸债”)将到期付息,应付的本金及最后一期利息总额为10.46亿元。06国贸债由中国建设银行股份有限公司授出给中国建设银行股份有限公司北京市分行无条件可撤销的连带责任担保,预计到期不能偿付的风险很小。但总体来说,2014年至2016年内随着建设工程投入的增加,公司的负债水平还将进一步提高,利息支付支出也将进一步增加。

(3) 国贸三期B阶段工程对公司的影响

国贸三期B阶段位于国贸三期建设用地东侧,北到光华路,东临三环北路,南至国贸二期用地,西与已建成的国贸三期A阶段相邻,将用地面积27.5万平方米,规划建筑面20余万平方米,设计内容包括购物中心、写字楼、酒店、商务休闲娱乐设施。项目总投资47亿元,预计2016年7月全面竣工开业。

(4) 国贸三期B阶段工程对公司的影响

近年来,中国经济已经由高速增长,进入一个高速增长阶段。本公司提供的主要是高档商务服务,包括高档写字楼、商场、公寓的出租以及高档酒店的经营,服务领域受经济周期的波动影响较大。若宏观经济大幅下滑的情况,则可能会影响公司写字楼、商场、公寓的出租率和租金水平以及酒店的经营造成一定影响,从而影响到公司的盈利能力。

(5) 本公司多种类业务的风险

本公司目前业务种类繁多,主要为高档商务服务为主,较少涉及业内的一体化服务领域。虽然在较好的经济形势下,高档商务服务领域有着较高的经营收益,但经济增长减缓对这一领域也有一定影响,尤其是房地产业的下滑,新的消费方式对公司的经营业务会产生一定的负面影响。

(6) 本公司业务调整及盈利能力的风险

近年来,中国经济已经由高速增长,进入一个高速增长阶段。本公司提供的主要是高档商务服务,包括高档写字楼、商场、公寓的出租以及高档酒店的经营,服务领域受经济周期的波动影响较大。若宏观经济大幅下滑的情况,则可能会影响公司写字楼、商场、公寓的出租率和租金水平以及酒店的经营造成一定影响,从而影响到公司的盈利能力。

(7) 本公司多种类业务的风险

本公司目前业务种类繁多,主要为高档商务服务为主,较少涉及业内的一体化服务领域。虽然在较好的经济形势下,高档商务服务领域有着较高的经营收益,但经济增长减缓对这一领域也有一定影响,尤其是房地产业的下滑,新的消费方式对公司的经营业务会产生一定的负面影响。

(8) 本公司业务调整及盈利能力的风险

近年来,中国经济已经由高速增长,进入一个高速增长阶段。本公司提供的主要是高档商务服务,包括高档写字楼、商场、公寓的出租以及高档酒店的经营,服务领域受经济周期的波动影响较大。若宏观经济大幅下滑的情况,则可能会影响公司写字楼、商场、公寓的出租率和租金水平以及酒店的经营造成一定影响,从而影响到公司的盈利能力。

(9) 本公司多种类业务的风险

本公司目前业务种类繁多,主要为高档商务服务为主,较少涉及业内的一体化服务领域。虽然在较好的经济形势下,高档商务服务领域有着较高的经营收益,但经济增长减缓对这一领域也有一定影响,尤其是房地产业的下滑,新的消费方式对公司的经营业务会产生一定的负面影响。

(10) 本公司业务调整及盈利能力的风险

近年来,中国经济已经由高速增长,进入一个高速增长阶段。本公司提供的主要是高档商务服务,包括高档写字楼、商场、公寓的出租以及高档酒店的经营,服务领域受经济周期的波动影响较大。若宏观经济大幅下滑的情况,则可能会影响公司写字楼、商场、公寓的出租率和租金水平以及酒店的经营造成一定影响,从而影响到公司的盈利能力。

(11) 本公司业务调整及盈利能力的风险

近年来,中国经济已经由高速增长,进入一个高速增长阶段。本公司提供的主要是高档商务服务,包括高档写字楼、商场、公寓的出租以及高档酒店的经营,服务领域受经济周期的波动影响较大。若宏观经济大幅下滑的情况,则可能会影响公司写字楼、商场、公寓的出租率和租金水平以及酒店的经营造成一定影响,从而影响到公司的盈利能力。

(12) 本公司业务调整及盈利能力的风险

近年来,中国经济已经由高速增长,进入一个高速增长阶段。本公司提供的主要是高档商务服务,包括高档写字楼、商场、公寓的出租以及高档酒店的经营,服务领域受经济周期的波动影响较大。若宏观经济大幅下滑的情况,则可能会影响公司写字楼、商场、公寓的出租率和租金水平以及酒店的经营造成一定影响,从而影响到公司的盈利能力。

(13) 本公司业务调整及盈利能力的风险

近年来,中国经济已经由高速增长,进入一个高速增长阶段。本公司提供的主要是高档商务服务,包括高档写字楼、商场、公寓的出租以及高档酒店的经营,服务领域受经济周期的波动影响较大。若宏观经济大幅下滑的情况,则可能会影响公司写字楼、商场、公寓的出租率和租金水平以及酒店的经营造成一定影响,从而影响到公司的盈利能力。

(14) 本公司业务调整及盈利能力的风险

近年来,中国经济已经由高速增长,进入一个高速增长阶段。本公司提供的主要是高档商务服务,包括高档写字楼、商场、公寓的出租以及高档酒店的经营,服务领域受经济周期的波动影响较大。若宏观经济大幅下滑的情况,则可能会影响公司写字楼、商场、公寓的出租率和租金水平以及酒店的经营造成一定影响,从而影响到公司的盈利能力。

(15) 本公司业务调整及盈利能力的风险

近年来,中国经济已经由高速增长,进入一个高速增长阶段。本公司提供的主要是高档商务服务,包括高档写字楼、商场、公寓的出租以及高档酒店的经营,服务领域受经济周期的波动影响较大。若宏观经济大幅下滑的情况,则可能会影响公司写字楼、商场、公寓的出租率和租金水平以及酒店的经营造成一定影响,从而影响到公司的盈利能力。

(16) 本公司业务调整及盈利能力的风险

近年来,中国经济已经由高速增长,进入一个高速增长阶段。本公司提供的主要是高档商务服务,包括高档写字楼、商场、公寓的出租以及高档酒店的经营,服务领域受经济周期的波动影响较大。若宏观经济大幅下滑的情况,则可能会影响公司写字楼、商场、公寓的出租率和租金水平以及酒店的经营造成一定影响,从而影响到公司的盈利能力。

(17) 本公司业务调整及盈利能力的风险

近年来,中国经济已经由高速增长,进入一个高速增长阶段。本公司提供的主要是高档商务服务,包括高档写字楼、商场、公寓的出租以及高档酒店的经营,服务领域受经济周期的波动影响较大。若宏观经济大幅下滑的情况,则可能会影响公司写字楼、商场、公寓的出租率和租金水平以及酒店的经营造成一定影响,从而影响到公司的盈利能力。

(18) 本公司业务调整及盈利能力的风险

近年来,中国经济已经由高速增长,进入一个高速增长阶段。本公司提供的主要是高档商务服务,包括高档写字楼、商场、公寓的出租以及高档酒店的经营,服务领域受经济周期的波动影响较大。若宏观经济大幅下滑的情况,则可能会影响公司写字楼、商场、公寓的出租率和租金水平以及酒店的经营造成一定影响,从而影响到公司的盈利能力。

(19) 本公司业务调整及盈利能力的风险

近年来,中国经济已经由高速增长,进入一个高速增长阶段。本公司提供的主要是高档商务服务,包括高档写字楼、商场、公寓的出租以及高档酒店的经营,服务领域受经济周期的波动影响较大。若宏观经济大幅下滑的情况,则可能会影响公司写字楼、商场、公寓的出租率和租金水平以及酒店的经营造成一定影响,从而影响到公司的盈利能力。

(20) 本公司业务调整及盈利能力的风险

近年来,中国经济已经由高速增长,进入一个高速增长阶段。本公司提供的主要是高档商务服务,包括高档写字楼、商场、公寓的出租以及高档酒店的经营,服务领域受经济周期的波动影响较大。若宏观经济大幅下滑的情况,则可能会影响公司写字楼、商场、公寓的出租率和租金水平以及酒店的经营造成一定影响,从而影响到公司的盈利能力。

(21) 本公司业务调整及盈利能力的风险

近年来,中国经济已经由高速增长,进入一个高速增长阶段。本公司提供的主要是高档商务服务,包括高档写字楼、商场、公寓的出租以及高档酒店的经营,服务领域受经济周期的波动影响较大。若宏观经济大幅下滑的情况,则可能会影响公司写字楼、商场、公寓的出租率和租金水平以及酒店的经营造成一定影响,从而影响到公司的盈利能力。

(22) 本公司业务调整及盈利能力的风险

近年来,中国经济已经由高速增长,进入一个高速增长阶段。本公司提供的主要是高档商务服务,包括高档写字楼、商场、公寓的出租以及高档酒店的经营,服务领域受经济周期的波动影响较大。若宏观经济大幅下滑的情况,则可能会影响公司写字楼、商场、公寓的出租率和租金水平以及酒店的经营造成一定影响,从而影响到公司的盈利能力。

(23) 本公司业务调整及盈利能力的风险

近年来,中国经济已经由高速增长,进入一个高速增长阶段。本公司提供的主要是高档商务服务,包括高档写字楼、商场、公寓的出租以及高档酒店的经营,服务领域受经济周期的波动影响较大。若宏观经济大幅下滑的情况,则可能会影响公司写字楼、商场、公寓的出租率和租金水平以及酒店的经营造成一定影响,从而影响到公司的盈利能力。

(24) 本公司业务调整及盈利能力的风险

近年来,中国经济已经由高速增长,进入一个高速增长阶段。本公司提供的主要是高档商务服务,包括高档写字楼、商场、公寓的出租以及高档酒店的经营,服务领域受经济周期的波动影响较大。若宏观经济大幅下滑的情况,则可能会影响公司写字楼、商场、公寓的出租率和租金水平以及酒店的经营造成一定影响,从而影响到公司的盈利能力。

(25) 本公司业务调整及盈利能力的风险

近年来,中国经济已经由高速增长,进入一个高速增长阶段。本公司提供的主要是高档商务服务,包括高档写字楼、商场、公寓的出租以及高档酒店的经营,服务领域受经济周期的波动影响较大。若宏观经济大幅下滑的情况,则可能会影响公司写字楼、商场、公寓的出租率和租金水平以及酒店的经营造成一定影响,从而影响到公司的盈利能力。

(26) 本公司业务调整及盈利能力的风险

近年来,中国经济已经由高速增长,进入一个高速增长阶段。本公司提供的主要是高档商务服务,包括高档写字楼、商场、公寓的出租以及高档酒店的经营,服务领域受经济周期的波动影响较大。若宏观经济大幅下滑的情况,则可能会影响公司写字楼、商场、公寓的出租率和租金水平以及酒店的经营造成一定影响,从而影响到公司的盈利能力。

(27) 本公司业务调整及盈利能力的风险

近年来,中国经济已经由高速增长,进入一个高速增长阶段。本公司提供的主要是高档商务服务,包括高档写字楼、商场、公寓的出租以及高档酒店的经营,服务领域受经济周期的波动影响较大。若宏观经济大幅下滑的情况,则可能会影响公司写字楼、商场、公寓的出租率和租金水平以及酒店的经营造成一定影响,从而影响到