

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)

公开发行 2014 年公司债券（第二期） 募集说明书摘要



保荐人（主承销商）/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）

签署日期：2015年11月23日

发行人声明

本募集说明书摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行试点办法》、《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》及其它现行法律、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公众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。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书及其摘要封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对本公司所发行证券的价值或者投资人的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

凡认购、受让并合法持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书对《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》的约定。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除本公司、保荐人和主承销商外，本公司没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和本募集说明书及其摘要作任

何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，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。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、中国国贸、公司、 本公司	指	中国国际贸易中心股份有限公司，在本募集说明书摘要中除特别说明外，均包括纳入合并报表范围的子公司
母公司	指	中国国际贸易中心股份有限公司本级
控股股东、国贸有限公司	指	中国国际贸易中心有限公司
中国国际贸易中心	指	包含国贸一期、国贸二期、国贸三期在内的中国国际贸易中心建筑群
本次债券	指	根据发行人2013年11月13日召开的2013年第一次临时股东大会通过的有关决议，经中国证监会“证监许可[2014]485号”文核准，向社会公开发行的面值不超过9亿元的公司债券
本期债券	指	中国国际贸易中心股份有限公司2014年公司债券（第二期）
首期、2014年第一期公司 债券	指	中国国际贸易中心股份有限公司2014年公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的公开发行

第一节 发行概况

一、 本次发行的基本情况及发行条款

(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

(二) 核准情况及核准规模

本公司拟发行总规模不超过9亿元公司债券事项经公司董事会于2013年10月28日召开的五届二十一次董事会会议审议通过,并经2013年11月13日召开的2013年第一次临时股东大会审议通过。

经中国证监会“证监许可[2014]485号”文核准,本公司获准向社会公开发行面值不超过9亿元的公司债券。本次债券采用分期发行方式,其中中国国际贸易中心股份有限公司2014年公司债券(第一期)已于2014年8月22日发行完毕,本期债券为第二期,计划发行规模为4亿元。

(三) 本期债券基本条款

- 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、发行规模:4亿元。

3、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登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，投资者可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

4、票面金额和发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。

5、债券期限：本期债券的期限为3年期。

6、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据发行时网下询价结果，由本公司与保荐人(主承销商)按照国家有关规定协商确定。

本期债券的票面利率在其存续期固定不变。

7、还本付息的期限和方式：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一起支付。本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

8、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本期债券票面总额与票面年利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

9、起息日：本期债券的起息日为2015年11月25日。

10、付息日：本期债券的付息日为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）。

11、兑付日：本期债券的兑付日为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）。

在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

12、利息、本金兑付登记日：依照证券登记结算机构发布并届时适用的业务规定确定，于付息兑付公告中予以明确。

13、担保人及担保方式：本期债券无担保。

14、信用等级及资信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，本公司的主体长期信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。

15、债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司。

16、向公司股东配售的安排：本期债券无优先向公司股东配售的安排。

17、发行方式：本期债券发行采取网上面向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者询价配售相结合的方式。具体发行方式将另行公告。

18、本次发行对象：

(1) 网上发行：持有中国证券登记结算有限责任公司开立的首位为A、B、D、F证券账户的社会公众投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

(2) 网下发行：在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

19、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，认购不足4亿元的部分全部由主承销商余额包销。

20、发行费用概算：本期债券的发行费用不高于募集资金的1.0%。

21、上市交易安排：本次发行结束后，本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。

22、募集资金用途：本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于补充流动资金。

25、新质押式回购：本公司将向上交所申请本期债券上市后新质押式回购交易事宜，具体折算率等事宜按登记机构的相关规定执行。

26、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。

(四) 本次发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排：

发行公告刊登的日期：2015年11月23日

发行首日：2015年11月25日

发行期限：2015年11月25日至2015年11月27日

网上申购日期：2015年11月25日

网下发行期限：2015年11月25日至2015年11月27日

2、本期债券上市安排

本次发行结束后，本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、 本次发行的有关机构

(一) 发行人

名称： 中国国际贸易中心股份有限公司
法定代表人： 洪敬南
住所： 北京市朝阳区建国门外大街1号
办公地址： 北京市朝阳区建国门外大街1号
电话： 010-65052288
传真： 010-65053862
邮政编码： 100004
联系人： 王京京、陈峰、廖哲

(二) 保荐人（主承销商）

名称： 华泰联合证券有限责任公司
法定代表人： 吴晓东
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)
办公地址： 北京市西城区丰盛胡同22号丰铭国际大厦A座6层
电话： 010-56839300
传真： 010-56839500
邮政编码： 100032
项目主办人： 罗斌、袁晓莉

项目经办人： 孙垣原、崔琰、李昕蔚、汤丹宁

(三) 分销商

名称： 海通证券股份有限公司

法定代表人： 王开国

住所： 上海市广东路689号

办公地址： 北京市海淀区中关村南大街甲56号方圆大厦写字楼23层

电话： 010-88027183

传真： 010-88027190

邮政编码： 100044

联系人： 熊欣

名称： 渤海证券股份有限公司

法定代表人： 杜庆平

住所： 天津经济技术开发区第二大街 42 号写字楼 101 室

办公地址： 天津市南开区宾水西道 8 号 806 室

电话： 022-23861331

传真： 022-28451629

邮政编码： 300381

联系人： 袁梦

(四) 发行人律师

名称： 北京大成律师事务所

负责人： 彭雪峰

住所： 北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 D 座 7 层

办公地址： 北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 D 座 7 层
电话： 010-58137799
传真： 010-58137766
邮政编码： 100020
经办律师： 郭庆、殷艳红

(五) 会计师事务所

名称： 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
执行事务合 李丹
伙人：
住所： 中国上海市黄浦区湖滨路202号企业天地2号楼普华永
道中心11楼
办公地址： 上海市浦东新区陆家嘴环路1318号星展银行大厦6楼
电话： 021-23238888
传真： 021-23238800
邮政编码： 200021
签字注册会 刘磊、徐涛、孔令焯
计师：

(六) 资信评级机构

名称： 联合信用评级有限公司
法定代表人： 吴金善
住所： 天津市和平区曲阜道 80 号
办公地址： 北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层
电话： 010-85172818
传真： 010-85171273

邮政编码： 100022

经办人： 金磊、钟月光

(七) 债券受托管理人

名称： 华泰联合证券有限责任公司

法定代表人： 吴晓东

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)

办公地址： 北京市西城区丰盛胡同22号丰铭国际大厦A座6层

电话： 010-56839300

传真： 010-56839500

邮政编码： 100032

联系人： 王梓濛、张馨予

(八) 主承销商收款银行

收款单位： 华泰联合证券有限责任公司

开户银行： 中国工商银行深圳分行振华支行

收款账号： 4000010229200147938

电话： 0755-83258476

传真： 0755-83252979

联系人： 吴楚潮

(九) 本期债券申请上市的证券交易所

名称： 上海证券交易所

总经理： 黄红元

住所： 上海市浦东南路528号

办公地址： 上海市浦东南路528号

电话： 021-68808888

传真： 021-68807813

邮政编码： 200120

(十) 本期债券登记机构

名称： 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总经理： 高斌

住所： 上海市陆家嘴东路166号

办公地址： 上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦36楼

电话： 021-38874800

传真： 021-58754185

邮政编码： 200120

三、 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期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；

（三）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。

四、 本公司与本次发行的有关的中介机构、相关人员的股权关系和其他利害关系

截至2015年9月30日，本公司与本公司聘请的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的股权关系或其他利

害关系。

第二节 发行人的资信情况

一、 本期债券的信用评级情况

根据联合评级出具的《中国国际贸易中心股份有限公司 2014 年公司债券（第二期）信用评级分析报告》（联合评字[2015]600 号），本公司的主体长期信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

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涵义

经联合评级综合评定，本公司的主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。上述信用等级表明公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二） 评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

1、基本观点

联合评级对公司的评级反映了公司作为一家国际知名的大规模综合性高档商业物业服务企业，在行业地位、经营实力、品牌知名度、区域环境等方面的优势，北京市商业地产景气度较高，公司自有物业资产规模较大，位置优越，存在较大的升值潜力，公司物业租金水平不断提升、出租率维持在较高水平等因素也对公司经营发展带来积极影响。同时，联合评级也关注到，房地产行业受政策调控影响，未来市场需求存在一定的不确定性；公司自有物业建设规模不断扩张，未来有一定的资本支出压力等可能对公司信用水平带来的不利影响

目前，国贸三期 A 阶段已基本实现正常运转，国贸三期 B 阶段正处于建设期，预计建成后，将进一步扩大公司的经营规模，公司在北京中央商务区（CBD）核心区域的整体竞争实力也将得以提升。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以及本次公司债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本期公司债券到期不能偿付的风险很小。

2、优势

近年来北京市经济发展态势良好，商业地产市场景气度较高，公司业务开展面临较好的外部环境。

公司自有物业处于北京市中央商务区的核心地段，地理位置优越，作为地标性建筑市场知名度较高，随着周边商业配套的不断完善，升值潜力较大。

公司资产规模较大，资产质量良好，国贸一期及国贸二期等物业资产投建运营时间较早，资产增值幅度较大。

近年来，公司各类业务发展态势良好，租金收益保持增长，出租率处于较高水平，整体竞争实力稳步提升。

3、关注

商业地产受房地产市场调控的影响较小，但近年来公司写字楼租金增速放缓，未来市场需求存在一定不确定性。

公司投资建设规模较大，随着国贸三期 B 阶段的投入，有一定的资本支出压力。

公司持有的商业地产以高层建筑为主，安全风险值得关注。

（三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合评级对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本期债券存续期内，在每年中国国贸年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本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经营管理状况及相关信息，如发现中国国贸或本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。

跟踪评级结果将在联合评级网站（www.lianhecreditrating.com.cn）、上交所网站（www.sse.com.cn）予以公布，并同时报送中国国贸、监管部门、交易机构等。

三、 本公司的资信情况

（一）本公司获得主要贷款银行的授信情况

本公司在银行的资信情况良好，间接债务融资能力较强。截至 2015 年 9 月 30 日，本公司拥有中国建设银行、中国银行、民生银行三家家银行共计约 13 亿元的授信额度，其中尚未使用的授信额度约为 12.59 亿元。

（二）报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内本公司与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

（三）发行的债券以及偿还情况

本公司于 2005 年 12 月 23 日发行了规模为 10 亿元人民币的 2005 年中国国际贸易中心股份有限公司公司债券，期限为 10 年期，由中国建设银行股份有限公司授权中国建设银行股份有限公司北京市分行提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。05 国贸债的票面利率为 4.60%，兑付日为 2015 年 12 月 23 日。

本公司于 2014 年 8 月 22 日完成发行了规模为 5 亿元人民币的中国国际贸易中心股份有限公司 2014 年公司债券（第一期），期限为 3+2 年期。2014 年第一期公司债券的票面利率为 5.50%，兑付日为 2019 年 8 月 20 日。

根据 2014 年第一期公司债券募集资金的使用计划，其中 5 亿元用于补充流动资金，目前已全部使用完毕。

截至募集说明书签署日，上述公司债券尚未到期兑付，每年已按期足额向投资者支付利息。

除此之外，本公司无其他已发行尚未兑付的债券。

（四）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本期债券发行完毕后，本公司的累计公司债券余额为 1,900,000 千元，占本

公司 2014 年 12 月 31 日合并报表口径经审计的股东权益合计 5,225,390 千元的比例为 36.36%，占本公司 2015 年 9 月 30 日合并报表口径未经审计的股东权益合计 5,489,677 千元的比例为 34.61%，均不超过 40%。

(五) 公司最近三年及一期主要财务指标（合并报表口径）

财务指标	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率	0.47	0.52	0.73	0.78
速动比率	0.46	0.51	0.69	0.74
资产负债率(%)	45.65	46.16	47.86	49.89
	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利息倍数(倍)	5.00	4.24	2.83	3.06
贷款偿还率(%)	100%	100%	100%	100%
利息偿付率(%)	100%	100%	100%	100%

注：上述财务指标基于公司合并报表口径，计算公式如下：

- 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×100%；
- 4、利息倍数=(利润总额+利息支出-计入在建工程的资本化利息支出)/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。

第三节 发行人基本情况

一、 发行人设立、上市及股本变更情况

（一）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），本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。

（二）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，根据本公司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），本公司以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。

（三）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。

（四）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，本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。

（五）发行人设立以来的重大资产重组情况

1998年9月，根据本公司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），本公司以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股的股份转给本公司并予以注销。资产重组后，公司的股本从3,171,410,000元，减至640,000,000元。本公司于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、留在本公司的资产包括：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，自本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、发行人股本总额及前十大股东持股情况

（一）股本结构

2015年9月30日，本公司股份总数为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
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%

（二）前十名股东持股情况

2015年9月30日，公司前十名股东持股情况如下：

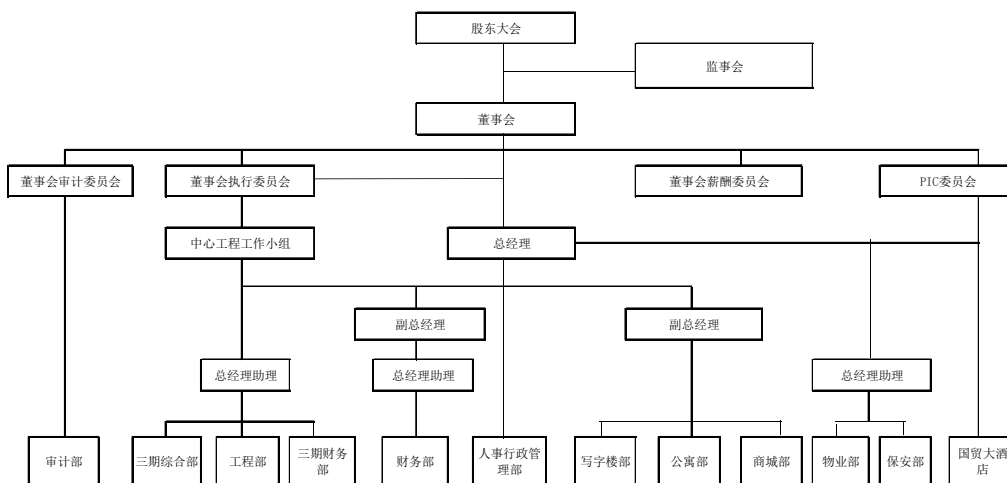
序号	股东名称	持股总数（股）	占总股本比例（%）	股份性质	持有有限售条件股份数量
1	中国国际贸易中心有限公司	812,360,241	80.65%	流通A股	0

序号	股东名称	持股总数 (股)	占总股本比 例 (%)	股份 性质	持有有限售 条件股份数 量
2	君康人寿保险股份有限公司— 万能保险产品	49,952,325	4.96%	流通 A 股	0
3	YALE UNIVERSITY	8,681,587	0.86%	流通 A 股	0
4	高瓴资本管理有限公司—HCM 中国基金	5,137,500	0.51%	流通 A 股	0
5	国际金融—建行—POWER CORPORATION OF CANADA	4,999,936	0.50%	流通 A 股	0
6	科威特政府投资局—自有资金	4,224,886	0.42%	流通 A 股	0
7	张俊发	3,937,000	0.39%	流通 A 股	0
8	中国证券金融股份有限公司	2,753,300	0.27%	流通 A 股	0
9	周朝丰	2,679,998	0.27%	流通 A 股	0
10	高志红	2,532,100	0.25%	流通 A 股	0
	合计	897,258,873	89.08%	-	-

三、发行人的组织结构

(一) 发行人的组织结构图

根据《公司法》等有关法律法规的规定，本公司建立了较完整的内部组织结构。截至 2015 年 9 月 30 日，本公司的内设部门组织结构关系如下图所示：



(二) 发行人的重要权益投资情况

截至 2015 年 9 月 30 日，公司拥有两家控股子公司和一家联营公司。

1、截至 2015 年 9 月 30 日，本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	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
				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。）		
2	北京国贸国际会展有限公司	中国北京	服务业	图书、报纸、期刊、电子出版物、音像制品零售（出版物经营许可证有效期至2015年12月31日）。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）。	100%	100%

2、截至2015年9月30日，本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	第二类增值电信业务中的因特网接入服务业务（不含网站接入）（增值电信业务经营许可证有效期至2016年12月27日）；销售食品；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（须经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。（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。）	49%	49%

四、发行人控股股东及实际控制人基本情况

截至 2015 年 9 月 30 日，本公司的控股股东为国贸有限公司，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、公寓及配套的餐饮、宴会、会议、展览、展销、商场（含出租）、幼儿园、商务中心、汽车综合服务、收费停车场、文体娱乐设施及相关服务；提供对外经贸信息和咨询业务；利用本 118.2 亿元，净资产 60.1 亿元。2014 年度，国贸有限公司实现收入 31.0 亿元，实现净利润 7.1 亿元。

截至募集说明书签署日，国贸有限公司持有的本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 32.5%）、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%）、中国中化股份有限公司（持股比例 15%）、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、技术培训。

截至 2014 年 12 月 31 日，中国世贸投资有限公司拥有资产总额为 25.4 亿元，净资产为 25.2 亿元。2014 年度，中国世贸投资有限公司实现投资收益 3.0 亿元，

实现净利润 3.0 亿元。

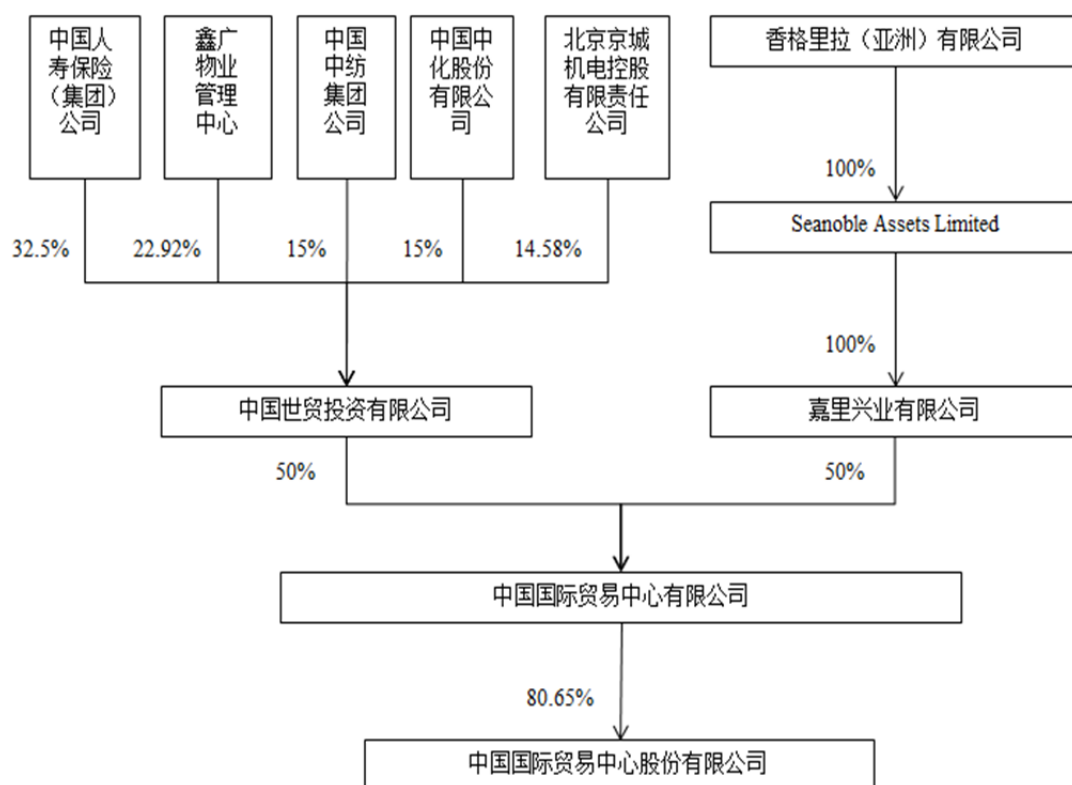
2、嘉里兴业有限公司

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 2013 年 12 月 31 日，嘉里兴业有限公司拥有资产总额为 622,755,000 美元，净资产为 502,632,000 美元。2013 年度，嘉里兴业有限公司实现营业收入为 28,180,000 美元，净利润为 28,539,000 美元。

(三) 本公司与实际控制人之间的股权关系

截至 2015 年 9 月 30 日，本公司、本公司控股股东及实际控制人之间的股权关系如下图所示：



五、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

(一) 董事、监事、高级管理人员基本情况

截至募集说明书签署日，本公司董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

姓名	职务	性别	年龄	2014 年薪酬总额 (万元，税前)
----	----	----	----	-----------------------

姓名	职务	性别	年龄	2014年薪酬总额 (万元, 税前)
洪敬南	董事长 执行董事 薪酬委员会委员	男	69	354
张彦飞	副董事长 执行董事 薪酬委员会委员	男	69	355
高 燕	执行董事	女	57	0
郭孔丞	执行董事	男	61	0
王思东	董事	男	54	0
郭惠光	董事	女	38	0
任亚光	董事	男	56	0
黄小抗	董事	男	64	0
任克雷	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员及召集人	男	65	18
钟维国	独立董事 审计委员会委员及召集人 薪酬委员会委员	男	65	26
马蔚华	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员	男	66	9
黄汝璞	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员	女	67	26
赵博雅	监事会主席	男	60	0
雷孟成	监事	男	72	0
高 民	职工监事	男	54	91
唐 炜	总经理	男	57	266
钟荣明	副总经理	男	57	380
林南春	副总经理 (财务负责人)	男	58	207
王京京	董事会秘书	女	52	115

(二) 董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至募集说明书签署日, 本公司董事、监事、高级管理人员的兼职情况如下:

1、在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日	任期终止日
洪敬南	中国国际贸易中心有限公司	执行董事 常务董事	2000-09-13 1985-08-30	-
张彦飞	中国国际贸易中心有限公司	执行董事 常务董事	2004-10-19	-
高 燕	中国国际贸易中心有限公司	董事长	2015-01-13	-

		执行董事 常务董事		
郭孔丞	中国国际贸易中心有限公司	副董事长 执行董事 常务董事	2004-10-19 2002-03-14	-
王思东	中国国际贸易中心有限公司	董事	2005-01-20	-
郭惠光	中国国际贸易中心有限公司	董事	2015-02-28	-
任亚光	中国国际贸易中心有限公司	董事	2007-12-24	-
黄小抗	中国国际贸易中心有限公司	董事	2014-4-4	-
赵博雅	中国国际贸易中心有限公司	董事	1999-01-12	-
雷孟成	中国国际贸易中心有限公司	董事	2008-04-10	-
钟荣明	中国国际贸易中心有限公司	董事	2002-01-23	-

2、在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务
洪敬南	嘉里控股有限公司 嘉里兴业有限公司	董事 董事
张彦飞	中国世贸投资有限公司	董事总经理
高 燕	中华人民共和国商务部 中华全国妇女联合会 中国世贸投资有限公司	副部长、党组成员 第十一届执行委员会委员 董事长
郭孔丞	中国人民政治协商会议第十二届全国委员会 嘉里集团（中国）有限公司 郭兄弟有限公司 嘉里兴业有限公司 嘉里控股有限公司 香格里拉（亚洲）有限公司 嘉里贸易有限公司	委员 董事 董事长 董事长 董事长兼董事总经理 主席兼首席执行官 董事长
王思东	中国人寿保险（集团）公司 国寿投资控股有限公司 中国人寿保险股份有限公司 中国人寿养老保险股份有限公司	党委委员、副总裁 董事长 董事 董事
郭惠光	北京市第十二届港区政协委员 香格里拉（亚洲）有限公司 南华早报集团有限公司 The Post Publishing Public Company Limited 嘉里控股有限公司 嘉里集团郭氏基金会（香港）有限公司	委员 非执行董事 执行董事 董事 董事 理事
任亚光	北京京城机电控股有限责任公司	党委书记、董事长
黄小抗	政协广东省第十一届委员会 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 董事长及董事总经理
任克雷	中国人民政治协商会议第十二届全国委员会 华侨城集团公司 何香凝美术馆 中国企业联合会 中国旅游协会	委员 首席顾问 馆长 副会长 副会长

姓名	其他单位名称	担任的职务
	中国综合开发研究院 南方科技大学理事会 暨南大学	副理事长 理事 董事
钟维国	奕达国际集团有限公司 利记控股有限公司 贸易通电子商务有限公司 罗瑞贝德香港有限公司	独立非执行董事 独立非执行董事 独立非执行董事 税务及业务顾问总监
马蔚华	中国人民政治协商会议第十二届全国委员会 中国金融学会 壹基金 国泰君安证券股份有限公司 东方航空股份有限公司 泰康人寿保险公司	委员 常务理事 理事长 独立董事 独立董事 监事
黄汝璞	嘉里建设有限公司 香港小轮（集团）有限公司 六福集团(国际)有限公司 嘉里物流联网有限公司	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
赵博雅	中国中纺集团公司	董事长、党委书记
雷孟成	Shangri-La Hotel Public Company Limited 嘉里控股有限公司 香格里拉（亚洲）有限公司 嘉里贸易有限公司	副主席及董事总经理 董事 副主席 董事
高 民	无	无
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

3、截至募集说明书签署日，本公司的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪。

（三）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份情况

2015年7月13日至8月27日，本公司副董事长张彦飞先生累计在二级市场买入公司股票210,000股。张彦飞先生在2015年7月13日前，未持有公司股票。截至募集说明书签署日，张彦飞先生共持有公司股票210,000股。

除此之外，截至募集说明书签署日，本公司其他董事、监事、高级管理人员未持有本公司股份。

六、发行人主要业务

（一）发行人主营业务概况

本公司经营范围为：商场（有效期至2018年12月22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2018年07月21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2018年07月21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2019年11月16日）。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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

本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。

国贸一期自1990年8月30日开业以来，云集了多家国际知名跨国公司、商社和国际顶级零售店，并承接多项国际、国内重大会议及大型商务活动，接待了许多国家的国家元首、政府首脑、重要国际组织负责人以及国内外商界领导人和社会知名人士等，取得了良好的经济效益和社会效益。

1999年国贸二期建成后，中国国际贸易中心建筑群总建筑面积已达到56万平方米。2005年6月，随着国贸三期工程的兴建，公司又步入了新的发展阶段。国贸三期工程的建设规模为54万平方米，分两个阶段实施：国贸三期A阶段工程已于2010年8月30日建成并投入运营，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，由国际顶尖甲级写字楼、超豪华五星级国贸大酒店组成，裙楼为新扩建的国贸商城。待国贸三期B阶段工程全部完成，中国国际贸易中心建筑群将成为总体占地面积达到17万平方米，总建

筑面积超 110 万平方米的超大型商务服务综合体。

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的经营业务。

最近三年及一期，本公司合并报表口径下分板块营业收入如下表所示：

单位：千元

名称	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
物业租赁及管理服务				
写字楼租赁	830,936	1,080,884	985,460	870,233
商城租赁	346,120	468,000	425,022	419,967
公寓租赁	91,586	126,228	128,404	122,067
其他业务	115,241	171,039	136,282	173,001
物业租赁及管理服务合计	1,383,883	1,846,151	1,675,169	1,585,268
酒店经营	271,178	388,115	374,980	394,682
合 计	1,655,061	2,234,267	2,050,149	1,979,950

（二）发行人主营业务经营情况

1、物业租赁与管理服务

最近三年及一期，国贸一、二期出租率继续保持较高水平，物业租赁与管理服务板块业务增长速度较快。2015年1-9月、2014年度、2013年度、2012年度，物业租赁与管理服务板块业务实现收入分别为 1,383,883 千元、1,846,151 千元、1,675,169 千元和 1,585,268 千元。

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）

	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年
写字楼1期	524	497	445	381
写字楼2期	518	494	464	436
写字楼3期	571	554	513	469
商城1期	1,417	1,219	1085	1004
商城2期	961	1,026	968	900
商城3期	564	546	551	582
公寓	232	233	229	214

报告期内写字楼、商城、公寓的出租率详细情况如下表所示：

	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年
写字楼1期	97.2%	96.2%	95.6%	97.1%
写字楼2期	97.3%	96.1%	95.2%	98.5%
写字楼3期	97.7%	98.9%	96.7%	87.0%
商城1期	98.6%	99.5%	98.4%	97.0%
商城2期	99.6%	99.9%	99.7%	99.7%
商城3期	97.2%	98.4%	98.5%	93.5%
公寓	84.5%	87.1%	90.7%	92.9%

(1) 写字楼租赁

截至目前，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）。

公司的写字楼物业是北京市顶尖的甲级写字楼，集合了众多具有金融、保险、能源、制造、法律、贸易、通讯、航空及运输等行业领导地位的知名跨国企业和其它优质企业。最近三年及一期，写字楼租赁业务保持了高出租率，平均租金逐年上涨，2015年1-9月、2014年度、2013年度、2012年度，写字楼租赁业务实现收入分别为830,936千元、1,080,884千元、985,460千元和870,233千元。

(2) 商城租赁

国贸商城是北京首家引进品牌专卖店从事零售业务的高档综合购物中心之一，可为消费者提供全面而广泛的消费选择。最近三年及一期，商城租赁业务的租金保持平稳，出租率保持平稳，2015年1-9月、2014年度、2013年度、2012年度，商城租赁业务实现收入分别为346,120千元、468,000千元、425,022千元和419,967千元。未来，随着国贸三期A阶段的持续运营及B阶段的投入运营，商城整体出租价格及收入有望实现进一步提升。

(3) 公寓租赁

国贸公寓由南、北两座30层高的公寓楼组成，共有房间406套。2014年以来，受服务式公寓需求疲软不振的影响，国贸公寓的平均出租率略有下降，但租金水平仍然保持稳定。2015年1-9月、2014年度、2013年度和2012年度，公寓租赁业务实现收入分别为91,586千元、126,228千元、128,404千元和122,067千元。

(4) 物业酒店管理业务

公司的物业酒店管理业务主要依托子公司国贸物业酒店管理有限公司来开展，主要业务内容为写字楼、高档公寓、高档综合物业项目及酒店项目的管理服务。

报告期内，国贸物管公司按照“开发精品，长短结合，量力而行，稳中求进”的市场开发工作原则，实施多渠道开发的市场策略，大力推进公建项目开发，优化在管项目的业态构成，业务保持了持续稳定的发展。截止 2014 年末，该公司有各类管理项目 66 个，其中物业项目 51 个，酒店管理及咨询服务类项目 15 个。2015 年 1-9 月、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，国贸物管公司实现收入分别为 134,144 千元、149,293 千元、126,972 千元和 135,155 千元。

（5）展览业务

公司原有的展览业务主要是国贸展厅的出租业务以及展览服务业务，北京展览业务市场竞争激烈，一定程度上制约了公司原有展览业务的发展。2013 年，国贸展厅停止对外出租，为实现外向型发展，公司设立了全资专业会展子公司——北京国贸国际会展有限公司，专门从事会议及展览服务等业务。2014 年，该公司实现营业收入 3,394.1 万元。

2、酒店经营

公司酒店经营业务为国贸大酒店的经营。国贸大酒店于 2010 年 8 月开业，现有 278 间客房，客房面积均大于 55 平方米。国贸大酒店目前委托香格里拉酒店管理集团管理，公司每年支付给香格里拉酒店管理集团一定的委托管理费用。

自开业以来，国贸大酒店总体经营基本平稳。2015 年 1-9 月、2014 年度、2013 年度和 2012 年度，酒店经营业务实现收入分别为 271,178 千元、388,115 千元、374,980 千元和 394,682 千元。2014 年以来，国贸大酒店由于会议、宴会等餐饮收入增加，收入也有所增加。

第四节 财务会计信息

以下信息主要摘自本公司财务报告，其中关于本公司 2012 年、2013 年以及 2014 年合并财务报表和母公司财务报表财务数据均摘引自经审计的财务报告，2015 年 1-9 月合并财务报表和母公司财务报表财务数据均摘引未经审计的财务报告。投资者如需了解本公司的详细财务状况，请参阅本公司 2012 年、2013 年、2014 年财务报告及 2015 年 1-9 月未经审计的财务报告。

本募集说明书及其摘要所载 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-9 月财务报告均按照企业会计准则编制。除特别说明外，本节分析披露的财务会计信息以公司按照企业会计准则编制的最近三年及一期财务报表为基础进行。

一、发行人最近三年财务报告审计情况

本公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度的财务报表分别经普华永道中天会计师事务所有限公司和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（2013）第 10012 号”、“普华永道中天审字（2014）第 10012 号”和“普华永道中天审字（2015）第 10012 号”标准无保留意见审计报告。

根据《财政部关于同意设立普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）的批复》（财会函[2012]52 号），普华永道中天会计师事务所有限公司已改制为普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙），并于 2013 年 7 月 1 日正式运营。原普华永道中天会计师事务所有限公司证券许可证持有人名称相应变更为普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）。

二、最近三年及一期财务会计资料

（一）简要合并财务报表

1、简要合并资产负债表

单位：千元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产合计	990,287	987,653	624,045	663,580
非流动资产合计	9,110,394	8,717,879	8,696,706	8,707,206

项目	2015年 9月30日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
流动负债合计	2,113,878	1,884,142	860,722	848,711
非流动负债合计	2,497,125	2,596,000	3,600,000	3,826,030
负债合计	4,611,003	4,480,142	4,460,722	4,674,741
股东权益合计	5,489,677	5,225,390	4,860,028	4,696,045
归属于母公司股东权益合计	5,488,114	5,223,880	4,858,611	4,694,579
资产总计	10,100,680	9,705,531	9,320,751	9,370,785

2、简要合并利润表

单位：千元

项目	2015年 1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	1,655,061	2,234,267	2,050,149	1,979,950
营业成本	-789,986	-1,124,537	-1,061,601	-1,048,072
营业利润	612,990	720,071	564,105	493,545
利润总额	621,378	715,875	434,651	511,864
净利润	466,144	537,099	325,799	383,257
归属于母公司股东的净利润	465,690	536,507	325,197	382,578

3、简要合并现金流量表

单位：千元

项目	2015年 1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量净额	893,001	1,088,768	1,097,411	979,723
投资活动产生的现金流量净额	-857,875	-351,733	-519,948	-236,868
筹资活动产生的现金流量净额	-375,872	-370,530	-597,673	-719,764
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-91	-31	151	-116
现金及现金等价物净增加/（减少）额	-340,836	366,474	-20,059	22,975
加：年初现金及现金等价物余额	790,386	423,912	443,971	420,996
年末现金及现金等价物余额	449,550	790,386	423,912	443,971

（二）简要母公司财务报表

1、简要母公司资产负债表

单位：千元

项目	2015年 9月30日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
流动资产合计	827,112	849,561	511,351	585,595
非流动资产合计	9,126,176	8,732,970	8,711,121	8,712,024
流动负债合计	1,984,569	1,781,384	779,466	795,362
非流动负债合计	2,497,125	2,596,000	3,600,000	3,826,030

项目	2015年 9月30日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
负债合计	4,481,694	4,377,384	4,379,466	4,621,392
股东权益合计	5,471,594	5,205,147	4,843,006	4,676,227
归属于母公司股东权益合计	5,471,594	5,205,147	4,843,006	4,676,227
资产总计	9,953,288	9,582,531	9,222,472	9,297,619

2、简要母公司利润表

单位：千元

项目	2015年 1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	1,562,777	2,095,205	1,962,064	1,883,964
营业成本	-710,850	-1,008,623	-992,556	-976,926
营业利润	612,765	713,235	563,429	486,826
利润总额	621,152	709,052	433,974	505,143
净利润	467,904	533,380	327,943	381,067
归属于母公司股东的净利润	467,904	533,380	327,943	381,067

3、简要母公司现金流量表

单位：千元

项目	2015年 1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量净额	865,392	1,058,308	1,059,884	970,301
投资活动产生的现金流量净额	-815,319	-342,441	-516,742	-235,994
筹资活动产生的现金流量净额	-375,472	-370,030	-597,023	-719,164
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-91	-31	151	-116
现金及现金等价物净增加/（减少）额	-325,490	345,806	-53,730	15,027
加：年初现金及现金等价物余额	668,196	322,390	376,119	361,093
年末现金及现金等价物余额	342,706	668,196	322,390	376,119

三、最近三年及一期合并财务报表范围的变化

2012年，公司合并财务报表范围未发生变化。

2013年9月9日，公司新增设立北京国贸国际会展有限公司，将其纳入2013年合并财务报表范围。

2014年，公司合并财务报表范围未发生变化。

四、最近三年及一期主要财务数据

(一) 最近三年及一期主要财务指标

1、合并报表口径

财务指标	2015年 9月30日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
流动比率	0.47	0.52	0.73	0.78
速动比率	0.46	0.51	0.69	0.74
资产负债率(%)	45.65	46.16	47.86	49.89
	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
息税折旧摊销前利润(千元)	959,614	1,226,309	977,337	1,092,603
EBITDA 利息倍数(倍)	6.75	6.00	4.54	4.59
利息倍数(倍)	5.00	4.24	2.83	3.06
每股经营活动的现金流量(元)	0.89	1.08	1.09	0.97
每股净现金流量(元)	-0.34	0.36	-0.02	0.02

2、母公司报表口径

财务指标	2015年 9月30日	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
流动比率	0.42	0.48	0.66	0.74
速动比率	0.40	0.46	0.62	0.70
资产负债率(%)	45.03	45.68	47.49	49.71
	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
息税折旧摊销前利润(千元)	958,597	1,218,361	975,509	1,084,807
EBITDA 利息倍数(倍)	6.75	5.96	4.53	4.56
每股净现金流量(元)	-0.32	0.34	-0.05	0.01

注：上述财务指标（合并报表口径与母公司报表口径）计算公式如下：

- 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×100%；
- 4、息税折旧摊销前利润(EBITDA)=利润总额+利息支出-计入在建工程的资本化利息支出+投资性房地产折旧+固定资产折旧+长期待摊费用摊销+无形资产摊销；
- 5、EBITDA 利息倍数=息税折旧摊销前利润/利息支出；
- 6、利息倍数=(利润总额+利息支出-计入在建工程的资本化利息支出)/利息支出；
- 7、每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额；
- 8、每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额。

(二) 最近三年及一期净资产收益率和每股收益

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的要求计算的2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-9月的加权平均净资产收益率和每股收益如下：

1、加权平均净资产收益率

项目	2015年 1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
按照归属于公司普通股股东的净利润	8.71%	10.70%	6.85%	8.41%
按照扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.60%	10.77%	8.89%	8.11%

2、每股收益

项目	2015年 1-9月	2014年 年度	2013年 年度	2012年 年度
按照归属于公司普通股股东的净利润计算的基本每股收益（元）	0.46	0.53	0.32	0.38
按照扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算的基本每股收益（元）	0.46	0.54	0.42	0.37
按照归属于公司普通股股东的净利润计算的稀释每股收益（元）	0.46	0.53	0.32	0.38
按照扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算的稀释每股收益（元）	0.46	0.54	0.42	0.37

（三）最近三年及一期非经常性损益明细表

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益（2008）》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。本公司2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-9月非经常性损益情况如下：

单位：千元

非经常性损益项目	2015年 1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
违约罚款收入	9,306	7,651	6,454	17,083
政府补助	0	0	1,500	4,650
不需支付的应付款项	0	354	641	0
处置非流动资产净损失	-880	-7,532	-116,841	-2,967
捐赠支出	0	-620	-719	-460
租户搬迁补偿支出	0	-4,040	0	0
土地滞纳金	0	0	-20,516	0
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-39	-9	28	12
所得税影响	-2,097	1,049	32,363	-4,655
少数股东损益的影响	0	1	-0.06	-0.04
合计	6,291	-3,147	-97,090	13,664

五、本次发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起本公司资产负债结构的变化。假设本公司的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2015 年 9 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的所有由本公司承担的相关费用，募集资金净额为 4 亿元，并全部用于补充流动资金；
- 3、假设本期债券发行在 2015 年 9 月 30 日完成，并按计划使用完毕。

基于上述假设，本期债券发行对本公司资产负债结构的影响如下：

(1) 合并资产负债表

单位：千元

项目	本期债券发行前	本期债券发行后	变动
流动资产合计	990,287	1,390,287	400,000
非流动资产合计	9,110,394	9,110,394	0
资产合计	10,100,680	10,500,680	400,000
流动负债合计	2,113,878	2,113,878	0
非流动负债合计	2,497,125	2,897,125	400,000
负债合计	4,611,003	5,011,003	400,000
资产负债率 (%)	45.65%	47.72%	2.07%

(2) 母公司资产负债表

单位：千元

项目	本期债券发行前	本期债券发行后	变动
流动资产合计	827,112	1,227,112	400,000
非流动资产合计	9,126,176	9,126,176	0
资产合计	9,953,288	10,353,288	400,000
流动负债合计	1,984,569	1,984,569	0
非流动负债合计	2,497,125	2,897,125	400,000
负债合计	4,481,694	4,881,694	400,000
资产负债率 (%)	45.03%	47.15%	2.12%

第五节 募集资金运用

一、本期债券募集资金数额

根据《试点办法》的相关规定，结合本公司财务状况及未来资金需求，经本公司五届二十一次董事会会议、2013年第一次临时股东大会审议通过，本公司向中国证监会申请发行面值总额不超过9亿元的公司债券。

本公司已于2014年8月22日完成了首期5亿元公司债券的发行。本期债券为第二期，发行规模为4亿元。

二、募集资金运用计划

本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于补充流动资金。本期债券募集资金将不用于财务性投资，但不排除当募集资金暂时闲置时对募集资金进行短期现金管理以提高资金收益的情况。

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行对公司财务状况的影响请见“第四节 财务会计信息 五、本次发行后公司资产负债结构的变化”。

以2015年9月30日公司财务数据为基准，假设本期债券募集资金净额为4亿元，按上述计划全部补充公司流动资金，不考虑融资过程中产生的所有由本公司承担的相关费用，不考虑公司资产、负债及所有者权益的其他变化，则本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响如下：

1、对本公司负债结构的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率水平将由2015年9月30日的45.65%增加至47.72%，上升2.07个百分点；母公司财务报表的资产负债率水平将由2015年9月30日的45.03%增加至47.15%，上升2.12个百分点。合并财务报表中非流动负债占总负债比重将由发行前的54.16%上升至57.82%，上升3.66个百分点；母公司财务报表中非流动负债占总负债比重将由发行前的55.72%上升至59.35%，上升3.63个百分点。长期债务比例的上升更加适合本公司的业务需求，综合付息债务成本也有所降低。

2、对于本公司短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的流动比率将由 2015 年 9 月 30 日的 0.47 增加至 0.66，母公司财务报表的流动比率将从 0.42 增加至 0.62。本公司流动比率将有较为明显的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力从而得以增强。

3、对本公司财务成本的影响

与银行贷款这种间接融资方式相比，公司债券作为一种资本市场直接融资品种具有一定的成本优势。本期债券的发行有利于节约本公司财务成本，提高本公司整体盈利水平。

综上所述，本期债券的发行是本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；募集资金用于补充公司流动资金，适应公司规模的不扩大和业务的快速发展，减缓公司流动资金周转压力，保障公司经营平稳运行。

第六节 备查文件

本次公司债券供投资者查阅的有关备查文件如下：

一、备查文件内容

（一）发行人 2012 年、2013 年、2014 年财务报表和审计报告及 2015 年 1-9 月未经审计的财务报表；

（二）保荐机构出具的发行保荐书；

（三）法律意见书；

（四）资信评级报告；

（五）债券持有人会议规则；

（六）中国证监会核准本次发行的文件。

二、备查文件查阅地点

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：王京京、陈峰、廖哲

电 话：010-65052288

传 真：010-65053862

邮政编码：100004

2、保荐人（主承销商）：华泰联合证券有限责任公司

办公地址：北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层

联 系 人：罗斌、袁晓莉、孙垣原、崔琰、李昕蔚、汤丹宁

电 话：010-56839300

传 真：010-56839500

邮政编码：100032

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，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。