

公司代码：600007

公司简称：中国国贸

中国国际贸易中心股份有限公司

2021 年半年度报告

重要提示

- 一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、 公司全体董事出席董事会会议。
- 三、 公司半年度财务报告已经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审阅，未经审计。
- 四、 公司负责人林明志先生、主管会计工作负责人林南春先生及会计机构负责人陈峰先生声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案不适用。
- 六、 前瞻性陈述的风险声明
本报告所涉及的前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。
- 七、 公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金的情况。
- 八、 公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。
- 九、 公司不存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告的真实性和完整性的情况。

十、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅“第三节管理层讨论与分析”中“五、其他披露事项”中“（一）可能面对的风险”相关内容。

目 录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	7
第四节	公司治理.....	24
第五节	环境与社会责任.....	26
第六节	重要事项.....	28
第七节	股份变动及股东情况.....	33
第八节	优先股相关情况.....	35
第九节	债券相关情况.....	35
第十节	财务报告.....	39

备查文件目录	载有公司董事长签名的 2021 年半年度报告正文及其摘要
	载有公司法定代表人、主管会计工作及会计机构负责人签名并盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审阅报告原件
	报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿

第一节 释义

一、释义

无。

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

公司的中文名称	中国国际贸易中心股份有限公司
公司的中文简称	中国国贸
公司的外文名称	China World Trade Center Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	CWTC Co., Ltd.
公司的法定代表人	林明志

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王京京	骆洋喆、廖哲、章侃、张丽滨
联系地址	北京市建国门外大街 1 号	北京市建国门外大街 1 号
电话	010-65052288	010-65052288
传真	010-65053862	010-65053862
电子信箱	dongmi@cwtc.com	dongmi@cwtc.com

三、基本情况变更简介

公司注册地址	北京市建国门外大街 1 号
公司办公地址	北京市建国门外大街 1 号
公司办公地址的邮政编码	100004
公司网址	http://www.cwtc.com

电子信箱	dongmi@cwtc.com
------	-----------------

报告期内，公司基本情况未发生变更。

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 A 座 29 层董事会办公室

五、公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A 股	上海证券交易所	中国国贸	600007

六、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

金额单位：人民币元

主要会计数据	本报告期 (1—6 月)	上年同期	本报告期比 上年同期增减 (%)
营业收入	1,749,774,812	1,433,676,180	22.05%
归属于上市公司股东的净利润	510,976,850	406,874,721	25.59%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	509,320,572	395,962,451	28.63%
经营活动产生的现金流量净额	880,739,190	574,514,941	53.30%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减 (%)
归属于上市公司股东的净资产	8,121,134,410	8,013,070,574	1.35%
总资产	12,198,577,070	12,090,123,296	0.90%

(二) 主要财务指标

金额单位：人民币元

主要财务指标	本报告期 (1—6 月)	上年同期	本报告期比 上年同期增减 (%)
基本每股收益 (元 / 股)	0.51	0.40	25.59%
稀释每股收益 (元 / 股)	0.51	0.40	25.59%
扣除非经常性损益 后的基本每股收益 (元 / 股)	0.51	0.39	28.63%
加权平均净资产 收益率 (%)	6.28%	5.23%	1.05%
扣除非经常性损益 后的加权平均净资 产收益率 (%)	6.26%	5.09%	1.17%

七、 境内外会计准则下会计数据差异

不适用。

八、 非经常性损益项目和金额

金额单位：人民币元

非经常性损益项目	金额
租户违约罚款收入	1,253,784
政府补助	1,727,577
处置非流动资产净损失	-612,459
赞助和捐赠支出	-100,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-49,881
所得税影响额	-554,755
少数股东权益影响额 (税后)	-7,988
合计	1,656,278

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

报告期内，公司主要从事商务服务设施的投资、经营和管理，包括写字楼、商城、公寓等投资性物业的出租和管理以及酒店经营等。

公司除所拥有的酒店委托香格里拉国际饭店管理有限公司（以下简称“香格里拉”）进行管理和经营外，其它主营业务均由公司自行进行管理和经营。

根据国家质量监督检验检疫总局和国家标准化委员会于 2017 年批准发布国家标准《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），公司属于“房地产业”。公司的营业收入主要来源于写字楼、商城、公寓等投资性物业的出租和管理以及酒店的经营；公司的经营规模、硬件设施、管理和服务、市场地位等，在业内一直处于领先水平。

二、报告期内核心竞争力分析

公司和控股股东中国国际贸易中心有限公司（以下简称“国贸有限公司”）拥有的中国国际贸易中心（以下简称“国贸中心”）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。

自 1990 年 8 月 30 日国贸一期开业以来，国贸中心云集了多家国际知名跨国公司、商社和国际顶级零售店，并承接了多项国际、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，国贸中心总建筑面积已达到 56 万平方米（其中，公司拥有建筑物面积 35 万平方米，国贸有限公司拥有建筑物面积 21 万平方米，该 56 万平方米建筑物所对应的土地使用权全部归属于国贸有限公司。根据公司与国贸有限公司签订的国贸一期《土地使用权租赁合同》和《合作建设国贸二期工程协议书》，公司以租赁方式获得国贸一期所拥有的建筑物对应的土地使用权，国贸二期工程占用土地的使用权由国贸有限公司以出让方式取得，公司和国贸有限公司按照投资比例分摊国贸二期土地使用权费。有关情况见本报告“第六节重要事项”中“一、承诺事项履行情况”相关内容。

2005 年 6 月，随着国贸三期项目的兴建，公司又步入新的发展阶段。国贸三期项目的建设规模约为 53 万平方米，分为 A、B 两个阶段进行建设。其中，A 阶段项目建筑面积约为 30 万平方米，于 2010 年 8 月 30 日建成并投入使用；B 阶段项目规划建筑面积约为 23 万平方米，于 2017 年 4 月 20 日全面建成并投入使用。

2018 年 7 月 23 日，由公司和国贸有限公司分别投资、共同建设的国贸中心东楼改造项目取得竣工验收备案，具备使用条件。该项目建设规模为 5.8 万平方米（不含交通一体化项目的地铁换乘大厅面积，其中，公司拥有建筑物面积 3.5 万平方米），全部用作商城出租。

经过三十多年的发展，国贸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（其中，公司拥有建筑物面积近 90 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。以国贸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。目前，北京 CBD 聚集了北京市 70%以上的超甲级写字楼，拥有北京市 90%的国际金融机构、50%的跨国地区总部；在全球商务区创新联合会发布的《2020 年全球商务区吸引力报告》中，北京 CBD 在全球 21 个顶尖商务区中排名第 7 位、亚洲第 2 位，并蝉联中国第 1 位；北京 CBD 已形成以国际金融为龙头、高端商务为主导、文化传媒聚集发展的产业格局。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。

长期以来，公司有一支稳定并具有丰富经验的管理团队，以国际一流水准的硬件设施和软件管理，为国内外宾客提供了优质、高效、贴心、满意的服务。

除此之外，公司还在以下主营业务方面具有独特的竞争优势：

（一）写字楼

国贸写字楼是北京市顶尖的甲级写字楼，由 330 米高的国贸大厦 A 座、296 米高的国贸大厦 B 座以及国贸写字楼 1 座和国贸写字楼 2 座等组成。

国贸写字楼内拥有完善的商务配套设施并应用了先进的环保、节能等智能技术。写字楼内有完善的通讯设施服务，包括固定线路、ISDN、DDN、卫星通讯、宽带接入、光纤通讯综合布线、互联网云平台等；配备了先进的 4 管式空调系统和末端 VAV 调节，确保办公区室温全年舒适宜人；24 小时冷冻水系统为租户机房提供制冷服务；统一安装的国际先进的板式分段高压静电过滤器，可有效过滤清除雾霾尘埃，达到亚高效过滤效果，

无论外界环境如何变化，国贸写字楼内空气质量均能达到国际、国内空气质量标准。国贸写字楼还配置了先进的门闸系统、电视监控系统、消防系统、报警系统，保障了写字楼租户的安全。

卓越的办公环境、先进的硬件设施、完善的配套服务、浓厚的商业氛围以及专业的物业管理团队，使国贸写字楼成为全球 500 强企业、金融机构、能源公司和律师事务所在京办公的首选之地。公司将通过不断提升楼宇的智能化水平以及更多地运用现代化的管理和服务手段，为写字楼租户提供更为细致周到的服务。

国贸大厦 A 座和 B 座先后获得由美国绿色建筑委员会颁发的 LEED 设计阶段金级认证，国贸大厦 A 座获得 LEED 运营阶段铂金级认证；另外，国贸写字楼还荣获北京商务中心区管理委员会授予的“超甲级楼宇”楼宇品质等级认证和北京 CBD 第一批“安心楼宇”标识，以及由国际购物中心协会（ICSC）颁发的“中国商务写字楼地标”荣誉称号等。

（二）商城

国贸商城是北京首批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。众多一线国际精品品牌旗舰店，汇聚世界名品，满足各界人士对高品质的追求；时装、休闲装、童装、皮具、珠宝、箱包、化妆品、音像、手表、礼品、高科技电子产品、图书、家居和个人用品等，一应俱全；面积 800 平方米的国贸溜冰场充满了动感和快乐；种类丰富的中西餐饮可满足人们各种口味的美食需求；KTV 及运动健身等，为宾客提供了更加丰富时尚的生活体验。

国贸商城曾荣获中国商业联合会颁发的“中国购物中心示范工程奖”、中购联购物中心发展委员会颁发的“中国最佳购物中心运营奖”、“中国购物中心产业 30 年功勋企业”和“中购联购物中心行业 2020 年度城市服务推动奖”、国际购物中心协会（ICSC）颁发的扩建类金奖以及由英国世界品牌大奖（World Branding Awards）组委会颁发的“年度品牌”（Brand of the Year）称号。

（三）酒店

1、国贸大酒店

国贸大酒店是一家高档豪华五星级酒店，坐落在高 330 米的国贸大厦 A 座上层部分，集住宿、餐饮、购物、娱乐等于一体，可接待各种规格、各种类型的宴会与活动。

国贸大酒店拥有 278 间客房和套房，客房面积均大于 55 平方米，拥有宽大的落地窗、优雅精美的装饰以及经典木质的家具，而且均配有免费宽带网络设施，为客人营造舒适惬意的休息空间；位于 77 层的北京市内最高的水疗场所「气」Spa，设计简约精致，包括六间护理室；位于 78 层的北京最高健身中心，拥有长 25 米的室内恒温游泳池和设备先进、功能齐全的健身设备。

国贸大酒店在餐饮安排上别具特色。云·酷位于国贸大厦 A 座 80 层，是北京最高的酒吧；80 层的酒廊，全天 18 小时供应各式中西餐饮；位于 79 层的北京最高餐厅国贸 79 为宾客呈献高档的西式用餐体验和绝佳的视野，是商务和休闲或是浪漫用餐的理想之选；同样位于 79 层的主席阁北京厅、上海厅和香港厅采用了国际知名大师的设计理念，是高端宴请的理想之选，使宾客在享受美景的同时，可充分品尝设计独特精致的中西菜肴；曾在香港荣获米其林星评的传奇餐厅福临门鱼翅海鲜酒家原首席主厨于 2013 年创办的家全七福餐厅位于国贸大厦 A 座 4 层，为宾客带来地道经典的粤式佳肴；拥有超过 180 年历史的著名日本料理滩万也位于国贸大厦 A 座的 4 层，一流的“怀石”料理和数量繁多的日本清酒，为京城食客奉上视觉与味觉的盛宴；另外，同样位于国贸大厦 A 座 4 层的中餐厅红馆，涵盖了中国各地特色佳肴的同时更增加了活色生香的面档。

国贸大酒店拥有选择多样的会议设施，其中位于酒店三层的群贤宴会厅为北京市酒店内最大的无柱宴会厅，面积达 2,340 平方米；面积为 770 平方米的中国宴会厅和 325 平方米的礼堂位于酒店地下一层；12 间面积不等的多功能厅分布于三层、四层和六层，均可享受自然光的照射；松柏苑屋顶花园位于酒店六层，是举行室外庆祝等活动的理想场所，也是城市中难得一见的一片屋顶绿洲。

国贸大酒店先后荣获全球首屈一指的专业商旅杂志《Business Traveler》评出的北京最佳商务酒店、中国旅游饭店业协会授予的最佳城市豪华饭店、国际顶级旅游杂志《悦游》评选的最佳商务酒店、胡润百富颁发的最热门酒店奖-最佳宴会场地奖、《中国日报》海内外读者评选出的心选奢华酒店、《环旅世界》授予的大中华区年度地标酒店以及作为环球旅客好评风向标的猫途鹰旅行者之选等多项殊荣；红馆中餐厅、国贸 79 和家全七福餐厅连续两年蝉联《北京米其林指南》荣誉榜单。

2、新国贸饭店

新国贸饭店坐落于国贸大厦 B 座，于 2017 年 5 月开业，包括 450 间客房和套房、全日制餐厅、精酿鲜啤吧、多功能厅及 3,500 平方米的健身中心等。

新国贸饭店客房位于国贸大厦 B 座的 7-22 层，时尚现代的设计和舒适先进的功能相得益彰，所有客房和套房均拥有自然采光的巨型落地窗、快速的 WiFi 无线网络、超标准的隔音效果以及干湿分离的卫浴间，可以充分满足客人的不同需求，打造美妙的消费体验。

新国贸饭店的精酿鲜啤吧和全日制餐厅分别位于国贸大厦 B 座的 1 层和 2 层，为客人提供独具特色的啤酒美食。餐厅专注提供健康、营养均衡的佳肴，涵盖中餐和东南亚最受欢迎的美食；现代感十足的精酿鲜啤吧，采用最优良的当地和国际配料，制作特色和时令啤酒及麦芽酒，口味诱人，已成为受人追捧的聚会场所。

新国贸饭店在国贸大厦 B 座的 3 层设有 1,200 平方米的会议空间，由 320 平方米的联合工作室、15 间多功能会议厅和 380 平方米的 DIY 多功能厅组成。联合工作室划分为多个空间，可容纳 4 至 300 人，拥有许多舒适的座椅以及单独的插槽、电源和 USB 端口，其附近的咖啡甜品台全天供应美食饮品。15 间多功能会议厅共有两种风格：生活化会议室是配备高科技设施的现代化办公室，而灵活会议室则为传统的空间增添了一丝清新的感觉，各会议厅均设有媒体墙和舒适的座位，同时配有综合科技装备，允许多个设备与屏幕共享，人性化的白板嵌于墙壁可倾斜使用。DIY 多功能厅是一个毫无虚饰的极简空间，其中的现代图书室配备豪华座位，并有一个电子壁炉显示屏，能够让宾客在此充分发挥创意。

新国贸饭店最具特色的 3,500 平方米健身中心分布于国贸大厦 B 座 4、5 两层，其工厂式的风格、原始设计以及涂鸦绘画均以地下文化为灵感，运动空间宽敞明亮，设备布局合理清晰，配备有顶尖的训练设施，24 小时不间断营业，能满足不同人群全方位的健身需求。

新国贸饭店自 2017 年开业以来，凭借完备的硬件设施、潮酷的设计、卓越的服务等，在入住率和口碑等多方面皆取得佳绩，荣获由中国旅游饭店业协会颁发的最佳新生活方式饭店大奖和杰出饭店餐厅奖、国际顶级旅游杂志《悦游》评选出的全球 100 家热门酒店之一、知名旅游杂志《旅游休闲》颁发的健康生活酒店大奖以及猫途鹰旅行者之选奖，并荣登大众点评必住榜。

（四）公寓

国贸公寓由南、北两座 30 层高的公寓楼组成，建筑面积约为 8 万平方米。

为进一步提升国贸公寓档次以及市场竞争力，公司于 2018 年 4 月-2020 年 8 月对国贸公寓进行了装修改造，并于 2020 年 9 月起重新投入运营。

全新升级后的国贸公寓共有 412 套客房，涵盖开敞单间至豪华四居室多种精细设计房型，户型设计清新时尚、宽敞明亮，每套客房均拥有独立的客厅、用餐区和现代化开放式厨房，客房内提供优质的无线上网；经净水系统处理的饮用水直接入户，新风系统及空气净化系统过滤的新风送至每间客房；公寓还拥有完善的配套设施，包括健身房、蒸汽及桑拿房、室内游泳池、客户休闲廊、儿童游乐室以及多功能室等，使入住公寓的客人能充分享受便利的生活及舒适与放松。此外，客人若是想放松、娱乐或购物，只需几步即可到达国贸商城，超市、银行、餐厅、电影院、溜冰场、百货商场等应有尽有，可充分满足入住客人的需要。

另外，根据北京市发改委批复通过的《地铁国贸站增设换乘通道项目建议书》，地铁国贸站将建设具备完整功能的地下 4 层建筑，新建换乘通道、换乘大厅，同步改造既有换乘通道及相关设备系统。同时，政府还将推进国贸中心至财富中心地下空间连通工程。以上项目投入使用后，将有效改善国贸中心及附近区域人们出行环境，进一步增强国贸中心与外部的连通性。

未来，公司将继续凭借多年形成的区位优势、综合优势、品牌优势、资源优势、管理优势及创新优势，不断增强自身竞争能力，巩固在市场上的领先地位。

三、经营情况的讨论与分析

2021 年上半年，写字楼租赁需求呈现回暖趋势，市场活跃度明显提升；金融、科技、专业服务以及健康等行业的租赁需求充分释放。受新增供应及较高市场空置率的影响，写字楼平均租金继续下降，但降幅逐步收窄。预计年内整体租金水平仍面临下行压力，但在需求强势复苏之下，租金跌幅有望进一步收窄。

商城租赁需求和消费活力进一步提升，主要商圈日均客流大幅增长，奢侈品销售额因境外购物受到限制迎来强势反弹，核心商圈高端优质项目的出租率及租金水平保持稳步增长。预计在消费市场持续恢复的支持下，核心商圈高端优质项目的出租率和租金水平将继续保持较高水平。

由于全球疫情仍存在不稳定不确定因素，服务式公寓租赁需求回升步伐稍缓，来自海外人士的租赁需求仍然受到抑制。鉴于入住率低于疫情前正常水平，服务式公寓租金

也受到一定程度的压力，但仍有一些高端服务式公寓项目在同一时期保持了相对稳定的租金水平。预计在取消严格的入境管控与检测隔离措施之前，高端服务式公寓租赁市场将持续承受一定的压力。

北京高端酒店供给保持平稳。自 2021 年 2 季度以来，受疫情防控政策放宽和大型会展活动逐步恢复的推动，高端酒店市场业绩逐步回升。但 2021 年 7 月份本土疫情在多地出现反弹，对酒店经营再次带来冲击。受疫情波动及国际疫情持续蔓延的影响，酒店行业完全回到正轨仍需要时间。

报告期内，公司通过分析经营环境的变化，紧抓业务发展的机遇，采取积极的营销策略，取得了良好的经营业绩。公司实现营业收入 17.5 亿元，比上年增加 3.2 亿元或 22.1%；成本费用 9.1 亿元，比上年增加 1.5 亿元或 19.2%；实现利润总额 6.8 亿元，比上年增加 1.4 亿元或 25.4%。

（一）报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

不适用。

四、报告期内主要经营情况

（一）主营业务分析

1、财务报表相关科目变动分析表

金额单位：人民币元

科目	本期金额	上年同期金额	本期金额较上年同期增加额	变动比例 (%)
营业收入	1,749,774,812	1,433,676,180	316,098,632	22.05%
营业成本	749,892,032	657,487,803	92,404,229	14.05%
销售费用	51,869,375	15,395,724	36,473,651	236.91%
管理费用	48,854,738	38,089,132	10,765,606	28.26%
财务费用	54,442,527	48,383,925	6,058,602	12.52%
经营活动产生的现金流量净额	880,739,190	574,514,941	306,224,249	53.30%

投资活动产生的现金流量净额	-71,964,749	-122,948,330	50,983,581	-41.47%
筹资活动产生的现金流量净额	-451,998,939	-55,363,289	-396,635,650	716.42%

金额单位：人民币元

分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
物业租赁及管理	1,524,044,700	511,315,807	66.45%	14.35%	13.51%	0.25%
酒店经营	225,730,112	238,576,225	-5.69%	123.70%	15.24%	99.46%

(1) 营业收入

金额单位：人民币元

收入构成项目	本期金额	占公司主营业务收入比例 (%)	上年同期金额	占公司主营业务收入比例 (%)	本期金额较上年同期增加额
写字楼	753,392,823	43.06%	771,442,299	53.81%	-18,049,476
商城	571,064,337	32.64%	431,544,366	30.10%	139,519,971
公寓	31,208,809	1.78%	-	-	-
酒店	225,730,112	12.90%	100,909,689	7.04%	124,820,423
其他（注）	168,378,731	9.62%	129,779,826	9.05%	38,598,905
合计	1,749,774,812	100%	1,433,676,180	100%	316,098,632

注：其他收入主要是停车场收入，以及财务报表合并范围内公司子公司的营业收入。

报告期内，公司主要投资性物业平均租金和出租率情况如下：

金额单位：人民币元

		期末可出租面积 (m ²)	平均租金 (元/平方米/月)			平均出租率 (%)		
			本报告期	上年同期	增减	本报告期	上年同期	增减
			A	B	A-B	C	D	C-D
写字楼	一期	47,886	581	584	-3	92.5%	91.9%	0.6%
	二期	33,587	544	556	-12	95.3%	99.9%	-4.6%
	三期 A	82,313	689	713	-24	91.5%	90.6%	0.9%
	三期 B	37,416	700	681	19	97.0%	93.4%	3.6%
	服务式办公楼	5,374	564	554	10	99.0%	99.5%	-0.5%
	合计	206,576	633	639	-6	93.6%	93.6%	0
商城	一期	15,341	1,913	1,521	392	98.8%	96.2%	2.6%
	二期	5,911	1,004	870	134	98.8%	94.8%	4.0%
	三期 A	17,920	556	447	109	95.5%	95.3%	0.2%
	三期 B	26,142	633	506	127	99.7%	97.1%	2.6%
	东楼	13,675	2,087	1,645	442	99.8%	85.1%	14.7%
	合计	78,989	1,143	899	244	98.5%	94.3%	4.2%
公寓		46,734	401	-	-	27.3%	-	-

注：

①平均租金中包含租金和物业管理费。

②商城平均租金高于上年同期，主要是新租、续租租金和提成租金较高，以及上年同期受新冠肺炎疫情影响平均租金较低。

③公寓于 2018 年 4 月-2020 年 8 月停业进行装修改造，2020 年 9 月 1 日起重新投入运营。

(2) 营业成本

报告期内，公司营业成本 7.5 亿元，比上年同期增加 0.9 亿元或 14.1%，具体构成情况如下：

金额单位：人民币元

成本构成项目	本期金额	本期金额占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期金额占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
折旧摊销	252,496,978	33.67%	251,518,344	38.25%	0.39%
员工成本	180,971,897	24.13%	164,118,990	24.96%	10.27%
能源费	48,997,449	6.53%	43,090,367	6.55%	13.71%
维修保养	43,629,493	5.82%	36,605,990	5.57%	19.19%
其他（注）	223,796,215	29.85%	162,154,112	24.67%	38.01%
合计	749,892,032	100%	657,487,803	100%	14.05%

注：其他费用包括劳务费、清洁费、酒店营业成本及保安费等。本期金额较上年同期增加，主要是上年同期受新冠肺炎疫情影响，酒店经营受到冲击，营业成本有所减少。

(3) 费用

报告期内，公司的管理费用、财务费用与上年同期相比变动幅度低于 30%；销售费用高于上年同期 236.9%，主要是广告宣传费及代理佣金支出增加（上年同期受新冠肺炎疫情影响，广告宣传费及代理佣金支出减少）。

(4) 现金流

公司现金流的构成情况详见本报告所附财务报表。

经营活动产生的现金流量中收到其他与经营活动有关的现金增加，主要是收取租户的租金押金增加；购买商品、接受劳务支付的现金增加，主要是上年同期受新冠肺炎疫情影响，酒店业务受到重挫，营业收入锐减，相应的成本支出有所减少。

投资活动产生的现金流量中收回投资收到的现金、投资支付的现金减少及收到其他

与投资活动有关的现金减少，主要是购买及赎回银行理财产品及投资收益减少；购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少，主要是对工程改造项目投入的资金减少。

筹资活动产生的现金流量中偿还债务支付的现金减少，主要是上年同期偿还了银行流动资金借款 500 万元；分配股利、利润或偿付利息支付的现金增加，主要是本年于 6 月份支付上年度分配股利，上年于 7 月份支付前一年度分配股利；支付的其他与筹资活动有关的现金增加，主要是按照财政部于 2018 年修订发布的《企业会计准则第 21 号-租赁》（以下简称“新租赁准则”）规定，偿还租赁负债支付的现金。

2、本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

除上述“财务报表相关科目变动分析表”及有关说明外，公司其他利润构成项目本期金额较上年同期变动比例达到 30%以上的如下：

金额单位：人民币元

科目	本期金额	上年同期金额	本期金额较上年同期增加额	本期金额较上年同期变动比例 (%)
信用减值损失	-124,071	515,072	-639,143	-
营业外收入	1,337,188	12,911,187	-11,573,999	-89.64%
营业外支出	845,744	537,962	307,782	57.21%

注：

信用减值损失减少，主要是收回应收账款，冲减了已计提的坏账准备；

营业外收入减少，主要是收到租户提前解约的违约罚款收入减少；

营业外支出增加，主要是处置非流动资产损失及捐赠支出增加。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

不适用。

(三) 资产、负债情况分析

1、资产及负债状况

金额单位：人民币元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末 金额较上 期期末变 动比例 (%)
货币资金	2,200,681,018	18.04%	1,855,979,325	15.35%	18.57%
应收账款	408,853,054	3.35%	440,548,083	3.64%	-7.19%
预付款项①	13,862,902	0.11%	29,404,589	0.24%	-52.85%
存货	32,758,654	0.27%	33,982,961	0.28%	-3.60%
其他流动资产 ②	5,889,926	0.05%	16,594,193	0.14%	-64.51%
长期股权投资	22,016,480	0.18%	19,705,450	0.16%	11.73%
投资性房地产	7,053,048,602	57.82%	7,221,596,420	59.73%	-2.33%
固定资产	1,716,436,449	14.07%	1,776,008,625	14.69%	-3.35%
使用权资产③	47,652,047	0.39%	-	-	-
预收账款④	27,680,570	0.23%	41,832,931	0.35%	-33.83%
合同负债	88,179,859	0.72%	83,415,877	0.69%	5.71%
应付职工薪酬 ⑤	53,804,496	0.44%	78,069,701	0.65%	-31.08%
应交税费⑥	41,296,303	0.34%	31,712,168	0.26%	30.22%
一年内到期的 非流动负债⑦	29,078,993	0.24%	17,166,461	0.14%	69.39%
长期借款	2,145,000,000	17.58%	2,145,000,000	17.74%	0
租赁负债③	46,440,606	0.38%	-	-	-

注：

①预付账款减少，主要是预付的供暖季采暖费摊销计入当期费用；

②其他流动资产减少，主要是增值税待抵扣进项税减少；

③使用权资产及租赁负债增加，主要是按照新租赁准则要求，自 2021 年 1 月 1 日

起，将除采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外的其他租赁确认为使用权资产和租赁负债；

④预收款项减少，主要是预收租户的租金减少；

⑤应付职工薪酬减少，主要是期初数中包含的应付 2020 年度员工花红已于 2021 年一季度支付；

⑥应交税费增加，主要是应交企业所得税增加；

⑦一年内到期的非流动负债增加，主要是预提的将于 8 月份支付的公司债券利息以及将在 1 年内支付的租赁负债。

2. 境外资产情况

不适用。

3、截至报告期末主要资产受限情况

(1) 资产抵押和质押情况

根据公司经营及发展需要，公司于 2020 年 6 月 19 日召开的 2019 年年度股东大会，同意公司以国贸三期 A 阶段项目部分房产及相应的土地使用权作为抵押担保，向中国建设银行股份有限公司北京华贸支行申请 21.6 亿元人民币商用物业抵押借款，借款期限为 15 年，用于置换 13.8 亿元人民币国贸三期 A 阶段项目建设借款余额和 7.8 亿元人民币国贸三期 B 阶段项目建设借款余额（详见公司 2020 年半年度报告“第四节经营情况的讨论与分析”中“资产抵押和质押情况”）。

2020 年 8 月 5 日，公司就此与中国建设银行股份有限公司北京华贸支行签署《人民币资金借款合同》及《抵押合同》，借款合同金额 21.55 亿元人民币（上述 21.6 亿元人民币减去签署该借款合同前归还 500 万元人民币），借款期限为 2020 年 8 月 5 日至 2035 年 8 月 4 日。

公司已取得商用物业抵押借款 21.55 亿元人民币，全部偿还了原国贸三期 A 阶段和国贸三期 B 阶段项目建设借款，注销了原有的此两个项目借款的资产抵押担保，完成了商用物业抵押借款的相关资产抵押登记工作，抵押物清单如下：

抵押物名称	权属证书	座落	抵押面积 (m ²)
朝阳区建国门外大街 1 号院 1 号楼	X 京房权证朝字第 982670 号	朝阳区建国门外大街 1 号院 1 号楼	189,176.39
	京朝国用(2014 出)第 00225 号		

(2) 受限资金

2021 年 6 月 30 日，公司银行存款中受限资金余额为 1.1 亿元，为物业管理项目代管资金（见本报告所附公司 2021 年半年度财务报表附注四.1 “货币资金”）。

(四) 房地产行业经营性信息分析

房地产行业经营性信息敬请查阅本报告“第三节管理层讨论与分析”中“三、经营情况的讨论与分析”的相关内容。

1、报告期内房地产储备情况

不适用。

2、报告期内房地产开发投资情况

不适用。

3、报告期内房地产销售情况

不适用。

4、报告期内房地产出租情况

金额单位：人民币元

地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
北京	中国国际贸易中心	写字楼	356,248	740,528,167	否	-
		商城	180,460	539,368,103		
		公寓	80,124	30,949,292		

5、报告期内公司财务融资情况

报告期末,公司各类融资途径的融资余额、融资成本如下:

金额单位：人民币元

	期末融资余额	利率
(1) 长期借款		
中国建设银行股份有限公司北京华贸支行	2,155,000,000	4.35%
(2) 公司债券		
“19 国贸 01” 公司债券	500,000,000	3.65%

金额单位：人民币元

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,655,000,000	4.22%	0

整体平均融资成本=Σ(期末单笔融资余额*对应融资利率)/期末融资总额。

(五) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

截至报告期末,公司未持有商业银行、证券公司、保险公司、信托公司、期货公司等金融企业股权以及其他上市公司股权。

(1) 重大的股权投资

不适用。

(2) 重大的非股权投资

不适用。

(3) 以公允价值计量的金融资产

不适用。

(六) 重大资产和股权出售

不适用。

(七) 主要控股参股公司分析

公司现有两家子公司北京国贸国际会展有限公司和国贸物业酒店管理有限公司，以及一家联营公司北京时代网星科技有限公司。来源于子公司的净利润或参股公司的投资收益，对公司净利润的影响均在 10% 以下。有关情况见本报告所附财务报表“附注四.7”和“附注十二.3 长期股权投资”以及“附注五在其他主体中的权益”。

(八) 公司控制的结构化主体情况

不适用。

五、 其他披露事项

(一) 可能面对的风险

1、当今世界正经历百年未有之大变局。国际环境日趋复杂，不稳定性不确定性明显增加，对中国经济健康持续发展形成了新的挑战；全球经济复苏前景仍存在较大不确定性。

2、目前疫情发展仍具不确定性，疫情传播风险依然存在，很有可能较长时期处于疫情防控状态。

3、北京 CBD 核心区新增大量优质写字楼，市场竞争加剧。

4、公司目前有多栋高层建筑，建筑物本身的特点决定了其火灾危险性远大于一般建筑物；同时，国贸中心为北京的地标性建筑，建筑面积超过 110 万平方米，人员相对密集，公司在治安、反恐、防疫工作等多方面面临更大压力。

面对上述存在的风险因素，公司将采取的应对措施，见公司 2020 年年度报告中“公司关于公司未来发展的讨论与分析”中的“（三）经营计划”的相关内容。另外，针对公司在消防、治安和反恐等方面存在的潜在风险，公司除采取一定的防范措施外，同时购买了相关商业保险，以在意外发生时从一定程度上减轻相关方利益受到的损害。

（二）其他披露事项

不适用。

第四节 公司治理

一、 股东大会情况简介

(一) 年度股东大会

2021 年 4 月 23 日，公司召开了 2020 年年度股东大会。会议审议通过了以下议案：

- 1、公司 2020 年度董事会工作报告；
- 2、公司 2020 年度财务决算；
- 3、公司 2020 年年度利润分配方案；
- 4、支付普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）2020 年度审计报酬的议案；
- 5、公司 2020 年年度报告；
- 6、公司董事长及副董事长 2021 年度薪酬计划的议案；
- 7、续聘会计师事务所的议案；
- 8、公司 2020 年度监事会工作报告；
- 9、陈延平先生不再担任公司第八届董事会董事的议案；
- 10、选举吴相仁先生为公司第八届董事会董事的议案；
- 11、栾日成先生不再担任公司第八届监事会监事的议案；
- 12、选举袁飞女士为公司第八届监事会监事的议案。

该股东大会决议公告于 2021 年 4 月 24 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露。

(二) 表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

不适用。

二、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2021 年 4 月 23 日，公司 2020 年年度股东大会审议通过了陈延平先生不再担任公司第八届董事会董事及选举吴相仁先生为公司第八届董事会董事，以及栾日成先生不再担任公司第八届监事会监事及选举袁飞女士为公司第八届监事会监事的议案。

同日，公司八届七次董事会会议选举吴相仁先生为公司第八届董事会副董事长、执行董事及薪酬委员会委员，并同意吴相仁先生接替陈延平先生担任饭店政策执行委员会

委员，同意支陆逊先生接替吴相仁先生担任公司总经理；公司八届五次监事会会议选举袁飞女士为公司第八届监事会主席。

上述事项详见公司于 2021 年 4 月 24 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的相关公告。

三、 利润分配或资本公积金转增预案

（一） 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

不适用。

四、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

不适用。

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明
不适用。

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明
不适用。

(三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明
不适用。

(四) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

报告期内，公司重点研究、推进了包括污水处理和回收利用等节能环保项目的论证、实施，继续推进节能环保技术改造和精细化运行。

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

公司积极贯彻国家的节能减排政策，完成包括冷冻站、热力站节能控制改造等节能改造项目，取得了良好的社会效益和经济效益，在保证服务品质的前提下，能源消耗总量和碳排放量均有所下降。

二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

(一) “一村一幼”教育扶贫项目

为全面贯彻《国务院关于印发“十三五”脱贫攻坚规划的通知》精神，认真落实《中国证监会关于发挥资本市场作用服务国家脱贫攻坚战略的意见》要求，自 2018 年 4 月起，公司联合国贸有限公司与中国发展研究基金会合作，在四川省凉山彝族自治州雷波县开展“一村一幼”教育扶贫项目。

为了帮助雷波县农村提升学前儿童教育质量，改善学前儿童营养状况，促进儿童健

康成长，公司联合国贸有限公司累计向“一村一幼”教育扶贫项目捐赠 440 万元（其中，公司捐赠 220 万元），分三年捐赠，第一年 200 万元，第二年 120 万元，第三年 120 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，该捐赠计划已全部实施，建设了 30 个标准厨房，向 60 个幼教点提供了教具玩具、睡床等设备，累计有 3,600 多名学前儿童、超过 2,500 个农村家庭受益。

（二）“中国国贸小学”援建项目

2019 年 6 月，四川省宜宾市长宁县发生 6.0 级地震。地震共造成 13 人死亡，226 人受伤。公司通过中国扶贫基金会了解到位于震中地区的长宁县碛底镇石垭小学的全部建筑已经被鉴定为危房，在校 300 余名学生面临无校舍学习的情况，会同国贸有限公司投资 800 万元（其中，公司出资 450 万元），资助学校的震后重建计划，该所小学也因此命名为“中国国贸小学”。

目前，中国国贸小学已建成并投入使用，成为长宁县基础设施最好的乡村小学校。学校占地面积 1,030 平方米，包括新建 3 层教学楼及食堂，建筑面积为 2,265 平方米，配备停车位 6 个，可同时容纳 300 名学生就读。

报告期内，公司又为学校捐赠了乒乓球台、单双杠、滑梯及羽毛球拍、乒乓球拍、足球、篮球等体育器材、用品和 300 余套文具等。

第六节 重要事项

一、 承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

1、 与首次公开发行相关的承诺

(1) 1998 年 9 月 2 日，公司与国贸有限公司签订《土地使用权租赁合同》。2008 年 7 月 28 日，双方签署了该合同的补充协议。根据协议，国贸有限公司租赁国贸写字楼、国贸商场、国贸公寓、国贸展厅及多层停车场等所对应的 13,936.5 平方米土地使用权给公司使用，租赁期限自 1998 年 10 月 1 日起至 2038 年 8 月 29 日止，每年的土地租赁费为 1,393,650 元。另外，国贸有限公司还向公司收取其缴纳的该土地的使用税及营业税等。2011 年 12 月 30 日，公司与国贸有限公司签订《增加国贸一期土地租赁费协议》，鉴于根据国家有关规定，自 2011 年 1 月 1 日起，国贸有限公司应为上述公司租赁和使用的国贸一期土地缴纳房产税，因此，相应地向公司增加收取国贸一期的土地租赁费。

根据 1999 年 10 月 1 日起实施的《合同法》及相关司法解释，租赁合同的租赁期限不得超过二十年，超过二十年的，超过部分无效。因此，上述公司与国贸有限公司签订的国贸一期《土地使用权租赁合同》及补充协议已于 2019 年 9 月 30 日到期。

为了保证公司的正常经营，公司于 2020 年 4 月 24 日召开的七届十八次董事会会议，审议同意公司与国贸有限公司续签国贸一期《土地使用权租赁合同》，租用期限自 2019 年 10 月 1 日起至 2038 年 8 月 29 日止，租金单价和总价、租赁地块面积和违约责任等重要条款和条件与原合同及补充协议一致。

该事项内容详见公司于 2020 年 4 月 28 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的“关于公司与控股股东续签国贸一期《土地使用权租赁合同》关联交易的公告”。

(2) 1998 年 9 月 2 日，公司与国贸有限公司签订《合作建设国贸二期工程协议书》，由于国贸二期工程占用土地的使用权由国贸有限公司以出让方式取得，公司和国贸有限公司将按照投资比例分摊土地使用权费。从 2000 年起至 2038 年 8 月 29 日，国贸有限公司每年向公司收取土地使用权费 882,000 元。2009 年 3 月 24 日，公司与国贸有限公司签订《国贸二期土地使用税分摊协议》，根据协议，国贸有限公司向公司收取其缴纳的

国贸二期土地的部分使用税及营业税等。2011 年 12 月 30 日，公司与国贸有限公司签订《增加国贸二期土地租赁费协议》，鉴于根据国家有关规定，自 2011 年 1 月 1 日起，国贸有限公司应为公司租赁和使用的国贸二期土地缴纳房产税，因此，相应地向公司增加收取国贸二期的部分土地使用权费。截至 2021 年 8 月 30 日，上述承诺仍在履行中。

二、 报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

不适用。

三、 违规担保情况

不适用。

四、 半年报审计情况

(一) 聘任、解聘会计师事务所情况

经公司 2020 年年度股东大会审议批准，公司续聘普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021 年度财务报告及其内部控制进行审计，以及对公司 2021 年半年度财务报告进行审阅。

(二) 公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

不适用。

五、 上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

不适用。

六、 破产重整相关事项

不适用。

七、 重大诉讼、仲裁事项

不适用。

八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

不适用。

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

不适用。

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

不适用。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

见本报告所附财务报表“附注七关联方关系及其交易”。

3、临时公告未披露的事项

不适用。

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

不适用。

(三) 共同对外投资的重大关联交易

不适用。

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

不适用。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

不适用。

3、临时公告未披露的事项

金额单位：人民币元

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
中国国际贸易中心有限公司	母公司	0	7,286,596	0	262,588	38,375,331	4,902,588
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）		7,286,596					
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）		0					
关联债权债务形成原因		能源费、业务往来款、租金押金等。					
关联债权债务清偿情况		除租金押金外，其他应付款项将于 2021 年内支付。					
与关联债权债务有关的承诺		无					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无重大影响。					

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

不适用。

(六) 其他重大关联交易

不适用。

十一、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

不适用。

(二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

不适用。

(三) 其他重大合同

不适用。

十二、 其他重大事项的说明

不适用。

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 限售股份变动情况

不适用。

二、股东情况

(一) 股东总数和截至报告期末前十名股东、前十名流通股东持股情况表

单位：股

截至报告期末普通股 股东总数(户)	20,020				
前十名股东持股情况					
股东名称	股东 性质	期末 持股数量	持股比例 (%)	持有有限售 条件股份数量	质押、标记 或冻结情况
中国国际贸易中心有限公司	其他	812,360,241	80.65%	0	无
中国银行股份有限公司一易 方达中小盘混合型证券投资 基金	未知	39,000,100	3.87%	未知	未知
顾青	未知	14,770,000	1.47%	未知	未知
香港中央结算有限公司	未知	11,780,647	1.17%	未知	未知
吴宝珍	未知	5,768,300	0.57%	未知	未知
吴悦	未知	5,009,400	0.50%	未知	未知
顾国绵	未知	5,009,082	0.50%	未知	未知
徐嫣婷	未知	4,996,691	0.50%	未知	未知
朱金妹	未知	4,801,000	0.48%	未知	未知
徐鹏达	未知	4,800,610	0.48%	未知	未知

前十名股东中回购专户情况说明	不适用。
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用。
上述股东关联关系或一致行动的说明	中国国际贸易中心有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用。

截至报告期末持有公司 5% 以上股份的股东只有中国国际贸易中心有限公司，其在报告期内持有公司股份数量未发生变动。

(二) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

不适用。

三、 董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

不适用。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

不适用。

四、 控股股东或实际控制人变更情况

不适用。

第八节 优先股相关情况

不适用。

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

(一) 企业债券

不适用。

(二) 公司债券

1、公司债券基本情况

金额单位：人民币元

债券名称	简称	代码	发行及起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
中国国际贸易中心股份有限公司 2019 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）	19 国贸 01	155735	2019-9-26	2024-9-26	500,000,000	3.65%	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	上海证券交易所

“19 国贸 01”公司债券在上海证券交易所公开发行并上市交易，不存在终止上市交易的风险。“19 国贸 01”公司债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

不适用。

3、信用评级结果调整情况

不适用。

4、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

(1) 担保情况

报告期内，“19 国贸 01”公司债券的担保方式为无担保，未发生变更。

(2) 偿债计划

公司为“19 国贸 01”公司债券制定了偿债计划：

“19 国贸 01”公司债券发行后，公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。“19 国贸 01”公司债券的偿债资金主要来源于公司日常经营产生的现金流，此外公司还为“19 国贸 01”公司债券制定了偿债应急保障方案，在现金流量不足的情况下公司将通过流动资产变现获得必要的偿债资金。

报告期内，公司制定的偿债计划执行情况良好，未发生变更，与“19 国贸 01”公司债券募集说明书的相关承诺一致。

(3) 偿债保障措施

公司为“19 国贸 01”公司债券制定了偿债保障措施。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将制定至少采取如下措施的方案并提请公司股东大会批准：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

4、主要责任人不得调离。

报告期内，公司制定的上述偿债计划执行情况良好，未发生变更，与“19 国贸 01”公司债券募集说明书的相关承诺一致。

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

不适用。

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

不适用。

(五) 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末 比上年度末 增减 (%)	变动原因
流动比率	1.93	1.67	15.75%	-
速动比率	1.91	1.64	15.99%	-
资产负债率	33.41%	33.70%	-0.29%	-
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比 上年同期 增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后 净利润	509,320,572	395,962,451	28.63%	-
EBITDA 全部债务比	0.37	0.32	15.15%	-
利息保障倍数	12.80	9.93	28.82%	-
现金利息保障倍数	22.96	15.39	49.16%	主要是经营活动产生的现金净流入增加。
EBITDA 利息保障倍数	17.29	14.23	21.46%	-

贷款偿还率	100%	100%	0	-
利息偿付率	100%	100%	0	-

注：

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扣除非经常性损益后净利润=净利润-非经常性损益；

⑤EBITDA 全部债务比=(息税折旧摊销前利润/全部债务)，全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+租赁负债+其他有息债务；

⑥利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；

⑦现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出；

⑧EBITDA 利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；

⑨贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

⑩利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

二、可转换公司债券情况

不适用。

第十节 财务报告

一、 审计报告

公司半年度财务报告已经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审阅（审阅报告如附件），未经审计。

二、 财务报表

如附件。

附件：

中国国际贸易中心股份有限公司截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间财务报表及审阅报告

中国国际贸易中心股份有限公司

董事长： 林明志

2021 年 8 月 30 日

中国国际贸易中心股份有限公司

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间财务报表及审阅报告

中国国际贸易中心股份有限公司

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间财务报表及审阅报告

	页码
审阅报告	1
截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间财务报表	
合并及公司资产负债表	1
合并及公司利润表	2
合并及公司现金流量表	3
合并股东权益变动表	4
公司股东权益变动表	5
财务报表附注	6-80
补充资料	1

审阅报告

普华永道中天阅字(2021)第 0041 号

中国国际贸易中心股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的中国国际贸易中心股份有限公司(以下简称“国贸股份公司”)的中期财务报表，包括 2021 年 6 月 30 日的合并及公司资产负债表，截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表和中期财务报表附注。按照企业会计准则的规定编制中期财务报表是国贸股份公司管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对中期财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号—财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信上述中期财务报表没有按照企业会计准则的规定编制，未能在所有重大方面公允反映国贸股份公司 2021 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

徐 涛

中国·上海市
2021 年 8 月 30 日

注册会计师

任小琛

中国国际贸易中心股份有限公司

2021年6月30日合并及公司资产负债表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资 产	附注	2021年6月30日 合并	2020年12月31日 合并	2021年6月30日 公司	2020年12月31日 公司
流动资产					
货币资金	四.1	2,200,681,018	1,855,979,325	1,981,266,855	1,609,954,644
应收账款	四.2, 四.15, 十二.1	408,853,054	440,548,083	357,942,776	372,711,026
预付款项	四.3	13,862,902	29,404,589	8,957,780	23,270,445
其他应收款	四.4, 十二.2	7,711,147	6,744,492	4,364,346	3,423,463
存货	四.5	32,758,654	33,982,961	32,704,346	33,935,398
其他流动资产	四.6	5,889,926	16,594,193	5,889,926	16,455,550
流动资产合计		2,669,756,701	2,383,253,643	2,391,126,029	2,059,750,526
非流动资产					
长期股权投资	四.7, 十二.3	22,016,480	19,705,450	39,024,032	36,859,498
投资性房地产	四.8	7,053,048,602	7,221,596,420	7,053,048,602	7,221,596,420
固定资产	四.9	1,716,436,449	1,776,008,625	1,713,508,965	1,772,421,411
无形资产	四.11	486,955,614	494,685,071	486,955,614	494,685,071
使用权资产	四.10	47,652,047	—	47,652,047	—
长期待摊费用	四.12	101,121,703	104,129,399	101,121,703	104,129,399
递延所得税资产	四.13	66,442,247	63,526,444	66,292,986	63,346,165
其他非流动资产	四.14	35,147,227	27,218,244	35,147,227	27,218,244
非流动资产合计		9,528,820,369	9,706,869,653	9,542,751,176	9,720,256,208
资产总计		12,198,577,070	12,090,123,296	11,933,877,205	11,780,006,734
流动负债					
应付账款	四.16	67,945,018	72,679,386	18,309,141	20,868,690
预收款项	四.17	27,680,570	41,832,931	27,680,570	41,832,931
合同负债	四.18	88,179,859	83,415,877	56,396,736	54,992,368
应付职工薪酬	四.19	53,804,496	78,069,701	45,734,989	59,863,161
应交税费	四.20	41,296,303	31,712,168	37,789,037	27,089,967
其他应付款	四.21	1,076,248,801	1,105,474,686	936,632,504	937,443,801
一年内到期的非流动负债	四.22	29,078,993	17,166,461	29,078,993	17,166,461
流动负债合计		1,384,234,040	1,430,351,210	1,151,621,970	1,159,257,379
非流动负债					
长期借款	四.24	2,145,000,000	2,145,000,000	2,145,000,000	2,145,000,000
应付债券	四.23	499,270,835	498,979,169	499,270,835	498,979,169
租赁负债	四.25	46,440,606	—	46,440,606	—
非流动负债合计		2,690,711,441	2,643,979,169	2,690,711,441	2,643,979,169
负债合计		4,074,945,481	4,074,330,379	3,842,333,411	3,803,236,548
股东权益					
股本	四.26	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534
资本公积	四.27	1,872,984,978	1,872,984,978	1,872,501,925	1,872,501,925
盈余公积	四.28	503,641,267	503,641,267	503,641,267	503,641,267
未分配利润	四.29	4,737,225,631	4,629,161,795	4,708,118,068	4,593,344,460
归属于母公司股东权益合计		8,121,134,410	8,013,070,574	8,091,543,794	7,976,770,186
少数股东权益		2,497,179	2,722,343	-	-
股东权益合计		8,123,631,589	8,015,792,917	8,091,543,794	7,976,770,186
负债和股东权益总计		12,198,577,070	12,090,123,296	11,933,877,205	11,780,006,734

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 林明志

主管会计工作的负责人: 林南春

会计机构负责人: 陈峰

中国国际贸易中心股份有限公司

截至2021年6月30日6个月期间合并及公司利润表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2021年1至6月 合并	2020年1至6月 合并	2021年1至6月 公司	2020年1至6月 公司
一、营业收入	四.30, 十二.4	1,749,774,812	1,433,676,180	1,610,533,095	1,326,726,401
减: 营业成本	四.30, 十二.4	(749,892,032)	(657,487,803)	(613,766,880)	(549,640,491)
税金及附加	四.31	(172,026,441)	(152,254,665)	(171,535,350)	(152,051,895)
销售费用	四.32	(51,869,375)	(15,395,724)	(51,789,767)	(15,878,160)
管理费用	四.33	(48,854,738)	(38,089,132)	(49,070,016)	(38,262,062)
财务费用	四.34	(54,442,527)	(48,383,925)	(54,715,160)	(48,652,094)
其中: 利息费用		57,787,028	50,211,818	57,787,028	50,211,818
利息收入		4,215,078	2,290,000	3,912,584	1,998,663
加: 其他收益	四.37	3,726,205	3,405,175	2,609,058	1,673,923
投资收益	四.38, 十二.5	4,713,200	6,360,271	13,689,060	18,191,034
其中: 对联营企业的投资收益		2,311,030	1,155,542	2,164,534	1,225,428
信用减值损失	四.36	124,071	(515,072)	-	(451,969)
二、营业利润		681,253,175	531,315,305	685,954,040	541,654,687
加: 营业外收入	四.39	1,337,188	12,911,187	1,315,688	12,911,147
减: 营业外支出	四.40	(845,744)	(537,962)	(845,744)	(531,098)
三、利润总额		681,744,619	543,688,530	686,423,984	554,034,736
减: 所得税费用	四.41	(170,502,933)	(136,604,594)	(168,737,362)	(135,209,827)
四、净利润		511,241,686	407,083,936	517,686,622	418,824,909
按经营持续性分类					
持续经营净利润		511,241,686	407,083,936	517,686,622	418,824,909
按所有权归属分类					
归属于母公司股东的净利润		510,976,850	406,874,721	517,686,622	418,824,909
少数股东损益		264,836	209,215	—	—
五、每股收益					
基本和稀释每股收益	四.42	0.51	0.40	—	—
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		511,241,686	407,083,936	517,686,622	418,824,909
归属于母公司股东的综合收益总额		510,976,850	406,874,721	517,686,622	418,824,909
归属于少数股东的综合收益总额		264,836	209,215	—	—

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 林明志

主管会计工作的负责人: 林南春

会计机构负责人: 陈峰

中国国际贸易中心股份有限公司

截至2021年6月30日6个月期间合并及公司现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2021年1至6月 合并	2020年1至6月 合并	2021年1至6月 公司	2020年1至6月 公司
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		1,859,068,719	1,441,913,875	1,700,952,584	1,345,498,999
收到其他与经营活动有关的现金	四.43(1)	51,391,024	27,858,783	47,685,477	27,089,682
经营活动现金流入小计		1,910,459,743	1,469,772,658	1,748,638,061	1,372,588,681
购买商品、接受劳务支付的现金		(282,507,574)	(191,894,225)	(201,420,251)	(159,373,472)
支付给职工以及为职工支付的现金		(236,928,977)	(225,365,094)	(168,075,567)	(164,201,984)
支付的各项税费		(402,812,469)	(355,718,719)	(387,756,427)	(343,922,568)
支付其他与经营活动有关的现金	四.43(2)	(107,471,533)	(122,279,679)	(105,875,154)	(121,364,984)
经营活动现金流出小计		(1,029,720,553)	(895,257,717)	(863,127,399)	(788,863,008)
经营活动产生的现金流量净额	四.44(1)	880,739,190	574,514,941	885,510,662	583,725,673
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金	四.38(1)	460,000,000	850,000,000	400,000,000	800,000,000
取得投资收益所收到的现金		-	-	9,310,000	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		61,885	4,779	61,885	4,779
收到其他与投资活动有关的现金	四.43(3)	2,402,170	5,204,729	2,214,526	4,995,606
投资活动现金流入小计		462,464,055	855,209,508	411,586,411	805,000,385
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(74,428,804)	(128,157,838)	(74,338,517)	(128,101,670)
投资支付的现金		(460,000,000)	(850,000,000)	(400,000,000)	(800,000,000)
投资活动现金流出小计		(534,428,804)	(978,157,838)	(474,338,517)	(928,101,670)
投资活动产生的现金流量净额		(71,964,749)	(122,948,330)	(62,752,106)	(123,101,285)
三、筹资活动产生的现金流量					
偿还债务支付的现金		-	(5,000,000)	-	(5,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(450,795,055)	(50,363,289)	(450,305,055)	(50,363,289)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		(490,000)	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金		(1,203,884)	-	(1,203,884)	-
筹资活动现金流出小计		(451,998,939)	(55,363,289)	(451,508,939)	(55,363,289)
筹资活动产生的现金流量净额		(451,998,939)	(55,363,289)	(451,508,939)	(55,363,289)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		62,594	(15,509)	62,594	(15,509)
五、现金及现金等价物净增加额		356,838,096	396,187,813	371,312,211	405,245,590
加：期初现金及现金等价物余额	四.44(2)	1,731,080,232	1,101,224,584	1,609,954,644	984,889,693
六、期末现金及现金等价物余额	四.1.44(3)	2,087,918,328	1,497,412,397	1,981,266,855	1,390,135,283

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：林明志

主管会计工作的负责人：林南春

会计机构负责人：陈峰

中国国际贸易中心股份有限公司

截至2021年6月30日6个月合并股东权益变动表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
2020年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,984,978	503,641,267	4,186,502,855	2,647,800	7,573,059,434
2020年度增减变动额							
净利润		-	-	-	825,426,303	704,543	826,130,846
利润分配							
对股东的分配	四.29	-	-	-	(382,767,363)	(630,000)	(383,397,363)
2020年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,984,978	503,641,267	4,629,161,795	2,722,343	8,015,792,917
2021年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,984,978	503,641,267	4,629,161,795	2,722,343	8,015,792,917
2021年1至6月增减变动额							
净利润		-	-	-	510,976,850	264,836	511,241,686
利润分配							
对股东的分配	四.29	-	-	-	(402,913,014)	(490,000)	(403,403,014)
2021年6月30日余额		1,007,282,534	1,872,984,978	503,641,267	4,737,225,631	2,497,179	8,123,631,589

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：林明志

主管会计工作的负责人：林南春

会计机构负责人：陈峰

中国国际贸易中心股份有限公司

截至2021年6月30日6个月公司股东权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2020年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	4,142,276,377	7,525,702,103
2020年度增减变动额						
净利润		-	-	-	833,835,446	833,835,446
利润分配						
对股东的分配	四.29	-	-	-	(382,767,363)	(382,767,363)
2020年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	4,593,344,460	7,976,770,186
2021年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	4,593,344,460	7,976,770,186
2021年1至6月增减变动额						
净利润		-	-	-	517,686,622	517,686,622
利润分配						
对股东的分配	四.29	-	-	-	(402,913,014)	(402,913,014)
2021年6月30日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	4,708,118,068	8,091,543,794

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 林明志

主管会计工作的负责人: 林南春

会计机构负责人: 陈峰

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

中国国际贸易中心股份有限公司(以下称“本公司”)是经原国家体改委体改生【1997】第 161 号文批准，由中国国际贸易中心有限公司(以下称“国贸有限公司”)于 1997 年 10 月 15 日独家发起设立的股份有限公司。本公司设立时总股本为 640,000,000 股，每股面值为 1 元。

国贸有限公司是于 1985 年 2 月 12 日成立的中外合资经营企业，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(一家于香港注册的公司)，双方权益各占 50%。

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，本公司的总股本为 800,000,000 元。

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本公司 1,210,530,000 元债权全额认购，从而本公司股本增加 207,282,534 元，资本公积增加 1,000,927,182 元。至此，本公司的总股本为 1,007,282,534 元。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)注册地及总部地址位于中华人民共和国北京市，主要经营业务为出租办公场所、公寓、商场及酒店经营等。

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间，纳入合并范围的主要子公司详见附注五.1。

本财务报表由本公司董事会于 2021 年 8 月 30 日批准报出。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计

本集团根据经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账的预期信用损失的计量(附注二.8)、存货的计价方法(附注二.9)、投资性房地产、固定资产折旧和无形资产摊销(附注二.12、13、16)、投资性房地产的计量模式(附注二.12)、收入的确认时点(附注二.22)等。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断、重要会计估计及其关键假设详见附注二.27。

1 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

2 遵循企业会计准则的声明

本公司截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2021 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

3 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4 记账本位币

记账本位币为人民币。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

5 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不归属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

6 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7 外币交易

外币交易按交易发生日即期汇率的近似汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

8 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具(续)

(1) 金融资产

(a) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：**(1)** 以摊余成本计量的金融资产；**(2)** 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；**(3)** 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

(i) 债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

以摊余成本计量

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产主要包括应收款项融资、其他债权投资等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具(续)

(1) 金融资产(续)

(a) 分类和计量(续)

(i) 债务工具(续)

以公允价值计量且其变动计入当期损益

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益。在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产，其余列示为交易性金融资产。

(b) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、应收租赁款，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具(续)

(1) 金融资产(续)

(b) 减值(续)

于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于因提供物业管理服务、会展服务及酒店经营等日常经营活动形成的应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合 1	应收物业租赁款
应收账款组合 2	应收酒店服务款
应收账款组合 3	应收物业管理服务款
应收账款组合 4	应收会展服务款
其他应收账款组合 1	应收押金及保证金
其他应收账款组合 2	应收备用金
其他应收账款组合 3	应收代垫款
其他应收账款组合 4	应收其他款项
其他应收账款组合 5	应收关联方

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具(续)

(1) 金融资产(续)

(b) 减值(续)

对于划分为组合的应收账款、应收租赁款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，本集团在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

(c) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3) 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

以摊余成本计量的金融资产与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产其账面价值与收到的对价的差额，计入当期损益。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具(续)

(2) 金融负债(续)

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(3) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

9 存货

(1) 分类

存货包括维修材料以及酒店营业物料等，按成本与可变现净值孰低计量。

(2) 发出存货的计价方法

维修材料和酒店营业物料发出时的成本按加权平均法核算，低值易耗品在领用时采用一次转销法进行摊销。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(4) 本集团的存货盘存制度为：酒店营业物料采用实地盘存制，其他存货采用永续盘存制。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

10 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位；联营企业是指本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对联营企业投资采用权益法核算。

(1) 投资成本确定

对于以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

10 长期股权投资(续)

(3) 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(4) 长期股权投资减值

对子公司、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二.18)。

11 共同经营

本公司与国贸有限公司共同投资建设及经营国贸二期，双方的投资分别占该共同持有资产投资总额的 70%及 30%。

本公司按照出资比例在财务报表中确认共同持有的资产及共同承担的负债中本公司享有的资产及承担的负债份额，以及共同经营所产生的的应由本公司享有的收入和承担的费用。

12 投资性房地产

投资性房地产包括以出租为目的的房屋建筑物及其改良、装修、土地使用权、不可分割的机器设备、电子设备以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

12 投资性房地产(续)

本集团采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率计提折旧(摊销)。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
房屋及建筑物	31-48 年	10%	1.88%-2.90%
土地使用权	36-42 年	-	2.38%-2.78%
房屋及建筑物改良	15 年	10%	6%
房屋及建筑物装修	2-10 年	-	10%-50%
机器设备	15 年	10%	6%
电子设备	5 年	-	20%

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二.18)。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

13 固定资产

(1) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋建筑物及其装修、机器设备、运输设备、家具装置及设备
和电子设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量
时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其
成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其
账面价值；对其他的固定资产修理费用等后续支出于发生时计入当期损益。

(2) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用
寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备
后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	36-42 年	10%	2.14%-2.50%
房屋及建筑物装修	10 年	-	10%
机器设备	15 年	10%	6%
运输设备	5 年	10%	18%
家具装置及设备	5 年	0-10%	18%-20%
电子设备	5 年	0-10%	18%-20%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复
核并作适当调整。

(3) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二.18)。

(4) 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确
认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价
值和相关税费后的金额计入当期损益。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

14 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二.18)。

15 借款费用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。

16 无形资产

无形资产为国贸三期的土地使用权，以成本进行初始计量。土地使用权按实际使用年限 46 年平均摊销。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二.18)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

17 长期待摊费用

长期待摊费用包括配套市政工程费、拆迁费及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

18 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

19 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利及辞退福利等。

(1) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、补充医疗保险等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

19 职工薪酬(续)

(2) 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险、补充养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

20 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

21 预计负债

因对外提供担保、未决诉讼等事项形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

22 租赁收入及其他收入的确认

本集团在日常经营活动中出租办公场所、公寓、商场按照租赁准则确认收入，酒店经营以及对外提供物业管理、会展等服务按照收入准则确认收入。

(1) 租赁业务

本集团经营租出自有的房屋建筑物、机器设备及电子设备时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

财政部于 2020 年颁布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》(财会[2020]10 号)及《企业会计准则实施问答》(2020 年 12 月 11 日发布)，2021 年颁布《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》(财会[2021]9 号)(以下合并简称为“通知”)。通知规定，对于由新冠肺炎疫情直接引发的与承租人达成的且仅针对 2022 年 6 月 30 日之前的租金减免，出租人可以采用简化方法进行处理。

本集团及本公司在编制截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间的财务报表时未选择采用上述通知中的简化方法进行处理。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

22 租赁收入及其他收入的确认(续)

(2) 酒店经营、提供物业管理服务及会展服务

本集团在客户取得服务或者商品的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。本集团对外提供酒店餐饮服务，在餐饮服务完成时确认收入，本集团提供物业管理服务、会展服务及酒店客房等服务，根据已完成的服务进度在相应时间段内确认收入。

本集团按照已完成服务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备(附注二.8)；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本集团为提供劳务而发生的成本，确认为合同履约成本，并在确认收入时，按照已完成劳务的进度结转计入主营业务成本。本集团将为获取劳务合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，本集团按照相关合同项下与确认劳务收入相同的基础摊销计入损益。如果合同成本的账面价值高于因提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本集团对超出的部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。于资产负债表日，本集团对于合同履约成本根据其初始确认时摊销期限是否超过一年，以减去相关资产减值准备后的净额，分别列示为其他流动资产和其他非流动资产；对于初始确认时摊销期限超过一年的合同取得成本，以减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他非流动资产。

23 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括财政拨款奖励款等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

23 政府补助(续)

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

24 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司和联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

25 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

25 租赁(续)

(1) 本集团作为出租人

相关会计政策详情参见附注二、22。

(2) 本集团作为承租人

本集团于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本集团的使用权资产包括租入的土地及房屋建筑物等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本集团将其作为一项单独租赁进行会计处理：(1)该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；(2)增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

26 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1)该组成部分能够在日常活动中产生收入和发生费用；(2)本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3)本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

27 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

下列重要会计估计及关键假设存在很可能导致下一个会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的风险：

(1) 重要会计估计及其关键假设

(a) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设于截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间未发生重大变化。

(b) 投资性房地产及固定资产折旧

本集团主要业务为出租办公场所、公寓、商场及酒店经营等，在决定投资性房地产及固定资产的折旧(摊销)时，需要作出重大估计。

本集团对所持有的投资性房地产和固定资产在预计使用寿命内计提折旧。本集团定期复核相关资产的预计使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧费用数额。资产使用寿命是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术改变、市况改变及实际损耗情况而确定。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧费用进行调整。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

28 重要会计政策变更

(1) 租赁

财政部于 2018 年颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)，本集团及本公司于 2021 年 1 月 1 日首次执行新租赁准则，根据相关规定，本集团及本公司对于首次执行日前已存在的合同选择不再重新评估。本集团及本公司对于该准则的累积影响数调整 2021 年年初留存收益以及财务报表相关项目金额，2020 年度的比较财务报表未重列。

(i) 会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额	
		2021 年 1 月 1 日 本集团	本公司
对于首次执行新租赁准则前已存在的 经营租赁合同，本集团及本公司按照 剩余租赁期区分不同的衔接方法：	使用权资产	49,453,701	49,453,701
	租赁负债	46,726,928	46,726,928
	一年内到期的非流动 负债	2,726,773	2,726,773

剩余租赁期超过 12 个月的，本集团及本公司根据 2021 年 1 月 1 日的剩余租赁付款额和增量借款利率确认租赁负债；使用权资产的账面价值与租赁负债相等的金额。

剩余租赁期不超过 12 个月的，本集团及本公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，对财务报表无显著影响。

对于首次执行新租赁准则前已存在的低价值资产的经营租赁合同，本集团及本公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，对财务报表无显著影响。

于 2021 年 1 月 1 日，本集团及本公司在计量租赁负债时，对于具有相似特征的租赁合同采用同一折现率，所采用的折现率考虑了本集团的增量借款利率后，定为 4.35%-4.65%。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

28 重要会计政策变更(续)

(1) 租赁(续)

(ii) 于 2021 年 1 月 1 日，本集团及本公司将原租赁准则下披露的尚未支付的最低经营租赁付款额调整为新租赁准则下确认的租赁负债的调节表如下：

	本集团	本公司
于 2020 年 12 月 31 日未来最低经营租赁付款额(含税)	67,553,118	67,553,118
按增量借款利率折现计算的上述最低经营租赁付款额的现值	49,453,701	49,453,701
于 2021 年 1 月 1 日确认的租赁负债(含一年内到期的非流动负债)(附注二(28)(i))	49,453,701	49,453,701

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 税项

(1) 本集团本报告期适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	税率	计税依据
企业所得税	20%、25%	应纳税所得额
增值税	3%-13%	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)
城市维护建设税	7%	缴纳的增值税税额
教育费附加	3%	缴纳的增值税税额
地方教育费附加	2%	缴纳的增值税税额
房产税	1.2%及 12%	应税房产原值的 70%及租金收入
土地使用税	30 元/平方米/年	实际占用的土地面积

(2) 税收优惠

根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告[2019]39 号)以及财政部和税务总局颁布的《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部 税务总局公告[2019]87 号)的相关规定，本公司及子公司作为生活性服务企业，自 2019 年 4 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减增值税应纳税额；自 2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 15%或 10%，抵减增值税应纳税额。

根据财政部、税务总局颁布的《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税[2019]13 号)，本集团的子公司北京国贸国际会展有限公司符合小型微利企业税收减免条件，在 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日期间，应纳税所得额不超过 100 万元的部分减按 25%计入应纳税所得额，按 20%税率缴纳企业所得税，应纳税额超过 100 万元但不超过 300 万元部分减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注

1 货币资金

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
库存现金	1,010,642	989,644
银行存款	2,199,670,376	1,854,989,681
合计	<u>2,200,681,018</u>	<u>1,855,979,325</u>

于 2021 年 6 月 30 日，银行存款中受限资金余额为 112,762,690 元(2020 年 12 月 31 日：124,899,093 元)，其性质为物业管理项目代管款项。

2 应收账款

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应收账款	409,827,834	441,646,934
减：坏账准备	(974,780)	(1,098,851)
净额	<u>408,853,054</u>	<u>440,548,083</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	408,240,463	437,941,935
一到二年	1,587,371	3,704,999
合计	<u>409,827,834</u>	<u>441,646,934</u>

(2) 2021 年 6 月 30 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备 金额	占应收账款 总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>42,904,419</u>	<u>(12,440)</u>	10.47%

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(3) 坏账准备

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(a) 于 2021 年 6 月 30 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期 信用损失率	坏账准备
应收酒店服务款(i)	<u>941,049</u>	100%	<u>(941,049)</u>

(i) 于 2021 年 6 月 30 日，应收纽银北京咨询有限公司酒店住宿及餐饮服务款 941,049 元，经多次催收仍未收到，因此全额计提坏账准备(2020 年 12 月 31 日：941,049 元)。

(b) 于 2021 年 6 月 30 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合一 应收物业租赁款：

	2021 年 6 月 30 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	332,166,051	-	-	354,427,515	-	-
逾期 90 日以内	14,231,634	-	-	9,316,434	-	-
逾期 90-180 日	<u>45,135</u>	-	-	<u>-</u>	-	-
	<u>346,442,820</u>		<u>-</u>	<u>363,743,949</u>		<u>-</u>

组合一 应收酒店服务款：

	2021 年 6 月 30 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	11,499,956	-	-	8,967,077	-	-
逾期 90 日以内	-	-	-	-	-	-
逾期 90-180 日	<u>-</u>	-	-	<u>-</u>	-	-
	<u>11,499,956</u>		<u>-</u>	<u>8,967,077</u>		<u>-</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(3) 坏账准备(续)

(b) 于 2021 年 6 月 30 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续):

组合 — 应收物业管理服务款:

	2021 年 6 月 30 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	25,739,247	-	-	42,381,907	-	-
逾期 90 日以内	15,177,352	0.10%	(15,177)	8,690,085	0.10%	(8,690)
逾期 90-180 日	-	0.30%	-	1,955,969	0.30%	(5,868)
逾期 180-365 日	55,380	1.00%	(554)	1,553,660	1.00%	(15,536)
逾期一年至两年	360,000	5.00%	(18,000)	2,554,151	5.00%	(127,708)
	<u>41,331,979</u>		<u>(33,731)</u>	<u>57,135,772</u>		<u>(157,802)</u>

组合 — 应收会展服务款:

	2021 年 6 月 30 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	<u>9,612,030</u>	-	-	<u>10,859,087</u>	-	-

(4) 本期间本集团无实际核销的应收账款(2020 年 1 至 6 月: 无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

3 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	13,518,052	97.51%	29,159,189	99.16%
一到二年	113,050	0.82%	207,400	0.71%
两到三年	231,800	1.67%	38,000	0.13%
合计	<u>13,862,902</u>	<u>100.00%</u>	<u>29,404,589</u>	<u>100.00%</u>

(2) 2021 年 6 月 30 日，按预付对象归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	金额	占预付款项 总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>4,498,019</u>	<u>32.45%</u>

4 其他应收款

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应收押金和保证金	2,708,447	3,641,177
应收代垫款项	2,223,663	1,783,753
应收备用金	793,535	227,206
应收其他款项	1,985,502	1,092,356
合计	<u>7,711,147</u>	<u>6,744,492</u>
减：坏账准备	-	-
净额	<u>7,711,147</u>	<u>6,744,492</u>

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	4,107,620	3,177,737
一到二年	1,105,455	1,104,175
二到三年	1,111,300	1,072,108
三年以上(a)	1,386,772	1,390,472
合计	<u>7,711,147</u>	<u>6,744,492</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

(1) 其他应收款账龄分析如下(续)

(a) 于 2021 年 6 月 30 日，其他应收款中款项 622,224 元，为本集团根据《关于按房改政策出售住房售房款存储使用等有关问题的通知》(京房改办【2007】4 号)要求，将按房改政策出售住房的售房款全额存储于北京市住房资金管理中心，并进行专户存储，专项使用，所有权不变。

(2) 损失准备及其账面余额变动表

(a) 于 2021 年 6 月 30 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

	2021 年 6 月 30 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	损失准备		账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
押金和保证金：						
一年以内	2,708,447	-	-	3,641,177	-	-
备用金：						
一年以内	793,535	-	-	227,206	-	-
代垫款：						
一年以内	2,223,663	-	-	1,783,753	-	-
其他款项：						
一年以内	1,985,502	-	-	1,092,356	-	-
合计	7,711,147	-	-	6,744,492	-	-

(3) 2021 年 6 月 30 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

公司名称	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账 准备
第一名	保证金	1,000,000	二到三年	12.97%	-
第二名	暂存款	900,000	一年以内	11.67%	-
第三名	暂存款	622,224	三年以上	8.07%	-
第四名	应收款	515,916	一年以内	6.69%	-
第五名	应收款	431,356	一年以内	5.59%	-
合计		3,469,496		44.99%	-

(4) 本期间本集团无实际核销的其他应收款(2020 年 1 至 6 月：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

5 存货

存货分类如下：

	2021 年 6 月 30 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
维修材料	21,985,966	-	21,985,966	22,117,068	-	22,117,068
酒店营业物料	10,328,526	-	10,328,526	11,426,155	-	11,426,155
其他	444,162	-	444,162	439,738	-	439,738
合计	<u>32,758,654</u>	<u>-</u>	<u>32,758,654</u>	<u>33,982,961</u>	<u>-</u>	<u>33,982,961</u>

6 其他流动资产

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
待抵扣进项税额	<u>5,889,926</u>	<u>16,594,193</u>

7 长期股权投资

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
联营企业(a)	22,016,480	19,705,450
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>22,016,480</u>	<u>19,705,450</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

7 长期股权投资(续)

(a) 联营企业

	2020 年 12 月 31 日	本期增减变动							2021 年 6 月 30 日	减值准备 期末余额
		增加或 减少投资	按权益法 调整的净损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告分派 的现金股利	计提 减值准备	其他		
北京时代网星科技有限公司 (以下称“时代网星”)	17,359,498	-	2,164,534	-	-	-	-	-	19,524,032	-
北京力创智慧科技有限公司 (以下称“力创智慧”)	730,715	-	(50,398)	-	-	-	-	-	680,317	-
北京昌发展国贸物业管理有 限责任公司 (以下称“北京昌发展”)	1,615,237	-	196,894	-	-	-	-	-	1,812,131	-
合计	19,705,450	-	2,311,030	-	-	-	-	-	22,016,480	-

在联营企业中的权益相关信息见附注五.2。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

8 投资性房地产

	在建 投资性房地产(1)	房屋及建筑物	土地使用权	房屋及建筑物 改良	房屋及建筑物 装修	机器设备	电子设备	合计
原价								
2020 年 12 月 31 日	40,250,788	6,512,935,008	1,465,091,960	81,322,674	765,726,606	1,972,642,374	305,413,946	11,143,383,356
本期增加								
购置	3,117,746	-	-	-	3,709,767	1,699,999	5,732,901	14,260,413
本期减少								
处置及报废	-	-	-	-	-	(2,170,061)	(86,375)	(2,256,436)
2021 年 6 月 30 日	43,368,534	6,512,935,008	1,465,091,960	81,322,674	769,436,373	1,972,172,312	311,060,472	11,155,387,333
累计折旧								
2020 年 12 月 31 日	-	(1,866,841,817)	(276,455,126)	(73,190,424)	(423,022,232)	(1,099,525,634)	(182,751,703)	(3,921,786,936)
本期增加								
计提	-	(71,640,927)	(18,572,451)	-	(31,499,259)	(38,726,172)	(22,119,244)	(182,558,053)
本期减少								
处置及报废	-	-	-	-	-	1,931,058	75,200	2,006,258
2021 年 6 月 30 日	-	(1,938,482,744)	(295,027,577)	(73,190,424)	(454,521,491)	(1,136,320,748)	(204,795,747)	(4,102,338,731)
账面价值								
2020 年 12 月 31 日	40,250,788	4,646,093,191	1,188,636,834	8,132,250	342,704,374	873,116,740	122,662,243	7,221,596,420
2021 年 6 月 30 日	43,368,534	4,574,452,264	1,170,064,383	8,132,250	314,914,882	835,851,564	106,264,725	7,053,048,602

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

8 投资性房地产(续)

(1) 本集团对东楼交通一体化工程中预计将用于出租部分的相关成本在投资性房地产核算。

(2) 2021 年 1 至 6 月，投资性房地产计提的折旧金额为 182,558,053 元(2020 年 1 至 6 月：166,922,626 元)，未计提减值准备(2020 年 1 至 6 月：无)。

2021 年 1 至 6 月，无资本化计入投资性房地产的借款费用(2020 年 1 至 6 月：9,568,135 元，用于确定资本化金额的资本化率为年利率 4.41%)。

(3) 本公司于 2020 年 8 月与中国建设银行股份有限公司(以下称“建行”)北京华贸支行签订合同，以国贸三期 A 阶段的部分房产及相应的土地使用权作为 21.55 亿元长期借款的抵押物。2021 年 6 月 30 日，投资性房地产中包含的上述抵押物账面价值约为 1,400,973,156 元(原价 1,837,461,425 元)(附注四.24)。

2021 年 1 至 6 月，本集团报废了账面价值 250,178 元(原价 2,256,436 元)的投资性房地产，账面价值 424,166 元(原价 2,388,909 元)的固定资产(附注四.9)，报废净损失合计为 612,459 元(附注四.39、40)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

9 固定资产

	房屋及建筑物	房屋及建筑物装修	机器设备	运输设备	家具装置及设备	电子设备	合计
原价							
2020 年 12 月 31 日	1,606,392,453	354,406,284	445,012,337	5,296,438	296,538,042	221,819,687	2,929,465,241
本期增加							
购置	-	-	-	-	4,079,400	1,025,746	5,105,146
本期减少							
处置及报废	-	(95,486)	(1,180,818)	-	(458,225)	(654,380)	(2,388,909)
2021 年 6 月 30 日	1,606,392,453	354,310,798	443,831,519	5,296,438	300,159,217	222,191,053	2,932,181,478
累计折旧							
2020 年 12 月 31 日	(265,383,309)	(262,666,458)	(208,411,565)	(4,468,227)	(218,837,558)	(193,689,499)	(1,153,456,616)
本期增加							
计提	(18,443,294)	(7,537,301)	(13,351,689)	(108,885)	(16,294,355)	(8,517,632)	(64,253,156)
本期减少							
处置及报废	-	91,071	761,067	-	458,225	654,380	1,964,743
2021 年 6 月 30 日	(283,826,603)	(270,112,688)	(221,002,187)	(4,577,112)	(234,673,688)	(201,552,751)	(1,215,745,029)
账面价值							
2020 年 12 月 31 日	1,341,009,144	91,739,826	236,600,772	828,211	77,700,484	28,130,188	1,776,008,625
2021 年 6 月 30 日	1,322,565,850	84,198,110	222,829,332	719,326	65,485,529	20,638,302	1,716,436,449

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

9 固定资产(续)

- (1) 2021 年 1 至 6 月，固定资产计提的折旧金额为 64,253,156 元(2020 年 1 至 6 月：70,809,855 元)，其中计入成本费用及在建工程等的折旧金额分别为 64,253,156 元及 0 元(2020 年 1 至 6 月：70,787,663 元及 22,192 元)。
- (2) 本公司于 2020 年 8 月与建行北京华贸支行签订合同，以国贸三期 A 阶段的部分房产及相应的土地使用权作为 21.55 亿元长期借款的抵押物。2021 年 6 月 30 日，固定资产中包含的上述抵押物账面价值为 531,745,040 元(原价 690,528,913 元)(附注四.24)。
- (3) 未办妥产权证书的固定资产及投资性房地产

	账面原价	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	<u>2,512,191,215</u>	待相关部门审批

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

10 使用权资产

	土地	房屋及建筑物	合计
原价			
2020 年 12 月 31 日	—	—	—
会计政策变更	45,296,231	4,157,470	49,453,701
2021 年 1 月 1 日	45,296,231	4,157,470	49,453,701
本期增加	-	-	-
本期减少	-	-	-
2021 年 6 月 30 日	45,296,231	4,157,470	49,453,701
累计折旧			
2020 年 12 月 31 日	—	—	—
会计政策变更	-	-	-
2021 年 1 月 1 日	-	-	-
本期增加			
计提	(1,281,970)	(519,684)	(1,801,654)
本期减少			
其他	-	-	-
2021 年 6 月 30 日	(1,281,970)	(519,684)	(1,801,654)
减值准备			
2020 年 12 月 31 日	—	—	—
会计政策变更	-	-	-
2021 年 1 月 1 日	-	-	-
本期增加	-	-	-
本期减少	-	-	-
2021 年 6 月 30 日	-	-	-
账面价值			
2021 年 6 月 30 日	44,014,261	3,637,786	47,652,047
2020 年 12 月 31 日	—	—	—

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

11 无形资产

土地使用权

原价

2020 年 12 月 31 日	606,581,451
本期增加	-
2021 年 6 月 30 日	606,581,451

累计摊销

2020 年 12 月 31 日	(111,896,380)
计提	(7,729,457)
2021 年 6 月 30 日	(119,625,837)

账面价值

2020 年 12 月 31 日	494,685,071
2021 年 6 月 30 日	486,955,614

2021 年 1 至 6 月，无形资产的摊销金额为 7,729,457 元(2020 年 1 至 6 月：7,731,588 元)，均计入成本费用。

本公司于 2020 年 8 月与建行北京华贸支行签订合同，以国贸三期 A 阶段的部分房产及相应的土地使用权作为 21.55 亿元长期借款的抵押物。2021 年 6 月 30 日，无形资产中包含的上述抵押物账面价值约为 195,727,525(原价 263,041,236 元)(附注四.24)。

2021 年 6 月 30 日，无未办妥产权证的土地使用权(2020 年 12 月 31 日：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

12 长期待摊费用

	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销	2021 年 6 月 30 日
国贸二期拆迁费	83,535,550	-	(1,553,010)	81,982,540
国贸三期 A 阶段 市政工程	120,742	-	(28,980)	91,762
国贸三期 B 阶段 市政工程	11,048,862	-	(900,552)	10,148,310
国贸东楼市政 工程	2,652,322	-	(174,881)	2,477,441
公寓市政配套	6,771,923	-	(350,273)	6,421,650
合计	<u>104,129,399</u>	<u>-</u>	<u>(3,007,696)</u>	<u>101,121,703</u>

13 递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产

	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日	
	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产
长期资产报废	153,608,356	38,402,089	153,608,356	38,402,089
预提费用	69,102,085	17,275,522	58,890,896	14,722,724
新租赁准则影响	1,576,093	394,023	—	—
应付职工薪酬	24,113,782	6,024,818	24,113,782	6,024,818
建设中断期利息 支出费用化	16,357,954	4,089,488	16,357,954	4,089,488
资产减值准备	974,780	243,695	1,098,851	274,713
其他	50,449	12,612	50,449	12,612
合计	<u>265,783,499</u>	<u>66,442,247</u>	<u>254,120,288</u>	<u>63,526,444</u>
其中：				
预计于一年内 (含一年)转 回的金额		<u>24,756,509</u>		<u>22,203,712</u>
预计于一年后 转回的金额		<u>41,685,738</u>		<u>41,322,732</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

13 递延所得税资产(续)

(2) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2021年6月30日	2020年12月31日
可抵扣亏损	12,099,710	9,718,945
可抵扣暂时性差异	157,392	106,508
	<u>12,257,102</u>	<u>9,825,453</u>

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2021年6月30日	2020年12月31日
2025年	9,718,945	9,718,945
2026年	2,380,765	-
	<u>12,099,710</u>	<u>9,718,945</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

14 其他非流动资产

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
预付工程款	35,147,227	27,218,244

其他非流动资产余额为预付款项中预计未来将形成长期资产的部分。

15 资产减值及损失准备

	2020 年 12 月 31 日	本期 增加	本期减少 转回	转销	2021 年 6 月 30 日
应收账款坏账准备	1,098,851	-	(124,071)	-	974,780
其中：单项计提坏账准备	941,049	-	-	-	941,049
组合计提坏账准备	157,802	-	(124,071)	-	33,731
其他应收款坏账准备	-	-	-	-	-
合计	1,098,851	-	(124,071)	-	974,780

16 应付账款

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
物业管理外包服务款	49,635,878	45,015,534
酒店物资采购款	14,310,107	17,653,702
合办展分成款	-	6,795,161
其他	3,999,033	3,214,989
合计	67,945,018	72,679,386

- (1) 2021 年 6 月 30 日，账龄超过一年的应付账款为 2,284,776 元(2020 年 12 月 31 日：8,951,407 元)，主要为应付酒店物资采购款，上述款项预计将于一年以内支付。

17 预收款项

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
预收租金及定金	27,680,570	41,832,931

- (1) 2021 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预收款项为 195,242 元，主要为写字楼、商场等物业预收租金。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

18 合同负债

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
预收物业管理服务款	40,028,586	35,922,712
预收酒店服务款	39,153,597	39,794,494
预收会展服务款	8,997,676	7,698,671
合计	<u>88,179,859</u>	<u>83,415,877</u>

(1) 2021 年 6 月 30 日，本集团除租赁业务以外的已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的预收金额为 88,179,859 元，其中，本集团预计 59,464,874 元将于 2021 年度确认收入，28,714,985 元将于 2022 年及以后年度确认收入。

(2) 2021 年 6 月 30 日，本公司除租赁业务以外的已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收款金额为 56,396,736 元，其中，本公司预计 31,657,943 元将于 2021 年度确认收入，24,738,793 元将于 2022 年及以后年度确认收入。

19 应付职工薪酬

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(1)	51,139,073	75,462,243
应付设定提存计划(2)	2,665,423	2,607,458
合计	<u>53,804,496</u>	<u>78,069,701</u>

(1) 短期薪酬

	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 日
工资、奖金、津贴 和补贴	49,592,213	141,795,398	(171,159,828)	20,227,783
职工福利费	-	8,610,452	(5,189,243)	3,421,209
社会保险费	1,649,739	11,521,488	(11,679,911)	1,491,316
其中：医疗保险费	1,589,242	10,960,300	(11,135,297)	1,414,245
工伤保险费	60,497	561,188	(544,614)	77,071
工会经费和职工教 育经费	24,220,291	5,142,254	(4,253,387)	25,109,158
住房公积金	-	15,680,901	(15,677,781)	3,120
补充医疗保险	-	3,293,203	(2,406,716)	886,487
合计	<u>75,462,243</u>	<u>186,043,696</u>	<u>(210,366,866)</u>	<u>51,139,073</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

19 应付职工薪酬(续)

(2) 设定提存计划

	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 日
基本养老保险	2,494,711	17,346,497	(17,417,968)	2,423,240
失业保险费	112,747	758,271	(784,652)	86,366
补充养老保险	-	3,528,210	(3,372,393)	155,817
合计	<u>2,607,458</u>	<u>21,632,978</u>	<u>(21,575,013)</u>	<u>2,665,423</u>

20 应交税费

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应交企业所得税	35,817,155	25,250,652
应交增值税	1,835,803	1,862,254
应交城市维护建设税	893,603	814,740
应交教育费附加	638,288	581,957
其他	2,111,454	3,202,565
合计	<u>41,296,303</u>	<u>31,712,168</u>

21 其他应付款

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应付租户押金	712,643,914	677,373,881
应付物业管理项目代收款	134,204,855	163,561,886
应付工程及设备款	113,814,523	160,954,796
预提费用	69,954,273	58,890,896
其他	45,631,236	44,693,227
合计	<u>1,076,248,801</u>	<u>1,105,474,686</u>

- (1) 2021 年 6 月 30 日，账龄超过一年的其他应付款为 548,464,643 元(2020 年 12 月 31 日：549,835,953 元)，主要为收取的租户押金，由于租赁期尚未结束，上述款项尚未退还。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

22 一年内到期的非流动负债

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的应付债券 (附注四.(23))	13,687,501	4,562,503
一年内到期的长期借款 (附注四.(24))	12,603,958	12,603,958
一年内到期的租赁负债 (附注四.(25))	2,787,534	—
	<u>29,078,993</u>	<u>17,166,461</u>

23 应付债券

	2020 年 12 月 31 日	按面值 计提利息	溢折价 摊销	本期偿还	本期重分类	2021 年 6 月 30 日
19 国贸 01	503,541,672	9,124,998	291,666	-	-	512,958,336
减：一年内到期的 应付债券 (附注四.(22))	(4,562,503)	-	-	-	(9,124,998)	(13,687,501)
	<u>498,979,169</u>	<u>9,124,998</u>	<u>291,666</u>	<u>-</u>	<u>(9,124,998)</u>	<u>499,270,835</u>

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额
19 国贸 01(1)	500,000,000	2019 年 9 月 26 日	5 年	500,000,000

- (1) 经中国证券监督管理委员会证监许可【2019】1595 号文核准，本公司于 2019 年 9 月 26 日完成公开发行了 2019 年公司债券(面向合格投资者)(第一期)，发行总额为人民币 5 亿元，扣除发行费用后金额为 498,250,000 元，本期债券期限为 5 年，附第三年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券采用单利按年计息，不计复利，固定年利率为 3.65%，每年付息一次。

本集团将该笔债券的年末应付利息余额重分类至一年内到期的非流动负债(附注四.22)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

24 长期借款

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
抵押借款(1)	2,157,603,958	2,157,603,958
减：一年内到期的长期借款(附注四.(22))		
本金	(10,000,000)	(10,000,000)
利息	(2,603,958)	(2,603,958)
	<u>2,145,000,000</u>	<u>2,145,000,000</u>

- (1) 本公司于 2020 年 8 月与建行北京华贸支行签订借款合同，以国贸三期 A 阶段的部分房产及相应的土地使用权作为 21.55 亿元长期借款的抵押物。2021 年 6 月 30 日，本公司长期抵押借款本息和余额为 2,157,603,958 元，抵押物的账面价值为 2,128,445,721 元(原价 2,791,031,574 元)(附注四.8、9、11)(2020 年 12 月 31 日：账面价值 2,159,084,933，原价 2,791,031,574 元)。利息每 3 个月支付一次，借款期限为 2020 年 8 月 5 日至 2035 年 8 月 4 日。

根据本公司与建行北京华贸支行签订的长期借款合同中相关规定，借款利率执行浮动政策。建行于每一年度间根据 LPR 利率，再调整该等长期借款当年的借款利率后进行计息。

2021 年 6 月 30 日，本集团长期借款的利率为 4.35%(2020 年 12 月 31 日：4.35%)。

25 租赁负债

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
租赁负债	49,228,140	—
减：一年内到期的非流动负债(附注四(22))	(2,787,534)	—
	<u>46,440,606</u>	<u>—</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

26 股本

	2020 年 12 月 31 日	本期增减变动					2021 年 6 月 30 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
人民币普通股	<u>1,007,282,534</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,007,282,534</u>
	2019 年 12 月 31 日	本年增减变动					2020 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
人民币普通股	<u>1,007,282,534</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,007,282,534</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

27 资本公积

	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 日
股本溢价	1,919,827,911	-	-	1,919,827,911
其他资本公积 -				
变更记账本位币产生				
外币折算差额	(44,434,929)	-	-	(44,434,929)
原制度资本公积转入	(2,874,383)	-	-	(2,874,383)
其他	466,379	-	-	466,379
合计	<u>1,872,984,978</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,872,984,978</u>

	2019 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2020 年 12 月 31 日
股本溢价	1,919,827,911	-	-	1,919,827,911
其他资本公积 -				
变更记账本位币产生				
外币折算差额	(44,434,929)	-	-	(44,434,929)
原制度资本公积转入	(2,874,383)	-	-	(2,874,383)
其他	466,379	-	-	466,379
合计	<u>1,872,984,978</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,872,984,978</u>

28 盈余公积

	2020 年 12 月 31 日	本期提取	本期减少	2021 年 6 月 30 日
法定盈余公积金	<u>503,641,267</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>503,641,267</u>

	2019 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2020 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>503,641,267</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>503,641,267</u>

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司的法定盈余公积金累计额已达到股本的 50%，本期间无需提取。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

29 未分配利润

	2021 年 1 至 6 月	2020 年度
	金额	金额
期/年初未分配利润	4,629,161,795	4,186,502,855
加：本期/年归属于母公司所有者的净利润	510,976,850	825,426,303
减：支付普通股股利	(402,913,014)	(382,767,363)
期/年末未分配利润	<u>4,737,225,631</u>	<u>4,629,161,795</u>

根据 2021 年 4 月 23 日股东大会决议，本公司向全体股东派发 2020 年度现金股利，每 10 股人民币 4.00 元(含税)，按照已发行股份 1,007,282,534 股计算，共计 402,913,014 元。

30 营业收入和营业成本

(1) 主营业务收入和主营业务成本

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
主营业务收入	1,749,774,812	1,433,676,180
主营业务成本	<u>749,892,032</u>	<u>657,487,803</u>

本集团主要业务为对外提供物业租赁、物业管理服务及酒店经营，与上述业务相关的收入主要来自北京。因此本集团无需按产品或按地区对主营业务收入和主营业务成本进行分析。

(2) 按收入类型分析如下

	2021 年 1 至 6 月		2020 年 1 至 6 月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业租赁及管理	1,524,044,700	511,315,807	1,332,766,491	450,470,809
酒店经营	225,730,112	238,576,225	100,909,689	207,016,994
合计	<u>1,749,774,812</u>	<u>749,892,032</u>	<u>1,433,676,180</u>	<u>657,487,803</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

30 营业收入和营业成本(续)

(3) 本集团营业收入分解如下：

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
租赁业务	1,203,848,300	1,049,287,238
按时点确认		
其中：酒店餐饮业务	106,825,163	50,867,797
按时段内确认		
其中：物业管理服务	306,798,363	281,746,395
酒店客房		
及其他配套服务	118,904,949	50,041,892
会展服务	13,398,037	1,732,858
合计	<u>1,749,774,812</u>	<u>1,433,676,180</u>

31 税金及附加

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月	计缴标准
房产税	162,916,319	145,289,574	附注三
城市维护建设税	4,254,346	2,910,988	附注三
教育费附加	3,038,818	2,469,219	附注三
其他	1,816,958	1,584,884	
合计	<u>172,026,441</u>	<u>152,254,665</u>	

32 销售费用

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
广告宣传费	41,043,824	12,922,279
代理佣金	10,825,551	2,473,445
合计	<u>51,869,375</u>	<u>15,395,724</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

33 管理费用

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
员工成本	30,072,691	21,597,131
折旧摊销	6,853,038	5,320,284
审计及咨询费	2,241,360	1,412,449
能源费	1,442,409	1,326,122
维修保养费	831,925	554,718
清洁绿化费	444,997	163,542
租金(a)	84,698	1,830,170
其他	6,883,620	5,884,716
合计	<u>48,854,738</u>	<u>38,089,132</u>

(a) 如附注二(25)所述，本集团将短期租赁和低价值租赁的租金支出直接计入当期损益，2021 年 1 至 6 月金额为 84,698 元。

34 财务费用

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
利息支出	56,808,705	59,779,953
加：租赁负债利息支出	978,323	—
减：计入投资性房地产的资本 化利息支出	-	(9,568,135)
利息费用	<u>57,787,028</u>	<u>50,211,818</u>
减：利息收入	(4,215,078)	(2,290,000)
汇兑(收益)/损失	(62,594)	15,509
其他	933,171	446,598
净额	<u>54,442,527</u>	<u>48,383,925</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

35 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
折旧摊销	259,350,016	256,838,628
员工成本	211,044,588	185,716,121
劳务费	77,879,862	63,336,658
能源费	50,439,858	44,416,489
清洁绿化费	46,516,795	45,163,837
维修保养费	44,461,418	37,160,708
广告宣传费	41,043,824	12,922,279
酒店营业物料	26,624,624	15,115,685
代理佣金	10,825,551	2,473,445
审计及咨询费	3,977,310	2,950,115
租金(a)	1,766,160	3,826,101
其他费用	76,686,139	41,052,593
合计	<u>850,616,145</u>	<u>710,972,659</u>

(a) 如附注二(25)所述，本集团将短期租赁和低价值租赁的租金支出直接计入当期损益，2021 年 1 至 6 月金额为 1,766,160 元。

36 信用减值损失

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
应收账款坏账(转回)/损失	<u>(124,071)</u>	<u>515,072</u>

37 其他收益

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月	与资产相关/ 与收益相关
政策奖励款	1,550,787	1,734,796	与收益相关
增值税加计扣除	1,998,628	1,190,996	—
代扣代缴税 手续费返还	<u>176,790</u>	<u>479,383</u>	—
合计	<u>3,726,205</u>	<u>3,405,175</u>	

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

38 投资收益

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
处置交易性金融资产取得的 投资收益(1)	2,402,170	5,204,729
权益法核算的长期股权投资收 益(附注五.2)	2,311,030	1,155,542
合计	<u>4,713,200</u>	<u>6,360,271</u>

- (1) 2021 年 1 至 6 月，本集团购买及赎回银行理财产品，支付及收回金额分别累计为 460,000,000 元，实现收益 2,402,170 元(2020 年 1 至 6 月：支付及收回金额分别累计为 850,000,000 元，实现收益 5,204,729 元)。

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

39 营业外收入

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月	计入 2021 年 1 至 6 月 非经常性损益的金额
租户违约罚款收入	1,253,784	12,904,462	1,253,784
处置非流动资产收益	61,885	4,779	61,885
其他	21,519	1,946	21,519
合计	<u>1,337,188</u>	<u>12,911,187</u>	<u>1,337,188</u>

40 营业外支出

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月	计入 2021 年 1 至 6 月 非经常性损益的金额
处置非流动资产损失	674,344	493,487	674,344
赞助捐赠支出	100,000	2,475	100,000
其他	71,400	42,000	71,400
合计	<u>845,744</u>	<u>537,962</u>	<u>845,744</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

41 所得税费用

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
按税法及相关规定计算的当期所得税	173,418,736	131,540,084
递延所得税	(2,915,803)	5,064,510
合计	<u>170,502,933</u>	<u>136,604,594</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
利润总额	<u>681,744,619</u>	<u>543,688,530</u>
按适用税率计算的所得税	170,436,155	135,922,133
非应纳税收入涉及的所得税费用调整额	(577,758)	(288,886)
不得扣除的成本、费用和损失涉及的所得税费用调整额	36,624	971,347
税率差异的影响	121,582	-
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	10,177	-
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	476,153	-
所得税费用	<u>170,502,933</u>	<u>136,604,594</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

42 每股收益

(1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
归属于母公司普通股股东的合并净利润	510,976,850	406,874,721
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>1,007,282,534</u>	<u>1,007,282,534</u>
基本每股收益	<u>0.51</u>	<u>0.40</u>
其中：		
— 持续经营基本每股收益：	0.51	0.40
— 终止经营基本每股收益：	-	-

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。2021 年 1 至 6 月，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股 (2020 年 1 至 6 月：不存在)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

43 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
租赁押金	35,270,033	-
利息收入	4,215,078	2,290,000
物业管理项目代收款	3,647,525	645,023
政府奖励款	1,727,577	2,214,179
租户违约罚款收入	1,253,784	12,904,462
其他	<u>5,277,027</u>	<u>9,805,119</u>
合计	<u>51,391,024</u>	<u>27,858,783</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

43 现金流量表项目注释(续)

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
水电采暖费	47,622,197	42,466,308
广告费	41,043,824	12,922,279
租赁押金	-	27,003,047
租金	1,766,160	3,826,101
其他	17,039,352	36,061,944
合计	<u>107,471,533</u>	<u>122,279,679</u>

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
交易性金融资产投资收益	<u>2,402,170</u>	<u>5,204,729</u>

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
租赁负债支付的金额	<u>1,203,884</u>	<u>—</u>

2021 年 1 至 6 月，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为 2,970,044 元，除上述计入筹资活动的偿付租赁负债支付的金额以外，其余现金流出均计入经营活动。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

44 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
净利润	511,241,686	407,083,936
加：投资性房地产折旧(附注四.8)	182,558,053	166,922,626
固定资产折旧(附注四.9)	64,253,156	70,787,663
长期待摊费用摊销(附注四.12)	3,007,696	11,396,751
使用权资产折旧(附注四.10)	1,801,654	—
无形资产摊销(附注四.11)	7,729,457	7,731,588
处置非流动资产净损失/(收益)(附注四.39、40)	612,459	488,708
财务费用/(收入)(附注四.34)	57,724,434	50,227,327
投资损失/(收益)(附注四.38)	(4,713,200)	(6,360,271)
递延所得税资产减少/(增加)(附注四.13)	(2,915,803)	5,064,510
存货的减少/(增加)(附注四.5)	1,224,307	891,956
信用减值(转回)/损失(附注四.36)	(124,071)	515,072
受限资金的减少/(增加)	12,136,403	14,772,943
经营性应收项目的减少/(增加)	60,481,409	(38,180,621)
经营性应付项目的增加/(减少)	(14,278,450)	(116,827,247)
经营活动产生的现金流量净额	<u>880,739,190</u>	<u>574,514,941</u>

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
现金的期末余额(附注四.1)	2,087,918,328	1,497,412,397
减：现金的期初余额	(1,731,080,232)	(1,101,224,584)
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物的净增加额	<u>356,838,096</u>	<u>396,187,813</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

44 现金流量表补充资料(续)

(3) 现金及现金等价物

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
期/年末现金余额(附注四.1)		
其中：库存现金	1,010,642	989,644
可随时用于支付的银行存款	2,086,907,686	1,730,090,588
期/年末现金及现金等价物余额	<u>2,087,918,328</u>	<u>1,731,080,232</u>

45 外币货币性项目

	2021 年 6 月 30 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	289,135	6.4601	1,867,841
欧元	322	7.6862	2,475
其他应收款—			
美元	4,893	6.4601	31,609
其他应付款—			
美元	802,385	6.4601	5,183,487
港币	220,000	0.8321	183,062
欧元	36,580	7.6862	281,161
英镑	29,762	8.9410	266,102

上述外币货币性项目指除人民币之外的所有货币。(其范围与附注十(1)中的外币项目不同)

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益

1 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
国贸物业酒店 管理有限公司	北京	北京	服务业	95%	-	直接持有
北京国贸国际 会展有限公司	北京	北京	服务业	100%	-	直接持有

2 在联营企业中的权益

(1) 不重要的联营企业的汇总信息

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
联营企业		
时代网星		
投资账面价值合计	19,524,032	15,910,921
按持股比例计算的净利润	2,164,534	1,225,428
力创智慧		
投资账面价值合计	680,317	716,899
按持股比例计算的净亏损	(50,398)	(69,886)
北京昌发展		
投资账面价值合计	1,812,131	—
按持股比例计算的净利润	196,894	—
合计		
投资账面价值合计	22,016,480	16,627,820
按持股比例计算的净利润	2,311,030	1,155,542

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息

本集团的报告分部是提供不同服务的业务单元。由于各种业务需要不同的技术和市场战略，因此，本集团分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

本集团有2个报告分部，分别为：

- 租赁及物业管理分部，负责提供出租物业、及物业管理服务
- 酒店经营分部，负责提供客房、餐饮等服务

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产及负债按照分部进行分配，间接归属于各分部的费用按照受益比例在分部之间进行分配。

(1) 2021 年 1 至 6 月及 2021 年 6 月 30 日分部信息列示如下：

	租赁及物业管理业务	酒店经营	未分配的金额	分部间的抵销	合计
对外交易收入	1,524,044,700	225,730,112	-	-	1,749,774,812
分部间交易收入	1,468,760	4,155,764	-	(5,624,524)	-
主营业务成本	(511,315,807)	(238,576,225)	-	-	(749,892,032)
利息收入	3,965,596	249,482	-	-	4,215,078
利息费用	-	-	(57,787,028)	-	(57,787,028)
对联营企业的 投资收益	-	-	2,311,030	-	2,311,030
理财产品 的投资收益	-	-	2,402,170	-	2,402,170
折旧费和摊销费	(194,481,494)	(64,868,522)	-	-	(259,350,016)
利润/(亏损)总额	763,098,285	(28,279,838)	(53,073,828)	-	681,744,619
所得税费用	-	-	(170,502,933)	-	(170,502,933)
净利润/(亏损)	763,098,285	(28,279,838)	(223,576,761)	-	511,241,686
资产总额	9,888,282,077	2,172,469,826	137,825,167	-	12,198,577,070
负债总额	(1,166,538,169)	(96,504,982)	(2,811,902,330)	-	(4,074,945,481)
对联营企业的长 期股权投资	-	-	22,016,480	-	22,016,480
非流动资产增加额(i)	70,035,908	3,575,562	3,136,773	-	76,748,243

(i) 非流动资产不包括长期股权投资和递延所得税资产。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(2) 2020 年 1 至 6 月及 2020 年 6 月 30 日分部信息列示如下：

	租赁及物业管理业务	酒店经营	未分配的金额	分部间的抵销	合计
对外交易收入	1,332,766,491	100,909,689	-	-	1,433,676,180
分部间交易收入	1,534,238	3,016,067	-	(4,550,305)	-
主营业务成本	(450,470,809)	(207,016,994)	-	-	(657,487,803)
利息收入	2,078,370	211,630	-	-	2,290,000
利息费用	-	-	(50,211,818)	-	(50,211,818)
对联营企业的投资收益	-	-	1,155,542	-	1,155,542
理财产品 的投资收益	-	-	5,204,729	-	5,204,729
折旧费和摊销费	(180,897,561)	(75,941,067)	-	-	(256,838,628)
利润/(亏损)总额	708,597,301	(121,057,224)	(43,851,547)	-	543,688,530
所得税费用	-	-	(136,604,594)	-	(136,604,594)
净利润/(亏损)	708,597,301	(121,057,224)	(180,456,141)	-	407,083,936
资产总额	9,055,083,800	2,258,636,610	731,388,922	-	12,045,109,332
负债总额	(1,045,626,579)	(91,255,029)	(3,311,481,717)	-	(4,448,363,325)
对联营企业的长期股权投资	-	-	16,627,820	-	16,627,820
非流动资产增加额(i)	16,974,366	5,848,868	62,838,031	-	85,661,265

(i) 非流动资产不包括长期股权投资和递延所得税资产。

七 关联方关系及其交易

1 母公司情况

(1) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
国贸有限公司	北京	服务业

(2) 母公司注册资本及其变化

	2020 年 12 月 31 日	本期 增加	本期 减少	2021 年 6 月 30 日
国贸有限公司	240,000,000 美元	-	-	240,000,000 美元

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

1 母公司情况(续)

(3) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
国贸有限公司	80.65%	80.65%	80.65%	80.65%

2 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注五.1。

3 联营企业情况

联营企业的基本情况及相关信息见附注五.2。

4 其他关联方情况

与本集团的关系

中国世贸投资有限公司	母公司的中方投资者
嘉里兴业有限公司	母公司的外方投资者
香格里拉国际饭店管理有限公司(以下称“香格里拉”)	母公司的外方投资者之关联公司
香格里拉饭店管理(上海)有限公司北京分公司 (以下称“香格里拉北京”)	母公司的外方投资者之关联公司

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务

本公司与关联方的交易价格以市场价为基础，由双方协商确定，经本公司董事会或股东大会批准后签订相关合同。本公司董事会认为与关联方的交易均符合正常的商业条款。

接受劳务

关联方	关联交易类型	关联交易内容	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
			金额	金额
国贸有限公司	接受劳务	支付餐饮费及会员费	1,128,648	255,971
国贸有限公司	接受劳务	支付劳务费	3,663,915	3,806,961
国贸有限公司	接受劳务	支付信息系统维护、公关管理及 工会行政费等	3,799,057	3,504,605
国贸有限公司	接受劳务	支付酒店营运物资、食品加工费、 洗衣费等	2,345,875	2,378,462
国贸有限公司	接受劳务	支付蒸汽费、热水费及电费等	4,483,615	3,358,630
香格里拉	接受劳务	支付管理费用	2,950,702	1,211,444

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(1) 购销商品、提供和接受劳务(续)

提供劳务

关联方	关联交易类型	关联交易内容	2021 年 1 至 6 月 金额	2020 年 1 至 6 月 金额
国贸有限公司	提供劳务	收取管理国贸二期销售佣金及管理酬金	1,682,001	1,147,959
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸西写字楼委托管理费	663,673	926,870
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸东楼商城委托管理费	1,455,806	1,148,246
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸中心 19#楼委托经营管理费	292,035	292,035
国贸有限公司	提供劳务	收取维修保养费、清洁及绿化费	9,721,233	8,393,320
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸一期 F 区域委托管理费	109,923	1,651,488
国贸有限公司	提供劳务	收取“美丽田园”区域委托管理费	738,892	730,852
国贸有限公司	提供劳务	收取劳务费及服务费	3,086,865	3,114,940
国贸有限公司	提供劳务	收取物业工程管理服务费	1,104,049	1,104,049

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(2) 租赁

本集团作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	2021 年 1 至 6 月确认的 租赁收入	2020 年 1 至 6 月确认的 租赁收入
国贸有限公司	办公用房	2,464,198	2,464,747
国贸有限公司	商铺	535,742	528,031
香格里拉北京	办公用房	1,277,835	1,159,931

本集团作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	2021 年 1 至 6 月确认的 租赁费	2020 年 1 至 6 月确认的 租赁费
国贸有限公司	公寓	1,560,307	2,222,772
国贸有限公司	中央厨房	-	1,015,226
国贸有限公司	办公用房	336,112	891,513

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(2) 租赁(续)

本集团作为承租方当期增加的使用权资产：

出租方名称	租赁资产种类	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
国贸有限公司	土地	45,296,231	—
国贸有限公司	房屋建筑物	4,157,470	—
		<u>49,453,701</u>	<u>—</u>

本集团作为承租方当期承担的租赁负债利息支出：

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
国贸有限公司	<u>978,323</u>	<u>—</u>

- (3) 根据本公司与国贸有限公司于 1998 年 9 月 2 日所签订的《商标使用许可协议》，国贸有限公司允许本公司无偿使用其拥有的商标，许可期限为 6 年，从协议生效日起至 2004 年 9 月 1 日止。根据协议条款，协议届满前由于双方对该协议条款和条件没有异议，该协议将自动延续。

(4) 关键管理人员薪酬

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
关键管理人员薪酬	<u>12,312,126</u>	<u>13,160,353</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

6 关联方应付款项余额

其他应付款	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
国贸有限公司	4,902,588	262,588
香格里拉	2,634,170	1,814,411
香格里拉北京	686,476	686,476
合计	<u>8,223,234</u>	<u>2,763,475</u>
	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
租赁负债 (含一年内到期的 非流动负债)	国贸有限 公司 <u>49,228,140</u>	<u>—</u>

八 承诺事项

1 资本性支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备的购建	<u>28,695,932</u>	<u>28,862,440</u>

九 资产负债表日后经营租赁收款额

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下：

	2021 年 6 月 30 日
一年以内	2,233,572,617
一到二年	1,732,207,197
二到三年	1,071,549,365
三年以上	1,339,165,255
	<u>6,376,494,434</u>

十 金融风险

本集团经营活动中面临的金融风险包括：市场风险(主要为外汇风险和利率风险)、信用风险和流动性风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 金融风险(续)

1 市场风险

(1) 外汇风险

本集团的经营位于中国境内，业务主要以人民币结算。本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元)存在外汇风险。本集团总部财务部门负责监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。截至 2021 年 6 月 30 日止及截至 2020 年 6 月 30 日止，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

2021 年 6 月 30 日及 2020 年 12 月 31 日，本集团内记账本位币为人民币的公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	2021 年 6 月 30 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产-			
货币资金	1,867,841	2,475	1,870,316
其他应收账款	31,609	-	31,609
合计	<u>1,899,450</u>	<u>2,475</u>	<u>1,901,925</u>
外币金融负债 -			
其他应付款	<u>5,183,487</u>	<u>730,325</u>	<u>5,913,812</u>
	2020 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产-			
货币资金	1,886,479	2,584	1,889,063
应收账款	769,951	-	769,951
合计	<u>2,656,430</u>	<u>2,584</u>	<u>2,659,014</u>
外币金融负债 -			
其他应付款	<u>5,235,482</u>	<u>743,300</u>	<u>5,978,782</u>

2021 年 6 月 30 日，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本集团将增加或减少净利润约 246,303 元(2020 年 12 月 31 日：增加或减少净利润约 193,429 元)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 金融风险(续)

1 市场风险(续)

(2) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量支出增加的利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值降低的利率风险。本集团一般根据市场环境决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。2021 年 6 月 30 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款，金额为 2,155,000,000 元以及以人民币计价的固定利率债券，金额为 500,000,000 元(2020 年 12 月 31 日：分别为 2,155,000,000 元及 500,000,000 元)(附注四.23、24)。

由于利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，本集团会持续监控集团利率水平，并依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。2021 年 6 月 30 日及 2021 年 1 至 6 月本集团无利率互换安排。

2021 年 6 月 30 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约 8,081,250 元(2020 年 12 月 31 日：约 8,081,250 元)。

2 信用风险

本集团信用风险主要产生于货币资金、应收账款及其他应收款等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本集团银行存款主要存放于国有银行和其他大中型商业银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款及其他应收款等，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

于 2021 年 6 月 30 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物和其他信用增级。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 金融风险(续)

3 流动性风险

本集团内子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，并从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

资产负债表日，本集团的金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2021 年 6 月 30 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
应付账款	67,945,018	-	-	-	67,945,018
其他应付款	1,076,248,801	-	-	-	1,076,248,801
长期借款	93,742,500	93,742,500	281,227,500	3,006,494,375	3,475,206,875
应付债券	18,250,000	518,250,000	-	-	536,500,000
租赁负债	4,683,418	4,683,418	12,383,358	41,675,130	63,425,324
合计	<u>1,260,869,737</u>	<u>616,675,918</u>	<u>293,610,858</u>	<u>3,048,169,505</u>	<u>5,219,326,018</u>

	2020 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
应付账款	72,679,386	-	-	-	72,679,386
其他应付款	1,105,474,686	-	-	-	1,105,474,686
长期借款	93,742,500	93,742,500	281,227,500	3,053,365,625	3,522,078,125
应付债券	18,250,000	518,250,000	-	-	536,500,000
合计	<u>1,290,146,572</u>	<u>611,992,500</u>	<u>281,227,500</u>	<u>3,053,365,625</u>	<u>5,236,732,197</u>

4 公允价值估计

本集团不以公允价值计量的金融资产和金融负债主要包括应收款项、其他应收款、应付款项、租赁负债、长期借款及应付债券。上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差不大。

本集团发行的不存在活跃市场的应付债券，以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的股东权益。本集团不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债率监控资本。

于 2021 年 6 月 30 日及 2020 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
资产负债率	<u>33%</u>	<u>34%</u>

十二 公司财务报表附注

1 应收账款

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应收账款	358,883,825	373,652,075
减：坏账准备	<u>(941,049)</u>	<u>(941,049)</u>
净额	<u>357,942,776</u>	<u>372,711,026</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	357,942,776	372,711,026
一到二年	<u>941,049</u>	<u>941,049</u>
合计	<u>358,883,825</u>	<u>373,652,075</u>

(2) 2021 年 6 月 30 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备金额	占应收账款 总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>9,514,682</u>	-	<u>2.65%</u>

(3) 坏账准备

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

1 应收账款(续)

(3) 坏账准备(续)

(a) 于 2021 年 6 月 30 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备
应收酒店服务款(i)	<u>941,049</u>	100%	<u>(941,049)</u>

(i) 于 2021 年 6 月 30 日，应收纽银北京咨询有限公司酒店及餐饮服务款 941,049 元，经多次催收仍未收到，因此全额计提坏账准备(2020 年 12 月 31 日：941,049 元)。

(b) 于 2021 年 6 月 30 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合一 应收物业租赁款：

	2021 年 6 月 30 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	332,166,051	-	-	354,427,515	-	-
逾期 90 日以内	14,231,634	-	-	9,316,434	-	-
逾期 90-180 日	45,135	-	-	-	-	-
	<u>346,442,820</u>		<u>-</u>	<u>363,743,949</u>		<u>-</u>

组合一 应收酒店服务款：

	2021 年 6 月 30 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	11,499,956	-	-	8,967,077	-	-
逾期 90 日以内	-	-	-	-	-	-
逾期 90-180 日	-	-	-	-	-	-
	<u>11,499,956</u>		<u>-</u>	<u>8,967,077</u>		<u>-</u>

(4) 本期间本公司无实际核销的应收账款(2020 年 1 至 6 月：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应收代垫款项	1,595,538	1,769,393
应收备用金	303,047	81,300
应收押金和保证金	480,260	480,413
应收其他款项	1,985,501	1,092,357
合计	<u>4,364,346</u>	<u>3,423,463</u>
减：坏账准备	-	-
净额	<u>4,364,346</u>	<u>3,423,463</u>

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	2,923,583	2,141,598
一到二年	588,099	468,393
二到三年	111,300	72,108
三年以上(附注四.4(1))	741,364	741,364
合计	<u>4,364,346</u>	<u>3,423,463</u>

(2) 损失准备及其账面余额变动表

于 2021 年 6 月 30 日，本公司不存在处于第二阶段和第三阶段的其他应收款。处于第一阶段其他应收款分析如下：

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款(续)

(2) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(a) 于 2021 年 6 月 30 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

	2021 年 6 月 30 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	损失准备		账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
押金和保证金：						
一年以内	480,260	-	-	480,413	-	-
备用金：						
一年以内	303,047	-	-	81,300	-	-
代垫款：						
一年以内	1,595,538	-	-	1,769,393	-	-
其他款项：						
一年以内	1,985,501	-	-	1,092,357	-	-
合计	4,364,346	-	-	3,423,463	-	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款(续)

(3) 2021 年 6 月 30 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款汇总分析如下：

公司名称	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账 准备
第一名	暂存款	900,000	一年以内	20.62%	-
第二名	暂存款	622,224	三年以上	14.26%	-
第三名	应收款	515,916	一年以内	11.82%	-
第四名	应收款	431,356	一年以内	9.88%	-
第五名	应收款	380,993	三年以内	8.73%	-
合计		<u>2,850,489</u>		<u>65.31%</u>	-

(4) 本期间本公司无实际核销的其他应收账款(2020 年 1 至 6 月：无)。

3 长期股权投资

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
子公司(1)	19,500,000	19,500,000
联营企业(2)(附注五.2)	19,524,032	17,359,498
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>39,024,032</u>	<u>36,859,498</u>

本公司不存在长期投资变现的重大限制。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

3 长期股权投资(续)

(1) 子公司

	2020 年 12 月 31 日	追加或减少投资	2021 年 6 月 30 日	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本期计提 减值准备	本期宣告分派 的现金股利
国贸物业酒店 管理有限公司	9,500,000	-	9,500,000	95%	95%	-	-	9,800,000
北京国贸国际 会展有限公司	10,000,000	-	10,000,000	100%	100%	-	-	-
合计	<u>19,500,000</u>	<u>-</u>	<u>19,500,000</u>			<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,800,000</u>

(2) 联营企业

	2020 年 12 月 31 日	本期增减变动							2021 年 6 月 30 日	减值准备 期末余额
		追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动	宣告分派的 现金股利	计提 减值准备	其他		
时代网星	<u>17,359,498</u>	<u>-</u>	<u>2,164,534</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,524,032</u>	<u>-</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

4 营业收入和营业成本

(1) 主营业务收入和主营业务成本

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
主营业务收入	1,610,533,095	1,326,726,401
主营业务成本	<u>613,766,880</u>	<u>549,640,491</u>

本公司主要业务为对外提供物业租赁服务及酒店经营，与上述业务相关的收入均来自北京。因此本公司无需按产品或按地区对于主营业务收入和主营业务成本进行分析。

(2) 按收入类型分析如下：

	2021 年 1 至 6 月		2020 年 1 至 6 月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业租赁 及管理	1,384,578,856	375,190,655	1,225,688,368	342,614,864
酒店经营	<u>225,954,239</u>	<u>238,576,225</u>	<u>101,038,033</u>	<u>207,025,627</u>
合计	<u>1,610,533,095</u>	<u>613,766,880</u>	<u>1,326,726,401</u>	<u>549,640,491</u>

(3) 本公司营业收入分解如下：

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
租赁业务	1,205,557,097	1,050,996,035
按时点确认		
其中：酒店餐饮业务	107,049,290	50,988,041
按时段内确认		
其中：物业管理服务	179,021,759	174,692,333
酒店客房 及其他配套服务	<u>118,904,949</u>	<u>50,049,992</u>
	<u>1,610,533,095</u>	<u>1,326,726,401</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

5 投资收益

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
成本法核算的长期股权投资收益	9,310,000	11,970,000
权益法核算的长期股权投资收益	2,164,534	1,225,428
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,214,526	4,995,606
合计	<u>13,689,060</u>	<u>18,191,034</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表补充资料

截至 2021 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

	2021 年 1 至 6 月	2020 年 1 至 6 月
政府补助	1,727,577	2,214,179
租户违约罚款收入	1,253,784	12,904,462
赞助捐赠支出	(100,000)	(2,475)
处置非流动资产净损失	(612,459)	(488,708)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(49,881)	(40,054)
非经常性损益合计	<u>2,219,021</u>	<u>14,587,404</u>
所得税影响额	(554,755)	(3,646,851)
少数股东权益影响额(税后)	(7,988)	(28,283)
非经常性损益净额	<u>1,656,278</u>	<u>10,912,270</u>

非经常性损益明细表编制基础：

根据《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作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
归属于公司普通股股东的净利润	6.28%	5.23%	0.51	0.40	0.51	0.40
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.26%	5.09%	0.51	0.39	0.51	0.39