

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

## 2025 年年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，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、德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人赵汝泉先生、主管会计工作负责人胡燕敏女士及会计机构负责人贺咏芳女士声明：保证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

经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2025 年 12 月 31 日，公司期末可供分配利润为 6,269,941,049 元。公司 2025 年年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润。本次利润分配方案如下：

公司拟向全体股东每 10 股派发现金红利 10.7 元（含税）。2025 年 12 月 31 日，公司总股本 1,007,282,534 股，以此计算合计拟派发现金红利 1,077,792,311 元（含税）。本年度公司现金分红占合并报表中归属于上市公司普通股股东净利润的比例为 90%。

如在公司 2025 年年度利润分配方案公告披露之日起至实施权益分派股权登记日期间，因可转债转股/回购股份/股权激励授予股份回购注销/重大资产重组股份回购注销等致使公司总股本发生变动的，公司拟维持每股分配比例不变，相应调整分配总额。如后续总股本发生变化，将另行公告具体调整情况。

本次利润分配方案尚需提交股东会审议。

截至报告期末，母公司不存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

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年度报告的真实性、准确性和完整性的情况。

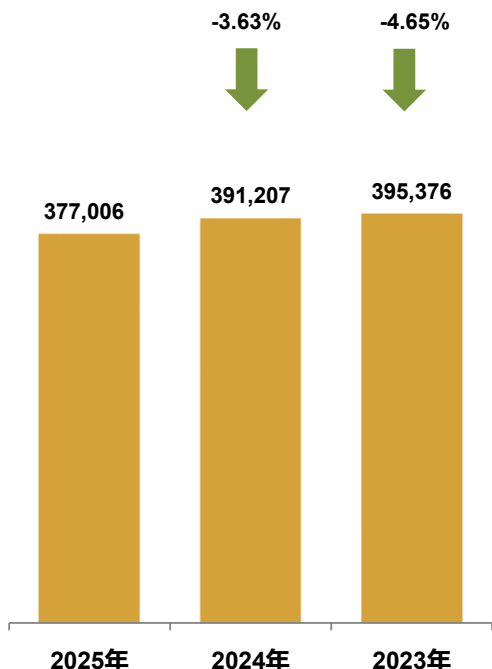
十、重大风险提示

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“公司关于公司未来发展的讨论与分析”中“可能面对的风险”的相关内容。

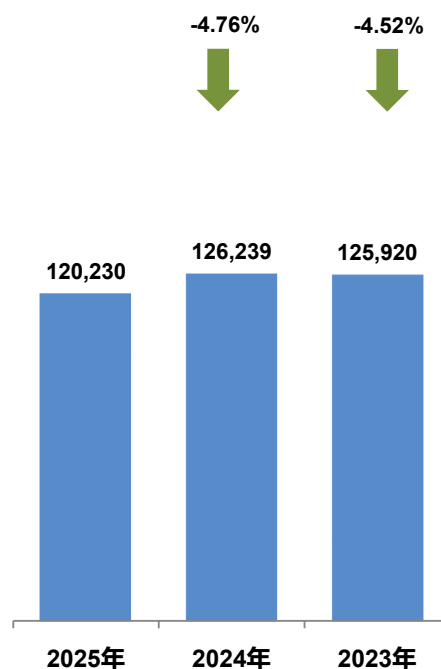
## 业绩概览

### 一、经营业绩

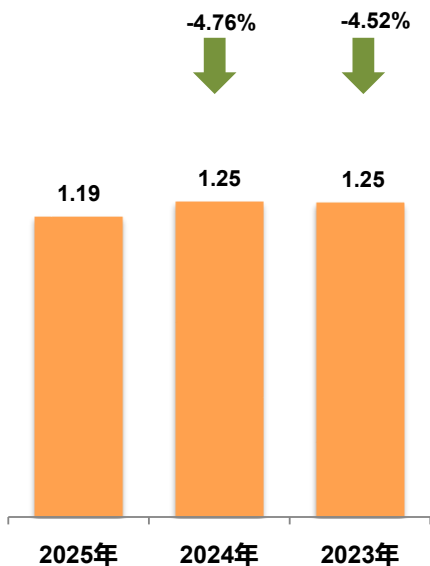
营业收入 (万元)



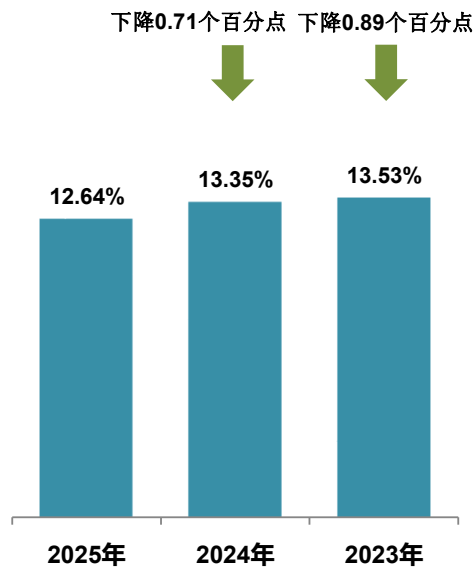
归属于上市公司股东的净利润 (万元)



基本每股收益 (元/股)

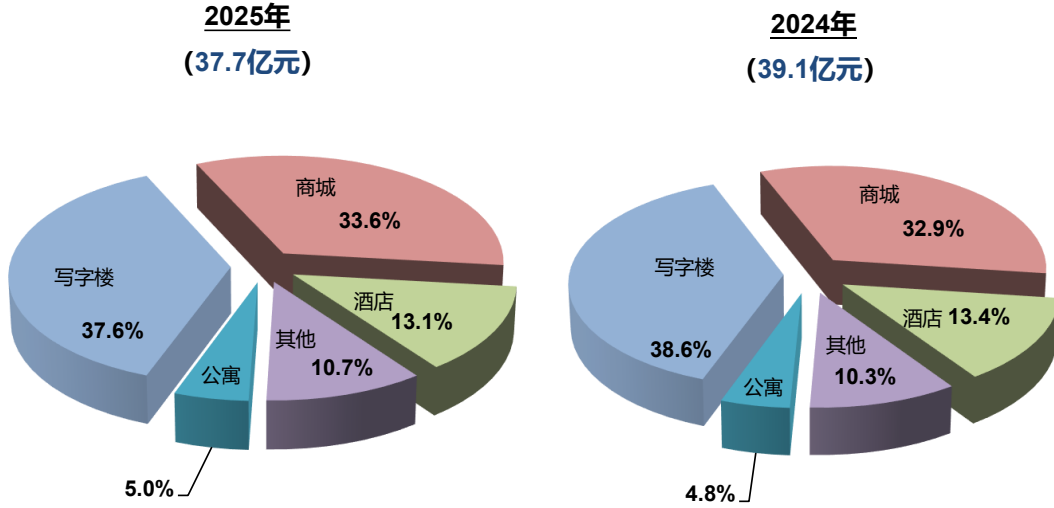


加权平均净资产收益率

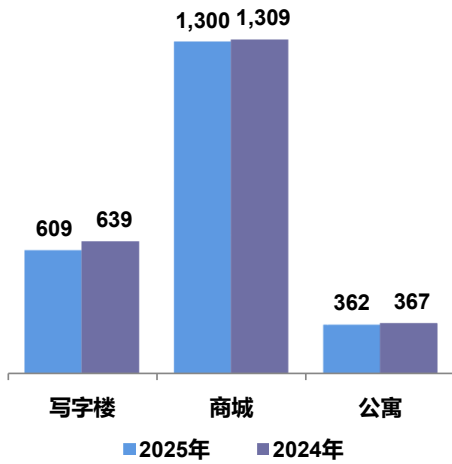


## 二、收入构成、平均租金及出租率

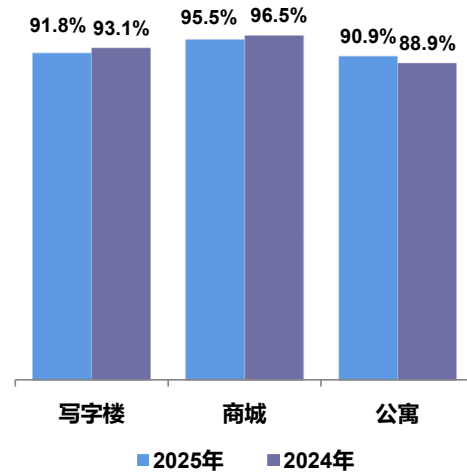
### 营业收入



### 平均租金 (元/平方米/月)



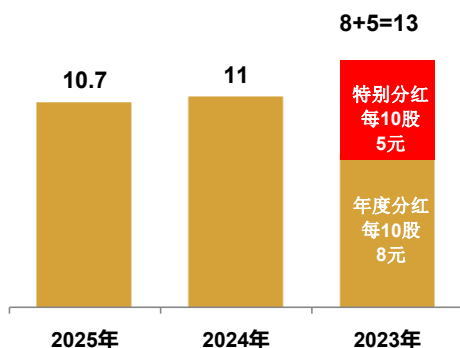
### 平均出租率 (%)



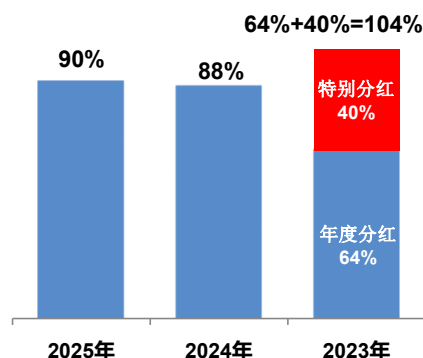
注：平均租金中包含租金和物业管理费，并基于已出租使用面积计算所得。

### 三、股利分红

每10股派息数 (元、含税)



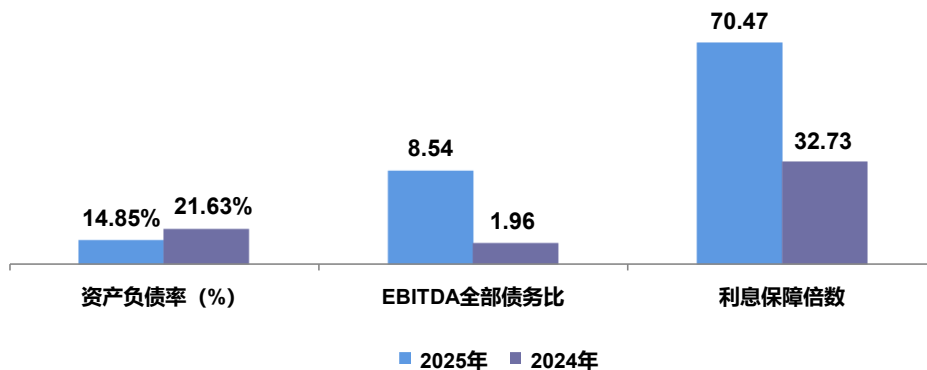
占归属于上市公司股东净利润的比例



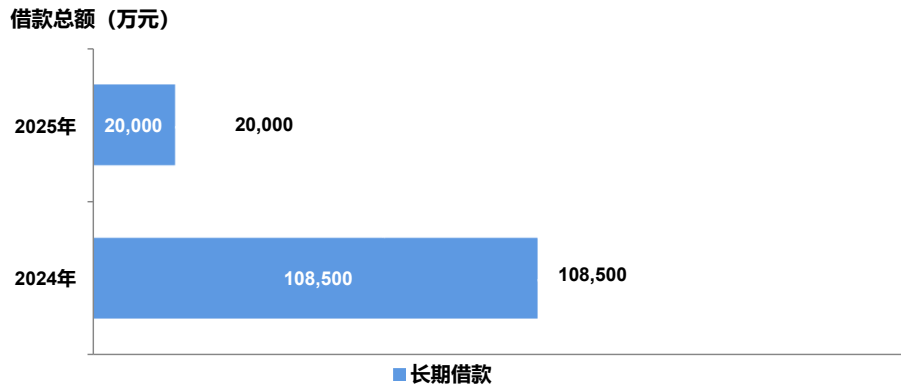
### 四、财务指标

资产与负债 (万元)

	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产	376,391	427,770
长期资产	768,966	804,662
总资产	1,145,357	1,232,432
流动负债	146,265	154,557
长期负债	23,809	112,071
所有者权益	975,283	965,804



#### 四、财务指标 (续)



注：公司于2020年8月5日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，取得了商用物业抵押借款21.55亿元人民币，全部用于偿还原国贸三期A阶段和国贸三期B阶段项目建设借款。商用物业抵押借款期限为2020年8月5日至2035年8月4日，借款利率为LPR利率减30基点（2025年8月28日起由3.55%下调至3.2%）。截至2025年12月31日，借款余额为2亿元。

## 目 录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理、环境和社会.....	25
第五节	重要事项.....	50
第六节	股份变动及股东情况.....	56
第七节	债券相关情况.....	63
第八节	财务报告.....	64

备查文件目录	载有公司董事长签名的 2025 年年度报告
	载有公司负责人、主管会计工作负责人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计报告原件
	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	赵汝泉

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈峰	骆洋喆、章侃
联系地址	北京市朝阳区建国门外大街1号	北京市朝阳区建国门外大街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、 基本情况简介

公司注册地址	北京市朝阳区建国门外大街1号
公司办公地址	北京市朝阳区建国门外大街1号
公司办公地址的邮政编码	100004
公司网址	<a href="http://www.cwtc.com">http://www.cwtc.com</a>
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

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、www.cs.com.cn 《上海证券报》、www.cnstock.com
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	北京市朝阳区建国门外大街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、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市黄浦区延安东路222号30楼
	签字会计师姓名	李福春、郭静

#### 七、近三年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	2025年	2024年	本年比上年增减 (%)	2023年
营业收入	3,770,059,098	3,912,067,946	-3.63%	3,953,761,873
利润总额	1,605,202,012	1,685,133,597	-4.74%	1,680,258,825
归属于上市公司股东的净利润	1,202,295,738	1,262,389,074	-4.76%	1,259,201,327
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,196,715,132	1,247,810,149	-4.09%	1,250,054,403
经营活动产生的现金流量净额	1,575,080,047	1,796,295,378	-12.32%	1,918,660,921

	2025 年末	2024 年末	本年末 比上年末 增减(%)	2023 年末
归属于上市公司股东的净资产	9,747,365,058	9,653,080,107	0.98%	9,700,158,327
总资产	11,453,565,313	12,324,321,965	-7.07%	12,881,135,035

## (二) 主要财务指标

金额单位：人民币元

主要财务指标	2025 年	2024 年	本年比上年 增减(%)	2023 年
基本每股收益 (元/股)	1.19	1.25	-4.76%	1.25
稀释每股收益 (元/股)	1.19	1.25	-4.76%	1.25
扣除非经常性损益 后的基本每股收益 (元/股)	1.19	1.24	-4.09%	1.24
加权平均净资产 收益率(%)	12.64%	13.35%	减少 0.71 个百分点	13.53%
扣除非经常性损益 后的加权平均净资产 收益率(%)	12.58%	13.19%	减少 0.61 个百分点	13.43%

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

不适用。

## 九、2025 年分季度主要财务数据

金额单位：人民币元

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	950,096,879	939,555,085	931,306,796	949,100,338
归属于上市公司股东的净利润	311,496,694	320,874,500	307,955,577	261,968,967
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益后的净利润	309,716,100	318,750,466	307,566,703	260,681,863
经营活动产生的现金流量净额	489,656,922	352,937,969	515,649,534	216,835,622

### 季度数据与已披露定期报告数据差异说明

不适用。

### 十、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	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额
处置非流动资产净损失	-2,030,597	-4,307,504	-3,603,103
政府补助	5,101,787	6,631,507	4,573,954
赞助捐赠支出	-1,827,077	-691,855	-788,269
保险赔偿收入	0	16,272,954	37,223
罚款收入	5,514,881	1,869,720	11,009,274
不需支付的应付款项	1,283,284	415,943	1,842,497
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-421,120	-676,447	-739,358
所得税影响额	-2,038,102	-4,926,543	-3,175,811
少数股东权益影响额（税后）	-2,450	-8,850	-9,483
合计	5,580,606	14,578,925	9,146,924

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

不适用。

### 十一、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

不适用。

### 十二、采用公允价值计量的项目

不适用。

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司从事的业务情况

报告期内，公司主要从事写字楼、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，其他主营业务均由公司自行管理和经营。

根据原国家质量监督检验检疫总局和国家标准化管理委员会于 2017 年批准发布的国家标准《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。

### 报告期内公司新增重要非主营业务的说明

不适用。

### 二、报告期内公司所处行业情况

见本节“经营情况讨论与分析”和“公司关于公司未来发展的讨论与分析”中的相关内容。

### 三、经营情况讨论与分析

2025 年，北京商业物业与酒店行业总体面临一定压力。其中，写字楼市场新增需求依旧疲弱，租金水平持续承压，区域子市场分化加剧。零售商业物业市场租金和出租率总体保持平稳，但分化格局加剧；服务式公寓市场延续调整格局，需求不足与短租业务量增加的问题较为突出；酒店业面临着市场分化和需求不足的挑战，高端酒店业竞争持续加剧。

写字楼市场呈现更加分化的行业格局。市场全年新增供应量创近年新低，但新租扩租需求依旧疲弱，企业租赁决策仍偏谨慎，以追求性价比为目的搬迁需求占据主导。同时，各行业需求冷热不均的现状也带来区域子市场的分化：以通信、互联网为代表的新兴科技行业企业新租需求回暖相对较快，带动中关村等子区域去化提升，空置率下降；但 CBD、东二环等子区域受金融等行业需求不足的拖累，租金总体下滑趋势未减。

零售商业物业市场需求进一步分化，同时面临较大规模新增供应，市场竞争愈发激烈。承租需求方面，高承租能力的国际精品虽呈现阶段性企稳迹象，但整体仍处于下行通道，相较历史水平仍呈回落态势，品牌拓店趋于谨慎，策略集中于优化门店布局与严控租赁成本，以单店效益与消费体验为核心导向。特色餐饮、运动户外和黄金饰品等业态消费需求保持旺盛，带动品牌新租需求持续释放；同时，“潮玩、动漫周边经济、茶饮烘焙”等以满足情绪价值为主的“悦己消费”快速崛起，为市场注入新的增长活力。项目运营方面，城市更新旧改项目集中入市成为市场供应主线，行业同质化竞争加剧显著推升租金压力，对管理方运营能力提出更高要求；市场客流量“假期效应”特征明显，公共节假日客流出现明显增长，但项目间表现差异显著。

北京服务式公寓市场整体延续出租率与租金双下行态势。尽管 240 小时过境免签政策及暑期短租市场带来一定需求增量，但市场整体需求偏弱、短租业务占比提升等结构性问题依然突出。

高端酒店行业面临较大的经营压力，出租率和平均房价呈“双降”趋势。虽然免签政策红利和国内旅游业持续复苏为行业带来了一定的正面刺激，但受政商接待活动减少、企业压缩差旅预算的影响，客房、宴会及餐饮收入均出现下滑。北京高端酒店行业激烈的竞争格局，对运营方通过差异化服务加强酒店竞争力提出了新的要求。

报告期内，公司通过准确研判市场形势，及时把握市场机遇和政策红利，多种灵活经营举措并举，不断提升精细化管理水平。虽然面临行业较多不利因素，业绩同比 2024 年下降，但出租率和租金等核心指标好于市场和区域内平均水平，超预期完成了全年经营计划，稳定了经营业绩。

#### 四、 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，是目前中国乃至全球规模最大、功能最齐全的高档商务服务综合体之一。

经过四十年的发展，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。公司凭借多年形成的品牌、区位、资源、管理、服务、综合业态融合等各方面优势，在市场上处于领先地位。

此外，公司积极践行绿色健康的可持续发展运营理念，不断提升租户和员工的健康、舒适及幸福感。

截至本报告期末，公司获得绿色健康相关的权威认证如下：

业态	认证建筑	认证类型	认证等级	获得认证时间
写字楼	国贸大厦 A 座	LEED-CS	金级	2013 年
		LEED-EB	铂金级	2019 年
		WELL	铂金级	2023 年
	国贸大厦 B 座	LEED-CS	金级	2018 年
		WELL	铂金级	2024 年
公寓	国贸公寓	WELL	铂金级	2023 年
商城	国贸商城	WELL	铂金级	2024 年

其中，国贸大厦 A 座为同时获得 LEED 铂金级和 WELL 铂金级双认证的写字楼建筑。（2025 年，国贸大厦 A 座成功完成 LEED-EB 铂金级首次认证到期之后的再认证）。

2025 年，公司首获国际 ISO “质量、环境、职业健康安全”三位一体标准认证，成为业内为数不多同时拥有 LEED、WELL 双铂金级认证及 ISO 三位一体认证的企业，标志着公司管理体系全面接轨国际一流水准；在权威第三方开展的调查评估中，公司全业态客户满意度达 94%—99%，充分印证了公司精细化运营能力与高品质服务水平得到市场及客户的广泛认可与高度肯定。

报告期内，公司主营业务的核心竞争力未发生重大变化。除国贸大酒店红馆中餐厅停止营业（其原经营区域已由知名餐饮品牌承租并预计于 2026 年上半年开业）外，其他内容详见公司 2024 年年度报告“第三节管理层讨论与分析”中“报告期内核心竞争力分析”。

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。

## 五、 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 37.7 亿元，比上年减少 1.4 亿元或 3.6%；成本费用 18.0 亿元，比上年减少 0.7 亿元或 3.5%；实现利润总额 16.1 亿元，比上年减少 0.8

亿元或 4.7%；扣除非经常性损益后，实现利润总额 16.0 亿元，比上年同期减少 0.7 亿元或 4.1%。

## （一）主营业务分析

### 1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

金额单位：人民币元

科目	本年金额	上年金额	本年金额 较上年增加额	变动比例 (%)
营业收入	3,770,059,098	3,912,067,946	-142,008,848	-3.63%
营业成本	1,593,924,184	1,637,456,126	-43,531,942	-2.66%
销售费用	85,392,858	89,269,733	-3,876,875	-4.34%
管理费用	127,860,903	126,670,214	1,190,689	0.94%
财务费用	-8,384,736	11,205,108	-19,589,844	-174.83%
经营活动产生的 现金流量净额	1,575,080,047	1,796,295,378	-221,215,331	-12.32%
投资活动产生的 现金流量净额	-75,666,819	-63,639,368	-12,027,451	18.90%
筹资活动产生的 现金流量净额	-2,020,604,970	-1,858,931,831	-161,673,139	8.70%

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  
不适用。

### 2、 收入和成本分析

#### （1） 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

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	3,275,676,148	1,125,080,771	65.65%	-3.27%	-2.16%	下降0.39 个百分点
酒店经营	494,382,950	468,843,413	5.17%	-5.98%	-3.85%	下降2.10 个百分点

金额单位：人民币元

收入构成项目	本年金额	占公司 主营业务 收入比例 (%)	上年金额	占公司 主营业务 收入比例 (%)	本年金额较 上年增加额
写字楼	1,415,732,508	37.55%	1,511,273,762	38.63%	-95,541,254
商城	1,268,468,681	33.65%	1,286,219,453	32.88%	-17,750,772
公寓	189,024,987	5.01%	187,120,049	4.78%	1,904,938
酒店	494,382,950	13.11%	525,803,470	13.44%	-31,420,520
其他	402,449,972	10.68%	401,651,212	10.27%	798,760
合计	3,770,059,098	100%	3,912,067,946	100%	-142,008,848

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。

2025 年，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

地区	项目	经营 业态	期末 可出租 面积 (平方米)	平均租金 (元/平方米/月)		平均出租率 (%)	
				本年	上年	本年	上年
北京	中国 国际 贸易 中心	写字楼	204,614	609	639	91.8%	93.1%
		商城	79,610	1,300	1,309	95.5%	96.5%
		公寓	46,892	362	367	90.9%	88.9%

注：平均租金中包含租金和物业管理费。

## (2) 产销量情况分析表

不适用。

## (3) 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

不适用。

(4) 成本分析表

金额单位：人民币元

成本构成项目	本年金额	本年金额 占总成本 比例 (%)	上年金额	上年金额 占总成本 比例 (%)	本年金额 较上年 变动比例 (%)
折旧摊销	424,369,564	26.62%	449,053,134	27.42%	-5.50%
员工成本	398,436,689	25.00%	399,910,315	24.42%	-0.37%
维修保养	142,165,436	8.92%	158,110,885	9.66%	-10.08%
能源费	116,395,753	7.30%	115,265,894	7.04%	0.98%
其他	512,556,742	32.16%	515,115,898	31.46%	-0.50%
合计	1,593,924,184	100%	1,637,456,126	100%	-2.66%

注：其他费用、用包括清洁费、劳务费、保安费及酒店营业成本等。

(5) 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

不适用。

(6) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

不适用。

(7) 主要销售客户及主要供应商情况

公司来自于前五名客户（无公司关联方）的营业收入为 3.7 亿元，占年度营业收入总额的 9.7%。

公司向前五名供应商（无公司关联方）采购额为 0.17 亿元，占年度采购总额的 13.5%。

3、费用

报告期内，公司的销售费用和管理费用与上年相比变动幅度低于 30%；财务费用与上年相比减少 174.83%，主要是因偿还了公司债券及部分长期银行借款，利息费用相应降低，以及银行存款利息收入减少。

#### 4、 研发投入

不适用。

#### 5、 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减少，主要是上年同期收到 2022 年度营业中断保险赔偿款 1,619 万元，以及报告期内收到的银行存款利息收入减少。

投资活动产生的现金流量中取得投资收益所收到的现金减少，主要是收到联营企业派发的现金股利减少。

投资活动产生的现金流量中处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额减少，主要是处置非流动资产收到的现金减少。

投资活动产生的现金流量中投资支付的现金减少，主要是对联营企业的投资减少。

筹资活动产生的现金流量中偿还债务支付的现金增加，主要是偿还了银行借款本金 8.85 亿元。

#### 6、 其他

报告期内，公司信用减值损失较上年同期增加幅度较大，详情如下：

金额单位：人民币元

科目	本年金额	上年金额	本年金额较上年增加额	本年金额较上年变动比例(%)
信用减值损失	8,799,527	204,445	8,595,082	4204.10%

信用减值损失增加，主要是计提应收账款坏账准备增加。

#### (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	本年末数	本年末数 占总资产的 比例 (%)	上年末数	上年末数 占总资产的 比例 (%)	本年末金 额较上年 末变动比 例 (%)
货币资金	3,485,137,013	30.43%	3,986,106,599	32.34%	-12.57%
应收账款	210,390,883	1.84%	222,388,649	1.80%	-5.39%
存货	27,774,845	0.24%	30,681,363	0.25%	-9.47%
投资性房地产	5,719,985,427	49.94%	5,983,606,533	48.55%	-4.41%
长期股权投资	31,184,933	0.27%	28,358,189	0.23%	9.97%
固定资产	1,318,880,632	11.52%	1,386,748,288	11.25%	-4.89%
使用权资产	38,324,232	0.33%	35,040,471	0.28%	9.37%
合同负债	56,185,857	0.49%	59,354,379	0.48%	-5.34%
长期借款(注)	200,000,000	1.75%	1,085,000,000	8.80%	-81.57%
租赁负债	38,085,145	0.33%	35,712,104	0.29%	6.64%
一年内到期的 非流动负债	3,782,034	0.03%	3,260,361	0.03%	16.00%

注：长期借款减少，主要是偿还了银行长期借款本金 8.85 亿元。

#### 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 <sup>2</sup> )
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	-	-

截至报告期末，上述银行长期借款余额已减少至 2.0 亿元。

## (2) 受限资金

截至报告期末，公司银行存款中受限资金余额为 1.4 亿元，为物业管理项目代管资金（见本报告所附财务报表附注）。

## (四) 房地产行业经营性信息分析

### 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和结转情况

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	权益比例(%)	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	1,381,288,647	100%	否	-
		商城	180,460	1,197,564,979			
		公寓	80,124	187,794,647			

### 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	200,000,000	3.20%

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
200,000,000	3.20%	-

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。

### 6、其他说明

公司所属国贸中心一期、二期建筑物对应的土地使用权全部归属于公司控股股东国贸有限公司,公司以租赁方式获得上述土地的使用权(详细情况见本报告“第五节重要事项”中“承诺事项履行情况”);国贸中心三期建筑物及其对应的土地使用权全部归属于本公司。

## (五) 投资状况分析

报告期内，公司无重大股权投资及非股权投资。

### 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。

### 4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

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

### 1、主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

金额单位：人民币万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
国贸物业酒店管理有限公司	子公司	主要从事物业管理及机电服务等业务	3,000	42,915	10,896	48,509	1,938	1,511

### 2、报告期内取得和处置子公司的情况

不适用。

## （八）公司控制的结构化主体情况

不适用。

## 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### （一）行业格局和趋势

2026 年，中央和地方政府将围绕坚持扩大内需这个战略基点，大力提振消费，推进建设强大国内市场，落实一系列稳就业、稳企业、稳市场、稳预期的政策和举措，这将有效提振消费信心、激发市场活力，为国内经济保持“长期向好”的基本趋势提供有力支撑；同时，我国经济发展中老问题、新挑战仍然不少，外部环境变化影响加深，国内供强需弱矛盾突出，重点领域风险隐患较多，这些不利因素也给我国经济平稳运行带来困难和挑战。

预计 2026 年，写字楼市场有效需求将进一步分化，整体市场依然疲弱，CBD 等区域的去化压力较大；商业零售物业市场分化加剧，整体呈下行趋势，租金继续承压，但降幅有望收窄；服务式公寓市场的租金和出租率面临下降压力；酒店市场总体保持平稳，但行业竞争加剧，分化趋势更加明显。

#### 1、写字楼

2026 年，在国际地缘政治不确定性加剧、国内经济新旧动能转换持续深化的背景下，预计北京写字楼市场整体增量需求依旧不足，区域分化态势将进一步加剧，存量竞争更趋激烈。随着 CBD 区域新增供应迎来近年高峰，周边甲级写字楼去化压力显著加大，租金水平将持续下行，出租率亦将继续承压。

#### 2、商城

北京商业零售物业市场分化格局将进一步加剧。国际精品受购买力外溢、本地市场竞争分流及消费回暖缓慢等多重因素影响，将延续弱势调整态势；受国际精品行业下行周期持续拉长的影响，品牌方对成本管控更为严格、降本诉求强烈，品牌资源加速向核心商圈集聚，核心商圈之间竞争更趋白热化。与此同时，新消费品类仍将引领市场增长，“首店经济”持续升温，为少数运营能力突出的优质项目带来发展红利。日趋激烈的市场竞争，对项目方精细化运营与市场趋势把握能力提出更高要求。

2026 年，北京商业零售物业市场新增供给略有回落并保持总体稳定，供应主要集中在非核心区，市场加速分化态势进一步凸显。核心商圈头部项目在竞争加剧背景下，将

在高基数租金与高位出租率上面临回稳压力，但仍有望维持较高出租率水平；非核心商圈及同质化严重项目，出租率与租金水平则将面临更大考验，压力持续加大。

### 3、公寓

2026 年，北京服务式公寓市场将面临多重压力：一方面，地缘政治环境、宏观经济增速放缓，叠加租赁需求收缩、客户预算下调等因素，市场需求端承压加剧；另一方面，新建及改建服务式公寓项目持续入市，市场供应端保持扩张。受供需格局影响，预计全年服务式公寓市场出租率与租金水平将进一步下行。

### 4、酒店

受益于免签政策红利持续释放，入境游需求成为行业新的增长点。但受到宏观经济及国际地缘政治不确定性影响，商务活动需求仍然受限。同时，消费方式改变对传统酒店餐饮收入形成冲击，而注重消费体验、有特色、能够提供个性化产品和服务的高品质酒店，因契合新型消费需求，将获得市场更多青睐。

预计 2026 年，北京酒店业新增供应维持较低水平，市场总体将保持平稳，但会面临更激烈的市场竞争和分化。

## （二）公司发展战略

2026 年是“十五五”规划的开局之年，国家将根据规划在“建设强大国内市场”与“扩大高水平对外开放”等核心领域持续发力；商务部将围绕优化消费环境，创新消费场景，扩大入境消费，提升消费便利性等方向，陆续出台如商品消费扩容升级、离境退税 2.0 版等增量政策举措。

北京市正持续深化国家服务业扩大开放综合示范区、中国（北京）自由贸易试验区“两区”建设，稳步推进国际消费中心城市培育工作，持续优化消费环境、激活消费潜力，筑牢高质量发展根基；北京 CBD 作为全市消费核心承载区，将依托国贸中心等核心商业综合体打造千亿级商圈。2026 年，随着北京市消费补贴政策的延续，叠加北京 CBD 升级消费业态、打造国际消费中央活力区等政策举措的推进，将有效提振市内商圈消费活力，释放消费增长新动能，为区域商业市场发展注入强劲动力。

公司将积极研究国家关于“十五五”规划前沿部署，抢抓国家扩大内需战略和高水平对外开放机遇，重点围绕“购在中国”、“离境退税，即买即退”等消费政策，把握北京市建设国际消费中心城市及朝阳区主承载区发展导向，锚定“卓越国贸”、“时尚国贸”、“活力国贸”、“绿色国贸”、“数智国贸”发展新战略，立足北京市传统商圈布局，融入打

造入境消费友好型商圈的新理念，推进国贸商圈改造升级，强化科技赋能，积极创新消费场景、激发消费活力，精准吸引年轻消费群体、迎合消费新需求，坚持长期主义，不断完善并提升公司的核心竞争力，将国贸中心打造成具有全球竞争力和影响力的商业品牌。

在深耕经营的同时，公司将努力践行社会责任，大力弘扬中华优秀传统文化，提升对外开放服务能力，努力将国贸中心打造为首都国际消费新地标与传播中华文化新阵地，为北京国际消费中心城市建设和北京国际交往中心功能建设贡献国贸力量。

### （三）经营计划

2026 年，公司预计实现营业收入 36.1 亿元，成本费用 18.1 亿元，税金及附加 3.4 亿元，利润总额 14.5 亿元。

面对复杂的宏观形势和激烈的市场竞争，公司将坚持稳中求进总基调，一方面拼销售、拼服务，稳租户、稳收入、降费用；另一方面聚焦新兴领域与消费趋势微观变化，积极探索经营模式调整与创新，主动应对市场变化。同时，对标国际先进标准，持续提升 ESG 管理水平和服务品质，充分发挥国贸生态优势，全力以赴实现预算目标。为此，公司将重点做好以下六方面的工作：

1、加强市场调研，强化市场预判。紧盯宏观环境、市场动态、竞争对手、客户策略及客户诉求变化，及时做出合理应对，提升决策效率。

2、稳定收入基础，探索经营模式调整与创新。围绕“稳存量”、“拓增量”和“增活力”，精细调整租金架构，探索经营模式调整，确保收入稳定。

存量方面，写字楼要重点关注优质大租户续租，实行“一企一策”，提前启动核心客户续租谈判，稳定续租大盘；商城要实施多种灵活举措，确保核心客户租金稳定；公寓要继续做好精细化服务，保持高租金长租客户稳定，延续灵活政策，减少空置期；酒店要把握免签政策释放的红利，重点吸引境外客户。

增量方面，顺应市场需求，引入优质新租户、首店、国潮及新兴消费品牌，提升写字楼和商城租金收入，同步研究与重点商户的合作模式创新，探索经营模式调整；公寓及酒店要加大数字营销和直销的推广力度，采用多种灵活手段挖掘增量客户。

创新方面，紧跟国家促消费政策导向，统筹国贸生态资源，推动“购在中国”活动在国贸全面落地。一是要加快数字化与 AI 应用，探索以智能化手段重塑商业消费体验；二是要深化“IP+线下场景体验”等创新模式，增强商业内容吸引力；三是要进一步紧扣

新消费趋势，丰富“悦己消费”、“多巴胺经济”、“孤独经济”、“银发经济”等消费场景和内容，培育新的消费增长点。

3、对标国际，全面提升公司治理水平。第一、对标国际标准，全面提升 ESG 管理水平和品质。进一步完善 ESG 管理体系，深化租户 ESG 生态共建，提高绿色租赁占比，增强对高端和国际客户的吸引力。同时，推进绿色健康认证、共享空间以及智慧平台建设，提升整体服务质量和客户满意度。第二、充分发挥“国贸生态系统”优势。通过资源共享，提升多业态协同效能，进一步放大国贸生态价值。第三、强化风险防控。坚持风险分级、分阶段管理，构建优质租户资源池；规范处理退租、免租等突发事件，强化供应链安全管理，并优化应收账款的风险管控，确保公司持续稳健经营。

4、继续精细化管理控制营运费用。通过提高支出精准度，聚焦高价值业务板块，优先保障优质客户服务，确保资源精准投放和效益最大化；通过优化采购流程、压降维修成本、推动修旧利废等措施，实现成本精准管控；将降本目标与员工激励挂钩，实现公司与员工的双赢，全面提升成本管理效能。

5、加强安全生产。常态化引入第三方专业机构进行全面消防评估，及时排查隐患、整改梳理、督促落实，并进一步完善隐患排查机制，及时消除安全隐患，不留死角；加快推进智慧消防管理平台建设，实现智慧化技防体系。

6、进一步优化绩效考核体系和激励机制。通过提高绩效量化比例和考核频次，加大差异化激励，激发员工的主动性和创造性，提升经营效率和服务质量。

#### **(四) 可能面对的风险**

1、当前我国正面临多年少有的复杂严峻发展形势，外部冲击挑战与国内两难多难问题交织叠加、相互影响。国际层面，经贸环境急剧动荡，市场预期受多重因素频繁扰动，对外贸易显著承压；国内层面，经济正处于深刻转型期，深层次结构性矛盾持续凸显，消费、投资两大核心增长动力均显不足。受上述宏观环境影响，公司经营面临的困难与挑战进一步增多，导致年度营业收入未达预期。

2、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、反恐等多方面面临更大压力。

针对上述风险因素，公司将采取的应对措施，见上述“公司关于未来发展的讨论与分析”中“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，公司除采取相应的防范措施外，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。

#### **(五) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求**

按照公司 2026 年度经营计划，公司维持当前业务所需的日常营运资金和税金等支出预计约 21.2 亿元，资产购置、物业改良与装修等日常资本性支出预计约 0.8 亿元，归还银行借款本金、支付银行借款利息预计约 1.1 亿元，合计约 23.1 亿元。

2026 年度，公司应付各项目工程改造尾款约为 0.1 亿元。

公司 2025 年底货币资金余额为 32.4 亿元（不含受限资金 1.4 亿元，见本报告“第三节管理层讨论与分析”中“资产、负债情况分析”关于截至报告期末主要资产受限情况），预计 2026 年度经营活动产生的现金流入约为 36.1 亿元，合计 68.5 亿元，可以满足上述资金需求。

#### **七、 公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明**

不适用。

## 第四节 公司治理、环境和社会

### 一、 公司治理相关情况说明

公司自上市以来，始终秉承依法依规、诚信经营这一原则，严格遵守法律、法规及证券监管部门颁布的各项规定，依照《公司法》、《证券法》以及相关法律、法规，建立了较为完善的法人治理结构，公司权力机构（股东会）、执行机构（董事会）、监督机构与公司经理层之间权责分明，各司其职，规范运作。

公司董事会向股东会报告工作。董事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求，并按照法律、法规和公司章程的规定行使职权。董事会下设审计委员会和薪酬委员会，向董事会报告工作并对董事会负责。公司经理层负责实施董事会决议，管理和组织公司日常经营活动，向董事会报告工作。此外，公司还根据国家有关法律法规并结合公司的实际情况，制定了关于董事会运作、投资者关系、内幕信息、募集资金、对外担保及关联交易管理等多方面的内部管理制度，并严格按照执行。

报告期内，公司严格按照《内幕信息知情人登记制度》的规定对内幕信息知情人进行登记及备案工作，未发现内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

**公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因**

不适用。

**二、 公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划**

在资产、人员、财务、机构、业务等方面，公司控股股东不存在影响公司独立性的问题。

**控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划**

公司控股股东拥有部分投资性物业，与公司存在同业竞争。经双方协商同意，控股

股东委托公司经营其拥有的投资性物业，并按市场价格向公司支付销售佣金及管理佣金。与公司投资性物业相比，控股股东拥有的投资性物业面积相对较小，采用委托公司经营方式对其进行经营和管理，避免了控股股东与公司在物业租赁业务上可能产生的竞争。

另外，公司控股股东所属中国大饭店，与公司所属国贸大酒店、新国贸饭店存在同业竞争。由于三个饭店均委托给香格里拉国际饭店管理有限公司经营管理，不但提升了酒店的市场地位及品牌形象，而且有效避免了可能产生的业务竞争。

### 三、董事和高级管理人员的情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

金额单位：人民币万元

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	报告期内从公司领取的税前薪酬总额	是否在公司关联方获取薪酬
赵汝泉	董事长 执行董事 薪酬委员会委员	男	55	2025-11-7	2026-4-18	0	0	0	49	否
黄国祥	原董事长 原执行董事 原薪酬委员会委员	男	63	2024-7-1	2025-11-7	0	0	0	394	否
余元堂	副董事长 执行董事 薪酬委员会委员	男	58	2026-1-16	2026-4-18	0	0	0	0	否
吴相仁	原副董事长 原执行董事 原薪酬委员会委员	男	60	2021-4-23	2026-1-16	0	0	0	502	否
盛秋平	执行董事	男	57	2023-3-17	2026-4-18	0	0	0	0	否
郭惠光	董事 执行董事	女	48	2015-4-21 2018-4-18	2026-4-18	0	0	0	0	是
郎宽	董事	女	56	2023-10-19	2026-4-18	0	0	0	0	是
黄小抗	董事	男	74	2003-7-18	2026-4-18	0	0	0	0	是
阮忠奎	董事	男	59	2020-6-19	2026-4-18	0	0	0	0	是

邢诒鋋	董事	男	54	2019-4-25	2026-4-18	0	0	0	0	是
李朝鲜	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员 及召集人	男	67	2020-6-19	2026-4-18	0	0	0	26	否
张祖同	独立董事 审计委员会委员 及召集人 薪酬委员会委员	男	77	2022-11-21	2026-4-18	0	0	0	24	否
张学兵	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员	男	60	2022-6-30	2026-4-18	0	0	0	26	否
梁伟立	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员	男	66	2022-11-21	2026-4-18	0	0	0	26	否
骆伟德	独立董事 审计委员会委员	男	61	2026-1-16	2026-4-18	0	0	0	0	否
梁小丹	职工董事	女	54	2025-12-30	2026-4-18	0	0	0	209	否
支陆逊	总经理	男	59	2021-4-23	2026-4-18	0	0	0	504	否
蔡宁玲	副总经理	女	51	2026-1-15	2026-4-18	0	0	0	0	否
钟荣明	原副总经理	男	67	2000-1-10	2026-1-15	0	0	0	407	否
胡燕敏	副总经理 (财务负责人)	女	47	2024-5-1	2026-4-18	0	0	0	296	否
陈 峰	董事会秘书	男	55	2023-4-18	2026-4-18	0	0	0	165	否
合 计	-	-	-	-	-	0	0	0	2,628	-

注：

1、董事和高级管理人员任期起始日期中连任的从首次聘任日算起，任期终止日期为实际离任日期或当届三年届满日期。

根据中国证监会《上市公司独立董事规则》及公司章程等规定，独立董事连任时间不得超过六年。

2、董事和高级管理人员在报告期内从公司获得的税前薪酬总额，包括基本工资、奖金以及住房公积金、年金由公司缴纳的部分。

经公司 2019 年年度股东大会批准，公司向独立董事每人每年支付津贴 15 万元人民币，并向担任公司董事会审计委员会委员的独立董事每人每年额外支付津贴 7 万元人民币，独立董事津贴的相关税费和出席公司董事会、专门委员会会议及处理公司相关事务

的费用由公司承担。2025 年度，根据《中华人民共和国个人所得税法》，李朝鲜先生、张学兵先生和梁伟立先生按照居民个人的纳税身份分别缴纳个人所得税；张祖同先生按照非居民个人的纳税身份缴纳个人所得税。

3、董事和高级管理人员的年龄统一按至报告期末计算。

现任董事和高级管理人员主要工作经历：

#### 1、赵汝泉先生

赵汝泉先生，于 2025 年 5 月加入香格里拉（亚洲）有限公司（以下简称“香格里拉”）并出任财务高级副总裁（中国新业务开发），并于 2025 年 9 月起出任香格里拉的集团投资及资产管理部主管（中国区）。加入香格里拉之前，赵先生曾于山东天岳先进科技股份有限公司（A 股证券代码：688234；港股证券代码：02631）、保诺-桑迪亚、华住集团有限公司（纳斯达克证券代码：HTHT；港股证券代码：01179）、瑞迈国际有限公司及 DDB 大中华集团出任首席财务官之职务。赵先生拥有英国华威大学荣誉学士学位，是美国会计师协会及香港会计师公会的会员，以及英国特许会计师协会的资深会员。现任香格里拉执行董事、首席财务官，中国国际贸易中心有限公司第十届董事会执行董事、常务董事、饭店政策执行委员会委员，本公司第九届董事会董事长、执行董事、董事会薪酬委员会委员、饭店政策执行委员会委员。

#### 2、余元堂先生

余元堂先生，毕业于对外经贸大学金融学专业，拥有经济学博士学位。历任经贸部、外经贸部交际司干部，外经贸部欧洲司干部、副处长，外经贸部、商务部欧洲司四处处长，商务部欧洲司商务参赞（副司级）、商务部欧洲司副司长、商务部欧洲司司长。现任中国世贸投资有限公司董事总经理，中国国际贸易中心有限公司第十届董事会执行董事、常务董事、饭店政策执行委员会委员，本公司第九届董事会副董事长、执行董事、董事会薪酬委员会委员、饭店政策执行委员会委员。

#### 3、盛秋平先生

盛秋平先生，1989 年 1 月加入中国共产党，1989 年 8 月参加工作，香港理工大学品质管理硕士，美国肯恩大学公共管理硕士。历任嵊州市市长、市委书记，永嘉县县委书记，金华市副市长、义乌市市长，金华市委常委、义乌市书记，浙江省商务厅厅长、党组书记，商务部党组成员、部长助理。2022 年 4 月，任商务部党组成员、副部长。现兼任中国世贸投资有限公司董事长，中国国际贸易中心有限公司第十届董事会董事长、

执行董事、常务董事，本公司第九届董事会执行董事。

#### 4、郭惠光女士

郭惠光女士，毕业于美国哈佛大学，为上海市第十四届港区政协委员。现任香格里拉（亚洲）有限公司之主席兼集团首席执行官（为香港联合交易所上市公司），嘉里兴业有限公司之董事长，嘉里控股有限公司之董事及嘉里集团郭氏基金会（香港）有限公司之理事，中国国际贸易中心有限公司第十届董事会副董事长、执行董事、常务董事，本公司第九届董事会执行董事。

#### 5、郎宽女士

郎宽女士，硕士研究生。2009年3月起，先后任中国人寿股份有限公司香港联络处首席代表（部门总经理级）、县域保险部总经理；2014年5月起挂职任中共四川省资阳市委常委；2016年5月起任中国人寿财产保险股份有限公司重客业务部/特殊风险业务部/综合金融部总经理；2019年5月起，先后任中国人寿保险（集团）公司国际部总经理、战略客户部/国际业务部总经理。现任中国世贸投资有限公司董事、副总经理，中国国际贸易中心有限公司第十届董事会董事、副总经理，本公司第九届董事会董事，国贸物业酒店管理有限公司副董事长。

#### 6、黄小抗先生

黄小抗先生，大学学历。黄先生于1991年加入郭氏集团，并自1996年起出任嘉里建设有限公司执行董事。现任嘉里集团（中国）有限公司董事长及董事总经理，中国国际贸易中心有限公司第十届董事会董事，本公司第九届董事会董事。

#### 7、阮忠奎先生

阮忠奎先生，毕业于中欧国际工商学院，研究生学历，工商管理硕士学位。曾任北京京城机电控股有限责任公司党委常委、董事、副总经理，北京一轻控股有限责任公司党委副书记、董事、总经理职务。2019年7月，任北京京城机电控股有限责任公司党委书记、董事长。现兼任中国世贸投资有限公司董事，中国国际贸易中心有限公司第十届董事会董事，本公司第九届董事会董事。

#### 8、邢诒鋈先生

邢诒鋈先生，拥有英国萨塞克斯大学的理学硕士学位和法国巴黎高等电子学院（ISEP）的工程硕士学位。邢先生曾于凯德置地担任苏州晶汇置业总经理，参与苏州中心的大型综合体开发建设。邢先生也曾在吉宝置业（中国）担任投资、资产管理和项目开发相关职务。邢先生现任香格里拉（亚洲）有限公司投资及资产管理部副总裁，中国国

际贸易中心有限公司第十届董事会董事，本公司第九届董事会董事。

9、李朝鲜先生

李朝鲜先生，经济学博士，二级教授。历任北京商学院计划统计系统统计学教研室副主任、主任，财金系副主任、主任；1999年12月任北京工商大学经济学院副院长，2001年10月任院长；2002年1月任北京工商大学教务处处长；2003年7月起任北京工商大学副校长至2019年1月。现任北京工商大学教授、博士生导师、招商银行股份有限公司独立非执行董事；本公司第九届董事会独立董事、审计委员会委员、薪酬委员会委员及召集人。

10、张祖同先生

张祖同先生，伦敦大学理学学士。张先生从事香港执业会计师约30年，在会计、核数及财务管理方面具有广泛经验。张先生于2003年退休前，曾担任安永会计师事务所香港及中国区副主席；担任嘉里建设有限公司（于香港上市之公司）、中国信达资产管理股份有限公司（于香港上市之公司）及中国人寿保险股份有限公司（于香港及上海上市之公司）之独立非执行董事。张先生现为上海复旦大学教育发展基金会及上海复旦大学教育发展海外基金会投资委员会成员；华虹半导体有限公司（于香港上市之公司）之独立非执行董事，本公司第九届董事会独立董事、审计委员会委员及召集人、薪酬委员会委员。

11、张学兵先生

张学兵先生，法学硕士。曾任中华全国青年联合会常委、中央国家机关青年联合会副主席、北京市律师协会会长、中华全国律师协会副会长、北京市第十四届人大常委会委员、中国电信集团公司外部董事、中国南方航空集团有限公司外部董事、联想控股股份有限公司独立董事、珠海华发实业股份有限公司独立董事。现任北京市中伦律师事务所主任、北京市法律援助基金会理事长、中国船舶重工集团动力股份有限公司独立董事、中国政法大学董事会董事、中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员，本公司第九届董事会独立董事、审计委员会委员、薪酬委员会委员。

12、梁伟立先生

梁伟立先生，香港会计师公会会员。梁先生于1982年毕业于香港理工学院（现为香港理工大学），同年加入安永会计师事务所工作，1994年成为合伙人，2020年6月退休。梁先生从1994年至2019年期间担任过安永大中华业务管理合伙人和华东区管理合伙人等职务。梁先生拥有丰富的企业重组及上市经验，现担任东风汽车集团股份有限公

司、Ding Dong (Cayman) Limited “叮咚买菜”（于纽约上市之公司）、上海化学工业区工业气体有限公司及浙江网商银行股份有限公司之独立非执行董事；本公司第九届董事会独立董事、审计委员会委员、薪酬委员会委员。

#### 13、骆伟德先生

骆伟德先生，毕业于新南威尔士大学法学院。曾任西蒙斯律师事务所合伙人，史密夫律师事务所上海管理合伙人、北京管理合伙人，2015 年加入金杜律师事务所至今。除律师工作外，曾任北京大唐发电股份有限公司董事会秘书。现任香港中医医院财委会成员、香港清水湾乡村俱乐部委员会主席及香港城市大学校董会成员，本公司第九届董事会独立董事、审计委员会委员。

#### 14、梁小丹女士

梁小丹女士，1993 年 7 月参加工作，中共党员，毕业于北京第二外国语学院旅游经济专业，学士学位，后在北京对外经济贸易大学就读研究生进修班。曾先后任中国旅游学院附中英语老师，本公司展览部总监助理、公寓部副总监、公寓部总监、商城部总监。现任本公司第九届董事会职工董事、总经理助理，兼人事行政管理部总监。

#### 15、支陆逊先生

支陆逊先生，研究生学历，工商管理硕士、经济学硕士。历任北京航空工艺研究所、国家机电产品进出口办公室干部，外经贸部机电进出口司副处长、处长，商务部机电科技产业司副司长兼国家机电办副主任，外贸司副司长、商务参赞（正司级）兼国家机电办副主任，产业安全与进出口管制局局长。现任本公司总经理，国贸物业酒店管理有限公司董事长，北京时代网星科技有限公司董事长，北京国贸国际会展有限公司董事长。

#### 16、蔡宁玲女士

蔡宁玲女士，香港大学房地产管理学硕士，注册测量师。曾服务于香港及英国大型地产集团，负责香港及内地的地产投资组合管理。历任嘉里建设有限公司租赁总监，九龙仓中国置业董事、零售租赁及营运负责人，香港置地商业地产资产管理董事及负责人、中国区投资物业总裁，K11 集团董事会成员、租赁及营运高级副总裁。现任中国国际贸易中心有限公司第十届董事会董事，本公司副总经理。

#### 17、胡燕敏女士

胡燕敏女士，中国人民大学经济学学士学位。2007 年至 2013 年于百事中国担任多个财务相关之高级职务；2013 年至 2019 年任凯德置地中国商业管理事业部财务总经理；2019 年至 2024 年 4 月任香格里拉（亚洲）有限公司财务副总裁；曾任中国国际贸易中

心股份有限公司第九届监事会监事及中国国际贸易中心有限公司第九届董事会董事。现任中国国际贸易中心有限公司第一届监事会监事，本公司副总经理，财务负责人。国贸物业酒店管理有限公司董事，北京国贸国际会展有限公司副董事长。

18、陈峰先生

陈峰先生，大学本科学历，经济学学士，中国注册会计师协会非执业会员、中级会计师。曾在大型国有企业集团和会计师事务所从事财务、审计工作，2003 年加入中国国际贸易中心股份有限公司，先后任财务部经理、总监助理、副总监、总监。现任本公司董事会秘书、战略发展部总监、北京时代网星科技有限公司董事。

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况

1、在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
赵汝泉	中国国际贸易中心有限公司	执行董事、常务董事、董事	2025-11-7	-
黄国祥	中国国际贸易中心有限公司	原执行董事、原常务董事、原董事	2024-5-28	2025-11-7
余元堂	中国国际贸易中心有限公司	执行董事、常务董事、董事	2025-12-19	-
吴相仁	中国国际贸易中心有限公司	原执行董事、原常务董事、原董事	2021-3-26	2025-12-19
盛秋平	中国国际贸易中心有限公司	董事长、执行董事、常务董事、董事	2023-2-7	-
郭惠光	中国国际贸易中心有限公司	副董事长、执行董事、常务董事 董事	2018-3-22 2015-2-28	-
郎 宽	中国国际贸易中心有限公司	董事、副总经理	2023-9-1	-
黄小抗	中国国际贸易中心有限公司	董事	2014-4-4	-
阮忠奎	中国国际贸易中心有限公司	董事	2020-4-23	-

邢诒鋈	中国国际贸易中心有限公司	董事	2019-2-12	-
蔡宁玲	中国国际贸易中心有限公司	董事	2026-1-8	-
钟荣明	中国国际贸易中心有限公司	原董事	2002-1-23	2026-01-8
胡燕敏	中国国际贸易中心有限公司	监事	2024-12-26	-

## 2、在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务
赵汝泉	香格里拉（亚洲）有限公司	执行董事、首席财务官
盛秋平	商务部 中国世贸投资有限公司	党组成员、副部长 董事长
余元堂	中国世贸投资有限公司 中国外商投资协会	董事总经理 副会长
郭惠光	政协上海市第十四届委员会 香格里拉（亚洲）有限公司 嘉里控股有限公司 嘉里集团郭氏基金会（香港）有限公司 嘉里兴业有限公司	委员 主席兼集团首席执行官 董事 理事 董事长
郎 宽	中国世贸投资有限公司 国贸物业酒店管理有限公司	董事、副总经理 副董事长
黄小抗	嘉里集团(中国)有限公司	董事长及董事总经理
阮忠奎	北京京城机电控股有限责任公司 中国世贸投资有限公司	党委书记、董事长 董事
邢诒鋈	香格里拉（亚洲）有限公司	投资及资产管理部副总裁
李朝鲜	北京工商大学 招商银行股份有限公司	教授、博士生导师 独立非执行董事

张祖同	上海复旦大学教育发展基金会及上海复旦大学教育发展海外基金会投资委员会 华虹半导体有限公司	成员 独立非执行董事
张学兵	北京市中伦律师事务所 北京市法律援助基金会 中国船舶重工集团动力股份有限公司 中国政法大学董事会 中国国际经济贸易仲裁委员会	主任 理事长 独立董事 董事 仲裁员
梁伟立	东风汽车集团股份有限公司 Ding Dong (Cayman) Limited 上海化学工业区工业气体有限公司 浙江网商银行股份有限公司	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
骆伟德	香港金杜律师事务所 香港中医医院财委会 香港清水湾乡村俱乐部委员会 香港城市大学校董会	合伙人 成员 主席 成员
支陆逊	国贸物业酒店管理有限公司 北京时代网星科技有限公司 北京国贸国际会展有限公司	董事长 董事长 董事长
蔡宁玲	国贸物业酒店管理有限公司 北京国贸国际会展有限公司	副董事长 董事
胡燕敏	国贸物业酒店管理有限公司 北京国贸国际会展有限公司	董事 副董事长
陈 峰	北京时代网星科技有限公司	董事

**(三) 董事、高级管理人员薪酬情况**

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	公司董事薪酬计划由董事会薪酬委员会审查通过后提交公司董事会及股东会批准； 公司高级管理人员薪酬计划由董事会薪酬委员会审查通过后提交公司董事会批准，并向股东会报告。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是

薪酬委员会关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	审议通过公司董事长、副董事长及高级管理人员 2025 年度薪酬计划执行情况的议案，并同意将上述议案提交公司九届二十三次董事会会议审议。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	公司董事及高级管理人员的薪酬是根据企业经营效益以及人才市场的薪酬水平来确定。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	报告期内，按照上述原则，公司实际支付董事和高级管理人员薪酬合计 2,628 万元。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	2,628 万元
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	公司董事及高级管理人员的薪酬根据企业经营效益和运营情况确定。本年度报告期末，公司顺利完成预算目标，核心指标和经营业绩保持了稳定，且未发生重大安全/消防事故。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	不适用
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用

#### (四) 公司董事、高级管理人员变动情况

1、2025 年 11 月 7 日，公司召开 2025 年第一次临时股东大会，会议审议通过了黄国祥先生不再担任公司第九届董事会董事及选举赵汝泉先生为公司第九届董事会董事的议案。

同日，公司召开九届十八次董事会会议，选举赵汝泉先生为公司第九届董事会董事长、执行董事及薪酬委员会委员，并同意赵汝泉先生接替黄国祥先生担任饭店政策执行委员会委员。

上述事项详见公司于 2025 年 11 月 8 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。

2、2025 年 12 月 30 日，经公司职工民主选举，梁小丹女士为公司第九届董事会职工董事。

上述事项详见公司于 2025 年 12 月 31 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。

3、2026 年 1 月 15 日，公司召开九届二十一次董事会会议，会议同意钟荣明先生不再担任公司副总经理及聘任蔡宁玲女士担任公司副总经理的议案。

上述事项详见公司于 2026 年 1 月 16 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。

4、2026 年 1 月 16 日，公司召开 2026 年第一次临时股东会，审议通过吴相仁先生不再担任公司第九届董事会董事及选举余元堂先生为公司第九届董事会董事的议案；选举骆伟德先生担任公司第九届董事会独立董事的议案。

同日，公司召开九届二十二次董事会会议，选举余元堂先生为公司第九届董事会副董事长、执行董事及薪酬委员会委员，并同意余元堂先生接替吴相仁先生担任饭店政策执行委员会委员；同时，选举骆伟德先生和梁小丹女士为公司第九届董事会审计委员会委员。

上述事项详见公司分别于 2026 年 1 月 17 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。

#### （五）近三年受证券监管机构处罚的情况说明

不适用。

### 四、董事履行职责情况

#### （一）董事参加董事会和股东会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数

赵汝泉	否	3	3	3	0	0	否	1
黄国祥	否	5	5	2	0	0	否	2
吴相仁	否	8	8	5	0	0	否	3
盛秋平	否	8	7	6	1	0	否	0
郭惠光	否	8	6	5	2	0	否	1
郎 宽	否	8	8	5	0	0	否	2
黄小抗	否	8	7	6	1	0	否	0
阮忠奎	否	8	5	5	3	0	否	0
邢诒鋈	否	8	8	5	0	0	否	3
李朝鲜	是	8	8	6	0	0	否	3
张祖同	是	8	8	6	0	0	否	3
张学兵	是	8	8	6	0	0	否	2
梁伟立	是	8	8	6	0	0	否	3
梁小丹	否	1	1	1	0	0	否	0

**连续两次未亲自出席董事会会议的说明**

不适用。

年内召开董事会会议次数	8 次
其中：现场会议次数	0 次
通讯方式召开会议次数	5 次
现场结合通讯方式召开会议次数	3 次

**(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况**

不适用。

## 五、 董事会下设专门委员会情况

### (一) 董事会下设专门委员会成员情况

公司董事会下设审计委员会和薪酬委员会。审计委员会委员为张祖同先生、李朝鲜先生、张学兵先生、梁伟立先生、骆伟德先生、梁小丹女士，张祖同先生为审计委员会召集人。薪酬委员会委员为李朝鲜先生、赵汝泉先生、余元堂先生、张祖同先生、张学兵先生、梁伟立先生，李朝鲜先生为薪酬委员会召集人。

注：

(1) 公司于 2026 年 1 月 16 日分别召开 2026 年第一次临时股东会及九届二十二次董事会，审议通过选举骆伟德先生为第九届董事会独立董事及选举骆伟德先生和梁小丹女士为公司第九届董事会审计委员会委员的相关议案；

(2) 公司于 2026 年 1 月 16 日分别召开 2026 年第一次临时股东会及九届二十二次董事会，审议通过吴相仁先生不再担任公司董事及选举余元堂先生为公司第九届董事会薪酬委员会委员的相关议案。

### (二) 董事会审计委员会召开会议情况

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025-2-10	1、审阅了公司 2024 年度财务会计报表初稿，同意将其作为公司管理层准备的中国国贸 2024 年度财务报告的初稿，提供给负责年度审计的德勤华永会计师事务所（以下简称“德勤华永”）进行审计	同意	-
	2、审阅了致德勤华永《关于中国国贸 2024 年度审计工作的沟通信》，同意沟通信的内容，并同意将其提供给德勤华永会计师事务所。	同意	-
2025-3-26	1、听取了公司经理层关于公司 2024 年度财务报告及年度报告中财务信息的汇报；审议通过公司 2024 年度财务报告及年度报告中的财务信息，并提交公司九届十三次董事会会议审议。	同意	-
	2、德勤华永会计师事务所合伙人关于公司 2024 年度财务报告审计工作及审计意见的汇报。	-	-

	3、听取了内部审计部关于公司 2024 年度内部控制评价报告及内部审计工作的汇报。审议通过公司 2024 年度内部控制评价报告，并提交公司九届十三次董事会会议审议。	同意	-
	4、听取了德勤华永合伙人关于公司 2024 年度内部控制评价报告审计工作及审计意见的汇报。	-	-
	5、听取了德勤华永合伙人关于公司 2025 年度审计工作安排的汇报。	-	-
	6、审议通过公司董事会审计委员会对德勤华永 2024 年度履行监督职责情况报告。	同意	-
	7、审议通过续聘会计师事务所的议案，并提交公司九届十三次董事会会议审议。	同意	-
	8、审议通过董事会审计委员会 2024 年度履职报告。	同意	-
2025-4-28	听取了公司经理层关于公司 2025 年第一季度报告中财务信息的说明，审议通过公司 2025 年第一季度报告中的财务信息，并提请公司九届十四次董事会会议审议批准。	同意	-
2025-8-27	1、听取了公司经理层关于公司 2021 年至 2024 年经营业绩及股东回报的分析。	-	-
	2、听取了公司经理层关于公司 2025 年半年度报告中财务信息的汇报，审议通过了公司 2025 年半年度报告中的财务信息，并提请公司九届十五次董事会会议审议批准。	同意	-
	3、会议听取了内部审计部关于公司 2025 年上半年内部审计工作情况的汇报。	-	-
	4、听取了德勤华永关于 2025 年中期财务报表审阅事项的汇报。	-	-
2025-10-29	听取了公司经理层关于公司 2025 年第三季度财务信息的说明，审议通过公司 2025 年第三季度报告中的财务信息，并提请公司九届十七次董事会会议审议批准。	同意	-

2025-12-30	1、审阅德勤华永呈递公司董事会审计委员会的文件《2025 年度财务报表及内部控制审计计划报告》，并同意德勤华永做出的年审工作安排及其出具独立性声明函。	同意	-
	2、审阅德勤华永出具的《2025 年度审计业务约定书》和《2025 年度财务报告内部控制审计业务约定书》。	-	-
	3、审阅并批准公司 2026 年度内部审计工作计划。	同意	-

董事会审计委员会其他履行职责情况见公司于 2026 年 4 月 2 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公司董事会审计委员会 2025 年度履职报告。

### （三）董事会薪酬委员会召开会议情况

2025 年 3 月 26 日，公司薪酬委员会召开会议，审议通过了公司相关董事、高级管理人员及董事会秘书 2024 年度薪酬计划执行情况及 2025 年度薪酬计划的议案，并同意将该议案提交九届十三次董事会会议进行审议。

### （四）存在异议事项的具体情况

不适用。

## 六、 审计委员会发现公司存在风险的说明

不适用。

## 七、 报告期末母公司和主要子公司的员工情况

### （一）员工情况

母公司在职员工的数量	1,111
主要子公司在职员工的数量	643
在职员工的数量合计	1,754
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0

专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
销售人员	101
技术人员	625
财务人员	92
行政人员	210
其他人员	726
合计	1,754
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	110
大学本科及大专	1,170
大专以下	474
合计	1,754

注：其他人员包括从事客户服务、保安等工作的人员。

## （二）薪酬政策

公司员工薪酬包括岗位工资、奖金以及由公司缴纳的社会保险金等。公司根据员工岗位职责及市场薪酬水平确定员工岗位工资，并每年根据社会平均工资增长水平、居民消费价格变动情况及企业效益情况等进行调整；根据公司年度经营情况、员工对企业的贡献以及年度考核结果，确定员工奖金数额；根据国家有关规定为员工缴纳各种社会保险。

## （三）培训计划

公司通过采取分层次、分类别，内部培训与外部培训相结合的方式，以及一定的奖励措施，不断完善人才培养机制。同时，还通过举办业务讲座、岗位交流、技能比赛、

外出学习考察等活动，增强培训的效果，促进了员工素质的提高以及公司人才队伍的建设。

#### **(四) 劳务外包情况**

公司的劳务外包主要包括公司的清洁绿化保养、劳务费、部分保安业务等。2025 年，上述劳务外包支付的报酬总额合计为 2.8 亿元。

### **八、 利润分配或资本公积金转增预案**

#### **(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**

##### **1、 现金分红政策的制定情况**

根据《公司章程》，规定公司现金分红相关政策要点如下：

公司利润分配政策的基本原则是：充分考虑对投资者的回报，每年按不少于母公司当年实现的净利润 30%的比例向股东分配股利；公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展；优先采用现金分红的利润分配方式。

除公司的资产负债率达到或超过 50%等特殊情况下，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年向股东分配股利的 50%。

公司的利润分配预案由总经理拟定后提交公司董事会审议。董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，形成专项决议后提交股东会审议。公司因《公司章程》规定的特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红方案，并直接提交董事会审议。

股东会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取投资者的意见和诉求，并及时答复中小投资者关心的问题。

公司股东会对利润分配方案做出决议后，董事会须在股东会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

公司调整利润分配政策应由董事会做出专题论述，详细论证调整理由，形成书面论证报告并经独立董事审议后提交股东会特别决议通过。

## 2、 现金分红政策的执行情况

公司 2024 年年度利润分配方案经 2025 年 4 月 28 日召开的公司 2024 年年度股东大会审议通过。2024 年度，以公司 2024 年年末总股份 1,007,282,534 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 11.00 元（含税），剩余的未分配利润 5,077,250,550 元转以后分配。

2025 年 6 月 19 日，公司分别在《中国证券报》和《上海证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上刊登了公司 2024 年度权益分派实施公告。本次派息股权登记日为 2025 年 6 月 25 日，除权（息）日为 2025 年 6 月 26 日，现金红利发放日为 2025 年 6 月 26 日。

### （二） 现金分红政策的专项说明

是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求	是
分红标准和比例是否明确和清晰	是
相关的决策程序和机制是否完备	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	是

（三） 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划  
不适用。

### （四） 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

金额单位：人民币元

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	10.70

每 10 股转增数 (股)	0
现金分红金额 (含税)	1,077,792,311
合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	1,202,295,738
现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)	89.64%
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0
合计分红金额 (含税)	1,077,792,311
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)	89.64%

**(五) 最近三个会计年度现金分红情况**

金额单位：人民币元

最近三个会计年度累计现金分红金额 (含税) (1)	3,495,270,393
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	-
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额 (3)=(1)+(2)	3,495,270,393
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	1,241,295,380
最近三个会计年度现金分红比例 (%) (5)=(3)/(4)	282%
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	1,202,295,738
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	6,269,941,049

**九、 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**

**(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

不适用。

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

不适用。

### (三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

不适用。

### (四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司根据董事会确定的年度工作目标及完成情况，对高级管理人员进行考评和激励。

## 十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，结合公司的实际情况，在坚持全面性、重要性、制衡性、适应性及成本效益原则基础上，建立了较为完善的内部控制体系，制订了一套行之有效的规章制度、工作流程、操作办法等。

公司的内部控制制度涵盖公司及所属单位经营活动的各个环节，包括财务报告与信息披露、投资性物业租赁及运营管理、酒店运营管理、采购及付款、资金管理、资产管理、工程建设管理、关联交易管理、人力资源管理、信息系统管理、合规与法律事务等；除涵盖经营活动各个环节外，公司的内部控制制度还包括各方面专项管理制度，如职务授权、印章使用管理、风险管理、预算管理、合同管理、安全生产与应急管理、反舞弊与内部监督等管理制度。

公司设立内部审计部门，对内部控制制度的建立和实施、财务信息的真实性和完整性等情况进行检查监督。内部审计部门对董事会负责，在董事会审计委员会的监督指导下独立开展工作，向审计委员会报告工作；发现重大问题或线索时，直接向审计委员会报告。

公司定期组织各个部门及所属单位进行风险评估，识别、分析公司运营中存在的风险，特别是关键风险点，并在此基础上制定相应的控制措施，将风险控制在可承受度之内。同时，公司还经常对各个部门及所属单位内部控制的实施情况进行检查，评价内部控制的有效性，发现内部控制缺陷，及时加以改进。

董事会认为，根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制；根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

## 十一、 报告期内对子公司的管理控制情况

公司对子公司进行管理控制，主要包括：

（一）建立子公司完善的法人治理结构。子公司股东或股东会、董事会、监事会与子公司经理层之间权责分明；子公司的董事、监事，分别由股东委派；总经理、副总经理、财务负责人等关键岗位管理人员，分别由子公司股东委派董事所组成的董事会聘任或解聘。

（二）根据公司的经营计划，协调子公司据以制定相关业务经营计划、风险管理策略和内部控制制度。

（三）建立子公司重大事项内部报告制度。子公司发生公司规定的重大事项，需严格按照授权规定及时上报。

（四）要求子公司及时向公司报送其董事会决议、股东会决议等重要文件。

（五）定期取得并分析子公司的季度或者月度报告，包括营运报告、资产负债表、利润表、现金流量表等。

（六）对子公司内控制度的建立及实施进行监督、检查和评价。定期组织子公司进行风险评估，识别、分析运营中存在的风险，制定相应的控制措施；对子公司内部控制制度执行中发现的问题，督促相关子公司制定整改措施，并进行内部控制的后续审查，监督其整改措施的落实情况。

## 十二、 内部控制审计报告的相关情况说明

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“德勤”）为公司出具了“标准无保留意见”的内部控制审计报告。

公司《2025 年度内部控制评价报告》及德勤会计师事务所出具的内部控制审计报告于 2026 年 4 月 2 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。

公司报告期或上年度未被出具内部控制非标准审计意见。

## 十三、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用。

十四、 纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况  
不适用。

十五、 社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告  
不适用。

(二) 社会责任具体工作情况

对外捐赠、公益项目	数量/内容	说明
总投入(万元)	68	-
其中: 资金(万元)	68	驰援西藏地震救援活动; 河北省隆化茅荆坝林场林业建设经费; 向内蒙古右后旗捐赠支出。
物资折款(万元)	0	-
惠及人数(人)	-	具体情况参见下文

驰援西藏地震救援行动

2025 年 1 月 7 日, 西藏日喀则市定日县发生 6.8 级地震, 造成多人遇难, 广大群众财产损失严重。灾情发生后, 公司会同国贸有限公司第一时间通过中国乡村发展基金会捐赠 40 万元(其中, 公司出资 20 万元), 为受灾群众提供物资保障援助, 致力于解决灾后受灾群众的基本生活需求。

## 十六、 巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	114.7	-
其中：资金（万元）	114.7	国贸小学物品捐赠及夏令营活动支出；建设国贸感恩桥支出；照金红军小学和北梁红军小学修缮项目。
物资折款（万元）	0	-
惠及人数（人）	-	具体情况参见下文
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	教育、产业扶贫	-

### （一）中国国贸小学

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，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，公司根据中国国贸小学的实际情况，为学生统一购买了秋冬校服和体育用品。2025年7月，公司组织学校16名学生和3名老师，从四川省宜宾市出发，在成都开展为期4天3晚的研学活动。孩子们在国贸中心志愿者的细心引导与热情陪同下，游览了武侯祠、三星堆、成都博物馆、熊猫基地等历史人文和自然景观，期间还观看了川剧变脸，参与体验了考古挖掘过程，用四天时间让课本里的文字在巴蜀大地上绽放出鲜活的光彩。报告期内，与中国国贸小学相关的公司捐赠支出共计4.1万元。

### （二）国贸感恩桥

2024年，公司会同国贸有限公司与中国乡村发展基金会签订《中国国际贸易中心与中国乡村发展基金会关于国贸感恩桥合作备忘》，双方约定，2024年-2028年，连续5年合作开展“国贸感恩桥”公益项目，支持四川省广安市架设十座便民桥，用于改善乡村

出行状况，助力宜居乡村建设。

2025 年 3 月 5 日，公司主要领导亲赴四川省广安市，与广安市及中国乡村发展基金会有关领导，共同出席了“国贸感恩桥”三方签约仪式暨广安区合力村便民桥奠基仪式。截至 2026 年 1 月，合力村便民桥、花桥镇圣庙村和集中村便民桥已完工通车，龙岩四组便民桥将于预计今年 3 月建成。

报告期内，公司会同国贸有限公司投资 77 万元（其中，公司出资 38.5 万元）。

### （三）照金红军小学和北梁红军小学修缮项目

2025 年，国贸中心出资为陕西省照金镇的两所红军小学修缮校舍，经实地调研，两所小学历史积淀深厚，具有丰富的红色教育基础，均获得全国“传承红色基因示范校”，多次接待有关领导的参观调研。但因年久失修，两所学校均出现一定程度的损毁。此次国贸中心出资修缮照金镇两所红军小学，改善了校舍的硬件设施，为师生们提供了更安全、更舒适的教学环境。国贸中心、中国乡村振兴基金会、铜川市及照金镇政府相关领导共同出席了“国贸中心兴教助学项目揭牌仪式”。

报告期内，公司会同国贸有限公司投资 144.2 万元（其中，公司出资 72.1 万元）。

## 第五节 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其他税费。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其他税费。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 2025 年 12 月 31 日，上述承诺仍在履行中。

**(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明**

不适用。

**(三) 业绩承诺情况**

不适用。

**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、 公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

不适用。

**五、 公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**

不适用。

**六、 聘任、解聘会计师事务所情况**

金额单位：人民币万元

	现聘任
境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	105

境内会计师事务所审计年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	李福春、郭静
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	李福春（2）、郭静（2）

金额单位：人民币万元

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	30

审计期内，公司未改聘会计师事务所；审计费用较上一年度无变化。

#### 七、 面临退市风险的情况

不适用。

#### 八、 破产重整相关事项

不适用。

#### 九、 重大诉讼、仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

#### 十、 上市公司及其董事、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。

#### 十一、 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。

## 十二、 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

公司与控股股东国贸有限公司 2025 年度日常关联交易情况，详见公司于 2026 年 4 月 2 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“关于公司与控股股东日常关联交易的公告”。

#### 3、 临时公告未披露的事项

不适用。

### (二) 资产或股权收购、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	32,415,215	0	262,588	71,549,824	262,588
关联债权债务形成原因		能源费、酒店业务往来款、租金押金等。					
关联债权债务对公司的影响		对公司经营成果及财务状况无重大影响。					

(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。

### 十三、 重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

不适用。

#### (二) 担保情况

不适用。

#### (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

不适用。

#### (四) 其他重大合同

不适用。

#### 十四、 募集资金使用进展说明

不适用。

#### 十五、 其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

不适用。

## 第六节 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、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

不适用。

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

不适用。

#### (三) 现存的内部职工股情况

不适用。

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	16,366
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	14,381
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）					
股东名称	股东性质	持股总数	持股比例（%）	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结的股份数量
中国国际贸易中心有限公司	其他	812,360,241	80.65%	0	无
中国建设银行股份有限公司—华泰柏瑞中证红利低波动交易型开放式指数证券投资基金	未知	27,096,068	2.69%	未知	未知
顾国绵	未知	12,975,000	1.29%	未知	未知
顾青	未知	11,117,300	1.10%	未知	未知
徐鹏达	未知	9,139,800	0.91%	未知	未知
香港中央结算有限公司	未知	8,450,773	0.84%	未知	未知
中华联合财产保险股份有限公司—传统保险产品	未知	5,000,000	0.50%	未知	未知
招商银行股份有限公司—易方达中证红利低波动交易型开放式指数证券投资基金	未知	4,822,795	0.48%	未知	未知
招商银行股份有限公司—创金合信中证红利低波动指数发起式证券投资基金	未知	4,281,700	0.43%	未知	未知
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	未知	3,001,925	0.30%	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关系的说明	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。

#### 持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

不适用。

#### 前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

不适用。

#### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

不适用。

### 四、 控股股东及实际控制人情况

#### (一) 控股股东情况

##### 1、 法人

名称	中国国际贸易中心有限公司
法定代表人	盛秋平
成立日期	1985 年 2 月 12 日
主要经营业务	一般项目:物业管理;商业综合体管理服务:专业保洁、清洗、消毒服务:会议及展览服务;非居住房地产租赁:柜台、摊位出租;互联网销售(除销售需要许可的商品);单用途商业预付卡代理销售;托育服务(不含幼儿园、托儿所);商务秘书服务;商务代理代办服务;洗车服务;停车场服务;健身休闲活动:体育场地设施经营(不含高危险性体育运动);养生保健服务(非医

	疗);信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);技术进出口;办公服务;体育竞赛组织:组织文化艺术交流活动;体育用品及器材零售:体育用品设备出租:广告设计、代理:广告发布:广告制作;平面设计;诊所服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:房地产开发经营;住宿服务;餐饮服务;食品销售:酒吧服务(不含演艺娱乐活动);出版物零售;酒类经营;理发服务:生活美容服务;高风险性体育运动(游泳):歌舞娱乐活动。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

2、 自然人

不适用。

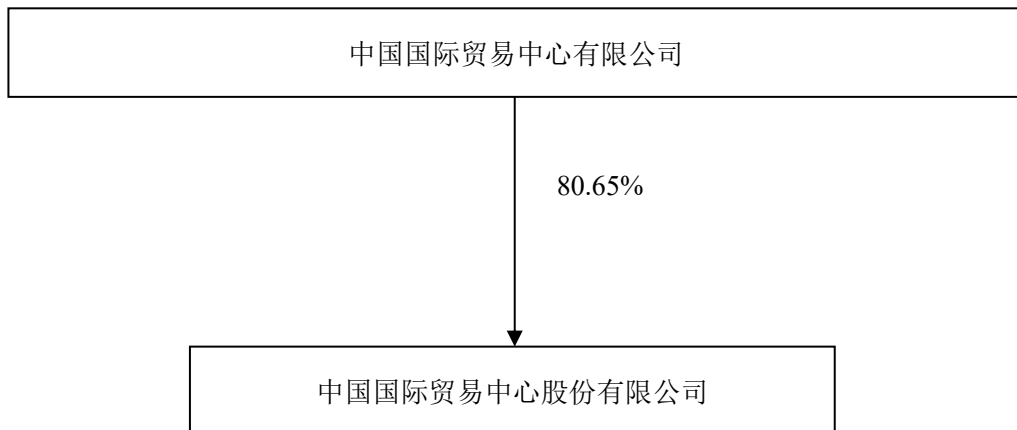
3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

不适用。

4、 报告期内公司控股股东变更的情况说明

不适用。

5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



(二) 实际控制人情况

1、 法人

名称	中国世贸投资有限公司
法定代表人	盛秋平
成立日期	2003 年 3 月 17 日
主要经营业务	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。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

名称	嘉里兴业有限公司
法定代表人	郭惠光
成立日期	1984 年 5 月 4 日
主要经营业务	酒店、物业及项目投资
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

2、 自然人

不适用。

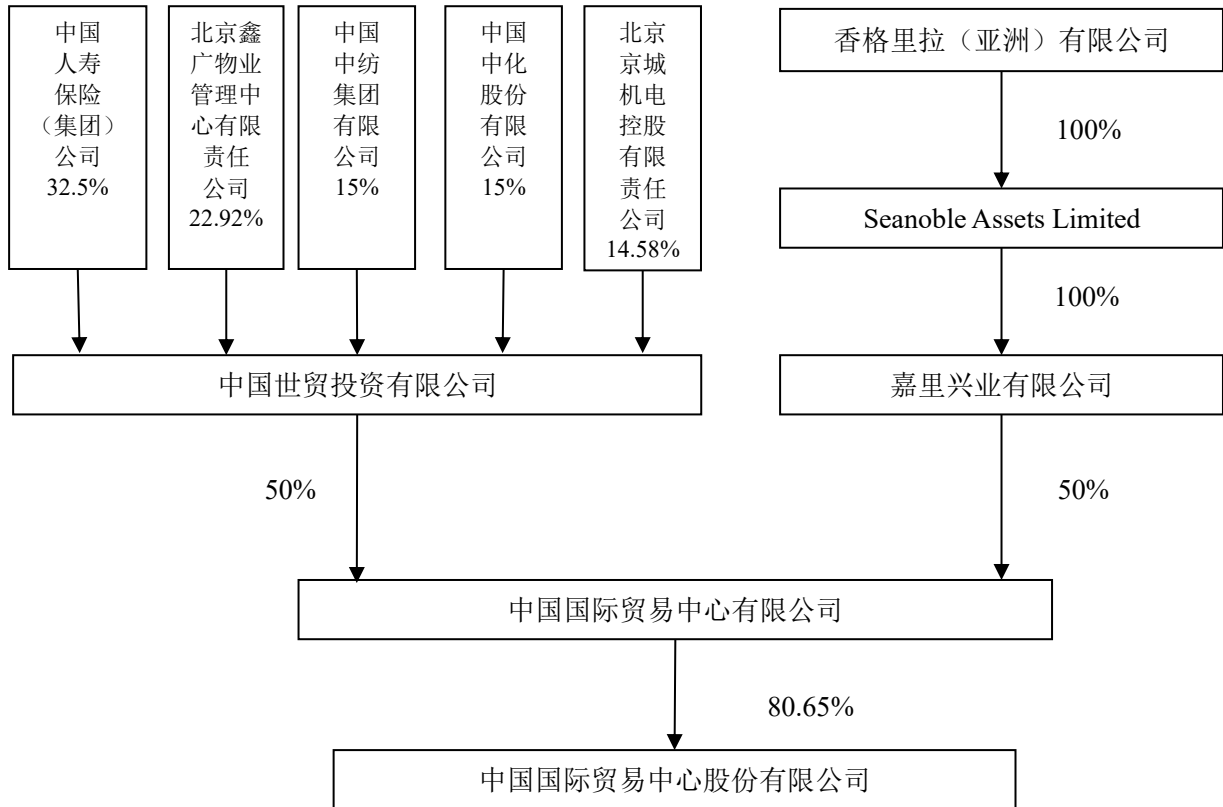
3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

不适用。

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

不适用。

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



6、 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

不适用。

五、 公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

不适用。

六、 其他持股在百分之十以上的法人股东

不适用。

七、 股份限制减持情况说明

不适用。

#### 八、 股份回购在报告期的具体实施情况

不适用。

#### 九、 优先股相关情况

不适用。

## 第七节 债券相关情况

不适用。

## 第八节 财务报告

### 一、 审计报告

公司年度财务报告已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告如附件。

### 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 2025 年 12 月 31 日 12 个月期间财务报表及审计报告

中国国际贸易中心股份有限公司

董事长：赵汝泉

2026 年 3 月 31 日

中国国际贸易中心股份有限公司  
2025 年度财务报表及审计报告

中国国际贸易中心股份有限公司

2025年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 - 4
<b>2025年度财务报表</b>	
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 - 81
补充资料	1 - 2

## 审计报告

德师报(审)字(26)第 P03369 号  
(第 1 页, 共 4 页)

中国国际贸易中心股份有限公司全体股东:

## 一、审计意见

我们审计了中国国际贸易中心股份有限公司(以下简称“国贸股份公司”)的财务报表,包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2025 年度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以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了国贸股份公司 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则,我们独立于国贸股份公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

## 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

## 租赁业务收入确认

## 事项描述

如财务报表附注二.23 租赁收入及其他收入的确认及附注四.29 营业收入和营业成本所述,国贸股份公司的营业收入主要源自租赁业务、提供物业管理服务以及酒店经营等,其中 2025 年度国贸股份公司合并财务报表中租赁业务收入为人民币 2,546,123,278 元,占营业收入的 68%。

由于租赁业务收入金额重大且构成国贸股份公司财务报表中的关键财务指标,因此我们将租赁业务收入确认确定为关键审计事项。

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(26)第 P03369 号  
(第 2 页, 共 4 页)

### 三、关键审计事项 - 续

#### 租赁业务收入确认 - 续

#### 审计应对

我们针对租赁业务收入确认执行的审计程序主要包括:

(1) 了解与租赁业务收入相关的内部控制, 测试和评价与租赁业务收入相关的关键内部控制;

(2) 查阅合同条款, 评估租赁业务收入确认的相关会计政策的适当性及是否一贯地运用;

(3) 通过抽样的方式选取租赁合同对其主要条款(包括且不限于租户租期、免租期、月租金等)与财务信息系统中录入的上述信息和从业务部门获取的租赁合同信息明细表中的相关信息进行核对, 检查财务信息系统中录入的租赁合同信息和租赁合同信息明细表中相关信息的完整性和准确性;

(4) 通过抽样的方式, 基于租赁合同信息明细表中的相关信息对租赁业务收入中的固定租金进行重新计算, 检查本年发生的租赁业务收入中可变租金相关的发票、收款单据等凭证, 并与财务信息系统中确认的租赁业务收入进行核对, 检查租赁业务收入确认的准确性。

### 四、其他信息

国贸股份公司管理层对其他信息负责。其他信息包括国贸股份公司 2025 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(26)第 P03369 号  
(第 3 页, 共 4 页)

### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

国贸股份公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估国贸股份公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算国贸股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督国贸股份公司的财务报告过程。

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行以下工作:

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险,设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上,未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能导致对国贸股份公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而,未来的事项或情况可能导致国贸股份公司不能持续经营。

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(26)第 P03369 号  
(第 4 页, 共 4 页)

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

(5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就国贸股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明, 并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项, 以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通过的事项中, 我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要, 因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项, 除非法律法规禁止公开披露这些事项, 或在极少数情形下, 如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处, 我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)  
中国·上海



中国注册会计师: 李福春  
(项目合伙人)

Handwritten signature of Li Fuchun in black ink.



中国注册会计师: 郭静

Handwritten signature of Guo Jing in black ink.



2026年3月31日



中国国际贸易中心股份有限公司  
2025年12月31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	2025年12月31日 合并	2024年12月31日 合并	2025年12月31日 公司	2024年12月31日 公司
<b>流动资产</b>					
货币资金	四.1	3,485,137,013	3,986,106,599	3,143,630,116	3,664,092,385
应收账款	四.2, 四.15, 十三.1	210,390,883	222,388,649	144,030,365	150,825,942
预付款项	四.3	34,856,554	32,164,761	28,963,702	22,454,161
其他应收款	四.4, 十三.2	5,578,654	6,185,551	2,679,575	3,778,937
存货	四.5	27,774,845	30,681,363	27,728,147	30,629,183
其他流动资产	四.6	171,668	171,668	-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>3,763,909,617</b>	<b>4,277,698,591</b>	<b>3,347,031,905</b>	<b>3,871,780,608</b>
<b>非流动资产</b>					
长期股权投资	四.7, 十三.3	31,184,933	28,358,189	32,531,698	31,360,126
投资性房地产	四.8	5,719,985,427	5,983,606,533	5,719,985,427	5,983,606,533
固定资产	四.9	1,318,880,632	1,386,748,288	1,316,884,157	1,384,212,375
使用权资产	四.10	38,324,232	35,040,471	38,324,232	35,040,471
无形资产	四.11	417,390,516	432,849,427	417,390,516	432,849,427
长期待摊费用	四.12	74,009,731	79,921,743	74,009,731	79,921,743
递延所得税资产	四.13	64,175,231	66,341,579	62,055,402	66,123,852
其他非流动资产	四.14	25,704,994	33,757,144	25,704,994	33,757,144
<b>非流动资产合计</b>		<b>7,689,655,696</b>	<b>8,046,623,374</b>	<b>7,686,886,157</b>	<b>8,046,871,671</b>
<b>资产总计</b>		<b>11,453,565,313</b>	<b>12,324,321,965</b>	<b>11,033,918,062</b>	<b>11,918,652,279</b>
<b>流动负债</b>					
应付账款	四.16	113,510,780	111,425,305	17,644,262	20,568,302
预收款项	四.17	30,287,928	37,397,032	30,287,928	37,397,032
合同负债	四.18	56,185,857	59,354,379	45,708,470	52,642,132
应付职工薪酬	四.19	117,240,050	122,390,330	92,076,884	100,851,514
应交税费	四.20	99,582,210	102,899,741	93,720,005	92,416,132
其他应付款	四.21	1,042,062,357	1,108,844,251	859,246,559	922,117,639
一年内到期的非流动负债	四.22	3,782,034	3,260,361	3,782,034	3,260,361
<b>流动负债合计</b>		<b>1,462,651,216</b>	<b>1,545,571,399</b>	<b>1,142,466,142</b>	<b>1,229,253,112</b>
<b>非流动负债</b>					
长期借款	四.23	200,000,000	1,085,000,000	200,000,000	1,085,000,000
租赁负债	四.24	38,085,145	35,712,104	38,085,145	35,712,104
<b>非流动负债合计</b>		<b>238,085,145</b>	<b>1,120,712,104</b>	<b>238,085,145</b>	<b>1,120,712,104</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,700,736,361</b>	<b>2,666,283,503</b>	<b>1,380,551,287</b>	<b>2,349,965,216</b>
<b>股东权益</b>					
股本	四.25	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534
资本公积	四.26	1,873,587,184	1,873,587,184	1,872,501,925	1,872,501,925
盈余公积	四.27	503,641,267	503,641,267	503,641,267	503,641,267
未分配利润	四.28	6,362,854,073	6,268,569,122	6,269,941,049	6,185,261,337
归属于母公司股东权益合计		9,747,365,058	9,653,080,107	9,653,366,775	9,568,687,063
少数股东权益		5,463,894	4,958,355	-	-
<b>股东权益合计</b>		<b>9,752,828,952</b>	<b>9,658,038,462</b>	<b>9,653,366,775</b>	<b>9,568,687,063</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>11,453,565,313</b>	<b>12,324,321,965</b>	<b>11,033,918,062</b>	<b>11,918,652,279</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



中国国际贸易中心股份有限公司

2025年度合并及公司利润表  
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

	附注	2025年度 合并	2024年度 合并	2025年度 公司	2024年度 公司
一、营业收入	四.29, 十三.4	3,770,059,098	3,912,067,946	3,436,630,715	3,578,921,407
减: 营业成本	四.29, 十三.4	(1,593,924,184)	(1,637,456,126)	(1,286,498,462)	(1,332,230,079)
税金及附加	四.30	(368,579,282)	(385,041,503)	(367,255,107)	(383,913,016)
销售费用	四.31	(85,392,858)	(89,269,733)	(84,791,892)	(88,667,545)
管理费用	四.32	(127,860,903)	(126,670,214)	(128,754,514)	(127,563,700)
财务费用	四.33	8,384,736	(11,205,108)	7,693,303	(12,146,627)
其中: 利息费用		23,106,461	53,103,191	23,106,461	53,103,191
利息收入		34,199,046	44,666,271	33,410,851	43,662,867
加: 其他收益	四.36	5,157,137	6,763,890	5,102,440	6,465,087
投资收益/(损失)	四.37, 十三.5	3,638,424	3,266,079	5,921,572	1,694,731
其中: 对联营企业的投资收益		3,638,424	3,266,079	1,171,572	1,694,731
信用减值转回/(损失)	四.35	(8,799,527)	(204,445)	-	-
二、营业利润		1,602,682,641	1,672,250,786	1,588,048,055	1,642,560,258
加: 营业外收入	四.38	6,973,630	18,899,665	6,961,544	18,813,610
减: 营业外支出	四.39	(4,454,259)	(6,016,854)	(4,453,176)	(5,991,572)
三、利润总额		1,605,202,012	1,685,133,597	1,590,556,423	1,655,382,296
减: 所得税费用	四.40	(402,150,735)	(421,611,829)	(397,865,924)	(414,514,407)
四、净利润		1,203,051,277	1,263,521,768	1,192,690,499	1,240,867,889
按经营持续性分类					
持续经营净利润		1,203,051,277	1,263,521,768	1,192,690,499	1,240,867,889
按所有权归属分类					
归属于母公司股东的净利润		1,202,295,738	1,262,389,074	1,192,690,499	1,240,867,889
少数股东损益		755,539	1,132,694	—	—
五、每股收益					
基本和稀释每股收益	四.41	1.19	1.25	—	—
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		1,203,051,277	1,263,521,768	1,192,690,499	1,240,867,889
归属于母公司股东的综合收益总额		1,202,295,738	1,262,389,074	1,192,690,499	1,240,867,889
归属于少数股东的综合收益总额		755,539	1,132,694	—	—

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



中国国际贸易中心股份有限公司  
2025年度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	2025年度 合并	2024年度 合并	2025年度 公司	2024年度 公司
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		3,979,318,911	4,180,756,268	3,627,318,199	3,836,543,122
收到其他与经营活动有关的现金	四.42(1)	28,255,682	55,609,087	19,409,278	47,631,842
经营活动现金流入小计		4,007,574,593	4,236,365,355	3,646,727,477	3,884,174,964
购买商品、接受劳务支付的现金		(697,421,099)	(688,177,487)	(510,329,473)	(528,725,361)
支付给职工以及为职工支付的现金		(490,628,797)	(489,933,671)	(375,055,408)	(370,244,804)
支付的各项税费		(925,786,792)	(978,439,337)	(894,233,402)	(950,437,688)
支付其他与经营活动有关的现金	四.42(2)	(318,657,858)	(283,519,482)	(320,788,837)	(281,496,685)
经营活动现金流出小计		(2,432,494,546)	(2,440,069,977)	(2,100,407,120)	(2,130,904,538)
经营活动产生的现金流量净额	四.43(1)	1,575,080,047	1,796,295,378	1,546,320,357	1,753,270,426
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
取得投资收益所收到的现金		450,000	6,330,000	4,750,000	5,880,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		170,690	311,917	170,690	311,917
投资活动现金流入小计		620,690	6,641,917	4,920,690	6,191,917
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(76,287,509)	(68,281,285)	(75,909,070)	(67,653,546)
投资支付的现金		-	(2,000,000)	-	-
投资活动现金流出小计		(76,287,509)	(70,281,285)	(75,909,070)	(67,653,546)
投资活动产生的现金流量净额		(75,666,819)	(63,639,368)	(70,988,380)	(61,461,629)
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
偿还债务支付的现金		(885,000,000)	(490,000,000)	(885,000,000)	(490,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(1,130,654,433)	(1,364,248,412)	(1,130,404,433)	(1,364,248,412)
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		(250,000)	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	四.42(3)	(4,950,537)	(4,683,419)	(4,950,537)	(4,683,419)
筹资活动现金流出小计		(2,020,604,970)	(1,858,931,831)	(2,020,354,970)	(1,858,931,831)
筹资活动产生的现金流量净额		(2,020,604,970)	(1,858,931,831)	(2,020,354,970)	(1,858,931,831)
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		4,491	(21,911)	4,491	(21,911)
<b>五、现金及现金等价物净减少额</b>		(521,187,251)	(126,297,732)	(545,018,502)	(167,144,945)
加: 期初现金及现金等价物余额	四.43(2)	3,763,871,384	3,890,169,116	3,589,242,385	3,756,387,330
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	四.43(4)	3,242,684,133	3,763,871,384	3,044,223,883	3,589,242,385

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

胡燕敏

会计机构负责人:

中国国际贸易中心股份有限公司

2025年度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		
2024年1月1日余额		1,007,282,534	1,873,587,184	503,641,267	6,315,647,342	3,825,661	9,703,983,988
2024年度增减变动额							
净利润		-	-	-	1,262,389,074	1,132,694	1,263,521,768
利润分配							
对股东的分配	四.28	-	-	-	(1,309,467,294)	-	(1,309,467,294)
2024年12月31日余额		1,007,282,534	1,873,587,184	503,641,267	6,268,569,122	4,958,355	9,658,038,462
2025年1月1日余额		1,007,282,534	1,873,587,184	503,641,267	6,268,569,122	4,958,355	9,658,038,462
2025年度增减变动额							
净利润		-	-	-	1,202,295,738	755,539	1,203,051,277
利润分配							
对股东的分配	四.28	-	-	-	(1,108,010,787)	(250,000)	(1,108,260,787)
2025年12月31日余额		1,007,282,534	1,873,587,184	503,641,267	6,362,854,073	5,463,894	9,752,828,952

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:

胡燕敏

会计机构负责人:



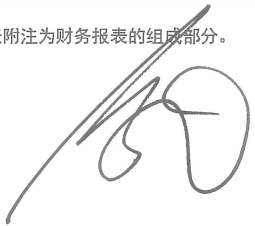
中国国际贸易中心股份有限公司

2025年度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
2024年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	6,253,860,742	9,637,286,468
2024年度增减变动额						
净利润		-	-	-	1,240,867,889	1,240,867,889
利润分配						
对股东的分配	四.28	-	-	-	(1,309,467,294)	(1,309,467,294)
2024年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	6,185,261,337	9,568,687,063
2025年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	6,185,261,337	9,568,687,063
2025年度增减变动额						
净利润		-	-	-	1,192,690,499	1,192,690,499
利润分配						
对股东的分配	四.28	-	-	-	(1,108,010,787)	(1,108,010,787)
2025年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	6,269,941,049	9,653,366,775

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:

胡燕敏

会计机构负责人:



# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(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。

2025 年度，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 2026 年 3 月 31 日批准报出。

### 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的预期信用损失的计量(附注二.9)、存货的计价方法(附注二.10)、投资性房地产和固定资产折旧、使用权资产折旧和无形资产摊销(附注二.13、14、26、17)、投资性房地产的计量模式(附注二.13)、收入的确认和计量(附注二.23)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二.28。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(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)

### 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(2023 年修订)》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 2025 年度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于 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度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

本集团的会计年度为公历 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。

### 5 重要性标准确定方法和选择依据

在编制和列报财务报表时，本集团遵循重要性原则。在合理预期下，如财务报表某项目的省略或错报会影响使用者据此作出经济决策，该项目具有重要性。在判断重要性时，本集团根据所处具体环境，从项目的性质(是否属于本集团日常活动、是否显著影响本集团的财务状况、经营成果和现金流量等因素)和金额(占本集团关键财务指标，包括营业收入、营业成本、净利润、资产总额、负债总额及所有者权益总额等的比重或所属报表明列项目金额的比重)两方面予以判断。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(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)

### 6 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。

### 7 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。

### 8 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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(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)

### 9 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。

#### (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。因销售产品或提供服务产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，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、应收账款、其他应收款等。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(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)

#### 9 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。

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，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、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

2025 年度

(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)

#### 9 金融工具(续)

##### (1) 金融资产(续)

##### (b) 减值(续)

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。

除上述应收账款外，于每个资产负债表日，本集团对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，认定为处于第一阶段的金融工具，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。

按照单项计算预期信用损失的各类金融资产，其信用风险特征与该类中的其他金融资产显著不同。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：

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(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)

### 9 金融工具(续)

#### (1) 金融资产(续)

#### (b) 减值(续)

应收账款组合 1	应收物业租赁款，以逾期日作为账龄的起算时点
应收账款组合 2	应收酒店服务款，以逾期日作为账龄的起算时点
应收账款组合 3	应收物业管理服务款，以逾期日作为账龄的起算时点
应收账款组合 4	应收会展服务款，以逾期日作为账龄的起算时点

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	应收其他款项
其他应收账款组合 4	应收关联方

对于划分为组合的应收账款，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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

### 2025 年度

(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)

### 9 金融工具(续)

#### (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、借款及租赁负债等。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。

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。

### 10 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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(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 存货(续)

##### (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。

#### 11 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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(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)

### 11 长期股权投资(续)

#### (2) 后续计量及损益确认方法(续)

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，在此基础上确认本公司财务报表的投资损益。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。

#### (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(附注二.19)。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(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 共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	享有的份额(%)	
				直接	间接
中国国际贸易中心股份有限公司二期物业中心(以下称“国贸二期”)	北京	北京	物业租赁	70	-

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控制资产投资总额的 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应由本公司享有的收入和承担的费用。

### 13 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。

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(附注二.19)。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

### 2025 年度

(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 投资性房地产(续)

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。

### 14 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 and 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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(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 固定资产(续)

##### (2) 固定资产的折旧方法(续)

固定资产的预计使用寿命、净残值率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(附注二.19)。

##### (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。

#### 15 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(附注二.19)。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(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)

### 16 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利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。

### 17 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(附注二.19)。

### 18 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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注 2025 年度

(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 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。

#### 20 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。

##### (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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(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)

#### 20 职工薪酬(续)

##### (2) 离职后福利(续)

###### 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。

#### 21 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

#### 22 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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注 2025 年度

(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 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。

当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

##### (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、会展服务和酒店客房等服务，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(附注二.9)；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的服务，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。

本集团的合同成本为合同取得成本。本集团将为获取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服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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(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)

### 24 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。

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。

### 25 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。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的非企业合并交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(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 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

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。

### 26 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。

#### (1) 本集团作为出租人

相关会计政策详情参见附注二.23。

#### (2) 本集团作为承租人

除短期租赁和低价值资产租赁外，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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(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)

### 26 租赁(续)

#### (2) 本集团作为承租人(续)

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。

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，本集团在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

### 27 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。

### 28 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。

#### (a) 重要会计估计及其关键假设

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：

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注 2025 年度

(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 重要会计估计和判断(续)

##### (a) 重要会计估计及其关键假设(续)

##### (i) 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 2025 年度未发生重大变化。

##### (ii) 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 2025 年度

(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、国家税务总局颁布的《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财税[2022]13号)、《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财税[2023]6号)以及《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财税[2023]12号)，本集团的子公司北京国贸国际会展有限公司 2024 年度及 2025 年度符合小型微利企业税收减免条件，减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(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

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
库存现金	702,557	717,358
银行存款	3,384,538,223	3,910,369,241
应收利息	99,896,233	75,020,000
合计	<u>3,485,137,013</u>	<u>3,986,106,599</u>

2025 年 12 月 31 日，银行存款中受限资金余额为 142,556,647 元(2024 年 12 月 31 日：147,215,215 元)，其性质为物业管理项目代管款项。

2 应收账款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收账款	220,663,054	223,861,293
减：坏账准备	(10,272,171)	(1,472,644)
净额	<u>210,390,883</u>	<u>222,388,649</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	207,665,473	216,863,023
一到二年	9,603,082	4,741,346
二到三年	1,137,575	-
三年以上	2,256,924	2,256,924
合计	<u>220,663,054</u>	<u>223,861,293</u>

(2) 2025 年 12 月 31 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>47,343,677</u>	<u>6,329,637</u>	<u>21.46%</u>

(3) 坏账准备

本集团对于应收账款，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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注  
2025 年度

(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)

应收账款的坏账准备按类别分析如下：

	2025 年 12 月 31 日				2024 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项计提坏账准备(a)	19,419,371	8.80%	(10,155,388)	52.30%	1,165,049	0.52%	(1,165,049)	100.00%
按组合计提坏账准备(b)	201,243,683	91.20%	(116,783)	0.06%	222,696,244	99.48%	(307,595)	0.14%
	<u>220,663,054</u>	<u>100.00%</u>	<u>(10,272,171)</u>	<u>4.66%</u>	<u>223,861,293</u>	<u>100.00%</u>	<u>(1,472,644)</u>	<u>0.66%</u>

(a) 2025 年 12 月 31 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(注)	坏账准备	性质
公司 1	13,994,577	45.00%	(6,297,560)	应收物业管理服务款
公司 2	1,958,707	20.00%	(391,741)	应收会展服务款
公司 3	1,500,000	100.00%	(1,500,000)	应收物业管理服务款
公司 4	941,049	100.00%	(941,049)	应收酒店服务款
公司 5	450,000	100.00%	(450,000)	应收会展服务款
公司 6	351,038	100.00%	(351,038)	应收会展服务款
公司 7	224,000	100.00%	(224,000)	应收会展服务款
合计	<u>19,419,371</u>		<u>(10,155,388)</u>	

注：本公司结合款项预计可收回情况，对其全部或部分计提坏账准备。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注  
2025 年度

(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) 2025 年 12 月 31 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：

	2025 年 12 月 31 日			2024 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	123,604,173	-	-	114,081,008	-	-
逾期 90 日以内	8,442,328	-	-	19,307,729	-	-
逾期 90-180 日	110,256	-	-	581,376	-	-
逾期 180 日至一年	46,000	-	-	84,321	-	-
	<u>132,202,757</u>		<u>-</u>	<u>134,054,434</u>		<u>-</u>

组合一应收酒店服务款：

	2025 年 12 月 31 日			2024 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>11,827,608</u>	-	<u>-</u>	<u>16,434,392</u>	-	<u>-</u>

组合一应收物业管理服务款：

	2025 年 12 月 31 日			2024 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	30,025,562	-	-	37,383,228	-	-
逾期 90 日以内	19,152,567	0.10%	(19,154)	10,877,373	0.10%	(10,877)
逾期 90-180 日	1,442,442	0.30%	(4,327)	4,791,723	0.30%	(14,375)
逾期 180 日至一年	1,057,410	3.00%	(31,722)	5,721,997	1.00%	(57,221)
逾期一年至两年	162,800	10.00%	(16,280)	4,469,194	5.00%	(223,460)
逾期两年至三年	151,000	30.00%	(45,300)	-	-	-
	<u>51,991,781</u>		<u>(116,783)</u>	<u>63,243,515</u>		<u>(305,933)</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注  
2025 年度

(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) 2025 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续):

组合一应收会展服务款:

	2025 年 12 月 31 日			2024 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	5,221,537	-	-	7,772,267	-	-
逾期 90 日以内	-	-	-	956,394	0.10%	(956)
逾期 90-180 日	-	-	-	235,242	0.30%	(706)
	<u>5,221,537</u>		<u>-</u>	<u>8,963,903</u>		<u>(1,662)</u>

(4) 本年度本集团无转回的坏账准备(2024 年度: 无)。

(5) 本年度本集团无实际核销的应收账款(2024 年度: 无)。

3 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下:

	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	<u>34,856,554</u>	<u>100.00%</u>	<u>32,164,761</u>	<u>100.00%</u>

(2) 2025 年 12 月 31 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>22,475,042</u>	<u>64.48%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(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

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收股利(附注七.6)	361,680	-
应收押金和保证金	2,471,581	2,662,159
应收备用金	502,333	254,297
应收其他款项	2,243,060	3,269,095
合计	5,578,654	6,185,551
减：坏账准备	-	-
净额	5,578,654	6,185,551

本集团不存在因资金集中管理而将款项归集于其他方并列报于其他应收款的情况。

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	3,333,502	3,668,966
一到二年	729,456	284,316
二到三年	62,230	416,911
三年以上(a)	1,453,466	1,815,358
合计	5,578,654	6,185,551

(a) 2025 年 12 月 31 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，将按房改房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

其他应收款的坏账准备按类别分析如下：

	2025 年 12 月 31 日				2024 年 12 月 31 日			
	其他应收款账面余额		坏账准备		其他应收款账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
按组合计提坏账准备	5,578,654	100%	-	-	6,185,551	100%	-	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(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)

(2) 损失准备及其账面余额变动表(续)

2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段和第三阶段的其他应收款。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：

	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失		账面余额	未来 12 个月内预期信用损失	
		金额	金额		计提比例	金额
应收股利	361,680	-	-	-	-	-
押金和保证金	2,471,581	-	-	2,662,159	-	-
备用金	502,333	-	-	254,297	-	-
其他款项	2,243,060	-	-	3,269,095	-	-
合计	5,578,654	-	-	6,185,551	-	-

本年度无计提、收回或转回的坏账准备。

(3) 2025 年 12 月 31 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
北京市住房资金管理中心	应收其他款	622,224	三年以上	11.15%	-
中绿实业有限公司	应收保证金	446,594	一年以内	8.01%	-
北京首程国贸物业管理有 限公司(以下简称“首程 国贸”)	应收股利	361,680	一年以内	6.48%	-
北京顺雅合听酒店管理有 限公司	应收押金	326,781	一年以内	5.86%	-
北京金山软件有限公司	应收保证金	300,000	一年以内	5.38%	-
合计		2,057,279		36.88%	-

(4) 本年度本集团无实际核销的其他应收款(2024 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注  
2025 年度

(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：

	2025 年 12 月 31 日			2024 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	17,607,968	-	17,607,968	19,988,782	-	19,988,782
酒店营业物料	9,639,421	-	9,639,421	10,160,518	-	10,160,518
其他	527,456	-	527,456	532,063	-	532,063
合计	<u>27,774,845</u>	<u>-</u>	<u>27,774,845</u>	<u>30,681,363</u>	<u>-</u>	<u>30,681,363</u>

6 其他流动资产

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
碳排放权资产	<u>171,668</u>	<u>171,668</u>

7 长期股权投资

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
联营企业(a)	31,184,933	28,358,189
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>31,184,933</u>	<u>28,358,189</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(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

	2024 年 12 月 31 日	本年增减变动							减值准备		
		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	2025 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
北京时代网星科技有限公司 (以下称“时代网星”)	21,860,126	-	1,171,572	-	-	-	-	-	23,031,698	-	-
北京力创智慧科技有限公司 (以下称“力创智慧”)	932,182	-	(932,182)	-	-	-	-	-	-	-	-
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”)	2,991,638	-	1,173,294	-	-	(450,000)	-	-	3,714,932	-	-
首程国贸	2,574,243	-	2,225,740	-	-	(361,680)	-	-	4,438,303	-	-
合计	28,358,189	-	3,638,424	-	-	(811,680)	-	-	31,184,933	-	-

本集团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

2025 年度

(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								
2024 年 12 月 31 日	54,244,319	6,502,425,556	1,465,091,960	80,975,025	843,508,059	1,933,459,535	354,386,428	11,234,090,882
本年增加								
购置	20,572,958	-	-	-	17,609,574	13,929,021	16,789,643	68,901,196
在建工程转入	(3,599,241)	-	-	-	3,599,241	-	-	-
本年减少								
转固重分类	(6,843,530)	-	-	-	-	-	-	(6,843,530)
处置及报废	-	-	-	-	(9,423,448)	(6,989,534)	(862,532)	(17,275,514)
2025 年 12 月 31 日	64,374,506	6,502,425,556	1,465,091,960	80,975,025	855,293,426	1,940,399,022	370,313,539	11,278,873,034
累计折旧								
2024 年 12 月 31 日	-	(2,438,566,481)	(425,034,734)	(72,877,539)	(650,431,021)	(1,344,408,389)	(319,166,185)	(5,250,484,349)
本年增加								
计提	-	(142,958,107)	(37,144,902)	-	(57,864,084)	(67,487,831)	(18,930,129)	(324,385,053)
本年减少								
处置及报废	-	-	-	-	9,423,448	5,695,815	862,532	15,981,795
2025 年 12 月 31 日	-	(2,581,524,588)	(462,179,636)	(72,877,539)	(698,871,657)	(1,406,200,405)	(337,233,782)	(5,558,887,607)
账面价值								
2025 年 12 月 31 日	64,374,506	3,920,900,968	1,002,912,324	8,097,486	156,421,769	534,198,617	33,079,757	5,719,985,427
2024 年 12 月 31 日	54,244,319	4,063,859,075	1,040,057,226	8,097,486	193,077,038	589,051,146	35,220,243	5,983,606,533

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(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) 本集团对国贸东楼交通一体化等改造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) 2025 年度，投资性房地产计提的折旧金额为 324,385,053 元(2024 年度：341,636,050 元)，未计提减值准备(2024 年度：无)。
- (3) 本公司于 2020 年 8 月与中国建设银行股份有限公司(以下简称“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。2025 年 12 月 31 日，投资性房地产中包含的上述抵押物账面价值约为 1,219,280,776 元(原价 1,837,461,425 元)(附注四.23)。

2025 年度，本集团报废了账面价值 1,293,719 元(原价 17,275,514 元)的投资性房地产，账面价值 907,568 元(原价 26,148,371 元)的固定资产(附注四.9)，报废净损失合计为 2,030,597 元(附注四.38、39)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(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							
2024 年 12 月 31 日	1,606,392,453	338,169,510	436,223,558	4,834,812	290,621,258	212,323,462	2,888,565,053
本年增加							
在建工程转入							
(附注四.8)	-	2,016,319	-	-	524,356	4,302,855	6,843,530
购置	-	274,021	-	-	6,567,638	6,090,091	12,931,750
本年减少							
处置及报废	-	(5,443,252)	(5,350,910)	-	(9,351,101)	(6,003,108)	(26,148,371)
2025 年 12 月 31 日	1,606,392,453	335,016,598	430,872,648	4,834,812	288,362,151	216,713,300	2,882,191,962
累计折旧							
2024 年 12 月 31 日	(412,929,613)	(304,318,541)	(307,323,135)	(3,745,909)	(271,403,674)	(202,095,893)	(1,501,816,765)
本年增加							
计提	(36,886,576)	(14,748,956)	(21,004,289)	(165,477)	(10,373,012)	(3,557,058)	(86,735,368)
本年减少							
处置及报废	-	5,443,252	4,530,010	-	9,264,433	6,003,108	25,240,803
2025 年 12 月 31 日	(449,816,189)	(313,624,245)	(323,797,414)	(3,911,386)	(272,512,253)	(199,649,843)	(1,563,311,330)
账面价值							
2025 年 12 月 31 日	1,156,576,264	21,392,353	107,075,234	923,426	15,849,898	17,063,457	1,318,880,632
2024 年 12 月 31 日	1,193,462,840	33,850,969	128,900,423	1,088,903	19,217,584	10,227,569	1,386,748,288

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(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) 2025 年度，固定资产计提的折旧金额为 86,735,368 元(2024 年度：95,292,612 元)，均计入成本费用。2025 年度未计提减值准备(2024 年度：无)。

(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。2025 年 12 月 31 日，固定资产中包含的上述抵押物账面价值为 465,646,128 元(原价 690,528,913 元)(附注四.23)。

(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、建筑物	<u>2,512,191,215</u>	待相关部门审批

10 使用权资产

	土地	房屋及建筑物	合计
原价			
2024 年 12 月 31 日	45,296,231	-	45,296,231
本年增加	-	7,132,436	7,132,436
本年减少	-	-	-
2025 年 12 月 31 日	45,296,231	7,132,436	52,428,667
累计折旧			
2024 年 12 月 31 日	(10,255,760)	-	(10,255,760)
本年增加			
计提	(2,563,940)	(1,284,735)	(3,848,675)
本年减少	-	-	-
2025 年 12 月 31 日	(12,819,700)	(1,284,735)	(14,104,435)
减值准备			
2024 年 12 月 31 日	-	-	-
本年增加	-	-	-
本年减少	-	-	-
2025 年 12 月 31 日	-	-	-
账面价值			
2025 年 12 月 31 日	32,476,531	5,847,701	38,324,232
2024 年 12 月 31 日	35,040,471	-	35,040,471

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(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

2024 年 12 月 31 日	606,581,451
本年增加	-
本年减少	-
2025 年 12 月 31 日	606,581,451

累计摊销

2024 年 12 月 31 日	(173,732,024)
本年增加	
计提	(15,458,911)
2025 年 12 月 31 日	(189,190,935)

账面价值

2025 年 12 月 31 日	417,390,516
2024 年 12 月 31 日	432,849,427

2025年度，无形资产的摊销金额为 15,458,911 元(2024年度：15,458,911 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。2025 年 12 月 31 日，无形资产中包含的上述抵押物账面价值约为 167,766,446 元(原价 263,041,236 元)(附注四.23)。

2025 年 12 月 31 日，本集团无未办妥产权证的土地使用权(2024 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  
2025 年度

(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

	2024 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2025 年 12 月 31 日
国贸二期拆迁费	71,111,471	-	(3,106,019)	68,005,452
国贸三期 B 阶段市政工程	3,844,514	-	(1,801,087)	2,043,427
国贸东楼市政工程	1,253,286	-	(349,759)	903,527
公寓市政配套	3,712,472	-	(655,147)	3,057,325
合计	<u>79,921,743</u>	<u>-</u>	<u>(5,912,012)</u>	<u>74,009,731</u>

13 递延所得税

(1) 未经抵销的递延所得税资产

	2025 年 12 月 31 日		2024 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	127,047,834	31,761,959	132,359,938	33,089,985
预提费用	73,250,978	18,312,744	85,628,616	21,407,154
租赁负债	41,671,623	10,417,906	37,795,541	9,448,885
应付职工薪酬	30,366,653	7,588,034	29,030,460	7,253,986
建设中断期利息				
支出费用化	13,795,082	3,448,770	14,307,656	3,576,914
资产减值准备	8,857,054	2,214,264	1,248,644	312,161
其他	50,449	12,612	50,449	12,612
合计	<u>295,039,673</u>	<u>73,756,289</u>	<u>300,421,304</u>	<u>75,101,697</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(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(续)

(2) 未经抵销的递延所得税负债

	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	<u>38,324,232</u>	<u>9,581,058</u>	<u>35,040,471</u>	<u>8,760,118</u>

(3) 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：

	2025年12月31日	2024年12月31日
可抵扣亏损	20,599,909	29,035,847
可抵扣暂时性差异	<u>1,415,117</u>	<u>224,000</u>
	<u>22,015,026</u>	<u>29,259,847</u>

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2025年12月31日	2024年12月31日
2025年	—	8,435,938
2027年	13,392,950	13,392,950
2028年	<u>7,206,959</u>	<u>7,206,959</u>
	<u>20,599,909</u>	<u>29,035,847</u>

(5) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	9,581,058	64,175,231	8,760,118	66,341,579
递延所得税负债	9,581,058	-	8,760,118	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(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

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预付工程款	15,410,055	24,236,697
合同取得成本	10,294,939	9,520,447
合计	<u>25,704,994</u>	<u>33,757,144</u>

其他非流动资产余额为未来将形成长期资产的预付款项及确认为合同取得成本的租赁代理佣金。

15 资产减值及损失准备

	2024 年 12 月 31 日	组合计提 转为 单项计提	本年 增加	本年减少		2025 年 12 月 31 日
				转回	转销	
应收账款坏账准备	1,472,644	-	8,799,527	-	-	10,272,171
其中：单项计提坏账准备	1,165,049	259,905	8,730,434	-	-	10,155,388
组合计提坏账准备	307,595	(259,905)	69,093	-	-	116,783
其他应收款坏账准备	-	-	-	-	-	-
合计	<u>1,472,644</u>	<u>-</u>	<u>8,799,527</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,272,171</u>

16 应付账款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
物业管理外包服务款	91,568,117	87,278,812
酒店物资采购款	12,745,062	15,061,520
其他	9,197,601	9,084,973
合计	<u>113,510,780</u>	<u>111,425,305</u>

2025 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 10,522,178 元(2024 年 12 月 31 日：4,819,223 元)，主要为提供物业管理服务的应付外包服务款，上述款项预计将于一年以内支付。

17 预收款项

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预收租金	<u>30,287,928</u>	<u>37,397,032</u>

2025 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 296,195 元(2024 年 12 月 31 日：459,155 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

2025 年度

(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

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预收酒店服务款	28,401,823	32,324,960
预收物业管理服务款	26,850,469	26,381,627
预收会展服务款	933,565	647,792
合计	<u>56,185,857</u>	<u>59,354,379</u>

2025 年 12 月 31 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 56,185,857 元，其中，本集团预计 44,797,600 元将于 2026 年度确认收入，11,388,257 元将于 2027 年度及以后年度确认收入。

2025 年 12 月 31 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预收金额为 45,708,470 元，其中，本公司预计 34,320,213 元将于 2026 年度确认收入，11,388,257 元将于 2027 年度及以后年度确认收入。

19 应付职工薪酬

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(1)	113,043,949	119,258,384
应付设定提存计划(2)	4,196,101	3,131,946
合计	<u>117,240,050</u>	<u>122,390,330</u>

(1) 短期薪酬

	2024 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2025 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	89,011,848	332,990,415	(341,035,580)	80,966,683
职工福利费	-	15,636,615	(15,636,615)	-
社会保险费	1,698,058	27,077,874	(26,487,495)	2,288,437
其中：医疗保险费	1,605,579	25,990,556	(25,351,900)	2,244,235
工伤保险费	92,479	1,087,318	(1,135,595)	44,202
工会经费和职工教育经费	28,548,478	10,297,934	(9,057,583)	29,788,829
住房公积金	-	30,585,045	(30,585,045)	-
补充医疗保险	-	1,680,130	(1,680,130)	-
合计	<u>119,258,384</u>	<u>418,268,013</u>	<u>(424,482,448)</u>	<u>113,043,949</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注  
2025 年度

(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

	2024 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2025 年 12 月 31 日
基本养老保险	2,850,694	41,884,718	(40,860,916)	3,874,496
失业保险费	99,422	1,312,817	(1,279,917)	132,322
补充养老保险	181,830	8,128,340	(8,120,887)	189,283
合计	<u>3,131,946</u>	<u>51,325,875</u>	<u>(50,261,720)</u>	<u>4,196,101</u>

20 应交税费

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应交企业所得税	86,498,373	84,568,458
应交增值税	8,369,135	13,272,339
应交城市维护建设税	738,858	970,199
应交教育费附加	527,756	692,999
其他	3,448,088	3,395,746
合计	<u>99,582,210</u>	<u>102,899,741</u>

21 其他应付款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付租户押金	707,372,778	755,252,560
应付物业管理项目代收款	177,832,279	181,732,150
预提费用	73,250,978	85,628,616
应付工程及设备款	42,345,438	45,625,753
其他	41,260,884	40,605,172
合计	<u>1,042,062,357</u>	<u>1,108,844,251</u>

2025 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 617,861,821 元(2024 年 12 月 31 日：695,489,866 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  
2025 年度

(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

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款 (附注四.23)	195,556	1,176,924
一年内到期的租赁负债 (附注四.24)	3,586,478	2,083,437
	<u>3,782,034</u>	<u>3,260,361</u>

23 长期借款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
抵押借款	200,195,556	1,086,176,924
减：一年内到期的长期借款 (附注四.22)		
本金	-	-
利息	(195,556)	(1,176,924)
	<u>200,000,000</u>	<u>1,085,000,000</u>

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。2025 年 12 月 31 日，本公司长期抵押借款本息和的余额为 200,195,556 元，抵押物的账面价值为 1,852,693,350 元(原价 2,791,031,574 元)(2024 年 12 月 31 日，长期抵押借款本息和的余额为 1,086,176,924 元，抵押物的账面价值为 1,913,971,667 元(原价 2,791,031,574 元))(附注四 8、9、11)。利息每 3 个月支付一次，借款期限为 2020 年 8 月 28 日至 2035 年 8 月 27 日。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注  
2025 年度

(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)

23 长期借款(续)

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贷款市场报价利率(以下简称“LPR”)，在调整该等长期借款当年的借款利率后进行计息。

2025 年 12 月 31 日，本集团不存在逾期长期借款，本集团长期借款的利率为 3.20%(2024 年 12 月 31 日：3.55%)。

24 租赁负债

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
租赁负债	41,671,623	37,795,541
减：一年内到期的非流动负债 (附注四.22)	<u>(3,586,478)</u>	<u>(2,083,437)</u>
	<u>38,085,145</u>	<u>35,712,104</u>

2025 年 12 月 31 日，本集团未纳入租赁负债，但将导致未来潜在现金流出的事项为按新租赁准则进行简化处理的短期租赁，未来最低应支付租金(含税)为 405,537 元(2024 年 12 月 31 日：3,857,954 元)，将在一年内支付。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(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)

25 股本

	2024 年 12 月 31 日	本年增减变动					2025 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>
	2023 年 12 月 31 日	本年增减变动					2024 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  
2025 年度

(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 资本公积

	2024 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2025 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	1,068,585	-	-	1,068,585
合计	<u>1,873,587,184</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,873,587,184</u>

	2023 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2024 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	1,068,585	-	-	1,068,585
合计	<u>1,873,587,184</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,873,587,184</u>

27 盈余公积

	2024 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2025 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>

	2023 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2024 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%，本年度无需提取。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(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)

28 未分配利润

	2025 年度 金额	2024 年度 金额
年初未分配利润	6,268,569,122	6,315,647,342
加：本年归属于母公司 所有者的净利润	1,202,295,738	1,262,389,074
减：支付普通股股利	<u>(1,108,010,787)</u>	<u>(1,309,467,294)</u>
年末未分配利润	<u>6,362,854,073</u>	<u>6,268,569,122</u>

根据 2025 年 4 月 28 日股东大会决议，本公司向全体股东派发 2024 年度现金股利，每 10 股人民币 11.00 元(含税)，按照已发行股份 1,007,282,534 股计算，共计 1,108,010,787 元。

根据 2026 年 3 月 31 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发 2025 年度现金股利，每 10 股人民币 10.70 元(含税)，按照已发行股份 1,007,282,534 股计算，共计 1,077,792,311 元，上述提议尚待股东大会批准。

29 营业收入和营业成本

(1) 主营业务收入和主营业务成本

	2025 年度	2024 年度
主营业务收入	3,770,059,098	3,912,067,946
主营业务成本	<u>1,593,924,184</u>	<u>1,637,456,126</u>

本集团主要业务为对外提供物业租赁、物业管理服务、会展服务及酒店经营，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

	2025 年度		2024 年度	
	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、物 业管理服务 及会展服务	3,275,676,148	1,125,080,771	3,386,264,476	1,149,861,082
酒店经营	<u>494,382,950</u>	<u>468,843,413</u>	<u>525,803,470</u>	<u>487,595,044</u>
合计	<u>3,770,059,098</u>	<u>1,593,924,184</u>	<u>3,912,067,946</u>	<u>1,637,456,126</u>

2025 年度，本集团租赁收入中基于承租人的销售额的一定比例确认的可变租金为 136,178,955 元(2024 年度：131,110,300 元)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注  
2025 年度

(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 营业收入和营业成本(续)

(3) 本集团营业收入分解如下：

	2025 年度	2024 年度
主营业务收入		
租赁业务	2,546,123,278	2,656,854,636
按时点确认		
其中：酒店餐饮业务	170,168,614	190,914,577
按时段内确认		
其中：物业管理服务	697,371,077	704,110,557
酒店客房及其他配套服务	324,214,336	334,888,893
会展服务	32,181,793	25,299,283
合计	<u>3,770,059,098</u>	<u>3,912,067,946</u>

包括在 2024 年 12 月 31 日账面价值中的 52,674,806 元合同负债已于 2025 年度转入营业收入(2024 年度：43,635,193 元)。

30 税金及附加

	2025 年度	2024 年度	计缴标准
房产税	345,739,842	361,840,572	附注三
城市维护建设税	10,617,659	11,185,961	附注三
教育费附加	7,584,042	7,989,961	附注三
其他	4,637,739	4,025,009	
合计	<u>368,579,282</u>	<u>385,041,503</u>	

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(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)

31 销售费用

	2025 年度	2024 年度
广告宣传费	67,815,651	71,808,390
代理佣金	17,577,207	17,461,343
合计	<u>85,392,858</u>	<u>89,269,733</u>

32 管理费用

	2025 年度	2024 年度
员工成本	86,983,119	81,505,412
折旧摊销	11,970,455	13,599,577
审计及咨询费	3,037,607	2,891,988
能源费	2,889,243	2,496,706
维修保养费	1,920,345	2,638,047
清洁绿化费	1,198,749	1,160,400
租金	151,843	175,580
其他	19,709,542	22,202,504
合计	<u>127,860,903</u>	<u>126,670,214</u>

33 财务费用

	2025 年度	2024 年度
利息支出	21,412,278	51,527,622
加：租赁负债利息支出	1,694,183	1,575,569
利息费用	<u>23,106,461</u>	<u>53,103,191</u>
减：利息收入	(34,199,046)	(44,666,271)
汇兑(收益)/损失	(4,491)	21,911
其他	2,712,340	2,746,277
净额	<u>(8,384,736)</u>	<u>11,205,108</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(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)

34 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：

	2025 年度	2024 年度
员工成本	485,419,808	481,415,727
折旧摊销	436,340,019	462,652,711
劳务费	197,326,434	205,735,623
维修保养费	144,085,781	160,748,932
能源费	119,284,996	117,762,600
清洁绿化费	95,367,282	93,205,212
酒店及物业管理营业物料	91,829,997	94,856,005
广告宣传费	67,815,651	71,808,390
保安费	27,179,958	27,983,540
展会成本	24,989,862	15,694,944
代理佣金	17,577,207	17,461,343
保险费	10,965,006	11,152,355
审计及咨询费	8,085,155	5,872,748
租金(i)	1,666,428	2,415,456
其他费用	79,244,361	84,630,487
合计	<u>1,807,177,945</u>	<u>1,853,396,073</u>

(i) 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，2025 年度金额为 1,666,428 元(2024 年度：2,415,456 元)。

35 信用减值损失

	2025 年度	2024 年度
应收账款坏账损失/(转回)	<u>8,799,527</u>	<u>204,445</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(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)

36 其他收益

	2025 年度	2024 年度	与资产相关/ 与收益相关
政策奖励款	4,465,054	5,391,608	与收益相关
代扣代缴税手续费返还	636,733	1,239,899	—
增值税加计扣除	55,350	132,383	—
合计	<u>5,157,137</u>	<u>6,763,890</u>	

37 投资收益

	2025 年度	2024 年度
权益法核算的长期股权投资收益 (附注五.2)	<u>3,638,424</u>	<u>3,266,079</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

38 营业外收入

	2025 年度	2024 年度	计入 2025 年度非经 常性损益的金额
罚款收入	5,514,881	1,869,720	5,514,881
不需支付的应付款项	1,283,284	415,943	1,283,284
处置非流动资产收益	170,690	311,776	170,690
保险理赔收入	-	16,272,954	-
其他	4,775	29,272	4,775
合计	<u>6,973,630</u>	<u>18,899,665</u>	<u>6,973,630</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(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)

39 营业外支出

	2025 年度	2024 年度	计入 2025 年度非经常性损益的金额
处置非流动资产损失	2,201,287	4,619,280	2,201,287
赞助捐赠支出	1,827,077	691,855	1,827,077
其他	425,895	705,719	425,895
合计	<u>4,454,259</u>	<u>6,016,854</u>	<u>4,454,259</u>

40 所得税费用

	2025 年度	2024 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	399,984,387	421,237,281
递延所得税	2,166,348	374,548
合计	<u>402,150,735</u>	<u>421,611,829</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：

	2025 年度	2024 年度
利润总额	<u>1,605,202,012</u>	<u>1,685,133,597</u>
按适用税率计算的所得税	401,300,503	421,283,399
非应纳税收入涉及的所得税费用调整额	(909,606)	(816,520)
不得扣除的成本、费用和损失涉及的所得税费用调整额	1,800,250	1,156,648
税率差异的影响	(6,042)	(2,340)
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(272,593)	(9,358)
当期未确认递延所得税资产的暂时性差异	238,223	-
所得税费用	<u>402,150,735</u>	<u>421,611,829</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(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 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：

	2025 年度	2024 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	1,202,295,738	1,262,389,074
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>1.19</u>	<u>1.25</u>
其中：		
—持续经营基本每股收益：	1.19	1.25
—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。2025 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2024 年度：不存在)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

#### 42 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

	2025 年度	2024 年度
利息收入	9,322,813	24,282,543
罚款收入	5,514,881	1,869,720
政府补助	5,101,787	6,631,507
保险理赔收入	-	16,272,954
其他	<u>8,316,201</u>	<u>6,552,363</u>
合计	<u>28,255,682</u>	<u>55,609,087</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(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 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

	2025 年度	2024 年度
能源费	119,193,652	120,078,203
广告宣传费	72,647,667	67,067,094
租赁押金(i)	47,879,782	10,762,912
保险费	14,220,207	11,152,355
租金	1,666,428	2,415,456
其他	63,050,122	72,043,462
合计	<u>318,657,858</u>	<u>283,519,482</u>

(i) 2025 年度，本集团实际收到租赁押金 18,651,479 元，支付租赁押金 66,531,261 元，净支付租赁押金 47,879,782 元(2024 年度：实际收到租赁押金 41,696,997 元，支付租赁押金 52,459,909 元，净支付租赁押金 10,762,912 元)。

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2025 年度	2024 年度
偿还租赁负债支付的金额	<u>4,950,537</u>	<u>4,683,419</u>

2025 年度，本集团支付的与作为承租人租赁相关的总现金流出为 6,616,965 元(2024 年度：7,098,875 元)，除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  
2025 年度

(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 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2025 年度	2024 年度
净利润	1,203,051,277	1,263,521,768
加：投资性房地产折旧(附注四.8)	324,385,053	341,636,050
固定资产折旧(附注四.9)	86,735,368	95,292,612
无形资产摊销(附注四.11)	15,458,911	15,458,911
长期待摊费用摊销(附注四.12)	5,912,012	6,661,832
使用权资产折旧(附注四.10)	3,848,675	3,603,306
处置非流动资产净损失/(收益)		
(附注四.38、39)	2,030,597	4,307,504
财务费用/(收入)(附注四.33)	23,101,970	53,125,102
投资损失/(收益)(附注四.37)	(3,638,424)	(3,266,079)
递延所得税资产减少/(增加)		
(附注四.13)	2,166,348	374,548
存货的减少/(增加)(附注四.5)	2,906,518	1,608,503
信用减值损失/(转回)(附注四.35)	8,799,527	204,445
受限资金的减少/(增加)	4,658,568	(3,360,218)
经营性应收项目的减少/(增加)	(23,838,585)	18,977,599
经营性应付项目的增加/(减少)	(80,497,768)	(1,850,505)
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,575,080,047</u>	<u>1,796,295,378</u>

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2025 年度	2024 年度
现金的年末余额	3,242,684,133	3,763,871,384
减：现金的年初余额	(3,763,871,384)	(3,890,169,116)
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物的净增加/(减少)额	<u>(521,187,251)</u>	<u>(126,297,732)</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注  
2025 年度

(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 现金流量表补充资料(续)

(3) 筹资活动产生的各项负债的变动情况

	长期借款 (含一年内到期) (附注四.23)	租赁负债 (含一年内到期) (附注四.24)	应付股利	合计
2024 年 12 月 31 日	1,086,176,924	37,795,541	-	1,123,972,465
本年计提的利息/ 股利	21,412,278	1,694,183	1,108,260,787	1,131,367,248
不涉及现金收支的 变动	-	7,132,436	-	7,132,436
筹资活动产生的现 金流出	(907,393,646)	(4,950,537)	(1,108,260,787)	(2,020,604,970)
其中：偿还本金	(885,000,000)	-	-	(885,000,000)
支付租金	-	(4,950,537)	-	(4,950,537)
偿还利息	(22,393,646)	-	-	(22,393,646)
支付股利	-	-	(1,108,260,787)	(1,108,260,787)
2025 年 12 月 31 日	<u>200,195,556</u>	<u>41,671,623</u>	<u>-</u>	<u>241,867,179</u>

(4) 现金及现金等价物

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
年末货币资金余额(附注四.1)	3,485,137,013	3,986,106,599
其中：库存现金	702,557	717,358
银行存款	3,384,538,223	3,910,369,241
应收利息(附注四.1)	99,896,233	75,020,000
减：受到限制的货币资金(附注四.1)	142,556,647	147,215,215
应收利息(附注四.1)	99,896,233	75,020,000
年末现金及现金等价物余额	<u>3,242,684,133</u>	<u>3,763,871,384</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(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 外币货币性项目

	2025 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	590,408	7.0288	4,149,860
欧元	322	8.2355	2,652
其他应付款—			
美元	802,437	7.0288	5,640,169
港币	220,000	0.9032	198,704
欧元	36,580	8.2355	301,255
英镑	29,762	9.4346	280,793

上述外币货币性项目指除人民币之外的所有货币。

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	注册资本	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	人民币 3000 万	服务业	95%	-	直接持有
北京国贸国际会展有限公司(i)	北京	北京	人民币 1000 万	服务业	-	95%	间接持有

(i) 2023 年 4 月 30 日，本公司与国贸物业酒店管理有限公司签订《关于北京国贸国际会展有限公司之股权转让协议》，将持有的北京国贸国际会展有限公司 100% 股权全部转让给国贸物业酒店管理有限公司，同时收到转让对价 315,700 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(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(续)

2 在联营企业中的权益

(1) 不重要的联营企业的汇总信息

	2025 年度	2024 年度
联营企业		
时代网星		
投资账面价值合计	<u>23,031,698</u>	<u>21,860,126</u>
按持股比例计算的净利润	<u>1,171,572</u>	<u>1,694,731</u>
力创智慧		
投资账面价值合计	<u>-</u>	<u>932,182</u>
按持股比例计算的净利润	<u>(932,182)</u>	<u>166,441</u>
北京昌发展		
投资账面价值合计	<u>3,714,932</u>	<u>2,991,638</u>
按持股比例计算的净利润	<u>1,173,294</u>	<u>830,664</u>
首程国贸		
投资账面价值合计	<u>4,438,303</u>	<u>2,574,243</u>
按持股比例计算的净利润	<u>2,225,740</u>	<u>574,243</u>
合计		
投资账面价值合计	<u>31,184,933</u>	<u>28,358,189</u>
按持股比例计算的净利润	<u>3,638,424</u>	<u>3,266,079</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(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，负责提供物业出租、物业管理服务及会展服务
- 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) 2025 年度及 2025 年 12 月 31 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	3,275,676,148	494,382,950	-	-	3,770,059,098
分部间交易收入	4,286,498	6,951,037	-	(11,237,535)	-
主营业务成本	(1,125,080,771)	(468,843,413)	-	-	(1,593,924,184)
利息收入	33,984,235	214,811	-	-	34,199,046
利息费用	-	-	(23,106,461)	-	(23,106,461)
对联营企业的投资收益	-	-	3,638,424	-	3,638,424
折旧费和摊销费	(339,716,244)	(96,623,775)	-	-	(436,340,019)
利润/(亏损)总额	1,644,167,641	(19,497,592)	(19,468,037)	-	1,605,202,012
所得税费用	-	-	(402,150,735)	-	(402,150,735)
净利润/(亏损)	1,644,167,641	(19,497,592)	(421,618,772)	-	1,203,051,277
资产总额	9,613,215,836	1,744,989,313	95,360,164	-	11,453,565,313
负债总额	(1,293,529,386)	(86,756,792)	(320,450,183)	-	(1,700,736,361)
对联营企业的长期股权投资	-	-	31,184,933	-	31,184,933
非流动资产增加额(i)	78,518,070	10,447,312	-	-	88,965,382

#### (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 2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 分部信息(续)

(2) 2024 年度及 2024 年 12 月 31 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	3,386,264,476	525,803,470	-	-	3,912,067,946
分部间交易收入	4,115,394	9,026,752	-	(13,142,146)	-
主营业务成本	(1,149,861,082)	(487,595,044)	-	-	(1,637,456,126)
利息收入	44,232,006	434,265	-	-	44,666,271
利息费用	-	-	(53,103,191)	-	(53,103,191)
对联营企业的 投资收益	-	-	3,266,079	-	3,266,079
折旧费和摊销费	(359,311,922)	(103,340,789)	-	-	(462,652,711)
利润/(亏损)总额	1,736,005,886	(1,035,177)	(49,837,112)	-	1,685,133,597
所得税费用	-	-	(421,611,829)	-	(421,611,829)
净利润/(亏损)	1,736,005,886	(1,035,177)	(471,448,941)	-	1,263,521,768
资产总额	10,391,585,602	1,838,036,595	94,699,768	-	12,324,321,965
负债总额	(1,345,756,878)	(109,664,781)	(1,210,861,844)	-	(2,666,283,503)
对联营企业的长期 股权投资	-	-	28,358,189	-	28,358,189
非流动资产增加额(i)	54,839,021	6,750,253	-	-	61,589,274

(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

本公司的最终控制方为国贸有限公司。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(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)

##### (2) 母公司注册资本及其变化

	2024 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2025 年 12 月 31 日
国贸有限公司	240,000,000 美元	-	-	240,000,000 美元

##### (3) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2025 年 12 月 31 日		2024 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

2025 年度

(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。

##### 接受劳务和服务

关联方	关联交易类型	关联交易内容	2025 年度 金额	2024 年度 金额
国贸有限公司	接受劳务	支付餐饮费及会员费	2,603,560	3,138,883
国贸有限公司	接受劳务	支付劳务费	6,532,131	6,413,940
国贸有限公司	接受劳务	支付公关管理及工会行政费等	7,706,435	7,770,473
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	5,968,659	5,315,704
国贸有限公司	接受劳务	支付蒸汽费、热水费及电费等	7,407,073	7,382,121
香格里拉	接受劳务	支付管理费用	11,693,087	13,680,282

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(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	2025 年度 金额	2024 年度 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	2,009,999	2,827,583
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸西写字楼委托管理费	1,750,536	1,805,625
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸东楼商城委托管理费	3,672,009	5,415,181
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	584,076	584,076
国贸有限公司	提供劳务	收取维修保养费、清洁及绿化费	19,671,529	19,667,846
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸一期 F 区域委托管理费	286,421	382,800
国贸有限公司	提供劳务	收取“美丽田园”区域委托管理费	1,440,401	1,852,321
国贸有限公司	提供劳务	收取劳务费及服务费	19,412,650	18,661,868
国贸有限公司	提供劳务	收取物业工程管理服务费	2,567,791	2,507,367
国贸有限公司	提供劳务	收取信息系统维护费	2,474,445	2,220,572

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(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	2025 年度 确认的租赁收入	2024 年度 确认的租赁收入
国贸有限公司	办公用房	4,553,610	4,532,729
国贸有限公司	商铺	1,071,029	1,089,288
香格里拉北京	办公用房	3,396,527	3,364,940

本集团作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	2025 年度 确认的租赁费	2024 年度 确认的租赁费
国贸有限公司	公寓	1,117,889	1,442,024
国贸有限公司	办公用房	205,578	393,984

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(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年新增的使用权资产：

	2025 年度	2024 年度
国贸有限公司	<u>7,132,436</u>	<u>-</u>

本集团作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

	2025 年度	2024 年度
国贸有限公司	<u>1,694,183</u>	<u>1,575,569</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，该协议已自动延续。

(4) 关键管理人员薪酬

	2025 年度	2024 年度
关键管理人员薪酬	<u>25,265,406</u>	<u>24,559,782</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(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 关联方应收、应付款项余额

应收股利(附注四.4)	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
首程国贸	<u>361,680</u>	<u>-</u>
其他应付款	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
香格里拉	2,151,885	2,159,962
香格里拉北京	866,168	830,844
国贸有限公司	<u>262,588</u>	<u>262,588</u>
合计	<u>3,280,641</u>	<u>3,253,394</u>
租赁负债(附注四.24)		
(含一年内到期的非流动负债)	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
国贸有限公司	<u>41,671,623</u>	<u>37,795,541</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：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备的购建	<u>18,475,623</u>	<u>25,618,064</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注 2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 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：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	1,803,055,059	2,040,134,598
一到二年	1,270,730,884	1,334,579,642
二到三年	874,176,433	787,595,548
三年以上	2,071,268,160	2,032,841,920
合计	<u>6,019,230,536</u>	<u>6,195,151,708</u>

### 十 资产负债表日后事项及其他事项

#### 1 利润分配情况说明

金额

拟分配的股利 1,077,792,311

根据 2026 年 3 月 31 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 1,077,792,311 元，未在本财务报表中确认为负债(附注四.28)。

### 十一 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。

#### 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。2025 年度及 2024 年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注  
2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 金融风险(续)

1 市场风险(续)

(1) 外汇风险(续)

2025 年 12 月 31 日及 2024 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：

	2025 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	<u>4,149,860</u>	<u>2,652</u>	<u>4,152,512</u>
外币金融负债- 其他应付款	<u>5,640,169</u>	<u>780,752</u>	<u>6,420,921</u>
	2024 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	<u>4,569,350</u>	<u>2,423</u>	<u>4,571,773</u>
外币金融负债- 其他应付款	<u>5,768,238</u>	<u>749,145</u>	<u>6,517,383</u>

2025 年 12 月 31 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 111,773 元(2024 年 12 月 31 日：增加或减少净利润约 89,917 元)。

(2) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款。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。2025 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价挂钩的 LPR 的浮动利率借款，金额为 200,000,000 元(2024 年 12 月 31 日，人民币计价挂钩的 LPR 的浮动利率借款，金额为 1,085,000,000 元)(附注四.23)。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注 2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十一 金融风险(续)

#### 1 市场风险(续)

##### (2) 利率风险(续)

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。2025 年度及 2024 年度本集团无利率互换安排。

2025 年 12 月 31 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 750,000 元(2024 年 12 月 31 日：约 4,068,750 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。

2025 年 12 月 31 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(2024 年 12 月 31 日：无)。

#### 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信贷融资；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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注 2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十一 金融风险(续)

#### 3 流动性风险(续)

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：

	2025 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
应付账款	113,510,780	-	-	-	113,510,780
其他应付款	1,042,062,357	-	-	-	1,042,062,357
长期借款	6,400,000	6,400,000	19,200,000	229,333,333	261,333,333
租赁负债	5,141,335	5,141,335	13,854,824	27,386,514	51,524,008
合计	<u>1,167,114,472</u>	<u>11,541,335</u>	<u>33,054,824</u>	<u>256,719,847</u>	<u>1,468,430,478</u>

	2024 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
应付账款	111,425,305	-	-	-	111,425,305
其他应付款	1,108,844,251	-	-	-	1,108,844,251
长期借款	38,517,500	38,517,500	115,552,500	1,300,056,042	1,492,643,542
租赁负债	3,572,154	3,572,154	10,716,462	30,958,668	48,819,438
合计	<u>1,262,359,210</u>	<u>42,089,654</u>	<u>126,268,962</u>	<u>1,331,014,710</u>	<u>2,761,732,536</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、其他应付款、长期借款。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。

### 十二 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。

2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产负债率	<u>15%</u>	<u>22%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注  
2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注

1 应收账款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收账款	144,971,414	151,766,991
减：坏账准备	(941,049)	(941,049)
净额	<u>144,030,365</u>	<u>150,825,942</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	143,033,332	150,553,790
一到二年	997,033	272,152
三年以上	941,049	941,049
合计	<u>144,971,414</u>	<u>151,766,991</u>

(2) 2025 年 12 月 31 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>5,642,248</u>	-	<u>3.89%</u>

(3) 坏账准备

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

应收账款的坏账准备按类别分析如下：

	2025 年 12 月 31 日				2024 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提比例	金额	占总额 比例	金额	计提比例
单项计提坏账 准备(a)	941,049	0.65%	(941,049)	100.00%	941,049	0.62%	(941,049)	100.00%
按组合计提 坏账准备(b)	<u>144,030,365</u>	<u>99.35%</u>	-	-	<u>150,825,942</u>	<u>99.38%</u>	-	-
	<u>144,971,414</u>	<u>100.00%</u>	<u>(941,049)</u>	<u>0.65%</u>	<u>151,766,991</u>	<u>100.00%</u>	<u>(941,049)</u>	<u>0.62%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注  
2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

1 应收账款(续)

(3) 坏账准备(续)

(a) 2025 年 12 月 31 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	性质	理由
公司 1	<u>941,049</u>	100.00%	<u>(941,049)</u>	应收酒店服务款	注

注：本公司结合款项预计可收回情况，对其全部计提信用损失准备。

(b) 2025 年 12 月 31 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：

	2025 年 12 月 31 日			2024 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	123,604,173	-	-	114,081,008	-	-
逾期 90 日以内	8,442,328	-	-	19,476,032	-	-
逾期 90-180 日	110,256	-	-	750,189	-	-
逾期 180 日至一年	46,000	-	-	84,321	-	-
合计	<u>132,202,757</u>	-	-	<u>134,391,550</u>	-	-

组合一应收酒店服务款：

	2025 年 12 月 31 日			2024 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>11,827,608</u>	-	-	<u>16,434,392</u>	-	-

(4) 本年度无计提、收回或转回的坏账准备。

(5) 本年度本公司无实际核销的应收账款(2024 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注  
2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收押金和保证金	792,961	635,680
应收备用金	-	37,149
应收其他款项	1,886,614	3,106,108
合计	2,679,575	3,778,937
减：坏账准备	-	-
净额	2,679,575	3,778,937

本公司不存在因资金集中管理而将款项归集于其他方并列报于其他应收款的情况。

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	1,373,990	2,791,545
一到二年	427,171	52,216
二到三年	50,130	-
三年以上(附注四.4(1))	828,284	935,176
合计	2,679,575	3,778,937

(2) 损失准备及其账面余额变动表

其他应收款的坏账准备按类别分析如下：

	2025 年 12 月 31 日				2024 年 12 月 31 日			
	其他应收款账面余额		坏账准备		其他应收款账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
按组合计提 坏账准备	2,679,575	100%	-	-	3,778,937	100%	-	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 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)

2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段和第三阶段的其他应收款。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：

	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失		账面余额	未来 12 个月内预期信用损失	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
押金和保证金	792,961	-	-	635,680	-	-
备用金	-	-	-	37,149	-	-
其他款项	1,886,614	-	-	3,106,108	-	-
合计	<u>2,679,575</u>	-	-	<u>3,778,937</u>	-	-

(3) 2025 年 12 月 31 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：

	余额	坏账准备金额	占其他应收款 总额比例
余额前五名的其他应收款总额	<u>1,484,276</u>	-	<u>55.39%</u>

(4) 本年度无计提、收回或转回的坏账准备。

(5) 本年度本公司无实际核销的其他应收账款(2024 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

3 长期股权投资

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
子公司(1)	9,500,000	9,500,000
联营企业(附注五.2)	23,031,698	21,860,126
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>32,531,698</u>	<u>31,360,126</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

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

3 长期股权投资(续)

(1) 子公司

	2024 年 12 月 31 日	追加或减少投资	2025 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本年计提 减值准备	本年宣告分派 的现金股利
国贸物业酒店 管理有限公司	<u>9,500,000</u>	<u>-</u>	<u>9,500,000</u>	95%	95%	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,000,000</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十三 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

	2025 年度	2024 年度
主营业务收入	3,436,630,715	3,578,921,407
主营业务成本	<u>1,286,498,462</u>	<u>1,332,230,079</u>

本公司主要业务为对外提供物业租赁、物业管理服务、会展服务及酒店经营，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：

	2025 年度		2024 年度	
	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	2,941,912,179	817,641,309	3,052,724,306	844,603,346
酒店经营	494,718,536	468,857,153	526,197,101	487,626,733
合计	<u>3,436,630,715</u>	<u>1,286,498,462</u>	<u>3,578,921,407</u>	<u>1,332,230,079</u>

本公司营业收入分解如下：

	2025 年度	2024 年度
主营业务收入		
租赁业务	2,547,928,964	2,661,692,653
按时点确认		
其中：酒店餐饮业务	170,504,200	191,308,208
按时段内确认		
其中：物业管理服务	393,983,215	391,031,653
酒店客房及其他配套服务	324,214,336	334,888,893
	<u>3,436,630,715</u>	<u>3,578,921,407</u>

包括在 2024 年 12 月 31 日账面价值中的 46,705,351 元合同负债已于 2025 年度转入营业收入(2024 年度：35,089,651 元)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

5 投资收益

	2025 年度	2024 年度
成本法核算的长期股权投资收益	4,750,000	-
权益法核算的长期股权投资收益	<u>1,171,572</u>	<u>1,694,731</u>
合计	<u>5,921,572</u>	<u>1,694,731</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

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 2025 年度非经常性损益明细表

	2025 年度	2024 年度
罚款收入	5,514,881	1,869,720
政府补助	5,101,787	6,631,507
不需要支付的应付款项	1,283,284	415,943
保险理赔收入	-	16,272,954
处置非流动资产净损失	(2,030,597)	(4,307,504)
赞助捐赠支出	(1,827,077)	(691,855)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(421,120)	(676,447)
非经常性损益合计	<u>7,621,158</u>	<u>19,514,318</u>
所得税影响额	(2,038,102)	(4,926,543)
少数股东权益影响额(税后)	(2,450)	(8,850)
非经常性损益净额	<u>5,580,606</u>	<u>14,578,925</u>

(1) 2025 年度非经常性损益明细表编制基础：

本集团按照中国证券监督管理委员会于 2023 年颁布的《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(2023 年修订)》(以下简称“2023 版 1 号解释性公告”)的规定编制 2025 年度非经常性损益明细表。

根据 2023 版 1 号解释性公告的规定，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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表补充资料

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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	
	2025 年度	2024 年度	2025 年度	2024 年度	2025 年度	2024 年度
归属于公司普通股股东的净利润	12.64%	13.35%	1.19	1.25	1.19	1.25
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.58%	13.19%	1.19	1.24	1.19	1.24