

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**  
**600007**

**2019 年半年度报告**

## 重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 公司负责人林明志先生、主管会计工作负责人林南春先生及会计机构负责人陈峰先生声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

四、 公司半年度财务报告未经审计。

五、 本报告所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

六、 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。

七、 公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

八、 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“第四节经营情况的讨论与分析”中“三、其他披露事项”中“(二)可能面对的风险”相关内容。

## 目 录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	3
第三节	公司业务概要.....	6
第四节	经营情况的讨论与分析.....	12
第五节	重要事项.....	24
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	31
第七节	优先股相关情况.....	33
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	33
第九节	公司债券相关情况.....	34
第十节	财务报告.....	39
第十一节	备查文件目录.....	39

## 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
公司的中文名称简称	中国国贸
公司的外文名称	China World Trade Center Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	CWTC Co., Ltd.
公司的法定代表人	林明志

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况变更简介

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

报告期内，公司基本情况未发生变更。

#### 四、信息披露及备置地点变更情况简介

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

#### 五、公司股票简况

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

#### 六、公司主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

金额单位：人民币元

主要会计数据	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比 上年同期增减(%)
营业收入	1,722,831,339	1,552,120,934	11.00%
归属于上市公司股东的净利润	487,866,617	403,861,695	20.80%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	481,839,175	412,938,308	16.69%
经营活动产生的现金流量净额	664,350,135	636,253,516	4.42%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	7,085,384,797	6,919,848,591	2.39%
总资产	11,326,332,211	11,092,727,799	2.11%

##### (二) 主要财务指标

金额单位：人民币元

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比 上年同期增减(%)
基本每股收益 (元/股)	0.48	0.40	20.80%
稀释每股收益 (元/股)	0.48	0.40	20.80%
扣除非经常性损益 后的基本每股收益 (元/股)	0.48	0.41	16.69%
加权平均净资产 收益率(%)	6.91%	6.15%	0.76%
扣除非经常性损益 后的加权平均净资 产收益率(%)	6.83%	6.29%	0.54%

#### 七、非经常性损益项目和金额

金额单位：人民币元

非经常性损益项目	金额
违约罚款收入	8,475,194
处置非流动资产净损失	-480,339
捐赠支出	-4,500
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	45,994
所得税影响额	-2,009,087
少数股东权益影响额(税后)	180
合计	6,027,442

### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

报告期内，公司主要从事商务服务设施的投资、经营和管理，包括高档甲级写字楼、商城、公寓等设施的出租及管理，高档酒店经营，大型展览及配套服务及停车设施服务等。

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

根据国家质量监督检验检疫总局和国家标准化管理委员会于 2011 年批准发布的国家标准《国民经济行业分类》(GB/T4754-2011)，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、经营效益以及市场知名度等方面，在业内一直处于领先地位。

#### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

见本报告“第四节经营情况的讨论与分析”中“二、报告期内主要经营情况”的“(三)资产、负债情况分析”相关内容。

#### 三、报告期内核心竞争力分析

公司和控股股东中国国际贸易中心有限公司（以下简称“国贸有限公司”）拥有的中国国际贸易中心（以下简称“国贸中心”）主体建筑群位于寸土寸金的北京中央商务区的核心地段，由写字楼、商城、酒店和公寓等高档商业建筑组成，是首都北京为之自豪的地标性建筑群，是众多跨国公司和国际商社进驻北京的首选之地，是目前中国乃至全球规模最大、功能最齐全的高档商务服务综合体之一。

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

1999 年国贸二期建成后，国贸中心总建筑面积已达到 56 万平方米（其中，公司拥有建筑物面积 35 万平方米，国贸有限公司拥有建筑物面积 21 万平方米，该 56 万平方米建筑物所对应的土地使用权全部归属于国贸有限公司。根据双方签订的合同或协议，公司以租赁

方式获得所拥有的建筑物对应的土地使用权，有关合同或协议的签署情况见公司 2018 年年度报告“第五节重要事项”中“十四、重大关联交易”相关内容)。

2005 年 6 月，随着国贸三期工程的兴建，公司又步入了新的发展阶段。国贸三期工程的建设规模为 53 万平方米，全部由公司投资建设，分两个阶段实施：国贸三期 A 阶段项目建筑面积为 29.7 万平方米，于 2010 年 8 月 30 日建成并投入使用；国贸三期 B 阶段项目规划建筑面积为 23.3 万平方米，于 2017 年 4 月 20 日全面建成并投入使用。

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

经过三十多年的发展，国贸中心已成为总体占地面积达到 17 公顷、总建筑面积超过 110 万平方米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。独具特色的国贸发展模式和品牌成长经历，已经成为中国大型商务服务企业成功的典范。

长期以来，公司有一支稳定并具有丰富经验的管理团队，秉承“争中国第一、创世界一流、铸国贸辉煌”的发展理念，锐意进取、铸就非凡，通过创新建立差异化的竞争优势，以国际一流水准的硬件设施和软件管理，为国内外宾客提供了优质、高效、贴心、满意的服务。

除此之外，公司还在以下主营业务方面具有独特的竞争优势：

#### （一）写字楼

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

国贸写字楼内拥有完善的商务配套设施并应用了先进的环保、节能等智能技术。写字楼内有完善的通讯设施服务，包括固定线路、ISDN、DDN、卫星通讯、宽带接入、光纤通讯综合布线、互联网云平台等；配备了先进的 4 管式空调系统和末端 VAV 调节，确保办公区室温全年舒适宜人；24 小时冷冻水系统为租户机房提供制冷服务；统一安装的国际先进的板式分段高压静电过滤器，可有效过滤清除雾霾尘埃，达到亚高效过滤效果，无论外界环境如何变化，国贸写字楼内空气质量均能达到国际、国内空气质量标准。国贸写字楼还配置了先进的门闸系统、电视监控系统、消防系统、报警系统，保障了写字楼租户的安全。



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

国贸大厦 A 座和 B 座先后获得由美国绿色建筑委员会颁发的 LEED 绿色建筑认证；另外，国贸写字楼还荣获北京 CBD 管委会授予的“超甲级楼宇”楼宇品质等级认证，以及由国际购物中心协会（ICSC）颁发的“中国商务写字楼地标”荣誉称号。

## （二）商城

国贸商城是北京首批引进品牌专卖店从事零售业务的高档综合购物中心之一，可为消费者提供全面而广泛的消费选择。多家品牌店，汇聚世界名品，满足各界人士对高品质的追求；时装、休闲装、童装、皮具、珠宝、箱包、化妆品、音像、手表、礼品、高科技电子产品、图书、家居和个人用品等，一应俱全；面积 800 平方米的国贸溜冰场充满了动感和快乐；种类丰富的中西餐饮可满足人们各种口味的美食需求。2017 年开始，公司与故宫博物院签署了战略合作协议，开拓了商业中心与博物院跨界合作的新模式。

2018 年 7 月，国贸中心东楼改造项目已取得竣工验收备案，具备使用条件。面向东长安街延长线和东三环的众多一线国际精品品牌旗舰店将于近期对外营业，国贸商城的业态品牌组合更为丰富，店铺总数将增至 400 多家，特色餐饮、潮流服饰、KTV 及运动健身等，可为宾客提供更加丰富时尚的生活体验。

国贸商城先后荣获了国际购物中心协会（ICSC）颁发的扩建类项目金奖、澎湃新闻评选的年度商业活力奖、《北京晚报》评选的最具人气商业地标奖、中购联颁发的城市发展推动奖、赢商网颁发的中国商业地产十大营销案例奖等多项殊荣。

## （三）酒店

### 1、国贸大酒店

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

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

国贸大酒店在餐饮安排上别具特色。云·酷位于国贸大厦 A 座 80 层，是北京最高的酒吧；80 层的酒廊，全天 18 小时供应各式中西餐饮；位于 79 层的北京最高餐厅国贸 79 为宾客呈献高档的西式用餐体验和绝佳的视野，是商务和休闲或是浪漫用餐的理想之选；同样位于 79 层的主席阁北京厅、上海厅和香港厅采用了国际知名大师的设计理念，是高端宴请的理想之选，使宾客在享受美景的同时，可充分品尝设计独特精致的中西菜肴；曾在香港荣获米其林星评的传奇餐厅福临门鱼翅海鲜酒家原首席主厨于 2013 年创办的家全七福餐厅位于酒店四层，为宾客带来地道经典的粤式佳肴；拥有超过 180 年历史的著名日本料理滩万也位于酒店的四层，拥有一流的“怀石”料理和数量繁多的日本清酒，为京城食客奉上视觉与味觉的盛宴；2012 年开业的中餐厅红馆，涵盖了全国各地特色佳肴的同时更增加了活色生香的面档。

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

国贸大酒店入选了享誉盛名的美国《福布斯旅游指南》全球五星评定名单，获得五星荣誉，为北京仅有的两家入选酒店之一，还荣获全球首屈一指的专业商旅杂志《Business Traveler》评出的北京最佳商务酒店、中国旅游饭店业协会授予的最佳城市豪华饭店、国际顶级旅游杂志《悦游》评选的最佳商务酒店、胡润百富颁发的最热门酒店奖-最佳宴会场地奖等多项殊荣。

## 2、新国贸饭店

国贸三期 B 阶段项目中的酒店被命名为“新国贸饭店”（英文名称为“Hotel Jen Beijing”），于 2017 年 5 月开业。新国贸饭店包括 450 间客房和套房、全日制餐厅、精酿鲜啤吧、多功能厅及 3,500 平方米的健身中心等，提供的服务和产品是时尚、高品质和舒适的完美结合。

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

新国贸饭店的精酿鲜啤吧和全日制餐厅“三五堂”分别位于国贸大厦 B 座的 1 层和 2 层，为客人提供独具特色的啤酒美食。“三五堂”餐厅专注提供健康、营养均衡的佳肴，涵

盖中餐和东南亚最受欢迎的美食；现代感十足的精酿鲜啤吧，采用最优良的当地和国际配料，制作特色和时令啤酒及麦芽酒，口味诱人，已成为受人追捧的聚会场所。

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

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

新国贸饭店自 2017 年 5 月份开业以来，凭借完备的硬件设施、潮酷的设计、卓越的服务等，在入住率，口碑等方面皆取得佳绩，荣获《漫旅》评选出的漫旅中国旅行奖-特别推荐新开业酒店奖、国际顶级旅游杂志《悦游》评选出的全球 100 家热门酒店之一、中国旅游饭店协会颁发的最佳新生活方式饭店大奖和杰出饭店餐厅奖以及顶级旅行杂志《时尚旅游》评选出的金选科技先锋酒店奖等多项大奖。

#### （四）公寓

国贸公寓由南、北两座 30 层高的公寓楼组成，建筑面积约为 8 万平方米。

为进一步提升国贸公寓档次以及市场竞争力，公司于 2018 年 4 月开始对国贸公寓进行整体装修改造，包括对房间内部进行装修；对部分户型重新布局；增加新风系统、空气净化过滤系统及净水系统；对大堂、走廊及入口门廊等公共区域进行重新规划；更新原有电梯及机电系统；增建游泳池、幼儿及儿童嬉水区等。

待国贸公寓装修改造完成后，凭借优越的地理位置和综合完善的配套设施，将使入住国贸公寓的客人能充分享受便利的生活及舒适与放松。日常生活所需近在咫尺，若是想放松、娱乐或购物，只需几步即可到达国贸商城，超市、银行、旅行服务、餐厅、百货商场应有尽有，可充分满足入住客人的需要。

另外，结合国贸中心东楼改造工程一并进行的地下国贸站轨道交通、公交、步行等一体化项目建设工作正在进行中。根据北京市发改委批复通过的《地铁国贸站增设换乘通道项目建议书》，地铁国贸站将建设具备完整功能的地下 4 层建筑，新建换乘通道、换乘大厅，同步改造既有换乘通道及相关设备系统。该项目投入使用后，将有效改善国贸中心及附近区域人们出行环境，进一步增强国贸中心与外部的连通性。

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

## 第四节 经营情况的讨论与分析

### 一、经营情况的讨论与分析

2019 年上半年，北京市甲级写字楼新增项目主要位于核心商务区。受经济不确定性等因素的影响，写字楼租赁市场整体需求略显疲软、租户承租能力有所下降。在写字楼市场需求略显低迷，以及新增供应加剧市场竞争的双重影响下，写字楼市场呈现出空置率上升、租金增速放缓的特征。目前，CBD 核心商务区写字楼的供应仍存在不确定性，如果开始持续放量，预计将对写字楼市场的供求产生较大影响，进一步推升写字楼空置率，租金亦将承压下行。

北京商业物业在核心区域新增供应有限，受市场租赁需求良好支撑，商业物业市场平均租金稳中有升，空置率保持低位。近期北京市公布了一系列如《北京市商业服务业设施空间布局规划》（征求意见稿）、《北京市关于进一步繁荣夜间经济促进消费增长的措施》以及《关于鼓励发展商业品牌首店的若干措施》等利好政策，将有利于调整优化商业中心体系，提高消费供给水平，促使更多国内外零售商进入北京市场，提高北京商业的吸引力，进而推动北京消费市场国际化、品质化发展，促进北京的国际消费中心城市建设。其中明确将北京建成国际一流的消费枢纽城市，把 CBD 地区打造成北京东部知名商业品牌集聚区和在国贸打造北京市首批“夜京城”地标，将为该区域商业的发展带来利好。

北京服务式公寓市场仅有少量新增项目入市，且有部分公寓退出市场，市场整体供应减少。但受外部经济环境的影响，服务式公寓租赁需求增长趋势减弱，出租率和租金基本保持平稳。

北京高端酒店在核心区域新增供应有限。受宏观经济和国家举办多项重大活动、安保措施加强等因素影响，在酒店举办的大型商务活动有所减少，高端酒店收入增速普遍放缓，甚至出现下滑；而受居民消费需求升级和大众旅游兴起的驱动，更注重消费体验，能够提供个性化产品和服务的高品质酒店受到市场更多青睐。未来，北京将加强全国政治、文化、国际交往、科技创新中心功能建设，打造国际一流消费枢纽城市，以及北京大兴国际机场于年内投入使用，北京环球影城主题公园于 2021 年开园和北京-张家口冬奥会于 2022 年举办，都将有力推进北京旅游业的发展并释放更多的商旅需求，从而推动酒店行业整体发展。

报告期内，公司写字楼、商城等投资性物业和新国贸饭店经营情况良好。国贸中心东楼改造项目投入使用后为公司带来了新的利润增长点；国贸大酒店经营表现不及上年同期；

国贸公寓自 2018 年 4 月起进行装修改造，报告期内仍为暂停营业状态。

## 二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 17.2 亿元，比上年增加 1.7 亿元，增长 11.0%；成本费用 9.3 亿元，比上年增加 0.6 亿元，增长 6.9%；实现利润总额 6.5 亿元，比上年增加 1.1 亿元，增长 20.8%。营业收入和成本费用较上年同期增加，主要是国贸中心东楼于 2018 年 7 月完成竣工验收备案投入使用后，相关的营业收入、成本费用均有所增加；另外，以国贸中心东楼开业为契机，公司对商城店铺进行了重新布局和调整并加大宣传推广力度，使相关费用有所增加。

### (一) 主营业务分析

#### 1、财务报表相关科目变动分析表

金额单位：人民币元

科目	本期金额	上年同期金额	本期金额较上年同期增加额	变动比例 (%)
营业收入	1,722,831,339	1,552,120,934	170,710,405	11.00%
营业成本	782,426,733	728,341,949	54,084,784	7.43%
销售费用	39,760,197	27,632,632	12,127,565	43.89%
管理费用	41,455,416	41,084,399	371,017	0.90%
财务费用	64,467,357	71,063,208	-6,595,851	-9.28%
经营活动产生的现金流量净额	664,350,135	636,253,516	28,096,619	4.42%
投资活动产生的现金流量净额	-171,206,351	-148,280,348	-22,926,003	15.46%
筹资活动产生的现金流量净额	-373,392,329	-892,290,434	518,898,105	-58.15%

#### 2、收入和成本分析

##### (1) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

金额单位：人民币元

主营业务分行业情况
-----------

分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
物业租赁及管理	1,394,596,974	477,352,076	65.77%	14.51%	12.41%	0.64%
酒店经营	328,234,365	305,074,657	7.06%	-1.81%	0.46%	-2.10%

金额单位：人民币元

收入构成项目	本期金额	占公司主营业务收入比例 (%)	上年同期金额	占公司主营业务收入比例 (%)	本期金额较上年同期增加额
写字楼	778,859,048	45.21%	778,844,539	50.18%	14,509
商城	460,319,572	26.72%	299,564,714	19.30%	160,754,858
公寓	0	0	13,629,990	0.88%	-13,629,990
酒店	328,234,365	19.05%	334,289,764	21.54%	-6,055,399
其他	155,418,354	9.02%	125,791,927	8.10%	29,626,427
合计	1,722,831,339	100%	1,552,120,934	100%	170,710,405

商城的营业收入较上年同期有所增加，主要是国贸东楼商城于 2018 年 7 月完成竣工验收备案投入使用后新增收入；酒店的营业收入较上年同期减少，主要是国贸大酒店收入低于去年同期；公寓于 2018 年 4 月起停业进行装修改造，营业收入较上年同期减少。

报告期内，公司主要投资性物业平均租金和出租率情况如下：

金额单位：人民币元

		期末可出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均租金 (元/平方米/月)			平均出租率 (%)		
			本报告期	上年同期	增减	本报告期	上年同期	增减
			A	B	A-B	C	D	C-D
写字楼	一期	47,924	573	549	24	93.8%	97.4%	-3.6%
	二期	34,060	531	524	7	99.1%	97.1%	2.0%
	三期 A	82,313	713	691	22	96.6%	97.6%	-1.0%
	三期 B	37,530	674	676	-2	89.2%	96.7%	-7.5%
	服务式办公楼	5,374	572	558	14	100%	100%	0
	合计	207,201	632	617	15	95.4%	97.4%	-2.0%
商城	一期	15,189	1,518	1,377	141	97.4%	99.1%	-1.7%
	二期	5,909	901	756	145	89.7%	98.5%	-8.8%
	三期 A	17,903	552	545	7	97.3%	96.6%	0.7%
	三期 B	26,041	575	600	-25	95.5%	82.1%	13.4%
	东楼	13,868	1,736	-	-	82.2%	-	-
	合计	78,910	959	796	163	93.4%	91.5%	1.9%
公寓		-	-	246	-	-	36.2%	-

注：

①平均租金中包含租金和物业管理费。

②国贸一期写字楼、国贸三期 B 阶段项目中的写字楼平均出租率低于上年同期，主要是有租户提前解约或租约到期未续。公司已对该部分租区陆续引入新的租户入驻。

③国贸二期商城出租率低于上年同期，主要是国贸二期裙楼装修改造项目于 2018 年 9 月完成竣工验收备案，新增可出租面积 2,000 余平方米，已陆续对外出租；国贸三期 B 阶段项目中的商城平均租金低于上年同期，主要是 2018 年下半年一家国际知名玩具品牌店入驻，其租金水平相对较低。

④公寓于 2018 年 4 月停止营业，进行整体装修改造（该项目的具体情况详见公司于 2017 年 10 月 13 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“七届四次董事会会议决议公告”）。



## (2) 营业成本

报告期内，公司营业成本 7.8 亿元，比上年同期增加 0.5 亿元，增幅为 7.4%，具体构成情况如下：

金额单位：人民币元

成本构成项目	本期金额	本期金额占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期金额占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
折旧摊销	248,217,354	31.72%	231,974,775	31.85%	7.00%
员工成本	194,467,296	24.85%	187,588,922	25.76%	3.67%
能源费	49,239,048	6.29%	46,334,825	6.36%	6.27%
维修保养	59,379,851	7.59%	52,201,501	7.17%	13.75%
其他	231,123,184	29.55%	210,241,926	28.86%	9.93%
合计	782,426,733	100%	728,341,949	100%	7.43%

## (3) 费用

报告期内，公司销售费用与上年同期金额相比增加，变动比例达到 30%以上，主要是广告宣传费和代理佣金支出增加。

## (4) 现金流

公司现金流的构成情况详见本报告所附财务报表。

经营活动产生的现金流量中收到其他与经营活动有关的现金增加，主要是国贸中心东楼项目投入使用后，收取的商城租金押金。

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，主要是处置固定资产收到的现金减少。

筹资活动产生的现金净流出额减少，主要是偿还债务支付的现金减少（上年同期兑付到期超短期融资券 5 亿元）。另外，取得借款收到的现金增加，主要是报告期内取得银行流

动资金借款 500 万元。

现金及现金等价物增加，主要是筹资活动产生的现金净流出额减少。

## 2、其他

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

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

金额单位：人民币元

科目	本期金额	上年同期金额	本期金额较上年同期增加额	本期金额较上年同期变动比例 (%)
其他收益	730,704	4,847,300	-4,116,596	-84.93%
营业外收入	8,639,611	4,827,367	3,812,244	78.97%
营业外支出	603,262	16,928,917	-16,325,655	-96.44%

其他收益减少，主要是本期收到政府奖励款减少；

营业外收入增加，主要是本期收到租户提前解约的违约罚款收入增加；

营业外支出减少，主要是本期处置固定资产净损失减少。

### (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、资产负债状况

金额单位：人民币元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末 金额较上 期期末变 动比例 (%)
预付款项①	16,414,429	0.14%	27,664,880	0.25%	-40.67%
其他应收款②	7,240,376	0.06%	13,174,653	0.12%	-45.04%
其他流动资产③	92,381,069	0.82%	15,606,192	0.14%	491.95%
其他非流动资产④	19,149,486	0.17%	12,897,375	0.12%	48.48%
应付职工薪酬⑤	62,162,054	0.55%	91,654,945	0.83%	-32.18%
应交税费⑥	36,193,686	0.32%	25,451,364	0.23%	42.21%

注：

①预付账款减少，主要是能源费预付款减少；

②其他应收款减少，主要是应收工程承包商由公司代垫的能源费用减少；

③其他流动资产增加，主要是预缴的部分下半年度房产税；

④其他非流动资产增加，主要是预付工程款增加；

⑤应付职工薪酬减少，主要为期初数中含有的应付员工 2018 年度分红已于 2019 年一季度发放；

⑥应交税费增加，主要是应交企业所得税增加。

#### 2、截至报告期末主要资产受限情况

##### (1) 资产抵押和质押情况

①为满足国贸三期 A 阶段项目建设资金需求，公司于 2007 年 1 月 10 日与中国建设银行股份有限公司北京朝阳支行签署《人民币资金借款合同》、《外汇资金借款合同》及《抵押合同》，公司共计借款 29.9 亿元人民币（其中包括 2,000 万美元的外汇借款），借款期限

为 2007 年 1 月 10 日至 2022 年 1 月 9 日，公司以国贸三期 A、B、C 段土地使用权及 A 段在建工程为抵押物提供借款抵押担保。

因抵押物变更，公司于 2015 年 2 月 26 日召开的六届十一次董事会会议，审议同意公司以下附“抵押物清单”所列之财产，向中国建设银行股份有限公司北京华贸支行（即原中国建设银行股份有限公司北京朝阳支行）提供抵押担保。

公司已办理完成上述资产抵押登记手续。

#### 抵押物清单

抵押物名称	权属证书	座落	抵押面积 (m <sup>2</sup> )
国贸三期 A 阶段部分土地使用权	京朝国用（2014 出）第 00225 号	朝阳区建外大街 1 号 （国贸三期工程 A、B 阶段）	19,235
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
朝阳区建国门外大街 1 号院 3 号楼	X 京房权证朝字第 983674 号	朝阳区建国门外大街 1 号院 3 号楼	13,182
朝阳区建国门外大街 1 号院 1 幢	X 京房权证朝字第 984663 号	朝阳区建国门外大街 1 号院 1 幢	60,545

②为满足国贸三期工程 B 阶段项目建设资金需求，公司 2013 年年度股东大会审议同意公司以国贸三期工程 B 阶段项目相应的土地使用权及 B 阶段在建工程作为抵押担保，向由中国建设银行北京市分行牵头组成的银团申请 33 亿元人民币长期借款，借款期限为 15 年。同时，公司 2013 年年度股东大会审议同意授权公司董事会在审议批准的抵押资产范围内，就抵押物明细作出相应决议，以办理抵押登记。

根据国贸三期工程 B 阶段项目建设进展及资金需求，公司于 2016 年 2 月 5 日召开的六届十六次董事会会议，审议同意以下附“抵押物清单”中所列国贸三期工程 B 阶段项目相应的土地使用权及 B 阶段在建工程作为抵押担保，向由中国建设银行股份有限公司北京市分行作为牵头行组成的银团申请不超过 28 亿元人民币借款，借款期限为 15 年，抵押权人为中国建设银行股份有限公司北京市分行。

公司已办理完成上述资产抵押登记手续。

**抵押物清单**

抵押物名称	权属证书	座落	抵押面积 (m <sup>2</sup> )
国有土地 使用权	京朝国用（2014 出） 第 00225 号	朝阳区建外大街 1 号 （国贸三期工程 A、B 阶段）	8,534
	京朝国用（2013 出） 第 00411 号	朝阳区光华路丙 12 号	1,362
	京朝国用（2006 出） 第 0401 号	朝阳区建外大街一号 （国贸三期工程 C 阶段）	6,266
国贸三期工程 B 阶段在建工程			201,976

除此之外，截至报告期末，公司资产不存在其他抵押、质押、查封、冻结、必须具备一定条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务的情况，公司也不存在其他权利受限制的情况和安排，以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

**(2) 受限资金**

2019 年 6 月 30 日，公司银行存款中受限资金余额为 1.0 亿元，为物业管理项目代管资金（见本报告所附财务报表“附注四.1 货币资金”）。

**(四) 房地产行业经营性信息分析**

房地产行业经营性信息敬请查阅本报告“第四节经营情况的讨论与分析”中“一、经营情况的讨论与分析”的相关内容。

**1、 报告期内房地产储备情况**

不适用。

**2、 报告期内房地产开发投资情况**

不适用。

**3、 报告期内房地产销售情况**

不适用。

#### 4、报告期内房地产出租情况

金额单位：人民币元

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	北京	中国国际贸易中心	写字楼	356,248	756,477,594	否	-
			商城	180,460	430,629,274		

#### 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、短期借款		
中国工商银行北京商务中心区支行	5,000,000	4.35%
2、长期借款		
(1) 中国建设银行北京国贸支行	1,390,000,000	4.41%
(2) 银团贷款	785,000,000	4.90%
3、公司债券		
“14 国贸 01”公司债券	499,993,000	5.50%

注：“14 国贸 01”公司债券于 2019 年 8 月 20 日完成了本息兑付并摘牌。

金额单位：人民币元

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,679,993,000	4.76%	0

整体平均融资成本=Σ(期末单笔融资余额\*对应融资利率)/期末融资总额。

## (五) 投资状况分析

### 1、 对外股权投资总体分析

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

#### (1) 重大的股权投资

不适用。

#### (2) 重大的非股权投资

国贸公寓装修改造项目

国贸公寓由南、北两座 30 层高的公寓楼组成，建筑面积约为 8 万平方米。为进一步提升国贸公寓档次以及市场竞争力，公司于 2018 年 4 月开始对国贸公寓进行整体装修改造（见本报告“第三节公司业务概要”中“三、报告期内核心竞争力分析”的“（四）公寓”相关内容）。

截至目前，该项目正在按照施工计划有序推进。

报告期内，公司对该项目投资额为 1.8 亿元。截至报告期末，累计投资额为 3.4 亿元（按项目建设费用发生额统计，含应付工程款等）。

#### (3) 以公允价值计量的金融资产

不适用。

#### (4) 重大资产和股权出售

不适用。

#### (5) 主要控股参股公司分析

公司现有两家子公司北京国贸国际会展有限公司和国贸物业酒店管理有限公司，以及一家联营公司北京时代网星科技有限公司。来源于子公司的净利润或参股公司的投资收益，

对公司净利润的影响均在 10% 以下。有关情况见本报告所附财务报表“附注四.7”和“附注十一.3 长期股权投资”以及“附注五在其他主体中的权益”。

#### (6) 公司控制的结构化主体情况

不适用。

### 三、 其他披露事项

#### (一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

不适用。

#### (二) 可能面对的风险

1、面对行业竞争格局和发展趋势中存在的风险因素，公司将采取的应对措施，详见公司《2018 年年度报告》“第四节经营情况讨论与分析”中“三、（一）行业格局和趋势”和“三、（三）经营计划”以及上述“经营情况的讨论与分析”中的相关内容。

2、公司目前有多栋高层建筑，其中国贸大厦 A 座高度为 330 米，国贸大厦 B 座为 296 米，由于高层建筑物本身的特点决定了其火灾危险性大于一般建筑物。

为此，公司将坚持“预防为主、防消结合”的消防工作方针和群防群治的原则，立足于自救自救；硬件上不断提高建筑火灾的预防和控制的技术水平，保证建筑消防设施的完好有效；软件上加强消防安全管理，重点抓好消防安全的教育、培训、检查、整改等方面工作，不断强化人们的消防安全意识，提高抵御火灾能力；切实加强应急准备工作，在定期组织客户开展消防疏散演习的同时，不断强化内部义务消防队灭火救援和实战能力的训练，着力提高应对消防突发事件的应变及处置能力。



## 第五节 重要事项

### 一、 股东大会情况简介

#### (一) 年度股东大会

2019 年 4 月 25 日，公司召开了 2018 年年度股东大会。会议审议通过了以下议案：

- 1、公司 2018 年度董事会工作报告；
- 2、公司 2018 年度财务决算；
- 3、公司 2018 年度利润分配预案；
- 4、支付普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）2018 年度财务报告及其内部控制审计报酬的议案；
- 5、公司 2018 年年度报告；
- 6、公司董事长及副董事长 2019 年度薪酬计划的议案；
- 7、续聘普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年度财务报告及其内部控制进行审计，以及对公司 2019 年半年度财务报告进行审阅的议案；
- 8、公司 2018 年度监事会工作报告；
- 9、关于对《公司章程》第八十三条第（二）款进行修改的议案；
- 10、卓河祓先生不再担任公司第七届董事会董事的议案；
- 11、选举邢诒鋈先生为公司第七届董事会董事的议案；
- 12、雷孟成先生不再担任公司第七届监事会监事的议案；
- 13、选举翟中联先生为公司第七届监事会监事的议案。

该股东大会决议公告于 2019 年 4 月 26 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露。

#### (二) 临时股东大会

2019 年 6 月 17 日，公司召开了 2019 年第一次临时股东大会。会议审议通过了以下议案：

- 1、关于公司符合公开发行公司债券条件的议案；
- 2、关于公司公开发行公司债券的议案：
  - (1) 发行规模；
  - (2) 发行方式；

- (3) 向公司股东配售的安排；
- (4) 债券品种及期限；
- (5) 募集资金用途；
- (6) 担保方式；
- (7) 股东大会决议的有效期；
- (8) 上市场所；
- (9) 偿债保障措施；
- (10) 授权董事会以及同意董事会再授权有关授权事项。

该股东大会决议公告于 2019 年 6 月 18 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露。

## 二、 利润分配或资本公积金转增预案

### （一）半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

不适用。

## 三、 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）国贸一期土地租赁

1998 年 9 月 2 日，公司与国贸有限公司签订《土地使用权租赁合同》。2008 年 7 月 28 日，双方签署了该合同的补充协议。根据协议，国贸有限公司租赁国贸写字楼、国贸商场、国贸公寓、国贸展厅及多层停车场等所对应的 13,936.5 平方米土地使用权给公司使用，租赁期限自 1998 年 10 月 1 日起至 2038 年 8 月 29 日止，每年的土地租赁费为 1,393,650 元。另外，国贸有限公司还向公司收取其缴纳的该土地的使用税及营业税等。2011 年 12 月 30 日，公司与国贸有限公司签订《增加国贸一期土地租赁费协议》，鉴于根据国家有关规定，自 2011 年 1 月 1 日起，国贸有限公司应为上述公司租赁和使用的国贸一期土地缴纳房产税，因此，相应地向公司增加收取国贸一期的土地租赁费。截至 2019 年 6 月 30 日，上述承诺仍在履行中。

## （2）国贸二期土地租赁

1998 年 9 月 2 日，公司与国贸有限公司签订《合作建设国贸二期工程协议书》，由于国贸二期工程占用土地的使用权由国贸有限公司以出让方式取得，公司和国贸有限公司将按照投资比例分摊土地使用权费。从 2000 年起至 2038 年 8 月 29 日，国贸有限公司每年向公司收取土地使用权费 882,000 元。2009 年 3 月 24 日，公司与国贸有限公司签订《国贸二期土地使用税分摊协议》，根据协议，国贸有限公司向公司收取其缴纳的国贸二期土地的部分使用税及营业税等。2011 年 12 月 30 日，公司与国贸有限公司签订《增加国贸二期土地租赁费协议》，鉴于根据国家有关规定，自 2011 年 1 月 1 日起，国贸有限公司应为公司租赁和使用的国贸二期土地缴纳房产税，因此，相应地向公司增加收取国贸二期的部分土地租赁费。截至 2019 年 6 月 30 日，上述承诺仍在履行中。

## 四、聘任、解聘会计师事务所情况

经公司 2018 年年度股东大会审议通过，公司续聘普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年度财务报告及其内部控制进行审计，以及对公司 2019 年半年度财务报告进行审阅。

## 五、破产重整相关事项

不适用。

## 六、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 七、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

不适用。

## 八、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。

## 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

不适用。

## 十、 重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

见本报告所附财务报表“附注七关联方关系及其交易”。

### (二) 共同对外投资的重大关联交易

不适用。

### (三) 关联债权债务往来

#### 1、 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	6,525,552	0	285,542	41,715,993	4,925,542
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）		6,525,552					
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）		0					
关联债权债务形成原因		能源费、业务往来款、租金押金等。					
关联债权债务清偿情况		除租金押金外，其他应付款项将于 2019 年内支付。					
与关联债权债务有关的承诺		无					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无重大影响。					

## 十一、 重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项

不适用。

## （二）担保情况

不适用。

## （三）其他重大合同或交易

本报告期公司无其他重大合同或交易。

## 十二、上市公司扶贫工作情况

### （一）精准扶贫规划

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

四川凉山彝族自治州地处连片的深度贫困地区，是国家扶贫攻坚的重点地区。雷波县位于凉山彝族自治州东部，是定点帮扶的国家扶贫开发工作重点县和深度贫困县。四川省政府现已在雷波农村地区推行“一村一幼”项目，基本实现为 3-6 岁学前儿童提供全覆盖的早期教育。由于雷波县地处大凉山深处，幼教点缺少厨房供餐的条件，多数“一村一幼”教学点主要采用供应学生奶、饼干与火腿肠的企业供餐模式，无法从根本上满足儿童成长的营养需求。

为了给雷波县的学前儿童提供更优质的学前教育机会，公司联合国贸有限公司参与了中国发展研究基金会发起的“一村一幼”质量提升计划，从教育和营养两个方面帮助儿童发展，阻断贫困代际传递，助力雷波脱贫攻坚，并最终达到从根源消除贫困，促进社会公平发展的目的。

“一村一幼”质量提升计划项目主要包括：

1、厨房改善计划：将帮助“一村一幼”教学点改善营养餐供餐方式，由企业供餐改为食堂供餐，让“一村一幼”的儿童能够吃上热饭菜，摄取更多的营养。按照学生微型厨房建设标准，一方面需要对园舍进行基础性修缮、改造，另一方面需要建造厨房和购置厨房基本设施设备。

2、改善教育教学环境：将为幼教点配备一定教具玩具和教学设备，改善幼教点教具玩具极度短缺和单一的现状。

项目合作期限自 2018 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日，公司联合国贸有限公司计划向中国发展研究基金会发起的“一村一幼”质量提升计划捐赠 440 万元人民币，该捐款分三年捐赠，第一年 200 万元，第二年 120 万元，第三年 120 万元。其中，公司将合计捐赠 220 万元。

## （二）报告期内精准扶贫概要

报告期内，本项目在 2018 年完成第一批 30 个幼教点厨房改善计划的基础上，为 60 个幼教点的部分在园幼儿提供图书及教玩具资助。

## （三）履行精准扶贫社会责任的阶段性进展情况

目前，公司按照与中国发展研究基金会的协议约定，已向中国发展研究基金会捐助 100 万元。

截至 2018 年底，本项目已经完成了第一批 30 个幼教点的厨房改善计划，覆盖受益儿童共 2,002 名，其中一村一幼项目儿童 1,573 名，幼教点的其他小学生 429 名。项目实施后，幼教点儿童和小学生都能吃上热饭菜，供餐方式得到改善。

2019 年上半年，本项目在完成第一批 30 个幼教点的厨房改善计划的基础上，为 60 个幼教点的 3,059 名在园幼儿提供图书和教玩具资助。

## （四）后续精准扶贫计划

公司将视项目进展情况及资金使用情况，与中国发展研究基金会商定本年度捐款 60 万元和明年捐款 60 万元的具体支付时间。

## 十三、可转换公司债券情况

不适用。

## 十四、属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其子公司的环保情况说明

不适用。

## 十五、其他重大事项的说明

不适用。

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

#### (二) 限售股份变动情况

不适用。

### 二、股东情况

#### (一) 股东总数和持股情况

单位：股

截至报告期末普通股 股东总数(户)	12,844				
前十名股东持股情况					
股东名称	股东 性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售 条件股份数量	质押或冻结 的股份数量
中国国际贸易中心有限公司	其他	80.65%	812,360,241	0	无
香港中央结算有限公司	未知	1.75%	17,644,294	未知	未知
顾青	未知	1.46%	14,671,100	未知	未知
安本标准投资管理(亚洲)有 限公司—安本环球— 中国 A 股基金	未知	1.00%	10,024,491	未知	未知
吴宝珍	未知	0.67%	6,720,200	未知	未知
朱金妹	未知	0.48%	4,811,300	未知	未知
顾国绵	未知	0.48%	4,810,082	未知	未知
吴悦	未知	0.48%	4,809,600	未知	未知
徐嫣婷	未知	0.48%	4,795,391	未知	未知
解荣军	未知	0.48%	4,792,400	未知	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	中国国际贸易中心有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。				



表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用。
---------------------	------

(二) 控股股东或实际控制人变更情况

不适用。

## 第七节 优先股相关情况

不适用。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、 持股变动情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

不适用。

#### (二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

不适用。

### 二、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2019 年 4 月 25 日，公司 2018 年年度股东大会会议审议通过了卓河祓先生不再担任公司第七届董事会董事，选举邢诒鋈先生为公司第七届董事会董事的议案；通过了雷孟成先生不再担任公司第七届监事会监事，选举翟中联先生为公司第七届监事会监事的议案。上述事项详见公司于 2019 年 4 月 26 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](http://www.sse.com.cn)）披露的相关公告。

## 第九节 公司债券相关情况

### 一、 公司债券基本情况

金额单位：人民币元

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
中国国际贸易中心股份有限公司 2014 年公司债券（第一期）	14 国贸 01	122320	2014-8-20	2019-8-20	499,993,000	5.50%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付	上海证券交易所

注：“14 国贸 01”公司债券于 2017 年 8 月 21 日回售实施完毕后，在上海证券交易所上市并交易债券余额为 499,993,000 元。

#### （一）公司债券付息兑付情况

“14 国贸 01”公司债券，已于 2019 年 8 月 20 日完成本金及 2018 年 8 月 20 日至 2019 年 8 月 19 日期间的利息款兑付并摘牌，不存在付息兑付违约情况。

#### （二）公司债券其他情况的说明

不适用。

### 二、 公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	华泰联合证券有限责任公司
	办公地址	北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层
	联系人	张馨予
	联系电话	010-56839300
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

截至 2019 年 8 月 20 日“14 国贸 01”公司债券摘牌，本期公司债券受托管理人、

资信评级机构未发生变更。

### 三、 公司债券募集资金使用情况

“14 国贸 01”公司债券发行人民币 5 亿元。根据公开披露的《中国国际贸易中心股份有限公司公开发行 2014 年公司债券（第一期）募集说明书》，本期债券募集资金在扣除发行费用后，全部用于补充流动资金。截至 2019 年 8 月 20 日“14 国贸 01”公司债券摘牌，本期债券的募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于补充流动资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。本期债券依据《公司债券发行试点办法》等法规的规定发行，未设置募集资金专项账户。

### 四、 公司债券评级情况

根据联合信用评级有限公司于 2019 年 5 月 23 日出具的《中国国际贸易中心股份有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》（联合[2019]691 号），联合信用评级有限公司继续维持公司主体长期信用等级为“AAA”，评级展望为“稳定”，同时维持公司发行的“14 国贸 01”公司债券的信用等级为“AAA”。有关内容详见公司于 2019 年 5 月 28 日在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的相关公告。

公司主体评级不存在差异情况。

### 五、 报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

#### （一）增信机制

报告期内，“14 国贸 01”公司债券的担保方式为无担保，未发生变更。

#### （二）偿债计划

公司为“14 国贸 01”公司债券制定了偿债计划：

“14 国贸 01”公司债券发行后，公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。“14 国贸 01”公司债券的偿债资金将来源于公司日常经营所产生的稳定的利润及经营活动现金流，此外公司还为“14 国贸 01”公司债券制定了流动资产变现的偿债应急保障方案。

报告期内，公司制定的偿债计划执行情况良好，未发生变更，与“14 国贸 01”公司

债券募集说明书的相关承诺一致。

### （三）偿债保障措施

公司为“14 国贸 01”公司债券制定了偿债保障措施，包括设立专门的偿付工作小组、切实做到专款专用、充分发挥债券受托管理人的作用、制定债券持有人会议规则、保持严格的信息披露。公司还作出如下承诺：

在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，董事会将制定至少采取如下措施的方案并提请公司股东大会审议批准，切实保障债券持有人利益：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

报告期内，公司制定的上述偿债计划执行情况良好，未发生变更，与“14 国贸 01”公司债券募集说明书的相关承诺一致。

## 六、公司债券持有人会议召开情况

截至 2019 年 8 月 20 日“14 国贸 01”公司债券摘牌，本期公司债券未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 七、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，华泰联合证券有限责任公司依照“14 国贸 01”公司债券《债券受托管理协议》的约定履行受托管理人职责、维护债券持有人的利益。

2019 年 6 月 28 日，华泰联合证券有限责任公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公布了《中国国际贸易中心股份有限公司 2014 年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2018 年度）》，请投资者关注。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末 比上年度末 增减 (%)	变动原因
流动比率	0.60	0.48	24.33%	-
速动比率	0.58	0.46	25.12%	-
资产负债率	37.42%	37.60%	-0.17%	-
贷款偿还率	100%	100%	0	-
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比 上年同期 增减 (%)	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	15.06	10.73	40.41%	公司利润增加及 利息支出减少
利息偿付率	100%	100%	0	-

注：

①流动比率=流动资产÷流动负债；

②速动比率=(流动资产-存货)÷流动负债；

③资产负债率=负债总额÷资产总额×100%；

④贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

⑤EBITDA 利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；

⑥利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

## 九、关于逾期债项的说明

报告期内，公司未发生债务逾期情况。

## 十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

不适用。

## 十一、公司报告期内的银行授信情况

报告期内，公司新增中国工商银行股份有限公司北京商务中心区支行银行授信，授信额度为 2 亿元。

## 十二、 公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格执行了《中国国际贸易中心股份有限公司 2014 年公司债券（第一期）募集说明书》的相关约定及承诺，未出现违反相关约定或承诺的情况。

## 十三、 公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

报告期内，公司未发生可能影响公司经营情况和偿债能力的重大事项。

## 第十节 财务报告（未经审计）

如附件。

## 第十一节 备查文件目录

- 一、 载有公司董事长签名的 2019 年半年度报告正文及其摘要；
- 二、 载有公司法定代表人、主管会计工作及会计机构负责人签名并盖章的财务报告；
- 三、 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；
- 四、 公司章程。

中国国际贸易中心股份有限公司

董事长： 林明志

2019 年 8 月 30 日



中国国际贸易中心股份有限公司

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间财务报表及审阅报告

中国国际贸易中心股份有限公司

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间财务报表及审阅报告

	页码
审阅报告	1
截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间财务报表	
合并及公司资产负债表	1
合并及公司利润表	2
合并及公司现金流量表	3
合并股东权益变动表	4
公司股东权益变动表	5
财务报表附注	6-80
补充资料	1

## 审阅报告

普华永道中天阅字(2019)第 0053 号

中国国际贸易中心股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的中国国际贸易中心股份有限公司(以下简称“国贸股份公司”)的中期财务报表，包括 2019 年 6 月 30 日的合并及公司资产负债表，截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表和中期财务报表附注。按照企业会计准则的规定编制中期财务报表是国贸股份公司管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对中期财务报表出具审阅报告。

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

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信上述中期财务报表没有按照企业会计准则的规定编制，未能在所有重大方面公允反映国贸股份公司 2019 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

徐涛

中国·上海市  
2019 年 8 月 30 日

注册会计师

杜晓琳

中国国际贸易中心股份有限公司

2019年6月30日合并及公司资产负债表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资 产	附注	2019年6月30日 合并	2018年12月31日 合并	2019年6月30日 公司	2018年12月31日 公司
<b>流动资产</b>					
货币资金	四.1	663,739,474	542,748,293	461,170,167	330,309,645
应收账款	四.2, 四.14, 十一.1	420,069,094	325,786,547	367,640,440	289,148,983
预付款项	四.3	16,414,429	27,664,880	8,211,945	18,892,417
其他应收款	四.4, 十一.2	7,240,376	13,174,653	2,814,565	9,286,737
存货	四.5	30,264,817	29,410,625	30,220,964	29,315,130
其他流动资产	四.6	92,381,069	15,606,192	92,381,069	15,606,192
<b>流动资产合计</b>		<b>1,230,109,259</b>	<b>954,391,190</b>	<b>962,439,150</b>	<b>692,559,104</b>
<b>非流动资产</b>					
长期股权投资	四.7, 十一.3	14,301,539	12,948,766	33,086,262	31,829,279
投资性房地产	四.8	7,446,221,896	7,414,904,327	7,446,221,896	7,414,904,327
固定资产	四.9	1,908,447,577	1,971,583,513	1,904,451,390	1,967,194,938
无形资产	四.10	518,016,259	525,747,847	518,016,259	525,747,847
长期待摊费用	四.11	125,223,110	136,619,861	125,223,110	136,619,861
递延所得税资产	四.12	64,863,085	63,634,920	63,496,511	63,496,511
其他非流动资产	四.13	19,149,486	12,897,375	19,149,486	12,897,375
<b>非流动资产合计</b>		<b>10,096,222,952</b>	<b>10,138,336,609</b>	<b>10,109,644,914</b>	<b>10,152,690,138</b>
<b>资产总计</b>		<b>11,326,332,211</b>	<b>11,092,727,799</b>	<b>11,072,084,064</b>	<b>10,845,249,242</b>
<b>流动负债</b>					
短期借款	四.15	5,000,000	-	5,000,000	-
应付账款	四.16	20,257,263	22,975,665	18,306,591	19,755,756
预收款项	四.17	129,629,996	148,152,070	94,936,342	117,995,098
应付职工薪酬	四.18	62,162,054	91,654,945	54,753,697	75,970,320
应交税费	四.19	36,193,686	25,451,364	31,444,789	20,911,720
其他应付款	四.20	1,310,234,870	1,202,184,421	1,143,800,800	1,050,807,076
一年内到期的非流动负债	四.21	499,993,000	499,993,000	499,993,000	499,993,000
<b>流动负债合计</b>		<b>2,063,470,869</b>	<b>1,990,411,465</b>	<b>1,848,235,219</b>	<b>1,785,432,970</b>
<b>非流动负债</b>					
长期借款	四.22	2,175,000,000	2,180,000,000	2,175,000,000	2,180,000,000
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,175,000,000</b>	<b>2,180,000,000</b>	<b>2,175,000,000</b>	<b>2,180,000,000</b>
<b>负债合计</b>		<b>4,238,470,869</b>	<b>4,170,411,465</b>	<b>4,023,235,219</b>	<b>3,965,432,970</b>
<b>股东权益</b>					
股本	四.23	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534
资本公积	四.24	1,872,518,599	1,872,518,599	1,872,501,925	1,872,501,925
盈余公积	四.25	503,641,267	503,641,267	503,641,267	503,641,267
未分配利润	四.26	3,701,942,397	3,536,406,191	3,665,423,119	3,496,390,546
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>7,085,384,797</b>	<b>6,919,848,591</b>	<b>7,048,848,845</b>	<b>6,879,816,272</b>
少数股东权益		2,476,545	2,467,743	-	-
<b>股东权益合计</b>		<b>7,087,861,342</b>	<b>6,922,316,334</b>	<b>7,048,848,845</b>	<b>6,879,816,272</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>11,326,332,211</b>	<b>11,092,727,799</b>	<b>11,072,084,064</b>	<b>10,845,249,242</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：林明志

主管会计工作的负责人：林南春

会计机构负责人：陈峰

中国国际贸易中心股份有限公司

截至2019年6月30日6个月期间合并及公司利润表  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	2019年1至6月 合并	2018年1至6月 合并	2019年1至6月 公司	2018年1至6月 公司
一、营业收入	四. 27, 十一. 4	1,722,831,339	1,552,120,934	1,592,114,382	1,447,916,765
减：营业成本	四. 27, 十一. 4	(782,426,733)	(728,341,949)	(660,464,725)	(627,083,147)
税金及附加	四. 28	(156,507,549)	(142,111,696)	(155,959,349)	(141,574,713)
销售费用	四. 29	(39,760,197)	(27,632,632)	(39,842,072)	(27,513,723)
管理费用	四. 30	(41,455,416)	(41,084,399)	(41,638,022)	(41,253,337)
财务费用	四. 31	(64,467,357)	(71,063,208)	(64,615,699)	(71,208,509)
其中：利息费用		64,249,715	72,041,870	64,249,715	72,041,870
利息收入		1,883,788	3,018,431	1,716,790	2,848,814
加：其他收益	四. 34	730,704	4,847,300	429,176	4,847,300
投资收益	四.35, 十一.5	3,793,424	3,966,175	13,498,647	4,650,627
其中：对联营企业的投资收益		752,773	842,666	1,256,983	842,666
信用减值损失	四. 33	(27,844)	-	-	-
二、营业利润		642,710,371	550,700,525	643,522,338	548,781,263
加：营业外收入	四. 36	8,639,611	4,827,367	8,628,057	4,815,349
减：营业外支出	四. 37	(603,262)	(16,928,917)	(586,921)	(16,928,917)
三、利润总额		650,746,720	538,598,975	651,563,474	536,667,695
减：所得税费用	四. 38	(162,371,301)	(134,439,217)	(160,200,490)	(133,706,257)
四、净利润		488,375,419	404,159,758	491,362,984	402,961,438
按经营持续性分类					
持续经营净利润		488,375,419	404,159,758	491,362,984	402,961,438
按所有权归属分类					
归属于母公司股东的净利润		487,866,617	403,861,695	491,362,984	402,961,438
少数股东损益		508,802	298,063	-	-
五、每股收益					
基本和稀释每股收益	四.39	0.48	0.40	-	-
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		488,375,419	404,159,758	491,362,984	402,961,438
归属于母公司股东的综合收益总额		487,866,617	403,861,695	491,362,984	402,961,438
归属于少数股东的综合收益总额		508,802	298,063	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：林明志

主管会计工作的负责人：林南春

会计机构负责人：陈峰

中国国际贸易中心股份有限公司

截至2019年6月30日6个月期间合并及公司现金流量表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2019年1至6月 合并	2018年1至6月 合并	2019年1至6月 公司	2018年1至6月 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		1,704,000,871	1,612,834,808	1,580,620,693	1,496,957,529
收到其他与经营活动有关的现金	四.40(1)	61,144,095	44,959,900	47,562,323	29,761,005
经营活动现金流入小计		1,765,144,966	1,657,794,708	1,628,183,016	1,526,718,534
购买商品、接受劳务支付的现金		(305,693,771)	(283,630,130)	(251,419,402)	(233,311,744)
支付给职工以及为职工支付的现金		(243,621,671)	(245,506,736)	(175,985,942)	(177,052,888)
支付的各项税费		(446,291,127)	(383,885,249)	(431,163,145)	(368,615,854)
支付其他与经营活动有关的现金	四.40(2)	(105,188,262)	(108,519,077)	(104,750,439)	(105,130,591)
经营活动现金流出小计		(1,100,794,831)	(1,021,541,192)	(963,318,928)	(884,111,077)
经营活动产生的现金流量净额	四.41(1)	664,350,135	636,253,516	664,864,088	642,607,457
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
收回投资收到的现金	四.35(1)	790,000,000	785,000,000	700,000,000	700,000,000
取得投资收益所收到的现金		-	-	9,500,000	1,000,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		122,883	847,309	122,883	847,309
收到其他与投资活动有关的现金	四.40(3)	3,040,651	3,123,509	2,741,664	2,807,961
投资活动现金流入小计		793,163,534	788,970,818	712,364,547	704,655,270
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(173,769,885)	(151,351,166)	(173,474,489)	(150,833,111)
投资支付的现金		(790,600,000)	(785,900,000)	(700,000,000)	(700,000,000)
投资活动现金流出小计		(964,369,885)	(937,251,166)	(873,474,489)	(850,833,111)
投资活动产生的现金流量净额		(171,206,351)	(148,280,348)	(161,109,942)	(146,177,841)
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
取得借款收到的现金		5,000,000	-	5,000,000	-
筹资活动现金流入小计		5,000,000	-	5,000,000	-
偿还债务支付的现金		(5,000,000)	(500,000,000)	(5,000,000)	(500,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(373,392,329)	(392,290,434)	(372,892,329)	(392,290,434)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		(500,000)	-	-	-
筹资活动现金流出小计		(378,392,329)	(892,290,434)	(377,892,329)	(892,290,434)
筹资活动产生的现金流量净额		(373,392,329)	(892,290,434)	(372,892,329)	(892,290,434)
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		(1,295)	160,882	(1,295)	160,882
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		119,750,160	(404,156,384)	130,860,522	(395,699,936)
加：期初现金及现金等价物余额	四.41(2)	439,669,780	822,919,494	330,309,645	734,232,006
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	四.1,41(3)	559,419,940	418,763,110	461,170,167	338,532,070

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：林明志

主管会计工作的负责人：林南春

会计机构负责人：陈峰

中国国际贸易中心股份有限公司

截至2019年6月30日6个月合并股东权益变动表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
2018年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	503,641,267	3,084,085,283	2,144,314	6,469,671,997
2018年度增减变动额							
净利润		-	-	-	774,651,319	823,429	775,474,748
利润分配							
对股东的分配	四.26	-	-	-	(322,330,411)	(500,000)	(322,830,411)
2018年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	503,641,267	3,536,406,191	2,467,743	6,922,316,334
2019年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	503,641,267	3,536,406,191	2,467,743	6,922,316,334
2019年1至6月增减变动额							
净利润		-	-	-	487,866,617	508,802	488,375,419
利润分配							
对股东的分配	四.26	-	-	-	(322,330,411)	(500,000)	(322,830,411)
2019年6月30日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	503,641,267	3,701,942,397	2,476,545	7,087,861,342

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：林明志

主管会计工作的负责人：林南春

会计机构负责人：陈峰

中国国际贸易中心股份有限公司

截至2019年6月30日6个月公司股东权益变动表  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2018年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	3,051,333,862	6,434,759,588
2018年度增减变动额						
净利润		-	-	-	767,387,095	767,387,095
利润分配						
对股东的分配	四.26	-	-	-	(322,330,411)	(322,330,411)
2018年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	3,496,390,546	6,879,816,272
2019年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	3,496,390,546	6,879,816,272
2019年1至6月增减变动额						
净利润		-	-	-	491,362,984	491,362,984
利润分配						
对股东的分配	四.26	-	-	-	(322,330,411)	(322,330,411)
2019年6月30日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	3,665,423,119	7,048,848,845

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：林明志

主管会计工作的负责人：林南春

会计机构负责人：陈峰



# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况

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

国贸有限公司是于 1985 年 2 月 12 日成立的中外合资经营企业，中外合资双方分别为中国世贸投资有限公司和嘉里兴业有限公司(一家于香港注册的公司)，双方权益各占 50%。

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

2006 年 10 月 30 日，本公司完成向国贸有限公司非公开发行人民币普通股(A 股)207,282,534 股。国贸有限公司以其持有的对本公司 1,210,530,000 元债权全额认购，从而本公司股本增加 207,282,534 元，资本公积增加 1,000,927,182 元。至此，本公司的总股本为 1,007,282,534 元。

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

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间，纳入合并范围的主要子公司详见附注五.1。

本财务报表由本公司董事会于 2019 年 8 月 30 日批准报出。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计

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

本集团在运用会计政策时所采用的重要会计估计和关键判断详见附注二.27。

### 1 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

本集团截至 2019 年 6 月 30 日止的流动负债超过流动资产 833,361,610 元(公司财务报表 885,796,069 元)。

本公司管理层综合考虑了本集团从经营活动中持续取得的净现金流入，认为本集团可以继续获取足够的现金流入，以保证经营以及偿还到期债务所需的资金。基于以上所述，本公司董事会确信本集团不存在重大流动性风险，并将会持续经营，所以继续以持续经营为基础编制本年度财务报表。

### 2 遵循企业会计准则的声明

本公司截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### 3 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 4 记账本位币

记账本位币为人民币。

#### 5 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

#### 6 现金及现金等价物

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

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 7 外币交易

外币交易按交易发生日即期汇率的近似汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

### 8 金融工具

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

#### (1) 金融资产

##### (a) 分类和计量

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

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

##### (i) 债务工具

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

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 8 金融工具(续)

#### (1) 金融资产(续)

##### (a) 分类和计量(续)

##### (i) 债务工具(续)

##### 以摊余成本计量

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

##### 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益

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

##### 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，列示为交易性金融资产。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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### 8 金融工具(续)

##### (1) 金融资产(续)

##### (a) 分类和计量(续)

##### (ii) 权益工具

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

##### (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。

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

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 8 金融工具(续)

#### (1) 金融资产(续)

#### (b) 减值(续)

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

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

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

对于因让渡资产使用权、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据及应收账款，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。

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

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

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 8 金融工具(续)

#### (1) 金融资产(续)

#### (b) 减值(续)

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

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

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

#### (c) 终止确认

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

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

#### (2) 金融负债

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

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



# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 8 金融工具(续)

#### (2) 金融负债(续)

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

#### (3) 金融工具的公允价值确定

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

### 9 存货

#### (1) 分类

存货包括维修材料以及酒店营业物料等，按成本与可变现净值孰低计量。

#### (2) 发出存货的计价方法

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

#### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 10 长期股权投资

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

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

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

#### (1) 投资成本确定

对于以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

#### (2) 后续计量及损益确认方法

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

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

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 10 长期股权投资(续)

#### (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(附注二.18)。

### 11 共同经营

本公司与国贸有限公司共同投资建设及经营国贸二期，双方的投资分别占该共同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控制资产中本公司享有的资产及承担的负债份额，以及共同控制资产产生的应由本公司享有的收入和承担的费用。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 12 投资性房地产

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(附注二.18)。

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

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

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 13 固定资产

#### (1) 固定资产确认及初始计量

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

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

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

#### (2) 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用寿命、净残值及年折旧率列示如下：

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

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

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

#### (4) 固定资产的处置

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

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 14 在建工程

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

### 15 借款费用

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

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

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

### 16 无形资产

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

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

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

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 17 长期待摊费用

长期待摊费用包括国贸三期配套市政工程费、国贸二期拆迁费、国贸东楼市政配套及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

### 18 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用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减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

### 19 职工薪酬

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

#### (1) 短期薪酬

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

## 中国国际贸易中心股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 19 职工薪酬(续)

#### (2) 离职后福利

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

#### 基本养老保险

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

#### (3) 辞退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

### 20 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。



# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 21 预计负债

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

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为流动负债。

### 22 收入确认

收入的金额按照本集团在日常经营活动中出租办公场所、公寓、商场及酒店经营，以及对外提供物业管理等服务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。

与交易相关的经济利益很可能流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

#### (1) 让渡资产使用权

固定租金的经营租赁收入根据合同约定按照直线法在租赁期内确认。提供免租期的，将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配，并确认租金收入。浮动租金的经营租赁收入根据合同约定方法计算的当期应收租金确认。

利息收入按照存款的时间，采用实际利率计算确定。

#### (2) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

## 中国国际贸易中心股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 23 政府补助

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。

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费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

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

### 24 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 24 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。

### 25 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。本集团无融资租赁。

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

### 26 分部信息

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

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

## 中国国际贸易中心股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 27 重要会计估计和判断

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

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

#### (1) 采用会计政策的关键判断

##### (a) 金融资产的分类

本集团在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本集团在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本集团在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

##### (b) 信用风险显著增加的判断

本集团判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 90 日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降等。

本集团判断已发生信用减值的主要标准为逾期天数超过 180 日(即，已发生违约)，或者符合以下一个或多个条件：债务人发生重大财务困难，进行其他债务重组或很可能破产等。

## 中国国际贸易中心股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 27 重要会计估计和判断(续)

#### (2) 重要会计估计及其关键假设

##### (a) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括经济下滑的风险、预期失业率的增长、外部市场环境、技术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截至 2019 年 6 月 30 日六个月期间未发生重大变化。

##### (b) 在建工程转固

国贸三期 B 阶段工程已于 2017 年 4 月 20 日达到预定可使用状态，由于尚未完成竣工决算，本集团按照暂估值分别转入投资性房地产和固定资产。本集团在对工程成本暂估入账金额做出估计时需要基于过往经验和施工过程中已发生的合同变更事项，对于存在变更事项的已签订合同的实际完工金额做出估计和判断。如果未来最终的工程决算结果和暂估入账金额不同，将对固定资产和投资性房地产的入账金额进行调整。

##### (c) 投资性房地产及固定资产折旧年限

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

本集团对所持有的投资性房地产及固定资产，根据其性质和使用情况，以及在使用过程中所处经济环境、技术环境和其他环境的变化等，预计其使用寿命。

##### (d) 所得税

本集团在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在一定不确定性。本集团在计提所得税费用时，需要作出重大判断。如果税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注  
截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

28 重要会计政策变更

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”)，并于 2019 年颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，本集团已采用上述准则和通知编制截至 2019 年 6 月 30 日六个月期间财务报表，对本集团及本公司报表的影响列示如下：

(1) 财政部于 2019 年颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，该事项对本集团及本公司财务报表影响不重大。

(2) 金融工具

根据新金融工具准则的相关规定，本集团及本公司首次执行该准则，对 2019 年年初留存收益无重大影响，因此未调整 2019 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表未重列。于 2018 年 12 月 31 日及 2019 年 1 月 1 日，本集团和本公司均没有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。

(a) 于 2019 年 1 月 1 日，本集团合并财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	542,748,293	货币资金	摊余成本	542,748,293
应收账款	摊余成本	325,786,547	应收账款	摊余成本	325,786,547
其他应收款	摊余成本	13,174,653	其他应收款	摊余成本	13,174,653

(b) 于 2019 年 1 月 1 日，本公司财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	330,309,645	货币资金	摊余成本	330,309,645
应收账款	摊余成本	289,148,983	应收账款	摊余成本	289,148,983
其他应收款	摊余成本	9,286,737	其他应收款	摊余成本	9,286,737

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 三 税项

(1) 本集团本报告期适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	税率	计税依据
企业所得税	25%	应纳税所得额
增值税(a)	3%-17%	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

(a)根据财政部、国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税【2018】32 号)的相关规定，自 2018 年 5 月 1 日起，本集团增值税应税销售行为原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%和 10%。根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告[2019]39 号)，自 2019 年 4 月 1 日起，本集团增值税应税销售行为原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%和 9%。

(2) 税收优惠

根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告[2019]39 号)及相关规定，本公司及子公司作为生产、生活性服务企业，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减增值税应纳税额。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注

1 货币资金

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	1,192,851	1,215,495
银行存款	662,546,623	541,532,798
合计	<u>663,739,474</u>	<u>542,748,293</u>

于 2019 年 6 月 30 日，银行存款中受限资金余额为 104,319,534 元(2018 年 12 月 31 日：103,078,513 元)，其性质为物业管理项目代管款项。

2 应收账款

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款	420,096,938	325,786,547
减：坏账准备	(27,844)	-
净额	<u>420,069,094</u>	<u>325,786,547</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	420,018,938	325,376,547
一到二年	78,000	410,000
合计	<u>420,096,938</u>	<u>325,786,547</u>

(2) 2019 年 6 月 30 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备 金额	占应收账款 总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>44,118,951</u>	<u>19,261</u>	<u>11%</u>



中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(3) 坏账准备

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

(a) 于 2019 年 6 月 30 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备
应收会展服务款(i)	8,041,513	0.02%	-
	<u>8,041,513</u>		<u>-</u>

(i) 于 2019 年 6 月 30 日，应收北京时尚博展国际展览有限公司合办展分成款 8,041,513 元。

(b) 于 2019 年 6 月 30 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合一 应收物业租赁款：

	2019 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	336,496,634	-	-
逾期 90 日以内	17,021,144	-	-
逾期 90-180 日	221,074	5%	-
逾期 180-365 日	6,598	10%	-
	<u>353,745,450</u>		<u>-</u>

组合一 应收酒店及餐饮服务款：

	2019 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	13,449,382	-	-
逾期 90 日以内	445,608	-	-
	<u>13,894,990</u>		<u>-</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(3) 坏账准备(续)

(b) 于 2019 年 6 月 30 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续):

组合一 应收物业管理服务款:

	2019 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	26,535,748	-	-
逾期 90 日以内	15,897,767	0.1%	15,898
逾期 90-180 日	1,569,743	0.3%	4,709
逾期 180-365 日	333,727	1%	3,337
逾期一年至两年	78,000	5%	3,900
	<u>44,414,985</u>		<u>27,844</u>

(4) 本期间本集团无实际核销的应收账款(2018 年 1 至 6 月: 无)。

(5) 本期间不存在收回或转回以前年度计提的坏账准备(2018 年 1 至 6 月: 无)。

(6) 本期间本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2018 年 1 至 6 月: 无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

3 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

	2019 年 6 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	<u>16,414,429</u>	<u>100%</u>	<u>27,664,880</u>	<u>100%</u>

(2) 2019 年 6 月 30 日，按预付对象归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	金额	占预付款项 总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>5,897,782</u>	<u>36%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应收押金和保证金	4,113,537	3,840,986
应收备用金	1,068,296	705,464
应收代垫款项	843,765	7,578,253
应收其他款项	1,214,778	1,049,950
合计	<u>7,240,376</u>	<u>13,174,653</u>
减：坏账准备	-	-
净额	<u>7,240,376</u>	<u>13,174,653</u>

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	5,205,288	6,664,591
一到二年	905,864	2,439,098
二到三年	484,527	3,436,694
三年以上(a)	644,697	634,270
合计	<u>7,240,376</u>	<u>13,174,653</u>

- (a) 于 2019 年 6 月 30 日，其他应收款中款项 622,224 元，为本集团根据《关于按房改政策出售住房售房款存储使用等有关问题的通知》(京房改办[2007]4 号)要求，将按房改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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

(2) 损失准备及其账面余额变动表

于 2019 年 6 月 30 日，本集团不存在处于第二阶段和第三阶段的其他应收款。处于第一阶段其他应收款分析如下：

(a) 于 2019 年 6 月 30 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

	2019 年 6 月 30 日		
	账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例
押金和保证金账龄组合：			
一年以内	2,972,771	-	-
一到二年	714,858	-	-
二到三年	378,000	-	-
三年以上	47,908	-	-
备用金组合账龄组合：			
一年以内	1,009,482	-	-
一到二年	58,814	-	-
代垫款组合账龄组合：			
一年以内	843,765	-	-
其他账龄组合：			
一年以内	379,270	-	-
一到二年	132,192	-	-
二到三年	106,527	-	-
三年以上	596,789	-	-
	<u>7,240,376</u>		

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

(3) 2019 年 6 月 30 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

公司名称	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账 准备
第一名	保证金	1,000,000	一年以内	14%	-
第二名	保证金	714,525	一年以内	10%	-
第三名	暂存款	622,224	两年以上	9%	-
第四名	保证金	300,000	一年以内	4%	-
第五名	保证金	300,000	一年以内	4%	-
合计		<u>2,936,749</u>		<u>41%</u>	-

(4) 本期间本集团无实际核销的其他应收款(2018 年 1 至 6 月：无)。

(5) 本期间不存在收回或转回以前年度计提的坏账准备(2018 年 1 至 6 月：无)。

5 存货

存货分类如下：

	2019 年 6 月 30 日			2018 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	18,554,203	-	18,554,203	16,930,334	-	16,930,334
酒店营业物料	11,230,807	-	11,230,807	12,040,775	-	12,040,775
其他	<u>479,807</u>	<u>-</u>	<u>479,807</u>	<u>439,516</u>	<u>-</u>	<u>439,516</u>
合计	<u>30,264,817</u>	<u>-</u>	<u>30,264,817</u>	<u>29,410,625</u>	<u>-</u>	<u>29,410,625</u>

6 其他流动资产

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
预缴房产税	74,711,000	-
待抵扣进项税额	17,670,069	15,606,192
合计	<u>92,381,069</u>	<u>15,606,192</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

7 长期股权投资

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
联营企业	14,301,539	12,948,766
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>14,301,539</u>	<u>12,948,766</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

7 长期股权投资(续)

(a) 联营企业

	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动							2019 年 6 月 30 日	减值准备 期末余额
		增加或 减少投资	按权益法 调整的净损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告分派 的现金股利	计提 减值准备	其他		
北京时代网星科技有限公司 (以下称“时代网星”)	12,329,279	-	1,256,983	-	-	-	-	-	13,586,262	-
北京力创智慧科技有限公司 (以下称“力创智慧”)	619,487	600,000	(504,210)	-	-	-	-	-	715,277	-
合计	12,948,766	600,000	752,773	-	-	-	-	-	14,301,539	-

在联营企业中的权益相关信息见附注五.2。



中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

8 投资性房地产

	在建 投资性房地产(i)	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								
2018 年 12 月 31 日	192,906,133	6,319,275,494	1,464,616,789	81,747,768	576,221,978	1,846,855,790	218,547,793	10,700,171,745
本期增加								
购置	189,238,508	-	-	-	662,440	1,270,000	4,211,807	195,382,755
本期减少								
处置及报废	-	-	-	-	(36,752)	(5,213,743)	(50,283)	(5,300,778)
2019 年 6 月 30 日	382,144,641	6,319,275,494	1,464,616,789	81,747,768	576,847,666	1,842,912,047	222,709,317	10,890,253,722
累计折旧								
2018 年 12 月 31 日	-	(1,596,920,424)	(202,397,495)	(73,573,009)	(306,194,050)	(981,463,965)	(124,718,475)	(3,285,267,418)
本期增加								
计提	-	(68,478,152)	(18,562,050)	-	(28,477,529)	(34,180,408)	(13,845,689)	(163,543,828)
本期减少								
处置及报废	-	-	-	-	36,752	4,692,385	50,283	4,779,420
2019 年 6 月 30 日	-	(1,665,398,576)	(220,959,545)	(73,573,009)	(334,634,827)	(1,010,951,988)	(138,513,881)	(3,444,031,826)
账面价值								
2018 年 12 月 31 日	192,906,133	4,722,355,070	1,262,219,294	8,174,759	270,027,928	865,391,825	93,829,318	7,414,904,327
2019 年 6 月 30 日	382,144,641	4,653,876,918	1,243,657,244	8,174,759	242,212,839	831,960,059	84,195,436	7,446,221,896

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### 8 投资性房地产(续)

- (1) 本集团于 2018 年 4 月起对国贸公寓进行改建，对改建工程中预计将用于出租部分的相关成本在在建投资性房地产核算。

2019 年 1 至 6 月，投资性房地产计提的折旧金额为 163,543,828 元(2018 年 1 至 6 月：147,518,018 元)，未计提减值准备(2018 年 1 至 6 月：无)。

2019 年 1 至 6 月，无资本化计入投资性房地产的借款费用 (2018 年 1 至 6 月：6,870,725 元，用于确定资本化金额的资本化率为年利率 4.41%)。

本公司与中国建设银行股份有限公司(以下称“建行”)北京国贸支行签订合同，以国贸三期 A 阶段的房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 29.7 亿元长期借款授信额度(其中包括人民币 28.3 亿元及美元 2 千万元)的抵押物。2019 年 6 月 30 日，投资性房地产中包含的上述抵押物账面价值约为 2,641,598,888 元(原价 3,702,923,932 元)(2018 年 12 月 31 日：账面价值约为 2,699,516,145 元(原价 3,702,923,932 元))(附注四.22)。

本公司与以建行北京华贸支行作为牵头行及代理行的银团签订合同，以国贸三期 B 阶段房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 28 亿元长期借款授信额度的抵押物。2019 年 6 月 30 日，投资性房地产中包含的上述抵押物账面价值为 2,684,234,266 元(原价 2,961,581,450 元)(2018 年 12 月 31 日：2,743,074,986 元(原价 2,961,327,609 元))(附注四.22)。

2019 年 1 至 6 月，本集团报废了账面价值 521,358 元(原价 5,300,778 元)的投资性房地产，账面价值 267,570 元(原价 5,967,696 元)的固定资产(附注四.9)，报废净损失合计为 480,339 元(附注四.36、37)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

9 固定资产

	房屋及建筑物	房屋及建筑物装修	机器设备	运输设备	家具装置及设备	电子设备	合计
原价							
2018 年 12 月 31 日	1,581,191,551	360,202,874	438,502,039	5,296,438	247,971,504	227,012,534	2,860,176,940
本期增加							
购置	-	-	1,315,065	-	4,200,179	1,810,530	7,325,774
本期减少							
处置及报废	-	-	-	-	(316,240)	(5,651,456)	(5,967,696)
2019 年 6 月 30 日	1,581,191,551	360,202,874	439,817,104	5,296,438	251,855,443	223,171,608	2,861,535,018
累计折旧							
2018 年 12 月 31 日	(190,335,641)	(200,150,603)	(154,720,601)	(3,933,939)	(169,963,730)	(169,488,913)	(888,593,427)
本期增加							
计提	(18,128,490)	(17,966,856)	(13,174,321)	(140,070)	(11,610,429)	(9,173,974)	(70,194,140)
本期减少							
处置及报废	-	-	-	-	130,534	5,569,592	5,700,126
2019 年 6 月 30 日	(208,464,131)	(218,117,459)	(167,894,922)	(4,074,009)	(181,443,625)	(173,093,295)	(953,087,441)
账面价值							
2018 年 12 月 31 日	1,390,855,910	160,052,271	283,781,438	1,362,499	78,007,774	57,523,621	1,971,583,513
2019 年 6 月 30 日	1,372,727,420	142,085,415	271,922,182	1,222,429	70,411,818	50,078,313	1,908,447,577

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### 9 固定资产(续)

2019 年 1 至 6 月，固定资产计提的折旧金额为 70,194,140 元(2018 年 1 至 6 月：69,493,099 元)，其中计入成本费用及在建投资性房地产等的折旧金额分别为 70,154,419 元及 39,721 元(2018 年 1 至 6 月：69,441,522 元及 51,577 元)。

本公司与建行北京国贸支行签订合同，以国贸三期 A 阶段的房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 29.7 亿元长期借款授信额度(其中包括人民币 28.3 亿元及美元 2 千万元)的抵押物。2019 年 6 月 30 日，固定资产中包含的上述抵押物账面价值约为 752,286,314 元(原价 1,384,586,284 元)(2018 年 12 月 31 日：账面价值约为 778,991,399 元(原价 1,384,586,284 元))(附注四.22)。

本公司与以建行北京华贸支行作为牵头行及代理行的银团签订合同，以国贸三期 B 阶段房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 28 亿元长期借款授信额度的抵押物。2019 年 6 月 30 日，固定资产中包含的上述抵押物账面价值为 934,564,787 元(原价 1,069,759,353 元)(2018 年 12 月 31 日：965,614,768 元(原价 1,069,759,353 元))(附注四.22)。

#### (1) 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>2,817,350,268</u>	待相关部门审批

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

10 无形资产

	土地使用权
原价	
2018 年 12 月 31 日	606,581,451
本年增加	-
转出	-
2019 年 6 月 30 日	606,581,451
累计摊销	
2018 年 12 月 31 日	(80,833,604)
计提	(7,731,588)
转出	-
2019 年 6 月 30 日	(88,565,192)
账面价值	
2018 年 12 月 31 日	525,747,847
2019 年 6 月 30 日	518,016,259

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### 10 无形资产(续)

2019 年 1 至 6 月，无形资产的摊销金额为 7,731,588 元(2018 年 1 至 6 月：7,731,588 元)，均计入成本费用。

本公司与建行北京国贸支行签订合同，以国贸三期 A 阶段的房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 29.7 亿元长期借款授信额度(其中包括人民币 28.3 亿元及美元 2 千万元)的抵押物。2019 年 6 月 30 日，无形资产中包含的上述抵押物账面价值约为 218,946,709 元(原价 276,678,936 元)(2018 年 12 月 31 日：账面价值约为 222,214,571 元(原价 276,678,936 元))(附注四.22)。

本公司与以建行北京华贸支行作为牵头行及代理行的银团签订合同，以国贸三期 B 阶段房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 28 亿元长期借款授信额度的抵押物。2019 年 6 月 30 日，无形资产中包含的上述抵押物账面价值为 241,331,522 元(原价 256,940,031 元)(2018 年 12 月 31 日：244,933,486 元(原价 256,940,031 元))(附注四.22)。

2019 年 6 月 30 日，无未办妥产权证的土地使用权(2018 年 12 月 31 日：无)。

#### 11 长期待摊费用

	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销	2019 年 6 月 30 日
国贸二期拆迁费	89,747,589	-	(1,553,010)	88,194,579
国贸三期 A 阶段 市政工程	29,419,750	-	(8,784,037)	20,635,713
国贸三期 B 阶段 市政工程	14,220,694	-	(891,086)	13,329,608
国贸东楼市政工 程	3,231,828	-	(168,618)	3,063,210
合计	<u>136,619,861</u>	<u>-</u>	<u>(11,396,751)</u>	<u>125,223,110</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

12 递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产

	2019 年 6 月 30 日		2018 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	162,773,574	40,693,393	162,773,574	40,693,393
预提费用	55,928,836	13,982,209	55,928,836	13,982,209
应付职工薪酬	18,403,721	4,600,930	18,403,721	4,600,930
建设中断期利息支出费用化	17,383,102	4,345,776	17,383,102	4,345,776
可抵扣亏损	4,884,815	1,221,204	-	-
资产减值准备	27,844	6,961	-	-
其他	50,449	12,612	50,449	12,612
合计	<u>259,452,341</u>	<u>64,863,085</u>	<u>254,539,682</u>	<u>63,634,920</u>
其中：				
预计于一年内(含一年)转回的金额		<u>21,041,664</u>		<u>19,820,460</u>
预计于一年后转回的金额		<u>43,821,421</u>		<u>43,814,460</u>

本期间本集团无互抵的递延所得税资产和递延所得税负债(2018 年 1 至 6 月：无)。

本期间本集团无未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损(2018 年 1 至 6 月：无)。

13 其他非流动资产

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
预付工程款	<u>19,149,486</u>	<u>12,897,375</u>

其他非流动资产余额为预付款项中未来将形成长期资产的部分。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

14 资产减值准备及损失

	2018 年 12 月 31 日	本期 增加	本期减少		2019 年 6 月 30 日
			转回	转销	
应收账款坏账准备	-	27,844	-	-	27,844
其中：单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
组合计提坏账准备	-	27,844	-	-	27,844
其他应收款坏账准备	-	-	-	-	-
合计	-	27,844	-	-	27,844

15 短期借款

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
信用借款	5,000,000	-
	<u>5,000,000</u>	<u>-</u>

于 2019 年 6 月 30 日，信用借款 5,000,000 元(2018 年 12 月 31 日：0 元)的利率为 4.35%(2018 年 12 月 31 日：无)。

16 应付账款

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
酒店物资采购款	14,968,889	18,226,478
合办展分成款	1,950,672	3,219,909
其他	3,337,702	1,529,278
合计	<u>20,257,263</u>	<u>22,975,665</u>

- (1) 2018 年 6 月 30 日，账龄超过一年的应付账款为 200,909 元(2018 年 12 月 31 日：58,200 元)，主要为应付酒店物资采购款，上述款项预计将于一年以内支付。



中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

17 预收款项

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
预收租金及定金	94,936,342	117,995,098
预收物业管理费	20,896,269	26,162,064
预收场租及展位费	13,797,385	3,994,908
合计	<u>129,629,996</u>	<u>148,152,070</u>

- (1) 2019 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预收款项为 8,594,352 元 (2018 年 12 月 31 日：9,519,945 元)，主要为酒店预收定金以及写字楼、商场等物业预收租金。

18 应付职工薪酬

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(1)	59,706,701	88,843,455
应付设定提存计划(2)	2,455,353	2,811,490
合计	<u>62,162,054</u>	<u>91,654,945</u>

(1) 短期薪酬

	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 6 月 30 日
工资、奖金、津贴 和补贴	68,934,836	156,328,074	(189,999,795)	35,263,115
职工福利费	-	10,150,104	(7,866,788)	2,283,316
社会保险费	1,501,897	11,325,587	(11,373,429)	1,454,055
其中：医疗保险费	1,360,825	10,214,269	(10,257,733)	1,317,361
工伤保险费	40,547	299,897	(301,173)	39,271
生育保险费	100,525	811,421	(814,523)	97,423
工会经费和职工教 育经费	18,403,722	5,466,263	(4,070,391)	19,799,594
住房公积金	3,000	11,639,937	(11,642,181)	756
补充医疗保险	-	2,892,216	(1,986,351)	905,865
合计	<u>88,843,455</u>	<u>197,802,181</u>	<u>(226,938,935)</u>	<u>59,706,701</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

18 应付职工薪酬(续)

(2) 设定提存计划

	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 6 月 30 日
基本养老保险	2,706,701	18,087,046	(18,537,770)	2,255,977
失业保险费	104,789	799,095	(802,624)	101,260
补充养老保险	-	2,991,531	(2,893,415)	98,116
合计	<u>2,811,490</u>	<u>21,877,672</u>	<u>(22,233,809)</u>	<u>2,455,353</u>

19 应交税费

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应交企业所得税	28,636,752	21,470,589
应交城市维护建设税	798,574	667,805
应交教育费附加	570,410	477,003
其他	6,187,950	2,835,967
合计	<u>36,193,686</u>	<u>25,451,364</u>

20 其他应付款

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应付租户押金	703,153,421	670,894,699
应付工程及设备款	307,535,496	283,753,897
应付物业管理项目代收款	158,779,796	147,023,544
预提费用	74,784,376	55,928,836
应付利息		
-公司债券 14 国贸 01	22,916,350	10,083,193
-分期付息到期还本的长期借款	2,778,028	1,929,430
-短期借款	6,042	-
其他	40,281,361	32,570,822
合计	<u>1,310,234,870</u>	<u>1,202,184,421</u>

- (1) 2019 年 6 月 30 日，账龄超过一年的其他应付款为 540,661,085 元 (2018 年 12 月 31 日：470,025,200 元)，主要为收取的租户押金，由于租赁期尚未结束，上述款项尚未退还。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

21 一年内到期的非流动负债

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的应付债券(1)	<u>499,993,000</u>	<u>499,993,000</u>

(1) 应付债券

	2018 年 12 月 31 日	溢折价 摊销	本期偿还	本期重分类	2019 年 12 月 31 日
14 国贸 01	499,993,000	-	-	-	499,993,000
减：一年内到期 的应付债券	<u>(499,993,000)</u>	-	-	-	<u>(499,993,000)</u>
合计	-	-	-	-	-

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额
14 国贸 01	500,000,000	2014-08-20	5 年	500,000,000

经中国证券监督管理委员会证监许可【2014】485 号文核准，本公司于 2014 年 8 月 20 日公开发行了 2014 年公司债券(第一期)，发行总额为人民币 5 亿元，扣除发行费用后金额为 495,500,000 元，本期债券期限为 5 年，附第三年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券采用单利按年计息，不计复利，固定年利率为 5.5%，每年付息一次(附注四.20)。

截至 2017 年 8 月 21 日，债券回售已全部实施完毕，共计回售 7 手，涉及债券本金 7,000 元，剩余债券面值共计 499,993,000 元将于 2019 年 8 月 19 日到期并偿还。

该公司债将于 2019 年 8 月 19 日到期，账面净值为 499,993,000 元的应付债券重分类为一年内到期的非流动负债。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### 22 长期借款

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
抵押借款(1)	1,390,000,000	1,390,000,000
抵押借款(2)	785,000,000	790,000,000
合计	<u>2,175,000,000</u>	<u>2,180,000,000</u>

- (1) 本公司与建行北京朝阳支行签订合同，以国贸三期 A 阶段的房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 29.7 亿元长期借款授信额度(其中包括人民币 28.3 亿元及美元 2 千万元)的抵押物。建行北京朝阳支行已于 2010 年 6 月 4 日将相关借款合同项下的债权转让给建行北京国贸支行。2019 年 6 月 30 日，本公司长期抵押借款余额为 1,390,000,000 元，抵押物的账面价值约为 3,612,831,911 元(原价 5,364,189,152 元)(2018 年 12 月 31 日：账面价值约为 3,700,722,115 元(原价 5,364,189,152 元))(附注四.8、9、10)。利息每 3 个月支付一次，本金应于 2022 年 1 月 9 日偿还。
- (2) 本公司与以建行北京华贸支行作为牵头行及代理行的银团签订合同，以国贸三期 B 阶段房屋建筑物、设备及对应的土地使用权作为 28 亿元长期借款授信额度的抵押物。2019 年 6 月 30 日，本公司长期抵押借款余额为 785,000,000 元，抵押物的账面价值为 3,860,130,575 元(原价 4,288,280,834 元)(2018 年 12 月 31 日：3,953,623,240 元(原价 4,288,026,993 元))(附注四.8、9、10)。利息每 3 个月支付一次，本金应于 2031 年 1 月 29 日偿还。

根据本公司与建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中国人民银行发布的贷款基准利率，在调整该等长期借款当年的借款利率后进行计息。

2019 年 6 月 30 日，本集团长期借款的利率区间为 4.41%-4.90%(2018 年 12 月 31 日：4.41%-4.90%)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

23 股本

	2018 年 12 月 31 日	本期增减变动					2019 年 6 月 30 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
人民币普通股	<u>1,007,282,534</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,007,282,534</u>
	2017 年 12 月 31 日	本期增减变动					2018 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
人民币普通股	<u>1,007,282,534</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,007,282,534</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截止 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

24 资本公积

	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 6 月 30 日
股本溢价	1,919,827,911	-	-	1,919,827,911
其他资本公积 -				
变更记账本位币产生				
外币折算差额	(44,434,929)	-	-	(44,434,929)
原制度资本公积转入	(2,874,383)	-	-	(2,874,383)
合计	<u>1,872,518,599</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,872,518,599</u>
	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 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)
合计	<u>1,872,518,599</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,872,518,599</u>

25 盈余公积

	2018 年 12 月 31 日	本期提取	本期减少	2019 年 6 月 30 日
法定盈余公积金	<u>503,641,267</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>503,641,267</u>
	2017 年 12 月 31 日	本期提取	本期减少	2018 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>503,641,267</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>503,641,267</u>

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截止 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

26 未分配利润

	2019 年 1 至 6 月	2018 年度
	金额	金额
期初未分配利润	3,536,406,191	3,084,085,283
加：本期归属于母公司 所有者的净利润	487,866,617	774,651,319
减：支付普通股股利	(322,330,411)	(322,330,411)
期末未分配利润	3,701,942,397	3,536,406,191

根据 2019 年 4 月 25 日股东大会决议，本公司向全体股东派发 2018 年度现金股利，每 10 股人民币 3.20 元(含税)，按照已发行股份 1,007,282,534 股计算，共计 322,330,411 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截止 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

27 营业收入和营业成本

主营业务收入和主营业务成本

	2019 年 1 至 6 月	2018 年 1 至 6 月
主营业务收入	1,722,831,339	1,552,120,934
主营业务成本	<u>782,426,733</u>	<u>728,341,949</u>

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

按收入类型分析如下

	2019 年 1 至 6 月		2018 年 1 至 6 月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业租赁及管理	1,394,596,974	477,352,076	1,217,831,170	424,651,088
酒店经营	<u>328,234,365</u>	<u>305,074,657</u>	<u>334,289,764</u>	<u>303,690,861</u>
合计	<u>1,722,831,339</u>	<u>782,426,733</u>	<u>1,552,120,934</u>	<u>728,341,949</u>

28 税金及附加

	2019 年 1 至 6 月	2018 年 1 至 6 月	计缴标准
房产税	147,067,544	133,578,648	附注三
城市维护建设税	4,215,668	3,921,746	附注三
教育费附加	3,011,191	2,790,295	附注三
其他	2,213,146	1,821,007	
合计	<u>156,507,549</u>	<u>142,111,696</u>	

29 销售费用

	2019 年 1 至 6 月	2018 年 1 至 6 月
广告宣传费	27,371,753	21,170,431
代理佣金	<u>12,388,444</u>	<u>6,462,201</u>
合计	<u>39,760,197</u>	<u>27,632,632</u>



中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截止 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

30 管理费用

	2019 年 1 至 6 月	2018 年 1 至 6 月
员工成本	22,575,125	25,036,149
折旧摊销	4,609,232	3,944,486
审计及咨询费	2,276,155	1,902,315
维修保养费	2,604,565	1,079,696
租金	1,830,173	1,842,352
能源费	1,457,694	1,442,855
清洁绿化费	265,684	266,339
其他	5,836,788	5,570,207
合计	<u>41,455,416</u>	<u>41,084,399</u>

31 财务费用

	2019 年 1 至 6 月	2018 年 1 至 6 月
利息支出	64,249,715	78,912,595
减：计入在建工程的资本化利息支出	-	(6,870,725)
利息费用	<u>64,249,715</u>	<u>72,041,870</u>
减：利息收入	(1,883,788)	(3,018,431)
汇兑(收益)/损失	1,295	(160,882)
其他	2,100,135	2,200,651
净额	<u>64,467,357</u>	<u>71,063,208</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截止 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### 32 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：

	2019 年 1 至 6 月	2018 年 1 至 6 月
折旧摊销	252,826,586	235,919,261
员工成本	217,042,421	212,625,071
劳务费	78,022,425	60,028,723
维修保养费	61,984,416	53,281,197
能源费	50,696,742	47,777,680
清洁绿化费	42,146,759	34,109,415
酒店营业物料	38,753,583	43,826,176
广告宣传费	27,371,753	21,170,431
代理佣金	12,388,444	6,462,201
审计及咨询费	3,779,465	3,657,754
租金	3,137,679	2,785,650
其他费用	75,492,073	75,415,421
合计	<u>863,642,346</u>	<u>797,058,980</u>

#### 33 信用减值损失

	2019 年 1 至 6 月	2018 年 1 至 6 月
应收账款坏账损失	<u>27,844</u>	<u>-</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截止 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

34 其他收益

	2019 年 1 至 6 月	2018 年 1 至 6 月	与资产相关/ 与收益相关
增值税加计扣除	730,704	-	与收益相关
政策奖励款	-	4,847,300	与收益相关
合计	<u>730,704</u>	<u>4,847,300</u>	

35 投资收益

	2019 年 1 至 6 月	2018 年 1 至 6 月
理财产品投资收益	3,040,651	3,123,509
权益法核算的长期股权投资收 益(附注五.2)	<u>752,773</u>	<u>842,666</u>
合计	<u>3,793,424</u>	<u>3,966,175</u>

- (1) 2019 年 1 至 6 月，本集团购买及赎回银行理财产品，支付及收回金额分别累计为 790,000,000 元，实现收益 3,040,651 元(2018 年 1 至 6 月：支付及收回金额分别累计为 785,000,000 元，实现收益 3,123,509 元)。

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

36 营业外收入

	2019 年 1 至 6 月	2018 年 1 至 6 月	计入 2019 年 1 至 6 月 非经常性损益的金额
违约罚款收入	8,475,194	4,610,106	8,475,194
处置非流动资产收益	110,423	32,647	110,423
不需支付的应付款项	-	172,597	-
其他	53,994	12,017	53,994
合计	<u>8,639,611</u>	<u>4,827,367</u>	<u>8,639,611</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截止 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

37 营业外支出

	2019 年 1 至 6 月	2018 年 1 至 6 月	计入 2019 年 1 至 6 月 非经常性损益的金额
处置非流动资产损失	590,762	16,919,320	590,762
捐赠支出	4,500	-	4,500
其他	8,000	9,597	8,000
合计	<u>603,262</u>	<u>16,928,917</u>	<u>603,262</u>

38 所得税费用

	2019 年 1 至 6 月	2018 年 1 至 6 月
按税法及相关规定计算的当期所得税	163,599,466	135,693,530
递延所得税	<u>(1,228,165)</u>	<u>(1,254,313)</u>
合计	<u>162,371,301</u>	<u>134,439,217</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：

	2019 年 1 至 6 月	2018 年 1 至 6 月
利润总额	<u>650,746,720</u>	<u>538,598,975</u>
按适用税率计算的所得税	162,686,680	134,649,744
非应纳税收入涉及的所得税费用调整额	(188,193)	(210,667)
不得扣除的成本、费用和损失涉及的所得税费用调整额	<u>(127,186)</u>	<u>140</u>
所得税费用	<u>162,371,301</u>	<u>134,439,217</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截止 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### 39 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：

	2019 年 1 至 6 月	2018 年 1 至 6 月
归属于母公司普通股股东的合并净利润	487,866,617	403,861,695
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>1,007,282,534</u>	<u>1,007,282,534</u>
基本每股收益	<u>0.48</u>	<u>0.40</u>
其中：		
— 持续经营基本每股收益：	0.48	0.40
— 终止经营基本每股收益：	-	-

##### (2) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。2019 年 1 至 6 月，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股 (2018 年 1 至 6 月：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

#### 40 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

	2019 年 1 至 6 月	2018 年 1 至 6 月
租赁押金	32,258,722	12,489,906
物业管理项目代收款	13,511,696	14,938,561
违约罚款收入	8,475,194	4,610,106
利息收入	1,883,788	3,018,431
政府奖励款	-	4,847,300
其他	5,014,695	5,055,596
合计	<u>61,144,095</u>	<u>44,959,900</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截止 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

40 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

	2019 年 1 至 6 月	2018 年 1 至 6 月
水电采暖费	47,364,526	44,751,049
广告费	27,371,753	21,170,431
物业管理项目代付款	2,556,209	6,637,645
租金	3,137,679	2,785,650
其他	24,758,095	33,174,302
合计	<u>105,188,262</u>	<u>108,519,077</u>

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2019 年 1 至 6 月	2018 年 1 至 6 月
理财产品投资收益	<u>3,040,651</u>	<u>3,123,509</u>

(4) 2019 年 1 至 6 月：本集团无支付的其他与投资活动有关的现金、收到或支付的其他与筹资活动有关的现金(2018 年 1 至 6 月：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截止 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

41 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

	2019 年 1 至 6 月	2018 年 1 至 6 月
净利润	488,375,419	404,159,758
加：投资性房地产折旧(附注四.8)	163,543,828	147,518,018
固定资产折旧(附注四.9)	70,154,419	69,441,522
长期待摊费用摊销(附注四.11)	11,396,751	11,228,133
无形资产摊销(附注四.10)	7,731,588	7,731,588
处置非流动资产净损失/(收益)		
(附注四.36、37)	480,339	16,886,673
财务费用/(收入)(附注四.31)	64,251,010	71,880,988
投资损失/(收益) (附注四.35)	(3,793,424)	(3,966,175)
递延所得税资产减少/(增加) (附注		
四.12)	(1,228,165)	(1,254,313)
存货的减少/(增加) (附注四.5)	(854,192)	(1,609,629)
信用减值准备(附注四.14)	27,844	-
受限资金的减少/(增加)	(1,241,021)	3,394,419
经营性应收项目的减少/(增加)	(171,928,215)	(42,982,883)
经营性应付项目的增加/(减少)	37,433,954	(46,174,583)
经营活动产生的现金流量净额	<u>664,350,135</u>	<u>636,253,516</u>

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2019 年 1 至 6 月	2018 年 1 至 6 月
现金的期末余额(附注四.1)	559,419,940	418,763,110
减：现金的期初余额	(439,669,780)	(822,919,494)
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物的净增加/(减少)额	<u>119,750,160</u>	<u>(404,156,384)</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截止 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

41 现金流量表补充资料(续)

(3) 现金及现金等价物

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
期末现金余额(附注四.1)		
其中：库存现金	1,192,851	1,215,495
可随时用于支付的银行存款	558,227,089	438,454,285
现金等价物	-	-
期末现金及现金等价物余额	<u>559,419,940</u>	<u>439,669,780</u>

42 外币货币性项目

	2019 年 6 月 30 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	277,256	6.8747	1,906,052
欧元	322	7.8170	2,517
应收账款—			
美元	47,428	6.8747	326,053
其他应付款—			
美元	246,154	6.8747	1,692,235
港币	220,000	0.8797	193,534
欧元	36,580	7.8170	285,946
英镑	29,762	8.6762	258,221

上述外币货币性项目指除人民币之外的所有货币。(其范围与附注九 (1)中的外币项目不同)



中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益

1 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

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

2 在联营企业中的权益

(1) 不重要的联营企业的汇总信息

	2019 年 1 至 6 月	2018 年 1 至 6 月
联营企业		
时代网星		
投资账面价值合计	13,586,262	9,292,720
按持股比例计算的净利润	1,256,983	842,666
力创智慧		
投资账面价值合计	715,277	900,000
按持股比例计算的净利润	(504,210)	-
合计		
投资账面价值合计	14,301,539	10,192,720
按持股比例计算的净利润	752,773	842,666

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 分部信息

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

本集团有2个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

(1) 2019 年 1 至 6 月及 2019 年 6 月 30 日分部信息列示如下：

	租赁及物业管理业务	酒店经营	未分配的金额	分部间的抵销	合计
对外交易收入	1,394,596,974	328,234,365	-	-	1,722,831,339
分部间交易收入	1,737,266	3,135,643	-	(4,872,909)	-
主营业务成本	(477,352,076)	(305,074,657)	-	-	(782,426,733)
利息收入	1,682,341	201,447	-	-	1,883,788
利息费用	-	-	(64,249,715)	-	(64,249,715)
对联营企业的投资收益	-	-	752,773	-	752,773
理财产品 的投资收益	-	-	3,040,651	-	3,040,651
折旧费和摊销费	(177,751,656)	(75,074,930)	-	-	(252,826,586)
利润/(亏损)总额	711,424,885	(221,874)	(60,456,291)	-	650,746,720
所得税费用	-	-	(162,371,301)	-	(162,371,301)
净利润/(亏损)	<u>711,424,885</u>	<u>(221,874)</u>	<u>(222,827,592)</u>	<u>-</u>	<u>488,375,419</u>
资产总额	8,364,866,439	2,380,674,254	580,791,518	-	11,326,332,211
负债总额	(1,115,049,492)	(119,852,597)	(3,003,568,780)	-	(4,238,470,869)
对联营企业的长期股权投资	-	-	14,301,539	-	14,301,539
非流动资产增加额(i)	15,074,239	4,647,893	189,238,508	-	208,960,640

(i) 非流动资产不包括长期股权投资和递延所得税资产。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 分部信息(续)

(2) 2018 年 1 至 6 月及 2018 年 6 月 30 日分部信息列示如下：：

	租赁及物业 管理业务	酒店经营	未分配的金额	分部间的 抵销	合计
对外交易收入	1,217,831,170	334,289,764	-	-	1,552,120,934
分部间交易收入	1,572,986	3,573,159	-	(5,146,145)	-
主营业务成本	(424,651,088)	(303,690,861)	-	-	(728,341,949)
利息收入	2,853,444	164,987	-	-	3,018,431
利息费用	-	-	(72,041,870)	-	(72,041,870)
对联营企业的 投资收益	-	-	842,666	-	842,666
可供出售金融资 产的投资收益	-	-	3,123,509	-	3,123,509
折旧费和摊销费	(162,358,863)	(73,560,398)	-	-	(235,919,261)
利润/(亏损)总额	596,551,833	10,122,837	(68,075,695)	-	538,598,975
所得税费用	-	-	(134,439,217)	-	(134,439,217)
净利润/(亏损)	<u>596,551,833</u>	<u>10,122,837</u>	<u>(202,514,912)</u>	<u>-</u>	<u>404,159,758</u>
资产总额	8,033,388,231	2,513,265,677	597,377,710	-	11,144,031,618
负债总额	(1,050,474,900)	(115,302,083)	(3,426,753,291)	-	(4,592,530,274)
对联营企业的长 期股权投资	-	-	10,192,720	-	10,192,720
非流动资产增加 额(i)	30,267,130	1,465,363	54,424,079	-	86,156,572

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

### 七 关联方关系及其交易

#### 1 母公司情况

(1) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
国贸有限公司	北京	服务业

(2) 母公司注册资本及其变化

	2018 年 12 月 31 日	本期 增加	本期 减少	2019 年 6 月 30 日
国贸有限公司	240,000,000 美元	-	-	240,000,000 美元

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 关联方关系及其交易(续)

#### 1 母公司情况(续)

##### (3) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2019 年 6 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
国贸有限公司	80.65%	80.65%	80.65%	80.65%

#### 2 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注五.1。

#### 3 联营企业情况

联营企业的基本情况及相关信息见附注五.2。

#### 4 其他关联方情况

与本集团的关系

中国世贸投资有限公司

母公司的中方投资者

嘉里兴业有限公司

母公司的外方投资者

香格里拉国际饭店管理有限公司(以下称“香格里拉”)

母公司的外方投资者之关联公司

香格里拉饭店管理(上海)有限公司北京分公司  
(以下称“香格里拉北京”)

母公司的外方投资者之关联公司

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 关联方关系及其交易(续)

#### 5 关联交易

##### (1) 购销商品、提供和接受劳务

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

##### 接受劳务

关联方	关联交易类型	关联交易内容	2019 年 1 至 6 月 金额	2018 年 1 至 6 月 金额
国贸有限公司	接受劳务	支付餐饮费及会员费	375,541	601,248
国贸有限公司	接受劳务	支付劳务费	4,728,564	4,805,558
国贸有限公司	接受劳务	支付信息系统维护、公关管理及工会行政费等	3,601,907	3,443,526
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	3,652,659	4,179,482
国贸有限公司	接受劳务	支付蒸汽费、热水费及电费等	4,187,727	3,694,003
香格里拉	接受劳务	支付管理费用	8,624,636	9,204,043

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(1) 购销商品、提供和接受劳务(续)

提供劳务

关联方	关联交易类型	关联交易内容	2019 年 1 至 6 月 金额	2018 年 1 至 6 月 金额
国贸有限公司	提供劳务	收取管理国贸二期销售佣金及管理酬金	1,515,365	1,349,831
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸西写字楼委托管理费	663,673	749,423
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸东楼商城写字楼委托管理费	1,223,581	32,604
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	307,247	292,035
国贸有限公司	提供劳务	收取维修保养费、清洁及绿化费	7,766,756	5,537,885
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸一期 F 区域委托管理费	1,071,738	109,923
国贸有限公司	提供劳务	收取“美丽田园”区域委托管理费	941,128	81,478
国贸有限公司	提供劳务	收取劳务费及服务费	3,665,446	5,470,636
国贸有限公司	提供劳务	收取物业工程管理服务费	1,089,070	1,007,506

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 关联方关系及其交易(续)

#### 5 关联交易(续)

##### (2) 租赁

本集团作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	2019 年 1 至 6 月确认的 租赁收入	2018 年 1 至 6 月确认的 租赁收入
国贸有限公司	办公用房	2,470,554	2,485,171
国贸有限公司	商铺	576,350	606,113
香格里拉北京	办公用房	904,150	789,538

本集团作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	2019 年 1 至 6 月确认的 租赁费	2018 年 1 至 6 月确认的 租赁费
国贸有限公司	国贸一期占地	1,043,638	1,043,638
国贸有限公司	国贸二期占地	742,439	742,439
国贸有限公司	公寓	2,215,280	2,103,476
国贸有限公司	中央厨房	1,015,226	1,015,226
国贸有限公司	办公用房	705,814	707,143

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 关联方关系及其交易(续)

#### 5 关联交易(续)

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

#### (4) 关键管理人员薪酬

	2019 年 1 至 6 月	2018 年 1 至 6 月
关键管理人员薪酬	<u>12,488,396</u>	<u>12,305,746</u>

#### 6 关联方应付款项余额

其他应付款

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
国贸有限公司	4,925,542	285,542
香格里拉	3,755,496	2,873,452
香格里拉北京	601,874	482,626
合计	<u>9,282,912</u>	<u>3,641,620</u>

#### 7 关联方承诺

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与关联方有关的承诺事项：

租赁

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
- 租入土地租金		
国贸有限公司	<u>43,616,625</u>	<u>44,754,450</u>

除上述租入土地需支付的租金外，根据《土地使用权租赁合同》、《增加国贸一期土地租赁费协议》、《国贸二期土地使用税分摊协议》以及《增加国贸二期土地租赁费协议》等协议的约定，本公司还需承担每年按照国贸有限公司实际支付的房产税、土地使用税及营业税等税费相应金额的土地租赁费。

本期间本公司实际向国贸有限公司支付的上述金额共计为 1,786,077 元。



# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 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：

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备的购建	<u>270,404,067</u>	<u>333,443,227</u>

#### 2 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下(附注七.7)：

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	2,275,650	2,275,650
一到二年	2,275,650	2,275,650
二到三年	2,275,650	2,275,650
三年以上	36,789,675	37,927,500
合计	<u>43,616,625</u>	<u>44,754,450</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 九 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。2019 年 1 至 6 月及 2018 年 1 至 6 月，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

2019 年 6 月 30 日及 2018 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：

	2019 年 6 月 30 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产-			
货币资金	1,906,052	2,517	1,908,569
应收账款	326,053	-	326,053
合计	<u>2,232,105</u>	<u>2,517</u>	<u>2,234,622</u>
外币金融负债 -			
其他应付款	<u>1,692,235</u>	<u>737,701</u>	<u>2,429,936</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 九 金融风险(续)

#### 1 市场风险(续)

##### (1) 外汇风险(续)

	2018 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>1,831,122</u>	<u>2,527</u>	<u>1,833,649</u>
外币金融负债 -			
其他应付款	<u>5,506,929</u>	<u>738,039</u>	<u>6,244,968</u>

2019 年 6 月 30 日，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本集团将减少或增加净利润约 40,490 元(2018 年 12 月 31 日：增加或减少净利润约 275,685 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及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量支出增加的利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值降低的利率风险。本集团一般根据市场环境决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。2019 年 6 月 30 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款，金额为 2,175,000,000 元以及以人民币计价的固定利率债券，金额为 499,993,000 元(2018 年 12 月 31 日：分别为 2,180,000,000 元及 499,993,000 元)(附注四.21、22)。

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。2019 年 1 至 6 月及 2018 年 1 至 6 月本集团无利率互换安排。

2019 年 6 月 30 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约 4,078,125 元(2018 年 1 至 6 月：约 4,200,000 元)。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 九 金融风险(续)

#### 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。

#### 3 流动性风险

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

资产负债表日，本集团的金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2019年6月30日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	5,172,792	-	-	-	5,172,792
应付账款	20,257,263	-	-	-	20,257,263
其他应付款	1,310,234,870	-	-	-	1,310,234,870
长期借款	99,764,000	99,764,000	1,537,576,975	1,038,121,069	2,775,226,044
应付债券	<u>527,492,615</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>527,492,615</u>
合计	<u>1,962,921,540</u>	<u>99,764,000</u>	<u>1,537,576,975</u>	<u>1,038,121,069</u>	<u>4,638,383,584</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 九 金融风险(续)

#### 3 流动性风险(续)

	2018 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
应付账款	22,975,665	-	-	-	22,975,665
其他应付款	1,202,184,421	-	-	-	1,202,184,421
长期借款	98,079,570	100,009,000	1,568,961,475	1,064,088,306	2,831,138,351
应付债券	<u>517,409,422</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>517,409,422</u>
合计	<u>1,840,649,078</u>	<u>100,009,000</u>	<u>1,568,961,475</u>	<u>1,064,088,306</u>	<u>4,573,707,859</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、短期借款、长期借款及应付债券。上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差不大。

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

### 十 资本管理

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

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

于 2019 年 6 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
资产负债率	<u>37%</u>	<u>38%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表附注

1 应收账款

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款	367,640,440	289,148,983
减：坏账准备	-	-
净额	<u>367,640,440</u>	<u>289,148,983</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	<u>367,640,440</u>	<u>289,148,983</u>

(2) 2019 年 6 月 30 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备 金额	占应收账款 总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>6,111,185</u>	-	2%

(3) 坏账准备

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

(a) 于 2019 年 6 月 30 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合一 应收物业租赁款：

	2019 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预 期信用损失率	金额
未逾期	336,496,634	-	-
逾期 90 日以内	17,021,144	-	-
逾期 90-180 日	221,074	5%	-
逾期 180-365 日	6,598	10%	-
	<u>353,745,450</u>		<u>-</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表附注(续)

1 应收账款(续)

(3) 坏账准备(续)

(a) 于 2019 年 6 月 30 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续)：

组合一应收酒店及餐饮服务款：

	2019 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	13,449,382	-	-
逾期 90 日以内	445,608	-	-
	<u>13,894,990</u>		<u>-</u>

(4) 本期间本公司无实际核销的应收账款(2018 年 1 至 6 月：无)。

(5) 本期间不存在收回或转回以前年度计提的坏账准备(2018 年 1 至 6 月：无)。

(6) 本期间无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2018 年 1 至 6 月：无)。

2 其他应收款

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应收押金和保证金	1,105,557	318,988
应收备用金	395,010	427,751
应收代垫款项	99,221	7,490,048
应收其他款项	1,214,777	1,049,950
合计	<u>2,814,565</u>	<u>9,286,737</u>
减：坏账准备	-	-
净额	<u>2,814,565</u>	<u>9,286,737</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款(续)

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	1,800,289	3,086,675
一到二年	185,052	2,129,098
二到三年	184,527	3,436,694
三年以上(附注四.4(1))	644,697	634,270
合计	<u>2,814,565</u>	<u>9,286,737</u>

(2) 损失准备及其账面余额变动表

于 2019 年 6 月 30 日，本公司不存在处于第二阶段和第三阶段的其他应收款。处于第一阶段其他应收款分析如下：

(a) 于 2019 年 6 月 30 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

	2019 年 6 月 30 日		
	账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例
押金和保证金账龄组合：			
一年以内	926,789	-	-
一到二年	52,860	-	-
二到三年	78,000	-	-
三年以上	47,908	-	-
备用金组合账龄组合：			
一年以内	395,010	-	-
代垫款组合账龄组合：			
一年以内	99,221	-	-
其他账龄组合：			
一年以内	379,269	-	-
一到二年	132,192	-	-
二到三年	106,527	-	-
三年以上	596,789	-	-
	<u>2,814,565</u>		<u>-</u>



# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十一 公司财务报表附注(续)

#### 2 其他应收款(续)

(3) 2019 年 6 月 30 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款汇总分析如下：

公司名称	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账 准备
第一名	保证金	714,525	一年以内	25%	-
第二名	暂存款	622,224	三年以上	22%	-
第三名	应收款	170,852	三年以内	6%	-
第四名	应收款	126,000	一年以内	5%	-
第五名	应收款	83,040	一年以内	3%	-
合计		<u>1,716,641</u>		<u>61%</u>	-

(4) 本期间本公司无实际核销的其他应收账款(2018 年 1 至 6 月：无)。

(5) 本期间不存在收回或转回以前年度计提的坏账准备(2018 年 1 至 6 月：无)。

#### 3 长期股权投资

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
子公司(1)	19,500,000	19,500,000
联营企业(2)(附注五.2)	13,586,262	12,329,279
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>33,086,262</u>	<u>31,829,279</u>

本公司不存在长期投资变现的重大限制。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日六个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表附注(续)

3 长期股权投资(续)

(1) 子公司

	2018 年 12 月 31 日	追加或减少投资	2019 年 6 月 30 日	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本期计提减 值准备	本期宣告分派 的现金股利
国贸物业酒店 管理有限公司	9,500,000	-	9,500,000	95%	95%	-	-	9,500,000
北京国贸国际 会展有限公司	10,000,000	-	10,000,000	100%	100%	-	-	-
合计	<u>19,500,000</u>	<u>-</u>	<u>19,500,000</u>			<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,500,000</u>

(2) 联营企业

	2018 年 12 月 31 日	本期增减变动						2019 年 6 月 30 日	减值准备 期末余额
		追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动	宣告分派的 现金股利	计提 减值准备		
时代网星	<u>12,329,279</u>	<u>-</u>	<u>1,256,983</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,586,262</u>	<u>-</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十一 公司财务报表附注(续)

#### 4 营业收入和营业成本

主营业务收入和主营业务成本

	2019 年 1 至 6 月	2018 年 1 至 6 月
主营业务收入	1,592,114,382	1,447,916,765
主营业务成本	<u>660,464,725</u>	<u>627,083,147</u>

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

按收入类型分析如下：

	2019 年 1 至 6 月		2018 年 1 至 6 月	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
物业租赁 及管理	1,263,655,897	355,390,068	1,113,349,568	323,392,286
酒店经营	<u>328,458,485</u>	<u>305,074,657</u>	<u>334,567,197</u>	<u>303,690,861</u>
合计	<u>1,592,114,382</u>	<u>660,464,725</u>	<u>1,447,916,765</u>	<u>627,083,147</u>

#### 5 投资收益

	2019 年 1 至 6 月	2018 年 1 至 6 月
成本法核算的长期股权投资收益	9,500,000	1,000,000
权益法核算的长期股权投资收益	1,256,983	842,666
理财产品的投资收益	<u>2,741,664</u>	<u>2,807,961</u>
合计	<u>13,498,647</u>	<u>4,650,627</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表补充资料

截至 2019 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 非经常性损益明细表

	2019 年 1 至 6 月	2018 年 1 至 6 月
违约罚款收入	8,475,194	4,610,106
处置非流动资产净损失	(480,339)	(16,886,673)
捐赠支出	(4,500)	-
不需要支付的应付款项	-	172,597
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	45,994	2,420
非经常性损益合计	<u>8,036,349</u>	<u>(12,101,550)</u>
所得税影响额	(2,009,087)	3,025,388
少数股东权益影响额(税后)	180	(451)
非经常性损益净额	<u>6,027,442</u>	<u>(9,076,613)</u>

非经常性损益明细表编制基础：

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益【2008】》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

### 二 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2019 年 1-6 月	2018 年 1-6 月	2019 年 1-6 月	2018 年 1-6 月	2019 年 1-6 月	2018 年 1—6 月
归属于公司普通股股东的净利润	6.91%	6.15%	0.48	0.40	0.48	0.40
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.83%	6.29%	0.48	0.41	0.48	0.41