

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**

**2016 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、 公司负责人洪敬南先生、主管会计工作负责人林南春先生及会计机构负责人王京京女士声明：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。

## 目 录

第一节 公司简介.....	3
第二节 会计数据和财务指标摘要.....	5
第三节 董事会报告.....	7
第四节 重要事项.....	20
第五节 股份变动及股东情况.....	24
第六节 优先股相关情况.....	26
第七节 董事、监事、高级管理人员情况.....	26
第八节 公司债券相关情况.....	27
第九节 财务报告（未经审计）.....	34
第十节 备查文件目录.....	34

## 第一节 公司简介

### 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	洪敬南

### 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、张丽滨、章侃
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 29 层董秘办公室
-------------	-----------------------------

报告期内，公司信息披露报纸、网站及半年度报告备置地点未发生变更。

## 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、 公司报告期内的注册变更情况

注册登记日期	1997 年 10 月 15 日
注册登记地点	北京市建国门外大街 1 号
企业法人营业执照注册号	100000000027880
税务登记号码	110105100027884
组织机构代码	10002788-4

报告期内，公司注册情况未发生变更。

## 第二节 会计数据和财务指标摘要

### 一、 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	1,145,090,155	1,095,145,751	4.56%
归属于上市公司股东的净利润	377,466,275	305,028,627	23.75%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	375,034,649	301,811,431	24.26%
经营活动产生的现金流量净额	576,041,031	567,278,714	1.54%
	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	5,826,031,613	5,650,021,845	3.12%
总资产	10,666,956,142	10,219,156,999	4.38%

#### (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)	0.37	0.30	23.75%
稀释每股收益 (元 / 股)	0.37	0.30	23.75%
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.37	0.30	24.26%
加权平均净资产 收益率 (%)	6.54%	5.75%	0.79%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产 收益率 (%)	6.50%	5.68%	0.82%

二、 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	3,445,065
处置非流动资产净损失	-234,786
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	31,889
所得税影响额	-810,542
少数股东权益影响额（税后）	0
合计	2,431,626

### 第三节 董事会报告

#### 一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2016 年上半年，世界经济复苏不及预期，国际贸易持续低迷，经济运行中的不确定因素增加；中国经济运行虽缓中趋稳，但仍面临较大的下行压力，实体经济运行比较困难，民间投资以及房地产投资增速继续回落。与此同时，消费对经济增长的主导作用和服务业成为第一大产业的优势不断显现，新技术、新业态等新经济也在快速增长。

从北京市物业租赁及酒店市场方面看，北京写字楼受新增供应逐步释放，整体需求减弱，以及新兴互联网金融公司的退租风潮等综合影响，市场空置率小幅上升，平均租金小幅下降但仍为全国最高。内资企业继续占据租赁市场成交的主导地位，占比排名前列的行业分别是金融、批发与零售、信息传输和计算机服务与软件业。2016 年下半年陆续完工入市的项目，将是 2009 年以来最大的新增供应量，短期内将提升市场整体空置率并限制平均租金的增长。

北京零售物业在核心区域供应已经饱和且新增供应有限，未来新增供应的商业项目多位于丰台、通州、大兴等新兴区域且多为住宅或写字楼配套型商业综合体。核心商圈的优质零售物业需求热度不减，其平均租金仍保持小幅增长。伴随着新技术的不断普及应用和消费体验要求的变化提升，线上线下互补运营的模式将成为购物中心开拓市场、提高竞争力，从而最大程度满足顾客多样化需求的一种新趋势。

随着酒店市场化运营转型，以及北京第三产业特别是金融、创新科技和信息技术产业的强势发展和中国旅游业的蓬勃发展，北京市高端酒店经营出现了一定好转，尤其是平均出租率有所回升。但受全球经济持续低迷、节制高档消费以及酒店价格竞争加剧等多重因素的影响，高端酒店平均房价仍然相对低迷。

北京服务式公寓供需基本平衡。来自传统需求群体驻京外资企业的需求明显趋弱，而国内需求有较明显的增加。得益于上半年新增供应有限，且部分服务式公寓项目的接连关闭触发了较大的搬迁需求，市场平均租金小幅增长，出租率基本保持稳定。

公司在对市场进行分析的基础上，结合自身的具体情况，重点做了以下方面的工作：

一是在写字楼整体经营情况稳定基础上，主要做好续租谈判工作，重点关注优质租户的选择和维护。同时积极开展三期 B 阶段项目写字楼的预租工作，包括前期宣传、技术手册的制作，与优质客户签署租赁意向，以及该项目交接前的各项准备工作。



二是加强和租户的沟通，鼓励商城租户采取灵活多变的措施增加客源，并通过全场安装互动导视屏、推出中国国贸资讯月刊和商城电子快讯等自媒体，以及宣传国贸新扩建项目，帮助各商家推送活动信息，举办多种活动加强线上线下互动等措施提升商城客流。

三是通过加强利用新媒体工具做好酒店的宣传推广，并根据不同的市场划分，采取不同的经营策略，争取酒店客房销售收益最大化，同时创新酒店的产品和服务，吸引客人到酒店消费。

四是抓住北京地区部分服务式公寓退出市场的机会，适当提高新租、续租的租金，并针对市场需求疲软的情况，采取放宽国内租户引进的尺度，积极开拓新客源和短租业务，提高公寓经营效益。

此外，公司还利用“互联网+”技术并结合自身特点，推出官方的线上线下（O2O）微信公众平台“国贸圈”，为在国贸中心办公、居住、购物及休闲的人士提供更为便捷的物流、餐饮、购物休闲以及停车等一站式服务。

报告期内，公司实现营业收入 11.5 亿元，比上年同期增长 4.6%；实现利润总额 5.0 亿元，比上年同期增长 23.7%；实现净利润 3.8 亿元，比上年同期增长 23.8%。

## （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	本期数	上年同期数	本期金额较上年同期增加额	变动比例（%）
营业收入	1,145,090,155	1,095,145,751	49,944,404	4.56%
营业成本	508,557,881	520,506,911	-11,949,030	-2.30%
销售费用	16,019,902	20,525,167	-4,505,265	-21.95%
管理费用	39,700,876	35,550,262	4,150,614	11.68%
财务费用	38,669,784	61,986,228	-23,316,444	-37.62%
经营活动产生的现金流量净额	576,041,031	567,278,714	8,762,317	1.54%
投资活动产生的现金流量净额	-473,540,611	-324,674,214	-148,866,397	45.85%
筹资活动产生的现金流量净额	-144,539,789	-359,969,617	215,429,828	-59.85%

## (1) 营业收入

报告期内，公司实现营业收入 11.5 亿元，比上年同期增加 0.5 亿元，增长 4.6%。具体情况如下：

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	604,835,131	52.82%	548,658,476	50.10%	56,176,655
商城	214,623,599	18.74%	227,505,807	20.77%	-12,882,208
公寓	63,721,019	5.56%	61,357,732	5.60%	2,363,287
酒店	188,421,902	16.46%	181,637,590	16.59%	6,784,312
其他	73,488,504	6.42%	75,986,146	6.94%	-2,497,642
合计	1,145,090,155	100.00%	1,095,145,751	100.00%	49,944,404

公司实现营业收入较上年同期增加，主要是由于写字楼的平均租金及出租率均高于上年同期，特别是有部分国贸三期写字楼开业初期所签合同有效期已终止，新签和续签合同的租金价格较之前的租金价格有较大涨幅，使来自写字楼的收入较上年同期增加 5,617.7 万元；公寓的平均租金及出租率均高于上年同期，使来自公寓的收入较上年同期增加 236.3 万元；酒店客房的平均出租率高于上年同期 5.5 个百分点以及餐饮收入增加，使来自酒店的收入较上年同期增加 678.4 万元。另外，受国贸三期 B 阶段项目建设的影响，国贸商城部分区域进行改造，平均租金和出租率低于上年同期，使来自商城的收入较上年同期减少 1,288.2 万元。

报告期内，公司主要物业项目和酒店平均租金和出租率情况如下：

金额单位：人民币元

		平均可出租面积 (平方米)	平均已出租面积 (平方米)	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	49,125	48,016	540	519	21	97.7%	97.6%	0.1%
	二期	35,218	34,069	516	517	-1	96.7%	96.8%	-0.1%
	三期	82,631	81,259	667	567	100	98.3%	97.2%	1.1%
商城	一期	14,725	14,475	1,379	1,387	-8	98.3%	98.6%	-0.3%
	二期	3,888	3,754	839	957	-118	96.6%	99.9%	-3.3%
	三期	18,236	16,724	546	560	-14	91.7%	98.6%	-6.9%
公寓		50,246	44,370	233	232	1	88.3%	85.1%	3.2%
国贸大酒店		278 间客房		1,619	1,772	-153	60.3%	54.9%	5.4%

注：①本公司与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”）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%，上表中写字楼、商城二期平均可出租面积是按照出资比例确认的共同控制资产中本公司享有的资产份额。②国贸大酒店的平均租金为元/间夜。③公司 2016 年 5 月起由缴纳营业税改为缴纳增值税，平均租金为不含增值税的租金，而上年 1-6 月平均租金为营业税税前租金。④二期商场平均租金低于上年同期较多，主要是受国贸 2 座裙楼装修改造工程影响，部分租金较高的租户搬离国贸 2 座改造区域。

## (2) 营业成本

报告期内，公司营业成本 5.1 亿元，比上年同期减少 0.1 亿元，减幅为 2.3%。

营业成本构成情况如下：

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	138,245,528	27.18%	165,974,390	31.89%	-16.71%

员工成本	133,804,968	26.31%	120,003,121	23.06%	11.50%
能源费	50,537,569	9.94%	55,965,242	10.75%	-9.70%
维修保养	27,274,892	5.36%	28,067,280	5.39%	-2.82%
其他	158,694,924	31.21%	150,496,878	28.91%	5.45%
合计	508,557,881	100.00%	520,506,911	100.00%	-2.30%

公司营业成本构成项目本期金额与上年同期金额相比，变动幅度均低于 30%。

### (3) 费用

报告期内，公司财务费用较上年同期减少 0.2 亿元，减幅 37.6%，主要是应付债券减少以及银行借款利率降低，公司利息费用支出减少；销售费用和管理费用与上年同期相比，变动幅度均低于 30%。

### (4) 现金流

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 (%)
经营活动产生的现金流量净额	576,041,031	567,278,714	8,762,317	1.54%
投资活动产生的现金流量净额	-473,540,611	-324,674,214	-148,866,397	45.85%
筹资活动产生的现金流量净额	-144,539,789	-359,969,617	215,429,828	-59.85%

公司现金流的构成情况详见本报告所附公司现金流量表。

经营活动产生的现金流量中收到其他与经营有关的现金增加，主要是收取租户的租金押金增加。

投资活动产生的现金净流出额增加，主要是由于公司对国贸三期 B 阶段工程以及国贸中心东楼改造及交通一体化工程的资金投入增加，使购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加。另外，购买和赎回可供出售金融资产减少，使投资支付的现金和收回投资收到的现金、收到其他与投资活动有关的现金减少；固定资产处置收入增加，使处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金增加。

筹资活动产生的现金净流出额减少，主要是由于取得借款收到的现金增加，使筹资活动现金流入增加。

现金及现金等价物净减少额较上年同期减少，主要是筹资活动现金流入增加。

## 2、其它

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

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 (%)
营业税金及附加	42,720,853	62,090,837	-19,369,984	-31.20%
财务费用	38,669,784	61,986,228	-23,316,444	-37.62%
投资收益	639,437	8,251,153	-7,611,716	-92.25%
营业外支出	465,081	892,821	-427,740	-47.91%

营业税金及附加减少，主要是自 2016 年 5 月 1 日起国家在全国范围内全面推开“营改增”试点，公司纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

财务费用减少，主要是应付债券减少以及银行借款利率降低从而利息费用支出减少。

投资收益减少，主要是本报告期购买的可供出售金融资产收益减少。

营业外支出减少，主要是本报告期处置固定资产净损失减少。

### (2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

2015 年 12 月 31 日，公司长期借款余额为 20 亿元，应付债券（减除承销费摊余成本前，以下同）余额为 9 亿元，短期借款余额为 4.3 亿元。

2016 年 1 月 29 日，公司与由中国建设银行股份有限公司北京华贸支行作为牵头行组成的银团，签订了 28 亿元人民币的“银团贷款合同”，以满足公司国贸三期 B 阶段项目建设的资金需求。

报告期内，公司从银行取得长期借款 2.0 亿元，短期借款 1.5 亿元；提前偿还中国建设银行股份有限公司应于 2022 年到期的部分长期借款 0.5 亿元，偿还短期借款 1.8 亿元。

2016 年 6 月 30 日，公司长期借款余额为 21.5 亿元，应付债券余额为 9 亿元，短期借

款余额为 4.0 亿元。

### (3) 经营计划进展说明

报告期内，公司实现营业收入 11.5 亿元，完成年度营业收入计划 25.5 亿元的 44.9%。未完成半年度营业收入计划，主要是酒店收入低于预期，以及三期 B 阶段项目中的商城未按预期于 6 月份租户可进场装修，无免租期收入。

公司成本费用 6.0 亿元，占年度成本费用计划 15.4 亿元的 39.1%。成本费用低于预期的主要原因，一是由于酒店营业收入减少，相关的成本费用支出有所减少；二是折旧、能源费用、员工成本等支出比预计减少；三是三期 B 阶段项目中的商城预计将推迟至 9 月份租户可进场装修，公司相关的费用将推迟发生；四是年初安排的一些维修保养和宣传促销活动较计划推迟进行，相关的费用将可能推迟至下半年发生。

公司实现利润总额 5.0 亿元，完成年度利润总额计划 8.7 亿元的 58.1%，主要是成本费用低于预期。

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1、 主营业务分行业、分产品情况

金额单位：人民币元

分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
物业租赁及管理	956,668,253	325,428,828	65.98%	4.72%	-1.54%	2.17%
酒店经营	188,421,902	183,129,053	2.81%	3.74%	-3.60%	7.40%

### 2、 主营业务分地区情况

不适用。

### (三) 核心竞争力分析

公司核心竞争力分析详见公司 2015 年年度报告第三节“公司业务概要”相关内容。报告期内，公司核心竞争力未发生重要变化。

#### (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

地区	北京
项目	国贸三期 B 阶段项目
经营业态	写字楼、商城、酒店等
在建项目/新开工项目/竣工项目	在建项目
项目用地面积(平方米)	20,000
项目规划建筑面积(平方米)	232,903
总建筑面积(平方米)	232,903
在建建筑面积(平方米)	232,903
已竣工面积(平方米)	0
总投资额	47 亿元
报告期实际投资额	报告期内，国贸三期 B 阶段项目支出为 6.3 亿元。截至报告期末，该项目累计投入为 36.4 亿元。

地区	北京
项目	国贸中心东楼改造及交通一体化工程（注①）
经营业态	商城
在建项目/新开工项目/竣工项目	在建项目
项目用地面积(平方米)	13,849 （注②）
项目规划建筑面积(平方米)	38,257 （注①）

总建筑面积(平方米)	38,257
在建建筑面积(平方米)	38,257
已竣工面积(平方米)	0
总投资额	3.9 亿元(注③)
报告期实际投资额	报告期内, 国贸中心东楼改造及交通一体化工程支出为 0.2 亿元。根据公司与国贸有限公司签署的《国贸东楼改造及交通一体化项目共同建设协议》(注①), 调整转出应付工程款 0.7 亿元。截至报告期末, 该工程累计投入为 2.8 亿元(按项目建设费用发生额统计, 含应付工程款等)。

注: ①国贸中心东楼改造及交通一体化工程项目由公司与国贸有限公司分别出资、共同建设, 总建筑面积约为 6.5 万平方米, 其中归属于公司的房屋建筑面积为 3.8 万平方米。该项目的有关情况, 详见公司于 2016 年 3 月 24 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 上披露的“关联交易公告”。②该项目用地的土地使用权由国贸有限公司所有。③该项目总投资额约 6.2 亿元(不含土地出让金), 其中公司投资额约为 3.9 亿元。

### 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	272,138	585,288,509	否	-
			商城	90,048	193,067,015		
			公寓	80,124	61,962,294		



(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。

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

金额单位:人民币元

受托人名称	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序
中国工商银行	10,000,000	2016.03.08	2016.04.11	浮动收益	10,000,000	27,808	是
	10,000,000	2016.03.11	2016.04.14		10,000,000	27,808	
	5,000,000	2016.03.29	2016.05.02		5,000,000	13,425	
	5,000,000	2016.04.01	2016.05.05		5,000,000	13,425	
	5,000,000	2016.04.01	2016.05.05		5,000,000	13,425	
	10,000,000	2016.04.29	2016.06.06		10,000,000	26,849	
	10,000,000	2016.04.29	2016.06.06		10,000,000	26,849	
	8,000,000	2016.05.13	2016.06.20		8,000,000	21,479	
中国银行	11,500,000	2016.01.29	2016.03.07	浮动收益	11,500,000	28,734	是
	11,500,000	2016.03.16	2016.04.18		11,500,000	22,874	
	11,000,000	2016.04.18	2016.06.02		11,000,000	31,192	
合计	97,000,000	-	-	-	97,000,000	253,869	-
逾期未收回的本金和收益累计金额(元)				无			

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

### 3、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

### 4、 主要子公司、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。有关情况见所附财务报告附注四.6 和附注十一.3 “长期股权投资”。

### 5、 非募集资金项目情况

#### (1) 国贸三期项目

国贸三期工程建设分为 A、B 两个阶段。

A 阶段项目已于 2010 年 8 月 30 日全部投入使用。

B 阶段项目于 2012 年 5 月 9 日举行启动仪式，2012 年 7 月取得前期准备工程协办单，2013 年 10 月取得地下部分规划许可证，2014 年 7 月取得地下部分施工许可证，2014 年 10 月取得裙楼整体和主塔楼 44 层以下部分规划许可证，2014 年 12 月中旬取得裙楼整体和主塔楼 44 层以下部分施工许可证，2015 年 7 月取得主塔楼 45 层及以上部分规划许可证，2015 年 8 月取得主塔楼 45 层及以上部分施工许可证。目前，现场施工顺利，商业裙楼已结构封顶，完成机电安装和室内装修施工，外幕墙施工已基本完成，2016 年 6 月底已取得消防验收合格证；主塔楼结构已完工，土建砌筑和机电、装修施工已全面展开，外幕墙已施工至 56 层。

国贸三期 B 阶段项目其他有关情况详见公司于 2014 年 4 月 9 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) 上披露的“对外投资公告”。

报告期内，国贸三期 B 阶段项目支出为 6.3 亿元。截至报告期末，该项目累计投入为 36.4 亿元（按项目建设费用发生额统计，含应付工程款等）。

#### (2) 国贸中心东楼改造及交通一体化工程

原国贸展厅及东写字楼位于国贸写字楼 2 座南侧，于上世纪 90 年代初期建成并投入使用。该物业虽处于国贸中心黄金地段，但由于面积较小、场馆陈旧，同时局限于展览行业

性质及市场环境等，平均租金及出租率均相对较低。为充分利用该区域的位置优势，进一步提高公司的经济效益，公司董事会于 2014 年 2 月 19 日召开五届二十三次董事会会议，审议同意将该区域原有物业及与之相连的国贸写字楼 2 座部分区域改建为商城，同时配合北京市政府实施国贸展厅及东写字楼区域地下国贸站轨道交通、公交、步行等一体化项目建设工作。

由于上述项目中的原国贸展厅和东写字楼由公司所有，所对应的土地使用权由国贸有限公司所有，这是历史原因造成的，且在公司设立时获得有关政府部门的认可，因此，公司五届二十三次董事会会议通过的改建方案是按照维持房地权属不变，由公司进行投资建设。但由于现行政策规定，新增房屋只能由土地使用权拥有人立项投资建设。为保证改造工程顺利完成，维护全体股东利益，本着尊重历史原因形成的资产权属状况的原则，同时满足新增建筑房屋所有权与土地权属主体一致的要求，公司与国贸有限公司经充分研究、协商，并经公司 2015 年度股东大会审议批准，决定变更原国贸展厅、东写字楼等区域改建项目投资方案如下：

改造项目由公司和国贸有限公司分别投资、共同建设，公司对改造项目建筑面积为 3.8 万平方米的原有房屋进行改造，国贸有限公司对新增加的建筑面积约为 2.6 万平方米的房屋进行建设。

改造项目投资总额约 6.2 亿元（不含土地出让金），其中公司投资 3.9 亿元，国贸有限公司投资 2.3 亿元。

改造项目的投资由公司、国贸有限公司根据双方签署的《国贸东楼改造及交通一体化项目共同建设协议》（以下简称“《共建协议》”）支付给承包商、供应商等建设单位。鉴于公司前期已对改造项目投入部分建设费用，国贸有限公司同意于该协议签署后 60 日内将公司垫付的建设费用按照实际发生的金额支付给公司，并根据前述资金的占用时间，按照公司经审计确认的 2015 年度改造项目的借款费用资本化率，向公司支付资金占用费。

改造项目的土地出让金由国贸有限公司承担，并由国贸有限公司与土地管理部门签订相关协议。

该项目的其它有关情况，详见公司于 2016 年 3 月 24 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 上披露的“关联交易公告”。

截至 2016 年 6 月 15 日，公司按照《共建协议》垫付的建设费用为人民币 53,134,322 元，由于客观原因，无法变更前期已履行的部分工程合同，因此公司与国贸有限公司根据

实际情况，就《共建协议》达成补充协议，同意通过调整各自应付工程合同金额，抵扣公司前期垫付的建设费用，最终达到满足按照建筑面积划分、分别投资的要求。另外，国贸有限公司已按照公司经审计确认的 2015 年度改造项目的借款费用资本化率 5.55%，于 2016 年 6 月 15 日向公司支付上述垫付建设费用的资金占用费 5,830,309 元。

截至 2016 年 6 月 30 日，公司已取得北京市规划委对该项目的设计方案审查意见(2016 规复函字 0005 号)、北京市发改委对该项目的扩大内需重大项目绿色审批通道确认表、北京市国土局朝阳分局对该项目的建设项目用地预审意见（京国土朝预 [2016] 0015 号），以及北京市发改委关于该项目核准的批复(京发改(核) [2016] 133 号)。

报告期内，国贸中心东楼改造及交通一体化工程支出为 0.2 亿元；根据上述《共建协议》，调整转出应付工程款 0.7 亿元。截至报告期末，该工程累计投入为 2.8 亿元（按项目建设费用发生额统计，含应付工程款等）。

## 二、 利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

公司 2015 年度利润分配方案经 2016 年 4 月 13 日召开的公司 2015 年度股东大会审议通过。本次分红派息以公司 2015 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 2.00 元（含税），共计派发股利 201,456,507 元，剩余的未分配利润 2,039,979,140 元转以后分配。

2016 年 6 月 1 日，公司在《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) 上分别刊登了公司 2015 年度分红派息实施公告。本次派息股权登记日为 2016 年 6 月 7 日，除息日为 2016 年 6 月 8 日，红利发放日为 2016 年 6 月 8 日。

## 三、 其他披露事项

### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

不适用。

## 第四节 重要事项

### 一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

### 三、 资产交易、企业合并事项

不适用。

### 四、 公司股权激励情况及其影响

不适用。

### 五、 重大关联交易

#### (一) 与日常经营相关的关联交易

见所附财务报告“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

国贸中心东楼改造及交通一体化工程由公司和国贸有限公司分别出资、共同建设，该项目的有关情况，详见公司于 2016 年 3 月 24 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 上披露的“关联交易公告”。

该项目的进展情况见本报告第三节“董事会报告”中“(五) 投资状况分析”中“5、非募集资金项目情况”。

(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	19,116,874	0	285,542	49,982,044	6,435,864
北京时代网星科技有限公司	联营企业	0	445,832	0	0	0	0
香格里拉国际饭店管理有限公司	母公司外方投资者之关联公司	0	554,727	0	1,782,414	5,281,230	3,343,577
香格里拉饭店管理(上海)有限公司北京分公司	母公司外方投资者之关联公司	0	0	0	356,861	259,772	355,424
合计	-	0	20,117,432	0	2,424,817	55,523,046	10,134,865
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)		19,116,874					
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、酒店业务往来款、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 2016 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。					

六、 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。

## 七、 承诺事项履行情况

### (一) 控股股东承诺

#### 1、与首次公开发行相关的承诺

(1) 1998 年 9 月 2 日，公司与国贸有限公司签订《土地使用权租赁合同》。2008 年 7 月 28 日，双方签署了该合同的补充协议。根据协议，国贸有限公司租赁国贸写字楼、国贸商场、国贸公寓、国贸展厅及多层停车场等所对应的 13,936.5 平方米土地使用权给公司使用，租赁期限自 1998 年 10 月 1 日起至 2038 年 8 月 29 日止，每年的土地租赁费为 1,393,650 元。另外，国贸有限公司还向公司收取其缴纳的该土地的使用税及营业税等。2011 年 12 月 30 日，公司与国贸有限公司签订《增加国贸一期土地租赁费协议》，鉴于根据国家有关规定，自 2011 年 1 月 1 日起，国贸有限公司应为上述公司租赁和使用的国贸一期土地缴纳房产税，因此，相应地向公司增加收取国贸一期的土地租赁费。截至 2016 年 8 月 30 日，上述承诺仍在履行中。

(2) 1998 年 9 月 2 日，公司与国贸有限公司签订《合作建设国贸二期工程协议书》，由于国贸二期工程占用土地的使用权由国贸有限公司以出让方式取得，公司和国贸有限公司将按照投资比例分摊土地使用权费。从 2000 年起至 2038 年 8 月 29 日，国贸有限公司每年向公司收取土地使用权费 882,000 元。2009 年 3 月 24 日，公司与国贸有限公司签订《国贸二期土地使用税分摊协议》，根据协议，国贸有限公司向公司收取其缴纳的国贸二期土地的部分使用税及营业税等。2011 年 12 月 30 日，公司与国贸有限公司签订《增加国贸二期土地租赁费协议》，鉴于根据国家有关规定，自 2011 年 1 月 1 日起，国贸有限公司应为公司租赁和使用的国贸二期土地缴纳房产税，因此，相应地向公司增加收取国贸二期的部分土地租赁费。截至 2016 年 8 月 30 日，上述承诺仍在履行中。

## 2、其他承诺

2015 年 7 月 10 日，公司接到控股股东国贸有限公司通知，因证券市场出现非理性下跌，为维护资本市场稳定，保护投资者的合法权益，并基于对本公司持续经营和发展的信心，国贸有限公司承诺，从当日起 12 个月内，不减持本公司股份，以实际行动维护上市公司全体股东的利益。此次承诺前，国贸有限公司共持有本公司股份 812,360,241 股，占公司总股本的 80.65%。截至 2016 年 7 月 9 日承诺期满，国贸有限公司严格履行上述承诺，未减持其持有的本公司股份。

### (二) 董事承诺

2015 年 8 月 21 日至 8 月 26 日，公司股票出现较大跌幅，为响应中国证券监督管理委员会《关于上市公司大股东及董事、监事、高级管理人员增持本公司股票相关事项的通知》（证监发〔2015〕51 号）等要求，以实际行动维护资本市场稳定，公司副董事长张彦飞先生通过二级市场增持公司股份，并承诺自 8 月 27 日起 6 个月内不减持本人所持有的本公司股份。截至 2016 年 2 月 26 日承诺期满，张彦飞先生严格履行上述承诺，未减持其持有的本公司股份。

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

经公司 2015 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 2016 年度财务报告及其内部控制进行审计，以及对公司 2016 年半年度财务报告进行审阅。

## 九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

报告期内，公司及其董事、监事、高级管理人员、公司控股股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

## 十、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规及《公司章程》的规定，不断完善公司的法人治理结构，深入推进内控体系建设，不存在违反国家有关法律、法规的情形。



## 第五节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、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

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### 二、股东情况

#### (一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数(户)	14,492				
前十名股东持股情况股情况					
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
君康人寿保险股份有限公司 — 万能保险产品	未知	4.99%	50,345,325	0	未知
吴宝珍	未知	1.38%	13,934,521	0	未知
国际金融—建行—POWER CORPORATION OF CANADA	未知	0.59%	5,930,736	0	未知
招商银行股份有限公司 — 富国天合稳健优选混合型 证券投资基金	未知	0.53%	5,300,364	0	未知
科威特政府投资局 — 自有资金	未知	0.42%	4,224,886	0	未知
张俊发	未知	0.39%	3,937,000	0	未知
高瓴资本管理有限公司 — HCM 中国基金	未知	0.36%	3,633,150	0	未知
中国建设银行股份有限公司 — 富国城镇发展股票型证券 投资基金	未知	0.30%	3,000,000	0	未知

全国社保基金一一四组合	未知	0.29%	2,907,605	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况					
	持有无限售条件股份数量			股份种类	
中国国际贸易中心有限公司	812,360,241			人民币普通股	
君康人寿保险股份有限公司 —万能保险产品	50,345,325			人民币普通股	
吴宝珍	13,934,521			人民币普通股	
国际金融—建行 —POWER CORPORATION OF CANADA	5,930,736			人民币普通股	
招商银行股份有限公司 —富国天合稳健优选混合型证券投资基金	5,300,364			人民币普通股	
科威特政府投资局 —自有资金	4,224,886			人民币普通股	
张俊发	3,937,000			人民币普通股	
高瓴资本管理有限公司 —HCM 中国基金	3,633,150			人民币普通股	
中国建设银行股份有限公司 —富国城镇发展股票型证券投资基金	3,000,000			人民币普通股	
全国社保基金一一四组合	2,907,605			人民币普通股	
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。				

## (二) 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

## 第六节 优先股相关情况

本报告期公司无优先股事项。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、 持股变动情况

报告期内，公司董事、监事及高级管理人员持股情况未发生变化。除公司副董事长张彦飞先生持有公司股票 210,000 股外，其他公司董事、监事、高级管理人员未持有本公司股份、股票期权等。

### 二、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

无。

## 第八节 公司债券相关情况

### 一、 公司债券基本情况

#### (一) 中国国际贸易中心股份有限公司 2014 年公司债券（第一期）

1、债券名称：中国国际贸易中心股份有限公司 2014 年公司债券（第一期）

2、债券简称：14 国贸 01

3、债券代码：122320

4、发行首日：2014 年 8 月 20 日

5、到期日：2019 年 8 月 19 日

6、债券余额：5 亿元

7、票面利率：5.50%

8、发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

自发行人发出关于是否上调票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值份额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否上调票面利率及上调幅度的决定。

10、还本付息的期限和方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

11、上市交易场所：上海证券交易所。

12、投资者适当性安排：本期债券依据《公司债券发行试点办法》的规定发行，本期债券的投资者符合《公司债券发行试点办法》的规定。

13、报告期内公司债券的付息兑付情况：报告期内本期债券没有到期未支付的利息。

## (二) 中国国际贸易中心股份有限公司 2014 年公司债券（第二期）

1、债券名称：中国国际贸易中心股份有限公司 2014 年公司债券（第二期）

2、债券简称：14 国贸 02

3、债券代码：136055

4、发行首日：2015 年 11 月 25 日

5、到期日：2018 年 11 月 24 日

6、债券余额：4 亿元

7、票面利率：3.88%

8、还本付息的期限和方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

9、上市交易场所：上海证券交易所。

10、投资者适当性安排：本期债券依据《公司债券发行试点办法》的规定发行，本期债券的投资者符合《公司债券发行试点办法》的规定。

11、报告期内公司债券的付息兑付情况：报告期内本期债券没有到期未支付的利息。

## 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	北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层
	联系人	李想、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 2016 年 8 月 30 日，“14 国贸 01”、“14 国贸 02”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

(一) 14 国贸 01 公司债券合计发行人民币 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 2016 年 8 月 30 日，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。

(二) 14 国贸 02 公司债券合计发行人民币 4 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（第二期）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 2016 年 8 月 30 日，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、 公司债券资信评级机构情况

根据 2016 年 4 月 13 日联合信用评级有限公司出具的《中国国际贸易中心股份有限公司公司债券 2016 年跟踪评级报告》（联合[2016]269 号），联合信用评级有限公司继续维持公司“AA+”的主体长期信用等级，评级展望为“稳定”，同时维持“14 国贸 01”和“14 国贸 02”债项“AA+”的信用等级。

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”、“14 国贸 02”公司债券的担保方式均为无担保，未发生变更。

##### (二) 偿债计划

公司为“14 国贸 01”、“14 国贸 02”公司债券制定了偿债计划：

“14 国贸 01”、“14 国贸 02”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”、“14 国贸 02”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”和“14 国贸 02”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”、“14 国贸 02”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”、“14 国贸 02”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”、“14 国贸 02”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 2016 年 8 月 30 日，“14 国贸 01”、“14 国贸 02”公司债券均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”、“14 国贸 02”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。

华泰联合证券有限责任公司已于 2016 年 5 月 26 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公布《中国国际贸易中心股份有限公司 2014 年公司债券（第一期）

及(第二期)受托管理事务报告(2015 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	0.36	0.40	-9.15%	-
速动比率	0.35	0.38	-9.12%	-
资产负债率	45.37%	44.69%	0.68%	-
贷款偿还率	100%	100%	-	-
	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	8.50	6.65	27.82%	-
利息偿付率	100%	100%	-	-

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；

5、EBITDA 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。

公司上述主要指标本报告期末比上年度末或上年同期增减变动幅度均低于 30%。

## 九、报告期末公司资产情况

截至报告期末，公司资产抵押和质押情况如下：

(一) 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。

#### 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

（二）为满足国贸三期工程 B 阶段项目建设资金需求，公司 2013 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。

**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
	小计	-	16,161
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，公司不存在其他资产抵押、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和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。

**十、 公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况**

无。

**十一、 公司报告期内的银行授信情况**

经公司 2013 年度股东大会批准，公司于 2016 年 1 月 29 日，与由中国建设银行股份有限公司北京华贸支行作为牵头行组成的银团，签订了 28 亿元人民币的“银团贷款合同”，以满足公司国贸三期 B 阶段项目建设的资金需求。

截至报告期末，公司获得银行机构授予的信用额度为 45.0 亿元，已使用 7.8 亿元，减去已于 2016 年 4 月 29 日到期未使用的 1.2 亿元，尚未使用的银行授信额度为 36.0 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》、《中国国际贸易中心股份有限公司 2014 年公司债券（第二期）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，公司未发生影响公司经营情况和偿债能力的重大事项。

## 第九节 财务报告（未经审计）

附后。

## 第十节 备查文件目录

- 一、 载有公司董事长签名的 2016 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：洪敬南

2016 年 8 月 30 日

中国国际贸易中心股份有限公司

截至 2016 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 2016 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 2016 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 - 78
补充资料	1

## 审阅报告

普华永道中天阅字(2016)第 036 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”)的合并及公司财务报表，包括 2016 年 6 月 30 日的合并及公司资产负债表，截至 2016 年 6 月 30 日 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财务报表附注。按照企业会计准则的规定编制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》的规定执行了审阅工作，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合并及公司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2016年6月30日的财务状况以及截至2016年6月30日6个月期间的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

---

刘磊

中国·上海市  
2016年8月29日

注册会计师

---

孔令焯

中国国际贸易中心股份有限公司

2016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)

项目	附注	2016年6月30日 合并	2015年12月31日 合并	2016年6月30日 公司	2015年12月31日 公司
<b>流动资产</b>					
货币资金	四.1	430,894,763	472,891,713	270,899,222	293,229,600
应收账款	四.2, 十一.1	161,241,139	141,547,001	145,350,159	131,067,042
预付款项	四.4	23,846,867	21,149,268	22,553,189	20,254,626
其他应收款	四.3, 十一.2	11,672,713	7,862,400	5,878,864	3,516,112
存货	四.5	22,690,217	23,419,985	22,622,896	23,349,660
<b>流动资产合计</b>		<b>650,345,699</b>	<b>666,870,367</b>	<b>467,304,330</b>	<b>471,417,040</b>
<b>非流动资产</b>					
长期股权投资	四.6, 十一.3	6,562,590	6,177,022	26,062,590	25,677,022
投资性房地产	四.7	6,622,803,793	6,305,047,979	6,622,803,793	6,305,047,979
固定资产	四.8	1,112,588,208	1,146,390,545	1,110,084,782	1,144,453,822
在建工程	四.9	889,387,079	684,088,959	889,387,079	684,088,959
无形资产	四.10	1,160,188,704	1,176,127,134	1,160,188,704	1,176,127,134
长期待摊费用	四.11	170,959,727	181,376,217	170,959,727	181,376,217
递延所得税资产	四.12	54,120,342	53,078,776	52,796,360	52,808,331
<b>非流动资产合计</b>		<b>10,016,610,443</b>	<b>9,552,286,632</b>	<b>10,032,283,035</b>	<b>9,569,579,464</b>
<b>资产总计</b>		<b>10,666,956,142</b>	<b>10,219,156,999</b>	<b>10,499,587,365</b>	<b>10,040,996,504</b>
<b>流动负债</b>					
短期借款	四.13	400,000,000	432,756,142	400,000,000	432,756,142
应付账款	四.14	14,314,283	15,303,671	12,332,503	11,946,470
预收款项	四.15	64,499,258	62,885,339	43,434,411	53,064,119
应付职工薪酬	四.16	47,657,141	59,725,152	41,698,260	48,861,734
应交税费	四.17	32,197,257	33,250,228	29,994,417	28,385,281
应付利息	四.18	35,091,911	13,867,293	35,091,911	13,867,293
其他应付款	四.19	1,202,426,158	1,055,572,725	1,081,339,502	933,254,092
<b>流动负债合计</b>		<b>1,796,186,008</b>	<b>1,673,360,550</b>	<b>1,643,891,004</b>	<b>1,522,135,131</b>
<b>非流动负债</b>					
长期借款	四.20	2,148,006,952	2,000,000,000	2,148,006,952	2,000,000,000
应付债券	四.21	895,350,000	894,000,000	895,350,000	894,000,000
<b>非流动负债合计</b>		<b>3,043,356,952</b>	<b>2,894,000,000</b>	<b>3,043,356,952</b>	<b>2,894,000,000</b>
<b>负债合计</b>		<b>4,839,542,960</b>	<b>4,567,360,550</b>	<b>4,687,247,956</b>	<b>4,416,135,131</b>
<b>股东权益</b>					
股本	四.22	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534
资本公积	四.23	1,872,518,599	1,872,518,599	1,872,501,925	1,872,501,925
盈余公积	四.24	503,641,267	503,641,267	503,641,267	503,641,267
未分配利润	四.25	2,442,589,213	2,266,579,445	2,428,913,683	2,241,435,647
归属于母公司股东权益合计		<b>5,826,031,613</b>	<b>5,650,021,845</b>	<b>5,812,339,409</b>	<b>5,624,861,373</b>
少数股东权益		1,381,569	1,774,604	-	-
<b>股东权益合计</b>		<b>5,827,413,182</b>	<b>5,651,796,449</b>	<b>5,812,339,409</b>	<b>5,624,861,373</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>10,666,956,142</b>	<b>10,219,156,999</b>	<b>10,499,587,365</b>	<b>10,040,996,504</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 洪敬南

主管会计工作负责人: 林南春

会计机构负责人: 王京京

中国国际贸易中心股份有限公司

截至2016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	2016年1至6月 合并	2015年1至6月 合并	2016年1至6月 公司	2015年1至6月 公司
一、营业收入	四.26, 十一.4	1,145,090,155	1,095,145,751	1,085,780,823	1,034,759,045
减：营业成本	四.26, 十一.4	(508,557,881)	(520,506,911)	(448,643,044)	(469,381,002)
营业税金及附加	四.27	(42,720,853)	(62,090,837)	(39,568,144)	(58,019,991)
销售费用	四.28	(16,019,902)	(20,525,167)	(16,198,159)	(20,445,851)
管理费用	四.29	(39,700,876)	(35,550,262)	(41,533,205)	(35,650,402)
财务费用	四.30	(38,669,784)	(61,986,228)	(38,801,806)	(62,112,651)
加：投资收益	四.32, 十一.5	639,437	8,251,153	10,725,568	15,488,533
其中：对联营企业的投资收益		385,568	298,779	385,568	298,779
二、营业利润		500,060,296	402,737,499	511,762,033	404,637,681
加：营业外收入	四.33	3,707,249	5,182,416	3,707,249	5,182,416
减：营业外支出	四.34	(465,081)	(892,821)	(465,081)	(892,821)
其中：非流动资产处置损失		(384,050)	(842,410)	(384,050)	(842,410)
三、利润总额		503,302,464	407,027,094	515,004,201	408,927,276
减：所得税费用	四.35	(125,729,224)	(101,711,074)	(126,069,658)	(100,257,124)
四、净利润		377,573,240	305,316,020	388,934,543	308,670,152
归属于母公司股东的净利润		377,466,275	305,028,627	388,934,543	308,670,152
少数股东损益		106,965	287,393	-	-
五、每股收益					
基本和稀释每股收益	四.36	0.37	0.30	-	-
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		377,573,240	305,316,020	388,934,543	308,670,152
归属于母公司股东的综合收益总额		377,466,275	305,028,627	388,934,543	308,670,152
归属于少数股东的综合收益总额		106,965	287,393	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：洪敬南

主管会计工作负责人：林南春

会计机构负责人：王京京



中国国际贸易中心股份有限公司

截至2016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	2016年1至6月 合并	2015年1至6月 合并	2016年1至6月 公司	2015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		1,151,450,476	1,125,474,978	1,061,867,999	1,043,542,347
收到其他与经营活动有关的现金	四.37(1)	63,230,424	33,222,786	48,300,625	26,209,356
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>1,214,680,900</b>	<b>1,158,697,764</b>	<b>1,110,168,624</b>	<b>1,069,751,703</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		(136,515,618)	(125,546,989)	(110,516,576)	(109,890,500)
支付给职工以及为职工支付的现金		(162,152,230)	(154,812,634)	(108,238,790)	(107,141,292)
支付的各项税费		(219,710,359)	(197,989,584)	(200,447,199)	(184,718,916)
支付其他与经营活动有关的现金	四.37(2)	(120,261,662)	(113,069,843)	(107,061,798)	(108,894,408)
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>(638,639,869)</b>	<b>(591,419,050)</b>	<b>(526,264,363)</b>	<b>(510,645,116)</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>四.38(1)</b>	<b>576,041,031</b>	<b>567,278,714</b>	<b>583,904,261</b>	<b>559,106,587</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
收回投资收到的现金	四.32(1)	97,000,000	1,301,000,000	-	1,200,000,000
取得投资收益所收到的现金		-	-	10,340,000	7,600,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		149,663	50,372	149,663	50,372
收到其他与投资活动有关的现金	四.37(3)	253,869	7,952,374	-	7,589,753
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>97,403,532</b>	<b>1,309,002,746</b>	<b>10,489,663</b>	<b>1,215,240,125</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(473,944,143)	(332,676,960)	(472,726,932)	(332,560,712)
投资支付的现金		(97,000,000)	(1,301,000,000)	-	(1,200,000,000)
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>(570,944,143)</b>	<b>(1,633,676,960)</b>	<b>(472,726,932)</b>	<b>(1,532,560,712)</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(473,540,611)</b>	<b>(324,674,214)</b>	<b>(462,237,269)</b>	<b>(317,320,587)</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
取得借款收到的现金		348,006,952	1,000,000	348,006,952	1,000,000
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>348,006,952</b>	<b>1,000,000</b>	<b>348,006,952</b>	<b>1,000,000</b>
偿还债务支付的现金		(232,756,142)	(100,000,000)	(232,756,142)	(100,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(259,790,599)	(260,969,617)	(259,290,599)	(260,569,617)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		(500,000)	(400,000)	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>(492,546,741)</b>	<b>(360,969,617)</b>	<b>(492,046,741)</b>	<b>(360,569,617)</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(144,539,789)</b>	<b>(359,969,617)</b>	<b>(144,039,789)</b>	<b>(359,569,617)</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>42,419</b>	<b>(82,771)</b>	<b>42,419</b>	<b>(82,771)</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加/(减少)额</b>	<b>四.38(2)</b>	<b>(41,996,950)</b>	<b>(117,447,888)</b>	<b>(22,330,378)</b>	<b>(117,866,388)</b>
加：期初现金及现金等价物余额		472,891,713	790,386,059	293,229,600	668,195,940
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>四.1,38(3)</b>	<b>430,894,763</b>	<b>672,938,171</b>	<b>270,899,222</b>	<b>550,329,552</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：洪敬南

主管会计工作负责人：林南春

会计机构负责人：王京京

中国国际贸易中心股份有限公司

截至2016年6月30日6个月期间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		
2015年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	503,641,267	1,840,437,230	1,510,204	5,225,389,834
2015年度增减变动额							
净利润		-	-	-	627,598,722	664,400	628,263,122
利润分配							
提取盈余公积	四.24	-	-	-	-	-	-
对股东的分配	四.25	-	-	-	(201,456,507)	(400,000)	(201,856,507)
2015年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	503,641,267	2,266,579,445	1,774,604	5,651,796,449
2016年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	503,641,267	2,266,579,445	1,774,604	5,651,796,449
2016年1至6月增减变动额							-
净利润		-	-	-	377,466,275	106,965	377,573,240
利润分配							
对股东的分配	四.25	-	-	-	(201,456,507)	(500,000)	(201,956,507)
2016年6月30日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	503,641,267	2,442,589,213	1,381,569	5,827,413,182

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：洪敬南

主管会计工作负责人：林南春

会计机构负责人：王京京

中国国际贸易中心股份有限公司

截至2016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
2015年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	1,821,721,349	5,205,147,075
2015年度增减变动额						
净利润		-	-	-	621,170,805	621,170,805
利润分配						
提取盈余公积	四.24	-	-	-	-	-
对股东的分配	四.25	-	-	-	(201,456,507)	(201,456,507)
2015年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	2,241,435,647	5,624,861,373
2016年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	2,241,435,647	5,624,861,373
2016年1至6月增减变动额						
净利润		-	-	-	388,934,543	388,934,543
利润分配						
对股东的分配	四.25	-	-	-	(201,456,507)	(201,456,507)
2016年6月30日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	2,428,913,683	5,812,339,409

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 洪敬南

主管会计工作负责人: 林南春

会计机构负责人: 王京京

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2016 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 2016 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。

本财务报表由本公司董事会于 2016 年 8 月 29 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坏账准备的计提方法(附注二.9)、存货的计价方法(附注二.10)、投资性房地产、固定资产折旧和无形资产摊销(附注二.13、14、17)、投资性房地产的计量模式(附注二.13)、收入的确认时点(附注二.23)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二.28。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2016 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)

### 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 2016 年 6 月 30 日的流动负债超过流动资产 1,145,840,309 元 (公司财务报表: 1,176,586,674 元)。

本集团管理层综合考虑了本集团如下可获得的资金来源:

- 本集团从经营活动中持续取得的净现金流入;
- 本集团获取的银行机构授予的未使用的信用额度约为人民币 36.02 亿元;
- 本集团的信贷记录, 从国内银行和其他金融机构获得的其他融资渠道。

基于以上考虑, 本公司董事会认为本集团可以继续获取足够的融资来源以及经营活动的现金流入, 以保证经营以及偿还到期债务所需的资金。基于以上所述, 董事会确信本公司不存在重大流动性风险, 并将持续经营, 所以继续以持续经营为基础编制本期财务报表。

### 2 遵循企业会计准则的声明

本公司截至 2016 年 6 月 30 日 6 个月期间的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 2016 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及截至 2016 年 6 月 30 日 6 个月期间的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

### 3 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 4 记账本位币

记账本位币为人民币。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2016 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 5 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

### 6 现金及现金等价物

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

### 7 外币交易

外币交易按交易发生日即期汇率的近似汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2016 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

#### (1) 金融资产

##### (a) 金融资产分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。本集团的金融资产包括应收款项和可供出售金融资产。

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产以及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

##### (b) 确认和计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。相关交易费用计入初始确认金额。

可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2016 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)

#### (c) 金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且本集团能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益；对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

#### (d) 金融资产的终止确认

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。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和的差额，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 2016 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

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团的金融负债主要为其他金融负债，包括应付款项、借款及应付债券等。

应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款及应付债券按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

金融负债期限在一年以下(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，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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2016 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)

### 9 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本集团对外出租办公场所、公寓、商场以及酒店经营等形成的应收账款，按从承租方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

本集团对所有应收款项无论金额大小，均单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

### 10 存货

#### (1) 分类

存货包括维修材料、酒店营业物料以及低值易耗品等，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际盘存制，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 2016 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)

### 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。

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或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2016 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)

### 11 长期股权投资(续)

#### (3) 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

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

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

#### (4) 长期股权投资减值

对子公司、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二.19)。

### 12 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 2016 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 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	42-48 年	10%	1.88%-2.13%
土地使用权	42 年	-	2.36%
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)。

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 2016 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 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	42 年	10%	2.13%
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)。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2016 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 固定资产(续)

#### (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)。

### 16 借款费用

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。

### 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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2016 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 无形资产(续)

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

长期待摊费用包括国贸三期配套市政工程费、国贸二期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。

### 19 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。

### 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、短期带薪缺勤等。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 2016 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)

### 20 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。

### 21 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 2016 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 22 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。

### 23 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能够流入本集团，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 2016 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 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。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

### 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。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

### 26 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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2016 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 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。

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) 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。

#### (2) 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 2016 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

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	3%-17%	应纳税增值额
营业税	3%及 5%	应纳税营业额
城市维护建设税	7%	缴纳的营业税及增值税税额
教育费附加	3%	缴纳的营业税及增值税税额
地方教育费附加	2%	缴纳的营业税及增值税税额
房产税	1.2%	应税房产原值的 70%
土地使用税	30 元/平方米/年	实际占用的土地面积

于 2016 年 5 月 1 日前，本集团下属注册地为北京的中国国际贸易中心股份有限公司北京会展分公司的合办展业务收入及北京国贸国际会展有限公司的会议及展览服务、经济贸易咨询收入适用增值税，税率为 6%；本集团下属注册地为北京的国贸物业酒店管理有限公司的咨询服务收入及提供有形动产租赁等业务收入适用增值税，税率分别为 6%及 17%。

自 2016 年 5 月 1 日起，根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税【2016】36 号)的相关规定，本集团的出租办公场所、公寓、商场、酒店经营及物业管理服务等业务全面适用增值税，税率为 3%至 17%，2016 年 5 月 1 日前上述业务适用营业税，税率为 5%。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
库存现金	740,963	741,491
银行存款	430,153,800	472,150,222
合计	<u>430,894,763</u>	<u>472,891,713</u>

2 应收账款

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
应收账款	161,241,139	141,547,001
减：坏账准备	-	-
净额	<u>161,241,139</u>	<u>141,547,001</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	160,542,839	138,970,424
一到二年	698,300	2,576,577
合计	<u>161,241,139</u>	<u>141,547,001</u>

于 2016 年 6 月 30 日，应收账款 59,294,366 元 (2015 年 12 月 31 日：36,868,601 元) 已逾期但未减值。基于对客户财务状况及过往信用记录的分析，本集团认为这部分款项可以收回。这部分应收账款的账龄分析如下：

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	58,596,066	34,292,024
一到二年	698,300	2,576,577
合计	<u>59,294,366</u>	<u>36,868,601</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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)

(2) 应收账款按类别分析如下：

	2016 年 6 月 30 日				2015 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
单独计提坏 账准备	161,241,139	100.00%	-	-	141,547,001	100.00%	-	-

(3) 本期间本集团无实际核销的应收账款(2015 年 1 至 6 月：无)。

(4) 本期间本集团不存在收回或转回以前年度计提的坏账准备(2015 年 1 至 6 月：无)。

(5) 2016 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	16,054,534	-	9.96%

(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(2015 年 1 至 6 月：无)。

3 其他应收款

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
应收履约保证金	1,160,000	1,160,000
其他	10,512,713	6,702,400
合计	11,672,713	7,862,400
减：坏账准备	-	-
净额	11,672,713	7,862,400

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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 其他应收款(续)

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	8,097,802	5,626,600
一到二年	2,147,714	1,720,103
二到三年	911,500	-
三年以上(i)	515,697	515,697
合计	<u>11,672,713</u>	<u>7,862,400</u>

(i) 2016 年 6 月 30 日，其他应收款中账龄三年以上的款项共计 515,697 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) 其他应收款按类别分析如下：

	2016 年 6 月 30 日				2015 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
单独计提坏账准备	11,672,713	100.00%	-	-	7,862,400	100.00%	-	-

(3) 2016 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	第三方	1,784,262	一年以内	15.29%	-
第二名	第三方	1,397,111	一到两年	11.97%	-
第三名	第三方	1,008,432	一年以内	8.64%	-
第四名	第三方	965,129	一年以内	8.27%	-
第五名	第三方	568,476	一年以内	4.87%	-
合计		<u>5,723,410</u>		<u>49.03%</u>	-



中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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 其他应收款(续)

(4) 本期间本集团无实际核销的其他应收款(2015 年 1 至 6 月：无)。

(5) 本期间本集团不存在收回或转回以前年度计提的坏账准备(2015 年 1 至 6 月：无)。

4 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	<u>23,846,867</u>	<u>100.00%</u>	<u>21,149,268</u>	<u>100.00%</u>

(2) 2016 年 6 月 30 日，按欠款方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>14,286,881</u>	<u>59.91%</u>

5 存货

存货分类如下：

	2016 年 6 月 30 日			2015 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	12,699,049	-	12,699,049	12,714,707	-	12,714,707
酒店营业物料	9,492,947	-	9,492,947	10,246,051	-	10,246,051
其他	498,221	-	498,221	459,227	-	459,227
合计	<u>22,690,217</u>	-	<u>22,690,217</u>	<u>23,419,985</u>	-	<u>23,419,985</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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)

6 长期股权投资

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
联营企业	6,562,590	6,177,022
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>6,562,590</u>	<u>6,177,022</u>

本集团不存在长期股权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 2016 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)

6 长期股权投资(续)

联营企业

	2015 年 12 月 31 日	本期增减变动							2016 年 6 月 30 日	减值准备
		追加或减 少投资	按权益法调整 的净损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告分派的 现金股利	计提减值 准备	其他		
北京时代网星科技有限公 司(以下称“时代网星”)	6,177,022	-	385,568	-	-	-	-	-	6,562,590	-

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 2016 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 投资性房地产

	在建工程(i)(ii)	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								
2015 年 12 月 31 日	1,785,333,298	4,394,206,861	866,916,224	82,079,096	464,376,786	1,477,069,780	99,266,611	9,169,248,656
本期增加								
购置	400,000,548	-	-	-	6,256,740	2,191,000	693,130	409,141,418
本期减少								
处置及报废	-	-	-	-	-	(2,461,590)	(756,684)	(3,218,274)
2016 年 6 月 30 日	2,185,333,846	4,394,206,861	866,916,224	82,079,096	470,633,526	1,476,799,190	99,203,057	9,575,171,800
累计折旧								
2015 年 12 月 31 日	-	(1,275,589,989)	(109,217,792)	(73,837,261)	(336,948,758)	(979,270,154)	(89,336,723)	(2,864,200,677)
本期增加								
计提	-	(43,863,730)	(10,239,168)	(25,780)	(15,583,161)	(19,956,152)	(1,419,531)	(91,087,522)
本期减少								
处置及报废	-	-	-	-	-	2,215,432	704,760	2,920,192
2016 年 6 月 30 日	-	(1,319,453,719)	(119,456,960)	(73,863,041)	(352,531,919)	(997,010,874)	(90,051,494)	(2,952,368,007)
账面价值								
2015 年 12 月 31 日	1,785,333,298	3,118,616,872	757,698,432	8,241,835	127,428,028	497,799,626	9,929,888	6,305,047,979
2016 年 6 月 30 日	2,185,333,846	3,074,753,142	747,459,264	8,216,055	118,101,607	479,788,316	9,151,563	6,622,803,793

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2016 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 投资性房地产(续)

- (i) 本集团按照国贸三期 B 阶段工程初步设计方案中预计出租部分建筑面积占项目总建筑面积的比例，将三期 B 阶段工程中预计将用于出租部分的相关成本由在建工程重分类至投资性房地产。
- (ii) 本集团对原国贸展厅、东写字楼进行改建，对改建工程中预计将用于出租部分的相关成本在投资性房地产核算。

2016 年 1 至 6 月，投资性房地产计提折旧金额为 91,087,522 元(2015 年 1 至 6 月：102,102,798 元)。

2016 年 1 至 6 月，资本化计入投资性房地产的借款费用为 29,972,363 元(2015 年 1 至 6 月：22,506,705 元)。用于确定资本化金额的资本化率为年利率 4.54%-4.59%(2015 年 1 至 6 月：5.2%)。

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 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。2016 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 2,966,803,216 元(原价为 3,691,221,813 元)(2015 年 12 月 31 日：账面价值约为 3,015,735,088 元(原价 3,684,448,697 元))(附注四.20)。

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 阶段在建工程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。2016 年 6 月 30 日，投资性房地产中包含的上述抵押物账面原价为 1,887,892,580 元(2015 年 12 月 31 日：无)(附注四.20)。

2016 年 1 至 6 月，本集团报废了账面价值 298,082 元(原价 3,218,274 元)的投资性房地产，账面价值 86,368 元(原价 1,443,098 元)的固定资产(附注四.8)，报废净损失合计为 234,786 元(附注四.33、34)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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 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
原价合计							
2015 年 12 月 31 日	919,324,670	211,446,018	283,458,268	5,476,721	172,846,455	192,973,270	1,785,525,402
本期增加							
购置	-	-	-	-	133,629	1,501,398	1,635,027
本期减少							
处置及报废	-	-	-	(565,363)	-	(877,735)	(1,443,098)
2016 年 6 月 30 日	919,324,670	211,446,018	283,458,268	4,911,358	172,980,084	193,596,933	1,785,717,331
累计折旧							
2015 年 12 月 31 日	(103,833,140)	(111,831,913)	(88,932,332)	(4,065,290)	(159,572,344)	(170,899,838)	(639,134,857)
本期增加							
计提	(9,777,833)	(10,637,483)	(8,504,764)	(155,910)	(2,395,602)	(3,879,404)	(35,350,996)
本期减少							
处置及报废	-	-	-	508,828	-	847,902	1,356,730
2016 年 6 月 30 日	(113,610,973)	(122,469,396)	(97,437,096)	(3,712,372)	(161,967,946)	(173,931,340)	(673,129,123)
账面价值							
2015 年 12 月 31 日	815,491,530	99,614,105	194,525,936	1,411,431	13,274,111	22,073,432	1,146,390,545
2016 年 6 月 30 日	805,713,697	88,976,622	186,021,172	1,198,986	11,012,138	19,665,593	1,112,588,208

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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 固定资产(续)

2016 年 1 至 6 月，固定资产计提的折旧金额为 35,350,996 元(2015 年 1 至 6 月：52,389,194 元)，其中计入成本费用及国贸三期在建工程等的折旧金额分别为 35,266,137 元及 84,859 元(2015 年 1 至 6 月：52,317,775 元及 71,419 元)。

2016 年 1 至 6 月，无在建工程转入的固定资产(2015 年 1 至 6 月：无)。

本公司与建行北京国贸支行签订合同，以国贸三期 A 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。2016 年 6 月 30 日，固定资产中包含的上述抵押物账面价值约为 915,539,019 元(原价 1,387,215,663 元)(2015 年 12 月 31 日：账面价值约为 943,269,991 元(原价 1,387,850,250 元)(附注四.20)。

(a) 未办妥产权证书的固定资产

	账面原价	未办妥产权证书原因
房屋、建筑物	<u>189,559,189</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 2016 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 在建工程

	2016 年 6 月 30 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
国贸三期 B 阶段 工程	888,420,036	-	888,420,036	683,394,861	-	683,394,861
其他	967,043	-	967,043	694,098	-	694,098
合计	<u>889,387,079</u>	<u>-</u>	<u>889,387,079</u>	<u>684,088,959</u>	<u>-</u>	<u>684,088,959</u>



中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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 在建工程(续)

(1) 重大在建工程项目变动

工程名称	预算数	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期重分类 (附注四.7(i)(ii))	其他变动 (iv)	2016 年 6 月 30 日	工程投入 占预算 的比例	工程 进度	借款费用资 本化累计金 额(ii)(iii)	其中：本期 借款费用 资本化金额	本期借款 费用资本 化率	资金来源
国贸三期 B 阶段 工程	36 亿元(i)	2,135,608,944	640,703,672	-	-	2,776,312,616	70%	70%	350,518,145	36,069,993	4.54%	自筹及金融 机构借款
减：国贸三期 B 阶 段预计出租部分		<u>(1,452,214,083)</u>	<u>-</u>	<u>(435,678,497)</u>	<u>-</u>	<u>(1,887,892,580)</u>						
小计		683,394,861	640,703,672	(435,678,497)	-	888,420,036						
国贸中心东楼改造 及交通一体化工 程	3.93 亿元	320,181,268	23,351,869	-	(67,954,131)	275,579,006	70%	70%	12,540,582	5,444,767	4.59%	自筹
国贸 2 座裙楼装修 改造工程	0.78 亿元	12,937,947	8,924,313	-	-	21,862,260	28%	28%	-	-	不适用	自筹
减：上述改造工程 预计出租部分		<u>(333,119,215)</u>	<u>-</u>	<u>35,677,949</u>	<u>-</u>	<u>(297,441,266)</u>						
小计		-	32,276,182	35,677,949	(67,954,131)	-						
其他		<u>694,098</u>	<u>272,945</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>967,043</u>	不适用	不适用	-	-	不适用	自筹
合计		<u>684,088,959</u>	<u>673,252,799</u>	<u>(400,000,548)</u>	<u>(67,954,131)</u>	<u>889,387,079</u>						

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2016 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 在建工程(续)

(2) 本期间本集团无新增或减少的在建工程减值准备(2015 年 1 至 6 月：无)。

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 阶段在建工程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。2016 年 6 月 30 日，在建工程中包含的上述抵押物账面原价为 888,420,036 元(2015 年 12 月 31 日：无)(附注四.20)。

(i) 预算金额不包括国贸三期 B 阶段土地成本 11 亿元。

(ii) 2016 年 1 至 6 月，本集团购建的国贸三期 B 阶段工程支出符合借款费用资本化条件，本集团将已经发生的可归属于国贸三期 B 阶段工程的借款费用计入该资产的成本。

(iii) 2016 年 1 至 6 月，本集团购建的国贸中心东楼改造及交通一体化工程支出符合借款费用资本化条件，本集团将已经发生的可归属于国贸中心东楼改造及交通一体化工程的借款费用计入该资产的成本。

(iv) 国贸中心东楼改造及交通一体化工程

原国贸展厅及东写字楼位于国贸写字楼 2 座南侧，于上世纪 90 年代初期建成并投入使用。该物业虽处于国贸中心黄金地段，但由于面积较小、场馆陈旧，同时局限于展览行业性质及市场环境等，平均租金及出租率均相对较低。为充分利用该区域的位置优势，进一步提高公司的经济效益，本公司董事会于 2014 年 2 月 19 日召开五届二十三次董事会会议，审议同意将该区域原有物业及与之相连的国贸写字楼 2 座部分区域改建为商城，同时配合北京市政府实施国贸展厅及东写字楼区域地下国贸站轨道交通、公交、步行等一体化项目建设工作。

由于原国贸展厅和东写字楼由本公司所有，其所对应的土地使用权由本公司控股股东国贸有限公司所有，政府相关部门一直未能批准以本公司名义办理土地预审和项目立项。因此，经与国贸有限公司协商，并征得政府相关部门原则同意，拟将原改建项目投资建设方案调整为由本公司与国贸有限公司分别投资、共同建设。2016 年 4 月 13 日，本公司 2015 年度股东大会审议通过了关于变更原国贸展厅、东写字楼等区域改建项目投资方案的议案。

2016 年 6 月 30 日，本公司根据上述议案，按照变更后的投资比例和完工进度，对于国贸中心东楼改造及一体化工程的账面原价进行调整。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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

2015 年 12 月 31 日	1,431,390,803
2016 年 6 月 30 日	1,431,390,803

累计摊销

2015 年 12 月 31 日	(255,263,669)
本期增加	
计提	(15,938,430)
2016 年 6 月 30 日	(271,202,099)

账面价值

2015 年 12 月 31 日	1,176,127,134
2016 年 6 月 30 日	1,160,188,704

2016 年 1 至 6 月，无形资产计提的摊销金额为 15,938,430 元(2015 年 1 至 6 月：15,938,430 元)，其中计入国贸三期在建工程及成本费用的摊销金额分别为 11,808,806 元及 4,129,624 元(2015 年 1 至 6 月：11,808,806 元及 4,129,624 元)。

2016 年 6 月 30 日，无形资产原价中包含土地拆迁费用 866,325,577 元(2015 年 12 月 31 日：866,325,577 元)。

本公司与建行北京国贸支行签订合同，以国贸三期 A 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。2016 年 6 月 30 日，无形资产中包含的上述抵押物账面价值约为 238,553,880 元(原价 276,678,936 元)(2015 年 12 月 31 日：账面价值约为 241,821,742 元(原价 276,678,936 元))(附注四.20)。

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 阶段在建工程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。2016 年 6 月 30 日，无形资产中包含的上述抵押物账面价值为 858,726,226 元(原价 1,081,749,383 元)(2015 年 12 月 31 日：无)(附注四.20)。

2016 年 6 月 30 日，无未办妥产权证的土地使用权(2015 年 12 月 31 日：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

11 长期待摊费用

	2015 年 12 月 31 日	本期摊销	2016 年 6 月 30 日
国贸二期拆迁费	99,174,026	(1,554,120)	97,619,906
国贸三期配套市政 工程费	82,123,858	(8,784,037)	73,339,821
装修费	78,333	(78,333)	-
合计	<u>181,376,217</u>	<u>(10,416,490)</u>	<u>170,959,727</u>

12 递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产

	2016 年 6 月 30 日		2015 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	139,016,902	34,754,225	139,016,902	34,754,225
预提费用	42,833,479	10,708,370	42,833,479	10,708,370
建设中断期利息 支出费用化	18,920,824	4,730,206	18,920,824	4,730,206
应付职工薪酬	11,445,566	2,861,392	11,493,452	2,873,363
可抵扣亏损	4,214,148	1,053,537	-	-
固定资产折旧	50,449	12,612	50,449	12,612
合计	<u>216,481,368</u>	<u>54,120,342</u>	<u>212,315,106</u>	<u>53,078,776</u>

其中：

预计于一年内(含 一年)转回的 金额	<u>14,751,443</u>	<u>13,709,876</u>
预计于一年后转 回金额	<u>39,368,899</u>	<u>39,368,900</u>

2016 年度，本集团无互抵的递延所得税资产和递延所得税负债 (2015 年度：无)。

2016 年度，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(2015 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

13 短期借款

	币种	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
信用借款	人民币	<u>400,000,000</u>	<u>432,756,142</u>

- (1) 于 2016 年 6 月 30 日，短期借款的利率为 4.35%(2015 年 12 月 31 日：4.35%至 5.35%)。

14 应付账款

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
酒店物资采购款	10,358,855	10,664,271
合办展分成款	1,981,780	3,357,200
其他	<u>1,973,648</u>	<u>1,282,200</u>
合计	<u>14,314,283</u>	<u>15,303,671</u>

- (1) 2016 年 6 月 30 日，账龄超过一年的应付账款为 298,458 元(2015 年 12 月 31 日：1,272,960)，主要为应付采购款，该款项预计将于一年以内支付。

15 预收款项

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
预收租金及定金	43,434,411	53,064,119
预收场租及展位费	19,134,360	2,847,490
其他	<u>1,930,487</u>	<u>6,973,730</u>
合计	<u>64,499,258</u>	<u>62,885,339</u>

- (1) 2016 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预收款项为 7,012,652 元 (2015 年 12 月 31 日：4,317,965 元)，主要为酒店预收定金以及写字楼、商场等物业预收租金。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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)

16 应付职工薪酬

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
应付短期薪酬	43,325,446	59,188,185
应付设定提存计划	3,925,545	82,931
应付辞退福利	406,150	454,036
合计	<u>47,657,141</u>	<u>59,725,152</u>

(1) 短期薪酬

	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 6 月 30 日
工资、奖金、津贴和补贴	47,915,367	106,708,003	(130,835,901)	23,787,469
职工福利费	-	7,313,242	(4,871,989)	2,441,253
社会保险费	44,625	8,906,875	(6,921,992)	2,029,508
其中：医疗保险费	39,491	7,851,064	(6,075,139)	1,815,416
工伤保险费	1,975	471,554	(391,183)	82,346
生育保险费	3,159	584,257	(455,670)	131,746
住房公积金	-	10,809,751	(9,469,192)	1,340,559
工会经费和职工教育经费	11,228,193	4,479,871	(3,113,437)	12,594,627
补充医疗保险	-	1,932,883	(800,853)	1,132,030
合计	<u>59,188,185</u>	<u>140,150,625</u>	<u>(156,013,364)</u>	<u>43,325,446</u>

(2) 设定提存计划

	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 6 月 30 日
基本养老保险	78,982	16,222,853	(12,525,836)	3,775,999
补充养老保险	-	2,232,767	(2,232,767)	-
失业保险费	3,949	730,037	(584,440)	149,546
合计	<u>82,931</u>	<u>19,185,657</u>	<u>(15,343,043)</u>	<u>3,925,545</u>

17 应交税费

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
应交企业所得税	21,788,140	18,956,895
应交增值税	7,948,269	(153,494)
应交营业税及附加	378,340	12,700,382
其他	2,082,508	1,746,445
合计	<u>32,197,257</u>	<u>33,250,228</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

18 应付利息

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
公司债券应付利息		
-14 国贸 01	22,916,660	10,089,108
公司债券应付利息		
-14 国贸 02	9,053,311	1,293,337
分期付息到期还本的长期 借款应付利息	3,121,940	2,484,848
合计	<u>35,091,911</u>	<u>13,867,293</u>

19 其他应付款

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
应付租户押金	539,519,752	502,733,715
应付工程及设备款	446,200,364	355,361,541
应付物业管理项目代收款	128,645,063	119,300,023
预提费用	50,211,983	41,751,698
应付工程质保金	6,858,343	5,579,145
其他	30,990,653	30,846,603
合计	<u>1,202,426,158</u>	<u>1,055,572,725</u>

- (1) 2016 年 6 月 30 日，账龄超过一年的其他应付款为 402,088,090 元(2015 年 12 月 31 日：408,199,962 元)，主要为收取的租户押金，由于租赁期尚未结束，该款项尚未退还。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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)

20 长期借款

	币种	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
抵押借款(1)	人民币	1,950,000,000	2,000,000,000
抵押借款(2)	人民币	198,006,952	-
		<u>2,148,006,952</u>	<u>2,000,000,000</u>

- (1) 本公司与建行北京朝阳支行签订合同，以国贸三期 A 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。2016 年 6 月 30 日，本公司长期抵押借款余额为 1,950,000,000 元，抵押物的账面价值约为 4,120,896,115 元(原价 5,355,116,412 元)(2015 年 12 月 31 日：账面价值约为 4,200,826,821 元(原价 5,348,977,883 元))(附注四.7、8、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 阶段在建工程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。2016 年 6 月 30 日，本公司长期抵押借款余额为 198,006,952 元，抵押物的账面价值为 3,635,038,842 元(原价 3,858,061,999 元)(2015 年 12 月 31 日：无)(附注四.7、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。

2016 年 6 月 30 日，本集团长期借款的利率区间为 4.41%-4.90% (2015 年 12 月 31 日：5.535%)。



中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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)

21 应付债券

	2015 年 12 月 31 日	本期发行	本期重分类	溢折价 摊销	本期偿还	2016 年 6 月 30 日
14 国贸 01	497,500,000	-	-	750,000	-	498,250,000
14 国贸 02	396,500,000	-	-	600,000	-	397,100,000
	894,000,000	-	-	1,350,000	-	895,350,000

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(1)	500,000,000	2014-8-20	5 年	500,000,000
14 国贸 02(2)	400,000,000	2015-11-25	3 年	400,000,000

债券之应计利息分析如下：

	应计利息			2016 年 6 月 30 日
	2015 年 12 月 31 日	本期应计利息	本期已付利息	
14 国贸 01	10,089,108	12,827,552	-	22,916,660
14 国贸 02	1,293,337	7,759,974	-	9,053,311

- (1) 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(附注四.18)。
- (2) 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 2015 年 11 月 25 日公开发行了 2014 年公司债券(第二期)，发行总额为人民币 4 亿元，扣除发行费用后金额为 396,400,000 元，本期债券期限为 3 年。本期债券采用单利按年计息，不计复利，固定年利率为 3.88%，每年付息一次(附注四.18)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

22 股本

	2015 年 12 月 31 日	本期增减变动					2016 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>1,007,282,534</u>

	2014 年 12 月 31 日	本年增减变动					2015 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>1,007,282,534</u>

23 资本公积

	2015 年 12 月 31 日	本期 增加	本期 减少	2016 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	<u>(2,874,383)</u>	-	-	<u>(2,874,383)</u>
合计	<u>1,872,518,599</u>	-	-	<u>1,872,518,599</u>

	2014 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2015 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	<u>(2,874,383)</u>	-	-	<u>(2,874,383)</u>
合计	<u>1,872,518,599</u>	-	-	<u>1,872,518,599</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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 盈余公积

	2015 年 12 月 31 日	本期提取	本期减少	2016 年 6 月 30 日
法定盈余公积金	<u>503,641,267</u>	-	-	<u>503,641,267</u>
	2014 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2015 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>503,641,267</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%，本期间不再提取。

25 未分配利润

	<u>2016 年 1 至 6 月</u>	<u>2015 年度</u>
	金额	金额
期初未分配利润	2,266,579,445	1,840,437,230
加：本期归属于母公司股东的净利润	377,466,275	627,598,722
减：提取法定盈余公积	-	-
支付普通股股利	<u>(201,456,507)</u>	<u>(201,456,507)</u>
期末未分配利润	<u>2,442,589,213</u>	<u>2,266,579,445</u>

根据 2016 年 4 月 13 日股东大会决议，本公司向全体股东派发 2015 年度现金股利，每 10 股人民币 2 元(含税)，按照已发行股份 1,007,282,534 股计算，共计 201,456,507 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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 营业收入和营业成本

(1) 主营业务收入和主营业务成本

	2016 年 1 至 6 月	2015 年 1 至 6 月
主营业务收入	1,145,090,155	1,095,145,751
主营业务成本	<u>508,557,881</u>	<u>520,506,911</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。

按行业类型分析如下：

	2016 年 1 至 6 月		2015 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	956,668,253	325,428,828	913,508,161	330,531,604
酒店经营	<u>188,421,902</u>	<u>183,129,053</u>	<u>181,637,590</u>	<u>189,975,307</u>
合计	<u>1,145,090,155</u>	<u>508,557,881</u>	<u>1,095,145,751</u>	<u>520,506,911</u>

27 营业税金及附加

	2016 年 1 至 6 月	2015 年 1 至 6 月	计缴标准
营业税	36,882,136	55,337,863	附注三
城市维护建设税	3,406,403	3,939,235	附注三
教育费附加	<u>2,432,314</u>	<u>2,813,739</u>	附注三
合计	<u>42,720,853</u>	<u>62,090,837</u>	

28 销售费用

	2016 年 1 至 6 月	2015 年 1 至 6 月
广告宣传费	12,773,435	15,143,606
代理佣金	<u>3,246,467</u>	<u>5,381,561</u>
合计	<u>16,019,902</u>	<u>20,525,167</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

29 管理费用

	2016 年 1 至 6 月	2015 年 1 至 6 月
员工成本	20,463,294	18,404,308
租金	2,774,813	2,775,338
折旧摊销	2,654,245	2,913,964
税费	2,464,197	1,669,135
能源费	2,193,481	1,574,668
清洁绿化费	1,327,816	697,871
审计及咨询费	1,028,946	812,234
维修保养费	268,056	1,307,234
其他	6,526,028	5,395,510
合计	<u>39,700,876</u>	<u>35,550,262</u>

30 财务费用

	2016 年 1 至 6 月	2015 年 1 至 6 月
利息支出	80,408,710	96,121,875
减：计入在建工程的资本化利息支出(附注四.9(1))	<u>(41,514,760)</u>	<u>(33,098,095)</u>
小计	38,893,950	63,023,780
减：利息收入	(1,950,499)	(2,958,772)
汇兑损失/(收益)	(42,419)	82,771
其他	1,768,752	1,838,449
净额	<u>38,669,784</u>	<u>61,986,228</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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)

31 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：

	2016 年 1 至 6 月	2015 年 1 至 6 月
员工成本	154,268,262	138,407,428
折旧摊销	140,899,773	169,208,354
能源费	52,731,049	57,539,911
税费	38,374,347	36,962,828
劳务费	36,178,055	24,932,294
酒店营业物料	32,046,891	31,088,145
维修保养费	27,464,615	29,374,514
清洁绿化费	18,358,635	19,881,700
广告宣传费	12,773,435	15,143,606
租金	4,205,123	3,913,118
代理佣金	3,246,467	5,381,561
审计及咨询费	2,817,247	1,967,622
其他费用	40,914,760	42,781,259
合计	<u>564,278,659</u>	<u>576,582,340</u>

32 投资收益

	2016 年 1 至 6 月	2015 年 1 至 6 月
权益法核算的长期股权投资收 益(附注四.6)	385,568	298,779
可供出售金融资产投资收益(1)	<u>253,869</u>	<u>7,952,374</u>
合计	<u>639,437</u>	<u>8,251,153</u>

- (1) 2016 年 1 至 6 月，本集团购买及赎回银行理财产品，支付及收回金额累计为 97,000,000 元，实现收益 253,869 元(2015 年 1 至 6 月：支付及收回金额累计为 1,301,000,000 元，实现收益 7,952,374 元)。

本集团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

财务报表附注

截至 2016 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

33 营业外收入

	2016 年 1 至 6 月	2015 年 1 至 6 月	计入 2016 年 1 至 6 月非经常 性损益的金额
违约罚款收入	3,445,065	5,115,016	3,445,065
处置非流动资产收益	149,264	48,520	149,264
其他	112,920	18,880	112,920
合计	<u>3,707,249</u>	<u>5,182,416</u>	<u>3,707,249</u>

34 营业外支出

	2016 年 1 至 6 月	2015 年 1 至 6 月	计入 2016 年 1 至 6 月非经常 性损益的金额
处置非流动资产损失	384,050	842,410	384,050
其他	81,031	50,411	81,031
合计	<u>465,081</u>	<u>892,821</u>	<u>465,081</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

35 所得税费用

	2016 年 1 至 6 月	2015 年 1 至 6 月
按税法及相关规定计算的		
当期所得税	126,770,790	92,747,392
递延所得税	(1,041,566)	8,963,682
合计	<u>125,729,224</u>	<u>101,711,074</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：

	2016 年 1 至 6 月	2015 年 1 至 6 月
利润总额	<u>503,302,464</u>	<u>407,027,094</u>
按适用税率计算的所得税	125,825,616	101,756,774
非应纳税收入涉及的所得		
税费用调整额	(96,392)	(74,695)
不得扣除的成本、费用和		
损失涉及的所得税费用		
调整额	-	28,995
所得税费用	<u>125,729,224</u>	<u>101,711,074</u>



中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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)

36 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：

	2016 年 1 至 6 月	2015 年 1 至 6 月
归属于母公司普通股股东的合并净利润	377,466,275	305,028,627
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,007,282,534	1,007,282,534
基本每股收益	<u>0.37</u>	<u>0.30</u>
其中：		
- 持续经营基本每股收益	0.37	0.30
- 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。2016 年 1 至 6 月，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股 (2015 年 1 至 6 月：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

37 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

	2016 年 1 至 6 月	2015 年 1 至 6 月
租赁押金	36,786,037	12,759,816
物业管理项目代收款	14,171,549	6,879,904
预收关联企业款	6,150,322	5,492,282
违约罚款收入	3,445,065	5,115,016
利息收入	1,950,499	2,958,772
其他	726,952	16,996
合计	<u>63,230,424</u>	<u>33,222,786</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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 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

	2016 年 1 至 6 月	2015 年 1 至 6 月
水电采暖费	50,298,989	55,046,009
广告费	12,773,435	15,143,606
物业管理项目代付款	10,436,279	5,748,046
租金	4,205,123	3,913,118
其他	42,547,836	33,219,064
合计	<u>120,261,662</u>	<u>113,069,843</u>

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2016 年 1 至 6 月	2015 年 1 至 6 月
可供出售金融资产投资收益	<u>253,869</u>	<u>7,952,374</u>

(4) 本期间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(2015 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 2016 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

38 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2016 年 1 至 6 月	2015 年 1 至 6 月
净利润	377,573,240	305,316,020
加：投资性房地产折旧(附注四.7)	91,087,522	102,102,798
固定资产折旧(附注四.8)	35,266,137	52,317,775
长期待摊费用摊销(附注四.11)	10,416,490	10,658,157
无形资产摊销(附注四.10)	4,129,624	4,129,624
处置非流动资产的净损失/(收 益)(附注四.33、34)	234,786	793,890
财务费用/(收入)(附注四.30)	38,851,531	63,106,551
投资损失/(收益)(附注四.32)	(639,437)	(8,251,153)
递延所得税资产减少/(增加)(附 注四.12)	(1,041,566)	8,963,682
存货的减少/(增加)(附注四.5)	729,768	1,843,066
经营性应收项目的减少/(增加)	(26,780,993)	8,440,182
经营性应付项目的增加/(减少)	46,213,929	17,858,122
经营活动产生的现金流量净额	<u>576,041,031</u>	<u>567,278,714</u>

本期间本集团未发生不涉及现金收支的重大投资和筹资活动(2015 年 1 至 6 月：无)。

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2016 年 1 至 6 月	2015 年 1 至 6 月
现金的期末余额(附注四.1)	430,894,763	672,938,171
减：现金的期初余额	(472,891,713)	(790,386,059)
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加/(减少)额	<u>(41,996,950)</u>	<u>(117,447,888)</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

38 现金流量表补充资料(续)

(3) 现金及现金等价物

2016 年 6 月 30 日      2015 年 12 月 31 日

期末现金余额(附注四.1)

其中：库存现金	740,963	741,491
可随时用于支付的银行存款	430,153,800	472,150,222
现金等价物	-	-
期末现金及现金等价物余额	<u>430,894,763</u>	<u>472,891,713</u>

39 外币货币性项目

2016 年 6 月 30 日

	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	598,806	6.6312	3,970,802
欧元	322	7.3750	2,375
应收账款—			
美元	38	6.6312	252
预收款项—			
美元	8,476	6.6312	56,206
其他应付款—			
美元	884,950	6.6312	5,868,280
英镑	29,762	8.9212	265,513
欧元	36,580	7.3750	269,778
港币	220,000	0.8547	188,034

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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

(a) 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

(a) 联营企业的汇总信息

2016 年 6 月 30 日

2015 年 12 月 31 日

时代网星

投资账面价值合计	6,562,590	6,177,022
按持股比例计算的净利润	385,568	605,795

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2016 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。

(a) 2016 年 1 至 6 月及 2016 年 6 月 30 日分部信息列示如下：

	租赁及物业管理业务	酒店经营业务	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	956,668,253	188,421,902	-	-	1,145,090,155
分部间交易收入	264,107	168,413	-	(432,520)	-
主营业务成本	(325,428,828)	(183,129,053)	-	-	(508,557,881)
利息收入	1,848,240	102,259	-	-	1,950,499
利息费用	-	-	(38,893,950)	-	(38,893,950)
对联营和合营企业的投资收益	-	-	385,568	-	385,568
可供出售金融资产的投资收益	-	-	253,869	-	253,869
折旧费和摊销费	(102,755,004)	(38,144,769)	-	-	(140,899,773)
利润/(亏损)总额	548,503,964	(6,946,987)	(38,254,513)	-	503,302,464
所得税费用	-	-	(125,729,224)	-	(125,729,224)
净利润/(亏损)	548,503,964	(6,946,987)	(163,983,737)	-	377,573,240
资产总额	5,289,845,614	1,376,567,207	4,000,543,321	-	10,666,956,142
负债总额	(833,393,596)	(58,233,534)	(3,947,915,830)	-	(4,839,542,960)
对联营和合营企业的长期股权投资	-	-	6,562,590	-	6,562,590
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额(1)	10,509,797	214,899	673,303,999	-	684,028,695

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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)

(b) 2015年1至6月及2015年6月30日分部信息列示如下：

	租赁及物业 管理业务	酒店经营业务	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	913,508,161	181,637,590	-	-	1,095,145,751
分部间交易收入	11,491	69,644	-	(81,135)	-
主营业务成本	(330,531,604)	(189,975,307)	-	-	(520,506,911)
利息收入	2,847,478	111,294	-	-	2,958,772
利息费用	-	-	(63,023,780)	-	(63,023,780)
对联营和合营企业 的投资收益	-	-	298,779	-	298,779
可供出售金融资产 的投资收益	-	-	7,952,374	-	7,952,374
折旧费和摊销费	(116,441,896)	(52,766,458)	-	-	(169,208,354)
利润/(亏损)总额	485,771,388	(23,971,667)	(54,772,627)	-	407,027,094
所得税费用	-	-	(101,711,074)	-	(101,711,074)
净利润/(亏损)	<u>485,771,388</u>	<u>(23,971,667)</u>	<u>(156,483,701)</u>	-	<u>305,316,020</u>
资产总额	5,831,721,092	1,445,469,294	2,552,694,661	-	9,829,885,047
负债总额	(718,615,381)	(57,161,130)	(3,725,259,189)	-	(4,501,035,700)
对联营和合营企业 的长期股权投资	-	-	5,870,006	-	5,870,006
长期股权投资以外 的其他非流动资 产增加额(1)	2,445,002	3,458,070	484,619,361	-	490,522,433

(1) 本项目列示的其他非流动资产不包括递延所得税资产。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2016 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

#### 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

	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 6 月 30 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

	2016 年 6 月 30 日		2015 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。

#### 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。

#### 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 2016 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均以市场价为基础，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	附注	<u>2016 年 1 至 6 月</u> 金额	<u>2015 年 1 至 6 月</u> 金额
国贸有限公司	接受劳务	支付餐饮费及会员费		1,960,340	1,771,810
国贸有限公司	接受劳务	支付劳务费		3,552,804	2,704,569
国贸有限公司	接受劳务	支付食品加工费及洗衣费等 支付蒸汽费、热水费及电费		2,280,108	1,714,789
国贸有限公司	接受劳务	等		3,346,387	3,208,147
香格里拉	接受劳务	支付管理费用	a	4,989,381	4,621,247

- a 2009 年 8 月 10 日，本公司与香格里拉签署《酒店管理协议》，将本公司所属国贸大酒店委托香格里拉进行管理。协议约定管理期限为 10 年，自国贸大酒店开业日期始至开业日期 10 周年后午夜十二时止。国贸大酒店于 2010 年 8 月 16 日开业，本报告期内公司应向香格里拉支付管理费用 4,989,381 元。

2013 年 8 月 30 日，公司董事会根据《上海证券交易所股票上市规则》规定，对公司与香格里拉签订的《酒店管理协议》进行了重新审议，同意继续履行该协议。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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	附注	2016 年 1 至 6 月 金额	2015 年 1 至 6 月 金额
国贸有限公司	提供劳务	收取管理国贸二期物业中心销售佣金及管理酬金	a	1,213,356	1,435,221
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸西写字楼委托管理费	b	1,116,661	939,439
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸中心外围委托管理费	c	44,151	45,000
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	d	303,716	309,557
国贸有限公司	提供劳务	收取维修保养费、清洁及绿化费	a、b、c、d	4,136,188	2,970,995
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸一期 F 区域委托管理费	e	114,319	116,518
国贸有限公司	提供劳务	收取“美丽田园”区域委托管理费	f	84,737	86,366
国贸有限公司	提供劳务	收取劳务费		536,094	723,390
国贸有限公司	提供劳务	收取物业工程管理服务费	g	881,710	785,274

## 中国国际贸易中心股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2016 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)

- a 2012 年 1 月 1 日，本公司与国贸有限公司续签《二期物业中心经营管理协议》，继续由本公司全面负责双方共同投资建设的二期物业中心的销售、推广、管理、客户服务及国贸溜冰场的经营管理，本公司由于执行上述任务而发生的费用将由国贸有限公司给予补偿，并另外向有限公司收取相应的佣金。该协议有效期为一年，自 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日止。有效期届满时，如果双方对继续履行本协议均无异议，则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。
- b 2008 年 6 月 6 日，本公司与国贸有限公司签订《国贸西写字楼委托经营管理协议》。自 2008 年 4 月 1 日起，国贸有限公司委托本公司全面负责国贸西写字楼的销售、推广、管理、客户服务等经营管理工作，国贸有限公司按照对本公司履行本协议经营管理国贸西写字楼所发生的实际费用进行补偿的原则，向本公司支付物业管理和维修保养费，并按照一定标准支付销售佣金。该协议有效期为自 2008 年 4 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日止。在委托经营管理期限届满前两个月，如果双方对继续履行本协议均无异议，则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。
- c 2011 年 7 月 30 日，本公司与国贸有限公司签订《国贸中心外围委托管理协议》，自 2011 年 1 月 1 日起，国贸有限公司委托本公司负责国贸中心外围的管理和维护工作，国贸有限公司根据国贸中心外围管理和维护所需的支出情况，向本公司支付管理维护费，并另外支付委托服务费每年 90,000 元。该协议有效期为一年，自 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日止。协议到期，双方如无异议，自动延期到下一个自然年。
- d 2011 年 7 月 30 日，本公司与国贸有限公司签订《国贸中心 19#楼委托经营管理协议》，自 2011 年 7 月 1 日起，国贸有限公司委托本公司全面负责国贸中心 19#楼(原自行车楼)的销售、推广、管理、客户服务等经营管理工作，国贸有限公司按照对本公司履行本协议经营管理国贸中心 19#楼所发生的实际费用进行补偿的原则，向本公司支付物业管理和维修保养费，并按照一定标准支付销售佣金。该协议有效期为自 2011 年 7 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日止。有效期届满时，如果双方对继续履行本协议均无异议，则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。

## 中国国际贸易中心股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2016 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)

- e 2012 年 8 月 16 日，公司与国贸有限公司签订《国贸一期 F 区地下一层区域(北侧)委托经营管理协议》，自 2013 年 1 月 1 日起，国贸有限公司委托本公司全面负责国贸一期 F 区地下一层北侧区域的销售、推广、管理、客户服务等经营管理工作，国贸有限公司按照对公司履行本协议经营管理上述区域所发生的实际费用进行补偿的原则，向公司支付物业管理和维修保养费，并按照一定标准支付销售佣金。该协议有效期为自 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日止。在委托经营管理期限届满前两个月，如果双方对继续履行本协议均无异议，则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。
- f 2013 年 1 月 21 日，公司与国贸有限公司签订《国贸一期地上二层“美丽田园”区域委托经营管理协议》，自 2012 年 9 月 17 日起，国贸有限公司委托本公司全面负责国贸一期地上二层“美丽田园”区域的销售、推广、管理、客户服务等经营管理工作，国贸有限公司按照对公司履行本协议经营管理上述区域所发生的实际费用进行补偿的原则，向公司支付管理费。该协议有效期为自 2012 年 9 月 17 日至 2013 年 12 月 31 日止。在委托经营管理期限届满前两个月，如果双方对继续履行本协议均无异议，则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。
- g 2014 年 12 月 29 日，公司之子公司国贸物业酒店管理有限公司与国贸有限公司签订《项目物业工程管理服务合同》，国贸有限公司委托本公司之子公司国贸物业酒店管理有限公司为其所属国贸世纪公寓项目的各建筑物及其附属设施、设备运行、维修保养、客房报修提供物业工程管理与服务工作，国贸有限公司按包干制支付工程管理服务费，该合同有效期自 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日止。2015 年 12 月 28 日，公司之子公司国贸物业酒店管理有限公司与国贸有限公司续签上述合同，合同期限自 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日止。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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	租赁支出确定依据	2016 年 1 至 6 月确认的租赁收入	2015 年 1 至 6 月确认的租赁收入
国贸有限公司	办公用房	a	2,421,535	2,441,093
国贸有限公司	商铺	b	613,208	610,838
香格里拉北京	办公用房	c	649,189	591,832

本集团作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	租赁支出确定依据	2016 年 1 至 6 月确认的租赁费	2015 年 1 至 6 月确认的租赁费
国贸有限公司	国贸一期占地	d	1,858,382	1,858,382
国贸有限公司	国贸二期占地	e	871,289	871,289
国贸有限公司	国贸世纪公寓	f	1,655,842	1,524,399
国贸有限公司	中央厨房	g	1,015,226	1,015,226
国贸有限公司	办公用房	h	264,779	304,910
国贸有限公司	办公用房	i	467,684	274,420

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2016 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 关联方关系及其交易(续)

#### 5 关联交易(续)

##### (2) 租赁(续)

- a 2011 年 5 月 31 日，本公司与国贸有限公司签订《中国国际贸易中心国贸大厦租赁协议》，国贸有限公司租用本公司所属国贸大厦部分办公用房，每年支付的租金为人民币 4,171,075 元。协议有效期自 2011 年 6 月 13 日起至 2014 年 6 月 12 日止。2013 年 12 月 20 日，公司与国贸有限公司续签《中国国际贸易中心国贸大厦租赁协议》，每月支付的租金为人民币 398,170 元，协议有效期自 2014 年 6 月 13 日起至 2017 年 6 月 12 日止。

本报告期内，国贸有限公司支付该租赁费及相关电费共计 2,421,535 元。

- b 2013 年 12 月 30 日，本公司与国贸有限公司签订《中国国际贸易中心国贸写字楼租赁协议》，国贸有限公司租用国贸写字楼 1 座部分租区。根据协议，国贸有限公司第一年度每月需承担租金 66,000 元，第二及第三年度每月需承担租金 71,500 元。协议有效期自 2013 年 11 月 1 日至 2016 年 10 月 31 日止。

2014 年 5 月 30 日，本公司与国贸有限公司签订《中国国际贸易中心国贸写字楼租赁协议》，国贸有限公司租用国贸大厦部分租区，每月租金为 12,000 元。协议有效期自 2014 年 6 月 1 日至 2017 年 5 月 31 日止。

2014 年 11 月 28 日，本公司与国贸有限公司签订国贸商城(一期)租赁协议，国贸有限公司租用国贸商城一期地下一层部分区域，每月租金为 5,200 元或商铺总营业额的 7%中金额较高者。协议有效期自 2014 年 12 月 1 日至 2016 年 11 月 30 日止。

本报告期内，国贸有限支付上述租赁费及相关电费共计 613,208 元。

- c 2012 年 12 月 10 日，本公司与香格里拉北京签署《中国国际贸易中心国贸写字楼 1 座租赁协议》，香格里拉北京租用本公司所属国贸写字楼 1 座部分办公用房，协议有效期自 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日止，香格里拉北京每月共需支付租赁费 92,486 元。2015 年 8 月 21 日，本公司与香格里拉北京续签上述协议，协议有效期自 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止，香格里拉北京每月共需支付租金及管理费 101,338 元。

本报告期内，香格里拉北京支付该租赁费及相关电费共计 649,189 元。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2016 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 关联方关系及其交易(续)

#### 5 关联交易(续)

##### (2) 租赁(续)

d 1998 年 9 月 2 日，本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，本公司向国贸有限公司租赁使用国贸写字楼、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，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人民币 1,393,650 元。另外，本公司还需向国贸有限公司支付其缴纳的该土地的使用税及营业税等。

2011 年 12 月 30 日，本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本公司租赁和使用的国贸一期土地缴纳房产税，因此，相应地向本公司增加收取国贸一期的土地租赁费。

本报告期内，本公司向其支付上述相关费用共计 1,858,382 元。

e 1998 年 9 月 2 日，本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，本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，本公司每年向国贸有限公司支付土地使用权费 882,000 元。

2009 年 3 月 24 日，本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，本公司需向国贸有限公司支付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，本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，国贸有限公司应为本公司租赁和使用的国贸二期土地缴纳房产税，因此，相应地向本公司增加收取国贸二期的部分土地租赁费。

本报告期内，本公司向其支付上述相关费用共计 871,289 元。

f 本公司租用国贸有限公司的国贸世纪公寓，为本公司部分外籍员工提供住所，租金按市场价格确定。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2016 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 关联方关系及其交易(续)

#### 5 关联交易(续)

##### (2) 租赁(续)

- g 2013 年 2 月 28 日，本公司所属北京国贸大酒店分公司与国贸有限公司(中国大饭店)签订合同，国贸有限公司(中国大饭店)同意将中央厨房的一部分出租给北京国贸大酒店分公司作为厨房使用，租赁期限自 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日止。2015 年 12 月 31 日，本公司所属北京国贸大酒店分公司与国贸有限公司续签上述合同，租赁期限自 2016 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日止。有效期届满时，如果双方对继续履行本合同均无异议，则本合同以一个完整公历年为有效期自动顺延。

本报告期内，本公司支付该租赁费 1,015,226 元。

- h 2013 年 11 月 20 日，本公司之子公司北京国贸国际会展有限公司与二期物业中心签订《国贸写字楼 2 座办公楼租赁协议》，租用国贸写字楼 2 座部分办公用房，每月需承担租金为 50,028 元，租赁期限自 2013 年 11 月 1 日至 2015 年 8 月 31 日止。2015 年 7 月 9 日，本公司之子公司北京国贸国际会展有限公司与二期物业中心续签上述协议，每月租金 43,775 元，租赁期限自 2015 年 9 月 1 日至 2018 年 8 月 31 日止。

本报告期内，北京国贸国际会展有限公司支付该租赁费 264,779 元。

- i 2014 年 12 月 22 日，本公司与国贸有限公司签订《国贸写字楼 2 座办公楼租赁协议》，本公司租用国贸写字楼 2 座部分办公用房，每月支付的租金为人民币 79,247 元。协议有效期自 2015 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止。

本报告期内，本公司支付该租赁费 467,684 元。

- (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

	2016 年 1 至 6 月	2015 年 1 至 6 月
关键管理人员薪酬	<u>11,243,584</u>	<u>10,412,846</u>



# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2016 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 关联方关系及其交易(续)

#### 6 关联方应付款项余额

其他应付款

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
国贸有限公司	6,435,864	285,542
香格里拉	3,343,577	1,782,414
香格里拉北京	355,424	356,861
合计	<u>10,134,865</u>	<u>2,424,817</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

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
-租入土地租金		
国贸有限公司	<u>50,443,575</u>	<u>51,581,400</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 2,729,671 元。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2016 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)

#### 8 国贸中心东楼改造及交通一体化工程

本公司董事会于 2014 年 2 月 19 日召开五届二十三次董事会会议审议同意将原国贸展厅及东写字楼及与之相连的国贸写字楼 2 座部分区域改建为商城，同时配合北京市政府实施国贸展厅及东写字楼区域地下国贸站轨道交通、公交、步行等一体化项目建设工作(附注四.9(iv))。

原国贸展厅和东写字楼由本公司所有，其所对应的土地使用权由本公司控股股东国贸有限公司所有，这些房产与土地使用权权属的不一致是历史原因造成的，且在本公司设立时获得有关政府部门的认可，因此，本公司五届二十三次董事会会议通过的改建方案是按照维持房地权属不变，由本公司进行投资建设。但由于现行政策规定，新增房屋只能由土地使用权拥有人立项投资建设，政府相关部门一直未能批准以本公司名义办理土地预审和项目立项。因此，经与国贸有限公司协商，并征得政府相关部门原则同意，拟将原改建项目投资建设方案调整为由本公司与国贸有限公司分别投资、共同建设。

2016 年 4 月 13 日，本公司 2015 年度股东大会审议通过了关于变更原国贸展厅、东写字楼等区域改建项目投资方案的议案，改建工程由本公司与国贸有限公司分别投资、共同建设。

2016 年 4 月 15 日，本公司与国贸有限公司签署了《国贸东楼改造及交通一体化项目共同建设协议》(以下简称“《共建协议》”)。根据协议，改造项目的投资由本公司、国贸有限公司支付给承包商、供应商等建设单位。鉴于本公司前期已对改造项目投入部分建设费用，国贸有限公司同意于该协议签署后 60 日内将本公司垫付的建设费用按照实际发生的金额支付给本公司，并根据前述资金的占用时间向本公司支付资金占用费。

由于客观原因，无法变更前期已履行的部分工程合同，因此，于 2016 年 6 月 15 日，本公司与国贸有限公司根据实际情况，就《共建协议》投资达成补充协议，同意通过调整各自应付工程合同金额，抵扣公司前期垫付的建设费用，最终达到满足按照建筑面积划分、分别投资的要求。

国贸有限公司已按照公司经审计确认的 2015 年度改造项目的借款费用资本化率 5.55%，于 2016 年 6 月 15 日向公司支付上述垫付建设费用的资金占用费 5,830,309 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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)

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：

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备的购建	<u>388,940,240</u>	<u>996,418,019</u>

2 经营租赁承诺事项(附注七.7)

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)：

	2016 年 6 月 30 日	2015 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	43,616,625	44,754,450
合计	<u>50,443,575</u>	<u>51,581,400</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2016 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)

### 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。2016年1至6月及2015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。

2016年6月30日及2015年12月31日，本集团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：

	2016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	3,970,802	2,375	3,973,177
应收账款	252	-	252
合计	<u>3,971,054</u>	<u>2,375</u>	<u>3,973,429</u>
外币金融负债 -			
其他应付款	<u>5,868,280</u>	<u>723,325</u>	<u>6,591,605</u>
	2015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	3,214,631	2,270	3,216,901
应收账款	247	-	247
合计	<u>3,214,878</u>	<u>2,270</u>	<u>3,217,148</u>
外币金融负债 -			
其他应付款	<u>6,727,896</u>	<u>730,046</u>	<u>7,457,942</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2016 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)

### 九 金融风险(续)

#### 1 市场风险(续)

##### (1) 外汇风险(续)

2016 年 6 月 30 日，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本集团将增加或减少净利润约 142,292 元(2015 年 12 月 31 日：增加或减少约 263,476 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。2016 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 2,148,006,952 元以及以人民币计价的固定利率债券，金额为 900,000,000 元(2015 年 12 月 31 日：分别为 2,000,000,000 元及 900,000,000 元)(附注四.20、21)。

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。2016 年 1 至 6 月及 2015 年 1 至 6 月本集团无利率互换安排。

2016 年 1 至 6 月，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 4,027,513 元(2015 年 1 至 6 月：约 3,750,000 元)。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2016 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)

### 九 金融风险(续)

#### 2 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款等。

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，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策(如向租户收取租金押金等)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：

	2016年6月30日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	407,975,000	-	-	-	407,975,000
应付账款	14,314,283	-	-	-	14,314,283
应付利息	35,091,911	-	-	-	35,091,911
其他应付款	1,202,426,158	-	-	-	1,202,426,158
长期借款	95,697,341	95,697,341	287,092,022	2,283,985,216	2,762,471,920
-抵押借款	95,697,341	95,697,341	287,092,022	2,283,985,216	2,762,471,920
应付债券	43,020,000	543,020,000	415,520,000	-	1,001,560,000
合计	1,798,524,693	638,717,341	702,612,022	2,283,985,216	5,423,839,272

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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)

九 金融风险(续)

3 流动性风险(续)

	2015 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	446,890,293	-	-	-	446,890,293
应付账款	15,303,671	-	-	-	15,303,671
应付利息	13,867,293	-	-	-	13,867,293
其他应付款	1,055,572,725	-	-	-	1,055,572,725
长期借款	110,700,000	110,700,000	332,100,000	2,110,700,000	2,664,200,000
-抵押借款	110,700,000	110,700,000	332,100,000	2,110,700,000	2,664,200,000
应付债券	43,020,000	543,020,000	415,520,000	-	1,001,560,000
合计	1,685,353,982	653,720,000	747,620,000	2,110,700,000	5,197,393,982

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、短期借款、应付款项、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 2016 年 6 月 30 日及 2015 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
资产负债率	45.37%	44.69%

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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

1 应收账款

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
应收账款	145,350,159	131,067,042
减：坏账准备	-	-
净额	<u>145,350,159</u>	<u>131,067,042</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	<u>145,350,159</u>	<u>131,067,042</u>

于 2016 年 6 月 30 日，应收账款 43,403,386 元 (2015 年 12 月 31 日：26,388,642 元) 已逾期但未减值。基于对客户财务状况及过往信用记录的分析，本公司认为这部分款项可以收回。这部分应收账款的账龄分析如下：

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	<u>43,403,386</u>	<u>26,388,642</u>

(2) 应收账款按类别分析如下：

	2016 年 6 月 30 日				2015 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
单独计提坏账准备	<u>145,350,159</u>	<u>100%</u>	-	-	<u>131,067,042</u>	<u>100%</u>	-	-



中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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)

1 应收账款(续)

(3) 本期间本公司无实际核销的应收账款(2015 年 1 至 6 月：无)。

(4) 本期间本公司不存在收回或转回以前年度计提的坏账准备(2015 年 1 至 6 月：无)。

(5) 2016 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	15,063,718	-	10.36%

(6) 本期间本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2015 年 1 至 6 月：无)。

2 其他应收款

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
其他	5,878,864	3,516,112
合计	<u>5,878,864</u>	<u>3,516,112</u>
减：坏账准备	-	-
净额	<u>5,878,864</u>	<u>3,516,112</u>

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	5,219,331	2,862,895
一到二年	92,336	137,520
二到三年	51,500	-
三年以上(附注四.3(i))	515,697	515,697
合计	<u>5,878,864</u>	<u>3,516,112</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2016 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)

2 其他应收款(续)

(2) 其他应收款按类别分析如下：

	2016 年 6 月 30 日				2015 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
单独计提坏账准备	5,878,864	100.00%	-	-	3,516,112	100.00%	-	-

(3) 2016 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	占其他应收款总额比例	坏账准备
第一名	第三方	1,784,262	一年以内	30.35%	-
第二名	第三方	965,129	一年以内	16.42%	-
第三名	第三方	568,476	一年以内	9.67%	-
第四名	第三方	515,697	三年以上	8.77%	-
第五名	第三方	334,769	一年以内	5.69%	-
合计		4,168,333		70.90%	-

(4) 本期间本公司无实际核销的其他应收款(2015 年 1 至 6 月：无)。

(5) 本期间本公司不存在收回或转回以前年度计提的坏账准备(2015 年 1 至 6 月：无)。

3 长期股权投资

	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
子公司(1)	19,500,000	19,500,000
联营企业(2)(附注四.6)	6,562,590	6,177,022
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	26,062,590	25,677,022

本公司不存在长期股权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 2016 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)

3 长期股权投资(续)

(1) 子公司

	2015 年 12 月 31 日	追加或减少投资	2016 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%	-	-	840,000

(2) 联营企业

	2015 年 12 月 31 日	本期增减变动						2016 年 6 月 30 日	减值准备
		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	6,177,022	-	385,568	-	-	-	-	6,562,590	-

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2016 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

##### (1) 主营业务收入和主营业务成本

	2016 年 1 至 6 月	2015 年 1 至 6 月
主营业务收入	1,085,780,823	1,034,759,045
主营业务成本	<u>448,643,044</u>	<u>469,381,002</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：

	2016 年 1 至 6 月		2015 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	897,296,227	265,503,656	853,063,075	279,394,204
酒店经营	188,484,596	183,139,388	181,695,970	189,986,798
合计	<u>1,085,780,823</u>	<u>448,643,044</u>	<u>1,034,759,045</u>	<u>469,381,002</u>

#### 5 投资收益

	2016 年 1 至 6 月	2015 年 1 至 6 月
成本法核算的长期股权投资收益	10,340,000	7,600,000
权益法核算的长期股权投资收益	385,568	298,779
可供出售金融资产取得的投资收益	-	7,589,754
合计	<u>10,725,568</u>	<u>15,488,533</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 2016 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

	2016 年 1 至 6 月	2015 年 1 至 6 月
违约罚款收入	3,445,065	5,115,016
处置非流动资产净损失	(234,786)	(793,890)
除上述各项之外的其他营业外 收入和支出	31,889	(31,531)
非经常性损益合计	<u>3,242,168</u>	<u>4,289,595</u>
所得税影响额	(810,542)	(1,072,399)
少数股东权益影响额(税后)	-	-
非经常性损益净额	<u>2,431,626</u>	<u>3,217,196</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 净资产收益率		每股收益			
			基本每股收益		稀释每股收益	
	2016 年 1 至 6 月	2015 年 1 至 6 月	2016 年 1 至 6 月	2015 年 1 至 6 月	2016 年 1 至 6 月	2015 年 1 至 6 月
归属于公司普通股股 东的净利润	6.54%	5.75%	0.37	0.30	0.37	0.30
扣除非经常性损益后 归属于公司普通股 股东的净利润	6.50%	5.68%	0.37	0.30	0.37	0.30