

中国国际贸易中心股份有限公司
600007

2020 年年度报告

重要提示

一、公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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、普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人林明志先生、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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2020 年 12 月 31 日，公司期末可供分配利润为 4,593,344,460 元。公司 2020 年年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润。本次利润分配方案如下：

公司拟向全体股东每 10 股派发现金红利 4.00 元（含税）。2020 年 12 月 31 日，公司总股本 1,007,282,534 股，以此计算合计拟派发现金红利 402,913,014 元（含税）。本年度公司现金分红占合并报表中归属于上市公司普通股股东净利润的比例为 48.8%。

如在公司 2020 年年度利润分配方案公告披露之日起至实施权益分派股权登记日期间，因可转债转股/回购股份/股权激励授予股份回购注销/重大资产重组股份回购注销等致使公司总股本发生变动的，公司拟维持每股分配比例不变，相应调整分配总额。如后续总股本发生变化，将另行公告具体调整情况。

本次利润分配方案尚需提交股东大会审议。

六、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。

七、公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金的情况。

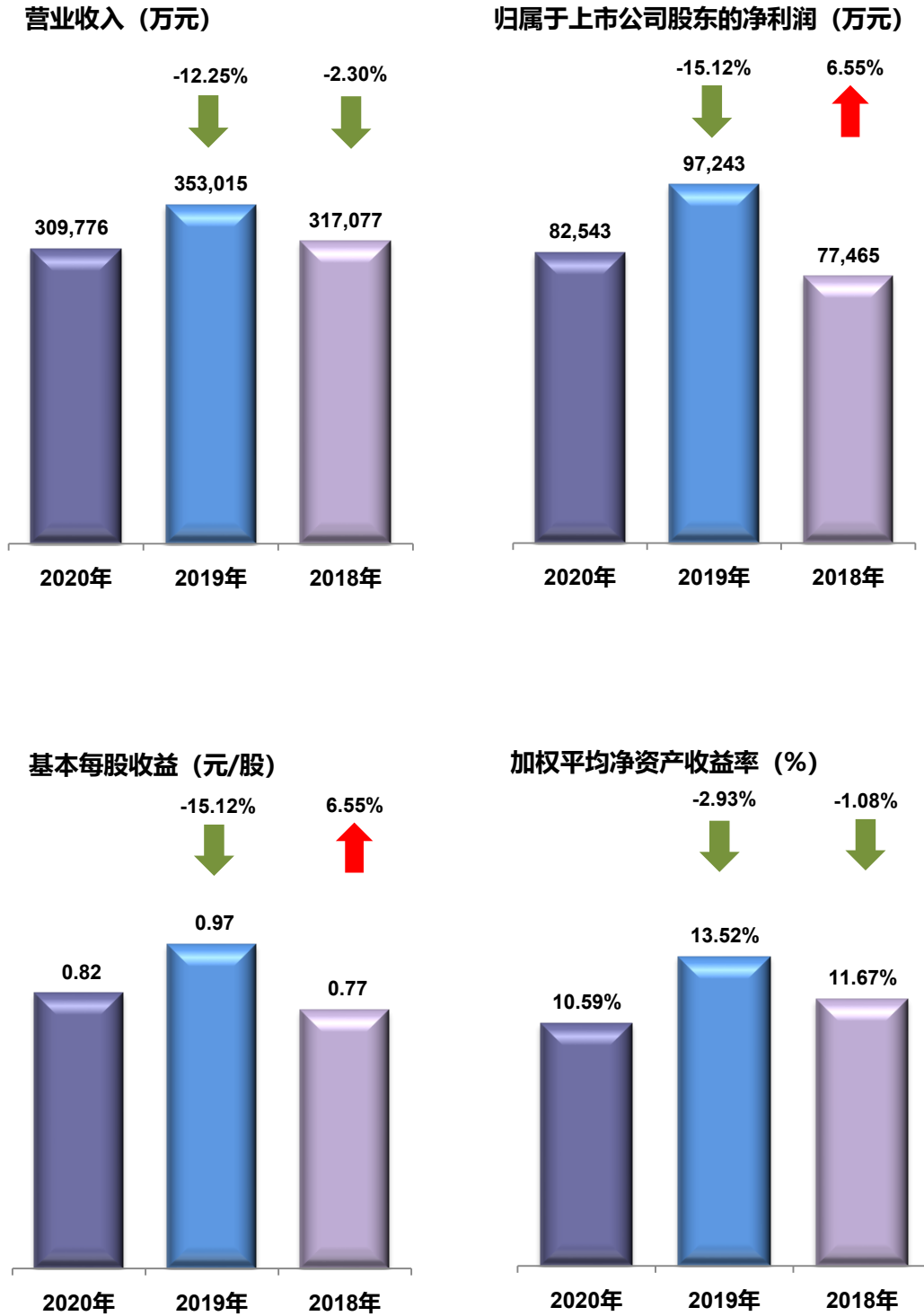
八、公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

九、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“第四节经营情况讨论与分析”中“三、公司关于公司未来发展的讨论与分析”中“（五）可能面对的风险”相关内容。

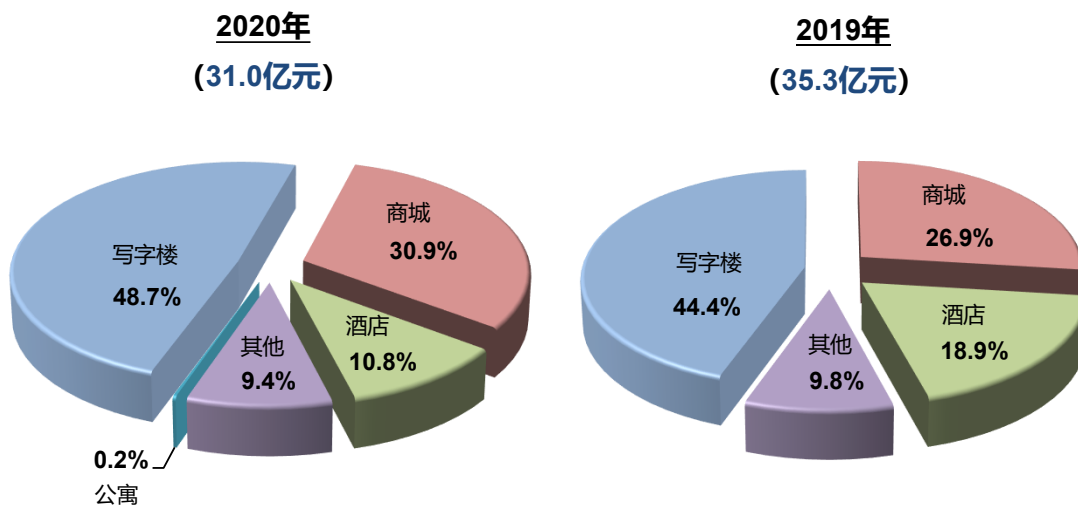
业绩概览

一、经营业绩

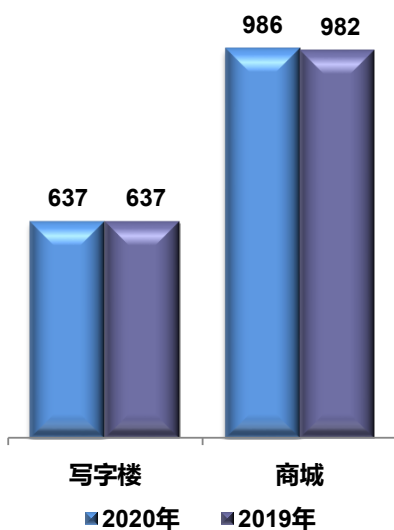


二、收入构成、平均租金及出租率

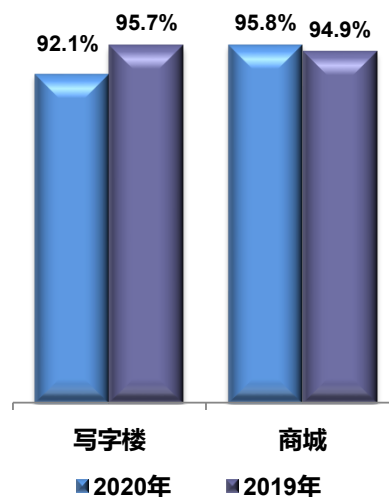
营业收入



平均租金* (元/平方米/月)



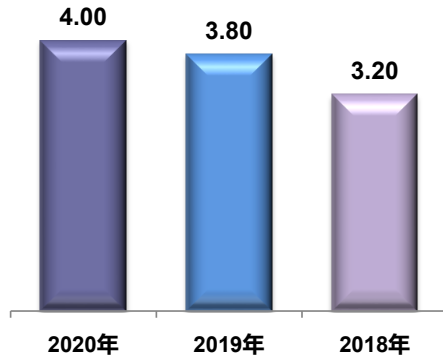
平均出租率 (%)



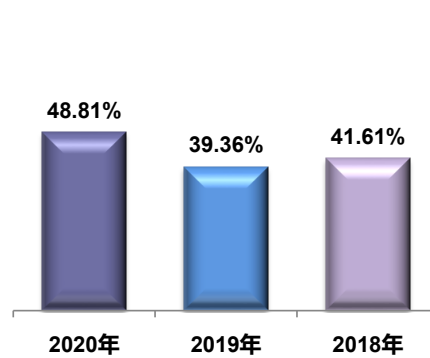
注*：平均租金中包含租金和物业管理费，并基于已出租使用面积计算所得。

三、股利分红

每10股派息数 (元、含税)



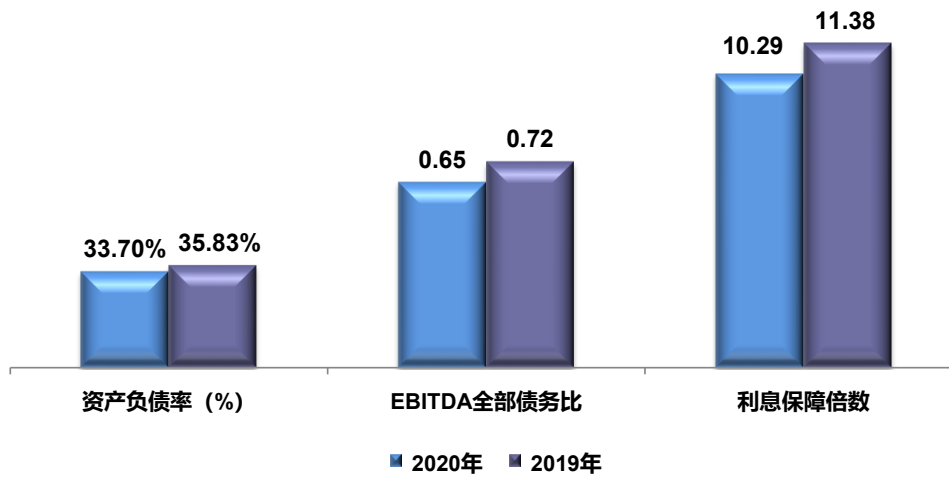
占归属于上市公司股东净利润的比率 (%)



四、财务指标

资产与负债 (万元)

	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产	238,325	171,853
长期资产	970,687	1,008,389
总资产	1,209,012	1,180,242
流动负债	143,035	156,640
长期负债	264,398	266,296
所有者权益	801,579	757,306

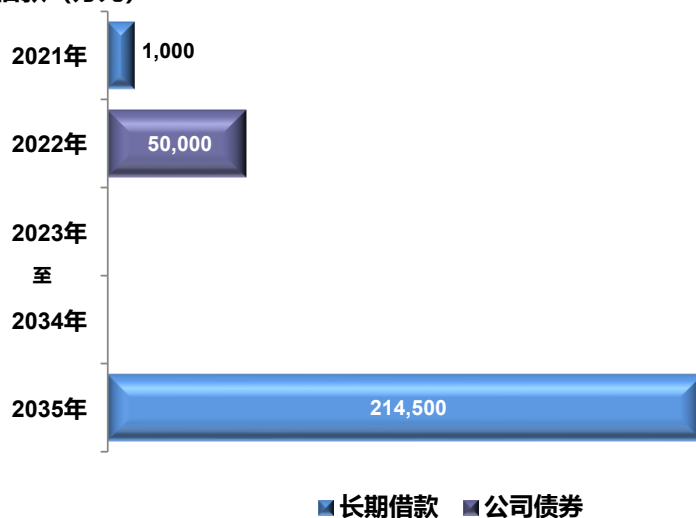


四、财务指标 (续)

借款总额 (万元)



到期借款 (万元)



注1：公司于2019年9月26日完成公开发行了2019年公司债券(面向合格投资者)(第一期)，发行总额为人民币5亿元，本期债券期限为5年，附第三年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

注2：公司于2020年8月5日与中国建设银行股份有限公司北京华贸支行签署人民币资金借款合同，取得了商用物业抵押借款21.55亿元人民币，全部用于偿还原国贸三期A阶段和国贸三期B阶段项目建设借款。商用物业抵押借款期限为2020年8月5日至2035年8月4日，借款利率为LPR利率减30基点（2020年为4.35%）。

目 录

第一节	释义	1
第二节	公司简介和主要财务指标	2
第三节	公司业务概要	6
第四节	经营情况讨论与分析	12
第五节	重要事项	26
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	43
第七节	优先股相关情况	48
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	49
第九节	公司治理	61
第十节	公司债券相关情况	65
第十一节	财务报告	71
第十二节	备查文件目录	71

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

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn

公司年度报告备置地点	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、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市湖滨路 202 号普华永道中心 11 楼
	签字会计师姓名	徐涛、任小琛

七、 近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

金额单位：人民币元

主要会计数据	2020 年	2019 年	本期比上年同期 增减(%)	2018 年
营业收入	3,097,760,404	3,530,148,817	-12.25%	3,170,768,175
归属于上市公司股东的净利润	825,426,303	972,427,075	-15.12%	774,651,319
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	797,615,855	953,612,420	-16.36%	778,414,934
经营活动产生的现金流量净额	1,406,522,534	1,537,171,961	-8.50%	1,444,509,542
	2020 年末	2019 年末	本期末比上年同期末 增减(%)	2018 年末
归属于上市公司股东的净资产	8,013,070,574	7,570,411,634	5.85%	6,919,848,591
总资产	12,090,123,296	11,802,423,892	2.44%	11,092,727,799

(二) 主要财务指标

金额单位：人民币元

主要财务指标	2020 年	2019 年	本期比上年 同期增减 (%)	2018 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.82	0.97	-15.12%	0.77
稀释每股收益 (元 / 股)	0.82	0.97	-15.12%	0.77
扣除非经常性损益 后的基本每股收益 (元 / 股)	0.79	0.95	-16.36%	0.77
加权平均净资产 收益率 (%)	10.59%	13.52%	-2.93%	11.67%
扣除非经常性损益 后的加权平均净资产 收益率 (%)	10.24%	13.26%	-3.02%	11.72%

八、 2020 年分季度主要财务数据

金额单位：人民币元

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	730,050,802	703,625,378	801,099,617	862,984,607
归属于上市公司股东的 净利润	203,924,100	202,950,621	205,614,623	212,936,959
归属于上市公司股东的 扣除非经常性 损益后的净利润	202,991,820	192,970,631	204,430,844	197,222,560
经营活动产生的现 金流量净额	357,345,265	217,169,676	523,786,080	308,221,513

九、 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	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额
违约罚款收入	16,261,829	22,745,466	9,056,753
不需支付的应付款项	310,281	480,251	6,130,496

政府补助	26,128,082	7,435,840	20,683,952
处置非流动资产净损失	-2,531,900	-1,099,861	-40,490,816
赞助捐赠支出	-2,929,975	-1,614,000	-1,170,000
罚款支出	0	0	-12,000
除上述各项之外的 其他营业外收入和支出	-40,090	-2,311,251	866,303
所得税影响	-9,337,057	-6,826,756	1,193,328
少数股东损益的影响	-50,722	4,966	-21,631
合计	27,810,448	18,814,655	-3,763,615

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经营和管理，包括写字楼、商城、公寓等投资性物业的出租和管理以及酒店经营等。

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

根据国家质量监督检验检疫总局和国家标准化管理委员会于 2017 年批准发布的国家标准《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），公司属于“房地产业”。公司的营业收入主要来源于写字楼、商城、公寓等投资性物业的出租和管理以及酒店的经营；公司的经营规模、硬件设施、管理和服务、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。根据公司与国贸有限公司签订的国贸一期《土地使用权租赁合同》和《合作建设国贸二期工程协议书》，公司以租赁方式获得国贸一期所拥有的建筑物对应的土地使用权，国贸二期工程占用土地的使用权由国贸有限公司以出让方式取得，公司和国贸有限公司按照投资比例分摊国贸二期土地使用权费。有关合同或协议的签署情况见《2019 年年度报告》中“第五节重要事项”中“十四、重大关联交易”相关内容和公司于 2020 年 4 月 28 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的“关于公司与控股股东续签国贸一期《土地使用权租赁合同》关联交易的公告”）。

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

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

经过三十多年的发展，国贸中心已成为总体占地面积达到 17 公顷、总建筑面积超过 110 万平方米（其中，公司拥有建筑物面积近 90 万平方米）的具有国际一流水准的现代化商务中心，是展示中国对外开放政策和从事国际交流活动的重要窗口。以国贸中心为中心的北京商务中心区（CBD），已经形成了一个极具活力的经济商圈，辐射带动了周边经济的快速发展。目前，北京 CBD 聚集了北京市 70%以上的超甲级写字楼，拥有北京市 90%的国际金融机构、50%的跨国地区总部；在全球商务区创新联合会发布的《2020 年全球商务区吸引力报告》中，北京 CBD 在全球 21 个顶尖商务区中排名第 7 位、亚洲第 2 位，并蝉联中国第 1 位；北京 CBD 已形成以国际金融为龙头、高端商务为主导、文化传媒聚集发展的产业格局。独具特色的国贸发展模式和品牌成长经历，已经成为中国大型商务服务企业成功的典范。

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

除此之外，公司还在以下主营业务方面具有独特的竞争优势：

（一）写字楼

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

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

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

国贸大厦 A 座和 B 座先后获得由美国绿色建筑委员会颁发的 LEED 设计阶段金级认证，国贸大厦 A 座获得 LEED 运营阶段铂金级认证；另外，国贸写字楼还荣获北京 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”荣誉称号等。

（二）商城

国贸商城是北京首批引进品牌专卖店从事零售业务的高档综合购物中心之一，可为消费者提供全面而广泛的消费选择。众多一线国际精品品牌旗舰店，汇聚世界名品，满足各界人士对高品质的追求；时装、休闲装、童装、皮具、珠宝、箱包、化妆品、音像、手表、礼品、高科技电子产品、图书、家居和个人用品等，一应俱全；面积 800 平方米的国贸溜冰场充满了动感和快乐；种类丰富的中西餐饮可满足人们各种口味的美食需求；KTV 及运动健身等，为宾客提供了更加丰富时尚的生活体验。

国贸商城曾荣获中国商业联合会颁发的“中国购物中心示范工程奖”、中购联购物中心发展委员会颁发的“中国最佳购物中心运营奖”、“中国购物中心产业 30 年功勋企业”和“中购联购物中心行业 2020 年度城市服务推动奖”、国际购物中心协会（ICSC）颁发的

扩建类金奖以及由英国世界品牌大奖(World Branding Awards)组委会颁发的“年度品牌”(Brand of the Year)称号。

(三) 酒店

1、国贸大酒店

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

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

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

国贸大酒店先后荣获全球首屈一指的专业商旅杂志《Business Traveler》评出的北京最佳商务酒店、中国旅游饭店业协会授予的最佳城市豪华饭店、国际顶级旅游杂志《悦游》评选的最佳商务酒店、胡润百富颁发的最热门酒店奖-最佳宴会场地奖、《中国日报》海内

外读者评选出的心选奢华酒店、《环旅世界》授予的大中华区年度地标酒店等多项殊荣；红馆中餐厅、国贸 79 和家全七福餐厅连续两年蝉联《北京米其林指南》荣誉榜单。

2、新国贸饭店

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

新国贸饭店客房位于国贸大厦 B 座的 7-22 层，时尚现代的设计和舒适先进的功能相得益彰，所有客房和套房均拥有自然采光的巨型落地窗、快速的 WiFi 无线网络、超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分别位于国贸大厦 B 座的 1 层和 2 层，为客人提供独具特色的啤酒美食。餐厅专注提供健康、营养均衡的佳肴，涵盖中餐和东南亚最受欢迎的美食；现代感十足的精酿鲜啤吧，采用最优良的当地和国际配料，制作特色和时令啤酒及麦芽酒，口味诱人，已成为受人追捧的聚会场所。

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

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

新国贸饭店自 2017 年开业以来，凭借完备的硬件设施、潮酷的设计、卓越的服务等，在入住率和口碑等多方面皆取得佳绩，荣获由中国旅游饭店业协会颁发的最佳新生活方式饭店大奖和杰出饭店餐厅奖、国际顶级旅游杂志《悦游》评选出的全球 100 家热门酒店之一、知名旅游杂志《旅游休闲》颁发的健康生活酒店大奖，并连续两年荣登大众点评必住榜，连续三年获得作为环球旅客好评风向标的猫途鹰旅行者之选奖。

（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-2020 年 8 月对国贸公寓进行了装修改造，并于 2020 年 9 月起重新投入运营。

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

另外，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。同时，政府还将推进国贸中心至财富中心地下空间连通工程。以上项目投入使用后，将有效改善国贸中心及附近区域人们出行环境，进一步增强国贸中心与外部的连通性。

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

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2020 年初爆发的新冠肺炎疫情，对经济活动产生了广泛而复杂的影响，房地产租赁市场及酒店业受到不同程度的冲击。

新冠肺炎疫情令全球经济活动放缓，写字楼租赁市场活跃度受到明显抑制，写字楼空置率达到近年高位，租金水平同比明显下降。从下半年开始，得益于疫情的有效控制和经济的有序复苏，商务活动逐步恢复，北京全市及重点商圈市场写字楼租金降幅略有收窄。

2020 年上半年，受疫情影响，商城人流和消费额骤降；受降租、停业、租金缴纳延期等因素影响，租金收入有所下降。随着疫情防控措施的有效实施和各项促消费政策的推行，消费者信心指数回升，居民外出消费增加，零售业各项指标在 2020 年下半年得以迅速恢复。其中，主要得益于境外旅游及购物的限制，奢侈品销售表现最为亮眼。租金企稳回升的趋势在核心商圈和优质项目中率先显现。

受疫情影响，短期内高端服务式公寓市场租赁需求有所下降，核心区高端服务式公寓的空置率小幅上升，但仍有一些高端服务式公寓项目，在同一时期实现了相对稳定的租金。目前，海外租客仍然是高端市场的重要组成部分，因此，在取消严格的入境管控与检测隔离措施之前，高端服务式公寓租赁市场将持续承受一定的压力。

酒店遭受疫情重创，成为受损最严重的行业之一，几乎所有酒店不可避免地因客流量及其它商业机会减少而导致收入锐减。虽然国内商旅的有限复苏使酒店客源有一定的增加，但受疫情波动及国际疫情的影响，酒店行业完全回到正轨仍需要时间。

报告期内，公司通过实施更加灵活的销售策略，创新产品和服务，进一步提升公司的硬件水平和服务水平等，吸引和留住客户；并加大租户结构的调整力度，适时引入更具影响力及竞争力的企业或商户入驻；还有针对性地举办一些适宜的宣传推广活动，协助商城租户提升销售业绩；同时，采取一定的帮扶纾困措施，如同意受疫情影响严重的租户缓交或分期交纳租金、减免商城租户部分租金以及给予租户不同程度的租金优惠等，与租户共抗疫情、共渡时艰，取得了一定的成效。报告期内，公司写字楼的平均出租率虽然较上年有所下降，但平均租金仍保持在较高水平；商城的平均租金和平均出租率均稳中有升；公寓装修改造后重新投入使用时间较短，出租率较低；酒店经营受疫情影响最大，经营业绩明显下滑。

二、 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 31.0 亿元，比上年减少 4.3 亿元或 12.2%；成本费用 17.2 亿元，比上年减少 2.2 亿元或 11.4%；实现利润总额 11.1 亿元，比上年减少 2.0 亿元或 15.1%。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

金额单位：人民币元

科目	本期金额	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	3,097,760,404	3,530,148,817	-432,388,413	-12.25%
营业成本	1,439,820,985	1,644,631,214	-204,810,229	-12.45%
销售费用	101,231,609	100,438,990	792,619	0.79%
管理费用	91,721,701	85,459,577	6,262,124	7.33%
财务费用	88,171,431	112,624,170	-24,452,739	-21.71%
经营活动产生的现金流量净额	1,406,522,534	1,537,171,961	-130,649,427	-8.50%
投资活动产生的现金流量净额	-270,895,581	-402,194,776	131,299,195	-32.65%
筹资活动产生的现金流量净额	-505,624,628	-473,414,072	-32,210,556	6.80%

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	2,761,838,570	990,969,134	64.12%	-3.58%	-3.92%	0.13%
酒店经营	335,921,834	448,851,851	-33.62%	-49.54%	-26.80%	-41.51%

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	1,507,399,667	48.66%	1,569,530,880	44.46%	-62,131,213
商城	956,811,968	30.89%	950,085,928	26.91%	6,726,040
公寓	6,701,550	0.22%	0	0	6,701,550
酒店	335,921,834	10.84%	665,733,050	18.86%	-329,811,216
其他	290,925,385	9.39%	344,798,959	9.77%	-53,873,574
合计	3,097,760,404	100%	3,530,148,817	100%	-432,388,413

2020 年，公司主要投资性物业平均租金和出租率情况如下：

金额单位：人民币元

		期末可出租面积 (m ²)	平均租金 (元/平方米/月)			平均出租率 (%)		
			本报告期	上年同期	增减	本报告期	上年同期	增减
			A	B	A-B	C	D	C-D
写字楼	一期	47,886	586	577	9	91.3%	94.3%	-3.0%
	二期	33,587	554	540	14	96.2%	98.3%	-2.1%
	三期 A	82,313	702	714	-12	89.1%	96.4%	-7.3%
	三期 B	37,416	686	681	5	93.2%	91.8%	1.4%
	服务式办公楼	5,374	558	564	-6	99.8%	100%	-0.2%
	合计	206,576	637	637	0	92.1%	95.7%	-3.6%
商城	一期	15,278	1,644	1,584	60	97.7%	97.9%	-0.2%
	二期	5,911	913	947	-34	95.7%	93.2%	2.5%
	三期 A	17,920	475	548	-73	94.5%	97.9%	-3.4%

商城	三期 B	26,142	555	592	-37	97.8%	97.4%	0.4%
	东楼	13,675	1,814	1,745	69	91.6%	83.9%	7.7%
	合计	78,926	986	982	4	95.8%	94.9%	0.9%
公寓		46,734	419	-	-	8.4%	-	-

注：

①平均租金中包含租金和物业管理费。

②写字楼平均出租率低于上年同期，主要是在经济形势复杂严峻、供需不平衡的市场环境又叠加了新冠肺炎疫情影响下，有部分租户提前退租或合约到期不续，以及新租放缓和市场需求受到抑制等。

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

(2) 产销量情况分析表

不适用。

(3) 成本分析表

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	503,743,221	34.99%	497,222,893	30.23%	1.31%
员工成本	331,035,750	22.99%	385,675,040	23.45%	-14.17%
维修保养	126,860,902	8.81%	158,681,762	9.65%	-20.05%
能源费	97,162,308	6.75%	98,435,105	5.99%	-1.29%
其他	381,018,804	26.46%	504,616,414	30.68%	-24.49%
合计	1,439,820,985	100%	1,644,631,214	100%	-12.45%

(4) 主要销售客户和供应商情况

公司来自于前五名客户（无公司关联方）的营业收入为 2.6 亿元，占年度营业收入总额的 8.5%。

公司向前五名供应商（无公司关联方）采购额为 0.1 亿元，占年度采购总额的 12.6%。

3、费用

报告期内，公司的销售费用、管理费用、财务费用等与上年同期相比变动幅度均低于 30%。

4、研发投入

不适用。

5、现金流

公司现金流的构成情况详见本报告所附财务报表。

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；投资支付的现金和收回投资收到的现金减少，主要是购买及赎回的银行理财产品减少；购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少，主要是对国贸公寓改造项目投入的资金减少。

筹资活动产生的现金流量中取得借款收到的现金和偿还债务支付的现金增加，主要是公司于 2020 年 8 月取得银行商用物业抵押借款 21.55 亿元，用于偿还了国贸三期项目长期银行借款 21.55 亿元；发行债券收到的现金减少，主要是上年同期发行“19 国贸 01”公司债券 5 亿元。

(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(%)
货币资金	1,855,979,325	15.35%	1,212,157,743	10.27%	53.11%
应付账款	72,679,386	0.60%	31,863,853	0.27%	128.09%
预收款项	41,832,931	0.35%	125,782,358	1.07%	-66.74%
合同负债	83,415,877	0.69%	0	0	-
一年内到期的非流动负债	17,166,461	0.14%	0	0	-

注：

①货币资金增加，主要是来自于经营活动产生的现金；

②应付账款增加，主要是应付物业外包服务款增加；

③预收款项减少、合同负债增加，主要是按照财政部修订的《企业会计准则第 14 号-收入》要求，将与提供酒店服务、物业管理服务、会展服务相关的预收款项重分类至合同负债；

④一年内到期的非流动负债增加，主要是预计于 2021 年偿还的长期借款、以及归属于 2020 年度的借款利息和债券利息。

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

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

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

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

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

(2) 受限资金

2020 年 12 月 31 日，公司银行存款中受限资金余额为 1.2 亿元，为物业管理项目代管资金（见本报告所附公司 2020 年度财务报表附注四.1 “货币资金”）。

(四) 房地产行业经营性信息分析

房地产行业经营性信息敬请查阅本报告“第四节经营情况讨论与分析”中“一、经营情况讨论与分析”和“三、公司关于公司未来发展的讨论与分析”中“（一）行业格局和趋势”的相关内容。

1、报告期内房地产储备情况

不适用。

2、报告期内房地产开发投资情况

不适用。

3、报告期内房地产销售情况

不适用。

4、报告期内房地产出租情况

金额单位：人民币元

地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
北京	中国国际贸易中心	写字楼	356,248	1,466,757,160	否	-
		商城	180,460	904,563,811		
		公寓	80,124	6,633,919		

5、报告期内公司财务融资情况

报告期末,公司各类融资途径的融资余额、融资成本如下:

金额单位：人民币元

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

金额单位：人民币元

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,655,000,000	4.22%	11,908,672

整体平均融资成本=Σ(期末单笔融资余额*对应融资利率)/期末融资总额。

6、其他说明

不适用。

(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

公司于 2018 年 4 月开始对国贸公寓进行整体装修改造；2020 年 8 月 13 日，国贸公寓装修改造项目取得竣工验收备案，于 2020 年 9 月重新投入运营。

报告期内，公司对该项目投资额为 1.0 亿元。截至报告期末，累计投资额为 6.2 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。

(六) 重大资产和股权出售

不适用。

(七) 主要控股参股公司分析

公司现有两家子公司北京国贸国际会展有限公司和国贸物业酒店管理有限公司，以及一家联营公司北京时代网星科技有限公司。来源于子公司的净利润或参股公司的投资收益，对公司净利润的影响均在 10% 以下。有关情况见本报告所附公司 2020 年度财务报表“附注四.7”和“附注十二.3 长期股权投资”以及“附注五在其他主体中的权益”。

(八) 公司控制的特殊目的主体情况

不适用。

三、 公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

1、 写字楼

未来三年，北京写字楼市场将迎来大量的新增供应，特别在 CBD 核心区。由于新增供应量较大，预计未来一段时间写字楼的租赁和运营将面临极大的压力。受 2021 年供应高峰的影响，预计 2021 年写字楼租金水平仍面临下行压力。

随着国内经济逐渐回归正轨，新兴产业、扶持政策和进一步扩大开放，以及北京正在打造国家服务业扩大开放综合示范区和中国（北京）自由贸易试验区，将有利于写字楼整体市场环境的优化改善。鉴于科技行业在疫情期间发展势头强劲，政策扶持力度大，人工智能、云计算、5G、新基建、物联网、科技金融等领域的企业，将会助力北京写字楼市场重新步入上行轨道。同时，疫情给健康产业和保险行业带来了重大发展机遇；受“京交会”升格“服贸会”成功举办和北京扩大金融业、现代服务业开放等利好政策推动，专业服务业和金融业的需求也将持续保持强劲。中短期内，中央商务区大量新增供应将释放坚守核心商务区租户的升级需求。长期来看，由于主城区的土地供应和写字楼开发都受到严格限制，未来整体核心商务区甲级办公楼供应增长或将有限。由央企、国企、跨国公司和知名私企所构成的“基石需求”对租赁市场继续形成有力支撑；金融、科技、健康产业以及专业服务企业仍是市场需求的主要来源；政策对服务业尤其是金融业外资进入门槛大幅度的放开，有望推动外资租户需求的回升。

2、 商城

近年来，北京商业物业市场新增供应明显放缓，主要为郊区的新建项目和升级改造后的传统百货商场等现有存量项目。未来几年，北京商业项目仍主要以品牌的转型升级为主，成熟商圈新增供应量较少，核心商圈的重点项目一铺难求的局面还将继续。

长期来看，中国如今已成为世界第二大消费市场，并将保持较快增长，对国际连锁品牌而言已是必争之地，中国本土品牌预计仍将获得较大市场份额。国家提出构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，尤其是以国内大循环为主体，将进一步激活消费。国内消费潜能的不断释放、国内大循环活力的日益强劲以及众多市场品牌的不断崛起，都将成为商业物业租金上涨的动力和基础。

此外，数字技术、社交媒体和移动设备的升级迭代，使商业零售的经营模式发生了变

革，线下线上全渠道零售服务将加速发展与深度融合，实体门店维持和增加客流量的难度加大，让商业向体验式转型的紧迫感更趋强烈，需要更注重消费者的参与、体验和感受，对空间和环境的要求也更高。为此，定位的精准性、功能的便利性、业态的协同性、经营的特色性、场所的感染力、消费的文化性以及场所理念与消费者价值的融合，都是决定能否在市场竞争中脱颖而出的重要方面。

3、服务式公寓

随着市场上中高端长租公寓设施与服务的提升，公寓租赁的竞争也在不断加剧。长期以来，服务式公寓的客源都集中在跨国公司等国际客户，但近年来，来自国内客户的需求开始上涨，促使服务式公寓调整产品及服务以迎合这些新的客户。目前，海外人士仍是服务式公寓租户的重要组成部分，但国内客户所占的比重正在逐步增加。

北京的服务式公寓主要集中在城市东部的燕莎、东二环路和 CBD 区域。这些区域更加靠近大使馆，有充足的商业支持。

受疫情影响，公寓租赁市场需求减弱，市场回暖存在很大的不确定性。在取消严格的入境管控与检测隔离措施之前，高端服务式公寓租赁市场将持续承受一定的压力。为抵御疫情带来的影响，公寓业主普遍推行了更为灵活的租赁政策，以吸纳有限的市场需求，核心区服务式公寓的空置率将小幅上升。

未来北京的服务式公寓市场可能会受益于北京全面推进服务业扩大开放综合试点和自由贸易试验区建设，预计一旦商务旅行逐步至完全恢复，服务式公寓市场活动将随之恢复到正常水平。健康、安全并能够提供新型、高效、便捷等专业化、精细化和标准化服务的服务式公寓，将可能获得广泛的商业机会。预计待服务式公寓市场需求恢复到正常水平后，租金水平也将有所上升并有可能恢复到疫情前水平。

4、酒店

未来一段时间，酒店经营的恢复及业绩增长，关键将取决于全球疫情得到控制以及国内旅游消费市场复苏的力度。一旦商旅活动回归常态，酒店业活动也将逐步恢复至正常水平。

北京作为中国首都，旅游资源十分丰富，现正在加快培育建设国际消费中心城市步伐。北京环球影城主题公园于 2021 年开园，第 24 届冬季奥林匹克运动会于 2022 年在北京举办，将带来大量的流动人口和酒店市场需求。此外，随着居民消费升级和中产阶级的壮大，更加注重消费体验、有特色、能够提供个性化产品和服务的高品质酒店将受到市场更多青

睐。

未来一年，预计公司来源于写字楼的租金收入将保持基本稳定，来源于商城的租金收入和酒店营业收入将较上年有一定的增加；公寓营业收入将逐步攀升。

（二）公司发展战略

北京是全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心，在经济发展上呈现出五个典型的首都经济特点：总部型经济、服务型经济、开放型经济、消费型经济、创新型经济。

北京也是中国目前唯一一个既是国家服务业扩大开放综合示范区、又拥有自由贸易试验区的城市，并提出建设引领全国、服务全球的国际消费中心城市的目标，相关政策的实施将为房地产市场衍生出更多租赁需求，核心区标杆项目的吸引力将进一步增强。另外，中国消费品市场潜力巨大，在构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局下，消费潜力将进一步释放；中国与 15 个亚太国家签署《区域全面经济伙伴关系协定》（RCEP），以及中欧完成《中欧投资协定》谈判，将进一步构建开放型世界经济；世界正在进入以信息产业为主导的“新经济”发展时期，新一轮科技革命和产业变革，正在创造历史性机遇，蕴含着巨大商机。这均将有利于公司未来的发展。

作为北京市朝阳区 CBD 成员之一，公司将抓住机遇，不断提升核心竞争力，吸引更多的客户入驻（住）国贸中心，在为公司股东创造更多价值的同时，服务首都“四个中心”和“两区”功能建设以及首都新的发展。

（三）经营计划

2021 年，公司预计实现营业收入 35.2 亿元，成本费用 20.2 亿元，税金及附加 3.3 亿元，利润总额 11.7 亿元。与 2020 年相比，营业收入增加，主要是预计来自于商城的租金收入和酒店的营业收入较上年增加，以及国贸公寓重新投入运营后营业收入有所增加。

公司将重点做好以下方面的工作：

1、做好疫情常态化防控工作，严格按照政府及卫生防疫等部门要求，及时调整疫情防控措施并严格落实，打造健康、平安、绿色楼宇，保障国贸中心安全有序运营。

2、进一步转变观念理念，增强机遇意识和风险意识，科学应变，主动求变。针对经济形势复杂严峻、市场竞争加剧及新冠肺炎疫情防控常态化对公司经营带来的影响，创新工

作理念和思路，因时制宜，灵活施策；抓住国家政策及市场环境为企业经营所带来的机遇，吸引更多有实力、信誉好的跨国公司、金融、科技、健康产业和专业服务企业入驻国贸写字楼；积极引入国际知名品牌和国内热门品牌，特别是通过引入品牌首店或独家店铺、特有货品等，突出国贸商城的独特性，增强竞争优势；有针对性举办一些适宜的宣传推广活动，有效提升国贸商城客流量和店铺的销售额；做好公寓招租工作，力争较快提升公寓的出租率；创新产品和服务，加强酒店客房、餐饮和宴会的推广和促销；进一步发挥公司经营业态的综合性优势，挖掘并培育新的盈利增长点。

3、运用先进的信息科技，通过技术赋能，在提高公司的服务能力、经营能力的同时，为客户带来全新、便捷、舒适的工作、生活及消费体验。

4、继续推进目的明确、程序规范、措施科学、效果可查的精细化、精致化管理，以行业最高标准衡量和训导经营、管理、服务、招商、维保、工程等各项工作。

5、继续严格控制成本费用支出，着重做好能源、设备维护、人工成本等费用的控制工作。

6、继续认真贯彻落实安全第一、预防为主、防消结合的工作方针，把抓安全、促管理、保经营作为工作的主线，持续健全安全防范机制，加强队伍建设，更新管理手段，将技防与人防相结合，进一步健全纵向到底、横向到边、覆盖国贸中心的安全网格化管理体系，有效防止重大消防、治安、交通、刑事等案件的发生，为公司经营发展提供安全保障。

（四）因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

按照公司 2021 年度经营计划，公司维持当前业务所需的日常营运资金和税金等支出预计约 20.1 亿元，资产购置、物业改良与装修等日常资本性支出预计约 1.3 亿元，归还银行借款本金、支付银行借款及公司债券利息预计约 1.2 亿元，合计约 22.6 亿元。

2021 年度，公司应付各项目工程改造尾款约为 1.1 亿元。

公司 2020 年底货币资金余额为 17.3 亿元（不含受限资金 1.2 亿元，见本报告“第四节经营情况讨论与分析”中“（三）资产负债情况分析”关于截至报告期末主要资产受限情况），预计 2021 年度经营活动产生的现金流入约为 35.2 亿元，合计约 52.5 亿元，可以满足上述资金需求。

(五) 可能面对的风险

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

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

3、北京 CBD 核心区新增大量优质写字楼，市场竞争加剧。

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

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

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

不适用。

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

1、 现金分红政策的制定情况

(1) 根据证监主管部门相关要求并结合公司自身实际情况，公司 2012 年年度股东大会审议通过了修改《公司章程》的议案，修改后的《公司章程》规定公司现金分红相关政策要点如下：

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

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

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

公司股东大会对利润分配方案做出决议后，董事会须在股东大会召开后 60 日内完成股利（或股份）的派发事项。

公司调整利润分配政策应由董事会做出专题论述，详细论证调整理由，形成书面论证报告并经独立董事审议后提交股东大会特别决议通过。审议利润分配政策变更事项时，公司为股东提供网络投票方式。

(2) 根据中国证监会公布的《上市公司章程指引（2014 年修订）》及《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》的规定，并结合公司实际情况，公司于 2015 年 4 月 21 日召开的 2014 年年度股东大会审议通过了对《公司章程》第一百五十六条中“利润分配方案的审议程序”进行修改。修改后的内容如下：

公司的利润分配方案由总经理拟定后提交公司董事会、监事会审议。董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，独立董事发表明确意见，形成专项决议后提交股东大会审议。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红方案，并直接提交董事会审议。股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取投资者的意见和诉求，并及时答复中小投资者关心的问题。

2、 现金分红政策的执行情况

公司 2019 年度利润分配方案经 2020 年 6 月 19 日召开的公司 2019 年年度股东大会审议通过。2019 年度，以公司 2019 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 3.80 元（含税），共计派发股利 382,767,363 元，剩余的未分配利润 3,759,509,014 元转以后分配。

2020 年 7 月 4 日，公司分别在《中国证券报》和《上海证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上刊登了公司 2019 年度权益分派实施公告。本次派息股权登记日为 2020 年 7 月 9 日，除权（息）日为 2020 年 7 月 10 日，现金红利发放日为 2020 年 7 月 10 日。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

金额单位：人民币元

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2020 年	0	4.00	0	402,913,014	825,426,303	48.81%
2019 年	0	3.80	0	382,767,363	972,427,075	39.36%
2018 年	0	3.20	0	322,330,411	774,651,319	41.61%

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

不适用。

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

不适用。

二、 承诺事项履行情况

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

1、 与首次公开发行相关的承诺

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

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

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

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

(2) 1998年9月2日，公司与国贸有限公司签订《合作建设国贸二期工程协议书》，由于国贸二期工程占用土地的使用权由国贸有限公司以出让方式取得，公司和国贸有限公司将按照投资比例分摊土地使用权费。从2000年起至2038年8月29日，国贸有限公司每

年向公司收取土地使用权费 882,000 元。2009 年 3 月 24 日，公司与国贸有限公司签订《国贸二期土地使用税分摊协议》，根据协议，国贸有限公司向公司收取其缴纳的国贸二期土地的部分使用税及营业税等。2011 年 12 月 30 日，公司与国贸有限公司签订《增加国贸二期土地租赁费协议》，鉴于根据国家有关规定，自 2011 年 1 月 1 日起，国贸有限公司应为公司租赁和使用的国贸二期土地缴纳房产税，因此，相应地向公司增加收取国贸二期的部分土地使用权费。截至 2020 年 12 月 31 日，上述承诺仍在履行中。

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

不适用。

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

不适用。

三、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

不适用。

四、 公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

不适用。

五、 公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

不适用。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

不适用。

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

不适用。

六、聘任、解聘会计师事务所情况

金额单位：人民币万元

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	115.9
境内会计师事务所审计年限	22 年

金额单位：人民币万元

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	33

七、面临暂停上市风险的情况

不适用。

八、面临终止上市的情况和原因

不适用。

九、破产重整相关事项

不适用。

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

十一、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。

十二、 报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

不适用。

十三、 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。

十四、 重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

不适用。

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 与控股股东中国国际贸易中心有限公司的关联交易

金额单位：人民币元

(一) 购销商品、提供和接受劳务				
关联方	关联交易类型	关联交易内容	2020 年度交易	
			实际金额	预计金额
中国国际贸易中心有限公司	购买商品及接受劳务	支付餐饮费	919,358	2,500,000
		支付劳务费	6,880,596	8,494,609
		支付服务费	9,289,447	10,435,010
		支付食品加工费、洗衣费等	5,181,668	7,449,186
		支付蒸汽费、热水费、电费等	7,299,141	9,005,680
	提供劳务	收取国贸二期销售及管理佣金(注 a)	2,340,006	4,733,854
		收取国贸二期维修保养费(注 a)	3,879,302	3,363,673
		收取国贸中心 19#楼维修保养费(注 b)	143,870	152,506

中国国际贸易中心有限公司	提供劳务	收取国贸中心 19#楼销售及管理佣金(注 b)	584,076	619,128
		收取国贸中心外围维修保养费	181,890	181,890
		收取国贸西写字楼销售及管理佣金(注 c)	2,539,845	2,233,945
		收取国贸西写字楼维修保养费(注 c)	1,399,837	1,272,411
		收取“美丽田园”区域委托管理费(注 d)	1,469,744	1,477,783
		收取国贸一期 F 区域委托管理费(注 e)	1,761,411	219,840
		收取国贸东楼商城销售及管理佣金(注 f)	2,336,012	4,301,774
		收取国贸东楼商城维修保养费	3,142,684	3,139,358
		收取清洁及绿化费	9,145,066	9,306,363
		收取物业工程管理服务费(注 g)	2,287,219	2,208,098
		收取劳务费	3,893,907	4,918,860
		收取保安服务费	2,144,024	2,409,058
		收取餐饮费	387,967	179,341
(二) 租赁				
出租方	承租方	关联交易内容	2020 年度交易	
			实际金额	预计金额
中国国际贸易中心有限公司	本公司	支付库房及停车位租金	655,010	503,339
		支付办公区域租金(注 h, 注 i)	1,783,195	1,784,357
		支付国贸一期土地租赁费(注 j)	2,087,276	2,087,276
		支付国贸二期土地租赁费(注 k)	1,484,878	1,484,878
		支付公寓租金	4,664,418	4,579,212
		支付中央厨房租金(注 l)	2,030,452	2,030,452

本公司	中国国际贸易中心有限公司	收取库房、公寓及停车位租金	270,575	238,035
		收取国贸有限公司总部办公用房租金(注 m)	4,929,355	4,966,216
		收取中国大饭店美食店租金(注 n)	1,009,305	1,045,406
合计			86,121,534	97,321,538

公司向国贸有限公司支付的劳务费，主要是公司所属酒店接受国贸有限公司所属酒店提供劳务服务所支付的费用；公司向国贸有限公司支付的服务费，主要是接受国贸有限公司提供信息系统维护、公关协同等支付的费用以及工会行政费用；向国贸有限公司收取的劳务费，主要是向国贸有限公司提供工程管理、委托经营管理收取的劳务费。

2020 年度公司收取国贸二期销售及管理佣金低于预计金额，主要是向国贸有限公司收取的销售佣金低于预计。

2020 年度公司收取国贸东楼商城销售及管理佣金低于预计金额，主要是向国贸有限公司收取的管理佣金低于预计。

(2) 与其他关联方的关联交易事项

金额单位：人民币元

购销商品、提供和接受劳务			
关联方	关联交易类型	关联交易内容	交易金额
香格里拉国际饭店管理有限公司	接受劳务	支付委托管理费用（注 o）	5,230,461

a、2012 年 1 月 1 日，公司与国贸有限公司续签《二期物业中心经营管理协议》，继续由公司全面负责双方共同投资建设的中国国际贸易中心股份有限公司二期物业中心（以下简称“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，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，并另外向国贸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、2011 年 7 月 30 日，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。

c、2008 年 6 月 6 日，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。

d、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。

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、2018 年 3 月 12 日，公司与国贸有限公司签订《国贸东楼委托经营管理协议》，国贸有限公司将其拥有的国贸东楼的产权房屋委托本公司销售、推广、管理并提供客户服务，国贸有限公司承担其拥有的产权面积部分所发生的费用，并向公司支付相应的佣金。本协

议有效期为一年，自 2018 年 3 月 12 日起至 2019 年 3 月 11 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。

g、2018 年 12 月 31 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用，该合同期限自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止。

2019 年 12 月 31 日，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 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止。

h、2018 年 8 月 7 日，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，每月租金及管理费 41,617 元，租赁期限自 2018 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日止。

i、2014 年 12 月 22 日，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》，公司租用国贸写字楼 2 座部分办公用房，每月支付的租金及管理费为 79,247 元。协议有效期自 2015 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止。

2019 年 11 月 25 日，公司与国贸有限公司续签上述协议，每月支付的租金为 106,417 元。协议有效期自 2020 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止。

j、2020 年 6 月 1 日，公司与国贸有限公司续签国贸一期《土地使用权租赁合同》，公司承租国贸有限公司国贸一期地块的土地使用权，租赁期限自 2019 年 10 月 1 日起至 2038 年 8 月 29 日止。该事项相关内容详见公司于 2020 年 4 月 28 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的“关于公司与控股股东续签国贸一期《土地使用权租赁合同》关联交易的公告”。

k、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，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，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，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，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。

1、2015 年 12 月 31 日，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 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。

m、2017 年 6 月 10 日，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》，国贸有限公司租用公司所属国贸大厦部分办公用房，每月支付的租金及管理费为 405,518 元，协议有效期自 2017 年 6 月 13 日起至 2020 年 6 月 12 日止。2020 年 6 月 10 日，公司与国贸有限公司续签上述协议，每月租金及管理费为 405,518 元，协议有效期自 2020 年 6 月 13 日至 2023 年 6 月 12 日止。

n、2016 年 10 月 31 日，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，国贸有限公司每月租金及管理费为 68,031 元，协议有效期自 2016 年 11 月 1 日至 2019 年 10 月 31 日止。2019 年 10 月 30 日，公司与国贸有限公司续签上述协议，每月租金及管理费为 71,500 元，协议有效期自 2019 年 11 月 1 日至 2020 年 4 月 30 日止。2020 年 4 月 30 日，公司与国贸有限公司续签上述协议，每月租金及管理费为 71,500 元，协议有效期自 2020 年 5 月 1 日至 2022 年 4 月 30 日止。

2017 年 5 月 29 日，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，每月租金及管理费为 11,386 元，协议有效期自 2017 年 6 月 1 日至 2020 年 5 月 31 日止。2020 年 4 月 30 日，公司与国贸有限公司续签上述协议，每月租金及管理费为 11,386 元，协议有效期自 2020 年 6 月 1 日至 2022 年 5 月 31 日止。

o、2017 年 11 月 24 日，公司与香格里拉签署《酒店管理协议》，将公司所属新国贸饭店委托香格里拉进行管理。协议约定管理期限为 10 年，管理期限于管理起始日，即 2017 年 5 月 22 日始至 2027 年 5 月 21 日当天午夜十二点止。该事项内容详见公司于 2017 年 11 月 25 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的“关联交易公告”。

2020 年 12 月 30 日，公司与香格里拉签署《酒店管理协议》，将公司所属国贸大酒店继续委托香格里拉进行管理。协议约定管理期限为 10 年，管理期限于 2020 年 8 月 16 日始至 2030 年 8 月 15 日午夜十二时(该酒店的本地时间)止。该事项内容详见公司于 2020 年 12 月 31 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上披露的“关联交易公告”。

3、 临时公告未披露的事项

不适用。

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

不适用。

(三) 共同对外投资的重大关联交易

不适用。

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

不适用。

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

不适用。

3、 临时公告未披露的事项

金额单位：人民币元

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
中国国际贸易中心有限公司	母公司	0	14,725,493	0	306,422	71,606,981	262,588

报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）	14,725,493
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 2021 年支付。
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。

十五、 重大合同及其履行情况

（一） 托管、承包、租赁事项

不适用。

（二） 担保情况

不适用。

（三） 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

（1） 委托理财总体情况

金额单位：人民币元

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	自有资金	430,000,000	0	0

注：上述委托理财发生额，是指报告期内该类委托理财单日最高余额。

公司不存在委托理财单日最高余额达到公司最近一期经审计总资产或净资产的 10%、或该事项为公司带来的损益额达到公司当年利润总额的 10%的重大的委托理财，或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财。

(2) 单项委托理财情况

公司委托理财类型均为银行理财产品，金额在 1 亿元以上（含 1 亿元）的情况如下：

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	年化收益率	预期收益	实际收回本金金额	实际获得收益
中国银行	400,000,000	2020.01.09	2020.03.30	3.20%	2,679,762	400,000,000	2,679,762
	400,000,000	2020.04.10	2020.06.29	2.80%	2,315,844	400,000,000	2,315,844
合计	800,000,000	-	-	-	4,995,606	800,000,000	4,995,606

以上委托理财资金来源均为自有资金，均经过法定程序。根据银行理财产品说明书，购买的中国银行理财产品资金投向为国债、中央银行票据、金融债、银行存款、大额可转让定期存单（NCD）、债券回购、同业拆借等，报酬确定方式为固定收益。

(3) 委托理财减值准备

不适用。

2、委托贷款情况

不适用。

3、其他投资理财及衍生品投资情况

不适用。

(四) 其他重大合同

不适用。

十六、其他重大事项的说明

不适用。

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

1、精准扶贫规划

(1) “一村一幼”教育扶贫项目

为全面贯彻《国务院关于印发“十三五”脱贫攻坚规划的通知》精神，认真落实《中国证监会关于发挥资本市场作用服务国家脱贫攻坚战略的意见》要求，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：

厨房改善计划：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，一方面对园舍进行基础性修缮、改造，另一方面建造厨房和购置厨房基本设施设备。

改善教育教学环境：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，公司合计捐赠 220 万元。

(2) “中国国贸小学”援建项目

2019 年 6 月 17 日，四川省宜宾市长宁县发生 6.0 级地震。地震共造成 13 人死亡，226 人受伤。公司通过中国扶贫基金会了解到位于震中地区的长宁县硐底镇石埡小学的全部建筑已经被鉴定为危房，在校 300 余名学生面临无校舍学习的情况，决定会同国贸有限公司投资 800 万元，资助学校的震后重建计划，该所小学也因此命名为“中国国贸小学”。

“中国国贸小学”占地面积 1,030 平方米，包括新建 3 层教学楼及食堂，建筑面积为 2,265 平方米，配备停车位 6 个，可同时容纳 300 名学生就读。

公司联合国贸有限公司投入的 800 万元款项中，公司出资 450 万元，分两年捐赠。2019 年 9 月捐赠 250 万元（其中包括公司员工个人捐款 170 万元），2020 年 8 月项目竣工后再捐赠 200 万元。

2、年度精准扶贫概要

报告期内，“一村一幼”教育扶贫项目和“中国国贸小学”援建项目的捐赠计划已全部实施完毕。“一村一幼”教育扶贫项目已帮助百余个幼教点实施厨房改善计划和改善教育教学条件；“中国国贸小学”已于 2020 年 8 月建成并投入使用。

3、精准扶贫成效

金额单位：人民币万元

指 标	数量及开展情况
1. 教育脱贫	
1.1 改善贫困地区教育资源投入金额	260
总计	260

报告期内，公司通过中国发展研究基金会捐赠 60 万元（累计已捐赠 220 万元），用于“一村一幼”教育扶贫项目；通过中国扶贫基金会捐赠 200 万元，用于建设“中国国贸小学”（累计已捐赠 450 万元）。

4、后续精准扶贫计划

不适用。

(二) 社会责任工作情况

公司在使全体股东获得满意的经济效益的同时，还积极保护债权人和职工等相关方的合法权益，以实际行动切实履行社会责任。

公司与智行基金会、国际奥比斯组织、宋庆龄基金会、北京太阳村等机构保持长期合作关系。公司还通过其他多种形式，积极参与环境保护、困难帮扶等方面的慈善活动。

此外，公司还继续配合北京市政府在原国贸展厅及东写字楼区域实施地下国贸站轨道交通、公交、步行等一体化项目投资建设工作，协助解决区域内交通换乘不便及拥堵问题。

(三) 环境信息情况

1、属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

不适用。

2、重点排污单位之外的公司的环保情况说明

报告期内，公司在节能环保、减耗降费方面，重点研究、推进了包括冷冻站和热力站的节能控制系统改造，以及污水处理和回收利用等重大节能环保项目的论证、实施，取得了良好的社会效益和经济效益，在保证服务品质的前提下，节能减排成效显著，获得政府部门颁发的奖励。

十八、可转换公司债券情况

不适用。

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 限售股份变动情况

不适用。

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

不适用。

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

不适用。

(三) 现存的内部职工股情况

不适用。

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	15,807
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	15,173
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

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

单位：股

前十名股东持股情况					
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
顾青	未知	1.57%	15,770,000	未知	未知
香港中央结算有限公司	未知	1.06%	10,664,487	未知	未知
易方达基金管理有限公司—社保基金 1104 组合	未知	0.60%	6,000,048	未知	未知
吴宝珍	未知	0.57%	5,768,300	未知	未知
吴悦	未知	0.48%	4,809,400	未知	未知
顾国绵	未知	0.48%	4,809,082	未知	未知
朱金妹	未知	0.48%	4,801,000	未知	未知
徐鹏达	未知	0.48%	4,800,710	未知	未知
徐嫣婷	未知	0.48%	4,795,291	未知	未知
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	中国国际贸易中心有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用				

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

不适用。

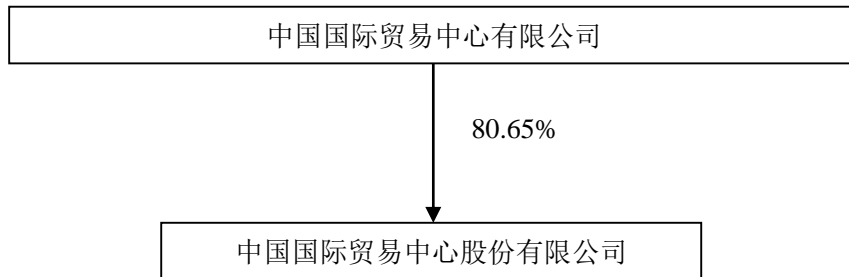
四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

名称	中国国际贸易中心有限公司
法定代表人	王炳南
成立日期	1985 年 2 月 12 日
主要经营业务	为国内外经贸企业和商务人员及旅游者提供并经营下列项目：写字楼及楼宇管理服务、宾馆、公寓（国贸世纪公寓）及配套的餐饮（含加工制售食品、销售定型包装食品）、宴会、会议、展览、展销、商场（含出租以及图书、期刊、报纸的零售）、幼儿园（主要为商务人员子女）、商务中心、汽车综合服务、收费停车场、文体娱乐（含桑拿浴、按摩室、水疗、球类）及相关服务；提供对外经贸信息和咨询服务；利用本中心广告牌发布广告。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

2、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



(二) 实际控制人情况

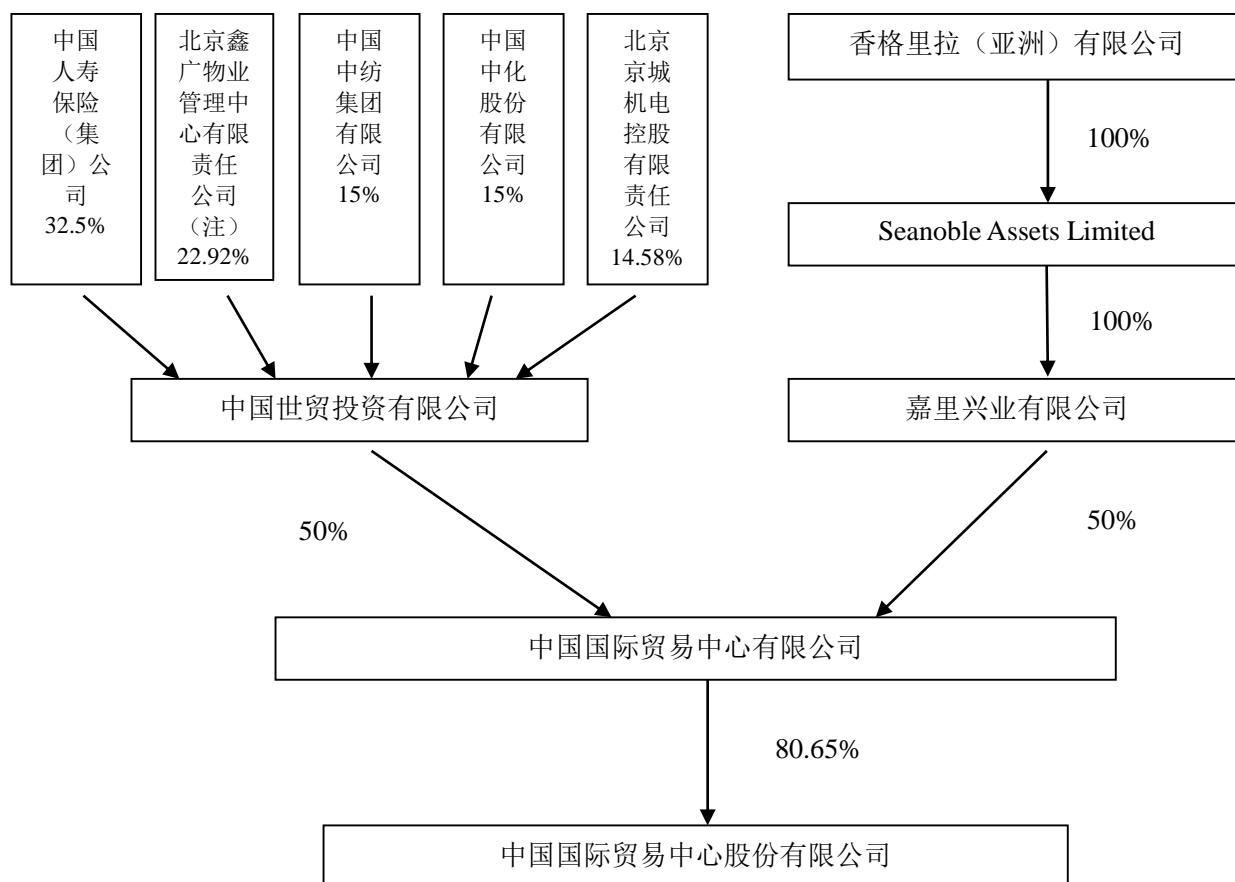
1、 法人

名称	中国世贸投资有限公司
法定代表人	王炳南
成立日期	2003 年 3 月 17 日
主要经营业务	实业项目的投资；资产受托管理；物业管理；会议服务；承办国内展览；投资、酒店管理、企业管理和其他经济信息的咨询；市场调查、市场研究；网络技术开发、技术交流、技术服务。

报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
--------------------------	---

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

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



注：2021 年 3 月 22 日，公司收到控股股东国贸有限公司的“告知函”，“鑫广物业管理中心”名称变更为“北京鑫广物业管理中心有限责任公司”。

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

不适用。

六、股份限制减持情况说明

不适用。

第七节 优先股相关情况

不适用。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(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及报酬情况

单位：万股 币种：人民币万元

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减数	报告期内从公司领取的报酬总额(含税)	是否在公司关联方获取报酬
林明志	董事长 执行董事 薪酬委员会委员	男	53	2018-4-18	2023-6-19	0	0	0	390	是
陈延平	副董事长 执行董事 薪酬委员会委员	男	60	2017-3-6	2023-6-19	0	0	0	362	否
王炳南	执行董事	男	59	2020-6-19	2023-6-19	0	0	0	0	否
高 燕	原执行董事	女	62	2015-2-10	2020-6-19	0	0	0	0	否
郭惠光	董事 执行董事	女	43	2015-4-21 2018-4-18	2023-6-19	0	0	0	0	是
王义杰	董事	男	57	2018-4-18	2023-6-19	0	0	0	0	是
黄小抗	董事	男	69	2003-7-18	2023-6-19	0	0	0	0	是
阮忠奎	董事	男	54	2020-6-19	2023-6-19	0	0	0	0	是
任亚光	原董事	男	61	2008-4-8	2020-6-19	0	0	0	0	是
邢诒鈇	董事	男	49	2019-4-25	2023-6-19	0	0	0	0	是
李朝鲜	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员及 召集人	男	62	2020-6-19	2023-6-19	0	0	0	15	否
任克雷	原独立董事 原审计委员会委员 原薪酬委员会委员 及召集人	男	70	2014-4-29	2020-6-19	0	0	0	13	否
吴积民	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员	男	64	2016-11-23	2022-11-23 (注④)	0	0	0	26	否

郝敬华	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员	女	61	2020-6-19	2023-6-19	0	0	0	15	否
马蔚华	原独立董事 原审计委员会委员 原薪酬委员会委员	男	72	2014-8-22	2020-6-19	0	0	0	13	否
尹锦滔	独立董事 审计委员会委员及 召集人 薪酬委员会委员	男	67	2016-11-23	2022-11-23 (注④)	0	0	0	26	否
栾日成	监事会主席	男	56	2017-4-20	2023-6-19 (注⑤)	0	0	0	0	是
胡燕敏	监事	女	42	2020-6-19	2023-6-19	0	0	0	0	是
翟中联	原监事	男	49	2019-4-25	2020-6-19	0	0	0	0	是
金玉英	职工监事	女	57	2019-2-28	2023-6-19	0	0	0	120	否
吴相仁	总经理	男	55	2020-5-29	2023-6-19	0	0	0	137	否
唐 炜	原总经理	男	62	2010-11-25	2020-5-29	0	0	0	182	否
钟荣明	副总经理	男	62	2000-1-10	2023-6-19	0	0	0	427	否
林南春	副总经理 (财务负责人)	男	63	2008-11-12	2023-6-19	0	0	0	247	否
王京京	董事会秘书	女	57	2010-12-23	2023-6-19	0	0	0	172	否
合 计	-	-	-	-	-	0	0	0	2,145	-

注：

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

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

③董事、监事和高级管理人员的年龄统一按至报告期末计算。

④根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》及公司章程等规定，独立董事连任时间不得超过六年。

⑤2021年3月23日，公司八届四次监事会会议作出决议，同意将公司控股股东国贸有限公司关于提名袁飞女士接替栾日成先生担任公司第八届监事会监事的提案，提交公司2020年年度股东大会审议表决。

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

不适用。

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
林明志	中国国际贸易中心有限公司	执行董事、常务董事、董事	2018-3-22	-
陈延平	中国国际贸易中心有限公司	执行董事、常务董事、董事	2017-3-3	-
王炳南	中国国际贸易中心有限公司	董事长、执行董事、常务董事、董事	2020-4-23	-
郭惠光	中国国际贸易中心有限公司	副董事长、执行董事、常务董事、董事	2018-3-22 2015-2-28	-
王义杰	中国国际贸易中心有限公司	董事 副总经理	2018-3-22 2016-7-1	-
黄小抗	中国国际贸易中心有限公司	董事	2014-4-4	-
阮忠奎	中国国际贸易中心有限公司	董事	2020-4-23	-
邢诒鈇	中国国际贸易中心有限公司	董事	2019-2-12	-
栾日成	中国国际贸易中心有限公司	董事	2016-11-15	2021-3-1
胡燕敏	中国国际贸易中心有限公司	董事	2020-5-21	-
钟荣明	中国国际贸易中心有限公司	董事	2002-1-23	-

(二) 在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务
林明志	香格里拉（亚洲）有限公司	执行董事、首席执行官
王炳南	中华人民共和国商务部 中国世贸投资有限公司	副部长、党组成员 董事长
陈延平	中国世贸投资有限公司	董事总经理
郭惠光	政协北京市第十三届委员会 香格里拉（亚洲）有限公司 嘉里控股有限公司 嘉里集团郭氏基金会（香港）有限公司 嘉里兴业有限公司	委员 主席 董事 理事 董事长
王义杰	中国世贸投资有限公司 国贸物业酒店管理有限公司	董事 副董事长
黄小抗	政协广东省第十二届委员会 嘉里兴业有限公司 嘉里控股有限公司 嘉里建设有限公司 嘉里集团(中国)有限公司	委员 副董事长 董事 主席 董事长及董事总经理
阮忠奎	北京京城机电控股有限责任公司 中国世贸投资有限公司	党委书记、董事长 董事
邢诒鋈	香格里拉（亚洲）有限公司	投资及资产管理部副总裁
李朝鲜	北京工商大学	教授、博士生导师
吴积民	GRE Investment Advisors Limited 香港大学经济金融学院	董事 兼职副教授
尹锦滔	华润置地有限公司 大快活集团有限公司 KFM 金德控股有限公司 泰加保险（控股）有限公司 雅生活智慧城市服务股份有限公司 海通国际证券集团有限公司	独立非执行董事 独立非执行董事 独立非执行董事 独立非执行董事 独立非执行董事 独立非执行董事
栾日成	中粮集团有限公司 中国中纺集团有限公司	董事、总经理、党组副书记 董事长
胡燕敏	香格里拉（亚洲）有限公司	财务部副总裁

吴相仁	北京国贸国际会展有限公司 国贸物业酒店管理有限公司	董事长 董事长
钟荣明	北京国贸国际会展有限公司 国贸物业酒店管理有限公司	董事 副董事长
林南春	北京国贸国际会展有限公司 国贸物业酒店管理有限公司	副董事长 董事

现任董事、监事、高级管理人员主要工作经历：

1、林明志先生

林明志先生，持有英国牛津大学物理学（荣誉）学士学位及新加坡南洋理工大学工商管理（会计学）硕士学位。林先生曾为 CapitaLand Mall Asia Limited（前称 CapitaMalls Asia Limited）首席执行官，该公司为亚洲其中一家最大的购物中心开发商、拥有者及管理者。林先生于亚洲零售商业地产投资、开发、购物中心运营、资产管理及基金管理方面拥有逾 20 年经验。林先生现任香格里拉（亚洲）有限公司执行董事及首席执行官，中国国际贸易中心有限公司第八届董事会董事、常务董事及执行董事，本公司第八届董事会执行董事、董事长、董事会薪酬委员会委员、饭店政策执行委员会委员。

2、陈延平先生

陈延平先生，大学本科学历，经济学学士。曾任对外经济贸易合作部计划司干部、副处长，计财司处长，商务部机关服务局副局长、局长兼党委书记。现任中国世贸投资有限公司董事总经理，中国国际贸易中心有限公司第八届董事会执行董事、常务董事、饭店政策执行委员会委员，本公司第八届董事会执行董事、副董事长、董事会薪酬委员会委员、饭店政策执行委员会委员。

3、王炳南先生

王炳南先生，工商管理硕士，高级工程师。历任机电部、国家机械局、国家经贸委副处级、正处级、副司级干部、局长。2003 年后，先后担任商务部直属机关党委常务副书记、市场运行调节司司长、市场体系建设司司长。2013 年 8 月任商务部部长助理，2017 年 6 月起任商务部副部长。现兼任中国世贸投资有限公司董事长，中国国际贸易中心有限公司董事长、执行董事、常务董事，公司第八届董事会执行董事。

4、郭惠光女士

郭惠光女士毕业于美国哈佛大学，为北京市第十三届港区政协委员。现任香格里拉（亚洲）有限公司之主席（为香港联合交易所上市公司），嘉里兴业有限公司之董事长，嘉里控

股有限公司之董事及嘉里集团郭氏基金会（香港）有限公司之理事，中国国际贸易中心有限公司第八届董事会副董事长、执行董事、常务董事，本公司第八届董事会董事。

5、王义杰先生

王义杰先生，毕业于中国人民大学，全日制本科学历，经济学学士。曾任中国人民大学教师，北京市人民政府干部，外经贸部办公厅副处级、正处级秘书，1999年1月任中国国际贸易中心股份有限公司办公室主任兼董事长秘书。2003年3月调入中国人寿保险公司，2004年8月起先后任中国人寿保险股份有限公司企划部总经理助理、副总经理，发展改革部副总经理、品牌宣传部副总经理（主持工作），2009年3月任品牌宣传部总经理。2014年5月至2016年6月任中共四川省广安市委常委（挂职）。现任中国世贸投资有限公司董事，中国国际贸易中心有限公司第八届董事会董事、副总经理，国贸物业酒店管理有限公司副董事长，本公司第八届董事会董事。

6、黄小抗先生

黄小抗先生，大学学历。黄先生于1991年加入郭氏集团，并自1996年起出任嘉里建设有限公司执行董事。现任政协广东省第十二届委员会委员，嘉里集团（中国）有限公司董事长及董事总经理，嘉里建设有限公司主席，嘉里控股有限公司董事及嘉里兴业有限公司副董事长，中国国际贸易中心有限公司第八届董事会董事，本公司第八届董事会董事。

7、阮忠奎先生

阮忠奎先生，毕业于中欧国际工商学院，研究生学历，工商管理硕士学位。曾任北京京城机电控股有限责任公司党委常委、董事、副总经理，北京一轻控股有限责任公司党委副书记、董事、总经理职务。2019年7月，任北京京城机电控股有限责任公司党委书记、董事长。现兼任中国世贸投资有限公司董事，中国国际贸易中心有限公司第八届董事会董事，本公司第八届董事会董事。

8、邢诒鋈先生

邢诒鋈先生，拥有英国萨塞克斯大学的理学硕士学位和法国巴黎高等电子学院（ISEP）的工程硕士学位。邢先生曾于凯德置地担任苏州晶汇置业总经理，参与苏州中心的大型综合体开发建设。邢先生也曾在吉宝置业（中国）担任投资、资产管理和项目开发相关职务。邢先生现任香格里拉（亚洲）有限公司投资及资产管理部副总裁，中国国际贸易中心有限公司第八届董事会董事，本公司第八届董事会董事。

9、李朝鲜先生

李朝鲜先生，经济学博士，二级教授。历任北京商学院计划统计系统统计学教研室副主任、主任，财金系副主任、主任；1999 年 12 月任北京工商大学经济学院副院长，2001 年 10 月任院长；2002 年 1 月任北京工商大学教务处处长；2003 年 7 月起任北京工商大学副校长至 2019 年 1 月。现任北京工商大学教授、博士生导师，本公司第八届董事会独立董事、审计委员会委员、薪酬委员会委员及召集人。

10、吴积民先生

吴积民先生，香港大学工商管理硕士、特许金融分析师。吴先生在财务及经济管理等方面经验丰富，曾任摩根大通公司资深银行家兼投资银行副总裁、美林证券（亚太）有限公司投资银行总监、嘉里控股有限公司财务总监、LGT 投资管理（亚洲）有限公司香港首席投资官、汇丰银行董事（香港投资银行）、强制性公积金计划管理局执行董事、星展银行大中华区执行董事兼股权资本市场及并购业务负责人、大新银行私人银行部门负责人。现任 GRE 投资顾问有限公司董事，香港大学经济金融学院兼职副教授，本公司第八届董事会独立董事、审计委员会委员、薪酬委员会委员。

11、郝敬华女士

郝敬华女士，公共管理硕士，高级经济师。历任国家外汇管理局、中国人民银行营业管理部、中国人民银行总行副处级、正处级、副司（局）级、正司（局）级干部。1994 年任国家外汇管理局贸易外汇管理处副处长，2003 年任中国人民银行营业管理部外汇检查处处长，2006 年任中国人民银行营业管理部人事处处长，2010 年任中国人民银行营业管理部助理巡视员，2014 年任中国人民银行反洗钱局副局长，2018 年任中国人民银行工会常务副主任（正局级）。在中国人民银行反洗钱局工作期间主要负责国际合作业务，在国际组织任职。2015 年 10 月至 2018 年 10 月任金融行动特别工作组（FATF）核心小组成员，2019 年 1 月至 2020 年 12 月任区域反洗钱组织—欧亚反洗钱反恐怖融资组织（EAG）轮值主席。现任本公司第八届董事会独立董事、审计委员会委员、薪酬委员会委员。

12、尹锦滔先生

尹锦滔先生为英国特许会计师公会及香港会计师公会的资深会员，曾任职罗兵咸永道会计师事务所香港所及中国所的合伙人，拥有丰富的审计及财务管理经验。现担任下述在香港联合交易所上市之公司的独立非执行董事：华润置地有限公司、大快活集团有限公司、KFM 金德控股有限公司、泰加保险（控股）有限公司、雅生活智慧城市服务股份有限公司及海通国际证券集团有限公司；尹先生热心公益，现任香港公开大学的义务司库及校董，并

在一些慈善团体及非政府服务机构担任领导职务；现任本公司第八届董事会独立董事、审计委员会委员及召集人、薪酬委员会委员。

13、栾日成先生

栾日成先生，1988年毕业于山东大学中国文学专业，获文学硕士学位，后于2002年获中欧国际工商学院EMBA学位。历任中国纺织品进出口总公司办公室副主任，中国纺织品进出口总公司原料公司总经理，中国纺织品进出口总公司总经理助理、副总经理，中国中纺集团公司副总经理、总经理、董事、党委书记。现任中粮集团有限公司董事、总经理、党组副书记，中国中纺集团有限公司董事长，本公司第八届监事会主席。

14、胡燕敏女士

胡燕敏女士，中国人民大学经济学学士学位。目前为香格里拉（亚洲）有限公司财务部副总裁。在加入香格里拉之前，她曾于凯德置地中国担任商业管理事业部财务总经理。在此之前，她也曾于2007年至2013年期间在百事中国担任多个财务相关之高级职务。现任中国国际贸易中心有限公司第八届董事会董事，本公司第八届监事会监事。

15、金玉英女士

金玉英女士，大学本科学历，获经济学学士学位，高级国际人力资源管理师、中国劳动经济学会人力资源分会理事。1989年12月加入中国国际贸易中心工作。曾任中国国际贸易中心有限公司中国大饭店和国贸饭店的人事经理、本公司人力资源部副总监、北京时代网星科技有限公司董事会秘书和人力资源行政部总监、国贸物业酒店管理有限公司副总经理和董事会秘书。现任本公司第八届监事会职工监事、人事行政管理部总监。

16、吴相仁先生

吴相仁先生，拥有工商管理硕士学位。历任国办秘书二局副局长、处长、副局长、正局级干部。2016年4月，任商务部综合司司长。2017年12月至2020年5月，任商务部办公厅主任兼国际贸易谈判代表秘书局局长、部新闻办公室主任、新闻发言人。长期参与国家对外经济贸易及港澳经济政策的研究制定和执行工作。现任本公司总经理，北京国贸国际会展有限公司董事长，国贸物业酒店管理有限公司董事长。

17、钟荣明先生

钟荣明先生毕业于新加坡国立大学，获产业管理学士，是新加坡测量与估价师协会会员，在新加坡与加拿大从事物业管理与营销工作多年，有丰富的高档写字楼、购物中心与公寓的策划与运营经验。1992年加入中国国际贸易中心有限公司，曾任物业部总监、总经

理助理等职。现任中国国际贸易中心有限公司董事，本公司副总经理，北京国贸国际会展有限公司董事，国贸物业酒店管理有限公司副董事长。

18、林南春先生

林南春先生毕业于新加坡国立大学，获会计学士学位。在新加坡及中国有三十多年的财会经验，先后从事建筑业、酒店、房地产开发及投资等行业财务管理工作。曾任中国国际贸易中心股份有限公司财务部副总监、总经理助理（为财务负责人）。现任本公司副总经理（为财务负责人），北京国贸国际会展有限公司副董事长，国贸物业酒店管理有限公司董事。

19、王京京女士

王京京女士，大学学历，经济学学士。曾任对外经济贸易部财务会计局干部、中国驻伊斯坦布尔总领事馆商务室随员、对外贸易经济合作部计划财务司副处长、处长，中国国际贸易中心股份有限公司财务部副总监、总监。现任公司董事会秘书。

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事薪酬由董事会薪酬委员会提出薪酬计划议案，审议通过后提交公司董事会及股东大会批准； 公司非职工监事不在公司领取薪酬； 公司高级管理人员薪酬由董事会薪酬委员会提出薪酬计划议案，审议通过后提交公司董事会批准。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、职工监事及高级管理人员的报酬是根据企业经营效益以及人才市场的报酬水平来确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，按照上述原则，公司实际支付董事、监事和高级管理人员报酬合计 2,145 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	2,145 万元

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

（一）2020 年 5 月 29 日，公司召开七届二十次董事会会议，同意自 2020 年 5 月 29 日起，吴相仁先生接替唐炜先生担任公司总经理职务。该事项详见公司于 2020 年 5 月 30 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的“七

届二十次董事会会议决议公告”。

(二) 2020年6月19日,公司召开2019年年度股东大会,选举林明志先生、陈延平先生、王炳南先生、郭惠光女士、王义杰先生、黄小抗先生、阮忠奎先生、邢诒鋈先生为公司第八届董事会董事;选举李朝鲜先生、吴积民先生、郝敬华女士、尹锦滔先生为公司第八届董事会独立董事;选举栾日成先生、胡燕敏女士为公司第八届监事会监事。

另外,经公司职工民主选举,金玉英女士为公司第八届监事会职工监事。

该事项详见公司于2020年6月20日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的相关公告。

(三) 2020年6月19日,公司召开八届一次董事会会议,选举林明志先生为公司第八届董事会董事长、陈延平先生为公司第八届董事会副董事长;选举林明志先生、陈延平先生、王炳南先生、郭惠光女士为公司第八届董事会执行董事;选举尹锦滔先生、李朝鲜先生、吴积民先生、郝敬华女士为公司第八届董事会审计委员会委员,尹锦滔先生为审计委员会召集人;选举李朝鲜先生、林明志先生、陈延平先生、吴积民先生、郝敬华女士、尹锦滔先生为公司第八届董事会薪酬委员会委员,李朝鲜先生为薪酬委员会召集人;同意聘任吴相仁先生担任公司总经理,钟荣明先生为公司副总经理,林南春先生为公司副总经理、财务负责人,王京京女士为公司董事会秘书。

同日,公司召开八届一次监事会会议,选举栾日成先生为公司第八届监事会主席。

该事项详见公司于2020年6月20日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的相关公告。

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

不适用。

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	1,183
主要子公司在职员工的数量	895
在职员工的数量合计	2,078

母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
销售人员	125
技术人员	680
财务人员	110
行政人员	207
其他人员	956
合计	2,078
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	97
大学本科及大专	1,269
大专以下	712
合计	2,078

注：其他人员包括从事客户服务、保安等工作的人员。

（二）薪酬政策

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

（三）培训计划

公司通过采取分层次、分类别，内部培训与外部培训相结合的方式，以及一定的奖励措施，不断完善人才培养机制。同时，还通过举办业务讲座、岗位交流、技能比赛、外出学习考察等活动，增强培训的效果，促进了员工素质的提高以及公司人才队伍的建设。

(四) 劳务外包情况

公司的劳务外包主要包括公司的清洁保养、部分保安业务、酒店劳务等。2020 年，上述劳务外包支付的报酬总额合计为 1.8 亿元。

第九节 公司治理

一、 公司治理相关情况说明

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

公司董事会、监事会向股东大会报告工作。董事会、监事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求，并按照法律、法规和公司章程的规定行使职权。董事会下设审计委员会和薪酬委员会，向董事会报告工作并对董事会负责。公司监事列席公司召开的董事会会议和股东大会会议，了解董事会所作的各项决定，依法对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法合规性等进行监督检查。公司经理层负责实施董事会决议，管理和组织公司日常经营活动，向董事会报告工作，并接受监事会监督。此外，公司还根据国家有关法律法规并结合公司的实际情况，制定了关于董事会及监事会运作、投资者关系、内幕信息、募集资金、对外担保及关联交易管理等多方面的内部管理制度，并严格按照执行。

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

二、 股东大会情况简介

2020年6月19日，公司召开了2019年年度股东大会。会议审议通过了以下议案：

- 1、公司2019年度董事会工作报告；
- 2、公司2019年度财务决算；
- 3、公司2019年度利润分配方案；
- 4、支付普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）2019年度审计报酬的议案；
- 5、公司2019年年度报告；
- 6、公司董事长及副董事长2020年度薪酬计划的议案；
- 7、续聘会计师事务所的议案；

- 8、公司 2019 年度监事会工作报告；
 - 9、关于对《中国国际贸易中心股份有限公司章程》部分条款进行修改的议案；
 - 10、关于对公司长期借款进行重组的议案；
 - 11、公司向董事会独立董事支付津贴的议案；
 - 12、关于选举林明志先生、陈延平先生、王炳南先生、郭惠光女士、王义杰先生、黄小抗先生、阮忠奎先生、邢诒鋹先生为公司第八届董事会董事的议案；
 - 13、关于选举李朝鲜先生、吴积民先生、郝敬华女士、尹锦滔先生为公司第八届董事会独立董事的议案；
 - 14、关于选举栾日成先生、胡燕敏女士为公司第八届监事会监事的议案；
- 该股东大会决议公告于 2020 年 6 月 20 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。

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会出席情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
林明志	否	7	7	7	0	0	否	1
陈延平	否	7	7	6	0	0	否	1
王炳南	否	4	4	4	0	0	否	0
高 燕	否	3	2	2	1	0	否	0
郭惠光	否	7	6	6	1	0	否	0
王义杰	否	7	7	6	0	0	否	1
黄小抗	否	7	7	7	0	0	否	0
阮忠奎	否	4	4	4	0	0	否	0
任亚光	否	3	3	2	0	0	否	0
邢诒鋹	否	7	7	6	0	0	否	1
李朝鲜	是	4	4	4	0	0	否	0

任克雷	是	3	3	3	0	0	否	0
吴积民	是	7	7	7	0	0	否	0
郝敬华	是	4	4	4	0	0	否	0
马蔚华	是	3	3	3	0	0	否	0
尹锦滔	是	7	7	7	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	7 次
其中：现场会议次数	0 次
通讯方式召开会议次数	6 次
现场结合通讯方式召开会议次数	1 次

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

(一) 董事会审计委员会

报告期内，公司董事会审计委员会对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项未提出异议。

(二) 董事会薪酬委员会

2020 年 4 月 23 日，公司薪酬委员会召开 2020 年第一次会议，审议通过了公司相关董事、高级管理人员及董事会秘书 2019 年度薪酬计划执行情况及 2020 年度薪酬计划的议案，并同意将该议案提交七届十八次董事会会议进行审议。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项未提出异议。

六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均具有独立性。

七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司根据董事会确定的年度工作目标及完成情况，对高级管理人员进行考评和激励。

八、 是否披露内部控制自我评价报告

报告期内，公司内部控制不存在重大缺陷情况。

公司 2020 年度内部控制评价报告，于 2021 年 3 月 25 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）刊登。

九、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司 2020 年度内部控制审计报告于 2021 年 3 月 25 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）刊登。

第十节 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 2019 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）	19 国贸 01	155735	2019-9-26	2024-9-26	500,000,000	3.65%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付	上海证券交易所

注：“19 国贸 01”公司债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（一）公司债券付息兑付情况

“19 国贸 01”公司债券，已于 2020 年 9 月 28 日完成 2019 年 9 月 26 日至 2020 年 9 月 25 日期间的利息支付。

（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	冯博
	联系电话	010-56839300
资信评级机构	名称	联合资信评估股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

因资信评级机构整合，“19 国贸 01”评机构由联合信用评级有限公司变更为联合资信评估有限公司（现该公司名称变更为“联合资信评估股份有限公司”），有关内容详见公司于 2020 年 10 月 29 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的“中国国际贸易中心股份有限公司关于资信评级机构发生变更的公告”。本债券的受托管理人华泰联合证券有限公司已经针对该事项出具临时受托管理报告，有关内容详见华泰联合证券有限公司于 2020 年 11 月 2 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的“华泰联合证券有限责任公司关于中国国际贸易中心股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）临时受托管理事务报告”。

三、公司债券募集资金使用情况

“19 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 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）募集说明书》，本期债券所募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还发行人到期债务。因公司已于 2019 年 8 月 20 日用自有资金偿付了“14 国贸 01”公司债券的本金及利息，故本期债券所募集资金扣除发行费用后用于置换公司偿付“14 国贸 01”公司债券本息所支付的自有资金。截至 2021 年 3 月 23 日，本期债券的募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于置换公司偿付“14 国贸 01”公司债券本息所支付的自有资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

公司根据相关法律法规的规定安排指定账户作为募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。本期债券募集资金专项账户信息如下：

账户名称：中国国际贸易中心股份有限公司

开户银行：中国银行北京国际贸易中心支行

账户号码：328569612638

四、公司债券评级情况

根据联合信用评级有限公司于 2020 年 6 月 12 日出具的《中国国际贸易中心股份有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》（联合[2020]1207 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”，“19 国贸 01”公司债券的信用等级为“AAA”。有关内容详见公司于 2020 年 6 月 16 日在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，“19 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“19 国贸 01”公司债券制定了偿债计划：

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

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

(三) 偿债保障措施

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

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

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

报告期内，公司制定的上述偿债计划执行情况良好，未发生变更，与“19 国贸 01”公

司债券募集说明书的相关承诺一致。

六、 公司债券持有人会议召开情况

截至 2021 年 3 月 23 日，“19 国贸 01”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“19 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。

2020 年 6 月 1 日，华泰联合证券有限责任公司针对“19 国贸 01”发行人总经理发生变更事项，在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）发布了“华泰联合证券有限责任公司关于中国国际贸易中心股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）临时受托管理事务报告”；2020 年 6 月 22 日，在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）发布了《中国国际贸易中心股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）受托管理事务报告（2019 年度）》；2020 年 11 月 2 日，针对“19 国贸 01”评级机构变更事项在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）发布了“华泰联合证券有限责任公司关于中国国际贸易中心股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）临时受托管理事务报告”，请投资者关注。

八、 截至报告期末公司近两年的会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	1,725,381,980	1,920,598,886	-10.16%	-
流动比率	1.67	1.10	51.87%	主要是货币资金增加以及流动负债减少。
速动比率	1.64	1.08	52.62%	同上
资产负债率	33.70%	35.83%	-2.14%	-

EBITDA 全部债务比	0.65	0.72	-10.00%	-
利息保障倍数	10.29	11.38	-9.55%	-
现金利息保障倍数	15.42	15.41	0.08%	-
EBITDA 利息保障倍数	14.66	15.45	-5.11%	-
贷款偿还率	100%	100%	-	-
利息偿付率	100%	100%	-	-

注：

①息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出-计入在建工程的资本化利息支出+投资性房地产折旧+固定资产折旧+长期待摊费用摊销+无形资产摊销；

②流动比率=流动资产÷流动负债；

③速动比率=(流动资产-存货)÷流动负债；

④资产负债率=负债总额÷资产总额×100%；

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

⑥利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；

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

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

⑨贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

⑩利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

不适用。

十、公司报告期内的银行授信情况

本报告期内，无新增授信额度。

十一、 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 2019 年公司债券（面向合格投资者）（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。

十二、 公司发生的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经营情况和偿债能力的重大事项。

第十一节 财务报告

公司 2020 年度财务报表及审计报告附后。

第十二节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作及会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 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

2021 年 3 月 23 日

中国国际贸易中心股份有限公司

2020 年度财务报表及审计报告

中国国际贸易中心股份有限公司

2020 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1-5
2020 年度财务报表	
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	6-77
补充资料	1

审计报告

普华永道中天审字(2021)第 10073 号
(第一页, 共五页)

中国国际贸易中心股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了中国国际贸易中心股份有限公司(以下简称“国贸股份公司”)的财务报表,包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了国贸股份公司 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于国贸股份公司,并履行了职业道德方面的其他责任。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。

三、关键审计事项(续)

我们在审计中识别出的关键审计事项为租赁业务收入确认。

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>租赁业务收入确认</p> <p>参见财务报表附注二、22 收入确认, 附注二、25 租赁, 附注四、28 营业收入和营业成本和附注十二、4 营业收入和营业成本。</p> <p>国贸股份公司的营业收入主要源自对外提供租赁业务、酒店经营等。其中 2020 年度国贸股份公司合并财务报表中租赁业务收入为人民币 2,170,139,973 元, 占营业收入的 70%。</p> <p>同时, 于 2020 年度, 由于受到新型冠状病毒肺炎疫情的影响, 国贸股份公司与众多租户协商调整了租赁合同的条款, 并对此签署了补充协议。管理层基于变更后的租赁合同重新计算并确认了租赁收入。</p> <p>由于租赁业务收入是国贸股份公司的关键业绩指标之一, 租赁业务收入确认的准确性对国贸股份公司财务报表影响重大, 因此, 我们在审计中重点关注了该事项。</p>	<p>我们对租赁业务收入确认执行了以下程序:</p> <ol style="list-style-type: none">1、评价并测试了与租赁收入确认相关的关键控制的有效性, 包括与租赁收入确认相关的信息系统控制的有效性。2、获取租赁合同明细, 与租赁合同进行抽样核对, 检查租赁合同明细的完整性和准确性。3、抽样并重新计算租赁合同的租金收入, 并与账面确认的租金收入进行核对, 检查租赁合同租金收入确认的准确性。4、针对变更租赁合同收入, 评估管理层选用会计政策的合理性; 获取变更合同明细, 通过抽样检查变更租赁合同明细的完整性和准确性; 通过抽样并重新计算变更租赁合同的租金收入, 检查变更租赁合同租金收入确认的准确性。 <p>基于所实施的审计程序, 我们认为管理层关于租赁业务收入确认能够被我们取得的相关证据所支持。</p>

四、 其他信息

国贸股份公司管理层对其他信息负责。其他信息包括国贸股份公司 2020 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督国贸股份公司的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证, 并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证, 但并不能保证按照审计准则执行的审计一定会发现存在的重大错报。错报可能由于舞弊或错误导致, 如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策, 则通常认为错报是重大的。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市
2021 年 3 月 23 日

注册会计师

徐 涛 (项目合伙人)

注册会计师

任小琛

中国国际贸易中心股份有限公司

2020年12月31日合并及公司资产负债表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资 产	附注	2020年12月31日 合并	2019年12月31日 合并	2020年12月31日 公司	2019年12月31日 公司
流动资产					
货币资金	四.1	1,855,979,325	1,212,157,743	1,609,954,644	984,889,693
应收账款	四.2, 四.14, 十二.1	440,548,083	421,649,740	372,711,026	369,018,225
预付款项	四.3	29,404,589	26,113,131	23,270,445	18,337,909
其他应收款	四.4, 十二.2	6,744,492	8,471,973	3,423,463	4,681,615
存货	四.5	33,982,961	32,833,169	33,935,398	32,385,182
其他流动资产	四.6	16,594,193	17,308,928	16,455,550	17,218,978
流动资产合计		2,383,253,643	1,718,534,684	2,059,750,526	1,426,531,602
非流动资产					
长期股权投资	四.7, 十二.3	19,705,450	15,472,278	36,859,498	34,185,493
投资性房地产	四.8	7,221,596,420	7,505,440,610	7,221,596,420	7,505,440,610
固定资产	四.9	1,776,008,625	1,847,482,248	1,772,421,411	1,843,417,681
无形资产	四.10	494,685,071	510,284,673	494,685,071	510,284,673
长期待摊费用	四.11	104,129,399	113,826,402	104,129,399	113,826,402
递延所得税资产	四.12	63,526,444	66,481,023	63,346,165	66,335,504
其他非流动资产	四.13	27,218,244	24,901,974	27,218,244	24,901,974
非流动资产合计		9,706,869,653	10,083,889,208	9,720,256,208	10,098,392,337
资产总计		12,090,123,296	11,802,423,892	11,780,006,734	11,524,923,939
流动负债					
应付账款	四.15	72,679,386	31,863,853	20,868,690	23,281,972
预收款项	四.16	41,832,931	125,782,358	41,832,931	99,464,336
合同负债	四.17	83,415,877	—	54,992,368	—
应付职工薪酬	四.18	78,069,701	96,756,592	59,863,161	79,022,343
应交税费	四.19	31,712,168	35,193,850	27,089,967	32,530,865
其他应付款	四.20	1,105,474,686	1,276,809,465	937,443,801	1,101,963,980
一年内到期的非流动负债	四.21	17,166,461	-	17,166,461	-
流动负债合计		1,430,351,210	1,566,406,118	1,159,257,379	1,336,263,496
非流动负债					
长期借款	四.23	2,145,000,000	2,160,000,000	2,145,000,000	2,160,000,000
应付债券	四.22	498,979,169	502,958,340	498,979,169	502,958,340
非流动负债合计		2,643,979,169	2,662,958,340	2,643,979,169	2,662,958,340
负债合计		4,074,330,379	4,229,364,458	3,803,236,548	3,999,221,836
股东权益					
股本	四.24	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534
资本公积	四.25	1,872,984,978	1,872,984,978	1,872,501,925	1,872,501,925
盈余公积	四.26	503,641,267	503,641,267	503,641,267	503,641,267
未分配利润	四.27	4,629,161,795	4,186,502,855	4,593,344,460	4,142,276,377
归属于母公司股东权益合计		8,013,070,574	7,570,411,634	7,976,770,186	7,525,702,103
少数股东权益		2,722,343	2,647,800	-	-
股东权益合计		8,015,792,917	7,573,059,434	7,976,770,186	7,525,702,103
负债和股东权益总计		12,090,123,296	11,802,423,892	11,780,006,734	11,524,923,939

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

2020年度合并及公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	2020年度 合并	2019年度 合并	2020年度 公司	2019年度 公司
一、营业收入	四. 28, 十二. 4	3,097,760,404	3,530,148,817	2,858,417,317	3,237,462,742
减：营业成本	四. 28, 十二. 4	(1,439,820,985)	(1,644,631,214)	(1,204,718,667)	(1,371,629,649)
税金及附加	四. 29	(319,852,057)	(320,239,485)	(319,145,690)	(319,001,246)
销售费用	四. 30	(101,231,609)	(100,438,990)	(102,499,909)	(101,279,025)
管理费用	四. 31	(91,721,701)	(85,459,577)	(92,260,605)	(86,010,270)
财务费用	四. 32	(88,171,431)	(112,624,170)	(88,718,161)	(113,035,039)
其中：利息费用		105,753,716	112,756,416	105,753,716	112,756,416
利息收入		19,155,473	4,307,482	18,549,395	3,851,011
加：其他收益	四. 35	29,251,340	10,156,494	26,346,192	8,871,750
投资收益	四.36, 十二.5	7,934,837	7,224,327	19,639,611	17,054,328
其中：对联营企业的投资收益		2,733,172	1,432,587	2,674,005	2,356,214
信用减值损失	四. 34	(139,041)	(959,810)	-	(941,049)
二、营业利润		1,094,009,757	1,283,176,392	1,097,060,088	1,271,492,542
加：营业外收入	四. 37	16,582,127	23,441,085	16,408,487	23,403,452
减：营业外支出	四. 38	(5,511,982)	(5,240,480)	(5,505,118)	(4,924,139)
三、利润总额		1,105,079,902	1,301,376,997	1,107,963,457	1,289,971,855
减：所得税费用	四. 39	(278,949,056)	(328,294,411)	(274,128,011)	(321,755,613)
四、净利润		826,130,846	973,082,586	833,835,446	968,216,242
按经营持续性分类					
持续经营净利润		826,130,846	973,082,586	833,835,446	968,216,242
按所有权归属分类					
归属于母公司股东的净利润		825,426,303	972,427,075	833,835,446	968,216,242
少数股东损益		704,543	655,511	—	—
五、每股收益					
基本和稀释每股收益	四.40	0.82	0.97	—	—
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		826,130,846	973,082,586	833,835,446	968,216,242
归属于母公司股东的综合收益总额		825,426,303	972,427,075	833,835,446	968,216,242
归属于少数股东的综合收益总额		704,543	655,511	—	—

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

2020年度合并及公司现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2020年度 合并	2019年度 合并	2020年度 公司	2019年度 公司
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		3,238,751,588	3,593,430,901	3,017,422,844	3,321,821,949
收到其他与经营活动有关的现金	四.41(1)	76,763,130	73,911,818	61,159,322	58,121,208
经营活动现金流入小计		3,315,514,718	3,667,342,719	3,078,582,166	3,379,943,157
购买商品、接受劳务支付的现金		(509,024,153)	(663,869,586)	(419,184,492)	(545,134,286)
支付给职工以及为职工支付的现金		(401,859,318)	(426,420,483)	(293,820,765)	(309,017,034)
支付的各项税费		(713,526,560)	(762,526,367)	(692,380,912)	(733,809,023)
支付其他与经营活动有关的现金	四.41(2)	(284,582,153)	(277,354,322)	(286,408,376)	(272,874,015)
经营活动现金流出小计		(1,908,992,184)	(2,130,170,758)	(1,691,794,545)	(1,860,834,358)
经营活动产生的现金流量净额	四.42(1)	1,406,522,534	1,537,171,961	1,386,787,621	1,519,108,799
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金	四.36(1)	850,000,000	1,240,000,000	800,000,000	1,100,000,000
取得投资收益所收到的现金		-	-	11,970,000	9,500,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,106	147,104	8,107	147,104
收到其他与投资活动有关的现金	四.41(3)	5,201,665	5,791,740	4,995,606	5,198,114
投资活动现金流入小计		855,209,771	1,245,938,844	816,973,713	1,114,845,218
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(274,605,352)	(407,533,620)	(273,555,078)	(406,451,588)
投资支付的现金		(851,500,000)	(1,240,600,000)	(800,000,000)	(1,100,000,000)
投资活动现金流出小计		(1,126,105,352)	(1,648,133,620)	(1,073,555,078)	(1,506,451,588)
投资活动产生的现金流量净额		(270,895,581)	(402,194,776)	(256,581,365)	(391,606,370)
三、筹资活动产生的现金流量					
取得借款收到的现金		2,155,000,000	5,000,000	2,155,000,000	5,000,000
发行债券收到的现金		-	498,250,000	-	498,250,000
筹资活动现金流入小计		2,155,000,000	503,250,000	2,155,000,000	503,250,000
偿还债务支付的现金		(2,160,000,000)	(524,993,000)	(2,160,000,000)	(524,993,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(500,624,628)	(451,671,072)	(499,994,628)	(451,171,072)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		(630,000)	(500,000)	-	-
筹资活动现金流出小计		(2,660,624,628)	(976,664,072)	(2,659,994,628)	(976,164,072)
筹资活动产生的现金流量净额		(505,624,628)	(473,414,072)	(504,994,628)	(472,914,072)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(146,677)	(8,309)	(146,677)	(8,309)
五、现金及现金等价物净增加额		629,855,648	661,554,804	625,064,951	654,580,048
加：年初现金及现金等价物余额	四.42(2)	1,101,224,584	439,669,780	984,889,693	330,309,645
六、年末现金及现金等价物余额	四.1.42(3)	1,731,080,232	1,101,224,584	1,609,954,644	984,889,693

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

2020年度合并股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
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年度增减变动额							
净利润		-	-	-	972,427,075	655,511	973,082,586
利润分配							
对股东的分配	四.27	-	-	-	(322,330,411)	(500,000)	(322,830,411)
其他		-	466,379	-	-	24,546	490,925
2019年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,984,978	503,641,267	4,186,502,855	2,647,800	7,573,059,434
2020年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,984,978	503,641,267	4,186,502,855	2,647,800	7,573,059,434
2020年度增减变动额							
净利润		-	-	-	825,426,303	704,543	826,130,846
利润分配							
对股东的分配	四.27	-	-	-	(382,767,363)	(630,000)	(383,397,363)
2020年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,984,978	503,641,267	4,629,161,795	2,722,343	8,015,792,917

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

2020年度公司股东权益变动表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
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年度增减变动额						
净利润		-	-	-	968,216,242	968,216,242
利润分配						
对股东的分配	四.27	-	-	-	(322,330,411)	(322,330,411)
2019年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	4,142,276,377	7,525,702,103
2020年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	4,142,276,377	7,525,702,103
2020年度增减变动额						
净利润		-	-	-	833,835,446	833,835,446
利润分配						
对股东的分配	四.27	-	-	-	(382,767,363)	(382,767,363)
2020年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	4,593,344,460	7,976,770,186

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

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

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

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

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

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

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

2020 年度，纳入合并范围的主要子公司详见附注五.1。

本财务报表由本公司董事会于 2021 年 3 月 23 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

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计

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

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

1 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

2 遵循企业会计准则的声明

本公司 2020 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

3 会计年度

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

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

5 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

6 现金及现金等价物

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

7 外币交易

外币交易按交易发生日即期汇率的近似汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

8 金融工具

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具(续)

(1) 金融资产

(a) 分类和计量

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

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

(i) 债务工具

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

以摊余成本计量

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具(续)

(1) 金融资产(续)

(a) 分类和计量(续)

(i) 债务工具(续)

以公允价值计量且其变动计入当期损益

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

(b) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产，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

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

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

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

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

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

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具(续)

(2) 金融负债(续)

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

(3) 金融工具的公允价值确定

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

9 存货

(1) 分类

存货包括维修材料以及酒店营业物料等，按成本与可变现净值孰低计量。

(2) 发出存货的计价方法

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

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

10 长期股权投资

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

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

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

(1) 投资成本确定

对于以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

10 长期股权投资(续)

(3) 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

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

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

(4) 长期股权投资减值

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

11 共同经营

本公司与国贸有限公司共同投资建设及经营国贸二期，双方的投资分别占该共同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。

12 投资性房地产

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

12 投资性房地产(续)

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

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

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

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

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

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

13 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

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

14 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

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

17 长期待摊费用

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

18 长期资产减值

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

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

19 职工薪酬

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

(1) 短期薪酬

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注 2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

19 职工薪酬(续)

(2) 离职后福利

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

基本养老保险

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

(3) 辞退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

20 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注 2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

21 预计负债

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

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

22 收入确认

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，按照以下标准进行收入确认。

(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) 提供物业管理服务、酒店经营及会展服务

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

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

22 收入确认(续)

(2) 提供物业管理服务、酒店经营及会展服务(续)

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

23 政府补助

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

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

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

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

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注 2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

24 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

25 租赁

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。

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

本集团及本公司在编制 2020 年度财务报表时未选择采用上述通知中的简化方法进行处理。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

26 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。

27 重要会计估计和判断

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

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

(1) 重要会计估计及其关键假设

(a) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设于 2020 年度未发生重大变化。

(b) 投资性房地产及固定资产折旧

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

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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

28 重要会计政策变更

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称“新收入准则”)，本集团已采用上述准则编制 2020 年度财务报表，对本集团及本公司报表的影响列示如下：

(1) 收入

根据新收入准则的相关规定，本集团及本公司首次执行该准则，对 2020 年年初留存收益无重大影响，因此未调整 2020 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。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额	
		2020 年 1 月 1 日	
		合并	公司
因执行新收入准则，本集团及本公司将与提供酒店服务、物业管理服务、会展服务相关的预收款项重分类至合同负债。	合同负债	86,452,667	65,352,832
	预收款项	(86,452,667)	(65,352,832)

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年 12 月 31 日的财务报表相关项目的影响如下：

受影响的资产负债表项目	影响金额	
	2020 年 12 月 31 日	
	合并	公司
合同负债	83,415,877	54,992,368
预收款项	(83,415,877)	(54,992,368)

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 税项

(1) 本集团本报告期适用的主要税种及其税率列示如下：

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

(a) 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)以及财政部和税务总局颁布的《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部 税务总局公告【2019】87 号)的相关规定，本公司及子公司作为生活性服务企业，自 2019 年 4 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减增值税应纳税额；自 2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 15%或 10%，抵减增值税应纳税额。

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注

1 货币资金

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
库存现金	989,644	1,262,050
银行存款	1,854,989,681	1,210,895,693
合计	<u>1,855,979,325</u>	<u>1,212,157,743</u>

于 2020 年 12 月 31 日，银行存款中受限资金余额为 124,899,093 元(2019 年 12 月 31 日：110,933,159 元)，其性质为物业管理项目代管款项。

2 应收账款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应收账款	441,646,934	422,609,550
减：坏账准备	<u>(1,098,851)</u>	<u>(959,810)</u>
净额	<u>440,548,083</u>	<u>421,649,740</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年以内	437,941,935	422,529,342
一到二年	3,704,999	80,208
合计	<u>441,646,934</u>	<u>422,609,550</u>

(2) 2020 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备 金额	占应收账款 总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>60,163,283</u>	<u>(104,749)</u>	13.62%

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(3) 坏账准备

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 2020 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期 信用损失率	坏账准备
应收酒店服务款(i)	941,049	100.00%	(941,049)

(i)于 2020 年 12 月 31 日，应收纽银北京咨询有限公司酒店住宿及餐饮服务款 941,049 元，经多次催收仍未收到，因此全额计提坏账准备(2019 年度：941,049 元)。

(b) 于 2020 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合一 应收物业租赁款：

	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	354,427,515	-	-	344,050,745	-	-
逾期 90 日以内	9,316,434	-	-	9,779,806	-	-
逾期 90-180 日	-	-	-	96,260	-	-
	<u>363,743,949</u>			<u>353,926,811</u>		

组合一 应收酒店服务款：

	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	8,967,077	-	-	14,129,691	-	-
逾期 90 日以内	-	-	-	3,698	-	-
逾期 90-180 日	-	-	-	958,025	-	-
	<u>8,967,077</u>			<u>15,091,414</u>		

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(3) 坏账准备(续)

(b) 于 2020 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续):

组合一 应收物业管理服务款:

	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	42,381,907	-	-	27,529,171	-	-
逾期 90 日以内	8,690,085	0.10%	(8,690)	7,222,044	0.10%	(7,222)
逾期 90-180 日	1,955,969	0.30%	(5,868)	1,433,842	0.30%	(4,302)
逾期 180-365 日	1,553,660	1.00%	(15,536)	333,727	1.00%	(3,337)
逾期一年至两年	2,554,151	5.00%	(127,708)	78,000	5.00%	(3,900)
	<u>57,135,772</u>		<u>(157,802)</u>	<u>36,596,784</u>		<u>(18,761)</u>

组合一 应收会展服务款:

	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	<u>10,859,087</u>	-	-	<u>16,053,492</u>	-	-

(4) 本年度本集团无实际核销的应收账款(2019 年度: 无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

3 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	29,159,189	99.16%	25,959,731	99.41%
一到二年	207,400	0.71%	153,400	0.59%
两到三年	38,000	0.13%	-	-
合计	<u>29,404,589</u>	<u>100.00%</u>	<u>26,113,131</u>	<u>100.00%</u>

(2) 2020 年 12 月 31 日，按预付对象归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	金额	占预付款项 总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>17,282,907</u>	<u>58.78%</u>

4 其他应收款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应收押金和保证金	3,641,177	3,725,266
应收代垫款项	1,783,753	3,062,944
应收备用金	227,206	394,105
应收其他款项	1,092,356	1,289,658
合计	<u>6,744,492</u>	<u>8,471,973</u>
减：坏账准备	-	-
净额	<u>6,744,492</u>	<u>8,471,973</u>

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年以内	3,177,737	5,561,193
一到二年	1,104,175	1,103,108
二到三年	1,072,108	526,121
三年以上(a)	1,390,472	1,281,551
合计	<u>6,744,492</u>	<u>8,471,973</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

(a) 于 2020 年 12 月 31 日，其他应收款中款项 622,224 元，为本集团根据《关于按房改政策出售住房售房款存储使用等有关问题的通知》(京房改办【2007】4 号)要求，将按房改政策出售住房的售房款全额存储于北京市住房资金管理中心，并进行专户存储，专项使用，所有权不变。

(2) 损失准备及其账面余额变动表

(a) 于 2020 年 12 月 31 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：

	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	损失准备		账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
押金和保证金：						
一年以内	3,641,177	-	-	3,725,266	-	-
备用金：						
一年以内	227,206	-	-	394,105	-	-
代垫款：						
一年以内	1,783,753	-	-	3,062,944	-	-
其他款项：						
一年以内	1,092,356	-	-	1,289,658	-	-
合计	6,744,492	-	-	8,471,973	-	-

(3) 2020 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

公司名称	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账 准备
第一名	保证金	1,000,000	二至三年	14.83%	-
第二名	暂存款	622,224	三年以上	9.23%	-
第三名	应收款	547,814	一年以内	8.12%	-
第四名	应收款	483,051	一年以内	7.16%	-
第五名	应收款	394,180	三年以内	5.84%	-
合计		3,047,269		45.18%	-

(4) 本年度本集团无实际核销的其他应收款(2019 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

5 存货

存货分类如下：

	2020 年 12 月 31 日			2019 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	22,117,068	-	22,117,068	19,326,103	-	19,326,103
酒店营业物料	11,426,155	-	11,426,155	13,053,703	-	13,053,703
其他	439,738	-	439,738	453,363	-	453,363
合计	<u>33,982,961</u>	<u>-</u>	<u>33,982,961</u>	<u>32,833,169</u>	<u>-</u>	<u>32,833,169</u>

6 其他流动资产

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
待抵扣进项税额	<u>16,594,193</u>	<u>17,308,928</u>

7 长期股权投资

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
联营企业	19,705,450	15,472,278
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>19,705,450</u>	<u>15,472,278</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

7 长期股权投资(续)

(a) 联营企业

	本年增减变动									2020 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
	2019 年 12 月 31 日	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”)	14,685,493	-	2,674,005	-	-	-	-	-	-	17,359,498	-
北京力创智慧科技有限公司 (以下称“力创智慧”)	786,785	-	(56,070)	-	-	-	-	-	-	730,715	-
北京昌发展国贸物业管理有 限责任公司 (以下称“北京昌发展”)	-	1,500,000	115,237	-	-	-	-	-	-	1,615,237	-
合计	15,472,278	1,500,000	2,733,172	-	-	-	-	-	-	19,705,450	-

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

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

8 投资性房地产

	在建 投资性房地产(1)	房屋及建筑物	土地使用权	房屋及建筑物 改良	房屋及建筑物 装修	机器设备	电子设备	合计
原价								
2019年12月31日	562,317,651	6,319,275,494	1,464,616,789	81,322,674	596,112,209	1,844,205,493	243,238,970	11,111,089,280
本年增加								
转固重分类(1)	-	260,737,550	-	-	147,456,635	125,579,081	45,184,563	578,957,829
购置	94,483,275	-	-	-	20,154,718	18,274,613	13,794,090	146,706,696
其他变动(2)	-	(67,078,036)	475,171	-	2,039,726	6,440,898	6,241,092	(51,881,149)
本年减少								
处置及报废	-	-	-	-	(36,682)	(21,857,711)	(3,044,769)	(24,939,162)
转固重分类(1)	(616,550,138)	-	-	-	-	-	-	(616,550,138)
2020年12月31日	40,250,788	6,512,935,008	1,465,091,960	81,322,674	765,726,606	1,972,642,374	305,413,946	11,143,383,356
累计折旧								
2019年12月31日	-	(1,733,876,541)	(239,521,593)	(73,190,424)	(362,942,897)	(1,044,162,950)	(151,954,265)	(3,605,648,670)
本年增加								
计提	-	(132,965,276)	(36,458,362)	-	(60,116,017)	(75,034,632)	(33,842,207)	(338,416,494)
本年减少								
处置及报废	-	-	-	-	36,682	19,671,948	3,044,769	22,753,399
其他变动(2)	-	-	(475,171)	-	-	-	-	(475,171)
2020年12月31日	-	(1,866,841,817)	(276,455,126)	(73,190,424)	(423,022,232)	(1,099,525,634)	(182,751,703)	(3,921,786,936)
账面价值								
2019年12月31日	562,317,651	4,585,398,953	1,225,095,196	8,132,250	233,169,312	800,042,543	91,284,705	7,505,440,610
2020年12月31日	40,250,788	4,646,093,191	1,188,636,834	8,132,250	342,704,374	873,116,740	122,662,243	7,221,596,420

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

8 投资性房地产(续)

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

公寓改造项目已于 2020 年 8 月完成竣工验收备案，本集团按照暂估价值入账，其中投资性房地产 578,957,829 元，固定资产 30,586,870 元，长期待摊 7,005,439 元。

- (2) 国贸三期 B 阶段工程于 2020 年 12 月完成工程最终结算，本集团采用未来适用法，根据最终结算金额对国贸三期 B 阶段工程的资产账面价值进行调整。

国贸东楼商场改造工程于 2020 年 10 月完成工程最终结算，本集团采用未来适用法，根据最终结算金额对国贸东楼商场资产账面价值进行调整。

- (3) 2020 年度，投资性房地产计提的折旧金额为 338,416,494 元(2019 年度：327,461,328 元)，未计提减值准备(2019 年度：无)。

2020 年度，资本化计入投资性房地产的借款费用为 11,908,672(2019 年度：11,532,129 元)。用于确定资本化金额的资本化率为年利率 4.59%(2019 年度：4.59%)。

- (4) 本公司于 2020 年 8 月与中国建设银行股份有限公司(以下称“建行”)北京华贸支行签订合同，以国贸三期 A 阶段的部分房产及相应的土地使用权作为 21.55 亿元长期借款的抵押物。2020 年 12 月 31 日，投资性房地产中包含的上述抵押物账面价值约为 1,421,161,255(原价 1,837,461,425 元)(附注四.23)。

2020 年度，本集团报废了账面价值 2,185,763 元(原价 24,939,162 元)的投资性房地产，账面价值 354,243 元(原价 6,062,043 元)的固定资产(附注四.9)，报废净损失合计为 2,531,900 元(附注四.37、38)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

9 固定资产

	房屋及建筑物	房屋及建筑物装修	机器设备	运输设备	家具装置及设备	电子设备	合计
原价							
2019 年 12 月 31 日	1,581,191,551	360,202,874	439,562,334	5,296,438	257,074,992	219,776,207	2,863,104,396
本年增加							
在建工程转入							
(附注四.8(1))	-	-	-	-	30,586,870	-	30,586,870
购置	-	1,284,404	1,100,000	-	7,794,279	1,925,757	12,104,440
其他变动(附注四.8(2))	25,200,902	(7,080,994)	5,213,043	-	3,464,835	2,933,792	29,731,578
本年减少							
处置及报废	-	-	(863,040)	-	(2,382,934)	(2,816,069)	(6,062,043)
2020 年 12 月 31 日	1,606,392,453	354,406,284	445,012,337	5,296,438	296,538,042	221,819,687	2,929,465,241
累计折旧							
2019 年 12 月 31 日	(226,592,614)	(236,076,916)	(180,946,703)	(4,214,077)	(191,103,095)	(176,688,743)	(1,015,622,148)
本年增加							
计提	(38,790,695)	(26,589,542)	(27,980,068)	(254,150)	(30,116,617)	(19,811,196)	(143,542,268)
本年减少							
处置及报废	-	-	515,206	-	2,382,154	2,810,440	5,707,800
2020 年 12 月 31 日	(265,383,309)	(262,666,458)	(208,411,565)	(4,468,227)	(218,837,558)	(193,689,499)	(1,153,456,616)
账面价值							
2019 年 12 月 31 日	1,354,598,937	124,125,958	258,615,631	1,082,361	65,971,897	43,087,464	1,847,482,248
2020 年 12 月 31 日	1,341,009,144	91,739,826	236,600,772	828,211	77,700,484	28,130,188	1,776,008,625

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

9 固定资产(续)

- (1) 2020 年度，固定资产计提的折旧金额为 143,542,268 元(2019 年度：140,816,198 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 143,515,495 元及 26,773 元(2019 年度：140,747,512 元及 68,686 元)。
- (2) 本公司于 2020 年 8 月与建行北京华贸支行签订合同，以国贸三期 A 阶段的部分房产及相应的土地使用权作为 21.55 亿元长期借款的抵押物。2020 年 12 月 31 日，固定资产中包含的上述抵押物账面价值为 539,089,366 元(原价 690,528,913 元)(附注四.23)。
- (3) 未办妥产权证书的固定资产及投资性房地产

	账面原价	未办妥产权证书原因
房屋、建筑物	<u>2,775,473,134</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

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

10 无形资产

土地使用权

原价

2019 年 12 月 31 日	606,581,451
本年增加	-
转出	-
2020 年 12 月 31 日	606,581,451

累计摊销

2019 年 12 月 31 日	(96,296,778)
计提	(15,599,602)
转出	-
2020 年 12 月 31 日	(111,896,380)

账面价值

2019 年 12 月 31 日	510,284,673
2020 年 12 月 31 日	494,685,071

2020 年度，无形资产的摊销金额为 15,599,602 元(2019 年度：15,463,174 元)，其中计入成本费用的摊销金额分别为 15,599,602 元(2019 年度：15,463,174 元)。

本公司于 2020 年 8 月与建行北京华贸支行签订合同，以国贸三期 A 阶段的部分房产及相应的土地使用权作为 21.55 亿元长期借款的抵押物。2020 年 12 月 31 日，无形资产中包含的上述抵押物账面价值约为 198,834,312(原价 263,041,236 元)(附注四.23)。

2020 年 12 月 31 日，无未办妥产权证的土地使用权(2019 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

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

11 长期待摊费用

	2019 年 12 月 31 日	本年增加 (附注四.8(1))	其他变动 (附注 四.8(2))	本年摊销	2020 年 12 月 31 日
国贸二期拆 迁费	86,641,570	-	-	(3,106,020)	83,535,550
国贸三期 A 阶 段市政工程	11,851,714	-	-	(11,730,972)	120,742
国贸三期 B 阶 段市政工程	12,438,525	-	189,096	(1,578,759)	11,048,862
国贸东楼市政 工程	2,894,593	-	125,233	(367,504)	2,652,322
公寓市政配套	-	7,005,439	-	(233,516)	6,771,923
合计	<u>113,826,402</u>	<u>7,005,439</u>	<u>314,329</u>	<u>(17,016,771)</u>	<u>104,129,399</u>

12 递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产

	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产
长期资产报废	153,608,356	38,402,089	158,336,864	39,584,216
预提费用	58,890,896	14,722,724	69,223,012	17,305,753
应付职工薪酬	24,113,782	6,024,818	20,497,940	5,120,857
建设中断期利息 支出费用化	16,357,954	4,089,488	16,870,528	4,217,632
资产减值准备	1,098,851	274,713	959,810	239,953
其他	50,449	12,612	50,449	12,612
合计	<u>254,120,288</u>	<u>63,526,444</u>	<u>265,938,603</u>	<u>66,481,023</u>
其中：				
预计于一年内 (含一年)转 回的金额		22,203,712		23,663,931
预计于一年后 转回的金额		41,322,732		42,817,092

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

12 递延所得税资产(续)

(2) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
可抵扣亏损	9,718,945	-
可抵扣暂时性差异	106,508	-
	<u>9,825,453</u>	<u>-</u>

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2020年12月31日	2019年12月31日
2025年	<u>9,718,945</u>	<u>-</u>

本年度本集团无互抵的递延所得税资产和递延所得税负债(2019 年度：无)。

13 其他非流动资产

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预付工程款	<u>27,218,244</u>	<u>24,901,974</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。

14 资产减值及损失准备

	2019 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少		2020 年 12 月 31 日
			<u>转回</u>	<u>转销</u>	
应收账款坏账准备	959,810	139,041	-	-	1,098,851
其中：单项计提坏账准备	941,049	-	-	-	941,049
组合计提坏账准备	18,761	139,041	-	-	157,802
其他应收款坏账准备	-	-	-	-	-
合计	<u>959,810</u>	<u>139,041</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,098,851</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

15 应付账款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
物业管理外包服务款	45,015,534	1,101,591
酒店物资采购款	17,653,702	20,656,800
合办展分成款	6,795,161	7,480,291
其他	3,214,989	2,625,171
合计	<u>72,679,386</u>	<u>31,863,853</u>

- (1) 2020 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 8,951,407 元(2019 年 12 月 31 日：1,772,843 元)，主要为提供物业管理服务的应付物资采购款、应付合办展分成款，上述款项预计将于一年以内支付。

16 预收款项

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预收租金及定金(3)	41,832,931	39,329,691
预收酒店业务款(1)(2)	-	45,405,906
预收物业管理费(1)(2)	-	38,469,367
预收会展服务款(1)(2)	-	2,577,394
合计	<u>41,832,931</u>	<u>125,782,358</u>

- (1) 自 2020 年 1 月 1 日起，预收物业管理费、预收酒店业务款及预收会展服务款由预收款项转入合同负债核算。
- (2) 预收物业管理费、预收酒店服务款及预收会展服务款的年初账面价值中 68,733,055 元，已于本年转入营业收入。
- (3) 2020 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 78,941 元，主要为写字楼、商场等物业预收租金。

17 合同负债

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预收物业管理服务款	35,922,712	—
预收酒店服务款	39,794,494	—
预收会展服务款	7,698,671	—
合计	<u>83,415,877</u>	<u>—</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

17 合同负债(续)

- (1) 2020 年 12 月 31 日，本集团除租赁业务以外的已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的预收金额为 83,415,877 元，其中，本集团预计 64,861,872 元将于 2021 年度确认收入，18,554,005 元将于 2022 年及以后年度确认收入。
- (2) 2020 年 12 月 31 日，本公司除租赁业务以外的已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收款金额为 54,992,368 元，其中，本公司预计 37,447,797 元将于 2021 年度确认收入，17,544,571 元将于 2022 年及以后年度确认收入。

18 应付职工薪酬

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(1)	75,462,243	94,210,388
应付设定提存计划(2)	2,607,458	2,546,204
合计	<u>78,069,701</u>	<u>96,756,592</u>

(1) 短期薪酬

	2019 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2020 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	72,065,332	290,768,146	(313,241,265)	49,592,213
职工福利费	-	13,536,071	(13,536,071)	-
社会保险费	1,647,116	20,846,009	(20,843,386)	1,649,739
其中：医疗保险费	1,585,014	20,250,901	(20,246,673)	1,589,242
工伤保险费	62,102	595,108	(596,713)	60,497
工会经费和职工教育经费	20,497,940	11,718,245	(7,995,894)	24,220,291
住房公积金	-	25,687,018	(25,687,018)	-
补充医疗保险	-	2,521,303	(2,521,303)	-
合计	<u>94,210,388</u>	<u>365,076,792</u>	<u>(383,824,937)</u>	<u>75,462,243</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

18 应付职工薪酬(续)

(2) 设定提存计划

	2019 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2020 年 12 月 31 日
基本养老保险	2,436,814	20,303,079	(20,245,182)	2,494,711
失业保险费	109,390	1,014,246	(1,010,889)	112,747
补充养老保险	-	7,029,610	(7,029,610)	-
合计	<u>2,546,204</u>	<u>28,346,935</u>	<u>(28,285,681)</u>	<u>2,607,458</u>

19 应交税费

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应交企业所得税	25,250,652	30,406,643
应交增值税	1,862,254	-
应交城市维护建设税	814,740	719,809
应交教育费附加	581,957	514,150
其他	3,202,565	3,553,248
合计	<u>31,712,168</u>	<u>35,193,850</u>

20 其他应付款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付租户押金	677,373,881	693,024,339
应付工程及设备款	160,954,796	307,154,934
应付物业管理项目代收款	163,561,886	170,500,750
预提费用	58,890,896	69,223,012
应付利息		
-分期付息到期还本的 长期借款	-	2,752,167
其他	44,693,227	34,154,263
合计	<u>1,105,474,686</u>	<u>1,276,809,465</u>

- (1) 2020 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 549,835,953 元(2019 年 12 月 31 日：510,563,720 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

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

21 一年内到期的非流动负债

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款 (附注四.(23))	12,603,958	-
一年内到期的应付债券 (附注四.(22))	4,562,503	-
	<u>17,166,461</u>	<u>-</u>

22 应付债券

	2019 年 12 月 31 日	按面值 计提利息	溢折价 摊销	本年偿还	本年重分类	2020 年 12 月 31 日
19 国贸 01	502,958,340	18,250,000	583,332	(18,250,000)	-	503,541,672
减：一年内到 期的应付债券 (附注四.(21))	-	-	-	-	(4,562,503)	(4,562,503)
	<u>502,958,340</u>	<u>18,250,000</u>	<u>583,332</u>	<u>(18,250,000)</u>	<u>(4,562,503)</u>	<u>498,979,169</u>

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额
19 国贸 01(1)	500,000,000	2019-09-26	5 年	500,000,000

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

本集团将该笔债券的年末应付利息余额重分类至一年内到期的非流动负债(附注四.21)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

23 长期借款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
抵押借款(3)	2,157,603,958	-
抵押借款(1)	-	1,380,000,000
抵押借款(2)	-	780,000,000
	<u>2,157,603,958</u>	<u>2,160,000,000</u>
减：一年内到期的长期借款(附注四.(21))		
本金	(10,000,000)	-
利息	(2,603,958)	-
	<u>2,145,000,000</u>	<u>2,160,000,000</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。2020 年 8 月，本公司提前清偿了该笔借款，并解除了该借款项下的资产抵押。
- (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。2020 年 8 月，本公司提前清偿了该笔借款，并解除了该借款的资产抵押。
- (3) 本公司于 2020 年 8 月与建行北京华贸支行签订借款合同，以国贸三期 A 阶段的部分房产及相应的土地使用权作为 21.55 亿元长期借款的抵押物。2020 年 12 月 31 日，本公司长期抵押借款本息和余额为 2,157,603,958 元，抵押物的账面价值为 2,159,084,933 元(原价 2,791,031,574 元)(附注四.8、9)。利息每 3 个月支付一次，借款期限为 2020 年 8 月 5 日至 2035 年 8 月 4 日。

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

2020 年 12 月 31 日，本集团长期借款的利率为 4.35%(2019 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

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

24 股本

	2019 年 12 月 31 日	本年增减变动					2020 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
人民币普通股	<u>1,007,282,534</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,007,282,534</u>
	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动					2019 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

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

25 资本公积

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

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
股本溢价	1,919,827,911	-	-	1,919,827,911
其他资本公积 -				
变更记账本位币产生				
外币折算差额	(44,434,929)	-	-	(44,434,929)
原制度资本公积转入	(2,874,383)	-	-	(2,874,383)
其他	-	466,379	-	466,379
合计	<u>1,872,518,599</u>	<u>466,379</u>	<u>-</u>	<u>1,872,984,978</u>

26 盈余公积

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

	2018 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2019 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>503,641,267</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>503,641,267</u>

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

27 未分配利润

	2020 年度 金额	2019 年度 金额
年初未分配利润	4,186,502,855	3,536,406,191
加：本年归属于母公司 所有者的净利润	825,426,303	972,427,075
减：支付普通股股利	(382,767,363)	(322,330,411)
年末未分配利润	<u>4,629,161,795</u>	<u>4,186,502,855</u>

根据 2020 年 6 月 19 日股东大会决议，本公司向全体股东宣告分派 2019 年度现金股利，每 10 股人民币 3.80 元(含税)，按照已发行股份 1,007,282,534 股计算，共计 382,767,363 元。

根据 2021 年 3 月 23 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发 2020 年度现金股利，每 10 股人民币 4.00 元(含税)，按照已发行股份 1,007,282,534 股计算，共计 402,913,014 元；上述提议尚待股东大会批准。

28 营业收入和营业成本

(1) 主营业务收入和主营业务成本

	2020 年度	2019 年度
主营业务收入	3,097,760,404	3,530,148,817
主营业务成本	<u>1,439,820,985</u>	<u>1,644,631,214</u>

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

(2) 按收入类型分析如下

	2020 年度		2019 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业租赁 及管理	2,761,838,570	990,969,134	2,864,415,767	1,031,413,616
酒店经营	335,921,834	448,851,851	665,733,050	613,217,598
合计	<u>3,097,760,404</u>	<u>1,439,820,985</u>	<u>3,530,148,817</u>	<u>1,644,631,214</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

28 营业收入和营业成本(续)

(3) 本集团营业收入分解如下：

	2020 年度	2019 年度
租赁业务	2,170,139,973	2,209,511,387
按时点确认		
其中：酒店餐饮业务	169,517,876	303,137,307
按时段内确认		
其中：物业管理服务	577,603,343	608,192,857
酒店客房		
及其他配套服务	166,403,958	362,595,743
会展服务	14,095,254	46,711,523
合计	<u>3,097,760,404</u>	<u>3,530,148,817</u>

29 税金及附加

	2020 年度	2019 年度	计缴标准
房产税	303,778,642	301,400,958	附注三
城市维护建设税	6,972,081	8,817,948	附注三
教育费附加	5,370,000	5,908,517	附注三
其他	3,731,334	4,112,062	
合计	<u>319,852,057</u>	<u>320,239,485</u>	

30 销售费用

	2020 年度	2019 年度
广告宣传费	87,598,416	80,511,672
代理佣金	13,633,193	19,927,318
合计	<u>101,231,609</u>	<u>100,438,990</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

31 管理费用

	2020 年度	2019 年度
员工成本	51,487,318	45,667,682
折旧摊销	10,805,141	9,242,580
租金	3,622,537	3,622,537
能源费	2,895,158	2,974,460
维修保养费	3,066,699	4,668,295
审计及咨询费	4,949,315	5,180,181
清洁绿化费	887,427	702,370
其他	14,008,106	13,401,472
合计	<u>91,721,701</u>	<u>85,459,577</u>

32 财务费用

	2020 年度	2019 年度
利息支出	117,662,388	124,288,545
减：计入投资性房地产的资本 化利息支出	<u>(11,908,672)</u>	<u>(11,532,129)</u>
利息费用	105,753,716	112,756,416
减：利息收入	(19,155,473)	(4,307,482)
汇兑(收益)/损失	146,677	8,309
其他	1,426,511	4,166,927
净额	<u>88,171,431</u>	<u>112,624,170</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

33 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：

	2020 年度	2019 年度
折旧摊销	514,548,362	506,465,473
员工成本	382,523,068	431,342,722
劳务费	131,603,038	163,459,216
维修保养费	129,927,601	163,350,057
能源费	100,057,466	101,409,565
广告宣传费	87,598,416	80,511,672
清洁绿化费	88,033,646	85,748,321
酒店营业物料	68,309,037	113,327,311
保安费	20,505,806	18,906,365
展会成本	15,860,563	34,451,994
代理佣金	13,633,193	19,927,318
审计及咨询费	8,848,207	8,212,228
租金	7,332,755	6,379,720
其他费用	63,993,137	97,037,819
合计	<u>1,632,774,295</u>	<u>1,830,529,781</u>

34 信用减值损失

	2020 年度	2019 年度
应收账款坏账损失	<u>139,041</u>	<u>959,810</u>

35 其他收益

	2020 年度	2019 年度	与资产相关/ 与收益相关
政策奖励款	25,198,978	7,294,554	与收益相关
增值税加计扣除	3,123,258	2,720,654	—
代扣代缴税 手续费返还	<u>929,104</u>	<u>141,286</u>	—
合计	<u>29,251,340</u>	<u>10,156,494</u>	

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

36 投资收益

	2020 年度	2019 年度
处置交易性金融资产取得的 投资收益(1)	5,201,665	5,791,740
权益法核算的长期股权投资收 益(附注五.2)	2,733,172	1,432,587
合计	<u>7,934,837</u>	<u>7,224,327</u>

- (1) 2020 年度，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 850,000,000 元，实现收益 5,201,665 元(2019 年度：支付及收回金额分别累计为 1,240,000,000 元，实现收益 5,791,740 元)。

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

37 营业外收入

	2020 年度	2019 年度	计入 2020 年度非经 常性损益的金额
租户违约罚款收入	16,261,829	22,745,466	16,261,829
处置非流动资产收益	8,106	134,644	8,106
不需支付的应付款项	310,281	480,251	310,281
其他	1,911	80,724	1,911
合计	<u>16,582,127</u>	<u>23,441,085</u>	<u>16,582,127</u>

38 营业外支出

	2020 年度	2019 年度	计入 2020 年度非经 常性损益的金额
处置非流动资产损失	2,540,006	1,234,505	2,540,006
赞助捐赠支出	2,929,975	1,614,000	2,929,975
其他	42,001	2,391,975	42,001
合计	<u>5,511,982</u>	<u>5,240,480</u>	<u>5,511,982</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

39 所得税费用

	2020 年度	2019 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	275,994,477	331,140,514
递延所得税	2,954,579	(2,846,103)
合计	<u>278,949,056</u>	<u>328,294,411</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：

	2020 年度	2019 年度
利润总额	<u>1,105,079,902</u>	<u>1,301,376,997</u>
按适用税率计算的所得税	276,269,976	325,344,249
非应纳税收入涉及的所得税费用调整额	(683,293)	(358,147)
不得扣除的成本、费用和损失涉及的所得税费用调整额	906,010	3,560,060
税率差异的影响	491,272	(251,751)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	21,302	-
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	1,943,789	-
所得税费用	<u>278,949,056</u>	<u>328,294,411</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

40 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：

	2020 年度	2019 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	825,426,303	972,427,075
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>0.82</u>	<u>0.97</u>
其中：		
— 持续经营基本每股收益：	0.82	0.97
— 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。2020 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股 (2019 年度：不存在)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

41 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

	2020 年度	2019 年度
政府补助	26,128,082	7,435,840
利息收入	19,155,473	4,307,482
租户违约罚款收入	16,261,829	22,745,466
物业管理项目代收款	15,217,746	15,616,748
租赁押金	-	22,129,640
其他	-	1,676,642
合计	<u>76,763,130</u>	<u>73,911,818</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

41 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

	2020 年度	2019 年度
水电采暖费	95,756,935	95,218,192
广告费	87,598,416	80,511,672
租赁押金	15,650,458	-
租金	7,332,755	6,379,720
物业管理项目代付款	5,978,646	10,003,940
其他	72,264,943	85,240,798
合计	<u>284,582,153</u>	<u>277,354,322</u>

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2020 年度	2019 年度
交易性金融资产投资收益	<u>5,201,665</u>	<u>5,791,740</u>

42 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

	2020 年度	2019 年度
净利润	826,130,846	973,082,586
加：投资性房地产折旧(附注四.8)	338,416,494	327,461,328
固定资产折旧(附注四.9)	143,515,495	140,747,512
长期待摊费用摊销(附注四.11)	17,016,771	22,793,459
无形资产摊销(附注四.10)	15,599,602	15,463,174
处置非流动资产净损失/(收益)		
(附注四. 37、38)	2,531,900	1,099,861
财务费用/(收入)(附注四. 32)	105,900,393	112,764,725
投资损失/(收益)(附注四. 36)	(7,934,837)	(7,224,327)
递延所得税资产减少/(增加)(附注四.12)	2,954,579	(2,846,103)
存货的减少/(增加)(附注四.5)	(1,149,792)	(3,422,544)
信用减值损失(附注四. 34)	139,041	959,810
受限资金的减少/(增加)	(13,965,934)	(7,854,646)
经营性应收项目的减少/(增加)	(19,040,151)	(111,365,825)
经营性应付项目的增加/(减少)	(3,591,873)	75,512,951
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,406,522,534</u>	<u>1,537,171,961</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

42 现金流量表补充资料(续)

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2020 年度	2019 年度
现金的年末余额(附注四.1)	1,731,080,232	1,101,224,584
减：现金的年初余额	(1,101,224,584)	(439,669,780)
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物的净增加/(减少)额	629,855,648	661,554,804

(3) 现金及现金等价物

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
年末现金余额(附注四.1)		
其中：库存现金	989,644	1,262,050
可随时用于支付的银行存款	1,730,090,588	1,099,962,534
年末现金及现金等价物余额	1,731,080,232	1,101,224,584

43 外币货币性项目

	2020 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	289,120	6.5249	1,886,479
欧元	322	8.0250	2,584
应收账款—			
美元	118,002	6.5249	769,951
其他应付款—			
美元	802,385	6.5249	5,235,482
港币	220,000	0.8416	185,152
欧元	36,580	8.0250	293,555
英镑	29,762	8.8903	264,593

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益

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

	2020 年度	2019 年度
联营企业		
时代网星		
投资账面价值合计	17,359,498	14,685,493
按持股比例计算的净利润	2,674,005	2,356,214
力创智慧		
投资账面价值合计	730,715	786,785
按持股比例计算的净亏损	(56,070)	(923,627)
北京昌发展		
投资账面价值合计	1,615,237	—
按持股比例计算的净利润	115,237	—
合计		
投资账面价值合计	19,705,450	15,472,278
按持股比例计算的净利润	2,733,172	1,432,587

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息

本集团的报告分部是提供不同服务的业务单元。由于各种业务需要不同的技术和市场战略，因此，本集团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) 2020 年度及 2020 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	租赁及物 业管理业务	酒店经营	未分配的金额	分部间的 抵销	合计
对外交易收入	2,761,838,570	335,921,834	-	-	3,097,760,404
分部间交易收入	3,174,267	6,618,857	-	(9,793,124)	-
主营业务成本	(990,969,134)	(448,851,851)	-	-	(1,439,820,985)
利息收入	18,641,226	514,247	-	-	19,155,473
利息费用	-	-	(105,753,716)	-	(105,753,716)
对联营企业的 投资收益	-	-	2,733,172	-	2,733,172
理财产品 的投资收益	-	-	5,201,665	-	5,201,665
折旧费和摊销费	(372,396,226)	(142,152,136)	-	-	(514,548,362)
利润/(亏损)总额	1,347,265,508	(144,366,727)	(97,818,879)	-	1,105,079,902
所得税费用	-	-	(278,949,056)	-	(278,949,056)
净利润/(亏损)	1,347,265,508	(144,366,727)	(376,767,935)	-	826,130,846
资产总额	9,698,291,120	2,236,681,878	155,150,298	-	12,090,123,296
负债总额	(1,132,776,928)	(102,531,101)	(2,839,022,350)	-	(4,074,330,379)
对联营企业的长 期股权投资	-	-	19,705,450	-	19,705,450
非流动资产增加额(i)	57,719,804	8,915,829	94,491,773	-	161,127,406

(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

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(2) 2019 年度及 2019 年 12 月 31 日分部信息列示如下：：

	租赁及物业 管理业务	酒店经营	未分配的金额	分部间的 抵销	合计
对外交易收入	2,864,415,767	665,733,050	-	-	3,530,148,817
分部间交易收入	3,384,666	6,947,774	-	(10,332,440)	-
主营业务成本	(1,031,413,616)	(613,217,598)	-	-	(1,644,631,214)
利息收入	3,886,790	420,692	-	-	4,307,482
利息费用	-	-	(112,756,416)	-	(112,756,416)
对联营企业的 投资收益	-	-	1,432,587	-	1,432,587
理财产品的 投资收益	-	-	5,791,740	-	5,791,740
折旧费和摊销费	(355,969,836)	(150,495,637)	-	-	(506,465,473)
利润/(亏损)总额	1,402,816,359	4,092,727	(105,532,089)	-	1,301,376,997
所得税费用	-	-	(328,294,411)	-	(328,294,411)
净利润/(亏损)	1,402,816,359	4,092,727	(433,826,500)	-	973,082,586
资产总额	8,782,257,757	2,327,151,756	693,014,379	-	11,802,423,892
负债总额	(1,118,203,055)	(138,231,628)	(2,972,929,775)	-	(4,229,364,458)
对联营企业的长 期股权投资	-	-	15,472,278	-	15,472,278
非流动资产增加额(i)	68,414,382	10,138,208	369,411,518	-	447,964,108

(i) 非流动资产不包括长期股权投资和递延所得税资产。

七 关联方关系及其交易

1 母公司情况

(1) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
国贸有限公司	北京	服务业

(2) 母公司注册资本及其变化

	2019 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2020 年 12 月 31 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

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

1 母公司情况(续)

(3) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2020 年 12 月 31 日		2019 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

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务

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

接受劳务

关联方	关联交易类型	关联交易内容	2020 年度 金额	2019 年度 金额
国贸有限公司	接受劳务	支付餐饮费及会员费	919,358	1,671,808
国贸有限公司	接受劳务	支付劳务费	6,880,596	9,939,516
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	9,289,447	9,486,705
国贸有限公司	接受劳务	支付酒店营运物资、食品加工费、 洗衣费等	5,181,668	7,976,021
国贸有限公司	接受劳务	支付蒸汽费、热水费及电费等	7,299,141	8,836,115
香格里拉	接受劳务	支付管理费用	5,230,461	17,541,568

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(1) 购销商品、提供和接受劳务(续)

提供劳务

关联方	关联交易类型	关联交易内容	2020 年度 金额	2019 年度 金额
国贸有限公司	提供劳务	收取管理国贸二期销售佣金及管理酬金	2,340,006	3,134,403
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸西写字楼委托管理费	2,539,845	1,365,327
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸东楼商城委托管理费	2,336,012	2,833,042
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸中心 19#楼委托经营管理费	584,076	614,498
国贸有限公司	提供劳务	收取维修保养费、清洁及绿化费	17,892,649	17,635,332
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸一期 F 区域委托管理费	1,761,411	1,860,425
国贸有限公司	提供劳务	收取“美丽田园”区域委托管理费	1,469,744	984,552
国贸有限公司	提供劳务	收取劳务费及服务费	6,037,931	6,435,781
国贸有限公司	提供劳务	收取物业工程管理服务费	2,287,219	2,184,897

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(2) 租赁

本集团作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	2020 年度 确认的租赁收入	2019 年度 确认的租赁收入
国贸有限公司	办公用房	4,929,355	4,938,877
国贸有限公司	商铺	1,009,305	1,160,476
香格里拉北京	办公用房	2,475,277	1,992,297

本集团作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	2020 年度 确认的租赁费	2019 年度 确认的租赁费
国贸有限公司	国贸一期占地	2,087,276	2,087,276
国贸有限公司	国贸二期占地	1,484,878	1,484,879
国贸有限公司	公寓	4,664,418	3,841,454
国贸有限公司	中央厨房	2,030,452	2,030,452
国贸有限公司	办公用房	506,192	507,354
国贸有限公司	办公用房	1,277,003	904,187

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

- (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

	2020 年度	2019 年度
关键管理人员薪酬	<u>20,365,636</u>	<u>19,806,427</u>

6 关联方应付款项余额

其他应付款	2020 年度	2019 年度
香格里拉	1,814,411	4,216,797
香格里拉北京	686,476	601,874
国贸有限公司	262,588	306,422
合计	<u>2,763,475</u>	<u>5,125,093</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

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
- 租入土地租金		
国贸有限公司	<u>40,203,150</u>	<u>42,478,800</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。

本年度本公司应向国贸有限公司支付的上述金额共计为 3,572,154 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(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：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备的购建	<u>28,862,440</u>	<u>91,476,805</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)：

	2020 年 12 月 31 日	2019 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	33,376,200	35,651,850
合计	<u>40,203,150</u>	<u>42,478,800</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 资产负债表日后事项及其他事项

1 利润分配情况说明

金额

拟分配的股利

402,913,014

根据 2021 年 3 月 23 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 402,913,014 元，未在本财务报表中确认为负债(附注四.27)。

2 其他事项

2020 年初爆发的新冠肺炎疫情对本集团物业出租、酒店经营及会展业务等造成不同程度的不利影响。疫情期间，本集团严格控制成本费用，同时采取了一系列帮扶纾困措施，包括同意受疫情影响严重的租户缓交或分期交纳租金、减免商城租户部分租金以及给予租户不同程度的租金优惠等，与租户共渡时艰。报告期内，受疫情影响，本集团租金收入有一定的下降，酒店经营及会展业务收入明显下滑。2021 年，本集团将继续做好常态化疫情防控工作，密切关注疫情变化情况，持续评估其对本集团财务状况、经营成果等方面的影响。

十 金融风险

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

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。2020 年度及 2019 年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

2020 年 12 月 31 日及 2019 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：

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 金融风险(续)

1 市场风险(续)

(1) 外汇风险(续)

	2020 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产-			
货币资金	1,886,479	2,584	1,889,063
应收账款	769,951	-	769,951
合计	<u>2,656,430</u>	<u>2,584</u>	<u>2,659,014</u>
外币金融负债 -			
其他应付款	<u>5,235,482</u>	<u>743,300</u>	<u>5,978,782</u>
	2019 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产-			
货币资金	1,957,682	2,517	1,960,199
应收账款	243,539	-	243,539
	<u>2,201,221</u>	<u>2,517</u>	<u>2,203,738</u>
外币金融负债 -			
其他应付款	<u>5,597,598</u>	<u>755,292</u>	<u>6,352,890</u>

2020 年 12 月 31 日，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本集团将增加或减少净利润约 193,429 元(2019 年 12 月 31 日：增加或减少净利润约 254,729 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。2020 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款，金额为 2,155,000,00 元以及以人民币计价的固定利率债券，金额为 500,000,000 元(2019 年 12 月 31 日：分别为 2,160,000,000 元及 500,000,000 元)(附注四.22、23)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 金融风险(续)

1 市场风险(续)

(2) 利率风险(续)

由于利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，本集团会持续监控集团利率水平，并依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。2020 年度及 2019 年度本集团无利率互换安排。

2020 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约 8,081,250 元(2019 年 12 月 31 日：约 8,100,000 元)。

2 信用风险

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

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

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

于 2020 年 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物和其他信用增级。

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：

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 金融风险(续)

3 流动性风险(续)

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

	2019 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
应付账款	31,863,853	-	-	-	31,863,853
其他应付款	1,276,809,465	-	-	-	1,276,809,465
长期借款	99,078,000	99,078,000	1,496,181,450	1,012,398,833	2,706,736,283
应付债券	18,250,000	18,250,000	518,250,000	-	554,750,000
合计	1,426,001,318	117,328,000	2,014,431,450	1,012,398,833	4,570,159,601

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、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。

十一 资本管理

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

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

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产负债率	<u>34%</u>	<u>36%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注

1 应收账款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应收账款	373,652,075	369,959,274
减：坏账准备	(941,049)	(941,049)
净额	<u>372,711,026</u>	<u>369,018,225</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年以内	372,711,026	369,957,066
一到二年	941,049	2,208
合计	<u>373,652,075</u>	<u>369,959,274</u>

(2) 2020 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备金额	占应收账款 总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>8,510,714</u>	<u>(941,049)</u>	2.28%

(3) 坏账准备

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

(a) 于 2020 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预 期信用损失率	坏账准备
应收酒店服务款(i)	<u>941,049</u>	100.00%	<u>(941,049)</u>

(i) 于 2020 年 12 月 31 日，应收纽银北京咨询有限公司酒店住宿及餐饮服务款 941,049 元，经多次催收仍未收到，因此全额计提坏账准备(2019 年度：941,049 元)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

1 应收账款(续)

(3) 坏账准备(续)

(b) 于 2020 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合一 应收物业租赁款：

	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	354,427,515	-	-	344,050,745	-	-
逾期 90 日以内	9,316,434	-	-	9,779,806	-	-
逾期 90-180 日	-	-	-	96,260	-	-
	<u>363,743,949</u>		<u>-</u>	<u>353,926,811</u>		<u>-</u>

组合一 应收酒店服务款：

	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	8,967,077	-	-	14,129,691	-	-
逾期 90 日以内	-	-	-	3,698	-	-
逾期 90-180 日	-	-	-	958,025	-	-
	<u>8,967,077</u>		<u>-</u>	<u>15,091,414</u>		<u>-</u>

(4) 本年度本公司无实际核销的应收账款(2019 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应收代垫款项	1,769,393	2,891,495
应收押金和保证金	480,413	356,176
应收备用金	81,300	144,286
应收其他款项	1,092,357	1,289,658
合计	<u>3,423,463</u>	<u>4,681,615</u>
减：坏账准备	-	-
净额	<u>3,423,463</u>	<u>4,681,615</u>

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年以内	2,141,598	3,751,442
一到二年	468,393	72,108
二到三年	72,108	112,860
三年以上(附注四.4(1))	741,364	745,205
合计	<u>3,423,463</u>	<u>4,681,615</u>

(2) 损失准备及其账面余额变动表

于 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段和第三阶段的其他应收款。处于第一阶段其他应收款分析如下：

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款(续)

(2) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(a) 于 2020 年 12 月 31 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：

	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	损失准备		账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
押金和保证金：						
一年以内	480,413	-	-	356,176	-	-
备用金：						
一年以内	81,300	-	-	144,286	-	-
代垫款：						
一年以内	1,769,393	-	-	2,891,495	-	-
其他款项：						
一年以内	1,092,357	-	-	1,289,658	-	-
合计	3,423,463	-	-	4,681,615	-	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款(续)

(3) 2020 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款汇总分析如下：

公司名称	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账 准备
第一名	暂存款	622,224	三年以上	18.18%	-
第二名	应收款	547,814	一年以内	16.00%	-
第三名	应收款	483,051	一年以内	14.11%	-
第四名	应收款	394,180	三年以内	11.51%	-
第五名	应收款	386,990	一年以内	11.30%	-
合计		<u>2,434,259</u>		<u>71.11%</u>	-

(4) 本年度本公司无实际核销的其他应收账款(2019 年度：无)。

3 长期股权投资

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
子公司(1)	19,500,000	19,500,000
联营企业(2)(附注五.2)	17,359,498	14,685,493
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>36,859,498</u>	<u>34,185,493</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

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

3 长期股权投资(续)

(1) 子公司

	2019 年 12 月 31 日	追加或减少投资	2020 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本年计提 减值准备	本年宣告分派 的现金股利
国贸物业酒店 管理有限公司	9,500,000	-	9,500,000	95%	95%	-	-	12,600,000
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>12,600,000</u>

(2) 联营企业

2019 年 12 月 31 日	本年增减变动							2020 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
	追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动	宣告分派的 现金股利	计提 减值准备	其他		
时代网星	<u>14,685,493</u>	<u>-</u>	<u>2,674,005</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,359,498</u>	<u>-</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

4 营业收入和营业成本

(1) 主营业务收入和主营业务成本

	2020 年度	2019 年度
主营业务收入	2,858,417,317	3,237,462,742
主营业务成本	<u>1,204,718,667</u>	<u>1,371,629,649</u>

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

(2) 按收入类型分析如下：

	2020 年度		2019 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业租赁 及管理	2,522,122,483	755,852,454	2,571,326,187	758,401,129
酒店经营	<u>336,294,834</u>	<u>448,866,213</u>	<u>666,136,555</u>	<u>613,228,520</u>
合计	<u>2,858,417,317</u>	<u>1,204,718,667</u>	<u>3,237,462,742</u>	<u>1,371,629,649</u>

(3) 本公司营业收入分解如下：

	2020 年度	2019 年度
租赁业务	2,173,557,567	2,212,318,342
按时点确认		
其中：酒店餐饮业务	169,890,876	303,540,812
按时段内确认		
其中：物业管理服务	348,564,916	359,007,845
酒店客房		
及其他配套服务	<u>166,403,958</u>	<u>362,595,743</u>
	<u>2,858,417,317</u>	<u>3,237,462,742</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

5 投资收益

	2020 年度	2019 年度
成本法核算的长期股权投资收益	11,970,000	9,500,000
权益法核算的长期股权投资收益	2,674,005	2,356,214
处置交易性金融资产取得的投资收益	4,995,606	5,198,114
合计	<u>19,639,611</u>	<u>17,054,328</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

2020 年度

(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

	2020 年度	2019 年度
政府补助	26,128,082	7,435,840
租户违约罚款收入	16,261,829	22,745,466
赞助捐赠支出	(2,929,975)	(1,614,000)
处置非流动资产净损失	(2,531,900)	(1,099,861)
不需要支付的应付款项	310,281	480,251
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(40,090)	(2,311,251)
非经常性损益合计	<u>37,198,227</u>	<u>25,636,445</u>
所得税影响额	(9,337,057)	(6,826,756)
少数股东权益影响额(税后)	(50,722)	4,966
非经常性损益净额	<u>27,810,448</u>	<u>18,814,655</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	
	2020 年度	2019 年度	2020 年度	2019 年度	2020 年度	2019 年度
归属于公司普通股股东的净利润	10.59%	13.52%	0.82	0.97	0.82	0.97
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.24%	13.26%	0.79	0.95	0.79	0.95