

公司代码：600007

公司简称：中国国贸

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 2021 年年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、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、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2021 年 12 月 31 日，公司期末可供分配利润为 5,207,209,076 元。公司 2021 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 6.00 元（含税）。2021 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 604,369,520 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 59.0%。

如在公司 2021 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、前瞻性陈述的风险声明

本报告所涉及的前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资

风险。

七、公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金的情况。

八、公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

九、公司不存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性的情况。

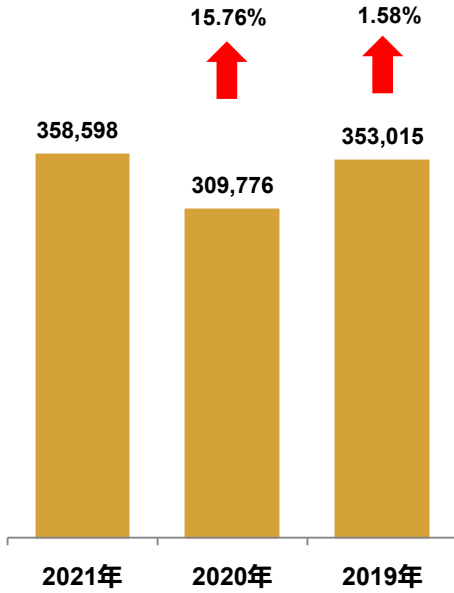
十、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅“第三节管理层讨论与分析”中“公司关于公司未来发展的讨论与分析”中“可能面对的风险”的相关内容。

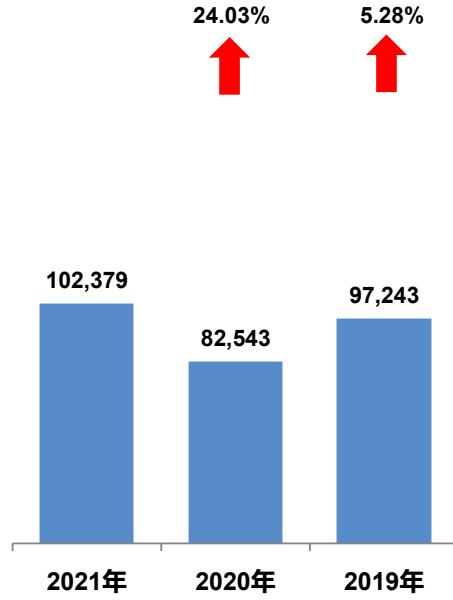
## 业绩概览

### 一、经营业绩

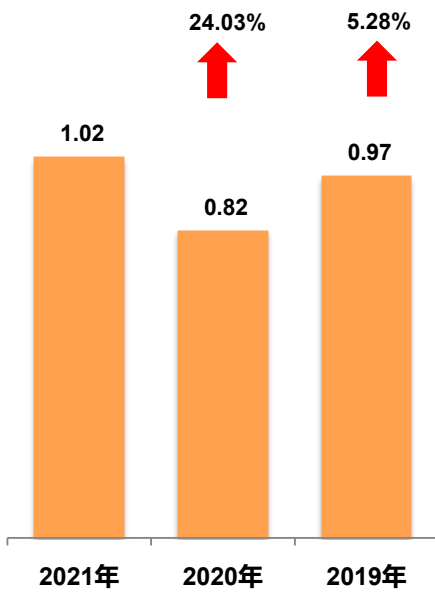
营业收入 (万元)



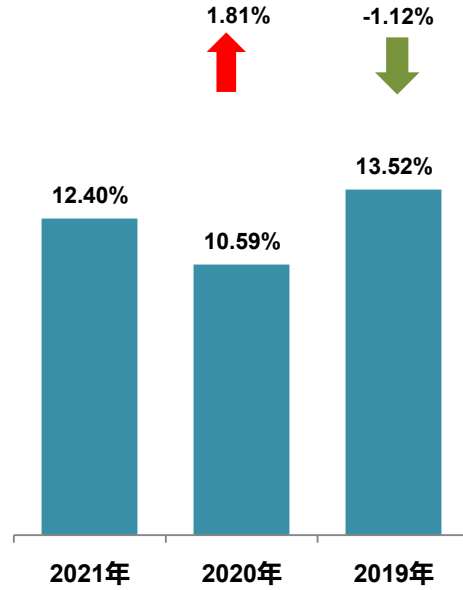
归属于上市公司股东的净利润 (万元)



基本每股收益 (元/股)

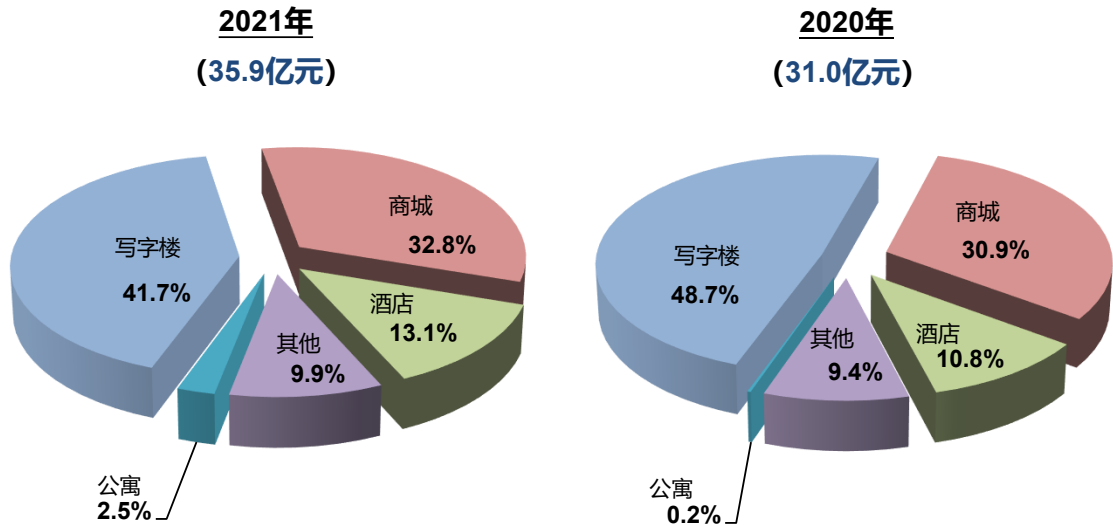


加权平均净资产收益率 (%)

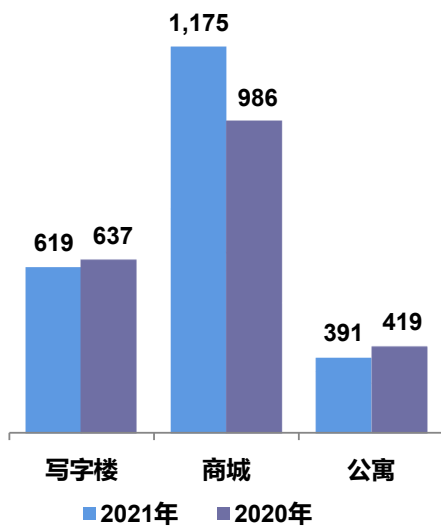


## 二、收入构成、平均租金及出租率

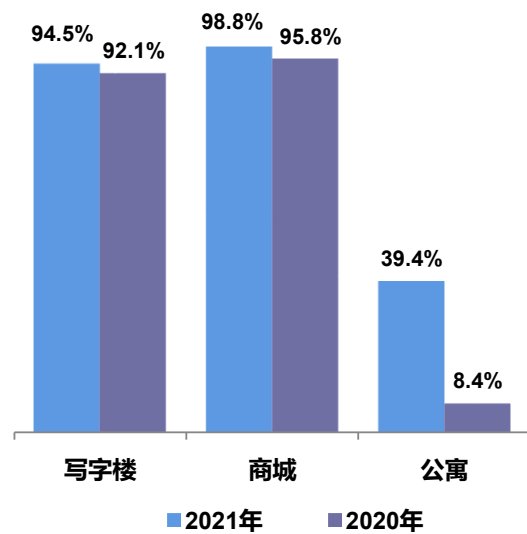
### 营业收入



### 平均租金 (元/平方米/月)



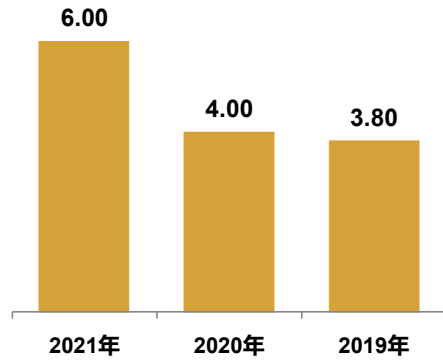
### 平均出租率 (%)



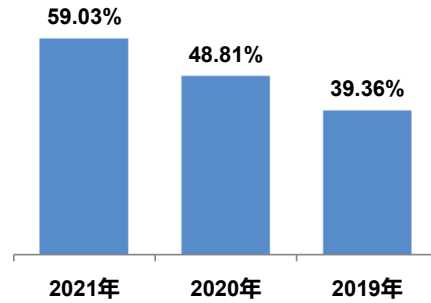
注\*: 平均租金中包含租金和物业管理费, 并基于已出租使用面积计算所得。

### 三、股利分红

每10股派息数 (元、含税)



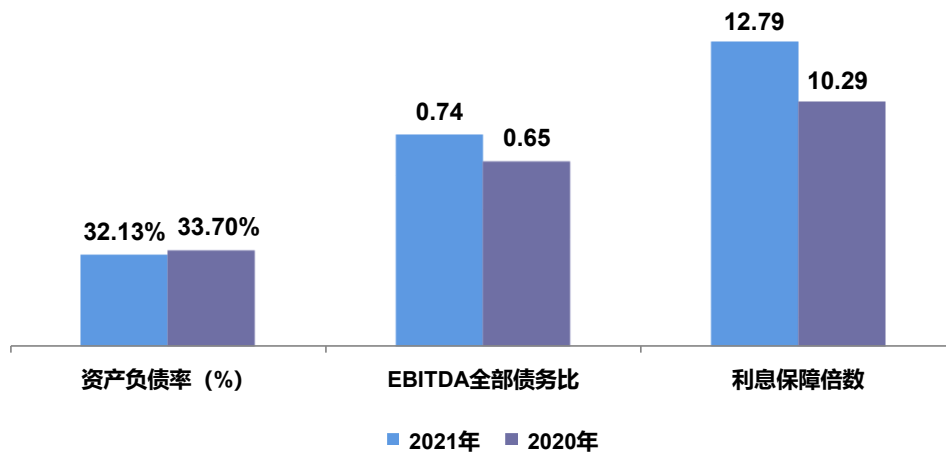
占归属于上市公司股东净利润的比率 (%)



### 四、财务指标

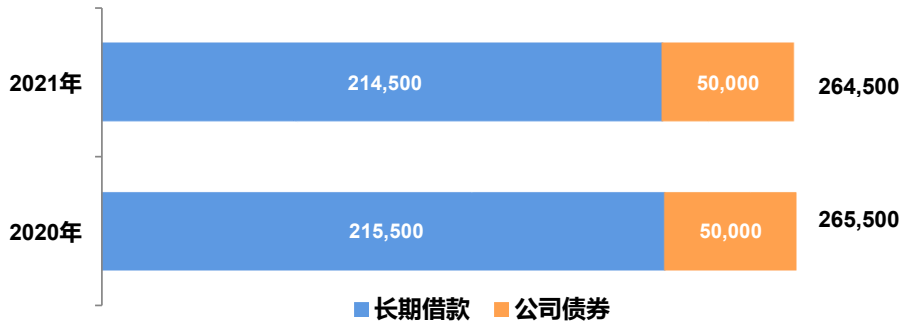
资产与负债 (万元)

	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产	340,320	238,325
长期资产	932,273	970,687
总资产	1,272,592	1,209,012
流动负债	191,005	143,035
长期负债	217,888	264,398
所有者权益	863,700	801,579

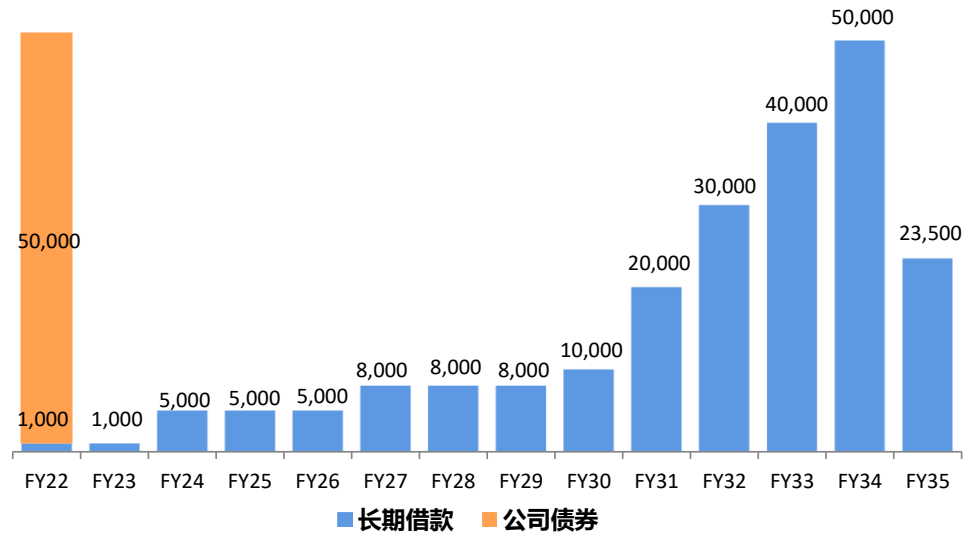


#### 四、财务指标 (续)

借款总额 (万元)



还款计划 (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(2022年9月26日)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(2021年为4.35%)。截至2021年12月31日, 借款余额为21.45亿元。

## 目 录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	管理层讨论与分析.....	10
第四节	公司治理.....	25
第五节	环境与社会责任.....	47
第六节	重要事项.....	49
第七节	股份变动及股东情况.....	55
第八节	优先股相关情况.....	61
第九节	债券相关情况.....	62
第十节	财务报告.....	68

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作及会计机构负责人签名并盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
	报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿
	载有公司董事长签名的 2021 年年度报告



## 第一节 释义

### 一、释义

无。

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

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

报告期内，公司基本情况未发生变更。

### 四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、www.cs.com.cn 《上海证券报》、www.cnstock.com
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 A 座 29 层董事会办公室

## 五、 公司股票简况

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

## 六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	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	2021 年	2020 年	本年比上年增减 (%)	2019 年
营业收入	3,585,982,881	3,097,760,404	15.76%	3,530,148,817
归属于上市公司股东的净利润	1,023,793,717	825,426,303	24.03%	972,427,075
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,014,935,017	797,615,855	27.25%	953,612,420
经营活动产生的现金流量净额	1,780,173,946	1,406,522,534	26.57%	1,537,171,961
	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减 (%)	2019 年末
归属于上市公司股东的净资产	8,633,951,277	8,013,070,574	7.75%	7,570,411,634

总资产	12,725,924,787	12,090,123,296	5.26%	11,802,423,892
-----	----------------	----------------	-------	----------------

## (二) 主要财务指标

金额单位：人民币元

主要财务指标	2021 年	2020 年	本年比上年 增减(%)	2019 年
基本每股收益 (元/股)	1.02	0.82	24.03%	0.97
稀释每股收益 (元/股)	1.02	0.82	24.03%	0.97
扣除非经常性损益 后的基本每股收益 (元/股)	1.01	0.79	27.25%	0.95
加权平均净资产 收益率(%)	12.40%	10.59%	1.81%	13.52%
扣除非经常性损益 后的加权平均净资产 收益率(%)	12.29%	10.24%	2.05%	13.26%

## 八、 境内外会计准则下会计数据差异

不适用。

## 九、 2021 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	839,253,722	910,521,090	914,143,745	922,064,324
归属于上市公司股东的 净利润	237,625,959	273,350,891	264,764,117	248,052,750
归属于上市公司股东的 扣除非经常性 损益后的净利润	236,511,154	272,809,418	264,421,786	241,192,659
经营活动产生的现 金流量净额	481,413,997	399,325,193	615,347,408	284,087,348

十、非经常性损益项目和金额

金额单位：人民币元

非经常性损益项目	2021 年金额	2020 年金额	2019 年金额
违约罚款收入	3,830,277	16,261,829	22,745,466
不需支付的应付款项	792,172	310,281	480,251
政府补助	10,452,937	26,128,082	7,435,840
处置非流动资产净损失	-2,470,351	-2,531,900	-1,099,861
捐赠支出	-637,689	-2,929,975	-1,614,000
除上述各项之外的 其他营业外收入和支出	-51,142	-40,090	-2,311,251
所得税影响	-3,052,473	-9,337,057	-6,826,756
少数股东损益的影响	-5,031	-50,722	4,966
合计	8,858,700	27,810,448	18,814,655

十一、采用公允价值计量的项目

不适用。

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、经营情况的讨论与分析

2021 年，写字楼市场整体呈现向好发展态势，供应吸纳双创新高。在国内经济持续稳步恢复和疫情得到有效防控的形势下，在充裕的可租空间及相对偏低的租金水平的支持下，企业扩租和搬迁以及疫情之下受抑制或延迟的需求得以充分释放，写字楼租赁需求明显回升，市场净吸纳量创近年来最高值，空置率较上年降低，租金跌幅逐渐收窄。源自内资企业的租赁需求持续活跃，金融、专业服务、科技以及医药健康等行业租户继续领跑市场租赁活动。

商城租赁需求和消费活力进一步提升，主要商圈日均客流实现增长，奢侈品销售额因境外购物受到限制大幅攀升，核心商圈高端优质项目的出租率及租金水平保持稳步增长。在北京国际消费中心城市建设和城市更新行动计划的推动以及首店经济等利好政策的影响下，核心商圈商业环境提质升级明显加速，各类品牌首店以及特色门店不断落户北京，包括国贸商城在内的核心商圈优质项目已成为其首次进入北京的首选目标。

北京服务式公寓市场呈现复苏态势。目前国内疫情防控已经常态化，有利于租赁活动的开展。受疫情形势影响，签证政策收紧，外籍客源尚未完全恢复至疫情前水平；而内资租户延续活跃态势，对服务式公寓需求稳步增长。

北京高端酒店供给保持平稳，入住率较其他城市恢复更慢，平均房价处平稳水平；业绩较 2020 年有所增长，但受疫情影响波动较大，未恢复至 2019 年的水平。自 2021 年 2 季度以来，受疫情防控政策放宽和大型会展活动逐步恢复的推动，高端酒店市场业绩逐步回升；但 2021 年 7 月份本土疫情在多地出现反弹，10 月份起北京出现散发疫情，导致新一轮疫情防控政策收紧，对酒店经营再次带来冲击。由于实施相对严格的防疫政策，冬奥会在京举办对酒店业绩利好较为有限。

报告期内，公司通过分析经营环境的变化，紧抓业务发展的机遇，采取积极灵活的营销策略，取得了良好的经营业绩。

### 二、报告期内公司所处行业情况

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

### 三、 报告期内公司从事的业务情况

报告期内，公司主要从事写字楼、商城、公寓等投资性物业的出租和管理以及酒店经营等。

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

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

### 四、 报告期内核心竞争力分析

公司和控股股东中国国际贸易中心有限公司（以下简称“国贸有限公司”）拥有的中国国际贸易中心（以下简称“国贸中心”）主体建筑群位于寸土寸金的北京中央商务区的核心地段，由写字楼、商城、酒店和公寓等高档商业建筑组成，是目前中国乃至全球规模最大、功能最齐全的高档商务服务综合体之一。

长期以来，公司凭借多年形成的区位优势、综合优势、品牌优势、资源优势、管理优势等，在市场上处于领先地位。

报告期内，公司的核心竞争力未发生重大变化。公司核心竞争力的有关情况详见公司 2021 年半年度报告“第三节管理层讨论与分析”中“报告期内核心竞争力分析”。

### 五、 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 35.9 亿元，比上年增加 4.9 亿元或 15.8%；成本费用 18.9 亿元，比上年增加 1.6 亿元或 9.5%；实现利润总额 13.7 亿元，比上年增加 2.6 亿元或 23.7%。

#### （一）主营业务分析

##### 1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

金额单位：人民币元

科目	本年金额	上年金额	本年金额 较上年增加额	变动比例 (%)
营业收入	3,585,982,881	3,097,760,404	488,222,477	15.76%
营业成本	1,588,389,225	1,439,820,985	148,568,240	10.32%
销售费用	96,781,098	101,231,609	-4,450,511	-4.40%
管理费用	116,404,708	91,721,701	24,683,007	26.91%
财务费用	83,593,893	88,171,431	-4,577,538	-5.19%
经营活动产生的 现金流量净额	1,780,173,946	1,406,522,534	373,651,412	26.57%
投资活动产生的 现金流量净额	-142,527,256	-270,895,581	128,368,325	-47.39%
筹资活动产生的 现金流量净额	-531,189,995	-505,624,628	-25,565,367	5.06%

## 2、收入和成本分析

### (1) 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

金额单位：人民币元

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	3,116,695,549	1,089,625,744	65.04%	12.85%	9.96%	0.92%
酒店经营	469,287,332	498,763,481	-6.28%	39.70%	11.12%	27.34%

金额单位：人民币元

收入构成 项目	本年金额	占公司 主营业务 收入比例 (%)	上年金额	占公司 主营业务 收入比例 (%)	本年金额较 上年增加额
写字楼	1,495,882,948	41.71%	1,507,399,667	48.66%	-11,516,719
商城	1,176,351,687	32.80%	956,811,968	30.89%	219,539,719
公寓	87,790,224	2.45%	6,701,550	0.22%	81,088,674



酒店	469,287,332	13.09%	335,921,834	10.84%	133,365,498
其他（注）	356,670,690	9.95%	290,925,385	9.39%	65,745,305
合计	3,585,982,881	100%	3,097,760,404	100%	488,222,477

注：其他收入主要是停车场收入，以及财务报表合并范围内公司子公司的营业收入。

商城收入较上年增加，主要是平均租金和出租率均高于上年。

2021 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 <sup>2</sup> )	平均租金 (元/平方米/月)			平均出租率 (%)		
			本年	上年	增减	本年	上年	增减
			A	B	A-B	C	D	C-D
写字楼	一期	47,710	580	586	-6	93.1%	91.3%	1.8%
	二期	33,587	541	554	-13	96.4%	96.2%	0.2%
	三期 A	82,313	687	702	-15	92.0%	89.1%	2.9%
	三期 B	42,790	627	669	-42	98.4%	94.0%	4.4%
	合计	206,400	619	637	-18	94.5%	92.1%	2.4%
商城	一期	15,340	1,958	1,644	314	97.7%	97.7%	0
	二期	5,911	1,038	913	125	99.3%	95.7%	3.6%
	三期 A	17,940	591	475	116	97.2%	94.5%	2.7%
	三期 B	26,142	641	555	86	99.8%	97.8%	2.0%
	东楼	13,675	2,167	1,814	353	99.9%	91.6%	8.3%
	合计	79,008	1,175	986	189	98.8%	95.8%	3.0%
公寓		46,734	391	419	-28	39.4%	8.4%	31.0%

注：

- 1、三期 B 写字楼包含国贸大厦 B 座写字楼中的服务式办公楼层。

2、平均租金中包含租金和物业管理费。

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

4、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。2021 年 12 月，公寓当月平均出租率已升至 58.0%。

**(2) 产销量情况分析表**

不适用。

**(3) 重大采购合同、重大销售合同的履行情况**

不适用。

**(4) 成本分析表**

金额单位：人民币元

成本构成项目	本年金额	本年金额占总成本比例 (%)	上年金额	上年金额占总成本比例 (%)	本年金额较上年变动比例 (%)
折旧摊销	505,420,648	31.82%	503,743,221	34.99%	0.33%
员工成本	370,075,134	23.30%	331,035,750	22.99%	11.79%
维修保养	134,876,744	8.49%	126,860,902	8.81%	6.32%
能源费	108,950,663	6.86%	97,162,308	6.75%	12.13%
其他（注）	469,066,036	29.53%	381,018,804	26.46%	23.11%
合计	1,588,389,225	100%	1,439,820,985	100%	10.32%

注：其他费用包括劳务费、清洁费、保安费及酒店营业成本等。

**(5) 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化**

不适用。

**(6) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

不适用。

#### (7) 主要销售客户及主要供应商情况

公司来自于前五名客户（无公司关联方）的营业收入为 2.8 亿元，占年度营业收入总额的 7.8%。

公司向前五名供应商（无公司关联方）采购额为 0.2 亿元，占年度采购总额的 13.9%。

### 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。

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

投资活动产生的现金流量中收回投资收到的现金、投资支付的现金及收到其他与投资活动有关的现金减少，主要是购买及赎回银行理财产品及投资收益减少；购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少，主要是对工程改造项目投入的资金减少。

筹资活动产生的现金流量中取得借款收到的现金和偿还债务支付的现金减少，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；支付的其他与筹资活动有关的现金增加，主要是按照财政部于 2018 年修订发布的《企业会计准则第 21 号-租赁》（以下简称“新租赁准则”）规定，偿还租赁负债支付的现金。

2021 年期末现金及现金等价物余额增加，主要是经营活动产生的现金净流入增加。

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

不适用。

### (三) 资产、负债情况分析

#### 1、 资产及负债状况

金额单位：人民币元

项目名称	本年末数	本年末数 占总资产的 比例 (%)	上年末数	上年末数 占总资产的 比例 (%)	本年末金 额较上年 末变动比 例 (%)
货币资金①	2,962,122,255	23.28%	1,855,979,325	15.35%	59.60%
应收账款	368,491,616	2.90%	440,548,083	3.64%	-16.36%
存货	32,745,245	0.26%	33,982,961	0.28%	-3.64%
其他流动资产 ②	2,771,588	0.02%	16,594,193	0.14%	-83.30%
投资性房地产	6,924,214,874	54.41%	7,221,596,420	59.73%	-4.12%
长期股权投资	23,523,395	0.18%	19,705,450	0.16%	19.38%
固定资产	1,660,195,006	13.05%	1,776,008,625	14.69%	-6.52%
使用权资产③	45,850,393	0.36%	-	-	-
合同负债	89,672,971	0.70%	83,415,877	0.69%	7.50%
一年内到期的 非流动负债④	519,824,363	4.08%	17,166,461	0.14%	2,928.14%
长期借款	2,135,000,000	16.78%	2,145,000,000	17.74%	-0.47%
应付债券④	0	0	498,979,169	4.13%	-100%
租赁负债③	43,878,632	0.34%	-	-	-

注：

①货币资金增加，主要是来自经营活动产生的现金净流入增加；

②其他流动资产减少，主要是增值税待抵扣进项税减少；

③使用权资产及租赁负债增加，主要是按照新租赁准则要求，自 2021 年 1 月 1 日起，将除采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外的其他租赁确认为使用权资产和租赁负债；

④一年内到期的非流动负债增加及应付债券减少，主要是公司于 2019 年发行的“19

国贸 01”公司债券附第三年末投资者回售选择权，故将该笔应付债券重分类至一年内到期的非流动负债。

## 2、境外资产情况

不适用。

## 3、截至报告期末主要资产受限情况

### (1) 资产抵押和质押情况

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

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

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

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

### (2) 受限资金

2021 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 2021 年度财务报表附注）。

#### （四）房地产行业经营性信息分析

##### 1、报告期内房地产储备情况

不适用。

##### 2、报告期内房地产开发投资情况

不适用。

##### 3、报告期内房地产销售和结转情况

不适用。

##### 4、报告期内房地产出租情况

金额单位：人民币元

地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例 (%)	是否采用公允价值 计量模式	租金收入/房 地产公允价值 (%)
北京	中国 国际 贸易 中心	写字楼	356,248	1,461,255,933	100%	否	-
		商城	180,460	1,112,563,146			
		公寓	80,124	86,882,216			

##### 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	2,145,000,000	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
2,645,000,000	4.22%	-

整体平均融资成本=Σ（期末单笔融资余额\*对应融资利率）/期末融资总额。

## 6、其他说明

公司所属国贸一期、二期建筑物对应的土地使用权全部归属于公司控股股东国贸有限公司，公司以租赁方式获得上述土地的使用权（详细情况见本报告“第六节重要事项”中“承诺事项履行情况”）；国贸三期建筑物及其对应的土地使用权全部归属于本公司。

### （五）投资状况分析

报告期内，公司无重大股权投资及非股权投资。

#### 1、重大的股权投资

不适用。

#### 2、重大的非股权投资

不适用。

#### 3、以公允价值计量的金融资产

不适用。

#### 4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

不适用。

### （六）重大资产和股权出售

不适用。

### （七）主要控股参股公司分析

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 2021 年度财务报表附注。

## （八）公司控制的结构化主体情况

不适用。

## 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### （一）行业格局和趋势

#### 1、写字楼

北京写字楼市场在 2021 年实现全面爆发。全年甲级写字楼新增供应量达 131 万平方米，净吸纳量达 109 万平方米，实现了北京甲级写字楼市场历史上的首次供应吸纳“双百万高峰”，空置率也从 2020 年历史最高点的 22.5% 逐步回落至 20.3%<sup>1</sup>。

未来三年，北京甲级写字楼新增供应将有所回落。2022-2024 年甲级写字楼市场新增供应约 80 万平方米，低于 2021 年当年的供应量，其中 CBD 区域将无新增供应<sup>2</sup>。随着市场空置的逐步去化，租金有望在降幅收窄企稳后呈小幅上扬趋势。

从市场需求来看，在内循环为主的市场新格局下，内资企业的租赁需求呈井喷式增长，在 2021 年全市甲级写字楼成交面积中占比达 84%，创造了内资企业成交占比的历史最高纪录。TMT（科技、媒体和通讯）、金融、专业服务及大健康行业，占 2021 年全年写字楼成交面积 80%，是市场需求的主力引擎并将持续为市场注入活力<sup>3</sup>。未来三年，主力行业的贡献仍将保持高水平。

北京写字楼市场虽整体呈现向好发展态势，但仍面临众多挑战。随着北京写字楼市场从“增量时代”向“存量时代”转型，楼宇间的竞争也从传统的硬件比拼逐步向运营能力、管理服务水平以及楼宇附加价值的较量转变。同时，在后疫情时代，随着租户对健康需求的不断提高，绿色低碳、智慧化的楼宇和物业管理将更符合未来办公的需求。

#### 2、商城

<sup>1</sup>第一太平戴维斯 2021 年第四季度北京房地产市场回顾总结及 2022 年展望报告

<sup>2</sup>世邦魏理仕 2021 年北京房地产市场回顾及 2022 年展望报告

<sup>3</sup>仲量联行 2021 年第四季度北京房地产市场回顾报告



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，中国的消费市场仍将保持较快增长，国际精品品牌将继续加大国内布局，中国本土品牌预计仍将获得较大市场份额。随着北京打造国际消费中心城市相关政策的落地，将进一步吸引更多首店、特色门店、网红品牌布局，核心商圈仍是众多品牌布局首店的首选目标。与此同时，随着中国国内旅游、免税购物、出境旅游逐步放开，国际精品销售额涨幅将可能趋缓，呈现“分流加剧”和“回流放缓”两大特点。此外，线下线上全渠道商业零售服务将加速发展与深度融合，国际精品也通过推出线上快闪店、入驻电商平台等方式提高线上销售，实体门店维持和增加客流量的难度加大。为此，商业向体验式转型，实现精准定位、功能便利、业态协同、特色经营等，都是赢得市场竞争的重要方面。

### 3、服务式公寓

2021 年第四季度，北京服务式公寓总存量为 8,243 套，整体空置率为 18.4%，较上年同期下降 4.1 个百分点。当前，核心区域服务式公寓数量逐步减少，并逐步下沉至北京新兴商务区<sup>4</sup>。短期内，受疫情影响，高端服务式公寓租赁仍将面临一定的压力，但从中长期而言，在疫情得到有效控制的前提下，国内外出入境的政策不断调整，租赁需求持续复苏，市场有望继续回暖，在维持当前租金水平的前提下空置率将逐步下降。

鉴于新兴行业迅速发展将为高端服务式公寓租赁市场带来更多的国内客户需求，同时在传统的商务客户需求之外，以提升居住品质、体验舒适生活的个人租户数量也有所增加，内资租户的租赁需求将有效增长，因此，服务式公寓市场仍具有良好的发展前景。

### 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。与服务式公寓一样，一旦商旅活动回归常态，酒店业务活动也将逐步恢复至正常水平。

北京作为中国首都，具备举办会展得天独厚的优势，现正在加快培育建设国际消费中心城市的步伐；同时，北京的旅游资源十分丰富，环球影城主题公园开园进一步提升了北京旅游市场的吸引力。从中长期来看，酒店业发展仍有较大空间。

<sup>4</sup>第一太平戴维斯北京市住宅市场 2021 年度回顾及展望（2021 年第四季度）报告

随着酒店市场需求的不断转变和客源市场的逐步细分,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和商城的营业收入将保持基本稳定,来源于酒店的营业收入将较上年有一定的增加,公寓的营业收入将逐步攀升。

## (二) 公司发展战略

目前,北京市正在推进国家服务业扩大开放综合示范区、中国(北京)自由贸易试验区建设,并建设国际消费中心城市;北京 CBD 将依托国贸中心等商业综合体打造千亿级商圈。

未来三年,公司将抓住北京市培育建设国际消费中心城市等战略机遇,重点围绕北京市传统商圈布局,推进国贸商圈改造升级,强化科技赋能,进一步提升公司的核心竞争力。在稳定出租率水平的基础上,吸引更多的有实力、信誉好的跨国公司、金融、科技、健康、专业服务等企业入驻国贸写字楼,继续保持写字楼在市场中的引领地位;以品质化、特色化、国际化为导向推进国贸商城提质升级,在 CBD 打造千亿级商圈中发挥积极作用;重点开发具有消费潜力的新兴客户群体,稳步提升国贸公寓的出租率;不断创新酒店产品和服务,实现酒店经营业绩的恢复性增长;积极探索商业物业管理的品牌输出、管理输出等轻资产运营模式,进一步提升公司的市场影响力和品牌价值。

## (三) 经营计划

2022 年,公司预计实现营业收入 38.9 亿元,成本费用 21.1 亿元,税金及附加 3.6 亿元,利润总额 14.2 元。

公司将重点做好以下方面的工作:

1、全面完成全年经营目标。在稳定出租率的基础上,吸引更多有实力、信誉好的跨国公司、金融、科技、健康、专业服务等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、独家店铺和特有货品等,突出国贸商城的特色;加大力度做好国贸公寓的招租工作,特别是重点开发具有消费潜力的新兴客户群体,提升国贸公寓的出租率;不断创新酒店产品和服务,以有特色、个性化的产品和服务满足多元化的市场需求;发挥公司的品牌优势,积极探索商业物业管理的品牌输出、管理输出等轻资产运营模式。

2、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。

3、加强科技赋能。推进国贸 APP 和 ERP 系统建设，运用数字化技术如 5G、人工智能等全面提升公司的服务能力、经营能力和管理水平。

4、继续加强内部制度建设。调整和完善现有内部管理制度、工作流程和操作方法，推动管理和服务的规范化、标准化和可复制。

5、抓好安全运营。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。把防疫情、抓安全、保经营作为工作的主线，以确保国贸中心在疫情防控、治安消防、交通管控、反恐防爆、食品卫生、网络安全等方面无重大安全事故为目标，为公司经营发展提供安全保障。

#### **(四) 可能面对的风险**

1、中国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力；在世纪疫情冲击下，百年变局加速演进，外部环境更趋复杂严峻和不确定。公司经营可能面临更多的困难和挑战。

2、北京 CBD 核心区新增大量优质写字楼，市场竞争激烈。

3、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“经营计划”的相关内容。另外，针对公司在消防、治安和反恐等方面存在的潜在风险，公司除采取一定的防范措施外，同时购买了相关商业保险，以在意外发生时从一定程度上减轻相关方利益受到的损害。

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

按照公司 2022 年度经营计划，公司维持当前业务所需的日常营运资金和税金等支出预计约 21.9 亿元，资产购置、物业改良与装修等日常资本性支出预计约 1.2 亿元，归还银行借款本金、兑付“19 国贸 01”公司债券（该债券于 2019 年 9 月 26 日发行，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）、支付银行借款及公司债券利息预计约 6.2 亿元，合计约 29.3 亿元。

2022 年度，公司应付各项目工程改造尾款约为 0.9 亿元。

公司 2021 年底货币资金余额为 28.4 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“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 2022 年度经营活动产生的现金流入约为 38.9 亿元，合计约 67.3 亿元，可以满足上述资金需求。

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

不适用。

## 第四节 公司治理

### 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。

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

不适用。

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

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

**控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及**

## 同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

公司控股股东拥有部分投资性物业，与公司存在同业竞争。经双方协商同意，控股股东委托公司经营管理其所拥有的投资性物业，并按市场价格向公司支付销售佣金及管理佣金。与公司投资性物业相比，控股股东拥有的投资性物业面积相对较小，采用委托公司经营管理方式对其进行经营和管理，避免了控股股东与公司在物业租赁业务上可能产生的竞争。

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

### 三、 股东大会情况简介

#### (一) 年度股东大会

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

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

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

#### (二) 表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

不适用。

#### 四、董事、监事和高级管理人员的情况

##### (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	年度内股份增减变动量	报告期内从公司领取的税前报酬总额	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	54	2018-4-18	2023-6-19	0	0	0	382	是
吴相仁	副董事长 执行董事 薪酬委员会委员 原总经理	男	56	2021-4-23 2020-5-29	2023-6-19 2021-4-23	0	0	0	300	否
陈延平	原副董事长 原执行董事 原薪酬委员会委员	男	61	2017-3-6	2021-4-23	0	0	0	176	否
王炳南	执行董事	男	60	2020-6-19	2023-6-19	0	0	0	0	否
郭惠光	董事 执行董事	女	44	2015-4-21 2018-4-18	2023-6-19	0	0	0	0	是
王义杰	董事	男	58	2018-4-18	2023-6-19	0	0	0	0	是
黄小抗	董事	男	70	2003-7-18	2023-6-19	0	0	0	0	是
阮忠奎	董事	男	55	2020-6-19	2023-6-19	0	0	0	0	是
邢诒鈇	董事	男	50	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	63	2020-6-19	2023-6-19	0	0	0	26	否
吴积民	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员	男	65	2016-11-23	2022-11-23	0	0	0	24	否
郝敬华	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员	女	62	2020-6-19	2023-6-19	0	0	0	26	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	68	2016-11-23	2022-11-23	0	0	0	24	否
袁 飞	监事会主席	女	56	2021-4-23	2023-6-19	0	0	0	0	是
胡燕敏	监事	女	43	2020-6-19	2023-6-19	0	0	0	0	是
金玉英	职工监事	女	58	2019-2-28	2023-6-19	0	0	0	107	否
支陆逊	总经理	男	55	2021-4-23	2023-6-19	0	0	0	166	否
钟荣明	副总经理	男	63	2000-1-10	2023-6-19	0	0	0	451	否
林南春	副总经理 (财务负责人)	男	64	2008-11-12	2023-6-19	0	0	0	241	否
王京京	董事会秘书	女	58	2010-12-23	2023-6-19	0	0	0	154	否
合 计	-	-	-	-	-	0	0	0	2,077	-

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。

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

2、董事、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。

经公司 2019 年年度股东大会批准，公司向独立董事每人每年支付津贴 15 万元人民币，并向担任公司董事会审计委员会委员的独立董事每人每年额外支付津贴 7 万元人民币，独立董事津贴的相关税费和出席公司董事会、专门委员会会议及处理公司相关事务的费用由公司承担。2021 年度，根据《中华人民共和国个人所得税法》，李朝鲜先生和郝敬华女士按照居民个人的纳税身份分别缴纳个人所得税 4 万元；吴积民先生和尹锦滔先生按照非居民个人的纳税身份分别缴纳个人所得税 2 万元。

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。

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、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第八届董事会董事长、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、副总经理，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、邢诒鋋先生

邢诒鋋先生，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、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，现任香港都会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、袁飞女士

袁飞女士，1985 年 8 月参加工作，毕业于中国社会科学院世界经济专业，硕士研究

生。曾先后任中国农业发展银行北京市分行总经理，中国华粮物流集团公司总经理助理，中粮贸易有限公司党委副书记兼纪委书记。2017 年 3 月任中国中纺集团公司总经理，2019 年 4 月任中国中纺集团有限公司党委书记、总经理。现任中国中纺集团有限公司党委书记、董事长、总经理，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、支陆逊先生

支陆逊先生，研究生学历，工商管理硕士、经济学硕士。历任北京航空工艺研究所、国家机电产品进出口办公室干部，外经贸部机电进出口司副处长、处长，商务部机电科技产业司副司长兼国家机电办副主任，外贸司副司长、商务参赞（正司级）兼国家机电办副主任，产业安全与进出口管制局局长。现任本公司总经理，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。

(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

1、在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
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	-
吴相仁	中国国际贸易中心有限公司	执行董事、常务董事、董事	2021-3-26	-
陈延平	中国国际贸易中心有限公司	原执行董事、常务董事、董事	2017-3-3	2021-3-26
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	-
邢诒鋈	中国国际贸易中心有限公司	董事	2019-2-12	-

袁 飞	中国国际贸易中心有限公司	董事	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	-

## 2、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
吴相仁	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、副总经理 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 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
袁 飞	中国中纺集团有限公司	党委书记、董事长、总经理
胡燕敏	香格里拉（亚洲）有限公司	财务部副总裁
支陆逊	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

### （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、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 2,077 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	2,077 万元

### （四）公司董事、监事、高级管理人员变动情况

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

同日，公司八届七次董事会会议选举吴相仁先生为公司第八届董事会副董事长、执行董事及薪酬委员会委员，并同意吴相仁先生接替陈延平先生担任饭店政策执行委员会委员，同意支陆逊先生接替吴相仁先生担任公司总经理；公司八届五次监事会会议选举袁飞女士为公司第八届监事会主席。

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

#### （五）近三年受证券监管机构处罚的情况说明

不适用。

#### 五、 报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开时间	会议决议
八届五次	2021-3-23	1、审议通过公司 2020 年度总经理工作报告。
		2、审议通过公司 2020 年度董事会工作报告，同意将该报告提交公司 2020 年年度股东大会批准。
		3、审议通过公司 2020 年度财务决算，同意将公司 2020 年度财务决算提交公司 2020 年年度股东大会批准。
		4、审议通过公司 2020 年年度利润分配方案，同意将该方案提交公司 2020 年年度股东大会批准。
		5、审议通过公司 2020 年度内部控制评价报告。
		6、审议通过支付普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）2020 年度审计报酬的议案，同意将该议案提交公司 2020 年年度股东大会批准。
		7、审议通过公司 2020 年年度报告及其摘要，同意将公司 2020 年年度报告提交公司 2020 年年度股东大会批准。
		8、审议通过公司与控股股东中国国际贸易中心有限公司日常关联交易的议案。
		9、审议通过公司董事长及副董事长 2020 年度薪酬计划执行情况及 2021 年度薪酬计划的议案，同意将公司董事长及副董事长 2021 年度薪酬计划提交公司 2020 年年度股东大会批准。



		10、审议通过公司总经理、副总经理及董事会秘书 2020 年度薪酬计划执行情况及 2021 年度薪酬计划的议案。
		11、审议通过续聘会计师事务所的议案，同意将该议案提交公司 2020 年年度股东大会批准。
		12、审议通过关于设置综合部的议案。
八届六次	2021-4-2	1、审议同意将公司控股股东提出的陈延平先生不再担任公司董事以及吴相仁先生接替陈延平先生担任公司第八届董事会董事的提案，提交公司 2020 年年度股东大会审议表决。
		2、审议通过关于召开公司 2020 年年度股东大会的议案。
八届七次	2021-4-23	1、选举吴相仁先生为公司第八届董事会副董事长、执行董事及薪酬委员会委员，并同意吴相仁先生接替陈延平先生担任饭店政策执行委员会委员。
		2、同意支陆逊先生接替吴相仁先生担任公司总经理。
八届八次	2021-4-29	审议通过公司 2021 年第一季度报告。
八届九次	2021-8-30	审议通过公司 2021 年半年度报告全文及其摘要。
八届十次	2021-10-29	审议通过公司 2021 年第三季度报告。

## 六、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	6	6	5	0	0	否	1
吴相仁	否	4	4	4	0	0	否	0

陈延平	否	2	2	1	0	0	否	0
王炳南	否	6	6	5	0	0	否	0
郭惠光	否	6	6	6	0	0	否	0
王义杰	否	6	6	5	0	0	否	1
黄小抗	否	6	6	6	0	0	否	0
阮忠奎	否	6	6	5	0	0	否	0
邢诒鈇	否	6	6	5	0	0	否	1
李朝鲜	是	6	6	5	0	0	否	0
吴积民	是	6	6	6	0	0	否	0
郝敬华	是	6	6	5	0	0	否	0
尹锦滔	是	6	6	6	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	6 次
其中：现场会议次数	0 次
通讯方式召开会议次数	5 次
现场结合通讯方式召开会议次数	1 次

**(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况**

不适用。

**七、 董事会下设专门委员会情况**

**(一) 董事会下设专门委员会成员情况**

公司董事会下设审计委员会和薪酬委员会。审计委员会委员为尹锦滔先生、李朝鲜先生、吴积民先生、郝敬华女士，尹锦滔先生为审计委员会召集人；薪酬委员会委员为李朝鲜先生、林明志先生、吴相仁先生、吴积民先生、郝敬华女士、尹锦滔先生，李朝鲜先生为薪酬委员会召集人。

(二) 董事会审计委员会召开会议情况

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021-1-18	1、审阅公司 2020 年度财务报表初稿，并同意将其提供给普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“普华永道中天”）进行审计。	同意	-
	2、审阅并签署《致普华永道中天有关 2020 年度审计工作的沟通信》。	-	-
2021-3-22	1、听取公司经理层关于 2020 年度经营情况的汇报。	-	-
	2、听取普华永道中天关于公司 2020 年度财务报告及内部控制审计工作的汇报。	-	-
	3、审议公司 2020 年度财务报告，并提交董事会审议。	同意	-
	4、审议支付普华永道中天 2020 年度审计报酬的事项，并提交董事会审议。	同意	-
	5、审议续聘普华永道中天对公司 2021 年度财务报告及内部控制进行审计，并对公司 2021 年半年度财务报告进行审阅的事项，并提交董事会审议。	同意	-
	6、审议并签署公司《董事会审计委员会 2020 年度履职报告》。	同意	-
	7、审议公司《2020 年度内部控制评价报告》，并提交董事会审议。	同意	-
	8、听取公司 2020 年度内部审计工作的汇报。	-	-
	9、确定 2021 年度审计委员会的工作安排。	-	-
2021-8-16	1、审阅公司 2021 年度中期财务报告。	同意	
	2、审阅普华永道中天关于 2021 年半年度财务报告审阅工作的汇报。	-	-
	3、审阅公司 2021 上半年内部审计问题整改情况的汇报。	-	-

	4、审阅公司 2021 年度内部审计中期工作的汇报。	-	-
2021-12-20	1、阅知公司与普华永道中天签订的 2021 年度审计业务约定书。	-	-
	2、阅知普华永道中天出具的 2021 年度审计工作独立性确认函。	-	-
	3、审阅普华永道中天关于 2021 年度财务报告及内部控制审计计划及策略的汇报。	-	-
	4、审阅公司 2021 年下半年内部审计问题整改情况的汇报。	-	-
	5、审阅公司 2022 年度内部审计和内部控制工作计划。	同意	-

### (三) 董事会薪酬委员会召开会议情况

2021 年 3 月 22 日，公司薪酬委员会召开会议，审议通过了公司相关董事、高级管理人员及董事会秘书 2020 年度薪酬计划执行情况及 2021 年度薪酬计划的议案，并同意将该议案提交八届五次董事会会议进行审议。

### (四) 存在异议事项的具体情况

不适用。

## 八、监事会发现公司存在风险的说明

不适用。

## 九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	1,136
主要子公司在职员工的数量	842
在职员工的数量合计	1,978
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	116
技术人员	630
财务人员	112
行政人员	195
其他人员	925
合计	1,978
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	103
大学本科及大专	1,198
大专以下	677
合计	1,978

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。2021 年，上述劳务外包支付的报酬总额合计为 2.3 亿元。

### **十、 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 2020 年度利润分配方案经 2021 年 4 月 23 日召开的公司 2020 年年度股东大会审议通过。2020 年度，以公司 2020 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 4.00 元（含税），共计派发股利 402,913,014 元，剩余的未分配利润 4,190,431,446 元转以后分配。

2021 年 5 月 29 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 2020 年度权益分派实施公告。本次派息股权登记日为 2021 年 6 月 3 日，除权（息）日为 2021 年 6 月 4 日，现金红利发放日为 2021 年 6 月 4 日。

### (二) 现金分红政策的专项说明

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

### (三) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润

分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划  
不适用。

## 十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

不适用。

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

不适用。

### (三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

不适用。

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

公司根据董事会确定的年度工作目标及完成情况，对高级管理人员进行考评和激励。

## 十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

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

公司的内部控制制度涵盖公司及所属单位经营活动的各个环节，包括出租/销售及收款、采购及付款、存货管理、固定资产管理、工程管理、货币资金管理、投融资管理、人力资源管理等；除涵盖经营活动各个环节外，公司的内部控制制度还包括各方面专项管理制度，如职务授权、印章使用管理、风险管理、预算管理、资产管理、关联交易管理、合同管理、信息系统管理及信息披露等管理制度。

公司设立内部审计部门，对内部控制制度的建立和实施、财务信息的真实性和完整性等情况进行检查监督。内部审计部门对董事会审计委员会负责，向审计委员会报告工作。



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

报告期内，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制，不存在财务报告内部控制重大缺陷；未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

### 十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

公司对子公司进行管理控制，主要包括：

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

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

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

（四）要求子公司及时向公司报送其董事会决议、股东大会决议等重要文件。

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

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

### 十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司 2021 年度内部控制审计报告于 2022 年 3 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）刊登。

## 十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用。

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

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

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

报告期内，公司未因环境问题受到行政处罚。

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

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

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

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

### 二、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、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

(一) “一村一幼”教育扶贫项目

为全面贯彻《国务院关于印发“十三五”脱贫攻坚规划的通知》精神，认真落实《中

中国证监会关于发挥资本市场作用服务国家脱贫攻坚战略的意见》要求，自 2018 年 4 月起，公司联合国贸有限公司与中国发展研究基金会合作，在四川省凉山彝族自治州雷波县开展“一村一幼”教育扶贫项目。

为了帮助雷波县农村提升学前儿童教育质量，改善学前儿童营养状况，促进儿童健康成长，公司联合国贸有限公司累计向“一村一幼”教育扶贫项目捐赠 440 万元（其中，公司捐赠 220 万元），分三年捐赠，第一年 200 万元，第二年 120 万元，第三年 120 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，该捐赠计划已全部实施，建设了 30 个标准厨房，向 60 个幼教点提供了教具玩具、睡床等设备，累计有 3,600 多名学前儿童、超过 2,500 个农村家庭受益。

## （二）“中国国贸小学”援建项目

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

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

报告期内，公司为学校捐赠了乒乓球台、单双杠、滑梯及羽毛球拍、乒乓球拍、足球、篮球等体育器材、用品和 300 余套文具等，并组织学校优秀师生开展 2021 年暑期红色夏令营活动。

## 第六节 重要事项

### 一、 承诺事项履行情况

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

##### 1、 与首次公开发行相关的承诺

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

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

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

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

(2)1998年9月2日,公司与国贸有限公司签订《合作建设国贸二期工程协议书》,由于国贸二期工程占用土地的使用权由国贸有限公司以出让方式取得,公司和国贸有限公司将按照投资比例分摊土地使用权费。从2000年起至2038年8月29日,国贸有限公司每年向公司收取土地使用权费882,000元。2009年3月24日,公司与国贸有限公司签订《国贸二期土地使用税分摊协议》,根据协议,国贸有限公司向公司收取其缴纳的国贸二期土地的部分使用税及营业税等。2011年12月30日,公司与国贸有限公司签订

《增加国贸二期土地租赁费协议》，鉴于根据国家有关规定，自 2011 年 1 月 1 日起，国贸有限公司应为公司租赁和使用的国贸二期土地缴纳房产税，因此，相应地向公司增加收取国贸二期的部分土地使用权费。截至 2021 年 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。

**二、 报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况**

不适用。

**三、 违规担保情况**

不适用。

**四、 公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

不适用。

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

不适用。

**六、 聘任、解聘会计师事务所情况**

金额单位：人民币万元

	现聘任
境内会计师事务所名称	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	123.9

境内会计师事务所审计年限	23 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）	35

审计期内，公司未改聘会计师事务所。

## 七、 面临退市风险的情况

不适用。

## 八、 破产重整相关事项

不适用。

## 九、 重大诉讼、仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

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

不适用。

## 十一、 报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

不适用。

## 十二、 重大关联交易

### （一）与日常经营相关的关联交易

#### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

不适用。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

公司与控股股东国贸有限公司 2021 年度日常关联交易情况，详见公司于 2022 年 3 月 31 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的“关于公司与控股股东日常关联交易的公告”。

3、临时公告未披露的事项

不适用。

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

不适用。

(三) 共同对外投资的重大关联交易

不适用。

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

不适用。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

不适用。

3、临时公告未披露的事项

金额单位：人民币元

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
中国国际贸易中心有限公司	母公司	0	18,862,712	0	262,588	79,850,948	1,073,624
关联债权债务形成原因		能源费、酒店业务往来款、租金押金等。					



关联债权债务对公司的影响	对公司经营成果及财务状况无重大影响。
--------------	--------------------

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

### 十三、 重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

不适用。

#### (二) 担保情况

不适用。

#### (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

##### 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	420,000,000	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
中国工商银行	400,000,000	2021.01.04	2021.03.29	2.55%	2,214,526	400,000,000	2,214,526
合计	400,000,000	-	-	2.55%	2,214,526	400,000,000	2,214,526

以上委托理财资金来源为自有资金，经过法定程序。根据银行理财产品说明书，购买的中国工商银行理财产品资金投向债券及存款等高流动性资产、债权类资产、其他资产或资产组合等，报酬确定方式为浮动收益。

**(3) 委托理财减值准备**

不适用。

**2、委托贷款情况**

不适用。

**3、其他情况**

不适用。

**(四) 其他重大合同**

不适用。

**十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明**

不适用。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

#### (二) 限售股份变动情况

不适用。

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

不适用。

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

不适用。

#### (三) 现存的内部职工股情况

不适用。

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	20,253
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	19,500
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	持股总数	持股比例 (%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结的股份数量
中国国际贸易中心有限公司	其他	812,360,241	80.65%	0	无
易方达基金管理有限公司－社保基金 1104 组合	未知	18,291,452	1.82%	未知	未知
香港中央结算有限公司	未知	10,719,521	1.06%	未知	未知
顾青	未知	7,800,100	0.77%	未知	未知
吴宝珍	未知	5,768,300	0.57%	未知	未知
易方达基金－农业银行－中国太平洋人寿股票相对收益型产品（保额分红）委托投资	未知	5,653,966	0.56%	未知	未知
吴悦	未知	5,009,400	0.50%	未知	未知
顾国绵	未知	5,009,082	0.50%	未知	未知
徐嫣婷	未知	4,837,600	0.48%	未知	未知
朱金妹	未知	4,801,000	0.48%	未知	未知
前十名股东中回购专户情况说明	不适用				
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用				
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	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、 自然人

不适用。

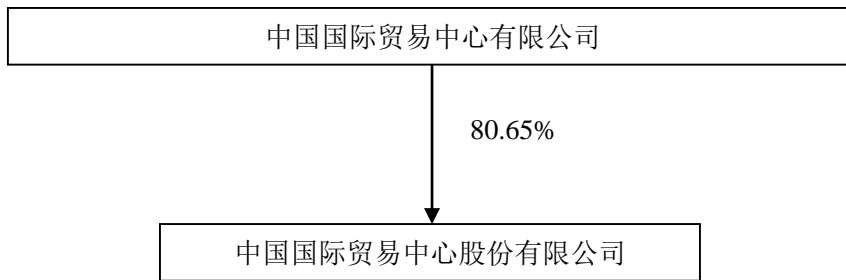
3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

不适用。

4、 报告期内公司控股股东变更的情况说明

不适用。

## 5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



### (二) 实际控制人情况

#### 1、 法人

名称	中国世贸投资有限公司
法定代表人	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、 自然人

不适用。

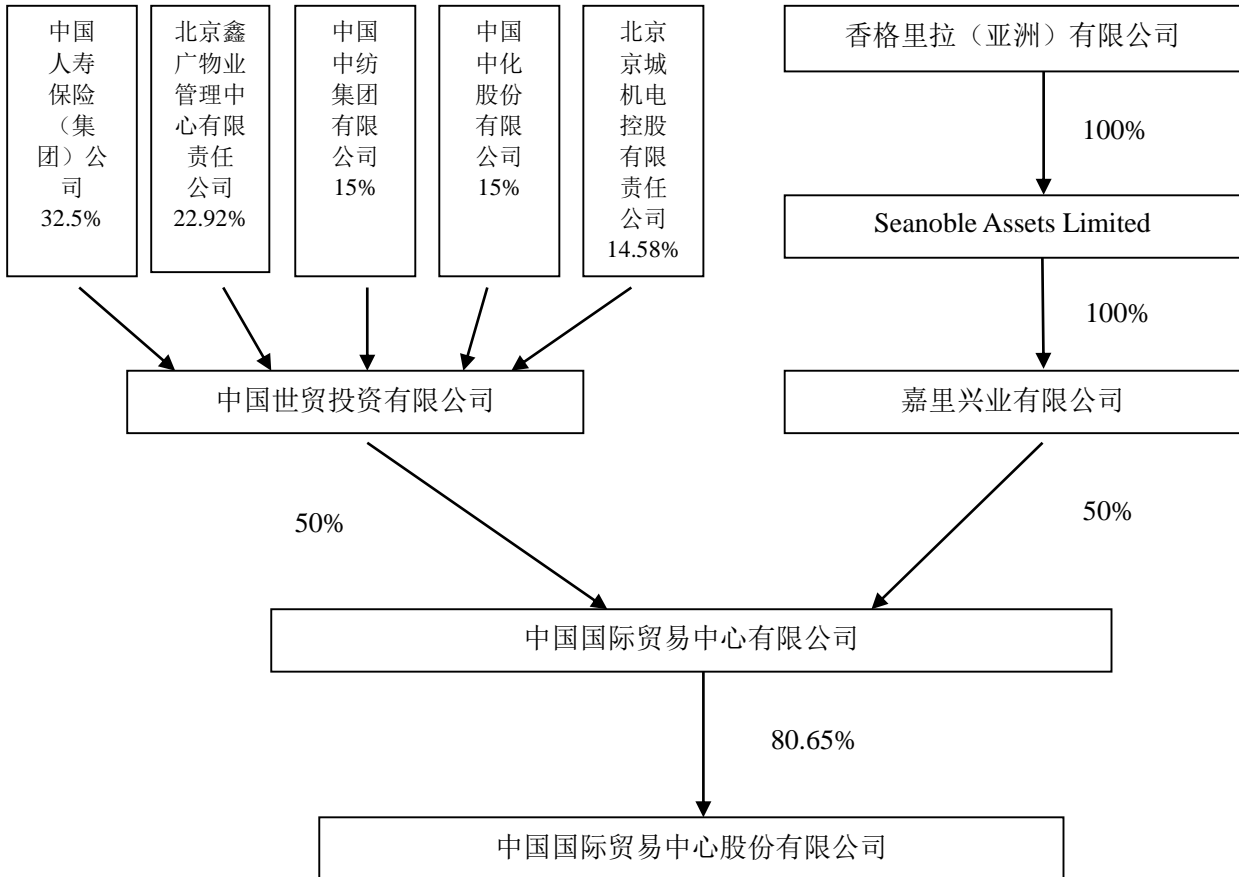
3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

不适用。

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

不适用。

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



6、 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

不适用。

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

不适用。

六、 其他持股在百分之十以上的法人股东

不适用。

七、 股份限制减持情况说明

不适用。

八、 股份回购在报告期的具体实施情况

不适用。



## 第八节 优先股相关情况

不适用。

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

#### (一) 企业债券

不适用。

#### (二) 公司债券

##### 1、公司债券基本情况

金额单位：人民币元

债券名称	简称	代码	发行及起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
中国国际贸易中心股份有限公司 2019 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）	19 国贸 01	155735	2019-9-26	2024-9-26	500,000,000	3.65%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付	上海证券交易所

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

##### (1) 公司对债券终止上市交易风险的应对措施

不适用。

##### (2) 逾期未偿还债券

不适用。

##### (3) 报告期内债券付息兑付情况

“19 国贸 01”公司债券，已于 2021 年 9 月 27 日完成 2020 年 9 月 26 日至 2021 年

9 月 25 日期间的利息支付（2021 年 9 月 26 日为非交易日，顺延至其后的第 1 个交易日）。

2、 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况  
不适用。

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
华泰联合证券有限公司	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	-	冯博	010-56839300
普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	中国上海市黄浦区湖滨路 202 号领展企业广场二座普华永道中心 11 楼	徐涛 任小琛	任小琛	021-23238888
北京海润天睿律师事务所	北京市朝阳区建外大街甲 14 号广播大厦 9 层、10 层、13 层、17 层	-	罗剑焯	010-65218869
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层	-	杨栋	010-85679696

报告期内，上述中介机构未发生变更。

#### 4、 报告期末募集资金使用情况

“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设置募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

##### (1) 募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

不适用。

##### (2) 报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

不适用。

#### 5、 信用评级结果调整情况

不适用。

#### 6、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

##### (1) 担保情况

报告期内，“19 国贸 01”公司债券的担保方式为无担保，未发生变更。

##### (2) 偿债计划

公司为“19 国贸 01”公司债券制定了偿债计划：

“19 国贸 01”公司债券发行后，公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。“19 国贸 01”公司债券的偿

债资金主要来源于公司日常经营产生的现金流，此外公司还为“19 国贸 01”公司债券制定了偿债应急保障方案，在现金流量不足的情况下公司将通过流动资产变现获得必要的偿债资金。

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

### (3) 偿债保障措施

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

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

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

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

### (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

不适用。

### (四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

不适用。

### (五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

不适用。

### (六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券

募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

不适用。

(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

主要指标	2021 年	2020 年	本年比上年 增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,014,935,017	797,615,855	27.25%	-
流动比率	1.78	1.67	6.93%	-
速动比率	1.76	1.64	7.44%	-
资产负债率	32.13%	33.70%	-1.57%	-
EBITDA 全部债务比	0.74	0.65	14.37%	-
利息保障倍数	12.79	10.29	24.30%	-
现金利息保障倍数	19.75	15.42	28.07%	-
EBITDA 利息保障倍数	17.27	14.66	17.76%	-
贷款偿还率	100%	100%	-	-
利息偿付率	100%	100%	-	-

注：

1、流动比率=流动资产÷流动负债；

2、速动比率=(流动资产-存货)÷流动负债；

3、资产负债率=负债总额÷资产总额×100%；

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

5、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)；

6、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；

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

8、贷款偿还率 = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额 ;

9、利息偿付率 = 实际支付利息 / 应付利息。

## 二、可转换公司债券情况

不适用。

## 第十节 财务报告

### 一、 审计报告

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

### 二、 财务报表

如附件。

### 附件：

中国国际贸易中心股份有限公司截至 2021 年 12 月 31 日 12 个月期间财务报表及审计报告

中国国际贸易中心股份有限公司

董事长： 林明志

2022 年 3 月 29 日



中国国际贸易中心股份有限公司

2021 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

2021 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 - 5
2021 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 - 79
补充资料	1

## 审计报告

普华永道中天审字(2022)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 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2021 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 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 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、30 营业收入和营业成本和附注十三、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 2021 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 2,442,846,745 元, 占营业收入的 68%。</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"><li>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。</li><li>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。</li><li>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。</li></ol> <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 2021 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  
2022年3月29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

2021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	2021年12月31日 合并	2020年12月31日 合并	2021年12月31日 公司	2020年12月31日 公司
<b>流动资产</b>					
货币资金	四.1	2,962,122,255	1,855,979,325	2,727,082,002	1,609,954,644
应收账款	四.2, 四.15, 十三.1	368,491,616	440,548,083	301,636,244	372,711,026
预付款项	四.3	31,101,961	29,404,589	25,393,292	23,270,445
其他应收款	四.4, 十三.2	5,965,920	6,744,492	4,119,546	3,423,463
存货	四.5	32,745,245	33,982,961	32,699,312	33,935,398
其他流动资产	四.6	2,771,588	16,594,193	2,653,359	16,455,550
<b>流动资产合计</b>		<b>3,403,198,585</b>	<b>2,383,253,643</b>	<b>3,093,583,755</b>	<b>2,059,750,526</b>
<b>非流动资产</b>					
长期股权投资	四.7, 十三.3	23,523,395	19,705,450	40,000,056	36,859,498
投资性房地产	四.8	6,924,214,874	7,221,596,420	6,924,214,874	7,221,596,420
固定资产	四.9	1,660,195,006	1,776,008,625	1,657,399,842	1,772,421,411
使用权资产	四.10	45,850,393	—	45,850,393	—
无形资产	四.11	479,226,160	494,685,071	479,226,160	494,685,071
长期待摊费用	四.12	98,114,030	104,129,399	98,114,030	104,129,399
递延所得税资产	四.13	61,487,958	63,526,444	61,330,881	63,346,165
其他非流动资产	四.14	30,114,386	27,218,244	30,114,386	27,218,244
<b>非流动资产合计</b>		<b>9,322,726,202</b>	<b>9,706,869,653</b>	<b>9,336,250,622</b>	<b>9,720,256,208</b>
<b>资产总计</b>		<b>12,725,924,787</b>	<b>12,090,123,296</b>	<b>12,429,834,377</b>	<b>11,780,006,734</b>
<b>流动负债</b>					
应付账款	四.16	67,097,558	72,679,386	19,507,623	20,868,690
预收款项	四.17	40,020,362	41,832,931	40,020,362	41,832,931
合同负债	四.18	89,672,971	83,415,877	66,259,371	54,992,368
应付职工薪酬	四.19	98,993,071	78,069,701	80,539,604	59,863,161
应交税费	四.20	30,769,299	31,712,168	27,924,344	27,089,967
其他应付款	四.21	1,063,673,449	1,105,474,686	906,245,276	937,443,801
一年内到期的非流动负债	四.22	519,824,363	17,166,461	519,824,363	17,166,461
<b>流动负债合计</b>		<b>1,910,051,073</b>	<b>1,430,351,210</b>	<b>1,660,320,943</b>	<b>1,159,257,379</b>
<b>非流动负债</b>					
长期借款	四.24	2,135,000,000	2,145,000,000	2,135,000,000	2,145,000,000
应付债券	四.23	-	498,979,169	-	498,979,169
租赁负债	四.25	43,878,632	—	43,878,632	—
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,178,878,632</b>	<b>2,643,979,169</b>	<b>2,178,878,632</b>	<b>2,643,979,169</b>
<b>负债合计</b>		<b>4,088,929,705</b>	<b>4,074,330,379</b>	<b>3,839,199,575</b>	<b>3,803,236,548</b>
<b>股东权益</b>					
股本	四.26	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534
资本公积	四.27	1,872,984,978	1,872,984,978	1,872,501,925	1,872,501,925
盈余公积	四.28	503,641,267	503,641,267	503,641,267	503,641,267
未分配利润	四.29	5,250,042,498	4,629,161,795	5,207,209,076	4,593,344,460
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>8,633,951,277</b>	<b>8,013,070,574</b>	<b>8,590,634,802</b>	<b>7,976,770,186</b>
少数股东权益		3,043,805	2,722,343	-	-
<b>股东权益合计</b>		<b>8,636,995,082</b>	<b>8,015,792,917</b>	<b>8,590,634,802</b>	<b>7,976,770,186</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>12,725,924,787</b>	<b>12,090,123,296</b>	<b>12,429,834,377</b>	<b>11,780,006,734</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 林明志

主管会计工作的负责人: 林南春

会计机构负责人: 陈峰



中国国际贸易中心股份有限公司

2021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	2021年度 合并	2020年度 合并	2021年度 公司	2020年度 公司
一、营业收入	四.30, 十三.4	3,585,982,881	3,097,760,404	3,287,729,322	2,858,417,317
减：营业成本	四.30, 十三.4	(1,588,389,225)	(1,439,820,985)	(1,309,058,937)	(1,204,718,667)
税金及附加	四.31	(356,169,749)	(319,852,057)	(355,323,513)	(319,145,690)
销售费用	四.32	(96,781,098)	(101,231,609)	(97,178,691)	(102,499,909)
管理费用	四.33	(116,404,708)	(91,721,701)	(117,110,200)	(92,260,605)
财务费用	四.34	(83,593,893)	(88,171,431)	(84,420,146)	(88,718,161)
其中：利息费用		115,890,645	105,753,716	115,890,645	105,753,716
利息收入		33,876,650	19,155,473	32,996,410	18,549,395
加：其他收益	四.37	14,309,081	29,251,340	12,142,405	26,346,192
投资收益	四.38, 十三.5	6,220,115	7,934,837	14,665,084	19,639,611
其中：对联营企业的投资收益		3,817,945	2,733,172	3,140,558	2,674,005
信用减值损失	四.36	(131,190)	(139,041)	-	-
二、营业利润		1,365,042,214	1,094,009,757	1,351,445,324	1,097,060,088
加：营业外收入	四.39	4,743,758	16,582,127	4,722,258	16,408,487
减：营业外支出	四.40	(3,280,491)	(5,511,982)	(3,157,971)	(5,505,118)
三、利润总额		1,366,505,481	1,105,079,902	1,353,009,611	1,107,963,457
减：所得税费用	四.41	(341,900,302)	(278,949,056)	(336,231,981)	(274,128,011)
四、净利润		1,024,605,179	826,130,846	1,016,777,630	833,835,446
按经营持续性分类					
持续经营净利润		1,024,605,179	826,130,846	1,016,777,630	833,835,446
按所有权归属分类					
归属于母公司股东的净利润		1,023,793,717	825,426,303	1,016,777,630	833,835,446
少数股东损益		811,462	704,543	—	—
五、每股收益					
基本和稀释每股收益	四.42	1.02	0.82	—	—
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		1,024,605,179	826,130,846	1,016,777,630	833,835,446
归属于母公司股东的综合收益总额		1,023,793,717	825,426,303	1,016,777,630	833,835,446
归属于少数股东的综合收益总额		811,462	704,543	—	—

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

2021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	2021年度 合并	2020年度 合并	2021年度 公司	2020年度 公司
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		3,840,212,221	3,238,751,588	3,557,038,200	3,017,422,844
收到其他与经营活动有关的现金	四.43(1)	105,870,451	76,763,130	97,413,485	61,159,322
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>3,946,082,672</b>	<b>3,315,514,718</b>	<b>3,654,451,685</b>	<b>3,078,582,166</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		(622,047,600)	(509,024,153)	(472,529,274)	(419,184,492)
支付给职工以及为职工支付的现金		(420,743,007)	(401,859,318)	(303,481,554)	(293,820,765)
支付的各项税费		(834,471,247)	(713,526,560)	(807,208,672)	(692,380,912)
支付其他与经营活动有关的现金	四.43(2)	(288,646,872)	(284,582,153)	(290,739,764)	(286,408,376)
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>(2,165,908,726)</b>	<b>(1,908,992,184)</b>	<b>(1,873,959,264)</b>	<b>(1,691,794,545)</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	四.44(1)	<b>1,780,173,946</b>	<b>1,406,522,534</b>	<b>1,780,492,421</b>	<b>1,386,787,621</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
收回投资收到的现金	四.38(1)	460,000,000	850,000,000	400,000,000	800,000,000
取得投资收益所收到的现金		-	-	9,310,000	11,970,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		96,050	8,106	96,050	8,107
收到其他与投资活动有关的现金	四.43(3)	2,402,170	5,201,665	2,214,526	4,995,606
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>462,498,220</b>	<b>855,209,771</b>	<b>411,620,576</b>	<b>816,973,713</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(145,025,476)	(274,605,352)	(144,413,794)	(273,555,078)
投资支付的现金		(460,000,000)	(851,500,000)	(400,000,000)	(800,000,000)
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>(605,025,476)</b>	<b>(1,126,105,352)</b>	<b>(544,413,794)</b>	<b>(1,073,555,078)</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(142,527,256)</b>	<b>(270,895,581)</b>	<b>(132,793,218)</b>	<b>(256,581,365)</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
取得借款收到的现金		-	2,155,000,000	-	2,155,000,000
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>	<b>2,155,000,000</b>	<b>-</b>	<b>2,155,000,000</b>
偿还债务支付的现金		(10,000,000)	(2,160,000,000)	(10,000,000)	(2,160,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(516,506,576)	(500,624,628)	(516,016,576)	(499,994,628)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		(490,000)	(630,000)	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	四.43(4)	(4,683,419)	-	(4,683,419)	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>(531,189,995)</b>	<b>(2,660,624,628)</b>	<b>(530,699,995)</b>	<b>(2,659,994,628)</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(531,189,995)</b>	<b>(505,624,628)</b>	<b>(530,699,995)</b>	<b>(504,994,628)</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>128,150</b>	<b>(146,677)</b>	<b>128,150</b>	<b>(146,677)</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>1,106,584,845</b>	<b>629,855,648</b>	<b>1,117,127,358</b>	<b>625,064,951</b>
加：期初现金及现金等价物余额	四.44(2)	1,731,080,232	1,101,224,584	1,609,954,644	984,889,693
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	四.1,44(3)	<b>2,837,665,077</b>	<b>1,731,080,232</b>	<b>2,727,082,002</b>	<b>1,609,954,644</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：林明志

主管会计工作的负责人：林南春

会计机构负责人：陈峰

中国国际贸易中心股份有限公司

2021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		
2020年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,984,978	503,641,267	4,186,502,855	2,647,800	7,573,059,434
2020年度增减变动额							
净利润		-	-	-	825,426,303	704,543	826,130,846
利润分配							
对股东的分配	四.29	-	-	-	(382,767,363)	(630,000)	(383,397,363)
2020年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,984,978	503,641,267	4,629,161,795	2,722,343	8,015,792,917
2021年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,984,978	503,641,267	4,629,161,795	2,722,343	8,015,792,917
2021年度增减变动额							
净利润		-	-	-	1,023,793,717	811,462	1,024,605,179
利润分配							
对股东的分配	四.29	-	-	-	(402,913,014)	(490,000)	(403,403,014)
2021年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,984,978	503,641,267	5,250,042,498	3,043,805	8,636,995,082

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

2021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
2020年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	4,142,276,377	7,525,702,103
2020年度增减变动额						
净利润		-	-	-	833,835,446	833,835,446
利润分配						
对股东的分配	四.29	-	-	-	(382,767,363)	(382,767,363)
2020年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	4,593,344,460	7,976,770,186
2021年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	4,593,344,460	7,976,770,186
2021年度增减变动额						
净利润		-	-	-	1,016,777,630	1,016,777,630
利润分配						
对股东的分配	四.29	-	-	-	(402,913,014)	(402,913,014)
2021年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	5,207,209,076	8,590,634,802

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

2021 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。

2021 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 2022 年 3 月 29 日批准报出。

### 二 主要会计政策和会计估计

本集团根据经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账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)、投资性房地产和固定资产折旧、无形资产和使用权资产摊销(附注二.12、13、16、25)、投资性房地产的计量模式(附注二.12)、收入的确认和计量(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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 1 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》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 2021 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 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 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。

### 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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

### 2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 6 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。

#### (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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

### 2021 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

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。

##### 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。



# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 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

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

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

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，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

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

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

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

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 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)

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

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

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

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

##### (c) 终止确认

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

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

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

### 2021 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

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。

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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### 9 存货(续)

##### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

#### 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合并；对联营企业投资采用权益法核算。

##### (1) 投资成本确定

对于以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

##### (2) 后续计量及损益确认方法

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

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

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 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)

##### (2) 后续计量及损益确认方法(续)

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

##### (3) 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

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

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

##### (4) 长期股权投资减值

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

#### 11 共同经营

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

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

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

### 2021 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

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

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

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

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

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

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

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

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 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、净残值率及年折旧率列示如下：

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

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

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

#### (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

2021 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)。

### 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。



# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 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)

### 18 长期资产减值

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

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

### 19 职工薪酬

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

#### (1) 短期薪酬

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

#### (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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 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)

#### (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。

### 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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 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 租赁收入及其他收入的确认

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

#### (1) 租赁业务

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

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

#### (2) 酒店经营、提供物业管理服务及会展服务

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

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

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

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 23 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。

### 24 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 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(续)

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

### 25 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

#### (1) 本集团作为出租人

相关会计政策详情参见附注二.22。

#### (2) 本集团作为承租人

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

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

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

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 25 租赁(续)

#### (2) 本集团作为承租人(续)

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

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

### 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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 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)

### 27 重要会计估计和判断(续)

#### (1) 重要会计估计及其关键假设

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

##### (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 2021 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时，需要作出重大估计。

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

### 28 重要会计政策变更

财政部于 2018 年颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)，于 2021 年颁布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》(财会[2021] 9 号)、《关于印发<企业会计准则解释第 14 号>的通知》(财会[2021] 1 号)及《企业会计准则实施问答》，本集团已采用上述准则、通知和实施问答编制 2021 年度财务报表，对本集团及本公司财务报表的影响列示如下：

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 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(续)

#### (1) 租赁

本集团及本公司于 2021 年 1 月 1 日首次执行新租赁准则，根据相关规定，本集团及本公司对首次执行日前已存在的合同选择不再重新评估。本集团及本公司对于该准则的累积影响数调整 2021 年年初留存收益以及财务报表相关项目金额，2020 年度的比较财务报表未重列。

(i) 会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额	
		2021 年 1 月 1 日 本集团	本公司
对于首次执行新租赁准则前已存在的经营租赁合同，本集团及本公司按照剩余租赁期区分不同的衔接方法：	使用权资产	49,453,701	49,453,701
	租赁负债	46,726,928	46,726,928
	一年内到期的非流动负债	2,726,773	2,726,773
剩余租赁期超过 12 个月的，本集团及本公司根据 2021 年 1 月 1 日的剩余租赁付款额和增量借款利率确认租赁负债，使用权资产的账面价值与租赁负债相等的金额。本集团及本公司采用简化方法评估首次执行日使用权资产是否存在减值，由于在首次执行日不存在租赁亏损合同，对财务报表无显著影响。			
剩余租赁期不超过 12 个月的，本集团及本公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，对财务报表无显著影响。			
对于首次执行新租赁准则前已存在的低价值资产的经营租赁合同，本集团及本公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，对财务报表无显著影响。			
因执行新租赁准则，除与简化处理的短期租赁和低价值资产租赁相关的预付租金支出仍计入经营活动现金流出外，其他的预付租金支出计入筹资活动现金流出。			



# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 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(续)

##### (1) 租赁(续)

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

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

	本集团	本公司
于 2020 年 12 月 31 日未来最低经营租赁付款额(含税)	67,553,118	67,553,118
按增量借款利率折现计算的上述最低经营租赁付款额的现值	49,453,701	49,453,701
减：不超过 12 个月的租赁合同付款额的现值	-	-
单项租赁资产全新时价值较低的租赁合同付款额的现值	-	-
于 2021 年 1 月 1 日确认的租赁负债(含一年内到期的非流动负债)(附注二.28(i))	<u>49,453,701</u>	<u>49,453,701</u>

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

本集团及本公司在编制截至 2021 年度的财务报表时未选择采用上述通知中的简化方法进行处理。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注 2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 三 税项

(1) 本集团本报告期适用的主要税种及其税率列示如下：

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

(2) 税收优惠

根据财政部、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 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)，本公司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

2021 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

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
库存现金	1,007,485	989,644
银行存款	2,961,114,770	1,854,989,681
合计	<u>2,962,122,255</u>	<u>1,855,979,325</u>

2021 年 12 月 31 日，银行存款中受限资金余额为 124,457,178 元(2020 年 12 月 31 日：124,899,093 元)，其性质为物业管理项目代管款项。

2 应收账款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收账款	369,721,657	441,646,934
减：坏账准备	(1,230,041)	(1,098,851)
净额	<u>368,491,616</u>	<u>440,548,083</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	366,372,470	437,941,935
一到二年	1,928,758	3,704,999
二到三年	1,420,429	-
合计	<u>369,721,657</u>	<u>441,646,934</u>

(2) 2021 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>50,903,145</u>	<u>(37,853)</u>	<u>13.77%</u>

(3) 坏账准备

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 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)

(a) 2021 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%	(941,049)
应收会展服务款(ii)	224,000	100%	(224,000)
合计	<u>1,165,049</u>		<u>(1,165,049)</u>

(i)2021 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(2020 年 12 月 31 日：941,049 元)。

(ii) 2021 年 12 月 31 日，应收三河市胜记仓物业服务有限公司会展服务款 224,000 元，经多次催收仍未收到，因此全额计提坏账准备(2020 年 12 月 31 日：无)。

(b) 2021 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：

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	276,239,777	-	-	354,427,515	-	-
逾期 90 日以内	<u>17,875,594</u>	-	-	<u>9,316,434</u>	-	-
合计	<u>294,115,371</u>		-	<u>363,743,949</u>		-

组合一 应收酒店服务款：

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	<u>7,520,873</u>	-	-	<u>8,967,077</u>	-	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 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) 2021 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:

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	26,738,118	-	-	42,381,907	-	-
逾期 90 日以内	23,689,312	0.10%	(23,689)	8,690,085	0.10%	(8,690)
逾期 90-180 日	6,177,895	0.30%	(18,534)	1,955,969	0.30%	(5,868)
逾期 180-365 日	-	1.00%	-	1,553,660	1.00%	(15,536)
逾期一年至两年	55,380	5.00%	(2,769)	2,554,151	5.00%	(127,708)
逾期两年至三年	200,000	10.00%	(20,000)	-	10.00%	-
	<u>56,860,705</u>		<u>(64,992)</u>	<u>57,135,772</u>		<u>(157,802)</u>

组合一 应收会展服务款:

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	<u>10,059,659</u>	-	-	<u>10,859,087</u>	-	-

本年度计提的坏账准备金额为 224,000 元，转回的坏账准备金额为 92,810 元。

(4) 本年度本集团无实际核销的应收账款(2020 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 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：

	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	30,905,011	99.37%	29,159,189	99.16%
一到二年	196,950	0.63%	207,400	0.71%
两到三年	-	-	38,000	0.13%
合计	<u>31,101,961</u>	<u>100.00%</u>	<u>29,404,589</u>	<u>100.00%</u>

(2) 2021 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>18,295,763</u>	<u>58.83%</u>

4 其他应收款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收押金和保证金	2,265,517	3,641,177
应收代垫款项	1,969,042	1,783,753
应收备用金	244,577	227,206
应收其他款项	1,486,784	1,092,356
合计	<u>5,965,920</u>	<u>6,744,492</u>
减：坏账准备	-	-
净额	<u>5,965,920</u>	<u>6,744,492</u>

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	3,455,071	3,177,737
一到二年	759,383	1,104,175
二到三年	435,566	1,072,108
三年以上(a)	1,315,900	1,390,472
合计	<u>5,965,920</u>	<u>6,744,492</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 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)

(1) 其他应收款账龄分析如下(续)

- (a) 2021 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) 2021 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：

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	损失准备		账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
押金和保证金：						
一年以内	2,265,517	-	-	3,641,177	-	-
备用金：						
一年以内	244,577	-	-	227,206	-	-
代垫款：						
一年以内	1,969,042	-	-	1,783,753	-	-
其他款项：						
一年以内	1,486,784	-	-	1,092,356	-	-
合计	5,965,920	-	-	6,744,492	-	-

本年度无计提、收回或转回的坏账准备。

- (3) 2021 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	应收款	853,730	三年以内	14.31%	-
第二名	应收款	711,473	一年以内	11.93%	-
第三名	暂存款	622,224	三年以上	10.43%	-
第四名	应收款	572,132	一年以内	9.59%	-
第五名	保证金	400,000	一年以内	6.70%	-
合计		3,159,559		52.96%	-

- (4) 本年度本集团无实际核销的其他应收款(2020 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 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：

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
维修材料	20,887,437	-	20,887,437	22,117,068	-	22,117,068
酒店营业物料	11,434,200	-	11,434,200	11,426,155	-	11,426,155
其他	423,608	-	423,608	439,738	-	439,738
合计	<u>32,745,245</u>	<u>-</u>	<u>32,745,245</u>	<u>33,982,961</u>	<u>-</u>	<u>33,982,961</u>

6 其他流动资产

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
待抵扣进项税额	<u>2,771,588</u>	<u>16,594,193</u>

7 长期股权投资

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
联营企业(a)	23,523,395	19,705,450
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>23,523,395</u>	<u>19,705,450</u>



中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 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								2021 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
	2020 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”)	17,359,498	-	3,140,558	-	-	-	-	-	20,500,056	-
北京力创智慧科技有限公司 (以下称“力创智慧”)	730,715	-	(77,280)	-	-	-	-	-	653,435	-
北京昌发展国贸物业管理有 限责任公司 (以下称“北京昌发展”)	1,615,237	-	754,667	-	-	-	-	-	2,369,904	-
合计	19,705,450	-	3,817,945	-	-	-	-	-	23,523,395	-

本集团在联营企业中的权益相关信息见附注五.2。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 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								
2020 年 12 月 31 日	40,250,788	6,512,935,008	1,465,091,960	81,322,674	765,726,606	1,972,642,374	305,413,946	11,143,383,356
本年增加								
购置	7,154,095	-	-	-	29,176,530	16,075,401	17,603,729	70,009,755
本年减少								
处置及报废	-	-	-	-	-	(17,678,330)	(1,600,804)	(19,279,134)
重分类(2)	(5,530,853)	-	-	-	5,530,853	-	-	-
2021 年 12 月 31 日	41,874,030	6,512,935,008	1,465,091,960	81,322,674	800,433,989	1,971,039,445	321,416,871	11,194,113,977
累计折旧								
2020 年 12 月 31 日	-	(1,866,841,817)	(276,455,126)	(73,190,424)	(423,022,232)	(1,099,525,634)	(182,751,703)	(3,921,786,936)
本年增加								
计提	-	(143,281,450)	(37,144,902)	-	(63,897,627)	(77,031,363)	(43,931,721)	(365,287,063)
本年减少								
处置及报废	-	-	-	-	-	15,585,267	1,589,629	17,174,896
2021 年 12 月 31 日	-	(2,010,123,267)	(313,600,028)	(73,190,424)	(486,919,859)	(1,160,971,730)	(225,093,795)	(4,269,899,103)
账面价值								
2021 年 12 月 31 日	41,874,030	4,502,811,741	1,151,491,932	8,132,250	313,514,130	810,067,715	96,323,076	6,924,214,874
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

2021 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。
- (2) 国贸商城部分区域改造项目于 2021 年 12 月完工投入运营，本集团按照项目支出 5,530,853 元计入投资性房地产。
- (3) 2021 年度，投资性房地产计提的折旧金额为 365,287,063 元(2020 年度：338,416,494 元)，未计提减值准备(2020 年度：无)。
- (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。2021 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 1,380,785,160 元(原价 1,837,461,425 元)(附注四.24)。

2021 年度，本集团报废了账面价值 2,104,238 元(原价 19,279,134 元)的投资性房地产，账面价值 462,163 元(原价 5,865,524 元)的固定资产(附注四.9)，报废净损失合计为 2,470,351 元(附注四.39、40)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 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							
2020 年 12 月 31 日	1,606,392,453	354,406,284	445,012,337	5,296,438	296,538,042	221,819,687	2,929,465,241
本年增加							
购置	-	1,906,885	27,400	-	8,446,307	2,746,572	13,127,164
本年减少							
处置及报废	-	(95,486)	(1,265,727)	-	(1,399,063)	(3,105,248)	(5,865,524)
2021 年 12 月 31 日	1,606,392,453	356,217,683	443,774,010	5,296,438	303,585,286	221,461,011	2,936,726,881
累计折旧							
2020 年 12 月 31 日	(265,383,309)	(262,666,458)	(208,411,565)	(4,468,227)	(218,837,558)	(193,689,499)	(1,153,456,616)
本年增加							
计提	(36,886,576)	(15,230,404)	(26,613,970)	(190,621)	(32,638,840)	(16,918,209)	(128,478,620)
本年减少							
处置及报废	-	91,071	817,549	-	1,396,517	3,098,224	5,403,361
2021 年 12 月 31 日	(302,269,885)	(277,805,791)	(234,207,986)	(4,658,848)	(250,079,881)	(207,509,484)	(1,276,531,875)
账面价值							
2021 年 12 月 31 日	1,304,122,568	78,411,892	209,566,024	637,590	53,505,405	13,951,527	1,660,195,006
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

2021 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) 2021 年度，固定资产计提的折旧金额为 128,478,620 元(2020 年度：143,542,268 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 128,478,620 元及 0 元(2020 年度：143,515,495 元及 26,773 元)。
- (2) 本公司于 2020 年 8 月与建行北京华贸支行签订合同，以国贸三期 A 阶段的部分房产及相应的土地使用权作为 21.55 亿元长期借款的抵押物。2021 年 12 月 31 日，固定资产中包含的上述抵押物账面价值为 524,400,718 元(原价 690,528,913 元)(附注四.24)。
- (3) 未办妥产权证书的固定资产及投资性房地产

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 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 使用权资产

	土地	房屋及建筑物	合计
原价			
2020 年 12 月 31 日	—	—	—
会计政策变更	45,296,231	4,157,470	49,453,701
2021 年 1 月 1 日	45,296,231	4,157,470	49,453,701
本年增加	-	-	-
本年减少	-	-	-
2021 年 12 月 31 日	45,296,231	4,157,470	49,453,701
累计折旧			
2020 年 12 月 31 日	—	—	—
会计政策变更	-	-	-
2021 年 1 月 1 日	-	-	-
本年增加			
计提	(2,563,940)	(1,039,368)	(3,603,308)
本年减少	-	-	-
2021 年 12 月 31 日	(2,563,940)	(1,039,368)	(3,603,308)
减值准备			
2020 年 12 月 31 日	—	—	—
会计政策变更	-	-	-
2021 年 1 月 1 日	-	-	-
本年增加	-	-	-
本年减少	-	-	-
2021 年 12 月 31 日	-	-	-
账面价值			
2021 年 12 月 31 日	42,732,291	3,118,102	45,850,393
2020 年 12 月 31 日	—	—	—

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

11 无形资产

土地使用权

原价

2020 年 12 月 31 日	606,581,451
本年增加	-
本年减少	-
2021 年 12 月 31 日	606,581,451

累计摊销

2020 年 12 月 31 日	(111,896,380)
本年增加	
计提	(15,458,911)
本年减少	-
2021 年 12 月 31 日	(127,355,291)

账面价值

2021 年 12 月 31 日	479,226,160
2020 年 12 月 31 日	494,685,071

2021 年度，无形资产的摊销金额为 15,458,911 元(2020 年度：15,599,602 元)，均计入成本费用。

本公司于 2020 年 8 月与建行北京华贸支行签订合同，以国贸三期 A 阶段的部分房产及相应的土地使用权作为 21.55 亿元长期借款的抵押物。2021 年 12 月 31 日，无形资产中包含的上述抵押物账面价值约为 192,620,739(原价 263,041,236 元)(附注四.24)。

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

12 长期待摊费用

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2021 年 12 月 31 日
国贸二期拆迁费	83,535,550	-	(3,106,019)	80,429,531
国贸三期 A 阶段市政工程	120,742	-	(57,959)	62,783
国贸三期 B 阶段市政工程	11,048,862	-	(1,801,087)	9,247,775
国贸东楼市政工程	2,652,322	-	(349,759)	2,302,563
公寓市政配套	6,771,923	-	(700,545)	6,071,378
合计	<u>104,129,399</u>	<u>-</u>	<u>(6,015,369)</u>	<u>98,114,030</u>

13 递延所得税

(1) 未经抵销的递延所得税资产

	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产
长期资产报废	148,296,252	37,074,063	153,608,356	38,402,089
预提费用	52,348,232	13,087,058	58,890,896	14,722,724
应付职工薪酬	27,543,457	6,882,236	24,113,782	6,024,818
建设中断期利息 支出费用化	15,845,380	3,961,345	16,357,954	4,089,488
租赁负债	46,726,928	11,681,732	—	—
资产减值准备	1,006,041	251,510	1,098,851	274,713
其他	50,449	12,612	50,449	12,612
合计	<u>291,816,739</u>	<u>72,950,556</u>	<u>254,120,288</u>	<u>63,526,444</u>
其中：				
预计于一年内 (含一年)转 回的金额		<u>22,137,539</u>		<u>22,203,712</u>
预计于一年后 转回的金额		<u>50,813,017</u>		<u>41,322,732</u>



中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

13 递延所得税(续)

(2) 未经抵销的递延所得税负债

	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	45,850,393	11,462,598	—	—
其中：				
预计于一年内 (含一年)转 回的金额		900,827		—
预计于一年后 转回的金额		10,561,771		—

(3) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	8,482,728	9,718,945
可抵扣暂时性差异	434,410	106,508
	<u>8,917,138</u>	<u>9,825,453</u>

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2021年12月31日	2020年12月31日
2025年	<u>8,482,728</u>	<u>9,718,945</u>

(5) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	11,462,598	61,487,958	-	-
递延所得税负债	11,462,598	-	-	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

14 其他非流动资产

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
预付工程款	20,478,818	27,218,244
合同取得成本	9,635,568	-
合计	<u>30,114,386</u>	<u>27,218,244</u>

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

15 资产减值及损失准备

	2020 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少 转回	转销	2021 年 12 月 31 日
应收账款坏账准备	1,098,851	224,000	(92,810)	-	1,230,041
其中：单项计提坏账准备	941,049	224,000	-	-	1,165,049
组合计提坏账准备	157,802	-	(92,810)	-	64,992
其他应收款坏账准备	-	-	-	-	-
合计	<u>1,098,851</u>	<u>224,000</u>	<u>(92,810)</u>	<u>-</u>	<u>1,230,041</u>

16 应付账款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
物业管理外包服务款	45,916,313	45,015,534
酒店物资采购款	15,578,555	17,653,702
其他	5,602,690	10,010,150
合计	<u>67,097,558</u>	<u>72,679,386</u>

- (1) 2021 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 651,735 元(2020 年 12 月 31 日：8,951,407 元)，主要为提供物业管理服务及酒店服务的应付物资采购款，上述款项预计将于一年以内支付。

17 预收款项

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
预收租金	<u>40,020,362</u>	<u>41,832,931</u>

- (1) 2021 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 67,375 元，主要为写字楼、商场等物业预收租金。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

18 合同负债

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
预收酒店服务款	45,419,854	39,794,494
预收物业管理服务款	43,845,761	35,922,712
预收会展服务款	407,356	7,698,671
合计	<u>89,672,971</u>	<u>83,415,877</u>

- (1) 2021 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 89,672,971 元，其中，本集团预计 73,669,751 元将于 2022 年度确认收入，16,003,220 元将于 2023 年及以后年度确认收入。

2021 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 66,259,371 元，其中，本公司预计 51,658,667 元将于 2022 年度确认收入，14,600,704 元将于 2023 年及以后年度确认收入。

19 应付职工薪酬

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(1)	96,480,078	75,462,243
应付设定提存计划(2)	2,512,993	2,607,458
合计	<u>98,993,071</u>	<u>78,069,701</u>

(1) 短期薪酬

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴 和补贴	49,592,213	313,656,855	(295,940,124)	67,308,944
职工福利费	-	12,417,368	(12,417,368)	-
社会保险费	1,649,739	22,828,104	(23,062,045)	1,415,798
其中：医疗保险费	1,589,242	21,844,020	(22,069,584)	1,363,678
工伤保险费	60,497	984,084	(992,461)	52,120
工会经费和职工教育经费	24,220,291	10,824,409	(7,289,364)	27,755,336
住房公积金	-	25,442,182	(25,442,182)	-
补充医疗保险	-	3,210,871	(3,210,871)	-
合计	<u>75,462,243</u>	<u>388,379,789</u>	<u>(367,361,954)</u>	<u>96,480,078</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

19 应付职工薪酬(续)

(2) 设定提存计划

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
基本养老保险	2,494,711	35,038,942	(35,107,168)	2,426,485
失业保险费	112,747	1,312,981	(1,339,220)	86,508
补充养老保险	-	6,941,691	(6,941,691)	-
合计	<u>2,607,458</u>	<u>43,293,614</u>	<u>(43,388,079)</u>	<u>2,512,993</u>

20 应交税费

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应交企业所得税	26,569,687	25,250,652
应交城市维护建设税	755,322	814,740
应交教育费附加	539,516	581,957
应交增值税	184,678	1,862,254
其他	2,720,096	3,202,565
合计	<u>30,769,299</u>	<u>31,712,168</u>

21 其他应付款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付租户押金	725,814,517	677,373,881
应付物业管理项目代收款	152,438,724	163,561,886
应付工程及设备款	92,328,424	160,954,796
预提费用	52,357,500	58,890,896
其他	40,734,284	44,693,227
合计	<u>1,063,673,449</u>	<u>1,105,474,686</u>

- (1) 2021 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 657,186,694 元(2020 年 12 月 31 日：549,835,953 元)，主要为收取的租户押金，由于租赁期尚未结束，上述款项尚未退还。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

22 一年内到期的非流动负债

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的应付债券 (附注四.23)	504,125,004	4,562,503
一年内到期的长期借款 (附注四.24)	12,851,063	12,603,958
一年内到期的租赁负债 (附注四.25)	2,848,296	—
	<u>519,824,363</u>	<u>17,166,461</u>

23 应付债券

	2020 年 12 月 31 日	按面值 计提利息	折价 摊销	本年偿还	2021 年 12 月 31 日
19 国贸 01	503,541,672	18,250,000	583,332	(18,250,000)	504,125,004
减：一年内到期的应付 债券(附注四.22)	<u>(4,562,503)</u>				<u>(504,125,004)</u>
	<u>498,979,169</u>				<u>-</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。

由于该公司债附有第三年末投资者回售选择权，因此，2021 年 12 月 31 日，本集团将应付债券余额重分类至一年内到期的非流动负债(附注四.22)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 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 长期借款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
抵押借款(1)	2,147,851,063	2,157,603,958
减：一年内到期的长期借款 (附注四.22)		
本金	(10,000,000)	(10,000,000)
利息	(2,851,063)	(2,603,958)
	<u>2,135,000,000</u>	<u>2,145,000,000</u>

- (1) 本公司于 2020 年 8 月与建行北京华贸支行签订借款合同，以国贸三期 A 阶段的部分房产及相应的土地使用权作为 21.55 亿元长期借款的抵押物。2021 年 12 月 31 日，本公司长期抵押借款本息和余额为 2,147,851,063 元，抵押物的账面价值为 2,097,806,617 元(原价 2,791,031,574 元)(附注四.8、9、11)。利息每 3 个月支付一次，借款期限为 2020 年 8 月 5 日至 2035 年 8 月 4 日。

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

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

25 租赁负债

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
租赁负债	46,726,928	—
减：一年内到期的非流动负债 (附注四.22)	(2,848,296)	—
	<u>43,878,632</u>	<u>—</u>

2021 年 12 月 31 日，本集团未纳入租赁负债，但将导致未来潜在现金流出的事项为按新租赁准则进行简化处理的短期租赁，未来最低应支付租金(含税)为 3,130,953 元，将在一年内支付。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

26 股本

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

2021 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 资本公积

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 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>

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

28 盈余公积

	2020 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2021 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>
	2019 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2020 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>503,641,267</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>503,641,267</u>

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



中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

29 未分配利润

	2021 年度 金额	2020 年度 金额
年初未分配利润	4,629,161,795	4,186,502,855
加：本年归属于母公司 所有者的净利润	1,023,793,717	825,426,303
减：支付普通股股利	(402,913,014)	(382,767,363)
年末未分配利润	<u>5,250,042,498</u>	<u>4,629,161,795</u>

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

根据 2022 年 3 月 29 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发 2021 年度现金股利，每 10 股人民币 6.00 元(含税)，按照已发行股份 1,007,282,534 股计算，共计 604,369,520 元；上述提议尚待股东大会批准。

30 营业收入和营业成本

(1) 主营业务收入和主营业务成本

	2021 年度	2020 年度
主营业务收入	3,585,982,881	3,097,760,404
主营业务成本	<u>1,588,389,225</u>	<u>1,439,820,985</u>

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

(2) 按收入类型分析如下

	2021 年度		2020 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	3,116,695,549	1,089,625,744	2,761,838,570	990,969,134
酒店经营	469,287,332	498,763,481	335,921,834	448,851,851
合计	<u>3,585,982,881</u>	<u>1,588,389,225</u>	<u>3,097,760,404</u>	<u>1,439,820,985</u>

2021 年度，本集团租赁收入中基于承租人的销售额的一定比例确认的可变租金为 159,645,495 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 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)

30 营业收入和营业成本(续)

	2021 年度	2020 年度
租赁业务	2,442,846,745	2,170,139,973
按时点确认		
其中：酒店餐饮业务	218,170,295	169,517,876
按时段内确认		
其中：物业管理服务	631,079,418	577,603,343
酒店客房及其他配套服务	251,117,037	166,403,958
会展服务	42,769,386	14,095,254
合计	<u>3,585,982,881</u>	<u>3,097,760,404</u>

包括在 2020 年 12 月 31 日账面价值中的 68,919,719 元合同负债已于 2021 年度转入营业收入。

31 税金及附加

	2021 年度	2020 年度	计缴标准
房产税	337,117,765	303,778,642	附注三
城市维护建设税	8,937,493	6,972,081	附注三
教育费附加	6,384,103	5,370,000	附注三
其他	3,730,388	3,731,334	
合计	<u>356,169,749</u>	<u>319,852,057</u>	

32 销售费用

	2021 年度	2020 年度
广告宣传费	86,854,964	87,598,416
代理佣金	9,926,134	13,633,193
合计	<u>96,781,098</u>	<u>101,231,609</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 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 管理费用

	2021 年度	2020 年度
员工成本	70,800,468	51,487,318
折旧摊销	13,422,623	10,805,141
审计及咨询费	7,973,828	4,949,315
维修保养费	3,765,522	3,066,699
能源费	2,979,502	2,895,158
清洁绿化费	1,183,691	887,427
租金	168,197	3,622,537
其他	16,110,877	14,008,106
合计	<u>116,404,708</u>	<u>91,721,701</u>

34 财务费用

	2021 年度	2020 年度
利息支出	113,933,999	117,662,388
加：租赁负债利息支出	1,956,646	—
减：计入投资性房地产的资本化利息支出	-	(11,908,672)
利息费用	<u>115,890,645</u>	<u>105,753,716</u>
减：利息收入	(33,876,650)	(19,155,473)
汇兑(收益)/损失	(128,150)	146,677
其他	1,708,048	1,426,511
净额	<u>83,593,893</u>	<u>88,171,431</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 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)

#### 35 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2021 年度	2020 年度
折旧摊销	515,239,963	514,548,362
员工成本	440,875,602	382,523,068
劳务费	151,490,935	131,603,038
维修保养费	138,642,266	129,927,601
能源费	111,930,165	100,057,466
酒店及物业管理营业物料	101,871,774	68,309,037
清洁绿化费	89,268,998	88,033,646
广告宣传费	86,854,964	87,598,416
展会成本	31,316,972	15,860,563
保安费	27,809,585	20,505,806
审计及咨询费	11,644,968	8,848,207
代理佣金	9,926,134	13,633,193
使用权资产摊销	3,603,308	—
租金(i)	3,558,436	7,332,755
其他费用	77,540,961	63,993,137
合计	<u>1,801,575,031</u>	<u>1,632,774,295</u>

- (i) 本集团将短期租赁和低价值租赁的租金支出直接计入当期损益，2021 年度金额为 3,558,436 元。

#### 36 信用减值损失

	2021 年度	2020 年度
应收账款坏账损失	<u>131,190</u>	<u>139,041</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 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)

37 其他收益

	2021 年度	2020 年度	与资产相关/ 与收益相关
政策奖励款	9,950,382	25,198,978	与收益相关
增值税加计扣除	3,856,144	3,123,258	—
代扣代缴税			
手续费返还	502,555	929,104	—
合计	<u>14,309,081</u>	<u>29,251,340</u>	

38 投资收益

	2021 年度	2020 年度
处置交易性金融资产取得的 投资收益(1)	2,402,170	5,201,665
权益法核算的长期股权投资收益 (附注五.2)	<u>3,817,945</u>	<u>2,733,172</u>
合计	<u>6,220,115</u>	<u>7,934,837</u>

- (1) 2021 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 460,000,000 元，实现收益 2,402,170 元(2020 年度：支付及收回金额分别累计为 850,000,000 元，实现收益 5,201,665 元)。

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

39 营业外收入

	2021 年度	2020 年度	计入 2021 年度非经 常性损益的金额
租户违约罚款收入	3,830,277	16,261,829	3,830,277
处置非流动资产收益	96,050	8,106	96,050
不需支付的应付款项	792,172	310,281	792,172
其他	25,259	1,911	25,259
合计	<u>4,743,758</u>	<u>16,582,127</u>	<u>4,743,758</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 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 营业外支出

	2021 年度	2020 年度	计入 2021 年度非经常性损益的金额
处置非流动资产损失	2,566,401	2,540,006	2,566,401
赞助捐赠支出	637,689	2,929,975	637,689
其他	76,401	42,001	76,401
合计	<u>3,280,491</u>	<u>5,511,982</u>	<u>3,280,491</u>

41 所得税费用

	2021 年度	2020 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	339,861,816	275,994,477
递延所得税	<u>2,038,486</u>	<u>2,954,579</u>
合计	<u>341,900,302</u>	<u>278,949,056</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2021 年度	2020 年度
利润总额	<u>1,366,505,481</u>	<u>1,105,079,902</u>
按适用税率计算的所得税	341,626,370	276,269,976
非应纳税收入涉及的所得税费用调整额	(954,486)	(683,293)
不得扣除的成本、费用和损失涉及的所得税费用调整额	1,455,497	906,010
税率差异的影响	(45,416)	491,272
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(247,243)	-
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	65,580	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>341,900,302</u>	<u>278,949,056</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 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 每股收益

##### (1) 基本每股收益

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

	2021 年度	2020 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	1,023,793,717	825,426,303
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,007,282,534	1,007,282,534
基本每股收益	1.02	0.82
其中：		
— 持续经营基本每股收益：	1.02	0.82
— 终止经营基本每股收益：	-	-

##### (2) 稀释每股收益

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

#### 43 现金流量表项目注释

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2021 年度	2020 年度
租赁押金(i)	48,440,636	-
利息收入	33,876,650	19,155,473
政府补助	10,452,937	26,128,082
物业管理项目代收款	7,841,338	15,217,746
租户违约罚款收入	3,830,277	16,261,829
其他	1,428,613	-
合计	105,870,451	76,763,130

(i) 2021 年度，本集团实际收到租赁押金 85,834,726 元，支付租赁押金 37,394,090 元，净收到租赁押金 48,440,636 元(2020 年度：净支付租赁押金 15,650,458 元)。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### 43 现金流量表项目注释(续)

##### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2021 年度	2020 年度
水电采暖费	105,634,087	95,756,935
广告费	86,854,964	87,598,416
物业管理项目代付款	5,616,362	5,978,646
租金	3,558,436	7,332,755
租赁押金	-	15,650,458
其他	86,983,023	72,264,943
合计	<u>288,646,872</u>	<u>284,582,153</u>

##### (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2021 年度	2020 年度
交易性金融资产投资收益	<u>2,402,170</u>	<u>5,201,665</u>

##### (4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2021 年度	2020 年度
租赁负债支付的金额	<u>4,683,419</u>	<u>—</u>

2021 年度，本集团支付的与作为承租人租赁相关的总现金流出为 8,241,855 元，除计入筹资活动的偿付租赁负债支付的金额以外，其余现金流出均计入经营活动。



中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

44 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节未经营活动现金流量

	2021 年度	2020 年度
净利润	1,024,605,179	826,130,846
加：投资性房地产折旧(附注四.8)	365,287,063	338,416,494
固定资产折旧(附注四.9)	128,478,620	143,515,495
无形资产摊销(附注四.11)	15,458,911	15,599,602
长期待摊费用摊销(附注四.12)	6,015,369	17,016,771
使用权资产折旧(附注四.10)	3,603,308	—
处置非流动资产净损失/(收益)		
(附注四.39、40)	2,470,351	2,531,900
财务费用/(收入)(附注四.34)	115,762,495	105,900,393
投资损失/(收益) (附注四.38)	(6,220,115)	(7,934,837)
递延所得税资产减少/(增加)		
(附注四.13)	2,038,486	2,954,579
存货的减少/(增加) (附注四.5)	1,237,716	(1,149,792)
信用减值损失(附注四.36)	131,190	139,041
受限资金的减少/(增加)	441,915	(13,965,934)
经营性应收项目的减少/(增加)	75,193,518	(19,040,151)
经营性应付项目的增加/(减少)	45,669,940	(3,591,873)
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,780,173,946</u>	<u>1,406,522,534</u>

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2021 年度	2020 年度
现金的年末余额(附注四.1)	2,837,665,077	1,731,080,232
减：现金的年初余额	(1,731,080,232)	(1,101,224,584)
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物的净增加/(减少)额	<u>1,106,584,845</u>	<u>629,855,648</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

44 现金流量表补充资料(续)

(3) 现金及现金等价物

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
年末现金余额(附注四.1)		
其中：库存现金	1,007,485	989,644
可随时用于支付的银行存款	2,836,657,592	1,730,090,588
年末现金及现金等价物余额	<u>2,837,665,077</u>	<u>1,731,080,232</u>

45 外币货币性项目

	2021 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	345,096	6.3757	2,200,229
欧元	322	7.2197	2,325
其他应付款—			
美元	802,385	6.3757	5,115,766
港币	220,000	0.8176	179,872
欧元	36,580	7.2197	264,097
英镑	29,762	8.6064	256,144

上述外币货币性项目指除人民币之外的所有货币 (其范围与附注十一.1 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

2021 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

	2021 年度	2020 年度
联营企业		
时代网星		
投资账面价值合计	20,500,056	17,359,498
按持股比例计算的净利润	3,140,558	2,674,005
力创智慧		
投资账面价值合计	653,435	730,715
按持股比例计算的净亏损	(77,280)	(56,070)
北京昌发展		
投资账面价值合计	2,369,904	1,615,237
按持股比例计算的净利润	754,667	115,237
合计		
投资账面价值合计	23,523,395	19,705,450
按持股比例计算的净利润	3,817,945	2,733,172

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 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、会展服务及物业管理服务
- 酒店经营分部，负责提供客房、餐饮等服务

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。资产及负债按照分部进行分配，间接归属于各分部的费用按照受益比例在分部之间进行分配。

#### (1) 2021 年度及 2021 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	租赁及物 管理业务	酒店经营	未分配的金额	分部间的 抵销	合计
对外交易收入	3,116,695,549	469,287,332	-	-	3,585,982,881
分部间交易收入	2,976,027	7,930,564	-	(10,906,591)	-
主营业务成本	1,089,625,744	498,763,481	-	-	1,588,389,225
利息收入	33,353,658	522,992	-	-	33,876,650
利息费用	-	-	(115,890,645)	-	(115,890,645)
对联营企业的 投资收益	-	-	3,817,945	-	3,817,945
理财产品 的投资收益	-	-	2,402,170	-	2,402,170
使用权资产折旧费	(3,603,308)	-	-	-	(3,603,308)
折旧费和摊销费	(385,873,244)	(129,366,719)	-	-	(515,239,963)
利润/(亏损)总额	1,536,017,232	(59,841,221)	(109,670,530)	-	1,366,505,481
所得税费用	-	-	(341,900,302)	-	(341,900,302)
净利润/(亏损)	1,536,017,232	(59,841,221)	(451,570,832)	-	1,024,605,179
资产总额	10,528,244,706	2,109,897,140	87,782,941	-	12,725,924,787
负债总额	(1,218,370,865)	(108,361,726)	(2,762,197,114)	-	(4,088,929,705)
对联营企业的长期 股权投资	-	-	23,523,395	-	23,523,395
非流动资产增加额(i)	127,872,244	7,614,518	-	-	135,486,762

#### (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

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 分部信息(续)

(2) 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。

### 七 关联方关系及其交易

#### 1 母公司情况

(1) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
国贸有限公司	北京	服务业

本公司的最终控制方为国贸有限公司。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 关联方关系及其交易(续)

#### 1 母公司情况(续)

##### (2) 母公司注册资本及其变化

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

##### (3) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

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

#### 2 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注五.1。

#### 3 联营企业情况

联营企业的基本情况及相关信息见附注五.2。

#### 4 其他关联方情况

与本集团的关系

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

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 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)

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

##### 接受劳务和服务

关联方	关联交易类型	关联交易内容	2021 年度 金额	2020 年度 金额
国贸有限公司	接受劳务	支付餐饮费及会员费	2,297,234	919,358
国贸有限公司	接受劳务	支付劳务费	7,051,960	6,880,596
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	10,290,606	9,289,447
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	5,080,298	5,181,668
国贸有限公司	接受劳务	支付蒸汽费、热水费及电费等	9,587,758	7,299,141
国贸有限公司	接受服务	支付公寓住宿费	3,256,900	4,664,418
香格里拉	接受劳务	支付管理费用	10,699,518	5,230,461

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 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	2021 年度 金额	2020 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	2,858,974	2,340,006
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸西写字楼委托管理费	1,327,346	2,539,845
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸东楼商城委托管理费	3,654,527	2,336,012
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸中心 19#楼委托经营管理费	584,076	584,076
国贸有限公司	提供劳务	收取维修保养费、清洁及绿化费	20,654,139	17,892,649
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸一期 F 区域委托管理费	219,845	1,761,411
国贸有限公司	提供劳务	收取“美丽田园”区域委托管理费	1,477,784	1,469,744
国贸有限公司	提供劳务	收取劳务费及服务费	6,079,471	6,037,931
国贸有限公司	提供劳务	收取物业工程管理服务费	2,208,098	2,287,219



中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 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	2021 年度 确认的租赁收入	2020 年度 确认的租赁收入
国贸有限公司	办公用房	4,930,292	4,929,355
国贸有限公司	商铺	1,075,329	1,009,305
香格里拉北京	办公用房	2,563,119	2,475,277

本集团作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	2021 年度 确认的租赁费	2020 年度 确认的租赁费
国贸有限公司	中央厨房	-	2,030,452
国贸有限公司	办公用房	605,542	1,783,195

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(2) 租赁(续)

本集团作为承租方当年新增的使用权资产：

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

- (i) 本公司与国贸有限公司签订《土地使用权租赁合同》及《增加国贸一期土地租赁费协议》，根据协议，本公司向国贸有限公司租赁使用国贸写字楼、国贸商场、国贸公寓、国贸展厅及多层停车场等所对应的 13,936.5 平方米土地使用权，本公司需向国贸有限公司支付一期土地租赁费。

本公司与国贸有限公司签订《合作建设国贸二期工程协议书》、《国贸二期土地使用税分摊协议》及《增加国贸二期土地租赁费协议》，根据协议，本公司和国贸有限公司将按照投资比例分摊二期土地使用权费。本公司向国贸有限公司支付土地使用权费(附注四.10)。

本集团作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

	2021 年度	2020 年度
国贸有限公司	<u>1,956,646</u>	<u>—</u>

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

(4) 关键管理人员薪酬

	2021 年度	2020 年度
关键管理人员薪酬	<u>19,773,507</u>	<u>20,365,636</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

6 关联方应付款项余额

其他应付款	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
香格里拉	1,185,777	1,814,411
香格里拉北京 国贸有限公司	686,476	686,476
	262,588	262,588
合计	<u>2,134,841</u>	<u>2,763,475</u>

预收账款	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
国贸有限公司	<u>724,208</u>	<u>-</u>

合同负债	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
国贸有限公司	<u>86,828</u>	<u>-</u>

租赁负债 (含一年内到期的非流动负债)	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
国贸有限公司	<u>46,726,928</u>	<u>—</u>

八 承诺事项

1 资本性支出承诺事项

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

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备的购建	<u>28,513,036</u>	<u>28,862,440</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 九 资产负债表日后经营租赁收款额

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下：

	2021 年 12 月 31 日
一年以内	2,243,906,393
一到二年	1,608,723,630
二到三年	813,381,012
三年以上	1,063,859,674
合计	<u>5,729,870,709</u>

### 十 资产负债表日后事项及其他事项

#### 1 利润分配情况说明

金额

拟分配的股利	<u>604,369,520</u>
--------	--------------------

根据 2022 年 3 月 29 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 604,369,520 元，未在本财务报表中确认为负债(附注四.29)。

### 十一 金融风险

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

#### 1 市场风险

##### (1) 外汇风险

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

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十一 金融风险(续)

#### 1 市场风险(续)

##### (1) 外汇风险(续)

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

	2021 年 12 月 31 日		合计
	美元项目	其他外币项目	
外币金融资产-			
货币资金	<u>2,200,229</u>	<u>2,325</u>	<u>2,202,554</u>
外币金融负债 -			
其他应付款	<u>5,115,766</u>	<u>700,113</u>	<u>5,815,879</u>
	2020 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产-			
货币资金	<u>1,886,479</u>	<u>2,584</u>	<u>1,889,063</u>
应收账款	<u>769,951</u>	<u>-</u>	<u>769,951</u>
合计	<u>2,656,430</u>	<u>2,584</u>	<u>2,659,014</u>
外币金融负债 -			
其他应付款	<u>5,235,482</u>	<u>743,300</u>	<u>5,978,782</u>

2021 年 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 218,665 元(2020 年 12 月 31 日：增加或减少净利润约 193,429 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。2021 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价挂钩 LPR 的浮动利率借款，金额为 2,145,000,000 元以及以人民币计价的固定利率债券，金额为 500,000,000 元(2020 年 12 月 31 日：分别为 2,155,000,000 元及 500,000,000 元)(附注四.23、24)。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十一 金融风险(续)

#### 1 市场风险(续)

##### (2) 利率风险(续)

由于利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，本集团会持续监控集团利率水平，并依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。2021 年度及 2020 年度本集团无利率互换安排。

2021 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 8,043,750 元(2020 年 12 月 31 日：约 8,081,250 元)。

#### 2 信用风险

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

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

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

2021 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(2020 年 12 月 31 日：无)。

#### 3 流动性风险

本集团内子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十一 金融风险(续)

#### 3 流动性风险(续)

资产负债表日，本集团的金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2021 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	67,097,558	-	-	-	67,097,558
其他应付款	1,063,673,449	-	-	-	1,063,673,449
长期借款	93,307,500	93,307,500	279,922,500	2,945,889,375	3,412,426,875
应付债券	518,250,000	-	-	-	518,250,000
租赁负债	4,683,419	4,683,419	11,827,727	41,675,134	62,869,699
合计	<u>1,747,011,926</u>	<u>97,990,919</u>	<u>291,750,227</u>	<u>2,987,564,509</u>	<u>5,124,317,581</u>

	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	<u>1,290,146,572</u>	<u>611,992,500</u>	<u>281,227,500</u>	<u>3,053,365,625</u>	<u>5,236,732,197</u>

#### 4 公允价值估计

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

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

### 十二 资本管理

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

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

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

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产负债率	<u>32%</u>	<u>34%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注

1 应收账款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收账款	302,577,293	373,652,075
减：坏账准备	(941,049)	(941,049)
净额	<u>301,636,244</u>	<u>372,711,026</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	301,636,244	372,711,026
一到二年	-	941,049
二到三年	941,049	-
合计	<u>302,577,293</u>	<u>373,652,075</u>

(2) 2021 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>12,948,581</u>	-	4.28%

(3) 坏账准备

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

(a) 2021 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)2021 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(2020 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

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

1 应收账款(续)

(3) 坏账准备(续)

(b) 2021 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：

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	276,239,777	-	-	354,427,515	-	-
逾期 90 日以内	17,875,594	-	-	9,316,434	-	-
合计	294,115,371	-	-	363,743,949	-	-

组合一 应收酒店服务款：

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额	金额	整个存续 期预期信 用损失率	金额
未逾期	7,520,873	-	-	8,967,077	-	-

本年度无计提、收回或转回的坏账准备。

(4) 本年度本公司无实际核销的应收账款(2020 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收代垫款项	1,967,791	1,769,393
应收押金和保证金	610,330	480,413
应收备用金	54,641	81,300
应收其他款项	1,486,784	1,092,357
合计	4,119,546	3,423,463
减：坏账准备	-	-
净额	4,119,546	3,423,463

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	2,763,461	2,141,598
一到二年	528,509	468,393
二到三年	154,784	72,108
三年以上(附注四.4(1))	672,792	741,364
合计	4,119,546	3,423,463

(2) 损失准备及其账面余额变动表

2021 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：

(a) 2021 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：

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	损失准备		账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
押金和保证金：						
一年以内	610,330	-	-	480,413	-	-
备用金：						
一年以内	54,641	-	-	81,300	-	-
代垫款：						
一年以内	1,967,791	-	-	1,769,393	-	-
其他款项：						
一年以内	1,486,784	-	-	1,092,357	-	-
合计	4,119,546	-	-	3,423,463	-	-

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十三 公司财务报表附注(续)

#### 2 其他应收款

(3) 2021 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	应收款	853,730	三年以内	20.72%	-
第二名	应收款	711,473	一年以内	17.27%	-
第三名	暂存款	622,224	三年以上	15.11%	-
第四名	应收款	572,132	一年以内	13.89%	-
第五名	应收款	288,944	一年以内	7.01%	-
合计		<u>3,048,503</u>		<u>74.00%</u>	-

本年度无计提、收回或转回的坏账准备。

(4) 本年度本公司无实际核销的其他应收账款(2020 年度：无)。

#### 3 长期股权投资

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
子公司(1)	19,500,000	19,500,000
联营企业(2)(附注五.2)	20,500,056	17,359,498
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>40,000,056</u>	<u>36,859,498</u>

本公司不存在长期投资变现的重大限制。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

3 长期股权投资(续)

(1) 子公司

	2020 年 12 月 31 日	追加或减少投资	2021 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%	-	-	9,800,000
北京国贸国际 会展有限公司	10,000,000	-	10,000,000	100%	100%	-	-	-
合计	19,500,000	-	19,500,000			-	-	9,800,000

(2) 联营企业

	2020 年 12 月 31 日	本年增减变动					计提 减值准备	其他	2021 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				
时代网星	17,359,498	-	3,140,558	-	-	-	-	20,500,056	-	

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

4 营业收入和营业成本

(1) 主营业务收入和主营业务成本

	2021 年度	2020 年度
主营业务收入	3,287,729,322	2,858,417,317
主营业务成本	<u>1,309,058,937</u>	<u>1,204,718,667</u>

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

(2) 按收入类型分析如下：

	2021 年度		2020 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	2,818,018,155	810,276,651	2,522,122,483	755,852,454
酒店经营	<u>469,711,167</u>	<u>498,782,286</u>	<u>336,294,834</u>	<u>448,866,213</u>
合计	<u>3,287,729,322</u>	<u>1,309,058,937</u>	<u>2,858,417,317</u>	<u>1,204,718,667</u>

(3) 本公司营业收入分解如下：

	2021 年度	2020 年度
租赁业务	2,446,140,426	2,173,557,567
按时点确认		
其中：酒店餐饮业务	218,594,130	169,890,876
按时段内确认		
其中：物业管理服务	371,877,729	348,564,916
酒店客房		
及其他配套服务	251,117,037	166,403,958
	<u>3,287,729,322</u>	<u>2,858,417,317</u>

包括在 2020 年 12 月 31 日账面价值中的 41,505,644 元合同负债已于 2021 年度转入营业收入。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

5 投资收益

	2021 年度	2020 年度
成本法核算的长期股权投资收益	9,310,000	11,970,000
权益法核算的长期股权投资收益	3,140,558	2,674,005
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,214,526	4,995,606
合计	<u>14,665,084</u>	<u>19,639,611</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

2021 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

	2021 年度	2020 年度
政府补助	10,452,937	26,128,082
租户违约罚款收入	3,830,277	16,261,829
赞助捐赠支出	(637,689)	(2,929,975)
处置非流动资产净损失	(2,470,351)	(2,531,900)
不需要支付的应付款项	792,172	310,281
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(51,142)	(40,090)
非经常性损益合计	<u>11,916,204</u>	<u>37,198,227</u>
所得税影响额	(3,052,473)	(9,337,057)
少数股东权益影响额(税后)	(5,031)	(50,722)
非经常性损益净额	<u>8,858,700</u>	<u>27,810,448</u>

非经常性损益明细表编制基础：

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

### 二 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2021 年 度	2020 年 度	2021 年 度	2020 年 度	2021 年 度	2020 年 度
归属于公司普通股股东的净利润	12.40%	10.59%	1.02	0.82	1.02	0.82
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.29%	10.24%	1.01	0.79	1.01	0.79