

中国国际贸易中心股份有限公司

2019 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

2019 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1-5
2019 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(2020)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“中国国贸”)的财务报表,包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2019 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,公允反映了中国国贸 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 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,我们独立于中国国贸,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中国国贸三期 B 阶段工程(以下简称“国贸三期 B 阶段工程”)成本暂估入账。

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>国贸三期 B 阶段工程成本暂估入账</p> <p>参见财务报表附注二、27 重要会计估计和判断。</p> <p>于以前年度, 国贸三期 B 阶段工程已全部达到预定可使用状态, 由于当时尚未完成竣工决算, 管理层按照暂估值分别转入投资性房地产和固定资产。于 2019 年 12 月 31 日, 国贸三期 B 阶段工程的竣工决算尚未最终完成。</p> <p>管理层在对工程成本暂估入账金额做出估计时需要基于过往经验和施工过程中已发生的合同变更事项, 对于存在变更事项的已签订合同的实际完工金额做出估计和判断。</p> <p>由于国贸三期 B 阶段工程的暂估入账金额重大, 且涉及重大的管理层估计, 因此, 我们在审计中重点关注了该事项。</p>	<p>我们对国贸三期 B 阶段工程成本暂估入账执行了以下程序:</p> <ol style="list-style-type: none">1. 评价并测试了与工程结算相关的关键控制的有效性。2. 获取管理层对暂估成本的更新, 询问管理层做出更新的原因和依据, 评估了其更新会计估计方法的合理性。3. 检查管理层以前年度对国贸三期 B 阶段工程成本做出的暂估金额和本年度实际竣工结算金额的差异, 评估了管理层做出会计估计的准确性。 <p>基于所实施的审计程序, 我们发现管理层关于国贸三期 B 阶段工程暂估入账的金额估计能够被我们取得的相关证据所支持。</p>

四、 其他信息

中国国贸管理层对其他信息负责。其他信息包括中国国贸 2019 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

中国国贸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, 管理层负责评估中国国贸的持续经营能力, 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中国国贸、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中国国贸的财务报告过程。

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, 就可能导致对中国国贸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中国国贸不能持续经营。

(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) 就中国国贸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
2020 年 4 月 24 日

注册会计师

徐 涛 (项目合伙人)

注册会计师

杜晓琳

中国国际贸易中心股份有限公司

2019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)

项目	附注	2019年12月31日 合并	2018年12月31日 合并	2019年12月31日 公司	2018年12月31日 公司
流动资产					
货币资金	四.1	1,212,157,743	542,748,293	984,889,693	330,309,645
应收账款	四.2, 十二.1	421,649,740	325,786,547	369,018,225	289,148,983
预付款项	四.3	26,113,131	27,664,880	18,337,909	18,892,417
其他应收款	四.4, 十二.2	8,471,973	13,174,653	4,681,615	9,286,737
存货	四.5	32,833,169	29,410,625	32,385,182	29,315,130
其他流动资产	四.6	17,308,928	15,606,192	17,218,978	15,606,192
流动资产合计		1,718,534,684	954,391,190	1,426,531,602	692,559,104
非流动资产					
长期股权投资	四.7, 十二.3	15,472,278	12,948,766	34,185,493	31,829,279
投资性房地产	四.8	7,505,440,610	7,414,904,327	7,505,440,610	7,414,904,327
固定资产	四.9	1,847,482,248	1,971,583,513	1,843,417,681	1,967,194,938
无形资产	四.10	510,284,673	525,747,847	510,284,673	525,747,847
长期待摊费用	四.11	113,826,402	136,619,861	113,826,402	136,619,861
递延所得税资产	四.12	66,481,023	63,634,920	66,335,504	63,496,511
其他非流动资产	四.13	24,901,974	12,897,375	24,901,974	12,897,375
非流动资产合计		10,083,889,208	10,138,336,609	10,098,392,337	10,152,690,138
资产总计		11,802,423,892	11,092,727,799	11,524,923,939	10,845,249,242
流动负债					
应付账款	四.15	31,863,853	22,975,665	23,281,972	19,755,756
预收款项	四.16	125,782,358	148,152,070	99,464,336	117,995,098
应付职工薪酬	四.17	96,756,592	91,654,945	79,022,343	75,970,320
应交税费	四.18	35,193,850	25,451,364	32,530,865	20,911,720
其他应付款	四.19	1,276,809,465	1,202,184,421	1,101,963,980	1,050,807,076
一年内到期的非流动负债	四.20	-	499,993,000	-	499,993,000
流动负债合计		1,566,406,118	1,990,411,465	1,336,263,496	1,785,432,970
非流动负债					
长期借款	四.21	2,160,000,000	2,180,000,000	2,160,000,000	2,180,000,000
应付债券	四.22	502,958,340	-	502,958,340	-
非流动负债合计		2,662,958,340	2,180,000,000	2,662,958,340	2,180,000,000
负债合计		4,229,364,458	4,170,411,465	3,999,221,836	3,965,432,970
股东权益					
股本	四.23	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534
资本公积	四.24	1,872,984,978	1,872,518,599	1,872,501,925	1,872,501,925
盈余公积	四.25	503,641,267	503,641,267	503,641,267	503,641,267
未分配利润	四.26	4,186,502,855	3,536,406,191	4,142,276,377	3,496,390,546
归属于母公司股东权益合计		7,570,411,634	6,919,848,591	7,525,702,103	6,879,816,272
少数股东权益		2,647,800	2,467,743	-	-
股东权益合计		7,573,059,434	6,922,316,334	7,525,702,103	6,879,816,272
负债及股东权益总计		11,802,423,892	11,092,727,799	11,524,923,939	10,845,249,242

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

2019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	2019年度 合并	2018年度 合并	2019年度 公司	2018年度 公司
一、营业收入	四.27, 十二.4	3,530,148,817	3,170,768,175	3,237,462,742	2,946,092,022
减：营业成本	四.27, 十二.4	(1,644,631,214)	(1,535,997,723)	(1,371,629,649)	(1,335,493,915)
税金及附加	四.28	(320,239,485)	(287,719,298)	(319,001,246)	(286,717,709)
销售费用	四.29	(100,438,990)	(86,961,905)	(101,279,025)	(87,576,598)
管理费用	四.30	(85,459,577)	(86,001,361)	(86,010,270)	(86,524,902)
财务费用	四.31	(112,624,170)	(144,576,023)	(113,035,039)	(144,834,934)
其中：利息费用		112,756,416	145,025,415	112,756,416	145,025,415
利息收入		4,307,482	4,873,611	3,851,011	4,563,727
加：其他收益	四.34	10,156,494	20,683,952	8,871,750	20,149,088
投资收益	四.35, 十二.5	7,224,327	11,226,612	17,054,328	21,455,730
其中：对联营企业的投资收益		1,432,587	3,598,712	2,356,214	3,879,225
信用减值损失	四.33	(959,810)	—	(941,049)	—
二、营业利润		1,283,176,392	1,061,422,429	1,271,492,542	1,046,548,782
加：营业外收入	四.36	23,441,085	16,104,691	23,403,452	16,043,512
减：营业外支出	四.37	(5,240,480)	(41,723,955)	(4,924,139)	(41,704,727)
三、利润总额		1,301,376,997	1,035,803,165	1,289,971,855	1,020,887,567
减：所得税费用	四.38	(328,294,411)	(260,328,417)	(321,755,613)	(253,500,472)
四、净利润		973,082,586	775,474,748	968,216,242	767,387,095
按经营持续性分类					
持续经营净利润		973,082,586	775,474,748	968,216,242	767,387,095
按所有权归属分类					
归属于母公司股东的净利润		972,427,075	774,651,319	968,216,242	767,387,095
少数股东损益		655,511	823,429	—	—
五、每股收益					
基本和稀释每股收益	四.39	0.97	0.77	—	—
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		973,082,586	775,474,748	968,216,242	767,387,095
归属于母公司股东的综合收益总额		972,427,075	774,651,319	968,216,242	767,387,095
归属于少数股东的综合收益总额		655,511	823,429	—	—

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

2019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	2019年度 合并	2018年度 合并	2019年度 公司	2018年度 公司
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		3,593,430,901	3,359,094,999	3,321,821,949	3,113,986,463
收到其他与经营活动有关的现金	四.40(1)	73,911,818	84,040,168	58,121,208	59,577,979
经营活动现金流入小计		3,667,342,719	3,443,135,167	3,379,943,157	3,173,564,442
购买商品、接受劳务支付的现金		(663,869,586)	(638,336,904)	(545,134,286)	(542,609,724)
支付给职工以及为职工支付的现金		(426,420,483)	(419,508,293)	(309,017,034)	(306,798,083)
支付的各项税费		(762,526,367)	(672,285,201)	(733,809,023)	(646,085,829)
支付其他与经营活动有关的现金	四.40(2)	(277,354,322)	(268,495,227)	(272,874,015)	(266,797,279)
经营活动现金流出小计		(2,130,170,758)	(1,998,625,625)	(1,860,834,358)	(1,762,290,915)
经营活动产生的现金流量净额	四.41(1)	1,537,171,961	1,444,509,542	1,519,108,799	1,411,273,527
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金	四.35(1)	1,240,000,000	1,605,000,000	1,100,000,000	1,450,000,000
取得投资收益所收到的现金		-	-	9,500,000	10,500,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		147,104	866,619	147,104	858,618
收到其他与投资活动有关的现金	四.40(3)	5,791,740	7,627,900	5,198,114	7,076,506
投资活动现金流入小计		1,245,938,844	1,613,494,519	1,114,845,218	1,468,435,124
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(407,533,620)	(387,429,724)	(406,451,588)	(386,206,961)
投资支付的现金	四.35(1)	(1,240,600,000)	(1,605,900,000)	(1,100,000,000)	(1,450,000,000)
投资活动现金流出小计		(1,648,133,620)	(1,993,329,724)	(1,506,451,588)	(1,836,206,961)
投资活动产生的现金流量净额		(402,194,776)	(379,835,205)	(391,606,370)	(367,771,837)
三、筹资活动产生的现金流量					
取得借款收到的现金		5,000,000	-	5,000,000	-
发行债券收到的现金		498,250,000	-	498,250,000	-
筹资活动现金流入小计		503,250,000	-	503,250,000	-
偿还债务支付的现金		(524,993,000)	(960,000,000)	(524,993,000)	(960,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(451,671,072)	(488,089,374)	(451,171,072)	(487,589,374)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		(500,000)	(500,000)	-	-
筹资活动现金流出小计		(976,664,072)	(1,448,089,374)	(976,164,072)	(1,447,589,374)
筹资活动产生的现金流量净额		(473,414,072)	(1,448,089,374)	(472,914,072)	(1,447,589,374)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(8,309)	165,323	(8,309)	165,323
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	四.41(2)	661,554,804	(383,249,714)	654,580,048	(403,922,361)
加：年初现金及现金等价物余额		439,669,780	822,919,494	330,309,645	734,232,006
六、年末现金及现金等价物余额	四.1.41(3)	1,101,224,584	439,669,780	984,889,693	330,309,645

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

2019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		
2018年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	503,641,267	3,084,085,283	2,144,314	6,469,671,997
2018年度增减变动额							
净利润		-	-	-	774,651,319	823,429	775,474,748
利润分配							
对股东的分配	四.26	-	-	-	(322,330,411)	(500,000)	(322,830,411)
2018年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	503,641,267	3,536,406,191	2,467,743	6,922,316,334
2019年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	503,641,267	3,536,406,191	2,467,743	6,922,316,334
2019年度增减变动额							
净利润		-	-	-	972,427,075	655,511	973,082,586
利润分配							
对股东的分配	四.26	-	-	-	(322,330,411)	(500,000)	(322,830,411)
其他		-	466,379	-	-	24,546	490,925
2019年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,984,978	503,641,267	4,186,502,855	2,647,800	7,573,059,434

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

2019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
2018年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	3,051,333,862	6,434,759,588
2018年度增减变动额						
净利润		-	-	-	767,387,095	767,387,095
利润分配						
对股东的分配	四.26	-	-	-	(322,330,411)	(322,330,411)
2018年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	3,496,390,546	6,879,816,272
2019年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	3,496,390,546	6,879,816,272
2019年度增减变动额						
净利润		-	-	-	968,216,242	968,216,242
利润分配						
对股东的分配	四.26	-	-	-	(322,330,411)	(322,330,411)
2019年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	4,142,276,377	7,525,702,103

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

2019 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。

2019 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 2020 年 4 月 24 日批准报出。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计

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

本集团在运用会计政策时所采用的重要会计估计和关键判断详见附注二.27。

1 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

2 遵循企业会计准则的声明

本公司 2019 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 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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)

3 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4 记账本位币

记账本位币为人民币。

5 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

6 现金及现金等价物

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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)

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

(1) 金融资产

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。

(a) 分类和计量

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

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

(i) 债务工具

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具(续)

(1) 金融资产(续)

(a) 分类和计量(续)

(i) 债务工具(续)

以摊余成本计量

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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)

(ii) 权益工具

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

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

(b) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。

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

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

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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)

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

对于因让渡资产使用权、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据及应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具(续)

(1) 金融资产(续)

(b) 减值(续)

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

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

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

(c) 终止确认

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

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

(2) 金融负债

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

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具(续)

(2) 金融负债(续)

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

(3) 金融工具的公允价值确定

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

9 存货

(1) 分类

存货包括维修材料以及酒店营业物料等，按成本与可变现净值孰低计量。

(2) 发出存货的计价方法

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

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

10 长期股权投资

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

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

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

(1) 投资成本确定

对于以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

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

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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控制资产中本公司享有的资产及承担的负债份额，以及共同控制资产产生的应由本公司享有的收入和承担的费用。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

13 固定资产

(1) 固定资产确认及初始计量

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

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

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

(2) 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用寿命、净残值及年折旧率列示如下：

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

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

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

(4) 固定资产的处置

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

14 在建工程

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

15 借款费用

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

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

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

16 无形资产

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

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

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

17 长期待摊费用

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

18 长期资产减值

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

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

19 职工薪酬

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

(1) 短期薪酬

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

19 职工薪酬(续)

(2) 离职后福利

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

基本养老保险

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

(3) 辞退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

20 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

21 预计负债

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

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为其他流动负债。

22 收入确认

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

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

(1) 让渡资产使用权

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

利息收入按照存款的时间，采用实际利率计算确定。

(2) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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。

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

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

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

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

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

24 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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

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

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

26 分部信息

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

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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

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

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

(1) 采用会计政策的关键判断

(a) 金融资产的分类

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

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

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

(b) 信用风险显著增加的判断

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

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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)

(2) 重要会计估计及其关键假设

(a) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括经济下滑的风险、预期失业率的增长、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设于 2019 年度未发生重大变化。

(b) 在建工程转固

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

(c) 投资性房地产及固定资产折旧年限

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

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

(d) 所得税

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注 2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

28 重要会计政策变更

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 1 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”), 并于 2019 年颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)及修订后的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(以下简称“非货币性资产交换准则”)和《企业会计准则第 12 号——债务重组》(以下简称“债务重组准则”), 本集团已采用上述准则和通知编制 2019 年度财务报表, 对本集团及本公司报表的影响列示如下:

(1) 财政部于 2019 年颁布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)及修订后非货币性资产交换准则及债务重组准则对本集团及本公司财务报表影响不重大。

(2) 金融工具

根据新金融工具准则的相关规定, 本集团及本公司首次执行该准则, 对 2019 年年初留存收益无重大影响, 因此未调整 2019 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额, 比较财务报表未重列。于 2018 年 12 月 31 日及 2019 年 1 月 1 日, 本集团和本公司均没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注 2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 税项

(1) 本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	税率	计税依据
企业所得税	20%、25%	应纳税所得额
增值税(a)	3%-16%	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)
城市维护建设税	7%	缴纳的增值税税额
教育费附加	3%	缴纳的增值税税额
地方教育费附加	2%	缴纳的增值税税额
房产税	1.2%及 12%	应税房产原值的 70%及租金收入
土地使用税	30 元/平方米/年	实际占用的土地面积

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

(2) 税收优惠

根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告[2019]39 号)以及财政部和税务总局颁布的《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部 税务总局公告[2019] 87 号)的相关规定，本公司及子公司作为生活性服务企业，自 2019 年 4 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减增值税应纳税额；自 2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 15% 或 10%，抵减增值税应纳税额。

2019 年度，根据财政部、税务总局颁布的《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税[2019]13 号)，本集团的子公司北京国贸国际会展有限公司符合小型微利企业税收减免条件，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
2019 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

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	1,262,050	1,215,495
银行存款	1,210,895,693	541,532,798
合计	<u>1,212,157,743</u>	<u>542,748,293</u>

于 2019 年 12 月 31 日，银行存款中受限资金余额为 110,933,159 元(2018 年 12 月 31 日：103,078,513 元)，其性质为物业管理项目代管款项。

2 应收账款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款	422,609,550	325,786,547
减：坏账准备	(959,810)	-
净额	<u>421,649,740</u>	<u>325,786,547</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	422,529,342	325,376,547
一到二年	80,208	410,000
合计	<u>422,609,550</u>	<u>325,786,547</u>

(2) 2019 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>40,219,345</u>	<u>(7,379)</u>	10%

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(3) 坏账准备

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

(a) 于 2019 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

第一阶段	账面余额	未来 12 个月内 预期信用损失率	坏账准备
应收会展服务款(i)	16,053,492	0.02%	-

(i)于 2019 年 12 月 31 日，应收北京时尚博展国际展览有限公司等合办展分成款 16,053,492 元。

第三阶段	账面余额	整个存续期 预期信用损失率	坏账准备
应收酒店及餐饮服务(ii)	941,049	100%	941,049

(ii)于 2019 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。

(b) 于 2019 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：

	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预 期信用损失率	金额
未逾期	344,050,745	-	-
逾期 90 日以内	9,779,806	-	-
逾期 90-180 日	96,260	5%	-
逾期 180-365 日	-	10%	-
	353,926,811		-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注
2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(3) 坏账准备(续)

(b) 于 2019 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续):

组合一应收酒店及餐饮服务款:

	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	14,129,691	-	-
逾期 90 日以内	3,698	-	-
逾期 90-180 日	958,025	5%	-
合计	15,091,414		-

组合一 应收物业管理服务款:

	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	27,529,171	-	-
逾期 90 日以内	7,222,044	0.1%	7,222
逾期 90-180 日	1,433,842	0.3%	4,302
逾期 180-365 日	333,727	1%	3,337
逾期一年至两年	78,000	5%	3,900
合计	36,596,784		18,761

(4) 本年度本集团无实际核销的应收账款(2018 年度: 无)。

(5) 本年度不存在收回或转回以前年度计提的坏账准备(2018 年度: 无)。

(6) 本年度本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2018 年度: 无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注
2019 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：

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	25,959,731	99%	27,664,880	100%
一到二年	153,400	1%	-	-
合计	<u>26,113,131</u>	<u>100%</u>	<u>27,664,880</u>	<u>100%</u>

(2) 2019 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>14,450,950</u>	<u>55%</u>

4 其他应收款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收押金和保证金	3,725,266	3,840,986
应收代垫款项	3,062,944	7,578,253
应收其他款项	1,289,658	1,049,950
应收备用金	394,105	705,464
合计	<u>8,471,973</u>	<u>13,174,653</u>
减：坏账准备	-	-
净额	<u>8,471,973</u>	<u>13,174,653</u>

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	5,561,193	6,664,591
一到二年	1,103,108	2,439,098
二到三年	526,121	3,436,694
三年以上(i)	1,281,551	634,270
合计	<u>8,471,973</u>	<u>13,174,653</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注
2019 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):

(i) 于 2019 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

于 2019 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段和第三阶段的其他应收款。处于第一阶段其他应收款分析如下：

(a) 于 2019 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：

	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例
押金和保证金账龄组合：			
一年以内	1,538,283	-	-
一到二年	1,076,608	-	-
二到三年	526,121	-	-
三年以上	584,254	-	-
备用金组合账龄组合：			
一年以内	374,105	-	-
一到二年	20,000	-	-
代垫款组合账龄组合：			
一年以内	3,062,944	-	-
其他账龄组合：			
一年以内	585,861	-	-
一到二年	6,500	-	-
三年以上	697,297	-	-
合计	8,471,973	-	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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)

(3) 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

公司名称	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账 准备
第一名	保证金	1,000,000	两年以内	12%	-
第二名	应收款	944,103	一年以内	11%	-
第三名	应收款	779,766	一年以内	9%	-
第四名	暂存款	622,224	三年以上	7%	-
第五名	应收款	413,814	两年以内	5%	-
合计		<u>3,759,907</u>		<u>44%</u>	-

(4) 本年度本集团无实际核销的其他应收款(2018 年度：无)。

(5) 本年度不存在收回或转回以前年度计提的坏账准备(2018 年度：无)。

5 存货

存货分类如下：

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌 价准备	账面价值	账面余额	存货跌 价准备	账面价值
维修材料	19,326,103	-	19,326,103	16,930,334	-	16,930,334
酒店营业物料	13,053,703	-	13,053,703	12,040,775	-	12,040,775
其他	<u>453,363</u>	<u>-</u>	<u>453,363</u>	<u>439,516</u>	<u>-</u>	<u>439,516</u>
合计	<u>32,833,169</u>	<u>-</u>	<u>32,833,169</u>	<u>29,410,625</u>	<u>-</u>	<u>29,410,625</u>

6 其他流动资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
待抵扣进项税额	<u>17,308,928</u>	<u>15,606,192</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
联营企业	15,472,278	12,948,766
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>15,472,278</u>	<u>12,948,766</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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

	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动							2019 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		增加或 减少投资	按权益法 调整的净损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告分派 的现金股利	计提 减值 准备	其他		
北京时代网星科技有限公司 (以下称“时代网星”)	12,329,279	-	2,356,214	-	-	-	-	-	14,685,493	-
北京力创智慧科技有限公司 (以下称“力创智慧”)	619,487	600,000	(923,627)	-	490,925	-	-	-	786,785	-
合计	12,948,766	600,000	1,432,587	-	490,925	-	-	-	15,472,278	-

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

2019 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(i)	房屋及建筑物	土地使用权	房屋及建筑物 改良	房屋及建筑物 装修	机器设备	电子设备	合计
原价								
2018 年 12 月 31 日	192,906,133	6,319,275,494	1,464,616,789	81,747,768	576,221,978	1,846,855,790	218,547,793	10,700,171,745
本年增加								
转入	-	-	-	-	-	-	-	-
购置	369,411,518	-	-	-	20,313,781	3,723,163	25,510,247	418,958,709
本年减少								
处置及报废	-	-	-	(425,094)	(423,550)	(6,373,460)	(819,070)	(8,041,174)
2019 年 12 月 31 日	562,317,651	6,319,275,494	1,464,616,789	81,322,674	596,112,209	1,844,205,493	243,238,970	11,111,089,280
累计折旧								
2018 年 12 月 31 日	-	(1,596,920,424)	(202,397,495)	(73,573,009)	(306,194,050)	(981,463,965)	(124,718,475)	(3,285,267,418)
本年增加								
计提	-	(136,956,117)	(37,124,098)	-	(56,941,147)	(68,385,106)	(28,054,860)	(327,461,328)
本年减少								
处置及报废	-	-	-	382,585	192,300	5,686,121	819,070	7,080,076
2019 年 12 月 31 日	-	(1,733,876,541)	(239,521,593)	(73,190,424)	(362,942,897)	(1,044,162,950)	(151,954,265)	(3,605,648,670)
账面价值								
2018 年 12 月 31 日	192,906,133	4,722,355,070	1,262,219,294	8,174,759	270,027,928	865,391,825	93,829,318	7,414,904,327
2019 年 12 月 31 日	562,317,651	4,585,398,953	1,225,095,196	8,132,250	233,169,312	800,042,543	91,284,705	7,505,440,610

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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)

- (i) 本集团对国贸公寓进行改建，对改建工程中预计将用于出租部分的相关成本在投资性房地产核算。

2019 年度，投资性房地产计提的折旧金额为 327,461,328 元(2018 年度：299,684,982 元)，未计提减值准备(2018 年度：无)。

2019 年度，资本化计入投资性房地产的借款费用为 11,532,129 元(2018 年度：6,870,725 元)。用于确定资本化金额的资本化率为年利率 4.59% (2018 年度：4.41%)。

本公司与中国建设银行股份有限公司(以下称“建行”)北京国贸支行签订合同，以国贸三期 A 阶段的房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 29.7 亿元长期借款授信额度(其中包括人民币 28.3 亿元及美元 2 千万元)的抵押物。2019 年 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 2,584,383,715 元(原价 3,702,683,919 元)(2018 年 12 月 31 日：账面价值约为 2,699,516,145 元(原价 3,702,923,932 元))(附注四.21)。

本公司与以建行北京华贸支行作为牵头行及代理行的银团签订合同，以国贸三期 B 阶段房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 28 亿元长期借款授信额度的抵押物。2019 年 12 月 31 日，投资性房地产中包含的上述抵押物账面价值为 2,638,769,785 元(原价 2,975,262,750 元)(2018 年 12 月 31 日：2,743,074,986 元(原价 2,961,327,609 元))(附注四.21)。

2019 年度，本集团报废了账面价值 961,098 元(原价 8,041,174 元)的投资性房地产，账面价值 285,867 元(原价 14,073,344 元)的固定资产(附注四.9)，报废净损失合计为 1,099,861 元(附注四.36、37)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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							
2018 年 12 月 31 日	1,581,191,551	360,202,874	438,502,039	5,296,438	247,971,504	227,012,534	2,860,176,940
本年增加							
购置	-	-	1,315,065	-	11,538,525	4,147,210	17,000,800
本年减少							
处置及报废	-	-	(254,770)	-	(2,435,037)	(11,383,537)	(14,073,344)
2019 年 12 月 31 日	1,581,191,551	360,202,874	439,562,334	5,296,438	257,074,992	219,776,207	2,863,104,396
累计折旧							
2018 年 12 月 31 日	(190,335,641)	(200,150,603)	(154,720,601)	(3,933,939)	(169,963,730)	(169,488,913)	(888,593,427)
本年增加							
计提	(36,256,973)	(35,926,313)	(26,368,206)	(280,138)	(23,574,402)	(18,410,166)	(140,816,198)
本年减少							
处置及报废	-	-	142,104	-	2,435,037	11,210,336	13,787,477
2019 年 12 月 31 日	(226,592,614)	(236,076,916)	(180,946,703)	(4,214,077)	(191,103,095)	(176,688,743)	(1,015,622,148)
账面价值							
2018 年 12 月 31 日	1,390,855,910	160,052,271	283,781,438	1,362,499	78,007,774	57,523,621	1,971,583,513
2019 年 12 月 31 日	1,354,598,937	124,125,958	258,615,631	1,082,361	65,971,897	43,087,464	1,847,482,248

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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)

2019 年度，固定资产计提的折旧金额为 140,816,198 元(2018 年度：139,100,556 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 140,747,512 元及 68,686 元(2018 年度：成本费用及在建投资性房地产等的折旧金额分别为 139,001,385 元及 99,171 元)。

本公司与建行北京国贸支行签订合同，以国贸三期 A 阶段的房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 29.7 亿元长期借款授信额度(其中包括人民币 28.3 亿元及美元 2 千万元)的抵押物。2019 年 12 月 31 日，固定资产中包含的上述抵押物账面价值约为 725,470,468 元(原价 1,379,938,506 元)(2018 年 12 月 31 日：账面价值约为 778,991,399 元(原价 1,384,586,284 元))(附注四.21)。

本公司与以建行北京华贸支行作为牵头行及代理行的银团签订合同，以国贸三期 B 阶段房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 28 亿元长期借款授信额度的抵押物。2019 年 12 月 31 日，固定资产中包含的上述抵押物账面价值为 903,514,810 元(原价 1,069,759,353 元)(2018 年 12 月 31 日：965,614,768 元(原价 1,069,759,353 元))(附注四.21)。

(a) 未办妥产权证书的固定资产及投资性房地产

	账面原价	未办妥产权证书原因
房屋、建筑物	<u>2,817,350,268</u>	待相关部门审批

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

10 无形资产

	土地使用权
原价	
2018 年 12 月 31 日	606,581,451
本年增加	-
转出	-
2019 年 12 月 31 日	606,581,451
累计摊销	
2018 年 12 月 31 日	(80,833,604)
计提	(15,463,174)
转出	-
2019 年 12 月 31 日	(96,296,778)
账面价值	
2018 年 12 月 31 日	525,747,847
2019 年 12 月 31 日	510,284,673

2019 年度，无形资产的摊销金额为 15,463,174 元(2018 年度：15,463,174 元)，其中计入成本费用的摊销金额分别为 15,463,174 元(2018 年度：15,463,174 元)。

本公司与建行北京国贸支行签订合同，以国贸三期 A 阶段的房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 29.7 亿元长期借款授信额度(其中包括人民币 28.3 亿元及美元 2 千万元)的抵押物。2019 年度，无形资产中包含的上述抵押物账面价值约为 215,678,848 元(原价 276,678,936 元)(2018 年 12 月 31 日：账面价值约为 222,214,571 元(原价 276,678,936 元))(附注四.21)。

本公司与以建行北京华贸支行作为牵头行及代理行的银团签订合同，以国贸三期 B 阶段房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 28 亿元长期借款授信额度的抵押物。2019 年 12 月 31 日，无形资产中包含的上述抵押物账面价值为 237,729,559 元(原价 256,940,031 元)(2018 年 12 月 31 日：244,933,486 元(原价 256,940,031 元))(附注四.21)。

2019 年 12 月 31 日，无未办妥产权证的土地使用权(2018 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

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

11 长期待摊费用

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2019 年 12 月 31 日
国贸二期拆迁费	89,747,589	-	(3,106,019)	86,641,570
国贸三期 A 阶段 市政工程	29,419,750	-	(17,568,036)	11,851,714
国贸三期 B 阶段 市政工程	14,220,694	-	(1,782,169)	12,438,525
国贸东楼市政工 程	3,231,828	-	(337,235)	2,894,593
合计	<u>136,619,861</u>	<u>-</u>	<u>(22,793,459)</u>	<u>113,826,402</u>

12 递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产
长期资产报废	158,336,864	39,584,216	162,773,574	40,693,393
预提费用	69,223,012	17,305,753	55,928,836	13,982,209
应付职工薪酬	20,497,940	5,120,857	18,403,721	4,600,930
建设中断期利息 支出费用化	16,870,528	4,217,632	17,383,102	4,345,776
资产减值准备	959,810	239,953	-	-
其他	50,449	12,612	50,449	12,612
合计	<u>265,938,603</u>	<u>66,481,023</u>	<u>254,539,682</u>	<u>63,634,920</u>
其中：				
预计于一年内 (含一年)转 回的金额		<u>23,663,931</u>		<u>19,820,460</u>
预计于一年后 转回的金额		<u>42,817,092</u>		<u>43,814,460</u>

本年度本集团无互抵的递延所得税资产和递延所得税负债 (2018 年度：无)。

本年度本集团无未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损(2018 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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 其他非流动资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预付工程款	24,901,974	12,897,375

其他非流动资产余额为预付款项中未来将形成长期资产的部分。

14 资产减值准备

	2018 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少		2019 年 12 月 31 日
			转回	转销	
应收账款坏账准备	-	959,810	-	-	959,810
其中：单项计提坏账准备	-	941,049	-	-	941,049
组合计提坏账准备	-	18,761	-	-	18,761
其他应收款坏账准备	-	-	-	-	-
合计	-	959,810	-	-	959,810

15 应付账款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
酒店物资采购款	20,656,800	18,226,478
合办展分成款	7,480,291	3,219,909
其他	3,726,762	1,529,278
合计	31,863,853	22,975,665

- (1) 2019 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 1,772,843 元(2018 年 12 月 31 日：58,200 元)，主要为应付酒店物资采购款、应付合办展分成款，上述款项预计将于一年以内支付。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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)

16 预收款项

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预收租金及定金	99,464,336	117,995,098
预收场租及展位费	7,795,580	3,994,908
预收物业管理费	18,522,442	26,162,064
合计	<u>125,782,358</u>	<u>148,152,070</u>

- (1) 2019 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 12,803,796 元 (2018 年 12 月 31 日：9,519,945 元)，主要为酒店预收定金以及写字楼、商场等物业预收租金。

17 应付职工薪酬

(1) 短期薪酬

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(1)	94,210,388	88,843,455
应付设定提存计划(2)	2,546,204	2,811,490
合计	<u>96,756,592</u>	<u>91,654,945</u>

(1) 短期薪酬

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴 和补贴	68,934,836	315,460,776	(312,330,280)	72,065,332
职工福利费	-	14,762,937	(14,762,937)	-
社会保险费	1,501,897	24,353,719	(24,208,500)	1,647,116
其中：医疗保险费	1,360,825	21,863,526	(21,748,029)	1,476,322
工伤保险费	40,547	782,468	(760,913)	62,102
生育保险费	100,525	1,707,725	(1,699,558)	108,692
住房公积金	3,000	24,493,274	(24,496,274)	-
工会经费和职工教 育经费	18,403,722	10,415,190	(8,320,972)	20,497,940
补充医疗保险	-	2,647,779	(2,647,779)	-
合计	<u>88,843,455</u>	<u>392,133,675</u>	<u>(386,766,742)</u>	<u>94,210,388</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

17 应付职工薪酬(续)

(2) 设定提存计划

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
基本养老保险	2,706,701	35,169,340	(35,439,227)	2,436,814
失业保险费	104,789	1,651,666	(1,647,065)	109,390
补充养老保险	-	6,038,768	(6,038,768)	-
合计	<u>2,811,490</u>	<u>42,859,774</u>	<u>(43,125,060)</u>	<u>2,546,204</u>

18 应交税费

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应交企业所得税	30,406,643	21,470,589
应交城市维护建设税	719,809	667,805
应交教育费附加	514,150	477,003
其他	3,553,248	2,835,967
合计	<u>35,193,850</u>	<u>25,451,364</u>

19 其他应付款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付租户押金	693,024,339	670,894,699
应付工程及设备款	307,154,934	283,753,897
应付物业管理项目代收款	170,500,750	147,023,544
预提费用	69,223,012	55,928,836
应付利息		
-公司债券 14 国贸 01	-	10,083,193
-分期付息到期还本的长期借款	2,752,167	1,929,430
其他	34,154,263	32,570,822
合计	<u>1,276,809,465</u>	<u>1,202,184,421</u>

- (1) 2019 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 510,563,720 元 (2018 年 12 月 31 日：470,025,200 元)，主要为收取的租户押金，由于租赁期尚未结束，上述款项尚未退还。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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)

20 一年内到期的非流动负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的应付债券 (附注四(22))	-	499,993,000

21 长期借款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
抵押借款(1)	1,380,000,000	1,390,000,000
抵押借款(2)	780,000,000	790,000,000
合计	<u>2,160,000,000</u>	<u>2,180,000,000</u>

(1) 本公司与建行北京朝阳支行签订合同，以国贸三期 A 阶段的房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 29.7 亿元长期借款授信额度(其中包括人民币 28.3 亿元及美元 2 千万元)的抵押物。建行北京朝阳支行已于 2010 年 6 月 4 日将相关借款合同项下的债权转让给建行北京国贸支行。2019 年 12 月 31 日，本公司长期抵押借款余额为 1,380,000,000 元，抵押物的账面价值约为 3,525,533,031 元(原价 5,359,301,361 元)(2018 年 12 月 31 日：账面价值约为 3,700,722,115 元(原价 5,364,189,152 元))(附注四.8、9、11)。利息每 3 个月支付一次，本金应于 2022 年 1 月 9 日偿还。

(2) 本公司与以建行北京华贸支行作为牵头行及代理行的银团签订合同，以国贸三期 B 阶段房屋建筑物、设备及对应的土地使用权作为 28 亿元长期借款授信额度的抵押物。2019 年 12 月 31 日，本公司长期抵押借款余额为 780,000,000 元，抵押物的账面价值为 3,780,014,154 元(原价 4,301,962,134 元)(2018 年 12 月 31 日：3,953,623,240 元(原价 4,288,026,993 元))(附注四.8、9、11)。利息每 3 个月支付一次，本金应于 2031 年 1 月 29 日偿还。

根据本公司与建行签订的长期借款合同中相关规定，借款利率执行浮动政策。建行于每一年度间根据中国人民银行发布的贷款基准利率，在调整该等长期借款当年的借款利率后进行计息。

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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 应付债券

	2018 年 12 月 31 日	本年发行	按面值 计提利息	溢折价摊 销	本年偿还	2019 年 12 月 31 日
14 国贸 01	499,993,000	-	-	-	(499,993,000)	-
19 国贸 01	-	500,000,000	4,562,503	(1,604,163)	-	502,958,340
合计	499,993,000	500,000,000	4,562,503	(1,604,163)	(499,993,000)	502,958,340

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额
14 国贸 01(1)	500,000,000	2014-08-20	5 年	500,000,000
19 国贸 01(2)	500,000,000	2019-09-25	5 年	500,000,000

- (1) 经中国证券监督管理委员会证监许可【2014】485 号文核准，本公司于 2014 年 8 月 20 日公开发行了 2014 年公司债券(第一期)，发行总额为人民币 5 亿元，扣除发行费用后金额为 495,500,000 元，本期债券期限为 5 年，附第三年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券采用单利按年计息，不计复利，固定年利率为 5.5%，每年付息一次(附注四.19)。

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

- (2) 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，本期债券期限为 5 年，附第三年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

23 股本

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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 资本公积

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

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

25 盈余公积

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

	2017 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2018 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>503,641,267</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>503,641,267</u>

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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 未分配利润

	2019 年度	2018 年度
	金额	金额
年初未分配利润	3,536,406,191	3,084,085,283
加：本年归属于母公司 所有者的净利润	972,427,075	774,651,319
减：支付普通股股利	(322,330,411)	(322,330,411)
年末未分配利润	<u>4,186,502,855</u>	<u>3,536,406,191</u>

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

根据 2020 年 4 月 24 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发 2019 年度现金股利，每 10 股人民币 3.8 元(含税)，按照已发行股份 1,007,282,534 股计算，共计 382,767,363 元；上述提议尚待股东大会批准(附注九)。

27 营业收入和营业成本

主营业务收入和主营业务成本

	2019 年度	2018 年度
主营业务收入	3,530,148,817	3,170,768,175
主营业务成本	<u>1,644,631,214</u>	<u>1,535,997,723</u>

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

按收入类型分析如下

	2019 年度		2018 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	2,864,415,767	1,031,413,616	2,508,798,599	925,653,860
酒店经营	<u>665,733,050</u>	<u>613,217,598</u>	<u>661,969,576</u>	<u>610,343,863</u>
合计	<u>3,530,148,817</u>	<u>1,644,631,214</u>	<u>3,170,768,175</u>	<u>1,535,997,723</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

28 税金及附加

	2019 年度	2018 年度	计缴标准
房产税	301,400,958	270,321,765	附注三
城市维护建设税	8,817,948	7,805,706	附注三
教育费附加	5,908,517	5,575,308	附注三
其他	4,112,062	4,016,519	
合计	<u>320,239,485</u>	<u>287,719,298</u>	

29 销售费用

	2019 年度	2018 年度
广告宣传费	80,511,672	73,385,063
代理佣金	19,927,318	13,576,842
合计	<u>100,438,990</u>	<u>86,961,905</u>

30 管理费用

	2019 年度	2018 年度
员工成本	45,667,682	44,918,088
折旧摊销	9,242,580	8,317,940
审计及咨询费	5,180,181	4,037,705
维修保养费	4,668,295	7,651,283
租金	3,622,537	3,575,139
能源费	2,974,460	3,031,451
清洁绿化费	702,370	577,958
其他	13,401,472	13,891,797
合计	<u>85,459,577</u>	<u>86,001,361</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

31 财务费用

	2019 年度	2018 年度
利息支出	124,288,545	151,896,140
减：计入投资性房地产 的资本化利息支出	(11,532,129)	(6,870,725)
利息费用	112,756,416	145,025,415
减：利息收入	(4,307,482)	(4,873,611)
汇兑(收益)/损失	8,309	(165,323)
其他	4,166,927	4,589,542
净额	112,624,170	144,576,023

32 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2019 年度	2018 年度
折旧摊销	506,465,473	476,746,280
员工成本	431,342,722	426,700,828
劳务费	163,459,216	125,738,490
维修保养费	163,350,057	170,453,072
能源费	101,409,565	99,789,143
酒店营业物料	113,327,311	118,916,220
清洁绿化费	85,748,321	64,924,628
广告宣传费	80,511,672	73,385,063
展会成本	34,451,994	19,048,078
代理佣金	19,927,318	13,576,842
保安费	18,906,365	14,079,005
审计及咨询费	8,212,228	10,699,232
租金	6,379,720	5,505,976
其他费用	97,037,819	89,398,132
合计	1,830,529,781	1,708,960,989

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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 信用减值损失

	2019 年度	2018 年度
应收账款坏账损失	<u>959,810</u>	<u>—</u>

34 其他收益

	2019 年度	2018 年度	与资产相关/与收益相关
政策奖励款	7,294,554	20,237,437	与收益相关
增值税加计扣除	2,720,654	—	—
代扣代缴税 手续费返还	<u>141,286</u>	<u>446,515</u>	—
	<u>10,156,494</u>	<u>20,683,952</u>	

35 投资收益

	2019 年度	2018 年度
处置交易性金融资产取得的投资收益(1)	5,791,740	—
处置可供出售金融资产取得的投资收益(1)	—	7,627,900
权益法核算的长期股权投资收益(附注五.2)	<u>1,432,587</u>	<u>3,598,712</u>
合计	<u>7,224,327</u>	<u>11,226,612</u>

- (1) 2019 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 1,240,000,000 元，实现收益 5,791,740 元(2018 年度：支付及收回金额分别累计为 1,605,000,000 元，实现收益 7,627,900 元)。

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

36 营业外收入

	2019 年度	2018 年度	计入 2019 年度非经常性损益的金额
违约罚款收入	22,745,466	9,056,753	22,745,466
处置非流动资产收益	134,644	50,957	134,644
不需支付的应付款项	480,251	6,130,496	480,251
其他	80,724	866,485	80,724
合计	<u>23,441,085</u>	<u>16,104,691</u>	<u>23,441,085</u>

37 营业外支出

	2019 年度	2018 年度	计入 2019 年度非经常性损益的金额
捐赠支出	1,614,000	1,170,000	1,614,000
非流动资产报废损失	1,234,505	40,541,773	1,234,505
罚款支出	-	12,000	-
其他	2,391,975	182	2,391,975
合计	<u>5,240,480</u>	<u>41,723,955</u>	<u>5,240,480</u>

38 所得税费用

	2019 年度	2018 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	331,140,514	267,133,925
递延所得税	<u>(2,846,103)</u>	<u>(6,805,508)</u>
合计	<u>328,294,411</u>	<u>260,328,417</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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)

38 所得税费用(续)

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2019 年度	2018 年度
利润总额	<u>1,301,376,997</u>	<u>1,035,803,165</u>
按适用税率(25%)计算的所得税 非应纳税收入涉及的所得税费用 调整额	325,344,249 (358,147)	258,950,791 (899,678)
不得扣除的成本、费用和损失涉 及的所得税费用调整额	3,560,060	2,277,304
优惠税率的影响	<u>(251,751)</u>	—
所得税费用	<u>328,294,411</u>	<u>260,328,417</u>

39 每股收益

(1) 基本每股收益

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

	2019 年度	2018 年度
归属于母公司普通股股东的 合并净利润	972,427,075	774,651,319
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>1,007,282,534</u>	<u>1,007,282,534</u>
基本每股收益	<u>0.97</u>	<u>0.77</u>
其中：		
— 持续经营基本每股收益：	0.97	0.77
— 终止经营基本每股收益：	-	-

(2) 稀释每股收益

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
租赁押金	22,129,640	24,995,104
物业管理项目代收款	15,616,748	24,108,162
违约罚款收入	22,745,466	9,056,753
政府补助	7,435,840	20,683,952
利息收入	4,307,482	4,873,611
其他	1,676,642	322,586
合计	<u>73,911,818</u>	<u>84,040,168</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
水电采暖费	95,218,192	94,956,403
广告费	80,511,672	73,385,063
物业管理项目代付款	10,003,940	7,090,114
租金	6,379,720	5,505,976
其他	85,240,798	87,557,671
合计	<u>277,354,322</u>	<u>268,495,227</u>

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
交易性金融资产投资收益	5,791,740	—
可供出售金融资产投资收益	—	7,627,900

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

41 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2019 年度	2018 年度
净利润	973,082,586	775,474,748
加：投资性房地产折旧(附注四.8)	327,461,328	299,684,982
固定资产折旧(附注四.9)	140,747,512	139,001,385
长期待摊费用摊销(附注四.11)	22,793,459	22,596,739
无形资产摊销(附注四.10)	15,463,174	15,463,174
处置非流动资产净损失/(收益)		
(附注四.36、37)	1,099,861	40,490,816
财务费用/(收入)(附注四.31)	112,764,725	144,860,092
投资损失/(收益) (附注四.35)	(7,224,327)	(11,226,612)
递延所得税资产减少/(增加) (附注四.12)	(2,846,103)	(6,805,508)
存货的减少/(增加) (附注四.5)	(3,422,544)	(4,190,147)
信用减值准备(附注四.14)	959,810	
受限资金的减少/(增加)	(7,854,646)	15,447,946
经营性应收项目的减少/(增加)	(111,365,825)	(24,308,815)
经营性应付项目的增加/(减少)	75,512,951	38,020,742
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,537,171,961</u>	<u>1,444,509,542</u>

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2019 年度	2018 年度
现金的年末余额	1,101,224,584	439,669,780
减：现金的年初余额	(439,669,780)	(822,919,494)
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>661,554,804</u>	<u>(383,249,714)</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

41 现金流量表补充资料(续)

(3) 现金及现金等价物

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
年末现金余额		
其中：库存现金	1,262,050	1,215,495
可随时用于支付的银行存款	1,099,962,534	438,454,285
现金等价物	-	-
年末现金及现金等价物余额	<u>1,101,224,584</u>	<u>439,669,780</u>

42 外币货币性项目

	2019 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	280,623	6.9762	1,957,682
欧元	322	7.8155	2,517
应收账款—			
美元	34,910	6.9762	243,539
其他应付款—			
美元	802,385	6.9762	5,597,598
港币	220,000	0.8958	197,076
欧元	36,580	7.8155	285,891
英镑	29,762	9.1501	272,325

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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) 联营企业的汇总信息

	2019 年度	2018 年度
联营企业		
时代网星		
投资账面价值合计	14,685,493	12,329,279
按持股比例计算的净利润	2,356,214	3,879,225
力创智慧		
投资账面价值合计	786,785	619,487
按持股比例计算的净利润	(923,627)	(280,513)
合计		
投资账面价值合计	15,472,278	12,948,766
按持股比例计算的净利润	1,432,587	3,598,712

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息

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

本集团有2个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

(1) 2019 年度及 2019 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	租赁及物业管理业务	酒店经营	未分配的金额	分部间的抵销	合计
对外交易收入	2,864,415,767	665,733,050	-	-	3,530,148,817
分部间交易收入	3,384,666	6,947,774	-	(10,332,440)	-
主营业务成本	(1,031,413,616)	(613,0217,598)	-	-	(1,644,631,214)
利息收入	3,886,790	420,692	-	-	4,307,482
利息费用	-	-	(112,756,416)	-	(112,756,416)
对联营企业的 投资收益	-	-	1,432,587	-	1,432,587
理财产品的 投资收益	-	-	5,791,740	-	5,791,740
折旧费和摊销费	(355,969,836)	(150,495,637)	-	-	(506,465,473)
利润/(亏损)总额	1,402,816,359	4,092,727	(105,532,089)	-	1,301,376,997
所得税费用	-	-	(328,294,411)	-	(328,294,411)
净利润/(亏损)	<u>1,402,816,359</u>	<u>4,092,727</u>	<u>(433,826,500)</u>	<u>-</u>	<u>973,082,586</u>
资产总额	8,782,257,757	2,327,151,756	693,014,379	-	11,802,423,892
负债总额	(1,118,203,055)	(138,231,628)	(2,972,929,775)	-	(4,229,364,458)
对联营企业的长 期股权投资	-	-	15,472,278	-	15,472,278
非流动资产 增加额(i)	68,414,382	10,138,208	369,411,518	-	447,964,108

(i) 非流动资产不包括长期股权投资和递延所得税资产。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(2) 2018 年度及 2018 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	2,508,798,599	661,969,576	-	-	3,170,768,175
分部间交易收入	3,226,957	7,254,791	-	(10,481,748)	-
主营业务成本	(925,653,860)	(610,343,863)	-	-	(1,535,997,723)
利息收入	4,549,569	324,042	-	-	4,873,611
利息费用	-	-	(145,025,415)	-	(145,025,415)
对联营企业的 投资收益	-	-	3,598,712	-	3,598,712
可供出售金融 资产的投资收 益	-	-	7,627,900	-	7,627,900
折旧费和摊销 费	(329,360,735)	(147,385,545)	-	-	(476,746,280)
利润/(亏损)总额	1,164,688,790	4,913,178	(133,798,803)	-	1,035,803,165
所得税费用	-	-	(260,328,417)	-	(260,328,417)
净利润/(亏损)	1,164,688,790	4,913,178	(394,127,220)	-	775,474,748
资产总额	8,341,179,856	2,450,343,221	301,204,722	-	11,092,727,799
负债总额	(1,085,907,625)	(132,487,058)	(2,952,016,782)	-	(4,170,411,465)
对联营企业的 长 期股权投资	-	-	12,948,766	-	12,948,766
非流动资产 增加额(i)	103,628,807	11,245,919	188,102,896	-	302,977,622

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 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

1 母公司情况

(1) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
国贸有限公司	北京	服务业

(2) 母公司注册资本及其变化

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

1 母公司情况(续)

(3) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

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

2 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注五.1。

3 联营企业情况

联营企业的基本情况及相关信息见附注五.2。

4 其他关联方情况

与本集团的关系

中国世贸投资有限公司

母公司的中方投资者

嘉里兴业有限公司

母公司的外方投资者

香格里拉国际饭店管理有限公司(以下称“香格里拉”)

母公司的外方投资者之关联公司

香格里拉饭店管理(上海)有限公司北京分公司
(以下称“香格里拉北京”)

母公司的外方投资者之关联公司

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务

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

接受劳务

关联方	关联交易类型	关联交易内容	2019 年度 金额	2018 年度 金额
国贸有限公司	接受劳务	支付餐饮费及会员费	1,671,808	1,314,002
国贸有限公司	接受劳务	支付劳务费	9,939,516	8,668,875
国贸有限公司	接受劳务	支付信息系统维护、公关管理及工会行政费等	9,486,705	8,747,514
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	7,976,021	8,029,893
国贸有限公司	接受劳务	支付蒸汽费、热水费及电费等	8,836,115	6,961,369
香格里拉	接受劳务	支付管理费用	17,541,568	17,578,372

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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	2019 年度 金额	2018 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	3,134,403	2,942,291
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸西写字楼委托管理费	1,365,327	1,692,502
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸东楼商城委托管理费	2,833,042	4,986,669
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	614,498	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	17,635,332	14,067,888
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸一期 F 区域委托管理费	1,860,425	1,248,269
国贸有限公司	提供劳务	收取“美丽田园”区域委托管理费	984,552	750,268
国贸有限公司	提供劳务	收取劳务费及服务费	6,435,781	9,986,393
国贸有限公司	提供劳务	收取物业工程管理服务费	2,184,897	2,100,778

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2018 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	2019 年确认的 租赁收入	2018 年确认的 租赁收入
国贸有限公司	办公用房	4,938,877	4,964,360
国贸有限公司	商铺	1,160,476	1,198,774
香格里拉北京	办公用房	1,992,297	1,572,455

本集团作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	2019 年确认的 租赁费	2018 年确认的 租赁费
国贸有限公司	国贸一期占地	2,087,276	2,087,276
国贸有限公司	国贸二期占地	1,484,879	1,484,879
国贸有限公司	公寓	3,841,454	4,652,947
国贸有限公司	中央厨房	2,030,452	2,030,452
国贸有限公司	办公用房	507,354	509,090
国贸有限公司	办公用房	904,187	904,187

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

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

(4) 关键管理人员薪酬

	2019 年度	2018 年度
关键管理人员薪酬	<u>19,806,427</u>	<u>19,759,060</u>

6 关联方应付款项余额

其他应付款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
香格里拉	4,216,797	2,873,452
香格里拉北京	601,874	482,626
国贸有限公司	<u>306,422</u>	<u>285,542</u>
合计	<u>5,125,093</u>	<u>3,641,620</u>

7 关联方承诺

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项：

租赁

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
- 租入土地租金		
国贸有限公司	<u>42,478,800</u>	<u>44,754,450</u>

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

本年度本公司实际向国贸有限公司支付的上述金额共计为 3,572,155 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 承诺事项

1 资本性支出承诺事项

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

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备的购建	<u>91,476,805</u>	<u>333,443,227</u>

2 经营租赁承诺事项

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

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	2,275,650	2,275,650
一到二年	2,275,650	2,275,650
二到三年	2,275,650	2,275,650
三年以上	35,651,850	37,927,500
合计	<u>42,478,800</u>	<u>44,754,450</u>

九 资产负债表日后事项

1 利润分配情况说明

金额

拟分配的股利	<u>382,767,363</u>
--------	--------------------

根据 2020 年 4 月 24 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 382,767,363 元，未在本财务报表中确认为负债(附注四.26)。

2 重要的非调整事项

新型冠状病毒肺炎疫情(以下简称“新冠肺炎疫情”)于2020年年初在全国爆发，对疫情的防控工作正在全国范围内持续进行，全国范围延长春节假期，部分地区春节后延迟复工，采取对人员流动和交通进行一定程度的控制，对特定人群进行隔离，提高办公场所、娱乐场所多等地卫生和防疫要求，以及一系列增加社会距离的措施等。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 资产负债表日后事项(续)

2 重要的非调整事项(续)

受新冠疫情及相关防控措施的影响，本集团的出租物业以及酒店业务的运营受到一定的影响。截至本财务报表批准报出日，此次疫情对宏观经济的整体影响以及对本集团经营及财务状况的影响尚不明朗。本集团将持续密切关注新冠肺炎疫情的发展情况，据此进行进一步判断和估计，并采取相关应对措施。

十 金融风险

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

1 市场风险

(1) 外汇风险

本集团的经营位于中国境内，业务主要以人民币结算。本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元)存在外汇风险。本集团总部财务部门负责监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。2019 年度及 2018 年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，本集团内记账本位币为人民币的公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	2019 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产-			
货币资金	1,957,682	2,517	1,960,199
应收账款	243,539	-	243,539
	<u>2,201,221</u>	<u>2,517</u>	<u>2,203,738</u>
外币金融负债 -			
其他应付款	<u>5,597,598</u>	<u>755,292</u>	<u>6,352,890</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 金融风险(续)

1 市场风险(续)

(1) 外汇风险(续)

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

2019 年 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 254,729 元 (2018 年 12 月 31 日：增加或减少净利润约 275,685 元)。

(2) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量支出增加的利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值降低的利率风险。本集团根据市场环境决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。2019 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款，金额为 2,160,000,000 元以及以人民币计价的固定利率债券，金额为 500,000,000 元(2018 年 12 月 31 日：分别为 2,180,000,000 元及 499,993,000 元)(附注四.21、22)。

由于利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，本集团会持续监控集团利率水平，并依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。2019 年度及 2018 年度本集团无利率互换安排。

2019 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 8,100,000 元(2018 年 12 月 31 日：约 8,175,000 元)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 金融风险(续)

2 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款等。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，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策(如向租户收取租金押金等)以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素等，评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

3 流动风险

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

资产负债表日，本集团的金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 金融风险(续)

3 流动风险(续)

	2018 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
应付账款	22,975,665	-	-	-	22,975,665
其他应付款	1,202,184,421	-	-	-	1,202,184,421
长期借款	98,079,570	100,009,000	1,568,961,475	1,064,088,306	2,831,138,351
应付债券	<u>517,409,422</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>517,409,422</u>
合计	<u>1,840,649,078</u>	<u>100,009,000</u>	<u>1,568,961,475</u>	<u>1,064,088,306</u>	<u>4,573,707,859</u>

4 公允价值估计

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

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

十一 资本管理

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

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

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

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产负债率	<u>36%</u>	<u>38%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注

1 应收账款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款	369,959,274	289,148,983
减：坏账准备	(941,049)	-
净额	<u>369,018,225</u>	<u>289,148,983</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	369,957,066	289,148,983
一到二年	2,208	-
合计	<u>369,959,274</u>	<u>289,148,983</u>

(2) 2019 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>7,015,303</u>	-	2%

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

1 应收账款(续)

(3) 坏账准备

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

(a) 于 2019 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

第三阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备
应收酒店及餐饮服务款(i)	<u>941,049</u>	100%	<u>941,049</u>

(i) 于 2019 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。

(b) 于 2019 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合 — 应收物业租赁款：

	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	344,050,745	-	-
逾期 90 日以内	9,779,806	-	-
逾期 90-180 日	96,260	5%	-
逾期 180-365 日	-	10%	-
合计	<u>353,926,811</u>		<u>-</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

1 应收账款(续)

(3) 坏账准备(续)

组合一应收酒店及餐饮服务款：

	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	14,129,691	-	-
逾期 90 日以内	3,698	-	-
逾期 90-180 日	958,025	5%	-
	<u>15,091,414</u>		<u>-</u>

(4) 本年度本公司无实际核销的应收账款(2018 年度：无)。

(5) 本年度不存在收回或转回以前年度计提的坏账准备(2018 年度：无)。

(6) 本年度无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2018 年度：无)。

2 其他应收款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收代垫款项	2,891,495	7,490,048
应收其他款项	1,289,658	1,049,950
应收押金和保证金	356,176	318,988
应收备用金	144,286	427,751
合计	<u>4,681,615</u>	<u>9,286,737</u>
减：坏账准备	-	-
净额	<u>4,681,615</u>	<u>9,286,737</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款(续)

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	3,751,442	3,086,675
一到二年	72,108	2,129,098
二到三年	112,860	3,436,694
三年以上(附注四.4(1)(i))	745,205	634,270
合计	<u>4,681,615</u>	<u>9,286,737</u>

(2) 损失准备及其账面余额变动表

于 2019 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) 于 2019 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：

	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例
押金和保证金账龄组合：			
一年以内	129,800	-	-
一到二年	65,608	-	-
二到三年	112,860	-	-
三年以上	47,908	-	-
备用金组合账龄组合：			
一年以内	144,286	-	-
代垫款组合账龄组合：			
一年以内	2,891,495	-	-
其他账龄组合：			
一年以内	585,861	-	-
一到二年	6,500	-	-
三年以上	697,297	-	-
合计	<u>4,681,615</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款(续)

(3) 2019 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	944,103	一年以内	20%	-
第二名	应收款	779,766	一年以内	17%	-
第三名	暂存款	622,224	三年以上	13%	-
第四名	应收款	413,814	两年以内	9%	-
第五名	应收款	352,247	一年以内	7%	-
合计		<u>3,112,154</u>		<u>66%</u>	-

(4) 本年度本公司无实际核销的其他应收账款(2018 年度：无)。

(5) 本年度不存在收回或转回以前年度计提的坏账准备(2018 年度：无)。

3 长期股权投资

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
子公司(1)	19,500,000	19,500,000
联营企业(2)(附注五.2)	14,685,493	12,329,279
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>34,185,493</u>	<u>31,829,279</u>

本公司不存在长期投资变现的重大限制。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

3 长期股权投资(续)

(1) 子公司

	2018 年 12 月 31 日	追加或减少投资	2019 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%	-	-	9,500,000
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			-	-	9,500,000

(2) 联营企业

	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动							2019 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动	宣告分派的 现金股利	计提 减值准备	其他		
时代网星	12,329,279	-	2,356,214	-	-	-	-	-	14,685,493	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

4 营业收入和营业成本

主营业务收入和主营业务成本

	2019 年度	2018 年度
主营业务收入	3,237,462,742	2,946,092,022
主营业务成本	<u>1,371,629,649</u>	<u>1,335,493,915</u>

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

按收入类型分析如下：

	2019 年度		2018 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	2,571,326,187	758,401,129	2,283,618,265	725,123,703
酒店经营	<u>666,136,555</u>	<u>613,228,520</u>	<u>662,473,757</u>	<u>610,370,212</u>
合计	<u>3,237,462,742</u>	<u>1,371,629,649</u>	<u>2,946,092,022</u>	<u>1,335,493,915</u>

5 投资收益

	2019 年度	2018 年度
成本法核算的长期股权投资收益	9,500,000	10,500,000
权益法核算的长期股权投资收益	2,356,214	3,879,225
处置交易性金融资产取得的投资收益	5,198,114	—
处置可供出售金融资产取得的投资收益	—	<u>7,076,505</u>
合计	<u>17,054,328</u>	<u>21,455,730</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表补充资料

2019 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

	2019 年度	2018 年度
违约罚款收入	22,745,466	9,056,753
政府补助	7,435,840	20,683,952
处置非流动资产净损失	(1,099,861)	(40,490,816)
捐赠支出	(1,614,000)	(1,170,000)
罚款支出	-	(12,000)
不需要支付的应付款项	480,251	6,130,496
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(2,311,251)	866,303
非经常性损益合计	<u>25,636,445</u>	<u>(4,935,312)</u>
所得税影响额	(6,826,756)	1,193,328
少数股东权益影响额(税后)	<u>4,966</u>	<u>(21,631)</u>
非经常性损益净额	<u>18,814,655</u>	<u>(3,763,615)</u>

非经常性损益明细表编制基础：

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

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2019 年度	2018 年度	2019 年度	2018 年度	2019 年度	2018 年度
归属于公司普通股股东的净利润	13.52%	11.67%	0.97	0.77	0.97	0.77
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.26%	11.72%	0.95	0.77	0.95	0.77