

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

2025 年半年度报告

重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实性、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、 公司半年度财务报告已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审阅，未经审计。

四、 公司负责人黄国祥先生、主管会计工作负责人胡燕敏女士及会计机构负责人贺咏芳女士声明：保证半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
不适用。

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半年度报告内容的真实性、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“五、其他披露事项”中“（一）可能面对的风险”相关内容。

目 录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	8
第四节	公司治理、环境和社会.....	19
第五节	重要事项.....	21
第六节	股份变动及股东情况.....	26
第七节	债券相关情况.....	29
第八节	财务报告.....	30

备查文件目录	载有公司董事长签名的 2025 年半年度报告正文及其摘要
	载有公司法定代表人、主管会计工作及会计机构负责人签名并盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审阅报告原件
	报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿

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	黄国祥

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈峰	骆洋喆、章侃
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、基本情况变更简介

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	http://www.cwtc.com
电子信箱	dongmi@cwtc.com

报告期内，公司基本情况未发生变更。

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	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、 公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

金额单位：人民币元

主要会计数据	本报告期 (1—6 月)	上年同期	本报告期比 上年同期增减(%)
营业收入	1,889,651,964	1,965,293,521	-3.85%
利润总额	843,980,850	917,100,107	-7.97%
归属于上市公司股东的净利润	632,371,194	687,537,223	-8.02%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	628,466,566	674,611,113	-6.84%
经营活动产生的现金流量净额	842,594,891	942,423,094	-10.59%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	9,177,440,514	9,653,080,107	-4.93%
总资产	11,205,406,969	12,324,321,965	-9.08%

(二) 主要财务指标

金额单位：人民币元

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比 上年同期增减(%)
基本每股收益 (元/股)	0.63	0.68	-8.02%
稀释每股收益 (元/股)	0.63	0.68	-8.02%
扣除非经常性损益 后的基本每股收益 (元/股)	0.62	0.67	-6.84%
加权平均净资产 收益率(%)	6.59%	7.16%	减少 0.57 个百分点
扣除非经常性损益 后的加权平均净资产 收益率(%)	6.55%	7.02%	减少 0.47 个百分点

七、 境内外会计准则下会计数据差异

不适用。

八、 非经常性损益项目和金额

金额单位：人民币元

非经常性损益项目	金额
处置非流动资产净损失	-106,784
政府补助	1,472,989
赞助捐赠支出	-1,081,894
租户违约罚款收入	4,650,443
不需支付的应付款项	275,235
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,299
所得税影响额	-1,301,673
少数股东权益影响额(税后)	-389
合计	3,904,628

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

不适用。

九、 存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

不适用。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

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，其他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/T 4754-2017），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。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

不适用。

二、经营情况的讨论与分析

2025 年上半年，北京商业物业与酒店行业总体面临较大压力。其中，写字楼市场整体表现依旧疲弱，空置率处于高位，租金水平持续承压。零售商业物业市场需求分化加剧，同时面临较大规模新增供应，市场竞争愈发激烈。服务式公寓市场总体平稳，但需求不足问题突出，租金与出租率均承受一定压力。高端酒店行业竞争持续加剧，收入较上年同期有所下降。

写字楼市场呈现更加分化的行业格局。以通信、互联网为代表的新兴科技企业新租需求回暖相对较快，带动了部分区域空置率止升回稳。但是，市场总体需求依旧疲弱，企业租赁决策仍偏谨慎，CBD、东三环等区域第二季度的净吸纳量均呈负值，物业业主间竞争激烈，租金总体下滑趋势未减。下半年，面对不确定的宏观经济环境和外部形势，不少企业仍会保持观望态度，降本增效是其主要策略，新租扩租需求不足。尽管预计全年新增供应较少，但存量的去化压力依然很大，租金水平仍将进一步承压。

零售商业物业市场租金和出租率总体保持平稳。承租需求方面，国际精品销售下降与高端餐饮和传统零售需求减少，导致高承租能力的品牌拓店需求比较谨慎，其策略集中于优化门店布局和降低租赁成本。潮流餐饮、运动户外和黄金饰品等业态的消费需求

比较旺盛，带动了品牌方的新租需求。同时，“潮玩、谷子经济”等满足情绪价值需求的新消费业态的崛起，为市场注入了新的活力。项目方面，同质化竞争激烈给租金带来显著压力。客流量方面，“假期效应”明显，公共节假日客流量有明显增长，但各项目之间客流量差异显著。随着下半年新增供应的不断增加，市场竞争将愈发激烈，零售商业物业租金整体面临下行压力。

高端服务式公寓市场经营情况总体稳定，但受外企租赁需求收缩及客户预算受限的影响，整体需求疲软，市场竞争愈发激烈，租金和出租率面临下行压力。

高端酒店行业面临较大的经营压力，出租率和平均房价呈“双降”趋势。虽然免签政策红利和国内旅游业持续复苏为行业带来了一定的正面刺激，但受政商接待活动减少、企业差旅预算缩减的影响，客房、宴会及餐饮收入均出现下滑。随着下半年新增项目进入市场，北京高端酒店行业的竞争将更趋激烈，经营压力将进一步加大。

展望下半年，我国宏观经济面临着国内有效需求不足、经济运行分化以及外部环境不利影响较多的严峻形势与挑战。在此大环境下，消费不振、商务活动需求下降和企业租赁需求不足等情况，仍将对北京商业物业和酒店行业造成不利影响。公司将密切关注不断变化的市场形势和政策趋势，特别是政府关于提振消费和扩大高水平对外开放的具体政策，采取更加积极主动的经营策略，对标国际先进标准，改善营商环境，提升服务水平，持续控本增效，争取完成全年经营目标。

报告期内，公司通过准确研判市场形势，及时把握市场机遇和政策红利，采取积极灵活的经营举措并不断提升精细化管理水平，在行业整体面临较多不利因素的背景下，顺利完成了上半年的经营计划，取得了稳定的经营业绩。

报告期内，公司实现营业收入 18.9 亿元，比上年同期减少 0.8 亿元或 3.9%；成本费用 8.7 亿元，比上年同期减少 0.06 亿元或 0.7%；实现利润总额 8.4 亿元，比上年同期减少 0.7 亿元或 8.0%。扣除非经常性损益后，公司实现利润总额 8.4 亿元，比上年同期减少 0.6 亿元或 6.8%。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

不适用。

三、 报告期内核心竞争力分析

公司和控股股东中国国际贸易中心有限公司（以下简称“国贸有限公司”）拥有的中国国际贸易中心（以下简称“国贸中心”）主体建筑群位于寸土寸金的北京中央商务区的核心地段，由写字楼、商城、酒店和公寓等高档商业建筑组成，是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。

经过四十年的发展，国贸中心已成为总体占地面积达到 17 公顷、总建筑面积超过 110 万平方米（其中，公司拥有建筑物面积近 90 万平方米）的具有国际一流水准的现代化商务中心，是展示中国对外开放政策和从事国际交流活动的重要窗口。以国贸中心为中心的北京商务中心区（CBD），已经形成了一个极具活力的经济商圈，辐射带动了周边经济的快速发展。公司凭借多年形成的品牌、区位、综合、资源、管理、服务等各方面优势，在市场上处于领先地位。

此外，公司积极践行绿色健康的可持续发展运营理念，不断提升租户和员工的健康、舒适及幸福感。截至本报告期末，公司获得绿色健康相关的权威认证如下：

业态	认证建筑	认证类型	认证等级	获得认证时间
写字楼	国贸大厦 A 座	LEED-CS	金级	2013 年
		LEED-EB	铂金级	2019 年
		WELL	铂金级	2023 年
	国贸大厦 B 座	LEED-CS	金级	2018 年
		WELL	铂金级	2024 年
公寓	国贸公寓	WELL	铂金级	2023 年
商城	国贸商城	WELL	铂金级	2024 年

其中，国贸大厦 A 座为同时获得 LEED 铂金级和 WELL 铂金级双认证的写字楼建筑。

报告期内，公司主营业务的核心竞争力未发生重大变化。除国贸大酒店红馆中餐厅停止营业（其原经营区域待改造后对外出租）外，其他内容详见公司 2024 年年度报告“第三节管理层讨论与分析”中“报告期内核心竞争力分析”。

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1、财务报表相关科目变动分析表

金额单位：人民币元

科目	本期金额	上年同期金额	本期金额较上年同期增加额	变动比例 (%)
营业收入	1,889,651,964	1,965,293,521	-75,641,557	-3.85%
营业成本	762,785,212	768,803,721	-6,018,509	-0.78%
销售费用	40,423,257	36,815,698	3,607,559	9.80%
管理费用	61,672,708	60,039,827	1,632,881	2.72%
财务费用	2,461,036	7,651,091	-5,190,055	-67.83%
经营活动产生的现金流量净额	842,594,891	942,423,094	-99,828,203	-10.59%
投资活动产生的现金流量净额	-31,085,484	-24,310,132	-6,775,352	27.87%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,710,140,088	-1,382,395,262	-327,744,826	23.71%

金额单位：人民币元

分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
物业租赁及管理	1,651,716,398	530,067,509	67.91%	-3.35%	-0.56%	下降 0.90 个百分点
酒店经营	237,935,566	232,717,703	2.19%	-7.15%	-1.29%	下降 5.81 个百分点

(1) 营业收入

金额单位：人民币元

收入构成项目	本期金额	占公司主营业务收入比例 (%)	上年同期金额	占公司主营业务收入比例 (%)	本期金额较上年同期增加额
写字楼	728,619,033	38.56%	767,833,698	39.07%	-39,214,665

商城	641,988,462	33.97%	656,129,706	33.39%	-14,141,244
公寓	93,002,803	4.92%	93,980,579	4.78%	-977,776
酒店	237,935,566	12.59%	256,263,022	13.04%	-18,327,456
其他（注）	188,106,100	9.96%	191,086,516	9.72%	-2,980,416
合计	1,889,651,964	100%	1,965,293,521	100%	-75,641,557

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。

报告期内，公司主要投资性物业平均租金和出租率情况如下：

金额单位：人民币元

地区	项目	经营业态	期末可出租面积 (平方米)	平均租金 (元/平方米/月)		平均出租率 (%)	
				本年	上年	本年	上年
北京	中国国际贸易中心	写字楼	205,759	621	648	92.4%	93.2%
		商城	79,638	1,315	1,341	95.3%	96.9%
		公寓	46,793	364	368	88.7%	88.8%

注：平均租金中包含租金和物业管理费。

(2) 营业成本

报告期内，公司营业成本 7.6 亿元，比上年同期减少 0.06 亿元或 0.78%，具体情况如下：

金额单位：人民币元

成本构成项目	本期金额	本期金额占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期金额占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
折旧摊销	222,317,851	29.15%	224,694,464	29.23%	-1.06%
员工成本	192,969,874	25.30%	189,323,955	24.63%	1.93%
能源费	58,058,536	7.61%	55,875,548	7.27%	3.91%

维修保养	51,178,990	6.71%	52,877,982	6.88%	-3.21%
其他（注）	238,259,961	31.23%	246,031,772	31.99%	-3.16%
合计	762,785,212	100%	768,803,721	100%	-0.78%

注：其他费用包括清洁费、劳务费、保安费及酒店营业成本等。

(3) 费用

报告期内，公司的管理费用和销售费用与上年同期相比变动幅度低于 30%；财务费用与上年同期相比减少 67.8%，主要是因偿还公司债券及部分长期借款，利息费用相应降低，以及本期银行存款利息收入减少。

(4) 现金流

公司现金流的构成情况详见本报告所附财务报表。

经营活动产生的现金流量中收到其他与经营活动有关的现金减少，主要是上年同期收到 2022 年度营业中断保险赔偿款 1,619 万元。

投资活动产生的现金流量中取得投资收益所收到的现金减少，主要是收到的联营企业派发的现金股利减少。

投资活动产生的现金流量中处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额减少，主要是处置非流动资产收到的现金减少。

投资活动产生的现金流量中投资支付的现金减少，主要是对联营企业的投资减少。

筹资活动产生的现金流量中偿还债务支付的现金增加，主要是偿还了银行借款本金 5.85 亿元。

2、本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

不适用。

(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	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上年年末数	上年年末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末 金额较上 年年末变 动比例 (%)
货币资金	3,069,484,816	27.39%	3,986,106,599	32.34%	-23.00%
应收账款	227,633,110	2.03%	222,388,649	1.80%	2.36%
存货	29,198,224	0.26%	30,681,363	0.25%	-4.83%
其他流动资产	171,668	0.002%	171,668	0.001%	0
长期股权投资	30,254,263	0.27%	28,358,189	0.23%	6.69%
投资性房地产	5,831,649,766	52.04%	5,983,606,533	48.55%	-2.54%
固定资产	1,344,103,381	12.00%	1,386,748,288	11.25%	-3.08%
使用权资产	40,337,163	0.36%	35,040,471	0.28%	15.12%
合同负债	71,396,401	0.64%	59,354,379	0.48%	20.29%
长期借款 (注①)	500,000,000	4.46%	1,085,000,000	8.80%	-53.92%
租赁负债	41,016,209	0.37%	35,712,104	0.29%	14.85%
预付款项 (注②)	18,382,722	0.16%	32,164,761	0.26%	-42.85%
应付职工薪酬 (注③)	65,602,408	0.59%	122,390,330	0.99%	-46.40%

注：

- ① 长期借款减少，主要是偿还了银行长期借款本金 5.85 亿元。
- ② 预付款项减少，主要是预付的供暖季采暖费摊销计入当期费用。
- ③ 应付职工薪酬减少，主要是年初数中包含的应付 2024 年度员工花红已于 2025 年一季度支付。

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 ²)
朝阳区建国门外大街 1 号院 1 号楼	X 京房权证朝字第 982670 号	朝阳区建国门外大街 1 号院 1 号楼	189,176.39
	京朝国用(2014 出)第 00225 号	-	-

截至本报告期末,上述银行长期借款余额减少为 5 亿元。

(2) 受限资金

截至本报告期末,公司银行存款中受限资金余额为 1.23 亿元,为物业管理项目代管资金(见本报告所附财务报表附注)。

(四) 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	710,702,021	100%	否	-
		商城	180,460	605,568,423			
		公寓	80,124	92,337,651			

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	500,000,000	3.55%

注：公司于 2025 年 4 月偿还银行长期借款本金人民币 5.85 亿元。

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
500,000,000	3.55%	-

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

公司所属国贸中心一期、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“第五节重要事项”中“承诺事项履行情况”）；国贸中心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。

（六）重大资产和股权出售

不适用。

(七) 主要控股参股公司分析

1、 主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

金额单位：人民币万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
国贸物业酒店管理有限公司	子公司	主要从事物业管理及机电服务等业务	3,000	39,637	10,060	21,997	972	675

2、 报告期内取得和处置子公司的情况

不适用。

(八) 公司控制的结构化主体情况

不适用。

五、 其他披露事项

(一) 可能面对的风险

1、随着外部环境变化带来的不利影响加深，中国经济运行面临不少困难和挑战，主要是国内需求不足，部分企业生产经营困难，群众就业增收面临压力；内部结构性矛盾尚未得到根本缓解，经济运行的基础尚待加固。因此，公司经营面临更多的困难和挑战，公司营业收入可能不及预期。

2、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、反恐等多方面面临更大压力。

针对上述风险因素，公司将采取的应对措施，见公司 2024 年年度报告中“第三节 管理层讨论与分析”中“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，公司除采取相应的防范措施外，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。

(二) 其他披露事项

不适用。

第四节 公司治理、环境和社会

一、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

截至本报告期末，公司本年度内无董事、监事、高级管理人员变动。

二、 利润分配或资本公积金转增预案

（一） 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

不适用。

三、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

不适用。

四、 纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

不适用。

五、 巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

（一） 中国国贸小学

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，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，公司根据中国国贸小学的实际情况，为学生统一购买了秋冬校服和体育用品。2025 年 7 月，公司组织学校 16 名学生和 3 名老师，从四川省宜宾市出发，在成都开展为期 4 天 3 晚的研学活动。孩子们在国贸中心志愿者的细心引导与热情陪同下，游览了武侯祠、三星堆、成都博物馆、熊猫基地等历史人文和自然景观，期间还观看了

川剧变脸，参与体验了考古挖掘过程，用四天时间让课本里的文字在巴蜀大地上绽放出鲜活的光彩。报告期内，与中国国贸小学相关的公司捐赠支出共计 4.1 万元。

（二）国贸感恩桥

2024 年，公司会同国贸有限公司与中国乡村发展基金会签订《中国国际贸易中心与中国乡村发展基金会关于国贸感恩桥合作备忘》，双方约定，2024 年-2028 年，连续 5 年合作开展“国贸感恩桥”公益项目，支持四川省广安市架设十座便民桥，用于改善乡村出行状况，助力宜居乡村建设。

2024 年，公司会同国贸有限公司出资 100 万元（其中，公司出资 50 万元），用于建设广安区大龙镇合力村便民桥和花桥镇圣庙村便民桥。

2025 年 3 月 5 日，公司董事长黄国祥先生带队亲赴四川省广安市，与广安市及中国乡村发展基金会有关领导，共同出席了“国贸感恩桥”三方签约仪式暨广安区合力村便民桥奠基仪式。2025 年 6 月，合力村便民桥竣工开通；花桥镇圣庙村目前已进入施工阶段，预计今年 10 月建成。

报告期内，公司会同国贸有限公司投资 77 万元（其中，公司出资 38.5 万元），新建龙安乡集中村集中便民桥和花桥镇龙盐四组便民桥，目前正处于筹备阶段。

第五节 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 2025 年 8 月 29 日，上述承诺仍在履行中。

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、 半年报审计情况

(一) 聘任、解聘会计师事务所情况

经公司 2024 年年度股东大会审议批准，公司续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2025 年度财务报告及其内部控制进行审计，以及对公司 2025 年半年度财务报告进行审阅。

(二) 公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

不适用。

五、 上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

不适用。

六、 破产重整相关事项

不适用。

七、 重大诉讼、仲裁事项

不适用。

八、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。

九、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、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

见本报告所附财务报表附注“关联方关系及其交易”。

3、临时公告未披露的事项

不适用。

(二) 资产收购或股权收购、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	15,480,317	0	262,588	37,978,543	4,949,953
关联债权债务形成原因		能源费、业务往来款、租金押金等。					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		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。

(六) 其他重大关联交易

不适用。

十一、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

不适用。

(二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

不适用。

(三) 其他重大合同

不适用。

十二、 募集资金使用进展说明

不适用。

十三、 其他重大事项的说明

不适用。

第六节 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、股东情况

(一) 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

截至报告期末普通股 股东总数(户)	16,349				
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）					
股东名称	股东 性质	期末 持股数量	持股比例 (%)	持有有限售 条件股份数量	质押、标记 或冻结情况
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	22,500,000	2.23%	未知	未知
中国建设银行股份有限公司— 华泰柏瑞中证红利低波动 交易型开放式指数证券投资 基金	未知	12,504,430	1.24%	未知	未知
顾国绵	未知	11,630,400	1.15%	未知	未知
顾青	未知	11,117,300	1.10%	未知	未知
徐鹏达	未知	9,139,810	0.91%	未知	未知
香港中央结算有限公司	未知	7,664,532	0.76%	未知	未知
中国农业银行股份有限公司— 中证 500 交易型开放式指 数证券投资基金	未知	2,963,725	0.29%	未知	未知
中国工商银行股份有限公司— 南方中证全指房地产交易 型开放式指数证券投资基金	未知	2,572,603	0.26%	未知	未知
招商银行股份有限公司—创 金合信中证红利低波动指 数发起式证券投资基金	未知	2,561,600	0.25%	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。

截至报告期末持有公司 5%以上股份的股东只有中国国际贸易中心有限公司，其在报告期内持有公司股份数量未发生变动。

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

不适用。

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

不适用。

(二) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

不适用。

三、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

不适用。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

不适用。

四、控股股东或实际控制人变更情况

不适用。

五、 优先股相关情况

不适用。

第七节 债券相关情况

一、 公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具
不适用。

二、 可转换公司债券情况
不适用。

第八节 财务报告

一、 审计报告

公司半年度财务报告已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审阅（审阅报告如附件），未经审计。

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 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间财务报表及审阅报告

中国国际贸易中心股份有限公司

董事长：黄国祥

2025 年 8 月 29 日

中国国际贸易中心股份有限公司

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间
财务报表及审阅报告

中国国际贸易中心股份有限公司

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间财务报表及审阅报告

	页码
审阅报告	1
截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间财务报表	
合并及公司资产负债表	1
合并及公司利润表	2
合并及公司现金流量表	3
合并股东权益变动表	4
公司股东权益变动表	5
财务报表附注	6 - 81
补充资料	1 - 2

审阅报告

德师报(阅)字(25)第 R00027 号

中国国际贸易中心股份有限公司全体股东:

我们审阅了后附的中国国际贸易中心股份有限公司(以下简称“国贸股份公司”)的中期财务报表,包括 2025 年 6 月 30 日的合并及公司资产负债表,截至 2025 年 6 月 30 日止六个月期间的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及中期财务报表附注。这些财务报表的编制是国贸股份公司管理层的责任,我们的责任是在实施审阅工作的基础上对这些财务报表出具审阅报告。

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

根据我们的审阅,我们没有注意到任何事项使我们相信上述中期财务报表没有按照企业会计准则的规定编制,未能在所有重大方面公允反映国贸股份公司 2025 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及截至 2025 年 6 月 30 日止六个月期间的合并及公司经营成果和现金流量。



中国注册会计师:李福春

李福春

中国注册会计师:郭静

郭静

2025 年 8 月 29 日



中国国际贸易中心股份有限公司

2025年6月30日合并及公司资产负债表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资 产	附注	2025年06月30日 合并	2024年12月31日 合并	2025年06月30日 公司	2024年12月31日 公司
流动资产					
货币资金	四.1	3,069,484,816	3,986,106,599	2,769,215,755	3,664,092,385
应收账款	四.2, 四.15, 十二.1	227,633,110	222,388,649	152,361,248	150,825,942
预付款项	四.3	18,382,722	32,164,761	11,800,057	22,454,161
其他应收款	四.4, 十二.2	6,296,187	6,185,551	3,153,967	3,778,937
存货	四.5	29,198,224	30,681,363	29,148,695	30,629,183
其他流动资产	四.6	171,668	171,668	-	-
流动资产合计		3,351,166,727	4,277,698,591	2,965,679,722	3,871,780,608
非流动资产					
长期股权投资	四.7, 十二.3	30,254,263	28,358,189	31,766,389	31,360,126
投资性房地产	四.8	5,831,649,766	5,983,606,533	5,831,649,766	5,983,606,533
固定资产	四.9	1,344,103,381	1,386,748,288	1,341,918,440	1,384,212,375
使用权资产	四.10	40,337,163	35,040,471	40,337,163	35,040,471
无形资产	四.11	425,119,970	432,849,427	425,119,970	432,849,427
长期待摊费用	四.12	76,965,725	79,921,743	76,965,725	79,921,743
递延所得税资产	四.13	67,126,449	66,341,579	66,854,449	66,123,852
其他非流动资产	四.14	38,683,525	33,757,144	38,683,525	33,757,144
非流动资产合计		7,854,240,242	8,046,623,374	7,853,295,427	8,046,871,671
资产总计		11,205,406,969	12,324,321,965	10,818,975,149	11,918,652,279
流动负债					
应付账款	四.16	110,082,228	111,425,305	15,995,046	20,568,302
预收款项	四.17	32,137,002	37,397,032	32,137,002	37,397,032
合同负债	四.18	71,396,401	59,354,379	58,062,023	52,642,132
应付职工薪酬	四.19	65,602,408	122,390,330	59,159,764	100,851,514
应交税费	四.20	121,814,534	102,899,741	119,565,099	92,416,132
其他应付款	四.21	1,076,882,847	1,108,844,251	897,668,536	922,117,639
一年内到期的非流动负债	四.22	3,988,847	3,260,361	3,988,847	3,260,361
流动负债合计		1,481,904,267	1,545,571,399	1,186,576,317	1,229,253,112
非流动负债					
长期借款	四.23	500,000,000	1,085,000,000	500,000,000	1,085,000,000
租赁负债	四.24	41,016,209	35,712,104	41,016,209	35,712,104
非流动负债合计		541,016,209	1,120,712,104	541,016,209	1,120,712,104
负债合计		2,022,920,476	2,666,283,503	1,727,592,526	2,349,965,216
股东权益					
股本	四.25	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534
资本公积	四.26	1,873,587,184	1,873,587,184	1,872,501,925	1,872,501,925
盈余公积	四.27	503,641,267	503,641,267	503,641,267	503,641,267
未分配利润	四.28	5,792,929,529	6,268,569,122	5,707,956,897	6,185,261,337
归属于母公司股东权益合计		9,177,440,514	9,653,080,107	9,091,382,623	9,568,687,063
少数股东权益		5,045,979	4,958,355	-	-
股东权益合计		9,182,486,493	9,658,038,462	9,091,382,623	9,568,687,063
负债和股东权益总计		11,205,406,969	12,324,321,965	10,818,975,149	11,918,652,279

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

中国国际贸易中心股份有限公司

截至2025年6月30日6个月期间合并及公司利润表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2025年1-6月 合并	2024年1-6月 合并	2025年1-6月 公司	2024年1-6月 公司
一、营业收入	四.29, 十二.4	1,889,651,964	1,965,293,521	1,737,851,603	1,809,562,667
减: 营业成本	四.29, 十二.4	(762,785,212)	(768,803,721)	(619,769,267)	(623,801,568)
税金及附加	四.30	(185,235,614)	(193,397,506)	(184,512,254)	(192,867,785)
销售费用	四.31	(40,423,257)	(36,815,698)	(39,949,654)	(36,496,378)
管理费用	四.32	(61,672,708)	(60,039,827)	(61,974,262)	(60,382,662)
财务费用	四.33	(2,461,036)	(7,651,091)	(2,806,005)	(8,083,676)
其中: 利息费用		15,779,456	28,826,865	15,779,456	28,826,865
利息收入		14,650,576	22,575,706	14,257,875	22,113,208
加: 其他收益	四.36	1,503,289	593,107	1,499,417	403,768
投资收益(损失)	四.37, 十二.5	1,896,074	1,177,093	5,156,263	725,751
其中: 对联营企业的投资收益		1,896,074	1,177,093	406,263	725,751
信用减值转回/(损失)	四.35	(226,351)	(28,332)	-	-
二、营业利润		840,247,149	900,327,546	835,495,841	889,060,117
加: 营业外收入	四.38	4,941,865	17,896,806	4,935,365	17,810,752
减: 营业外支出	四.39	(1,208,164)	(1,124,245)	(1,208,164)	(1,117,883)
三、利润总额		843,980,850	917,100,107	839,223,042	905,752,986
减: 所得税费用	四.40	(211,272,032)	(229,139,671)	(208,516,695)	(226,256,809)
四、净利润		632,708,818	687,960,436	630,706,347	679,496,177
按经营持续性分类					
持续经营净利润		632,708,818	687,960,436	630,706,347	679,496,177
按所有权归属分类					
归属于母公司股东的净利润		632,371,194	687,537,223	630,706,347	679,496,177
少数股东损益		337,624	423,213	—	—
五、每股收益					
基本和稀释每股收益	四.41	0.63	0.68	—	—
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		632,708,818	687,960,436	630,706,347	679,496,177
归属于母公司股东的综合收益总额		632,371,194	687,537,223	630,706,347	679,496,177
归属于少数股东的综合收益总额		337,624	423,213	—	—

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



中国国际贸易中心股份有限公司

截至2025年6月30日6个月期间合并及公司现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2025年1-6月 合并	2024年1-6月 合并	2025年1-6月 公司	2024年1-6月 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		2,009,907,907	2,108,988,672	1,835,532,668	1,939,212,905
收到其他与经营活动有关的现金	四.42(1)	20,290,006	45,091,814	18,922,554	42,810,976
经营活动现金流入小计		2,030,197,913	2,154,080,486	1,854,455,222	1,982,023,881
购买商品、接受劳务支付的现金		(299,036,768)	(320,160,677)	(222,407,042)	(232,065,483)
支付给职工以及为职工支付的现金		(293,677,413)	(289,542,953)	(222,086,481)	(218,875,852)
支付的各项税费		(460,462,813)	(487,672,363)	(439,752,924)	(471,313,701)
支付其他与经营活动有关的现金	四.42(2)	(134,426,028)	(114,281,399)	(135,038,280)	(114,234,285)
经营活动现金流出小计		(1,187,603,022)	(1,211,657,392)	(1,019,284,727)	(1,036,489,321)
经营活动产生的现金流量净额	四.43(1)	842,594,891	942,423,094	835,170,495	945,534,560
二、投资活动产生的现金流量					
取得投资收益所收到的现金		-	5,880,000	4,750,000	5,880,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		11,319	209,611	11,319	209,611
投资活动现金流入小计		11,319	6,089,611	4,761,319	6,089,611
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(31,096,803)	(28,399,743)	(30,970,640)	(28,172,955)
投资支付的现金		-	(2,000,000)	-	-
投资活动现金流出小计		(31,096,803)	(30,399,743)	(30,970,640)	(28,172,955)
投资活动产生的现金流量净额		(31,085,484)	(24,310,132)	(26,209,321)	(22,083,344)
三、筹资活动产生的现金流量					
偿还债务支付的现金		(585,000,000)	(50,000,000)	(585,000,000)	(50,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(1,123,898,044)	(1,331,191,378)	(1,123,648,044)	(1,331,191,378)
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		(250,000)	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	四.42(3)	(1,242,044)	(1,203,884)	(1,242,044)	(1,203,884)
筹资活动现金流出小计		(1,710,140,088)	(1,382,395,262)	(1,709,890,088)	(1,382,395,262)
筹资活动产生的现金流量净额		(1,710,140,088)	(1,382,395,262)	(1,709,890,088)	(1,382,395,262)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
		(40,966)	1,655	(40,966)	1,655
五、现金及现金等价物净减少额					
加:期初现金及现金等价物余额	四.43(2)	3,763,871,384	3,890,169,116	3,589,242,385	3,756,387,330
六、期末现金及现金等价物余额					
	四.43(4)	2,865,199,737	3,425,888,471	2,688,272,505	3,297,444,939

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



中国国际贸易中心股份有限公司

截至2025年6月30日6个月期间合并股东权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
2024年1月1日余额		1,007,282,534	1,873,587,184	503,641,267	6,315,647,342	3,825,661	9,703,983,988
2024年度增减变动额							
净利润		-	-	-	1,262,389,074	1,132,694	1,263,521,768
利润分配							
对股东的分配	四.28	-	-	-	(1,309,467,294)	-	(1,309,467,294)
2024年12月31日余额		1,007,282,534	1,873,587,184	503,641,267	6,268,569,122	4,958,355	9,658,038,462
2025年1月1日余额		1,007,282,534	1,873,587,184	503,641,267	6,268,569,122	4,958,355	9,658,038,462
2025年1至6月增减变动额							
净利润		-	-	-	632,371,194	337,624	632,708,818
利润分配							
对股东的分配	四.28	-	-	-	(1,108,010,787)	(250,000)	(1,108,260,787)
2025年6月30日余额		1,007,282,534	1,873,587,184	503,641,267	5,792,929,529	5,045,979	9,182,486,493

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

中国国际贸易中心股份有限公司

截至2025年6月30日6个月期间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
2024年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	6,253,860,742	9,637,286,468
2024年度增减变动额						
净利润		-	-	-	1,240,867,889	1,240,867,889
利润分配						
对股东的分配	四.28	-	-	-	(1,309,467,294)	(1,309,467,294)
2024年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	6,185,261,337	9,568,687,063
2025年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	6,185,261,337	9,568,687,063
2025年1至6月增减变动额						
净利润		-	-	-	630,706,347	630,706,347
利润分配						
对股东的分配	四.28	-	-	-	(1,108,010,787)	(1,108,010,787)
2025年6月30日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	5,707,956,897	9,091,382,623

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

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

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

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

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

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

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间，纳入合并范围的主要子公司详见附注五.1。

本财务报表由本公司董事会于 2025 年 8 月 29 日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

本集团根据经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项的预期信用损失的计量(附注二.9)、存货的计价方法(附注二.10)、投资性房地产和固定资产折旧、使用权资产折旧和无形资产摊销(附注二.13、14、26、17)、投资性房地产的计量模式(附注二.13)、收入的确认和计量(附注二.23)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二.28。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

1 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定(2023 年修订)》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

本公司截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2025 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

3 会计年度

本集团的会计年度为公历 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 重要性标准确定方法和选择依据

在编制和列报财务报表时，本集团遵循重要性原则。在合理预期下，如财务报表某项目的省略或错报会影响使用者据此作出经济决策，该项目具有重要性。在判断重要性时，本集团根据所处具体环境，从项目的性质(是否属于本集团日常活动、是否显著影响本集团的财务状况、经营成果和现金流量等因素)和金额(占本集团关键财务指标，包括营业收入、营业成本、净利润、资产总额、负债总额及所有者权益总额等的比重或所属报表明列项目金额的比重)两方面予以判断。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

6 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。

7 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。

8 外币交易

外币交易按交易发生日即期汇率的近似汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

9 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，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

(i) 债务工具

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

以摊余成本计量

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款等。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

9 金融工具(续)

(1) 金融资产(续)

(a) 分类和计量(续)

(i) 债务工具(续)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益

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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益

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

(b) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

9 金融工具(续)

(1) 金融资产(续)

(b) 减值(续)

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。

除上述应收账款外，于每个资产负债表日，本集团对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。

按照单项计算预期信用损失的各类金融资产，其信用风险特征与该类中的其他金融资产显著不同。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

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

9 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，以逾期日作为账龄的起算时点
应收账款组合 2	应收酒店服务款，以逾期日作为账龄的起算时点
应收账款组合 3	应收物业管理服务款，以逾期日作为账龄的起算时点
应收账款组合 4	应收会展服务款，以逾期日作为账龄的起算时点

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，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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

9 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、应付债券及租赁负债等。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。

10 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

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

10 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。

11 长期股权投资

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

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

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

(1) 投资成本确定

对于以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

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

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

11 长期股权投资(续)

(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，在此基础上确认本公司财务报表的投资损益。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(附注二.19)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

12 共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	享有的份额(%)	
				直接	间接
中国国际贸易中心股份有限公司二期物业中心(以下称“国贸二期”)	北京	北京	物业租赁	70	-

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。

13 投资性房地产

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

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

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
房屋及建筑物	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(附注二.19)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

13 投资性房地产(续)

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。

14 固定资产

(1) 固定资产确认及初始计量

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

14 固定资产(续)

(2) 固定资产的折旧方法(续)

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(附注二.19)。

(4) 固定资产的处置

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

15 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二.19)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

16 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利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。

17 无形资产

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

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

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二.19)。

18 长期待摊费用

长期待摊费用包括配套市政工程费、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

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

19 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。

20 职工薪酬

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

(1) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

20 职工薪酬(续)

(2) 离职后福利(续)

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。

21 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

22 预计负债

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

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

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

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

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

23 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、会展服务和酒店客房等服务，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(附注二.9)；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。

本集团的合同成本为合同取得成本。本集团将为获取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服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

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

24 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，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。

25 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的非企业合并交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

25 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。

26 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二.23。

(2) 本集团作为承租人

除短期租赁和低价值资产租赁外，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

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

26 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。

27 分部信息

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

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

28 重要会计估计和判断

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

(a) 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：

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

28 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(i) 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截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间未发生重大变化。

(ii) 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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 税项

1 本集团本报告期适用的主要税种及其税率列示如下

税种	税率	计税依据
企业所得税	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、税务总局颁布的《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财税【2022】13号)、《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财税【2023】6号)以及《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财税【2023】12号)，本集团的子公司北京国贸国际会展有限公司 2024 年度符合小型微利企业税收减免条件，2025 年度预计符合小型微利企业税收减免条件，年应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25%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

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注

1 货币资金

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
库存现金	696,868	717,358
银行存款	2,987,534,698	3,910,369,241
应收利息	81,253,250	75,020,000
合计	<u>3,069,484,816</u>	<u>3,986,106,599</u>

2025 年 6 月 30 日，银行存款中受限资金余额为 123,031,829 元(2024 年 12 月 31 日：147,215,215 元)，其性质为物业管理项目代管款项。

2 应收账款

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
应收账款	229,332,105	223,861,293
减：坏账准备	(1,698,995)	(1,472,644)
净额	<u>227,633,110</u>	<u>222,388,649</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	218,520,520	216,863,023
一到二年	8,254,661	4,741,346
二到三年	300,000	-
三年以上	2,256,924	2,256,924
合计	<u>229,332,105</u>	<u>223,861,293</u>

(2) 2025 年 6 月 30 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备 金额	占应收账款 总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>47,185,259</u>	<u>(357,213)</u>	<u>20.58%</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

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(3) 坏账准备(续)

应收账款的坏账准备按类别分析如下：

	2025 年 6 月 30 日				2024 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项计提坏账准备(a)	1,165,049	0.51%	(1,165,049)	100.00%	1,165,049	0.52%	(1,165,049)	100.00%
按组合计提坏账准备(b)	228,167,056	99.49%	(533,946)	0.23%	222,696,244	99.48%	(307,595)	0.14%
	<u>229,332,105</u>	<u>100.00%</u>	<u>(1,698,995)</u>	<u>0.74%</u>	<u>223,861,293</u>	<u>100.00%</u>	<u>(1,472,644)</u>	<u>0.66%</u>

(a) 2025 年 6 月 30 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备
应收酒店服务款(i)	941,049	100.00%	(941,049)
应收会展服务款(ii)	224,000	100.00%	(224,000)
合计	<u>1,165,049</u>		<u>(1,165,049)</u>

(i) 2025 年 6 月 30 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(2024 年 12 月 31 日：941,049 元)。

(ii) 2025 年 6 月 30 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(2024 年 12 月 31 日：224,000 元)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(3) 坏账准备(续)

(b) 2025 年 6 月 30 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合一应收物业租赁款：

	2025 年 6 月 30 日			2024 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	117,851,474	-	-	114,081,008	-	-
逾期 90 日以内	17,525,126	-	-	19,307,729	-	-
逾期 90-180 日	128,541	-	-	581,376	-	-
逾期 180 日至一年	877	-	-	84,321	-	-
	<u>135,506,018</u>		<u>-</u>	<u>134,054,434</u>		<u>-</u>

组合一应收酒店服务款：

	2025 年 6 月 30 日			2024 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>16,358,924</u>	-	<u>-</u>	<u>16,434,392</u>	-	<u>-</u>

组合一应收物业管理服务款：

	2025 年 6 月 30 日			2024 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	35,229,999	-	-	37,383,228	-	-
逾期 90 日以内	16,667,840	0.10%	(16,668)	10,877,373	0.10%	(10,877)
逾期 90-180 日	2,389,302	0.30%	(7,168)	4,791,723	0.30%	(14,375)
逾期 180 日至一年	5,645,634	1.00%	(56,456)	5,721,997	1.00%	(57,221)
逾期一年至两年	8,254,661	5.00%	(412,733)	4,469,194	5.00%	(223,460)
逾期两年至三年	300,000	10.00%	(30,000)	-	-	-
	<u>68,487,436</u>		<u>(523,025)</u>	<u>63,243,515</u>		<u>(305,933)</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(3) 坏账准备(续)

(b) 2025 年 6 月 30 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续):

组合一应收会展服务款:

	2025 年 6 月 30 日			2024 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	5,521,600	-	-	7,772,267	-	-
逾期 90 日以内	750,000	0.10%	(750)	956,394	0.10%	(956)
逾期 90-180 日	751,442	0.30%	(2,255)	235,242	0.30%	(706)
逾期 180 日至一年	791,636	1.00%	(7,916)	-	-	-
	<u>7,814,678</u>		<u>(10,921)</u>	<u>8,963,903</u>		<u>(1,662)</u>

(4) 本期间无转回的坏账准备。

(5) 本期间本集团无实际核销的应收账款(2024 年 1 至 6 月: 无)。

3 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下:

	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	<u>18,382,722</u>	<u>100.00%</u>	<u>32,164,761</u>	<u>100.00%</u>

(2) 2025 年 6 月 30 日，按预付对象归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下:

	金额	占预付款项 总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>7,931,919</u>	<u>43.15%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
应收押金和保证金	3,224,080	2,662,159
应收代垫款项	1,363,342	1,788,485
应收备用金	853,343	254,297
应收其他款项	855,422	1,480,610
合计	6,296,187	6,185,551
减：坏账准备	-	-
净额	6,296,187	6,185,551

本集团不存在因资金集中管理而将款项归集于其他方并列报于其他应收款的情况。

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	3,848,799	3,668,966
一到二年	466,192	284,316
二到三年	252,230	416,911
三年以上(a)	1,728,966	1,815,358
合计	6,296,187	6,185,551

(a) 2025 年 6 月 30 日，其他应收款中款项 622,224 元，为本集团根据《关于按房改政策出售住房售房款存储使用等有关问题的通知》(京房改办【2007】4 号)要求，将按房改房政策出售住房的售房款全额存储于北京市住房资金管理中心，并进行专户存储，专项使用，所有权不变。

(2) 损失准备及其账面余额变动表

其他应收款的坏账准备按类别分析如下：

	2025 年 6 月 30 日				2024 年 12 月 31 日			
	其他应收款账面余额		坏账准备		其他应收款账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
按组合计提坏账准备	6,296,187	100%	-	-	6,185,551	100%	-	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

(2) 损失准备及其账面余额变动表(续)

2025 年 6 月 30 日及 2024 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。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：

	2025 年 6 月 30 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失		账面余额	未来 12 个月内预期信用损失	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
押金和保证金	3,224,080	-	-	2,662,159	-	-
代垫款	1,363,342	-	-	1,788,485	-	-
备用金	853,343	-	-	254,297	-	-
其他款项	855,422	-	-	1,480,610	-	-
合计	6,296,187	-	-	6,185,551	-	-

本期间无计提、收回或转回的坏账准备。

(3) 2025 年 6 月 30 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

公司名称	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账 准备
第一名	应收其他款	622,224	三年以上	9.88%	-
第二名	应收代垫款	516,960	一年以内	8.21%	-
第三名	应收保证金	446,594	一年以内	7.09%	-
第四名	应收保证金	399,000	一年以内	6.34%	-
第五名	应收押金	326,781	一年以内	5.19%	-
合计		2,311,559		36.71%	-

(4) 本期间本集团无实际核销的其他应收款(2024 年 1 至 6 月：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

5 存货

存货分类如下：

	2025 年 6 月 30 日			2024 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	19,443,992	-	19,443,992	19,988,782	-	19,988,782
酒店营业物料	9,225,890	-	9,225,890	10,160,518	-	10,160,518
其他	528,342	-	528,342	532,063	-	532,063
合计	<u>29,198,224</u>	<u>-</u>	<u>29,198,224</u>	<u>30,681,363</u>	<u>-</u>	<u>30,681,363</u>

6 其他流动资产

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
碳排放权资产	<u>171,668</u>	<u>171,668</u>

7 长期股权投资

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
联营企业(a)	30,254,263	28,358,189
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>30,254,263</u>	<u>28,358,189</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

7 长期股权投资(续)

(a) 联营企业

	2024 年 12 月 31 日	本期增减变动							减值准备		
		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	2025 年 6 月 30 日	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
北京时代网星科技有限公司 (以下称“时代网星”)	21,860,126	-	406,263	-	-	-	-	-	22,266,389	-	-
北京力创智慧科技有限公司 (以下称“力创智慧”)	932,182	-	(631,563)	-	-	-	-	-	300,619	-	-
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”)	2,991,638	-	546,194	-	-	-	-	-	3,537,832	-	-
北京首程国贸物业管理有限 公司(以下称“首程国贸”)	2,574,243	-	1,575,180	-	-	-	-	-	4,149,423	-	-
合计	28,358,189	-	1,896,074	-	-	-	-	-	30,254,263	-	-

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

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

8 投资性房地产

	在建 投资性房地产(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								
2024 年 12 月 31 日	54,244,319	6,502,425,556	1,465,091,960	80,975,025	843,508,059	1,933,459,535	354,386,428	11,234,090,882
本期增加								
购置	5,403,378	-	-	-	4,460,169	4,658,883	2,395,885	16,918,315
本期减少								
处置及报废	-	-	-	-	(1,238,130)	(340,766)	(446,421)	(2,025,317)
2025 年 6 月 30 日	59,647,697	6,502,425,556	1,465,091,960	80,975,025	846,730,098	1,937,777,652	356,335,892	11,248,983,880
累计折旧								
2024 年 12 月 31 日	-	(2,438,566,481)	(425,034,734)	(72,877,539)	(650,431,021)	(1,344,408,389)	(319,166,185)	(5,250,484,349)
本期增加								
计提	-	(71,479,268)	(18,572,451)	-	(28,694,439)	(38,739,986)	(11,348,733)	(168,834,877)
本期减少								
处置及报废	-	-	-	-	1,238,130	300,561	446,421	1,985,112
2025 年 6 月 30 日	-	(2,510,045,749)	(443,607,185)	(72,877,539)	(677,887,330)	(1,382,847,814)	(330,068,497)	(5,417,334,114)
账面价值								
2025 年 6 月 30 日	59,647,697	3,992,379,807	1,021,484,775	8,097,486	168,842,768	554,929,838	26,267,395	5,831,649,766
2024 年 12 月 31 日	54,244,319	4,063,859,075	1,040,057,226	8,097,486	193,077,038	589,051,146	35,220,243	5,983,606,533

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

8 投资性房地产(续)

- (1) 本集团对国贸东楼交通一体化等改造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) 2025 年 1 至 6 月，投资性房地产计提的折旧金额为 168,834,877 元(2024 年 1 至 6 月：170,454,149 元)，未计提减值准备(2024 年 1 至 6 月：无)。
- (3) 本公司于 2020 年 8 月与中国建设银行股份有限公司(以下简称“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。2025 年 6 月 30 日，投资性房地产中包含的上述抵押物账面价值约为 1,239,468,772 元(原价 1,837,461,425 元)(附注四.23)。

2025 年 1 至 6 月，本集团报废了账面价值 40,205 元(原价 2,025,317 元)的投资性房地产，账面价值 77,899 元(原价 6,043,772 元)的固定资产(附注四.9)，报废净损失合计为 106,784 元(附注四.38、39)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

9 固定资产

	房屋及建筑物	房屋及建筑物装修	机器设备	运输设备	家具装置及设备	电子设备	合计
原价							
2024 年 12 月 31 日	1,606,392,453	338,169,510	436,223,558	4,834,812	290,621,258	212,323,462	2,888,565,053
本期增加							
购置	-	188,889	-	-	1,603,467	2,687,187	4,479,543
本期减少							
处置及报废	-	-	(464,050)	-	(4,061,025)	(1,518,697)	(6,043,772)
2025 年 6 月 30 日	1,606,392,453	338,358,399	435,759,508	4,834,812	288,163,700	213,491,952	2,887,000,824
累计折旧							
2024 年 12 月 31 日	(412,929,613)	(304,318,541)	(307,323,135)	(3,745,909)	(271,403,674)	(202,095,893)	(1,501,816,765)
本期增加							
计提	(18,443,294)	(7,407,920)	(13,087,629)	(82,740)	(6,328,060)	(1,696,908)	(47,046,551)
本期减少							
处置及报废	-	-	413,006	-	4,034,170	1,518,697	5,965,873
2025 年 6 月 30 日	(431,372,907)	(311,726,461)	(319,997,758)	(3,828,649)	(273,697,564)	(202,274,104)	(1,542,897,443)
账面价值							
2025 年 6 月 30 日	1,175,019,546	26,631,938	115,761,750	1,006,163	14,466,136	11,217,848	1,344,103,381
2024 年 12 月 31 日	1,193,462,840	33,850,969	128,900,423	1,088,903	19,217,584	10,227,569	1,386,748,288

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

9 固定资产(续)

- (1) 2025 年 1 至 6 月，固定资产计提的折旧金额为 47,046,551 元(2024 年 1 至 6 月：47,846,841 元)，均计入成本费用。2025 年 1 至 6 月未计提减值准备(2024 年 1 至 6 月：无)。
- (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。2025 年 6 月 30 日，固定资产中包含的上述抵押物账面价值为 472,990,450 元(原价 690,528,913 元)(附注四.23)。
- (3) 未办妥产权证书的固定资产及投资性房地产

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

10 使用权资产

	土地	房屋及建筑物	合计
原价			
2024 年 12 月 31 日	45,296,231	-	45,296,231
本期增加	-	7,132,436	7,132,436
本期减少	-	-	-
2025 年 6 月 30 日	45,296,231	7,132,436	52,428,667
累计折旧			
2024 年 12 月 31 日	(10,255,760)	-	(10,255,760)
本期增加			
计提	(1,281,970)	(553,774)	(1,835,744)
本期减少	-	-	-
2025 年 6 月 30 日	(11,537,730)	(553,774)	(12,091,504)
减值准备			
2024 年 12 月 31 日	-	-	-
本期增加	-	-	-
本期减少	-	-	-
2025 年 6 月 30 日	-	-	-
账面价值			
2025 年 6 月 30 日	33,758,501	6,578,662	40,337,163
2024 年 12 月 31 日	35,040,471	-	35,040,471

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

11 无形资产

土地使用权

原价

2024 年 12 月 31 日	606,581,451
本期增加	-
本期减少	-
2025 年 6 月 30 日	606,581,451

累计摊销

2024 年 12 月 31 日	(173,732,024)
本期增加	
计提	(7,729,457)
本期减少	-
2025 年 6 月 30 日	(181,461,481)

账面价值

2025 年 6 月 30 日	425,119,970
2024 年 12 月 31 日	432,849,427

2025 年 1 至 6 月，无形资产的摊销金额为 7,729,457 元(2024 年 1 至 6 月：7,729,457 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。2025 年 6 月 30 日，无形资产中包含的上述抵押物账面价值约为 170,873,232 元(原价 263,041,236 元)(附注四.23)。

2025 年 6 月 30 日，本集团无未办妥产权证的土地使用权(2024 年 12 月 31 日：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

12 长期待摊费用

	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销	2025 年 6 月 30 日
国贸二期拆迁费	71,111,471	-	(1,553,010)	69,558,461
国贸三期 B 阶段市政工程	3,844,514	-	(900,552)	2,943,962
国贸东楼市政工程	1,253,286	-	(174,881)	1,078,405
公寓市政配套	3,712,472	-	(327,575)	3,384,897
合计	<u>79,921,743</u>	<u>-</u>	<u>(2,956,018)</u>	<u>76,965,725</u>

13 递延所得税

(1) 未经抵销的递延所得税资产

	2025 年 6 月 30 日		2024 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	132,359,938	33,089,985	132,359,938	33,089,985
预提费用	87,131,234	21,782,809	85,628,616	21,407,154
租赁负债	44,512,000	11,128,000	37,795,541	9,448,885
应付职工薪酬	29,030,460	7,253,986	29,030,460	7,253,986
建设中断期利息				
支出费用化	14,307,656	3,576,914	14,307,656	3,576,914
资产减值准备	1,465,736	366,434	1,248,644	312,161
其他	50,449	12,612	50,449	12,612
合计	<u>308,857,473</u>	<u>77,210,740</u>	<u>300,421,304</u>	<u>75,101,697</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

13 递延所得税(续)

(2) 未经抵销的递延所得税负债

	2025 年 6 月 30 日		2024 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	40,337,163	10,084,291	35,040,471	8,760,118

(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：

	2025年6月30日	2024年12月31日
可抵扣亏损	30,540,128	29,035,847
可抵扣暂时性差异	233,259	224,000
	<u>30,773,387</u>	<u>29,259,847</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：

	2025年6月30日	2024年12月31日
2025年	8,435,938	8,435,938
2027年	13,392,950	13,392,950
2028年	7,206,959	7,206,959
2029年	1,504,281	-
	<u>30,540,128</u>	<u>29,035,847</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：

	2025 年 6 月 30 日		2024 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	10,084,291	67,126,449	8,760,118	66,341,579
递延所得税负债	10,084,291	-	8,760,118	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

14 其他非流动资产

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
预付工程款	27,781,226	24,236,697
合同取得成本	10,902,299	9,520,447
合计	<u>38,683,525</u>	<u>33,757,144</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

	2024 年 12 月 31 日	本期 增加	本期减少 转回	转销	2025 年 6 月 30 日
应收账款坏账准备	1,472,644	226,351	-	-	1,698,995
其中：单项计提坏账准备	1,165,049	-	-	-	1,165,049
组合计提坏账准备	307,595	226,351	-	-	533,946
其他应收款坏账准备	-	-	-	-	-
合计	<u>1,472,644</u>	<u>226,351</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,698,995</u>

16 应付账款

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
物业管理外包服务款	90,507,533	87,278,812
酒店物资采购款	8,759,807	15,061,520
其他	10,814,888	9,084,973
合计	<u>110,082,228</u>	<u>111,425,305</u>

2025 年 6 月 30 日，账龄超过一年的应付账款为 8,992,007 元(2024 年 12 月 31 日：4,819,223 元)，主要为提供物业管理服务的应付外包服务款，上述款项预计将于一年以内支付。

17 预收款项

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
预收租金	<u>32,137,002</u>	<u>37,397,032</u>

2025 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预收款项为 377,675 元(2024 年 12 月 31 日：459,155 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

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

18 合同负债

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
预收物业管理服务款	39,821,393	26,381,627
预收酒店服务款	29,194,111	32,324,960
预收会展服务款	2,380,897	647,792
合计	<u>71,396,401</u>	<u>59,354,379</u>

2025 年 6 月 30 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 71,396,401 元，其中，本集团预计 53,907,031 元将于 2025 年度确认收入，17,489,370 元将于 2026 年度及以后年度确认收入。

2025 年 6 月 30 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预收金额为 58,062,023 元，其中，本公司预计 41,572,653 元将于 2025 年度确认收入，16,489,370 元将于 2026 年度及以后年度确认收入。

19 应付职工薪酬

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(1)	61,651,543	119,258,384
应付设定提存计划(2)	3,950,865	3,131,946
合计	<u>65,602,408</u>	<u>122,390,330</u>

(1) 短期薪酬

	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 30 日
工资、奖金、津贴和补贴	89,011,848	158,483,305	(219,131,828)	28,363,325
职工福利费	-	8,815,312	(6,436,881)	2,378,431
社会保险费	1,698,058	13,612,240	(13,074,752)	2,235,546
其中：医疗保险费	1,605,579	12,848,339	(12,342,080)	2,111,838
工伤保险费	92,479	763,901	(732,672)	123,708
工会经费和职工教育经费	28,548,478	4,657,704	(5,633,412)	27,572,770
住房公积金	-	14,822,324	(14,822,324)	-
补充医疗保险	-	3,413,833	(2,312,362)	1,101,471
合计	<u>119,258,384</u>	<u>203,804,718</u>	<u>(261,411,559)</u>	<u>61,651,543</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

19 应付职工薪酬(续)

(2) 设定提存计划

	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 30 日
基本养老保险	2,850,694	20,336,176	(19,538,987)	3,647,883
失业保险费	99,422	635,476	(610,234)	124,664
补充养老保险	181,830	3,909,405	(3,912,917)	178,318
合计	<u>3,131,946</u>	<u>24,881,057</u>	<u>(24,062,138)</u>	<u>3,950,865</u>

20 应交税费

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
应交企业所得税	103,922,835	84,568,458
应交增值税	12,769,601	13,272,339
应交城市维护建设税	913,782	970,199
应交教育费附加	652,701	692,999
其他	3,555,615	3,395,746
合计	<u>121,814,534</u>	<u>102,899,741</u>

21 其他应付款

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
应付租户押金	731,078,765	755,252,560
应付物业管理项目代收款	169,592,752	181,732,150
预提费用	91,769,398	85,628,616
应付工程及设备款	39,471,337	45,625,753
其他	44,970,595	40,605,172
合计	<u>1,076,882,847</u>	<u>1,108,844,251</u>

2025 年 6 月 30 日，账龄超过一年的其他应付款为 652,152,303 元(2024 年 12 月 31 日：695,489,866 元)，主要为收取的租户押金，由于租赁期尚未结束，上述款项尚未退还。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

22 一年内到期的非流动负债

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款 (附注四.23)	493,056	1,176,924
一年内到期的租赁负债 (附注四.24)	3,495,791	2,083,437
	<u>3,988,847</u>	<u>3,260,361</u>

23 长期借款

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
抵押借款	500,493,056	1,086,176,924
减：一年内到期的长期借款 (附注四.22)		
本金	-	-
利息	(493,056)	(1,176,924)
	<u>500,000,000</u>	<u>1,085,000,000</u>

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。2025 年 6 月 30 日，本公司长期抵押借款本息和的余额为 500,493,056 元，抵押物的账面价值为 1,883,332,454 元(原价 2,791,031,574 元)(2024 年 12 月 31 日，长期抵押借款本息和的余额为 1,086,176,924 元，抵押物的账面价值为 1,913,971,667 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 28 日至 2035 年 8 月 27 日。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

23 长期借款(续)

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贷款市场报价利率(以下简称“LPR”)，在调整该等长期借款当年的借款利率后进行计息。

2025 年 6 月 30 日，本集团不存在逾期长期借款，本集团长期借款的利率为 3.55%(2024 年 12 月 31 日：3.55%)。

24 租赁负债

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
租赁负债	44,512,000	37,795,541
减：一年内到期的非流动负债 (附注四.22)	<u>(3,495,791)</u>	<u>(2,083,437)</u>
	<u>41,016,209</u>	<u>35,712,104</u>

2025 年 6 月 30 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 3,329,595 元(2024 年 12 月 31 日：3,857,954 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

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

25 股本

	2024 年 12 月 31 日	本期增减变动					2025 年 6 月 30 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
人民币普通股	<u>1,007,282,534</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,007,282,534</u>
	2023 年 12 月 31 日	本年增减变动					2024 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
人民币普通股	<u>1,007,282,534</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,007,282,534</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

26 资本公积

	2024 年 12 月 31 日	本期 增加	本期 减少	2025 年 6 月 30 日
股本溢价	1,919,827,911	-	-	1,919,827,911
其他资本公积-				
变更记账本位币产				
生外币折算差额	(44,434,929)	-	-	(44,434,929)
原制度资本公积转入	(2,874,383)	-	-	(2,874,383)
其他	1,068,585	-	-	1,068,585
合计	<u>1,873,587,184</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,873,587,184</u>

	2023 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2024 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	1,068,585	-	-	1,068,585
合计	<u>1,873,587,184</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,873,587,184</u>

27 盈余公积

	2024 年 12 月 31 日	本期提取	本期减少	2025 年 6 月 30 日
法定盈余公积金	<u>503,641,267</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>503,641,267</u>

	2023 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2024 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>503,641,267</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>503,641,267</u>

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

28 未分配利润

	2025 年 1 至 6 月	2024 年度
	金额	金额
期/年初未分配利润	6,268,569,122	6,315,647,342
加：本期/年归属于母公司 所有者的净利润	632,371,194	1,262,389,074
减：支付普通股股利	<u>(1,108,010,787)</u>	<u>(1,309,467,294)</u>
期/年末未分配利润	<u>5,792,929,529</u>	<u>6,268,569,122</u>

根据 2025 年 4 月 28 日股东大会决议，本公司向全体股东派发 2024 年度现金股利，每 10 股人民币 11.00 元(含税)，按照已发行股份 1,007,282,534 股计算，共计 1,108,010,787 元。

29 营业收入和营业成本

(1) 主营业务收入和主营业务成本

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
主营业务收入	1,889,651,964	1,965,293,521
主营业务成本	<u>762,785,212</u>	<u>768,803,721</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

	2025 年 1 至 6 月		2024 年 1 至 6 月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业租赁、物 业管理服务 及会展服务	1,651,716,398	530,067,509	1,709,030,499	533,033,970
酒店经营	<u>237,935,566</u>	<u>232,717,703</u>	<u>256,263,022</u>	<u>235,769,751</u>
合计	<u>1,889,651,964</u>	<u>762,785,212</u>	<u>1,965,293,521</u>	<u>768,803,721</u>

2025 年 1 至 6 月，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 67,308,866 元(2024 年 1 至 6 月：70,821,426 元)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

29 营业收入和营业成本(续)

(3) 本集团营业收入分解如下：

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
主营业务收入		
租赁业务	1,297,499,989	1,355,185,625
按时点确认		
其中：酒店餐饮业务	82,711,211	97,009,322
按时段内确认		
其中：物业管理服务	350,274,677	349,213,091
酒店客房及其他配套服务	155,224,355	159,253,700
会展服务	3,941,732	4,631,783
合计	<u>1,889,651,964</u>	<u>1,965,293,521</u>

包括在 2024 年 12 月 31 日账面价值中的 45,320,203 元合同负债已于 2025 年 1 至 6 月转入营业收入(2024 年 1 至 6 月：36,064,529 元)。

30 税金及附加

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月	计缴标准
房产税	172,955,375	181,123,598	附注三
城市维护建设税	5,647,799	5,839,205	附注三
教育费附加	4,034,142	4,170,850	附注三
其他	2,598,298	2,263,853	
合计	<u>185,235,614</u>	<u>193,397,506</u>	

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

31 销售费用

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
广告宣传费	32,159,086	28,603,549
代理佣金	8,264,171	8,212,149
合计	<u>40,423,257</u>	<u>36,815,698</u>

32 管理费用

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
员工成本	43,007,044	39,836,657
折旧摊销	6,084,796	6,787,581
能源费	1,353,923	861,436
保安费	1,021,799	1,021,789
审计及咨询费	832,490	1,028,022
清洁绿化费	585,776	538,431
租金	90,236	88,390
维修保养费	43,953	1,226,262
其他	8,652,691	8,651,259
合计	<u>61,672,708</u>	<u>60,039,827</u>

33 财务费用

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
利息支出	14,953,389	28,039,081
加：租赁负债利息支出	826,067	787,784
利息费用	<u>15,779,456</u>	<u>28,826,865</u>
减：利息收入	(14,650,576)	(22,575,706)
汇兑损失	40,966	(1,655)
其他	1,291,190	1,401,587
净额	<u>2,461,036</u>	<u>7,651,091</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

34 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：

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
员工成本	235,976,918	229,160,612
折旧摊销	228,402,647	231,482,045
劳务费	98,276,811	101,793,168
能源费	59,412,459	56,736,984
维修保养费	51,222,943	54,104,244
清洁绿化费	49,604,707	49,708,121
酒店及物业管理营业物料	41,801,546	44,455,800
广告宣传费	32,159,086	28,603,549
保安费	13,945,841	13,936,114
代理佣金	8,264,171	8,212,149
保险费	5,605,972	5,770,956
审计及咨询费	1,278,636	2,008,630
租金(i)	988,425	1,252,681
其他费用	37,941,015	38,434,193
合计	<u>864,881,177</u>	<u>865,659,246</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，2025 年 1 至 6 月金额为 988,425 元(2024 年 1 至 6 月：1,252,681 元)。

35 信用减值损失

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
应收账款坏账损失/(转回)	<u>226,351</u>	<u>28,332</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

36 其他收益

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月	与资产相关/ 与收益相关
政策奖励款	1,426,970	412,018	与收益相关
代扣代缴税手续费返还	46,019	57,506	—
增值税加计扣除	30,300	123,583	—
合计	<u>1,503,289</u>	<u>593,107</u>	

37 投资收益

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
权益法核算的长期股权投资收益 (附注五.2)	<u>1,896,074</u>	<u>1,177,093</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

38 营业外收入

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月	计入 2025 年 1 至 6 月非经常性损益的 金额
租户违约罚款收入	4,650,443	1,282,587	4,650,443
不需支付的应付款项	275,235	104,714	275,235
处置非流动资产收益	11,319	209,611	11,319
保险理赔收入	-	16,272,954	-
其他	4,868	26,940	4,868
合计	<u>4,941,865</u>	<u>17,896,806</u>	<u>4,941,865</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

39 营业外支出

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月	计入 2025 年 1 至 6 月非经常性损益的 金额
赞助捐赠支出	1,081,894	88,000	1,081,894
处置非流动资产损失	118,103	1,024,753	118,103
其他	8,167	11,492	8,167
合计	<u>1,208,164</u>	<u>1,124,245</u>	<u>1,208,164</u>

40 所得税费用

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
按税法及相关规定计算的当期所得税	212,056,902	228,742,593
递延所得税	(784,870)	397,078
合计	<u>211,272,032</u>	<u>229,139,671</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：

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
利润总额	<u>843,980,850</u>	<u>917,100,107</u>
按适用税率计算的所得税	210,995,213	229,275,027
非应纳税收入涉及的所得税费用调整额	(474,019)	(294,273)
不得扣除的成本、费用和损失涉及的所得税费用调整额	372,453	112,836
税率差异的影响	75,677	9,216
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	300,856	36,865
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	1,852	-
所得税费用	<u>211,272,032</u>	<u>229,139,671</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

41 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：

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
归属于母公司普通股股东的合并净利润	632,371,194	687,537,223
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,007,282,534	1,007,282,534
基本每股收益	<u>0.63</u>	<u>0.68</u>
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.63	0.68
—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。2025 年 1 至 6 月，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2024 年 1 至 6 月：不存在)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

42 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

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
利息收入	8,417,326	21,033,279
租户违约罚款收入	4,650,443	1,282,587
政府补助	1,472,989	469,524
保险理赔收入	-	16,272,954
其他	5,749,248	6,033,470
合计	<u>20,290,006</u>	<u>45,091,814</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

42 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

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
水电采暖费	48,933,500	56,112,195
广告宣传费	33,154,986	22,754,073
租赁押金(i)	24,173,795	1,043,119
保险费	5,605,972	5,770,956
租金	988,425	1,252,681
其他	21,569,350	27,348,375
合计	<u>134,426,028</u>	<u>114,281,399</u>

(i) 2025 年 1 至 6 月，本集团实际收到租赁押金 16,726,875 元，支付租赁押金 40,900,670 元，净支付租赁押金 24,173,795 元(2024 年 1 至 6 月：实际收到租赁押金 25,452,903 元，支付租赁押金 26,496,022 元，净支付租赁押金 1,043,119 元)。

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
偿还租赁负债支付的金额	<u>1,242,044</u>	<u>1,203,884</u>

2025 年 1 至 6 月，本集团支付的与作为承租人租赁相关的总现金流出为 2,230,469 元(2024 年 1 至 6 月：2,456,565 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

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

43 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

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
净利润	632,708,818	687,960,436
加：投资性房地产折旧(附注四.8)	168,834,877	170,454,149
固定资产折旧(附注四.9)	47,046,551	47,846,841
无形资产摊销(附注四.11)	7,729,457	7,729,457
长期待摊费用摊销(附注四.12)	2,956,018	3,649,944
使用权资产折旧(附注四.10)	1,835,744	1,801,654
处置非流动资产净损失/(收益)		
(附注四.38、39)	106,784	815,142
财务费用/(收入)(附注四.33)	15,820,422	28,825,210
投资损失/(收益)(附注四.37)	(1,896,074)	(1,177,093)
递延所得税资产减少/(增加)		
(附注四.13)	(784,870)	397,078
存货的减少/(增加)(附注四.5)	1,483,139	329,316
信用减值损失/(转回)(附注四.35)	226,351	28,332
受限资金的减少/(增加)	24,183,386	13,771,165
经营性应收项目的减少/(增加)	295,568	20,904,271
经营性应付项目的增加/(减少)	(57,951,280)	(40,912,808)
经营活动产生的现金流量净额	<u>842,594,891</u>	<u>942,423,094</u>

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
现金的期末余额	2,865,199,737	3,425,888,471
减：现金的期初余额	(3,763,871,384)	(3,890,169,116)
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物的净增加/(减少)额	<u>(898,671,647)</u>	<u>(464,280,645)</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

43 现金流量表补充资料(续)

(3) 筹资活动产生的各项负债的变动情况

	长期借款 (含一年内到期) (附注四.23)	租赁负债 (含一年内到期) (附注四.24)	应付股利	合计
2024 年 12 月 31 日	1,086,176,924	37,795,541	-	1,123,972,465
本期计提的利息/ 股利	14,953,389	826,067	1,108,260,787	1,124,040,243
不涉及现金收支的 变动	-	7,132,436	-	7,132,436
筹资活动产生的现 金流出	(600,637,257)	(1,242,044)	(1,108,260,787)	(1,710,140,088)
其中：偿还本金	(585,000,000)	-	-	(585,000,000)
支付租金	-	(1,242,044)	-	(1,242,044)
偿还利息	(15,637,257)	-	-	(15,637,257)
支付股利	-	-	(1,108,260,787)	(1,108,260,787)
2025 年 6 月 30 日	<u>500,493,056</u>	<u>44,512,000</u>	<u>-</u>	<u>545,005,056</u>

(4) 现金及现金等价物

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
期/年末货币资金余额(附注四.1)	3,069,484,816	3,986,106,599
其中：库存现金	696,868	717,358
银行存款	2,987,534,698	3,910,369,241
应收利息	81,253,250	75,020,000
减：受到限制的货币资金(附注四.1)	(123,031,829)	(147,215,215)
应收利息	<u>(81,253,250)</u>	<u>(75,020,000)</u>
期/年末现金及现金等价物余额	<u>2,865,199,737</u>	<u>3,763,871,384</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

44 外币货币性项目

	2025 年 6 月 30 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	604,515	7.1586	4,327,481
欧元	322	8.4024	2,706
其他应付款—			
美元	802,437	7.1586	5,744,326
港币	220,000	0.9120	200,640
欧元	36,580	8.4024	307,360
英镑	29,762	9.8300	292,560

上述外币货币性项目指除人民币之外的所有货币。

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	注册资本	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	人民币 3000 万	服务业	95%	-	直接持有
北京国贸国际会展有限公司	北京	北京	人民币 1000 万	服务业	-	95%	间接持有

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益(续)

2 在联营企业中的权益

(1) 不重要的联营企业的汇总信息

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
联营企业		
时代网星		
投资账面价值合计	<u>22,266,389</u>	<u>20,891,146</u>
按持股比例计算的净利润	<u>406,263</u>	<u>725,751</u>
力创智慧		
投资账面价值合计	<u>300,619</u>	<u>874,791</u>
按持股比例计算的净利润	<u>(631,563)</u>	<u>109,050</u>
北京昌发展		
投资账面价值合计	<u>3,537,832</u>	<u>2,953,266</u>
按持股比例计算的净利润	<u>546,194</u>	<u>342,292</u>
首程国贸		
投资账面价值合计	<u>4,149,423</u>	<u>2,000,000</u>
按持股比例计算的净利润	<u>1,575,180</u>	<u>-</u>
合计		
投资账面价值合计	<u>30,254,263</u>	<u>26,719,203</u>
按持股比例计算的净利润	<u>1,896,074</u>	<u>1,177,093</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息

本集团的报告分部是提供不同服务的业务单元。由于各种业务需要不同的技术和市场战略，因此，本集团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，负责提供物业出租、物业管理服务及会展服务
- 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) 2025 年 1 至 6 月及 2025 年 6 月 30 日分部信息列示如下：

	租赁及物业管理业务	酒店经营	未分配的金额	分部间的抵销	合计
对外交易收入	1,651,716,398	237,935,566	-	-	1,889,651,964
分部间交易收入	2,204,435	3,242,984	-	(5,447,419)	-
主营业务成本	(530,067,509)	(232,717,703)	-	-	(762,785,212)
利息收入	14,521,387	129,189	-	-	14,650,576
利息费用	-	-	(15,779,456)	-	(15,779,456)
对联营企业的投资收益	-	-	1,896,074	-	1,896,074
折旧费和摊销费	(177,463,432)	(50,939,215)	-	-	(228,402,647)
利润/(亏损)总额	874,689,333	(16,825,101)	(13,883,382)	-	843,980,850
所得税费用	-	-	(211,272,032)	-	(211,272,032)
净利润/(亏损)	874,689,333	(16,825,101)	(225,155,414)	-	632,708,818
资产总额	9,320,382,491	1,787,643,766	97,380,712	-	11,205,406,969
负债总额	(1,299,765,548)	(84,299,185)	(638,855,743)	-	(2,022,920,476)
对联营企业的长期股权投资	-	-	30,254,263	-	30,254,263
非流动资产增加额(i)	24,913,592	3,616,702	-	-	28,530,294

(i) 非流动资产不包括长期股权投资和递延所得税资产。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(2) 2024 年 1 至 6 月及 2024 年 6 月 30 日分部信息列示如下：

	租赁及物业 管理业务	酒店经营	未分配的金额	分部间的 抵销	合计
对外交易收入	1,709,030,499	256,263,022	-	-	1,965,293,521
分部间交易收入	2,059,878	4,187,445	-	(6,247,323)	-
主营业务成本	(533,033,970)	(235,769,751)	-	-	(768,803,721)
利息收入	22,361,607	214,099	-	-	22,575,706
利息费用	-	-	(28,826,865)	-	(28,826,865)
对联营企业的 投资收益	-	-	1,177,093	-	1,177,093
折旧费和摊销费	(179,723,132)	(51,758,913)	-	-	(231,482,045)
利润总额	945,909,574	(1,159,695)	(27,649,772)	-	917,100,107
所得税费用	-	-	(229,139,671)	-	(229,139,671)
净利润	945,909,574	(1,159,695)	(256,789,443)	-	687,960,436
资产总额	10,197,061,326	1,877,256,344	93,038,252	-	12,167,355,922
负债总额	(1,300,281,045)	(95,925,031)	(1,688,672,716)	-	(3,084,878,792)
对联营企业的长期 股权投资	-	-	26,719,203	-	26,719,203
非流动资产增加额(i)	20,311,781	3,092,259	-	-	23,404,040

(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

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

1 母公司情况(续)

(2) 母公司注册资本及其变化

	2024 年 12 月 31 日	本期 增加	本期 减少	2025 年 6 月 30 日
国贸有限公司	240,000,000 美元	-	-	240,000,000 美元

(3) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
国贸有限公司	80.65%	80.65%	80.65%	80.65%

2 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注五.1。

3 联营企业情况

联营企业的基本情况及相关信息见附注五.2。

4 其他关联方情况

与本集团的关系

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务

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

接受劳务和服务

关联方	关联交易类型	关联交易内容	2025 年 1 至 6 月 金额	2024 年 1 至 6 月 金额
国贸有限公司	接受劳务	支付餐饮费及会员费	1,214,045	1,199,036
国贸有限公司	接受劳务	支付劳务费	2,954,847	3,222,808
国贸有限公司	接受劳务	支付公关管理及工会行政费等	4,040,011	4,001,239
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	2,944,005	2,518,468
国贸有限公司	接受劳务	支付蒸汽费、热水费及电费等	3,473,599	3,500,025
香格里拉	接受劳务	支付管理费用	5,458,520	6,599,222

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(1) 购销商品、提供和接受劳务(续)

提供劳务

关联方	关联交易类型	关联交易内容	2025 年 1 至 6 月 金额	2024 年 1 至 6 月 金额
国贸有限公司	提供劳务	收取管理国贸二期销售佣金及管理酬金	1,142,126	1,719,417
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸西写字楼委托管理费	1,014,295	663,673
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸东楼商城委托管理费	1,668,531	2,202,016
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	292,035	292,035
国贸有限公司	提供劳务	收取维修保养费、清洁及绿化费	9,285,695	9,673,361
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸一期 F 区域委托管理费	176,498	109,923
国贸有限公司	提供劳务	收取“美丽田园”区域委托管理费	1,286,052	926,092
国贸有限公司	提供劳务	收取劳务费及服务费	9,999,592	9,092,011
国贸有限公司	提供劳务	收取物业工程管理服务费	1,278,113	1,186,636
国贸有限公司	提供劳务	收取信息系统维护费	1,378,325	1,165,988

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(2) 租赁

本集团作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	2025 年 1 至 6 月 确认的租赁收入	2024 年 1 至 6 月 确认的租赁收入
国贸有限公司	办公用房	2,265,625	2,266,221
国贸有限公司	商铺	536,509	541,000
香格里拉北京	办公用房	1,464,289	1,685,332

本集团作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	2025 年 1 至 6 月 确认的租赁费	2024 年 1 至 6 月 确认的租赁费
国贸有限公司	公寓	621,733	794,109
国贸有限公司	办公用房	88,561	152,163

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(2) 租赁(续)

本集团作为承租方当年新增的使用权资产：

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
国贸有限公司	<u>7,132,436</u>	<u>-</u>

本集团作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
国贸有限公司	<u>826,067</u>	<u>787,784</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，该协议已自动延续。

(4) 关键管理人员薪酬

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
关键管理人员薪酬	<u>16,353,505</u>	<u>16,539,572</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

6 关联方应付款项余额

其他应付款	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
国贸有限公司	4,949,953	262,588
香格里拉	3,111,738	2,159,962
香格里拉北京	830,844	830,844
合计	<u>8,892,535</u>	<u>3,253,394</u>

租赁负债(附注四.24) (含一年内到期的非流动负债)	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
国贸有限公司	<u>44,512,000</u>	<u>37,795,541</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：

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备的购建	<u>24,380,337</u>	<u>25,618,064</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 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：

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	2,045,159,433	2,040,134,598
一到二年	1,362,836,482	1,334,579,642
二到三年	838,283,625	787,595,548
三年以上	2,100,059,999	2,032,841,920
合计	<u>6,346,339,539</u>	<u>6,195,151,708</u>

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。截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间及截至 2024 年 6 月 30 日 6 个月期间，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

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 金融风险(续)

1 市场风险(续)

(1) 外汇风险(续)

2025 年 6 月 30 日及 2024 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：

	2025 年 6 月 30 日		合计
	美元项目	其他外币项目	
外币金融资产-			
货币资金	<u>4,327,481</u>	<u>2,706</u>	<u>4,330,187</u>
外币金融负债-			
其他应付款	<u>5,744,326</u>	<u>800,560</u>	<u>6,544,886</u>
	2024 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>4,569,350</u>	<u>2,423</u>	<u>4,571,773</u>
外币金融负债-			
其他应付款	<u>5,768,238</u>	<u>749,145</u>	<u>6,517,383</u>

2025 年 6 月 30 日，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本集团将增加或减少净利润约 106,263 元(2024 年 12 月 31 日：增加或减少净利润约 89,917 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。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。2025 年 6 月 30 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价挂钩的 LPR 的浮动利率借款，金额为 500,000,000 元(2024 年 12 月 31 日：人民币计价挂钩的 LPR 的浮动利率借款，金额为 1,085,000,000 元)(附注四.23)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 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。截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间及截至 2024 年 6 月 30 日 6 个月期间本集团无利率互换安排。

2025 年 6 月 30 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约 1,875,000 元(2024 年 12 月 31 日：约 4,068,750 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。

2025 年 6 月 30 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(2024 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信贷融资；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

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 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：

	2025 年 6 月 30 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
应付账款	110,082,228	-	-	-	110,082,228
其他应付款	1,076,882,847	-	-	-	1,076,882,847
长期借款	17,750,000	17,750,000	53,250,000	590,229,167	678,979,167
租赁负债	5,141,335	5,141,335	14,639,414	29,172,591	54,094,675
合计	<u>1,209,856,410</u>	<u>22,891,335</u>	<u>67,889,414</u>	<u>619,401,758</u>	<u>1,920,038,917</u>

	2024 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	111,425,305	-	-	-	111,425,305
其他应付款	1,108,844,251	-	-	-	1,108,844,251
长期借款	38,517,500	38,517,500	115,552,500	1,300,056,042	1,492,643,542
租赁负债	3,572,154	3,572,154	10,716,462	30,958,668	48,819,438
合计	<u>1,262,359,210</u>	<u>42,089,654</u>	<u>126,268,962</u>	<u>1,331,014,710</u>	<u>2,761,732,536</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、其他应付款、长期借款。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的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。

2025 年 6 月 30 日及 2024 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
资产负债率	<u>18%</u>	<u>22%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注

1 应收账款

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
应收账款	153,302,297	151,766,991
减：坏账准备	(941,049)	(941,049)
净额	<u>152,361,248</u>	<u>150,825,942</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	152,361,248	150,553,790
一到二年	-	272,152
三年以上	941,049	941,049
合计	<u>153,302,297</u>	<u>151,766,991</u>

(2) 2025 年 6 月 30 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备金额	占应收账款 总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>10,447,157</u>	-	<u>6.81%</u>

(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。

应收账款的坏账准备按类别分析如下：

	2025 年 6 月 30 日				2024 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提比例	金额	占总额 比例	金额	计提比例
单项计提坏账 准备(a)	941,049	0.61%	(941,049)	100.00%	941,049	0.62%	(941,049)	100.00%
按组合计提 坏账准备(b)	<u>152,361,248</u>	<u>99.39%</u>	-	-	<u>150,825,942</u>	<u>99.38%</u>	-	-
	<u>153,302,297</u>	<u>100.00%</u>	<u>(941,049)</u>	<u>0.61%</u>	<u>151,766,991</u>	<u>100.00%</u>	<u>(941,049)</u>	<u>0.62%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

1 应收账款(续)

(3) 坏账准备(续)

(a) 2025 年 6 月 30 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

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

(i) 2025 年 6 月 30 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(2024 年 12 月 31 日：941,049 元)。

(b) 2025 年 6 月 30 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合一应收物业租赁款：

	2025 年 6 月 30 日			2024 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	117,851,474	-	-	114,081,008	-	-
逾期 90 日以内	17,693,912	-	-	19,476,032	-	-
逾期 90-180 日	456,061	-	-	750,189	-	-
逾期 180 日至一年	877	-	-	84,321	-	-
合计	<u>136,002,324</u>	-	-	<u>134,391,550</u>	-	-

组合一应收酒店服务款：

	2025 年 6 月 30 日			2024 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>16,358,924</u>	-	-	<u>16,434,392</u>	-	-

(4) 本期间无计提、收回或转回的坏账准备。

(5) 本期间本公司无实际核销的应收账款(2024 年 1 至 6 月：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
应收代垫款项	1,333,112	1,782,998
应收押金和保证金	796,461	635,680
应收备用金	168,972	37,149
应收其他款项	855,422	1,323,110
合计	<u>3,153,967</u>	<u>3,778,937</u>
减：坏账准备	-	-
净额	<u>3,153,967</u>	<u>3,778,937</u>

本公司不存在因资金集中管理而将款项归集于其他方并列报于其他应收款的情况。

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	2,111,146	2,791,545
一到二年	163,907	52,216
二到三年	50,130	-
三年以上(附注四.4(1))	828,784	935,176
合计	<u>3,153,967</u>	<u>3,778,937</u>

(2) 损失准备及其账面余额变动表

其他应收款的坏账准备按类别分析如下：

	2025 年 6 月 30 日				2024 年 12 月 31 日			
	其他应收款账面余额		坏账准备		其他应收款账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
按组合计提								
坏账准备	<u>3,153,967</u>	100%	-	-	<u>3,778,937</u>	100%	-	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款(续)

(2) 损失准备及其账面余额变动表(续)

2025 年 6 月 30 日及 2024 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。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：

	2025 年 6 月 30 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失		账面余额	未来 12 个月内预期信用损失	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
代垫款	1,333,112	-	-	1,782,998	-	-
押金和保证金	796,461	-	-	635,680	-	-
备用金	168,972	-	-	37,149	-	-
其他款项	855,422	-	-	1,323,110	-	-
合计	<u>3,153,967</u>	-	-	<u>3,778,937</u>	-	-

(3) 2025 年 6 月 30 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款汇总分析如下：

公司名称	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账 准备
第一名	应收其他款	622,224	三年以上	19.73%	-
第二名	应收代垫款	516,960	一年以内	16.39%	-
第三名	应收押金	326,781	一年以内	10.36%	-
第四名	应收代垫款	288,941	一年以内	9.16%	-
第五名	应收押金	265,350	一年以内	8.41%	-
合计		<u>2,020,256</u>		<u>64.05%</u>	-

(4) 本期间无计提、收回或转回的坏账准备。

(5) 本期间本公司无实际核销的其他应收账款(2024 年 1 至 6 月：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

3 长期股权投资

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
子公司(1)	9,500,000	9,500,000
联营企业(附注五.2)	22,266,389	21,860,126
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>31,766,389</u>	<u>31,360,126</u>

本公司不存在长期投资变现的重大限制。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

3 长期股权投资(续)

(1) 子公司

	2024 年 12 月 31 日	追加或减少投资	2025 年 6 月 30 日	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本期计提 减值准备	本期宣告分派 的现金股利
国贸物业酒店 管理有限公司	<u>9,500,000</u>	<u>-</u>	<u>9,500,000</u>	95%	95%	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,000,000</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

4 营业收入和营业成本

(1) 主营业务收入和主营业务成本

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
主营业务收入	1,737,851,603	1,809,562,667
主营业务成本	<u>619,769,267</u>	<u>623,801,568</u>

本公司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：

	2025 年 1 至 6 月		2024 年 1 至 6 月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业租赁及管理	1,499,730,349	387,049,677	1,553,056,071	388,026,407
酒店经营	<u>238,121,254</u>	<u>232,719,590</u>	<u>256,506,596</u>	<u>235,775,161</u>
合计	<u>1,737,851,603</u>	<u>619,769,267</u>	<u>1,809,562,667</u>	<u>623,801,568</u>

本公司营业收入分解如下：

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
主营业务收入		
租赁业务	1,298,861,989	1,357,967,900
按时点确认		
其中：酒店餐饮业务	82,896,899	97,252,896
按时段内确认		
其中：物业管理服务	200,868,360	195,088,171
酒店客房及其他配套服务	<u>155,224,355</u>	<u>159,253,700</u>
	<u>1,737,851,603</u>	<u>1,809,562,667</u>

包括在 2024 年 12 月 31 日账面价值中的 40,255,748 元合同负债已于 2025 年 1 至 6 月转入营业收入(2024 年 1 至 6 月：28,260,639 元)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

5 投资收益

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
权益法核算的长期股权投资收益	406,263	725,751
成本法核算的长期股权投资收益	4,750,000	-
合计	<u>5,156,263</u>	<u>725,751</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表补充资料

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 2025 年 1 至 6 月非经常性损益明细表

	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
租户违约罚款收入	4,650,443	1,282,587
政府补助	1,472,989	469,524
不需要支付的应付款项	275,235	104,714
保险理赔收入	-	16,272,954
赞助捐赠支出	(1,081,894)	(88,000)
处置非流动资产净损失	(106,784)	(815,142)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(3,299)	15,448
非经常性损益合计	<u>5,206,690</u>	<u>17,242,085</u>
所得税影响额	(1,301,673)	(4,310,521)
少数股东权益影响额(税后)	(389)	(5,454)
非经常性损益净额	<u>3,904,628</u>	<u>12,926,110</u>

(1) 2025 年 1 至 6 月非经常性损益明细表编制基础：

本集团按照中国证券监督管理委员会于 2023 年颁布的《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(2023 年修订)》(以下简称“2023 版 1 号解释性公告”)的规定编制 2025 年 1 至 6 月非经常性损益明细表。

根据 2023 版 1 号解释性公告的规定，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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表补充资料

截至 2025 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 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	
	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
归属于公司普通股股东的净利润	6.59%	7.16%	0.63	0.68	0.63	0.68
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.55%	7.02%	0.62	0.67	0.62	0.67