

中国国际贸易中心股份有限公司  
2025 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

2025年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 - 4
<b>2025年度财务报表</b>	
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

## 审计报告

德师报(审)字(26)第 P03369 号  
(第 1 页, 共 4 页)

中国国际贸易中心股份有限公司全体股东:

## 一、审计意见

我们审计了中国国际贸易中心股份有限公司(以下简称“国贸股份公司”)的财务报表,包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2025 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相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了国贸股份公司 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 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。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则,我们独立于国贸股份公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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。

## 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。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

## 租赁业务收入确认

## 事项描述

如财务报表附注二.23 租赁收入及其他收入的确认及附注四.29 营业收入和营业成本所述,国贸股份公司的营业收入主要源自租赁业务、提供物业管理服务以及酒店经营等,其中 2025 年度国贸股份公司合并财务报表中租赁业务收入为人民币 2,546,123,278 元,占营业收入的 68%。

由于租赁业务收入金额重大且构成国贸股份公司财务报表中的关键财务指标,因此我们将租赁业务收入确认确定为关键审计事项。

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(26)第 P03369 号  
(第 2 页, 共 4 页)

### 三、关键审计事项 - 续

#### 租赁业务收入确认 - 续

#### 审计应对

我们针对租赁业务收入确认执行的审计程序主要包括:

(1) 了解与租赁业务收入相关的内部控制, 测试和评价与租赁业务收入相关的关键内部控制;

(2) 查阅合同条款, 评估租赁业务收入确认的相关会计政策的适当性及是否一贯地运用;

(3) 通过抽样的方式选取租赁合同对其主要条款(包括且不限于租户租期、免租期、月租金等)与财务信息系统中录入的上述信息和从业务部门获取的租赁合同信息明细表中的相关信息进行核对, 检查财务信息系统中录入的租赁合同信息和租赁合同信息明细表中相关信息的完整性和准确性;

(4) 通过抽样的方式, 基于租赁合同信息明细表中的相关信息对租赁业务收入中的固定租金进行重新计算, 检查本年发生的租赁业务收入中可变租金相关的发票、收款单据等凭证, 并与财务信息系统中确认的租赁业务收入进行核对, 检查租赁业务收入确认的准确性。

### 四、其他信息

国贸股份公司管理层对其他信息负责。其他信息包括国贸股份公司 2025 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。

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(26)第 P03369 号  
(第 3 页, 共 4 页)

### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督国贸股份公司的财务报告过程。

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。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。

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:

(1) 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。

(2) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。

(3) 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。

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

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(26)第 P03369 号  
(第 4 页, 共 4 页)

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

(5) 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。

(6) 就国贸股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对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。

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)。

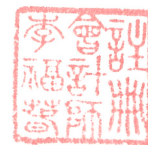
从与治理层沟通过的事项中, 我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要, 因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项, 除非法律法规禁止公开披露这些事项, 或在极少数情形下, 如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处, 我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)  
中国·上海



中国注册会计师: 李福春  
(项目合伙人)

Handwritten signature of Li Fuchun in black ink.



中国注册会计师: 郭静

Handwritten signature of Guo Jing in black ink.



2026年3月31日



中国国际贸易中心股份有限公司  
2025年12月31日合并及公司资产负债表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资 产	附注	2025年12月31日 合并	2024年12月31日 合并	2025年12月31日 公司	2024年12月31日 公司
<b>流动资产</b>					
货币资金	四.1	3,485,137,013	3,986,106,599	3,143,630,116	3,664,092,385
应收账款	四.2, 四.15, 十三.1	210,390,883	222,388,649	144,030,365	150,825,942
预付款项	四.3	34,856,554	32,164,761	28,963,702	22,454,161
其他应收款	四.4, 十三.2	5,578,654	6,185,551	2,679,575	3,778,937
存货	四.5	27,774,845	30,681,363	27,728,147	30,629,183
其他流动资产	四.6	171,668	171,668	-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>3,763,909,617</b>	<b>4,277,698,591</b>	<b>3,347,031,905</b>	<b>3,871,780,608</b>
<b>非流动资产</b>					
长期股权投资	四.7, 十三.3	31,184,933	28,358,189	32,531,698	31,360,126
投资性房地产	四.8	5,719,985,427	5,983,606,533	5,719,985,427	5,983,606,533
固定资产	四.9	1,318,880,632	1,386,748,288	1,316,884,157	1,384,212,375
使用权资产	四.10	38,324,232	35,040,471	38,324,232	35,040,471
无形资产	四.11	417,390,516	432,849,427	417,390,516	432,849,427
长期待摊费用	四.12	74,009,731	79,921,743	74,009,731	79,921,743
递延所得税资产	四.13	64,175,231	66,341,579	62,055,402	66,123,852
其他非流动资产	四.14	25,704,994	33,757,144	25,704,994	33,757,144
<b>非流动资产合计</b>		<b>7,689,655,696</b>	<b>8,046,623,374</b>	<b>7,686,886,157</b>	<b>8,046,871,671</b>
<b>资产总计</b>		<b>11,453,565,313</b>	<b>12,324,321,965</b>	<b>11,033,918,062</b>	<b>11,918,652,279</b>
<b>流动负债</b>					
应付账款	四.16	113,510,780	111,425,305	17,644,262	20,568,302
预收款项	四.17	30,287,928	37,397,032	30,287,928	37,397,032
合同负债	四.18	56,185,857	59,354,379	45,708,470	52,642,132
应付职工薪酬	四.19	117,240,050	122,390,330	92,076,884	100,851,514
应交税费	四.20	99,582,210	102,899,741	93,720,005	92,416,132
其他应付款	四.21	1,042,062,357	1,108,844,251	859,246,559	922,117,639
一年内到期的非流动负债	四.22	3,782,034	3,260,361	3,782,034	3,260,361
<b>流动负债合计</b>		<b>1,462,651,216</b>	<b>1,545,571,399</b>	<b>1,142,466,142</b>	<b>1,229,253,112</b>
<b>非流动负债</b>					
长期借款	四.23	200,000,000	1,085,000,000	200,000,000	1,085,000,000
租赁负债	四.24	38,085,145	35,712,104	38,085,145	35,712,104
<b>非流动负债合计</b>		<b>238,085,145</b>	<b>1,120,712,104</b>	<b>238,085,145</b>	<b>1,120,712,104</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,700,736,361</b>	<b>2,666,283,503</b>	<b>1,380,551,287</b>	<b>2,349,965,216</b>
<b>股东权益</b>					
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	6,362,854,073	6,268,569,122	6,269,941,049	6,185,261,337
归属于母公司股东权益合计		9,747,365,058	9,653,080,107	9,653,366,775	9,568,687,063
少数股东权益		5,463,894	4,958,355	-	-
<b>股东权益合计</b>		<b>9,752,828,952</b>	<b>9,658,038,462</b>	<b>9,653,366,775</b>	<b>9,568,687,063</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>11,453,565,313</b>	<b>12,324,321,965</b>	<b>11,033,918,062</b>	<b>11,918,652,279</b>

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

2025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)

	附注	2025年度 合并	2024年度 合并	2025年度 公司	2024年度 公司
一、营业收入	四.29, 十三.4	3,770,059,098	3,912,067,946	3,436,630,715	3,578,921,407
减: 营业成本	四.29, 十三.4	(1,593,924,184)	(1,637,456,126)	(1,286,498,462)	(1,332,230,079)
税金及附加	四.30	(368,579,282)	(385,041,503)	(367,255,107)	(383,913,016)
销售费用	四.31	(85,392,858)	(89,269,733)	(84,791,892)	(88,667,545)
管理费用	四.32	(127,860,903)	(126,670,214)	(128,754,514)	(127,563,700)
财务费用	四.33	8,384,736	(11,205,108)	7,693,303	(12,146,627)
其中: 利息费用		23,106,461	53,103,191	23,106,461	53,103,191
利息收入		34,199,046	44,666,271	33,410,851	43,662,867
加: 其他收益	四.36	5,157,137	6,763,890	5,102,440	6,465,087
投资收益/(损失)	四.37, 十三.5	3,638,424	3,266,079	5,921,572	1,694,731
其中: 对联营企业的投资收益		3,638,424	3,266,079	1,171,572	1,694,731
信用减值转回/(损失)	四.35	(8,799,527)	(204,445)	-	-
二、营业利润		1,602,682,641	1,672,250,786	1,588,048,055	1,642,560,258
加: 营业外收入	四.38	6,973,630	18,899,665	6,961,544	18,813,610
减: 营业外支出	四.39	(4,454,259)	(6,016,854)	(4,453,176)	(5,991,572)
三、利润总额		1,605,202,012	1,685,133,597	1,590,556,423	1,655,382,296
减: 所得税费用	四.40	(402,150,735)	(421,611,829)	(397,865,924)	(414,514,407)
四、净利润		1,203,051,277	1,263,521,768	1,192,690,499	1,240,867,889
按经营持续性分类					
持续经营净利润		1,203,051,277	1,263,521,768	1,192,690,499	1,240,867,889
按所有权归属分类					
归属于母公司股东的净利润		1,202,295,738	1,262,389,074	1,192,690,499	1,240,867,889
少数股东损益		755,539	1,132,694	—	—
五、每股收益					
基本和稀释每股收益	四.41	1.19	1.25	—	—
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		1,203,051,277	1,263,521,768	1,192,690,499	1,240,867,889
归属于母公司股东的综合收益总额		1,202,295,738	1,262,389,074	1,192,690,499	1,240,867,889
归属于少数股东的综合收益总额		755,539	1,132,694	—	—

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:

胡燕敏

会计机构负责人:



中国国际贸易中心股份有限公司  
2025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	2025年度 合并	2024年度 合并	2025年度 公司	2024年度 公司
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		3,979,318,911	4,180,756,268	3,627,318,199	3,836,543,122
收到其他与经营活动有关的现金	四.42(1)	28,255,682	55,609,087	19,409,278	47,631,842
经营活动现金流入小计		4,007,574,593	4,236,365,355	3,646,727,477	3,884,174,964
购买商品、接受劳务支付的现金		(697,421,099)	(688,177,487)	(510,329,473)	(528,725,361)
支付给职工以及为职工支付的现金		(490,628,797)	(489,933,671)	(375,055,408)	(370,244,804)
支付的各项税费		(925,786,792)	(978,439,337)	(894,233,402)	(950,437,688)
支付其他与经营活动有关的现金	四.42(2)	(318,657,858)	(283,519,482)	(320,788,837)	(281,496,685)
经营活动现金流出小计		(2,432,494,546)	(2,440,069,977)	(2,100,407,120)	(2,130,904,538)
经营活动产生的现金流量净额	四.43(1)	1,575,080,047	1,796,295,378	1,546,320,357	1,753,270,426
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
取得投资收益所收到的现金		450,000	6,330,000	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		170,690	311,917	170,690	311,917
投资活动现金流入小计		620,690	6,641,917	4,920,690	6,191,917
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(76,287,509)	(68,281,285)	(75,909,070)	(67,653,546)
投资支付的现金		-	(2,000,000)	-	-
投资活动现金流出小计		(76,287,509)	(70,281,285)	(75,909,070)	(67,653,546)
投资活动产生的现金流量净额		(75,666,819)	(63,639,368)	(70,988,380)	(61,461,629)
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
偿还债务支付的现金		(885,000,000)	(490,000,000)	(885,000,000)	(490,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(1,130,654,433)	(1,364,248,412)	(1,130,404,433)	(1,364,248,412)
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)	(4,950,537)	(4,683,419)	(4,950,537)	(4,683,419)
筹资活动现金流出小计		(2,020,604,970)	(1,858,931,831)	(2,020,354,970)	(1,858,931,831)
筹资活动产生的现金流量净额		(2,020,604,970)	(1,858,931,831)	(2,020,354,970)	(1,858,931,831)
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		4,491	(21,911)	4,491	(21,911)
<b>五、现金及现金等价物净减少额</b>		(521,187,251)	(126,297,732)	(545,018,502)	(167,144,945)
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
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	四.43(4)	3,242,684,133	3,763,871,384	3,044,223,883	3,589,242,385

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:

胡燕敏

会计机构负责人:

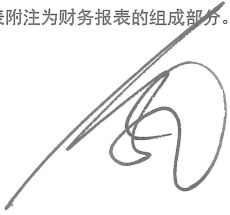
中国国际贸易中心股份有限公司

2025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		
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年度增减变动额							
净利润		-	-	-	1,202,295,738	755,539	1,203,051,277
利润分配							
对股东的分配	四.28	-	-	-	(1,108,010,787)	(250,000)	(1,108,260,787)
2025年12月31日余额		1,007,282,534	1,873,587,184	503,641,267	6,362,854,073	5,463,894	9,752,828,952

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:

胡燕敏

会计机构负责人:



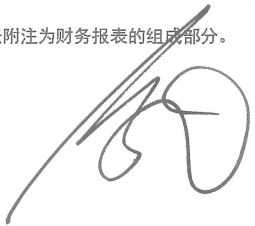
中国国际贸易中心股份有限公司

2025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
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年度增减变动额						
净利润		-	-	-	1,192,690,499	1,192,690,499
利润分配						
对股东的分配	四.28	-	-	-	(1,108,010,787)	(1,108,010,787)
2025年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	6,269,941,049	9,653,366,775

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:

胡燕敏

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

2025 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。

2025 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 2026 年 3 月 31 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

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 1 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定(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 2025 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于 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

### 3 会计年度

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单列项目金额的比重)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

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 6 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

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 9 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。因销售产品或提供服务产生的、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

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 9 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

### 2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 9 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

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 9 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	应收其他款项
其他应收账款组合 4	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

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 9 金融工具(续)

#### (2) 金融负债

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

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款、借款及租赁负债等。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

2025 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 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

2025 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)

#### 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

2025 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 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

### 2025 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 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

2025 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 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

2025 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)

### 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 2025 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 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

2025 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)

#### 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 2025 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 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服务，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

2025 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 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

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 25 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

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 26 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 2025 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 2025 年度未发生重大变化。

##### (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 2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 三 税项

#### 1 本集团本报告期适用的主要税种及其税率列示如下

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

#### 2 税收优惠

根据财政部、国家税务总局颁布的《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 年度及 2025 年度符合小型微利企业税收减免条件，减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 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

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
库存现金	702,557	717,358
银行存款	3,384,538,223	3,910,369,241
应收利息	99,896,233	75,020,000
合计	<u>3,485,137,013</u>	<u>3,986,106,599</u>

2025 年 12 月 31 日，银行存款中受限资金余额为 142,556,647 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 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收账款	220,663,054	223,861,293
减：坏账准备	(10,272,171)	(1,472,644)
净额	<u>210,390,883</u>	<u>222,388,649</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	207,665,473	216,863,023
一到二年	9,603,082	4,741,346
二到三年	1,137,575	-
三年以上	2,256,924	2,256,924
合计	<u>220,663,054</u>	<u>223,861,293</u>

(2) 2025 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>47,343,677</u>	<u>6,329,637</u>	<u>21.46%</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  
2025 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)

应收账款的坏账准备按类别分析如下：

	2025 年 12 月 31 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)	19,419,371	8.80%	(10,155,388)	52.30%	1,165,049	0.52%	(1,165,049)	100.00%
按组合计提坏账准备(b)	201,243,683	91.20%	(116,783)	0.06%	222,696,244	99.48%	(307,595)	0.14%
	<u>220,663,054</u>	<u>100.00%</u>	<u>(10,272,171)</u>	<u>4.66%</u>	<u>223,861,293</u>	<u>100.00%</u>	<u>(1,472,644)</u>	<u>0.66%</u>

(a) 2025 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率(注)	坏账准备	性质
公司 1	13,994,577	45.00%	(6,297,560)	应收物业管理服务款
公司 2	1,958,707	20.00%	(391,741)	应收会展服务款
公司 3	1,500,000	100.00%	(1,500,000)	应收物业管理服务款
公司 4	941,049	100.00%	(941,049)	应收酒店服务款
公司 5	450,000	100.00%	(450,000)	应收会展服务款
公司 6	351,038	100.00%	(351,038)	应收会展服务款
公司 7	224,000	100.00%	(224,000)	应收会展服务款
合计	<u>19,419,371</u>		<u>(10,155,388)</u>	

注：本公司结合款项预计可收回情况，对其全部或部分计提坏账准备。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 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) 2025 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：

	2025 年 12 月 31 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	123,604,173	-	-	114,081,008	-	-
逾期 90 日以内	8,442,328	-	-	19,307,729	-	-
逾期 90-180 日	110,256	-	-	581,376	-	-
逾期 180 日至一年	46,000	-	-	84,321	-	-
	<u>132,202,757</u>		<u>-</u>	<u>134,054,434</u>		<u>-</u>

组合一应收酒店服务款：

	2025 年 12 月 31 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>11,827,608</u>	-	<u>-</u>	<u>16,434,392</u>	-	<u>-</u>

组合一应收物业管理服务款：

	2025 年 12 月 31 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	30,025,562	-	-	37,383,228	-	-
逾期 90 日以内	19,152,567	0.10%	(19,154)	10,877,373	0.10%	(10,877)
逾期 90-180 日	1,442,442	0.30%	(4,327)	4,791,723	0.30%	(14,375)
逾期 180 日至一年	1,057,410	3.00%	(31,722)	5,721,997	1.00%	(57,221)
逾期一年至两年	162,800	10.00%	(16,280)	4,469,194	5.00%	(223,460)
逾期两年至三年	151,000	30.00%	(45,300)	-	-	-
	<u>51,991,781</u>		<u>(116,783)</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  
2025 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) 2025 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续):

组合一应收会展服务款:

	2025 年 12 月 31 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	5,221,537	-	-	7,772,267	-	-
逾期 90 日以内	-	-	-	956,394	0.10%	(956)
逾期 90-180 日	-	-	-	235,242	0.30%	(706)
	<u>5,221,537</u>		<u>-</u>	<u>8,963,903</u>		<u>(1,662)</u>

(4) 本年度本集团无转回的坏账准备(2024 年度: 无)。

(5) 本年度本集团无实际核销的应收账款(2024 年度: 无)。

3 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下:

	2025 年 12 月 31 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>34,856,554</u>	<u>100.00%</u>	<u>32,164,761</u>	<u>100.00%</u>

(2) 2025 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>22,475,042</u>	<u>64.48%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 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

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收股利(附注七.6)	361,680	-
应收押金和保证金	2,471,581	2,662,159
应收备用金	502,333	254,297
应收其他款项	2,243,060	3,269,095
合计	5,578,654	6,185,551
减：坏账准备	-	-
净额	5,578,654	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 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	3,333,502	3,668,966
一到二年	729,456	284,316
二到三年	62,230	416,911
三年以上(a)	1,453,466	1,815,358
合计	5,578,654	6,185,551

(a) 2025 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 12 月 31 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	5,578,654	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

2025 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)

(2) 损失准备及其账面余额变动表(续)

2025 年 12 月 31 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 12 月 31 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
应收股利	361,680	-	-	-	-	-
押金和保证金	2,471,581	-	-	2,662,159	-	-
备用金	502,333	-	-	254,297	-	-
其他款项	2,243,060	-	-	3,269,095	-	-
合计	5,578,654	-	-	6,185,551	-	-

本年度无计提、收回或转回的坏账准备。

(3) 2025 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
北京市住房资金管理中心	应收其他款	622,224	三年以上	11.15%	-
中绿实业有限公司	应收保证金	446,594	一年以内	8.01%	-
北京首程国贸物业管理有 限公司(以下简称“首程 国贸”)	应收股利	361,680	一年以内	6.48%	-
北京顺雅合听酒店管理有 限公司	应收押金	326,781	一年以内	5.86%	-
北京金山软件有限公司	应收保证金	300,000	一年以内	5.38%	-
合计		2,057,279		36.88%	-

(4) 本年度本集团无实际核销的其他应收款(2024 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注  
2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

5 存货

存货分类如下：

	2025 年 12 月 31 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	17,607,968	-	17,607,968	19,988,782	-	19,988,782
酒店营业物料	9,639,421	-	9,639,421	10,160,518	-	10,160,518
其他	527,456	-	527,456	532,063	-	532,063
合计	<u>27,774,845</u>	<u>-</u>	<u>27,774,845</u>	<u>30,681,363</u>	<u>-</u>	<u>30,681,363</u>

6 其他流动资产

	2025 年 12 月 31 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 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
联营企业(a)	31,184,933	28,358,189
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>31,184,933</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

2025 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

	2024 年 12 月 31 日	本年增减变动							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 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 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	-	1,171,572	-	-	-	-	-	23,031,698	-	-
北京力创智慧科技有限公司 (以下称“力创智慧”)	932,182	-	(932,182)	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	1,173,294	-	-	(450,000)	-	-	3,714,932	-	-
首程国贸	2,574,243	-	2,225,740	-	-	(361,680)	-	-	4,438,303	-	-
合计	28,358,189	-	3,638,424	-	-	(811,680)	-	-	31,184,933	-	-

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

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

8 投资性房地产

	在建 投资性房地产(1)	房屋及建筑物	土地使用权	房屋及建筑物 改良	房屋及建筑物 装修	机器设备	电子设备	合计
原价								
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
本年增加								
购置	20,572,958	-	-	-	17,609,574	13,929,021	16,789,643	68,901,196
在建工程转入	(3,599,241)	-	-	-	3,599,241	-	-	-
本年减少								
转固重分类	(6,843,530)	-	-	-	-	-	-	(6,843,530)
处置及报废	-	-	-	-	(9,423,448)	(6,989,534)	(862,532)	(17,275,514)
2025 年 12 月 31 日	64,374,506	6,502,425,556	1,465,091,960	80,975,025	855,293,426	1,940,399,022	370,313,539	11,278,873,034
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)
本年增加								
计提	-	(142,958,107)	(37,144,902)	-	(57,864,084)	(67,487,831)	(18,930,129)	(324,385,053)
本年减少								
处置及报废	-	-	-	-	9,423,448	5,695,815	862,532	15,981,795
2025 年 12 月 31 日	-	(2,581,524,588)	(462,179,636)	(72,877,539)	(698,871,657)	(1,406,200,405)	(337,233,782)	(5,558,887,607)
账面价值								
2025 年 12 月 31 日	64,374,506	3,920,900,968	1,002,912,324	8,097,486	156,421,769	534,198,617	33,079,757	5,719,985,427
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

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

8 投资性房地产(续)

- (1) 本集团对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 年度，投资性房地产计提的折旧金额为 324,385,053 元(2024 年度：341,636,050 元)，未计提减值准备(2024 年度：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 12 月 31 日，投资性房地产中包含的上述抵押物账面价值约为 1,219,280,776 元(原价 1,837,461,425 元)(附注四.23)。

2025 年度，本集团报废了账面价值 1,293,719 元(原价 17,275,514 元)的投资性房地产，账面价值 907,568 元(原价 26,148,371 元)的固定资产(附注四.9)，报废净损失合计为 2,030,597 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

2025 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							
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
本年增加							
在建工程转入							
(附注四.8)	-	2,016,319	-	-	524,356	4,302,855	6,843,530
购置	-	274,021	-	-	6,567,638	6,090,091	12,931,750
本年减少							
处置及报废	-	(5,443,252)	(5,350,910)	-	(9,351,101)	(6,003,108)	(26,148,371)
2025 年 12 月 31 日	1,606,392,453	335,016,598	430,872,648	4,834,812	288,362,151	216,713,300	2,882,191,962
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)
本年增加							
计提	(36,886,576)	(14,748,956)	(21,004,289)	(165,477)	(10,373,012)	(3,557,058)	(86,735,368)
本年减少							
处置及报废	-	5,443,252	4,530,010	-	9,264,433	6,003,108	25,240,803
2025 年 12 月 31 日	(449,816,189)	(313,624,245)	(323,797,414)	(3,911,386)	(272,512,253)	(199,649,843)	(1,563,311,330)
账面价值							
2025 年 12 月 31 日	1,156,576,264	21,392,353	107,075,234	923,426	15,849,898	17,063,457	1,318,880,632
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

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

9 固定资产(续)

(1) 2025 年度，固定资产计提的折旧金额为 86,735,368 元(2024 年度：95,292,612 元)，均计入成本费用。2025 年度未计提减值准备(2024 年度：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 12 月 31 日，固定资产中包含的上述抵押物账面价值为 465,646,128 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
本年增加	-	7,132,436	7,132,436
本年减少	-	-	-
2025 年 12 月 31 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)
本年增加			
计提	(2,563,940)	(1,284,735)	(3,848,675)
本年减少	-	-	-
2025 年 12 月 31 日	(12,819,700)	(1,284,735)	(14,104,435)
减值准备			
2024 年 12 月 31 日	-	-	-
本年增加	-	-	-
本年减少	-	-	-
2025 年 12 月 31 日	-	-	-
账面价值			
2025 年 12 月 31 日	32,476,531	5,847,701	38,324,232
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

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

11 无形资产

土地使用权

原价

2024 年 12 月 31 日	606,581,451
本年增加	-
本年减少	-
2025 年 12 月 31 日	606,581,451

累计摊销

2024 年 12 月 31 日	(173,732,024)
本年增加	
计提	(15,458,911)
2025 年 12 月 31 日	(189,190,935)

账面价值

2025 年 12 月 31 日	417,390,516
2024 年 12 月 31 日	432,849,427

2025年度，无形资产的摊销金额为 15,458,911 元(2024年度：15,458,911 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 12 月 31 日，无形资产中包含的上述抵押物账面价值约为 167,766,446 元(原价 263,041,236 元)(附注四.23)。

2025 年 12 月 31 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  
2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

12 长期待摊费用

	2024 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2025 年 12 月 31 日
国贸二期拆迁费	71,111,471	-	(3,106,019)	68,005,452
国贸三期 B 阶段市政工程	3,844,514	-	(1,801,087)	2,043,427
国贸东楼市政工程	1,253,286	-	(349,759)	903,527
公寓市政配套	3,712,472	-	(655,147)	3,057,325
合计	<u>79,921,743</u>	<u>-</u>	<u>(5,912,012)</u>	<u>74,009,731</u>

13 递延所得税

(1) 未经抵销的递延所得税资产

	2025 年 12 月 31 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	127,047,834	31,761,959	132,359,938	33,089,985
预提费用	73,250,978	18,312,744	85,628,616	21,407,154
租赁负债	41,671,623	10,417,906	37,795,541	9,448,885
应付职工薪酬	30,366,653	7,588,034	29,030,460	7,253,986
建设中断期利息				
支出费用化	13,795,082	3,448,770	14,307,656	3,576,914
资产减值准备	8,857,054	2,214,264	1,248,644	312,161
其他	50,449	12,612	50,449	12,612
合计	<u>295,039,673</u>	<u>73,756,289</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

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

13 递延所得税(续)

(2) 未经抵销的递延所得税负债

	2025 年 12 月 31 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	38,324,232	9,581,058	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12月31日	2024年12月31日
可抵扣亏损	20,599,909	29,035,847
可抵扣暂时性差异	1,415,117	224,000
	<u>22,015,026</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12月31日	2024年12月31日
2025年	—	8,435,938
2027年	13,392,950	13,392,950
2028年	7,206,959	7,206,959
	<u>20,599,909</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 12 月 31 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	9,581,058	64,175,231	8,760,118	66,341,579
递延所得税负债	9,581,058	-	8,760,118	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

14 其他非流动资产

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预付工程款	15,410,055	24,236,697
合同取得成本	10,294,939	9,520,447
合计	<u>25,704,994</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	组合计提 转为 单项计提	本年 增加	本年减少		2025 年 12 月 31 日
				转回	转销	
应收账款坏账准备	1,472,644	-	8,799,527	-	-	10,272,171
其中：单项计提坏账准备	1,165,049	259,905	8,730,434	-	-	10,155,388
组合计提坏账准备	307,595	(259,905)	69,093	-	-	116,783
其他应收款坏账准备	-	-	-	-	-	-
合计	<u>1,472,644</u>	<u>-</u>	<u>8,799,527</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,272,171</u>

16 应付账款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
物业管理外包服务款	91,568,117	87,278,812
酒店物资采购款	12,745,062	15,061,520
其他	9,197,601	9,084,973
合计	<u>113,510,780</u>	<u>111,425,305</u>

2025 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 10,522,178 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 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预收租金	<u>30,287,928</u>	<u>37,397,032</u>

2025 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 296,195 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

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

18 合同负债

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预收酒店服务款	28,401,823	32,324,960
预收物业管理服务款	26,850,469	26,381,627
预收会展服务款	933,565	647,792
合计	<u>56,185,857</u>	<u>59,354,379</u>

2025 年 12 月 31 日，本集团除租赁业务以外的已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的预收金额为 56,185,857 元，其中，本集团预计 44,797,600 元将于 2026 年度确认收入，11,388,257 元将于 2027 年度及以后年度确认收入。

2025 年 12 月 31 日，本公司除租赁业务以外的已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的预收金额为 45,708,470 元，其中，本公司预计 34,320,213 元将于 2026 年度确认收入，11,388,257 元将于 2027 年度及以后年度确认收入。

19 应付职工薪酬

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(1)	113,043,949	119,258,384
应付设定提存计划(2)	4,196,101	3,131,946
合计	<u>117,240,050</u>	<u>122,390,330</u>

(1) 短期薪酬

	2024 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2025 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	89,011,848	332,990,415	(341,035,580)	80,966,683
职工福利费	-	15,636,615	(15,636,615)	-
社会保险费	1,698,058	27,077,874	(26,487,495)	2,288,437
其中：医疗保险费	1,605,579	25,990,556	(25,351,900)	2,244,235
工伤保险费	92,479	1,087,318	(1,135,595)	44,202
工会经费和职工教育经费	28,548,478	10,297,934	(9,057,583)	29,788,829
住房公积金	-	30,585,045	(30,585,045)	-
补充医疗保险	-	1,680,130	(1,680,130)	-
合计	<u>119,258,384</u>	<u>418,268,013</u>	<u>(424,482,448)</u>	<u>113,043,949</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注  
2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

19 应付职工薪酬(续)

(2) 设定提存计划

	2024 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2025 年 12 月 31 日
基本养老保险	2,850,694	41,884,718	(40,860,916)	3,874,496
失业保险费	99,422	1,312,817	(1,279,917)	132,322
补充养老保险	181,830	8,128,340	(8,120,887)	189,283
合计	<u>3,131,946</u>	<u>51,325,875</u>	<u>(50,261,720)</u>	<u>4,196,101</u>

20 应交税费

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应交企业所得税	86,498,373	84,568,458
应交增值税	8,369,135	13,272,339
应交城市维护建设税	738,858	970,199
应交教育费附加	527,756	692,999
其他	3,448,088	3,395,746
合计	<u>99,582,210</u>	<u>102,899,741</u>

21 其他应付款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付租户押金	707,372,778	755,252,560
应付物业管理项目代收款	177,832,279	181,732,150
预提费用	73,250,978	85,628,616
应付工程及设备款	42,345,438	45,625,753
其他	41,260,884	40,605,172
合计	<u>1,042,062,357</u>	<u>1,108,844,251</u>

2025 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 617,861,821 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  
2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

22 一年内到期的非流动负债

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款 (附注四.23)	195,556	1,176,924
一年内到期的租赁负债 (附注四.24)	3,586,478	2,083,437
	<u>3,782,034</u>	<u>3,260,361</u>

23 长期借款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
抵押借款	200,195,556	1,086,176,924
减：一年内到期的长期借款 (附注四.22)		
本金	-	-
利息	(195,556)	(1,176,924)
	<u>200,000,000</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 12 月 31 日，本公司长期抵押借款本息和的余额为 200,195,556 元，抵押物的账面价值为 1,852,693,350 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  
2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

23 长期借款(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 12 月 31 日，本集团不存在逾期长期借款，本集团长期借款的利率为 3.20%(2024 年 12 月 31 日：3.55%)。

24 租赁负债

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
租赁负债	41,671,623	37,795,541
减：一年内到期的非流动负债 (附注四.22)	<u>(3,586,478)</u>	<u>(2,083,437)</u>
	<u>38,085,145</u>	<u>35,712,104</u>

2025 年 12 月 31 日，本集团未纳入租赁负债，但将导致未来潜在现金流出的事项为按新租赁准则进行简化处理的短期租赁，未来最低应支付租金(含税)为 405,537 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

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

25 股本

	2024 年 12 月 31 日	本年增减变动					2025 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>
	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  
2025 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 资本公积

	2024 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2025 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>

	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	本年提取	本年减少	2025 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>

	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

2025 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 未分配利润

	2025 年度 金额	2024 年度 金额
年初未分配利润	6,268,569,122	6,315,647,342
加：本年归属于母公司 所有者的净利润	1,202,295,738	1,262,389,074
减：支付普通股股利	<u>(1,108,010,787)</u>	<u>(1,309,467,294)</u>
年末未分配利润	<u>6,362,854,073</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。

根据 2026 年 3 月 31 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发 2025 年度现金股利，每 10 股人民币 10.70 元(含税)，按照已发行股份 1,007,282,534 股计算，共计 1,077,792,311 元，上述提议尚待股东大会批准。

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 年度	2024 年度
主营业务收入	3,770,059,098	3,912,067,946
主营业务成本	<u>1,593,924,184</u>	<u>1,637,456,126</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 年度		2024 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、物 业管理服务 及会展服务	3,275,676,148	1,125,080,771	3,386,264,476	1,149,861,082
酒店经营	<u>494,382,950</u>	<u>468,843,413</u>	<u>525,803,470</u>	<u>487,595,044</u>
合计	<u>3,770,059,098</u>	<u>1,593,924,184</u>	<u>3,912,067,946</u>	<u>1,637,456,126</u>

2025 年度，本集团租赁收入中基于承租人的销售额的一定比例确认的可变租金为 136,178,955 元(2024 年度：131,110,300 元)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注  
2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

29 营业收入和营业成本(续)

(3) 本集团营业收入分解如下：

	2025 年度	2024 年度
主营业务收入		
租赁业务	2,546,123,278	2,656,854,636
按时点确认		
其中：酒店餐饮业务	170,168,614	190,914,577
按时段内确认		
其中：物业管理服务	697,371,077	704,110,557
酒店客房及其他配套服务	324,214,336	334,888,893
会展服务	32,181,793	25,299,283
合计	<u>3,770,059,098</u>	<u>3,912,067,946</u>

包括在 2024 年 12 月 31 日账面价值中的 52,674,806 元合同负债已于 2025 年度转入营业收入(2024 年度：43,635,193 元)。

30 税金及附加

	2025 年度	2024 年度	计缴标准
房产税	345,739,842	361,840,572	附注三
城市维护建设税	10,617,659	11,185,961	附注三
教育费附加	7,584,042	7,989,961	附注三
其他	4,637,739	4,025,009	
合计	<u>368,579,282</u>	<u>385,041,503</u>	

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 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 销售费用

	2025 年度	2024 年度
广告宣传费	67,815,651	71,808,390
代理佣金	17,577,207	17,461,343
合计	<u>85,392,858</u>	<u>89,269,733</u>

32 管理费用

	2025 年度	2024 年度
员工成本	86,983,119	81,505,412
折旧摊销	11,970,455	13,599,577
审计及咨询费	3,037,607	2,891,988
能源费	2,889,243	2,496,706
维修保养费	1,920,345	2,638,047
清洁绿化费	1,198,749	1,160,400
租金	151,843	175,580
其他	19,709,542	22,202,504
合计	<u>127,860,903</u>	<u>126,670,214</u>

33 财务费用

	2025 年度	2024 年度
利息支出	21,412,278	51,527,622
加：租赁负债利息支出	1,694,183	1,575,569
利息费用	<u>23,106,461</u>	<u>53,103,191</u>
减：利息收入	(34,199,046)	(44,666,271)
汇兑(收益)/损失	(4,491)	21,911
其他	2,712,340	2,746,277
净额	<u>(8,384,736)</u>	<u>11,205,108</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2025 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)

#### 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 年度	2024 年度
员工成本	485,419,808	481,415,727
折旧摊销	436,340,019	462,652,711
劳务费	197,326,434	205,735,623
维修保养费	144,085,781	160,748,932
能源费	119,284,996	117,762,600
清洁绿化费	95,367,282	93,205,212
酒店及物业管理营业物料	91,829,997	94,856,005
广告宣传费	67,815,651	71,808,390
保安费	27,179,958	27,983,540
展会成本	24,989,862	15,694,944
代理佣金	17,577,207	17,461,343
保险费	10,965,006	11,152,355
审计及咨询费	8,085,155	5,872,748
租金(i)	1,666,428	2,415,456
其他费用	79,244,361	84,630,487
合计	<u>1,807,177,945</u>	<u>1,853,396,073</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 年度金额为 1,666,428 元(2024 年度：2,415,456 元)。

#### 35 信用减值损失

	2025 年度	2024 年度
应收账款坏账损失/(转回)	<u>8,799,527</u>	<u>204,445</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 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 其他收益

	2025 年度	2024 年度	与资产相关/ 与收益相关
政策奖励款	4,465,054	5,391,608	与收益相关
代扣代缴税手续费返还	636,733	1,239,899	—
增值税加计扣除	55,350	132,383	—
合计	<u>5,157,137</u>	<u>6,763,890</u>	

37 投资收益

	2025 年度	2024 年度
权益法核算的长期股权投资收益 (附注五.2)	<u>3,638,424</u>	<u>3,266,079</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 年度	2024 年度	计入 2025 年度非经 常性损益的金额
罚款收入	5,514,881	1,869,720	5,514,881
不需支付的应付款项	1,283,284	415,943	1,283,284
处置非流动资产收益	170,690	311,776	170,690
保险理赔收入	-	16,272,954	-
其他	4,775	29,272	4,775
合计	<u>6,973,630</u>	<u>18,899,665</u>	<u>6,973,630</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

39 营业外支出

	2025 年度	2024 年度	计入 2025 年度非经常性损益的金额
处置非流动资产损失	2,201,287	4,619,280	2,201,287
赞助捐赠支出	1,827,077	691,855	1,827,077
其他	425,895	705,719	425,895
合计	<u>4,454,259</u>	<u>6,016,854</u>	<u>4,454,259</u>

40 所得税费用

	2025 年度	2024 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	399,984,387	421,237,281
递延所得税	2,166,348	374,548
合计	<u>402,150,735</u>	<u>421,611,829</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 年度	2024 年度
利润总额	<u>1,605,202,012</u>	<u>1,685,133,597</u>
按适用税率计算的所得税	401,300,503	421,283,399
非应纳税收入涉及的所得税费用调整额	(909,606)	(816,520)
不得扣除的成本、费用和损失涉及的所得税费用调整额	1,800,250	1,156,648
税率差异的影响	(6,042)	(2,340)
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(272,593)	(9,358)
当期未确认递延所得税资产的暂时性差异	238,223	-
所得税费用	<u>402,150,735</u>	<u>421,611,829</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2025 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 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 年度	2024 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	1,202,295,738	1,262,389,074
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>1.19</u>	<u>1.25</u>
其中：		
—持续经营基本每股收益：	1.19	1.25
—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 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2024 年度：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 年度	2024 年度
利息收入	9,322,813	24,282,543
罚款收入	5,514,881	1,869,720
政府补助	5,101,787	6,631,507
保险理赔收入	-	16,272,954
其他	<u>8,316,201</u>	<u>6,552,363</u>
合计	<u>28,255,682</u>	<u>55,609,087</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

42 现金流量表项目注释(续)

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2025 年度	2024 年度
能源费	119,193,652	120,078,203
广告宣传费	72,647,667	67,067,094
租赁押金(i)	47,879,782	10,762,912
保险费	14,220,207	11,152,355
租金	1,666,428	2,415,456
其他	63,050,122	72,043,462
合计	<u>318,657,858</u>	<u>283,519,482</u>

(i) 2025 年度，本集团实际收到租赁押金 18,651,479 元，支付租赁押金 66,531,261 元，净支付租赁押金 47,879,782 元(2024 年度：实际收到租赁押金 41,696,997 元，支付租赁押金 52,459,909 元，净支付租赁押金 10,762,912 元)。

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2025 年度	2024 年度
偿还租赁负债支付的金额	<u>4,950,537</u>	<u>4,683,419</u>

2025 年度，本集团支付的与作为承租人租赁相关的总现金流出为 6,616,965 元(2024 年度：7,098,875 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  
2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

43 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2025 年度	2024 年度
净利润	1,203,051,277	1,263,521,768
加：投资性房地产折旧(附注四.8)	324,385,053	341,636,050
固定资产折旧(附注四.9)	86,735,368	95,292,612
无形资产摊销(附注四.11)	15,458,911	15,458,911
长期待摊费用摊销(附注四.12)	5,912,012	6,661,832
使用权资产折旧(附注四.10)	3,848,675	3,603,306
处置非流动资产净损失/(收益)		
(附注四.38、39)	2,030,597	4,307,504
财务费用/(收入)(附注四.33)	23,101,970	53,125,102
投资损失/(收益)(附注四.37)	(3,638,424)	(3,266,079)
递延所得税资产减少/(增加)		
(附注四.13)	2,166,348	374,548
存货的减少/(增加)(附注四.5)	2,906,518	1,608,503
信用减值损失/(转回)(附注四.35)	8,799,527	204,445
受限资金的减少/(增加)	4,658,568	(3,360,218)
经营性应收项目的减少/(增加)	(23,838,585)	18,977,599
经营性应付项目的增加/(减少)	(80,497,768)	(1,850,505)
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,575,080,047</u>	<u>1,796,295,378</u>

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2025 年度	2024 年度
现金的年末余额	3,242,684,133	3,763,871,384
减：现金的年初余额	(3,763,871,384)	(3,890,169,116)
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>(521,187,251)</u>	<u>(126,297,732)</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注  
2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

43 现金流量表补充资料(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
本年计提的利息/ 股利	21,412,278	1,694,183	1,108,260,787	1,131,367,248
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	(907,393,646)	(4,950,537)	(1,108,260,787)	(2,020,604,970)
其中：偿还本金	(885,000,000)	-	-	(885,000,000)
支付租金	-	(4,950,537)	-	(4,950,537)
偿还利息	(22,393,646)	-	-	(22,393,646)
支付股利	-	-	(1,108,260,787)	(1,108,260,787)
2025 年 12 月 31 日	<u>200,195,556</u>	<u>41,671,623</u>	<u>-</u>	<u>241,867,179</u>

(4) 现金及现金等价物

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
年末货币资金余额(附注四.1)	3,485,137,013	3,986,106,599
其中：库存现金	702,557	717,358
银行存款	3,384,538,223	3,910,369,241
应收利息(附注四.1)	99,896,233	75,020,000
减：受到限制的货币资金(附注四.1)	142,556,647	147,215,215
应收利息(附注四.1)	99,896,233	75,020,000
年末现金及现金等价物余额	<u>3,242,684,133</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

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

44 外币货币性项目

	2025年12月31日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	590,408	7.0288	4,149,860
欧元	322	8.2355	2,652
其他应付款—			
美元	802,437	7.0288	5,640,169
港币	220,000	0.9032	198,704
欧元	36,580	8.2355	301,255
英镑	29,762	9.4346	280,793

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(i)	北京	北京	人民币 1000万	服务业	-	95%	间接持有

(i) 2023年4月30日，本公司与国贸物业酒店管理有限公司签订《关于北京国贸国际会展有限公司之股权转让协议》，将持有的北京国贸国际会展有限公司100%股权全部转让给国贸物业酒店管理有限公司，同时收到转让对价315,700元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 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(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 年度	2024 年度
联营企业		
时代网星		
投资账面价值合计	<u>23,031,698</u>	<u>21,860,126</u>
按持股比例计算的净利润	<u>1,171,572</u>	<u>1,694,731</u>
力创智慧		
投资账面价值合计	<u>-</u>	<u>932,182</u>
按持股比例计算的净利润	<u>(932,182)</u>	<u>166,441</u>
北京昌发展		
投资账面价值合计	<u>3,714,932</u>	<u>2,991,638</u>
按持股比例计算的净利润	<u>1,173,294</u>	<u>830,664</u>
首程国贸		
投资账面价值合计	<u>4,438,303</u>	<u>2,574,243</u>
按持股比例计算的净利润	<u>2,225,740</u>	<u>574,243</u>
合计		
投资账面价值合计	<u>31,184,933</u>	<u>28,358,189</u>
按持股比例计算的净利润	<u>3,638,424</u>	<u>3,266,079</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2025 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 年度及 2025 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	3,275,676,148	494,382,950	-	-	3,770,059,098
分部间交易收入	4,286,498	6,951,037	-	(11,237,535)	-
主营业务成本	(1,125,080,771)	(468,843,413)	-	-	(1,593,924,184)
利息收入	33,984,235	214,811	-	-	34,199,046
利息费用	-	-	(23,106,461)	-	(23,106,461)
对联营企业的投资收益	-	-	3,638,424	-	3,638,424
折旧费和摊销费	(339,716,244)	(96,623,775)	-	-	(436,340,019)
利润/(亏损)总额	1,644,167,641	(19,497,592)	(19,468,037)	-	1,605,202,012
所得税费用	-	-	(402,150,735)	-	(402,150,735)
净利润/(亏损)	1,644,167,641	(19,497,592)	(421,618,772)	-	1,203,051,277
资产总额	9,613,215,836	1,744,989,313	95,360,164	-	11,453,565,313
负债总额	(1,293,529,386)	(86,756,792)	(320,450,183)	-	(1,700,736,361)
对联营企业的长期股权投资	-	-	31,184,933	-	31,184,933
非流动资产增加额(i)	78,518,070	10,447,312	-	-	88,965,382

#### (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 2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 分部信息(续)

(2) 2024 年度及 2024 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	3,386,264,476	525,803,470	-	-	3,912,067,946
分部间交易收入	4,115,394	9,026,752	-	(13,142,146)	-
主营业务成本	(1,149,861,082)	(487,595,044)	-	-	(1,637,456,126)
利息收入	44,232,006	434,265	-	-	44,666,271
利息费用	-	-	(53,103,191)	-	(53,103,191)
对联营企业的 投资收益	-	-	3,266,079	-	3,266,079
折旧费和摊销费	(359,311,922)	(103,340,789)	-	-	(462,652,711)
利润/(亏损)总额	1,736,005,886	(1,035,177)	(49,837,112)	-	1,685,133,597
所得税费用	-	-	(421,611,829)	-	(421,611,829)
净利润/(亏损)	1,736,005,886	(1,035,177)	(471,448,941)	-	1,263,521,768
资产总额	10,391,585,602	1,838,036,595	94,699,768	-	12,324,321,965
负债总额	(1,345,756,878)	(109,664,781)	(1,210,861,844)	-	(2,666,283,503)
对联营企业的长期 股权投资	-	-	28,358,189	-	28,358,189
非流动资产增加额(i)	54,839,021	6,750,253	-	-	61,589,274

(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

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 关联方关系及其交易(续)

#### 1 母公司情况(续)

##### (2) 母公司注册资本及其变化

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

##### (3) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2025 年 12 月 31 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

2025 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。

##### 接受劳务和服务

关联方	关联交易类型	关联交易内容	2025 年度 金额	2024 年度 金额
国贸有限公司	接受劳务	支付餐饮费及会员费	2,603,560	3,138,883
国贸有限公司	接受劳务	支付劳务费	6,532,131	6,413,940
国贸有限公司	接受劳务	支付公关管理及工会行政费等	7,706,435	7,770,473
国贸有限公司	接受劳务	支付酒店营运物资、食品加工 费、洗衣费等	5,968,659	5,315,704
国贸有限公司	接受劳务	支付蒸汽费、热水费及电费等	7,407,073	7,382,121
香格里拉	接受劳务	支付管理费用	11,693,087	13,680,282

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 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	2025 年度 金额	2024 年度 金额
国贸有限公司	提供劳务	收取管理国贸二期销售佣金及管理酬金	2,009,999	2,827,583
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸西写字楼委托管理费	1,750,536	1,805,625
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸东楼商城委托管理费	3,672,009	5,415,181
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸中心 19#楼委托经营管理费	584,076	584,076
国贸有限公司	提供劳务	收取维修保养费、清洁及绿化费	19,671,529	19,667,846
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸一期 F 区域委托管理费	286,421	382,800
国贸有限公司	提供劳务	收取“美丽田园”区域委托管理费	1,440,401	1,852,321
国贸有限公司	提供劳务	收取劳务费及服务费	19,412,650	18,661,868
国贸有限公司	提供劳务	收取物业工程管理服务费	2,567,791	2,507,367
国贸有限公司	提供劳务	收取信息系统维护费	2,474,445	2,220,572

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 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	2025 年度 确认的租赁收入	2024 年度 确认的租赁收入
国贸有限公司	办公用房	4,553,610	4,532,729
国贸有限公司	商铺	1,071,029	1,089,288
香格里拉北京	办公用房	3,396,527	3,364,940

本集团作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	2025 年度 确认的租赁费	2024 年度 确认的租赁费
国贸有限公司	公寓	1,117,889	1,442,024
国贸有限公司	办公用房	205,578	393,984

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(2) 租赁(续)

本集团作为承租方当年新增的使用权资产：

	2025 年度	2024 年度
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 年度	2024 年度
国贸有限公司	<u>1,694,183</u>	<u>1,575,569</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 年度	2024 年度
关键管理人员薪酬	<u>25,265,406</u>	<u>24,559,782</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 关联方关系及其交易(续)

#### 6 关联方应收、应付款项余额

应收股利(附注四.4)	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
首程国贸	<u>361,680</u>	<u>-</u>
其他应付款	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
香格里拉	2,151,885	2,159,962
香格里拉北京	866,168	830,844
国贸有限公司	<u>262,588</u>	<u>262,588</u>
合计	<u>3,280,641</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 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
国贸有限公司	<u>41,671,623</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 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备的购建	<u>18,475,623</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 2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 九 资产负债表日后经营租赁收款额

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	1,803,055,059	2,040,134,598
一到二年	1,270,730,884	1,334,579,642
二到三年	874,176,433	787,595,548
三年以上	2,071,268,160	2,032,841,920
合计	<u>6,019,230,536</u>	<u>6,195,151,708</u>

### 十 资产负债表日后事项及其他事项

#### 1 利润分配情况说明

金额

拟分配的股利 1,077,792,311

根据 2026 年 3 月 31 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 1,077,792,311 元，未在本财务报表中确认为负债(附注四.28)。

### 十一 金融风险

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

#### 1 市场风险

##### (1) 外汇风险

本集团的经营位于中国境内，业务主要以人民币结算。本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元)存在外汇风险。本集团总部财务部门负责监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。2025 年度及 2024 年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注  
2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 金融风险(续)

1 市场风险(续)

(1) 外汇风险(续)

2025 年 12 月 31 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 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	4,149,860	2,652	4,152,512
外币金融负债- 其他应付款	5,640,169	780,752	6,420,921
	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	4,569,350	2,423	4,571,773
外币金融负债- 其他应付款	5,768,238	749,145	6,517,383

2025 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 111,773 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 12 月 31 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 200,000,000 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 2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十一 金融风险(续)

#### 1 市场风险(续)

##### (2) 利率风险(续)

由于利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，本集团会持续监控集团利率水平，并依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。2025 年度及 2024 年度本集团无利率互换安排。

2025 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 750,000 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 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物和其他信用增级(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 2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十一 金融风险(续)

#### 3 流动性风险(续)

资产负债表日，本集团的金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2025 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	113,510,780	-	-	-	113,510,780
其他应付款	1,042,062,357	-	-	-	1,042,062,357
长期借款	6,400,000	6,400,000	19,200,000	229,333,333	261,333,333
租赁负债	5,141,335	5,141,335	13,854,824	27,386,514	51,524,008
合计	<u>1,167,114,472</u>	<u>11,541,335</u>	<u>33,054,824</u>	<u>256,719,847</u>	<u>1,468,430,478</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。

### 十二 资本管理

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

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

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

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产负债率	<u>15%</u>	<u>22%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注  
2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注

1 应收账款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收账款	144,971,414	151,766,991
减：坏账准备	(941,049)	(941,049)
净额	<u>144,030,365</u>	<u>150,825,942</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	143,033,332	150,553,790
一到二年	997,033	272,152
三年以上	941,049	941,049
合计	<u>144,971,414</u>	<u>151,766,991</u>

(2) 2025 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>5,642,248</u>	-	<u>3.89%</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 12 月 31 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	0.65%	(941,049)	100.00%	941,049	0.62%	(941,049)	100.00%
按组合计提 坏账准备(b)	<u>144,030,365</u>	<u>99.35%</u>	-	-	<u>150,825,942</u>	<u>99.38%</u>	-	-
	<u>144,971,414</u>	<u>100.00%</u>	<u>(941,049)</u>	<u>0.65%</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  
2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

1 应收账款(续)

(3) 坏账准备(续)

(a) 2025 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期 信用损失率	坏账准备	性质	理由
公司 1	<u>941,049</u>	100.00%	<u>(941,049)</u>	应收酒店服务款	注

注：本公司结合款项预计可收回情况，对其全部计提信用损失准备。

(b) 2025 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：

	2025 年 12 月 31 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	123,604,173	-	-	114,081,008	-	-
逾期 90 日以内	8,442,328	-	-	19,476,032	-	-
逾期 90-180 日	110,256	-	-	750,189	-	-
逾期 180 日至一年	46,000	-	-	84,321	-	-
合计	<u>132,202,757</u>	-	-	<u>134,391,550</u>	-	-

组合一应收酒店服务款：

	2025 年 12 月 31 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>11,827,608</u>	-	-	<u>16,434,392</u>	-	-

(4) 本年度无计提、收回或转回的坏账准备。

(5) 本年度本公司无实际核销的应收账款(2024 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注  
2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收押金和保证金	792,961	635,680
应收备用金	-	37,149
应收其他款项	1,886,614	3,106,108
合计	2,679,575	3,778,937
减：坏账准备	-	-
净额	2,679,575	3,778,937

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 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	1,373,990	2,791,545
一到二年	427,171	52,216
二到三年	50,130	-
三年以上(附注四.4(1))	828,284	935,176
合计	2,679,575	3,778,937

(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 12 月 31 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	2,679,575	100%	-	-	3,778,937	100%	-	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款(续)

(2) 损失准备及其账面余额变动表(续)

2025 年 12 月 31 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 12 月 31 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
押金和保证金	792,961	-	-	635,680	-	-
备用金	-	-	-	37,149	-	-
其他款项	1,886,614	-	-	3,106,108	-	-
合计	<u>2,679,575</u>	-	-	<u>3,778,937</u>	-	-

(3) 2025 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：

	余额	坏账准备金额	占其他应收款 总额比例
余额前五名的其他应收款总额	<u>1,484,276</u>	-	<u>55.39%</u>

(4) 本年度无计提、收回或转回的坏账准备。

(5) 本年度本公司无实际核销的其他应收账款(2024 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

3 长期股权投资

	2025 年 12 月 31 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)	23,031,698	21,860,126
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>32,531,698</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

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十三 公司财务报表附注(续)

#### 3 长期股权投资(续)

##### (1) 子公司

	2024 年 12 月 31 日	追加或减少投资	2025 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	<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

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十三 公司财务报表附注(续)

#### 4 营业收入和营业成本

##### (1) 主营业务收入和主营业务成本

	2025 年度	2024 年度
主营业务收入	3,436,630,715	3,578,921,407
主营业务成本	<u>1,286,498,462</u>	<u>1,332,230,079</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 年度		2024 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	2,941,912,179	817,641,309	3,052,724,306	844,603,346
酒店经营	494,718,536	468,857,153	526,197,101	487,626,733
合计	<u>3,436,630,715</u>	<u>1,286,498,462</u>	<u>3,578,921,407</u>	<u>1,332,230,079</u>

本公司营业收入分解如下：

	2025 年度	2024 年度
主营业务收入		
租赁业务	2,547,928,964	2,661,692,653
按时点确认		
其中：酒店餐饮业务	170,504,200	191,308,208
按时段内确认		
其中：物业管理服务	393,983,215	391,031,653
酒店客房及其他配套服务	324,214,336	334,888,893
	<u>3,436,630,715</u>	<u>3,578,921,407</u>

包括在 2024 年 12 月 31 日账面价值中的 46,705,351 元合同负债已于 2025 年度转入营业收入(2024 年度：35,089,651 元)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

5 投资收益

	2025 年度	2024 年度
成本法核算的长期股权投资收益	4,750,000	-
权益法核算的长期股权投资收益	<u>1,171,572</u>	<u>1,694,731</u>
合计	<u>5,921,572</u>	<u>1,694,731</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

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 2025 年度非经常性损益明细表

	2025 年度	2024 年度
罚款收入	5,514,881	1,869,720
政府补助	5,101,787	6,631,507
不需要支付的应付款项	1,283,284	415,943
保险理赔收入	-	16,272,954
处置非流动资产净损失	(2,030,597)	(4,307,504)
赞助捐赠支出	(1,827,077)	(691,855)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(421,120)	(676,447)
非经常性损益合计	<u>7,621,158</u>	<u>19,514,318</u>
所得税影响额	(2,038,102)	(4,926,543)
少数股东权益影响额(税后)	(2,450)	(8,850)
非经常性损益净额	<u>5,580,606</u>	<u>14,578,925</u>

(1) 2025 年度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 年度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

2025 年度

(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 年度	2024 年度	2025 年度	2024 年度	2025 年度	2024 年度
归属于公司普通股股东的净利润	12.64%	13.35%	1.19	1.25	1.19	1.25
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.58%	13.19%	1.19	1.24	1.19	1.24