

中国国际贸易中心股份有限公司

2016 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

2016 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1-2
2016 年度财务报表	
合并及公司资产负债表	1
合并及公司利润表	2
合并及公司现金流量表	3
合并股东权益变动表	4
公司股东权益变动表	5
财务报表附注	6-85
补充资料	1

审计报告

普华永道中天审字(2017)第 10073 号
(第一页, 共二页)

中国国际贸易中心股份有限公司全体股东:

我们审计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”)的财务报表, 包括 2016 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2016 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表和合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是国贸股份公司管理层的责任。这种责任包括:

- (1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表, 并使其实现公允反映;
- (2) 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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则, 计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

普华永道中天审字(2017)第 10073 号

(第二页, 共二页)

审计工作涉及实施审计程序, 以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断, 包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时, 注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性, 以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为, 上述国贸股份公司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2016年12月31日的合并及公司财务状况以及2016年度的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市
2017年3月21日

注册会计师

刘磊
刘磊

注册会计师

任小琛
任小琛

2016年12月31日合并及公司资产负债表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2016年12月31日 合并	2015年12月31日 合并	2016年12月31日 公司	2015年12月31日 公司
流动资产					
货币资金	四.1	423,749,556	472,891,713	238,222,371	293,229,600
应收账款	四.2, 十二.1	144,293,862	141,547,001	132,767,968	131,067,042
预付款项	四.3	41,821,983	21,149,268	37,375,116	20,254,626
其他应收款	四.4, 十二.2	11,072,440	7,862,400	6,168,852	3,516,112
存货	四.5	22,595,729	23,419,985	22,513,474	23,349,660
其他流动资产	四.6	5,418,005	-	5,725,214	-
流动资产合计		648,951,575	666,870,367	442,772,995	471,417,040
非流动资产					
长期股权投资	四.7, 十二.3	7,171,763	6,177,022	26,671,763	25,677,022
投资性房地产	四.8	7,351,725,547	6,305,047,979	7,351,725,547	6,305,047,979
固定资产	四.9	1,096,222,426	1,146,390,545	1,093,128,484	1,144,453,822
在建工程	四.10	1,018,304,622	684,088,959	1,018,304,622	684,088,959
无形资产	四.11	856,120,814	1,176,127,134	856,120,814	1,176,127,134
长期待摊费用	四.12	172,918,999	181,376,217	172,918,999	181,376,217
递延所得税资产	四.13	57,055,192	53,078,776	56,784,747	52,808,331
非流动资产合计		10,559,519,363	9,552,286,632	10,575,654,976	9,569,579,464
资产总计		11,208,470,938	10,219,156,999	11,018,427,971	10,040,996,504
流动负债					
短期借款	四.14	-	432,756,142	-	432,756,142
应付账款	四.15	23,901,596	15,303,671	14,573,012	11,946,470
预收款项	四.16	60,424,773	62,885,339	49,205,961	53,064,119
应付职工薪酬	四.17	70,198,113	59,725,152	58,990,387	48,861,734
应交税费	四.18	20,740,711	33,250,228	18,081,763	28,385,281
应付利息	四.19	17,002,524	13,867,293	17,002,524	13,867,293
其他应付款	四.20	1,379,950,851	1,055,572,725	1,252,592,340	933,254,092
一年内到期的非流动负债	四.21	499,000,000	-	499,000,000	-
其他流动负债	四.22	499,061,111	-	499,061,111	-
流动负债合计		2,570,279,679	1,673,360,550	2,408,507,098	1,522,135,131
非流动负债					
长期借款	四.23	2,103,736,440	2,000,000,000	2,103,736,440	2,000,000,000
应付债券	四.24	397,700,000	894,000,000	397,700,000	894,000,000
非流动负债合计		2,501,436,440	2,894,000,000	2,501,436,440	2,894,000,000
负债合计		5,071,716,119	4,567,360,550	4,909,943,538	4,416,135,131
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	1,872,518,599	1,872,518,599	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	2,751,463,328	2,266,579,445	2,725,058,707	2,241,435,647
归属于母公司股东权益合计		6,134,905,728	5,650,021,845	6,108,484,433	5,624,861,373
少数股东权益		1,849,091	1,774,604	-	-
股东权益合计		6,136,754,819	5,651,796,449	6,108,484,433	5,624,861,373
负债及股东权益总计		11,208,470,938	10,219,156,999	11,018,427,971	10,040,996,504

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

洪敬南

主管会计工作负责人：

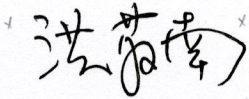
会计机构负责人：

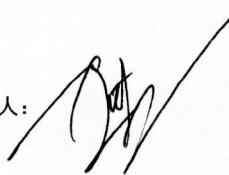
U-NTC

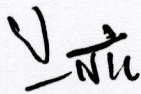
2016年度合并及公司利润表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	2016年度 合并	2015年度 合并	2016年度 公司	2015年度 公司
一、营业收入	四.29, 十二.4	2,349,397,869	2,271,278,419	2,187,810,773	2,107,077,249
减： 营业成本	四.29, 十二.4	(1,048,786,243)	(1,105,533,707)	(901,002,200)	(968,937,918)
税金及附加	四.30	(168,395,448)	(126,314,115)	(164,631,298)	(117,505,248)
销售费用	四.31	(54,486,141)	(46,321,930)	(54,864,473)	(46,531,885)
管理费用	四.32	(82,365,347)	(73,747,617)	(88,947,570)	(74,093,470)
财务费用	四.33	(78,413,094)	(107,750,572)	(78,653,066)	(108,050,137)
加： 投资收益	四.35, 十二.5	1,414,103	12,856,366	11,334,741	19,875,548
其中：对联营企业的投资收益		994,741	605,795	994,741	605,795
二、营业利润		918,365,699	824,466,844	911,046,907	811,834,139
加： 营业外收入	四.36	5,961,021	16,749,991	5,956,887	16,749,991
其中：非流动资产处置利得		236,579	51,990	232,606	51,990
减： 营业外支出	四.37	(5,740,447)	(2,288,497)	(5,740,447)	(2,288,497)
其中：非流动资产处置损失		(2,704,635)	(1,788,404)	(2,704,635)	(1,788,404)
三、利润总额		918,586,273	838,928,338	911,263,347	826,295,633
减： 所得税费用	四.38	(231,671,396)	(210,665,216)	(226,183,780)	(205,124,828)
四、净利润		686,914,877	628,263,122	685,079,567	621,170,805
归属于母公司股东的净利润		686,340,390	627,598,722	685,079,567	621,170,805
少数股东损益		574,487	664,400	-	-
五、每股收益					
基本和稀释每股收益	四.39	0.68	0.62	-	-
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		686,914,877	628,263,122	685,079,567	621,170,805
归属于母公司股东的综合收益总额		686,340,390	627,598,722	685,079,567	621,170,805
归属于少数股东的综合收益总额		574,487	664,400	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：  洪敬南

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 

2016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	2016年度 合并	2015年度 合并	2016年度 公司	2015年度 公司
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		2,455,517,963	2,295,791,410	2,274,611,375	2,119,881,530
收到其他与经营活动有关的现金	四.40(1)	95,639,590	113,356,264	76,847,778	57,258,766
经营活动现金流入小计		2,551,157,553	2,409,147,674	2,351,459,153	2,177,140,296
购买商品、接受劳务支付的现金		(414,852,955)	(326,412,088)	(364,871,577)	(283,323,612)
支付给职工以及为职工支付的现金		(298,290,272)	(281,879,561)	(203,097,344)	(194,380,169)
支付的各项税费		(478,161,874)	(407,033,517)	(457,918,840)	(378,345,731)
支付其他与经营活动有关的现金	四.40(2)	(244,758,079)	(249,265,436)	(228,773,882)	(242,017,271)
经营活动现金流出小计		(1,436,063,180)	(1,264,590,602)	(1,254,661,643)	(1,098,066,783)
经营活动产生的现金流量净额	四.41(1)	1,115,094,373	1,144,557,072	1,096,797,510	1,079,073,513
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金	四.35	155,000,000	1,666,000,000	-	1,500,000,000
取得投资收益所收到的现金		-	-	10,340,000	7,600,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		326,930	285,617	267,296	285,617
收到其他与投资活动有关的现金	四.40(3)	419,362	12,250,571	-	11,669,753
投资活动现金流入小计		155,746,292	1,678,536,188	10,607,296	1,519,555,370
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(977,960,657)	(811,078,066)	(975,889,870)	(810,485,683)
投资支付的现金	四.35	(155,000,000)	(1,666,000,000)	-	(1,500,000,000)
投资活动现金流出小计		(1,132,960,657)	(2,477,078,066)	(975,889,870)	(2,310,485,683)
投资活动产生的现金流量净额		(977,214,365)	(798,541,878)	(965,282,574)	(790,930,313)
三、筹资活动产生的现金流量					
取得借款收到的现金		803,736,440	432,756,142	803,736,440	432,756,142
发行债券收到的现金		498,500,000	396,400,000	498,500,000	396,400,000
筹资活动现金流入小计		1,302,236,440	829,156,142	1,302,236,440	829,156,142
偿还债务支付的现金		(1,132,756,142)	(1,100,000,000)	(1,132,756,142)	(1,100,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(356,585,620)	(392,566,816)	(356,085,620)	(392,166,816)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		(500,000)	(400,000)	-	-
筹资活动现金流出小计		(1,489,341,762)	(1,492,566,816)	(1,488,841,762)	(1,492,166,816)
筹资活动产生的现金流量净额		(187,105,322)	(663,410,674)	(186,605,322)	(663,010,674)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		83,157	(98,866)	83,157	(98,866)
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	四.41(2)	(49,142,157)	(317,494,346)	(55,007,229)	(374,966,340)
加：年初现金及现金等价物余额		472,891,713	790,386,059	293,229,600	668,195,940
六、年末现金及现金等价物余额	四.1,41(3)	423,749,556	472,891,713	238,222,371	293,229,600

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

洪敬南

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

王成

2016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		
2015年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	503,641,267	1,840,437,230	1,510,204	5,225,389,834
2015年度增减变动额							
净利润		-	-	-	627,598,722	664,400	628,263,122
利润分配							
对股东的分配	四.28	-	-	-	(201,456,507)	(400,000)	(201,856,507)
2015年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	503,641,267	2,266,579,445	1,774,604	5,651,796,449
2016年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	503,641,267	2,266,579,445	1,774,604	5,651,796,449
2016年度增减变动额							
净利润		-	-	-	686,340,390	574,487	686,914,877
利润分配							
对股东的分配	四.28	-	-	-	(201,456,507)	(500,000)	(201,956,507)
2016年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	503,641,267	2,751,463,328	1,849,091	6,136,754,819

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：洪敬南

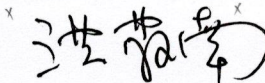
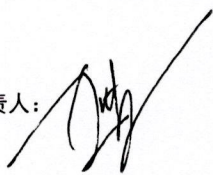
主管会计工作负责人：[Signature]

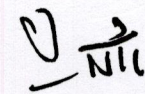
会计机构负责人：[Signature]

2016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
2015年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	1,821,721,349	5,205,147,075
2015年度增减变动额						
净利润		-	-	-	621,170,805	621,170,805
利润分配						
对股东的分配	四.28	-	-	-	(201,456,507)	(201,456,507)
2015年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	2,241,435,647	5,624,861,373
2016年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	2,241,435,647	5,624,861,373
2016年度增减变动额						
净利润		-	-	-	685,079,567	685,079,567
利润分配						
对股东的分配	四.28	-	-	-	(201,456,507)	(201,456,507)
2016年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	503,641,267	2,725,058,707	6,108,484,433

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

2016 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。

2016 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 2017 年 3 月 21 日批准报出。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计

本集团根据经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备的计提方法(附注二.9)、存货的计价方法(附注二.10)、投资性房地产、固定资产折旧和无形资产摊销(附注二.13、14、17)、投资性房地产的计量模式(附注二.13)、收入的确认时点(附注二.23)等。

本集团在运用会计政策时所采用的重要会计估计和关键判断详见附注二.28。

1 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

本集团截至 2016 年 12 月 31 日止的流动负债超过流动资产 1,921,328,104 元(公司财务报表 1,965,734,103 元)。

本集团管理层综合考虑了本集团如下可获得的资金来源：

- 本集团从经营活动中持续取得的净现金流入；
- 本集团获取的银行机构授予的未使用的长期信用额度约为人民币 21.47 亿元；
- 本集团的信贷记录，从国内银行和其他金融机构获得的其他融资渠道。

基于以上考虑，本公司董事会认为本集团可以继续获取足够的融资来源以及经营活动的现金流入，以保证经营以及偿还到期债务所需的资金。基于以上所述，董事会确信本公司不存在重大流动性风险，并将会持续经营，所以继续以持续经营为基础编制本年度财务报表。

2 遵循企业会计准则的声明

本公司 2016 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 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

3 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4 记账本位币

记账本位币为人民币。

5 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

6 现金及现金等价物

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

7 外币交易

外币交易按交易发生日即期汇率的近似汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

8 金融工具

(1) 金融资产

(a) 金融资产分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。本集团的金融资产包括应收款项和可供出售金融资产。

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产以及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

(b) 确认和计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。相关交易费用计入初始确认金额。

可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具(续)

(1) 金融资产(续)

(c) 金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且本集团能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益；对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

(d) 金融资产的终止确认

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。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具(续)

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团的金融负债主要为其他金融负债，包括应付款项、借款及应付债券等。

应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款及应付债券按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

金融负债期限在一年以下(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，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(3) 金融工具的公允价值确定

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

9 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本集团对外出租办公场所、公寓、商场以及酒店经营等形成的应收账款，按从承租方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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 应收款项(续)

本集团对所有应收款项无论金额大小，均单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

10 存货

(1) 分类

存货包括维修材料、酒店营业物料以及低值易耗品等，按成本与可变现净值孰低计量。

(2) 发出存货的计价方法

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

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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

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。

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或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(3) 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

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

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

(4) 长期股权投资减值

对子公司、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二.19)。

12 共同经营

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

本公司按照出资比例在财务报表中确认共同控制资产中本公司享有的资产及承担的负债份额，以及共同控制资产产生的应由本公司享有的收入和承担的费用。

二 主要会计政策和会计估计(续)

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	36-48 年	10%	1.88%-2.49%
土地使用权	36-42 年	-	2.36%-2.76%
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)。

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

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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

(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。

固定资产的预计使用寿命、净残值及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	42 年	10%	2.13%
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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

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)。

16 借款费用

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

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

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

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)。

二 主要会计政策和会计估计(续)

18 长期待摊费用

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

19 长期资产减值

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

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

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。

财务报表附注

2016 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

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

基本养老保险

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

(3) 辞退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

21 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

二 主要会计政策和会计估计(续)

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，列示为流动负债。

23 收入确认

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

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

(1) 让渡资产使用权

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

利息收入按照存款的时间，采用实际利率计算确定。

(2) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

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。

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。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

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。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

26 租赁

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

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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

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

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

(1) 投资性房地产及固定资产折旧年限

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

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

(2) 所得税

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

(3) 在建工程转固

国贸三期 B 阶段南区(以下称“3BS”)在竣工时点转入相关长期资产，转固价值按照预算、合同等暂估确定，并将根据最终的工程决算结果进行调整。于 2016 年 12 月 31 日，3BS 的工程决算尚未完成，其成本将根据未来工程决算的金额进行调整。上述调整将作为会计估计变更，采用未来适用法。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 税项

本集团本年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	25%	应纳税所得额
增值税(a)	3%-17%	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)
营业税(a)	3%及 5%	应纳税营业额
城市维护建设税	7%	缴纳的营业税及增值税税额
教育费附加	3%	缴纳的营业税及增值税税额
地方教育费附加	2%	缴纳的营业税及增值税税额
房产税(b)	1.2%及 12%	应税房产原值的 70%及租金收入
土地使用税	30 元/平方米/年	实际占用的土地面积

(a)于 2016 年 5 月 1 日前，本集团下属注册地为北京的北京国贸国际会展有限公司的会议及展览服务、经济贸易咨询收入适用增值税，税率为 6%；本集团下属注册地为北京的国贸物业酒店管理有限公司的咨询服务收入及提供有形动产租赁等业务收入适用增值税，税率分别为 6%及 17%。

自 2016 年 5 月 1 日起，根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税【2016】36 号)的相关规定，本集团的出租办公场所、商场及停车场业务适用增值税简易计税办法，征收率为 5%，本集团的酒店经营、公寓及物业管理服务等业务适用增值税一般计税办法，税率为 3%至 17%。2016 年 5 月 1 日前上述业务适用营业税，税率为 3%及 5%。

(b)根据《中华人民共和国房产税暂行条例》、《北京市人民政府关于废止〈北京市实施〈中华人民共和国水土保持法〉办法〉罚款处罚规定等 5 项规章的决定》(北京市人民政府令 269 号)以及《北京市人民政府关于进一步落实《中华人民共和国房产税暂行条例》有关规定的通知》(京政发【2016】24 号)的相关规定，自 2016 年 7 月 1 日起，本集团出租房产由从价计征改为从租计征，以房产租金收入为房产税的计税依据，税率为 12%。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
库存现金	727,084	741,491
银行存款	423,022,472	472,150,222
合计	<u>423,749,556</u>	<u>472,891,713</u>

2 应收账款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收账款	144,293,862	141,547,001
减：坏账准备	-	-
净额	<u>144,293,862</u>	<u>141,547,001</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	143,723,862	138,970,424
一到二年	570,000	2,576,577
合计	<u>144,293,862</u>	<u>141,547,001</u>

于 2016 年 12 月 31 日，应收账款 38,492,921 元 (2015 年 12 月 31 日：36,868,601 元) 已逾期，但基于对客户财务状况及其信用记录的分析，本集团认为这部分款项可以收回，没有发生减值，故未单独计提减值准备。这部分应收账款的逾期账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	37,922,921	34,292,024
一到二年	570,000	2,576,577
合计	<u>38,492,921</u>	<u>36,868,601</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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)

(2) 应收账款按类别分析如下：

	2016 年 12 月 31 日				2015 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
单独计提 坏账准备	144,293,862	100%	-	-	141,547,001	100%	-	-

(3) 2016 年度，本集团无实际核销的应收账款(2015 年度：无)。

(4) 2016 年度，不存在收回或转回以前年度计提的坏账准备(2015 年度：无)。

(5) 2016 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	9,975,564	-	7%

(6) 2016 年度，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2015 年度：无)。

3 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	40,114,969	96%	21,149,268	100%
一到二年	1,707,014	4%	-	-
合计	41,821,983	100%	21,149,268	100%

(2) 2016 年 12 月 31 日，按欠款方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	12,889,331	30%

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收履约保证金	1,160,000	1,160,000
其他	9,912,440	6,702,400
合计	11,072,440	7,862,400
减：坏账准备	-	-
净额	11,072,440	7,862,400

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	8,056,146	5,626,600
一到二年	1,713,097	1,720,103
二到三年	787,500	-
三年以上(i)	515,697	515,697
合计	11,072,440	7,862,400

- (i) 于 2016 年 12 月 31 日，其他应收款中账龄为三年以上的款项共计 515,697 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) 其他应收款按类别分析如下：

	2016 年 12 月 31 日				2015 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
单独计提 坏账准备	11,072,440	100%	-	-	7,862,400	100%	-	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

(3) 2016 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

公司名称	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账 准备
第一名	应收款	3,324,146	一年以内	30%	-
第二名	预付款	800,757	一年以内	7%	-
第三名	暂存款	622,224	六年以内	6%	-
第四名	保证金	500,000	三年以内	5%	-
第五名	应收款	384,534	一年以内	3%	-
合计		5,631,661		51%	-

(4) 2016 年度，本集团无实际核销的其他应收款(2015 年度：无)。

(5) 2016 年度，不存在收回或转回以前年度计提的坏账准备(2015 年度：无)。

5 存货

存货分类如下：

	2016 年 12 月 31 日			2015 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	12,520,287	-	12,520,287	12,714,707	-	12,714,707
酒店营业物料	9,632,203	-	9,632,203	10,246,051	-	10,246,051
其他	443,239	-	443,239	459,227	-	459,227
合计	22,595,729	-	22,595,729	23,419,985	-	23,419,985

6 其他流动资产

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
待抵扣进项税额	5,418,005	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
联营企业	7,171,763	6,177,022
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>7,171,763</u>	<u>6,177,022</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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)

联营企业

	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动							2016 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加或 减少投资	按权益法 调整的净损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告分派 的现金股利	计提 减值准备	其他		
北京时代网星科技有限公司 (以下称“时代网星”)	6,177,022	-	994,741	-	-	-	-	-	7,171,763	-

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

2016 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

	在建工程(i)(ii)	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								
2015 年 12 月 31 日	1,785,333,298	4,394,206,861	866,916,224	82,079,096	464,376,786	1,477,069,780	99,266,611	9,169,248,656
本年增加								
在建工程转入	-	794,930,347	289,460,426	-	62,443,448	149,573,690	39,643,790	1,336,051,701
购置	917,509,820	-	-	-	12,613,075	14,553,773	4,213,732	948,890,400
本年减少								
本年转固	(1,046,591,275)	-	-	-	-	-	-	(1,046,591,275)
处置及报废	-	(495,867)	-	-	(70,945)	(18,340,325)	(1,656,979)	(20,564,116)
2016 年 12 月 31 日	1,656,251,843	5,188,641,341	1,156,376,650	82,079,096	539,362,364	1,622,856,918	141,467,154	10,387,035,366
累计折旧								
2015 年 12 月 31 日	-	(1,275,589,989)	(109,217,792)	(73,837,261)	(336,948,758)	(979,270,154)	(89,336,723)	(2,864,200,677)
本年增加								
计提	-	(91,024,220)	(21,812,256)	(33,040)	(31,910,099)	(40,323,838)	(4,254,779)	(189,358,232)
本年减少								
处置及报废	-	66,781	-	-	70,945	16,506,309	1,605,055	18,249,090
2016 年 12 月 31 日	-	(1,366,547,428)	(131,030,048)	(73,870,301)	(368,787,912)	(1,003,087,683)	(91,986,447)	(3,035,309,819)

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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)

	在建工程(i)(ii)	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
减值准备								
2015 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-	-	-
本年增加								
计提	-	-	-	-	-	-	-	-
本年减少								
转销	-	-	-	-	-	-	-	-
2016 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-	-	-
账面价值								
2015 年 12 月 31 日	1,785,333,298	3,118,616,872	757,698,432	8,241,835	127,428,028	497,799,626	9,929,888	6,305,047,979
2016 年 12 月 31 日	1,656,251,843	3,822,093,913	1,025,346,602	8,208,795	170,574,452	619,769,235	49,480,707	7,351,725,547

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

8 投资性房地产(续)

- (i) 2016 年度，本集团按照国贸三期 B 阶段工程北区 (以下称 “3BN”) 中预计出租部分成本占 3BN 总成本的比例，将 3BN 中预计将用于出租部分的相关成本由在建工程重分类至投资性房地产。
- (ii) 2016 年度，本集团对原国贸展厅、东写字楼进行改建，对改建工程中预计将用于出租部分的相关成本在投资性房地产核算。

2016 年度，投资性房地产计提的折旧金额为 189,358,232 元(2015 年度：196,393,972 元)，未计提减值准备(2015 年度：无)。

2016 年度，资本化计入投资性房地产的借款费用为 60,012,032 元(2015 年度：57,990,760 元)。用于确定资本化金额的资本化率为年利率 4.50-4.52% (2015 年度：5.25-5.55%)。

本公司与中国建设银行股份有限公司(以下称 “建行”)北京国贸支行签订合同，以国贸三期 A 段的房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 29.7 亿元长期借款授信额度(其中包括人民币 28.3 亿元及美元 2 千万元)的抵押物。2016 年 12 月 31 日，投资性房地产中包含的上述抵押物账面价值约为 2,913,738,218 元(原价 3,693,889,851 元)(2015 年 12 月 31 日：账面价值约为 3,015,735,088 元(原价 3,684,448,697 元))(附注四.23)。

本公司与以建行北京华贸支行作为牵头行及代理行的银团签订合同，以国贸三期 B 阶段在建工程、房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 28 亿元长期借款授信额度的抵押物。2016 年 12 月 31 日，投资性房地产中包含的上述抵押物账面原价为 2,621,882,773 元(原价 2,630,371,524 元)(2015 年 12 月 31 日：无)(附注四.23)。

2016 年度，本集团报废了账面价值 2,315,026 元的投资性房地产，账面价值 479,960 元的固定资产(附注四.9)，报废净损失合计为 2,468,056 元(附注四.36、37)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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
原价合计							
2015 年 12 月 31 日	919,324,670	211,446,018	283,458,268	5,476,721	172,846,455	192,973,270	1,785,525,402
本年增加							
在建工程转入	-	-	-	-	7,187,133	-	7,187,133
购置	-	-	24,400	361,872	4,165,651	9,402,873	13,954,796
本年减少							
处置及报废	-	-	(469,580)	(711,466)	(306,775)	(2,317,858)	(3,805,679)
2016 年 12 月 31 日	919,324,670	211,446,018	283,013,088	5,127,127	183,892,464	200,058,285	1,802,861,652
累计折旧							
2015 年 12 月 31 日	(103,833,140)	(111,831,913)	(88,932,332)	(4,065,290)	(159,572,344)	(170,899,838)	(639,134,857)
本年增加							
计提	(19,555,659)	(21,264,119)	(17,008,486)	(315,732)	(5,013,251)	(7,672,841)	(70,830,088)
本年减少							
处置及报废	-	-	178,015	599,271	278,744	2,269,689	3,325,719
2016 年 12 月 31 日	(123,388,799)	(133,096,032)	(105,762,803)	(3,781,751)	(164,306,851)	(176,302,990)	(706,639,226)

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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)

	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
减值准备							
2015 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-	-
本年增加							
计提	-	-	-	-	-	-	-
本年减少							
处置及报废	-	-	-	-	-	-	-
2016 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-	-
账面价值							
2015 年 12 月 31 日	815,491,530	99,614,105	194,525,936	1,411,431	13,274,111	22,073,432	1,146,390,545
2016 年 12 月 31 日	795,935,871	78,349,986	177,250,285	1,345,376	19,585,613	23,755,295	1,096,222,426

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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)

2016 年度，固定资产计提的折旧金额为 70,830,088 元(2015 年度：93,855,792 元)，其中计入成本费用及国贸三期在建工程等的折旧金额分别为 70,656,944 元及 173,144 元(2015 年度：93,696,051 元及 159,741 元)。

2016 年度，由在建工程转入固定资产的原价为 7,187,133 元(2015 年度：无)。

本公司与建行北京国贸支行签订合同，以国贸三期 A 段的房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 29.7 亿元长期借款授信额度(其中包括人民币 28.3 亿元及美元 2 千万元)的抵押物。2016 年 12 月 31 日，固定资产中包含的上述抵押物账面价值约为 887,608,152 元(原价 1,386,635,081 元)(2015 年 12 月 31 日：账面价值约为 943,269,991 元(原价 1,387,850,250 元)(附注四.23)。

本公司与以建行北京华贸支行作为牵头行及代理行的银团签订合同，以国贸三期 B 阶段在建工程、房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 28 亿元长期借款授信额度的抵押物。2016 年 12 月 31 日，固定资产中包含的上述抵押物账面价值为 6,947,651 元(原价 7187,133 元)(2015 年 12 月 31 日：无)(附注四.23)。

(a) 未办妥产权证书的固定资产

	账面原价	未办妥产权证书原因
房屋、建筑物	<u>189,559,189</u>	待相关部门审批

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

10 在建工程

	2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
国贸三期 B 阶段工程	1,016,965,575	-	1,016,965,575	683,394,861	-	683,394,861
其他	1,339,047	-	1,339,047	694,098	-	694,098
合计	1,018,304,622	-	1,018,304,622	684,088,959	-	684,088,959

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

10 在建工程(续)

(1) 重大在建工程项目变动

工程名称	预算数	2015 年 12 月 31 日	本年增加	重分类(附注 四.8(i)(ii))	转出	2016 年 12 月 31 日	工程投入 占预算的 比例	工程 进度	借款费用资 本化累计金 额(ii)	其中：本年 借款费用资 本化金额	本年借款 费用资 本化率	资金来源
国贸三期 B 阶段工程	36 亿 元(i)	2,135,608,944	1,242,068,640	-	(1,066,392,186)	2,311,285,398	94%	94%	385,511,491	71,063,339	4.52%	自筹及金融 机构借款
减：国贸三期 B 阶段预计出 租部分		(1,452,214,083)	-	(888,697,015)	1,046,591,275	(1,294,319,823)						
小计		683,394,861	1,242,068,640	(888,697,015)	(19,800,911)	1,016,965,575						
国贸中心东楼改 造及交通一体 化工程	3.93 亿元	320,181,268	3,418,392	-	-	323,599,660	82%	82%	18,150,667	11,054,852	4.50%	自筹
国贸 2 座裙楼装 修改造工程	0.78 亿元	12,937,947	25,394,413	-	-	38,332,360	49%	49%	-	-	不适用	自筹
减：上述改造工 程预计出租 部分		(333,119,215)	-	(28,812,805)	-	(361,932,020)						
小计		-	28,812,805	(28,812,805)	-	-						
其他		694,098	644,949	-	-	1,339,047	不适用	不适用	-	-	不适用	自筹
合计		684,088,959	1,271,526,394	(917,509,820)	(19,800,911)	1,018,304,622						

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

10 在建工程(续)

(2) 2016 年度，本集团无新增或减少的在建工程减值准备(2015 年度：无)。

本公司与以建行北京华贸支行作为牵头行及代理行的银团签订合同，以国贸三期 B 阶段在建工程、房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 28 亿元长期借款授信额度的抵押物。2016 年 12 月 31 日，在建工程中包含的上述抵押物账面原价为 1,016,965,575 元(2015 年 12 月 31 日：无)(附注四.23)。

- (i) 预算金额不包括国贸三期 B 阶段土地成本 11 亿元。
- (ii) 2016 年度，本集团购建的国贸三期 B 阶段工程支出符合借款费用资本化条件，本集团将已经发生的可归属于国贸三期 B 阶段工程的借款费用计入该资产的成本。
- (iii) 2016 年度，本集团购建的国贸中心东楼改造及交通一体化工程支出符合借款费用资本化条件，本集团将已经发生的可归属于国贸中心东楼改造及交通一体化工程的借款费用计入该资产的成本。
- (iv) 国贸中心东楼改造及交通一体化工程

原国贸展厅及东写字楼位于国贸写字楼 2 座南侧，于上世纪 90 年代初期建成并投入使用。该物业虽处于国贸中心黄金地段，但由于面积较小、场馆陈旧，同时局限于展览行业性质及市场环境等，平均租金及出租率均相对较低。为充分利用该区域的位置优势，进一步提高公司的经济效益，本公司董事会于 2014 年 2 月 19 日召开五届二十三次董事会会议，审议同意将该区域原有物业及与之相连的国贸写字楼 2 座部分区域改建为商城，同时配合北京市政府实施国贸展厅及东写字楼区域地下国贸站轨道交通、公交、步行等一体化项目建设工作。

由于原国贸展厅和东写字楼由本公司所有，其所对应的土地使用权由本公司控股股东国贸有限公司所有，政府相关部门一直未能批准以本公司名义办理土地预审和项目立项。因此，经与国贸有限公司协商，并征得政府相关部门原则同意，将原改建项目投资建设方案调整为由本公司与国贸有限公司分别投资、共同建设。2016 年 4 月 13 日，本公司 2015 年度股东大会审议通过了关于变更原国贸展厅、东写字楼等区域改建项目投资方案的议案。

本公司根据上述议案，按照变更后的投资比例和完工进度，对于国贸中心东楼改造及一体化工程的账面原价进行调整。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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

2015 年 12 月 31 日	1,431,390,803
转出	(368,011,141)
2016 年 12 月 31 日	1,063,379,662

累计摊销

2015 年 12 月 31 日	(255,263,669)
计提	(30,545,894)
转出	78,550,715
2016 年 12 月 31 日	(207,258,848)

账面价值

2015 年 12 月 31 日	1,176,127,134
2016 年 12 月 31 日	856,120,814

2016 年度，无形资产的摊销金额为 30,545,894 元(2015 年度：31,876,855 元)，其中计入成本费用及国贸三期在建工程等的摊销金额分别为 8,734,418 元及 21,811,476 元(2015 年度：8,259,247 元及 23,617,608 元)。

2016 年 12 月 31 日，土地使用权原价中含土地拆迁费用 647,756,699 元 (2015 年 12 月 31 日：866,325,577 元)。

本公司与建行北京国贸支行签订合同，以国贸三期 A 段的房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 29.7 亿元长期借款授信额度(其中包括人民币 28.3 亿元及美元 2 千万元)的抵押物。2016 年 12 月 31 日，无形资产中包含的上述抵押物账面价值约为 235,286,019 元(原价 276,678,936 元)(2015 年 12 月 31 日：账面价值约为 241,821,742 元(原价 276,678,936 元))(附注四.23)。

本公司与以建行北京华贸支行作为牵头行及代理行的银团签订合同，以国贸三期 B 阶段在建工程、房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 28 亿元长期借款授信额度的抵押物。2016 年 12 月 31 日，无形资产中包含的上述抵押物账面价值为 558,787,959 元(原价 713,738,242 元)(2015 年 12 月 31 日：无)(附注四.23)。

2016 年 12 月 31 日，无未办妥产权证的土地使用权(2015 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

2016 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

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	其他减少	2016 年 12 月 31 日
国贸二期拆迁费	99,174,026	-	(3,107,870)	(106,527)	95,959,629
国贸三期 A 段市政 工程	82,123,858	-	(17,568,036)	-	64,555,822
国贸三期 B 段市政 工程	-	12,613,778	(210,230)	-	12,403,548
装修费	78,333	-	(78,333)	-	-
合计	<u>181,376,217</u>	<u>12,613,778</u>	<u>(20,964,469)</u>	<u>(106,527)</u>	<u>172,918,999</u>

13 递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产

	2016 年 12 月 31 日		2015 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	139,016,902	34,754,225	139,016,902	34,754,225
预提费用	56,809,049	14,202,262	42,833,479	10,708,370
建设中断期利息 支出费用化	18,408,250	4,602,063	18,920,824	4,730,206
应付职工薪酬	13,936,118	3,484,030	11,493,452	2,873,363
其他	50,449	12,612	50,449	12,612
合计	<u>228,220,768</u>	<u>57,055,192</u>	<u>212,315,106</u>	<u>53,078,776</u>
其中：				
预计于一年内 (含一年)转 回的金额		<u>17,814,434</u>		<u>13,709,876</u>
预计于一年后 转回的金额		<u>39,240,758</u>		<u>39,368,900</u>

2016 年度，本集团无互抵的递延所得税资产和递延所得税负债 (2015 年度：无)。

2016 年度，本集团无未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损 (2015 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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 短期借款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
信用借款	-	432,756,142
(1) 于 2016 年 12 月 31 日，无短期借款 (2015 年 12 月 31 日利率区间：4.35%至 5.35%)。		

15 应付账款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
酒店物资采购款	12,891,842	10,664,271
合办展分成款	9,328,584	3,357,200
其他	1,681,170	1,282,200
合计	23,901,596	15,303,671
(1) 2016 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 2,500,656 元(2015 年 12 月 31 日：1,272,960 元)，主要为应付合办展分成款，该款项预计将于一年以内支付。		

16 预收款项

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
预收租金及定金	49,205,962	53,064,119
预收场租及展位费	5,371,665	2,847,490
其他	5,847,146	6,973,730
合计	60,424,773	62,885,339
(1) 2016 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 6,474,876 元 (2015 年 12 月 31 日：4,317,965 元)，主要为酒店预收定金以及写字楼、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

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

17 应付职工薪酬

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(1)	67,673,669	59,188,185
应付设定提存计划(2)	2,141,948	82,931
应付辞退福利	382,496	454,036
合计	<u>70,198,113</u>	<u>59,725,152</u>

(1) 短期薪酬

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴 和补贴	47,915,367	227,608,341	(222,829,325)	52,694,383
职工福利费	-	11,547,980	(11,547,980)	-
社会保险费	44,625	18,321,231	(17,247,983)	1,117,873
其中：医疗保险费	39,491	16,204,964	(15,236,827)	1,007,628
工伤保险费	1,975	907,933	(873,117)	36,791
生育保险费	3,159	1,208,334	(1,138,039)	73,454
住房公积金	-	22,487,987	(22,487,987)	-
工会经费和职工教 育经费	11,228,193	9,687,089	(7,053,869)	13,861,413
补充医疗保险	-	1,413,792	(1,413,792)	-
合计	<u>59,188,185</u>	<u>291,066,420</u>	<u>(282,580,936)</u>	<u>67,673,669</u>

(2) 设定提存计划

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
基本养老保险	78,982	32,919,119	(30,934,628)	2,063,473
补充养老保险	-	4,584,877	(4,584,877)	-
失业保险费	3,949	1,378,699	(1,304,173)	78,475
合计	<u>82,931</u>	<u>38,882,695</u>	<u>(36,823,678)</u>	<u>2,141,948</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

18 应交税费

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应交企业所得税	16,402,586	18,956,895
应交城市维护建设税	493,345	689,615
应交教育费附加	352,389	492,583
应交营业税	-	11,518,184
其他	3,492,391	1,592,951
	<u>20,740,711</u>	<u>33,250,228</u>

19 应付利息

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
公司债券应付利息		
-14 国贸 01	10,089,108	10,089,108
超短期融资券应付利息	3,787,500	-
分期付息到期还本的长期借款		
应付利息	1,832,579	2,484,848
公司债券应付利息		
-14 国贸 02	1,293,337	1,293,337
	<u>17,002,524</u>	<u>13,867,293</u>

20 其他应付款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付租户押金	570,555,591	502,733,715
应付工程及设备款	596,464,058	355,361,541
应付物业管理项目代收款	123,087,303	119,300,023
预提费用	55,727,269	41,751,698
应付工程质保金	2,158,159	5,579,145
其他	31,958,471	30,846,603
合计	<u>1,379,950,851</u>	<u>1,055,572,725</u>

- (1) 2016 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 414,044,533 元 (2015 年 12 月 31 日：408,199,962 元)，主要为收取的租户押金，由于租赁期尚未结束，该款项尚未退还。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

21 一年内到期的非流动负债

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年内到期的应付债券 (附注四(24))	<u>499,000,000</u>	<u>-</u>

22 其他流动负债

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
超短期融资券	<u>499,061,111</u>	<u>-</u>

短期应付债券相关信息如下：

	2015 年 12 月 31 日	本年发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本年 偿还	2016 年 12 月 31 日
超短期融资券	-	498,500,000	-	561,111	-	499,061,111

	面值	发行日期	债券期限	发行金额	发行利率
超短期融资券	500,000,000	2016-9-22	270 日	500,000,000	2.7%

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
抵押借款(1)	1,450,000,000	2,000,000,000
抵押借款(2)	653,736,440	-
	<u>2,103,736,440</u>	<u>2,000,000,000</u>

(1) 本公司与建行北京朝阳支行签订合同，以国贸三期 A 段的房屋建筑物、设备以及对应的土地使用权作为 29.7 亿元长期借款授信额度(其中包括人民币 28.3 亿元及美元 2 千万元)的抵押物。建行北京朝阳支行已于 2010 年 6 月 4 日将相关借款合同项下的债权转让给建行北京国贸支行。2016 年 12 月 31 日，本公司长期抵押借款余额为 1,450,000,000 元，抵押物的账面价值约为 4,036,632,389 元(原价 5,357,023,868 元)(2015 年 12 月 31 日：账面价值约为 4,200,826,821 元(原价 5,348,977,883 元))(附注四.8、9、11)。利息每 3 个月支付一次，本金应于 2022 年 1 月 9 日偿还。

(2) 本公司与以建行北京华贸支行作为牵头行及代理行的银团签订合同，以国贸三期 B 阶段在建工程及对应的土地使用权作为 28 亿元长期借款授信额度的抵押物。2016 年 12 月 31 日，本公司长期抵押借款余额为 653,736,440 元，抵押物的账面价值为 4,204,583,828 元(原价 4,368,262,475 元)(2015 年 12 月 31 日：无)(附注四.8、10、11)。利息每 3 个月支付一次，本金应于 2031 年 1 月 29 日偿还。

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

2016 年 12 月 31 日，本集团长期借款的利率区间为 4.41%-4.90% (2015 年 12 月 31 日：5.535%)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

24 应付债券

	2015 年 12 月 31 日	本年 发行	溢折价摊销	本年 偿还	本年 重分类	2016 年 12 月 31 日
14 国贸 01	497,500,000	-	1,500,000	-	(499,000,000)	-
14 国贸 02	396,500,000	-	1,200,000	-	-	397,700,000
	894,000,000	-	2,700,000	-	(499,000,000)	397,700,000

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额
14 国贸 01(1)	500,000,000	2014-08-20	5 年	500,000,000
14 国贸 02(2)	400,000,000	2015-11-25	3 年	400,000,000

债券之应计利息分析如下：

	应计利息			
	2015 年 12 月 31 日	本年应计利息	本年已付利息	2016 年 12 月 31 日
14 国贸 01	10,089,108	27,500,000	(27,500,000)	10,089,108
14 国贸 02	1,293,337	15,520,000	(15,520,000)	1,293,337

- (1) 经中国证券监督管理委员会证监许可【2014】485 号文核准，本公司于 2014 年 8 月 20 日公开发行了 2014 年公司债券(第一期)，发行总额为人民币 5 亿元，扣除发行费用后金额为 495,500,000 元，本期债券期限为 5 年，附第三年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券采用单利按年计息，不计复利，固定年利率为 5.5%，每年付息一次(附注四.19)。由于该公司债附有第三年末投资者回售选择权，因此，于 2016 年 12 月 31 日，账面净值为 499,000,000 元的应付债券重分类为一年内到期的非流动负债(附注四.21)。
- (2) 经中国证券监督管理委员会证监许可【2014】485 号文核准，本公司于 2015 年 11 月 25 日公开发行了 2014 年公司债券(第二期)，发行总额为人民币 4 亿元，扣除发行费用后金额为 396,400,000 元，本期债券期限为 3 年。本期债券采用单利按年计息，不计复利，固定年利率为 3.88%，每年付息一次(附注四.19)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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

	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动					2016 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	1,007,282,534	-	-	-	-	-	1,007,282,534
	2014 年 12 月 31 日	本年增减变动					2015 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	1,007,282,534	-	-	-	-	-	1,007,282,534

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
股本溢价	1,919,827,911	-	-	1,919,827,911
其他资本公积 -				
变更记账本位币产生				
外币折算差额	(44,434,929)	-	-	(44,434,929)
原制度资本公积转入	(2,874,383)	-	-	(2,874,383)
合计	<u>1,872,518,599</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,872,518,599</u>
	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日
股本溢价	1,919,827,911	-	-	1,919,827,911
其他资本公积 -				
变更记账本位币产生				
外币折算差额	(44,434,929)	-	-	(44,434,929)
原制度资本公积转入	(2,874,383)	-	-	(2,874,383)
合计	<u>1,872,518,599</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,872,518,599</u>

27 盈余公积

	2015 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2016 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>
	2014 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2015 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%，本年度不再提取。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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

	2016 年度 金额	2015 年度 金额
年初未分配利润	2,266,579,445	1,840,437,230
加：本年归属于母公司 所有者的净利润	686,340,390	627,598,722
减： 支付普通股股利	(201,456,507)	(201,456,507)
年末未分配利润	2,751,463,328	2,266,579,445

根据 2016 年 4 月 13 日股东大会决议，本公司向全体股东派发 2015 年度现金股利，每 10 股人民币 2 元(含税)，按照已发行股份 1,007,282,534 股计算，共计 201,456,507 元。

根据 2017 年 3 月 21 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发 2016 年度现金股利，每 10 股人民币 3 元(含税)，按照已发行股份 1,007,282,534 股计算，共计 302,184,760 元；上述提议尚待股东大会批准(附注九)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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

主营业务收入和主营业务成本

	2016 年度	2015 年度
主营业务收入	2,349,397,869	2,271,278,419
主营业务成本	<u>1,048,786,243</u>	<u>1,105,533,707</u>

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

按收入类型分析如下

	2016 年度		2015 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	1,958,299,333	685,666,431	1,898,353,674	719,253,703
酒店经营	<u>391,098,536</u>	<u>363,119,812</u>	<u>372,924,745</u>	<u>386,280,004</u>
合计	<u>2,349,397,869</u>	<u>1,048,786,243</u>	<u>2,271,278,419</u>	<u>1,105,533,707</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

30 税金及附加

	2016 年度	2015 年度	计缴标准
房产税(i)	115,759,911	-	附注三
营业税	37,154,658	112,331,207	附注三
城市维护建设税	7,436,353	8,156,777	附注三
教育费附加	5,311,743	5,826,131	附注三
其他(i)	2,732,783	-	
合计	<u>168,395,448</u>	<u>126,314,115</u>	

- (i) 财政部于 2016 年 12 月颁布了财会【2016】22 号《增值税会计处理规定》，要求自发布之日起施行。2016 年 5 月 1 日至该规定施行之间发生的交易按该规定调整。按照该规定的相关要求，本集团将 2016 年 5 月至 12 月发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等列示在“税金及附加”项目中，2016 年 1 至 4 月发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等仍然列示在“管理费用”和“营业成本”项目中，2015 年的比较数字不追溯调整。该规定中其他事项对本集团财务报表影响不重大。

31 销售费用

	2016 年度	2015 年度
广告宣传费	46,592,541	36,488,842
代理佣金	<u>7,893,600</u>	<u>9,833,088</u>
合计	<u>54,486,141</u>	<u>46,321,930</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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)

32 管理费用

	2016 年度	2015 年度
员工成本	40,072,047	36,526,808
折旧摊销	4,860,468	5,749,932
维修保养费	2,588,640	3,958,963
税费	1,610,568	3,345,044
租金	4,560,567	5,573,941
能源费	3,271,293	3,445,942
清洁绿化费	1,722,307	1,311,756
审计及咨询费	2,578,276	3,004,835
劳务费	5,554,194	21,337
其他	15,546,987	10,809,059
合计	<u>82,365,347</u>	<u>73,747,617</u>

33 财务费用

	2016 年度	2015 年度
利息支出	161,025,455	192,322,244
减：计入在建工程的资本化利息支出(附注四 10(ii)(iii))	<u>(82,118,191)</u>	<u>(81,941,322)</u>
利息费用	78,907,264	110,380,922
减：利息收入	(3,569,646)	(6,145,929)
汇兑损失/(收益)	(83,157)	98,866
其他	3,158,633	3,416,713
净额	<u>78,413,094</u>	<u>107,750,572</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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：

	2016 年度	2015 年度
员工成本	304,044,865	284,375,741
折旧摊销	289,714,063	319,640,545
能源费	105,657,553	119,648,192
维修保养费	86,241,271	89,798,466
劳务费	90,070,664	54,022,022
酒店营业物料	65,576,810	63,817,401
广告宣传费	46,592,541	36,488,842
清洁绿化费	29,971,316	41,053,592
展会成本	28,927,330	35,406,433
税费	25,670,712	74,387,746
租金	6,978,629	7,873,585
代理佣金	7,893,600	9,833,088
审计及咨询费	5,653,613	4,786,172
其他费用	92,644,764	84,471,429
	<u>1,185,637,731</u>	<u>1,225,603,254</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

35 投资收益

	2016 年度	2015 年度
权益法核算的长期股权投资收益(附注五.2)	994,741	605,795
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益(1)	419,362	12,250,571
合计	<u>1,414,103</u>	<u>12,856,366</u>

- (1) 2016 年度，本集团购买及赎回银行理财产品，支付及收回金额累计为 155,000,000 元，实现收益 419,362 元(2015 年度：支付及收回金额累计为 1,666,000,000 元，实现收益 12,250,571 元)。

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

36 营业外收入

	2016 年度	2015 年度	计入 2016 年度非经常性损益的金额
违约罚款收入	4,374,793	13,548,676	4,374,793
政府补助(i)	992,254	3,000,000	992,254
处置非流动资产收益	236,579	51,990	236,579
不需支付的应付款项	204,088	149,325	204,088
其他	153,307	-	153,307
合计	<u>5,961,021</u>	<u>16,749,991</u>	<u>5,961,021</u>

- (i) 2016 年度，本公司收到北京市政策奖励款 992,254 元 (2015 年度：3,000,000 元)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

37 营业外支出

	2016 年度	2015 年度	计入 2016 年度非 经常性损益的金额
处置非流动资产损失	2,704,635	1,788,404	2,704,635
罚款支出(i)	2,618,110	-	2,618,110
捐赠支出	415,000	400,000	415,000
其他	2,702	100,093	2,702
合计	<u>5,740,447</u>	<u>2,288,497</u>	<u>5,740,447</u>

- (i) 罚款支出主要是公司分别因租金价格问题和国贸中心东楼改造及交通一体化工程在未取得建筑施工许可证的情况下开工建设，受到相关主管部门的行政处罚。

38 所得税费用

	2016 年度	2015 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	235,647,812	197,923,878
递延所得税	(3,976,416)	12,741,338
合计	<u>231,671,396</u>	<u>210,665,216</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：

	2016 年度	2015 年度
利润总额	<u>918,586,273</u>	<u>838,928,338</u>
按适用税率计算的所得税	229,646,568	209,732,085
非应纳税收入涉及的所得税费用 调整额	(248,685)	(151,449)
不得扣除的成本、费用和损失涉 及的所得税费用调整额	2,273,513	1,084,580
所得税费用	<u>231,671,396</u>	<u>210,665,216</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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 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：

	2016 年度	2015 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	686,340,390	627,598,722
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>1,007,282,534</u>	<u>1,007,282,534</u>
基本每股收益	<u>0.68</u>	<u>0.62</u>
其中：		
— 持续经营基本每股收益：	0.68	0.62
— 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。2016 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股 (2015 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

40 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2016 年度	2015 年度
租赁押金	67,821,876	34,736,267
物业管理项目代收款	18,608,166	55,880,095
违约罚款收入	4,374,793	13,548,676
利息收入	3,569,646	6,145,929
政府补助	992,254	3,000,000
其他	272,855	45,297
合计	<u>95,639,590</u>	<u>113,356,264</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

40 现金流量表项目注释(续)

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2016 年度	2015 年度
水电采暖费	101,026,218	114,103,673
广告费	46,970,873	36,698,797
物业管理项目代付款	19,742,796	7,732,544
租金	6,978,629	7,873,585
其他	70,039,563	82,856,837
合计	<u>244,758,079</u>	<u>249,265,436</u>

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2016 年度	2015 年度
可供出售金融资产投资收益	<u>419,362</u>	<u>12,250,571</u>

(4) 2016 年度，本集团无支付的其他与投资活动有关的现金、收到或支付的其他与筹资活动有关的现金(2015 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

41 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2016 年度	2015 年度
净利润	686,914,877	628,263,122
加：投资性房地产折旧(附注四.8)	189,358,232	196,393,972
固定资产折旧(附注四.9)	70,656,944	93,696,051
长期待摊费用摊销(附注四.12)	20,964,469	21,291,275
无形资产摊销(附注四.11)	8,734,418	8,259,247
处置非流动资产净损失/(收益)		
(附注四.36、37)	2,468,056	1,736,414
财务费用/(收入)(附注四.33)	78,824,107	110,479,788
投资损失/(收益)(附注四.35)	(1,414,103)	(12,856,366)
递延所得税资产减少/(增加)(附注四.13)	(3,976,416)	12,741,338
存货的减少/(增加)(附注四.5)	824,256	2,532,998
经营性应收项目的(增加)/减少	(30,403,285)	3,244,527
经营性应付项目的增加/(减少)	92,142,818	78,774,706
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,115,094,373</u>	<u>1,144,557,072</u>

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2016 年度	2015 年度
现金的年末余额(附注四.1)	423,749,556	472,891,713
减：现金的年初余额	(472,891,713)	(790,386,059)
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>(49,142,157)</u>	<u>(317,494,346)</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

41 现金流量表补充资料(续)

(3) 现金及现金等价物

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
年末现金余额(附注四.1)		
其中：库存现金	727,084	741,491
可随时用于支付的银行存款	423,022,472	472,150,222
现金等价物	-	-
年末现金及现金等价物余额	<u>423,749,556</u>	<u>472,891,713</u>

42 外币货币性项目

	2016 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	377,596	6.9370	2,619,383
欧元	322	7.3068	2,353
应收账款—			
美元	38	6.9370	264
其他应付款—			
美元	842,242	6.9370	5,842,633
英镑	29,762	8.5094	253,257
欧元	36,580	7.3068	267,283
港币	220,000	0.8945	196,790

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益

1 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
国贸物业酒店 管理有限公司	北京	北京	服务业	95%	-	直接持有
北京国贸国际 会展有限公司	北京	北京	服务业	100%	-	直接持有

2 在联营企业中的权益

(1) 联营企业的汇总信息

	2016 年度	2015 年度
时代网星		
投资账面价值合计	7,171,763	6,177,022
按持股比例计算的净利润	994,741	605,795

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息

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

本集团有2个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

(1) 2016 年度及 2016 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	1,958,299,333	391,098,536	-	-	2,349,397,869
分部间交易收入	1,140,519	898,720	-	(2,039,239)	-
主营业务成本	(685,666,431)	(363,119,812)	-	-	(1,048,786,243)
利息收入	3,356,989	212,657	-	-	3,569,646
利息费用	-	-	(78,907,264)	-	(78,907,264)
对联营企业的投资收益	-	-	994,741	-	994,741
可供出售金融资产的投资收益	-	-	419,362	-	419,362
折旧费和摊销费	(213,274,271)	(76,439,792)	-	-	(289,714,063)
利润/(亏损)总额	996,683,241	(184,445)	(77,912,523)	-	918,586,273
所得税费用	-	-	(231,671,396)	-	(231,671,396)
净利润/(亏损)	996,683,241	(184,445)	(309,583,919)	-	686,914,877
资产总额	6,529,696,824	1,356,057,735	3,322,716,379	-	11,208,470,938
负债总额	(858,502,267)	(81,332,531)	(4,131,881,321)	-	(5,071,716,119)
对联营企业的长期股权投资	-	-	7,171,763	-	7,171,763
非流动资产增加额(i)	929,844,874	4,137,801	382,879,094	-	1,316,861,769

(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

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(2) 2015 年度及 2015 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	未分配金额	抵销	合计
对外交易收入	1,898,353,674	372,924,745	-	-	2,271,278,419
分部间交易收入	24,840	146,434	-	(171,274)	-
主营业务成本	(719,253,703)	(386,280,004)	-	-	(1,105,533,707)
利息收入	5,946,132	199,797	-	-	6,145,929
利息费用	-	-	(110,380,922)	-	(110,380,922)
对联营企业的投资收益	-	-	605,795	-	605,795
可供出售金融资产的投资收益	-	-	12,250,571	-	12,250,571
折旧费和摊销费	(223,485,100)	(96,155,445)	-	-	(319,640,545)
利润/(亏损)总额	983,337,611	(46,884,717)	(97,524,556)	-	838,928,338
所得税费用	-	-	(210,665,216)	-	(210,665,216)
净利润/(亏损)	983,337,611	(46,884,717)	(308,189,772)	-	628,263,122
资产总额	5,358,708,031	1,422,009,796	3,438,439,172	-	10,219,156,999
负债总额	(777,989,117)	(64,514,431)	(3,724,857,002)	-	(4,567,360,550)
对联营企业的长期股权投资	-	-	6,177,022	-	6,177,022
非流动资产增加额(i)	19,463,250	7,031,927	1,213,331,940	-	1,239,827,117

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

七 关联方关系及其交易

1 母公司情况

(1) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
国贸有限公司	北京	服务业

(2) 母公司注册资本及其变化

	2015 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2016 年 12 月 31 日
国贸有限公司	240,000,000 美元	-	-	240,000,000 美元

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

1 母公司情况(续)

(3) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2016 年 12 月 31 日		2015 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

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务

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

接受劳务

关联方	关联交易类型	关联交易内容	附注	2016 年度 金额	2015 年度 金额
国贸有限公司	接受劳务	支付餐饮费及会员费		4,237,079	4,197,037
国贸有限公司	接受劳务	支付劳务费		9,328,466	5,462,298
国贸有限公司	接受劳务	支付食品加工费、洗衣费等		4,331,750	3,904,890
国贸有限公司	接受劳务	支付蒸汽费、热水费及电费等		8,339,714	8,637,385
香格里拉	接受劳务	支付管理费用	a	10,796,075	9,301,577

- a 2009 年 8 月 10 日，本公司与香格里拉签署《酒店管理协议》，将本公司所属国贸大酒店委托香格里拉进行管理。协议约定管理期限为 10 年，自国贸大酒店开业日期始至开业日期 10 周年后午夜十二时止。国贸大酒店于 2010 年 8 月 16 日开业，本报告期内公司应向香格里拉支付管理费用 10,796,075 元。

2013 年 8 月 30 日，公司董事会根据《上海证券交易所股票上市规则》规定，对公司与香格里拉签订的《酒店管理协议》进行了重新审议，同意继续履行该协议。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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	附注	2016 年度 金额	2015 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	a	2,176,485	2,533,840
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸西写字楼委托管理费	b	1,836,601	1,702,656
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸中心外围委托管理费	c	69,623	90,000
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	d	595,757	619,121
国贸有限公司	提供劳务	收取维修保养费、清洁及绿化费	a、b、c、d	8,196,383	6,737,483
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸一期 F 区域委托管理理费	e	224,242	233,036
国贸有限公司	提供劳务	收取“美丽田园”区域委托管理费	f	166,215	172,733
国贸有限公司	提供劳务	收取劳务费		-	2,521,145
国贸有限公司	提供劳务	收取物业工程管理服务费	g	1,558,310	1,570,548

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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)

- a 2012 年 1 月 1 日，本公司与国贸有限公司续签《二期物业中心经营管理协议》，继续由本公司全面负责双方共同投资建设的二期物业中心的销售、推广、管理、客户服务及国贸溜冰场的经营管理，本公司由于执行上述任务而发生的费用将由国贸有限公司给予补偿，并另外向有限公司收取相应的佣金。该协议有效期为一年，自 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日止。有效期届满时，如果双方对继续履行本协议均无异议，则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。
- b 2008 年 6 月 6 日，本公司与国贸有限公司签订《国贸西写字楼委托经营管理协议》。自 2008 年 4 月 1 日起，国贸有限公司委托本公司全面负责国贸西写字楼的销售、推广、管理、客户服务等经营管理工作，国贸有限公司按照对本公司履行本协议经营管理国贸西写字楼所发生的实际费用进行补偿的原则，向本公司支付物业管理和维修保养费，并按照一定标准支付销售佣金。该协议有效期为自 2008 年 4 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日止。在委托经营管理期限届满前两个月，如果双方对继续履行本协议均无异议，则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。
- c 2011 年 7 月 30 日，本公司与国贸有限公司签订《国贸中心外围委托管理协议》，自 2011 年 1 月 1 日起，国贸有限公司委托本公司负责国贸中心外围的管理和维护工作，国贸有限公司根据国贸中心外围管理和维护所需的支出情况，向本公司支付管理维护费，并另外支付委托服务费每年 90,000 元。该协议有效期为一年，自 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日止。协议到期，双方如无异议，自动延期到下一个自然年。
- d 2011 年 7 月 30 日，本公司与国贸有限公司签订《国贸中心 19#楼委托经营管理协议》，自 2011 年 7 月 1 日起，国贸有限公司委托本公司全面负责国贸中心 19#楼(原自行车楼)的销售、推广、管理、客户服务等经营管理工作，国贸有限公司按照对本公司履行本协议经营管理国贸中心 19#楼所发生的实际费用进行补偿的原则，向本公司支付物业管理和维修保养费，并按照一定标准支付销售佣金。该协议有效期为自 2011 年 7 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日止。有效期届满时，如果双方对继续履行本协议均无异议，则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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)

- e 2012 年 8 月 16 日，公司与国贸有限公司签订《国贸一期 F 区地下一层区域（北侧）委托经营管理协议》，自 2013 年 1 月 1 日起，国贸有限公司委托本公司全面负责国贸一期 F 区地下一层北侧区域的销售、推广、管理、客户服务等经营管理工作，国贸有限公司按照对公司履行本协议经营管理上述区域所发生的实际费用进行补偿的原则，向公司支付物业管理和维修保养费，并按照一定标准支付销售佣金。该协议有效期为自 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日止。在委托经营管理期限届满前两个月，如果双方对继续履行本协议均无异议，则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。
- f 2013 年 1 月 21 日，公司与国贸有限公司签订《国贸一期地上二层“美丽田园”区域委托经营管理协议》，自 2012 年 9 月 17 日起，国贸有限公司委托本公司全面负责国贸一期地上二层“美丽田园”区域的销售、推广、管理、客户服务等经营管理工作，国贸有限公司按照对公司履行本协议经营管理上述区域所发生的实际费用进行补偿的原则，向公司支付管理费。该协议有效期为自 2012 年 9 月 17 日至 2013 年 12 月 31 日止。在委托经营管理期限届满前两个月，如果双方对继续履行本协议均无异议，则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。
- g 2014 年 12 月 29 日，公司之子公司国贸物业酒店管理有限公司与国贸有限公司签订《项目物业工程管理服务合同》，国贸有限公司委托本公司之子公司国贸物业酒店管理有限公司为其所属国贸世纪公寓项目的各建筑物及其附属设施、设备运行、维修保养、客房报修提供物业工程管理与服务工作，国贸有限公司按包干制支付工程管理服务费用，该合同有效期自 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日止。
2015 年 12 月 28 日，公司之子公司国贸物业酒店管理有限公司与国贸有限公司续签上述合同，合同期限自 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日止。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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	租赁支出确定依据	2016 年确认的 租赁收入	2015 年确认的 租赁收入
国贸有限公司	办公用房	a	4,745,295	4,881,936
国贸有限公司	商铺	b	1,208,964	1,231,392
香格里拉北京	办公用房	c	1,249,665	1,180,054

本集团作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	租赁支出确定依据	2016 年确认的 租赁费	2015 年确认的 租赁费
国贸有限公司	国贸一期占地	d	2,857,777	3,716,764
国贸有限公司	国贸二期占地	e	1,591,828	1,742,578
国贸有限公司	国贸世纪公寓	f	3,349,959	3,114,532
国贸有限公司	中央厨房	g	2,030,452	2,030,452
国贸有限公司	办公用房	h	519,820	585,627
国贸有限公司	办公用房	i	919,778	749,900

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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)

- A 2011 年 5 月 31 日，本公司与国贸有限公司签订《中国国际贸易中心国贸大厦租赁协议》，国贸有限公司租用本公司所属国贸大厦部分办公用房，每年支付的租金为人民币 4,171,075 元。协议有效期自 2011 年 6 月 13 日起至 2014 年 6 月 12 日止。2013 年 12 月 20 日，公司与国贸有限公司续签《中国国际贸易中心国贸大厦租赁协议》，每月支付的租金为人民币 398,170 元，协议有效期自 2014 年 6 月 13 日起至 2017 年 6 月 12 日止。

2016 年度内，国贸有限公司支付该租赁费及相关电费等共计 4,745,295 元。

- b 2013 年 12 月 30 日，本公司与国贸有限公司签订《中国国际贸易中心国贸写字楼租赁协议》，国贸有限公司租用国贸写字楼 1 座部分部分租区。根据协议，国贸有限公司第一年度每月需承担租金人民币 66,000 元，第二及第三年度每月需承担租金人民币 71,500 元。协议有效期自 2013 年 11 月 1 日至 2016 年 10 月 31 日止。2016 年 10 月 31 日，本公司与国贸有限公司续签上述协议，本公司每月收取国贸有限公司租金及管理费为人民币 68,031 元以及相关增值税，协议有效期自 2016 年 11 月 1 日至 2019 年 10 月 31 日止。

2014 年 5 月 30 日，本公司与国贸有限公司签订《中国国际贸易中心国贸写字楼租赁协议》，国贸有限公司租用国贸大厦部分租区，每月租金为人民币 12,000 元。协议有效期自 2014 年 6 月 1 日至 2017 年 5 月 31 日止。

2014 年 11 月 28 日，本公司与国贸有限公司签订国贸商城(一期)租赁协议，国贸有限公司租用国贸商城一期地下一层部分区域，每月租金为人民币 5,200 元或商铺总营业额的 7%中金额较高者。协议有效期自 2014 年 12 月 1 日至 2016 年 11 月 30 日止。2016 年 11 月 30 日，本公司与国贸有限公司续签上述协议，协议有效期自 2016 年 12 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日止。

2016 年度内，国贸有限支付上述租赁费及相关电费等共计 1,208,964 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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)

- c 2012 年 12 月 10 日，本公司与香格里拉北京签署《中国国际贸易中心国贸写字楼 1 座租赁协议》，香格里拉北京租用本公司所属国贸写字楼 1 座部分办公用房，协议有效期自 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日止，香格里拉北京每月共需支付租赁费 92,486 元。2015 年 8 月 21 日，本公司与香格里拉北京续签上述协议，协议有效期自 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止，香格里拉北京每月共需支付租金及管理费 101,338 元。

2016 年度内，香格里拉北京支付该租赁费及相关电费等共计 1,249,665 元。

- d 1998 年 9 月 2 日，本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，本公司向国贸有限公司租赁使用国贸写字楼、国贸商场、国贸公寓、国贸展厅及多层停车场等所对应的 13,936.5 平方米土地使用权，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人民币 1,393,650 元。另外，本公司还需向国贸有限公司支付其缴纳的该土地的使用税及营业税等。

2011 年 12 月 30 日，本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本公司租赁和使用的国贸一期土地缴纳房产税，因此，相应地向本公司增加收取国贸一期的土地租赁费。

2016 年度内，本公司向其支付上述相关费用共计 2,857,777 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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)

- e 1998 年 9 月 2 日，本公司与国贸有限公司签订《合作建设国贸二期工程协议书》，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，本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，本公司每年向国贸有限公司支付土地使用权费 882,000 元。

2009 年 3 月 24 日，本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，本公司需向国贸有限公司支付其缴纳的国贸二期土地的部分使用税及营业税等。

2011 年 12 月 30 日，本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，国贸有限公司应为本公司租赁和使用的国贸二期土地缴纳房产税，因此，相应地向本公司增加收取国贸二期的部分土地租赁费。

2016 年度内，本公司向其支付上述相关费用共计 1,591,828 元。

- f 本公司租用国贸有限公司的国贸世纪公寓，为本公司部分外籍员工提供住所，租金按市场价格确定。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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)

- g 2013 年 2 月 28 日，本公司所属北京国贸大酒店分公司与国贸有限公司(中国大饭店)签订合同，国贸有限公司(中国大饭店)同意将中央厨房的一部分出租给北京国贸大酒店分公司作为厨房使用，租赁期限自 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日止。2015 年 12 月 31 日，本公司所属北京国贸大酒店分公司与国贸有限公司续签上述合同，租赁期限自 2016 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日止。有效期届满时，如果双方对继续履行本合同均无异议，则本合同以一个完整公历年为有效期自动顺延。

2016 年度内，本公司支付该租赁费 2,030,452 元。

- h 2013 年 11 月 20 日，本公司之子公司北京国贸国际会展有限公司与二期物业中心签订《国贸写字楼 2 座办公楼租赁协议》，租用国贸写字楼 2 座部分办公用房，每月需承担租金为 50,028 元，租赁期限自 2013 年 11 月 1 日至 2015 年 8 月 31 日止。2015 年 7 月 9 日，本公司之子公司北京国贸国际会展有限公司与二期物业中心续签上述协议，每月租金 43,775 元，租赁期限自 2015 年 9 月 1 日至 2018 年 8 月 31 日止。

2016 年度内，北京国贸国际会展有限公司支付该租赁费及电费共计 519,820 元。

- i 2014 年 12 月 22 日，本公司与国贸有限公司签订《国贸写字楼 2 座办公楼租赁协议》，本公司租用国贸写字楼 2 座部分办公用房，每月支付的租金为人民币 79,247 元。协议有效期自 2015 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止。

2016 年度内，本公司支付该租赁费 919,778 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

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

(4) 关键管理人员薪酬

	2016 年度	2015 年度
关键管理人员薪酬	18,229,352	17,818,300

6 关联方应付款项余额

其他应付款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
香格里拉	6,850,257	1,782,414
香格里拉北京	356,861	356,861
国贸有限公司	285,542	285,542
合计	7,492,660	2,424,817

7 关联方承诺

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

租赁

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
- 租入土地租金		
国贸有限公司	49,305,750	51,581,400

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

2016 年度，本公司实际向国贸有限公司支付的上述金额共计为 4,449,605 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 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)

8 国贸中心东楼改造及交通一体化工程

本公司董事会于 2014 年 2 月 19 日召开五届二十三次董事会会议审议同意将原国贸展厅及东写字楼及与之相连的国贸写字楼 2 座部分区域改建为商城，同时配合北京市政府实施国贸展厅及东写字楼区域地下国贸站轨道交通、公交、步行等一体化项目建设工作(附注四.10(iv))。

原国贸展厅和东写字楼由本公司所有，其所对应的土地使用权由本公司控股股东国贸有限公司所有，这些房产与土地使用权权属的不一致是历史原因造成的，且在本公司设立时获得有关政府部门的认可，因此，本公司五届二十三次董事会会议通过的改建方案是按照维持房地权属不变，由本公司进行投资建设。但由于现行政策规定，新增房屋只能由土地使用权拥有人立项投资建设，政府相关部门一直未能批准以本公司名义办理土地预审和项目立项。因此，经与国贸有限公司协商，并征得政府相关部门原则同意，将原改建项目投资建设方案调整为由本公司与国贸有限公司分别投资、共同建设。

2016 年 4 月 13 日，本公司 2015 年度股东大会审议通过了关于变更原国贸展厅、东写字楼等区域改建项目投资方案的议案，改建工程由本公司与国贸有限公司分别投资、共同建设。

2016 年 4 月 15 日，本公司与国贸有限公司签署了《国贸东楼改造及交通一体化项目共同建设协议》(以下称“《共建协议》”)。根据协议，改造项目的投资由本公司、国贸有限公司支付给承包商、供应商等建设单位。鉴于本公司前期已对改造项目投入部分建设费用，国贸有限公司同意于该协议签署后 60 日内将本公司垫付的建设费用按照实际发生的金额支付给本公司，并根据前述资金的占用时间向本公司支付资金占用费。

由于客观原因，无法变更前期已履行的部分工程合同，因此，2016 年 6 月 15 日，本公司与国贸有限公司根据实际情况，就《共建协议》投资达成补充协议，同意通过调整各自应付工程合同金额，抵扣公司前期垫付的建设费用，最终达到满足按照建筑面积划分、分别投资的要求。

国贸有限公司已按照本公司经审计确认的 2015 年度改造项目的借款费用资本化率 5.55%，于 2016 年 6 月 15 日向本公司支付上述垫付建设费用的资金占用费 5,830,309 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 承诺事项

1 资本性支出承诺事项

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

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备的购建	<u>81,513,636</u>	<u>996,418,019</u>

2 经营租赁承诺事项

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

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	2,275,650	2,275,650
一到二年	2,275,650	2,275,650
二到三年	2,275,650	2,275,650
三年以上	42,478,800	44,754,450
合计	<u>49,305,750</u>	<u>51,581,400</u>

九 资产负债表日后事项

1 利润分配情况说明

	金额
拟分配的股利	<u>302,184,760</u>

根据 2017 年 3 月 21 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 302,184,760 元，未在本财务报表中确认为负债(附注四.28)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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。2016 年度及 2015 年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，本集团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：

	2016 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	2,619,383	2,353	2,621,736
应收账款	264	-	264
合计	2,619,647	2,353	2,622,000
外币金融负债 -			
其他应付款	5,842,633	717,330	6,559,963

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 金融风险(续)

1 市场风险(续)

(1) 外汇风险(续)

	2015 年 12 月 31 日		合计
	美元项目	其他外币项目	
外币金融资产 -			
货币资金	3,214,631	2,270	3,216,901
应收账款	247	-	247
合计	3,214,878	2,270	3,217,148
外币金融负债 -			
其他应付款	6,727,896	730,046	7,457,942

2016 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 241,724 元 (2015 年 12 月 31 日：增加或减少净利润约 263,476 元)。

(2) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量支出增加的利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值降低的利率风险。本集团一般根据市场环境决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。2016 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款，金额为 2,103,736,440 元以及以人民币计价的固定利率债券，金额为 900,000,000 元(2015 年 12 月 31 日：分别为 2,000,000,000 元及 900,000,000 元)(附注四.23、24)。

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。2016 年度及 2015 年度本集团无利率互换安排。

2016 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 7,889,012 元(2015 年 12 月 31 日：约 7,500,000 元)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 金融风险(续)

2 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款等。

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

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

3 流动性风险

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

资产负债表日，本集团的金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2016 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	23,901,596	-	-	-	23,901,596
其他应付款	1,379,950,851	-	-	-	1,379,950,851
其他流动 负债	510,125,000	-	-	-	510,125,000
长期借款	95,978,086	95,978,086	287,934,258	2,392,034,210	2,871,924,640
应付债券	<u>543,020,000</u>	<u>415,520,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>958,540,000</u>
合计	<u>2,552,975,533</u>	<u>511,498,086</u>	<u>287,934,258</u>	<u>2,392,034,210</u>	<u>5,744,442,087</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 金融风险(续)

3 流动性风险(续)

	2015 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	446,890,293	-	-	-	446,890,293
应付账款	15,303,671	-	-	-	15,303,671
其他应付款	1,055,572,725	-	-	-	1,055,572,725
长期借款	110,700,000	110,700,000	332,100,000	2,110,700,000	2,664,200,000
应付债券	43,020,000	543,020,000	415,520,000	-	1,001,560,000
合计	1,671,486,689	653,720,000	747,620,000	2,110,700,000	5,183,526,689

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、短期借款、应付款项、长期借款及应付债券。上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差不大。

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

十一 资本管理

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

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

于 2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产负债率	45.25%	44.69%

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注

1 应收账款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收账款	132,767,968	131,067,042
减：坏账准备	-	-
净额	<u>132,767,968</u>	<u>131,067,042</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	<u>132,767,968</u>	<u>131,067,042</u>

于 2016 年 12 月 31 日，应收账款 26,967,026 元 (2015 年 12 月 31 日：26,388,642 元)已逾期但基于对客户财务状况及其信用记录的分析，本公司认为这部分款项可以收回，没有发生减值，故未单独计提减值准备。这部分逾期应收账款的逾期账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	<u>26,967,026</u>	<u>26,388,642</u>

(2) 应收账款按类别分析如下：

	2016 年 12 月 31 日				2015 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
单独计提								
坏账准备	<u>132,767,968</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>131,067,042</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(3) 2016 年度，本公司无实际核销的应收账款(2015 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

1 应收账款(续)

(4) 2016 年度，不存在收回或转回以前年度计提的坏账准备(2015 年度：无)。

(5) 2016 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	8,276,056	-	6%

(6) 2016 年度，无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2015 年度：无)。

2 其他应收款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他	6,168,852	3,516,112
减：坏账准备	-	-
净额	6,168,852	3,516,112

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	5,359,880	2,862,895
一到二年	255,775	137,520
二到三年	37,500	-
三年以上(附注四.4(1))	515,697	515,697
合计	6,168,852	3,516,112

(2) 其他应收款按类别分析如下：

	2016 年 12 月 31 日				2015 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
单独计提坏 账准备	6,168,852	100%	-	-	3,516,112	100%	-	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款(续)

(3) 2016 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款汇总分析如下：

公司名称	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账 准备
第一名	应收款	3,324,146	一年以内	54%	-
第二名	预付款	800,757	一年以内	13%	-
第三名	暂存款	622,224	六年以内	10%	-
第四名	暂存款	160,701	一年以内	3%	-
第四名	暂存款	123,909	一年以内	2%	-
合计		<u>5,031,737</u>		<u>82%</u>	-

(4) 2016 年度，本公司无实际核销的其他应收账款(2015 年度：无)。

(5) 2016 年度，不存在收回或转回以前年度计提的坏账准备(2015 年度：无)。

3 长期股权投资

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
子公司(1)	19,500,000	19,500,000
联营企业(2)(附注五.2)	7,171,763	6,177,022
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>26,671,763</u>	<u>25,677,022</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

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

3 长期股权投资(续)

(1) 子公司

	2015 年 12 月 31 日	追加或减少投资	2016 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本年计提 减值准备	本年宣告分派的 现金股利
国贸物业酒店 管理有限公司	9,500,000	-	9,500,000	95%	95%	-	-	9,500,000
北京国贸国际 会展有限公司	10,000,000	-	10,000,000	100%	100%	-	-	840,000

(2) 联营企业

	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动							2016 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动	宣告分派的 现金股利	计提 减值准备	其他		
时代网星	6,177,022	-	994,741	-	-	-	-	-	7,171,763	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

4 营业收入和营业成本

主营业务收入和主营业务成本

	2016 年度	2015 年度
主营业务收入	2,187,810,773	2,107,077,249
主营业务成本	<u>901,002,200</u>	<u>968,937,918</u>

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

按收入类型分析如下：

	2016 年度		2015 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	1,796,595,078	537,854,810	1,734,006,069	582,633,074
酒店经营	<u>391,215,695</u>	<u>363,147,390</u>	<u>373,071,180</u>	<u>386,304,844</u>
合计	<u>2,187,810,773</u>	<u>901,002,200</u>	<u>2,107,077,249</u>	<u>968,937,918</u>

5 投资收益

	2016 年度	2015 年度
成本法核算的长期股权投资收益	10,340,000	7,600,000
权益法核算的长期股权投资收益	994,741	605,795
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	-	<u>11,669,753</u>
合计	<u>11,334,741</u>	<u>19,875,548</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

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

	2016 年度	2015 年度
违约罚款收入	4,374,793	13,548,676
政府补助	992,254	3,000,000
处置非流动资产净损失	(2,468,056)	(1,736,414)
罚款支出	(2,618,110)	-
捐赠支出	(415,000)	(400,000)
不需支付的应付款项	204,088	149,325
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	150,605	(100,093)
非经常性损益合计	<u>220,574</u>	<u>14,461,494</u>
所得税影响额	(784,671)	(3,615,374)
少数股东权益影响额(税后)	<u>(155)</u>	<u>-</u>
非经常性损益净额	<u>(564,252)</u>	<u>10,846,120</u>

非经常性损益明细表编制基础：

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

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2016 年度	2015 年度	2016 年度	2015 年度	2016 年度	2015 年度
归属于公司普通股股东的净利润	11.71%	11.61%	0.68	0.62	0.68	0.62
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.72%	11.41%	0.68	0.61	0.68	0.61