

中国国际贸易中心股份有限公司

600007

2009 年年度报告

目 录

一、重要提示.....	1
二、公司基本情况简介.....	1
三、主要财务数据和指标.....	3
四、股本变动及股东情况.....	5
五、董事、监事和高级管理人员.....	10
六、公司治理结构.....	18
七、股东大会情况简介.....	23
八、董事会报告.....	23
九、监事会报告.....	33
十、重要事项.....	34
十一、财务会计报告.....	40
十二、备查文件目录.....	40

一、重要提示

- (一) 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- (二) 本次董事会会议应出席董事 12 名，实际出席 11 名。董事李镛新先生因故未能出席会议，书面委托董事长洪敬南先生代为出席并行使表决权。
- (三) 普华永道中天会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- (四) 公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。
- (五) 公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。
- (六) 公司负责人、董事长洪敬南先生，主管会计工作负责人林南春先生及会计机构负责人王京京女士声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况简介

- (一) 公司法定中文名称：中国国际贸易中心股份有限公司

公司法定中文名称缩写：中国国贸

公司英文名称：China World Trade Center Co., Ltd.

公司英文名称缩写：CWTC Co., Ltd.

- (二) 公司法定代表人：洪敬南

- (三) 公司董事会秘书：吴荣柯

电话：010-65052288

传真：010-65053862

E-mail: dongmi@cwtc.com

联系地址：北京市建国门外大街 1 号

公司证券事务代表：骆洋喆 王洁华

电话：010-65052288

传真：010-65053862

E-mail: dongmi@cwtc.com

联系地址：北京市建国门外大街 1 号

(四) 公司注册地址：北京市建国门外大街 1 号

公司办公地址：北京市建国门外大街 1 号

邮政编码：100004

公司国际互联网网址：<http://www.cwtc.com>

公司电子信箱：cwtc@cwtc.com

(五) 公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》

登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.sse.com.cn>

公司年度报告备置地点：北京市建国门外大街 1 号国贸西楼六层董事会秘书处

(六) 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所

公司 A 股简称：中国国贸

公司 A 股代码：600007

(七) 其他有关资料

公司首次注册登记日期：1997 年 10 月 15 日

公司首次注册登记地点：北京市建国门外大街 1 号

公司法人营业执照注册号：100000000027880

公司税务登记号码：11010510002788-4

公司聘请的境内会计师事务所名称：普华永道中天会计师事务所有限公司

公司聘请的境内会计师事务所办公地址：上海市湖滨路 202 号普华永道中心 11 楼

三、主要财务数据和指标

(一) 本报告期主要财务数据

单位:元 币种:人民币

项目	金额
营业利润	383,396,077
利润总额	387,238,502
归属于上市公司股东的净利润	289,551,960
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	286,695,357
经营活动产生的现金流量净额	353,774,022

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
楼宇政策奖励	6,000,000
违约罚款收入	3,632,728
处置其他投资性房地产、固定资产及在建工程净损失	-5,525,918
捐赠支出	-348,665
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	84,280
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	20,000
所得税影响	-1,003,121
少数股东损益的影响	-2,701
合计	2,856,603

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	2009 年	2008 年	本年比上年 增减(%)	2007 年
营业收入	871,187,828	897,055,597	-2.88%	886,446,384
利润总额	387,238,502	473,968,352	-18.30%	436,624,021
归属于上市公司股东的净利润	289,551,960	354,489,970	-18.32%	289,268,188
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益后的净利润	286,695,357	325,149,285	-11.83%	292,086,377
基本每股收益	0.29	0.35	-18.32%	0.29
稀释每股收益	0.29	0.35	-18.32%	0.29
扣除非经常性损益后的基本 每股收益	0.28	0.32	-11.83%	0.29
全面摊薄净资产收益率(%)	6.64%	8.40%	-1.76%	7.20%
加权平均净资产收益率(%)	6.79%	8.66%	-1.87%	7.37%
扣除非经常性损益后全面摊薄 净资产收益率(%)	6.58%	7.70%	-1.13%	7.27%
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率(%)	6.72%	7.94%	-1.22%	7.44%
经营活动产生的现金流量净额	353,774,022	429,841,230	-17.70%	445,103,027
每股经营活动产生的现金流量 净额	0.35	0.43	-17.70%	0.44
	2009 年年末	2008 年年末	本年末比上 年增减(%)	2007 年年末
总资产	8,966,157,472	8,129,605,661	10.29%	7,136,593,833
归属于上市公司股东的所有者 权益(或股东权益)	4,359,687,838	4,221,228,258	3.28%	4,017,830,668
归属于上市公司股东的每股 净资产	4.33	4.19	3.28%	3.99

四、股本变动及股东情况

(一)股本变动情况

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数未发生变化。

2、证券发行与上市情况

(1) 前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其 衍生证券 的种类	发行日期	发行价格 (元)	发行数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易 终止 日期
人民币 普通股	2006-10-26	5.84	207,282,534	2009-10-30	207,282,534	/

人民币普通股：2006年10月26日，经中国证监会证监发行字[2006]91号文核准，同意公司向中国国际贸易中心有限公司（以下简称“国贸有限公司”）就1.5亿美元长期负债资本化事项进行非公开发行股票的方案。按照公司董事会公告日前20个交易日公司股票均价，即5.84元/股，国贸有限公司以其享有的对本公司1.5亿美元债权全额认购该次非公开发行股票207,282,534股。公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司新增股份的登记及变更手续于2006年10月30日办理完毕。2006年12月26日，公司在国家工商行政管理总局的工商变更登记手续办理完毕。根据中国证监会2006年颁布的《上市公司证券发行管理办法》的规定，该次发行的股份自发行结束之日起36个月内不得转让，因此该次公开发行的207,282,534股股票的上市日期为2009年10月30日。

国贸有限公司持有上述非公开发行股票形成的有限售条件的流通股207,282,534股，其限售期限于2009年10月30日届满。2009年10月27日，公司在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站刊登了《中国国际贸易中心股份有限公司非公开发行有限售条件的流通股流通上市公告》，本次非公开发行股票形成的有限售条件的流通股上市数量为207,282,534股，上市流通日为2009年10月30日。

(2) 公司股份总数及结构的变动情况

报告期内，公司股份总数无变动。

报告期内公司股份结构变动情况：

公司于 2009 年 2 月 27 日接到控股股东国贸有限公司通知，国贸有限公司当日通过上海证券交易所证券交易系统首次增持了本公司股份。截至本报告期末，国贸有限公司通过上海证券交易所证券交易系统累计增持公司股份 2,325,415 股，共计持有公司股份 809,607,949 股，持有公司股份比例由增持前的 80.14% 变更为增持后的 80.3755%。

(3) 现存的内部职工股情况

报告期末公司无内部职工股。

(二) 股东情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数		46,359 户			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
中国国际贸易中心有限公司	其他	80.3755%	809,607,949	0	无
恒天投资管理有限公司	其他	1.03%	10,400,528	0	未知
交通银行—海富通精选证券投资基金	其他	0.99%	10,000,517	0	未知
中国工商银行—诺安平衡证券投资基金	其他	0.61%	6,172,281	0	未知
中国工商银行—易方达价值精选股票型证券投资基金	其他	0.55%	5,501,969	0	未知
交通银行—汉兴证券投资基金	其他	0.54%	5,457,539	0	未知
中国农业银行股份有限公司—新华优选分红混合型证券投资基金	其他	0.51%	5,131,771	0	未知

中国银行—海富通股票证券投资基金	其他	0.41%	4,124,753	0	未知
海通—中行—FORTIS BANK SA/NV	其他	0.40%	4,039,887	0	未知
中国建设银行—海富通风格优势股票型证券投资基金	其他	0.37%	3,687,516	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况					
	持有无限售条件股份数量		股份种类		
中国国际贸易中心有限公司	809,607,949		人民币普通股		
恒天投资管理有限公司	10,400,528		人民币普通股		
交通银行—海富通精选证券投资基金	10,000,517		人民币普通股		
中国工商银行—诺安平衡证券投资基金	6,172,281		人民币普通股		
中国工商银行—易方达价值精选股票型证券投资基金	5,501,969		人民币普通股		
交通银行—汉兴证券投资基金	5,457,539		人民币普通股		
中国农业银行股份有限公司—新华优选分红混合型证券投资基金	5,131,771		人民币普通股		
中国银行—海富通股票证券投资基金	4,124,753		人民币普通股		
海通—中行—FORTIS BANK SA/NV	4,039,887		人民币普通股		
中国建设银行—海富通风格优势股票型证券投资基金	3,687,516		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	国贸有限公司与其他股东之间不存在关联关系,也不属于一致行动人;未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。				

2、前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
无。

3、控股股东及实际控制人简介

(1) 控股股东情况

公司名称：中国国际贸易中心有限公司

法人代表：廖晓淇

注册资本：2.4 亿美元

成立日期：1985 年 2 月 12 日

主要经营业务或管理活动：写字楼及楼宇管理服务、宾馆、公寓及配套的餐饮、宴会、会议、展览、展销、商场（含出租）、幼儿园、商务中心、汽车综合服务、收费停车场、文体娱乐设施及相关服务；提供对外经贸信息和咨询服务；利用本中心广告牌发布广告。

(2) 公司控股股东的实际控制人情况

公司名称：中国世贸投资有限公司

法人代表：廖晓淇

注册资本：502,867,264 元人民币

成立日期：2003 年 3 月 17 日

主要经营业务或管理活动：实业项目的投资；资产受托管理；物业管理；会议服务；承办国内展览；投资、酒店管理、企业管理和其他经济信息的咨询；市场调查、市场研究；网络技术开发、技术交流、技术服务、技术培训。

公司名称：嘉里兴业有限公司

董事长：郭孔丞

注册资本：1,000.1 万元港币

成立日期：1984 年 5 月 4 日

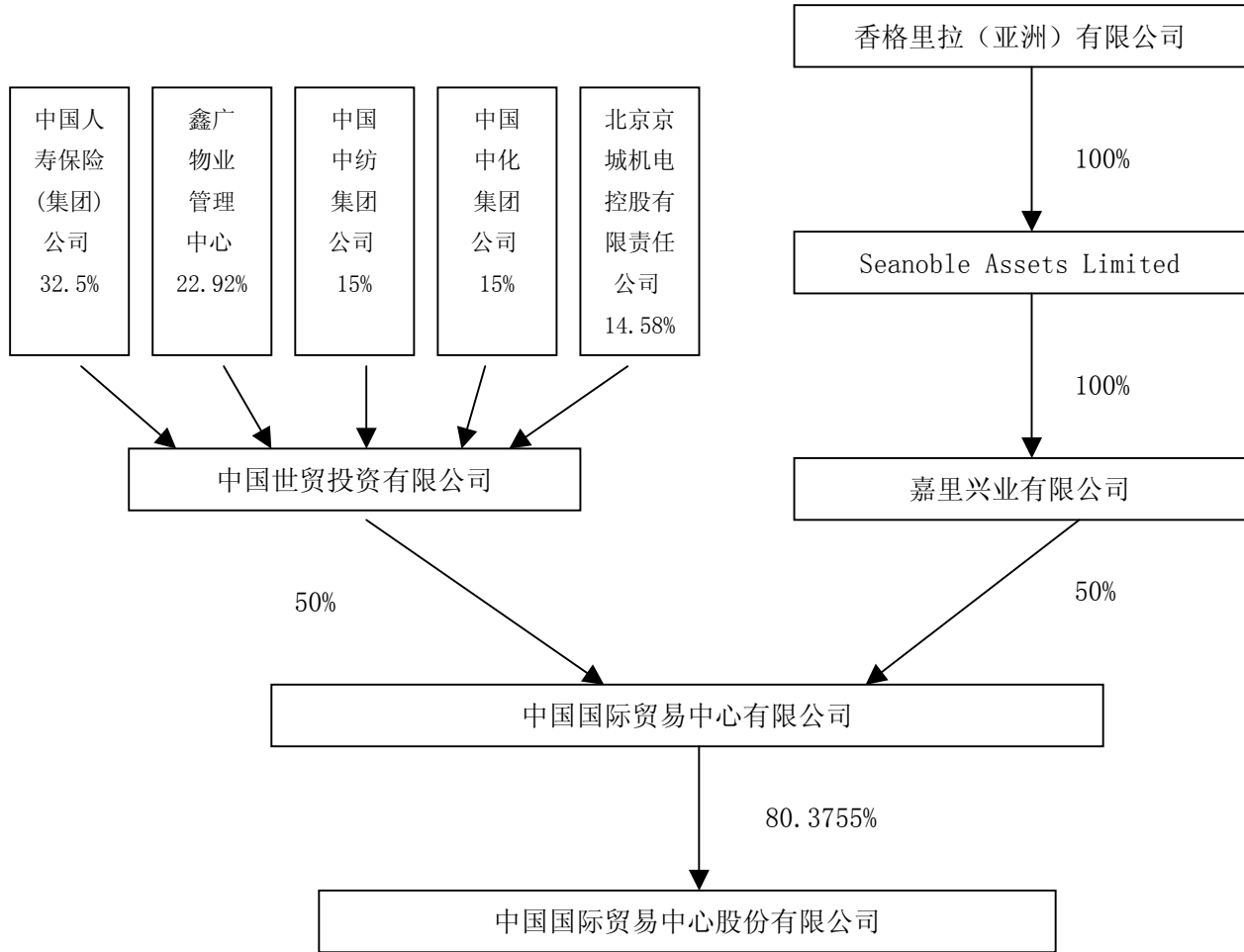
主要经营业务或管理活动：投资控股

股权结构：香格里拉（亚洲）有限公司的间接控股子公司

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

(4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末，公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事、高级管理人员情况

单位:股 币种:人民币

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(元)(含税)
洪敬南	董事长 执行董事 薪酬委员会委员	男	63	2008-4-8	2011-4-8	0	0	0		2,616,482
张彦飞	副董事长 执行董事 代总经理 薪酬委员会委员	男	63	2008-4-8	2011-4-8	0	0	0		2,531,249
廖晓淇	执行董事	男	62	2009-1-15	2011-4-8	0	0	0		0
郭孔丞	执行董事	男	55	2008-4-8	2011-4-8	0	0	0		0
时国庆	董事	男	58	2008-4-8	2011-4-8	0	0	0		0
李镛新	董事	男	65	2008-4-8	2011-4-8	0	0	0		0
任亚光	董事	男	50	2008-4-8	2011-4-8	0	0	0		0
黄小抗	董事	男	59	2008-4-8	2011-4-8	0	0	0		0
刘菱辉	独立董事 审计委员会委员 及召集人 薪酬委员会委员 及召集人	男	69	2008-4-8	2011-4-8	0	0	0		261,904
邢炜	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员	女	53	2008-4-8	2011-4-8	0	0	0		261,904
张祖同	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员	男	61	2008-4-8	2011-4-8	0	0	0		261,904
周宇祥	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员	男	57	2008-4-8	2011-4-8	0	0	0		261,904

赵博雅	监事会主席	男	54	2008-4-8	2011-4-8	0	0	0		0
雷孟成	监事	男	66	2008-4-8	2011-4-8	0	0	0		0
段超	监事	男	51	2008-4-8	2011-4-8	0	0	0		643,477
钟荣明	副总经理	男	51	2008-4-8		0	0	0		2,688,542
林南春	副总经理 (财务负责人)	男	52	2008-11-21		0	0	0		1,355,974
吴荣柯	董事会秘书	男	42	2008-4-8		0	0	0		437,997
合计										11,321,337

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
洪敬南	中国国际贸易中心有限公司	执行董事 常务董事 饭店政策执行委员会委员	2004-10-19 1985-08-30 1985-01-15	至今	否
张彦飞	中国国际贸易中心有限公司	执行董事、常务董事、 饭店政策执行委员会委员	2004-10-19	至今	否
廖晓淇	中国国际贸易中心有限公司	董事长、执行董事、 常务董事	2009-01-01	至今	否
郭孔丞	中国国际贸易中心有限公司	副董事长、执行董事 常务董事	2004-10-19 2002-03-14	至今	否
时国庆	中国国际贸易中心有限公司	董事	1999-01-12	至今	否
李镛新	中国国际贸易中心有限公司	董事	1986-09-10	至今	否
任亚光	中国国际贸易中心有限公司	董事	2007-12-24	至今	否
雷孟成	中国国际贸易中心有限公司	董事	2008-04-10	至今	否

赵博雅	中国国际贸易中心有限公司	董事	1999-01-12	至今	否
钟荣明	中国国际贸易中心有限公司	董事	2002-01-23	至今	否

(三) 在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务
洪敬南	嘉里控股有限公司 嘉里物流联网有限公司 嘉里兴业有限公司 Allgreen Properties Limited	副董事长 董事长 董事 非执行董事
张彦飞	中国世贸投资有限公司	总经理
廖晓淇	中国人民政治协商会议第十一届全国委员会 中国世贸投资有限公司	委员 董事长
郭孔丞	嘉里集团（中国）有限公司 嘉里兴业有限公司 嘉里控股有限公司 嘉里建设有限公司	董事 董事长 董事长兼董事总经理 主席及执行董事
时国庆	中国人寿保险（集团）公司 中国人寿保险股份有限公司 中国人寿保险（海外）股份有限公司 香港汇贤控股有限公司	副总裁 董事 董事长 董事
李镛新	嘉里控股有限公司 嘉里兴业有限公司 Kerry Group Limited	副董事长 董事 董事
任亚光	北京京城机电控股有限责任公司	党委书记、总经理、董事
黄小抗	嘉里兴业有限公司 嘉里控股有限公司 嘉里建设有限公司	董事 董事 总裁兼首席执行官

刘菱辉	嘉里建设有限公司 会德丰地产有限公司	独立非执行董事 独立非执行董事
邢炜	中国普天信息产业集团公司	总经理
张祖同	中国太平洋保险（集团）股份有限公司	独立董事
周宇祥	中国出国人员服务总公司	总经理
赵博雅	中国中纺集团公司	总裁
雷孟成	Shangri-La Hotel Public Company Limited 嘉里控股有限公司 香格里拉（亚洲）有限公司	副主席 董事 副主席
段超	国贸物业酒店管理有限公司	董事总经理
钟荣明	国贸物业酒店管理有限公司	董事长
林南春	无	
吴荣柯	无	

现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历：

1、洪敬南先生

洪敬南先生曾获西澳洲大学土木工程学士学位、多伦多大学工商管理硕士学位并修读美国哈佛商学院国际高级管理课程。自 1976 年起出任郭氏集团高级行政人员，一直担任该集团地产业务和工业发展方面的工作，历任董事、总经理等要职。现任嘉里控股有限公司副董事长、嘉里物流联网有限公司董事长、嘉里兴业有限公司董事及 Allgreen Properties Limited 公司非执行董事；中国国际贸易中心有限公司执行董事、常务董事、饭店政策执行委员会委员；本公司第四届董事会执行董事、董事长。自 1998 年起为中国人民政治协商会议全国委员会委员。

2、张彦飞先生

张彦飞先生毕业于北京大学技术物理系，高级经济师、研究员级正高工。曾任南京汽车制造厂副厂长、南京汽车工业联营公司副总经理、跃进汽车集团公司副总经理。现任中国世贸投资有限公司总经理；中国国际贸易中心党委常务副书记、纪委书记兼工会主席；中国国

际贸易中心有限公司执行董事、常务董事、饭店政策执行委员会委员；本公司第四届董事会执行董事、副董事长及公司代总经理。

3、廖晓淇先生

廖晓淇先生毕业于北京大学。曾任国家建设委员会政策研究室干部，对外经济贸易部政策体制司处长，中国驻立陶宛经济商务参赞处参赞，国家科技教育领导小组办公室专职副主任，商务部副部长。现任全国政协委员，政协外事委员会委员；中国世贸投资有限公司董事长；中国国际贸易中心党委书记；中国国际贸易中心有限公司执行董事、常务董事、董事长；本公司第四届董事会执行董事。

4、郭孔丞先生

郭孔丞先生毕业于澳洲摩纳大学，为经济学学士。郭先生自 1976 年起加入郭氏集团，现任嘉里集团(中国)有限公司及郭兄弟有限公司董事、嘉里兴业有限公司董事长、嘉里控股有限公司董事长兼董事总经理、嘉里建设有限公司主席及执行董事、中国国际贸易中心有限公司执行董事、常务董事、副董事长；本公司第四届董事会执行董事。

5、时国庆先生

时国庆先生 1976 年毕业于北京对外贸易学院。历任中国人民保险公司国外业务二处科员、科长、业务一处副处长，中国人民保险公司国际保险部副总经理（主持工作）、中国保险股份有限公司澳门分公司副总经理、总经理，中保人寿保险有限公司副总经理，中国人寿保险公司总经理助理。现任中国人寿保险（集团）公司副总裁、中国人寿保险股份有限公司董事、中国人寿保险（海外）股份有限公司董事长、香港汇贤控股有限公司董事；中国国际贸易中心有限公司董事；本公司第四届董事会董事。

6、李镛新先生

李镛新先生毕业于新加坡大学，持有会计学位（荣誉会计学士学位），为新加坡会计师协会、澳洲会计师公会及特许公认会计师公会资深会员，在银行、会计及金融各方面拥有丰富经验。自 1971 年起，李先生一直服务于郭氏集团。现任嘉里控股有限公司副董事长、嘉里兴业有限公司董事及 Kerry Group Limited 董事；中国国际贸易中心有限公司董事；本公司第四届董事会董事。

7、任亚光先生

任亚光先生毕业于中欧国际工商学院 EMBA，硕士学历，工程师。曾任首钢总公司党委组织部副部长、分厂党委书记；北京市总工会副主席。现任北京京城机电控股有限责任公司党委书记、总经理、董事；中国国际贸易中心有限公司董事；本公司第四届董事会董事。

8、黄小抗先生

黄小抗先生，大学学历。黄先生于 1991 年加入郭氏集团，并自 1996 年起出任嘉里建设有限公司执行董事。现任嘉里建设有限公司总裁兼首席执行官、嘉里控股有限公司及嘉里兴业有限公司董事；本公司第四届董事会董事。

9、刘菱辉先生

刘菱辉先生为香港执业会计师逾 30 年，是英格兰及威尔斯特许会计师公会及香港会计师公会资深会员，在核数、财务、税务及管理工作方面具有广泛经验。刘先生于 2001 年 6 月 30 日退休前，一直为香港罗兵咸永道会计师事务所合伙人。现任嘉里建设有限公司及会德丰地产有限公司独立非执行董事；本公司第四届董事会独立董事。

10、邢炜女士

邢炜女士，研究生学历，曾任外经贸部科技发展和技术进出口司副司长、外经贸部中国国际电子商务中心主任、中央企业工委工作技术研究中心主任。现任中国普天信息产业集团公司总经理，兼任中国社会科学院教授、中国国际贸易仲裁员；本公司第四届董事会独立董事。

11、张祖同先生

张祖同先生为香港执业会计师达 30 年，曾是英格兰及威尔斯特许会计师公会及香港会计师公会资深会员，在核数、财务及管理工作方面具有丰富经验。张先生于 2003 年 12 月 31 日退休前，为香港安永会计师事务所副主席；曾任香港会计师公会会计资格审定委员会及投诉委员会会员、香港科技大学会计咨询委员会会员、香港公开大学工商管理会计学院顾问小组成员、香港中文大学会计咨询委员会会员。现任中国太平洋保险（集团）股份有限公司独立董事；本公司第四届董事会独立董事。

12、周宇祥先生

周宇祥先生毕业于天津大学水利工程系港口及航道专业。大学学历，高级工程师。曾任外经部四局、一局、外经贸部一局干部；中国成套设备进出口公司处长、副总经理；中国驻毛里求斯使馆参赞。现任中国出国人员服务总公司总经理；本公司第四届董事会独立董事。

13、赵博雅先生

赵博雅先生毕业于北京对外贸易学院分院。历任中国纺织品进出口总公司办公室科长、副主任、主任，中纺纱布进出口公司总经理，中国纺织品进出口总公司副总裁、总裁。现任中国中纺集团公司总裁；中国国际贸易中心有限公司董事；本公司第四届监事会主席。

14、雷孟成先生

雷孟成先生于 1977 年加盟郭氏集团。雷先生先前为在泰国注册成立的公司 Kerry (Thailand) Co. Ltd. 的董事总经理。雷先生于 1992 年返回香港负责监管郭氏集团在中国投

资及酒店项目的规划和发展。雷先生于 2002 年 3 月任香格里拉(亚洲)有限公司执行董事，2007 年 3 月 27 日任香格里拉(亚洲)有限公司副主席。现任在泰国证券交易所(泰国交易所)上市的 Shangri-La Hotel Public Company Limited 的副主席，并担任香格里拉亚洲集团及郭氏集团内多家公司(包括嘉里控股有限公司及嘉里贸易有限公司)的董事；中国国际贸易中心有限公司董事；本公司第四届监事会监事。

15、段超先生

段超先生毕业于对外经济贸易大学企业管理研究生班。曾任国家进出口商品检验局办公室秘书，外经贸部人事司副处长、部团委书记，中国上海外贸中心金茂经济开发有限公司董事长兼总经理，中国国际贸易中心股份有限公司人力资源部总监。现任中国物业管理协会常务理事，北京物业管理行业协会副会长；国贸物业酒店管理有限公司董事总经理；本公司第四届监事会监事。

16、钟荣明先生

钟荣明先生毕业于新加坡国立大学，获产业管理学士，是新加坡测量与估价师协会会员，在新加坡与加拿大从事物业管理与营销工作多年，有丰富的高档写字楼、购物中心与公寓的策划与运营经验。1992 年加入中国国际贸易中心有限公司，曾任物业部总监、总经理助理等职。现任中国国际贸易中心有限公司董事；国贸物业酒店管理有限公司董事长；本公司副总经理。

17、林南春先生

林南春先生毕业于新加坡国立大学，获会计学士。在新加坡及中国有二十多年的财会经验，先后从事建筑业、酒店、房地产开发及投资等行业财务管理工作。曾任中国国际贸易中心股份有限公司财务副总监，总经理助理、财务负责人。现任本公司副总经理，为财务负责人。

18、吴荣柯先生

吴荣柯先生，大学学历，经济学学士。曾在财政部工作。现任本公司董事会秘书，办公室主任。

(四)董事、监事、高级管理人员报酬情况

1、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据：公司董事和高级管理人员的报酬确定依据是根据公司制定的有关工资管理制度及其在公司担任的职务取得报酬。公司监事不在公司领取报酬。

2、不在公司领取报酬津贴的董事、监事情况

不在公司领取报酬津贴的董事、监事的姓名	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬津贴
廖晓淇、郭孔丞、时国庆、李镛新、任亚光、黄小抗、赵博雅、雷孟成、段超 (共 9 人)	段超监事在公司控股子公司国贸物业酒店管理有限公司领薪。

(五) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

1、2009 年 1 月 15 日，公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过孙广相先生不再担任公司第四届董事会董事，选举廖晓淇先生为公司第四届董事会董事的议案。该事宜已于 2009 年 1 月 16 日披露在《中国证券报》和《上海证券报》上。

2、2009 年 2 月 5 日，公司董事会以通讯表决方式审议通过选举廖晓淇先生为公司第四届董事会执行董事的议案。该事宜已于 2009 年 2 月 6 日披露在《中国证券报》和《上海证券报》上。

(六) 公司员工情况

截止报告期末，公司在职员工为 675 人，需承担费用的内部退休职工为 19 人。

员工的结构如下：

1、专业构成情况

专业构成的类别	人数
销售/客户服务	133
财务	42
技术	44
行政管理	73
其他	383

2、教育程度情况

教育类别	人数
研究生学历	30
本科及大专学历	421
大专以下学历	224

注：公司在职员工人数增加主要是由于报告期内公司所属国贸大酒店开业筹备招聘员工所致。

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

上市以来，公司始终秉承依法依规、诚信经营这一原则，严格遵守法律、法规及证券监管部门颁布的各项规定，依照《公司法》、《证券法》以及相关法律、法规，建立了较为完善的法人治理结构，公司权力机构（股东大会）、决策机构（董事会）、监督机构（监事会）与公司经营层之间权责分明，各司其职，规范运作。

公司董事会依法履行职责，全体董事勤勉尽责，独立董事占董事会人员数量符合证券监管部门要求。公司监事列席公司召开的董事会会议和股东大会会议，了解董事会所做的各项决定；依法履行对公司董事、高级管理人员履行职责、公司财务状况的监督检查。公司财务报表定期向各位董事和监事报送，使全体董事和监事享有充分知情权，发挥他们对公司的监督作用，尽可能降低经营管理中存在的风险。公司经营层能够严格执行股东大会和董事会做出的各项决定，采取多种有效措施，不断提高公司管理水平和经营业绩。

1、2009 年公司治理专项活动开展情况的说明

报告期内，中国证监会北京监管局下发了《关于北京辖区上市公司开展董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理的自查整改工作通知》，通知对进一步贯彻落实中国证监会发布的《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、促进辖区各上市公司加强公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理做出了具体安排和部署。

公司对此高度重视，按照通知要求积极组织董事会、监事会、管理层及有关部门、人员开展实施了上述专项工作。在严格自查的基础上，公司做出了《关于开展董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理自查工作的报告》，并依照相关法律法规的具体要求制定了《中国国际贸易中心股份有限公司关于公司董事、监事和高级管理人员持有本公司股份及其变动管理的专项制度》。

公司治理专项活动结果显示：自公司上市以来，公司董事、监事及高级管理人员严格遵守证监主管部门相关规定，知悉相关法律法规中对董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动的具体规范和要求，能够予以严格执行，未发生违规操作公司股票的情形。

今后，公司将继续采取有效措施，完善相关制度体系，加大相关法律法规的宣传和提醒力度，虚心听取和接受社会各界及证券监管部门对公司的监督指导和热情帮助，使公司在这些方面的管理和运作更加规范与透明，不断提升公司治理水平，努力实现公司健康可持续发展。

(二) 独立董事履行职责情况

1、独立董事参加董事会的出席情况

独立董事姓名	本年度现场参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)	备注
刘菱辉	1	1	0	0	无
邢炜	1	1	0	0	无
张祖同	1	1	0	0	无
周宇祥	1	1	0	0	无

为进一步完善公司的治理结构，促进公司规范运作，公司制定有《中国国际贸易中心股份有限公司独立董事工作制度》、《中国国际贸易中心股份有限公司董事会审计委员会年报工作规程》，从制度上对独立董事的任职资格、选任程序、权利与义务以及独立董事在年报编制和披露过程中的工作规程等方面作出了具体要求和规定。

公司独立董事严格按照有关法律、法规的规定，认真履行职责，恪尽职守，认真审议公司董事会各项议案。报告期内，独立董事对公司董事变更、公司将所属国贸大酒店委托香格里拉国际饭店管理有限公司进行管理并与其签署《酒店管理协议》等事项，从客观、公正立场出发，发表独立客观意见，同时为公司重大决策积极提供宝贵建议，维护了公司和全体股东的合法权益。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对董事会议案提出异议。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均具有独立性。

(四) 高级管理人员的考评及激励情况

根据公司董事会确定的年度工作目标，对公司高级管理人员进行考评和激励。

(五) 公司内部控制制度的建立健全情况

1、内部控制建设的总体方案

公司内部控制建设的总体方案是：在全面控制公司各种业务和事项的基础上，关注重要业务事项和高风险领域，建立一套适合本公司经营规模、业务范围、竞争状况和风险水平相适应的控制制度，并随着公司内外部情况的变化及时加以调整，同时权衡实施内部控制的成本与预期的效益，以适当的成本实现有效地控制。

2、内部控制规范建立健全情况

公司已经建立了一套比较完善的内部控制制度，主要体现在如下方面：

法人治理：公司已具备健全的法人治理结构，并已按《公司法》、《证券法》等国家有关法律、法规和《公司章程》的规定，建立了股东大会、监事会、董事会等三会议事规则及总经理工作细则，公司法人治理结构规范了公司股东大会、董事会、监事会和经营层之间的权责，保证了权力机构、决策机构、监督机构和经营层之间的权责明确、有效制衡及协调运转。公司法人治理结构健全，符合《上市公司治理准则》的要求。

内部组织机构及权责分配：按照管理和经营的需要，公司建有一整套组织机构，各部门职责分工明确，保证了各项经营业务的授权、执行、复核、记录及资产的维护与保管分别由不同的部门互相监督完成；同时在权责分配方面，公司制订有《审批权限手册》，对公司各个层级的授权审批程序及批准金额等事项进行了划分，用以明确各项业务在处理时，有明确的授权审批程序。

会计系统及财务管理：公司具有健全的会计核算体系，设立了独立的财务部门，并根据会计业务需要设置会计工作岗位，配备了具有一定经验和良好业务素质的会计人员，有关岗位的职责和权限符合内部牵制原则。在财务管理方面，公司按照国家有关会计政策和法规，制定有财务工作流程以及财务收支审批、预算管理、固定资产管理、成本核算、财务专用章使用审批制度以及货币资金、收款、付款、存货、成本费用等多项财务内部控制制度，从而保证了有关授权、签章等内部控制环节的有效执行。

风险管理：公司各部门定期通报当前经营数据信息并且提供综合性的统计数据和分析报告，为公司管理决策提供依据；公司管理层定期召开办公会，就公司经营业务、资金运转等各方面情况及时进行汇总分析，进行风险预警管理。

公司具体的风险管理机制已经贯穿在各个内部控制流程中。例如：为了更好的控制行业、经营及市场方面的风险，公司及时掌握市场的变化趋势，密切关注客户需求信息，发挥管理优势、人才优势和品牌优势，努力提升客户满意度，增强竞争力，提高公司在市场发生变化时的业务应对能力，从而尽量分散和化解市场风险。在财务风险方面，公司充分有效地利用盈余资金，结合公司的需求，采取发债和贷款两种筹资方式，尽可能将利息成本控制在最低

水平。此外，公司每年通过对公司重要财产投保、对不可预见的利润损失投保，来防范意外产生所带来的财产损失。

信息与沟通：公司制定有对内信息的传递、审核、披露流程和对外公开发布信息的申请、审核、发布流程。公司通过采取明确信息披露的基本原则及信息披露标准，明确信息披露相关责任人的义务和职责，明确未公开信息的保密措施、内幕信息知情人的范围和保密责任，建立财务管理、会计核算的内部控制和监督机制，建立涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度等多种方法和措施，在各个环节、各个层面、各个渠道防范违规信息披露的风险，把握内部信息归集、流动、管理和使用的合理性和规范性，确保公司披露信息的真实、准确、完整、及时和公平。

3、内部监督

公司设立内部审计部，负责内部控制的监督检查。内部审计部直接向董事会审计委员会汇报及负责。其主要职责是对公司内部控制制度的健全、有效及执行情况作出监督检查以及对风险管理进行评审；对公司会计帐目、会计资料、会计决算的准确性、完整性、真实性进行审核监督；对公司资金、财产的安全及管理情况进行审计监督；对与公司财务收支相关的经济活动以及经营成果的合法性、真实性和有效性进行内部审计监督并评价等。

内部审计部对公司的财务及营运管理进行定期和不定期的内部稽核，核查测试会计帐目的准确性，对公司内控制度的执行情况作出检查，并评估公司经营层执行内控制度的成效。通过内部稽核和项目审计，及时向公司经理层提出整改建议，使公司的内部控制制度不断趋于完善，并能得到有效执行，从而进一步提高公司营运和管理效率。

报告期内，内部审计部对包括子公司在内的各个部门的财务、经营管理情况进行了专项审计，具体包括维修保养费用支出的审计、三期工程费用付款的审计、三期项目筹集资金及银行账户管理的审计、固定资产改造更新审计、停车场、溜冰场管理审计、清洁绿化管理审计、全资子公司营业收入及成本费用和银行存款审计等项目；针对这些项目出具了审计报告，并向审计委员会报告了审计结果。

公司内部检查监督机制的良好运作，对公司的运营管理起到了监督、控制和指导作用。

4、内部控制自我评价工作开展情况

公司每年通过各种专项审计对内部控制的有效性进行自我评价，并出具年度内部控制自我评估报告。

此外，公司 2009 年 6 月设立了内部控制规范执行工作小组，公司主管业务副总经理和主管财务副总经理担任小组组长，部门总监和其他管理人员担任小组成员。组长的职责是对与公司内部控制制度设计与实施有关的重大问题作出决定；组员的职责是负责落实执行公司内部控制制度。

2009年，公司的内控完善过程包括三个阶段：整理流程描述阶段、风险控制分析阶段和整改完善阶段。根据执行《企业内部控制基本规范》的有关规定，在公司内控规范执行工作领导小组组长的领导下，公司对各部门内控体系制度、程序及文档记录进行了梳理、记录和优化、更新，对涉及资金、筹资、业务外包、销售和收款、信息系统管理、存货管理、人力资源、固定资产、在建工程、采购及付款、成本费用、财务报告及信息披露、税务管理、预算管理等方面的内部控制进行了调研，并进一步整理完善了内部控制各相关流程，以保证内部控制得到持续维护和有效运行。内控完善项目的成果包括：梳理后的内部控制操作流程图、针对调研发现问题制定的内控完善计划、和监督执行情况的后续审计记录等。

5、内部控制存在的缺陷及整改情况

本报告期内，公司在内控制度完善过程中发现了如下缺陷：个别打印机配件采购时未进行市场询价，一些小额低值易耗品采购时未连续编号，及个别外包合同只加盖了部门章而不是公司的合同专用章。对此，公司梳理了相关的控制流程，并进一步整改完善了现有的控制措施。截至本报告日，公司已完成了对上述缺陷的整改，按新的措施执行控制，即：不仅确保对新采购的打印机配件进行采购询价，对小额低值易耗品的采购订单连续编号，还对新签订的外包合同加盖了公司的合同专用章。

综上所述，根据对报告期内的内部控制进行的自我评价，公司认为：报告期内，公司按照国家相关法律、法规及企业内部控制规范性文件的规定，及中国证监会、上海证券交易所对上市公司内部控制工作的要求，梳理规范了内控体系。公司内部控制体系的建设遵循了合法性、全面性、重要性、有效性、制衡性、适应性及成本效益原则。于2009年度，管理层对现有的内控体系做了必要的完善和优化工作，并未发现本公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

(六)公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

为规范公司信息披露行为，加强信息披露的管理工作，维护公司市场形象，保护投资者的合法权益，公司根据国家法律、法规的规定，制定有《中国国际贸易中心股份有限公司信息披露事务管理制度》（以下简称“管理制度”）。该管理制度从信息披露的基本原则、信息披露义务人及其职责、信息披露的内容、信息的提供与收集、信息披露的程序、信息披露方式及保密措施等多个方面对公司信息披露工作进行了规定和要求，并且明确提出了信息披露责任追究与处理措施，从制度上确保公司信息披露的真实、准确、完整和及时。

报告期内公司无重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告更正等情形。

七、股东大会情况简介

(一)年度股东大会情况

公司于2009年4月17日召开2008年度股东大会，会议决议公告刊登在2009年4月18日的《中国证券报》和《上海证券报》上。

(二)临时股东大会情况

公司于2009年1月15日召开2009年第一次临时股东大会，会议决议公告刊登在2009年1月16日的《中国证券报》和《上海证券报》上。

八、董事会报告

(一)公司经营情况的回顾

1、报告期内总体经营情况

公司主要从事商务服务设施的投资、经营和管理，包括高档甲级写字楼、高档涉外公寓、商场等设施的出租及管理，大型展览及配套服务、停车设施服务等。

受国际金融危机影响，2009年是我国进入新世纪以来经济社会发展最为困难的一年。同时，国际金融危机的深化、甲型H1N1流感疫情的蔓延以及北京地区新增高档写字楼、商城及公寓的持续投放和使用，进一步导致北京地区高档物业租赁市场竞争加剧。面对诸多不利因素，公司坚持依托品牌优势和整体竞争优势，积极采取多种有效措施，开源节流，内部挖潜，全年公司业务保持平稳。报告期内，公司实现营业收入人民币871,187,828元，比上年减少2.88%；实现利润总额人民币387,238,502元，比上年减少18.30%；实现净利润人民币289,551,960元，比上年减少18.32%。与2008年度相比，利润总额及净利润减少主要为2008年利润总额含有国贸西楼处置收入人民币40,277,505元，以及营业收入减少人民币25,867,769元；与2008年年度报告中的经营计划相比，收入、成本费用减少及利润总额增加主要为国贸三期未能按计划于2009年中期以后陆续开业。

在国际金融危机影响下，许多跨国公司缩减办公区域，推迟新租、扩租计划，市场有效需求不断降低。同时，许多项目在2009年集中入市，市场供应量创历史新高，北京地区甲级写字楼市场平均租金水平大幅下滑，市场空置率持续攀升。面对严峻市场形势，国贸写字楼坚持实施品牌战略，最大限度发挥国贸中心的整体优势，适时灵活调整租金结构，继续调

整、优化租户结构，进一步稳固和提升国贸写字楼的抗风险能力；通过与大客户建立定期例会制度，及时了解租户的需求和意愿，认真听取租户意见和建议，开展形式多样的公关活动，不断提高客服工作的整体水平，力争在租金水平相对稳定的前提下留住大量的优质租户，为全年实现较高出租率和租金水平奠定基础。

随着国际金融危机的不断发展，北京高端商品和奢侈品的消费需求明显下降，各大国际品牌的经济实力受到重创，其开拓国际市场的步伐大大减缓甚至停滞。另一方面，新建高端商业设施在近两年不断竣工面市，品牌和客源分流的现象更加严重。面对困难和压力，商城部积极采取多种应对措施，通过对一期和二期商城部分区域调整及机房改造，增加经营面积，拓展收入来源；通过举办一系列主题鲜明、影响广泛的公关促销活动，加大与时尚杂志、新锐媒体的合作宣传推广力度，多方面为租户提供便利，与租户同心携手共克时艰；坚持“高中档”品牌定位的同时，在特定区域尝试引进更有活力的品牌，增加产品选择的丰富性和多样性，打造全新的购物环境，有力带动国贸商城销量提升，实现公司和租户的互利双赢。

国际金融危机使得许多公司大幅减少商务活动，办公费用支出压缩，大量缩减长期驻京人员数量，这些因素都使得高档服务式公寓客户流失明显。2008年北京奥运会后，大量酒店和服务式公寓进入市场，北京高档服务式公寓数量骤增。在需求锐减、供给剧增的巨大市场冲击下，公寓部全年平均出租率和平均租金水平同比均有下滑。尽管市场环境极为恶劣，公寓部冷静面对，积极拼搏，采取新租、续租兼顾，有步骤、有节奏地逐级下调租金等措施，最大限度保证公寓整体利益未受更大损失；通过采取阶梯式累计佣金等一系列促销手段，加强销售管理，内外并举，在努力拓展外资公司租户的同时，积极发掘周边新办公楼入住的内资公司租户，有效提升了短租出租率水平，并在一定程度上遏制了长租下滑局面，整体上使国贸公寓的出租率保持在北京服务式公寓的上游行列。

报告期内，展览部同样面临展览数量、展览面积萎缩，展馆面积倍增等诸多不利因素影响。面对市场重重压力，在国际展会严重萎缩的情况下，展览部及时调整销售策略，转变经营思路，将工作重点转向国内招展，重点开发国内展会。展览部通过销售策略的转变，拓宽了市场渠道，扩大了收入来源，全年共举办各类展会及活动 50 余个，较为圆满地完成了预定任务。

报告期内经公司董事会批准，公司设立了“中国国际贸易中心股份有限公司北京国贸大酒店分公司”，设立酒店分公司相关手续的报批工作正在抓紧进行，内部岗位设置已完成，人员招聘已基本到位，并且开展了新员工的岗前培训，酒店开业用品采购及各项规章制度建设也在同步进行，开业前期的各项筹备工作正按计划进行。

2、主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
物业出租	871,187,828	335,776,781	44.01%	-2.88%	-2.52%	-4.47%

3、报告期内，公司主营业务收入构成情况如下：

单位：元 币种：人民币

业务类别	平均租金 (元/平方米/月)	平均出租率	主营业务收入	占公司主营业务收入比例
写字楼	368.46	96.23%	403,958,209	46.37%
商城	780.08	96.85%	242,024,249	27.78%
公寓	204.27	74.19%	93,031,816	10.68%

报告期内，展览收入为人民币 54,207,208 元，占公司主营业务收入 6.22%。其他业务收入为人民币 77,966,346 元，占公司主营业务收入 8.95%。

4、主要供应商、客户情况

因公司主要从事物业出租的经营与管理，无大宗对外采购业务，只有少量维修材料的购置，用于日常维修保养。报告期内，公司前五名客户的租金收入总额为人民币 93,543,415 元，占公司主营业务收入总额 10.74%。

5、公司资产和利润构成变动情况

- (1) 应收账款增加，主要是因免租期确认收入造成应收租金增加以及租户欠租增加。
- (2) 预付款项增加，主要是预付的电费支出以及酒店开业前物资款。
- (3) 其他应收款增加，主要是应收的国贸三期工程代垫费用增加。
- (4) 存货增加，主要是国贸三期酒店开业前采购的物资。
- (5) 固定资产增加，主要是国贸三期酒店前期运营购置的设备。
- (6) 递延所得税资产增加，主要是根据有关要求将应付职工薪酬以及预提费用等期末余额调增应纳税所得额而产生的递延税款增加。
- (7) 短期借款增加，主要是为满足国贸三期工程的资金需求。

(8) 应付账款增加，主要是酒店开业前购置物资的应付款增加。

(9) 预收款项减少，主要是展会预收款减少。

(10) 应交税费减少，主要是因为企业所得税由按季度预缴改为按月预缴。

(11) 销售费用增加，主要是宣传推广费增加。

(12) 管理费用增加，主要是国贸三期项目开业前费用增加。

(13) 财务费用减少，主要是银行存款利息收入减少以及汇兑损益的影响。

(14) 营业外收入减少，主要是上年公司以所拥有的国贸西写字楼对国贸有限公司行政楼进行拆迁补偿，评估后国贸西写字楼公允价值与原账面价值之间的差额，在扣除相关交易税费后，计入上年度营业外收入。

6、现金流状况说明

单位：元 币种：人民币

	2009 年	2008 年
经营活动产生的现金流量净额	353,774,022	429,841,230
投资活动产生的现金流量净额	-630,251,786	-896,931,095
筹资活动产生的现金流量净额	267,865,124	336,908,625

说明：支付给职工以及为职工支付的现金增加，主要是子公司劳动用工形式改变，即从过去劳务派遣改为直接雇佣方式所致。另外，为国贸三期开业准备，公司员工人数增加，亦使支付给职工以及为职工支付的现金有所增加。

7、主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

单位：元 币种：人民币

公司名称	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净资产	净利润
国贸物业酒店管理 有限公司	主要从事写字楼、高档公寓、 高档综合物业项目及酒店项 目的管理服务。	10,000,000	55,795,085	24,939,355	9,568,797
北京时代网星 科技有限公司	主要为高档商住社区的客户 提供综合性电信增值服务。	18,245,000	13,226,580	8,100,400	583,267

报告期内，国贸物业酒店管理有限公司(以下简称“管理公司”)以推动科学管理、加强企业核心竞争力为中心，提高企业可持续发展的能力。通过贯彻落实企业文化、夯实基础管理、完善管理标准化体系建设，实现公司管理水平和服务水平的全面提升，在经营和管理创新上都取得了良好的业绩。管理公司现有各类管理项目 34 个，管理面积 472.2 万平方米，其中本期新签项目 15 个，续签项目 6 个。在所有项目中，物业项目 23 个，酒店管理及咨询服务类项目 11 个。报告期内，管理公司实现营业收入人民币 75,840,091 元，比上年同期增长 2.7%，实现净利润人民币 9,568,797 元，比上年同期下降 7.1%。

2009 年，北京时代网星科技有限公司(以下简称“网星公司”)实现营业收入人民币 14,170,247 元，净利润人民币 583,267 元，分别为 2008 年度的 95.43%和 51.83%，主要因为 3G 等新技术的冲击加大了网星公司现有业务的经营压力。为此，网星公司以“多提供服务保价格”为基本原则，增设 IT 服务部门，拓宽服务范围。同时，网星公司继续坚持“侧重提升服务品质”的战略定位，完成了 ISO20000 的认证工作，进一步规范服务流程，强化服务的内部控制与管理机制，争取在 2010 年实现更好的经营业绩。

(二) 公司未来发展的展望

1、北京 CBD 区域的许多高档物业近几年陆续竣工投入使用，高档物业的供应量有较大的增长，市场竞争日益激烈，这对公司的租金水平和出租率将产生一定的影响。全球性金融危机也给公司的经营带来诸多的不确定因素。面对新的市场环境和挑战，公司将继续凭借多年形成的集聚优势、区位优势、规模优势、品牌优势、管理优势和人才优势，不断通过加强管理，优化客户结构等措施，严格控制各项成本费用，努力增强自身竞争能力，进一步巩固公司在 CBD 区域的领先地位。

目前，国贸三期 A 阶段工程即将完成，确保今后国贸三期顺利开业、良好运营将是公司当前重要工作任务。预计国贸三期 A 阶段将在 2010 年陆续开业，并逐步进入正常运营，届时公司的经营规模将得以提升，新的盈利增长点也将日渐显现，从而为提升公司整体经营业绩，增强公司在高档物业市场的竞争力，在业内继续保持领先地位，提供了有利的基础和保障。国贸三期与现有的国贸一、二期组合，必将进一步提升国贸中心在全球世贸中心的地位。

2、公司新年度经营计划

2010 年度，公司将继续坚持实施品牌战略，严控各项成本费用，全面增强工作的高效性、协调性和可预见性，努力实现公司经济效益、社会效益及国贸品牌影响力的统一、和谐、可持续发展。2010 年度，公司力争实现营业收入人民币 10.89 亿元，成本费用人民币 8.84 亿元，利润总额人民币 1.52 亿元。2010 年，公司利润总额有较大幅度的减少，主要是由于预计国贸三期将于 2010 年中期以后陆续开业，其前期费用及运营成本较高所致。

(1) 做好各项准备工作，确保三期 A 阶段顺利开业，努力实现公司的良好运营

国贸三期 A 阶段计划于 2010 年实现开业运营，全力做好三期 A 阶段开业前的各项筹备工作，确保三期 A 阶段顺利开业运营，实现较高出租率，是公司全年的工作重点。公司将积极配合政府主管单位完成消防验收，做好国贸三期 A 阶段保安、保洁、维修、保养等各方面人员配备和前期维护，做好三期 A 阶段各项关键系统的接管和运行调试；以国贸三期 A 阶段开业为契机，重点加强公司的公关宣传和市场推广，使公司以全新的形象、良好的状态迎接新租户入驻，在北京地区高档物业租赁市场树立起精品典范。

同时，公司将认真分析市场变化形势，把握国家政策导向，充分利用保增长、促内需的宏观经济环境，契合新的经济形势，灵活调整销售策略，适时适度转变销售工作重点，在稳固现有优质客户的同时加大对国内市场的开发力度，不断拓展新的业务渠道，积累新的优质客户资源，内外兼顾，努力培养和打造新的利润增长点，力争实现公司年度各项预定任务。

(2) 做好重点区域及设施的更新改造，营造更加良好的租赁环境

公司将进一步加大固定资产更新改造和维保力度，力争使现有物业租赁环境再上新台阶。公司将从装饰水平、布局设计等多方面统筹安排、全盘考虑，重点做好计划中的一期商城部分区域的综合改造工程。同时，对国贸写字楼的空调系统、电梯系统等关键设备进行技术升级和维护改造，使硬件系统时刻保持良好的运行状态，为租户创造安全舒适的租赁环境提供硬件保障。

(3) 继续做好各项安全防范工作，深入推进节能减排

2010 年度，随着国贸三期 A 阶段的陆续交付使用，在保安人员投入、安全保障力度上对公司的安全管理工作提出了更高的要求。公司将继续坚持“安全第一、预防为主”的工作方针，继续加大固定资产更新改造的同时，要重点做好安全技防的普及培训、关键系统的维修保养，抓好国贸三期各种设备设施的装备和完善，确保硬件系统对国贸三期 A 阶段开业的良好支持，全力保障公司安全运营。

3、资金需求及使用计划，以及资金来源

国贸三期工程的投资额约为人民币 65.88 亿元，目前通过公司自有资金、已发行的人民币 10 亿元公司债券以及中国建设银行股份有限公司北京市分行朝阳支行提供的人民币近 30 亿元长期贷款授信额度，基本能够满足在建的国贸三期工程 A 阶段的资金需求。未来资金需求及来源将随着公司经营以及国贸三期工程的发展，根据实际状况予以适时考虑。

4、风险因素和对策

1) 风险因素

(1) 虽然国际金融危机最困难阶段已经过去，世界经济和国内经济形势出现了触底回升的势头，但经济回升基础尚不牢固，公司现有客户和目标客户在资金预算、现金支出等方面依然表现出观望和犹豫，公司面临的严峻市场形势并未得到明显改善，不利的市场环境将对公司现有的一期、二期物业的运营和将要运营的三期物业的招商工作带来较大压力和挑战。

(2) 由于政府部门近几年调整能源收费标准，公司能源费用支出相应增加。

2) 对策

(1) 公司将继续依托品牌优势和区位优势，充分发挥综合配套服务设施较完善的整体优势，不断加强公司内部各部门间的协调与沟通，整合共享公司内部资源平台，继续实施灵活的销售策略，不遗余力地提升公司整体服务质量和水平，在确保国贸一、二期现有物业出租率的同时，优先选择有潜能、有影响的大客户迁入国贸三期，全力提升国贸三期的出租率，营造更加良好的商务氛围，以便为吸引更多、更优质的客户入住国贸三期打下基础。同时，公司将进一步执行严格而合理的成本控制体系，进一步加大节支增效力度，努力从多方面实现开源节流。

(2) 公司将以节约能源费用为工作重点，继续大力提倡节约意识，大幅度压缩非急需的费用支出，切实加强可控成本的管理，进一步深入落实节能目标责任制，为全面建设“能源节约型、环境友好型”企业而不断努力。

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

国贸三期工程的建设分为 A、B 两个阶段。A 阶段总建筑面积为 29.7 万平方米。目前正进行 A 阶段施工建设。A 阶段由主塔楼和裙楼组成，其中主塔楼高度为 330 米，地上 74 层，地下 3 层；7 层至 53 层为高档写字楼；56 层至 73 层为超五星级酒店，设置客房 278 套。裙楼地上 5 层，地下 4 层，设有商业、餐饮、影院和可容纳 2000 人的大宴会厅等。

国贸三期工程 A 阶段主塔楼于 2007 年 10 月 29 日提前实现结构封顶。截止 2010 年 2 月底，主塔楼及裙楼玻璃幕墙全部完成，电梯全部安装完成，裙楼商场公共区域的装修及机电工程全部完成，大宴会厅的装修及机电工程全部完成，主塔楼公共区域的装修及机电工程完成 100%，酒店的精装修和机电工程完成 98%。目前，公司正积极抓紧工程验收等工作。

报告期内，国贸三期工程用于建安投资、拆迁补偿等费用共计支出人民币 880,914,300 元，累计支出人民币 6,471,903,334 元。

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

(1) 公司董事会于 2009 年 2 月 5 日以通讯表决方式审议通过选举廖晓淇先生为公司第四届董事会执行董事的决议。决议公告刊登在 2009 年 2 月 6 日的《中国证券报》和《上海证券报》上。

(2) 公司董事会于 2009 年 3 月 16 日以通讯表决方式审议通过《中国国际贸易中心股份有限公司 2008 年度业绩快报》。公司业绩快报公告刊登在 2009 年 3 月 17 日的《中国证券报》和《上海证券报》上。

(3) 公司董事会于 2009 年 3 月 19 日召开四届三次董事会会议，会议决议公告和召开公司 2008 年度股东大会的通知刊登在 2009 年 3 月 21 日的《中国证券报》和《上海证券报》上。

(4) 公司董事会于 2009 年 4 月 29 日以通讯表决方式审议通过公司 2009 年第一季度报告及聘任证券事务代表的决议，决议公告及第一季度报告刊登在 2009 年 4 月 30 日的《中国证券报》和《上海证券报》上。

(5) 公司董事会于 2009 年 5 月 22 日以通讯表决方式审议通过同意公司与中国民生银行股份有限公司总行营业部签订《综合授信合同》的决议。

(6) 公司董事会非关联董事于 2009 年 7 月 27 日以通讯表决方式审议通过同意公司将国贸大酒店委托给香格里拉国际饭店管理有限公司经营管理，并与香格里拉国际饭店管理有限公司签署《酒店管理协议》的决议。决议公告刊登在 2009 年 7 月 28 日的《中国证券报》和《上海证券报》上。

(7) 公司董事会于 2009 年 8 月 28 日以通讯表决方式审议通过公司 2009 年半年度报告全文、摘要及同意公司设立“中国国际贸易中心股份有限公司北京国贸大酒店分公司”的决议，公司半年度报告摘要及决议公告刊登在 2009 年 8 月 29 日的《中国证券报》和《上海证券报》上。

(8) 公司董事会于 2009 年 10 月 30 日以通讯表决方式审议通过公司 2009 年第三季度报告，该报告刊登在 2009 年 10 月 31 日的《中国证券报》和《上海证券报》上。

(9) 公司董事会于 2009 年 12 月 23 日以通讯表决方式审议通过同意公司向中国建设银行股份有限公司申请短期借款授信额度并授权公司法定代表人或其授权代表与建设银行签

署借款合同和相关文件的决议。决议公告刊登在 2009 年 12 月 24 日的《中国证券报》和《上海证券报》上。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

公司 2008 年度利润分配方案经 2009 年 4 月 17 日召开的公司 2008 年度股东大会审议通过。2008 年度，以公司 2008 年末总股份 1,007,282,534 股为基数，公司向全体股东每 10 股派发现金人民币 1.50 元（含税），共计派发股利人民币 151,092,380 元，剩余的未分配利润人民币 817,268,115 元转以后分配。2009 年 6 月 3 日，公司在《中国证券报》和《上海证券报》上分别刊登了公司 2008 年度分红派息实施公告。本次派息股权登记日为 2009 年 6 月 8 日，除息日为 2009 年 6 月 9 日，红利发放日为 2009 年 6 月 12 日。

3、董事会下设的审计委员会履职情况汇总报告

公司董事会下设的审计委员会全部由独立董事组成。本报告期内，审计委员会严格按照《董事会审计委员会年报工作规程》履行职责，完成了在年度审计和财务报告信息披露过程中的各项工作，主要包括：

审计委员会审阅了公司管理层与普华永道中天会计师事务所（以下简称“普华永道”）拟定的 2009 年度财务报告审计工作的时间安排及独立性确认函，审阅并以书面形式确认同意公司将 2009 年度财务会计报表提供给普华永道，进行年度报表审计工作。

审计过程中，审计委员会通过信函方式，与普华永道再次确认审计工作安排和审计中会重点关注的领域，并且对普华永道在预审结果报告中提及的重要会计审计事项及相应的审计程序表示了关注。

普华永道出具初步审计意见后，审计委员会再次审阅了公司经审计后的财务会计报表，审阅了普华永道审计工作执行情况的总结汇报，同意将该财务会计报表提交审计委员会会议进行表决，并认为普华永道在审计中按照业务约定书尽责地完成了 2009 年度财务报表审计工作。

于 2010 年 3 月 11 日，审计委员会委员对公司公寓和财务部进行了实地考察，并召开了董事会审计委员会会议。会议听取了公司关于市场形势、出租经营等方面的情况汇报，并与公司管理层及普华永道进行了充分的沟通。会议审议并通过了以下议案：同意公司 2009 年度的财务报告，以及普华永道从事 2009 年度公司审计工作的总结报告及评价意见，同意支付普华永道 2009 年度审计费用及续聘普华永道对公司进行 2010 年度审计及半年报审阅，并通过了公司 2009 年度内部控制自我评估报告和内部审计部的工作计划。最后，审计委员会

一致同意将公司 2009 年度的财务报告及续聘普华永道的议案提交于 2010 年 3 月 25 日召开的公司四届三次董事会予以审议。

此外，审计委员会遵循《董事会议事规则》，在 2009 年监督了公司的内部审计制度及其实施情况，审阅了公司内部审计部完成的各个专项审计报告，对审计成果进行复核，并监督了公司针对报告整改建议的落实情况。同时，审计委员会审阅了公司按照《企业内部控制基本规范》进行的内部控制建设及完善情况。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司董事会薪酬委员会由六名董事组成，其中四名为独立董事，独立董事人数占该委员会组成人员多数，该委员会召集人由独立董事刘菱辉先生担任。董事会薪酬委员会的职责是研究、审查董事、高级管理人员的薪酬政策与方案，监督公司薪酬制度执行情况。公司薪酬委员会于 2010 年 3 月召开会议，审议通过公司相关董事、副总经理以上高级管理人员 2009 年花红分配方案。

(五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

经普华永道中天会计师事务所有限公司审计，2009 年度公司实现净利润人民币 289,961,603 元。根据公司章程规定，提取 10%法定盈余公积金人民币 28,996,160 元，加 2008 年末未分配利润人民币 968,360,495 元，减去 2009 年上半年已分配支付的现金股利人民币 151,092,380 元，2009 年年末可供股东分配利润为人民币 1,078,233,558 元。董事会决议 2009 年度利润分预案：以公司 2009 年末总股份 1,007,282,534 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金人民币 1.40 元（含税），共计派发股利人民币 141,019,555 元，剩余的未分配利润人民币 937,214,003 元转以后分配。本次不实施资本公积金转增股本。此预案需提交公司 2009 年度股东大会审议表决。

(六) 公司前三年分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率（%）
2006	120,873,904	242,078,645	49.93%
2007	151,092,380	289,268,188	52.23%
2008	151,092,380	354,489,970	42.62%

(七) 公司独立董事关于公司对外担保情况的专项说明和独立意见

作为中国国际贸易中心股份有限公司的独立董事，根据上海证券交易所对上市公司 2009 年年度报告的编制要求以及中国证监会、中国银监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的规定，我们对公司对外担保情况及该事项发表独立意见如下：

公司 2009 年度不存在对外担保情形。公司应将继续严格遵守《关于规范上市公司对外担保行为的通知》中的有关规定内容，进一步加强规范运作，维护公司及全体股东利益。

(八) 公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

为维护信息披露的公平原则，保护投资者的合法权益，进一步加强对外部单位报送信息的管理和披露，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《中国国际贸易中心股份有限公司章程》等的规定，经公司董事会审议批准，公司制定了《中国国际贸易中心股份有限公司外部信息报送和使用管理制度》，该制度于 2010 年 2 月 10 日披露在《中国证券报》及《上海证券报》上。

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

2009 年度，监事会按照《公司法》及《公司章程》等各项规定，认真履行法律、法规所赋予的职责，本着对公司全体股东负责的精神，积极认真地开展工作，维护公司全体股东的合法权益。报告期内，监事会成员列席了公司召开的相关董事会会议和股东大会会议，对公司有关重大事项和董事会所做的决议进行了认真审议。会议召开及审议通过的决议及事项如下：

1、 2009 年 3 月 19 日，公司监事会召开四届二次会议，会议审议通过如下议案：

- (1) 审议通过公司 2008 年度监事会工作报告；
- (2) 审议通过公司 2008 年度财务决算报告；
- (3) 审议通过公司 2008 年年度报告及其摘要；
- (4) 审议通过公司 2008 年度利润分配预案。

2、 2009 年 4 月 29 日，公司监事会以通讯表决方式审议通过公司 2009 年第一季度报告。

3、2009年8月28日，公司监事会以通讯表决方式审议通过公司2009年半年度报告全文及其摘要。

4、2009年10月30日，公司监事会以通讯表决方式审议通过公司2009年第三季度报告。

(二) 监事会对公司其它各项活动进行了认真监督和检查，认为：

1、公司日常经营管理活动以及重大投资决策的制定、实施，能够严格依照有关法律、法规和规范性要求执行，决策程序符合相关法律、法规的规定。公司积极采取多种措施，建立了比较完善的内控制度，公司董事和高级管理人员执行公司职务时没有出现违反法律、法规及《公司章程》的行为，也未出现损害公司利益的行为。

2、公司2009年度财务会计报告经普华永道中天会计师事务所有限公司审计后，出具了标准无保留意见的审计报告，监事会认为该报告真实、客观、公正的反映了公司财务状况和经营结果。

3、报告期内，公司无募集资金使用情况及收购、出售资产交易行为。

4、报告期内，公司委托香格里拉国际饭店管理有限公司经营管理公司所属国贸大酒店，并与其签署《酒店管理协议》所涉及的关联交易公平、合理，没有损害公司利益以及其他非关联股东的权益。

监事会对公司董事和高级管理人员在报告期内的辛勤工作及所取得的良好经营业绩表示肯定，希望公司董事会继续严格遵循各项法律、法规的规定，不断改进管理，进一步提高经济效益。监事会成员也将在各项法律、法规的要求下，继续恪尽职守，忠实履行职责，监督并促进公司进一步规范运作，维护好全体股东和员工的利益。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(三) 报告期内公司重大关联交易事项

1、1998年9月2日，公司与中国国际贸易中心有限公司（以下简称“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），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。报告期内，公司向其支付该土地租赁费以及其缴纳的该土地的使用税及营业税440,100元，共计1,833,750元。

2、根据公司与国贸有限公司签订的《合作建设国贸二期工程协议书》，由于国贸二期工程占用土地的使用权由国贸有限公司以出让方式取得，公司与国贸有限公司按照投资比例分摊上述土地使用费。从2000年起至2038年8月29日，公司每年向国贸有限公司支付土地使用费人民币882,000元。报告期内，公司向其支付该土地租赁费以及其缴纳的该土地的使用税及营业税432,827元，共计1,314,827元。

3、2009年1月1日，公司与国贸有限公司续签《国贸中心外围、自行车楼委托经营管理协议》，国贸有限公司继续委托公司经营管理其所属国贸有限公司外围及自行车楼，期限为一年，自2009年1月1日起至2009年12月31日止。报告期内，公司向国贸有限公司收取的上述管理维护费及委托服务费人民币1,218,637元。

4、2009年1月1日，公司与国贸有限公司续签《二期物业中心经营管理协议》，继续由公司全面负责双方共同投资设立的二期物业中心的经营管理，期限为一年，自2009年1月1日起至2009年12月31日止。报告期内，公司向国贸有限公司收取销售佣金、管理酬金及维修保养费等人民币5,146,247元。

5、2008年9月18日，公司与国贸有限公司签署《国贸西楼办公用房租赁协议》，公司租用国贸有限公司所属国贸西楼部分办公用房，租赁面积为1,659.45平方米，每年支付的租金为人民币4,779,216元。协议有效期自2008年4月1日起至2008年12月31日止，期限届满后以一个完整公历年为有效期自动顺延。报告期内，公司向国贸有限公司支付国贸西楼办公用房租金人民币4,779,216元。

6、2009年7月27日，公司董事会审议同意公司将其所属国贸大酒店委托香格里拉国际饭店管理有限公司（以下简称“香格里拉”）进行管理，并同意公司与香格里拉签署《酒店管理协议》。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。2009年8月10日，公司与香格里拉签署了该《酒店管理协议》。报告期内，公司未向香格里拉支付管理费用。

(四) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(五) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(六) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

(七) 担保情况

本年度公司无担保事项。

(八) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(九) 其他重大合同

1、2009年3月16日，公司与中国民生银行股份有限公司总行营业部（以下简称“民生银行”）签订了《人民币借款合同》（公借贷字第99012009297625号），向民生银行借款人民币5000万元，借款期限为9个月，自2009年3月16日起至2009年12月16日止。合同贷款利率按中国人民银行公布且在本合同签订日适用的一年期贷款基准利率下浮10%，为年利率4.779%。本合同签订后，如遇中国人民银行调整上述贷款基准利率，则本合同项下贷款利率自动按新的基准利率下浮10%。2009年6月12日，公司已偿还该笔银行借款。

2、2009年6月12日，公司与民生银行签订了《人民币借款合同》（公借贷字第99012009293560号），向民生银行借款人民币1.5亿元，借款期限为6个月，自2009年6月12日起至2009年12月12日止。合同贷款利率按中国人民银行公布且在本合同签订日适用的六个月贷款基准利率4.86%下浮5%，为年利率4.617%。本合同签订后，如遇中国人民银行调整上述贷款基准利率，则本合同项下贷款利率自动按新的基准利率下浮5%。2009年12月12日，公司已偿还该笔银行借款。

3、为满足公司未来资金需求，2009年5月22日，公司董事会同意公司向民生银行申请5亿元人民币的综合授信额度，授信期限为一年，在授信期内，实际使用（包括贷款等融

资方式)的累积余额不超过5亿元人民币,并同意公司与民生银行签订《综合授信合同》。在授信期内,如使用授信额度进行贷款、汇票承兑、汇票贴现、保函等业务,同意公司根据需求与民生银行就每一笔业务签订相关合同。如进行贷款,利率按中国人民银行规定的同期银行贷款基准利率下浮0%至10%,期限为一年。2009年8月6日,公司与民生银行签署了《综合授信合同》。

4、为满足公司未来资金需求,2009年12月23日,公司董事会同意公司向中国建设银行股份有限公司(下称“建设银行”)申请金额不超过5亿元人民币的短期借款授信额度,借款期限为一年,利率按中国人民银行规定的同期银行贷款基准利率下浮0%至10%,担保方式为信用担保。授权公司法定代表人或其授权代表与建设银行签署借款合同和相关文件。

5、公司继续就拟收购北京国汇房地产开发有限公司(以下简称“国汇公司”)全体股东各自享有的国汇公司全部股权事宜与被收购方进行谈判,如有结果,将提交公司董事会审议后,另行做出公告。

(十)承诺事项履行情况

(1)2006年4月10日,公司股权分置改革方案获得相关股东会议通过,并于2006年4月28日顺利实施。国贸有限公司承诺自公司股权分置改革方案实施之日起,在十二个月内不通过上市交易或者转让而出售其持有的公司原非流通股股份。前述规定期满后,通过上海证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份,出售数量占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五,在二十四个月内不超过百分之十。如果届时生效的法律、法规或规范性文件对原非流通股股份的交易或转让另有规定,则从其规定。如在上述期限内违反承诺的行为,国贸有限公司将出售股份所得资金全额划入公司账户内,归公司所有。

自公司股权分置改革方案实施以来,国贸有限公司严格遵守其所做出的承诺,并予以严格履行。

国贸有限公司持有公司因股改形成的有限售条件流通股6亿股,其限售期限于2009年4月28日届满。2009年5月11日,公司收到国贸有限公司“关于办理国贸股份公司限售期届满流通股上市流通手续的授权委托书”,授权公司董事会办理其有限售条件的流通股上市流通手续。2009年5月15日,公司在《中国证券报》和《上海证券报》刊登了《中国国际贸易中心股份有限公司有限售条件的流通股流通上市公告》,本次有限售条件的流通股上市数量为6亿股,上市流通日为2009年5月20日。

(2)公司于2009年2月27日接到控股股东国贸有限公司通知,国贸有限公司当日通

过上海证券交易所证券交易系统增持本公司股份 345,325 股，平均增持价格为 7.91 元/股。本次增持前，国贸有限公司持有本公司股份 807,282,534 股，占公司总股本的 80.14%。增持后，国贸有限公司持有本公司股份 807,627,859 股，占公司总股本的 80.18%。国贸有限公司拟在未来 12 个月内继续通过上海证券交易所证券交易系统增持本公司股份，增持比例不超过公司总股本的 2%（含首次已增持部分的股份），并承诺在增持计划实施期间及法定期限内不减持其所持有的本公司股份。

截至本报告期末，国贸有限公司通过上海证券交易所证券交易系统累计增持公司股份 2,325,415 股（含首次已增持部分的股份），共计持有公司股份 809,607,949 股，占公司总股本的 80.3755%。

报告期内，国贸有限公司严格履行其承诺。

(十一)聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司继续聘任普华永道中天会计师事务所有限公司担任公司审计工作，公司应支付其 2009 年度财务审计费人民币 910,100 元。普华永道中天会计师事务所有限公司已连续 10 年为公司提供审计服务。

(十二)上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

报告期内，公司及其董事、监事、高级管理人员、公司控股股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十三)其它重大事项及其影响和解决方案的分析说明

报告期内公司无其他重大事项。

(十四)信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
公司 2009 年第一次临时股东大会会议决议公告	《中国证券报》第 C12 版 《上海证券报》第 C6 版	2009-01-16	http://www.sse.com.cn

公司董事会决议公告	《中国证券报》第 A05 版 《上海证券报》第 C6 版	2009-02-06	http://www.sse.com.cn
关于公司控股股东增持公司股份的公告	《中国证券报》第 C009 版 《上海证券报》第 30 版	2009-02-28	http://www.sse.com.cn
公司 2008 年度业绩快报	《中国证券报》第 D008 版 《上海证券报》第 23 版	2009-03-17	http://www.sse.com.cn
公司四届二次董事会会议决议公告暨召开公司 2008 年度股东大会会议通知、公司四届二次监事会会议决议公告、公司 2008 年度报告摘要	《中国证券报》第 C012 版 《上海证券报》第 22 版	2009-03-21	http://www.sse.com.cn
公司 2008 年度股东大会会议决议公告	《中国证券报》第 C069 版 《上海证券报》第 112 版	2009-04-18	http://www.sse.com.cn
公司 2009 年第一季度报告及公司董事会决议公告	《中国证券报》第 D022 版 《上海证券报》第 C73 版	2009-04-30	http://www.sse.com.cn
公司有限售条件的流通股流通上市公告	《中国证券报》第 A24 版 《上海证券报》第 C6 版	2009-05-15	http://www.sse.com.cn
公司 2008 年度分红派息实施公告	《中国证券报》第 B01 版 《上海证券报》第 C8 版	2009-06-03	http://www.sse.com.cn
公司董事会决议公告	《中国证券报》第 D028 版 《上海证券报》第 C11 版	2009-07-28	http://www.sse.com.cn
公司 2009 年半年度报告摘要及董事会决议公告	《中国证券报》第 C127 版 《上海证券报》第 14 版	2009-08-29	http://www.sse.com.cn
公司非公开发行有限售条件的流通股流通上市公告	《中国证券报》第 D004 版 《上海证券报》第 B102 版	2009-10-27	http://www.sse.com.cn

公司 2009 年第三季度报告	《中国证券报》第 C034 版 《上海证券报》第 17 版	2009-10-31	http://www.sse.com.cn
公司董事决议公告	《中国证券报》第 C08 版 《上海证券报》第 B24 版	2009-12-24	http://www.sse.com.cn

十一、财务会计报告(附后)

十二、备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、主管会计工作及会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；
- (四) 《公司章程》。

中国国际贸易中心股份有限公司

董事长：洪敬南

2010 年 3 月 25 日

审计报告

普华永道中天审字(2010)第 10007 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(以下称“国贸股份公司”)的财务报表,包括 2009 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表以及 2009 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和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是国贸股份公司管理层的责任。这种责任包括:

- (1)、设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报;
- (2)、选择和运用恰当的会计政策;
- (3)、作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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职业道德规范,计划和实施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。

二、注册会计师的责任 (续)

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, 我们考虑与财务报表编制相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。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已经按照企业会计准则的规定编制, 在所有重大方面公允反映了国贸股份公司2009年12月31日的合并及公司财务状况以及2009年度的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天
会计师事务所有限公司

注册会计师

陈静

中国·上海市
2010年3月25日

注册会计师

徐静薇

中国国际贸易中心股份有限公司

2009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)

	附注	2009年12月31日 合并	2008年12月31日 合并	2009年12月31日 公司	2008年12月31日 公司
流动资产					
货币资金	五.1	183,943,897	192,766,589	148,723,781	153,968,922
应收账款	五.2, 十一.1	16,525,875	8,873,541	15,415,575	8,203,523
预付款项	五.4	29,681,011	8,859,748	29,407,584	8,469,508
其他应收款	五.3, 十一.2	14,748,472	9,685,861	13,361,108	7,659,440
存货	五.5	12,656,850	8,780,775	12,656,850	8,780,775
流动资产合计		257,556,105	228,966,514	219,564,898	187,082,168
非流动资产					
长期股权投资	五.6,7, 十一.3	3,969,196	3,683,395	13,469,196	13,183,395
投资性房地产	五.8	2,035,106,678	2,127,656,680	2,035,106,678	2,127,656,680
固定资产	五.9	49,293,607	36,851,381	47,397,597	35,411,151
在建工程	五.10	4,237,828,522	3,301,246,026	4,237,828,522	3,301,246,026
无形资产	五.11	2,247,168,544	2,298,997,952	2,247,168,544	2,298,997,952
长期待摊费用	五.12	121,754,876	125,755,813	121,754,876	125,755,813
递延所得税资产	五.13	13,479,944	6,447,900	12,572,076	6,425,855
非流动资产合计		8,708,601,367	7,900,639,147	8,715,297,489	7,908,676,872
资产总计		8,966,157,472	8,129,605,661	8,934,862,387	8,095,759,040
流动负债					
短期借款	五.15	250,000,000	50,000,000	250,000,000	50,000,000
应付账款	五.16	20,793,961	2,893,445	20,128,151	2,062,968
预收款项	五.17	24,660,181	40,369,014	23,843,132	39,282,559
应付职工薪酬	五.18	24,224,549	27,030,538	19,077,286	21,340,205
应交税费	五.19	16,465,268	42,051,698	13,496,660	39,718,883
应付利息	五.20	4,750,845	4,947,333	4,750,845	4,947,333
其他应付款	五.21	594,327,862	479,816,847	588,070,862	471,780,864
流动负债合计		935,222,666	647,108,875	919,366,936	629,132,812
非流动负债					
长期借款	五.22	2,670,000,000	2,260,000,000	2,670,000,000	2,260,000,000
应付债券	五.23	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
非流动负债合计		3,670,000,000	3,260,000,000	3,670,000,000	3,260,000,000
负债合计		4,605,222,666	3,907,108,875	4,589,366,936	3,889,132,812
股东权益					
股本	五.24	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534
资本公积	五.25	1,872,518,599	1,872,518,599	1,872,501,925	1,872,501,925
盈余公积	五.26	387,477,434	358,481,274	387,477,434	358,481,274
未分配利润	五.27	1,092,409,271	982,945,851	1,078,233,558	968,360,495
归属于母公司股东权益合计		4,359,687,838	4,221,228,258	4,345,495,451	4,206,626,228
少数股东权益	五.28	1,246,968	1,268,528	-	-
股东权益合计		4,360,934,806	4,222,496,786	4,345,495,451	4,206,626,228
负债及股东权益总计		8,966,157,472	8,129,605,661	8,934,862,387	8,095,759,040

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：林南春

会计机构负责人：王京京

中国国际贸易中心股份有限公司

2009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	2009年度 合并	2008年度 合并	2009年度 公司	2008年度 公司
一、营业收入	五.29,十一.4	871,187,828	897,055,597	813,738,551	836,604,501
减：营业成本	五.29,十一.4	(335,776,781)	(344,457,717)	(291,058,526)	(298,660,478)
营业税金及附加	五.30	(44,415,936)	(45,975,957)	(40,244,731)	(41,915,214)
销售费用		(17,279,073)	(11,403,325)	(17,199,520)	(11,240,879)
管理费用		(91,701,189)	(64,763,538)	(95,940,019)	(67,561,049)
财务费用	五.31	1,075,427	3,835,882	725,644	2,754,746
资产减值损失	五.33	20,000	-	-	-
加：投资收益	五.32,十一.5	285,801	551,380	9,785,801	7,581,380
其中：对联营企业的投资收益		285,801	551,380	285,801	551,380
二、营业利润		383,396,077	434,842,322	379,807,200	427,563,007
加：营业外收入	五.34	9,759,960	43,994,001	9,688,293	43,847,684
减：营业外支出	五.35	(5,917,535)	(4,867,971)	(5,897,944)	(4,823,971)
其中：非流动资产处置损失		(5,568,808)	(2,878,173)	(5,549,279)	(2,878,173)
三、利润总额		387,238,502	473,968,352	383,597,549	466,586,720
减：所得税费用	五.36	(97,208,102)	(118,963,247)	(93,635,946)	(114,854,321)
四、净利润		290,030,400	355,005,105	289,961,603	351,732,399
归属于母公司股东的净利润		289,551,960	354,489,970	289,961,603	351,732,399
少数股东损益		478,440	515,135	-	-
五、每股收益					
基本和稀释每股收益	五.37	0.29	0.35	-	-
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		290,030,400	355,005,105	289,961,603	351,732,399
归属于母公司股东的综合收益总额		289,551,960	354,489,970	289,961,603	351,732,399
归属于少数股东的综合收益总额		478,440	515,135	-	-

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：林南春

会计机构负责人：王京京

中国国际贸易中心股份有限公司

2009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	2009年度 合并	2008年度 合并	2009年度 公司	2008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		858,923,198	898,066,613	799,336,554	833,502,333
收到其他与经营活动有关的现金	五.38	16,869,218	17,160,253	14,369,668	31,593,918
经营活动现金流入小计		875,792,416	915,226,866	813,706,222	865,096,251
购买商品、接受劳务支付的现金		(95,510,212)	(117,973,783)	(88,958,540)	(85,257,733)
支付给职工以及为职工支付的现金		(108,641,742)	(72,806,683)	(72,699,985)	(58,290,594)
支付的各项税费		(209,662,571)	(208,361,497)	(196,484,456)	(197,117,900)
支付其他与经营活动有关的现金	五.38	(108,203,869)	(86,243,673)	(109,104,030)	(88,082,785)
经营活动现金流出小计		(522,018,394)	(485,385,636)	(467,247,011)	(428,749,012)
经营活动产生的现金流量净额	五.39, 十一.6	353,774,022	429,841,230	346,459,211	436,347,239
二、投资活动产生的现金流量					
取得投资收益所收到的现金	十一.5	-	-	9,500,000	7,030,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		113,508	167,245	111,828	167,245
投资活动现金流入小计		113,508	167,245	9,611,828	7,197,245
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(630,365,294)	(897,098,340)	(629,471,696)	(896,200,891)
投资活动现金流出小计		(630,365,294)	(897,098,340)	(629,471,696)	(896,200,891)
投资活动产生的现金流量净额		(630,251,786)	(896,931,095)	(619,859,868)	(889,003,646)
三、筹资活动产生的现金流量					
取得借款收到的现金		860,000,000	950,000,000	860,000,000	950,000,000
筹资活动现金流入小计		860,000,000	950,000,000	860,000,000	950,000,000
偿还债务支付的现金		(250,000,000)	(270,000,000)	(250,000,000)	(270,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(342,134,876)	(343,091,375)	(341,634,876)	(342,721,375)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		(500,000)	(370,000)	-	-
筹资活动现金流出小计		(592,134,876)	(613,091,375)	(591,634,876)	(612,721,375)
筹资活动产生的现金流量净额		267,865,124	336,908,625	268,365,124	337,278,625
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
		(210,052)	478,337	(209,608)	478,337
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额					
加：年初现金及现金等价物余额	五.39, 十一.6	(8,822,692)	(129,702,903)	(5,245,141)	(114,899,445)
		192,766,589	322,469,492	153,968,922	268,868,367
六、年末现金及现金等价物余额					
	五.1,39, 十一.6	183,943,897	192,766,589	148,723,781	153,968,922

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：林南春

会计机构负责人：王京京

中国国际贸易中心股份有限公司

2009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		
2008年1月1日余额	五.24	1,007,282,534	1,872,518,599	323,308,034	814,721,501	1,123,393	4,018,954,061
2008年度增减变动额							
净利润		-	-	-	354,489,970	515,135	355,005,105
利润分配							
提取盈余公积	五.26	-	-	35,173,240	(35,173,240)	-	-
对股东的分配	五.27	-	-	-	(151,092,380)	(370,000)	(151,462,380)
2008年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	358,481,274	982,945,851	1,268,528	4,222,496,786
2009年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	358,481,274	982,945,851	1,268,528	4,222,496,786
2009年度增减变动额							
净利润		-	-	-	289,551,960	478,440	290,030,400
利润分配							
提取盈余公积	五.26	-	-	28,996,160	(28,996,160)	-	-
对股东的分配	五.27	-	-	-	(151,092,380)	(500,000)	(151,592,380)
2009年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	387,477,434	1,092,409,271	1,246,968	4,360,934,806

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：林南春

会计机构负责人：王京京

中国国际贸易中心股份有限公司

2009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
2008年1月1日余额	五.24	1,007,282,534	1,872,501,925	323,308,034	802,893,716	4,005,986,209
2008年度增减变动额						
净利润		-	-	-	351,732,399	351,732,399
利润分配						
提取盈余公积	五.26	-	-	35,173,240	(35,173,240)	-
对股东的分配	五.27	-	-	-	(151,092,380)	(151,092,380)
2008年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	358,481,274	968,360,495	4,206,626,228
2009年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	358,481,274	968,360,495	4,206,626,228
2009年度增减变动额						
净利润		-	-	-	289,961,603	289,961,603
利润分配						
提取盈余公积	五.26	-	-	28,996,160	(28,996,160)	-
对股东的分配	五.27	-	-	-	(151,092,380)	(151,092,380)
2009年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	387,477,434	1,078,233,558	4,345,495,451

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：林南春 会计机构负责人：王京京

中国国际贸易中心股份有限公司

2009 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

2009 年度财务报表及审计报告

	页码
2009 年度财务报表及审计报告	
审计报告	1-2
合并及公司资产负债表	3
合并及公司利润表	4
合并及公司现金流量表	5
合并股东权益变动表	6
公司股东权益变动表	7
财务报表附注	8 - 70
补充资料	71-73

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 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4月10日，本公司股权分置改革方案获得相关股东会议通过，公司非流通股股东国贸有限公司以其所持有的股份通过向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东送股的形式支付对价，据此，流通股股东每10股获得2.5股的支付对价，共计支付对价40,000,000股份。2006年4月28日，公司股权分置改革方案实施完成。

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。

本公司股权分置改革形成的有限售条件的流通股 600,000,000 股于 2009 年 5 月 20 日上市流通。本公司于 2006 年 10 月 26 日采取非公开发行股票方式向国贸有限公司发行的有限售条件的流通股 207,282,534 股于 2009 年 10 月 30 日上市流通。截至 2009 年 12 月 31 日，所有原非流通股股东持有的股份均已实现流通。

国贸有限公司于 2009 年 2 月 27 日至 2009 年 12 月 31 日通过上海证券交易所证券交易系统增持本公司股份 2,325,415 股。增持前，国贸有限公司持有本公司股份 807,282,534 股，占公司总股本的 80.14%。增持后，国贸有限公司持有本公司股份 809,607,949 股，占公司总股本的 80.38%。

本公司位于中华人民共和国北京市，其主要业务为出租办公场所、公寓、商场及展览场地等。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况(续)

本公司及子公司在本财务报表附注中统称为“本集团”。

本财务报表由本公司董事会于 2010 年 3 月 25 日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

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 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(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》(2010 年修订)的披露规定编制。

本集团截至 2009 年 12 月 31 日止的流动负债超过流动资产 677,666,561 元(公司财务报表: 699,802,038 元)。本公司与中国民生银行股份有限公司(以下简称“民生银行”)签订了截至 2010 年 8 月 6 日到期的综合授信协议(尚未使用的贷款额度为人民币 250,000,000 元),以及本公司与中国建设银行股份有限公司(以下简称“建行”)北京朝阳支行签订了截至 2022 年 1 月 9 日到期的长期贷款合同(尚未使用的贷款额度为人民币 160,000,000 元以及美元 20,000,000 元)。

此外,本公司获知建行北京朝阳支行已获总行的批准,批准建行北京朝阳支行在截至 2010 年 12 月 16 日之前,为本公司提供额度为人民币 500,000,000 元的短期贷款融资支持。

鉴于上述取得的授信额度、本集团获取融资的记录、与各大银行及金融机构建立的良好合作关系,以及以往年度经营性活动所产生的现金流情况,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 2009 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 2009 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2009 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

2009 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。子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。

6 现金及现金等价物

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

7 外币交易

外币交易按交易发生日的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

2009 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

(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。本集团的金融资产仅包括应收款项。

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。

(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。应收款项的相关交易费用计入初始确认金额。

应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。

(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。

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。

(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

2009 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。

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。付款期限在一年以下(含一年)的应付款项列示为流动负债，其余的列示为非流动负债。

借款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。借款期限在一年以下(含一年)的借款列示为短期借款；借款期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的借款列示为一年内到期的非流动负债，其余借款列示为长期借款。

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。债券期限在一年以下(含一年)的应付债券列示为流动负债；债券期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的应付债券列示为一年内到期的非流动负债，其余应付债券列示为非流动负债。

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。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，尽可能最大程度使用可观察到的市场参数，减少使用与本集团特定相关的参数。

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、商场及展览场地等形成的应收账款，按从承租方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 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)

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法:

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准:

对于单项金额重大的应收款项，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。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法:

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。

(2) 单项金额不重大的应收款项仍然单独进行减值测试，其坏账准备的确认标准和计提方法与单项金额重大的应收款项相同。

(3) 本集团无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项。

10 存货

(1) 分类

存货包括维修材料和低值易耗品等，按成本与可变现净值孰低计量。

(2) 发出存货的计价方法

维修材料发出时的成本按加权平均法核算。

(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永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品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

2009 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及对联营企业的长期股权投资。

子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资单位；联营企业是指本公司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) 初始投资成本确定

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。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。

(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，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，本公司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，但本公司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以外股东权益的其他变动，在本公司持股比例不变的情况下，按照持股比例计算应享有或承担的部分，相应调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本公司应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司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公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 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)

(3) 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制是指有权决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从其经营活动中获取利益。在确定能否对被投资单位实施控制时，被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素也同时予以考虑。

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 共同控制资产

本公司与国贸有限公司共同投资建设及经营国贸二期，双方的投资分别为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。

13 投资性房地产

投资性房地产包括以出租为目的的建筑物及其改良、装修以及不可分割的机器设备，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。投资性房地产的预计使用寿命、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	48 年	10%	2%
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%

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 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。

对投资性房地产的预计使用寿命、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。

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。

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))。

14 固定资产

(1) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括运输设备、家具装置及设备和电子设备等。

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

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

(2) 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用寿命、净残值及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
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%

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 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)

本集团于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法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))。

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投资性房地产以及固定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投资性房地产以及固定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投资性房地产以及固定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产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

17 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的较高者。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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 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

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务而给予的报酬及其他相关支出，主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费(包含企业年金)、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等。

按照本集团已实施的内部退休计划，在本集团已制定并实施，且不能单方面撤回解除该计划的情况下，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间，企业拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，确认为应付职工薪酬(辞退福利)。

除因上述内部退休计划支付给员工的报酬外，本集团于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 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 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、商场及展览场地，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能够流入本集团，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

经营租赁收入按照合同约定以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，确认租金收入。

利息收入按照存款时间，采用实际利率计算确定。

(2) 提供物业管理服务

本集团对外提供物业管理服务，根据已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例，按照完工百分比确认收入。

24 递延所得税资产和递延所得税负债

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

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异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

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

24 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

25 租赁

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

经营租赁的租赁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。

26 分部信息

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

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

本集团主要业务为对外出租办公场所、公寓、商场及展览场地等，与上述业务相关的投资性房地产均位于北京，相应的收入主要来自北京，业务性质和风险类似。而本集团在内部组织结构和管理要求方面并未对上述业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需对上述业务的经营成果进行区分。故本集团未区分不同的经营分部，无需列示分部报告。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

27 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
<p>(1) 分部信息</p> <p>于 2009 年 1 月 1 日以前，本集团区分业务分部和地区分部披露分部信息，以业务分部为主要报告形式，以地区分部为次要报告形式。如附注二.26 所述，本集团无需区分业务分部和地区分部披露分部信息，亦无需以业务分部为主要报告形式，以地区分部为次要报告形式。</p> <p>根据财政部于 2009 年 6 月 11 日颁布的《企业会计准则解释第 3 号》中有关企业改进报告分部信息的规定，自 2009 年 1 月 1 日起，本集团不再区分业务分部和地区分部作为主要报告形式、次要报告形式披露分部信息，而是改按以内部组织结构、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。如附注二.26 所述，本集团亦认为无需对本集团业务的经营成果进行区分。故本集团未区分不同的经营分部，无需列示分部报告。</p> <p>因此本集团 2008 年度分部信息无需进行重新列报。</p>	此项变更为《企业会计准则解释第 3 号》所要求的会计政策变更，故无需本集团内部审批机构批准。	无	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

27 重要会计政策变更(续)

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
<p>(2) 成本法下投资收益的确认</p> <p>于 2009 年 1 月 1 日以前，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。确认的投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的分配利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。</p> <p>根据财政部于 2009 年 6 月 11 日颁布的《企业会计准则解释第 3 号》中有关成本法的规定，自 2009 年 1 月 1 日起，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。</p> <p>按照《企业会计准则解释第 3 号》的相关要求，此项会计政策变更采用未来适用法。</p>	此項变更为《企业会计准则解释第 3 号》所要求的会计政策变更，故无需本集团内部审批机构批准。	无	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 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假设进行持续的评价。

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) 资产减值

根据附注二(19)所述的会计政策，本集团在资产负债表日对长期资产进行减值测试，以确定资产可收回金额是否减少至低于其账面价值。如果减值测试结果显示长期资产的账面价值可能无法全部收回，有关资产便会视为已减值，并相应确认减值损失。

可收回金额是资产(或资产组)的公允价值减去处置费用后的净额与资产(或资产组)预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产(或资产组)的经营收入、经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关经营收入、经营成本的预测。

(2) 递延所得税资产

本集团对于可抵扣暂时性差异，以很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本集团以暂时性差异在未来使用年度的预期税率估计应确认的递延所得税资产。如果实际税率低于预期，确认的递延所得税资产将转回，确认在转回发生期间的合并利润表中。如果实际税率高于预期，则调整相应的递延所得税资产，确认在该情况发生期间的合并利润表中。

(3) 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、商场及展览场地等，在决定投资性房地产及固定资产的折旧年限时，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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 税项

本集团本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	25%	应纳税所得额
营业税	5%	应纳税营业额
城市维护建设税	7%	缴纳的营业税税额
房产税	1.2%	应税房产原值的 70%
教育费附加	3%	缴纳的营业税税额

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表

子公司情况

通过设立方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本			经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
国贸物业酒店管理有限公司	直接持有	北京	服务业	人民币 10,000,000 元			物业管理及餐饮服务	有限责任公司	钟荣明	71092259-5
	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额		
国贸物业酒店管理有限公司	9,500,000	-	95	95	是	1,246,968	-	-		

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注

1 货币资金

	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
库存现金-						
人民币	-	-	15,289	-	-	42,805
银行存款-						
人民币	-	-	173,022,537	-	-	183,823,659
美元	1,592,256	6.8282	10,872,242	1,147,393	6.8346	7,841,972
欧元	3,453	9.7971	33,829	109,551	9.6590	1,058,153
小计			183,928,608			192,723,784
合计			183,943,897			192,766,589

2 应收账款

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
应收账款	16,525,875	8,895,699
减：坏账准备	-	(22,158)
净额	16,525,875	8,873,541

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
一年以内	16,398,283	8,873,541
一到二年	127,592	-
二到三年	-	-
三到四年	-	22,158
合计	16,525,875	8,895,699

(2) 应收账款按类别分析如下：

	2009 年 12 月 31 日				2008 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	坏账准备	计提比例	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大及虽不重大但单独进行减值测试	16,525,875	100.00%	-	-	8,895,699	100.00%	(22,158)	0.25%

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(3) 本年度实际核销的应收账款分析如下：

公司名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
个人	租金尾款	<u>2,158</u>	无法与债务人取得联系	否

(4) 本年度转销以前年度计提的坏账准备共计 20,000 元。该应收账款于本年根据诉讼结果，由法院强制执行后收回。

(5) 于 2009 年 12 月 31 日，应收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款(2008 年 12 月 31 日：无)。

(6) 于 2009 年 12 月 31 日，余额前五名的应收账款分析如下：

公司名称	与本集团关系	金额	年限	占应收账款 总额比例
第一名(a)	第三方	5,237,387	二年以内	31.69%
第二名	第三方	915,260	一年以内	5.54%
第三名	第三方	262,009	一年以内	1.59%
第四名	第三方	245,022	一年以内	1.48%
第五名	第三方	242,471	一年以内	1.47%
合计		<u>6,902,149</u>		<u>41.77%</u>

(a) 于 2009 年 12 月 31 日，该项应收账款中，账龄在一年以内的金额为 5,109,795 元，账龄在一至二年的金额为 127,592 元。

(7) 于 2009 年 12 月 31 日，应收账款中无应收关联方的款项(2008 年 12 月 31 日：无)。

(8) 本年度无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2008 年：无)。

(9) 应收账款中包括以下外币余额：

	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	折合人民币	外币金额	汇率	折合人民币
美元	77,738	6.8282	<u>530,811</u>	32,422	6.8346	<u>221,591</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

3 其他应收款

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
股权收购定金 (i)	5,000,000	5,000,000
代垫款项	7,861,148	2,471,138
其他	1,887,324	2,214,723
合计	<u>14,748,472</u>	<u>9,685,861</u>
减：坏账准备	-	-
净额	<u>14,748,472</u>	<u>9,685,861</u>

(i) 本公司正在建设的国贸三期工程与位于北京市朝阳区光华路丙 12 号的数码 01 大厦紧邻，而北京国汇房地产开发有限公司(以下称“北京国汇”)目前拥有数码 01 大厦部分房屋建筑物及相应的国有土地使用权，为有利于国贸三期工程今后整体的规划建设以及本公司的长远发展，本公司拟收购北京国汇的全部股权。截至 2009 年 12 月 31 日，本公司向北京国汇支付定金 5,000,000 元。

截至本财务报表批准报出日，本公司仍就该收购事项继续与被收购方进行谈判。

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
一年以内	7,277,334	2,566,306
一到二年	351,583	5,000,000
二到三年	5,000,000	2,119,555
三到四年	2,119,555	-
合计	<u>14,748,472</u>	<u>9,685,861</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

3 其他应收款(续)

(2) 其他应收款按类别分析如下：

	2009 年 12 月 31 日				2008 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
单项金额重大及虽不重大但单独进行减值测试	14,748,472	100.00%	-	-	9,685,861	100.00%	-	-

(3) 本年度本集团无实际核销的其他应收款(2008 年度：无)。

(4) 于 2009 年 12 月 31 日，其他应收款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款 (2008 年 12 月 31 日：无)。

(5) 于 2009 年 12 月 31 日，余额前五名的其他应收款分析如下：

公司名称	与本集团关系	金额	年限	占其他应收款总额比例
第一名	第三方	5,377,812	一年以内	36.46%
北京国汇	第三方	5,000,000	二到三年	33.90%
第三名(a)	第三方	2,483,336	四年以内	16.84%
第四名	第三方	500,000	一年以内	3.39%
第五名	第三方	336,913	一年以内	2.28%
合计		13,698,061		92.87%

(a) 于 2009 年 12 月 31 日，该项其他应收款中，账龄在一年以内的金额为 12,198 元，账龄在一至二年的金额为 351,583 元，账龄在三至四年的金额为 2,119,555 元。

(6) 于 2009 年 12 月 31 日，其他应收款中无应收关联方的款项 (2008 年 12 月 31 日：无)。

(7) 本年度无因金融资产转移而终止确认的其他应收款(2008 年：无)。

(8) 于 2009 年 12 月 31 日，其他应收款中无外币余额(2008 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

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

4 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	29,681,011	100%	8,859,748	100%

于 2009 年 12 月 31 日，本集团的预付款项主要为预付的工程款项及材料、服务采购款。

(2) 于 2009 年 12 月 31 日，余额前五名的预付款项分析如下：

公司名称	与本集团关系	金额	占预付账款总额比例	预付时间	未结算原因
第一名	第三方	5,532,500	18.64%	2009 年 12 月	预付下年度电费
第二名	第三方	2,820,000	9.50%	2009 年 10 月-12 月	尚未完工
第三名	第三方	1,114,140	3.75%	2009 年 12 月	尚未到货
第四名	第三方	1,976,031	6.66%	2009 年 10 月-12 月	尚未完工
第五名	第三方	1,470,300	4.95%	2009 年 12 月	尚未到货
合计		12,912,971	43.50%		

(3) 于 2009 年 12 月 31 日，预付账款中无预付给持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项(2008 年 12 月 31 日：无)。

(4) 于 2009 年 12 月 31 日，预付账款中无预付关联方的款项 (2008 年 12 月 31 日：无)。

(5) 于 2009 年 12 月 31 日，预付账款中无外币余额(2008 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

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

5 存货

存货分类如下：

	2009 年 12 月 31 日			2008 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	7,597,639	-	7,597,639	8,270,516	-	8,270,516
低值易耗品	4,574,720	-	4,574,720	-	-	-
其他	484,491	-	484,491	510,259	-	510,259
合计			<u>12,656,850</u>			<u>8,780,775</u>

6 长期股权投资

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
联营企业	3,969,196	3,683,395
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>3,969,196</u>	<u>3,683,395</u>

本集团不存在长期股权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

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

6 长期股权投资(续)

联营企业

核算方法	初始投资成本	2008 年 12 月 31 日	本年增减变动				2009 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	
			追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动						
北京时代网星 科技有限公司	权益法	8,940,000	3,683,395	-	285,801	-	-	3,969,196	49%	49%	-	-

7 对联营企业的投资

企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	注册资本	持股 比例	表决权 比例	2009 年 12 月 31 日			2009 年度		
								资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净利润	
北京时代网星 科技有限公司	其他有限责 任公司	北京	梁师麟	72396218-2	服务业	18,245,000	49%	49%	13,226,580	5,126,180	8,100,400	14,170,247	583,267

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

8 投资性房地产

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
原价合计	3,911,090,695	13,709,057	(18,999,024)	3,905,800,728
房屋及建筑物	2,562,812,636	-	-	2,562,812,636
房屋及建筑物改良	87,044,660	-	(2,021,000)	85,023,660
房屋及建筑物装修	225,446,641	6,113,927	(136,499)	231,424,069
机器设备	1,035,786,758	7,595,130	(16,841,525)	1,026,540,363
累计折旧合计	(1,783,434,015)	(102,667,011)	15,406,976	(1,870,694,050)
房屋及建筑物	(823,540,268)	(48,334,358)	-	(871,874,626)
房屋及建筑物改良	(45,179,124)	(5,222,711)	1,141,205	(49,260,630)
房屋及建筑物装修	(144,749,479)	(24,995,797)	136,499	(169,608,777)
机器设备	(769,965,144)	(24,114,145)	14,129,272	(779,950,017)
账面净值合计	2,127,656,680	(88,957,954)	(3,592,048)	2,035,106,678
房屋及建筑物	1,739,272,368	(48,334,358)	-	1,690,938,010
房屋及建筑物改良	41,865,536	(5,222,711)	(879,795)	35,763,030
房屋及建筑物装修	80,697,162	(18,881,870)	-	61,815,292
机器设备	265,821,614	(16,519,015)	(2,712,253)	246,590,346
减值准备合计	-	-	-	-
房屋及建筑物	-	-	-	-
房屋及建筑物改良	-	-	-	-
房屋及建筑物装修	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
账面价值合计	2,127,656,680	(88,957,954)	(3,592,048)	2,035,106,678
房屋及建筑物	1,739,272,368	(48,334,358)	-	1,690,938,010
房屋及建筑物改良	41,865,536	(5,222,711)	(879,795)	35,763,030
房屋及建筑物装修	80,697,162	(18,881,870)	-	61,815,292
机器设备	265,821,614	(16,519,015)	(2,712,253)	246,590,346

2009 年度投资性房地产计提折旧金额为 102,667,011 元(2008 年度：102,964,788 元)，未计提减值准备(2008 年度：无)。

2009 年度本集团无改变用途的投资性房地产(2008 年度：无)。

于 2009 年 12 月 31 日，本集团无尚未办妥产权证书的投资性房地产(2008 年度：无)。

2009 年度本集团处置了账面价值 3,886,818 元(原价 21,977,639 元)的投资性房地产以及固定资产(附注五.9)，处置净损失为 3,773,310 元(附注五.34、35)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

9 固定资产

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
原价合计	129,717,100	23,316,204	(2,978,615)	150,054,689
运输设备	3,431,860	-	-	3,431,860
家具装置及设备	33,518,814	13,681,606	(202,953)	46,997,467
电子设备	92,766,426	9,634,598	(2,775,662)	99,625,362
累计折旧合计	(92,865,719)	(10,579,208)	2,683,845	(100,761,082)
运输设备	(2,201,058)	(345,073)	-	(2,546,131)
家具装置及设备	(31,415,174)	(218,035)	183,527	(31,449,682)
电子设备	(59,249,487)	(10,016,100)	2,500,318	(66,765,269)
账面净值合计	36,851,381	12,736,996	(294,770)	49,293,607
运输设备	1,230,802	(345,073)	-	885,729
家具装置及设备	2,103,640	13,463,571	(19,426)	15,547,785
电子设备	33,516,939	(381,502)	(275,344)	32,860,093
减值准备合计	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-
家具装置及设备	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
账面价值合计	36,851,381	12,736,996	(294,770)	49,293,607
运输设备	1,230,802	(345,073)	-	885,729
家具装置及设备	2,103,640	13,463,571	(19,426)	15,547,785
电子设备	33,516,939	(381,502)	(275,344)	32,860,093

2009 年度固定资产计提的折旧金额为 10,579,208 元(2008 年度: 14,279,163 元)，无从在建工程转入的固定资产(2008 年: 无)。

2009 年度计入成本费用及国贸三期在建工程等的折旧金额分别为: 10,393,220 元及 185,988 元(2008 年: 14,089,260 元及 189,903 元)。

2009 年度本集团无暂时闲置、融资租入、持有待售、经营租出及尚未办妥产权证书的固定资产(2008 年度: 无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

10 在建工程

	2009 年 12 月 31 日			2008 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
国贸三期工程	4,224,734,790	-	4,224,734,790	3,291,991,081	-	3,291,991,081
其他	13,093,732	-	13,093,732	9,254,945	-	9,254,945
合计	4,237,828,522	-	4,237,828,522	3,301,246,026	-	3,301,246,026

(1) 重大在建工程项目变动

工程名称	预算数	2008 年 12 月 31 日	本年增加	其他减少	2009 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	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 工程	4,340,657,456	3,291,991,081	932,743,709	-	4,224,734,790	97.33%	97.33%	619,640,187	190,346,009	5.12%	自筹、债券 及金融机 构借款
其他		9,254,945	5,591,395	(1,752,608)	13,093,732			-	-		
合计		3,301,246,026	938,335,104	(1,752,608)	4,237,828,522			619,640,187	190,346,009		

本公司与建行北京朝阳支行签订合同，以国贸三期 A、B、C 段土地使用权(2009 年 12 月 31 日账面价值 2,247,168,544 元(附注五.11))及 A 阶段在建工程(2009 年 12 月 31 日账面价值 4,224,734,790 元)作为 29.9 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(附注五.22.(1))。

同时，鉴于建行授权其北京市分行为本公司发行 10 年期 10 亿元人民币企业债券提供不可撤销的连带责任保证担保，本公司以上述国贸三期 A、B、C 段土地使用权及 A 阶段在建工程向建行北京市分行提供反担保(附注五.23)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

10 在建工程(续)

(2) 重大在建工程于 2009 年 12 月 31 日的工程进度分析如下：

	工程进度	备注
国贸三期工程	工程主体结构和外立面已经完工，正在进行内部装修以及机电系统的调试	-

11 无形资产

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
原价合计	2,401,320,074	422,183	-	2,401,742,257
土地使用权	2,401,320,074	422,183	-	2,401,742,257
累计摊销合计	(102,322,122)	(52,251,591)	-	(154,573,713)
土地使用权	(102,322,122)	(52,251,591)	-	(154,573,713)
账面净值合计	2,298,997,952	(51,829,408)	-	2,247,168,544
土地使用权	2,298,997,952	(51,829,408)	-	2,247,168,544
减值准备合计	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
账面价值合计	2,298,997,952	(51,829,408)	-	2,247,168,544
土地使用权	2,298,997,952	(51,829,408)	-	2,247,168,544

2009 年度无形资产的摊销金额为 52,251,591 元(2008 年度：51,298,096 元)。

于 2009 年 12 月 31 日，土地使用权原价中含土地拆迁费用 1,425,788,418 元(2008 年 12 月 31 日：1,425,366,235 元)。

本公司与建行北京朝阳支行签订合同，以国贸三期 A、B、C 段土地使用权(2009 年 12 月 31 日账面价值 2,247,168,544 元)及 A 阶段在建工程(2009 年 12 月 31 日账面价值 4,224,734,790 元(附注五.10))作为 29.9 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(附注五.22.(1))。

同时，鉴于建行授权其北京市分行为本公司发行的 10 年期 10 亿元人民币企业债券提供不可撤销的连带责任保证担保，本公司以国贸三期 A、B、C 段土地使用权及 A 阶段在建工程向建行北京市分行提供反担保(附注五.23)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

12 长期待摊费用

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	其他减少	2009 年 12 月 31 日
国贸二期拆迁费	121,503,851	-	(3,119,023)	(23,149)	118,361,679
办公区域装修	4,251,962	96,931	(955,696)	-	3,393,197
合计	<u>125,755,813</u>	<u>96,931</u>	<u>(4,074,719)</u>	<u>(23,149)</u>	<u>121,754,876</u>

13 递延所得税资产

未经抵销的递延所得税资产

	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异
资产减值准备	-	-	5,217	20,869
建设中断期利息支 出费用化	5,424,317	21,697,268	5,424,317	21,697,268
应付职工薪酬	5,659,823	22,639,291	1,000,999	4,003,994
预提费用	2,378,437	9,513,750	-	-
固定资产折旧	17,367	69,469	17,367	69,469
合计	<u>13,479,944</u>	<u>53,919,778</u>	<u>6,447,900</u>	<u>25,791,600</u>

本年度本集团无互抵的递延所得税资产和递延所得税负债(2008 年度：无)。

本年度本集团无未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损(2008 年度：无)。

14 资产减值准备

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2009 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备 (附注五.2)	22,158	-	-	(22,158)	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

15 短期借款

	币种	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
信用借款	人民币	<u>250,000,000</u>	<u>50,000,000</u>

2009 年度短期借款的年利率为 4.617%至 5.310% (2008 年度: 5.301%—6.899%)。

于 2009 年 12 月 31 日，本集团无已到期未偿还的短期借款(2008 年 12 月 31 日: 无)。

16 应付账款

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
酒店开业前物资采购款	14,544,211	27,500
其他	6,249,750	2,865,945
合计	<u>20,793,961</u>	<u>2,893,445</u>

(1) 于 2009 年 12 月 31 日，应付账款中无应付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项 (2008 年 12 月 31 日: 无)。

(2) 于 2009 年 12 月 31 日，应付账款中无应付关联方的款项 (2008 年 12 月 31 日: 无)。

(3) 于 2009 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 808,016 元(2008 年 12 月 31 日: 1,252,855 元)，主要为应付维修工程款，由于工程尚未完工，该款项尚未进行最后清算，截至本财务报表批准报出日，已偿还 41,903 元(附注九.1)。

(4) 应付账款中包括以下外币余额：

	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	折合人民币	外币金额	汇率	折合人民币
美元	50,000	6.8282	341,410	50,000	6.8346	341,730

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

17 预收款项

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
预收租金	14,428,216	15,533,775
预收展览费	9,414,916	23,748,784
其他	817,049	1,086,455
合计	<u>24,660,181</u>	<u>40,369,014</u>

- (1) 于 2009 年 12 月 31 日，预收款项中无预收持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项 (2008 年 12 月 31 日：无)。
- (2) 于 2009 年 12 月 31 日，预收款项中无预收关联方的款项(2008 年 12 月 31 日：无)。
- (3) 于 2009 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 1,133,835 元(2008 年 12 月 31 日：10,239,884 元)，主要为展览部展会预收款及写字楼商场等物业预收租金。鉴于展会尚未举办，以及按照合同约定预先收取 2010 年部分租金，因此该款项在资产负债表日尚未结清。截至本财务报告批准报出日，已结转收入 195,038 元(附注九(1))。
- (4) 预收款项中包括以下外币余额：

	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	折合人民币	外币金额	汇率	折合人民币
美元	104,516	6.8282	713,656	1,224,276	6.8346	8,367,437
欧元	95,967	9.7971	940,198	49,722	9.6590	480,265
合计			<u>1,653,854</u>			<u>8,847,702</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

18 应付职工薪酬

	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期支付	2009 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	21,813,746	66,978,322	(70,572,230)	18,219,838
职工福利费	-	3,555,800	(3,555,800)	-
其中：企业年金	-	1,519,096	(1,519,096)	-
社会保险费	401,944	13,684,186	(12,889,788)	1,196,342
其中：医疗保险费	4,683	3,141,766	(2,735,348)	411,101
基本养老保险	348,638	9,544,834	(9,180,238)	713,234
失业保险费	26,382	464,691	(457,305)	33,768
工伤保险费	8,716	197,345	(189,040)	17,021
生育保险费	13,525	335,550	(327,857)	21,218
补充医疗保险	-	277,690	(277,690)	-
住房公积金	4,403	5,668,023	(5,096,023)	576,403
工会经费和职工教育经费	806,451	2,848,626	(2,316,942)	1,338,135
辞退福利	4,003,994	204,267	(1,314,430)	2,893,831
合计	<u>27,030,538</u>	<u>93,216,914</u>	<u>(96,022,903)</u>	<u>24,224,549</u>

于 2009 年 12 月 31 日，应付职工薪酬中没有属于拖欠性质的应付款，且除辞退福利外的余额预计将于 2010 年度全部发放和使用完毕。辞退福利预计将于 2015 年度全部发放和使用完毕。

19 应交税费

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
应交企业所得税	11,218,213	34,930,704
应交营业税	4,376,182	4,048,835
应交土地增值税	-	2,523,044
其他	870,873	549,115
合计	<u>16,465,268</u>	<u>42,051,698</u>

20 应付利息

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借款		
利息	4,361,445	4,866,345
短期借款应付利息	389,400	80,988
合计	<u>4,750,845</u>	<u>4,947,333</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

21 其他应付款

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
应付工程及设备款	356,326,906	242,635,288
应付租户押金及意向金	195,473,202	192,198,902
应付物业管理项目代收款	21,256,999	22,942,851
预提费用	9,513,750	12,151,161
应付工程质保金	1,451,995	1,670,039
其他	10,305,010	8,218,606
合计	<u>594,327,862</u>	<u>479,816,847</u>

(1) 应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应付款:

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
国贸有限公司	<u>5,183,403</u>	<u>2,878,089</u>

(2) 应付关联方的其他应付款:

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
国贸有限公司	<u>5,183,403</u>	<u>2,878,089</u>

(3) 于 2009 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 131,116,604 元(2008 年 12 月 31 日: 135,678,090 元)，主要为收取的租户押金，因为租赁期尚未结束，该押金尚未退还。截至本财务报告批准报出日，已偿还 12,634,394 元。(附注九.1)。

(4) 其他应付款中包括以下外币余额:

	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	折合人民币	外币金额	汇率	折合人民币
美元	1,028,351	6.8282	7,021,786	2,089,628	6.8346	14,281,772
港元	576,625	0.8805	507,718	124,327	0.8819	109,644
合计			<u>7,529,504</u>			<u>14,391,416</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

22 长期借款

	币种	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
抵押借款	人民币	<u>2,670,000,000</u>	<u>2,260,000,000</u>

(1) 本公司与建行北京朝阳支行签订合同，以国贸三期 A、B、C 段土地使用权及 A 阶段在建工程作为 29.9 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。2009 年 12 月 31 日，本公司长期借款余额为 2,670,000,000 元，抵押物的账面价值为 6,471,903,334 元(附注五.10 及 11)。利息每 3 个月支付一次，本金应于 2022 年 1 月 9 日偿还。

(2) 金额前五名的长期借款

	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%) (a)	2009 年 12 月 31 日 人民币金额	2008 年 12 月 31 日 人民币金额
建行	2007-3-20	2022-1-9	人民币	5.346%-7.047%	450,000,000	450,000,000
建行	2007-3-20	2022-1-9	人民币	5.346%-7.047%	167,000,000	167,000,000
建行	2008-1-31	2022-1-9	人民币	5.346%-7.047%	150,000,000	150,000,000
建行	2008-6-12	2022-1-9	人民币	5.346%-7.047%	150,000,000	150,000,000
建行	2008-7-4	2022-1-9	人民币	5.346%-7.047%	150,000,000	150,000,000

(a) 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央人民银行发布的贷款指导利率，在调整该等长期借款当年的借款利率后进行计息。

(3) 长期借款到期日分析如下：

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
五年以上	<u>2,670,000,000</u>	<u>2,260,000,000</u>

2009 年度长期借款的年利率为 5.346%至 7.047% (2008 年度：6.156%至 7.047%)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

23 应付债券

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
应付债券—本金	1,000,000,000	-	-	1,000,000,000

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额
05 国贸债(1)	1,000,000,000	2005-12-23	10 年	1,000,000,000

债券之应计利息分析如下：

	应计利息			
	2008 年 12 月 31 日	本年应计利息	本年已付利息	2009 年 12 月 31 日
05 国贸债(1)	-	46,000,000	(46,000,000)	-

- (1) 经国家发展和改革委员会发改财金【2005】2718 号文批准，本公司于 2005 年 12 月 23 日公开发行了公司债券，所筹资金全部用于国贸三期工程建设。本期债券发行总额为人民币 10 亿元，债券期限为 10 年期，债券利率为固定利率，票面年利率为 4.60%，每年付息一次，由中国建设银行授权其北京市分行提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

24 股本

	2008 年 12 月 31 日	本年增减变动					2009 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
有限售条件股份 -							
国家持股	-	-	-	-	-	-	-
国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
其他内资持股	807,282,534	-	-	-	(807,282,534)	(807,282,534)	-
其中：境内非国有法人持股	807,282,534	-	-	-	(807,282,534)	(807,282,534)	-
境内自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
外资持股	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
小计	807,282,534	-	-	-	(807,282,534)	(807,282,534)	-
无限售条件股份 -							
人民币普通股	200,000,000	-	-	-	807,282,534	807,282,534	1,007,282,534
境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
小计	200,000,000	-	-	-	807,282,534	807,282,534	1,007,282,534
合计	1,007,282,534	-	-	-	-	-	1,007,282,534

自本公司股权分置改革方案于 2006 年 4 月 28 日实施后，本公司非流通股股份即获得上市流通权，根据约定 3 年的限售期，本公司股权分置改革形成的有限售条件的流通股 600,000,000 股于 2009 年 5 月 20 日上市流通(附注一)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

24 股本(续)

本公司于2006年10月26日采取非公开发行股票方式向国贸有限公司发行的有限售条件的流通股207,282,534股于2009年10月30日上市流通(附注一)。

截至2009年12月31日，本公司所有原非流通股股东持有的股份均已实现流通。

	2007 年 12 月 31 日	本年增减变动					2008 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
有限售条件股份 -							
国家持股	-	-	-	-	-	-	-
国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
其他内资持股	807,282,534	-	-	-	-	-	807,282,534
其中：境内非国有法人持股	807,282,534	-	-	-	-	-	807,282,534
境内自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
外资持股	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
小计	807,282,534	-	-	-	-	-	807,282,534
无限售条件股份 -							
人民币普通股	200,000,000	-	-	-	-	-	200,000,000
境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
小计	200,000,000	-	-	-	-	-	200,000,000
合计	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

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

25 资本公积

	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 12 月 31 日
股本溢价	1,919,827,911	-	-	1,919,827,911
其他资本公积	(47,309,312)	-	-	(47,309,312)
其中：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>

	2007 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2008 年 12 月 31 日
股本溢价	1,919,827,911	-	-	1,919,827,911
其他资本公积	(47,309,312)	-	-	(47,309,312)
其中：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>

26 盈余公积

	2008 年 12 月 31 日	本期提取	本期减少	2009 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>358,481,274</u>	<u>28,996,160</u>	<u>-</u>	<u>387,477,434</u>

	2007 年 12 月 31 日	本期提取	本期减少	2008 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>323,308,034</u>	<u>35,173,240</u>	<u>-</u>	<u>358,481,274</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。经董事会决议，本公司 2009 年按净利润的 10%提取法定盈余公积金 28,996,160 元(2008 年：按净利润的 10%提取，计 35,173,240 元)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

27 未分配利润

	2009 年度		2008 年度	
	金额	提取或分配比例	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	982,945,851	-	814,721,501	-
加：本年归属于母公司所有者的净利润	289,551,960	-	354,489,970	-
减：提取法定盈余公积	(28,996,160)	10%	(35,173,240)	10%
提取任意盈余公积	-	-	-	-
应付普通股股利	(151,092,380)	0.15 元	(151,092,380)	0.15 元
转作股本的普通股股利	-	-	-	-
年末未分配利润	1,092,409,271	-	982,945,851	-

于 2009 年 12 月 31 日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额 4,750,000 元(2008 年 12 月 31 日：4,750,000 元)，其中子公司本年度计提的归属于母公司的盈余公积为 0 元(2008 年：572,806 元)。

根据 2008 年 4 月 8 日股东大会决议，本公司向全体股东派发 2007 年度现金股利，每 10 股人民币 1.50 元(含税)，按照已发行股份 1,007,282,534 股计算，共计 151,092,380 元。

根据 2009 年 4 月 17 日股东大会决议，本公司向全体股东派发 2008 年度现金股利，每 10 股人民币 1.50 元(含税)，按照已发行股份 1,007,282,534 股计算，共计 151,092,380 元。

根据 2010 年 3 月 25 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发 2009 年度现金股利，每 10 股人民币 1.40 元(含税)，按已发行股份 1,007,282,534 股计算，拟派发现金股利共计 141,019,555 元，上述提议尚待股东大会批准(附注九.2)。

28 少数股东权益

归属于子公司少数股东的少数股东权益：

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
国贸物业酒店管理有限公司	1,246,968	1,268,528

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

29 营业收入和营业成本

(1) 主营业务收入和主营业务成本

	2009 年度	2008 年度
主营业务收入	871,187,828	897,055,597
主营业务成本	<u>335,776,781</u>	<u>344,457,717</u>

本集团主要业务为对外提供物业租赁以及物业管理服务，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

	2009 年度		2008 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	812,781,387	277,883,706	835,701,227	288,980,669
物业管理	<u>58,406,441</u>	<u>57,893,075</u>	<u>61,354,370</u>	<u>55,477,048</u>
合计	<u>871,187,828</u>	<u>335,776,781</u>	<u>897,055,597</u>	<u>344,457,717</u>

(2) 本集团前五名客户的营业收入情况

本集团前五名客户营业收入的总额为 93,543,415 元(2008 年：94,168,208 元)，占本集团全部营业收入的比例为 10.74%(2008 年：10.50%)，具体情况如下：

公司名称	营业收入	占本集团全部营业收入的比例(%)
第一名	26,376,437	3.03%
第二名	24,322,631	2.79%
第三名	15,885,717	1.82%
第四名	15,023,439	1.72%
第五名	11,935,191	1.38%
合计	<u>93,543,415</u>	<u>10.74%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

30 营业税金及附加

	2009 年度	2008 年度	计缴标准
营业税	44,036,736	45,606,798	附注三
城市维护建设税	265,440	258,411	附注三
教育费附加	113,760	110,748	附注三
合计	<u>44,415,936</u>	<u>45,975,957</u>	

31 财务费用/(收入)

	2009 年度	2008 年度
利息支出	190,346,009	193,807,253
减：计入在建工程的资本化利息支出(附注五.10.(1))	(190,346,009)	(193,807,253)
减：利息收入	(1,699,794)	(3,840,885)
汇兑损失/(收益)	210,052	(478,337)
其他	414,315	483,340
净额	<u>(1,075,427)</u>	<u>(3,835,882)</u>

32 投资收益

	2009 年度	2008 年度
权益法核算的长期股权投资收益(附注五.6)	<u>285,801</u>	<u>551,380</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

根据被投资单位列示如下：

	2009 年度	2008 年度	本期比上期增减变动的原因
北京时代网星 科技有限公司	<u>285,801</u>	<u>551,380</u>	被投资公司本年净利润较上年减少

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

33 资产减值损失

	2009 年度	2008 年度
坏账损失(附注五.2)	(20,000)	-

34 营业外收入

	2009 年度	2008 年度
非流动资产处置收入	42,890	40,308,995
其中：投资性房地产处置收入(1)	-	40,277,505
其他投资性房地产以及固 定资产处置收入	42,890	31,490
楼宇政策奖励(2)	6,000,000	-
违约罚款收入	3,632,728	1,788,800
不需要支付的工程款	-	1,613,434
其他	84,342	282,772
合计	9,759,960	43,994,001

- (1) 根据国贸三期的整体建设规划，2008 年 3 月 24 日，本公司与国贸有限公司签订《国贸行政楼拆迁补偿协议》，以本公司所属的国贸西写字楼(地上 1—7 层)的房产对国贸有限公司行政楼进行拆迁补偿。依据杜鸣联合房地产评估(北京)有限公司出具的国贸行政楼、国贸西写字楼(地上 1—7 层)的房产价值评估报告(京杜鸣估 G 字(2007)第 294、296 号)，国贸行政楼的评估价值为 189,550,000 元，国贸西写字楼(地上 1—7 层)评估价值为 188,710,000 元，差额 840,000 元本公司以现金方式补偿国贸有限公司。双方于 2008 年 4 月 1 日完成房屋交接手续。相关产权过户手续已办理完毕。评估后国贸西写字楼公允价值与原国贸西写字楼账面价值之间的差额，在扣除相关交易税费后计入营业外收入。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

34 营业外收入(续)

(2) 北京朝阳区 CBD(中央商务区)管理委员会根据北京市朝阳区人民政府下发的《朝阳区关于促进楼宇经济发展的奖励办法(试行)》给予本公司奖励金 6,000,000 元，以表彰本公司在招商引资方面为 CBD 发展作出的贡献。本公司已分别于 2009 年 8 月 10 日和 2009 年 12 月 11 日收到此项奖励金各 3,000,000 元，共计 6,000,000 元。

35 营业外支出

	2009 年度	2008 年度
非流动资产处置损失	5,568,808	2,878,173
其中：固定资产以及投资性房地 产处置损失	3,816,200	2,878,173
在建工程处置损失	1,752,608	-
捐赠支出	348,665	1,899,000
其他	62	90,798
合计	<u>5,917,535</u>	<u>4,867,971</u>

36 所得税费用

	2009 年度	2008 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	104,240,146	118,741,990
递延所得税	<u>(7,032,044)</u>	<u>221,257</u>
合计	<u>97,208,102</u>	<u>118,963,247</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：

	2009 年度	2008 年度
利润总额	<u>387,238,502</u>	<u>473,968,352</u>
按适用税率计算的所得税	96,809,626	118,492,088
非应纳税收入	(71,450)	(137,845)
不得扣除的成本、费用和损失	<u>469,926</u>	<u>609,004</u>
所得税费用	<u>97,208,102</u>	<u>118,963,247</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

37 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：

	2009 年度	2008 年度
归属于母公司普通股股东的 合并净利润	289,551,960	354,489,970
发行在外普通股的加权平均数	1,007,282,534	1,007,282,534
基本每股收益	0.29	0.35
其中：		
— 持续经营基本每股收益：	0.29	0.35
— 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。于 2009 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2008 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

38 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

	2009 年度	2008 年度
CBD 管委会楼宇奖励金	6,000,000	-
违约罚款收入	3,632,728	1,788,800
利息收入	1,699,794	3,840,855
租赁押金及意向金	3,274,300	10,875,478
其他	2,262,396	655,120
合计	16,869,218	17,160,253

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

38 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

	2009 年度	2008 年度
水电采暖费	56,020,850	56,141,433
广告费	14,557,449	7,290,897
租金	8,530,301	7,132,932
其他	29,095,269	15,678,411
合计	<u>108,203,869</u>	<u>86,243,673</u>

(3) 本年度本集团无收到或支付的其他与投资或筹资活动有关的现金(2008 年度：无)。

39 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

	2009 年度	2008 年度
净利润	290,030,400	355,005,105
加：资产减值准备(附注五.33)	(20,000)	-
投资性房地产折旧(附注五.8)	102,667,011	102,964,788
固定资产折旧(附注五.9)	10,393,220	14,089,260
长期待摊费用摊销(附注五.12)	4,074,719	3,574,794
处置投资性房地产、固定资产以 及在建工程的净损失/(收益)	5,525,918	(49,577,436)
财务费用/(收入)(附注五.31)	210,052	(478,337)
投资损失/(收益)(附注五.32)	(285,801)	(551,380)
递延所得税资产减少/(增加)(附注 五.13)	(7,032,044)	221,257
存货的减少/(增加)(附注五.5)	(3,876,075)	(1,759,679)
经营性应收项目的减少/(增加)	(17,100,697)	(2,243,104)
经营性应付项目的增加/(减少)	(30,812,681)	8,595,962
经营活动产生的现金流量净额	<u>353,774,022</u>	<u>429,841,230</u>

本集团本年度未发生不涉及现金收支的重大投资和筹资活动(2008 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

39 现金流量表补充资料(续)

现金及现金等价物净变动情况

	2009 年度	2008 年度
现金的年末余额(附注五.1)	183,943,897	192,766,589
减：现金的年初余额	(192,766,589)	(322,469,492)
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>(8,822,692)</u>	<u>(129,702,903)</u>

(2) 现金及现金等价物	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
--------------	---------------------	---------------------

年末现金余额(附注五.1)

其中：库存现金	15,289	42,805
可随时用于支付的银行存款	183,928,608	192,723,784

现金等价物	-	-
年末现金及现金等价物余额	<u>183,943,897</u>	<u>192,766,589</u>

六 分部信息

如附注二.26 所述，本集团未区分不同的经营分部，无需列示分部报告。

本集团自主要客户取得的营业收入占本集团营业收入的比重信息的披露参见附注五.29.(2)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易

1 母公司情况

(1) 母公司基本情况

	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	组织机构代码
国贸有限公司	台港澳 合资	北京	廖晓淇	服务业	62590619-5

(2) 母公司注册资本及其变化

	2008 年 12 月 31 日	本期 增加	本期 减少	2009 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

	2009 年 12 月 31 日		2008 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	80.38%	80.38%	80.14%	80.14%

2 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注四。

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(7)。

4 其他关联方情况

	与本集团的关系	组织机构代码
中国世贸投资有限公司	母公司的中方投资者	71093101-0
嘉里兴业有限公司	母公司的外方投资者	不适用(其注册地为香港)

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 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。

关联方	关联交易类型	关联交易内容	附注	2009 年度		2008 年度	
				金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
国贸有限公司	拆迁补偿	国贸有限公司行政楼拆迁补偿	a	-	-	189,550,000	100%
国贸有限公司	接受劳务	支付餐饮费及会员费		5,417,492	71%	6,672,815	82%
国贸有限公司	接受劳务	支付国贸世纪公寓房费		2,326,240	86%	1,464,175	89%
国贸有限公司	提供劳务	收取维修保养费及清洁费		6,841,955	100%	5,236,829	100%
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		2,621,663	50%	1,961,226	49%
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸西楼委托管理费	b	2,216,195	42%	1,491,871	37%
国贸有限公司	提供劳务	收取外围自行车楼等委托管理费		379,030	8%	540,113	14%

a 2008 年，根据国贸三期的整体建设规划，本公司以国贸西写字楼的房产对国贸有限公司行政楼进行拆迁补偿，国贸行政楼的评估价值为 189,550,000 元，国贸西写字楼评估价值为 188,710,000 元，差额 840,000 元本公司以现金方式补偿国贸有限公司。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 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)

- b 根据本公司与国贸有限公司于 2008 年 6 月 6 日所签订的《国贸西写字楼委托经营管理协议》，自 2008 年 4 月 1 日，本公司所属的国贸西写字楼(地上 1—7 层)的房产作为对国贸有限公司行政楼的拆迁补偿完成交接后，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，而国贸有限公司则根据国贸西写字楼可出租面积和销售租金，向本公司支付委托管理费及销售佣金。

(2) 租赁

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁 起始日	租赁 终止日	租赁支出	租赁支出 确定依据	租赁支出对 本集团影响
国贸有限公司	本公司	国贸一期占地	1998 年 10 月 1 日	2038 年 8 月 29 日	1,833,750	a	21%
国贸有限公司	本公司	国贸二期占地	2000 年 1 月 1 日	2038 年 8 月 29 日	1,314,827	b	15%
国贸有限公司	本公司	国贸西楼五层	2009 年 1 月 1 日	2009 年 12 月 31 日	4,779,216	c	55%
国贸有限公司	本公司	自行车楼	2009 年 1 月 1 日	2009 年 12 月 31 日	331,052	d	4%

- a 根据本公司与国贸有限公司于 1998 年 9 月 2 日签订的《土地使用权租赁合同》及 2008 年 7 月 28 日签订的《国贸一期<土地使用权租赁合同>补充协议》，本公司向国贸有限公司租赁使用本公司占用的国贸一期土地，租用期从 1998 年 10 月 1 日起至 2038 年 8 月 29 日止。公司每年需支付土地租赁费 1,393,650 元。2009 年度，本公司向其支付该土地租赁费以及其缴纳的该土地的使用税及营业税 440,100 元，共计 1,833,750 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 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)

- b 根据本公司与国贸有限公司于 1998 年 9 月 2 日签订的《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 年度，本公司向其支付该土地租赁费以及其缴纳的该土地的使用税及营业税 432,827 元，共计 1,314,827 元。
 - c 2008 年 9 月 18 日，本公司与国贸有限公司签署《国贸西楼办公用房租赁协议》，该协议规定国贸有限公司将国贸西写字楼部分办公用房租赁给本公司使用，租金按市场价格确定。2009 年度，本公司支付该租赁费 4,779,216 元。
 - d 2008 年 9 月 23 日，本公司与国贸有限公司签署《自行车楼库房租赁合同书》，该合同规定国贸有限公司将自行车楼部分库房租赁给本公司使用，租金按市场价格确定。2009 年度，本公司支付该租金 331,052 元。
- (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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 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)

(4) 关键管理人员薪酬

	2009 年度	2008 年度
关键管理人员薪酬	10,273,723	11,211,287

6 关联方应收、应付款项余额

其他应付款(附注五.(21))

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
国贸有限公司	5,183,403	2,878,089

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：

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备的购建	156,487,074	507,297,582

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：

	2009 年 12 月 31 日	2008 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	58,408,350	60,684,000
合计	65,235,300	67,510,950

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 承诺事项(续)

3 前期承诺履行情况

本集团 2008 年 12 月 31 日之资本性支出承诺及经营租赁承诺已按照之前承诺履行。

九 资产负债表日后事项

1 重要的资产负债表日后事项说明

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数
偿还应付款项 (附注五.16.(3)) (附注五.21.(3))	偿还账龄超过一年的大额应付款项	资产和负债同时减少 12,676,297 元
结转收入 (附注五.17.(3))	将账龄超过一年的预收款项结转收入	负债减少 195,038 元，同时收入增加 195,038 元

2 资产负债表日后利润分配情况说明

	金额
拟分配的股利	141,019,555

根据 2010 年 3 月 25 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 141,019,555 元，未在本财务报表中确认为负债(附注五(27))。

十 外币金融资产和外币金融负债

	2008 年 12 月 31 日	本年度公允价 值变动损益	计入权益的累计 公允价值变动	本年度计 提的减值	2009 年 12 月 31 日
金融资产 - 应收款项	221,591	-	-	-	530,811
金融负债	14,733,146	-	-	-	7,870,914

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表附注

1 应收账款

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
应收账款	15,415,575	8,205,681
减：坏账准备	-	(2,158)
净额	<u>15,415,575</u>	<u>8,203,523</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
一年以内	15,287,983	8,203,523
一到二年	127,592	-
二到三年	-	-
三到四年	-	2,158
合计	<u>15,415,575</u>	<u>8,205,681</u>

(2) 应收账款按类别分析如下：

	2009 年 12 月 31 日				2008 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	坏账准备	计提比例	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大及虽不重大但单独进行减值测试	15,415,575	100.00%	-	-	8,205,681	100.00%	(2,158)	0.03%

(3) 本年度实际核销的应收账款分析如下：

公司名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
个人	租金尾款	<u>2,158</u>	无法与债务人取得联系	否

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表附注(续)

1 应收账款(续)

(4) 于 2009 年 12 月 31 日，应收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款 (2008 年 12 月 31 日：无)。

(5) 于 2009 年 12 月 31 日，余额前五名的应收账款分析如下：

公司名称	与本集团关系	金额	年限	占应收账款 总额比例
第一名	第三方	5,237,387	二年以内(a)	33.97%
第二名	第三方	915,260	一年以内	5.94%
第三名	第三方	262,009	一年以内	1.70%
第四名	第三方	245,022	一年以内	1.59%
第五名	第三方	133,028	一年以内	0.86%
合计		<u>6,792,706</u>		<u>44.06%</u>

(a) 于 2009 年 12 月 31 日，该项应收账款中，账龄在一年以内的金额为 5,109,795 元，账龄在一至二年的金额为 127,592 元。

(6) 于 2009 年 12 月 31 日，应收账款中无应收关联方的款项 (2008 年 12 月 31 日：无)。

(7) 本年度无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2008 年：无)。

(8) 应收账款中包括以下外币余额：

	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	折合人民币	外币金额	汇率	折合人民币
美元	77,738	6.8282	<u>530,811</u>	32,422	6.8346	<u>221,591</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
股权收购定金 (i)	5,000,000	5,000,000
代垫款项	7,861,148	2,471,138
其他	499,960	188,302
合计	<u>13,361,108</u>	<u>7,659,440</u>
减：坏账准备	-	-
净额	<u>13,361,108</u>	<u>7,659,440</u>

(i) 本公司正在建设的国贸三期工程与位于北京市朝阳区光华路丙 12 号的数码 01 大厦紧邻，而北京国汇房地产开发有限公司(以下称“北京国汇”)目前拥有数码 01 大厦部分房屋建筑及相应的国有土地使用权，为有利于国贸三期工程今后整体的规划建设以及本公司的长远发展，本公司拟收购北京国汇的全部股权。截至 2009 年 12 月 31 日，本公司向北京国汇支付定金 5,000,000 元。

截至本财务报表批准报出日，本公司仍就该收购事项继续与被收购方进行谈判。

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
一年以内	5,889,970	539,885
一到二年	351,583	5,000,000
二到三年	5,000,000	2,119,555
三到四年	2,119,555	-
合计	<u>13,361,108</u>	<u>7,659,440</u>

(2) 其他应收款按类别分析如下：

	2009 年 12 月 31 日				2008 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
单项金额重大及虽不重大但单独进行减值测试	13,361,108	100.00%	-	-	7,659,440	100.00%	-	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款(续)

- (3) 本年度本集团无实际核销的其他应收款(2008 年度：无)。
- (4) 于 2009 年 12 月 31 日，其他应收款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款 (2008 年 12 月 31 日：无)。
- (5) 于 2009 年 12 月 31 日，余额前五名的其他应收款分析如下：

公司名称	与本集团关系	金额	年限	占其他应收款 总额比例
第一名	第三方	5,377,812	一年以内	40.25%
北京国汇	第三方	5,000,000	二到三年	37.42%
第三名	第三方	2,483,336	四年以内(a)	18.59%
第四名	第三方	336,913	一年以内	2.52%
第五名	第三方	48,741	一年以内	0.36%
合计		<u>13,246,802</u>		<u>99.14%</u>

- (a) 于 2009 年 12 月 31 日，该项其他应收款中，账龄在一年以内的金额为 12,198 元，账龄在一至二年的金额为 351,583 元，账龄在三至四年的金额为 2,119,555 元。
- (6) 于 2009 年 12 月 31 日，其他应收款中无应收关联方的款项 (2008 年 12 月 31 日：无)。
- (7) 本年度无因金融资产转移而终止确认的其他应收款(2008 年：无)。
- (8) 于 2009 年 12 月 31 日，其他应收款中无外币余额(2008 年 12 月 31 日：无)。

3 长期股权投资

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
子公司(1)	9,500,000	9,500,000
联营企业(2)(附注五.6)	3,969,196	3,683,395
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>13,469,196</u>	<u>13,183,395</u>

本公司不存在长期股权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

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表附注(续)

3 长期股权投资(续)

(1) 子公司

	核算方法	初始投资成本	2008 年 12 月 31 日	本年增减变动	2009 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	成本法	9,500,000	<u>9,500,000</u>	<u>-</u>	<u>9,500,000</u>	95%	95%	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,000,000</u>

(2) 联营企业

	核算方法	初始投 资成本	2008 年 12 月 31 日	本年增减变动			2009 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	
				追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分派的 现金股利						其他权 益变动
北京时代网星 科技有限公司	权益法	8,940,000	<u>3,683,395</u>	<u>-</u>	<u>285,801</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,969,196</u>	49%	49%	<u>-</u>	<u>-</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 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

	2009 年度	2008 年度
主营业务收入	813,738,551	836,604,501
主营业务成本	<u>291,058,526</u>	<u>298,660,478</u>

本公司主要业务为对外提供物业租赁服务，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

	2009 年度		2008 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	<u>813,738,551</u>	<u>291,058,526</u>	<u>836,604,501</u>	<u>298,660,478</u>

(2) 本公司前五名客户的营业收入情况

本公司前五名客户营业收入的总额为 93,543,415 元(2008 年：94,168,208 元)，占本公司全部营业收入的比例为 11.50%(2008 年：11.26%)，具体情况如下：

公司名称	营业收入	占本公司全部营业收入的比例(%)
第一名	26,376,437	3.24%
第二名	24,322,631	2.99%
第三名	15,885,717	1.95%
第四名	15,023,439	1.85%
第五名	11,935,191	1.47%
合计	<u>93,543,415</u>	<u>11.50%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表附注(续)

5 投资收益

	2009 年度	2008 年度
成本法核算的长期股权投资收益(附注十一.3)	9,500,000	7,030,000
权益法核算的长期股权投资收益(附注十一.3)	<u>285,801</u>	<u>551,380</u>
	<u>9,785,801</u>	<u>7,581,380</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

根据投资单位列示如下：

成本法核算的长期股权投资收益

	2009 年度	2008 年度	本期比上期增减变动的原因
国贸物业酒店管 理有限公司	<u>9,500,000</u>	<u>7,030,000</u>	被投资公司本年分配股利较 上年分配增多

权益法核算的长期股权投资收益

	2009 年度	2008 年度	本期比上期增减变动的原因
北京时代网星科 技有限公司	<u>285,801</u>	<u>551,380</u>	被投资公司本年净利润较上 年减少

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表附注(续)

6 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

	2009 年度	2008 年度
净利润	289,961,603	351,732,399
加：投资性房地产折旧	102,667,011	102,964,788
固定资产折旧	9,974,931	13,751,616
长期待摊费用摊销	4,074,719	3,574,794
处置投资性房地产，固定资产以 及在建工程的损失/(收益)	5,508,069	(49,577,436)
财务费用/(收入)	209,608	(478,337)
投资损失/(收益)(附注十一.5)	(9,785,801)	(7,581,380)
递延所得税资产减少/(增加)	(6,146,221)	238,624
存货的减少/(增加)	(3,876,075)	(1,759,679)
经营性应收项目的减少/(增加)	(17,436,286)	(1,057,806)
经营性应付项目的增加/(减少)	(28,692,347)	24,539,656
经营活动产生的现金流量净额	<u>346,459,211</u>	<u>436,347,239</u>

本公司本年度未发生不涉及现金收支的重大投资和筹资活动(2008 年度：无)

现金及现金等价物净变动情况

	2009 年度	2008 年度
现金的年末余额	148,723,781	153,968,922
减：现金的年初余额	(153,968,922)	(268,868,367)
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>(5,245,141)</u>	<u>(114,899,445)</u>

(2) 现金及现金等价物

2009 年
12 月 31 日

2008 年
12 月 31 日

年末现金余额

其中：库存现金	15,174	42,420
可随时用于支付的银行存款	148,708,607	153,926,502

现金等价物

年末现金及现金等价物余额	<u>148,723,781</u>	<u>153,968,922</u>
--------------	--------------------	--------------------

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 重分类

比较期间财务报表的部分项目已按本年度财务报表的列报方式进行了重分类。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表补充资料

2009 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

	2009 年度	2008 年度
楼宇政策奖励(附注五.34)	(6,000,000)	-
违约罚款收入(附注五.34)	(3,632,728)	(1,788,800)
投资性房地产处置收入(附注五.34.(1))	-	(40,277,505)
处置其他投资性房地产、固定资产及在建工程净损失(附注五.34及 35)	5,525,918	2,846,683
捐赠支出(附注五.35)	348,665	1,899,000
不需支付的工程尾款(附注五.34)	-	(1,613,434)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(84,280)	(191,974)
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回(附注五.33)	(20,000)	-
	<u>(3,862,425)</u>	<u>(39,126,030)</u>
所得税影响额	1,003,121	9,781,508
少数股东权益影响额(税后)	2,701	3,837
	<u>(2,856,603)</u>	<u>(29,340,685)</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	
	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度
归属于公司普通股股东的净利润	6.79%	8.66%	0.29	0.35	0.29	0.35
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.72%	7.94%	0.28	0.32	0.28	0.32

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表补充资料

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

1 应收账款

应收账款增加，主要是因免租期确认收入造成应收租金增加以及租户欠租增加。

2 预付款项

预付款项增加，主要是预付的电费支出以及酒店开业前物资款。

3 其他应收款

其他应收款增加，主要是应收的国贸三期工程代垫费用增加。

4 存货

存货增加，主要是国贸三期酒店开业前采购的物资。

5 固定资产

固定资产增加，主要是国贸三期酒店前期运营购置的设备。

6 递延所得税资产

递延所得税资产增加，主要是根据有关要求将应付职工薪酬以及预提费用等期末余额调增应纳税所得额而产生的递延税款增加。

7 短期借款

短期借款增加，主要是为满足国贸三期工程的资金需求。

8 应付账款

应付账款增加，主要是酒店开业前购置物资的应付款增加。

9 预收款项

预收款项减少，主要是展会预收款减少。

10 应交税费

应交税费减少，主要是因为企业所得税由按季度预缴改为按月预缴。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表补充资料

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明(续)

11 销售费用

销售费用增加，主要是宣传推广费增加。

12 管理费用

管理费用增加，主要是国贸三期项目开业前费用增加。

13 财务费用

财务费用减少，主要是银行存款利息收入减少以及汇兑损益的影响。

14 营业外收入

营业外收入减少，主要是上年本公司以所拥有的国贸西写字楼对国贸有限公司行政楼进行拆迁补偿，评估后国贸西写字楼公允价值与原账面价值之间的差额，在扣除相关交易税费后，计入上年度营业外收入。

15 支付给职工以及为职工支付的现金

支付给职工以及为职工支付的现金增加，主要是子公司劳动用工形式改变，即从过去劳务派遣改为直接雇佣方式所致。另外，为国贸三期开业准备，公司员工人数增加，亦使支付给职工以及为职工支付的现金有所增加。