

**中国国际贸易中心股份有限公司**

**600007**

**2010 年半年度报告**

# 目录

➤ 重要提示.....	2
➤ 公司基本情况.....	2
➤ 股本变动及股东情况.....	5
➤ 董事、监事和高级管理人员.....	8
➤ 董事会报告.....	8
➤ 重要事项.....	11
➤ 财务报告（未经审计）.....	15
➤ 备查文件目录.....	15

## 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) 公司 2010 年半年度报告由全体董事以书面决议方式审议通过。
- (三) 公司 2010 年中期财务报告未经审计，但经普华永道中天会计师事务所有限公司审阅。
- (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：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

## 二、公司基本情况

### (一) 公司基本情况简介

- 1、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 Company Ltd.  
公司英文名称缩写：CWTC
- 2、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
- 3、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](mailto:cwtc@cwtc.com)

4、公司法定代表人：洪敬南

5、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

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

6、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》

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

公司半年度报告备置地点：北京市建国门外大街 1 号国贸西楼六层董事会秘书处

7、公司其他基本情况：

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

## (二) 主要财务数据和指标

### 1、 主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年 度期末增减(%)
总资产	9,174,338,368	8,966,157,472	2.32%
所有者权益(或股东 权益)	4,339,777,589	4,359,687,838	-0.46%
每股净资产	4.31	4.33	-0.46%
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
营业利润	160,715,887	219,940,287	-26.93%
利润总额	161,717,995	218,387,689	-25.95%
净利润	121,109,306	163,354,436	-25.86%
扣除非经常性损益 后的净利润	120,357,733	164,520,838	-26.84%
基本每股收益	0.12	0.16	-25.86%
扣除非经常性损益 后的基本每股收益	0.12	0.16	-26.84%
稀释每股收益	0.12	0.16	-25.86%
净资产收益率(%)	2.79%	3.86%	-1.07%
经营活动产生的现 金流量净额	204,864,126	171,083,119	19.75%
每股经营活动产生 的现金流量净额	0.20	0.17	19.75%

注：所有者权益、每股净资产、净利润、扣除非经常性损益后的净利润等指标以归属于上市公司普通股股东的数据填列。

## 2、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
违约罚款收入	436,275
处置固定资产损失	-316,377
捐赠支出	-120,000
不需支付的应付款项	1,130,014
其他营业外收支净额	-127,804
所得税影响	-250,527
少数股东损益的影响	-8
合计	751,573

## 三、股本变动及股东情况

### (一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数未发生变化。

### (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	44,713 户
前十名股东持股情况	

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增/(减)	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	境内非国有法人	80.38%	809,607,949	0	0	无
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	其他	1.43%	14,449,426	14,449,426	0	未知
恒天投资管理有限公司	其他	1.03%	10,400,528	0	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	0.70%	7,063,671	1,931,900	0	未知
泰康人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪	其他	0.63%	6,353,969	6,353,969	0	未知
中国建设银行股份有限公司—新华钻石品质企业股票型证券投资基金	其他	0.62%	6,266,735	6,266,735	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%	5,509,860	7,891	0	未知
华夏成长证券投资基金	其他	0.34%	3,430,907	3,430,907	0	未知

海通－中行－FORTIS BANK SA/NV	其他	0.33%	3,358,505	-681,382	0	未知
泰康人寿保险股份有限公司－投连一个险投连	其他	0.33%	3,285,470	3,285,470	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		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		
泰康人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－019L－FH002 沪		14,449,426		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		
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		7,063,671		人民币普通股		
泰康人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品－019L－CT001 沪		6,353,969		人民币普通股		
中国建设银行股份有限公司－新华钻石品质企业股票型证券投资基金		6,266,735		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		5,509,860		人民币普通股		
华夏成长证券投资基金		3,430,907		人民币普通股		
海通－中行－FORTIS BANK SA/NV		3,358,505		人民币普通股		
泰康人寿保险股份有限公司－投连一个险投连		3,285,470		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动关系的说明		中国国际贸易中心有限公司（以下简称“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、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未发生变更。

## 四、董事、监事和高级管理人员

### （一）董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员未持有公司股票。

### （二）新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

报告期内，公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

## 五、董事会报告

### （一）报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内，我国经济回升向好的势头进一步巩固，但是面临的形势仍然复杂。北京地区高档物业租赁市场供需相对平衡，但回暖迹象尚不明显。面对复杂多变的市场环境，公司审时度势，坚持以自身品牌优势和服务优势为立足点，积极开拓外部资源、深入开展内部挖潜，力保公司各项业务平稳。

国贸写字楼部密切关注市场变化，以稳定现有优质客户为工作重点，通过建立行之有效的定期回访沟通机制，准确把握客户的实际需求，了解客户遇到的问题，对客户反馈的信息高度重视，及时进行解决和处理，最大程度争取客户的信赖与满意。写字楼部以国贸三期开业为契机，根据客户自身业务发展特点，协助客户设计更为合理的租赁计划，全面展现国贸写字楼的整体优势和服务优势，稳步有序地推进三期写字楼的招商工作。写字楼部对部分区域的空调系统进行改造和升级，实现客户对区域温度的自主调节和控制，进一步提升写字楼的舒适性和便利性。报告期内，国贸写字楼的平均租金为人民币 354.48 元/平方米/月，出租率为 98.16%。

随着一批精品店、旗舰店等大型商场的陆续开业，北京地区中高档商场在优质客户储备、高端品牌引进等方面的竞争日趋激烈，国贸商城需应对的品牌分流和客源分流冲击也日渐显现。面对新形势和新变化，国贸商城部坚持以市场为导向、以客户为中心，不断丰富和完善品牌组合，加大对部分区域整体装修改造的力度，注重客户现实需求和长远发展

的有机结合，从各个环节、各个层面注重公司管理水平和服务水平的不断改进和提升，同时依托国贸三期商场即将投入使用的有利时机，全力为客户打造更加新颖、适宜的经营环境。报告期内，国贸商城的平均租金为人民币 871.06 元/平方米/月，出租率为 96.28%。

在国际金融危机冲击逐步减弱及北京地区高档公寓市场新增供给基本平稳的影响下，北京地区高档公寓市场呈现一些复苏回暖迹象。国贸公寓部把握市场形势，根据国贸公寓户型特点，合理调整租金结构，采用差别化定价策略，充分利用价格杠杆的调节作用，在保障平均租金相对稳定前提下尽力提升国贸公寓整体出租率水平。国贸公寓部把优质服务作为重中之重，全力做到服务流程制度化、服务标准规范化、服务内容精细化，并且根据客户需求变化及时改进更新，不断提高国贸公寓的舒适度和客户的认可度。报告期内，国贸公寓的平均租金为人民币 187.30 元/平方米/月，出租率为 84.02%。

面对日益激烈的市场竞争，国贸展览部充分利用国家鼓励和刺激内需的政策，发挥公司综合配套设施完善优势，适时调整销售布局，不断拓展新渠道，开辟新市场，大力培育新展览和新客户，较好地完成了上半年的预定任务。

## （二）公司主营业务及其经营情况

报告期内，公司整体经营情况基本平稳，实现营业收入人民币 423,827,239 元，比上年同期下降 3.19%；实现营业利润人民币 160,715,887 元，比上年同期下降 26.93%；实现净利润人民币 121,109,306 元，比上年同期下降 25.86%，主要是因为国贸三期项目开业前费用增加所致。

### 1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上 年同期 增减 (%)	营业成 本比上 年同期 增减 (%)	毛利率 比上年 同期增 减(%)
物业出租及管理	423,827,239	165,183,542	61.03%	-3.19%	3.31%	-2.45%

其中:报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额为人民币 5,904,554 元。

## 2、主要控股公司的经营情况

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	54,983,307	4,200,904

报告期内，国贸物业酒店管理有限公司继续以推动科学管理、加强可持续发展为中心，不断夯实基础管理，完善管理标准化体系建设，在管理队伍、技术队伍建设方面实现规模上稳步扩大、水平上不断提高，经营和管理上都取得了较好的业绩。该公司现有各类管理项目 29 个，管理面积 295.4 万平方米。在所有项目中，物业项目 20 个，酒店管理及咨询服务类项目 9 个。报告期内，该公司实现营业收入人民币 41,303,567 元，比上年同期增长 15.4%，实现净利润人民币 4,200,904 元，比上年同期增长 16%。

## 3、利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

- (1)销售费用增加，主要是宣传推广费增加。
- (2)管理费用增加，主要是国贸三期项目开业前费用增加。
- (3)财务收入增加，主要是汇兑损益的影响。

## 4、公司在经营中出现的问题与风险

(1)在国际金融危机影响尚未完全消除、北京地区高档物业项目不断投入使用等多方面因素影响下，优质客户的开发、储备和引进等方面竞争日趋激烈，销售难度不断加大，成为考验公司核心竞争力的重要环节。

(2)随着近几年国内能源价格的不断上调，公司能源费用支出也随之增加，公司运营成本加大。

## 5、下半年业务发展计划和风险应对措施

下半年，公司仍将以市场变化发展为指导，依托自身的品牌优势和服务优势，充分利用国贸三期开业的有利时机，通过多种渠道、运用多种方式加强公司宣传推广力度，进一步扩大公司的影响力和知名度，重点做好国贸三期开业前的各项筹备工作和系统保障工作，全力确保国贸三期的顺利开业和良好运营。

### （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、重大非募集资金项目情况

国贸三期 A 阶段工程于 2005 年 6 月 16 日动工，主塔楼钢结构于 2007 年 10 月 29 日封顶，主塔楼外立面玻璃幕墙于 2008 年 7 月封闭。截止到 2010 年 6 月 30 日，该工程已全面完工，并通过有关部门组织的消防验收。公司于 2010 年 8 月取得竣工验收备案，各相关部门正全力以赴为开业做好各项筹备工作。

## 六、重要事项

### （一）公司治理情况

公司严格遵守法律、法规及证监主管部门颁布的各项规范性要求和规定，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和内部控制制度，不存在与证监主管部门规范性文件要求存在差异的情形。

### （二）报告期实施的利润分配方案执行情况

公司 2009 年度利润分配方案经 2010 年 4 月 16 日召开的公司 2009 年度股东大会审议通过。2009 年度公司向全体股东分配利润人民币 141,019,555 元，以公司 2009 年末总股份 1,007,282,534 股为基数，向全体股东每 10 股派现金人民币 1.40 元（含税），剩余的未分配利润人民币 937,214,003 元转以后分配。2010 年 5 月 25 日，公司在《中国证券报》和《上海证券报》上分别刊登了公司 2009 年度分红派息实施公告。本次派息股权登记日

为 2010 年 5 月 28 日，除息日为 2010 年 5 月 31 日，红利发放日为 2010 年 6 月 11 日。

### **（三）半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案**

报告期内，公司不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

### **（四）报告期内现金分红政策的执行情况**

公司重视对投资者的合理投资回报，实施积极利润分配办法。报告期内，根据公司实际经营情况及未来长远发展考虑，不进行利润分配。

### **（五）重大诉讼仲裁事项**

报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

### **（六）报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项**

报告期内，公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

### **（七）报告期内公司重大关联交易事项**

1、1998 年 9 月 2 日，公司与国贸有限公司签订《土地使用权租赁合同》（2008 年 7 月 28 日，双方签署了该合同的补充协议），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共计人民币 916,875 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共计人民币 657,414 元。

3、2010 年 1 月 1 日，公司与国贸有限公司续签《国贸中心外围、自行车楼委托管理协议》，国贸有限公司继续委托公司管理其所属外围及自行车楼，期限为一年，自 2010

年 1 月 1 日起至 2010 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 465,198 元。

4、2010 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 2010 年 1 月 1 日起至 2010 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 2,422,305 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 2,389,608 元。

#### **（八）托管、承包、租赁情况**

报告期内，公司无托管、承包、租赁事项。

#### **（九）担保情况**

报告期内，公司无担保事项。

#### **（十）委托理财情况**

报告期内，公司无委托理财事项。

#### **（十一）重大合同**

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。

#### **（十二）承诺事项履行情况**

2010 年 2 月 26 日，公司接到国贸有限公司通知，国贸有限公司通过上海证券交易所证券交易系统增持公司股份不超过总股本 2% 的计划已实施完毕。自 2009 年 2 月 27 日至

2010 年 2 月 26 日，其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，占公司总股本的 0.23%。增持计划实施完毕后，国贸有限公司共计持有公司股份 809,607,949 股，占公司总股本的 80.38%。在增持计划实施期间，国贸有限公司遵守承诺，未减持其持有的公司股份。

### （十三）聘任、解聘会计师事务所情况

2010 年，公司继续聘任普华永道中天会计师事务所有限公司对公司进行 2010 年度审计、半年报审阅工作。

### （十四）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。

### （十五）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
公司董事会决议公告	《中国证券报》第 B01 版 《上海证券报》第 B40 版	2010-02-10	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于公司控股股东增持计划实施完毕公告	《中国证券报》第 B08 版 《上海证券报》第 24 版	2010-02-27	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司 2009 年度业绩快报	《中国证券报》第 B04 版 《上海证券报》第 B25 版	2010-03-17	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司四届三次董事会会议决议公告暨召开公司 2009 年度股东大会会议通知、公司四届三次监事会会议决议公告、公司 2009 年度报告摘要	《中国证券报》第 C087 版 《上海证券报》第 121 版	2010-03-27	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司关于控股股东获得中国证监会核准豁免要约收购义务批复的公告	《中国证券报》第 A04 版 《上海证券报》第 B6 版	2010-04-01	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

公司 2009 年度股东大会会议决议公告	《中国证券报》第 A16 版 《上海证券报》第 78 版	2010-04-17	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司 2010 年第一季度报告	《中国证券报》第 D005 版 《上海证券报》第 B89 版	2010-04-30	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司 2009 年度分红派息实施公告	《中国证券报》第 B012 版 《上海证券报》第 B17 版	2010-05-25	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

## 七、财务报告（附后）

## 八、备查文件目录

- （一）载有公司董事长签名的 2010 年半年度报告正文及其摘要；
- （二）载有公司法定代表人、主管会计工作及会计机构负责人签名并盖章的财务报告；
- （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 8 月 30 日



中国国际贸易中心股份有限公司

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

财务报表及审阅报告

8/25/2010 8:55 PM

中国国际贸易中心股份有限公司

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间财务报表及审阅报告

	页码
截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间财务报表及审阅报告	
审阅报告	1
合并及公司资产负债表	2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并股东权益变动表	5
公司股东权益变动表	6
财务报表附注	7 - 66
补充资料	67-68

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况

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

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

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

2006年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 2010 年 6 月 30 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

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况(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 8 月 30 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 2010 年 6 月 30 日止的流动负债超过流动资产 711,939,873 元(公司财务报表: 728,663,694 元)。本公司与中国建设银行股份有限公司(以下简称“建行”)北京国贸支行签订了截至 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 26,705,912 元以及美元 4,340,000 元)。

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

同时，本公司亦获知中国银行股份有限公司北京国际贸易中心支行已获其北京市分行批准，为本公司提供额度为人民币 400,000,000 元的贷款融资支持。

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期间财务报表。

#### 2 遵循企业会计准则的声明

本公司截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2010 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 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

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 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

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 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

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 9 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

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 11 长期股权投资

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

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 11 长期股权投资(续)

#### (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

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 13 投资性房地产(续)

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

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

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 14 固定资产(续)

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

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 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

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 20 职工薪酬

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。

## 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

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 24 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

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 27 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键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

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 三 税项

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
教育费附加	3%	缴纳的营业税税额
房产税	1.2%	应税房产原值的 70%

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 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
	期末实际 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		
国贸物业酒店 管理有限公司	9,500,000	-	95	95	是	982,013	-		

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注

1 货币资金

	2010 年 6 月 30 日			2009 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	-	-	41,908	-	-	15,289
银行存款-						
人民币	-	-	125,496,346	-	-	173,022,537
美元	1,688,450	6.7909	11,466,095	1,592,256	6.8282	10,872,242
欧元	208,937	8.2710	1,728,118	3,453	9.7971	33,829
小计			138,690,559			183,928,608
合计			138,732,467			183,943,897

2 应收账款

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
应收账款	17,417,552	16,525,875
减：坏账准备	-	-
净额	17,417,552	16,525,875

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	17,417,552	16,398,283
一到二年	-	127,592
二到三年	-	-
三到四年	-	-
合计	17,417,552	16,525,875

(2) 应收账款按类别分析如下：

	2010 年 6 月 30 日				2009 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	17,417,552	100.00%	-	-	16,525,875	100.00%	-	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

- (3) 本期本集团无实际核销的应收账款(2009 年度: 2,158 元)。
- (4) 本期不存在转销以前年度计提的坏账准备。
- (5) 于 2010 年 6 月 30 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 (2009 年 12 月 31 日: 无)。
- (6) 于 2010 年 6 月 30 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	1,023,197	一年以内	5.87%
第二名	第三方	883,262	一年以内	5.07%
第三名	第三方	815,667	一年以内	4.68%
第四名	第三方	420,000	一年以内	2.41%
第五名	第三方	384,000	一年以内	2.20%
合计		<u>3,526,126</u>		<u>20.23%</u>

- (7) 于 2010 年 6 月 30 日, 应收账款中无应收关联方的款项 (2009 年 12 月 31 日: 无)。
- (8) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2009 年度: 无)。
- (9) 应收账款中包括以下外币余额:

	2010 年 6 月 30 日			2009 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	80,816	6.7909	<u>548,813</u>	77,738	6.8282	<u>530,811</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

3 其他应收款

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
股权收购定金 (i)	5,000,000	5,000,000
代垫款项	3,934,330	7,861,148
其他	4,638,237	1,887,324
合计	<u>13,572,567</u>	<u>14,748,472</u>
减：坏账准备	-	-
净额	<u>13,572,567</u>	<u>14,748,472</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 2010 年 6 月 30 日，本公司已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：

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	6,039,884	7,277,334
一到二年	413,128	351,583
二到三年	-	5,000,000
三到四年	7,119,555	2,119,555
合计	<u>13,572,567</u>	<u>14,748,472</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 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：

	2010 年 6 月 30 日				2009 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	13,572,567	100.00%	-	-	14,748,472	100.00%	-	-

(3) 本期本集团无实际核销的其他应收款(2009 年度：无)。

(4) 于 2010 年 6 月 30 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(2009 年 12 月 31 日：无)

(5) 于 2010 年 6 月 30 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
北京国汇	第三方	5,000,000	三到四年	36.84%
第二名	第三方	2,483,336	四年以内(a)	18.30%
第三名	第三方	894,664	一年以内	6.59%
第四名	第三方	634,781	一年以内	4.68%
第五名	第三方	342,082	一年以内	2.52%
合计		9,354,863		68.93%

(a) 于 2010 年 6 月 30 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 2010 年 6 月 30 日，其他应收款中无应收关联方的款项 (2009 年 12 月 31 日：无)。

(7) 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款(2009 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

3 其他应收款(续)

(8) 其他应收款中包括以下外币余额：

	2010 年 6 月 30 日			2009 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	6,040	6.7909	41,017	-	6.8282	-

4 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

	2010 年 6 月 30 日		2009 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	25,991,123	97.70%	29,681,011	100.00%
一到两年	611,679	2.30%	-	-
合计	26,602,802	100.00%	29,681,011	100.00%

于 2010 年 6 月 30 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 2010 年 6 月 30 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	6,229,900	23.42%	2010 年 6 月	预付下月度电费
第二名	第三方	4,930,000	18.53%	2009 年 10 月-2010 年 5 月	尚未完工
第三名	第三方	966,951	3.63%	2009 年 12 月-2010 年 5 月	尚未完工
第四名	第三方	659,108	2.48%	2009 年 10 月	尚未完工
第五名	第三方	557,070	2.09%	2009 年 7 月	尚未完工
合计		13,343,029	50.15%		

(3) 于 2010 年 6 月 30 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(2009 年 12 月 31 日：无)。

(4) 于 2010 年 6 月 30 日，预付账款中无预付关联方的款项 (2009 年 12 月 31 日：无)。

(5) 于 2010 年 6 月 30 日，预付账款中无外币余额(2009 年 12 月 31 日：无)。



中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

5 存货

存货分类如下：

	2010 年 6 月 30 日			2009 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	7,868,006	-	7,868,006	7,597,639	-	7,597,639
低值易耗品	6,713,179	-	6,713,179	4,574,720	-	4,574,720
其他	524,394	-	524,394	484,491	-	484,491
合计			<u>15,105,579</u>			<u>12,656,850</u>

6 长期股权投资

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
联营企业	4,092,616	3,969,196
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>4,092,616</u>	<u>3,969,196</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

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 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	2009 年 12 月 31 日	本期增减变动				2010 年 6 月 30 日	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本期计提 减值准备	
			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	3,969,196	-	123,420	-	-	4,092,616	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	2010 年 6 月 30 日			2010 年 1 至 6 月		
								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%	13,786,903	5,434,625	8,352,278	7,283,667	251,878

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

8 投资性房地产

	2009 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2010 年 6 月 30 日
原价合计	3,905,800,728	4,729,322	(1,668,357)	3,908,861,693
房屋及建筑物	2,562,812,636	-	-	2,562,812,636
房屋及建筑物改良	85,023,660	-	-	85,023,660
房屋及建筑物装修	231,424,069	4,117,254	(94,174)	235,447,149
机器设备	1,026,540,363	612,068	(1,574,183)	1,025,578,248
累计折旧合计	(1,870,694,050)	(51,348,585)	1,340,821	(1,920,701,814)
房屋及建筑物	(871,874,626)	(24,167,190)	-	(896,041,816)
房屋及建筑物改良	(49,260,630)	(2,550,745)	-	(51,811,375)
房屋及建筑物装修	(169,608,777)	(12,654,829)	94,174	(182,169,432)
机器设备	(779,950,017)	(11,975,821)	1,246,647	(790,679,191)
账面净值合计	2,035,106,678	(46,619,263)	(327,536)	1,988,159,879
房屋及建筑物	1,690,938,010	(24,167,190)	-	1,666,770,820
房屋及建筑物改良	35,763,030	(2,550,745)	-	33,212,285
房屋及建筑物装修	61,815,292	(8,537,575)	-	53,277,717
机器设备	246,590,346	(11,363,753)	(327,536)	234,899,057
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	2,035,106,678	(46,619,263)	(327,536)	1,988,159,879
房屋及建筑物	1,690,938,010	(24,167,190)	-	1,666,770,820
房屋及建筑物改良	35,763,030	(2,550,745)	-	33,212,285
房屋及建筑物装修	61,815,292	(8,537,575)	-	53,277,717
机器设备	246,590,346	(11,363,753)	(327,536)	234,899,057

2010 年 1 至 6 月份投资性房地产计提折旧金额为 51,348,585 元(2009 年 1 至 6 月: 51,386,557 元), 未计提减值准备(2009 年 1 至 6 月: 无)。

2010 年 1 至 6 月份本集团无改变用途的投资性房地产(2009 年度: 无)。

于 2010 年 6 月 30 日, 本集团无尚未办妥产权证书的投资性房地产(2009 年 12 月 31 日: 无)。

2010 年 1 至 6 月份本集团处置了账面价值 597,411 元(原价 3,559,623 元)的投资性房地产以及固定资产(附注五.9), 处置净损失为 316,377 元(附注五.32、33)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

9 固定资产

	2009 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2010 年 6 月 30 日
原价合计	150,054,689	10,598,856	(1,891,266)	158,762,279
运输设备	3,431,860	691,444	(557,996)	3,565,308
家具装置及设备	46,997,467	6,984,894	(251,826)	53,730,535
电子设备	99,625,362	2,922,518	(1,081,444)	101,466,436
累计折旧合计	(100,761,082)	(7,621,276)	1,621,391	(106,760,967)
运输设备	(2,546,131)	(119,003)	502,198	(2,162,936)
家具装置及设备	(31,449,682)	(1,755,763)	174,545	(33,030,900)
电子设备	(66,765,269)	(5,746,510)	944,648	(71,567,131)
账面净值合计	49,293,607	2,977,580	(269,875)	52,001,312
运输设备	885,729	572,441	(55,798)	1,402,372
家具装置及设备	15,547,785	5,229,131	(77,281)	20,699,635
电子设备	32,860,093	(2,823,992)	(136,796)	29,899,305
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	49,293,607	2,977,580	(269,875)	52,001,312
运输设备	885,729	572,441	(55,798)	1,402,372
家具装置及设备	15,547,785	5,229,131	(77,281)	20,699,635
电子设备	32,860,093	(2,823,992)	(136,796)	29,899,305

2010 年 1 至 6 月份固定资产计提的折旧金额为 7,621,276 元(2009 年 1 至 6 月: 5,243,463), 无从在建工程转入的固定资产(2009 年度: 无)。

2010 年 1 至 6 月计入成本费用及国贸三期在建工程等的折旧金额分别为: 7,522,072 元及 99,204 元(2009 年 1 至 6 月: 5,150,697 元及 92,766 元)。

于 2010 年 6 月 30 日, 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(2009 年 12 月 31 日: 无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

10 在建工程

	2010 年 6 月 30 日			2009 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	4,548,945,309	-	4,548,945,309	4,224,734,790	-	4,224,734,790
其他	15,960,194	-	15,960,194	13,093,732	-	13,093,732
合计	<u>4,564,905,503</u>	<u>-</u>	<u>4,564,905,503</u>	<u>4,237,828,522</u>	<u>-</u>	<u>4,237,828,522</u>

(1) 重大在建工程项目变动

工程名称	预算数	2009 年 12 月 31 日	本期增加	其他减少	2010 年 6 月 30 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：本期 借款费用资 本化金额	本期借款费 用资本化率	资金来源
国贸三期 工程	4,649,436,618	4,224,734,790	324,210,519	-	4,548,945,309	97.84%	97.84%	724,496,146	104,855,959	5.15%	自筹、债券 及金融机 构借款
其他		13,093,732	2,866,462	-	15,960,194			-	-		
合计		<u>4,237,828,522</u>	<u>327,076,981</u>	<u>-</u>	<u>4,564,905,503</u>			<u>724,496,146</u>	<u>104,855,959</u>		

本公司与建行北京国贸支行签订合同，以国贸三期 A、B、C 段土地使用权(2010 年 6 月 30 日账面价值 2,221,038,663 元(附注五.11))及 A 阶段在建工程(2010 年 6 月 30 日账面价值 4,548,945,309 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(附注五.21.(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(附注五.22)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 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 2010 年 6 月 30 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。本公司已于 2010 年 8 月完成竣工验收备案。	-

11 无形资产

	2009 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2010 年 6 月 30 日
原价合计	2,401,742,257	-	-	2,401,742,257
土地使用权	2,401,742,257	-	-	2,401,742,257
累计摊销合计	(154,573,713)	(26,129,881)	-	(180,703,594)
土地使用权	(154,573,713)	(26,129,881)	-	(180,703,594)
账面净值合计	2,247,168,544	(26,129,881)	-	2,221,038,663
土地使用权	2,247,168,544	(26,129,881)	-	2,221,038,663
减值准备合计	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
账面价值合计	2,247,168,544	(26,129,881)	-	2,221,038,663
土地使用权	2,247,168,544	(26,129,881)	-	2,221,038,663

2010 年 1 至 6 月份无形资产的摊销金额为 26,129,881 元(2009 年 1 至 6 月: 26,124,981 元)。

于 2010 年 6 月 30 日, 土地使用权原价中含土地拆迁费用 1,425,788,418 元(2009 年 12 月 31 日: 1,425,788,418 元)。

本公司与建行北京国贸支行签订合同, 以国贸三期 A、B、C 段土地使用权(2010 年 6 月 30 日账面价值 2,221,038,663 元)及 A 阶段在建工程(2010 年 6 月 30 日账面价值 4,548,945,309 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(附注五.21.(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(附注五.22)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

12 长期待摊费用

	2009 年			2010 年	
	12 月 31 日	本期增加	本期摊销	其他减少	6 月 30 日
国贸二期拆迁费	118,361,679	-	(1,559,154)	(97,597)	116,704,928
办公区域装修	3,393,197	-	(480,238)	-	2,912,959
合计	<u>121,754,876</u>	<u>-</u>	<u>(2,039,392)</u>	<u>(97,597)</u>	<u>119,617,887</u>

13 递延所得税资产

未经抵销的递延所得税资产

	2010 年 6 月 30 日		2009 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
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	4,821,172	19,284,688	6,056,137	24,224,549
预提费用	2,828,685	11,314,739	1,982,123	7,928,492
固定资产折旧	17,367	69,469	17,367	69,469
合计	<u>13,091,541</u>	<u>52,366,164</u>	<u>13,479,944</u>	<u>53,919,778</u>

本期本集团无互抵的递延所得税资产和递延所得税负债(2009 年度：无)。

本期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(2009 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

14 短期借款

	币种	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
信用借款	人民币	<u>250,000,000</u>	<u>250,000,000</u>

2010 年 1 至 6 月短期借款的年利率为 4.779%—5.310% (2009 年度: 4.617%—5.310%)。

于 2010 年 6 月 30 日，本集团无已到期未偿还的短期借款(2009 年 12 月 31 日: 无)。

15 应付账款

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
酒店开业前物资采购款	3,148,805	14,544,211
其他	1,174,210	6,249,750
合计	<u>4,323,015</u>	<u>20,793,961</u>

(1) 于 2010 年 6 月 30 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 (2009 年 12 月 31 日: 无)。

(2) 于 2010 年 6 月 30 日，应付账款中无应付关联方的款项 (2009 年 12 月 31 日: 无)。

(3) 于 2010 年 6 月 30 日，账龄超过一年的应付账款为 81,585 元(2009 年 12 月 31 日: 808,016 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尚未偿还(附注九.1)。

(4) 应付账款中包括以下外币余额：

	2010 年 6 月 30 日			2009 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	-	6.7909	<u>-</u>	50,000	6.8282	<u>341,410</u>



中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

16 预收款项

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
预收租金	13,601,947	14,428,216
预收场租及展位费	15,201,389	9,414,916
其他	640,168	817,049
合计	<u>29,443,504</u>	<u>24,660,181</u>

- (1) 于 2010 年 6 月 30 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 (2009 年 12 月 31 日：无)。
- (2) 于 2010 年 6 月 30 日，预收款项中无预收关联方的款项(2009 年 12 月 31 日：无)。
- (3) 于 2010 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预收款项为 2,348,970 元(2009 年 12 月 31 日：1,133,835 元)，主要为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收租金的租期尚未结束，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 320,351 元(附注九(1))。
- (4) 预收款项中包括以下外币余额：

	2010 年 6 月 30 日			2009 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	634,158	6.7909	4,306,504	104,516	6.8282	713,656
欧元	402,380	8.2710	3,328,085	95,967	9.7971	940,198
合计			<u>7,634,589</u>			<u>1,653,854</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

17 应付职工薪酬

	2009 年 12 月 31 日	本期增加	本期支付	2010 年 6 月 30 日
工资、奖金、津贴和补贴	18,219,838	52,668,757	(58,053,860)	12,834,735
职工福利费	-	4,870,599	(4,601,179)	269,420
其中：企业年金	-	1,208,515	(1,187,827)	20,688
社会保险费	1,196,342	10,938,095	(10,678,613)	1,455,824
其中：医疗保险费	411,101	2,582,269	(2,519,686)	473,684
基本养老保险	713,234	7,659,386	(7,470,665)	901,955
失业保险费	33,768	333,400	(328,872)	38,296
工伤保险费	17,021	145,302	(143,338)	18,985
生育保险费	21,218	217,738	(216,052)	22,904
补充医疗保险	-	887,685	(133,431)	754,254
住房公积金	576,403	4,943,961	(5,520,364)	-
工会经费和职工教育经费	1,338,135	2,167,179	(1,897,951)	1,607,363
辞退福利	2,893,831	-	(530,739)	2,363,092
合计	<u>24,224,549</u>	<u>76,476,276</u>	<u>(81,416,137)</u>	<u>19,284,688</u>

于 2010 年 6 月 30 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 年下半年度及 2011 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。

18 应交税费

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
应交企业所得税	12,773,521	11,218,213
应交营业税	4,599,217	4,376,182
其他	835,830	870,873
合计	<u>18,208,568</u>	<u>16,465,268</u>

19 应付利息

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
债券应付利息	23,000,000	-
分期付息到期还本的长期借款 利息	4,259,792	4,361,445
短期借款应付利息	354,000	389,400
合计	<u>27,613,792</u>	<u>4,750,845</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

20 其他应付款

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
应付工程及设备款	312,981,005	356,326,906
应付租户押金及意向金	208,323,781	195,473,202
应付物业管理项目代收款	27,911,849	21,256,999
预提费用	11,314,739	9,513,750
应付工程质保金	1,224,525	1,451,995
其他	12,741,374	10,305,010
合计	<u>574,497,273</u>	<u>594,327,862</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:

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
国贸有限公司	<u>5,587,916</u>	<u>5,183,403</u>

(2) 应付关联方的其他应付款:

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
国贸有限公司	<u>5,587,916</u>	<u>5,183,403</u>

(3) 于 2010 年 6 月 30 日，账龄超过一年的其他应付款为 166,290,074 元(2009 年 12 月 31 日: 131,116,604 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 9,124,875 元。(附注九.1)。

(4) 其他应付款中包括以下外币余额:

	2010 年 6 月 30 日			2009 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	915,016	6.7909	6,213,782	1,028,351	6.8282	7,021,786
港元	419,456	0.8724	365,933	576,625	0.8805	507,718
合计			<u>6,579,715</u>			<u>7,529,504</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

21 长期借款

	币种	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
抵押借款	人民币	<u>2,910,207,926</u>	<u>2,670,000,000</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。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。于 2010 年 6 月 30 日，本公司长期借款余额为 2,910,207,926 元，抵押物的账面价值为 6,769,983,972 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)	2010 年 6 月 30 日 人民币金额	2009 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：

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
五年以上	<u>2,910,207,926</u>	<u>2,670,000,000</u>

2010 年 1 至 6 月长期借款的年利率为 5.346% (2009 年度：5.346%至 7.047%)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

22 应付债券

	2009 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2010 年 6 月 30 日
应付债券—本金	<u>1,000,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,000,000,000</u>

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			2010 年 6 月 30 日
	2009 年 12 月 31 日	本期应计利息	本期已付利息	
05 国贸债(1)	-	23,000,000	-	23,000,000

- (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

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

23 股本

	2009 年 12 月 31 日	本期增减变动					小计	2010 年 6 月 30 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他			
有限售条件股份 -								
国家持股	-	-	-	-	-	-	-	-
国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-
其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：境内非国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份 -								
人民币普通股	1,007,282,534	-	-	-	-	-	-	1,007,282,534
境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	1,007,282,534	-	-	-	-	-	-	1,007,282,534
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

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

23 股本(续)

	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)。

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)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

24 资本公积

	2009 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2010 年 6 月 30 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>

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	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>

25 盈余公积

	2009 年 12 月 31 日	本期提取	本期减少	2010 年 6 月 30 日
法定盈余公积金	<u>387,477,434</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>387,477,434</u>

	2008 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	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>

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。



中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

26 未分配利润

	2010 年 1 至 6 月		2009 年度	
	金额	提取或 分配比例	金额	提取或 分配比例
期初未分配利润	1,092,409,271	-	982,945,851	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	121,109,306	-	289,551,960	-
减：提取法定盈余公积	-	-	(28,996,160)	10%
提取任意盈余公积	-	-	-	-
应付普通股股利	(141,019,555)	每股 0.14 元	(151,092,380)	每股 0.15 元
转作股本的普通股股利	-	-	-	-
期末未分配利润	1,072,499,022	-	1,092,409,271	-

于 2010 年 6 月 30 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(2009 年 12 月 31 日：4,750,000 元)，其中子公司本期计提的归属于母公司的盈余公积为 0 元(2009 年度：0 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 4 月 16 日股东大会决议，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)，按照已发行股份 1,007,282,534 股计算，共计 141,019,555 元。

27 少数股东权益

归属于子公司少数股东的少数股东权益：

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
国贸物业酒店管理有限公司	982,013	1,246,968

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

28 营业收入和营业成本

(1) 主营业务收入和主营业务成本

	2010 年 1 至 6 月	2009 年 1 至 6 月
主营业务收入	423,827,239	437,791,348
主营业务成本	165,183,542	159,892,027

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

	2010 年 1 至 6 月		2009 年 1 至 6 月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业租赁	394,346,955	132,220,149	410,707,424	131,423,034
物业管理	29,480,284	32,963,393	27,083,924	28,468,993
合计	423,827,239	165,183,542	437,791,348	159,892,027

(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 46,928,560 元 (2009 年 1 至 6 月：46,615,907 元)，占本集团全部营业收入的比例为 11.08%(2009 年 1 至 6 月：10.65%)，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	13,371,989	3.16%
第二名	11,340,026	2.68%
第三名	8,174,745	1.93%
第四名	7,985,344	1.88%
第五名	6,056,456	1.43%
合计	46,928,560	11.08%

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

29 营业税金及附加

	2010 年 1 至 6 月	2009 年 1 至 6 月	计缴标准
营业税	21,675,933	22,308,370	附注三
城市维护建设税	144,563	125,279	附注三
教育费附加	61,955	53,691	附注三
合计	<u>21,882,451</u>	<u>22,487,340</u>	

30 财务费用/(收入)

	2010 年 1 至 6 月	2009 年 1 至 6 月
利息支出	104,855,959	92,404,234
减: 计入在建工程的资本化利息支出(附注五.10.(1))	(104,855,959)	(92,404,234)
减: 利息收入	(738,480)	(1,137,688)
汇兑损失/(收益)	(146,271)	702,841
其他	270,197	243,804
净额	<u>(614,554)</u>	<u>(191,043)</u>

31 投资收益

	2010 年 1 至 6 月	2009 年 1 至 6 月
权益法核算的长期股权投资收益(附注五.6)	<u>123,420</u>	<u>145,009</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:

	2010 年 1 至 6 月	2009 年 1 至 6 月	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>123,420</u>	<u>145,009</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

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

32 营业外收入

	2010 年 1 至 6 月	2009 年 1 至 6 月
处置固定资产收入	94,015	6,680
违约罚款收入	436,275	2,049,649
不需支付的应付款项	1,130,014	69,987
其他	919	-
合计	<u>1,661,223</u>	<u>2,126,316</u>

33 营业外支出

	2010 年 1 至 6 月	2009 年 1 至 6 月
处置固定资产损失	410,392	3,678,853
捐赠支出	120,000	-
其他	128,723	61
合计	<u>659,115</u>	<u>3,678,914</u>

34 所得税费用

	2010 年 1 至 6 月	2009 年 1 至 6 月
按税法及相关规定计算的当期所得税	40,787,047	54,903,200
递延所得税	(388,403)	(51,067)
合计	<u>40,398,644</u>	<u>54,852,133</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

34 所得税费用(续)

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2010 年 1 至 6 月	2009 年 1 至 6 月
利润总额	161,717,995	218,387,689
按适用税率计算的所得税	40,429,499	54,596,922
非应纳税收入	(30,855)	(36,252)
不得扣除的成本、费用和损失	-	291,463
所得税费用	40,398,644	54,852,133

35 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：

	2010 年 1 至 6 月	2009 年 1 至 6 月
归属于母公司普通股股东的 合并净利润	121,109,306	163,354,436
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	0.12	0.16
其中：		
— 持续经营基本每股收益：	0.12	0.16
— 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 2010 年 1 至 6 月，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股 (2009 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

36 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

	2010 年 1 至 6 月	2009 年 1 至 6 月
违约罚款收入	436,075	2,049,649
利息收入	738,480	1,137,688
租赁押金及意向押金	12,850,579	-
预收关联企业款	5,580,231	-
其他	2,698,928	1,241,962
合计	<u>22,304,293</u>	<u>4,429,299</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2010 年 1 至 6 月	2009 年 1 至 6 月
水电采暖费	28,856,581	25,087,194
广告费	6,011,116	1,136,825
租金	4,266,236	4,267,904
其他	15,698,494	16,873,744
合计	<u>54,832,427</u>	<u>47,365,667</u>

(3) 本期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(2009 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

37 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

	2010 年 1 至 6 月	2009 年 1 至 6 月
净利润	121,319,351	163,535,556
加：投资性房地产折旧(附注五.8)	51,348,585	51,386,557
固定资产折旧(附注五.9)	7,522,072	5,150,697
长期待摊费用摊销(附注五.12)	2,039,392	2,034,992
处置投资性房地产、固定资产以 及在建工程的净损失/(收益)	316,377	3,672,173
财务费用/(收入)(附注五.30)	(146,271)	702,841
投资损失/(收益)(附注五.31)	(123,420)	(145,009)
递延所得税资产减少/(增加)(附注 五.13)	388,403	131,174
存货的减少/(增加)(附注五.5)	(2,448,729)	731,388
经营性应收项目的减少/(增加)	8,937,422	(11,392,677)
经营性应付项目的增加/(减少)	15,710,944	(44,724,573)
经营活动产生的现金流量净额	<u>204,864,126</u>	<u>171,083,119</u>

本集团本期未发生不涉及现金收支的重大投资和筹资活动(2009 年度：无)。

现金及现金等价物净变动情况

	2010 年 1 至 6 月	2009 年 1 至 6 月
现金的期末余额(附注五.1)	138,732,467	167,564,993
减：现金的期初余额	(183,943,897)	(192,766,589)
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物的净减少额	<u>(45,211,430)</u>	<u>(25,201,596)</u>

(2) 现金及现金等价物

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
期末现金余额(附注五.1)		
其中：库存现金	41,908	15,289
可随时用于支付的银行存款	138,690,559	183,928,608
现金等价物	-	-
期末现金及现金等价物余额	<u>138,732,467</u>	<u>183,943,897</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

### 六 分部信息

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五.28.(2)。

### 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

	2009 年 12 月 31 日	本期 增加	本期 减少	2010 年 6 月 30 日
国贸有限公司	240,000,000 美元	-	-	240,000,000 美元

##### (3) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2010 年 6 月 30 日		2009 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%	80.38%	80.38%

#### 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

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务

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

关联方	关联交易类型	关联交易内容	附注	2010 年 1 至 6 月		2009 年 1 至 6 月	
				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	接受劳务	支付餐饮费及会员费		3,094,290	84%	2,231,540	68%
国贸有限公司	提供劳务	收取维修保养费及清洁费		3,377,976	100%	3,430,229	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		1,008,512	48%	1,534,137	52%
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸西楼委托管理费	a	951,527	45%	1,229,978	51%
国贸有限公司	提供劳务	收取外围自行车楼等委托管理费		144,996	7%	204,026	7%

- a 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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(2) 租赁

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 占同类交易 金额的比例
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	916,875	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	657,414	b	15%
国贸有限公司	本公司	国贸西楼五层	2010年1月1日	2010年12月31日	2,389,608	c	55%
国贸有限公司	本公司	自行车楼	2010年1月1日	2010年12月31日	165,526	d	4%
国贸有限公司	本公司	国贸世纪公寓	2010年1月1日	2010年12月31日	1,812,564	e	87%

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。2010 年 1 至 6 月份，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 220,050 元，共计 916,875 元。

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。2010 年 1 至 6 月份，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 216,414 元，共计 657,414 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(2) 租赁(续)

- 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。2010 年 1 至 6 月份，本公司支付该租赁费 2,389,608 元。
  - d 于 2010 年，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。2010 年 1 至 6 月份，本公司支付该租金 165,526 元。
  - e 于 2010 年，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。
- (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

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(4) 关键管理人员薪酬

	2010 年 1 至 6 月	2009 年 1 至 6 月
关键管理人员薪酬	<u>7,061,400</u>	<u>6,537,856</u>

6 关联方应收、应付款项余额

其他应付款(附注五.(20))

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
国贸有限公司	<u>5,587,916</u>	<u>5,183,403</u>

八 承诺事项

1 资本性支出承诺事项

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

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备的购建	<u>39,434,303</u>	<u>156,487,074</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：

	2010 年 6 月 30 日	2009 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	57,270,525	58,408,350
合计	<u>64,097,475</u>	<u>65,235,300</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 承诺事项(续)

#### 3 前期承诺履行情况

本集团 2009 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	偿还账龄超过一年的大额应付款项	资产和负债同时减少 9,124,875 元
结转收入	将账龄超过一年的预收款项结转收入	负债减少 320,351 元，同时收入增加 320,351 元

### 十 外币金融资产和外币金融负债

	2009 年 12 月 31 日	本期公允价值 变动损益	计入权益的累计 公允价值变动	本期计提 的减值	2010 年 6 月 30 日
金融资产	530,811	-	-	-	589,830
金融负债	7,870,914	-	-	-	6,579,715

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表附注

1 应收账款

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
应收账款	13,867,689	15,415,575
减：坏账准备	-	-
净额	<u>13,867,689</u>	<u>15,415,575</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	13,867,689	15,287,983
一到二年	-	127,592
二到三年	-	-
三到四年	-	-
合计	<u>13,867,689</u>	<u>15,415,575</u>

(2) 应收账款按类别分析如下：

	2010 年 6 月 30 日				2009 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	<u>13,867,689</u>	<u>100.00%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,415,575</u>	<u>100.00%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(3) 本期无实际核销的应收账款(2009 年度：2,158 元)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表附注(续)

1 应收账款(续)

(4) 于 2010 年 6 月 30 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 (2009 年 12 月 31 日：无)。

(5) 于 2010 年 6 月 30 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	1,023,197	一年以内	7.38%
第二名	第三方	883,262	一年以内	6.37%
第三名	第三方	136,735	一年以内	0.99%
第四名	第三方	100,034	一年以内	0.72%
第五名	第三方	96,449	一年以内	0.70%
合计		<u>2,239,677</u>		<u>16.16%</u>

(6) 于 2010 年 6 月 30 日，应收账款中无应收关联方的款项 (2009 年 12 月 31 日：无)。

(7) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2009 年度：无)。

(8) 应收账款中包括以下外币余额：

	2010 年 6 月 30 日			2009 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	80,816	6.7909	<u>548,813</u>	77,738	6.8282	<u>530,811</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
股权收购定金 (i)	5,000,000	5,000,000
代垫款项	3,934,330	7,861,148
其他	2,508,284	499,960
合计	<u>11,442,614</u>	<u>13,361,108</u>
减: 坏账准备	-	-
净额	<u>11,442,614</u>	<u>13,361,108</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 2010 年 6 月 30 日, 本公司已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:

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	3,909,931	5,889,970
一到二年	413,128	351,583
二到三年	-	5,000,000
三到四年	7,119,555	2,119,555
合计	<u>11,442,614</u>	<u>13,361,108</u>

(2) 其他应收款按类别分析如下:

	2010 年 6 月 30 日				2009 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	11,442,614	100.00%	-	-	13,361,108	100.00%	-	-



中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款(续)

- (3) 本期本公司无实际核销的其他应收款(2009 年度: 无)。
- (4) 于 2010 年 6 月 30 日, 其他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 (2009 年 12 月 31 日: 无)。
- (5) 于 2010 年 6 月 30 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
北京国汇	第三方	5,000,000	三到四年	43.70%
第二名	第三方	2,483,336	四年以内(a)	21.70%
第三名	第三方	894,664	一年以内	7.82%
第四名	第三方	634,781	一年以内	5.55%
第五名	第三方	342,082	一年以内	2.99%
合计		<u>9,354,863</u>		<u>81.76%</u>

- (a) 于 2010 年 6 月 30 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 2010 年 6 月 30 日, 其他应收账款中无应收关联方的款项 (2009 年 12 月 31 日: 无)。
- (7) 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款(2009 年度: 无)。
- (8) 其他应收款中包括以下外币余额:

	2010 年 6 月 30 日			2009 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	6,040	6.7909	<u>41,017</u>	-	6.8282	<u>-</u>

3 长期股权投资

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
子公司(1)	9,500,000	9,500,000
联营企业(2)(附注五.6)	4,092,616	3,969,196
减: 长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>13,592,616</u>	<u>13,469,196</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

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 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	2009 年 12 月 31 日	本期增减变动	2010 年 6 月 30 日	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本期计提 减值准备	本期宣告分派的 现金股利
国贸物业酒店管理 有限公司	成本法	9,500,000	<u>9,500,000</u>	<u>-</u>	<u>9,500,000</u>	95%	95%	-	-	<u>9,500,000</u>

(2) 联营企业

	核算方法	初始投 资成本	2009 年 12 月 31 日	本期增减变动			2010 年 6 月 30 日	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本期计提 减值准备	
				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>3,969,196</u>	<u>-</u>	<u>123,420</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,092,616</u>	49%	49%	-	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 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

	2010 年 1 至 6 月	2009 年 1 至 6 月
主营业务收入	394,825,149	411,186,356
主营业务成本	<u>140,541,349</u>	<u>138,160,027</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

	2010 年 1 至 6 月		2009 年 1 至 6 月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业租赁	<u>394,825,149</u>	<u>140,541,349</u>	<u>411,186,356</u>	<u>138,160,027</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 46,928,560 元(2009 年 1 至 6 月：46,615,907 元)，占本公司全部营业收入的比例为 11.88%(2009 年 1 至 6 月：11.34%)，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	13,371,989	3.39%
第二名	11,340,026	2.87%
第三名	8,174,745	2.07%
第四名	7,985,344	2.02%
第五名	6,056,456	1.53%
合计	<u>46,928,560</u>	<u>11.88%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公司财务报表附注(续)

5 投资收益

	2010 年 1 至 6 月	2009 年 1 至 6 月
成本法核算的长期股权投资收益(附注十一.3)	9,025,000	9,500,000
权益法核算的长期股权投资收益(附注十一.3)	123,420	145,009
	<u>9,148,420</u>	<u>9,645,009</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

	2010 年 1 至 6 月	2009 年 1 至 6 月	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>9,025,000</u>	<u>9,500,000</u>	被投资公司本年分配股利较上年分配减少

权益法核算的长期股权投资收益

	2010 年 1 至 6 月	2009 年 1 至 6 月	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>123,420</u>	<u>145,009</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

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一 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

	2010 年 1 至 6 月	2009 年 1 至 6 月
净利润	126,143,447	169,413,156
加: 投资性房地产折旧	51,348,585	51,386,557
固定资产折旧	7,267,344	4,946,697
长期待摊费用摊销	2,039,392	2,034,992
处置投资性房地产, 固定资产以 及在建工程的损失/(收益)	316,377	3,654,324
财务费用/(收入)	(146,271)	702,841
投资损失/(收益)(附注十一.5)	(9,148,420)	(9,645,009)
递延所得税资产减少/(增加)	637,631	126,496
存货的减少/(增加)	(2,350,058)	731,388
经营性应收项目的减少/(增加)	12,155,396	(11,831,893)
经营性应付项目的增加/(减少)	11,223,626	(43,635,195)
经营活动产生的现金流量净额	<u>199,487,049</u>	<u>167,884,354</u>

本公司本期未发生不涉及现金收支的重大投资和筹资活动(2009 年度: 无)

现金及现金等价物净变动情况

	2010 年 1 至 6 月	2009 年 1 至 6 月
现金的期末余额	103,753,333	135,974,301
减: 现金的期初余额	148,723,781	153,968,922
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物的净增加/(减少)额	<u>(44,970,448)</u>	<u>(17,994,621)</u>

(2) 现金及现金等价物

	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
期末现金余额		
其中: 库存现金	40,688	15,174
可随时用于支付的银行存款	103,712,645	148,708,607
现金等价物	-	-
期末现金及现金等价物余额	<u>103,753,333</u>	<u>148,723,781</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 十二 重分类

比较期间财务报表的部分项目已按本期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

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

	2010 年 1 至 6 月	2009 年 1 至 6 月
违约罚款收入(附注五.32)	436,275	2,049,649
处置其他投资性房地产、固定资产及在建工程净损失(附注五.32、33)	(316,377)	(3,672,173)
捐赠支出(附注五.33)	(120,000)	-
不需支付的应付款项(附注五.32)	1,130,014	69,987
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(127,804)	(61)
合计	<u>1,002,108</u>	<u>(1,552,598)</u>
所得税影响额	(250,527)	388,149
少数股东权益影响额(税后)	(8)	(1,953)
净额	<u>751,573</u>	<u>(1,166,402)</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	
	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
归属于公司普通股股东的净利润	2.77%	3.84%	0.12	0.16	0.12	0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.75%	3.87%	0.12	0.16	0.12	0.16

## 中国国际贸易中心股份有限公司

### 财务报表补充资料

截至 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

#### 1 应付账款

应付账款减少，主要是国贸大酒店开业前购置物资的应付款减少。

#### 2 应付利息

应付利息增加，主要是预提了应在本年年末支付的应付债券利息。

#### 3 销售费用

销售费用增加，主要是宣传推广费增加。

#### 4 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。

#### 5 财务收入

财务收入增加，主要是汇兑损益的影响。

#### 6 收到的其他与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金增加，主要是预收租户押金的增加。

#### 7 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，主要是为国贸三期开业准备，公司员工人数增加。

#### 8 支付的各项税费

支付的各项税费减少，主要是为企业所得税预缴方式由按季度预缴改为按月预缴，以及本期利润减少造成所得税支出减少。



中国国际贸易中心股份有限公司

2010年6月30日合并及公司资产负债表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2010年6月30日 合并	2009年12月31日 合并	2010年06月30日 公司	2009年12月31日 公司
流动资产					
货币资金	五.1	138,732,467	183,943,897	103,753,333	148,723,781
应收账款	五.2, 十一.1	17,417,552	16,525,875	13,867,689	15,415,575
预付款项	五.4	26,602,802	29,681,011	26,293,554	29,407,584
其他应收款	五.3, 十一.2	13,572,567	14,748,472	11,442,614	13,361,108
存货	五.5	15,105,579	12,656,850	15,006,908	12,656,850
流动资产合计		211,430,967	257,556,105	170,364,098	219,564,898
非流动资产					
长期股权投资	五.6,7, 十一.3	4,092,616	3,969,196	13,592,616	13,469,196
投资性房地产	五.8	1,988,159,879	2,035,106,678	1,988,159,879	2,035,106,678
固定资产	五.9	52,001,312	49,293,607	50,241,970	47,397,597
在建工程	五.10	4,564,905,503	4,237,828,522	4,564,905,503	4,237,828,522
无形资产	五.11	2,221,038,663	2,247,168,544	2,221,038,663	2,247,168,544
长期待摊费用	五.12	119,617,887	121,754,876	119,617,887	121,754,876
递延所得税资产	五.13	13,091,541	13,479,944	11,934,445	12,572,076
非流动资产合计		8,962,907,401	8,708,601,367	8,969,490,963	8,715,297,489
资产总计		9,174,338,368	8,966,157,472	9,139,855,061	8,934,862,387
流动负债					
短期借款	五.14	250,000,000	250,000,000	250,000,000	250,000,000
应付账款	五.15	4,323,015	20,793,961	4,323,015	20,128,151
预收款项	五.16	29,443,504	24,660,181	28,803,336	23,843,132
应付职工薪酬	五.17	19,284,688	24,224,549	16,366,183	19,077,286
应交税费	五.18	18,208,568	16,465,268	16,076,447	13,496,660
应付利息	五.19	27,613,792	4,750,845	27,613,792	4,750,845
其他应付款	五.20	574,497,273	594,327,862	555,845,019	588,070,862
流动负债合计		923,370,840	935,222,666	899,027,792	919,366,936
非流动负债					
长期借款	五.21	2,910,207,926	2,670,000,000	2,910,207,926	2,670,000,000
应付债券	五.22	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
非流动负债合计		3,910,207,926	3,670,000,000	3,910,207,926	3,670,000,000
负债合计		4,833,578,766	4,605,222,666	4,809,235,718	4,589,366,936
股东权益					
股本	五.23	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534
资本公积	五.24	1,872,518,599	1,872,518,599	1,872,501,925	1,872,501,925
盈余公积	五.25	387,477,434	387,477,434	387,477,434	387,477,434
未分配利润	五.26	1,072,499,022	1,092,409,271	1,063,357,450	1,078,233,558
归属于母公司股东权益合计		4,339,777,589	4,359,687,838	4,330,619,343	4,345,495,451
少数股东权益	五.27	982,013	1,246,968	-	-
股东权益合计		4,340,759,602	4,360,934,806	4,330,619,343	4,345,495,451
负债及股东权益总计		9,174,338,368	8,966,157,472	9,139,855,061	8,934,862,387

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

截至2010年6月30日6个月期间合并及公司利润表  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	2010年1至6月 合并	2009年1至6月 合并	2010年1至6月 公司	2009年1至6月 公司
一、营业收入	五.28, 十一.4	423,827,239	437,791,348	394,825,149	411,186,356
减：营业成本	五.28, 十一.4	(165,183,542)	(159,892,027)	(140,541,349)	(138,160,027)
营业税金及附加	五.29	(21,882,451)	(22,487,340)	(19,610,755)	(20,518,664)
销售费用		(8,174,195)	(2,272,958)	(8,164,217)	(2,234,826)
管理费用		(68,609,138)	(33,534,788)	(72,111,222)	(35,507,989)
财务费用	五.30	614,554	191,043	593,855	(135,979)
加：投资收益	五.31, 十一.5	123,420	145,009	9,148,420	9,645,009
其中：对联营企业的投资收益		123,420	145,009	123,420	145,009
二、营业利润		160,715,887	219,940,287	164,139,881	224,273,880
加：营业外收入	五.32	1,661,223	2,126,316	1,661,023	2,054,649
减：营业外支出	五.33	(659,115)	(3,678,914)	(659,115)	(3,659,324)
其中：非流动资产处置损失		(410,392)	(3,678,853)	(410,392)	(3,659,324)
三、利润总额		161,717,995	218,387,689	165,141,789	222,669,205
减：所得税费用	五.34	(40,398,644)	(54,852,133)	(38,998,342)	(53,256,049)
四、净利润		121,319,351	163,535,556	126,143,447	169,413,156
归属于母公司股东的净利润		121,109,306	163,354,436	126,143,447	169,413,156
少数股东损益		210,045	181,120	-	-
五、每股收益					
基本和稀释每股收益	五.35	0.12	0.16	-	-
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		121,319,351	163,535,556	126,143,447	169,413,156
归属于母公司股东的综合收益总额		121,109,306	163,354,436	126,143,447	169,413,156
归属于少数股东的综合收益总额		210,045	181,120	-	-

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

截至2010年6月30日6个月期间合并及公司现金流量表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2010年1至6月 合并	2009年1至6月 合并	2010年1至6月 公司	2009年1至6月 公司
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		434,743,274	432,794,553	401,333,239	405,777,307
收到其他与经营活动有关的现金	五.36	22,304,293	4,429,299	21,269,709	2,850,454
经营活动现金流入小计		457,047,567	437,223,852	422,602,948	408,627,761
购买商品、接受劳务支付的现金		(42,753,486)	(36,781,314)	(40,766,925)	(35,721,507)
支付给职工以及为职工支付的现金		(77,601,324)	(55,977,072)	(56,830,183)	(35,817,986)
支付的各项税费		(76,996,204)	(126,016,680)	(70,483,658)	(121,226,337)
支付其他与经营活动有关的现金	五.36	(54,832,427)	(47,365,667)	(55,035,133)	(47,977,577)
经营活动现金流出小计		(252,183,441)	(266,140,733)	(223,115,899)	(240,743,407)
经营活动产生的现金流量净额	五.37, 十一.6	204,864,126	171,083,119	199,487,049	167,884,354
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
取得投资收益所收到的现金	十一.5	-	-	5,025,000	9,500,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		190,620	12,970	190,620	12,970
投资活动现金流入小计		190,620	12,970	5,215,620	9,512,970
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(267,132,806)	(283,555,677)	(267,014,747)	(283,149,937)
投资活动现金流出小计		(267,132,806)	(283,555,677)	(267,014,747)	(283,149,937)
投资活动产生的现金流量净额		(266,942,186)	(283,542,707)	(261,799,127)	(273,636,967)
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
取得借款收到的现金		240,207,926	410,000,000	240,207,926	410,000,000
筹资活动现金流入小计		240,207,926	410,000,000	240,207,926	410,000,000
偿还债务支付的现金		-	(100,000,000)	-	(100,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(223,487,567)	(222,039,167)	(223,012,567)	(221,539,167)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		(475,000)	(500,000)	-	-
筹资活动现金流出小计		(223,487,567)	(322,039,167)	(223,012,567)	(321,539,167)
筹资活动产生的现金流量净额		16,720,359	87,960,833	17,195,359	88,460,833
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		146,271	(702,841)	146,271	(702,841)
<b>五、现金及现金等价物净增加/(减少)额</b>	五.37, 十一.6	(45,211,430)	(25,201,596)	(44,970,448)	(17,994,621)
加：年初现金及现金等价物余额		183,943,897	192,766,589	148,723,781	153,968,922
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	五.1,37, 十一.6	138,732,467	167,564,993	103,753,333	135,974,301

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

截至2010年6月30日6个月期间合并股东权益变动表  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
2009年1月1日余额	五.23	1,007,282,534	1,872,518,599	358,481,274	982,945,851	1,268,528	4,222,496,786
2009年1至6月增减变动额							
净利润		-	-	-	163,354,436	181,120	163,535,556
利润分配，其中：							
对股东的分配	五.26	-	-	-	(151,092,380)	(500,000)	(151,592,380)
2009年6月30日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	358,481,274	995,207,907	949,648	4,234,439,962
2009年7至12月增减变动额							
净利润		-	-	-	126,197,524	297,320	126,494,844
利润分配，其中：							
提取盈余公积		-	-	28,996,160	(28,996,160)	-	-
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
2010年1月1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
2010年1至6月增减变动额							
净利润		-	-	-	121,109,306	210,045	121,319,351
利润分配，其中：							
对股东的分配	五.26	-	-	-	(141,019,555)	(475,000)	(141,494,555)
2010年6月30日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	387,477,434	1,072,499,022	982,013	4,340,759,602

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

截至2010年6月30日6个月期间公司股东权益变动表  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2009年1月1日余额	五.23	1,007,282,534	1,872,501,925	358,481,274	968,360,495	4,206,626,228
2009年年1至6月增减变动额						
净利润		-	-	-	169,413,156	169,413,156
利润分配，其中：						
对股东的分配	五.26	-	-	-	(151,092,380)	(151,092,380)
2009年6月30日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	358,481,274	986,681,271	4,224,947,004
2009年7至12月增减变动额						
净利润		-	-	-	120,548,447	120,548,447
利润分配，其中：						
提取盈余公积		-	-	28,996,160	(28,996,160)	-
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
2010年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	387,477,434	1,078,233,558	4,345,495,451
2010年1至6月增减变动额						
净利润		-	-	-	126,143,447	126,143,447
利润分配，其中：						
对股东的分配	五.26	-	-	-	(141,019,555)	(141,019,555)
2010年6月30日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	387,477,434	1,063,357,450	4,330,619,343

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