

中国国际贸易中心股份有限公司

600007

2010 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	9
六、公司治理结构	18
七、股东大会情况简介	23
八、董事会报告	24
九、监事会报告	35
十、重要事项	36
十一、财务会计报告	41
十二、备查文件目录	41

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。董事时国庆先生因故未能出席会议，书面委托副董事长张彦飞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：王京京

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

(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：110105100027884

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	162,184,286
利润总额	162,212,583
归属于上市公司股东的净利润	120,778,328
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	120,853,909
经营活动产生的现金流量净额	439,300,102

(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
违约罚款收入	1,372,444
处置其他投资性房地产、固定资产及在建工程净损失	-1,633,921
捐赠支出	-620,299
不需支付的应付款项	1,130,014
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-219,941
所得税影响	-106,830
少数股东损益的影响	2,952
合计	-75,581

(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

	2010 年	2009 年	本年比上年 增减 (%)	2008 年
营业收入	1,035,944,829	871,187,828	18.91%	897,055,597
利润总额	162,212,583	387,238,502	-58.11%	473,968,352
归属于上市公司股东的净利润	120,778,328	289,551,960	-58.29%	354,489,970
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益后的净利润	120,853,909	286,695,357	-57.85%	325,149,285
基本每股收益	0.12	0.29	-58.29%	0.35
稀释每股收益	0.12	0.29	-58.29%	0.35
扣除非经常性损益后的基本 每股收益	0.12	0.28	-57.85%	0.32
全面摊薄净资产收益率 (%)	2.78%	6.64%	-3.86%	8.40%
加权平均净资产收益率 (%)	2.79%	6.79%	-4.00%	8.66%
扣除非经常性损益后全面摊薄 净资产收益率 (%)	2.79%	6.58%	-3.79%	7.70%
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率 (%)	2.79%	6.72%	-3.93%	7.94%
经营活动产生的现金流量净额	439,300,102	353,774,022	24.18%	429,841,230
每股经营活动产生的现金流量 净额	0.44	0.35	24.18%	0.43
	2010 年年末	2009 年年末	本年末比上 年增减 (%)	2008 年年末
总资产	9,408,555,879	8,966,157,472	4.93%	8,129,605,661
归属于上市公司股东的所有者 权益 (或股东权益)	4,339,446,611	4,359,687,838	-0.46%	4,221,228,258
归属于上市公司股东的每股 净资产	4.31	4.33	-0.46%	4.19

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

无。

(2) 公司股份总数及结构的变动情况

报告期内，公司股份总数及结构无变动。

(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			40,342 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	80.38%	809,607,949	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	1.79%	18,041,837	0	未知
恒天投资管理有限公司	其他	1.02%	10,300,528	0	未知
中国银行—大成蓝筹稳健证 券投资基金	其他	0.82%	8,222,898	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	0.69%	6,922,769	0	未知
泰康人寿保险股份有限公司—投连一个险投连	其他	0.67%	6,792,956	0	未知
中国工商银行—建信优化配置混合型证券投资基金	其他	0.50%	4,999,856	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	0.41%	4,121,837	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	0.40%	4,025,135	0	未知
甘玉兰	其他	0.30%	3,064,200	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		
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	18,041,837		人民币普通股		
恒天投资管理有限公司	10,300,528		人民币普通股		
中国银行—大成蓝筹稳健证券投资基金	8,222,898		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	6,922,769		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	6,792,956		人民币普通股		
中国工商银行—建信优化配置混合型证券投资基金	4,999,856		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	4,121,837		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	4,025,135		人民币普通股		
甘玉兰	3,064,200		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、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

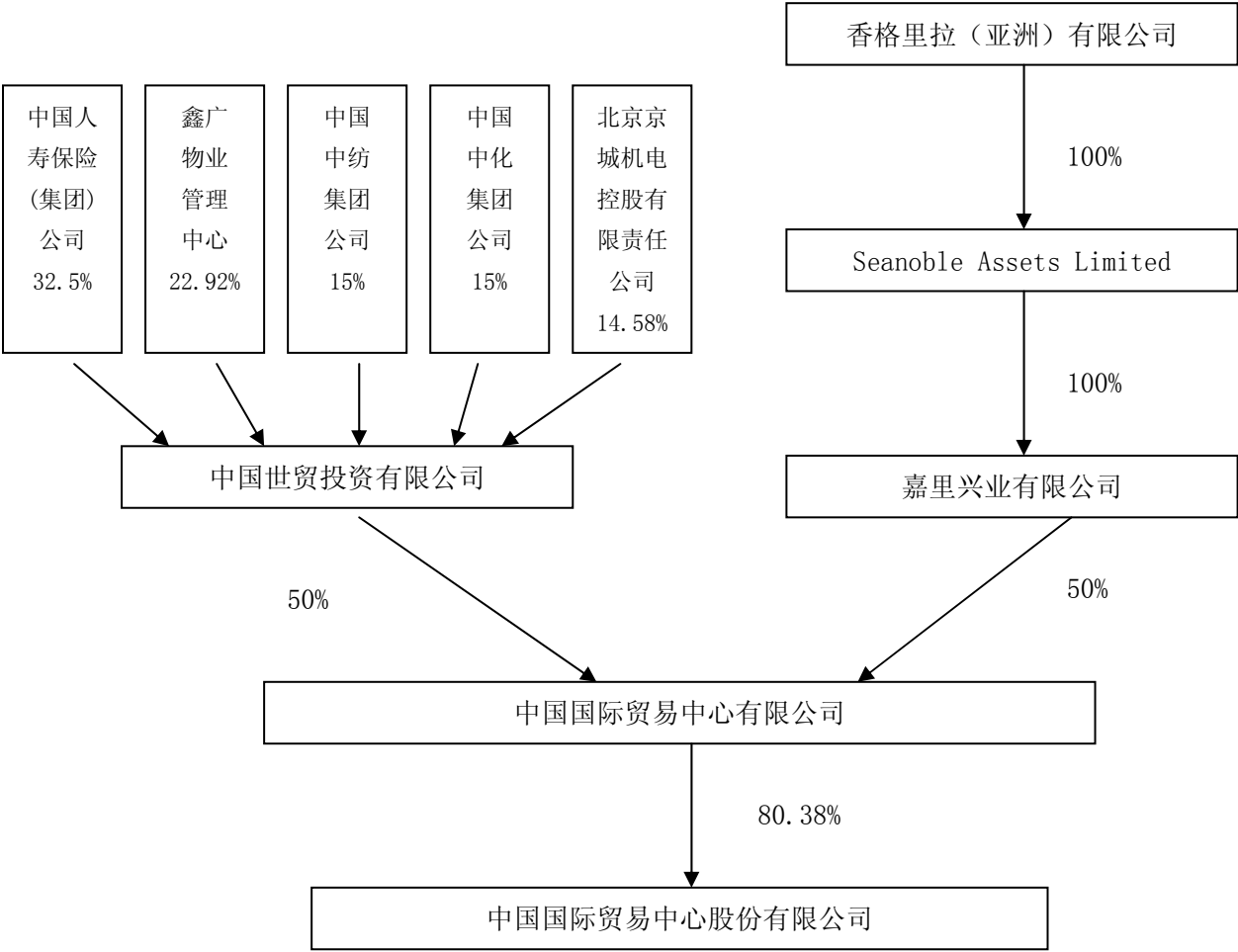
主要经营业务或管理活动：投资控股

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	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	64	2008-4-8	2011-4-8	0	0	0	2,963,673
张彦飞	副董事长 执行董事 薪酬委员会委员	男	64	2008-4-8	2011-4-8	0	0	0	2,811,221
廖晓淇	执行董事	男	63	2009-1-15	2011-4-8	0	0	0	0
郭孔丞	执行董事	男	56	2008-4-8	2011-4-8	0	0	0	0
时国庆	董事	男	59	2008-4-8	2011-4-8	0	0	0	0
李镛新	董事	男	66	2008-4-8	2011-4-8	0	0	0	0
任亚光	董事	男	51	2008-4-8	2011-4-8	0	0	0	0
黄小抗	董事	男	60	2008-4-8	2011-4-8	0	0	0	0
刘菱辉	原独立董事 原审计委员会委员及召集人 原薪酬委员会委员及召集人	男	70	2008-4-8	2010-11-26	0	0	0	240,080
邢炜	原独立董事 原审计委员会委员及薪酬委员会委员	女	54	2008-4-8	2010-11-26	0	0	0	240,080
张祖同	原独立董事 原审计委员会委员及薪酬委员会委员	男	62	2008-4-8	2010-11-26	0	0	0	240,080

秦晓	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员 及召集人	男	63	2010-11-26	2011-4-8	0	0	0	21,825
钟维国	独立董事 审计委员会委员 及召集人 薪酬委员会委员	男	60	2010-11-26	2011-4-8	0	0	0	21,825
周宇祥	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员	男	58	2008-4-8	2011-4-8	0	0	0	261,905
黄汝璞	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员	女	62	2010-11-26	2011-4-8	0	0	0	21,825
赵博雅	监事会主席	男	55	2008-4-8	2011-4-8	0	0	0	0
雷孟成	监事	男	67	2008-4-8	2011-4-8	0	0	0	0
段超	原监事	男	52	2008-4-8	2010-12-9	0	0	0	658,693
钱晓瑾	监事	女	43	2010-12-9	2011-4-8	0	0	0	504,828
唐炜	总经理	男	52	2010-11-25		0	0	0	140,830
钟荣明	副总经理	男	52	2008-4-8		0	0	0	2,885,920
林南春	副总经理 (财务负责人)	男	53	2008-11-21		0	0	0	1,630,353
吴荣柯	原董事会秘书	男	43	2008-4-8	2010-12-23	0	0	0	411,846
王京京	董事会秘书	女	47	2010-12-23		0	0	0	584,854
合计						0	0	0	13,639,838

(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 上海中保大厦有限公司	副总裁 董事 董事长 董事 董事长
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、董事长
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
秦晓	中国人民政治协商会议第十一届全国委员会 博源基金会 中国电信 香港兴业国际集团 友邦保险	委员 理事长 独立非执行董事 独立非执行董事 独立非执行董事
钟维国	奕达国际集团有限公司 福和集团控股有限公司 利记控股有限公司 贸易通电子贸易有限公司 罗瑞贝德香港有限公司	独立非执行董事 独立非执行董事 独立非执行董事 独立非执行董事 税务及业务顾问总监
周宇祥	中国出国人员服务总公司	总经理
黄汝璞	嘉里建设有限公司 香港小轮(集团)有限公司	独立非执行董事 独立非执行董事

赵博雅	中国中纺集团公司	董事长、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
钱晓瑾	无	无
唐炜	无	无
钟荣明	国贸物业酒店管理有限公司	董事长
林南春	无	无
王京京	国贸物业酒店管理有限公司 北京时代网星科技有限公司	监事 监事

现任董事、监事、高级管理人员主要工作经历：

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。

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；上海中保大厦有限公司董事长；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，获会计学位（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、董事长；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、秦晓先生

秦晓先生，英国剑桥大学经济学博士，博源基金会理事长。曾任招商局集团有限公司董事长、招商银行董事长。在任职于招商局集团之前，曾任中国国际信托投资公司总经理、副

董事长、中信实业银行董事长。秦晓博士曾任第九届全国人大代表、第十届全国政协委员、国家外汇管理局外汇政策顾问、日本丰田公司国际咨询委员会委员，并于 2001 年担任亚太经合组织工商咨询理事会主席。曾在学术刊物上发表多篇有关经济学、经济管理和社会转型方面的论文并出版了专著。现任第十一届全国政协委员；中国电信、香港兴业国际集团及友邦保险独立非执行董事；清华大学经济管理学院和中国人民银行研究生部兼职教授；本公司第四届董事会独立董事。

10、钟维国先生

钟维国先生在财务顾问、税务及管理方面有 20 余年的专业经验，直至 2005 年 6 月退休前为罗兵咸永道会计师事务所的合伙人。钟先生于 2005 年 10 月加入专业顾问公司罗瑞贝德香港有限公司出任税务及业务顾问总监。钟先生为香港会计师公会、香港税务学会及英国特许公认会计师公会会员，为英国特许公认会计师公会香港分会 2005~2006 年度主席。现任奕达国际集团有限公司、福和集团控股有限公司、利记控股有限公司及贸易通电子贸易有限公司独立非执行董事；本公司第四届董事会独立董事。

11、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。

12、黄汝璞女士

黄汝璞女士于 2004 年 9 月至 2006 年 2 月为卓佳专业商务有限公司董事。在未加入卓佳前，黄女士为罗兵咸永道会计师事务所合伙人，于 2004 年 7 月退休。黄女士于 1968 年加入罗兵咸永道会计师事务所，并于 1978 年开始负责中国业务。1979 年，黄女士为该事务所在广州设立第一个办事处，随后于 80 年代初在上海、北京及深圳相继开设办事处。黄女士对中国的商业制度、法规以及内地的经济发展有很深的了解，尤对中国税务法规及外资企业的运作熟识。黄女士于 2004 年获香港特区政府委任为太平绅士，2008 年获香港城市大学颁授名誉院士。现任嘉里建设有限公司及香港小轮(集团)有限公司独立非执行董事；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董事长、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、钱晓瑾女士

钱晓瑾女士, 研究生学历, 获对外经济贸易大学法律硕士学位, 具有高级人力资源管理师执业资格。1990 年至 1994 年底在北京市中级人民法院民事审判庭工作。1994 年 12 月调入中国工艺品进出口总公司, 先后任二级公司办公室主任和总公司资产清理部法律主管。1999 年 4 月调入中国国际贸易中心有限公司, 曾任公司企业策划部策划副经理、总经理办公室法律顾问、人力资源部副总监、三期项目综合部总监。现任公司第四届监事会监事, 人力资源部总监。

16、唐炜先生

唐炜先生, 大学本科学历, 经济学学士。曾任对外经济贸易部进出口局干部、副处长, 对外贸易经济合作部贸管司处长, 西藏自治区外经贸厅副厅长, 中央人民政府驻港联络办经济部副部长、贸易处负责人, 商务部台港澳司副司长、司长。现任公司总经理。

17、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。

18、林南春先生

林南春先生毕业于新加坡国立大学, 获会计学士学位。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部副总监, 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。

19、王京京女士

王京京女士，大学学历，经济学学士。曾任对外经济贸易部财务会计局干部、中国驻伊斯坦布尔总领事馆商务室随员、对外贸易经济合作部计划财务司副处长、处长，中国国际贸易中心股份有限公司财务部副总监。现任公司董事会秘书、办公室主任、财务部总监。

(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、职工监事及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。

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（共 8 人）	否。

(五)公司董事、监事、高级管理人员变动情况

1、2010 年 11 月 25 日，公司董事会以通讯表决方式审议同意公司副董事长张彦飞先生不再代任公司总经理，聘任唐炜先生为公司总经理。该事宜已于 2010 年 11 月 27 日披露在《中国证券报》和《上海证券报》上。

2、2010 年 11 月 26 日，公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过刘菱辉先生、邢炜女士及张祖同先生不再担任公司第四届董事会独立董事，选举秦晓先生、黄汝璞女士及钟维国先生为公司第四届董事会独立董事的议案。该事宜已于 2010 年 11 月 27 日披露在《中国证券报》和《上海证券报》上。

3、2010 年 12 月 9 日，段超先生因工作变动不再担任公司监事职务；经公司职工民主选举同意钱晓瑾女士为公司第四届监事会监事。该事宜已于 2010 年 12 月 10 日披露在《中国证券报》和《上海证券报》上。

4、2010 年 12 月 23 日，公司董事会以通讯表决方式审议同意吴荣柯先生不再担任公司董事会秘书，聘任王京京女士为公司董事会秘书。该事宜已于 2010 年 12 月 24 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 989 人, 需承担费用的内部退休职工为 17 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	148
财务	51
技术	166
行政管理	75
其他	549

2、教育程度情况

教育类别	人数
研究生学历	33
本科及大专学历	580
大专以下学历	376

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运营新聘员工所致。

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; 依法对公司董事、高级管理人员履行职责行为、公司财务状况的进行监督检查。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。

同业竞争与关联交易情况的说明：

1、同业竞争：

(1) 目前，公司控股股东拥有部分物业租赁业务，为避免从事与公司相近的业务，经与公司协商，双方同意其委托公司经营管理其所拥有的投资性物业，国贸有限公司按市场价格向公司支付销售佣金及管理佣金。

与公司所属物业租赁业务的相比，国贸有限公司拥有的物业租赁面积相对较小，采用委托公司经营管理方式对其进行经营和管理，避免了国贸有限公司与公司在物业租赁业务上可能产生的竞争。

(2) 公司所属国贸大酒店位于国贸大厦 56 层至 73 层，为超五星级酒店，设置客房 278 套，于 2010 年 8 月投入运营。国贸大酒店的投入运营进一步完善了公司综合配套服务设施。

公司所属国贸大酒店与国贸有限公司所属酒店在档次及客户定位上均有不同，业务互补，为客户提供了更多的选择。目前，公司所属国贸大酒店与国贸有限公司所属酒店均委托给香格里拉国际饭店管理有限公司经营管理，不但提升了酒店的市场形象及品牌地位，而且有效避免了可能产生的业务竞争。

2、关联交易

公司的关联交易主要为交易双方相互利用对方的资源优势和品牌优势，实现优势互补，增强综合竞争力而产生的交易。

对于关联交易，公司秉承公平公正原则，按照《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事议事规则》、《信息披露管理制度》的相关规定，严格履行相应的决策程序和信息披露义务，保证了关联交易的规范性和公允性。

公司将继续采取有效措施，进一步完善制度体系，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，使公司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	本年度出席 董事会次数	亲自出席 (次)	委托出席 (次)	缺席 (次)	备注
刘菱辉	11	11	0	0	刘菱辉先生、邢炜女士及张祖同先生自 2010 年 11 月 26 日起不再担任公司独立董事，报告期内共出席 11 次董事会会议。
邢炜	11	11	0	0	
张祖同	11	11	0	0	
秦晓	2	2	0	0	秦晓先生、黄汝璞女士及钟维国先生自 2010 年 11 月 26 日起担任公司独立董事，报告期内共出席 2 次董事会会议。
黄汝璞	2	2	0	0	
钟维国	2	2	0	0	
周宇祥	13	13	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，独立董事对公司独立董事变更、聘任高级管理人员等事宜，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

本公司内部控制建设的总体方案是：根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引和《上海证券交易所上市公司内部控制指引》等有关法律和法规的基本要求，建立健全以“三会”议事规则等为基础的基本管理制度，以及涵盖公司各层面和各业务环节、关注重要业务事项和高风险领域的内部控制制度，并使之得到有效运行。同时，随着公司内外部情况的变化及时加以调整，并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的控制。

本公司内部控制的目标是：保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效益，促进公司实现发展战略。

2、内部控制规范建立健全情况

公司重视内部控制体系的建设，已经建立了一套适合本公司管理的内部控制制度，并将内部控制制度贯穿于公司经营管理活动的各层面和各环节，确保了各项经营工作有章可循，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，公司设有一整套组织机构，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，确保了会计信息的质量。

风险管理：本公司对经营风险、财务风险、市场风险、管理风险等在日常的经营管理中

有持续的监控。公司管理层定期召开办公会，及时分析经营及财务等方面情况，采取有针对

性的措施进行风险预警管理，并通过实施内部控制制度，根据市场变化及公司经营的需要及时补充健全内控措施，防范可能出现的重大风险，将经营目标自上至下逐一落实。

信息与沟通：公司制定有内部信息的传递、审核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标准、相关责任人的义务和职责、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，以及建立财务管理、会计核算的内部控制和监督机制、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、各个层面防范违规信息披露的风险，并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，直接向董事会审计委员会汇报及负责。内部审计部主要负责对公司及其所属子公司的经营活动、财务收支、资金往来及使用情况等进行内部审计监督，并对其内部控制制度的建立和执行情况进行检查和评价。通过及时的审计检查和监督，及时向公司经营层提出整改建议，有效地防范了经营风险，进一步完善了公司的内部控制制度，确保了公司的规范运作和健康发展。

报告期内，内部审计部除了对公司内部控制制度的有效执行情况进行监督检查以外，还根据国贸三期 A 阶段开业等经营上的变化，对包括子（分）公司在内的相关部门的财务及经营管理情况进行了专项审计，对公司的运营管理起到了监督、控制作用。

4、内部控制自我评价工作开展情况

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会及经营层的责任。公司每年通过各种专项审计和内控检查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。

公司于 2009 年 6 月设立了内部控制规范执行工作小组。2010 年内，公司根据政府监管机构颁布的《企业内部控制基本规范》及其配套指引的要求，继续进行了对内部控制体系的评估、整改：

首先，公司继续强化了对内控体系重要性的宣传和培训。通过组织相关人员学习最新的内部控制知识体系和法规要求，召开内部控制测试启动会等，向各部门传达了 2010 年的内部控制工作的主要内容和重点关注的事项，重申了内控测试工作的意义和目的，加深了相关人员对内部控制工作的认识。

其次，公司遵照企业内部控制规范体系的要求，分阶段对选定的公司经营中的固定资产、在建工程、销售和收款及成本费用等关键流程中涉及到的关键控制点进行了检查、测试及分析，并区别不同情况提出具体建议，在做好监督工作的同时，进一步强化了内部控制机制的贯彻实施。

5、内部控制存在的缺陷及整改情况

本报告期内，公司发现内控存在如下缺陷：采购的个别资产未及时保留验收记录，个别租区装修施工工程的保险受益人没有列示为本公司而列为子公司，及一个小额合同在执行时未保留工程质量保证金。本公司经评估后认为：上述发现的控制缺陷对财务报告无重大潜在影响，不构成财务报告方面的内部控制重大缺陷。此外，公司已梳理了相关的控制流程，并进一步完善了现有的控制措施。截至本报告日，公司相关部门已完成了对上述缺陷的整改。

综上所述，公司认为：报告期内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，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

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2010年4月16日召开2009年度股东大会，会议决议公告刊登在2010年4月17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2010年11月26日召开2010年度第一次临时股东大会，会议决议公告刊登在2010年11月27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、商城、公寓等设施的出租及管理，高档酒店经营，大型展览及配套服务、停车设施服务等。

报告期内，公司实现营业收入人民币 10.4 亿元，比上年增加 18.9%；实现利润总额人民币 1.6 亿元，比上年减少 58.1%；实现净利润人民币 1.2 亿元，比上年减少 58.3%。与上年度相比，营业收入增加、利润总额和净利润减少，主要是国贸三期 A 阶段项目在 2010 年 8 月份以后陆续开业，其前期费用、折旧摊销及财务费用较高，而租金收入需逐步实现所致，预计 2011 年公司租金收入将有较大提升。

2010 年，随着世界经济逐步回暖，我国经济继续保持稳步增长。在宏观经济形势的影响下，北京地区高档物业租赁市场出现回暖迹象，但观望与不确定因素又在一定程度上抑制了这种回暖走势。面对复杂的市场环境，公司审时度势，灵活应对，坚持以自身品牌优势和服务优势为立足点，通过强化内部资源整合，积极拓展外部市场，力保公司各项业务的平稳发展。

年度内，北京写字楼市场需求稳步增长，总体租金水平缓慢回升，但经济复苏中诸多不确定因素使得多数客户决策仍显谨慎。面对激烈的市场竞争，国贸写字楼部充分利用国贸写字楼的多样化优势，建立灵活的租金结构体系，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，实现客户结构的持续调整和优化，在力争留住有潜力的现有租户的同时广泛引进有实力的新客户入驻。随着国贸三期写字楼的正式开业，写字楼部除了向有扩租意向的现有客户主动做好宣传推介工作外，还密切关注优质目标客户的动向，通过与代理公司召开座谈会、推介会，在一些知名度较高的平面媒体上投放广告等形式，全面介绍国贸三期写字楼的硬件特色和软件服务特点。年度内，实现了与多家国际国内知名企业的成功签约，第一批企业已入住国贸三期写字楼。

面对外部一批精品店、旗舰店等大型商场陆续开业，品牌分流和客源分流冲击日渐显现，以及一期商城装修改造，导致部分客户流失等诸多不利因素，国贸商城部始终坚持以客户为中心，继续做好国贸商城品牌的丰富和完善，通过同众多知名品牌公司合作举办各种形式多样、内容丰富的特色促销宣传活动，有效扩大和提升了国贸商城的知名度，使国贸商城客流和销售额明显增加。为吸引客户进驻三期商城，商城部还从多个环节入手，尽一切可能为客

户提供便利，如协助客户设计图纸、完成相关审批及进场工作等，为推动三期商城顺利开业创造有利条件。

国贸公寓部通过深入的市场调研，抓住北京地区一些服务式公寓由于市场竞争过于激烈，退出服务式公寓市场的机会，制定了有针对性的促销计划，重点吸引其它公寓项目退出时产生的新增客户，实现了出租率的快速提升。另外，在做好稳定日本客户市场的同时，国贸公寓部还加强对欧美客户市场的开拓，通过短租项目保持同欧美公司的联系，成功将英国使馆客户重新吸引到国贸公寓，并将美国使馆客户发展为公寓的第一大长租客户，重新塑造了国贸公寓的多元化、国际化形象。

展览部针对国贸展厅出租业务竞争加剧的情况，及时调整营销策略，在继续做好教育展、珠宝展、服装展、医疗展等原有优势会展项目的基础上，重点开拓了多个新的符合国贸展厅高端定位、又能弥补短期空档的特色展会和活动，全年共举办各类展会及活动 50 余个。

国贸大酒店的全面开业，为公司的发展注入了新的活力。自 2010 年 8 月份开业以来，国贸大酒店凭借自身良好的品牌效应和优质特色的服务，赢得了市场及业内人士、社会各界和主管部门的广泛赞誉，荣获了包括《饭店现代化》杂志“2010 中国杰出新开业酒店”奖、《新周刊》“2010 中国酒店魅力排行榜一杰出新酒店”等奖项在内的诸多殊荣。

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(%)
物业出租及管理	939,402,288	447,911,883	24.60%	7.83%	33.40%	-19.41%
酒店经营	96,542,541	132,144,591	-71.59%			

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	352.13	82.83%	448,552,730	43.30%
商城	852.84	80.11%	254,243,157	24.54%
公寓	186.09	85.61%	98,114,866	9.47%

酒店（元/间夜）	2,047.92	49.17%	96,542,541	9.32%
展览（元/平方米/天）	12.28	51.30%	42,774,408	4.13%
其他			95,717,127	9.24%

4、主要供应商、客户情况

公司前五名客户租金收入为人民币 94,169,129 元，占本集团全部收入的 9.09%。公司向前五名供应商采购商品金额为人民币 8,334,108 元，占采购量的 16.15%。

5、公司资产和利润构成变动情况

(1) 应收账款增加，主要是按照直线法确认免租期租金收入造成应收租金增加。

(2) 其他应收款减少，主要是从北京国汇房地产开发有限公司收回股权收购定金人民币 500 万元。

(3) 存货增加，主要是国贸三期 A 阶段开业后营运物资以及维修保养备品备件增加。

(4) 投资性房地产、固定资产、长期待摊费用增加，同时在建工程及无形资产减少，主要是国贸三期 A 阶段完工达到预定可使用状态后，根据工程预算、合同等，按暂估价值从在建工程、无形资产转入相应的长期资产项目核算。

(5) 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与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。

(6) 预收账款增加，主要是预收租金及展会款增加。

(7) 短期借款减少，主要由于本年归还了短期借款。

(8) 应付职工薪酬增加，主要是国贸三期 A 阶段开业，公司员工人数增加。

(9) 营业成本增加，主要是国贸三期 A 阶段于 2010 年 8 月开业，相应的成本支出增加。

(10) 销售费用增加，主要是宣传推广费增加。

(11) 管理费用增加，主要是国贸三期项目开业前费用增加。

(12) 财务费用增加，主要是国贸三期 A 阶段达到可使用状态后发生的借款费用停止资本化计入当期费用。

(13) 营业外收入减少，主要是上年含有政府拨给的人民币 600 万元楼宇政策奖励款。

(14) 营业外支出减少，主要是处置固定资产净损失减少。

6、现金流状况说明

单位：元 币种：人民币

	2010 年	2009 年
经营活动产生的现金流量净额	439,300,102	353,774,022
投资活动产生的现金流量净额	-381,327,281	-630,251,786
筹资活动产生的现金流量净额	-133,715	267,865,124

说明：

(1)收到其他与经营有关的现金增加，主要是预收租户押金的增加。

(2)购买商品、接受劳务支付的现金增加，以及支付其他与经营活动有关的现金增加，主要是国贸三期 A 阶段开业，相应的支出增加。

(3)支付给职工以及为职工支付的现金增加，主要是国贸三期 A 阶段开业，公司员工人数增加。

(4)购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少，主要是本报告期对国贸三期工程的资金投入比上年减少。

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	69,174,911	26,620,232	11,180,877
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	14,183,959	8,598,362	497,963

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、实现可持续发展为中心，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 455.2 万平方米，其中本期新签项目 5 个，续签项目 6 个。在所有项目中，物业项目 19 个，酒店管理及咨询服务类项目 10 个。报告期内，该公司实现营业收入人民币

100,288,574 元，比上年同期增长 24.4%，实现净利润人民币 11,180,877 元，比上年同期增长 14.4%。

2010 年，北京时代网星科技有限公司实现营业收入人民币 14,842,157 元，净利润人民币 497,963 元，分别为 2009 年度的 104.74%和 85.37%。该公司实施的“提供更多服务，保障服务价格”经营策略初见成效，基于主营的互联网络接入业务而拓展的全面 IT 服务业务基本得到客户的认可，对照 ISO20000 标准开发的内部派单流程和外包呼叫中心的协调与督促作用效果明显，对客户的服务品质得到进一步提升。

（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。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，通过不断加强经营管理、优化客户结构、严格控制各项成本费用、持续提升服务质量等措施，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。

经过多年的筹划和建设，国贸三期 A 阶段项目于 2010 年 8 月完成了竣工验收备案，公司于 2010 年 8 月 30 日举办了隆重的开业庆典。

国贸三期工程的建设规模为 54 万平方米，分两个阶段实施。主体“国贸大厦”建筑规模为 28 万平方米、高度为 330 米，是目前北京市最高建筑。国贸三期中，写字楼是一大亮点。三期写字楼连同原有的国贸写字楼 1 座、2 座、国贸西楼和国贸东楼形成了总建筑面积达 31.9 万平方米的超大规模写字楼群。国贸大厦内所拥有的国内最快的电梯、环保的空调系统、灵活的使用空间已吸引了不少国际国内知名企业进驻。

拥有 278 间客房和套房的国贸大酒店是北京最高的酒店。每间客房都拥有绝佳的城市景观和现代时尚的房间设施。位于 79 层的餐厅和 80 层的酒吧，是北京最高的私属用餐空间。

多家国际奢华品牌旗舰店和新品概念店进驻国贸三期商城，连同国贸一期、二期商城，整个商城建筑面积达 10 万平方米，营业面积 5 万平方米，为消费者提供了全面而广泛的消费选择。

国贸大厦的开业，必将进一步提升国贸的品牌价值，标志着公司的发展进入了新的阶段。

2、公司新年度经营计划

2011 年度，公司将继续坚持实施品牌战略，不断提升服务水平，在做好现有工作的基础上，争取三期项目的效益有较大幅度的增长。2011 年力争实现营业收入人民币 17.4 亿元，成本费用人民币 13.7 亿元，利润总额人民币 2.7 亿元。同时，公司将重点做好以下工作：

(1) 在确保一、二期业务平稳发展的基础上，实现三期 A 阶段效益的快速提升

2011 年是公司业务实现跨越式发展的关键一年。随着国贸三期 A 阶段项目投入运营，公司经营管理的物业面积有了较大幅度的增加，做好三期 A 阶段项目的招商工作将是 2011 年公司的中心工作之一。为此，公司将在认真分析形势的基础上，灵活运用营销策略，除稳定一、二期客户外，要抓住市场回暖的有利时机，更加积极主动地发掘优质潜在客户，尽快提高国贸大厦的出租率和租金水平；同时，还应做好各个环节的准备工作，全力保障三期商城的全面开业和良好运营。

在做好销售工作的同时，公司还将加大培训力度，进一步提升员工的服务技能和服务水平，并以此作为公司在激烈的市场竞争中取胜的关键。

(2) 做好重点区域的更新改造以及三期 B 阶段建设的前期准备工作

2011 年，公司将在提高物业的硬件水平上进一步加大力度，重点要做好公司一、二期固定资产的更新改造，包括对一期商城的较大规模改造。此外，还要做好三期 B 阶段建设的前期准备工作。

(3) 继续做好安全防范，进一步推进节能降耗

2011 年，公司将继续坚持“安全第一, 预防为主”的原则，进一步做好消防、治安、安全生产等方面的工作。另外，还要继续以节约能源费用支出为重点，加大节能宣传工作，落实节能的目标责任制，在保证服务品质的前提下，进一步推进节能降耗。

3、资金需求及使用计划，以及资金来源

国贸三期 A 阶段工程及开展国贸三期 B 阶段工程前期准备工作的投资额约为人民币 70.88 亿元，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，能够满足国贸三期 A 阶段工程及继续开展国贸三期 B 阶段工程前期准备工作的资金需求。未来资金需求及来源将随着公司经营以及国贸三期工程 B 阶段的进展等予以适时考虑。

4、风险因素和对策

(1) 经营方面

随着国贸三期 A 阶段项目国贸大厦的投入运营，公司经营管理的物业面积有了较大幅度的增加，国贸大厦的出租率和租金水平，将对公司 2011 年利润有重大影响。

为此，公司将密切关注市场的变化及客户的需求，在认真分析形势的基础上，有针对性的采取相应措施，包括进一步加大宣传力度，加强与代理公司的交流，运用灵活的营销策略，

不断地提高服务水平，进一步做好内部资源的整合，以及充分发挥国贸中心的综合服务优势等，吸引更多的高端客户入驻。

（2）财务方面

为防止经济增长由偏快转为过热，以及物价由结构性上涨演变为明显的通货膨胀，2010年以来，央行实施从紧的货币政策，在上调金融机构人民币存贷款基准利率的同时，连续上调存款准备金率。人民币贷款基准利率上涨，以及银行银根紧缩，使得贷款利率上浮的可能性增加，加大了企业的融资成本。

为此，公司将进一步做好现金流的预测与管理，在充分利用经营活动产生的盈余资金的同时，积极探讨多种形式的融资方式，并提早安排，在满足公司资金需要的同时，尽可能将利息费用控制在最低水平。

（3）防火安全方面

公司目前有多栋高层建筑，其中高度为 330 米的“国贸大厦”为北京市最高建筑。由于高层建筑物本身的特点决定了其火灾危险性比一般建筑物大。

为此，公司将坚持“预防为主、防消结合”的消防工作方针和群防群治的原则，立足于自防自救；硬件上不断提高建筑火灾的预防和控制科技水平，保证建筑消防设施的完好有效；软件上加强消防安全管理，重点抓好消防安全的教育、培训、检查、整改等方面工作，不断强化人们的消防安全意识，提高抵御火灾能力；切实加强应急准备工作，在定期组织租户开展消防疏散演习的同时，不断强化内部义务消防队灭火救援和实战能力的训练，着力提高应对消防突发事件的应变及处置能力。

（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 阶段工程总建筑面积为 29.7 万平方米，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，是目前北京最高的建筑；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 A 阶段工程已于 2010 年 6 月全面完工，通过有关部门组织的消防验收。公司于 2010 年 8 月完成竣工验收备案，并于 2010 年 8 月 30 日举办了隆重的开业庆典。截至 2010

年底，包括写字楼、超五星级酒店（国贸大酒店）、商城和可容纳 2000 人的大宴会厅等已全部投入使用。目前，公司正抓紧进行竣工决算及 B 阶段工程的前期准备工作。

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 4.5 亿元，累计支出人民币 69.3 亿元，其中 A 阶段工程投资 57.0 亿元，B 阶段土地等前期投入 12.3 亿元。

(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 2010 年 2 月 9 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外部信息报送和使用管理制度》。决议公告刊登在 2010 年 2 月 10 日的《中国证券报》和《上海证券报》上。

(2) 公司董事会于 2010 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 2009 年度业绩快报》。公司业绩快报公告刊登在 2010 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 2010 年 3 月 25 日召开四届三次董事会会议，会议决议公告暨召开公司 2009 年度股东大会的通知刊登在 2010 年 3 月 27 日的《中国证券报》和《上海证券报》上。

(4) 公司董事会于 2010 年 4 月 29 日以通讯表决方式审议通过公司 2010 年第一季度报告，公司第一季度报告刊登在 2010 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 2010 年 8 月 24 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 2010 年半年度业绩快报》。公司业绩快报公告刊登在 2010 年 8 月 25 日的《中国证券报》和《上海证券报》上。

(6) 公司董事会于 2010 年 8 月 30 日以通讯表决方式审议通过公司 2010 年半年度报告全文及其摘要，公司 2010 年半年度报告摘要刊登在 2010 年 8 月 31 日的《中国证券报》和《上海证券报》上。

(7) 公司董事会于 2010 年 10 月 15 日以通讯表决方式审议同意公司向中国民生银行股份有限公司总行营业部申请 5 亿元人民币综合授信额度并与其签订《综合授信合同》的决议。

(8) 公司董事会于 2010 年 10 月 28 日以通讯表决方式审议通过公司 2010 年第三季度报告，该报告刊登在 2010 年 10 月 29 日的《中国证券报》和《上海证券报》上。

(9) 公司董事会于 2010 年 11 月 10 日以通讯表决方式审议通过刘菱辉先生、刑炜女士及张祖同先生不再担任公司独立董事职务，同意将秦晓先生、黄汝璞女士及钟维国先生作为公司第四届董事会独立董事候选人提交股东大会审议表决；同意向公司独立董事每人每年支

付津贴 15 万元人民币，并向担任公司董事会审计委员会委员的独立董事每人每年额外支付津贴 7 万元人民币；同意提请公司股东大会审议对国贸三期工程追加投资 5 亿元人民币，用于全面完成国贸三期 A 阶段工程，并继续开展国贸三期 B 阶段工程前期准备工作；决定召开 2010 年度第一次临时股东大会等决议。决议公告暨召开 2010 年度第一次临时股东大会的通知刊登在 2010 年 11 月 11 日的《中国证券报》和《上海证券报》上。

(10) 公司董事会于 2010 年 10 月 22 日以通讯表决方式审议同意公司以国贸三期工程项目做抵押，向中国建设银行北京国贸支行申请增加 5 亿元人民币长期贷款授信额度的决议。

(11) 公司董事会于 2010 年 11 月 25 日以通讯表决方式审议通过自 2010 年 11 月 25 日起张彦飞先生不再代行公司总经理职位，聘任唐炜先生担任公司总经理的决议。决议公告刊登在 2010 年 11 月 27 日的《中国证券报》和《上海证券报》上。

(12) 公司董事会于 2010 年 12 月 14 日以通讯表决方式审议通过选举秦晓先生、黄汝璞女士及钟维国先生为公司第四届董事会审计委员会委员，钟维国先生为公司第四届董事会审计委员会召集人；选举秦晓先生、黄汝璞女士及钟维国先生为公司第四届董事会薪酬委员会委员，秦晓先生为公司第四届董事会薪酬委员会召集人的决议。决议公告刊登在 2010 年 12 月 15 日的《中国证券报》和《上海证券报》上。

(13) 公司董事会于 2010 年 12 月 23 日以通讯表决方式审议通过自 2010 年 12 月 23 日起吴荣柯先生不再担任公司董事会秘书，聘任王京京女士担任公司董事会秘书的决议。决议公告刊登在 2010 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 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，以公司 2009 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 1.40 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。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。

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与普华永道中天会计师事务所（以下简称“普华永道”）拟定的 2010 年度财务报告审计工作的时间安排及独立性确认函，审阅并以书面形式同意公司将 2010 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 2010 年度财务报表审计工作。

2011 年 3 月 10 日，审计委员会委员对公司国贸大酒店和三期写字楼进行了实地考察，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 2010 年度的财务报告，以及普华永道关于 2010 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 2010 年度审计费用及续聘普华永道对公司进行 2011 年度审计及半年报审阅，并通过了公司 2010 年度内部控制自我评估报告和内部审计部的工作计划。审计委员会一致同意将公司 2010 年度的财务报告及续聘普华永道的议案提交于 2011 年 3 月 22 日召开的公司四届四次董事会予以审议。

此外，审计委员会遵循《董事会议事规则》，在 2010 年监督了公司内部审计制度的实施情况，审阅了公司内部审计部完成的各个专项审计报告，对审计成果进行了复核，并监督了公司针对报告整改建议的落实情况。同时，审计委员会监督了公司按照《企业内部控制基本规范》及配套指引的要求所进行的内部控制体系的建立健全情况，审阅了公司分阶段进行的内部控制测试的结果。

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，该委员会前任召集人由原独立董事刘菱辉先生担任，现任召集人由独立董事秦晓先生担任。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 年度花红分配方案；于 2010 年 7 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 2010 年调薪事宜。

5、公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

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，根据相关法律法规的规定，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。报告期内，公司严格按照该制度执行。

6、董事会对于内部控制责任的声明

本公司董事会及其全体成员对建立和维护充分的财务报告相关的内部控制制度负责。在董事会的领导下，公司一贯遵循相关法律法规的要求规范运作，并通过建立和维护有效的内部控制制度，保证了公司资产安全，财务报告及所披露信息真实、准确、完整，树立了良好的企业形象。

7、内幕信息知情人管理制度的执行情况

报告期内，公司不存在内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

(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，2010 年度公司实现净利润人民币 119,181,495 元。根据公司章程规定，提取 10%法定盈余公积金人民币 11,918,150 元，加 2009 年末未分配利润人民币 1,078,233,558 元，减去 2010 年上半年已分配支付的现金股利人民币 141,019,555 元，2010 年年末可供股东分配利润为人民币 1,044,477,348 元。董事会决议 2010 年度利润分配预案：以公司 2010 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 0.90 元（含税），可以分配利润人民币 90,655,428 元，剩余的未分配利润人民币 953,821,920 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 2010 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（%）
2007	151,092,380	289,268,188	52.23%

2008	151, 092, 380	354, 489, 970	42. 62%
2009	141, 019, 555	289, 551, 960	48. 70%

(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 2010 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 2010 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。

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

2010 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、2010 年 3 月 25 日，公司监事会召开四届三次会议，会议审议通过如下议案：

(1)审议通过公司 2009 年度监事会工作报告；

(2)审议通过公司 2009 年度财务决算报告；

(3)审议通过公司 2009 年年度报告及其摘要；

(4)审议通过公司 2009 年度利润分配预案。

2、2010 年 4 月 29 日，公司监事会以通讯表决方式审议通过公司 2010 年第一季度报告。

3、2010 年 8 月 30 日，公司监事会以通讯表决方式审议通过公司 2010 年半年度报告全文及其摘要。

4、2010 年 10 月 28 日，公司监事会以通讯表决方式审议通过公司 2010 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

了较为完善的内控机制和内控制度，公司董事、总经理和其他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 2010 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。

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等共计人民币 1,833,944 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等共计人民币 1,315,018 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 936,452 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 4,219,372 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 8 月 10 日,公司与香格里拉国际饭店管理有限公司(以下简称“香格里拉”)签署《酒店管理协议》,将公司所属国贸大酒店委托香格里拉进行管理。协议约定管理期限为 10 年,自国贸大酒店开业日期始至开业日期 10 周年后午夜十二时止。国贸大酒店于 2010 年 8 月 16 日开业,报告期内公司应向香格里拉支付管理费用人民币 1,457,902 元。

(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、2010年9月7日，公司与中国银行股份有限公司北京国际贸易中心支行（以下简称“中国银行”）签订了《人民币借款合同（中长期）》（编号：2010035RL001），向中国银行借款人民币4亿元，借款期限为36个月，分期提款。借款利率为浮动利率，浮动周期为12个月，从第一个实际提款日起每12个月重新定价一次，按重新定价日中国人民银行公布施行的同档次贷款基准利率下浮10%，作为下一个浮动周期的适用利率。报告期内，公司累计提款人民币3.1亿元。

2、2010年11月24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”）签署了《综合授信合同》，合同约定公司可向民生银行申请使用的最高授信额度为人民币5亿元（含现有授信），有效使用期限为一年，自2010年11月24日至2011年11月24日。在授信期内，最高授信额度可用于贷款、汇票承兑、保函等授信种类，公司可一次或分次使用授信额度，并与民生银行签订相应授信业务的具体合同。

3、由于公司与北京国汇房地产开发有限公司（以下简称“国汇公司”）及其全体股东未能就公司收购国汇公司全部股权的具体条件达成一致，2011年3月15日，公司董事会同意终止各方已签署的《股权转让框架协议》。

(十)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 2010 年度财务审计费人民币 908,000 元。普华永道中天会计师事务所有限公司已连续 11 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	http://www.sse.com.cn
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	http://www.sse.com.cn
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	http://www.sse.com.cn
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	http://www.sse.com.cn
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	http://www.sse.com.cn

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	http://www.sse.com.cn
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	http://www.sse.com.cn
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	http://www.sse.com.cn
公司 2010 年半年度业绩快报	《中国证券报》第 B004 版 《上海证券报》第 B16 版	2010-08-25	http://www.sse.com.cn
公司 2010 年半年度报告摘要	《中国证券报》第 B058 版 《上海证券报》第 B56 版	2010-08-31	http://www.sse.com.cn
公司 2010 年第三季度报告及 2010 年度业绩预减公告	《中国证券报》第 B035 版 《上海证券报》第 B41 版	2010-10-29	http://www.sse.com.cn
公司董事会决议公告暨召开 公司 2010 年度第一次临时 股东大会的会议通知	《中国证券报》第 B004 版 《上海证券报》第 B16 版	2010-11-11	http://www.sse.com.cn
董事会决议公告及公司 2010 年度第一次临时股东大会会 议决议公告	《中国证券报》第 B005 版 《上海证券报》第 16 版	2010-11-27	http://www.sse.com.cn
公司关于更换职工监事的 公告	《中国证券报》第 B008 版 《上海证券报》第 B19 版	2010-12-10	http://www.sse.com.cn
公司董事会决议公告	《中国证券报》第 B008 版 《上海证券报》第 B9 版	2010-12-15	http://www.sse.com.cn
公司董事会决议公告	《中国证券报》第 B009 版 《上海证券报》第 B17 版	2010-12-24	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

2011年3月22日

中国国际贸易中心股份有限公司

2010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	2010年12月31日 合并	2009年12月31日 合并	2010年12月31日 公司	2009年12月31日 公司
流动资产					
货币资金	五.1	241,638,229	183,943,897	193,535,169	148,723,781
应收账款	五.2, 十二.1	81,337,162	16,525,875	77,215,236	15,415,575
预付款项	五.4	32,707,892	29,681,011	32,476,267	29,407,584
其他应收款	五.3, 十二.2	7,804,097	14,748,472	6,044,754	13,361,108
存货	五.5	25,902,222	12,656,850	25,772,593	12,656,850
流动资产合计		389,389,602	257,556,105	335,044,019	219,564,898
非流动资产					
长期股权投资	五.6,7, 十二.3	4,213,198	3,969,196	13,713,198	13,469,196
投资性房地产	五.8	5,631,719,782	2,035,106,678	5,631,719,782	2,035,106,678
固定资产	五.9	1,501,879,137	49,293,607	1,499,243,307	47,397,597
在建工程	五.10	250,842,811	4,237,828,522	250,842,811	4,237,828,522
无形资产	五.11	1,317,917,570	2,247,168,544	1,317,917,570	2,247,168,544
长期待摊费用	五.12	290,519,321	121,754,876	290,519,321	121,754,876
递延所得税资产	五.13	22,074,458	13,479,944	20,880,960	12,572,076
非流动资产合计		9,019,166,277	8,708,601,367	9,024,836,949	8,715,297,489
资产总计		9,408,555,879	8,966,157,472	9,359,880,968	8,934,862,387
流动负债					
短期借款	五.14	-	250,000,000	-	250,000,000
应付账款	五.15	24,329,383	20,793,961	23,840,907	20,128,151
预收款项	五.16	48,967,268	24,660,181	41,495,636	23,843,132
应付职工薪酬	五.17	38,199,329	24,224,549	33,501,834	19,077,286
应交税费	五.18	16,262,641	16,465,268	13,728,708	13,496,660
应付利息	五.19	5,236,677	4,750,845	5,236,677	4,750,845
其他应付款	五.20	658,752,958	594,327,862	642,389,815	588,070,862
流动负债合计		791,748,256	935,222,666	760,193,577	919,366,936
非流动负债					
长期借款	五.21	3,276,030,000	2,670,000,000	3,276,030,000	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		4,276,030,000	3,670,000,000	4,276,030,000	3,670,000,000
负债合计		5,067,778,256	4,605,222,666	5,036,223,577	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	399,395,584	387,477,434	399,395,584	387,477,434
未分配利润	五.26	1,060,249,894	1,092,409,271	1,044,477,348	1,078,233,558
归属于母公司股东权益合计		4,339,446,611	4,359,687,838	4,323,657,391	4,345,495,451
少数股东权益	五.27	1,331,012	1,246,968	-	-
股东权益合计		4,340,777,623	4,360,934,806	4,323,657,391	4,345,495,451
负债及股东权益总计		9,408,555,879	8,966,157,472	9,359,880,968	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

2010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	2010年度 合并	2009年度 合并	2010年度 公司	2009年度 公司
一、营业收入	五.28, 十二.4	1,035,944,829	871,187,828	961,870,722	813,738,551
减：营业成本	五.28, 十二.4	(580,056,474)	(335,776,781)	(521,965,846)	(291,058,526)
营业税金及附加	五.29	(53,826,686)	(44,415,936)	(48,310,813)	(40,244,731)
销售费用	五.30	(34,164,283)	(17,279,073)	(34,029,852)	(17,199,520)
管理费用	五.31	(124,904,760)	(91,701,189)	(129,255,678)	(95,940,019)
财务费用	五.32	(81,052,342)	1,075,427	(81,121,267)	725,644
资产减值损失	五.34	-	20,000	-	-
加：投资收益	五.33, 十二.5	244,002	285,801	9,269,002	9,785,801
其中：对联营企业的投资收益		244,002	285,801	244,002	285,801
二、营业利润		162,184,286	383,396,077	156,456,268	379,807,200
加：营业外收入	五.35	2,599,798	9,759,960	2,599,403	9,688,293
减：营业外支出	五.36	(2,571,501)	(5,917,535)	(2,492,376)	(5,897,944)
其中：非流动资产处置损失		(1,728,132)	(5,568,808)	(1,649,008)	(5,549,279)
三、利润总额		162,212,583	387,238,502	156,563,295	383,597,549
减：所得税费用	五.37	(40,875,211)	(97,208,102)	(37,381,800)	(93,635,946)
四、净利润		121,337,372	290,030,400	119,181,495	289,961,603
归属于母公司股东的净利润		120,778,328	289,551,960	119,181,495	289,961,603
少数股东损益		559,044	478,440	-	-
五、每股收益					
基本和稀释每股收益	五.38	0.12	0.29	-	-
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		121,337,372	290,030,400	119,181,495	289,961,603
归属于母公司股东的综合收益总额		120,778,328	289,551,960	119,181,495	289,961,603
归属于少数股东的综合收益总额		559,044	478,440	-	-

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

2010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	2010年度 合并	2009年度 合并	2010年度 公司	2009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		1,002,438,725	858,923,198	918,305,525	799,336,554
收到其他与经营活动有关的现金	五.39	75,798,309	16,869,218	67,249,572	14,369,668
经营活动现金流入小计		1,078,237,034	875,792,416	985,555,097	813,706,222
购买商品、接受劳务支付的现金		(162,350,132)	(95,510,212)	(154,101,861)	(88,958,540)
支付给职工以及为职工支付的现金		(169,474,750)	(108,641,742)	(123,131,071)	(72,699,985)
支付的各项税费		(149,263,312)	(209,662,571)	(133,910,053)	(196,484,456)
支付其他与经营活动有关的现金	五.39	(157,848,738)	(108,203,869)	(154,867,768)	(109,104,030)
经营活动现金流出小计		(638,936,932)	(522,018,394)	(566,010,753)	(467,247,011)
经营活动产生的现金流量净额	五.40, 十二.6	439,300,102	353,774,022	419,544,344	346,459,211
二、投资活动产生的现金流量					
取得投资收益所收到的现金		-	-	5,025,000	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		207,048	113,508	206,854	111,828
投资活动现金流入小计		207,048	113,508	5,231,854	9,611,828
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(381,534,329)	(630,365,294)	(380,161,321)	(629,471,696)
投资活动现金流出小计		(381,534,329)	(630,365,294)	(380,161,321)	(629,471,696)
投资活动产生的现金流量净额		(381,327,281)	(630,251,786)	(374,929,467)	(619,859,868)
三、筹资活动产生的现金流量					
取得借款收到的现金		606,030,000	860,000,000	606,030,000	860,000,000
筹资活动现金流入小计		606,030,000	860,000,000	606,030,000	860,000,000
偿还债务支付的现金		(250,000,000)	(250,000,000)	(250,000,000)	(250,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(356,163,715)	(342,134,876)	(355,688,715)	(341,634,876)
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		(606,163,715)	(592,134,876)	(605,688,715)	(591,634,876)
筹资活动产生的现金流量净额		(133,715)	267,865,124	341,285	268,365,124
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(144,774)	(210,052)	(144,774)	(209,608)
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	五.40, 十二.6	57,694,332	(8,822,692)	44,811,388	(5,245,141)
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
六、年末现金及现金等价物余额	五.1,40	241,638,229	183,943,897	193,535,169	148,723,781

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

2010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		
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	五.25	-	-	28,996,160	(28,996,160)	-	-
对股东的分配	五.26	-	-	-	(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
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年度增减变动额							
净利润		-	-	-	120,778,328	559,044	121,337,372
利润分配							
提取盈余公积	五.25	-	-	11,918,150	(11,918,150)	-	-
对股东的分配	五.26	-	-	-	(141,019,555)	(475,000)	(141,494,555)
2010年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	399,395,584	1,060,249,894	1,331,012	4,340,777,623

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

2010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
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	五.25	-	-	28,996,160	(28,996,160)	-
对股东的分配	五.26	-	-	-	(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
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年度增减变动额						
净利润		-	-	-	119,181,495	119,181,495
利润分配						
提取盈余公积	五.25	-	-	11,918,150	(11,918,150)	-
对股东的分配	五.26	-	-	-	(141,019,555)	(141,019,555)
2010年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	399,395,584	1,044,477,348	4,323,657,391

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

2010 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

2010 年度财务报表及审计报告

	页码
2010 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 – 78
补充资料	79 – 81

审计报告

普华永道中天审字(2011)第 10012 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 2010 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表以及 2010 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。

普华永道中天审字(2011)第 10012 号

(第二页, 共二页)

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,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2010年12月31日的合并及公司财务状况以及2010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
2011 年 3 月 22 日

注册会计师

徐静薇

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 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。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。本公司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，酒店经营等。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 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 2011 年 3 月 22 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 12 月 31 日止的流动负债超过流动资产 402,358,654 元(公司财务报表: 425,149,558 元)。

本公司与中国银行股份有限公司北京国际贸易中心支行签订了截至 2013 年 9 月 9 日到期的人民币 400,000,000 元借款合同。截至 2010 年 12 月 31 日，尚未使用的借款额度为人民币 90,000,000 元。

本公司与中国民生银行股份有限公司(以下称“民生银行”)签订了截至 2011 年 11 月 24 日到期的综合授信合同，民生银行将为本公司提供人民币 500,000,000 元的贷款融资支持。

此外，本公司获知中国建设银行股份有限公司(以下称“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与本公司签订截至 2022 年 02 月 12 日到期的金额为人民币 500,000,000 元的长期借款合同，正式合同尚在签署过程中。

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 2010 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 2010 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2010 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

2010 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。

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。

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。

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

金融负债期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(3) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。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及相关的参数。

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、展览场地以及酒店经营等形成的应收账款，按从承租方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

二 主要会计政策和会计估计(续)

9 应收款项(续)

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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。

单项金额重大的判断依据或金额标准为：对所有应收款项无论金额大小，均单独进行减值测试。

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

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

本公司将所有应收款项确定为一个组合，按照账龄分析法计提坏账准备，计提比例均为零。

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

10 存货

(1) 分类

存货包括维修材料、低值易耗品以及酒店营业物料等，按成本与可变现净值孰低列示。

(2) 发出存货的计价方法

维修材料和酒店营业物料发出时的成本按加权平均法核算。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

(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。

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) 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。

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房屋建筑物及其改良、装修、土地使用权、不可分割的机器设备以及电子设备，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(摊销)率
房屋及建筑物	42~48 年	10%	1.88%~2.13%
土地使用权	42 年	-	2.36%
房屋及建筑物改良	15 年	10%	6%
房屋及建筑物装修	2-10 年	-	10-50%
机器设备	15 年	10%	6%
电子设备	5 年	-	20%

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(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、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

固定资产包括房屋建筑物及其装修、机器设备、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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

14 固定资产(续)

固定资产的预计使用寿命、净残值及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	42 年	10%	2.13%
机器设备	15 年	10%	6%
房屋及建筑物装修	10 年	0%	10%
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%

本集团对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

- (3) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二.19)。

(4) 固定资产的处置

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

15 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入投资性房地产或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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

16 借款费用(续)

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。

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

19 长期资产减值

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

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

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，酒店经营，以及对外提供物业管理等服务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。

与交易相关的经济利益能够流入本集团，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) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

(3) 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。

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。

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) 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、展览场地及酒店经营等，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

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 税项

本集团本年适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	税率	计税依据
企业所得税	25%	应纳税所得额
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%
土地使用税	30 元/平方米/年	实际占用的土地面积

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 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	
国贸物业酒店管理有限公司	9,500,000	-	95	95	是	1,331,012	-	

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 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

	2010 年 12 月 31 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	-	-	761,250	-	-	15,289
银行存款-						
人民币	-	-	236,193,559	-	-	173,022,537
美元	328,262	6.6227	2,173,981	1,592,256	6.8282	10,872,242
欧元	284,953	8.8065	2,509,439	3,453	9.7971	33,829
小计			240,876,979			183,928,608
合计			241,638,229			183,943,897

2 应收账款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应收账款	81,337,162	16,525,875
减：坏账准备	-	-
净额	81,337,162	16,525,875

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	81,337,162	16,398,283
一到二年	-	127,592
合计	81,337,162	16,525,875

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 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)

(2) 应收账款按类别分析如下：

	2010 年 12 月 31 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
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	81,337,162	100.00%	-	-	16,525,875	100.00%	-	-
合计	81,337,162	100.00%	-	-	16,525,875	100.00%	-	-

(3) 本年度本集团无实际核销的应收账款(2009 年度： 2,158 元)。

(4) 本年度不存在转销以前年度计提的坏账准备。

(5) 2010 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 (2009 年 12 月 31 日：无)。

(6) 2010 年 12 月 31 日，应收账款余额前五名分析如下：

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	1,512,000	一年以内	1.86%
第二名	第三方	1,311,689	一年以内	1.61%
第三名	第三方	1,070,667	一年以内	1.32%
第四名	第三方	1,050,630	一年以内	1.29%
第五名	第三方	884,564	一年以内	1.09%
合计		5,829,550		7.17%

(7) 2010 年 12 月 31 日，应收账款中无应收关联方的款项 (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

2010 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)

(8) 本年度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 12 月 31 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	123,134	6.6227	<u>815,480</u>	77,738	6.8282	<u>530,811</u>

3 其他应收款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
代垫款项	3,759,067	7,861,148
股权收购定金	-	5,000,000
履约保证金	1,000,000	400,000
其他	3,045,030	1,447,324
合计	<u>7,804,097</u>	<u>14,748,472</u>
减：坏账准备	-	-
净额	<u>7,804,097</u>	<u>14,748,472</u>

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	4,583,806	7,277,334
一到二年	749,153	351,583
二到三年	351,583	5,000,000
三到四年	-	2,119,555
四到五年	2,119,555	-
合计	<u>7,804,097</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

2010 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：

	2010 年 12 月 31 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
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	7,804,097	100.00%	-	-	14,748,472	100.00%	-	-
合计	7,804,097	100.00%	-	-	14,748,472	100.00%	-	-

(3) 本年度本集团无实际核销的其他应收款(2009 年度：无)。

(4) 2010 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(2009 年 12 月 31 日：无)

(5) 2010 年 12 月 31 日，其他应收款余额前五名分析如下：

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	3,759,067	五年以内(a)	48.17%
第二名	第三方	984,526	两年以内	12.62%
第三名	第三方	500,000	一年以内	6.41%
第四名	第三方	300,000	一年以内	3.84%
第五名	第三方	243,487	一年以内	3.12%
合计		5,787,080		74.16%

(a) 2010 年 12 月 31 日，该项其他应收款中，账龄在一年以内的金额为 1,287,929 元，账龄在二至三年的金额为 351,583 元，账龄在四至五年的金额为 2,119,555 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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

五 合并财务报表项目附注(续)

3 其他应收款(续)

- (7) 本年度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 12 月 31 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	6,043	6.6227	<u>40,021</u>	-	6.8282	<u>-</u>

4 预付款项

- (1) 预付款项账龄分析如下：

	2010 年 12 月 31 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	32,564,319	99.56%	29,681,011	100.00%
一到两年	<u>143,573</u>	<u>0.44%</u>	-	-
合计	<u>32,707,892</u>	<u>100.00%</u>	<u>29,681,011</u>	<u>100.00%</u>

2010 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) 2010 年 12 月 31 日，预付款项余额前五名分析如下：

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	7,770,400	23.76%	2010 年 12 月	预付下年度电费
第二名	第三方	2,695,000	8.24%	2010 年 10 月-12 月	尚未完工
第三名	第三方	962,500	2.94%	2010 年 12 月	尚未完工
第四名	第三方	839,050	2.57%	2010 年 10 月-12 月	尚未完工
第五名	第三方	<u>676,643</u>	<u>2.07%</u>	2010 年 12 月	尚未到货
合计		<u>12,943,593</u>	<u>39.58%</u>		

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 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(续)

- (3) 2010 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(2009 年 12 月 31 日：无)。
- (4) 2010 年 12 月 31 日，预付账款中无预付关联方的款项 (2009 年 12 月 31 日：无)。
- (5) 2010 年 12 月 31 日，预付账款中无外币余额(2009 年 12 月 31 日：无)。

5 存货

存货分类如下：

	2010 年 12 月 31 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	14,432,277	-	14,432,277	7,597,639	-	7,597,639
酒店营业物料	10,961,459	-	10,961,459	4,574,720	-	4,574,720
其他	508,486	-	508,486	484,491	-	484,491
合计	<u>25,902,222</u>	<u>-</u>	<u>25,902,222</u>	<u>12,656,850</u>	<u>-</u>	<u>12,656,850</u>

6 长期股权投资

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
联营企业		
- 无公开报价	4,213,198	3,969,196
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>4,213,198</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

2010 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	投资成本	2009 年 12 月 31 日	本年增减变动				2010 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 (以下称“时 代网星”)	权益法	8,940,000	3,969,196	-	244,002	-	-	4,213,198	49%	49%	-	-

7 对联营企业的投资

	持股比例	表决权比例	2010 年 12 月 31 日			2010 年度	
			资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净利润
时代网星	49%	49%	14,183,959	5,585,597	8,598,362	14,842,157	497,963

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 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

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
原价合计	3,905,800,728	3,742,978,975	(11,936,160)	7,636,843,543
房屋及建筑物	2,562,812,636	2,088,510,027	-	4,651,322,663
土地使用权	-	884,649,697	-	884,649,697
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	153,242,452	(2,387,510)	382,279,011
机器设备	1,026,540,363	526,859,615	(9,548,650)	1,543,851,328
电子设备	-	89,717,184	-	89,717,184
累计折旧合计	(1,870,694,050)	(144,920,603)	10,490,892	(2,005,123,761)
房屋及建筑物	(871,874,626)	(63,134,824)	-	(935,009,450)
土地使用权	-	(6,965,747)	-	(6,965,747)
房屋及建筑物改良	(49,260,630)	(5,101,456)	-	(54,362,086)
房屋及建筑物装修	(169,608,777)	(29,630,710)	2,387,510	(196,851,977)
机器设备	(779,950,017)	(34,114,544)	8,103,382	(805,961,179)
电子设备	-	(5,973,322)	-	(5,973,322)
账面净值合计	2,035,106,678	3,598,058,372	(1,445,268)	5,631,719,782
房屋及建筑物	1,690,938,010	2,025,375,203	-	3,716,313,213
土地使用权	-	877,683,950	-	877,683,950
房屋及建筑物改良	35,763,030	(5,101,456)	-	30,661,574
房屋及建筑物装修	61,815,292	123,611,742	-	185,427,034
机器设备	246,590,346	492,745,071	(1,445,268)	737,890,149
电子设备	-	83,743,862	-	83,743,862
减值准备合计	-	-	-	-
房屋及建筑物	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
房屋及建筑物改良	-	-	-	-
房屋及建筑物装修	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
账面价值合计	2,035,106,678	3,598,058,372	(1,445,268)	5,631,719,782
房屋及建筑物	1,690,938,010	2,025,375,203	-	3,716,313,213
土地使用权	-	877,683,950	-	877,683,950
房屋及建筑物改良	35,763,030	(5,101,456)	-	30,661,574
房屋及建筑物装修	61,815,292	123,611,742	-	185,427,034
机器设备	246,590,346	492,745,071	(1,445,268)	737,890,149
电子设备	-	83,743,862	-	83,743,862

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 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(续)

2010 年度投资性房地产计提折旧金额为 144,920,603 元(2009 年度：102,667,011 元)，未计提减值准备(2009 年度：无)。

由在建工程转入投资性房地产的原价为 2,839,897,987 元(2009 年度：无)。

由无形资产转入投资性房地产的原价为 884,649,697 元(2009 年度：无)。

本公司与建行北京国贸支行签订合同，以国贸三期 A 段的房屋建筑物、设备以及 A、B、C 段土地使用权作为 29.7 亿元长期借款授信额度(其中包括人民币 28.3 亿元及美元 2 千万元)的抵押物。2010 年 12 月 31 日，投资性房地产中包含的上述抵押物账面价值约为 3,672,700,492 元(原价 3,715,303,189 元)(附注五.21)。

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 段的房屋建筑物、设备以及 A、B、C 段土地使用权向建行北京市分行提供反担保(附注五.22)。

2010 年度本集团无改变用途的投资性房地产(2009 年度：无)。

截至 2010 年 12 月 31 日，本集团正在办理产权证书的房屋建筑物账面价值约为 2,915,358,563 元(原值 2,936,166,041 元)(2009 年 12 月 31 日：无)，其中投资性房地产账面价值约为 2,073,709,561 元(原值 2,088,510,027 元)，固定资产账面价值约为 841,649,002 元(原值 847,656,014 元)，预计在 2011 年内办结(附注五.9)。

2010 年度本集团处置了账面价值 1,445,268 元(原价 11,936,160 元)的投资性房地产以及账面价值 751,899 元(原价 4,391,902)的固定资产(附注五.9)，处置净损失为 1,633,921 元(附注五.35、36)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 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

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
原价合计	150,054,689	1,497,696,354	(4,391,902)	1,643,359,141
房屋及建筑物	-	847,656,014	-	847,656,014
房屋及建筑物装修	-	197,519,026	-	197,519,026
机器设备	-	268,125,691	-	268,125,691
运输设备	3,431,860	2,070,424	(557,996)	4,944,288
家具装置及设备	46,997,467	100,905,569	(673,207)	147,229,829
电子设备	99,625,362	81,419,630	(3,160,699)	177,884,293
累计折旧合计	(100,761,082)	本年新增 (30,451,320)	本年计提 (13,907,605)	3,640,003 (141,480,004)
房屋及建筑物	-	(6,007,012)	-	(6,007,012)
房屋及建筑物装修	-	(6,583,968)	-	(6,583,968)
机器设备	-	(5,362,514)	-	(5,362,514)
运输设备	(2,546,131)	(82,794)	(180,769)	502,198 (2,307,496)
家具装置及设备	(31,449,682)	(7,288,589)	(2,903,142)	319,280 (41,322,133)
电子设备	(66,765,269)	(5,126,443)	(10,823,694)	2,818,525 (79,896,881)
账面净值合计	49,293,607	1,453,337,429	(751,899)	1,501,879,137
房屋及建筑物	-	841,649,002	-	841,649,002
房屋及建筑物装修	-	190,935,058	-	190,935,058
机器设备	-	262,763,177	-	262,763,177
运输设备	885,729	1,806,861	(55,798)	2,636,792
家具装置及设备	15,547,785	90,713,838	(353,927)	105,907,696
电子设备	32,860,093	65,469,493	(342,174)	97,987,412
减值准备合计	-	-	-	-
房屋及建筑物	-	-	-	-
房屋及建筑物装修	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-
家具装置及设备	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
账面价值合计	49,293,607	1,453,337,429	(751,899)	1,501,879,137
房屋及建筑物	-	841,649,002	-	841,649,002
房屋及建筑物装修	-	190,935,058	-	190,935,058
机器设备	-	262,763,177	-	262,763,177
运输设备	885,729	1,806,861	(55,798)	2,636,792
家具装置及设备	15,547,785	90,713,838	(353,927)	105,907,696
电子设备	32,860,093	65,469,493	(342,174)	97,987,412

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 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(续)

2010 年度固定资产计提的折旧金额为 44,358,925 元(2009 年度: 10,579,208 元)，其中计入成本费用及国贸三期在建工程的折旧金额分别为 44,128,530 元及 230,395 元(2009 年度: 10,393,220 元及 185,988 元)。

由在建工程转入固定资产的原价为 1,471,022,459 元 (2009 年度: 无)。

本公司与建行北京国贸支行签订合同，以国贸三期 A 段的房屋建筑物、设备以及 A、B、C 段土地使用权作为 29.7 亿元长期借款授信额度(其中包括人民币 28.3 亿元及美元 2 千万元)的抵押物。2010 年 12 月 31 日，固定资产中包含的上述抵押物账面价值约为 1,442,525,751 元(原价 1,470,991,999 元) (附注五.21)。

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 段的房屋建筑物、设备以及 A、B、C 段土地使用权向建行北京市分行提供反担保(附注五.22)。

截至 2010 年 12 月 31 日，账面价值约为 841,649,002 元(原值 847,656,014 元)的房屋建筑物(2009 年 12 月 31 日: 无)产权证书正在办理中，预计在 2011 年内办结(附注五.8)。

2010 年度本集团无暂时闲置、融资租入、持有待售、经营租出的固定资产 (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

2010 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

	2010 年 12 月 31 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						
- A 阶段	-	-	-	4,040,374,206	-	4,040,374,206
- B 阶段	235,766,991	-	235,766,991	184,360,584	-	184,360,584
其他	15,075,820	-	15,075,820	13,093,732	-	13,093,732
合计	<u>250,842,811</u>	<u>-</u>	<u>250,842,811</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	本年增加	本年减少	2010 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 自筹、债券 及金融机 构借款
国贸三期 工程											
- A 阶段	4,654,353,532	4,040,374,206	441,882,147	(4,482,256,353)	-	96.30%	100%	650,159,427	113,337,799	5.22%	
- B 阶段	尚未确定	184,360,584	51,406,407	-	235,766,991	不适用	不适用	103,521,652	20,703,093	4.60%	
其他		13,093,732	12,792,156	(10,810,068)	15,075,820			-			
合计		<u>4,237,828,522</u>	<u>506,080,710</u>	<u>(4,493,066,421)</u>	<u>250,842,811</u>			<u>753,681,079</u>	<u>134,040,892</u>		

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 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 2010 年 12 月 31 日的工程进度分析如下：

工程进度

国贸三期工程

- A 阶段

工程已于 2010 年 8 月竣工

- B 阶段

工程处于前期设计及规划阶段

11 无形资产

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
原价合计	2,401,742,257	723,119	(988,808,046)	1,413,657,330
土地使用权	2,401,742,257	723,119	(988,808,046)	1,413,657,330
累计摊销合计	(154,573,713)	(45,324,396)	104,158,349	(95,739,760)
土地使用权	(154,573,713)	(45,324,396)	104,158,349	(95,739,760)
账面净值合计	2,247,168,544	(44,601,277)	(884,649,697)	1,317,917,570
土地使用权	2,247,168,544	(44,601,277)	(884,649,697)	1,317,917,570
减值准备合计	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
账面价值合计	2,247,168,544	(44,601,277)	(884,649,697)	1,317,917,570
土地使用权	2,247,168,544	(44,601,277)	(884,649,697)	1,317,917,570

2010 年度无形资产的摊销金额为 45,324,396 元(2009 年度：52,251,591 元)，其中计入成本费用及国贸三期在建工程等的摊销金额分别为 4,699,240 元及 40,625,156 元(2009 年度：0 元及 52,251,591 元)。

2010 年 12 月 31 日，土地使用权原价中含土地拆迁费用 856,356,885 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 段的房屋建筑物、设备以及 A、B、C 段土地使用权作为 29.7 亿元长期借款授信额度(其中包括人民币 28.3 亿元及美元 2 千万元)的抵押物。2010 年 12 月 31 日，无形资产中包含的上述抵押物账面价值约为 1,317,917,570 元(原价 1,413,657,330 元)(附注五.21)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 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)

11 无形资产(续)

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 段的房屋建筑物、设备以及 A、B、C 段土地使用权向建行北京市分行提供反担保(附注五.22)。

12 长期待摊费用

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	其他减少	2010 年 12 月 31 日
国贸二期拆迁费	118,361,679	-	(3,117,629)	(97,597)	115,146,453
国贸三期配套市政工程	-	175,100,440	(5,836,683)	-	169,263,757
三期租区装修费	-	4,000,000	(323,612)	-	3,676,388
办公区域装修	3,393,197	-	(960,474)	-	2,432,723
合计	<u>121,754,876</u>	<u>179,100,440</u>	<u>(10,238,398)</u>	<u>(97,597)</u>	<u>290,519,321</u>

13 递延所得税资产

未经抵销的递延所得税资产

	2010 年 12 月 31 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	5,370,924	21,483,696	5,424,317	21,697,268
应付职工薪酬	9,549,832	38,199,329	5,659,823	22,639,291
预提费用	7,134,578	28,538,311	2,378,437	9,513,750
固定资产折旧	19,124	76,496	17,367	69,469
合计	<u>22,074,458</u>	<u>88,297,832</u>	<u>13,479,944</u>	<u>53,919,778</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(2009 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(2009 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 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)

14 短期借款

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

15 应付账款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
酒店物资采购款	19,259,462	14,544,211
其他	<u>5,069,921</u>	<u>6,249,750</u>
合计	<u>24,329,383</u>	<u>20,793,961</u>

- (1) 2010 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 (2009 年 12 月 31 日：无)。
- (2) 2010 年 12 月 31 日，应付账款中无应付关联方的款项 (2009 年 12 月 31 日：无)。
- (3) 2010 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 144,429 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。
- (4) 应付账款中包括以下外币余额：

	2010 年 12 月 31 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	45,869	6.6227	303,777	50,000	6.8282	341,410
港元	612,775	0.8509	<u>521,410</u>	-	-	<u>-</u>
合计			<u>825,187</u>			<u>341,410</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 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)

16 预收款项

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
预收租金	32,537,404	14,428,216
预收场租及展位费	8,958,232	9,414,916
其他	7,471,632	817,049
合计	<u>48,967,268</u>	<u>24,660,181</u>

- (1) 2010 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 (2009 年 12 月 31 日：无)。
- (2) 2010 年 12 月 31 日，预收款项中无预收关联方的款项(2009 年 12 月 31 日：无)。
- (3) 2010 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项 100,086 元(2009 年 12 月 31 日：1,133,835 元)，主要为写字楼商场等物业预收租金。截至本财务报告批准报出日，已结转收入 1,074 元(附注九.1)。
- (4) 预收款项中包括以下外币余额：

	2010 年 12 月 31 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	249,029	6.6227	1,649,244	104,516	6.8282	713,656
欧元	112,238	8.8065	988,424	95,967	9.7971	940,198
合计			<u>2,637,668</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

2010 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 应付职工薪酬

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年支付	2010 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	18,219,838	120,427,641	(108,105,281)	30,542,198
职工福利费	-	10,493,792	(10,493,792)	-
其中：企业年金	-	2,154,293	(2,154,293)	-
社会保险费	1,196,342	24,094,132	(23,535,217)	1,755,257
其中：医疗保险费	411,101	6,058,897	(5,908,203)	561,795
基本养老保险	713,234	16,565,425	(16,178,827)	1,099,832
失业保险费	33,768	698,734	(687,649)	44,853
工伤保险费	17,021	309,995	(304,354)	22,662
生育保险费	21,218	461,081	(456,184)	26,115
补充医疗保险	-	759,766	(759,766)	-
住房公积金	576,403	10,817,095	(10,557,709)	835,789
工会经费和职工教育经费	1,338,135	5,925,588	(4,692,947)	2,570,776
辞退福利	2,893,831	701,283	(1,099,805)	2,495,309
合计	<u>24,224,549</u>	<u>173,219,297</u>	<u>(159,244,517)</u>	<u>38,199,329</u>

2010 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 2011 年度全部发放和使用完毕。辞退福利预计将于 2018 年度全部发放和使用完毕。

18 应交税费

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应交企业所得税	7,894,173	11,218,213
应交营业税	6,596,652	4,376,182
其他	1,771,816	870,873
合计	<u>16,262,641</u>	<u>16,465,268</u>

19 应付利息

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借款		
利息	5,236,677	4,361,445
短期借款应付利息	-	389,400
合计	<u>5,236,677</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

2010 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)

20 其他应付款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应付工程及设备款	332,922,007	356,326,906
应付租户押金及意向金	244,018,468	195,473,202
应付物业管理项目代收款	27,363,139	21,256,999
预提费用	28,538,311	9,513,750
应付工程质保金	1,870,219	1,451,995
其他	24,040,814	10,305,010
合计	<u>658,752,958</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 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
国贸有限公司	<u>-</u>	<u>5,183,403</u>

(2) 应付关联方的其他应付款:

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
香格里拉国际饭店管理有 限公司	718,945	-
国贸有限公司	<u>-</u>	<u>5,183,403</u>
合计	<u>718,945</u>	<u>5,183,403</u>

(3) 2010 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 152,344,283 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 21,241,822 元(附注九.1)。

(4) 其他应付款中包括以下外币余额:

	2010 年 12 月 31 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	818,010	6.6227	5,417,435	1,028,351	6.8282	7,021,786
港元	1,825,657	0.8509	1,553,452	576,625	0.8805	507,718
欧元	25,085	8.8065	220,911	-	9.7971	-
合计			<u>7,191,798</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

2010 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 长期借款

	币种	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
信用借款	人民币	310,000,000	-
抵押借款(1)	人民币	2,966,030,000	2,670,000,000
合计		<u>3,276,030,000</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 段的房屋建筑物、设备以及 A、B、C 段土地使用权作为 29.7 亿元长期借款授信额度(其中包括人民币 28.3 亿元及美元 2 千万元)的抵押物。建行北京朝阳支行已于 2010 年 6 月 4 日将相关借款合同项下的债权转让给建行北京国贸支行。2010 年 12 月 31 日，本公司长期抵押借款余额为 2,966,030,000 元，抵押物的账面价值约为 6,433,143,813 元(原价 6,599,952,518 元)(附注五.8、9、11)。利息每 3 个月支付一次，本金应于 2022 年 1 月 9 日偿还。

(2) 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 12 月 31 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
			合计		<u>1,067,000,000</u>	<u>1,067,000,000</u>

- (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国人民银行发布的贷款基准利率，在调整该等长期借款当年的借款利率后进行计息。

(3) 长期借款到期日分析如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
二到五年	310,000,000	-
五年以上	2,966,030,000	2,670,000,000
合计	<u>3,276,030,000</u>	<u>2,670,000,000</u>

2010 年度长期借款的年利率为 4.86% 至 5.85 % (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

2010 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 应付债券

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 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			
	2009 年 12 月 31 日	本年应计利息	本年已付利息	2010 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

2010 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 股本

	2009 年 12 月 31 日	本年增减变动					2010 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	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

2010 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 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

2010 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 资本公积

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 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>

	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	本年提取	本年减少	2010 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>387,477,434</u>	<u>11,918,150</u>	<u>-</u>	<u>399,395,584</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。经董事会决议，本公司 2010 年按净利润的 10%提取法定盈余公积金 11,918,150 元(2009 年：按净利润的 10%提取，计 28,996,160 元)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 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)

26 未分配利润

	2010 年度		2009 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	1,092,409,271	-	982,945,851	-
加：本年归属于母公司所有者的净利润	120,778,328	-	289,551,960	-
减：提取法定盈余公积	(11,918,150)	10%	(28,996,160)	10%
提取任意盈余公积	-	-	-	-
支付普通股股利	(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	-	-	-	-
年末未分配利润	1,060,249,894	-	1,092,409,271	-

2010 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(2009 年 12 月 31 日：4,750,000 元)，其中子公司本年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。

根据 2011 年 3 月 22 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发 2010 年度现金股利，每 10 股人民币 0.9 元(含税)，按照已发行股份 1,007,282,534 股计算，共计 90,655,428 元；上述提议尚待股东大会批准(附注九.2)。

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 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
国贸物业酒店管理有限公司	1,331,012	1,246,968

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 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)

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 年度	2009 年度
主营业务收入	1,035,944,829	871,187,828
主营业务成本	<u>580,056,474</u>	<u>335,776,781</u>

本集团主要业务为对外提供物业租赁、物业管理服务及酒店经营，与上述业务相关的收入主要来自北京。因此本集团无需按产品或按地区对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 年度		2009 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业租赁及管理	939,402,288	447,911,883	871,187,828	335,776,781
酒店经营	<u>96,542,541</u>	<u>132,144,591</u>	-	-
合计	<u>1,035,944,829</u>	<u>580,056,474</u>	<u>871,187,828</u>	<u>335,776,781</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 94,169,129 元 (2009 年：93,543,415 元)，占本集团全部营业收入的比例为 9.09%(2009 年：10.74%)，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	28,566,231	2.76%
第二名	21,485,156	2.07%
第三名	16,788,978	1.62%
第四名	14,999,799	1.45%
第五名	<u>12,328,965</u>	<u>1.19%</u>
合计	<u>94,169,129</u>	<u>9.09%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 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 营业税金及附加

	2010 年度	2009 年度	计缴标准
营业税	52,606,613	44,036,736	附注三
城市维护建设税	854,052	265,440	附注三
教育费附加	366,021	113,760	附注三
合计	<u>53,826,686</u>	<u>44,415,936</u>	

30 销售费用

	2010 年度	2009 年度
广告宣传费	23,395,836	14,637,002
代理佣金	10,768,447	2,642,071
合计	<u>34,164,283</u>	<u>17,279,073</u>

31 管理费用

	2010 年度	2009 年度
员工成本	63,755,477	44,583,450
租金	7,224,673	7,264,926
折旧摊销	6,880,320	4,019,221
能源费	6,307,163	1,565,793
劳务费	6,001,529	5,196,940
清洁费	3,982,307	3,042,888
税费	3,551,347	3,538,844
维修保养费	2,927,983	5,386,429
咨询费	2,131,967	3,431,493
其他	22,141,994	13,671,205
合计	<u>124,904,760</u>	<u>91,701,189</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 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)

32 财务费用/(收入)

	2010 年度	2009 年度
利息支出	215,154,992	190,346,009
减：计入在建工程的资本化利息支出(附注五.10.(1))	(134,040,892)	(190,346,009)
小计	81,114,100	-
减：利息收入	(1,662,153)	(1,699,794)
汇兑损失	144,774	210,052
其他	1,455,621	414,315
净额	81,052,342	(1,075,427)

33 投资收益

	2010 年度	2009 年度
权益法核算的长期股权投资收益(附注五.6)	244,002	285,801

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 年度	2009 年度	本年比上年增减变动的原因
时代网星	244,002	285,801	被投资公司本年净利润较上年减少

34 资产减值损失

	2010 年度	2009 年度
坏账损失-转回	-	(20,000)

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 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)

35 营业外收入

	2010 年度	2009 年度	计入 2010 年度非 经常性损益的金额
违约罚款收入	1,372,444	3,632,728	1,372,444
楼宇政策奖励	-	6,000,000	-
不需支付的应付款项	1,130,014	-	1,130,014
处置固定资产及投资性房地 产收入	94,211	42,890	94,211
其他	3,129	84,342	3,129
合计	<u>2,599,798</u>	<u>9,759,960</u>	<u>2,599,798</u>

36 营业外支出

	2010 年度	2009 年度	计入 2010 年度非 经常性损益的金额
处置固定资产、投资性房 地产及在建工程损失	1,728,132	5,568,808	1,728,132
捐赠支出	620,299	348,665	620,299
其他	223,070	62	223,070
合计	<u>2,571,501</u>	<u>5,917,535</u>	<u>2,571,501</u>

37 所得税费用

	2010 年度	2009 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	49,469,725	104,240,146
递延所得税	<u>(8,594,514)</u>	<u>(7,032,044)</u>
合计	<u>40,875,211</u>	<u>97,208,102</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：

	2010 年度	2009 年度
利润总额	<u>162,212,583</u>	<u>387,238,502</u>
按适用税率计算的所得税	40,553,146	96,809,626
非应纳税收入涉及的所得税费用调整额	(61,000)	(71,450)
不得扣除的成本、费用和损失涉及的所得 税费用调整额	383,065	469,926
所得税费用	<u>40,875,211</u>	<u>97,208,102</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 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 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 年度	2009 年度
归属于母公司普通股股东的		
合并净利润	120,778,328	289,551,960
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	0.29
其中：		
— 持续经营基本每股收益：	0.12	0.29
— 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 年度，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

2010 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 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2010 年度	2009 年度
租赁押金及意向押金	65,184,260	3,274,300
CBD 管委会楼宇奖励金	-	6,000,000
违约罚款收入	1,372,444	3,632,728
利息收入	1,662,153	1,699,794
其他	7,579,452	2,262,396
合计	<u>75,798,309</u>	<u>16,869,218</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2010 年度	2009 年度
水电采暖费	78,570,382	56,020,850
广告费	23,261,405	14,557,449
租金	8,447,831	8,530,301
其他	47,569,120	29,095,269
合计	<u>157,848,738</u>	<u>108,203,869</u>

(3) 本年度本集团收到或支付的其他与投资或筹资活动有关的现金：无(2009 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 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)

40 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 年度	2009 年度
净利润	121,337,372	290,030,400
加：资产减值准备(附注五.34)	-	(20,000)
投资性房地产折旧(附注五.8)	144,920,603	102,667,011
固定资产折旧(附注五.9)	44,128,530	10,393,220
长期待摊费用摊销(附注五.12)	10,238,398	4,074,719
无形资产摊销(附注五.11)	4,699,240	-
处置投资性房地产、固定资产以及 在建工程的净损失/(收益)(附注 五.35、36)	1,633,921	5,525,918
财务费用/(收入) (附注五.32)	81,258,874	210,052
投资损失/(收益)(附注五.33)	(244,002)	(285,801)
递延所得税资产减少/(增加)(附注 五.13)	(8,594,514)	(7,032,044)
存货的减少/(增加)(附注五.5)	(13,245,372)	(3,876,075)
经营性应收项目的减少/(增加)	(77,496,042)	(17,100,697)
经营性应付项目的增加/(减少)	130,663,094	(30,812,681)
经营活动产生的现金流量净额	<u>439,300,102</u>	<u>353,774,022</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(2009 年度：无)。

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2010 年度	2009 年度
现金的年末余额(附注五.1)	241,638,229	183,943,897
减：现金的年初余额	(183,943,897)	(192,766,589)
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>57,694,332</u>	<u>(8,822,692)</u>

(3) 现金及现金等价物

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
年末现金余额(附注五.1)		
其中：库存现金	761,250	15,289
可随时用于支付的银行存款	240,876,979	183,928,608
现金等价物	<u>-</u>	<u>-</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

年末现金及现金等价物余额

241,638,229

183,943,897

六 分部信息

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

本集团有2个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

(a) 2010 年度及 2010 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	租赁及物业管理业务	酒店经营	未分配金额	抵销	合计
对外交易收入	939,402,288	96,542,541	-	-	1,035,944,829
分部间交易收入	839,201	277,640	-	(1,116,841)	-
利息收入	1,647,300	14,853	-	-	1,662,153
利息费用	-	-	(81,114,100)	-	(81,114,100)
对联营和合营企业的投资收益	-	-	244,002	-	244,002
折旧费和摊销费	(169,680,263)	(34,306,508)	-	-	(203,986,771)
利润/(亏损)总额	285,260,478	(42,177,797)	(80,870,098)	-	162,212,583
所得税费用	-	-	(40,875,211)	-	(40,875,211)
净利润/(亏损)	285,260,478	(42,177,797)	(121,745,309)	-	121,337,372
资产总额	6,205,226,729	1,879,093,680	1,324,235,470	-	9,408,555,879
负债总额	(388,226,250)	(52,268,232)	(4,627,283,774)	-	(5,067,778,256)
对联营企业和合营企业的长期股权投资	-	-	4,213,198	-	4,213,198
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额(注)	44,495,167	17,377,801	494,036,047	-	555,909,015

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(b) 2009 年度及 2009 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	租赁及物业 管理业务	酒店经营	未分配金额	抵销	合计
对外交易收入	871,187,828	-	-	-	871,187,828
分部间交易收入	-	-	-	-	-
利息收入	1,699,794	-	-	-	1,699,794
对联营和合营企业 的投资收益	-	-	285,801	-	285,801
折旧费和摊销费	(117,134,950)	-	-	-	(117,134,950)
利润总额	386,952,701	-	285,801	-	387,238,502
所得税费用	(97,208,102)	-	-	-	(97,208,102)
净利润	289,744,599	-	285,801	-	290,030,400
资产总额	2,420,189,398	-	6,545,968,074	-	8,966,157,472
负债总额	(306,863,556)	-	(4,298,359,110)	-	(4,605,222,666)
对联营企业和合营 企业的长期股权 投资	-	-	3,969,196	-	3,969,196
长期股权投资以外 的其他非流动资 产增加额(注)	42,686,257	-	933,193,222	-	975,879,479

注：其他非流动资产不包括金融资产、递延所得税资产。

七 关联方关系及其交易

1 母公司情况

(1) 母公司基本情况

企业类型	注册地	法人代表	业务性质	组织机构代码
台港澳 国贸有限公司 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	本年 增加	本年 减少	2010 年 12 月 31 日
国贸有限公司	240,000,000 美元	-	-	240,000,000 美元

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

1 母公司情况(续)

(3) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2010 年 12 月 31 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)
香格里拉国际饭店管理 有限公司(以下称“香 格里拉”)	母公司的外方投资者 之关联公司	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

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务

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

接受劳务

关联方	关联交易类型	关联交易内容	附注	2010 年度		2009 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	接受劳务	支付餐饮费及会员费		6,428,448	87%	5,417,492	71%
国贸有限公司	接受劳务	支付劳务费		5,227,806	53%	-	-
国贸有限公司	接受劳务	支付食品加工费、洗衣费等		4,602,570	47%	-	-
香格里拉	接受劳务	支付外籍员工养老保险		520,551	11%	-	-
香格里拉	接受劳务	支付咨询费等		2,598,106	57%	-	-
香格里拉	接受劳务	支付管理费用	a	1,457,902	32%	-	-

- a 2009 年 8 月 10 日，本公司与香格里拉签署《酒店管理协议》，将本公司所属国贸大酒店委托香格里拉进行管理。协议约定管理期限为 10 年，自国贸大酒店开业日期始至开业日期 10 周年后午夜十二时止。国贸大酒店于 2010 年 8 月 16 开业，本报告期内公司应向香格里拉支付管理费用人民币 1,457,902 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(1) 购销商品、提供和接受劳务(续)

提供劳务

关联方	关联交易类型	关联交易内容	附注	2010 年度		2009 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	提供劳务	收取维修保养费及清洁费		5,941,632	100%	6,841,955	100%
		收取管理国贸二期销售佣金及管理					
国贸有限公司	提供劳务	酬金		2,044,309	47%	2,621,663	50%
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸西楼委托管理费	a	1,986,295	46%	2,216,195	42%
国贸有限公司	提供劳务	收取外围自行车楼等委托管理费		290,000	7%	379,030	8%

- 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)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

2010 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

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	租赁支出确定 依据	年度确认 的租赁费
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	a	1,833,944
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	b	1,315,018
国贸有限公司	本公司	国贸西楼	2010 年 1 月 1 日	2010 年 12 月 31 日	c	4,779,216
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	d	225,156
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	e	2,601,741

- 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等 440,294 元，共计 1,833,944 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等 433,018 元，共计 1,315,018 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。根据协议条款，协议届满前若双方对该协议条款和条件没有异议，每年该协议将自动延续。2010 年度，本公司支付该租赁费 4,779,216 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 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)

- d 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 年度，本公司支付该租金 225,156 元。
 - e 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

2010 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

	2010 年度	2009 年度
关键管理人员薪酬	11,469,184	10,273,723

6 关联方应收、应付款项余额

其他应付款(附注五.20)

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
香格里拉	718,945	-
国贸有限公司	-	5,183,403
合计	718,945	5,183,403

7 关联方承诺

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

租赁

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
- 租入土地		
国贸有限公司	62,959,650	65,235,300

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 承诺事项

1 资本性支出承诺事项

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

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备的购建	-	156,487,074

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 12 月 31 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	56,132,700	58,408,350
合计	62,959,650	65,235,300

3 前期承诺履行情况

本集团 2010 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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 资产负债表日后事项

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 21,241,822 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 1,074 元，同时收入增加 1,074 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	90,655,428

根据 2011 年 3 月 22 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 90,655,428 元，未在本财务报表中确认为负债(附注五.26)。

十 外币金融资产和外币金融负债

	2009 年 12 月 31 日	本年公允价 值变动损益	计入权益的累计 公允价值变动	本年计提 的减值	2010 年 12 月 31 日
金融资产	530,811	-	-	-	855,501
金融负债	7,870,914	-	-	-	8,016,985

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 金融工具及其风险

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

1 市场风险

(1) 外汇风险

本集团的经营位于中国境内，业务主要以人民币结算。但本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元)依然存在外汇风险。本集团总部财务部门负责监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。于2010年度及2009年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

2010年12月31日及2009年12月31日，本集团持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	2010 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币资产 -			
货币资金	2,173,981	2,509,439	4,683,420
应收账款	815,480	-	815,480
其他应收款	40,021	-	40,021
合计	3,029,482	2,509,439	5,538,921
外币负债 -			
应付款项	303,777	521,410	825,187
其他应付款	5,417,435	1,774,363	7,191,798
合计	5,721,212	2,295,773	8,016,985

	2009 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币资产 -			
货币资金	10,872,242	33,829	10,906,071
应收账款	530,811	-	530,811
合计	11,403,053	33,829	11,436,882
外币负债 -			
应付账款	341,410	-	341,410
其他应付款	7,021,786	507,718	7,529,504
合计	7,363,196	507,718	7,870,914

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 金融工具及其风险(续)

1 市场风险(续)

(1) 外汇风险(续)

2010 年 12 月 31 日，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值 10%，其它因素保持不变，则本集团将增加或减少净利润约 201,880 元(2009 年 12 月 31 日：减少或增加净利润约 302,989 元)。

(2) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量支出增加的利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值降低的利率风险。本集团一般根据市场环境决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。2010 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款，金额为 3,276,030,000 元(2009 年 12 月 31 日：2,670,000,000 元)(附注五.21)。

由于利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，本集团会持续监控集团利率水平，并依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。2010 年度及 2009 年度本集团无利率互换安排。

如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 10%，并扣除利息费用资本化的影响，而其它因素保持不变，以 2010 年度利息费用为基数测算，本集团的净利润会减少或增加约 6,083,558 元(2009 年度：无)。

2 信用风险

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

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

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 金融工具及其风险(续)

3 流动风险

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

资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

2010 年 12 月 31 日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
金融负债 -					
应付账款	24,329,383	-	-	-	24,329,383
其他应付款	658,752,958	-	-	-	658,752,958
长期借款	174,418,964	174,418,964	796,261,891	3,917,413,783	5,062,513,602
-信用借款	15,855,000	15,855,000	320,570,000	-	352,280,000
-抵押借款	158,563,964	158,563,964	475,691,891	3,917,413,783	4,710,233,602
应付债券	46,000,000	46,000,000	1,138,000,000	-	1,230,000,000
合计	903,501,305	220,418,964	1,934,261,891	3,917,413,783	6,975,595,943

2009 年 12 月 31 日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
金融负债 -					
短期借款	260,071,300	-	-	-	260,071,300
应付账款	20,793,961	-	-	-	20,793,961
其他应付款	594,327,862	-	-	-	594,327,862
长期借款	142,738,200	142,738,200	428,214,600	3,669,167,400	4,382,858,400
-信用借款	-	-	-	-	-
-抵押借款	142,738,200	142,738,200	428,214,600	3,669,167,400	4,382,858,400
应付债券	46,000,000	46,000,000	138,000,000	1,046,000,000	1,276,000,000
合计	1,063,931,323	188,738,200	566,214,600	4,715,167,400	6,534,051,523

本集团截至 2010 年 12 月 31 日止的流动负债超过流动资产 402,358,654 元(公司财务报表： 425,149,558 元)。

如附注二.1 所述，本公司已获得相关金融机构提供的融资支持，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风险。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注

1 应收账款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应收账款	77,215,236	15,415,575
减：坏账准备	-	-
净额	<u>77,215,236</u>	<u>15,415,575</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	77,215,236	15,287,983
一到二年	-	127,592
合计	<u>77,215,236</u>	<u>15,415,575</u>

(2) 应收账款按类别分析如下：

	2010 年 12 月 31 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
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	77,215,236	100.00%	-	-	15,415,575	100.00%	-	-
合计	<u>77,215,236</u>	<u>100.00%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,415,575</u>	<u>100.00%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(3) 本年度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

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

1 应收账款(续)

(4) 2010 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 (2009 年 12 月 31 日：无)。

(5) 2010 年 12 月 31 日，应收账款余额前五名分析如下：

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	1,311,689	一年以内	1.70%
第二名	第三方	1,050,630	一年以内	1.36%
第三名	第三方	884,564	一年以内	1.15%
第四名	第三方	884,176	一年以内	1.15%
第五名	第三方	875,704	一年以内	1.13%
合计		<u>5,006,763</u>		<u>6.49%</u>

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

(8) 应收账款中包括以下外币余额：

	2010 年 12 月 31 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	123,134	6.6227	<u>815,480</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

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
代垫款项	3,759,067	7,861,148
股权收购定金	-	5,000,000
其他	2,285,687	499,960
合计	6,044,754	13,361,108
减：坏账准备	-	-
净额	6,044,754	13,361,108

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	3,224,463	5,889,970
一到二年	349,153	351,583
二到三年	351,583	5,000,000
三到四年	-	2,119,555
四到五年	2,119,555	-
合计	6,044,754	13,361,108

(2) 其他应收款按类别分析如下：

	2010 年 12 月 31 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
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	6,044,754	100.00%	-	-	13,361,108	100.00%	-	-
合计	6,044,754	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

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款(续)

- (3) 本年度本公司无实际核销的其他应收款(2009 年度：无)。
- (4) 2010 年 12 月 31 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) 2010 年 12 月 31 日，其他应收款余额前五名分析如下：

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	3,759,067	五年以内(a)	62.19%
第二名	第三方	984,526	一年以内	16.29%
第三名	第三方	243,487	一年以内	4.03%
第四名	第三方	181,420	一年以内	3.00%
第五名	第三方	175,505	一年以内	2.90%
合计		<u>5,344,005</u>		<u>88.41%</u>

- (a) 2010 年 12 月 31 日，该项其他应收款中，账龄在一年以内的金额为 1,287,929 元，账龄在二至三年的金额为 351,583 元，账龄在四至五年的金额为 2,119,555 元。
- (6) 2010 年 12 月 31 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) 本年度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 12 月 31 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	6,043	6.6227	<u>40,021</u>	-	6.8282	<u>-</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

3 长期股权投资

	2010 年 12 月 31 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)	4,213,198	3,969,196
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>13,713,198</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

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

3 长期股权投资(续)

(1) 子公司

	核算方法	初始投资成本	2009 年 12 月 31 日	本年增减变动	2010 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>9,500,000</u>

(2) 联营企业

				本年增减变动							
	核算方法	初始投 资成本	2009 年 12 月 31 日	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	2010 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	本年计提 减值准备
时代网星	权益法	8,940,000	<u>3,969,196</u>	<u>-</u>	<u>244,002</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,213,198</u>	49%	49%	<u>-</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

4 营业收入和营业成本

(1) 主营业务收入和主营业务成本

	2010 年度	2009 年度
主营业务收入	961,870,722	813,738,551
主营业务成本	<u>521,965,846</u>	<u>291,058,526</u>

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

按收入类型分析如下

	2010 年度		2009 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业租赁				
及管理	865,328,181	389,693,382	813,738,551	291,058,526
酒店经营	<u>96,542,541</u>	<u>132,272,464</u>	-	-
合计	<u>961,870,722</u>	<u>521,965,846</u>	<u>813,738,551</u>	<u>291,058,526</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 94,169,129 元(2009 年：93,543,415 元)，占本公司全部营业收入的比例为 9.79%(2009 年：11.50%)，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	28,566,231	2.97%
第二名	21,485,156	2.23%
第三名	16,788,978	1.75%
第四名	14,999,799	1.56%
第五名	<u>12,328,965</u>	<u>1.28%</u>
合计	<u>94,169,129</u>	<u>9.79%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

5 投资收益

	2010 年度	2009 年度
成本法核算的长期股权投资收益(附注十二.3)	9,025,000	9,500,000
权益法核算的长期股权投资收益(附注十二.3)	244,002	285,801
合计	<u>9,269,002</u>	<u>9,785,801</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 年度	2009 年度	本年比上年增减变动的原因
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 年度	2009 年度	本年比上年增减变动的原因
时代网星	<u>244,002</u>	<u>285,801</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

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 公司财务报表附注(续)

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 年度	2009 年度
净利润	119,181,495	289,961,603
加：投资性房地产折旧	144,920,603	102,667,011
固定资产折旧	43,574,465	9,974,931
长期待摊费用摊销	10,238,398	4,074,719
无形资产摊销	4,699,240	-
处置投资性房地产，固定资产以 及在建工程的损失/(收益)	1,554,993	5,508,069
财务费用/(收入)	81,258,874	209,608
投资损失/(收益) (附注十二.5)	(9,269,002)	(9,785,801)
递延所得税资产的减少/(增加)	(8,308,884)	(6,146,221)
存货的减少/(增加)	(13,115,743)	(3,876,075)
经营性应收项目的减少/(增加)	(74,154,239)	(17,436,286)
经营性应付项目的增加/(减少)	118,964,144	(28,692,347)
经营活动产生的现金流量净额	<u>419,544,344</u>	<u>346,459,211</u>

本公司本年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 年度	2009 年度
现金的年末余额	193,535,169	148,723,781
减：现金的年初余额	(148,723,781)	(153,968,922)
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>44,811,388</u>	<u>(5,245,141)</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表补充资料

2010 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

	2010 年度	2009 年度
楼宇政策奖励	-	6,000,000
违约罚款收入	1,372,444	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	(1,633,921)	(5,525,918)
捐赠支出	(620,299)	(348,665)
不需支付的应付款项	1,130,014	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(219,941)	84,280
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	20,000
非经常性损益合计	28,297	3,862,425
所得税影响额	(106,830)	(1,003,121)
少数股东权益影响额(税后)	2,952	(2,701)
非经常性损益净额	(75,581)	2,856,603

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 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度
归属于公司普通股股东的净利润	2.79%	6.79%	0.12	0.29	0.12	0.29
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.79%	6.72%	0.12	0.28	0.12	0.28

财务报表补充资料

2010 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，主要是按照直线法确认免租期租金收入造成应收租金增加。

2 其他应收款

其他应收款减少，主要是从北京国汇房地产开发有限公司收回股权收购定金 500 万元。

3 存货

存货增加，主要是国贸三期 A 阶段开业后营运物资以及维修保养备品备件增加。

4 投资性房地产、固定资产、长期待摊费用、无形资产、在建工程

投资性房地产、固定资产、长期待摊费用增加，同时在建工程及无形资产减少，主要是国贸三期 A 阶段完工达到预定可使用状态后，根据工程预算、合同等，按暂估价值从在建工程、无形资产转入相应的长期资产项目核算。

5 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与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。

6 预收账款

预收账款增加，主要是预收租金及展会款增加。

7 短期借款

短期借款减少，主要由于本年归还了短期借款。

8 应付职工薪酬

应付职工薪酬增加，主要是国贸三期 A 阶段开业，公司员工人数增加。

9 营业成本

营业成本增加，主要是国贸三期 A 阶段于 2010 年 8 月开业，相应的成本支出增加。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表补充资料

2010 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)

10 销售费用

销售费用增加，主要是宣传推广费增加。

11 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。

12 财务费用

财务费用增加，主要是国贸三期 A 阶段达到可使用状态后发生的借款费用停止资本化计入当期费用。

13 营业外收入

营业外收入减少，主要是上年含有政府拨给的 6,000,000 元楼宇政策奖励款。

14 营业外支出

营业外支出减少，主要是处置固定资产净损失减少。

15 收到其他与经营有关的现金

收到其他与经营有关的现金增加，主要是预收租户押金的增加。

16 购买商品、接受劳务支付的现金、支付其他与经营活动有关的现金

支付的现金增加，主要是国贸三期 A 阶段开业，相应的支出增加。

17 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，主要是国贸三期 A 阶段开业，员工人数增加。

18 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少，主要是本报告期对国贸三期工程的资金投入比上年减少。