

中国国际贸易中心股份有限公司
600007

2012 年年度报告

重要提示

一、公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

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、公司负责人洪敬南先生、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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或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，2012 年度公司实现净利润人民币 381,066,842 元。根据公司章程规定，提取 10%法定盈余公积金人民币 38,106,684 元，加 2011 年年末未分配利润人民币 1,127,616,735 元，减去 2012 年上半年已分配支付的现金股利人民币 130,946,729 元，2012 年年末可供股东分配利润为人民币 1,339,630,164 元。

2012 年度利润分配预案：以公司 2012 年年末总股份 1,007,282,534 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金人民币 1.60 元（含税），共计派发股利人民币 161,165,205 元，剩余的未分配利润人民币 1,178,464,959 元转以后分配。本次利润分配不实施资本公积金转增股本。

同意将此预案提交公司 2012 年度股东大会批准。

六、本报告所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金的情况。

八、公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

目 录

第一节	释义及重大风险提示	1
第二节	公司简介	2
第三节	会计数据和财务指标摘要	4
第四节	董事会报告	6
第五节	重要事项	25
第六节	股份变动及股东情况.....	33
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	39
第八节	公司治理	50
第九节	内部控制	54
第十节	财务报告	57
第十一节	备查文件目录	57

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

无。

二、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及对策部分的内容。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	中国国际贸易中心股份有限公司
公司的中文名称简称	中国国贸
公司的外文名称	China World Trade Center Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	CWTC Co., Ltd.
公司的法定代表人	洪敬南

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王京京	骆洋喆、廖哲、赵敏
联系地址	北京市建国门外大街 1 号	北京市建国门外大街 1 号
电话	010-65052288	010-65052288
传真	010-65053862	010-65053862
电子信箱	dongmi@cwtc.com	dongmi@cwtc.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市建国门外大街 1 号
公司注册地址的邮政编码	100004
公司办公地址	北京市建国门外大街 1 号
公司办公地址的邮政编码	100004
公司网址	http://www.cwtc.com
电子信箱	dongmi@cwtc.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	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 号国贸大厦 29 层董秘办公室

五、 公司股票简况

公司股票简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A 股	上海证券交易所	中国国贸	600007

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	1997 年 10 月 15 日
注册登记地点	北京市建国门外大街 1 号
企业法人营业执照注册号	100000000027880
税务登记号码	110105100027884
组织机构代码	10002788-4

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见公司 1999 年年度报告中“公司的其他有关资料”内容。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

公司自上市以来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，大型展览及配套服务及停车设施服务等。自 2010 年 8 月国贸三期 A 阶段项目开业以来，除上述经营内容之外，公司增加了高档酒店经营业务。

(四) 公司上市以来，历次控股股东的变更情况

公司自上市以来，控股股东为中国国际贸易中心有限公司，未发生过变更。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	普华永道中天会计师事务所有限公司
	办公地址	上海市湖滨路 202 号普华永道中心 11 楼
	签字会计师姓名	徐涛、董斌

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

金额单位：人民币元

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年 同期增减 (%)	2010 年
营业收入	1,979,950,431	1,678,258,878	17.98%	1,035,944,829
归属于上市公司股东的净利润	382,577,911	194,156,561	97.05%	120,778,328
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	368,914,016	197,378,906	86.91%	120,853,909
经营活动产生的现金流量净额	979,722,570	848,695,993	15.44%	439,300,102
	2012 年末	2011 年末	本期末比上年 同期末增减 (%)	2010 年末
归属于上市公司股东的净资产	4,694,578,926	4,442,947,744	5.66%	4,339,446,611
总资产	9,370,785,454	9,424,950,560	-0.57%	9,408,555,879

(二) 主要财务数据

金额单位：人民币元

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年 同期增减 (%)	2010 年
基本每股收益 (元/股)	0.38	0.19	97.05%	0.12
稀释每股收益 (元/股)	0.38	0.19	97.05%	0.12
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.37	0.20	86.91%	0.12
加权平均净资产 收益率(%)	8.41%	4.44%	3.98%	2.79%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产 收益率(%)	8.11%	4.51%	3.60%	2.79%

二、非经常性损益项目和金额

金额单位：人民币元

非经常性损益项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
违约罚款收入	17,083,458	2,310,887	1,372,444
政府补助	4,650,000	164,400	0
处置非流动资产净损失	-2,966,794	-4,015,019	-1,633,921
捐赠支出	-460,000	-550,000	-620,299
租户搬迁补偿支出	0	-2,000,000	0
不需支付的应付款项	0	0	1,130,014
除上述各项之外的 其他营业外收入和支出	11,919	-65,291	-219,941
所得税影响	-4,654,646	932,506	-106,830
少数股东损益的影响	-42	172	2,952
合计	13,663,895	-3,222,345	-75,581

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2012 年，国内外经济形势较为复杂。从国际上看，欧债危机仍然没有得到有效解决，欧元区大部分国家经济增长动力疲弱；美国经济虽有所好转，但继续复苏的动力仍显不足；新兴市场国家的经济成长显著低于预期，相比 2011 的相对快速增长，2012 年的经济增长动力普遍减弱。受世界经济形势恶化的影响，中国经济下行的压力持续存在，进出口增速下滑，投资驱动乏力，经济增速总体放缓。

从北京市物业租赁及酒店市场方面看，虽然国内经济增长放缓与全球经济诸多不稳定因素给一些企业的运营带来较大困难，但在甲级写字楼市场可租面积有限的背景下，写字楼平均空置率创 1995 以来最低水平，租金仍然保持较高水平，但涨幅趋于放缓；在北京市消费水平持续上升的推动之下，2012 年零售商继续扩大经营布局，带动了购物中心租金水平的上涨；高端公寓租赁市场由于需求增加而房源有限导致量价齐涨；国内旅游市场的强劲发展也给酒店提供了新增的客源。

面对挑战与机遇，公司坚持以自身品牌及核心竞争优势为依托，充分把握有利因素，创新营销模式和服务理念，提升服务品质，完成了年初确定的目标任务。

报告期内，公司实现营业收入 19.8 亿元，比上年增长 18.0%；实现利润总额 5.1 亿元，比上年增长 96.2%；实现净利润 3.8 亿元，比上年增长 96.8%。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

金额单位：人民币元

科目	本期金额	上年同期金额	本期金额较上年同期增加额	变动比例 (%)
营业收入	1,979,950,431	1,678,258,878	301,691,553	17.98%
营业成本	1,048,071,726	999,546,841	48,524,885	4.85%
销售费用	47,065,421	45,121,291	1,944,130	4.31%
管理费用	71,004,014	62,622,462	8,381,552	13.38%

财务费用	220,118,444	214,682,485	5,435,959	2.53%
经营活动产生的现金流量净额	979,722,570	848,695,993	131,026,577	15.44%
投资活动产生的现金流量净额	-236,868,135	-242,946,025	6,077,890	-2.50%
筹资活动产生的现金流量净额	-719,763,644	-426,162,053	-293,601,591	68.89%

2、收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司实现营业收入 19.8 亿元，比 2011 年增加 3.0 亿元，增长 18.0%。具体情况如下：

金额单位：人民币元

收入构成项目	本期金额	占公司主营业务收入比例 (%)	上年同期金额	占公司主营业务收入比例 (%)	本期金额较上年同期增加额
写字楼	870,233,279	43.95%	689,544,632	41.09%	180,688,647
商城	419,966,928	21.21%	370,489,643	22.08%	49,477,285
酒店	394,682,450	19.93%	351,563,946	20.95%	43,118,504
公寓	122,067,120	6.17%	109,903,785	6.55%	12,163,335
展览	47,343,532	2.39%	40,455,785	2.41%	6,887,747
其他	125,657,122	6.35%	116,301,087	6.93%	9,356,035
合计	1,979,950,431	100.00%	1,678,258,878	100.00%	301,691,553

公司实现营业收入较 2011 年增加，主要是在国贸一、二期出租率继续保持较高水平的同时，国贸三期的出租率稳步增长，以及各项物业租金水平均有较大幅度的提高。其中，写字楼平均租金 433 元/平方米，较 2011 年增加 51 元/平方米，创下公司设立以来的最高水平；商城平均租金 817 元/平方米，较 2011 年增加 25 元/平方米；国贸大酒店平均租金 2,165 元/间夜，较 2011 年增加 49 元/间夜。（详细情况如下表）

		平均租金（元/平方米/月）			平均出租率（%）		
		2012年	2011年	增减	2012年	2011年	增减
		A	B	A-B	C	D	C-D
写字楼	一期	381	342	40	97.1	96.8	0.4
	二期	436	376	60	98.5	96.3	2.1
	三期	469	425	44	87.0	66.5	20.5
公寓		214	193	21	92.9	93.1	-0.2
商场	一期	1,004	971	33	97.0	95.6	1.4
	二期	900	829	71	99.7	99.5	0.2
	三期	582	561	21	93.5	81.2	12.4
展览(元/平米/天)		15	12	3	52.6	49.8	2.8
国贸大酒店(元/间夜)		2,165	2,116	49	56.4	50.9	5.5

(2) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

不适用。

(3) 订单分析

不适用。

(4) 新产品及新服务的影响分析

不适用。

(5) 主要销售客户的情况

公司来自于前五名客户的营业收入为 118,116,524 元, 占本集团全部收入的 6.0%。

3、成本

(1) 成本分析表

金额单位：人民币元

成本构成项目	本期金额	本期金额 占总成本 比例(%)	上年同期 金额	上年同期金额 占总成本比例 (%)	本期金额较 上年同期变 动比例(%)

折旧摊销	354,438,752	33.82%	353,271,702	35.34%	0.33%
员工成本	211,916,504	20.22%	186,515,100	18.66%	13.62%
能源费	118,767,880	11.33%	107,521,541	10.76%	10.46%
维修保养	76,259,288	7.28%	73,601,735	7.36%	3.61%
其他	286,689,302	27.35%	278,636,763	27.88%	2.89%
合计	1,048,071,726	100.00%	999,546,841	100.00%	-

(2) 主要供应商情况

公司向前五名供应商采购商品金额为 18,053,618 元，占采购量的 17.6%。

4、费用

报告期内，公司销售费用、管理费用、财务费用等与上年同期相比变动幅度均低于 30%。

5、研发支出

(1) 研发支出情况表

不适用。

(2) 情况说明

不适用。

6、现金流

金额单位：人民币元

科目	本期金额	上年同期金额	本期金额较上年同期增加额	本期金额较上年同期变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	979,722,570	848,695,993	131,026,577	15.44%
投资活动产生的现金流量净额	-236,868,135	-242,946,025	6,077,890	-2.50%
筹资活动产生的现金流量净额	-719,763,644	-426,162,053	-293,601,591	68.89%

公司现金流量的构成情况详见本报告所附公司现金流量表。

经营活动产生的现金流量中收到其他与经营有关的现金减少，主要是上年预收租户押金较多。

投资活动产生的现金流量中投资支付的现金、收回投资收到的现金、收到其他与投资活动有关的现金增加，主要是购买和赎回可供出售金融资产并取得投资收益。

筹资活动产生的现金净流出增加，主要是本期偿还的银行借款以及分配股利支付的现金较上年同期增加。

7、其它

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

金额单位：人民币元

科目	本期金额	上年同期金额	本期金额较上年同期增加额	本期金额较上年同期变动比例 (%)
投资收益	11,579,430	2,764,087	8,815,343	318.92%
营业外收入	21,748,714	2,505,717	19,242,997	767.96%
营业外支出	3,430,131	6,660,740	-3,230,609	-48.50%
利润总额	511,863,849	260,886,771	250,977,078	96.20%
所得税费用	128,606,408	66,124,883	62,481,525	94.49%
净利润	383,257,441	194,761,888	188,495,553	96.78%

投资收益增加，主要是购买可供出售金融资产取得的投资收益增加。

营业外收入增加，主要是本年度收到的违约罚款收入以及政府补助较多。

营业外支出减少，主要是上年同期处置固定资产净损失及赔偿支出较多。

利润总额、所得税费用、净利润增加，主要是本报告期营业收入增加，详见前述“驱动业务收入变化的因素分析”。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

2011年12月31日，公司长期借款余额为3,176,030,000元。

本年度，公司提前偿还了应于 2013 年到期的中行北京国贸支行信用借款 2.5 亿元，以及应于 2022 年到期的建行北京国贸支行部分抵押借款 1 亿元。

2012 年 12 月 31 日，公司长期借款余额为 2,826,030,000 元。

(3) 发展战略和经营计划进展说明

长期以来，公司秉承“争中国第一、创世界一流、铸国贸辉煌”的发展理念，锐意进取、铸就非凡，以国际一流水准的硬件设施和软件管理，为国内外宾客提供优质、高效、满意的服务，不断强化中国国际贸易中心的品牌价值，进一步提升中国国际贸易中心在全球商贸领域的地位。

报告期内，公司全面完成了年初制定的经营计划。全年实现营业收入 19.8 亿元，比上年同期 16.8 亿元增长 18.0%，比年度营业收入计划 19.4 亿元增长 1.9%；成本费用 13.9 亿元，比上年同期 13.2 亿元增长 4.9%；比年度成本费用计划 14.5 亿元降低 4.5%；实现利润总额 5.1 亿元，比上年同期 2.6 亿元增长 96.2%，比年度利润总额计划 3.8 亿元增长 35.2%。

报告期内，公司实现利润总额高于年初制定的经营计划的 35.2%，主要是由于实现营业收入高于预期，原因详见前述“驱动业务收入变化的因素分析”。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

金额单位：人民币元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
物业租赁及管理	1,585,267,981	668,802,639	57.81%	19.49%	4.67%	5.97%
酒店经营	394,682,450	379,269,087	3.91%	12.26%	5.17%	6.48%

2、 主营业务分地区情况

不适用。

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

金额单位：人民币元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金额 较上期期末 变动比例 (%)
货币资金	443,971,052	4.74%	420,995,861	4.47%	5.46%
应收账款	167,759,766	1.79%	158,757,262	1.68%	5.67%
存货	32,180,196	0.34%	29,041,087	0.31%	10.81%
长期股权投资	4,818,090	0.05%	4,501,614	0.05%	7.03%
投资性 房地产	5,284,070,985	56.39%	5,407,366,024	57.37%	-2.28%
固定资产	1,395,787,722	14.90%	1,454,332,167	15.43%	-4.03%
在建工程	480,028,242	5.12%	329,165,263	3.49%	45.83%
长期借款	2,826,030,000	30.16%	3,176,030,000	33.70%	-11.02%

在建工程增加，主要是对国贸三期工程的投入增加。

2、 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

不适用。

3、 其他情况说明

无。

(四) 核心竞争力分析

面对新的市场环境和挑战，公司将继续凭借多年形成的区位优势、综合优势、品牌优势、服务优势及创新优势，不断增强自身竞争能力，巩固在市场上的领先地位。

中国国际贸易中心主体建筑群（分别由公司和控股股东中国国际贸易中心有限公司共同拥有）位于寸土寸金的北京中央商务区的核心地段，由写字楼、商城、酒店、公寓和展厅等高档商业建筑组成，是首都北京为之自豪的地标性建筑群，是众多跨国公司和国际商

社进驻北京的首选之地，是目前中国乃至全球规模最大、功能最齐全的高档商务服务综合体之一。

国贸一期自 1990 年 8 月 30 日开业以来，云集了多家国际知名跨国公司、商社和国际顶级零售店，并承接多项国际、国内重大会议及大型商务活动，接待了许多国家的国家元首、政府首脑、重要国际组织负责人以及国内外商界领导人和社会知名人士等，取得了良好的经济效益和社会效益。

1999 年国贸二期建成后，中国国际贸易中心总建筑面积已达到 56 万平方米。2005 年 6 月，随着国贸三期工程的兴建，公司又步入了新的发展阶段。国贸三期工程的建设规模为 54 万平方米，分两个阶段实施：国贸三期 A 阶段工程已于 2010 年 8 月 30 日建成并投入运营，建筑规模为 29.7 万平方米，其中高度为 330 米的“国贸大厦”，为北京市最高建筑，由国际顶尖甲级写字楼、超豪华五星级国贸大酒店组成，裙楼为新扩建的国贸商城；待国贸三期 B 阶段工程全部完成，中国国际贸易中心将成为总体占地面积达到 17 公顷，总建筑面积达 110 万平方米的超大型商务服务综合体。

经过二十多年的发展，中国国际贸易中心已成为国际一流水准的现代化商务中心，是展示中国对外开放政策和从事国际交流活动的重要窗口。以中国国际贸易中心为中心的 CBD 地区，已经形成了一个极具活力的经济商圈，辐射带动了周边经济的快速发展。独具特色的国贸发展模式和品牌成长经历，已经成为中国大型商务服务企业成功的典范。

长期以来，公司秉承“争中国第一、创世界一流、铸国贸辉煌”的发展理念，锐意进取、铸就非凡，通过创新建立差异化的竞争优势，以国际一流水准的硬件设施和软件管理，为国内外宾客提供了优质、高效、贴心、满意的服务。

除此之外，公司还在以下主营业务方面具有独特的竞争优势：

1、写字楼

国贸写字楼是北京市顶尖的甲级写字楼，集合了众多具有金融、保险、能源、制造、法律、贸易、通讯、航空及运输等行业领导地位的知名跨国企业和其它优质企业，拥有优越的办公环境和浓厚的商务氛围。

写字楼内拥有完善的商务配套设施，包括提供固定线路、ISDN、DDN、卫星通讯、宽带接入、光纤通讯综合布线等通讯设施服务；配备了先进的空调系统，含紫外线空气净化功能，确保办公区室温全年舒适宜人，并使室内空气质量达到国内写字楼的领先水平；24 小

时冷冻水系统为客户机房提供制冷服务；还配备了技术先进的门闸系统、电视监控系统、自动喷淋系统、报警系统及消防系统等，确保写字楼客户的安全。

公司有一支稳定并具有丰富经验的人员组成的管理团队，随时提供各项服务，满足客户日常经营的商务需要。

2、商城

国贸商城是北京首家引进品牌专卖店从事零售业务的高档综合购物中心之一，可为消费者提供全面而广泛的消费选择。多家品牌店，汇聚世界名品，满足各界人士对高品质的追求；时尚消费区内多种时装、休闲装、童装、珠宝、化妆品、音像、礼品、图书、家居和个人用品等，一应俱全；面积 800 平方米的国贸溜冰场充满了动感和快乐；中西餐饮可满足各种口味的美食需要。

国贸商城三期由世界顶尖商业空间设计公司 BENOY 担纲建筑设计，外观使用巨型玻璃、新型金属、环保石材等最新建筑材料，整体晶莹剔透，创造出简洁明朗的造型。室内层高达 4 米，承袭了商城原有的现代风格，宽阔的循环通道典雅流畅与一、二期商城融为一体，同时将国贸一、二、三期工程的各主要建筑以及北侧的嘉里中心连接起来，成为 CBD 中最恢弘的建筑群体。

3、酒店

国贸大酒店是一家高档豪华五星级酒店，坐落在高 330 米的国贸大厦上层部分，集住宿、餐饮、购物、娱乐等于一体，可接待各种规格、各种类型的宴会与活动，聘请世界知名的香格里拉酒店管理集团管理。

国贸大酒店拥有 278 间客房和套房、位于 77 层的北京市内最高的水疗场所「气」Spa 和位于 78 层的北京最高健身中心。客房面积均大于 55 平方米，拥有宽大的落地窗、优雅精美的装饰以及经典木质的家具，而且均配有免费宽带网络设施，为客人营造舒适惬意的休息空间；「气」Spa 设计简约精致，包括六间护理室；健身中心拥有长 25 米的室内恒温游泳池和设备先进、功能齐全的健身设备。

国贸大酒店在餐饮安排上别具特色。云·酷位于国贸大厦 80 层，是北京最高的酒吧；80 层的酒廊，全天 18 小时供应各式中西餐饮；位于 79 层的北京最高餐厅国贸 79 为宾客呈献高档的西式用餐体验和绝佳的视野，是商务和休闲或是浪漫用餐的理想之选；同样位于 79 层的主席阁北京厅、上海厅和香港厅采用了国际知名大师的设计理念，是高端宴请的理想之选，使宾客在享受美景的同时，可充分品尝设计独特精致的中西菜肴；曾在香港荣

获米其林星评的传奇餐厅福临门位于酒店四层，为宾客带来地道经典的粤式佳肴；拥有超过 180 年历史的著名日本料理滩万也位于酒店的四层，拥有一流的“怀石”料理和数量繁多的日本清酒，为京城食客奉上视觉与味觉的盛宴；2012 年开业的中餐厅红馆，涵盖了中国各地的特色佳肴。

国贸大酒店拥有选择多样的会议设施，其中位于酒店三层的群贤宴会厅为北京市酒店内最大的无柱宴会厅，面积达 2,340 平方米；面积为 770 平方米的中国宴会厅和 325 平方米的礼堂位于酒店地下一层；12 间面积不等的多功能厅分布于三层、四层和六层，均可享受自然光的照射；松柏苑屋顶花园位于酒店六层，是举行室外庆祝等活动的理想场所，也是城市中难得一见的一片屋顶绿洲。

4、公寓

国贸公寓由南、北两座 30 层高的公寓楼组成，共有一居到四居及顶层豪华套房 406 套，每间套房装修豪华、设施全面并配备全套厨房用具。此外，公寓内还配有室内按摩池、桑拿房、蒸气浴室、乒乓球及台球室、健身房、适宜会议及聚会的多功能厅、儿童活动室、国际幼儿园等。优越的地理位置和综合完善的配套设施，使入住国贸公寓的客人能充分享受便利的生活及舒适与放松。

公寓内宽敞明亮的起居室和餐厅、温馨舒适的卧室、尽显高雅气质的装修，无不彰显国贸公寓居家生活的品质。秉承近 20 年高档酒店服务式公寓服务之精髓，训练有素的公寓服务人员以其体贴入微的人性化服务为客人营造了良好居住环境，使客人能在公寓感觉到像在自家一样的舒适。

入住国贸公寓后，若是想放松、娱乐或购物，只需几步即可到达国贸商城，超市、银行、旅行服务、餐厅、百货商场应有尽有。日常生活所需近在咫尺，可充分满足忙碌的商界人士的需要。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

公司现有一家联营企业北京时代网星科技有限公司，投资成本为 894 万元，持股比例 49%，与上年相比没有变化。该公司的经营范围主要包括技术开发、转让、培训、咨询；信息咨询；承接计算机网络工程；销售开发后的产品、计算机软硬件及外围设备，电讯器材、

机械电器设备、电子元器件等。该公司目前主要为中国国际贸易中心内及周边写字楼、公寓、高档商住楼宇的客户提供互联网接入及相关配套服务。

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

金额单位:人民币元

受托人名称	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序
中国银行	200,000,000	2012-1-6	2012-2-6	浮动收益	200,000,000	951,233	是
	300,000,000	2012-2-9	2012-3-14		300,000,000	1,509,041	
	100,000,000	2012-3-14	2012-4-23		100,000,000	438,356	
	200,000,000	2012-3-14	2012-6-25		200,000,000	2,821,918	
中国工商银行	100,000,000	2012-4-25	2012-6-4	浮动收益	100,000,000	482,192	是
	10,000,000	2012-5-17	2012-6-25		10,000,000	46,027	
	20,000,000	2012-7-13	2012-8-20		20,000,000	68,384	
	200,000,000	2012-8-10	2012-9-19		200,000,000	832,876	
	15,000,000	2012-9-7	2012-11-13		15,000,000	99,123	
中国建设银行	200,000,000	2012-7-3	2012-8-6	浮动收益	200,000,000	819,726	是
	100,000,000	2012-8-21	2012-9-24		100,000,000	381,918	
	200,000,000	2012-9-21	2012-10-24		200,000,000	777,534	
	110,000,000	2012-10-26	2012-12-26		110,000,000	735,342	
	50,000,000	2012-10-26	2012-11-28		50,000,000	176,301	
	100,000,000	2012-11-28	2012-12-28		100,000,000	304,110	
	205,000,000	2012-7-31	2012-12-28		205,000,000	818,873	
合计	2,110,000,000	-	-	-	2,110,000,000	11,262,954	-
逾期未收回的本金和收益累计金额(元)				无			

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、 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。

4、 主要子公司、参股公司分析

金额单位:人民币元

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	82,666,037	29,317,369	13,590,599
北京时代网星科技有限公司	主要为写字楼、公寓、高档商住楼宇的客户提供互联网接入及相关配套服务。	18,245,000	13,219,355	9,832,836	645,868

报告期内，国贸物业酒店管理有限公司紧紧抓住“精细化管理年”这一发展主题，牢固树立“关注细节，精细管理，塑造精品，提升品质”的管理工作指导思想，坚持“安全第一、预防为主、品牌至上”的工作原则，在市场开发、经营业绩、管理标准上取得了可喜的成绩。2012年，全球经济仍处危机后的调整期，受国家宏观经济调控政策影响，国内与物业管理、酒店管理相关的上游行业房地产开发行业原有的竞争优势、增长动力处于逐渐削弱阶段，新开发项目趋明显减少，物业、酒店管理行业面临人工成本和原材料价格不断增长的压力，这些不利因素都加剧市场竞争和运营压力。该公司调整经营策略，以市场开发和资源整合为工作重心，实施多渠道开发的市场策略，使得公司2012年度市场开发继续保持增长势头。该公司现有各类管理项目57个，其中，物业项目40个，酒店管理及咨询服务类项目17个，管理面积579万平方米。根据市场开发的需要，该公司本着“严谨稳健、合理筛选”及维护品牌信誉的原则，自2011年签订了佳木斯国贸饭店的管理合同后，2012年又签订了沈阳国贸饭店的管理合同。报告期内，该公司实现营业收入1.4亿元，比上年同期增长6.5%，实现净利润1,359万元，比上年同期增长12.3%。

北京时代网星科技有限公司通过深入挖掘现有客户的潜在需求，提供更加丰富的增值服务，达到稳定收入的目标。同时继续强化市场拓展，初步实现了收入和效益的双增长。报告期内，该公司实现营业收入 1,902 万元，比上年同期增长 6.9%；实现净利润 65 万元，比上年同期增长 9.7%。

5、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 阶段已于 2010 年 8 月 30 日全部投入使用。

国贸三期 B 阶段工程建设已于 2012 年 5 月 9 日举行启动仪式，目前建筑和机电设计方案已经完成，正待政府部门审批。在政府部门的大力支持下，公司于 2012 年 7 月取得了“前期准备工程协办单”。截至报告期末，基坑开挖和支护工程进展顺利，已完成基坑土方工程量的 80%。

国贸三期 B 阶段项目的有关情况，详见以下“董事会关于公司未来发展的讨论与分析”部分“公司发展战略”中的相关内容。

报告期内，国贸三期工程用于建安投资、拆迁补偿等支出共计支出 2.2 亿元。截至报告期末，国贸三期 B 阶段工程土地、建安投资、拆迁补偿等累计前期投入为 14.0 亿元。

(六) 公司控制的特殊目的主体情况

不适用。

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

1、 写字楼

在可租面积有限情况下，北京甲级写字楼空置率持续下降，租金水平也在连续两年上涨后达到历史高位。但受国内经济形势与需求转弱影响，2012 年下半年写字楼租金涨幅趋缓，空置率略有上升。2013 年，北京将有多个甲级写字楼项目入市，新增项目将会缓解目前市场的供应紧张状况，公司写字楼所处的 CBD 区域写字楼市场整体空置率上升的概率较大。但由于市场总体空置率仍然比较低，因此 2013 年不太可能出现大范围的租金下调，在经济环境没有出现明显好转之前，市场需求将处于相对较弱水平，租金涨幅将较前两年水平有所回落。

2、 购物中心

在北京市消费水平持续上升的推动之下，2012 年零售商继续扩大经营布局，带动了购物中心租金水平的上涨。除此以外，成熟的购物中心通过调整客户结构、引入独特品牌等措施提升项目竞争力。随着居民消费水平进一步提高以及中国零售市场的快速发展，将推动北京零售市场租金水平平稳增长；更多商业面积投放市场，将加剧未来商业竞争。电子商务的飞速发展向实体零售商提出愈加严峻的挑战，增强体验式和差异性将是未来购物中心发展的侧重点。

3、 酒店

国内旅游的强劲发展和北京甲级写字楼的供给增加，将为酒店提供新增的客源。但在全球经济形势还没有根本好转的情况下，人员往来及商务活动的减少，以及在厉行勤俭节约背景下形成的新的消费方式，都将给酒店的经营带来挑战。

4、 公寓

继 2012 年北京新增部分高端公寓入市后，2013 年预计还将有多家公寓入市，新增公寓的入市将加大高端公寓市场的竞争。但由于市场需求情况较好，预计公寓市场将保持稳定，租金将稳中有升。

(二) 公司发展战略

公司将秉承“争中国第一、创世界一流、铸国贸辉煌”的发展理念，锐意进取，铸就非凡，继承公司多年发展塑造的好的硬件、高的服务、优的品牌、强的创新，不断提升公司的核心竞争力。

目前，公司正在进行国贸三期 B 阶段工程的建设。国贸三期 B 阶段项目是公司继 2010 年 8 月 30 日正式投入使用的国贸三期 A 阶段项目之后的又一重要建设发展项目，也是公司近年及未来几年的重要发展规划内容之一。国贸三期 B 阶段工程位于国贸三期建设用地东侧，北到光华路，东临三环辅路，南至国贸二期用地，西边与已建成的国贸三期 A 阶段相邻，建设用地面积约 2 万平方米，规划建筑面积 20 余万平方米，设计内容包括购物中心、写字楼、酒店、文化休闲娱乐设施等，由世界著名设计公司 Skidmore, Owings & Merrill LLP(SOM)负责总体方案设计。

国贸三期 B 阶段工程建设完成后，将进一步扩大公司的经营规模，丰富公司的经营内容，进一步提高公司的市场竞争力，有利于公司的长远发展。

(三) 经营计划

2013 年，虽然有分析认为全球经济形势将比 2012 年略微好转，但是依然复杂；中国经济或已告别了持续 30 多年的高速增长，进入一个次高速增长阶段。公司各项投资性物业的租金水平，在经过 2011 年及 2012 年两年的持续上涨后，涨幅已开始放缓；随着北京一些新投资性物业项目的入市，行业竞争将更为激烈。在全球经济形势还没有根本好转的情况下，人员往来及商务活动的减少，以及在厉行勤俭节约背景下形成的新的消费方式，都将给酒店的经营带来挑战；另外，国贸 3 期 B 阶段工程全面开工建设及对现有物业的装修改造，也将给公司的经营带来一定影响。

2013 年，公司预计实现营业收入 21.2 亿元，成本费用 14.5 亿元，利润总额 5.6 亿元。为此，公司要做好应对困难的准备，将重点做好以下工作：

1、进一步创新思路，做好销售工作

一是进一步发挥中国国际贸易中心的综合性优势，通过加强公司内各部门之间的协同配合及业务互动，开发和共享优质客户资源，提高公司的整体竞争能力；二是通过各种宣传促销活动（包括利用好网络平台），进一步提升公司（特别是国贸商城及国贸大酒店）的品牌影响力，增加客源；三是充分利用公司的现有设施，拓宽使用功能和服务领域，增加

公司的收入渠道；四是在稳定租金水平、提高现有出租率的基础上，加强调研，优化客户结构，吸纳更多具有行业领导实力和良好资信的优质客户，避免经营风险；五是着力发展海外以及国内民营、私营企业市场，增加酒店散客、高端旅游及会议宴会的收入，并争取更多外国政府及国际组织代表团。

2、推进服务创新，提升核心竞争力

公司将通过服务创新建立差异化的竞争优势，力争在服务上做到人无我有、人有我优，服务制胜。

3、进一步降低成本费用，提高资金的使用效益

公司将继续本着节约的原则，做好各项工作。特别是以节约能源费用和设施的维修保养费支出为重点，在保证服务品质的前提下，推进节能降耗。

4、保障安全运营

公司将继续坚持“安全第一，预防为主”的原则，采取有效措施，做好设备的日常检测与维修保养、施工现场管理以及消防安全等方面的工作，确保公司正常安全运营。

5、做好国贸 3 期 B 阶段及现有设施装修改造工程等相关工作

公司将继续做好与政府有关部门的沟通，尽快完成各项目立项的报批工作；在施工建设过程中注意兼顾好工程设计与设施使用、建设施工与日常经营和安全保障、成本控制与后续维保等的关系。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

按照公司 2013 年度经营计划，公司维持当前业务所需的日常营运资金和税金等支出预计约 11 亿元，资产购置、物业改良与装修等日常资本性支出预计约 1 亿元，银行借款和公司债券利息支出预计 2 亿余元，合计约 14 亿元。

国贸三期 B 阶段工程是公司当前主要的在建投资项目，工程规划方案尚在论证与审批过程中。按照目前的估算，其不含融资成本的总建设投资预计为 40 多亿元，2013 年度预计资金需求约为 6 亿元。相关融资安排将待工程规划方案获得批准后最终确定。

(五) 可能面对的风险

1、面对行业竞争格局和发展趋势中存在的风险因素，公司将采取的应对措施，详见上述“董事会关于公司未来发展的讨论与分析”中的“(一)行业竞争格局和发展趋势”及“(三)

经营计划”中的相关内容。

2、公司目前负债水平相对较高，随着国贸三期 B 阶段工程的开工建设，公司的负债水平还将进一步提高，利息费用支出也会进一步增加，从长远看，对公司的经营业绩会产生一定的负面影响。

为此，公司将进一步做好现金流的预测与管理，统筹安排，在充分利用现有经营活动产生的盈余资金的同时，尽早确定对外融资方案并争取有利的融资条件，尽可能将利息费用控制在较低水平。

3、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大于一般建筑物。

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的科技水平，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，在定期组织客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、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

不适用。

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

不适用。

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

不适用。

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

1、 现金分红政策的制定情况

根据证监主管部门要求并结合公司自身实际情况，公司五届十四次董事会审议通过了修改《公司章程》的议案。修改后的《公司章程》规定公司现金分红相关政策要点如下：

公司利润分配政策的基本原则是：充分考虑对投资者的回报，每年按不少于母公司当年实现的净利润30%的比例向股东分配股利；公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展；优先采用现金分红的利润分配方式。

除公司的资产负债率达到或超过50%等特殊情况下，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的条件下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年向股东分配股利的50%。

公司的利润分配方案由总经理拟定后提交公司董事会、监事会审议。董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，形成专项决议后提交股东大会审议。公司因《公司章程》规定的特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

公司股东大会对利润分配方案做出决议后，董事会须在股东大会召开后60日内完成股利（或股份）的派发事项。

公司调整利润分配政策应由董事会做出专题论述，详细论证调整理由，形成书面论证报告并经独立董事审议后提交股东大会特别决议通过。审议利润分配政策变更事项时，公司为股东提供网络投票方式。

上述修改《公司章程》的议案，将提交公司2012年度股东大会审议。

2、现金分红政策的执行情况

公司 2011 年度利润分配方案经 2012 年 4 月 13 日召开的公司 2011 年度股东大会审议通过。2011 年度公司向全体股东分配利润人民币 130,946,729 元，以公司 2011 年末总股份 1,007,282,534 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金人民币 1.30 元（含税），共计派发股利人民币 130,946,729 元，剩余的未分配利润人民币 996,670,006 元转以后分配。2012 年 5 月 24 日，公司在《中国证券报》和《上海证券报》上分别刊登了公司 2011 年度分红派息实施公告。本次派息股权登记日为 2012 年 5 月 29 日，除息日为 2012 年 5 月 30 日，红利发放日为 2012 年 6 月 8 日。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

不适用。

(三) 公司近三年（含报告期）的利润方案或预案、资本公积转增股本方案或预案

金额单位：人民币元

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2012 年	0	1.60	0	161,165,205	382,577,911	42.13%
2011 年	0	1.30	0	130,946,729	194,156,561	67.44%
2010 年	0	0.90	0	90,655,428	120,778,328	75.06%

五、 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

公司在追求股东利益最大化的同时，还积极保护债权人和职工等相关方的合法权益，履行社会责任。

多年来，公司通过捐赠、举办公益活动等各种形式，参与了灾难救助、文化艺术普及、教育、公安民警抚助、环境保护以及其他慈善等方面的工作。2012 年，面对北京发生的特大暴雨灾害，公司迅速通过红十字会捐款，为受灾民众奉献爱心。同时，公司也热心参与农民工子女教育帮扶活动和安置残疾人就业工作，进一步提升了公司的社会形象。

此外，公司还通过做好节能降耗工作履行社会责任。为此，公司将停车场和部分公共区域的照明灯具更换为节能环保的 LED 灯具，并对国贸写字楼空调进行了改造，加装了冷冻水系统，既节约了电能，又更好地满足了客户需求。年度内，公司写字楼被北京市商务委员会授予商务服务业示范楼宇称号。

(二) 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明

不适用。

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

不适用。

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

不适用。

五、 公司股权激励情况及其影响

不适用。

六、 重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

不适用。

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 与控股股东中国国际贸易中心有限公司的关联交易

金额单位：人民币元

(一) 购销商品、提供和接受劳务				
关联方	关联交易类型	关联交易内容	2012 年度交易	
			实际金额	预计金额
中国国际贸易中心有限公司	接受劳务	支付餐饮费	2,423,990	2,079,548
		支付饭店会员费(注 1)	2,816,549	2,202,500
		支付劳务费	8,544,958	9,771,451
		支付食品加工费、洗衣费等(注 2)	4,349,225	3,098,903
	提供劳务	收取国贸二期销售及管理佣金(注 a)	2,681,147	2,914,216
		收取国贸二期维修保养费(注 a)	2,011,292	2,011,293
		收取国贸中心 19#楼维修保养费(注 b)	79,890	79,890
		收取国贸中心 19#楼物业管理费和销售佣金(注 3 及注 b)	619,121	2,033,211
		收取国贸中心外围维修保养费(注 c)	522,968	522,968
		收取国贸中心外围委托管理费(注 c)	90,000	90,000
		收取国贸西楼销售及管理佣金(注 d)	6,454,747	7,508,219
		收取国贸西楼维修保养费(注 d)	1,348,756	1,435,544
		收取清洁及绿化费(注 3)	2,161,601	4,036,780
		收取餐饮费	496,105	0
(二) 租赁				
出租方	承租方	关联交易内容	2012 年度交易	
			实际金额	预计金额
中国国际贸易中心有限公司	本公司	支付库房及停车位租金	600,142	381,528
		支付办公区域租金(注 e)	200,112	0
		支付国贸一期土地租赁费(注 f)	3,716,528	3,716,299
		支付国贸二期土地使用权费(注 g)	1,742,578	1,742,119
		支付世纪公寓租金	3,467,527	2,954,244
		支付中央厨房租金(注 h)	2,030,452	2,030,452

本公司	中国国际 贸易中心 有限公司	收取库房、公寓租金	706,497	468,120
		收取中国大饭店办公用房租金(注 i)	995,843	0
		收取中国国际贸易中心有限公司总部 办公用房租金(注 j)	4,305,344	4,171,075
合计			52,365,373	53,248,360

注：

1、2012 年公司实际向中国国际贸易中心有限公司（以下简称“国贸有限公司”）支付的饭店会员费高于预计金额 61 万元，主要是公司为公寓租户在国贸有限公司所属的中国大饭店及国贸饭店消费支付的费用增加。

2、2012 年公司实际向国贸有限公司支付的食物加工费、洗衣费等高于预计金额 125 万元，主要是公司所属国贸大酒店委托国贸有限公司所属中国大饭店进行加工的食品半成品数量高于 2012 年预计。

3、2012 年公司实际向国贸有限公司收取的 19#楼销售及管理佣金、清洁及绿化费分别低于预计金额 141 万元及 187 万元，主要是 2012 年预计金额偏高。

(2) 与其他关联方的关联交易事项

金额单位：人民币元

①购销商品、提供和接受劳务			
关联方	关联交易 类型	关联交易内容	交易金额
香格里拉国际饭店 管理有限公司	接受劳务	支付委托管理费用及其他费用（注 k）	8,677,120
②租赁			
出租方	承租方	关联交易内容	交易金额
本公司	香格里拉饭店 管理（上海） 有限公司北京 分公司	收取办公用房租金（注 l）	1,111,135

注：

a、2011 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建设的中国国际贸易中心股份有限公司二期物业中心（以下

简称“二期物业中心”)的销售、推广、管理、客户服务及国贸溜冰场的经营管理,公司由于执行上述任务而发生的费用将由国贸有限公司给予补偿,并另外向国贸有限公司收取相应的佣金。该协议有效期为一年,自 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日止。

2012 年 1 月 1 日,公司与国贸有限公司续签上述协议,协议有效期为一年,自 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日止。有效期届满时,如果双方对继续履行本协议均无异议,则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。

b、2011 年 7 月 30 日,公司与国贸有限公司签订《国贸中心 19#楼委托经营管理协议》,自 2011 年 7 月 1 日起,国贸有限公司委托本公司全面负责国贸中心 19#楼(原自行车楼)的销售、推广、管理、客户服务等经营管理工作,国贸有限公司按照对公司履行本协议经营管理国贸中心 19#楼所发生的实际费用进行补偿的原则,向公司支付物业管理和维修保养费,并按照一定标准支付销售佣金。该协议有效期为自 2011 年 7 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日止。有效期届满时,如果双方对继续履行本协议均无异议,则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。

c、2011 年 7 月 30 日,公司与国贸有限公司签订《国贸中心外围委托管理协议》,自 2011 年 1 月 1 日起,国贸有限公司委托本公司负责国贸中心外围的管理和维护工作,国贸有限公司根据国贸中心外围管理和维护所需的支出情况,向本公司支付管理维护费,并另外支付委托服务费每年 90,000 元。该协议有效期为一年,自 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日止。协议到期,双方如无异议,自动延期到下一个自然年。

d、2008 年 6 月 6 日,公司与国贸有限公司签订《国贸西写字楼委托经营管理协议》,自 2008 年 4 月 1 日起,国贸有限公司委托本公司全面负责国贸西写字楼的销售、推广、管理、客户服务等经营管理工作,国贸有限公司按照对公司履行本协议经营管理国贸西写字楼所发生的实际费用进行补偿的原则,向公司支付物业管理和维修保养费,并按照一定标准支付销售佣金。该协议有效期自 2008 年 4 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日止。在委托经营管理期限届满前两个月,如果双方对继续履行本协议均无异议,则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。

e、2012 年 8 月 2 日,公司与国贸有限公司签订《国贸写字楼 2 座办公楼租赁协议》,公司租用国贸写字楼 2 座部分办公用房,每月支付的租金为 50,028 元。协议有效期自 2012 年 9 月 1 日起至 2015 年 8 月 31 日止。

f、1998 年 9 月 2 日，公司与国贸有限公司签订《土地使用权租赁合同》；2008 年 7 月 28 日，双方签署了该合同的补充协议。根据协议，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 1,393,650 元。另外，公司还需向国贸有限公司支付其缴纳的该土地的使用税及营业税等。

2011 年 12 月 30 日，公司与国贸有限公司签订《增加国贸一期土地租赁费协议》，鉴于根据国家有关规定，自 2011 年 1 月 1 日起，国贸有限公司应为上述公司租赁和使用的国贸一期土地缴纳房产税，因此，相应地向公司增加收取国贸一期的土地租赁费。

g、1998 年 9 月 2 日，公司与国贸有限公司签订《合作建设国贸二期工程协议书》，由于国贸二期工程占用土地的使用权由国贸有限公司以出让方式取得，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，公司每年向国贸有限公司支付土地使用权费 882,000 元。

2009 年 3 月 24 日，公司与国贸有限公司签订《国贸二期土地使用税分摊协议》，根据协议，公司需向国贸有限公司支付其缴纳的国贸二期土地的部分使用税及营业税等。

2011 年 12 月 30 日，公司与国贸有限公司签订《增加国贸二期土地租赁费协议》，鉴于根据国家有关规定，自 2011 年 1 月 1 日起，国贸有限公司应为公司租赁和使用的国贸二期土地缴纳房产税，因此，相应地向公司增加收取国贸二期的部分土地租赁费。

h、2012 年 2 月 28 日，本公司所属北京国贸大酒店分公司与国贸有限公司（中国大饭店）签订合同，国贸有限公司（中国大饭店）同意将其中央厨房的一部分出租给北京国贸大酒店分公司作为厨房使用，租赁期限自 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日止。

i、2012 年 10 月 15 日，二期物业中心与国贸有限公司签订《中国国际贸易中心国贸写字楼租赁协议》，国贸有限公司（中国大饭店）租用二期物业中心所属国贸写字楼 2 座部分办公用房，租赁面积 1,000 平方米。根据协议，国贸有限公司第一年度每月需承担租金 266,000 元，第二及第三年度每月需承担租金 315,000 元，第四及第五年度每月需承担租金 350,000 元。协议有效期自 2012 年 9 月 17 日起至 2017 年 9 月 16 日止。

j、2011 年 5 月 31 日，公司与国贸有限公司签订《中国国际贸易中心国贸大厦租赁协议》，国贸有限公司租用公司所属国贸大厦部分办公用房，租赁面积为 657.79 平方米，每年支付的租金为 4,171,075 元。协议有效期自 2011 年 6 月 13 日起至 2014 年 6 月 12 日

止。

k、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。

1、公司分别于 2010 年 11 月 23 日及 2011 年 12 月 31 日与香格里拉饭店管理（上海）有限公司北京分公司（以下简称“香格里拉北京”）签署《中国国际贸易中心国贸写字楼 1 座租赁协议》，香格里拉北京租用本公司所属国贸写字楼 1 座部分办公用房，协议有效期分别自 2011 年 1 月 1 日及 2012 年 1 月 1 日起至 2012 年 12 月 31 日止，香格里拉北京每月需支付租赁费 88,570 元。

3、临时公告未披露的事项

不适用。

(二) 资产收购、出售发生的关联交易。

不适用。

(三) 共同对外投资的重大关联交易。

不适用。

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

不适用。

2、临时公告未披露的事项

金额单位：人民币元

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
中国国际贸易中心有限公司	母公司	0	12,420,962	0	122,040	91,398,070	0
北京时代网星科技有限公司	联营企业	0	887,400	0	0	0	0

香格里拉国际饭店管理有限公司	母公司外方投资者之关联公司	0	1,085,406	0	8,652,109	9,651,905	8,566,498
合计	-	0	14,393,768	0	8,774,149	101,049,975	8,566,498
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）			12,420,962				
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）			0				
关联债权债务形成原因			能源费、酒店业务往来款等。				
关联债权债务清偿情况			公司应付香格里拉国际饭店管理有限公司款将于 2013 年支付				
与关联债权债务有关的承诺			无				
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响			无重大影响				

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

不适用。

(二) 担保情况

不适用。

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、 承诺事项履行情况

2011 年 5 月 30 日，本公司接到控股股东国贸有限公司通知，国贸有限公司当日通过上海证券交易所证券交易系统增持了本公司股份 500,000 股，并拟在未来 12 个月内继续通过上海证券交易所证券交易系统增持本公司股份，增持比例不超过本公司总股本的 2%。

2012 年 5 月 29 日，本公司接到国贸有限公司通知，国贸有限公司自 2011 年 5 月 30 日起实施的增持本公司股份的计划于 2012 年 5 月 29 日期限届满。

自 2011 年 5 月 30 日起至 2012 年 5 月 29 日止，国贸有限公司通过上海证券交易所证券交易系统累计增持了本公司股份 2,752,292 股，占本公司总股本的 0.27%。国贸有限公司现共计持有本公司股份 812,360,241 股，占本公司总股本的 80.65%。

在增持计划实施期间，国贸有限公司严格履行其承诺，未减持其所持有的本公司股份。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

金额单位：人民币万元

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
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
境内会计师事务所报酬	95.59
境内会计师事务所审计年限	14 年

金额单位：人民币万元

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	普华永道中天会计师事务所有限公司	13

关于公司 2012 年度财务报告内部控制审计的有关情况，详见本报告第九节“内部控制”中“内部控制审计报告的相关情况说明”。

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

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。

十一、面临暂停上市和终止上市风险的情况

(一) 导致暂停上市或终止上市的原因以及公司采取的消除暂停上市或终止上市情形的措施

不适用。

(二) 终止上市后投资者关系管理工作的详细安排和计划

不适用。

十二、其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	1,007,282,534	100						1,007,282,534	100
1、人民币普通股	1,007,282,534	100						1,007,282,534	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,007,282,534	100						1,007,282,534	100

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

公司股东数量和持股情况如下：

单位：股

报告期股东总数	31,396	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	30,119		
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	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	80.65%	812,360,241	0	无
中国工商银行—诺安股票证券投资基金	未知	2.05%	20,660,906	0	未知
YALE UNIVERSITY	未知	1.62%	16,299,587	0	未知
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	未知	1.03%	10,401,502	0	未知
恒天投资管理有限公司	未知	0.96%	9,623,000	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	未知	0.93%	9,397,870	0	未知
泰康人寿保险股份有限公司—投连一个险投连	未知	0.49%	4,959,842	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	未知	0.47%	4,745,275	0	未知
中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.33%	3,290,826	0	未知
国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.32%	3,204,000	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	812,360,241		人民币普通股		
中国工商银行—诺安股票证券投资基金	20,660,906		人民币普通股		
YALE UNIVERSITY	16,299,587		人民币普通股		
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	10,401,502		人民币普通股		
恒天投资管理有限公司	9,623,000		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	9,397,870		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	4,959,842		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	4,745,275		人民币普通股		
中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	3,290,826		人民币普通股		
国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	3,204,000		人民币普通股		

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

金额单位：人民币元

名称	中国国际贸易中心有限公司
单位负责人或法定代表人	廖晓淇
成立日期	1985 年 2 月 12 日
组织机构代码	62590619-5
注册资本	2.4 亿美元
主要经营业务	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、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业务；利用本中心广告牌发布广告。
经营成果	2012 年取得了较好的经营业绩，连续 4 年收入和利润持续升高。所属的中国大饭店（五星级）和国贸饭店（四星级）在国内外享有良好的声誉。
财务状况	2012 年实现收入 28.9 亿元，实现净利润 6.0 亿元。截至 2012 年底，公司拥有资产总额 116.0 亿元，净资产 55.2 亿元。
现金流和未来发展战略	2012 年现金净流入 1,785 万元，年末货币资金 10.6 亿元。今后，公司将进一步完善现有物业设施，提高服务水平，创造更好的经济效益。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无。

(二) 实际控制人情况

1、法人

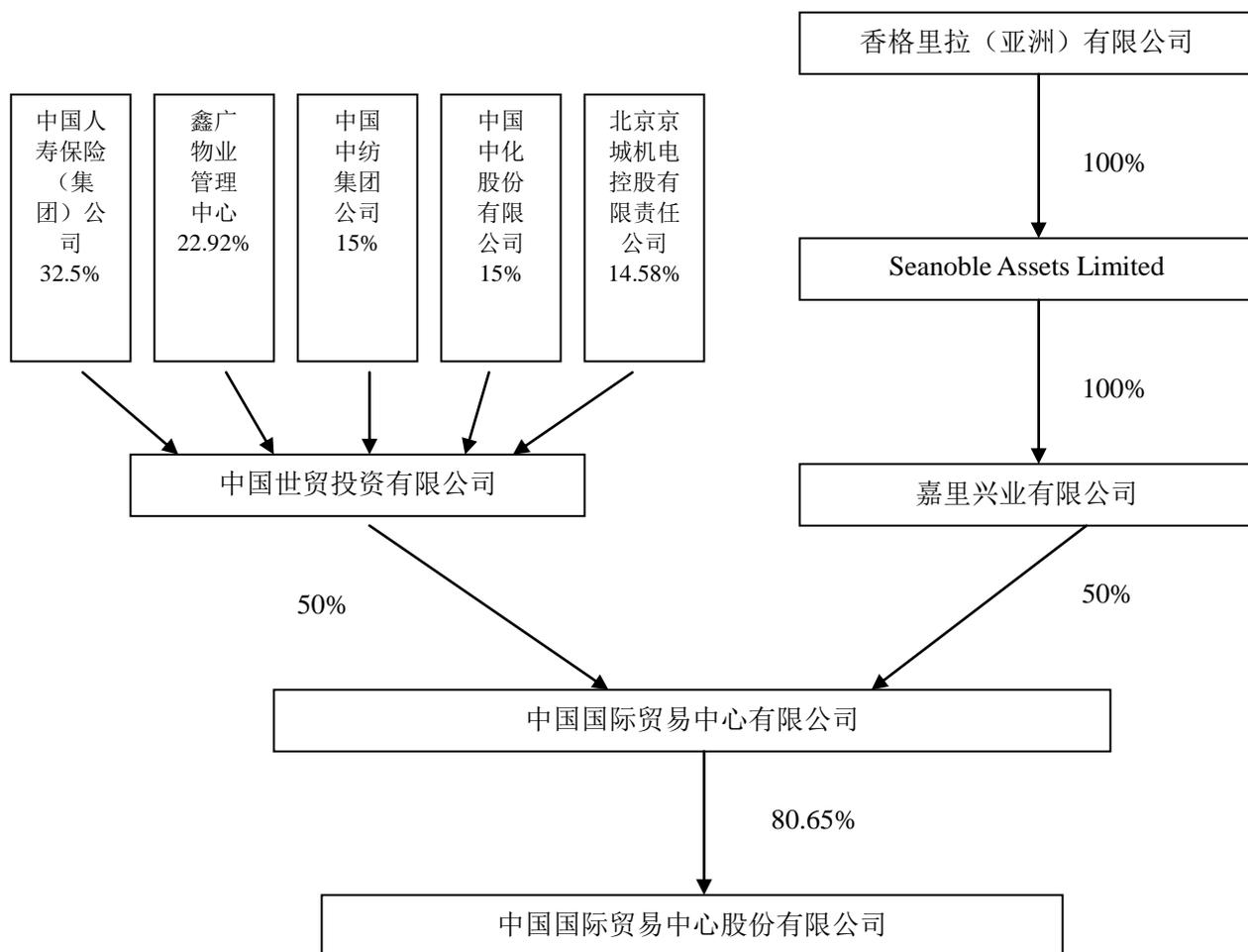
金额单位：人民币元

名称	中国世贸投资有限公司
单位负责人或法定代表人	廖晓淇
成立日期	2003 年 3 月 17 日
组织机构代码	71093101-0
注册资本	502,867,264 元
主要经营业务	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。

财务状况	2012 年实现投资收益 2.415 亿元，实现净利润 2.398 亿元。
现金流和未来发展策略	加强对所投资企业的管理，实现国有资产的保值增值。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无。

名称	嘉里兴业有限公司
单位负责人或法定代表人	郭孔丞
成立日期	1984 年 5 月 4 日
组织机构代码	不适用。
注册资本	10,001,000 港元
主要经营业务	投资控股
经营成果	2011 年实现营业收入为 14,679,000 美元，净利润为 14,225,000 美元。
财务状况	2011 年公司总资产为 647,349,000 美元，净资产为 519,292,000 美元。
现金流和未来发展策略	2011 年实现的经营活动产生的现金流量净额为 32,246,000 美元。公司现拥有数间营运中之酒店及物业之股本权益，并会继续寻找合适的项目投资机会。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无。

2、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、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。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股 币种：人民币万元

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(含税)
洪敬南	董事长 执行董事 薪酬委员会委员	男	66	2011-4-13	2014-4-13	0	0	0	344
张彦飞	副董事长 执行董事 薪酬委员会委员	男	66	2011-4-13	2014-4-13	0	0	0	347
廖晓淇	执行董事	男	65	2011-4-13	2014-4-13	0	0	0	0
郭孔丞	执行董事	男	58	2011-4-13	2014-4-13	0	0	0	0
时国庆	董事	男	61	2011-4-13	2014-4-13	0	0	0	0
李镛新	董事	男	68	2011-4-13	2014-4-13	0	0	0	0
任亚光	董事	男	53	2011-4-13	2014-4-13	0	0	0	0
黄小抗	董事	男	62	2011-4-13	2014-4-13	0	0	0	0
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	65	2011-4-13	2014-4-13	0	0	0	26
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	62	2011-4-13	2014-4-13	0	0	0	26
周宇祥	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员	男	60	2011-4-13	2014-4-13	0	0	0	26
黄汝璞	独立董事 审计委员会委员 薪酬委员会委员	女	64	2011-4-13	2014-4-13	0	0	0	26
赵博雅	监事会主席	男	57	2011-4-13	2014-4-13	0	0	0	0
雷孟成	监事	男	69	2011-4-13	2014-4-13	0	0	0	0
钱晓瑾	监事	女	45	2011-4-13	2014-4-13	0	0	0	84
唐 炜	总经理	男	54	2011-4-13	2014-4-13	0	0	0	241

钟荣明	副总经理	男	54	2011-4-13		0	0	0	378
林南春	副总经理 (财务负责人)	男	55	2011-4-13		0	0	0	204
王京京	董事会秘书	女	49	2011-4-13		0	0	0	94
合 计	-	-	-	-	-	0	0	0	1,796

注：董事、监事和高级管理人员在报告期内从公司获得的税前报酬总额，包括基本工资、奖金以及住房公积金、年金由公司缴纳的部分。

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 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	2000-09-13 1985-08-30	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	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	1987-06-08	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

(二) 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 嘉里兴业有限公司 Allgreen Properties Limited	董事 董事 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（海外）股份有限公司 上海中保大厦有限公司	董事长 董事长
李镛新	嘉里控股有限公司 嘉里兴业有限公司	副董事长 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 澳大利亚 Amex 资源公司	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 非执行董事长
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	中国医药集团总公司 中国国际医药卫生公司	副总经理 董事长、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、党委书记

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	北京 CBD 物业管理及地产开发企业协会 北京时代网星科技有限公司	监事长 董事长
钟荣明	国贸物业酒店管理有限公司	董事长
林南春	国贸物业酒店管理有限公司	董事
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董事、嘉里兴业有限公司董事及 Allgreen Properties Limited 公司董事；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；本公司第五届董事会执行董事、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兼纪委书记；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；本公司第五届董事会执行董事、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董事长、执行董事、常务董事；本公司第五届董事会执

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）有限公司董事、郭兄弟有限公司及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副董事长、执行董事、常务董事；本公司第五届董事会执行董事。

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，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。现任中国人寿保险（海外）股份有限公司董事长；上海中保大厦有限公司董事长；中国国际贸易中心有限公司董事；本公司第五届董事会董事。

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；中国国际贸易中心有限公司董事；本公司第五届董事会董事。

7、任亚光先生

任亚光先生毕业于中欧国际工商学院 EMBA，硕士学位，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；本公司第五届董事会董事。

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；本公司第五届董事会董事。

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、友邦保险独立非执行董事及澳大利亚 Amex 资源公司非执行董事长；清华大学经济管理学院和清华大学五道口金融学院（原中国人民银行研究生部）兼职教授；本公司第五届董事会独立董事。

10、钟维国先生

钟维国先生在财务、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；本公司第五届董事会独立董事。

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；中国出国人员服务总公司总经理。现任中国医药集团总公司副总经理；中国国际医药卫生公司董事长、总经理；本公司第五届董事会独立董事。

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；本公司第五届董事会独立董事。

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，中国中纺集团公司总裁。现任中国中纺集团公司董事长、党委书记；中国国际贸易中心有限公司董事；本公司第五届监事会主席。

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；本公司第五届监事会监事。

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。现任公司第五届监事会监事，人事行政管理部总监。

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。现任北京 CBD 物业管理及地产开发企业协会监事长；北京时代网星科技有限公司董事长；中国国际贸易中心党委副书记；本公司总经理。

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。在新加坡及中国有三十多年的财会经验，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），国贸物业酒店管理有限公司董事。

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、财务部总监。

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事薪酬由董事会薪酬委员会提出薪酬计划议案，审议通过后提交公司董事会及股东大会批准； 公司非职工监事不在公司领取薪酬； 公司高级管理人员薪酬由董事会薪酬委员会提出薪酬计划议案，审议通过后提交公司董事会批准。
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是根据公司制定的有关薪酬管理制度及其岗位职责来确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	1,796 万元
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	1,796 万元

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员未发生变动。

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	1,045 人
主要子公司在职员工的数量	1,268 人
在职员工的数量合计	2,313 人
母公司及主要子公司需承担费用的 离退休职工人数	20 人
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
销售人员	163
技术人员	445
财务人员	89
行政人员	207
其他人员	1,409
合计	2,313
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	61
大学本科及大专	1,299
大专以下	953
合计	2,313

其他人员包括从事客户服务、保安等工作的人员。

(二) 薪酬政策

公司员工薪酬包括岗位工资、奖金以及由公司缴纳的社会保险金等。公司根据员工岗位职责及市场薪酬水平确定员工岗位工资，并每年根据社会平均工资增长水平、居民消费价格变动情况及企业效益情况等进行调整；根据公司年度经营情况、员工对企业的贡献以

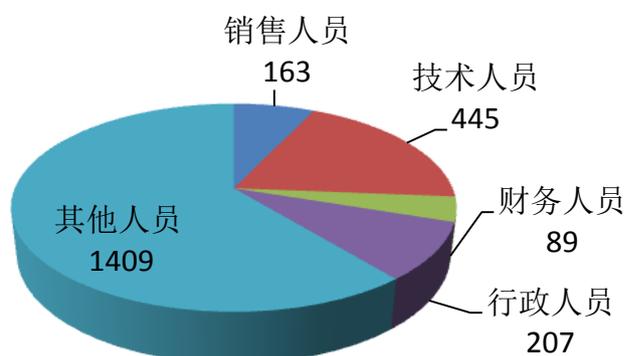
及年度考核结果，确定员工奖金数额；根据国家有关规定为员工缴纳各种社会保险。

(三) 培训计划

公司通过采取分层次、分类别，内部培训与外部培训相结合的方式，以及一定的奖励措施，不断完善人才培养机制。同时，还通过举办业务讲座、岗位交流、技能比赛、外出学习考察等活动，增强培训的效果，促进了员工素质的提高以及公司人才队伍的建设。

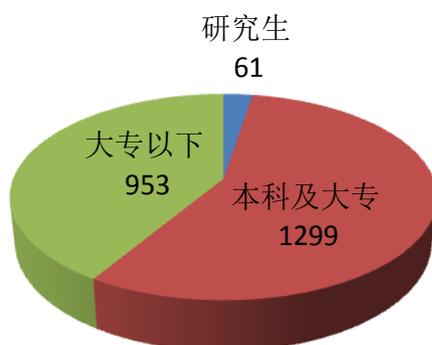
(四) 专业统计图

■ 销售人员 ■ 技术人员 ■ 财务人员 ■ 行政人员 ■ 其他人员



(五) 教育程度统计图

■ 研究生 ■ 本科及大专 ■ 大专以下



(六) 劳务外包情况

公司的劳务外包项目主要包括清洁、保安、绿化、餐饮服务等。2012 年，上述劳务外包支付的报酬总额合计为 5,114 万元。

第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

公司自上市以来，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）与公司经理层之间权责分明，各司其职，规范运作。

公司董事会、监事会向股东大会报告工作。董事会、监事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求，并按照法律、法规和公司章程的规定行使职权。董事会下设审计委员会和薪酬委员会，向董事会报告工作并对董事会负责。公司监事列席公司召开的董事会会议和股东大会会议，了解董事会所作的各项决定，依法对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法合规性等进行监督检查。公司经理层负责实施董事会决议，管理和组织公司日常经营活动，向董事会报告工作，并接受监事会监督。此外，公司还根据国家有关法律法规并结合公司的实际情况，制定了关于董事会及监事会运作、投资者关系、内幕信息、募集资金、对外担保及关联交易管理等多方面的内部管理制度，并严格按照执行。

报告期内，公司根据北京证监局印发的“关于开展北京辖区上市公司规范运作自查自纠工作的通知”要求，以监事会为主导，按照“自我约束、相互制衡、完善提高”的原则，在公司内部对监事会、董事会、高管履职及公司信息披露等行为的规范运作情况开展了自查自纠工作。按照北京辖区上市公司规范运作自查自纠工作方案及具体指标分解表的内容和要求，公司逐项进行了对照检查，未发现存在相关重大问题。

报告期内，公司严格按照《内幕信息知情人登记制度》的规定对内幕信息知情人进行登记及备案工作，未发现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。

二、 股东大会情况简介

2012年4月13日，公司召开了2011年度股东大会。会议审议通过了以下议案：

- 1、公司2011年年度报告；
- 2、公司2011年度董事会工作报告；

- 3、公司 2011 年度监事会工作报告；
- 4、公司 2011 年度财务决算；
- 5、公司 2011 年度利润分配预案；
- 6、公司董事 2012 年度薪酬计划的议案；
- 7、支付普华永道中天会计师事务所有限公司 2011 年度审计报酬为人民币 955,900 元的议案；
- 8、聘任普华永道中天会计师事务所有限公司对公司 2012 年度财务报告及其内部控制进行审计的议案。

该次股东大会决议公告刊登在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn) 及 2012 年 4 月 14 日的《中国证券报》、《上海证券报》上。

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会出席情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
洪敬南	否	7	7	6	0	0	否	1
张彦飞	否	7	7	6	0	0	否	1
廖晓淇	否	7	7	6	0	0	否	0
郭孔丞	否	7	7	6	0	0	否	0
时国庆	否	7	7	6	0	0	否	0
李镛新	否	7	7	6	0	0	否	0
任亚光	否	7	7	6	0	0	否	0
黄小抗	否	7	7	6	0	0	否	0
秦 晓	是	7	6	6	1	0	否	0
钟维国	是	7	7	6	0	0	否	0
周宇祥	是	7	7	6	0	0	否	0
黄汝璞	是	7	7	6	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	7 次
其中：现场会议次数	1 次
通讯方式召开会议次数	6 次
现场结合通讯方式召开会议次数	0 次

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

(一) 董事会审计委员会

报告期内，公司董事会审计委员会对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项未提出异议。

(二) 董事会薪酬委员会

2012 年 3 月 14 日，公司薪酬委员会召开会议，审议通过了公司相关董事 2012 年度薪酬计划的议案，并同意将该议案提交五届十次董事会进行审议。

2012 年 5 月 8 日，公司薪酬委员会召开会议，审议通过了公司高级管理人员及董事会秘书 2012 年度薪酬计划的议案，并同意将该议案提交五届十二次董事会进行审议。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

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。

七、 因股份化改造、行业特点、国家政策、收购兼并等原因存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

公司与控股股东国贸有限公司存在同业竞争与关联交易，说明如下：

(一) 同业竞争

(1)目前，公司控股股东国贸有限公司拥有部分投资性物业，为避免从事与公司相近的业务，经双方协商同意，国贸有限公司委托公司经营管理其所拥有的投资性物业，并按市场价格向公司支付销售佣金及管理佣金。

与公司投资性物业相比，国贸有限公司拥有的投资性物业面积相对较小，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为超五星级酒店，拥有客房 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地位及品牌形象，而且有效避免了可能产生的业务竞争。

(二) 关联交易

公司的关联交易主要是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》、《信息披露管理制度》及《关联交易管理办法》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。

八、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司根据董事会确定的年度工作目标，对高级管理人员进行考评和激励。

第九节 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

(一) 内部控制责任声明

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责领导公司内部控制的实施。

在董事会的领导下，公司一贯遵循相关法律法规的要求，加强内部控制建设，保证了公司经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实、完整，以及经营效率和效果的提高，促进了企业发展战略的实施。

(二) 内部控制制度建设情况

1、内部控制建设的整体方案

公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引等有关法律和法规的规定，建立健全以股东大会、董事会、监事会“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，并随着公司经营环境的变化及时加以完善，使之得到有效的实施；同时，权衡实施内部控制的成本与预期的效益，以适当的成本实现有效的控制。

2、内部控制制度健全计划与实施情况

公司已经建立了一套适合本公司管理的内部控制制度，将内部控制制度贯穿于公司经营管理活动的各层面和环节，并不断结合新的业务特点和管理要求进行完善和改进，确保了各项工作有章可循。

在法人治理方面，公司建立了较为完善的法人治理结构和管理制度。公司的法人治理结构规范了公司股东大会、董事会、监事会和经理层之间的权责，保证了权利机构、决策机构、监督机构和经理层之间的权责明确、有效制衡及协调运转，符合《上市公司治理准则》的要求。同时，公司还按照《公司法》、《证券法》等国家有关法律、法规和《公司章程》的规定，建立了三会议事规则、《总经理工作细则》等。公司制定了《内幕信息知情人登记制度》、《董事会秘书工作制度》、《董事会审计委员会议事规则》、《董事会薪酬委员会议事规则》、《关联交易管理办法》、《规范与关联方资金往来管理制度》、《对外担保管理办法》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》。报告期内，公司还制定了《风险管理办法》、

《反舞弊及举报制度》、《内部控制自我评价办法》，不断健全和完善了内部控制建设。

在内部组织机构及权责分配方面，按照管理和经营的需要，建立了一整套组织机构，各部门职责分工明确，保证了各项业务的授权、执行、复核、记录及资产的维护与保管分别由不同的部门完成并互相牵制。公司制订的《审批权限手册》，明确了各项业务的各个层级的授权范围、审批程序和批准金额等事项。

在会计系统及财务管理方面，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，确保了会计核算的质量和会计职能作用的发挥。

在风险管理方面，公司对经营风险、财务风险、市场风险、管理风险等进行持续的监控，制定了《风险管理办法》，明确了公司风险管理的责任，完善了识别、分析和评估风险要素的程序。另外，还定期召开风险管理讨论会，及时分析经营及财务等方面的情况，采取针对性的措施进行风险预警管理。同时，通过内部控制制度，根据市场变化及公司经营的需要及时补充健全内控措施，防范出现重大风险，将风险控制措施自上至下逐一落实。

在信息与沟通方面，公司制定了《信息披露事务管理制度》，明确了重大信息的内部传递、审核及披露等流程；制定了《内幕信息知情人登记制度》，明确了公司内幕信息范围、内幕信息知情人范围及内幕信息知情人的登记和管理流程等；制定了《外部信息报送和使用管理制度》，明确了外部信息的报送和使用等。从而在各个环节、各个层面防范了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。内部审计部按照风险评估的方法制定了年度审计计划，由董事会审计委员会审议通过后执行。报告期内，内部审计部对公司及其所属子、分公司主要业务流程的内部控制制度的建立和执行情况进行了检查和评价，并通过系统性、持续性的审计检查和监督，及时向公司经理层提出整改建议，进一步完善了公司的内部控制，有效的防范了经营风险和财务报告内部控制的风险。

4、内部控制自我评价工作开展情况

报告期内，公司董事会审议批准了《内部控制评价办法》，公司内部控制规范执行工作小组根据实际情况制定了具体的内部控制评价方案，系统性地组织开展了自我评价工作，并出具了年度内部控制评价报告。

公司开展内部控制评价的范围涵盖了公司及其所属分、子公司的主要业务和事项。评价过程中，公司各个经营部门对关键控制措施的执行情况开展了自我检查和评价工作。公司还组成了内部控制评价工作小组，对于重点业务和高风险领域的控制措施进行了交叉互评。

5、缺陷与整改情况

报告期内，按照公司制定的缺陷认定标准，未发现重大和重要缺陷。在评价过程中发现的一般内部控制缺陷，已经通过梳理相关业务流程，完善和整改现有的控制措施，得到及时有效的控制，不构成对财务报告的重大影响。

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，未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

二、内部控制审计报告的相关情况说明

经 2012 年 3 月 22 日召开的第五届十次董事会和 2012 年 4 月 13 日召开的 2011 年度股东大会审议批准，公司与普华永道中天会计师事务所有限公司（简称“普华永道”）签署了关于对公司 2012 年度财务报告内部控制进行审计的业务约定书，普华永道于 2012 年 7 月开展了相关审计的前期调研和现场工作。

2012 年 8 月 14 日，公司收到财政部和证监会联合印发的《关于 2012 年主板上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系的通知》。根据《通知》规定，公司可推迟至披露 2013 年年度报告的同时披露注册会计师出具的财务报告内部控制审计报告。

因此，经与普华永道商议，公司拟终止其对 2012 年度财务报告内部控制的审计服务，并拟经最近一次召开的董事会及股东大会批准后，双方正式签订《财务报告内部控制审计业务终止协议》，公司向其支付财务报告内部控制审计前期工作费用 13 万元。

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

报告期内，公司严格按照《年报信息披露重大差错责任追究制度》执行，未出现年报信息披露重大差错的情形。

第十节 财务报告

公司 2012 年度财务报表及审计报告附后。

第十一节 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

2013 年 3 月 21 日

中国国际贸易中心股份有限公司

2012 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

2012 年度财务报表及审计报告

	页码
2012 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	79-80

审计报告

普华永道中天审字(2013)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股份有限公司(以下简称“国贸股份公司”)的财务报表,包括 2012 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2012 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表和合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是国贸股份公司管理层的责任。这种责任包括:

- (1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;
- (2) 设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序, 以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断, 包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时, 注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 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在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了国贸股份公司2012年12月31日的合并及公司财务状况以及2012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

徐 涛

中国·上海市
2013 年 3 月 21 日

注册会计师

董 斌

中国国际贸易中心股份有限公司

2012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	2012年12月31日 合并	2011年12月31日 合并	2012年12月31日 公司	2011年12月31日 公司
流动资产					
货币资金	五.1	443,971,052	420,995,861	376,119,434	361,092,620
应收账款	五.2, 十二.1	167,759,766	158,757,262	161,960,633	155,053,673
预付款项	五.4	16,241,898	17,814,279	14,103,743	15,364,975
其他应收款	五.3, 十二.2	3,426,788	7,973,256	1,342,413	5,411,431
存货	五.5	32,180,196	29,041,087	32,068,697	28,996,524
流动资产合计		663,579,700	634,581,745	585,594,920	565,919,223
非流动资产					
长期股权投资	五.6,7, 十二.3	4,818,090	4,501,614	14,318,090	14,001,614
投资性房地产	五.8	5,284,070,985	5,407,366,024	5,284,070,985	5,407,366,024
固定资产	五.9	1,395,787,722	1,454,332,167	1,392,579,219	1,450,735,346
在建工程	五.10	480,028,242	329,165,263	480,028,242	329,165,263
无形资产	五.11	1,270,652,485	1,302,501,710	1,270,652,485	1,302,501,710
长期待摊费用	五.12	245,342,176	267,822,202	245,342,176	267,822,202
递延所得税资产	五.13	26,506,054	24,679,835	25,033,300	23,319,464
非流动资产合计		8,707,205,754	8,790,368,815	8,712,024,497	8,794,911,623
资产总计		9,370,785,454	9,424,950,560	9,297,619,417	9,360,830,846
流动负债					
应付账款	五.14	15,544,012	19,069,906	15,544,012	19,069,906
预收款项	五.15	47,950,723	50,292,325	42,727,622	41,967,758
应付职工薪酬	五.16	50,254,459	44,418,043	44,439,934	39,053,056
应交税费	五.17	28,827,873	35,857,582	23,192,741	31,458,406
应付利息	五.18	4,980,878	5,087,731	4,980,878	5,087,731
其他应付款	五.19	701,152,714	649,860,890	664,476,804	622,056,676
流动负债合计		848,710,659	804,586,477	795,361,991	758,693,533
非流动负债					
长期借款	五.20	2,826,030,000	3,176,030,000	2,826,030,000	3,176,030,000
应付债券	五.21	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
非流动负债合计		3,826,030,000	4,176,030,000	3,826,030,000	4,176,030,000
负债合计		4,674,740,659	4,980,616,477	4,621,391,991	4,934,723,533
股东权益					
股本	五.22	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534
资本公积	五.23	1,872,518,599	1,872,518,599	1,872,501,925	1,872,501,925
盈余公积	五.24	456,812,803	418,706,119	456,812,803	418,706,119
未分配利润	五.25	1,357,964,990	1,144,440,492	1,339,630,164	1,127,616,735
归属于母公司股东权益合计		4,694,578,926	4,442,947,744	4,676,227,426	4,426,107,313
少数股东权益	五.26	1,465,869	1,386,339	-	-
股东权益合计		4,696,044,795	4,444,334,083	4,676,227,426	4,426,107,313
负债及股东权益总计		9,370,785,454	9,424,950,560	9,297,619,417	9,360,830,846

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

2012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	2012年度 合并	2011年度 合并	2012年度 公司	2011年度 公司
一、营业收入	五.27, 十二.4	1,979,950,431	1,678,258,878	1,883,964,357	1,588,019,205
减: 营业成本	五.27, 十二.4	(1,048,071,726)	(999,546,841)	(976,926,325)	(932,303,190)
营业税金及附加	五.28	(111,572,780)	(93,208,092)	(104,203,589)	(86,229,722)
销售费用	五.29	(47,065,421)	(45,121,291)	(47,109,501)	(45,345,679)
管理费用	五.30	(71,004,014)	(62,622,462)	(71,254,120)	(62,782,836)
财务费用	五.31	(220,118,444)	(214,682,485)	(220,258,665)	(214,823,127)
资产减值损失	五.33	(152,210)	(800,000)	(152,210)	(800,000)
加: 投资收益	五.32, 十二.5	11,579,430	2,764,087	22,765,896	13,214,087
其中: 对联营企业的投资收益		316,476	288,416	316,476	288,416
二、营业利润		493,545,266	265,041,794	486,825,843	258,948,738
加: 营业外收入	五.34	21,748,714	2,505,717	21,747,602	2,505,512
减: 营业外支出	五.35	(3,430,131)	(6,660,740)	(3,430,131)	(6,655,939)
其中: 非流动资产处置损失		(2,967,064)	(4,045,109)	(2,967,064)	(4,040,308)
三、利润总额		511,863,849	260,886,771	505,143,314	254,798,311
减: 所得税费用	五.36	(128,606,408)	(66,124,883)	(124,076,472)	(61,692,961)
四、净利润		383,257,441	194,761,888	381,066,842	193,105,350
归属于母公司股东的净利润		382,577,911	194,156,561	381,066,842	193,105,350
少数股东损益		679,530	605,327	-	-
五、每股收益					
基本和稀释每股收益	五.37	0.38	0.19	-	-
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		383,257,441	194,761,888	381,066,842	193,105,350
归属于母公司股东的综合收益总额		382,577,911	194,156,561	381,066,842	193,105,350
归属于少数股东的综合收益总额		679,530	605,327	-	-

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

2012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	2012年度 合并	2011年度 合并	2012年度 公司	2011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		1,969,603,788	1,602,163,835	1,877,817,261	1,510,652,890
收到其他与经营活动有关的现金	五.38	88,126,929	142,790,225	56,607,068	116,406,188
经营活动现金流入小计		2,057,730,717	1,744,954,060	1,934,424,329	1,627,059,078
购买商品、接受劳务支付的现金		(258,446,498)	(247,532,288)	(254,589,044)	(230,131,399)
支付给职工以及为职工支付的现金		(238,424,255)	(206,633,926)	(179,129,321)	(156,857,399)
支付的各项税费		(333,723,420)	(222,549,586)	(316,308,728)	(209,283,438)
支付其他与经营活动有关的现金	五.38	(247,413,974)	(219,542,267)	(214,096,691)	(206,705,276)
经营活动现金流出小计		(1,078,008,147)	(896,258,067)	(964,123,784)	(802,977,512)
经营活动产生的现金流量净额	五.39, 十二.6	979,722,570	848,695,993	970,300,545	824,081,566
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金	五.32	2,110,000,000	480,000,000	2,065,000,000	480,000,000
取得投资收益所收到的现金		-	-	400,000	10,450,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		159,455	132,555	159,455	132,361
收到其他与投资活动有关的现金	五.38	11,262,954	2,475,671	11,049,420	2,475,671
投资活动现金流入小计		2,121,422,409	482,608,226	2,076,608,875	493,058,032
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(248,290,544)	(245,554,251)	(247,603,362)	(243,739,811)
投资支付的现金	五.32	(2,110,000,000)	(480,000,000)	(2,065,000,000)	(480,000,000)
投资活动现金流出小计		(2,358,290,544)	(725,554,251)	(2,312,603,362)	(723,739,811)
投资活动产生的现金流量净额		(236,868,135)	(242,946,025)	(235,994,487)	(230,681,779)
三、筹资活动产生的现金流量					
取得借款收到的现金		-	90,000,000	-	90,000,000
筹资活动现金流入小计		-	90,000,000	-	90,000,000
偿还债务支付的现金		(350,000,000)	(190,000,000)	(350,000,000)	(190,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(369,763,644)	(326,162,053)	(369,163,644)	(325,612,053)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		(600,000)	(550,000)	-	-
筹资活动现金流出小计		(719,763,644)	(516,162,053)	(719,163,644)	(515,612,053)
筹资活动产生的现金流量净额		(719,763,644)	(426,162,053)	(719,163,644)	(425,612,053)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(115,600)	(230,283)	(115,600)	(230,283)
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	五.39, 十二.6	22,975,191	179,357,632	15,026,814	167,557,451
加：年初现金及现金等价物余额		420,995,861	241,638,229	361,092,620	193,535,169
六、年末现金及现金等价物余额	五.1,39	443,971,052	420,995,861	376,119,434	361,092,620

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

2012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		
2011年1月1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
2011年度增减变动额							
净利润		-	-	-	194,156,561	605,327	194,761,888
利润分配							
提取盈余公积	五.24	-	-	19,310,535	(19,310,535)	-	-
对股东的分配	五.25	-	-	-	(90,655,428)	(550,000)	(91,205,428)
2011年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	418,706,119	1,144,440,492	1,386,339	4,444,334,083
2012年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	418,706,119	1,144,440,492	1,386,339	4,444,334,083
2012年度增减变动额							
净利润		-	-	-	382,577,911	679,530	383,257,441
利润分配							
提取盈余公积	五.24	-	-	38,106,684	(38,106,684)	-	-
对股东的分配	五.25	-	-	-	(130,946,729)	(600,000)	(131,546,729)
2012年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	456,812,803	1,357,964,990	1,465,869	4,696,044,795

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

2012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
2011年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	399,395,584	1,044,477,348	4,323,657,391
2011年度增减变动额						
净利润		-	-	-	193,105,350	193,105,350
利润分配						
提取盈余公积	五.24	-	-	19,310,535	(19,310,535)	-
对股东的分配	五.25	-	-	-	(90,655,428)	(90,655,428)
2011年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	418,706,119	1,127,616,735	4,426,107,313
2012年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	418,706,119	1,127,616,735	4,426,107,313
2012年度增减变动额						
净利润		-	-	-	381,066,842	381,066,842
利润分配						
提取盈余公积	五.24	-	-	38,106,684	(38,106,684)	-
对股东的分配	五.25	-	-	-	(130,946,729)	(130,946,729)
2012年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	456,812,803	1,339,630,164	4,676,227,426

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

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

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

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

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

2006 年 10 月 30 日，本公司完成向国贸有限公司非公开发行人民币普通股(A 股)207,282,534 股。国贸有限公司以其持有的对本公司 1,210,530,000 元债权全额认购，从而本公司股本增加 207,282,534 元，资本公积增加 1,000,927,182 元。至此，本公司的总股本为 1,007,282,534 元。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)位于中华人民共和国北京市，主要经营业务为出租办公场所、公寓、商场及展览场地，酒店经营等。

本财务报表由本公司董事会于 2013 年 3 月 21 日批准报出。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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

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 2012 年 12 月 31 日止的流动负债超过流动资产 185,130,959 元(公司财务报表: 209,767,071 元)。

本集团管理层综合考虑了本集团如下可获得的资金来源:

- 本集团从经营活动中持续取得的净现金流入;
- 本集团获取的银行机构授予的未使用的信用额度约为人民币 5 亿元;
- 本集团的信贷记录, 从国内银行和其他金融机构获得的其他融资渠道。

基于以上考虑, 本公司董事会认为本集团可以继续获取足够的融资来源以及经营活动的现金流入, 以保证经营以及偿还到期债务所需的资金。基于以上所述, 董事会确信本公司不存在重大流动性风险, 并将持续经营, 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 2012 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 2012 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2012 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

3 会计年度

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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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)

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

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即期汇率的近似汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具

(1) 金融资产

(a) 金融资产分类

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

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产以及未被划分为其他类的金融资产。

(b) 确认和计量

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

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

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具(续)

(c) 金融资产减值

本集团于资产负债表日对其他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。

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

(d) 金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：**(1)**收取该金融资产现金流量的合同权利终止；**(2)**该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；**(3)**该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具(续)

(2) 金融负债

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

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

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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

9 应收款项(续)

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

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。

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计量。

(2) 发出存货的计价方法

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

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

11 长期股权投资

长期股权投资包括本公司对子公司及对联营企业的长期股权投资。

子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资单位；联营企业是指本公司能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对联营企业投资采用权益法核算。

(1) 投资成本确定

对于以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

11 长期股权投资(续)

(2) 后续计量及损益确认方法(续)

采用权益法核算的长期股权投资，本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。

(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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

13 投资性房地产

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(摊销)。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
房屋及建筑物	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%

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)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

14 固定资产

(1) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋建筑物及其装修、机器设备、运输设备、家具装置及设备 and 电子设备等。

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

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

(2) 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用寿命、净残值及年折旧率列示如下：

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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)

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。

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加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。

17 无形资产

无形资产为国贸三期的土地使用权，以成本进行初始计量。土地使用权按实际使用年限 46 年平均摊销。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二.19)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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)

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期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

19 长期资产减值

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

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

20 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务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)，同时计入当期费用。

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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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)

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。

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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

24 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

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

25 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

26 租赁

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。

27 分部信息

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

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

28 重要会计估计和判断

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

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(摊销)年限时，需要作出重大判断。

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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	3%及 5%	应纳税营业额
增值税	3%、6%及 17%	应纳税销售额
城市维护建设税	7%	缴纳的营业税/增值税税额
教育费附加	3%	缴纳的营业税/增值税税额
地方教育费附加	2%	缴纳的营业税/增值税税额
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

根据财政部、国家税务总局印发的《关于在北京等 8 省市开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点的通知》(财税【2012】71 号)，自 2012 年 9 月 1 日起，本集团下属注册地为北京的中国国际贸易中心股份有限公司北京会展分公司的合办展业务收入适用增值税，税率为 6%；本集团下属注册地为北京的中国国际贸易中心股份有限公司国贸大酒店分公司的酒店会议服务收入适用增值税，税率为 6%；本集团下属注册地为北京的国贸物业酒店管理有限公司的咨询服务收入及提供有形动产租赁等业务收入适用增值税，税率分别为 6%及 17%。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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	1,465,869	-			

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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

	2012 年 12 月 31 日			2011 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	-	-	<u>272,348</u>	-	-	<u>782,078</u>
银行存款-						
人民币	-	-	440,572,696	-	-	409,417,413
美元	496,868	6.2855	3,123,064	1,292,397	6.3009	8,143,264
欧元	354	8.3176	<u>2,944</u>	325,036	8.1625	<u>2,653,106</u>
小计			<u>443,698,704</u>			<u>420,213,783</u>
合计			<u>443,971,052</u>			<u>420,995,861</u>

2 应收账款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应收账款	167,759,766	158,757,262
减：坏账准备	-	-
净额	<u>167,759,766</u>	<u>158,757,262</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年以内	167,724,550	158,757,262
一到二年	<u>35,216</u>	-
	<u>167,759,766</u>	<u>158,757,262</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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：

	2012 年 12 月 31 日				2011 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单独计提坏账准备	167,759,766	100.00%	-	-	158,757,262	100.00%	-	-

(3) 本年度本集团无实际核销的应收账款(2011 年度：无)。

(4) 本年度不存在转销以前年度计提的坏账准备(2011 年度：无)。

(5) 2012 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 (2011 年 12 月 31 日：无)。

(6) 2012 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	1,880,000	一年以内	1.12%
第二名	第三方	1,224,093	一年以内	0.73%
第三名	第三方	1,126,784	一年以内	0.67%
第四名	第三方	1,069,826	一年以内	0.64%
第五名	第三方	1,035,189	一年以内	0.62%
合计		6,335,892		3.78%

(7) 2012 年 12 月 31 日，应收账款中无应收关联方的款项 (2011 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

2012 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(2011 年度：无)。

(9) 应收账款中包括以下外币余额：

	2012 年 12 月 31 日			2011 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	9,290	6.2855	<u>58,392</u>	3,787	6.3009	<u>23,862</u>

3 其他应收款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
代垫款项	-	3,759,067
履约保证金	850,000	1,150,400
其他	<u>3,528,998</u>	<u>3,863,789</u>
合计	<u>4,378,998</u>	<u>8,773,256</u>
减：坏账准备	<u>(952,210)</u>	<u>(800,000)</u>
净额	<u>3,426,788</u>	<u>7,973,256</u>

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年以内	2,422,487	3,031,731
一到二年	1,341,994	3,025,274
二到三年	614,517	336,913
三到四年	-	259,783
四到五年	-	-
五年以上	-	2,119,555
合计	<u>4,378,998</u>	<u>8,773,256</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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：

	2012 年 12 月 31 日				2011 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单独计提坏账准备	4,378,998	100.00%	952,210	21.74%	8,773,256	100.00%	800,000	9.12%

2012 年 12 月 31 日，单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
应收北京万朋物业管理有限公司款项	952,210	952,210	100%	(a)

(a) 2012 年 12 月 31 日，应收北京万朋物业管理有限公司租金及能源费等共计 952,210 元。因该公司经营不善，已处于清算状况，本集团认为该项其他应收款已难以收回，因此计提了坏账准备。

(3) 本年度本集团无实际核销的其他应收款(2011 年度：无)。

(4) 2012 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(2011 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

2012 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)

(5) 2012 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	952,210	一到三年	21.74%
第二名	第三方	515,696	一年以内	11.78%
第三名	第三方	500,000	一年以内	11.42%
第四名	第三方	250,000	一年以内	5.71%
第五名	第三方	119,948	一年以内	2.74%
合计		<u>2,337,854</u>		<u>53.39%</u>

(6) 2012 年 12 月 31 日，其他应收款中无应收关联方的款项 (2011 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(2011 年度：无)。

(8) 2012 年 12 月 31 日，其他应收款中无外币余额(2011 年 12 月 31 日：无)。

4 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	<u>16,241,898</u>	<u>100.00%</u>	<u>17,814,279</u>	<u>100.00%</u>

(2) 2012 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	770,000	4.74%	2012 年 10 月	尚未完工
第二名	第三方	332,411	2.05%	2012 年 11 月	尚未完工
第三名	第三方	325,960	2.01%	2012 年 9 月	尚未完工
第四名	第三方	219,804	1.35%	2012 年 9 月	尚未完工
第五名	第三方	195,000	1.20%	2012 年 9 月	尚未完工
合计		<u>1,843,175</u>	<u>11.35%</u>		

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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) 2012 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(2011 年 12 月 31 日：无)。
- (4) 2012 年 12 月 31 日，预付账款中无预付关联方的款项 (2011 年 12 月 31 日：无)。
- (5) 2012 年 12 月 31 日，预付账款中无外币余额(2011 年 12 月 31 日：无)。

5 存货

存货分类如下：

	2012 年 12 月 31 日			2011 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	18,161,495	-	18,161,495	17,078,172	-	17,078,172
酒店营业物料	13,512,881	-	13,512,881	11,402,569	-	11,402,569
其他	505,820	-	505,820	560,346	-	560,346
合计	<u>32,180,196</u>	<u>-</u>	<u>32,180,196</u>	<u>29,041,087</u>	<u>-</u>	<u>29,041,087</u>

6 长期股权投资

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
联营企业		
-无公开报价	4,818,090	4,501,614
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>4,818,090</u>	<u>4,501,614</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

2012 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	2011 年 12 月 31 日	本年增减变动				2012 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	4,501,614	-	316,476	-	-	4,818,090	49%	49%	-	-

7 对联营企业的投资

	持股比例	表决权比例	2012 年 12 月 31 日			2012 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%	13,219,355	3,386,519	9,832,836	19,016,714	645,868

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
原价合计	7,630,922,980	107,031,928	(23,422,302)	7,714,532,606
房屋及建筑物	4,611,981,675	39,994,598	-	4,651,976,273
土地使用权	868,085,909	-	-	868,085,909
房屋及建筑物改良	84,933,946	-	-	84,933,946
房屋及建筑物装修	437,572,664	58,682,691	(3,738,194)	492,517,161
机器设备	1,538,473,004	7,113,137	(19,684,108)	1,525,902,033
电子设备	89,875,782	1,241,502	-	91,117,284
累计折旧合计	(2,223,556,956)	(227,272,259)	20,367,594	(2,430,461,621)
房屋及建筑物	(1,026,630,026)	(92,561,859)	-	(1,119,191,885)
土地使用权	(27,341,291)	(20,505,967)	-	(47,847,258)
房屋及建筑物改良	(59,386,750)	(5,083,410)	-	(64,470,160)
房屋及建筑物装修	(232,762,823)	(36,589,391)	3,738,194	(265,614,020)
机器设备	(853,499,088)	(54,543,428)	16,629,400	(891,413,116)
电子设备	(23,936,978)	(17,988,204)	-	(41,925,182)
账面净值合计	5,407,366,024			5,284,070,985
房屋及建筑物	3,585,351,649			3,532,784,388
土地使用权	840,744,618			820,238,651
房屋及建筑物改良	25,547,196			20,463,786
房屋及建筑物装修	204,809,841			226,903,141
机器设备	684,973,916			634,488,917
电子设备	65,938,804			49,192,102
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	5,407,366,024			5,284,070,985
房屋及建筑物	3,585,351,649			3,532,784,388
土地使用权	840,744,618			820,238,651
房屋及建筑物改良	25,547,196			20,463,786
房屋及建筑物装修	204,809,841			226,903,141
机器设备	684,973,916			634,488,917
电子设备	65,938,804			49,192,102

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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)

2012 年度投资性房地产计提折旧金额为 227,272,259 元(2011 年度：227,644,301 元)，未计提减值准备(2011 年度：无)。

由在建工程转入投资性房地产的原价为 85,900,712 元 (2011 年度：37,521,926 元)。

本公司与中国建设银行股份有限公司(以下称“建行”)北京国贸支行签订合同，以国贸三期 A 段的房屋建筑物、设备以及 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。2012 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 3,404,940,353 元(原价 3,701,146,011 元)(2011 年 12 月 31 日：账面价值约为 3,491,484,899 元(原价 3,660,304,413 元))(附注五.20)。

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(附注五.21)。

2012 年度本集团处置了账面价值 3,054,708 元(原价 23,422,302 元)的投资性房地产，账面价值 103,055 元(原价 1,610,782 元)的固定资产(附注五.9)，处置净损失合计为 2,966,794 元(附注五.34、35)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
原价合计	1,696,888,300	47,400,567	(1,610,782)	1,742,678,085
房屋及建筑物	886,997,002	15,005,402	-	902,002,404
房屋及建筑物装修	197,730,226	8,541,539	-	206,271,765
机器设备	270,875,691	3,714,634	-	274,590,325
运输设备	5,185,262	68,167	-	5,253,429
家具装置及设备	153,637,871	7,963,951	(77,244)	161,524,578
电子设备	182,462,248	12,106,874	(1,533,538)	193,035,584
累计折旧合计	(242,556,133)	(105,841,957)	1,507,727	(346,890,363)
房屋及建筑物	(25,143,224)	(19,105,973)	-	(44,249,197)
房屋及建筑物装修	(26,346,432)	(20,462,719)	-	(46,809,151)
机器设备	(21,518,806)	(16,368,064)	-	(37,886,870)
运输设备	(2,859,293)	(577,992)	-	(3,437,285)
家具装置及设备	(64,953,124)	(25,010,304)	66,617	(89,896,811)
电子设备	(101,735,254)	(24,316,905)	1,441,110	(124,611,049)
账面净值合计	1,454,332,167			1,395,787,722
房屋及建筑物	861,853,778			857,753,207
房屋及建筑物装修	171,383,794			159,462,614
机器设备	249,356,885			236,703,455
运输设备	2,325,969			1,816,144
家具装置及设备	88,684,747			71,627,767
电子设备	80,726,994			68,424,535
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	1,454,332,167			1,395,787,722
房屋及建筑物	861,853,778			857,753,207
房屋及建筑物装修	171,383,794			159,462,614
机器设备	249,356,885			236,703,455
运输设备	2,325,969			1,816,144
家具装置及设备	88,684,747			71,627,767
电子设备	80,726,994			68,424,535

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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)

2012 年度固定资产计提的折旧金额为 105,841,957 元(2011 年度: 103,505,730 元)，其中计入成本费用及国贸三期在建工程等的折旧金额分别为 105,768,240 元及 73,717 元(2011 年度: 103,396,753 元及 108,977 元)。

由在建工程转入固定资产的原价为 31,890,337 元 (2011 年度: 786,689 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。2012 年 12 月 31 日，固定资产中包含的上述抵押物账面价值约为 1,343,650,742 元(原价 1,547,630,305 元)(2011 年 12 月 31 日: 账面价值约为 1,399,927,741 元(原价 1,515,212,759 元))(附注五.20)。

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(附注五.21)。

截至 2012 年 12 月 31 日，账面价值约为 174,027,079 元(原价 183,110,514 元)的房屋建筑物(2011 年 12 月 31 日: 账面价值 177,919,980 元、原价 183,110,514 元)产权证书正在办理中。

2012 年 12 月 31 日本集团无暂时闲置、融资租入、持有待售、经营租出的固定资产(2011 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

2012 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

	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
国贸三期 B 阶段工程	454,734,595	-	454,734,595	306,526,285	-	306,526,285
国贸三期 A 阶段装修工程	16,309,381	-	16,309,381	14,068,560	-	14,068,560
其他	8,984,266	-	8,984,266	8,570,418	-	8,570,418
合计	480,028,242	-	480,028,242	329,165,263	-	329,165,263

(1) 重大在建工程项目变动

工程名称	预算数	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 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 B 阶段工程	尚未 确定	306,526,285	148,208,310	-	454,734,595	不适用	不适用	144,930,892	20,704,600	4.6%	
国贸三期 A 阶段装修 工程	不适用	14,068,560	72,619,965	(70,379,144)	16,309,381	不适用	不适用	-	-	不适用	不适用
其他		8,570,418	52,294,775	(51,880,927)	8,984,266	不适用	不适用	-	-	不适用	不适用
合计		329,165,263	273,123,050	(122,260,071)	480,028,242			144,930,892	20,704,600		

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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 2012 年 12 月 31 日的工程进度分析如下：

	工程进度
国贸三期 B 阶段工程项目	正在进行场地平整及土方施工工作

11 无形资产

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
原价合计	1,430,221,118	-	-	1,430,221,118
土地使用权	1,430,221,118	-	-	1,430,221,118
累计摊销合计	(127,719,408)	(31,849,225)	-	(159,568,633)
土地使用权	(127,719,408)	(31,849,225)	-	(159,568,633)
账面净值合计	1,302,501,710			1,270,652,485
土地使用权	1,302,501,710			1,270,652,485
减值准备合计	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
账面价值合计	1,302,501,710			1,270,652,485
土地使用权	1,302,501,710			1,270,652,485

2012 年度无形资产的摊销金额为 31,849,225 元(2011 年度：31,457,954 元)，其中计入成本费用及国贸三期在建工程等的摊销金额分别为 8,231,617 元及 23,617,608 元(2011 年度：7,840,346 元及 23,617,608 元)。

2012 年 12 月 31 日，土地使用权原价中含土地拆迁费用 866,325,577 元 (2011 年 12 月 31 日：866,325,577 元)。

本公司与建行北京国贸支行签订合同，以国贸三期 A 段的房屋建筑物、设备以及 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。2012 年 12 月 31 日，无形资产中包含的上述抵押物账面价值约为 1,270,652,485 元(原价 1,430,221,118 元)(2011 年 12 月 31 日：账面价值约为 1,302,501,710 元(原价 1,430,221,118 元))(附注五.20)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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(附注五.21)。

12 长期待摊费用

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	其他减少	2012 年 12 月 31 日
国贸二期拆迁费	112,029,503	-	(3,112,596)	(418,165)	108,498,742
国贸三期配套市政工程	151,753,711	-	(17,510,046)	-	134,243,665
装修费	4,038,988	-	(1,439,219)	-	2,599,769
合计	<u>267,822,202</u>	<u>-</u>	<u>(22,061,861)</u>	<u>(418,165)</u>	<u>245,342,176</u>

13 递延所得税资产

未经抵销的递延所得税资产

	2012 年 12 月 31 日		2011 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	5,114,637	20,458,548	5,242,781	20,971,122
应付职工薪酬	12,563,614	50,254,459	11,104,510	44,418,043
预提费用	8,444,779	33,779,115	8,113,420	32,453,680
固定资产折旧	19,124	76,496	19,124	76,496
长期待摊费用摊				
销	125,848	503,392	-	-
资产减值准备	238,052	952,210	200,000	800,000
合计	<u>26,506,054</u>	<u>106,024,220</u>	<u>24,679,835</u>	<u>98,719,341</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(2011 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(2011 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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 应付账款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
酒店物资采购款	12,145,152	14,942,727
其他	3,398,860	4,127,179
合计	<u>15,544,012</u>	<u>19,069,906</u>

- (1) 2012 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 (2011 年 12 月 31 日：无)。
- (2) 2012 年 12 月 31 日，应付账款中无应付关联方的款项 (2011 年 12 月 31 日：无)。
- (3) 2012 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 519,972 元(2011 年 12 月 31 日：266,881 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：

	2012 年 12 月 31 日			2011 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	6,354	6.2855	39,938	34,308	6.3009	216,171
港元	9,150	0.8109	7,420	798,563	0.8107	647,395
合计			<u>47,358</u>			<u>863,566</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

15 预收款项

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
预收租金	33,282,909	30,851,012
预收场租及展位费	9,444,713	11,116,746
其他	5,223,101	8,324,567
合计	<u>47,950,723</u>	<u>50,292,325</u>

- (1) 2012 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 (2011 年 12 月 31 日：无)。
- (2) 2012 年 12 月 31 日，预收款项中无预收关联方的款项 (2011 年 12 月 31 日：无)。
- (3) 2012 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项 1,947,577 元 (2011 年 12 月 31 日：212,505 元)，主要为写字楼、商场等物业预收租金以及酒店预收定金。
- (4) 预收款项中包括以下外币余额：

	2012 年 12 月 31 日			2011 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	133,120	6.2855	836,726	410,984	6.3009	2,589,569
欧元	58,280	8.3176	<u>484,750</u>	270,306	8.1625	<u>2,206,373</u>
合计			<u>1,321,476</u>			<u>4,795,942</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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 应付职工薪酬

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年支付	2012 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	35,872,802	170,930,562	(166,679,819)	40,123,545
职工福利费	-	15,178,653	(14,907,447)	271,206
其中：企业年金	-	3,149,797	(2,878,591)	271,206
社会保险费	1,978,542	36,502,544	(36,115,746)	2,365,340
其中：医疗保险费	585,974	11,001,233	(10,887,823)	699,384
基本养老保险	1,277,857	23,173,645	(22,934,969)	1,516,533
失业保险费	57,159	1,059,854	(1,049,452)	67,561
工伤保险费	26,545	454,348	(449,405)	31,488
生育保险费	31,007	813,464	(794,097)	50,374
补充医疗保险	-	929,096	(929,096)	-
住房公积金	962,553	15,818,243	(15,636,936)	1,143,860
工会经费和职工教育经费	3,812,537	7,003,796	(5,463,846)	5,352,487
辞退福利	1,791,609	138,441	(932,029)	998,021
合计	<u>44,418,043</u>	<u>246,501,335</u>	<u>(240,664,919)</u>	<u>50,254,459</u>

2012 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 2013 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。

17 应交税费

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应交企业所得税	15,839,364	23,401,746
应交营业税及附加	10,997,051	10,056,404
其他	1,991,458	2,399,432
合计	<u>28,827,873</u>	<u>35,857,582</u>

18 应付利息

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借款利息	<u>4,980,878</u>	<u>5,087,731</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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)

19 其他应付款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应付租户押金及意向金	369,930,530	337,014,683
应付工程及设备款	203,186,015	198,460,269
应付物业管理项目代收款	36,675,911	38,719,133
预提费用	33,779,115	32,453,680
应付工程质保金	19,344,369	10,279,202
其他	38,236,774	32,933,923
合计	<u>701,152,714</u>	<u>649,860,890</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:

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
国贸有限公司	<u>803,810</u>	<u>122,040</u>

(2) 应付关联方的其他应付款:

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
香格里拉国际饭店管理有 限公司	8,566,498	8,652,109
香格里拉饭店管理(上海) 有限公司北京分公司	325,538	138,119
国贸有限公司	<u>803,810</u>	<u>122,040</u>
合计	<u>9,695,846</u>	<u>8,912,268</u>

(3) 2012 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 297,823,899 元 (2011 年 12 月 31 日: 200,972,140 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。

(4) 其他应付款中包括以下外币余额:

	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	折合 人民币	外币金额	汇率	折合 人民币
美元	1,451,991	6.2855	9,126,491	824,286	6.3009	5,193,744
港元	2,577,217	0.8109	2,089,865	-	-	-
欧元	36,580	8.3176	304,258	-	-	-
英镑	29,762	10.1611	302,415	-	-	-
合计			<u>11,823,029</u>			<u>5,193,744</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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 长期借款

	币种	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
信用借款(1)	人民币	-	250,000,000
抵押借款(1),(2)	人民币	2,826,030,000	2,926,030,000
合计		<u>2,826,030,000</u>	<u>3,176,030,000</u>

- (1) 本年度本公司提前偿还了应于 2013 年到期的中行北京国贸支行信用借款 2.5 亿元，以及应于 2022 年到期的建行北京国贸支行部分抵押借款 1 亿元。
- (2) 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。2012 年 12 月 31 日，本公司长期抵押借款余额为 2,826,030,000 元，抵押物的账面价值约为 6,019,243,580 元(原价 6,678,997,434 元)(2011 年 12 月 31 日：账面价值约为 6,193,914,350 元(原价 6,605,738,290 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。
- (3) 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)	2012 年 12 月 31 日 人民币金额	2011 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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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 应付债券

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
应付债券—本金	<u>1,000,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,000,000,000</u>

债券有关信息如下：

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

债券之应计利息分析如下：

	应计利息			
	2011 年 12 月 31 日	本年应计利息	本年已付利息	
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，由建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。本公司以国贸三期 A 段的房屋建筑物、设备以及 A、B、C 段土地使用权向建行北京市分行提供反担保(附注五.8、9、11)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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 股本

	2011 年	本年增减变动					2012 年
	12 月 31 日	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	12 月 31 日
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	-	-	-	-	-	-	-
合计	<u>1,007,282,534</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,007,282,534</u>
	2010 年	本年增减变动					2011 年
	12 月 31 日	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	12 月 31 日
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	-	-	-	-	-	-	-
合计	<u>1,007,282,534</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,007,282,534</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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 资本公积

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 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>

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 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>

24 盈余公积

	2011 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2012 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>418,706,119</u>	<u>38,106,684</u>	<u>-</u>	<u>456,812,803</u>

	2010 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2011 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>399,395,584</u>	<u>19,310,535</u>	<u>-</u>	<u>418,706,119</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 2012 年按净利润的 10%提取法定盈余公积金 38,106,684 元(2011 年：按净利润的 10%提取，计 19,310,535 元)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

25 未分配利润

	2012 年度		2011 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	1,144,440,492		1,060,249,894	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	382,577,911		194,156,561	
减：提取法定盈余公积	(38,106,684)	10%	(19,310,535)	10%
提取任意盈余公积	-		-	
支付普通股股利	(130,946,729)	每股 0.13 元	(90,655,428)	每股 0.09 元
转作股本的普通股股利	-		-	
年末未分配利润	1,357,964,990		1,144,440,492	

2012 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(2011 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(2011 年度：0 元)。

根据 2012 年 4 月 13 日股东大会决议，本公司向全体股东派发 2011 年度现金股利，每 10 股人民币 1.30 元(含税)，按照已发行股份 1,007,282,534 股计算，共计 130,946,729 元。

根据 2013 年 3 月 21 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发 2012 年度现金股利，每 10 股人民币 1.60 元(含税)，按照已发行股份 1,007,282,534 股计算，共计 161,165,205 元；上述提议尚待股东大会批准(附注九)。

26 少数股东权益

归属于子公司少数股东的少数股东权益：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
国贸物业酒店管理有限公司	1,465,869	1,386,339

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

27 营业收入和营业成本

(1) 主营业务收入和主营业务成本

	2012 年度	2011 年度
主营业务收入	1,979,950,431	1,678,258,878
主营业务成本	<u>1,048,071,726</u>	<u>999,546,841</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

	2012 年度		2011 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业租赁及管理	1,585,267,981	668,802,639	1,326,694,932	638,934,610
酒店经营	<u>394,682,450</u>	<u>379,269,087</u>	<u>351,563,946</u>	<u>360,612,231</u>
合计	<u>1,979,950,431</u>	<u>1,048,071,726</u>	<u>1,678,258,878</u>	<u>999,546,841</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 118,116,524 元 (2011 年: 93,275,687 元)，占本集团全部营业收入的比例为 5.97%(2011 年: 5.57%)，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	32,168,634	1.62%
第二名	22,250,411	1.12%
第三名	22,172,252	1.12%
第四名	22,028,198	1.11%
第五名	<u>19,497,029</u>	<u>0.98%</u>
合计	<u>118,116,524</u>	<u>5.97%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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 营业税金及附加

	2012 年度	2011 年度	计缴标准
营业税	99,625,674	85,119,618	附注三
城市维护建设税	6,979,974	5,648,340	附注三
教育费附加	4,967,132	2,440,134	附注三
合计	<u>111,572,780</u>	<u>93,208,092</u>	

29 销售费用

	2012 年度	2011 年度
广告宣传费	36,562,421	31,073,318
代理佣金	10,503,000	14,047,973
合计	<u>47,065,421</u>	<u>45,121,291</u>

30 管理费用

	2012 年度	2011 年度
员工成本	31,536,504	27,939,608
折旧摊销	7,456,004	5,622,869
维修保养费	6,220,375	2,251,825
租金	5,549,542	7,294,828
税费	3,434,802	3,424,058
能源费	3,881,053	3,301,805
咨询费	1,435,298	1,204,770
清洁绿化费	1,100,458	957,335
其他	10,389,978	10,625,364
合计	<u>71,004,014</u>	<u>62,622,462</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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)

31 财务费用/(收入)

	2012 年度	2011 年度
利息支出	238,110,062	234,807,680
减：计入在建工程的资本化利息支出(附注五.10.(1))	<u>(20,704,600)</u>	<u>(20,704,640)</u>
小计	217,405,462	214,103,040
减：利息收入	(2,107,899)	(3,879,550)
汇兑损失	115,600	230,283
其他	<u>4,705,281</u>	<u>4,228,712</u>
净额	<u>220,118,444</u>	<u>214,682,485</u>

32 投资收益

	2012 年度	2011 年度
可供出售金融资产取得的投资收益(1)	11,262,954	2,475,671
权益法核算的长期股权投资收益(附注五.6)	<u>316,476</u>	<u>288,416</u>
合计	<u>11,579,430</u>	<u>2,764,087</u>

- (1) 本年度本集团购买及赎回银行理财产品，支付及收回金额累计为 2,110,000,000 元，实现收益 11,262,954 元(2011 年度：支付及收回金额累计为 480,000,000 元，实现收益 2,475,671 元)。

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：

	2012 年度	2011 年度	本年比上年增减变动的 原因
时代网星	<u>316,476</u>	<u>288,416</u>	被投资公司本年净利润较上年增加

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

33 资产减值损失

	2012 年度	2011 年度
坏账损失	152,210	800,000

34 营业外收入

	2012 年度	2011 年度	计入 2012 年度非 经常性损益的金额
违约罚款收入	17,083,458	2,310,887	17,083,458
政府补助	4,650,000	164,400	4,650,000
处置非流动资产收益	270	30,090	270
其他	14,986	340	14,986
合计	<u>21,748,714</u>	<u>2,505,717</u>	<u>21,748,714</u>

35 营业外支出

	2012 年度	2011 年度	计入 2012 年度非 经常性损益的金额
处置非流动资产损失	2,967,064	4,045,109	2,967,064
租户搬迁补偿支出	-	2,000,000	-
捐赠支出	460,000	550,000	460,000
其他	3,067	65,631	3,067
合计	<u>3,430,131</u>	<u>6,660,740</u>	<u>3,430,131</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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)

36 所得税费用

	2012 年度	2011 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	130,432,627	68,730,260
递延所得税	<u>(1,826,219)</u>	<u>(2,605,377)</u>
合计	<u>128,606,408</u>	<u>66,124,883</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：

	2012 年度	2011 年度
利润总额	<u>511,863,849</u>	<u>260,886,771</u>
按适用税率计算的所得税	127,965,962	65,221,693
非应纳税收入涉及的所得税费用调整额	(79,119)	(72,104)
不得扣除的成本、费用和损失涉及的所得税费用调整额	719,565	975,294
所得税费用	<u>128,606,408</u>	<u>66,124,883</u>

37 每股收益

(1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	2012 年度	2011 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	382,577,911	194,156,561
发行在外普通股的加权平均数	<u>1,007,282,534</u>	<u>1,007,282,534</u>
基本每股收益	<u>0.38</u>	<u>0.19</u>
其中：		
— 持续经营基本每股收益：	0.38	0.19
— 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。2012 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股 (2011 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

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

38 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2012 年度	2011 年度
租赁押金及意向押金	32,915,847	110,207,430
违约罚款收入	17,083,458	2,310,887
政府补助	4,650,000	164,400
利息收入	2,107,899	3,879,550
其他	31,369,725	26,227,958
合计	<u>88,126,929</u>	<u>142,790,225</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2012 年度	2011 年度
水电采暖费	117,793,309	110,140,803
广告费	36,606,501	31,297,706
物业管理项目代付款	34,426,444	14,269,555
租金	6,106,062	7,963,870
其他	52,481,658	55,870,333
合计	<u>247,413,974</u>	<u>219,542,267</u>

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2012 年度	2011 年度
可供出售金融资产投资收益	<u>11,262,954</u>	<u>2,475,671</u>

(4) 本年度本集团无支付的其他与投资活动有关的现金、收到或支付的其他与筹资活动有关的现金。(2011 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

39 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2012 年度	2011 年度
净利润	383,257,441	194,761,888
加：资产减值准备(附注五.33)	152,210	800,000
投资性房地产折旧(附注五.8)	227,272,259	227,644,301
固定资产折旧(附注五.9)	105,768,240	103,396,753
长期待摊费用摊销(附注五.12)	22,061,861	22,464,344
无形资产摊销(附注五.11)	8,231,617	7,840,346
处置非流动资产净损失/(收益)(附注五.34、35)	2,966,794	4,015,019
财务费用/(收入)(附注五.31)	217,521,062	214,333,323
投资损失/(收益)(附注五.32)	(11,579,430)	(2,764,087)
递延所得税资产减少/(增加)(附注五.13)	(1,826,219)	(2,605,377)
存货的减少/(增加)(附注五.5)	(3,139,109)	(3,138,865)
经营性应收项目的减少/(增加)	(19,479,278)	(66,766,395)
经营性应付项目的增加/(减少)	48,515,122	148,714,743
经营活动产生的现金流量净额	<u>979,722,570</u>	<u>848,695,993</u>

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2012 年度	2011 年度
现金的年末余额(附注五.1)	443,971,052	420,995,861
减：现金的年初余额	(420,995,861)	(241,638,229)
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>22,975,191</u>	<u>179,357,632</u>

(3) 现金及现金等价物

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
年末现金余额(附注五.1)		
其中：库存现金	272,348	782,078
可随时用于支付的银行存款	443,698,704	420,213,783
现金等价物	-	-
年末现金及现金等价物余额	<u>443,971,052</u>	<u>420,995,861</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息

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

本集团有2个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

(a) 2012 年度及 2012 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	租赁及物业管理业务	酒店经营	未分配金额	抵销	合计
对外交易收入	1,585,267,981	394,682,450	-	-	1,979,950,431
分部间交易收入	81,781	450,476	-	(532,257)	-
利息收入	2,005,283	102,616	-	-	2,107,899
利息费用	-	-	(217,405,462)	-	(217,405,462)
对联营和合营企业的投资收益	-	-	316,476	-	316,476
可供出售金融资产的投资收益	-	-	11,262,954	-	11,262,954
折旧费和摊销费	(258,167,736)	(105,166,241)	-	-	(363,333,977)
利润/(亏损)总额	744,386,434	(26,696,553)	(205,826,032)	-	511,863,849
所得税费用	-	-	(128,606,408)	-	(128,606,408)
净利润/(亏损)	744,386,434	(26,696,553)	(334,432,440)	-	383,257,441
资产总额	6,252,318,414	1,671,935,295	1,446,531,745	-	9,370,785,454
负债总额	(543,803,474)	(75,948,258)	(4,054,988,927)	-	(4,674,740,659)
对联营企业和合营企业的长期股权投资	-	-	4,818,090	-	4,818,090
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额(注)	83,967,378	4,660,921	221,136,197	-	309,764,496

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(b) 2011 年度及 2011 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	租赁及物业 管理业务	酒店经营	未分配金额	抵销	合计
对外交易收入	1,326,694,932	351,563,946	-	-	1,678,258,878
分部间交易收入	4,028,396	1,358,832	-	(5,387,228)	-
利息收入	3,535,299	344,251	-	-	3,879,550
利息费用	-	-	(214,103,040)	-	(214,103,040)
对联营和合营企业 的投资收益	-	-	288,416	-	288,416
可供出售金融资产 的投资收益	-	-	2,475,671	-	2,475,671
折旧费和摊销费	(258,926,018)	(102,419,726)	-	-	(361,345,744)
利润/(亏损)总额	513,235,417	(41,009,693)	(211,338,953)	-	260,886,771
所得税费用	-	-	(66,124,883)	-	(66,124,883)
净利润	513,235,417	(41,009,693)	(277,463,836)	-	194,761,888
资产总额	6,326,045,712	1,773,492,790	1,325,412,058	-	9,424,950,560
负债总额	(510,806,867)	(62,880,867)	(4,406,928,743)	-	(4,980,616,477)
对联营企业和合营 企业的长期股权 投资	-	-	4,501,614	-	4,501,614
长期股权投资以外 的其他非流动资 产增加额(注)	65,852,913	6,871,103	84,869,683	-	157,593,699

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
国贸有限公司	台港澳 合资	北京	廖晓淇	服务业	62590619-5

(2) 母公司注册资本及其变化

	2011 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2012 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

2012 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

	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
国贸有限公司	80.65%	80.65%	80.65%	80.65%

2 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注四。

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)
香格里拉饭店管理(上海)有 限公司北京分公司(以下 称“香格里拉北京”)	母公司的外方投资者 之关联公司	76010074-1

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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	2012 年度		2011 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		5,240,539	73%	5,269,620	81%
国贸有限公司	接受劳务	支付劳务费		8,544,958	66%	11,269,019	74%
国贸有限公司	接受劳务	支付食品加工费、洗衣费等		4,349,225	34%	4,057,383	26%
香格里拉	接受劳务	支付管理费用	a	8,677,120	100%	10,137,562	100%

- a 2009年8月10日，本公司与香格里拉签署《酒店管理协议》，将本公司所属国贸大酒店委托香格里拉进行管理。协议约定管理期限为10年，自国贸大酒店开业日期始至开业日期10周年后午夜十二时止。国贸大酒店于2010年8月16日开业，本报告期内公司应向香格里拉支付管理费用8,677,120元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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	2012 年度		2011 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	收取管理国贸二期销售佣金及管理酬金	a	2,681,147	27%	2,379,537	50%
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸西写字楼委托管理费	b	6,454,747	66%	2,008,132	43%
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸中心外围委托管理费	c	90,000	1%	90,000	2%
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸中心 19#楼委托经营管理费	d	619,121	6%	232,714	5%
国贸有限公司	提供劳务	收取维修保养费、清洁及绿化费	a、b、c、d	6,124,507	41%	7,921,361	40%

- a 2012 年 1 月 1 日，本公司与国贸有限公司续签《二期物业中心经营管理协议》，继续由本公司全面负责双方共同投资建设的二期物业中心的销售、推广、管理、客户服务及国贸溜冰场的经营管理，本公司由于执行上述任务而发生的费用将由国贸有限公司给予补偿，并另外向有限公司收取相应的佣金。该协议有效期为一年，自 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日止。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(1) 购销商品、提供和接受劳务(续)

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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	3,716,528
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	1,742,578
国贸有限公司	本公司	国贸世纪公寓	2012 年 1 月 1 日	2012 年 12 月 31 日	c	3,467,527
国贸有限公司	本公司	中央厨房	2012 年 1 月 1 日	2012 年 12 月 31 日	d	2,030,452
国贸有限公司	本公司	办公用房	2012 年 9 月 1 日	2015 年 8 月 31 日	e	200,112
本公司	国贸有限公司	办公用房	2011 年 6 月 13 日	2014 年 6 月 12 日	f	4,305,344
本公司	国贸有限公司	办公用房	2012 年 9 月 17 日	2017 年 9 月 16 日	g	995,843
本公司	香格里拉北京	办公用房	2011 年 1 月 1 日	2012 年 12 月 31 日	h	1,111,135

a 1998 年 9 月 2 日，本公司与国贸有限公司签订《土地使用权租赁合同》；2008 年 7 月 28 日，双方签署了该合同的补充协议。根据协议，本公司向国贸有限公司租赁使用国贸写字楼、国贸商场、国贸公寓、国贸展厅及多层停车场等所对应的 13,936.5 平方米土地使用权，租赁期限自 1998 年 10 月 1 日起至 2038 年 8 月 29 日止，每年的土地租赁费为人民币 1,393,650 元。另外，本公司还需向国贸有限公司支付其缴纳的该土地的使用税及营业税等。

2011 年 12 月 30 日，本公司与国贸有限公司签订《增加国贸一期土地租赁费协议》，鉴于根据国家有关规定，自 2011 年 1 月 1 日起，国贸有限公司应为上述本公司租赁和使用的国贸一期土地缴纳房产税，因此，相应地向本公司增加收取国贸一期的土地租赁费。

2012 年度，本公司向其支付上述相关费用共计 3,716,528 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(2) 租赁(续)

- b 1998 年 9 月 2 日，本公司与国贸有限公司签订《合作建设国贸二期工程协议书》，由于国贸二期工程占用土地的使用权由国贸有限公司以出让方式取得，本公司和国贸有限公司将按照投资比例分摊土地使用权费。从 2000 年起至 2038 年 8 月 29 日，本公司每年向国贸有限公司支付土地使用权费 882,000 元。

2009 年 3 月 24 日，本公司与国贸有限公司签订《国贸二期土地使用税分摊协议》，根据协议，本公司需向国贸有限公司支付其缴纳的国贸二期土地的部分使用税及营业税等。

2011 年 12 月 30 日，本公司与国贸有限公司签订《增加国贸二期土地租赁费协议》，鉴于根据国家有关规定，自 2011 年 1 月 1 日起，国贸有限公司应为本公司租赁和使用的国贸二期土地缴纳房产税，因此，相应地向本公司增加收取国贸二期的部分土地租赁费。

2012 年度，本公司向其支付上述相关费用共计 1,742,578 元。

- c 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。
- d 2012 年 2 月 28 日，本公司所属北京国贸大酒店分公司与国贸有限公司(中国大饭店)签订合同，国贸有限公司(中国大饭店)同意将中央厨房的一部分出租给北京国贸大酒店分公司作为厨房使用，租赁期限自 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日止。2012 年度，本公司支付该租赁费 2,030,452 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(2) 租赁(续)

- e 2012 年 8 月 2 日，本公司与国贸有限公司签订《国贸写字楼 2 座办公楼租赁协议》，本公司租用国贸写字楼 2 座部分办公用房，每月支付租金为 50,028 元，租赁期限自 2012 年 9 月 1 日至 2015 年 8 月 31 日止。2012 年度，本公司支付该租赁费 200,112 元。
- f 2011 年 5 月 31 日，本公司与国贸有限公司签订《中国国际贸易中心国贸大厦租赁协议》，国贸有限公司租用本公司所属国贸大厦部分办公用房，租赁面积为 657.79 平方米，每年支付的租金为人民币 4,171,075 元。协议有效期自 2011 年 6 月 13 日起至 2014 年 6 月 12 日止。2012 年度，国贸有限公司支付该租赁费及相关电费共计 4,305,344 元。
- g 2012 年 10 月 15 日，二期物业中心与国贸有限公司签订《中国国际贸易中心国贸写字楼租赁协议》，国贸有限公司(中国大饭店)租用二期物业中心所属的国贸写字楼 2 座部分办公用房，租赁面积 1,000 平方米。根据协议，国贸有限公司第一年度每月需承担租金 266,000 元，第二及第三年度每月需承担租金 315,000 元，第四及第五年度每月需承担租金 350,000 元。协议有效期自 2012 年 9 月 17 日至 2017 年 9 月 16 日止。2012 年度，国贸有限公司支付该租赁费及相关电费共计 995,843 元。
- h 本公司分别于 2010 年 11 月 23 日及 2011 年 12 月 31 日与香格里拉北京签署《中国国际贸易中心国贸写字楼 1 座租赁协议》，香格里拉北京租用本公司所属国贸写字楼 1 座部分办公用房，协议有效期分别自 2011 年 1 月 1 日及 2012 年 1 月 1 日起至 2012 年 12 月 31 日止，香格里拉北京每月共需支付租赁费 88,570 元。2012 年度，香格里拉北京支付该租赁费及相关电费共计 1,111,135 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

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

(4) 关键管理人员薪酬

	2012 年度	2011 年度
关键管理人员薪酬	<u>17,733,727</u>	<u>14,585,768</u>

6 关联方应收、应付款项余额

其他应付款(附注五.19)

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
香格里拉	8,566,498	8,652,109
香格里拉北京	325,538	138,119
国贸有限公司	<u>803,810</u>	<u>122,040</u>
合计	<u>9,695,846</u>	<u>8,912,268</u>

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

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
- 租入土地租金		
国贸有限公司	<u>58,408,350</u>	<u>60,684,000</u>

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

2012 年度，本公司实际向国贸有限公司支付的上述金额共计为 3,183,456 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备的购建	<u>110,430,736</u>	<u>70,833,453</u>

2 经营租赁承诺事项

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

	2012 年 12 月 31 日	2011 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	51,581,400	53,857,050
合计	<u>58,408,350</u>	<u>60,684,000</u>

3 前期承诺履行情况

本集团 2012 年 12 月 31 日之资本性支出承诺及经营租赁承诺已按照之前承诺履行。

九 资产负债表日后事项

资产负债表日后利润分配情况说明

	金额
拟分配的股利	161,165,205

根据 2013 年 3 月 21 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 161,165,205 元，未在本财务报表中确认为负债(附注五.25)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 外币金融资产和外币金融负债

	2011 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	2012 年 12 月 31 日
金融资产 -					
应收账款	23,862	-	-	-	58,392
金融负债	6,057,310	-	-	-	11,870,387

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。2012年度及2011年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

2012年12月31日及2011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：

	2012 年 12 月 31 日		合计
	美元项目	其他外币项目	
外币金融资产 -			
货币资金	3,123,064	2,944	3,126,008
应收账款	58,392	-	58,392
合计	3,181,456	2,944	3,184,400
外币金融负债 -			
应付账款	39,938	7,420	47,358
其他应付款	9,126,491	2,696,538	11,823,029
合计	9,166,429	2,703,958	11,870,387

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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)

	2011 年 12 月 31 日		合计
	美元项目	其他外币项目	
外币金融资产 -			
货币资金	8,143,264	2,653,106	10,796,370
应收账款	23,862	-	23,862
合计	<u>8,167,126</u>	<u>2,653,106</u>	<u>10,820,232</u>
外币金融负债 -			
应付账款	216,171	647,395	863,566
其他应付款	5,193,744	-	5,193,744
合计	<u>5,409,915</u>	<u>647,395</u>	<u>6,057,310</u>

2012 年 12 月 31 日，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本集团将增加或减少净利润约 448,873 元 (2011 年 12 月 31 日：减少或增加净利润约 206,791 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。2012 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款，金额为 2,826,030,000 元(2011 年 12 月 31 日：3,176,030,000 元)(附注五.20)。

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。2012 年度及 2011 年度本集团无利率互换安排。

2012 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约 10,597,613 元(2011 年 12 月 31 日：约 11,910,113 元)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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)

2 信用风险

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

本集团银行存款主要存放于国有银行和其它大中型商业银行，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(如向租户收取租金押金等政策)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。

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，本集团各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2012 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
金融资产 -					
货币资金	443,971,052	-	-	-	443,971,052
应收账款	167,759,766	-	-	-	167,759,766
其他应收款	3,426,788	-	-	-	3,426,788
合计	<u>615,157,606</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>615,157,606</u>
金融负债 -					
应付账款	15,544,012	-	-	-	15,544,012
其他应付款	701,152,714	-	-	-	701,152,714
长期借款	179,311,604	179,311,604	537,934,812	3,543,276,414	4,439,834,434
-信用借款	-	-	-	-	-
-抵押借款	179,311,604	179,311,604	537,934,812	3,543,276,414	4,439,834,434
应付债券	46,000,000	46,000,000	1,046,000,000	-	1,138,000,000
合计	<u>942,008,330</u>	<u>225,311,604</u>	<u>1,583,934,812</u>	<u>3,543,276,414</u>	<u>6,294,531,160</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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(续)

	2011 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
金融资产 -					
货币资金	420,995,861	-	-	-	420,995,861
应收账款	158,757,262	-	-	-	158,757,262
其他应收款	7,973,256	-	-	-	7,973,256
合计	587,726,379	-	-	-	587,726,379
金融负债 -					
应付账款	19,069,906	-	-	-	19,069,906
其他应付款	649,860,890	-	-	-	649,860,890
长期借款	200,619,104	445,945,885	556,969,811	3,854,313,018	5,057,847,818
-信用借款	14,962,500	260,289,281	-	-	275,251,781
-抵押借款	185,656,604	185,656,604	556,969,811	3,854,313,018	4,782,596,037
应付债券	46,000,000	46,000,000	1,092,000,000	-	1,184,000,000
合计	915,549,900	491,945,885	1,648,969,811	3,854,313,018	6,910,778,614

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

2012 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

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应收账款	161,960,633	155,053,673
减：坏账准备	-	-
净额	<u>161,960,633</u>	<u>155,053,673</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年以内	161,925,417	155,053,673
一到两年	35,216	-
合计	<u>161,960,633</u>	<u>155,053,673</u>

(2) 应收账款按类别分析如下：

	2012 年 12 月 31 日				2011 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单独计提坏账准备	<u>161,960,633</u>	<u>100.00%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>155,053,673</u>	<u>100.00%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(3) 本年度本公司无实际核销的应收账款(2011 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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) 2012 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 (2011 年 12 月 31 日：无)。

(5) 2012 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	1,224,093	一年以内	0.76%
第二名	第三方	1,126,784	一年以内	0.70%
第三名	第三方	1,069,826	一年以内	0.66%
第四名	第三方	1,035,188	一年以内	0.64%
第五名	第三方	540,515	一年以内	0.33%
合计		<u>4,996,406</u>		<u>3.08%</u>

(6) 2012 年 12 月 31 日，应收账款中无应收关联方的款项 (2011 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(2011 年度：无)。

(8) 应收账款中包括以下外币余额：

	2012 年 12 月 31 日			2011 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	9,290	6.2855	<u>58,392</u>	3,787	6.3009	<u>23,862</u>

2 其他应收款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
代垫款项	-	3,759,067
其他	<u>2,294,623</u>	<u>2,452,364</u>
合计	<u>2,294,623</u>	<u>6,211,431</u>
减：坏账准备	<u>(952,210)</u>	<u>(800,000)</u>
净额	<u>1,342,413</u>	<u>5,411,431</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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)

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年以内	1,244,882	1,370,306
一到二年	435,224	2,124,874
二到三年	614,517	336,913
三到四年	-	259,783
四到五年	-	-
五年以上	-	2,119,555
合计	<u>2,294,623</u>	<u>6,211,431</u>

(2) 其他应收款按类别分析如下：

	2012 年 12 月 31 日				2011 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单独计提坏账准备	<u>2,294,623</u>	<u>100.00%</u>	<u>952,210</u>	<u>41.50%</u>	<u>6,211,431</u>	<u>100.00%</u>	<u>800,000</u>	<u>12.88%</u>

2012 年 12 月 31 日，单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
应收北京万朋物业管理有限公司款项	<u>952,210</u>	<u>952,210</u>	100%	(a)

(a) 2012 年 12 月 31 日，应收北京万朋物业管理有限公司租金及能源费等共计 952,210 元。因该公司经营不善，已处于清算状况，本集团认为该项其他应收款已难以收回，因此计提了坏账准备。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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(2011 年度：无)。
- (4) 2012 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 (2011 年 12 月 31 日：无)。
- (5) 2012 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	952,210	一到三年	41.50%
第二名	第三方	515,696	一年以内	22.47%
第三名	第三方	119,948	一年以内	5.23%
第四名	第三方	102,632	一年以内	4.47%
第五名	第三方	79,292	一年以内	3.46%
合计		<u>1,769,778</u>		<u>77.13%</u>

- (6) 2012 年 12 月 31 日，其他应收账款中无应收关联方的款项 (2011 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(2011 年度：无)。
- (8) 2012 年 12 月 31 日，其他应收款中包括无外币余额(2011 年度：无)。

3 长期股权投资

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
子公司(1)	9,500,000	9,500,000
联营企业(2)(附注五.6)	4,818,090	4,501,614
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>14,318,090</u>	<u>14,001,614</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

2012 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	2011 年 12 月 31 日	本年增减变动	2012 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	9,500,000	-	9,500,000	95%	95%	-	-	11,400,000

(2) 联营企业

核算方法	初始投 资成本	2011 年 12 月 31 日	本年增减变动				2012 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						
时代网星	权益法	8,940,000	4,501,614	-	316,476	-	-	4,818,090	49%	49%	-	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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

	2012 年度	2011 年度
主营业务收入	1,883,964,357	1,588,019,205
主营业务成本	<u>976,926,325</u>	<u>932,303,190</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

	2012 年度		2011 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业租赁				
及管理	1,489,281,907	597,575,457	1,236,455,259	571,344,006
酒店经营	<u>394,682,450</u>	<u>379,350,868</u>	<u>351,563,946</u>	<u>360,959,184</u>
合计	<u>1,883,964,357</u>	<u>976,926,325</u>	<u>1,588,019,205</u>	<u>932,303,190</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 118,116,524 元(2011 年：93,275,687 元)，占本公司全部营业收入的比例为 6.27%(2011 年：5.88%)，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	32,168,634	1.71%
第二名	22,250,411	1.18%
第三名	22,172,252	1.18%
第四名	22,028,198	1.17%
第五名	<u>19,497,029</u>	<u>1.03%</u>
合计	<u>118,116,524</u>	<u>6.27%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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

	2012 年度	2011 年度
成本法核算的长期股权投资收益(附注十二.3)	11,400,000	10,450,000
权益法核算的长期股权投资收益(附注十二.3)	316,476	288,416
可供出售金融资产取得的投资收益	11,049,420	2,475,671
合计	<u>22,765,896</u>	<u>13,214,087</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

	2012 年度	2011 年度	本年比上年增减变动的的原因
国贸物业酒店管理 有限公司	<u>11,400,000</u>	<u>10,450,000</u>	被投资公司本年分配股利较 上年分配增加

权益法核算的长期股权投资收益

	2012 年度	2011 年度	本年比上年增减变动的的原因
时代网星	<u>316,476</u>	<u>288,416</u>	被投资公司本年净利润较上 年增加

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2012 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

	2012 年度	2011 年度
净利润	381,066,842	193,105,350
加：坏账准备	152,210	800,000
投资性房地产折旧	227,272,259	227,644,301
固定资产折旧	104,692,740	102,548,104
长期待摊费用摊销	22,061,861	22,464,344
无形资产摊销	8,231,617	7,840,346
处置非流动资产的净损失/(收益)	2,966,794	4,010,414
财务费用/(收入)	217,521,062	214,333,323
投资损失/(收益) (附注十二.5)	(22,765,896)	(13,214,087)
递延所得税资产的减少/(增加)	(1,713,836)	(2,438,504)
存货的减少/(增加)	(3,072,173)	(3,223,931)
经营性应收项目的减少/(增加)	(7,172,333)	(64,164,572)
经营性应付项目的增加/(减少)	41,059,398	134,376,478
经营活动产生的现金流量净额	<u>970,300,545</u>	<u>824,081,566</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(2011 年度：无)。

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2012 年度	2011 年度
现金的年末余额	376,119,434	361,092,620
减：现金的年初余额	(361,092,620)	(193,535,169)
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>15,026,814</u>	<u>167,557,451</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表补充资料

2012 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

	2012 年度	2011 年度
政府补助	4,650,000	164,400
违约罚款收入	17,083,458	2,310,887
处置非流动资产净损失	(2,966,794)	(4,015,019)
租户搬迁补偿支出	-	(2,000,000)
捐赠支出	(460,000)	(550,000)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	11,919	(65,291)
非经常性损益合计	18,318,583	(4,155,023)
所得税影响额	(4,654,646)	932,506
少数股东权益影响额(税后)	(42)	172
非经常性损益净额	13,663,895	(3,222,345)

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	
	2012 年度	2011 年度	2012 年度	2011 年度	2012 年度	2011 年度
归属于公司普通股股东的净利润	8.41%	4.44%	0.38	0.19	0.38	0.19
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.11%	4.51%	0.37	0.20	0.37	0.20

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表补充资料

2012 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 在建工程

在建工程增加，主要是对国贸三期工程的投入增加。

2 投资收益、投资支付的现金、收回投资收到的现金、收到其他与投资活动有关的现金

投资收益、投资支付的现金、收回投资收到的现金、收到其他与投资活动有关的现金增加，主要是购买和赎回可供出售金融资产并取得投资收益。

3 营业外收入

营业外收入增加，主要是本年度收到的违约罚款收入以及政府补助增加。

4 营业外支出

营业外支出减少，主要是上年同期处置固定资产净损失及赔偿支出较多。

5 利润总额、所得税、净利润、支付的各项税费

利润总额、所得税、净利润及支付的各项税费增加，主要是本报告期营业收入增加。

6 收到其他与经营活动有关的现金

收到其他与经营有关的现金减少，主要是上年预收租户押金较多。