

**中国国际贸易中心股份有限公司**  
**600007**

**2013 年半年度报告**

## 重要提示

- 一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、 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女士声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 四、 公司半年度财务报告未经审计。
- 五、 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。
- 六、 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。
- 七、 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 公司简介	4
第二节 会计数据和财务指标摘要	6
第三节 董事会报告	8
第四节 重要事项	16
第五节 股份变动及股东情况	19
第六节 董事、监事、高级管理人员情况	21
第七节 财务报告（未经审计）	21
第八节 备查文件目录	21

## 第一节 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、 基本情况变更简介

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

报告期内，公司基本情况未发生变更。

### 四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn

公司半年度报告备置地点	北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 29 层董秘办公室
-------------	-----------------------------

报告期内，公司信息披露及备置地点未发生变更。

## 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、 公司报告期内的注册变更情况

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

报告期内，公司注册情况未发生变更。

## 第二节 会计数据和财务指标摘要

### 一、 公司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	本报告期 (1—6 月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减 (%)
营业收入	1, 017, 519, 754	961, 453, 809	5. 83%
归属于上市公司股东的净利润	230, 019, 076	195, 402, 242	17. 72%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	227, 604, 558	185, 637, 326	22. 61%
经营活动产生的现金流量净额	519, 333, 139	477, 060, 006	8. 86%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末 增减 (%)
归属于上市公司股东的净资产	4, 763, 432, 797	4, 694, 578, 926	1. 47%
总资产	9, 281, 648, 572	9, 370, 785, 454	-0. 95%

#### (二) 主要财务指标

金额单位：人民币元

主要财务指标	本报告期 (1—6 月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减 (%)
基本每股收益 (元 / 股)	0. 23	0. 19	21. 05%
稀释每股收益 (元 / 股)	0. 23	0. 19	21. 05%
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0. 23	0. 18	27. 78%
加权平均净资产收益率 (%)	4. 84%	4. 35%	0. 49%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	4. 79%	4. 13%	0. 66%

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	金额
违约罚款收入	3,779,777
处置非流动资产净损失	-1,013,191
捐赠支出	-127,439
不需支付的应付款项	566,325
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	13,937
所得税影响	-804,852
少数股东损益的影响	-39
合计	2,414,518

### 第三节 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

2013 年上半年，国内外经济形势依然复杂。世界经济复苏总体仍较缓慢；我国经济运行虽然总体平稳，但增长速度稳中略有回落。

从北京市物业租赁及酒店市场方面看，写字楼租金经过三年的持续上升，出现了小幅下滑；但由于市场新增供应有限，需求相对强劲，写字楼整体空置率进一步下降，租金下调压力表现并不明显。受奢侈品销售放缓影响，奢侈品品牌继续收缩其扩张计划，导致其对高档购物中心的租赁需求有限；但由于城区优质零售物业市场没有新项目完工，空置率继续走低，购物中心总体租金水平仍保持稳定。高端公寓租赁市场需求开始放缓，但受到普通住宅租金强势上涨的支持，租金水平保持稳定。在全球经济复苏缓慢以及倡导厉行节俭的消费方式下，许多大型跨国公司的差旅计划及各种大型商务活动被压缩或取消，对高端饭店的经营产生了较大影响。

总体来讲，公司经营所面临的外部环境仍然是机遇与挑战并存。为此，公司按照年初确定的工作重点，在进一步创新思路，做好销售工作的同时，推进服务创新，提升核心竞争力。具体措施包括以稳定写字楼、商城、公寓续租租户及保证新增租户品质为重点，制定灵活的租赁策略，留住及吸引优质租户；通过对商城公共区域进行改造、增加临时展位、与租户共同举办宣传推广活动等，进一步提升商城的吸引力并增加收入；根据公寓客房的户型特点，采取不同的促销策略，减少公寓的空置率；分时段、分对象、分区域开展一系列主题明确、定位清晰的推广促销活动，增加酒店的经营收益。同时，公司还通过对部分设施设备进行更新和改造，尽力为客户提供全新舒适的工作和生活体验；并针对可能出现的设施设备故障、事故、自然灾害等突发性公共事件建立应急预案，组织进行相关的演习，为客户提供全方位的安全保障。

报告期内，公司实现营业收入 10.2 亿元，比上年同期增长 5.8%；实现利润总额 3.1 亿元，比上年同期增长 17.7%；实现净利润 2.3 亿元，比上年同期增长 17.7%。

#### (一) 主营业务分析

##### 1、 财务报表相关科目变动分析表

金额单位：人民币元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,017,519,754	961,453,809	5.83%
营业成本	518,588,432	501,336,336	3.44%
销售费用	18,588,814	20,583,410	-9.69%
管理费用	32,943,213	31,712,363	3.88%
财务费用	92,064,484	112,425,244	-18.11%
经营活动产生的现金流量净额	519,333,139	477,060,006	8.86%
投资活动产生的现金流量净额	-166,017,883	-117,118,763	41.75%
筹资活动产生的现金流量净额	-371,293,123	-430,338,517	-13.72%

### (1) 营业收入

报告期内，公司实现营业收入 10.2 亿元，比上年同期增加 0.6 亿元，增长 5.8%。

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	475,491,336	46.73%	416,027,568	43.27%	59,463,768
商城	222,138,970	21.83%	204,038,325	21.22%	18,100,645
酒店	184,504,004	18.13%	193,106,901	20.08%	-8,602,897
公寓	62,589,229	6.15%	60,647,077	6.31%	1,942,152
展览	15,964,091	1.57%	26,777,414	2.79%	-10,813,323
其他	56,832,124	5.59%	60,856,524	6.33%	-4,024,400
合计	1,017,519,754	100.00%	961,453,809	100.00%	56,065,945

公司实现营业收入较上年同期增加，主要是由于写字楼和商城的平均租金和出租率（特别是三期写字楼和商城的出租率）增长，使来自写字楼和商城的租金收入比上年同

期增加 0.8 亿元。其中，写字楼平均租金和出租率分别是 469 元/平方米和 94.9%，较上年同期分别增加 48 元/平方米和 3.1%；商城平均租金和出租率分别是 848 元/平方米和 99.2%，较上年同期分别增加 34 元/平方米和 5.1%（详细情况如下表）。与此同时，酒店的收入有所减少，主要是在全球经济复苏缓慢以及倡导厉行节俭的消费方式下，一些大型跨国公司的差旅计划及各种大型商务活动被压缩或取消，对公司国贸大酒店的经营产生了一定的影响。

报告期内，公司主要物业项目和酒店平均租金和出租率情况如下：

金额单位：人民币元

		平均租金（元/平方米/月）			平均出租率（%）		
		本期	上年同期	增减	本期	上年同期	增减
		A	B	A-B	C	D	C-D
写字楼	一期	432	370	62	94.9	97.8	-2.9
	二期	459	413	46	94.8	99.0	-4.2
	三期	497	464	33	94.9	83.3	11.6
公寓		227	210	17	89.5	94.4	-4.9
商场	一期	1,069	993	76	99.4	94.3	5.1
	二期	954	875	79	99.7	100.0	-0.3
	三期	578	596	-18	98.8	91.8	7.0
国贸大酒店（元/间夜）		2,197	2,208	-11	52.1	54.9	-2.8

展览收入比上年同期减少 1,081 万元，主要是公司正在酝酿对国贸展厅进行改造，自 2013 年 3 月 1 日起停止对外出租，展厅租金收入有所减少。

## (2) 营业成本

报告期内，公司营业成本 5.2 亿元，比上年同期增加 0.2 亿元，增长 3.4%。营业成本构成情况如下：

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	180,152,511	34.74%	175,185,431	34.94%	2.84%
员工成本	112,303,585	21.66%	100,207,291	19.99%	12.07%
能源费	59,905,085	11.55%	57,128,100	11.40%	4.86%
维修保养	28,180,972	5.43%	30,246,525	6.03%	-6.83%
其他	138,046,279	26.62%	138,568,989	27.64%	-0.38%
合计	518,588,432	100.00%	501,336,336	100.00%	3.44%

公司营业成本构成项目本期金额与上年同期金额相比，变动幅度均低于 30%。

### (3) 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%。

### (4) 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	519,333,139	477,060,006	42,273,133	8.86%
投资活动产生的现金流量净额	-166,017,883	-117,118,763	-48,899,120	41.75%
筹资活动产生的现金流量净额	-371,293,123	-430,338,517	59,045,394	-13.72%

公司现金流量的构成情况详见本报告所附公司财务报告中的“现金流量表”。

投资活动产生的现金流量增加，主要是购建固定资产和其它长期资产支付的现金增加 0.5 亿元；

筹资活动产生的现金净流出减少，主要是本期偿还的银行借款较上年同期减少 0.7 亿元。

## 2、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

报告期内，公司利润构成或利润来源未发生重大变动。利润构成项目中“营业外收

入” 437 万元，较上年同期减少 950 万元，减少 68.5%，主要是本年收到的政府补助和租户违约罚款收入较上年同期减少。

### (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

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

报告期内，公司提前偿还了应于 2022 年到期的建行北京国贸支行部分抵押借款 126,030,000 元。

2013 年 6 月 30 日，公司长期借款余额为 2,700,000,000 元。

### (3) 经营计划进展说明

报告期内，公司实现营业收入 10.2 亿元，完成年度营业收入计划 21.2 亿元的 47.9%。营业收入没有达到预期，主要是酒店收入低于预期（见前述“营业收入变动原因说明”）。

公司成本费用 6.6 亿元，占年度成本费用计划 14.5 亿元的 45.8%。成本费用低于预期的主要原因，一是由于国贸大酒店营业收入减少，相关的成本费用支出有所减少；二是年初安排的一些物业维修保养和宣传促销等项目较计划推迟进行或取消，相关的费用将可能推迟至下半年发生或减少；三是按照《企业会计准则》规定对部分银行借款利息予以资本化，以及归还部分银行借款，计入损益的财务费用有所减少。

公司实现利润总额 3.1 亿元，完成年度利润总额计划 5.6 亿元的 54.7%，主要是成本费用低于预期。

## (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 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
物业租赁及管理	833,015,750	329,024,311	60.50%	8.42%	3.05%	2.06%
酒店经营	184,504,004	189,564,121	-2.74%	-4.45%	4.13%	-8.47%

## 2、 主营业务分地区情况

不适用。

### (三) 核心竞争力分析

公司核心竞争力分析详见公司 2012 年年度报告第四节“董事会报告”相关内容。报告期内，公司核心竞争力未发生重要变化。

### (四) 投资状况分析

#### 1、 对外股权投资总体分析

截至报告期末，公司未持有商业银行、证券公司、保险公司、信托公司、期货公司等金融企业股权以及其他上市公司股权。

#### 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
中国工商银行	100,000,000	2013/1/7	2013/2/19	浮动收益	100,000,000	471,233	是
	200,000,000	2013/2/22	2013/4/9		200,000,000	1,033,425	
	100,000,000	2013/4/11	2013/5/20		100,000,000	427,397	
	10,000,000	2013/2/28	2013/4/7		10,000,000	35,260	
	8,000,000	2013/3/20	2013/6/3		8,000,000	58,060	
中国建设银行	100,000,000	2013/1/6	2013/2/20	浮动收益	100,000,000	505,479	是
	100,000,000	2013/4/10	2013/5/15		100,000,000	393,151	
	150,000,000	2013/5/22	2013/6/25		150,000,000	572,877	
	80,000,000	2013/1/6	2013/6/28		80,000,000	648,247	
	50,000,000	2013/2/22	2013/6/19		50,000,000	770,343	
	20,000,000	2013/5/21	2013/6/13		20,000,000	26,630	

合计	918,000,000	-	-	-	918,000,000	4,942,102	-
逾期未收回的本金和收益累计金额（元）				无			

## (2) 委托贷款情况

本报告期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

公司现有一家子公司国贸物业酒店管理有限公司和一家联营公司北京时代网星科技有限公司，来源于子公司的净利润或参股公司的投资收益，对公司净利润的影响均在 10% 以下。有关情况见所附财务报告附注五.6,7 和附注十二.3 “长期股权投资”。

另外，为促进公司会展业务的发展，增强公司会展业务的市场竞争力以及实现外向型发展，公司五届十八次董事会会议审议同意公司以货币形式出资 1,000 万元设立全资专业会展子公司北京国贸国际会展有限公司（见 6 月 22 日披露在《中国证券报》及《上海证券报》的公司临时公告），目前正在履行有关公司设立程序。

## 5、 非募集资金项目情况

国贸三期工程建设分为 A、B 两个阶段。

A 阶段项目已于 2010 年 8 月 30 日全部投入使用，投资额为 59.7 亿元。

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。截至报告期末，基坑开挖和支护工程已经基本完成，正在准备地下结构施工。（国贸三期 B 阶段项目的有关情况，详见公司 2012 年年度报告第四节“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 B 阶段工程投资共计 0.8 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 14.8 亿元。

国贸三期 B 阶段工程总投资额及相关融资安排将待工程规划方案获得批准后确定。

## 二、 利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

公司 2012 年度利润分配方案经 2013 年 4 月 16 日召开的公司 2012 年度股东大会审议通过。本次分红派息以公司 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 1.60 元（含税），共计派发股利 161,165,205 元，剩余的未分配利润 1,178,464,959 元转以后分配。2013 年 5 月 29 日，公司在《中国证券报》和《上海证券报》上分别刊登了公司 2012 年度分红派息实施公告。本次派息股权登记日为 2013 年 6 月 3 日，除息日为 2013 年 6 月 4 日，红利发放日为 2013 年 6 月 14 日。

## 三、 其他披露事项

### (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

## 第四节 重要事项

### 一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

### 三、 资产交易、企业合并事项

√ 不适用

### 四、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

### 五、 重大关联交易

#### (一) 与日常经营相关的关联交易

见所附财务报告附注七“关联方关系及其交易”。

#### (二) 关联债权债务往来

##### 1、 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	10,924,567	0	0	40,856,039	6,306,938
北京时代网星科技有限公司	联营企业	0	445,805	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	400,620	0	8,566,498	4,228,304	12,276,966

香格里拉饭店管理（上海）有限公司北京分公司	母公司外方投资者之关联公司	0	0	0	0	325,538	325,538
合计	-	0	11,770,992	0	8,566,498	45,409,881	18,909,442
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）			10,924,567				
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、租赁押金等。				
关联债权债务清偿情况			租赁押金待租约到期日支付，其他应付款项将在 2013 年内支付。				
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。				

## 六、 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) 其他重大合同或交易

本报告期公司无其他重大合同或交易。

## 七、 承诺事项履行情况

√ 不适用

## 八、 聘任、解聘会计师事务所情况

公司 2012 年度股东大会审议通过，聘任普华永道中天会计师事务所有限公司对公司 2013 年度财务报告及其内部控制进行审计。

## 九、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、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规及《公司章程》的规定，不断完善公司的法人治理结构，深入推进内控体系建设，不存在违反国家有关法律、法规的情形。

为规范公司财务报告的编制、对外提供及分析利用，保证公司财务报告的真实、准确、完整，公司五届十九次董事会会议审议通过了《中国国际贸易中心股份有限公司财务报告内部控制制度》。

## 第五节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

#### (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、股东情况

#### (一) 股东数量和持股情况

单位：股

报告期股东总数	29,272				
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
YALE UNIVERSITY	未知	1.62%	16,299,587	0	未知
中国工商银行—诺安股票证券投资基金	未知	1.25%	12,604,610	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	0.95%	9,547,000	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%	9,321,770	0	未知
高瓴资本管理有限公司—HCM 中国基金	未知	0.69%	6,995,028	0	未知
得克萨斯大学体系董事会—自有资金	未知	0.47%	4,689,341	0	未知
泰康人寿保险股份有限公司—投连一个险投连	未知	0.46%	4,673,788	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	0.46%	4,643,275	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	
YALE UNIVERSITY	16,299,587			人民币普通股	
中国工商银行—诺安股票证券投资基金	12,604,610			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	9,547,000			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	9,321,770			人民币普通股	
高瓴资本管理有限公司—HCM 中国基金	6,995,028			人民币普通股	
得克萨斯大学体系董事会—自有资金	4,689,341			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	4,673,788			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	4,643,275			人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	中国国际贸易中心有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。				

## (二) 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

## 第六节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、 持股变动情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员持股情况未发生变化，不持有本公司股份、股票期权等。

### 二、 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、高级管理人员变动。

## 第七节 财务报告（未经审计）

附后。

## 第八节 备查文件目录

- （一）载有公司董事长签名的 2013 年半年度报告正文及其摘要；
- （二）载有公司法定代表人、主管会计工作及会计机构负责人签名并盖章的财务报告；
- （三）报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；
- （四）公司章程。

中国国际贸易中心股份有限公司

董事长：洪敬南

2013 年 8 月 30 日

中国国际贸易中心股份有限公司

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

财务报表及审阅报告

中国国际贸易中心股份有限公司

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间财务报表及审阅报告

	页码
截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间财务报表及审阅报告	
审阅报告	1
合并及公司资产负债表	2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并股东权益变动表	5
公司股东权益变动表	6
财务报表附注	7 - 84
补充资料	85 - 86

## 审阅报告

普华永道中天阅字(2013)第 040 号

中国国际贸易中心股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的中国国际贸易中心股份有限公司(以下简称“国贸股份公司”)的合并及公司财务报表，包括 2013 年 6 月 30 日的合并及公司资产负债表，截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表和财务报表附注。按照企业会计准则的规定编制财务报表是国贸股份公司管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号—财务报表审阅》的规定执行了审阅工作，该准则要求我们计划和实施审阅工作以对财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信合并及公司财务报表没有按照企业会计准则的规定编制，未能在所有重大方面公允反映国贸股份公司2013年6月30日的财务状况以及截至2013年6月30日6个月期间的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

---

刘 磊

中国·上海市  
2013年 8月 30日

注册会计师

---

徐 涛

中国国际贸易中心股份有限公司

2013年6月30日合并及公司资产负债表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2013年6月30日 合并	2012年12月31日 合并	2013年6月30日 公司	2012年12月31日 公司
流动资产					
货币资金	五.1	426,125,141	443,971,052	369,441,434	376,119,434
应收账款	五.2, 十.1	182,103,426	167,759,766	175,751,358	161,960,633
预付款项	五.4	21,026,303	16,241,898	18,693,186	14,103,743
其他应收款	五.3, 十.2	5,468,467	3,426,788	2,260,896	1,342,413
存货	五.5	27,760,606	32,180,196	27,647,336	32,068,697
流动资产合计		662,483,943	663,579,700	593,794,210	585,594,920
非流动资产					
长期股权投资	五.6,7, 十.3	5,033,892	4,818,090	14,533,892	14,318,090
投资性房地产	五.8	5,158,107,897	5,284,070,985	5,158,107,897	5,284,070,985
固定资产	五.9	1,370,727,350	1,395,787,722	1,367,707,497	1,392,579,219
在建工程	五.10	566,481,051	480,028,242	566,481,051	480,028,242
无形资产	五.11	1,255,819,269	1,270,652,485	1,255,819,269	1,270,652,485
长期待摊费用	五.12	238,617,185	245,342,176	238,617,185	245,342,176
递延所得税资产	五.13	24,377,985	26,506,054	22,957,361	25,033,300
非流动资产合计		8,619,164,629	8,707,205,754	8,624,224,152	8,712,024,497
资产总计		9,281,648,572	9,370,785,454	9,218,018,362	9,297,619,417
流动负债					
应付账款	五.14	21,080,124	15,544,012	21,080,124	15,544,012
预收款项	五.15	60,891,089	47,950,723	59,322,097	42,727,622
应付职工薪酬	五.16	29,070,018	50,254,459	26,019,196	44,439,934
应交税费	五.17	30,399,129	28,827,873	25,949,741	23,192,741
应付利息	五.18	27,421,270	4,980,878	27,421,270	4,980,878
其他应付款	五.19	648,286,466	701,152,714	605,579,035	664,476,804
流动负债合计		817,148,096	848,710,659	765,371,463	795,361,991
非流动负债					
长期借款	五.20	2,700,000,000	2,826,030,000	2,700,000,000	2,826,030,000
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		3,700,000,000	3,826,030,000	3,700,000,000	3,826,030,000
负债合计		4,517,148,096	4,674,740,659	4,465,371,463	4,621,391,991
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	456,812,803	456,812,803	456,812,803
未分配利润	五.25	1,426,818,861	1,357,964,990	1,416,049,637	1,339,630,164
归属于母公司股东权益合计		4,763,432,797	4,694,578,926	4,752,646,899	4,676,227,426
少数股东权益	五.26	1,067,679	1,465,869	-	-
股东权益合计		4,764,500,476	4,696,044,795	4,752,646,899	4,676,227,426
负债及股东权益总计		9,281,648,572	9,370,785,454	9,218,018,362	9,297,619,417

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 洪敬南

主管会计工作负责人: 林南春

会计机构负责人: 王京京

中国国际贸易中心股份有限公司

截至2013年6月30日6个月期间合并及公司利润表  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	2013年1至6月 合并	2012年1至6月 合并	2013年1至6月 公司	2012年1至6月 公司
一、营业收入	五.27, 十.4	1,017,519,754	961,453,809	975,379,940	915,154,050
减：营业成本	五.27, 十.4	(518,588,432)	(501,336,336)	(486,117,436)	(466,142,546)
营业税金及附加	五.28	(56,756,210)	(54,161,733)	(53,564,123)	(50,483,749)
销售费用	五.29	(18,588,814)	(20,583,410)	(18,594,455)	(20,457,161)
管理费用	五.30	(32,943,213)	(31,712,363)	(33,043,570)	(31,789,362)
财务费用	五.31	(92,064,484)	(112,425,244)	(92,102,339)	(112,536,969)
加：投资收益	五.32, 十.5	5,157,904	6,556,094	17,414,583	17,910,066
其中：对联营企业的投资收益		215,802	307,327	215,802	307,327
二、营业利润		303,736,505	247,790,817	309,372,600	251,654,329
加：营业外收入	五.33	4,373,983	13,878,311	4,369,983	13,878,198
减：营业外支出	五.34	(1,154,574)	(858,417)	(1,151,613)	(858,417)
其中：非流动资产处置损失		(1,024,491)	(856,103)	(1,022,268)	(856,103)
三、利润总额		306,955,914	260,810,711	312,590,970	264,674,110
减：所得税费用	五.35	(76,685,028)	(65,125,846)	(75,006,292)	(63,241,696)
四、净利润		230,270,886	195,684,865	237,584,678	201,432,414
归属于母公司股东的净利润		230,019,076	195,402,242	237,584,678	201,432,414
少数股东损益		251,810	282,623	-	-
五、每股收益					
基本和稀释每股收益	五.36	0.23	0.19	-	-
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		230,270,886	195,684,865	237,584,678	201,432,414
归属于母公司股东的综合收益总额		230,019,076	195,402,242	237,584,678	201,432,414
归属于少数股东的综合收益总额		251,810	282,623	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：洪敬南

主管会计工作负责人：林南春

会计机构负责人：王京京

中国国际贸易中心股份有限公司

截至2013年6月30日6个月期间合并及公司现金流量表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2013年1至6月 合并	2012年1至6月 合并	2013年1至6月 公司	2012年1至6月 公司
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		1,016,116,460	959,881,654	978,183,690	919,523,830
收到其他与经营活动有关的现金	五.37	39,755,071	53,892,282	30,672,728	35,919,243
经营活动现金流入小计		1,055,871,531	1,013,773,936	1,008,856,418	955,443,073
购买商品、接受劳务支付的现金		(105,698,128)	(117,379,646)	(102,986,026)	(114,994,369)
支付给职工以及为职工支付的现金		(142,941,492)	(131,142,685)	(111,289,259)	(100,235,169)
支付的各项税费		(174,981,075)	(169,743,751)	(165,396,232)	(160,550,427)
支付其他与经营活动有关的现金	五.37	(112,917,697)	(118,447,848)	(112,002,339)	(101,479,994)
经营活动现金流出小计		(536,538,392)	(536,713,930)	(491,673,856)	(477,259,959)
经营活动产生的现金流量净额	五.38, 十.6	519,333,139	477,060,006	517,182,562	478,183,114
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
收回投资收到的现金		918,000,000	910,000,000	900,000,000	900,000,000
取得投资收益所收到的现金		-	-	12,350,000	400,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		24,099	72,125	24,099	72,125
收到其他与投资活动有关的现金	五.37(3)	4,942,102	6,248,767	4,848,781	6,202,739
投资活动现金流入小计		922,966,201	916,320,892	917,222,880	906,674,864
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(170,984,084)	(123,439,655)	(170,572,343)	(123,068,167)
投资支付的现金		(918,000,000)	(910,000,000)	(900,000,000)	(900,000,000)
投资活动现金流出小计		(1,088,984,084)	(1,033,439,655)	(1,070,572,343)	(1,023,068,167)
投资活动产生的现金流量净额		(166,017,883)	(117,118,763)	(153,349,463)	(116,393,303)
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
取得借款收到的现金		-	-	-	-
筹资活动现金流入小计		-	-	-	-
偿还债务支付的现金		(126,030,000)	(200,000,000)	(126,030,000)	(200,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(245,263,123)	(230,338,517)	(244,613,123)	(229,738,517)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		(650,000)	(600,000)	-	-
筹资活动现金流出小计		(371,293,123)	(430,338,517)	(370,643,123)	(429,738,517)
筹资活动产生的现金流量净额		(371,293,123)	(430,338,517)	(370,643,123)	(429,738,517)
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		131,956	393,000	132,024	393,000
<b>五、现金及现金等价物净增加/(减少)额</b>	五.38, 十.6	(17,845,911)	(70,004,274)	(6,678,000)	(67,555,706)
加：期初现金及现金等价物余额	五.1.38	443,971,052	420,995,861	376,119,434	361,092,620
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	五.1.38	426,125,141	350,991,587	369,441,434	293,536,914

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：洪敬南

主管会计工作负责人：林南春

会计机构负责人：王京京

中国国际贸易中心股份有限公司

截至2013年6月30日6个月期间合并股东权益变动表  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
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
2013年1月1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
2013年1至6月增减变动额							
净利润		-	-	-	230,019,076	251,810	230,270,886
利润分配							
对股东的分配	五.25	-	-	-	(161,165,205)	(650,000)	(161,815,205)
2012年6月30日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	456,812,803	1,426,818,861	1,067,679	4,764,500,476

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：洪敬南

主管会计工作负责人：林南春

会计机构负责人：王京京

中国国际贸易中心股份有限公司

截至2013年6月30日6个月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
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
2013年1月1日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	456,812,803	1,339,630,164	4,676,227,426
2013年1至6月增减变动额						
净利润		-	-	-	237,584,678	237,584,678
利润分配						
对股东的分配	五.25	-	-	-	(161,165,205)	(161,165,205)
2013年6月30日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	456,812,803	1,416,049,637	4,752,646,899

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

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况

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

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

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

2006 年 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 8 月 30 日批准报出。

### 二 主要会计政策和会计估计

#### 1 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(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 2013 年 6 月 30 日的流动负债超过流动资产 154,664,153 元(公司财务报表: 171,577,253 元)。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 1 财务报表的编制基础(续)

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，并将会持续经营，所以继续以持续经营为基础编制本年度财务报表。

### 2 遵循企业会计准则的声明

本公司截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间的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 2013 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

### 3 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 4 记账本位币

记账本位币为人民币。

### 5 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 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。

### 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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 8 金融工具(续)

#### (1) 金融资产(续)

#### (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。

#### (c) 金融资产减值

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

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

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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 8 金融工具(续)

#### (1) 金融资产(续)

#### (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。

#### (2) 金融负债

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

应付款项包括应付账款及其他应付款等，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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 8 金融工具(续)

#### (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及其他应收款等。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。

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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 10 存货

#### (1) 分类

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

#### (2) 发出存货的计价方法

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

#### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

### 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；联营企业是指本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

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

#### (1) 投资成本确定

对于以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

#### (2) 后续计量及损益确认方法

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

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 11 长期股权投资(续)

#### (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，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。

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)。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 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项目，双方的投资分别占该共同控制资产投资总额的 70%及 30%。

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

### 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了复核并作适当调整。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 13 投资性房地产(续)

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二.19)。

### 14 固定资产

#### (1) 固定资产确认及初始计量

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

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

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

#### (2) 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用寿命、净残值及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	42 年	10%	2.13%
房屋及建筑物装修	10 年	-	10%
机器设备	15 年	10%	6%
运输设备	5 年	10%	18%
家具装置及设备	5 年	0 - 10%	18% - 20%
电子设备	5 年	0 - 10%	18% - 20%

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 14 固定资产(续)

#### (2) 固定资产的折旧方法(续)

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

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

#### (4) 固定资产的处置

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

### 15 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入投资性房地产或固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二.19)。

### 16 借款费用

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

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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 16 借款费用(续)

对于为购建符合资本化条件的投资性房地产以及固定资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均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)。

### 18 长期待摊费用

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

### 19 长期资产减值

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

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 20 职工薪酬

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

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

### 21 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

### 22 预计负债

因对外提供担保、未决诉讼等事项形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 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

经营租赁收入根据合同约定按照直线法在租赁期内确认。提供免租期的，将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配，并确认租金收入。

利息收入按照存款的时间，采用实际利率计算确定。

#### (2) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

### 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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 25 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

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。

### 26 租赁

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

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

### 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、发生费用；**(2)**本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；**(3)**本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

28 重要会计估计和判断

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

下列重要会计估计及关键假设存在很可能导致下一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，预计其使用寿命。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 三 税项

本集团本报告期适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
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%	缴纳的营业税及增值税税额
教育费附加	3%	缴纳的营业税及增值税税额
地方教育附加	2%	缴纳的营业税及增值税税额
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

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 企业合并及合并财务报表

#### 子公司情况

通过设立方式取得的子公司

	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
国贸物业酒店 管理有限公司	直接持有	北京	服务业	人民币 10,000,000 元	物业管理及餐饮服务	有限责任公司	钟荣明	71092259-5

	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	1,067,679	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注

1 货币资金

	2013 年 6 月 30 日			2012 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>808,188</u>	-	-	<u>272,348</u>
银行存款 -						
人民币	-	-	423,359,290	-	-	440,572,696
美元	316,421	6.1787	1,955,070	496,868	6.2855	3,123,064
欧元	322	8.0536	<u>2,593</u>	354	8.3176	<u>2,944</u>
小计			<u>425,316,953</u>			<u>443,698,704</u>
合计			<u>426,125,141</u>			<u>443,971,052</u>

2 应收账款

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
应收账款	182,103,426	167,759,766
减：坏账准备	-	-
净额	<u>182,103,426</u>	<u>167,759,766</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	182,103,426	167,724,550
一到二年	-	35,216
合计	<u>182,103,426</u>	<u>167,759,766</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(2) 应收账款按类别分析如下：

	2013 年 6 月 30 日				2012 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	182,103,426	100.00%	-	-	167,759,766	100.00%	-	-

(3) 本集团不存在以前年度已全额计提坏账准备、或计提坏账准备的比例较大，但在本期间全额收回或转回、或在本期间收回或转回比例较大的应收账款。

(4) 本期间本集团无实际核销的应收账款。

(5) 2013 年 6 月 30 日，应收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项 (2012 年 12 月 31 日：无)。

(6) 2013 年 6 月 30 日，应收账款余额前五名分析如下：

	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	2,324,696	一年以内	1.28%
第二名	第三方	2,176,320	一年以内	1.20%
第三名	第三方	1,891,680	一年以内	1.04%
第四名	第三方	1,442,011	一年以内	0.79%
第五名	第三方	1,305,651	一年以内	0.72%
合计		9,140,358		5.02%

(7) 2013 年 6 月 30 日，应收账款中无应收关联方的款项 (2012 年 12 月 31 日：无)。

(8) 本期间本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(9) 应收账款中包括以下外币余额:

	2013 年 6 月 30 日			2012 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	19,962	6.1787	<u>123,339</u>	9,290	6.2855	<u>58,392</u>

3 其他应收款

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
应收履约保证金	850,000	850,000
应收北京万朋物业管理有 限公司(以下称“万朋公 司”)款项	952,210	952,210
其他	<u>4,618,467</u>	<u>2,576,788</u>
合计	<u>6,420,677</u>	<u>4,378,998</u>
减: 坏账准备	<u>(952,210)</u>	<u>(952,210)</u>
净额	<u>5,468,467</u>	<u>3,426,788</u>

(1) 其他应收款账龄分析如下:

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	5,274,818	2,422,487
一到二年	531,342	1,341,994
二到三年	<u>614,517</u>	<u>614,517</u>
合计	<u>6,420,677</u>	<u>4,378,998</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

3 其他应收款(续)

(2) 其他应收款按类别分析如下：

	2013 年 6 月 30 日				2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例	金额	占总额 比例	金额	计提 比例
单独计提坏账准备	6,420,677	100.00%	952,210	14.83%	4,378,998	100.00%	952,210	21.74%

(3) 2013 年 6 月 30 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
应收万朋公司款项	952,210	952,210	100%	(a)

(a) 2013 年 6 月 30 日，应收万朋公司租金及能源费等合计 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难以收回，因此全额计提了坏账准备。

(4) 本集团不存在以前年度已全额计提坏账准备、或计提坏账准备的比例较大，但在本期间全额收回或转回、或在本期间收回或转回比例较大的其他应收款。

(5) 本期间本集团无实际核销的其他应收款。

(6) 2013 年 6 月 30 日，其他应收款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项(2012 年 12 月 31 日：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

3 其他应收款(续)

(7) 2013 年 6 月 30 日，其他应收款余额前五名分析如下：

	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	14.83%
第二名	第三方	515,696	一年以内	8.03%
第三名	第三方	500,000	一年以内	7.79%
第四名	第三方	250,000	一年以内	3.89%
第五名	第三方	237,479	一年以内	3.70%
合计		<u>2,455,385</u>		<u>38.24%</u>

(8) 2013 年 6 月 30 日，其他应收款中无应收关联方的款项 (2012 年 12 月 31 日：无)。

(9) 本期间本集团无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(10) 2013 年 6 月 30 日，其他应收款中无外币余额(2012 年 12 月 31 日：无)。

4 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

	2013 年 6 月 30 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	<u>21,026,303</u>	<u>100.00%</u>	<u>16,241,898</u>	<u>100.00%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

4 预付款项(续)

(2) 2013 年 6 月 30 日，预付款项余额前五名分析如下：

	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	3,272,500	15.56%	2012 年 10 月	尚未完工
第二名	第三方	2,355,576	11.20%	2013 年 6 月	尚未完工
第三名	第三方	1,344,621	6.39%	2012 年 11 月	尚未完工
第四名	第三方	1,021,200	4.86%	2013 年 5 月	尚未完工
第五名	第三方	531,000	2.53%	2013 年 1 月	尚未完工
合计		<u>8,524,897</u>	<u>40.54%</u>		

(3) 2013 年 6 月 30 日，预付账款中无预付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项(2012 年 12 月 31 日：无)。

(4) 2013 年 6 月 30 日，预付账款中无预付关联方的款项 (2012 年 12 月 31 日：无)。

(5) 2013 年 6 月 30 日，预付款项中无外币余额 (2012 年 12 月 31 日：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

5 存货

(1) 存货分类如下：

	2013 年 6 月 30 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
维修材料	14,484,214	-	14,484,214	18,161,495	-	18,161,495
酒店营业物料	12,749,843	-	12,749,843	13,512,881	-	13,512,881
其他	526,549	-	526,549	505,820	-	505,820
合计	27,760,606	-	27,760,606	32,180,196	-	32,180,196

(2) 本期间本集团无计提、转回或转销的存货跌价准备。

6 长期股权投资

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
联营企业 -		
无公开报价	5,033,892	4,818,090
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	5,033,892	4,818,090

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

6 长期股权投资(续)

联营企业

	核算方法	投资成本	2012 年 12 月 31 日	本期增减变动				2013 年 6 月 30 日	持股 比例	表决权 比例	减值 准备	本期计提减 值准备
				追加或减少投资	按权益法调整的净损益	宣告分派的 现金股利	其他权益变动					
北京时代网星科技有限公司(以下简称“时代网星”)	权益法	8,940,000	<u>4,818,090</u>	-	<u>215,802</u>	-	-	<u>5,033,892</u>	49%	49%	-	-

7 对联营企业投资

	持股比例	表决权比例	2013 年 6 月 30 日			2013 年 1 至 6 月	
			资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净利润
时代网星	49%	49%	13,442,144	3,168,895	10,273,249	9,364,185	440,413

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

8 投资性房地产

	2012 年 12 月 31 日	本期增加	其他变动 (i)	本期减少	2013 年 6 月 30 日
原价合计	7,714,532,606	2,683,149	(15,903,138)	(3,963,613)	7,697,349,004
房屋及建筑物	4,651,976,273	-	(33,394,935)	(104,189)	4,618,477,149
土地使用权	868,085,909	-	(1,169,685)	-	866,916,224
房屋及建筑物改良	84,933,946	-	-	-	84,933,946
房屋及建筑物装修	492,517,161	2,661,869	3,227,921	(90,712)	498,316,239
机器设备	1,525,902,033	21,280	13,746,505	(3,768,712)	1,535,901,106
电子设备	91,117,284	-	1,687,056	-	92,804,340
累计折旧合计	(2,430,461,621)	(115,440,635)	3,261,519	3,399,630	(2,539,241,107)
房屋及建筑物	(1,119,191,885)	(46,037,256)	1,713,771	6,276	(1,163,509,094)
土地使用权	(47,847,258)	(10,239,168)	64,474	-	(58,021,952)
房屋及建筑物改良	(64,470,160)	(2,501,471)	-	-	(66,971,631)
房屋及建筑物装修	(265,614,020)	(20,082,909)	1,430,193	1,512	(284,265,224)
机器设备	(891,413,116)	(27,322,883)	168,299	3,391,842	(915,175,858)
电子设备	(41,925,182)	(9,256,948)	(115,218)	-	(51,297,348)
账面价值合计	5,284,070,985				5,158,107,897
房屋及建筑物	3,532,784,388				3,454,968,055
土地使用权	820,238,651				808,894,272
房屋及建筑物改良	20,463,786				17,962,315
房屋及建筑物装修	226,903,141				214,051,015
机器设备	634,488,917				620,725,248
电子设备	49,192,102				41,506,992

2013 年 1 至 6 月，投资性房地产计提折旧金额为 115,440,635 元(2012 年 1 至 6 月：112,630,631 元)。

本期间本集团无计提或减少的投资性房地产减值准备。

2013 年 1 至 6 月，由在建工程转入投资性房地产的金额为 1,119,647 元 (2012 年 1 至 6 月：39,996,000 元)。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并财务报表项目附注(续)

#### 8 投资性房地产(续)

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。2013 年 6 月 30 日，投资性房地产中包含的上述抵押物账面价值约为 3,328,265,360 元(原价 3,685,308,924 元)(2012 年 12 月 31 日：账面价值约为 3,404,940,353 元(原价 3,701,146,011 元))(附注五.20)。

同时，鉴于建行授权其北京市分行为本公司于 2005 年发行的 10 年期 10 亿元人民币企业债券提供不可撤销的连带责任保证担保，本公司以上述国贸三期 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)。

2013 年 1 至 6 月，本集团处置了账面价值为 563,983 元(原价 3,963,613 元)的投资性房地产及账面价值为 961,196 元(原价 8,029,332 元)的固定资产(附注五.9)，处置净损失合计为 1,013,191 元(附注五.33、34)。

- (i) 2010 年 8 月，国贸三期 A 阶段工程竣工，本集团按照暂估值入账。2013 年 1 月，三期 A 阶段工程竣工结算完成，本集团根据竣工结算的金额对三期 A 阶段工程的账面价值进行调整。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

9 固定资产

	2012 年 12 月 31 日	本期增加	其他变动 (附注五.8(i))	本期减少	2013 年 6 月 30 日
原价合计	1,742,678,085	22,106,568	10,242,414	(8,029,332)	1,766,997,735
房屋及建筑物	902,002,404	18,709,118	(1,386,852)	-	919,324,670
房屋及建筑物装修	206,271,765	185,000	4,777,359	(196,193)	211,037,931
机器设备	274,590,325	-	4,955,874	-	279,546,199
运输设备	5,253,429	374,336	-	(149,734)	5,478,031
家具装置及设备	161,524,578	1,201,155	3,076,869	(178,025)	165,624,577
电子设备	193,035,584	1,636,959	(1,180,836)	(7,505,380)	185,986,327
累计折旧合计	(346,890,363)	(53,251,224)	(3,196,934)	7,068,136	(396,270,385)
房屋及建筑物	(44,249,197)	(8,675,334)	(2,019,465)	-	(54,943,996)
房屋及建筑物装修	(46,809,151)	(10,591,067)	(1,329,796)	24,524	(58,705,490)
机器设备	(37,886,870)	(8,387,504)	(343,369)	-	(46,617,743)
运输设备	(3,437,285)	(244,957)	-	106,937	(3,575,305)
家具装置及设备	(89,896,811)	(13,181,663)	243,564	86,860	(102,748,050)
电子设备	(124,611,049)	(12,170,699)	252,132	6,849,815	(129,679,801)
账面价值合计	1,395,787,722				1,370,727,350
房屋及建筑物	857,753,207				864,380,674
房屋及建筑物装修	159,462,614				152,332,441
机器设备	236,703,455				232,928,456
运输设备	1,816,144				1,902,726
家具装置及设备	71,627,767				62,876,527
电子设备	68,424,535				56,306,526

2013 年 1 至 6 月，固定资产计提的折旧金额为 53,251,224 元(2012 年 1 至 6 月：51,876,791 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 53,191,217 元及 60,007 元(2012 年 1 至 6 月：51,838,175 元及 38,616 元)。

本期间本集团无计提或减少的固定资产减值准备。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并财务报表项目附注(续)

#### 9 固定资产(续)

2013 年 1 至 6 月，由在建工程转入固定资产的金额为 16,118,101 元 (2012 年 1 至 6 月：30,562,408 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。2013 年 6 月 30 日，固定资产中包含的上述抵押物账面价值约为 1,324,990,526 元(原价 1,576,462,644 元)(2012 年 12 月 31 日：账面价值约为 1,343,650,742 元(原价 1,547,630,305 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)。

2013 年 6 月 30 日，本集团无融资租入、经营租出或持有待售的固定资产 (2012 年 12 月 31 日：无)。

2013 年 6 月 30 日，账面价值为 178,140,859 元(原价 189,559,189 元)的房屋建筑物 (2012 年 12 月 31 日：账面价值 174,027,079 元、原价 183,110,514 元)产权证书正在办理中。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

10 在建工程

	2013 年 6 月 30 日			2012 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	548,411,374	-	548,411,374	454,734,595	-	454,734,595
国贸三期 A 阶段装修工程	-	-	-	16,118,101	-	16,118,101
其他	18,069,677	-	18,069,677	9,175,546	-	9,175,546
合计	<u>566,481,051</u>	<u>-</u>	<u>566,481,051</u>	<u>480,028,242</u>	<u>-</u>	<u>480,028,242</u>

(1) 重大在建工程项目变动

工程名称	预算数	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 6 月 30 日	工程投入占预算的比例	工程进度	借款费用资本化累计金额	其中：本期借款费用资本化金额	本期借款费用资本化率	资金来源
国贸三期 B 阶段工程	尚未确定	454,734,595	93,676,779	-	548,411,374	不适用	不适用	159,641,604	14,710,712	4.92%	自筹、债券及金融机构借款
国贸三期 A 阶段装修工程	不适用	16,118,101	-	(16,118,101)	-	不适用	不适用	-	-	不适用	不适用
其他		9,175,546	10,013,778	(1,119,647)	18,069,677	不适用	不适用	-	-	不适用	不适用
合计		<u>480,028,242</u>	<u>103,690,557</u>	<u>(17,237,748)</u>	<u>566,481,051</u>						

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

10 在建工程(续)

(2) 本期间本集团无计提或减少的在建工程减值准备。

(3) 2013 年 6 月 30 日，重大在建工程的工程进度分析如下：

工程进度

国贸三期 B 阶段工程项目

建筑及机电设计方案已经完成，正待政府部门审批；基坑开挖和支护工程基本完成，正在准备地下结构施工。

11 无形资产

	2012 年 12 月 31 日	本期增加	其他变动 (附注五.8(i))	本期减少	2013 年 6 月 30 日
原价合计	1,430,221,118	-	1,169,685	-	1,431,390,803
土地使用权	1,430,221,118	-	1,169,685	-	1,431,390,803
累计摊销合计	(159,568,633)	(15,938,430)	(64,471)	-	(175,571,534)
土地使用权	(159,568,633)	(15,938,430)	(64,471)	-	(175,571,534)
账面价值合计	1,270,652,485	(15,938,430)	1,105,214	-	1,255,819,269
土地使用权	1,270,652,485	(15,938,430)	1,105,214	-	1,255,819,269

2013 年 1 至 6 月，无形资产计提的摊销金额为 15,938,430 元(2012 年 1 至 6 月：15,924,614 元)，其中计入国贸三期在建工程及成本费用的摊销金额分别为 11,808,806 元及 4,129,624 元(2012 年 1 至 6 月：11,808,806 元及 4,115,808 元)。

本期间本集团无计提或减少的无形资产减值准备。

2013 年 6 月 30 日，无形资产原价中包含土地拆迁费用 866,325,577 元(2012 年 12 月 31 日：866,325,577 元)。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并财务报表项目附注(续)

#### 11 无形资产(续)

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。2013 年 6 月 30 日，无形资产中包含的上述抵押物账面价值约为 1,255,819,269 元(原价 1,431,390,803 元)(2012 年 12 月 31 日：账面价值约为 1,270,652,485 元(原价 1,430,221,118 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)。

#### 12 长期待摊费用

	2012 年 12 月 31 日	其他变动 (附注五.8(i))	本期摊销	其他减少	2013 年 6 月 30 日
国贸三期配套市政工程费	134,243,665	4,490,927	(8,942,188)	-	129,792,404
国贸二期拆迁费	108,498,742	-	(1,554,120)	-	106,944,622
装修费	2,599,769	-	(719,610)	-	1,880,159
合计	<u>245,342,176</u>	<u>4,490,927</u>	<u>(11,215,918)</u>	<u>-</u>	<u>238,617,185</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

13 递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产

	2013 年 6 月 30 日		2012 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	5,114,637	20,458,548
应付职工薪酬	7,267,504	29,070,018	12,563,614	50,254,459
预提费用	11,612,820	46,451,280	8,444,779	33,779,115
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	125,848	503,392
资产减值准备	238,052	952,210	238,052	952,210
合计	<u>24,377,985</u>	<u>97,511,944</u>	<u>26,506,054</u>	<u>106,024,220</u>

(2) 2013 年 6 月 30 日，本集团无未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损(2012 年 12 月 31 日：无)。

(3) 2013 年 6 月 30 日，本集团无互相抵销的递延所得税资产和递延所得税负债(2012 年 12 月 31 日：无)。

14 应付账款

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
酒店物资采购款	16,437,346	12,145,152
其他	4,642,778	3,398,860
合计	<u>21,080,124</u>	<u>15,544,012</u>

(1) 2013 年 6 月 30 日，应付账款中无应付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项 (2012 年 12 月 31 日：无)。

(2) 2013 年 6 月 30 日，应付账款中无应付关联方的款项 (2012 年 12 月 31 日：无)。

(3) 2013 年 6 月 30 日，账龄超过一年的应付账款为 508,171 元 (2012 年 12 月 31 日：519,972 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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

14 应付账款(续)

(4) 应付账款中包括以下外币余额：

	2013 年 6 月 30 日			2012 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
美元	1,300	6.1787	8,032	6,354	6.2855	39,938
港币	-	-	-	9,150	0.8109	7,420
合计			<u>8,032</u>			<u>47,358</u>

15 预收款项

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
预收租金及定金	47,034,534	33,282,909
预收场租及展位费	12,287,563	9,444,713
其他	1,568,992	5,223,101
合计	<u>60,891,089</u>	<u>47,950,723</u>

- (1) 2013 年 6 月 30 日，预收款项中无预收持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项 (2012 年 12 月 31 日：无)。
- (2) 2013 年 6 月 30 日，预收款项中无预收关联方的款项 (2012 年 12 月 31 日：无)。
- (3) 2013 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预收款项为 2,312,801 元 (2012 年 12 月 31 日：1,947,577 元)，主要为写字楼、商场等物业预收租金及酒店预收款。
- (4) 预收款项中包括以下外币余额：

	2013 年 6 月 30 日			2012 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
美元	323,781	6.1787	2,000,546	133,120	6.2855	836,726
欧元	-	-	-	58,280	8.3176	484,750
合计			<u>2,000,546</u>			<u>1,321,476</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

16 应付职工薪酬

	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 6 月 30 日
工资、奖金、津贴和补贴	40,123,545	85,481,895	(109,048,619)	16,556,821
职工福利费	271,206	7,256,089	(5,661,808)	1,865,487
其中：企业年金	271,206	1,597,118	(1,344,527)	523,797
社会保险费	2,365,340	20,935,669	(20,544,601)	2,756,408
其中：医疗保险费	699,384	6,250,370	(6,137,806)	811,948
基本养老保险	1,516,533	13,293,060	(13,038,498)	1,771,095
失业保险费	67,561	621,298	(610,222)	78,637
工伤保险费	31,488	299,056	(294,125)	36,419
生育保险费	50,374	471,885	(463,950)	58,309
补充医疗保险	-	1,617,101	(924,831)	692,270
住房公积金	1,143,860	8,505,512	(9,638,585)	10,787
工会经费和职工教育经费	5,352,487	3,778,583	(2,533,173)	6,597,897
辞退福利	998,021	544	(408,217)	590,348
合计	<u>50,254,459</u>	<u>127,575,393</u>	<u>(148,759,834)</u>	<u>29,070,018</u>

2013 年 6 月 30 日，应付职工薪酬中没有属于拖欠性质的应付款，且除辞退福利外的余额预计将于 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

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
应交企业所得税	16,858,013	15,839,364
应交营业税及附加	11,764,819	10,997,051
其他	1,776,297	1,991,458
合计	<u>30,399,129</u>	<u>28,827,873</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

18 应付利息

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
公司债券应付利息	23,000,000	-
分期付息到期还本的长期 借款应付利息	4,421,270	4,980,878
合计	<u>27,421,270</u>	<u>4,980,878</u>

19 其他应付款

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
应付租户押金	389,922,207	369,930,530
应付工程及设备款	123,542,197	203,186,015
预提费用	46,451,280	33,779,115
应付物业管理项目代收款	40,152,251	36,675,911
应付工程质保金	17,419,686	19,344,369
其他	30,798,845	38,236,774
合计	<u>648,286,466</u>	<u>701,152,714</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:

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
国贸有限公司	<u>6,306,938</u>	<u>803,810</u>

(2) 应付关联方的其他应付款(附注七.6):

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
香格里拉国际饭店管理有 限公司	12,276,966	8,566,498
香格里拉饭店管理(上海) 有限公司北京分公司	325,538	325,538
国贸有限公司	6,306,938	803,810
合计	<u>18,909,442</u>	<u>9,695,846</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

19 其他应付款(续)

(3) 2013 年 6 月 30 日，账龄超过一年的其他应付款为 285,633,103 元(2012 年 12 月 31 日：297,823,899 元)，主要为收取的租户押金，由于租赁期尚未结束，该款项尚未退还。

(4) 其他应付款中包括以下外币余额：

	2013 年 6 月 30 日			2012 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
美元	1,462,845	6.1787	9,038,480	1,451,991	6.2855	9,126,491
港元	220,000	0.7966	175,252	2,577,217	0.8109	2,089,865
欧元	36,580	8.0536	294,601	36,580	8.3176	304,258
英镑	29,762	9.4213	280,397	29,762	10.1611	302,415
日元	4,034,640	0.0626	252,568	-	-	-
合计			10,041,298			11,823,029

20 长期借款

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
抵押借款(1)	2,700,000,000	2,826,030,000

(1) 本期间本公司提前偿还了应于 2022 年到期的建行北京国贸支行部分抵押借款 126,030,000 元。

(2) 本公司与建设银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 28.3 亿元及 2 千万美元)的抵押物。建设银行北京朝阳支行于 2010 年 6 月 4 日将相关借款合同项下的债权转让予建设银行北京国贸支行。

2013 年 6 月 30 日，本公司长期抵押借款余额为 2,700,000,000 元，抵押物的账面价值约为 5,909,075,155 元(原价 6,693,162,371 元)(2012 年 12 月 31 日：账面价值约为 6,019,243,580 元(原价 6,678,997,434 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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

20 长期借款(续)

(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)	2013 年 6 月 30 日 金额	2012 年 12 月 31 日 金额
建设银行	2007-3-20	2022-1-9	人民币	5.346% - 7.047%	450,000,000	450,000,000
建设银行	2007-3-20	2022-1-9	人民币	5.346% - 7.047%	167,000,000	167,000,000
建设银行	2008-1-31	2022-1-9	人民币	5.346% - 7.047%	150,000,000	150,000,000
建设银行	2008-6-12	2022-1-9	人民币	5.346% - 7.047%	150,000,000	150,000,000
建设银行	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) 根据本公司与建设银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。建设银行于每一年度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。

21 应付债券

	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 6 月 30 日
应付债券	<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	1,000,000,000	2005-12-23	10 年	1,000,000,000

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

21 应付债券(续)

债券之应计利息分析如下：

	应计利息			2013 年 6 月 30 日
	2012 年 12 月 31 日	本期应计利息	本期已付利息	
05 国贸债	-	23,000,000	-	23,000,000

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。

22 股本

	2012 年 12 月 31 日	本期增减变动					2013 年 6 月 30 日
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
无限售条件股份 - 人民币普通股	1,007,282,534	-	-	-	-	-	1,007,282,534

	2011 年 12 月 31 日	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	
无限售条件股份 - 人民币普通股	1,007,282,534	-	-	-	-	-	1,007,282,534

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

23 资本公积

	2012 年 12 月 31 日	本期 增加	本期 减少	2013 年 6 月 30 日
股本溢价	1,919,827,911	-	-	1,919,827,911
其他资本公积	(47,309,312)	-	-	(47,309,312)
其中：资本公积 - 变更记 账本位币产生 外币折算差额	(44,434,929)	-	-	(44,434,929)
原制度资本公积 转入	(2,874,383)	-	-	(2,874,383)
合计	<u>1,872,518,599</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,872,518,599</u>

	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>

24 盈余公积

	2012 年 12 月 31 日	本期提取	本期减少	2013 年 6 月 30 日
法定盈余公积金	<u>456,812,803</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>456,812,803</u>
	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>

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10% 提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50% 以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损或者增加股本。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

25 未分配利润

	2013 年 1 至 6 月		2012 年度	
	金额	提取或 分配比例	金额	提取或 分配比例
期初未分配利润	1,357,964,990		1,144,440,492	
加：本期归属于母公司股东的净利润	230,019,076		382,577,911	
减：提取法定盈余公积	-	-	(38,106,684)	10%
支付普通股股利	(161,165,205)	每股 0.16 元	(130,946,729)	每股 0.13 元
转作股本的普通股股利	-		-	
期末未分配利润	1,426,818,861		1,357,964,990	

2013 年 6 月 30 日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额 4,750,000 元 (2012 年 12 月 31 日：4,750,000 元)，其中子公司本期间未计提归属于母公司的盈余公积(2012 年 1 至 6 月：无)。

根据 2013 年 4 月 16 日股东大会决议，本公司向全体股东派发 2012 年度现金股利，每 10 股派发 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。

26 少数股东权益

归属于子公司少数股东的少数股东权益：

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
国贸物业酒店管理有限公司	1,067,679	1,465,869

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

27 营业收入和营业成本

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月
主营业务收入	1,017,519,754	961,453,809
主营业务成本	<u>518,588,432</u>	<u>501,336,336</u>

(1) 主营业务收入和主营业务成本

按行业分析如下：

	2013 年 1 至 6 月		2012 年 1 至 6 月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业租赁及管理	833,015,750	329,024,311	768,346,908	319,288,456
酒店经营	<u>184,504,004</u>	<u>189,564,121</u>	<u>193,106,901</u>	<u>182,047,880</u>
合计	<u>1,017,519,754</u>	<u>518,588,432</u>	<u>961,453,809</u>	<u>501,336,336</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市，因此无需对主营业务收入和主营业务成本进行按地区进行分析。

(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 73,178,195 元 (2012 年 1 至 6 月：50,898,514 元)，占本集团全部营业收入的比例为 7.19% (2012 年 1 至 6 月：5.29%)，具体情况如下：

	营业收入	占本集团全部营业收入的比例
第一名	22,741,520	2.23%
第二名	16,299,874	1.60%
第三名	12,280,896	1.21%
第四名	11,455,489	1.13%
第五名	<u>10,400,416</u>	<u>1.02%</u>
合计	<u>73,178,195</u>	<u>7.19%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

28 营业税金及附加

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月	计缴标准
营业税	50,634,106	48,375,404	附注三
城市维护建设税	3,572,424	3,385,136	附注三
教育费附加	2,549,680	2,401,193	附注三
合计	<u>56,756,210</u>	<u>54,161,733</u>	

29 销售费用

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月
广告宣传费	12,168,205	15,860,453
代理佣金	6,420,609	4,722,957
合计	<u>18,588,814</u>	<u>20,583,410</u>

30 管理费用

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月
员工成本	15,956,554	14,884,408
折旧摊销	3,105,273	3,712,684
租金	2,786,971	2,762,738
能源费	1,795,956	1,925,612
税费	1,699,934	1,733,782
审计及咨询费	744,458	1,032,698
清洁绿化费	680,178	561,683
维修保养费	994,742	381,727
其他	5,179,147	4,717,031
合计	<u>32,943,213</u>	<u>31,712,363</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

31 财务费用

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月
利息支出	105,888,310	122,155,124
减：计入在建工程的资本化利息支出(附注五.10.(1))	(14,710,712)	(10,352,320)
小计	91,177,598	111,802,804
减：利息收入	(1,025,440)	(1,291,030)
汇兑(收益)/损失	(131,956)	(393,000)
其他	2,044,282	2,306,470
净额	92,064,484	112,425,244

32 投资收益

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月
可供出售金融资产投资收益	4,942,102	6,248,767
权益法核算的长期股权投资收益(1)	215,802	307,327
合计	5,157,904	6,556,094

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

(1) 权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位有关信息列示如下(附注五.6):

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月	本期比上期增减变动的原因
时代网星	215,802	307,327	被投资公司本期净利润较上年同期减少

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

33 营业外收入

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月	计入 2013 年 1 至 6 月非经常性损益的金额
违约罚款收入	3,779,777	9,471,315	3,779,777
政府补助	-	4,400,000	-
处置非流动资产收益	11,300	120	11,300
不需支付的应付款项	566,325	-	566,325
其他	16,581	6,876	16,581
合计	<u>4,373,983</u>	<u>13,878,311</u>	<u>4,373,983</u>

34 营业外支出

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月	计入 2013 年 1 至 6 月非经常性损益的金额
处置非流动资产损失	1,024,491	856,103	1,024,491
对外捐赠	127,439	-	127,439
其他	2,644	2,314	2,644
合计	<u>1,154,574</u>	<u>858,417</u>	<u>1,154,574</u>

35 所得税费用

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月
按税法及相关规定计算的当期所得税	74,556,959	63,334,015
递延所得税	<u>2,128,069</u>	<u>1,791,831</u>
合计	<u>76,685,028</u>	<u>65,125,846</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：

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月
利润总额	<u>306,955,914</u>	<u>260,810,711</u>
按适用税率计算的所得税	76,738,979	65,202,678
非应纳税收入涉及的所得税费用调整额	(53,951)	(76,832)
所得税费用	<u>76,685,028</u>	<u>65,125,846</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

36 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：

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月
归属于母公司普通股股东的合并净利润	230,019,076	195,402,242
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,007,282,534	1,007,282,534
基本每股收益	0.23	0.19
其中：		
- 持续经营基本每股收益	0.23	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。2013 年 1 至 6 月，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股 (2012 年 1 至 6 月：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

37 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

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月
租赁押金	19,991,677	17,001,786
违约罚款收入(附注五.33)	3,779,777	9,471,315
预收关联企业款	5,340,000	5,492,282
政府补助(附注五.33)	-	4,400,000
利息收入	1,025,440	1,291,030
其他	9,618,177	16,235,869
合计	39,755,071	53,892,282

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

37 现金流量表项目注释(续)

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月
水电采暖费	59,637,780	56,119,738
物业管理项目代付款	2,417,448	17,664,735
广告费	12,173,846	15,734,204
租金	3,253,067	2,940,942
其他	35,435,556	25,988,229
合计	<u>112,917,697</u>	<u>118,447,848</u>

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月
可供出售金融资产投资收益	<u>4,942,102</u>	<u>6,248,767</u>

(4) 本期间本集团未支付其他与投资活动有关的现金(2012 年 1 至 6 月：无)。

(5) 本期间本集团未收到或支付其他与筹资活动有关的现金(2012 年 1 至 6 月：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

38 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月
净利润	230,270,886	195,684,865
加：投资性房地产折旧(附注五.8)	115,440,635	112,630,631
固定资产折旧(附注五.9)	53,191,217	51,838,175
长期待摊费用摊销(附注五.12)	11,215,918	11,033,111
无形资产摊销(附注五.11)	4,129,624	4,115,808
处置非流动资产的净损失/(收 益) (附注五.33、34)	1,013,191	855,983
财务费用/(收入)(附注五.31)	91,045,642	111,409,804
投资损失/(收益) (附注五.32)	(5,157,904)	(6,556,094)
递延所得税资产减少/(增加)(附 注五.13)	2,128,069	1,791,831
存货的减少/(增加) (附注五.5)	4,419,590	(2,491,350)
经营性应收项目的减少/(增加)	(12,660,876)	(11,293,623)
经营性应付项目的增加/(减少)	24,297,147	8,040,865
经营活动产生的现金流量净额	<u>519,333,139</u>	<u>477,060,006</u>

本期间本集团未发生不涉及现金收支的重大投资和筹资活动(2012 年 1 至 6 月：无)。

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月
现金的期末余额(附注五.1)	426,125,141	350,991,587
减：现金的期初余额	(443,971,052)	(420,995,861)
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加/(减少)额	<u>(17,845,911)</u>	<u>(70,004,274)</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并财务报表项目附注(续)

#### 38 现金流量表补充资料(续)

##### (3) 现金及现金等价物

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
期末现金余额(附注五.1)	426,125,141	443,971,052
其中：库存现金	808,188	272,348
可随时用于支付的银行存款	425,316,953	443,698,704
现金等价物	-	-
期末现金及现金等价物余额	<u>426,125,141</u>	<u>443,971,052</u>

### 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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

六 分部信息(续)

(a) 2013 年 1 至 6 月及 2013 年 6 月 30 日分部信息列示如下：

	租赁及物业 管理业务	酒店经营业务	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	833,015,750	184,504,004	-	-	1,017,519,754
分部间交易收入	-	10,653	-	(10,653)	-
利息收入	923,813	101,627	-	-	1,025,440
利息费用	-	-	(91,177,598)	-	(91,177,598)
对联营企业的投资 收益	-	-	215,802	-	215,802
对金融资产的投资 收益	-	-	4,942,102	-	4,942,102
折旧费和摊销费	(130,486,147)	(53,491,247)	-	-	(183,977,394)
利润/(亏损)总额	415,214,228	(22,238,620)	(86,019,694)	-	306,955,914
所得税费用	-	-	(76,685,028)	-	(76,685,028)
净利润/(亏损)	<u>415,214,228</u>	<u>(22,238,620)</u>	<u>(162,704,722)</u>	<u>-</u>	<u>230,270,886</u>
资产总额	6,094,854,328	1,668,546,683	1,518,247,561	-	9,281,648,572
负债总额	(564,229,411)	(69,326,005)	(3,883,592,680)	-	(4,517,148,096)
对联营企业的长期 股权投资	-	-	5,033,892	-	5,033,892
长期股权投资以外的 其他非流动资产 增加额(1)	15,794,724	1,658,882	93,788,920	-	111,242,526

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(b) 2012 年 1 至 6 月及 2012 年 6 月 30 日分部信息列示如下：

	租赁及物业 管理业务	酒店经营业务	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	768,346,908	193,106,901	-	-	961,453,809
分部间交易收入	67,439	431,309	-	(498,748)	-
利息收入	1,228,628	62,402	-	-	1,291,030
利息费用	-	-	(111,802,804)	-	(111,802,804)
对联营企业的投 资收益	-	-	307,327	-	307,327
对金融资产的投 资收益	-	-	6,248,767	-	6,248,767
折旧费和摊销费	(128,013,351)	(51,604,374)	-	-	(179,617,725)
利润总额	377,790,317	(11,732,896)	(105,246,710)	-	260,810,711
所得税费用	-	-	(65,125,846)	-	(65,125,846)
净利润/(亏损)	<u>377,790,317</u>	<u>(11,732,896)</u>	<u>(170,372,556)</u>	<u>-</u>	<u>195,684,865</u>
资产总额	6,212,114,629	1,744,058,854	1,363,470,847	-	9,319,644,330
负债总额	(513,030,494)	(67,983,793)	(4,230,157,824)	-	(4,811,172,111)
对联营企业的长 期股权投资	-	-	4,808,941	-	4,808,941
长期股权投资以 外的其他非流动 资产增加额(1)	27,879,356	2,994,767	122,829,728	-	153,703,851

(1) 本项目列示的其他非流动资产不包括递延所得税资产。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 关联方关系及其交易

#### 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	北京市	廖晓淇	服务业	62590619-5

##### (2) 母公司注册资本及其变化

	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 6 月 30 日
国贸有限公司	240,000,000 美元	-	-	240,000,000 美元

##### (3) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2013 年 6 月 30 日		2012 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

	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
时代网星	有限责任公司	北京市	唐炜	服务业	18,245,000	49%	49%	72396218-2

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 关联方关系及其交易(续)

#### 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(注册地为香港)
香格里拉国际饭店管理有限公司(以下简称“香格里拉”)	母公司的外方投资者之关联公司	不适用(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(以下简称“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

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易

本公司与关联方的交易价格均以市场价为基础，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。

(1) 提供和接受劳务

接受劳务：

关联方	关联交易内容	注释	2013 年 1 至 6 月		2012 年 1 至 6 月	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
国贸有限公司	支付餐饮费及会员费	-	2,155,573	63%	1,880,066	65%
国贸有限公司	支付劳务费	-	3,009,531	63%	5,086,484	72%
国贸有限公司	支付食品加工费及洗衣费等	-	1,767,276	37%	1,955,971	28%
香格里拉	支付管理费用	(a)	3,827,261	100%	4,739,740	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 3,827,261 元。

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(1) 提供和接受劳务(续)

提供劳务：

关联方	关联交易内容	注释	2013 年 1 至 6 月		2012 年 1 至 6 月	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
国贸有限公司	收取管理国贸二期物业中心销售佣金及管理酬金	(b)	929,726	42%	1,379,524	45%
国贸有限公司	收取国贸西写字楼委托管理费	(c)	703,493	31%	1,381,400	45%
国贸有限公司	收取国贸中心外围委托管理费	(d)	45,000	2%	45,000	2%
国贸有限公司	收取国贸中心 19#楼委托经营管理费	(e)	309,564	14%	232,713	8%
国贸有限公司	收取维修保养费、清洁及绿化费	(b), (c),(d), (e)	3,044,286	39%	3,182,447	43%
国贸有限公司	收取国贸一期 F 区域委托管理费	(f)	116,518	5%	-	-
国贸有限公司	收取“美丽田园”区域委托管理费	(g)	136,267	6%	-	-

- (b) 2012 年 1 月 1 日，本公司与国贸有限公司续签《二期物业中心经营管理协议》，继续由本公司全面负责双方共同投资建设的二期物业中心的销售、推广、管理、客户服务及国贸溜冰场的经营管理，本公司由于执行上述任务而发生的费用将由国贸有限公司给予补偿，并另外向有限公司收取相应的佣金。该协议有效期为一年，自 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日止。有效期届满时，如果双方对继续履行本协议均无异议，则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。

## 中国国际贸易中心股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 七 关联方关系及其交易(续)

### 5 关联交易(续)

#### (1) 提供和接受劳务(续)

- (c) 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。
- (d) 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。
- (e) 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

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 七 关联方关系及其交易(续)

### 5 关联交易(续)

#### (1) 提供和接受劳务(续)

- (f) 2012 年 8 月 16 日，公司与国贸有限公司签订《国贸一期 F 区地下一层区域（北侧）委托经营管理协议》，自 2013 年 1 月 1 日起，国贸有限公司委托本公司全面负责国贸一期 F 区地下一层北侧区域的销售、推广、管理、客户服务等经营管理工作，国贸有限公司按照对公司履行本协议经营管理上述区域所发生的实际费用进行补偿的原则，向公司支付物业管理和维修保养费，并按照一定标准支付销售佣金。该协议有效期为自 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日止。在委托经营管理期限届满前两个月，如果双方对继续履行本协议均无异议，则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。
- (g) 2013 年 1 月 21 日，公司与国贸有限公司签订《国贸一期地上二层“美丽田园”区域委托经营管理协议》，自 2012 年 9 月 17 日起，国贸有限公司委托本公司全面负责国贸一期地上二层“美丽田园”区域的销售、推广、管理、客户服务等经营管理工作，国贸有限公司按照对公司履行本协议经营管理上述区域所发生的实际费用进行补偿的原则，向公司支付管理费。该协议有效期为自 2012 年 9 月 17 日至 2013 年 12 月 31 日止。在委托经营管理期限届满前两个月，如果双方对继续履行本协议均无异议，则本协议以一个完整公历年为有效期自动顺延。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(2) 租赁

出租方名称	承租方名称	租赁资产	租赁起始日	租赁终止日	交易定价依据	本期间确认的租赁费/收益
国贸有限公司	本公司	国贸一期占地	1998 年 10 月 1 日	2038 年 8 月 29 日	(a)	1,858,382
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)	871,289
国贸有限公司	本公司	国贸世纪公寓	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	(c)	1,533,620
国贸有限公司	本公司	中央厨房	2013 年 1 月 1 日	2015 年 12 月 31 日	(d)	1,015,226
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)	300,168
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)	2,154,954
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)	1,683,594
本公司	国贸有限公司	商铺	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	(h)	334,824
本公司	香格里拉北京	办公用房	2013 年 1 月 1 日	2015 年 12 月 31 日	(i)	593,179

(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。本报告期内，本公司向其支付上述相关费用共计 1,858,382 元。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 关联方关系及其交易(续)

#### 5 关联交易(续)

##### (2) 租赁(续)

- (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。本报告期内，本公司向其支付上述相关费用共计 871,289 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) 2013 年 2 月 28 日，本公司所属北京国贸大酒店分公司与国贸有限公司(中国大饭店)签订合同，国贸有限公司(中国大饭店)同意将中央厨房的一部分出租给北京国贸大酒店分公司作为厨房使用，租赁期限自 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日止。本报告期内，本公司支付该租赁费 1,015,226 元。
- (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。本报告期内，本公司支付该租赁费 300,168 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。本报告期内，国贸有限公司支付该租赁费及相关电费等共计 2,154,954 元。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 关联方关系及其交易(续)

#### 5 关联交易(续)

##### (2) 租赁(续)

(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。本报告期内，国贸有限公司支付该租赁费及相关电费共计 1,683,594 元。

(h) 2013 年 6 月 9 日，本公司与国贸有限公司签订国贸商城(一期)租赁协议，国贸有限公司租用国贸商城一期地下一层铺位，租赁面积为 88.86 平方米，每月租金为 53,376 元。协议有效期自 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日止。

2013 年 3 月 14 日及 3 月 16 日，本公司与国贸有限公司分别签订国贸商城(三期)租赁协议及补充协议，国贸有限公司租用国贸商城三期地下二层铺位，租赁面积为 23 平方米，每月租金为 9,200 元。协议有效期自 2013 年 6 月 1 日至 2014 年 5 月 31 日止。

本报告期内，国贸有限支付上述租赁费及相关电费共计 334,824 元。

(i) 2012 年 12 月 10 日，本公司与香格里拉北京签署《中国国际贸易中心国贸写字楼 1 座租赁协议》，香格里拉北京租用本公司所属国贸写字楼 1 座部分办公用房，协议有效期自 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日止，香格里拉北京每月共需支付租赁费 92,486 元。本报告期内，香格里拉北京支付该租赁费及相关电费共计 593,179 元。

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(4) 关键管理人员薪酬

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月
关键管理人员薪酬	10,618,172	11,321,711

6 关联方应付款项余额

其他应付款(附注五.19)

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
香格里拉	12,276,966	8,566,498
香格里拉北京	325,538	325,538
国贸有限公司	6,306,938	803,810
合计	18,909,442	9,695,846

7 关联方承诺(附注八.2)

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

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
- 租入土地		
国贸有限公司	57,270,525	58,408,350

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。

本报告期内，本公司实际向国贸有限公司支付的上述金额共计为 1,591,846 元。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 承诺事项

#### 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：

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备的购建	<u>160,582,211</u>	<u>110,430,736</u>

#### 2 经营租赁承诺事项(附注七.7)

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：

	2013 年 6 月 30 日	2012 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	50,443,575	51,581,400
合计	<u>57,270,525</u>	<u>58,408,350</u>

#### 3 前期承诺履行情况

本集团于 2013 年 6 月 30 日之资本性支出承诺及经营租赁承诺已按照之前承诺履行。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 九 金融工具及其风险

本集团的经营活动会面临各种金融风险：市场风险(主要为外汇风险和利率风险)、信用风险和流动性风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

#### 1 市场风险

##### (1) 外汇风险

本集团的经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。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。2013年1至6月及2012年1至6月，本集团未签订任何远期外汇合约或货币互换合约。

2013年6月30日及2012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：

	2013年6月30日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -			
货币资金	1,955,070	2,593	1,957,663
应收账款	123,339	-	123,339
合计	<u>2,078,409</u>	<u>2,593</u>	<u>2,081,002</u>
外币金融负债 -			
应付账款	8,032	-	8,032
其他应付款	9,038,480	1,002,818	10,041,298
合计	<u>9,046,512</u>	<u>1,002,818</u>	<u>10,049,330</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 九 金融工具及其风险(续)

#### 1 市场风险(续)

##### (1) 外汇风险(续)

	2012 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -			
货币资金	3,123,064	2,944	3,126,008
应收账款	58,392	-	58,392
合计	<u>3,181,456</u>	<u>2,944</u>	<u>3,184,400</u>
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	<u>9,166,429</u>	<u>2,703,958</u>	<u>11,870,387</u>

2013 年 6 月 30 日，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值 10%，其它因素保持不变，则本集团将增加或减少净利润约 522,608 元(2012 年 12 月 31 日：增加或减少约 448,873 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。本集团根据当时的市场环境决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。2013 年 6 月 30 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 2,700,000,000 元(2012 年 12 月 31 日：2,826,030,000 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。2013 年 1 至 6 月及 2012 年 1 至 6 月本集团并无利率互换安排。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 九 金融工具及其风险(续)

#### 1 市场风险(续)

#### (2) 利率风险(续)

2013 年 6 月 30 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 10,125,000 元(2012 年 12 月 31 日：约 10,597,613 元)。

#### 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、应收账款及其他应收款等。

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，对于应收账款及其他应收款，本集团设定相关政策(如向租户收取租赁押金等)以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素等，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 流动性风险

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 金融工具及其风险(续)

3 流动性风险(续)

于资产负债表日，本集团各项金融资产的合同现金流量均将于一年以内到期。各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2013 年 6 月 30 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
金融资产					
货币资金	426,125,141	-	-	-	426,125,141
应收账款	182,103,426	-	-	-	182,103,426
其他应收款	5,468,467	-	-	-	5,468,467
合计	<u>613,697,034</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>613,697,034</u>
金融负债					
应付账款	21,080,124	-	-	-	21,080,124
其他应付款	648,286,466	-	-	-	648,286,466
长期借款	159,165,000	159,165,000	477,495,000	3,257,077,500	4,052,902,500
应付债券	46,000,000	46,000,000	1,023,000,000	-	1,115,000,000
合计	<u>874,531,590</u>	<u>205,165,000</u>	<u>1,500,495,000</u>	<u>3,257,077,500</u>	<u>5,837,269,090</u>
2012 年 12 月 31 日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
金融资产					
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
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

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 九 金融工具及其风险(续)

#### 3 流动性风险(续)

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。

#### 4 公允价值

2013 年 6 月 30 日，本集团不存在以公允价值计量的金融工具 (2012 年 12 月 31 日：无)。

本集团不以公允价值计量的金融资产和金融负债主要包括应收款项、应付款项、长期借款及应付债券。上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

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

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 公司财务报表附注

1 应收账款

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
应收账款	175,751,358	161,960,633
减：坏账准备	-	-
合计	<u>175,751,358</u>	<u>161,960,633</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	175,751,358	161,925,417
一到两年	-	35,216
合计	<u>175,751,358</u>	<u>161,960,633</u>

(2) 应收账款按类别分析如下：

	2013 年 6 月 30 日				2012 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>175,751,358</u>	<u>100.00%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>161,960,633</u>	<u>100.00%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 公司财务报表附注(续)

1 应收账款(续)

- (3) 本公司不存在以前年度已全额计提坏账准备、或计提坏账准备的比例较大，但在本期间全额收回或转回、或在本期间收回或转回比例较大的应收账款。
- (4) 本期间本公司无实际核销的应收账款。
- (5) 2013 年 6 月 30 日，应收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项 (2012 年 12 月 31 日：无)。
- (6) 2013 年 6 月 30 日，应收账款余额前五名分析如下：

	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例
第一名	第三方	2,324,696	一年以内	1.32%
第二名	第三方	2,176,320	一年以内	1.24%
第三名	第三方	1,442,011	一年以内	0.82%
第四名	第三方	1,305,651	一年以内	0.74%
第五名	第三方	1,069,826	一年以内	0.61%
合计		<u>8,318,504</u>		<u>4.73%</u>

- (7) 2013 年 6 月 30 日，应收账款中无应收关联方的款项 (2012 年 12 月 31 日：无)。
- (8) 本期间本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。
- (9) 应收账款中包括以下外币余额：

	2013 年 6 月 30 日			2012 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	19,962	6.1787	123,339	9,290	6.2855	58,392

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
应收万朋公司款项	952,210	952,210
其他	2,260,896	1,342,413
合计	<u>3,213,106</u>	<u>2,294,623</u>
减：坏账准备	<u>(952,210)</u>	<u>(952,210)</u>
净额	<u>2,260,896</u>	<u>1,342,413</u>

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	2,146,226	1,244,882
一到二年	452,363	435,224
二到三年	614,517	614,517
合计	<u>3,213,106</u>	<u>2,294,623</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款(续)

(2) 其他应收款按类别分析如下：

	2013 年 6 月 30 日				2012 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	3,213,106	100.00%	952,210	29.64%	2,294,623	100.00%	952,210	41.50%

(3) 2013 年 6 月 30 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
应收万朋公司款项	<u>952,210</u>	<u>952,210</u>	100%	(a)

(a) 2013 年 6 月 30 日，应收万朋公司租金及能源费等合计 952,210 元。因该公司经营不善，已处于清算状况，本公司认为该项其他应收款难以收回，因此全额计提了坏账准备。

(4) 本公司不存在以前年度已全额计提坏账准备、或计提坏账准备的比例较大，但在本期间全额收回或转回、或在本期间收回或转回比例较大的其他应收款。

(5) 本期间本公司无实际核销的其他应收款(2012 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 公司财务报表附注(续)

2 其他应收款(续)

(6) 2013 年 6 月 30 日，其他应收款中无持有本公司 5% (含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项 (2012 年 12 月 31 日：无)。

(7) 2013 年 6 月 30 日，其他应收款余额前五名分析如下：

	与本公司关系	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	29.64%
第二名	第三方	515,696	一年以内	16.05%
第三名	第三方	237,479	一年以内	7.39%
第四名	第三方	140,000	一年以内	4.36%
第五名	第三方	101,850	一年以内	3.17%
合计		<u>1,947,235</u>		<u>60.61%</u>

(8) 2013 年 6 月 30 日，其他应收款中无应收关联方的款项 (2012 年 12 月 31 日：无)。

(9) 本期间本公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款(2012 年度：无)。

(10) 2013 年 6 月 30 日，其他应收款中无外币余额(2012 年 12 月 31 日：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 公司财务报表附注(续)

3 长期股权投资

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
子公司(1)	9,500,000	9,500,000
联营企业(2)(附注五.6) - 无公开报价	<u>5,033,892</u>	<u>4,818,090</u>
合计	14,533,892	14,318,090
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>14,533,892</u>	<u>14,318,090</u>

本公司不存在长期股权投资变现的重大限制。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 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	2012 年 12 月 31 日	本期增减变动	2013 年 6 月 30 日	持股比例	表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	本期宣告分派的现金股利
国贸物业酒店管理有限公司	成本法	9,500,000	<u>9,500,000</u>	<u>-</u>	<u>9,500,000</u>	95%	95%	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,350,000</u>

(2) 联营企业

	核算方法	初始投资成本	2012 年 12 月 31 日	本期增减变动			2013 年 6 月 30 日	持股比例	表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	
				追加或减少投资	按权益法调整的净损益	宣告分派的现金股利						其他权益变动
时代网星	权益法	8,940,000	<u>4,818,090</u>	<u>-</u>	<u>215,802</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,033,892</u>	49%	49%	<u>-</u>	<u>-</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 公司财务报表附注(续)

4 营业收入和营业成本

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月
主营业务收入	975,379,940	915,154,050
主营业务成本	<u>486,117,436</u>	<u>466,142,546</u>

(1) 主营业务收入和主营业务成本

按行业分析如下：

	2013 年 1 至 6 月		2012 年 1 至 6 月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业租赁及管理	790,875,936	296,553,315	722,047,149	284,027,227
酒店经营	<u>184,504,004</u>	<u>189,564,121</u>	<u>193,106,901</u>	<u>182,115,319</u>
合计	<u>975,379,940</u>	<u>486,117,436</u>	<u>915,154,050</u>	<u>466,142,546</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主要来自北京市，因此无需对主营业务收入和主营业务成本进行按地区分析。

(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 73,178,195 元 (2012 年 1 至 6 月：50,898,514 元)，占本公司全部营业收入的比例为 7.50%(2012 年 1 至 6 月：5.56%)，具体情况如下：

	营业收入	占本公司全部营业收入的比例
第一名	22,741,520	2.33%
第二名	16,299,874	1.67%
第三名	12,280,896	1.26%
第四名	11,455,489	1.17%
第五名	<u>10,400,416</u>	<u>1.07%</u>
合计	<u>73,178,195</u>	<u>7.50%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 公司财务报表附注(续)

5 投资收益

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月
成本法核算的长期股权投资 收益(附注十.3)	12,350,000	11,400,000
可供出售金融资产投资收益	4,848,781	6,202,739
权益法核算的长期股权投资 收益(附注十.3)	215,802	307,327
合计	<u>17,414,583</u>	<u>17,910,066</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(1) 成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位有关信息列示如下(附注十.3):

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月	本期比上期增减变动的原因
国贸物业酒店管 理有限公司	<u>12,350,000</u>	<u>11,400,000</u>	被投资公司本期间分配股 利较上年同期增加

(2) 权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位有关信息列示如下(附注十.3):

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月	本期比上期增减变动的原因
时代网星	<u>215,802</u>	<u>307,327</u>	被投资公司本期间净利润 较上年同期减少

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 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

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月
净利润	237,584,678	201,432,414
加：投资性房地产折旧	115,440,635	112,630,631
固定资产折旧	52,605,798	51,307,268
长期待摊费用摊销	11,215,918	11,033,111
无形资产摊销	4,129,624	4,115,808
处置非流动资产的净损失/(收益)	1,010,968	855,983
财务费用/(收入)	91,045,574	111,409,804
投资损失/(收益) (附注十.5)	(17,414,583)	(17,910,066)
递延所得税资产的减少/(增加)	2,075,939	2,184,467
存货的减少/(增加)	4,421,361	(2,449,941)
经营性应收项目的减少/(增加)	(10,789,780)	1,311,743
经营性应付项目的增加/(减少)	25,856,430	2,261,892
经营活动产生的现金流量净额	<u>517,182,562</u>	<u>478,183,114</u>

(2) 本期间本公司未发生不涉及现金收支的重大投资和筹资活动(2012 年度：无)

(3) 现金及现金等价物净变动情况

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月
现金的期末余额	369,441,434	293,536,914
减：现金的期初余额	(376,119,434)	(361,092,620)
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加/(减少)额	<u>(6,678,000)</u>	<u>(67,555,706)</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表补充资料

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 非经常性损益明细表

	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月
违约罚款收入	3,779,777	9,471,315
政府补助	-	4,400,000
处置非流动资产净损失	(1,013,191)	(855,983)
捐赠支出	(127,439)	-
不需支付的应付款项	566,325	-
除上述各项之外的其他营业外 收入和支出	13,937	4,562
非经常性损益合计	3,219,409	13,019,894
所得税影响额	(804,852)	(3,254,973)
少数股东权益影响额(税后)	(39)	(4)
非经常性损益净额	2,414,518	9,764,917

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 净资产收益率		每股收益			
			基本每股收益		稀释每股收益	
	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月	2013 年 1 至 6 月	2012 年 1 至 6 月
归属于公司普通股股 东的净利润	4.84%	4.35%	0.23	0.19	0.23	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	4.79%	4.13%	0.23	0.18	0.23	0.18

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表补充资料

截至 2013 年 6 月 30 日 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

#### 1 其他应收款

其他应收款增加，主要是业务备用金增加。

#### 2 应付账款

应付账款增加，主要是应付酒店物资采购款增加。

#### 3 应付职工薪酬

应付职工薪酬减少，主要是期初数中含有的应付员工 2012 年度花红已于 2013 年一季度发放。

#### 4 应付利息

应付利息增加，主要是预提了应在本年年末支付的应付债券利息。

#### 5 营业收入

营业收入增加，主要是本期物业租赁收入增加。

#### 6 营业外收入

营业外收入减少，主要是上年同期收到的租户违约罚款收入和政府补助金额较大。

#### 7 营业外支出

营业外支出增加，主要是本期处置固定资产净损失金额较大。

#### 8 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加，主要是本报告期对国贸三期 B 阶段工程的资金投入增加。

#### 9 偿还债务支付的现金

偿还债务支付的现金减少，主要是上年同期偿还银行借款金额较大。