

**中国国际贸易中心股份有限公司**  
**600007**

**2013 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（特殊普通合伙）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（特殊普通合伙）审计，2013 年度公司实现净利润 327,943,291 元。根据公司章程规定，提取 10%法定盈余公积金 32,794,329 元，加 2012 年年末未分配利润 1,339,630,164 元，减去 2013 年上半年已分配支付的现金股利 161,165,205 元，2013 年年末可供股东分配利润为 1,473,613,921 元。

2013 年度利润分配预案：以公司 2013 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 1.70 元（含税），共计派发股利 171,238,031 元，剩余的未分配利润 1,302,375,890 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 2013 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 .....	5
第四节	董事会报告 .....	7
第五节	重要事项 .....	28
第六节	股份变动及股东情况.....	37
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	43
第八节	公司治理 .....	54
第九节	内部控制 .....	59
第十节	财务报告 .....	62
第十一节	备查文件目录 .....	62

## 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	<a href="http://www.cwtc.com">http://www.cwtc.com</a>
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	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
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（特殊普通合伙）
	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	刘磊、孔令烨

注：自 2013 年 7 月 1 日起，原普华永道中天会计师事务所有限公司名称变更为普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）。

### 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	2013 年	2012 年	本期比上年 同期增减 (%)	2011 年
营业收入	2,050,149,034	1,979,950,431	3.55%	1,678,258,878
归属于上市公司股东的净利润	325,196,780	382,577,911	-15.00%	194,156,561
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	422,286,968	368,914,016	14.47%	197,378,906
经营活动产生的现金流量净额	1,097,411,315	979,722,570	12.01%	848,695,993
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年 同期末增减 (%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	4,858,610,501	4,694,578,926	3.49%	4,442,947,744
总资产	9,320,750,892	9,370,785,454	-0.53%	9,424,950,560

##### (二) 主要财务数据

金额单位：人民币元

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年 同期增减 (%)	2011 年
基本每股收益 (元/股)	0.32	0.38	-15.00%	0.19
稀释每股收益 (元/股)	0.32	0.38	-15.00%	0.19
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.42	0.37	14.47%	0.20
加权平均净资产 收益率(%)	6.85%	8.41%	-1.56%	4.44%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产 收益率(%)	8.89%	8.11%	0.78%	4.51%

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	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
违约罚款收入	6,454,456	17,083,458	2,310,887
政府补助	1,500,000	4,650,000	164,400
不需支付的应付款项	640,724	0	0
处置非流动资产净损失	-116,841,367	-2,966,794	-4,015,019
捐赠支出	-719,317	-460,000	-550,000
租户搬迁补偿支出	0	0	-2,000,000
土地滞纳金	-20,516,029	0	0
除上述各项之外的 其他营业外收入和支出	28,029	11,919	-65,291
所得税影响	32,363,376	-4,654,646	932,506
少数股东损益的影响	-60	-42	172
合计	-97,090,188	13,663,895	-3,222,345

## 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

2013 年，全球经济整体上维持疲弱增长，中国经济运行总体平稳，但也存在不稳定不确定因素，国内外经济形势依然错综复杂。受宏观经济环境的影响，北京市物业租赁和酒店市场与上年相比发生了一些变化。

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；同时，快时尚品牌和中档品牌租户在租赁市场表现活跃，餐饮及娱乐业租户继续扩张，对优质零售物业仍有较强的需求。2013 年北京购物中心竣工面积非常有限，是 2006 年以来的最低点，核心零售物业市场的空置率也同时跌至十三年来新低，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增长开始放缓，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。

面对复杂多变的外部经营环境，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，积极推进管理创新和服务创新，提升核心竞争力。报告期内，公司通过举办“国贸快闪”、“紫禁之巅”新年音乐会、垂直马拉松世界巡回赛中国站赛事等文体活动，进一步提升公司的品牌影响力；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，吸引及留住优质租户；对商城公共区域进行改造、增加临时展位、建立商城会员管理系统等，提高国贸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；推出“出租车奖励积分计划”，解决国贸中心区域内下班高峰时段打车难的问题；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；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 20.5 亿元，比上年增加 0.7 亿元；实现利润总额 4.3 亿元，比上年减少 0.8 亿元。扣除非经常性损益的影响，公司实现利润总额 5.6 亿元，比上年增加 0.7 亿元。

## (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	2,050,149,034	1,979,950,431	70,198,603	3.55%
营业成本	1,061,600,979	1,048,071,726	13,529,253	1.29%
销售费用	49,666,785	47,065,421	2,601,364	5.53%
管理费用	66,508,867	71,004,014	-4,495,147	-6.33%
财务费用	175,551,095	220,118,444	-44,567,349	-20.25%
经营活动产生的现金流量净额	1,097,411,315	979,722,570	117,688,745	12.01%
投资活动产生的现金流量净额	-519,948,120	-236,868,135	-283,079,985	119.51%
筹资活动产生的现金流量净额	-597,672,986	-719,763,644	122,090,658	-16.96%

## 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 20.5 亿元，比 2012 年增加 0.7 亿元，增长 3.6%。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	985,460,021	48.07%	870,233,279	43.95%	115,226,742

商城	425,022,473	20.73%	419,966,928	21.21%	5,055,545
酒店	374,979,842	18.29%	394,682,450	19.93%	-19,702,608
公寓	128,404,092	6.26%	122,067,120	6.17%	6,336,972
其他	136,282,606	6.65%	173,000,654	8.74%	-36,718,048
合计	2,050,149,034	100.00%	1,979,950,431	100.00%	70,198,603

公司实现营业收入较 2012 年增加，主要是由于国贸写字楼平均租金和出租率稳步增长并保持较高水平，使来自写字楼的收入较 2012 年增加 1.2 亿元；同时，国贸商城和公寓的对外出租情况继续保持良好的，营业收入也比上年有所增加。但国贸大酒店由于受全球经济复苏缓慢以及国内倡导厉行节约的消费方式的影响，收入较 2012 年有所下降。

另外，公司其它收入较 2012 年减少 0.4 亿元，主要是公司拟对国贸展厅进行改建，自 2013 年 3 月 1 日起国贸展厅停止对外出租，展厅租金收入有所减少。

2013 年，驱动公司业务收入变化的主要因素情况如下：

①公司主要投资性物业和酒店平均租金和出租率情况

金额单位：人民币元

		平均可出租面积 (平方米)	平均已出租面积 (平方米)	平均租金 (元/平方米/月)			平均出租率 (%)		
				本年	上年	增减	本年	上年	增减
				A	B	A-B	C	D	C-D
写字楼	一期	49,829	47,613	445	381	64	95.6	97.1	-1.5
	二期	37,757	35,947	464	436	28	95.2	98.5	-3.3
	三期	82,597	79,904	513	469	44	96.7	87.0	9.7
商 城	一期	18,209	17,916	1,085	1,004	81	98.4	97.0	1.4
	二期	4,406	4,394	968	900	68	99.7	99.7	0.0
	三期	17,665	17,394	551	582	-31	98.5	93.5	5.0
公 寓		50,092	45,436	229	214	15	90.7	92.9	-2.2
国贸大酒店(注)		客房 278 间		2,095	2,165	-70	53.7	56.4	-2.7

注：国贸大酒店的平均租金为元/间夜。

## ②来自写字楼、商城收入构成情况

金额单位：人民币元

			本年收入
写字楼	租金收入	租赁合同租期 2 年以内（含 2 年）	127,890,264
		租赁合同租期 2 年至 5 年（含 5 年）	619,264,379
		租赁合同租期 5 年以上	197,712,939
	其他收入		40,592,439
	写字楼收入小计		985,460,021
商 城	租金收入	租赁合同租期 2 年以内（含 2 年）	193,355,276
		租赁合同租期 2 年至 5 年（含 5 年）	175,097,072
		租赁合同租期 5 年以上	15,169,898
	其他收入		41,400,228
	商城收入小计		425,022,473

注：以上分项按目前正在履行的公司与租户所签订租赁合同中所显示的租期划分，未考虑续租等情况。

## (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 145,987,013 元，占本集团全部收入的 7.1%。

### 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	361,368,567	34.04%	354,438,752	33.82%	1.96%
员工成本	224,861,748	21.18%	211,916,504	20.22%	6.11%
能源费	119,082,385	11.22%	118,767,880	11.33%	0.26%
维修保养	74,916,625	7.06%	76,259,288	7.28%	-1.76%
其他	281,371,654	26.50%	286,689,302	27.35%	-1.85%
合计	1,061,600,979	100.00%	1,048,071,726	100.00%	1.29%

#### (2) 主要供应商情况

公司向前五名供应商采购商品金额为 16,389,652 元，占采购量的 12.9%。

### 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	1,097,411,315	979,722,570	117,688,745	12.01%
投资活动产生的现金流量净额	-519,948,120	-236,868,135	-283,079,985	119.51%
筹资活动产生的现金流量净额	-597,672,986	-719,763,644	122,090,658	-16.96%

公司现金流的构成情况详见本报告所附公司现金流量表。

投资活动产生的现金流量中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加，主要是本年度对国贸三期 B 阶段工程的资金投入增加；处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金增加，主要是本年度对固定资产处置收入增加。

筹资活动产生的现金流量中偿还债务支付的现金减少，主要是上年同期偿还银行借款本金较大。

## 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 (%)
资产减值损失	26,368,922	152,210	26,216,712	17,224.04%
营业外收入	8,755,261	21,748,714	-12,993,453	-59.74%
营业外支出	138,208,765	3,430,131	134,778,634	3,929.26%

资产减值损失增加，主要是本集团拟对国贸展厅、东写字楼等进行改建，计划于 2014 年中期对相关区域地下部分资产进行拆除，本年度为此计提了资产减值准备 2,637 万元。

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以及政府补助金额较大。

营业外支出增加，主要是本集团拟对国贸展厅、东写字楼等进行改建，将原国贸展厅地上部分、东写字楼拆除产生的资产处置损失 1.15 亿元。

## (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。

本年度，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 226,030,000 元。

2013 年 12 月 31 日，公司长期借款余额为 2,600,000,000 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世贸中心的地位。

报告期内，公司实现营业收入 20.5 亿元，比上年同期 19.8 亿元增长 3.6%，比年度营业收入计划 21.2 亿减少 3.5%；成本费用 13.5 亿元，比上年同期 13.9 亿元减少 2.4%，比年度成本费用计划 14.5 亿元减少 6.3%；实现利润总额 4.3 亿元，比上年同期 5.1 亿元减少 15.1%，比年度利润总额计划 5.6 亿元减少 22.5%。

报告期内，公司实现营业收入和利润总额低于年初制定的经营计划，主要是来自公司酒店的收入未达到预期，以及由于公司拟对国贸展厅、东写字楼等进行拆除改建，自 2013 年 3 月 1 日起国贸展厅停止对外出租，展厅租金收入大幅减少，并发生相应的资产报废与资产减值损失。扣除非经常性损益的影响，公司实现利润总额 5.6 亿元，与年度利润总额计划 5.6 亿元基本持平。

## (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	1,675,169,192	681,500,867	59.32%	5.67%	1.90%	1.51%
酒店经营	374,979,842	380,100,112	-1.37%	-4.99%	0.22%	-5.27%

## 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	423,912,391	4.55%	443,971,052	4.74%	-4.52%
应收账款	151,977,606	1.63%	167,759,766	1.79%	-9.41%
存货	26,139,267	0.28%	32,180,196	0.34%	-18.77%
长期股权投资	5,195,190	0.06%	4,818,090	0.05%	7.83%
投资性 房地产	5,396,962,956	57.90%	5,284,070,985	56.39%	2.14%
固定资产	1,329,102,072	14.26%	1,395,787,722	14.90%	-4.78%
在建工程	250,209,159	2.68%	480,028,242	5.12%	-47.88%
长期借款	2,600,000,000	27.89%	2,826,030,000	30.16%	-8.00%

在建工程本期减少，主要是本年度本集团按照国贸三期 B 阶段工程初步设计方案中预计出租部分建筑面积占项目总建筑面积的比例，将三期 B 阶段工程中预计将用于出租部分的相关成本由在建工程重分类至投资性房地产。

### 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

报告期内，公司核心竞争力未发生重要变化。未来，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。

公司和控股股东中国国际贸易中心有限公司拥有的中国国际贸易中心主体建筑群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、酒店和公寓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

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
中国银行	60,000,000	2013-9-27	2013-10-8	浮动收益	60,000,000	86,795	是
中国工商银行	100,000,000	2013-1-7	2013-2-18	浮动收益	100,000,000	471,233	是
	200,000,000	2013-2-22	2013-4-8		200,000,000	1,033,425	
	100,000,000	2013-4-12	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	2013-5-1		8,000,000	31,101	
	8,000,000	2013-4-24	2013-6-3		8,000,000	26,959	
	10,000,000	2013-9-23	2013-11-4		10,000,000	44,767	
	10,000,000	2013-11-13	2013-12-23		10,000,000	40,438	
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	770,342	
	20,000,000	2013-5-21	2013-6-13		20,000,000	26,630	

	200,000,000	2013-7-1	2013-8-1		200,000,000	883,288	
	100,000,000	2013-7-11	2013-7-17		100,000,000	36,986	
	100,000,000	2013-9-6	2013-10-9		100,000,000	415,890	
	100,000,000	2013-9-11	2013-12-30		100,000,000	985,479	
	50,000,000	2013-11-8	2013-12-30		50,000,000	231,904	
	150,000,000	2013-10-12	2013-11-13		150,000,000	631,233	
合计	1,706,000,000	-	-	-	1,706,000,000	8,298,883	-
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
北京国贸国际会展有限公司	主要从事会议及展览服务、组织文化艺术交流活动（不含演出）、许可经营图书、报纸、期刊、电子出版物、音像制品零售等项目。	10,000,000	9,214,599	8,165,009	-1,834,991
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	108,564,595	28,357,875	12,040,506

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	14,506,229	10,602,429	769,593
--------------	------------------------------------	------------	------------	------------	---------

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，公司于 2013 年 9 月注册设立了全资专业会展子公司——北京国贸国际会展有限公司，并于 2013 年 10 月份开始正式运营。该公司正式运营后实现营业收入 154.5 万元，亏损 183.5 万元。

报告期内，国贸物业酒店管理有限公司坚持“安全第一，预防为主，品牌至上”的工作原则，倡导建设“精简高效”的工作作风，加强科学管理的标准化、精细化、信息化及人性化，着力推广和落实“卓越绩效模式”，并继续发挥国贸品牌优势，重点加大新项目的开发力度，该公司现有各类管理项目 57 个，其中，物业项目 36 个，酒店管理及咨询服务类项目 21 个，但由于国贸写字楼、商城等租户相对稳定，该公司相关的有偿机电服务收入出现显著下滑。报告期内，该公司实现营业收入 12,697 万元，比上年同期降低 6.1%，实现净利润 1,204 万元，比上年同期降低 11.4%。

北京时代网星科技有限公司继续通过挖掘现有客户的潜在需求，提高服务品质，提供增值服务，达到稳定收入的目标，同时通过优化带宽资源，提高复用比值，降低带宽成本。但受市场同类产品价格竞争的影响，收入增长趋势缓慢。报告期内，该公司实现营业收入 1,919 万元，比去年同期增长 0.9%；实现净利润 77.0 万元，比去年同期增长 19.3%。

## 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 阶段项目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 阶段项目相邻，建设用地面积约 2 万平方米，建设规模约 23 万平方米，包括一座高度约 288 米的主塔楼和配楼以及商业裙楼，设计内容包括购物中心、写字楼、酒店、文化休闲娱乐设施等。B 阶段项目总投资额预算约为 47 亿元，预计 2016 年 7 月全面竣工开业。自 2016 年 1 月商场、停车场开业起，预计项目回收期约 14 年，项目全面竣工开业后前十年平均年现金回报率（（净利润+折旧摊销）/总投资）预计约 7.6%。

B 阶段项目于 2012 年 5 月 9 日举行启动仪式，2012 年 7 月取得前期准备工程协办单，2013 年 10 月取得地下部分规划许可证，2014 年 1 月取得底板施工证。目前已经完成基坑支护及土方工程，正在进行底板混凝土浇筑施工。

报告期内，国贸三期 B 阶段工程用于建安投资、拆迁补偿等支出共计 2.3 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 16.3 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

北京市发展和改革委员会和北京 CBD 管理委员会分别于 2014 年 1 月和 2013 年 9 月对外公布的数据显示，目前，入住北京的跨国公司地区总部已达到 139 家；北京 CBD 区域企业数量达到 33,500 家，其中，跨国公司地区总部近 80 家，世界 500 强投资企业 140 家，是世界 500 强企业和跨国公司地区总部集中度最高的区域之一。截止 2012 年底，入住 CBD 的服务企业超过了 9,000 家，金融机构超过 1,200 家，文化创意企业超过 8,000 家。

未来 2-3 年内，国贸写字楼所处的北京中央商务区内基本没有新的写字楼供应，在国内外经济环境没有重大变化的情况下，预计写字楼整体市场将维持在目前的稳定状态，租金不会出现大幅下调。随着北京核心区域写字楼租金的高企和租赁面积的短缺，新兴的写字楼商圈将逐渐在城市周边形成。

#### 2、 商城

2013 年，北京零售物业市场整体表现平稳，全年新增供应有所减少，且主要以位于次级商圈或城市郊区的项目为主。但未来 2-3 年，北京将有较大的新增供应量，且其中约一半集中在国贸周边及附近的城市核心商圈内，将使目前供应量基本饱和的北京商业市场竞争愈加激烈。大体量的商业供应加上电子商务的快速发展，对各实体商业的运营能力将提出越来越高的要求，增强体验式、差异化是购物中心未来发展的侧重点。

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，零售物业租赁需求将保持健康发展，商业物业的租金水平将保持平稳态势。

#### 3、 酒店

目前，中国已成为世界第一大出境旅游消费国和世界第三大入境旅游目的地。根据世界旅游业理事会近期预测，中国将在 2023 年成为世界第一大旅游经济体。

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

由于市场需求较好，以及在北京住宅市场仍处于用地供应不足、土地价格上涨、刚需强劲的大环境下，未来房价继续上涨的预期依然较强，部分购房需求在“限购令”的制约下转化为租房需求，推动了租房市场上租金的上涨。

北京服务式公寓租金自 2010 年以来连续三年上涨，但受短期内新增公寓上市及翻新公寓重张等因素的影响，预计 2014 年公寓租金水平将基本保持稳定。

## (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

2014 年，公司预计实现营业收入 22.3 亿元，成本费用 14.6 亿元，利润总额 6.4 亿元。为此，公司将重点做好以下方面的工作：

1、在错综复杂的国内外形势下，既要看到企业发展的有利条件和积极因素，树立信心；也要充分估计形势的不确定性、不稳定性，保持清醒头脑，增强忧患意识，宁可把形势估计得严峻一些，把困难考虑得充分一些，做好应对更大困难的准备。

2、面对日趋激烈的行业竞争，以及不断涌现的多领域的新技术变革，进一步推动观念创新、管理创新、业务创新和服务创新，加强对员工的督导及知识和技能的培训，不断巩固公司发展的基础和提升在市场上的核心竞争力。

3、在巩固已取得的经营业绩的基础上，进一步做好公关宣传工作，完善经营策略，寻找和开拓新的收入增长点，特别是努力增加酒店的营业收入；同时，进一步增强服务意识，提高服务质量。

4、继续严格控制各项费用支出，着重做好能源、设备维护及人工成本等费用的控制工作。

5、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。

#### **(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 2014 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 11.2 亿元，资产购置、物业改良与装修等日常资本性支出预计约 0.6 亿元，银行借款和公司债券利息支出预计约 2.4 亿元，合计约 14.2 亿元。

国贸三期 B 阶段工程和对国贸展厅、东写字楼等区域进行改建是公司当前主要的在建投资项目。其中，国贸三期 B 阶段工程总投资预算约为 47 亿元，2014 年度预计建设资金需求约为 6.3 亿元；对国贸展厅、东写字楼等区域进行改建的总投资预算约为 8.3 亿元，2014 年度预计资金需求约为 2.8 亿元。

#### **(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 阶段工程建设投入资金的增加，公司的负债水平还将进一步提高，利息支出也会进一步增加；同时，2015 年 12 月 23 日，公司于 2005 年发行的 10 亿元“2005 年中国国际贸易中心股份有限公司公司债券”也将到期兑付，公司资金集中支出的压力较大。

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，满足公司日常经营和工程建设的资金需要。

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科技水平，保证建筑消防设施完

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

根据证监主管部门相关要求并结合公司自身实际情况，公司2012年度股东大会审议通过了修改《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情况下，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。

## 2、现金分红政策的执行情况

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。2012 年度，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。

(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(%)
2013 年	0	1.70	0	171,238,031	325,196,780	52.66%
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%

## 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。报告期内，公司开展了“索玛花开大凉山”捐资助学活动，捐助大凉山贫困学生学习费用及贫困彝民生活物资，向彝族同胞传递了国贸员工的温情；与国际奥比斯合作举办慈善画展义卖活动，帮助其在中国的黑龙江、广东、云南、甘肃、四川等地区开展的防盲、救盲工作，也让更多的人关注那些失去光明的孩子；组织“大朋友”活动，与贫困家庭学生建立一对一联系；参与地球 1 小时活动，支持应对全球气候变化行动。此外，公司还通过捐赠、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。

公司还特别重视节能减排工作，以“努力挖掘潜力，科学减排，造福社会，利在企业”为指导原则，在物业运营维护、设备更新改造等日常工作中予以落实，并继续做好公共区域照明节能改造，及时调整室外照明时间，在施工现场推广使用节能灯具，实现了施工照明节能 70%，并且充分运用空调冰蓄冷及蒸汽溴化锂制冷等技术设备，尽可能地降低了空调制冷能耗成本。

公司还配合北京市政府在国贸展厅及东写字楼区域实施地下国贸站轨道交通、公交、步行等一体化项目建设进行有关前期准备工作，协助解决区域内交通换乘不便及拥堵问题。

(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	2013 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	2,236,320	2,791,990
		支付饭店会员费	3,138,381	2,520,000
		支付劳务费	6,306,880	7,127,547
		支付食品加工费、洗衣费等	3,746,338	4,252,677
	提供劳务	收取国贸二期销售及管理佣金(注 a)	1,986,449	2,467,507
		收取国贸二期维修保养费(注 a)	2,158,610	2,158,610
		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 b)	619,128	619,128
		收取国贸中心外围维修保养费(注 c)	525,071	525,071
		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 1、注 d)	1,406,987	4,276,947
		收取国贸西楼维修保养费(注 d)	1,348,756	1,457,198
		收取“美丽田园”区域委托管理费(注 e)	222,633	254,008
		收取国贸一期 F 区域委托管理费(注 f)	233,036	233,036
		收取清洁及绿化费	2,460,642	2,171,755
		收取劳务费	1,108,714	0
		收取餐饮费	378,017	496,105

(二) 租赁				
出租方	承租方	关联交易内容	2013 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	567,880	372,963
		支付办公区域租金(注 g)	500,280	500,280
		支付办公区域租金(注 h)	100,056	100,056
		支付国贸一期土地租赁费(注 i)	3,716,764	3,716,528
		支付国贸二期土地使用权费(注 j)	1,742,578	1,742,578
		支付世纪公寓租金	3,059,665	3,395,550
		支付中央厨房租金(注 k)	2,030,452	2,131,975
本公司	中国国际贸易中心有限公司	收取库房、公寓租金	950,424	622,435
		收取中国大饭店办公用房租金(注 l)	3,574,863	3,367,187
		收取中国国际贸易中心有限公司总部办公用房租金(注 m)	4,304,827	4,171,075
		收取中国大饭店美食店租金(注 n)	864,081	0
合计			49,457,723	51,642,096

注：

1、2013 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”）收取的西楼销售及管理佣金低于预计金额 287 万元，主要是西楼出租情况未达到预计目标，相应的销售佣金低于预算。

## (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 o）	10,154,201
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 p）	1,182,776

注：

a、2012 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 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。

e、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。

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、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，每月支付的租金为人民币 50,028 元。协议有效期自 2012 年 9 月 1 日起至 2015 年 8 月 31 日止。经双方协商同意，该协议已于 2013 年 10 月 31 日提前终止。

h、2013 年 11 月 20 日，公司之子公司北京国贸国际会展有限公司与二期物业中心签订《国贸写字楼 2 座办公楼租赁协议》，租用国贸写字楼 2 座部分办公用房，公司每月需承担租金 50,028 元，租赁期限自 2013 年 11 月 1 日至 2015 年 8 月 31 日止。

i、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。

j、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。

k、2013 年 2 月 28 日，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。

l、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。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。

m、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，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。

n、2013 年 6 月 9 日，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，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，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，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。

2013 年 12 月 30 日，公司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》，国贸有限公司租用国贸写字楼 1 座部分租区。根据协议，国贸有限公司第一年度每月需承担租金 66,000 元，第二及第三年度每月需承担租金 71,500 元。协议有效期自 2013 年 11 月 1 日至 2016 年 10 月 31 日止。

o、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。

p、2012 年 12 月 10 日，公司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，协议有效期自 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日止，香格里拉北京每月需支付租赁费 92,486 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	12,472,695	0	0	86,985,164	1,329,351
北京时代网星科技有限公司	联营企业	0	891,611	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	1,906,790	0	8,566,498	11,082,295	8,361,196
合计	-	0	15,271,096	0	8,566,498	98,067,459	9,690,547
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）		12,472,695					
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		除租金押金外，其他应付款项将于 2014 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

无。

## 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（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	100.35
境内会计师事务所审计年限	15 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（特殊普通合伙）	30

## 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	29,606	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	29,244		
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	1.10%	11,047,689	0	未知
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	未知	1.03%	10,401,502	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
中国工商银行—诺安股票证券投资基金	未知	0.62%	6,292,326	0	未知

张利国	未知	0.54%	5,463,575	0	未知
恒天投资管理有限公司	未知	0.51%	5,094,200	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
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	0.44%	4,429,317	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	11,047,689			人民币普通股	
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	10,401,502			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	
中国工商银行—诺安股票证券投资基金	6,292,326			人民币普通股	
张利国	5,463,575			人民币普通股	
恒天投资管理有限公司	5,094,200			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	
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	4,429,317			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。				

#### 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	2013 年取得了较好的经营业绩，连续 4 年收入和利润持续升高。所属的写字楼、商场、酒店在国内外享有良好的声誉，其中中国大饭店是北京唯一（全国仅三家）的白金五星级饭店。
财务状况	2013 年实现收入 29.3 亿元，实现净利润 5.1 亿元。截止 2013 年底，公司拥有资产总额 111.9 亿元，净资产 56.4 亿元。
现金流和未来发展战略	2013 年现金净流出 3.5 亿元，年末货币资金 7.1 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

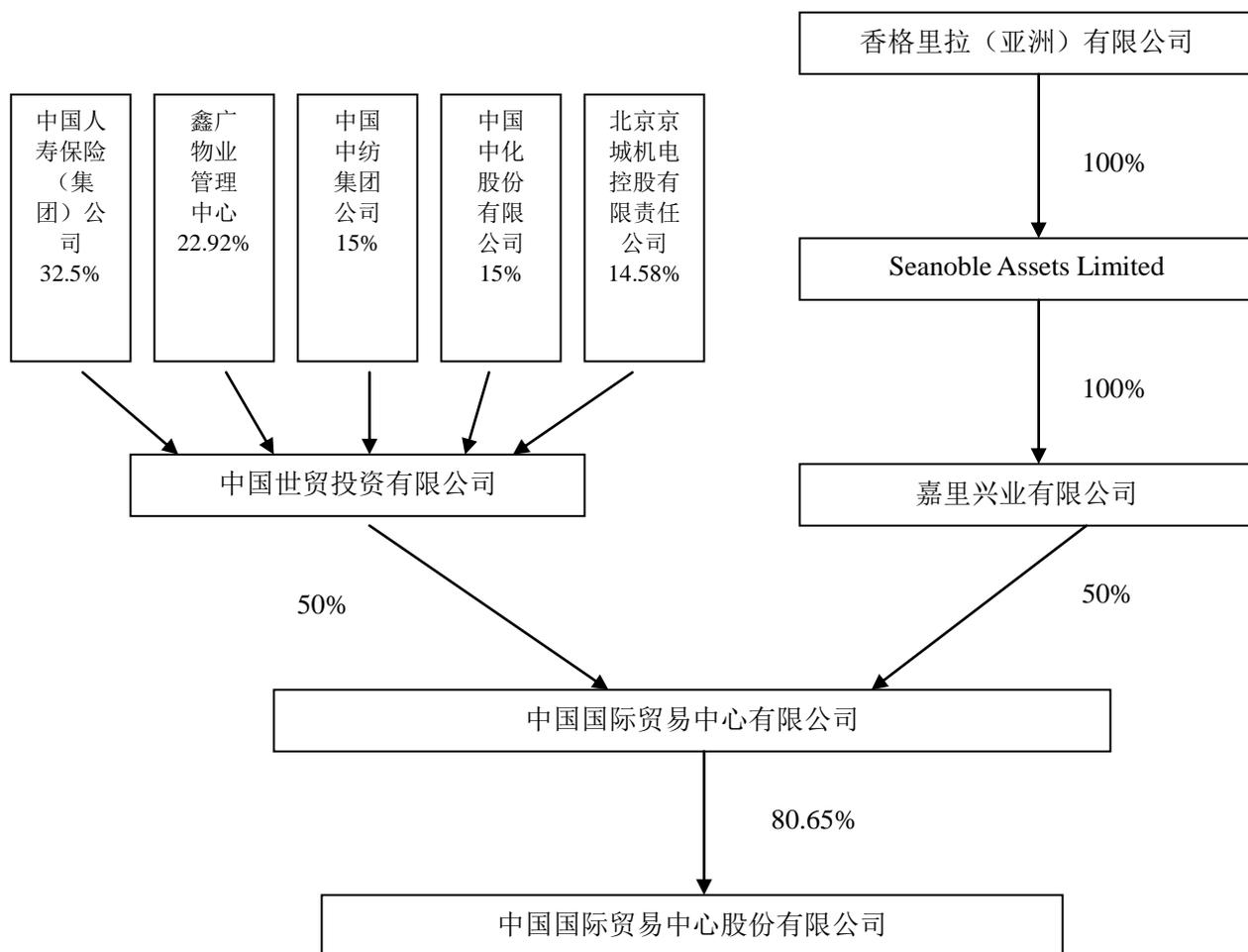
### 1、 法人

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	2013 年实现投资收益 2.2 亿元，净利润 2.2 亿元。截至 2013 年底公司拥有资产总额 23.9 亿元，净资产 23.7 亿元。
现金流和未来发展策略	2013 年现金净流入-1.4 亿元，年末货币资金 3,544.5 万元。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
已缴股本	10,000,002 港元
主要经营业务	酒店、物业及项目投资
经营成果	2012 年实现营业收入为美元 22,535,000，净利润为美元 26,393,000。
财务状况	2012 年公司总资产为美元 633,745,000，净资产为美元 504,955,000。
现金流和未来发展策略	2012 年实现的经营活动产生的现金流量净额为美元 20,316,000。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	67	2011-4-13	2014-4-13	0	0	0	345
张彦飞	副董事长 执行董事 薪酬委员会委员	男	67	2011-4-13	2014-4-13	0	0	0	349
廖晓淇	执行董事	男	66	2011-4-13	2014-4-13	0	0	0	0
郭孔丞	执行董事	男	59	2011-4-13	2014-4-13	0	0	0	0
时国庆	原董事	男	62	2011-4-13	2013-11-13	0	0	0	0
王思东	董事	男	52	2013-11-13	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	54	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	66	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	63	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	61	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	65	2011-4-13	2014-4-13	0	0	0	26
赵博雅	监事会主席	男	58	2011-4-13	2014-4-13	0	0	0	0
雷孟成	监事	男	70	2011-4-13	2014-4-13	0	0	0	0
钱晓瑾	原职工监事	女	46	2011-4-13	2013-10-23	0	0	0	28

高 民	职工监事	男	52	2013-10-23	2014-4-13	0	0	0	83
唐 炜	总经理	男	55	2011-4-13	2014-4-13	0	0	0	257
钟荣明	副总经理	男	55	2011-4-13		0	0	0	368
林南春	副总经理 (财务负责人)	男	56	2011-4-13		0	0	0	197
王京京	董事会秘书	女	50	2011-4-13		0	0	0	103
合 计	-	-	-	-	-	0	0	0	1,834

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
王思东	中国国际贸易中心有限公司	董事	2005-01-20	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	中国世贸投资有限公司	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 香格里拉（亚洲）有限公司	董事 董事长 董事长兼董事总经理 主席兼首席执行官
王思东	中国人寿保险（集团）公司 国寿投资控股有限公司 中国人寿保险股份有限公司 中国人寿养老保险股份有限公司	党委委员、副总裁 董事长 董事 董事
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	副董事长 董事 主席
秦 晓	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	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 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 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	顾问 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 六福集团(国际)有限公司 嘉里物流联网有限公司	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

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	副主席及董事总经理 董事 副主席
高 民	无	无
唐 炜	北京 CBD 物业管理及地产开发企业协会 北京国贸国际会展有限公司 国贸物业酒店管理有限公司	监事长 董事长 董事长
钟荣明	北京国贸国际会展有限公司 国贸物业酒店管理有限公司	董事 副董事长
林南春	北京国贸国际会展有限公司 国贸物业酒店管理有限公司	副董事长 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，第九届至第十一届全国政协委员。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。

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，第十一届

全国政协委员。现任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、香格里拉（亚洲）有限公司主席兼首席执行官；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、王思东先生

王思东先生毕业于山东大学，获汉语语言文学学士学位，高级经济师。王先生长期从事经济工作，1983 年至 1999 年曾先后供职于中国对外贸易经济合作部（现为商务部）、新华社香港分社、香港中国企业协会等单位。自 2000 年起在中国人寿工作逾 13 年，曾任中国人寿保险（集团）公司办公室主任、中国人寿股改办副主任、中国人寿浙江省分公司副总经理等职务。现任中国人寿保险（集团）公司党委委员、副总裁；国寿投资控股有限公司董事长；中国人寿保险股份有限公司及中国人寿养老保险股份有限公司董事；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。

#### 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），为新加坡特许会计师协会、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主席、嘉里控股有限公司董事及嘉里兴业有限公司副董事长；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、第十届和第十一届全国政协委员、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

钟维国先生在财务顾问、税务及管理方面有 20 余年的专业经验，直至 2005 年 6 月退休前为罗兵咸永道会计师事务所的合伙人。钟先生于 2005 年 10 月加入专业顾问公司罗瑞贝德香港有限公司出任税务及业务顾问总监。钟先生为香港会计师公会、香港税务学会及英国特许公认会计师公会会员，为英国特许公认会计师公会香港分会 2005~2006 年度主席。现任香港联合交易所上市的奕达国际集团有限公司、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顾问；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、香港小轮（集团）有限公司、六福集团(国

际)有限公司及嘉里物流联网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 的副主席及董事总经理，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、高民先生

高民先生毕业于北京师范大学外语系，获得文学硕士学位。曾任中国供销合作总社国际旅行社欧美部经理。1996 年 6 月调入中国国际贸易中心有限公司工作，曾任总经理秘书、办公室副主任、企业策划部总监、国贸房地产公司总经理、世纪公寓部总监及中国国际贸易中心股份有限公司公寓部总监。现任本公司第五届监事会职工监事，物业部总监。

### 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；中国国际贸易中心党委副书记；本公司总经理；北京国贸国际会展有限公司董事长；国贸物业酒店管理有限公司董事长。

### 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；本公司副总经理；北京国贸国际会展有限公司董事；国贸物业酒店管理有限公司副董事长。

#### 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）；北京国贸国际会展有限公司副董事长；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企业经营效益以及人才市场的报酬水平来确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	1,834 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	1,834 万元

### 四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

1、公司原职工监事钱晓瑾女士因工作变动，自 2013 年 10 月 23 日起不再担任公司职工监事。2013 年 10 月 23 日经公司职工民主选举，同意高民先生为公司第五届监事会职工

监事。该事宜已于 2013 年 10 月 25 日披露在《中国证券报》和《上海证券报》上。

2、2013 年 11 月 13 日，公司 2013 年第一次临时股东大会审议通过时国庆先生不再担任公司第五届董事会董事，选举王思东先生为公司第五届董事会董事的议案。该事宜已于 2013 年 11 月 14 日披露在《中国证券报》和《上海证券报》上。

## 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	993 人
主要子公司在职员工的数量	1,339 人
在职员工的数量合计	2,332 人
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	4 人
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
销售人员	160
技术人员	850
财务人员	84
行政人员	259
其他人员	979
合计	2,332
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	59
大学本科及大专	1,293
大专以下	980

合计	2,332
----	-------

注：其他人员包括从事客户服务、保安等工作的人员。

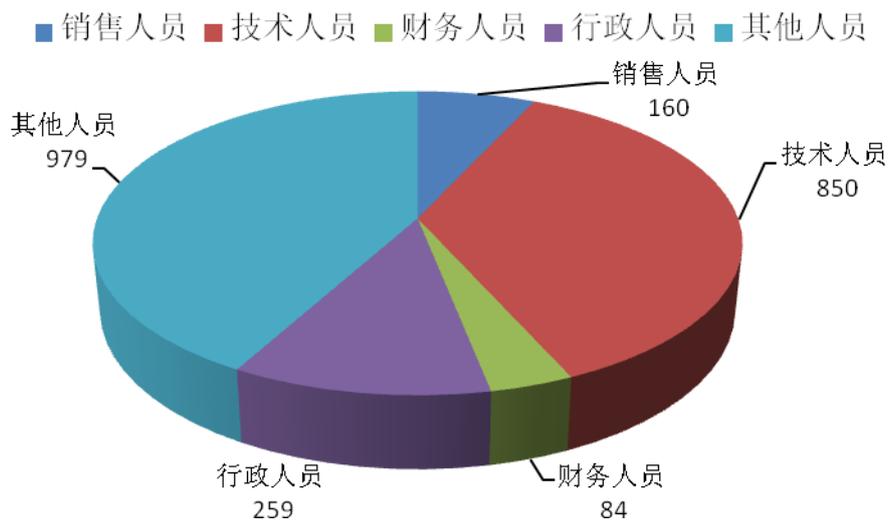
## (二) 薪酬政策

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。

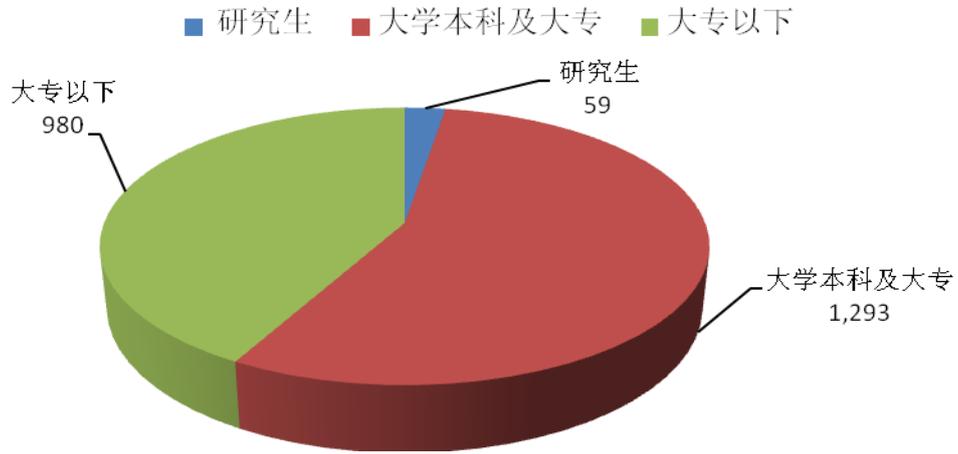
## (三) 培训计划

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



## (五) 教育程度统计图



### (六) 劳务外包情况

公司的劳务外包主要包括公司的总机话务、清洁保养、邮件分拣、保安、绿化及餐饮服务。2013年，上述劳务外包支付的报酬总额合计为 5,318 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

#### （一）年度股东大会

2013年4月16日，公司召开了2012年度股东大会。会议审议通过了以下议案：

- 1、修改《公司章程》的议案；
- 2、公司2012年年度报告；
- 3、公司2012年度董事会工作报告；
- 4、公司2012年度监事会工作报告；
- 5、公司2012年度财务决算；
- 6、公司2012年度利润分配预案；

7、公司董事 2013 年度薪酬计划的议案；

8、终止普华永道中天会计师事务所有限公司对公司 2012 年度财务报告内部控制进行审计的议案；

9、支付普华永道中天会计师事务所有限公司 2012 年度财务报告审计报酬人民币 95.59 万元，以及财务报告内部控制审计前期工作费用人民币 13 万元的议案。

10、聘请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 2013 年 4 月 17 日的《中国证券报》、《上海证券报》上。

## （二）临时股东大会

2013 年 11 月 13 日，公司召开了 2013 年第一次临时股东大会。会议审议通过了以下议案：

1、关于符合公司债券发行条件的议案；

2、逐项审议通过了关于发行公司债券的议案；

（1）关于发行规模的议案

（2）关于向公司股东配售的安排的议案

（3）关于债券品种及期限的议案

（4）关于募集资金用途的议案

（5）关于担保方式的议案

（6）关于股东大会决议的有效期的议案

（7）关于上市场所的议案

（8）关于偿债保障措施的议案

（9）关于提请股东大会授权董事会，以及同意董事会再授权有关授权事项的议案

3、时国庆先生不再担任公司董事的议案；

4、选举王思东先生为公司董事的议案。

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 2013 年 11 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	2
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	7	6	0	0	否	1
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

2013 年 3 月 13 日，公司薪酬委员会召开会议，审议通过了公司相关董事、高级管理人员及董事会秘书 2013 年度薪酬计划的议案，并同意将该议案提交五届十六次董事会进行审议。

## 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

### (一) 同业竞争

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：

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其拥有的投资性物业，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 and 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及完成情况，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

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任；监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导企业内部控制的的具体实施。

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。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

#### (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，制定了“三会”议事规则、《总经理工作细则》、《内幕信息知情人登记制度》、《董事会秘书工作制度》、《董事会审计委员会会议议事规则》、《董事会薪酬委员会会议议事规则》、《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》、《反舞弊与举报人保护制度》及《内部控制自我评价办法》等制度，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，公司按照管理和经营的需要，建立了一整套相对完善的组织机构，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。公司制定的《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。

在财务报告编制方面，公司制定有《财务报告内部控制制度》，进一步明确了财务报告编制流程和职责范围；制定了编制清单，规范了财务报告编制、对外提供和分析利用。

在会计系统和财务管理方面，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；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，公司对市场风险、经营风险、安全风险、财务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，根据董事会批准的《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《2013 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，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。同时，公司还组织对重点业务和高风险领域的控制措施进行了测试评价。

#### 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 2013 年 3 月 21 日召开的五届十六次董事会会议及 2013 年 4 月 16 日召开的 2012 年度股东大会审议批准，公司聘请了普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司财务报告内部控制的有效性进行审计，并出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。

## 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 2013 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

2014 年 4 月 4 日

中国国际贸易中心股份有限公司

2013 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

2013 年度财务报表及审计报告

	页码
2013 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	8-84
补充资料	85-87

## 审计报告

普华永道中天审字(2014)第 10012 号  
(第一页, 共二页)

中国国际贸易中心股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的中国国际贸易中心股份有限公司(以下简称“国贸股份公司”)的财务报表, 包括 2013 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2013 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 2013 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2013 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(特殊普通合伙)

注册会计师

\_\_\_\_\_  
刘 磊

中国·上海市  
2014 年 4 月 4 日

注册会计师

\_\_\_\_\_  
孔令焯

中国国际贸易中心股份有限公司

2013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)

项目	附注	2013年12月31日 合并	2012年12月31日 合并	2013年12月31日 公司	2012年12月31日 公司
<b>流动资产</b>					
货币资金	五.1	423,912,391	443,971,052	322,389,611	376,119,434
应收账款	五.2, 十二.1	151,977,606	167,759,766	145,433,911	161,960,633
预付款项	五.4	18,160,956	16,241,898	16,344,088	14,103,743
其他应收款	五.3, 十二.2	3,854,880	3,426,788	1,199,838	1,342,413
存货	五.5	26,139,267	32,180,196	25,983,618	32,068,697
<b>流动资产合计</b>		<b>624,045,100</b>	<b>663,579,700</b>	<b>511,351,066</b>	<b>585,594,920</b>
<b>非流动资产</b>					
长期股权投资	五.6,7, 十二.3	5,195,190	4,818,090	24,695,190	14,318,090
投资性房地产	五.8	5,396,962,956	5,284,070,985	5,396,962,956	5,284,070,985
固定资产	五.9	1,329,102,072	1,395,787,722	1,326,024,979	1,392,579,219
在建工程	五.10	250,209,159	480,028,242	250,209,159	480,028,242
无形资产	五.11	1,239,880,844	1,270,652,485	1,239,880,844	1,270,652,485
长期待摊费用	五.12	227,641,669	245,342,176	227,641,669	245,342,176
递延所得税资产	五.13	68,102,026	26,506,054	66,093,959	25,033,300
其他非流动资产	五.14	179,611,876	-	179,611,876	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>8,696,705,792</b>	<b>8,707,205,754</b>	<b>8,711,120,632</b>	<b>8,712,024,497</b>
<b>资产总计</b>		<b>9,320,750,892</b>	<b>9,370,785,454</b>	<b>9,222,471,698</b>	<b>9,297,619,417</b>
<b>流动负债</b>					
应付账款	五.15	22,400,508	15,544,012	22,400,508	15,544,012
预收款项	五.16	59,798,158	47,950,723	55,536,592	42,727,622
应付职工薪酬	五.17	50,799,108	50,254,459	45,154,512	44,439,934
应交税费	五.18	28,187,167	28,827,873	23,002,296	23,192,741
应付利息	五.19	4,257,500	4,980,878	4,257,500	4,980,878
其他应付款	五.20	695,280,056	701,152,714	629,114,778	664,476,804
<b>流动负债合计</b>		<b>860,722,497</b>	<b>848,710,659</b>	<b>779,466,186</b>	<b>795,361,991</b>
<b>非流动负债</b>					
长期借款	五.21	2,600,000,000	2,826,030,000	2,600,000,000	2,826,030,000
应付债券	五.22	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
<b>非流动负债合计</b>		<b>3,600,000,000</b>	<b>3,826,030,000</b>	<b>3,600,000,000</b>	<b>3,826,030,000</b>
<b>负债合计</b>		<b>4,460,722,497</b>	<b>4,674,740,659</b>	<b>4,379,466,186</b>	<b>4,621,391,991</b>
<b>股东权益</b>					
股本	五.23	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534
资本公积	五.24	1,872,518,599	1,872,518,599	1,872,501,925	1,872,501,925
盈余公积	五.25	489,607,132	456,812,803	489,607,132	456,812,803
未分配利润	五.26	1,489,202,236	1,357,964,990	1,473,613,921	1,339,630,164
归属于母公司股东权益合计		4,858,610,501	4,694,578,926	4,843,005,512	4,676,227,426
少数股东权益	五.27	1,417,894	1,465,869	-	-
<b>股东权益合计</b>		<b>4,860,028,395</b>	<b>4,696,044,795</b>	<b>4,843,005,512</b>	<b>4,676,227,426</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>9,320,750,892</b>	<b>9,370,785,454</b>	<b>9,222,471,698</b>	<b>9,297,619,417</b>

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

2013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	2013年度 合并	2012年度 合并	2013年度 公司	2012年度 公司
一、营业收入	五.28, 十二.4	2,050,149,034	1,979,950,431	1,962,063,679	1,883,964,357
减：营业成本	五.28, 十二.4	(1,061,600,979)	(1,048,071,726)	(992,556,205)	(976,926,325)
营业税金及附加	五.29	(115,023,600)	(111,572,780)	(108,503,591)	(104,203,589)
销售费用	五.30	(49,666,785)	(47,065,421)	(49,575,593)	(47,109,501)
管理费用	五.31	(66,508,867)	(71,004,014)	(66,854,767)	(71,254,120)
财务费用	五.32	(175,551,095)	(220,118,444)	(175,622,673)	(220,258,665)
资产减值损失	五.34	(26,368,922)	(152,210)	(26,368,922)	(152,210)
加：投资收益	五.33, 十二.5	8,675,983	11,579,430	20,847,457	22,765,896
其中：对联营企业的投资收益		377,100	316,476	377,100	316,476
二、营业利润		564,104,769	493,545,266	563,429,385	486,825,843
加：营业外收入	五.35	8,755,261	21,748,714	8,750,711	21,747,602
减：营业外支出	五.36	(138,208,765)	(3,430,131)	(138,205,803)	(3,430,131)
其中：非流动资产处置损失		(116,969,022)	(2,967,064)	(116,966,799)	(2,967,064)
三、利润总额		434,651,265	511,863,849	433,974,293	505,143,314
减：所得税费用	五.37	(108,852,460)	(128,606,408)	(106,031,002)	(124,076,472)
四、净利润		325,798,805	383,257,441	327,943,291	381,066,842
归属于母公司股东的净利润		325,196,780	382,577,911	327,943,291	381,066,842
少数股东损益		602,025	679,530	-	-
五、每股收益					
基本和稀释每股收益	五.38	0.32	0.38	-	-
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		325,798,805	383,257,441	327,943,291	381,066,842
归属于母公司股东的综合收益总额		325,196,780	382,577,911	327,943,291	381,066,842
归属于少数股东的综合收益总额		602,025	679,530	-	-

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

2013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	2013年度 合并	2012年度 合并	2013年度 公司	2012年度 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		2,077,619,114	1,969,603,788	1,990,447,160	1,877,817,261
收到其他与经营活动有关的现金	五.39	100,063,983	88,126,929	49,998,319	56,607,068
经营活动现金流入小计		2,177,683,097	2,057,730,717	2,040,445,479	1,934,424,329
购买商品、接受劳务支付的现金		(239,304,260)	(258,446,498)	(235,907,127)	(254,589,044)
支付给职工以及为职工支付的现金		(257,506,814)	(238,424,255)	(193,033,350)	(179,129,321)
支付的各项税费		(350,888,590)	(333,723,420)	(331,449,238)	(316,308,728)
支付其他与经营活动有关的现金	五.39	(232,572,118)	(247,413,974)	(220,171,376)	(214,096,691)
经营活动现金流出小计		(1,080,271,782)	(1,078,008,147)	(980,561,091)	(964,123,784)
经营活动产生的现金流量净额	五.40, 十二.6	1,097,411,315	979,722,570	1,059,884,388	970,300,545
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
收回投资收到的现金	五.33	1,706,000,000	2,110,000,000	1,660,000,000	2,065,000,000
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		426,475	159,455	426,475	159,455
收到其他与投资活动有关的现金	五.39	8,298,883	11,262,954	8,120,356	11,049,420
投资活动现金流入小计		1,714,725,358	2,121,422,409	1,680,896,831	2,076,608,875
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(528,673,478)	(248,290,544)	(527,639,186)	(247,603,362)
投资支付的现金	五.33	(1,706,000,000)	(2,110,000,000)	(1,670,000,000)	(2,065,000,000)
投资活动现金流出小计		(2,234,673,478)	(2,358,290,544)	(2,197,639,186)	(2,312,603,362)
投资活动产生的现金流量净额		(519,948,120)	(236,868,135)	(516,742,355)	(235,994,487)
<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		(226,030,000)	(350,000,000)	(226,030,000)	(350,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(371,642,986)	(369,763,644)	(370,992,986)	(369,163,644)
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		(597,672,986)	(719,763,644)	(597,022,986)	(719,163,644)
筹资活动产生的现金流量净额		(597,672,986)	(719,763,644)	(597,022,986)	(719,163,644)
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		151,130	(115,600)	151,130	(115,600)
<b>五、现金及现金等价物净增加/(减少)额</b>	五.40, 十二.6	(20,058,661)	22,975,191	(53,729,823)	15,026,814
加：年初现金及现金等价物余额		443,971,052	420,995,861	376,119,434	361,092,620
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	五.1.40	423,912,391	443,971,052	322,389,611	376,119,434

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

**2013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		
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	五.25	-	-	38,106,684	(38,106,684)	-	-
对股东的分配	五.26	-	-	-	(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年度增减变动额							
净利润		-	-	-	325,196,780	602,025	325,798,805
利润分配							
提取盈余公积	五.25	-	-	32,794,329	(32,794,329)	-	-
对股东的分配	五.26	-	-	-	(161,165,205)	(650,000)	(161,815,205)
2013年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,518,599	489,607,132	1,489,202,236	1,417,894	4,860,028,395

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

2013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
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	五.25	-	-	38,106,684	(38,106,684)	-
对股东的分配	五.26	-	-	-	(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年度增减变动额						
净利润		-	-	-	327,943,291	327,943,291
利润分配						
提取盈余公积	五.25	-	-	32,794,329	(32,794,329)	-
对股东的分配	五.26	-	-	-	(161,165,205)	(161,165,205)
2013年12月31日余额		1,007,282,534	1,872,501,925	489,607,132	1,473,613,921	4,843,005,512

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

### 2013 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 2014 年 4 月 4 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

### 2013 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 2013 年 12 月 31 日止的流动负债超过流动资产 236,677,397 元(公司财务报表: 268,115,120 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 10 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 2013 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 2013 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2013 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

### 2013 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、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。

### 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

### 2013 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

### 2013 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)

#### (1) 金融资产(续)

#### (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。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且本集团能够对该影响进行可靠计量的事项。

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。

#### (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

### 2013 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、借款及应付债券等。

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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

### 2013 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、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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

### 2013 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

### 2013 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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

### 2013 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、电子设备以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，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

### 2013 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

### 2013 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本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。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

### 2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### 17 无形资产(续)

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。

### 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

### 2013 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

固定租金的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。浮动租金的经营租赁收入根据合同约定方法计算的当期应收租金确认。

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。

## 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

### 2013 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个会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的风险：

#### (1) 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。

#### (2) 所得税

本集团在正常的经营活动中，交易和事项的最终税务处理存在一定不确定性。本集团在计提所得税费用时，需要作出重大判断。如果税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

### 2013 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
地方教育费附加	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%。

根据财政部、国家税务总局《关于印发<营业税改征增值税试点方案>的通知》(财税【2011】110 号)和财政部、国家税务总局《关于在全国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税收政策的通知》(财税【2013】37 号)，本集团下属注册地为北京的北京国贸国际会展有限公司成立于 2013 年，其会议及展览服务、经济贸易咨询收入适用增值税，税率为 6%。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 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

(1) 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
北京国贸国际会展有限公司	直接持有	北京	服务业	人民币 10,000,000 元			会议、展览服务及经济贸易咨询	有限责任公司	唐炜	07859099-5
	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	1,417,894	-			
北京国贸国际会展有限公司	10,000,000	-	100	100	是	-	-			

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 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(续)

(2) 本年度新纳入合并范围的主体

	2013 年 12 月 31 日净资产	本期净亏损
北京国贸国际会展 有限公司	8,165,009	(1,834,991)

于 2013 年 9 月，本公司出资设立北京国贸国际会展有限公司，并持有其 100% 的股权。

五 合并财务报表项目附注

1 货币资金

	2013 年 12 月 31 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	-	-	774,149	-	-	272,348
银行存款-						
人民币	-	-	421,444,751	-	-	440,572,696
美元	277,318	6.0969	1,690,780	496,868	6.2855	3,123,064
欧元	322	8.4189	2,711	354	8.3176	2,944
小计			423,138,242			443,698,704
合计			423,912,391			443,971,052

2 应收账款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应收账款	151,977,606	167,759,766
减：坏账准备	-	-
净额	151,977,606	167,759,766

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	150,326,606	167,724,550
一到二年	1,651,000	35,216
合计	151,977,606	167,759,766

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 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：

	2013 年 12 月 31 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	151,977,606	100.00%	-	-	167,759,766	100.00%	-	-

(3) 本年度本集团无实际核销的应收账款(2012 年度：无)。

(4) 本年度不存在转销以前年度计提的坏账准备(2012 年度：无)。

(5) 2013 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 (2012 年 12 月 31 日：无)。

(6) 2013 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	2,954,822	一年以内	1.94%
第二名	第三方	2,041,937	一年以内	1.34%
第三名	第三方	1,894,540	一年以内	1.25%
第四名	第三方	1,649,911	一年以内	1.09%
第五名	第三方	633,692	一年以内	0.42%
合计		9,174,902		6.04%

(7) 2013 年 12 月 31 日，应收账款中无应收关联方的款项 (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

2013 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) 本年度本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2012 年度：无)。

(9) 应收账款中包括以下外币余额：

	2013 年 12 月 31 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	252	6.0969	1,536	9,290	6.2855	58,392

3 其他应收款

	2013 年 12 月 31 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 限公司款项	-	952,210
其他	3,004,880	2,576,788
合计	3,854,880	4,378,998
减：坏账准备	-	(952,210)
净额	3,854,880	3,426,788

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	3,339,183	2,422,487
一到二年	418,166	1,341,994
二到三年	97,531	614,517
合计	3,854,880	4,378,998

(2) 其他应收款按类别分析如下：

	2013 年 12 月 31 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	3,854,880	100.00%	-	-	4,378,998	100.00%	952,210	21.74%

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 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)

(3) 本年度实际核销的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	核销原因	是否因关联 交易产生
应收北京万朋物业管理 有限公司款项	952,210	952,210	已被依法注销 营业执照，管 理层判断无法 收回相关款项	否

(4) 2013 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(2012 年 12 月 31 日：无)。

(5) 2013 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	633,292	一年以内	16.43%
第二名	第三方	515,696	一年以内	13.38%
第三名	第三方	500,000	一年以内	12.97%
第四名	第三方	250,000	一年以内	6.49%
第五名	第三方	100,000	一年以内	2.59%
合计		<u>1,998,988</u>		<u>51.86%</u>

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

(7) 本年度本集团无因金融资产转移而终止确认的其他应收款(2012 年度：无)。

(8) 2013 年 12 月 31 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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

4 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

	2013 年 12 月 31 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>18,160,956</u>	<u>100.00%</u>	<u>16,241,898</u>	<u>100.00%</u>

(2) 2013 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	495,000	2.73%	2013 年 10 月	尚未完工
第二名	第三方	418,292	2.30%	2013 年 6 月	尚未完工
第三名	第三方	289,584	1.59%	2013 年 6 月	尚未完工
第四名	第三方	192,500	1.06%	2013 年 11 月	尚未完工
第五名	第三方	<u>131,239</u>	<u>0.72%</u>	2013 年 11 月	尚未完工
合计		<u>1,526,615</u>	<u>8.40%</u>		

(3) 2013 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(2012 年 12 月 31 日：无)。

(4) 2013 年 12 月 31 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 12 月 31 日，预付账款中无外币余额(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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

5 存货

存货分类如下：

	2013 年 12 月 31 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	13,554,258	-	13,554,258	18,161,495	-	18,161,495
酒店营业物料	12,095,977	-	12,095,977	13,512,881	-	13,512,881
其他	489,032	-	489,032	505,820	-	505,820
合计	<u>26,139,267</u>	<u>-</u>	<u>26,139,267</u>	<u>32,180,196</u>	<u>-</u>	<u>32,180,196</u>

6 长期股权投资

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
联营企业		
- 无公开报价	5,195,190	4,818,090
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>5,195,190</u>	<u>4,818,090</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

2013 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	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动				2013 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	4,818,090	-	377,100	-	-	5,195,190	49%	49%	-	-

7 对联营企业的投资

	持股比例	表决权比例	2013 年 12 月 31 日			2013 年度	
			资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净利润
时代网星	49%	49%	14,506,229	3,903,800	10,602,429	19,168,663	769,593

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 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

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	其他变动(ii)	本年减少	2013 年 12 月 31 日
原价合计	7,714,532,606	501,005,196	(15,903,138)	(281,452,018)	7,918,182,646
在建工程(i)	-	484,294,339	-	-	484,294,339
房屋及建筑物	4,651,976,273	-	(33,394,935)	(218,920,585)	4,399,660,753
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	-	-	(2,667,719)	82,266,227
房屋及建筑物装修	492,517,161	11,253,345	3,227,921	(15,168,024)	491,830,403
机器设备	1,525,902,033	3,097,180	13,746,505	(44,695,690)	1,498,050,028
电子设备	91,117,284	2,360,332	1,687,056	-	95,164,672
累计折旧合计	(2,430,461,621)	(230,975,957)	3,261,519	163,325,291	(2,494,850,768)
房屋及建筑物	(1,119,191,885)	(92,073,213)	1,713,771	109,183,180	(1,100,368,147)
土地使用权	(47,847,258)	(20,478,336)	64,474	-	(68,261,120)
房屋及建筑物改良	(64,470,160)	(4,990,347)	-	2,004,083	(67,456,424)
房屋及建筑物装修	(265,614,020)	(40,143,793)	1,430,193	14,951,970	(289,375,650)
机器设备	(891,413,116)	(54,730,624)	168,299	37,186,058	(908,789,383)
电子设备	(41,925,182)	(18,559,644)	(115,218)	-	(60,600,044)
账面净值合计	5,284,070,985				5,423,331,878
在建工程(i)	-				484,294,339
房屋及建筑物	3,532,784,388				3,299,292,606
土地使用权	820,238,651				798,655,104
房屋及建筑物改良	20,463,786				14,809,803
房屋及建筑物装修	226,903,141				202,454,753
机器设备	634,488,917				589,260,645
电子设备	49,192,102				34,564,628

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 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 12 月 31 日	本年增加	其他变动(ii)	本年减少	2013 年 12 月 31 日
减值准备合计	-	(26,368,922)	-	-	(26,368,922)
在建工程(i)	-	-	-	-	-
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	-	(25,657,088)	-	-	(25,657,088)
机器设备	-	(499,980)	-	-	(499,980)
电子设备	-	(211,854)	-	-	(211,854)
账面价值合计	5,284,070,985				5,396,962,956
在建工程(i)	-				484,294,339
房屋及建筑物	3,532,784,388				3,299,292,606
土地使用权	820,238,651				798,655,104
房屋及建筑物改良	20,463,786				14,809,803
房屋及建筑物装修	226,903,141				176,797,665
机器设备	634,488,917				588,760,665
电子设备	49,192,102				34,352,774

- (i) 本年度本集团按照国贸三期 B 阶段工程初步设计方案中预计出租部分建筑面积占项目总建筑面积的比例，将三期 B 阶段工程中预计将用于出租部分的相关成本由在建工程重分类至投资性房地产。
- (ii) 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。

2013 年度投资性房地产计提折旧金额为 230,975,957 元(2012 年度：227,272,259 元)，计提减值准备 26,368,922 元(2012 年度：无)。

2013 年度由在建工程转入投资性房地产的金额为 1,119,647 元 (2012 年度：85,900,712 元)。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

### 2013 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)

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 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 3,266,416,713 元(原价 3,687,329,720 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))(附注五.21)。

同时，鉴于建行授权其北京市分行为本公司于 2005 年发行 10 年期 10 亿元人民币企业债券提供不可撤销的连带责任保证担保，本公司以上述国贸三期 A 段的房屋建筑物、设备以及 A、B、C 段土地使用权向建行北京市分行提供反担保(附注五.22)。

2013 年度本集团报废了账面价值 118,126,727 元(原价 281,452,018 元)的投资性房地产，账面价值 1,279,010 元(原价 15,322,382 元)的固定资产(附注五.9)，报废净损失合计为 116,841,367 元(附注五.35、36)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 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

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	其他变动 (附注五.8(ii))	本年减少 (附注五.8)	2013 年 12 月 31 日
原价合计	1,742,678,085	35,423,903	10,242,414	(15,322,382)	1,773,022,020
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	379,690	4,777,359	(196,193)	211,232,621
机器设备	274,590,325	5,627,676	4,955,874	-	285,173,875
运输设备	5,253,429	1,076,660	-	(964,539)	5,365,550
家具装置及设备	161,524,578	4,722,310	3,076,869	(726,968)	168,596,789
电子设备	193,035,584	4,908,449	(1,180,836)	(13,434,682)	183,328,515
累计折旧合计	(346,890,363)	(107,876,023)	(3,196,934)	14,043,372	(443,919,948)
房屋及建筑物	(44,249,197)	(18,453,160)	(2,019,465)	-	(64,721,822)
房屋及建筑物装修	(46,809,151)	(21,203,686)	(1,329,796)	24,524	(69,318,109)
机器设备	(37,886,870)	(17,028,329)	(343,369)	-	(55,258,568)
运输设备	(3,437,285)	(520,633)	-	868,087	(3,089,831)
家具装置及设备	(89,896,811)	(26,703,557)	243,564	580,909	(115,775,895)
电子设备	(124,611,049)	(23,966,658)	252,132	12,569,852	(135,755,723)
账面净值合计	1,395,787,722				1,329,102,072
房屋及建筑物	857,753,207				854,602,848
房屋及建筑物装修	159,462,614				141,914,512
机器设备	236,703,455				229,915,307
运输设备	1,816,144				2,275,719
家具装置及设备	71,627,767				52,820,894
电子设备	68,424,535				47,572,792

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 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 12 月 31 日	本年增加	其他变动 (附注五.8(ii))	本年减少	2013 年 12 月 31 日
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	1,395,787,722				1,329,102,072
房屋及建筑物	857,753,207				854,602,848
房屋及建筑物装修	159,462,614				141,914,512
机器设备	236,703,455				229,915,307
运输设备	1,816,144				2,275,719
家具装置及设备	71,627,767				52,820,894
电子设备	68,424,535				47,572,792

2013 年度固定资产计提的折旧金额为 107,876,023 元(2012 年度: 105,841,957 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 107,244,929 元及 631,094 元(2012 年度: 105,768,240 元及 73,717 元)。

2013 年度由在建工程转入固定资产的原价为 16,973,820 元 (2012 年度: 31,890,337 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 12 月 31 日，固定资产中包含的上述抵押物账面价值约为 1,285,113,187 元(原价 1,582,271,720 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)(附注五.21)。

同时，鉴于建行授权其北京市分行为本公司发行 10 年期 10 亿元人民币企业债券提供不可撤销的连带责任保证担保，本公司以上述国贸三期 A 段的房屋建筑物、设备以及 A、B、C 段土地使用权向建行北京市分行提供反担保(附注五.22)。

截至 2013 年 12 月 31 日，账面价值约为 176,125,860 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。

2013 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 (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

2013 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

	2013 年 12 月 31 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	227,903,219	-	227,903,219	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	22,305,940	-	22,305,940	9,175,546	-	9,175,546
合计	250,209,159	-	250,209,159	480,028,242	-	480,028,242

(1) 重大在建工程项目变动

工程名称	预算数	2012 年 12 月 31 日	本年增加	重分类 (附注五.8(ii))	本年减少	2013 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(i)	其中：本年 借款费用 资本化金额	本年借款 费用资本 化率	资金来源
国贸三期 B 阶段工程	尚未确定	454,734,595	257,462,963	-	-	712,197,558	不适用	不适用	186,088,621	41,157,729	5.06%	自筹、债券及金融机构借款
减：国贸三期 B 阶段预计出租部分	不适用	-	-	(484,294,339)	-	(484,294,339)	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
小计		454,734,595	257,462,963	(484,294,339)	-	227,903,219						
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	15,105,760	-	(1,975,366)	22,305,940	不适用	不适用	-	-	不适用	不适用
合计		480,028,242	272,568,723	(484,294,339)	(18,093,467)	250,209,159						

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 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) 本期间本集团无计提或减少的在建工程减值准备。

(3) 重大在建工程于 2013 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	已经完成基坑支护及土方工程，正在进行底板 混凝土浇筑施工
---------------	---------------------------------

(i) 本年度本集团购建的国贸三期 B 阶段工程支出符合借款费用资本化条件，本集团将已经发生的可归属于国贸三期 B 阶段工程的借款费用计入该资产的成本。本集团于 2005 年公开发行的 10 亿元长期债券(附注五.22)用于购置国贸三期项目土地，长期债券利息支出按照国贸三期 B 阶段土地面积占国贸三期土地总面积的比例，资本化计入国贸三期 B 阶段成本。本集团长期借款中被国贸三期 B 阶段工程支出所占用部分的借款费用，资本化计入国贸三期 B 阶段成本。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 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

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	其他变动 (附注五.8(ii))	本年减少	2013 年 12 月 31 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)	(31,876,855)	(64,471)	-	(191,509,959)
土地使用权	(159,568,633)	(31,876,855)	(64,471)	-	(191,509,959)
账面净值合计	1,270,652,485	(31,876,855)	1,105,214	-	1,239,880,844
土地使用权	1,270,652,485	(31,876,855)	1,105,214	-	1,239,880,844
减值准备合计	-	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-	-
账面价值合计	1,270,652,485	(31,876,855)	1,105,214	-	1,239,880,844
土地使用权	1,270,652,485	(31,876,855)	1,105,214	-	1,239,880,844

2013 年度无形资产的摊销金额为 31,876,855 元(2012 年度: 31,849,225 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 8,259,247 元及 23,617,608 元(2012 年度: 8,231,617 元及 23,617,608 元)。

2013 年 12 月 31 日，土地使用权原价中含土地拆迁费用 866,325,577 元 (2012 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。2013 年 12 月 31 日，无形资产中包含的上述抵押物账面价值约为 1,239,880,844 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))(附注五.21)。

同时，鉴于建行授权其北京市分行为本公司发行 10 年期 10 亿元人民币企业债券提供不可撤销的连带责任保证担保，本公司以上述国贸三期 A 段的房屋建筑物、设备以及 A、B、C 段土地使用权向建行北京市分行提供反担保(附注五.22)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

12 长期待摊费用

	2012 年 12 月 31 日	其他变动 (附注五.8(ii))	本年摊销	其他减少	2013 年 12 月 31 日
国贸三期配套市政工程	134,243,665	4,490,927	(17,921,759)	-	120,812,833
国贸二期拆迁费	108,498,742	-	(3,108,238)	-	105,390,504
装修费	2,599,769	-	(1,161,437)	-	1,438,332
合计	245,342,176	4,490,927	(22,191,434)	-	227,641,669

13 递延所得税资产

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2013 年 12 月 31 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	4,986,493	19,945,973	5,114,637	20,458,548
应付职工薪酬	12,699,777	50,799,108	12,563,614	50,254,459
预提费用	15,120,619	60,482,476	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	986	3,943	125,848	503,392
资产减值准备	6,592,231	26,368,922	238,052	952,210
长期资产报废	28,105,003	112,420,013	-	-
可抵扣亏损	577,793	2,311,172	-	-
合计	68,102,026	272,408,103	26,506,054	106,024,220

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(2012 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或可抵扣亏损(2012 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 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 其他非流动资产

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
预付三期 B 阶段工程钢材款	<u>179,611,876</u>	<u>-</u>

为进行国贸三期 B 阶段建设，本年度本集团预付国贸三期 B 阶段钢结构工程总承包商钢材款 200,000,000 元。截至 2013 年 12 月 31 日，本集团已收到并用于工程建设的钢材为 20,388,124 元，已计入在建工程以及投资性房地产。

15 应付账款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
酒店物资采购款	9,986,994	12,145,152
合办展分成款	10,771,588	2,811,888
其他	<u>1,641,926</u>	<u>586,972</u>
合计	<u>22,400,508</u>	<u>15,544,012</u>

- (1) 2013 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 (2012 年 12 月 31 日：无)。
- (2) 2013 年 12 月 31 日，应付账款中无应付关联方的款项 (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

2013 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 应付账款(续)

(3) 2013 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 2,666,394 元(2012 年 12 月 31 日：519,972 元)，主要为应付合办展分成款，该款项预计将于 2014 年支付。

(4) 应付账款中包括以下外币余额：

	2013 年 12 月 31 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	-	-	-	6,354	6.2855	39,938
港元	-	-	-	9,150	0.8109	7,420
合计			<u>-</u>			<u>47,358</u>

16 预收款项

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
预收租金及定金	51,025,095	33,282,909
预收场租及展位费	5,367,889	9,444,713
其他	3,405,174	5,223,101
合计	<u>59,798,158</u>	<u>47,950,723</u>

(1) 2013 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 (2012 年 12 月 31 日：无)。

(2) 2013 年 12 月 31 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 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项 3,796,086 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以及酒店预收定金。

(4) 预收款项中包括以下外币余额：

	2013 年 12 月 31 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	51,718	6.0969	315,319	133,120	6.2855	836,726
欧元	15,900	8.4189	133,861	58,280	8.3176	484,750
合计			<u>449,180</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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

17 应付职工薪酬

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	40,123,545	183,208,011	(182,952,539)	40,379,017
职工福利费	271,206	14,837,791	(15,108,997)	-
其中：企业年金	271,206	3,413,313	(3,684,519)	-
社会保险费	2,365,340	43,056,400	(42,653,291)	2,768,449
其中：医疗保险费	699,384	12,917,444	(12,796,332)	820,496
基本养老保险	1,516,533	27,311,313	(27,055,129)	1,772,717
失业保险费	67,561	1,249,570	(1,238,084)	79,047
工伤保险费	31,488	623,143	(617,633)	36,998
生育保险费	50,374	954,930	(946,113)	59,191
补充医疗保险	-	1,131,282	(1,131,282)	-
住房公积金	1,143,860	17,974,388	(19,118,248)	-
工会经费和职工教育经费	5,352,487	7,570,978	(5,641,505)	7,281,960
辞退福利	998,021	-	(628,339)	369,682
合计	<u>50,254,459</u>	<u>267,778,850</u>	<u>(267,234,201)</u>	<u>50,799,108</u>

2013 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 2014 年度全部发放和使用完毕。辞退福利预计将于 2018 年度全部发放和使用完毕。

18 应交税费

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应交企业所得税	14,503,733	15,839,364
应交营业税及附加	11,761,848	10,997,051
其他	1,921,586	1,991,458
合计	<u>28,187,167</u>	<u>28,827,873</u>

19 应付利息

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借款应付利息	<u>4,257,500</u>	<u>4,980,878</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

20 其他应付款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应付租户押金	409,123,464	369,930,530
应付工程及设备款	106,235,286	203,186,015
应付物业管理项目代收款	66,165,277	36,675,911
预提费用	60,482,476	33,779,115
应付工程质保金	14,384,678	19,344,369
其他	38,888,875	38,236,774
合计	<u>695,280,056</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 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
国贸有限公司	<u>1,329,351</u>	<u>803,810</u>

(2) 应付关联方的其他应付款:

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
香格里拉国际饭店管理有限公司	8,035,658	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	<u>1,329,351</u>	<u>803,810</u>
合计	<u>9,690,547</u>	<u>9,695,846</u>

(3) 2013 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 390,873,263 元 (2012 年 12 月 31 日：297,823,899 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。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

20 其他应付款(续)

(4) 其他应付款中包括以下外币余额:

	2013 年 12 月 31 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	977,790	6.0969	5,961,488	1,451,991	6.2855	9,126,491
港元	220,000	0.7862	172,964	2,577,217	0.8109	2,089,865
欧元	36,580	8.4189	307,963	36,580	8.3176	304,258
英镑	29,762	10.0556	299,275	29,762	10.1611	302,415
合计			<u>6,741,690</u>			<u>11,823,029</u>

21 长期借款

	币种	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
抵押借款(1),(2)	人民币	<u>2,600,000,000</u>	<u>2,826,030,000</u>

- (1) 本年度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 226,030,000 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。2013 年 12 月 31 日，本公司长期抵押借款余额为 2,600,000,000 元，抵押物的账面价值约为 5,791,410,744 元(原价 6,700,992,243 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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并财务报表项目附注(续)

#### 21 长期借款(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 12 月 31 日 人民币金额	2012 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。

本年度本集团长期借款的利率为 5.895%-6.345%。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

22 应付债券

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 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			
	2012 年 12 月 31 日	本年应计利息	本年已付利息	2013 年 12 月 31 日
05 国贸债(1)	-	46,000,000	(46,000,000)	-

- (1) 经国家发展和改革委员会发改财金【2005】2718 号文批准，本公司于 2005 年 12 月 23 日公开发行了公司债券，所筹资金全部用于国贸三期工程建设。本期债券发行总额为人民币 10 亿元，债券期限为 10 年期，债券利率为固定利率，票面年利率为 4.60%，每年付息一次，由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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

23 股本

	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动					2013 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
无限售条件股份 -							
人民币普通股	1,007,282,534	-	-	-	-	-	1,007,282,534
境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
合计	<u>1,007,282,534</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,007,282,534</u>
	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
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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

24 资本公积

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
股本溢价	1,919,827,911	-	-	1,919,827,911
其他资本公积 -				
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 -				
变更记账本位币产生外				
币折算差额	(44,434,929)	-	-	(44,434,929)
原制度资本公积转入	(2,874,383)	-	-	(2,874,383)
合计	<u>1,872,518,599</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,872,518,599</u>

25 盈余公积

	2012 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2013 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>456,812,803</u>	<u>32,794,329</u>	<u>-</u>	<u>489,607,132</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。经董事会决议，本公司 2013 年按净利润的 10%提取法定盈余公积金 32,794,329 元(2012 年：按净利润的 10%提取，共 38,106,684 元)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

26 未分配利润

	2013 年度		2012 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	1,357,964,990		1,144,440,492	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	325,196,780		382,577,911	
减：提取法定盈余公积	(32,794,329)	10%	(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	-		-	
年末未分配利润	1,489,202,236		1,357,964,990	

2013 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(2012 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(2012 年度：0 元)。

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。

根据 2014 年 4 月 4 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发 2013 年度现金股利，每 10 股人民币 1.70 元(含税)，按照已发行股份 1,007,282,534 股计算，共计 171,238,031 元；上述提议尚待股东大会批准(附注九)。

27 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 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
国贸物业酒店管理有限公司	1,417,894	1,465,869

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

28 营业收入和营业成本

(1) 主营业务收入和主营业务成本

	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	2,050,149,034	1,979,950,431
主营业务成本	<u>1,061,600,979</u>	<u>1,048,071,726</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

	2013 年度		2012 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	1,675,169,192	681,500,867	1,585,267,981	668,802,639
酒店经营	<u>374,979,842</u>	<u>380,100,112</u>	<u>394,682,450</u>	<u>379,269,087</u>
合计	<u>2,050,149,034</u>	<u>1,061,600,979</u>	<u>1,979,950,431</u>	<u>1,048,071,726</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 145,987,013 元 (2012 年: 118,116,524 元)，占本集团全部营业收入的比例为 7.12%(2012 年: 5.97%)，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	46,152,564	2.25%
第二名	31,453,611	1.53%
第三名	24,409,292	1.19%
第四名	23,137,236	1.13%
第五名	<u>20,834,310</u>	<u>1.02%</u>
合计	<u>145,987,013</u>	<u>7.12%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

29 营业税金及附加

	2013 年度	2012 年度	计缴标准
营业税	102,458,975	99,625,674	附注三
城市维护建设税	7,330,138	6,979,974	附注三
教育费附加	5,234,487	4,967,132	附注三
合计	<u>115,023,600</u>	<u>111,572,780</u>	

30 销售费用

	2013 年度	2012 年度
广告宣传费	38,136,968	36,562,421
代理佣金	11,529,817	10,503,000
合计	<u>49,666,785</u>	<u>47,065,421</u>

31 管理费用

	2013 年度	2012 年度
员工成本	32,068,385	31,536,504
折旧摊销	6,141,562	7,456,004
租金	5,571,654	5,549,542
税费	3,393,557	3,434,802
能源费	3,679,745	3,881,053
审计及咨询费	2,177,498	1,435,298
维修保养费	1,538,115	6,220,375
清洁绿化费	1,247,644	1,100,458
其他	10,690,707	10,389,978
合计	<u>66,508,867</u>	<u>71,004,014</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

32 财务费用

	2013 年度	2012 年度
利息支出	215,171,627	238,110,062
减：计入在建工程的资本化利息支出(附注五.10.(1))	<u>(41,157,729)</u>	<u>(20,704,600)</u>
小计	174,013,898	217,405,462
减：利息收入	(2,275,313)	(2,107,899)
汇兑(收益)/损失	(151,130)	115,600
其他	<u>3,963,640</u>	<u>4,705,281</u>
净额	<u>175,551,095</u>	<u>220,118,444</u>

33 投资收益

	2013 年度	2012 年度
可供出售金融资产取得的投资收益(1)	8,298,883	11,262,954
权益法核算的长期股权投资收益(附注五.6)	<u>377,100</u>	<u>316,476</u>
合计	<u>8,675,983</u>	<u>11,579,430</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 1,706,000,000 元，实现收益 8,298,883 元(2012 年度：支付及收回金额累计为 2,110,000,000 元，实现收益 11,262,954 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：

	2013 年度	2012 年度	本年比上年增减变动的原因
时代网星	<u>377,100</u>	<u>316,476</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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

34 资产减值损失

	2013 年度	2012 年度
坏账损失	-	152,210
投资性房地产减值损失(i)	26,368,922	-
	<u>26,368,922</u>	<u>152,210</u>

- (i) 本集团拟对国贸展厅、东写字楼等进行改建，计划于 2014 年中期对相关区域地下部分资产进行拆除，为此本年度对相关资产计提了资产减值准备 26,368,922 元。

35 营业外收入

	2013 年度	2012 年度	计入 2013 年度非经常性损益的金额
违约罚款收入	6,454,456	17,083,458	6,454,456
政府补助(i)	1,500,000	4,650,000	1,500,000
处置非流动资产收益	127,655	270	127,655
不需支付的应付款项	640,724	-	640,724
其他	32,426	14,986	32,426
合计	<u>8,755,261</u>	<u>21,748,714</u>	<u>8,755,261</u>

(i) 政府补助明细

	2013 年度	2012 年度	与资产相关/与收益相关
楼宇经济政策奖励	1,500,000	1,900,000	与收益相关
商业流通发展专项资金	-	2,500,000	与收益相关
可持续发展专项资金	-	250,000	与收益相关
合计	<u>1,500,000</u>	<u>4,650,000</u>	

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 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 营业外支出

	2013 年度	2012 年度	计入 2013 年度非经常性损益的金额
处置非流动资产损失(i)	116,969,022	2,967,064	116,969,022
捐赠支出	719,317	460,000	719,317
土地滞纳金(ii)	20,516,029	-	20,516,029
其他	4,397	3,067	4,397
合计	<u>138,208,765</u>	<u>3,430,131</u>	<u>138,208,765</u>

(i) 本年度本集团计划对国贸展厅、东写字楼等进行改建，对原国贸展厅地上部分、东写字楼进行拆除，相关投资性房地产和固定资产报废损失合计金额为 115,317,104 元。

(ii) 为进行国贸三期 B 阶段建设，本集团按北京市国土资源局要求需缴纳土地滞纳金 20,516,029 元，计入本年度营业外支出。

37 所得税费用

	2013 年度	2012 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	150,448,432	130,432,627
递延所得税	<u>(41,595,972)</u>	<u>(1,826,219)</u>
合计	<u>108,852,460</u>	<u>128,606,408</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 年度	2012 年度
利润总额	<u>434,651,265</u>	<u>511,863,849</u>
按适用税率计算的所得税	108,662,816	127,965,962
非应纳税收入涉及的所得税费用调整额	(94,275)	(79,119)
不得扣除的成本、费用和损失涉及的所得税费用调整额	283,919	719,565
所得税费用	<u>108,852,460</u>	<u>128,606,408</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并财务报表项目附注(续)

#### 38 每股收益

##### (1) 基本每股收益

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

	2013 年度	2012 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	325,196,780	382,577,911
本公司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>0.32</u>	<u>0.38</u>
其中：		
— 持续经营基本每股收益：	0.32	0.38
— 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 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股 (2012 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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

39 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2013 年度	2012 年度
租赁押金及意向押金	39,192,934	32,915,847
违约罚款收入	6,454,456	17,083,458
政府补助	1,500,000	4,650,000
利息收入	2,275,313	2,107,899
物业管理项目代收款	46,218,383	28,459,548
其他	4,422,897	2,910,177
合计	<u>100,063,983</u>	<u>88,126,929</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2013 年度	2012 年度
水电采暖费	118,577,329	117,793,309
广告费	38,045,776	36,606,501
物业管理项目代付款	16,729,017	34,426,444
租金	6,408,185	6,106,062
其他	52,811,811	52,481,658
合计	<u>232,572,118</u>	<u>247,413,974</u>

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2013 年度	2012 年度
可供出售金融资产投资收益	<u>8,298,883</u>	<u>11,262,954</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。(2012 年度：无)。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

40 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2013 年度	2012 年度
净利润	325,798,805	383,257,441
加：资产减值准备(附注五.34)	26,368,922	152,210
投资性房地产折旧(附注五.8)	230,975,957	227,272,259
固定资产折旧(附注五.9)	107,244,929	105,768,240
长期待摊费用摊销(附注五.12)	22,191,434	22,061,861
无形资产摊销(附注五.11)	8,259,247	8,231,617
处置非流动资产净损失/(收益)(附注五.35、36)	116,841,367	2,966,794
财务费用/(收入)(附注五.32)	173,862,768	217,521,062
投资损失/(收益)(附注五.33)	(8,675,983)	(11,579,430)
递延所得税资产减少/(增加)(附注五.13)	(41,595,972)	(1,826,219)
存货的减少/(增加)(附注五.5)	6,040,929	(3,139,109)
经营性应收项目的减少/(增加)	13,759,602	(19,479,278)
经营性应付项目的增加/(减少)	116,339,310	48,515,122
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,097,411,315</u>	<u>979,722,570</u>

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2013 年度	2012 年度
现金的年末余额(附注五.1)	423,912,391	443,971,052
减：现金的年初余额	(443,971,052)	(420,995,861)
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>(20,058,661)</u>	<u>22,975,191</u>

(3) 现金及现金等价物

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
年末现金余额(附注五.1)		
其中：库存现金	774,149	272,348
可随时用于支付的银行存款	423,138,242	443,698,704
现金等价物	-	-
年末现金及现金等价物余额	<u>423,912,391</u>	<u>443,971,052</u>

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2013 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) 2013 年度及 2013 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	1,675,169,192	374,979,842	-	-	2,050,149,034
分部间交易收入	5,057	42,293	-	(47,350)	-
利息收入	2,049,467	225,846	-	-	2,275,313
利息费用	-	-	(174,013,898)	-	(174,013,898)
对联营和合营企业的投资收益	-	-	377,100	-	377,100
可供出售金融资产的投资收益	-	-	8,298,883	-	8,298,883
折旧费和摊销费	(260,952,594)	(107,718,973)	-	-	(368,671,567)
利润/(亏损)总额	640,937,822	(40,948,642)	(165,337,915)	-	434,651,265
所得税费用	-	-	(108,852,460)	-	(108,852,460)
净利润/(亏损)	640,937,822	(40,948,642)	(274,190,375)	-	325,798,805
资产总额	5,806,228,639	1,616,308,703	1,898,213,550	-	9,320,750,892
负债总额	(647,553,034)	(75,929,017)	(3,737,240,446)	-	(4,460,722,497)
对联营企业和合营企业的长期股权投资	-	-	5,195,190	-	5,195,190
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额(1)	43,854,503	5,089,635	437,277,754	-	486,221,892

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 分部信息(续)

(b) 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(1)	83,967,378	4,660,921	221,136,197	-	309,764,496

(1) 本项目列示的其他非流动资产不包括递延所得税资产。

### 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

	2012 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2013 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

2013 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

	2013 年 12 月 31 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

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

2013 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	2013 年度		2012 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		5,374,700	64%	5,240,539	73%
国贸有限公司	接受劳务	支付劳务费		6,306,880	63%	8,544,958	66%
国贸有限公司	接受劳务	支付食品加工费、洗衣费等		3,746,338	37%	4,349,225	34%
香格里拉	接受劳务	支付管理费用	a	10,154,201	100%	8,677,120	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 10,154,201 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

2013 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	2013 年度		2012 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	1,986,449	44%	2,681,147	27%
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸西写字楼委托管理费	b	1,406,987	31%	6,454,747	66%
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	2%	90,000	1%
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	619,128	13%	619,121	6%
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	6,572,969	41%	6,124,507	41%
国贸有限公司	提供劳务	收取国贸一期 F 区域委托管理费	e	233,036	5%	-	-
国贸有限公司	提供劳务	收取“美丽田园”区域委托管理费	f	222,633	5%	-	-
国贸有限公司	提供劳务	收取劳务费		1,108,714	100%	-	-

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

### 2013 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)

- 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。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 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

**2013 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)

- e 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。
  
- f 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

2013 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	3,716,764
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	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	c	3,059,665
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	2,030,452
国贸有限公司	本公司	办公用房	2012 年 9 月 1 日	2013 年 10 月 30 日	e	500,280
国贸有限公司	本公司	办公用房	2013 年 11 月 1 日	2015 年 8 月 31 日	f	100,056
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	g	4,304,827
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	h	3,574,863
本公司	国贸有限公司	商铺	2013 年 1 月 1 日	2016 年 10 月 31 日	i	864,081
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	j	1,182,776

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

### 2013 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)

- 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。

2013 年度，本公司向其支付上述相关费用共计 3,716,764 元。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

**2013 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。

2013 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 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。2013 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

### 2013 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。经双方协商同意，该协议已于 2013 年 10 月 31 日提前终止。2013 年度，本公司支付该租赁费 500,280 元。
- f 2013 年 11 月 20 日，本公司之子公司北京国贸国际会展有限公司与二期物业中心签订《国贸写字楼 2 座办公楼租赁协议》，租用国贸写字楼 2 座部分办公用房，每月需承担租金为 50,028 元，租赁期限自 2013 年 11 月 1 日至 2015 年 8 月 31 日止。2013 年度，北京国贸国际会展有限公司支付该租赁费 100,056 元。
- g 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，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。2013 年度，国贸有限公司支付该租赁费及相关电费等共计 4,304,827 元。
- h 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。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。2013 年度，国贸有限公司支付该租赁费及相关电费等共计 3,574,863 元。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

### 2013 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)

- i 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，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，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。

2013 年 12 月 30 日，本公司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》，国贸有限公司租用国贸写字楼 1 座部分部分租区。根据协议，国贸有限公司第一年度每月需承担租金 66,000 元，第二及第三年度每月需承担租金 71,500 元。协议有效期自 2013 年 11 月 1 日至 2016 年 10 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 864,081 元。

- j 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 1,182,776 元。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 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

	2013 年度	2012 年度
关键管理人员薪酬	<u>17,022,383</u>	<u>17,733,727</u>

6 关联方应收、应付款项余额

其他应付款(附注五.20)

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
香格里拉	8,035,658	8,566,498
香格里拉北京	325,538	325,538
国贸有限公司	<u>1,329,351</u>	<u>803,810</u>
合计	<u>9,690,547</u>	<u>9,695,846</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

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
- 租入土地租金		
国贸有限公司	<u>56,132,700</u>	<u>58,408,350</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。

2013 年度，本公司实际向国贸有限公司支付的上述金额共计为 5,459,342 元。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2013 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：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备的购建	<u>192,184,428</u>	<u>110,430,736</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)：

	2013 年 12 月 31 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	49,305,750	51,581,400
合计	<u>56,132,700</u>	<u>58,408,350</u>

#### 3 前期承诺履行情况

本集团 2013 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	<u>171,238,031</u>

根据 2014 年 4 月 4 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 171,238,031 元，未在本财务报表中确认为负债(附注五.26)。

本集团计划发行公司债券，于 2013 年 11 月向中国证监会上报发债申请及相关资料。截至本报告批准报出日，上述公司债券发债申请尚未获批。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 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

	2012 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	2013 年 12 月 31 日
金融资产 -					
应收账款	58,392	-	-	-	1,536
金融负债	11,870,387	-	-	-	6,741,690

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。2013年度及2012年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

2013年12月31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 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	1,690,780	2,711	1,693,491
应收账款	1,536	-	1,536
合计	1,692,316	2,711	1,695,027
外币金融负债 -			
应付账款	-	-	-
其他应付款	5,961,488	780,202	6,741,690
合计	5,961,488	780,202	6,741,690

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2013 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)

	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	<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 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 320,188 元(2012 年 12 月 31 日：增加或减少净利润约 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。2013 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 2,600,000,000 元(2012 年 12 月 31 日：2,826,030,000 元)(附注五.21)。

由于利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，本集团会持续监控集团利率水平，并依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。2013 年度及 2012 年度本集团无利率互换安排。

2013 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 9,750,000 元(2012 年 12 月 31 日：约 10,597,613 元)。

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表附注

2013 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)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：

	2013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	423,912,391	-	-	-	423,912,391
应收账款	151,977,606	-	-	-	151,977,606
其他应收款	3,854,880	-	-	-	3,854,880
合计	<u>579,744,877</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>579,744,877</u>
金融负债 -					
应付账款	22,400,508	-	-	-	22,400,508
其他应付款	695,280,056	-	-	-	695,280,056
长期借款	153,270,000	153,270,000	459,810,000	3,059,810,000	3,826,160,000
-抵押借款	153,270,000	153,270,000	459,810,000	3,059,810,000	3,826,160,000
应付债券	46,000,000	1,046,000,000	-	-	1,092,000,000
合计	<u>916,950,564</u>	<u>1,199,270,000</u>	<u>459,810,000</u>	<u>3,059,810,000</u>	<u>5,635,840,564</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 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)

	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
-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>

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。

十二 公司财务报表附注

1 应收账款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应收账款	145,433,911	161,960,633
减：坏账准备	-	-
净额	<u>145,433,911</u>	<u>161,960,633</u>

(1) 应收账款账龄分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	145,433,911	161,925,417
一到两年	-	35,216
合计	<u>145,433,911</u>	<u>161,960,633</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 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)

(2) 应收账款按类别分析如下：

	2013 年 12 月 31 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	145,433,911	100.00%	-	-	161,960,633	100.00%	-	-

(3) 本年度本公司无实际核销的应收账款(2012 年度：无)。

(4) 2013 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 (2012 年 12 月 31 日：无)。

(5) 2013 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	2,954,822	一年以内	2.03%
第二名	第三方	2,041,937	一年以内	1.40%
第三名	第三方	1,649,911	一年以内	1.13%
第四名	第三方	633,692	一年以内	0.44%
第五名	第三方	560,000	一年以内	0.39%
合计		7,840,362		5.39%

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

(8) 应收账款中包括以下外币余额：

	2013 年 12 月 31 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	252	6.0969	1,536	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

2013 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

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
其他	1,199,838	2,294,623
合计	1,199,838	2,294,623
减：坏账准备	-	(952,210)
净额	1,199,838	1,342,413

(1) 其他应收款账龄分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	684,141	1,244,882
一到二年	418,166	435,224
二到三年	97,531	614,517
合计	1,199,838	2,294,623

(2) 其他应收款按类别分析如下：

	2013 年 12 月 31 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	1,199,838	100.00%	-	-	2,294,623	100.00%	952,210	41.50%

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 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) 本年度实际核销的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	核销原因	是否因关联交 易产生
应收北京万朋物业管理 有限公司款项	952,210	952,210	已被依法注销 营业执照，管 理层判断无法 收回相关款项	否

(4) 2013 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 (2012 年 12 月 31 日：无)。

(5) 2013 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	515,696	一年以内	42.98%
第二名	第三方	79,502	一年以内	6.63%
第三名	第三方	80,000	一年以内	6.67%
第四名	第三方	62,000	一年以内	5.17%
第五名	第三方	49,808	一年以内	4.15%
合计	第三方	<u>787,006</u>		<u>65.60%</u>

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

(8) 2013 年 12 月 31 日，其他应收款中无外币余额(2012 年度：无)。

3 长期股权投资

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
子公司(1)	19,500,000	9,500,000
联营企业(2)(附注五.6)	5,195,190	4,818,090
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>24,695,190</u>	<u>14,318,090</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 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)

本公司不存在长期股权投资变现的重大限制。

(1) 子公司

	核算方法	初始投资成本	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动	2013 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%	-	-	12,350,000
北京国贸国际会展 有限公司	成本法	10,000,000	-	10,000,000	10,000,000	100%	100%	-	-	-

(2) 联营企业

	核算方法	初始投 资成本	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动			2013 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	本年计提 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	4,818,090	-	377,100	-	-	5,195,190	49%	49%	-	-

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 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

	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	1,962,063,679	1,883,964,357
主营业务成本	<u>992,556,205</u>	<u>976,926,325</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

	2013 年度		2012 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	1,587,083,837	612,451,036	1,489,281,907	597,575,457
酒店经营	<u>374,979,842</u>	<u>380,105,169</u>	<u>394,682,450</u>	<u>379,350,868</u>
合计	<u>1,962,063,679</u>	<u>992,556,205</u>	<u>1,883,964,357</u>	<u>976,926,325</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 145,987,013 元(2012 年：118,116,524 元)，占本公司全部营业收入的比例为 7.43%(2012 年：6.27%)，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	46,152,564	2.35%
第二名	31,453,611	1.60%
第三名	24,409,292	1.24%
第四名	23,137,236	1.18%
第五名	<u>20,834,310</u>	<u>1.06%</u>
合计	<u>145,987,013</u>	<u>7.43%</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

2013 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

	2013 年度	2012 年度
成本法核算的长期股权投资收益(附注十二.3)	12,350,000	11,400,000
权益法核算的长期股权投资收益(附注十二.3)	377,100	316,476
可供出售金融资产取得的投资收益	<u>8,120,357</u>	<u>11,049,420</u>
合计	<u>20,847,457</u>	<u>22,765,896</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

	2013 年度	2012 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>12,350,000</u>	<u>11,400,000</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

	2013 年度	2012 年度	本年比上年增减变动的的原因
时代网星	<u>377,100</u>	<u>316,476</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

2013 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

	2013 年度	2012 年度
净利润	327,943,291	381,066,842
加：资产减值准备	26,368,922	152,210
投资性房地产折旧	230,975,957	227,272,259
固定资产折旧	106,094,201	104,692,740
长期待摊费用摊销	22,191,434	22,061,861
无形资产摊销	8,259,247	8,231,617
处置非流动资产的净损失/(收益)	116,839,144	2,966,794
财务费用/(收入)	173,862,768	217,521,062
投资损失/(收益)(附注十二.5)	(20,847,457)	(22,765,896)
递延所得税资产的减少/(增加)	(41,060,659)	(1,713,836)
存货的减少/(增加)	6,085,079	(3,072,173)
经营性应收项目的减少/(增加)	13,897,158	(7,172,333)
经营性应付项目的增加/(减少)	89,275,303	41,059,398
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,059,884,388</u>	<u>970,300,545</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(2012 年度：无)。

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2013 年度	2012 年度
现金的年末余额	322,389,611	376,119,434
减：现金的年初余额	(376,119,434)	(361,092,620)
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>(53,729,823)</u>	<u>15,026,814</u>

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表补充资料

2013 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

	2013 年度	2012 年度
政府补助	1,500,000	4,650,000
违约罚款收入	6,454,456	17,083,458
不需支付的应付款项	640,724	-
处置非流动资产净损失	(116,841,367)	(2,966,794)
捐赠支出	(719,317)	(460,000)
土地滞纳金	(20,516,029)	-
除上述各项之外的其他营业外收入 和支出	28,029	11,919
非经常性损益合计	<u>(129,453,504)</u>	<u>18,318,583</u>
所得税影响额	32,363,376	(4,654,646)
少数股东权益影响额(税后)	(60)	(42)
非经常性损益净额	<u>(97,090,188)</u>	<u>13,663,895</u>

非经常性损益明细表编制基础：

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益【2008】》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2013 年度	2012 年度	2013 年度	2012 年度	2013 年度	2012 年度
归属于公司普通股股东的净利润	6.85%	8.41%	0.32	0.38	0.32	0.38
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.89%	8.11%	0.42	0.37	0.42	0.37

# 中国国际贸易中心股份有限公司

## 财务报表补充资料

**2013 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

在建工程减少，主要是本年度本集团按照国贸三期 B 阶段工程初步设计方案中预计出租部分建筑面积占项目总建筑面积的比例，将三期 B 阶段工程中预计将用于出租部分的相关成本由在建工程重分类至投资性房地产。

#### 2 递延所得税资产

递延所得税资产增加，主要是因本年度计提资产减值损失及长期资产报废调增应纳税所得额而产生的递延所得税资产增加。

#### 3 其他非流动资产

其他非流动资产增加，主要是为进行国贸三期 B 阶段建设，本年度预付的国贸三期 B 阶段地下钢结构填充工程总承包商钢材款。

#### 4 应付账款

应付账款增加，主要是因应付合办展分利款增加。

#### 5 营业外支出

营业外支出增加，主要是本年度本集团拟对国贸展厅、东写字楼等进行改建，对原国贸展厅地上部分、东写字楼拆除产生的资产处置损失。

#### 6 资产减值损失

资产减值损失增加，主要是本集团拟对国贸展厅、东写字楼等进行改建，计划于 2014 年中期对相关区域地下部分资产进行拆除，为此本年度对相关资产计提了资产减值准备。

#### 7 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以及政府补助金额较大。

#### 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，主要是本年度对国贸三期 B 阶段工程的资金投入增加。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表补充资料

**2013 年度**

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

**三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明(续)**

**9 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金**

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金增加，主要是本年度对固定资产处置收入增加。

**10 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。