

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

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。

普华永道中天审字(2014)第 10012 号

(第二页, 共二页)

审计工作涉及实施审计程序, 以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断, 包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时, 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)

中国·上海市
2014 年 4 月 4 日

注册会计师


刘 磊 

注册会计师


孔 令 

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
流动资产					
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
流动资产合计		624,045,100	663,579,700	511,351,066	585,594,920
非流动资产					
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	-
非流动资产合计		8,696,705,792	8,707,205,754	8,711,120,632	8,712,024,497
资产总计		9,320,750,892	9,370,785,454	9,222,471,698	9,297,619,417
流动负债					
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
流动负债合计		860,722,497	848,710,659	779,466,186	795,361,991
非流动负债					
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
非流动负债合计		3,600,000,000	3,826,030,000	3,600,000,000	3,826,030,000
负债合计		4,460,722,497	4,674,740,659	4,379,466,186	4,621,391,991
股东权益					
股本	五.23	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534	1,007,282,534
资本公积	五.24	1,872,518,599	1,872,518,599	1,872,501,925	1,872,501,925
盈余公积	五.25	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	-	-
股东权益合计		4,860,028,395	4,696,044,795	4,843,005,512	4,676,227,426
负债及股东权益总计		9,320,750,892	9,370,785,454	9,222,471,698	9,297,619,417

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

洪敬堂

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘杰

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:

洪茹璋

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

马成

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
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		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
二、投资活动产生的现金流量					
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)
三、筹资活动产生的现金流量					
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)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		151,130	(115,600)	151,130	(115,600)
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	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
六、年末现金及现金等价物余额	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:

洪薇蓉

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

吴成

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:

洪敬康

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

王立

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:

洪薇

主管会计工作负责人:

王

会计机构负责人:

王

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, 并将会持续经营, 所以继续以持续经营为基础编制本年度财务报表。

2 遵循企业会计准则的声明

本公司 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。

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。

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。

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。

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。

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。

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
北京国贸国际会展中心有限公司	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	-			
北京国贸国际会展中心有限公司	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		1,998,988		51.86%

(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	18,160,956	100.00%	16,241,898	100.00%

(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	131,239	0.72%	2013 年 11 月	尚未完工
合计		1,526,615	8.40%		

(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	26,139,267	-	26,139,267	32,180,196	-	32,180,196

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	5,195,190	4,818,090

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。

中国国际贸易中心股份有限公司

财务报表附注

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(i))	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 自筹、债券 及金融机 构借款
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%	
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			-			47,358

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	59,798,158	47,950,723

(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			449,180			1,321,476

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	50,254,459	267,778,850	(267,234,201)	50,799,108

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	28,187,167	28,827,873

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	4,257,500	4,980,878

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
应付债券一本金	<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	<u>11,529,817</u>	<u>10,503,000</u>
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	<u>10,690,707</u>	<u>10,389,978</u>
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))	(41,157,729)	(20,704,600)
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	3,963,640	4,705,281
净额	175,551,095	220,118,444

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)	377,100	316,476
合计	8,675,983	11,579,430

- (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	377,100	316,476	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	1,007,282,534	1,007,282,534
基本每股收益	0.32	0.38
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		
	美元项目	其他外币项目	合计
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	3,181,456	2,944	3,184,400
外币金融负债 -			
应付账款	39,938	7,420	47,358
其他应付款	9,126,491	2,696,538	11,823,029
合计	9,166,429	2,703,958	11,870,387

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	579,744,877	-	-	-	579,744,877
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	916,950,564	1,199,270,000	459,810,000	3,059,810,000	5,635,840,564

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				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
金融资产 -					
货币资金	443,971,052	-	-	-	443,971,052
应收账款	167,759,766	-	-	-	167,759,766
其他应收款	3,426,788	-	-	-	3,426,788
合计	615,157,606	-	-	-	615,157,606
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	942,008,330	225,311,604	1,583,934,812	3,543,276,414	6,294,531,160

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	145,433,911	161,960,633

(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	145,433,911	161,960,633

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	787,006		65.60%

(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	24,695,190	14,318,090

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	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	8,120,357	11,049,420
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	(129,453,504)	18,318,583
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	(97,090,188)	13,663,895

非经常性损益明细表编制基础：

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

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均 净资产收益率(%)		每股收益			
	2013 年度	2012 年度	基本每股收益		稀释每股收益	
			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。