

# 中国国际贸易中心股份有限公司

1999年年度报告

# 年度报告正文（境内）

中国国际贸易中心股份有限公司  
一九九九年度报告

重要提示：本公司董事会保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别连带责任。

## （一）公司简介

1. 公司法定中文名称：中国国际贸易中心股份有限公司  
公司法定英文名称：China World Trade Center Company Ltd.  
公司法定英文名称缩写：CWTC
2. 公司法定代表人：杨文生
3. 公司董事会秘书：焦 营  
联系地址：北京建国门外大街一号  
电话：(010)65052288  
传真：(010)65051002  
电子信箱：dongmi@cwtc.com
4. 公司注册地址：北京建国门外大街一号  
公司办公地址：北京建国门外大街一号  
邮政编码：100004  
公司国际互联网网址：<http://www.cwtc.com.cn>  
公司电子信箱：cwtc@cwtc.com
5. 公司选定的信息披露报纸：《中国证券报》  
登载公司年报的国际互联网网址：<http://www.sse.com.cn>  
公司年度报告备置地点：北京建国门外大街一号公司董事会秘书处
6. 公司股票上市交易地点：上海证券交易所  
股票简称：中国国贸  
股票代码：600007

## （二）会计数据和业务数据摘要

1. 公司本年度主要利润指标	单位：人民币千元
利润总额：	271,894
净利润：	182,700
扣除非经营性损益后的净利润：	181,520

主营业务利润：	262,958
其他业务利润：	2,783
营业利润：	231,383
投资收益：	44,554
补贴收入：	0
营业外收支净额：	- 4,043
经营活动产生的现金流量净额：	284,426
现金及现金等价物增加额：	370,241

注：扣除的非经常性损益项目为：上市资金锁定利息收入人民币5,223千元和资产处置净损失人民币4,043千元。

## 2. 会计数据和业务数据摘要（人民币千元）

指标项目	1999年	1998年	1997年
主营业务收入	478,763	737,033	928,837
净利润	182,700	257,209	459,357
总资产	3,624,018	2,762,635	2,795,678
股东权益	1,987,616	1,133,740	876,656
每股收益（元/股）（摊薄）	0.23	0.40	0.72
扣除非经常性损益后的每股收益（元/股）	0.23	0.40	0.72
每股净资产（元/股）	2.48	1.77	1.37
调整后的每股净资产（元/股）	2.58	1.76	1.36
每股经营活动产生的现金流量净额	0.36	0.28	-
净资产收益率（%）	9.19	22.69	52.40

注：本年度公司根据财政部财会字（1999）35号《关于印发〈股份有限公司会计制度有关会计处理补充规定〉的通知》和董事会决议，对公司本年度坏帐准备、存货跌价准备、短期投资跌价准备、长期投资减值准备会计政策进行变更，上述会计数字变更对1999年度及以前年度会计报表相关项目影响甚微，因此未进行追溯调整。

上述指标的计算公式如下：

每股收益 = 净利润 / 年度末普通股股份总数

每股净资产 = 年度末股东权益 / 年度末普通股股份总数

调整后的每股净资产 = (年度末股东权益 - 三年以上的应收款项净额 - 待摊费用 - 待处理（流动、固定）资产净损失 - 开办费 - 长期待摊费用 - 住房周转金负数余额) / 年末普通股股份总数

每股经营活动产生的现金流量净额 = 经营活动产生的现金流量净额 / 年度末普通股股份总数

净资产收益率 = 净利润 / 年度末股东权益 \* 100%

## 3. 报告期内股东权益变动情况。

单位：人民币千元

项目	股本	资本	盈余	其中：法定	未分配	货币换算	股东权益
		公积	公积	公益金	利润	差额	合计
期初数	640,000	226,422	62,776	31,388	205,767	-1,225	1,133,740

本期增加	160,000	694,240	36,540	18,270	182,700	136	1,073,616
本期减少	0	0	0	0	219,740	0	219,740
期末数	800,000	920,662	99,316	49,658	168,727	-1,089	1,987,616

报告期内股东所有者权益变化的主要原因是公司发行人民币A股募集资金；盈余公积、公益金增加的原因系为按净利润各提取10%的金额；本期未分配利润增加的原因系为本期净利润转入所致，未分配利润减少系为向股东分配上年度利润人民币8,320万元及提取盈余公积金、公益金各10%所致。

### (三) 股本变动及股东情况

#### 1. 股本变动情况

##### (1) 股东变动情况表(单位：万股)

	本次 变动前	本次变动增减(+,-)					小计	本次 变动后
		配股	送股	公积金转发	增发	其他		
一、未上市流通股份	64,000							64,000
1. 发起人股份								
其中：国家持有股份								
境内法人持有股份	64,000							64,000
境外法人持有股份								
其他								
2. 募集法人股份								
3. 内部职工股								
4. 优先股或其他								
其中：转配股								
未上市流通股份合计	64,000							64,000
二、已上市流通股份								
1. 人民币普通股				16,000			16,000	16,000
2. 境内上市的外资股								
3. 境外上市的外资股								
4. 其他								
已上市流通股份合计				16,000			16,000	16,000
三、股份总数	64,000			16,000			16,000	80,000

##### (2) 股票发行与上市情况

公司到报告期末为止的前三年历次股票发行情况：

股票种类：人民币普通股

发行日期：1999年1月27日

发行价格：5.46元 / 股

发行数量：16,000万股（其中650万股配售给证券投资资金）

上市日期：1999年3月12日

获准上市交易数量：16,000万股（其中配售给证券投资基金的650万股于1999年5月12日获准上市交易）  
公司无内部职工股。

## 2. 股东情况介绍

(1) 截止至1999年12月31日，股东总数为99,935人。

(2) 持有本公司5%以上（含5%）股份的股东及前10名股东持股情况

中国国际贸易中心有限公司在年初持有本公司法人股64,000万股，占公司股份的80%，年度内所持股份没有增减变动；其所持股份在报告期内无质押或冻结情况。

公司前十名股东持股（截止至1999年12月31日）

	股东名称	持股数（股）	占总股本比例（%）
1.	中国国际贸易中心有限公司	640,000,000	80.00%
2.	金泰基金	662,670	0.08%
3.	国托基金	609,400	0.08%
4.	兴和基金	431,755	0.05%
5.	王满良	338,259	0.04%
6.	韩杰	300,000	0.04%
7.	马虎安	278,000	0.03%
8.	联发煤炭	262,000	0.03%
9.	常乐	251,500	0.03%
10.	杨霞	237,100	0.03%

上述10名股东之间不存在关联关系，其所持股份无质押和冻结情况。

(3) 对持股10%以上法人股东单位情况

中国国际贸易中心有限公司

法定代表人：杨文生

经营范围：

为国内外经贸和商务人员及旅游者提供并经营下列项目：写字楼及楼宇管理服务、宾馆、公寓及配套的餐饮、宴会、会议、展览、展销、商场（含出租）、幼儿园、商务中心、汽车综合服务、收费停车场、文化娱乐及相关服务；提供对外经贸信息和咨询服务；利用本中心广告牌发布广告。

(4) 报告期内控股股东的变更情况

报告期内公司控股股东没有变更发生。

## (四) 股东大会简介

本报告期内公司共召开三次股东大会，具体情况如下：

1、1999年度第一次临时股东大会于1999年2月6日发出会议召开通知，1999年3月8日下午2时30分在北京举行，出席会议股东2名，代表股份640,001,000股。

会议做出以下决议：通过修改公司章程的提案、通过增加注册资本的提案、通过上市申请的提案并通过杨文生先生接替王

久安先生担任公司董事、执行董事、时国庆先生接替吴小平先生担任公司董事、赵博雅先生接替王瑞祥先生担任公司监事的议案。本次股东大会决议刊登于1999年3月9日的《中国证券报》上。

2、1998年度股东大会于1999年4月10日发出会议召开通知，1999年5月12日下午2时30分在北京举行，出席会议股东7名，代表股份640,617,700股。

会议做出以下决议：通过董事会1998年度工作报告、通过监事会1998年度工作报告、通过公司1998年度财务决算方案、通过公司1999年度财务预算方案、通过公司1998年度利润分配方案。本次股东大会决议刊登于1999年5月13日的《中国证券报》上。

3、1999年度第二次临时股东大会于1999年8月25日发出会议召开通知，1999年9月27日上午9时以通讯方式在北京举行，出席会议股东1名，代表股份640,000,000股。

会议做出以下决议：批准公司向国贸二期工程增加投资人民币30,038万元。本次股东大会决议刊登于1999年9月28日的《中国证券报》上。

## （五） 董事会报告

### 1、 公司的经营情况

#### （1） 公司所处的行业及在本行业中所处的地位

本公司是北京地区目前规模最大和设施最齐全的高档物业管理、投资和商务服务企业之一。主要物业设施包括写字楼、公寓、商场、展览大厅和停车场。由于其物业设施所处地理位置优越，综合配套设施齐全，具有国际水准的物业管理，本公司在北京地区同行业中享有较高的市场份额和影响，其物业出租率和租金水平处于同行业前列，并与近年来逐步发展起来的周边物业设施共同形成，并且位居"中央商务区"中心地位，亦被誉为"国贸商圈"，在国内外具有较高的知名度。

#### （2） 公司的主营业务范围及其经营状况

公司的主营业务是从事旅游、商务服务设施的投资、经营和管理，包括高档写字楼的出租、商场经营场所的出租，大型展览与配套服务，停车设施服务和旅游运输服务等。

公司主要收入来源为租金收入。报告期内公司主营业务收入构成情况如下：

业务类别	可出租面积（平米）	平均租金（美元/平米/月）	平均出租率（%）	主营业务收入（人民币千元）	占主营业务收入比例（%）
写字楼	63,576	42	85%	224,476	46.89%
公寓	51,078	39	68%	132,300	27.63%
商场	18,012	38	37%	35,786	7.47%
展览	7,600	1.87/平米/天	58%	31,010	6.48%
餐饮	-	-	-	2,102	0.44%
其他	-	-	-	53,089	11.09%
小计	-	-	-	478,763	100%

#### （3） 公司主要全资附属企业及控股子公司经营情况及业绩

本报告期内本公司的控股子公司为报告期内国贸物业管理有限公司和国贸房地产开发有限公司。

国贸物业管理有限公司的经营情况是：实现营业收入人民币799万元，税后利润人民币221万元。与北京生昌房地产开发有限公司签订了金茂公寓委托物业管理合同，受托管理物业面积1.1万平米；与廊坊华夏房地产开发有限公司签订廊坊第五大街项目总体配套设施及乡村酒店工程前期顾问与咨询服务合同。

国贸房地产开发有限公司在本报告期内没有开展经营活动。

#### (4) 在经营中出现的问题与困难及解决方法

本公司在经营中的主要问题与困难是：近几年来北京地区新建物业供应不断增加，使北京地区的高档物业出现过剩，市场需求不足，市场竞争日趋激烈，平均租金和出租率呈下降趋势。由于本公司物业设施投入运营时间比较长，亟待翻新改造。

针对上述问题和困难，公司加大市场宣传和促销力度，强化销售人员队伍建设和培训，建立和完善销售人员的考核和奖惩机制，实行以直销为主和中介代理为辅的销售策略，争取新客户，稳定老客户，以确保稳定的租金水平和出租率水平；努力做好客户服务和管理工作，建立以客户满意为中心的客户服务和管理质量体系 and 操作规范，提高服务质量和管理水平；面对租金下调的趋势，公司采取多项措施重点抓好节约成本工作，对各经营单位实行独立核算，强化成本控制意识，通过精简人员进一步降低人工成本，同时对具有简单劳动特点的服务性工作，如清洁和保安等，实行社会化服务和管理，以降低经营成本；有计划地对现有设施进行装修改造，以保持市场竞争能力。

#### (5) 本报告期末完成盈利预测的原因

本报告期利润实现数较赢利预测数低人民币3,411万元，降低15.74%，主要原因是市场竞争激烈，本报告期内物业租金水平根据市场变化下调幅度较大，使各项主营业务收入较预测有不同幅度的下降，另外商场、公寓正在进行的装修改造工程也对各项物业出租率和租金预测水平产生了不利影响。写字楼实现平均租金42美元/平米/月，比预测降低8美元；公寓实现平均租金39美元/平米/月，比预测降低4美元；商场实现平均租金38美元/平米/月，比预测降低11美元。总计租金收入人民币39,252万元，比预测下降人民币8,908万元。

## 2、公司的财务状况

### (1) 截止报告期末，公司有关部门财务指标与上年比增减变动情况及原因

#### 有关财务指标

单位：人民币千元

项目	1998年度	1999年度	增减(+、-)
总资产	2,762,635	3,624,018	861,383
长期负债	1,241,805	1,241,895	90
股东权益	1,133,740	1,987,616	853,876
主营业务利润	446,891	262,958	-183,933
净利润	257,209	182,700	-74,509

#### 本年度比上年度增减变动的的原因：

总资产比去年同期增加31.12%，其原因是报告期内募集资金到位和本年度实现利润；长期负债增加人民币9万元的差额为货币换算差额；股东权益比去年同期增加84.13%，主要原因是募集资金到位和本年度实现利润；主营业务利润比去年同期减少41.16%，主要原因是市场竞争激烈，本报告期内物业租金水平根据市场变化下调幅度较大，使各项主营业务收入较预测有不同幅度的下降。

### (2) 报告期内会计师事务所未出具有解释性说明、保留意见、拒绝表示意见或否定意见的审计报告。

## 3、公司的投资情况

### (1) 募集资金投资情况

本公司于1999年1月向国内社会公众发行A股股票16,000万股，发行价人民币5.46元/股，扣除发行费用后，共募集资金人民币85,424万元。募集资金在本报告期内的使用情况如下：投资国贸二期工程人民币50,583万元；投资一期商场改造人民币6,832万元；投资公寓装修改造人民币3,702万元；投资二期营运资金人民币3,000万元，补充流动资金人民币8,426万元，投资额总计人民币72,543万元。募集资金使用情况列示如下：

募集资金使用情况一览表 单位：人民币万元

项目名称	国贸二期工程	二期营运资金	一期商场改造	公寓改造	补充流动资金
项目原投资概算	81,340	16,600	16,849	17,719	
其中本公司投资额	56,938	11,620	16,849	17,719	
	(原投资概算的70%)	(原投资概算的70%)			
调整后项目投资概算	124,251	16,600	14,343	17,719	
其中本公司投资额	86,976	11,620	14,343	17,719	
	(调整投资概算的70%)	(调整投资概算的70%)			
本公司投资变更	增加30,038	不变	减少2,506	不变	
截止1998年12月31日累计投资额	26,128	0	0	0	0
1999年全年投资额	50,583	3,000	6,832	3,702	8,426
计划再投资额	10,265	8,600	7,511	14,017	0
再投入资金来源	自筹资金	募集资金	募集资金	募集资金	

以上资金投入均按照募集资金时承诺的项目进行。未使用资金部分存于银行，部分用于购买696国债。截止本报告期末，696国债余额为人民币3,058万元。

## (2) 项目投入及进展情况

### 国贸二期工程

国贸二期工程为本公司与中国国际贸易中心有限公司(以下简称"国贸中心")合作建设的工程,主要包括二期写字楼、二期商场和二期停车场,总建筑面积为123,930平米。本公司与国贸中心按照7:3的比例对国贸二期工程及营运资金进行投资。

国贸二期工程于1996年立项,原投资概算为人民币81,340万元(约9,800万美元),其中本公司应投入人民币56,938万元。由于国贸二期工程的投资概算由人民币81,340万元调整为人民币124,251万元,根据本公司与国贸中心对二期工程7:3的投资比例,本公司对国贸二期工程的投资相应调整为人民币86,976万元,增加投资人民币30,038万元。对二期工程增加投资事宜已经公司1999年第二次临时股东大会批准。在本公司对二期工程投资人民币86,976万元中,使用募集资金人民币33,316万元(其中人民币2,506万元为国贸一期商场改造概算调整后节余资金),自筹资金人民币53,660万元。

国贸二期工程于1999年12月30日竣工,其中停车场、商场和溜冰场于1999年5月7日开始局部试运营;写字楼于1999年10月18日开始局部试运营,截止到1999年底的出租率已达到42%。2000年,预计二期写字楼实现平均出租率77%,平均租金27美元/平米/月,二期商场实现平均出租率86%,平均租金44美元/平米/月,总营业收入人民币7,869万元。

### 国贸二期工程营运资金

公司计划投入国贸二期工程营运资金人民币11,620万元,根据国贸二期工程的实际运营情况,截止到1999年12月31日已投入营运资金人民币3,000万元。

### 一期商场改造

截止到1999年12月31日,一期商场95%的区域已经完成改造并交付使用。

一期商场改造原投资概算为人民币16,849万元,调整后投资概算为人民币14,343万元,减少的投资额度人民币2,506万元用于投资国贸二期工程。2000年一期商场改造完毕投入运营后,预计实现平均租金率92%,平均租金43美元/平米/月,总营业收入人民币8,120万元。

### 公寓改造

国贸公寓改造投资概算为人民币17,719万元,1999年完成448套公寓中169套的内部装修,全年完成投资人民币3,702万元,完成全年计划投资的26%,国贸公寓改造之所以未能按计划于1999年12月底全部完工,主要原因是国贸公寓1999年的出租率一直比较高,大部分租约尚未到期,为保证现有租户正常生活,不影响公寓的出租率,因此决定1999年对国贸公寓设施比较陈旧的

部分进行局部改造。为提高公司的装修档次和质量，公司计划从2000年起对国贸公寓分期进行全面装修改造，这样，国贸公寓装修改造的进度将会推迟。预计于2002年全部完成。

#### 补充流动资金

公司募集资金中的人民币8,426万元计划用于补充公司流动资金，公司已按计划于1999年将人民币8,426万元全部用于补充流动资金。

#### (3) 其他投资情况

本公司在报告期内继续持有国贸物业管理有限公司和国贸房地产开发有限公司各95%的权益，投资额及权益比例与上年度相比没有发生变化。

公司在本报告期内没有非募集资金投资的重大项目。

#### 4、中国加入WTO对公司的影响

2000年内中国有可能加入世界贸易组织（WTO），这将进一步加快中国参与世界经济一体化和改革开放的进程，并创造更多的外商来华投资和从事服务贸易的机会。本公司作为北京首都一家以提供高档涉外商务旅游设施服务的企业，将会从中受益。

#### 5、新年度业务发展计划

2000年北京的高档物业仍然面临供大于求的市场形式，市场竞争预计会进一步加剧，各项物业的平均市场租金水平面临进一步下调的压力。面对严峻市场竞争形势，挑战和机遇并存，公司将加大市场促销和开拓力度，进一步提高服务质量和管理水平，压缩经营和管理成本，按计划完成设施装修改造工作，继续保持并巩固公司在北京地区物业市场的竞争力和领先地位。

- (1) 加大市场促销和开拓力度，减少客户流失，争取新客户，使现有物业保持较高的出租率水平。2000年国贸二期物业项目全面投入使用，二期写字楼和商场的客户进驻率要有较大幅度的提高，尽早产生经济效益。
- (2) 以客户满意为中心，继续深入实施户服务和管理的专业化/标准化和质量控制工作，向客户提供国际一流水准的物业管理和服务，创国贸物业管理与服务的精品品牌。
- (3) 进一步通过内部管理机制和经营模式的调整，采取有力措施，强化核算与考核，压缩成本，建立高效率、低成本的经营运作机制。
- (4) 按计划搞好各项设施装修改造工程，提高档次和增加配套服务设施，提高市场竞争力。计划于2000年4月全面完成一期商场的改造并投入使用；7月份开始对国贸北公寓进行整栋全面装修和改造，预计工期10个月。国贸南公寓的改造装修计划推迟进行。

#### 6. 董事会日常工作情况

##### (1) 报告期内董事会的会议情况及决议内容

报告期内，公司董事会共召开了两次会议。

1999年1月12日在北京中国大饭店多功能厅召开了一届四次董事会会议。会议审议通过以下事项：

- 1) 审议通过总经理工作报告和资产重组和新股发行的工作报告；
- 2) 审议通过了公司1999年度预算草案；
- 3) 通过了关于更换董事的提案；
- 4) 审议通过了修改公司章程的提案，同意将公司根据中国证监会发布的《上市章程指引》修改的章程修正案作为公司章程；
- 5) 审议通过了申请股票上市的提案，同意公司A股发行后向经中国证监会批准的证券交易所申请股票挂牌上市；
- 6) 对公司新股发行费用的预算报告进行了审核。

1999年3月8日在北京中国大饭店多功能厅召开了第一届董事会1999年第一次临时会议。会议审议通过了王久安先生辞去公司董事长职务，选举杨文生先生担任公司董事长的决议。

本次董事会临时会议决议公告刊登在1999年3月9日的《中国证券报》上。

1999年4月8日，公司第一届董事会以传阅签署方式通过了1998年度利润分配预案的决议。

本次董事会决议公告刊登在1999年4月10日的《中国证券报》上。

1999年8月23日，公司董事会以传阅签署方式通过以下决议：

- 1) 审议通过公司1999年度中期报告；
- 2) 决定1999年中期不进行利润分配，资本公积金也不转增股本；
- 3) 通过对国贸二期工程追加投资人民币30,038万元的议案。

本次董事会决议公告刊登在1999年8月25日的《中国证券报》上。

## (2) 董事会对股东大会决议的执行情况

### 1) 报告期内利润分配方案的执行情况

本公司1998年度利润分配方案于1999年5月12日获得1998年度股东大会审议通过，并于1999年5月13日在《中国证券报》上刊登了股东大会决议公告。1999年6月24日，本公司在《中国证券报》上刊登了派息公告，向本公司全体股东公布了1998年度派息的有关事项。

本次派息股权登记日为1999年6月28日，除息日为1999年6月29日，派息对象为截至1999年6月28日下午上海证券交易所收市后，在上海证券中央登记结算公司登记在册的本公司全体股东。

本公司于1999年6月21日将社会公众股股东的现金红利人民币15,200,000元和手续费人民币45,600元足额划入上海证券中央登记结算公司。法人股股息由本公司派发。公司于1999年6月28日至29日实施了利润分配方案。

- 2) 报告期内，本公司没有实施公积金转增股本、配股和增发新股。

## 7. 公司管理层及员工情况

### (1) 董事、监事和高级管理人员

姓名	性别	年龄	公司职务	任期起止日期
杨文生	男	61	执行董事、董事长	1999.3.8-2000.10.9
郭孔丞	男	45	执行董事、副董事长	1997.10.10-2000.10.9
卞功	男	58	执行董事、总经理	1997.10.10-2000.10.9
洪敬南	男	53	执行董事、副总经理	1997.10.10-2000.10.9
时国庆	男	48	董事	1999.3.8-2000.10.9
冒泽泉	男	59	董事	1997.10.10-2000.10.9
叶龙蜚	男	57	董事	1997.10.10-2000.10.9
白泰德	男	49	董事	1997.10.10-2000.10.9
佟常印	男	59	独立董事	1997.10.15-2000.10.14
徐子望	男	43	独立董事	1997.10.15-2000.10.14
焦营	男	38	董事会秘书	1997.10.10-2000.10.9
赵博亚	男	45	监事	1999.3.8-2000.10.9
李镛新	男	54	监事	1997.10.10-2000.10.9
段超	男	41	监事	1997.10.10-2000.10.9
李志群	男	39	总经理助理	1997.12.10-2000.12.9
钟荣明	男	41	总经理助理	1997.10.10-2000.10.9
张彦飞	男	53	总经理助理	1997.10.10-2000.10.9
程显声	男	51	总经理助理	1997.12.10-2000.12.9

辛 涛 女 43 总经理助理 1998.8.28-2001.8.27

说明：

郭孔丞、时国庆、冒泽泉、叶龙蜚、白泰德、佟常印、徐子望董事，赵博雅、李镛新监事不在公司领取报酬；其他董事、监事和高级管理人员的年度报酬区间分布为：

数额区间：	人民币9-12万元	人民币14-16万元	人民币17-21万元	人民币50-62万元
人数：	4人	2人	2人	2人（外籍）

报告期内进行了董事会、监事会的改选。王久安先生因退休不再担任董事、董事长，吴小平先生因工作调动不再担任董事，监事会中的王瑞祥先生因工作调动不再担任监事。

报告期内董事、监事和高级管理人员持股数均为零。

期后事项

公司于2000年2月14日以通讯方式召开第一次临时股东大会，通过董事及监事改选事项。郭孔丞先生辞去本公司副董事长的职务，由洪敬南先生担任本公司副董事长；洪敬南先生辞去本公司副总经理的职务，由李志群先生、钟荣明先生担任本公司副总经理；郭孔丞先生辞去本公司董事和执行董事的职务，由李镛新先生担任本公司董事和执行董事；白泰德先生辞去本公司董事的职务，由吴善诚先生担任本公司董事。李镛新先生辞去监事职务，由郭孔镇先生担任监事。

## （2）公司员工数量、专业素质情况

公司现有员工605人，其中博士2人，研究生 21人，大学 82人，大专107人，中专33人，高中175人，初中及以下185人。受过高等教育的员工（大专以上）占总人数的35%；受过中等教育的员工（中专、高中）占总数的34%；初等教育的员工占总人数的31%。股份公司目前无离退休员工。

## 8. 本次利润分配预案或资本公积金转增股本预案

一九九九年公司实现净利润人民币182,699,333元，提取10%法定盈余公积金人民币18,269,933元，提取10%法定公益金人民币18,269,933元，加1998年度尚未分配利润人民币122,567,200元，本年度可供股东分配利润为人民币268,726,667元。董事会决议1999年度利润分配预案为：1999年度向公司全体股东分配利润100,000,000元，以公司本年度总股份8亿股为基数，向全体股东每10股派现金人民币1.25元（含税），分配后尚余未分配利润人民币168,726,667元，结转以后年度分配。此决议需提交股东年会审议通过。

## 9. 本公司无其他报告事项。

## （六）监事会报告

### 1. 监事会会议召开情况：

1999年度公司监事会严格按照《证券法》、《公司法》认真履行有关法律、法规所赋予的职责，本着对全体股东负责的精神，积极开展工作。除列席公司召开的各次董事会议和股东大会外，监事会以会议和传阅签署方式对公司的重大事项和董事会的各项决议进行了认真审核。会议召开情况如下：

（1）1999年1月12日，于北京召开第一次监事会议会议审议通过王瑞祥先生辞去公司监事职务，同意由赵博雅先生担任公司监事。会议同时审议通过了公司新股发行费用预算的报告。

（2）1999年4月10日，以传阅签署方式审议通过公司董事会1998年度工作报告、公司监事会1998年度工作报告、通过公司1998年度财务决算方案、通过公司1999年度财务预算方案、通过公司1998年度利润分配预案。

（3）1999年8月23日，会议审议通过公司1999年度中期报告。

## 2. 监事会对各项活动的监督检查意见：

- (1) 监事会认为公司各项重大经营与投资决策的制定和实施，股东大会、董事会的通知、召集、表决等均符合法定程序。在经营管理活动中能严格按照有关法律、法规规范运作，采取各项措施不断完善公司经营管理和内控体系。公司董事会对有关核销计提资产减值准备的决议程序符合法定要求，核销和计算资产减值的依据充分，符合公司的实际情况。公司董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时没有出现违反法律、法规及公司章程的行为，也未出现损害公司利益的行为。
- (2) 监事会成员在日常工作中，对公司财务和关联交易情况进行了了解和检查，认为公司的关联交易是公平的，没有损害上市公司利益或小股东利益的情况。
- (3) 公司严格按照公司招股说明书披露的募集资金使用投向使用募集资金，各项工程均进展顺利。
- (4) 监事会认为公司董事会对报告期实现的利润数较利润预测数低的说明，客观、真实的反映了公司实际经营情况及所面临的市场状况。
- (5) 公司1999年度财务会计报告经普华大华会计师事务所审计后，出具了无保留意见的审计报告，监事会认为该报告真实、客观、准确的反映了公司的财务状况和经营结果。

监事会对公司董事、总经理和其他高级管理人员过去一年的辛勤工作表示肯定。在新的一年里监事会成员将恪尽职守、严格按照有关法律、法规和公司章程履行职责，促进公司规范运作，最大限度地维护好公司、股东的利益。

## (七) 重要事项

1. 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。
2. 在本报告期内，公司、公司董事及高级管理人员没有受监管部门处罚的情况。
3. 在本报告期内，杨文生先生接替王久安先生担任公司董事、执行董事，并被选举为公司董事长；时国庆先生接替吴小平先生担任公司董事。公司无控股股东变更、董事会换届、总经理变更、解聘、新聘董事会秘书等情况。
4. 本公司报告期内无收购及出售资产、合并事项。
5. 重大关联交易事项  
本报告期内，公司《招股说明书》中披露的关联交易均按照关联交易协议的规定严格执行，具体情况详见会计报表附注。
6. 报告期内，本公司在资产和财务上已与控股股东实现分开。除董事长、总经理因工作需要任在控股股东单位暂时兼职外，公司在人员上已与控股股东实现分开
7. 报告期内，公司与国泰证券有限公司签定资产委托管理协议，合同金额为人民币20,000万元，委托期限为1999年2月28日-1999年12月30日，实现资产委托管理收益人民币3,578万元。
8. 本年度公司根据财政部财会字（1999）35号《关于印发〈股份有限公司会计制度有关会计处理补充规定〉的通知》和董事会决议，对公司本年度坏帐准备、存货跌价准备、短期投资跌价准备、长期投资减值准备会计政策进行变更。由于会计数字变更对1999年度及以前年度会计报表相关项目影响甚微，因此未进行追溯调整。
9. 报告期内，公司原会计师事务所清算合并入普华大华会计师事务所。2000年度第一次临时股东大会批准聘任普华大华会计师事务所为本公司审计会计师事务所。
10. 报告期内公司无重大合同也未向外提供担保。
11. 公司报告期内，没有更改名称或股票简称。

## (八) 财务会计报告

## 1. 审计报告

### 审计报告

普华审字2000第519号

中国国际贸易中心股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了贵公司1999年12月31日的资产负债表、1999年度的利润表及利润分配表和现金流量表。这些会计报表由贵公司负责，我们的责任是对这些会计报表发表审计意见。我们的审计是依据《中国注册会计师独立审计准则》进行的。在审计过程中，我们结合贵公司的实际情况，实施了包括抽查会计记录等我们认为必要的审计程序。

我们认为，贵公司的会计报表符合中华人民共和国《企业会计准则》和《股份有限公司会计制度》的规定，在所有重大方面公允地反映了贵公司1999年12月31日的财务状况及1999年度经营成果和现金流量情况，会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

普华大华会计师事务所

注册会计师：周忠惠

中国 上海

注册会计师：王 笑

2000年3月27日

## 2. 会计报表（附后）

## 3. 会计报表附注

### 一、 公司简介

- 1 中国国际贸易中心股份有限公司("本公司")是经国家体改委体改生[1997]第161号文批准,由中国国际贸易中心有限公司(以下简称"国贸中心")独家发起设立的股份有限公司。本公司于1997年10月15日注册成立,注册资本为人民币3,171,410,000元,折合为382,521,590美元。
- 2 国贸中心是由中国对外经济贸易咨询公司和香港嘉里兴业有限公司共同投资组建的中外合资经营企业,于1985年2月12日在国家工商行政管理局注册登记,其注册资本2.4亿美元,投资总额5.2亿美元,中外双方权益各占50%。于1998年9月,中国对外经济贸易咨询公司将其拥有的国贸中心权益转让与鑫广物业管理中心。
- 3 国贸中心投入本公司的净资产,以1997年6月30日为基准日经中评资产评估事务所及中咨资产评估事务所评估、并经国家国有资产管理局国资评[1997]768号文确认为人民币487,908.88万元,折合为58,849.44万美元。上述评估后净资产经国家国有资产管理局国资企发[1997]189号文关于本公司股权管理问题之批复折为每股面值人民币1元的法人股317,141万股,股权由国贸中心持有;评估后净资产与股本之差额人民币170,767.88万元(205,972,743美元)计入本公司的资本公积金。
- 4 根据国贸中心1998年8月31日的董事会决议和本公司1998年9月1日的临时股东大会的决议,本公司的股本由人民币3,171,410,000元(382,521,590美元)减至人民币640,000,000元(77,193,998美元),股份总数相应地由317,141万股减至64,000万股;同时,本公司的净资产由人民币5,100,563,819元(616,025,003美元)减至人民币1,029,309,000元(124,315,684美元)

)，本公司的股本及净资产分别减少人民币2,531,410,000元(305,327,592美元)及人民币4,071,254,819元(491,709,319美元)。减少的部分由国贸中心按其时的帐面值购回。

5 本公司根据中国证监会发行字[1999]8号文、证监发行字[1999]9号文和证监发行字[1999]10号文批准向社会公开发售人民币普通股16,000万股，并于1999年2月3日收到募集资金净额人民币854,240,000元，其中股本为人民币160,000,000元(19,326,706美元)，资本公积为人民币694,240,000元(83,858,577美元)。收到募集资金后，本公司的股本为人民币800,000,000元(96,520,704美元)。

6 本公司位于北京市，其主要业务为出租办公场所、公寓、会议及展览场地，并经营餐厅及商店。

## 二 会计报表编制基准

1998年度的会计报表乃假设本公司于1998年1月1日已按重组减资后之架构存在而编制。

## 三 主要会计政策

### 1 会计制度

本公司执行中华人民共和国财政部颁发的《企业会计准则》和《股份有限公司会计制度》。

### 2 会计年度

本公司会计年度为公历一月一日至十二月三十一日。

### 3 记帐原则及计价基础

本公司会计核算以权责发生制为记帐原则，除特别注明者外，均以历史成本为计价基础。

### 4 收入的确认

本公司以服务或者劳务已经提供、商品已经发出，有关收入已收到或取得收款证明作为确认收入的原则。

### 5 货币换算

本公司以美元为记帐本位币。

对于发生的非美元业务，按业务发生当月一日中国人民银行公布的市场汇率折算成美元记帐；非美元货币性资产和负债，按资产负债表日中国人民银行公布的市场汇率进行调整，产生的汇兑损益(已被资本化的除外)记入当期损益。

### 6 人民币会计报表及相关附注的换算

会计报表换算为人民币报表的方法如下：

资产负债项目均按照期末中国人民银行公布的市场汇率换算。1998年12月31日和1999年12月31日所采用美元与人民币的市场汇率分别为1:8.2787和1:8.2793。

利润表项目按照全年平均汇率换算，营业税金以实际应交税金的人民币金额反映。1998年度和1999年度所采用美元与人民币的平均汇率分别为1:8.2790和1:8.2789。

换算过程中所产生的差额，作为货币换算差额，反映在有关期末的人民币资产负债表中的股东权益项下。

## 7 坏帐核算方法

因债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收帐款，或者因债务人逾期未履行偿债义务超过三年仍然不能收回的应收帐款确认为坏帐损失，计入当期费用或冲减坏帐准备金。

坏帐准备金在对应收帐款的回收可能性作出具体评估后计提。

## 8 存货

本公司的存货主要包括库存商品、维修材料和低值易耗品。除于本公司成立时国贸中心所投入的存货按前述的评估结果记帐外，均以实际成本计价。库存商品的发出采用加权平均法，维修材料的发出采用先进先出法列帐。

由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，对其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。

## 9 共同控制的国贸二期项目的会计处理

本公司与国贸中心共同投资建设及经营国贸二期项目，双方的投资分别为该项目投资总额的70%及30%，并按照该投资比例分享有关项目的收益。

本公司在编制此会计报表时，已将本公司在国贸二期项目所占资产、负债、收入和费用的份额按有关项目的性质分类并反映于相关项目内。

## 10 长期股权投资

长期投资乃按投资时实际支付的价款或确定的价值入帐，并提取所需之长期投资减值准备。

本公司对被投资企业财务和经营决策有重大影响的，采用权益法核算。本公司对被投资企业财务和经营决策不具有重大影响的，采用成本法核算。

## 11 固定资产及折旧

固定资产是指使用期限在一年以上的房屋、建筑物和主要设备，以及单位价值在240美元（等值人民币2000元）以上并且使用期限超过两年的非经营设备。固定资产包括房屋、建筑物、房屋建筑物改良、机器设备、运输设备、家具装置及设备、电子设备。固定资产按购置或新建的原始成本计价。对本公司成立时评估增值的固定资产，按其确认的评估值入帐。

固定资产在预留残值10%后采用直线法按以下可使用年限计算折旧：

类别	折旧年限
房屋建筑物	48
房屋建筑物改良	15
机器设备	15
运输设备	5
家具装置及设备	5
电子设备	5

## 12 在建工程

在建工程是指在兴建中的资本性资产，以成本入帐。成本的计价包括建筑费用及其他直接费用，还包括在兴建期间为项目筹措资金所发生的利息费用与汇兑差异。在建工程在实质上已经完成，并实际投入使用时转入固定资产。

## 13 开办费及长期待摊费用

开办费及长期待摊费用采用直线法按5年摊销。

## 14 所得税

本公司采用纳税影响会计法中的债务法记帐。

## 四 税项

### 1 所得税

本公司按33%税率缴纳企业所得税。

### 2 增值税

本公司商场适用增值税，产品销项税率为13%和17%。

本公司购买商品等支付的增值税进项税可以抵扣销项税。

本公司的增值税应纳税额为当期销项税抵减当期进项税后的余额。

### 3 营业税

本公司的各项营业税率如下：

租金收入	5%
电话收入	5%
运输收入	3%
餐饮收入	5%

#### 4 房产税

本公司按照房屋建筑物原值的70%缴纳房产税，税率为1.2%。

### 五 会计报表数据说明

#### 1 货币资金

项目	1999年12月31日		1998年12月31日	
	千美元	千元人民币	千美元	千元人民币
银行存款	54,478	451,039	9,757	80,776
现金	14	114	16	136
合计	54,492	451,153	9,773	80,912

于1999年12月31日银行存款中有美元存款646,000美元，按照年末汇率折合为人民币5,348,000元。

#### 2 短期投资和短期投资跌价准备

	1999年12月31日		1998年12月31日	
	千美元	千元人民币	千美元	千元人民币
债券投资				
投资金额	3,694	30,581	0	0
跌价准备	(23)	(187)	0	0
投资净额	3,671	30,394	0	0

#### 3 应收帐款

帐龄	1999年12月31日			1998年12月31日		
	金额	比例(%)	坏帐准备	金额	比例(%)	坏帐准备
1年以内	1,486	97	6	789	83	0
1 - 2年	55	3	0	130	14	0
2 - 3年	0	0	0	31	3	0
合计	1,541	100	6	950	100	0

单位：千元人民币

1年以内	12,306	97	50	6,532	83	0
1 - 2年	455	3	0	1,076	14	0
2 - 3年	0	0	0	256	3	0
合计	12,761	100	50	7,864	100	0

1999年12月31日的应收帐款中有以下主要款项：

单位名称	所欠金额	
	千美元	千元人民币
北京振海铝业销售中心	125	1,036
拉扎尔亚洲公司北京代表处	30	251
新联协创房地产开发有限公司	26	231
北京俏丽服饰有限责任公司	25	203
惠乐喜乐有限公司北京代表处	20	166

上列款项乃租金欠款，欠款时间均为一年以内。

#### 4 预付帐款

帐龄	1999年12月31日			1998年12月31日		
	金额	比例(%)	坏帐准备	金额	比例(%)	坏帐准备
单位：千美元						
1年以内	436	100	0	732	99	0
1 - 2年	0	0	0	0	0	0
2 - 3年	0	0	0	0	0	0
3年以上	0	0	0	10	1	0
合计	436	100	0	742	100	0

单位：千元人民币

1年以内	3,610	100	0	6,059	99	0
1 - 2年	0	0	0	0	0	0
2 - 3年	0	0	0	0	0	0
3年以上	0	0	0	82	1	0
合计	3,610	100	0	6,141	100	0

1999年12月31日的预付帐款中有以下主要款项：

单位名称	所欠金额		欠款原因
	千美元	千元人民币	
番禺市速能冷暖设备有限公司	79	654	空调改造设备款

北京市丰台丰盛装饰公司	57	472	空调改造设备款
阿法拉伐(上海)技术有限公司	20	166	空调改造设备款
杭州怡森贸易有限公司	14	116	定金
北京海清商贸有限公司	19	157	装修款

上列款项均为一年以内欠款。

## 5 其他应收款

帐龄	1999年12月31日			1998年12月31日		
	金额	比例(%)	坏帐准备	金额	比例(%)	坏帐准备
	单位：千美元					
1年以内	970	100	0	36,439	100	0
1 - 2年	0	0	0	85	0	0
合计	970	100	0	36,524	100	0

单位：千元人民币

1年以内	8,035	100	0	301,669	100	0
1 - 2年	0	0	0	706	0	0
合计	8,035	100	0	302,375	100	0

1999年12月31日的其他应收款中有以下主要款项：

单位名称	所欠金额		欠款原因
	千美元	千元人民币	
北京世都同盟商业管理有限公司	423	3,502	装修费
巴基斯坦航空公司	34	281	装修费
北京档案馆	12	100	存档押金
埃尼公司	8	66	维修费
海关	6	50	海关保证金

上列款项均为一年以内欠款。

## 6 存货

	1999年12月31日		1998年12月31日	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
	单位：千美元			
库存商品	1,818	18	1,419	0
维修材料	0	0	1,545	0
低值易耗品	285	3	299	0
合计	2,103	21	3,263	0

单位：千元人民币

库存商品	15,059	150	11,747	0
维修材料	0	0	12,789	0
低值易耗品	2,352	24	2,475	0
合计	17,411	174	27,011	0

## 7 长期股权投资

	千美元	千元人民币
1999年1月1日余额	4,608	38,148
本年增加	434	3,595
1999年12月31日余额	5,042	41,743

长期投资乃股票以外之股权投资，有关投资列示如下：

	占被投资公司		注册资本比例
	投资金额		
	千美元	千元人民币	
国贸房地产开发有限公司	3,461	28,652	95%
国贸物业管理有限公司	1,147	9,496	95%
应占被投资公司利润(附注五.23)	434	3,595	
	5,042	41,743	

由于上列被投资公司的帐目对本公司整体帐目之影响并不重大，故本公司仅按权益法核算有关投资，并无编制合并报表。

## 8 固定资产及累计折旧

单位：千美元

	房屋 建筑物	房屋建筑 物改良	机器 设备	运输 设备	家具装置 及设备	电子设备	合计
<b>原值</b>							
1999年1月1日	275,130	3,216	103,537	5,379	3,503	3,201	393,966
本年增加	63,323	19	23,695	24	7,484	1,431	95,976
本年减少	(3,094)	(3)	(4)	(742)	(537)	(152)	(4,532)
1999年12月31日	335,359	3,232	127,228	4,661	10,450	4,480	485,410
<b>累计折旧</b>							
1999年1月1日	48,906	23	63,113	2,841	2,624	1,766	119,273
本年提取	8,124	194	6,234	668	414	676	16,310
本年减少	(2,645)	(1)	(40)	(643)	(571)	(134)	(4,034)
1999年12月31日	54,385	216	69,307	2,866	2,467	2,308	131,549
<b>净值</b>							

1999年12月31日	280,974	3,016	57,921	1,795	7,983	2,172	353,861
1998年12月31日	226,224	3,193	40,424	2,538	879	1,435	274,693

单位:千元人民币

	房屋 建筑物	房屋建筑 物改良	机器 设备	运输 设备	家具装置 及设备	电子设备	合计
<b>原值</b>							
1999年1月1日	2,277,716	26,625	857,145	44,534	29,002	26,500	3,261,522
本年增加	524,266	160	196,178	205	61,960	11,847	794,616
本年减少	(25,611)	(28)	(30)	(6,146)	(4,447)	(1,260)	(37,522)
货币换算差额	167	1	62	0	8	3	241
1999年12月31日	2,776,538	26,758	1,053,355	38,593	86,523	37,090	4,018,857
<b>累计折旧</b>							
1999年1月1日	404,872	187	522,489	23,534	21,724	14,620	987,426
本年提取	67,260	1,607	51,612	5,529	3,428	5,596	135,032
本年减少	(21,896)	(2)	(329)	(5,339)	(4,732)	(1,110)	(33,408)
货币换算差额	33	0	45	0	4	0	82
1999年12月31日	450,269	1,792	573,817	23,724	20,424	19,106	1,089,132
<b>净值</b>							
1999年12月31日	2,326,269	24,966	479,538	14,869	66,099	17,984	2,929,725
1998年12月31日	1,872,844	26,438	334,656	21,000	7,278	11,880	2,274,096

## 9 在建工程

单位:千美元

工程名称	1999年 1月1日	本年 增加	本年转入 固定资产	1999年 12月31日	资金 来源	工程 进度
建筑物外观改造	0	84	0	84	自筹	已基本完工
国贸二期商场及写字楼	0	90,869	90,869	0	募股资金	已完工
南北公寓公共区改造	2,166	2,306	0	4,472	自筹	已基本完工
一期商场公共区改造	307	7,944	0	8,251	自筹	已基本完工
顺义花卉工程	18	5	23	0	自筹	已完工
合计	2,491	101,208	90,892	12,807		

单位:千元人民币

工程名称	1999年 1月1日	本年 增加	本年转入 固定资产	货币换 算差额	1999年 12月31日	资金 来源	工程 进度
建筑物外观改造	0	695	0	0	695	自筹	已基本完工

国贸二期商场及写字楼	0	752,332	752,332	0	0	募股资金	已完工
南北公寓公共区改造	17,933	19,092	0	3	37,028	自筹	已基本完工
一期商场公共区改造	2,543	65,770	0	0	68,313	自筹	已基本完工
顺义花卉工程	149	41	190	0	0	自筹	已完工
合计	20,625	837,930	752,522	3	106,036		

## 10 开办费

	千美元	千元人民币
本年增加及1999年12月31日余额	1,786	14,787
开办费为国贸二期项目在筹建期间所发生的费用。		

## 11 长期待摊费用

	千美元	千元人民币
1999年1月1日余额	434	3,594
本年增加	337	2,787
本年摊销	(373)	(3,088)
1999年12月31日余额	398	3,293

## 12 短期借款

短期借款为无担保及无抵押之人民币银行借款。

## 13 应交税金

	1999年12月31日		1998年12月31日	
	千美元	千元人民币	千美元	千元人民币
企业所得税	3,036	25,136	5,421	44,879
营业税	426	3,527	306	2,533
增值税	36	298	7	60
房产税	545	4,512	0	0
其他	89	734	464	3,836
合计	4,132	34,207	6,198	51,308

## 14 其他应付款

其他应付款主要为收取租户的租金押金。1999年12月31日的其他应付款中包括应付国贸中心的款项3,597,000美元(人民币29,780,000元)。

## 15 其他长期负债

1999年12月31日		1998年12月31日	
千美元	千元人民币	千美元	千元人民币

应付国贸中心合资各方利润	150,000	1,241,895	150,000	1,241,805
--------------	---------	-----------	---------	-----------

因考虑到本公司的经营发展，国贸中心合资各方同意本公司在适当时候、以适当的方式通过发行其股份资本化上述应付利润。按本公司1998年11月17日临时股东大会决议，有关的资本化计划在1999年股票发行上市五年之后才考虑进行，故有关款额列为其他长期负债。

## 16 股本

	1999年1月1日	增发股份	1999年12月31日
单位：千美元			
尚未流通股			
发起人股-境内法人持有股	77,194	0	77,194
已流通股			
境内上市的人民币普通股	0	19,327	19,327
股本总数	77,194	19,327	96,521

	1999年1月1日	增发股份	1999年12月31日
单位：千元人民币			
尚未流通股			
发起人股-境内法人持有股	640,000	0	640,000
已流通股			
境内上市的人民币普通股	0	160,000	160,000
股本总数	640,000	160,000	800,000

## 17 资本公积

	1999年1月1日	本年增加数	1999年12月31日
单位：千美元			
股本溢价	0	83,859	83,859
资产评估增值	27,316	0	27,316
合计	27,316	83,859	111,175

	1999年1月1日	本年增加数	1999年12月31日
单位：千元人民币			
股本溢价	0	694,240	694,240
资产评估增值	226,422	0	226,422
合计	226,422	694,240	920,662

## 18 盈余公积

项目	1999年1月1日	本年增加	1999年12月31日
单位：千美元			
法定盈余公积金	3,791	2,207	5,998
法定公益金	3,791	2,207	5,998
合计	7,582	4,414	11,996

单位：千元人民币

法定盈余公积金	31,388	18,270	49,658
法定公益金	31,388	18,270	49,658
合计	62,776	36,540	99,316

## 19 未分配利润

公司董事会于2000年3月27日决议的利润分配方案如下：

	千美元	千元人民币
1999年1月1日余额	24,854	205,767
加：本年净利润	22,067	182,700
减：提取法定盈余公积金(10%)	2,207	18,270
提取法定公益金(10%)	2,207	18,270
已分配普通股股利	10,049	83,200
拟分配普通股股利	12,078	100,000
1999年12月31日余额	20,380	168,727

上列利润分配方案将提交股东大会审议批准。

## 20 主营业务收入

项目	1999		1998	
	千美元	千元人民币	千美元	千元人民币
写字楼	27,112	224,476	38,826	321,444
公寓	15,980	132,300	24,092	199,455
餐饮	254	2,102	2,485	20,573
展览	3,746	31,010	4,335	35,890
商场	4,322	35,786	8,512	70,472
其他	6,412	53,089	10,774	89,199
合计	57,826	478,763	89,024	737,033

## 21 主营业务成本

项目	1999		1998	
	千美元	千元人民币	千美元	千元人民币
商品成本	1,520	12,585	4,302	35,611
餐饮成本	80	662	661	5,472
折旧费	12,741	105,488	13,473	111,546
工资	5,508	45,600	6,153	50,944
水电费	1,943	16,086	1,613	13,354
维修费	785	6,499	930	7,699
其他	643	5,332	3,913	32,395

合计	23,220	192,242	31,045	257,021
----	--------	---------	--------	---------

## 22 财务费用

	1999		1998	
	千美元	千元人民币	千美元	千元人民币
利息收入	1,239	10,258	1,403	11,614
减：利息支出	(94)	(778)	(159)	(1,310)
汇兑损益	29	240	46	381
其他	(12)	(97)	(10)	(86)
合计	1,162	9,623	1,280	10,599

## 23 投资收益

	1999		1998	
	千美元	千元人民币	千美元	千元人民币
长期股权投资收益(附注五.7)	434	3,595	0	0
债权投资收益	638	5,365	0	0
委托管理资产投资收益	4,332	35,781	0	0
减：短期投资跌价准备	(23)	(187)	0	0
合计	5,381	44,554	0	0

委托管理资产投资收益美元4,332,000元(人民币35,781,000元)来自国泰证券有限公司对本公司于年内委托其管理本公司人民币2亿元资产所获得的收益。

## 24 关联方交易及其交易

(1) 本公司有下列存在控制关系的关联方：

企业名称	关系	主营业务	经济性质 或类型	法定代表人	注册地
国贸中心	本公司之控股公司	房产租赁及经营饭店	中外合资	杨文生	中国
国贸房地产开发有限公司	本公司控股之子公司	房地产开发与代理	有限责任公司	卞功	中国
国贸物业管理有限公司	本公司控股之子公司	物业管理及餐饮服务	有限责任公司	卞功	中国

## (2) 定价政策

关联公司交易以市场价为定价基础。

## (3) 交易

(a) 本公司于下述年间与国贸中心进行了下列的重要交易：

交易性质	1999		1998	
	千美元	千元人民币	千美元	千元人民币
餐饮费及会员费	687	5,686	199	1,648
支付土地租赁费	196	1,620	195	1,614
支付办公楼及职工宿舍租金等	274	2,265	432	3,577

(b) 根据本公司与国贸中心于1998年9月2日签订的《土地使用权租赁合同》，公司向国贸中心以租赁方式使用其占用的土地，租用期从1998年10月1日起至2038年8月29日止。本公司每年需支付土地租赁费人民币1,620,450元。

(c) 根据本公司与国贸中心签订的《合作建设国贸二期工程协议书》，由于国贸二期工程占用土地的使用权由国贸中心以出让方式取得，本公司和国贸中心将按照投资比例分摊上述土地使用权费。从2000年起至2038年8月29日，本公司每年向国贸中心支付土地使用权费人民币88.5万元。

(d) 根据本公司与国贸中心于1998年9月2日所签订的《商标使用许可协议》，国贸中心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。

#### (4) 关联方往来余额

项目	关联公司	1999		1998	
		千美元	千元人民币	千美元	千元人民币
其他应收款	国贸中心	0	0	36,039	298,362
其他应付款	国贸中心	3,597	29,780	0	0
其他应付款	鑫广物业管理中心	75,000	620,903	75,000	620,948
其他应付款	香港嘉里兴业有限公司	75,000	620,903	75,000	620,948

#### 六 资本性承诺

本公司于1999年12月31日为购置固定资产和工程改造作出约5,213万美元之资本性承诺。

#### 七 或有事项

本公司于1999年12月31日并无任何重大或有事项。

#### 八 其他

本公司根据财政部财会字[1999]35号《关于印发〈股份有限公司会计制度有关会计处理问题补充规定〉的通知》和董事会决议，于1999年起对本公司坏帐准备、存货跌价准备、短期投资跌价准备和长期投资减值准备的会计政策进行变更。由于有关变更对以前年度会计报表相关项目影响甚微，因此未进行追溯调整。

#### (九) 公司的其他有关资料

1. 公司注册登记日期：1997年10月15日  
地点：北京市朝阳区建国门外大街一号
2. 企业法人营业执照注册号：1000001002788(2-2)
3. 税务登记号码：11010510002788 - 4
4. 公司未流通股票的托管机构名称：上海证券中央登记结算公司
5. 公司聘请的会计师事务所名称：普华大华会计师事务所  
办公地点：上海市淮海中路333号 瑞安广场12层

(十) 备查文件

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计主管人员签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师亲笔签名并盖章的审计报告正本。
- 3、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。

## 审计报告及会计报表附注（境内）

### 1. 审计报告

#### 审计报告

普华审字2000第519号

中国国际贸易中心股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了贵公司1999年12月31日的资产负债表、1999年度的利润表及利润分配表和现金流量表。这些会计报表由贵公司负责，我们的责任是对这些会计报表发表审计意见。我们的审计是依据《中国注册会计师独立审计准则》进行的。在审计过程中，我们结合贵公司的实际情况，实施了包括抽查会计记录等我们认为必要的审计程序。

我们认为，贵公司的会计报表符合中华人民共和国《企业会计准则》和《股份有限公司会计制度》的规定，在所有重大方面公允地反映了贵公司1999年12月31日的财务状况及1999年度经营成果和现金流量情况，会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

普华大华会计师事务所

注册会计师：周忠惠

中国 上海

注册会计师：王 笑

2000年3月27日

### 2. 会计报表（附后）

### 3. 会计报表附注

#### 一、 公司简介

- 1 中国国际贸易中心股份有限公司("本公司")是经国家体改委体改生[1997]第161号文批准,由中国国际贸易中心有限公司(以下简称"国贸中心")独家发起设立的股份有限公司。本公司于1997年10月15日注册成立,注册资本为人民币3,171,410,000元,折合为382,521,590美元。
- 2 国贸中心是由中国对外经济贸易咨询公司和香港嘉里兴业有限公司共同投资组建的中外合资经营企业,于1985年2月12日在国家工商行政管理局注册登记,其注册资本2.4亿美元,投资总额5.2亿美元,中外双方权益各占50%。于1998年9月,中国对外经济贸易咨询公司将其拥有的国贸中心权益转让与鑫广物业管理中心。
- 3 国贸中心投入本公司的净资产,以1997年6月30日为基准日经中评资产评估事务所及中咨资产评估事务所评估、并经国家国有资产管理局国资评[1997]768号文确认为人民币487,908.88万元,折合为58,849.44万美元。上述评估后净资产经国家国有资产管理局国资企发[1997]189号文关于本公司股权管理问题之批复折为每股面值人民币1元的法人股317,141万股,股权由国贸中心持有;评估后净资产与股本之差额人民币170,767.88万元(205,972,743美元)计入本公司的资本公积金。
- 4 根据国贸中心1998年8月31日的董事会决议和本公司1998年9月1日的临时股东大会的决议,本公司的股本由人民币3,171,410,000元(382,521,590美元)减至人民币640,000,000元(77,193,998美元),股份总数相应地由317,141万股减至64,000万

股；同时，本公司的净资产由人民币5,100,563,819元（616,025,003美元）减至人民币1,029,309,000元（124,315,684美元），本公司的股本及净资产分别减少人民币2,531,410,000元（305,327,592美元）及人民币4,071,254,819元（491,709,319美元）。减少的部分由国贸中心按其时的帐面值购回。

5 本公司根据中国证监会发行字[1999]8号文、证监发行字[1999]9号文和证监发行字[1999]10号文批准向社会公开发售人民币普通股16,000万股，并于1999年2月3日收到募集资金净额人民币854,240,000元，其中股本为人民币160,000,000元(19,326,706美元)，资本公积为人民币694,240,000元(83,858,577美元)。收到募集资金后，本公司的股本为人民币800,000,000元(96,520,704美元)。

6 本公司位于北京市，其主要业务为出租办公场所、公寓、会议及展览场地，并经营餐厅及商店。

## 二 会计报表编制基准

1998年度的会计报表乃假设本公司于1998年1月1日已按重组减资后之架构存在而编制。

## 三 主要会计政策

### 1 会计制度

本公司执行中华人民共和国财政部颁发的《企业会计准则》和《股份有限公司会计制度》。

### 2 会计年度

本公司会计年度为公历一月一日至十二月三十一日。

### 3 记帐原则及计价基础

本公司会计核算以权责发生制为记帐原则，除特别注明者外，均以历史成本为计价基础。

### 4 收入的确认

本公司以服务或者劳务已经提供、商品已经发出，有关收入已收到或取得收款证明作为确认收入的原则。

### 5 货币换算

本公司以美元为记帐本位币。

对于发生的非美元业务，按业务发生当月一日中国人民银行公布的市场汇率折算成美元记帐；非美元货币性资产和负债，按资产负债表日中国人民银行公布的市场汇率进行调整，产生的汇兑损益（已被资本化的除外）记入当期损益。

## 6 人民币会计报表及相关附注的换算

会计报表换算为人民币报表的方法如下：

资产负债项目均按照期末中国人民银行公布的市场汇率换算。1998年12月31日和1999年12月31日所采用美元与人民币的市场汇率分别为1:8.2787和1:8.2793。

利润表项目按照全年平均汇率换算，营业税金以实际应交税金的人民币金额反映。1998年度和1999年度所采用美元与人民币的平均汇率分别为1:8.2790和1:8.2789。

换算过程中所产生的差额，作为货币换算差额，反映在有关期末的人民币资产负债表中的股东权益项下。

## 7 坏帐核算方法

因债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收帐款，或者因债务人逾期未履行偿债义务超过三年仍然不能收回的应收帐款确认为坏帐损失，计入当期费用或冲减坏帐准备金。

坏帐准备金在对应收帐款的回收可能性作出具体评估后计提。

## 8 存货

本公司的存货主要包括库存商品、维修材料和低值易耗品。除于本公司成立时国贸中心所投入的存货按前述的评估结果记帐外，均以实际成本计价。库存商品的发出采用加权平均法，维修材料的发出采用先进先出法列帐。

由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，对其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。

## 9 共同控制的国贸二期项目的会计处理

本公司与国贸中心共同投资建设及经营国贸二期项目，双方的投资分别为该项目投资总额的70%及30%，并按照该投资比例分享有关项目的收益。

本公司在编制此会计报表时，已将本公司在国贸二期项目所占资产、负债、收入和费用的份额按有关项目的性质分类并反映于相关项目内。

## 10 长期股权投资

长期投资乃按投资时实际支付的价款或确定的价值入帐，并提取所需之长期投资减值准备。

本公司对被投资企业财务和经营决策有重大影响的，采用权益法核算。本公司对被投资企业财务和经营决策不具有重大影响的，采用成本法核算。

## 11 固定资产及折旧

固定资产是指使用期限在一年以上的房屋、建筑物和主要设备，以及单位价值在240美元（等值人民币2000元）以上并且使用期限超过两年的非经营设备。固定资产包括房屋、建筑物、房屋建筑物改良、机器设备、运输设备、家具装置及设备、电子设备。固定资产按购置或新建的原始成本计价。对本公司成立时评估增值的固定资产，按其确认的评估值入帐。

固定资产在预留残值10%后采用直线法按以下可使用年限计算折旧：

类别	折旧年限
房屋建筑物	48
房屋建筑物改良	15
机器设备	15
运输设备	5
家具装置及设备	5
电子设备	5

## 12 在建工程

在建工程是指在兴建中的资本性资产，以成本入帐。成本的计价包括建筑费用及其他直接费用，还包括在兴建期间为项目筹措资金所发生的利息费用与汇兑差异。在建工程在实质上已经完成，并实际投入使用时转入固定资产。

## 13 开办费及长期待摊费用

开办费及长期待摊费用采用直线法按5年摊销。

## 14 所得税

本公司采用纳税影响会计法中的债务法记帐。

## 四 税项

### 1 所得税

本公司按33%税率缴纳企业所得税。

### 2 增值税

本公司商场适用增值税，产品销项税率为13%和17%。

本公司购买商品等支付的增值税进项税可以抵扣销项税。

本公司的增值税应纳税额为当期销项税抵减当期进项税后的余额。

### 3 营业税

本公司的各项营业税率如下：

租金收入	5%
电话收入	5%
运输收入	3%
餐饮收入	5%

#### 4 房产税

本公司按照房屋建筑物原值的70%缴纳房产税，税率为1.2%。

### 五 会计报表数据说明

#### 1 货币资金

项目	1999年12月31日		1998年12月31日	
	千美元	千元人民币	千美元	千元人民币
银行存款	54,478	451,039	9,757	80,776
现金	14	114	16	136
合计	54,492	451,153	9,773	80,912

于1999年12月31日银行存款中有美元存款646,000美元，按照年末汇率折合为人民币5,348,000元。

#### 2 短期投资和短期投资跌价准备

债券投资	1999年12月31日		1998年12月31日	
	千美元	千元人民币	千美元	千元人民币
投资金额	3,694	30,581	0	0
跌价准备	(23)	(187)	0	0
投资净额	3,671	30,394	0	0

#### 3 应收帐款

帐龄	1999年12月31日			1998年12月31日		
	金额	比例(%)	坏帐准备	金额	比例(%)	坏帐准备
1年以内	1,486	97	6	789	83	0
1 - 2年	55	3	0	130	14	0
2 - 3年	0	0	0	31	3	0
合计	1,541	100	6	950	100	0

单位：千元人民币

1年以内	12,306	97	50	6,532	83	0
1 - 2年	455	3	0	1,076	14	0
2 - 3年	0	0	0	256	3	0
合计	12,761	100	50	7,864	100	0

1999年12月31日的应收帐款中有以下主要款项：

单位名称	所欠金额	
	千美元	千元人民币
北京振海铝业销售中心	125	1,036
拉扎尔亚洲公司北京代表处	30	251
新联协创房地产开发有限公司	26	231
北京俏丽服饰有限责任公司	25	203
惠乐喜乐有限公司北京代表处	20	166

上列款项乃租金欠款，欠款时间均为一年以内。

#### 4 预付帐款

帐龄	1999年12月31日			1998年12月31日		
	金额	比例(%)	坏帐准备	金额	比例(%)	坏帐准备
单位：千美元						
1年以内	436	100	0	732	99	0
1 - 2年	0	0	0	0	0	0
2 - 3年	0	0	0	0	0	0
3年以上	0	0	0	10	1	0
合计	436	100	0	742	100	0

单位：千元人民币

1年以内	3,610	100	0	6,059	99	0
1 - 2年	0	0	0	0	0	0
2 - 3年	0	0	0	0	0	0
3年以上	0	0	0	82	1	0
合计	3,610	100	0	6,141	100	0

1999年12月31日的预付帐款中有以下主要款项：

单位名称	所欠金额		欠款原因
	千美元	千元人民币	

番禺市速能冷暖设备有限公司	79	654	空调改造设备款
北京市丰台丰盛装饰公司	57	472	空调改造设备款
阿法拉伐(上海)技术有限公司	20	166	空调改造设备款
杭州怡森贸易有限公司	14	116	定金
北京海清商贸有限公司	19	157	装修款

上列款项均为一年以内欠款。

## 5 其他应收款

帐龄	1999年12月31日			1998年12月31日		
	金额	比例(%)	坏帐准备	金额	比例(%)	坏帐准备
	单位：千美元					
1年以内	970	100	0	36,439	100	0
1 - 2年	0	0	0	85	0	0
合计	970	100	0	36,524	100	0

单位：千元人民币

1年以内	8,035	100	0	301,669	100	0
1 - 2年	0	0	0	706	0	0
合计	8,035	100	0	302,375	100	0

1999年12月31日的其他应收款中有以下主要款项：

单位名称	所欠金额		欠款原因
	千美元	千元人民币	
北京世都同盟商业管理有限公司	423	3,502	装修费
巴基斯坦航空公司	34	281	装修费
北京档案馆	12	100	存档押金
埃尼公司	8	66	维修费
海关	6	50	海关保证金

上列款项均为一年以内欠款。

## 6 存货

	1999年12月31日		1998年12月31日	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
	单位：千美元			
库存商品	1,818	18	1,419	0
维修材料	0	0	1,545	0
低值易耗品	285	3	299	0

合计	2,103	21	3,263	0
----	-------	----	-------	---

单位：千元人民币

库存商品	15,059	150	11,747	0
维修材料	0	0	12,789	0
低值易耗品	2,352	24	2,475	0
合计	17,411	174	27,011	0

## 7 长期股权投资

	千美元	千元人民币
1999年1月1日余额	4,608	38,148
本年增加	434	3,595
1999年12月31日余额	5,042	41,743

长期投资乃股票以外之股权投资，有关投资列示如下：

	占被投资公司		注册资本比例
	投资金额		
	千美元	千元人民币	
国贸房地产开发有限公司	3,461	28,652	95%
国贸物业管理有限公司	1,147	9,496	95%
应占被投资公司利润(附注五.23)	434	3,595	
	5,042	41,743	

由于上列被投资公司的帐目对本公司整体帐目之影响并不重大，故本公司仅按权益法核算有关投资，并无编制合并报表。

## 8 固定资产及累计折旧

单位：千美元

	房屋 建筑物	房屋建筑 物改良	机器 设备	运输 设备	家具装置 及设备	电子设备	合计
原值							
1999年1月1日	275,130	3,216	103,537	5,379	3,503	3,201	393,966
本年增加	63,323	19	23,695	24	7,484	1,431	95,976
本年减少	(3,094)	(3)	(4)	(742)	(537)	(152)	(4,532)
1999年12月31日	335,359	3,232	127,228	4,661	10,450	4,480	485,410
累计折旧							
1999年1月1日	48,906	23	63,113	2,841	2,624	1,766	119,273
本年提取	8,124	194	6,234	668	414	676	16,310
本年减少	(2,645)	(1)	(40)	(643)	(571)	(134)	(4,034)
1999年12月31日	54,385	216	69,307	2,866	2,467	2,308	131,549

## 净值

1999年12月31日	280,974	3,016	57,921	1,795	7,983	2,172	353,861
1998年12月31日	226,224	3,193	40,424	2,538	879	1,435	274,693

单位:千元人民币

	房屋 建筑物	房屋建筑 物改良	机器 设备	运输 设备	家具装置 及设备	电子设备	合计
原值							
1999年1月1日	2,277,716	26,625	857,145	44,534	29,002	26,500	3,261,522
本年增加	524,266	160	196,178	205	61,960	11,847	794,616
本年减少	(25,611)	(28)	(30)	(6,146)	(4,447)	(1,260)	(37,522)
货币换算差额	167	1	62	0	8	3	241
1999年12月31日	2,776,538	26,758	1,053,355	38,593	86,523	37,090	4,018,857

## 累计折旧

1999年1月1日	404,872	187	522,489	23,534	21,724	14,620	987,426
本年提取	67,260	1,607	51,612	5,529	3,428	5,596	135,032
本年减少	(21,896)	(2)	(329)	(5,339)	(4,732)	(1,110)	(33,408)
货币换算差额	33	0	45	0	4	0	82
1999年12月31日	450,269	1,792	573,817	23,724	20,424	19,106	1,089,132

## 净值

1999年12月31日	2,326,269	24,966	479,538	14,869	66,099	17,984	2,929,725
1998年12月31日	1,872,844	26,438	334,656	21,000	7,278	11,880	2,274,096

## 9 在建工程

单位:千美元

工程名称	1999年 1月1日	本年 增加	本年转入 固定资产	1999年 12月31日	资金 来源	工程 进度
建筑物外观改造	0	84	0	84	自筹	已基本完工
国贸二期商场及写字楼	0	90,869	90,869	0	募股资金	已完工
南北公寓公共区改造	2,166	2,306	0	4,472	自筹	已基本完工
一期商场公共区改造	307	7,944	0	8,251	自筹	已基本完工
顺义花卉工程	18	5	23	0	自筹	已完工
合计	2,491	101,208	90,892	12,807		

单位:千元人民币

工程名称	1999年 1月1日	本年 增加	本年转入 固定资产	货币换 算差额	1999年 12月31日	资金 来源	工程 进度
------	---------------	----------	--------------	------------	-----------------	----------	----------

建筑物外观改造	0	695	0	0	695	自筹	已基本完工
国贸二期商场及写字楼	0	752,332	752,332	0	0	募股资金	已完工
南北公寓公共区改造	17,933	19,092	0	3	37,028	自筹	已基本完工
一期商场公共区改造	2,543	65,770	0	0	68,313	自筹	已基本完工
顺义花卉工程	149	41	190	0	0	自筹	已完工
合计	20,625	837,930	752,522	3	106,036		

## 10 开办费

	千美元	千元人民币
本年增加及1999年12月31日余额	1,786	14,787
开办费为国贸二期项目在筹建期间所发生的费用。		

## 11 长期待摊费用

	千美元	千元人民币
1999年1月1日余额	434	3,594
本年增加	337	2,787
本年摊销	(373)	(3,088)
1999年12月31日余额	398	3,293

## 12 短期借款

短期借款为无担保及无抵押之人民币银行借款。

## 13 应交税金

	1999年12月31日		1998年12月31日	
	千美元	千元人民币	千美元	千元人民币
企业所得税	3,036	25,136	5,421	44,879
营业税	426	3,527	306	2,533
增值税	36	298	7	60
房产税	545	4,512	0	0
其他	89	734	464	3,836
合计	4,132	34,207	6,198	51,308

## 14 其他应付款

其他应付款主要为收取租户的租金押金。1999年12月31日的其他应付款中包括应付国贸中心的款项3,597,000美元(人民币29,780,000元)。

## 15 其他长期负债

1999年12月31日		1998年12月31日	
千美元	千元人民币	千美元	千元人民币

应付国贸中心合资各方利润	150,000	1,241,895	150,000	1,241,805
--------------	---------	-----------	---------	-----------

因考虑到本公司的经营发展，国贸中心合资各方同意本公司在适当时候、以适当的方式通过发行其股份资本化上述应付利润。按本公司1998年11月17日临时股东大会决议，有关的资本化计划在1999年股票发行上市五年之后才考虑进行，故有关款额列为其他长期负债。

## 16 股本

	1999年1月1日	增发股份	1999年12月31日
单位：千美元			
尚未流通股			
发起人股-境内法人持有股	77,194	0	77,194
已流通股			
境内上市的人民币普通股	0	19,327	19,327
股本总数	77,194	19,327	96,521

单位：千元人民币			
尚未流通股			
发起人股-境内法人持有股	640,000	0	640,000
已流通股			
境内上市的人民币普通股	0	160,000	160,000
股本总数	640,000	160,000	800,000

## 17 资本公积

	1999年1月1日	本年增加数	1999年12月31日
单位：千美元			
股本溢价	0	83,859	83,859
资产评估增值	27,316	0	27,316
合计	27,316	83,859	111,175

单位：千元人民币			
股本溢价	0	694,240	694,240
资产评估增值	226,422	0	226,422
合计	226,422	694,240	920,662

## 18 盈余公积

项目	1999年1月1日	本年增加	1999年12月31日
单位：千美元			
法定盈余公积金	3,791	2,207	5,998
法定公益金	3,791	2,207	5,998

合计	7,582	4,414	11,996
----	-------	-------	--------

单位：千元人民币

法定盈余公积金	31,388	18,270	49,658
法定公益金	31,388	18,270	49,658
合计	62,776	36,540	99,316

#### 19 未分配利润

公司董事会于2000年3月27日决议的利润分配方案如下：

	千美元	千元人民币
1999年1月1日余额	24,854	205,767
加：本年净利润	22,067	182,700
减：提取法定盈余公积金(10%)	2,207	18,270
提取法定公益金(10%)	2,207	18,270
已分配普通股股利	10,049	83,200
拟分配普通股股利	12,078	100,000
1999年12月31日余额	20,380	168,727

上列利润分配方案将提交股东大会审议批准。

#### 20 主营业务收入

项目	1999		1998	
	千美元	千元人民币	千美元	千元人民币
写字楼	27,112	224,476	38,826	321,444
公寓	15,980	132,300	24,092	199,455
餐饮	254	2,102	2,485	20,573
展览	3,746	31,010	4,335	35,890
商场	4,322	35,786	8,512	70,472
其他	6,412	53,089	10,774	89,199
合计	57,826	478,763	89,024	737,033

#### 21 主营业务成本

项目	1999		1998	
	千美元	千元人民币	千美元	千元人民币
商品成本	1,520	12,585	4,302	35,611
餐饮成本	80	662	661	5,472
折旧费	12,741	105,488	13,473	111,546
工资	5,508	45,600	6,153	50,944
水电费	1,943	16,086	1,613	13,354
维修费	785	6,499	930	7,699

其他	643	5,332	3,913	32,395
合计	23,220	192,242	31,045	257,021

## 22 财务费用

	1999		1998	
	千美元	千元人民币	千美元	千元人民币
利息收入	1,239	10,258	1,403	11,614
减：利息支出	(94)	(778)	(159)	(1,310)
汇兑损益	29	240	46	381
其他	(12)	(97)	(10)	(86)
合计	1,162	9,623	1,280	10,599

## 23 投资收益

	1999		1998	
	千美元	千元人民币	千美元	千元人民币
长期股权投资收益(附注五.7)	434	3,595	0	0
债权投资收益	638	5,365	0	0
委托管理资产投资收益	4,332	35,781	0	0
减：短期投资跌价准备	(23)	(187)	0	0
合计	5,381	44,554	0	0

委托管理资产投资收益美元4,332,000元(人民币35,781,000元)来自国泰证券有限公司对本公司于年内委托其管理本公司人民币2亿元资产所获得的收益。

## 24 关联方交易及其交易

(1) 本公司有下列存在控制关系的关联方：

企业名称	关系	主营业务	经济性质 或类型	法定代表人	注册地
国贸中心	本公司之控股公司	房产租赁及经营饭店	中外合资	杨文生	中国
国贸房地产开发有限公司	本公司控股之子公司	房地产开发与代理	有限责任公司	卞功	中国
国贸物业管理有限公司	本公司控股之子公司	物业管理及餐饮服务	有限责任公司	卞功	中国

## (2) 定价政策

关联公司交易以市场价为定价基础。

## (3) 交易

(a) 本公司于下述年间与国贸中心进行了下列的重要交易：

交易性质	1999		1998	
	千美元	千元人民币	千美元	千元人民币
餐饮费及会员费	687	5,686	199	1,648
支付土地租赁费	196	1,620	195	1,614

支付办公楼及职工宿舍租金等	274	2,265	432	3,577
---------------	-----	-------	-----	-------

(b) 根据本公司与国贸中心于1998年9月2日签订的《土地使用权租赁合同》，公司向国贸中心以租赁方式使用其占用的土地，租用期从1998年10月1日起至2038年8月29日止。本公司每年需支付土地租赁费人民币1,620,450元。

(c) 根据本公司与国贸中心签订的《合作建设国贸二期工程协议书》，由于国贸二期工程占用土地的使用权由国贸中心以出让方式取得，本公司和国贸中心将按照投资比例分摊上述土地使用权费。从2000年起至2038年8月29日，本公司每年向国贸中心支付土地使用权费人民币88.5万元。

(d) 根据本公司与国贸中心于1998年9月2日所签订的《商标使用许可协议》，国贸中心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。

#### (4) 关联方往来余额

项目	关联公司	1999		1998	
		千美元	千元人民币	千美元	千元人民币
其他应收款	国贸中心	0	0	36,039	298,362
其他应付款	国贸中心	3,597	29,780	0	0
其他应付款	鑫广物业管理中心	75,000	620,903	75,000	620,948
其他应付款	香港嘉里兴业有限公司	75,000	620,903	75,000	620,948

#### 六 资本性承诺

本公司于1999年12月31日为购置固定资产和工程改造作出约5,213万美元之资本性承诺。

#### 七 或有事项

本公司于1999年12月31日并无任何重大或有事项。

#### 八 其他

本公司根据财政部财会字[1999]35号《关于印发〈股份有限公司会计制度有关会计处理问题补充规定〉的通知》和董事会决议，于1999年起对本公司坏帐准备、存货跌价准备、短期投资跌价准备和长期投资减值准备的会计政策进行变更。由于有关变更对以前年度会计报表相关项目影响甚微，因此未进行追溯调整。

## 资产负债表

单位：（人民币）元

资 产	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
<b>流动资产：</b>				
货币资金		451,153,000.00		80,912,000.00
短期投资		30,581,000.00		
减：短期投资跌价准备		187,000.00		
短期投资净额		30,394,000.00		
应收票据		339,000.00		
应收股利				
应收利息				
应收帐款		12,761,000.00		7,864,000.00
其他应收款		8,035,000.00		302,375,000.00
减：坏帐准备		50,000.00		
应收款项净额		20,746,000.00		310,239,000.00
预付帐款		3,610,000.00		6,141,000.00
应收补贴款				
存货		17,411,000.00		27,011,000.00
减：存货跌价准备		174,000.00		
存货净额		17,237,000.00		27,011,000.00
待摊费用		4,955,000.00		1,869,000.00
待处理流动资产净损失				
一年内到期的长期债券投资				
其他流动资产				
流动资产合计		528,434,000.00		426,172,000.00

## 资产负债表

单位：（人民币）元

资 产	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
<b>长期投资：</b>				
长期股权投资		41,743,000.00		38,148,000.00
长期债权投资				
长期投资合计		41,743,000.00		38,148,000.00
其中：合并价差				
减：长期投资减值准备				
长期投资净额		41,743,000.00		38,148,000.00
<b>固定资产：</b>				
固定资产原价		4,018,857,000.00		3,261,522,000.00
减：累计折旧		1,089,132,000.00		987,426,000.00
固定资产净值		2,929,725,000.00		2,274,096,000.00
工程物资				
在建工程		106,036,000.00		20,625,000.00
固定资产清理				
待处理固定资产净损失				
固定资产合计		3,035,761,000.00		2,294,721,000.00
<b>无形资产及其他资产：</b>				
无形资产				
开办费		14,787,000.00		
长期待摊费用		3,293,000.00		3,594,000.00
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计		18,080,000.00		3,594,000.00
<b>递延税项：</b>				
递延税款借项				
资产总计		3,624,018,000.00		2,762,635,000.00

## 资产负债表

单位：（人民币）元

负债及股东权益	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
<b>流动负债：</b>				
短期借款				120,000,000.00
应付票据				
应付帐款		4,248,000.00		6,071,000.00
预收帐款		29,024,000.00		13,087,000.00
代销商品款				
应付工资				
应付福利费		1,937,000.00		13,219,000.00
应付股利		100,000,000.00		
应交税金		34,207,000.00		51,308,000.00
其他应交款				
其他应付款		213,278,000.00		180,720,000.00
预提费用		11,813,000.00		2,685,000.00
一年内到期的长期负债				
其他流动负债				
<b>流动负债合计</b>		394,507,000.00		387,090,000.00
<b>长期负债：</b>				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
住房周转金				
其他长期负债		1,241,895,000.00		1,241,805,000.00
<b>长期负债合计</b>		1,241,895,000.00		1,241,805,000.00

## 资产负债表

单位：（人民币）元

负债及股东权益	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
<b>递延税项：</b>				
递延税款贷项				
负债合计		1,636,402,000.00		1,628,895,000.00
少数股东权益				
<b>股东权益：</b>				
股本		800,000,000.00		640,000,000.00
资本公积		920,662,000.00		226,422,000.00
盈余公积		99,316,000.00		62,776,000.00
其中：公益金		49,658,000.00		31,388,000.00
未分配利润		168,727,000.00		205,767,000.00
外币报表折算差额		-1,089,000.00		-1,225,000.00
股东权益合计		1,987,616,000.00		1,133,740,000.00
负债和股东权益总计		3,624,018,000.00		2,762,635,000.00

备 注：

## 利润及利润分配表

单位：（人民币）元

项 目	本期		上期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入		478,763,000.00		737,033,000.00
减：折扣与折让		97,000.00		
主营业务收入净额		478,666,000.00		737,033,000.00
减：主营业务成本		192,242,000.00		257,021,000.00
主营业务税金及附加		23,466,000.00		33,121,000.00
二、主营业务利润		262,958,000.00		446,891,000.00
加：其他业务利润		2,783,000.00		
减：存货跌价损失		174,000.00		
营业费用		4,170,000.00		6,231,000.00
管理费用		39,637,000.00		65,488,000.00
财务费用		-9,623,000.00		-10,599,000.00
三、营业利润		231,383,000.00		385,771,000.00
加：投资收益		44,554,000.00		
补贴收入				
营业外收入		81,000.00		1,016,000.00
减：营业外支出		4,124,000.00		3,083,000.00
四、利润总额		271,894,000.00		383,704,000.00
减：所得税		89,194,000.00		126,495,000.00
减：少数股东损益				
五、净利润		182,700,000.00		257,209,000.00
加：年初未分配利润		205,767,000.00		
盈余公积转入				

## 利润及利润分配表

单位：（人民币）元

项 目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
六、可供分配的利润		388,467,000.00		257,209,000.00
减：提取法定盈余公积金		18,270,000.00		25,721,000.00
减：提取法定公益金		18,270,000.00		25,721,000.00
七、可供股东分配的利润		351,927,000.00		205,767,000.00
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利		100,000,000.00		
转作股本的普通股股利				
已付普通股股利		83,200,000.00		
八、未分配利润		168,727,000.00		205,767,000.00

备 注：

## 现金流量表

单位：（人民币）元

项 目	合 并	母 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		35,436,000.00
收取的租金		428,719,000.00
收到的增值税销项税和退回的增值税款		
收到的除增值税以外的其他税费返还		3,000.00
收到的其他与经营活动有关的现金		51,961,000.00
经营活动现金流入小计		516,119,000.00
购买商品、接收劳务所支付的现金		13,250,000.00
经营租赁所支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金		57,756,000.00
支付的增值税款		1,038,000.00
支付的所得税款		108,997,000.00
支付的除增值税、所得税以外的其他税费		45,206,000.00
支付的其他与经营活动有关的现金		5,446,000.00
经营活动现金流出小计		231,693,000.00
经营活动产生的现金流量净额		284,426,000.00
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资所收到的现金		467,055,000.00
分得股利或利润所收到的现金		10,401,000.00
取得债券利息收入所收到的现金		44,553,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		81,000.00
收到的其他与投资活动有关的现金		200,000,000.00
投资活动现金流入小计		722,090,000.00

## 现金流量表

单位：（人民币）元

项 目	合并	母公司
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		590,918,000.00
权益性投资所支付的现金		
债权性投资所支付的现金		500,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		200,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,290,918,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-568,828,000.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收权益性投资所收到的现金		858,822,000.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		
发行债券所收到的现金		
借款所收到的现金		
收到的其他与筹资活动有关的现金		10,906,000.00
筹资活动现金流入小计		869,728,000.00
偿还债务所支付的现金		120,000,000.00
发生筹资费用所支付的现金		11,093,000.00
分配股利或利润所支付的现金		83,200,000.00
其中：子公司支付少数股东的股利		
偿付利息所支付的现金		778,000.00
融资租赁所支付的现金		
减少注册资本所支付的现金		
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金		
支付的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		215,071,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		654,657,000.00

## 现金流量表

单位：（人民币）元

项 目	合 并	母 公 司
<b>四、汇率变动对现金流量的影响</b>		
汇率变动对现金的影响额		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		
现金及现金等价物净增加额		370,241,000.00
<b>六、不涉及现金收支的投资和筹资活动</b>		
以固定资产偿还债务		
以投资偿还债务		
以固定资产进行长期投资		
以存货偿还债务		
融资租赁固定资产		
<b>七、将净利润调节为经营活动的现金流量</b>		
净利润		182,700,000.00
加：少数股东损益		
计提的坏帐准备或转销的坏帐		411,000.00
固定资产折旧		135,033,000.00
无形资产摊销		2,797,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		4,043,000.00
固定资产报废损失		
财务费用		-9,623,000.00
投资损失（减：收益）		-44,553,000.00
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）		9,776,000.00
经营性应收项目的减少（减：增加）		-9,583,000.00
经营性应付项目的增加（减：减少）		27,396,000.00
增值税增加净额（减：减少）		239,000.00
其他		-14,210,000.00
经营活动产生的现金流量净额		284,426,000.00

## 现金流量表

单位：（人民币）元

项 目	合并	母公司
<b>八、现金及现金等价物净增加情况：</b>		
货币资金的期末余额		451,153,000.00
减：货币资金的期初余额		80,912,000.00
现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额		370,241,000.00

备注：