

证券代码：000402

证券简称：金融街

金融街控股股份有限公司 非公开发行股票发行情况报告暨上市公告书（全文）

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

特别提示，根据深圳证券交易所相关业务规则的规定，本公司本次非公开发行新增股份的上市首日（即2007年1月25日），本公司股票交易不设涨跌幅限制、不纳入指数计算。本公司本次向10家特定投资者非公开发行11,428.57万股股份，其中北京金融街建设集团所认购4,647.57万股股份的锁定期限自2007年1月25日至2010年1月25日止；其他发行对象所认购的6,781万股股份的锁定期限自2007年1月25日至2008年1月25日止。

第一节 本次发售概况

一、本次发售的基本情况

（一）本次发售履行的相关程序

金融街控股股份有限公司（以下简称“公司”、“发行人”或“金融街控股”）2006年度非公开发行股票（以下简称“本次非公开发行”）方案已于2006年10月18日经公司四届十九次董事会形成决议，并已于2006年11月20日召开的公司2006年度第二次临时股东大会审议通过。

公司本次非公开发行申请经中国证监会发行审核委员会于2006年12月15日召开的2006年第77次发行审核委员会工作会议审核通过，并于2006年12月22日获得中国证监会证监发行字【2006】165号发行核准批文。

公司董事会根据上述核准文件要求和公司股东大会的授权办理了本次非公开发行股票相关事宜。公司于2006年12月27日至2006年12月29日以10.50

元/股的价格向 10 家特定投资者定向发行 11,428.57 万股，共募集资金 119,999.9850 万元，扣除发行费用后（包括承销费、保荐费、律师费、验资费等），募集资金净额为 118,131.4850 万元。经岳华会计师事务所有限责任公司出具的岳总验字[2006]第 A059 号《验资报告》验证，该笔资金已经汇入公司董事会指定的募集资金专用账户。公司于 2007 年 1 月 19 日办理了本次非公开发行的 11,428.57 万股新股的股份登记、锁定事宜。

（二）本次非公开发行概况

1、股票类型、面值及数量

（1）股票类型：人民币普通股（A 股）

（2）股票面值：人民币 1 元

（3）发行数量：11,428.57 万股

2、发行价格：本次非公开发行的价格为 10.50 元/股，为本次非公开发行的定价基准日（即公司四届十九次董事会决议公告之日）前 20 交易日均价 9.75 元/股的 107.69%；为公布本发行情况报告书前 20 交易日均价 16.49 元/股的 63.67%；为公布本发行情况报告书前 1 交易日收盘价 15.41 元/股的 68.14%。

3、募集资金量及发行费用：本次非公开发行股票募集资金总额为 1,199,999,850.00 元，扣除发行费用（承销费、保荐费、律师费、验资费等）18,685,000.00 元后，实际募集资金净额为 1,181,314,850.00 元，并经岳华会计师事务所有限责任公司出具的岳总验字[2006]第 A059 号《验资报告》验证。

（三）本次非公开发行对象的情况

本次非公开发行的发行对象为符合中国证券监督管理委员会规定的特定对象，数量为 10 名。公司董事会根据股东大会的授权，经与保荐（承销）机构国泰君安证券股份有限公司协商，最终确定发行对象为下列特定投资者（见附表）。本次非公开发行结束后，根据中国证券监督管理委员会《上市公司证券发行管理办法》及发行对象的承诺对所发行股份予以锁定，其中北京金融街建设集团所认购的股份的锁定期限自 2007 年 1 月 25 日至 2010 年 1 月 25 日止；其他发行对象所认购的股份的锁定期限自 2007 年 1 月 25 日至 2008 年 1 月 25 日止。

附表：本次非公开发行发行对象一览表

序号	发行对象	认购数量(万股)	发行价格(元/股)	限售期(月)
1	北京金融街建设集团	4,647.57	10.50	36
2	中国人寿资产管理有限公司	1,500	10.50	12
3	华安基金管理有限公司	1,000	10.50	12
4	易方达基金管理有限公司	900	10.50	12
5	嘉实基金管理有限公司	700	10.50	12
6	广发基金管理有限公司	700	10.50	12
7	华夏基金管理有限公司	600	10.50	12
8	申银万国证券股份有限公司	500	10.50	12
9	长盛基金管理有限公司	481	10.50	12
10	富通银行	400	10.50	12
	合计	11,428.57	-	-

1、北京金融街建设集团

(1) 基本情况

公司名称：北京金融街建设集团

企业性质：全民所有制

注册资本：16,199 万元

注册地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 11 层西区

主要办公地点：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 11 层西区

法定代表人：鞠瑾

经营范围：房地产建设投资咨询、房地产经营管理咨询；租赁建筑施工设备；销售建筑材料、机械电器设备、化工产品（不含一类易制毒化学品及危险品）、金属材料、汽车配件、百货、五金交电、包装食品、土产品；技术开发、转让、咨询、培训；组织展览展示；投资管理咨询服务；广告设计制作；电子商务；网络技术服务（未经专项许可除外）；运输方面的信息咨询；文化、体育、艺术交流；租赁展览展示用品；承办展览展示；自有房产的物业管理（出租写字间）；租赁办公设备。

(2) 认购情况

认购数量：4,647.57 万股

限售期：36 个月

限售期截止日：2010 年 1 月 25 日

(3) 与发行人的关联关系

北京金融街建设集团为公司控股股东。

(4) 与发行人最近一年重大交易情况

最近一年，北京金融街建设集团未与公司发生重大交易。

(5) 未来交易安排

截至本报告书公告之日，北京金融街建设集团与公司无未来交易安排。

2、中国人寿资产管理有限公司

(1) 基本情况

公司名称：中国人寿资产管理有限公司

企业性质：有限责任公司

注册资本：80,000 万元

注册地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 A 座 9 层

主要办公地点：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 A 座 9 层

法定代表人：繆建民

经营范围：管理运用人民币和外币自有资金及保险资金；委托或委托人民币和外币保险资基金管理业务；与以上业务相关的咨询。

(2) 认购情况

认购数量：1,500 万股

限售期：12 个月

限售期截止日：2008 年 1 月 25 日

(3) 关联关系

中国人寿资产管理有限公司与公司不存在关联关系。

(4) 最近一年交易情况

偶发性关联交易：2006 年 12 月 6 日，中国人寿资产管理有限公司的关联方中国人寿保险股份有限公司与公司签订了《北京市商品房预售合同》，该合同约定中国人寿保险股份有限公司向公司购买座落于北京市西城区金融街 F 区 1 号地块的 F1 大厦，该项目预测建筑面积 114,250 平方米，合同总价款 19.6 亿元。

(5) 未来交易安排

截至本报告书公告之日，中国人寿资产管理有限公司及其关联方与公司无未来交易安排。

3、华安基金管理有限公司

(1) 基本情况

公司名称：华安基金管理有限公司

企业性质：有限责任公司

注册资本：15,000 万元

注册地址：浦东新区浦东南路 360 号

主要办公地点：浦东新区浦东南路 360 号

法定代表人：王成明

经营范围：基金设立，基金业务管理及中国证监会批准的其他业务。

(2) 认购情况

认购数量：1,000 万股

限售期：12 个月

限售期截止日：2008 年 1 月 25 日

(3) 关联关系

华安基金管理有限公司与公司不存在关联关系。

(4) 最近一年交易情况

最近一年，华安基金管理有限公司及其关联方未与公司发生重大交易。

(5) 未来交易安排

截至本报告书公告之日，华安基金管理有限公司及其关联方与公司无未来交易安排。

4、易方达基金管理有限公司

(1) 基本情况

公司名称：易方达基金管理有限公司

企业性质：有限责任公司

注册资本：12,000 万元

注册地址：广东省珠海市香洲区情侣路 428 号九洲港大厦 4001 室

主要办公地点：广东省珠海市香洲区情侣路 428 号九洲港大厦 4001 室

法定代表人：梁棠

经营范围：基金管理业务；发起设立基金。

(2) 认购情况

认购数量：900 万股

限售期：12 个月

限售期截止日：2008 年 1 月 25 日

(3) 关联关系

易方达基金管理有限公司与公司不存在关联关系。

(4) 最近一年交易情况

最近一年，易方达基金管理有限公司及其关联方未与公司发生重大交易。

(5) 未来交易安排

截至本报告书公告之日，易方达基金管理有限公司及其关联方与公司无未来交易安排。

5、嘉实基金管理有限公司

(1) 基本情况

公司名称：嘉实基金管理有限公司

企业性质：中外合资经营

注册资本：10,000 万元

注册地址：上海市浦东新区富城路 99 号震旦国际大楼 1702 室

主要办公地点：上海市浦东新区富城路 99 号震旦国际大楼 1702 室

法定代表人：王忠民

经营范围：基金管理业务；发起设立基金；中国证监会批准基金管理公司从事的其他业务。

(2) 认购情况

认购数量：700 万股

限售期：12 个月

限售期截止日：2008 年 1 月 25 日

(3) 关联关系

嘉实基金管理有限公司与公司不存在关联关系。

(4) 最近一年交易情况

最近一年，嘉实基金管理有限公司及其关联方未与公司发生重大交易。

(5) 未来交易安排

截至本报告书公告之日,嘉实基金管理有限公司及其关联方与公司无未来交易安排。

6、广发基金管理有限公司

(1) 基本情况

公司名称：广发基金管理有限公司

企业性质：有限责任公司

注册资本：12,000 万元

注册地址：广东省珠海市凤凰北路 19 号农行商业大厦 1208 室

主要办公地点：广东省珠海市凤凰北路 19 号农行商业大厦 1208 室

法定代表人：马庆泉

经营范围：基金管理业务，发起设立基金，中国证监会批准的其他业务（以上项目按许可证核定的范围经营）。

(2) 认购情况

认购数量：700 万股

限售期：12 个月

限售期截止日：2008 年 1 月 25 日

(3) 关联关系

广发基金管理有限公司与公司不存在关联关系。

(4) 最近一年交易情况

最近一年，广发基金管理有限公司及其关联方未与公司发生重大交易。

(5) 未来交易安排

截至本报告书公告之日,广发基金管理有限公司及其关联方与公司无未来交易安排。

7、华夏基金管理有限公司

(1) 基本情况

公司名称：华夏基金管理有限公司

企业性质：有限责任公司

注册资本：13,800 万元

注册地址：北京市顺义区天竺空港工业区 A 区

主要办公地点：北京市顺义区天竺空港工业区 A 区

法定代表人：凌新源

经营范围：发起设立基金；基金管理；因特网信息服务业务。

(2) 认购情况

认购数量：600 万股

限售期：12 个月

限售期截止日：2008 年 1 月 25 日

(3) 关联关系

华夏基金管理有限公司与公司不存在关联关系。

(4) 最近一年交易情况

最近一年，华夏基金管理有限公司及其关联方未与公司发生重大交易。

(5) 未来交易安排

截至本报告书公告之日，华夏基金管理有限公司及其关联方与公司无未来交易安排。

8、申银万国证券股份有限公司

(1) 基本情况

公司名称：申银万国证券股份有限公司

企业性质：股份有限公司

注册资本：671,576 万元

注册地址：常熟路 171 号

主要办公地点：常熟路 171 号

法定代表人：谢平

经营范围：证券（含境内上市外资股）的代理买卖；代理证券的还本付息、分红派息；证券代保管、鉴证；代理登记开户，证券的自营买卖；证券（含境内上市外资股）的承销（含主承销商）；证券投资咨询（含财务顾问）；受托投资管理；中国证监会批准的其他业务（涉及许可经营的凭证许可证经营）。

(2) 认购情况

认购数量：500 万股

限售期：12 个月

限售期截止日：2008年1月25日

(3) 关联关系

申银万国证券股份有限公司与公司不存在关联关系。

(4) 最近一年交易情况

最近一年，申银万国证券股份有限公司及其关联方未与公司发生重大交易。

(5) 未来交易安排

截至本报告书公告之日，申银万国证券股份有限公司及其关联方与公司无未来交易安排。

9、长盛基金管理有限公司

(1) 基本情况

公司名称：长盛基金管理有限公司

企业性质：有限责任公司

注册资本：10,000 万元

注册地址：深圳市福田区华富路航都大厦 13C

主要办公地点：深圳市福田区华富路航都大厦 13C

法定代表人：凤良志

经营范围：发起设立基金；基金管理业务。

(2) 认购情况

认购数量：481 万股

限售期：12 个月

限售期截止日：2008年1月25日

(3) 关联关系

长盛基金管理有限公司与公司不存在关联关系。

(4) 最近一年交易情况

最近一年，长盛基金管理有限公司及其关联方未与公司发生重大交易。

(5) 未来交易安排

截至本报告书公告之日，长盛基金管理有限公司及其关联方与公司无未来交易安排。

10、富通银行

(1) 基本情况

公司名称：Fortis Bank SA/NV

企业性质：QFII

注册地址：Warandeborg3, B1000Brussels,Belgium

注册号：0403.199.702

(2) 认购情况

认购数量：400 万股

限售期：12 个月

限售期截止日：2008 年 1 月 25 日

(3) 关联关系

富通银行与公司不存在关联关系。

(4) 最近一年交易情况

最近一年，富通银行及其关联方未与公司发生重大交易。

(5) 未来交易安排

截至本报告书公告之日，富通银行及其关联方与公司无未来交易安排。

(四) 保荐人关于本次非公开发售过程和认购对象合规性的结论意见

公司本次非公开发行股票保荐人国泰君安证券股份有限公司认为：“金融街控股股份有限公司 2006 年非公开发行股票的过程遵循了公平、公开、公正的原则，所确定的发行对象符合金融街控股股份有限公司 2006 年第二次临时股东大会规定的条件，本次非公开发行股票符合《证券法》、《公司法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的要求。”

(五) 发行人律师关于本次非公开发售过程和认购对象合规性的结论意见

公司本次非公开发行股票聘请的律师事务所北京市观韬律师事务所认为：“发行人本次非公开发行股票发行方案的实施（包括发行对象、发行数量、发行价格及发行认购程序）符合中国法律、行政法规、规范性文件及中国证监会《核准通知》的规定，合法有效。”

二、本次非公开发行的相关机构

(一) 发行人：金融街控股股份有限公司

- 法定代表人：王功伟
经办人员：于蓉、张晓鹏
办公地址：北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 5 层
电话：010 - 66573955
传真：010 - 66573956
- (二) 保荐机构(承销商)：国泰君安证券股份有限公司
法定代表人：祝幼一
保荐代表人：唐伟、牛国锋
项目主办人：张岩
经办人员：罗爱梅、孙晓明
办公地址：北京市海淀区马甸冠城园冠海大厦 14 层
电话：010 - 82001365、010-82001463
传真：010 - 82001523、010-82001524
- (三) 发行人律师事务所：北京市观韬律师事务所
法定代表人：韩德晶
经办律师：崔利国、刘榕
办公地址：北京西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 17 层
电话：010-66578066
传真：010-66578016
- (四) 审计机构：岳华会计师事务所有限责任公司
法定代表人：李延成
经办会计师：潘帅、尹师州、魏先锋
办公地址：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦
电话：010-84584405
传真：010-84584428

第二节 本次发售前后公司基本情况

一、公司基本情况

(一) 公司历史沿革简介

1、公司设立及上市情况

公司前身为重庆华亚现代纸业股份有限公司,原重庆华亚是以华西包装集团公司作为独家发起人,以其下属的全资国有企业——重庆华亚现代纸业有限责任公司整体改组后经评估确认的净资产总计 4,869.15 万元,折合国有法人股 4,869.15 万股,通过公开募集方式设立的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会证监发审字[1996]73 号文和证监发审字[1996]78 号文批准,公司于 1996 年 6 月 6 日以每股面值 1.00 元、每股发行价 3.68 元向社会公众发行人民币普通股 3,000 万股(含公司职工股 300 万股),根据深圳证券交易所深证发[1996]167 号文,公司社会公众 2,700 万股于 1996 年 6 月 26 日上市流通,公司职工股 300 万股于 1996 年 12 月 30 日获准上市流通。发行后本公司注册资本为 7,869.15 万元。

2、公司上市后的控股股东变更及重大资产置换情况

1999 年 12 月 27 日,公司原控股股东华西包装集团公司(以下简称“华西集团”)与北京金融街建设集团(以下简称“金融街集团”)签订了股权转让协议,华西集团将其持有的 4,869.15 万股(占股权比例 61.88%)国有法人股转让给金融街集团;2000 年 5 月 24 日金融街集团在深圳交易所办理了股权过户手续,公司第一大股东由华西集团变更为金融街集团。

2000 年 4 月 10 日公司第二届董事会第四次会议审议通过了关于进行资产整体置换、变更主营业务的决议,2000 年 5 月 15 日公司 1999 年度股东大会在关联人放弃表决权的情况下审议批准了《资产置换协议》,此次资产置换基准日为 2000 年 5 月 23 日 0 时,重庆华亚、金融街集团、华西集团三方签署了《置出资产交接确认书》,置入公司之资产于同日开始建帐。公司整体资产置换完成后,全面退出包装行业,主要从事房地产开发业务。

2000 年 8 月 8 日,公司名称由“重庆华亚现代纸业股份有限公司”变更为“金融街控股股份有限公司”,公司股票简称由“重庆华亚”变更为“金融街”。

2001 年 3 月 30 日,公司 2000 年年度股东大会审议通过了变更公司住所的

决议，决定将公司注册地从重庆市迁往北京市，2001年4月，公司迁址工作完成，公司获得了北京市工商局核发的《企业法人营业执照》。

3、公司上市后的股本变动情况

(1) 1996年6月6日，经中国证券监督管理委员会证监发审字[1996]73号和证监发审字[1996]78号文件批准，公司向社会公众发行人民币普通股3,000万股，每股面值1.00元，每股发行价格3.68元，募集资金总额11,040万元，扣除发行费用后募集资金净额10,380万元。发行后公司总股本为7,869.15万股。

(2) 2000年5月27日，根据公司1999年年度股东大会审议通过的《1999年公司利润分配和公积金转增股本方案》，公司实施了公积金转增股本计划，以7,869.15万股为基数，每10股转增6股，共计转增4,721.49万股，转增后公司总股本为12,590.64万股。

(3) 2002年8月6日，经中国证券监督管理委员会证监发行字[2002]60号文件批准，公司向流通股股东增资发行人民币普通股2,145万股，每股面值1.00元，每股发行价格19.58元，募集资金总额41,999.10万元，扣除发行费用后，募集资金净额为40,126.51万元。发行后公司总股本为14,735.64万股。

(4) 2003年4月16日，根据公司2002年年度股东大会审议通过的《2002年公司利润分配和公积金转增股本方案》，公司实施了公积金转增股本计划，以14,735.64万股为基数，每10股转增10股，共计转增14,735.64万股，转增后公司总股本为29,471.28万股。

(5) 2004年2月24日，根据公司2003年度股东大会通过的《2003年公司利润分配和资本公积金转增股本的方案》，公司实施了公积金转增股本计划，以29,471.28万股为基数，每10股转增3股，共计转增8,841.384万股，转增后公司总股本为38,312.664万股。

(6) 2004年12月8日，经公司2004年第一次临时股东大会决议并经中国证监会核准，向社会公众增发人民币普通股7600万股，募集资金总额70,680万元，扣除发行费用后募集资金净额66,920.59万元。该次增发全部股份已于2004年12月22日在深交所上市，增发完成后，本公司总股本为45,912.664万股。

(7) 2005年4月9日，根据公司2004年度股东大会通过的《2004年公司利润分配和资本公积金转增股本的方案》，公司实施了公积金转增股本计划，以45,912.664万股为基数，每10股转增5股，共计转增22,956.332万股，转增后公司总股本为68,868.996万股。

(8) 2006年3月31日，根据公司2005年度股东大会通过的《2005年公司利润分配和资本公积金转增股本的方案》，公司实施了公积金转增股本计划，以

68,868.996 万股为基数，每 10 股转增 4 股，共计转增 27,547.5984 万股，转增后公司总股本为 96,416.5944 万股。

4、股权分置改革情况

公司股权分置改革相关股东会议于 2006 年 3 月 24 日审议通过了《金融街控股股份有限公司股权分置改革方案》，并于 2006 年 4 月 3 日实施了股权分置改革方案，公司原非流通股股东金融街集团向全体社会公众股股东每 10 股支付 2.1 股获得流通权（具体情况详见公司于 2006 年 3 月 2 日、3 月 25 日、4 月 3 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上的《股权分置改革说明书（修订版）》、《股权分置改革相关股东会议表决结果公告》及《关于股权分置改革方案实施公告》）。股权分置改革方案实施后，公司总股本为 96,416.5944 万股，其中金融街集团持有 31,222.1574 万股有限售条件流通股，持股比例为 32.38%；其他社会公众股东持有 65,194.437 万股无限售条件流通股，持股比例为 67.62%。

（二）经营范围和主营业务

公司的经营范围是：房地产开发，销售商品房；物业管理；新技术及产品项目投资和技术开发、技术服务；停车服务；自有房屋租赁；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。家政服务；劳务服务；健身服务；打字复印；会议服务；信息咨询；百货；工艺美术品；人员培训；建筑材料；机电设备安装；家居装饰；市场调查；承办房地产展览展示；饭店管理；餐饮管理；体育用品；企业策划；组织文化艺术交流活动。以下项目只限分支机构经营：住宿、游泳池、网球场、饮料、中西餐、糕点、冷热饮、按摩、桑拿、美容美发、SPA、零售烟卷、图书期刊。（2006 年 11 月 20 日召开的公司 2006 年第二次临时股东大会审议通过《关于变更公司经营范围的议案》，上述为拟变更后的公司经营范围，公司变更后的经营范围需以工商局最终核准的内容为准）

公司目前从事的主要业务是北京金融街区域的总体规划、土地开发、房产项目开发、房屋租赁和综合管理，同时，公司不断加大对金融街区域外新项目的投资和开发。

公司拥有建设部颁发的编号为建开企[2005]483 号“中华人民共和国房地产开发企业资质证书”，资质等级为房地产资质一级。

公司的中长期发展思路是立足北京，面向全国重点城市和地区，不断开拓新的发展空间，通过进行房地产开发和适当持有优质物业出租经营，形成房地产开发和物业经营两个支柱业务领域，实现公司的可持续发展。自 2003 年以来，公司根据此发展战略，在加快北京金融街区域建设的同时，以金融街的资源 and 品牌为依托，大力推进区域内外业务拓展。截止目前，公司现有各房地产开发项目的

总规划建筑面积约为 385 万平方米，其中北京金融街区域约 95 万平方米、德胜门外 H 地块项目约 9 万平方米、重庆约 5 万平方米、南昌约 32 万平方米、惠州约 189 万平方米、天津约 54 万平方米。

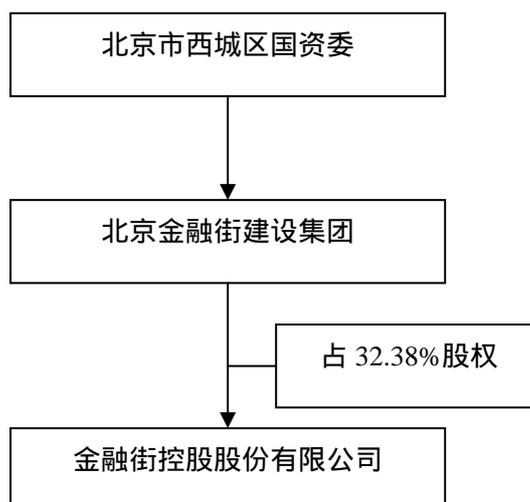
（三）本次非公开发行前控股股东及实际控制人情况

本次非公开发行前，北京金融街建设集团（以下简称“金融街集团”）为公司唯一的有限售条件股东，其持股数量为 312,221,574 股，持股比例为 32.38%，为公司控股股东。金融街集团系北京市西城区国资委全资拥有的以资本运营和资产管理为主要任务的全民所有制企业，行业归口管理单位是北京市西城区城市建设管理委员会。金融街集团情况介绍如下：

- 1、企业名称：北京金融街建设集团
- 2、企业性质：全民所有制
- 3、注册地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 11 层西区
- 4、主要办公地点：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 11 层西区
- 5、法定代表人：鞠瑾
- 6、成立日期：1996 年 5 月 29 日
- 7、注册资本：16,199 万元

8、经营范围：房地产建设投资咨询、房地产经营管理咨询；租赁建筑施工设备；销售建筑材料、机械电器设备、化工产品（不含一类易制毒化学品及危险品）、金属材料、汽车配件、百货、五金交电、包装食品、土产品；技术开发、转让、咨询、培训；组织展览展销；投资管理咨询服务；广告设计制作；电子商务；网络技术服务（未经专项许可除外）；运输方面的信息咨询；文化、体育、艺术交流；租赁展览展示用品；承办展览展销；自有房产的物业管理（出租写字间）；租赁办公设备。

本次非公开发行前，公司与实际控制人之间的产权和控制关系框图如下：



金融街集团系北京市西城区国资委全资拥有的以资本运营和资产管理为主要任务的全民所有制企业。目前，金融街集团除本公司以外，无其他控股的企业。

二、本次发售前前后 10 名股东持股数量、持股比例、股份性质及其股份限售比较情况

（一）本次发售前 10 名股东持股数量、持股比例、股份性质及其股份限售情况

截止 2006 年 11 月 30 日，公司前 10 名股东持股情况如下表所示：

股东名称	持股总数 (股)	持股比例 (%)	股份性质	限售情况	
				股数(股)	限售期截止日
北京金融街建设集团	312,221,574	32.38	有限售条件的流通股	312,221,574	2009 年 4 月 4 日
广发策略优选混合型证券投资基金	46,764,259	4.85	无限售条件的流通股	无	
中国人寿保险股份有限公司 - 分红 - 个人分红-005L-FH002 深	29,218,033	3.03	无限售条件的流通股	无	
嘉实主题精选混合型证券投资基金	25,583,289	2.65	无限售条件的流通股	无	
易方达价值精选股票型证券投资基金	21,123,048	2.19	无限售条件的流通股	无	
安顺证券投资基金	19,880,000	2.06	无限售条件的流通股	无	
申银万国证券股份有限公司	15,820,333	1.64	无限售条件的流通股	无	

华夏回报二号证券投资基金	15,502,669	1.61	无限售条件的流通股	无
中国人寿保险(集团)公司 - 传统 - 普通保险产品	15,032,039	1.56	无限售条件的流通股	无
汇添富均衡增长股票型证券投资基金	11,076,569	1.15	无限售条件的流通股	无

(二) 本次发售后前 10 名股东持股数量、持股比例、股份性质及其股份限售情况

截止 2007 年 1 月 19 日, 公司前 10 名股东持股情况如下表所示:

股东名称	持股总数 (股)	持股比例 (%)	股份性质	限售情况	
				股数(股)	限售期截止日
北京金融街建设集团	358,697,274	33.26	有限售条件的流通股	312,221,574	2009 年 4 月 4 日
				46,475,700	2010 年 1 月 25 日
中国工商银行 - 广发策略优选混合型证券投资基金	45,305,416	4.20	无限售条件的流通股	无	
中国银行 - 南方高增长股票型开放式证券投资基金	38,960,021	3.61	无限售条件的流通股	无	
中国工商银行 - 南方绩优成长股票型证券投资基金	27,065,254	2.51	无限售条件的流通股	无	
中国人寿保险股份有限公司 - 分红 - 个人分红 - 005L-FH002 深	25,959,374	2.41	其中 7,000,000 股为有限售条件的流通股, 18,959,374 股为无限售条件的流通股	7,000,000	2008 年 1 月 25 日
中国银行 - 嘉实主题精选混合型证券投资基金	23,049,109	2.14	无限售条件的流通股	无	
申银万国证券股份有限公司	17,946,944	1.66	其中 5,000,000 股为有限售条件的流通股, 12,946,944 股为无限售条件的流通股	5,000,000	2008 年 1 月 25 日
交通银行 - 安顺证券投资基金	17,880,000	1.66	其中 10,000,000 股为有限售条件的流通股, 7,880,000 股为无限售条件的流通股	10,000,000	2008 年 1 月 25 日
中国建设银行 - 华夏优势	14,083,529	1.31	其中 2,310,000 股为	股数(股)	限售期截止日

增长股票型证券投资基金			有限售条件的流通股，11,773,529 股为无限售条件的流通股	2,310,000	2008 年 1 月 25 日
中国人寿保险（集团）公司 -传统-普通保险产品	14,000,000	1.30	其中 4,000,000 股为有限售条件的流通股，10,000,000 股为无限售条件的流通股	股数（股）	限售期截止日
				4,000,000	2008 年 1 月 25 日

三、本次发债对公司的变动和影响

（一）本次非公开发行对公司股本结构的影响

	发行前		发行后	
	数量（股）	比例	数量（股）	比例
一、有限售条件股份				
有限售条件的流通股合计	312,221,574	32.38%	426,507,274	39.55%
二、无限售条件股份				
无限售条件的流通股合计	651,944,370	67.62%	651,944,370	60.45%
三、股份总数	964,165,944	100.00%	1,078,451,644	100.00%

（二）本次非公开发行对公司资产结构的影响

本次非公开发行完成前后公司资产结构对比如下（发行前财务数据摘自公司 2006 年 3 季度报告，该财务数据未经审计；发行后的财务数据以公司 2006 年 3 季度报告的财务数据为静态基准测算）：

财务指标	发行前	发行后	增减额	增减率	
总股本（万股）	96,416.59	107,845.16	11,428.57	11.85%	
总资产（万元）	1,014,868.68	1,133,000.17	118,131.49	11.64%	
股东权益（不含少数股东权益）（万元）	228,752.40	346,883.89	118,131.49	51.64%	
每股净资产（元）	2.37	3.22	0.85	35.72%	
资产负债率（%）	合并报表	75.76	67.86	-7.90	-10.42%
	母公司	75.95	67.58	-8.37	-11.02%
每股收益（全面摊薄）（元）	0.15	0.14	-0.01	-8.59%	

如以公司 2005 年度净利润 40,890 万元（经审计）为静态基准测算，则公司本次非公开发行前全面摊薄每股收益为 0.42 元，本次非公开发行后全面摊薄每股收益为 0.38 元。

（三）本次非公开发行对公司业务结构的影响

本次非公开发行募集资金将全部投资于公司在北京金融街区域内的房地产开发项目，本次非公开发行对公司主营业务结构不构成重大影响。

（四）本次非公开发行对公司治理的影响

本次非公开发行对公司治理结构无重大影响。

（五）本次非公开发行对公司高管人员结构的影响

本次非公开发行对公司高管人员结构不构成影响。

第三节 财务会计信息和管理层讨论与分析

一、财务会计信息

(一) 主要会计数据：

项目	2006年三季度(未经审计)	2005年度	2004年度	2003年度
主营业务收入(万元)	140,181	199,977	173,984	143,797
净利润(万元)	14,788	40,890	31,092	31,050
总资产(万元)	1,014,869	732,238	574,166	362,472
每股净资产(元/股)	2.37	3.28	4.32	3.71
调整后每股净资产(元/股)	2.30	3.18	4.30	3.62

(二) 主要财务指标：

项目		2006年3季度(未经审计)	2005年度	2004年度	2003年度
流动比率		1.51	1.86	2.07	3.16
速动比率		0.39	0.47	0.88	0.99
资产负债率(母公司报表)(%)		75.95	67.01	65.14	69.59
资产负债率(合并报表)(%)		75.76	66.14	64.74	69.53
应收账款周转率(次)		2.56	3.96	2.91	2.15
存货周转率(次)		0.18	0.32	0.38	0.42
每股经营活动现金流量(元)		-2.04	-0.02	-0.67	-0.10
每股净现金流量(元)		0.52	-1.29	3.31	0.02
扣除非经常性损益前 每股收益(元/股)	全面摊薄	0.15	0.59	0.68	0.70
	加权平均	0.17	0.67	0.84	0.70
扣除非经常性损益前 净资产收益率(%)	全面摊薄	6.46	18.10	15.67	18.99
	加权平均	6.60	19.50	14.43	20.77
扣除非经常性损益后 每股收益(元/股)	全面摊薄	0.12	0.50	0.62	0.65
	加权平均	0.14	0.56	0.78	0.65
扣除非经常性损益后 净资产收益率(%)	全面摊薄	5.26	15.31	14.43	17.57
	加权平均	5.37	16.48	24.39	19.23

二、管理层讨论与分析

公司管理层认为,公司总体财务状况良好。2006年3季度末资产负债率(母公司)为75.95%,属于偏高,公司近几年业务重心从土地开发向房产开发及物

业出租转变,加快了对北京金融街区域的建设及对外地业务的拓展,在房地产项目上的投入逐年加大,所需资金除以销售回款、资本市场融资方式筹措一部分外,其余部分需向银行借款解决,是造成公司资产负债偏高的主要原因。同时,随着公司近几年对各房地产开发及物业出租项目的集中投入,导致公司经营性活动所产生的现金流量为负、存货增加较多、存货周转率下降,公司预计这些项目建成后预计效益良好,对公司未来获得稳定现金流、实现可持续发展并保持优良业绩将起到积极的推动作用,因此公司认为此情况对公司并无重大不利影响。具体分析如下:

(一) 财务状况分析

1、资产结构分析

公司最近三年及一期资产结构如下表所示:

(单位:万元)

项目	2006年9月30日 (未经审计)		2005年12月31日		2004年12月31日		2003年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
资产总额	1,014,869	100.00%	732,238	100.00%	574,166	100.00%	362,472	100.00%
其中:存货	603,680	59.48%	452,099	61.74%	316,956	55.20%	234,770	64.77%
应收帐款	58,383	5.75%	51,261	7.00%	49,645	8.65%	69,731	19.24%
在建工程	179,945	17.73%	111,994	15.29%	0	0.00%	0	0.00%
负债总额	768,878	75.76%	484,333	66.14%	371,713	64.74%	252,030	69.53%
其中:应付帐款	51,038	5.03%	48,529	6.63%	19,965	3.48%	12,304	3.39%
预收帐款	25,981	2.56%	94,886	12.96%	15,819	2.76%	50,007	13.80%
银行借款	505,000	49.76%	272,000	37.15%	291,500	50.77%	159,000	43.87%
其他流动负债	90,000	8.87%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
股东权益(不含少数股东权益)	228,752	22.54%	225,853	30.84%	198,457	34.56%	109,286	30.15%

主要资产负债项目变化情况及具体说明如下:

(1) 应收账款

公司最近三年及一期的应收账款情况如下表所示:

(单位:万元)

项目	2006年9月30日(未经审计)	2005年12月31日	2004年度12月31日	2003年度12月31日
应收账款	58,383	51,261	49,645	69,731

截止 2006 年 9 月 30 日，应收账款主要欠款单位如下：

欠款单位	金额(万元)	占应收账款总额比例(%)	欠款原因
重庆鑫信房地产开发有限公司	15,393	23.46	欠公司控股子公司金融街重庆置业公司 15,393 万元，为应收重庆天赐龙都项目转让费（该笔应收账款已于 2006 年 10 月收回 14,732 万元）
北京世宸房地产开发有限公司	14,092	21.48	金融街 E7、E8 项目土地开发费
中国银行业监督管理委员会	8,640	13.17	B1 项目鑫茂大厦西楼购房款尾款
北京金亚光房地产开发有限责任公司	4,427	6.75	金融街 A3 北项目土地开发费
哈工大亚太空间技术有限公司	3,960	6.04	金融街 F8 项目土地开发费
合计	46,512	70.89	-

公司的应收账款一部分为公司正常房产销售业务中的售房尾款，待产权转移手续办理完毕后可顺利收回；另一部分为公司早期土地开发项目形成的土地开发费欠款，随着欠款单位项目开发和销售推进，预计该部分欠款可顺利收回。

(2) 存货

公司最近三年及一期的存货情况如下表所示：

(单位：万元)

项目	2006 年 9 月 30 日 (未经审计)	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
存货	603,680	452,099	316,956	234,770

公司最近三年及一期的存货逐年增长且增长较快，存货明细如下：

(单位：万元)

项目	2006 年 9 月 30 日 (未经审计)	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
开发成本	503,268	308,875	196,663	191,716
开发产品	70,078	114,199	116,535	37,875
出租开发产品	29,106	28,013	2,976	4,640
分期收款开发产品	337	337	337	337
低值易耗品	151	150	48	56
周转房	739	524	397	146
合计	603,680	452,099	316,956	234,770

公司最近三年及一期存货增加较多，其主要原因为：本公司加快对北京金融街区域的建设及对外地业务的拓展，在房地产项目上的投入逐年加大，且新增项目大多处于建设期，导致存货出现一定程度的增长。

(3) 在建工程

公司最近三年及一期的在建工程情况如下表所示：

(单位：万元)

项目	2006年9月30日	2005年12月31日	2004年度	2003年度
在建工程	179,945	111,994	0	0

公司2005年及2006年3季度末财务报表显示的在建工程有大幅度增加，其原因为：2005年公司根据战略发展需要，确定将金融街里兹酒店及四季商城项目(F7/9项目)自留经营，因此里兹酒店和四季商城由开发成本转入在建工程。

(4) 应付账款

公司最近三年及一期的应付帐款情况如下表所示：

(单位：万元)

项目	2006年三季度(未经审计)	2005年度	2004年度	2003年度
应付账款	51,038	48,529	19,956	12,304

公司2005年及2006年3季度末应付账款金额较大，其原因为：

2005年应付账款增加的主要是应付金融街B7项目、F1项目、F2项目、F7/9的工程款。

2006年三季度应付账款增加的主要是应付金融街F1项目、F2项目的工程款。

以上应付账款将根据与工程单位签订的相关协议及工程进度情况支付。

(5) 预收账款

公司最近三年及一期的预收帐款情况如下表所示：

(单位：万元)

项目	2006年9月30日 (未经审计)	2005年12月31日	2004年12月31日	2003年12月31日
预收账款	25,981	94,886	15,819	50,007

公司 2005 年末预收账款较大，其主要原因系公司预收 B1 西楼和 F4-D 座售房款项所致。

(6) 银行借款

公司最近三年及一期公司银行借款余额见下表：

(单位：万元)

2006 年 9 月 30 日 (未经审计)	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
505,000	272,000	219,500	159,000

公司最近三年及最近一期银行借款余额逐年增加，且增幅较大，主要原因是：随着公司加大金融街房产销售项目及自留物业项目的开发力度，所需资金除以销售回款、资本市场融资方式筹措一部分外，其余部分需向银行借款解决。根据房地产开发的特点，从财务结构角度考虑，公司所借资金中相当一部分是中长期借款，同时公司采取发行短期融资券、银行承兑汇票等方式解决一部分短期的资金需要，以便节约资金成本。以上银行借款所投项目前景良好，有利于公司主营业务的发展。公司本次非公开发行后，所筹措资金用于 A3 (南) 项目及 F3 项目，将增加公司自有资金，改善公司财务状况，提高抗风险能力。

(7) 其他流动负债

公司最近三年及一期的其他流动负债情况如下表所示：

(单位：万元)

项目	2006 年 9 月 30 日 (未经审计)	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
其他流动负债	90,000	0	0	0

公司 2006 年 3 季度末其他流动负债大幅增加，其原因为：公司于 2006 年 5 月 16 日发行短期融资券 9 亿元，期限 9 个月，年利率 3.32%。

2、资产减值准备分析

公司会计处理中计提的资产减值准备主要为“应收账款”和“其他应收款”的坏账准备。其核算采用备抵法，坏账准备根据应收款项期末余额采用账龄分析法计提，计提的比例列示如下：

账龄	计提比例
0-3 个月	0%
3-6 个月	3%

6个月-1年	6%
1-2年	15%
2-3年	30%
3年以上	50%

截止 2006 年 9 月 30 日，公司有三年以上的应收账款 5,272 万元，为早期土地开发业务形成的欠款，计提坏账准备 2,636 万元。随着主要欠款单位财务状况的好转及项目建设和销售的推进，公司正在逐步收回上述部分的欠款，目前并无明显特征表明上述款项无法收回。

公司为房地产开发企业，存货和在建工程主要为储备的土地、在建房产和自留物业项目，项目前景良好，建设进展顺利。依据房地产行业的特点及市场发展的整体环境和趋势，目前公司的存货和在建工程均未出现公司会计政策中规定的减值情况，会计处理中未提“存货跌价准备”和“在建工程减值准备”。

公司主要资产的减值准备提取情况与资产质量实际状况相符。

3、偿债能力分析

公司最近三年及一期的流动比率、速动比率、资产负债率、利息保障倍数情况如下表所示：

项目	2006 年三季度 (未经审计)		2005 年度		2004 年度		2003 年度	
流动比率	1.51		1.86		2.07		3.16	
速动比率	0.39		0.47		0.88		0.99	
资产负债率	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
	75.76%	75.95%	66.14%	67.01%	64.74%	65.14%	69.53%	69.59%
利息保障倍数	2.40		5.07		5.44		5.44	

(1) 流动比率分析

公司最近三年及一期的流动比率呈逐年下降的趋势，其主要原因为：公司的短期借款、一年内到期的长期借款及短期融资券金额增加；2005 年公司根据战略发展需要，确定将金融街里兹酒店及四季商城项目（F7/9 项目）自留经营，因此里兹酒店和四季商城由开发成本转入在建工程，由此导致公司 2005 年流动资产减少。流动资产的减少和流动负债的增加，导致公司流动比率有所下降。

(2) 速动比率分析

公司最近三年及一期的速动比率呈逐年下降的趋势，其主要原因为：在公司流动负债增加的前提下，公司加快对北京金融街区域的建设及对外地业务的拓展，在房地产项目上的投入逐年加大，且新增项目大多处于建设期，使得公司存

货增加，由此导致速动比率下降。

(3) 资产负债率分析

公司 2003 年—2005 年资产负债率变化不大，2006 年 3 季度末资产负债率偏高，其主要原因为：公司业务重心从土地开发向房产开发及物业出租转变，占用资金较多，银行借款增加所致。随着公司经营成果的进一步体现及本次非公开发行的实施，公司净资产将大幅增加，资产负债率将会有所下降。

(4) 利息保障倍数分析

公司 2003 年—2005 年利息保障倍数均在 5 以上，2006 年前 3 季度的利息保障倍数比 2005 年度下降较多，但仍大于 2，属正常范围。2006 年前 3 季度的利息保障倍数下降的主要原因为：2006 年内公司所开发的项目发生的借款利息增加，同时 2006 年前 3 季度公司利润较少所致。随着公司经营成果及利润的实现，预计 2006 年度公司利息保障倍数仍将达到较高水平。

(5) 现金流量分析

公司最近三年及一期的现金流量情况如下表所示：

(单位：万元)

项目	2006 年前三季度 (未经审计)	2005 年度	2004 年度	2003 年度
经营活动产生的现金流量净额	-196,398	-1,254	-30,677	-3,071
现金及现金等价物净增加额	49,868	-88,900	151,783	735

公司最近三年及一期的现金流量变动情况及原因分析如下：

公司 2003 年现金及现金等价物净增加额为正，经营活动产生的现金流量净额为负。2004 年现金及现金等价物净增加额仍为正，同 2003 年相比有较大幅度的增加，主要原因是公司 2004 年内实施了 2004 年度增发，募集资金净额 6.7 亿元以及公司新增了银行借款所致；公司 2004 年经营活动产生的现金流量净额仍为负，且负值比上年进一步加大，主要原因是公司在金融街区域开复工面积较大，公司在金融街区域集中投入所致；

2005 年现金及现金等价物净增加额为负，主要原因是公司为控制资产负债率、合理安排货币资金余额，在 2005 年末偿还部分银行借款所致；2005 年经

营活动产生的现金流量净额仍为负,但从上一年度的-3.07亿元缩小到-0.13亿元,经营活动产生的现金流量净额情况有了较大改善,主要原因是2005年公司取得了B7及B1西楼等项目的销售房款以及以前年度销售项目的回款,使得销售商品、提供劳务收到的现金流入比2004年有了较大幅度的增长;同时由于公司将里兹酒店和四季商城转入在建工程,该项目资金流出记入投资活动产生的现金流量所致。

公司2006年前3季度现金及现金等价物净增加额为正。2006年前3季度净现金流量为正,经营性活动所产生的现金流量为-19.63亿元,主要原因为:公司在继续加大金融街区域开发项目和自留物业建设投入的同时,也开始了天津、南昌、惠州等其他地区项目的资金投入;另外,公司已签约项目的销售款项尚未达到协议约定的付款时间,销售回款尚未收到,其他项目签约尚在进行中。随着已签约和在签约项目的销售、预售回款的到位,预计公司2006年全年的经营性活动所产生的现金流量将较2006年前3季度有较大改善。

公司在建的金融街区域内的长期持有物业和北京地区以外的项目建成后预计效益良好,对公司未来获得稳定现金流、实现可持续发展并保持优良业绩起到积极的推动作用。

4、资产周转能力分析

(1) 应收账款周转率分析

公司最近三年及最近一期的应收账款周转率如下表所示:

(单位:次/年)

项目	2006年三季度(未经审计)	2005年	2004年	2003年
应收帐款周转率	2.56	3.96	2.91	2.15

2003年-2005年,公司的应收账款周转率呈现稳步上升的趋势。主要原因为:公司业务重心从土地开发向房产开发及物业出租转变,新形成的应收账款主要为合同规定的正常销售尾款,占销售收入的比例较小。同时,随着早期土地开发业务形成的部分欠款单位财务状况的改善,公司不断地加大对其欠账催收的力度,2004年收回该部分应收账款约3.1亿元,2005年收回约2.5亿元,2006年初至2006年10月31日收回约2.1亿元。预计2006年底前,公司还将收回部分土地

开发产生的应收账款，预计公司的应收账款周转率将继续维持在正常的水平。

(2) 存货周转率分析

公司最近三年及最近一期的存货周转率如下表所示：

(单位：次/年)

项目	2006年三季度(未经审计)	2005年	2004年	2003年
存货周转率	0.18	0.32	0.38	0.42

公司2003年—2005年存货周转率呈现逐年下降趋势，主要原因为：

2003年以来，公司加大了金融街区域内的集中投入，导致存货增加；

2003年以来尤其是近两年来，公司加大了在北京地区外业务的拓展力度，公司外地项目的投入也产生部分存货。

随着公司房产开发项目的销售签约，近期公司的存货周转率可能会有所提高。但由于公司对金融街区域内及外地项目的投入继续增大，因此，预计今后存货周转率仍会继续维持在目前的水平。公司认为此情形属业务发展中的正常现象，对公司并无其他不利影响。

(二) 盈利能力分析

1、主营业务收入及利润波动分析

公司最近3年及一期的主营业务收入及主营业务利润情况如下：

(单位：万元)

项目	2006年三季度(未经审计)		2005年度		2004年度		2003年度
	金额	较上年同期变动幅度	金额	较上年同期变动幅度	金额	较上年同期变动幅度	金额
主营业务收入	140,181	9.61%	199,977	14.94%	173,984	20.99%	143,797
主营业务利润	33,325	-21.64%	63,963	15.12%	55,561	25.79%	44,168

2003年度以来公司主营业务收入呈现逐年增长的态势，2004年较2003年增长20.99%，2005年比2004年增长14.94%，2006年前三季度比2005年前三季度增长9.61%，2003-2005年主营业务利润增长幅度与主营业务收入情况基本相符。2006年前3季度主营业务收入较去年同期增加9.61%，主营业务利润较去年同期下降21.64%，其主要原因系公司2006年前3季度结算的销售项目的毛利

率较低所致。预计 2006 年全年主营业务利润较 2005 年仍将保持稳定增长。

2、毛利率分析

公司最近 3 年及一期的毛利率情况如下：

项目	2006年三季度(未经审计)	2005年度	2004年度	2003年度
综合毛利率	30.91%	39.25%	39.78%	39.09%
房地产开发业务毛利率	28.14%	38.52%	39.78%	38.87%

公司 2003 年-2005 年毛利率无明显变化。公司 2006 年前 3 季度综合毛利率及房地产开发业务毛利率有所下降，其主要原因系公司 2006 年前 3 季度结算的销售项目的毛利率较低所致。

3、期间费用分析

公司最近三年及一期的期间费用如下表所示：

(单位:万元)

项目	2006年三季度(未经审计)		2005年		2004年		2003年
	金额	较上年同期变动幅度	金额	较上年同期变动幅度	金额	较上年同期变动幅度	金额
营业费用	1,944	36.50%	1,976	26.00%	1,569	-23.15%	2,041
管理费用	9,730	54.39%	7,403	21.97%	6,069	-24.54%	8,043
财务费用	2,170	7.67%	2,531	5.05%	2,409	-21.37%	3,064

(1) 营业费用分析

2006 年前三季度的营业费用比上年同期增长 36.50%。主要系公司自留物业项目及外地开发项目陆续开展，相关的市场调查与策划、广告宣传、销售代理等销售费用增加且在当期集中发生所致。

2005 年度营业费用比上年同期增长 26%，与主营业务收入增长情况基本匹配。

2004 年度营业费用比 2003 年度下降了 23.15%，主要系当年发生的相关市场调查与策划、广告宣传、销售代理等销售费用较低所致。

(2) 管理费用分析

公司 2006 年前 3 季度管理费用比上年同期增长 54.39%，其主要原因系公司的控股子公司相继开展经营活动而新增管理费用所致。

公司 2005 年度管理费用较 2004 年增长 21.97%，与主营业务收入增长情况基本匹配。

2004 年管理费用较 2003 年下降 24.54%，主要是因为公司 2003 年调整了应收账款坏帐计提比例，导致 2003 年度计提的坏账准备较多，2004 年公司收回了一部分帐龄较长的应收帐款，冲减了部分坏账准备所致。

(3) 财务费用分析

公司 2006 年前 3 季度及 2005 年度财务费用分别较上年同期小幅上升，主要原因为：公司新开工房产项目增加较多，导致投资增长占用资金较多，这些资金大多来源于银行借款，因此发生的利息支出较多，导致财务费用增加。

公司 2004 年度财务费用较 2003 年度下降 21.37%，主要原因为：2004 年借款利息资本化的比重有所上升，导致利润报表中显示的财务费用有所下降。

4、非经常性损益分析

公司最近三年及一期的非经常性损益明细如下表所示：

(单位：元)

非经常性项目	2006 年 3 季度 (未经审计)	2005 年度	2004 年度	2003 年度
处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	-	-20,300.10	-	-
各种形式的政府补贴	9,000,000.00	67,665,192.00	-	20,000,000.00
短期投资损益	16,890,578.51	17,846,531.46	6,244,989.18	3,089,758.55
营业外收支净额	14,059,603.53	33,458.44	-154,344.16	-31,598.52
以前年度已经计提各项减值准备的转回	-	-	1,078,214.97	-
其他	-	-	26,396,988.54	-
小计	-	85,524,881.80	33,565,848.53	23,058,160.03
所得税的影响	12,424,749.86	22,348,754.32	9,114,367.55	7,609,192.81
扣除所得税后的金额	27,525,432.18	63,176,127.48	24,451,480.98	15,448,967.22

公司最近三年及一期的非经常性损益净额占同期净利润的比例如下表所示：

项目	2006 年 3 季度 (未经审计)	2005 年度	2004 年度	2003 年度
----	--------------------	---------	---------	---------

非经常性损益净额(万元)	2,753	6,318	2,445	1,545
非经常性损益净额占净利润比例	18.61%	15.45%	7.86%	7.45%

公司最近三年非经常性损益呈现逐年上升的趋势。公司 2006 年前 3 季度非经常性损益净额占净利润比例为 18.61%，其主要原因系公司 2006 年前 3 季度实现净利润相对较少所致（公司 2006 年前 3 季度实现净利润比 2005 年同期减少 46.57%，具体原因详见本部分之“5、净利润分析”）。根据公司目前的销售项目洽谈进展情况，预计公司 2006 年全年净利润较 2005 年仍将保持一定的增长，同时预计公司 2006 年全年非经常性损益净额占净利润比例将较上年同期不会有明显的增加。

公司 2005 年度非经常性损益净额为 6,318 万元，占净利润比例为 15.45%，较 2004 年度非经常性损益净额 2,445 万元增加 3,873 万元，其主要原因：根据北京市西城区政府《关于加快北京金融街建设的意见》（西政发[2001]29 号文）的文件精神，公司 2005 年度收到财政补贴资金 6,766.52 万元，用于金融街区域的基础设施建设，导致公司 2005 年度非经常性损益净额相对较高。公司 2005 年度净利润为 40,890 万元，较 2004 年度净利润 31,092 万元增加 9,798 万元，同期净利润增长金额超过非经常性损益净额增长金额。

综上所述，公司认为最近三年及最近一期的非经常性损益对公司持续经营能力无重大影响。

5、净利润分析

公司最近三年及一期的净利润如下表所示：

（单位：万元）

项目	2006 年三季度(未经审计)		2005 年		2004 年		2003 年
	金额	较上年同期变动幅度	金额	较上年同期变动幅度	金额	较上年同期变动幅度	金额
净利润	14,788	-46.57%	40,890	31.51%	31,092	49.85%	20,749

公司 2003-2005 年度净利润呈现逐年上升的趋势，主要原因系公司主营业务收入及利润增加所致。

公司 2006 年前 3 季度实现净利润比 2005 年同期减少 46.57%，其主要原因为：

（1）公司 2006 年 1-9 月确认收入的主要项目销售毛利率较低，使主营业务

利润有所下降。公司在 2006 年前三季度实现的主营业务收入中，B1 西楼项目实现的主营业务收入约为 8.62 亿元，占 2006 年前三季度实现主营业务收入的 61.55%，该项目实现的主营业务利润约 1.97 亿元，销售毛利率 29.44%。该项目采取的是预售的方式，买方在该项目开工建设前期支付了大部分款项，因此公司在项目销售价格上给予了适当优惠，导致在结转该项目的收入时，该项目的销售毛利率较公司开发的其他项目有所降低。

(2) 公司 2006 年前三季度期间费用有所增长，使净利润有所下降。2006 年前三季度公司自留物业项目及外地开发项目陆续开展，相关的市场调查与策划、广告宣传、销售代理等销售费用集中发生；同时公司的控股子公司人员陆续到位并相继开展经营活动而新增加了管理费用；另外公司新开工房产项目增加较多，导致银行借款资金较多，相应的利息支出增加，财务费用有所增加。公司上述经营业务的开展导致公司 2006 年 1-9 月期间费用较上年同期增长 42.11%。期间费用增加较多而上述项目及控股子公司的收入和利润尚不能在当期体现，导致公司净利润下降。

根据公司目前的销售项目洽谈进展情况，预计公司 2006 年全年净利润较 2005 年仍将保持一定的增长，项目综合毛利率仍然会保持在同行业的较高水平。

6、公司财务状况和盈利能力的未来发展趋势分析

2003 年以来，公司利润主要来源于金融街区域内的土地开发收入与房产销售收入，其中，房产销售收入所占的比例逐年提高。另外，公司计划长期持有经营一批优质物业获利。由于金融街地处北京市二环内，地理位置优越，建成后金融街中心区将成为以金融办公为主，配套服务设施齐备的金融商务区，预计公司建设的这些项目租售看好，将为公司带来较高的投资回报。此外，公司已取得的天津、重庆、南昌、惠州等地的项目，都将在未来几年成为公司新的利润来源。

(三) 资本性支出分析

1、固定资产投资

2005 年公司根据战略发展需要，确定将金融街里兹酒店及四季商城项目（F7/9 项目）自留经营，由开发成本转入在建工程。截止 2006 年 9 月 30 日，该项目共完成投资 179,945 万元。该项目产生的资本性支出符合公司适当持有优质物业出租经营的发展规划。

2、对外投资

(1) 2004 年 5 月 27 日，公司第三届董事会第十七次会议通过决议，决定出资 2,550 万元合资组建金融街（南昌）置业有限公司（以下简称“南昌置业公司”）。南昌置业公司由公司、南昌市政公用投资控股有限责任公司和北京金宸房地产开发有限公司三方合资成立，其中公司出资 2,550 万元占 51% 股权，南昌市

政公用投资控股有限责任公司出资 1,250 万元占 25% 股权，北京金宸房地产开发有限公司出资 1,200 万元占 24% 股权。2005 年 7 月 5 日，公司董事会四届二次会议通过决议，决定出资 10,250 万元增资南昌置业公司。该次增资后，南昌置业公司注册资金为 19,000 万元，其中公司的出资额为 12,800 万元，股权比例为 67.36%；南昌市政公用投资控股有限责任公司出资额为 5,000 万元，股权比例为 26.32%；北京金宸房地产开发有限公司出资额为 1,200 万元，股权比例为 6.32%。

(2) 2004 年 10 月 9 日，公司第三届董事会第二十次会议通过决议，决定出资 990 万元共同组建北京金融街里兹置业有限公司（以下简称“里兹置业公司”）。里兹置业公司由公司和控股子公司北京金融家俱乐部有限公司（以下简称“俱乐部公司”）共同出资成立，其中公司出资 990 万元占 99% 股权，俱乐部公司出资 10 万元占 1% 股权。2006 年 7 月 17 日，公司董事会四届十五次会议通过决议，决定将里兹置业公司注册资金由 1,000 万元增至 26,582.86 万元，其中公司以里兹酒店土地使用权增资 18,608 万元，以现金增资 6,974.86 万元，俱乐部公司不再增加注册资本。增资完成后，里兹公司的注册资本为 26,582.86 万元，其中公司出资 26,572.86 万元，股权比例为 99.96%，俱乐部公司出资 10 万元，股权比例为 0.04%。

(3) 2004 年 10 月 9 日，公司第三届董事会第二十次会议通过决议，决定出资 990 万元共同组建北京金融街四季置业有限公司（以下简称“四季置业公司”）。四季置业公司由公司和控股子公司俱乐部公司共同出资成立，其中公司出资 990 万元占 99% 股权，俱乐部公司出资 10 万元占 1% 股权。2006 年 7 月 17 日，公司董事会四届十五次会议通过决议，决定将四季置业公司注册资金由 1,000 万元增至 43,771.43 万元，其中公司以四季商城土地使用权增资 30,640 万元，以现金增资 12,131.43 万元，俱乐部公司不再增加注册资本。增资完成后，四季置业公司的注册资本为 43,771.43 万元，其中公司出资 43,761.43 万元，股权比例为 99.98%，俱乐部公司出资 10 万元，股权比例为 0.02%。

(4) 2005 年 7 月 5 日，公司董事会四届二次会议通过决议，决定出资 20,250 万元合资组建金融街惠州置业有限公司（以下简称“惠州置业公司”）。惠州置业公司由公司、国华发展（惠东）有限公司（以下简称“国华公司”）、惠州市投资管理公司和惠东县投资管理公司四方共同出资成立，惠州公司注册资金为 30,000 万元人民币。合资四方中，公司以现金 20,250 万元出资，占 67.5% 股权比例；国华公司以现金 6,000 万元出资，占 20% 股权比例；惠州市投资管理公司和惠东县投资管理公司依据相关资产评估报告以 330 亩土地及地上设施入股，其中惠州市投资管理公司占 5% 股权比例，惠东县投资管理公司占 7.5% 股权比例。

(5) 2005年10月20日,公司董事会四届六次会议通过决议,决定出资2,475万元成立金融街津门(天津)置业有限公司(以下简称“津门置业公司”)。津门置业公司注册资金为2,500万元,其中公司以现金出资2,475万元,占99%股权比例,公司控股子公司北京金融街房地产经纪有限公司(以下简称“经纪公司”)出资25万元,占1%股权比例。2006年3月17日,公司第四届董事会第十次会议通过决议,决定将津门置业公司注册资金由2,500万元增至59,500万元,并授权公司管理层根据津门置业公司具体情况及相关法律法规的规定分期办理增资事宜。截止2006年9月30日,津门置业公司的注册资本为8,000万元,其中公司出资7,976万元,股权比例为99.69%,公司控股子经纪公司出资25万元,股权比例为0.31%。

(6) 2005年10月20日,公司董事会四届六次会议通过决议,决定出资2,475万元成立金融街津塔(天津)置业有限公司(以下简称“津塔置业公司”)。津塔置业公司注册资金为2,500万元,其中公司以现金出资2,475万元,股权比例为99%,公司控股子公司经纪公司出资25万元,股权比例为1%。

(7) 2006年3月10日,公司董事会四届九次会议通过决议,决定出资5,000万元在北京成立全资子公司金融街(北京)置业有限公司(以下简称“北京置业公司”)。北京置业公司注册资金5,000万元,公司以现金出资5,000万元,占100%股权比例。

(8) 2006年6月19日,公司董事会四届十四次会议通过决议,决定一次性支付4,923.5万元受让公司控股子公司金融街重庆置业有限公司(以下简称“重庆置业公司”)35%的股权。该次股权受让后,重庆置业公司注册资金10,000万元,公司以现金出资10,000万元,占100%股权比例。

(四) 最近三年及一期的会计估计变更情况

2003年8月8日,公司第三届董事会第十一次会议上审议通过了《关于适当提高公司坏帐计提比例》的议案,对公司坏账计提比例进行了调整。具体情况如下:

- 1、变更性质:会计估计变更
- 2、变更内容:坏账准备的计提比例。将原坏帐准备的计提比例作如下改变:

账龄	计提比例
----	------

	调整前	调整后
0-3 个月	0%	0%
3-6 个月	3%	3%
6 个月-1 年	6%	6%
1-2 年	10%	15%
2-3 年	20%	30%
3 年以上	30%	50%

3、变更原因：2003 年以前，公司在开发过程中，一些土地项目的开发费未能及时收回而形成应收账款，截止 2003 年 6 月末应收账款余额 69,799.69 万元。尽管公司的收入规模和资产规模也同期出现相应的增长，但鉴于当时应收账款余额较大和应收账款的固有风险，为了更好地确保会计的稳健性原则，有效地降低风险，公司在调查了房地产行业上市公司的坏帐准备计提比例情况后，结合公司的实际情况适当提高坏帐准备的计提比例，尤其是提高账龄较长的应收账款的计提比例。

4、变更影响数的处理方法

根据变更后的坏账准备的计提比例，公司对2003年末应收账款的坏账准备进行了调整，调整后坏账准备较按变更计提比例前增加13,116,100.71 元，记入公司当期损益。

5、对公司财务状况、经营成果的影响

上述会计估计变更对公司2003年度利润总额的影响为-13,116,100.71 元。2003年以来，随着早期土地开发形成的部分欠款单位财务状况的改善，公司不断地加大对其欠账催收的力度，2004年收回该部分应收账款约3.1亿元，2005年收回约2.5亿元，2006年初至2006年10月31日收回约2.1亿元。2006年底前，公司预计还将收回部分土地开发产生的应收账款，该部分应收账款的金额将进一步减小，因此上述会计估计变更不会对公司未来的财务状况、经营成果产生重大影响。

（五）担保分析

1、为控股子公司担保

（1）为金融街南昌置业有限公司（以下简称“南昌公司”）提供银行借款担保

公司于 2006 年 5 月 26 日召开的第四届董事会第十三次会议审议通过了《关

于公司为金融街南昌置业有限公司银行借款提供连带责任担保的议案》。同意为南昌公司 7000 万元银行借款提供连带责任担保，借款期限 3 年，公司每年按照担保借款总额的 1.5% 向南昌公司收取担保费。

(2) 为北京金融街里兹置业有限公司（以下简称“里兹公司”）提供银行借款担保

公司于 2006 年 3 月 28 日召开的第四届董事会第十一次会议于审议通过《关于公司为北京金融街里兹置业有限公司银行借款提供连带责任担保的议案》。同意公司为里兹公司向交通银行天坛支行借款 22,000 万元提供连带责任担保，期限一年，不收取担保费用。

截至 2006 年 9 月 30 日，上述为控股子公司的担保余额为 25,340 万元，占公司 2005 年 12 月 31 日经审计净资产的比例为 11.04%，未超过公司最近一期经审计净资产的 50%。公司上述担保有助于控股子公司获取银行信贷资金，更好地开展经营活动。

2、按揭担保

公司属于房地产开发行业，按照房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。公司为富凯大厦、公司控股子公司金融街重庆置业有限公司为嘉年华大厦购房客户提供了阶段性连带担保，截至 2006 年 9 月 30 日，担保余额为 4,660 万元，担保期限自公司（含控股子公司金融街重庆置业有限公司）按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权力证书》交给按揭银行之日止。上述担保期间如果销售合同终止，公司可以依法要求收回已售出的楼面，因此该种担保不存在重大风险。

第四节 本次募集资金运用

一、募集资金使用计划

(一) 募集资金投资项目

本次非公开发行预计募集资金不超过 120,000 万元(含 120,000 万元),具体投资以下项目:

募集资金投资项目	募集资金使用金额(万元)	时间进度	项目批准情况
金融街 A3 (南) 项目	60,000	于 2005 年 10 月开工, 预计 2007 年 12 月底竣工。	已获得北京市发展计划委员会和北京市建设委员会京计投资[2003]203 号文和京发改投资函[2005]第 172 号文立项批复、京西国用(2006 出)第 20297 号《国有土地使用证》、2005 规建字 0288 号《建设工程规划许可证》、2005 规地字 0021 号《建设用地规划许可证》、00(建)2005·2184 号《建筑工程施工许可证》。
金融街 F3 项目	60,000	预计于 2007 年 6 月底前开工, 预计 2008 年 12 月底竣工。	已获得北京市发展计划委员会和北京市建设委员会京计投资[2002]2469 号文和京发改投资函[2004]第 648 号文立项批复、京西国用(2005 出)第 20188 号《国有土地使用证》
合计	120,000	-	-

注 1: 以上项目名称为暂定。

注 2: 如实际募集资金规模低于 12 亿元(含发行费用), 则由公司董事会根据实际情况, 在不改变上述拟投入项目的前提下, 对上述两个拟投入项目的拟投入募集资金金额进行调整。

(二) 募集资金使用计划

本次非公开发行募集资金使用计划如下表:

单位: 万元

资金用途	本次募集资金使用计划			
	2007 年	2008 年	2009 年	合计
金融街 A3 (南) 项目	50,000	10,000	-	60,000
金融街 F3 项目	30,000	20,000	10,000	60,000
合计	80,000	30,000	10,000	120,000

(三) 关于用募集资金偿还募集资金投资项目产生专项银行借款的必要性及可行性

1、可行性分析：由于本次非公开发行募集资金到位尚需一定时间，为保证募集资金投资项目的开发进度，以抓住市场有利时机，公司预计在本次非公开发行募集资金到位前，将利用中短期银行借款对上述两募集资金投资项目进行投入。因此，公司预计本次非公开发行募集资金到位后，需以等额的募集资金偿还上述两募集资金项目发生的银行借款。

2、必要性分析：公司本次非公开发行募集资金到位后，公司拟将部分募集资金用于偿还募集资金投资项目发生的银行借款。银行借款的偿还将提高募集资金项目的自有资金比例，降低募集资金项目所发生的借款利息，从而降低其开发成本，提高募集资金项目的盈利水平。同时，偿还募集资金投资项目发生的银行借款有利于降低公司资产负债率，改善公司财务状况，进一步提高了公司的抗风险能力。

二、募集资金投资项目基本情况

（一）金融街 A 3（南）项目开发，运用募集资金投资 6 亿元

1、项目概况：

（1）项目位置：该项目位于北京市西城区金融街北区 A3 南地块，该项目东至金融大街、西至源通路、南至王府仓街、北至 A3 北地块。

（2）项目用途：写字楼。

（3）项目建筑面积情况：

项目	金融街A3（南）项目
占地面积（平方米）	12,420.7
总建筑面积（平方米）	109,480

（4）功能定位：适合内、外资金融机构及其他企业办公的甲级写字楼。

（5）目标群体：该项目的主要目标客户为内、外资金融机构及其他企业总部。

（6）预计需求情况：目前公司已与多家大型国有企业及金融机构进行了接触，客户反馈的购买意向良好，均倾向于整体购买，该项目的销售前景乐观。

2、项目开发手续办理情况：截止目前，该项目已获得北京市发展计划委员会和北京市建设委员会京计投资[2003]203 号文和京发改投资函[2005]第 172 号文立项批复、京西国用（2006 出）第 20297 号《国有土地使用证》、2005 规建字 0288 号《建设工程规划许可证》、2005 规地字 0021 号《建设用地规划许可证》、00（建）2005·2184 号《建筑工程施工许可证》。

3、项目开发建设进度计划及经营计划：该项目项目计划于 2005 年 10 月开工，预计 2007 年 12 月底竣工。该项目计划采取由公司独立完成项目开发，通过销售建成楼面获利的开发模式。

4、项目总投资估算：该项目预计投资总额为 11.9 亿元，截止 2006 年 9 月 30 日，该项目已投资 2.7 亿元。该项目拟利用本次增发募集资金投资 6 亿元，剩余项目建设资金拟通过公司自有资金和银行借款等方式解决。

5、项目投资收益测算：假设该项目全部销售，预计可实现销售收入约 16—18 亿元，销售毛利率约 20-35%。

（二）金融街 F3 项目开发，运用募集资金投资 6 亿元

1、项目概况：

（1）项目位置：项目位于北京市西城区金融街中心区 F3 地块，该项目东至太平桥大街、西至锦什坊街、南至 F4 地块、北至武定侯街。

（2）项目用途：写字楼。

（3）项目建筑面积情况：

项目	金融街F3项目
占地面积（平方米）	10,008.6
总建筑面积（平方米）	98,713

（4）功能定位：适合内、外资金融机构及其他企业办公的甲级写字楼。

（5）目标群体：该项目的主要目标客户为内、外资金融机构及其他企业总部。

(6) 预计需求情况：目前公司已与多家内、外资金融机构、国有能源集团进行了接触，客户反馈的购买和租赁意向良好，该项目的租售前景乐观。

2、项目开发手续办理情况：截止目前，该项目已获得北京市发展计划委员会和北京市建设委员会京计投资[2002]2469号文和京发改投资函[2004]第648号文立项批复、京西国用(2005出)第20188号《国有土地使用证》、2002规地字0102号《建设用地规划许可证》。

3、项目开发建设进度计划及经营计划：该项目预计于2007年6月底前开工，预计2008年12月底竣工。该项目计划采取由公司独立完成项目开发，通过租售建成楼面获利的开发模式。

4、项目总投资估算：该项目预计投资总额为10.8亿元，截止2006年9月30日，该项目已投资1.6亿元。该项目拟利用本次增发募集资金投资6亿元，剩余项目建设资金拟通过公司自有资金和银行借款等方式解决。

5、项目投资收益：

假设该项目全部出售，于2008年实现经营收入，则预计可实现销售收入约13.5~15亿元，销售毛利率约20~35%。

假设该项目全部出租，于2009年开始经营，则该项目投资回收期为10年(不含建设期)，项目投资回收期的年平均租金收入约为1.5~2亿元，年平均出租毛利率约为75%。

三、募集资金投资项目资金缺口的解决措施

公司本次募集资金投资项目预计总投资为22.7亿元，截止2006年9月30日已投资4.3亿元，假设本次增发募集资金为12亿元，则尚有6.4亿元的资金缺口，该资金缺口的解决措施及分析如下：

项目	金融街A3(南)项目开发	金融街F3(南)项目开发
总投资	11.9亿元	10.8亿元
已投资	2.7亿元	1.6亿元
拟运用募集资金投资	6亿元	6亿元
资金缺口	3.2亿元	3.2亿元

资金缺口的保障措施	<p>1、项目销售回款保障：</p> <p>公司开发的金融街 F2-1（A）座项目已获得 Excel Partners China FUND,L.P.,的购买通知（详见公司于 2005 年 5 月 23 日及 2005 年 12 月 28 日刊登的相关公告）。该项目销售总额约 8.8 亿元，按照公司资金使用计划，此部分销售款项可用于上述两募集资金投资项目的金额约为 3.8 亿元。</p> <p>公司开发的金融街 F1 项目目前正在进行签约洽谈中，预计 2006 年底可签订整体销售合约，该项目销售总额约 19 亿元，按照公司资金使用计划，此部分销售款项可用于上述两募集资金投资项目的金额约为 3 亿元。</p> <p>2、银行贷款保障：至 2006 年 3 季度末，公司已获得的尚未动用的银行授信及借款额度约 30 亿元。在募集资金及上述项目销售回款到位前，公司可通过银行借款进行投入，以保障募集资金项目的开发进度。</p>
-----------	--

四、募集资金投资项目可行性分析

（一）我国房地产市场分析

1、我国房地产市场现状分析

近年来，房地产投资持续保持较快的增长速度，呈现供求两旺的发展势头。房地产市场的活跃，带动相关产业发展、拉动经济增长做出了重要贡献。

（1）房地产开发投资、竣工面积、销售额都保持快速增长。2003 年、2004 年、2005 年和 2006 年 1~6 月全国房地产投资分别同比增长 29.7%、28.1%、19.8%、24.2%；商品房竣工面积分别同比增长 21.5%、7.5%、14.9%、20.4%。房地产开发企业共完成土地开发面积 20,762 万平方米，同比增长 5.18%；全国完成房地产开发投资 1,759 亿元，同比增长 19.8%；住宅、办公楼、商业营业用房投资分别为 10,768 亿元、740 亿元、2,000 亿元，同比增长 21.9%、13.4%、16.0%。2006 年 1~6 月，全国房地产企业完成土地开发面积 10,973 万平方米，同比增长 34.0%；全国完成房地产开发投资 7,695 亿元，同比增长 24.2%；住宅、办公楼、商业营业用房投资分别为 5,318 亿元、346 亿元、938 亿元，同比增长 28.2%、16.3%、20.7%。（数据来源：国家统计局）

（2）房地产市场逐渐形成竞争格局，市场化程度大大提高。随着房地产市场的日益成熟和商品房供给的日益丰富，为了更好的求生存、谋发展，房地产开发商越来越忠实产品的质量和营销；随着国家土地政策的规范，房地产行业的进入壁垒逐渐提高，有利于房地产市场的规范竞争。

2、我国房地产市场发展趋势分析

(1) 经济持续稳定增长，房地产发展长期向好。改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展，过去五年 GDP 增长速度平均超过 9.5%，城镇居民人均可支配收入年增长幅度维持在 6.4% 以上。我国宏观经济持续稳健的发展，为房地产业创造了良好的经济环境。此外，我国顺利入世、北京成功申奥、上海成功申办世界博览会、广州成功申办亚运会等将带动我国经济的发展，为我国房地产发展带来长期利好。

(2) 房地产业进入的壁垒将日益提高。随着土地供应市场的日益规范和市场化运作机制的逐步完善，房地产业的进入门槛将越来越高，实力较弱的中小企业将逐渐被市场淘汰，行业集中度将不断提高，房地产开发企业将向规模化、集团化和品牌化方向发展。

(3) 行业市场供需关系将日益改善。随着房地产市场日趋成熟，房地产企业的市场意识和创新意识越来越强，政府对行业宏观调控的力度和行业自律性也将不断加强，房地产市场供需关系将得到更加有效的控制和调节，使市场供需关系日趋合理。

(4) 房地产进入资本竞争时代。房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

(二) 北京房地产市场情况分析

北京市近年来商品房市场情况表（来源：北京市统计局）

年份 指标	2006 年 1~6 月		2005 年		2004 年		2003 年	
	数额	涨幅	数额	涨幅	数额	涨幅	数额	涨幅
房地产开发投资额（亿元）	640	20.8%	1,525	3.5%	1,473	22.5%	1,203	21.6%
商品房平均价格（元/平方米）	7,820	45.1%	6,274	24.2%	5,053	6.7%	4,737	-0.6%
商品房竣工面积（万平方米）	799	-27.0%	3,771	23.0%	3,067	18.2%	2,594	8.8%
商品房销售面积（万平方米）	1,188	20.7%	2,803	13.4%	2,472	30.4%	1,896	11.0%

总体来看，近年来北京房地产市场的发展呈现出以下特点：

- 1、北京商品房的开发投资速度保持稳定、快速的增长。
- 2、近年来北京房地产业供求两旺，销售面积和销售价格都保持较快速度增长。
- 3、由于供不应求，2005 年和 2006 年北京市房地产市场价格上涨幅度较大。

由于受居民收入的持续增长、2008年奥运会召开、房地产建材价格上涨、土地政策变化等因素影响,北京市商品房的价格水平预计短期内仍然有望保持上升的趋势。

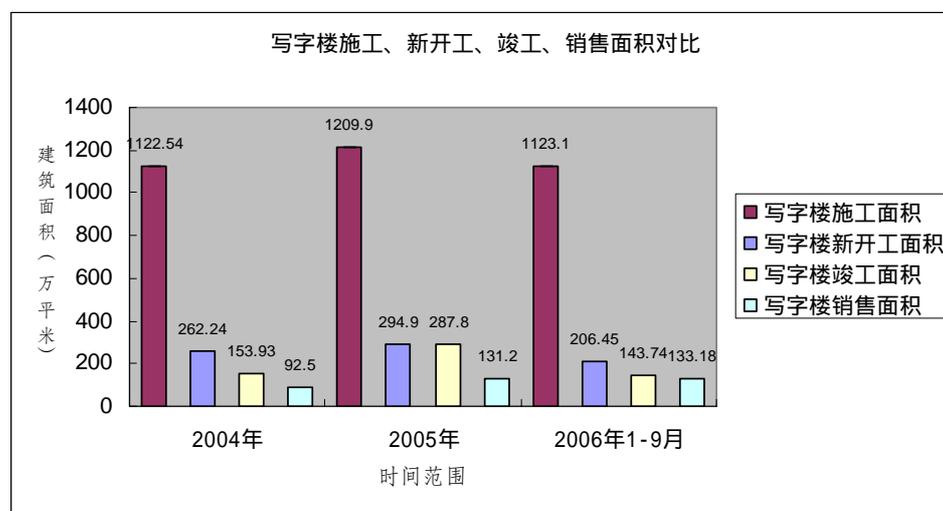
4、随着市场的开放,北京目前集聚了众多全国地产开发商。在激烈的市场竞争中,企业之间的竞争主要集中在规模、品牌、企业文化等方面。一些大型房地产开发商通过实施品牌战略,市场地位不断提高。而一些中小型房地产开发商在市场竞争中的优势有所减退。

(三) 北京写字楼市场情况分析

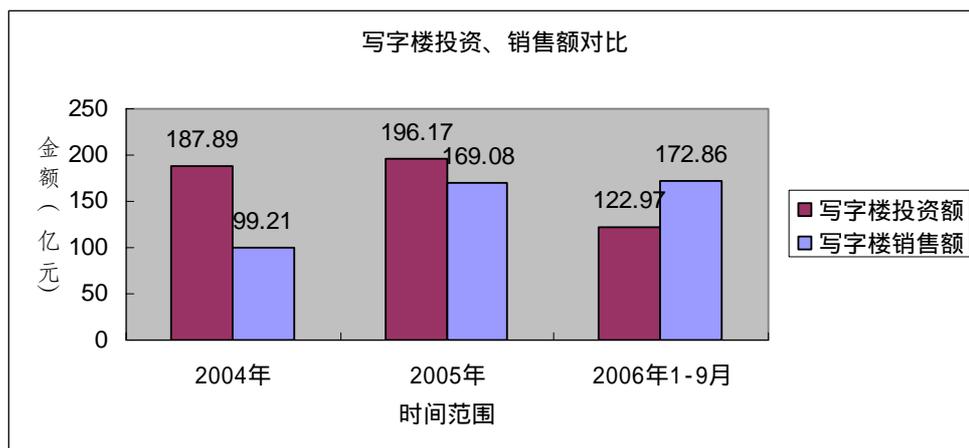
1、北京高档写字楼房地产业的供需状况、价格走势分析

自2004年1月至2006年9月,北京市写字楼施工面积增长平稳,新开工面积基本持平;写字楼销售面积、写字楼销售额均呈现增长稳健的势头,写字楼销售价格也呈现平稳上升的势头。写字楼销售市场整体走势强劲,市场状况良好。

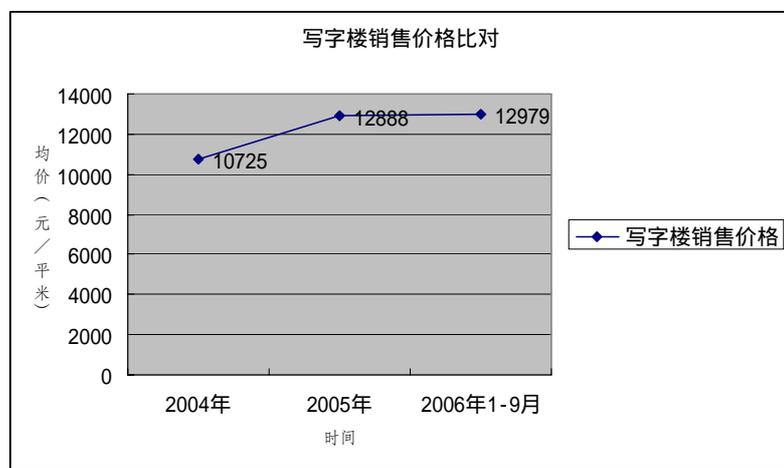
2004年-2006年9月写字楼施工面积、新开工面积、竣工面积、销售面积对比如下图所示(数据来源:中国房地产数据库):



2004年-2006年9月写字楼投资额、销售额对比如下图所示(数据来源:中国房地产数据库):



2004年-2006年9月北京写字楼价格走势如下图所示(数据来源:中国房地产数据库):



2、北京写字楼市场存在的系统风险分析

城市写字楼主要用于满足广大工商企业的办公需求,全社会企业的数量和企业的规模直接决定了写字楼的总体需求。因此,写字楼市场受宏观经济的影响较大。近年来,北京作为我国政治、经济和文化的中心,在全国经济持续快速增长的大背景下,总体经济形势发展较好,“十五”期间,北京市的地区生产总值年均增幅高达 11.9% (数据来源:北京市统计局);另一方面,随着世界经济格局的调整,大量的外资涌入中国进行投资,北京已经成为众多外资企业地区总部和研发中心的首选投资地。因此,北京写字楼市场整体走势强劲,市场状况良好。截止 2006 年 9 月末,北京甲级写字楼存量规模约 440 万平方米(数据来源:戴德梁行)。如果未来宏观经济增速大幅回落,写字楼的需求有可能出现较大幅度的降低,写字楼的整体租售价格受此影响存在下滑的风险。但是,从目前的情况分析,国家宏观经济发展较为健康,全国乃至北京市近期出现经济增长大幅回落的

可能性不大，因此北京写字楼市场尚不存在显著的系统性风险。

3、公司的风险应对能力分析

在受总体写字楼市场供求关系影响的同时，写字楼市场也呈现较强的区域性特点。写字楼所在的区位位置、配套设施、产业集群效应等均将对其产生较大的影响。

公司作为区域开发商主要负责北京金融街区域的整体开发。金融街区域毗邻二环和长安街，并有多条地铁相连，交通便捷，路网发达。

公司开发的金融街区域的配套项目，如高档酒店、金树街餐饮、金融街公寓、金融家俱乐部、金融街购物中心于今年下半年至明年相继开业，为金融街区域的写字楼提供了更好的商务配套环境和服务。同时金融街商会和金融街综合服务中心还为客户的进驻提供相应的配套服务。良好的客户服务也为提升金融街写字楼的市场认可和需求起到了积极的促进作用。

目前，金融街区域已经汇集 650 余家国有外企业在此落户，其中包括了中国人民银行、中国证监会、中国保监会、中国银行、中国工商银行、中国建设银行、中国交通银行、中信实业银行、中国人民保险集团、中国平安保险公司等 30 多家金融机构；80 家中央直属企业、19 家上市公司和大型证券机构及外资银行；另外，在 2003 年进入《财富》全球 500 强的 16 家中国企业中，有 8 家总部坐落在金融街区域。金融街区域成为主要金融企业和大型企业的聚集地。

为了进一步强化金融街的区域定位，北京市、西城区政府在 2003 年和 2005 年相继出台促进金融产业发展的意见，对入住的金融机构提供若干优惠政策，对吸引内、外资金融机构有良好的效果。

从客户反馈的对于金融街区域内写字楼的需求情况可以看出，需求量远远超过区域的实际供给量，市场前景较为乐观。

综上所述，金融街区域便捷的交通设施、成熟的配套环境、显著的集群效应、强有力的政策支持使该区域已经形成了不可复制的资源优势，从而使得区域内的写字楼积累了较高的市场认可度。未来需求仍将呈现较快的增长势头，市场风险相对较低。因此，即便北京市写字楼市场出现整体下滑，公司抵御写字楼市场系统性风险的能力相对较强。

（四）金融街写字楼市场情况分析

1、金融街的基本情况介绍



金融街南起复兴门内大街，北至阜成门内大街，西抵西二环路，东临太平桥大街。南北长约 1700 米，东西宽约 600 米，规划总占地面积 103 公顷，新规划用地面积 88 公顷。总建筑面积约 350 万平方米，其中地上建筑面积约 260 万平方米，地下建筑面积约 90 万平方米。

以广宁伯街、武定侯街为界，将金融街分为三个区：长安街以北，广宁伯街以南为南区；广宁伯街以北，武定侯街以南为中心区；武定侯街以南，阜成门内大街以北为北区。A3（南）项目位于北区核心位置、F3 项目位于中心区。

2、金融街入住客户情况

入住单位包括 9 家全国性商业银行总部，58 家中央直属企业，19 家上市公司，另外还有 38 个中央部委机关及金融监管机构，是全国行业政策制定、审批和指导的中心。

3、区域功能

金融街作为北京三大商务办公商圈（金融街、CBD、中关村）之一，形成了以金融服务为龙头，以电信运营服务、贸易和建筑为主导的商业中心，是北京乃至全国金融服务最活跃的办公区域。

4、金融街北区写字楼基本情况介绍

表一、北区写字楼项目规模及业态分布一览表

序号	项目名称	规模（万平米）	楼层
A6	洲际大厦	总 11.4	地上 13,层

	(含酒店)	地上 8.5,地下 2.9	地下 3 层
A4	新盛大厦	总 10.7 地上 7.06,地下 3.63	地上 20-21 层地下 4 层
A7	英蓝国际大厦	总 12 地上 8.6,地下 3.4	地上 17 层 地下 4 层
A3 北	金亚光大厦	总 10.1 地上 7.4,地下 2.7	地上 22 层 地下 3 层
A3 南	金鼎大厦	总 10.9 地上 7.5,地下 3.4	地上 21 层 地下 4 层
E2	还建四合院	总 2.7 地上 0.7,地下 2	地上 1-2 层 地下 3 层
E3	恒奥中心	总 11.26 地上 7.06,地下 4.2	地上 10 层 地下 4 层
E6	金陆大厦	总 6.3 地上 3.3,地下 3	
E7、 E8	/	总 9.8 地上 5.8,地下 4	地上 6/12 层,地下 4 层
E10	/	总 2.8	
合计		总 87.96	

北区写字楼总建筑面积 85.16 万平米,其中办公面积约 78.56(地上建面 50 万),商业约 6.6 万。北区办公面积占整个金融街的 46%,供应量集中;北区商业面积占整个金融街的 25%,主要是因为中心区的酒店、商场、餐饮等配套量较大。

5、金融街中心区写字楼基本情况介绍

金融街中心区写字楼项目规模及业态分布一览表

序号	项目名称	规模(万平米)	楼层
B1	鑫茂大厦	总 13 地上 8.8,地下 4.2	北楼 22 层 南楼 20 层
B3	威斯汀酒店	总 11.4 地上 7.7,地下 3.7	地上 22 层, 地下 4 层
B5	富凯大厦	总 12 地上 9.5,地下 2.5	地上 11 层, 地下 3 层
B7	国际金融城	总 22 地上 14,地下 8	地上 24 层 地下 4 层
F1	甲级写字楼	总 12 地上 8,地下 4	地上 18 层
F2	甲级写字楼酒店式公寓、金 树餐饮酒吧街	总 14 地上 9,地下 5	地上 17 层
F3	甲级写字楼	总 10.7	地上 16 层

		地上 6.7,地下 4	地下 4 层
F9	金融街俱乐部、四季商城、丽兹卡尔顿酒店	总 12	
合计		总 107	

中心区总建筑面积约 160 万平方米，其中写字楼约 100 万平方米，商业面积约 60 万平方米。

中心区商业配套齐全，属于中高档次的集餐饮、娱乐、休闲、购物、住宿于一体的综合性配套商业设施，停车位充足，整体设计为每万平方米约 100 个以上车位。

6、金融街南区写字楼基本情况介绍

金融街南区写字楼项目规模及业态分布一览表

序号	项目名称	规模(万平方米)	楼层
C2	平安大厦	总 5.51 地上 4.43,地下 1.08	地上 18 层,地下 3 层
C4	投资广场	总 7 地上 5,地下 2	地上 22 层,地下 3 层
C6	通泰大厦	总 11.13 地上 8.37,地下 2.76	地上 18 层地下 3 层
C7	国企大厦	总 11 地上 9,地下 2	地上 17 层地下 2 层
G1	金阳大厦	总 7.22 地上 4.68,地下 2.54	地上 8 层 地下 3 层
G2-5	金泽大厦	总 4.7 地上 3.56,地下 1.14	地上 14 层地下 3 层
G8	盈创大厦	总 9.8 地上 6.2,地下 3.6	地上 15 层地下 4 层
合计		总 56.36	

南区写字楼总建筑面积 85.16 万平米，其中办公面积约 78.56(地上建面 50 万)，商业约 6.6 万。

(五) 本次募集资金项目市场定位

1、本次募集资金项目自身条件分析

(1) 地块具有较高的区位价值

金融街区域知名度较高的区位价值大幅提升：经过 10 年的开发建设，中国人民银行、中国证监会、中国保监会、中国银行、中国工商银行、中国建设银行、中国交通银行、中信实业银行、中国人民保险集团、中国平安保险公司等

30 多家金融机构和 650 余家国有外企业在此落户，其中包括 9 家全国性银行的总部；80 家中央直属企业、19 家上市公司和大型证券机构及外资银行；另外，在 2003 年进入《财富》全球 500 强的 16 家中国企业中，有 8 家总部坐落在金融街区域。金融街控制着全国 90% 的信贷资金和 65% 的保费资金的运用。其知名度和区位价值随之不断的攀升。

项目地块的区位价值：由于金融街区域开发接近尾声，因此，区域内土地价值更加凸现出来。金融街 A3（南）项目和 F3 项目分别位于金融街北区和中心区的核心位置，作为金融街仅有几块可开发土地之一其价值更是显而易见的。就其稀缺性本身而言，需要打造出高档精品物业来体现和提升其土地价值。

（2）地块具有良好易达性

金融街 A3（南）项目地块东临金融大街，西靠源通路，南侧为王府仓街；金融街 F3 项目地块东临太平桥大街，北侧为武定候街，而且还有西二环和金融大街从项目西部通过。两项目具有较好的通达性。

2、本次募集资金项目市场定位

由于 A3（南）项目和 F3 项目是金融街仅有几个待开发地块之一，将其打造成金融街的顶级精品建筑成为必然。就项目定位的实质而言，不仅从建筑形态上，而且其内在的配置方面也要做到金融街写字楼的顶级。两项目的整体形象是：“纯商务、甲级、智能、舒适型写字楼”

3、目标客户群定位

主要目标客户为外资及国有金融机构及其他企业总部。

4、价格定位分析

（1）金融街区域写字楼销售价格分析

目前金融街区域写字楼项目售价水平如下表：

序号	区域	项目名称	办公	档次	竣工时间
			标准层 (元/平米)		(年)
1	金融街北区	新盛大厦（A4）	18500	甲级	2005 年
2	金融街中心区	F2 大厦	21000	国际甲级	2006 年

根据金融街写字楼目前的售价情况，可以看出近两年该区域内写字楼售价约在 18000—21000 元/平米。考虑到项目所在位置，因此估计项目写字楼部分销售均价为 18000 ~ 20000 元/平米左右。

(2) 金融街区域写字楼出租价格分析

目前金融街区域写字楼项目租金水平如下表所示：

序号	区域	项目名称	办公	档次	竣工时间
			标准层 (美元/月·平米)		(年)
1	金融街北区	金融大厦 (A1)	24.6	乙级	1986
2		英蓝大厦 (A7)	33	甲级	2005
3		新盛大厦 (A4)	40	国际甲级	2005
4	金融街中心区	鑫茂大厦 (B1)	22~24	国际甲级	2005
5		国际金融中心 (B7)	30 (预计)	国际甲级	2005
6		富凯大厦 (B5)	28 (6层中庭)	国际甲级	2003

根据金融街写字楼历年的租金情况，预计金融街 F3 项目写字楼部分租金为 30 美元/平米·月左右。

(六) 项目开发机会优劣势分析

(1) 开发优势

具有后发优势。金融街区域内众多配套服务设施的相继投入使用，使得金融街的整体配套环境更加完善。

具备打造高档纯写字楼的市场条件。鉴于金融街区域配套设施的逐渐完善，本项目不必过多考虑配套设施，可以专注于将 A3 (南) 项目和 F3 项目打造成纯粹的高档写字楼。

市场压力降低。2007 年金融街区域内写字楼供应量将达到高峰，随着金融街 2007 年基本建成后，区域内写字楼供应量将会逐年放缓。A3 (南) 项目和 F3 项目将于 2008 年投入使用，因此市场压力相对较小。

(2) 开发劣势

产品的创新压力。由于规划条件和土地成本的限制，A3 (南) 项目和 F3 项目具有一定的创新压力。

(七) 项目可行性分析结论

通过上述分析，公司董事会认为：

1、金融街 A (3) 南项目和 F3 项目地块自身具备打造金融街的精品建筑的条件，同时，市场条件及开发时机也为其打造精品奠定了外在基础。更为主要的是，稀缺的地块需要通过建筑精品来体现其土地价值。因此，无论从地块的自身

条件、外在的市场环境，还是从实现土地价值的客观要求来看，都要求将项目打造成高品质的写字楼。

2、金融街 A（3）南项目和 F3 项目的开发建设符合北京市城市总体规划，符合金融街建设发展规划，有利于“金融管理中心”功能的进一步完善，该项目的开发建设是必要的。

3、根据对近期北京及周边写字楼市场的分析及预测，未来金融街区域写字楼市场将呈现平稳的发展态势，由于地理位置优越，环境优良，交通便利，为项目的市场租售提供了良好条件。

4、目前金融街地区各项市政配套设施条件齐备，为项目的建设创造了条件。

5、金融街 A（3）南项目和 F3 项目具有较好的财务盈利能力和经济效益。

综上所述，本次非公开发行的募集资金投资项目金融街 A（3）南项目和 F3 项目是可行的。

五、本次非公开发行的募集资金使用效果分析

（一）本次非公开发行募集资金运用对公司财务状况和经营成果将产生积极影响

本次非公开发行 11,428.57 万股，发行价格为 10.50 元/股，扣除发行费用后募集资金净额为 118,131.4850 万元。发行完成前后公司财务状况对比如下（发行前财务数据摘自公司 2006 年 3 季度报告，该财务数据未经审计；发行后的财务数据以公司 2006 年 3 季度报告的财务数据为静态基准测算）：

财务指标	发行前	发行后	增减额	增减率
总股本（万股）	96,416.59	107,845.16	11,428.57	11.85%
总资产（万元）	1,014,868.68	1,133,000.17	118,131.49	11.64%
每股净资产（元）	2.37	3.22	0.85	35.72%
资产负债率（合并报表）（%）	75.76	67.86	-7.90	-10.42%
每股收益（全面摊薄）（元）	0.15	0.14	-0.01	-8.59%

上表显示，公司本次非公开发行完成后，因增量现金的流入，公司流动资产在短期内将大幅增加，资产总额及股东权益亦相应增加，公司资产负债率将会下降，每股净资产将会有所提高，全面摊薄的每股收益会有所降低，但由于公司所需资金已部分由募集资金解决，降低了募集资金投资项目的利息费用，公司未来年度的效益将会提高，募集资金的运用将对公司未来几年的发展产生重要的推动

作用。同时，本次非公开发行增加了公司自有资金，改善了公司财务状况，提高了公司抗风险能力。

（二）本次非公开发行的募集资金的使用将提高公司的房地产开发主营业务实力，有力地支持了公司长期发展战略的顺利实施

公司的中长期发展思路是立足北京，面向全国重点城市和地区，不断开拓新的发展空间，通过进行房地产开发和适当持有优质物业出租经营，形成房地产开发和物业经营两个支柱业务领域，实现公司的可持续发展。

近年来，为了紧紧抓住中国加入 WTO 和北京举办 2008 年奥运会给公司发展带来的历史机遇，公司加快了金融街中心区的建设步伐。随着金融街中心区的逐步建成，尤其是中心区自留物业项目的建成、运营，同时公司正逐渐向其他重点城市和地区开拓新的开发项目，目前已在天津、南昌、重庆等地进行了新的项目开发 and 储备。本次募集资金的投入，将提高公司资本实力，加快公司实现在金融街区域内持有有一定规模成熟自留物业项目的目标，提高公司在北京金融街区域外开拓业务的资本及竞争实力，有利于公司全面、协调、可持续发展，进而给公司带来新的利润增长点，有助于公司做优做强，对于公司今后一段时期内业绩稳定增长具有积极意义。

六、募集资金投资项目的技术保障

房地产业是资金密集型产业，项目开发速度和规模主要受市场需求、资金供应和土地储备的制约，公司项目开发的规划设计、建设施工、质量监督、市场营销和物业管理等环节均通过公开招标的方式委托勘察设计单位、建筑施工企业、监理公司、销售代理机构和物业管理公司完成，而目前设计市场、建筑市场、监理市场、销售中介市场和物业管理市场均处于供过于求的状况，公司募集资金投资项目在技术保障方面不存在问题。

七、募集资金投资项目的环境保护评价

公司本次募集资金所投资项目均是北京金融街中心区的公共写字楼建设，这些投资项目不存在环境污染问题。并且通过募集资金投资项目的建设，将显著改变旧城区的基础设施配套水平，改变危旧房居住区内居民生活环境差和城市面貌旧的状况，将形成整洁、优美、文明的新城区。

第五节 涉及重大重组的披露事项

本次非公开发行未涉及重大资产重组

第六节 董事及有关中介机构声明

一、 发行人全体董事、监事、高级管理人员的声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本发行情况报告书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事（签字）：

王功伟	曲明光	鞠 瑾
赵 伟	张海天	刘世春
许燕生	朱裕峰	杨志国

全体监事（签字）：

宋和珍	艾颖丽	杨朝晖
-----	-----	-----

全体高级管理人员（签字）：

刘世春	李敦嘉	高 靓
许群峰	杨 扬	吕 洪
杨 轩	于 蓉	

金融街控股股份有限公司

2007年1月24日

二、保荐机构的声明

本公司已对发行情况报告书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目主办人（签字）：张岩

保荐代表人（签字）：唐伟 牛国锋

法定代表人（签字）：祝幼一

国泰君安证券股份有限公司

2007年1月24日

三、 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读发行情况报告书及其摘要,确认发行情况报告书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在发行情况报告书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议,确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师(签字): 崔利国

刘榕

律师事务所负责人(签字): 韩德晶

北京市观韬律师事务所

2007年1月24日

四、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读发行情况报告书及其摘要,确认发行情况报告书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在发行情况报告书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议,确认发行情况报告书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师(签字): 潘 帅 尹师州 魏先锋

会计师事务所负责人(签字): 李延成

岳华会计师事务所有限责任公司

2007年1月24日

第七节 备查文件

- 一、国泰君安证券股份有限公司出具的发行保荐书及尽职调查报告；
- 二、北京市观韬律师事务所出具的法律意见书。

备查文件刊登于公司指定信息披露网站巨潮资讯网，网址：
<http://www.cninfo.com.cn>。