

# 金融街控股股份有限公司

## 二零零七年度公开发行股票募集资金运用可行性分析报告

本次公开增发A股股票数量将不超过30,000万股，募集资金拟投入以下5个项目，项目总投资约为112.16亿元。

### 一、 募集资金具体投资项目如下：

序号	项目名称	项目投资总额(亿元)	已投入资金金额(亿元)	尚需投入资金金额(亿元)	项目内容
1	德外项目H地块	7.00	3.3	3.70	写字楼、公寓
2	A5项目	12.83	7.58	5.25	写字楼
3	津门项目	17.73	3.79	13.94	酒店、商业、公寓
4	津塔项目	33.62	5.07	28.55	商业、写字楼、公寓
5	惠州中区项目	40.98	1.04	39.94	商业、公寓、酒店
	合计	112.16	20.78	91.38	

注1：上述项目部分名称为暂定名。

募集资金将按上述项目顺序投入，在不改变募投项目的前提下，董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行调整。如果本次增发募集资金不能满足公司项目的资金需要，公司将利用自筹资金解决不足部分。如果本次增发募集资金超过公司项目的资金需要，剩余部分的募集资金将补充公司流动资金。

### 二、 拟投资项目具体情况

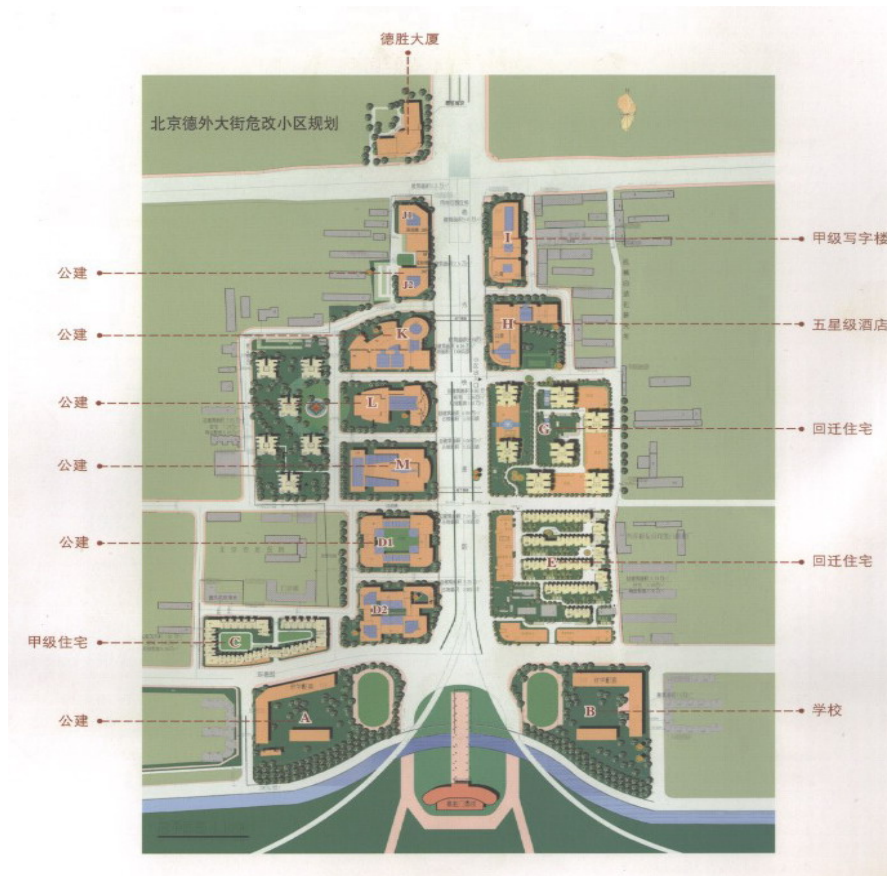
#### (一) 德外项目H地块

##### 1、项目位置

H地块位于德外大街东侧，德胜门向北约500米处。其西侧为德外大街快速路，北侧为规划道路德外东后街，东临现状6层居民楼，南临德隆家园回迁楼高层区。

##### 2、项目用途

项目用途为写字楼、公寓。



### 3、项目主要指标

(1) 项目总占地面积：11,967.67平方米；(2) 项目总建筑地面积：83,300平方米；(3) 容积率：5.01；(4) 建筑控高：65米。

### 4、项目开发建设进度计划及经营计划

该项目由公司子公司金融街（北京）置业有限公司负责开发。项目2007年7月开工，预计2009年6月底前竣工。该项目建成后采取通过销售建成楼面获利的开发模式。

### 5、项目开发手续办理情况

该项目为公司从北京德胜投资有限责任公司收购而来，项目证照齐全。截止目前，金融街（北京）置业有限公司已取得京西国用（2007转）第20403号《国有土地使用证》，此外，《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》正在办理过户手续。

### 6、预计投资

本项目预计总投资7亿元，已投资3.3亿元，拟用本次募集资金投入3.7亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

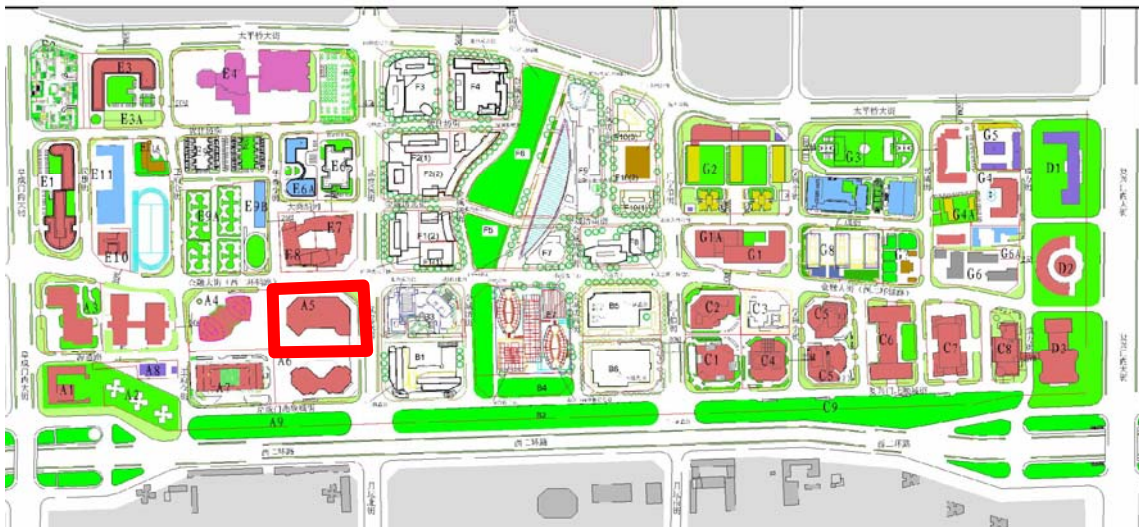
### 7、投资效益预测

序号	项目	合计
1	销售收入（万元）	84,900
2	净利润（万元）	7,920
3	销售毛利率	15%-20%

## （二）金融街A5项目

### 1、项目位置：

项目位于北京市西城区金融街北区 A5 地块，四至为：东至金融大街、西至 A6 地块、南至武定侯街、北至 A4 地块。



### 2、项目用途

项目用途为写字楼。

### 3、项目主要指标

（1）项目用地面积：13,767.8平方米；（2）项目总建筑面积约90,000平方米；（3）容积率：4.36；（4）规划建筑高度：78米。

### 4、项目开发建设进度计划及经营计划

该项目由公司子公司金融街（北京）置业有限公司负责开发，项目于2007年5月开工，预计2008年12月竣工，预计总工期20个月。项目建成后作为5A级写字楼全部出租，预计于2009进入经营期。

### 5、项目开发手续办理情况

该项目为公司2006年3月从北京金融街建设开发有限责任公司收购而来，项目证照齐全。截止目前，金融街北京置业有限公司已取得京西国用（2007转）第

20404号《国有土地使用证》，此外，《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》正在办理过户手续。

## 6、预计投资

本项目预计总投资约12.83亿元，已投资7.58亿元，拟用本次募集资金投入5.25亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

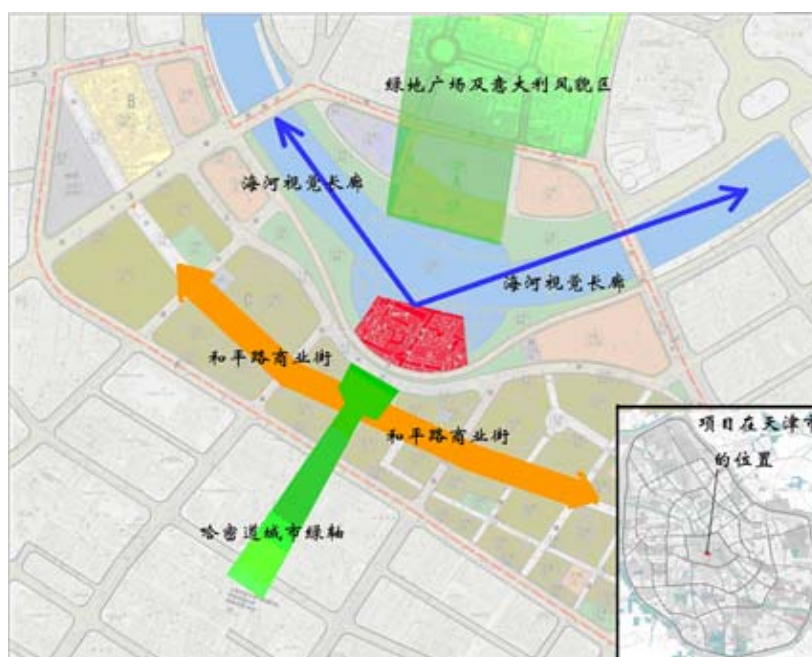
## 7、投资收益预测

项目预计投资回收期12年（不含建设期），预计内部收益率为10.03%。

### （三）津门项目

#### 1、项目位置

本项目位于天津市和平区和平广场北侧，规划范围四至为：东至锦州道，南至游览路，西至佳木斯道，北至海河；属于海河开发中和平广场节点的标志性地块。



本项目用地已完成拆迁及土地平整，本项目处于城市中心区，周边市政基础设施完善。

#### 2、项目用途

项目用途为酒店、商业、高档公寓

#### 3、项目主要指标

（1）项目用地面积：3.1万平方米；（2）项目规划总建筑面积约24万平方米；（3）容积率：4.84。

#### 4、项目开发建设进度计划及经营计划

该项目由公司子公司金融街津门（天津）置业有限公司负责开发，该项目计划于2007年10月开工，预计2010年5月底竣工。该项目计划采用销售建成楼面、出租物业、经营管理获利的开发模式。

类型	数量	备注
公寓	11.2 万平方米	出售
商业	0.51 万平方米	
地下车位	920 个	
酒店经营	6 万平方米	出租
地下商业	0.9 万平米	

#### 5、项目开发手续办理情况

截止目前，该项目已取得天津市发展和改革委员会津发改许可[2007]137号文件、海河津地证字出让2006-013号《建设用地规划许可证》、和单国用（2006）第164号《国有土地使用证》，其他相关手续正在办理中。

#### 6、预计投资

本项目预计总投资约17.73亿元，已投资3.79亿元，拟用本次募集资金投入13.94亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

#### 7、投资效益预测

津门项目的总体内部收益率预计约为10%，其中销售和出租物业的投资效益分别预计如下：

销售物业：

序号	项目名称	数额
1	销售收入（万元）	207,000
2	净利润（万元）	37,770
3	销售毛利率（%）	25~30%

出租物业：预计投资回收期18年（含建设期），内部收益率约为6.5%。

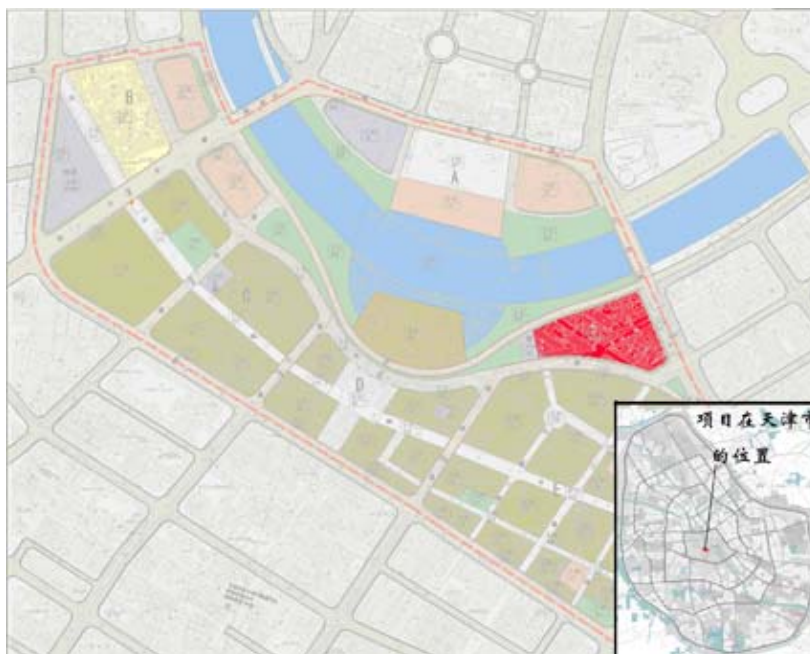
### （四）津塔项目

#### 1、项目位置

该项目位于天津市和平区规划大沽路、规划兴安路交口，与津门项目相邻；



四至范围为：东至规划大沽路，南至规划兴安路，西至规划泵站，北至滨河游览路，项目建成后将成为天津市标志性建筑。项目用地已完成拆迁及土地平整，本项目处于城市中心区，周边市政基础设施完善。



## 2、项目用途

项目用途为商业金融业、写字楼、公寓。

## 3、项目主要指标

(1) 项目用地面积22,257.9平方米；(2) 项目规划总建筑面积34万平方米；  
(3) 容积率11.68；(4) 规划建筑高度不低于260米。

## 4、项目开发建设进度计划及经营计划

该项目由公司子公司金融街津塔（天津）置业有限公司负责开发，项目已于2007年3月开工，预计2010年12月底竣工。该项目计划采用销售楼面、出租物业获利的开发模式。

类 型	数 量	备 注
写字楼	22.96 万平方米	出租
商业(地下)	0.75 万平方米	
车位	1000 个	
公寓	5.26 万平方米	出售
商业(地上)	0.52 万平方米	

## 5、项目开发手续办理情况

截止目前，该项目已取得天津市发展和改革委员会津发改许可[2006]231号文件、海河津地证字出让2006-011号《建设用地规划许可证》、2006海河0027号《建设工程规划许可证（部位）》、建施1210130200702103号《建筑工程施工许可证》、津环保许可函[2007]017号批复文件、和单国用（2006）第163号《国有土地使用证》，其他相关手续正在办理中。

#### 6、预计投资

本项目预计总投资约33.62亿元，已投资5.07亿元，拟用本次募集资金投入28.55亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

#### 7、投资收益预测

津塔项目的总体内部收益率预计为8.2%，其中销售和出租物业的投资效益分别预计如下：

销售物业：

序号	项目名称	2006年-2025年合计
1	销售收入（万元）	112,360
2	净利润（万元）	31,930
3	销售毛利率（%）	35~40%

出租物业：预计投资回收期15年（含建设期），预计内部收益率7.5%。

### （五）惠州项目

#### 1、项目位置

地处广东省惠东县巽寮镇，东与铁涌接壤，南与平海相连，西与大亚湾经济开发区隔海相望，北与稔山镇交界。周边有广惠高速、深汕高速、广汕国道。



## 2、项目用途

项目用途为商业、公寓、酒店。

## 3、项目主要指标

(1) 项目总占地面积：124.43公顷；(2) 项目总建筑地面积：126.93万平方米；(3) 平均容积率：1.02。

## 4、项目开发建设进度计划及经营计划

该项目由公司控股子公司金融街惠州置业有限公司负责开发。项目将划分成三个片区分期进行开发：凤池岛休闲度假物业组团、中央商业广场公寓组团、海岸度假区公寓组团。

(1) 凤池岛休闲度假物业组团2007年内开工，分三期建设，预计2009年全部竣工。

(2) 中央商业广场公寓组团2007年内进行整体规划设计，2008年开始建设，2011年基本建成。

(3) 海岸度假区公寓组团2008年开始进行规划设计，2009年开工建设，2012年全部建设完毕。

该项目计划建成后将采用销售物业以及租赁商业用房获利的开发模式。

## 5、项目开发手续办理情况

截止目前已取得编号为惠东国用(2007)第210002号、惠东国用(2006)第210004号、惠东国用(2006)第210009号、惠东国用(2006)第210012号、惠东国用



(2006)第210013号、惠东国用(2006)第210016号、惠东国用(2006)第210017号、惠东国用(2006)第210020号土地证，XL/Y-2007003建设用地规划许可证，其他相关手续根据项目进度办理。

#### 6、预计投资

本项目预计总投资约40.98亿，已投资1.04亿元，资金缺口39.94亿元，资金缺口部分，公司将利用募集资金及其他自筹资金方式解决。

#### 7、投资效益预测

序号	项 目	合计
1	销售收入（万元）	691,270
2	销售毛利率	30~40%
3	内部收益率	15%-20%

### 三、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。

### 四、结论

综上所述，公司董事会认为，通过公开发行所募集资金全部用于上述项目是可行的，也是必要的，符合公司的发展战略。募集资金投资项目符合国家产业政策，项目盈利水平较高，投资回报较好。通过募集资金所投资项目的建设，将进一步加快公司项目的开发速度，进一步巩固并提升公司在行业中地位，增强公司竞争力，促进公司持续发展。

金融街控股股份有限公司董事会

2007年8月5日