

股票简称：金融街

股票代码：000402



## 金融街控股股份有限公司

（注册地址：北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 5 层）

## 增发招股意向书 （封卷稿）

保荐人（主承销商）



国泰君安证券股份有限公司

公告日期：2008 年 1 月 9 日

## 声 明

公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书及其摘要不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对公司所发行证券的价值或者投资人的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，证券依法发行后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

本招股意向书的所有内容均构成招股说明书不可撤销的组成部分，与招股说明书具有同等法律效力。

### 重大事项提示

经公司 2007 年 8 月 5 日第四届董事会第三十次董事会会议审议并经 2007 年 8 月 22 日召开的 2007 年第二次临时股东大会批准，在本次发行完成后，为兼顾新老股东的利益，由公司的新老股东共同分享本公司发行前滚存的未分配利润。

## 目 录

声 明.....	1
目 录.....	2
第一节 释 义.....	4
第一节 本次发行概况.....	6
一、 公司基本情况.....	6
二、 本次发行要点.....	6
三、 发行方式与发行对象.....	7
四、 承销方式及承销期.....	7
五、 发行费用.....	8
六、 主要日程与停复牌安排.....	8
七、 本次发行证券的上市流通.....	9
八、 本次发行的有关机构.....	9
第三节 风险因素.....	12
一、 政策性风险.....	12
二、 市场风险.....	13
三、 财务风险.....	14
四、 业务经营风险.....	15
五、 募集资金投向风险.....	16
六、 股市风险.....	16
第四节 公司基本情况.....	17
一、 公司股本结构及前十名股东持股情况.....	17
二、 公司组织结构及主要对外投资情况.....	18
三、 公司控股股东和实际控制人基本情况.....	23
四、 公司主营业务.....	24
五、 公司所处行业的基本情况.....	25
六、 公司主营业务的具体情况.....	39
七、 公司主要资产.....	67
八、 公司上市以来历次筹资及派现、净资产变化情况.....	69
九、 公司控股股东、实际控制人所作出的重要承诺及承诺的履行情况..	69
十、 股利分配政策.....	70
十一、 董事、监事和高级管理人员.....	71
第五节 同业竞争与关联交易.....	76

一、 同业竞争 .....	76
二、 关联方及关联关系 .....	76
三、 最近三年及一期关联交易情况 .....	77
四、 减少和规范关联交易的措施 .....	80
五、 独立董事意见 .....	81
<b>第六节 财务会计信息 .....</b>	<b>83</b>
一、 关于最近三个会计年度财务报告审计情况 .....	83
二、 最近三年及一期财务会计资料 .....	83
三、 最近三年及一期主要财务指标 .....	107
<b>第七节 管理层讨论与分析 .....</b>	<b>111</b>
一、 公司财务状况分析 .....	111
二、 盈利能力分析 .....	123
三、 公司资本性支出分析 .....	132
四、 执行新会计准则后公司会计政策变更、会计估计变更及其对财务状况的影响 .....	135
五、 公司重大担保、诉讼等或有事项 .....	140
六、 公司主要经营优势及面临的困难 .....	141
<b>第八节 本次募集资金运用 .....</b>	<b>143</b>
一、 本次募集资金数量 .....	143
二、 本次募集资金运用概况 .....	143
三、 拟投资项目具体情况 .....	143
四、 募集资金投入方式 .....	151
<b>第九节 历次募集资金运用 .....</b>	<b>152</b>
一、 2004 年度增发募集资金情况 .....	152
二、 2006 年度增发募集资金情况 .....	154
<b>第十节 董事及有关中介机构声明 .....</b>	<b>157</b>
一、 公司全体董事、监事、高级管理人员的声明 .....	157
二、 保荐机构（主承销商）声明 .....	159
三、 公司律师声明 .....	160
四、 会计师事务所声明 .....	161
<b>第十一节 备查文件 .....</b>	<b>162</b>

## 第一节 释 义

公司、金融街控股	指	金融街控股股份有限公司
金融街集团	指	北京金融街建设集团，为公司控股股东
金融街	指	东起太平桥大街，西至西二环路，南起复兴门内大街，北至阜成门内大街的区域
拆迁公司	指	北京顺平拆迁有限责任公司
俱乐部公司	指	北京金融家俱乐部有限公司
经纪公司	指	北京金融街房地产经纪有限公司
里兹置业	指	北京金融街里兹置业有限公司
购物中心	指	北京金融街购物中心有限公司
重庆公司	指	金融街重庆置业有限公司
南昌公司	指	金融街南昌置业有限公司
惠州公司	指	金融街惠州置业有限公司
津门公司	指	金融街津门（天津）置业有限公司
津塔公司	指	金融街津塔（天津）置业有限公司
天津置业	指	金融街（天津）置业有限公司
北京置业	指	金融街（北京）置业有限公司
世宸公司	指	北京世宸房地产开发有限公司
丽思酒店	指	金融街丽思卡尔顿酒店
董事会	指	公司董事会
股东大会	指	公司股东大会
深交所	指	深圳证券交易所
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
证监会	指	中国证券监督管理委员会
GDP	指	Gross Domestic Product 国内生产总值

用地面积	指	城市规划主管部门确定的建设用地范围之界线所围合的用地之水平投影面积，不包括代征的面积
保荐机构（主承销商）	指	国泰君安证券股份有限公司
公司律师	指	北京市观韬律师事务所
公司会计师	指	岳华会计师事务所有限责任公司
承销团	指	由国泰君安证券股份有限公司担任主承销商的承销机构
元	指	人民币元
股改	指	公司 2006 年实施的股权分置改革

## 第一节 本次发行概况

### 一、公司基本情况

- 1、公司名称（中文）：金融街控股股份有限公司  
公司名称（英文）：FINANCIAL STREET HOLDING CO., LTD.
- 2、法定代表人：王功伟
- 3、注册地址：北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 5 层
- 4、办公地址：北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦 11 层
- 5、股票简称：金融街
- 6、股票代码：000402
- 7、证券上市地：深圳证券交易所
- 8、董事会秘书：于蓉
- 9、联系电话：010-66573088
- 10、传 真：010-66573956
- 11、公司网址：www.jrjkg.com
- 12、电子邮件：investors@jrjkg.com

### 二、本次发行要点

#### （一）核准情况

本次发行经公司 2007 年 8 月 5 日召开的第四届董事会第三十次会议及 2007 年 8 月 22 日召开的 2007 年第二次临时股东大会表决通过，董事会决议公告和股东大会决议公告分别刊登在 8 月 7 日和 8 月 23 日的巨潮资讯网、《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

本次发行已经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]417 号文核准。

#### （二）发行股票的种类、每股面值、股份数量

- 1、发行股票种类：境内上市人民币普通股（A 股）。
- 2、每股面值：人民币 1.00 元。
- 3、发行股票数量：经公司股东大会通过，本次增发的数量不超过 30,000 万股。最终发行数量将由公司和保荐人（主承销商）根据网上和网下的申购情况以

及公司的筹资需求协商确定，并将在申购结束后通过发行结果公告披露。

### （三）发行价格

本次发行价格为 27.61 元/股。

### （四）预计募集资金数额

预计募集资金总额不超过828,300万元，募集资金净额            万元。

### （五）募集资金专项存储帐户

公司已在银行开设募集资金专项存储账户，账号如下：

账户名称：金融街控股股份有限公司

1、开户行：交通银行北京天坛支行

账号：1100 6084 1018 1700 52281

2、开户行：中国光大银行北京金融街支行

账号：3529 0188 0000 06985

3、开户行：兴业银行股份有限公司北京中关村支行

账号：3210 7010 0100 056124

4、开户行：广东发展银行北京中关村支行

账号：1370 1151 8010 030381

5、开户行：中信银行西单支行

账号：7112 3101 8260 0064 545

## 三、发行方式与发行对象

### （一）发行方式

本次增发采取向原股东全额优先配售和网上、网下定价发行相结合的方式进行。

### （二）发行对象

发行对象包括所有在深圳证券交易所开立人民币普通股（A股）股东账户的境内自然人和机构投资者（国家法律法规禁止者除外）。

## 四、承销方式及承销期

本次发行由保荐人（主承销商）组织的承销团以余额包销方式承销，承销期

的起止时间为 2008 年 1 月 9 日（招股意向书刊登日）～2008 年 1 月 17 日（主承销商向公司汇划认购股款之日）。

## 五、发行费用

本次发行费用包括保荐及承销费用、会计师费用、律师费用、发行推介和验资费用、信息披露费用、登记托管费等，预计约为人民币 万元。

项目	金额（万元）
保荐及承销费用	
会计师费用	25
律师费用	40
发行推介和验资费用	400
信息披露费用	400
登记托管费	60
合计	

注：以上为预计费用，实际发行费用可能会根据本次发行的实际情况有所调整。

## 六、主要日程与停复牌安排

日期	事项	停牌安排
T-2（1月9日）	刊登招股意向书摘要、网上发行公告、网下发行公告和网上路演公告	上午 9:30—10:30 停牌，其后正常交易
T-1（1月10日）	网上路演、股权登记日	正常交易
T（1月11日）	网上、网下申购日，网下申购定金及有限售条件股股东优先认购申购款缴款日（申购定金到账截止时间为当日下午 17:00 时）	全天停牌
T+1（1月14日）	网下申购定金验资	全天停牌
T+2（1月15日）	网上申购资金验资，确定网上、网下发行股数，计算除原股东优先认购外的网上、网下配售比例	全天停牌
T+3（1月16日）	刊登发行结果公告，退还未获配售的网下申购定金，网下申购投资者根据配售结果补缴余款（到账截止时间为 T+3 日下午 17:00 时），网上配售	上午 9:30—10:30 停牌，其后正常交易

	股票发售	
T+4（1月17日）	网上未获配售的资金解冻，募集资金划入发行人指定帐户	正常交易

上述日期为证券市场交易日。如遇重大突发事件影响发行，保荐人（主承销商）将及时公告，修改发行日程。

本次增发的股票在发行完成后将申请在深圳证券交易所上市。

## 七、本次发行证券的上市流通

本次增发结束后，公司将尽快办理增发股份上市的有关手续，具体上市时间将另行公告。

## 八、本次发行的有关机构

### （一）公司：金融街控股股份有限公司

法定代表人：王功伟

住所：北京市西城区金融大街丙17号北京银行大厦11层

电话：010-66573088

传真：010-66573956

联系人：于蓉

电子信箱：investors@jrjkg.com

### （二）保荐人（主承销商）：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：徐可任、万健

项目主办人：胡耀飞

项目经办人：罗爱梅、孙晓明、唐伟、刘云峰、孙健

住所：上海市银城中路168号

电话：021-38676888

传真：021-68876330

电子信箱：sxm2003i@vip.sina.com

### （三）分销商

#### 1、第一创业证券有限责任公司

法定代表人：刘学民

办公地址：北京西城区月坛南街甲一号东方亿通大厦4层

联系电话：010-68059588-6132

传真：010-68059099

联系人：吉路

#### 2、上海远东证券有限公司

法定代表人：田德军

办公地址：上海市浦东南路256号华夏银行大厦5楼

电话：021-58788888-320

传真：021-68865582

联系人：谭英

#### 3、中国民族证券有限责任公司

法定代表人：赵大建

办公地址：北京西城区金融街广成街4号金宸公寓2号楼3-1105

电话：010-66210775-809

传真：010-66210717

联系人：史琳

### （四）公司律师：北京市观韬律师事务所

法定代表人：韩德晶

住所：北京市西城区金融大街28号盈泰中心2号楼17层

电话：010-66578066

传真：010-66578016

经办律师：崔利国、刘榕

电子信箱：liurong@guantao.com

**（五）会计师事务所：岳华会计师事务所有限责任公司**

法定代表人：李延成

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 B1201

电话：010-84584405

传真：010-84584428

经办注册会计师：潘帅、尹师州

电子信箱：pans@yhcpa.com

**（六）股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司**

住所：深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

**（七）申请上市的证券交易所：深圳证券交易所**

法定代表人：张育军

住所：深圳市深南东路 5045 号

电话：0755-82083333

传真：0755-82083947

**（八）收款银行：中国银行上海市分行营业部**

收款人：国泰君安证券股份有限公司

账号：044036-8001-07461128026001

联系人：张伟峰，陈全，李蕙

电话：021-63298126，63296917，63298587

## 第三节 风险因素

投资者在评价和购买公司此次发售的股票时，除应仔细阅读本招股说明书提供的其他资料外，还应特别考虑本部分提示的下述各项风险因素。

遵循重要性原则，按可能直接或间接对公司经营状况、财务状况和持续盈利能力产生重大不利影响程度排序，兹将公司风险列示如下：

### 一、政策性风险

为引导和规范房地产行业的健康发展，2003 年下半年来国家相继出台了一系列宏观调控政策对房地产市场进行调控和规范。

#### （一）金融政策的风险

2003 年 6 月中国人民银行发布《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（银发 2003[121]号）；2004 年 4 月 27 日，国务院通知提高房地产行业资本比例，房地产开发（不含经济适用房）等固定资产投资项目资本金比例由 20% 及以上提高到 35% 及以上；2004 年 10 月-2007 年 10 月中国人民银行九次宣布提高贷款基准利率。上述房地产金融政策在一定程度上提高了公司获取项目开发资金的条件，加大了市场竞争力度，如果房地产金融政策有进一步紧缩行业发展的变化，可能存在对公司经营产生一定不利影响的风险。

#### （二）房地产产业政策的风险

国家关于房地产业发展的政策将影响房地产开发企业的市场定位和发展前景。2005 年 3 月，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》；2005 年 4 月发改委、建设部等七部委联合下发了《关于做好稳定住房价格工作的意见》，提出了“抑制房价过快上涨，促进房地产市场健康发展”的思路；2006 年 5 月 17 日国务院召开常务会议，进一步提出了六条关于楼市调控的针对性措施（通常称为“国六条”），明确提出了调整住房供应结构、控制住房价格过快上涨以及整顿和规范房地产市场秩序的要求，以促进房地产市场健康发展；2006 年 5 月 29 日，国务院办公厅转发了建设部等九部委联合制订的“国

十五条”，它的提出和实施将使整个房地产业的产品结构、市场需求、土地供应方式甚至是盈利模式发生较大改变；2006年12月28日国家税务总局发布了《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，规定从2007年2月1日起以房地产开发项目为单位进行清算；2007年8月13日，国务院办公厅发布了《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，规定经济适用房面积控制在60平方米左右，廉租房保障范围扩大到低收入家庭，并加强对房价上涨的监管；2007年8月24至25日，全国城市住房工作会议召开，国务院副总理曾培炎指出：要加强廉租住房制度建设，解决城市低收入家庭住房困难，继续调整住房结构，稳定住房价格，促进房地产市场健康发展。上述调控措施对公司目前经营影响不大，但如果房地产产业政策进一步变化，可能存在对公司经营产生不利影响的风险。

### （三）土地出让政策的风险

近两年国家加大了对土地出让的规范力度，相继出台了一系列土地出让政策，如2006年7月发布了《关于建立国家土地督察制度有关问题的通知》，2006年8月发布了《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》，2006年9月发布了《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》。其主旨是为了规范行业的发展，使取得土地使用权的过程变得更规范，将使房地产行业的市场竞争更加市场化和有序化，有利于行业资源向优质企业集中。公司目前拥有一定数量的项目和土地储备，可保证公司未来几年的的开发业务量。但上述土地出让政策将可能提高公司未来获取新的土地储备的成本。

## 二、市场风险

### （一）市场竞争加剧的风险

由于房地产在市场繁荣时期收益水平相对较高，吸引了一批行业外资金实力雄厚的企业以及拥有资金优势、客户优势、管理优势的外资财团进入房地产行业，加剧了房地产行业的市场竞争；另外，优质资源向优质企业倾斜，市场竞争越来越大。因此，房地产市场竞争的加剧，可能对公司业务和经营业绩造成不利的影响。

### （二）销售风险

公司从事房地产业务多年，拥有丰富的房地产开发与销售经验，公司尽可能使所开发的产品全部符合市场需要从而确保销售通畅。但房地产开发项目的销售情况受营销策划、销售价格、竞争楼盘的供应情况等多种因素的影响。这些因素对市场的影响与公司的预期可能会产生偏差，从而影响公司的经营业绩。

### 三、财务风险

#### （一）现金流量不足风险

公司 2004 年-2006 年经营活动产生的现金流量净额分别为-30,677 万元、-1,254 万元、16,427 万元，尽管公司近三年经营性现金流不断增加，但公司开发项目周期长、投资量大，并且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、重庆、南昌、惠州等其他地区项目的资金投入，因此，公司在继续扩大投资规模、扩大土地储备或建设过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期影响销售等情况下，可能会使公司面临阶段性现金流量不足的风险。

#### （二）偿债风险

公司 2006 年 12 月 31 日的财务指标显示母公司资产负债率为 63.99%，合并资产负债率为 64.40%，2007 年 9 月 30 日（未经审计）母公司资产负债率为 68.44%，合并资产负债率为 68.32%。尽管公司目前融资渠道畅通，但如果公司在运营过程中遭遇房地产市场或融资环境发生重大不利变化，公司可能存在一定的偿债压力和风险。

#### （三）财务控制风险

公司作为一家跨地区的房地产开发企业，项目开发具有区域广、开发周期长、投入资金量大的特点。随着公司业务规模的不断扩大和子公司的增加，对公司财务内部控制方面的要求将越来越高。公司在多年的经营运作中已经按照有关法律、法规和国家有关部门的规定，建立了资金管理制度、会计核算制度、内部审计制度等财务管理制度，但由于公司项目规模不断扩大，人员不断扩充，仍可能存在财务内部控制执行力度不够的风险。

#### （四）净资产收益率被摊薄的风险

本次发行成功后，公司的净资产将会有较大幅度的增加，但本次募集资金投

资的项目尚有一定开发周期，效益难以在短时间内体现，按公司净资产计算的净资产收益率在发行完成后可能会降低，存在因募集资金投向未能及时产生效益，而导致净资产收益率下降的风险。

## 四、业务经营风险

### （一）土地储备风险

公司从事房地产开发业务，土地获得至关重要，目前公司的土地储备与现阶段开发规模保持在合理的水平，可满足公司未来几年开发需要。但由于土地资源的稀缺性和不可再生性，取得区位较好、有增值潜力的开发用地难度逐步加大，随着公司资产及运营规模的不断扩大，如果公司不能取得优质的土地储备可能会对公司的经营业绩和持续发展产生影响。

### （二）开发周期较长风险

公司目前所开发的主要产品为商务地产项目，较普通住宅项目需要更长开发的时间。开发周期越长，开发过程中出现不确定性因素的可能性就越大，公司经营面临产品开发周期较长的风险。

### （三）项目开发风险

#### 1、规划设计风险

城市总体规划的制约和较高的技术综合性是所有房地产项目需要面对的问题。如果政府对城市空间布局政策变化，或设计理念不先进，技术上有欠缺，都会带来一定的风险。

#### 2、施工建设风险

房地产施工可能会受到各种因素的影响使正常的施工和程序受到限制，从而延长施工周期，施工周期较长导致施工费用上升；人工成本较高导致施工费用上升；施工场地较小导致施工用料周转费用提高；施工环保要求较高导致施工费用上升等，以上因素都构成施工建设风险。

#### 3、项目建筑安装成本变化风险

房产开发是公司主要的经营模式之一，房产开发中建材、人工及相关的费用可能会发生上下浮动，因此存在建筑安装成本变化影响各项目盈利能力的风险。

### （四）工程质量风险

公司在房地产项目开发过程中，如果项目的质量不能满足合规要求，可能会给项目的销售及公司的品牌造成负面影响。如果发生重大质量事故，则不但会严重影响项目的销售进度，更会对公司的经营活动造成重大不利影响。根据房地产开发企业的惯例，通常都是将对项目质量有决定性影响的设计、施工和监理工作通过招标的方式交由设计单位、施工单位和监理单位负责，在这些环节中如果管理不到位，则即使因设计单位、施工单位和监理单位原因使项目质量出现问题，公司也将受到连带影响。

## 五、募集资金投向风险

### （一）募集资金拟投资项目资金筹措不及时以及资金筹措不足的风险

由于本次募集资金拟投资项目的资金需求总量较大，而本次募集资金只能满足拟投资项目的部分资金需求，后续资金需求需要通过公司自筹解决。如果公司筹集资金不能及时到位或者不足，可能影响项目的建设进度。因此可能存在项目资金筹措不及时以及资金筹措不足的风险。

### （二）募集资金拟投资项目因市场因素引致的风险

公司本次募集资金投入的部分项目具有投资大、投资回收期较长的特点（如惠州中区项目），如果房地产市场发生了变化，可能会导致募集资金投资项目的成本增加、销售不畅等，进而有可能影响到项目的收益。

## 六、股市风险

股票价格不仅取决于公司的经营状况，同时也受国家经济政策调整、利率和汇率的变化、股票市场的投机行为以及投资者的心理预期波动等影响。由于以上多种不确定性因素的存在，公司股票可能会产生脱离其本身价值的波动，从而给投资者带来投资风险，投资者对此应有充分的认识。

## 第四节 公司基本情况

### 一、公司股本结构及前十名股东持股情况

截至 2007 年 9 月 30 日，公司股本总数为 1,078,451,644 股，股本结构如下表所示：

股份类型	股份数量（股）	持股比例
一、有限售条件股份		
1、国家持股		
2、国有法人持股	358,697,274	33.26%
3、其他内资持股		
其中：境内法人持股	67,810,000	6.29%
境内自然人持股		
有限售条件股份合计	426,507,274	39.55%
二、无限售条件股份		
无限售条件股份合计	651,944,370	60.45%
三、股份总数	1,078,451,644	100.00%

截至 2007 年 9 月 30 日，公司前十名股东持股情况如下：

股东名称	股东性质	持股比例	持股总数（股）	质押或冻结的股份数量
北京金融街建设集团	国有股东	33.26%	358,697,274	0
海富通精选证券投资基金	其他	1.85%	19,999,990	未知
嘉实策略增长混合型证券投资基金	其他	1.34%	14,408,358	未知
信达澳银领先增长股票型证券投资基金	其他	1.24%	13,348,762	未知
安顺证券投资基金	其他	0.93%	10,000,000	未知
华安中小盘成长股票型证券投资基金	其他	0.89%	9,553,783	未知
招商优质成长股票型证券投资基金	其他	0.87%	9,435,562	未知
海富通股票证券投资基金	其他	0.84%	9,020,333	未知
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L-FH002 深	其他	0.79%	8,533,378	未知
中国人寿保险（集团）公司—传统—普通保险产品	其他	0.71%	7,612,213	未知

北京金融街建设集团持有的股份中 312,221,574 股为公司股改形成的限售股份，限售期自 2006 年 4 月 5 日至 2009 年 4 月 5 日；另外的 46,475,700 股为

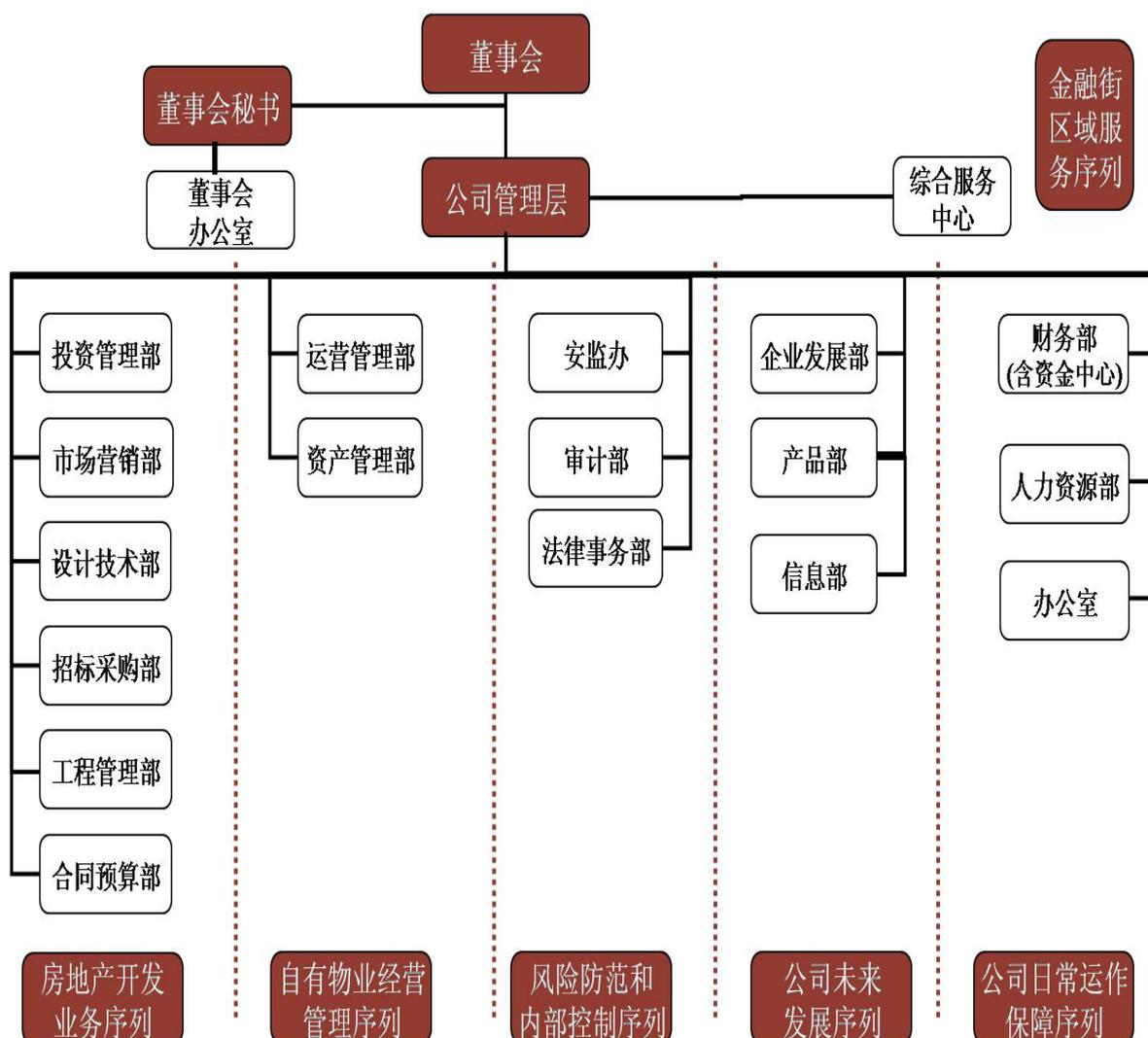
2006 年非公开发行认购股份，锁定期自 2007 年 1 月 25 日至 2010 年 1 月 25 日。

上述另外前十名股东中有部分股东参与认购了公司 2006 年度非公开发行股票，其中嘉实策略增长混合型证券投资基金认购 5,500,000 股、安顺证券投资基金认购 10,000,000 股、中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002 深认购 7,000,000 股、中国人寿保险（集团）公司-传统-普通保险产品认购 4,000,000 股，上述股票锁定期自 2007 年 1 月 25 日至 2008 年 1 月 25 日止。

## 二、公司组织结构及主要对外投资情况

### （一）公司组织结构

公司组织结构图如下：



**（二）公司控股企业情况**

公司控股企业情况如下：

序号	名称	注册资本 (万元)	公司持股 比例
1	北京金融街房地产经纪有限公司	600	51.00%
2	金融街南昌房地产经纪有限公司	20	51.00%
3	北京金融街里兹置业有限公司	26,582.86	100%
4	北京金融街购物中心有限公司	43,771.43	100%
5	金融街重庆置业有限公司	10,000	100%
6	重庆蓝鲸物业管理有限公司	300	100%
7	金融街南昌置业有限公司	19,000	67.36%
8	金融街惠州置业有限公司	43,000	70.41%
9	金融街津门（天津）置业有限公司	59,500	99.96%
10	金融街津塔（天津）置业有限公司	105,000	99.99%
11	金融街（北京）置业有限公司	45,000	100%
12	北京顺平拆迁有限责任公司	600	51.00%
13	北京金融家俱乐部有限公司	1,000	80.00%
14	金融街（天津）置业有限公司	95,000	100%

注：重庆蓝鲸物业管理有限公司为金融街重庆置业有限公司全资子公司；金融街南昌房地产经纪有限公司为北京金融街房地产经纪有限公司全资子公司。

上述公司的基本情况及 2006 年经营业绩（2006 年财务数据已经审计）如下：

1. 北京金融街房地产经纪有限公司

经纪公司成立于 2000 年 5 月 19 日；住所为北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 616；法定代表人为高靛；注册资本为 600 万元；公司类型为有限责任公司；经营范围为房地产经纪业务。根据经纪公司的章程，金融街控股对经纪公司出资 306 万元，占经纪公司注册资本的 51%。

截至 2006 年末，经纪公司总资产为 1,329.75 万元，净资产为 1,154.27 万元；净利润为 192.36 万元。

金融街南昌房地产经纪有限公司（以下简称“南昌经纪公司”）是北京经纪公司的全资子公司，公司成立于 2006 年 3 月；住所为南昌市红谷滩新区绿茵路 669 号 816 室；法定代表人为王文珂，注册资本为 20 万元；公司类型为有限责任公司；经营范围为房地产经纪业务。

2. 北京金融街里兹置业有限公司

里兹置业成立于 2004 年 11 月 29 日；住所为北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 4 层 402 室；法定代表人为高靛；注册资本为 26,582.86 万元；实收资本为 26,582.86 万元；公司类型为有限责任公司（法人独资）；经营范围为房地产开发，货物进出口、技术进出口、代理进出口等。根据里兹置业的公司章程，金融街控股对里兹置业出资 26,582.86 万元，占里兹置业注册资本的 100%。

截至 2006 年末，里兹置业总资产为 71,843.15 万元，净资产为 15,184.69 万元；净利润为-4,318.69 万元。

### 3. 北京金融街购物中心有限公司

购物中心成立于 2004 年 11 月 29 日；住所为北京市西城区金城坊街 2 号；法定代表人为高靛；注册资本为 43,771.43 万元；实收资本为 43,771.43 万元；公司类型为有限责任公司（法人独资）；经营范围为销售百货、五金、家具、装修材料、家用电器、电子产品、文化用品、体育用品，房地产开发，货物进出口、技术进出口、代理进出口，物业管理，机动车公共停车服务，设备租赁（汽车除外），承办展览展示，出租商业用房。根据金融街购物中心的公司章程，金融街控股对购物中心出资 43,771.43 万元，占购物中心注册资本的 100%。

截至 2006 年末，购物中心总资产为 84,939.79 万元，净资产为 30,384.29 万元；净利润为-1,197.21 万元。

### 4. 金融街重庆置业有限公司

重庆公司成立于 2002 年 12 月 25 日；住所为重庆市江北区观音桥步行街 9 号嘉年华大厦 8 楼；法定代表人为刘世春；注册资本为 10,000 万元；实收资本为 10,000 万元；公司类型为有限责任公司（法人独资）；经营范围为房地产开发；销售商品房；物业管理；新产品项目开发及技术服务；停车场服务；房屋租赁。

（国家法律、行政法规禁止的不得经营；国家法律、行政法规规定取得许可后方可从事经营的，未取得许可前不得经营）。根据重庆公司的公司章程，金融街控股对重庆公司出资 10,000 万元，占重庆公司注册资本的 100%。

截至 2006 年末，重庆公司总资产为 25,085.37 万元，净资产为 6,849.38 万元；净利润为-4,140.57 万元。

重庆蓝鲸物业管理有限公司为重庆公司的全资子公司（以下简称“蓝鲸物业”）。蓝鲸物业成立于 2004 年 4 月 19 日；住所为重庆市江北区观音桥步行街 9 号；法定代表人为陈晓燕；注册资本为 300 万元；实收资本为 300 万元；公司类

型为有限责任公司；经营范围为物业管理；企业管理咨询服务；房地产营销策划；家政服务；家用电器维修；城市园林绿化设计、施工；花卉、植物出租、销售；销售五金、建筑材料（不含危险化学品）、装饰材料（不含危险化学品）（国家法律禁止的不得经营；国家法律法规有规定需审批和前置许可的，在未取得审批和前置许可前不得经营）。根据蓝鲸物业的公司章程，公司的全资子公司重庆公司对蓝鲸物业出资 300 万元，占蓝鲸物业注册资本的 100%。

#### 5. 金融街南昌置业有限公司

南昌公司成立于 2004 年 9 月 30 日；住所为南昌市红谷滩新区行政一路市委大楼北八楼；法定代表人为刘世春；注册资本为 19,000 万元；实收资本为 19,000 万元；公司类型为有限责任公司；经营范围为房地产开发、物业管理、商品房销售（凭资质证经营）（以上项目国家有专项规定的除外）。根据南昌公司的公司章程，金融街控股对南昌公司出资 12,800 万元，占南昌公司注册资本的 67.36%。

截至 2006 年末，南昌公司总资产为 29,505.73 万元，净资产为 18,057.98 万元；净利润为-667.40 万元。

#### 6. 金融街惠州置业有限公司

惠州公司成立于 2005 年 7 月 11 日；住所为惠东县巽寮湾度假村；法定代表人为刘世春；注册资本为 43,000 万元；实收资本为 43,000 万元；公司类型为有限责任公司；经营范围为旅游项目开发及经营、旅游服务与咨询；房地产开发（凭资质证经营）；物业管理；家居装饰；信息咨询；酒店投资；新技术及产品项目投资；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者禁止进出口的商品和技术除外；销售：百货，工艺美术品，建筑材料，体育用品。以下项目只限分支机构经营：零售饮料，烟酒；旅业；中、西餐；按摩、桑拿；美容美发；国内贸易（不含国家专营专控）。根据惠州公司的公司章程，金融街控股对惠州公司出资 30,278 万元，占惠州公司注册资本的 70.41%。

截至 2006 年末，惠州公司总资产为 44,699.63 万元，净资产为 36,593.37 万元；净利润为-872.26 万元。

#### 7. 金融街津门（天津）置业有限公司

津门公司成立于 2005 年 12 月 20 日；住所为和平区四平东道 79 号 311 室；法定代表人为刘世春；注册资本为 59,500 万元；实收资本为 59,500 万元；公司类型为有限责任公司；经营范围为房地产开发（凭资质证经营）。商品房销售、

物业管理。（国家有专项、专营规定的，按规定执行）、（以上涉及前置审批的行业以许可证有效期为准）。根据津门公司的公司章程，金融街控股对津门公司出资 59,475 万元，占津门公司注册资本的 99.96%。

截至 2006 年末，津门公司总资产为 44,917.13 万元，净资产为 43,077.37 万元；净利润为 90.11 万元。

#### 8. 金融街津塔（天津）置业有限公司

津塔公司成立于 2005 年 12 月 20 日；住所为和平区四平东道 79 号 310 室；法定代表人为刘世春；注册资本为 105,000 万元；实收资本为 105,000 万元；公司类型为有限责任公司；经营范围为房地产开发（凭资质证经营）。商品房销售、物业管理。（国家有专项、专营规定的，按规定执行）、（以上涉及前置审批的行业以许可证有效期为准）。根据津塔公司的公司章程，金融街控股对津塔公司出资 9,975 万元，占津塔公司注册资本的 9.5%，金融街（天津）置业有限公司对津塔公司出资 95,000 万元，占津塔公司注册资本的 90.48%，北京金融街房地产经纪有限公司对津塔公司出资 25 万元，占津塔公司注册资本的 0.02%，公司对津塔公司的实际控股比例为 99.99%。

截至 2006 年末，津塔公司总资产为 50,534.10 万元，净资产为 10,119.24 万元；净利润为 131.98 万元。

#### 9. 金融街（北京）置业有限公司

北京置业成立于 2006 年 3 月 17 日；住所为北京市西城区金融街 17 号中国人寿中心办公楼 10 层；法定代表人为刘世春；注册资本为 45,000 万元；实收资本为 45,000 万元；公司类型为有限责任公司（法人独资）；经营范围为房地产开发，销售自行开发的商品房，项目投资，技术开发、技术服务；机动车公共停车场服务，货物进出口，技术进出口，代理进出口。根据北京置业的章程，金融街控股对北京置业出资 45,000 万元，占北京置业注册资本的 100%。

截至 2006 年末，北京置业总资产为 63,175.37 万元，净资产为 5,171.49 万元；净利润为 171.49 万元。

#### 10. 北京顺平拆迁有限责任公司

拆迁公司成立于 1999 年 10 月 27 日；住所为北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 11 层；法定代表人为陈震声；注册资本为 600 万元；公司类型为有限责任公司；经营范围为从事拆迁业务；家居装饰；房地产信息咨询。根据拆迁

公司的公司章程，金融街控股对拆迁公司出资 306 万元，占拆迁公司注册资本的 51%。

截至 2006 年末，拆迁公司总资产为 1,077.08 万元，净资产为 1,053.17 万元；净利润 0.54 万元。

#### 11. 北京金融家俱乐部有限公司

俱乐部公司成立于 2000 年 4 月 27 日；住所为北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 4 层；法定代表人为高靛；注册资本为 1,000 万元；实收资本为 1,000 万元；公司类型为有限责任公司；经营范围为出租房屋，信息咨询（不含中介），技术咨询、技术服务、技术培训、技术转让，市场调查，货物进出口、技术进出口、代理进出口等。根据俱乐部公司的公司章程，金融街控股对俱乐部公司出资 800 万元，占俱乐部俱乐部公司注册资本的 80%。

截至 2006 年末，俱乐部公司总资产为 1,205.83 万元，净资产为 1,180.42 万元；净利润为 1.97 万元。

#### 12. 金融街（天津）置业有限公司

天津置业成立于 2007 年 8 月 17 日；住所为和平区烟台道 62 号 427 室；法定代表人为吕洪；注册资本为 95,000 万元；实收资本为 95,000 万元；公司类型为有限责任公司（法人独资）；经营范围为以自有资金向房地产业投资，经济信息服务、物业管理，建筑装饰材料、五金交电、机电一体化设备批发兼零售。根据天津置业的章程，金融街控股对天津置业出资 95,000 万元，占天津置业注册资本的 100%。

### 三、公司控股股东和实际控制人基本情况

#### （一）控股股东基本情况

北京金融街建设集团是公司的控股股东，目前持有公司股份的比例为 33.26%。金融街集团未将其持有的公司股份进行质押。

金融街集团行业归口管理单位是北京市西城区城市建设管理委员会，其情况介绍如下：

1、企业性质：全民所有制

2、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

3、法定代表人：鞠瑾

4、成立日期：1996年5月29日

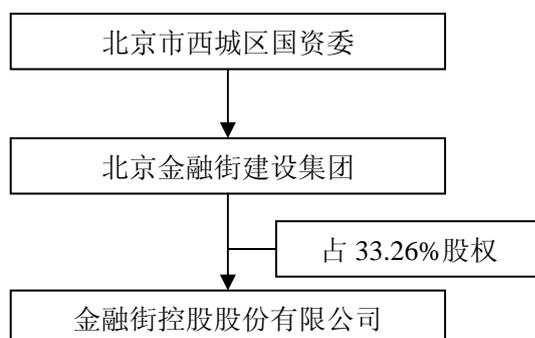
5、注册资本：16,199万元

6、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、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；租赁办公设备。

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，金融街集团除控股金融街控股股份有限公司以外，无其他控股的企业。

根据中和正信会计师事务所有限公司出具的2006年度审计报告（中和正信审字(2007)第1-039号），金融街建设集团2006年末合并报表资产总额1,174,316.73万元，所有者权益121,326.37万元；2006年主营业务收入为348,089.63万元，利润总额为76,970.21万元。

## （二）公司与实际控制人之间的产权及控制关系方框图



## 四、公司主营业务

公司按深圳证券交易所《上市公司行业分类结果》属房地产开发行业，目前从事的主要业务是房地产开发、房屋租赁和经营管理。公司目前业务主要分布在北京、天津、重庆、南昌、惠州等地。

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；技术开发；技术服务；技术咨询；停车服务；出租办公用房、商业用房；

健身服务；劳务服务；打字；复印；会议服务；技术培训；承办展览展示；饭店管理；餐饮管理；企业形象策划；组织文化交流活动；销售百货、工艺美术品、建筑材料、机械电气设备安装；货物进出口、技术进出口、代理进出口；以下项目仅限分公司经营；住宿、游泳池、网球场、中西餐、冷、热饮、糕点、美容美发、洗浴、零售烟卷、图书期刊。

## 五、公司所处行业的基本情况

### （一）行业管理体制和主要法律、法规

我国房地产行业统一归中华人民共和国建设部管理，建设部的主要职能包括拟定城市发展规划、制定行业发展战略、制定行业标准、规范行业市场、实施行业管理等。房地产行业的管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。

根据建设部《房地产开发企业资质管理规定》，房地产开发企业应当按照规定申请核定企业资质等级。未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担任务。其中一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目；二级资质及以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定。

我国对房地产行业的监管责任主要由各级建设管理委员会、国土资源管理部门、房地产管理部门和规划部门承担。

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发等，与行业直接相关的法律主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国建筑法》等。具体到房地产开发的各个阶段，国家均制订了严格的政策法规进行规范，在开发建设、装修、销售、物业管理、投融资和相关税收等不同阶段和方面均有严格的政策法规。主要相关法规政策包括：《土地管理法实施条例》、《经济适用房管理办法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、

《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等。

## （二）行业竞争状况

我国房地产业经过前几年的高速发展，目前正处在一个结构性转变的关键时期。一些大的房地产公司的实力正在快速增强，市场竞争的核心能力正在加速形成，一批对市场有较大影响能力的房地产龙头企业正在脱颖而出。

我国房地产行业主要呈现以下竞争格局：

1、房地产市场竞争加剧。随着不少公司通过产业转型、直接投资、收购兼并、投资参股、组建新公司等方式涉足房地产行业，同时外资也加速进入，房地产市场竞争加剧。

2、房地产开发对资本的要求逐渐提高。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获取外部资源的主导因素，资金实力雄厚、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。

## （三）进入本行业的壁垒

房地产市场从外部环境来看，需求复杂多变，竞争空前剧烈，政策影响力强；从经营特点来看，房地产行业是典型的资金密集型行业，投资大，开发专业性强，业务活动涉及面广，操作过程复杂。因此，如果缺乏足够的资金、合理的土地储备、专业经营团队和丰富的项目开发经验，难以顺利进入房地产市场。

## （四）房地产业发展现状

### 1、我国房地产市场现状分析

近年来，在我国经济总体持续增长、城市化进程加速、房地产业进行市场化改革的推动下，房地产市场需求迅速释放，住房消费进入大众化时代，我国房地产业呈现全局性增长。房地产市场的活跃，带动了相关产业的发展，为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。2004年、2005年和2006年全国房地产投资分别同比增长28.1%、19.8%、25.4%；商品房竣工面积分别同比增长7.5%、14.9%、-0.6%。2006年，全国房地产企业完成土地开发面积为10,973万平方米，同比增长34.0%；住宅、写字楼、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）

虽然 2006 年以来国家不断加大对房地产市场的宏观调控力度，但房地产开发投资增速并未明显减缓。2007 年上半年的数据显示全国完成房地产开发投资额 9,887.23 亿元，比去年同期增长了 28.5%，房地产投资增长速度比去年同期加快了 2.3 个百分点，同时也高于同期固定资产投资增幅 0.3 个百分点。（见图一）

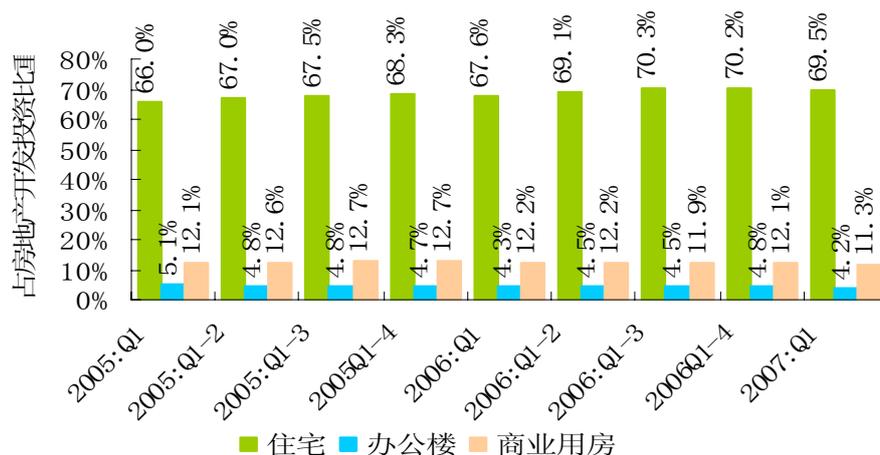
图一：各季度累计房地产开发投资额及增长率



数据来源：国家统计局

2007 年一季度，全国房地产开发投资中，商品住宅占 69.5%，比去年同期提高了 1.9 个百分点；写字楼占 4.2%，比去年同期下降 0.1 个百分点；商业用房占 11.3%，比去年同期下降 0.9 个百分点。（见图二）

图二：各季度累计房地产开发投资结构情况



分地区看，东部、中部、西部地区 2007 年一季度的房地产开发投资增速同比分别增长 24.3%、36.2%和 29.3%，房地产开发投资增幅继续加大。

（2）房地产市场逐渐形成规范竞争的格局，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重视产品的质量和营销；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、公司主要项目所在地房地产市场分析

### （1）北京房地产市场现状分析

#### ①写字楼市场

北京市写字楼主要分布在 CBD 及周边、金融街、中关村三个区域。CBD 写字楼由于其独特的区位优势吸引了大量的国外机构入驻。金融街高档写字楼的客户群主要为大型国内外金融机构、大型国企、外企集团、金融管理机构，这些客户群对写字楼的需求基本上以大单为主。中关村写字楼主要客户群为资金实力雄厚的中资机构、高科技企业等。

2006 年北京写字楼销售面积占商品房销售总面积的比例达到 9.99%，已经超过 1999 年的 8.81% 的水平，为最近八年来最高水平，竣工面积到 2006 年也已经达到商品房竣工面积的 9.53%。

北京写字楼开发投资额自 2000 年以来一直保持持续上升态势，2006 年已经达到 216.7 亿元。从需求角度看，外地企业的进入和现有企业规模的逐渐扩大，直接导致了北京写字楼市场需求的稳步增加。北京写字楼销售面积从 2003 年来稳步增长，2006 年达到 260.38 万平方米，市场需求持续较快增长。

#### ②商品房市场

北京市近年来商品房市场投资额、销售价格等情况如下表

北京市近三年来商品房市场情况表

年 份	2007 年 1-6 月		2006 年		2005 年		2004 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）	709.9	10.9%	1,719.9	12.8%	1,525	3.5%	1,473	22.5%
商品房平均价格（元/平方米）	8,611.3	10.1%	8,279.6	31.97%	6,274	24.2%	5,053	6.7%
商品房竣工面积（万平方米）	959.0	20.1%	3,193.9	-15.3%	3,771	23.0%	3,067	18.2%
商品房销售面积（万平方米）	864.8	-27.2%	2,607.6	-6.97%	2,803	13.4%	2,472	30.4%

数据来源：北京市统计局

总体来看，近年来北京商品房的开发投资速度保持稳定、快速的增长。2005

年和 2006 年北京市房地产市场价格上涨幅度较大，且 2007 上半年同比涨幅就达到 10.1%，位居全国 70 个大中城市的第二位。随着居民收入的持续增长、房地产建材价格的上升以及 2008 年奥运会召开、土地政策变化等因素影响，北京市商品房的价格水平短期内仍有望保持上升的趋势。

随着市场的开放，北京目前集聚了众多地产开发商。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。一些中小型房地产开发商在市场竞争中的优势有所减退，大型房地产开发商通过实施品牌战略，市场地位不断提高。

## （2）天津房地产市场现状分析

近年来，天津市的 GDP 一直保持快速发展的水平，年均增速达到 11.3%，居全国各省市前列，高于上海市同期增长水平，同北京市的增长水平基本持平。天津由原来的工业城市向国际化综合城市方向发展的态势日趋明显，作为环渤海经济区的经济生产和贸易中心，在全国乃至亚太地区的国际分工协作中必将具有举足轻重的地位。随着环渤海经济圈的发展以及京津一体化进程的加快，城镇产业结构的升级，以及第三产业的迅速发展，天津的整体经济呈现健康、快速的发展态势，房地产市场发展的基础稳固。

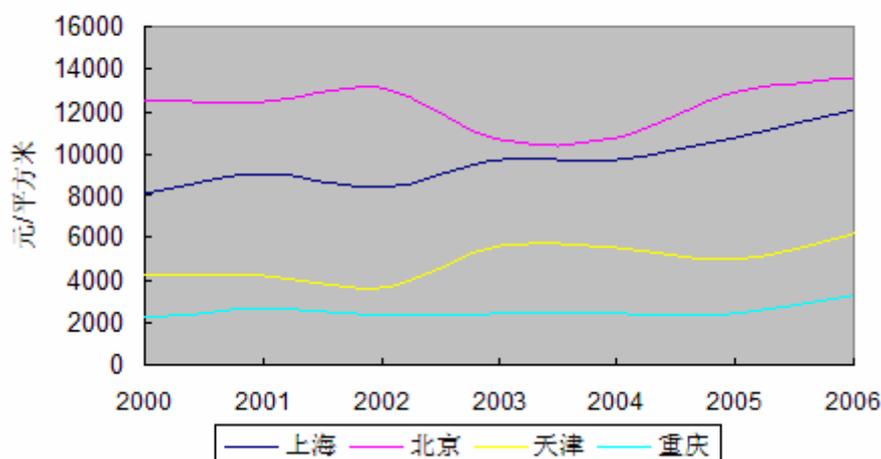
### ① 写字楼市场

2005 年 10 月召开的第十六届五中全会把天津滨海新区的发展纳入了国家发展战略。在国家政策的推动下，滨海发展速度加快，未来将成为新的城市核心，并将吸引金融、物流等行业的积聚。滨海新区优惠政策是天津房地产市场的一大推动力，大量优秀的外地企业开始进入天津市场，在这种形势下，近年内滨海新区写字楼市场增幅有望上升。

#### a、市场总体分析

销售价格增长缓慢，有一定的增长潜力。（见图三）

图三：四大直辖市写字楼销售价格对比图

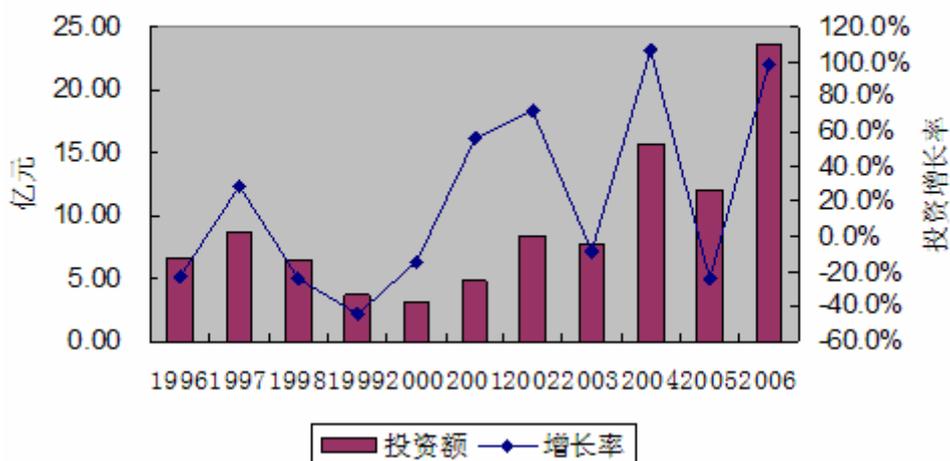


从四大直辖市办公楼的平均销售价格看来，天津的办公楼销售价格仅高于重庆，总体上位居北京、上海之下，而且价差较大，存在较大的价格上涨空间。

目前，海河治理，滨海新区的开发速度加快，滨海新区纳入国家整体规划，使得天津的城市形象不断提升，外地投资商纷纷进入，促进了天津的写字楼市场的快速发展；随着中介服务业、金融业等第三产业的不断发展，对写字楼市场的需求越来越大；同时天津作为奥运会的协办城市，与其它省市及国外的交流活动日益增多，这也成为推动写字楼市场活跃的另一重要因素。

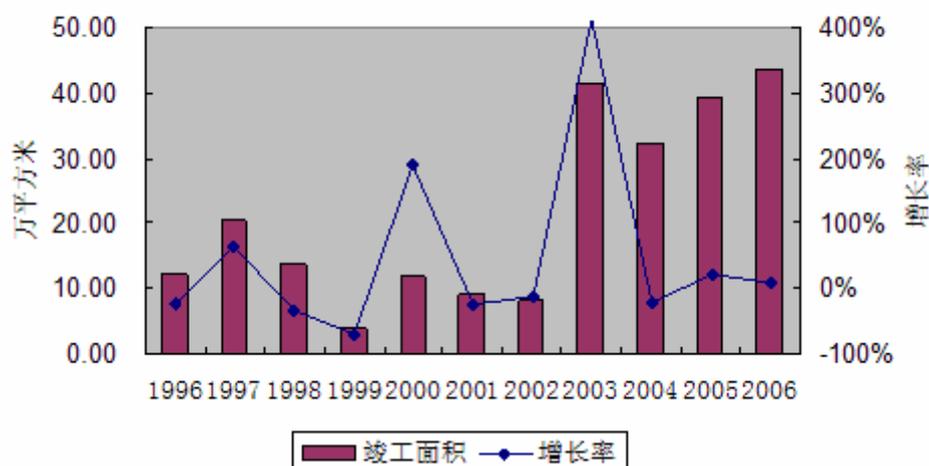
#### b、市场供给分析

图四：天津历年写字楼投资额变化图



2006年天津市写字楼市场达到有史以来的投资最高峰，投资额达到23.74亿元，可见，天津写字楼市场为投资者看好，进入快速发展期。

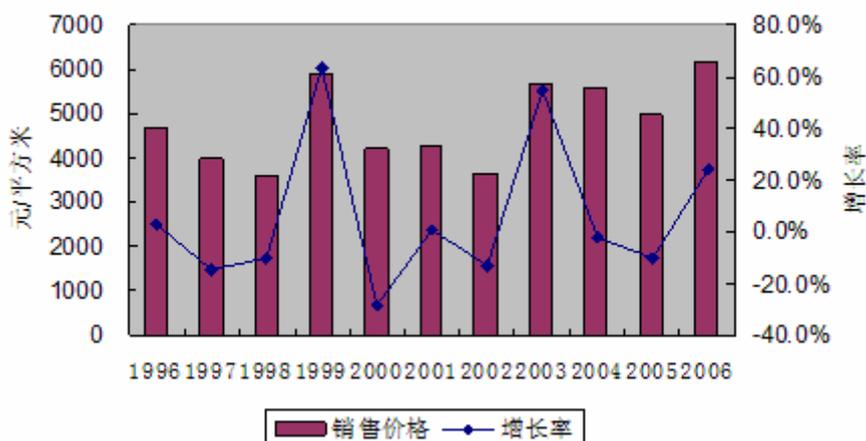
图五：天津历年写字楼竣工面积变化图



从竣工面积上看，近年来天津写字楼竣工面积增长较快，2003年竣工面积比2002年翻了两番；2004年和2005年天津写字楼市场竣工面积与2003年相比有所下降，但总体上基本保持稳定，2006年竣工面积为43.70万平方米，同比增长11.12%。

#### c、市场价格分析

图六：天津历年写字楼销售价格变化图



2006年，随着市场交易旺盛，天津写字楼销售价格也高涨至6,171元/平方米，同比增长24.02%。目前，天津写字楼品质还有待进一步提高，以满足高端市场需求，未来价格增长空间较大。

总体上看，现阶段天津市场对于高档写字楼等商业地产的需求较大；随着天津外向型经济的发展和企业的升级改造，中心城区立足于发展商贸、金融、物流服务、旅游服务等第三产业，将带动写字楼等商业地产的良性发展，该类地产将迎来良好的发展机遇。

## ②商品房市场

天津市近年来商品房市场投资额、销售价格等情况如下表

天津市商品房市场情况表

年 份	2007年1-6月		2006年		2005年		2004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）	232.26	24.80%	403.32	22.80%	327.54	24.10%	263.93	-
商品房平均价格（元/平方米）	5,278.86	22.78%	4,635.28	18.29%	3,918.47	25.83%	3,115.00	21.40%
商品房竣工面积（万平方米）	502.35	-0.50%	2,155.47	5.50%	2,043.60	34.60%	1,518.28	-
商品房销售面积（万平方米）	615.00	1.30%	929.61	-0.90%	938.02	10.70%	847.35	-

数据来源：天津市统计局

2004年以来，天津房地产投资额增长较快，这与天津市被纳入国家十一五战略规划以及天津市近年来自身不断推行经济制度改革、加快城市基础建设、推进海河两岸改造建设密切相关。

天津近年来城市改造引发的刚性需求和城市基础设施的迅速发展，使得房地产市场对住宅的需求保持在较高的水平上；随着天津城市居民收入水平的不断提高，居民在住房方面的消费也会有所增加，由此带动对商品房的有效需求也会有所扩大。

近年来，天津滨海新区定位以及宏观经济态势良好促进了商业、写字楼物业的高速发展，城市房地产开发进入新阶段。虽然目前住宅开发投资依然占据市场主体，但商业营业用房、写字楼开发投资额的增速超过住宅投资，写字楼市场和商业营业用房市场的潜在发展空间较大。

## (3) 南昌房地产市场现状分析

随着近年来南昌市经济的快速发展，众多品牌地产公司的陆续进入，各地资金的大量聚集，房地产市场开始迅速发展。2002—2006年间房地产投资总量逐年递增。2006年南昌市住宅市场投资额为89.8亿元，同比增长9.83%，住宅投资占房地产开发总投资的81%，住宅市场稳居南昌市房地产市场的主流地位。

南昌市商品房市场情况表

年 份	2007年1-6月		2006年		2005年		2004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）	36.62	9.20%	110.75	0.50%	110.12	29.28%	85.18	41.90%
商品房平均价格（元/平方米）	3,635	16.29%	3,126	24.59%	2,508.84	2.11%	2,457	2.89%

商品房竣工面积（万平方米）	98.31	133.35%	427.56	0.25%	426.50	63.70%	260.55	62.40%
商品房销售面积（万平方米）	322.70	44.00%	383.51	0.50%	383.32	80.15%	212.78	92.00%

数据来源：南昌市统计局

近几年南昌房地产市场销售面积上升较快，预计在今后几年时间里，住宅供应量将继续增加，但与市场需求存在较大缺口，因此房地产投资及开发、销售仍将保持较快发展速度。由于前几年所累积需求的加速释放，南昌市居民旺盛的消费需求支撑了房价的较快上涨，2006年，商品房平均价格为3,126元/平方米，同比涨幅24.59%。

#### （4）重庆房地产市场现状分析

重庆市作为西部的直辖市，在西部大开发战略的推动下，经济快速发展，人民生活水平大幅度提高，为重庆房地产业发展提供了良好的机遇。目前重庆正处于大发展阶段，居民消费能力不断提高，政府加大基础设施建设，已完成“八小时重庆”和“半小时主城区”工程为主的基础设施建设；未来几年内将相继建成几个上百万人口规模的卫星城市；城市总体规划修编以后，都市发达经济圈（主城区）内城市规划区面积将有所扩大，渝中半岛城市形象设计方案招标完成后，数个片区将在重新调整规划后进行改造建设，这些因素都将极大地促进重庆房地产开发投资和消费的进一步活跃。

重庆市商品房市场情况表

年 份	2007年1-6月		2006年		2005年		2004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）	302.64	26.50%	629.63	21.60%	517.73	31.70%	393.09	19.90%
商品房平均价格（元/平方米）	2,503.9	7.08%	2,269	13.18%	2,005	13.51%	1,766	-
商品房竣工面积（万平方米）	639.60	13.70%	2,225	0.70%	2,208	43.90%	1,535	-8.50%
商品房销售面积（万平方米）	1,207	49.50%	2,228	13.30%	1,560	18.40%	1,317	0.00%

数据来源：重庆市统计局

2006年全年，重庆市房地产开发完成投资629.63亿元，同比增长21.6%。其中，商品房建设投资390.32亿元，增长13.8%。

重庆市2005年商品房成交均价为2,005元/平方米，2006年商品房成交均价为2,269元/平方米，稳中有升，但低于同期全国70个大中城市商品住房平均价格水平，有进一步上升的空间。

在政策方面，国家批准重庆市和成都市设立全国统筹城乡综合配套改革试验

区。从此前浦东、滨海开发区的发展来看，经济的发展为土地升值提供了较大的上升空间。因此，重庆的房地产市场必将得到更大的发展空间。

#### （5）惠州房地产市场现状分析

惠州市位于广东省东南部，珠江三角洲东北端，南临南海大亚湾，与深圳、香港毗邻，是中国大陆除深圳市外距离香港最近的城市。惠州市属珠三角经济区，设有大亚湾经济技术开发区和仲恺高新技术产业开发区两个国家级开发区；陆地面积 1.12 万平方公里，占珠三角经济区面积的 1/4；海域面积 4,520 平方公里，海岸线长 223.6 公里，是广东省的海洋大市之一。

惠州地区房地产市场发展的独特优势主要体现在：

①交通条件。广惠高速、深汕高速、广汕国道等为促进惠州与周边城市的联系提供了十分便利的条件；已开工建设的惠深沿海高速，预计将在 2007 年建成，距深圳仅 2.5 小时车程；规划的广惠东延线及跨海大桥计划在 2010 年建成；香港至大亚湾北岸的海上穿梭计划在十一五期间开通。随着深圳、广州等地经济的快速发展和城市化进程的不断推进，可供开发土地日益稀少，土地的稀缺性表现越来越明显，在很大程度上限制了房地产市场的发展规模。因此，往关外开发，向市外扩张已是大势所趋。惠州地区凭借其独特的区位优势和便利的交通条件，有望成为周边发达城市外埠拓展的首选之地。

②空间发展定位。珠三角新一轮规划提出“阳光海岸”计划，使珠江三角洲从“珠江时代”走向“南海时代”，粤东、粤西沿海发展轴将成为 21 世纪珠江三角洲的新亮点。受此影响，惠州地区有望成为未来 20 年珠三角粤东沿海发展轴上的区域中心城市，空间发展优势明显。

③周边产业发展带来的机会。周边产业的围合式发展，大量的新增产业人口面临居住、休闲、娱乐、生活服务等配套服务需求；中海壳牌及其石化产业上下游难以估量的产业从业人口；黄埠、吉隆 3000 多家、年产鞋 6 亿双、工业总产值超过 100 亿元的制鞋及配套企业；惠州稔山地区海滨城工业区超过 6 平方公里的土地储备，成为深圳产业转移的首选之地；等等。周边产业的发展正在成为推动惠州房地产需求的主要动力。

④楼市洼地效应。惠州的房价比周边其他城市显著偏低，随着惠州地区与周边城市的进一步融合，房价升值空间较大。

惠州商品房市场最近三年和一期的统计数据也支持以上分析：

惠州市商品房市场情况表

年 份	2007年1-5月		2006年		2005年		2004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）	40.48	98.2%	67.92	54.7%	43.90	48.6%	29.55	27.3%
商品房平均价格（元/平方米）	3,583	20.90%	2,941.88	13.27%	2,597.25	14.80%	2,262.43	5.58%
商品房竣工面积（万平方米）	-	-	149.50	11.7%	125.63	44.9%	86.70	-
商品房销售面积（万平方米）	118.51	92.5%	226.76	65.8%	136.76	35.2%	101.13	37.20%

数据来源：惠州市统计局

2006年惠州市人均GDP突破3,000美元大关。同时，近年来惠州固定资产投资高速增长，房地产投资额不断增长，在全市固定资产投资所占的比重也持续增大，城市化水平不断提高，这都表明惠州房地产正处于开发的高峰期。

2006年全年惠州房地产投资67.92亿元，比2005年增长了54.7%，房地产销售金额66.71亿元，比2005年增长了75.7%，销售面积从2005年的136.76万平方直升到226.76平方，升幅达65.8%。

与之相比，惠州市商品房销售价格自2005年的2,597元/平方增长到2006年底的2,942元/平方，与以前年度相比，虽然有所上涨，但与邻近的深圳、广州等城市相比，增幅并不明显，具有上升空间。

近年来，随着房地产行业知名发展商进驻，惠州房地产商的开发理念与规划水平明显提高，产品档次不断提升，惠州房地产开发的水平将会相应提高，价格也将逐步上升。

另外，惠州房地产市场正逐步形成以珠三角市场为依托，以滨海旅游、度假、休闲为特色，以珠三角游客、商务人士和香港、深圳东莞、广州高收入人士置业为主要客户群体的热点地区，从而也推动了惠州地区房地产价格上涨。

## （五）行业发展的有利和不利因素

### 1、有利因素

（1）国家宏观经济形势的持续向好和房地产市场的快速发展将成为房地产企业快速增长的有利条件。

（2）人民币持续稳步升值预期对房地产行业构成长期利好，从而成为支持房价长期走强的主要动力。

（3）房地产市场的逐步成熟将成为房地产企业发展的有利条件。

（4）国内资本市场对房地产企业开放为房地产的发展带来了新的生机和活

力。

(5) 随着相关土地、规划、信贷政策和资质管理等政策的出台，房地产市场更加规范，有利于房地产行业健康有序的发展。

(6) 产业投资基金、信托投资基金以及住房抵押贷款证券化等方面的突破，有利于改善房地产企业的融资环境。

## 2、不利因素

(1) 国家宏观调控政策及地区政策的调整对行业发展产生直接的影响。

(2) 房地产项目资金投入量大，建设周期长，投资风险较大。

(3) 房地产市场竞争日趋激烈。

## (六) 行业发展趋势

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 10%，城镇居民人均可支配收入年增长幅度维持在 9%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，居民收入增长和房地产消费升级将对房地产价格形成支撑。

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。

## (七) 公司在行业中的地位

公司近三年来一直保持着良好、稳定的发展势头，收入、利润及综合实力不断提升。2006 年被由国务院发展研究中心企业所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同组建的“中国房地产 TOP10 研究组”评为国内房地产行业上市公司十强企业。

公司 2006 年底总资产为 112.19 亿元，在 60 家 A 股房地产上市公司中列第 6 位；2006 年净利润为 5.25 亿元，列第 5 位，与同行业上市公司相比，公司在

盈利能力方面处于行业前列。

房地产行业上市公司（部分）主要指标的比较

公司简称	总资产（万元）	净利润（万元）	加权平均净资产收益率(扣除非经常性损益)(%)	主营业务利润率(%)	期间费用率(%)
平均数	1,165,294.96	45,019.10	12.18	28.46	19.44
中位数	754,792.63	33,517.36	11.63	27.94	9.06
万科A	4,850,791.76	215,463.93	21.02	28.42	9.06
保利地产	1,649,605.33	65,877.07	31.22	27.94	6.88
北辰实业	1,468,986.14	33,517.36	5.99	35.40	16.22
招商地产	1,420,184.45	56,791.24	13.92	30.28	6.29
陆家嘴	1,233,559.94	58,847.63	7.01	49.53	8.71
金融街	1,121,906.90	52,549.64	19.10	27.36	6.50
金地集团	1,071,775.81	44,528.56	14.66	26.43	11.00
中华企业	754,792.63	42,953.08	5.51	29.83	19.33
泛海建设	729,373.71	25,526.19	19.29	27.45	3.95
苏州高新	674,781.77	14,528.25	7.92	17.48	7.26
华发股份	554,563.17	14,225.55	11.63	30.31	11.65
天房发展	504,719.05	3,324.13	2.01	18.78	13.05
浦东金桥	493,274.59	21,250.44	7.75	42.39	15.40
栖霞建设	486,027.99	22,751.02	23.77	20.05	4.49
长春经开	465,081.12	3,152.49	-8.03	15.27	151.79

注：上述样本为房地产行业上市公司 2006 年末总资产规模排名前十五的公司，相关指标根据各公司 2006 年年报计算。（数据来源：WIND 资讯）

### （八）公司的主要竞争优势

#### 1、具有优秀、稳定的管理团队及专业化的员工队伍

公司 9 名董事会成员中，全部具有高级职称，其中 1 人具有博士学位，6 人拥有研究生学历。公司 8 名核心经营班子中，1 人具有博士学位，7 人拥有研究生学历。公司的董事及核心经营班子的成员大多具有多年的房地产开发经验，高层次、高素质的管理和经营团队为公司经营和发展提供了有力保障。

公司具有稳定的管理层，从 2000 年重大资产置换以来便形成了职业经理人管理团队，并且管理层成员一直未发生较大的变化。稳定的管理层为公司的持续稳定发展奠定了人才基础。

公司具有专业化的员工队伍，本科生占公司总人数的 52%，研究生及研究生以上学历员工占总人数的 20%，拥有中级职称员工占总人数的 28%，拥有高级职称员工占总人数的 3%。

在公司管理层以及专业化的员工队伍共同努力下，公司主营业务收入从 2000

年的 2.2 亿元增长到 2006 年的 34.8 亿元，增长了 15 倍；净利润从 0.4 亿元增长到 5.3 亿元，增长了 12 倍。

## 2、具有房地产一级开发资质

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 2004-2006 年的年均开发量（含新开工面积及开复工面积）在 110 万平方米以上。公司目前业务开发地域包括北京、天津、重庆、南昌、惠州，已成为全国性的房地产开发商。

## 3、具有完善的内部质量控制

公司为保证开发建设产品的质量，在专业机构的指导下，建立了一整套完整的质量控制体系。目前，公司获得北京中建协认证中心颁发的注册号为 02305Q10208R0M 的质量管理体系认证证书，证明公司的质量管理体系符合 GB/T19001-2000idtISO9001:2000《质量管理体系要求》标准的要求。公司目前开发完成的产品，无重大产品质量纠纷。

## 4、具有良好的品牌优势

公司已完成的开发项目主要为北京金融街区域，该项目的功能以金融写字楼为主，高档公寓、酒店等配套服务设施为辅。在该项目的建成区中，吸引了 530 家金融管理机构、银行和非银行金融企业、国家电信运营商及知名公司入驻，基本确立了金融街作为国家级金融管理中心区的格局，树立了“北京金融街”的良好市场形象，使金融街成为金融机构、大企业总部首选的办公场所之一。

## 5、具有优质的物业资源

公司中长期发展思路是立足北京，面向全国重点城市 and 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。目前公司在北京、天津等地区持有优质的物业，这些处于优质地段的物业将为股东带来良好的回报。

### （九）上下游产业对房地产行业的影响

房地产行业与产业链上的相关行业具有高度关联性，而上游行业产品供应量的多少、价格的增长等因素，如土地的紧缩政策或钢材等原材料价格的上涨，必然影响到房地产产品的市场供应关系及最终的交易价格。同时在房地产行业生产链上，规划、设计、施工等行业的专业化分工更为细致，高成本运作，多协作单元的利润分享，使开发商的利润也进一步摊薄。前述因素对房地产开发企业的建

设及营运成本的控制与管理提出更高要求。而生产链上行业更加专业化的发展，也带动房地产行业发展水平的日益提高，同时也为房地产下游消费者带来更多高品质的物业产品。

## 六、公司主营业务的具体情况

公司目前主要从事房地产开发和经营，包括房产开发、房屋租赁和经营管理。

### （一）公司最近三年主营业务收入构成

公司 2004-2006 年度的主营业务收入主要来源于土地开发收入、房产开发收入以及房屋出租收入三项业务，2007 年物业经营收入大幅度增加。公司主营业务情况如下：

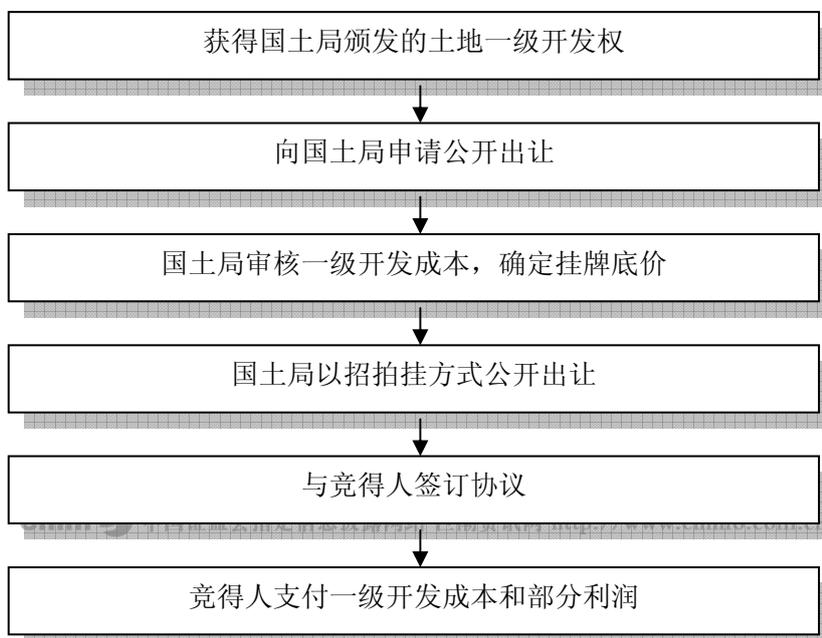
单位：万元

业务类型	2007年1-9月(未经审计)	2006年	2005年	2004年
土地开发收入	191	53,964	10,723	97,252
房产开发收入	203,219	283,835	185,664	75,954
房屋出租收入	7,620	6,812	2,725	290
物业经营	10,964	2,350	-	-
其他收入	1,584	3,479	865	488
合计	223,577	348,090	199,977	173,984

目前，主营业务收入主要来源于北京地区，随着公司业务的开展，其他城市项目贡献的收入和利润将逐步增加。

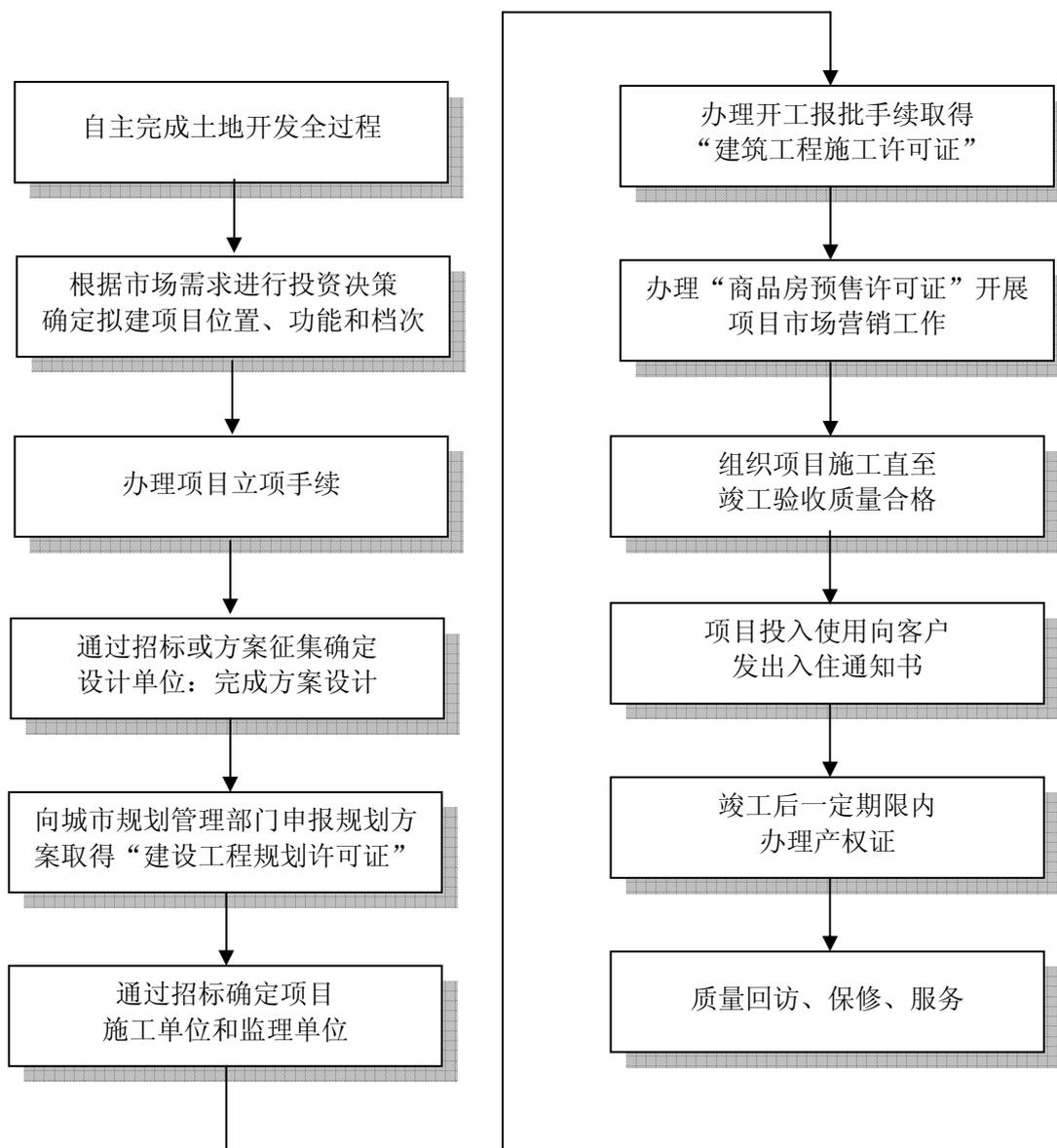
### （二）公司主要业务流程

#### 1、土地开发业务流程

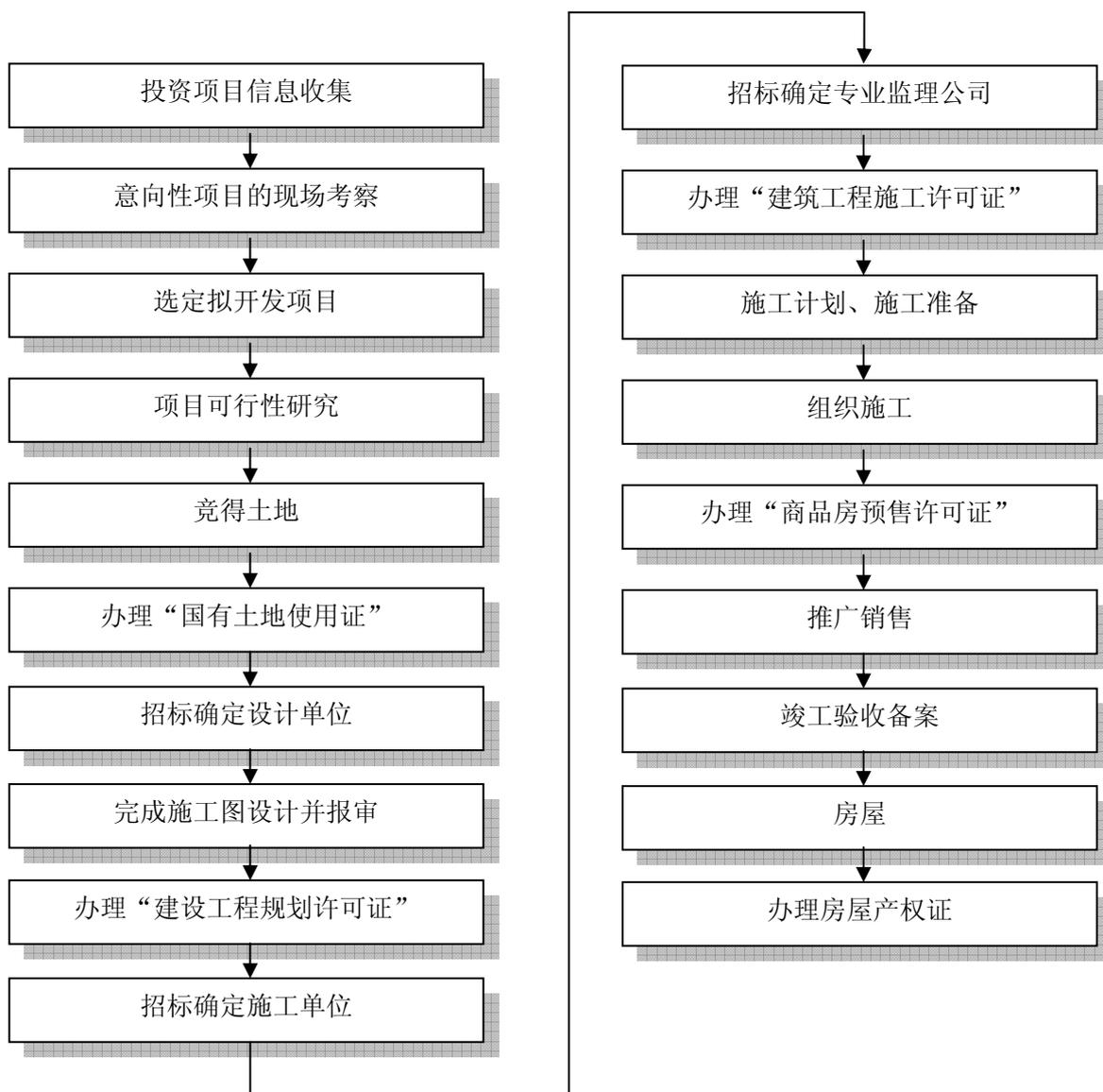


## 2、房产开发业务流程

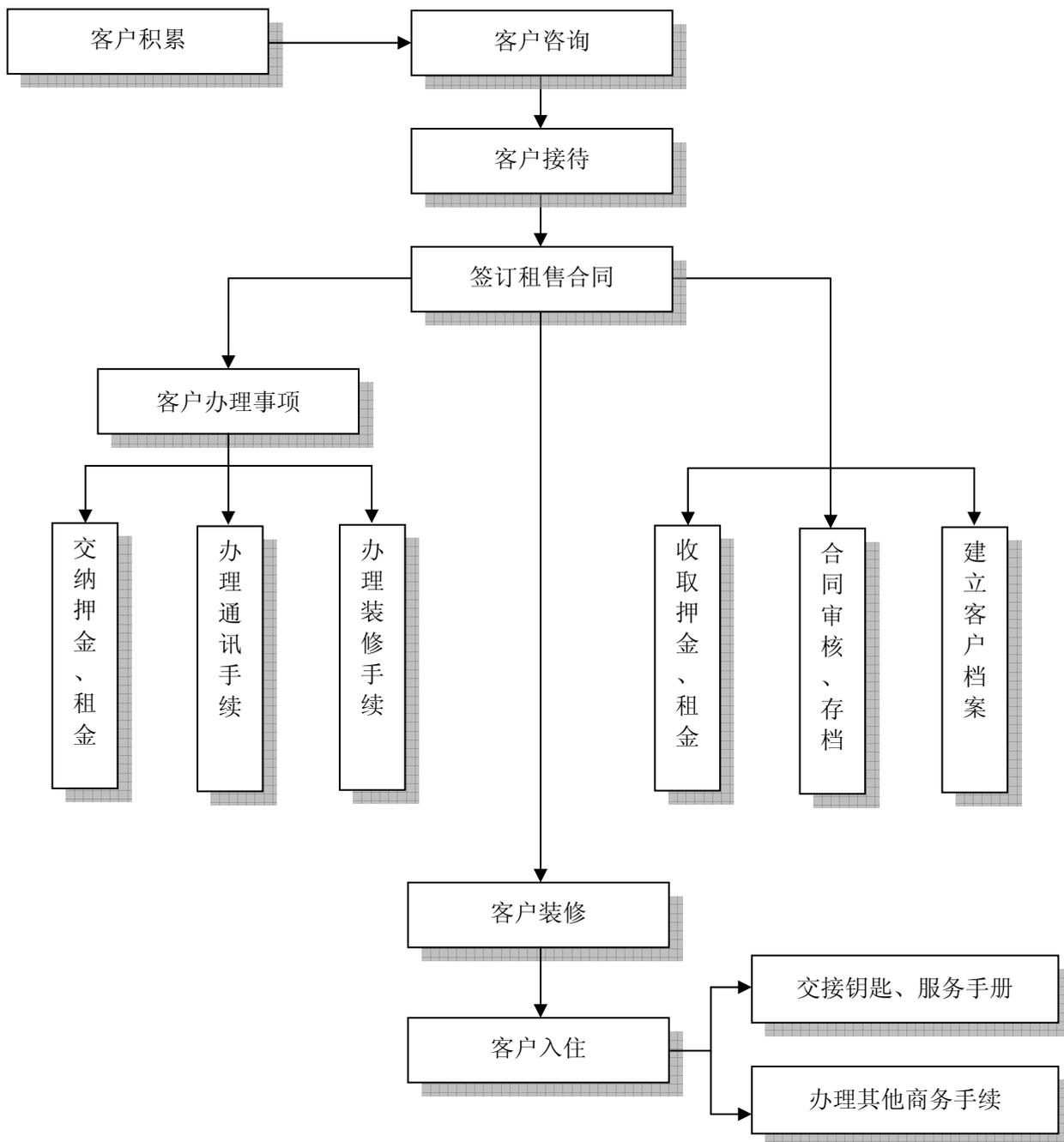
### (1) 金融街区域内房产开发业务流程



(2) 金融街区域外房地产业务开发流程



### 3、租赁业务流程



### （三）公司的房地产开发相关情况介绍

#### 1、公司取得的开发资质证书

公司拥有“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。

#### 2、房地产专业人员情况

截止 2007 年 9 月 30 日，公司共有在册员工 495 人。学历构成如下：博士占 0.4%，硕士占 20%，本科占 52%，大专占 20%，大专以下占 8%，本科及其以上学历占地产总人数的 72%。专业构成如下：市场营销和销售人员 79 人，占 16%；专业技术人员 181 人，占 37%；其中工程人员 93 人，占 52%；设计人员 40 人，占 22%；成本管理人员 37 人，占 20%；项目发展人员 11 人，占 6%。管理类员工 235 人，包括财务、审计、IT、法律、人力资源、客户关系、信息分析及公司高级管理人员，占 47%。

### （四）公司的经营策略与市场推广模式

#### 1、公司的市场定位及主要消费者群体

公司房地产经营的市场定位是主要从事写字楼、公寓、酒店、商业及其配套项目的房地产开发，并对完成开发的项目进行销售、租赁、自营。

公司写字楼的主要消费群体是金融监管机构、金融机构（证券、银行、保险）、国际国内知名企业、咨询（会计、律师）、能源、电信等

公寓的主要消费群体是机构或企业（公司）的高管和雇员、中外商务人士、中高收入阶层等。

公司开发的住宅项目的主要定位是为满足消费者首次置业、改善居住环境的需求，提供不同类型、不同配套设施的产品。

#### 2、公司从事房地产开发项目的类型

公司以商务地产为主导，适当持有优质物业，以快速销售型项目为补充，主要采取自主开发的模式。

#### 3、公司的定价模式

（1）土地开发项目的定价方式：目前经营性土地出让都需要进行“招、拍、挂”，公司委托国土局公开出让土地的定价方式为：国土局聘请专业机构对土地价值进行评估，评估的土地价值一般包括：土地一级开发成本、政府应收取的综

合地价款和合理的土地开发利润。最终国土局根据土地评估价确定项目的出让价格。

（2）房产开发的销售定价模式：在对宏观环境、区域环境和房地产产业环境市场发展趋势分析与预测基础上，通过对项目所在区域房地产市场供求关系及竞争环境的深入研究，结合项目自身特色，在确保开发项目成本收益测算满足公司既定利润指标的前提下，综合确定开发项目期房和现房销售价格体系。此方法适用于销售型物业（包括住宅、写字楼、商业、车位以及特殊用房）价格体系的制定。

（3）自持物业经营定价模式：主要依据投资成本测算分析、市场商圈行情分析、竞争项目对比分析、开发项目的区域位置、自身特色、业种业态规划、未来商圈发展潜力分析、行业承租标准即零售商承受能力分析、交通的可达性和便利性指标分析等综合因素进行项目定价。

#### 4、公司的销售理念

公司的销售理念是以优质的服务为国内外金融机构和企业创造一流的商务办公环境并提供全面的配套服务设施。

#### 5、公司的主要融资方式

公司开发项目的主要融资方式为银行借款、股权融资和发行债券。

#### 6、公司的主要销售模式

（1）公司土地开发项目。由公司向土地主管部门申请土地一级开发权，并组织进行土地一级开发，土地一级开发完成后公司向国土局申请土地公开出让，国土局受理并审核土地一级开发成本，确定挂牌底价，以招、拍、挂方式向社会公开出让。国土局履行完招、拍、挂程序后，与竞得人签订协议，由竞得人支付土地一级开发成本、政府应收取的综合地价款和合理的土地开发利润。最后，由国土局支付公司土地一级开发成本和应得的土地开发利润。

（2）公司房产开发项目。通过招、拍、挂或协议取得项目的房产开发权，并根据项目招、拍、挂约定和市场定位开发相应功能的物业类型。销售模式为期房销售和现房销售。公司的销售组织以自主销售为主，社会中介代理机构代理销售为辅，公司市场营销部负责项目的营销策划，市场定位，销售组织与管理等工作。

（3）公司自持项目的经营模式。公司自持项目经营模式包括租赁和经营两

种模式，其中经营模式又分为自主管理和委托管理两种方式。

①租赁模式：即通过签订租赁协议，将公司自持物业租赁给目标客户使用，公司收取租金实现收益目标。

②自主经营管理模式：即在市场研究分析基础上，确定项目市场定位与经营业态，针对自持物业成立项目管理公司，以项目公司盈亏作为投资收益。控股公司自主组建项目经营管理团队，负责项目公司的各项经营管理工作。通过提高项目公司盈利水平，实现控股公司收益目标。

③委托经营管理模式：即委托专业机构进行物业和市场分析与评估，确定项目市场定位与经营业态，在此基础上控股公司成立项目公司，以项目公司盈亏作为投资收益。由被委托的专业机构组建项目经营管理团队，负责项目公司的各项经营管理，控股公司通过审批项目年度经营预算与各项工作计划，以及其他各种监控手段监督项目运行情况，实现收益目标。

## 7、公司的物业管理模式

目前，公司的物业管理主要是由各项目的业主自行委托专业物业管理公司进行管理。

## 8、公司在经营管理、品牌建设、员工素质、企业文化等方面的竞争力

公司以土地开发、房产开发、物业经营作为主要业务，开发及经营项目的功能包括金融写字楼、商场、公寓、酒店等配套服务设施。注重树立“精品”意识和质量管理工作，注重人力资源的储备和发展以及员工素质的不断提高，注重企业文化的建设以及企业凝聚力的形成。

（1）在经营管理方面，公司的经营理念是：以“市场为导向，以客户为中心，以过程为保障，以细节为标尺，做强主业，做强总部，提升综合能力，提高管理水平”作为工作指导思想，实施“落实战略，完善管理，提升品牌，开拓创新”的工作思路。

（2）在品牌建设方面，在金融街建成区中，吸引了 530 多家金融管理机构、银行和非银行金融企业、国家电信运营商及知名公司入驻，基本确立了金融街作为国家级金融管理中心区的格局，使金融街成为金融机构、大企业总部首选的办公场所之一。公司成功地树立了金融街的品牌，在商务地产、特别是高级写字楼这一领域具有较高的声誉。

（3）在提高员工素质方面，公司始终倡导“员工与企业共同成长”的原则，

为员工提供职业发展规划，建立管理和技术职业发展通路，通过能力模型建设及人员素质测评为员工提供职业发展和晋升空间。公司实施人才梯队建设制度，建立不同层级人员的课程体系，对有潜质人员进行系统的培训，安排针对性的专业技能培训和通用性管理素质培训，定期组织骨干员工进行轮岗锻炼，提倡员工不断充实和完善自己。同时，公司会通过绩效考核与辅导等方式，对员工在发展中取得的业绩进行肯定，为员工成长创造一个开放、公平、竞争、有序的环境。目前，公司员工大学本科以上学历以上达到 70%，拥有良好的人力资源基础。

（4）在企业文化建设方面，公司将“建筑城市精神，提升城市价值”视为自己的使命—公司致力于地产的开发和城市功能的完善与发展，通过高品质的规划设计和建筑施工，提升城市的品味、品牌和价值，促进城市经济的发展和文化的繁荣。公司不仅建设具体的建筑，更会帮助规划城市的未来，传递城市的风格、文化和精神。

## （五）公司的经营管理体制及内控制度

### 1、房地产开发项目决策程序

首先由子公司完成《可行性研究报告》，总部投资管理部对外地子公司提交的《可行性研究报告》进行审核，合格后报总部投资总监与主管副总经理，投资总监和主管副总投资意见报公司经理班子。经理班子进行审核，合格后报董事会战略与投资委员会，董事会战略与投资委员会对《可行性研究报告》进行战略与投资审核，审核合格后报公司董事会，董事会对《可行性研究报告》进行审核、决策。

### 2、开发项目管理架构的设置

公司在领导层下设置各个职能部门、子公司各司其职，这种构架使公司的管理更加合理和科学。

公司目前房产开发项目主要由子公司独立进行项目运营。子公司依靠自有的完善的专业管理与服务平台，组织专业人员进行项目开发的管理与运作。

### 3、公司质量控制体系

为保证公司开发建设产品的质量，公司在专业机构的指导下，参照 GB/T19002-1994-ISO9002: 1994 标准要求，建立了一整套完整的质量控制体系。

公司目前开发完成的产品，无任何产品质量纠纷。

#### （1）对设计、施工单位的质量考核

公司对中标单位进行质量跟踪考核及控制，工程结束后，通过社会和政府质量监测部门对其工作质量进行评价，并由公司相关部门进行考核、评审

#### (2) 对分包方的控制

公司原则上对工程不分包。对确须分包的项目，要求由总包方组织进行招标，由监理、设计与总包方共同组成评审小组对分包招标过程进行监控，以保证分包工程的质量。

#### (3) 采用新材料、新工艺的质量控制

为增强产品的市场竞争力，加快建设速度、降低建设成本，加大产品的科技含量，公司重视新材料、新工艺的应用，制定了对新材料、新工艺“积极、审慎、稳妥”的原则，注重收集、了解新材料、新工艺的有关研究动向和成果应用情况。在采用前，严格按政府建筑行业主管部门对新材料、新工艺的认证条件审核相应证件，同时对已采用该成果的工程进行详尽的考察，并综合对使用产品的经济、社会、环境效益进行论证，以保证采用新材料、新工艺的质量。

公司在对自行开发项目的建设过程中，根据项目的具体情况，有针对性地采用了经过市场检验的新技术：通过综合布线系统，将语音、数字信号经过统一的规范设计，综合在一套标准的配线系统上。引入宽带网，不仅提高信息传递的速度，同时还可以实现信息数据管理。设置的楼宇自控系统，在保安、设备、消防、办公、通信等方面实现智能化控制。地下停车设立全套的电子化停车管理系统。

#### (4) 对特殊环境项目的质量控制

房地产开发面临的特殊环境，主要指开发项目所处地区地上、地下存在文物，气候条件不利于开发或在环保方面有严格限制等情况。

为了加强特殊环境项目的质量控制，公司采取了以下措施：

①事前规避。在项目开发前，进行全面的调查和论证，明确项目开发的可行性，必要时请专家对项目进行评估，提出多套施工方案以供选择。公司现有和将要进行开发的房地产项目对于改善旧城区市政配套条件和环境质量具有明显的促进作用，不存在环境污染问题。

②施工过程中采用合理的技术及施工工艺，确保施工质量。公司一向十分重视开发过程中的环保问题，并采取了一系列有力的措施，如严格控制施工噪音的产生、采用商品混凝土、泥土车净化后上路、采用无公害以及节能材料、采用可回收材料来大力推行环境保护。

③公司与施工单位及工程监理单位密切合作，对临时出现的情况及时进行沟通，出现情况及时处理，以保证质量。

④施工结束后，对项目进行质量跟踪，定期进行检查。

#### （六）公司在开发过程中涉及的各项具体业务的运行情况

##### 1、公司选择设计单位和设计方案的原则

公司每年从行业主管部门获得设计单位的资质情况，在此基础上，选择与公司开发项目规模相适应的设计单位进入考察范围，在进行调查、考察的基础上建立合格设计单位名录，在公司内部设立由执行部门、监管部门及公司领导共同组成的设计单位评审机构，定期对名录进行评审、更新。当需要委托设计单位时，则从合格的设计单位名录中挑选 5-7 家，邀请设计单位参加设计方案征集或招标，在行业政府主管部门的监督下，由公司评审机构完成确定设计单位和设计方案的招标工作，以保证公开、公正、公平地选择出符合公司及项目需要的设计单位和设计方案，招标工作完成后，公司执行部门向市规委勘察设计招标管理部门备案。

##### 2、公司选择总承包单位的原则

公司对施工工程的总承包招标是按照《中华人民共和国招标投标法》及各地方建设工程招标投标管理机构的规定执行的，在取得相应规划许可证后，编制资格预审文件和招标文件，在招标管理机构办理招标登记手续，在政府公开网站上公开发布招标公告，经招标管理机构审核及备案资格预审文件后，接受资质符合要求的总承包单位投标申请人的报名，公开发售资格预审文件，在资格预审文件规定的时限内，由投标申请人递交资格预审申请文件。在招标管理机构的评审专家库内抽取资格预审评审专家，由专家对资格预审申请文件进行评审后，将资格预审结果进行标办备案。在审核及备案招标文件后，正式发出招标文件，投标期结束后在公布的时间及地点进行开标、评标。在评标结束后对中标结果备案，同时中标结果将在政府招标公开网站上进行公示，公示期满无问题，发放中标通知书，并签订合同及合同备案。所有的总承包招标工作均符合国家相关法律法规及相关管理部门的规定，以保证公开、公平、公正的选择出符合公司及项目要求的总承包单位。

##### 3、公司选择监理单位的原则

公司选择监理单位的原则及过程与选择总承包单位的原则基本相似。

### （七）公司主要开发项目情况

公司近年来业务发展保持较高的增长速度，公司最近三年及一期的房地产开发项目的开复工面积和竣工面积均呈现快速增长态势，统计情况见下表。

项目	2007年1-9月	2006年	2005年	2004年
新开工面积(万平方米)	45.9	39	28	20
开复工面积(万平方米)	92.8	96	77	74
竣工面积(万平方米)	0	46	24	15

#### 1、公司已完成土地开发项目情况

公司已完成土地开发项目已全部销售完毕，具体如下：

（1）金融街C区1号地土地开发（地上建筑物为中国建设银行总行办公楼）

项目具备的资格文件：《房屋拆迁许可证》京房西拆许字（93）第11号、第50号。

项目经营模式：土地开发。

项目位置：位于北京市西城区西二环东侧北京金融街C区1号地，北临广宁伯街，东临C区2号地项目，西临复兴门北顺成街，南与C区4号地项目相邻；占地面积：8,632.52平方米；用地功能：公建。

项目销售情况：受北京信达置业有限公司委托进行土地开发，土地开发完成后由北京信达置业有限公司建设，交由建设银行总行自用。

（2）金融街C区4号地土地开发（地上建筑物为投资广场）

项目具备的资格文件：《房屋拆迁许可证》京房西拆许字（94）第8号。

项目经营模式：土地开发。

项目位置：位于北京市西城区西二环东侧金融街C区4号地，北与C1项目相邻，东临C3集中绿地，西临复兴门北顺成街，南临学院小街；占地面积：7,089平方米；用地功能：公建。

项目销售情况：受北京新协房地产开发有限公司委托进行土地开发，土地开发完成后由北京新协房地产开发有限责任公司进行自建、销售。

（3）金融街C区5号地土地开发（地上建筑物为中国电信指挥中心、中国移动通信集团办公楼）。

项目具备的资格文件：《房屋拆迁许可证》京房西拆许字（96）第18、018号。

项目经营模式：土地开发。

项目位置：位于北京市西城区西二环东侧金融街C区5号地，北邻学院小街，东临金融大街，西临复兴门北顺城街，南与C6项目相临；占地面积：13,191平方米；用地功能：公建。

项目销售情况：受北京盈生房地产开发有限公司委托进行土地开发，土地开发完成后由北京盈生房地产开发有限公司进行自建、销售。

（4）金融街C区7号地土地开发（地上建筑物为国企大厦）

项目具备的资格文件：《房屋拆迁许可证》京房西拆许字（95）第9号。

项目经营模式：土地开发。

项目位置：位于北京市西城区西二环东侧金融街C区7号地，北与C6项目相临，东临金融大街，西临复兴门北顺成街，南临百盛商场。占地面积：12,355平方米，用地功能：公建。

项目销售情况：受北京明华置业有限公司委托进行土地开发，土地开发完成后由北京明华置业有限公司进行自建、销售。

（5）金融街G区2号地2号楼土地开发（地上建筑物为金宸公寓）

项目具备的资格文件：《房屋拆迁许可证》京房西拆许字（94）第21号、（98）第42号、029号续、146号、014号续、（2000）第037号。

项目经营模式：土地开发。

项目位置：位于北京市西城区西二环东侧金融街G区2号地西南角，北与G2-1号地相临，东临G2-3号地，西临广成街，南临学院小街。占地面积：2,980.63平方米；用地功能：居住。

项目销售情况：受北京金宸房地产开发公司委托进行土地开发，土地开发完成后由北京金宸房地产开发公司进行自建、销售。

（6）金融街B区6号地土地开发（地上建筑物为中证大厦）

项目具备的资格文件：《房屋拆迁许可证》京房西拆许字（97）第003、016号续、（98）第015号续、035号续。

项目经营模式：土地开发。

项目位置：位于北京市西城区西二环东侧金融街B区6号地，北与规划金城坊西街相临，东临富凯大厦项目，西临复兴门北顺成街，南临广宁伯街。占地面积：11,043.69平方米；用地功能：公建。

项目销售情况：受北京中证房地产开发公司委托进行土地开发，土地开发完成后由北京中证房地产开发公司进行自建、销售。

(7) 金融街G区8号地土地开发（地上建筑物为盈泰中心）

项目具备的资格文件：《房屋拆迁许可证》京房西拆许字（95）第35号

项目经营模式：土地开发。

项目位置：位于北京市西城区西二环东侧金融街G区8号地，北临学院小街，南与G7集中绿地项目相邻，东临广成街，西临金融大街。占地面积：11,722平方米；用地功能：办公、公寓。

项目销售情况：受北京盈泰房地产开发有限责任公司委托进行土地开发，土地开发完成后由北京盈泰房地产开发有限责任公司进行自建、销售。

(8) 金融街A区3号北地土地开发（地上建筑物为金融街一号）

项目具备的资格文件：《房屋拆迁许可证》京房西拆许字（97）第049、027号续、（98）第026号续、（99）第008号续、023号续、（2000）第02号续。

项目经营模式：土地开发。

项目位置：位于北京市西城区西二环东侧金融街A区3号北地，北临阜城门内大街，东临金融大街，西临源通路，南临A区3号南地。占地面积：12,421平方米，用地功能：公建。

项目销售情况：受北京金亚光房地产开发有限责任公司委托进行土地开发，土地开发完成后由北京金亚光房地产开发有限责任公司进行自建、销售。

(9) G区4-A号地土地开发（原称G区东北地）（地上建筑物为华融公寓）

项目已经取得的资格文件：《国有土地使用权证》京西国用2001出字第02660号、《建设用地规划许可证》2002规地字0287号、《房屋拆迁许可证》拆许字（2001）第48号、（2001）第50号、《关于开发建设北京金融街G区4号地项目意见书（代可行性研究报告）的批复》京计投资字[2001]694号、《审定设计方案通知书》2002规审字0983号。

项目经营模式：进行土地开发。

项目位置：位于北京市西城区西二环东侧金融街G区4号地东北侧，北临规划兴盛街，东临太平桥大街，西临G4南地，南临G区5号地。占地面积：8,937平方米；用地功能：居住、配套。

项目销售情况：受北京华荣建业房地产开发有限责任公司委托进行土地开发，土地开发完成后由北京华荣建业房地产开发有限责任公司进行自建、销售。

(10) G区4号—BC地土地开发（地上建筑物为中联油大厦）

项目已经取得的资格文件：《国有土地使用权证》京西国用2001出字第02660号、《建设用地规划许可证》2001规地字0200号、《房屋拆迁许可证》拆许字（2001）第48号、（2001）第50号、《关于开发建设北京金融街G区4号地项目意见书（代可行性研究报告）的批复》京计投资字[2001]694号、《审定设计方案通知书》2003规审字0106号。

项目经营模式：土地开发。

项目位置：位于北京市西城区西二环东侧金融街G区4号地南侧，北临现状总政宿舍楼，东临长话宿舍楼，西临G6号地，南临成方街。占地面积：7045.34平方米；用地功能：办公、居住、商业、金融。

项目销售情况计划：由公司向北京天惠置地房地产开发有限公司进行土地转让，由该公司进行自建、销售。

(11) G区4号—D地土地开发（地上建筑物为北京电信）

项目已经取得的资格文件：《国有土地使用权证》京西国用2001出字第02660号、《建设用地规划许可证》2001规地字0200号、《房屋拆迁许可证》拆许字（2001）第50号、《关于开发建设北京金融街G区4号地项目意见书（代可行性研究报告）的批复》京计投资字[2001]694号、《审定设计方案通知书》2001年规审字0846号。

项目经营模式：土地开发。

项目位置：位于北京市西城区西二环东侧金融街G区4号地西北侧，北临规划兴盛街，东临总政宿舍楼，西临G6号地，南临洁茹保育院。占地面积：2,831.64平方米；用地功能：办公及配套。

项目销售情况计划：公司向北京市电信房地产开发有限公司进行土地转让，由该公司进行自建销售。

(12) B区7号地（B楼）土地开发（地上建筑物为北京银行）

项目已经取得的资格文件：《建设用地规划许可证》规地字[2003]0378号、《建设工程规划许可证》2003规建字1358号、《房屋拆迁许可证》西拆许字[2001]10号、《关于开发建设西城区金融城A座项目建议书（代可行性研究报告）

的批复》京计投资[2002]1438号、《关于西城区金融街B区7号地变更有关事宜的函》京计投资函[2003]449号。

项目模式：土地开发。

项目位置：位于北京市西城区西二环东侧金融街B区7号地，北临金城坊街，东临金融大街，西临B区集中绿地，南临规划金城坊南街与富凯大厦项目相邻。

占地面积：10,505.97平方米，用地功能：办公。

项目销售情况：受北京市商业银行股份有限公司委托进行土地开发，土地开发完成后由该公司自建、自用。

(13) B区3号地（酒店部分）土地开发（地上建筑物为金融街威斯汀酒店）

项目已经取得的资格文件：《建设用地规划许可证》2002规地字0102号、《规划意见书》规意字[2002]0586号、《建设用地批准书》京房地字[1994]021号、《房屋拆迁许可证》西拆许字[2003]14号、《关于开发建设西城区金源大厦项目建议书（代可行性研究报告）的批复》京计投资字[2002]1991号。

项目经营模式：土地开发。

项目位置：位于北京市西城区西二环东侧金融街B区3号地，北临武定侯街，东临规划金融大街，西与金融街B区1号地共用红线，南临规划金城坊街。占地面积：8,500平方米；用地功能：酒店。

项目销售情况：由公司向北京金昊房地产房地产开发有限公司进行土地转让，由该公司进行自建、销售。

(14) B区3号地（公寓部分）土地开发（地上建筑物为金融街威斯汀公寓）

项目已经取得的资格文件：《建设用地规划许可证》2002规地字0102号、《规划意见书》规意字[2002]0586号、《建设用地批准书》京房地字[1994]021号、《房屋拆迁许可证》西拆许字[2003]14号、《关于开发建设西城区金源大厦项目建议书（代可行性研究报告）的批复》京计投资字[2002]1991号。

项目经营模式：土地开发。

项目位置：位于北京市西城区西二环东侧金融街B区3号地，北临武定侯街，东临规划金融大街，西与金融街B区1号地共用红线，南临规划金城坊街。占地面积：3,242平方米；用地功能：公寓。

项目销售情况：由公司向北京金昊房地产开发有限公司进行土地转让，由该公司进行自建、销售。

（15）E区7号地土地开发（地上建筑物为金宸大厦）

项目已经取得的资格文件：《建设用地规划许可证》2003规地字0296号、《规划意见书》2002规意字2884号、《建设用地批准书》京房地字[1993]018号、《房屋拆迁许可证》西拆许字（2003）第29号、《关于开发建设西城区金海大厦项目建议书（代可行性研究报告）的批复》京计投资字[2003]210号。

项目经营模式：土地开发。

项目位置：位于北京市西城区西二环东侧金融街E区7号地，北与E区8号地共用红线，东临规划大乘胡同，西临规划金融大街，南临武定侯街。占地面积：6,712.27平方米；用地功能：办公、配套。

项目销售情况：由公司向北京天惠置地房地产开发有限公司进行土地转让，由该公司进行自建、销售。

（16）E区8号地土地开发（地上建筑物为金宸大厦）

项目已经取得的资格文件：《建设用地规划许可证》2003规地字0296号、《规划意见书》（2002规意字2871号）、《建设用地批准书》京房地字[1993]018号、《房屋拆迁许可证》西拆许字（2003）第29号、《关于开发建设西城区E8停车综合楼项目建议书（代可行性研究报告）的批复》京计投资字[2003]205号。

项目经营模式：土地开发。

项目位置：位于北京市西城区西二环东侧金融街E区8号地，北临规划华嘉小街，东临规划大乘胡同，西临规划金融大街，南与E区7号地共用红线。占地面积：6,001.5平方米；用地功能：机动车停车库。

项目销售情况：由公司向北京天惠置地房地产开发有限公司进行土地转让，由该公司进行自建、销售。

（17）F区10号地（东）土地开发（地上建筑物为大唐集团）

项目已经取得的资格文件：《建设用地规划许可证》2002规地字0102号、《建设用地批准书》京房地字[1993]018号、《房屋拆迁许可证》西拆许字（2002）54号、《关于开发建设西城区金殿大厦项目建议书（代可行性研究报告）批复》京计投资字[2002]2478号、《审定方案通知书》规审字[2003]0203号。

项目经营模式：土地开发。

项目位置：位于北京市西城区西二环东侧金融街F区10号地东侧，北临规划金城坊东街，东临太平桥大街，西与金融街F区10号中地共用红线，南临广宁伯街。占地面积：4,909平方米；用地功能：办公及配套。

项目销售情况：由公司向中国大唐电力集团公司进行土地转让，由该公司进行自建、自用。

（18）F区10号西地（F10-1地）土地开发（地上建筑物为大唐国际）

项目已经取得的资格文件：《建设用地规划许可证》2002规地字0102号、《建设用地批准书》京房地字[1994]021号、《房屋拆迁许可证》西拆许字（2002）54号、西拆许字（2002）59号、《关于开发建设西城区金成大厦项目建议书（代可行性研究报告）的批复》京计投资字[2002]2474号、《审定方案通知书》2003规审字0203号。

项目经营模式：土地开发。

项目位置：位于金融街F区10号地西侧，西临规划金城坊南街，东临F10中地（F10-2地），南临规划广宁伯街，北临规划金城坊东街。占地面积：3,856平方米，用地功能：办公。

项目销售情况：由公司向中国大唐电力集团公司进行土地转让，由该公司进行自建、自用。

（19）F区10号中地（F10-2地）土地开发（地上建筑物为大唐国际）

项目已经取得的资格文件：《建设用地规划许可证》2002规地字0102号、《建设用地批准书》京房地字[1994]021号、《房屋拆迁许可证》西拆许字（2002）54号、西拆许字（2002）59号、《关于开发建设西城区金颐园项目建议书（代可行性研究报告）的批复》京计投资字[2002]2471号、《审定方案通知书》2003规审字0203号。

项目经营模式：土地开发。

项目位置：位于金融街F区10号地中部，西与F10西地共用红线，东与F10东地（F10-3地）共用红线，南临规划广宁伯街，北临规划金城坊东街。占地面积：5,111平方米，用地功能：四合院。

项目销售情况：由公司向中国大唐电力集团公司进行土地转让，由该公司进行自建、自用。

（20）F区8号地土地开发（地上建筑物为航宇大厦）

项目已经取得的资格文件：《建设用地规划许可证》2002规地字0102号、《规划意见书》2002规意字2383号、《建设用地批准书》京房地字[1994]021号、《房屋拆迁许可证》西拆许字（2002）54号、西拆许字（2002）59号、《关于开发建设西城区金发大厦项目建议书（代可行性研究报告）的批复》京计投资字[2002]2470号。

项目经营模式：土地开发。

项目位置：位于金融街F区8号地，西临规划金融大街，东临规划金城坊南街，南临规划广宁伯街，北临规划金城坊西街。占地面积：8,227.73平方米，用地功能：办公。

项目销售情况：由公司向哈尔滨工业大学八达集团公司进行土地转让，由该公司进行自建、自用。

## 2、公司已完工的房产项目

### （1）金融街B区5号地项目开发（地上建筑物为富凯大厦）

项目具备的资格文件：《国有土地使用证》京市西股国用（2002出）第10022号、《建设工程规划许可证》2000规建字1855号、《建设工程施工许可证》施0020010189（建）、《商品房销售许可证》、《房屋拆迁许可证》京房西拆许字（2000）第17号、《关于开发建设金融街富凯大厦项目建议书（代可行性研究报告）的批复》京计基字[2000]第1017号。

项目经营模式：自主开发。

项目位置：位于金融街B区5号地，东临金融大街，北临规划金城坊南街，西临B6项目，南临广宁伯街。占地面积：11,054平方米；总建筑面积：118,522.64平方米。用地功能：办公。

主体工程的建设方式：施工总承包。公司通过公开招标选择中建二局三公司为该项目的承建方（总包）。中建二局三公司的情况：该公司成立于1952年，注册资金3,500万元，是建设部批准的建筑施工一级企业。该公司于1996年通过了中国质量协会ISO9002质量体系认证；1998年再次通过了中国质量协会ISO9002质量体系认证。该公司所承建的多项工程获“结构长城杯”、“长城杯”、“北京市优质工程奖”，承建的北京城乡贸易中心获建设部颁发的“1994年度建筑工程鲁班奖”。该公司资信等级为AAA级。

项目销售情况：除公司自持写字楼及车位外，其余全部销售完毕。

（2）金融街 B 区 1 号地项目开发（地上建筑物为鑫茂大厦）

项目已经取得的资格文件：《国有土地使用权证》京西国用（2003 出）字第 20024 号、《建设用地规划许可证》2002 规地字 0102 号、《建设工程规划许可证》2002 规建字 1290 号、《建筑工程施工许可证》02（建）2002·2614 号、《关于开发建设金融街 B1 大厦项目建议书（代可行性研究报告）的批复》京计投资字[2001]1010 号、《北京市商品房屋开发投资计划调整单》（2002）京计投资开便字第 369 号。

项目经营模式：自主开发。

项目位置：位于金融街 B 区 1 号地，东与金融街 B 区 3 号地相邻，西至阜成门南顺成街，南至金城坊街，北至武定侯街。占地面积：12,388.47 平方米；总建筑面积：131,193 平方米。用地功能：办公。

主体工程建设方式：施工总承包。公司通过公开招标选择中建二局三公司为该项目的承建方（总包）。中建二局三公司情况介绍参见上述“2、公司已完工的房产项目（1）金融街 B 区 5 号地项目（富凯大厦）”之承包方的情况。

项目销售情况：除部分车位自持外，其余已销售完毕

（3）B 区 7 号地（A、C、D 楼）项目开发（地上建筑物为中国人寿大厦、北京产权交易所、金融街会展中心）

项目已经取得的资格文件：《建设用地规划许可证》2003 规地字 0378 号、《建设工程规划许可证》2003 规建字 1358 号、《建筑工程施工许可证》00（建）2003·3386 号、《北京市商品房预售许可证》京房售证字（2005）174 号、《关于开发建设西城区金融城 A 座项目建议书（代可行性研究报告）的批复》京计投资字[2002]1438 号、《关于西城区金融街 B 区 7 号地变更有关事宜的函》京计投资函[2003]第 449 号。

项目经营模式：自主开发。

项目位置：B7 项目位于金融街 B 区 7 号地，东与金融大街相邻，西至金融街 B 区中心广场，南起金城坊南街，北至金城坊北街。占地面积：13,496.11 平方米；总建筑面积：123,239 平方米。用地功能：办公。

主体工程建设方式：施工总承包。公司通过公开招标选择中建一局建设发展公司为该项目的承建方（总包）。中建一局建设发展公司的情况：该公司成立于 1953 年，注册资金 36,000 万元，是建设部批准总承包特级企业。该公司于 1995

年通过了中国质量协会 ISO9001 质量体系认证；2000 年通过 ISO14001 环境管理体系认证；该公司所承建工程中有 8 项工程获国家建筑工程“鲁班奖”，国家优质工程奖 4 项，省、部、市级优秀工程奖近百项。该公司资信等级为 AAA 级。

项目销售情况：除会议中心及部分车位自持外，其余全部销售。

#### （4）F 区 4 号地项目开发（地上建筑物为金苑小区）

项目已经取得的资格文件：《建设用地规划许可证》2002 规地字 0102 号、《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》2003 规建字 1336 号、《中华人民共和国房屋所有权证》京房权证西股字第 160969 号、《房屋拆迁许可证》西拆许字（2002）54 号、西拆许字（2002）59 号、《建设用地批准书》京房地字[1994]021 号、《关于开发建设西城区金苑小区 A 座项目建议书（代可行性研究报告）的批复》京计投资字[2002]206 号、《关于开发建设西城区金苑小区 BCD 座项目建议书（代可行性研究报告）的批复》京计投资字[2003]208 号。

项目经营模式：自主开发。

项目位置：位于金融街 F 区 4 号地，西临规划锦什坊街，东临太平桥大街，南临规划金城坊街，北临 F 区 3 号地。占地面积：10,536.97 平方米；总建筑面积：59,208.69 平方米。用地功能：居住及商业。

主体工程建设方式：施工总承包。公司通过公开招标选择中建二局三公司为该项目的承建方（总包）。中建二局三公司情况介绍参见上述“2、公司已完工的房产项目（1）金融街 B 区 5 号地项目（富凯大厦）”之承包方的情况。

项目销售情况：除公寓及底商自持外，其余全部销售。

#### （5）C 区 3 号地项目开发

项目已经取得的资格文件：《国有土地使用证》京西国用（2006）第 20354 号、《建设用地规划许可证》（93 市规地字 39 号）、《建设工程规划许可证》（2003 规建字 0612 号）、《建筑工程施工许可证》（00[建]2003·2023）、《房屋拆迁许可证》（京房西拆许字（94）第 8 号）、《规划意见书》（2002 规意字 2463 号）、《关于建设金融街 C 区 3 号地项目建设书（代可行性研究报告）的批复》（京计投资字[2002]2410 号）、《审定设计方案通知书》（2003 规审字 0024 号）。

项目经营模式：自主开发。

项目位置：位于北京市西城区西二环东侧金融街 C 区 3 号地，东至金融大街、南至已于建成的学院小街、西至投资广场、北至平安大厦；用地性质：绿化场、

保留四合院。占地面积：5,889.06 平方米；总建筑面积：15,188.41 平方米。用地功能：四合院及地下车库。

主体工程建设方式：施工总承包。公司通过公开招标选择北京房建建筑股份有限公司（原北京市房山区建筑企业集团）为该项目的承建方（总包）。北京房建建筑股份有限公司的情况：该公司成立于 1988 年，注册资金 1.2 亿元，是建设部批准的建筑施工一级企业。该公司所承建的多项工程获“结构长城杯”，承建的报觉寺小区 25 号商住楼获建设部颁发的“1999 年度中国建筑工程鲁班奖”，承建的金融街金龙公寓获由国家工程建设质量奖审定委员会颁发的“2000 年度国家优质工程银奖”。

销售情况：车库部分已经销售，其余部分自持。

#### （6）F 区 1 号地项目开发（地上建筑物为人寿股份）

项目已经取得的资格文件：《建设用地规划许可证》2002 规地字 0102 号、《北京市商品房预售许可证》京房售证字（2006）406 号、《中华人民共和国房屋所有权证》京房权证西股字第 160409 号、《房屋拆迁许可证》西拆许字（2003）14 号、西拆许字（2002）59 号、《建设用地批准书》京房地字[1994]021 号、《审定方案通知书》2003 规审字 0204 号、《关于开发建设西城区金平大厦项目建议书（代可行性研究报告）的批复》京计投资字[2003]102 号、《关于开发建设西城区锦安项目建议书（代可行性研究报告）的批复》京计投资字[2003]242 号。

项目经营模式：自主开发。

项目位置：位于金融街 F 区 1 号地，西临规划金融大街，东临规划金城坊北街，南临规划金城坊街，北临规划武定侯街。占地面积：11,781.3 平方米；总建筑面积：122,330 平方米。用地功能：办公、居住及商业。

主体工程建设方式：施工总承包。公司通过公开招标选择中国冶金科工集团为该项目的承建方（总包）。中国冶金科工集团的情况：该公司是国务院国资委监管的特大型企业集团，集科研开发、咨询规划、勘查测绘、监理设计、建筑施工、房地产综合开发、设备安装、设备制造与成套、资源开发、工业生产、技术服务与进出口贸易于一体。该公司曾获建筑工程鲁班奖 18 项，中国詹天佑土木工程大奖 1 项，省部级优质工程奖 380 多项。

项目销售情况：除公寓及底商为自持外，写字楼及写字楼附属面积已销售完毕。

(7) F区2号地项目开发（地上建筑物为泰康人寿、Excel）

项目已经取得的资格文件：《建设用地规划许可证》2002规地字0102号、《北京市商品房预售许可证》京房售证字（2005）657号、《房屋拆迁许可证》西拆许字（2002）59号、《建设用地批准书》京房地字[1994]021号、《关于开发建设西城区金祥大厦项目建议书（代可行性研究报告）的批复》京计投资字[2003]104号、《关于开发建设西城区金坊大厦项目建议书（代可行性研究报告）的批复》京计投资字[2003]103号、《审定方案通知书》2003规审字0202号。

项目经营模式：自主开发。

项目位置：位于金融街F区2号地，西临规划金城坊北街，东临规划锦什坊街，南临规划金城坊街，北临规划武定侯街。占地面积：17,961.63平方米；总建筑面积：141,737平方米。用地功能：办公。

主体工程建设方式：施工总承包。公司通过公开招标选择中国建筑第八工程局为该项目的承建方（总包）。中国建筑第八工程局的情况：该局是国有大型建筑骨干企业，始建于52年，总部设于上海市浦东新区。下辖八个子公司和八个地区性事业部。连续多年被评为省级“重合同守信用”企业和特级AAA信用企业，并获得“全国质量效益型先进施工企业”、“全国用户满意企业”、“全国优秀政工企业”和上海市“优秀施工企业”称号。

项目销售情况：除公寓及底商为自持外，写字楼及写字楼附属面积已销售完毕。

(8) F区9号地项目开发（地上建筑物为丽思卡尔顿酒店、金融街购物中心、金融家俱乐部）

项目已经取得的资格文件：《国有土地使用证》京西国用（2004）第20155号、京西国用（2006）第20310号、京西国用（2007）第20422号、《建设用地规划许可证》2002规地字0102号；《建设工程规划许可证》2003规建字1381号、《房屋拆迁许可证》西拆许字（2002）54号、西拆许字（2002）59号、《建设用地批准书》京房地字[1994]021号、《关于开发建设西城区活力中心项目建议书（代可行性研究报告）的批复》京计投资字[2002]2579号。

项目经营模式：自主开发。

项目位置：位于金融街F区9号地，西临规划金城坊南街，东临太平桥大街，南临规划金城坊东街，北与规划F5、F6绿地共用红线。占地面积：26,208.27

平方米；总建筑面积：175,010 平方米。用地功能：商业、酒店、娱乐。

主体工程建设方式：施工总承包。公司通过公开招标选择中国建筑第二工程局为该项目的承建方（总包）。中国建筑第二工程局的情况：该局是在国家工商行政管理总局注册的具有国家房屋建筑施工总承包特级、市政、钢结构、路基工程施工总承包壹级资质的大型建筑施工企业，是以一业为主、多元经营、跨行业、跨地区的集团型国有大型建筑安装骨干企业，具有土木建筑、设备安装、路桥修筑、市政工程施工、钢结构制作安装、机械化施工、高级装饰装修、混凝土制品生产、房地产开发、地基施工、机械租赁、设计科研等专业施工和多元化经营能力。

项目销售情况：该项目为公司自持物业。

#### （9）F 区 7 号地项目开发（地上建筑物为金融街购物中心二期）

项目已取得的资格文件：《国有土地使用证》京西国用（2005）第 20193 号、《建设用地规划许可证》（2002 规地字 0102 号）、《建设工程规划许可证》（2003 规建字 1381 号）、《北京市商品房预售许可证》京房售证字（2005）719 号、《关于开发北京市西城区金融街金中大厦的项目意见书（代可行性研究报告）的批复》（京计投资字[2002]2468 号）。

项目位置：位于金融街 F 区 7 号地，南临规划金城坊西街，北临金融街中心区绿地，西临规划金融大街，东临金城坊南街。占地面积：7,442.45 平方米；总建筑面积：32,801 平方米。用地功能：商业、文化。

主体工程建设方式：施工总承包。公司通过公开招标选择中国建筑第二工程局为该项目的承建方（总包）。中国建筑第二工程局情况介绍参见上述“2、公司已完工的房产项目（8）F 区 9 号地项目开发”之承包方的情况。

项目销售情况：该项目为公司自持物业。

#### （10）重庆嘉年华大厦

项目已取得的资格文件：103 房地证 2005 字第 12148 号房地产证。

项目位置：重庆市江北区观音桥步行街，东接商业步行街建新北路，南邻原江北商场，西临嘉陵公园，北面为步行街与嘉陵公园间的城市绿化休闲广场。占地面积：8,238 平方米；总建筑面积：62,320.84 平方米。用地功能：商业

主体工程建设方式：施工总承包。公司通过公开招标选择重庆搏众水电建设有限公司为该项目的承建方（总包）。该公司具有房屋建筑总承包壹级资质。

项目销售情况：部分已租售。

### 3、公司在建的项目情况

公司在建的项目如下表：

单位：亿元

项目名称	预计总投资	开工时间	预计竣工时间
德外项目H地块	7.00	2007.7	2009.6
A5地块	12.83	2007.5	2008.12
津门项目	17.73	2007.10	2010.5
津塔项目	33.62	2007.3	2010.12
惠州中区项目	40.98	2007.8	2012
惠州酒店项目	4	2006.7	2008.1
南昌项目	8.9	2006.5	2009.12
A区3号地南项目	11.9	2005.10	2007.12
F区3号地项目	10.8	2007.6	2008.12

上述项目中德外项目H地块、A5地块、津门项目、津塔项目、惠州中区项目为本次募集资金拟投入项目，详细情况请参见本招股书“第八节本次募集资金运用”之“三、拟投资项目具体情况”。其余项目介绍如下：

#### （1）惠州酒店项目

项目已经取得的资格文件：《国有土地使用证》惠东国用（2006）第210002号、《建设用地规划许可证 XL/Y2006001》、《建设工程规划许可证》编号PS\_20060114、《建筑工程施工许可证》建施442528200606300101号。

项目经营模式：自主开发及委托经营管理。

项目位置：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。拟建度假酒店地块位于巽寮项目地块南侧的富巢湾，直接濒临海滩。占地面积：92,105.80平方米；总建筑面积：39,603.00平方米。用地功能：商服及配套设施。

主体工程建设方式：施工总承包。公司通过公开招标选择中建二局三公司为该项目的承建方（总包）。中建二局三公司情况介绍参见上述“2、公司已完工的房产项目（1）融街B区5号地项目（富凯大厦）”之承包方的情况。

计划进度：2006年7月开工，2008年1月竣工。

预计投资总额：4 亿元。

项目销售情况：该项目为公司自持。

### （2）南昌“金融街·紫金园”项目

项目已经取得的资格文件：《国有土地使用证》洪土国用登红 2005 第 745 号、《建设用地规划许可证》市规红地（2005）第 028 号、《建设工程规划许可证》市规建（2006）第 1189-1193 号、市规建（2006）第 561-573 号、市规建字（2007）第 404 号-424 号、《建筑工程施工许可证》洪建委施字 177-178 号、洪建委施字（2006）351 号、洪建委施字（2007）119 号、洪建委施字（2007）112 号、洪建委施字（2007）195-196 号、《商品房预售许可证》（2006）洪房预售证第 13778-13782 号、（2006）洪房预售证第 13483-13492 号、（2006）洪房预售证第 13556 号、（2007）洪房预售证第 14044 号、（2007）洪房预售证第 14447 号。

项目经营模式：自主开发。

项目位置：南昌市红谷滩行政中心区南侧红角洲地区，赣江西岸，距城市中心 5 公里。红角洲地块北连红谷滩中心区，南接红角洲大学城和前湖公园，东邻赣江，与朝阳洲隔江相望。占地面积：177,661.22 平方米；总建筑面积：318,647.33 平方米。用地功能：居住。

主体工程建设方式：施工总承包。公司通过公开招标选择中建二局三公司和浙江中富建筑集团股份有限公司为该项目的承建方（总包）。中建二局三公司情况介绍参见上述“2、公司已完工的房产项目（1）金融街 B 区 5 号地项目（富凯大厦）”之承包方的情况。浙江中富建筑集团股份有限公司的情况：该公司资质等级为特级，注册资金为 30,800 万元，建立时间为 1998 年 12 月 21 日。

预计总投资：9 亿元。

计划进度：2006 年 5 月开工，2009 年 12 月竣工。

销售情况：采取预售方式，目前累计已售 43,971 平方米，一期销售率约 80%。

维修基金执行情况：目前已售部分已收取维修基金 820,682 元，已将 727,084 元缴纳相关政府部门并开具行政事业性收费收据。

### （3）金融街 A 区 3 号地南项目开发

该项目为公司 2006 年非公开发行股份募集资金投资项目。

项目具备资格文件：《国有土地使用证》京西国用（2006 出）第 20297 号、

《建设用地规划许可证》2005 规地字 0021 号、《建设工程规划许可证》2005 规建字 0288 号、《建筑工程施工许可证》00（建）2005·2184 号、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。

项目经营模式：自主开发。

项目位置：位于金融街 A 区 3 号地南部。南临规划王府仓街，北与 A3 北项目共用红线，西临阜成门北顺城街，东临规划金融大街。占地面积：12,420.7 平方米；总建筑面积：109,480 平方米。用地功能：办公、商业。

主体工程建设方式：施工总承包。公司通过公开招标选择中国建筑第二工程局为该项目的承建方（总包）。中国建筑第二工程局情况介绍参见上述“2、公司已完工的房产项目（8）F 区 9 号地项目开发”之承包方的情况。

预计总投资：预计投资总额：11.9 亿元。截至 2007 年 9 月 30 日已用募集资金投入投资额 5.9 亿元。

计划进度：2005 年 10 月开工，2007 年底前竣工。

项目销售情况：目前该项目尚未竣工，处于机电设备调试阶段。公司已与客户就 A3 南项目签订了销售协议。

#### （4）F 区 3 号地项目开发

该项目为公司 2006 年非公开发行股份募集资金投资项目。

项目已取得的资格文件：《国有土地使用证》京西国用（2005 出）第 20188 号、《建设用地规划许可证》2002 规地字 0102 号、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。

项目经营模式：自主开发。

项目位置：位于金融街 F 区 3 号地，南邻 F 区 4 号地，北临武定侯街，西临规划锦什坊街，东临太平桥大街。占地面积：10,008.6 平方米；总建筑面积：98,713 平方米。用地功能：办公。

主体工程建设方式：施工总承包。公司通过公开招标选择中建二局三公司为该项目的承建方（总包）。中建二局三公司情况介绍参见上述“2、公司已完工的房产项目（1）金融街 B 区 5 号地项目（富凯大厦）”之承包方的情况。

计划进度：2007 年 6 月底开工，2008 年底前竣工。

预计总投资：10.8 亿元，截至 2007 年 9 月 30 日，已用募集资金投入 3.18 亿元。

项目销售情况：目前该项目处于土方工程施工阶段，尚不具备销售条件。

### （八）公司土地及房产资源情况

#### 1、土地资源

截至目前，公司及控股子公司拥有的土地资源如下：

所属公司	地点	占地面积	规划建筑面积	土地使用权证办理情况	备注
		(平方米)	(平方米)		
公司	金融街 F9 地块（除酒店和商场外的剩余部分）	14,528.59	97,017.00	已获得土地使用权证	已开工
	金融街 A3 南地块	12,420.70	109,480.00	已获得土地使用权证	已开工
	金融街 F3 地块	10,008.65	98,713.00	已获得土地使用权证	已开工
	金融街 E6 地块	7,521.68	33,000.00	土地使用权证正在办理中	未开工
	金融街 E6A 地块	7,128.46	31,330.00	土地使用权证正在办理中	未开工
	金融街 E2 地块	16,551.86	22,660.00	土地使用权证正在办理中	未开工
	金融街 E1 地块	15,870	20,330.00	土地使用权证正在办理中	未开工
	金融街 F7 地块	7,422.45	32,801.00	已获得土地使用权证	已开工
	金融街 F1 地块	11,781.20	122,330.00	已获得土地使用权证	已开工
	金融街 F2 地块	17,961.51	141,737.00	已获得土地使用权证	已开工
	小计	121,195.10	709,398.00	-	-
控股子公司金融街（北京）置业有限公司	金融街 A5 地块	13,767.90	90,000.00	已获得土地使用权证	已开工
	德胜门外 H 地块	11,967.67	90,000.00	已获得土地使用权证	已开工
	小计	25,735.57	180,000.00	-	-
控股子公司金融街惠州置业有限公司	广东惠州巽寮镇滨海旅游度假区	92,105.80	1,889,440.00 （此数据为目前上报政府规划部门的总体规划中的总建筑面积，最终数据需以政府规划部门批准的总体规划的总建筑面积为准）	已获得土地使用权证	已开工（为在建的喜来登酒店）
	广东惠州巽寮管委会巽寮村海滨公路下侧	828,880.42		已获得土地使用权证	未开工
	广东惠州巽寮管委会榄涌磨子石山	796,297.54		已获得土地使用权证	未开工
	广东惠州巽寮管委会巽寮村黄竹洋油麻埔、长坝湾地段	190,064.90		已获得土地使用权证	未开工
	广东惠州巽寮管委会巽寮村塭仔河边	330,004.23		已获得土地使用权证	未开工
	广东惠州巽寮管委会赤砂村委马冲港地段	33,306.13		已获得土地使用权证	未开工
	广东惠州巽寮管委会赤砂榕树角	10,000.36		已获得土地使用权证	未开工
	广东惠州巽寮管委会赤砂妈山地段	200,000.49		已获得土地使用权证	未开工
	广东惠州巽寮管委会新港老斜坑	178,666.36		已获得土地使用权证	未开工
	广东惠州巽寮管委会巽寮村石下	52,000.03		已获得土地使用权证	未开工
	广东惠州巽寮镇红螺湾至哨所山一带	219,790.76		已获得土地使用权证	未开工
	广东惠州巽寮管委	301,948.04		已获得土地使用权证	未开工

	会槐涌村富巢湾地段				
	广东惠州巽寮管委会黄竹洋村沙滩	29,896.02		已获得土地使用权证	未开工
	广东惠州巽寮管委会赤砂榕树角	3,200.00		已获得土地使用权证	未开工
	广东惠州巽寮管委会会槐涌村磨子石	422,494.37		已获得土地使用权证	未开工
	小计	3,688,655.45	1,889,440.00		
控股子公司金融街津门（天津）有限公司	天津和平区滨河游览北路	31,000.00	235,800.00	已获得土地使用权证	未开工
	小计	31,000.00	235,800.00	-	-
控股子公司金融街津塔（天津）有限公司	天津和平区大沽路、兴安路交口西北侧	22,257.90	344,200.00	已获得土地使用权证	未开工
	小计	22,257.90	344,200.00	-	-
控股子公司金融街南昌置业有限公司	南昌市红谷滩新区红角洲B-17地块	51,669.30	88,000.00	已获得土地使用权证	其中 38477.49平方米已开工
	南昌市红谷滩红角洲丰和南大道	50,127.70	72,000.00	已获得土地使用权证	未开工
	南昌市红谷滩红角洲丰和南大道	75,803.00	160,000.00	土地使用权证正在办理中	未开工
	小计	177,600.00	320,000.00		
控股子公司金融街重庆置业有限公司	重庆市沙坪坝区西永组团	129,767.00	190,151.00	土地使用权证正在办理中	未开工
	小计	129,767.00	190,151.00		
总计		4,196,211.02	3,868,989.00		

## 2、房产资源

截至目前，公司及控股子公司拥有的房产资源如下：

所属公司	地点	建筑面积（平方米）	房产证办理情况
公司	北京金融街金阳大厦部分房产	10,618.82	房产证正在办理中
	北京金融街国企大厦部分房产	308.15	已获得房产证
	北京金融街富凯大厦部分房产	6,243.51	已获得房产证
	北京阜成门内金融大厦部分房产	12,000.00	房产证正在办理过户手续
	北京金融街 F4ABC	38,127.08	已获得房产证
	北京金融街 C3 四合院房产	2,080.56	已获得房产证
	北京市西城区冠英园部分房产	14,353.00	房产证正在办理过户手续
	北京金融街 B7 大厦 C 座及 D 座地下	17,799.14	已获得房产证
	小计	101,530.26	
北京金融街里兹置业有限公司	北京金融街丽思卡尔顿酒店	30,117.00	房产证正在办理中
北京金融街购物中心有限公司	北京金融街购物中心（四季商城）	47,876.00	房产证正在办理中

金融街重庆置业有限公司	重庆江北区观音桥步行街9号嘉年华大厦	42,953.92	已获得房产证
合计		222,477.18	

### （九）公司主要客户及供应商情况

公司目前的主要业务客户是各房地产项目购/租房客户。2006年公司向前五名客户实现的销售收入占公司全部销售收入的比例为74.82%，2007年1-9月公司向前五名客户实现的销售收入占公司全部销售收入的比例为87.54%，主要原因是公司销售房产主要为集团一次性购买，单笔销售金额大，公司不存在严重依赖少数固定客户的情况。

公司生产用原材料主要是建筑材料及设备，包括木材、水泥、钢材、电梯、电气设备等，目前，公司建筑材料和设备供货充足。

2006年公司向前五名供应商合计采购金额占年度采购总额的34%。公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有公司5%以上股份的股东在上述供应商或客户中没有占有权益。

## 七、公司主要资产

### （一）主要固定资产

公司作为房地产开发和经营企业，除必备办公设备外，公司固定资产主要为自用及自营的房屋及建筑物。

单位：万元

项目	2007年9月30日	2006年	2005年	2004年
固定资产原价：				
房屋及建筑物	138,042.65	66,513.17	3,041.96	2,239.09
固定资产原价合计	146,809.08	74,264.57	4,957.68	3,450.97
累计折旧：				
房屋及建筑物	1,405.85	298.05	120.33	64.35
累计折旧合计	3,655.90	1,174.20	766.61	419.86
净值	143,153.18	73,090.38	4,191.06	3,031.11

截至 2007 年 9 月 30 日公司固定资产未出现公司会计政策规定的减值情况，故未提取固定资产减值准备。

## （二）主要无形资产

截至 2007 年 9 月 30 日，公司无形资产的明细资料如下表所示：

单位：万元

项目	取得方式	原始金额	净值
土地使用权	受让及股东投入	90,075.40	49,903.58
办公系统	购入	257.60	257.60
业务软件	购置	4.00	3.93
NC 用友软件	购入	5.11	3.58
管理软件	直接购买	262.59	229.77
合计		90,604.70	50,398.46

截至 2007 年 9 月 30 日，公司无形资产增加主要是 F124 公寓投入运营，将土地使用权 18,752 万元转入。无形资产减少主要是 F7、F9 项目商场用于出租，将土地使用权 36,621.16 万元转入投资性房地产；惠州度假村项目开工建设，将土地使用权 2784.69 万元转入存货。

截至 2007 年 9 月 30 日，公司无形资产未出现公司会计政策规定的减值情况。

## （三）投资性房地产

截至 2007 年 9 月 30 日，公司投资性房地产情况如下：

单位：万元

项目	2007.9.30	2006.12.31
一、原价合计	162,791.23	18,087.73
1. 房屋、建筑物	113,453.18	18,087.73
2. 土地使用权	49,338.04	0
二、累计折旧和累计摊销合计	1,098.65	324.93
1. 房屋、建筑物	854.37	324.93
2. 土地使用权	244.29	0
三、投资性房地产减值准备累计金额合计	0	0
1. 房屋、建筑物	0	0
2. 土地使用权	0	0
四、投资性房地产账面价值合计	161,692.57	17,762.79
1. 房屋、建筑物	112,598.81	17,762.79
2. 土地使用权	49,093.76	0

公司投资性房地产原值增加主要是公司开发的金树街项目 15,534 万元用于

长期出租，C3 四合院 6,796 万元用于长期出租；F7、F9 项目商场部分 116,818 万元用于长期出租；子公司重庆公司开发的重庆嘉年华大厦部分 5,552 万元用于长期出租。

截至 2007 年 9 月 30 日，公司投资性房地产未出现公司会计政策规定的减值情况。

## 八、公司上市以来历次筹资及派现、净资产变化情况

公司上市以来历次筹资及派现、净资产变化情况如下表：

首发前最近一期末净资产额（万元）	5,033（1995 年）		
历次筹资情况（万元）	发行时间	发行类别	筹资净额
	1996.6.6	首次发行	10,500
	2002.8.6	向公众增发	40,126.51
	2004.12.8	向公众增发	66,920.59
	2006.12.29	定向增发	118,131.49
	合计		235,678.59
首发后累计派现金额（万元）	69,366.37		
本次发行前最近一期末（2007 年 9 月 30 日）净资产额（万元）（未经审计）	423,534.90		

## 九、公司控股股东、实际控制人所作出的重要承诺及承诺的履行情况

### （一）控股股东在 2004 年度增发中做出的承诺及履行情况

公司控股股东北京金融街建设集团在公司《2004 年度增发招股说明书》中承诺在作为公司控股股东期间，不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其他权益）直接或间接参与任何与公司及公司控股子公司构成竞争的任何业务或活动。

到目前为止，公司控股股东北京金融街建设集团严格履行了承诺。

### （二）控股股东在股权分置改革中做出的特别承诺及履行情况

公司唯一非流通股股东北京金融街建设集团在股改中特别承诺如下：

1、在法定承诺禁售期（即其所持股票获得上市流通权之日起十二个月）期满后二十四个月内将不通过证券交易所挂牌交易方式出售股份。

2、在本次股改实施完成后，根据相关法律、法规之规定，启动金融街控股

股份有限公司股权激励方案研究论证工作。

到目前为止，北京金融街建设集团严格履行了上述特别承诺。

## 十、股利分配政策

### （一）股利分配的一般政策

公司的税后利润分配方案由董事会制订，经股东大会审议批准后实施。公司的税后利润，按下列顺序分配：

- 1、弥补上一年度的亏损；
- 2、按照公司税后利润 10%提取法定公积金；
- 3、提取任意公积金；
- 4、支付股东股利。

公司法定公积金累计达到公司注册资本50%时，可以不再提取。提取法定公积金后，是否提取任意公积金由股东大会决定。公司不在弥补公司亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润。

### （二）最近三年股利分配情况

1、公司 2006 年实现净利润 52,549.64 万元。根据公司章程的规定，提取法定盈余公积金 5,265.97 万元，根据修订后的公司法，公司不再提取法定公益金，并将以前年度提取的法定公益金 8,656.54 万元转入法定盈余公积，则盈余公积期末数为 29,248.40 万元。期末可供股东分配的利润为 112,221.69 万元。公司以总股本 1,078,451,644 股为基数，向全体股东每 10 股派发 2.5 元人民币现金（税前）。

2、公司 2005 年实现净利润 40,889.55 万元。根据公司章程的规定，提取法定盈余公积金 4,355.34 万元，提取法定公益金 2,177.67 万元。期末可供股东分配的利润为 78,711.82 万元。公司以 2005 年末总股本 688,689,960 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2 元人民币（税前），以资本公积每 10 股转增 4 股。

3、公司 2004 年实现净利润 31,092.42 万元。根据公司章程的规定，提取法定盈余公积金 3,135.88 万元，提取法定公益金 1,567.94 万元。期末可供股东分配的利润为 58,129.09 万元。公司以 2004 年末总股本 459,126,640 股为基数，

向全体股东每 10 股派发现金红利 3 元人民币（税前），以资本公积每 10 股转增 5 股。

	2006 年	2005 年	2004 年
每股转增比例	0	0.4	0.5
每股派息(税前)(元)	0.25	0.2	0.3
每股派息(税后)(元)	0.225	0.18	0.24

### （三）本次发行前未分配利润的分配政策

在本次发行完成后，为兼顾新老股东的利益，经股东大会批准，由公司的新老股东共同分享公司发行前滚存的未分配利润。

## 十一、董事、监事和高级管理人员

### （一）基本情况

#### 1、董事基本情况

姓名	职务	性别	出生年份	学历/学位	任期起止日期	期初持股数量	期末持股数量
王功伟	董事长	男	1956	硕士	2005.6.25—2008.6.24	0	0
曲明光	副董事长	男	1949	研究生	2005.6.25—2008.6.24	0	0
鞠瑾	副董事长	男	1963	研究生	2005.6.25—2008.6.24	0	0
赵伟	董事	男	1953	研究生	2005.6.25—2008.6.24	0	0
张海天	董事	男	1952	大专	2005.6.25—2008.6.24	0	0
刘世春	董事	男	1968	硕士	2005.6.25—2008.6.24	0	0
许燕生	独立董事	男	1948	研究生	2005.6.25—2008.6.24	0	0
朱裕峰	独立董事	男	1953	大专	2005.6.25—2008.6.24	0	0
杨志国	独立董事	男	1964	博士	2005.6.25—2008.6.24	0	0

#### 2、监事基本情况

姓名	职务	性别	出生年份	学历/学位	任期起止日期	期初持股数量	期末持股数量
宋和珍	监事会主席	女	1952	研究生	2005.6.25—2008.6.24	0	0
艾颖丽	监事	女	1958	研究生	2005.6.25—2008.6.24	0	0
杨朝晖	监事	男	1971	研究生	2005.6.25—2008.6.24	0	0

#### 3、高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	出生年份	学历/学位	任期起止日期	期初持股数量	期末持股数量
刘世春	总经理	男	1968	硕士	2005.6.25—2008.6.24	0	0
高 靛	常务副总经理	女	1970	硕士	2005.6.25—2008.6.24	0	0
李敦嘉	财务总监	男	1951	博士	2005.6.25—2008.6.24	0	0
许群峰	副总经理	男	1968	硕士	2005.6.25—2008.6.24	0	0
杨 扬	副总经理	男	1968	硕士	2005.6.25—2008.6.24	0	0
吕 洪	总工程师	男	1967	硕士	2005.6.25—2008.6.24	0	0
于 蓉	董事会秘书	女	1971	硕士	2005.6.25—2008.6.24	0	0
杨 轩	人力资源总监	女	1969	硕士	2006.2.18—2008.6.24	0	0

## （二）现任董事、监事、高级管理人员主要工作经历和在其他单位任职情况

### 1、董事会成员：

王功伟，男，高级工程师，北京市劳动模范，北京市人大代表，曾任北京市西城区建筑工程公司干部、北京市西城区计划经济委员会干部、副主任，北京金融街建设集团经理。现任北京华融综合投资公司（以下简称华融公司）董事长，2000年6月起任公司董事长。

曲明光，男，北京市西城区政协委员，曾任北京华天饮食集团公司宣传部部长、北京市西城区政府办公室重点建设指挥部办公室副主任。现任北京金融街建设集团副总经理，2000年6月起任公司副董事长。

鞠瑾，男，曾任北方交通大学经济系教师、共青团北京市委宣传部副部长、部长。现任北京金融街建设集团法定代表人，2000年6月起任公司副董事长。

赵伟，男，高级工程师，曾任北京皮鞋厂干部、北京市二轻总公司基建处副主任，2000年6月至2001年3月曾任本公司总经理。现任北京金融街建设集团副总经理，金融街重庆置业有限公司董事，2000年6月起任公司董事。

张海天，男，高级会计师，曾任北京星海乐器总公司财务科副科长、中福总公司副经理，2000年6月至2002年6月任公司监事会召集人。现任北京金融街建设集团总会计师，2002年6月起任公司董事。

刘世春，男，高级工程师，北京市西城区人大代表，获得北京第十九届“五四奖章”、首届“西城区十大杰出青年”和第八界“北京十大杰出青年”等荣誉称号。曾任北京北方精密机械厂干部、南德经济集团总裁助理，北京金融街建设

开发有限责任公司副总经理、总经理。现任金融街重庆置业有限公司、金融街南昌置业有限公司、金融街惠州置业有限公司、金融街津门（天津）置业有限公司、金融街津塔（天津）置业有限公司、金融街（北京）置业有限公司董事长，北京金融街房地产经纪有限公司董事。2000年6月起任公司董事，2001年4月起任公司总经理。

许燕生，男，高级工程师，曾任北京市西城区二龙路房管所干部、副所长，北京市西城区城市建设管理委员会副主任、主任。现任北京市燃气集团有限责任公司副总经理，2002年6月起任公司独立董事。

朱裕峰，男，高级经济师，西城区政协委员。曾任黑龙江生产建设兵团战士，电影公司科影场工人，建设银行北京西四支行拨款员、副行长、行长，建设银行总行电子计算中心副主任，建设银行广东省分行副行长，建设银行总行项目评估部总经理，中国投资银行副行长，国家开发银行营业部筹备组组长、总经理。现任国家开发银行行务委员、兼代委会专职委员，2003年6月起任公司独立董事。

杨志国，男，高级会计师，曾任中国注册会计师协会专业标准部主任。现任中国注册会计师协会副秘书长，2005年6月起任公司独立董事。

## 2、监事会成员

宋和珍，女，高级会计师，曾任黑龙江生产建设兵团67团1营会计，北京市西城区交通局会计，北京市西城建筑公司会计，北京市西城三建公司财务科长，北京市金融街开发有限责任公司财务部经理。现任公司审计部经理，北京金融街房地产经纪有限公司、北京金融街购物中心有限公司董事，金融街重庆置业有限公司、金融街津门（天津）置业有限公司、金融街津塔（天津）置业有限公司、金融街（北京）置业有限公司监事，2002年6月起任公司监事。

艾颖丽，女，曾任北京市西城区粮食局组织部部长、北京市西城区委企业工委主任科员。现任北京金融街建设集团党委办公室主任，2002年6月起任公司监事。

杨朝晖，男，曾任北京中铁鑫房地产开发有限公司总经理助理、总经济师，公司投资部经理。现任金融街惠州置业有限公司董事、总经理，2005年6月起任公司职工代表监事。

## 3、高级管理人员

刘世春，其简历见董事会成员简介。

高靓，女，曾任公司副总经理，现任公司常务副总经理、北京金融家俱乐部有限公司、北京金融街房地产经纪有限公司、北京金融街购物中心有限公司和北京金融街里兹置业有限公司董事长，金融街惠州置业有限公司、金融街津门（天津）置业有限公司、金融街津塔（天津）置业有限公司、金融街（北京）置业有限公司董事。

李敦嘉，男，高级审计师，曾任国家审计署科研所副处长，中国审计事务所部门主任。现任公司财务总监、北京金融街里兹置业有限公司、金融街南昌置业有限公司、金融街惠州置业有限公司、金融街津门（天津）置业有限公司、金融街津塔（天津）置业有限公司、金融街（北京）置业有限公司董事。

许群峰，男，北京市劳动模范，曾任公司董事会秘书、金融街重庆置业有限公司董事、总经理。现任公司副总经理。

杨扬，男，高级工程师，曾任公司总经理助理。现任公司副总经理、金融街重庆置业有限公司、金融街（北京）置业有限公司董事。

吕洪，男，高级工程师，曾任公司副总工程师。现任公司总工程师、金融街惠州置业有限公司、金融街（北京）置业有限公司董事、金融街（天津）置业有限公司法定代表人。

于蓉，女，曾任公司证券部经理、证券事务代表。现任公司董事会秘书。

杨轩，女，曾任公司总经理助理。现任公司人力资源总监、金融街重庆置业有限公司、金融街惠州置业有限公司、金融街（北京）置业有限公司董事。

### （三）董事、监事及高级管理人员年度报酬情况

#### 1、董事报酬的情况

公司董事 6 名，在董事任期内将按照公司激励基金管理规定的规定，根据公司效益实现情况经过考核后从公司获得激励基金，除此之外，非公司员工的董事，公司在其任期内不向其支付其他报酬。

公司独立董事 3 名，在独立董事任期内每人每年可获得独立董事津贴 7 万元人民币（税后），除此之外，公司在独立董事任期内不向其支付其他报酬。公司独立董事不作为激励基金的激励对象。

#### 2、监事报酬的情况

公司监事 3 名，在监事任期内每人每年可获得监事津贴 7 万元人民币（税后），除此之外，非公司员工的监事，公司在其任期内不向其支付其他报酬。公司监事

不作为激励基金的激励对象。

### 3、高级管理人员报酬的情况

根据公司章程的规定，高级管理人员的报酬由董事会决定。公司高级管理人员全部在公司领取报酬，高级管理人员从公司获得的报酬包括工资和激励基金两部分。高管人员工资包含在董事会审定的公司年度管理费用内，确定高级管理人员工资的主要依据是公司效益完成情况，同时参照同行业、类似规模企业高管人员的报酬情况。高级管理人员激励基金的确定依据是根据公司效益实现情况及董事会对高级管理人员的考核结果。

### 4、2006年董事、监事、高级管理人员领取报酬情况

姓名	职务	年度报酬总额(万元)	计提激励基金(万元)
王功伟	董事长	0	154.66
曲明光	副董事长	0	116.50
鞠瑾	副董事长	0	118.91
赵伟	董事	0	92.65
张海天	董事	0	88.96
刘世春	董事、总经理	40.07	115.41
许燕生	独立董事	7.00	0
朱裕峰	独立董事	7.00	0
杨志国	独立董事	7.00	0
宋和珍	监事	52.85	0
艾颖丽	监事	7.00	0
杨朝晖	职工监事	35.12	0
高靓	常务副总经理	32.45	91.80
李敦嘉	财务总监	31.89	91.86
许群峰	副总经理	103.12	10.00
杨扬	副总经理	23.76	58.95
吕洪	总工程师	23.76	58.95
于蓉	董事会秘书	12.65	47.64
杨轩	人力资源总监	37.28	28.92

注：1、宋和珍女士除担任公司监事外，还担任公司审计部经理。

2、杨朝晖先生除担任公司监事外，还担任公司投资部经理。

## 第五节 同业竞争与关联交易

### 一、同业竞争

#### （一）与控股股东、实际控制人的同业竞争

公司具有房地产开发资格，主营业务是房地产开发。公司控股股东是北京金融街建设集团，目前该公司除公司以外，无其他控股的企业，且该公司除对外投资以外，未从事具体的经营业务；公司实际控制人为西城区国资委。因此公司控股股东、实际控制人与公司不存在同业竞争的情况。

#### （二）独立董事意见

公司独立董事认为：公司控股股东北京金融街建设集团严格遵守避免同业竞争的承诺，未从事与公司相同或相近的业务。

### 二、关联方及关联关系

#### （一）存在控制关系的关联方情况

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质或类型	法定代表人
北京金融街建设集团	北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 8 层	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、自有房产的物业管理（出租写字间）；租赁办公设备	母公司	全民所有制	鞠瑾
北京金融街房地产经纪有限公司	北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 616	从事房地产经纪业务	子公司	有限责任	高靛
金融街南昌置业有限公司	南昌市红谷滩新区行政一路市委大楼北八楼	房地产开发、物业管理、商品房销售	子公司	有限责任	刘世春
北京金融街里兹置业有限公司	北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 4 层 402 室	房地产开发、货物进出口、技术进出口、代理进出口	子公司	有限责任	高靛
北京金融街购物中心有限公司	北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 4 层 401 室	房地产开发、货物进出口、技术进出口、代理进出口	子公司	有限责任	高靛
金融街重庆置业有限公司	重庆市江北区观音桥嘉年华大厦 8 楼	房地产开发、销售商品房、物业管理、新产品项目开发及技术服务、	子公司	有限责任	刘世春

		房屋租赁			
金融街惠州置业有限公司	广东省惠东县巽寮湾度假村	旅游项目开发、房地产开发与销售、国内商业贸易	子公司	有限责任	刘世春
金融街津门(天津)置业有限公司	和平区四平东道 79 号 311	房地产开发、销售商品房、物业管理	子公司	有限责任	刘世春
金融街津塔(天津)置业有限公司	和平区四平东道 79 号 310	房地产开发、销售商品房、物业管理	子公司	有限责任	刘世春
金融街北京置业有限公司	北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 5 层	房地产开发、货物进出口、技术进出口、代理进出口	子公司	有限责任	刘世春
金融街(天津)置业有限公司	天津市和平区烟台道 62 号 427 室	房地产投资、经济服务、物业管理等		有限责任	吕洪
重庆蓝鲸物业管理有限公司	重庆市江北区建新东路 8 号建东大厦 17-5	物业管理、企业管理咨询、房地产营销策划、家政服务	子公司	有限责任	陈晓燕
金融街南昌房地产经纪有限公司	南昌市红谷滩新区绿茵路 669 号 816 室	房地产开发、物业管理、商品房销售	子公司	有限责任	王文柯

## (二) 不存在控制关系的关联方情况

企业名称	与本企业关系
北京华融综合投资公司	同受同一关键管理人员控制
北京金融街物业管理有限责任公司	同受同一关键管理人员控制
长城人寿保险股份有限公司	同受同一关键管理人员控制
北京金通泰房地产有限公司	同受同一关键管理人员控制
北京德胜投资有限责任公司	同受同一关键管理人员控制
北京华融基础设施投资有限责任公司	同受同一关键管理人员控制
北京金融街建设开发有限责任公司	同受同一关键管理人员间接控制
北京市华融广告公司	同受同一关键管理人员间接控制
北京金易房地产开发有限公司	同受同一关键管理人员间接控制

## 三、最近三年及一期关联交易情况

公司近三年及一期的关联交易均为偶发性关联交易，具体情况如下：

### (一) 销售产品、提供劳务情况

单位：万元

	2007年1-9月	2006年	2005年	2004年
北京金融街建设开发有限责任公司	409.72	266.69	204.02	97.90
北京德胜投资有限责任公司	-	20.00	8.00	48.00
北京金易房地产开发有限公司	-	119.26	526.65	324.40
天融建设开发股份有限公司	-	-	-	193.92
北京华融实业股份有限公司	-	-	-	7.48
合计	409.72	405.96	738.67	671.70
占当期总收入的比例	0.16%	0.12%	0.37%	0.39%

上述关联交易金额较小，占总收入的比重很小，对公司利润影响微乎其微。

## （二）土地使用权转让

1、经公司第四届董事会第六次会议和 2005 年第二次临时股东大会批准，2005 年 12 月 28 日，公司与北京德胜投资有限责任公司签定《德外 H 项目土地使用权转让协议书》，约定公司向北京德胜投资有限责任公司收购德外 H 地块土地使用权。根据北京德威评估有限责任公司出具的德威评报字（2005）第 92 号《资产评估报告》，德外项目 H 地块的评估价值为 31,322 万元，经公司与北京德胜投资有限责任公司协商，该次收购的土地价款参照上述评估价值，确定地块转让价款为 30,078.24 万元。公司在 2005 年、2006 年、2007 年 1-9 月间分别支付价款 5,000.00 万元、15,000.00 万元、10,078.24 万元，累计支付价款 30,078.24 万元。

2、经公司第四届董事会第十一次会议和 2006 年第一次临时股东大会批准，2006 年 4 月 28 日，公司全资子公司金融街（北京）置业有限公司与北京金融街建设开发有限责任公司签定《国有土地使用权转让合同》，约定金融街（北京）置业有限公司向北京金融街建设开发有限责任公司收购金融街 A5 地块土地使用权。根据北京德威评估有限责任公司出具的德威评报字（2006）第 9 号《资产评估报告》，金融街 A5 地块的评估价值为 67,964 万元，经公司与北京金融街建设开发有限责任公司协商，该次收购的土地价款参照上述评估价值，确定地块转让价款为 67,887 万元，另外一并收购前期设计成果，设计费金额为 971.66 万元，上述两项费用合计 68,858.66 万元。2007 年 1-9 月支付价款 27,887 万元，累计支付价款 67,887 万元。

## （三）委托贷款

1、公司具有共同控制的被投资单位天融建设开发股份有限公司（2005年已解散）2004年委托银行向本公司贷款1.48亿元，公司2004年当期该贷款利息支出234.45万元。

2、华融公司2004年委托银行向公司贷款2.3亿元，至2004年期末该贷款已偿还，公司当期该贷款利息支出301.76万元。

3、2005年北京德胜投资有限责任公司委托银行向公司子公司金融街重庆置业有限公司贷款1.5亿元，2005年该贷款利息支出802.08万元，2006年金融街重庆置业有限公司归还1亿元，期末余额5,000万元，公司2006年该贷款利息支出822.11万元。2007年1-9月金融街重庆置业有限公司归还剩余全部贷款5,000万元，支付该贷款利息69.03万元。

上述贷款利息支付金额占公司当年利润总额比例较小，对公司利润影响很小。

#### （四）担保

公司第三届董事会第二十六次会议和第四届董事会第二十三次会议审议批准了关于公司向华融公司支付担保费的议案，同意华融公司为公司银行借款提供信用担保，公司按照担保额1%/年的标准向华融公司支付担保费。截至目前，发生的担保及费用支付如下：

1、公司2005年的银行借款中，由华融公司担保的银行借款19.2亿元，公司应向华融公司支付担保费共计431.08万元。

2、公司2006年的银行借款中，由华融公司担保的银行借款34.8亿元，公司计提担保费用2,436.80万元。

3、北京华融综合投资公司为公司9亿元银行借款提供担保，公司2007年1-9月计提担保费用1,234.38万元。

2007年1-9月、2006年、2005年公司应支付的担保费用占利润总额的比例分别为1.86%、3.04%、0.70%。

#### （五）股权转让

2007年4月11日，公司与北京华融基础设施投资有限责任公司（简称“华融基础设施公司”）签署“股权转让协议”，公司将持有的子公司北京顺平拆迁有限责任公司51%股权转让给华融基础设施公司，转让价格539.90万元。2007年8月，公司全部收到该股权转让款。

## （六）金融街集团认购公司 2006 年度非公开发行的股份

2006 年 10 月 18 日公司四届十九次董事会和 2006 年 11 月 20 日公司 2006 年度第二次临时股东大会审议通过了 2006 年度非公开发行股票的方案。

2006 年 12 月 22 日，公司确定金融街集团等 10 家单位为该次非公开发行股票的发行人对象，发行价格为 10.50 元，该次发行股票数量 11,428.57 万股，其中金融街集团认购 4,647.57 万股。

根据《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，公司董事会、股东大会在审议表决 2006 年度非公开发行 A 股股票的方案时，金融街集团的关联董事曲明光、鞠瑾、赵伟、张海天回避了对此议案的表决。

## （七）其他关联交易

1、公司 2004 年支付北京市华融广告公司广告费 53.46 万元。

2、公司子公司北京金融街房地产经纪有限公司 2004 年支付北京金融街物业管理有限公司物业管理费 8.03 万元。

3、公司 2004 年从北京金融街建设开发有限责任公司购置拆迁周转房一批，价值 251.22 万元。

4、公司 2005 年支付北京市华融广告公司广告费 38.4 万元。

5、公司子公司北京金融街房地产经纪有限公司 2005 年支付北京金融街物业管理有限公司物业管理费 8.59 万元。

上述关联交易金额小，对公司利润没有重要影响。

## （八）关联方往来情况

项目	关联方	余额(万元)			
		2007年1-9月	2006年	2005年	2004年
其他应付款	北京华融综合投资公司	1,302.26	67.88	404.42	-
	北京金融街物业管理有限责任公司	-	-	0.72	0.72
	长城人寿保险股份有限公司	-	-	111.72	-

## 四、减少和规范关联交易的措施

### （一）《公司章程》就关联交易作出规定

1、股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分

披露非关联股东的表决情况。

2、独立董事有以下特别职权：

重大关联交易（指公司拟与关联自然人发生的交易金额在30万以上的关联交易；关联法人达成的总额高于300万元且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论。独立董事做出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。

3、公司重大关联交易，应由二分之一以上独立董事同意后，方可提交董事会讨论。

### （二）公司《独立董事制度》就关联交易作出规定

重大关联交易应由二分之一以上独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。

重大关联交易是指：

1、公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元且高于公司最近一期经审计净资产值的 0.5%的关联交易。

2、公司拟与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易。

### （三）公司《董事会议事规则》对关联交易作出规定

1、设立了审计委员会，并规定主要职责之一是：审查公司内控制度，对重大关联交易进行审计。

2、公司董事会审议关联交易事项时，规定关联董事应当回避表决。董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。

3、董事会决议的公告中涉及关联交易的，说明应当回避表决的董事姓名、理由和回避情况。

## 五、独立董事意见

公司独立董事认为：近三年及一期金融街控股与关联企业之间发生的重大关联交易均为公司生产经营所必须，符合正常商业条款及公平原则，定价公允，并

按照相关法规规定履行了批准程序；公司减少和规范关联交易的相关措施切实可行。

## 第六节 财务会计信息

### 一、关于最近三个会计年度财务报告审计情况

公司 2004-2006 年度的财务报告均经岳华会计师事务所有限责任公司审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### 二、最近三年及一期财务会计资料

以下资料引自经岳华会计师事务所有限责任公司审计的公司 2004-2006 年度财务报告以及未经审计的公司 2007 年第三季度财务报告。

#### （一）合并财务报表

最近三年合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表以及所有者权益变动表如下：

## 资产负债表

单位：元

资产	2006. 12. 31	2005. 12. 31	2004. 12. 31
流动资产			
货币资金	1,906,156,243.99	865,529,113.30	1,754,533,450.63
短期投资	30,775,630.00		4,850.00
短期投资净额	30,775,630.00		4,850.00
应收账款	700,692,475.91	569,274,291.03	549,443,664.46
应收账款净额	662,276,430.07	512,605,964.28	496,450,120.20
其他应收款	34,527,408.12	50,834,937.44	15,524,752.37
其他应收款净额	30,751,322.10	49,456,671.60	15,103,908.94
减：坏账准备	42,192,131.86	58,046,592.59	53,414,387.69
应收款项净额	693,027,752.17	562,062,635.88	511,554,029.14
预付账款	32,153,175.13	31,700,470.53	74,182,153.35
存货	5,868,814,896.23	4,520,986,328.85	3,169,557,839.77
存货净额	5,868,814,896.23	4,520,986,328.85	3,169,557,839.77
待摊费用	87,027,113.77	56,046,505.28	10,308,763.07
其他流动资产			
流动资产合计	8,617,954,811.29	6,036,325,053.84	5,520,141,085.96
长期资产			
长期投资			
长期股权投资	40,673,468.73	24,062,436.92	191,212,604.61
长期投资合计	40,673,468.73	24,062,436.92	191,212,604.61
长期投资净额	40,673,468.73	24,062,436.92	191,212,604.61
固定资产			
固定资产原价	742,645,729.50	49,576,787.60	34,509,682.42
减：累计折旧	11,741,974.07	7,666,148.64	4,198,617.37
固定资产净值	730,903,755.43	41,910,638.96	30,311,065.05
固定资产净额	730,903,755.43	41,910,638.96	30,311,065.05
在建工程	1,621,306,407.99	1,119,940,641.71	
在建工程净额	1,621,306,407.99	1,119,940,641.71	
固定资产合计	2,352,210,163.42	1,161,851,280.67	30,311,065.05
无形资产及其他资产			
无形资产	30,508,530.41	29,003,018.07	
无形资产净额	30,508,530.41	29,003,018.07	
长期待摊费用	94,050.60	220,000.00	
其他长期资产	177,627,933.38	70,917,235.89	
其他无形资产(合计平衡项目)			
无形资产及其他资产合计	208,230,514.39	100,140,253.96	
递延税项			
递延税项借项			
资产差额(特殊报表科目)			
资产差额(合计平衡项目)			
资产差额(轧平衡项目)			
资产总计	11,219,068,957.83	7,322,379,025.39	5,741,664,755.62

## 资产负债表（续）

单位：元

负债及股东权益	2006. 12. 31	2005. 12. 31	2004. 12. 31
流动负债			
短期借款	1, 220, 000, 000. 00	720, 000, 000. 00	965, 000, 000. 00
应付账款	1, 205, 066, 845. 42	485, 286, 090. 94	199, 560, 667. 35
预收账款	1, 288, 200, 717. 99	948, 858, 083. 83	158, 192, 733. 93
应付工资	32, 221, 401. 00	28, 561, 959. 87	31, 741, 256. 60
应付福利费	8, 170, 767. 37	4, 731, 643. 90	4, 531, 069. 10
应付股利	105, 021. 24	105, 021. 24	105, 021. 24
应交税金	825, 729, 230. 26	559, 872, 225. 88	350, 286, 163. 96
其他应付款	5, 603, 242. 18	2, 970, 305. 86	655, 348. 04
其他应付款	92, 314, 284. 27	40, 125, 502. 79	54, 854, 315. 01
预提费用	115, 599, 091. 38	50, 614, 100. 39	
一年内到期的长期负债	300, 000, 000. 00	400, 000, 000. 00	900, 000, 000. 00
其他流动负债	900, 000, 000. 00		
流动负债合计	5, 993, 010, 601. 11	3, 241, 124, 934. 70	2, 664, 926, 575. 23
长期负债			
长期借款	1, 230, 000, 000. 00	1, 600, 000, 000. 00	1, 050, 000, 000. 00
长期负债合计	1, 230, 000, 000. 00	1, 600, 000, 000. 00	1, 050, 000, 000. 00
递延税项			
递延税项贷项	2, 204, 807. 23	2, 204, 807. 23	2, 204, 807. 23
负债合计	7, 225, 215, 408. 34	4, 843, 329, 741. 93	3, 717, 131, 382. 46
少数股东权益	166, 245, 608. 33	220, 514, 600. 23	39, 961, 734. 62
股东权益			
股本	1, 078, 451, 644. 00	688, 689, 960. 00	459, 126, 640. 00
减：已归还投资			
股本净额	1, 078, 451, 644. 00	688, 689, 960. 00	459, 126, 640. 00
资本公积金	1, 334, 455, 371. 00	542, 902, 205. 00	769, 659, 989. 72
盈余公积金	292, 484, 009. 30	239, 824, 278. 42	174, 494, 143. 36
其中：公益金		86, 565, 360. 62	64, 788, 648. 94
未确认的投资损失			
未分配利润	1, 122, 216, 916. 86	787, 118, 239. 81	581, 290, 865. 46
现金股利（未转出）	269, 612, 911. 00	137, 737, 992. 00	137, 737, 992. 00
现金股利（转出）			
其中：本年利润			
货币换算差额			
股东权益差额（特殊及平衡项目）			
股东权益合计	3, 827, 607, 941. 16	2, 258, 534, 683. 23	1, 984, 571, 638. 54
负债及股东权益差额（特殊及平衡项目）			
负债及股东权益总计	11, 219, 068, 957. 83	7, 322, 379, 025. 39	5, 741, 664, 755. 62

## 利润表

单位：元

项目	2006年	2005年	2004年
一、主营业务收入	3,480,896,329.27	1,999,766,151.35	1,739,840,270.26
主营业务收入净额	3,480,896,329.27	1,999,766,151.35	1,739,840,270.26
减：主营业务成本	2,199,236,354.94	1,214,801,625.76	1,047,686,095.12
主营业务税金及附加	329,433,254.30	145,328,093.70	136,547,167.28
二、主营业务利润	952,226,720.03	639,636,431.89	555,607,007.86
加：其他业务利润	819,841.64	2,615,648.66	7,032,726.00
减：存货跌价损失			
营业费用	34,050,048.23	19,764,212.22	15,685,670.73
管理费用	157,938,306.10	74,025,271.77	60,692,315.17
财务费用	34,377,692.05	25,309,423.05	24,092,775.63
其他费用(特殊及平衡项目)			
三、营业利润	726,680,515.29	523,153,173.51	462,168,972.33
加：投资收益	42,157,820.24	29,211,307.69	6,477,271.80
补贴收入	17,412,180.00	67,665,192.00	
营业外收入	15,410,318.90	205,841.92	60,033.08
减：营业外支出	900,125.07	172,383.48	214,377.24
营业外收支净额	14,510,193.83	33,458.44	-154,344.16
四、利润总额	800,760,709.36	620,063,131.64	468,491,899.97
减：所得税	286,190,344.00	197,735,567.10	155,952,720.68
加：财政返还			
减：少数股东损益	-10,926,034.57	13,432,063.13	1,614,980.28
利润总额差额(特殊及平衡项目)			
五、净利润	525,496,399.93	408,895,501.41	310,924,199.01
加：年初未分配利润	787,118,239.81	581,290,865.46	405,818,665.28
六、可分配利润	1,312,614,639.74	990,186,366.87	716,742,864.29
减：提取法定盈余公积	52,659,730.88	43,553,423.38	31,358,772.55
提取法定公益金		21,776,711.68	15,679,386.28
七、可供股东分配的利润	1,259,954,908.86	924,856,231.81	669,704,705.46
应付普通股股利	137,737,992.00	137,737,992.00	88,413,840.00
八、未分配利润	1,122,216,916.86	787,118,239.81	581,290,865.46
扣除非经常性损益后的净利润	461,919,153.45	345,719,373.93	286,472,718.03

## 现金流量表

单位：元

项目	2006年	2005年	2004年
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	3,740,466,088.38	2,833,925,182.57	1,510,142,979.73
收到的税费返还	1,675.35	219,712.39	26,396,988.54
收到的其他与经营活动有关的现金	969,202,800.15	276,797,771.82	43,310,005.38
经营活动现金流入小计	4,709,670,563.88	3,110,942,666.78	1,579,849,973.65
购买商品接受劳务支付的现金	3,102,819,550.33	2,778,366,356.82	1,629,109,797.60
支付给职工以及为职工支付的现金	91,442,555.32	59,520,360.07	30,763,072.46
支付的各项税费	395,484,902.57	196,566,013.28	167,052,249.02
支付的其他与经营活动有关的现金	955,651,148.46	89,025,293.03	59,691,063.73
经营活动现金流出小计	4,545,398,156.68	3,123,478,023.20	1,886,616,182.81
经营活动产生的现金流量净额	164,272,407.20	-12,535,356.42	-306,766,209.16
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	676,944,601.52	8,067,870,513.86	2,633,263,398.27
取得投资收益所收到的现金	42,589,707.94	18,722,146.73	6,616,606.51
处置固定无形和长期资产收回的现金	50,620.57		
投资活动现金流入小计	719,584,930.03	8,086,592,660.59	2,639,880,004.78
购建固定无形和长期资产支付的现金	773,609,634.29	568,070,792.57	4,834,369.00
投资所支付的现金	736,068,139.39	7,908,000,000.00	2,631,595,220.29
支付的其他与投资活动有关的现金		3,914,760.25	
投资活动现金流出小计	1,509,677,773.68	8,479,985,552.82	2,636,429,589.29
投资活动产生的现金流量净额	-790,092,843.65	-393,392,892.23	3,450,415.49
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	1,199,999,850.00	97,500,000.00	691,805,933.87
借款所收到的现金	4,170,000,000.00	2,890,000,000.00	1,785,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		1,806,349.57	9,103,731.93
筹资活动现金流入小计	5,369,999,850.00	2,989,306,349.57	2,485,909,665.80
偿还债务所支付的现金	3,240,073,000.00	3,285,098,460.00	460,000,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	441,864,431.28	186,288,102.81	201,913,438.88
支付的其他与筹资活动有关的现金	18,880,866.67	1,000,075.70	2,852,008.30
筹资活动现金流出小计	3,700,818,297.95	3,472,386,638.51	664,765,447.18
筹资活动产生的现金流量净额	1,669,181,552.05	-483,080,288.94	1,821,144,218.62
四、汇率变动对现金的影响	-2,733,984.91	4,200.26	
五、现金及现金等价物净增加额	1,040,627,130.69	-889,004,337.33	1,517,828,424.95

## 现金流量表（补充材料）

单位：元

项目	2006年	2005年	2004年
1、不涉及现金收支的投资和筹资活动			
以固定资产偿还债务			
以固定资产进行长期投资			
以投资偿还债务			
融资租赁固定资产			
以存货偿还债务			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
2、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润	525,496,399.93	408,895,501.41	310,924,199.01
加：少数股东损益	-10,926,034.57	13,432,063.13	1,614,980.28
减：未确认投资损失			
加：计提的资产减值准备	-15,854,460.73	1,397,872.46	-779,611.15
计提的坏账准备或转销的坏账			
计提的存货跌价损失准备			
固定资产折旧	5,906,485.41	2,811,804.41	2,039,400.40
无形资产摊销	1,120,393.60	190,138.93	
递延资产摊销			
长期待摊费用摊销	220,000.00		
待摊费用的减少（减增加）		-56,014,530.22	17,546,621.93
预付费用的增加（减减少）	64,984,990.99	14,516,657.64	
处置固定无形和其他长期资产的损失（减收益）	909,012.52	-27,394.43	8,443.75
固定资产报废损失			
财务费用	37,139,079.93	38,516,038.70	27,249,912.03
投资损失（减收益）	-42,157,966.62	-29,640,208.71	-6,477,271.80
递延税款贷项（减借项）			
存货的减少（减增加）	-1,347,828,567.38	-1,528,747,935.34	-740,529,537.74
经营性应收项目的减少（减增加）	-174,113,536.15	-344,363,166.61	202,112,397.55
经营性应付项目的增加（减减少）	1,119,376,610.27	1,466,497,802.21	-120,475,743.42
增值税增加净额（减减少）			
其他现金流量			
经营活动产生之现金流量差额(特殊报表)			

科目)			
经营活动产生之现金流量差额(合计平衡项目)			
经营活动产生之现金流量净额	164,272,407.20	-12,535,356.42	-306,766,209.16
3、现金及现金等价物净增加情况			
货币资金的期末余额	1,906,156,243.99	865,529,113.30	1,754,533,450.63
减：货币资金的期初余额	865,529,113.30	1,754,533,450.63	236,705,025.68
现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物差额(特殊及平衡项目)			
现金及现金等价物差额(正附表轧平项目)			
现金及现金等价物净增加额	1,040,627,130.69	-889,004,337.33	1,517,828,424.95

## 股东权益增减变动表

单位：元

项 目	2006 年	2005 年	2004 年
一、股本：			
年初余额	688,689,960.00	459,126,640.00	294,712,800.00
本年增加数	389,761,684.00	229,563,320.00	164,413,840.00
其中：资本公积转入	275,475,984.00	229,563,320.00	88,413,840.00
新增股本	114,285,700.00		76,000,000.00
本年减少数			
年末余额	1,078,451,644.00	688,689,960.00	459,126,640.00
二、资本公积：			
年初余额	542,902,205.00	769,659,989.72	264,867,895.85
本年增加数	1,067,029,150.00	2,805,535.28	593,205,933.87
其中：股本溢价	1,067,029,150.00	2,098,040.42	593,205,933.87
股权投资准备		707,494.86	
本年减少数	275,475,984.00	229,563,320.00	88,413,840.00
其中：转增股本	275,475,984.00	229,563,320.00	88,413,840.00
年末余额	1,334,455,371.00	542,902,205.00	769,659,989.72
三、法定和任意盈余公积：			
年初余额	153,258,917.80	109,705,494.42	78,346,721.87
本年增加数	139,225,091.50	43,553,423.38	31,358,772.55
其中：从净利润中提取数	139,225,091.50	43,553,423.38	31,358,772.55
其中：法定盈余公积	52,659,730.88	43,553,423.38	31,358,772.55
法定公益金转入数	86,565,360.62		
本年减少数			
年末余额	292,484,009.30	153,258,917.80	109,705,494.42
其中：法定盈余公积	292,484,009.30	153,258,917.80	109,705,494.42
四、法定公益金：			
年初余额	86,565,360.62	64,788,648.94	49,109,262.66
本年增加数		21,776,711.68	15,679,386.28
其中：从净利润中提取数		21,776,711.68	15,679,386.28
本年减少数	86,565,360.62		
年末余额		86,565,360.62	64,788,648.94
五、未分配利润：			
年初未分配利润	787,118,239.81	581,290,865.46	405,818,665.28
本年增加数	525,496,399.93	408,895,501.41	310,924,199.01
其中：本年净利润	525,496,399.93	408,895,501.41	310,924,199.01
本年利润分配	190,397,722.88	203,068,127.06	135,451,998.83
年末未分配利润	1,122,216,916.86	787,118,239.81	581,290,865.46

## (二) 母公司财务报表

最近三年母公司资产负债表、利润表、现金流量表如下所示：

## 资产负债表

单位：元

资产	2006. 12. 31	2005. 12. 31	2004. 12. 31
<b>流动资产</b>			
货币资金	1,692,092,114.28	652,637,729.51	1,657,662,542.86
短期投资	30,775,630.00	30,000,000.00	
短期投资净额	30,775,630.00	30,000,000.00	4,850.00
应收股利	10,770,183.61	7,792,308.00	
应收账款	780,174,481.67	408,043,936.03	549,443,664.46
应收账款净额	742,458,172.18	351,521,616.38	496,450,120.20
其他应收款	1,888,830,270.85	413,751,799.59	
其他应收款净额	1,885,475,947.26	412,578,763.27	15,366,059.58
内部应收款			
减：坏账准备	41,070,633.08	57,699,143.06	
应收款项净额	2,627,934,119.44	764,100,379.65	511,816,179.78
预付账款	17,467,493.86	29,535,936.33	73,911,288.35
其他补贴款			
存货	3,602,465,204.83	3,537,745,681.87	3,177,130,644.40
减：存货跌价准备			
存货净额	3,602,465,204.83	3,537,745,681.87	3,177,130,644.40
待摊费用	86,007,643.48	56,004,146.13	10,300,190.51
<b>流动资产合计</b>	<b>8,067,512,389.50</b>	<b>5,077,816,181.49</b>	<b>5,430,825,695.90</b>
<b>长期资产</b>			
长期投资			
长期股权投资	1,565,886,114.52	530,320,850.68	253,117,562.26
长期债权投资	38,600,000.00	38,600,000.00	
长期投资合计	1,604,486,114.52	568,920,850.68	253,117,562.26
其他长期投资(特殊及平衡项目)			
长期投资净额	1,604,486,114.52	568,920,850.68	253,117,562.26
固定资产			
固定资产原价	34,911,494.46	35,191,178.35	33,389,514.64
减：累计折旧	7,401,075.33	6,004,662.91	3,741,032.41
固定资产净值	27,510,419.13	29,186,515.44	29,648,482.23
减：固定资产减值准备			
固定资产净额	27,510,419.13	29,186,515.44	29,648,482.23
工程物资			
在建工程	782,148,861.86	1,119,834,241.71	
在建工程净额	782,148,861.86	1,119,834,241.71	
待处理固定资产净损失			
固定资产清理			
其他固定资产(特殊及平衡项目)			
固定资产合计	809,659,280.99	1,149,020,757.15	29,648,482.23
其他长期资产	177,627,933.38	70,917,235.89	
<b>无形资产及其他资产合计</b>	<b>177,627,933.38</b>	<b>70,917,235.89</b>	
递延税项			
递延税项借项			
资产差额(特殊报表科目)			
资产差额(合计平衡项目)			
资产差额(轧平衡项目)			
<b>资产总计</b>	<b>10,659,285,718.39</b>	<b>6,866,675,025.21</b>	<b>5,713,591,740.39</b>

## 资产负债表（续）

单位：元

负债及所有者权益	2006. 12. 31	2005. 12. 31	2004. 12. 31
流动负债			
短期借款	930,000,000.00	570,000,000.00	965,000,000.00
应付票据			
应付账款	1,199,620,093.28	485,436,090.94	200,072,767.35
预收账款	1,254,188,337.32	948,858,083.83	158,192,733.93
代销商品款			
应付工资	28,417,769.46	27,999,832.99	30,330,390.30
应付福利费	5,888,918.39	2,643,513.17	3,888,145.18
应付股利	105,021.24	105,021.24	105,021.24
应付利息			
应交税金	820,017,317.91	518,455,152.38	348,164,962.99
其他应交款	5,130,925.61	2,306,780.63	627,309.92
其他应付款	129,807,213.48	28,565,938.50	63,288,030.43
预提费用	95,680,694.54	14,516,657.64	
预计负债			
一年内到期的长期负债	300,000,000.00	400,000,000.00	900,000,000.00
其他流动负债	900,000,000.00		
流动负债合计	5,668,856,291.23	2,998,887,071.32	2,669,669,361.34
长期负债			
长期借款	1,150,000,000.00	1,600,000,000.00	1,050,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
住房周转金			
专项应付款			
其他长期负债			
其他长期负债(特殊及平衡项目)			
长期负债合计	1,150,000,000.00	1,600,000,000.00	1,050,000,000.00
递延税项			
递延税项贷项	2,204,807.23	2,204,807.23	2,204,807.23
负债合计	6,821,061,098.46	4,601,091,878.55	3,721,874,168.57
少数股东权益			
股东权益			
股本	1,078,451,644.00	688,689,960.00	459,126,640.00
减：已归还投资			
股本净额	1,078,451,644.00	688,689,960.00	459,126,640.00
资本公积金	1,337,922,218.39	542,902,205.00	769,659,989.72
盈余公积金	286,819,596.02	234,259,819.23	172,940,114.49
其中：公益金		84,163,347.49	63,723,445.91
未确认的投资损失			
未分配利润	1,135,031,161.52	799,731,162.43	589,990,827.61
现金股利（未转出）	269,612,911.00	137,737,992.00	137,737,992.00
现金股利（转出）			
其中：本年利润			
货币换算差额			
股东权益差额(特殊及平衡项目)			
股东权益合计	3,838,224,619.93	2,265,583,146.66	1,991,717,571.82
负债及股东权益差额(特殊及平衡项目)			

负债及股东权益总计	10,659,285,718.39	6,866,675,025.21	5,713,591,740.39
-----------	-------------------	------------------	------------------

## 利润表

单位：元

项目	2006年	2005年	2004年
一、主营业务收入(元)	3,617,188,191.81	1,731,400,266.23	1,734,965,830.78
减：折扣与折让(元)			
主营业务收入净额(元)	3,617,188,191.81	1,731,400,266.23	1,734,965,830.78
减：主营业务成本(元)	2,341,135,858.78	1,037,584,547.05	1,048,887,533.39
主营业务税金及附加(元)	328,833,927.39	126,572,326.16	135,811,856.72
二、主营业务利润(元)	947,218,405.64	567,243,393.02	550,266,440.67
加：其他业务利润(元)	2,154,600.00	2,780,758.75	5,197,500.00
减：营业费用(元)	11,030,587.71	17,277,201.45	18,143,155.93
管理费用(元)	72,116,117.39	60,435,487.25	56,994,834.00
财务费用(元)	20,863,848.57	24,760,467.07	24,659,936.87
其他费用(特殊及平衡项目)(元)			
三、营业利润(元)	845,362,451.97	467,550,996.00	455,666,013.87
加：投资收益(元)	-49,529,820.11	51,057,444.46	9,154,310.22
补贴收入(元)	8,412,180.00	67,665,192.00	
营业外收入(元)	15,368,881.66	175,781.91	
减：营业外支出(元)	37,616.60	148,387.48	213,377.24
营业外收支净额(元)	15,331,265.06	27,394.43	-213,377.24
四、利润总额(元)	819,576,076.92	586,301,026.89	464,606,946.85
减：所得税(元)	293,978,309.04	177,502,995.33	154,105,793.43
五、净利润(元)	525,597,767.88	408,798,031.56	310,501,153.42
加：年初未分配利润(元)	799,731,162.43	589,990,827.61	414,478,687.20
六、可分配利润(元)	1,325,328,930.31	998,788,859.17	724,979,840.62
减：提取法定盈余公积(元)	52,559,776.79	40,879,803.16	31,050,115.34
提取法定公益金(元)		20,439,901.58	15,525,057.67
七、可供股东分配的利润(元)	1,272,769,153.52	937,469,154.43	678,404,667.61
应付普通股股利(元)	137,737,992.00	137,737,992.00	88,413,840.00
八、未分配利润(元)	1,135,031,161.52	799,731,162.43	589,990,827.61
扣除非经常性损益后的净利润(元)	461,919,153.45	345,719,373.93	286,472,718.03

## 现金流量表

单位：元

项目	2006年	2005年	2004年
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	3,564,508,253.82	2,720,139,119.95	1,492,269,696.93
收到的税费返还		219,712.39	26,396,465.40
收到的其他与经营活动有关的现金	3,058,994,642.78	341,935,546.51	42,125,140.68
经营活动现金流入小计	6,623,502,896.60	3,062,294,378.85	1,560,791,303.01
购买商品接受劳务支付的现金	2,635,210,155.21	2,244,592,265.45	1,626,523,280.02
支付给职工以及为职工支付的现金	52,712,195.79	47,204,400.80	25,878,198.92
支付的各项税费	356,845,350.75	183,295,426.48	165,316,517.63
支付的其他与经营活动有关的现金	2,647,288,805.28	208,740,851.20	56,588,463.65
经营活动现金流出小计	5,692,056,507.03	2,683,832,943.93	1,874,306,460.22
经营活动净额差额(特殊及平衡项目)			
经营活动产生的现金流量净额	931,446,389.57	378,461,434.92	-313,515,157.21
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	733,809,509.81	7,564,270,513.86	2,633,262,888.80
取得投资收益所收到的现金	46,186,845.23	17,892,238.35	6,596,354.71
投资活动现金流入小计	779,996,355.04	7,582,162,752.21	2,639,859,243.51
购建固定无形和长期资产支付的现金	800,911,086.47	564,917,695.32	3,899,435.00
投资所支付的现金	1,376,287,099.39	7,882,600,000.00	2,681,895,220.29
支付的其他与投资活动有关的现金		116,637.62	
投资活动现金流出小计	2,177,198,185.86	8,447,634,332.94	2,685,794,655.29
投资活动净额差额(特殊及平衡项目)			
投资活动产生的现金流量净额	-1,397,201,830.82	-865,471,580.73	-45,935,411.78
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	1,199,999,850.00		669,205,933.87
借款所收到的现金	3,840,000,000.00	2,890,000,000.00	1,785,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		1,804,764.89	17,603,731.93
筹资活动现金流入小计	5,039,999,850.00	2,891,804,764.89	2,471,809,665.80
偿还债务所支付的现金	3,130,000,000.00	3,235,098,460.00	460,000,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	383,371,039.07	173,725,172.69	200,652,096.65
支付的其他与筹资活动有关的现金	18,685,000.00	1,000,000.00	2,852,008.30
其他筹资现金流出(特殊及平衡项目)			
筹资活动现金流出小计	3,532,056,039.07	3,409,823,632.69	663,504,104.95
筹资活动净额差额(特殊及平衡项目)			
筹资活动产生的现金流量净额	1,507,943,810.93	-518,018,867.80	1,808,305,560.85
四、汇率变动对现金的影响	-2,733,984.91	4,200.26	
五、现金及现金等价物净增加额	1,039,454,384.77	-1,005,024,813.35	1,448,854,991.86

## 现金流量表（补充材料）

单位：元

项目	2006年	2005年	2004年
1、不涉及现金收支的投资和筹资活动			
以固定资产偿还债务			
以固定资产进行长期投资			
以投资偿还债务			
融资租赁固定资产			
以存货偿还债务			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
2、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润	525,597,767.88	408,798,031.56	310,501,153.42
加：少数股东损益			
减：未确认投资损失			
加：计提的资产减值准备	-16,624,722.89	4,286,403.28	-761,259.07
计提的坏账准备或转销的坏账			
计提的存货跌价损失准备			
固定资产折旧	2,975,756.54	2,263,630.50	1,881,503.19
无形资产摊销			
递延资产摊销			
长期待摊费用摊销			
待摊费用的减少（减增加）		-56,004,146.13	17,550,727.89
预提费用的增加（减减少）	81,164,036.90	14,516,657.64	
处置固定无形和其他长期资产的损失（减收益）	-830,105.06	-27,394.43	8,443.75
固定资产报废损失			
财务费用	54,675,443.38	35,381,710.64	27,249,912.03
投资损失（减收益）	49,529,820.11	-51,057,444.46	-9,154,310.22
递延税款贷项（减借项）			
存货的减少（减增加）	64,719,522.96	-873,285,881.24	-740,579,389.64
经营性应收项目的减少（减增加）	-1,019,461,279.87	-168,833,873.29	211,323,501.21
经营性应付项目的增加（减减少）	1,189,700,149.62	1,062,423,740.85	-131,535,439.77
增值税增加净额（减减少）			
其他现金流量			
经营活动产生之现金流量差额(特殊报表科目)			
经营活动产生之现金流量差额(合计平衡项目)			
经营活动产生之现金流量净额	931,446,389.57	378,461,434.92	-313,515,157.21
3、现金及现金等价物净增加情况			
货币资金的期末余额	1,692,092,114.28	652,637,729.51	1,657,662,542.86
减：货币资金的期初余额	652,637,729.51	1,657,662,542.86	208,807,551.00
现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物差额(特殊及平衡项目)			
现金及现金等价物差额(正附表轧平项目)			

现金及现金等价物净增加额	1,039,454,384.77	-1,005,024,813.35	1,448,854,991.86
--------------	------------------	-------------------	------------------

**（三）最近一期财务报表**

公司最近一期财务报表根据 2007 年 1 月 1 日开始执行的新《企业会计准则》编制，未经审计。公司最近一期合并及母公司财务报表如下：

**资产负债表**

单位：元

项目	2007 年 9 月 30 日		2006 年 12 月 31 日	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	3,303,258,199.11	2,588,696,828.35	1,906,156,243.99	1,692,092,114.28
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	47,569,140.00		31,242,000.00	31,242,000.00
应收票据				
应收账款	498,991,925.05	574,470,764.31	662,276,430.07	742,458,172.18
预付款项	46,520,735.33	26,175,678.50	32,153,175.13	17,467,493.86
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
其他应收款	41,311,399.37	1,728,741,139.74	30,751,322.10	1,896,246,130.87
买入返售金融资产				
存货	5,690,918,962.92	2,281,812,836.22	5,868,814,896.23	3,602,465,204.83
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	109,961,209.75	103,041,107.33	87,027,113.77	86,007,643.48
流动资产合计	9,738,531,571.53	7,302,938,354.45	8,618,421,181.29	8,067,978,759.50
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资		38,600,000.00		38,600,000.00
长期应收款				
长期股权投资	32,820,917.52	3,274,276,957.34	33,320,917.52	1,561,048,150.51
投资性房地产	1,616,925,728.41	675,897,259.86	177,627,933.38	177,627,933.38
固定资产	1,431,531,820.08	971,816,168.14	526,146,169.49	18,659,466.35
在建工程	4,115,558.39	4,115,558.39	1,142,659,580.12	615,627,186.60
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	503,984,575.42	308,842,982.95	713,912,944.22	175,372,628.04
开发支出				
商誉			460,315.64	
长期待摊费用	1,151,158.99		94,050.60	
递延所得税资产	39,775,735.96	15,991,277.12	55,871,345.73	21,638,350.31
其他非流动资产				
非流动资产合计	3,630,305,494.77	5,289,540,203.80	2,650,093,256.70	2,608,573,715.19

## 金融街控股股份有限公司增发招股意向书（封卷稿）

资产总计	13,368,837,066.30	12,592,478,558.25	11,268,514,437.99	10,676,552,474.69
流动负债：				
短期借款	1,093,000,000.00	833,000,000.00	1,220,000,000.00	930,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	941,923,887.90	741,531,017.51	1,320,665,936.80	1,315,219,184.66
预收款项	1,716,061,109.04	1,581,443,081.30	1,288,200,717.99	1,254,188,337.32
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	16,569,699.10	8,769,941.43	40,871,719.40	35,719,721.50
应交税费	415,329,220.73	409,892,988.88	830,852,921.41	825,155,723.52
应付利息	10,737,863.01	10,737,863.01		
其他应付款	138,661,491.70	700,426,396.26	92,419,305.51	108,573,324.23
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	652,000,000.00	650,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
其他流动负债	900,000,000.00	900,000,000.00	900,000,000.00	900,000,000.00
流动负债合计	5,884,283,271.48	5,835,801,288.39	5,993,010,601.11	5,668,856,291.23
非流动负债：				
长期借款	3,247,000,000.00	2,780,000,000.00	1,230,000,000.00	1,150,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	2,204,807.23	2,204,807.23	2,358,709.33	2,358,709.33
其他非流动负债				
非流动负债合计	3,249,204,807.23	2,782,204,807.23	1,232,358,709.33	1,152,358,709.33
负债合计	9,133,488,078.71	8,618,006,095.62	7,225,369,310.44	6,821,215,000.56
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,078,451,644.00	1,078,451,644.00	1,078,451,644.00	1,078,451,644.00
资本公积	1,328,000,111.79	1,337,922,218.39	1,328,000,111.79	1,337,922,218.39
减：库存股				
盈余公积	294,669,283.07	288,970,980.20	294,669,283.07	288,970,980.20
一般风险准备				
未分配利润	1,347,685,109.10	1,269,127,620.04	1,174,644,374.81	1,149,992,631.54
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	4,048,806,147.96	3,974,472,462.63	3,875,765,413.67	3,855,337,474.13
少数股东权益	186,542,839.63		167,379,713.88	
所有者权益合计	4,235,348,987.59	3,974,472,462.63	4,043,145,127.55	3,855,337,474.13
负债和所有者权益总计	13,368,837,066.30	12,592,478,558.25	11,268,514,437.99	10,676,552,474.69

## 利润表

单位：元

项目	2007年1-9月		2006年1-9月	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	2,238,944,773.660	2,039,291,282.370	1,404,456,912.900	1,440,793,788.630
其中：营业收入	2,238,944,773.660	2,039,291,282.370	1,404,456,912.900	1,440,793,788.630
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	1,745,269,968.810	1,481,681,743.86	1,206,999,613.780	1,181,100,434.10
其中：营业成本	1,162,915,359.270	1,037,824,810.330	968,581,349.910	1,017,842,893.680
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	307,069,466.420	296,526,552.450	99,981,293.740	98,829,558.120
销售费用	56,623,032.420	11,628,968.640	19,438,998.130	7,948,940.880
管理费用	152,736,407.100	77,756,932.480	78,840,883.600	38,340,313.330
财务费用	62,201,946.790	54,156,681.380	21,702,940.450	5,767,167.230
资产减值损失	3,723,756.810	3,787,798.580	18,454,147.950	12,371,560.860
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	170,510,770.350	22,670,709.950	20,362,406.120	-33,129,238.800
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	664,185,575.200	580,280,248.460	217,819,705.240	226,564,115.730
加：营业外收入	21,898.700	15,077.700	23,557,961.850	14,517,850.990
减：营业外支出	320,856.460	74,580.640	498,358.320	-12,383.400
其中：非流动资产处置损失	136.460			-12,383.400
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	663,886,617.440	580,220,745.520	240,879,308.770	241,094,350.120
减：所得税费用	223,660,812.000	191,472,846.020	75,752,651.780	92,325,197.180
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	440,225,805.440	388,747,899.500	165,126,656.990	148,769,152.940
归属于母公司所有者的净利润	442,653,645.290		164,310,450.390	
少数股东损益	-2,427,839.850		816,206.600	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.410	0.360	0.190	0.170
（二）稀释每股收益	0.410	0.360	0.190	0.170

## 现金流量表

单位：元

项目	2007年1-9月		2006年1-9月	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,825,213,661.73	2,535,091,830.54	644,442,256.26	676,250,701.92
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还			9,000,000.00	
收到其他与经营活动有关的现金	2,148,456,577.24	4,037,662,064.85	550,180,581.81	1,875,105,610.47
经营活动现金流入小计	4,973,670,238.97	6,572,753,895.39	1,203,622,838.07	2,551,356,312.39
购买商品、接受劳务支付的现金	2,010,393,424.59	1,219,283,157.28	2,382,093,630.57	2,129,679,461.04
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	109,183,974.02	57,029,342.66	52,298,734.05	31,977,484.94
支付的各项税费	1,006,527,600.39	932,623,973.57	298,344,661.76	264,675,729.83
支付其他与经营活动有关的现金	2,176,081,472.26	3,050,978,315.23	434,867,291.61	1,763,479,263.19
经营活动现金流出小计	5,302,186,471.26	5,259,914,788.74	3,167,604,317.99	4,189,811,939.00
经营活动产生的现金流量净额	-328,516,232.29	1,312,839,106.65	-1,963,981,479.92	-1,638,455,626.61
二、投资活动产生的现金流				

金融街控股股份有限公司增发招股意向书（封卷稿）

量：				
收回投资收到的现金	374,451,127.70	48,168,449.41	578,310,516.90	601,395,636.08
取得投资收益收到的现金	2,359,161.53	5,374,349.28		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	200.00		50,620.57	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,870,096.39	13,972,186.95		
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	380,680,585.62	67,514,985.64	578,361,137.47	601,395,636.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	222,725,886.27	175,671,367.36	425,602,509.45	462,753,543.02
投资支付的现金	221,781,213.13	1,727,073,202.00	622,981,740.00	802,261,640.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	2,186,317.67			
投资活动现金流出小计	446,693,417.07	1,902,744,569.36	1,048,584,249.45	1,265,015,183.02
投资活动产生的现金流量净额	-66,012,831.45	-1,835,229,583.72	-470,223,111.98	-663,619,546.94
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	29,720,000.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	29,720,000.00			
取得借款收到的现金	5,313,000,000.00	4,663,000,000.00	4,042,276,736.00	3,840,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	5,342,720,000.00	4,663,000,000.00	4,042,276,736.00	3,840,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,071,000,000.00	2,780,000,000.00	934,473,000.00	900,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	480,088,981.14	464,004,808.86	171,276,258.00	151,345,057.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金			3,640,642.00	3,600,000.00
筹资活动现金流出小计	3,551,088,981.14	3,244,004,808.86	1,109,389,900.00	1,054,945,057.30
筹资活动产生的现金流量净额	1,791,631,018.86	1,418,995,191.14	2,932,886,836.00	2,785,054,942.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	1,397,101,955.12	896,604,714.07	498,682,244.10	482,979,769.15
加：期初现金及现金等价物余额	1,906,156,243.99	1,692,092,114.28	865,529,113.30	652,637,729.51
六、期末现金及现金等价物	3,303,258,199.11	2,588,696,828.35	1,364,211,357.40	1,135,617,498.66

余额				
----	--	--	--	--

## 所有者权益变动表

单位：元

项 目	本年金额						
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	1,078,451,644.00	1,334,455,371.00		292,484,009.30	1,122,216,916.86	166,245,608.33	3,993,853,549.49
加：会计政策变更		-6,455,259.21		2,185,273.77	52,427,457.95	1,134,105.55	49,291,578.06
前期差错更正							
二、本年年初余额	1,078,451,644.00	1,328,000,111.79		294,669,283.07	1,174,644,374.81	167,379,713.88	4,043,145,127.55
三、本年增减变动金额					173,040,734.29	19,163,125.75	192,203,860.04
（一）净利润					442,653,645.29	-2,427,839.85	440,225,805.44
（二）直接计入所有者权益的利得和损失							
1、可供出售金融资产公允价值变动净额							
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4、其他							
上述（一）和（二）小计					442,653,645.29	-2,427,839.85	440,225,805.44
（三）所有者投入和减少资本						22,439,264.07	22,439,264.07
1、所有者投入资本						29,720,000.00	29,720,000.00
2、股份支付计入所有者权益的金额							
3、其他						-7,280,735.93	-7,280,735.93
（四）利润分配					-269,612,911.00	-848,298.47	-270,461,209.47
1、提取盈余公积							
2、对所有者（或股东）的分配					-269,612,911.00	-848,298.47	-270,461,209.47
3、其他							
（五）所有者权益内部结转							
1、资本公积转增资本（或股本）							
2、盈余公积转增资本（或股本）							
3、盈余公积弥补亏							

损							
4、其他							
四、本年年末余额	1,078,451,644.00	1,328,000,111.79		294,669,283.07	1,347,685,109.10	186,542,839.63	4,235,348,987.59

#### （四）2006 年新旧会计准则股东权益差异调节表

公司根据证监发[2006]136号文规定，编制了新旧会计准则股东权益差异调节表，岳华会计事务所有限责任公司对此进行了专项审阅并出具了编号为岳总阅字[2007]第A002号的专项审阅报告。报告结论为“根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信上述新旧会计准则股东权益差异调节表没有按照证监发[2006]136号的规定编制，未能在所有重大方面公允反映新旧会计准则股东权益差异情况。”

##### 1、编制基础

差异调节表系公司根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定，结合公司的自身特点和具体情况，以 2006 年度（合并）财务报表为基础，并依据重要性原则编制：

（1）对于《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》第五条至第十九条的规定进行追溯调整，对于影响上述公司留存收益并影响公司按照股权比例享有的净资产份额的事项，公司根据其业务实际情况相应调整留存收益或资本公积。

（2）编制合并报表时，公司按照新会计准则调整少数股东权益，并在差异调节表中单列项目反映。

##### 2、差异调节表

#### 新旧会计准则股东权益差异调节表

单位：元

项目名称	金额
2006 年 12 月 31 日股东权益（现行会计准则）	3,827,607,941.16
长期股权投资差额	-6,892,235.57
其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	-6,892,235.57
其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	
拟以公允价值模式计量的投资性房地产	
因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等	
符合预计负债确认条件的辞退补偿	
股份支付	
符合预计负债确认条件的重组义务	
企业合并	
其中：同一控制下企业合并商誉的账面价值	
根据新准则计提的商誉减值准备	

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金额资产	466,370.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
金融工具分拆增加的权益	
衍生金融工具	
所得税	21,823,344.08
其他	166,245,608.33
2007年1月1日股东权益（新会计准则）	4,009,251,028.00

公司在2007年第一季度报告将上述股东权益调整表中的2007年1月1日股东权益调整为4,043,145,127.55元，比公司在年度报告中披露的“新旧会计准则股东权益差异调节表”中的2007年股东权益4,009,251,028.00元增加33,894,099.55元，差异的主要原因为公司子公司2007年1月1日可弥补累积亏损102,709,392.59元，形成递延所得税资产33,894,099.55元，使公司所有者权益增加33,894,099.55元，其中增加未分配利润32,759,994.00元，增加少数股东权益1,134,105.55元，因此，按新会计准则调整后的2007年1月1日股东权益金额为4,043,145,127.55元。

上述新旧会计准则差异形成的原因见本招股意向书“第七节管理层讨论与分析四、执行新会计准则后公司会计政策变更、会计估计变更及其对财务状况的影响”

#### （五）最近一期财务报告（2007年9月30日）可比的2006年1-9月财务报告新旧会计准则差异调节过程（未经审计）

##### 1、2006年1-9月净利润按新企业会计准则调整

#### 利润表调整项目

单位：元

项 目	调整前	调整后	差额
所得税费用	95,766,656.37	75,752,651.78	-20,014,004.59
净利润	145,112,652.40	165,126,656.99	20,014,004.59
少数股东收益	-2,764,500.54	816,206.60	3,580,707.14
归属于母公司所有者的净利润	147,877,152.94	164,310,450.39	16,433,297.45

按照新企业会计准则对公司子公司预计可弥补亏损计算所得税费用，导致所

得税费用项目调减 20,014,004.59 元，使得净利润调增 20,014,004.59 元，其中归属于母公司所有者的净利润调增 16,433,297.45 元，少数股东收益调增 3,580,707.14 元。

对《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条之外的不需要追溯调整的事项，公司 2006 年 1-9 月模拟执行新会计准则的净利润与原准则下净利润不存在重大差异。

2、2006 年 1-9 月模拟执行新会计准则的净利润和 2006 年三季度报披露的净利润的差异调节表如下：

单位：元

项目	金额
2006 年 1-9 月净利润（原企业会计准则）	147,877,152.94
追溯调整项目影响合计数	
其中：1、所得税	-20,014,004.59
2、少数股东收益	3,580,707.14
2006 年 1-9 月归属于母公司所有者的净利润（按新企业会计准则）	164,310,450.39
假定全面执行新会计准则的备考信息	
其他项目影响合计数	3,397,070.36
其中：1、销售费用	-329,757.45
2、管理费用	-2,967,817.03
3、少数股东收益	-99,495.88
2006 年 1-9 月模拟归属于母公司所有者的净利润	167,707,520.75

销售费用调减 329,757.45 元，其中调减应付职工薪酬 329,757.45 元；管理费用调减 2,967,817.03 元，其中调减应付职工薪酬 2,967,817.03 元；少数股东收益调减 99,495.88 元，是上述调整对少数股东收益的影响。

3、按原会计准则列报的股东权益调整为按新会计准则列报的股东权益

(1) 2006 年 1 月 1 日股东权益调整

单位：元

序号	项目名称	金额
	2006 年 1 月 1 日股东权益（原企业会计准则）	2,258,534,683.23
1	长期股权投资差额	-176,974.56
	其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	-176,974.56

2	所得税	27,520,326.72
3	其他	220,514,600.23
	<b>2006年1月1日股东权益（新企业会计准则）</b>	<b>2,506,392,635.62</b>

将公司属于同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额 176,974.56 元冲销，减少股东权益 176,974.56 元；将公司应收款项、工效挂钩应付工资账面价值和计税基础的差额形成递延所得税资产 27,520,326.72 元，增加股东权益 27,520,326.72 元；将少数股东权益 220,514,600.23 元并入，增加股东权益 220,514,600.23 元。合计增加股东权益 247,857,952.39 元。

(2) 2006年9月30日股东权益调整

单位：元

序号	项目名称	金额
	2006年9月30日股东权益（原企业会计准则）	2,287,524,028.69
1	长期股权投资差额	-176,974.56
	其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	-176,974.56
2	所得税	45,654,801.33
3	其他	172,386,208.37
	<b>2006年9月30日股东权益（新企业会计准则）</b>	<b>2,505,388,063.83</b>

将公司属于同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额 176,974.56 元冲销，减少股东权益 176,974.56 元；将公司应收款项、工效挂钩应付工资账面价值和计税基础的差额形成递延所得税资产 25,640,796.74 元，增加股东权益 25,640,796.74 元；将子公司累计可弥补亏损形成递延所得税资产 20,014,004.59 元，增加股东权益 20,014,004.59 元，其中增加母公司权益 16,433,297.45 元，增加少数股东权益 3,580,707.14 元；将少数股东权益 172,386,208.37 元并入，增加股东权益 172,386,208.37 元，合计增加股东权益 217,864,035.14 元。

(3) 2007年1月1日股东权益调整表

单位：元

序号	项目名称	金额
	2006年12月31日股东权益（原企业会计准则）	3,827,607,941.16
1	长期股权投资差额	-6,892,235.57
	其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	-436,976.36

	收购少数股东股权形成的长期股权投资差额	-6,455,259.21
2	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产	466,370.00
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
4	所得税	55,717,443.63
5	其他	166,245,608.33
	<b>2007年1月1日股东权益（新企业会计准则）</b>	<b>4,043,145,127.55</b>

将公司属于同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额余额 436,976.36 元，以及收购少数股东股权形成的长期股权投资差额余额 6,455,259.21 元冲销，减少股东权益 6,892,235.57 元；将公司应收款项、工效挂钩应付工资账面价值和计税基础的差额形成递延所得税资产 21,977,246.18 元；将交易性金融资产公允价值 and 计税基础的差额形成递延所得税负债 153,902.10 元；将子公司累计可弥补亏损形成递延所得税资产 33,894,099.55 元；合计增加股东权益 55,717,443.63 元，其中增加母公司权益 54,583,338.08 元，增加少数股东权益 1,134,105.55 元；将少数股东权益 166,245,608.33 元并入，增加股东权益 166,245,608.33 元，上述合计增加股东权益 229,321,657.53 元。

### 三、最近三年及一期主要财务指标

以下财务资料及相关财务指标的计算依据均引自经岳华会计师事务所有限责任公司审计的公司 2004-2006 年度财务报告以及未经审计的公司按 2007 年 1 月 1 日开始执行的新《企业会计准则》编制的 2007 年第三季度财务报告。

#### （一）公司最近三年及一期的主要财务指标

项目	2007年9月30日（未经审计）
营业总收入(元)	2,238,944,773.66
净利润(元)	440,225,805.44
总资产(元)	13,368,837,066.30
股东权益	4,235,348,987.59
每股净资产（元/股）	3.75
流动比率	1.66
速动比率	0.69
资产负债率（母公司报表）（%）	68.44
资产负债率（合并报表）（%）	68.32
应收帐款周转率（次）	3.86

存货周转率（次）		0.20
每股经营活动产生的现金流量净额（元）		-0.30
扣除非经常性损益前每股收益（元/股）	基本每股收益	0.41
	稀释每股收益	0.41
扣除非经常性损益前净资产收益率（%）	全面摊薄	10.93
	加权平均	11.30
扣除非经常性损益后每股收益（元/股）	基本每股收益	0.41
	稀释每股收益	0.41
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	全面摊薄	10.94
	加权平均	11.30

项目	2006年	2005年	2004年	
主营业务收入(元)	3,480,896,329.27	1,999,766,151.35	1,739,840,270.26	
净利润(元)	525,496,399.93	408,895,501.41	310,924,199.01	
总资产(元)	11,219,068,957.83	7,322,379,025.39	5,741,664,755.62	
股东权益	3,827,607,941.16	2,258,534,683.23	1,984,571,638.54	
每股净资产	3.55元/股	3.28元/股	4.32元/股	
流动比率	1.44	1.86	2.07	
速动比率	0.46	0.47	0.88	
资产负债率(母公司报表)(%)	63.99	67.01	65.14	
资产负债率(合并报表)(%)	64.40	66.14	64.74	
应收帐款周转率(次)	5.93	3.96	2.91	
存货周转率(次)	0.42	0.32	0.38	
每股经营活动现金流量净额(元)	0.15	-0.02	-0.67	
每股净现金流量(元)	-0.30	-1.29	3.31	
扣除非经常性损益前每股收益(元/股)	全面摊薄	0.49	0.59	0.68
	加权平均	0.59	0.67	0.84
扣除非经常性损益前净资产收益率(%)	全面摊薄	13.73	18.10	15.67
	加权平均	21.73	19.50	26.47
扣除非经常性损益后每股收益(元/股)	全面摊薄	0.43	0.50	0.62
	加权平均	0.52	0.56	0.78
扣除非经常性损益后净资产收益率(%)	全面摊薄	12.07	15.31	14.43
	加权	19.10	16.48	24.39

	平均			
--	----	--	--	--

上述财务指标计算方法如下：

流动比率=流动资产÷流动负债

速动比率=速动资产÷流动负债

资产负债率=负债总额÷总资产×100%

应收账款周转率=主营业务收入÷应收账款平均余额

存货周转率=主营业务成本÷存货平均余额

净资产收益率

(1) 全面摊薄净资产收益率=报告期净利润÷期末净资产×100%

(2) 加权平均净资产收益率= $P \div (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0)$

每股收益

(1) 全面摊薄每股收益=报告期净利润÷期末股份总数

(2) 加权平均每股收益= $P \div (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0)$

其中，P 为报告期利润；NP 为报告期净利润；E<sub>0</sub> 为期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少净资产；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub> 为报告期因回购或缩股等减少股份数；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产（增加股份）下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少净资产（减少股份）下一月份起至报告期期末的月份数。

每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额÷期末股份总数

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额÷期末股份总数

## （二）最近三年加权平均净资产收益率及每股收益计算表

公司根据《公开发行证券信息披露规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》计算的 2004 年至 2006 年净资产收益率和每股收益如下表：

单位：元

2006 年					
报告期利润		净资产收益率		每股收益(元/股)	
		全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	952,226,702.03	24.88%	39.38%	0.88	1.06

营业利润	726,680,515.29	18.99%	30.05%	0.67	0.81
净利润	525,496,399.93	13.73%	21.73%	0.49	0.59
扣除非经常性损益后的净利润	461,919,153.45	12.07%	19.10%	0.43	0.52
<b>2005年</b>					
报告期利润	净资产收益率		每股收益(元/股)		
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均	
主营业务利润	639,636,431.89	28.32%	30.50%	0.93	1.04
营业利润	523,153,173.51	23.26%	24.95%	0.76	0.85
净利润	408,895,501.41	18.10%	19.50%	0.59	0.67
扣除非经常性损益后的净利润	345,719,373.93	15.31%	16.48%	0.50	0.56
<b>2004年</b>					
报告期利润	净资产收益率		每股收益(元/股)		
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均	
主营业务利润	555,607,007.86	28.00%	47.30%	1.21	1.51
营业利润	462,168,972.33	23.29%	39.35%	1.01	1.25
净利润	310,924,199.01	15.67%	26.47%	0.68	0.84
扣除非经常性损益后的净利润	286,472,718.03	14.43%	24.39%	0.62	0.78

### （三）公司非经常性损益明细表

公司近三年及最近一期的非经常性损益明细表如下：

单位：元

非经常性项目	2007年9月30日 (未经审计)	2006年	2005年	2004年
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	-136.46	180,802.72	-20,300.10	-
各种形式的政府补贴	-	17,412,180.00	67,665,192.00	-
短期投资损益	-	38,883,779.26	17,846,531.46	6,244,989.18
营业外收支净额	-298,821.30	14,329,391.11	33,458.44	-154,344.16
以前年度已经计提各项减值准备的转回	-	15,854,460.73	-	1,078,214.97
其他	-	-	-	26,396,988.54
小计	-298,957.76	86,660,613.82	85,524,881.80	33,565,848.53
所得税的影响	-98,656.06	23,083,367.34	22,348,754.32	9,114,367.55
扣除所得税后的金额	-200,301.70	63,577,246.48	63,176,127.48	24,451,480.98

## 第七节 管理层讨论与分析

近年来，公司以“立足北京，面向全国重点城市和地区，以商务地产为主导，适当持有优质物业，以快速销售型项目为补充，实现公司的持续、健康、稳定发展”的中长期战略为指导，积极推进金融街区域开发建设，面向全国重点城市和地区，加大项目开发力度，取得较好的经营业绩。公司工程项目建设能够按计划实施，公司房地产项目销售进展顺利，自持物业经营状况良好，同时公司不断完善内部控制，提高管理水平以确保公司运营情况良好，综合实力稳步提高。

近三年来，公司收入和利润水平都保持了较高的增长速度，资产总额、利润水平年增长幅度较大，有力的提升了公司在行业中的地位。

单位：万元

项目	2006年		2005年		2004年	
	金额	比上年增长比率	金额	比上年增长比率	金额	比上年增长比率
总资产	1,121,906.90	53.22%	732,237.90	27.53%	574,166.48	58.40%
净资产	382,760.79	69.47%	225,853.47	13.80%	198,457.16	81.60%
主营业务收入	348,089.63	74.07%	199,976.62	14.94%	173,984.03	20.99%
主营业务利润	95,222.67	48.87%	63,963.64	15.12%	55,560.70	25.79%
净利润	52,549.64	28.52%	40,889.55	31.51%	31,092.42	49.85%

### 一、公司财务状况分析

#### （一）资产负债构成

##### 1、资产构成分析

近三年及一期公司合并报表的资产构成如下表所示：

单位：万元

项目	2006.12.31		2005.12.31		2004.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	861,795	76.82%	603,633	82.44%	552,014	96.14%
长期投资合计	4,067	0.36%	2,406	0.33%	19,121	3.33%
固定资产合计	235,221	20.97%	116,185	15.87%	3,031	0.53%
无形资产	3,051	0.27%	2,900	0.40%		
其他长期资产	17,763	1.58%	7,092	0.97%		
资产总计	1,121,907	100%	732,238	100%	574,166	100%

单位：万元

项目	2007. 9. 30		2006. 12. 31	
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例
流动资产合计	973,853	72.84%	861,842	76.48%
长期股权投资	3,282	0.25%	3,332	0.30%
投资性房地产	161,693	12.09%	17,763	1.58%
固定资产	143,153	10.71%	52,615	4.67%
在建工程	412	0.03%	114,266	10.14%
无形资产	50,398	3.77%	71,391	6.34%
资产总计	1,336,884	100%	1,126,851	100%

注：按照《企业会计准则》第6号—无形资产准则及其讲解，公司将原在固定资产和在建工程项目核算的土地使用权划分至无形资产项目核算，无形资产项目期初增加68,340万元。

近三年来公司资产规模不断增加，2004年、2005年、2006年总资产分别增长58.40%、27.53%、53.22%，增长速度高于同一时期行业内15家可比公司的平均值、中位值。如下表所示：

单位：万元

项目	2006. 12. 31		2005. 12. 31		2004. 12. 31		平均增长率
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率	
金融街	1,121,907	53.22%	732,238	27.53%	574,166	58.40%	38.08%
可比公司平均值	872,843	48.31%	601,794	21.23%	508,557	43.33%	32.11%
可比公司中位数	729,374	53.22%	640,447	16.47%	466,836	22.99%	25.48%

数据来源：房地产上市公司按2006年总资产衡量，以金融街2006年数据为基准上下浮动60%选取样本，具体样本公司见下表。本节所用可比行业数据均通过本样本计算得到。

单位：万元

证券代码	证券简称	2006年资产	2006年净利润
600048	保利地产	1,649,605.33	65,877.07
601588	北辰实业	1,468,986.14	33,517.36
000024	招商地产	1,420,184.45	56,791.24
600663	陆家嘴	1,233,559.94	58,847.63
000402	金融街	1,121,906.90	52,549.64
600383	金地集团	1,071,775.81	44,528.56
600675	中华企业	754,792.63	42,953.08
000046	泛海建设	729,373.71	25,526.19
600736	苏州高新	674,781.77	14,528.25
600325	华发股份	554,563.17	14,225.55
600322	天房发展	504,719.05	3,324.13
600639	浦东金桥	493,274.59	21,250.44
600533	栖霞建设	486,027.99	22,751.02
600215	长春经开	465,081.12	3,152.49
600246	万通先锋	464,005.12	2,917.29

## (1) 流动资产

公司近三年及一期流动资产合计占总资产的比重分别为 96.14%、82.44%、76.82%、72.84%。流动资产占总资产的比重逐年下降，主要原因是公司根据“适当持有优质物业”的发展方针，不断增加持有的物业，使公司的固定资产大幅增加，流动资产比重逐步下降。

单位：万元

项目	2007. 9. 30		2006. 12. 31		2005. 12. 31		2004. 12. 31	
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重
货币资金	330,326	24.71%	190,616	16.99%	86,553	11.82%	175,453	30.56%
应收账款净额	49,899	3.73%	66,228	5.90%	51,261	7.00%	49,645	8.65%
存货	569,092	42.57%	586,881	52.31%	452,099	61.74%	316,956	55.20%
资产总计	1,336,884	100%	1,121,907	100%	732,238	100%	574,166	100%

## ①货币资金

最近三年及一期公司的货币资金波动比较大，主要的原因在于：

A、2004 年末公司货币资金大量增加是由于公司增资发行新股募集资金到账及银行借款所致；

B、2005 年公司货币资金本期大量减少是由于本期房屋开发项目大规模投入资金所致；

C、2006 年公司货币资金年末大幅度增加主要是由于公司年末收到售楼预收款和定向发行募集资金所致；

D、2007 年 9 月 30 日比年初数增加主要是公司收到预售房款、及新增借款所致。

## ②应收账款

公司 2004-2006 年末及 2007 年 9 月 30 日应收账款净额分别为 49,645 万元、51,261 万元、66,228 万元、49,899 万元，占总资产的比例分别为 8.65%、7.00%、5.90%、3.73%，所占比重不断下降，主要原因是公司加大应收账款催收力度，早期形成的土地开发欠款基本收回；公司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。

公司应收账款账龄分析如下：

单位：万元

项目	2007. 9. 30		2006. 12. 31		2005. 12. 31		2004. 12. 31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
0-3 个月	6,298	11.71%	40,840	58.28%	29,217	51.32%	15,576	28.35%
3-6 个月	207	0.38%	10,248	14.63%	730	1.28%	5,642	10.26%
6 个月-1 年	39,060	72.66%	6,670	9.52%	5,716	10.04%	9,026	16.43%
1 至 2 年	6,526	12.14%	4,729	6.75%	8,070	14.18%	18,812	34.24%
2 至 3 年	1,509	2.81%	6,833	9.75%	12,491	21.94%	5,889	10.72%
3 年以上	162	0.3%	749	1.07%	703	1.24%	-	-
合 计	53,761	100%	70,069	100%	56,927	100%	54,944	100%

可见，公司最近三年和最新一期的应收账款以帐龄 1 年以下为主，3 年以上的应收账款在 1% 左右，应收账款的可回收性强，风险较小。

单位：万元

项目	2007. 9. 30		2006. 12. 31		2005. 12. 31		2004. 12. 31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以下合计	45,565	84.75%	57,758	82.43%	35,664	62.64%	30,243	55.04%
3 年以下合计	53,600	99.70%	69,320	98.93%	56,224	98.76%	54,944	100%

公司应收账款中应收北京世宸房地产开发有限公司 E7、E8 项目地块的土地开发费金额较大。截至 2007 年 9 月 30 日，公司应收世宸公司 E7、E8 项目欠款 10,800 万元，2007 年 4 月 11 日，世宸公司将上述款项存入由公司和世宸公司设立的共管账户，作为其日后偿还公司 E7、E8 项目 600 个产权车位 10,800 万元的保证金，该笔款项可以顺利回收。除世宸公司外，公司最近三年及一期应收其他公司的应收账款比例均在全部应收账款的 30% 以下，主要为正常的销售尾款。

### ③ 存货

公司 2005 年、2006 年末存货余额比期初分别增加 42.64%、29.81%，主要是公司项目投入较大所致。2007 年 9 月 30 日存货余额比期初数减少主要是 C3 四合院用于出租，转入投资性房地产；F124 公寓用于自营，转入固定资产所致。

存货中各主要项目的比例如下：

单位：万元

项目	2007. 9. 30		2006. 12. 31		2005. 12. 31		2004. 12. 31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
开发成本	471,387	82.83%	464,992	79.23%	308,875	68.32%	196,663	62.05%
开发产品	60,836	10.69%	80,374	13.70%	114,199	25.26%	116,535	36.77%
出租开发产品	35,142	6.18%	40,109	6.83%	28,013	6.20%	2,976	0.94%
周转房	1,297	0.23%	731	0.12%	524	0.12%	397	0.13%
库存商品	68	0.01%	559	0.10%	337	0.07%	337	0.11%
低值易耗品	148	0.03%	116	0.02%	150	0.03%	48	0.02%

合 计	569,092	100%	586,881	100.00%	452,099	100.00%	316,956	100.00%
-----	---------	------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

开发成本和开发产品是公司存货的主要部分，截至 2007 年 9 月 30 日，开发成本、开发产品分别占存货比重为 82.83%、10.69%。

由于公司未发生存货成本高于其可变现净值的情况，最近三年及一期未提取存货跌价准备。

#### （2）长期股权投资

公司 2005 年公司长期股权投资大幅减少，主要原因是公司的参股企业天融建设开发股份有限公司因受外部环境制约，无法按设立初衷经营，当期解散清算，公司收回投资。其余各期长期股权投资余额变化不大。

由于公司未发现长期股权投资存在减值迹象，最近三年及一期未提取长期股权投资减值准备。

#### （3）固定资产和在建工程

公司作为房地产开发和经营企业，除必备办公设备外，公司资产主要为房屋及建筑物。

2004 年以前，公司的固定资产所占比例较低。近年公司加大了写字楼出租、酒店经营、购物中心经营等自持物业的比例，因此，固定资产、在建工程和投资性房地产的净额逐年升高，占总资产的比例也不断增加。

2005 年 在建工程大幅增加是由于 F7、F9 项目建成后公司计划用于自营，由存货转让在建工程。2006 年丽思卡尔顿酒店竣工结转固定资产 63,583.72 万元。2007 年 1-9 月 F124 公寓、F7、F9 项目俱乐部及车库部分投入运营转入固定资产导致固定资产大幅度增加。

#### （4）无形资产

公司的无形资产主要包括土地使用权以及电脑软件等。2007 年 9 月 30 日，公司无形资产主要如下：

单位：万元

项目	取得方式	期末数
土地使用权	受让及股东投入	49,904
办公系统	购入	258
业务软件	购置	4
NC 用友软件	购入	4
管理软件	直接购买	230
合计		50,398

按照《企业会计准则》第6号—无形资产准则及其讲解，公司将原在固定资产和在建工程项目核算的土地使用权划分至无形资产项目核算，无形资产项目期初增加68,340万元。

2007年9月30日公司无形资产增加主要是F124公寓投入运营，将土地使用权18,752万元转入。无形资产减少主要是F7、F9项目商场用于出租，将土地使用权36,621.16万元转入投资性房地产；惠州度假村项目开工建设，将土地使用权2,784.69万元转入存货。

截止2007年9月30日，公司未发现无形资产存在减值迹象，故未提取无形资产减值准备。

#### （5）投资性房地产

公司近年来依据适当持有优质物业的经营发展战略，不断增持出租类物业。截至2007年9月30日投资性房地产金额为161,693万元，占总资产比重为12.09%，其中主要包括：

金树街项目15,534万元用于长期出租，C3四合院6,796万元用于长期出租；F7、F9项目商场部分116,818万元用于长期出租；子公司重庆公司开发的重庆嘉年华大厦部分5,552万元用于长期出租。

截止2007年9月30日，公司未发现投资性房地产存在减值迹象，故未提取投资性房地产减值准备。

综上，截至2007年9月30日，公司资产状况良好，未存在由于市价下跌、或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因使资产减值的情况，故未对资产计提减值准备。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。

## 2、负债分析

近三年及一期，公司的负债构成如下表所示：

单位：万元

项目	2006. 12. 31		2005. 12. 31		2004. 12. 31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债合计	599,301	82.95%	324,112	66.92%	266,493	71.69%
其中：						
短期借款	122,000	16.89%	72,000	14.87%	96,500	25.96%
一年内到期的长期负债	30,000	4.15%	40,000	8.26%	90,000	24.21%
应交税金	82,573	11.43%	55,987	11.56%	35,029	9.42%
其他流动负债	90,000	12.46%	-	-	-	-
预提费用	11,559.91	1.60%	5,061.41	1.05%	-	-

项目	2006. 12. 31		2005. 12. 31		2004. 12. 31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期负债合计	123, 220	17. 05%	160, 220	33. 08%	105, 220	28. 31%
其中：						
长期借款	123, 000	17. 02%	160, 000	33. 04%	105, 000	28. 25%
递延税款贷项	220. 48	0. 03%	220. 48	0. 05%	220. 48	0. 06%
负债总计	722, 522	100%	484, 333	100%	371, 713	100%

单位：万元

项目	2007. 9. 30 (未经审计)		2006. 12. 31	
	金额	比例	金额	比例
流动负债合计	588, 428	64. 43%	599, 301	82. 94%
其中：				
短期借款	109, 300	11. 97%	122, 000	16. 88%
一年内到期的长期负债	65, 200	7. 14%	30, 000	4. 15%
应交税金	41, 533	4. 55%	83, 085	11. 50%
其他流动负债	90, 000	9. 85%	90, 000	12. 46%
长期负债合计	324, 920	35. 57%	123, 236	17. 06%
其中：				
长期借款	324, 700	35. 55%	123, 000	17. 02%
递延税款贷项	220	0. 02%	236	0. 03%
负债总计	913, 349	100. 00%	722, 537	100%

### (1) 流动负债

公司 2004-2006 年及 2007 年 9 月 30 日的公司流动负债占负债总额的比例分别为 71. 69%、66. 92%、82. 95%、64. 43%。流动负债主要由短期借款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债构成。

截至 2007 年 9 月 30 日，公司流动负债合计 588, 428 万元，比 2006 年底减少 2, 873 万元，减少 0. 04%。从 2006 年 12 月 31 日到 2007 年 9 月 30 日，短期借款占流动负债的比例由 20. 36%变为 18. 57%；一年内到期的非流动负债占流动负债的比例由 5. 01%变为 11. 08%；其它流动负债不变。

#### ①短期借款

单位：万元

项 目	2007. 9. 30	2006. 12. 31
抵押借款	58, 300	17, 000
保证借款	51, 000	100, 000
委托借款	-	5, 000
合 计	141, 300	122, 000

截至 2007 年 9 月 30 日，公司短期借款余额为 58,300 万元。其中，公司短期抵押借款主要是公司以拥有的土地使用权及土地附属建筑为抵押物取得的银行借款；短期保证借款主要是华融公司为公司 25,000 万元借款提供保证担保；公司为公司子公司北京金融街里兹置业有限公司借款 26,000 万元。

#### ②一年内到期的非流动负债

单位：万元

项 目	2007. 9. 30	2006. 12. 31
抵押借款	55,200	
保证借款	10,000	30,000
合 计	65,200	30,000

上述保证借款，为由华融公司提供保证担保的 10,000 万元；抵押借款为以公司土地使用权及土地附属建筑为抵押的 55,200 万元的抵押贷款。

#### ③应交税费

单位：万元

税种	2007. 9. 30	2006. 12. 31
营业税	1,890.47	16,965.58
城建税	133.88	1,187.58
增值税	22.68	0
土地增值税	39,538.76	26,692.23
企业所得税	-1,191.46	37,401.32
个人所得税	217.90	177.21
房产税	620.58	149.00
土地使用税	232.88	0
车船使用税	0.82	0
教育费附加	57.41	512.37
残疾人保障金	12.47	0
合计	41,536.39	83,085.29

2007 年 9 月 30 日公司应交土地增值税 39,538.76 万元，占应交税金的 95.19%，2006 年 12 月 28 日国家税务总局发布了《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，公司已根据税务机关的具体清算要求缴纳土地增值税。公司已按税收法律、法规足额计提了土地增值税，土地增值税的缴纳不会影响公司当期利润。

公司本次增发保荐人经核查认为，公司已按税收法律、法规足额计提了土地增值税，土地增值税的缴纳不会影响公司当期利润。

#### ④其他流动负债

其他流动负债为公司所发行的短期融资券。

## ⑤预提费用

单位：万元

项 目	2006. 12. 31	2005. 12. 31	2004. 12. 31
预提费用	11, 559. 91	5, 061. 41	-

公司 2006 年末预提费用金额较大且较 2005 年增加幅度较大，主要为预提的短期融资券利息及项目开发预提费用，其中 F7、F9 项目期末预提费用余额为 7,137 万元，占预提费用期末余额的 61.74%。

截止 2006 年 12 月 31 日，F7、F9 项目预提费用提取情况如下：

项目	2006 年末余额	计提依据
外电源线缆敷设	842 万元	外电源工程，电缆数量约 8,000m，单价 800 元/m，电缆总价约 640 万元，加上电缆敷设费及电缆小室环网柜等设备安装，以及土建配合等预留费用 842 万元。
室外铺装及绿化	1,000 万元	路面铺装面积约 1 万 m <sup>2</sup> ，石材及铺装单价约 700 元/m <sup>2</sup> ，路面铺装费用约 700 万元；路灯及绿化按建筑面积预估，预估单价 15 元/m <sup>2</sup> ，总建筑面积约 20 万 m <sup>2</sup> ，总价约 300 万元。
直升梯精装预计费用	95 万元	客梯内装饰施工。
前期费用预计增加	1,000 万元	因工程改造增加设计费约 300 万元、精装修冬季施工供热费约 600 万元，咨询费增加等约 100 万元。
改造费	4,200 万元	因客户要求改造，预计土建、机电等拆改所需要成本。
合计	7,137 万元	

注：目前，F7、F9 项目相关的拆改工作仍在进行中。

F7、F9 项目的酒店、商场和俱乐部都是公司的自持物业，建成后用于经营和出租，因此上述预提费用对公司 2006 年的营业收入，利润都无影响。

## (2) 非流动负债

公司 2004-2006 年及 2007 年 9 月 30 日非流动负债分别占当期负债总额的 28.31%、33.08%、17.05%、35.57%。截至 2007 年 9 月 30 日，公司非流动负债合计 324,920 万元，比 2006 年底增加 201,685 万元，主要是长期借款增加所致。公司的非流动负债主要是长期借款，最近三年及一期的公司长期借款分别占当期非流动负债的 99.79%、99.86%、99.82%、99.93%。

截至 2007 年 9 月 30 日的长期借款情况如下：

单位：万元

项 目	2007. 9. 30	2006. 12. 31
抵押借款	257,000	35,660
保证借款	69,000	87,340
合 计	324,700	123,000

公司长期抵押借款主要是公司以拥有的土地使用权及土地附属建筑为抵押物取得的银行借款；长期保证借款主要是华融公司为公司提供保证的 55,000 万元长期借款，公司为子公司金融街（北京）置业公司提供保证担保的 14,000 万元长期借款。

## （二）公司偿债能力

### 1、主要偿债能力指标及变动趋势

项目	2007 年 9 月 30 日 (未经审计)		2006 年度		2005 年度		2004 年度	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
流动比率	1.66		1.44		1.86		2.07	
速动比率	0.69		0.46		0.47		0.88	
利息保障倍数	4.17		4.23		5.08		5.43	
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
	68.32%	68.44%	64.40%	63.99%	66.14%	67.01%	64.74%	65.14%

公司近三年及一期资产负债率保持在 63.99%-68.44%之间，流动比率、速动比率保持较稳定的趋势，但仍处于行业平均水平（数据来源：与公司总资产相近的十五家房地产上市公司）。公司 2004-2006 年三年的流动比率呈逐年下降的趋势，其主要原因是由于 F7、F9 项目用于自营由存货转为在建工程导致流动资产减少，同时公司的短期借款、一年内到期的长期借款及短期融资券等流动负债增加。速动比率变化主要因是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，流动负债增加，从而影响速动比率。

### 2、偿债能力分析

近年来，公司业务重心从土地、房产开发向物业经营转变，占用资金较多，银行借款增加较多，这导致了资产负债率升高、流动比率及速动比率降低。公司近三年保持较高的利润增长速度，投资项目前景良好，公司主营收入保持较高的发展速度，随着经营成果的进一步体现及本次公开发行的实施，公司的净资产将大幅增加，资产负债率将会有所下降。公司在银行的信用情况良好，拥有股权融资、债权融资等多种融资渠道，使公司具有较强的融资及偿债能力。

### （1）流动比率分析

截至 2007 年 9 月 30 日和 2006 年 12 月 31 日，公司流动比率分别为 1.66 和 1.44，略低于同行业可比上市公司的平均水平（数据来源：与公司总资产相近的十五家房地产上市公司）。

公司最近三年的流动比率呈逐年下降的趋势，一方面由于 2005 年公司根据战略发展需要，确定将金融街丽思卡尔顿酒店及购物中心项目（F7、F9 项目）自留经营，因此丽思酒店和购物中心由开发成本转入在建工程，使得公司 2005 年流动资产减少；另一方面是公司的短期借款、一年内到期的长期借款及短期融资券金额增加。流动负债的增加和流动资产的减少，导致公司流动比率有所下降。

### （2）速动比率分析

截至 2006 年 12 月 31 日和 2007 年 9 月 30 日，公司速动比率分别为 0.46、0.69，略低于同行业可比上市公司的平均水平。

公司最近三年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，负债增加，导致速动比率下降。

### （3）利息保障倍数

公司 2004-2006 年及 2007 年 9 月 30 日的利息保障倍数分别为 5.43、5.08、4.23、4.17，显示公司具有良好利息支付能力和债务偿付能力。

### （4）资产负债率分析

公司 2004 年-2006 年末资产负债率变化不大，保持在 63%-67%之间。截至 2007 年 9 月 30 日，公司合并资产负债率为 68.32%，母公司资产负债率为 68.44%；截至 2006 年 12 月 31 日，公司合并资产负债率为 64.40%，母公司资产负债率为 63.99%。公司资产负债率基本处于同行业可比上市公司的平均水平上（数据来源：与公司总资产相近的十五家房地产上市公司）。

随着公司投入项目经营成果的进一步体现及本次公开发行的实施，公司的净资产将大幅增加，资产负债率将会有所下降。

## 3、经营活动现金流的分析

公司近三年及一期的经营活动现金流指标如下表所示：

单位：万元

财务指标	2007年1-9月	2006年	2005年	2004年
净利润	44,023	52,550	40,890	31,092
经营活动产生的现金流量净额	-32,852	16,427	-1,254	-30,677

公司2004、2005年经营活动产生的现金流量净额均为负，主要原因为：公司所开发的北京金融街区域所需资金较大，2003年以来公司加快了北京金融街区域的建设，加大了集中投入力度，投入大量资金进行房产项目和自留物业项目的开发，尽管同期通过土地及房产项目的销售，有一定的现金流入，但由于项目投入的支出更大，从而出现了经营性现金较大流出。

公司2006年经营活动产生的现金流净额为16,427万元，较2005年有较大改善，主要原因是公司主营业务销售实现了大量的现金流入，销售商品、提供劳务收到的现金比2005年增长31.99%。

公司2007年1-9月经营活动产生的现金流量净额为-32,852万元，经营性活动所产生的现金流量为负，是由于公司在2007年新开工的项目占用资金，以及金融街购物中心等自持物业的集中开张引起的营销费用、推广费用。

公司预计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。

### （三）公司资产周转能力

公司近三年及一期的主要资产周转能力指标如下表所示：

单位：次/年

项目	2007年1-9月 (未经审计)	2006年	2005年	2004年
应收账款周转率	3.86	5.93	3.96	2.91
存货周转率	0.20	0.42	0.32	0.38
总资产周转率	0.18	0.38	0.31	0.37

#### 1、应收账款周转率分析

公司近三年应收账款周转率呈现稳步上升的趋势，2007年1-9月应收账款周转率达到3.86，相比去年同期的2.56，增长1.30。主要原因为公司前几年形成的应收账款收回，新形成的应收账款主要为销售尾款，占收入的比例小。公司的应收账款周转率维持在正常的水平。

#### 2、存货周转率分析

公司 2004-2006 年的存货周转率保持在 0.4 左右，与行业平均水平相当（数据来源：与公司总资产相近的十五家房地产上市公司）。导致存货周转率变动的的原因是：公司将部分优质物业转为自营，不能形成销售收入，同时加大了在北京地区外业务的拓展力度，开发成本大幅增长，2004 年-2006 年年均增长率为 45.48%，导致存货周转率处于较低水平。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将会有所提高。

由于公司项目的投入将继续增大，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。公司将不断加强自身经营效率，在高速发展、不断增加持有出租物业的情况下，使公司的存货周转率保持在一个较好的水平。

### 3、总资产周转率分析

公司 2004-2006 年及最近一期总资产周转率分别为 0.37、0.31、0.38、0.18，与同行业可比上市公司相比，公司总资产周转率处于较高的水平（数据来源：与公司总资产相近的十五家房地产上市公司）。

公司 2004-2006 年总资产周转率保持稳定，在 0.31-0.38 之间。预计随着公司业务的不拓展和自持项目带来的收入的持续增加，公司的总资产周转率将继续维持在较好的水平上。

#### （四）公司持有交易性金融资产情况

公司在 2007 年 9 月 30 日持有交易性金融资产 4,756.91 万元，主要是公司利用阶段性自有闲置资金通过一级市场申购新股中签的股票的账面价值，公司已于 10 月初在股票上市时将上述股票出售变现。

## 二、盈利能力分析

### （一）主营业务收入分析

#### 1、主营业务收入的结构分析

公司目前主要产品包括土地开发项目、房产开发项目、物业租赁及经营管理。

近年来，在加快北京金融街区域开发的同时，公司不断加大对北京金融街区域以外重点城市房地产业务投资和开发。在作为公司主要收入来源的房产开发收入迅速增长的同时，自有物业的经营收入也不断增加，开始成为公司新的利润增长点。

最近三年及一期主营业务收入总体保持增长的态势。按产品分类，其收入增长情况及占主营业务收入的比重情况如下：

单位：万元

业务类型	2006年		2005年		2004年	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
土地开发收入	53,964	15.50%	10,723	5.36%	97,252	55.90%
房产开发收入	283,835	81.54%	185,664	92.84%	75,954	43.66%
房屋出租收入	6,812	1.96%	2,725	1.36%	290	0.17%
物业经营收入	2350	0.68%	-	-	-	-
主营业务收入总计	348,090	100.00%	199,977	100.00%	173,984	100.00%

单位：万元

业务类型	2007年1-9月（未经审计）		2006年1-9月（未经审计）	
	收入	比例	收入	比例
土地开发	1,905,949.47	0.09%	26,408.41	18.84%
房产开发	2,032,187,639.23	90.89%	107,118.33	76.41%
房屋出租	76,197,578.36	3.41%	4,894.22	3.49%
拆迁费	0	0.00%	0	0.00%
酒店经营	100,261,866.92	4.48%	0	0.00%
公寓经营	9,379,049.96	0.42%	0	0.00%
俱乐部经营	0	0.00%	0	0.00%
其他	15,841,337.53	0.71%	1,760.25	1.26%
合计	2,235,773,421.47	100.00%	140,181.21	100.00%

### （1）土地开发业务

土地开发业务是公司的传统业务，从2004年起公司调整了经营战略，即积极探索转变公司在金融街区域的经营模式，使公司在金融街区域的业务逐步从以土地开发为主向土地开发与房产开发有机结合转变，以商务地产为主导，适当持有优质物业，以快速销售型项目为补充，实现公司的持续、健康、稳定发展。在这一战略的指导下，公司土地开发业务占总收入的比重逐步缩小。

### （2）房产开发业务

公司近年对房地产开发业务加大投入，业务收入大幅度增加，保持良好的增长态势。公司在北京金融街地区的写字楼、高档公寓、酒店及其配套项目房产开发，已经具有较高的知名度，公司作为北京地区实力雄厚的房地产开发企业之一，在商业地产领域具有重要的市场地位。

2006年公司房产开发收入大量增加，比2005年末增加近100,000万元，主

要是由于房产开发项目销售较多所致。2006 年内公司重大房产销售情况如下表：

项目名称	销售面积（平方米）	销售额（万元）
B1 西	53,890	86,400
F2-1(B)	37,911	83,213
F2-1(A) (6-11 层)	14,918	29,836
F2-1(A) (12-17 层)	14,106	29,687

2007 年 1-9 月，公司实现主营业务收入 223,894 万元，比上年同期 140,446 万元增加 83,449 万元，主要是报告期内公司结算 F1 写字楼项目实现收入 19.6 亿元，这部分收入占公司上半年营业收入的 87.54%。

### （3）房屋出租业务

公司近年将业务重心向房屋租赁业务转移，营业收入也逐年增加。但由于投资项目还没有进入收益期，因此在收入中所占比重较小。但随着投资项目的建成投入使用，此项业务收入将大幅度提高。2006 年公司房屋出租业务营业收入达 6,812 万元，较 2005 年增加 4,087 万元。2007 年房屋出租业务继续大幅发展，1-9 月确认收入 7,620 万元。

### （4）物业经营业务

公司将金融街区域内的自持物业委托给专业的酒店管理公司、商业管理公司管理（见下表），提升了公司的知名度，同时也为公司带来良好的收入及利润。

委托项目	委托管理方
北京金融街丽思卡尔顿酒店	丽思卡尔顿集团
金融街公寓	国贸物业酒店管理有限公司
金融家俱乐部	

2006 年 10 月 14 日，公司位于北京市西城区金城坊东街 1 号的北京金融街丽思卡尔顿酒店正式开业，截至 2006 年末酒店实现营业收入约 2,350 万元，实现了物业经营良好开局。2007 年 1-9 月期内，公司丽思卡尔顿酒店总体经营情况良好，客房、餐饮及其他收入稳步增长，实现营业收入约 10,026.19 万元。

## 2、主营业务收入的地区分布分析

公司目前业务收入主要来自北京地区，与此同时，公司积极向北京以外的市场进行拓展，分别在天津、重庆、南昌、惠州等地进行了房地产项目的开发，由于投资项目仍处于建设期，还没有大规模取得收益，但随着项目的建成以及销售，公司北京以外地区的业务收入将有一个良好的增长态势。

## （二）主营业务利润构成分析

公司 2004 年以前主营业务利润主要为土地开发利润，此后房产开发利润逐步上升，为公司主要利润来源。公司 2006 年及 2007 年 1-9 月主营业务利润构成分类如下：

单位：万元

产品	2007 年 1-9 月 (未经审计)		2006 年	
	金额	比例	金额	比例
土地开发	267.88	0.25%	14,291	11.39%
房产开发	96,474.65	89.72%	105,694	84.20%
房屋租赁	5,904.34	5.49%	5,536	4.41%
物业经营	3,423.21	3.18%	-	-
其他	1,453.38	1.35%	-	-

2006 年房产开发利润占主营业务利润的 84.20%，2007 年 1-9 月房产开发利润占主营业务利润的 89.72%，公司房产开发业务近三年毛利率保持在 37%以上，房地产开发业务无论是在规模上还是在盈利能力上都有显著提高。

### （三）利润表项目分析

公司最近三年的经营指标如下表所示：

单位：万元

项目	2006 年		2005 年		2004 年	
	金额	同比	金额	同比	金额	同比
主营业务收入	348,090	74.07%	199,977	14.94%	173,984	20.99%
主营业务成本	219,924	81.04%	121,480	15.95%	104,769	19.62%
主营业务利润	95,223	48.87%	63,964	15.12%	55,561	25.79%
营业费用	3,405	72.28%	1,976	26%	1,569	-23.16%
管理费用	15,794	113.36%	7,403	21.97%	6,069	-24.54%
财务费用	3,438	35.83%	2,531	5.05%	2,409	-21.37%
营业利润	72,668	38.90%	52,315	13.20%	46,217	49.01%
投资收益	4,216	44.32%	2,921	350.98%	648	297.21%
利润总额	80,076	29.14%	62,006	32.35%	46,849	41.21%
所得税	28,619	44.73%	19,774	26.79%	15,595	26.59%
净利润	52,550	28.52%	40,890	31.51%	31,092	49.85%

公司最近一期的主要经营指标如下：

项目	2007 年 1-9 月	2006 年 1-9 月	同比增长
营业总收入	223,894	140,446	59.42%
营业总成本	174,527	120,700	44.60%

营业利润	66,419	21,782	204.93%
销售费用	5,662	1,944	191.26%
管理费用	15,274	7,884	93.73%
财务费用	6,220	2,170	186.64%
投资收益	17,051	2,036	737.48%
利润总额	66,389	24,088	175.61%
所得税费用	22,366	7,575	195.26%
净利润	44,023	16,513	166.60%

### 1、主营业务收入、主营业务利润分析

最近三年及一期，由于公司经营战略向房产开发的成功转型、开发面积的不断扩大，公司主营业务收入保持持续增长。2004、2005年，公司主营业务收入分别为173,984万元、199,977万元，同比增长20.99%、14.94%，2006年主营业务收入为348,090万元，增长率达到74.07%。在2007年1-9月，公司确认北京金融街F1写字楼销售收入19.60亿元，导致2007年1-9月公司净利润比上年同期大幅增长，预计2007年公司营业收入将继续保持较快增长。公司近三年主营业务收入年平均增长率达34.27%，高于同行业可比上市公司18.47%的增长率。

公司在2004-2006年间，主营业务利润也保持了较快的增长，最近三年公司主营业务利润分别为55,561万元、63,964万元和95,223万元，同比增长分别为25.27%、15.12%、48.87%。公司近三年主营业务利润年平均增长率达29.18%，高于同行业可比上市公司18.99%的增长率（数据来源：与公司总资产相近的十五家房地产上市公司）。2007年1-9月，公司的营业收入为223,894.47万元与去年同期140,445.69万元相比增长了59.42%，与此同时营业利润为66,418.55万元，同比增长204.92%，盈利能力持续增强。

### 2、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		2005年		2004年	
	金额	占收入比例	金额	占收入比例	金额	占收入比例
主营业务收入	348,090	100.00%	199,977	100.00%	173,984	100.00%
营业费用	3,405	0.98%	1,976	0.99%	1,569	0.90%
管理费用	15,794	4.54%	7,403	3.70%	6,069	3.49%
财务费用	3,438	0.99%	2,531	1.27%	2,409	1.38%
三项费用合计	22,637	6.50%	11,910	5.96%	10,047	5.77%

单位：万元

项目	2007年1-9月（未经审计）		2006年1-9月	
	金额	占收入比例	金额	占收入比例
主营业务收入	223,894	100.00%	140,446	100.00%
营业费用	5,662	2.53%	1,944	1.38%
管理费用	15,274	6.82%	7,884	5.61%
财务费用	6,220	2.78%	2,170	1.55%
三项费用合计	27,156	12.13%	11,998	8.54%

公司近三年及最近一期费用逐步增加，主要是公司业务不断扩展，项目开工及物业经营规模不断扩大，各子公司逐步开展业务，人员增加所致。通过分析，公司各项费用占主营业务收入比重保持在一个较平稳增加的水平上，增长速度低于公司收入及利润增长速度。

公司最近三年的各项期间费用占营业收入的比例与行业可比公司的比较如下表所示：

项目	2006年		2005年		2004年	
	金融街	可比公司中值	金融街	可比公司中值	金融街	可比公司中值
营业费用率	0.98%	3.72%	0.99%	3.12%	0.90%	3.44%
管理费用率	4.54%	6.88%	3.70%	6.20%	3.49%	4.33%
财务费用率	0.99%	0.44%	1.27%	1.19%	1.38%	0.30%
三项费用比率	6.50%	11.04%	5.96%	10.51%	5.77%	8.06%

公司近2004年-2006年三项费用比率分别为5.77%、5.96%和6.50%，远低于行业可比公司8.06%、10.51%、11.04%的水平（数据来源：与公司总资产相近的十五家房地产上市公司）。

#### （1）营业费用

公司2005年度营业费用比2004年同期增长26%，与主营业务收入增长情况基本匹配。公司2006年及2007年1-9月的营业费用比上年同期分别增长199.59%、191.26%，主要原因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。

#### （2）管理费用

公司2005年度管理费用与主营业务收入增长情况基本匹配。公司2006年及2007年1-9月管理费用比上年同期增长105.64%、94%，其主要原因系公司的控股子公司相继开展经营活动、公司自留物业委托管理而新增管理费用所致。

#### （3）财务费用

公司 2005 年度财务费用较上年同期小幅上升，与企业正常生产经营相匹配。公司 2006 年财务费用较上年同期 2,531 万元增加 35.83%，主要原因系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。2007 年 1-9 月财务费用较上年同期增长 187%，主要原因系公司对子公司的增资及新开工项目较上年同期有较大增长，银行借款增加，同时符合资本化的利息减少所致。

### 3、投资收益分析

#### （1）公司近三年及一期投资收益

单位：万元

项目	2007年1-9月(未经审计)	2006年	2005年	2004年
投资收益	17,051	4,216	2,921	648

公司 2007 年 1-9 月投资收益大幅增加主要是由于公司根据董事会授权利用阶段性自有闲置资金（销售回款）在股票一级市场申购新股取得的收益。公司严格履行了相关审批程序。

#### （2）投资减值准备

根据公司执行的财务制度，如果因被投资单位市价持续下跌或经营状况恶化等原因，导致长期投资可收回金额低于账面价值，并且这种降低的价值在可预计的未来期间不可能恢复，按可收回金额低于长期投资账面价值的差额计提长期投资减值准备。截至 2007 年 9 月 30 日，公司未出现上述减值情况，故未提取长期投资减值准备。

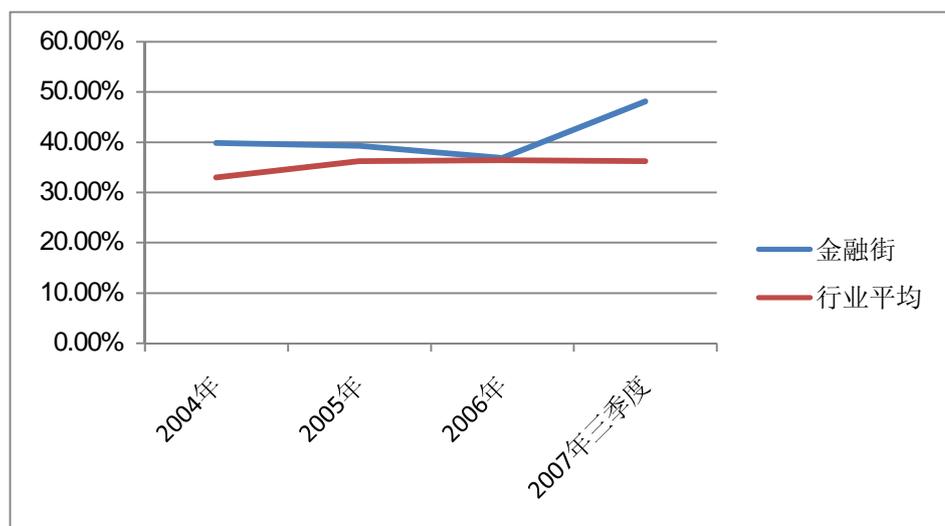
### 4、所得税分析

公司母公司及控股子公司执行的所得税税率符合现行法律、法规及规范性文件的要求，按应纳税所得额的 33% 计缴。

#### （四）销售毛利率分析

项目	2006年度	2005年度	2004年度
销售毛利率	36.82%	39.25%	39.78%
营业利润率	20.88%	26.16%	26.56%

公司毛利率与房地产行业平均毛利率比较：



公司最近三年毛利率保持在相对稳定的状态，且高于行业平均水平，公司具有较高的盈利能力。

#### （五）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	2007年1-9月 (未经审计)	2006年度	2005年度	2004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	-136.46	180,802.72	-20,300.10	-
各种形式的政府补贴		17,412,180.00	67,665,192.00	-
短期投资损益		38,883,779.26	17,846,531.46	6,244,989.18
营业外收支净额	-298,821.30	14,329,391.11	33,458.44	-154,344.16
以前年度已经计提各项减值准备的转回		15,854,460.73	-	1,078,214.97
其他		-	-	26,396,988.54
小计	-298,957.76	86,660,613.82	85,524,881.80	33,565,848.53
所得税的影响	-98,656.06	23,083,367.34	22,348,754.32	9,114,367.55
扣除所得税后的金额	-200,301.70	63,577,246.48	63,176,127.48	24,451,480.98

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：

单位：万元

项目	2007年1-9月 (未经审计)	2006年度	2005年度	2004年度
非经常性损益净额	-20	6,358	6,318	2,445
非经常性损益净额占净利润比例	-0.05%	12.10%	15.45%	7.86%

公司 2007 年 1-9 月非经常性损益净额为负。

公司 2006 年非经常性损益合计金额为 86,660,613.82 元，主要包括：

(1) 政府补贴 17,412,180.00 元。一是依据西城区西政发[2001]29 号《关于加快北京金融街建设的意见》和北京市发改委《关于促进首都金融业发展的意见》的文件精神，公司收到财政补贴资金 8,412,180.00 元，用于金融街区域的基础设施建设。二是根据天津市财政局、天津市地方税务局联合下发的津财税政(2003)3 号《关于海河两岸综合开发改造工程财税优惠政策的通知》，公司子公司金融街津门（天津）置业有限公司、金融街津塔（天津）置业有限公司向天津市和平区财政局申请退还的土地交易契税共计 9,000,000.00 元。

(2) 短期投资收益 38,883,779.26 元。包括公司一级市场申购新股收益 36,226,974.04 元及货币市场基金投资收益 2,656,805.22 元。

(3) 营业外收支净额为 14,510,193.83 元。具体如下：

A、公司营业外收入 15,410,318.90 元

项 目	金 额
违约金收入（元）	2,355.00
处理固定资产净收益（元）	180,802.72
其他收入（元）	14,501,315.85
罚款收入（元）	725,845.33
合 计	15,410,318.90

注：其他收入主要是根据经中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁决议确认的公司应收北京中证房地产开发有限公司的 14,380,860.00 元的资金占用费。

B、营业外支出 900,125.07 元

项 目	金 额
公益救济性捐赠支出（元）	400,000.00
其他支出（元）	500,125.07
合 计	900,125.07

(4) 收回以前年度应收款项，转回坏账准备 15,854,460.73 元。

上述非经常性损益扣除所得税影响 23,083,367.34 元的净额为 63,577,246.48 元，非经常性损益净额占净利润比例为 12.10%。

公司 2005 年度非经常性损益净额占净利润比例为 15.45%，主要原因为：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，使得公司 2005 年度非经常性损益净额相对较高。

### 三、公司资本性支出分析

#### （一）公司近三年及一期重大资本性支出情况

近三年及一期，公司主要重大资本性支出包含固定资产投资、投资性房地产投资、对外投资支出，主要构成情况如下：

##### 1、固定资产

公司根据战略发展需要，确定将部分项目自留经营，由存货转入固定资产。2006 年丽思卡尔顿酒店竣工结转固定资产 63,583.72 万元，2007 年 1-9 月公司将 F124 公寓、F7、F9 项目俱乐部、车库部分等转入固定资产。截至 2007 年 9 月 30 日，公司固定资产余额为 143,153.18 万元。上述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、投资性房地产投资

公司根据“适当持有优质物业”的发展方针，选择优质物业持有，使公司能够取得稳定的收益。截至 2007 年 9 月 30 日公司投资性房地产账面余额为 161,692.57 万元。

##### 3、对外投资

（1）2004 年 5 月，公司出资 2,550 万元与其它公司合资组建南昌公司，占 51%股权。2005 年 7 月，公司出资 10,250 万元增资南昌公司。该次增资后，南昌公司注册资金为 19,000 万元，公司股权比例为 67.36%。

（2）2004 年 10 月，公司出资 990 万元与子公司俱乐部公司共同组建里兹置业，占 99%股权。2006 年 7 月，公司增资 25,582.86 万元，将里兹置业注册资金由 1,000 万元增至 26,582.86 万元。2007 年 6 月，公司受让子公司俱乐部公司对里兹置业长期投资 10 万元，至此，公司对北京金融街里兹置业有限公司的持股比例为 100%。

里兹置业 2006 年净利润为-4,318.69 万元。里兹置业的主营业务是丽思卡尔顿酒店的运营管理，其 2006 年亏损的主要原因是 2006 年 10 月 14 日丽思卡尔顿酒店投入运营，当年运营时间 2 个半月，且四季度为北京酒店行业淡季，出租率较低，导致丽思卡尔顿酒店营业收入较小。2006 年，里兹置业实现收入

2,350.03 万元，发生成本费用支出 6,668.72 万元，导致当年亏损。

截至目前，丽思卡尔顿酒店平均入住率由开业初的 30% 增加至 50% 以上，平均房价处于北京酒店行业前五名。伴随丽思卡尔顿酒店进入正常运营期，酒店总体经营情况逐渐转好，客房、餐饮及其他收入正在稳步增长。

(3) 2004 年 10 月，公司出资 990 万元与子公司俱乐部公司共同组建购物中心，占 99% 股权。2006 年 7 月，公司增资 42,771.43 万元，增资完成后，购物中心的注册资本为 43,771.43 万元，其中公司持股比例为 100%。

购物中心 2006 年净利润为 -1,197.21 万元。购物中心的主营业务是金融街购物中心商场的租赁，其 2006 年亏损的主要原因是金融街购物中心商场 2006 年处于建设、装修阶段，尚未投入运营，因此没有实现收入，但由于购物中心的经营团队已建立并且对商场开始招商，当年各种费用支出 1,197.21 万元，因此导致当年亏损。

截止目前，金融街购物中心商场已经完成 100% 招商工作，共招商 120 家店铺，其中已经签约商户 119 家，它们主要包括 Louis Vuitton、Gucci、连卡佛百货等国际精品品牌。2007 年 9 月 16 日金融街购物中心商场正式营业，购物中心也将按照与租户签订的租赁协议收取租金，实现稳定收入。

(4) 2005 年 7 月，公司出资 20,250 万元与其它公司合资组建惠州公司。2006 年 12 月和 2007 年 4 月，公司分别增加投资 7,714 万元、2,314 万元，截至 2007 年 9 月 30 日，惠州公司注册资本为 43,000 万元，公司持有的股权比例由 69.91% 增至 70.41%。

(5) 2005 年 10 月，公司出资 2,475 万元与子公司经纪公司合资成立津门公司，占 99% 股权比例。2006 年 3 月至 2007 年 5 月，公司分三次对津门公司增资，截至 2007 年 9 月 30 日，津门公司的注册资本为 59,500 万元，其中公司出资 59,475 万元，股权比例为 99.96%。

(6) 2005 年 10 月，公司出资 2,475 万元与子公司经纪公司合资成立津塔公司，股权比例为 99%。2006 年 12 月，公司向津塔公司增资 7,500 万元，增资后注册资金为 10,000 万元，公司持股比例由 99% 增至 99.75%。2007 年 8 月 28 日，天津置业对津塔公司增资 95,000，实收资本增至 105,000 万元

(7) 2006 年 3 月，公司出资 5,000 万元成立全资子公司北京置业。2007 年 6 月，公司决定出资 40,000 万元增资北京置业，截至 2007 年 9 月 30 日，公司

正在积极办理增资事宜。目前，增资工作已完成。

(8) 2004 年 4 月和 2005 年 8 月，公司两次对重庆公司增资 500、4500 万元；2006 年 6 月，公司支付 4,923.5 万元受让其他股东 35% 的股权。该次股权受让后，重庆公司公司注册资金 10,000 万元，公司占 100% 股权比例。

重庆公司 2006 年净利润为-4,140.57 万元，主要原因是：重庆公司于 2005 年 12 月与重庆鑫信房地产开发有限公司（以下简称鑫信公司）就重庆公司天赐龙都项目签署了《天赐龙都项目转让协议》（具体情况详见 2005 年 12 月 20 日公司刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》的公告）。截止 2006 年 6 月 30 日，鑫信公司已付项目转让款 10,347 万元。

上述协议在执行过程中，鑫信公司与重庆公司由于对前期垫付工程款确认、施工合同、客户销售合同是否转移等问题在合同理解上出现分歧。为进一步明确双方权利义务，理顺关系、加快进度，保证天赐龙都项目的顺利转让，重庆公司积极与鑫信公司协商项目转让的补充协议，约定在鑫信公司及其关联方尧鑫公司一次性支付剩余项目转让款的前提下，重庆公司同意项目转让费总额由 25,740 万元调整为 21,740 万元（具体内容详见公司 2006 年中期报告）。

重庆公司上述协议的履行导致该公司 2006 年度净利润减少 1,773 万元，加上当年发生的财务费用等导致当年亏损。

截至目前，重庆公司已获得重庆沙坪坝大学城和杨公桥马房湾两个地块的开发权（具体情况详见 2007 年 5 月 30 日和 2007 年 9 月 1 日公司刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》的公告），并完成嘉年华大厦 1-3 层的租赁工作，同时该公司已就建成的嘉年华大厦其余楼层销售与客户达成初步意向。随着上述业务的开展，预计重庆公司将逐步实现盈利。

(9) 2007 年 6 月，公司董事会决议以现金出资成立全资子公司金融街（天津）置业有限公司（暂定名），2007 年 8 月 17 日，天津置业成立，注册资金 95,000 万元，实收资本 95,000 万元，公司占 100% 股权比例。

(10) 根据公司四届二十次董事会决议，公司决定解散、清算北京金融家俱乐部有限公司，并将俱乐部公司持有的里兹置业和购物中心的股权转让给公司，同时将俱乐部公司持有的北京德胜投资有限责任公司的股权转让给北京金昊房地产开发有限公司，并且同意上述股权转让价格为俱乐部公司持有的上述公司股东权益所对应的净资产帐面价值（以 2005 年 12 月 31 日经审计的财务报表为计

算依据)。截止 2007 年 9 月 30 日, 该子公司清算解散事宜及相关工商登记变更已完成。

(11) 根据公司与南昌市红谷滩新区管委会(以下简称管委会)签署的合作协议, 公司拟受让管委会控股的南昌世贸公寓开发有限公司 85% 股权(具体情况详见公司于 2007 年 8 月 11 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上的《重大事项公告》), 2007 年 10 月, 公司按照法律规定及法定程序参与了南昌市产权交易中心挂牌编号 07G0089 (转让南昌世贸公寓开发有限公司 85% 的股权及 15, 587. 69 万元债权) 的项目标的摘牌并收到了南昌市产权交易中心的产权受让通知书。

公司对上述公司的投资符合公司业务发展的需要, 有利于上述公司开展经营, 符合公司发展战略。

#### (二) 公司未来可预见的重大资本性支出情况

公司未来可预见的重大资本性支出见本招股意向书“第八节 本次募集资金运用”。

### 四、执行新会计准则后公司会计政策变更、会计估计变更及其对财务状况的影响

#### (一) 会计政策变更

##### 1、交易性金融资产的核算方法

(1) 按照新企业会计准则第 22 号《金融工具确认和计量》的相关规定, 公司制订了交易性金融资产会计政策, 原会计政策短期投资核算方法不再适用。

##### (2) 该项会计政策变更对公司期初财务状况的影响

2007 年 1 月 1 日, 公司对账面股票投资由成本法计量变更为公允价值计量, 按照新企业会计准则第 38 号《首次执行企业会计准则》的相关规定, 公司股票投资公允价值高于账面价值 466, 370. 00 元, 增加留存收益 466, 370. 00 元, 其中增加未分配利润 419, 733. 00 元, 增加盈余公积 46, 637. 00 元。

##### 2、应收款项减值的核算方法

(1) 按照新企业会计准则第 22 号《金融工具确认和计量》的相关规定, 应收款项减值核算办法由原会计政策“按账龄分析法计提”变更为“将单项金额

超过 500 万元的应收款项单独进行减值测试，公司将单项金额非重大的应收款项和经单独测试后未减值的应收款项一起，采用账龄分析法计提坏账准备”。

（2）该项会计政策变更对公司期初财务状况没有影响

### 3、可供出售金融资产的核算方法

（1）按照新企业会计准则第 22 号《金融工具确认和计量》的相关规定，公司制订了可供出售金融资产会计政策。

（2）该项会计政策变更对公司期初财务状况没有影响

### 4、持有至到期投资的核算方法

（1）按照新企业会计准则第 22 号《金融工具确认和计量》的相关规定，公司制订了持有至到期投资会计政策。原会计政策长期债权投资的核算方法不再适用。

（2）该项会计政策变更对公司期初财务状况没有影响

### 5、长期股权投资的核算方法

（1）按照新企业会计准则第 2 号《长期股权投资》和第 20 号《企业合并》的相关规定，长期股权投资核算办法由原会计政策“对子公司按权益法核算”变更为“对子公司按成本法核算”；由原会计政策“股权投资借方差额按合同规定的投资期限摊销，贷方差额计入资本公积”变更为“同一控制的企业合并时，公司对子公司的长期股权投资初始投资成本为收购日公司取得子公司所有者权益帐面价值份额，投资成本与投出资产帐面价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益；非同一控制的企业合并时，公司对子公司的长期股权投资初始投资成本为支付对价的公允价值，支付对价公允价值与其帐面价值的差额计入当期损益，公司初始投资成本大于被投资单位可辨认资产公允价值份额的差额，确认为商誉；公司初始投资成本小于被投资单位可辨认资产公允价值份额的差额，计入当期损益。”

（2）该项会计政策变更对公司期初财务状况的影响

按照新企业会计准则第 38 号《首次执行企业会计准则》的相关规定，以及“企业会计准则实施问题专家工作组意见”，2007 年 1 月 1 日，公司将属于同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额 436,976.36 元冲销，减少留存收益 436,976.36 元，其中减少未分配利润 393,278.72 元，减少盈余公积 43,697.64 元。公司将从少数股东处购买股权形成的长期股权投资差额 6,455,259.21 元冲

销，减少资本公积 6,455,259.21 元。

#### 6、投资性房地产的核算方法

（1）按照新企业会计准则第 3 号《投资性房地产》的相关规定，公司以取得租金或资本增值为目的而持有的房地产，有确凿证据表明其公允价值能够持续可靠取得的，可以采用公允价值模式进行后续计量，否则应采用成本模式进行后续计量。公司据此制订了投资性房地产会计政策。

（2）该项会计政策变更对公司期初财务状况的影响

公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，按照新企业会计准则第 38 号《首次执行企业会计准则》的相关规定，该项会计政策对公司期初财务状况没有影响。

#### 7、固定资产的核算方法

（1）按照新企业会计准则第 4 号《固定资产》的相关规定，固定资产标准由原会计政策“使用年限一年以上的经营性资产，或不属于生产经营主要设备的物品，单位价值在 2,000 元以上，并且使用年限超过两年的资产”变更为“使用年限在一年以上的资产”。

（2）该项会计政策变更对公司期初财务状况没有影响。

#### 8、借款费用的核算方法

（1）按照新企业会计准则第 17 号《借款费用》的相关规定，公司借款费用利息资本化的计算方法由原会计政策的“为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用在开发完工之前计入开发成本”变更为“专项借款利息资本化金额按照专项借款实际发生的借款费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；一般借款用于开发房地产或购建固定资产，该资产累计支出超过专门借款部分加权平均利息予以资本化；专项借款及一般借款用于区域性房地产项目建设的，当区域性房地产项目存在部分项目完工达到预定可使用状态时，按照未完工项目累计支出乘以借款加权平均利率的金额予以资本化。”

（2）该项会计政策变更对公司期初财务状况没有影响

#### 9、所得税的核算方法

（1）按照新企业会计准则第 18 号《所得税》的相关规定，公司所得税核算方法由原会计政策“应付税款法”变更为“资产负债表债务法”。

## （2）该项会计政策变更对公司期初财务状况的影响

按照新企业会计准则第 38 号《首次执行企业会计准则》的相关规定，2007 年 1 月 1 日，公司对资产、负债账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异的所得税影响进行追溯调整。

2007 年 1 月 1 日，公司账面有投资成本为 737,550.00 元股票投资，该股票公允价值大于计税基础的差额 466,370.00 元，形成递延所得税负债 153,902.10 元，使公司所有者权益减少 153,902.10 元，其中减少未分配利润 138,511.89 元，减少盈余公积 15,390.21 元。

2007 年 1 月 1 日，应收款项账面价值小于计税基础的差额形成递延所得税资产 12,599,382.26 元，使公司所有者权益增加 12,599,382.26 元，其中增加未分配利润 11,339,444.03 元，增加盈余公积 1,259,938.23 元。

2007 年 1 月 1 日，公司计提的尚未发放的工效挂钩工资 28,417,769.46 元，应付工资账面价值大于计税基础的差额形成递延所得税资产 9,377,863.92 元，使公司所有者权益增加 9,377,863.92 元，其中增加未分配利润 8,440,077.53 元，增加盈余公积 937,786.39 元。

2007 年 1 月 1 日，公司子公司累计可弥补亏损 102,709,392.59 元，形成递延所得税资产 33,894,099.55 元，使公司所有者权益增加 33,894,099.55 元，其中增加未分配利润 32,759,994.00 元，增加少数股东权益 1,134,105.55 元。

2007 年 1 月 1 日，公司合计增加递延所得税资产 55,871,345.73 元，增加递延所得税负债 153,902.10 元，使公司所有者权益增加 55,717,443.63 元，其中增加未分配利润 52,401,003.67 元，增加盈余公积 2,182,334.41 元，增加少数股东权益 1,134,105.55 元。

## 10、少数股东权益的核算办法

（1）按照新企业会计准则第 33 号《合并财务报表》的相关规定，公司按原会计准则在财务会计报表单独列示的少数股东损益、少数股东权益，将改为少数股东损益在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示、少数股东权益在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。公司当期的净利润将包含少数股东损益，所有者权益将包括少数股东权益。

## （2）该项会计政策变更对公司期初财务状况的影响

按照新企业会计准则第 38 号《首次执行企业会计准则》的相关规定，2007

年1月1日，公司对合并报表中涉及少数股东的项目进行了追溯调整。2006年12月31日，公司合并报表中少数股东权益为166,245,608.33元，2007年1月1日，将其计入股东权益，增加股东权益166,245,608.33元。

#### 11、政府补助的核算办法

（1）按照新企业会计准则第16号《政府补助》的相关规定，公司政府补助会计处理方法由现行会计制度“直接计入当期损益变”变更为“区分与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助后，对与资产相关的政府补助，确认为递延收益并分期计入损益；对与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间费用的，确认为递延收益并分期计入损益，用于补偿公司已发生费用的，直接计入当期损益。”

##### （2）该项会计政策变更对公司期初财务状况的影响

按照新企业会计准则第16号《政府补助》的相关规定，该项会计政策对公司期初财务状况没有影响。

#### 12、分期收款销售所采用的收入确认原则

##### （1）分期收款销售收入确认原则

公司分期收款销售具有融资性质（通常贷款分期收回期限超过3年）时，按应收合同价款的公允价值确定收入金额；应收合同价款与其公允价值之间的差额，在合同期内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

公司分期收款销售具有融资性质时，首次执行日之前已确认的收入和结转的成本不再追溯调整。首次执行日后的第一个会计期间，公司将尚未收取的价款确认为长期应收款，将尚未收取价款的公允价值确认为主营业务收入，两者之间的差额确认为未实现融资收益；尚未结转的商品成本确认为主营业务成本；未实现融资收益在剩余收款期内采用实际利率法进行摊销，冲减当期财务费用。

##### （2）该项会计政策变更对公司期初财务状况的影响

按照新企业会计准则第14号《收入》的相关规定，该项会计政策对公司期初财务状况没有影响。

## （二）会计估计变更

### 1、固定资产折旧年限

（1）2007年1月1日起，公司将不能划分至房屋建筑物、办公设备、运输工具的其他固定资产折旧年限由6年变更为2年。

（2）该项会计估计变更对公司期初财务状况的影响

公司对该项会计估计变更采用未来适用法，对公司期初财务状况没有影响。

## 五、公司重大担保、诉讼等或有事项

### （一）担保

#### 1、为控股子公司担保

（1）公司于 2007 年 4 月 10 日召开第四届董事会二十六次会议审议通过《关于为公司控股子公司银行借款提供担保的议案》。同意公司为资产负债率超过 70% 的控股子公司银行借款提供不超过 100,000 万元的担保，包括金融街重庆置业有限公司、金融街（北京）置业有限公司、金融街津塔（天津）置业有限公司、北京金融街里兹置业有限公司，担保有效期截至 2007 年 12 月 31 日，截至目前该项担保事项尚未发生。

（2）公司于 2007 年 4 月 27 日召开第四届董事会第二十七次会议审议通过《关于公司为金融街惠州置业有限公司银行借款提供连带责任担保的议案》。同意公司为金融街惠州置业有限公司喜来登酒店建设项目 20,000 万元银行借款提供连带责任担保。公司向惠州公司每年按照担保额的 1.5% 收取担保费，无须反担保。

（3）公司于 2007 年 4 月 10 日召开第四届董事会二十六次会议审议通过《关于公司为里兹置业银行借款提供连带责任担保的议案》。同意公司为里兹置业 26,000 万元银行借款提供连带责任担保。本次担保公司不收取担保费，无须反担保。由于里兹置业为公司控股子公司，本次担保不存在风险。公司于 2007 年 5 月 9 日召开 2007 年第一次临时股东大会表决通过了此项议案。

（4）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 7,000 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。公司实际为南昌公司提供贷款担保 3,340 万元。

截至 2007 年 9 月 30 日，上述为控股子公司的担保余额为 49,340 万元，占公司最近一期总资产的 3.69%，占公司最近一期净资产的 11.65%，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。截至 2007 年 9 月 30 日，担保余额为 5,637 万元（含控股子公司），担保期限自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。

## （二）其他或有事项

截至目前，公司不存在重大诉讼事项，亦不存在可能产生重大不利影响的其他或有事项。

# 六、公司主要经营优势及面临的困难

## （一）主要财务优势

公司财务优势主要体现在以下几个方面：

### 1、成本费用控制良好

公司目前有稳健的财务管理模式和完善的风险控制体系，财务成本预算管理严格，在业务和营业收入保持增长的同时，各项财务指标均在被控制的安全范围内。

### 2、融资渠道畅通，银行信用良好

公司充分利用现在已有的各种融资渠道，用多种方式如发行股票、债券等募集发展所需资金，使公司的财务结构保持合理的比例。

公司从银行账户的开立到银行账户的使用均严格遵照中国人民银行结算管理制度规定，保证了日常结算、各项融资业务合规、合法，未曾有空头、逾期、违纪等行为出现，银行信用记录良好。

## （二）面临的困难

目前公司财务状况总体良好，盈利能力较强，资产质量良好。但随着国家信贷政策的进一步紧缩，公司间接融资的成本提高；随着异地项目的拓展以及自持物业的增加，公司对于项目资金的需求进一步加大。作为一家处于高速发展的房

地产公司，近年来公司扩展速度很快，投资需求巨大，银行贷款在融资额中比例不断上升，公司自有资金积累及银行信贷资金已不能满足项目开发投资对资金的需求。

### （三）公司未来展望

公司在多年的房地产专业经营中，积累了丰富的房地产开发经验，特别是在北京地区的商务地产经营方面，公司开发的金融街区域已经成为了京城著名的金融管理机构、金融企业、以及其他大型企业首选的甲级写字楼区域之一。近年来，公司积极发展主营业务，在经营区域方面，公司逐步向金融街区域以外的地段延伸，例如在建的北京德外H地块公寓、写字楼，并拓展到北京以外的天津、重庆、南昌、惠州等重点区域城市；在商务地产方面，由最初的土地开发为主，逐渐形成了适当持有优质物业，补充以快速销售型项目的战略，以丽思卡尔顿酒店和金融街购物中心为代表的优质自持物业将为公司带来稳定的长期收益；在开发项目方面，公司继续坚持以商务地产为主导的方针，在北京、天津及其他重点区域城市开发高级写字楼的同时，也积极开发酒店、高级公寓等有利于增强公司盈利能力以及竞争能力的物业。在宏观经济环境稳定的情况下，公司的业务将继续保持稳定、健康地发展。

在业务经营不断发展、业务规模不断增大的同时，公司建立并逐步完善了财务管理模式和风险控制体系，严格管理财务成本预算，使得在业务规模、营业收入和利润保持增长的同时，各项财务指标均在被控制的安全范围内。作为一家处于高速发展的房地产公司，尽管公司目前财务状况总体良好，盈利能力较强，资产质量良好，但随着异地项目的加速拓展以及自持物业的增加，公司对于项目资金的需求也不断加大。

公司结合当前的经营和财务状况，在充分考虑房地产行业宏观环境和自身风险的基础上，确立了未来的发展战略：立足北京，面向全国重点城市和地区，以商务地产为主导，适当持有优质物业，以快速销售型项目为补充，实现公司的持续、健康、稳定发展。公司未来几年的发展目标为：适当持有物业出租经营，保持公司已建成的自持物业规模与公司净资产规模相匹配；保持合理的土地储备，支持公司的可持续发展；实现公司业绩稳定快速增长。

## 第八节 本次募集资金运用

### 一、本次募集资金数量

经公司2007年第二次临时股东大会审议通过，本次发行股份数量不超过30,000万股，发行价格不低于公告招股意向书前二十个交易日公司A股股票均价或前一个交易日A股股票的均价，具体发行价格由股东大会授权公司董事会与主承销商协商确定。本次公开增发募集资金拟投入五个项目，项目总投资约为112.16亿元，资金缺口为91.38亿，本次募集资金净额不超过募集资金项目资金缺口，公司拟将募集资金用于该等项目的开发建设。

### 二、本次募集资金运用概况

本次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：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。

### 三、拟投资项目具体情况

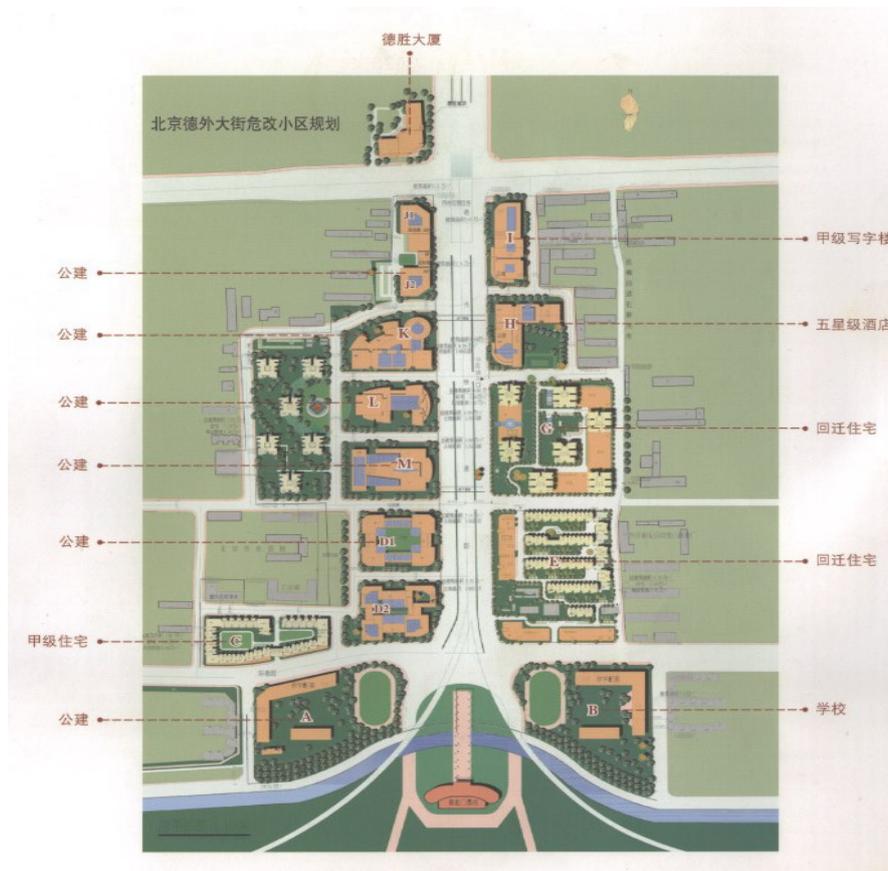
#### （一）德外项目H地块

##### 1、项目位置

H地块位于北京德外大街东侧，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。该项目正在进行地下结构施工。

## 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。截至目前，金融街（北京）置业有限公司已取得西城区环境保护局西环保项目审

[2006]X027号批复文件、京发改投资函（2007）第278号《关于德胜H地块项目变更建设单位的批复》、京西国用（2007转）第20403号《国有土地使用证》，2007规地字0178号《建设用地规划许可证》，此外，《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 年进入经营期。目前该项目已完成地下结构施工，正在进行地上基础结构施工。

#### 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。截至目前，金融街（北京）置业有限公司已取得北京市环境保护局京环[2006]690号批复文件、京西国用（2007转）第20404号《国有土地使用证》、京发改投资函（2007）第279号《关于金融街A5地块项目变更建设单位的批复》，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。

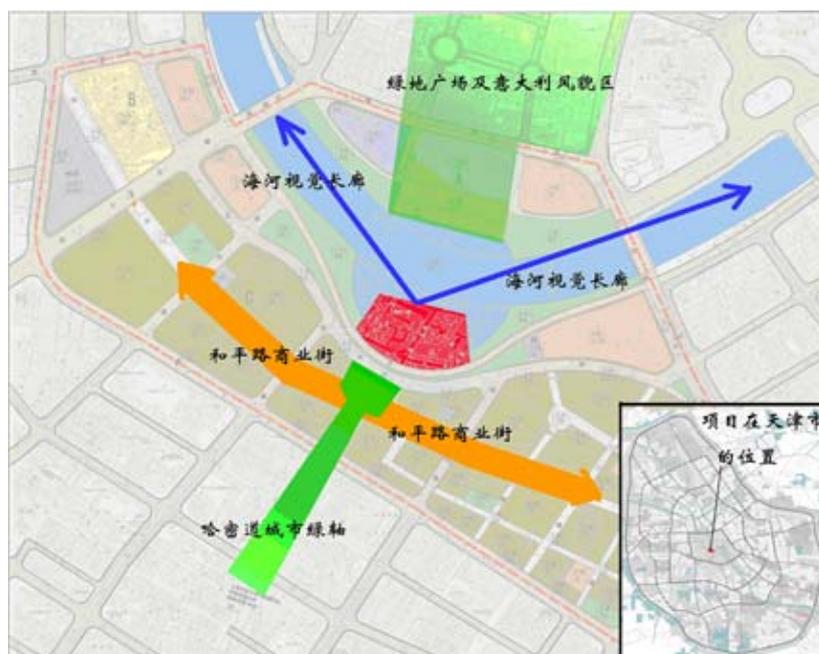
#### 7、投资收益预测

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、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。目前该项目已经完成拆迁及土地平整，正在进行前期规划设计。

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	出租
物业经营	6 万平方米	
地下商业	0.9 万平米	

## 5、项目开发手续办理情况

截至目前，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、和单国用(2006)第164号《国有土地使用证》、海河津地证字出让2006-013

号《建设用地规划许可证》，建施1210140200709568《建筑工程施工许可证》，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。该项目已经完成拆迁及土地平整，正在打桩。

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

截至目前，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、和单国用(2006)第163号《国有土地使用证》、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，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：

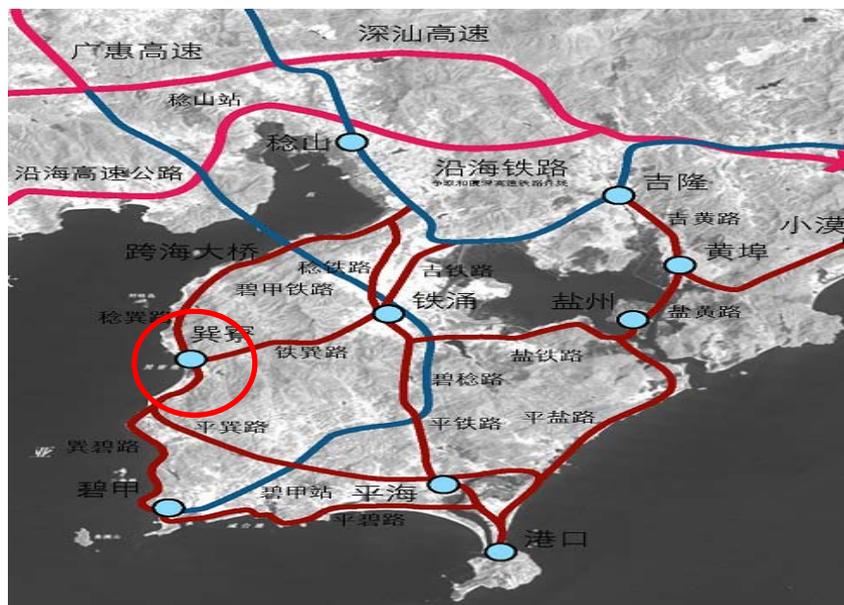
序号	项目名称	2006年-2025年合计
1	销售收入(万元)	112,360
2	净利润(万元)	31,930
3	销售毛利率(%)	35~40%

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：124.43万平方米；（2）项目总建筑面积：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。目前

该项目已完成规划，正在进行方案报批。

#### 5、项目开发手续办理情况

截至目前已取得编号为惠东国用(2007)第210002号、惠东国用(2007)第210018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%

### 四、募集资金投入方式

经公司与各控股子公司相关股东协商一致，拟采取增资或委托贷款或股东同比例出资的方式，将资金投入募集资金项目。

## 第九节 历次募集资金运用

### 一、2004 年度增发募集资金情况

#### （一）2004 年增发募集资金的发行情况

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2004]161 号文核准，公司于 2004 年 12 月 8 日在深圳证券交易所采用网下对机构投资者、网上对社会公众投资者累计投标询价的方式，向社会公众发行新股 7,600 万股人民币普通股（以下简称“2004 年度增发”），每股发行价格 9.30 元，募集资金总额 706,800,000 元，网下申购冻结资金利息 938,933.87 元，网上申购冻结资金利息 71,589.55 元，扣除发行费用 38,533,000.00 元，该次增发实收募集资金净额为 669,205,933.87 元。

#### （二）2004 年度增发募集资金的实际使用情况

2004 年度增发预计募集资金净额为 800,000,000 元，实际募集资金净额为 669,205,933.87 元，少于预计 130,794,066.13 元。

公司 2004 年上半年上报该次增发申请文件，计划于 2005 年内将该次募集资金使用完毕。由于募集资金于 2004 年 12 月 15 日到位，到位时间晚于原预计募集资金到位时间。因此，实际完成的投资进度与承诺的投入进度有差异，该次募集资金使用延迟到 2006 年。

截至 2006 年 9 月 30 日，公司已投入使用该次增发募集资金 66,920.59 万元，占实际募集资金净额的 100%。

各募集资金项目的具体投资情况如下：

单位：万元

投资项目	募集资金计划 投资总额	实际投资				募集资金已投 资比重（%）
		2004 年	2005 年	2006 年	小计	
1、金融街 B 区 7 号地(A、C、D 楼) 项目开发	50,190	16	39,484.66	10,689.34	50,190	100
2、金融街 B 区 1 号地项目 开发	16,730.59	2,831	13,899.59	-	16,730.59	100
合计	66,920.59	2,847	53,384.25	10,689.34	66,920.59	100

**（三）2004 年度增发募集资金投资项目收益情况**

根据公司第 4 届董事会第 19 次会议决议通过的《关于前次募集资金使用情况的说明》及岳华会计师事务所有限责任公司出具的《前次募集资金专项审计报告》（岳总核字 [2006] 第 A061 号），公司 2004 年度增发募集资金投资项目收益情况如下表：

单位：万元

投资项目名称	招股说明书公告的募集资金投入计划	招股说明书承诺的报告期内募集资金投入进度	按比例分配的实际募集资金投入计划	报告期内实际完成的募集资金投入情况	尚未使用的募集资金余额	项目进度及收益情况
1、金融街 B 区 7 号地（A、C、D 楼）项目开发	60,000	60,000	50,190	50,190	0	项目总投资 146,300 万元，于 2003 年 8 月开工，计划 2005 年 7 月底竣工，在项目全部建成租售的情况下，预计内部收益率为 9.8%；项目已于 2005 年 9 月竣工，截至到 2006 年 9 月 30 日，累计形成主营业务利润 45,244.88 万元。
2、金融街 B 区 1 号地项目开发	20,000	20,000	16,730.59	16,730.59	0	项目总投资 100,000 万元，于 2002 年 11 月开工，一期已于 2004 年 10 月竣工，二期计划 2005 年 5 月竣工，在项目全部建成销售的情况下，预计内部收益率为 8%；项目已于 2006 年 6 月竣工，截至到 2006 年 9 月 30 日，累计形成主营业务利润 33,900.75 万元。
合计	80,000	80,000	66,920.59	66,920.59	0	

截至 2007 年 6 月 30 日上述项目累计形成利润情况如下：

投资项目名称	项目进度	累计形成主营业务利润（万元）
--------	------	----------------

1、金融街B区7号地（A、C、D楼）项目开发	2005年9月竣工	45,753.53
2、金融街B区1号地项目开发	2006年6月竣工	34,329.92
合计	-	80,083.45

#### （四）会计师关于2004年度增发募集资金年度专项审核的结论性意见

岳华会计师事务所有限责任公司对公司2004年度增发募集资金的使用情况出具了《前次募集资金专项审计报告》（岳总核字[2006]第A061号）。

岳华会计师事务所有限责任公司认为：公司2004年度增发募集资金实际使用情况与公司第4届董事会第19次会议决议通过的《关于前次募集资金使用情况的说明》和有关信息披露文件中关于2004年度增发募集资金使用情况的披露基本相符。

## 二、2006年度增发募集资金情况

### （一）2006年增发募集资金的发行情况

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]165号文核准，公司于2006年12月27日至2006年12月29日向10家特定投资者定向增资人民币普通股11,428.57万股（以下简称“2006年度增发”），发行价格为每股10.50元，扣除发行费用及中介机构费用合计募集资金1,181,314,850.00元，于2006年12月29日全部募集到位，岳华会计师事务所有限责任公司出具了“岳总验字（2006）第A059号”验资报告。募集资金全部用于金融街A3南和F3两个项目。

### （二）2006年度增发募集资金的实际使用情况

#### 1、募集资金实际使用情况

公司2006年度增发扣除发行费用后募集资金1,181,314,850.00元，截至2007年6月30日，公司已投入使用的募集资金为828,727,046.13元，占实际募集资金总额（不含发行费用）的70.15%。各募集资金项目的具体投资情况如下：

单位：万元

实际投资项目	募集资金使用计划	募集资金实际投资额			尚未使用金额	项目完工程度(%)
		2006年	2007年1-6月	合计		
金融街A3（南）项目	59,066	50,265	8,801	59,066		100.00
金融街F3项目	59,066	10,014	13,793	23,807	35,259	40.31

合计	118,131	60,279	22,593	82,873	35,259	70.15
----	---------	--------	--------	--------	--------	-------

注：1. 项目完工程度系项目募集资金实际投资额与计划投资额之比。

2. 募集资金投资额按照 1:1 的比例分配给上述两项目。

2、2006 年度增发募集资金的实际使用情况与增发《非公开发行情况报告暨上市公告书》（以下简称“发行情况报告书”）承诺事项比较：

公司 2006 年度增发实际募集资金 1,181,314,850.00 元，截至 2007 年 6 月 30 日，2006 年度增发募集资金的实际使用情况与增发发行情况说明书中承诺的募集资金使用计划比较如下：

单位：万元

投资项目	发行情况报告中募集资金总体使用计划	发行情况报告书中募集资金 2007 年使用计划	实际投入募集资金总额	差异金额	差异原因
金融街 A3（南）项目	59,066	50,000	59,066	9,066	施工进度提前
金融街 F3 项目	59,066	30,000	23,807	-6,193	计划 2007 年下半年投入
合计	118,131	80,000	82,873	2,873	

3、2006 年度募集资金的实际使用情况与公司年度报告和其他信息披露文件中披露的有关内容比较：

单位：万元

投资项目	披露情况		实际使用情况		差异	
	2006 年报	2007 第一季度季报	2006 年报	2007 第一季度季报	2006 年报	2007 第一季度季报
金融街 A3（南）项目	50,265	8,801	50,265	8,801	0	0
金融街 F3 项目	10,014	6,587	10,014	6,587	0	0
合计	60,279	15,388	60,279	15,388	0	0

公司有关信息披露文件中关于 2006 年度募集资金使用情况的披露与实际使用情况相符。

#### 4、募集资金的使用情况及效果说明

公司 2006 年度增发实际募集资金 1,181,314,850.00 元，实际全部到位时间是 2006 年 12 月 29 日。募集资金到位后，公司严格按照《公司法》、《公司章程》和《公司募集资金管理制度》的有关规定，对募集资金的存放、使用、披露和管理做到了专户存放、规范使用、如实披露和严格管理。

各项目的进度及收益情况如下：

单位：万元

投资项目名称	上市公告书的募集资金总体投入计划	上市公告书承诺的 2007 年募集资金投入进度	按比例分配的实际募集资金总体投入计划	报告期内实际完成的募集资金投入情况	尚未使用的募集资金余额	项目进度及收益情况
金融街 A3（南）项目	60,000	50,000	59,066	59,066		项目总投资 119,000 万元，于 2005 年 10 月开工，计划 2007 年 12 月底竣工；目前该项目尚未竣工，处于内部装修工程施工阶段。
金融街 F3 项目	60,000	30,000	59,066	23,807	35,259	项目总投资 108,000 万元，计划 2007 年 6 月底前开工，2008 年 12 月底前竣工；目前该项目处于土方工程施工阶段。
合计	120,000	80,000	118,131	82,873	35,259	

截至 2007 年 6 月 30 日，公司已投入使用的募集资金为 828,727,046.13 元，占实际募集资金总额（不含发行费用）的 70.15%，尚未使用金额为 352,587,803.87 元，占实际募集资金总额（不含发行费用）的 29.85%，未全部使用的原因是投资项目“金融街 F3 项目”处于土方工程施工阶段，资金尚未大规模投入所致。募集余额将随着金融街 F3 项目的开发按计划陆续投入。

### （三）会计师关于 2006 年度增发募集资金年度专项审核的结论性意见

岳华会计师事务所有限责任公司对公司 2006 年度增发募集资金的使用情况出具了《前次募集资金专项审计报告》（岳总核字（2007）第 A123 号）。

岳华会计师事务所有限责任公司认为：公司 2006 年度增发募集资金实际使用情况与公司第四届董事会第三十次会议决议通过的《关于前次募集资金使用情况的说明》和有关信息披露文件中关于 2006 年度增发募集资金使用情况的披露基本相符。

## 第十节 董事及有关中介机构声明

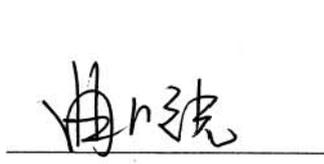
### 一、公司全体董事、监事、高级管理人员的声明

公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股意向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）：



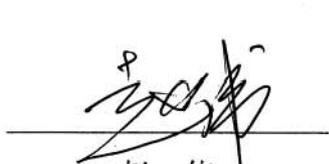
王功伟



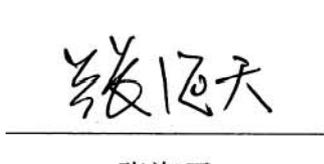
曲明光



鞠瑾



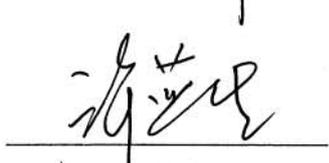
赵伟



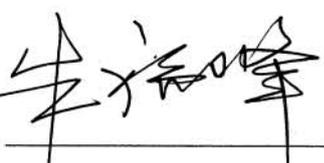
张海天



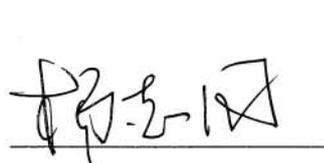
刘世春



许燕生

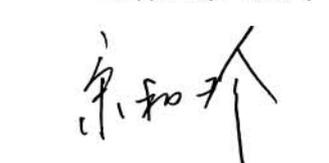


朱裕峰



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



高 靛



李敦嘉



许群峰



杨 扬



吕 洪



于 蓉



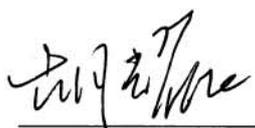
杨 轩



## 二、保荐机构（主承销商）声明

本公司已对招股意向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）：



胡耀飞

保荐代表人（签字）：



徐可任



万健

法定代表人（签字）：



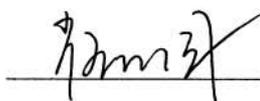
祝幼一



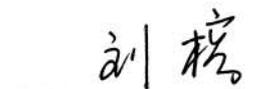
### 三、公司律师声明

本所及签字的律师已阅读招股意向书及其摘要，确认招股意向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公司在招股意向书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认招股意向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



刘裕

律师事务所负责人（签字）：



韩德晶



#### 四、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读招股意向书及其摘要，确认招股意向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公司在招股意向书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认招股意向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。



潘帅

经办注册会计师（签字）：



尹师州

会计师事务所负责人（签字）：

李运成

岳华会计师事务所有限责任公司



## 第十一节 备查文件

（一）公司经审计的最近 3 年的财务报告及审计报告和已披露的第三季度报告；

（二）保荐机构出具的发行保荐书；

（三）法律意见书和律师工作报告；

（四）注册会计师关于前次募集资金使用情况的专项报告；

（五）中国证监会核准本次发行的文件。

上述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>。



2007 年 // 月 J 日