金融街控股股份有限公司 Financial Street Holding Co., Ltd. 公司债券上市公告书

证券简称:09 金街 01、09 金街 02
证券代码:112007、112008
发行总额:人民币 56 亿元
上市时间:2009 年 9 月 15 日
上 市 地:深圳证券交易所
保 荐 人:中国国际金融有限公司

(住所:北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦 11 层)

保荐人(联席主承销商、簿记管理人)

CICC 中国国际金融有限公司

(住所:北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层)

联席主承销商

国泰君安证券股份有限公司 GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

(住所:上海市银城中路 168 号)

2009 年 9 月 10 日

第一节 绪言

重要提示

发行人董事会成员已批准该上市公告书,确信其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。深圳证券交易所对本公司上市申请及相关事项的审查,均不构成对本公司所发行债券的价值、收益及兑付作出实质性判断或任何保证。

第二节 发行人简介

一、发行人法定名称

名称:金融街控股股份有限公司

二、发行人注册地址及办公地址

注册地址:北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦 11 层

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

三、发行人注册资本

注册资本:人民币 248,121.2959 万元

四、发行人法人代表

法定代表人:王功伟

五、发行人基本情况

(一)经营范围

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。

(二)发行人历次股本变化情况

①发行人设立、上市的基本情况

发行人的前身为重庆华亚现代纸业股份有限公司,系经中国包装总公司以《关于设立重庆华亚现代纸业股份有限公司的批复》(包企〔1994〕266 号文)批准,经中国证监会核准,采用募集方式设立,华西包装集团公司为独家发起人。于 1996 年 6 月 6 日向社会公众发行人民币普通股 3,000 万股(含 300 万股职工股),设立时公司的股本总额为 7,869.15 万股,其中发起人股 4,869.15 万股,由华西包装集团公司持有。

1996 年 6 月 26 日,公司 2,700 万股社会公众股在深圳证券交易所上市;1996 年 12 月 30 日,公司 300 万股职工股在深圳证券交易所上市,股票简称为“重庆华亚”。

1999 年 12 月 27 日华西包装集团公司与金融街建设集团签署《股权转让协议》,华西包装集团公司将其所持 48,691,500 股国有法人股全部转让给金融街建设集团。

2000 年 4 月 10 日召开的公司二届四次董事会审议通过了关于进行资产整体置换、变更主营业务的决议,并提此于同日与金融街建设集团签署《资产置换协议》,前述决议和协议于 2000 年 5 月 15 日获得公司 1999 年年度股东大会批准后生效,并于 2000 年 5 月 23 日开始实施。2000 年 5 月 24 日华西包装集团公司与金融街建设集团办理了股权过户手续,过户手续完成后华西包装集团公司不再持有公司股票,金融街建设集团持有公司全部国有法人股,公司其余股份均为流通股。

2000 年 8 月 8 日,经重庆华亚现代纸业股份有限公司 2000 年第一次临时股东大会批准,公司名称变更为金融街控股股份有限公司,股票简称变更为“金融街”。

2001 年 4 月 6 日,根据发行人 2000 年年度股东大会的决议,发行人将注册地从重庆市迁至北京市,发行人变更登记后在北京市工商行政管理局注册登记,并取得营业执照。

2006 年 4 月,根据公司 2006 年 3 月 24 日召开的股权分置改革相关股东会议决议,公司实施了股权分置改革方案,公司流通股股东每持有 10 股流通股获得公司原唯一非流通股股东金融街建设集团支付 2.1 股对价股份,金融街建设集团共向流通股股东支付 113,147,370 股,其持股变为 312,221,574 股。股权分置改革完成后,公司总股本为 964,165,944 股,其中有限售条件流通股为 312,221,574 股,无限售条件流通股为 651,944,370 股。

②上市后历次股本变动情况

1.2000 年 5 月 17 日,根据公司 1999 年年度股东大会的决议,公司按 10:6 的比例实施了公积金转增股本的方案,公司总股本从 78,691,500 股变更为 125,906,400 股。

2.2002 年 8 月 14 日,经中国证监监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监发行字〔2002〕60 号文核准,公司实施了 2002 年 A 股增发方案。该次增发向社会公众发行新股 21,450,000 股人民币普通股,该次增发的全部股票于 2002 年 8 月 21 日在深圳证券交易所上市流通。因增发新股,公司总股本由 125,906,400 股变更为 147,356,400 股。

3.2003 年 4 月 16 日,根据公司 2002 年年度股东大会决议,公司按 10:10 的比例实施了公积金转增股本的方案,公司总股本从 147,356,400 股变更为 294,712,800 股。

4.2004 年 2 月 23 日,根据公司 2003 年年度股东大会决议,公司按 10:3 的比例实施了公积金转增股本的方案,公司总股本从 294,712,800 股变更为 383,126,640 股。

5.2004 年 12 月 8 日,经中国证监会证监发行字〔2004〕161 号文件核准,公司实施了 2004 年 A 股增发方案。该次增发向社会公众发行新股 76,000,000 股人民币普通股,该次增发的全部股票于 2004 年 12 月 22 日在深圳证券交易所上市流通。因增发新股,公司总股本从 383,126,640 股变更为 459,126,640 股。

6.2005 年 4 月 27 日,根据公司 2004 年年度股东大会决议,公司按 10:5 的比例实施了公积金转增股本的方案,公司总股本从 459,126,640 股变更为 688,689,960 股。

7.2006 年 3 月 31 日,根据公司 2005 年年度股东大会决议,公司按 10:4 的比例实施了公积金转增股本的方案,公司总股本从 688,689,960 股变更为 964,165,944 股。

8.2006 年 12 月 27 日至 29 日,经中国证监会证监发行字〔2006〕165 号文件核准,公司实施了 2006 年非公开发行股票方案。该次非公开发行向十位特定投资者发行新股 114,285,700 股,公司总股本由 946,165,944 股增至 1,078,451,644 股。

9.2008 年 1 月,经中国证监会证监发行字〔2007〕417 号文件批准,公司实施了 2007 年度公开发行股票方案。该次发行向社会公众增资发行人民币普通股 300,000,000 股,公司总股本由 1,078,451,644 股增至 1,378,451,644 股。

10.2008 年 5 月 16 日,根据公司 2007 年度股东大会决议,公司按 10:8 的比例实施了公积金转增股本的方案,公司总股本从 1,378,451,644 股变更为 2,481,212,959 股。

(三)股本总额及前十名股东持股情况

①截至 2008 年 12 月 31 日,发行人的股本总额为 2,481,212,959 股,股权结构如下:

股份类型	持股数量(股)	持股比例
一、有限售条件的流通股份		
国有法人持股	645,655,093	26.02%
高管股份	583,500	0.03%
有限售条件的流通股份总数	646,238,593	26.05%
二、无限售条件的流通股份		
无限售条件的流通股份总数	1,834,974,366	73.95%
合 计	2,481,212,959	100.00%

②截至 2008 年 12 月 31 日,发行人前十大股东持股情况如下:

序号	股东名称	持股总数(股)	持股比例	持有有限售条件股份数量(股)
1	金融街建设集团	658,693,847	26.55%	645,655,093
2	博时价值增长证券投资基金	75,818,596	3.06%	0
3	嘉实稳健开放式证券投资基金	62,965,978	2.54%	0
4	中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002深	47,494,657	1.91%	0
5	诺安平衡证券投资基金	43,704,879	1.76%	0
6	诺安股票证券投资基金	39,607,256	1.60%	0
7	易方达价值精选股票型证券投资基金	36,703,639	1.48%	0
8	易方达科讯股票型证券投资基金	34,321,064	1.38%	0
9	南方成份精选股票型证券投资基金	32,052,182	1.29%	0
10	博时新兴成长股票型证券投资基金	30,000,000	1.21%	0
合 计		1,061,362,098	42.78%	645,655,093

(四)发行人业务介绍

(一)房地产行业概况

1.全国房地产市场现状分析

①房地产业已经成为国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点

房地产行业目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点。近年来我国房地产投资占固定资产投资的比例约为 17~19%。2008 年我国全社会固定资产投资为 172,291 亿元,同比增长 25.5%;其中房地产开发投资为 30,580 亿元,同比增长 21.0%,房地产开发投资占全社会固定资产投资总额的比重为 17.75%,是拉动固定资产投资和国民经济发展的重要力量。

项目名称	2008年	2007年	2006年	2005年	2004年
全社会固定资产投资(亿元)	172,291	137,239	109,970	88,604	70,477
房地产开发投资(亿元)	30,580	25,280	19,382	15,759	13,158
房地产投资所占比例(%)	17.75	18.42	17.64	17.79	18.67

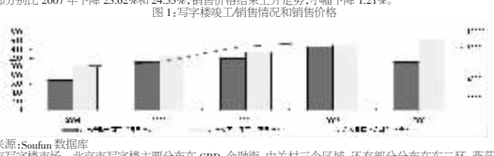
数据来源:国家统计局资料

②商务地产发展状况

近年来国内经济快速发展,居民收入水平显著提高,消费需求旺盛,企业盈利能力增强,规模快速扩张,第三产业在国民经济的比重不断增加,这些因素共同促进了商务地产的发展。2004 年至 2007 年,全国商业用房销售面积由 379.31 万平米增长到 600.71 万平米,销售额由 1,613 亿元增长为 3,915 亿元,平均销售价格从 4,252 元/平方米增长为 6,517 元/平方米,其中,写字楼销售面积由 692.84 万平米增长到 2007 年的 1454.19 万平米,销售额由 383.32 亿元增长为 1265.24 亿元,平均销售价格从 5,533 元/平方米增长为 8,701 元/平方米,均保持了较快的增长速度。

2008 年,国际金融危机引起中国经济增长放缓和企业盈利下滑,对国内商务地产产生了不利影响。商务地产销售面积和销售额都分别比 2007 年下降 23.62%和 24.55%,销售价格结果上升走势,小幅下降 1.21%。

图 1:写字楼竣工销售情况和销售价格

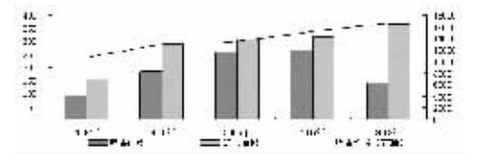


数据来源:Soufun 数据库

北京市写字楼市场。北京市写字楼主要分布在 CBD、金融街、中关村三个区域,还有部分分布在东二环、燕莎和建国门地区。

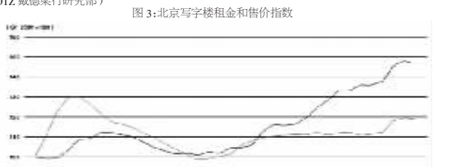
北京写字楼开发投资额 2004~2007 年一直保持持续上升态势,2007 年已经达到 242.2 亿元。外资企业和外地企业的不断进入和现有企业规模的逐渐扩大,促使北京写字楼市场需求稳步增加,2007 年北京写字楼销售面积达到 265.7 万平方米,占商品房销售总面积的比例达到 12.2%。进入 2008 年以来,由于受宏观经济增速放缓的影响,北京写字楼开发投资额比 2007 年减少 29.61%、销售面积下降 47.54%,但销售价格仍保持了 9.26%的增长速度。(数据来源:Soufun 数据库)

图 2:北京写字楼竣工销售情况和销售价格



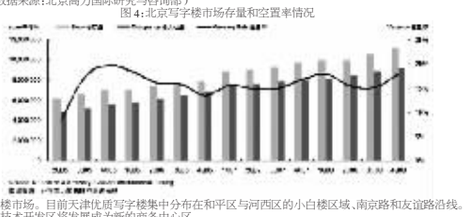
北京市写字楼租赁市场自 2004 年到 2007 年快速发展,租金水平不断上升,进入 2008 年,由于新增供应量较大,租金水平从下半年起出现了增速放缓甚至下滑的趋势。截至 2008 年底,租金水平为 228.2 元/平方米/月,比 2008 年三季度略有下降。(数据来源:DTZ 戴德梁行研究部)

图 3:北京写字楼租金和售价指数



北京市写字楼市场空置率水平受供求关系不断变化的影响,波动较大,截至 2008 年底,写字楼平均空置率为 17.96%,其中空置率较高的区域包括燕莎(26.67%)、CBD(23.61%)和正运村(21.84%),空置率较低的地区包括中关村(6.87%)和金融街(14.05%)。(数据来源:北京高力国际研究与咨询部)

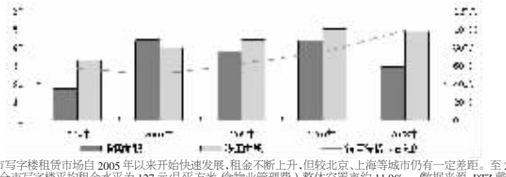
图 4:北京写字楼市场存量和空置率情况



天津市写字楼市场。目前天津优质写字楼集中分布在和平区与河西区的小白楼区域、南京路和友谊路沿线。海河沿线区域和天津经济技术开发区将发展成为新的商务中心区。

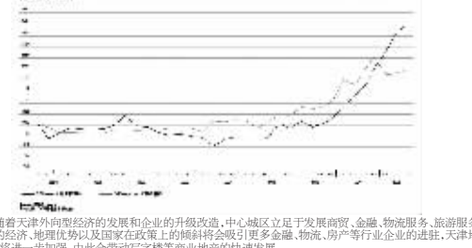
天津写字楼开发投资从 2004 年的 15.75 亿元增长为 2007 年的 34.55 亿元,4 年来的复合增长率高达 30%。2007 年天津写字楼销售面积约 42.95 万平方米,占商品房销售总面积的比例约 2.8%,销售额约 31.8 亿,占商品房销售额比例约 3.5%,较北京等写字楼市场发展较成熟地区,仍有较大发展潜力。2008 年以来,天津写字楼市场也出现了投资增速放缓、销售面积和销售额均明显下降的不良局面,其中,投资额比 2007 年下滑 10.36%,销售面积下滑 31.78%,但销售价格依然保持了较快的增长速度,比 2007 年上涨 32.01%。(数据来源:Soufun 数据库)

图 5:天津写字楼竣工销售情况和销售价格



天津市写字楼租赁市场自 2005 年以来开始快速发展,租金不断上升,但较北京、上海等城市仍有一定差距。至 2008 年三季度末,全市写字楼平均租金水平为 127 元/月/平方米(含物业管理费),整体空置率约 11.9%。(数据来源:DTZ 戴德梁行研究部)

图 6:天津写字楼租金和售价指数



总体上看,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,天津独特的经济、地理优势以及国家在政策上的倾斜将会吸引更多金融、物流、房产等行业企业的进驻,天津地区对优质办公楼的需求将进一步加强,由此会带动写字楼等商业地产的快速发展。

③住宅地产发展状况

近年来全国商品住宅投资保持快速增长,住宅开发投资占房地产开发投资的比重也不断提高。2008 年房地产开发投资中,住宅开发投资为 22,081 亿元,占比提高到 72.21%。

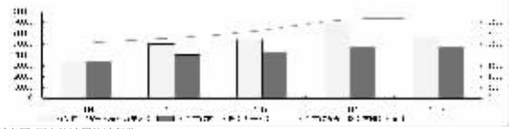
项目名称	2008年	2007年	2006年	2005年	2004年
房地产开发投资(亿元)	30,580	25,280	19,382	15,759	13,158
住宅开发投资(亿元)	22,081	18,010	13,532	10,800	8,837
住宅投资所占比例(%)	72.21	71.24	69.82	68.53	67.16

数据来源:国家统计局资料

与住宅开发投资同步,全国商品住宅销售面积和销售金额也呈现稳步快速增长的局面。2004~2007 年,全国商品住宅销售面积的复合增长率达 26.89%,销售额的复合增长率更是高达 41.83%,商品住房价格快速上涨。

进入 2008 以来,住宅市场的显著调整导致商品住宅销售面积和销售额均同比减少 20%左右,但价格基本与 2007 年持平。

图 7:商品住宅竣工销售情况和销售价格



资料来源:国家统计局统计年鉴

2.行业竞争格局和市场化程度

目前我国房地产行业的集中度不高,呈现区域差异性较大的竞争格局。由于房地产行业规模大、行业利润率较高,很多企业、个人通过产业转型、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。全国房地产前 100 强企业 2006 年实现销售额 2,710 亿元,占全国市场份额的 13.21%;2007 年实现销售额 5,007 亿元,占全国市场份额的 16.9%;2008 年实现销售额 5,244 亿元,占全国市场份额的 21.79%(资料来源:中国房地产业协会、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发布的《2009 中国房地产百强企业研究报告》)。

资本实力将成为房地产企业竞争的主导因素。房地产行业是资金密集型产业,随着房地产行业市场竞争的升级,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。

3.进入本行业的主要障碍

随着土地市场化机制的逐步完善,行业管理的日益规范,房地产企业对规模和资金实力的要求越来越高,综合实力强、品牌效应好的房地产企业的市场地位进一步提高。进入本行业的主要障碍如下:

①资金:拥有雄厚的资金实力,才能够适应房地产开发周期长、投资大的特点。

②土地:充足的低成本、高质量的项目资源,是房地产公司持续盈利的基础。

③人才:高水平的管理团队,能够确保前期、建设、销售等业务领域的专业要求,是房地产公司持续保持领先地位的重要因素。

④品牌:良好的品牌,有助于公司在激烈的市场竞争中占有优势。

4.房地产行业长期发展趋势

①经济发展、人口增长和资金流入是商务地产长期蓬勃发展的三大动力

中国经济的增长一方面带来企业盈利的增长和规模的扩大,另一方面带来消费需求的提高,从而推动写字楼、商场和酒店市场快速发展;城市化水平提高和大城市人口持续增长带来城市规模的扩大,商务活动日益频繁,推动商务地产市场繁荣;外资持续进入、投资力度不断加强,也推动着商务地产价格上升,促进市场蓬勃发展。

②旺住需求、改善需求和投资需求推动中国住宅地产需求持续旺盛

中国城市化进程的不断深化以及“婴儿潮”带来的巨大置业需要是住宅需求的坚实基础;城镇人均可支配收入增长迅速,居民购买力水平大幅提高使居民希望改善住房条件;而研究证明,房地产作为一种资产类型有一定投资价值,房地产作为一种投资产品受到追捧,投资性需求较大。自住、改善和投资需求的长期持续保障了中国住宅地产市场长期向好。

③行业的集中度将加快提高,优势企业获得整合机会

房地产行业的深入调整对房地产企业的在项目获取能力、资金周转水平和人才储备等方面提出了更高的要求,房地产企业整合的速度有望加快,行业的集中度有望随之提高,为具有雄厚的资金实力、优秀的公司治理机构、透明的管理规范的优势企业提供了扩大市场份额的机遇。同时,政府鼓励具有较高诚信度及品牌优势的房地产企业进行收购兼并和重组,有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的企业。可以预见,在未来的几年里,房地产行业集中度将大大提高。

(二)公司在行业中的竞争力

1.公司的竞争地位

公司的综合实力在行业中处于前列:在中国房地产 TOP10 研究组的《2008 房地产上市公司 10 强研究报告》中,公司被评为“2008 沪深房地产上市公司综合实力 TOP10”第四名;在中国房地产 TOP10 研究组的《2009 房地产企业百强研究》中,公司被评为“2009 中国房地产百强企业 稳健性 TOP10””第六名。

公司的盈利能力在同行业公司中位于前列:根据 2008 年年报,公司营业收入为 55.95 亿元,在 A 股房地产上市公司中列第 5 位;营业利润为 13.71 亿元,位列第 3 位;净利润为 10.39 亿元,位列第 4 位。

2.公司的竞争优势

①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,全部具有高等学历,其中硕士以上学位近 90%。公司 6 名核心经营班子中,1 人具有博士学位,5 人具有硕士学位。公司的董事及核心经营班子的成员全部具有多年的房地产开发经验,在公司平均任职期限超过 8 年,稳定的管理层为公司的持续稳定发展奠定了人才基础。截至 2008 年 12 月 31 日,公司共有员工 734 人,其中大学本科及以上学历的 546 人,占员工总数的 74.4%。

②良好的商务品牌优势

公司已完成的开发项目主要位于金融街区域,该区域项目类型以写字楼为主,高档公寓、酒店等配套服务设施为辅。该区域项目已吸引数百家金融管理机构、银行和非银行金融企业、国家电信运营商及知名公司入驻,确立了金融街作为国家级金融管理中心区的地位,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。通过金融街区域的开发建设,公司建立了良好的品牌形象。

③畅通的融资渠道、稳健的财务状况

公司已经建立了股本融资、短期融资券、银行贷款融资等多层次、多品种的融资渠道,并正在推进公司债券融资等其他多元化的融资方式。截至 2008 年 12 月 31 日,公司持有的货币资金及其他可动用资金合计约为 72.98 亿元;母公司报表口径和合并报表口径的资产负债率分别为 38.84%和 46.11%,均低于主要房地产行业上市公司的平均水平。畅通的融资渠道、稳健的财务状况为公司的持续稳健发展提供了有力保障。

④房地产开发与自持优质物业资源相结合

公司中长期发展思路是立足北京,面向全国重点城市和地区,开拓新的发展空间,形成房地产开发和自持物业出租经营两个支柱业务领域,实现公司的可持续发展。

⑤房地产开发一级资质

公司已进行了多年的房地产开发,积累了丰富的房地产开发经验,拥有建设部颁发的房地产开发一级资质,已具备较强的开发实力和良好的品牌形象。

⑥完善的内部质量控制

公司已经建立了一整套完整的质量控制体系,并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/T19001-2000idIsO9001:2000《质量管理体系要求》标准的要求,开发的产品质量优良。

(三)公司主营业务情况

1.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。

最近三年公司主营业务收入的主要来源是房地产开发、房屋出租和物业经营。公司主营业务收入情况如下:

项目	2008年度		2007年度		2006年度	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
主营业务收入	532,773.46	100.00	421,346.72	100.00	348,089.63	100.00
房产开发	468,330.54	87.90	385,167.30	91.41	283,834.95	81.54
房屋出租	25,310.35	4.75	14,007.76	3.32	6,811.91	1.96
物业经营	31,440.23	5.90	20,127.47	4.78	2,350.03	0.68
土地开发	6,417.66	1.20	509.25	0.12	53,963.91	15.50
其他收入	1,274.69	0.24	1,534.93	0.36	1,128.83	0.32

最近三年公司业务收入主要来自于北京,2005 年开始北京以外地区的项目陆续开始实现收入。公司主营业务收入分地区构成情况如下:

项目	2008年度		2007年度		2006年度	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
北京	495,860.64	93.07	404,010.02	95.89	350,372.76	100.66
重庆	12,740.62	2.39	1,983.77	0.47	-2,650.52	-0.76
南昌	14,104.51	2.65	15,100.23	3.58	-	-
惠州	10,067.70	1.89	252.7	0.06	367.39	0.10
合计	532,773.46	100.00	421,346.72	100.00	348,089.63	100.00

注:公司 2006 年重庆地区的收入为负的主要原因是子公司金融街重庆置业有限公司就重庆天鹅龙都项目转让事项与受让方重庆鑫信房地产开发有限公司签订补充协议,约定该项目转让费总额由 2.57 亿元调整为 2.17 亿元,金融街重庆置业有限公司于 2006 年冲回主营业务收入 0.4 亿元,而当期重庆地区其他项目收入较少,从而导致 2006 年收入为负数。

2.发展战略

公司发展战略是立足北京,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,实现公司的健康、稳定、可持续发展。

3.房地产开发项目的类型

公司从事的房地产开发项目类型包括写字楼、公寓、酒店、商业及其配套项目等。

4.产品的客户定位

公司开发的商务地产产品的客户定位是为国内外金融机构、国内大型企业总部及中小型企业提供办公及商业配套建筑产品。公司开发的住宅项目的客户定位主要是为满足商务配套需求,部分是为满足消费者首次置业、改善居住环境的需求。

5.定价模式

①自持物业经营定价模式:主要依据投资成本测算、市场商圈行情、竞争项目对比、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、行业承租标准因素情况等综合,交通的可及性和便利性指标等综合因素进行项目定价。

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价格体系的制定。

③土地开发收入的定价模式: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,经国土局受理并审核后,由国土局支付公司土地一级开发成本和商定的土地开发利润。

6.自持物业的经营模式

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,成立项目管理公司或项目部,实现自主经营。公司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。通过提高项目盈利水平,实现公司收益目标。

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。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,公司通过审批项目年度经营预算与各项工作计划,以及通过监督、激励、约束机制对管理公司《团队》进行管理,实现收益目标。

7.房产开发项目的销售模式

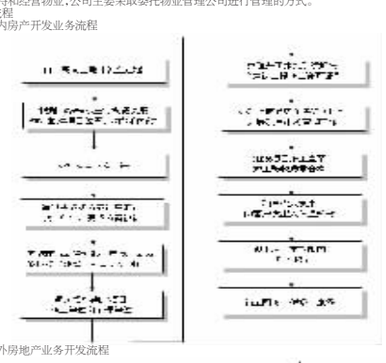
公司的销售组织以自主销售为主,社会中介代理机构代理销售为辅。公司市场营销部负责项目的营销策划、市场定位、销售组织与管理等工作。

8.物业管理模式

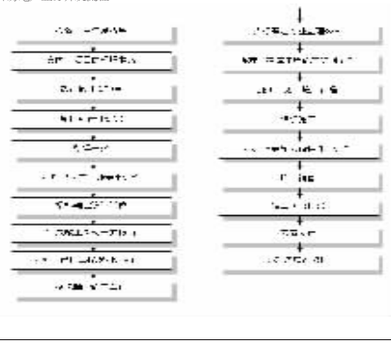
对于销售型项目,公司的物业管理方式为先行委托物业管理公司进行管理,待业主入住、业主委员会成立后自行委托物业管理公司;对于自持和经营物业,公司主要采取委托物业管理公司进行管理的方式。

9.房地产业务流程

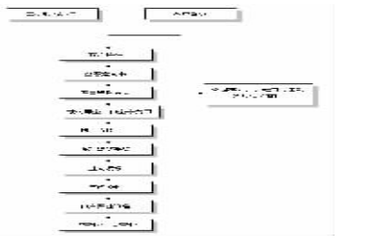
①金融街区域内房产开发业务流程



②金融街区域外房地产业务开发流程



③租赁业务流程



10.主要融资方式

公司开发项目的主要融资方式为资本市场融资、银行借款和发行短期融资券等。

11.房地产开发情况

公司近年来业务发展保持较高的增长速度,公司最近三年房地产开发情况如下表:

年份	新开工面积(万平方米)	竣工面积(万平方米)	销售面积(万平方米)	销售金额(亿元)
2006年	39	46	22	38
2007年	101	16	28	44
2008年	24	49	28	47

12.出租性物业的情况

公司目前持有的投资性物业主要为位于金融街区域的金融街购物中心、金村街商业街和 C3 四合院及金融街区域部分写字楼和产权车位等,合计建筑面积约 18 万平米。

13.经营物业的情况

公司目前自持经营物业为位于金融街区域的丽思卡尔顿酒店、金融街公寓、金融家俱乐部和位于惠州的喜来登酒店,合计建筑面积约 14.14 万平方米。

14.房地产开发项目情况

①最近三年,本公司及其控股子公司已完工、在建及拟开发的主要房产项目如下:

编号	地块	项目名称	占地面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	开发主体	物业类型	地址	法律手续
已完工项目								
1	金融街A3商地块	金融大厦	12,420	109,480	本公司	写字楼、商业	金融大街3号、甲3	已取得土地使用权证、房屋产权证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、竣工验收备案表、消防许可证
2	金融街B7号地	中国人寿大厦	13,496.19	123,239	本公司	写字楼	金融大街17号、甲17、乙17号、丙17号	已取得土地使用权证、房屋产权证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、竣工验收备案表
3	金融街F1号地	中国人寿大厦	11,781.20	122,330	本公司	写字楼、近区商业	灵石西城区金融街F区1号楼	已取得房屋产权证、建筑工程施工许可证、竣工验收备案表、商品房预售许可证
4	金融街F2号地	泰康人寿大厦	17,961.51	141,737	本公司	写字楼	西城区金融街第7号、9、11号/西城区武定侯街2号4号、6号	已取得土地出让合同、已取得土地使用权证、房屋所有权证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、竣工验收备案表、商品房预售许可证
5	金融街F3号地	金联大厦	10,008.65	98,713	本公司	写字楼	金融街F区3号	已取得土地使用权证、已取得土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证
6	金融街F4号地	金苑小区	10,537.07	59,028.60	本公司	公寓	西城区金融街F区4号/金苑小区1/变更为金融街F区3号、3号、5号、及五号楼大街27号	已取得土地使用权证、已取得土地使用权证、房屋产权证、建筑工程施工许可证、建筑工程施工许可证、竣工验收备案表、商品房预售许可证
7	金融街F7号地	金融资购物中心	7,422.45	191,688	本公司	商业、文化	西城区金融街F区7号地	已取得土地使用权证出让合同、已取得土地使用权证、建筑工程施工许可证、建筑工程施工许可证、竣工验收备案表
8	金融街F9号地	丽思卡尔顿酒店、金融资购物中心、金融家俱乐部	26,208.27		本公司、金融资购物中心有限公司、金融家俱乐部有限公司	商业、酒店、娱乐	西城区金融街F区9号地	已取得土地使用权出让合同、并进行国有土地使用权转让登记、已取得建筑工程施工许可证、竣工验收备案表
9	重庆市江北区观音桥项目	重庆喜年华大厦	7,700	62,320.84	金融街重庆置业有限公司	商业	重庆市江北区观音桥小街	已取得土地使用权出让合同、已取得建筑工程施工许可证、竣工备案登记
合计			117,535	908,536				
在建项目								
1	金融街A5号地	金融街中心项目	13,767.90	90,000	金融街(北京)置业有限公司	写字楼	金融街A区5号	已取得土地使用权出让合同、已取得土地使用权转让登记表和国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、一期1号楼商品房预售许可证;惠州黄寮综合项目已签订土地使用权出让合同,取得土地使用权证。
2	德胜H地块	德胜凯旋项目	11,967.67	83,300	金融街(北京)置业有限公司	写字楼、公寓	北京市西城区德外大街,德外北改H地块	已取得土地使用权转让协议、已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、部分建筑施工许可证、商品房预售许可证
3	北京朝阳区大屯项目	-	20,583.81	79,789	本公司	住宅	朝阳区大屯路224号住宅及商业用地	已取得土地使用权出让合同、已取得土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证
4	天津市和平区和平广场北侧	津门国日	31,000	244,695	金融街津门(天津)有限公司	酒店、商业、公寓	和平区滨河游览路北侧	已取得土地出让合同、已取得建设用地批准书、建设用地规划许可证、津门国际土地施工证、津门施工图设计审查合格书
5	天津市和平区规划大沽路、规划兴安路交口	津塔项目	22,257.90	344,200	金融街津塔(天津)有限公司	商业、金融	天津市和平区规划大沽路、规划兴安路西北角	已取得土地出让合同、已取得建设用地批准书、建设用地规划许可证、津塔建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、竣工验收备案表
6	商品房北京海淀西中心区南侧红角洼地区	紫金国际项目	293,953.30	472,925	金融街商品置业有限公司	住宅	北京海淀区红角洼	已取得建设用地批准书、建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分楼作竣工验收备案表
7	惠州黄寮凤岛岛屿项目	凤岛岛住宅小区	219,790.76	98,576	金融街惠州置业有限公司	住宅	黄寮湾滨旅游度假区红棉湾至明秀一带	已取得土地使用权出让合同、已取得土地使用权证、建设用地规划证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、一期1号楼商品房预售许可证
8	北京市石景山区鲁谷门口项目(含经济适用房)	-	263,402.15	430,603	北京天石置业房地产开发有限公司	住宅	东至五环路、南至京原路、西至300米路、北至国际SOHO”花园	已取得土地使用权出让合同
9	西单文化广场项目	西单美晨国际广场项目	12,279.79	111,201	北京金晨置业房地产开发有限公司	商业、公寓、式办公	北京市西单北大街110号,西直门南北大街,北至砖塔胡同,南至西单文化广场	已取得国有土地使用证、规定范围内建筑面积
10	德外危改KLM地块	德胜国际中心	15,200	99,944	北京德胜投资有限责任公司	写字楼、商业	德胜门外大街77-78号	已取得土地使用权证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、竣工验收备案表、消防许可证
11	惠州黄寮综合项目	-	3,488,844.26	2,118,914	金融街惠州置业有限公司	商业、住宅	黄寮湾旅游度假区	已取得土地使用权出让合同、已取得土地使用权证
合计			4,393,047.53	4,174,147.00				
拟建项目								
1	金融街E6号地	-	7,521.68	33,000	本公司	公寓	金融街E6一区6号	已取得土地使用权出让合同、建设规划意见书
2	顺义后沙峪项目	-	163,164.66	65,266	北京国科置业有限公司	住宅	顺义区后沙峪镇西台平庄南侧5号	已取得科让登记表、国有土地使用证、建设用地规划意书、建设用地规划许可证
3	重庆市江北区江北城	重庆贵妃会融中心	62,457	336,118	金融街重庆置业有限公司	商业、写字楼及公寓	重庆市江北区江北城	已取得建设用地使用权出让合同、已取得建设用地使用权证书可证、已取得建设用地规划许可证、建设用地批准书、江北城规地备三字
4	重庆市沙坪坝区马房湾地块	金融街彩立方	41,979	226,133	金融街重庆置业有限公司	住宅	重庆市沙坪坝区童家桥村马房湾北	已取得土地使用权出让合同、已取得建设用地批准证书、建设用地规划许可证、房地产权证、建筑工程施工许可证、马房湾B18-02宅
5	重庆市沙坪坝区大学城	金融街蓝城华府	121,899	244,901	金融街重庆置业有限公司	住宅	重庆市沙