

中信建投证券股份有限公司关于  
金融街控股股份有限公司收购报告书  
暨豁免要约收购申请  
之财务顾问报告

上市公司名称：金融街控股股份有限公司

股票上市地点：深圳证券交易所

股票简称：金融街

股票代码：000402

财务顾问



二〇一七年五月

## 第一节 特别声明

中信建投证券股份有限公司受北京金融街资本运营中心的委托,担任本次北京金融街资本运营中心收购金融街控股股份有限公司的财务顾问,并就本次收购出具本财务顾问报告。

本财务顾问报告依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》等法律、法规的有关规定,按照行业公认的业务标准、道德规范,本着诚实信用和勤勉尽责的原则,经过审慎调查后出具。

作为本次收购的财务顾问,中信建投证券股份有限公司提出的财务顾问意见是在假设本次收购的各方当事人均按照相关协议条款和承诺全面履行其所有职责的基础上提出的。本财务顾问特作如下声明:

1、本报告所依据的文件、资料及其他相关材料由收购人提供,北京金融街资本运营中心已保证其所提供的出具本财务顾问报告所依据的所有书面材料、文件或口头证言的真实、准确、完整、及时,不存在重大遗漏、虚假记载或误导性陈述,并对其真实性、准确性、完整性、及时性和合法性承担全部责任。

2、本财务顾问报告不构成对金融街控股股份有限公司的任何投资建议,投资者根据本财务顾问报告所做出的任何投资决策而产生的相应风险,本财务顾问不承担任何责任。

3、本财务顾问基于诚实信用、勤勉尽责的原则,已按照执业规则规定的工作程序,旨在就收购报告书及其摘要相关内容发表意见,发表意见的内容仅限收购报告书及其摘要正文所列内容,除非中国证监会另有要求,并不对与本次收购行为有关的其他方面发表意见。

4、对于对本报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计等专业知识来识别的事实,本财务顾问依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件做出判断。

5、本财务顾问没有委托或授权其他任何机构和个人提供未在本财务顾问报告中刊载的信息和对本财务顾问报告做任何解释或说明。

6、本财务顾问重点提醒投资者认真阅读北京金融街资本运营中心、金融街控股股份有限公司以及其他机构就本次收购发布的相关公告。

## 第二节 释义

在本财务顾问报告中，除非另有说明，下列词汇具有如下特定含义：

本报告书、本财务顾问报告	指	中信建投证券股份有限公司关于金融街控股股份有限公司收购报告书暨豁免要约收购申请之财务顾问报告
资本运营中心、收购人	指	北京金融街资本运营中心
金融街集团	指	北京金融街投资（集团）有限公司
金融街、上市公司、被收购人	指	金融街控股股份有限公司（股票代码：000402）
华融基础	指	北京华融基础设施投资有限责任公司
华利佳合	指	北京华利佳合实业有限公司
本次收购	指	经北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会批准，收购人向金融街集团增资，增资完成后资本运营中心成为金融街集团的控股股东，进而间接取得金融街集团及其关联方持有的金融街924,466,949股股份（持股比例30.93%）。增资完成后，资本运营中心直接持有和通过金融街集团及其关联方间接持有金融街合计992,883,957股股份（持股比例33.22%），从而实现对金融街的间接收购
《关于股权增资的通知》	指	《关于北京金融街资本运营中心以所持部分公司股权对北京金融街投资（集团）有限公司增资的通知》
《增资协议》	指	资本运营中心与金融街集团及西城区国资委就本次收购于2017年5月9日签署的《北京金融街投资（集团）有限公司增资协议》

12金融街债	指	2012年北京金融街投资（集团）有限公司公司债券
14金融街PPN001	指	北京金融街投资（集团）有限公司2014年度第一期非公开定向债务融资工具
14金资债01	指	2014年第一期北京金融街资本运营中心企业债券
14金资债02	指	2014年第二期北京金融街资本运营中心企业债券
债券持有人会议	指	12金融街债、14金融街PPN001、14金资债01及14金资债02债券持有人会议
西城区	指	北京市西城区
西城区国资委	指	北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
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》
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《准则第16号》	指	《公开发行证券公司信息披露内容与格式准则第16号——上市公司收购报告书》
财务顾问、中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

本财务顾问报告除特别说明外所有数值保留两位小数，若出现总数与各分项数值之和的尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

### 第三节 财务顾问承诺

1、本财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与收购人公告文件的内容不存在实质性差异；

2、本财务顾问已对收购人公告文件进行核查，确信申报文件的内容与格式符合规定；

3、本财务顾问有充分理由确信本次收购符合法律、行政法规和中国证监会的规定，有充分理由确信收购人披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

4、本财务顾问就本次收购所出具的专业意见已提交其内核机构审查，并获得通过；

5、本财务顾问在担任收购人财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行内部防火墙制度，除收购方案操作必须的与监管部门沟通外，未泄漏与收购相关的尚未披露的信息；

6、本财务顾问已与收购人订立持续督导协议。

## 第四节 财务顾问核查意见

### 一、收购人关于本次收购的信息披露情况

收购人已按照《证券法》、《收购办法》、《准则第 16 号》等相关法律、法规编写收购报告书及其摘要。在收购报告书中，资本运营中心对收购人介绍、收购决定及目的、收购方式、资金来源、后续计划、对上市公司的影响分析、与上市公司之间的重大交易、前六个月内买卖金融街上市交易股份的情况、收购人的财务资料等内容进行了披露。

本财务顾问对收购报告书及其摘要进行了审阅，认为上述披露信息内容是真实、准确、完整的。

### 二、本次收购的目的

按照北京市西城区区委及区政府《关于进一步深化国资国企改革的意见》精神，依据北京市西城区区委常委会、区政府专题会审议通过的《关于调整部分区属企业管理关系并开展资产重组的实施方案》，北京市西城区区政府拟构建“国资委—国有资本运营公司—国有资本投资公司”三级授权经营体系，进一步理顺企业管理关系，提升企业专业化运营能力，做强做大优势企业。

### 三、收购人的主体资格、收购实力、管理能力及资信情况

根据收购人提供的所有必备证明文件，本财务顾问对收购人的实力、从事的主要业务、持续经营状况、财务状况和诚信情况等进行了核查。

#### （一）收购人的主体资格

资本运营中心成立于 1992 年 9 月，前身为北京市西单商业区建设开发公司，法定代表人为牛明奇。经核查，本财务顾问认为，资本运营中心系在中华人民共和国境内依法设立并合法存续的全民所有制企业，不存在《收购办法》第六条规定情形及法律法规禁止收购上市公司的情形，具备收购上市公司及向中国证监会申请豁免要约收购的主体资格。

## （二）收购人的经济实力及管理能力

### 1、收购人的经济实力

资本运营中心最近三年的经审计的主要财务数据如下（合并财务报表口径）：

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产	5,435,156.12	5,669,325.01	4,451,367.00
归属于母公司所有者权益	2,977,572.45	2,468,624.77	1,549,579.37
资产负债率	43.52%	54.93%	63.89%
项目	2016年度	2015年度	2014年度
营业收入	726,669.85	304,831.49	852,436.79
营业成本	413,394.37	157,865.31	650,780.05
归属于母公司所有者的净利润	116,515.62	180,963.63	67,870.69
净资产收益率	4.14%	8.70%	4.74%

注：

（1）上表中的财务数据均为经审计的合并报表数据，净资产收益率=净利润/[（期初股东权益+期末股东权益）/2]。

（2）收购人2016年度会计政策有所变更，并对2015年财务数据进行了追溯调整，上述2015年度数据均摘自收购人2016年度审计报告；

（3）收购人2015年度会计政策有所变更，并对2014年财务数据进行了追溯调整，同时对2014年度部分财务数据进行了会计差错更正，上述2014年度财务数据均摘自收购人2015年度审计报告。

经核查，本财务顾问认为，资本运营中心财务状况正常，具备持续经营能力。

### 2、收购人的管理能力

收购人前身北京市西单商业区建设开发公司成立于1992年。2011年8月，北京市西城区人民政府批准在原北京市西单商业区建设开发公司的基础上成立了资本运营中心。

资本运营中心具有丰富的企业投融资及管理经验，经营管理成员大多具有多年的行业经验，了解有关法律、行政法规和中国证监会的规定，知悉应当承担的责任和义务。同时，收购人针对规范与上市公司的关联交易、避免同业竞争等事项已出具了相关承诺。

经核查，本财务顾问认为，资本运营中心具备规范运作上市公司的管理能力，出具的相关承诺切实可行。

### （三）收购人资信情况

经核查，本财务顾问认为，截至本报告签署之日，资本运营中心不存在负有数额较大债务且到期不能清偿的情形；收购人不存在法律、行政法规规定及中国证监会认定的不得收购上市公司的情形；收购人资信状况良好，未见不良诚信记录。

### （四）是否需要承担其他附加义务

本次收购的方式为资本运营中心将所持华融基础、华利佳合股权向金融街集团增资，增资完成后资本运营中心成为金融街集团的控股股东，从而实现对金融街的间接收购。经核查，本财务顾问认为，本次收购除已披露的信息之外，未涉及其他附加义务。

## 四、对收购人的辅导情况

资本运营中心为全民所有制企业，未设置董事、监事，其主要负责人具备担任上市公司控股股东或实际控制人的主要负责人的经验，熟悉相关法律、行政法规和中国证监会的规定，知悉应承担的义务和责任，具备进入证券市场应有的法律意识和诚信意识。在资本运营中心本次收购金融街的过程中，我们对资本运营中心的主要负责人进行了《公司法》、《证券法》、《收购办法》、《深圳证券交易所股票上市规则（2014年修订）》等相关法律法规的辅导，资本运营中心的主要负责人熟悉有关法律、行政法规和中国证监会的规定，充分了解应承担的义务和责任。截至本财务顾问报告签署日，收购人依法履行了报告、公告和其他法定义务。

在持续督导期间，本财务顾问将承担持续督促责任，对资本运营中心及其主要负责人进行持续辅导培训，督促其依法履行报告、公告和其他法定义务。

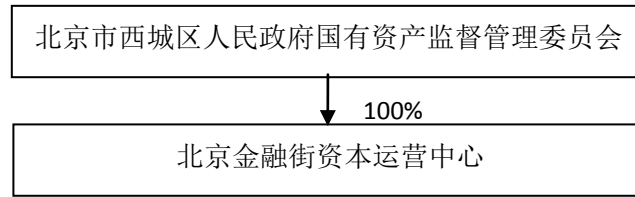
## 五、收购人的股权控制结构及其实际控制人

资本运营中心是全民所有制企业，西城区国资委系资本运营中心的出资人。

西城区国资委是北京市西城区政府授权代表国家履行国有资产出资人职责的区政府直属特设机构。



截至本报告签署之日，收购人股权关系结构图如下：



## 六、收购人的收购资金来源及其合法性

根据《关于股权增资的通知》及《增资协议》，本次收购的方式为资本运营中心将所持华融基础、华利佳合股权向金融街集团增资，增资完成后资本运营中心成为金融街集团的控股股东，从而实现对金融街的间接收购。因此，本次收购不涉及现金对价的支付，不涉及收购资金来源相关事项。

## 七、收购人的授权和批准情况

### （一）本次收购已经履行的相关法律程序

- 1、2017年4月24日，西城区国资委下发《关于股权增资的通知》，明确本次收购要求；
- 2、2017年4月24日，资本运营中心召开经理办公会，审议通过了与本次收购相关的议案；
- 3、2017年5月6日，金融街集团股东单位审议通过了与本次收购相关的议案；
- 4、2017年5月9日，资本运营中心、西城区国资委及金融街集团签署《增资协议》。

### （二）本次收购完成尚需履行的相关法律程序

- 1、中国证监会同意豁免资本运营中心要约收购金融街的义务；
- 2、资本运营中心及金融街集团相关债券的债券持有人大会同意本次收购。

## 八、过渡期安排

为保证上市公司的稳定经营，资本运营中心无在未来12个月内对金融街资产、人员、组织结构等进行调整的计划。

经核查，本财务顾问认为，上述安排有利于保持金融街稳定经营和持续发展。

## 九、后续计划及本次收购对金融街经营独立性和持续发展的影响

### （一）后续计划

#### 1、对金融街主营业务变更的计划

截至本报告签署之日，资本运营中心无在未来 12 个月内改变金融街主营业务或者对金融街主营业务作出重大调整的计划。

#### 2、对金融街重组的计划

截至本报告签署之日，资本运营中心无在未来 12 个月内对金融街及其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划，也无使金融街购买或置换资产的计划。

#### 3、对金融街现任董事会、高级管理人员的调整计划

截至本报告签署之日，资本运营中心无改变金融街现任董事会或高级管理人员的组成等相关计划。资本运营中心与金融街其他股东之间就董事、高级管理人员的任免不存在任何合同或者默契。

#### 4、对金融街章程的修改计划

金融街现行有效的《公司章程》不存在可能阻碍本次收购的条款。

截至本报告签署之日，资本运营中心无对金融街的公司章程条款进行修改的计划。

#### 5、对金融街现有员工聘用计划作重大变动的计划

截至本报告签署之日，资本运营中心无对金融街现有员工聘用计划做出重大变动的计划。

#### 6、对金融街分红政策进行调整的计划

截至本报告签署之日，资本运营中心无对金融街分红政策进行重大调整的计划。

#### 7、对金融街业务和组织结构有重大影响的其他计划

截至本报告签署之日，资本运营中心无其他对金融街业务和组织结构有重大影响的计划。

## （二）本次收购对金融街经营独立性和持续发展的影响

### 1、收购人保持上市公司独立性的承诺

本次收购完成后，资本运营中心将直接持有金融街 2.29% 的股份，并通过金融街集团及其关联方间接持有金融街 30.93% 的股份，成为金融街控股股东的控股股东。资本运营中心就本次收购完成后保持上市公司独立性作出如下承诺：北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）保证在机构、人员、资产、业务和财务方面与金融街控股股份有限公司（以下简称“金融街”）保持分开，并严格遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，不利用控制地位违反金融街规范运作程序、不干预金融街经营决策、不损害金融街和其他股东的合法权益。资本运营中心及其控制的下属企业保证不以任何方式占用金融街及其控制的下属企业的资金。上述承诺于资本运营中心作为金融街集团的控股股东，且金融街集团作为金融街的控股股东期间持续有效。如因资本运营中心未履行上述所作承诺而给金融街造成损失，资本运营中心将承担相应的赔偿责任。

经核查，本财务顾问认为，收购人就保持上市公司独立性做出了承诺，有利于上市公司的独立经营和持续发展。

### 2、与上市公司间的同业竞争及相关解决措施

资本运营中心是西城区国资委的国有资本运营平台。本次收购前，资本运营中心具有实际控制权的下属企业中，北京金融街资本运营中心西单美爵酒店从事酒店经营业务，与金融街的酒店经营业务存在重合。资本运营中心前身北京市西单商业区开发建设公司自 2011 年 1 月 1 日起，已将北京金融街资本运营中心西单美爵酒店委托给金融街的下属子公司北京金融街资产管理有限公司管理。

资本运营中心就本次收购完成后避免同业竞争问题承诺如下：北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）在作为北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）控股股东且金融街集团作为金融街控股股份有限公司（以下简称“金融街”）的控股股东期间，资本运营中心及其控制的企业不直接或者间接从事与金融街存在同业竞争的业务。

经核查，本财务顾问认为，收购人已就避免与金融街的同业竞争作出了相关承诺，该等承诺切实可行。

### 3、与上市公司的关联交易及相关解决措施

最近三个会计年度，资本运营中心及其关联方与金融街发生的主要关联交易如下表所示：

序号	收购人及其关联方名称	交易内容	2016 年度 交易金额（元）	2015 年度 交易金额（元）	2014 年度 交易金额（元）
1	北京华融新媒广告有限公司	该企业向金融街提供广告服务	754,487.25	3,582,404.26	3,041,708.53
2	北京首都华融影院有限责任公司	该企业向金融街提供广告服务	2,886,792.40	6,082,300.00	1,866,306.00
3	北京天桥盛世文化发展有限公司	金融街向该企业提供房地产经纪服务	661,474.40	816,487.93	756,416.70
4	北京华融基础设施投资有限责任公司	金融街控股向该企业提供房地产经纪服务	0.00	0.00	40,000.00
5	北京华融基础设施投资有限责任公司	金融街向该企业销售商品	8,102.96	0.00	0.00
6	北京华融金晖置业有限公司	金融街向该企业提供房地产经纪服务	0.00	0.00	180,000.00
7	北京华融金晖置业有限公司	金融街向该企业销售商品	13,543.69	0.00	0.00
8	北京华融金盈投资发展有限公司	金融街向该企业提供房地产经纪服务	0.00	0.00	235,400.00
9	北京正光房地产开发有限公司	金融街向该企业提供房地产经纪服务	0.00	50,000.00	300,000.00
10	北京金昊房地产开发有限公司	金融街向该企业提供管理服务	588,068.20	250,000.00	250,000.00
11	北京金融街资本运营中心	金融街向该企业提供管理服务	388,679.24	300,000.00	580,000.00
12	北京华融新媒广告有限公司	金融街向该企业出租 LED 显示屏	1,645,634.90	2,284,641.43	2,012,660.37
13	北京金昊房地产开发有限公司	金融街向该企业出租啤酒屋	0.00	0.00	234,241.53
14	北京金昊房地产开发有限公司	该企业向金融街出租车位	0.00	189,910.00	445,280.00
15	北京华融基础设施投资有限责任公司	该企业向金融街出租写字楼	0.00	0.00	708,602.80
16	北京金融街资本运营中心	该企业向金融街拆借资金	0.00	0.00	1,000,000,000.00
17	北京金融街资本运营中心	该企业向金融街拆借资金	0.00	0.00	500,000,000.00

序号	收购人及其关联方名称	交易内容	2016 年度 交易金额（元）	2015 年度 交易金额（元）	2014 年度 交易金额（元）
18	北京金融街资本运营中心	金融街向该企业支付借款利息	0.00	29,402,777.78	61,516,000.00
19	北京金融街影院有限责任公司	金融街向该企业提供管理服务	927,360.00	0.00	0.00

为规范和减少与金融街之间的关联交易，资本运营中心出具了《关于未来规范、减少与金融街股份有限公司关联交易的承诺函》，承诺如下：北京金融街资本运营中心及其控股公司（企业、单位）若与金融街控股股份有限公司发生不可避免的关联交易，将遵循公平、公正、公开的原则，与金融街控股股份有限公司依法签订协议、履行相关程序，并按照有关法律法规履行信息披露义务及办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害金融街控股股份有限公司及其他股东的合法权益。

经核查，本财务顾问认为，收购人与金融街存在一定数量的关联交易，但关联交易金额较低，不影响金融街的独立性；收购人已就规范、减少与金融街关联交易作出了相关承诺，有利于金融街的独立经营和持续发展。

## 十、收购标的权利限制及收购价款之外的其他补偿安排

经核查，本次收购涉及的金融街集团拥有权益的金融街股份不存在质押、冻结及权利限制的情况。

经核查，本财务顾问认为，收购人本次收购的标的股权权属真实，不存在质押、冻结或其他权利限制的情形，也不存在其他补偿安排。

## 十一、收购人与金融街及其相关人员的业务往来及安排

经核查，收购人已在收购报告书中披露与金融街的关联交易；资本运营中心及其主要负责人在收购报告书签署日前 24 个月内，不存在以下交易：

（一）与上市公司及其子公司进行资产交易的合计金额高于 3,000 万元或者高于上市公司最近经审计的合并财务报表净资产 5% 以上的交易；

（二）与上市公司的董事、监事、高级管理人员进行的合计金额超过 5 万元以上的交易；

（三）对拟更换的上市公司董事、监事、高级管理人员进行补偿或其他任何类似的安排；

(四) 对上市公司有重大影响的其他正在签署或者谈判的合同、默契或者安排。

收购人与上市公司的董事、监事、高级管理人员未就其未来任职安排达成某种协议或者默契。

## 十二、原控股股东对金融街的资金占用等情况

经核查，截至 2016 年 12 月 31 日，上市公司对控股股东金融街集团及其附属公司的应收款项情况如下：

单位：万元

金融街集团及其关联方	金融街核算的会计科目	2016 年 12 月 31 日	往来形成原因	往来性质
北京金融街物业管理有限责任公司	其他应收款	66.28	往来款	经营性往来
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	其他应收款	1,068.99	往来款	经营性往来
北京西环置业有限公司	其他应收款	48.75	往来款	经营性往来
北京金昊房地产开发有限公司	其他应收款	89.79	代垫款项	经营性往来
北京华融基础设施投资有限责任公司	预付款项	1,612.62	预付项目款	经营性往来
长城人寿保险股份有限公司	预付款项	16.65	往来款	经营性往来
北京华融新媒广告有限公司	应收账款	397.63	租金	经营性往来
北京金融街物业管理有限责任公司	应收账款	77.56	往来款	经营性往来
北京金融街影院有限责任公司	应收账款	7.73	租金	经营性往来

本次收购后，金融街集团对金融街的控股关系依然存在，金融街集团及其附属公司对上市公司的应付义务将继续履行。

经核查，本财务顾问认为，控股股东及其关联方对上市公司的债务为正常业务往来中的应付款项、其他应付款、预收款项等，在本次收购实施后，债务将继续履行；不存在金融街为金融街集团及其关联方提供担保，或其他损害金融街利益的情形。

## 十三、豁免要约收购

根据《收购办法》第六十二条第一款第（一）项规定，收购人与出让人能够证明本次股份转让是在同一实际控制人控制的不同主体之间进行，未导致上市公司的实际控制人发生变化，收购人可以向中国证监会提出免于以要约方式增持股

份的申请。

本次收购前，金融街的实际控制人为西城区国资委；本次收购后，金融街的实际控制人仍为西城区国资委。本次收购前后金融街的实际控制人未发生变化。

经核查，本财务顾问认为：本次收购符合《收购办法》第六十二条第一款第（一）项规定之情形，收购人可以向中国证监会申请免于以要约方式增持股份。

(本页无正文, 为《中信建投证券股份有限公司关于金融街控股股份有限公司收购报告书暨豁免要约收购申请之财务顾问报告》之签字盖章页)

项目协办人: 王健  
王健

财务顾问主办人: 曾琨杰      周百川  
曾琨杰                      周百川

部门负责人: 刘乃生  
刘乃生

内核负责人: 相晖  
相晖

法定代表人: 王常青  
王常青





# 上市公司并购重组财务顾问专业意见附表

## 第 1 号——上市公司收购



上市公司名称	金融街控股股份有限公司	财务顾问名称	中信建投证券股份有限公司	
证券简称	金融街	证券代码	000402	
收购人名称或姓名	北京金融街资本运营中心			
实际控制人是否变化	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>			
收购方式	通过证券交易所的证券交易 <input type="checkbox"/> 协议收购 <input type="checkbox"/> 要约收购 <input type="checkbox"/> 国有股行政划转或变更 <input type="checkbox"/> 间接收购 <input checked="" type="checkbox"/> 取得上市公司发行的新股 <input type="checkbox"/> 执行法院裁定 <input type="checkbox"/> 继承 <input type="checkbox"/> 赠与 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> (请注明) _____			
方案简介	经北京市西城区国有资产监督管理委员会批准，收购人向金融街集团增资，增资完成后资本运营中心成为金融街集团的控股股东，进而间接取得金融街集团及其关联方持有的金融街 924,466,949 股股份（持股比例 30.93%）。增资完成后，资本运营中心直接持有和通过金融街集团及其关联方间接持有金融街合计 992,883,957 股股份（持股比例 33.22%），从而实现了对金融街的间接收购			
序号	核查事项	核查意见		备注与说明
		是	否	
一、收购人基本情况核查				

1.1	收购人身份(收购人如为法人或者其他经济组织填写 1.1.1-1.1.6, 如为自然人则直接填写 1.2.1-1.2.6)			
1.1.1	收购人披露的注册地、住所、联系电话、法定代表人与注册登记的情况是否相符	是		
1.1.2	收购人披露的产权及控制关系, 包括投资关系及各层之间的股权关系结构图, 及收购人披露的最终控制人(即自然人、国有资产管理部门或其他最终控制人)是否清晰, 资料完整, 并与实际情况相符	是		
1.1.3	收购人披露的控股股东及实际控制人的核心企业和核心业务、关联企业, 资料完整, 并与实际情况相符	是		
1.1.4	是否已核查收购人的董事、监事、高级管理人员(或者主要负责人)及其近亲属(包括配偶、子女, 下同)的身份证明文件	是		
	上述人员是否未取得其他国家或地区的永久居留权或者护照	是		
1.1.5	收购人及其关联方是否开设证券账户(注明账户号码)	是		上海: B882563197 深圳: 0800170704
	(如为两家以上的上市公司的控股股东或实际控制人)是否未持有其他上市公司 5% 以上的股份		否	收购人不是两家以上的上市公司的控股股东或实际控制人, 但间接持有其他上市公司 5% 以上的股份
	是否披露持股 5% 以上的上市公司以及银行、信托公司、证券公司、保险公司	是		

	等其他金融机构的情况			
1.1.6	收购人所披露的实际控制人及控制方式与实际情况是否相符(收购人采用非股权方式实施控制的,应说明具体控制方式)	是		
1.2	收购人身份(收购人如为自然人)			
1.2.1	收购人披露的姓名、身份证号码、住址、通讯方式(包括联系电话)与实际情况是否相符			不适用
1.2.2	是否已核查收购人及其直系亲属的身份证明文件			不适用
	上述人员是否未取得其他国家或地区的永久居留权或者护照			不适用
1.2.3	是否已核查收购人最近 5 年的职业和职务			不适用
	是否具有相应的管理经验			不适用
1.2.4	收购人与最近 5 年历次任职的单位是否不存在产权关系			不适用
1.2.5	收购人披露的由其直接或间接控制的企业核心业务、关联企业的主营业务情况是否与实际情况相符			不适用
1.2.6	收购人及其关联方是否开设证券账户(注明账户号码)			不适用
	(如为两家以上的上市公司的控股股东或实际控制人)是否未持有其他上市公司 5% 以上的股份			不适用
	是否披露持股 5% 以上的上市公司以及银行、信托公司、证券公司、保险公司等其他金融机构的情况			不适用

1.3	收购人的诚信记录			
1.3.1	收购人是否具有银行、海关、税务、环保、工商、社保、安全生产等相关部门出具的最近3年无违规证明		否	
1.3.2	如收购人设立未满3年,是否提供了银行、海关、税务、环保、工商、社保、安全生产等相关部门出具的收购人的控股股东或实际控制人最近3年的无违规证明			不适用
1.3.3	收购人及其实际控制人、收购人的高级管理人员最近5年内是否未被采取非行政处罚监管措施,是否未受过行政处罚(与证券市场明显无关的除外)、刑事处罚	是		
1.3.4	收购人是否未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁,诉讼或者仲裁的结果	是		
1.3.5	收购人是否未控制其他上市公司	是		
	被收购人控制其他上市公司的,是否不存在因规范运作问题受到证监会、交易所或者有关部门的立案调查或处罚等问题			不适用
	被收购人控制其他上市公司的,是否不存在因占用其他上市公司资金或由上市公司违规为其提供担保等问题			不适用
1.3.6	收购人及其实际控制人的纳税情况	是		
1.3.7	收购人及其实际控制人是否不存在其他违规失信记录,如被海关、国土资源、环保等其他监管部门列入重点监管对	是		

	象			
1.4	收购人的主体资格			
1.4.1	收购人是否不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的情形	是		
1.4.2	收购人是否已按照《上市公司收购管理办法》第五十条的规定提供相关文件	是		
1.5	收购人为多人的，收购人是否在股权、资产、业务、人员等方面存在关系			不适用
	收购人是否说明采取一致行动的目的、一致行动协议或者意向的内容、达成一致行动协议或者意向的时间			不适用
1.6	收购人是否接受了证券市场规范化运作的辅导	是		
	收购人董事、监事、高级管理人员是否熟悉法律、行政法规和中国证监会的规定	是		
二、收购目的				
2.1	本次收购的战略考虑			
2.1.1	收购人本次收购上市公司是否属于同行业或相关行业的收购		否	收购人是北京市西城区国有资本运营公司，系根据西城区国资委通知，为构建“国资委—国有资本运营公司—国有资本投资公司”三级授权经营体系，进一步理顺企业管理关系进行本次收购
2.1.2	收购人本次收购是否属于产业性收购		否	
	是否属于金融性收购		否	
2.1.3	收购人本次收购后是否自行经营		否	
	是否维持原经营团队经营	是		

2.2	收购人是否如实披露其收购目的	是		
2.3	收购人是否拟在未来 12 个月内继续增持上市公司股份		否	
2.4	收购人为法人或者其他组织的,是否已披露其做出本次收购决定所履行的相关程序和具体时间	是		
三、收购人的实力				
3.1	履约能力			
3.1.1	以现金支付的,根据收购人过往的财务资料及业务、资产、收入、现金流的最新情况,说明收购人是否具备足额支付能力			不适用
3.1.2	收购人是否如实披露相关支付安排	是		
3.1.2.1	除收购协议约定的支付款项外,收购人还需要支付其他费用或承担其他附加义务的,如解决原控股股东对上市公司资金的占用、职工安置等,应说明收购人是否具备履行附加义务的能力			不适用
3.1.2.2	如以员工安置费、补偿费抵扣收购价款的,收购人是否已提出员工安置计划			不适用
	相关安排是否已经职工代表大会同意并报有关主管部门批准			不适用
3.1.2.3	如存在以资产抵扣收购价款或者在收购的同时进行资产重组安排的,收购人及交易对方是否已履行相关程序并签署相关协议			不适用
	是否已核查收购人相关资产的权属及定价公允性			不适用
3.1.3	收购人就本次收购做出其他相关承诺	是		

	的, 是否具备履行相关承诺的能力			
3.1.4	收购人是否不存在就上市公司的股份或者其母公司股份进行质押或者对上市公司的阶段性控制作出特殊安排的情况; 如有, 应在备注中说明	是		
3.2	收购人的经营和财务状况			
3.2.1	收购人是否具有 3 年以上持续经营记录	是		
	是否具备持续经营能力和盈利能力	是		
3.2.2	收购人资产负债率是否处于合理水平	是		
	是否不存在债务拖欠到期不还的情况	是		
	如收购人有大额应付账款的, 应说明是否影响本次收购的支付能力			收购人存在应付账款, 但本次间接收购上市公司主要通过以下属公司股权向金融街集团增资实现, 不涉及支付大额现金对价, 收购人现有应付账款对本次收购未造成不利影响
3.2.3	收购人如是专为本次收购而设立的公司, 通过核查其实际控制人所控制的业务和资产情况, 说明是否具备持续经营能力			不适用
3.2.4	如实际控制人为自然人, 且无实业管理经验的, 是否已核查该实际控制人的资金来源			不适用
	是否不存在受他人委托进行收购的问题	是		
3.3	收购人的经营管理能力			
3.3.1	基于收购人自身的业务发展情况及经营管理方面的经验和能力, 是否足以保	是		

	证上市公司在被收购后保持正常运营			
3.3.2	收购人所从事的业务、资产规模、财务状况是否不存在影响收购人正常经营管理被收购公司的不利情形	是		
3.3.3	收购人属于跨行业收购的, 是否具备相应的经营管理能力	是		
四、收购资金来源及收购人的财务资料				
4.1	收购资金是否不是来源于上市公司及其关联方, 或者不是由上市公司提供担保、或者通过与上市公司进行交易获得资金的情况			不适用
4.2	如收购资金来源于借贷, 是否已核查借贷协议的主要内容, 包括借贷方、借贷数额、利息、借贷期限、担保及其他重要条款、偿付本息的计划(如无此计划, 也须做出说明)			不适用
4.3	收购人是否计划改变上市公司的分配政策		否	
4.4	收购人的财务资料			
4.4.1	收购人为法人或者其他组织的, 在收购报告书正文中是否已披露最近 3 年财务会计报表	是		
4.4.2	收购人最近一个会计年度的财务会计报表是否已经具有证券、期货从业资格的会计师事务所审计, 并注明审计意见的主要内容	是		
4.4.3	会计师是否说明公司前两年所采用的会计制度及主要会计政策	是		
	与最近一年是否一致	否		



	如不一致，是否做出相应的调整	是		
4.4.4	如截至收购报告书摘要公告之日，收购人的财务状况较最近一个会计年度的财务会计报告有重大变动的，收购人是否已提供最近一期财务会计报告并予以说明			不适用
4.4.5	如果该法人或其他组织成立不足一年或者是专为本次收购而设立的，是否已比照上述规定披露其实际控制人或者控股公司的财务资料			不适用
4.4.6	收购人为上市公司的，是否已说明刊登其年报的报刊名称及时间			不适用
	收购人为境外投资者的，是否提供依据中国会计准则或国际会计准则编制的财务会计报告			不适用
4.4.7	收购人因业务规模巨大、下属子公司繁多等原因难以按要求提供财务资料的，财务顾问是否就其具体情况进行核查			不适用
	收购人无法按规定提供财务材料的原因是否属实			不适用
	收购人是否具备收购实力			不适用
	收购人是否不存在规避信息披露义务的意图			不适用
五、不同收购方式及特殊收购主体的关注要点				
5.1	协议收购及其过渡期间的行为规范			
5.1.1	协议收购的双方是否对自协议签署到股权过户期间公司的经营管理和控制权作出过渡性安排			不适用
5.1.2	收购人是否未通过控股股东提议改选	是		

	上市公司董事会			
	如改选,收购人推荐的董事是否未超过董事会成员的 1/3			不适用
5.1.3	被收购公司是否拟发行股份募集资金		否	
	是否拟进行重大购买、出售资产及重大投资行为		否	
5.1.4	被收购公司是否未为收购人及其关联方提供担保或者与其进行其他关联交易	是		被收购公司与收购人之间存在因正常业务往来形成的关联交易,但不存在为收购人及其关联方提供担保的行为
5.1.5	是否已对过渡期间收购人与上市公司之间的交易和资金往来进行核查			不适用
	是否可以确认在分期付款或者需要履行要约收购义务的情况下,不存在收购人利用上市公司资金、资产和信用为其收购提供财务资助的行为			不适用
5.2	收购人取得上市公司向其发行的新股(定向发行)			
5.2.1	是否在上市公司董事会作出定向发行决议的 3 日内按规定履行披露义务			不适用
5.2.2	以非现金资产认购的,是否披露非现金资产的最近 2 年经具有证券、期货从业资格的会计师事务所审计的财务会计报告,或经具有证券、期货从业资格的评估机构出具的有效期内的资产评估报告			不适用
5.2.3	非现金资产注入上市公司后,上市公司是否具备持续盈利能力、经营独立性			不适用
5.3	国有股行政划转、变更或国有单位合并			

5.3.1	是否取得国有资产管理部门的所有批准			不适用
5.3.2	是否在上市公司所在地国有资产管理部门批准之日起3日内履行披露义务			不适用
5.4	司法裁决			
5.4.1	申请执行人（收购人）是否在收到裁定之日起3日内履行披露义务			不适用
5.4.2	上市公司此前是否就股份公开拍卖或仲裁的情况予以披露			不适用
5.5	采取继承、赠与等其他方式，是否按照规定履行披露义务			不适用
5.6	管理层及员工收购			
5.6.1	本次管理层收购是否符合《上市公司收购管理办法》第五十一条的规定			不适用
5.6.2	上市公司及其关联方在最近24个月内是否与管理层和其近亲属及其所任职的企业（上市公司除外）不存在资金、业务往来			不适用
	是否不存在资金占用、担保行为及其他利益输送行为			不适用
5.6.3	如还款资金来源于上市公司奖励基金的，奖励基金的提取是否已经过适当的批准程序			不适用
5.6.4	管理层及员工通过法人或者其他组织持有上市公司股份的，是否已核查			不适用
5.6.4.1	所涉及的人员范围、数量、各自的持股比例及分配原则			不适用
5.6.4.2	该法人或者其他组织的股本结构、组织架构、内部的管理和决策程序			不适用

5.6.4.3	该法人或者其他组织的章程、股东协议、类似法律文件的主要内容，关于控制权的其他特殊安排			不适用
5.6.5	如包括员工持股的，是否需经过职工代表大会同意			不适用
5.6.6	以员工安置费、补偿费作为员工持股的资金来源的，经核查，是否已取得员工的同意			不适用
	是否已经有关部门批准			不适用
	是否已全面披露员工在上市公司中拥有权益的股份的情况			不适用
5.6.7	是否不存在利用上市公司分红解决其收购资金来源			不适用
	是否披露对上市公司持续经营的影响			不适用
5.6.8	是否披露还款计划及还款资金来源			不适用
	股权是否未质押给贷款人			不适用
5.7	外资收购（注意：外资收购不仅审查5.9，也要按全部要求核查。其中有无法提供的，要附加说明以详细陈述原因）			
5.7.1	外国战略投资者是否符合商务部、证监会等五部委联合发布的 2005 年第 28 号令规定的资格条件			不适用
5.7.2	外资收购是否符合反垄断法的规定并履行了相应的程序			不适用
5.7.3	外资收购是否不涉及国家安全的敏感事项并履行了相应的程序			不适用
5.7.4	外国战略投资者是否具备收购上市公司的能力			不适用

5.7.5	外国战略投资者是否作出接受中国司法、仲裁管辖的声明			不适用
5.7.6	外国战略投资者是否有在华机构、代表人并符合 1.1.1 的要求			不适用
5.7.7	外国战略投资者是否能够提供《上市公司收购管理办法》第五十条规定的文件			不适用
5.7.8	外国战略投资者是否已依法履行披露义务			不适用
5.7.9	外国战略投资者收购上市公司是否取得上市公司董事会和股东大会的批准			不适用
5.7.10	外国战略投资者收购上市公司是否取得相关部门的批准			不适用
5.8	间接收购(控股股东改制导致上市公司控制权发生变化)			
5.8.1	如涉及控股股东增资扩股引入新股东而导致上市公司控制权发生变化的,是否已核查向控股股东出资的新股东的实力、资金来源、与上市公司之间的业务往来、出资到位情况	是		收购人本次间接收购上市公司主要通过以下属公司股权向金融街集团增资实现,不涉及需支付现金对价的情况
5.8.2	如控股股东因其股份向多人转让而导致上市公司控制权发生变化的,是否已核查影响控制权发生变更的各方股东的实力、资金来源、相互之间的关系和后续计划及相关安排、公司章程的修改、控股股东和上市公司董事会构成的变化或可能发生的变化等问题;并在备注中对上述情况予以说明			不适用
5.8.3	如控股股东的实际控制人以股权资产作为对控股股东的出资的,是否已核查			不适用

	其他相关出资方的实力、资金来源、与上市公司之间的业务、资金和人员往来情况,并在备注中对上述情况予以说明			
5.8.4	如采取其他方式进行控股股东改制的,应当结合改制的方式,核查改制对上市公司控制权、经营管理等方面的影响,并在备注中说明			不适用
5.9	一致行动			
5.9.1	本次收购是否不存在其他未披露的一致性动人			不适用
5.9.2	收购人是否未通过投资关系、协议、人员、资金安排等方式控制被收购公司控股股东而取得公司实际控制权			不适用
5.9.3	收购人是否未通过没有产权关系的第三方持有被收购公司的股份或者与其他股东就共同控制被收购公司达成一致行动安排,包括但不限于合作、协议、默契及其他一致行动安排			不适用
5.9.4	如多个投资者参与控股股东改制的,应当核查参与改制的各投资者之间是否不存在一致行动关系			不适用
	改制后的公司章程是否未就控制权做出特殊安排			不适用
六、收购程序				
6.1	本次收购是否已经收购人的董事会、股东大会或者类似机构批准	是		
6.2	收购人本次收购是否已按照相关规定报批或者备案	是		
6.3	履行各项程序的过程是否符合有关法	是		

	律、法规、规则和政府主管部门的要求			
6.4	收购人为完成本次收购是否不存在需履行的其他程序		否	本次收购尚需中国证监会同意豁免收购人的要约收购义务，尚需相关债券的债券持有人会议同意本次收购
6.5	上市公司收购人是否依法履行信息披露义务	是		
七、收购的后续计划及相关承诺				
7.1	是否已核查收购人的收购目的与后续计划的相符性	是		
7.2	收购人在收购完成后的 12 个月内是否拟就上市公司经营范围、主营业务进行重大调整		否	
7.3	收购人在未来 12 个月内是否拟对上市公司或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划，或上市公司拟购买或置换资产的重组计划		否	
	该重组计划是否可实施			不适用
7.4	是否不会对上市公司董事会和高级管理人员进行调整；如有，在备注中予以说明	是		
7.5	是否拟对可能阻碍收购上市公司控制权的公司章程条款进行修改；如有，在备注中予以说明		否	
7.6	其他对上市公司业务和组织结构有重大影响的计划		否	
7.7	是否拟对被收购公司现有员工聘用计划作出重大变动；如有，在备注中予以		否	

	说明			
八、本次收购对上市公司的影响分析				
8.1	上市公司经营独立性			
8.1.1	收购完成后,收购人与被收购公司之间是否做到人员独立、资产完整、财务独立	是		
8.1.2	上市公司是否具有独立经营能力	是		
	在采购、生产、销售、知识产权等方面是否保持独立	是		
8.1.3	收购人与上市公司之间是否不存在持续的关联交易;如不独立(例如对收购人及其关联企业存在严重依赖),在备注中简要说明相关情况及拟采取减少关联交易的措施		否	收购人与上市公司存在一定金额关联交易,但交易金额较低、对上市公司影响较小,不影响上市公司的独立性;收购人已出具未来规范、减少与上市公司关联交易的承诺函
8.2	与上市公司之间的同业竞争问题:收购完成后,收购人与被收购公司之间是否不存在同业竞争或者潜在的同业竞争;如有,在备注中简要说明为避免或消除同业竞争拟采取的措施	是		收购人 2011 年已将可能构成同业竞争的酒店委托上市公司子公司经营管理;收购人已出具《关于避免同业竞争问题的承诺》
8.3	针对收购人存在的其他特别问题,分析本次收购对上市公司的影响			不适用
九、申请豁免的特别要求 (适用于收购人触发要约收购义务,拟向中国证监会申请按一般程序(非简易程序)豁免的情形)				
9.1	本次增持方案是否已经取得其他有关部门的批准	是		
9.2	申请人做出的各项承诺是否已提供必要的保证	是		



9.3	申请豁免的事项和理由是否充分	是		
	是否符合有关法律法规的要求	是		
9.4	申请豁免的理由			
9.4.1	是否为实际控制人之下不同主体间的转让	是		
9.4.2	申请人认购上市公司发行新股的特别要求			
9.4.2.1	申请人是否已承诺 3 年不转让其拥有权益的股份			不适用
9.4.2.2	上市公司股东大会是否已同意申请人免于发出要约			不适用
9.4.3	挽救面临严重财务困难的上市公司而申请豁免要约收购义务的			
9.4.3.1	申请人是否提出了切实可行的资产重组方案			不适用
9.4.3.2	申请人是否具备重组的实力			不适用
9.4.3.3	方案的实施是否可以保证上市公司具备持续经营能力			不适用
9.4.3.4	方案是否已经取得公司股东大会的批准			不适用
9.4.3.5	申请人是否已承诺 3 年不转让其拥有权益的股份			不适用
十、要约收购的特别要求				
(在要约收购情况下, 除按本表要求对收购人及其收购行为进行核查外, 还须核查以下内容)				
10.1	收购人如须履行全面要约收购义务, 是否具备相应的收购实力			不适用
10.2	收购人以终止被收购公司的上市地位为目的而发出的全面要约, 是否就公司退市后剩余股东的保护作出适当安排			不适用

10.3	披露的要约收购方案,包括要约收购价格、约定条件、要约收购的期限、要约收购的资金安排等,是否符合《上市公司收购管理办法》的规定			不适用
10.4	支付手段为现金的,是否在作出要约收购提示性公告的同时,将不少于收购价款总额的 20%作为履约保证金存入证券登记结算机构指定的银行			不适用
10.5	支付手段为证券			不适用
10.5.1	是否提供该证券的发行人最近 3 年经审计的财务会计报告、证券估值报告			不适用
10.5.2	收购人如以在证券交易所上市的债券支付收购价款的,在收购完成后,该债券的可上市交易时间是否不少于 1 个月			不适用
10.5.3	收购人如以在证券交易所上市交易的证券支付收购价款的,是否将用以支付的全部证券交由证券登记结算机构保管(但上市公司发行新股的除外)			不适用
10.5.4	收购人如以未在证券交易所上市交易的证券支付收购价款的,是否提供现金方式供投资者选择			不适用
	是否详细披露相关证券的保管、送达和程序安排			不适用
十一、其他事项				
11.1	收购人(包括股份持有人、股份控制人以及一致行动人)各成员以及各自的董事、监事、高级管理人员(或者主要负责人)在报告日前 24 个月内,是否未	是		

	与下列当事人发生以下交易			
	如有发生，是否已披露			不适用
11.1.1	是否未与上市公司、上市公司的关联方进行合计金额高于 3000 万元或者高于被收购公司最近经审计的合并财务报表净资产 5% 以上的资产交易（前述交易按累计金额计算）	是		
11.1.2	是否未与上市公司的董事、监事、高级管理人员进行合计金额超过人民币 5 万元以上的交易	是		
11.1.3	是否不存在对拟更换的上市公司董事、监事、高级管理人员进行补偿或者存在其他任何类似安排	是		
11.1.4	是否不存在对上市公司有重大影响的其他正在签署或者谈判的合同、默契或者安排	是		
11.2	相关当事人是否已经及时、真实、准确、完整地履行了报告和公告义务	是		
	相关信息是否未出现提前泄露的情形	是		
	相关当事人是否不存在正在被证券监管部门或者证券交易所调查的情况	是		
11.3	上市公司控股股东或者实际控制人是否出具过相关承诺	否		
	是否不存在相关承诺未履行的情形			不适用
	该等承诺未履行是否未对本次收购构成影响			不适用
11.4	经对收购人（包括一致行动人）、收购人的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属、为本次收购提供服务的专业机	是		

	构及执业人员及其直系亲属的证券账户予以核查,上述人员是否不存在有在本次收购前 6 个月内买卖被收购公司股票的行为			
11.5	上市公司实际控制权发生转移的,原大股东及其关联企业存在占用上市公司资金或由上市公司为其提供担保等问题是否得到解决如存在,在备注中予以说明			不适用
11.6	被收购上市公司股权权属是否清晰,不存在抵押、司法冻结等情况	是		
11.7	被收购上市公司是否设置了反收购条款		否	
	如设置了某些条款,是否披露了该等条款对收购人的收购行为构成障碍			不适用

尽职调查中重点关注的问题及结论性意见

本财务顾问根据收购人提供的相关证明文件,对本次收购的相关情况、收购人的主体资格、从事的主要业务、持续经营状况、收购实力和管理能力、财务状况和资信情况、为本次收购履行的必要授权和批准程序、收购人对上市公司经营的后续计划、相关同业竞争和关联交易情况等进行了核查。

根据《收购办法》第六十二条第一款第(一)项规定,收购人与出让人能够证明本次股份转让是在同一实际控制人控制的不同主体之间进行,未导致上市公司的实际控制人发生变化的,收购人可以向中国证监会提出免于发出要约的申请。

本次收购完成前后上市公司实际控制人均为西城区国资委,本次收购未导致上市公司实际控制人发生变化。

经核查,本财务顾问认为:本次收购符合《收购办法》第六十二条第一款第(一)项规定之情形,收购人可以向中国证监会申请免于以要约方式增持股份。

(本页无正文，为《上市公司并购重组财务顾问专业意见附表》的盖章页)

