

万科企业股份有限公司

关于本次非公开发行 A 股股票募集资金运用可行性研究报告

一、募集资金投向

本次非公开发行的募集资金的规模不超过 42 亿元人民币（含发行费用），拟投资于以下项目：

序号	项目名称	拟投入募集资金金额（万元）	投资总额（万元）	项目内容
1	厦门吕岭路项目	75,000	126,707	住宅为主
2	佛山南海桂城 A7 项目	75,000	147,846	住宅为主
3	北京顺义四季花城项目	55,000	124,112	住宅为主
4	杭州江干区九堡项目	50,000	103,709	住宅为主
5	佛山顺德新城区项目	50,000	112,193	住宅为主
6	武汉京汉大道项目	50,000	98,715	住宅及少量商业
7	上海吴泾镇锦川项目	35,000	110,722	住宅为主
8	成都金牛区沙湾项目	30,000	69,763	住宅及少量商业
	合计	420,000	893,767	

注 1：以上项目部分名称为暂定。

注 2：如实际募集资金规模低于 42 亿元（含发行费用），则由公司董事会根据实际情况，在不改变上述拟投入项目的前提下，对上述单个或多个拟投入项目的拟投入募集资金的金额进行调整。

二、投资项目情况

本次募集资金主要投向于上述住宅项目在本年度及以后年度的项目支出。各项目的规划指标可能根据政府有关部门审批及规划设计情况有一定的调整。由于项目前期成熟度低、低价入市等经营策略的原因，项目的首期投资收益率将低于项目整体投资收益率。各投资项目的情况如下：

(一) 厦门吕岭路项目

1、项目概况

本项目地块位于厦门市思明区吕岭路，占地面积 5.6 万平米，总建筑面积 16.7 万平米。其中：住宅 15.0 万平米，商业 1.5 万平米，公建 0.2 万平米，规划建成成熟的小高层住宅小区。本项目预计于 2006 年 12 月开工。

2、预计投资

本项目预计总投资 12.7 亿，其中地价 6.9 亿元，建造成本 5.2 亿元，期间费用 0.6 亿元。单位开发成本 7306 元/平米。拟用本次募集资金投入 7.5 亿元。

3、收益预测

项目	总额（万元）	单位（元/平米）
销售收入	158,549	9,622
营业税及附加	9,592	582
开发成本	120,397	7,306
期间费用	6,310	383
项目净利	18,912	1,147
平均销售净利率	11.93%	11.93%
整体投资收益率	14.93%	14.93%
首期投资收益率	8.44%	8.44%

(二) 佛山南海桂城 A7 项目

1、项目概况

本项目地块位于佛山市南海区桂城街道桂平路南侧 A7 街区，占地面积 11.0 万平米，总建筑面积 32.4 万平米。其中：住宅 23.3 万平米，商业 0.4 万平米，公建及车位 8.7 万平米，规划建成成熟住宅小区。本项目预计于 2006 年 9 月开工。

2、预计投资

本项目预计总投资 14.8 亿，其中地价 6.2 亿元，建造成本 8.0 亿元，期间费用 0.6 亿元。单位开发成本 5979 元/平米。拟用本次募集资金投入 7.5 亿元。

3、收益预测

项目	总额（万元）	单位（元/平米）
销售收入	185,721	7,836
营业税及附加	14,263	601

开发成本	141,458	5,969
期间费用	6,277	264
项目净利	15,894	671
平均销售净利率	8.56%	8.56%
整体投资收益率	10.76%	10.76%
首期投资收益率	10.26%	10.26%

(三) 北京顺义四季花城项目

1、项目概况

本项目地块位于北京市顺义区仁和镇望泉寺村东，占地面积 23.0 万平米，总建筑面积 31.4 万平米。其中：住宅 28.6 万平米，商业 0.6 万平米，公建配套 2.2 万平米，规划建成大型的住宅小区。同时，公司拟在本项目周边地块进行后续的项目拓展。本项目已于 2006 年 3 月开工。

2、预计投资

本项目预计总投资 13.3 亿，其中地价 4.1 亿元，建造成本 8.5 亿元，期间费用 0.7 亿元。单位开发成本 4066 元/平米。拟用本次募集资金投入 5.5 亿元。

3、收益预测

项目	总额（万元）	单位（元/平米）
销售收入	161,357	5,236
营业税及附加	9,113	295
开发成本	125,297	4,066
期间费用	7,220	234
项目净利	13,217	429
平均销售净利率	8.2%	8.2%
整体投资收益率	10.0%	10.0%
首期投资收益率	9.3%	9.3%

(四) 杭州江干区九堡项目

1、项目概况

本项目地块位于杭州市江干区科技经济园区，占地面积 8.3 万平米，总建筑面积 23.1 万平米。其中：住宅 18.0 万平米，商业 0.7 万平米，公建配套及车位 4.4 万平米，拟建成大

型住宅小区。本项目预计于 2006 年 10 月开工。

2、预计投资

本项目预计总投资 10.4 亿。其中：地价 4.8 亿，建造成本 5.1 亿，期间费用 0.5 亿。单位开发成本 4343 元/平米。拟用本次募集资金投入 5.0 亿元。

3、收益预测

项目	总额 (万元)	单位 (元/平米)
销售收入	129,262	5,682
营业税及附加	6,948	305
开发成本	98,538	4,332
期间费用	5,170	227
项目净利	13,693	602
平均销售净利率	10.6%	10.6%
整体投资收益率	13.2%	13.2%
首期投资收益率	9.7%	9.7%

(五) 佛山顺德新城区项目

1、项目概况

本项目地块位于佛山市顺德新城区中心组团，占地面积 19.0 万平米，总建筑面积 30.0 万平米。其中：住宅 28.0 万平米，商业 0.8 万平米，公建 1.2 万平米，拟建成城市中心区大型住宅小区。本项目预计 2006 年 7 月开工。

2、预计投资

本项目预计总投资 11.2 亿，其中地价 3.98 亿元，建造成本 6.46 亿元，期间费用 0.78 亿元。单位开发成本 3539 元/平米。拟用本次募集资金投入 5.0 亿元。

3、收益预测

项目	总额 (万元)	单位 (元/平米)
销售收入	143,886	4,878
营业税及附加	11,050	375
开发成本	104,403	3,539
期间费用	7,790	264
项目净利	13,830	468
平均销售净利率	9.6%	9.6%

整体投资收益率	12.3%	12.3%
首期投资收益率	9.4%	9.4%

(六) 武汉京汉大道项目

1、项目概况

本项目地块位于武汉市江汉区燕马巷小学旁，占地面积 2.5 万平米，总建筑面积 18.0 万平米。其中：住宅 13.0 万平米，商业 2.0 万平米，公建 1.0 万平米，地下可售车位 2.0 万平米。拟建成高层住宅及商业一体的生活小区。本项目预计 2006 年 9 月开工。

2、预计投资

本项目预计总投资 9.9 亿，其中地价 4.0 亿元，建造成本 5.3 亿元，期间费用 0.5 亿元。单位开发成本 5609 元/平米。拟用本次募集资金投入 5.0 亿元。

3、收益预测

项目	总额（万元）	单位（元/平米）
销售收入	127,019	7,630
营业税及附加	9,881	594
开发成本	93,385	5,609
期间费用	5,330	320
项目净利	12,343	741
平均销售净利率	9.7%	9.7%
整体投资收益率	12.5%	12.5%
首期投资收益率	10.5%	10.5%

(七) 上海吴泾镇锦川项目

1、项目概况

本项目地块位于上海市闵行区吴泾镇，占地面积 14.4 万平米，建筑面积 21.7 万平米。其中：住宅 20.0 万平米，商业 1.1 万平米，公建及配套 0.8 万平米，拟建成大型住宅小区。本项目预计于 2006 年 10 月开工。

2、预计投资

本项目预计总投资 11.1 亿。其中：地价 4.4 亿，建造成本 6.1 亿，期间费用 0.6 亿。单位开发成本 4998 元/平米。拟用本次募集资金投入 3.5 亿元。

3、收益预测

项目	总额 (万元)	单位 (元/平米)
销售收入	138,822	6,597
营业税及附加	8,954	425
开发成本	105,170	4,998
期间费用	5,553	264
项目净利	12,827	610
平均销售净利率	9.3%	9.3%
整体投资收益率	11.6%	11.6%
首期投资收益率	10.2%	10.2%

(八) 成都金牛区沙湾项目

1、项目概况

本项目地块位于成都市金牛区二环路，占地面积 4.2 万平米，总建筑面积 19.0 万平米。其中：住宅 9.7 万平米，商业 5.6 万平米，公建 0.4 万平米，车位 3.3 万平米，拟建成住宅商业一体的商住生活小区。已于 2006 年 3 月开工。

2、预计投资

本项目预计总投资 7.0 亿，其中地价 2.1 亿元，建造成本 4.3 亿元，期间费用 0.6 亿元。单位开发成本 3792 元/平米。拟用本次募集资金投入 3 亿元。

3、收益预测

项目	总额 (万元)	单位 (元/平米)
销售收入	87,769	5,183
营业税及附加	5,266	311
开发成本	64,215	3,792
期间费用	5,548	328
项目净利	8,536	504
平均销售净利率	9.7%	9.7%
整体投资收益率	12.2%	12.2%
首期投资收益率	10.8%	10.8%

综上所述，本次募集投向符合国家产业政策及相关法律法规的规定，募集资金的完成，将有利于实现公司中长期快速增长目标，并保障公司的持续稳定发展，同时将增强公司的资本实力，改善财务结构，增强公司业务发展的实力。

二〇〇六年七月十七日