

招商证券股份有限公司
关于
万科企业股份有限公司 2006 年度非公开发行 A 股
之
保荐书

一、本机构名称：招商证券股份有限公司

二、本机构指定保荐代表人姓名：李丽芳、刘胜民

三、本次推荐的发行人名称：万科企业股份有限公司

四、本次推荐发行人证券发行上市的类型：非公开发行 A 股

五、本机构对本次证券发行上市的推荐结论

我公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《证券发行上市保荐制度暂行办法》等有关法律、法规的相关规定，对万科企业股份有限公司进行了详尽的调查，并对公司非公开发行股票的可性、有利条件、风险因素及对公司未来发展的影响等方面进行了深入分析，协助公司制作了申报材料。在此基础上，本机构内核小组成员认真审核了全套申请材料并召开了审核会议，出具了内核小组核查意见，同意推荐万科企业股份有限公司本次非公开发行 A 股并上市。

六、本机构承诺

(一) 本机构已按照法律、行政法规和中国证监会的规定，对发行人及其

发起人、大股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查。根据发行人的委托，本机构组织编制了申请文件，并据此出具本证券发行推荐书。

(二) 本机构通过尽职调查和对申请文件的审慎核查：

- 有充分理由确信发行人符合规定的要求，且其证券适合在证券交易所上市、交易；
- 有充分理由确信发行人申请文件和公开发行募集文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- 有充分理由确信发行人及其董事在公开发行募集文件中表达意见的依据充分合理；
- 有充分理由确信与其他中介机构发表的意见不存在实质性差异；
- 保证所指定的保荐代表人及本保荐机构的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件进行了尽职调查、审慎核查；
- 保证推荐文件、与履行保荐职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- 保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范；
- 自愿接受中国证监会依照《证券发行上市保荐制度暂行办法》采取的监管措施；

(三) 本机构保证不存在下列可能影响公正履行保荐职责的情形：

- 本保荐机构及大股东、实际控制人、重要关联方持有发行人的股份合计超过百分之七；
- 发行人持有或控制本保荐机构股份超过百分之七；
- 本保荐机构的保荐代表人或者董事、监事、经理、其他高级管理人员拥有发行人权益、在发行人任职等可能影响公正履行保荐职责的情形；
- 本保荐机构及大股东、实际控制人、重要关联方为发行人提供担保或融资。

七、其他需要说明的事项

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》，本机构对发行

人是否符合非公开发行股票的条件进行了逐条对照,认为发行人具备非公开发行股票的条件:

1、本次非公开发行股票将向不超过 10 名特定对象定向发行,其中无境外战略投资者,符合股东大会决议规定的条件;

2、本次发行的定价原则为——不低于定价基准日(董事会决议公告日)前二十个交易日公司 A 股股票收盘价的均价。符合发行价格将不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的百分之九十的规定;

3、本次发行的股份自发行结束之日起,公司第一大股东华润股份有限公司承诺所认购的本次非公开发行的股份,三十六个月内不进行转让;其余战略投资者承诺认购的股份十二个月内不进行转让;

4、本次发行募集资金的使用符合以下条件:

(1) 预计本次发行募集资金不超过 42 亿元(未扣除发行费用),募集资金数额不超过项目资金需要量;

(2) 本次募集资金拟投资的八个项目中:成都金牛区沙湾项目已就项目使用地块之国有土地使用权取得《国有土地使用证》;杭州江干区九堡项目、佛山顺德新城区项目及上海吴泾镇锦川项目已部分取得项目使用地块之《国有土地使用证》,合法取得相应地块的土地使用权。其余未取得《国有土地使用证》的募集资金投资项目用地,根据成交确认书等公开竞得文件及与土地管理部门签署的相应《国有土地使用权出让合同》及转让合同中约定的地价款或转让款,在发行人付清地价款或转让款之后取得权属证书不存在法律障碍。

除土地使用权外,发行人确认厦门吕岭项目正在办理建设项目备案手续、建设用地规划许可、建设工程规划许可及建筑工程施工许可;佛山市南海桂城 A7 项目正在办理建设项目备案手续、环保批复、建设用地规划许可、建设工程规划许可、建筑工程施工许可;北京万科四季花城项目正在办理望泉寺村东地块项目环保批复、项目其余部分的建设工程规划许可及建筑工程施工许可;杭州市江干区九堡项目正在办理环保批复、建设用地规划许可、建设工程规划许可及建筑工程施工许可;佛山顺德新城区项目正在办理环保批复、立项批复或建设项目备案、建设工程规划许可及建筑工程施工许可;武汉京汉大道项目正在办理立项批复或建设项目备案、环保批复、建设工程规划许可以及建筑工程施工许可;上海吴泾镇锦川项目正在办理环保批复、建设用地规划许可、建设工程规划许可及建筑工程施工许可。发行人根据办理情况,确认取得上述批复或备案或许可无法律障碍。

发行人本次非公开发行的募集资金投资项目符合国家产业政策和有关土地

管理等法律和行政法规的规定。

(3) 投资项目实施后, 不会影响公司生产经营的独立性。鉴于公司与第一大股东下属公司之间存在的同业竞争是市场原因形成的, 完全是一种市场行为, 因此本次募集资金项目实施后不会出现因从属于同一大股东而影响各公司在市场上公平竞争的情况。

(4) 公司将建立募集资金专项存储制度, 募集资金将存放于公司董事会决定的专项账户。

(5) 公司第一大股东华润股份有限公司有意向认购不低于 1.1 亿股本次发行的股票, 本次发行后公司的控制权没有发生变化。

5、本次发行申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的情况。

6、公司不存在公司的权益被第一大股东严重损害且尚未消除的情况。

7、公司不存在公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除的情况。

8、公司不存在公司现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚, 或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情况。

9、公司不存在公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情况。

10、公司最近一年财务报表被注册会计师出具的是标准无保留意见的审计报告。

11、公司不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

(本页无正文, 为招商证券关于万科企业股份有限公司 2006 年度非公开发行 A 股推荐书之签字盖章页)

项目主办人

签名: 王黎祥

2006 年 8 月 13 日

保荐代表人

签名: 李丽芳 刘月民 2006 年 8 月 13 日

内核负责人

签名:

2006 年 8 月 13 日

投资银行业务部门

负责人签名:

2006 年 8 月 13 日

保荐机构法定代表人

签名:

2006 年 8 月 13 日

保荐机构公章



保荐代表人专项授权书

中国证券监督管理委员会：

根据贵会《证券发行上市保荐制度暂行办法》及有关文件规定，我公司授权李丽芳、刘胜民两位同志为万科企业股份有限公司 2006 年度非公开发行 A 股的保荐代表人，并授权其签署关于万科企业股份有限公司 2006 年度非公开发行 A 股申报材料中所有需要由保荐代表人签署的相关文件、承担该公司 2006 年度非公开发行上市的尽职保荐和持续督导工作。

特此授权。

保荐机构法定代表人：

