

万科企业股份有限公司

关于历次募集资金 2010 年度存放与使用情况的专项说明

万科企业股份有限公司
2010年度募集资金存放与使用情况专项说明鉴证报告

KPMG-D (2011) OR No.0004

万科企业股份有限公司董事会：

我们接受委托，对后附的万科企业股份有限公司（以下简称“贵公司”）2010年度募集资金存放与使用情况专项报告（以下简称“专项报告”）执行了鉴证业务。

按照深圳证券交易所发布的《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》和《信息披露工作备忘录第31号——公告格式》中的相关要求编制专项报告是贵公司董事会的责任，这种责任包括设计、实施和维护与专项报告编制相关的内部控制，以及确保专项报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对专项报告发表鉴证意见。我们的鉴证工作是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》进行的。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对专项报告是否存在重大错报获取合理保证。鉴证工作涉及实施有关程序，选择的程序取决于我们对专项报告重大错报风险的判断。在执行鉴证业务过程中，我们实施了询问、在抽查的基础上检查支持专项报告金额和披露的证据以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述专项报告已经按照《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》和《信息披露工作备忘录第31号——公告格式》中的相关要求编制，在所有重大方面如实反映了贵公司2010年度募集资金的存放和使用情况。

万科企业股份有限公司
2010年度募集资金存放与使用情况专项说明鉴证报告(续)

KPMG-D (2011) OR No.0004

本报告仅供贵公司为 2010 年年度报告披露之目的使用，未经本所书面同意，不得用于其他任何目的。

毕马威华振会计师事务所

中国注册会计师

中国 北京

李婉薇

李灼光

2011年3月4日

附件：《万科企业股份有限公司 2010 年度募集资金存放与使用情况专项说明》

万科企业股份有限公司董事会

关于历次募集资金 2010 年度存放与使用情况的专项说明

一、2007 年公开发行股票募集资金存放和使用情况

(一) 公开发行股票募集资金数额、到位时间和存放情况

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]240 号文核准，本公司于 2007 年 8 月 22 日发布招股说明书，向社会公开发行 A 股股票，发行股票数量 317,158,261 股（面值人民币 1 元/股），发行价格人民币 31.53 元/股，募集资金人民币 9,999,999,969.33 元，扣除发行费用人民币 63,398,268.11 元，募集资金净额人民币 9,936,601,701.22 元于 2007 年 8 月 30 日全部汇入了本公司在中国建设银行深圳市分行黄贝岭支行账号为 44201504200059000888 的银行账户，已由深圳南方民和会计师事务所验证并出具深南验字（2007）第 155 号验资报告。

(二) 公开发行股票募集资金实际使用情况

截至 2010 年 12 月 31 日，本次募集资金的实际使用情况与本公司增发招股意向书中关于募集资金承诺使用情况及 2010 年年报披露的相关内容比较如下：

单位：人民币万元

募集资金总额		993,660	本年度投入募集资金总额		9,211				
报告期内变更用途的募集资金总额		0	已累计投入募集资金总额		960,699				
累计变更用途的募集资金总额		0							
累计变更用途的募集资金总额比例		0%							
承诺投资项目和超募资金投向	是否变更项目	承诺投资总额	调整后投资总额	本年度投入金额	截至期末累计投入金额	截至期末投资进度	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目									
广州新里程（原科学城 H3 项目）	否	60,000	60,000	-	60,000	100%	2,511	是	否
广州金域蓝湾（原金沙洲项目）	否	80,000	80,000	-	80,000	100%	14,416	是	否

佛山万科城（原南庄项目）	否	90,000	90,000	-	90,000	100%	6,946	是	否
珠海香洲区珠海宾馆项目	否	65,000	65,000	5,266	64,004	98%	17,075	是	否
杭州西溪蝶园（原蒋村项目）	否	70,000	70,000	-	70,000	100%	679	是	否
杭州余杭区良渚项目	否	170,000	170,000	-	170,000	100%	22,938	是	否
宁波鄞州区金色水岸项目	否	163,660	163,660	-	163,660	100%	21,510	是	否
上海浦东五街坊项目	否	120,000	120,000	1,575	106,035	88%	-	是	否
上海金色雅筑（原中林项目）	否	70,000	70,000	-	70,000	100%	600	是	否
南京白下区安品街项目	否	65,000	65,000	2,370	47,000	72%	-	是	否
南京红郡（原黄家圩项目）	否	40,000	40,000	-	40,000	100%	31	否	否
承诺投资项目合计		993,660	993,660	9,211	960,699	97%	86,706	-	-
未达到计划进度和预计收益的说明（分具体项目）	<p>（1）上海五街坊项目位于“世博会”区域，前期因政府道路规划调整影响，影响了项目如期开工。目前公司已于2010年下半年开工，项目整体开发计划将根据进度相应调整。预计项目整体效益将达到招股意向书预计水平。</p> <p>（2）南京安品街项目因受政府老城保护的政策影响，进行规划指标调整，影响了项目如期开工。目前公司正在进行规划报批工作，预计2011年上半年开工，项目整体开发计划将根据进度相应调整。预计项目整体效益将达到招股意向书预计水平。</p> <p>（3）南京红郡项目已于2010年基本售罄且实现交付，项目取得了良好的品牌效益，累计实现销售净利率9.95%，盈利水平未能达到原招股意向书预计水平。</p> <p>（4）募集资金其他投向项目的收益率均超过收益预测水平，预计本次募集资金投向项目的整体效益高于招股意向书的收益预计水平。</p>								
变更原因及变更程序说明（分具体项目）	无变更								

（三）公开发行股票募集资金使用结余情况

截至2010年12月31日止，本公司发行A股股票募集资金按照招股意向书已使用人民币960,699万元，占募集资金净额的96.7%，余额人民币32,961万元将随着项目的后续开发全部投入。

万科企业股份有限公司
董事会
二〇一一年三月四日