



KPMG Huazhen
8th Floor, Tower E2
Oriental Plaza
1 East Chang An Avenue
Beijing 100738, China

毕马威华振
会计师事务所
中国北京东长安街1号
东方广场东2座8层
邮政编码: 100738

Telephone 电话 +86 (10) 8508 5000
Fax 传真 +86 (10) 8518 5111
Internet 网址 www.kpmg.com.cn

前次募集资金使用情况鉴证报告

KPMG-A (2009) OR No.0301

万科企业股份有限公司全体股东:

我们接受委托,对后附的万科企业股份有限公司(“贵公司”)于2007年8月通过增发A股股票募集的资金(“前次募集资金”)截至2008年12月31日止的使用情况报告(“前次募集资金使用情况报告”)执行了鉴证业务。

按照中国证券监督管理委员会颁布的《关于前次募集资金使用情况报告的规定》编制前次募集资金使用情况报告是贵公司管理层的责任,这种责任包括设计、实施和维护与前次募集资金使用情况报告编制相关的内部控制,以及确保前次募集资金使用情况报告内容的真实、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前次募集资金使用情况报告发表鉴证意见。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,以对前次募集资金使用情况报告是否不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前次募集资金使用情况报告重大错报风险的判断。在鉴证过程中,我们实施了询问、在抽查的基础上检查支持前次募集资金使用情况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,上述贵公司前次募集资金使用情况报告已经按照《关于前次募集资金使用情况报告的规定》编制,在所有重大方面如实反映了贵公司前次募集资金的使用情况。

本鉴证报告仅限于贵公司向中国证券监督管理委员会申请公开发行股票之目的使用，未经本所书面同意，本鉴证报告不得用于任何其他用途。

毕马威华振会计师事务所



中国注册会计师

杨辰

杨辰



李莉

李莉



中国 北京

2009年8月27日

附件：万科企业股份有限公司自2007年8月24日至2008年12月31日止的前次募集资金使用情况报告



万科企业股份有限公司

关于前次募集资金使用情况的专项说明

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24日向社会公开发行人A股股票。根据《上市公司证券发行管理办法》（证监会令第30号）和《关于前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字[2007]500号）对公司截至2008年12月31日的前次募集资金使用情况报告如下：

一、前次募集资金的数额和资金到位时间

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24日向社会公开发行人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的募集资金专项账户，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、前次募集资金的实际使用情况

截至2008年12月31日，前次募集资金的实际使用情况与本公司增发招股意向书（“招股意向书”）中关于募集资金承诺使用情况比较如下：

前次募集资金使用情况对照表

单位：万元

募集资金净额：993,660					已累计使用募集资金总额：869,048					
					各年度使用募集资金总额：					
变更用途的募集资金总额：0					2007年：667,732					
变更用途的募集资金总额比例：0					2008年：201,316					
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额				截止日项目完工程度
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	
1	广州新里程（原科学城H3项目）	广州新里程（原科学城H3项目）	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	0	62%
2	广州金域蓝湾（原金沙洲项目）	广州金域蓝湾（原金沙洲项目）	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	0	37%
3	佛山万科城（原南庄项目）	佛山万科城（原南庄项目）	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	0	31%
4	珠海香洲区珠海宾馆项目	珠海香洲区珠海宾馆项目	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	54,280	10,720	未开工
5	杭州西溪蝶园（原蒋村项目）	杭州西溪蝶园（原蒋村项目）	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	0	29%
6	杭州余杭区良渚项目	杭州余杭区良渚项目	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	0	31%
7	宁波鄞州区金色水岸项目	宁波鄞州区金色水岸项目	170,000	163,660	163,660	170,000	163,660	141,757	21,903	65%
8	上海浦东五街坊项目	上海浦东五街坊项目	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	54,268	65,732	未开工
9	上海金色雅筑（原中林项目）	上海金色雅筑（原中林项目）	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	66,125	3,875	100%
10	南京白下区安品街项目	南京白下区安品街项目	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	44,614	20,386	未开工
11	南京红郡（原黄家圩项目）	南京红郡（原黄家圩项目）	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	38,004	1,996	88%
合计			1,000,000	993,660	993,660	1,000,000	993,660	869,048	124,612	

三、临时将闲置募集资金补充流动资金情况

为提高募集资金的使用效率，降低公司的财务费用，维护公司和投资者的利益，公司于2008年2月28日经董事会审议通过了《关于使用部分专项募集资金暂时补充流动资金的议案》。根据董事会决议，公司使用不超过9.8亿元短期内不使用的公开增发A股股票募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过2008年8月27日。部分专项募集资金补充流动资金不影响募集资金投资计划的正常运行。

2008年8月25日，公司已按承诺将9.8亿元补充流动资金的专项募集资金转回募集资金专用账户。

四、募集资金投资项目实现效益情况

截止2008年12月31日，按照与承诺效益一致的计算口径、计算方法对实现效益进行计算，公司前次募集资金投资项目实现效益情况见下表：

前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

序号	实际投资项目 项目名称	截止日投资项目累计产能利用率	承诺效益 (项目销售净利率)	最近三年实际效益 (项目已结算销售净利率)			截止日累计实现效益 (项目销售净利率)	是否达到 预计效益
				2006	2007	2008		
1	广州新里程(原科学城H3项目)	不适用	9.20%	不适用	-	-	-	注释1
2	广州金域蓝湾(原金沙洲项目)	不适用	13.70%	不适用	-	7.44%	7.44%	注释2
3	佛山万科城(原南庄项目)	不适用	17.08%	不适用	-	23.77%	23.77%	是
4	珠海香洲区珠海宾馆项目	不适用	11.73%	不适用	-	-	-	注释3
5	杭州西溪蝶园(原蒋村项目)	不适用	10.12%	不适用	-	-	-	注释4
6	杭州余杭区良渚项目	不适用	10.29%	不适用	6.63%	10.67%	5.17%	注释5
7	宁波鄞州区金色水岸项目	不适用	11.42%	不适用	-	14.80%	14.80%	是
8	上海浦东五街坊项目	不适用	10.34%	不适用	-	-	-	注释6
9	上海金色雅筑(原中林项目)	不适用	14.94%	不适用	-	19.51%	19.51%	是
10	南京白下区安品街项目	不适用	12.09%	不适用	-	-	-	注释7

11	南京红郡(原黄家圩项目)	不适用	20.54%	不适用	-	3.71%	3.71%	注释 8
----	--------------	-----	--------	-----	---	-------	-------	------

注释 1: 广州新里程项目于 2008 年销售, 2009 年 3 月首期竣工结算, 因受市场波动影响, 整体售价降低, 预计项目的整体效益不能达到招股意向书的承诺水平。

注释 2: 广州金域蓝湾项目于 2008 年竣工结算, 首期盈利水平较低; 目前, 项目整体配套正在逐步完善中, 但受房地产市场低迷影响, 预计整体效益不能达到招股意向书承诺水平。

注释 3: 珠海香洲区珠海宾馆项目处于中心城区, 受珠海市政府调整中心城区的整体规划影响, 未能如期开工, 项目整体开发计划将根据进度相应调整。目前正在进行项目规划报建工作, 为项目开工积极准备, 项目整体效益将达到招股意向书承诺水平。

注释 4: 杭州西溪蝶园项目于 2007 年销售, 2009 年 4 月首期竣工结算, 预计项目整体效益将达到招股意向书承诺水平。

注释 5: 杭州余杭区良渚项目为长线项目, 首期于 2006 年竣工结算, 项目初期盈利低于项目整体效益水平。目前, 项目整体配套正在逐步完善中, 预计整体效益将达到招股意向书承诺水平。

注释 6: 上海五街坊项目因“世博会”政府道路规划调整影响, 未能如期开工, 目前公司正在制定及深化产品方案, 为项目开工积极准备, 项目整体开发计划将根据进度相应调整。

注释 7: 南京安品街项目因受政府老城保护的政策影响, 须调整规划指标, 影响了项目如期开工和效益水平, 目前公司正在进行相关洽谈, 为项目尽快开工积极准备, 项目整体开发计划将根据进度相应调整。

注释 8: 南京红郡项目于 2008 年竣工结算, 项目首期盈利水平较低; 目前, 项目整体配套正在逐步完善中, 但受房地产市场低迷影响, 预计整体效益不能达到招股意向书承诺水平。

根据目前情况预测, 广州新里程项目、广州金域蓝湾项目、南京安品街项目及南京红郡项目的盈利水平不能达到招股意向书的承诺水平; 募集资金其他投向项目的收益率均超过收益预测水平, 按照加权平均法计算, 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测水平。

五、前次募集资金实际使用情况与公司对外信息披露情况的对照

前次募集资金实际使用情况与公司 2008 年度报告对外信息披露情况对比如下：

前次募集资金实际使用情况与公司对外信息披露情况对照表

单位：万元

序号	实际投资项目	截止 2008 年 12 月 31 日募集资金实际投资金额	公司 2008 年度报告对外信息披露募集资金投资金额	差异
1	广州新里程(原科学城 H3 项目)	60,000	60,000	0
2	广州金域蓝湾(原金沙洲项目)	80,000	80,000	0
3	佛山万科城(原南庄项目)	90,000	90,000	0
4	珠海香洲区珠海宾馆项目	54,280	54,280	0
5	杭州西溪蝶园(原蒋村项目)	70,000	70,000	0
6	杭州余杭区良渚项目	170,000	170,000	0
7	宁波鄞州区金色水岸项目	141,757	141,757	0
8	上海浦东五街坊项目	54,268	54,268	0
9	上海金色雅筑(原中林项目)	66,125	66,125	0
10	南京白下区安品街项目	44,614	44,614	0
11	南京红郡(原黄家圩项目)	60,000	60,000	0
	合 计	869,048	869,048	0

公司募集资金实际使用情况与公司信息披露文件中披露的有关内容不存在差异。

六、募集资金使用结余情况

截至 2008 年 12 月 31 日，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 869,048 万元，剩余募集资金 124,612 万元，占前次募集资金总额的 12.46%。募集资金剩余部分将随项目进展情况逐步投入使用。

