



## 万科企业股份有限公司

### 公开增发 A 股股票募集资金计划投资项目可行性报告

本次公开增发 A 股股票数量不超过公司发行前总股本的 8%，扣除发行费用后的募集资金净额不超过人民币 112 亿元，其中 92 亿元拟投向十四个住宅项目，用于该等项目的后续开发建设；20 亿元募集资金用于补充公司流动资金。十四个住宅项目投资总额约为 365.8 亿元。本次增发募集资金不能满足公司项目资金需要的部分，由公司自筹资金解决。本次增发募集资金到位之前，公司将根据十四个住宅项目的实际进展情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

#### 一、募集资金具体投资项目

本次募集资金具体投向如下项目：

序号	项目名称	资金分配额 (万元)	项目投资总额 (万元)	项目内容
1	天津东丽湖万科城	112,000	798,394	住宅为主
2	杭州良渚—白鹭郡南和阳光天际两期	105,000	594,225	住宅为主
3	东莞虹溪诺雅	90,000	205,458	住宅为主
4	沈阳金域蓝湾	82,000	375,629	住宅为主
5	镇江魅力之城	73,000	410,834	住宅为主
6	深圳第五园-四、六、七期	70,000	171,664	住宅为主
7	天津金奥国际	68,000	156,966	住宅为主
8	重庆高新园 I 分区	65,000	205,087	住宅为主
9	深圳千林山居	60,000	220,622	住宅为主
10	东莞常平万科城-四、五期	45,000	138,246	住宅为主
11	重庆高新园 H 分区	45,000	82,138	住宅为主
12	广州柏悦湾	40,000	99,321	住宅为主
13	沈阳金域国际	35,000	52,150	住宅为主
14	沈阳魅力之城	30,000	147,105	住宅为主
15	补充公司流动资金	200,000	-	-
	合计	1,120,000	3,657,839	-

注 1：上述住宅项目部分名称为暂定名。

注 2：在不改变拟投资项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需要，对上述项目的投入顺序及拟投入募集资金金额进行适当调整。

注 3：若本次发行实际募集资金净额低于拟投入项目的资金分配总额，公司将首先调减用于补充公司流动资金项目的募投资金，然后公司董事会再根据上述 1-14 住宅项目的轻重缓急，决定项目的投资次序和投资金额，本次募集资金不足部分由公司自筹资金解决。

## 二、拟投资住宅项目具体情况介绍

特别提示：

1、各项目的规划指标根据政府有关部门审批及规划设计情况，存在出现调整的可能。

2、由于拟投入具体项目的前期成熟度低、入市价格策略等因素，项目的初期投资收益率可能低于项目整体投资收益率。

### (一) 天津东丽湖万科城项目

#### 1、项目概况：

本项目地块位于天津市东丽区，总占地面积 270.9 万平方米，总建筑面积 190.0 万平方米，该项目已有部分资源竣工交付。本次拟考虑对后期进行投资建设，后期项目占地面积 218.6 万平方米，建筑面积 147.1 万平方米。其中：住宅 138.5 万平方米，商业及公建等 8.6 万平方米，目前 20.1 万平方米住宅已开工。万科权益比例为 100%。

#### 2、预计投资：

拟投部分的预计总投资 79.8 亿元。其中：地价 7.2 亿元，建造成本 67.4 亿元，期间费用 5.2 亿元。拟用本次募集资金投入 11.2 亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

#### 3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	1,044,432
开发成本	746,172
期间费用	52,222
项目净利润	129,235
项目销售净利率	12.37%
项目投资收益率	16.19%

### (二) 杭州良渚项目—白鹭郡南和阳光天际两期

#### 1、项目概况：

本项目地块位于杭州市余杭区良渚镇崇福、顾家埠村，总占地约 298.0 万平方米，本次

拟投部分的占地面积 89.6 万平方米，总建筑面积 85.3 万平方米。其中：住宅 76.8 万平方米，商业 8.1 万平方米，公建配套等 0.4 万平方米，拟建成大型住宅小区。本项目已于 2006 年 12 月开工。万科权益比例为 100%。

## 2、预计投资：

拟投部分的预计总投资约 59.4 亿元。其中：地价 15.6 亿元，建造成本 39.7 亿元，期间费用 4.1 亿元。拟用本次募集资金投入 10.5 亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

## 3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	839,264
开发成本	552,262
期间费用	41,963
项目净利润	105,542
项目销售净利率	12.58%
项目投资收益率	17.76%

### (三) 东莞虹溪诺雅项目

#### 1、项目概况：

本项目地块位于东莞市松山湖园区，占地面积 41.7 万平方米，总建筑面积 29.2 万平方米，其中：住宅约 29.0 万平方米，商业 0.2 万平方米。拟建成大型住宅小区。本项目已于 2009 年 5 月开工。万科权益比例为 100%。

#### 2、预计投资：

本项目预计总投资 20.5 亿元。其中：地价 4.8 亿元，建造成本 14.0 亿元，期间费用 1.7 亿元。拟用本次募集资金投入 9.0 亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

#### 3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	340,876
开发成本	188,414
期间费用	17,044
项目净利润	60,320
项目销售净利率	17.70%
项目投资收益率	29.36%

### (四) 沈阳金域蓝湾项目

### 1、项目概况：

本项目地块位于沈阳市浑南新区，占地面积 22.6 万平方米，总建筑面积 64.4 万平方米。其中：住宅 53.3 万平方米，商业 1.7 万平方米，公建配套及车位 9.4 万平方米，拟建成大型高档住宅小区。本项目已于 2008 年 8 月开工。万科权益比例为 100%。

### 2、预计投资：

本项目预计总投资 37.6 亿元。其中：地价 14.7 亿元，建造成本 20.5 亿元，期间费用 2.3 亿元。拟用本次募集资金投入 8.2 亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

### 3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	464,042
开发成本	352,427
期间费用	23,202
项目净利润	43,513
项目销售净利率	9.38%
项目投资收益率	11.58%

## (五) 镇江魅力之城项目

### 1、项目概况：

本项目地块位于镇江市南徐新城檀山路 10 号，占地面积 83.5 万平方米，总建筑面积 89.0 万平方米，其中：住宅 79.0 万平方米，商业 4.0 万平方米，公建配套等 6.0 万平方米，拟建成大型住宅小区。本项目首期已于 2007 年 2 月开工。万科权益比例为 100%。

### 2、预计投资：

本项目预计总投资 41.1 亿元。其中：地价 10.5 亿元，建造成本 27.9 亿元，期间费用 2.7 亿元。拟用本次募集资金投入 7.3 亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

### 3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	531,393
开发成本	384,265
期间费用	26,570
项目净利润	48,745
项目销售净利率	9.17%
项目投资收益率	11.86%

## (六) 深圳第五园项目-四、六、七期

### 1、项目概况：

本项目地块位于深圳市龙岗区布吉坂田雅园路，占地面积 15.6 万平方米，总建筑面积 21.5 万平方米。其中：住宅 20.8 万平方米，商业 0.2 万平方米，公建配套等 0.5 万平方米，拟建成大型住宅小区。目前四期已开工，六期、七期预计于 2010 年上半年开工。万科权益比例为 90%。

### 2、预计投资：

拟投部分的预计总投资 17.2 亿元。其中：地价 4.6 亿元，建造成本 11.3 亿元，期间费用 1.3 亿元。拟用本次募集资金投入 7.0 亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

### 3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	260,403
开发成本	158,643
期间费用	13,020
项目净利润	47,292
项目销售净利率	18.16%
项目投资收益率	27.55%

## (七) 天津金奥国际项目

### 1、项目概况：

本项目地块位于天津市西青区，占地面积 5.9 万平方米，总建筑面积 17.6 万平方米。其中：住宅 8.0 万平方米，商业 0.9 万平方米，公寓及公建等 8.7 万平方米，本项目已于 2009 年 5 月开工。万科权益比例为 100%。

### 2、预计投资：

本项目预计总投资 15.7 亿元。其中：地价 5.6 亿元，建造成本 9.1 亿元，期间费用 1.0 亿元。拟用本次募集资金投入 6.8 亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

### 3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	193,767
开发成本	147,278
期间费用	9,688
项目净利润	18,154
项目销售净利率	9.37%
项目投资收益率	11.57%

## (八) 重庆高新园 I 分区项目

### 1、项目概况：

本项目地块位于重庆市北部新区 I 板块，占地面积 13.8 万平方米，总建筑面积 43.9 万平方米。其中：住宅 36.9 万平方米，商业 0.2 万平方米，公建配套及车位等 6.8 万平方米。本项目预计于 2009 年下半年开工。万科权益比例为 100%。

### 2、预计投资：

本项目预计总投资 20.5 亿元。其中：地价 6.8 亿元，建造成本 12.5 亿元，期间费用 1.3 亿元。拟用本次募集资金投入 6.5 亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

### 3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	251,645
开发成本	192,505
期间费用	12,582
项目净利润	22,651
项目销售净利率	9.00%
项目投资收益率	11.04%

## (九) 深圳千林山居项目

### 1、项目概况：

本项目地块位于深圳市龙岗区清林径森林公园南麓，占地面积 19.9 万平方米，总建筑面积 36.2 万平方米。其中：住宅 33.4 万平方米，商业 1.6 万平方米，公建配套等 1.2 万平方米，拟建成大型住宅小区。本项目一期、三期已开工，二期预计于 2010 年上半年开工。万科权益比例为 100%。

### 2、预计投资：

本项目预计总投资 22.1 亿元。其中：地价 6.7 亿元，建造成本 13.9 亿元，期间费用 1.5 亿元。拟用本次募集资金投入 6.0 亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

### 3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	292,438
开发成本	206,000
期间费用	14,622
项目净利润	39,538

项目销售净利率	13.52%
项目投资收益率	17.92%

#### (十) 东莞常平万科城项目一四、五期

##### 1、项目概况：

本项目地块位于东莞市常平镇桥沥区，总占地面积 63.6 万平方米。本次拟投该项目的第四、五期，拟投部分的占地面积 39.4 万平方米，总建筑面积 27.5 万平方米。其中：住宅 27.2 万平方米，商业及配套约 0.3 万平方米，拟建成大型住宅小区。本项目由公司在 2006 年 1 月收购，2006 年 9 月开工建设。万科权益比例为 100%。

##### 2、预计投资：

拟投部分的预计总投资 13.8 亿元。其中：地价 2.8 亿元，建造成本 10.1 亿元，期间费用 0.9 亿元。拟用本次募集资金投入 4.5 亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

##### 3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	178,000
开发成本	129,346
期间费用	8,900
项目净利润	16,866
项目销售净利率	9.48%
项目投资收益率	12.20%

#### (十一) 重庆高新园 H 分区项目

##### 1、项目概况：

本项目地块位于重庆市北部新区 H 板块，占地面积 4.1 万平方米，总建筑面积 17.1 万平方米。其中：住宅 14.3 万平方米，商业 0.2 万平方米，公建配套等 2.6 万平方米。本项目预计于 2009 年下半年开工。万科权益比例为 100%。

##### 2、预计投资：

本项目预计总投资 8.2 亿元。其中：地价 3.0 亿元，建造成本 4.7 亿元，期间费用 0.5 亿元。拟用本次募集资金投入 4.5 亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

##### 3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	101,310

开发成本	77,072
期间费用	5,066
项目净利润	9,441
项目销售净利率	9.32%
项目投资收益率	11.49%

## (十二) 广州柏悦湾项目

### 1、项目概况：

本项目地块位于广州市荔湾区松洲街坦尾村地块，商品住宅用地面积 3.8 万平方米，总建筑面积 13.6 万平方米。其中：住宅 12.2 万平方米，商业 0.5 万平方米，公建配套等 0.9 万平方米，拟建成大型住宅小区。本项目已于 2009 年 3 月开工。万科权益比例为 100%。

### 2、预计投资：

本项目预计总投资 9.9 亿元。其中：地价 4.9 亿元，建造成本 4.3 亿元，期间费用 0.7 亿元。拟用本次募集资金投入 4.0 亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

### 3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	137,442
开发成本	92,449
期间费用	6,872
项目净利润	19,699
项目销售净利率	14.33%
项目投资收益率	19.83%

## (十三) 沈阳金域国际项目

### 1、项目概况：

本项目地块位于沈阳市铁西区铁西广场西侧约 100 米，占地面积 2.7 万平方米，总建筑面积 11.3 万平方米。其中：住宅 9.7 万平方米，商业 1.2 万平方米，公建配套等 0.4 万平方米，拟建成小型住宅小区。本项目预计将于 2009 年下半年开工。万科权益比例为 100%。

### 2、预计投资：

本项目预计总投资 5.2 亿元。其中：地价 1.4 亿元，建造成本 3.5 亿元，期间费用 0.3 亿元。拟用本次募集资金投入 3.5 亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

### 3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	65,129



开发成本	48,894
期间费用	3,256
项目净利润	6,534
项目销售净利率	10.03%
项目投资收益率	12.53%

#### (十四) 沈阳魅力之城项目

##### 1、项目概况：

本项目地块位于沈阳市于洪区，占地面积 15.7 万平方米，总建筑面积 33.3 万平方米。其中：住宅 27.6 万平方米，商业 1.2 万平方米，公建配套及车位等 4.5 万平方米，拟建成高档住宅小区。本项目已于 2007 年 11 月开工。万科权益比例为 100%。

##### 2、预计投资：

本项目预计总投资 14.7 亿元。其中：地价 2.9 亿元，建造成本 10.9 亿元，期间费用 0.9 亿元。拟用本次募集资金投入 3.0 亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

##### 3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	181,200
开发成本	138,045
期间费用	9,060
项目净利润	16,670
项目销售净利率	9.20%
项目投资收益率	11.33%

#### (十五) 补充公司流动资金

伴随经营规模的持续扩张，截至 2009 年中期，公司共有 100 个在建项目，53 个规划中项目，为了保证公司现有项目的顺利运转，并加大开发、建设和销售力度，公司需要更多的流动资金用于这些项目的经营管理、市场营销和必要的开发配套工作。因此本次将投入 20 亿元募集资金用于补充流动资金，来支持公司现有项目的顺畅运转。

补充公司流动资金将提高公司的流动比率降低公司财务风险，并可节约相应的财务费用。

万科企业股份有限公司  
二〇〇九年八月二十七日