证券代码:000002、200002　证券简称:万科 A、万科 B　公告编号:〈万〉2006-064

万科企业股份有限公司 CHINA VANKE CO., LTD.

2006年度非公开发行 A 股股票发行情况报告书摘要

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

本发行情况报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况。投资者如欲了解更多信息,应仔细阅读发行情况报告书全文。

发行情况报告书全文同时刊载于公司指定信息披露网站, 网址:http://www.cninfo.com.cn。

第一节 本次发售概况

一、本次发行方案主要内容及发售基本情况

(一)本次发售履行的相关程序

万科企业股份有限公司(以下简称"万科"、"发行人"或"公司")2006 年度非公开发行 A 股股票(以下简称"本次发行")履行了以下程序:

1、2006 年 7 月 17 日, 万科第十四届董事会非关联董事以通讯表决方式审议通过了 2006 年度非公开发行 A 股股票的方案;

2、2006 年 8 月 4 日, 万科 2006 年第一次临时股东大会审议通过了 2006 年度非公开发行 A 股股票的方案。

3、2006 年 8 月 16 日,中国证券监督管理委员会(以下简称"证监会")正式受理了万科本次发行申请文件,受理文号为 060988 号。

4、2006 年 10 月 13 日,证监会发行审核委员会审核通过了万科本次发行方案。

5、2006 年 12 月 8 日,证监会证监发行字[2006]150 号文《关于核准万科企业有限公司非公开发行股票的通知》核准了万科本次发行。

6、2006 年 12 月 19 日,深圳大华天诚会计师事务所对本次发行进行了验资,并出具了"深华(2006)验字 108 号"《验资报告》。

7、2006 年 12 月 22 日,万科办理了本次发行的股权登记工作。

(二)本次发行的主要内容

1、发行证券的类型:本次发行的证券类型为人民币普通股(A 股)。

2、发行数量:本次发行股票数量为 40,000 万股。

3、发行证券面值:本次发行的股票每股面值为人民币 1.00 元。

4、发行价格:本次发行价格为 10.5 元 / 股。

5、募集资金量:本次发行募集资金总额为 420,000 万元,扣除发行费用 330 万元,本次发行募集资金净额为 419,670 万元。

6、发行费用:本次发行费用总计为 330 万元,其中包括保荐费、承销费、律师费、股权登记费和验资费。

7、价格比率:

(1)公告发行价格与定价基准日前 20 交易日均价相比的比率:1.85

(2)公告发行价格与公布发行情况公告书前 20 交易日均价相比的比率:0.84

(3)公告发行价格与公布发行情况公告书前 1 交易日收盘价相比的比率:0.70

说明:

①定价基准日前 20 交易日的均价: 5.67 元 / 股

2006 年 7 月 17 日,万科第十四届董事会非关联董事以通讯表决方式决议本次非公开发行的定价方式为不低于董事会决议公告日前二十个交易日公司 A 股股票收盘价格的算术平均值,即不低于 5.67 元 / 股。

②公布发行情况公告书前 20 交易日均价:12.57 元 / 股

公布发行情况公告书前 1 交易日收盘价:15.00 元 / 股

(三)发行对象情况

本次非公开发行 A 股股票的对象具体为以下机构:

序号	机构名称	认购数量(万股)	认购价格(元 / 股)	锁定期(月)
1	华润股份有限公司	11,000	10.50	36
2	南方基金管理有限公司	6,000	10.50	12
3	上海南都伟峰投资管理有限公司	5,000	10.50	12
4	国信证券有限责任公司	4,600	10.50	12
5	博时基金管理有限公司	3,100	10.50	12
6	中国平安人寿保险股份有限公司	3,000	10.50	12
7	嘉实基金管理有限公司	3,000	10.50	12
8	海富通基金管理有限公司	1,500	10.50	12
9	鹏华基金管理有限公司	1,500	10.50	12
10	富国基金管理有限公司	1,300	10.50	12
	合　计	40,000	--	--

本次非公开发行 A 股股票结束后,根据《上市公司证券发行管理办法》的规定将对所发行股份进行锁定。其中,华润股份有限公司所认购的股份的锁定期限自 2006 年 12 月 27 日至 2009 年 12 月 26 日止; 其它发行对象所认购的股份的锁定期限自 2006 年 12 月 27 日至 2007 年 12 月 26 日止。

1、华润股份有限公司

(1)基本情况

公司名称:华润股份有限公司

企业性质:股份有限公司

注册地:北京市东城区建国门北大街 8 号华润大厦 27 层

注册资本:16,467,063,500 元人民币

主要办公地点:北京市东城区建国门北大街 8 号华润大厦 27 层

法定代表人:陈新华

主要经营范围:对金融、保险、能源、交通、电力、通讯、仓储运输、食品饮料生产企业的投资;对商业零售企业(含连锁超市)、民用建筑工程施工的投资与管理;石油化工、轻纺织品、建筑材料产品的生产;电力及机电产品的加工、生产、销售;物业管理;民用建筑工程的施工、民用建筑工程的外装修及室内装修;技术交流。

(2)与发行人的关联关系:发行人第一大股东

(3)与发行人最近一年重大交易情况

最近一年,华润股份有限公司未与万科发生重大交易。

(4)未来交易安排

万科 2006 年 7 月 17 日董事会审议通过及 2006 年 8 月 4 日召开 2006 年第一次临时股东大会审议通过,万科拟与华润股份有限公司的全资子公司华润(集团)有限公司及其关联公司(简称"华润")共同投资开发房地产项目,合作有效期自万科股东大会通过本方案至 2007 年 12 月 31 日。双方具体合作方案请见公司于 2006 年 7 月 18 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上的"关于与华润合作共同开发房地产项目的董事会决议的公告"。

2、南方基金管理有限公司

(1)基本情况

注册资本:15,000 万元

企业性质:有限责任公司

注册地址:深圳市福田区深南大道 4009 号投资大厦七层

主要办公地点:深圳市福田区深南大道 4009 号投资大厦七层

法定代表人:吴万善

经营范围: 从事证券投资基金管理业务;发起设立证券投资基金。

(2)关联关系

南方基金管理有限公司与万科不存在关联关系。

(3)最近一年交易情况

最近一年,南方基金管理有限公司及其关联方除持有、买卖公司股票外,未与万科发生其他交易。

(4)未来交易安排

本次发行后,南方基金管理有限公司与万科无未来交易安排。

3、上海南都伟峰投资管理有限公司

(1)基本情况

注册资本:8,000 万元

企业性质:有限责任公司

注册地址:上海市浦东新区乳山路 227 号 401 室 -75 座

主要办公地点:上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中保大厦 10 楼

经营范围:实业投资、高科技项目投资及投资管理

法定代表人:林旦

(2)关联关系

上海南都伟峰投资管理有限公司(以下简称"南都伟峰")与万科不存在关联关系。

(3)最近一年交易情况

经常性交易:南都伟峰与发行人最近一年不存在经常性关联交易。

偶发性交易:

2006 年 8 月 4 日经万科第 14 届董事会第七次会议审议表决通过,万科受让南都集团控股有限公司及其关联公司下属的部分公司股权。具体合作方案请见万科于 2006 年 8 月 7 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上的"万科企业股份有限公司再度受让浙江南都、上海南都等公司股权的公告"。其中南都集团控股有限公司为南都伟峰的控股股东。

(4)未来交易安排

公司于 2006 年 8 月 7 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》刊登"万科企业股份有限公司再度受让浙江南都、上海南都等公司股权的公告",公司和南都伟峰的控股股东南都集团控股有限公司约定,在双方协商一致的情况下,万科将参照 2006 年度受让浙江南都、上海南都等公司股权的定价原则,继续受让由上海南都伟峰投资管理有限公司控股股东南都集团控股有限公司或其关联公司持有的浙江南都剩余 20%的股权。

4、国信证券有限责任公司

(1)基本情况

注册资本:200,000 万元

企业性质:有限责任公司

注册地址:深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

主要办公地点:深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦

经营范围:证券(含境内上市外资股)的代理买卖;代理证券的还本付息、分红派息;证券代保管、鉴证;代理登记开户;证券的自营买卖;证券(含境内上市外资股)的承销(含主承销);证券投资咨询(含财务顾问);受托投资管理;中国证监会批准的其他业务。

法定代表人:何如

(2)关联关系

国信证券有限责任公司与万科不存在关联关系。

(3)最近一年交易情况

最近一年, 国信证券有限责任公司及其关联方除持有、买卖公司股票外,未与万科发生其他交易。

(4)未来交易安排

本次发行后,国信证券有限责任公司与万科无未来交易安排。

5、博时基金管理有限公司

(1)基本情况

注册资本: 10,000 万元

企业性质:有限责任公司

注册地址:深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦 29 层

主要办公地址:深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦 29 层

经营范围:发起设立基金;基金管理。

法定代表人: 吴雄伟

(2)、关联关系

博时基金管理有限公司与万科不存在关联关系。

(3)、最近一年交易情况

最近一年,博时基金管理有限责任公司及其关联方除持有、买卖公司股票外,未与万科发生其他交易。

(4)、未来交易安排

本次发行后,博时基金管理有限责任公司与万科无未来交易安排。

6、中国平安人寿保险股份有限公司

(1)基本情况

注册资本:390000 万元

企业性质: 股份有限公司

注册地址: 广东省深圳市八卦岭工业区 551 栋平安大厦四楼

主要办公地址:广东省深圳市八卦岭工业区 551 栋平安大厦四楼

经营范围: 承保人民币和外币的各种人身保险业务,包括各类人寿保险、健康保险、意外伤害保险的保险业务;办理上述业务的再保险业务;办理各种法定人身保险业务;代理国内外保险机构检验、理赔、及其委托的其他有关事宜;依照有关法律法规从事资本运用业务;经中国保监会批准的其他业务。

法定代表人: 梁家驹

(2)、关联关系

中国平安人寿保险股份有限公司与万科不存在关联关系。

(3)、最近一年交易情况

最近一年,中国平安人寿保险股份有限公司及其关联方除持有、买卖公司股票外,未与万科发生其他交易。

(4)、未来交易安排

本次发行后,中国平安人寿保险股份有限公司与万科无未来交易安排。

7、嘉实基金管理有限公司

(1)基本情况

注册资本: 10,000 万元

企业性质:中外合资经营

注册地址:上海市浦东新区富城路 99 号震旦国际大楼 1702 室

主要办公地点:北京市建国门北大街 8 号华润大厦 8 层

经营范围:基金管理业务;发起设立基金;中国证监会批准基金管理公司从事的其他业务。

法定代表人:王忠民

(2)、关联关系

嘉实基金管理有限公司与万科不存在关联关系。

(3)、最近一年交易情况

最近一年,嘉实基金管理有限公司及其关联方除持有、买卖公司股票外,未与万科发生其他交易。

(4)、未来交易安排

本次发行后,嘉实基金管理有限公司与万科无未来交易安排。

8、海富通基金管理有限公司

(1)、基本情况

注册资本:15,000 万元

企业性质:中外合资企业

注册地址:上海浦东世纪大道 88 号金茂大厦 3701 室

主要办公地点:上海浦东世纪大道 88 号金茂大厦 3701 室

经营范围:管理运用人民币和外币自有资金及保险资金;受托或委托人民币和外币保险资金管理业务;与以上业务相关的咨询业务。

法定代表人:邵国有

(2)关联关系

海富通基金管理有限公司与万科不存在关联关系。

(3)最近一年交易情况

最近一年,海富通基金管理有限公司及其关联方除持有、买卖公司股票外,未与万科发生其他交易。

(4)未来交易安排

本次发行后,海富通基金管理有限公司与万科无未来交易安排。

9、鹏华基金管理有限公司

(1)基本情况

注册资本:15,000 万元

企业性质:有限责任公司

注册地址:深圳市福田区益田路与福华三路交汇处国际商会中心 43 层

主要办公地点:深圳市福田区益田路与福华三路交汇处国际商会中心 43 层

经营范围:发起设立基金及基金管理业务。

法定代表人:孙枫

(2)关联关系

鹏华基金管理有限公司与万科不存在关联关系。

(3)最近一年交易情况

最近一年,鹏华基金管理有限公司及其关联方除持有、买卖公司股票外,未与万科发生其他交易。

(4)未来交易安排

本次发行后,鹏华基金管理有限公司与万科无未来交易安排。

10、富国基金管理有限公司

(1)基本情况

注册资本:12,000 万元

企业性质:中外合资经营企业

注册地址:上海市黄浦区广东路 689 号海通证券大厦 13、14 层

主要办公地点:上海市广东路 689 号海通证券大厦 13 楼

经营范围:发起设立基金;基金管理业务。

法定代表人:陈敏

(2)关联关系

富国基金管理有限公司与万科不存在关联关系。

(3)最近一年交易情况

最近一年,富国基金管理有限公司及其关联方除持有、买卖公司股票外,未与万科发生其他交易。

(4)未来交易安排

本次发行后,富国基金管理有限公司与万科无未来交易安排。

(四)保荐人和律师关于本次发售过程和认购对象合规性的结论意见

1. 保荐人的结论性意见

公司本次发行保荐人招商证券股份有限公司认为"发行人本次非公开发行股票遵循了公平、公正、公开和透明的原则,发行人本次非公开发行股票的定价和股票分配过程合规,发行人本次非公开发行符合中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司证券发行管理办法》等法律、法规的有关规定。"

2. 发行人律师的结论性意见

公司本次发行律师广东信达律师事务所认为"发行人本次发行所涉及的询价及定价过程符合《上市公司证券发行管理办法》等有关法律法规以及发行人关于本次发行的股东大会决议的规定。"

二、本次发售相关机构情况

相关机构	名称	法定代表人	经办人员	办公地址	联系电话	传真
保荐机构暨主承销商	招商证券股份有限公司	宫少林	王苏望、李丽芳、刘胜民、柴伊琳、王黎祥、刘彤、刘群群、孟祥友	深圳市福田区益田路江苏大厦 38-45 楼	0755-82943666	0755-82960141
发行人律师事务所	广东信达律师事务所	许晓光	麻云燕 毕敬	深圳市深南大道 4019 号航天大厦 24 层	0755-82265546	0755-82265546
审计机构	毕马威华振会计师事务所	冯育勤	李婉薇 彭菁	北京市东长安街 1 号东方广场东二办公楼 8 层	010-85087000	010-85189282
验资机构	深圳大华天诚会计师事务所	邬建辉	刘照辉 邬建辉	深圳市福田区滨河路联合广场 B 座 11 楼	0755-82970349	0755-82970359

第二节 本次发售前后公司基本情况

一、本次发售前后前 10 名 A 股股东情况比较

1、本次发售前万科前 10 名 A 股股东情况(截至 2006 年 12 月 8 日)

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例	股份性质	股份限售情况
1	华润股份有限公司	525,503,474	13.24%	其中 165,330,444 股为有限售条件的流通股; 360,173,030 股为无限售条件的流通股。	有限售条件的流通股中 15,953 股在 2007 年 3 月 4 日为限售期;其余限售股在 2007 年 12 月 5 日前为禁售期。
2	南方绩优成长股票型证券投资基金	93,876,878	2.36%	无限售条件的流通股	无
3	刘元生	58,446,317	1.47%	无限售条件的流通股	无
4	UBS AG	56,619,333	1.43%	无限售条件的流通股	无
5	中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002 深	56,342,298	1.42%	无限售条件的流通股	无
6	南方避险增值基金	54,711,161	1.38%	无限售条件的流通股	无
7	银华优质增长股票性证券投资基金	40,099,418	1.01%	无限售条件的流通股	无
8	南方高增长股票性开放式证券投资基金	35,436,833	0.89%	无限售条件的流通股	无
9	嘉实稳健开放式证券投资基金	33,779,798	0.85%	无限售条件的流通股	无
10	中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品	32,829,759	0.83%	无限售条件的流通股	无

2、本次发售后万科前 10 名 A 股股东情况(截至 2006 年 12 月 22 日)

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例	股份性质	股份限售情况
1	华润股份有限公司	635,503,474	14.54%	其中 275,330,444 股为有限售条件的流通股; 360,173,030 股为无限售条件的流通股。	1. 15,953 股在 2007 年 3 月 4 日前为限售期; 2. 165,314,491 股在 2007 年 12 月 5 日前为禁售期; 3. 110,000,000 股在 2009 年 12 月 28 日前为禁售期;
2	南方绩优成长股票型证券投资基金	113,876,878	2.61%	其中 32,000,000 股为有限售条件的流通股; 81,876,878 股为无限售条件的流通股。	32,000,000 股在 2007 年 12 月 27 日前为禁售期
3	刘元生	58,446,317	1.34%	无限售条件的流通股	无
4	中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002 深	56,342,298	1.29%	无限售条件的流通股	无
5	南方高增长股票型开放式证券投资基金	50,159,324	1.15%	无限售条件的流通股	无
6	UBS AG	50,123,723	1.15%	无限售条件的流通股	无
7	上海南都伟峰投资管理有限公司	50,000,000	1.14%	有限售条件的流通股	在 2007 年 12 月 27 日前为限售期
8	易方达平稳增长证券投资基金	46,352,127	1.06%	无限售条件的流通股	无
9	国信证券有限责任公司	46,000,000	1.05%	有限售条件流通股	在 2007 年 12 月 27 日前为限售期
10	南方避险增值基金	45,940,911	1.05%	无限售条件的流通股	无

二、本次发售对公司的变动和影响

1、股本结构变化

股份类别	发行前(2006 年 12 月 8 日)		发行后	
	股份数量(股)	股份比例	股份数量(股)	股份比例
一、有限售条件的股份				
有限售条件股份合计	165,330,444	4.16%	899,687,561	20.59%
二、无限售条件股份				
无限售条件股份合计	3,802,152,729	95.77%	3,470,211,190	79.41%
三、股份总数	3,969,898,751	100.00%	4,369,898,751	100.00%

2、资产结构

本次发售将使万科的净资产和总资产有所增加,以 2006 年 9 月 30 日的财务数据为基准静态测算,本次发售后公司净资产和总资产将分别增长 42.19%、9.93%。

3、业务结构

本次发售不会导致公司业务结构发生重大变化。

4、公司治理情况

本次发售不会导致公司治理结构发生重大变化。

5、高管人员结构

本次发行不涉及万科股权结构的重大变化,也不会对万科的高管人员结构造成直接影响。

第三节 财务会计信息及管理层讨论与分析

一、发行人最近三年及一期财务指标

说明:本节所引用的数据中 2006 年 3 季度数据未经审计,其他数据均摘自各年度经审计的财务报告。

1、最近三年及一期财务指标

财务指标	2006年 9 月 30 日	2005年末	2004年末	2003年末
流动比率	1.56	1.83	2.41	2.13
速动比率	0.36	0.46	0.73	0.32
母公司资产负债率	50.79%	24.78%	32.12%	34.28%
合并公司资产负债率	72.12%	60.98%	59.42%	54.92%
财务指标	2006年 1-9 月	2005年度	2004年度	2003年度
应收帐款周转率(次)	26.78	27.69	22.5	22.5
存货周转率(次)	0.23	0.54	0.55	0.63
净资产收益率(全面摊薄)	13.66%	16.25%	14.16%	11.53%
扣除非经常性损益后的净资产收益率(全面摊薄)	12.80%	16.09%	14.34%	11.21%
每股收益(元 / 股) (全面摊薄)	0.342	0.363	0.386	0.388
每股经营活动的现金流量(元 / 股)	-1.08	0.23	0.46	-1.06
每股净现金流量(元 / 股)	0.56	0.03	0.95	-0.16
研发费用占主营业务收入的比重(%)	0.09%	0.09%	0.05%	0.06%

2、最近三年及一期非经常性损益明细

2006年 1-9 月	
项 目	金额
营业外收支净额	1,167,129.53 元
长期股权投资损益	107,221,683.36 元
以上项目之应扣所得税影响	-22,341,413.38 元
合计	86,047,399.51 元
2005年度	
项 目	金额
营业外收支净额	17,810,589.83 元
长期股权投资损益	1,947,073.74 元
以上项目之应扣所得税影响	-6,246,421.65 元
合计	13,511,241.92 元
2004年度	
项 目	金额
营业外收支净额	1,026,381.72 元
长期股权投资损益	-6,747,500.00 元
以上项目之应扣所得税影响	-5,438,092.41 元
合计	-11,159,210.69 元
2003年度	
项 目	金额
营业外收支净额	13,841,013.22 元
长期股权投资损益	721,974.40 元
处置房产租赁使用权收益	846,873.95 元
以上项目之应扣所得税影响	-341,443.84 元
合计	15,068,417.73 元

二、发行人最近三年及一期财务报表分析

(一)发行人最近三年及一期简要财务报表

1、合并资产负债表主要数据(单位:元)

项目	2006年 9 月 30 日	2005年 12 月 31 日	2004年 12 月 31 日	2003年 12 月 31 日
总资产	42,245,109,714.16	21,992,392,061.30	15,534,422,529.76	10,561,040,095.70
总负债	30,469,722,339.52	13,411,168,833.23	9,229,974,987.69	5,800,579,701.15
净资产	9,948,029,805.13	8,309,602,557.05	6,202,198,786.70	4,701,359,103.82

2、合并利润表主要数据(单位:元)

项目	2006年 1-9 月	2005年度	2004年度	2003年度
主营业务收入	8,460,029,746.07	10,558,851,683.83	7,667,226,237.03	6,380,060,435.28
主营业务利润	2,834,201,148.59	3,032,584,286.21	1,934,117,183.72	1,391,002,481.29
营业利润	1,934,074,842.99	2,042,799,471.10	1,271,488,104.78	823,399,775.06
利润总额	1,967,309,601.35	1,976,181,660.98	1,260,329,245.83	830,366,745.19
净利润	1,359,014,579.97	1,350,362,816.78	878,006,255.08	542,270,658.17

3、合并现金流量表主要数据(单位:元)

项 目	2006年 1-9 月	2005年	2004年	2003年
经营活动产生的现金流量净额	-4,303,268,849.01	843,439,134.65	1,048,590,341.97	-1,478,383,770.29
其中:销售商品、提供劳务收到的现金	11,808,934,550.36	12,669,088,676.52	9,262,216,168.98	6,407,518,317.80
购买商品、接受劳务支付的现金	11,910,322,746.82	8,411,005,629.66	6,805,632,444.63	6,603,956,363.79
投资活动产生的现金流量净额	-962,678,559.31	-377,752,218.51	-458,870,205.43	-7,165,073.12
筹资活动产生的现金流量净额	7,472,686,685.26	-353,321,939.12	1,573,891,334.17	1,266,329,516.12
现金及现金等价物净增加额	2,210,954,467.21	117,035,188.76	2,163,214,800.71	-218,620,845.38
每股经营活动产生的现金流量净额	-1.08	0.23	0.46	-1.06

(二)财务状况分析

1、资产状况

公司近三年又一期流动资产占总资产的比例较高,平均约为 94%,其中存货和货币资金在流动资产中的占比较高,符合房地产企业拥有较大比例开发中及规划中产品、且拥有较多现金和银行存款的行业特点。公司近三年又一期应收账款占比呈逐年下降趋势,系公司销售现金回笼速度加快所致。近三年又一期,存货余额逐年上升,系公司规划中产品和开发产品的规模不断扩大所致。在存货余额上升的同时,存货占流动资产和总资产的比例相对稳定,说明公司的存货规模与资产规模较为匹配。

公司长期投资 2005 年大幅增加的主要原因是公司于 2005 年收购了上海南都置地有限公司、苏州南都建屋有限公司、浙江南都房产集团有限公司等房地产项目公司的股权所致。

2、负债状况

随着公司主营业务规模的增长, 公司的负债率逐步上升,2006 年 9 月 30 日公司合并资产负债率达到 72.1%,比 2005 年末提高了 11.1 个百分点,处于较高水平。形成相对较高资产负债率的原因主要有以下几点:(1)因为项目尚未竣工,三季度末已售未结算资源大幅度上升,预收账款达 103 亿元,较 2005 年末增加 56 亿元;(2)由于支付地价款、工程款及合并南都项目的影响,公司借款 9 月末增加至 128.1 亿元,较年初增加 101 亿元;(3)三季度公司支付现金股利 5.95 亿元,净资产减少。管理层预计,上述情况将随着年末已售项目结算带来的预收帐款下降和利润的实现得以改善,同时本次定向增发资金到位后也会降低资产负债率。

公司近三年及一期的负债结构中流动负债所占比例较高,符合房地产行业短期资金周转量大的特点。其中预收帐款所占比例较大,主要为公司开发的房地产的预售款;近三年又一期预收账款占比呈逐年上升趋势,应付帐款占比、短期借款占比呈逐年下降趋势,主要是公司随着销售规模的扩大,资金管理、项目管理的能力加强,以非付息方式融资的能力上升所致。2006 年 1-9 月,公司的短期借款的比例有所上升,系公司再度加大了项目开发的规模,因开发项目的周期性,资金需求出现上升所致。

公司 2003 年末、2004 年末、2005 年末、2006 年 1-9 月的流动比率分别为 2.13、2.41、1.83、1.56,速动比率分别为 0.32、0.73、0.46、0.36,各期营运资金充分,公司的短期偿债能力较强。

3、资产周转能力

近三年, 公司主营业务收入年复合增长率为 28.64%, 应收账款年复合增长率为 18.33%,后者远低于前者,主要是公司在保持销售收入高速增长的同时,采取了行之有效的确保销售回款情况的相应措施。同时,应收账款周转率保持在较高水平且呈逐年上升趋势,主要源于公司销售商品现金回笼情况较好,且应收账款的管理能力也在逐年提高。

近三年,公司的存货每年都呈增长趋势,但在总资产占比中保持在相对稳定的水平。公司系房地产开发企业,随着开发规模的不断扩大,在一定期间内土地、在建工程及已完工但未售出的房产规模呈上升趋势是合理的。尽管如此,公司的存货周转率仍然保持了相对的稳定。

4、盈利能力

公司近三年及一期的主营业务收入及净利润均呈上升的趋势。

公司近三年的主营业务收入以年均 35.45%的幅度增长, 主营业务成本的年均增幅为 25.91%,小于主营业务收入的增长,因此导致公司主营业务利润以年均 50.95%的幅度增长。

随着公司净利润的大幅上涨,公司近三年以来的净资产收益率保持在较高水平,呈每年约 25%的上升幅度。公司具有良好的业绩增长能力。

近三年及一期公司投资收益及非经常性损益占公司利润的比例均不超过 5%,对公司经营成果不存在重大影响。

近三年又一期公司毛利率水平也呈逐年上升趋势,毛利率逐年上升较快的原因如下:

(1)房地产市场整体向好是公司毛利率增长的一个重要原因

最近几年,我国的房地产行业正处于上升周期,在巨大的市场需求推动下,商品房平均销售价格稳步上扬,行业整体毛利率水平有所提高。据统计资料显示,2003-2005 年我国房地产的销售均价逐年上升。由于房地产开发经营周期较长,所有公司均不同程度从存货价值上涨中受益,万科也不例外。

(2)加强市场客户研究,基于客户需求开发产品

近年来公司对客户进行了更深刻的研究,深入实施客户细分战略,加快产品品类化进程,发挥专业化优势,通过更有效满足客户需求,以及通过更精确的细分定位,将产品卖给最能体现其价值的客户,使得公司产品在同等投入和保障客户让渡价值的前提下,可获得一定的溢价。

(3)成本控制水平的提升是保证毛利率增长的关键

面对良好的销售局面,公司坚持一贯的成本控制观念,大力推进成本软件建设和引用,提升专业能力,准确编制目标成本和动态成本,成本变动率不断下降,从而使得公司产品成本上涨幅度远小于地价上涨幅度,也小于产品价格的上涨幅度,保证了公司毛利率的稳步增长。

(4)公司加强了区域市场研究,将投入的资源从环渤海湾区域调整到快速增长的长三角市场,促进了公司创利能力的提升:

从 2003-2005 年,公司资源逐步向获利能力高的珠三角区域、长三角区域倾斜。其中毛利率最高的长三角区域过去三年毛利率水平提高了大约 10%, 公司的资源分布逐步优化,整体毛利率水平随之提高。

(5)环渤海区域经营状况的改善提升了公司整体获利能力

2003 年以前公司在环渤海区域拥有大量的低效资产,影响了公司整体投资回报水平。近年来,公司在该区域首先加大低效资产清理力度,取得了明显的效果。同时,公司从改善环渤海区域经营能力入手,通过着力打造一支优秀的经营团队,来逐步提高获利能力并获取良好效果。

(6)加强市场客户研究,基于客户需求开发产品

近年来公司对客户进行了更深刻的研究,深入实施客户细分战略,加快产品品类化进程,发挥专业化优势,通过更有效满足客户需求,以及通过更精确的细分定位,将产品卖给最能体现其价值的客户,使得公司产品在同等投入和保障客户让渡价值的前提下,可获得一定的溢价。

(7)规范经营和资源整合优势逐步显现

公司长期坚持规范经营,随着我国土地市场的规范化,专业能力取代关系资源成为主要的竞争点,公司以往在获取项目资源上的劣势逐渐转化为优势;此外,宏观调控加速了行业洗牌,公司抓住机遇进行资源整合。2005 年以来,公司先后完成了对南都集团和北京朝万的三次整合,以低于市场同类土地的价格获取了较多的土地。

第四节 本次募集资金运用

本次发行 40,000 万股,募集资金总额 420,000 万元,其中发行费用 330 万元,募集资金净额 419,670 万元全部投入募集资金投资项目。

一、募集资金投资项目前景

本次发行募集资金投资项目主要投资于北京、上海、杭州、厦门、武汉、成都、佛山等经济发达城市的住宅开发项目,具有良好的市场需求。公司作为国内房地产行业的领跑者,已形成有效的项目开发和管理的模式,具有良好品牌号召力。"万科"品牌是中国房地产行业第一个全国驰名商标, 公司在房地产行业中树立起来的良好形象也获得了社会的广泛认同。本次发行募集资金投资项目具有良好的市场前景。

住宅是人类生存必须的基本物资, 也是社会成员改善生活品质最重要的物质基础之一。决定住宅市场基本走势的,是经济的成长性、人口结构和居住形态的变迁。目前,中国整体经济形势依然保持着蓬勃的发展势头,人口变迁的趋势也未发生显著变化,住宅行业在未来具有相当良好的发展前景,尤以沿海城市带和内地中心经济城市最为显著。

中国经济进入 90 年代后一直保持高速增长, 继 2003 年 GDP 总值创 1997 年后的增长新高以来,中国近三年的 GDP 的持续高速增长更是与世瞩目,目前中国已在世界经济尤其进出口贸易中获得举足轻重的地位,并保持着全球最快的经济增长速度。持续强劲的经济增长为房地产行业创造了良好的成长环境。

研究结果表明, 未来十年全国城镇人口将由 2005 年的 5.37 亿增长到 2015 年的 6.60 亿,城镇平均家庭规模将从 2005 年的 3.53 人缩小到 2015 年的 3.25 人。在 2006 至 2010 年间,由于人口增长、家庭规模小型化和人口老龄化产生的新增住宅需求,每年分别为 3.69 亿、1.62 亿、0.04 亿平方米,合计每年为 5.35 亿平方米;在 2010 至 2015 年间,由于前述三项原因产生的新增住宅需求每年分别为 3.02 亿、1.44 亿、0.07 亿平米, 合计每年为 4.53 亿平方米。

中国目前正处于全球最快的城市化进程中。中国城市化的一大特点是,在城市化的同时伴随着大规模的人口迁徙。而人口迁徙的主要方向是沿海发达城市及内地经济中心城市。进入 2000 年之后,迁徙人口的知识结构不断上移,而年龄结构益发年轻化。2005 年,全国高校应届毕业生达到 338 万人。根据中国人才热线的调查,其中 91%的毕业生选择到深圳、江苏、浙江、广州、上海、北京求职。此外,中国目前尚有 52 万出国留学者,其中 80%表示希望学成后回国发展。单是这部分人员,将导致每年超过 200 万的新增高学历家庭和超过 1.5 亿平米的住宅需求,其中大部分需要通过商品住宅市场来满足。

在以上因素的作用下,中国城市住宅的需求非常旺盛。随着 1998 年住房体制的改革,房地产行业逐渐成为国家支柱性产业之一。商品住宅市场在未来十年仍将是中国最具潜力和发展空间的行业之一。

二、本次募集资金投资项目情况

本次募集资金拟投向的具体项目如下:

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	———

(一)厦门吕岭路项目

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。本项目于 2006 年 12 月开工,预计于 2007 年 12 月竣工验收。

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。

本项目预计可实现销售收入 158,549 万元,平均销售净利率 11.93%,整体投资收益率 14.93% 。

(二)佛山南海桂城 A7 项目

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。本项目于 2006 年 9 月开工,预计于 2008 年 4 月竣工验收。

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。

本项目预计可实现销售收入 185,721 万元,平均销售净利率 8.56%,整体投资收益率 10.76% 。

(三)北京顺义四季花城项目

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,预计于 2007 年 1 月竣工验收。

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。

本项目预计可实现销售收入 161,357 万元, 平均销售净利率 8.2%, 整体投资收益率 10.0% 。

(四)杭州江干区九堡项目

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 2007 年 1 月开工,预计于 2008 年 8 月竣工验收。

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。

本项目预计可实现销售收入 129,262 万元,平均销售净利率 10.6%,整体投资收益率 13.2% 。

(五)佛山顺德新城区项目

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。本项目已于 2006 年 7 月开工,预计于 2007 年 12 月竣工验收。

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。

本项目预计可实现销售收入 143,886 万元, 平均销售净利率 9.6%, 整体投资收益率 12.3% 。

(六)武汉京汉大道项目

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。本项目于 2006 年 9 月开工,预计于 2007 年 12 月竣工验收。

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。

本项目预计可实现销售收入 127,019 万元, 平均销售净利率 9.7%, 整体投资收益率 12.5% 。

(七)上海吴泾镇锦川项目

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 2007 年 3 月开工,项目一期预计于 2007 年 12 月竣工备案。

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。

本项目预计可实现销售收入 138,822 万元, 平均销售净利率 9.3%, 整体投资收益率 11.6% 。

(八)成都金牛区沙湾项目

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。本项目已于 2006 年 3 月开工,预计于 2007 年 12 月竣工验收。

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。

本项目预计可实现销售收入 87,769 万元, 平均销售净利率 9.7%, 整体投资收益率 12.2% 。

备查文件

一、保荐机构出具的发行保荐书和尽职调查报告

二、发行人律师出具的法律意见书

本次发行情况报告书全文及备查文件刊登于公司指定信息披露网站网址:网址:http://www.cninfo.com.cn

特此公告。

万科企业股份有限公司
董事会
二〇〇六年十二月二十六日

股票简称:广州控股　股票代码:600098　编号:临 2006-18 号

广州发展实业控股集团股份有限公司 LNG 联合循环机组发电项目进展公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

公司控股 70%的广州珠江 LNG 联合循环机组发电项目第一台容量为 390 兆瓦的天然气发电机组(#1 机组)于 2006 年 12 月 24 日顺利通过 168 小时试运行,标志着广州珠江 LNG 联合循环机组发电项目 #1 机组正式进入商业运行阶段。

广州珠江 LNG 联合循环机组发电项目为公司 2004 年增发募集资金投资项目之一, 使用产自澳大利亚的天然气,是广东省天然气利用工程的重要组成部分。该项目首期工程包括两台 390 兆瓦燃气机组,总投资约 26 亿元,目前 #2 机组正处于分部调试与安装阶段。

公司作为面向珠三角的大型综合能源供应商,建立了电力、煤炭、油品、天然气等综合能源业务体系。本次珠江 LNG 联合循环机组发电项目 #1 机组顺利投产,将进一步壮大公司电力业务规模,增强电力业务持续发展能力,并通过大力发展清洁能源利用项目,体现公司对社会责任的重视,同时也有利于改善地区电源结构和环境质量,满足地区电力需求。

特此公告。

广州发展实业控股集团股份有限公司董事会
二 OO 六年十二月二十六日

证券代码:600033　证券简称:福建高速　编号:临 2006—025

福建发展高速公路股份有限公司董事会关于 2006 年报审计机构名称变更的提示性公告

本公司及全体董事会成员保证公告内容真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

天健华证中洲(北京)会计师事务所有限公司近日以《关于 2006 年报审计机构更名的函》通知本公司, 公司 2006 年报审计机构厦门天健华天有限责任会计师事务所现已与北京华证会计师事务所、中洲光华会计师事务所有限公司合并,并更名为"天健华证中洲(北京)会计师事务所有限公司"。有鉴于此,本公司 2006 年报审计机构的名称亦相应地改为"天健华证中洲(北京)会计师事务所有限公司"。

特此公告。

福建发展高速公路股份有限公司
董 事 会
二 OO 六年十二月二十六日

股票代码:600062　股票简称:双鹤药业　编号:临 2006-033

北京双鹤药业股份有限公司关于《北京双鹤药业股份有限公司、北京万东医疗装备股份有限公司收购报告书(摘要)》更正公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司于 2006 年 12 月 25 接到华润股份有限公司通知,华润股份有限公司于 2006 年 12 月 23 日在《中国证券报》、《上海证券报》上刊登的《北京双鹤药业股份有限公司、北京万东医疗装备股份有限公司收购报告书(摘要)》(同时在上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn 进行了披露)中关于出让方中国华源生命产业有限公司的股权结构情况披露有误,现更正如下:

中国华源生命产业有限公司的股东为中国华源集团有限公司和上海华源投资发展(集团)有限公司,其中:中国华源集团有限公司持有华源生命 99%的股权;上海华源投资发展(集团)有限公司持有华源生命 1%的股权。

修改后的《北京双鹤药业股份有限公司、北京万东医疗装备股份有限公司收购报告书(摘要)》详见上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn。

华润股份有限公司对因此给投资者带来的不便表示歉意。

特此公告。

北京双鹤药业股份有限公司董事会
2006 年 12 月 25 日