

万科企业股份有限公司
CHINA VANKE CO., LTD.

万科企业股份有限公司增发招股意向书摘要

保荐人(主承销商):中信证券股份有限公司

副主承销商:中建投证券有限责任公司 中国建银投资证券有限责任公司

财务顾问:海通证券股份有限公司

发行人董事、监事、高管人员声明

重大事项提示
一、根据公司2006年度股东大会决议,本次发行前的滚存利润由本公司本次发行后的新老股东共享。

二、根据投资者特别约定的风险:

近年来,国家出台了一系列的政策措施,利用行政、财税、金融、信贷等多种手段从土地供应、住宅市场的供给与需求各个方面对房地产市场进行宏观调控。从未来发展趋势来看,国家对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态。如果公司不能适应宏观调控政策的变化,则可能对公司的经营造成不利发展造成不利的影响。

2.公司规模快速增长带来的风险:

近年来,公司的业务规模快速增长,目前公司已经进入全国27个城市进行房地产住宅开发。过去3年,公司的营业收入和净利润的复合增长速度分别为40.9%、58.5%;2004年、2005年和2006年公司总资产分别为60家、83家和156家,开工面积分别为240.4万平方米、253.5万平方米和500.6万平方米。公司的经营规模的持续扩大,地区的经营逐步拓宽对公司的经营管理能力、风险控制能力、筹资能力和人力资源储备都提出了更高的要求。

3.主营业务变动带来的风险:

截止2006年12月31日,公司第一大股东——华侨城股份有限公司及其关联公司共持有公司股份712,334,350股,持股比例为16.30%,公司的股权集中度相对较低,在资金市场全流通的情况下,公司存在主要股东变更而引起公司管理层变动,以及企业发展战略和经营策略不稳定等风险。

第一节 释义

除非特别提示,本增发招股意向书中的下列词语含义如下:

| | |
|---------------|--|
| 公司、本公司、发行人、万科 | 指 万科企业股份有限公司 |
| 华润股份 | 指 华润股份有限公司,为本公司第一大股东 |
| 中国华润 | 指 中国华润集团有限公司,为华润股份的控股股东 |
| 华润集团 | 指 华润(集团)有限公司,为华润股份之全资子公司 |
| 上海南都 | 指 上海南都房地产有限公司 |
| 苏州南都 | 指 苏州南都房屋有限公司 |
| 浙江万科南都 | 指 浙江万科南都房地产有限公司,原名为浙江南都房产集团有限公司,南都房屋有限公司 |
| 中桥 | 指 上海中桥建设(集团)股份有限公司 |
| 南都实业 | 指 上海南都实业投资有限公司 |
| 南都控股 | 指 南都集团有限公司 |
| 中桥方 | 指 上海中桥建设(集团)股份有限公司、上海南都实业投资有限公司、南都集团有限公司的合称 |
| 中国证监会 | 指 中国证券监督管理委员会 |
| 深交所 | 指 深圳证券交易所 |
| 本次发行、本次增发 | 指 本公司向特定对象公开募集资金 A 股股票的行为 |
| 包销 | 指 在本次发行结束后,如果社会公众认购的新股数量小于本公司公开发行的数量,剩余新股将由承销团按本次发行的全部金额 |
| 公司原 A 股股东 | 指 登记公司登记在册的本公司原 A 股股东 |
| 保荐人、主承销商、中信证券 | 指 中信证券股份有限公司 |
| 承销团 | 指 由主承销商为承销本次发行而组织的承销机构的总称 |
| 律师事务所 | 指 广东信达律师事务所 |
| 会计师事务所 | 指 华马威信会计师事务所 |
| 《证券法》 | 指 《中华人民共和国证券法》 |
| 公司股东会 | 指 万科企业股份有限公司股东大会 |
| 公司董事会 | 指 万科企业股份有限公司董事会 |
| 近三年、报告期 | 指 2004年、2005年、2006年 |
| 预售 | 指 房地产开发企业在建设中的房屋预先出售给承购人,由承购人支付定金或房款的行为 |
| 元 | 指 如无特别说明,为人民币元 |

第二节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

(一)发行的基本情况

法定代表人:孙宏斌

注册资本:人民币5亿元

成立日期:2003年5月30日

办公地址:深圳市福田区梅林路63号

邮政编码:518049

电 话:0755-25606666

传 真:0755-25631693

公司网址:<http://www.vanke.com>

(二)本次发行的基本情况

1.本次发行核准情况

本次发行经公司2007年3月16日召开的第十四届董事会第九次会议表决通过,并经

2007年4月13日召开的2006年度股东大会表决通过。

董监会决议公告和股东大会决议公告分别刊登在2007年3月20日、2007年4月16日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

本次发行已经中国证监会证监许可[2007]240号文核准。

2.发行股票类型:人民币普通股(A股)

3.每股面值:1.00元

4.发行数量:不超过317,158,261股

5.发行价格:31.53元/股

6.预计募集资金金额:不超过1,000,000万元

7.预计募集资金净额:不超过950,000万元

8.预计募集资金专项验资账户:

账户名称:万科企业股份有限公司

账号:4420150420009000988

开户银行:中国建设银行深圳市分行黄贝岭支行

9.发行方式:本次增发采用原 A 股股东全额优先认购,原 A 股股东优先认购后剩余部分采用网下、网上定价发行相结合的方式发行。

10.发行对象:持有深圳证券交易所 A 股股票账户的自然人和机构投资者(国家法律、法规禁止者除外)。

11.承销方式及承销期:

本次发行由保荐人(主承销商)中信证券组织的承销团以余额包销方式承销;承销期的起止时间为:2007年8月22日至2007年9月1日止。

12.发行费用

| 项目 | 金额(万元) |
|---------|--------|
| 承销及保荐费用 | |
| 律师费 | 100 |
| 会计师费用 | 66 |
| 发行人审计费 | 25 |
| 信息披露费 | 240 |
| 登记托管费 | 32 |
| 合计 | |

注:发行费用可能根据实际情况有所调整。

13.本次增发发行日程安排:

本次增发发行日期的具体日期与停牌安排如下(如遇不可抗力则顺延):

| 日期 | 发行安排 | 停牌安排 |
|------------------|---|--|
| T-2 (8月22日) | 刊登增发招股意向书摘要、增发 A 股发行公告、网上路演公告 | 上午 9:30~10:30 万科 A、B 股正常交易 |
| T-1 (8月23日) | 网上路演、股权登记日 | 万科 A、B 股正常交易 |
| T (8月24日) | 网上、网下申购,网下申购确定金缴款日(申购保证金到帐截止时间为当日下午 17:00 时) | 万科 A 股全天停牌;万科 B 股不停牌 |
| T+1 (8月27日) | 网下申购确定金验资 | 万科 A 股全天停牌;万科 B 股不停牌 |
| T+2 (8月28日) | 网上申购资金验资,确定网上、网下发行股数,计算限售 A 股股东优先认购的股份数额,网下配售比例 | 万科 A 股上午 9:30~10:30 停牌,其后正常交易;万科 B 股正常交易 |
| T+3 (8月29日) | 刊登发行结果,退还还未获配售的网下申购定金,网下申购者根据申购结果补足余款(到账截止时间为 T+3 日下午 17:00 时),网下配售股票发售 | 万科 A 股上午 9:30~10:30 停牌,其后正常交易;万科 B 股正常交易 |
| T+4 (8月30日) | 网上未获配售的资金余额,网下申购资金验资,募集资金划入发行人指定账户 | 万科 A、B 股正常交易 |
| 14.申购上市地:深圳证券交易所 | | |

15.本次发行股票的上市流程:本次增发完成后,增发的 A 股股票在办理完股份上市的有关手续后即可上市流通(上市时间另行公告),无锁定定期限制(公司董事、监事及高管所认购股份除外)。

16.本次发行的有关有关机构的名称:

(一)发行人

名称:万科企业股份有限公司

办公地址:深圳市福田区梅林路 63 号

法定代表人:王石

联系人:王伟

电子邮箱:IR@vanke.com

(二)本次发行的基本情况

1.本次发行核准情况

本次发行经公司2007年3月16日召开的第十四届董事会第九次会议表决通过,并经

证监会证监许可[2007]240号文核准。

2.发行的基本情况

3.本次增发拟发行不超过317,158,261股,A股,预计融资规模不超过100亿元人民币。

4.本次增发采取原 A 股股东全额优先认购,原 A 股股东优先认购后剩余部分采用网上、网下定价发行相结合的方式发行,原 A 股股东可优先认购登记日2007年8月23日收市后登记在册的持有 A 股股东以 10.05% 的比例行使优先认购权。

5.本次增发 A 股发行价格为 31.53 元/股,不低于本次增发招股意向书刊登日前二十个交易日万科 A 股平均收盘价。

6.发行人和保荐机构(主承销商)将根据网上、网下申购情况并结合发行人募集资金需求,协商确定最终发行数量,并于2007年8月20日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上刊登公告。

7.除行使优先认购权部分的申购以外,机构投资者自愿选择在网上或网下申购部分将被视为无效申购(以下统称“网上申购”或“网下申购”)参与本次发行。

8.本公司发行的 A 股股票设有最低申购数量限制,机构投资者每张(含联名户)的申购下限为 50 万股,否则视为无效申购,超过 50 万股的必须是 10 万股的整数倍。每个投资者的申购数量上限为 1,000 万股,且不得超过 3,000 万股。

9.本公司发行的 A 股股票在网下申购包括:公司 A 股股东优先认购、原 A 股股东额外申购部分和其他投资者网上申购部分(以下简称“网下申购”);增发新股的申购者请注意本公司公告中有关网上申购的申购数量与申购次数等具体规定。

10.本公司及投资者参加本次发行的有关事宜进行说明,不构成对本次增发股票的任何投资建议。投资者欲了解本次发行的详细情况,请参阅公司2007年8月22日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上的《万科企业股份有限公司增发 A 股股票意向书》。

11.本次发行的有关有关机构的名称:

(一)发行人

名称:万科企业股份有限公司

办公地址:深圳市福田区梅林路 63 号

法定代表人:王石

联系人:王伟

电子邮箱:IR@vanke.com

(二)本次发行的基本情况

1.本次发行核准情况

本次发行经公司2007年3月16日召开的第十四届董事会第九次会议表决通过,并经

证监会证监许可[2007]240号文核准。

2.发行的基本情况

3.本次增发拟发行不超过317,158,261股,A股,预计融资规模不超过100亿元人民币。

4.本次增发采取原 A 股股东全额优先认购,原 A 股股东优先认购后剩余部分采用网上、网下定价发行相结合的方式发行,原 A 股股东可优先认购登记日2007年8月23日收市后登记在册的持有 A 股股东以 10.05% 的比例行使优先认购权。

5.本次增发 A 股发行价格为 31.53 元/股,不低于本次增发招股意向书刊登日前二十个交易日万科 A 股平均收盘价。

6.发行人和保荐机构(主承销商)将根据网上、网下申购情况并结合发行人募集资金需求,协商确定最终发行数量,并于2007年8月20日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上刊登公告。

7.除行使优先认购权部分的申购以外,机构投资者自愿选择在网上或网下申购部分将被视为无效申购(以下统称“网上申购”或“网下申购”)参与本次发行。

8.本公司发行的 A 股股票设有最低申购数量限制,机构投资者每张(含联名户)的申购下限为 50 万股,否则视为无效申购,超过 50 万股的必须是 10 万股的整数倍。每个投资者的申购数量上限为 1,000 万股,且不得超过 3,000 万股。

9.本公司发行的 A 股股票在网下申购包括:公司 A 股股东优先认购、原 A 股股东额外申购部分和其他投资者网上申购部分(以下简称“网下申购”);增发新股的申购者请注意本公司公告中有关网上申购的申购数量与申购次数等具体规定。

10.本公司及投资者参加本次发行的有关事宜进行说明,不构成对本次增发股票的任何投资建议。投资者欲了解本次发行的详细情况,请参阅公司2007年8月22日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上的《万科企业股份有限公司增发 A 股股票意向书》。

11.本次发行的有关有关机构的名称:

(一)发行人

名称:万科企业股份有限公司

办公地址:深圳市福田区梅林路 63 号

法定代表人:王石

联系人:王伟

电子邮箱:IR@vanke.com

(二)本次发行的基本情况

1.本次发行核准情况

本次发行经公司2007年3月16日召开的第十四届董事会第九次会议表决通过,并经

证监会证监许可[2007]240号文核准。

2.发行的基本情况