万科企业股份有限公司公开发行公司债券募集说明书摘要

(上接 C6 版)

18、公积金转增股本

2005 年 6 月,公司以 2005 年 6 月 17 日收市时公司总股本为基数,实施向全体股东公积金每 10 股转增 5 股的方案。实施完成后,公司的股本总额为 3,410,946,136 股。

19、万科转 2 转股

由于公司 A 股股票自 2006 年 1 月 4 日至 2006 年 2 月 21 日，连续 28 个交易日中累计 20 个交易日的收盘价格高于当期转股价的 130%,满足了有关规定和《万科企业股份有限公司可转换公司债券募集说明书》相关约定,本公司行使“万科转 2”赎回权利,将截至 2006 年 4 月 7 日之前未转股的 3,869,600 元(38,696 张)“万科转 2”全部赎回。其余万科转 2 全部转为股份,公司的股本总额增为 3,969,898,751 股。

20、非公开发行

2006 年 12 月,公司非公开发行 4 亿股 A 股,发行完成后,公司的股本总额为 4,369,898,751 股。

21、公积金转增股本

2007 年 5 月,公司以 2007 年 5 月 15 日收市时总股本为基数,实施向全体股东每 10 股股份转增 5 股的方案。实施完成后,公司的股本总额为 6,554,848,126 股。

22、公开增发股份

2007 年 8 月,公司公开增发 317,158,261 股 A 股。至此,公司股本总额达 6,872,006,387 股。

二、本次发行前公司的股本情况

(一) 本次发行前公司的股本结构

截至 2007 年 12 月 31 日,本公司的股本结构如下:

股份类别	数量(股)	比例
一、有限售条件的股份		
1、国家及国有法人持股	165,000,000	2.40%
2、境内法人持股	–	–
3、境内自然人持股	1,733,278	0.03%
有限售条件股份合计	166,733,278	2.43%
二、无限售条件股份		
1、人民币普通股	5,883,425,941	85.61%
2、境内上市外资股	821,847,168	11.96%
无限售条件股份合计	6,705,273,109	97.57%
三、股份总数	6,872,006,387	100.00%

(二) 本次发行前公司前 10 大股东持股情况

1、截至 2007 年 12 月 31 日,本公司前十大股东持股情况如下:

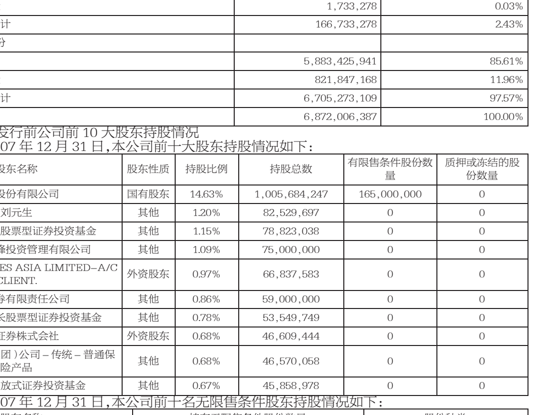
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
华润股份有限公司	国有股东	14.63%	1,005,684,247	165,000,000	0
刘元生	其他	1.20%	82,529,697	0	0
南方绩优成长股票型证券投资基金	其他	1.15%	78,823,038	0	0
上海南都伟峰投资管理有限公司	其他	1.09%	75,000,000	0	0
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED–A/C CLIENT.	外资股东	0.97%	66,837,583	0	0
国信证券有限责任公司	其他	0.86%	59,000,000	0	0
汇添富均衡增长股票型证券投资基金	其他	0.78%	53,549,749	0	0
内藤证券株式会社	外资股东	0.68%	46,609,444	0	0
中国人寿保险(集团)公司–传统–普通保险产品	其他	0.68%	46,570,058	0	0
嘉实稳健开放式证券投资基金	其他	0.67%	45,858,978	0	0

2、截至 2007 年 12 月 31 日,本公司前十名无限售条件股东持股情况如下:

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
华润股份有限公司	840,684,247	人民币普通股(A 股)
刘元生	82,529,697	人民币普通股(A 股)
南方绩优成长股票型证券投资基金	78,823,038	人民币普通股(A 股)
上海南都伟峰投资管理有限公司	75,000,000	人民币普通股(A 股)
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED–A/C CLIENT.	66,837,583	境内上市外资股(B 股)
国信证券有限责任公司	59,000,000	人民币普通股(A 股)
汇添富均衡增长股票型证券投资基金	53,549,749	人民币普通股(A 股)
内藤证券株式会社	46,609,444	境内上市外资股(B 股)
中国人寿保险(集团)公司–传统–普通保险产品	46,570,058	人民币普通股(A 股)
嘉实稳健开放式证券投资基金	45,858,978	人民币普通股(A 股)
上述股东关联关系或一致行动的说明	华润股份有限公司是国信证券有限责任公司的第一大股东深圳国际信托投资有限责任公司的控股股东。	

三、发行人的组织结构及对其他企业的重要权益投资情况

(一)发行人的组织结构



(二)发行人对其他企业的重要权益投资情况

公司目前的控股子公司包括房地产开发公司、物业服务公司以及其他与地产业务相关的投资或服务公司。截至 2007 年 12 月 31 日,公司控股子公司共计 225 家,其中主要房地产公司、主要物业服务公司及其他与地产业务相关的主要投资或服务公司基本情况如下:

1、主要房地产公司

	名称	注册地	币种	注册资本	经营范围	年末实际投资额	集团持股比例	集团表决权比例
1	深圳市万科房地产有限公司	深圳	人民币	600,000,000.00	房地产开发经营	600,000,000.00	100%	100%
2	深圳万科置业有限公司	深圳	人民币	80,000,000.00	房地产开发经营	80,000,000.00	100%	100%
3	深圳市万科东海岸房地产开发有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
4	深圳市万科东海岸实业有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
5	深圳市万科溪之谷房地产有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	6,000,000.00	60%	60%
6	深圳市万科第五园房地产有限公司	深圳	人民币	200,000,000.00	房地产开发经营	200,000,000.00	100%	100%
7	深圳万科南城房地产有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	9,000,000.00	90%	90%
8	惠州市万科房地产有限公司	惠州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
9	深圳万科城房地产开发有限公司	深圳	美元	12,100,000.00	房地产开发经营	100,145,835.54	100%	100%
10	深圳市万科九州房地产开发有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	9,000,000.00	90%	90%
11	深圳市万科城市风景房地产开发有限公司	深圳	人民币	120,000,000.00	房地产开发经营	120,000,000.00	100%	100%
12	深圳万科新城房地产开发有限公司	深圳	美元	6,250,000.00	房地产开发经营	32,895,630.73	100%	100%
13	深圳万科兴业房地产开发有限公司	深圳	人民币	62,413,230.00	房地产开发经营	62,413,230.00	100%	100%
14	深圳市万科恒丰房地产开发有限公司	深圳	人民币	51,871,586.00	房地产开发经营	28,529,372.30	55%	55%
15	深圳万科华昱花园房地产开发有限公司*	深圳	人民币	95,909,045.00	房地产开发经营	57,545,427.00	60%	60%
16	深圳市道霖投资发展有限公司	深圳	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	19,600,000.00	98%	98%
17	深圳恒大物业有限公司	深圳	人民币	96,375,000.00	房地产开发经营	96,375,000.00	100%	100%
18	惠州市万科置业有限公司*	惠州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
19	惠州市利万房地产开发有限公司*	惠州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	6,700,000.00	67%	67%
20	深圳市万装装饰设计工程有限公司*	深圳	人民币	10,000,000.00	装饰设计	10,000,000.00	100%	100%
21	深圳富春东方(集团)有限公司	深圳	人民币	14,600,000.00	房地产开发经营	108,665,657.93	90%	90%
22	深圳市富春东方房地产开发有限公司	深圳	人民币	158,000,000.00	房地产开发经营	158,000,000.00	100%	100%
23	深圳市东方尊峪房地产开发有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
24	深圳市东方欣悦实业有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
25	深圳市富春东方大酒楼有限公司	深圳	人民币	1,000,000.00	餐饮服务	1,000,000.00	100%	100%
26	万轩置业(深圳)有限公司	深圳	美元	10,000,000.00	房地产开发经营	74,448,450.00	90%	90%
27	广州市万科房地产有限公司	广州	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	50,000,000.00	100%	100%
28	广州市万科置业有限公司	广州	人民币	30,000,000.00	房地产开发经营	30,000,000.00	100%	100%
29	佛山市万科房地产有限公司	佛山	人民币	80,000,000.00	房地产开发经营	80,000,000.00	100%	100%
30	鹏利国际置业(广州)有限公司	广州	港币	85,550,000.00	房地产开发经营	91,106,250.00	100%	100%
31	广州市万新房地产有限公司	广州	港币	760,000,000.00	房地产开发经营	723,433,883.00	100%	100%
32	广州市万科星房地产有限公司▲	广州	美元	18,600,000.00	房地产开发经营	73,938,720.00	50%	60%
33	广州市鹏万房地产有限公司▲	广州	人民币	200,000,000.00	房地产开发经营	100,000,000.00	50%	51%
34	广州市万科穗东房地产有限公司*	广州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
35	广州市万科信诚房地产有限公司*	广州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
36	广州市富生装饰工程有限公司*	广州	人民币	10,000,000.00	装饰设计	10,000,000.00	100%	100%
37	东莞市万科房地产有限公司	东莞	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
38	东莞松山居置业有限公司	东莞	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
39	东莞市万科阳光房地产有限公司	东莞	人民币	25,000,000.00	房地产开发经营	25,000,000.00	100%	100%
40	东莞市新万房地产开发有限公司*	东莞	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	5,100,000.00	51%	51%
41	东莞市万科置地有限公司*	东莞	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
42	东莞市新世纪明上居商住开发有限公司	东莞	人民币	1,000,000.00	房地产开发经营	510,000.00	51%	51%
43	东莞松湖居置业有限公司*	东莞	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
44	佛山市顺德区万科置业有限公司	佛山	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
45	佛山市万科投资有限公司*	佛山	人民币	10,000,000.00	投资	10,000,000.00	100%	100%
46	佛山市万科置业有限公司	佛山	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
47	佛山市南海区万科金域华庭房地产有限公司*	佛山	美元	44,000,000.00	房地产开发经营	182,145,590.00	55%	55%
48	珠海市万科房地产有限公司	珠海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
49	珠海市珠宾置业发展有限公司	珠海	人民币	109,000,000.00	房地产开发经营	109,000,000.00	100%	100%
50	珠海市万茂投资咨询有限公司*	珠海	美元	33,400,000.00	投资	–	100%	100%
51	中山市万科房地产有限公司	中山	美元	12,000,000.00	房地产开发经营	98,796,520.00	100%	100%
52	厦门市万科房地产有限公司	厦门	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
53	厦门富春东方房地产开发有限公司	厦门	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
54	厦门恒邦房地产开发有限公司	厦门	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	50,000,000.00	100%	100%
55	厦门富春东方贸易有限公司	厦门	人民币	20,000,000.00	贸易	20,000,000.00	100%	100%
56	厦门万科星置业有限公司	厦门	美元	2,333,000.00	房地产开发经营	1,968,399.47	55%	55%
57	长沙宏程房地产开发有限公司	长沙	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	16,000,000.00	80%	80%
58	长沙市万科房地产开发有限公司*	长沙	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
59	福州市万科房地产有限公司*	福州	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
60	海南富春东方有限公司	海南	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
61	上海万科房地产有限公司	上海	人民币	800,000,000.00	房地产开发经营	800,000,000.00	100%	100%
62	上海万科长宁置业有限公司	上海	人民币	30,000,000.00	房地产开发经营	30,000,000.00	100%	100%
63	上海万科徐汇置业有限公司	上海	人民币	15,000,000.00	房地产开发经营	15,000,000.00	100%	100%
64	上海朗达实业有限公司	上海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
65	上海万科浦东置业有限公司	上海	人民币	160,000,000.00	房地产开发经营	160,000,000.00	100%	100%
66	上海万科宝山置业有限公司	上海	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	50,000,000.00	100%	100%
67	上海万科兰乔置业有限公司	上海	人民币	193,940,000.00	房地产开发经营	145,455,000.00	75%	75%
68	上海南都置地有限公司	上海	人民币	204,090,000.00	房地产开发经营	204,090,000.00	100%	100%
69	上海天亿房地产发展有限公司	上海	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	45,000,000.00	90%	90%
70	上海万科宝南置业有限公司	上海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
71	上海蓝山小城置业有限公司	上海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
72	上海万科中实房地产有限公司▲	上海	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	50%	60%
73	上海锦桦房地产开发有限公司	上海	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	100,000,000.00	100%	100%
74	上海锦川房地产开发有限公司	上海	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	100,000,000.00	100%	100%
75	上海万科翔南置业有限公司	上海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
76	上海万科恒大房产股份有限公司	上海	人民币	141,348,200.00	房地产开发经营	141,348,200.00	100%	100%
77	上海中林置业发展有限公司	上海	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
78	上海万科宝北置业有限公司*	上海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
79	上海郡科投资管理有限公司*	上海	人民币	200,000,000.00	投资	200,000,000.00	100%	100%
80	上海嘉明绿化工程有限公司*	上海	人民币	1,000,000.00	园林绿化	1,000,000.00	100%	100%
81	上海柏轩装修工程有限公司*	上海	人民币	1,000,000.00	装饰设计	1,000,000.00	100%	100%
82	上海罗联置业有限公司	上海	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	100,000,000.00	100%	100%
83	上海美兰华府置业有限公司	上海	人民币	200,000,000.00	房地产开发经营	200,000,000.00	100%	100%
84	南京万科置业有限公司	南京	人民币	150,000,000.00	房地产开发经营	150,000,000.00	100%	100%
85	南京恒越置业有限公司*	南京	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
86	南京运杰房地产开发有限公司*	南京	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
87	南京金域蓝湾置业有限公司*	南京	人民币	90,000,000.00	房地产开发经营	90,000,000.00	100%	100%
88	南京富春东方房地产开发有限公司	南京	美元	2,000,000.00	房地产开发经营	16,529,260.00	90%	90%
89	南京恒邦房地产开发有限公司	南京	美元	2,000,000.00	房地产开发经营	14,940,000.00	90%	90%
90	无锡万科房地产有限公司	无锡	人民币	300,000,000.00	房地产开发经营	180,000,000.00	60%	60%
91	无锡新万房地产有限公司	无锡	人民币	126,000,000.00	房地产开发经营	88,200,000.00	70%	70%
92	无锡鼎安房地产有限公司	无锡	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
93	无锡万胜房地产开发有限公司	无锡	美元	49,200,000.00	房地产开发经营	204,887,451.04	55%	55%
94	上海联图投资管理咨询有限公司	上海	人民币	1,000,000.00	投资	900,000.00	90%	90%
95	无锡东城投资管理咨询有限公司*	无锡	美元	1,000,000.00	投资	–	100%	100%
96	苏州南都建屋有限公司	苏州	人民币	300,000,000.00	房地产开发经营	210,000,000.00	70%	70%
97	昆山嘉华投资有限公司	昆山	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	42,500,000.00	85%	85%
98	苏州万科房地产有限公司	苏州	人民币	30,000,000.00	房地产开发经营	30,000,000.00	100%	100%
99	苏州万科置业有限公司	苏州	美元	42,500,000.00	房地产开发经营	184,870,654.38	55%	55%
100	万科中粮(苏州)置业有限公司	苏州	人民币	230,000,000.00	房地产开发经营	117,300,000.00	51%	51%
101	杭州万科置业有限公司	杭州	人民币	320,000,000.00	房地产开发经营	320,000,000.00	100%	100%
102	浙江万科南都房地产有限公司	杭州	人民币	150,000,000.00	房地产开发经营	150,000,000.00	100%	100%
103	浙江南都置业股份有限公司	杭州	人民币	300,000,000.00	房地产开发经营	300,000,000.00	100%	100%
104	杭州余杭新都工程开发有限公司	杭州	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
105	杭州黎明房地产开发有限公司	杭州	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
106	杭州银都置业有限公司	杭州	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
107	杭州良渚文化村开发有限公司	杭州	人民币	30,000,000.00	房地产开发经营	30,000,000.00	100%	100%
108	杭州林庐房地产开发有限公司	杭州	人民币	170,000,000.00	房地产开发经营	170,000,000.00	100%	100%
109	杭州长源旅游发展有限公司	杭州	人民币	90,000,000.00	旅游资源开发	90,000,000.00	100%	100%
110	杭州万坤置业有限公司*	杭州	人民币	350,000,000.00	房地产开发经营	178,500,000.00	51%	51%
111	杭州白鹭湾度假酒店有限公司*	杭州	人民币	10,000,000.00	酒店项目投资	10,000,000.00	100%	100%
112	杭州南都佑圣房地产开发有限公司	杭州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	6,000,000.00	60%	60%
113	杭州钱江湾花园有限公司	杭州	人民币	57,000,000.00	房地产开发经营	27,000,000.00	90%	90%
114	宁波万科房地产开发有限公司	宁波	人民币	150,000,000.00	房地产开发经营	150,000,000.00	100%	100%
115	镇江润都置业有限公司	镇江	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
116	镇江润中置业有限公司	镇江	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
117	镇江润桥置业有限公司	镇江	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
118	镇江润南置业有限公司	镇江	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	50,000,000.00	100%	100%
119	江西万科益达房地产发展有限公司▲	江西	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	50%	60%
120	江西万科青山湖房地产发展有限公司▲*	江西	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	50%	60%
121	北京万科企业有限公司	北京	人民币	1,000,000,000.00	房地产开发经营	1,000,000,000.00	100%	100%
122	北京海开万科房地产开发有限责任公司	北京	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
123	北京万科置业有限公司	北京	美元	2,760,000.00	房地产开发经营	22,585,796.83	100%	100%
124	北京万科四季花城房地产开发有限公司	北京	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
125	北京市朝阳万科房地产开发有限公司	北京	人民币	200,000,000.00	房地产开发经营	120,000,000.00	60%	60%
126	北京万科中粮假日风景房地产开发有限公司▲	北京	人民币	830,000,000.00	房地产开发经营	415,000,000.00	50%	51%
127	天津万科房地产有限公司	天津	人民币	390,000,000.00	房地产开发经营	390,000,000.00	100%	100%
128	天津万科兴业发展有限公司	天津	人民币	60,000,000.00	房地产开发经营	60,000,000.00	100%	100%
129	天津兴海房地产开发有限公司	天津	人民币	15,000,000.00	房地产开发经营	8,250,000.00	55%	55%
130	天津万科新湖置业有限公司	天津	人民币	17,000,000.00	房地产开发经营	17,000,000.00	100%	100%
131	天津万科新锐房地产有限公司	天津	人民币	120,000,000.00	房地产开发经营	120,000,000.00	100%	100%
132	天津万泰时尚置业有限责任公司	天津	人民币	200,000,000.00	房地产开发经营	192,000,000.00	96%	96%
133	天津万科新里程房地产有限公司	天津	人民币	230,000,000.00	房地产开发经营	126,500,000.00	55%	55%
134	天津市新锋时代投资有限公司*	天津	人民币	10,000,000.00	投资	8,000,000.00	80%	80%
135	天津万盛投资有限公司*	天津	人民币	80,000,000.00	投资	80,000,000.00	100%	100%
136	天津万滨房地产开发有限公司*	天津	人民币	140,000,000.00	房地产开发经营	130,000,000.00	93%	93%
137	沈阳万科房地产开发有限公司	沈阳	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	100,000,000.00	100%	100%
138	沈阳万科城市花园开发有限公司	沈阳	人民币	12,000,000.00	房地产开发经营	12,000,000.00	100%	100%
139	沈阳万科四季花城房地产开发有限公司	沈阳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
140	沈阳万科浑南房地产开发有限公司	沈阳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
141	沈阳万科新墅置业有限公司	沈阳	美元	15,800,000.00	房地产开发经营	123,547,776.00	100%	100%
142	沈阳万科置业开发有限公司	沈阳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	7,500,000.00	75%	75%
143	沈阳东部置业开发有限公司	沈阳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	8,000,000.00	80%	80%
144	沈阳正达永丰房地产开发有限公司	沈阳	人民币	8,000,000.00	房地产开发经营	8,000,000.00	100%	100%
145	大连万科房地产开发有限公司	大连	人民币	32,000,000.00	房地产开发经营	32,000,000.00	100%	100%
146	大连万科锦绣花城开发有限公司	大连	人民币	70,000,000.00	房地产开发经营	70,000,000.00	100%	100%
147	大连万科城置业有限公司	大连	美元	42,000,000.00	房地产开发经营	181,457,430.00	55%	55%
148	鞍山万科房地产开发有限公司	鞍山	美元	5,172,700.00	房地产开发经营	29,634,398.30	100%	100%
149	长春万科房地产开发有限公司	长春	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	50,000,000.00	100%	100%
150	长春万润房地产开发有限公司*	长春	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
151	青岛万科银盛泰房地产开发有限公司	青岛	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	80,000,000.00	80%	80%
152	青岛万科房地产有限公司*	青岛	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
153	成都万科房地产有限公司	成都	人民币	80,000,000.00	房地产开发经营	80,000,000.00	100%	100%
154	成都万科置业有限公司	成都	美元	12,100,000.00	房地产开发经营	60,015,668.40	60%	60%
155	成都万科倍富置业有限公司	成都	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	9,000,000.00	90%	90%
156	成都万科成华置业有限公司	成都	美元	75,142,857.00	房地产开发经营	554,479,141.80	100%	100%
157	成都万科国宾置业有限公司*	成都	美元	110,000,000.00	房地产开发经营	625,360,042.50	75%	75%
158	成都万科光华置业有限公司*	成都	美元	66,000,000.00	房地产开发经营	146,803,140.00	100%	100%
159	成都万科锦江置业有限公司*	成都	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
160	武汉市万科房地产有限公司	武汉	人民币	150,000,000.00	房地产开发经营	150,000,000.00	100%	100%
161	武汉万科天诚房地产有限公司	武汉	美元	58,685,000.00	房地产开发经营	53,246,721.55	55%	55%
162	武汉万科天润房地产有限公司*	武汉	美元	57,600,000.00	房地产开发经营	434,078,043.00	100%	100%
163	武汉万科青安居房地产有限公司*	武汉	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	80,000,000.00	80%	80%

*为 2007 年新设子公司共 36 家

▲为万科通过子公司对上述 6 家公司的持股比例均低于 51%，但由于在该等子公司的董事会中占多数表决权,从而能够对该等子公司的财务和经营决策实施控制,因此将该等子公司纳入合并财务报表的财务范围。

2、主要物业服务公司

	名称	注册地	币种	注册资本	经营范围	年末实际投资额	集团持股比例	集团表决权比例
1	深圳万科物业服务有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	物业服务	10,000,000.00	100%	100%
2	广州市万科物业服务有限公司	广州	人民币	5,000,000.00	物业服务	5,000,000.00	100%	100%
3	东莞市万科物业服务有限公司	东莞	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
4	佛山市万科物业服务有限公司	佛山	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
5	厦门市万科物业服务有限公司*	厦门	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
6	长沙市万科物业服务有限公司*	长沙	人民币	5,000,000.00	物业服务	5,000,000.00	100%	100%
7	珠海市万科物业服务有限公司*	珠海	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
8	上海万科物业服务有限公司	上海	人民币	15,000,000.00	物业服务	10,000,000.00	100%	100%
9	上海红郡物业服务有限公司*	上海	人民币	5,000,000.00	物业服务	5,000,000.00	100%	100%
10	南京万科物业管理有限公司*	南京	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
11	无锡万科物业服务有限公司*	无锡	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
12	杭州万科物业服务有限公司*	杭州	人民币	2,000,000.00	物业服务	2,000,000.00	100%	100%
13	宁波万科物业服务有限公司*	宁波	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
14	江西万科益达物业服务有限公司	江西	人民币	1,000,000.00	物业服务	900,000.00	90%	90%
15	北京万科物业服务有限公司	北京	人民币	5,000,000.00	物业服务	5,000,000.00	100%	100%
16	天津万科物业服务有限公司	天津	人民币	10,000,000.00	物业服务	10,000,000.00	100%	100%
17	沈阳万科物业服务有限公司	沈阳	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
18	大连万科物业服务有限公司	大连	人民币	1,000,000.00	物业服务	500,000.00	100%	100%
19	鞍山万科物业服务有限公司	鞍山	人民币	500,000.00	物业服务	500,000.00	100%	100%
20	长春万科物业服务有限公司	长春	人民币	500,000.00	物业服务	500,000.00	100%	100%
21	成都万科物业服务有限公司	成都	人民币	5,000,000.00	物业服务	5,000,000.00	100%	100%
22	武汉市万科物业服务有限公司	武汉	人民币	12,000,000.00	物业服务	12,000,000.00	100%	100%
23	武汉新宝物业服务有限公司	武汉	人民币	500,000.00	物业服务	500,000.00	100%	100%

*为 2007 年新设子公司共 8 家

3、其他与地产业务相关的主要投资或服务公司

	名称	注册地	币种	注册资本	经营范围	年末实际投资额	集团持股比例	集团表决权比例
1	万科地产(香港)有限公司	香港	美元	2,000,000.00	房地产代理投资	14,611,772.88	100%	100%
2	永达中国投资有限公司	香港	港币	50,000.00	投资	9,364.00	100%	100%
3	北京万信投资发展有限公司*	北京	人民币	30,000,000.00	投资	18,000,000.00	60%	60%
4	万科置业(香港)有限公司*	香港	美元	9,500,000.00	房地产代理投资	69,526,014.48	100%	100%
5	EustonCapitalLimited*	香港	港币	1,000.00	投资	936.40	100%	100%
6	AmpleGainCapitalLtd*	香港	港币	1,000.00	投资	936.40	100%	100%
7	东莞万科建筑技术研究有限公司	东莞	人民币	20,000,000.00	建筑技术研究	20,000,000.00	100%	100%
8	深圳市万科财务顾问有限公司	深圳	人民币	15,000,000.00	咨询服务	15,000,000.00	100%	100%
9	深圳市浪骑游艇会有限公司	深圳	人民币	57,100,000.00	游艇及泊位租赁	57,100,000.00	100%	100%

*为 2007 年新设子公司共 4 家

4、非主要子公司:本公司尚有非主要地产公司共 7 家,注册资本总额 10,800 万元;非主要物业服务公司共 8 家,注册资本总额 800 万元;非主要其他与地产业务相关的主要投资或服务公司主要是以持股为目的无主营业务的设于香港的公司，非主要其他与地产业务相关的主要投资或服务公司共 15 家,注册资本总额 1,511 万元。

四、公司第一大股东的基本情况

截至 2007 年 12 月 31 日,本公司的股权结构较为分散。华润股份作为本公司的第一大股东,其直接和间接合计持有本公司的股份仅为 14.94%,华润股份不构成对本公司的控制。本公司无控股股东,也不存在实际控制人。

(一)公司第一大股东情况介绍

华润股份有限公司及其全资子公司香港华润(集团)有限公司合并持有公司股份 1,026,735,517 股,占公司截至 2007 年 12 月 31 日股份总数的 14.94%,华润股份为公司第一大股东。

中国华润总公司持有华润股份 16,464,463,526 股国家股,占其股本总额的 99.984212%;其他四家发起人股东中粮集团有限公司、中国五矿集团公司、中国中化集团公司和中国华能集团公司分别持有华润股份 650,000 股国有法人股,分别占其股本总额的 0.003947%。

华润股份的基本情况如下:

法定代表人:陈新华

注册资本:16,467,063,500 元

注册地址:北京市东城区建国门北大街 8 号华润大厦

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。

截至 2006 年 12 月 31 日,华润股份资产总额为 1,691.36 亿元,净资产为 756.13 亿元;2006 年实现主营业务收入 1000.91 亿元,实现净利润 73.92 亿元。

截至目前,公司第一大股东华润股份所持公司股份不存在质押、冻结情况及重大权属纠纷。

(二)公司第一大股东之控股股东情况介绍

中国华润总公司直属国务院国有资产监督管理委员会管理,其主要资产为华润股份的股权。

中国华润的基本情况如下:

法定代表人:陈新华

注册资本:9,661,766,000 元

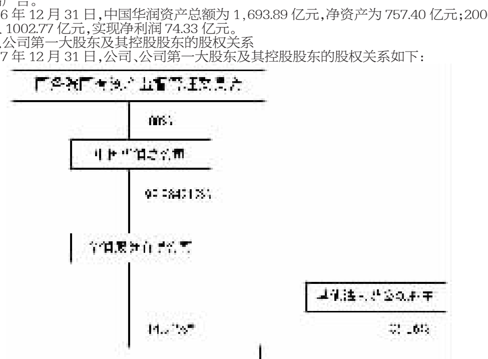
注册地址:北京市东城区建国门北大街 8 号华润大厦 2701–2705

经营范围:主营:经国家批准的二类计划商品、三类计划商品、其他三类商品及橡胶制品的出口;经国家批准的一类、二类、三类商品的出口;接受委托代理上述进出口业务;技术进出口;承办中外合资经营、合作生产;承办来料加工、来样加工、来件装配;补偿贸易;易货贸易;对销贸易;转口贸易;对外贸易咨询服务;展览及技术交流。兼营:自行进出口商品、易货换回商品、国内生产的替代进口商品及经营范围内所含商品的国内销售(国家有专项专营规定的除外);汽车修理服务。设计和制作影视、广播、印刷品、灯箱、路牌、礼品广告。

截至 2006 年 12 月 31 日,中国华润资产总额为 1,693.89 亿元,净资产为 757.40 亿元;2006 年实现主营业务收入 1002.77 亿元,实现净利润 74.33 亿元。

(三)公司、公司第一大股东及其控股股东的股权关系

截至 2007 年 12 月 31 日,公司、公司第一大股东及其控股股东的股权关系如下:



注:包括华润股份有限公司直接持有的 A 股及其注册于香港下属子公司华润(集团)有限公司通过 CLSA LIMITED 持有的 B 股之和。

五、公司董事、监事、高级管理人员基本情况

(一)2007 年末任职董事、监事、高级管理人员简介

1、2007 年末任职董事简介

王石,1988 年起任万科董事会主席。

宋林,2001 年起任万科董事。

郁亮,1994 年起任万科董事。

陈志裕,1997 年起任万科董事。

王印,2002 年起任万科董事。

肖莉,2004 年起任公司董事。

蒋伟,2005 年起任万科董事。

2、独立董事简介

孙建一,2001 年起任独立董事。

李志荣,2002 年起任万科独立董事。

李家晖,2005 年起任万科独立董事。

徐林倩丽,2005 年起任万科独立董事。

3、监事简介

丁福源,1995 年起任万科监事会主席。

张力,2004 年起任万科监事。

方明,2005 年起任万科监事。

4、高级管理人员简介

郁亮,现任万科总裁。

刘爱明,现任万科执行副总裁。

丁长峰,现任万科执行副总裁。

解冻,现任万科执行副总裁。

张纪文,现任万科执行副总裁。

莫军,现任万科执行副总裁。

徐洪舸,现任万科执行副总裁。

肖莉,现任万科执行副总裁。

王文金,现任万科执行副总裁。

六、公司主营业务基本情况

(一)公司的主营业务

公司的经营范围:兴办实业 (具体项目另行申报) ;国内商业;物资供销业 (不含专营、专控、专卖商品);进出口业务(按深经发审证字第 113 号外贸企业审定证书规定办理);房地产开发。

公司的主营业务为:公司选择珠江三角洲、长江三角洲、环渤海地域及成都、武汉等经济发达、人口众多的大中城市进行住宅开发及相应的配套物业管理。

(二)公司营业收入构成

1、公司最近三年主营业务收入构成情况

	2007年	2006年	2005年
房地产(万元)	3,517,517.70	1,766,965.96	1,037,905.22
物业管理和其他(万元)	21,003.47	17,855.07	17,979.95
合计(万元)	3,538,521.17	1,784,821.03	1,055,885.17

2、公司最近三年房地产业务按区域划分之主营业务收入

	2007年	2006年	2005年
珠江三角洲区域(万元)	1,580,748.51	508,774	280,527
长江三角洲区域(万元)	1,114,073.70	686,887	336,122
环渤海区域(万元)	510,817.13	422,629	332,189
其他区域(万元)	311,878.36	148,676	89,067
合计(万元)	3,517,517.70	1,766,966	1,037,905

3、公司最近三年主要产品的销售情况表

产品类型	2007年			2006年			2005年		
	收入(亿元)	面积(万 m2)	价格(元 /m2)	收入(亿元)	面积(万 m2)	价格(元 /m2)	收入(亿元)	面积(万 m2)	价格(元 /m2)
住宅	327.9	355.75	9217	169.85	273.60	6,208.00	98.29	167.80	5,858.00
商业(含商铺、写字楼)	17.56	17.91	9804	3.73	4.77	7,820.00	3.90	4.60	8,478.00
车位	6.29	20.06	3135	3.12	11.26	2,771.00	1.60	4.50	3,556.00
合计	351.75	393.73	8934	176.70	289.63	6101.00	103.79	176.90	5867.00

(三)公司最近三年房地产开发情况

公司最近三年开工面积、竣工面积、销售结算面积具体情况如下:

年份	2007年	2006年	2005年
开工面积(万 m2)	776.7	500.6	259.3
竣工面积(万 m2)	445.3	327.5	217.4
销售结算面积(万 m2)	393.7	289.6	176.9

公司为专业化房地产公司,主要产品为商品住宅。截至 2007 年 12 月 31 日,公司结算面积 393.7 万平方米,同比增长 35.9%,结算收入 351.8 亿元,同比增长 99.1%。公司实现营业收入 355.3 亿元,增长 98.3%,净利润 48.4 亿元,增长 110.8%。

第五节 财务会计信息

本公司 2005 年度、2006 年度及 2007 年度的财务报表均经毕马威华振会计师事务所审计，并出具了标准无保留意见的审计报告(文号分别为:KPMG–AH (2006)AR No.0002、KPMG–[C](2007)AR No.0041、KPMG–C(2008)AR No.0108)。

鉴于本公司披露 2007 年年报后，公司 2006 年、2007 年按新会计准则口径编制的财务数据已进行了公开披露,为保持财务报表数据披露口径的一致性、可操作性以及财务会计信息的有用性,并遵照中国证监会发行监管函[2008]9 号《关于近期报送及补正再融资申请文件相关要求的通知》的相关要求,在本募集说明书中统一按照新会计准则编制披露 2005–2007 年度财务报表，其中 2005 年度财务报表根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》第五条至第十九条规定,对 2005 年度财务报表进行了追溯调整,并聘请毕马威华振会计师事务所审阅了发行人按照新会计准则编制的 2005 年度财务报表,毕马威华振会计师事务所已出具了标准的审阅报告(文号为:KPMG–A(2008)OR No.0040)。

一、最近三年合并及母公司会计报表

(一)最近三年财务报表

1、最近三年合并财务报表

合并资产负债表

单位:元

资产	2007年 12 月 31 日	2006年 12 月 31 日	2005年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	17,046,504,584.31	10,743,695,198.09	3,249,034,710.39
交易性金融资产	–	2,304,725.76	–
应收账款	864,883,012.55	364,609,673.22	377,307,701.04
预付账款	8,284,197,850.73	2,313,835,552.23	704,132,863.54
其他应收款	2,764,056,869.18	671,005,746.39	704,969,704.56
存货	66,472,876,871.40	34,167,114,653.21	16,286,942,365.57
流动资产合计	95,432,519,188.17	48,262,565,548.90	21,322,387,345.10
非流动资产:			
可供出售金融资产	488,844,114.16	81,743,415.00	30,807,447.00
长期股权投资	2,438,609,165.05	819,927,416.39	1,263,926,847.85
投资性房地产	277,090,574.96	9,452,880.03	10,150,892.97
固定资产	575,205,554.97	500,064,794.52	216,704,102.51
在建工程	271,270,240.23	3,272,022.92	19,699,697.20
长期待摊费用	6,871,651.49	9,282,294.52	1,270,785.50
递延所得税资产	604,057,419.26	233,532,008.85	49,650,972.00
非流动资产合计	4,661,948,720.12	1,657,274,832.23	1,592,210,745.03
资产总计	100,094,467,908.29	49,919,840,381.13	22,914,598,090.13

合并资产负债表(续)

单位:元

负债及所有者权益	2007年 12 月 31 日	2006年 12 月 31 日	2005年 12 月 31 日
流动负债:			
短期借款	1,104,850,000.00	2,715,470,000.00	900,000,000.00
交易性金融负债	20,957,112.00	–	
应付票据	–	–	3,781,990.38
应付账款	11,103,797,389.76	5,952,263,493.07	3,297,935,001.62
预收账款	21,622,747,400.80	8,836,350,970.30	4,664,152,790.56
应付职工薪酬	729,790,790.42	325,218,938.80	207,035,931.25
应交税费	795,716,626.98	203,550,729.36	67,424,625.76
其他应付款	5,907,447,420.79	2,893,322,464.50	1,083,745,111.91
一年内到期的非流动负债	7,488,676,903.65	1,090,094,000.00	662,980,000.00
流动负债合计	48,773,983,644.40	22,016,270,596.03	10,887,055,451.48
非流动负债:			
长期借款	16,362,079,840.21	9,452,876,950.91	1,181,282,713.00
应付债券	–	–	843,505,199.44
长期应付款	–	57,003,863.92	428,573,863.92
其他非流动负债	9,913,830.68	17,391,619.87	19,201,125.98
预计负债	37,962,953.43	31,677,271.29	23,979,011.41
递延所得税负债	991,004,610.53	891,116,532.12	616,498,865.86
非流动负债合计	17,400,961,234.85	10,450,066,238.11	3,113,040,779.61
负债合计	66,174,944,879.25	32,466,336,834.14	14,000,096,231.09
股东权益:			
股本	6,872,006,387.00	4,369,898,751.00	3,722,687,670.00
资本公积	12,830,465,899.13	5,315,012,258.19	1,119,660,152.45
盈余公积	5,395,470,156.38	4,402,087,926.99	2,893,840,406.35
未分配利润	4,032,906,217.68	831,480,143.76	633,591,667.87
外币报表折算差额	147,798,941.01	10,068,656.36	3,626,139.37
归属于母公司所有者权益合计	29,278,647,601.20	14,928,547,736.30	8,373,406,036.04
少数股东权益	4,640,875,427.84	2,524,955,810.69	541,095,823.00
所有者权益合计	33,919,523,029.04	17,453,503,546.99	8,914,501,859.04
负债及所有者权益总计	100,094,467,908.29	49,919,840,381.13	22,914,598,090.13

合并利润表

单位:元

	2007年度	2006年度	2005年度
一、营业总收入	35,526,611,301.94	17,918,331,517.79	10,614,198,950.60
减:营业成本	20,607,338,964.44	11,441,263,798.73	6,905,898,691.18
营业税金及附加	4,115,772,993.85	1,579,543,054.05	779,484,482.43
销售费用	1,194,543,702.00	625,716,844.96	466,289,323.58
管理费用	1,763,765,823.49	859,458,982.47	495,367,738.11
财务费用	359,500,074.40	140,151,591.93	19,702,856.22
资产减值损失	18,570,156.23	17,398,018.19	24,501,487.98
加:公允价值变动净收益	(22,252,783.90)	1,295,671.90	–
投资收益	208,030,696.10	170,811,919.80	(128,407.95)
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	128,643,366.50	60,098,192.00	(2,075,482.00)
二、营业利润	7,652,897,499.73	3,426,906,819.16	1,922,825,963.15
加:营业外收入	31,457,800.24	21,307,390.59	28,255,029.67
减:营业外支出	42,749,614.64	13,719,549.57	10,444,439.84
其中:非流动资产处置净损失	675,525.30	1,292,210.17	129,837.76
三、利润总额	7,641,605,685.33	3,434,494,660.18	1,940,636,552.98
减:所得税费用	2,324,104,867.51	1,011,497,609.00	524,987,007.14
四、净利润	5,317,500,817.82	2,422,997,051.18	1,415,649,545.84
归属于母公司所有者的净利润	4,844,235,494.21	2,297,883,766.18	1,364,689,854.21
少数股东损益	473,265,323.61	125,113,285.00	50,959,691.63
五、每股收益			
(一)基本每股收益	0.73	0.39	0.26
(二)稀释每股收益	0.73	0.39	0.25

合并现金流量表

单位:元

	2007年度	2006年度	2005年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	44,712,799,355.37	19,063,303,001.26	12,700,258,931.68
收到其他与经营活动有关的现金	1,251,115,826.87	477,318,095.55	128,679,650.03
经营活动现金流入小计	45,963,915,182.24	19,540,621,096.81	12,828,938,581.71
购买商品、接受劳务支付的现金	46,171,068,846.22	17,453,843,968.08	8,428,090,284.22
支付给职工以及为职工支付的现金	1,107,413,005.50	749,263,247.62	452,287,228.49
支付的各项税费	4,864,723,045.32	1,992,112,568.51	1,329,180,408.65
支付其他与经营活动有关的现金	4,258,426,101.00	2,369,522,794.47	1,762,335,058.70
经营活动现金流出小计	56,401,630,998.04	22,564,742,578.68	11,971,892,980.06
经营活动产生的现金流量净额	(10,437,715,815.80)	(3,024,121,481.87)	857,045,601.65
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	60,714,270.46	341,092,672.73	–
取得投资收益收到的现金	88,698,832.24	677,600.00	20,455,000.00
处置固定资产现金净额	1,008,580.78	11,450,255.22	10,184,689.44
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	70,715,899.33	6,895,655.00	98,717,571.00
收到其他与投资活动有关的现金	167,527,344.24	77,473,253.14	63,929,154.25
投资活动现金流入小计	388,664,927.05	437,589,436.09	193,286,414.69
购建固定资产所支付的现金	257,897,785.32	136,018,238.71	47,439,552.20
投资支付的现金	536,167,214.80	381,140,188.00	411,120,834.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,198,635,152.12	1,472,251,854.00	112,483,247.00
投资活动现金流出小计	4,992,700,152.24	1,989,410,280.71	571,043,633.20
投资活动产生的现金流量净额	(4,604,035,225.19)	(1,551,820,844.62)	(377,757,218.51)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	11,949,769,155.72	5,501,690,722.81	9,000,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,013,167,454.50	1,304,990,722.81	9,000,000.00
取得借款收到的现金	18,558,699,204.56	11,422,040,181.07	2,537,819,237.83
筹资活动现金流入小计	30,508,468,360.28	16,923,730,903.88	2,546,819,237.83
偿还债务支付的现金	7,156,929,770.90	3,681,696,980.16	2,313,450,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,990,536,759.07	1,177,873,626.52	600,297,643.95
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	98,092,627.48	46,764,731.61	50,000,000.00
筹资活动现金流出小计	9,147,466,529.97	4,859,570,606.68	2,913,747,643.95
筹资活动产生的现金流量净额	21,361,001,830.31	12,064,160,297.20	(366,928,406.12)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(16,441,403.10)	6,442,516.99	4,675,211.74
五、现金及现金等价物净增加额	6,302,809,386.22	7,494,660,487.70	117,035,188.76
加:期初现金及现金等价物余额	10,743,695,198.09	3,249,034,710.39	3,131,999,521.63
六、期末现金及现金等价物余额	17,046,504,584.31	10,743,695,198.09	3,249,034,710.39

2、最近三年母公司财务报表

(下转 C8 版)

2008年万科企业股份有限公司公开发行公司债券发行公告

(上接 C6 版)

4、拟参与网下申购的投资者应按本公告的具体要求,正确填写《2008 年万科企业股份有限公司公司债券有担保品种网下利率询价申购表》和《2008 年万科企业股份有限公司公司债券无担保品种网下利率询价申购表》(具体格式见附件一和附件二),并准备相关资料。

(六)申购程序

1、办理开户手续

凡申购本期债券的投资者,申购时必须持有深交所的 A 股证券账户。尚未开户登记的投资者,必须在 2008 年 9 月 3 日(T–2 日)前办理完毕开户手续。

2、填制《询价申购表》

拟参与网下申购的投资者应从本公告中所列示的网站下载《询价申购表》,并按要求正确填写。

填写《询价申购表》时应注意:

1)应在本公告所指定的利率询价区间范围内填写申购利率;

2)每一份申购表最多可填写 10 个申购利率;

3)填写申购利率时精确到 0.01%;

4)申购利率应由低到高、按顺序填写;

5)每个申购利率上的申购总金额不得少于 100 万元(含 100 万元),并为 100 万元的整数倍;

6)每一申购利率对应的申购总金额,是当最终确定的票面利率不低于该申购利率时,投资者的最大投资需求;

3、申购

参与网下询价申购的机构投资者通过向保荐人(主承销商)传真《询价申购表》进行申购,以其他方式传送、送达一概无效,传真号码:010–84683700,咨询电话:010–84683900。

每一投资者在网下询价申购期间内针对本期债券有担保品种和无担保品种分别只能提出一份《询价申购表》。如投资者针对同一品种提出两份以上(含两份)《询价申购表》,则以最先到达保荐人(主承销商)设置的询价簿记系统的《询价申购表》为合规申购表,其余的申购表均将被视为不合规申购表。

申购有担保品种的投资者须于 2008 年 9 月 3 日(T–2 日)15:30 前将以下文件传真至保荐人(主承销商)处:

1)《2008 年万科企业股份有限公司公司债券有担保品种网下利率询价申购表》

2)法定代表人授权委托书(法定代表人本人签章的无须提供)

申购无担保品种的投资者须于 2008 年 9 月 4 日(T–1 日)11:30 前将以下文件传真至保荐人(主承销商)处:

1)《2008 年万科企业股份有限公司公司债券无担保品种网下利率询价申购表》

2)法定代表人授权委托书(法定代表人本人签章的无须提供)

投资者填写的《询价申购表》一旦传真至保荐人(主承销商)处,即被视为向保荐人(主承销商)发出的正式申购要约,具有法律效力,不得撤回。

4、缴款

保荐人(主承销商)将于 2008 年 9 月 8 日(T+1 日)向获得配售的机构投资者发送《2008 年万科企业股份有限公司公司债券配售与缴款通知书》,内容包括该机构投资者获配金额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。上述《配售缴款通知书》与机构投资者提交的《询价申购表》共同构成认购的要约与承诺,具备法律约束力。

获得配售的机构投资者应按《配售缴款通知书》的要求,按时足额将认购款项划至保荐人(主承销商)指定的账户。

(七)网下发行注册

保荐人(主承销商)根据网下发行结果,将网下发行的注册数据于 2008 年 9 月 10 日(T+3 日)的 12:00 前以书面和电子数据的形式报送登记公司进行注册登记。

三、原无限售条件 A 股流通股股东优先配售

(一)配售对象

原无限售条件 A 股流通股股东优先配售的对象是本次发行股权登记日 2008 年 9 月 4 日(T–1 日)收市后在登记公司登记在册并且持有发行人无限售条件 A 股流通股的股东。

(二)配售数量

原无限售条件 A 股流通股股东可优先认购本期债券有担保品种的数量上限为其在股权登记日 2008 年 9 月 4 日(T–1 日)收市后登记在册的万科无限售条件 A 股股数按 100:0.0318 的比例计算所得(计算结果只取整数精确到 1 张)。万科现有无限售条件 A 股流通股 9,413,858,315 股,按本次发行有担保品种优先配售比例计算,原无限售条件 A 股流通股股东可优先认购约 2,993,606 张,约占本次发行有担保品种发行规模的 10%。

原无限售条件 A 股流通股股东可优先认购本期债券无担保品种的数量上限为其在股权登记日 2008 年 9 月 4 日(T–1 日)收市后登记在册的万科无限售条件 A 股股数按 100:0.0239 的比例计算所得(计算结果只取整数精确到 1 张)。万科现有无限售条件 A 股流通股 9,413,858,315 股,按本次发行无担保品种优先配售比例计算,原无限售条件 A 股流通股股东可优先认购约 2,249,912 张,约占本次发行无担保品种基本发行规模的 15%。

本期债券有担保品种的发行规模为 300,000 万元,原无限售条件 A 股股东优先配售规模预设为发行规模的 10%,即 30,000 万元。如原无限售条件 A 股股东优先配售部分出现认购不足,则将剩余数量一次性回拨至该品种网下发行。不进行网下向原无限售条件 A 股股东优先配售部分的回拨,也不进行网上优先配售认购和网上公开发行之间的回拨。

本期债券无担保品种的基本发行规模为 150,000 万元,原无限售条件 A 股股东优先配售规模预设为发行规模的 15%,即 22,500 万元。如原无限售条件 A 股股东优先配售部分出现认购不足,则将剩余数量一次性回拨至该品种网下发行。不进行网下向原无限售条件 A 股股东优先配售部分的回拨,也不进行网上优先配售认购和网上公开发行之间的回拨。

本期债券无担保品种如进行超额增发,则原无限售条件 A 股流通股股东对超额增发部分不拥有优先配售权,而只能通过网上公开发行和网下发行方式认购。

(三)重要日期

1、股权登记日(T–1 日):2008 年 9 月 4 日。

2、申购缴款日(T 日):2008 年 9 月 5 日深交所交易系统的正常交易时间。

(四)认购及配售方式

1、有担保品种的认购代码为 “070002”, 认购简称为 “万科配 1”; 无担保品种的认购代码为 “070092”,认购简称为“万科配 2”。

2、认购 1 张本期债券的金额为 100 元,参与优先认购的每个账户最小认购单位为 1 张。

3、原无限售条件 A 股流通股股东持有 “万科 A” 股票如托管在两个或者两个以上的证券营业部,则以托管在各营业部的股票合计计算可认购的张数,且只能在一个证券营业部进行配售认购一次,不能重复认购,一旦发出配售认购委托,则不能撤单。

4、原无限售条件 A 股流通股股东通过网上专用申购代码 “070002” 和 “070092” 进行的有效申购首先获得足额配售，原无限售条件 A 股流通股股东放弃认购部分，将分别一次性回拨至各品种网下发行。

(五)认购程序

原无限售条件 A 股流通股股东优先配售的认购手续与在二级市场买入深交所上市债券的方式相同,即:

1、原无限售条件 A 股流通股股东当面委托时,填写好认购委托单的各项内容(有担保品种:认购代码“070002”,认购简称“万科配 1”;无担保品种:认购代码“070092”,认购简称“万科配 2”),持本人身份证、股票账户卡和资金账户卡(确认资金存款额大于或等于认购所需的款项)到申购者开户的与深交所联网的各证券交易网点办理委托手续。柜台经办人员查验投资者交付的各项证件,复核无误后即可接受委托。

2、原无限售条件 A 股流通股股东通过电话委托或其他自动委托方式时,应按各证券交易网点要求办理委托手续。

原无限售条件 A 股流通股股东除可参加优先配售外,还可参加网上公开发行及网下询价配售。具体认购方法请参见本发行公告第二部分“二、网下向机构投资者利率询价发行”和第四部分“四、网上发行”相关内容。

四、网上发行

(一)发行对象

网上发行的对象为持有登记公司 A 股证券账户的自然人、法人、证券投资基金、符合法律规定的其他投资者等(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(二)发行数量

本期债券有担保品种的发行规模为 300,000 万元,网上发行数量预设为其发行规模的 10%,即 30,000 万元。如网上公开发行认购总量不足 30,000 万元,则将剩余部分全部回拨至网下;如网下询价配售认购总量不足 240,000 万元,则将剩余部分全部或部分回拨至网上公开发行。

本期债券无担保品种的基本发行规模为 150,000 万元，网上发行数量预设为不低于其基本发行规模的 25%,即不低于 37,500 万元。如网上公开发行认购总量不足 37,500 万元,则将剩余部分全部回拨至网下;如网下询价配售认购总量不足 90,000 万元,则将剩余部分全部或部分回拨至网上公开发行。如发行人决定对无担保品种行使超额增发权,则该增发部分可由发行人和保荐人(主承销商)根据投资者网上和网下的认购情况协商确定网下询价配售和网上发行部分的数量。无担保品种的超额增发数量将不会超过 140,000 万元。

(三)发行时间

网上发行时间为 2 个工作日,即发行首日 2008 年 9 月 5 日(T 日)至 2008 年 9 月 8 日(T+1 日)每日的深交所交易系统的正常交易时间(上午 9:15–11:30,下午 13:00–15:00)。如遇重大突发事件影响本次发行,则顺延至下一交易日继续进行。

(四)认购办法

1、本期债券有担保品种的发行代码为“101688”,简称为“08 万科 G1”;无担保品种的发行代码为“101699”,简称为“08 万科 G2”。

2、发行价格为 100 元 / 张。

3、在网上发行日的正常交易时间内,保荐人(主承销商)通过深交所交易系统进行“卖出申报”,参与网上发行的投资者通过深交所交易系统进行“买入申报”,通过深交所交易系统撮合成交,按“时间优先”的原则实时成交。

网上认购按照“时间优先”的原则,先进行网上认购的投资者的认购数量将优先得到满足,当本期债券有担保品种网上累计的成交数量达到其网上发行的预设数量(30,000 万元)和网下向网上回拨数量(如有)之和时,该品种网上发行即结束。若网上发行预设数量认购不足,则剩余数量将一次性回拨至该品种网下发行。当本期债券无担保品种网上累计的成交数量达到其网上发行的预设数量(不低于 37,500 万元)、网下向网上回拨数量(如有)及网上超额增发数量(如有)之和时,该品种网上发行即结束。若网上发行数量(含超额增发部分)认购不足,则剩余数量将一次性回拨至该品种网下发行。

4、参与本次网上发行的每个证券账户最小认购单位为 10 张(1,000 元),超过 10 张的必须是 10 张的整数倍。投资者认购数量上限应遵照相关法律法规及中国证监会的有关规定执行,并自行承担相应的法律责任。

5、凡参与网上认购的投资者,认购时必须持有深交所 A 股证券账户,尚未办理开户登记手续的投资者,必须在网上认购日 2008 年 9 月 5 日(T 日)之前开立深交所 A 股证券账户。已开立资金账户但没有存入足额资金的认购者,需在网上认购日之前(含当日)存入全额认购款,尚未开立资金账户的申购者,必须在网上申购日之前(含当日)在与深交所联网的证券交易网点开设资金账户,并存入全额认购款。资金不足部分的认购视为无效认购。

6、社会公众投资者网上认购次数不受限制。

(五)清算与交割

网上发行的清算和交割按照登记公司相关业务规则办理。

五、网上路演安排

为使投资者更详细地了解本次发行和发行人的有关情况,发行人拟于 2008 年 9 月 4 日(T–1 日)9:30~11:30 就本次发行在全景网(http://www.p5w.net)进行网上路演。

六、风险揭示

保荐人(主承销商)在已知范围内已充分揭示本次发行可能涉及的风险事项,详细风险揭示条款参见《2008 年万科企业股份有限公司公司债券募集说明书》。

七、认购费用

本次发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

八、发行人和保荐人(主承销商)

1、发行人:万科企业股份有限公司

注册地址:深圳市盐田区大梅沙万科东海岸裙楼 C02

联 系 人:吉江华、梁洁

联系电话:0755–25606666

传 真:0755–25531696

2、保荐人(主承销商):中信证券股份有限公司

注册地址:北京市朝阳区新源南路 6 号京城大厦

联 系 人:赵欣欣、窦长宏、王进、杨霞、聂磊、陈智罡、李彬楠、吴磊、徐晨涵

联系电话:010–84588888

传 真:010–84682936

万科企业股份有限公司
二〇〇八年九月二日
中信证券股份有限公司
二〇〇八年九月二日

附件一:2008 年万科企业股份有限公司公司债券有担保品种网下利率询价申购表

重要声明			
填表前请详细阅读发行公告及填表说明。 本表一经申购人完整填写,且由其法定代表人(或其授权代表)签字及加盖单位公章后传真至主承销商后,即构成申购人发出的、对申购人具有法律约束力的要约。			
基本信息			
机构名称			
法定代表人		营业执照注册号	
经办人姓名		传真号码	
联系电话(O)		移动电话(M)	
证券账户名称(深圳)			
证券账户号码(深圳)			
托管券商席位号			
利率询价及申购信息(询价利率区间 5.50%–6.00%)			
注:1、票面利率应在询价利率区间内由低到高填写,最小变动单位为 0.01%;2、每一申购利率对应的申购金额是指当最终确定的票面利率不低于该申购利率时投资者的最大投资需求;3、每一品种最多可填写 10 档票面利率及对应的申购金额;4、每个申购利率上的申购金额不得少于 100 万元(含 100 万元),并为 100 万元的整数倍。5、网下机构投资者询价申购部分,按照等比例原则进行配售。	票面利率(%)	申购金额(万元)	
销售人名称(及比例)	1、	2、	3、
请将此表填妥签字并加盖公章后,于 2008 年 9 月 3 日 15:30 时前连同法人代表授权委托书(法定代表人本人签章的无须提供)传真至主承销商处,申购传真:010–84683700,咨询电话:010–84683900			
申购人在此承诺: 1、申购人以上填写内容真实、有效、完整; 2、本次申购款来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定; 3、申购人同意主承销商根据询价簿记等情况确定其具体配售金额,并接受所确定的最终债券配售结果;主承销商向申购人发出《2008 年万科企业股份有限公司公司债券配售缴款通知书》(简称“《配售缴款通知书》”),即构成对本申购要约的承诺; 4、申购人理解并接受,如果其获得配售,则有义务按照《配售缴款通知书》规定的时间、金额和方式,将认购款足额划至主承销商通知的划款账户。			
法定代表人(或授权委托人)签字: (单位盖章) 2008年 月 日			

附件二:2008 年万科企业股份有限公司公司债券无担保品种网下利率询价申购表

重要声明			
填表前请详细阅读发行公告及填表说明。 本表一经申购人完整填写,且由其法定代表人(或其授权代表)签字及加盖单位公章后传真至主承销商后,即构成申购人发出的、对申购人具有法律约束力的要约。			
基本信息			
机构名称			
法定代表人		营业执照注册号	
经办人姓名		传真号码	
联系电话(O)		移动电话(M)	
证券账户名称(深圳)			
证券账户号码(深圳)			
托管券商席位号			
利率询价及申购信息(询价利率区间 7.00%–7.50%)			
注:1、票面利率应在询价利率区间内由低到高填写,最小变动单位为 0.01%;2、每一申购利率对应的申购金额是指当最终确定的票面利率不低于该申购利率时投资者的最大投资需求;3、每一品种最多可填写 10 档票面利率及对应的申购金额;4、每个申购利率上的申购金额不得少于 100 万元(含 100 万元),并为 100 万元的整数倍。5、网下机构投资者询价申购部分,按照等比例原则进行配售。	票面利率(%)	申购金额(万元)	
销售人名称(及比例)	1、	2、	3、
请将此表填妥签字并加盖公章后,于 2008 年 9 月 4 日 11:30 时前连同法人代表授权委托书(法定代表人本人签章的无须提供)传真至主承销商处,申购传真:010–84683700,咨询电话:010–84683900			
申购人在此承诺: 1、申购人以上填写内容真实、有效、完整; 2、本次申购款来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定; 3、申购人同意主承销商根据询价簿记等情况确定其具体配售金额,并接受所确定的最终债券配售结果;主承销商向申购人发出《2008 年万科企业股份有限公司公司债券配售缴款通知书》(简称“《配售缴款通知书》”),即构成对本申购要约的承诺; 4、申购人理解并接受,如果其获得配售,则有义务按照《配售缴款通知书》规定的时间、金额和方式,将认购款足额划至主承销商通知的划款账户。			
法定代表人(或授权委托人)签字: (单位盖章) 2008年 月 日			

填表说明:(以下内容不用传真)

1、该表可从 www.cs.ecitic.com 下载。为便于清晰起见,建议投资者另行打印此表。

2、参与本次发行网下利率询价发行的机构投资者应认真填写网下询价申购表。

3、营业执照注册号填写:一般法人填写其营业执照中的注册号,证券投资基金填写“基金简称”+“证基”+“证监会同意设立证券投资基金的批文号码”,全国社保基金填写“全国社保基金”+“投资组合号码”,企业年金基金填写“劳动保障部门企业年金基金监管机构出具的企业年金计划确认函中的登记号”。

4、有关票面利率和申购金额的限制规定,请参阅发行公告相关内容。

5、网下发行本期债券各品种的申购金额下限为 100 万元(含 100 万元),超过 100 万元的应为 100 万元的整数倍;本期债券有担保品种的申购上限为 300,000 万元(含 300,000 万元),无担保品种的申购上限为 290,000 万元(含 290,000 万元)。

6、票面利率及申购金额填写示例(声明:每一申购利率对应的申购金额,是当最终确定的票面利率不低于该申购利率时,投资者的最大投资需求。本示例数据为虚设,不含任何暗示,请投资者根据自己的判断填写)。

以本期债券有担保品种为例,该品种票面利率的询价区间为 5.50%–6.00%。某投资者拟在不同票面利率分别申购不同的金额,其可做出如下填写:

票面利率(%)	申购金额(万元)
5.55%	200
5.60%	400
5.65%	700
5.70%	1500
—	—
—	—

上述报价的含义如下:

- ◆当最终确定的票面利率高于或等于 5.70%时,有效申购金额为 1500 万元;
- ◆当最终确定的票面利率低于 5.70%,但高于或等于 5.65%时,有效申购金额 700 万元;
- ◆当最终确定的票面利率低于 5.65%,但高于或等于 5.60%时,有效申购金额 400 万元;
- ◆当最终确定的票面利率低于 5.60%,但高于或等于 5.55%时,有效申购金额 200 万元;
- ◆当最终确定的票面利率低于 5.55%时,该申购要约无效。

7、投资者可在“销售人名称及比例”处指定本期债券承销团成员中的一家或多家机构(最多只能填写三家机构)为其销售人。投资者若未在本表中指定销售人,则本期债券主承销商为其销售人。

8、参与询价与认购的投资者请将此表填妥并加盖单位公章后在本发行公告公布的时间内连同法人代表授权委托书(法定代表人本人签章的无须提供)传真至保荐人(主承销商)处。

9、投资者须通过以下传真号码以传真方式参与本次询价与认购,以其他方式传送、送达一概无效。申购传真:(010)84683700;咨询电话:(010)84683900。