证券代码:000002、200002　证券简称:万科A、万科B　公告编号:<万>2008-043　住所:深圳市盐田区大梅沙万科东海岸裙楼C02

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

保荐人/主承销商/簿记管理人:中信证券股份有限公司

住所:北京市朝阳区新源南路6号京城大厦

发行人财务顾问:瑞银证券有限责任公司

住所:北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心

声　明

募集说明书的全部内容遵循《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行试点办法》及其它现行法律、法规的规定。发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读募集说明书及其有关的信息披露文件,并进行独立投资判断。中国证监会对发行人发行公司债券的核准,并不表明其对本期债券的投资价值作出了任何评价,也不表明对本期债券的投资风险作出了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。本期债券依法发行后,发行人经营变化引致的投资风险,由投资者自行承担。

投资者认购本期债券视作同意债券受托管理协议和债券持有人会议规则。债券受托管理协议、债券持有人会议规则将登载于报上市的深圳证券交易所官方网站及发行人网站(http://www.vanke.com),债券受托管理人报告将登载于监管部门指定的信息披露媒体。上述文件还将置备于债券受托管理人处,债券持有人有权随时查阅。

除发行人和保荐人外,发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。

投资者若对募集说明书及本募集说明书摘要存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时,应特别审慎地考虑募集说明书第三节所述的各项风险因素。

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况,并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文刊登于巨潮网站(http://www.cninfo.com.cn)、发行人网站(http://www.vanke.com)和保荐人网站(http://www.cs.ecitic.com)。投资者在做出认购决定之前,应仔细阅读募集说明书全文,并以其作为投资决定的依据。

重大事项提示

一、发行人是中国最大的上市地产公司之一,自成立以来经营情况一直良好,最近三年盈利水平基本稳定,具有很强的偿债能力。

二、近年来,国家出台了一系列的政策法规,利用行政、税收、金融、信贷等多种手段从土地供应、住宅市场的供给与需求等各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是行业的常态。如果公司不能适应宏观调控政策的变化,则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

公司在房地产开发过程中制订了严格的开发流程,并通过严密的内控体系保证项目按计划开发。但在房地产开发过程中经常存在拆迁、城市规划调整等诸多情形,这些情形会对公司房地产开发的进程造成影响。如果因为地上建筑物未能按时拆迁完毕、政府部门调整城市规划、项目周边地区市政道路施工等原因造成项目在约定或者规定的时间无法动工建设,尽管根据《土地闲置处理办法》的相关规定,因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的,不应缴纳土地闲置费,也不应被无偿收回土地使用权,但仍然可能存在被相关政府部门暂时按闲置土地进行处罚的风险,并因公司需要进行额外的土地闲置原因的举证工作而影响到项目开发的效率。

三、近年公司的业务规模快速发展,2007年末公司已经进入全国28个城市进行房地产住宅开发。过去三年,公司营业收入和净利润的复合增长速度分别为82.95%、93.81%;2005年、2006年、2007年,子公司数量分别为83家、156家和225家;开工面积分别为259.3万平方米、500.6万平方米、776.7万平方米。公司经营规模的持续扩大、地产经营区域的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等都提出了更高的要求。

四、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响,市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长,可能跨越一个以上的利率波动周期,市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

五、本期债券发行结束后拟于深圳证券交易所上市。由于公司债券目前尚处于试点阶段,可能会出现公司债券在二级市场交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况,投资者可能会面临流动性风险。

六、经中诚信证券评估有限公司评级,发行人的主体信用等级为AA+,本期债券中有担保品种的债券信用等级为AAA,无担保品种的债券信用等级为AA+。AA+级别的涵义为发行人偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响较小,违约风险很低;AAA级别的涵义为债券安全性极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低。但由于本期债券的期限较长,虽然发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好,但在本期债券存续期内,如果由于不可控制的因素如市场环境发生变化,发行人不能从预期的还款来源获得足够资金,可能会影响本期债券的本息按期兑付。

第一节　释义

除非特别提示,本募集说明书摘要的下列词语含义如下:

公司、本公司、发行人或万科	指	万科企业股份有限公司
本期债券	指	2008年万科企业股份有限公司公司债券
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而编制的《2008年万科企业股份有限公司公开发行公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据《2008年万科企业股份有限公司公开发行公司债券募集说明书》编制的有关万科2008年公司债券发行的简要情况
发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而编制的《2008年万科企业股份有限公司公开发行公司债券发行公告》
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	中国华润总公司,为华润股份的控股股东
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
保荐人、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人或中信证券	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
担保人	指	中国建设银行股份有限公司深圳市分行
承销协议	指	发行人与主承销商为本期债券发行签订的《2008年万科企业股份有限公司公司债券承销协议》
承销团协议	指	主承销商与其他承销团成员为承销本期债券签订的《2008年万科企业股份有限公司公司债券承销团协议》
余额包销	指	主承销商依据承销协议的规定承销本期债券,发行期届满后,无论是否出现认购不足和/或任何承销商违约,主承销商均有义务按承销协议的规定将相当于本期债券全部募集款项的资金按时足额划至发行人的指定账户,承销团各成员依据承销团协议的规定承销本期债券,并对主承销商承担相应的责任
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人于2008年4月8日在深圳市签署的《关于2008年万科企业股份有限公司公司债券的债券受托管理协议》
询价簿记	指	由中信证券作为簿记管理人在全程监督下记录网下投资者认购本期债券数量和利率水平意愿的程序
超额增发	指	发行人和主承销商根据询价簿记结果,在本期债券无担保品种基本发行规模15亿元的基础上超额增发不超过14亿元
投资者、持有人	指	就本期债券而言,通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体,具有同一涵义
公司股东大会	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
最近三年	指	2005年、2006年和2007年
预售	指	房地产开发企业将正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价款的行为
工作日	指	指每周一至周五,不含法定节假日或休息日
交易日	指	本期债券或万科其他有价证券上市的证券交易场所交易日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)
元	指	如无特别说明,为人民币元

第二节　发行概况

一、本次发行的基本情况

(一)发行人基本情况

1、中文名称:万科企业股份有限公司

英文名称:CHINA VANKE CO., LTD.(缩写为VANKE)

2、住　所:深圳市盐田区大梅沙万科东海岸裙楼C02

3、办公地址:深圳市福田区梅林路63号万科建筑研究中心

4、法定代表人:王石

5、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

6、公司首次注册登记日期:1984年5月30日

变更登记日期:2007年9月28日

7、注册资本金:6,872,006,387元

8、企业法人营业执照注册号:4403011019092

9、股票上市地、股票简称及代码:A股:深圳证券交易所

股票简称:万科A

股份代码:000002

B股:深圳证券交易所

股票简称:万科B

股份代码:200002

10、信息披露报刊名称:《中国证券报》、巨潮网及一家境外媒体

11、董事会秘书:肖莉

12、联系方式:

电话:0755-25606666

传真:0755-25531696

电子信箱:IR@vanke.com

邮政编码:518049

13、互联网网址:www.vanke.com

(二)核准情况及核准规模

发行人拟发行不超过59亿元公司债券相关议案经发行人于2007年8月28日以传真送达各位董事,由第十四届董事会以通讯表决方式审议通过,并经2007年9月14日召开的2007年第一次临时股东大会表决通过。

董事会决议公告和股东大会决议公告分别刊登在2007年8月30日、2007年9月17日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

经中国证监会"证监许可[2008]1056号"文核准,发行人获准于境内公开发行不超过59亿元的公司债券,一次或分次发行。发行人将根据债券市场等情况在不违反相关规定的前提下确定债券的发行时间、发行规模及发行条款。

(三)本期债券基本条款

1、债券名称:2008年万科企业股份有限公司公司债券。

2、发行规模:本期债券基本发行规模为45亿元,根据市场情况可超额增发不超过14亿元。

3、票面金额和发行价格:本期债券面值100元,平价发行。

4、债券品种的期限及规模:本期债券分为有担保和无担保两个品种。其中,有担保品种为5年期固定利率债券,发行规模为30亿元;无担保品种为5年期固定利率债券,附发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权,基本发行规模为15亿元。

本期债券无担保品种的最终发行规模将根据询价簿记结果,由发行人与主承销商协商一致,决定是否行使超额增发选择权,并报国家有关主管部门备案后最终确定,但无担保品种的最终发行规模不超过29亿元。

5、发行人上调票面利率选择权:发行人有权决定是否在本期债券无担保品种存续期限的第3年末上调本期债券后2年的票面利率,上调幅度为1至100个基点(含本数),其中一个基点为0.01%。

6、发行人上调票面利率公告日期:发行人将于本期债券无担保品种的第3个计息年度的付息日前的第10个工作日刊登关于是否上调本期债券无担保品种票面利率以及上调幅度的公告。

7、投资者回售选择权:发行人发出关于是否上调本期债券无担保品种票面利率及上调幅度的公告后,投资者有权选择在本期债券无担保品种存续期的第3个付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券无担保品种存续期第3个付息日即为回售支付日,发行人将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

8、投资者回售申报日:发行人刊登是否上调本期债券无担保品种票面利率及上调幅度公告后,行使回售权的本期债券无担保品种的债券持有人应在回售申报日,即本期债券无担保品种存续期第3个付息日之前的第5个交易日,通过指定的交易系统进行回售申报,债券持有人的回售申报经确认后不能撤销,相应的公司债券面值总额将被冻结交易;回售申报日不进行申报的,则视为接受有关安排。

9、债券形式:实名制记账式公司债券。

10、发行方式:本期债券发行采取网上优先配售、网上公开发行和网下询价配售相结合的方式。具体发行安排将根据深交所的相关规定进行。

本期债券有担保品种网上优先配售、网上公开发行和网下询价配售预设的发行数量占有担保品种发行规模的比例分别为10%(3亿元)、10%(3亿元)和80%(24亿元)。

本期债券无担保品种网上优先配售、网上公开发行和网下询价配售预设的发行数量占无担保品种基本发行规模的比例分别为15%(2.25亿元)、不低于25%(3.75亿元)和不高于60%(9亿元),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公开发行部分的数量。无担保品种的超额增发数量将不会超过14亿元。

11、回拨机制:发行人和保荐人(主承销商)将根据网上优先配售认购情况、网上公开发行情况及网下询价配售情况决定是否启动回拨机制。

本期债券有担保品种:如网上优先配售认购总量不足3亿元,则将剩余部分全部回拨至网下;如网上公开发行认购总量不足3亿元,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24亿元,则将剩余部分全部或部分回拨至网上公开发行;网上优先配售认购和网上公开发行之间不进行回拨;

本期债券无担保品种:如网上优先配售认购总量不足2.25亿元,则将剩余部分全部回拨至网下;如网上公开发行认购总量不足3.75亿元,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9亿元,则将剩余部分全部或部分回拨至网上公开发行;网上优先配售和网上公开发行之间不进行回拨。

12、债券利率及其确定方式:本期债券有担保品种票面利率询价区间为5.5%-6.0%,最终票面年利率将根据网下询价簿记结果,由发行人与保荐人(主承销商)按照国家有关规定协商一致,并经监管部门备案后在上述利率询价区间内确定,在债券存续期内固定不变。本期债券无担保品种票面利率询价区间为7.0%-7.5%,最终票面年利率将根据网下询价簿记结果,由发行人与保荐人(主承销商)按照国家有关规定协商一致,并经监管部门备案后在上述利率询价区间内确定,在债券存续期限前3年保持不变;如发行人行使上调票面利率选择权,未被回售部分债券存续期限后2年票面年利率为债券存续期限前3年票面年利率加上调基点,在债券存续期限后2年固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。

13、发行对象:

网上优先配售:股权登记日即2008年9月4日(T-1日)收市后在中国证券登记结算有限责任公司深圳分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。

网上公开发行:持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司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)。

网下询价配售:持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

14、还本付息方式及支付金额:采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本期债券票面总额分别与该品种对应的票面年利率的乘积之和;于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时各自所持有的本期债券到期各品种最后一期利息及等于该等到期品种票面总额的本金。

15、起息日:2008年9月5日。

16、付息日:本期债券存续期间,自2009年起每年9月5日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

17、兑付登记日:2013年9月5日之前的第6个工作日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人,均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

18、兑付日:2013年9月5日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

19、担保人及担保方式:中国建设银行股份有限公司深圳市分行(经其总行授权)为本期债券有担保品种的债券本息及付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(一)担保人的基本情况

1. 基本情况简介

中国建设银行于1954年10月1日成立。目前已发展成为资金实力雄厚,金融品种丰富,服务手段先进的大型国有商业银行。1996年3月26日,中国人民建设银行正式更名为中国建设银行(China Construction Bank,简称CCB),2004年9月17日,中国建设银行股份有限公司(以下简称"建设银行")成立,股东为中央汇金投资有限责任公司、中国建银投资有限责任公司、国家电网公司、上海宝钢集团公司和中国长江电力股份有限公司。中央汇金投资有限责任公司持有建设银行70.69%的股份。2005年10月27日中国建设银行在香港联交所主板成功上市。2007年9月25日建设银行在上海证券交易所挂牌上市。

建设银行拥有广泛的客户基础,与国内多个大型企业集团及中国经济战略性行业的主导企业保持银行业务联系,营销网络覆盖全国的主要地区,拥有在岗正式员工29.53万人。截至2007年12月31日,建设银行在中国内地共有分行、支行、分理处、储蓄所等各类分支机构13,448家,在香港、新加坡、法兰克福,约翰内斯堡、东京和首尔设有海外分行,在纽约和伦敦设有代表处。此外,建设银行还拥有中国建设银行(亚洲)股份有限公司、中国建设银行(亚洲)有限公司等子公司。

根据建设银行按照中国会计准则编制的经审计的2007年度财务报告,截至2007年12月31日,建设银行资产总额为65,981.77亿元,净资产(不含少数股东权益)为4,209.77亿元,资产负债率为93.60%;发放贷款及垫款总额32,721.57亿元,比2006年末增加3,986.41亿元,增长13.87%;吸收存款总额53,403.16亿元,比2006年末增加6,190.60亿元,增长13.11%。2007年,建设银行实现营业收入2,194.59亿元,比2006年增长46.10%;利润总额1,008.16亿元,比2006年增长53.41%;净利润691.42亿元,比2006年增长49.27%;经营活动现金流入净额为2,943.14亿元,比2006年减少28.70%。

中国建设银行股份有限公司深圳市分行是中国建设银行股份有限公司的分支机构,拥有100个营业网点,主营业务包括公司银行业务、个人银行业务及资金业务等,在深圳市银行业市场居于领先地位。

截至2007年12月31日,中国建设银行股份有限公司深圳市分行总资产为2,296.88亿元,实现营业收入73.18亿元,营业利润41.02亿元,净利润41.45亿元。

2. 最近一年的主要财务指标

建设银行的主要财务指标

金额单位:百万元

	2007年12月31日
净资产额(含少数股东权益)	419,517
资产负债率	93.60%
全面摊薄净资产收益率	16.40%
加权平均净资产收益率	19.50%
净利差	3.07%
成本收入比	35.92%
核心资本充足率	10.37%
资本充足率	12.58%
不良贷款比率	2.60%
拨备覆盖率	104.41%

注:上述数据取自建设银行经审计的2007年合并会计报告

3. 资信状况

2007年,建设银行在英国《银行家》杂志发布的"世界银行1000强"排名中列第14位,在该杂志同时发布的"中国银行100强"排名中列第3位;在《财富》杂志发布的世界500强企业"排名中列第230位";在《福布斯》杂志"全球上市企业2000强"排名中列第69位,在中国上市企业中排名第3位。

4. 累计担保的余额

截至2007年12月31日,建设银行的不可撤销的担保余额("建设银行累计担保余额")为3,702.82亿元。

5. 累计担保余额占其净资产额的比例

截至2007年12月31日,建设银行经审计的净资产为4,195.17亿元(含少数股东权益),建设银行其累计担保余额为3,702.82亿元,占其净资产的比例为88.26%。

6. 偿债能力分析

自2005年引入国际战略投资者并在香港上市以来,中国建设银行的资产规模稳步增长,资产质量持续提高,各项业务健康发展,营业收入和净利润稳健增长,市场竞争力进一步增强。截至2007年12月31日,该行的资产总额为65,981.77亿元,贷款余额为32,721.57亿元,存款余额为53,403.16亿元;2007年度,该行的营业收入为2,194.59亿元,净利润为691.42亿元。由于加强了风险管理和内部控制,中国建设银行的资本充足率较高,不良贷款率较低。截至2007年12月31日,该行的资本充足率为12.58%,不良贷款率为2.60%,在同行业中处于较好的水平,具有很强的偿债能力。

综上所述,中国建设银行股份有限公司具备较强的经营实力和财务实力,资信状况良好,并且具备良好的偿债能力。如果发行人不能按期支付债券本金及到期利息,担保人能够保证将债券本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用,划入公司债券登记机构或主承销商指定的账户。

(二)担保函的主要内容

1. 担保金额及份额

中国建设银行股份有限公司深圳市分行(经其总行授权)出具了编号为2007-0030928的债券偿付保函(以下简称"担保函"),为本期有担保品种的债券(共30亿元)本息兑付提供不可撤销连带责任保证担保。

2. 担保期限

担保人承担保证责任的期间为本期有担保品种的债券存续期及债券到期之日起半年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的,担保人免除保证责任。

3. 担保方式

担保人为本期有担保品种的债券提供担保的方式为连带责任保证担保。

4. 担保范围

担保人保证的范围包括本期有担保品种的债券本金及利息,以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用。

5. 发行人、担保人、债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系

担保人为发行人履行本期有担保品种的债券项下还本付息义务提供担保,债券受托管理人有权代表债券持有人行使担保项下的权利。

二、评级情况

经中诚信证券评估有限公司评级,发行人的主体信用等级为AA+,本期债券中有担保品种的债券信用等级为AAA,无担保品种的债券信用等级为AA+。

第四节　发行人基本情况

一、公司概况

(一)历史沿革

科技企业股份有限公司的前身为1984年5月成立的现代科教仪器展销中心,于1987年更名为"深圳现代科仪中心",于1988年改制并更名为"深圳现代企业有限公司"。

1988年11月,经深圳市人民政府"深府办(1988)1509号"文的批准,深圳现代企业有限公司进行股份制改组,更名为"深圳万科企业股份有限公司",股本总额为41,332,680股。1988年12月,公司公开向社会发行股票2,800万股,募集2,800万元。1991年1月29日公司A股股票在深圳证券交易所挂牌交易,股票简称"深万科A",证券代码"0002"。

1993年3月,公司发行4,500万股B股,每股发行价格港币10.53元,募集资金45,135万港元,主要投资于房地产开发。此次发行的B股于1993年5月28日在深圳证券交易所上市,股票简称"深万科B",证券代码"2002"。

1993年12月,公司更名为"万科企业股份有限公司",英文名为"CHINA VANKE CO.,LTD."。

(二)历次股本变动情况

1、分红转增、配售新股及向法人单位发售新股

1991年5月,公司向全体股东实施1990年度利润分配方案,即每5股送红股1股,共送红股8,266,536股;同时在总股本41,332,680股的基础上,按照每股4.4元的价格,每2股配售1股的方案配售新股20,666,340股;同时向法人单位以每股4.8元的价格定向发售新股7,700,000股,向法人单位发售的新股后被锁定为非流通股。方案实施后,公司股本总额增至77,965,556股。

2、分红转增

1992年3月,公司实施每5股送1股红股的利润分配方案,送股后,公司股本总额增至92,364,611股。

3、分红转增及公积金转增股本

1993年3月,公司实施每4股送1红股、每股派现金0.06元、公积金每4股转增1股的利润分配方案,送红股与公积金转增股本合计为每10股派5股。公司股本总额增至138,546,916股。

4、公开发行B股

1993年3月,公司发行4,500万股B股,每股发行价格港币10.53元,募集资金45,135万港币。此时公司股本总额增至183,546,916股。

5、分红转增

1994年5月,公司实施A股每10股送红股3.5股、派现金1.5元,B股每2000股送红股485股、派现金208元的利润分配方案。送股后,公司股本总额增至242,955,336股。

6、分红转增

1995年6月,公司实施全体股东每10股送红股1.5股、派现金1.5元的利润分配方案。送股后,公司股本总额增至279,398,636股。

7、实施公司职员持股计划

1995年10月,公司实施职员股份计划,每股发行价格为3.01元,共计发行8,826,500股。该计划实施后形成的股本计入1995年公司总股本中,使公司股本总额增至288,225,136股。

8、分红转增

1996年6月,公司实施全体股东每10股送红股1股、派现金1.4元的利润分配方案。送股后,公司股本总额增至317,047,649股。

9、分红转增

1997年6月,公司实施全体股东每10股送红股1.5股、派现金1元的利润分配方案。送股后,万科股本总额增至364,604,796股。

10、配股

1997年6月,公司以每10股配2.37股的比例实施配股,其中A股配股价4.5元/股,实际配售股数66,973,802股,B股配股价港币4.2元/股,实际配售股数19,278,825股,共募集资金折合3.83亿元。配股完成后,公司股本总额增至450,857,423股。

11、分红转增

1998年5月,公司实施全体股东每10股送红股1股、派现金股息1.5元的利润分配方案。送股后,公司股本总额增至495,943,165股。

12、分红转增

1999年6月,公司实施全体股东每10股送红股1股、派付现金1元的利润分配方案。送股后,公司股本总额增至545,537,481股。

13、配股

2000年初,公司以每10股配2.727股的比例实施配股,配股价7.5元/股,实际配售85,434,460股,募集资金6.25亿元。配股完成后,公司的股本总额增至630,971,941股。

14、发行可转债及转股

2002年6月,公司向社会公开发行1,500万张可转换公司债券("万科转债"),每张面值100元,发行总额15亿元。万科转债在2002年12月13日至2003年4月23日期间可以转换为公司流通A股。截至2003年5月22日,万科转债累计转股29,586,656股,此时公司股本总额为676,899,970股。

15、公积金转增股本

2003年5月,公司实施向全体股东每10股派现金2元、公积金转增10股的利润分配方案。转增后,公司的总股本增至1,353,799,940股。

16、分红转增及公积金转增股本

2004年5月,公司实施向全体股东每10股派现金0.5元、送红股1股、公积金转增4股的利润分配方案。方案实施后,公司的总股本增至2,273,627,871股。

17、发行可转债及转股

2004年9月,公司向社会公开发行1990万张可转换公司债券("万科转2"),每张面值100元,发行总额19.9亿元。万科转2于2005年3月24日起可以转换为流通A股,截至2005年6月17日,"万科转2"累计转股336,220股,公司股本总额达2,273,964,091股。

(下转C7版)

证券代码:000002、200002　证券简称:万科A、万科B　公告编号:<万>2008-044

2008年万科企业股份有限公司公司债券网上路演公告

本公司及董事会全体成员保证本公告内容的真实、准确、完整,对本公告的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

重要内容提示:本公司将于2008年9月4日上午9:30-11:30在全景网(http://www.p5w.net)举行2008年万科企业股份有限公司公司债券网上路演,欢迎广大投资者参加。

万科企业股份有限公司(以下简称"公司"或"发行人")发行不超过人民币59亿元公司债券已于2008年8月26日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2008]1056号文核准。

为便于投资者了解发行人的基本情况、发展前景和本次发行有关安排,发行人将在全景网举行网上路演。届时,发行人和保荐人(主承销商)的相关人员将就有关问题与广大投资者进行交流,欢迎广大投资者参加。

1、路演时间:2008年9月4日上午9:30-11:30;

2、路演网站:全景网(http://www.p5w.net)。

本公司于2008年9月2日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上刊登公司债券募集说明书摘要和发行公告,公司债券募集说明书全文及摘要和发行公告同时刊载于深圳证券交易所网站(http://www.szse.cn)、发行人网站(http://www.vanke.com)和主承销商网站(http://www.cs.ecitic.com)。

特此公告。

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

证券代码:000002、200002　证券简称:万科A、万科B　公告编号:<万>2008-042

2008年万科企业股份有限公司公开发行公司债券发行公告

保荐人、主承销商、债券受托管理人:中信证券股份有限公司

本公司及董事会全体成员保证本公告内容的真实、准确、完整,对本公告的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

重　要　提　示

1、万科企业股份有限公司(以下简称"发行人"或"万科")发行公司债券已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2008]1056号文核准。

2、本期债券的基本发行规模为450,000万元,每张面值为100元,共计4,500万张,发行价格为100元/张。根据市场情况可超额增发不超过140,000万元,最终发行规模不超过590,000万元,共计不超过5,900万张。

3、本期债券分为有担保和无担保两个品种。有担保品种为5年期固定利率债券,发行规模为300,000万元;无担保品种为5年期固定利率债券,附发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权,基本发行规模为150,000万元,根据市场情况可超额增发不超过140,000万元,最终发行规模不超过290,000万元。

4、本期债券有担保品种票面利率询价区间为5.50%-6.00%,无担保品种票面利率询价区间为7.00%-7.50%。本期债券有担保和无担保两个品种的最终票面利率将由发行人和保荐人(主承销商)根据网下询价簿记情况在上述利率询价区间范围内协商确定。

发行人和保荐人(主承销商)将于2008年9月3日(T-2日)和2008年9月4日(T-1日)分别针对本期债券有担保品种和无担保品种向网下机构投资者询价,并根据询价簿记情况确定本期债券有担保品种和无担保品种最终的票面利率。发行人和保荐人(主承销商)将于2008年9月5日(T日)在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告本期债券有担保和无担保两个品种最终的票面利率,敬请投资者关注。

5、本期债券发行采取向原无限售条件A股流通股股东优先配售、网上面向公众投资者公开发行和网下面向机构投资者询价配售相结合的方式。优先配售面向股权登记日2008年9月4日(T-1日)收市后登记在册并且持有发行人无限售条件A股流通股的股东,网上认购按"时间优先"的原则实时成交,网下申购由发行人与保荐人(主承销商)根据询价簿记情况进行配售。

6、本期债券有担保品种向原无限售条件A股流通股股东优先配售、网上、网下预设的发行数量占本期债券有担保品种发行规模的比例分别为10%(30,000万元)、10%(30,000万元)和80%(240,000万元);无担保品种向原无限售条件A股流通股股东优先配售、网上、网下预设的发行数量占本期债券无担保品种基本发行规模的比例分别为15%(22,500万元)、不低于25%(37,500万元)和不高于60%(90,000万元)。

发行人和保荐人(主承销商)将根据原无限售条件A股流通股股东优先配售认购情况和网上公开发行情况以及网下询价配售情况决定是否启动回拨机制。如原无限售条件A股流通股股东优先配售和网上发行获全额认购,则不进行回拨;如原无限售条件A股流通股股东优先配售和/或网上发行认购不足,则将剩余部分全部回拨至网下发行;如网下询价配售认购总量不足,则将剩余部分全部或部分回拨至网上公开发行。不进行原无限售条件A股流通股股东优先配售部分和网上发行部分之间的回拨。

7、公司原无限售条件A股流通股股东通过网上专用申购代码(有担保品种的申购代码为"070002",简称为"万科配1";无担保品种的申购代码为"070092",简称为"万科配2")进行的有效申购首先获得足额配售。原无限售条件A股流通股股东可优先认购的本期债券有担保品种的数量上限为其在股权登记日(T-1日)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);可优先认购的本期债券无担保品种的数量上限为其在股权登记日(T-1日)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)。原无限售条件A股流通股股东优先配售部分不进行超额增发。

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。

8、优先配售专用申购代码"070002"和"070092"仅供公司原无限售条件A股流通股股东认购优先配售部分债券时使用。其他社会公众投资者不能使用该专用申购代码进行申购,其他社会公众投资者参加网上公开发行进行申购请使用网上申购代码"101688"和"101699"进行申购,使用优先配售专用申购代码进行申购将视为无效申购。

9、本期债券有担保品种网上发行数量预设为其发行规模的10%,即30,000万元;无担保品种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。

10、公众投资者可通过深圳证券交易所交易系统参加网上发行的认购。有担保品种网上发行代码为"101688",简称为"08万科G1";无担保品种网上发行代码为"101699",简称为"08万科G2"。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。网上认购次数不受限制。

11、网下发行仅面向机构投资者。机构投资者通过向保荐人(主承销商)提交《询价申购表》的方式参与网下询价申购。机构投资者网下最低申购金额为100万元(含100万元),超过100万元的必须是100万元的整数倍。

12、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购,也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证监会的有关规定,并自行承担相应的法律责任。

13、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

14、发行人将在本期债券发行结束后尽快办理有关上市手续,本期债券具体上市时间另行公告。

15、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明,不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况,请仔细阅读《2008年万科企业股份有限公司公开发行公司债券募集说明书》,该募集说明书摘要已刊登在2008年9月2日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。有关本次发行的相关资料,投资者亦可到深圳证券交易所网站(http://www.szse.cn)、万科企业股份有限公司网站(http://www.vanke.com)和中信证券股份有限公司网站(http://www.cs.ecitic.com)查询。

16、有关本次发行的其他事宜,发行人和保荐人(主承销商)将视需要在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上及时公告,敬请投资者关注。

释　义

除非另有说明,下列简称在本公告中具有如下含义:

发行人/万科/公司	指	万科企业股份有限公司
本期债券	指	2008年万科企业股份有限公司公司债券
本次发行	指	本期债券的发行
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
登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
中信证券/保荐人/主承销商/债券受托管理人	指	中信证券股份有限公司
有担保品种网下询价申购日(T-2日)	指	2008年9月3日,为本次发行接受机构投资者针对有担保品种网下询价申购的日期
无担保品种网下询价申购日(T-1日)	指	2008年9月4日,为本次发行接受机构投资者针对无担保品种网下询价申购的日期
网上认购日(T日和T+1日)	指	2008年9月5日和2008年9月8日,为本次网上公开发行(又称"网上发行")接受投资者认购的日期
股权登记日(T-1日)	指	2008年9月4日
承销团	指	主承销商为本次发行根据承销团协议组织的、由签署承销团协议的各方组成的承销团
元	指	人民币元
公众投资者	指	持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司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)
机构投资者	指	法律法规允许参与公司债券申购的境内法人,以及符合法律法规规定的其他非自然人投资者。机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定

一、本次发行基本情况

1、债券名称:2008年万科企业股份有限公司公司债券。

2、发行规模:本期债券基本发行规模为450,000万元,根据市场情况可超额增发不超过140,000万元。

3、票面金额和发行价格:本期债券面值100元,平价发行。

4、债券品种的期限及规模:本期债券分为有担保和无担保两个品种。其中,有担保品种为5年期固定利率债券,发行规模为300,000万元;无担保品种为5年期固定利率债券,附发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权,基本发行规模为150,000万元。

本期债券无担保品种的最终发行规模将根据询价簿记结果,由发行人与主承销商协商一致,决定是否行使超额增发选择权,并报国家有关主管部门备案后最终确定,但无担保品种的最终发行规模不超过290,000万元。

5、发行人上调票面利率选择权:发行人有权决定是否在本期债券无担保品种存续期限的第3年末上调本期债券后2年的票面利率,上调幅度为1至100个基点(含本数),其中一个基点为0.01%。

6、发行人上