

万科企业股份有限公司 2000 年度定向增资发行 B 股方案公告

一、释义

本公告中,除非文义另有所指,下列词语有如下意义:

本公司、万科:指万科企业股份有限公司

华润集团:指华润(集团)有限公司

中国华润:指中国华润总公司

北京置地:指华润北京置地有限公司

华远:指北京市华远房地产股份有限公司

华润:指华润集团及其关联公司

万科财务顾问:指中信证券股份有限公司和国泰君安证券股份有限公司

独立财务顾问:指大鹏证券有限责任公司

律师事务所:指本公司聘请的信达律师事务所

A 股:指本公司发行的人民币普通股

B 股:指本公司发行的人民币特种股(境内上市外资股)

本次增资发行方案:指万科 2000 年度定向增资发行 B 股方案

豁免申请:指华润集团向中国证券监督管理委员会提交的“关于豁免向万科其他股东发出全面收购要约的申请”

二、绪言

本方案根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于股份有限公司境内上市外资股的规定》及具体实施细则、《境内上市外资股(B 股)公司增资发行 B 股暂行办法》等有关法律法规规定,并参照国际惯例,以向万科全体股东及社会公众披露本次增资发行方案及相关情况为目的而编制。

本公司董事会全体成员保证本公告内容真实、准确、完整,没有虚假、严重误导性陈述或重大遗漏,并就其保证承担连带赔偿责任。本公告的内容由本公司董事会负责解释。

本公司聘请的律师事务所郑重声明:已经对发行人本次申报及公告的资料进行了认真审核,该等资料中无隐瞒或遗漏对发行上市有重大影响的法律事实;本次定向增资发行不存在其它法律障碍;本所愿意对发行人本次申报及公告的资料中涉及法律部分的内容的真实性、准确性承担责任。

本公司聘请的独立财务顾问声明:已经对发行人本次申报及公告的资料进行了认真审核并出具了相应的独立财务顾问报告,本顾问愿意对独立财务顾问报告的真实性、准确性承担责任。

本次增资发行 B 股是根据本公告所载明的资料进行的。除本公司、本公司所聘请的财务顾问和本次增资发行的独立财务顾问外,没有委托或授权任何其他人提供未在本公告中列载的信息和对本公告做任何解释或者说明。

本次增资发行方案尚须经万科股东大会审议通过,并报经有关部门核准后方能生效。

三、万科引入控股股东的意义

1、根据政府对房地产政策的调整,顺应住宅行业的发展趋势,推动国民经济增长

我国是世界上人口最多的国家,据统计,到 1997 年底城市人口约 3.6 亿。而我国城市化水平目前仅为 29%左右,既低于世界平均水平的 47%,也低于发展中国家平均水平的 37%。随着我国社会、经济的持续发展,城市化水平必将逐步提高,这意味着我国的城市人口还将继续增长,城市数量和规模也将继续增长和扩大,据预测,2010 年我国城市人口将增加到 6.3 亿。因此,可以说,这是国家 21 世纪将面临的巨大挑战。

目前我国住房总体需求处于增量型发展阶段,按照世界银行的研究表明,住宅需求与人均

GDP 的水平有关。当一个国家的人均 GDP 在 300 美元时,住宅产业开始起步;在 600~800 美元时,进入高速发展期;到 1300 美元时,进入稳定的快速增长期;到 8000 美元左右,进入住宅产业平稳期;超过 13000 美元时,住宅产业开始衰退。至 99 年底,我国人均 GDP 不足 1000 美元,预测到 2005 年,达到 1300 美元,2030 年,仍然达不到 8000 美元,因此我国的住宅产业仍将高速发展。而我国的城市化进程的发展也增加了对住宅的需求量,目前我国城市人口占 31%,预计合理的比例将达到 50~60%,因此,农村城市化进程将为住宅产业发展提供巨大空间。

为推动国民经济的增长,加速城市化进程,加快城市开发和住宅建设,近年来,政府采取一系列政策,大力推动住宅开发,并将房地产作为国民经济新的增长点。政府首先通过取消福利分房,培育个人成为市场的购买主体,同时在金融政策上给予了极大的支持,如降低贷款利率、延长个人购房贷款年限等,该等举措大大活跃了住宅市场,刺激了住宅消费。从 2000 年起,国家暂停征收固定资产投资方向调节税,该政策有效降低了个人购房成本,增强了市场购买力,促进了房地产市场的发展。

2000 年 1~6 月,全国房地产投资完成额达 1622.6 亿元,较上年同期增长 22.4%,商品房竣工面积和销售面积分别较上年同期增长 21%和 36.7%,预示着中国的房地产业进入新一轮发展周期。社会的需求和国家政策的鼓励为行业的发展提供了广阔的空间。因此,可以预见,住宅产业的发展将推动国民经济的增长。

2、市场呼唤大的房地产企业集团

作为一个新兴行业,中国房地产的发展尚处于初级阶段。因房地产开发起步较晚,在行业刚刚起步时,经验不足,管理控制力度不严,法律法规不健全,使房地产开发公司的规模不大,市场份额不高,进而造成专业水准较低,缺乏统一规划和设计,盲目开发,供求失衡和市场无序竞争等问题,使作为房地产开发核心资源的土地资源没有得到最有效运用,影响了城市开发和建设以及人们的居住环境。

从长远角度考虑,房地产开发是国家百年大计,其开发对提高人民生活水平、环境保护和城市规划将产生重要影响。优良的产品质量和完善的物业管理是衡量发展商的责任心的重要标准。

因此,市场需要大的房地产企业集团,它不仅仅是为消费者提供住宅,而且必须有责任感,应该考虑住宅开发和城市发展的结合,在开发中注重资源组合,生态平衡和环境保护,它还应该具备前瞻的眼光,引导消费观念的更新,引导行业和健康市场的发展。

1999 年,国家提出了住宅产业化发展思路,顺应了行业的发展趋势,这一思路大幅提高了对企业集约化程度的要求。高集约化能够形成良好的规模优势,实现资源的更有效利用,为社会创造更大的价值。

2000 年 10 月,万科成为中国内地上市的公司中唯一入选世界权威财经杂志《福布斯》全球最优秀 300 家小型企业的公司,万科业已取得的良好业绩、企业活力及盈利增长潜力受到市场广泛认可。但与香港一些大的地产发展商,如长江实业、新鸿基等相比,万科的差距依然很大,集约化的进程有待进一步加快。

随着中国加入 WTO 的临近,市场要求尽快培育出中国内地的大型住宅开发商,形成强有力的竞争优势,按照住宅产业化的方向高速发展。

3、引进有实力的控股股东,实现万科成为行业领先者的发展战略

房地产开发是资金密集型行业,万科的发展目标是成为中国内地最大的住宅开发商,因此,公司的业务扩张计划的基础是强有力的资金支持和实力支持。面对住宅业巨大的发展机遇和供需两旺的市场前景,万科的扩张有赖于具有雄厚实力和背景的股东的支持。

随着城市化进程的加速,各大城市的旧城改造和新区开发计划正在实施中,而且还将进一步扩大。参加政府的旧城改造和新区开发计划无疑将对万科的业务发展、品牌形象、社会形

象带来益处。鉴于旧城改造中住宅改造牵涉大量拆迁,需大量资金支出,新区开发涉及大量基础设施建设,所以,依靠有资金实力的控股股东,将为万科参与上述旧城改造和新区开发计划带来可能。此外,作为企业要参与到政府的旧城改造计划和新区开发,还需要与政府的密切配合,华润集团在中国的实力和背景将为万科的发展计划创造良好的条件。

根据万科的发展战略,本公司将继续增加新的开发城市,在中国内地一百万人口的城市拓展项目。预计 2000~2003 年,万科将在各大城市确定新项目达 25 个,建立起一个以中心城市为核心的开发基地。因此,资金和实力是万科实现发展目标的基础。

4、引进控股股东,打通海外融资渠道

作为经营稳健的上市公司,万科从 1988 年上市到 2000 年多次从市场募股,充分利用了国内和海外资本市场的融资渠道,但募集资金仍然十分有限,在 12 年间,公司利用配股等多种方式共计募集资金 16.57 亿元人民币,而华远在 6 年时间内在国际资本市场集资 4 亿美元。很显然,万科要实现成为中国内地最大的住宅开发商的战略目标,以往的资金筹措方式和资金规模不能满足公司需求。

因此,引进控股股东,将解决本公司多年以来开发规模扩大与资金不足的矛盾,通过打通海外融资渠道,为本公司房地产业务的扩张提供支持。

5、引进控股股东,解决公司股权分散的问题

万科引进华润作为控股股东,将解决公司长期以来股权极度分散的问题。在过去的几年中,万科曾发生过因股权分散造成的事件,一度引起市场关注,以致投资者和基金经理对万科的长远稳定发展表示担忧。因此,只有在扩张和发展中充分获得控股股东的支持,才能稳定管理队伍,保持万科一贯的稳健经营风格,为股东提供稳定回报。

四、发行方案

本次增资发行方案尚需经本公司 2001 年 1 月 2 日 2000 年度第二次临时股东大会审议通过,并报经有关部门核准后方能生效。方案具体如下:

1、发行对象和数量:

本次增资发行 B 股采取单一定向发行方式,发行对象为华润集团。发行数量为 4.5 亿股。

2、定价原则及发行价格

根据流通股增资发行的市价原则,参照《股票发行与交易管理暂行条例》,本次增资发行的定价原则为不低于下述两个价格中的最高价和每股净资产:

(1) 本次增资发行方案公告日(2000 年 12 月 2 日)前 30 个交易日万科 B 股的平均收市价;

(2) 本次增资发行方案公告日(2000 年 12 月 2 日)前 12 个月认购人购买万科 B 股所支付的最高价。

本次增资发行方案公告日前 30 个交易日万科 B 股的平均收市价为 4.14 港元/股;

本次增资发行方案公告日前 12 个月内认购人华润未购买万科 B 股,华润曾购买万科 B 股所支付的最高价为 2.06 港元/股。

万科 1999 年度按中国会计标准经审计的每股净资产为人民币 3.84 元,按国际会计标准经审计的每股净资产为人民币 3.74 元;2000 年中期按中国会计标准未经审计的每股净资产为人民币 4.49 元,按国际会计标准未经审计的每股净资产为人民币 4.41 元。

综上所述,确定本次增资发行价格为 4.2 港元/股。

特别提示:

为避免本次 B 股发行时某一时段万科 B 股的价格与本次增资发行确定的价格 4.2 港元差距太大,公司董事会将根据市场情况作如下处理:

(1) 当发行前 30 个交易日市场平均收市价低于 4.2 港元时,按 4.2 港元发行;

(2) 当发行前 30 个交易日市场平均收市价在 4.2 港元和 6.3 港元之间时,仍按 4.2 港

元发行, 按此计算, 折让率不超过 33.33%。

(3) 当发行前 30 个交易日市场平均收市价高于 6.3 港元时, 董事会将在股东大会决议的一年有效期内, 根据市场变化, 选择适当时机发行。

3、募集资金总额

按 4.2 港元/股测算, 募集资金 18.9 亿港元, 扣除与发行有关的费用约 400 万港元, 实际募集资金约 18.86 亿港元, 全部为货币资金。

4、有效期限: 自股东大会通过之日起一年内有效。

5、募集资金投向

(1) 拟投入住宅项目及土地储备: 18 亿元人民币

单位: 平方米、万元人民币

一、房地产开发项目	项目位置	占地面积	规划建筑面积	项目投资总额
深圳下沙	福田区	38000	232000	136161
上海春申	闵行区	667000	532000	159007
北京豆各庄	朝阳区	325000	296800	100006
成都城市花园	锦江区	507000	506000	114275
二、土地储备				—
合 计				—

一、房地产开发项目

	投入增发 资金金额	资金投入 截止期	预计产生 效益时间	项目利润	投资收 益率(%)
深圳下沙	30000	2002. 2.	2002. 12.	24690	18. 13
上海春申	30000	2001. 12.	2001. 8.	28592	17. 98
北京豆各庄	30000	2001. 12.	2001. 12.	18726	18. 73
成都城市花园	20000	2001. 11.	2001. 6.	24892	21. 78
二、土地储备	70000			—	—
合 计	180000			—	—

注: 1 投资收益率=项目利润/项目总投资成本

2 土地储备项下的募股资金将投向公司在深圳、上海、北京、天津、沈阳、成都六大城市购买土地之用。具体项目情况将另行公告。

(2) 余额补充流动资金。

6、认购方式.

本次增资发行对象华润集团将通过在英属维尔京群岛注册的富容有限公司 (RICH CONTENT INC.) 认购本次增资发行股份。

五、本次增资发行 B 股前后的股本结构:

单位: 股

增资发行前	比例%	增资发行数	增资发行后	比例%
一、尚未流通股份				
1、国家拥有股份				
52,750,318	8.36	0	52,750,318	4.88
2、募集法人股				
57,754,610	9.13	0	57,754,610	5.34
尚未流通股份合计				
110,504,928	17.51	0	110,504,928	10.22

二、已流通股份

1、人民币普通股

398,711,877	63.19	0	398,711,877	36.89
-------------	-------	---	-------------	-------

2、境内上市外资股

121,755,136	19.30	450,000,000	571,755,136	52.89
-------------	-------	-------------	-------------	-------

已流通股份合计

520,467,013	82.49	450,000,000	970,467,013	89.78
-------------	-------	-------------	-------------	-------

三、股份总数

630,971,941	100.00	450,000,000	1,080,971,941	100.00
-------------	--------	-------------	---------------	--------

六、控股股东背景及业务简介

(一)基本情况

1、华润集团

(1)公司背景及业务构成

华润集团是中央企业工作委员会管理的国有重要骨干企业。公司于 1948 年成立于香港，曾是中国各大进出口总公司在香港的总代理。公司一直是中国同港澳和世界其它地区之间进行贸易的重要桥梁，是香港最大、历史最悠久的贸易分销商之一。随着 80 年代开始的中国改革开放，华润集团获得了巨大的发展，通过一系列的策略性收购和投资，形成了多元化的业务结构。2000 年 6 月，为适应科学技术的发展及世界经济结构的急剧变化，为企业的长远发展创造条件，华润集团对现有业务架构进行了调整，将集团业务重新整合为四个主要业务方向，即：分销、房地产、高科技以及策略性投资。重组完成后，华润集团将可集中发展重点业务，最大限度地集中利用内部资源，提高综合效益，增强集团及下属机构的整体竞争力。

目前，华润集团主要的关联企业及业务包括：

华润创业有限公司(以下简称“华润创业”)：香港联交所上市公司，恒生指数 33 只成份股企业之一，主营分销业务，具体业务涉及食品饮料、石油化工、零售百货、服装分销以及货柜码头、银行金融等领域。其中五丰行和香港华人银行均为其附属的香港联交所上市公司。华润创业 1999 年年营业额约 130 亿港元，1999 年股东应占溢利约 15 亿港元。

北京置地：香港联交所上市公司，主营北京地区的房地产开发业务，控有华远 70%的股权，并透过其全资附属公司 FULL KNOWLEDGE INVESTMENTS LIMITED 公司持有万科 17,073,528 股 B 股，占万科增资发行前总股本的 2.71%，1999 年年营业额约 5 亿港元，股东应占溢利约 1.5 亿港元。

励致国际集团有限公司(以下简称“励致”)：香港联交所上市公司，主营家私业务、科技产品业务，1999 年年营业额约 1.6 亿港元。

策略性投资业务：涉及电力、工业制造、基础设施建设、银行保险和通讯等众多领域。

华润集团架构图：

(2)财务状况概要：

截至 1999 年 12 月 31 日，华润集团总资产约 500 亿港元，净资产约 310 亿港元。集团在过去两个财政年度的主要经营业绩指标如下：

单位：亿港元

	1999 年	1998 年	1997 年
营业额	282.88	285.50	347.22
税后利润	33.81	28.51	38.34
现金余额	112.40	94.71	82.20

(3)董事及高级管理人员

董事长：谷永江

副董事长兼总经理:宁高宁;

常务董事:王惠恒、关清太、刘湖;

常务董事兼副总经理:丁亚力;

董事副总经理:宋林;

董事助理总经理:周胜建、陈树林、乔世波、王印

以上人员从未受过任何行政处罚,也没有涉及过任何民事诉讼。

2、中国华润

中国华润于 1986 年成立于北京,是中央直属的以经营国际进出口贸易为主的国有外经贸企业,与华润集团为同一董事会下的两个公司,目前是万科的第一大股东,持有万科 51,155,599 股国有法人股,占万科现有总股本的 8.11%。

中国华润已与添发庆丰(常州)发展有限公司(以下简称“添发庆丰”)就后者所持 26,920,150 股万科法人股的转让达成意向。

3、北京置地

(1) 公司背景及业务构成

北京置地成立于 1996 年 7 月 3 日,并于 1996 年 11 月 9 日在香港联交所上市,发行股本数量为 1,245,000,000 股。华润创业持有其 53% 的股份,为控股股东。1998 年 4 月北京置地发行新股,华润创业的持股比例降至 44.2%。2000 年 10 月,华润创业将其所持有的北京置地股份全部转让给华润集团。

北京置地是华润集团控股的上市公司,是万科的大股东之一,与中国华润是关联企业,主要经营房地产业务,其主要资产是控股 70% 的华远。北京置地透过其全资附属子公司 FULL KNOWLEDGE INVESTMENTS LIMITED 公司持有万科 17,073,528 股 B 股,占万科现有总股本的 2.71%。

华远是一家立足于北京市房地产开发的大型股份制一级综合开发企业,经营范围包括:老旧城区危房成片改造,市政设施建设,土地开发,住房的建设与经营(包括出租,出售和自有物业管理)。华远创立于 1987 年,1993 年完成股份制改造,1994 年吸收外资股,改组为中外合资企业。华远已累计完成住宅、写字楼和商铺开发 125 万平方米,目前在建住宅、写字楼和商铺面积 315 万平方米,规划中项目 36 万平方米。截至 1999 年 12 月 31 日,公司注册资本 13 亿元,总资产约 70 亿元,净资产约 30 亿元。

(2) 财务状况概要:

连续三年主要经营业绩指标如下:

单位:港元

2000 年上半年	1999 年	1998 年	1997 年
营业额			
571,669,000	443,918,000	865,713,000	1,056,297,000
利润总额			
40,935,000	153,595,000	303,948,000	293,593,000

4、富容有限公司(RICH CONTENT INC.)

富容有限公司于 2000 年 8 月 21 日在英属维尔京群岛注册成立(商业登记证号码为:402228),是华润集团全资附属的、专门为持有万科 B 股而设立的子公司。万科 B 股将是其唯一资产。

5、FULL KNOWLEDGE INVESTMENTS LIMITED 公司

FULL KNOWLEDGE INVESTMENTS LIMITED 公司于 1998 年 1 月 2 日在英属维尔京群岛注册成立(商业登记证号码为:262136),是北京置地全资附属的子公司。目前,该公司已持有万科 17,073,528 股 B 股。

(二) 控股股东与万科的交易情况

1、本公告日前二个完整会计年度内，华润与万科及其关联法人没有进行超过万科最近财务报告所披露的净资产 5%以上的交易；没有与万科的董事、监事、高级管理人员进行金额超过人民币 5 万元以上的交易。

2、华润集团及其附属企业和关联企业以及该等公司的董事和高级管理人员和参与并知悉本次增资发行事项的内幕人员在本公告日之前均未买卖万科股票；在本次增资发行方案公告后，前述公司如购买万科股票，该公司将严格按照中国有关法律法规，予以信息披露。

七、资金来源

华润集团及系内各公司财政状况十分稳健，华润集团手持现金逾 110 亿港元。本次认购万科增资发行的 4.5 亿股 B 股所需资金 18.9 亿港元，全部来自华润集团的自有货币资金。

八、华润控股万科的战略设想

(1) 华润深信：中国的住宅行业具有高增长发展潜力。华远加万科，每年的营业额预计达 60 多亿元，盈利逾 5 亿元，资产过 100 亿元。华润凭借雄厚的经济实力背景，藉控股万科、并将华润在北京、香港和中国其它城市的地产业务进行整合，将确立在全国住宅行业的领导地位，成为我国内地城市居民首选的住宅品牌。

(2) 华润立足香港逾半个世纪，信誉卓著；系内有 5 家公司在香港股票交易所上市，同国际资本市场联系密切。华润控股万科后，将帮助万科进一步打开国际融资渠道，吸引国际资本，使其突破制约发展的瓶颈，迅速获得壮大。

(3) 华润正在实施业务重组计划，把具竞争力和高增长潜力的业务注入上市公司。华润财政状况十分稳健，透过增持万科股份，华润将把相当大一部分资金注入到万科里去，从而最大限度地集中利用内部资源，提高综合效益和整体竞争力。

(4) 华润历经数十年风雨洗礼、尤其是近年来不断进行市场化改革，业已形成独具特色的公司内部文化。而万科作为一家很早就做股份制改造的公司，从品牌到定位、到市场操作水平都比较高，具有同华润相近似的企业文化。因此，万科加入华润后，双方在人员、管理诸方面的对接与融合将会比较顺畅，为全面整合业务创造了有利条件。

九、华润控股对万科的影响

1、在业务方面，华润将把具增长潜力的房地产项目注入万科，并利用华润的实力和背景为万科发展业务创造条件，华润将积极运用其国际融资渠道，为万科大规模扩张提供强大的金融支持。

2、在管理方面，华润将积极运用其半个多世纪在海外经营的经验和对国际惯例的认识，协助万科运用国际上成熟的、行之有效的管理方法，发展和健全现代企业制度，建立和完善激励机制，使万科达到规模化经营、专业化管理、系列化发展的目标。

3、在管理层方面，华润将本着有利于万科长远发展、有利于万科中小股东利益和有利于万科员工利益的原则，基本保持万科管理队伍的稳定，同时积极协助万科吸纳更多的优秀人才加入管理层。

4、在董事会成员构成方面，华润将向董事会提议：减少董事人数，并相应修改万科的公司章程，组成由华润、万科管理层和其他人士组成的精干的董事会，以提高董事会工作效率。有关董事会具体人数和人选将提交下一次股东大会审议表决。

十、华润集团承诺

华润集团将本着有利于万科长远发展和有利于万科中小股东利益的原则，就下述事项做出承诺：

1、关于转让

(1) 华润集团为本次增资发行 B 股的单一发行对象；

(2) 华润集团三年之内不将所认购的本次增资发行的股份予以出售或转让给除华润集团下属公司以外的第三方；

2、关于住宅业务的同业竞争

(1) 北京万科企业有限公司和华远均在北京从事住宅开发业务, 鉴于项目的地域性差异、品牌差异、规模差异、营销手段和经营手段的差异等, 在大多数情况下不构成直接竞争, 但为了避免可能存在的利益冲突, (a) 华远除继续运作现有已在北京地区开发的项目外, 将不在北京以外的中国内地其它地区开发新的住宅项目; (b) 如华远和万科在北京地区新增住宅项目, 双方均有优先与对方合作的权利。

(2) 除去(1)项所述内容外, 华润在中国内地其它地区开发新的住宅项目, 万科有优先选择的权利。

3、关于零售业业务的同业竞争

华润集团旗下的深圳华润万方超市(以下简称“华润万方”)目前有约 80 间店, 每店平均面积不足 900 平方米, 主要销售商品为鲜食(冻品、水果等), 烟酒保健品, 食品, 小百货和小家电等。

万科控股 72%的深圳市万佳百货股份有限公司(以下简称“万佳”)在经营上创造性地将百货商场和超级市场有机地结合在一起, 并融购物、休闲和娱乐为一体, 其经营品种达 10 万余种。目前, 万佳在深圳拥有 5 间分店, 平均每店的营业面积 1.6 万平方米, 1999 年度万佳的销售总额为 8.56 亿元。

华润万方和万佳业务虽然同处零售行业, 但因双方业态和经营模式及商品种类存在很大差异, 并没有构成直接对立的利益冲突。华润将按照有利于万科长远发展和有利于万科中小股东利益的原则避免在零售业务方面与万佳发生冲突, 并将就零售业务的发展, 与万科探讨多种合作的可行性。

4、关于关联交易

华润与万科如有关联交易, 将本着有利于万科发展和有利于万科中小股东利益的原则, 根据关联交易有关规定, 由万科董事会或股东大会通过。

5、关于“三分开”

华润将遵守中国证券监督管理委员会证监发字[1998] 259 号文“关于对拟发行上市企业改制情况进行调查的通知”中“人员独立、资产完整、财务独立”的有关规定。

十一、申请豁免向其他股东发出收购要约

中国华润已持有本公司现有股份 8.11 %, 北京置地透过其全资附属公司 FULL KNOWLEDGE INVESTMENTS LIMITED 公司持有本公司现有股份 2.71%, 如果华润受让添发庆丰的股权和本次增资发行均能完成, 上述三家公司持有万科股份将超过增资发行后总股本的 50%, 鉴于华润集团三年内不予转让给除华润集团下属公司以外的第三方的承诺, 特就下述情形向中国证券监督管理委员会申请豁免向其他股东发出全面收购要约:

1、本次增资发行 B 股完成后, 华润持股超过本次增资发行完成后万科总股本的 50%;

2、华润集团将其所持有本次增资发行的 B 股转让给其下属公司;

3、中国华润将已持有的股份转让给华润集团的下属公司, 该转让需经有关部门批准后方可实施;

4、华润集团、中国华润及其下属公司在本次增资发行方案公告后, 进一步增持万科股份。

特别提示:

(1) 华润是通过认购此次增资发行 B 股股份而不是通过二级市场购买的方式使其持股比例超过 30%的。

(2) 华润的豁免申请需经有关主管机构核准后方为有效。

十二、完成本次增资发行前后, 华润集团、中国华润、北京置地及万科架构的变化
增资发行前之架构:

增资发行后之架构(如果完成添发庆丰的股权受让):

十三、万科未来一年发展计划与发展前景

1、把握住宅行业发展的有利市场机遇,大幅增加在六大城市的投资力度,并积极开拓新的投资城市

本次增资发行完成后,本公司股权结构得以改善,控股股东华润将为本公司发展提供资金和资源多方面的支持,为本公司业务的长期稳定发展奠定坚实基础。面对有利的市场前景和发展机遇,本公司将进一步增强实力,把握投资机遇,扩大经营规模,提升盈利能力。本公司业已形成深圳、上海、北京、天津、沈阳、成都六大城市的开发格局,未来一年,本公司将大幅增加在上述六大城市的投资力度,扩大市场占有份额。在此基础上,本公司将进行审慎的市场研究,开拓新的投资城市,为实现成为中国内地最大的住宅开发商的目标而努力。

2、加快项目销售和开发节奏

未来一年,本公司开发规模将大幅提高,2001年,预计新开发面积和竣工面积将达到约90.5万平方米和105.6万平方米。本公司将加快各地项目的开发节奏和销售速度。

本公司2001年度主要开工、竣工项目一览表:

单位:平方米

项目名称		位置	占地面积	规划建筑 面积	2001 年计划 开工面积	2001 年计划 竣工面积	累计竣工 面积
深圳四季花城		龙岗区	217 ,498	315,372	51,035	129,527	315,372
深圳四季花城二区		龙岗区	119,000	211,651	120,000	60,000	60,000
深圳金色家园		福田区	28,627	183,200	—	99,735	183,200
深圳温馨家园		福田区	20,000	76,140	—	76,140	76,140
深圳下沙项目 (暂定名)		福田区	38,000	232,000	116,000	—	—
上海春申项目 (暂定名)		闵行区	667,000	532,000	100,000	100,000	100,000
上海华尔兹项目		徐汇区	63,000	100,000	—	67,000	100,000
北京万科星园 (暂定名)		朝阳区	107,000	274,000	60,000	85,000	125,000
北京豆各庄项目		朝阳区	325,000	296,800	160,000	80,000	80,000
天津花园新城		北辰区	530,000	400,000	38,000	58,500	330,000
天津东丽湖项目 (暂定名)							

东丽区	2,730,000	未定	40,000	40,000	40,000
沈阳万科新城					
东陵区	148,000	240,000	60,000	160,000	240,000
成都城市花园					
锦江区	507,000	506,000	160,000	100,000	100,000
总计			905,035	1,055,902	

注:本公司将根据市场变化随时调整开发计划。

3、积极进行新的土地储备,满足未来三年住宅开发的需求

土地储备是本公司大规模开发的前提保证,本公司将进一步加强土地储备的研究工作,完善各地的项目布局,积极储备优质土地,以适应未来三年土地开发的需求。在土地储备方式上,将重点选择适合大规模开发的城市副中心大宗土地,发挥本公司大规模开发的优势。根据本公司的发展规划,预计2000~2003年增开新项目约25个,总投资近百亿元。

本公司将借助控股股东的力量,运用规模和资本优势,积极参与各大城市旧城改造和新的城市社区开发。

4、零售业务将探讨与华润分销业务的整合

本公司控股72%的万佳与本公司大股东华润集团旗下的华润超市集团分别从事不同经营业态的零售业务。华润将按照有利于万科长远发展和有利于万科中小股东利益的原则避免在零售业务方面与万佳发生冲突,并将就零售业务的发展,与万科探讨多种合作的可行性。

5、进一步加强人力资源开发,完善管理架构,提高运作效率

本公司将继续重视人力资源的开发和人才激励机制的完善,通过内部培训,与重点高校建立人才培养和输出机制,进一步加强人力资源建设。本公司还将直接从外部引入优秀的专业和管理人才,增加人力资源的储备。

为适应业务发展和经营规模的扩张,本公司将不断调整和完善管理架构,进一步充实和配备专业力量,以加强对各地业务的指导力度,促进公司整体业务水平的不断提高。通过业已建立的管理架构,本公司将进一步加强对各地区公司的成本控制、品牌整合、资金整合、项目立项的管理工作,提高运作效率。

6、将网络技术与住宅开发密切结合,提高产品科技含量,降低建材采购成本

面对网络经济的挑战 and 新的市场形势,本公司将在住宅的设计、开发、建设中充分利用新技术。本公司已与专业公司合作,在公司新的住宅区铺设宽带网络。结合本公司建筑研究中心科研成果在开发中的运用,未来一年,该等努力将大大提升公司住宅产品的科技含量和品牌形象。本公司投资设立的深圳市联动电子商务有限公司已推出“住宅联盟”网站(www.a-housing.com),该网站的首要目标是,利用公司规模采购的优势,降低建材采购成本,该项业务有望在未来一年取得实际效果。

随着股权结构的改善,本公司将步入新的发展阶段。展望未来,董事会相信,在控股股东的支持下,在经营班子的努力下,本公司的经营规模和盈利能力将得以大幅提高,为广大股东提供更好的回报,为中国住宅产业的发展作出更大贡献。

十四、法律意见书结论

为了保证本次增资发行B股的合法性,本公司聘请了信达律师事务所对本次增资发行B股的主体资格等事项进行了严格的审查。信达律师事务所出具了法律意见书,其结论如下(摘自《关于万科企业股份有限公司二零零零年度增资发行B股的法律意见书》):

发行人本次申请增资发行的程序、实质条件符合或将符合《公司法》、《证券法》和《暂行规定》等有关法律、法规的规定,待发行人本次定向增资发行B股的方案获得发行人股东大会审议通过后,即具备申请增资发行B股的上报待核准条件。

十五、独立财务顾问结论

为了保障中小股东利益,本公司聘请了大鹏证券有限责任公司为独立财务顾问并出具独立财务顾问报告,结论如下:

1、本次增发符合《公司法》、《证券法》、《境内上市外资股(B股)公司增资发行B股的暂行办法》等有关法律、行政法规、部门规章等的规定。

2、本次增发方案及增发定价充分体现了市场原则及“公平、公开、公正”的三公原则,维护了全体股东特别是中小股东的权益。

3、本次增发对万科的长远发展具有积极的战略意义。本次增发完成后,华润将成为万科的控股股东,一方面改善了万科的股权结构,另一方面又将万科的品牌优势、管理优势与华润集团的资金优势及土地储备优势相结合,极大地提高了万科的公司价值,有利于万科的长远发展和股权价值的持续增值。

4、本次增发对万科的近期发展也具有积极的影响。首先,本次增发募集了大量资金,为万科经营规模的迅速扩张提供了资金基础,利润总额将有大幅增长;其次,从每股收益的角度看,由于本次募集资金投向项目回报率高,利润的增长能与股本扩张保持同步,近期内每股收益也不会被摊薄,有利于树立中小投资者对公司的信心。

十六、咨询事项

1、本公司资料查阅地址:深圳市罗湖区水贝二路27号

联系人:肖莉 朱艳华

电话:(0755)5606666

2、本公司财务顾问:

中信证券股份有限公司

地址:深圳市罗湖区湖贝路1030号

联系人:王苏望、王毅东

电话:(0755)2208272

国泰君安证券股份有限公司

地址:深圳市春风路2008号

联系人:陈永昌

电话:(0755)2296666

2、律师事务所:信达律师事务所

地址:深圳深南中路东风大厦21层

联系人:郑伟鹤 韦少辉

电话:(0755)3243139

3、独立财务顾问:大鹏证券有限责任公司

地址:深圳地王大厦8层

联系人:杨兵兵 吕宏亮

电话:2463388

十七、备查文件

1、万科章程;

2、万科经审计的1997-1999年年报及未经审计2000年中期报告正本;

3、万科2000年第十一届董事会第二次会议决议;

4、独立财务顾问报告;

5、前次募集资金专项审计报告;

6、法律意见书;

7、主承销协议;

8、万科营业执照。

万科企业股份有限公司
二〇〇〇年十二月二日