



万科企业股份有限公司
公开发行 15 亿元可转换公司债券
网上路演及现场推介公告

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2002]52 号文核准，万科企业股份有限公司(以下简称"万科")将公开发行 15 亿元可转换公司债券。募集说明书和发行公告请见 2002 年 6 月 7 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》。

为便于投资者深入了解公司基本情况、未来发展战略以及本次发行方案，万科将分别举行网上路演和大型现场推介会，详情如下：

- 1、 定于 2002 年 6 月 10 日上午 9:00 - 13:00 在全景网络(<http://www.p5w.net>) 向所有投资者进行网上路演，万科董事长王石及高层管理人员郁亮、莫军、王文金、肖莉及主承销商中信证券股份有限公司负责人将出席路演；
- 2、 定于 2002 年 6 月 11 日上午 9:30-12:00 在上海金茂君悦酒店二楼宴会厅举行大型现场路演推介会，万科董事长王石及高层管理人员郁亮、丁长峰及主承销商中信证券负责人将现场解答投资者的问题，下午将安排有兴趣的投资者参观万科假日风景住宅项目。有意向参加本次现场路演推介会的法人投资者和其他投资者请填写妥回执并传真至：021-68862222 上海夏商投资服务有限公司，联系人：戴菲菲 王艳红；联系电话：021-68419862

回 执

- ☐ 本公司将派 _____ (先生/小姐) 共 _____ 位参加万科 6 月 11 日的推介会。
☐ 希望安排考察万科楼盘。

公司名称 _____

联系人 _____ 联系电话 _____

e-mail _____

(本页无正文，系万科公司发行可转债路演、推介公告盖章页)

万科企业股份有限公司

二〇〇二年六月七日



关于可转换公司债券发行条款的决议公告

证券代码：000002、200002 证券简称：万科 A、万科 B 公告编号：万 2002-009

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、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

根据 2002 年 4 月 19 日进行的万科企业股份有限公司第十二届董事会第九次会议有关决议及于 5 月 30 日进行的通讯表决的决议，公司确定可转换公司债券有关发行条款如下：

- 一、发行规模：150,000 万元人民币
- 二、可转债利率：票面利率 1.5%
- 三、初始转股价格：本募集说明书公布之日前三十个交易日“万科 A”股股票平均收盘价格为基准，上浮 2%，即 12.1 元。

董事会还确定了还本付息的方式、转股时不足一股金额的处理方法、转股年度有关股利的归属、附加回售条款、发行方式及向原股东配售的安排等事项，详细内容请见同日刊登的募集说明书摘要及发行公告。

特此公告

承董事会命
秘书肖莉

谨启

二〇〇二年六月七日



万科企业股份有限公司 可转换公司债券募集说明书

发 行 人：万科企业股份有限公司

股票简称：万科 A

股票代码：000002

注册地址：中国深圳市福田区梅林路 63 号万科建筑研
究中心

主承销商：中信证券股份有限公司

注册地址：中国深圳市罗湖区湖贝路 1030 号

募集说明书公告时间：二零零二年六月七日

万科企业股份有限公司

可转换公司债券募集说明书

董事会声明

公司董事会已批准本募集说明书及其摘要，全体董事承诺其中不存在虚假记载、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。

中国证监会、其他政府机关对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对本可转换公司债券的价值或投资者收益的实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》等的规定，可转换公司债券依法发行后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

特别风险提示

公司特别提醒投资者注意“风险因素”中的下列投资风险：

1、目前，中国华润总公司及其关联公司共持有公司股份 95,149,277 股，占公司总股本的 15.08%，为公司第一大股东。公司存在主要股东可能变更或通过二级市场减持股份等因素引起管理层、管理制度、管理政策不稳定的风险。

2、截止 2001 年 12 月 31 日，公司控股子公司为购房者提供的累计银行按揭贷款担保余额约为人民币 30.68 亿元，数额较大。如果购房者违约，公司存在代为偿还银行贷款的风险。

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)

注册地址：中国深圳市福田区梅林路 63 号万科建筑研究中心

股票简称及股票代码：万科 A 000002

万科 B 200002

债券类别：可转换公司债券

发行总额：1,500,000,000 元

票面金额：100 元

期 限：5 年

票面利率：1.5%

付息日期 计息起始日为可转换公司债券发行首日，即 2002 年 6 月 13 日(计息日)。转股期内每年的 6 月 13 日为该付息年计息日。付息登记日为每年“计息日”的前一个交易日。公司将在付息登记日之后 5 个交易日之内支付当年利息。

转股价格：初始转股价格为 12.10 元/股。

转 换 期：2002 年 12 月 13 日至 2007 年 6 月 13 日止的公司股票交易日。

赎回条款：可转债发行后 6 个月内，公司不可赎回可转债。在可转债发行 6 个月后的转股期间，如果公司 A 股股票收盘价连续 30 个交易日高于当期转股价的 130%，则公司有权以面值加当年利息的价格赎回全部或部分未转换股份的可转债。公司每年（付息年）可按上述约定条件行使赎回权一次，但若首次不实施赎回的，当年不应再行使赎回权。

回售条款：在可转债发行 6 个月后的转股期间，如果公司 A 股股票连续 30 个交易日的收盘价格低于当期转股价的 70% 时，可转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分按面值 102%（含当年利息）回售给公司。可转债持有人每年（付息年）可按上述约定条件行使回售权一次，但若首次不实施回售的，当年不应再行使回售权。

附加回售条款：每当公司本次募集资金投向出现中国证监会规定为或中国证监会认定为已改变了用途的情形时，公司将赋予万科转债持有人一次附加回售的权利。万科转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分按面值 102%（含当年利息）回售给公司。万科转债

持有人行使该附加回售权不影响前述“回售条款”约定的回售权的行使。

发行方式：本次万科转债发行采用向原 A 股股东优先配售，原 A 股股东可优先认购的万科转债数量为其在股权登记日收市后登记在册的“万科 A”股份数乘以 2.94 元后按 1000 元 1 手转换成手数，不足 1 手的部分按照深圳证券交易所配股业务指引执行。原 A 股股东放弃部分再采用定价抽签方式发行，发行采用网下对法人投资者发售和深交所交易系统网上定价发行相结合的方式进行。初步确定：网下对法人投资者发售的万科转债数量为原 A 股股东优先认购后余额的 50%，网上向申购的投资者发售的万科转债数量为原 A 股股东优先认购后余额的 50%。根据实际申购结果，主承销商和发行人可在初定的网下发售万科转债数量和网上发售万科转债数量之间做适当回拨。

发行对象：本次发行对象为在深交所开户的自然人、法人、证券投资基金（国家法律法规禁止购买者除外）。

发行日期：2002 年 6 月 13 日

拟申请上市交易所：深圳证券交易所

主承销商：中信证券股份有限公司

律师事务所：信达律师事务所

会计师事务所：毕马威华振会计师事务所

募集说明书签署日期：二〇〇二年五月十七日

目 录

第一章	释义.....	1-1-1
第二章	概览.....	1-1-3
	一、公司基本情况.....	1-1-3
	二、公司最近三年及最近一期主要财务数据.....	1-1-5
	三、本次发行情况.....	1-1-5
第三章	本次发行概况.....	1-1-8
	一、本次发行的基本情况.....	1-1-8
	二、本次发行的时间安排.....	1-1-12
	三、本次发行的有关机构.....	1-1-12
第四章	风险因素及对策.....	1-1-17
	一、业务经营风险.....	1-1-17
	二、行业风险.....	1-1-21
	三、市场风险.....	1-1-23
	四、政策风险.....	1-1-24
	五、管理风险.....	1-1-25
	六、财务风险.....	1-1-28
	七、募集资金投向风险.....	1-1-30
	八、其他风险.....	1-1-32
第五章	发行条款.....	1-1-35
	一、发行规模及其确定依据.....	1-1-35
	二、票面金额、期限、票面利率、利息支付和付息日期 及其确定依据.....	1-1-35
	三、转股.....	1-1-36
	四、申请转股的程序.....	1-1-38
	五、赎回.....	1-1-40
	六、回售.....	1-1-41
	七、附加回售条款.....	1-1-42

第六章	担保事项	1-1-43
	一、担保人简况.....	1-1-43
	二、担保人的主要财务指标.....	1-1-44
	三、担保人的资信情况.....	1-1-45
	四、担保人的其它担保行为.....	1-1-45
	五、担保函的主要内容.....	1-1-45
第七章	公司的资信	1-1-46
	一、公司最近三年借款及偿还情况.....	1-1-46
	二、公司近三年的主要贷款银行对公司及其下属公司的资信评价 及公司银行授信情况.....	1-1-46
	三、公司近三年与主要客户业务往来的信誉状况.....	1-1-47
	四、公司近三年发行公司债券及偿还的情况.....	1-1-47
	五、公司前三年偿付能力指标.....	1-1-47
第八章	偿债措施	1-1-48
	一、公司偿债能力分析.....	1-1-48
	二、公司偿债计划.....	1-1-56
第九章	公司基本情况	1-1-57
	一、基本情况.....	1-1-57
	二、公司历史沿革.....	1-1-58
	三、公司目前股本结构.....	1-1-61
	四、公司主要股东基本情况简介.....	1-1-62
	五、公司经营范围与主营业务.....	1-1-63
	六、公司员工情况.....	1-1-63
	七、公司主要固定资产及无形资产.....	1-1-63
	八、公司独立运营情况.....	1-1-64
	九、公司信息披露情况.....	1-1-65
	十、公司组织结构图及对其他企业权益投资情况.....	1-1-68
第十章	业务和技术	1-1-71
	一、房地产行业整体发展状况及公司主要开发城市 房地产市场分析.....	1-1-71

	二、公司房地产业务项目情况.....	1-1-79
	三、公司土地资源状况.....	1-1-85
	四、公司房地产开发资质和技术情况.....	1-1-86
	五、公司经营管理体制.....	1-1-87
	六、公司主要经营策略及市场推广模式.....	1-1-89
	七、公司房地产开发项目的业务运行.....	1-1-92
	八、公司的主要客户和主要供应商情况.....	1-1-93
第十一章	同业竞争与关联交易	1-1-94
	一、同业竞争.....	1-1-94
	二、关联方及关联关系.....	1-1-95
	三、关联方交易事项.....	1-1-96
	四、本次募集资金的运用涉及的关联交易.....	1-1-98
	五、避免同业竞争和规范关联交易的制度安排.....	1-1-98
	六、公司律师、主承销商的意见.....	1-1-99
第十二章	董事、监事、高级管理人员	1-1-101
	一、公司董事、监事及高级管理人员简介.....	1-1-101
	二、公司董事、监事及高级管理人员持股及报酬情况.....	1-1-105
	三、公司董事、监事及高管人员的稳定性.....	1-1-107
第十三章	公司治理结构	1-1-110
	一、公司的独立情况.....	1-1-110
	二、公司的独立董事情况.....	1-1-110
	三、公司的重大经营决策程序和规则.....	1-1-110
	四、公司管理层对公司内部控制制度的自我评估意见	1-1-115
	五、毕马威华振会计师事务所对公司内部控制制度 评价报告的结论性意见	1-1-115
第十四章	财务会计信息	1-1-116
	一、公司最近一期及最近三年比较合并的 资产负债表、利润表、及现金流量表.....	1-1-116
	二、公司最近三年主要财务指标计算公式和数据.....	1-1-120
	三、公司资产质量、资产负债结构及偿债能力分析.....	1-1-121

	四、公司经营成果、盈利能力及发展前景分析.....	1-1-121
	五、公司主要财务优势及困难.....	1-1-121
	六、本次可转债发行对公司资产负债结构的影响.....	1-1-122
第十五章	业务发展目标.....	1-1-123
	一、公司发展计划.....	1-1-123
	二、公司制定上述计划的假设条件.....	1-1-125
	三、实施上述计划面临的主要困难.....	1-1-125
	四、发展计划与现有业务的关系.....	1-1-125
	五、本次募集资金运用对实现上述发展目标的作用.....	1-1-125
第十六章	募集资金运用.....	1-1-126
	一、本次募集资金总量及其依据.....	1-1-126
	二、公司董事会和股东大会对本次募集资金 投资项目的意见.....	1-1-126
	三、本次募集资金对公司主要财务状况及 经营成果的影响.....	1-1-126
	四、公司对募集资金量不足或过剩的对策.....	1-1-127
	五、本次募集资金拟投资项目介绍.....	1-1-127
	六、本次募集资金使用的风险控制及内部资金管理制度.....	1-1-133
	七、公司前次募集资金情况简介.....	1-1-135
	八、审计机构为公司前次募集资金运用所出具 的专项报告的结论.....	1-1-137
	九、其他.....	1-1-137
第十七章	其他重要事项.....	1-1-139
	一、公司重要合同情况简介.....	1-1-139
	二、公司资产出售、抵押、置换、委托经营情况.....	1-1-139
	三、公司重大担保、诉讼、或有事项、承诺事项、期后事项.....	1-1-140
	四、公司 2002 年盈利状况的说明.....	1-1-143
	五、公司重大投资及融资计划及其他重要事项.....	1-1-143
第十八章	董事及有关中介机构声明.....	1-1-146
	一、公司全体董事声明.....	1-1-146

	二、主承销商声明.....	1-1-147
	三、公司聘请的律师声明.....	1-1-148
	四、审计机构声明.....	1-1-149
	五、验资机构声明.....	1-1-150
第十九章	备查文件	1-1-152

第一章 释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有所指，下列简称具有如下含义：

- | | |
|---------------|--|
| 1、万科、本公司或公司： | 万科企业股份有限公司 |
| 2、万佳百货： | 深圳市万佳百货股份有限公司 |
| 3、华润、公司第一大股东： | 中国华润总公司 |
| 4、华润集团： | 华润（集团）有限公司，中国华润总公司之全资子公司 |
| 5、北京置地： | 华润北京置地有限公司，华润集团控股公司 |
| 6、华润置地： | 华润置地（北京）股份有限公司（原北京市华远房地产股份有限公司），北京置地控股公司 |
| 7、A 股股东： | 万科企业股份有限公司 A 股股东 |
| 8、可转债： | 可转换公司债券 |
| 9、万科转债： | 公司本次发行的可转换公司债券 |
| 10、本次发行： | 公司本次发行可转换公司债券事宜 |
| 11、本募集说明书： | 万科企业股份有限公司发行可转换公司债券募集说明书 |
| 12、主承销商： | 中信证券股份有限公司 |
| 13、承销团： | 由主承销商为承销本次发行的可转债而组织的承销机构的总称 |
| 14、律师事务所： | 信达律师事务所 |
| 15、会计师事务所： | 毕马威华振会计师事务所 |
| 16、中国证监会： | 中国证券监督管理委员会 |
| 17、深交所： | 深圳证券交易所 |
| 18、登记公司： | 中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 |
| 19、元： | 人民币元 |
| 20、当年： | 本募集说明书中“当年”未经特别注释均指付 |

	息年当年
21、公司股东大会：	万科企业股份有限公司股东大会
22、公司董事会：	万科企业股份有限公司董事会
23、公司章程：	万科企业股份有限公司公司章程
24、WTO：	世界贸易组织
25、五证：	销售商品房必备的五种证件，含建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程开工证、国有土地使用证及商品房销售许可证。
26、容积率：	指一个房地产开发项目的总
建筑面积与该项目	占地面积的比值。
27、一级资质：	房地产开发企业的最高资质等级，一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。

第二章 概 览

声 明

概览仅为募集说明书全文的扼要提示，投资者作出投资决策前，应认真阅读募集说明书全文。

一、公司基本情况

万科企业股份有限公司成立于 1984 年 5 月，公司以“现代科教仪器展销中心”的名称注册，经营办公设备、视频器材的进口销售业务，经理王石。1987 年变更公司称谓，更名为“深圳现代科仪中心”，1988 年再次更名为“深圳现代企业有限公司”。

1988 年 12 月，公司公开向社会发行股票 2,800 万股，集资人民币 2,800 万元，公司定名为“深圳万科企业股份有限公司”公司资产及经营规模迅速扩大。1991 年 1 月 29 日公司之 A 股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”。

1991 年 6 月，公司通过配售和定向发行新股 2,836 万股，集资人民币 1.27 亿元，公司开始跨地域发展。

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，该等股份于 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”，英文名称为“CHINA VANKE CO., LTD.”。

1997 年 6 月，公司以每 10 股配 2.37 股的比例实施配股，其中 A 股配股价人民币 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，共募集资金折合人民币 3.83 亿元，主要投资于深圳住宅开发。

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，实际配售股数 85,434,460 股，募集资金人民币 6.25 亿元，主要用于公司在深圳、上海、北京等地的房地产开发。

2000 年 8 月，中国华润总公司成为万科的第一大股东，持有公司 A 股股票 78,075,749 股，占公司总股本的 12.37%。公司第二大股东 CREDIT LYONNAIS SECURITIES (ASIA) LTD 所持股份中的 17,073,528 B 股（占公司总股本的 2.71%）为华润（集团）有限公司（以下简称“华润集团”）之关联公司华润北京置地有限公司实际持有（B 股可以名义持有，CREDIT LYONNAIS SECURITIES (ASIA) LTD 作为该等股份的名义持有人仅名义持有该等股份，该等股份的实际持有人为华润北京置地有限公司的全资附属子公司 FULL KNOWLEDGE INVESTMENTS LIMITED 公司）。中国华润总公司为华润集团的控股股东，持有华润集团 100% 的股权。因此，截止 2001 年 12 月 31 日，中国华润总公司及其关联公司共持有公司股份 95,149,277 股，占公司总股本的 15.08%。

公司的经营范围为：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）。

公司的主营业务为：公司选择深圳、上海、北京、天津、沈阳、成都、武汉、南京、长春、南昌等经济发达、人口众多的大城市进行住宅开发。

截至 2001 年 12 月 31 日，公司共有在册员工 5349 人（含退休人员 6 名），大专以上学历占 35%。员工专业构成如下：营销人员 252 人（销售和企划人员）；房地产专业人员 947 人；其它专业人员 503 人（财务、审计、IT、法律、人力资源、客户服务、信息处理人员）；物业管理及行政后勤人员 3647 人（保安、保洁、后勤及其他物业管理人员、司机）。

截止 2001 年 12 月 31 日，公司总资产 64.83 亿元，净资产 31.24 亿元，公司主营业务收入 44.55 亿元，净利润 3.737 亿元。

公司于 2000 年及 2001 年两度分别入选世界权威财经杂志《福布斯》全球最优秀 300 家和 200 家小型企业，公司的良好业绩、企业活力及盈利增长潜力受到市场广泛认可。

截止 2001 年 12 月 31 日，公司的股权结构为：

	股份数量（股）	股份比例（%）
一、尚未流通股份		
1、国家拥有股份	52,750,318	8.36

2、募集法人股	57,754,610	9.15
尚未流通股份合计	110,504,928	17.51
二、已流通股份		
1、境内上市的人民币普通股	398,711,877	63.19
其中：高管股份	580,196	
2、境内上市的外资股	121,755,136	19.30
已上市流通股份合计	520,467,013	82.49
三、股份总数	630,971,941	100.00

二、公司最近三年及最近一期主要财务数据

以下财务数据源引自经审计的公司 2001 年、2000 年、1999 年财务报告，公司 2001 年、2000 年、1999 年有关财务数据如下：

单位：元

项 目	2001 年	2000 年	1999 年
主营业务收入	4,455,064,776.93	3,783,668,674.18	2,872,795,896.07
净利润	373,747,217.73	301,231,499.63	229,142,287.45
总资产	6,482,911,630.82	5,622,247,214.95	4,494,664,465.95
股东权益（不含少数 股东权益）	3,124,089,960.15	2,906,198,742.58	2,093,030,259.17
资产负债率（以母公 司报表为基础）	34.14%	17.02%	27.44%
资产负债率（以合并 报表为基础）	51.78%	47.25%	52.25%
每股收益	0.592	0.48	0.42
每股收益（扣除非经 常性损益）	0.302	0.43	0.391
净资产收益率(%)	11.96%	10.37	10.95
每股净资产	4.951	4.61	3.84
每股经营活动产生的 现金流量净额	-1.91	0.14	0.08
每股净现金流量	-0.30	0.35	0.34

三、本次发行情况

（1）发行总额：1,500,000,000 元。

（2）票面金额：人民币 100 元。

(3) 可债券期限：5 年。

(4) 票面利率和付息日期：利率 1.5%，每年付息一次。

(5) 转股价格：初始转股价格定为每股 12.10 元。

(6) 转股起止时期：本次万科转债的转股期自发行之日起（2002 年 6 月 13 日）六个月后的第一个交易日（2002 年 12 月 13 日）起（含当日），至万科转债到期日（2007 年 6 月 13 日）前一个交易日止（含当日）。

(7) 特别向下修正条款：在万科转债的存续期间，当公司 A 股股票收盘价格连续 20 个交易日不高于转股价格的 80% 时，公司董事会有权在不超过 20% 的幅度内降低转股价，并且降低后的转股价格不低于降低前一个月公司 A 股股票收盘价的算术平均值；董事会此权利的行使在 12 个月内不得超过一次。在万科转债的存续期间修正后的转股价格不低于公司普通股的每股净资产和每股股票面值。

(8) 赎回：在可转债发行后 6 个月内，公司不得赎回可转债。在可转债发行 6 个月后的转股期间，如果公司 A 股股票收盘价连续 30 个交易日高于当期转股价格的 130%，则公司有权以面值加当年利息的价格赎回全部或部分未转换股份的可转债。公司每年（付息年）可按上述约定条件行使赎回权一次，但若首次不实施赎回的，当年不应再行使赎回权。

(9) 回售：在可转债发行 6 个月后的转股期间，如果公司 A 股股票连续 30 个交易日的收盘价格低于当期转股价格的 70% 时，可转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分按面值 102%（含当年利息）回售给公司。可转债持有人每年（付息年）可按上述约定条件行使回售权一次，但若首次不实施回售的，当年不应再行使回售权。

(10) 附加回售条款：每当公司本次募集资金投向出现中国证监会规定为或中国证监会认定为已改变了用途的情形时，公司将赋予万科转债持有人一次附加回售的权利。万科转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分按面值 102%（含当年利息）回售给公司。万科转债持有人行使该附加回售权不影响前述“回售”条款约定的回售权的行使。

(11) 公司债券的担保人：中国银行深圳市分行。

(12) 发行方式：本次万科转债发行采用向原 A 股股东优先配售，原 A 股股东可优先认购的万科转债数量为其在股权登记日收市后登记在册的“万科 A”股

份数乘以 2.94 元后按 1000 元 1 手转换成手数,不足 1 手的部分按照深圳证券交易所配股业务指引执行。原 A 股股东放弃部分再采用定价抽签方式发行,发行采用网下对法人投资者发售和深交所交易系统网上定价发行相结合的方式。初步确定:网下对法人投资者发售的万科转债数量为原 A 股股东优先认购后余额的 50%,网上向申购的投资者发售的万科转债数量为原 A 股股东优先认购后余额的 50%。根据实际申购结果,主承销商和发行人可在初定的网下发售万科转债数量和网上发售万科转债数量之间做适当回拨。

(13) 发行对象:为在深交所开户的自然人、法人、证券投资基金(国家法律法规禁止购买者除外)。

(14) 承销方式:本次发行的 150,000 万元可转换公司债券由主承销商组织承销团采用“余额包销”方式承销。

(15) 预计募集资金:150,000 万元。

(16) 募集资金用途:公司本次发行可转债募集资金将投资于以下项目:

- 1) 拟投资 25,000 万于深圳四季花城二区住宅开发项目;
- 2) 拟投资 40,000 万于深圳下沙住宅开发项目;
- 3) 拟投资 30,000 万于上海春申万科城住宅开发项目;
- 4) 拟投资 30,000 万于北京青青家园住宅开发项目;
- 5) 拟投资 25,000 万于成都万科城市花园住宅开发项目。

(17) 本次发行的时间安排:

- 1) 募集说明书及发行公告刊登日:2002 年 6 月 7 日(T-4);
- 2) 股权登记日:2002 年 6 月 11 日(T-2);
- 3) 申购日:2002 年 6 月 13 日(T);
- 4) 申购资金冻结:2002 年 6 月 14 日(T+1);
- 5) 验资并出具验资报告:2002 年 6 月 17 日(T+2);
- 6) 公告发行结果:2002 年 6 月 18 日(T+3);
- 7) 由主承销商组织摇号抽签:2002 年 6 月 18 日(T+3);
- 8) 对未中签部分的申购款予以解冻:2002 年 6 月 19 日(T+4);

9) 发行中的停牌、复牌时间安排:本次发行过程中,自 2002 年 6 月 12 日至 2002 年 6 月 17 日,公司股票停牌,发行结果公告日(2002 年 6 月 18 日)上午停牌 1 小时。前述日程安排遇不可抗力则顺延。

10) 可转债上市有关时间安排：发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所申请万科转债挂牌交易。

第三章 本次发行概况

本募集说明书是根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《可转换公司债券管理暂行办法》、《上市公司发行可转换公司债券实施办法》（中国证券监督管理委员会令第2号）、《关于做好上市公司可转换公司债券发行工作的通知》、《公开发行证券公司信息披露编报规则第10号——从事房地产开发业务的公司招股说明书内容与格式特别规定》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第1号——招股说明书》（证监发[2001]41号文件）及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第13号——可转换公司债券募集说明书》等国家有关法律、法规的规定和文件的要求编写。

本次发行方案经公司于2001年7月11日召开的第十二届董事会第二次会议审议通过，并经公司于2001年8月15日召开的2001年度第一次临时股东大会表决通过。本次发行已获中国证券监督管理委员会证监发行字[2002]52号文核准。

一、本次发行的基本情况

1、可转换公司债券的发行总额

本次发行的万科转债是公司依照法定程序发行、在一定期间内依据《万科企业股份有限公司可转换公司债券募集说明书》约定的条件可以转换成公司社会公众股A股的公司债券。发行总额为150,000万元。

2、票面金额

本次发行的万科转债面值人民币100元。

3、可转债期限

本次发行的万科可转换公司债券期限为5年，自2002年6月13日（发行首日）起，至2007年6月13日（到期日）止。

4、票面利率和付息日期

本次发行的万科转债计息起始日为可转换公司债券发行首日，即2002年6月13日（计息日），票面利率为每年1.5%。

万科转债的利息每年支付一次。本次发行的万科转债计息起始日为可转换公司债券发行首日，即2002年6月13日（计息日）。转股期内每年的6月13日为该付息年计息日。付息登记日为每年“计息日”的前一个交易日。在付息登记日

当日深圳证券交易所收市后,登记在册的万科转债持有人均有权获得当年的万科转债利息。公司将在付息登记日之后 5 个交易日之内支付当年利息。在付息登记日当日申请转股以及已转股的万科转债,无权再获得当年及以后的利息。

5、转股价格

本次万科转债初始转股价格为 12.10 元/股,以公布募集说明书前三十个交易日“万科 A”股股票平均收盘价格 11.86 元为基准,上浮 2%。

6、转股的起止日期

本次万科转债的转股期自发行之日起(2002 年 6 月 13 日)六个月后的第一个交易日(2002 年 12 月 13 日)起(含当日),至万科转债到期日(2007 年 6 月 13 日)前一个交易日止(含当日)。持有人可以在转换期内的转股申请时间申请转股。

可转换公司债券转换期结束前的 10 个工作日停止交易。可转换公司债券停止交易后、转换期结束前,不影响持有人依据约定的条件转换股份的权利。

7、转股价格的调整

在本次发行之后,当公司派发红股、转增股本、增资扩股(不包括可转债转换的股本)、配股、派息等情况使股份或股东权益发生变化时,转换价格按下述公式调整,并予以公告。

设调整前的转股价格为 P_0 ,送股率或股份转增率为 n ,增发新股或配股率为 k ,增发新股价或配股价为 A ,每股派息为 D ,则调整后的转股价格 P 为:

- 1) 送股或转增股本: $P = P_0 / (1 + n)$;
- 2) 增发新股或配股: $P = (P_0 + Ak) / (1 + k)$;
- 3) 两项同时进行: $P = (P_0 + Ak) / (1 + n + k)$;
- 4) 派息: $P = P_0 - D$;

因公司分立或合并以及其他原因引起股份变动的,公司将依照万科转债持有人和现有股东在转股价格调整前后依据转股价格计量的股份享有同等权益的原则。

8、特别向下修正条款

在万科转债的存续期间,当公司 A 股股票收盘价格连续 20 个交易日不高于转股价格的 80%时,公司董事会有权在不超过 20%的幅度内降低转股价,并且降低后的转股价格不低于降低前一个月公司 A 股股票收盘价的算术平均值。董事会

此权利的行使在 12 个月内不得超过一次。在万科转债的存续期间修正后的转股价格不低于公司普通股的每股净资产和每股股票面值。

9、赎回

在可转债发行后 6 个月内，公司不得赎回可转债。在可转债发行 6 个月后的转股期间，如果公司 A 股股票收盘价连续 30 个交易日高于当期转股价的 130%，则公司有权以面值加当年利息的价格赎回全部或部分未转换股份的可转债。公司每年（付息年）可按上述约定条件行使赎回权一次，但若首次不实施赎回的，当年不应再行使赎回权。

10、回售

在可转债发行 6 个月后的转股期间，如果公司 A 股股票连续 30 个交易日的收盘价格低于当期转股价的 70% 时，可转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分按面值 102%（含当年利息）回售给公司。可转债持有人每年（付息年）可按上述约定条件行使回售权一次，但若首次不实施回售的，当年不应再行使回售权。

11、附加回售条款

每当公司本次募集资金投向出现中国证监会规定为或中国证监会认定为已改变了用途的情形时，公司将赋予万科转债持有人一次附加回售的权利。万科转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分按面值 102%（含当年利息）回售给公司。万科转债持有人行使该附加回售权不影响前述“回售”条款约定的回售权的行使。

12、可转换公司债券的担保人

经中国银行授权，中国银行深圳市分行为公司本次发行的 150,000 万元可转换公司债券出具《担保函》，中国银行深圳市分行就公司发行 150,000 万元可转换公司债券事宜向可转换公司债券持有人提供全额、负有连带责任的担保。

13、发行方式与发行对象

本次万科转债发行采用向原 A 股股东优先配售，原 A 股股东可优先认购的万科转债数量为其在股权登记日收市后登记在册的“万科 A”股份数乘以 2.94 元后按 1000 元 1 手转换成手数，不足 1 手的部分按照深圳证券交易所配股业务指引执行。原 A 股股东放弃部分再采用定价抽签方式发行，发行采用网下对法人投资者发售和深交所交易系统网上定价发行相结合的方式进行。初步确定：网下对

法人投资者发售的万科转债数量为原 A 股股东优先认购后余额的 50%，网上向申购的投资者发售的万科转债数量为原 A 股股东优先认购后余额的 50%。根据实际申购结果，主承销商和发行人可在初定的网下发售万科转债数量和网上发售万科转债数量之间做适当回拨。

发行对象为在深交所开户的自然人、法人、证券投资基金（国家法律法规禁止购买者除外）。

14、承销方式

本次发行的可转换公司债券由主承销商组织承销团采用“余额包销”方式承销。

15、预计本次募集资金

预计本次募集资金 150,000 万元。

16、发行费用

本次发行可转换公司债券募集资金 150,000 万元，公司将为此支付发行费用 2755 万元。

发行费用总额：	2755 万元
其中：承销费用	2250 万元
律师费用	20 万元
发行手续费	350 万元
审核费用	3 万元
路演推介宣传费用	100 万元
其他费用	32 万元
包括：差旅费用	27 万元
材料费用	5 万元

本次发行债券发生的所有发行成本，将在扣除发行期间冻结资金产生的利息收入后，直接计入募集资金拟投入的项目成本。

17、承销机构及其承销量安排

承销机构名称	承销地位	承销数量（万元）	承销比例（%）
中信证券股份有限公司	主承销商	30,000	20

西部证券股份有限公司	副主承销商	21,000	14
福建省闽发证券有限公司	副主承销商	24,000	16
蔚深证券有限责任公司	分销商	1,500	1
广州证券有限责任公司	分销商	18,000	12
大鹏证券有限责任公司	分销商	13,050	9
泰阳证券有限责任公司	分销商	18,000	12
华西证券有限责任公司	分销商	15,000	10
深圳经济特区证券公司	分销商	6,000	4
北方证券有限责任公司	分销商	3,000	2
合 计	——	150,000	100

二、本次发行的时间安排

- 1、募集说明书及发行公告刊登日：2002 年 6 月 7 日(T-4)。
- 2、股权登记日：2002 年 6 月 11 日(T-2)。
- 3、申购日：2002 年 6 月 13 日(T)。
- 4、申购资金冻结：2002 年 6 月 14 日(T+1)。
- 5、验资：2002 年 6 月 17 日(T+2)。
- 6、公告发行结果：2002 年 6 月 18 日。
- 7、由主承销商组织摇号抽签：2002 年 6 月 18 日(T+3)。
- 8、对未中签部分的申购款予以解冻：2002 年 6 月 19 日(T+4)。
- 9、发行中的停牌、复牌时间安排：本次发行过程中，自 2002 年 6 月 12 日至 2002 年 6 月 17 日，公司股票停牌。发行结果公告日（2002 年 6 月 18 日）上午停牌 1 小时。前述日程安排遇不可抗力则顺延。
- 10、可转债上市有关时间安排：发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所申请万科转债挂牌交易。

三、本次发行的有关机构

（一）发行人：万科企业股份有限公司

注册地址：中国深圳市梅林路 63 号万科建筑研究中心

法定代表人：王石

电话：0755-5606666

传真：0755-3152041

联系人：肖莉、薛漫天、罗顺华

(二) 承销团成员

1、主承销商：中信证券股份有限公司

注册地址：深圳市罗湖区湖贝路 1030 号

法定代表人：常振明

电话：0755-2485201

传真：0755-2485221

联系人：王苏望、谷孝春、张秀杰、王毅东、叶建华、张剑

2、副主承销商：西部证券股份有限公司

注册地址：西安市东大街 232 号信托大厦

法定代表人：刘春茂

联系人：刘 洁

电 话：029-7406065

传 真：029-7406134

邮 编：710004

3、副主承销商：福建省闽发证券有限公司

注册地址：福州市五一中路 199 号

法定代表人：马 凌

联系人：王时义

电 话：021-68866179

传 真：021-68866564

邮 编：350003

4、分销商：蔚深证券有限责任公司

注册地址：深圳市福田区振华路飞亚达大厦 5、8 楼

法定代表人：王风华

联系人：高 纲

电 话：0755-3236188-897

传 真：0755-3241597

邮 编：518041

5、分销商：广州证券有限责任公司

注册地址：广州先烈中路 69 号东山广场主楼 5 楼

法定代表人：吴 张

联系人：胡延平

电 话：020-87322668-303

传 真：020-87325041

邮 编：510095

6、分销商：大鹏证券有限责任公司

注册地址 深圳市罗湖区深南东路 333 号信兴广场地王商业中心商业大
楼八层

法定代表人：徐卫国

联系人：张琴

电 话：028-7736640

传 真：028-7736640

邮 编：610075

7、分销商：泰阳证券有限责任公司

注册地址：长沙市芙蓉中路 458 号

法定代表人：谭载阳

联系人：黄 静

电 话：0731-5382230

传 真：0731-5382230

邮 编：410007

8、分销商：华西证券有限责任公司

注册地址：成都市陕西街 239 号

法定代表人：张慎修

联系人：邓德兵

电 话：028-6154185

传 真：028-6148147

邮 编：610041

9、分销商：特区证券有限责任公司

注册地址：深圳市福田区彩田南路证券大厦 21 楼

法定代表人：王一楠

联系人：刘文宁

电 话：0755-3379333-2245

传 真：0755-2890006

邮 编：518026

10、分销商：北方证券有限责任公司

注册地址：沈阳市沈河区友好街 9 号

法定代表人：路畔生

联系人：张爱京

电 话：024-82702357

传 真：024-82702367

邮 编：110003

(三) 上市推荐人：中信证券股份有限公司

注册地址：深圳市罗湖区湖贝路 1030 号

法定代表人：常振明

电话：0755-2485201

传真：0755-2485221

联系人：王苏望、谷孝春、王毅东、叶建华、张剑

(四) 发行人律师事务所：信达律师事务所

办公地址：深圳市深南中路东风大厦 21 层

法定代表人：靳庆军

电话：0755 - 3244701

传真：0755 - 3243108

经办律师：麻云燕 靳庆军

(五) 审计机构：毕马威华振会计师事务所

注册地址：北京市建国门外大街 1 号中国国际贸易中心国贸大厦 2 座 16 层 1608 室

法定代表人：颜泽夔

电话：010-95056300

传真：010-65056306

经办注册会计师：赵 奇、金乃雯

(六) 担保人：中国银行深圳市分行

注册地址：深圳市罗湖区建设路国际金融大厦

负责人：张建游

电话：0755-2288288-2083

传真：0755-2259021

联系人：熊志刚

(七) 收款银行：中信实业银行深圳分行

负责人：窦建中

注册地址：深圳深南东路万德大厦 1013 号

联系电话：0755-2137105

传 真：0755-2137107

(八) 可转债登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

地址：深圳市深南东路 5045 号

负责人：戴文华

电话：0755-2083921

传真：0755-2083926

(九) 上市的证券交易所：深圳证券交易所

注册地址：深圳市深南东路 5045 号

法定代表人：张育军

电话：0755-2083333

传真：0755-2083667

发行人与本次发行有关的机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接的股权关系或其他利益关系。

第四章 风险因素及对策

投资者在评价公司此次发行的可转债时，除募集说明书中提供的其他资料外，应该特别认真地考虑下述各项风险因素。

根据重要性原则或可能影响投资决策的程度大小排序，公司本次发行可转债有关风险如下：

一、业务经营风险

1、项目开发的風險

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的复杂环节和极强的地域特征。从市场研究到土地获得、投资决策、项目策划、规划设计、市场营销、建设施工、建材采购、广告推广、销售服务和物业管理的开发流程中，项目开发涉及调研、规划设计、建筑施工、材料供应、广告策划等多家公司，同时，更涉及计划局、规划国土局、建设局、住宅局、消防局、环保局等多个政府部门对每一环节的审批和监管。任何环节的变化，将可能导致项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。

针对项目开发的风险，公司将依托在房地产开发上十几年经验，通过周密调查、精心选址、科学决策、精心规划设计、准确的市场定位，开发出适合市场需要的项目，降低新项目开发的风险；对于新建项目，采取一系列措施，包括通过分期、滚动开发，使项目及时根据市场的需求作调整；在项目的销售中采取预售的方式，以降低新项目中的资金风险；同时公司将进一步完善项目管理体系，加大成本控制力度，优化项目施工方案，通过科学严密的施工组织，降低施工材料的周转库存和损耗，进一步降低项目的成本。

2、原材料、设备供应的风险

公司主要从事房地产开发业务，建筑材料和设备价格的提高将会增加公司的开发成本。

针对该风险，公司已开始通过电子商务平台建立战略供应商合作体系，通过实施集团内各地公司建筑材料的集中采购，取得规模经济效应，达到降低采购成本、提高采购效率的目的。电子商务平台和战略供应商体系的建立增加了公司采购的透明度，降低了材料设备采购的价格，加强了公司与材料设备供应商的合作关系。

3、土地风险

土地是公司进行房地产开发的不可缺少的非再生性资源，土地成本是房地产开发成本的重要组成部分。国家宏观经济形势、国家的土地政策、土地市场的供求关系以及土地本身的位置都将影响土地的价格，因此，土地政策和土地价格的变化会对房地产开发造成风险。

为进一步规范市场，在土地政策方面，各地政府逐步以拍卖、招投标等公开市场的方式出让土地。公司认为，政府在土地政策方面的变化将促进行业的规范操作，加强市场透明度。公司一贯以市场为前提的规范操作模式将在政策的变化中具备竞争的优势，但该等政策的变化也将给公司未来的发展和扩张带来相当的资金压力，此外，土地政策的变化，将可能给公司已储备的土地带来一定范围内的不确定因素。

为此，公司将密切关注政策的变化和发展，加强对土地市场和土地政策的研究，把握市场的变化，降低土地价格变动风险；同时发挥公司开发大型项目的优势，选择城市新区作为未来土地储备的主要目标，降低土地成本；此外，公司将致力于建立和开拓直接和间接的多融资渠道，以提供足够的资金支持。土地储备是公司持续稳定发展的决定因素之一，如果公司土地储备不足，将会影响公司后续项目的持续开发，造成公司的经营业绩波动；但公司土地储备过多，占用资金量过大，又会影响公司资金的周转率和利润率，给公司的经营带来风险。若公司由于资金、市场等原因未能及时开发所储备土地，将面临交纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。

为适应公司规模扩张，公司在未来增加土地储备，将根据公司的资产规模和开发进度，有计划、有步骤地进行，既满足公司的开发需求，又不盲目进行土地储备。

4、销售风险

随着我国房改制度的推进，个人购买者逐渐成为购房的主力军，而个人购房

者由于个人的偏好不同，在一定程度上会增加公司的开发难度和销售费用。主要存在以下几类风险：

- 1) 由于商品房预售标准的提高，相对缩短了销售周期，加大了销售风险；
- 2) 随着大量新的财团以及海外发展商的进入，以及行业水平的普遍提高，竞争日趋激烈，市场对新产品模仿能力加强，产品的差异性越来越小，公司面临产品同类、同质竞争的局面，增加了销售难度和销售风险；
- 3) 随着客户需求个性化需求不断提高，对产品细分和客户群体细分的要求越来越高，如果公司的产品在项目定位、规划设计、销售策略等方面不能前瞻性地预测客户个性化的需求并快速应对可能产生的变化，可能存在产品滞销的风险；
- 4) 其他不确定因素变化引发的销售风险，如：宏观经济形式变化、政府政策变化、土地及建筑成本增加等因素变化引发的销售风险；
- 5) 武汉万科房地产有限公司开发的俊园项目原规划为商业楼宇并建至六层后停工，根据房地产市场的变化，公司已将商业酒店拆除，改建商住楼。鉴于武汉万科广场停工已久，原裙楼拆除后造成了一定损失，公司已对该项目计提了存货跌价准备 2200 万元，鉴于项目功能的调整和相对较高的地价成本，该项目仍存在一定的销售风险。

针对上述风险，公司将进行认真细致的市场研究，降低产品的定位风险；公司还将充分运用初步形成的跨地域品牌优势、良好的市场形象、优质的物业管理服务增加了万科产品的市场竞争力，降低销售的风险。截止 2001 年 12 月 31 日，公司主要楼盘销售情况如下：

项目名称	深圳金色家园（一期）	深圳金色家园（二期）	四季花城	深圳俊园	温馨家园	上海城市花园	优诗美地	上海华尔兹
销售情况	97.8%	83%	99%	85%	77%	99.2%	99.7%	100.0%
项目名称	假日风景	北京星园	青青家园	天津都市花园	天津美树丽舍	沈阳紫金苑	沈阳花园新城	成都万科城市花园一期
销售情况	74%	63%	50%	98.5%	50.3%	99.5%	68%	76%

5、房地产开发项目收入不确定性风险

房地产开发项目的收入受市场供应量和价格、项目的开发成本、市场定位、

目标客户、工程进度和成熟度、销售价格及变化趋势等诸多因素影响，一旦发生偏差，都将增加项目及公司收入的不确定性。

对此，公司将凭借经年积累的市场经验，遵循以客户为导向的操作原则，发挥公司以营销和市场推广见长的优势，借助公司善于学习、不断创新的企业文化，始终为客户提供领先市场的产品，提供优质的物业管理，引导消费的潮流。

公司将把市场研究、营销和策划作为贯穿项目开发每一个环节的重要因素。公司将周密地进行项目前期周密的市场研究和竞争对手分析，针对不同客户群体的市场细分，针对目标市场的项目定位和总体规划，针对不同客户需求设计的主体风格和户型结构以及配套商业服务设施；公司将根据项目地理位置、竞争对手相关物业的销售情况、竞争楼盘供应情况等因素，制定相应的营销策略并根据市场销售情况进行销售价格的动态调整；公司还将根据公司经营计划制定严格的项目计划，保证项目的如期竣工，避免项目延期对销售造成的不利影响。

6、项目开发品种更新的风险

由于房地产行业本身处于不断创新时期，产品不断更新换代，随着科技的发展和人民生活水平的提高，人们对住房的要求越来越高，房地产市场需求趋于多样化，新的功能和设计方案不断涌现，产品更新周期更短，整体的开发水平不断提高，公司现有产品有落后于市场需求的风险。

创新是公司保持产品不断领先市场的重要因素，公司曾成功地推出过万科城市花园品牌系列、万科花园新城和四季花城品牌系列产品，体现了公司不断创新的能力。

针对上述可能出现的风险，公司将保持持续不断的学习心态，凭借业已成立的公司建筑研究中心的实力，加大产品创新的力度，同时保持和加强与国外的投资顾问机构和著名建筑设计机构长期友好合作关系，定期组织相关人员到国外学习，吸取国内外先进的技术和经验，不断开发出适合市场需求的项目和产品，并减小因项目开发品种更新而带来的风险。

7、产品质量与工程建设风险

影响房地产产品质量的因素很多，勘探、设计、施工、材料、监理等的纰漏都可能导致产品质量问题，虽然公司采用出包方式委托其他单位承担上述工作，由有关责任方承担赔偿责任，但也可能对公司产生不利影响，甚至使公司卷入诉讼，从而影响公司的声誉、项目的进度以及经济效益。

针对产品质量与工程建设风险，公司已建立了一系列工程管理和监控的规范制度，在招投标上探索许多有益的经验 and 操作流程，在材料的采购、质量的监控方面有着丰富经验。公司还将加强项目管理和工程建设各阶段的检查和监督，采用招投标等方式精心选择勘察设计单位、施工单位和施工监理单位以及主要建筑材料设备；同时，公司将加强公司本身的设计、施工监理力量，强化对设计环节的控制力，确保设计、施工的质量。

二、行业风险

1、产业政策限制的风险

公司所处的房地产业与国民经济状况联系极为密切，受经济发展周期和国家的宏观经济政策影响较大。在通货膨胀，经济中泡沫成分增加的时期，国家为了平抑物价，让国民经济协调健康发展，常常对包括房地产行业在内的基本建设实行宏观调控，可能会造成行业的增长速度放慢。

目前，我国宏观经济持续向好，房地产市场不断发展。国家把房地产业确立为新的经济增长点，各地扶持房地产业的政策纷纷出台，整个行业面临宽松的政策环境。公司将加强对国家宏观经济政策和本行业产业政策的研究，把握国家政策的动态。争取在产业政策调整时甚至调整之前，能及早预见变化，做出对策，把因产业政策的调整而带来的风险降到最小。

公司还将坚持原有的分期支付土地价款，多种方式取得土地，加快开发速度，坚持现有的财务稳健风格，严格控制资产负债率，增强抵御产业政策风险的能力。

2、严重依赖其他行业的风险

由于房地产业属于资金密集型行业，对资金的需求较大，因此，房地产行业对金融业有较高度度的依赖。尤其住房按揭贷款对商业银行依赖较大。金融企业对业务调整及住房贷款政策的改变对房地产将会极大地影响房地产行业的发展。

房地产业对建筑、建材、电子、机械、化工等行业有较大的依赖性，这些行业的产品质量、产品价格、产品更新的周期等均影响房地产业的发展。

针对严重依赖其他行业风险，公司将进一步密切与有关金融机构建立的长久的战略合作伙伴关系，根据资金需求的状况，分别采取直接融资和间接融资

的方法，解决公司资金的需求。公司已与中国银行总行、中国农业银行总行等银行建立了良好的信贷关系，并将继续密切同金融企业的合作关系。对依赖的建筑业和建筑材料行业，公司将依靠已建立的战略供应商体系，通过公司的电子商务平台，以公开招标的形式进行集中采购，在大范围内选择优质、价廉的建材，最大限度地降低对其他行业的依赖。

3、环保因素限制的风险

公司开发的项目主要集中在大型城市，公众对环境条件要求相对较高，政府对环保的要求也更严格。由于政府提高了房地产开发中对环境和生态保护的要求，强制使用无害新型建筑材料，强制要求采取措施降低各种污染，有可能增加公司的开发成本。

针对环保因素限制的风险，公司一贯重视项目的选址和环境评估工作，按国家的有关法律、法规做好环境保护工作。今后将在项目前期工作中加强对项目选址及其周围空气、土壤与水等环境生态资源所进行的评估，力争降低乃至消除因选址失误或规划不当而增加的环境治理成本。在新型建筑材料及降低污染措施的选择上，通过科学分析及公开招标等方式，努力在节能增效的同时降低开发成本。

4、行业内部竞争的风险

房地产属于资金密集型行业，行业技术门槛较低，行业收益水平比较稳定，吸引了一些知名的集团企业进军房地产行业，使得房地产企业越来越多。随着我国加入 WTO 的进程，投资我国房地产业的外资也会越来越多，竞争将会越来越激烈。

面对越来越激烈的行业竞争，公司将利用业已取得的通过大规模拿地的开发优势，成熟的品牌效应，继续发挥公司在规划设计、营销策划、质量监控方面的一贯优势；通过有效的营销策划、无微不至的物业管理，保持和扩大在行业中的竞争优势。同时公司将加强公司规范化管理，坚持不断创新，以保持公司房地产业务的稳定增长。

三、市场风险

1、受国民经济发展周期影响的风险

房地产业的发展周期与国民经济发展周期有着极大的相关性，因此，能否

对经济的发展周期有正确的预测,并针对经济发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营行为,在相当程度上影响着公司的业绩。

针对该风险,公司将抓住房地产属于不动产,投资周期较长,需求的收入弹性较高的特点,做好对国民经济发展趋势变动尤其是中长期发展趋势的预测,根据研究结果及时调整筹资、投资、项目开发及经营决策,使公司受国民经济发展周期的影响降到最低程度。

2、市场不规范的风险。

目前,我国房地产业仍处于逐步成熟的初级阶段,还有许多需要通过进一步规范市场去解决的问题,如设计单位、施工承包商、专业施工单位、监理单位、材料供应商、金融机构、中介服务机构、物业管理公司等诸多社会专业分工本身的经营都有待规范,消费者权益的自我保护还很欠缺、消费者与发展商之间的关系还有待完善等等。这些都不可避免地给公司的经营带来潜在的风险。

针对国内设计单位、建筑承包商、材料供应商、金融机构、中介服务机构等的专业化程度还不高的情况,公司将大力提高公司自身的整体开发水平,实行核心技术内部化策略,对那些在房地产行业中至关重要的核心技术,如项目策划、规划设计、成本控制、营销推广及经营策划等,在公司内部培养造就高素质人才。在其他方面,做好内引外联,提倡向竞争对手和合作伙伴学习,向世界领先水平学习,加强与国内外著名的设计单位、建筑承包商、材料供应商、广告公司的合作关系,合力推动住宅产业化进程,树立公司在住宅产业化中的领先地位。

3、市场不够发达和存在市场分割的风险

目前,土地作为房地产开发的主要资源,其供应的市场化程度仍然不高,房地产的二级市场也不够发达;再加上房地产这一特殊商品本身所具有的高度地域性,以及目前某些地方仍存在政府行为干预市场运作的现象;因此,公司面临着市场不够发达和存在市场分割的风险。

公司相信,随着改革开放的不断深化,市场经济的逐步建立和完善,再加上中国加入 WTO 的推动,市场竞争将向有序化发展,市场调控和管理则将向规范化发展,与此对应的是可见的未来包括房地产市场在内的高度发达和统一的市场体系将会形成。这一趋势也与这几年房地产市场和国家对房地产的政策的发展演化相吻合。而目前针对该风险,公司仍将进一步利用信誉和管理等优势,加强与当地政府、管理机关及公众的交流与沟通,取得各方理解和支持,降低该风险。

四、政策风险

1、与城市建设总体发展不同步的风险

城市供水、供电、供暖、供气（煤气、天然气）、通信、道路、交通等市政配套与房地产开发关系极大，而市政建设是根据城市的总体规划有步骤、有计划地进行，如果市政配套建设不能满足房地产开发项目的建设进度，将会极大地影响房地产开发项目的开发成本和开发进度。

针对该风险，公司过往在进行项目策划时，一直充分研究和关注城市建设总体规划、市政规划及市政建设进度，使开发项目的进度与市政建设进度充分结合，既保持一定的项目前瞻性，从有开发潜力的城市新区选择地块以降低地价成本，又注意不使开发项目与市政规划与建设脱节，保证开发完成的项目都有良好的市政配套。公司今后在增加土地储备和规划、开发项目时，将继续坚持并不断完善过去的这些做法，通过对土地价格的控制来降低与城市建设总体发展不同步的风险。

2、房屋拆迁政策变化的风险

国家对城市房屋拆迁有明确的政策和规定。随着经济的发展和城市建设的需要，城市房屋拆迁的标准、要求有可能会发生变化。房屋拆迁政策的变化会影响公司的开发成本，从而影响公司的收益。

公司主要在城市新区选取开发用地，项目本身涉及房屋拆迁较少，在遇到需要拆迁的项目时，公司尽量采取与地方政府协议明确的方式，明确拆迁责任、期限、费用的操作程序，将拆迁风险降到最低。

3、土地供应政策变化的风险

为了保护耕地，国家可能采取措施限制土地供应量和新项目的开发，使公司的发展受到限制。

针对土地供应政策变化风险，公司认为随着中国城市化进程的推进，每年将有相当数量的土地投入市场，与此同时，土地市场日趋规范，拍卖和招投标将成为土地交易的主要形式，公司将凭现有的资金实力、成熟的市场操作能力，在土地交易中取得优势。另一方面，公司还将不断完善土地储备布局，扩大有效土地储备，及时按有关规定对拟开发项目用地展开申请和批核工作，以尽快取得用地审批手续，不影响项目开发建设。

4、房地产业税收变化的风险

国家经常采用税收调控房地产业，如土地增值税、固定资产投资方向调节税等。这些税收政策存在变化的可能。如果国家提高税收标准或开征其他税种，将使公司的盈利水平降低。

针对该风险，公司认为，目前中国的房地产业刚刚步入成熟的初级阶段，政府首要的目标是规范市场，提供公平的竞争平台，所以从中央到地方，各级政府都加大力度规范税费，调低税收，减少各种收费。今后政府从房地产市场取得收入将主要依靠拍卖或招投标方式出让土地使用权。公司一直以来坚持规范操作，已经积累了雄厚资金和经验，这种趋势无疑将提供了更好的发展机会。在中长期，公司还将继续加强对国家各项产业政策和相关的税收政策的研究，及早预见政策的可能变化，制定相应的策略，调整开发成本，降低税收变化风险。

5、购房贷款政策变化的风险

目前依赖银行按揭贷款方式购置商品房的客户所占比例越来越高，如果银行改变购房贷款政策，收缩购房贷款规模，会影响居民对商品房的有效需求，从而间接影响公司开发的房地产项目的销售。

针对该风险，公司一方面凭借成熟有力的设计、施工和销售机制加快项目的开发和销售进度，缩短资金回收期；另一方面，公司将继续加强与银行等金融机构的沟通与合作，争取取得金融机构包括授信额度在内的多种方式的支持。

五、管理风险

1、内部激励机制和约束机制不健全的风险

人才，尤其是复合型人才、专家型人才对于现代房地产企业的发展起着决定性作用。如公司内部激励机制和约束机制不健全，将不能吸引高级人才，激发员工的积极性，势必影响公司的发展。

针对该风险，公司将在现有形成的成熟职业经理层和稳定的管理队伍的基础上，逐步扩充公司人员，尤其要注重吸收、引进专家型人才，不断完善包括管理层和员工的认股权制度在内的人才激励机制，以吸纳和保有人才；同时加强企业文化建设，增强公司的凝聚力。

公司还将进一步健全和完善公司法人治理结构，通过有效的培训和学习，提高整个公司管理队伍的素质，尤其是经理人的素质。

在跨地域经营管理上，公司已形成了一套成熟的跨地域经营管理模式，公司还将健全现有的跨地域经营管理模式，以保证公司在跨地域经营和扩张中实现有效的管理。

2、主要股东可能变更的风险

目前，中国华润总公司及其关联公司共持有公司股份 95,149,277 股，占公司总股本的 15.08%，为公司第一大股东。公司存在主要股东可能变更或通过二级市场减持股份等因素引起管理层、管理制度、管理政策不稳定的风险。

针对该风险，公司将一如既往地继续坚持为股东提供稳定的投资回报的经营宗旨，保持公司可持续稳步增长，从而取得股东的长久信任；公司将就公司发展战略及重大投资策略等事项与主要股东及时沟通，听取主要股东的意见和建议，取得主要股东理解和支持；同时公司将严格执行公司有关信息披露制度，坚持规范、主动的信息披露，保证信息披露的透明度，使广大投资者及时了解公司股权变动情况。

3、同业竞争风险

公司第一大股东中国华润总公司的关联企业华润北京置地有限公司控股的华润置地（北京）股份有限公司（原北京市华远房地产股份有限公司）（以下简称“华润置地”）与公司在住宅开发业务方面存在着同业竞争，公司存在与主要股东及其关联方同业竞争的风险。该同业竞争的形成始于中国华润总公司（以下简称“华润”）自 2000 年对本公司法人股的受让。

华润置地于 1993 年 4 月 17 日设立，1994 年 12 月改组为中外合资股份有限公司，公司注册资本为人民币 13 亿元，目前总资产近 80 亿元。公司的经营范围为：老旧城区危房成片改造、市政设施建设、土地开发、工商业及民用住房的建设与经营（包括出租、出售和自有物业的管理）；生产建筑材料；销售自产产品。

华润置地是一家以北京地区为开发核心的房地产公司，其营业收入主要来源于物业出售。公司成立十多年来，共开发建设了 50 多个项目，如华威大厦、华南大厦、西单文化广场、东升园小区等。2000 年房地产开复工总面积 94.77 万平方米（不含联营公司的开复工面积数），销售面积约 37 万平方米，营业收入约 11 亿元；2001 年上半年华润置地销售面积约 24 万平方米，营业收入约 16 亿元。在未来三年，华润置地将在北京开发中关村科技园区的华清项目，紧邻奥运村的华亭项目，商业中心区的西单项目等 9 个项目。

北京万科房地产有限公司（以下简称“北京万科”）主要在北京城乡结合部开发住宅项目，已完成开发的城市花园项目售出率 98%。2001 年，北京万科的销售面积 10.8 万平方米，销售金额 5.8 亿元。北京万科目前在建和即将开发的项目有星园项目、青青家园项目及天秀项目。

从北京万科开发的项目与华润置地开发项目的位置、市场定位、目标客户等因素来看，存在同品质的商品竞争和为争夺客户资源的同业竞争风险。

上述同业竞争在目前仅限于北京。随着华润房地产业务的进一步扩大，以及华润置地对其开发方向的重新调整，不排除上述同业竞争未来在地域上扩大的可能性。

房地产业务是华润的主要业务之一，且其进入该行业已有相当长的时间，与万科在市场的竞争早已形成，这种竞争是完全市场化的。由于中国华润总公司于 2000 年受让公司的股份而导致的公司与公司第一大股东的关联企业控股的子公司在住宅开发业务方面的同业竞争，也是完全市场化的。

从住宅开发业务所需的资源和市场化程度来看，公司的土地来源和施工企业的选择大都是通过招投标等市场化方式取得的，不存在因为关联企业或大股东控制等原因而发生违背市场规律的现象。随着我国房地产市场走向成熟和理性，房地产行业的竞争将更加有序化、市场化，公司所面对的主要不是与第一大股东及其关联方之间的竞争，而是与众多房地产开发公司之间的市场竞争。

公司管理层为避免同业竞争问题多次进行探讨，鉴于公司的第一大股东是通过受让股权成为第一大股东的，强行要求公司第一大股东的关联方作出消减从事多年的房地产开发业务是不合理的，也是有损公司第一大股东的关联方的公众投资者利益的。对因此可能产生的竞争问题，只能通过市场化方式予以解决。

公司第一大股东中国华润总公司已作出承诺，将按照有利于万科发展的原则一如既往地支持万科的发展，在万科公司与华润置地在房地产业务方面出现竞争时，中国华润总公司将保持中立态度。

此外，公司对于上述同业竞争采取了积极、有效的措施，在《公司章程》中对有关关联交易的决策权力与程序作出严格规定，有关具体措施及相关制度参见本募集说明书第十一章“同业竞争与关联交易”之第五节“避免同业竞争和规范关联交易的制度安排”中有关内容。

六、财务风险

1、担保风险

按照房地产行业的惯例，在购房者（小业主）以银行按揭方式购买商品房，购房者支付了首期房款（一般为总房款的 30%），且将所购商品房作为银行借款的抵押后，银行还要求开发商提供购房者抵押借款的担保。截止 2001 年 12 月 31 日，公司控股子公司为购房者提供的累计银行按揭贷款担保余额约为人民币 30.68 亿元，数额较大。如果购房者违约，公司存在代为偿还银行贷款的风险。

公司控股子公司为购房者提供银行按揭贷款担保事宜，是目前房地产行业的通行作法，是保证公司控股子公司正常经营所必要的措施，有异于一般的担保。就该担保而言，在购房者不能如期偿付银行借款时，同一贷款事项，既设定了商品房的抵押担保，又设定了开发商的保证，因物的担保优先于人的担保，且贷款金额一般为商品房总房款的 70%，即使借款人无法如期偿还债务，公司控股子公司的正常生产经营不会因此受到较大影响。当然公司将进一步加强销售管理，对购房者的资信状况进行审慎核查，以降低公司该担保风险。

2、应收帐款发生坏帐的风险

截止 2001 年 12 月 31 日，公司应收帐款为 3.65 亿元，其中：1 年以内的为 3.26 亿元，1-2 年的为 0.25 亿元，共占应收帐款约 96%，由于公司业务高速增长，上述应收款项属于正常应收款；但假如公司采取的收款措施或客户的信用发生变化，发生坏帐的可能性有可能会加大。

针对该风险，公司一直都在坏帐核算中采用备抵法，对所有应收帐款按帐龄分析法计提坏帐准备。公司将继续计提坏帐准备，在加大应收帐款的收取力度的同时，降低应收帐款的周转周期。

3、筹资风险

随着公司主业的高速发展，公司经营规模加速扩张，公司在未来几年内对资金的需求将大幅增加，这对公司的融资能力提出了更高的要求，因而存在公司融资能力能否满足发展资金需求的风险。

由于房地产业属于资金密集型行业，对资金的需求较大，因此，房地产行业对金融业有较高度度的依赖，随着政府对房地产行业的政策倾斜和中国证监会对房地产企业发行股票的限制性规定的废止，房地产企业的筹资能力得到加强。

如果国家改变对房地产行业的政策，将会给公司带来筹资风险。

针对该风险，如果本次可转债发行成功，则可满足公司多个投资项目目前的资金需求，公司将继续提高资本运营效率，提高资金的使用效率，为公司再融资创造更加有利的条件；同时，公司将抓住当前大好的发展时机，充分利用上市公司的融资优势，充分利用各种融资手段，扩大公司规模，增强公司的抗风险能力。此外，公司已与中国银行和中国农业银行等多家银行建立了长期稳定的银企合作关系，取得良好的银行信用，为公司发展提供了资金保障；公司将利用公司的信誉，进一步加强与银行等金融机构的联系，保持良好的关系，增强公司的筹资能力。

4、财务内部控制的风险

公司按照国家有关法律、法规和国家有关部门的规定，建立了资金管理制度、会计核算制度、内部审计制度等财务管理制度。财务管理制度的建立是公司财务内部控制的有力保障，但财务内部控制制度需要与时俱进，不断完善，即使有了非常完善的内控制度也并不能完全杜绝公司有关人员在执行有关规章制度时由于未能正确了解、把握和执行相关规定而导致公司财务管理制度不能有效地得到贯彻的可能，因此公司面临财务内部控制风险。

针对此风险，公司一直都在不断完善财务规章制度的建设，仅以 2001 年为例，公司就修订了《集团会计管理规则》，新订了《房地产应收帐款管理办法》、《销售折扣管理办法》等多项财务管理制度。同时公司对执行财务内部控制的有关人员不断进行培训、监督、检查，以确保公司规章制度得以有效地执行。

七、募集资金投向风险

1、募集资金拟投资项目因市场因素引致的风险

公司本次募集资金项目具有投资大、周期长的特点，而房地产市场的变化比较快，项目完工后，有可能存在不适应市场需要的风险。

针对该风险，公司将采取分期开发、根据市场需求调整项目定位，降低资金风险，在开发该等项目时，加强对市场的研究，使项目开发 and 市场需求紧密结合起来，保持项目的市场吸引力；同时将严格按照计划进度开发，以降低该风险对拟投资项目的影响。

2、募集资金拟投资项目因技术因素引致的风险

在拟投资项目的开发过程中，公司为满足客户的需求，可能会采用成熟的新技术、新材料，以保证项目符合环保要求和市场需求并达到降低成本目的，因此，公司存在采用新技术和新材料失败的风险。

针对该风险，公司将在采用传统技术的基础上，充分利用公司现有的建筑研究中心，对拟采用的新技术、新材料作详细的研究、论证和实验，聘请行业专家、学者，对该技术、材料的成熟性、适用性作具体的评价以及对环保、节能上的影响作出详细的评估，以保证所用技术和材料的安全性和成熟性，规避该风险的发生。

3、募集资金拟投资项目因环保因素引致的风险

本次募集资金投资项目主要位于北京、上海、深圳、成都等大型城市，对项目开发过程和项目本身的环保要求相对较高，如果公司采取的环保措施不够，则拟投资项目存在因不符合环保要求的风险。

对于该风险，公司在以往的项目开发过程中已取得了确保在控制项目环保因素风险的成功经验，公司还将加强对项目所处环境的考察和评估，并在此基础上严格按照国家的有关环境标准进行项目设计和施工；同时在开发过程中，将采用新的技术，选用无害新型建筑材料，采取措施降低各种污染，以保证开发项目符合环境保护的要求。

4、募集资金拟投资项目因财务因素引致的风险

由于本次募集资金拟投资项目的资金需求总量较大，而本次募集资金仅是拟投资项目的部分资金，后续资金需求量较大，项目存在一定的财务风险。

针对该风险，公司将利用上市公司的融资优势，加大资本运作的力度，增强公司的资金实力；同时公司还将利用已建立的良好信誉和品牌优势及与金融机构的良好合作关系，进行间接融资，满足项目资金需求；在项目开发上，公司将利用滚动开发，把握项目开发进程，同时加大营销力度，提高销售效率，加快资金周转，形成项目开发销售的良性循环，满足开发项目对资金的需求，以避免该风险的发生。

5、项目管理和组织实施的风险

在拟投资项目的开发过程中，项目管理和组织实施是项目成功与否的关键因素，直接影响到项目的进度和项目的质量。

公司多年来从事房地产开发业务，在项目管理和组织实施方面具有丰富的

经验，基本实现了项目管理和实施的程序化、科学化、规范化，为确保开发项目的质量提供了强有力的保证。但如果公司在执行该标准的过程中，有关人员如果未能正确了解和把握相关规定，将导致该质量控制体系不能有效执行，从而给公司的开发项目带来风险。

对于该风险，公司将严格执行有关项目管理和实施的规定，对相关人员进行全过程跟踪考察，监督其执行制度情况，确保其严格按照规定完成相关任务，保证开发项目达到既定的质量目标，防止该风险的发生。

6、项目合作的控制风险

在本次募集资金拟投资项目中，深圳四季花城二区项目、深圳下沙项目属公司子公司与其他公司共同开发的项目，如果合作方违约，将存在一定的合作风险。

为贯彻万科的开发理念并便于项目操作，公司坚持合作项目均以本公司为主导并控制管理的开发模式，使项目合作的风险降到最低。

7、募集资金使用风险

本次募集资金拟投资项目将全部交由公司 100%控股的子公司具体实施。本次募集资金到位后，公司以借款形式将募集资金交由 100%控股的子公司使用。如果公司对募集资金控制不严，下属子公司对募集资金管理不当，公司将存在募集资金使用风险。

针对该风险，公司将严格要求并监控子公司按照募集资金使用计划对募集资金实行专款专用；同时，公司将通过开立专户、用款审批、定期检查、档案管理等措施，对该等资金的使用情况进行动态跟踪和管理，以确保募集资金安全、高效使用。

该风险控制措施详见本募集说明书第十六章“募集资金运用”之“六、本次募集资金使用的风险控制及公司内部资金管理制度”中相关内容。

八、其他风险

1、“入世”影响

随着中国加入世界贸易组织（WTO），国外房地产企业将无可避免地进入国内市场。

和国外房地产企业相比，我国房地产企业相对基础较差、规模较小，在经营理念和现代化程度及技术和资金实力上都与国外同行业存在一定差距。我国加

入 WTO 将对我国房地产业产生较大影响，公司面临着中国“入世”的风险。

针对该风险，公司将以加入 WTO 为契机，从内部改革开始，积极完善企业内部竞争机制，提高公司适应变化的能力；同时公司将进一步学习、借鉴国外先进经验，在积极学习和推动的过程中不断进步和壮大。

中国“入世”，风险与机遇并存。住宅作为高阶消费品对经济景气预期的依赖比较大，而加入世贸组织意味着经济信心和消费预期的提升，这会为中国房地产企业带来较长时间发展和扩张的机会。加入世贸组织后，中国会更加开放，更加国际化，国际资本和专业机构将进入中国发展，对更多外来的住宅规划和设计方案、营销推广的模式以及新型建筑材料的学习和应用将降低房地产开发的成本，提升整个行业的水准。加入世贸组织后，一个更加开放和开明的政府有利于房地产行业的规范化，也会提高房地产市场化的程度并带来更加科学和规范的政策。

面对中国“入世”的难得机遇，公司将一方面积极寻求与国际资本合作的机会；另一方面，充分利用目前的市场机会，进行有效益的规模扩张，提高公司综合实力，以应对更加激烈的竞争，保持稳健的增长。

2、股市风险

股票价格不仅取决于公司的经营状况，同时也受国家经济政策调整、利率和汇率的变化、股票市场的投机行为以及投资者的心理预期波动等影响。由于以上多种不确定性因素的存在，公司股票可能会产生脱离其本身价值的波动，从而给投资者带来投资风险，投资者对此应有充分的认识。

对于该种风险，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《股票发行与交易管理暂行条例》、《公开发行股票公司信息披露的内容与格式准则》等国家有关法律、法规规范运作，科学管理，遵照股东利益最大化的原则，为投资者提供稳定的投资回报；公司将进一步加强各项信息的披露工作，及时、准确、完整地向广大股东披露有关公司的重大信息，维护公司股东的利益。

3、可转债付息风险及到期偿还本息的风险

对于本次发行的可转债，公司每个付息年度将承担支付债券利息的压力；同时，因为公司本次发行的是可转换公司债券，兼备股票和公司债券的双重特性，可转换公司债券持有人有权在债券到期日前选择是否转换为公司股票，如果可转债到期不能全部转换为股票，公司将承担应付债券的本息的压力。如果公司每年

没有良好的现金流入，可能存在一定的付息风险及到期偿还本息的风险。

针对该风险，公司将努力经营、规范运作，使公司得到持续、稳定、快速的发展。公司稳定、快速的发展，一方面降低了可转债付息风险及到期偿还本息的风险，另一方面将促进公司债券持有人在债券到期日前转股，降低了公司偿债压力。

为了充分保障公司债券持有人的权益，降低公司可转债付息风险及到期偿还本息的风险，公司针对债券到期不能转股的风险制定了详细的偿债计划。有关公司偿债能力分析 & 偿债计划详细情况参见本募集说明书之第八章“偿债措施”之相关内容。

4、转股后收益摊薄的风险

本次可转债发行后，一旦进入转换期，投资者的转股行为将增大公司的总股本规模，从而可能导致每股收益、净资产收益率的摊薄。

针对转股后收益摊薄的风险，公司依靠提高公司整体经营水平，增收节支，努力实现公司主营业务稳定增长；公司还将严格按披露的有关募集资金使用计划进行投资，通过降低成本、提高投资效率，保证募集资金的投资收益率，从而避免或降低摊薄的风险；另一方面，公司将充分运用债权融资的方式，增强公司资金融通能力，促进经营效益的全面提高，提高净资产收益水平。

5、可转债市场特有风险

上市公司的可转换公司债券市场价格受到市场利率、票面利率、剩余期限、转股价格、公司股票价格、赎回条款及回售条款、投资者的心理预期等诸多因素的影响，其合理的定价需要投资者具备一定的理论知识。由于中国的资本市场还处于发展初期，市场效率正处于不断提高阶段，投资者对万科转债投资价值的认识尚需要一个过程。在万科转债发行、上市交易、转换等过程中，公司股票的价格、万科转债的价格可能会不能合理反映它们的投资价值，甚至可能会出现异常波动的情况，从而使投资者蒙受损失。

可转换公司债券的价格波动是证券市场的正常现象，对此，公司提醒投资者必须充分认识到今后债券市场和股市中可能遇到的风险，以便作出正确的投资决策；同时，公司将严格按照有关法律、法规的要求以及本募集说明书的承诺，进行规范运作，并按照国家证券管理部门、深圳证券交易所的有关规定及时进行信息披露，以保障投资者的利益。

第五章 发行条款

本次可转换公司债券的条款依据《可转换公司债券管理暂行办法》（以下简称“《暂行办法》”）、《上市公司发行可转换公司债券的实施办法》（以下简称“《实施办法》”）、《关于做好上市公司可转换公司债券发行工作的通知》，参照《深圳证券交易所可转换公司债券上市、交易、清算、转股和兑付实施规则》等有关规定，并结合公司本次募集资金投资项目的实际情况制订。

一、发行规模及其确定依据

根据公司的经营状况、财务状况以及投资项目的资金需求情况，确定本次可转换公司债券发行规模为 150,000 万元人民币。

截止目前，公司尚未发行过债券。

截至 2001 年 12 月 31 日，公司总资产 648,291.16 万元，负债总额 335,682.93 万元，净资产 312,408.99 万元。本次 150,000 万元可转债发行后，公司资产负债率将达到 60.84%，不超过 70%，累计债券余额占净资产 48.01%，不高于 80%。

二、票面金额、期限、票面利率、利息支付和付息日期及其确定依据

1、票面金额

根据《暂行办法》和《实施办法》的有关规定，本次可转换公司债券按面值发行，每张面值 100 元，共计 1500 万张。

2、可转债期限

根据《暂行办法》和《实施办法》对可转换公司债券期限的有关规定，同时考虑到本次募集资金投资方向全部为住宅开发，各项目均为即将开工或刚开工的大型项目，项目回收期较长，效益将在未来几年逐步体现，为利于公司稳定发展，因此本次万科转债期限为 5 年，自 2002 年 6 月 13 日（发行首日）起，至 2007 年 6 月 13 日（“到期日”）止。

3、票面利率

依据《暂行办法》关于“可转换公司债券的利率不超过银行同期存款的利率水平”的有关规定，并考虑可转债的风险和投资人的心理预期，确定本次发行的万科转债票面利率为 1.5%。

4、付息日期

根据《实施办法》有关规定，“可转换公司债券应每半年或一年付息一次；到期后五个工作日内应偿还未转股债券的本金及最后一期的利息。”，万科转债的利息每年支付一次。本次发行的万科转债计息起始日为可转换公司债券发行首日，即 2002 年 6 月 13 日（计息日）。转股期内每年的 6 月 13 日为该付息年计息日。付息登记日为每年“计息日”的前一个交易日。

在付息登记日当日深圳证券交易所收市后，登记在册的万科转债持有人（以中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的名册为准）均有权获得当年的万科转债利息。若付息登记日不是交易日，则以付息登记日前一个交易日深圳证券交易所收市后的登记名册为准。公司将在付息登记日之后 5 个交易日之内支付当年利息。

在付息登记日当日申请转股以及已转股的万科转债，无权再获得当年及以后的利息。

每位持有人当年应得的利息等于该持有人在付息登记日深圳证券交易所收市后持有的万科转债票面总金额乘以票面利率，结果精确到“分”。

公司将委托深圳证券交易所按上述办法通过其清算系统代理支付万科转债的利息，届时利息将由系统自动划入万科转债持有人的资金帐户。由此利息收入而引致的应缴税费，由可转债持有人自行承担。

5、转换年度有关利息的归属

在付息登记日当日申请转股以及已转股的万科转债，不能再获得当年及以后的利息，但与公司发行在外的人民币普通股股东享有同等权益。

三、转股

1、转股的起止日期

根据《实施办法》第二十条规定，“可转换公司债券自发行之日起六个月后方可转换为公司股票。”

本次发行根据万科转债的存续期及公司财务情况，确定万科转债的转股期自

发行之日起（2002年6月13日）六个月后的第一个交易日（2002年12月13日）起（含当日），至万科转债到期日（2007年6月13日）前一个交易日止（含当日）。持有人可以在转换期内的转股申请时间内申请转股。

万科转债转换期结束前的10个工作日停止交易。万科转债停止交易后、转换期结束前，不影响持有人依据约定的条件转换股份的权利。

2、初始转股价格

根据《实施办法》的第十九条规定，“价格的确定应以公布募集说明书前三十个交易日公司股票的平均收盘价格为基础，并上浮一定幅度。”本次万科转债的初始转股价格的确定主要取决于公司现有的业绩水平、未来的增长潜力以及发行时股票市场的整体状况和公司股价是否反映了公司的投资价值等因素，万科转债初始转股价格为12.10元/股，以公布募集说明书前三十个交易日“万科A”股股票平均收盘价格11.86元为基准，上浮2%。

3、转股价格的调整

根据《暂行办法》和《实施办法》有关规定，在本次发行之后，当公司派发红股、转增股本、增资扩股（不包括可转债转换的股本）、配股、派息等情况使股份或股东权益发生变化时，转换价格按下述公式调整，并予以公告。

设初始转股价为 P_0 ，送股率为 n ，增发新股或配股率为 k ，增发新股价或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整转股价为 P 。

送股或转增股本： $P = P_0 / (1 + n)$ ；

增发新股或配股： $P = (P_0 + Ak) / (1 + k)$ ；

两项同时进行： $P = (P_0 + Ak) / (1 + n + k)$ ；

派息： $P = P_0 - D$ ；

因公司分立或合并以及其他原因引起股份变动的，公司将依照万科转债持有人和现有股东在转股价格调整前后依据转股价格计量的股份享有同等权益的原则。

依据《实施办法》的有关规定，转股价格调整日为转股申请日或之后、转换股份登记日之前，该类转股申请按调整后的转股价格执行。

4、特别向下修正条款

根据《暂行办法》和《实施办法》有关规定，转股价格修正条款的约定应体现权利与义务对等的原则，不得损害可转换公司债券持有人的利益。

为了保护万科转债持有人的利益,避免转股价格过高地偏离公司股票的实际价格,公司将在不违反任何当时生效的法律、法规的前提下,在万科转债的存续期间修正转股价格,但修正后的转股价格不低于公司普通股的每股净资产和每股股票面值。

在万科转债的存续期间,当公司 A 股股票收盘价格连续 20 个交易日不高于当时转股价格的 80%时,公司董事会有权在不超过 20%的幅度降低转股价,并且降低后的转股价格不低于降低前一个月公司 A 股股票价格(收盘价)的算术平均值。

董事会此权利的行使在 12 个月内不得超过一次。

公司行使降低转股价格之权力不得代替前述的“转股价格的调整”。

5、转股时不足一股金额的处理方法

根据《实施办法》以及《深圳证券交易所可转换公司债券交易规则》的相关规定,公司约定万科转债转股时不足一股的支付办法为:当债券持有人转股后其帐户中万科转债余额不足转换一股时,公司将在该种情况发生日后五个交易日内,以现金兑付该部分万科转债的票面金额及利息。

6、转股年度有关股利的归属

万科转债持有人一经转股,该部分可转债不能享受当年利息(包括本付息年计息日至转股当日之间的利息),增加的股票将自动登记入投资者的股票帐户。因万科转债转股而增加的公司股票享有与原股票同等的权益,参与当年度股利分配,并可于转股后下一个交易日与公司已上市交易的股票一同上市交易流通。

四、申请转股的程序

根据《暂行办法》和《实施办法》有关规定,公司应明确约定可转换公司债券转股的具体方式及程序。

1、转股申请的手续及转股申请的声明事项

万科转债持有人可以依据本次募集说明书的条件,按照当时生效的转股价格在转换期内的可转换时间(见“转股申请时间”)内随时申请转换股份。

持有人申请转股通过深圳证券交易所交易系统按报盘方式进行。在转换期内深圳证券交易所将专门设置一交易代码供万科转债持有人申请转股。持有人可以将自己帐户内的万科转债全部或部分申请转为公司 A 股社会公众股。

持有人提交转股申请，须根据其持有的万科转债面值，按照当时生效的转股价格，向其指定交易的证券经营机构申报转换成公司股票的股份数。

与转股申请相应的可转债总面值必须是 1,000 元人民币的整数倍。申请转换的股份须是整数股，不足转换 1 股的可转债处理办法见上文“转股时不足一股金额的处理办法”。

转股申请一经确认不能撤单。若持有人申请转股的数量大于该持有人实际持有可转债能转换的股份数，深圳证券交易所将确认其最大的可转换股票部分进行转股，申请超过部分予以取消。

在万科转债存续期间，公司将于每一季度结束后的两个交易日内公告因万科转债转股所引起的普通股股份变动情况。

因转换增加的普通股股份累计达到公司已发行股份的 10% 时，公司将及时予以公告。

2、转股申请时间

持有人须在转换期内的转股申请时间提交转股申请。

转股申请时间是指在转换期内深圳证券交易所交易日的正常交易时间，除了期间的：

- 1) 在万科转债停止交易前的万科转债停牌时间；
- 2) 公司股票停牌时间；
- 3) 按有关规定，公司须申请停止转股的期间。

3、可转债的冻结及注销

深圳证券交易所对转股申请确认有效后，将记减（冻结并注销）投资者的可转债数额，同时记加投资者相应的股份数额。

4、股份登记事项及因转股而配发的股份所享有的权益

中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司将根据债券持有人在其托管券商处的有效申报，可转债经申请转股后所增加的股票自动登记入投资者的股票帐户，对持有人帐户的股票和万科转债的持有数量做相应的变更登记。

根据《实施办法》有关规定，可转债持有人于转股完成次日成为公司股东，并按深圳证券交易所的现行规定，提出转股申请的持有人在转股申请的第二个交易日办理交割确认后，其持有的因转股而配发的公司普通股便可上市流通。

因转股而配发的公司的普通股与公司已发行在外的普通股享有同等权益。

5、转股过程中的有关税费事项

转股过程中有关税费需由投资者自行承担,除非公司应该交纳该类税费或者公司对该类税费负有代扣代缴义务。

五、赎回

1、到期赎回

到期赎回即到期还本付息。根据《暂行办法》有关规定,可转换公司债券到期未转换的,公司应当按照可转换公司债券募集说明书的约定,于期满后5个工作日内偿还本息。

在万科转债到期日之后的5个交易日内,公司将按面值加上应计利息偿还所有到期未转换的万科转债。

公司将委托深圳证券交易所通过其清算系统代理支付到期未转换股份的可转债的本息兑付。深圳证券交易所将直接记加到期可转债持有人相应的交易保证金,同时注销所有到期万科转债。

2、提前赎回

(1) 有条件的提前赎回

根据《暂行办法》和《实施办法》有关规定,本次万科转债约定有条件赎回条款。

在万科转债发行后6个月内,公司不得赎回可转债。在万科转债发行6个月后的转股期间,如果公司A股股票收盘价连续30个交易日高于当期转股价的130%,则公司有权以面值加当年利息的价格赎回全部或部分未转换股份的可转债,若在该30个交易日内发生过转股价格调整的情形,则在调整前的交易日按调整前的转股价格和收盘价计算,若在调整后的交易日按调整后的转股价格和收盘价计算。当该条件满足时,则公司有权以面值加当年利息的价格赎回全部或部分未转换股份的可转债。

公司每年(付息年)可按约定条件行使一次赎回权。每年首次满足赎回条件时,公司可赎回部分或全部未转股的可转换公司债券。

若首次不实施赎回,公司当年将不再行使赎回权。

公司行使赎回权时,在赎回条件满足后的5个工作日内在公司指定信息披露报刊和互联网网站连续发布三次赎回公告通知持有人有关该次赎回的各项事项,

并在赎回日按约定条款进行赎回。

当公司决定执行全部赎回时，在赎回日当日所有登记在册的可转债将全部被冻结。

当公司决定执行部分赎回时，对所有可转债持有人进行等比例赎回。每个可转债持有人的被赎回额按仟元取整数倍赎回，不足仟元的部分不予赎回；如某一可转债持有人按该赎回比例计算的赎回额不足仟元，则该可转债持有人所持可转债不被赎回。

（2）提前赎回的手续

公司将委托深圳证券交易所通过其清算系统代理支付赎回款项。公司将在赎回日之后的 3 个交易日内将赎回所需资金划入深圳证券交易所指定的资金帐户。

深圳证券交易所将在赎回日后第 5 个交易日办理因赎回引起的清算、登记工作。赎回完成后，相应的赎回可转债将被注销，同时深圳证券交易所将按每位持有人应得的赎回金额记加持有人帐户中的交易保证金。未赎回的万科转债，于赎回日后第 1 个交易日恢复交易和转股。

六、回售

1、回售条款

根据《暂行办法》、《实施办法》及《关于做好上市公司可转换公司债券发行工作的通知》的有关规定，本次万科转债约定回售条款。

（1）在万科转债发行 6 个月后的转股期间，如果公司 A 股股票连续 30 个交易日的收盘价格低于当期转股价的 70% 时，万科转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分按面值 102%（含当年利息）回售给公司。

万科转债持有人每年（付息年）可按上述约定条件行使回售权一次，但若首次不实施回售的，当年不应再按上述约定条件行使回售权。

（2）万科转债持有人申请回售的万科转债面值总额必须是 1000 元人民币的整数倍。

（3）公司将在每年首次满足前述回售条款约定之回售条件后的 5 个工作日内，在中国证监会指定报刊和互联网网站连续发布回售公告至少三次。回售公告将列明回售的程序、价格、付款方法、时间等内容。

2、回售的手续

行使回售权的万科转债持有人应在回售公告期满后的 5 个工作日内,通过深圳证券交易所交易系统进行回售申报。

公司将委托深圳证券交易所通过其清算系统代理支付回售款项。公司将在回售申报期结束后的 3 个工作日内将回售所需资金划入深圳证券交易所指定的资金帐户。

深圳证券交易所将在回售申报期结束后的第 5 个工作日办理因回售引起的清算、登记工作。回售完成后,相应的回售可转债将被注销,同时深圳证券交易所将按每位持有人应得的回售金额记加持有人帐户中的交易保证金。未回售的万科转债,于回售申报期结束后第 1 个交易日恢复交易和转股。

七、附加回售条款

每当公司本次募集资金投向出现中国证监会规定为或中国证监会认定为已改变了用途的情形时,公司将赋予万科转债持有人一次附加回售的权利。万科转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分按面值 102% (含当年利息) 回售给公司。万科转债持有人行使该附加回售权不影响前述“回售”条款约定的回售权的行使。

公司将在公司股东大会通过变更募集资金使用用途的决议后的 5 个工作日内,在中国证监会指定报刊和互联网网站连续发布回售公告至少三次。行使回售权的万科转债持有人应在回售公告期满后的 5 个工作日内,通过深圳证券交易所交易系统进行回售申报。公司将在回售申报期结束后的 3 个工作日内将回售所需资金划入深圳证券交易所指定的资金帐户。深圳证券交易所将在回售申报期结束后的第 5 个工作日办理因回售引起的清算、登记工作。有关回售手续的详细内容参见前述“回售的手续”之相关内容。

第六章 担保事项

经中国银行总行授权,中国银行深圳市分行作为担保人为公司本次发行可转换公司债券提供总额不超过人民币 15 亿元的全额担保,中国银行深圳市分行承担保证责任的方式为连带责任担保,担保期限为自万科可转债发行首日至万科可转债到期日后 180 天,担保责任的范围包括可转换公司债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债券的费用。如公司在可转换公司债券到期日不能履行其根据有关法律规定和募集发行时承诺的转股或还本付息的义务,中国银行深圳市分行将承担保证责任。

一、担保人简况

成立于 1912 年的中国银行是中国历史最为悠久的银行,也是中国国际化机构网络分布最广、国际金融业务最具优势的银行。建行八十九年来,中国银行在促进中国对外贸易发展、密切与国际金融界的合作、推动中国经济发展和社会进步上发挥了重要的作用。

中国银行被英国《银行家》杂志评选为资本实力最雄厚的国际大银行之一;连续 12 年被美国《财富》杂志评选为世界 500 强大企业;被《欧洲货币》评选为“中国最佳国内银行、中国最佳并购机构、中国最佳银行”;被亚洲《资产》杂志评为“中国国内最佳银行”。

截止 2001 年底,中国银行资产总额已达 33616.19 亿元人民币,净资产达 2184.20 亿元人民币。当年实现税前利润 109.14 亿元人民币。

中国银行是中国第一家在亚、欧、澳、非、南美、北美六大洲均设有机构的银行。目前中国银行已建立起了全球布局的金融服务网络。在香港和澳门,中国银行还是当地的发钞行。

中国银行是中国国际金融业务最具优势的银行,在国际贸易融资、国际贸易结算、外汇资金业务、国际信用卡等方面具有雄厚的实力,其业务量在国内均居第一。

中国银行深圳市分行成立于 1978 年,是中国银行总行直接领导下的一级分行,迄今已发展成为拥有 120 家营业机构和 3600 多名员工的现代化商业银行。

中国银行深圳市分行建行以来，坚持以稳健务实、守法自律为立行之本；以科技创新、优质服务为兴行之策，以科学管理、集约经营为强行之道，各项业务迅猛发展。截止 2001 年底，中国银行深圳市分行本外币存款总额折合人民币 801.67 亿元，市场份额 16.4%，两项指标均为全市同业第一；本外币贷款余额折合人民币 560.59 亿元、人民币消费贷款余额 97.26 亿元，居全市前列；外汇储蓄存款余额 15.77 亿元，连续 10 多年在深圳独占鳌头；银行卡发卡量 319 万张，交易额 18.81 亿元，居同业前列；同业拆借市场发生总额也达到 615.09 亿元。

二、担保人的主要财务指标

截止 2001 年 12 月 31 日中国银行的主要财务情况如下：

总资产	33616.19 亿元
净资产	2184.20 亿元
资产负债率	93.42%
净资产收益率	5.00%
核心资本充足率	8.30%
资本充足率	8.30%
税前利润	109.14 亿

截止 2001 年 12 月 31 日中国银行深圳市分行的主要财务情况如下：

总资产	973 亿元
净资产	36.91 亿元
资产负债率	96%
净资产收益率	35.72%
存贷比	69.63%
逾期贷款比率	1.41%
呆滞贷款比率	6.17%
呆帐贷款比率	0.10%

三、担保人的资信情况

中国银行被英国《银行家》杂志评选为资本实力最雄厚的国际大银行之一，连续 12 年被美国《财富》杂志评选为世界 500 强大企业，被《欧洲货币》评选为“中国最佳国内银行、中国最佳并购机构、中国最佳银行”，被亚洲《资产》杂志评为“中国国内最佳银行”。

中国银行深圳市分行是中国银行总行直接领导下的一级分行，一直以来都坚持稳健经营、科技兴行的发展战略，走市场化、集约化经营之路，取得了辉煌的经营业绩，该银行资信状况良好。

四、担保人的其它担保行为

截止 2001 年 12 月 31 日，中国银行深圳市分行开具信用证余额为 9.41 亿元，担保余额为 13.63 亿元，承兑汇票余额为 27.5 亿元，上述各项均为正常业务。

五、担保函主要内容

中国银行深圳市分行经中国银行总行授权就公司本次可转债的担保事宜出具了《担保函》。

《担保函》约定的内容主要包括：

- 1、担保人的保证范围为公司本次发行的可转换公司债券人民币 15 亿元以及该等款项产生的所有应付利息、逾期利息、损害赔偿金和实现债权的费用。
- 2、担保受益人为公司本次发行之可转换公司债券的持有人。
- 3、担保人独立向可转换公司债券持有人承担连带责任的保证担保责任。
- 4、担保人的担保金额随可转换公司债券持有人将可转换公司债券转为股份、公司赎回可转换公司债券以及公司回购、偿还或担保人代为偿还上述第一条约定的本金、利息、费用的数额减少而相应减少。
- 5、担保人承担连带保证责任的保证期间：自公司可转换公司债券的发行之日起，至可转换公司债券到期后还本付息期限届满之日后 180 天止。

第七章 公司的资信

万科公司近年来经营稳健、资信状况良好。

一、公司最近三年借款及偿还情况

截止 1999 年 12 月 31 日，公司资产总额 449,466 万元，短期借款 89,523 万元，长期借款 5,500 万元；截止 2000 年 12 月 31 日，公司资产总额 562,225 万元，短期借款 56,600 万元，长期借款 8,000 万元。

截止 2001 年 12 月 31 日，公司资产总额 648,291 万元，短期借款 135,300 万元，长期借款 26,100 万元。

上述借款应偿还部分均依据借款合同按期偿还。

二、公司近三年的主要贷款银行对公司及其下属公司的资信评价及公司银行授信情况

1、公司的资信情况良好，贷款应偿还部分均依据合同按期偿还，获得了以下银行的资信评价：

公司历年均被中国银行、中国建设银行、中国农业银行、招商银行等各家银行评为资信等级“AAA”；

1998 年至 2000 年，公司每年均被深圳市资信评估公司评为资信等级“AAA”级单位；

2001 年深圳万科房地产有限公司被评为资信等级“AAA”级单位。

2、公司及下属公司近三年银行授信情况：

2000 年公司与中国银行总行签订总额为 20 亿元人民币《银企合作协议》；

2000 年公司与中国建设银行深圳分行签订总额为 7 亿元人民币《银企合作协议》；

2001 年公司在 2000 年与中国银行总行签订总额为 20 亿元人民币《银企合作协议》的框架下，获得中国银行总行 10 亿元人民币综合授信额度；

2001 年公司获得中国农业银行总行 10 亿元人民币综合授信额度；

2001 年公司获得中国建设银行深圳分行 2 亿元人民币授信额度；
2001 年公司获得招商银行 6 亿元人民币综合授信额度；
2001 年公司获得中国工商银行深圳分行 3 亿元授信额度；
2001 年全资控股之北京万科企业有限公司获得中国建设银行总行 3 亿元授信额度。

三、公司近三年与主要客户业务往来的信誉状况

近三年与公司主要客户发生业务往来时，没有严重违约现象，也未出现因公司资信情况引起的重大诉讼。

四、公司近三年发行公司债券及偿还的情况

公司自成立以来，在本次发行可转换公司债券之前未发行过公司债券。

五、公司前三年偿付能力指标

项目	2001 年	2000 年	1999 年
流动比率	1.99	1.99	1.67
速动比率	0.45	0.61	0.59
利息倍数	8.13	9.19	5.56
贷款偿还率	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%

其中：

流动比率= 流动资产 / 流动负债

速动比率= 速动资产 / 流动负债

利息倍数= (利润总额+实际利息支出) / 应付利息支出

贷款偿还率= 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额

利息偿付率= 实际利息支出 / 应付利息支出。

第八章 偿债措施

可转债的偿债压力主要来自以下几个方面：每年定期支付利息的压力，提前赎回的资金压力，持有人行使回售权对公司的资金压力，到期对未能转股的可转债还本付息的资金压力。

对于上述资金需求，公司管理层在进行本次发行的可行性分析时即进行了充分研究，从不同角度作了充分准备，完善了相应偿债措施。

一、公司偿债能力分析

公司偿债能力主要表现在：

- A、此次募集资金投资项目的良好收益及现金流量保障了公司的偿债能力；
- B、公司较强的盈利能力及广阔的发展前景保障了公司的偿债能力；
- C、公司合理的资本结构、良好的资产质量保障了公司的偿债能力；
- D、公司良好的现金流量保障了公司的偿债能力；
- E、公司较强的融资能力保障了公司的偿债能力。

（一）本次募集资金投资项目收益及现金流量良好

1、根据本次募集资金投资项目的效益预测，项目投资收益良好，项目全部实现后，公司预计可获得投资收益 100791 万元。

募集资金投资项目收益测算表

项 目	销售收入 (万元)	项目净利 (万元)	销售净利率 (%)	投资收益率 (%)
深圳四季花城二区	65730	10112	15.3	20
深圳下沙项目	175050	29422	16.8	22.4
上海春申万科城	203407	21782	10.7	13.5
北京青青家园	127035	17732	13.9	17.9
成都城市花园	141680	21743	15.3	19.5

2、投资项目的现金流量

根据本次募集资金投资项目的销售及工程进度安排，预计在未来数年该等项目的现金流量如下：

2001 - - 2007 年可转债投资项目现金流量预测表

单位：万元

项目	2000 年	2001 年	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年	合计
深圳下沙项目									
一、现金流入合计	-		26,639	48,710	63,932	31,205	4,264	300	175,050
二、现金流出合计	500	19,608	57,494	40,601	24,208	2,801	416	-	145,628
1、地价、工程款	500	19,358	53,459	34,996	18,283				126,596
2、税金、费用		250	4,035	5,605	5,925	2,801	416		19,032
三、净现金流量	-500	-19,608	-30,856	8,110	39,725	28,404	3,848	300	29,422
深圳四季花城二区									
一、现金流入合计	-	-	22,050	29,988	13,692	-	-	-	65,730
二、现金流出合计	3,250	11,318	32,086	7,700	1,264	-	-	-	55,618
1、地价、工程款	3,250	10,781	29,484	5,000					48,515
2、税金、费用		537	2,602	2,700	1,264				7,103
三、净现金流量	-3,250	-11,318	-10,036	22,288	12,428	-	-	-	10,112
上海春申项目									
一、现金流入合计	-	19,233	31,017	35,490	39,599	41,788	33,924	2,357	203,407
二、现金流出合计	8,537	26,587	45,197	37,846	31,900	25,242	5,671	645	181,625
1、地价、工程款	8,537	24,467	39,228	31,800	25,416	18,827	1,217	525	150,017

2、税金、费用		2,120	5,969	6,046	6,484	6,415	4,454	120	31,608
三、净现金流量	-8,537	-7,354	-14,180	-2,356	7,698	16,546	28,253	1,712	21,782
北京青青家园									
一、现金流入合计	-	5,038	35,762	40,400	35,725	10,111	-	-	127,035
二、现金流出合计	7,989	20,430	49,442	20,356	10,362	724	-	-	109,303
1、地价、工程款	7,989	19,080	45,285	16,000	7,374				95,728
2、税金、费用		1,350	4,157	4,356	2,988	724			13,575
三、净现金流量	-7,989	-15,392	-13,680	20,044	25,362	9,387	-	-	17,732
成都城市花园									
一、现金流入合计	-	19,828	21,240	29,080	28,800	26,560	14,560	1,612	141,680
二、现金流出合计	3,580	24,869	33,267	32,640	16,273	7,297	1,910	100	119,937
1、地价、工程款	3,580	23,502	31,204	30,100	14,000	5,460	944		108,790
2、税金、费用		1,367	2,063	2,540	2,273	1,837	966	100	11,147
三、净现金流量	-3,580	-5,041	-12,027	-3,560	12,527	19,263	12,650	1,512	21,743
净现金流量合计	-23,856	-58,713	-80,780	44,526	97,740	73,599	44,751	3,524	100,791
累计净现金流量	-23,856	-82,569	-163,349	-118,823	-21,083	52,516	97,267	100,791	

注：现金流中包括了支付给合作方的地价款，以及应分给合作方的收益，总额约 2.878 亿元。

从上表可知，投资项目于 2002 年之前累计产生 16 亿左右的资金缺口，须用本次发行的可转债所得资金的弥补，投资项目自 2003 年出现现金净流入，发行可转债投入的资金将逐步回笼，到 2007 年发行可转债投入的 15 亿资金将全部回笼完毕，并将累计实现 10 亿元左右的净现金流量（即净利润、未考虑公司可以控制的利润分配的资金流出）。因此，在发行可转债到期之前，投资项目将累计产生 26 亿元的净流入和资金回笼，用以保障届时归还可转换公司债券。

（二）公司经营成果、盈利能力及发展前景分析

1、公司近三年经营成果比较表

（万元）

年度 项目	2001 年		2000 年		1999 年	
	金额	较上年 增长（%）	金额	较上年 增长（%）	金额	较上年 增长（%）
主营业务收入	445506	17.7	378367	31.7	287279	27.9
主营业务利润	84111	3.2	81516	30.2	62629	18.1
利润总额	50185	29.9	38614	34.7	28660	16.3
净利润	37375	24.1	30123	31.5	22914	15.8
每股收益	0.59	22.9	0.48	14.3	0.42	5.3
净资产收益率 %	11.96	15.3	10.37	-5.3	10.95	8.4

2、经营成果、盈利能力及发展前景分析

（1）经营业绩

近年公司房地产经营规模不断扩大，专业化程度不断提高。2001 年结算面积达 69 万平方米，较上年增长 27.8%。

2001 年地产营业收入为 34.8 亿元，主营业务毛利为 8.2 亿元，近三年房地产营业收入和主营业务毛利平均增长率为 33%和 23%，公司地产业务稳步发展。2001 年房地产营业收入和净利润分别占公司总收入和净利润的 78%和 58%，房地产主业地位更加突出。

房地产专业化程度不断提高，万科产品成为业内的知名品牌，在各城市开发的住宅项目均受到市场的欢迎。

（2）盈利能力及发展前景

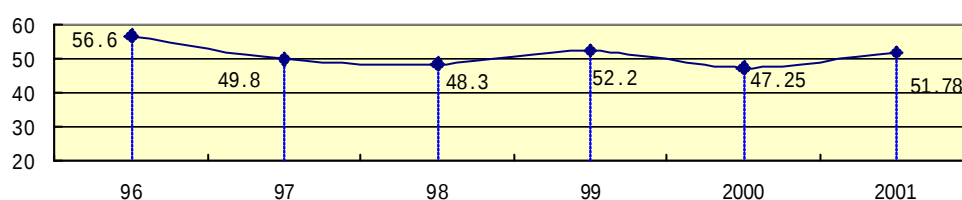
2001 年公司销售净利率、销售毛利率(扣除销售税金及附加后)分别为 8.39 % 和 18.88%。2001 年公司净资产收益率为 11.96%，每股收益 0.59 元，保持了较好的发展态势。

目前国内房地产业正处在稳定上升阶段、具有广阔的发展空间。公司经过十多年发展，项目遍布深圳、上海、北京、天津、沈阳等中心城市并取得了良好的回报，在业界树立了良好的品牌形象；公司管理水平和专业化程度不断提高，并拥有一支高水平的职业经理队伍；近年公司房地产业务迅速扩大，并得到几家银行的金融支持。这些都为公司持续稳定发展提供了有力保障。

(三) 公司资产负债结构、资产质量分析

1、资产负债情况

2001 年 12 月 31 日，公司资产负债率为 51.78%，在房地产行业属适度偏低。近几年公司的资产负债率一直保持平稳态势，表明公司基本财务结构稳定，资产负债结构良好。(见下图)



2001 年 12 月 31 日，公司债务股权比为 107.45%，公司基本财务结构较稳定，债务人的风险较低且受股东权益保障程度较高。与行业内其他公司相比，公司财务结构较合理稳定。

截至 2001 年 12 月 31 日，公司总负债 33.57 亿元，其中流动负债为 30.45 亿元，占总负债的 90.71%，主要为银行短期借款、应付及预收款项等正常经营负债。目前公司无重大已到期仍未偿还之债务。

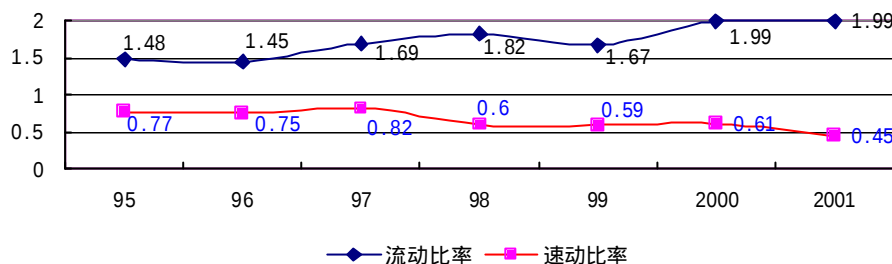
2、资产质量评估

近年来，随着公司房地产业务发展资产规模不断扩大。2001 年 12 月 31 日，公司总资产达 64.83 亿元，净资产 31.24 亿元，较 2000 年末分别增长 15.3%和 7.5%。

在 2001 年 12 月 31 日的总资产构成中，流动资产占 93.54%，固定资产占 4.78%，长期投资、无形及其他资产分别占 1.27%和 0.41%；流动资产中存货、货

币资金、应收款分别占 77.65%、13.28%和 5.87%。

2001 年公司的流动比率和速动比率分别为 1.99 和 0.45。从变动趋势看，近几年流动比率有所提高，表明公司短期偿债能力在加强（如下图）。速动比率有所降低，主要原因是近年公司加大了土地储备量使存货增加所致。

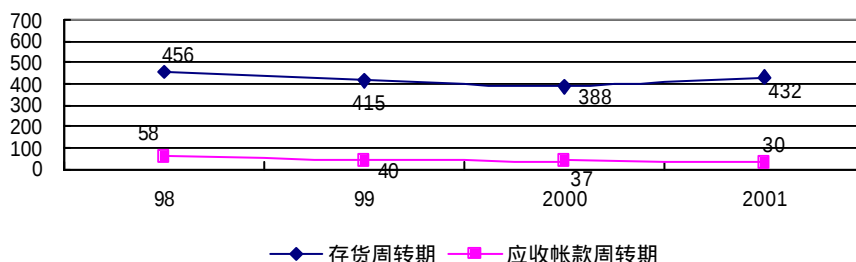


存货周转情况：存货占公司资产比例较高，这是由房地产行业的特点决定的，主要原因是房地产企业的在建项目和土地储备占用资金较多。2001 年末存货总额为 47.6 亿元，其中：在建项目和土地储备为 33.5 亿元，占 70.3%。如下图所示，从 98-2000 年，公司在存货总额增加的情况下，存货周转速度逐年加快，表明存货周转状况良好；2001 年由于公司增强了土地储备导致存货周转速度有所减缓。2001 年年末，公司土地储备已达 21.35 亿元，是上年末的 2.45 倍，在存货总额中占 44.8%。

应收帐款周转情况：截止 2001 年末，公司应收帐款为 3.56 亿元，其中：1 年以内的为 3.26 亿元，占应收帐款总额的 89%。

公司作为房地产企业，在商品房销售过程中，购房者通常采用银行按揭方式购房。在购房者签署购房合同、支付首期房款到银行按揭手续办理完毕通常需要 2-3 个月的周期。公司因银行按揭放款周期原因而形成的应收帐款，约占公司 1 年以内应收帐款总额的 90%。该等应收帐款发生坏帐的风险相对较小。

从发展趋势来看，公司近几年应收帐款周转速度有所加快并逐步企稳，应收帐款回收正常。



截至 2001 年 12 月 31 日，公司固定资产合计 309,933,493.24 元；长期投资净额为 82,295,701.74 元；无形及其他资产合计 26,751,152.38 元，全部为装修费等长期待摊费用。上述资产中均不存在重大不良资产。

综上所述，公司资产结构良好，资产负债率较低，无重大不良资产存在，并且公司资产使用效率较高。

（四）现金流量分析

2001 年度，公司净现金流量为-19,036 万元，其中经营活动现金流量为-120,455 万元。公司在实现利润 37,375 万元的情况下，经营活动表现为现金净流出，主要是由于房地产业务土地储备款项支出较多，共计支付约 21.35 亿元。2001 年末，公司应收帐款比上年末减少 3646 万元，下降 9%。

未来五年现金流量预测：

依据市场情况和公司发展设想，结合可转债投放项目的资金流量预测，不考虑可转换债券可能转换成股票及其之后相对应的投资情况，预测公司在本次发行的可转换公司债券到期日全部未转股的情况下，公司在 2007 年末的现金余额将达到 22.67 亿元，将能支付本次发行 15 亿可转债的本金及利息。详见下表：

万科企业股份有限公司现金流量分析表

金额单位：万元

项 目	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	合计
一、期初现金余额	99,575	80,538	100,924	107,060	132,384	165,192	194,856	
二、经营活动产生的现金流量净额	-120,455	-6,614	29,136	55,324	67,808	69,664	76,860	171,723
净利润、折旧、摊销及其他	78,332	53,386	72,136	83,324	100,808	122,664	144,860	655,510
减：万佳股权转让及处理其他长期资产收益	19,831	-	-	-	-	-		19,831
土地储备规模的净增加	126,464	20,000	20,000	15,000	20,000	25,000	30,000	256,464
在建、已完工开发产品及其他存货的净增加	-9,255	35,000	20,000	10,000	10,000	25,000	35,000	125,745
经营性应收的净增加、应付款的净减少	61,747	5,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	81,747
								-
三、筹资及投资活动产生的现金流量净额	101,418	27,000	-23,000	-30,000	-35,000	-40,000	-45,000	-44,582
发行可转债	-	150,000						150,000
增加银行借款	96,800	-95,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	51,800
出售万佳股权及处理其他长期资产等净流入	34,756	-	-	-	-	-	-	34,756
减：支付现金股利、利息、购建资产等	30,138	28,000	33,000	40,000	45,000	50,000	55,000	281,138
四、期末现金余额	80,538	100,924	107,060	132,384	165,192	194,856	226,716	

注：1、土地储备净增加，是指资产负债表上“存货----土地储备”的期末数减去期初数；

2、在建、已完工及其他存货的净增加，是指资产负债表上“存货----在建、已完工及其他存货”的期末数减去期初数。

3、经营性应收的净增加，是指资产负债表上应收帐款、预付帐款及经营性其他应收款的期末数减期初数；经营性应付款的净减少是指资产负债表上的应付帐款、预收帐款及经营性其他应付款的期初数减期末数。

4、根据公司净现金流量预测，截止2007年，公司期末现金余额为22.67亿元，可以用于支付15亿元债务及相应利息。

1) 预计 2001 - - 2007 年经营活动产生的现金净流入 17.2 亿元，其中：

预计 2001-2007 年实现净利润及固定资产折旧、无形及其他资产摊销等约导致现金流入 65.6 亿元。扣除出售万佳股权及处理其他长期资产的非常收益后，实现现金流入 63.6 亿元。

存货及往来款增加导致现金流出 46.4 亿元。主要是公司业务规模扩大，相关土地储备、在建工程、现房存量等占用资金都会相应增加；应收款项的净增加减去商业信用增加等。

2) 预计 2001 - 2007 年筹资及投资活动产生的现金净流出 4.45 亿元，其中：

计划本次发行可转换公司债券约 15 亿元；

随着业务经营的开展，公司银行借款规模扩大 5.18 亿元；

出售万佳股权及处理其他长期资产导致现金净流入 3.47 亿元；

支付现金股利、购建资产等 28.1 亿元。主要是发放现金股利，以及新设立公司购买办公设备，集团内部电子设备、相关软件、车辆等固定资产的更新支出。

综上所述，2001 年至 2007 年，公司现金净流入为 12.71 亿元，预计 2007 年末现金余额为 22.67 亿元。

（五）公司的融资能力

公司自发行上市以来，取得了良好的经营业绩，且一直注重维护公司良好的财务形象，资信情况良好，中国银行、中国农业银行等金融机构是公司的长期融资合作伙伴，多年来为公司的发展提供了有力的资金支持。

公司多渠道地拓宽融资渠道，表现为：

1、直接融资方面，公司凭借在国内证券市场良好的公司形象和业绩表现，取得了证券业内人士和投资者的广泛认同。公司 1988 年发行股票筹资 2800 万元，1991 年发行新股筹资 1.27 亿元，1993 年发行 B 股筹资 4.5 亿元港币，1997 年增资配股筹资 3.83 亿元，2000 年增资配股筹资 6.25 亿元。公司历年筹集的资金均严格按照公司承诺使用，收益理想。截止到目前，公司各项财务指标和股利分配政策均符合上市公司发行新股相关法规的规定，为公司再次通过资本市场筹集资金奠定了基础。

2、间接融资方面，公司与中国银行总行、中国农业银行总行、中国建设银行总行、中国工商银行、招商银行等金融机构建立了长期友好的合作伙伴关系，多年来该等金融机构为公司的发展提供了有力的资金支持。

二、公司偿债计划

公司将积极创造条件，吸引债券持有人在可转债到期日前实施债权转股权。若债券到期不能实现全部转股，或在转股期出现回售和赎回情形，公司将遵照以下偿债计划，按照本次可转换债发行条款的约定，向债券持有人还本付息。

公司将首先以此次募集资金投资项目的良好收益进行偿债；当募集资金投资项目尚未产生收益或收益未能满足偿债要求时，公司将以公司自有资金进行偿付；公司将对公司的资本结构、资产质量以及现金流量进行合理调控，使公司具有合理的资本结构、良好的资产质量、充足的现金流量，保证公司的偿债能力；公司将加强公司的融资能力，增强公司总体实力；当上述偿债措施依然未能满足偿债要求时，本次可转债的担保方——中国银行深圳市分行将遵照《担保函》对债券持有人进行偿付。

第九章 公司基本情况

一、基本情况

- 1、中文名称：万科企业股份有限公司
- 2、英文名称：CHINA VANKE CO., LTD. (缩写为 VANKE)
- 3、股票上市地：深圳证券交易所
- 4、股票简称及代码：万科 A 000002
万科 B 200002
- 5、法定代表人：王石
- 6、董事会秘书：肖莉
电子信箱：xiaol@vanke.com.cn
- 7、注册时间：1984 年 5 月 30 日
- 8、注册地址：中国深圳市梅林路 63 号万科建筑研究中心
- 9、办公地址：中国深圳市梅林路 63 号万科建筑研究中心
- 10、邮政编码：518049
- 11、电话：0755-5606666
传真：0755-3152041
- 12、互联网网址：www.vanke.com.cn
- 13、电子信箱：zb@vanke.com.cn
- 14、信息披露报刊名称：《中国证券报》、《证券时报》及香港一家英文报刊
- 15、登载本募集说明书的国际互联网网址：www.cninfo.com.cn
- 16、企业法人营业执照注册号：4403011019092
- 17、公司聘请的会计师事务所名称、办公地址
毕马威华振会计师事务所：北京建国门大街1号中国国际贸易中心国贸大厦2座16层1608室
毕马威会计师事务所：香港中环遮打道 10 号太子大厦 8 楼

二、公司历史沿革

公司前身为成立于 1984 年 5 月的深圳市现代企业有限公司。1988 年 11 月，经深圳市人民政府“深府办[1988]1509 号”文《关于深圳市现代企业有限公司股份改造的批复》的批准，深圳市现代企业有限公司改制为“深圳市万科企业股份有限公司”。公司股本总额为 41,332,680 股，注册资本为人民币 41,332,680 元。1988 年 12 月，公司公开向社会发行股票 2,800 万股，集资人民币 2,800 万元，公司资产及经营规模迅速扩大。1991 年 1 月 29 日公司之 A 股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”。

1991 年 5 月，经中国人民银行深圳经济特区分行“(91)深人银复字第 039 号”文《关于深圳万科公司一九九〇年度分红扩股的批复》批准，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，派送红股总数为 8,266,536 股；在总股本 41,332,680 股的基础上，按照每股人民币 3.8 元的价格，每 2 股现行在册股份配售 1 股的方案配售新股 20,666,340 股；向法人单位定向发售新股 7,700,000 股，总计 36,632,876 股。公司股本总额增至 77,965,556 股。

经公司第四届股东大会决议通过，公司于 1992 年 3 月实施 1991 年度利润分配方案，即每 5 股送 1 红股，派送红股总数为 14,399,055 股，公司股本总额增至 92,364,611 股。

经公司第五届股东大会决议通过，并经中国人民银行深圳经济特区分行“深人银复字(1993)第 123 号”文批准，公司于 1993 年 3 月实施 1992 年度利润分配方案，即每 4 股送 1 红股、每股派现金 0.06 元，共计派送红股 23,091,153 股；按照每 4 股转增 1 股的比例，从公积金中提取人民币 23,091,152.75 元转增股本，公积金转增股本共计 23,091,152 股。送红股与公积金转增股本合计为每 10 股派 5 股，派送股份总数为 46,182,305 股，公司股本总额增至 138,546,916 股。

经公司第五届股东大会决议通过，并经中国人民银行深圳经济特区分行“深人银复字(1993)第 140 号”文《关于深圳万科企业股份有限公司发行人民币特种股票的批复》的批准，公司于 1993 年 3 月向境外投资者发行人民币特种股票(B 股)4,500 万股，每股面值人民币 1 元。公司股本总额增至 183,546,916 股，1993 年 5 月 28 日，该部分股份在深圳证券交易所上市交易，股票简称“深万科 B”，证券代码“2002”。

经公司第六届股东大会决议通过，公司于 1994 年 5 月向全体股东实施 1993 年度利润分配方案，即 A 股每 10 股送红股 3.5 股、派现金人民币 1.5 元，B 股每 2000 股送红股 485 股、派现金人民币 208 元。送股后，公司股本总额增至 242,955,336 股。

经公司第七届股东例会决议通过，公司于 1995 年 6 月实施每 10 股送红股 1.5 股、派现金人民币 1.5 元的利润分配方案，共计派送 36,443,300 股。送股后，公司股本总额增至 279,398,636 股。

1993 年 3 月，经中国人民银行深圳经济特区分行“深人银复字（1993）第 123 号”文批准，公司董事会和职员委员会制定了职员股份计划的第一阶段（1993-1995 年）执行方案，计划该股份将于 1996 年起申请在深圳证券交易所上市。

1995 年 10 月，经公司特别股东会议决议通过，公司实施首期职员股份计划第一阶段的方案，每股发行价格为人民币 3.01 元，共计发行 8,826,500 股。该等股份原定于 1996 年起申请在深圳证券交易所上市，因报送中国证监会审批而滞后。

1996 年 3 月，深圳市证券管理办公室以“深证办复[1996]5 号”文《关于深圳万科企业股份有限公司职员股份计划有关问题的批复》，同意公司继续实施职员股份计划。公司职员股份计划第一期实施之后所形成的股本计入 1995 年公司总股本中，公司股本总额增至 288,225,136 股。

1998 年 10 月，该部分职工股发行已满 3 年，经过三年送股、配股，该部分股份已增加至 13,855,564 股，占公司股本总额的 2.79%。该部分股份经批准于 1998 年 12 月 2 日起在深圳证券交易所上市交易，其中公司董事、监事及高级管理人员所持 491,894 股暂时冻结。

经公司第八届股东例会决议通过，公司于 1996 年 6 月实施每 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。

经公司第九届股东例会决议，公司于 1997 年 6 月实施每 10 股送红股 1.5 股、派现金人民币 1 元，共计派送 47,557,147 股。送股后，公司股本总额增至 364,604,796 股。

经公司 1997 年临时股东大会决议通过，并经中国证监会“证监上字[1997]37 号”文《关于万科企业股份有限公司申请配股的批复》的批准，公司于 1997 年

6月实施增资配股方案。按公司1996年度分红后的总股本364,604,796股为基数，每10股配2.37股，配股价格为A股每股人民币4.50元、B股每股港币4.20元。

根据蛇口中华会计师事务所出具的“1997年第55号”《验资报告》，A股实际配股66,973,802股，B股实际配股19,278,825股，截止1997年8月8日配股股款全部到位。配股完成后，公司股本总额增至450,857,423股。

经公司第十届股东例会决议通过，公司于1998年5月实施每10股送红股1股、派现金股息1.5元的利润分配方案，共计派发红股45,085,742股。送股后，公司股本总额增至495,943,165股。

经公司第十一届股东大会决议通过，公司于1999年6月向全体股东实施每10股送红股1股、派付现金1元(含税)的利润分配方案，共计派发红股49,594,316股。送股后，公司的股本总额增至545,537,481股。

1999年7月，经深圳市人民政府办公厅“深府办函[1999]24号”文及深圳市国有资产管理办公室“深国资办[1998]117号”文批准，公司第三大股东深圳市投资管理公司将其持有公司国有法人股14,497,425股（占公司股本总额的2.93%）划转给其全资附属公司、公司的第一大股东深圳经济特区发展（集团）公司。划转后，深圳经济特区发展（集团）公司持有公司国有法人股由31,859,139股增至46,356,564股，持股比例由6.42%增至9.35%；深圳市投资管理公司仍持有国有法人股1,449,742股，占公司股本总额0.29%。

经公司1999年临时股东大会决议通过，并经中国证监会“证监公司字[1999]141号”文《关于万科企业股份有限公司申请配股的批复》的批准，公司于2000年1月实施1999年度配股方案：以公司1999年底股本总额545,537,481股为基数，按每10股配2.727股的比例向全体股东配售新股，配股价格为每股人民币7.5元。根据天勤会计师事务所出具的“天勤验资报字[2000]第5号”《验资报告》，该次配股实际配售总额为85,434,460股，实际募集资金625,384,886.27元，至2001年1月26日止，已全部到位。配股后，公司的股本总额增至630,971,941股。

2000年6月20日，公司第一大股东深圳经济特区发展（集团）公司与中国华润总公司签订股权转让协议，将其持有的公司国有法人股51,155,599股全部转让给中国华润总公司，该部分股份占公司股本总额的8.11%。该股权转让协议获得财政部“财企[2000]131号”文批准。

2000 年 12 月，中国华润总公司受让添发庆丰（常州）发展有限公司持有的公司法人股 26,920,150 股。中国华润总公司受让股权后，合计持有公司 A 股股票 78,075,749 股，占公司总股本的 12.37%。

公司第二大股东 CREDIT LYONNAIS SECURITIES (ASIA) LTD 所持股份中的 17,073,528 B 股（占公司总股本的 2.71%）为华润（集团）有限公司（以下简称“华润集团”）之关联公司华润北京置地有限公司实际持有（B 股可以名义持有，CREDIT LYONNAIS SECURITIES (ASIA) LTD 作为该等股份的名义持有人仅名义持有该等股份，该等股份的实际持有人为华润北京置地有限公司的全资附属子公司 FULL KNOWLEDGE INVESTMENTS LIMITED 公司）。中国华润总公司为华润集团的控股股东，持有华润集团 100%的股权。因此，截止 2001 年 12 月 31 日，中国华润总公司及其关联公司共持有公司股份 95,149,277 股，占公司总股本的 15.08%。

经公司律师信达律师事务所核查，公司历次股权变动合法、合规、真实、有效，产权界定和确认不存在纠纷和风险。

三、公司目前股权结构

截止 2001 年 12 月 31 日，公司总股本为 630,971,941 股，其中非流通股份 110,504,928 股，占总股本的 17.51%，流通股 520,467,013 股，占总股本的 82.49%。公司股本结构具体如下：

	股份数量 (股)	股份比例 (%)
一、尚未流通股份		
1、国家拥有股份	52,750,318	8.36
2、募集法人股	57,754,610	9.15
尚未流通股份合计	110,504,928	17.51
二、已流通股份		
1、境内上市的人民币普通股	398,711,877	63.19
其中：高管股份	580,196	
2、境内上市的外资股	121,755,136	19.30
已上市流通股份合计	520,467,013	82.49
三、股份总数	630,971,941	100.00

四、公司主要股东基本情况简介

(1) 截止 2001 年 12 月 31 日，公司主要股东持股情况

股东	报告期末持股数	类别	期末持股比例(%)
中国华润总公司	78,075,749 A	国有股/法人股	12.37
CREDIT LYONNAIS SECURITIES (ASIA) LTD	17,079,733 B		2.71
刘元生	12,158,127 A	其中 11,438,127 股尚未流通	1.93
华安证券有限责任公司	11,738,587 A		1.86
HOLY TIME GROUP LIMITED	6,600,000 B		1.05
裕隆证券投资基金	6,478,937 A		1.03
CHARM YIELD INVESTMENT LIMITED	6,421,189 B		1.02
君安代理有限公司	6,164,216 B		0.98
万科企业股份有限公司工会委员会	5,895,078 A	非流通股	0.93
泰和证券投资基金	4,998,747 A		0.79

截止 2001 年 12 月 31 日，公司前十名 A 股股东持有的公司股份不存在质押的情况。

(2) 持股 10%以上的法人股东情况

公司持股 10%以上的法人股东是中国华润总公司。中国华润总公司于 1986 年成立于北京，法定代表人为陈新华先生，注册资金 96.58 亿元，公司主营业务包括分销、房地产、高科技和策略性投资，公司注册地点为北京市东城区建国门外大街 8 号，该公司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。

中国华润总公司目前是公司的第一大股东，持有公司 78,075,749 股国有股和法人股，占公司现有总股本的 12.37%。公司第二大股东 CREDIT LYONNAIS SECURITIES(ASIA)LTD 所持股份中的 17,073,528 B 股（占公司总股本的 2.71%）为华润集团之关联公司华润北京置地有限公司实际持有，中国华润总公司为华润集团的控股股东，持有华润集团 100%的股权。截止 2001 年 12 月 31 日，中国华润总公司及其关联公司共持有公司股份 95,149,277 股，占公司总股本的 15.08%。

五、公司经营范围与主营业务

公司的经营范围为：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)。

公司的主营业务为：公司选择深圳、上海、北京、天津、沈阳、成都、武汉、南京、长春、南昌等经济发达、人口众多的大城市进行住宅开发。

六、公司员工情况

截至2001年12月31日，公司共有在册员工5349人（含退休人员6名），大专以上学历占35%。员工专业构成如下：营销人员252人（销售和企划人员）；房地产专业人员947人；其它专业人员503人（财务、审计、IT、法律、人力资源、客户服务、信息处理人员）；物业管理及行政后勤人员3647人（保安、保洁、后勤及其他物业管理人员、司机）。

七、公司主要固定资产及无形资产

（一）主要固定资产情况

公司以房地产为核心业务，房屋全部通过招投标方式委托建筑安装公司承建，公司没有直接与房地产建筑、安装相关的资产设备。现有的固定资产主要是办公场所、运输车辆及电脑等电子设备；另外，还有部分原工业系统（现已清算出让）的厂房及部分员工宿舍。截止2001年12月31日，固定资产及在建工程总额为30993万元，占及公司总资产的4.78%。其中房屋建筑物23804万元，运输工具为1456万元，电子设备为2959万元，在建工程2162万、其他固定资产为611万元。

目前，上述固定资产使用情况良好。

（二）公司主要无形资产及其他资产情况

截止2001年12月31日，公司的无形资产及其他资产总额为2675万元，其中租入固定资产改良支出502万元，装修费等支出为2043万元。其他支出130万元。

公司现时持有“万科”、“VANKE”等注册商标共计60件。其中，“万科”、“VANKE”注册商标是通过广东省工商管理局评审的广东省著名商标，公司共在三十个商品与服务类别注册了六十件“万科”、“VANKE”商标。

公司没有土地使用权、专利、特许经营权等无形资产。

八、公司独立运营情况

公司业务独立、资产完整，在人员、机构及财务方面独立于股东单位及其关联方，公司具有自主经营能力。

（一）业务独立

公司与主要股东及其关联方业务不相关联，具有独立完整的采购和销售系统，自行组织采购并自行销售；公司独立对外签订合同，采购渠道和销售市场不依赖于股东及其下属企业。公司具备独立开展业务的能力。

（二）资产完整

公司拥有独立完整的资产结构，具有完全独立的采购、生产和销售系统及配套设施，商标、非专有技术等资产也全部由公司独立拥有。公司不存在资金、资产或其他资源被主要股东及其关联方占用的情形。

（三）人员的独立性

公司员工独立于股东单位及其关联方。公司已建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及独立的工资管理制度，并与全体员工签订了劳务合同，由公司人力资源部独立负责公司员工的聘任、考核和奖惩；公司在有关员工的社会保障、工薪报酬等方面与股东单位分帐独立。

（四）机构的独立性

公司具有健全的组织机构，设有股东大会、董事会、监事会以及经理层和各职能管理部门，主要股东中国华润总公司及其职能部门与公司及其职能部门之间不存在上下级关系，且没有干预公司的机构设置或代行公司职能；公司与中国华润总公司的办公机构和生产经营场所分开，不存在“两块牌子、一套人马”的情形，也不存在混合经营、合署办公的情形。

（五）财务的独立性

公司自成立以来一直设有独立的财务会计部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度（包括对子公司、分公司的财务管理制度），独立在银行开户，依法独立纳税，能够独立作出财务决策。

九、公司信息披露情况

根据中华人民共和国《公司法》、《证券法》、中国证监会颁布的《公开发行

股票公司信息披露的内容与格式准则》和公司《公司章程》，公司信息披露制度及投资人服务计划主要内容如下：

（一）信息披露负责部门和联系方式

公司负责信息披露和与投资者联系的部门为公司董事会办公室，负责人为公司董事会秘书肖莉女士，联系电话为 0755-5606666，传真为 0755-3152041 电子信箱为 xiaol@vanke.com.cn。

（二）信息披露制度

1、公司由且仅由公司董事会秘书负责公司的信息披露，保证公司信息披露的及时、准确、合法、真实和完整；信息披露的指定报刊为《中国证券报》和《证券时报》及香港一家英文报刊；登载年报的国际互联网网址 www.cninfo.com.cn。

2、股东大会信息披露的规定

公司召开股东大会，董事会应当在会议召开三十日前通知登记公司股东，并说明讨论的议题。临时股东大会不得对通知中未说明的事项做出决议。在股东大会结束后，应当在两个工作日内将股东大会决议报送深交所，经深交所审查后在指定报刊上公布。

3、董事会会议信息披露的规定

公司召开董事会会议，应当在会后两个工作日内将董事会决议报送深交所备案，深交所认为有必要披露的，经深交所审查后在指定报刊上公布。

4、监事会会议信息披露的规定

公司召开监事会会议，应当在会后两个工作日内将监事会决议报送深交所备案，深交所认为有必要披露的，经深交所审查后在指定报刊上公布。

5、报告的披露

公告信息披露的信息包括定期报告和临时报告，定期报告包括年度报告和中期报告、季度报告，其他报告为临时报告。

公司在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内编制公司的中期财务报告，并披露中报摘要。

公司在会计年度结束之日起四个月内编制公司年度财务会计报告，并披露年报摘要。

6、公司的通知、公告

公司的通知通过专人送出、邮件方式送出、公告或公司章程规定的其他形

式发出。

7、其他事项

公司及时公告在生产经营过程中产生的、对公司产生重大影响各种重大事项；

公司及公司各董事、监事、高级管理人员不得泄露内幕消息，不得进行内幕交易或配合他人操纵证券交易价格；

公司及公司董事会全体成员保证信息披露内容真实、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责任；

公司负责免费对投资者提供各种咨询服务；

公司已经提醒披露文件涉及的券商、律师事务所、会计师事务所及相关人员对公司尚未公开的信息负有保密义务，不得利用内幕信息为自己或他人谋取利益。

（三）公司信息披露制度执行情况

公司历年来都非常重视公司信息披露制度的执行，坚持规范、主动的信息披露，保证信息披露的透明度。公司内设立了专线接听股东电话，股东来信必复，定期寄送公司年报和中报。同时公司制定了来访接待程序，安排公司高层管理人员直接与机构投资者见面，充分听取市场反映和对公司业务的建议，对公司经营决策起到间接作用。

公司近三年内所披露的信息符合有关规定，未发生过虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情况。

公司历年来的年报、中报及临时报告的披露工作均受到了投资者及监管机构的肯定。

公司在规范、主动地履行主动信息披露制度的同时，为了使投资者更加充分了解公司经营管理情况，公司还坚持主动进行业绩推介。自 93 年发行 B 股开始，公司每年两次在香港，对 B 股基金经理做业绩推介。且近年来，亦开始在内地对 A 股基金经理做公司的业绩推介同时在专业的财经网站作业绩路演。公司通过每年两次的业绩推介会，广泛邀请投资者参与，充分保持信息和公司业务的透明度，并听取投资者对公司发展的意见和建议。

公司非常重视加强同证券主管机关及相关机构的信息沟通，及时、主动向证券主管机关通报工作，认真贯彻证券市场各项法律、法规，积极主动同公众及

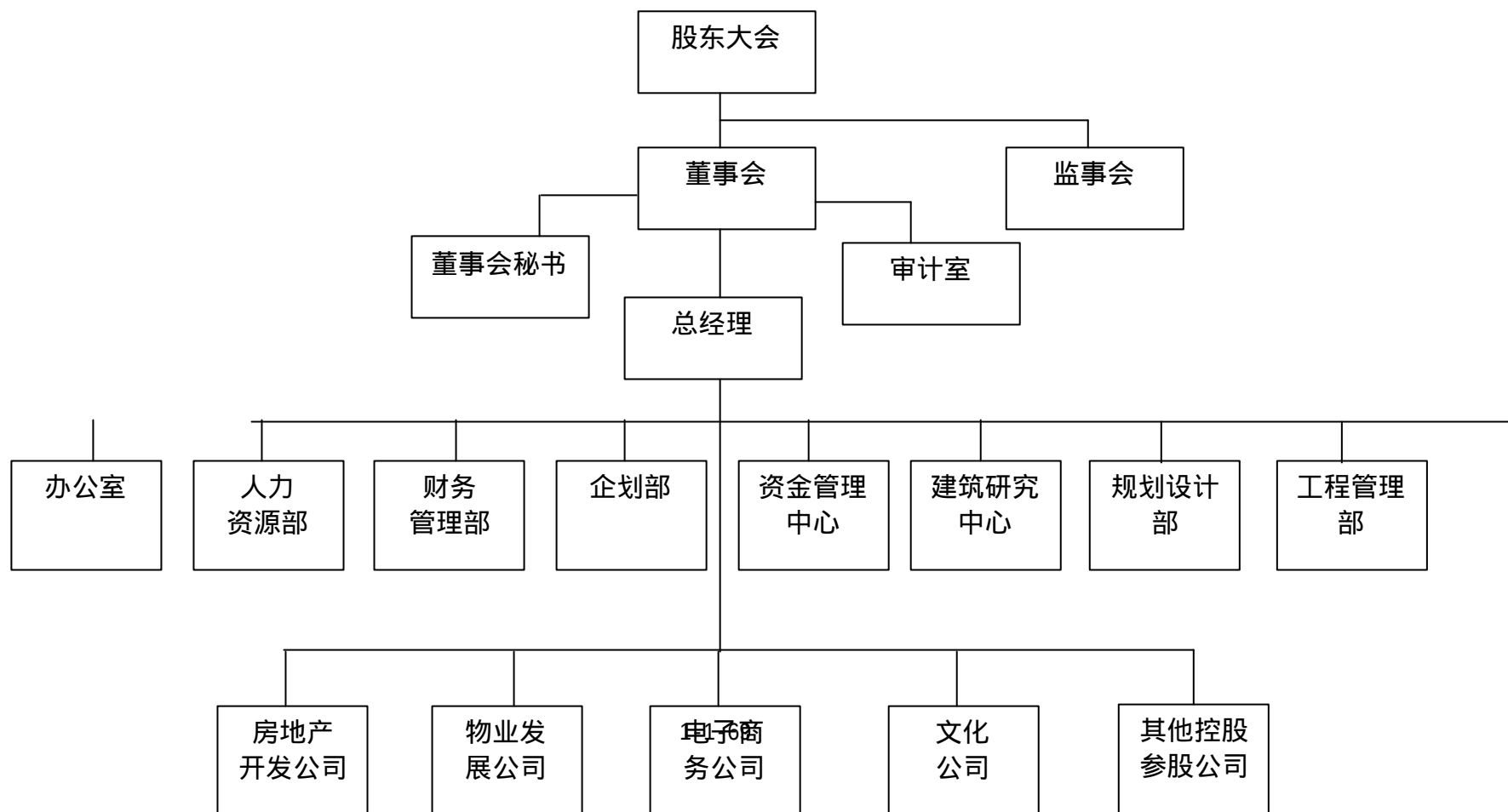
新闻界沟通，并接受他们的监督。

公司于 2000 年及 2001 年两度分别入选世界权威财经杂志《福布斯》全球最优秀 300 家和 200 家小型企业，这是万科一直努力建立良好的投资者关系的结果。

十、公司组织结构图及对其他企业的权益投资情况

物业
管理部

(一) 公司组织结构图



(二) 公司对其他企业的权益投资情况

被投资单位全称	注册资本	拥有权益		主营业务	2001 年末 总资产	2001 年末 净资产	2001 年末 净利润	审计情况
		直接	间接					
一、全资附属公司								
1. 深圳市万科贸易有限公司	RMB42,500,000	95%	5%	商贸、进出口	68,249,500	67,878,001	3,772,858	已审计
2. 深圳市万科财务顾问有限公司	RMB15,000,000	95%	5%	咨询服务	189,533,546	76,170,765	6,877,116	已审计
3. 深圳市万科文化传播有限公司	RMB8,000,000	95%	5%	影视文化产品	17,776,785	10,920,378	1,833,698	已审计
4. 北京万科文化传播有限责任公司	RMB1,000,000	100%		广告发布及咨询服务	8,855,502	1,739,702	(102,522)	已审计
5. 深圳市万科房地产有限公司	RMB100,000,000	95%	5%	房地产开发	1,439,702,941	443,582,628	154,292,725	已审计
6. 深圳市万科物业管理有限公司	RMB6,000,000	95%	5%	物业管理、维修服务	23,785,478	2,770,417	(3,219,189)	已审计
7. 深圳市万科物业发展有限公司	RMB5,000,000	90%	10%	物业管理、维修服务	27,405,039	7,360,109	2,360,109	已审计
8. 上海万科房地产有限公司	RMB30,000,000	95%	5%	房地产开发、装潢	132,468,681	90,140,959	459,898	已审计
9. 上海万科城市花园发展有限公司	RMB100,000,000	90%	10%	房地产开发、装潢	812,182,583	156,484,430	6,054,243	已审计
10. 上海万科徐汇置业有限公司	RMB15,000,000		100%	房地产开发、装潢	141,223,557	75,171,939	71,877,228	已审计
11. 上海万科闵行置业有限公司	RMB15,000,000		100%	房地产开发、装潢	36,828,691	14,992,300	(7,700)	已审计
12. 上海万科浦东置业有限公司	RMB15,000,000		100%	房地产开发、装潢	42,108,867	14,990,549	(9,451)	已审计
13. 上海万科物业管理有限公司	RMB15,000,000		100%	物业管理	53,715,734	14,026,139	(50,413)	已审计
14. 上海万科宝山置业有限公司	RMB50,000,000		100%	房地产开发、装潢	92,179,135	49,985,633	(14,367)	已审计
15. 南京万科置业有限公司	RMB50,000,000	95%	5%	房地产开发、装潢	235,001,844	46,457,770	(3,542,230)	已审计
16. 北京万科企业有限公司	RMB100,000,000	80%	20%	房地产开发	1,223,046,494	183,902,252	25,238,999	已审计
17. 北京万科物业管理公司	RMB1,000,000		100%	物业管理	40,532,727	(12,037,267)	(9,862,723)	已审计
18. 沈阳万科房地产开发有限公司	RMB100,000,000	98%	2%	房地产开发	284,046,993	112,022,732	(4,528,526)	已审计

19. 沈阳万科城市花园开发有限公司	RMB12,000,000		100%	房地产开发	368,566,919	111,380,496	64,662,601	已审计
20. 长春万科房地产开发有限公司	RMB50,000,000	95%	5%	房地产开发	124,915,601	47,026,830	(2,973,170)	已审计
21. 武汉市万科物业管理有限公司	RMB12,000,000		100%	物业管理	4,851,685	4,829,039	(159,269)	已审计
22. 武汉市万科房地产有限公司	RMB50,000,000	95%	5%	房地产开发	146,310,164	23,206,391	(12,793,609)	已审计
23. 深圳万创建筑设计顾问公司	RMB1,000,000		100%	咨询	1,442,103	1,096,093	14,288	已审计
24. 永达中国投资有限公司	HKD10,000	100%		投资	61,297,912	(2,354,681)	571,219	已审计
25. 万科影视有限公司	HKD50,000		100%	投资	83,316	11,248	0	已审计
26. 万科中国投资有限公司	HKD 50,000		100%	投资	2,392,213	2,392,213	11,345	已审计
27. 沈阳万科物业管理公司	RMB3,000,000		100%	物业管理	9,780,495	3,017,899	39,733	已审计
28. 深圳万科置业有限公司	RMB80,000,000	75%	25%	房地产开发和经营	163,087,532	53,559,873	(11,933,153)	已审计
29. 深圳市联动电子商务有限公司	RMB10,000,000	95%	5%	电子商务	10,089,312	9,978,286	1,625,802	已审计
30. 成都万科房地产有限公司	RMB30,000,000	70%	30%	房地产开发	373,138,320	63,052,479	32,865,440	已审计
31. 成都万科物业管理有限公司	RMB2,000,000		100%	物业管理	1,882,596	1,401,585	(354,667)	已审计
32. 大连万科房地产开发有限公司	RMB32,000,000	75%	25%	房地产开发	42,197,679	35,391,309	39,325	已审计
33. 大连万科物业管理公司	RMB500,000		100%	物业管理	1,815,276	597,130	10,144	已审计
34. 天津万科物业管理有限公司	RMB10,000,000		100%	房地产管理	74,753,088	14,982,041	(14,800,834)	已审计
35. 天津万科兴业发展有限公司	RMB60,000,000		100%	房地产开发	331,937,747	6,189,825	(40,447,249)	已审计
36. 天津万科房地产有限公司	RMB108,010,000	74%	26%	房地产开发,贸易	155,111,628	114,728,414	(34,164,722)	已审计
37. 天津万科住宅发展有限公司	RMB80,000,000	50%	50%	房地产开发	465,413,842	11,970,000	0	已审计
二、拥有 50% 以上股权的联营公司								
38. 北京万科海天房地产开发有限责任公司	RMB10,000,000		80%	房地产开发	106,786,510	9,961,650	(38,350)	已审计

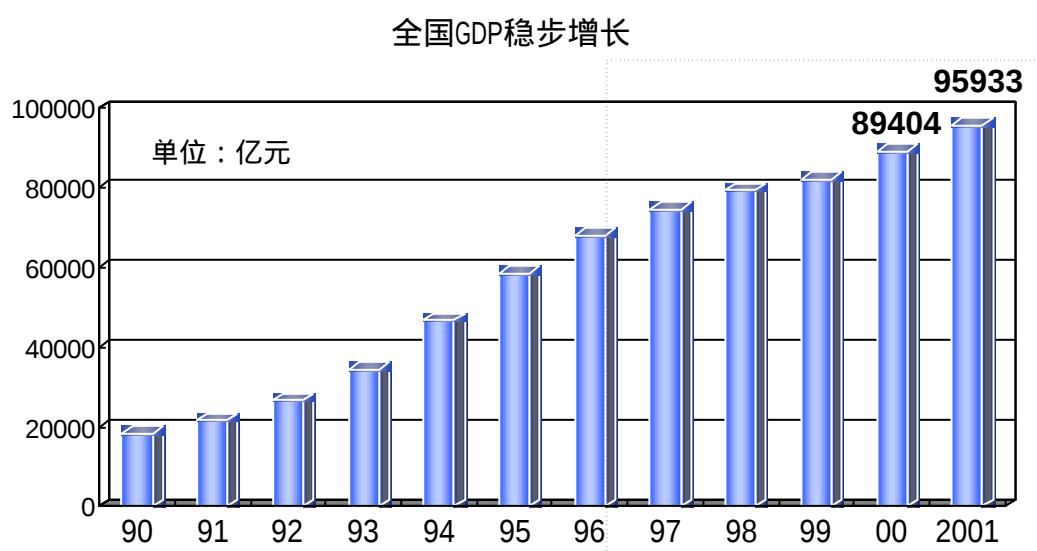
第十章 业务和技术

一、房地产行业整体发展状况及公司主要开发城市房地产市场分析

（一）宏观经济稳定增长，推动城市化进程，促进房地产行业繁荣

房地产是人类生存与发展最基本的生活资料之一，也是衡量一国经济和生活水平的重要标志。房地产行业以其市场需求大、产业链条长和集资本密集、技术密集和劳动密集为一体等特点，成为国家促进国民经济增长的重要的支柱产业。

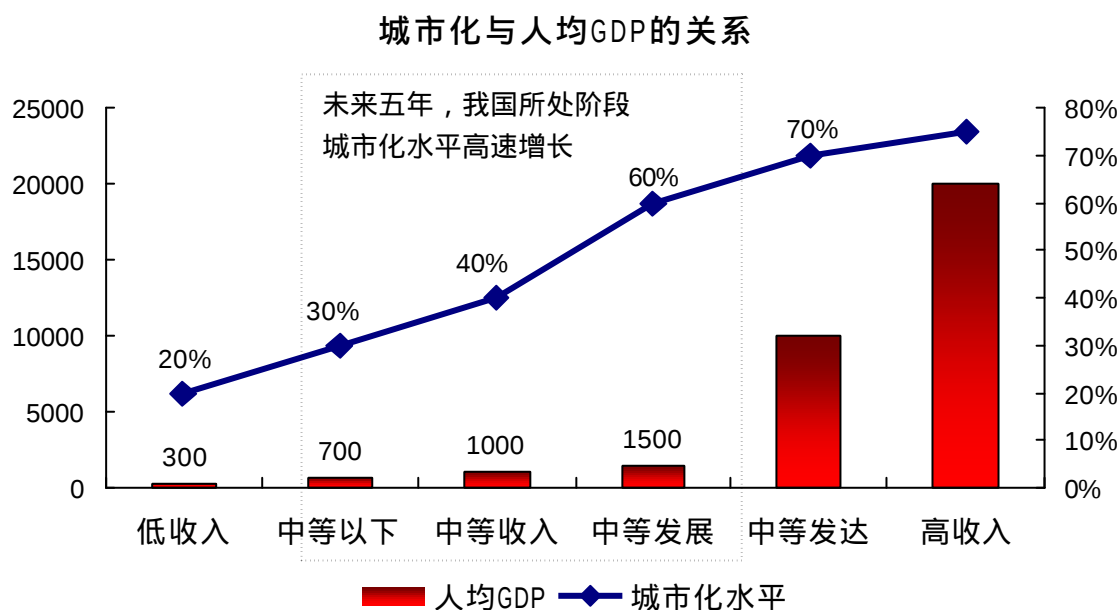
80 年代开始，针对我国城市产业所有制结构和管理体制结构存在的弊端，国家创造性地提出了土地有偿使用、房屋商品化、房地产综合开发和住宅制度改革四大政策前提，有力地促进了房地产业的振兴和发展。90 年代以来，随着社会主义市场经济体制的确立和完善，国家经济状况的持续向好，城镇住房制度改革的进一步深化，我国房地产业迅猛发展，面临相当广阔的发展前景。



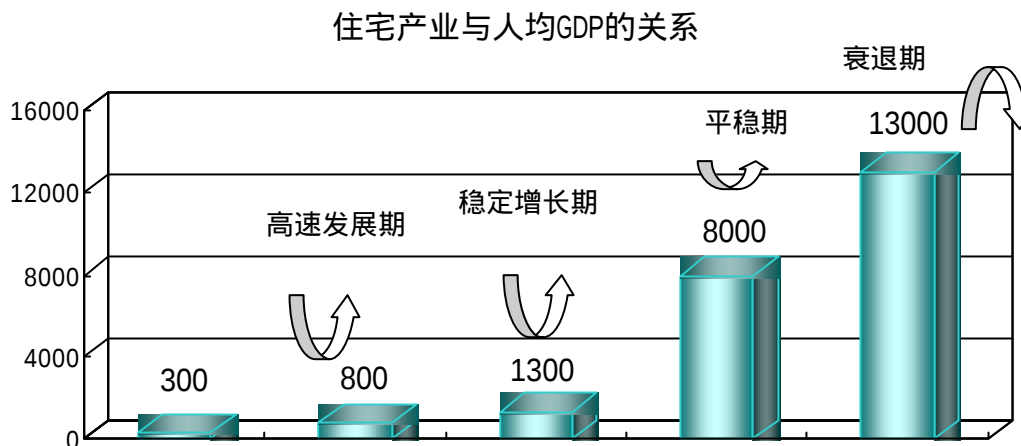
90 年代以来，中国经济保持平稳高速增长，过去五年 GDP 平均增速达到 7.18%，2001 年达 95933 亿元。据“十五”计划纲要预测，到 2005 年，我国 GDP

水平将达到 12.5 万亿元左右,人均国内生产总值将升至 9400 元人民币(约 1135 美元)。经济的稳健发展,无疑为房地产行业创造了极佳的成长环境。此外,北京的申奥成功以及中国的顺利入世,在显著提升中国国际地位的同时,更为国内房地产行业的未来发展带来了长期的利好。

根据国际经验,当经济进入长期持续稳步增长阶段,城市化也将进入一个快速发展的时期。世界银行对全世界 133 个国的统计资料进一步表明,人均国内生产总值低于 300 美元的低收入国家,城市化水平仅为 20%,当人均国内生产总值从 700 美元提高到 1000 美元和 1500 美元、经济步入中等发展国家行列时,城市化进程加快,城市人口占总人口比重将达到 40%-60%,而当经济高度发展,城市化水平达到 70%以后,城市化发展的速度将趋缓。目前,我国城市人均 GDP 约为 1500 美元,正处于城市化发展的最快速阶段。城市化进程的迅速推进,所带来的是住宅市场巨大的消费需求及其市场容量。



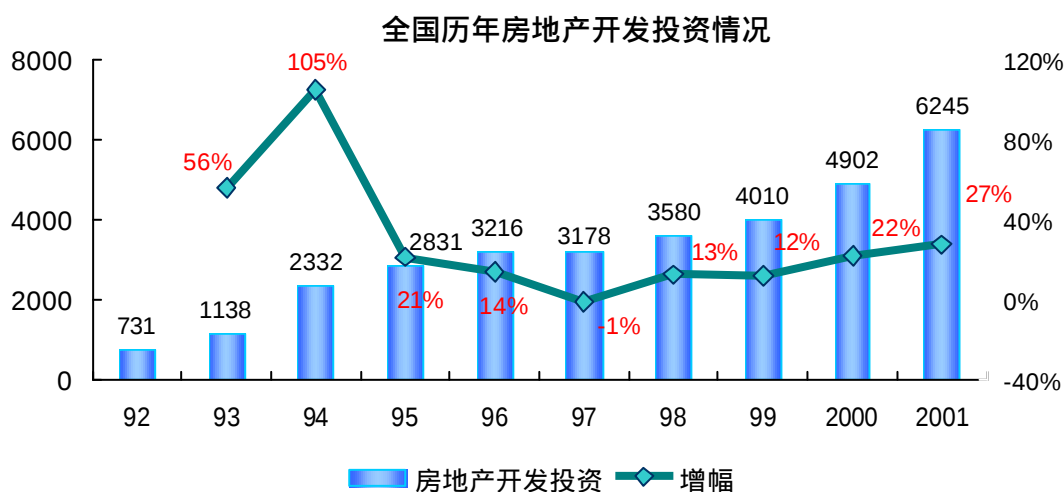
此外世界银行的研究还表明,住宅需求与人均 GDP 水平也有着相当密切的联系。当一个国家的人均 GDP 在 300 美元时,住宅产业开始起步;在 600-800 美元时,进入高速发展期;到 1300 美元时,进入稳定的快速增长期;到 8000 美元左右,进入住宅产业平稳期;超过 13000 美元时,住宅产业开始衰退。2001 年,我国人均 GDP 水平已超过 900 美金,可见我国住房总体需求在相当长的时间内还处于增长阶段。



(二) 2001 年，国内房地产行业稳处景气空间

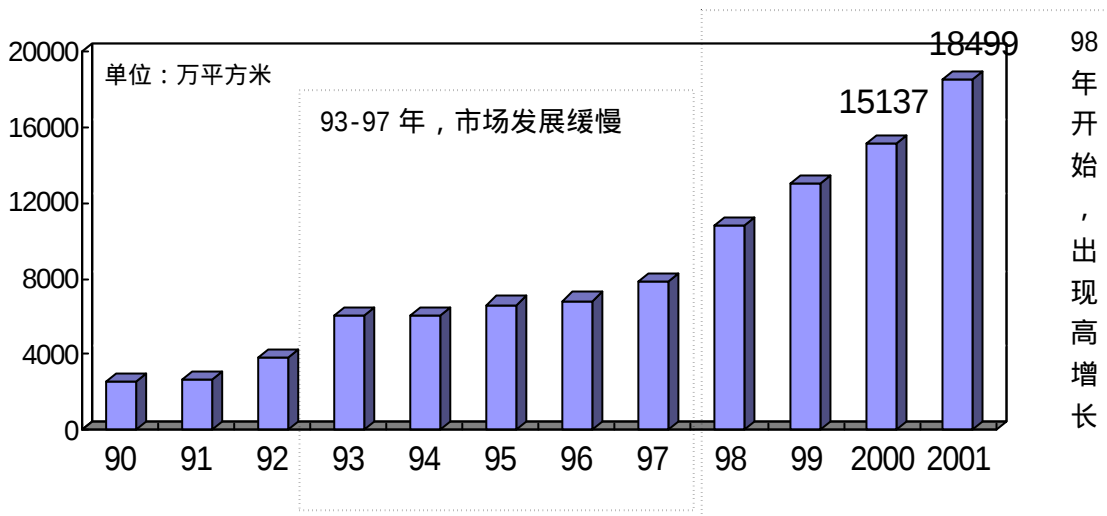
1、房地产开发总体增势强劲

根据国家统计局公布的 2001 年 1-12 月份房地产开发主要指标显示：2001 年，全国土地开发面积、新开工面积、商品房施工面积及销售面积等各项指标均较上年同期有显著的增长，增幅在 20%至 40%之间。资金来源中，定金与预付款所占比重明显增加，达到 38.6%。表明市场有效需求依然旺盛。2001 年，全国房地产开发投资总额达到 6245 亿元，与上年增长 27%，增速高于过去三年水平，房地产开发总体上保持强劲的发展势头。



2、2001 年国内房地产市场保持高增长的发展态势

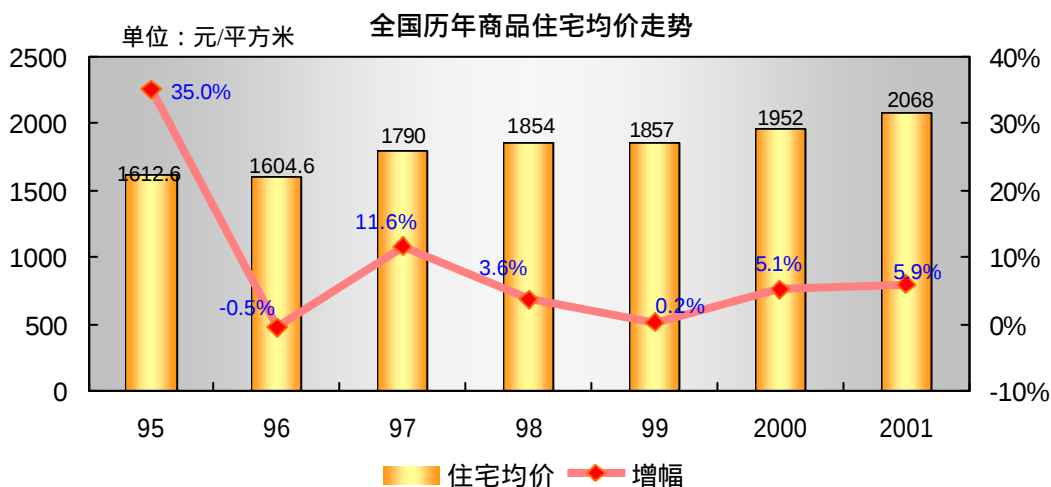
97年后全国商品住宅销售面积出现大幅增长



数字显示，88 年至 97 年，我国的商品住宅市场在较为缓慢的速度中发展，而在 97 年后，出现了高速启动迹象。如图表所示，2001 年，全国商品房销售面积再创新高，达到 18499 万平方米，较上年增长 22.2%，并连续四年保持高增长势头，98-2001 年间平均增幅达到 24.1%。

3、商品房销售价格的总体水平成上扬态势，增幅趋稳。

截止 2001 年底，全国商品房每平方米销售价格为 2226 元，比去年同期增加 118 元，增长了 5.6%。其中，商品住宅的平均销售价格是 2068 元/平方米，比去年同期上涨 116 元，增长幅度为 5.9%。从近年走势来看，增幅趋于平稳。



4、住房二级市场和租赁市场迅速发展,进一步活跃了房地产市场

目前,绝大多数城市已经开放了住房二级市场。上海市 2001 年存量房交易面积已达到 1422.4 万平米,同比增长 83%,基本接近增量房销售面积,实现成交金额 338.3 亿元,同比增长 105.8%。另据报道,在出售原住房的家庭中,有 90% 换购了新房,房均增加住房面积约为 40 平米。存量房上市,不仅增加了住房市场的供应总量,给购房者更多的选择,同时也创造了大量的住房需求,让更多的居民成为增量房的消费者。

在住房二级市场发展的同时,住房租赁市场也十分活跃,近两年一些家庭将已购公房出租,抵押贷款买新房,并将租金收入用于银行还贷。这一形式,为居民和社会投资开辟了新的渠道,将吸引部份储蓄或社会散资分流到住宅建设领域,从而带动住房投资的继续增长。

5、住房金融进一步发展,大大促进了住房消费的增长。

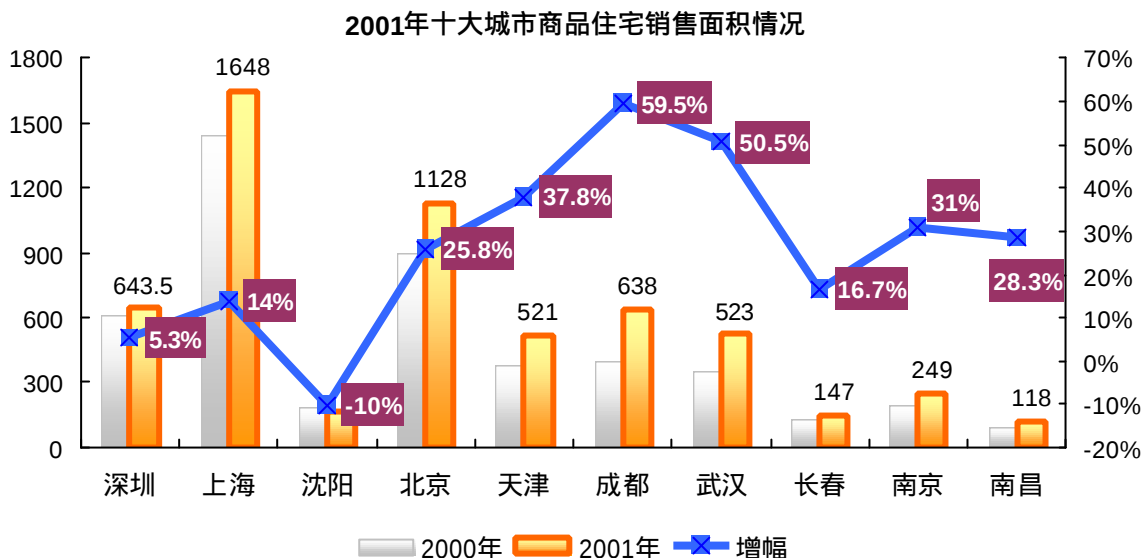
近年来,随着住房消费的增加,个人住房贷款也随之成倍增长。商业银行 2000 年新增个人住房贷款 1952 亿,公积金个人贷款 231 亿元。建设银行 2000 年末个人住房贷款余额达 1390 亿元,占该行全部贷款余额的 10.6%。据人民银行总行数据显示,截止 2001 年底,全国个人住房贷款余额已经达到 5068 亿元,相当于 1997 年的 26.4 倍。住房金融的发展,极大地提高了居民购房的支付能力,已经成为居民提前实现住房消费的重要手段。

(三) 万科已进入城市房地产市场分析

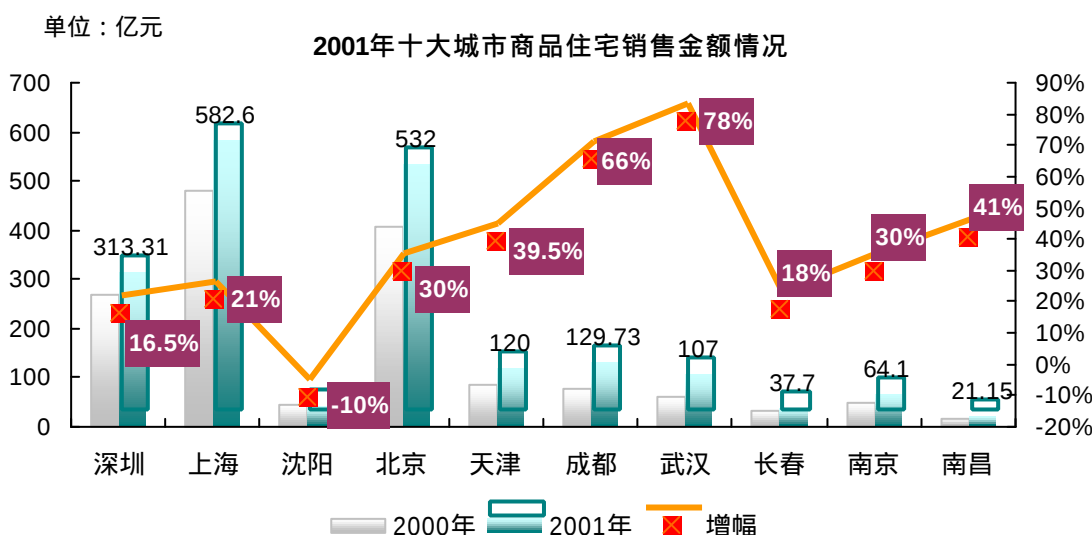
城市化是当今世界全球性的趋势,尤其是发展中国家,将在 21 世纪面临城市化全面加速发展的时代。目前,我国城市人均 GDP 水平在 1500 美元左右,根据世界银行经验数据,主要城市的房地产行业将在一段时间内处于稳定高速的发展阶段。2000 年底,我国城市人均住房使用面积为 14.87 平方米(建设部公布),正处于中等收入国家人均住房水平,世界各国的经验表明,在人均住房面积达到 30~35 平方米之前,会保持较旺盛的住房需求。

由此可见,随着城市化进程的加快,城市人口数量的增加,大量危旧房屋改造及房地产二级市场、租赁市场的加快发育,中国主要城市房地产市场将存在较大的发展空间。

1、2001 年万科已进入的主要城市房地产市场持续向好



2001 年，万科已进入十大城市的房地产市场中，除沈阳以外，均紧随大势呈现高速增长，商品住宅销售量的平均增长率达到 25.8%。其中，成都市场销售量增长最快，达到 59.5%；武汉其次，达到 50.5%；天津、南京、南昌和北京，增速均在 26%-38%之间，长春为 16.7%；市场发展比较成熟的上海和深圳，其增长水平分别为 14%和 5.3%，保持较为稳健的发展。



在销售面积出现快速增长的同时，主要市场商品住宅销售金额亦呈现不同程度的增加。十大城市销售金额的平均增幅约为 33%，居民购房需求畅旺。其中，

武汉、成都的增幅最大，达到 78%和 66%，南昌及天津增幅在 40%左右，北京和南京均达到 30%，此外上海、长春、深圳亦保持近 20%的增长。

2、宏观层面分市场前景展望

1)深圳：2001 年，深圳市政府颁布了一系列法规从土地出让、商品房预售等方面进一步规范了房地产市场。从发展趋势上看，将以特区为核心，向周边区域辐射，特区外着重于增量市场发展，特区内立足存量市场。

2)北京：申奥成功所带来的大规模基础设施投资、美好的经济前景、良好的收入预期将为北京市房地产开发带来历史性的机遇，有利于降低北京市整体房价水平。另外，奥运会的筹备和举办势必带来大量的人流、物流、资金流，对于北京市整体的商业用房、服务用房、公寓、写字楼的需求必将扩大。

3)上海：市场空间大，是中国最大的住宅市场，年需求量远远高于其他城市。根据《上海市国民经济和社会发展发五计划与 2010 年远景目标纲要的报告》，至 2005 年，上海将新建住宅 4900 万平方米，实现人均住宅面积达到 23.6 平方米、成套率达 87%左右，基本达到户均一套房的后小康居住水平。

4)天津：根据天津市“十五”规划商品住宅需求量将达到年均 357.2 万平方米，预测房价将平均涨至 3000 元/平方米。改善型需求渐成主流，中高档住宅销售呈增长趋势。2001 年，天津住房货币分配政策将逐步到位，必将成为激活住宅市场的重要力量，同时由危改产生的安置型需求仍将保持一定规模。

5)成都：2001 年成都市房地产业投资及建设规模步入新的快速增长期，商品住宅销售面积及金额较上年增幅均在 60%左右，居民的住房消费观念得到进一步更新、消费能力有效增强、房地产市场正日趋成熟。同时，全市 GDP 仍保持着 13.1%的快速增长势头，增速在全国 15 个副省级城市中列第 3 位，以高于全国平均增长水平向前发展。同时西部大开发政策将拉动与推动成都房地产市场步入一个全新的发展阶段。

6)武汉：武汉市房地产市场化程度较低，房价长期处在过低的价位，与经济水平明显不相称。虽然 2001 年房价水平有较为明显的增长，但上涨空间依然很大。随着市场需求的增加和经济适用房影响的减小，预计商品住宅售价将逐步趋向正常价位。根据武汉市《“十五”计划纲要》，未来五年，武汉市将构筑城市空间布局和功能分区，争取五年开发建设量达到 2000 多万平方米，居住人口

100 万人左右。

7)沈阳：2001 年，沈阳市政府最新出台 11 项搞活房地产市场的新政策，内容包括调整房地产市场有关税费、加快住房分配货币化进程及大力开展住房信贷业务等，必将对进一步规范沈阳房地产开发建设市场、整顿开发秩序；逐步建立起不同档次、不同价格、区位优化的住宅供应体系带来积极的影响。

8)长春：从需求上看，长春市总人口 700 万，市区有 300 万，“十五”期间，按照市委市政府实现跨越式发展和加快城市化进程的总体思路，要再造一个长春市，经济总量和财政收入要以每年 14%以上的速度增长，比“九五”要翻一番。人口的增长、城市化进程加快和经济腾飞给房地产开发创造了一个快速发展的机遇。

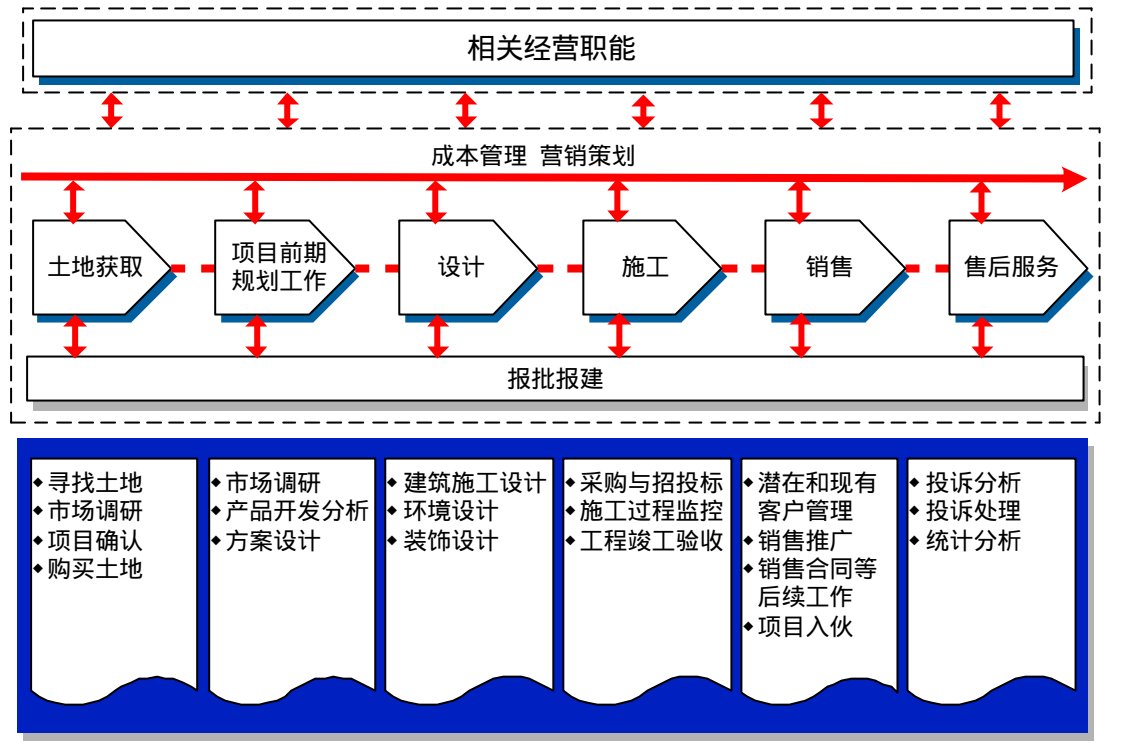
9)南京：2000 年南京市人均 GDP 达到 2230 美元，1997-2000 年间，年均增长 9.2%。2001 年，城镇居民人均可支配收入升至 8850 人民币，较上年增加 7.5%，位居全国前列，居民购买能力较强。经过住房制度改革，目前南京居民家庭私房（包括房改房）已占居民住房的 70%左右，租赁公房已缩减到 28%。虽然“九五”期间南京市民住房面积以每年平均 3%到 5%的速度增加，但总体居住水平仍不高，市民在住房消费上存在较大空间，拥有很大的需求潜力。

10)南昌：据南昌市房管局数据显示，2001 年是南昌市商品房发展历史上最好的一年，预计在 2-3 年内，这种势头还有望保持。全年共实现商品房销售面积 118 万平方米，比上年增长 28.3%，销售金额 21.15 亿元，比上年增长了 41%。与此同时，南昌市的二手房市场也已开始激活，2001 年交易量、面积、成交额成两、三倍的增长。二手房市场的活跃为商品房市场的发展奠定了基础，积蓄了后劲。截止 2001 年底，全市已累计出售公房 20.46 万套，1526 万平方米（其中当年售出 580 万平方米），约占可售公房的 90%，这意味着南昌市福利分房进入了尾声，商品房市场将日益成熟。

综上所述，得益于国家的宏观调控政策、积极的财政政策和稳健的货币政策，2001 年，我国房地产行业正稳步升温，住宅产业出现了良好的发展势头。有理由相信，随着中国经济的持续发展，政府政策的不断支持，各项法规的逐步完善，住宅消费群体的日益成熟，中国的住宅产业将日渐繁荣，呈现广阔发展空间。

（四）房地产开发的简要工作流程

房地产开发的简要工作流程如下图所示：



二、公司房地产业务项目情况

截止 2001 年 12 月 31 日，公司在开发项目中不存在“停工”、“烂尾”、“空置”的情况，主要的已开发完工项目、在建项目及拟开发项目情况如下：

（一）公司主要的已开发完工项目

深圳景田万科城市花园

该项目位于深圳市福田区景田七片区香梅路，占地面积 25384.2 平方米，建筑面积 61055 平方米，其中住宅面积 49334 平方米，于 1997 年 3 月 8 日开工，1998 年 5 月 28 日竣工。施工单位为江苏建安深圳一公司，资等级为一级。该项目工程质量评为优良，并荣获 1998 年深圳市优秀工程设计金牛奖。项目已取得“五证”及房地产证等资格文件，现已全部售出。

深圳万科四季花城（一至四期）

该项目位于深圳市龙岗区布吉镇坂田村，一期工程用地面积为 61248 平方米，建筑面积为 71576.76 平方米，商业面积为 5715.17 平方米，容积率为 1.3；

二期工程用地面积为 69586 平方米，建筑面积 105984.59 平方米，商业面积 3042.52 平方米，容积率为 1.60；三期工程用地面积为 54038.3 平方米，建筑面积为 85014.4 平方米，容积率为 1.57；四期工程用地面积 32829.4 平方米，建筑面积 31776 平方米，商业面积为 8757.69 平方米，容积率为 1.46。项目施工单位为中国建筑第三工程第一建筑安装工程公司深圳分公司、南京三建（集团）有限公司深圳分公司、江苏省建筑安装工程股份有限公司深圳分公司、中国华西企业公司第一建筑工程公司、中国第一冶金建设公司深圳分公司、深圳市建筑工程公司等公司，该等公司资质等级全部为一级。该项目一至四期现已竣工，项目工程质量被评为优良，并已先后取得“五证”等资格文件；目前项目一期已全部售完，二期销售率 98%，三期销售率 98%，四期销售率 100%。2000 年“四季花城”被国家建设部评为“国家康居示范小区”第一名，2001 年初在“中国（深圳）地产成功经营模式推介”活动中被评选为“郊区精品开发模式”和“市民喜爱的十大明星楼盘”第一名。

深圳万科俊园

该项目位于深圳市罗湖区爱国路与文锦路交汇处，占地面积 5466 平方米，建筑面积 8 万多平方米，住宅面积约 4 万平方米，于 1995 年 7 月 7 日开工，1999 年 9 月 28 日竣工。施工单位为江苏省建筑安装工程公司深圳一公司，资质等级为一级。项目工程质量评定为优良。该项目荣获 1999 年度深圳市优质样板工程金牛奖、2000 年度中国建筑工程鲁班奖、1999 年度深圳市十大明星楼盘第一名。项目已先后取得“五证”及房地产证等资格文件，现已售出 85%。

上海万科城市花园

该项目位于闵行区七莘路 3333 号，占地面积 33.55 万平方米，建筑面积 40.8 万平方米，住宅面积 39.2 万平方米。该项目于 1993 年 6 月开工，1999 年 6 月竣工，项目工程质量经验收合格。该项目先后获得国家建设部“鲁班奖”、全国城市物业管理优秀示范小区等奖项。项目已先后取得“五证”及房产证等资格文件，销售率为 99%。

上海万科广场

项目位于上海市水城南路 17、37 号，总建筑面积约 3 万平方米。1992 年 11 月开工，于 1995 年 5 月竣工，销售率为 96%。施工单位为上海市第七建筑工

程公司，一级资质。项目已取得建设工程规划许可证、预售许可证、国有土地使用证、上海市房地产权证。

上海优诗美地一期

该项目位于闵行区中春路 8888 弄，占地面积 10.4 万平方米，建筑面积 126646.7 平方米，住宅面积 126164.5 平方米。该项目于 1999 年 5 月开工，2000 年 6 月竣工。施工单位为浙江中大建设工程集团有限公司等公司，该等公司皆具有建筑一级资质；项目工程质量经验收合格，已先后取得“五证”等资格文件，项目现已全部售出。

上海华尔兹花园

该项目位于徐汇区漕宝路 73 号，占地面积 63358 平方米，建筑面积 101677 平方米，住宅面积 99338 平方米。该项目于 2000 年 7 月开工，2001 年 6 月竣工。该项目施工单位为南通市第四建筑安装工程公司等公司，施工单位均具备一级资质。该项目已先后取得五证等资格文件，销售率为 100%。

北京万科城市花园

该项目位于北京市顺义空港工业开发区 B 区，占地面积 390 亩，建筑面积约 30 万平方米，住宅面积 282480 平方米，于 1994 年开工，1999 年 12 月竣工。项目施工单位为四川省第四建筑工程公司北京公司、北京市第三建筑公司第二分公司、河北省第一建筑工程公司等公司，该等公司皆具有建筑一级以上资质。项目工程质量均为优，已先后取得“五证”等资格文件，房产证根据客户的要求办理，销售率为 96.56%。

天津万科城市花园

该项目位于河北区王串场地域，占地面积 4.606 万平方米，建筑面积 12 万平方米，住宅面积 12 万平方米，于 1994 年 8 月开工，1998 年 11 月竣工。项目全部工程由江苏南通三建总承包，该公司为一级资质，具备自有施工队伍、技术人员自成体系，部分工程采用分包作业。项目全部工程为优良工程，并被国家建设部评为优质工程，并获三等奖。项目已先后取得“五证”及房产证等资格文件，销售率 95.7%。

天津万科花园新城

该项目位于北辰科技园区内，占地面积 5.1 万平方米，已建成 31 万平方米，

项目于 1997 年 7 月开工，2001 年 6 月竣工。项目工程全部采用招标方式选择施工单位，竣工项目中所有承包的施工单位资质等级全部为一级资质。项目已先后取得五证等资格文件，销售率为 92.4%。

天津都市花园项目

该项目位于天津市和平区新兴路与新兴大街交口。1997 年 5 月开工，2000 年竣工，总建筑面积 66000 平方米，销售率为 98.5%。施工单位为天津市和平建筑工程有限公司，该公司为一级资质；该项目已取得建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证及销售许可证，其他相关资格文件正在办理过程中。

沈阳万科城市花园

该项目位于沈阳市铁西区南滑翔路 58 号，占地面积 4.4 万平方米，建筑面积 8.4 万平方米，住宅面积 8.2 万平方米，于 94 年 5 月开工，97 年 12 月竣工。项目施工单位为东北金城建筑安装总公司（资质等级为一级）、沈阳市第九建筑工程有限公司（资质等级为二级）、沈阳市第二住宅建筑公司（资质等级为二级）、沈阳市铁西第四建筑工程公司（资质等级为三级）。项目工程质量验收全部合格，其中 3#、8#、9#、10#、11#、12#等工程被确定为优良工程。项目 1997 年被国家建设部授予沈阳万科城市花园全国优秀物业示范小区称号；项目“五证”齐全，销售率为 98.6%。

沈阳万科紫金苑

本项目位于和平区青年大街 332 号，占地面积 23331.3 平米，建筑面积 57883 平米，其中住宅 48126 平米，项目于 1998 年 4 月开工，2001 年 6 月竣工。项目由辽宁省第二建筑工程公司，该公司资质等级为一级，销售率为 99.5%；已取得建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、销售许可证、土地使用证、施工许可证。

深圳万科温馨家园

该项目位于深圳市福田区香蜜路，占地面积 20000.3 平方米，建筑面积 59210.18 平方米，住宅面积 59210.18 平方米，于 1999 年 9 月 1 日开工，2001 年 6 月 20 日竣工。项目施工单位为江苏省建筑安装工程股份有限公司，资质等级为一级。该项目已取得应取得的“五证”及房地产证等资格文件，销售率为 77%。

（二）公司目前处于开发建设中项目

深圳万科金色家园

该项目位于深圳市福田区景田生活片区莲花西路，东隔景新花园与新洲路相邻，西邻景田路与交通监控中心相对，南面为莲花路。占地面积 28627.2 平方米，建筑面积 183200 平方米，一、二期住宅面积共有 115657.51 平方米。施工单位为江苏省建筑安装工程股份有限公司深圳分公司（国营一级施工企业，多次获得鲁班奖）。该项目（一至三期）预计总投资 102000 万元，截止 2001 年 12 月 31 日，已累计投资 86,040 万元。目前项目正按原计划施工，项目已取得应取得的“五证”等资格文件，项目一期销售率 98%，二期销售率 83%。

北京万科星园

该项目位于朝阳区安外北苑，占地面积 112348 平方米，建筑面积 360949.9 平方米，住宅面积 275361.9 平方米，于 1999 年开工，预计 2003 年竣工。施工单位为北京房山区建筑股份有限公司等公司，均具备一级资质。项目预计总投资额 15.24 亿元，截止 2001 年 12 月 31 日，实际已投资额 8.13 亿元。该项目已取得全部住宅用地的土地使用证及建设用地规划许可证，配套公建的转让正在谈判之中；1#、2#、3#、14#、15#、16#号楼已取得建设工程规划许可证、建设工程开工证、商品房销售许可证；12#、13#楼已取得建设工程规划许可证、建设工程开工证，销售证正在办理；目前该项目正按原计划施工；该项目售出率为 63%。

天津美树丽舍

该项目位于天津市区西北部北辰区界内，北侧为红旗农场草场，南侧为规划路，东侧与万科花园新城接壤，西侧为红旗农场草场，总占地面积约 316 亩，建筑面积 112981.29 平方米。项目于 2001 年 7 月开工，施工单位为中铁一局、河北省四建等公司，均具备一级资质。项目预计总投资 3.36 亿元，截止 2001 年 12 月 31 日，该项目已累计投资 9,892 万元。

武汉俊园项目

武汉俊园项目位于汉口解放大道与香港路交汇处，项目占地 6942.82 平米，拟建一座 33 层高商住楼，总建筑面积 52000 平米。项目预计总投资 2.5 亿，截止 2001 年 12 月 31 日，项目已投资额 0.98 亿，预计 2003 年 4 月竣工。

武汉万科四季花城

该项目位于武汉市东西湖区，占地面积约 121 万平方米，建筑面积 112 万平方米，住宅面积 100 万平方米。该项目于 2001 年 8 月开工，预计 2009 年竣工。项目预计总投资 18 亿；截止 2001 年 12 月 31 日，该项目已投资 4,095 万元。

上海城花新区南块

位于上海万科优诗美地项目南面，占地 16.8 万平米，建筑面积 13.5 万平米，规划为低层、多层住宅。首期 2001 年开工，计划 2003 年全部竣工。项目预计总投资 4.2 亿，截止 2001 年末累计投资 10127 万元。

南京金色家园

位于南京市莫愁湖畔，占地 5.6 万平米，建筑面积 14.8 万平米，规划为小高层住宅。首期 2001 年底开工，计划 2003 年末项目全部竣工。项目预计总投资 5.4 亿，截止 2001 年末累计投资 20713 万元。

（三）本年拟开发的主要项目

上海春申万科城

北京青青家园

深圳下沙项目

深圳四季花城二区

成都万科城市花园

（上述该等项目详细情况参见本募集说明书第十六章“募集资金运用”第五节“本次募集资金拟投资项目介绍”有关内容。）

深圳大梅沙项目

位于深圳市盐田区，占地 26.8 万平米，建筑面积 21.5 万平米，初步规划为休闲式度假社区。计划 2002 年 8 月份开工，2004 年全部竣工。预计项目总投资 11.1 亿，截止 2001 年末累计投资 42430 万元。

上海金丰项目

位于上海市闵行区，占地 36.5 万平米，建筑面积 16.7 万平米，规划为低层排屋。计划 2002 年 8 月份开工，2003 年全部竣工。预计项目总投资约 7 亿，截止 2001 年末累计投资 3648 万元。

天津玻璃厂项目

位于天津市河西区，占地 35 万平米，建筑面积 31.6 万平米，其中多层住

宅 30 万平米。计划 2002 年开工，2005 年全部竣工。预计项目总投资 8.7 亿，截止 2001 年末累计投资 2403 万元。

长春万科城市花园

位于长春市二道区，占地 30.2 万平米，建筑面积 37.6 万平米，规划为多层住宅。已于 2001 年末开工，预计 2006 年全部竣工。预计项目总投资约 8.4 亿，截止 2001 年末累计投资 8230 万元。

南昌四季花城

位于南昌市高新区，占地 22.5 万平米，建筑面积 24.7 万平米，规划为多层住宅。于 2002 年初开工，计划 2004 年末项目全部竣工。项目预计总投资 3.9 亿，截止 2001 年末前期投资 1113 万元。

三、公司土地资源状况

截止 2001 年 12 月 31 日，公司土地储备如下：

土地单位：万平方米

项目名称	地理位置	土地面积	项目总地价 (万元)	已支付地价 (万元)	未支付地价 (万元)	法律手续 是否完备
深圳大梅沙项目	盐田区	26.9	41,000	41,000	-	完备
深圳金域蓝湾	福田区	4.0	32,733	17,406	15,327	完备
深圳四季花城 7 期	龙岗区	5.8	10,710	9,608	1,102	完备
上海金丰项目	闵行区	35.6	16,500	3,600	12,900	正在办理
上海浦东项目	浦东新区	48.8	33,600	4,000	29,600	正在办理
上海宝山项目	宝山区	100.0	98,150	9,000	89,150	正在办理
上海假日风景	闵行区	51.6	47,500	22,305	25,195	正在办理
上海城花新区南块	闵行区	16.8	14,038	8,745	5,293	正在办理
北京天秀项目	海淀区	12.1	31,372	10,000	21,372	正在办理
北京青青家园 3-4 期	朝阳区	9.7	26,482	16,254	10,228	正在办理
北京万科星园 4 期	北辰区	2.5	55,009	36,717	18,292	完备
沈阳四季花城	于洪区	44.7	38,590	5,000	33,590	正在办理
沈阳金色家园	大东区		15,406	11,770	3,636	正在办理

		8.3				
天津美树丽舍 2 期	北辰区	8.1	9,504	4,900	4,604	正在办理
天津玻璃厂项目	河西区	35.0	31,590	2,400	29,190	正在办理
天津东丽湖项目	东丽区	273.0	48,285	40,051	8,234	完备
成都城市花园一期	锦江区	40.3	17,100	11,144	5,956	正在办理
成都城市花园二期	锦江区	90.0	45,900	2,539	43,361	正在办理
武汉四季花城	东西湖区	110.5	18,030	867	17,163	正在办理
南京金色家园	建邺区	5.1	21,294	19,292	2,002	完备
长春城市花园	二道区	23.2	28,604	6,160	22,444	正在办理
南昌四季花城	高新区	27.4	5,050	10	5,040	完备
合计		979.5	686,447	282,768	403,679	

四、公司房地产开发资质和技术情况

（一）公司房地产开发资质情况

公司从 1988 年开始介入房地产开发，并于 1992 年确立了以房地产为核心业务的发展战略，将住宅作为房地产的主导开发方向。到目前为止，已积累了 13 年的房地产开发经验。公司精心组织项目策划、设计、施工与市场营销和销售，公司营造出的优美的人居环境与提供的完善的物业管理赢得了客户的信任。公司目前已进入深圳、上海、北京、天津、沈阳、成都、武汉、南京、长春、南昌等经济发达，人口众多的大城市进行住宅规模开发。公司开发的技术水平处于国内领先水平。下属深圳万科房地产有限公司连续三年荣获深圳市房地产企业资质评级一级第一名。

一直以来，公司对规划及设计非常重视，各分公司均成立了设计部对各项目的规划及设计进行监控。现在各分公司共有专业设计人员 91 人；其中国家一

级注册建筑师、结构师 10 人，高级职称 7 人，中级职称 19 人。通过对设计过程的监控，公司开发的楼盘多次获得“国家建设部建筑设计一等奖”。经过多年积累，公司以其准确的市场定位、超前的规划设计以及优质的物业管理，在业内树立了良好的品牌形象。随着经济的发展以及开发经验的增长，公司的开发水平也在不断的进步。开发初期的项目，如深圳的天景花园、威登别墅以及上海的西郊花园等在商品房市场刚刚启动的当时，以优美的环境，小而精的设计以及亲和的物业管理，受到追求生活质量的人们的普遍认可。1992 年开始，公司逐渐形成了以“万科城市花园”为系列品牌的大规模的居民住宅小区，先后在上海、北京、天津、沈阳、深圳、成都等地推出。凭借规模优势，引入国外先进的规划设计理念，配套完善，注重绿化、环境和社区文化的营造，强调人与人的亲情和沟通，充分体现人的价值，项目整体风格更为成熟和细致。

为了顺应郊区化住宅发展趋势，1998 年起，公司又相继在各地推出了“万科新城系列”。天津万科新城、深圳四季花城、沈阳花园新城、武汉四季花城等项目，注重住宅产业化发展，融入绿色生态以及高科技的含量，充分显示了成熟社区的内涵魅力。

（二）公司开发建设中采用的新工艺和新技术情况

除了满足客户基本的居住需求以外，公司目前的开发正在做更多的探索。为了更好地提高住宅的品质，保持产品的技术先进和在行业中的领先地位，公司成立了建筑研究中心，对住宅产品的材料、性能以及技术创新等各方面进行广泛深入的研究，研究的成果将直接运用在开发项目上。

公司在为居住者提供舒适度高的居住环境的同时，将加强住宅的节能性能；可再生能源的利用，水资源的利用，垃圾的综合利用等技术都将在住宅小区中得到体现；绿色生态住宅小区的开发建设将为公司产品注入新的活力。具体到目前的开发状况，公司计划从“节地、节水、节能、治污”几方面切实可行的入手，实现社会、经济、环境效益的统一。

公司将不断地探索和引导人们新的生活方式，创造满足人们不断增长的需求的新住宅。

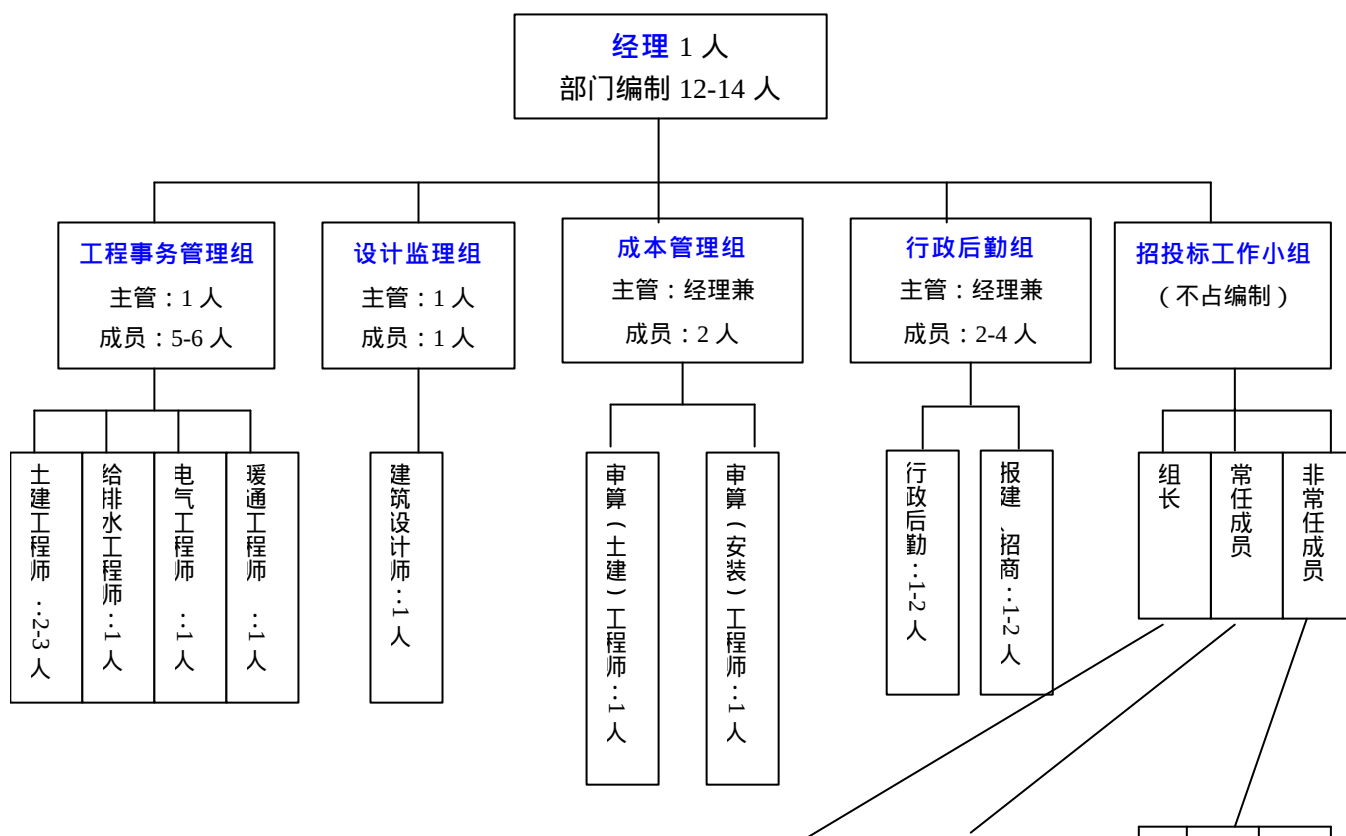
五、公司经营管理体制

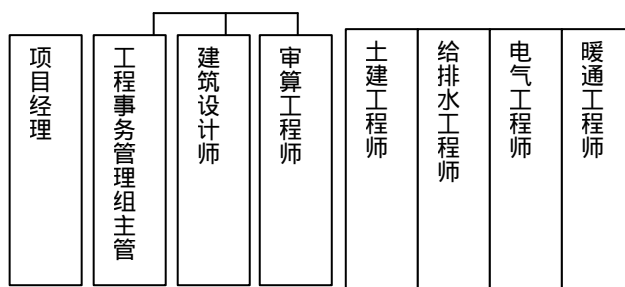
（一）房地产开发项目决策程序

公司房地产开发项目决策程序为：一线公司搜集土地信息，整理分析，准备项目资料，与合作方谈判，落实合作条件，定期不定期向总部通报项目进展信息，筛选重点项目；总部项目发展小组（企划部、财务部、法律室）现场考察，提出专业意见，并协助一线公司形成可行性研究分析报告；根据项目小组意见决定召开项目听证会，公司专家和管理层组成评委对项目进行论证表决；听证会通过后，提交董事会决策；董事会通过后，一线公司方可签约。

（二）开发项目管理架构的设置

公司每一项目均设立项目经理部，由项目经理部负责整个项目的开发过程。项目管理部设置为：由项目经理负责，下设工程事务管理组、设计监理组、成本管理组、行政后勤组及负责项目前期的招投标工作小组。各组各司其职，相互配合，以确保公司房地产开发项目的顺利运作。开发项目管理架构的设置及通常人员编制情况如下图所示：（图中各岗位人员数量，为项目经理部通常情况下的人员编制，不同项目经理部的岗位设置和人员编制，将根据该项目的规模、开发难度、距公司本部办公地点的远近等因素作适当调整。）





(三) 公司房地产开发质量控制体系

1、公司房地产开发质量控制体系简介

公司秉承多年的房地产开发管理经验，编制了公司房地产开发质量管理系列制度，该体系的成功运作标志着公司房地产开发业务进入了规范化、专业化、程序化的运作阶段，为确保房地产开发项目的质量提供了有力的保证。

该管理体系包括总部与地区分公司的职能划分、分公司部门职能划分、项目经理部设立与撤消程序、项目报批报建管理程序、工程部对工程质量安全检查管理程序、图纸审查管理程序、工程质量检查管理程序、项目中间验收管理程序、工程竣工验收管理程序、工程档案管理程序、招投标管理办法、工程合同管理办法等 12 个程序文件；总进度计划控制指引、文件管理指引、会议指引等 3 个管理指引文件，结构图审查指引等 4 个审图指引，地基基础等分部分项工程质量检查指引 12 个指引。对房地产开发的全过程质量管理进行了详细规定，确保达到质量目标。

2．质量控制情况

公司一贯追求“万科地产，优质永远”的目标，工程质量优良，在全国工程质量评奖中曾多次荣获鲁班奖以及各地区奖项，成为中国首批康居示范工程发展商之一。

3．新材料、新技术和新工艺的应用控制

为进一步提高住宅的质量和降低成本，公司十分注重建筑新材料、新技术的推广应用。为保证建筑新材料、新技术应用推广的科学性，公司成立了建筑技术研究中心，专门从事建筑材料和新技术的收集研究。对每一项新技术新材料，

都迅速认真地展开研究，并形成结论性的专题技术性文件，并为各分公司新材料和新技术应用提供技术支持。此外，公司编制了《万科新技术新材料认证及执行程序》，规定了新材料和新技术的应用需经严格的技术认证（必要时组织外部专家委员会进行论证）和经济论证，并确立了审批应用程序，从而有效地保证了新材料和新技术的正确应用和质量控制。

六、公司主要经营策略及市场推广模式

（一）房地产经营的市场定位及主要消费者群体

公司凭借多年的开发经验、良好的品牌形象主要在经济发达地区进行大规模、高品质、个性化的中、高档精品住宅的开发。产品形式以低密度的多层和小高层为主，辅以高层、别墅等多种形式。

高档产品的目标客户主要定位：金融投资、IT 业、广告业等行业中的高级白领；收入较高的私营业主；各行业的独立成功人士；外籍人士等。

中档产品的目标客户主要定位：企业的年轻白领、公务员、事业单位职工、个体经营者等。

（二）主要从事房地产项目的类型

公司主要从事中、高档精品住宅的开发。产品形式以低密度的多层和小高层为主，辅以高层、别墅等多种形式。

（三）房地产项目的定价模式和销售理念

1、定价模式：公司在对拟开发项目的地段、位置、周围景观、环境配套设施、便利程度、装修和设备标准、住宅的楼层和房屋的朝向、房型购买者的付款方式、周边项目的平均价格水平以及项目成本状况等因素进行综合考虑的基础之上，预先确定项目大致的销售价格区间，然后通过预售或内部认购活动测定消费者市场对公司开发项目的定价的认同程度，并据此对项目的定价进行相应的调整，确定出大体符合市场需求状况的销售价格。在正式开展项目的市场推广和营销活动之后，还会根据市场的销售情况再对项目销售价格进行灵活、动态的调整。

2、销售理念：一切以客户为核心，紧紧围绕客户需求，为客户提供理想的住宅和人居环境。

（四）项目主要融资方式

公司开发项目的主要融资模式有自有资金、经营中的收入（预售和销售楼款）、银行信贷和股权融资等多种融资方式。

（五）主要销售模式

公司以销售现房为主，主要采取自行销售方式。

（六）采用的物业管理模式

万科物业历经十年的发展，取得了可喜的成就，逐步发展成为中国物业管理名牌企业，靠的是不断探索和持续创新。为了在激烈的竞争中生存并持续发展，万科物业潜心研究顾客需求，精心策划管理方案，成功推出了一系列至今仍被同行广为引用并取得良好成效的管理模式。

1. 业主自治与专业服务相结合的“共管式”模式

1991年，在住宅商品化的初期，为了理顺业主与物业管理单位之间的关系，引导业主对物业管理工作理解和支持，万科物业率先在深圳天景花园推行由业主参与小区物业管理的“共管模式”，并成立了国内首家“业主委员会”，后被引伸为“业主自治与专业服务相结合的管理模式”，在94年被深圳市人大纳入《深圳经济特区住宅区物业管理条例》予以立法，并在同行业中普遍推广。

2. 寓管理于服务之中的“酒店式”管理模式

1994年，为满足高层综合性大厦业主服务的需要，万科物业在深圳荔景大厦率先推行“酒店式”管理模式，提出“寓管理于服务之中”，倡导在为业主提供服务的过程中融入管理意识，通过无限真诚的服务去引导业主，从而营造一种现代化的生活方式。

3. 引入智能化系统的“无人化”管理模式

1998年，万科地产于国内首创“围合式”建筑典范——万科城市花园，对物业管理提出了更高的要求。万科物业经过精心策划，在万科城市花园成功推出“无人化管理”模式，引起同行的广泛关注。通过智能化的服务设施，加上专业化的服务程序，减少人为因素对服务质量的影响，取得了良好的管理成效。

4. 满足不同业主需求的“个性化”管理模式

2000年为满足全国最高的单体住宅——俊园业主的服务需要，万科物业凭借其十年的服务功底，推出“个性化管理服务”，将物业管理的内涵提升到一个新的境界。

伴随着近年来在市场领域的成功拓展，2001 年万科物业又参与到了国家机关后勤事务社会化改革的进程中，开始了新一轮物业管理模式的探索。

（七）公司经营管理、品牌建设、员工素质、企业文化等方面的竞争力

1、同行业竞争的情况

由于房地产行业本身特点，进入的技术门槛相对不高，进入房地产行业企业数量较多，市场竞争激烈，但经过国家对房地产行业的宏观调控和引导，使房地产业趋于成熟，竞争更加有序，集约化程度提高。房地产市场竞争更有利于具有规模、规范成熟的企业的竞争。

2、公司在行业中的主要竞争优势在于：

1) 规模优势：公司的经营规模、资产规模和净利润在同行业中处于领先地位，公司的规模进入快速扩张的阶段。

2) 成熟的管理和品牌优势：公司具有十三年住宅规模开发经验，已形成了成熟有效的开发模式和稳定的管理队伍，已建立了自己的品牌，并具有强大的品牌号召力。

3) 规范化运作、有效的制度建设和职业经理人建设优势：公司自建立起就努力建立有效的制度并不断完善，走规范化运作之路，目前已形成了管理扁平化、透明化的管理特色，职业经理队伍成熟。

4) 跨地域经营管理优势：公司经过十几年的探索，已取得跨地域经营管理的经验，已在全国近 10 个城市开发住宅，具备在全国大中城市进行住宅开发和管理的的能力，这为公司今后快速扩张发展奠定了基础。

5) 可利用土地资源的优势：公司一直把土地储备作为公司战略性资源，近年加大了土地储备的力度，通过多种形式取得土地储备，提高土地储备的质量，截止 2001 年 12 月 31 日公司土地储备近 979.5 万平方米，远远高于同行业的其他公司。

当然，公司在拥有上述优势的同时，公司还需要在规模的不断扩张的同时，加强管理和协调能力，加强对费用的控制，提高利润率，不断提高公司资产的赢利能力。

七、公司房地产开发项目的业务运行

（一）项目设计单位、设计方案的选择

首先公司在根据设计单位资质、行业信誉、与本公司的合作程度、设计质量及服务质量等信息建立的设计单位数据库的基础上，根据公司项目本身的特点，筛选出相关单位进行招标，再根据公司现有的可量化的评标体系，进行评标，选择设计单位。公司还将继续致力于利于建立战略合作伙伴关系，实现与优秀的设计公司稳定的合作关系。

（二）项目施工、监理单位的选择、管理与监督

在对项目施工单位、监理单位的选择、管理与监督上，公司在根据施工监理单位资质、行业信誉、与本公司的合作程度、设计质量及服务质量等信息建立的设计单位数据库的基础上，根据公司项目本身的特点，筛选出相关单位进行招标，再根据公司现有的可量化的评标体系，进行评标，选择设计施工、监理单位，公司还将继续致力于利于建立战略合作伙伴关系，实现与优秀的施工、监理单位稳定的合作关系。同时，公司还将严格按照国家有关工程招标投标管理的规定，选择最符合条件的施工企业承担公司所开发项目的施工建设，同时也采用招投标方法选择施工建设监理单位。在工程的进展过程中，公司工程技术部将与监理单位共同管理施工的进度及质量，同时工程还受到政府有关质量监督部门的监督。

（三）出租物业的经营方式

万科地产暂无以出租为目的进行的物业开发，现有的出租业务主要是住宅项目配套的商业面积及少量公寓。出租管理方式为地产销售部门负责招商，事先根据位置、经营范围等设定租金上下限范围；租户进驻后，日常管理由物业管理处负责（收取管理费）。

八、公司的主要客户和主要供应商情况

1、公司前5名供应商及各供应商合计的采购额占全年采购总额的百分比：

公司以房地产为核心业务，项目开发以招标方式总包给建筑公司，因此主要建筑材料由承建商提供。由供应商直接提供给本公司的商品主要包括供电及采暖、电梯等机电设备、玻璃幕墙和门窗等外装和内装材料；该等设备和材料的采购采用了网上集中采购的方式，公司还为此建立了战略供应商体系。2001 年采

购额为 18919 万元，其中前 5 名供应商的采购额为 5199 万元，占全年采购总额的 27.48%。前 5 名供应商及采购额如下：

供应商	产品名称	供应量（万元）
深圳松宝实业有限公司	瓷砖、洁具	1362
广州日立电梯有限公司	电梯	1111
深圳百荣铝业有限公司	铝合金门窗	1076
深圳欧家美实业有限公司	橱柜	944
深圳西林实业股份有限公司	铝合金门窗	706

2、公司主要客户及各客户合计的销售额占全年销售总额的百分比：

公司房地产开发以商品房为主，其主力客户群一般为个人购房，客户比较多而且分散在各项目所在城市，集团购房或批量购房者较少。因此，主要客户的销售额占全年销售额的比例较低。2001 年公司销售净额为 44.55 亿元，其中，商品房销售收入 33.5 亿元；经统计前 5 名客户的销售额 1.42 亿元，占总销售额的比例为 3.17%。

3、公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，主要关联方或持有公司 5% 以上股份的股东与上述供应商或客户不存在股权关系。

第十一章 同业竞争与关联交易

一、同业竞争

公司第一大股东中国华润总公司之关联公司华润集团下属公司华润北京置地有限公司（香港上市公司）的控股公司华润置地（北京）股份有限公司（原北京市华远房地产股份有限公司）（以下简称“华润置地”）与公司在住宅开发业务方面存在着同业竞争，但该种同业竞争不是公司设立就形成的，而是由于第一大股东于 2000 年受让公司的股份而导致的，且这些同业竞争是市场化的，公司管理层已经对此采取相应的措施，对公司的发展不会产生重大影响，不会损害公司及公司中小股东的利益。

1、房地产业务是华润的主要业务之一，且其进入该行业已有相当长的时间，与万科在市场的竞争早已形成，该竞争是完全市场化的。

华润置地是一家以北京地区为开发核心的房地产公司，其营业收入主要来源于物业出售。公司成立十多年来，共开发建设了 50 多个项目，如华威大厦、华南大厦、西单文化广场、东升园小区等。2000 年房地产开复工总面积 94.77 万平方米（不含联营公司的开复工面积数），销售面积约 37 万平方米，营业收入约 11 亿元；2001 年上半年华润置地销售面积约 24 万平方米，营业收入约 16 亿元。在未来三年，华润置地将在北京开发中关村科技园区的华清项目，紧邻奥运村的华亭项目，商业中心区的西单项目等 9 个项目。

公司下属子公司北京万科房地产有限公司（以下简称“北京万科”）主要在北京城乡结合部开发住宅项目，已完成开发的城市花园项目售出率 98%。2001 年，北京万科的销售面积 10.88 万平方米，销售金额 6 亿元。北京万科目前在建和即将开发的项目有星园项目、青青家园项目及天秀项目。

从北京万科开发的项目与华润置地开发项目的位置、市场定位、目标客户等因素来看，存在同品质的商品竞争和为争夺客户资源的同业竞争风险。上述同业竞争在目前仅限于北京。随着华润房地产业务的进一步扩大，以及华润置地对其开发方向的重新调整，不排除上述同业竞争未来在地域上扩大的可能性。

2、从住宅开发业务所需的资源 and 市场化程度来看，公司的土地来源和施工企业的选择大都是通过招投标等市场化方式取得的，不存在因为关联企业或大股东控制等原因而发生违背市场规律的现象。随着我国房地产市场走向成熟和理性，房地产行业的竞争将更加有序化、市场化，公司所面对的主要不是与第一大股东及其关联方之间的竞争，而是与众多房地产开发公司之间的市场竞争。

3、公司管理层为避免同业竞争问题多次进行探讨，鉴于公司的第一大股东是通过受让股权成为第一大股东的，强行要求公司第一大股东的关联方作出消减从事多年的房地产开发业务是不合理的，也是有损公司第一大股东的关联方的公众投资者利益的。对因此可能产生的竞争问题，只能通过市场化方式予以解决。

4、公司第一大股东中国华润总公司已作出承诺，将按照有利于万科发展的原则一如既往地支持万科的发展，在万科公司与华润置地在房地产业务方面出现竞争时，中国华润总公司将保持中立态度。

二、关联方及关联关系

（一）公司第一大股东及其关联公司

（1）中国华润总公司，为公司第一大股东，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，是华润（集团）有限公司的控股股东，持有华润（集团）有限公司 100%的股权；中国华润总公司简介请参见本募集说明书第九章“公司基本情况”之第四节“公司第一大股东基本情况简介”中的有关内容。

（2）华润（集团）有限公司，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。

（3）华润北京置地有限公司，公司成立于 1996 年 7 月 3 日，并于 1996 年 11 月 9 日在香港联合交易所上市，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 月公司发行新股，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。北京置地主要经营房地产业务，其主要资产是控股的华润置地（北京）股份有限公司（原北京市华远房地产股份有限公司）。

（4）华润置地（北京）股份有限公司（原北京市华远房地产股份有限公司），公司创立于 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，该公司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，公司注册资本 13 亿元，目前总资产近 80 亿元。公司的经营范围为：旧城区危房成片改造、市政设施建设、土地开发、工商业及民用住房的建设与经营（包括出租、出售和自有物业的管理）；生产建筑材料；销售自产产品。

（5）深圳市万佳百货股份有限公司

深圳市万佳百货股份有限公司成立于 1991 年，主要从事零售业务，公司于 1994 年进行股份制改组，注册资本 7500 万元，总股本 7500 万元。2001 年 5 月增资扩股，股本由 7500 万元增加至 11,250 万元。公司第一大股东中国华润总公司及其附属公司持有 72%股份，其他股东分别为：中国华西企业股份有限公

司持有 13.3%、天安（深圳）实业发展有限公司持有 8%、惠州新国华工贸发展有限公司持有 6.7%。万佳百货以商品与日用品为主要经营品种，经过历年发展，已经初步形成连锁经营架构，并建立了较为完整的配送设施。截至 2001 年 12 月 31 日，万佳公司在珠江三角洲拥有 8 间分店，实现营业收入 20.01 亿元。

（二）公司所控制的境内外所有子公司及合营企业

其内容请参见本募集说明书第九章“公司基本情况”之第十节“公司组织结构图及对其他企业的权益投资情况”中的有关内容。

三、关联方交易事项

公司最近三年与关联方之间发生的关联交易情况如下：

（一）转让深圳市万佳百货股份有限公司股权

公司于 2001 年 8 月 24 日召开董事会，同意公司及其附属公司将其持有深圳市万佳百货股份有限公司合计 72%的股权，转让给公司的第一大股东—中国华润总公司及其 100%持股的附属公司中润国内贸易有限公司。按照深圳市万佳百货股份有限公司 2000 年度净利润人民币 3,529 万元的 18 倍市盈率计算出的市值人民币 635,220,000 元，发行人本次股权转让的价款为 45735.84 万元。关联董事在董事会上回避表决，该议案已经有效通过。依据有关法律法规以及公司章程规定，该议案提交公司于 2001 年 9 月 28 日召开的第二次临时股东大会审议并通过。

公司转让深圳市万佳百货股份有限公司的股权后，公司不再持有通过深圳市万佳百货股份有限公司持有的广州市万佳百货有限公司、中山市万佳百货有限公司与珠海市万佳百货有限公司的股权，公司不再从事零售业务。

此项关联交易是一次性的，目的是优化公司的资源配置，集中资源发展房地产业务，彻底消除公司与第一大股东之间在零售业的同业竞争。

万佳股权转让合同于 2001 年 9 月 28 日第二次临时股东大会通过后正式生效。现受让方已付清全部股权转让款，股权转让的工商变更登记手续也办理完毕。

本次转让对管理层稳定性无影响。董事会独立董事对本次关联交易进行了详细的审查，认为本次关联交易合法、合规，符合公司长远发展的利益，本交易未损害中小股东权益，对所有股东公平合法有效。独立财务顾问大鹏证券有限公司认为，上述转让价格一方面充分体现了大股东对万科的支持，另一方面也是在充分考虑了万佳的实际盈利能力及各方中小股东利益的基础上制定的。独立财务顾

问认为，定价原则充分参考了商业类上市公司 IPO 发行市盈率，充分考虑了万佳成长性，是在对万佳未来成长进行稳健预测的基础上，采用科学的估值方法而制定的原则，因此是公平、公正、合理的。

（二）为深圳市万佳百货股份有限公司担保

公司在上述转让深圳市万佳百货股份有限公司股权之前，为深圳市万佳百货股份有限公司向中国农业银行深圳市分行罗湖支行提供最高限额贷款人民币 2 亿元担保；为深圳市万佳百货股份有限公司在人民币 3 亿元最高贷款余额内与工行深圳市分行签订的所有借款合同项下的借款提供担保；为深圳市万佳百货股份有限公司向中行深圳市分行申请开立的金额为人民币 3000 万的《开立保函协议》提供反担保。

公司与公司第一大股东中国华润总公司于 2001 年 8 月 24 日签署的关于转让深圳市万佳百货股份有限公司 72% 股权的《股权转让合同》中约定，截止该股权转让生效日，公司为深圳市万佳百货股份有限公司提供的上述保证责任由中国华润总公司提供反担保，并在第三方同意时承接上述保证责任。

公司基于万佳百货在农行人民币 2 亿元、工行人民币 3 亿元的授信借款额度项下无借款的情况，向农行、工行提交了《撤销担保申请书》。该等申请分别于 2002 年 3 月 19 日、2002 年 4 月 2 日获得中国农业银行深圳市分行罗湖支行、中国工商银行深圳市分行同意。现公司对于上述授信额度担保责任已经解除。

鉴于保函的不可撤销性，根据《股权转让合同》的约定，公司向中国工商银行深圳市分行申请将为万佳百货向工行提供人民币 3000 万元反担保责任转移至中国华润总公司。该申请于 2002 年 4 月 10 日获得中国工商银行深圳市分行同意。现公司对于上述担保责任已经解除。

（三）向深圳市万佳百货股份有限公司提供房屋租赁业务

公司附属子公司深圳万科房地产有限公司与深圳市万佳百货股份有限公司于 1998 年 4 月签署《福景花园裙楼商场租赁合同》，将深圳万科房地产有限公司持有的福景花园裙楼商场出租给万佳百货，计租期自 1999 年 4 月 15 日至 2019 年 4 月 15 日。万佳百货股权转让后，深圳万科继续履行合同条款，2001 年度深圳万科此项租金总收入约 435 万元。

四、本次募集资金的运用涉及的关联交易

本次募集资金拟投资项目将全部交由公司 100%控股的子公司具体实施，除该关联交易外，本次募集资金的运用未涉及其他关联交易。

五、避免同业竞争和规范关联交易的制度安排

关于避免同业竞争和规范关联交易的制度安排，除本章第一节同业竞争之第三部分避免同业竞争的措施所述措施外，在公司《公司章程》中对有关关联交易的决策权力与程序作出严格规定：

第六十五条 下列事项由股东大会以特别决议通过：

- （一）公司增加或者减少注册资本；
- （二）发行公司债券；
- （三）公司的分立、合并、解散和清算；
- （四）公司章程的修改；
- （五）回购公司股票；
- （六）公司章程规定和股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。

第七十二条 股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。如有特殊情况关联股东无法回避时，公司在征得有关部门的同意后，可以按照正常程序进行表决，并在股东大会决议公告中作出详细说明。

第八十三条 董事个人或者其所任职的其他企业直接或者间接与公司已有的或者计划中的合同、交易、安排有关联关系时（聘任合同除外），不论有关事项在一般情况下是否需要董事会批准同意，均应当尽快向董事会披露其关联关系的性质和程度。

除非有关联关系的董事按照本条前款的要求向董事会作了披露，并且董事会在不将其计入法定人数，该董事亦未参加表决的会议上批准了该事项，公司有权撤销该合同、交易或者安排，但在对方是善意第三人的情况下除外。

第八十四条 如果公司董事在公司首次考虑订立有关合同、交易、安排前以书面形式通知董事会，声明由于通知所列的内容，公司日后达成的合同、交易、安排与其有利益关系，则在通知阐明的范围内，有关董事视为做了本章前条款所规定的披露。

六、公司律师、主承销商的意见

（一）公司律师意见

公司律师信达律师事务所认为：

“ 综上，发行人第一大股东的关联公司与发行人控股子公司在住宅开发和零售业务方面存在着同业竞争，但这种竞争格局是长期形成、市场化的。不是因为华润总公司受让发行人股份，成为发行人第一大股东后才开始有竞争业务。在住宅开发方面，由于开发资源和销售渠道已经逐步规范，第一大股东的关联公司与发行人控股子公司之间的竞争将遵循市场规律、按照公允市价进行。这种竞争不会损害发行人及其中小股东的权益。在零售业务方面，发行人为了提高核心竞争力，已将深圳市万佳百货股份有限公司 72%股权转让给第一大股东及其附属公司，发行人不再从事零售业务，第一大股东及其附属公司与发行人控股子公司已不存在零售业的同业竞争 ”

“ 经审查，本所认为，发行人已经按照有关法律、法规的规定，在《可转换公司债券募集说明书》中对有关关联交易和同业竞争及其解决措施，进行了充分的披露，没有重大遗漏或重大隐瞒。”

（二）主承销商的意见

本次发行主承销商认为，截止本报告签署日，公司有关关联交易规范、公平、合理，有关信息披露充分、及时、准确；公司有关与关联方之间的同业竞争问题，公司披露充分、准确，有关避免同业竞争的措施、制度安排合理、有效。

公司提醒投资者，有关关联方、关联关系和关联交易的详细情况请见公司年报、中期报告及相关公告。

第十二章 董事、监事、高级管理人员

一、公司董事、监事及高级管理人员简介

（一）董事会成员简介

王石，男，1951 年出生，毕业于兰州铁道学院给排水专业，工程师职称，曾于广州铁路局、深圳经济特区发展公司工作，1984 年组建万科企业股份有限公司前身深圳现代科技仪器展销中心，任总经理，1988 年任经股份化改组之深圳万科企业股份有限公司董事长兼总经理、公司法人代表，1999 年不再兼任公司总经理职务，1999 年 6 月再次当选公司董事长，任期 3 年。

宁高宁，男，1958 年出生，山东大学经济学文学士及美国匹兹堡大学工商管理学硕士，1987 年加入华润（集团）有限公司，1990 年任华润创业有限公司董事、总经理，1999 年任华润创业有限公司董事会主席，并兼任中国华润总公司、华润（集团）有限公司副董事长兼总经理、华润北京置地有限公司主席，现亦为 HIT Investments Limited 及香港华人银行集团有限公司董事，2000 年 9 月当选为万科企业股份有限公司董事并被推举为副董事长，任期 3 年。

黄铁鹰，男，1955 年出生，中国人民大学工业管理硕士，旧金山大学企业管理硕士，1986 年进入华润（集团）有限公司，1995 至 2000 年任华润创业有限公司董事总经理，并兼任华润北京置地有限公司执行董事、励致国际集团有限公司主席、五丰行有限公司执行董事等职，2000 年至 2001 年任 21 世纪通有限公司副主席，现已辞职。1999 年 6 月当选为万科企业股份有限公司董事，任期 3 年。

郁亮，男，1965 年出生，北京大学经济学硕士，曾在深圳外贸集团工作，1990 年加入万科企业股份有限公司，1993 年任深圳市万科财务顾问有限公司总经理，1994 年任万科企业股份有限公司董事，2000 年 9 月再次当选公司董事，任期 3 年，1996 年任万科企业股份有限公司副总经理，1999 年任公司常务副总经理兼财务负责人，2001 年任公司总经理。

薛波，男，1959 年出生，高级经济师，南开大学经济学硕士，美国南加州大学 91-93 年度访问学者，曾于云南财贸学院工作，1993 年进入深圳市投资管

理公司，曾任总裁秘书，现任资产经营部部长。1997 年 5 月出任万科企业股份有限公司董事，2000 年 9 月再次当选公司董事，任期 3 年。

陈志裕，男，1954 年出生，香港大专毕业，主修会计/工商管理，为英国会计师公会附属会员（AMIA），香港管理协会会员，从事会计、财务、行政管理工作十多年，1986 年起受任仁达国际（香港）有限公司董事，现亦为北京仁达国际信息工程有限公司董事、总经理，1997 年 5 月出任万科企业股份有限公司董事，2000 年 9 月再次当选公司董事，任期 3 年。

阎飏，男，1962 年出生，北京大学法律学学士及美国旧金山大学工商管理学硕士，1986 年加入华润（集团）有限公司，1994 年获任为华润创业有限公司执行董事，2000 年任华润创业有限公司董事总经理，兼任北京置地有限公司执行董事，2000 年 9 月当选为万科企业股份有限公司董事，任期 3 年。

钟义，男，1964 年出生，四川大学工程学学士、中国人民大学经济学学士及美国旧金山大学工商管理硕士，1996 年加入华润（集团）有限公司，2000 年获任为华润创业有限公司执行董事，2000 年 9 月当选为万科企业股份有限公司董事，任期 3 年。

陈耿，男，1968 年出生，深圳大学法律学、国际金融学双学士，中南财经大学政治经济学博士研究生，1990 至 1996 年任深圳证券交易所上市部总经理，1996 至 1999 年任君安证券有限责任公司总经理助理、副总裁，1999 年起任国泰君安证券股份有限公司副总裁，2000 年 9 月当选为万科企业股份有限公司董事，任期 3 年，现亦为深圳中兴通讯股份有限公司董事。

宋林，男，1963 年出生，同济大学工程力学系本科毕业，1986 年加入华润（集团）有限公司，历任香港华润石化（集团）有限公司经理、高级经理、副总经理，1998 年起任华润（集团）有限公司董事，2000 年起任华润（集团）有限公司副总经理，兼任华润励致有限公司董事会主席，2001 年 6 月当选为万科企业股份有限公司董事，任期 3 年。

徐刚，男，1958 年出生，大专学历，曾于深圳市沙头角旅游公司工作，1985 年加入万科企业股份有限公司，1990 年任公司深圳分公司经理兼深圳万科协和有限公司经理，1993 年任深圳万科贸易有限公司总经理，1993 年起任公司副总经理，1994 年起任深圳市万佳百货股份有限公司董事长，1995 年起任万科企业

股份有限公司董事，2001年6月再次当选公司董事，任期3年，2001年9月辞去公司副总经理职务。

姚牧民，男，1953年出生，毕业于武汉工学院铸造工艺及设备专业，工程师职称，曾于湖北汽车工业公司工作，1988年加入万科企业股份有限公司，1995年任公司常务副总经理、董事，1999年任公司总经理，2001年不再担任公司总经理职务，1995年起任万科企业股份有限公司董事，2001年6月再次当选公司董事，任期3年。

孙建一，独立董事，男，1953年出生，毕业于中南财经大学金融专业，高级经济师。

1971～1978年供职于中国人民银行武汉市分行球场路办事处；

1978～1982年任中国人民银行武汉市分行江岸区支行信贷科副科长；

1982～1984年任中国人民银行武汉市分行二七路办事处主任兼党支部书记；

1984～1985年任中国人民保险公司武汉市江岸区支公司经理兼党组副书记；

1985～1990年任中国人民保险公司武汉分公司副总经理、党委委员；

1990年至今任中国平安保险股份有限公司党委副书记、董事常务副总经理；

1995年起出任万科企业股份有限公司董事，1997年出任常务董事，1998年起出任公司副董事长，2001年6月当选公司独立董事，任期3年。

（二）监事简介

丁福源，男，1950年出生，大专学历，曾于中国南海石油联合服务总公司、南海石油深圳开发服务总公司、南海华信集团公司工作，1990年8月加入万科企业股份有限公司，1995年任公司党委书记，1993年出任公司首届监事会监事，1995年出任首席监事，2001年6月再次当选为公司监事并被推举为监事会召集人，任期3年，现任公司党委书记。

蒋伟，男，1963年出生，毕业于对外经济贸易大学，获硕士学位。1988年加入华润（集团）有限公司，1995年获任华润创业有限公司董事，2000年获任华润（集团）有限公司董事、财务部总经理，2002年1月任华润（集团）有限公司董事财务总监。

2001年6月当选为万科企业股份有限公司监事，任期3年。

解冻，男，1965年出生，上海交通大学工商管理硕士，曾于中国深圳彩电总公司工作，1992年加入万科企业股份有限公司，1996年任公司人事部经理，2000年任公司人力资源部总经理，2001年任公司人力资源总监兼人力资源部总经理，1997年5月作为监事会职工委员会代表出任公司监事。

（三）高级管理人员

郁亮，简介见“董事简介”。

莫军，男，1967年出生，毕业于清华大学建筑系，曾于深圳市建筑设计公司工作，1991年10月加入万科，1996年11月任深圳万创建筑设计顾问有限公司经理，1998年1月任深圳海神置业有限公司总经理，1999年6月任深圳市万科房地产有限公司总经理。2000年3月起出任万科企业股份有限公司副总经理，并兼任北京万科企业有限公司董事长、深圳市万科房地产有限公司董事长、武汉万科房地产有限公司董事长等职。2001年7月出任万科企业股份有限公司常务副总经理。

陈祖望，男，54岁，毕业于哈尔滨工业大学英语专业，高级会计师职称，曾于华北石油管理局华北设计研究院、石油部财务司、中国海洋总公司南海东部石油公司、美国毕马威会计事务所工作，1990年加入万科企业股份有限公司，1991年起任公司副总经理，1992年任公司董事，2001年5月辞去公司董事职务。

丁长峰，男，1970年出生，北京大学经济学硕士，曾于江苏省盐城市委党校工作，1992年加入万科企业股份有限公司，历任万科企业股份有限公司《万科》周刊主编，沈阳万科房屋开发公司副总经理，上海万科房地产有限公司副总经理，万科企业股份有限公司企划部经理，2000年任公司企划总监兼上海万科房地产有限公司总经理，2001年2月起任公司副总经理。

陈之平，男，1964年出生，毕业于深圳大学工商企业管理专业，曾于上海送变电工程公司工作，1990年加入万科企业股份有限公司，历任深圳万科房地产公司总经理助理，万科房地产经营管理本部副总经理，1995年任深圳万科物业管理有限公司总经理、董事长，1998年任万科企业股份有限公司物业管理总监，2001年2月起任公司副总经理，现兼任中国物业管理协会副会长。

王文金，男，1966年生，硕士研究生，毕业于中南财经政法大学，中国注

册会计师资格，曾在合肥市塑料厂、中科院安徽光学精密机械研究所工作，1993年11月加入万科，历任财务部职员、主管、部门经理助理、部门副经理，1999年6月起任公司财务管理部总经理。

肖莉，女，1964年出生，中欧国际工商学院工商管理硕士，曾于深圳中国科技资料进出口公司、日本三菱商事会社深圳事务所工作，1994年加入万科企业股份有限公司，1995年任公司总经理办公室副主任、董事会秘书，1996年任公司总经理办公室主任，现任万科集团办公室主任、董事会秘书。

二、公司董事、监事及高级管理人员持股及报酬情况

(一) 公司董事、监事及高级管理人员持股情况

截止 2001 年 12 月 31 日，公司董事、监事及高级管理人员持股情况如下：

姓 名	职 务	持股数（股）
王石	董事长	139,559
宁高宁	副董事长	0
孙建一	副董事长	24,906
郁亮	董事，总经理	38,914
徐刚	董事	24,096
姚牧民	董事	24,096
宋林	董事	0
黄铁鹰	董事	0
薛波	董事	0
陈志裕	董事	0
阎飏	董事	0
钟义	董事	0
陈耿	董事	0
丁福源	监事	40,255
蒋伟	监事	0
解冻	监事	0
莫军	副总经理	0
陈祖望	副总经理	36,144
丁长峰	副总经理	0
陈之平	副总经理	0
肖莉	董事会秘书	0

上述人员所持股份，在任职期间均被冻结，且均无质押情况。

(二) 公司董事、监事、高级管理人员年度薪酬情况

公司高级管理人员的报酬,主要根据市场价值及公司整体经营业绩来确定。公司遵循“按照市场化原则,提供业内富有竞争力的薪酬,保有和吸纳优秀人才”的薪酬理念,每年与顾问公司合作,就业内的薪酬水平做相关调查,并根据调查结果来确定全体职员包括高级管理人员的总体收入范围,在此基础上结合个人的工作业绩等因素来确定包括奖金在内的报酬总额。高级管理人员的业绩考核标准是根据公司中长期发展战略目标的制定和推动情况以及年度经营目标的实际完成情况来确定的,具体包括对当年下达的经营指标的完成情况,在业务方面对公司可持续发展所作出的贡献,在管理方面对组织建设和规范管理作出的贡献等。总经理的考核由董事长负责,同样按照上述原则操作,并确定其报酬总额。

公司董事、监事、高级管理人员年度薪酬具体如下:

职 务	姓 名	年薪(万元)
董事长	王石	52.88
副董事长	宁高宁	不在公司领取报酬
副董事长	孙建一	不在公司领取报酬
董事, 总经理	郁亮	48.49
董事	徐刚	43.22
董事	姚牧民	44.53
董事	宋林	不在公司领取报酬
董事	黄铁鹰	不在公司领取报酬
董事	薛波	不在公司领取报酬
董事	陈志裕	不在公司领取报酬
董事	阎飏	不在公司领取报酬
董事	钟义	不在公司领取报酬
董事	陈耿	不在公司领取报酬
监事	丁福源	39.99
监事	蒋伟	不在公司领取报酬
监事	解冻	32.80
副总经理	莫军	41.14
副总经理	陈祖望	40.93
副总经理	丁长峰	38.40
副总经理	陈之平	36.91
董事会秘书	肖莉	29.45

三、公司董事、监事及高管人员的稳定性

过去几年，公司董事、监事、高管人员及核心技术人员在整体上保持了相对稳定，为公司的稳定发展奠定了良好的基础。

1999 年，因杨创华先生工作变动，99 年度临时股东大会通过改由周小雄先生担任万科董事之决议。1999 年 2 月，王石董事长辞去总经理职务，姚牧民出任公司总经理。

2000 年，马申董事任期已满 3 年，未参加新一届董事会改选；因工作变动，陈楚杰董事、郭钧董事、田真庸董事申请辞去董事职务。

2001 年 2 月，姚牧民总经理因身体状况不佳，辞去公司总经理职务。

2001 年 5 月 23 日第十一届董事会第六次会议，李风董事、周小雄董事因所代表的股东单位对公司的持股发生变化，已辞去董事职务；陈祖望董事因工作的安排，辞去董事职务；吴俊华、冯佳董事任期已满 3 年，未参加新一届董事会改选；朱焕良董事已连续两次未能出席公司董事会会议，也未委托其他董事出席，应视为不能履行董事职责，经董事会决议和 2001 年 6 月 25 日第十三届股东大会决议予以更换。

第十三届股东大会决议选举宋林先生、徐刚先生、姚牧民先生为董事，选举孙建一先生为独立董事，选举丁福源先生、蒋伟先生为第四届监事会监事。

2001 年 9 月 29 日，第十二届董事会第六次会议，徐刚辞去公司副总经理职务。

2002 年 4 月 19 日，公司第 12 届董事会第 9 次会议决议通过《关于董事会改选的议案》：为充分发挥公司在董事选举中采用的累积投票制的作用，公司董事会董事将不再实行交错任期制。因此，从第 13 届董事会开始，董事任期将与董事会任期保持一致，均为 3 年；如中途出现董事的变更，则采取补选方式补选董事，以确保董事会的正常运作，补选董事的任期到该届董事会任期届满时为止。为精简董事会，进一步提高效率，董事会决议将董事会成员由 13 人改为 11 人并对《章程》进行相应修改。本届董事会提名王石、宁高宁、宋林、郁亮、陈志裕、王印、莫军作为董事候选人，孙建一、李家祥、李志荣、冯佳作为独立董事候选人，参加第 14 届股东大会选举。现任董事薛波、阎飏、钟义、陈耿、姚牧民、徐刚已提交辞去董事一职的申请书，黄铁鹰董事任期已满，决定不参加换届选举。

为了确保董事会的正常运作，第 12 届董事会的董事在新一届董事会产生前，将继续履行董事职责，直至新一届董事会产生之日起，方自动卸任。

参加第 14 届股东大会换届选举的候选董事、独立董事简历如下：

董事候选人：

王石、宁高宁、宋林、郁亮、陈志裕五位董事候选人简历参见本章第一节“一、公司董事、监事及高级管理人员简介”相关介绍。

王 印，男，1956 年出生，旧金山大学工商管理硕士，曾在对外贸易经济合作部工作，1984 年 11 月任中国华润总公司办公室副主任，1988 年 3 月任华润（集团）有限公司人事部副总经理，1995 年 2 月任华润集团属下上润有限公司总经理。2000 年 4 月起出任华润（集团）有限公司董事助理总经理，2001 年 9 月起兼任华润置地有限公司董事总经理。

莫 军，男，1967 年出生，1991 年毕业于清华大学建筑系，同年 10 月加入万科，1996 年 11 月任深圳万创建筑设计顾问有限公司经理，1998 年 1 月任深圳海神置业有限公司总经理，1999 年 6 月任深圳市万科房地产有限公司总经理。2000 年 3 月起出任万科企业股份有限公司副总经理。2001 年 7 月出任公司常务副总经理。

独立董事候选人：

孙建一，简历参见本章第一节“一、公司董事、监事及高级管理人员简介”相关介绍。

李家祥，男，1953 年出生，香港特别行政区居民，毕业于曼彻斯特大学经济系，香港立法会议员，香港执业会计师。

1975～1978 年任英国伦敦 CoopersLybrand 会计师事务所见习会计师；

1978 年至今任香港李汤陈会计师事务所首席会计师。

1991 年至今任香港立法会议员，现兼任香港中文大学会计学院教授、香港上市的数码通电讯集团有限公司、九龙巴士控股有限公司、王氏国际控股有限公司、中国航空技术国际控股有限公司、上海实业医药科技（集团）有限公司、恒生银行有限公司独立董事等职。

李志荣，男，1959 年出生，香港特别行政区居民，毕业于香港理工大学地产管理专业，香港注册专业测量师，香港注册专业房屋经理。

1985 ~ 1993 年任职于仲量行代理部，离职前为工业部董事；

1993 年 3 月至今任戴德梁行执行董事；

1996 年初至今任戴德梁行物业管理有限公司董事总经理。

冯 佳，男，1956 年出生，毕业于西南财经大学工业经济系。

1983 ~ 1988 年任西南财经大学工业经济系教师，兼任校长办公室副主任；

1988 ~ 1992 年任深圳万科企业股份有限公司发展部经理；

1992 ~ 1995 年任深圳鸿华实业股份有限公司总经理；

1995 ~ 1996 年任万科企业股份有限公司副总经理；

1996 ~ 1998 年任万科企业股份有限公司副总经理兼深圳国际企业服务公司
总经理；

1998 年至今任深圳市国际企业服务有限公司董事长兼总经理；

1998 年出任万科企业股份有限公司董事，2001 年任期届满离任。

该议案尚需在 2002 年 6 月 12 日召开的公司第 14 届股东大会通过，有关详细情况请参见登载于 2002 年 4 月 23 日《中国证券报》、《证券时报》及香港《HONG KONG iMail》上的公司《第 12 届董事会第 9 次会议决议暨召开第 14 届股东大会的公告》。

第十三章 公司治理结构

一、公司的独立情况

公司业务独立、资产完整，在人员、机构及财务方面独立于股东单位及其关联方，公司具有自主经营能力。详细情况请参见本募集说明书第九章“公司基本情况”之第八节“公司独立运营情况”有关介绍。

二、公司的独立董事情况

公司设独立董事一名，为孙建一先生，简介参见本募集说明书第十二章“董事、监事、高级管理人员”第一节有关内容。

三、公司的重大经营决策程序和规则

通过多年规范化运作，公司已经形成了一整套完整的内部控制制度，公司对于重大经营决策建立有严格的审查和决策程序，重大投资决策和重要财务决策由公司董事会组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。

(一) 投资

1、地产项目投资决策程序

公司设立听证会制度和项目发展小组，有效地保障了地产项目投资决策的科学化和高效化。

地产项目投资具体操作程序如下：对重点介入的项目，由子公司向企划部提交《成立项目发展工作小组》的申请和项目资料。企划部对项目进行初步评估。小组成立一周内（视项目紧迫性可适当延长），完成实地调查和评估工作，提出项目发展意见和建议。子公司根据小组提出的意见和建议跟进和完善相关工作，并向小组提交《召开项目听证会申请》和《项目可行性报告》。项目听证会召开之前，项目发展小组向「决策委员会」委员及其它与会人员发出会议通知和《项目可行性报告》、小组专业意见等资料，听证会与会评委三分之二及以上表决同意立项，则该项目通过。之后由管理层报公司董事会审议通过后方能实施。对特别大型的项目，还需报股东大会通过后方能实施。

2 、其它投资

对于重大合同签订、股权转让、股权投资、重大投资项目调整等投资事项，下属子公司不得自行决定，而须将其制成议案、项目建议书或可行性报告上报万科企业股份有限公司办公室股证事务部，再由董事会秘书统一向董事会报告，董事会可以以会议或通讯表决的方式对其进行审批。

上述程序的实施及相关机构的设立有利于公司投资项目的正常运作及发展，保证了有效的控制和减少了相应的投资风险。

(二)资金管理

公司实行高度统一的资金管理模式。资金管理中心是公司进行资金管理的相对独立机构，它通过为公司内部单位办理资金结算、外汇买卖、对外筹措资金、对内发放贷款等，调节资金余缺、提高资金运作效率和效益。资金管理中心对全公司资金的来源和运用情况进行动态跟踪和调节，且不参与任何证券、期货方面的投资，有利于从公司层面上控制和规避财务风险。

(三)财务管理

1 、费用控制

公司实行费用预算制度，每年年初由各职能部门编制本部门费用支出计划，经财务管理部审核，总经理办公会讨论通过。部门职能总费用应控制在预算费用之内，如果突破年度预算，部门报专题费用报告经总经理办公会审批确定。

公司制定统一的费用核算制度，各下属子公司按固定格式每月上报费用明细表，万科企业股份有限公司定期进行汇总、分析，找出差异及原因，从而采取有效控制措施。

2 、资产减值准备

根据公司《关于资产减值准备及损失处理的内部控制制度》，中期期末或年末，公司总部及所属子公司按有关会计政策的规定，向董事会提交公司减值准备的书面报告，详细说明减值准备的依据、方法、比例及数额、对公司财务状况及经营成果的影响等，经董事会决议后相应计提资产减值准备，并列入会计报表。

3 、经营计划管理

公司所属子公司根据公司发展战略及利润要求，结合公司情况制定长、短期利润计划及与之相应的土地储备计划、项目开发计划、市场营销计划、成本费用

计划、人力资源计划等；该计划经各公司管理层讨论并由总经理签署意见后，逐级上报公司总部；总部根据各公司上报的利润计划进行汇总平衡，讨论确定各公司的年度利润计划；年度利润计划一经确定并批准下达，各公司应对相关指针进行具体分解、落实到有关的责任部门及责任人，并根据计划完成情况进行相关考核及奖罚；各公司财务部负责对计划完成情况进行跟踪反馈，实际执行过程中发生重大变更事项而对计划产生较大影响时，应及时以书面形式上报万科企业股份有限公司总部，同时万科企业股份有限公司每季度通过季度经营例会对全万科企业股份有限公司计划完成情况进行跟踪调整。

4 、或有负债管理

公司严格控制或有负债风险。对于按房地产经营惯例为商品房承购人提供的抵押贷款担保，公司建立了按揭担保量的动态记录，及时掌握按揭款的偿还情况，对按揭欠款积极采取有关措施进行催收，尽可能避免公司损失。此外，对于其他担保事项，公司也制定了严格规定，根据《万科企业股份有限公司投资决策、重大事项报批董事会指引》，为附属公司提供流动资金借款保证，单笔金额人民币超过 1 亿元的；为附属公司提供一次性流动资金「授信额度 / 便利贷款」保证，其保证金额超过人民币 2 亿元的；为附属公司提供「进口开证额度」保证，单笔金额超过 2,000 万美元的；为附属公司提供「银行承兑汇票」保证，单笔金额人民币超过 1,500 万元的；在互保协议中，选择资信、经营良好的企业作为银行借款相互提供保证的单位，最高限额超过人民币 1 亿元的，均须报批董事会批准。

对于涉及诉讼的款项，由公司法律室积极介入，或成立由法律、财务、相关业务人员组成的专门工作小组负责处理，将或有负债风险尽可能降至最低。

5 、审计管理

董事会聘请注册会计师至少每年度对公司财务状况、经营成果及现金流量情况进行审计。

董事会所属「财务审计委员会」下辖审计室是公司的内部审计机构。内部审计的实施有利于公司各公司查错防弊、改善管理、提高效益。内审的工作类型主要包括：内部控制审计、年度财务决算审计、绩效审计、房地产项目决算审计、离任审计等等。为有效发挥内部审计的作用，目前已经形成了较为完善的内审制度，包括定期审计制度、审计联络员制度、审计巡查制度、审计报告制度和委托

审计制度等。

(四) 成本管理

1 、目标成本管理

公司推行目标成本管理，将成本目标分解到项目开发的各个环节，分析实际成本与目标成本之间的差异，找出原因和对策，以便采取措施加以纠正，从而达到控制成本的目的。

2 、过程控制制度

针对房地产开发全过程的各个环节，公司制订了相应的成本控制制度，包括设计变更、现场签证、工程招标、工程合同、工程预结算等各项管理办法。

3 、统一网上材料采购

为适应互联网所带来的全新经济模式，实现规模效益，公司建立了公司建材采购中心 A-housing. Com，借助互联网的优势推动公司主营房地产业务的快速发展。

公司内各地产公司建材采购项目已经全部在 A-housing.com 上招标采购，从经过审核的投标会员中选择最佳的供货商进行合作。网上建材采购为万科企业股份有限公司节省了大部分非增值的采购费用，增加招投标的透明度；有效整合了行业资源，从而选择最优建材进行采购。

(五) 销售管理

公司充分贯彻事前控制的管理思想，设立了营销听证会制度。各地产公司在项目开盘之前召开营销听证会，针对项目特点，集思广益，对项目营销方案进行客观评价，有效保障了新项目的成功推出。

为加强与客户沟通，公司建立万客会。目前万客会已在万科地产项目所在的各个城市拥有众多委员，作为公司与客户交流的重要桥梁，增进了客户与发展商之间的理解，巩固并加强了万科的品牌形象。

为进一步规范销售管理，公司陆续出台了一系列销售管理规范，包括销售折扣管理办法、销售退房管理办法、房地产应收帐款管理办法、公司职员售房折扣管理办法等。在应收帐款管理中，各地产公司会对逾期三个月以上的应收帐款作重点追讨，并视情况采取必要的法律措施保证款项的回收。

(六) 设计工程管理

公司实行严格的设计工程管理,在项目管理和工程管理方面均形成了较为完善的管理规范,其中项目管理规范主要包括项目设计管理程序、项目设计技术指引、设计信息收集管理程序、万科南方地区住宅部品标准、新技术新材料认证及执行程序、住宅智能化性能标准、材料设备采购规定等;工程管理规范主要包括万科企业股份有限公司及地区项目工程业务对接关系、项目经理部设立与撤消程序、项目报批报建管理程序、项目施工过程管理程序、工程管理部对工程质量及安全检查管理程序、专业图设计审查管理程序、工程质量检查管理程序、项目中间验收管理程序、工程竣工验收管理程序、工程档案管理程序等。

（七）物业管理

万科物业对物业管理的各环节、各方面实行专业化、规范化、高品质的管理。目前万科物业拥有统一的物业形象识别系统,制订了物业质量管理体系指导大纲等一系列业务管理规范。万科物业是万科企业股份有限公司内率先通过 ISO 9000 质量评价体系的单位。

（八）对高级管理人员的选择、考评、激励和约束机制

公司倡导“人才是万科的资本”的人才理念,提倡职业精神和团队精神,在人才的选用上注重专业素质和发展潜质。

在公司,绩效管理不只是考评的概念,而是在贯彻目标管理的思想的同时,不断帮助职员提升绩效水平、获得更大的个人发展。对于高管职员,他们的工作目标、个人发展目标和公司的战略目标有着更加紧密的联系。

在公司,职员的收入和他的岗位、业绩紧密挂钩。除了可见的收入,团结进取的团队氛围、个人和公司的共同进步都是激励职员的重要因素。

公司强调以德为先,建立了一套职员职务行为准则,这是每一个公司职员都需要遵守的。公司还有完善的内部审计和处理员工投诉的制度。

（九）利用外部决策咨询资源情况

公司非常重视利用外部决策咨询资源,先后聘请了美国翰威特做薪酬顾问,聘请了精信广告公司为公司做品牌整合。

通过薪酬改革,将协助公司建立起长期激励制度,以保持职业经理队伍的稳定。通过由内而外的公司品牌整合,将确定万科品牌的核心价值、品牌策略,建立起完善的品牌识别系统以及相应的管理体系,并运用整合营销传播,使品牌

成为公司与消费者良好沟通的工具,从而建立起一个具有深度内涵和巨大号召力的“价值观念及生活方式”型品牌,使品牌真正成为企业可赖以长期健康发展的核心竞争力。

四、公司管理层对公司内部控制制度的自我评估意见

公司管理层对内部控制制度的完整性、合理性及有效性的自我评估意见为：

从整体看，公司现有的内部控制制度较为完整及有效，较好地保证了公司经营管理的正常运作，确保了会计资料的客观性、真实性、及时性和财产物资的安全完整，在一定程度上控制了管理风险。

五、毕马威华振会计师事务所对公司内部控制制度评价报告的结论性意见

毕马威华振会计师事务所接受公司委托，派赵奇、金乃雯两位注册会计师对公司的内部控制制度进行了认真的分析研究，并出具了《万科企业股份有限公司内部控制评价报告》，该报告认为：

“我们接受委托，审计了万科企业股份有限公司(以下简称“贵公司”)二零零一年十二月三十一日的合并资产负债表和截至二零零一年十二月三十一日止年度的合并利润表及合并现金流量表,并于二零零二年三月十二日出具了无保留意见的审计报告。在审计过程中，我们研究和评价了贵公司与会计报表编制有关的内部控制，以确定我们实施会计报表审计的审计程序的性质、时间及范围，以对贵公司的会计报表发表审计意见。建立健全内部控制是贵公司的责任。我们的研究和评价是在《独立审计准则第9号—内部控制与审计风险》规定的控制目标基础上,结合我们的会计报表审计目的而进行的,而不是为发现内部控制缺陷、欺诈及舞弊而进行的。在研究和评价过程中，我们结合贵公司的实际情况，实施了包括了解、观察、及抽查测试等我们认为必要的程序。

根据我们的研究和评价，我们未发现贵公司截至二零零一年十二月三十一日止年度与会计报表编制有关的内部控制存在重大缺陷。”

第十四章 财务会计信息

一、公司最近三个会计年度的比较合并资产负债表、利润表、及现金流量表

以下数据源引自公司 1999 年、2000 年财务审计报告及经毕马威华振会计师事务所审计的 2001 年财务审计报告，以公司合并报表数填列。该等审计报告均为标准无保留意见的审计报告。

资产负债表

编 制 单 位：万 科 企 业 股 份 有 限 公 司
单位:人民币元

资产	2001 年 12 月 31 日	2000 年 12 月 31 日	1999 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	805,381,417.19	995,745,160.05	760,922,596.47
短期投资		1,017,446.83	1,665,056.60
减:短期投资跌价准备		414,947.83	851,646.60
短期投资净额		602,499.00	813,410.00
应收股利		-	1,209,600.00
应收帐款	365,365,954.79	401,581,405.45	388,046,879.19
其他应收款	132,723,280.64	134,781,124.40	179,815,768.28
减:坏帐准备	20,588,859.93	20,075,668.55	32,494,128.95
应收款项净额	477,500,375.50	516,286,861.30	535,368,518.52
预付帐款	70,017,428.20	17,764,136.84	39,848,309.94
应收补贴款			
存货	4,757,670,332.71	3,517,136,412.10	2,465,234,033.37
减:存货跌价准备	49,053,543.63	17,901,745.43	2,987,088.95
存货净额	4,708,616,789.08	3,499,234,666.67	2,462,246,944.42
待摊费用	2,415,273.49	2,944,683.74	4,956,459.63
其他流动资产			11,909,232.68
流动资产合计	6,063,931,283.46	5,032,578,007.60	3,817,275,071.66
长期投资:			
长期股权投资	82,295,701.74	100,827,102.56	202,266,621.42
减:长期投资减值准备		5,060,000.00	10,110,000.00

长期投资净额	82,295,701.74	95,767,102.56	192,156,621.42
其中:股权投资差额	3,597,018.39	13,109,047.10	15,309,379.92
固定资产：			
固定资产原价	421,857,019.55	484,630,181.04	508,215,533.39
减:累计折旧	121,390,988.09	146,347,791.07	129,285,174.90
固定资产净值	300,466,031.46	338,282,389.97	378,930,358.49
减：固定资产减值准备	12,154,639.40		
固定资产净额	288,311,392.06		
在建工程	21,622,101.18		
固定资产合计	309,933,493.24	338,282,389.97	378,930,358.49
无形资产及其他资产：			
开办费		18,206,464.30	14,287,796.43
长期待摊费用	26,751,152.38	137,413,250.52	92,014,617.95
无形资产及其他资产合计	26,751,152.38	155,619,714.82	106,302,414.38
资产总计	6,482,911,630.82	5,622,247,214.95	4,494,664,465.95

公司负责人：王石

财务负责人：王文金

填表人：敖松涛

资产负债表(续)

编 制 单 位 ： 万 科 企 业 股 份 有 限 公 司
单位:人民币元

负债和股东权益	2001 年 12 月 31 日	2000 年 12 月 31 日	1999 年 12 月 31 日
流动负债:			
短期借款	1,353,000,000.00	566,000,000.00	895,234,400.00
应付帐款	489,986,266.81	775,411,302.40	526,054,494.54
预收帐款	179,250,980.77	477,297,266.38	222,858,263.28
应付福利费	14,770,962.33	28,781,655.92	23,957,105.12
应付股利	126,194,388.20	113,574,949.38	94,645,791.15
应交税金	97,536,691.06	81,920,027.84	68,657,411.76
其他应交款	2,101,963.37	1,324,178.38	716,854.01
其他应付款	221,808,408.52	249,217,751.78	242,890,189.02
预提费用	560,838,732.29	239,179,130.63	214,900,928.17
流动负债合计	3,045,488,393.35	2,532,706,262.71	2,289,915,437.05
长期负债:			
长期借款	261,000,000.00	80,000,000.00	55,000,000.00
住房周转金		3,211,284.35	3,438,317.86
其他长期负债	50,340,947.36	40,684,707.19	
长期负债合计	311,340,947.36	123,895,991.54	58,438,317.86
负债合计	3,356,829,340.71	2,656,602,254.25	2,348,353,754.91
少数股东权益	1,992,329.96	59,446,218.12	53,280,451.87
股东权益：			

股本	630,971,941.00	630,971,941.00	545,537,481.00
资本公积	1,435,412,604.36	1,435,412,604.36	895,462,178.09
盈余公积	1,053,896,585.83	829,121,174.30	618,259,124.56
其中:公益金	150,110,950.76	131,423,589.87	116,362,014.89
未分配利润	4,617,138.00	11,518,859.92	34,724,359.41
外币报表折算差额	(808,309.04)	(825,837.00)	(952,883.89)
股东权益合计	3,124,089,960.15	2,906,198,742.58	2,093,030,259.17
负债和股东权益总计	6,482,911,630.82	5,622,247,214.95	4,494,664,465.95
公司负责人：王石 财务负责人：王文金 填表人：敖松涛			

利 润 表

编 制 单 位 ： 万 科 企 业 股 份 有 限 公 司
单位:人民币元

项目	2001 年度	2000 年度	1999 年度
一、主营业务收入	4,579,162,852.61	3,873,296,706.51	2,912,385,561.43
减：折扣与折让	124,098,075.68	89,628,032.33	39,589,665.36
主营业务收入净额	4,455,064,776.93	3,783,668,674.18	2,872,795,896.07
减：主营业务成本	3,434,439,752.26	2,839,927,976.60	2,140,963,749.49
主营业务税金及附加	179,511,205.51	128,583,823.75	105,545,554.35
二、主营业务利润	841,113,819.16	815,156,873.83	626,286,592.23
加：其他业务利润	(1,064,530.85)	9,642,851.66	12,235,740.49
减：存货跌价损失	34,695,237.06	14,914,656.48	607,731.08
营业费用	273,634,648.34	293,581,490.94	197,620,064.11
管理费用	238,428,679.15	158,146,771.91	164,402,333.82
财务费用	(3,278,580.17)	1,403,648.37	9,638,084.67
三、营业利润	296,569,303.93	356,753,157.79	266,254,119.04
加：投资收益	198,305,490.51	12,133,460.55	4,522,715.75
补贴收入			2,107,393.79
营业外收入	18,476,084.14	23,850,214.53	17,181,151.15
减：营业外支出	11,498,662.75	6,595,016.31	3,464,572.42
四、利润总额	501,852,215.83	386,141,816.56	286,600,807.31
减：所得税	119,882,931.48	74,964,550.68	46,473,917.84
少数股东损益	8,222,066.62	9,945,766.25	10,984,602.02
五、净利润	373,747,217.73	301,231,499.63	229,142,287.45
公司负责人：王石 财务负责人：王文金 填表人：敖松涛			

现金流量表

编 制 单 位 ： 万 科 企 业 股 份 有 限 公 司
单位:人民币元

一、经营活动产生的现金流量：	2001 年度	2000 年度	1999 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	4,307,539,209.12	4,019,525,298.68	2,643,205,222.71
收到的租金	12,221,583.73	13,602,059.26	26,788,432.64
收到的税费返还	31,964,413.82		
收到的增值税销项税额和退回的增值税款		225,925,031.43	155,535,674.11
收到的其他税费返还		8,588,403.38	21,242,177.40
收到的其他与经营活动有关的现金	39,802,465.24	74,575,615.31	62,558,829.55
现金流入小计	4,391,527,671.91	4,342,216,408.06	2,909,330,336.41
购买商品、接受劳务支付的现金	4,703,343,172.92	3,316,541,441.68	2,183,230,061.14
经营租赁所支付的现金	39,059,947.97	55,030,172.06	47,269,155.88
支付给职工以及为职工支付的现金	249,028,992.99	202,494,288.48	158,161,436.78
支付的各项税费	351,203,688.59		
支付的增值税款		220,500,781.73	150,606,651.68
支付的所得税款		54,020,346.85	48,910,149.26
支付的增值税、所得税以外的其他税费		162,345,028.23	129,328,994.99
支付的其他与经营活动有关的现金	253,441,117.18	245,235,983.98	149,038,013.67
现金流出小计	5,596,076,919.65	4,256,168,043.01	2,866,544,463.40
经营活动产生的现金流量净额	(1,204,549,247.74)	86,048,365.05	42,785,873.01
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	442,641,500.37	38,228,664.74	35,673,788.23
取得投资收益所收到的现金			
分得股利或利润所收到的现金	10,140,724.80	1,683,486.72	1,089,600.00
取得债券利息收入所收到的现金	7,499,270.37	11,016,427.17	14,473,188.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,983,671.22	4,643,345.59	9,495,870.08
收到的其他与投资活动相关的现金			
现金流入小计	467,265,166.76	55,571,924.22	60,732,446.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	30,162,811.65	63,037,804.58	79,915,578.03
权益性投资所支付的现金	86,948,563.22	28,996,100.26	33,250,054.68
债权性投资所支付的现金			
支付的其他与投资活动有关的现金	121,946,823.03		
现金流出小计	239,058,197.90	92,033,904.84	113,165,632.71
投资活动产生的现金流量净额	228,206,968.86	(36,461,980.62)	(52,433,185.99)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收权益性投资所收到的现金	2,000,000.00	625,384,886.27	10,000,000.00
借款所收到的现金	3,162,000,000.00	1,853,000,000.00	1,065,500,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		1,294,709.83	2,472,765.11
现金流入小计	3,164,000,000.00	2,479,679,596.10	1,077,972,765.11
偿还债务所支付的现金	2,194,000,000.00	2,157,234,400.00	763,249,914.00
发生筹资费用所支付的现金	293,097.62	1,108,485.19	552,396.02

分配股利或利润所支付的现金	113,342,901.24	99,217,103.37	53,915,322.41
其中：子公司支付少数股东的股利			4,349,000.00
偿付利息支付的现金	70,390,348.21	47,134,543.39	62,904,655.86
支付的其他与筹资活动有关的现金		1,547,023.32	3,541,900.64
现金流出小计	2,378,026,347.07	2,306,241,555.27	884,164,188.93
筹资活动产生的现金流量净额	785,973,652.93	173,438,040.83	193,808,576.18
四、汇率变动对现金的影响	4,883.09	(111,094.36)	245,781.18
五、现金及现金等价物净增加额	(190,363,742.86)	222,913,330.90	184,407,044.38

公司负责人：王石

财务负责人：王文金

填表人：敖松涛

现金流量表(续表)

编 制 单 位：万 科 企 业 股 份 有 限 公 司
单位:人民币元

不涉及现金收支的筹资和投资活动	2001 年度	2000 年度	1999 年度
以固定资产偿还债务			80,000.00
1.将净利润调节为经营活动的现金流量：			
净利润	373,747,217.73	301,231,499.63	229,142,287.45
加：少数股东损益	8,222,066.63	9,945,766.25	10,984,602.02
计提的资产减值准备	35,208,428.44		
计提的坏帐准备或转销的坏帐		(12,418,460.40)	(1,600,027.81)
计提的固定资产折旧	49,987,860.91	16,946,676.17	31,255,864.20
其他长期资产摊销	125,676,594.68	35,282,051.26	24,296,042.52
待摊费用减少(减增加)	529,410.25	2,011,775.89	309,892.46
预提费用的增加	321,659,601.66	24,278,202.46	5,526,037.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）	(488,916.63)	(2,139,763.43)	(727,707.14)
固定资产报废损失			62,217.56
财务费用	(3,278,580.17)	1,403,648.37	9,638,084.67
投资损失(减收益)	(198,305,490.51)	(12,133,460.55)	(4,522,715.75)
存货的减少(减增加)	(1,300,034,617.25)	(957,332,922.93)	(262,683,593.66)
经营性应收项目的减少(减增加)	(13,979,996.94)	46,799,890.72	(28,189,197.13)
经营性应付项目的增加(减减少)	(603,492,826.54)	632,173,461.61	29,294,085.85
其他			
经营活动产生的现金流量净额	(1,204,549,247.74)	86,048,365.05	42,785,873.01
2.现金及现金等价物净增加情况：			
货币资金的期末余额	805,381,417.19	995,745,160.05	760,922,596.47
减：货币资金的期初余额	995,745,160.05	772,831,829.15	576,515,552.09
现金及现金等价物净增加额	(190,363,742.86)	222,913,330.90	184,407,044.38

公司负责人：王石

财务负责人：王文金

填表人：敖松涛

二、公司最近三年主要财务指标的计算公式和数据

以合并财务报表的数据为基础，公司最近三年的主要财务指标的计算公式和数据如下：

单位：元

科 目	计 算 公 式	2001 年	2000 年	1999 年
流动比率	流动资产/流动负债	1.99	1.99	1.67
速动比率	(流动资产-存货)/流动负债	0.45	0.61	0.59
资产负债率(以母公司报表为基础)	负债总额/资产总额	34.14%	17.02%	27.44%
资产负债率(以合并报表为基础)	负债总额/资产总额	51.78%	47.25%	52.25%
应收帐款周转率	销售净额/平均应收帐款净额	11.9	9.58	8.95
存货周转率	产品销售成本/平均存货成本	0.84	0.94	0.89
净资产收益率	净利润/(资产-负债)	11.96%	10.37%	10.95%
每股净利润	净利润/股本	0.592	0.48	0.42
每股经营活动的现金流量净额	经营活动产生的现金流量/股本	-1.91	0.14	0.08
每股净现金流量	现金流量净额/股本	-0.30	0.35	0.34

三、公司经营成果、盈利能力及发展前景分析

有关公司经营成果、盈利能力及发展前景分析参见本募集说明书第八章“偿债措施”之第一部分“公司偿债能力分析”中关于公司经营成果、盈利能力及发展前景分析内容。

四、公司资产质量、资产负债结构及偿债能力分析

有关公司资产质量、资产负债结构及偿债能力分析参见本募集说明书第八章“偿债措施”第一部分“公司偿债能力分析”中关于公司资产负债结构、资产质量分析及现金流量分析有关内容。

五、公司主要财务优势及困难

（一）公司的主要财务优势

1、公司房地产业务高速增长

随着国家减免税费、住房货币化、商品化政策逐步落实，金融机构对住房消费贷款业务的不断拓展，房地产行业一片繁荣，市场成长迅猛。公司房地产销售面积在前三年平均增长率达 47%。随着公司以房地产为核心的业务调整到位，现在公司处于业务扩张阶段，预计未来数年，公司房地产业务将实现更快的速度成长。

2、国家政策变化，对公司业务发展具有积极意义

国家出台政策对房地产企业资质进行统一管理，确立了房地产市场集约化、规模化的发展方向；各地政府对土地市场的逐步规范，土地出让逐步规范化，将有一个公平竞争的环境。以上政府政策的调整，将有利于规模较大的、规范化经营的企业，对公司的发展具有积极意义。

3、公司内部资源及制度为持续快速增长提供保障

公司非核心业务基本清理完毕，可集中资源支持核心业务的扩张；公司已建立较为完善的项目投资决策机制，可有效规避投资风险；公司有全国性的地产品牌，有较成熟的职业经理队伍及有较高的业务操作水平。

4、有充足的土地储备

截止 2001 年 12 月 31 日，公司土地储备达 979.5 万平方米。可有效的保证未来经营规模的扩张。

（二）公司的主要财务困难

虽然公司拥有上述财务优势，但从公司业务扩张的计划及预期现金流量情况来看，未来 2 至 3 年内，公司自有资金难以完全满足公司业务扩张需要，仍需通过直接及间接融资以支撑公司业务扩张。

六、本次可转债发行对公司资产负债结构的影响

本次公司发行可转债，发行完成后，公司资产负债率将有所上升，但可转换公司债券全部转股后，公司资产负债率将会相应下降。以公司截止 2001 年 12 月 31 日经审计的财务指标和预计募集资金 150,000 万元为计算基准，本次可转

债发行对公司相关指标的影响如下：

相关指标	发行前	发行后	全部转股后
资产总额（元）	6,482,911,630.82	7,982,911,630.82	7,982,911,630.82
负债总额（元）	3,356,829,340.71	4,856,829,340.71	3,356,829,340.71
资产负债率（%）	51.78%	60.84%	42.05%

第十五章 业务发展目标

一、公司发展计划（2002 年—2004 年）

（一）公司发展战略

建筑无限生活，成为中国房地产行业领跑者；
 通过不断钻研专业技术，提高国人的居住水平；
 永远向客户提供满足其需要的住宅产品和良好的售后服务；
 展现“追求完美”之人文精神，成为实现理想生活的代表；
 快速稳健发展我们的业务，实现规模效应；
 提高效率，实现业内一流的盈利水准；
 树立品牌，成为房地产行业最知名和最受信赖的企业；
 以诚信理性的经营行为树立优秀新兴企业的形象。

（二）主要经营理念

创造健康丰盛的人生；
 我们将持续提供超越客户期望的产品和服务，让客户骄傲；
 我们将持续提供超越投资者期望的回报，让投资者满意；
 我们将持续提供超越员工期望的发展空间和报酬，让员工自豪；
 客户是我们永远的伙伴，尊重客户，让客户满意；
 人才是万科的资本；
 万科对内平等，对外开放，致力于建设“阳光照亮的体制”；

实现持续的增长和领跑。

（三）主要业务经营目标

在未来的三年中，稳步提高在深圳、北京、上海、沈阳等几大核心城市的房地产市场的占有率，同时加大在现有的武汉、成都、天津、南京、长春和南昌等腹地中心城市投资，保持和提高现已进入城市的领先地位；在合适的条件下，审慎地寻求进入其它市场开发的机会。实现持续的增长和保持行业领跑地位。

（四）房地产项目开发计划

有关公司房地产项目开发计划请参见本募集说明书第十章“业务和技术”之第二节“公司房地产业务项目情况”中有关公司拟开发项目情况的介绍。

（五）人员扩充计划

为了继续为 2003 年以后的高速发展储备力量，公司将继续保持一定的人员扩充，尤其要注重吸收、引进业务骨干和专业人才。同时，公司还将根据管理顾问的建议，改进绩效评估体系和薪酬福利制度，探讨新的激励政策，实施团队优化战略，保有和吸纳更优秀的人才。

（六）市场开发计划与营销网络建设计划

以城市新区的大宗土地规模开发为主线，同时进行城市中心地区的中高档住宅开发；权衡土地储备的区域结构，合理安排中、长期储备；致力于开发城市中档、中高档、高档住宅组合；通过不断营造精品楼盘，保持市场影响力并提升品牌地位。

在城市发展上，稳步提高在深圳、北京、上海、沈阳等几大核心城市的市场占有率，同时加大在现有的武汉、成都、天津、南京、长春和南昌等腹地中心城市的投资，保持和提高现已进入城市的领先地位；在合适的条件下，审慎地寻求进入其它市场开发的机会。

公司将进一步完善以客户为中心的营销体系，提高公司房地产项目的营销能力。同时，公司将对万科的品牌精神及万科的品牌管理现状进行深入研究，同时聘请专业机构，协助对万科品牌的内涵、品牌形象和品牌管理提出改善计划并积极推行。

（七）再融资计划

公司将根据发展需要，开拓多种融资渠道，使企业的扩张形式低成本、低

风险、科学化、国际化。

（八）收购兼并及对外扩充计划

公司短期内不准备进行大型兼并及对外扩充，就长期而言，公司将根据市场情况和公司业务发展需要由董事会决定是否进行大型兼并及对外扩充。

（九）深化改革规划

公司将探讨、制定和完善新的人才激励机制，在政策允许的前提下，尽快实现骨干员工股票期权制度，优化公司团队，努力营造适合人才发展的公司环境；实施内部流程的优化，加强成本管理，提高公司整体的专业能力；改革企业常规的管理模式，实现公司管理体制的创新。

（十）国际化经营的规划

公司目前主要集中于国内房地产产业，目前尚未计划进行国际化经营，但公司一直关注国际，尤其是香港地产业的发展。公司不排除在适当时机进行海外融资，为公司房地产业务的发展、扩张提供有利的支持。

二、公司制定上述计划的假设条件

- 1、公司所在行业及领域市场处于正常发展状态，并没有出现重大的市场突变；
- 2、国家宏观经济、政治、法律和社会环境处于正常发展状态；
- 3、国家对于房地产行业政策不会发生重大的改变。

三、实施上述计划面临的主要困难

- 1、目前公司需要通过证券市场融资，以实现公司的可持续性发展；
- 2、制度创新、管理创新，尤其是人才激励制度的创新需要国家的政策支持。

四、发展计划与现有业务的关系

上述发展计划是基于公司现有业务基础上，按照产业化、专业化发展战略的要求的再发展，公司现有业务是上述发展计划的坚实基础。

五、本次募集资金运用对实现上述发展目标的作用

本次募集资金的到位，是实现上述发展计划的关键。上述发展计划是公司主要业务的进一步产业化、专业化，上述计划的实现急需大量资金的支持。

募集资金一旦到位，将有效增加公司的资金实力，提高公司综合竞争力，从而创造良好经济效益和社会效益，给广大股东以优厚的回报。

第十六章 募集资金运用

一、本次募集资金总量及其依据

根据《可转换公司债券管理暂行办法》和《上市公司发行可转换公司债券实施办法》等有关法规规定，结合公司的经营状况、财务状况以及投资项目的资金需求情况，经公司第十二届董事会第二次会议和公司 2001 年度第一次临时股东大会表决通过，公司拟发行 15 亿元人民币的可转换公司债券。本次公开发行可转债募集的资金，拟投资于以下项目：

- （1）拟投资 25,000 万于深圳四季花城二区住宅开发项目；
- （2）拟投资 40,000 万于深圳下沙住宅开发项目；
- （3）拟投资 30,000 万于上海春申万科城住宅开发项目；
- （4）拟投资 30,000 万于北京青青家园住宅开发项目；
- （5）拟投资 25,000 万于成都万科城市花园住宅开发项目。

二、公司董事会和股东大会对本次募集资金投资项目的主要意见

公司董事会认为该等项目符合国家产业政策，市场需求较大，前景广阔，相对风险较低，项目具有良好的经济效益和社会效益，投资回报率高，对该等项目进行投资是可行的。该募集资金投向已经公司 2001 年 8 月 15 日召开的 2001 年度第一次临时股东大会通过。

三、本次募集资金对公司主要财务状况及经营成果的影响

本次发行后，募集资金 150,000 万元到位，公司的总资产将由原来的 648,291 万元增至 798,291 万元，增加 23.14%；公司实力将大大增强，将大大提高公司的盈利能力。

鉴于本次公司发行的是可转换公司债券，因此在本次募集资金的投资项目建设期内不会立刻对净资产收益率产生摊薄；本次发行可转换公司债券募集资金的到位，将使公司完成对上述房地产项目的投资，降低项目资金成本，减小公司

财务风险，进一步提高投资收益。

同时本次募集资金的投资项目的实施，将有力地提高公司在房地产行业的市场地位，增强公司综合竞争实力。

因此，本次可转债的发行，募集资金的投入，将为公司整合自身优势、优化产业结构、提高公司在房地产行业的竞争力及公司的长远发展奠定坚实的基础。

四、公司对募集资金量不足或过剩的对策

本次募集资金所投资的项目，主要是分期开发的成规模项目，实行滚动开发。募集资金主要投于项目启动资金或前期，后期的资金需求主要来自项目销售回款。本次募集资金所投资项目在前期阶段有一定资金缺口，公司将通过向银行借款或公司自有资金解决。目前公司尚有中国银行及中国农业银行等未使用授信额度近 16.5 亿元。

如果本次募集资金超过规划中项目资金需求，多募资金将用于公司生产经营流动资金。

五、本次募集资金拟投资项目介绍

（一）本次募集资金拟投资项目的立项审批情况

本次公开发行可转债募集的资金，拟投资于以下项目：

（1）拟投资 25,000 万于深圳四季花城二区住宅开发项目，该项目已经深圳市计划局深计投资[2001]168 号文批准；

（2）拟投资 40,000 万于深圳下沙住宅开发项目，该项目已经深圳市计划局深计投资[2001]167 号文批准；

（3）拟投资 30,000 万于上海春申万科城住宅开发项目，该项目一期已经上海市发展计划委员会沪计城[2001]263 号文批准；

（4）拟投资 30,000 万于北京青青家园住宅开发项目，该项目一期、二期已经北京市发展计划委员会京计投资字[2001]453 号文、京计投资字[2001]338 号文批准；

（5）拟投资 25,000 万于成都万科城市花园住宅开发项目，该项目已经成都

市计划委员会成计投资[2001]44号文、成计投资[2001]157号文批准。

（二）项目简介

1、深圳四季花城二区住宅开发项目

该项目位于深圳市龙岗区，与万科四季花城相连，占地面积 11.9 万平方米，建筑面积 15.98 万平方米，其中：住宅 15.65 万平方米，公建 0.33 万平方米，容积率约 1.34，拟建成品质更高的郊居社区。目前项目处在报建阶段，计划 2002 年全面开工，预计开发工期为 1 年零 5 个月。

项目预计总投资 5 亿元，其中：地价 1.07 亿元，建造成本 3.78 亿元，期间费用 0.2 亿元；单位开发成本 3100 元/平方米；拟用本次募集资金投入 2.5 亿元，占该项目总投资的 50%，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。项目建成并按计划销售完成后可实现销售收入 65730 万元，项目净利 10112 万元，销售净利率 15.3%，投资收益率 20.0%。

该项目由公司控股子公司深圳市万科房地产有限公司与深圳市宝东地产开发有限公司、深圳市港鹏基投资发展有限公司合作建设。

合作方的基本情况：

（1）深圳市港鹏基投资发展有限公司

企业住所：深圳市罗湖区和平路36号一楼

法定代表人：冯伟平

注册资本：1000万元

企业类型：有限责任公司

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；经济信息咨询(不含专营、专控、专卖商品及限制项目)。

（2）深圳市宝东地产开发有限公司

企业住所：深圳市罗湖区文锦北路水贝茂名大厦11楼

法定代表人：冯冠华

注册资本：2800万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：市内（含宝安区）土地开发，商品房销售，建筑材料，建筑土砂石矿品、建筑装饰材料、建筑五金，钢材、水泥的购销。

该项目由深圳市港鹏基投资发展有限公司、深圳市宝东地产开发有限公司提供位于布吉镇坂田村G03144-1号地块的土地使用权,深圳市万科房地产有限公司出资金,合作开发商品住宅,项目收益以固定回报方式支付给合作方深圳市港鹏基投资发展有限公司及深圳市宝东地产开发有限公司,固定回报金额为10710.36万元(已包含合作方土地价款)。

本合作项目已经依法订立了合作合同,出资方深圳市万科房地产有限公司具有《房地产开发企业资质证书》,合作合同已报规划国土局备案,合法有效。该合作项目由公司控股子公司与第三方之间进行,公司控股子公司对合作项目有绝对的控制权,不会产生同业竞争,亦不会影响公司的权益。

该项目已经深圳市计划局深计投资[2001]168号文批准,并办理了深规土规许字06-2000-0085号《深圳市建设用地规划许可证》,其它资格文件将跟进项目进展陆续办理。

2、深圳下沙住宅项目

该项目位于深圳市福田区,紧临深圳湾红树林保护区,占地面积3.83万平方米,建筑面积23.64万平方米,容积率约1.5,其中:住宅21.04万平方米,商业2.3万平方米,公建0.3万平方米。项目注重功能并体现亚热带海滨建筑特点,初步规划为高层海景住宅。项目1期于2001年第四季度开工,预计开发工期为2年零9个月。

项目预计总投资13.2亿,其中:地价3.26亿,建造成本9.34亿,期间费用0.4亿;单位开发成本5424元/平方米;拟用本次募集资金投入4亿元,占该项目总投资的30.3%,项目资金不足部分,公司将利用自筹资金解决。项目建成并按计划销售完成后可实现销售收入175050万元,项目净利29422万元,销售净利率16.8%,投资收益率22.4%。

该项目由公司控股子公司深圳市万科房地产有限公司与深圳市龙华宇峰实业有限公司、深圳市沙头下沙实业股份有限公司合作建设。

合作方的基本情况:

(1) 深圳市龙华宇峰实业有限公司

企业住所:深圳市宝安区龙华镇和平路6栋201号

法定代表人:陈志光

注册资本：1100万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：兴办实业(具体项目另行申报)；购销建筑材料，食品，饮料。

(2) 深圳市沙头下沙实业股份有限公司

企业住所：深圳市福田区滨河路沙头下沙村委文化综合楼

法定代表人：黄英超

注册资本：6135万元

企业类型：股份合作公司

经营范围：自有物业管理；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营；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)。

该项目以深圳市万科房地产有限公司提供全部建设资金，深圳市沙头下沙实业股份有限公司与深圳市龙华宇峰实业有限公司提供土地使用权为合作条件，合作开发商品住宅，项目收益以固定回报方式支付给合作方深圳市沙头下沙实业股份有限公司与深圳市龙华宇峰实业有限公司，固定回报金额为18069.70万元（已包含合作方土地价款）。

本合作项目已经依法订立了合作合同，出资方深圳市万科房地产有限公司具有《房地产开发企业资质证书》，合作合同已报规划国土局备案，合法有效。该合作项目由公司控股子公司与第三方之间进行，公司控股子公司对合作项目有绝对的控制权，不会产生同业竞争，亦不会影响公司的权益。

该项目已经深圳市计划局深计投资[2001]167号文批准，并办理了深规土规许字 01-2000-0279 号《深圳市建设用地规划许可证》、房地产证（深房地字第 3000077071 号）等资格文件，其它资格文件将跟进项目进展陆续办理。

3、上海春申万科城

该项目位于上海市闵行区，属上海市跨世示范住宅区—春申示范区之组成部分，建筑用地 46.6 万平方米，建筑面积 62.75 万平方米，综合容积率 1.35，预计开发周期 6 年，首期建筑面积 10.9 万平方米（住宅 9.3 万平方米，公建 1.6 万平方米）。

项目预计总投资 16 亿，其中：地价 3.42 亿，建造成本 11.56 亿，期间费用 1.02 亿；单位开发成本 2691 元/平方米；拟用本次募集资金投入 3 亿元，占该

项目总投资的 18.75%，该项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。项目建成并按计划销售完成后可实现销售收入 203407 万元，项目净利 21782 万元，销售净利率 10.7%，投资收益率 13.5%。

该项目已于 2001 年 2 月开工，主体工程施工是出包方式，承包方不分包；施工承包单位为龙元建设集团股份有限公司、中天建设集团有限公司、浙江中富建筑集团股份有限公司、通州市建筑安装工程总公司，该等公司都为施工一级资质企业。

该项目（一期）已经上海市发展计划委员会沪计城[2001]263 号文批准，并取得了上海市人民政府“沪府土用（2001）第 433 号”文批准、上海市[2001]沪府土书字第 238 号《建设用地批准书》、沪房地闵字（2001）第 050103、058146、058147 号《上海市房地产权证（土地）》，办理了沪闵地[2001]1001 号《中华人民共和国建设用地规划许可证》、沪闵建（2001）1391 号《建设工程规划许可证》、闵房地预字第 008、064 号《上海市商品房预售许可证》。

4、北京青青家园项目

该项目位于北京市朝阳区豆各庄乡，占地面积 32.5 万平方米，总建筑面积 31.98 万平方米，容积率约 1.174，其中：其中住宅建筑面积 27.23 万平方米，配套公建 4.75 万平方米。项目计划分三期开发，首期已于 2001 年二季度开工。主体工程施工为中国水电二局（资质一级，曾二次获得结构长城杯）、湖北工建三公司（资质一级，曾获二次湖北省省优一次北京市市优）、北京怀建公司（资质一级，曾获一次结构长城杯四次市优）及北京建工恺建公司（资质二级，曾获二次结构长城杯）。

该项目预计总投资 9.9 亿元，其中土地成本 3.16 亿元，期间费用 0.36 亿元；单位开发成本 3391 元/平方米；拟用本次募集资金投入 3 亿元占该项目总投资的 30.3%，该项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。项目建成并按计划销售完成后可实现销售收入 127035 万元，项目净利 17732 万元，销售净利率 13.9%，投资收益率 17.9%。

该项目一期、二期已经北京市发展计划委员会京计投资字[2001]453号文、京计投资字[2001]338号文批准，北京市规划委员会颁发的编号为2001规地字0192号《建设用地规划许可证》，2001朝规建字0329号《建设工程规划许可证》，

北京市朝阳区城乡建设委员会颁发的施0520010010（建）、施0520010011（建）、施0520010012（建）《建筑工程施工许可证》，其中一期2-1至2-3、2-5至2-9、3-1、3-2、4-1至4-3、4-5至4-8#楼已具备预售的条件，领取了北京市国土资源和房屋管理局颁发的京房内证字第888号《北京市商品房预售许可证》。

5、成都万科城市花园项目

该项目位于成都市锦江区教育产业园区内，占地面积 50.7 万平方米，总建筑面积 50.6 万平方米，其中：住宅 46.1 万平方米，商业 3 万平方米，公建 1.5 万平方米，容积率约 1.0。项目计划分 4 期开发，首期已于 2000 年 12 月开工。

项目预计总投资 11.1 亿，其中地价 1.52 亿元，建筑成本 5.8 亿，期间费用 0.36 亿；单位开发成本 2150 元/平方米；拟用本次募集资金投入 2.5 亿元占该项目总投资的 22.52%，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。项目建成并按计划销售完成后可实现销售收入 141680 万元，项目净利 21743 万元，销售净利率 15.3%，投资收益率 19.5%。

该项目已经成都市发展计划委员会成计投资[2001]44 号文、成计投资[2001]157 号文批准，并取得了成都市规划管理局颁发的建设用地规划许可证（成规管 2000 第 2182 号、成规建地 2001 第 0410 号）、建设工程规划许可证（成规建管 2001 第 0123 号、2001 第 0154 号、2001 第 0177 号）、建筑工程施工许可证（510100200103091001、510100200104110201、510100200104110101、510100200103300101）、商品房预售许可证（成房 2001 预售证第 1614 号、1692 号）等资格文件，项目土地手续完备，已与成都市国土局签订了国有土地使用权出让合同（成国土锦 2000 出让合同第 24 号），已缴清全部地价款，目前国有土地使用证正在办理之中。

（三）信达律师事务所关于本次募集资金拟投资项目的土地使用权及项目审批情况的法律意见

公司聘请的律师——信达律师事务所对本次募集资金拟投资项目的土地使用权及项目审批情况的意见为：“本所认为，发行人控股子公司取得上述项目土地使用权的程序与手续合法有效，已经签署土地使用权出让合同或领取了土地使用权证书，发行人拟投资项目不存在因审批手续办理不完备而无法按照计划使用募集资金的风险。”

六、本次募集资金使用的风险控制及公司内部资金管理制度

目前公司房地产业务采取了子公司负责房地产项目实施的运作模式,公司总部不进行具体房地产项目业务操作,而是通过在人、财、物等各方面对子公司进行监督和管理,要求各子公司在公司总部整体规划下,协调统一地开展房地产业务。根据公司上述运作模式,本次募集资金拟投资项目公司将全部交由公司 100%控股的子公司具体实施。募集资金到位后,公司以借款形式将募集资金交由 100%控股的子公司专款专用,公司对该等资金的运用情况进行动态跟踪和管理。

公司总部虽不负责具体业务操作,但对各子公司相应的业务环节提供指导和统一规划,并对子公司的人员、资金、物资等各方面提供必要的帮助,同时予以监督控制。

1、在人员方面,公司人力资源部负责在公司总部建立规范化的人事制度,并对各子公司的机构设置、人员编制、职员录用、培训、调配和任免、薪金福利实行统一管理,以此保证公司在人事管理上的高度集中,实现公司发展战略目标。

1) 公司依照公司法的相关规定任命各子公司的董事和监事,他们对子公司的总经理、董事长执行职务行为实施监督检查权。监督检查的依据是公司内部制定的《职员职务行为准则》和《第一负责人职务行为规范》。担任各子公司董事和监事的人员大部分是公司总部经验丰富的中高层管理人员。

2) 公司专门制定了《第一负责人职务行为规范》,规范第一负责人的职务行为,使他们处于公司总部统一的监督管理之下。《规范》从经营管理、财务管理、人事管理三个方面规定第一负责人应该贯彻执行总部制定的指导方针、政策,并在其职权范围内对企业负责,规定了负责人的一切职务行为和任职企业的一切经营活动,都必须接受公司总部或者直接上级的监督此外;还明确了对第一负责人的奖惩措施。

3) 公司实行统一的人员和薪酬管理。总部制定的《人力资源手册》作为指导性文件,对于招聘、录用、调配和任免等人事流程的实际操作进行详细的规定,并对相应的环节进行监督控制,实现对各子公司人力资源的统一管理。子公司经理以上人员的任免均由公司总经理执行。

2、公司经过多年发展,已建立了严格的内部资金管理制度。公司内部资金管理制度采取集约化管理的模式,建立了多层次、全方位的资金管理体系,包括现

金管理、投资管理、债权债务管理、存货管理、筹资管理以及信用管理，在保证公司资金安全运行的前提下，通过提高公司资金使用效率，降低公司资金成本。

1) 公司对公司内部资金采取高度统一的、集约化的管理，公司集中为内部单位（含子公司）办理资金结算、调节资金余缺，以提高资金运作效率和效益。

公司对全公司（含子公司）资金的来源和运用情况进行动态管理和调节，且公司不参与任何证券、期货方面的投资，有利于公司控制和规避财务风险。

2) 公司通过借款方式将募集资金投入各项目，公司对该等资金的运用情况进行动态跟踪和管理。

公司为每个募集资金项目在银行设立专户，各相应子公司在当地银行开立专户。各子公司根据项目情况确定项目用款金额及时间，向公司申请专项借款；公司根据各子公司专项借款申请，对照各项目实际情况，确定并分批发放有关借款，由公司募集资金专户转至各子公司当地银行专户；各子公司对专户资金专款专用。公司财务部监督各子公司募集资金使用情况，保证专款专用；同时公司财务部定期的对募集资金使用情况进行检查。各子公司财务部建立募集资金项目使用的专档，归集所有付款凭证、银行对帐单、借款申请等复印件；公司财务部建立募集资金项目使用的专档，归集所有银行对帐单、借款申请单、借款审批文件及检查报告等资料。

3) 在投资决策方面，公司建立了较为完善的以公司总部为核心的投资决策管理制度。

公司设立项目听证会和跨部门项目发展小组，对子公司地产项目投资进行严格的控制管理。子公司进行房地产项目投资，须向公司企划部提交申请、由企划部牵头的项目发展小组对项目提出专业意见，召开由管理层决策的听证会、与会评委三分之二及以上的表决通过，方可报公司董事会审议（特大项目还需报公司股东大会），完成决策程序后实施。

对于任何涉及增资和对外担保、重大合同签订、股权转让、股权投资、重大投资项目调整等投资事项，子公司没有决定权，均须由公司管理层提交公司董事会审议后方可实施。

4) 在财务管理其他方面，各子公司费用管理由公司总部统一管理，通过费用预算制度、统一的费用核算制度对子公司实施费用管理。通过经营计划管理要

求子公司制定长、短期利润计划及与之相应的土地储备计划、项目开发计划、市场营销计划、成本费用计划、人力资源计划等，并根据计划完成情况进行相关考核及奖罚；在过程中，公司财务部对计划完成情况进行跟踪反馈，并通过季度经营例会对子公司计划完成情况进行跟踪调整；为控制或有负债风险，公司还对子公司债务实行严格控制；对于涉及诉讼的款项，由公司审计法务部积极介入，将或有负债风险尽可能降至最低；公司大力推行目标成本管理，将成本目标分解到项目开发的各个环节，分析实际成本与目标成本之间的差异，找出原因和对策，以便采取措施加以纠正，从而达到控制子公司项目成本的目的。

公司董事会聘请注册会计师至少每年度对本公司财务状况、经营成果及现金流量情况进行审计。此外公司重视内部审计，通过内部控制审计、年度财务决算审计、绩效审计、房地产项目决算审计、离任审计等，公司查错防弊、改善管理、提高效益，对子公司实施控制。

有关公司内部资金管理、投资决策管理及公司财务管理的更详细的内容，参见本募集说明书第十三章“公司治理结构”之“公司的重大经营决策程序和规则”中相关内容。

七、公司前次募集资金情况简介

（一）前次募集资金的数额和资金到位时间

经深圳市证券管理办公室以深证办字(1999)178号文批准，并经中国证券监督管理委员会证监公司字(1999)141号文批准，公司以1999年8月末送红股后总股本545,537,481股为基础，以每10股配2.727股的比例向全体股东配售新股。由于国有股及主要法人股股东、主要B股股东放弃该次配股权且不予转让，故公司前次配售新股85,434,460股；其中：配售A股85,434,460股，每股配售价格为人民币7.5元；B股无配售。前次配售新股募集资金扣除各项发行费用后实际募集资金625,384,886.27元，已于2000年1月26日全部到位，并经天勤会计师事务所天勤验资报字(2000)第5号验资报告验证确认。

（二）前次募集资金的实际使用情况

1. 截止2000年12月31日，前次募集资金的投入情况如下：

单位：人民币万元

实际投资项目	募集资金计划投资额	实际投资额	计划投资额与实际投资额差异	实际投入时间
深圳万科四季花城	22,000.00	22,000.00	—	2000年1至9月
北京万科星园	20,000.00	20,000.00	—	2000年1至9月
上海万科城市花园新区	8,000.00	8,000.00	—	2000年1至9月
万佳股权投资	4,000.00	4,000.00	—	2000年1月
流动资金	8,500.00	8,538.00	38	2000年1月
合 计	62,500.00	62,538.00	38	—

募集说明书中上述投资项目预计投资额为人民币 62,500 万元，实际投资额为人民币 62,538 万元，与募集说明书差异人民币 38 万元，系由于实际发行费用比预计发行费用少，故此差额用于补充流动资金。

经会计师事务所审验，前次募集资金的实际投入情况与公司 2000 年年报披露的有关内容及公司董事会《关于前次募集资金使用情况的说明》内容一致。

2. 深圳万科四季花城、北京万科星园与上海万科城市花园新区项目。

以上三个项目系主营发展项目，资金到位保证了项目的工程进度。公司配售新股计划分别以人民币 22,000 万元，人民币 20,000 万元和人民币 8,000 万元投资以上三个项目，实际投资额与计划投资额一致。

投资项目收益情况说明：

A. 深圳万科四季花城截止 2000 年 12 月 31 日总投资额为人民币 56,741 万元，该项目分期开发、分期销售，目前总体工程进度约为 86.2%，已完工面积为 197,384 平方米，已竣工销售部分累计实现毛利人民币 16,404 万元。

B. 北京万科星园截止 2000 年 12 月 31 日总投资额为人民币 77,848 万元，该项目目前工程进度约为 29.2%，已完工面积为 39,808 平方米，已竣工销售部分累计实现毛利人民币 4,060 万元。

C. 上海万科城市花园新区截止 2000 年 12 月 31 日，总投资额为人民币 32,574 万元，该项目分期开发、分期销售，目前总体工程进度约为 100%，已完工面积为 126,646 平方米，已竣工销售部分累计实现毛利人民币 12,797 万元。

3. 万佳股权投资项目

万佳股权投资项目预计投入人民币 4,000 万元，实际投入人民币 4,000 万元。

4. 流动资金项目

公司用于补充流动资金，于配股资金到位后即时投入使用。

（三）资金使用结余情况

截止 2000 年 12 月 31 日止，前次募集资金已全部投入使用，无结余。

八、审计机构为公司前次募集资金运用所出具的专项报告的结论

以下内容摘自毕马威华振会计师事务所“KPMG-A (2001) OR NO.0007《前次募集资金使用情况审核报告》”：

“我们认为，贵公司董事会的说明中所披露的关于贵公司前次募集资金的使用情况、及与贵公司二零零零年年报披露的相关内容、与有关招股说明书中募股资金承诺使用的情况比较及有关比较差异的说明，在重大方面与实际情况相符。”

九、其他

每当公司本次募集资金投向出现中国证监会规定为或中国证监会认定为已改变了用途的情形时，公司将赋予万科转债持有人一次附加回售的权利。万科转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分按面值 102%（含当年利息）回售给公司。万科转债持有人行使该附加回售权不影响发行条款中“回售”条款约定的回售权的行使。

公司将在公司股东大会通过变更募集资金使用用途的决议后的 5 个工作日内，在中国证监会指定报刊和互联网网站连续发布回售公告至少三次。行使回售权的万科转债持有人应在回售公告期满后的 5 个工作日内，通过深圳证券交易所交易系统回售申报。公司将在回售申报期结束后的 3 个工作日内将回售所需资金划入深圳证券交易所指定的资金帐户。深圳证券交易所将在回售申报期结束后第 5 个交易日办理因回售引起的清算、登记工作。有关该附加回售条款的详细内容参见本募集说明书第五章“发行条款”之第七节“附加回售条款”中相关内容。

第十七章 其他重要事项

一、公司重要合同情况简介

公司于2001年6月25日与中国银行签订了《10亿元人民币授信额度总协议》，该协议是在2000年中行与公司签订的银企合作协议框架之下的一个具体操作协议。根据该项协议的规定，中国银行将向公司提供10亿元人民币的授信额度。公司于6月26日在《中国证券报》、《证券时报》及香港《HONG KONG iMail》进行了披露，上述银企合作协议履行情况良好。

公司于2001年7月2日与中国农业银行总行签订了《银企合作协议》，中国农业银行将向公司提供10亿元人民币综合授信额度和8亿元人民币楼宇按揭额度。公司于7月3日在《中国证券报》、《证券时报》及香港《HONG KONG iMail》进行了披露。

2001年9月27日，公司与招商银行签署《综合授信协议书》，招商银行向公司授予最高额度人民币陆亿元整的综合授信额度，其中流动资金贷款的额度为人民币肆亿元，按揭贷款额度为贰亿元，授信额度的使用期限为壹年，自2001年8月27日至2002年8月27日。

公司分别签署上海闵行金丰项目、宝山新城项目、浦东曹路项目、深圳四季花城三区项目、北京海淀天秀项目、成都城市花园二期项目、武汉四季花城项目、长春城市花园项目、南京莫愁湖项目及天津红旗农场项目、深圳大梅沙项目、南昌四季花城项目、天津玻璃厂项目、沈阳大东体育场项目、西江街项目协议书。该等项目协议书主要内容（合同名称、合同金额）及项目目前资金支出情况（截止2001年12月31日已付款情况、期末余额、项目资金支出计划）参见本募集说明书第十章“业务和技术”之第三节“公司土地资源状况”及本章之第五节“目前公司重大资本支出计划”相关内容。

二、公司资产出售、抵押、置换、委托经营情况

（一）投资权益转让：

1、2001 年 2 月，公司将其下属的深圳万科精品制造有限公司的 100%股权予以转让，该等股权转让款已全部收回。

2、2001 年 9 月 28 日公司召开股东大会，通过将深圳市万佳百货股份有限公司 72%的股权转让给第一大股东及其附属公司的议案，转让万佳 72%股权后，公司不再从事零售业务，发行人将优化资源配置，集中在房地产业务发展。

（二）截止本募集说明书签署日，公司无资产抵押。

（三）截止本募集说明书签署日，公司无资产置换、委托经营情况。

三、公司重大担保、诉讼、或有事项、承诺事项、期后事项

（一）公司目前对外重大担保

1、为深圳彩视电分有限公司 500 万元贷款（2002 年 9 月 16 日到期）提供担保。

深圳彩视电分有限公司（“彩视”）是公司占 40%权益的合资子公司，公司曾给予彩视 800 万元贷款担保。因无力偿还所有贷款，2001 年 3 月经董事会审批，继续给予彩视公司银行借款担保 550 万元，担保期限至 2002 年 3 月 16 日止。

目前该项借款目前尚有 500 万元，因彩视公司仍无力偿还全部贷款余额，根据担保规定，公司面临代为还款风险。经与银行磋商，银行同意给予该笔借款延期 6 个月。鉴于彩视公司的调整尚不能很快完成，仍需要一定时间，经公司第十二届董事会第八次会议通过，公司将继续给彩视公司该项延期贷款提供担保，担保期限至 2002 年 9 月 16 日止。

2、公司控股子公司存在为购房者提供抵押贷款的担保事项。按照房地产行业的惯例，在购房者（小业主）以银行按揭方式购买商品房，购房者支付了首期房款（一般为总房款的 30%），且将所购商品房作为银行借款的抵押后，银行还要求开发商提供购房者抵押借款的担保。截止 2001 年 12 月 31 日，公司控股子公司为购房者提供的累计担保余额约为人民币 30.68 亿元。

根据不同城市的操作惯例，公司控股子公司为购房者提供担保的类型有分阶段担保和全程担保，分阶段担保的担保期限为自购房者的首笔个人商品房抵押贷款发放之日起，至银行收妥购房者所购住房的《房地产证》和《房地产其他权利证明》止；或者购房者与银行签署的借款合同生效之日起，至取得购房者以《房

地产证》、《房屋所有权证》所办抵押的《抵押登记证明》后 12 个月止。全程担保的担保期限为担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止,即到购房者偿还借款日后两年。截止 2001 年 12 月 31 日,公司控股子公司提供的分阶段担保金额约为人民币 10.56 亿元,提供的全程担保金额约为人民币 20.12 亿元。

公司控股子公司为购房者提供银行按揭贷款担保事宜,是目前房地产行业的通行作法,是保证公司控股子公司正常经营所必要的措施,有异于一般的担保。就分阶段担保而言,公司控股子公司担保责任的范围主要商品房的工程质量,以及开发商能否及时将商品房交付使用、及时办理权属证照,而不是购房者的偿债能力,该类型的担保期限不长,且公司控股子公司开发项目履行了有关程序,购房者办理相关权属证照不存在法律障碍,该类担保不会给公司控股子公司正常经营造成影响。就全程担保而言,在购房者不能如期偿付银行借款时,就同一贷款事项,既设定了商品房的抵押担保,又设定了开发商的保证,因物的担保优先于人的担保,且贷款金额一般为商品房总房款的 70%,即使借款人无法如期偿还债务,公司控股子公司的正常生产经营不会因此受到较大影响。在既往经营中,公司控股子公司并没有受到抵押贷款担保事项的影响。

公司律师信达律师事务所审查后认为:“发行人控股子公司为购房者提供抵押贷款担保,属于发行人的或有风险,但与一般担保在风险程度上明显不同。发行人控股子公司具备相关履行义务能力,该担保事项不会影响发行人的正常经营。”

(二) 仲裁和诉讼事项

1、公司不存在对财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生重大影响的诉讼或仲裁事项。

其他诉讼事项:

1995 年,天津万华房地产建设开发公司(以下简称万华,已注销,其债权债务由公司子公司天津万科兴业(集团)有限公司[以下简称“万兴集团”]承担)以包租形式向一批海内外客户推出天津万科中心大厦项目的销售。其中,新加坡籍居民陈孟哲、陈金凤(以下简称原告)于 1995 年 3 月 15 日与万华签订了《天津万科中心大厦楼宇预售合同》,同日,原告与天津万兴物业管理有限公司(以下简称“物业公司”)、万华签订了《天津万科中心楼宇委托出租物业协议》。规定:由原告购买万科中心大厦部分单位,总房款为 2853221 美元,万华安排原告

申请抵押贷款，并以原告应得的部分租金收益向银行偿付抵押贷款。事后，银行按揭贷款未获得批准（所有海外客户均未获得银行贷款），包租无法执行。1997年到1998年，万华与其他客户协商，均签署了相关补充协议，对绝大部分房产进行了回购。但因原告不同意而未能达成一致意见。2001年4月21日，原告向天津市高级人民法院起诉，要求：1、天津万兴集团（第一被告）及子公司天津万科兴业发展有限公司（第二被告）履行与其签订的预售合同；2、第一、第二被告和物业公司（第三被告）支付其包租收入1,855,928.34美元以及延付利息1,308,457.76美元（截至2000年4月30日）；3、第一、二、三被告继续履行《天津万科中心楼宇委托出租物业协议》并承担本案诉讼费用。目前，此案正在审理过程中。

2、持有公司5%以上股份的股东中国华润总公司，不存在涉及的金额或12个月内累计金额占中国华润总公司净资产5%以上的重大诉讼、仲裁、行政处罚案件。公司控股子公司，公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。

3、公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚的情况。

（三）或有事项

1、为深圳彩视电分有限公司500万元贷款（2002年9月16日到期）提供担保。

2、公司之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。

3、公司子公司天津万科兴业（集团）有限公司与新加坡籍居民陈孟哲、陈金凤（原告）之间诉讼事项。

该等或有事项详细情况参见上文“（一）公司目前对外重大担保”、“（二）仲裁和诉讼事项”之相关内容。

4、公司下属子公司深圳市万科房地产有限公司（以下简称“深圳万科地产”）开发的金色家园，其一期部分业主就金色家园三期规划调整与深圳万科地产发生争议。在深圳市规划与国土资源局主持调解下，深圳万科地产于2002年2月28日与金色家园一期业主代表达成了《关于万科金色家园三期建设争议的和解协议书》，协议约定：深圳万科地产在取得金色家园一期五分之四业主同意的前提下

可以将三期原有的“绿荫广场”修改为商业用房之上的“屋顶花园”，深圳万科地产将参照三年物业管理费的标准，将商业用房的收益回馈给一期业主。截止2002年5月17日，已有五分之三的业主接受了和解协议，深圳万科地产还在继续与业主沟通，希望与更多的业主达成谅解。根据和解协议向业主回馈的金额预计最多将不超过750万元人民币。此外，有21户业主以金色三期属违法建设向深圳市福田区人民法院提起诉讼，总标的约人民币315万，目前此案正在审理过程中。

对金色家园投诉事件，公司十分重视，一直采取积极的态度与业主、政府主管部门和消费者委员会沟通，希望在澄清事实、消除误解的基础上解决争议，既保障业主合法利益，也能帮助公司总结经验，改进工作。

公司律师信达律师事务所认为：“上述纠纷属于房地产企业常见的纠纷类型，其涉及金额占发行人净资产的比例较小，对发行人的持续经营不会构成实质影响。”

（四）承诺事项

经公司第十二届董事会第八次会议通过，2001年公司分红派息方案为按2001年末总股本630,971,941股计算，2001年度全年股息为每股0.20元（含税），全部以现金形式派送，即每10股现行股份派送2元。

2002年度公司利润分配及转增政策为：在分配次数上，2002年度只进行一次分红派息，中期不派发股息；在分配比例上，2002年度用于股利分配的比例占实现净利润30-40%，公司2001年度未分配利润将全部用于下一年度分配；在分配方式上，2002年度股利分配将采用现金派发的方式，则现金股息占股利分配的100%；2002年度公司将不进行资本公积金转增股本。

上述该等议案尚需在2002年6月12日召开的公司第14届股东大会通过。

四、公司2002年盈利状况的说明

经注册会计师审计，公司2001年实现净利润37375万元，净资产收益率为11.96%，远高于同期银行存款利率。

根据公司近三年的业绩增长趋势和未来发展目标，公司对2002年及以后的盈利能力进行了合理预期，特向投资人作出如下说明：公司2002年预期净资产

收益率高于同期银行存款利率。

本说明是遵循了谨慎性和稳健性原则,以经公司审计机构审计的前三年经营业绩为基础,并考虑到预测年份业务发展情况、生产经营计划、投资计划及其他有利因素和不利因素而作出的。在作出说明的同时,公司还考虑到了如下一些前提因素:

- (1) 公司所遵循的国家及地方现行的法律、法规、经济政策无重大变化;
- (2) 公司主要业务所在地区社会环境无重大变化;
- (3) 公司目前生产经营情况正常,产、供、销按计划如期平稳运行;
- (4) 2002 年公司经营业务按公司发展规划的安排无重大变化;
- (5) 2002 年银行信贷利率、税率、汇率不发生重大变化;
- (6) 本说明是在本次可转债发行成功的基础上进行的;
- (7) 无其他不可抗力因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

五、公司重大投资及融资计划及其他重要事项

(一) 目前公司重大资本支出计划

截止 2001 年 12 月 31 日,公司约定资本项目支出共计 307,347 万元,需在乙方履行合同规定的责任与义务同时,若干年内支付。其中公司已签合同(主要为建安与土地合同)未付的约定资本项目支出 300,521 万元(不含 2001 年末已预提部分 51,515 万元),南京金色家园项目(6826 万元)已授权但未签定合同。

公司已签合同未付的约定资本项目支出情况一览表

单位:万元

地区	投资项目	合同名称	合同金额	截止 2001 年 12 月 31 日已 付款	约定资本支 出净额
深圳	深圳四季花城	政府地价及合作款	14,210	12,908	1,302
	深圳金色家园	地价合同、工程合同	66,234	52,923	6,770
	深圳金域蓝湾	政府地价及合作款	32,733	17,406	15,327
上海	上海宝山项目	合作开发协议书	52,500	9,000	43,500
	上海假日风景	合作开发协议书	35,623	20,628	2,706
	上海城花新区南块	合作开发协议书	8,856	7,751	1,101
	上海金丰项目	合作开发协议书	12,618	3,600	9,018
	上海曹路项目	合作开发协议书	33,672	4,000	29,672
北京	北京天秀项目	土地合同、设计合同	26,375	10,001	16,374

	北京万科星园	建安及土地合同	102,485	73,090	21,093
	北京青青家园	建安及土地合同	35,512	18,335	5,317
天津	天津东丽湖项目	土地合同	45,162	36,928	5,785
	天津玻璃厂项目	土地合同	23,470	2,400	21,070
	天津美树丽舍	土地合同、工程合同	17,674	7,397	10,278
	天津花园新城	土地合同、工程合同	48,022	38,521	9,501
长春	长春城市花园	土地合同	27,242	6,160	21,082
沈阳	沈阳四季花城	土地开发协议	21,000	5,000	16,000
南京	南京金色家园	设计合同、工程合同	1,266	63	1,203
武汉	武汉四季花城	土地合同、工程合同	23,006	1,007	19,895
	万科俊园	设计合同	241	75	166
成都	成都城市花园	土地协议、工程合同	73,000	21,672	43,361
合计			700,901	348,865	300,521

公司已签合同未付的约定资本项目支出情况一览表（续）

单位：万元

地区	投资项目	支出计划					
		2002 年	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年
深圳	深圳四季花城	1,302					
	深圳金色家园	6,770					
	深圳金域蓝湾	7,000	8,327				
上海	上海宝山项目	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	3,500
	上海假日风景	2,706					
	上海城花新区南块	500	601				
	上海金丰项目	3,000	3,000	3,018			
北京	上海曹路项目	6,000	7,000	7,000	7,000	2,672	
	北京天秀项目	10,000	3,000	3,374			
	北京万科星园	7,028	11,205	2,860			
	北京青青家园	5,317					
天津	天津东丽湖项目	2,785	3,000				
	天津玻璃厂项目	13,500	7,570				
	天津美树丽舍	6,278	3,000	1,000			
	天津花园新城	8,001	1,500				
长春	长春城市花园	6,143	7,530	6,109	1,300		
沈阳	沈阳四季花城	6,000	4,000	3,000	3,000		
南京	南京金色家园	1,203					
武汉	武汉四季花城	11,332	1,500	1,300	1,500	1,300	2,963
	万科俊园	166					
成都	成都城市花园	15,161	12,340	9,460	6,400		
合计		128,192	81,573	45,121	27,200	11,972	6,463

（二）其他重要事项

1、本公司预提费用中在建开发成本的计提原因及会计处理依据

公司的预提费用主要为计提的在建开发成本,该项目是按权责发生制原则计提的,核算应由本受益期、受益对象承担的已经发生或将要发生、但尚未结算或支付的成本、费用。

2、合作开发项目对编制合并报表采用方法的影响

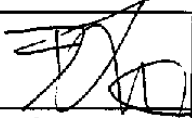
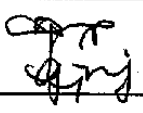
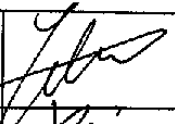
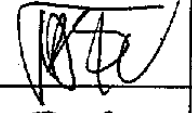
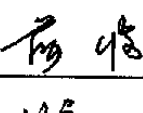
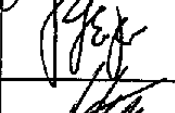
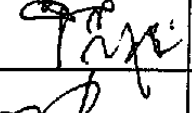
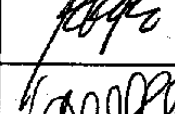
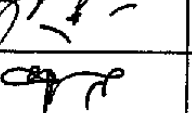
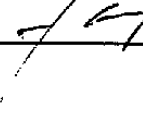
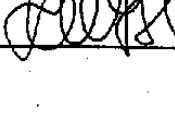
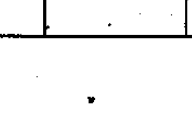
目前公司合作项目是由公司全资子公司与第三方之间进行,子公司对合作项目有绝对的控制权,并对项目进行独立核算,合作方收益将通过固定回报方式付给对方,因此,合作开发项目对公司现行合并报表编制方法无影响。

第十八章 董事及有关中介机构声明

一、公司全体董事声明

公司全体董事承诺本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。

全体董事签名：

王石		宁高宁		黄铁鹰	
郁亮		薛波		陈志裕	
阎颢		钟义		陈耿	
孙建一		徐刚		姚牧民	
宋林					

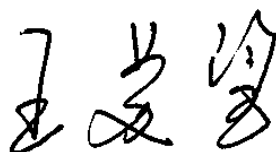
万科企业股份有限公司（盖章）

二〇〇二年五月十七日

二、主承销商声明

公司已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：



法定代表人（或授权代表）：



信达律师事务所

关于万科企业股份有限公司发行可转债事宜之承诺函

本所及经办律师同意承诺：发行人律师受发行人委托参与编制募集说明书，并对募集说明书进行了审阅，确认募集说明书书及其摘要不致因法律意见书和律师工作报告的内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险，并承担相应的责任。

信达律师事务所

经办律师：麻云燕

林云燕

负责人：靳庆军

靳庆军

二零零二年五月十七日

四、审计机构声明

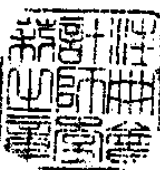
本所及经办会计师保证由本所同意万科公司在募集说明书及其摘要中引用的财务报告已经本所审计，确认募集说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师



孙国

李莉



会计师事务所负责人：

孙国



中天勤会计师事务所（盖章）

五、验资机构声明

本机构保证由本机构同意万科公司在募集说明书及其摘要中引用的验资报告及有关数据已经本机构审阅，确认募集说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办验资人员：

许子国

李莉



验资机构负责人：

章为明



中天勤会计师事务所(盖章)



KPMG Huazhen
毕马威华振会计师事务所
Certified Public Accountants

Level 16, Tower 2
China World Trade Centre
No.1, Jian Guo Men Wai Ave.
Beijing, China 100004

中国北京建国门外大街1号
中国国际贸易中心
国贸大厦2座16层
邮政编码: 100004

Telephone: 86-10-65056300
86-10-65052288
Ext. 61608
Telefax: 86-10-65056306-08

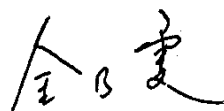
关于万科企业股份有限公司发行15亿元可转换债券
发行人财务审计机构关于本募集说明书的声明

KPMG-A(2002)OR No.0043

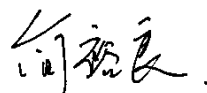
本所及经办会计师保证由本所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的截至二零零一年十二月三十一日止年度的财务报告已经本所审计, 确认募集说明书不致因本所的报告而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏, 并对上述报告承担本所相关报告中所述之相应责任。

经办会计师签名

赵奇  

金乃雯  

事务所负责人签名: ,

简裕良 


毕马威华振会计师事务所
二零零二年五月十七日



KPMG Huazhen, a licensed Chinese public accounting firm,
is a member of KPMG international, a Swiss association.

第十九章 备查文件

除本次募集说明书所批露的资料外，公司按照中国证监会的要求将下列文件备置于公司及主承销商处，供投资者查阅。

- (一) 公司营业执照；
 - (二) 担保人中国银行深圳市分行营业执照及金融业务许可证复印件；
 - (三) 公司章程正本；
 - (四) 中国证监会核准本次发行的文件；
 - (五) 与本次发行有关的重大合同；
 - (六) 承销协议；
 - (七) 公司最近三年的财务报告及审计报告原件；
 - (八) 注册会计师关于前次募集资金使用情况的专项报告；
 - (九) 注册会计师关于公司内部控制制度的评价报告；
 - (十) 公司聘请的律师为本次股票发行出具的法律文件；
 - (十一) 公司关于本次发行的董事会决议和股东大会决议公告；
 - (十二) 《中国银行深圳市分行关于万科企业股份有限公司可转换公司债券持有人的担保函》；
 - (十三) 其他与本次发行有关的重要文件；
- 投资者可在发行期间每周一至周五上午 9:00—11:00，下午 3:00—5:00，于下列地点查阅上述文件。

查阅地点：

(一) 万科企业股份有限公司

办公地址：中国深圳市梅林路 63 号

电话：0755-5606666

传真：0755-3152041

联系人：肖莉、薛漫天、罗顺华

(二) 中信证券股份有限公司

办公地址：深圳市笋岗路 12 号中民时代广场 B-31 层

电话：0755-2485201

传真：0755-2485221

联系人：王苏望、谷孝春、张秀杰、王毅东、叶建华、张剑

投资者可在公司网站 <http://www.vanke.com> 或 <http://www.cninfo.com.cn> 网站查阅本次发行的《募集说明书》全文。



万科企业股份有限公司发行可转换公司债券 发行公告

主承销商：中信证券股份有限公司

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”）可转换公司债券（以下简称“万科转债”）发行及发行方案已获中国证券监督管理委员会证监发行字[2002]52号文核准。

2、本次发行150,000万元可转换公司债券，每张面值为100元人民币，共1500万张，发行价格为每张人民币100元整。

3、本次万科转债发行采用向原A股股东优先配售，原A股股东放弃部分再采用定价抽签方式发行，发行采用网下对法人投资者发售和深交所交易系统网上定价发行相结合的方式进行。

4、原A股股东可优先认购的万科转债数量为其在股权登记日收市后登记在册的“万科A”股份数乘以2.94元后按1000元1手转换成手数，不足1手的部分按照深圳证券交易所配股业务指引执行。

5、原A股股东的优先配售部分通过配股认购业务进行，认购代码为

“080002”，配售名称为“万科配债”。

6、原 A 股股东持有的“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分别计算优先可认购的手数，且必须依照配股业务指引在对应证券营业部进行配股认购。

7、原 A 股股东除可参加优先配售外，还可作为一般社会公众投资者参加原 A 股股东放弃部分的申购。

8、一般社会公众投资者通过深交所交易系统网上参加原 A 股股东放弃部分的申购，其申购代码为“070002”，申购名称为“万科发债”。

9、法人投资者参加原 A 股股东放弃部分的申购，法人投资者只能选择网上或网下两种申购方式中的一种方式进行申购。法人投资者选择网上方式参加原 A 股股东放弃部分的申购，将比照一般社会公众投资者执行；法人投资者选择网下方式参加原 A 股股东放弃部分的申购，定金数量为其全部申购金额的 40%。

10、本次可转换公司债券发行初步确定：网上向申购的一般社会公众投资者发售的万科转债数量为原 A 股股东优先认购后余额的 50%，网下对法人投资者发售的万科转债数量为原 A 股股东优先认购后余额的 50%。根据实际申购结果，主承销商和发行人可在初定的网下发售万科转债数量和网上发售万科转债数量之间做适当回拨。

11、本次发行的万科转债不设持有期限限制。

12、投资者务请注意有关“万科转债”发行方式、配售/发售办法、申购时间、申购对象、申购方式、申购程序、申购价格、申购数量、次数限制的规定。

13、本次发行的万科转债具体上市时间将另行公告，发行人在本次发行结束后将尽快办理有关上市手续。

14、本公告仅对发行人本次发行可转换公司债券的有关事宜进行说明，不构成针对本次发行可转换公司债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本次发行情况，请仔细阅读《万科企业股份有限公司可转换公司债券募集说明书》，该说明书摘要已经刊登在 2002 年 6 月 7 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》上。有关本次发行的相关资料，投资者亦可到下述网址查询募集说明书全文及有关本次发行的相关资料：<http://www.cninfo.com.cn> 及 <http://www.vanke.com>。

15、有关本次发行的其它事宜，发行人和主承销商将视需要在《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》上及时公告，敬请投资者留意。

释 义

除非特别指明，以下词语在本发行公告中具有下列定义：

发行人、万科	指万科企业股份有限公司。
可转债、转债	指可转换公司债券
万科转债	指发行人发行的 150,000 万元可转换公司债券。
本次发行	指发行人本次 150,000 万元万科转债发行之行为。
主承销商	指中信证券股份有限公司。
承销团	指以中信证券股份有限公司作为主承销商，联合各具有承销资格的承销商组建的承销团。
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。
股权登记日（T-2 日）	即 2002 年 6 月 11 日。
申购日（T 日）	即 2002 年 6 月 13 日，指本次发行向原 A 股股东优先配售、接受投资者网上和网下申购的日期。
原 A 股股东	指本次发行股权登记日深交所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的发行人 A 股股东。
法人投资者	指注册资本在 200 万元以上(含 200 万元)，成立六个月以上的在中华人民共和国依法设立并有效存续的法人，具备中国证监会规定的投资资格，其申购资金来源必须符合国家有关规定。 证券投资基金参与本次发售将比照一般法人投资者执行。
证券投资基金	指按照《证券投资基金管理暂行办法》成立的，经中国证券监督管理委员会批准的证券投资基金。
优先认购权	指原 A 股股东对本次发行具有的每股配售 2.94 元万科转债的优先认购权。原 A 股股东可优先认购的万科转债数量为其在股权登记日收市后登记在册的“万科 A”股

回拨	份数乘以 2.94 元后按 1000 元 1 手转换成手数，不足 1 手的部分按照深圳证券交易所配股业务指引执行。
元	指人民币元。

一、本次发行的基本情况

1、发行种类、面值、数量和期限：发行种类为可转换公司债券，面值为 100 元/张，发行数量 150,000 万元，可转换公司债券期限为 5 年。

2、票面利率和付息日期：年利率 1.5%，每年付息一次。本次发行的万科转债计息起始日为可转换公司债券发行首日，即 2002 年 6 月 13 日（计息日）。转股期内每年的 6 月 13 日为该付息年计息日。付息登记日为每年“计息日”的前一个交易日。在付息登记日当日深圳证券交易所收市后，登记在册的万科转债持有人均有权获得当年的万科转债利息。公司将在付息登记日之后 5 个交易日之内支付当年利息。在付息登记日当日申请转股以及已转股的万科转债，无权再获得当年及以后的利息。

3、转股价格：初始转股价格为 12.10 元/股，以公布募集说明书前三十个交易日“万科 A”股票平均收盘价格 11.86 元为基准，上浮 2%。

4、转股起止时期：本次万科转债的转股期自发行之日起（2002 年 6 月 13 日）六个月后的第一个交易日（2002 年 12 月 13 日）起（含当日），至万科转债到期日（2007 年 6 月 13 日）前一个交易日止（含当日）。

5、本次发行对象：

（1）向发行人原 A 股股东优先配售：于本发行公告公布的股权登记日收市后登记在册的发行人所有原 A 股股东。

（2）网下向法人投资者发售和深交所交易系统网上定价公开发行：中华人民共和国境内持有深圳证券交易所股票帐户的境内自然人、法人及其他机构（法

律法规禁止购买者除外)。

6、发行时间：即申购日，2002年6月13日(T日)，指本次发行向原A股股东优先配售，同时向法人投资者和一般社会公众股股东发售的日期。

7、发行方式：

(1) 本次万科转债发行采用向原A股股东优先配售，原A股股东放弃部分再采用网下对法人投资者发售和深交所交易系统网上定价发行相结合的方式

进行。
(2) 原A股股东可优先认购的万科转债数量为其在股权登记日收市后登记在册的“万科A”股份数乘以2.94元后按1000元1手转换成手数，不足1手的部分按照深圳证券交易所配股业务指引执行。

(3) 原A股股东的优先配售部分通过配股认购业务进行，配售认购代码为“080002”，配售认购名称为“万科配债”。

(4) 原A股股东除可参加优先配售外，还可作为一般社会公众投资者参加原A股股东放弃部分的申购。

(5) 一般社会公众投资者通过深交所交易系统网上参加原A股股东放弃部分的申购，其申购代码为“070002”，申购名称为“万科发债”。

(6) 法人投资者参加原A股股东放弃部分的申购，法人投资者只能选择网上或网下两种申购方式中的一种方式进行申购。法人投资者选择网上方式参加原A股股东放弃部分的申购，将比照一般社会公众投资者执行。法人投资者选择网下方式参加原A股股东放弃部分的申购，定金数量为其全部申购金额的40%。

(7) 本次可转换公司债券发行初步确定：网上向申购的一般社会公众投资者发售的万科转债数量为原A股股东优先认购后余额的50%，网下对法人投资者发售的万科转债数量为原A股股东优先认购后余额的50%。

(8) 为平衡网上、网下申购需求，主承销商和发行人可根据申购结果，按照使网上发售比例和网下配售比例趋于一致的原则，在初定的网下发售万科转债数量和网上发售万科转债数量之间做适当回拨。

8、发行地点：

(1) 网上发行地区：全国所有与深交所交易系统联网的证券交易网点。

(2) 对法人投资者的网下发售由中信证券股份有限公司负责组织实施。

9、本次发行期间，“万科 A”、“万科 B”股票于募集说明书刊登日(2002 年 6 月 7 日)上午停牌 1 小时，自 2002 年 6 月 12 日起至 2002 年 6 月 17 日全天停牌。发行中签率公告日(2002 年 6 月 18 日)上午停牌 1 小时。前述日程安排遇不可抗力则顺延。

10、本次发行的万科转债不设持有期限限制。

11、本次发行的万科转债具体上市时间将另行公告，发行人在本次发行结束后将尽快办理有关上市手续。

二、原 A 股股东优先配售

1、优先配售数量

(1)本次万科转债发行总额为 150,000 万元，全额向原 A 股股东优先配售，原 A 股股东放弃部分再采用网下对法人投资者发售和深交所交易系统网上定价发行相结合的方式。

(2)发行人原 A 股股东可优先认购的万科转债数量为其在股权登记日收市后登记在册的“万科 A”股份数乘以 2.94 元后按 1000 元 1 手转换成手数，不足 1 手的部分按照深圳证券交易所配股业务指引执行。

2、有关配售的重要日期

(1) 股权登记日(T-2 日)：2002 年 6 月 11 日。

(2) 申购日(T 日)：2002 年 6 月 13 日。

(3) 缴款日(T 日)：2002 年 6 月 13 日，逾期视为自动放弃配售权。

3、优先配售发行方式

(1) 发行人原 A 股股东优先配售通过深圳证券交易所交易系统的配股认购在交易时间内进行。

(2) 发行人原 A 股股东可在指定时间内通过与深圳证券交易所联网的证券交易网点的柜台，以公布的发行价格和符合本公告规定的申购数量，交足申购款进行申购委托。

(3) 若原 A 股股东的有效申购数量小于或等于其可优先认购总额，则可按其实际申购量获购万科转债；若原 A 股股东的有效申购数量超出其可优先认购总

额，则该股东证券帐户按实际可优先认购总额配售。

(4) 原 A 股股东持有的“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分别计算优先可认购的手数，且必须依照配股业务指引在对应证券营业部进行配股认购。

4、优先配售的认购办法

(1) 认购代码为“080002”，认购名称为“万科配债”。

(2) 认购 1 手万科配债认购价格为 1000 元。

(3) 参与本次网上定价发行的每个帐户最小认购单位为 1 手(1000 元，10 张)。

(4) 认购程序

1) 存入足额认购资金

投资者应根据自己的认购量于认购前存入足额的认购资金。

2) 投资者当面委托时，填写好认购委托单的各项内容，持本人身份证或法人营业执照、证券帐户卡和资金帐户卡(确认资金存款额必须大于或等于认购所需的款项)到认购者开户的与深交所联网的证券交易网点，办理委托手续。柜台经办人员查验投资者交付的各项凭证，复核无误后即可接受委托。

3) 投资者通过电话委托或其他自动委托方式委托的，应按各证券交易网点规定办理委托手续。

5、原 A 股股东除可参加优先配售外，还可作为一般社会公众投资者参加原 A 股股东放弃部分的申购。

6、一般社会公众投资者通过深交所交易系统网上参加原 A 股股东放弃部分的申购，其申购代码为“070002”，申购名称为“万科发债”。具体申购办法请参见本发行公告的第三部分“网上向一般社会公众投资者发售”。

7、法人投资者参加原 A 股股东放弃部分的申购，法人投资者只能选择网上或网下两种申购方式中的一种方式进行申购。法人投资者选择网上方式参加原 A 股股东放弃部分的申购，将比照一般社会公众投资者执行。法人投资者选择网下方式参加原 A 股股东放弃部分的申购，每一参与网下申购的法人投资者应及时足额缴纳定金，定金数量为其全部申购金额的 40%。具体申购办法请参见本发行公告的第四部分“网下向法人投资者发售”。

三、网上向一般社会公众投资者发售

1、发行数量

本次可转换公司债券发行初步确定：网下向法人投资者发售的万科转债数量为原 A 股股东优先认购后余额的 50%，网上向申购的投资者发售的万科转债数量为原 A 股股东优先认购后余额的 50%。根据实际申购结果，主承销商和发行人可在初定的网下发售万科转债数量和网上发售万科转债数量之间做适当回拨。

2、申购日（T 日）：2002 年 6 月 13 日

3、一般社会公众股股东网上定价发行方式

投资者在指定的时间内通过与深圳证券交易所联网的证券营业网点的柜台，以确定的发行价格和符合本方案规定的申购数量进行申购委托。根据深圳证券交易所交易系统提供的有效申购总量和申购户数，确定申购者和申购的万科转债手数，确定的方法：

（1）当有效申购总量等于上网发行数量时，投资者按照其有效申购量认购万科转债。

（2）当有效申购总量小于上网发行数量，投资者按照其有效申购量认购万科转债。

（3）当有效申购总量大于上网发行数量时，深圳证券交易所交易系统主机自动按 1 手（10 张，1000 元）确定一个申购号，顺序排号，而后通过摇号抽签确定中签号码，每一个中签号码可以认购 1 手万科转债。

（4）为平衡网上、网下申购需求，主承销商和发行人可根据申购结果，按照使网上发售比例和网下配售比例趋于一致的原则，在初定的网下发售万科转债数量和网上发售万科转债数量之间做适当回拨。

具体方法为：

1）若网上、网下均超额认购，则主承销商通过启动回拨机制，使网上配售比例和网下配售比例趋于一致；

2）若网上超额认购，而网下有效申购不足，则主承销商将在网下有效申购

获得全额配售后，把网下剩余债券回拨至网上发行；

3) 若网下超额认购，而网上有效申购不足，则主承销商将在网上有效申购获得全额配售后，把网上剩余债券回拨至网下发行；

4) 若网下和网上有效申购均不足，则主承销商不启动回拨机制，所有有效申购获得全额配售后，剩余债券由承销团包销。

4、一般社会公众股股东网上定价发行的申购办法

(1) 申购手数以及申购价格的确定

1) 申购代码为“070002”，申购名称为“万科发债”。

2) 认购1手(10张/手，每张面值为100元)万科发债的申购价格为1000元。

3) 参与本次网上定价发行的每个帐户最小申购单位为1手(1000元,10张)，超过1000元的必须是1000元的整数倍。每个帐户申购上限为不超过本次公开发行的可转换公司债券总额的1‰，即为1500手(150万元)。

4) 每个帐户只可申购一次，重复申购无效，一经申报不得撤单。

(2) 申购程序

1) 办理开户手续

凡申购本次万科转债的投资者，申购时必须持有深交所的证券帐户卡，尚未开户登记的投资者，必须在申购日即2002年6月13日(T日)前(含申购日)办妥深交所的证券帐户的开户手续。

2) 存入足额申购资金

已开立资金帐户但没有存入足够资金的投资者应根据自己的申购量于申购前存入足额的申购资金。

尚未开立资金帐户的投资者，须于申购前到深交所联网的证券营业网点开立资金帐户，并根据申购数量存入足额的申购资金。

3) 申购手续

申购手续与在二级市场买入股票的方式相同。

A、投资者当面委托时，填写好申购委托单的各项内容，持本人身份证或法人营业执照、证券帐户卡和资金帐户卡(确认资金存款额必须大于或等于申购所需的款项)到申购者开户的与深交所联网的证券交易网点，办理委托手续。柜台

经办人员查验投资者交付的各项凭证，复核无误后即可接受委托。

B、投资者通过电话委托或其他自动委托方式委托的，应按各证券交易网点规定办理委托手续。

C、投资者的申购委托一经接受，不得撤单。同一股票帐户不得在几个证券交易网点多次申购。

(3) 发售

1) 申购确认

申购日 2002 年 6 月 13 日(T 日)后的第一个工作日 2002 年 6 月 14 日(T+1 日)由各证券营业部将申购资金划至其在登记公司开立的清算备付金帐户内。确因银行结算制度而造成申购资金不能及时入帐的必须在该日提供中国人民银行电子联行系统汇划的划款凭证，并确保 2002 年 6 月 17 日(T+2 日)上午会计师事务所验资前申购资金入帐。

2002 年 6 月 17 日(T+2 日)由主承销商会同会计师事务所、登记公司对申购资金进行验资，出具验资报告。凡资金不实的申购，一律视为无效申购。深交所实际到帐资金为准，为每一笔有效申购连续配号，每 1 手(1000 元，10 张)配一个申购号，并将配号结果送至各个证券营业网点。

2) 公布发行结果与中签率

2002 年 6 月 18 日在指定的报纸上公布本次网上发行的中签率，刊登《发行结果公告》(其中包括网上网下分别的中签率和网下申购结果)。

3) 摇号与抽签

当有效申购量大于本次网上发行量时，采取摇号抽签方式确定发售结果。

根据中签率，在公证部门监督下，由主承销商、发行人共同组织摇号抽签。

4) 确认认购可转债数量

2002 年 6 月 19 日(T+4 日)公告摇号中签结果，投资者根据中签号码确认认购可转债数量。每一中签号码认购 1 手(10 张，1000 元)。

(4) 清算与交割

1) 2002 年 6 月 14 日(T+1 日)至 2002 年 6 月 18 日(T+3 日)所有投资者申购资金由深圳证券交易所冻结在结算银行的申购资金专户内，冻结资金的利息归发行人所有。

2) 2002 年 6 月 18 日 (T+3 日) 登记公司根据发售结果进行清算交割和债权登记, 并由深圳证券交易所将发售结果发给各证券交易网点。

3) 2002 年 6 月 19 日 (T+4 日) 对未获发售的申购资金予以解冻, 并向各证券营业网点返还未获发售的申购余款; 同时将获配的申购资金扣除发行手续费后划至主承销商指定帐户。主承销商收到深圳证券交易所划转的款项后, 按照承销协议将该款项划转到发行人指定帐户。

4) 网上发行部分万科转债债权登记由深交所电脑主机在本次发行结束后自动完成, 有关数据由登记公司以软盘形式交给主承销商和发行人。

四、网下向法人投资者定向发售

1、法人投资者

指注册资本在 200 万元以上(含 200 万元), 成立六个月以上的在中华人民共和国依法设立并有效存续的法人, 具备中国证监会规定的投资资格, 其申购资金来源必须符合国家有关规定。证券投资基金参与本次发售将比照一般法人投资者执行。证券投资基金指按照《证券投资基金管理暂行办法》成立的, 经中国证券监督管理委员会批准的证券投资基金。

2、发行数量

本次可转换公司债券发行初步确定: 网下向法人投资者发售的万科转债数量为原 A 股股东优先认购后余额的 50%, 网上向申购的投资者发售的万科转债数量为原 A 股股东优先认购后余额的 50%。根据实际申购结果, 按照网上配售比例和网下配售比例趋于一致的原则, 主承销商和发行人可在初定的网下配售万科转债数量和网上发售万科转债数量之间做适当回拨。

3、申购日 (T 日): 2002 年 6 月 13 日。

4、法人投资者可以选择通过网上或网下方式进行申购, 但不得同时参与网上和网下申购。法人投资者选择网上方式参加原 A 股股东放弃部分的申购, 将比照一般社会公众投资者执行。

5、所有参与网下申购的法人投资者的申购数量下限为 100 万元 (含 100 万元), 超过 100 万元的必须是 50 万元的整数倍; 本次发行, 法人投资者网下申购

数量不设上限，但应遵守有关法律法规的规定并自行承担法律责任。在本次申购中基金管理公司应按相关法律法规及中国证监会有关规定执行，并自行承担相应的法律责任。

6、网下申购的每个法人投资者可多次申购，但一经申报不得撤回。

7、每一参与网下申购的法人投资者应及时足额缴纳定金，定金数量为其全部申购金额的 40%。

8、当有效申购总量大于本次发行向网下申购的投资者发售的总量时，将按发售比例（发售比例=网下发售万科转债数量/网下法人投资者有效申购量）获得比例发售，实际发售量按 1000 元取整。

当有效申购总量小于或等于本次发行向网下申购的投资者发售的总量时，投资者按照其有效申购量获赠万科转债。

9、本次网下发行的万科转债不设定持有期限限制。

10、网下申购程序

（1）办理开户手续

凡申购万科转债的法人投资者，申购时必须持有深圳证券交易所的证券帐户卡。

（2）预约登记

欲参与本次网下发行的法人投资者应在指定申购日(2002 年 6 月 13 日) (T 日)认真填写主承销商制定的《万科转债法人投资者申购表》(见附件)的各项资料并签章，并于 2002 年 6 月 13 日 15:00 前按本公告披露的联系方式连同其加盖单位公章的法人营业执照复印件、经办人身份证复印件、深圳 A 股证券帐户卡复印件、法人代表授权委托书以及支付定金的划款凭证传真至主承销商处。各法人投资者填写的申购表一旦传真至主承销商处，即被视为向主承销商发出的正式申购要约，具有法律效力。

（3）缴纳定金

1) 每一参与申购的法人投资者必须在 2002 年 6 月 13 日(T 日)15:00 前缴纳申购定金，定金数量为其全部申购金额的 40%。定金请划至如下收款银行帐户(划款时注明股东名称和“万科转债定金”字样)：

主承销商指定帐户为：

名称：中信证券股份有限公司

帐号：中信实业银行深圳分行

开户行：7441010187000000651

2) 未按规定及时足额缴纳定金的申购视为无效申购。

3) 定金将直接作为认购款。扣除实际的认购金额后，定金还有剩余，则多余部分在向法人投资者配售完成后第二个工作日(2002 年 6 月 19 日、T+4 日)返还。

4) 冻结定金的利息按照有关法律规定和深交所的执行办法归发行人所有。

(4) 足额缴纳认购款

1) 为方便投资者，在本次发售结果确定后，主承销商将通过电话或传真个别通知获得发售的法人投资者。

2) 2002 年 6 月 18 日，主承销商将在《中国证券报》和《证券时报》上刊登发行结果公告，该公告刊载的内容包括获得发售的法人投资者名单、每户获得发售的可转债数量及扣除定金后应缴纳的认购款金额。无论获得发售的法人投资者是否收到个别通知，上述公告一经刊出，即视同已向其送抵获得发售及缴款的通知，获得发售的法人投资者应按本办法的规定及时缴款。

3) 获得发售的法人投资者应及时缴纳认购款(在划款时注明股东名称和“万科转债款”字样)，并向主承销商传真划款凭证。抵除定金后尚需缴纳的认购款必须在 2002 年 6 月 19 日(T+4 日)下午 15:00 前足额划至主承销商指定的收款银行帐户：

主承销商指定帐户为：

名称：中信证券股份有限公司

帐号：中信实业银行深圳分行

开户行：7441010187000000651

4) 敬请法人投资者注意资金划转过程中的在途时间。若非因不可抗力的原因，未能在申购日后的第四个工作日(2002 年 6 月 19 日、T+4 日)15:00 之前补足认购款，则将被视为违约，其申购将视为无效申购，其所缴纳的定金不予退还；其放弃认购的债券由承销团包销，并由主承销商将有关情况公告。

五、发行费用

- 1、本次发行不对投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。
- 2、网上发行手续费以实际成交金额的 2‰提取。根据各参与网上发行的证券交易网点的实际认购量,由主承销商委托深圳证券交易所将此费用自动转至各证券交易网点帐户。

六、路演安排

为使投资者更好的了解本次发行和发行人的详细情况,发行人拟于 2002 年 6 月 10 日(T - 3 日)上午 9:00 - 13:00 就本次发行在全景网(<http://www.p5w.net>)举行网上路演,请广大投资者留意。

同时,发行人拟于 2002 年 6 月 11 日(T - 2 日)上午 9:30-12:00 就本次发行在上海举行一场大型现场路演推介会。有意向认购本次发行可转债的法人投资者和其他投资者,请与发行人或主承销商联系,索取邀请函后参加。在发行期间,重要的法人投资者将获安排与发行人、主承销商进行“一对一”的交流。

以上安排如有任何调整,以发行人和主承销商的通知为准。

七、发行人和主承销商

- 1、发 行 人： 万科企业股份有限公司
 法定代表人： 王石
 地 址： 中国深圳市梅林路 63 号
 联系电话： 0755 - 5606666
 传 真： 0755 - 3152041
 联 系 人： 肖莉, 薛漫天, 罗顺华
- 2、主承销商： 中信证券股份有限公司
 法定代表人： 常振明
 地 址： 深圳市笋岗路 12 号中民时代广场 B 座 31 层
 联系电话： 0755 - 2485365, 2485357, 2485193

传 真： 0755 - 2485221 , 2485123 , 2485315

联 系 人： 王苏望，谷孝春，姚尚婕，王毅东，叶建华

中信证券股份有限公司

二〇〇二年 六月七日

附件：万科转债法人投资者申购表

发行人和主承销商在此郑重声明：法人投资者应认真填写预约申购表，如因股东代码等项目填写错误或缺漏而导致预约申购无效或产生其他后果，由投资者自行负责。

万科转债法人投资者预约申购表			
重要声明			
本表一经投资申请人完整填写，且由其法定代表人签字及加盖单位公章后送达发行人，即构成投资申请人发出的、对投资申请人具有法律约束力的要约。			
法人投资者填写		证券投资基金填写	
单位名称		基金名称	
注册地址		基金管理人	
企业法人代码		基金管理人法人代码	
		最近一期净资产	
（以下内容均需填写）			
注册资本		法定代表人	
成立时间		深交所股东代码	
托管券商名称		托管券商席位	
经办人		经办人身份证号	
联系电话		传真	
移动电话		寻呼	

通讯地址及邮政编码			
退款银行名称			
退款帐户名及帐号			
申购数量（手，小写）			
申购数量（手，大写）			
申购总金额（人民币元，小写）			
申购总金额（人民币元，大写）			
申购定金（人民币元，小写）			
申购定金（人民币元，大写）			
法定代表人（或授权委托人）签字：			
（单位盖章） 2002 年 月 日			

（以下填表说明部分可不回传）

填表说明：

1、本表一经填写并加盖公章后，送达或传真至主承销商处，即构成参与申购的法人投资者对主承销商发出的具有法律约束力的要约。若因法人投资者填写缺漏或填写错误而直接或间接导致预约申购无效或产生其它后果，由法人投资者自行负责。

2、表中栏目如果为空，请填写“无”。

3、退款银行帐号必须与原汇款银行帐号一致。

4、资金不实的申购为无效申购。

5、可多次申购，亦可追加申购，一经申报不得撤回。

6、非法人股东帐户申购为无效申购。

7、填报不完整或资料不实的申购为无效申购。

8、本表仅代表法人投资者对本次万科转债的单方面认购意向，主承销商中信证券股份有限公司对此表不作任何有关销售行为的承诺。

9、在本次申购中基金管理公司应按相关法律法规及中国证监会有关规定执

行，并自行承担相应的法律责任。

10、此表可复制，但涂改无效。

11、凡有认购意向的法人投资者，请将此表填妥后于 2002 年 6 月 13 日(T 日)15:00 时前连同法人营业执照复印件(加盖公章)、经办人身份证复印件、深圳 A 股证券帐户卡复印件、法人代表授权委托书(如有)以及定金付款凭证传真至中信证券股份有限公司。

每次传真后，请于 10 分钟内打电话进行确认。

收件人：王苏望，谷孝春，姚尚婕，王毅东，叶建华

传真：0755-2485221，0755-2485123

确认电话：0755-2485365，0755-2485357

万科企业股份有限公司

二〇〇二年六月七日