



万科企业股份有限公司 2004 年发行 可转换公司债券募集说明书摘要

保荐机构(主承销商):  招商证券股份有限公司
CHINA MERCHANTS SECURITIES CO., LTD.

重要声明

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况,并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于 www.cninfo.com.cn 和 www.vanke.com 网站。投资者在做出认购决定之前,应仔细阅读募集说明书全文,并以其作为投资决定的依据。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

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。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

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,均不表明其对本公司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。

一、特别风险提示

1、截止 2004 年 6 月 30 日,华润股份及其关联公司共持有公司股份 344,304,753 股,占公司总股本的 15.14%。公司股权集中度相对较低,因此存在公司主要股东可能变更而引起管理层、管理制度、管理政策不稳定的风险。

2、公司第一大股东华润股份的关联公司——华润置地及其下属公司与本公司在国内住宅开发业务方面存在着同业竞争,与存在在同一行业内争取客户资源

的竞争，且该同业竞争将随着华润置地房地产业务的跨地域扩张而继续扩大。

3、截止 2004 年 6 月 30 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为人民币 46.12 亿元，其中阶段担保金额约为人民币 23.63 亿元，全程担保金额约为人民币 22.49 亿元。该等担保余额较大，如果购房者违约，公司存在代为偿还银行贷款的风险。

二、本次发行概况

可转换公司债券的发行总额	19.9 亿元
票面金额	100 元
可转换公司债券的期限	5 年
利率	第一年 1%、第二年 1.375%、第三年 1.75%、第四年 2.125%、第五年 2.5%。
付息日期	计息起始日为可转换公司债券发行首日，即 2004 年 9 月 24 日。转股期内每年的 9 月 24 日为该付息年计息日。本次发行可转换公司债券自发行日起每年付息一次，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后 5 个交易日之内支付当年利息。可转换公司债券到期后五个工作日内由公司一次性偿还未转股可转换公司债券的本金及最后一期付
转换年度有关利息的归属	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（付息年）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。
转股价格	本次可转债初始转股价格为 5.48 元/股，以公布本募集说明书前三十个交易日公司 A 股股票平均收盘价格 5.22 元/股为基准，上浮 5%。
转股起止时期	本次发行根据可转债的存续期及公司财务情况，确定可转债的转股期自发行之日起（2004 年 9 月 24 日）满六个月后的第一个交易日（2005 年 3 月 24 日）起（含当日），至可转债到期日止的期间为转股期（2005 年 3 月 24 日至 2009 年 9 月 24 日止的公司股票交易日），可转债持有人在转股期内的可转换时间随时申请将其持有的可转债转换成公司流通 A 股。
可转换公司债券的担保人	中国农业银行深圳市分行
发行方式与发行对象	本次发行的可转债将全部优先向原 A 股股东配售。如有原 A 股股东放弃配售，被放弃部分采用网下对机构投资者发售和网上发行相结合的方式发行。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）。
承销方式	本次发行的可转债由主承销商组织承销团采用“余额包销”方式承销。
本次发行预计实收募集资金	本次发行可转债的募集资金量为 1,990,000,000 元（含发行费用）。
发行费用概算	公司本次发行可转债的发行费用约为 3465 万元。

三、发行条款、担保、发行人的资信和偿债措施

（一）本次发行的主要条款

转股程序	可转债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，持有人可以将自己帐户内的可转债全部或部分申请转为公司 A 股社会公众股，转股申请一经确认不能撤单。
转股价格的调整	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) 派息： $P = P_0 - D$ ；

转股价格的修正	在可转债的存续期间,当公司A股股票连续30个交易日中累计20个交易日的收盘价格不高于当时转股价格的70%时,公司董事会有权在不超过20%的幅度向下修正转股价,但修正后的转股价格不能低于修正前连续20个交易日公司A股股票价格(收盘价)的算术平均值,同时修正后的转股价格也不得低于公司普通股的每股净资产和每股股票面值。董事会此项权利的行使每年(付息年)不得超过一次。
赎回条款	1、到期赎回:到期赎回即到期还本付息。可转债到期未转股的,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。公司于本次发行的可转债期满后5个工作日内按可转债的票面面值的107%(含当期利息)赎回。 2、提前赎回:在本次发行的可转债的转股期间,如果公司A股股票连续30个交易日中累计20个交易日的收盘价格高于当期转股价的130%,则公司有权以面值加当期利息的金额赎回全部或部分未转股的可转债。公司每年(付息年)可按上述条件行使一次赎回权,但若首次不实施赎回,公司当年(付息年)将不再行使赎回权。
回售条款	在可转债转股期间,如果公司A股股票连续30个交易日中累计20个交易日的收盘价格低于当期转股价的60%时,可转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分回售给公司,回售价格为:面值的101%+付息当年度利息(已含当期利息),具体为:第一年102%、第二年102.375%、第三年102.75%、第四年103.125%、第五年103.5%。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。
利息支付条款	本次发行的可转债自发行日起每年付息一次。本次发行的可转债的计息起始日为可转债发行首日,即2004年9月24日。转股期内每年的9月24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。可转债到期后五个工作日内由公司一次性偿还未转股可转债的本金及最后一期付息。
附加回售条款	公司经股东大会批准改变本次发行可转债的募集资金用途,或经股东大会批准公司合并或分立时,可转债持有人享有一次附加回售的权利,持有人有权将其持有的可转债全部或部分回售给公司,回售价格同“回售条款”。可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。

(二) 本次发行的担保事项

担保人名称	中国农业银行深圳市分行
担保方式	连带责任担保
担保期限	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。
担保范围	为公司本次发行的可转换公司债券人民币19.9亿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。
担保人主要财务数据	截止2004年6月30日,中国农业银行资产总额为38,415.98亿元人民币,净资产为1,431.04亿元人民币,税前利润51.4亿元人民币;国农业银行深圳市分行的总资产为857亿元,净资产为18.45亿元,利润4.59亿元。

(三) 公司的资信情况

1、公司近三年主要贷款银行对公司的资信评价

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”;

2、资信评估机构对公司及下属公司的资信评级情况

1998年至2003年,公司每年均被中国人民银行深圳中心支行指定资信评估公司——鹏元资信评估有限公司评为资信等级“AAA”级单位;

2001 年至 2004 年，公司全资控股之深圳万科房地产有限公司被中国人民银行深圳中心支行指定资信评估公司——鹏元资信评估有限公司评为资信等级“AAA”级单位。

3、公司近三年发行公司债券及偿还的情况

2002 年 6 月，公司实施可转债发行方案，共向社会发行 15,000,000 张万科转债，每张面值为 100 元，筹资总额 15 亿元人民币。万科转债自 2002 年 12 月 13 日起开始可转换为公司 A 股流通股份。

2004 年 4 月 23 日，万科转债停止转股，未转股部分由公司赎回。截止 2004 年 4 月 23 日，共有 14,939,761 张万科转债实施转股，公司共赎回未转股万科转债 60,239 张，共支付未转股的万科转债本息金额为 6,114,258.5 元。

（四）公司的偿债措施

公司将通过持续增长的良好业绩和股东回报、稳定而贴近市场的分红派息政策、良好的投资者关系管理战略、信息的透明度和规范运作等吸引更多的投资者，积极为债券持有人在可转债到期日前转股创造条件。若债券到期不能全部转股，或在转股期出现回售、赎回等情形，公司将遵照以下偿债计划，按照本次可转换公司债券发行条款的约定，向债券持有人还本付息。

- 1、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；
- 2、如果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，公司将以前公司自有资金进行偿付；
- 3、公司将在转债到期前一年而尚未实现转股的情况做好充分的偿债应对准备，公司可以对资本结构、资产结构以及现金流量等进行合理调控，保障转债到期时有足够的现金支付未转股转债；
- 4、公司将加强融资能力，增强公司总体实力，保障偿债的实施；
- 5、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——中国农业银行深圳市分行将遵照《担保函》对债券持有人进行偿付。

四、发行人基本情况

（一）发行人基本资料

注册中文名称	万科企业股份有限公司
注册英文名称及缩写	CHINA VANKE CO.,LTD. (缩写为 VANKE)
法定代表人	王 石

成立(工商注册)日期	1984年5月30日
注册地址	中国深圳市梅林路63号万科建筑研究中心
邮政编码	518049
电话、传真号码	电话 0755-25606666; 传真 0755-83152041
互联网网址	www.vanke.com
电子信箱	zb@vanke.com

(二) 有关股本的情况

1、公司本次发行前股本结构

截止 2004 年 6 月 30 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	158,250,954	6.96
2、募集法人股	173,263,830	7.62
尚未流通股份合计	331,514,784	14.58
二、已流通股份		
1、境内上市的人民币普通股	1,576,847,679	69.35
2、境内上市的外资股	365,265,408	16.07
已上市流通股份合计	1,942,113,087	85.42
三、股份总数	2,273,627,871	100.00

2、公司主要股东持股情况

截止 2004 年 6 月 30 日, 公司主要股东持股情况

股 东	持股数	股 份 类 别	期末持股比例(%)
华润股份有限公司	293,084,169	国有股/法人股/流通 A 股	12.89
CREDIT LYONNAIS SECURITIES(ASIA) LTD	51,220,584	流通 B 股	2.25
博时价值增长证券投资基金	37,921,762	流通 A 股	1.67
刘元生	37,679,462	法人股/流通 A 股 (其中 34,314,381 股尚未流通)	1.66
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT	37,190,331	流通 B 股	1.64
中国银行-华夏回报证券投资基金	23,969,378	流通 A 股	1.05
HOLY TIME GROUP LIMITED	22,231,200	流通 B 股	0.98
内藤证券株式会社	21,988,368	流通 B 股	0.97
BONY A/C MIF-MATTHEWS DRAGON CENTURY CHINA FUND	21,386,658	流通 B 股	0.94
中国银行-易方达平稳增长证券投资基金	20,665,632	流通 A 股	0.91

3、公司主要股东之间的关联关系

截止 2004 年 6 月 30 日, 公司第一大股东为华润股份有限公司, 公司第二大股东 CREDIT LYONNAIS SECURITIES (ASIA) LTD 所持股份为华润集团之控股公司华润置地有限公司实际持有, 华润集团与华润股份有限公司为关联公司。

截至 2004 年 6 月 30 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。

（三）公司的主营业务情况

1、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。

2、房地产行业的发展状况

（1）、宏观经济稳定增长，推动城市化进程加快，居住条件不断改善，促进房地产行业繁荣

（2）、国内房地产行业继续保持良好的增长

- ① 房地产开发投资保持快速理性增长
- ② 商品住宅市场保持良好的发展态势
- ③ 商品住宅销售均价总体呈上扬态势，变化渐趋平稳
- 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
- ⑤ 住房金融进一步发展，大大促进了住房消费的增长。

3、公司在行业中的地位及竞争优势

万科作为国内房地产行业的领跑者，其竞争优势主要体现在以下几个方面：

- （1）、规模优势
- （2）、成熟的管理和品牌优势
- （3）、规范化运作、有效的制度建设和职业经理人建设优势
- （4）、跨地域经营管理优势
- （5）、可利用土地储备资源的优势

（四）公司商标、专利等资产的使用及权属情况状况

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。

公司目前拥有一项名称为“户户带花园或露台的住宅”的实用新型专利，专利号为 ZL02205313.1，专利申请日为 2002 年 3 月 15 日，授权公告日为 2003 年

4月30日，专利权期限为十年，自专利申请日起算。

（五）同业竞争与关联交易

1、同业竞争

公司第一大股东华润股份的关联公司——华润置地及其下属公司与公司在国内住宅开发业务方面存在着同业竞争。

（1）、同业竞争情况介绍

华润置地成立于1996年7月，是华润集团旗下的香港上市公司之一。从华润置地的发展战略以及目前在北京开发的项目以及在上海和成都取得的土地储备情况来看，与本公司存在在同一行业内与本公司争取客户资源的竞争，且该同业竞争将随着华润置地房地产业务的跨地域扩张而继续扩大。

（2）、同业竞争情况分析解决措施

① 房地产业务是华润置地的主要业务之一，与本公司在市场的竞争早已形成，这种竞争是完全市场化的，不存在违背市场规律的现象。

② 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主要是通过招投标等市场化方式取得的，公司利润也都是通过各种业务的正常开展获得的，并不依赖于关联企业之间的交易。

③ 随着我国房地产行业市场化的推进和行业管理体制的转换，我国房地产市场将逐步走向成熟和理性，房地产行业的竞争将更加有序化、市场化，公司所面对的主要是与众多房地产开发公司之间的市场竞争。

④ 由于该同业竞争是因第一大股东受让公司的股份而形成的，完全是一种市场行为。公司第一大股东并不直接干预公司的生产经营活动，不存在通过大股东身份损害本公司或本公司股东利益的行为。

同时，为了确保万科的发展，公司第一大股东已郑重承诺：将本着有利于万科发展的原则一如既往地支持万科，在其及下属公司与万科可能涉及到同业竞争的投资项目、处理由于同业竞争而发生的争议、纠纷时，保持中立。

⑤ 鉴于华润股份是通过受让股权成为第一大股东的，强行要求其关联方作出消减从事多年的房地产开发业务是不合理的，也是有损其公众投资者利益的。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。

公司对于上述同业竞争采取了积极、有效的措施，在《公司章程》和《董事会议事规则》中对有关关联交易和同业竞争的决策权力与程序作出了严格规定。

截至目前,没有出现因华润置地的业务扩张以及华润股份作为公司第一大股东的存在而影响公司正常业务发展的情况。

2、关联交易

(1)、公司最近三年与关联方之间发生的关联交易情况

- ① 转让深圳市万佳百货股份有限公司股权
- ② 为深圳市万佳百货股份有限公司担保
- ③ 向深圳市万佳百货股份有限公司提供房屋租赁业务
- ④ 深圳福景大厦房产的转让

(2)、关联交易对公司的影响

单位：万元

关联交易事项	关联交易金额	对公司的影响
转让万佳百货股权	45,735.84 万元	1、彻底消除公司与第一大股东之间在零售业的同业竞争； 2、减少公司 2001 年度主营业务收入 6.8 亿元左右，约占公司 2001 年度主营收入的 15%； 3、转让收入在扣除万佳帐面价值 23,227 万元及转让税费后，使公司获得约 21,103 万元投资收益，占公司 2001 年度利润总额的 42%。
为万佳百货担保		该等担保已经解除，没对公司造成不良影响。
向万佳百货提供房屋租赁业务	2001 年 435 万元	1、占公司 2001 年营业收入 0.097%。
	2002 年 470 万元	2、占公司 2002 年营业收入 0.1%。
	2003 年 246 万元	3、占公司 2001 年营业收入 0.047%。
深圳福景大厦房产转让	9,649.58 万元	1、减少 2003 年度租金收入 168 万元。 2、增加公司主营业务收入 9,649.58 万元，增加净利润 2.483 万元。

3、独立董事及各中介机构对同业竞争和关联交易的意见

名称	意见
1、独立董事	综合分析上述万科关联交易情况，我们认为，对应收联营公司的款项，万科已按坏账准备的计提政策计提了足额的坏账准备；与华润、万佳的关联交易的定价遵循了市场原则，符合公平、公正、公开的原则和法规要求，交易未损害中小股东利益，同时符合公司利益。
2、审计机构	我们并未发现贵公司于财会[2001]64 号文生效日起至二零零三年十二月三十一日止期间关联交易的会计处理在重大方面不符合财会[2001]64 号文的规定。
3、律师	本所认为，该同业竞争因为市场交易的原因而产生，也只能通过市场化方式予以解决，该同业竞争不会影响发行人的发展，不会损害发行人及其中小股东的利益。截至本法律意见书出具日，没有出现因华润置地的业务扩张以及华润股份有限公司作为第一大股东而影响发行人正常业务发展的情况。 经核查，上述（二）第 1 项发行人与原股东中国华润总公司的关联交易履行了发行人的内部审批程序，交易公允，不存在损害发行人及其他股东利益的情况。 综上，本所认为，上述关联交易价格公允、不存在损害发行人及其他股东利益的情况。 经核查，发行人在公司章程、股东大会议事规则、董事会议事规则中，规定了关联股东和/或关联董事的回避表决、独立董事对关联交易的审查等制度，明确了关联交易公允决策的程序。 发行人已对有关关联交易和解决同业竞争的承诺及措施进行了充分披露，没有重大遗漏或重大隐瞒。
4、保荐机构（主承销商）	公司与关联方之间的同业竞争是因为市场交易的原因而产生的，公司披露充分、准确，没有出现华润股份作为第一大股东而影响发行人正常业务发展的情况。

根据以上调查，我认为，公司近三年的重大关联交易定价遵循了市场原则，符合公平、公正、公开的原则和法规要求，有关关联交易的决策也履行了必要和完全的法律批准程序，因此，前述重大关联交易不影响发行人生产经营的独立性。

(六) 公司董事、监事、高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	简历及任职情况	薪酬 (万元)	任期	持股数 (股)
石	董事长	男	52	兰州铁道学院学士，工程师，任万科董事长兼总经理、1999年不再兼任公司总经理职务。	86	2002年6月至2005年6月	418,677
高宁	副董事长	男	45	山东大学学士，美国匹兹堡大学工商管理学硕士，曾任华润创业有限公司董事、总经理，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，现为HIT Investments Limited及香港华人银行集团有限公司董事。	3	2002年6月至2005年6月	0
林	董事	男	40	同济大学学士，曾任香港华润石化（集团）副总经理，华润（集团）有限公司董事、副总经理，兼任华润励致有限公司董事会主席。	3	2002年6月至2005年6月	0
亮	董事、 总经理	男	38	北京大学经济学硕士，曾任任深圳市万科财务顾问有限公司总经理，万科副总经理，常务副总经理兼财务负责人，总经理。	72	2002年6月至2005年6月	116,742
志裕	董事	男	49	英国会计师公会附属会员（AMIA），香港管理协会会员，任仁达国际（香港）有限公司董事，现为北京仁达国际信息工程有限公司董事、总经理。	3	2002年6月至2005年6月	0
印	董事	男	47	旧金山大学工商管理硕士，曾任中国华润总公司办公室副经理（集团）有限公司人事部副总经理，上润有限公司总经理。华润（集团）有限公司董事助理总经理，现兼任华润置地有限公司董事总经理	3	2002年6月至2005年6月	0
莉	董事、 董事会 秘书	女	39	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，现任办公室主任、董事会秘书。2004年5月当选公司董事。	40	2004年4月至2005年6月	0
建一	独立董事	男	50	中南财经大学学士，高级经济师。曾任中国人民保险公司武汉市江岸区支公司经理兼党组书记，现任中国平安保险股份有限公司党委副书记、常务副总经理。	6	2002年6月至2005年6月	192,288
家祥	独立董事	男	50	曼彻斯特大学学士，香港立法会议员，香港执业会计师，香港李汤陈会计师事务所首席会计师。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	6	2002年6月至2005年6月	0
志荣	独立董事	男	44	香港理工大学学士，香港注册专业测量师，香港注册专业房屋经理。曾任仲量行代理部工业部董事，现任戴德梁行执行董事、戴德梁行物业管理有限公司董事总经理。	6	2002年6月至2005年6月	0
佳	独立董事	男	47	西南财经大学学士，曾任西南财经大学工业经济系教师，兼任校长办公室副主任，深圳鸿华实业股份有限公司总经理，万科企业股份有限公司副总经理，深圳市国际企业服务有限公司董事长兼总经理。	6	2002年6月至2005年6月	0
福源	监事会 召集人	男	53	大专学历，曾任万科党委书记，监事、监事会主席。	45	2001年6月至2004年6月	123,615
伟	监事	男	40	对外经济贸易大学硕士，曾任华润创业有限公司董事，华润（集团）有限公司董事、财务部总经理，董事财务总监。2001年6月当选为公司监事，任期3年。	3	2001年6月至2004年6月	0
力	监事	男		本科毕业于江西大学，历任公司人事部培训主管，上海万科物业副总经理、总经理、董事长，上海万科房地产副总经理，公司企划部副经理、经理，北京万科董事长、总经理，公司物业总监，公司职工委员会主席等职，2004年3月5日当选为公司监事，任期3年。	41	2004年3月至2007年3月	
长峰	副总经理	男	33	北京大学经济学硕士，历任沈阳万科房屋开发有限公司副总经理，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，万科企划总监兼上海万科房地产有限公司总经理。	65	2001年2月至今	0
爱民	副总经理	男	34	清华大学工学硕士，曾任中国海外建筑（深圳）有限公司董事总经理，中海地产股份有限公司副总经理。	44	2002年12月至今	0
冻	副总经理	男	38	上海交通大学工商管理硕士，曾任公司人力资源总监兼人力资源部总经理、监事，2004年3月被聘为公司副总经理。	45	2004年3月至今	0
纪文	副总经理	男	37	硕士学历，曾就职于贵州省建筑设计院、广州华恒设计公司、香港何显毅建筑师楼。曾任上海万科副总经理、万科集团设计总监。2004年8月出	35	2004年8月至今	0

				任公司副总经理。			
文金	财务总监	男	37	中南财经政法大学学士，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，历任公司财务部职员、主管、部门经理助理、部门副经理，财务管理部总经理。2004年3月起任公司财务总监。	39	1999年6月至 今	0

(七) 发行人控股股东及其实际控制人的基本情况

公司第一大股东为华润股份有限公司，注册资本：164.67 亿元人民币；注册地址：北京市东城区建国门北大街 8 号华润大厦 27 层；法定代表人：陈新华。

经营范围：对金融、保险、能源、交通、电力、通讯、仓储运输、食品饮料生产企业的投资；对商业零售企业（含连锁超市）的投资与管理；石油化工、轻纺织品、建筑材料产品的生产；电力及机电产品的加工、生产、销售；物业管理；民用建筑工程的施工、民用建筑工程的外装修及室内装修；技术交流；

(八) 财务会计信息

1、简要利润表

单位：人民币元

	2004 年度中期	2003 年度	2002 年度	2001 年度
主营业务收入	2,468,922,169.21	6,380,060,435.28	4,574,359,629.05	4,455,064,776.93
主营业务利润	766,659,846.98	1,391,002,481.29	885,939,077.30	841,113,819.16
营业利润	478,711,985.20	823,399,775.06	528,568,327.64	296,569,303.93
利润总额	472,663,374.57	830,366,745.19	520,011,132.06	501,852,215.83
净利润	314,749,490.22	542,270,658.17	382,421,274.06	373,747,217.73

2、简要合并资产负债表

单位：人民币元

	2004-6-30	2003-12-31	2002-12-31		2001-12-31	
			调整前	调整后	调整前	调整后
资产合计	12,893,544,892.51	10,211,024,482.30	7,739,098,726.05	7,739,098,726.05	6,063,931,283.46	6,063,931,283.46
投资合计	61,843,558.48	57,078,249.53	64,530,667.02	64,530,667.02	82,295,701.74	82,295,701.74
资产合计	255,614,262.58	268,024,928.59	348,658,465.04	348,658,465.04	309,933,493.24	309,933,493.24
总计	13,228,829,977.31	10,561,040,095.70	8,215,822,308.30	8,215,822,308.30	6,482,911,630.82	6,482,911,630.82
负债合计	6,426,721,727.47	4,795,313,528.23	3,080,066,774.36	2,953,871,831.76	3,045,488,393.35	2,919,294,005.15
负债合计	1,077,057,472.49	1,005,266,172.94	1,709,296,659.03	1,709,296,659.03	311,340,947.36	311,340,947.36
合计	7,503,779,199.96	5,800,579,701.15	4,789,363,433.39	4,663,168,490.79	3,356,829,340.71	3,230,634,952.51
股东权益	85,422,804.25	59,101,290.73	45,689,831.60	45,689,831.60	1,992,329.96	1,992,329.96
权益合计	5,639,627,973.10	4,701,359,103.82	3,380,769,043.31	3,506,963,985.91	3,124,089,960.15	3,250,284,348.35
和股东权益总计	13,228,829,977.31	10,561,040,095.70	8,215,822,308.30	8,215,822,308.30	6,482,911,630.82	6,482,911,630.82

3、简要现金流量表

单位：人民币元

	2004 年度中期	2003 年度	2002 年度	2001 年度
经营活动产生的现金流量净额	(1,282,647,730.54)	(1,478,383,770.29)	128,843,264.54	(1,204,549,247.74)
投资活动产生的现金流量净额	(21,782,426.30)	(7,165,073.12)	(33,695,294.40)	228,206,968.86
筹资活动产生的现金流量净额	2,178,465,911.38	1,266,329,516.12	286,923,620.57	785,973,652.93
现金及现金等价物净增加额	873,701,566.44	218,620,845.36	382,024,149.11	(190,363,742.86)

4、主要财务指标

以合并财务报表为基础，公司最近三年及一期的主要财务指标如下：

单位：元

科 目	计 算 公 式	2004 年 中期	2003 年	2002 年		2001 年	
				调整后*1	调整前	调整后*1	调整前
流动比率	流动资产/流动负债	2.01	2.13	2.62	2.51	2.08	1.99
速动比率	(流动资产-存货)/流动负债	0.43	0.32	0.60	0.57	0.46	0.45
资产负债率(以母公司报表为基础)	负债总额/资产总额	34.56%	34.28%	36.90%	39.17%	31.48%	34.14%
资产负债率(以合并报表为基础)	负债总额/资产总额	56.72%	54.92%	56.76%	58.29%	49.83%	51.78%
应收帐款周转率	销售净额/平均应收帐款净额	18.60	22.32	13.90	13.90	11.91	11.91
存货周转率	产品销售成本/平均存货成本	0.17	0.63	0.65	0.65	0.84	0.84
净资产收益率	净利润/权益	5.58%	11.53%	10.90%	11.31%	11.50%	11.96%
每股净利润*2	净利润/股本	0.14	0.39	0.61	0.61	0.59	0.59
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	-0.56	-1.06	0.20	0.20	-1.91	-1.91
每股净现金流量	现金流量净额/股本	0.38	-0.16	0.61	0.61	-0.30	-0.30

5、管理层讨论和分析

(1)、资产负债情况

2004 年 6 月 30 日，公司资产负债率为 56.7%，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，2002 年发行可转债后有所提高，2003 年随着可转债逐步转股，资产负债率下降；2004 年上半年由于在建项目及土地储备扩大使借款增加，资产负债率略有升高；2004 年 6 月 30 日，公司债务股权比为 133.1%，公司基本财务结构较稳定，债务人的风险相对较低且受股东权益保障程度较高。

截至 2004 年 6 月 30 日，公司总负债 75 亿元，其中流动负债为 64.27 亿元，占总负债的 85.6%，主要为银行借款、应付帐款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)、资产质量状况

近年来，随着公司房地产业务的发展资产规模不断扩大。截止 2004 年 6 月 30 日，公司总资产达 132.3 亿元，净资产 56.4 亿元，较 2003 年末分别增长 25.3% 和 20.0%。在 2004 年 6 月 30 日的总资产构成中，流动资产占 97.5%，固定资产占 1.9%，长期投资、无形及其他资产均占 0.6%；流动资产中存货、货币资金、应收款项分别占 78.5%、14.3%和 7.2%。

2004 年上半年公司的流动比率和速动比率分别为 2.01 和 0.43。从变动趋势看，2003 年流动比率、速动比率有所降低，主要原因是公司业务规模扩大、

土地储备增加使得短期借款、应付帐款等流动负债增加所致；2004 年上半年速动比率提高，主要原因是业务规模扩大及备付款增多使得货币资金增加所致。

存货周转情况：2004 年 6 月 30 日，公司存货总额为 101.23 亿元，较 03 年末增加了 14.52 亿元。存货占公司资产比例较高，这是由房地产开发行业的特点所决定的，为了确保公司的可持续发展，公司需要进行适度的项目资源储备；此外，项目在建期间亦需要占用相当的资金，该等因素导致了房地产开发企业必须具备相当比例的存货以确保持续发展并为股东带来稳定回报。近 2-3 年公司房地产业务增长迅速，同时实施可持续发展战略，项目及土地储备增加较快，导致了存货周转速度有所减缓。2004 年上半年存货周转天数大幅升高，主要是由于期内在建及土地储备在存货中的比重进一步上升，由期初的 76.7%增加到 84.1%，下半年，随着部分项目竣工并销售结算，存货周转情况将获得明显改善。总体来看，公司存货结构不断改善、质量良好，土地储备具有很好的增值潜力。

应收帐款周转情况：截止 2004 年 6 月末，公司应收帐款为 2.61 亿元，其中：1 年以内的为 1.95 亿元，占应收帐款总额的 74.6%。

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。公司因银行按揭放款周期原因而形成的应收账款，约占公司 1 年以内应收账款总额的 90%。该等应收账款发生坏账的风险非常小。

截至 2004 年 6 月 30 日，公司固定资产净额为 2.56 亿元；长期投资净额为 0.62 亿元；其他资产合计 0.18 亿元，主要为信托管理费及担保费等长期待摊费用。上述资产中均不存在重大不良资产情况。

(3)、经营业绩分析

近年公司房地产经营规模不断扩大，专业化程度不断提高。2004 年上半年地产营业收入为 23.8 亿元，主营业务利润为 7.6 亿元，较上年同期分别增长 11.7% 和 50.6%。近三年房地产营业收入和主营业务利润平均增长率为 36%和 34%，公司房地产业务稳步发展。2004 年上半年房地产营业收入占公司总收入的 96.27%。公司房地产业务的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广泛认同和欢迎。

(4)、盈利能力及发展前景分析

2004 年公司销售净利率、销售毛利率(扣除营业税金及附加后)分别为 12.7% 和 31.1%，净资产收益率为 5.58%、每股收益 0.14 元，公司保持着较好的发展态

势。目前国内房地产业正处于稳定上升阶段、具有广阔的发展空间。公司房地产业务经过十几年的发展,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,近年公司房地产业务迅速扩大,并得到四大主力银行的金融支持。这些都为公司持续稳定发展提供了有力保障。

(5)、公司的主要财务优势

- ① 公司房地产业务高速增长;
- ② 国家宏观政策变化,对公司业务发展具有积极意义;
- ③ 公司内部资源及制度为持续快速增长提供保障;
- ④ 充足的土地储备。

(6) 公司的主要财务困难

近期国家出台了一些有关房地产企业取得土地、贷款及自有资本金比例等方面的政策,该等政策遵循了市场化的原则,最终将促进整个房地产市场规模和有序发展,是对房地产市场发展利好的政策。但该等政策的出台,短期内可能会给公司的间接融资带来影响。

从公司业务扩张的计划及预期现金流量情况来看,虽然公司拥有上述财务优势,但公司未来几年内的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。

6、公司股利分配政策和最近三年股利分配情况及发行后的股利分配政策

(1)、公司股利分配政策

《公司章程》规定公司交纳所得税后的利润,按下列顺序分配:弥补上一年度的亏损;提取法定公积金百分之十;提取法定公益金百分之五至百分之十;提取任意公积金;支付股东股利。

公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的,可以不再提取。提取法定公积金、公益金后,是否提取任意公积金由股东大会决定。公司不在弥补公司亏损和提取法定公积金、公益金之前向股东分配利润。

(2)、公司最近三年股利情况

年度	股利分配情况
2001 年度	每 10 股现行股份派送 2 元现金(含税)。
2002 年度	按股权登记日(2003 年 5 月 22 日)收市时公司总股本为基数,每 10 股派送 2 元现金(含税)、公积金转增股份 10 股。
2003 年度	按股权登记日(2004 年 5 月 25 日)收市时公司总股本为基数,每 10 股派送 0.50 元(含税)现金股息及一股红股,每 10 股转增 4 股。

(3)、发行后的股利分配政策

本次发行的可转债转股后，新老股东共享公司未分配利润。

可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。因可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。

7、控股子公司情况

(1)、截止 2003 年 12 月 31 日，公司对其他企业的权益投资情况如下：

被投资单位全称	注册资本	拥有权益		主营业务	2003 年末	2003 年末	2003 年末	审计情况
		直接	间接		总资产	净资产	净利润	
市万科房地产有限公司	RMB 100,000,000.00	95%	5%	房地产开发	3,059,969,881	722,946,867	235,321,130	已审计
市新万实业有限公司	RMB 1,000,000.00	-	100%	房地产开发	30,781,561	779,694	50,163	已审计
万科置业有限公司	RMB 80,000,000.00	75%	25%	房地产开发和经营	127,360,526	54,799,655	(39,110,707)	已审计
市万科物业管理有限公司	RMB 6,000,000.00	95%	5%	物业管理、维修服务	30,075,992	6,489,587	420,746	已审计
市万科物业发展有限公司	RMB 5,000,000.00	90%	10%	物业管理、维修服务	35,206,175	12,620,190	4,617,098	已审计
万创建筑设计顾问公司	RMB 1,000,000.00	-	100%	咨询服务	1,482,508	1,133,013	26,897	已审计
市联动电子商务有限公司	RMB 10,000,000.00	90%	10%	电子商务	7,551,248	7,440,222	(1,751,317)	已审计
市万科财务顾问有限公司	RMB 15,000,000.00	95%	5%	咨询服务	107,169,708	91,427,802	14,076,803	已审计
市万科影视有限公司	RMB 8,000,000.00	95%	5%	影视化产品	58,839,475	14,185,920	1,702,801	未审计
市万科房地产有限公司	RMB 50,000,000.00	20%	80%	房地产开发和经营	202,987,688	43,155,394	(6,844,606)	已审计
市万科房地产有限公司	RMB 20,000,000.00	-	100%	房地产开发	146,197,882	17,549,861	(2,450,139)	已审计
市万科房地产有限公司	RMB 50,000,000.00	90%	10%	房地产开发	80,818,997	49,905,270	(94,730)	已审计
市万科置业有限公司	RMB 30,000,000.00	-	100%	房地产开发	80,529,897	29,972,509	(27,491)	已审计
万科房地产有限公司	RMB 30,000,000.00	95%	5%	房地产开发、装潢	104,753,124	93,815,032	(448,089)	已审计
万科城市花园发展有限公司	RMB 100,000,000.00	90%	10%	房地产开发、装潢	1,393,218,674	455,901,127	207,050,670	已审计
万科徐汇置业有限公司	RMB 15,000,000.00	-	100%	房地产开发、装潢	95,056,293	78,620,379	490,464	已审计
万科闵行置业有限公司	RMB 15,000,000.00	-	100%	房地产开发、装潢	14,987,136	14,987,136	(2,285)	已审计
万科浦东置业有限公司	RMB 15,000,000.00	-	100%	房地产开发、装潢	363,475,168	13,178,135	(1,729,796)	已审计
万科宝山置业有限公司	RMB 50,000,000.00	-	100%	房地产开发、装潢	216,480,583	81,601,274	31,671,203	已审计
华东房地产有限公司	RMB 8,000,000.00	-	100%	房地产开发、装潢	300,333,667	4,818,151	(3,181,725)	已审计
万科中实房地产有限公司	RMB 20,000,000.00	-	50%	房地产开发	82,048,934	19,957,123	(29,137)	已审计
万科物业管理有限公司	RMB 15,000,000.00	-	100%	物业管理	34,809,297	14,924,168	602,083	已审计
万科房产经纪有限公司	RMB 1,000,000.00	-	100%	房产中介业务	2,336,338	1,579,369	493,013	已审计
万科置业有限公司	RMB 50,000,000.00	95%	5%	房地产开发、装潢	590,890,839	102,567,098	41,023,506	已审计*
万科企业有限公司	RMB 100,000,000.00	80%	20%	房地产开发	1,209,780,216	208,384,618	13,318,715	已审计
海开万科房地产开发有限责	RMB 10,000,000.00	60%	40%	房地产开发	438,987,412	5,532,616	(3,978,507)	已审计
万科物业管理有限公司	RMB 1,000,000.00	-	100%	物业管理	32,689,108	(10,122,309)	1,724,930	已审计
万科房地产开发有限公司	RMB 100,000,000.00	95%	5%	房地产开发	228,374,500	224,698,368	15,568,547	已审计

3万科城市花园开发有限公司	RMB 12,000,000.00	-	100%	房地产开发	179,798,963	106,456,555	774,676	已审计
8万科四季花城房地产开发有	RMB 10,000,000.00	-	100%	房地产开发	408,524,271	36,320,269	23,550,735	已审计
8万科金色家园房地产开发有	RMB 10,000,000.00	-	100%	房地产开发	223,181,378	23,132,668	10,447,361	已审计
3万科物业管理有限公司	RMB 3,000,000.00	-	100%	物业管理	11,632,220	1,137,519	(1,882,146)	已审计
8万科房地产开发有限公司	RMB 50,000,000.00	95%	5%	房地产开发	234,037,311	71,540,478	14,516,627	已审计***
8万科物业管理有限公司	RMB 500,000.00	-	100%	物业管理	1,233,852	461,118	(38,520)	已审计***
8万科房地产开发有限公司	RMB 32,000,000.00	75%	25%	房地产开发	34,105,352	33,123,955	(2,147,862)	已审计***
8万科锦绣花城开发有限公司	RMB 10,000,000.00	90%	10%	房地产开发	143,281,160	7,015,094	(2,984,906)	已审计***
8万科物业管理有限公司	RMB 500,000.00	-	100%	物业管理	2,043,846	602,799	2,413	已审计***
4万科房地产开发有限公司	USD 5,172,700.00	35%	65%	房地产开发和经营	101,438,493	11,341,359	(20,294,877)	已审计***
4万科物业管理有限公司	RMB 500,000.00	-	100%	物业管理	1,620,193	(1,318,764)	4,500	已审计***
2市万科房地产有限公司	RMB 50,000,000.00	95%	5%	房地产开发	410,419,172	65,473,549	20,394,887	已审计*
2市万科物业管理有限公司	RMB 12,000,000.00	-	100%	物业管理	13,070,026	11,211,797	(85,077)	已审计*
8万科房地产有限公司	RMB 80,000,000.00	90%	10%	房地产开发	381,480,027	155,248,325	29,010,011	已审计*
8万科物业管理有限公司	RMB 2,000,000.00	-	100%	物业管理	9,275,518	118,984	24,610	已审计*
8万科房地产有限公司	RMB 108,010,000.00	74%	26%	房地产开发, 贸易	170,048,599	62,199,000	(6,395,489)	已审计
8万科兴业发展有限公司	RMB 60,000,000.00	-	100%	房地产开发	1,000,418,898	33,428,309	59,371,728	已审计
8万科住宅发展有限公司	RMB 80,000,000.00	50%	50%	房地产开发	1,014,647,712	52,958,507	(27,011,493)	已审计
8万科物业管理有限公司	RMB 10,000,000.00	-	100%	房地产管理	18,298,996	2,134,288	(5,355,822)	已审计
5万科益达房地产发展有限公	RMB 20,000,000.00	50%	-	房地产开发经营	207,773,080	98,195,802	47,419,394	已审计*
5万科益达物业管理有限公司	RMB 1,000,000.00	-	45%	物业管理	1,110,530	498,853	(501,147)	已审计*
5中国投资有限公司**	HKD 10,000.00	100%	-	投资	HKD75,258,010	HKD(23,239,578)	HKD(9,696,635)	已审计
3影视有限公司	HKD 50,000.00	-	100%	投资	HKD442,074	HKD50,000	-	未审计
3中国投资有限公司**	HKD 50,000.00	-	100%	投资	HKD21,729,660	HKD2,224,660	HKD(2,641)	已审计
3号标示的公司由德勤华永会计师事务所有限公司审计；**号标示的公司由范陈会计师行审计；***号标示的公司由大连华连会计师事务所审计；其他已审计的公司均由毕马威华振会计师事务所审计。								

(2)、2004 年 1 月 1 日至 2004 年 6 月 30 日，公司对其他企业的权益投资

情况变动如下：

① 期内，本公司新增东莞市万科房地产有限公司、无锡万科房地产有限公司、昆山嘉华投资有限公司、沈阳万科永达房地产开发有限公司等四家控股子公司，公司对以上公司的权益投资情况如下：

被投资单位全称	注册资本	拥有权益		主营业务	2004 年中期	2004 年中期	2004 年中期	2004 年中期 审计情况
		直接	间接		总资产	净资产	净利润	
东莞市万科房地产有限公司	RMB 20,000,000.00	-	100%	房地产开发	70,728,208	18,039,597	(1,960,403)	未审计
无锡万科房地产有限公司	RMB 300,000,000.00	80%	20%	房地产开发经营	499,587,007	296,543,357	(3,456,643)	未审计
昆山嘉华投资有限公司	RMB 50,000,000.00	-	85%	房地产开发经营	360,524,656	49,578,463	(421,537)	未审计
沈阳万科永达房地产开发有限公司	USD 12,100,000.00	-	100%	房地产开发	70,719,806	50,719,806	-	未审计

② 期内，为支持控股子公司的业务发展，公司以下控股子公司进行了增资，

增资后各公司注册资本情况如下：

(单位：万元)：

公司名称	原注册资本	增资后注册资本
深圳市万科房地产有限公司	10,000	30,000
上海万科城市花园发展有限公司	10,000	30,000
南京万科置业有限公司	5,000	15,000
武汉市万科房地产有限公司	5,000	15,000
佛山市万科房地产有限公司	5,000	8,000
大连万科锦绣花城开发有限公司	1,000	7,000
成都万科物业管理有限公司	200	300

③ 期内，公司为即将开发的中山项目进行了境外融资安排，与 Hypo Real Estate Bank International（简称“HI 公司”）签订了一揽子合作协议，主要包括：

A、新设 Bestgain Finance Limited，注册资本为 100 美元，本公司之全资附属子公司永达中国投资有限公司（简称“永达公司”）持股 35%；
B、永达公司将其所持有的万科中国投资有限公司（简称“万科中国”）的全部股权以净资产的价格转让给 Bestgain Finance Limited，转让后本公司间接持有万科中国 35%的股权；
C、本公司之全资附属子公司深圳万科置业有限公司将其所持有的中山市万科房地产有限公司 80%的股权全部转让给万科中国，转让后本集团直接及间接持有中山市万科房地产有限公司 48%的股权。

五、募集资金运用

（一）本次募集资金运用情况

公司本次发行可转债募集资金为 19.9 亿元人民币（含发行费用），拟投资于深圳、广州、上海、南京及武汉的 6 个房地产开发项目。

（二）拟投资项目的的基本情况

1、深圳万科城（原“深圳坂雪岗”）

本项目位于深圳市龙岗区，占地面积约 39.8 万平米，建筑面积约 43.8 万平米，容积率约 1.1，拟建成四季花城的升级版。项目计划分三期开发。项目一期在 2004 年 3 月已经开工。

2、广州四季花城（原“佛山四季花城”）

本项目位于南海黄岐浔峰洲路，占地面积约 42.57 万平米，建筑面积约 43.43 万平米，拟建成一个低密度的山水住宅社区。项目计划分六期开发，每期施工工期为 10 至 12 个月，至 2006 年 12 月全部竣工，首期建筑面积 7.2 万平米已于 2003 年 8 月开工。

3、上海朗润园（原“上海新龙路”）

本项目位于上海市闵行区七宝镇，净地面积约 9.6 万平米，总建筑面积约 12.4 万平米，拟建成上海市第一座住宅生态小区。项目在 2004 年 4 月已经全面开工，计划在 2005 年竣工。

4、上海七宝镇 53#地块

本项目位于上海市闵行区七宝镇，占地面积约 4.6 万平米，总建筑面积约 10.5 万平米，拟建成区域性商业中心。目前处在前期准备阶段，预计 2004 年 12 月全面开工。

5、南京光明城市（原“南京河西区”）

本项目位于南京河西新城区中心，紧邻河西中心商务区和奥体中心，占地面积约 13.4 万平米，总建筑面积约 21.4 万平米，容积率 1.6，拟建成南京未来城区中心的高尚住宅社区。项目计划分二期开发，一期在 2004 年 6 月开始基础开工，计划在 2005 竣工，项目预计在 2007 年全部竣工。

6、武汉城市花园

本项目位于武昌东湖高新开发区内，占地面积约 42 万平米，总建筑面积约 40.2 万平米，拟建成一个以多层住宅为主的现代美式小镇。项目计划分四期开发，示范组团已于 2003 年 8 月开工，一期（8 万平米）于 2003 年 9 月开工。

（三）募集资金使用的具体安排和计划

本次发行可转债募集的资金，公司将根据拟投资项目的开发进度，针对具体情况，按以下使用计划投入：

序号	项目名称	拟投资额（元）	项目内容
1、	深圳万科城项目 （原“深圳坂雪岗项目”）	400,000,000	多层住宅为主
2、	广州四季花城项目 （原“佛山四季花城项目”）	400,000,000	多层住宅为主
3、	上海郎润园项目 （原“上海新龙路项目”）	400,000,000	多层住宅为主
4、	上海七宝镇 53#地块	200,000,000	高层、商业为主
5、	南京光明城市 （原“南京河西区项目”）	300,000,000	多层住宅为主
6、	武汉城市花园	募集资金余额	多层住宅为主

(四) 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, 根据该运作模式, 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。

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, 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。

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。

(五) 前次募集资金运用

截至 2003 年 12 月 31 日止, 前次募集资金的实际使用情况、及与本公司可转换公司债券募集说明书中关于募集资金承诺使用情况比较、与本公司 2002 和 2003 年年报披露的相关内容比较如下:

(单位: 人民币万元)

	可转债说明书中承诺使用情况		募集资金实际使用情况及 2002 年和 2003 年年报中披露的实际使用情况						注释
			截至 2002 年 12 月 31 日止情况			截至 2003 年 12 月 31 日止情况			
	投资项目	承诺投资金额	预测投资收益率	完成投资金额	已结算部分投资收益率	项目进度	完成投资金额	已结算部分投资收益率 (注释 3)	
深圳四季花城二区	25,000	20.0%	19,862	33.8%	100%	25,000	31.4%	100.0%	
深圳金域蓝湾	40,000	22.4%	28,408	-	52%	40,000	29.0%	78.6%	1
上海假日风景	30,000	13.5%	30,000	12.1%	32%	30,000	16.6%	66.4%	
北京青青家园	30,000	17.9%	27,937	17.7%	55%	30,000	16.8%	74.6%	
成都城市花园	25,000	19.5%	19,327	22.4%	32%	25,000	21.4%	73.2%	
合 计	150,000		125,534			150,000			2

可转换公司债券募集资金的实际投入、项目进度及投资收益之说明:

注释 1: 深圳金域蓝湾一、二期于 2003 年竣工结算, 因此, 该项目截止 2002 年 12 月 31 日尚未结算收益;

注释 2: 截止 2003 年 12 月 31 日, 本公司各投资项目已结算部分的投资收益率基本与募集说明书预计的投资收益率基本一致。

注释 3: 已结算部分投资收益率 = (已确认销售收入 - 销售成本 - 分摊管理及营销费用 - 相关税金) / 销售成本

注释 4: 个别投资项目以分期形式进行, 并按分期计算进度。分期的工程进度是以项目已投入成本占项目预计总成本的百分比计算。整体项目工程进度是以各分期项目的工程进度按各分期项目的建筑面积加权平均计算。

六、风险因素和其他重要事项

(一) 公司面临的风险因素

除在特别风险提示中揭示的风险外，公司本次发行的可转债主要还存在如下风险：

1、市场和业务风险

(1)、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区位条件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。

(2)、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；面对市场的变化和同业的竞争，存在着项目市场定位的偏差，增加销售难度；同时，国家相关部门对商品住宅的预售政策的变化也可能推迟公司的项目销售时间，延长项目的回款周期。

2、产业政策风险

公司所属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。2004 年 4 月，国务院发出通知，对钢铁、水泥、电解铝和房地产四大行业进行调控，提高了该等行业固定资产投资项目资本金比例，重点是控制这些行业的投资过热现象。这对于房地产这个资金密集型行业来说，从紧的信贷政策会对公司的项目开发造成资金压力，同时会使公司面临行业监管更加严格后市场暂时的相对保守等问题。

3、政策风险

(1)、房地产信贷政策变化的风险

由于房地产行业的项目开发对于资金需求量巨大，因此通常需要金融机构相应的信贷支持。如果管理当局对房地产信贷政策进行调整，将对房地产开发企业项目开发的进度、成本、盈利水平均会造成一定影响。2003 年 6 月，中国人民银行发布了银发[2003]121 号《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》，

加强了房地产开发贷款的管理,对商业银行对房地产开发商项目开发贷款、土地储备贷款、个人住房贷款、个人住房公积金委托贷款等七个方面作出了更为严格的规定,从而导致公司在资金保障、资金成本等方面存在不确定性风险。

(2)、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,从而给公司开发的房地产项目的销售造成一定影响。

4、对控股子公司管理控制的风险

公司成立时间较长,且业务已进入全国 18 个城市,在全国共设立了 54 家控股子公司,使公司对控股子公司在项目开发管理、财务与资金管理、人事管理等方面存在潜在的管理控制风险。

5、应收账款发生坏账的风险

截止 2003 年末,公司应收帐款为 2.69 亿元,其中:1 年以内的为 2.41 亿元,占应收帐款总额的 89.4%,截止 2004 年中期,公司应收帐款为 2.61 亿元,其中:1 年以内的为 1.95 亿元,占应收帐款总额的 74.71%。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不力或客户的信用发生变化,发生坏帐的可能性将会加大。

6、募集资金投资项目风险

(1)、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。

(2)、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。

7、可转债付息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,因为可转债兼备股票和公司债券的双重特性,可转债持有人有权在债券到期日前选择是否转换为公司股票,如果公司发行的可转债到期不能全部转换为股票,公司将承担支付可转债本息的压力。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。

(二) 其他重要事项

1、重大担保、诉讼、或有事项

(1)、公司控股子公司存在为购房者提供抵押贷款的担保事项

公司控股子公司存在为购房者提供抵押贷款的担保事项。截止 2003 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 46.6 亿元;截止 2004 年 6 月 30 日,公司控股子公司为购房者提供的累计按揭贷款担保余额约为人民币 46.12 亿元。

(2)、仲裁和诉讼事项

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。

2、公司重大投资及融资计划及其他重要事项

截止 2004 年 6 月 30 日,公司约定资本项目支出共计 377,214 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 377,214 万元(不含 2004 年 6 月末已预提部分 44,454 万)。

七、本次发行各方当事人和发行时间安排

(一) 本次发行各方当事人

名 称	住 所	联系电话	传 真	经办人或联系人姓名
发行人： 万科股份有限公司	深圳市梅林路 63 号	0755-25606666	0755-83152041	肖 莉 刘 龙
主承销商： 招商证券股份有限公司	深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38-45 层	0755-82943157 0755-82943187 0755-82943147	0755-82943121	王苏望 沈卫华 王毅东
律师事务所： 信达律师事务所	深圳市深南中路东风大厦 21 层	0755-83244701 0755-83257077	0755-83243108	麻云燕 韦少辉
会计师事务所：毕马威华振会计师事务所	北京市东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层	010-85185000	010-85185111	罗 科 金乃雯
可转换公司债券担保人： 中国农业银行深圳市分行	深圳市罗湖区深南东路 5008 号	0755-82113760	0755-25562695	谢 丰
可转换公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司	深圳市深南东路 5045 号	0755-82083921	0755-82083926	
收款银行	招商证券股份有限公司			
申请上市的证券交易所： 深圳证券交易所	深圳市深南东路 5045 号	0755-82083333	0755-82083667	

(二) 发行时间安排

发行公告刊登日	2004年9月22日
股权登记日	2004年9月23日
发行日	2004年9月24日
申购日	2004年9月24日
资金冻结日	2004年9月27日——29日
网下配售结果和上网申购中签率公告日	2004年9月29日
公布中签结果日	2004年9月30日
上市日	发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所申请可转债挂牌交易。

八、附录和备查文件

除本次募集说明书摘要所披露的资料外，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) 备查文件

- 1、募集说明书全文正式文本
- 2、公司营业执照；
- 3、担保人中国农业银行深圳市分行营业执照及金融业务许可证复印件；
- 4、公司章程正本；
- 5、中国证监会核准本次发行的文件；
- 6、与本次发行有关的重大合同；
- 7、承销协议；
- 8、公司最近三年及一期的财务报告及审计报告原件（如有）；
- 9、注册会计师关于前次募集资金使用情况的专项报告；
- 10、注册会计师关于公司内部控制制度的评价报告；
- 11、公司聘请的律师为本次可转债发行出具的法律文件；
- 12、公司关于本次发行的董事会决议和股东大会决议公告；
- 13、《中国农业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》；
- 14、其他与本次发行有关的重要文件；

(二) 查阅时间

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。

(三) 查阅地点：

1、发行人：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：0755-25606666

传真：0755-83152041

联系人：肖莉、刘龙

2、保荐机构（主承销商）：招商证券股份有限公司

办公地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 41 层

电话：0755-82943157、82943187、82943147

传真：0755-82943121

联系人：王苏望、沈卫华、王毅东

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。