

证券代码：000002、200002 证券简称：万科 A、万科 B 公告编号：<万>2008-051



## 万科企业股份有限公司

住所：深圳市盐田区大梅沙万科东海岸裙楼 C02

# 公开发行公司债券上市公告书

证券简称：08 万科 G1、08 万科 G2

证券代码：112005、112006

发行总额：人民币 59 亿元

上市时间：2008 年 9 月 18 日

上市地：深圳证券交易所

保荐人：中信证券股份有限公司

保荐人/主承销商



中信证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区新源南路 6 号京城大厦

2008 年 9 月 17 日

## 第一节 绪言

### 重要提示

发行人董事会成员已批准本上市公告书，确信其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。深圳证券交易所对本公司上市申请及相关事项的审查，均不构成对本公司所发行债券的价值、收益及兑付作出实质性判断或任何保证。

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

在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环境发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息到期时的按期兑付。

## 第二节 发行人简介

### 一、发行人法定名称

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）

### 二、发行人注册及办公地址

注册地址：深圳市盐田区大梅沙万科东海岸裙楼 C02

办公地址：深圳市福田区梅林路 63 号万科建筑研究中心

邮政编码：518049

电子信箱：IR@vanke.com

互联网网址：www.vanke.com

### 三、发行人注册资本

注册资本金：6,872,006,387 元

### 四、发行人法人代表

法定代表人：王石

### 五、发行人基本情况

#### （一）发行人的经营范围

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

#### （二）发行人的经营方式与主要产品

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

主要产品：发行人为专业化房地产公司，主要产品为商品住宅。

### **（三）发行人的设立与首次公开发行**

万科企业股份有限公司的前身为1984年5月成立的现代科教仪器展销中心，于1987年更名为“深圳现代科仪中心”，于1988年改制并更名为“深圳现代企业有限公司”。

1988年11月，经深圳市人民政府“深府办(1988)1509号”文的批准，深圳现代企业有限公司进行股份制改组，更名为“深圳万科企业股份有限公司”，股本总额为41,332,680股。1988年12月，公司公开向社会发行股票2,800万股，募集2,800万元。1991年1月29日公司A股股票在深圳证券交易所挂牌交易，股票简称“深万科A”，证券代码“000002”。

1993年3月，公司发行4,500万股B股，每股发行价格港币10.53元，募集资金45,135万港元，主要投资于房地产开发。此次发行的B股于1993年5月28日在深圳证券交易所上市，股票简称“深万科B”，证券代码“200002”。

1993年12月，公司更名为“万科企业股份有限公司”（以下简称“公司”或“发行人”），英文名称为“CHINA VANKE CO., LTD.”。

### **（四）发行人历次股本变动情况**

#### **1、分红转增、配售新股及向法人单位发售新股**

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

#### **2、分红转增**

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

#### **3、分红转增及公积金转增股本**

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

#### **4、公开发行B股**

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

#### **5、分红转增**

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

#### **6、分红转增**

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

#### **7、实施公司职员持股计划**

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

#### **8、分红转增**

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

#### **9、分红转增**

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

#### **10、配股**

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

#### **11、分红转增**

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

#### **12、分红转增**

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

### **13、配股**

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

### **14、发行可转债及转股**

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

### **15、公积金转增股本**

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

### **16、分红转增及公积金转增股本**

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

### **17、发行可转债及转股**

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

### **18、公积金转增股本**

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

### **19、万科转2转股**

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

## 20、非公开发行

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

## 21、公积金转增股本

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

## 22、公开增发股份

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

### （五）发行人第一大股东及其控股股东基本情况

发行人的股权结构较为分散。截至2007年12月31日，华润股份有限公司（以下简称“华润股份”）作为发行人的第一大股东，其直接和间接合计持有本公司的股份仅为14.94%，华润股份不构成对发行人的控制。发行人无控股股东，也不存在实际控制人。

#### 1、公司第一大股东情况介绍

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

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

华润股份的基本情况如下：

法定代表人：陈新华

注册资本：16,467,063,500元

注册地址：北京市东城区建国门北大街8号华润大厦

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

民用建筑工程的施工、民用建筑工程的外装修及室内装修；技术交流。

截至 2006 年 12 月 31 日，华润股份资产总额为 1,691.36 亿元，净资产为 756.13 亿元；2006 年实现主营业务收入 1,000.91 亿元，实现净利润 73.92 亿元。

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

## 2、公司第一大股东之控股股东情况介绍

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

华润总公司的基本情况如下：

法定代表人：陈新华

注册资本：9,661,766,000 元

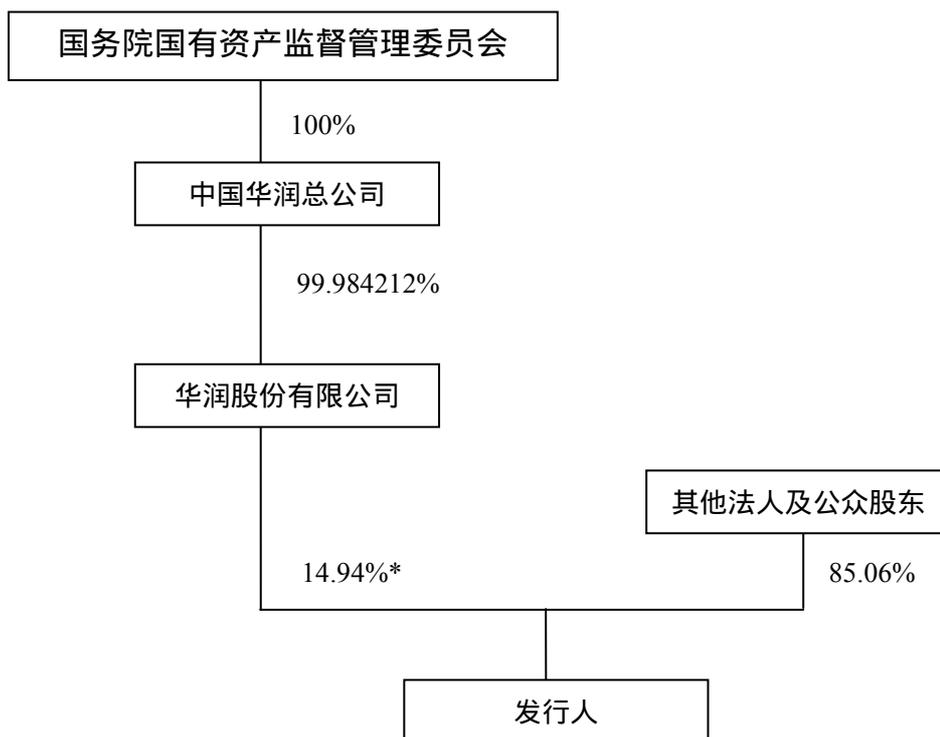
注册地址：北京市东城区建国门北大街 8 号华润大厦 2701 - 2705

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

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

## 3、公司、公司第一大股东及其控股股东的股权关系

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



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

## 六、发行人面临的风险

### （一）财务风险

#### 1、担保风险

公司的下属房地产经营子公司按房地产经营惯例为商品房购房者提供抵押贷款担保（主要为阶段性担保）。但阶段性担保中开发商承担的担保责任时间较短，在购房者取得所购商品房的房地产证等相关权属凭证后，担保人的担保责任也随之解除。截至 2007 年 12 月 31 日，公司（包括下属企业）累计担保余额约为 169.58 亿元，其中阶段性担保余额约为 162.97 亿元。本公司的下属房地产经营子公司所面临的为购房者提供抵押贷款担保风险主要为在担保期间，如果购房者未履行偿还银行贷款义务，本公司的下属房地产经营子公司将须承担保证责任；如果其抵押物价值不足以抵偿相关债务，本公司的下属房地产经营子公司可能因此遭受一定的经济损失，可能会影响本公司的财务状况。

## 2、负债率较高的风险

公司长期以来奉行稳健的经营策略，但在房地产行业蓬勃发展过程中，公司的负债率也逐渐由处于行业较低水平到中等水平。截至 2007 年 12 月 31 日，公司合并资产负债率为 66.11%。随着公司规模的迅速扩大，合理的资产负债结构对公司的经营和发展更加重要。如果负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的财务风险。

## (二) 经营风险

### 1、合作开发经营的风险

近年来，公司的一些项目采用了与第三方合作开发的模式。公司相继与中信资本投资有限公司、中粮集团有限公司、新加坡政府产业投资有限公司(GIC RE)、中国航空工业第一集团公司等公司进行了项目合作或者达成战略合作意向。公司在合作开发经营中，尽管已经采取谨慎选择合作方、强调项目经营上的主导权以及建立有效的纠纷处理机制等措施应对合作所可能带来的风险，但如果合作各方在履行合作合同时产生了争议和纠纷，且无法得到正常解决时，则项目进度将可能会受到较大影响，进而对公司经营带来负面影响。

### 2、工程质量的风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工和材料等诸多方面。尽管本公司拥有多年项目开发经验，已建立并不断改善质量管理体系和控制标准，并取得了显著成果，如 2005 年和 2006 年度万科开发的项目连续获得“詹天佑土木工程大奖”这一专业最高奖项。但在项目开发过程中，任何一方面微小的纰漏都可能导致产生工程质量问题，如公司具体项目操作人员不能时刻保持谨小慎微的心态，则可能会对公司的品牌、声誉、市场形象及相关项目的投资回报造成不利影响。

### 3、项目开发的风险

房地产开发项目具有涉及环节多、开发时间长和投资金额大的特点，易受外部环境因素的影响，包括受开发过程中其他合作方（例如调研、设计、施工、材料供应和营销策划等单位）的制约，以及市政规划调整等外部条件的变化。项目公司因此将面临因设计、施工条件、环境条件变化等因素导致开发成本提高，因外部环境的变化导致土地的闲置或者延误项目进度及其他相关风险。

### 4、跨地区经营的风险

作为全国性房地产综合开发商，公司在广州、深圳、上海、杭州、南京、成都、天

津、武汉、大连等多个城市拥有房地产开发项目。房地产开发的地域性非常强，各地气候、地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异。如果项目公司未能及时熟悉、适应当地开发环境并采取适当的应对措施，将面临因此产生的经营风险。

#### 5、土地、原材料、设备等要素价格上涨的风险

房地产开发成本主要受土地、原材料、设备等要素价格的影响。如果这些要素的价格上涨带来的影响超过了公司应对策略(如建立战略合作伙伴关系和提高资产周转速度等)以及市场持续向好所带来的影响，则将影响公司的经营业绩，对公司经营带来较大压力。

#### 6、销售风险

个人购房已成为市场主流，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高。如果公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并做出快速反应，就可能造成产品积压，形成资金压力；此外，2006年《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》要求，除90平方米的中小套型仍执行首付比例20%的规定外，个人住房按揭贷款首付款比例不得低于30%；且于2007年9月27日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发出《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的借款人做出贷款首付款比例不得低于40%的限制；该等规定及未来可能出台的关于首付的其他法规，将可能对公司的销售构成一定的风险。

#### 7、技术创新的风险

公司在国内房地产业具有领先地位，长期重视学习、引进和研究开发新产品和新理念。新技术虽然在提高生产效率、降低生产成本、提升产品附加值等方面具有积极意义，但是也可能带来技术应用、推广上的风险。

### (三) 管理风险

近年来，公司的业务规模快速发展，2007年末公司已经进入全国28个城市进行房地产住宅开发。过去三年，公司营业收入和净利润的复合增长速度分别为82.95%、93.81%；2005年、2006年、2007年，子公司数量分别为83家、156家和225家；开工面积分别为259.3万平方米、500.6万平方米、776.7万平方米。经营规模的持续扩大、地产经营区域的逐步拓宽对公司的经营管理能力、风险控制能力、筹资能力和人力资源

储备都提出了更高的要求。

#### 1、子公司管理控制的风险

发行人总部目前不负责具体的房地产开发经营业务,全部房地产开发业务主要由各下属公司负责经营。这种经营模式使公司在业务、财务与资金、人事方面面临管理与控制风险。虽然公司对于子公司运营管理有一套完善的内部管理机制,但如果内部管理机制不能适应子公司数量增多的要求,则可能带来管理失控的风险。

#### 2、公司扩张管理风险

以股权收购方式获取更多的项目资源是公司近年来快速发展的途径,但是已收购的公司可能面临收购前有关法律手续不完善的问题,从而有可能对公司的项目迅速推进、经营发展及业绩造成不利的影响。

#### 3、筹资能力风险

房地产属于资金密集型行业,业务规模的扩大对公司的资金规模提出更高的要求,如果公司的筹资能力不能赶上公司的资金需求,则会对公司造成较大的影响。

#### 4、人才管理风险

人才是公司业务迅速发展的保障,如果公司内部激励机制和约束机制不健全,将难以吸引人才和激发员工的积极性,这将会影响公司的发展。

### **(四) 政策风险**

近年来,国家出台了一系列的政策法规,利用行政、税收、金融、信贷等多种手段从土地供应、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控。从未来发展趋势来看,国家对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态。如果公司不能适应宏观调控政策的变化,则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

#### 1、产业调控政策的变化

2007年3月,国务院《政府工作报告》首次提出要形成具有中国特点的住房建设和消费模式,强调要运用政府调控和市场机制规范房地产市场的发展,并且提出房地产业应重点发展面向广大群众的普通商品住房,建立健全廉租房制度,改进和规范经济适用房制度。2007年8月7日,国务院发布《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发〔2007〕24号),明确要解决低收入家庭住房困难,满足基本住房需要,进一步建立健全城市廉租住房制度,改进和规范经济适用住房制度,加大棚户区、旧住宅区改造力度。预计在政府加强对房地产调控的情况下,房地产市场将形成保障性

住房体系和市场化住房体系并存的局面。新的调控方向将带来房地产业的变革，冲击房地产市场的竞争格局，从而为公司的生产经营带来一定的不确定性。

## 2、对住宅供给结构的宏观调控

2006年5月，国务院九部委《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》提出了限套型、限房价的政策，要求自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到地区或项目（细则由地方政府拟定）开发建设总面积的70%以上。上述政策的贯彻实施将对房地产市场的供给和需求结构产生深刻的影响，从而对公司的市场开发能力提出了更高的要求。

## 3、税收政策变化的风险

政府的税收政策，特别是土地增值税、企业所得税等对房地产行业有特殊要求，其变动情况直接影响房地产开发企业的盈利和资金流情况，例如2007年1月国家税务总局颁布的《关于房地产开发企业土地增值税清算有关问题的通知》。国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将可能影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求。这将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响。

## 4、土地调控政策的风险

近年来，国家从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了对土地的宏观调控。

土地数量方面，2004年《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》提出，要严格控制建设用地增量，建立和完善符合我国国情的最严格的土地管理制度。

土地供给方式方面，经营性土地使用权已经建立招标、拍卖、挂牌的出让方式。2006年5月，国土资源部发布《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》，明确房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。2007年11月1日施行的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》进一步规定“未按出让合同约定缴清全部土地出让价款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让价款缴纳比例分割发放国有建设用地使用权证书。”

土地供给成本方面，2006年11月，财政部、国土资源部、中国人民银行发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》，从2007年1月1日起，新批准新增

建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。

2007 年 8 月 7 日,《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发〔2007〕24 号)明确提出:廉租住房、经济适用住房和中低价位、中小套型普通商品住房建设用地的年度供应量不得低于居住用地供应总量的 70%。

2008 年 1 月 3 日,国务院出台《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3 号),加强对闲置土地的处理力度,其中明确规定:土地闲置满两年、依法应当无偿收回的,坚决无偿收回,重新安排使用;不符合法定收回条件的,也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的,按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费,且闲置土地特别是闲置房地产用地将要征缴增值地价。

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

预计未来国家将继续执行严格的土地政策,耕地保护的红线不会放松,这可能导致城市扩张受到限制,土地出让总量减少,由于土地是开发住宅的必需资源,这对于未来的市场供求将产生重大影响。

#### 5、金融调控政策的风险

近年来,国家对房地产开发信贷进行了系列调控政策。

目前,银行按揭贷款已成为消费者购房的重要付款方式,购房按揭贷款政策对房地产销售有非常重要的影响。自 2007 年 3 月 18 日起至 2007 年 12 月 21 日,中国人民银行先后六次加息,截至 2007 年 12 月 21 日,金融机构一年期存款基准利率已提高到 4.14%;一年期贷款基准利率提高到 7.47%,个人住房公积金贷款利率五年以下调至 4.77%,五年以上调至 5.22%。

此外,2006年5月国务院办公厅转发建设部等九部门《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》,规定从2006年6月1日起,个人住房按揭贷款首付款比例不得低于30%,但考虑到中低收入群众的住房需求,对购买自住住房且套型建筑面积90平方米以下的仍执行首付款比例20%的规定。2007年9月27日《中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房地产信贷管理的通知》(银发〔2007〕359号),对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的,贷款首付款比例不得低于40%。

银行按揭贷款利率的上升和第二套房首付比例提高将会在一定程度上提高按揭购房的融资成本,增加购房者的按揭贷款还款压力,将可能增加住宅市场的观望情绪,从而对公司产品销售产生不利影响。

## **(五) 其他风险**

### **1、主要股东变更的风险**

截至2007年12月31日,公司第一大股东——华润股份及其关联公司共持有公司股份1,026,736,517股,持股比例为14.94%。因此,公司的股权集中度相对较低。在资本市场全流通的背景下,公司存在主要股东变更而引起公司管理层变动、以及发展战略和经营策略不稳定的风险。

### **2、环保风险**

我国目前对环境保护的力度趋强,对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求,不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规,因此存在由于国家环保政策的变化对公司经营带来不利影响的风险。

### **3、信息管理的风险**

信息管理系统是现代企业管理的先进思想和管理手段,公司通过信息化管理来实行规范化和专业化的管理。如果信息管理系统的安全性出现问题,则有可能造成数据的丢失或篡改,从而影响公司正常的生产经营。

### 第三节 债券发行、上市概况

#### （一）债券发行总额

2008年万科企业股份有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）的发行总额为59亿元。

#### （二）债券发行批准机关和文号

本期债券已经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]1056号文件许可公开发行。

#### （三）债券发行基本条款

1、 本期债券各品种的期限及规模：本期债券分为有担保和无担保两个品种。其中，有担保品种为5年期固定利率债券，发行规模为300,000万元；无担保品种为5年期固定利率债券，附发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，发行规模为290,000万元

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

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

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

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

6、 发行方式：本期债券发行采取网上优先配售、网上公开发行人和网下询价配售相结合的方式。

7、 发行对象：

网上优先配售：股权登记日即 2008 年 9 月 4 日收市后在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册并且持有发行人无限售条件 A 股流通股的股东。

网上公开发行人：持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的自然人、法人、证券投资基金、符合法律规定的其他投资者等（国家法律、法规禁止购买者除外）。

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

8、 质押式回购：根据中国证券登记结算有限公司深圳分公司《关于公司债参与质押式回购相关业务标准的报告》（中国结算深发字[2007]122 号）的规定，本期债券中的 300,000 万元有担保品种可以在上市后进行质押式回购交易，具体折算率等事宜按上述文件的相关规定执行。

#### **（四）债券发行的主承销商和承销团成员**

本期债券由保荐人（主承销商）中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）组织承销团，采取余额包销的方式承销。

本期债券的主承销商是中信证券；财务顾问为瑞银证券有限责任公司；副主承销商是中信建投证券有限责任公司、国信证券股份有限公司；分销商为民生证券有限责任公司、第一创业证券有限责任公司、中国银河证券股份有限公司、平安证券有限责任公司。

#### **（五）本期债券的票面金额**

本期债券面值人民币 100 元。

#### **（六）本期债券的存续期**

本期债券有担保品种的存续期为 5 年。

发行人有权决定在本期债券无担保品种存续期限的第 3 年末上调后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券无担保品种的第 3 个计息年度的付息日前的第 10 个工作日刊登关于是否上调本期债券无担保品种票面利率以及上调幅度的公告。发行人发出关于是否上调本期债券无担保品种票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券无担保品种存续期的第 3 个付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人。本

期债券无担保品种存续期第 3 个付息日即为回售支付日，发行人将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。行使回售权的债券持有人应在回售申报日，即本期债券无担保品种存续期第 3 个付息日之前的第 5 个交易日，通过指定的交易系统进行回售申报，本期债券无担保品种的债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为接受上述调整。

### **（七）债券年利率、计息方式和还本付息方式**

本期债券有担保品种票面利率为 5.50%，无担保品种票面利率为 7.00%。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

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

本期债券的兑付日为 2013 年 9 月 5 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。兑付日之前的第 6 个工作日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

### **（八）债券信用等级**

经中诚信证券评估有限公司综合评定（信评委函字[2008]004 号），发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券中有担保品种的债券信用等级为 AAA，无担保品种的债券信用等级为 AA+。

### **（九）募集资金的验资确认**

本期债券合计发行 590,000 万元，其中有担保品种网上优先配售 7,330.94 万元，网上公开发行 30,000 万元，网下发行 262,669.06 万元；无担保品种网上优先配售 5,166.20 万元，网上公开发行 37,500 万元，网下发行 247,333.80 万元。本期债券扣除发行费用之后的净募集资金已于 2008 年 9 月 10 日汇入发行人在中国建设银行深圳市分行黄贝岭支行开设的存储账户。发行人聘请的深圳南方民和会计师事务所于 2008 年 9 月 10 日对本期债券认购缴款情况出具了编号为深南验字(2008)第 182 号的验资报告。

## 第四节 债券上市与托管基本情况

### 一、债券上市核准情况

经深圳证券交易所（以下简称“深交所”）同意，公司 590,000 万元 2008 年万科企业股份有限公司公司债券将于 2008 年 9 月 18 日起在深交所挂牌交易，本期债券有担保品种债券简称 08 万科 G1，上市代码 112005；本期债券无担保品种债券简称 08 万科 G2，上市代码 112006。

本期债券中的 300,000 万元有担保品种可以在上市后进行质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司相关规定执行。

### 二、债券上市托管情况

根据中国证券登记结算有限责任公司提供的债券托管证明，本期债券已全部托管在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司。

## 第五节 发行人主要财务情况

### 一、近三年审计情况

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

### 二、发行人近三年经审计的财务报表

#### 1、最近三年合并财务报表（新旧会计准则差异调节表见募集说明书）

## 合并资产负债表

单位：元

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

## 合并资产负债表（续）

单位：元

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

## 合并利润表

单位：元

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

## 合并现金流量表

单位：元

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

2、最近三年母公司财务报表

母公司资产负债表

单位：元

资产	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	5,742,894,789.02	4,805,847,947.27	1,520,949,349.44
交易性金融负债	-	-	-
应收账款	-	-	-
预付账款	3,169,643.66	9,217,883.37	2,368,601.00
其他应收款	34,386,024,525.88	11,716,514,552.79	2,457,679,788.47
存货	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>40,132,088,958.56</b>	<b>16,531,580,383.43</b>	<b>3,980,997,738.91</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	101,708,945.96	-	-
长期股权投资	8,390,721,641.69	8,189,334,873.32	7,017,296,462.00
投资性房地产	6,256,227.11	6,954,240.05	-
固定资产	62,801,618.80	59,642,071.84	66,764,282.08
在建工程	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,561,488,433.56</b>	<b>8,255,931,185.21</b>	<b>7,084,060,744.08</b>
<b>资产总计</b>	<b>48,693,577,392.12</b>	<b>24,787,511,568.64</b>	<b>11,065,058,482.99</b>

## 母公司资产负债表（续）

单位：元

负债及所有者权益	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	-	1,600,000,000.00	900,000,000.00
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	3,781,990.38
应付账款	-	-	-
预收账款	-	-	-
应付职工薪酬	210,987,432.44	92,851,014.47	41,021,941.81
应交税费	20,262,496.40	8,594,754.49	2,981,275.68
其他应付款	4,011,814,897.68	1,503,009,505.45	439,068,935.22
一年内到期的非流动负债	5,927,660,000.00	284,919,243.79	-
<b>流动负债合计</b>	<b>10,170,724,826.52</b>	<b>3,489,374,518.20</b>	<b>1,386,854,143.09</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	12,437,920,200.65	6,379,657,970.50	290,000,000.00
应付债券	-	-	843,505,199.44
长期应付款	-	-	174,919,243.79
其他非流动负债	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	15,803,594.27	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>12,453,723,794.92</b>	<b>6,379,657,970.50</b>	<b>1,308,424,443.23</b>
<b>负债合计</b>	<b>22,624,448,621.44</b>	<b>9,869,032,488.70</b>	<b>2,695,278,586.32</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	6,872,006,387.00	4,369,898,751.00	3,722,687,670.00
资本公积	12,885,360,235.32	5,315,012,258.19	1,119,660,152.45
盈余公积	5,395,470,156.38	4,402,087,926.99	2,893,840,406.35
未分配利润	916,291,991.98	831,480,143.76	633,591,667.87
外币报表折算差额	-	-	-
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>26,069,128,770.68</b>	<b>14,918,479,079.94</b>	<b>8,369,779,896.67</b>
少数股东权益	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>26,069,128,770.68</b>	<b>14,918,479,079.94</b>	<b>8,369,779,896.67</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>	<b>48,693,577,392.12</b>	<b>24,787,511,568.64</b>	<b>11,065,058,482.99</b>

## 母公司利润表

单位：元

	2007 年度	2006 年度	2005 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>79,248,565.40</b>	<b>33,159,941.17</b>	<b>2,941,230.82</b>
减：营业成本	956,079.85	1,457,598.65	2,336,797.08
营业税金及附加	29,334,682.07	7,334,989.20	4,701,418.97
销售费用	-	-	-
管理费用	567,131,534.08	151,475,867.70	80,956,653.00
财务费用	(372,420,430.60)	(88,155,353.87)	(92,313,486.68)
资产减值损失	(17,920.13)	126,223.24	178,189.73
加：公允价值变动净收益	-	-	-
投资收益	1,873,362,300.38	2,336,299,892.09	1,358,522,485.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	43,322,804.25	60,098,192.00	26,412,480.14
<b>二、营业利润</b>	<b>1,727,626,920.51</b>	<b>2,297,220,508.34</b>	<b>1,365,604,143.98</b>
加：营业外收入	364,931.61	958,482.60	87,479.54
减：营业外支出	370,583.61	222,189.67	322,236.89
其中：非流动资产处置净损失	70,583.61	122,189.67	5,079.00
<b>三、利润总额</b>	<b>1,727,621,268.51</b>	<b>2,297,956,801.27</b>	<b>1,365,369,386.63</b>
减：所得税费用	-	73,035.09	679,532.42
<b>四、净利润</b>	<b>1,727,621,268.51</b>	<b>2,297,883,766.18</b>	<b>1,364,689,854.21</b>

## 母公司现金流量表

单位：元

	2007 年度	2006 年度	2005 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	2,155,833.40	1,846,926.00	2,497,544.62
收到其他与经营活动有关的现金	14,418,306,195.47	1,743,513,232.48	1,718,943,857.54
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>14,420,462,028.87</b>	<b>1,745,360,158.48</b>	<b>1,721,441,402.16</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	549,907,474.84	233,181,147.74	41,380,372.05
支付的各项税费	37,923,470.63	188,585.89	4,918,678.67
支付其他与经营活动有关的现金	31,658,480,343.90	9,648,588,452.54	1,383,578,324.97
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>32,246,311,289.37</b>	<b>9,881,958,186.17</b>	<b>1,429,877,375.69</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>(17,825,849,260.50)</b>	<b>(8,136,598,027.69)</b>	<b>291,564,026.47</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金	156,473,934.99	-	20,408,311.42
取得投资收益收到的现金	1,287,364,444.35	529,327,363.52	51,700,762.04
处置固定资产现金净额	13,459.00	122,389.67	384,237.00
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	-	996,900,357.65	-
收到其他与投资活动有关的现金	257,614,715.64	415,574,302.05	146,560,320.12
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,701,466,553.98</b>	<b>1,941,924,412.89</b>	<b>219,053,630.58</b>
购建固定资产所支付的现金	10,916,811.04	7,453,301.58	5,472,515.58
投资支付的现金	1,258,200,000.00	111,647,574.13	748,262,239.84
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	290,927,475.38	609,858,051.88	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,560,044,286.42</b>	<b>728,958,927.59</b>	<b>753,734,755.42</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>141,422,267.56</b>	<b>1,212,965,485.30</b>	<b>(534,681,124.84)</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金	9,936,601,701.22	4,196,700,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	13,335,091,578.11	9,287,660,000.00	1,400,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>23,271,693,279.33</b>	<b>13,484,360,000.00</b>	<b>1,400,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金	3,140,000,000.00	2,408,271,524.00	1,070,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,509,831,339.23	867,557,335.78	439,927,624.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>4,649,831,339.23</b>	<b>3,275,828,859.78</b>	<b>1,509,927,624.80</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>18,621,861,940.10</b>	<b>10,208,531,140.22</b>	<b>(109,927,624.80)</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>(388,105.41)</b>	<b>-</b>	<b>(995,791.85)</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>937,046,841.75</b>	<b>3,284,898,597.83</b>	<b>(354,040,515.02)</b>
加：期初现金及现金等价物余额	4,805,847,947.27	1,520,949,349.44	1,874,989,864.46
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>5,742,894,789.02</b>	<b>4,805,847,947.27</b>	<b>1,520,949,349.44</b>

### (三) 近三年主要财务指标

近三年本公司主要财务指标

	2007 年度	2006 年度	2005 年度
流动比率	1.96	2.19	1.96
速动比率	0.59	0.64	0.46
资产负债率(母公司)	46.46%	39.81%	24.36%
资产负债率(合并)	66.11%	65.04%	61.10%
应收账款周转率(次)	57.79	48.30	28.22
存货周转率(次)	0.41	0.45	0.51
利息倍数	6.58	7.04	9.66
贷款偿还率	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%
每股经营活动现金流量(元)	-1.52	-0.69	0.23
每股净现金流量(元)	0.92	1.72	0.03

注：以上周转率指标计算过程中，应收账款和存货 2004 年末的数据以未追溯调整的数据为准，2005 年末的数据以经追溯调整后的数据为准。

上述财务指标的计算方法如下：

流动比率 = 流动资产/流动负债

速动比率 = 速动资产/流动负债

应收账款周转率 = 主营业务收入/应收账款平均余额

存货周转率 = 主营业务成本/存货平均余额

资产负债率 = 总负债/总资产

利息倍数 = (利润总额+利息费用)/利息费用

贷款偿还率 = 实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率 = 实际支付利息/应付利息

每股经营活动的现金流量 = 经营活动产生的现金流量净额/总股本

每股净现金流量 = 现金及现金等价物净增加额/总股本

### (四) 最近三年净资产收益率和每股收益

单位：元

	2007 年度	2006 年度	2005 年度
基本每股收益	0.73	0.39	0.26
稀释每股收益	0.73	0.39	0.25
净资产收益率(全面摊薄)	16.55%	15.39%	16.30%

	2007 年度	2006 年度	2005 年度
净资产收益率（加权平均）	23.75%	23.51%	18.69%
扣除非经常损益后：			
基本每股收益	0.72	0.38	0.26
稀释每股收益	0.72	0.37	0.25
净资产收益率（全面摊薄）	16.36%	14.81%	16.14%
净资产收益率（加权平均）	23.49%	22.62%	18.51%

上述财务指标的计算方法如下：

基本每股收益 = 归属于公司普通股股东的净利润 / ( 期初股份总数 + 报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数 + 报告期因发行新股或债转股等增加股份数 × 增加股份下一月份起至报告期期末的月份数 ÷ 报告期月份数 - 报告期因回购等减少股份数 × 减少股份下一月份起至报告期期末的月份数 ÷ 报告期月份数 )

稀释每股收益 = [ 归属于公司普通股股东的净利润 + ( 以确认为费用的稀释性潜在普通股利息转换费用 ) × ( 1 - 所得税率 ) ] ÷ ( 期初股份总数 + 报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数 + 报告期因发行新股或债转股等增加股份数 × 增加股份下一月份起至报告期期末的月份数 ÷ 报告期月份数 - 报告期因回购等减少股份数 × 减少股份下一月份起至报告期期末的月份数 ÷ 报告期月份数 + 报告期缩股数 + 认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数 )

净资产收益率（全面摊薄） = 归属于公司普通股股东的净利润 ÷ 归属于公司普通股股东的期末净资产

净资产收益率（加权平均） = 归属于公司普通股股东的净利润 ÷ ( 归属于公司普通股股东的期初净资产 + 归属于公司普通股股东的净利润 ÷ 2 + 报告期发行新股或债转股新增的、归属于公司普通股股东的净资产 × 新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数 ÷ 报告期月份数 - 报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产 × 减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数 ÷ 报告期月份数 ± 因其他交易或事项引起的净资产增减变动 × 发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数 ÷ 报告期月份数 )

## 第六节 债券受托管理人

根据发行人与中信证券于 2008 年 4 月 8 日签署的《关于 2008 年万科企业股份有限公司公司债券的债券受托管理协议》，中信证券受聘担任本期债券的债券受托管理人。

### 一、债券受托管理人基本情况

中信证券的前身系中信证券有限责任公司，于 1995 年 10 月 25 日在北京成立。经中国证监会批准，中信证券于 1999 年增资改制为中信证券股份有限公司。

2002 年 12 月 13 日，经中国证监会核准，中信证券向社会公开发行 4 亿股普通 A 股股票，并于 2003 年 1 月 6 日在上海证券交易所挂牌上市交易，成为中国证券市场上首家 IPO 发行上市的证券公司，股票代码为 600030。截至 2007 年 12 月 31 日，中信证券总资产 1896.54 亿元，净资产 540.23 亿元，净资本 406.75 亿元。中信证券已于 2007 年 9 月 4 日完成股份增发，总股本增至 3,315,233,800 元。

中国中信集团公司为中信证券第一大股东。中信证券经纪业务、股票发行与承销、债券承销、债券销售交易、研究等业务均位居市场前列。2003 年被《欧洲货币》评为“最佳债权融资行”；2004 年中信证券投资银行团队获得《新财富》杂志“中国最佳投资银行团队”称号；2005 年中信证券被《新财富》杂志社评选为“本土最佳证券公司”第一名；2002 年至 2005 年连续四年被《亚洲货币》杂志评为“中国最佳债权融资行”；2003 年至 2005 年连续三年荣获《亚洲货币》杂志“中国最佳股权融资行”；2006 年获得了深圳证券交易所颁发的“2006 年度中小企业板最佳保荐机构”称号；2007 年 6 月获得了由上海证券报主办的首届“中国最佳投资银行”评选活动中颁发的“卓越投行团队”称号；2007 年 12 月 15 日被《国际金融评论》亚洲版评为“中国最佳债券融资行”。

### 二、债券受托管理人协议主要内容

#### （一）发行人承诺

##### 1、对兑付代理人付款的通知

发行人应按照本期债券条款的规定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本期债券任何一笔应付款到期日前一工作日的北京时间上午十点之前，发行人应向债券受托管理人发出下述书面确认：发行人已经发出在该到期日向兑付代理人支付款项的不可撤销的指示。

##### 2、登记持有人名单

发行人应每年（或根据债券受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向债券受托管理人提供（或促使中国证券登记公司提供）更新后的登记持有人名单。

### **3、办公场所变更知会**

在本期债券存续期限内，发行人若变更现有办公场所，则必须以债券受托管理协议规定的通知方式及时通知债券受托管理人。

### **4、关联交易限制**

发行人应尽最大努力避免与持有其 10%以上股份的公司或其任何附属公司签署重大交易性协议。

上述限制不适用于以下情形：(1)该协议系对既有协议的补充或修订、该协议的条款公平、合理且与既有协议实质性相同、或该协议不会对发行人利益造成实质性损害；(2)该项交易已由无利害关系的董事会成员的绝大多数表决通过，或发行人已经向债券受托管理人提交一份由独立财务顾问所出具的、从财务角度声明该交易系一项公平交易；(3)发行人与其全资子公司之间的交易，或其全资子公司之间的交易；(4)在发行人通常的营业过程中签订的，发行人与其董事、高管和员工间签署的任何赔偿、补偿和其他收益安排协议；(5)经发行人董事会同意，为了发行人公司利益所设立的员工持股计划，或继续维持该种计划安排；(6)经债券持有人会议同意的其他除外情形。

### **5、质押限制**

除正常经营活动所涉及者外，发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定质押权利，除非(1)该项质押在发行首日已经存在；(2)发行首日后，为了债券持有人利益而设定的质押权利；以及(3)经债券持有人会议同意而设定的质押。

### **6、资产出售限制**

除正常经营活动所涉及者外，发行人不得出售任何资产，除非(1)出售资产的对价不低于该项资产的公平市场价值；或(2)至少 75%的对价系由现金组成，或(3)对价为债务承担，由此发行人不可撤销、且无条件地解除某种负债项下的全部责任；(4)经债券持有人会议同意的资产出售。

### **7、信息提供**

应对债券受托管理人履行债券受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。在每个会计期间结束后应尽可能快地向债券受托管理人提供三份（视情况确定）经审计的会计报表。只要所适用的法律允许，根据债券受托管理人合理需要，

向其提供相关信息、意见、凭证或其他证明文件。

## **8、会计账册**

始终恰当保管会计账册；在已经发生违约事件，或债券受托管理人合理认为该等事件即将发生，只要所适用的法律允许，应允许债券受托管理人指定的专业审计机构（且发行人无正当理由不得拒绝该指定）在正常营业时间内查阅其会计账册。

## **9、违约事件通知**

一旦发现发生违约事件应立即书面通知债券受托管理人，同时附带管理人员声明文件，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

## **10、合规证明**

(1)管理人员声明文件。发行人向其股东提供经过年审的会计报表后的 14 日内，应向受托管理人提供管理人员声明文件，说明经合理调查，就其所知，尚未发生任何违约事件或潜在的违约事件，如果发生上述事件则应详细说明。(2)安慰函。发行人高级管理层或财务主管须每年向债券受托管理人提供安慰函，确认发行人已遵守债券受托管理协议项下的各项承诺和义务。

## **11、对债券持有人的通知**

在发行人出现下列情形之一并通知债券受托管理人时，发行人应在 15 日内以通讯、传真或在中国证监会指定信息披露媒体公告的方式等其他有效方式通知全体债券持有人、债券受托管理人及担保人：(1)预计到期难以偿付利息或本金；(2)专项偿债账户出现异常；(3)订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同；(4)发生重大亏损或者遭受超过净资产百分十以上的重大损失；(5)发生重大仲裁、诉讼；(6)拟进行重大债务重组；(7)未能履行募集说明书的约定；(8)债券被暂停转让交易；(9)发行人提出拟变更债券募集说明书的约定；(10)保证人或担保物发生重大不利变化；(11)发生对债券持有人权益有重大影响的事项；以及(12)中国证监会规定的其他情形。

## **12、披露信息的通知**

发行人至少应以公司年度报告披露时间为时点，向债券受托管理人提供信息披露文件。

## **13、上市维持**

应尽最大努力维持债券上市交易。如尽最大努力后仍无法维持或继续维持可能承担法律责任，在不实质性损害债券持有人利益前提下，经债券持有人会议同意可以退市。

## 14、自持债券说明

经债券受托管理人要求，应立即提供关于尚未注销的自持债券数量的证明文件，并须至少两名董事签名。

## 15、费用和报酬

在本期债券存续期内，发行人应每年向债券受托管理人支付本期债券受托管理费用。

## 16、评级

如发行人根据申请上市的证券交易所的相关规定，发生需临时公告的重大事项时，发行人可自行或应债券受托管理人的要求聘请资信评级机构对本期债券进行重新评级并公告。

## 17、其他

应按法律、法规及证券交易所相关规则及本期债券募集说明书的约定履行其他义务。

### (二) 违约和救济

#### 1、以下事件构成违约事件：

- (1) 本期债券因到期、加速清偿或回购等原因，未能偿付到期应付本金；
- (2) 未能偿付本期债券的到期利息，且该种违约持续超过 30 天仍未被补救；
- (3) 不履行或违反债券受托管理协议规定，合并、收购和转移发行人所有或实质性资产；
- (4) 发行人不履行或违反债券受托管理协议项下的任何承诺(上述(1)到(3)项违约情形除外)，且经债券受托管理人书面通知，或经持有本期债券本金总额 25%以上的债券持有人书面通知，该种违约持续 30 个连续工作日；
- (5) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；以及
- (6) 在本期债券存续期间内，本期债券的担保人发生解散、注销、吊销、停业，抵押物、质物发生毁损、灭失，以及其他对本期债券产生重大不利影响的情形（如有）。

#### 2、加速清偿及措施

##### (1) 加速清偿的宣布

如果债券受托管理协议项下的违约事件发生且一直持续，占未偿还债券本金总额 25%的债券持有人（如涉及保证人事项，则仅限于有担保部分债券持有人）或债券受托

管理人(须事先书面请求上述债券持有人同意)可以书面方式通知发行人,宣布所有未偿还债券本金和相应利息,到期应付。

## (2) 措施

在宣布加速清偿后但在债券受托管理人取得相关法院判决前,持有未偿还债券本金半数以上的债券持有人可以书面通知发行人豁免其违约行为,并取消加速清偿的决定,如果发行人采取了以下救济措施:(1)向债券受托管理人提供保证金,且保证金数额足以支付以下各项的总和:(i)债券受托管理人和顾问的合理赔偿、费用和开支;(ii)所有迟付的利息;(iii)所有到期应付本金;(iv)法律允许范围内的复利。(2)除未支付到期本金和利息而被宣布加速清偿外,所有的违约事件均已得到救济或被豁免。(3)取消违约的决定不与任何法院判决相冲突。

## 3、其他救济方式

如果发生违约事件且一直持续,债券受托管理人可自行,或根据未偿还债券本金半数以上的债券持有人的指示,采取任何可行的法律救济方式回收债券本金和利息,或强制发行人履行债券受托管理协议或本期债券条款项下的义务。

### (三) 债券受托管理人职责

#### 1、文件

对于债券受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失,债券受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。债券受托管理人可以依赖发行人根据债券受托管理协议通过传真或电子系统传输的、债券受托管理人善意地认为是由发行人做出的指示。债券受托管理人应就该等依赖得到全面保护。

#### 2、违约通知

债券受托管理人在得知违约事件发生后最迟 45 日内,应在中国证监会指定信息披露媒体公告的方式通知各债券持有人,除非违约事件在上述期间内已经得到救济或经其董事会决议、有充分的理由证明隐瞒该违约事件有利于保护债券持有人的利益。

#### 3、违约处理

在违约事件发生时,债券受托管理人有义务勤勉尽责地采取一切正当合理的措施,维护债券持有人的合法权益;债券受托管理人应依照募集说明书的约定,代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。在债券持有人会议决议的授权范围内,依法代理债

券持有人提起或参加有关发行人的破产诉讼、申报债权、出席债券持有人会议及其他与破产诉讼相关的活动。预计发行人不能偿还债务时，要求发行人追加担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。

#### **4、监督担保事项**

发行人应促使担保人在不违反适用的法律、法规及上市规则项下保密义务的前提下，及时向债券受托管理人提供经营情况、财务状况及可能影响担保人履行担保合同项下担保责任的重大亏损、损失、合并、分立、托管、重组、改制、破产、诉讼、仲裁和行政处罚等信息和资料。

#### **5、募集资金使用监督**

在本期债券发行结束之前对发行人所募集资金进行监督。代表债券持有人监督发行人发行本期债券募集资金的使用。

#### **6、账户监督**

监督并按季检查发行人专项偿债账户资金的提取和使用情况，有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

#### **7、信息披露监督**

督促发行人按本期债券募集说明书的约定履行信息披露义务。

#### **8、债券持有人会议的召集和会议决议落实**

债券受托管理人应持续关注发行人和保证人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的以下事项时，债券受托管理人应在知悉该情形之日起 30 日内召集债券持有人会议：(1)发行人提出拟变更债券募集说明书的约定；(2)拟变更债券受托管理人；(3)发行人不能按期支付本息；(4)发行人减资、合并、分立、解散及申请破产；(5)保证人或担保物发生重大不利变化；(6)发生对债券持有人权益有重大影响的事项。债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，促成债券持有人会议决议为发行人或其他主体所接受，督促债券持有人会议决议的具体落实。

#### **9、担保权取得**

如发行人为本期债券追加设定抵押或质押担保的，债券受托管理人应在债券发行前取得抵押权、质押权的权利证明文件，并在担保期间妥善保管。

#### **10、破产及整顿**

如发行人不能偿还债务，债券受托管理人将受托参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

## **11、其他**

债券持有人会议授权的其他事项。

### **(四) 债券受托管理人报告**

#### **1、出具债券受托管理人报告的流程和时间**

债券受托管理人在受托期间对发行人的有关情况进行持续跟踪与了解，在每个会计年度结束之日后的四个月内，债券受托管理人根据跟踪所了解的情况向债券持有人出具并提供债券受托管理人报告。

#### **2、债券受托管理人报告的内容**

债券受托管理人报告应主要包括如下内容：(1)发行人的基本情况；(2)债券募集资金的使用情况；(3)专项偿债账户的管理情况；(4)发行人有关承诺的履行情况；(5)担保人或担保物的情况；以及(6)债券受托管理人认为需要披露的其他信息。

#### **3、债券受托管理人报告的查阅**

债券受托管理人报告置备于债券受托管理人处，并载于监管部门指定的信息披露媒体，债券持有人有权随时查阅。

### **(五) 债券受托管理人的变更**

#### **1、债券受托管理人变更的批准**

债券受托管理人的变更必须经债券持有人会议决议批准。

#### **2、债券受托管理人更换的提议**

发行人和持有未兑付债券总额 10%以上的债券持有人可以提议更换债券受托管理人，债券受托管理人应自前述提议提出之日起 30 日内召开债券持有人会议。

#### **3、辞职**

债券受托管理人可在任何时间辞去委任，但应至少提前 90 天书面通知发行人，并召开债券持有人会议。

#### **4、辞职和终止的条件**

任何辞职或受限于债券受托管理协议相关规定的债券受托管理人更换只有在新的债券受托管理人被债券持有人会议正式、有效地委任后方可生效。

#### **5、自动终止**

若发生下述任何一种情形，则对债券受托管理人的委任应立即终止：

- (1) 债券受托管理人丧失行为能力；
- (2) 债券受托管理人被判决破产或资不抵债；
- (3) 债券受托管理人主动提出破产申请或为其债权人利益转让权利；
- (4) 债券受托管理人同意任命接管人、管理人或其他类似官员接管其全部或大部分财产；
- (5) 债券受托管理人书面承认其无法偿付到期债务或停止偿付到期债务；
- (6) 对债券受托管理人的停业或解散做出决议或命令；
- (7) 对债券受托管理人全部或大部分财产任命接管人、管理人或其他类似官员；
- (8) 法院根据相关破产法律裁定批准由债券管理人提出或针对其提出的破产申请；
- (9) 政府官员为整顿、保存或清算之目的掌管或控制债券受托管理人或其财产或业务；
- (10) 除非债券受托管理人从正常渠道无法取得相关资料外，债券受托管理人超出本协议约定一个月仍未出具正式的债券受托管理人报告。

如对债券受托管理人的委任根据债券受托管理协议的相关规定被终止，发行人应立即指定一个替代债券受托管理人，并尽快召集债券持有人会议审议批准。

## **6、文档的送交**

如果债券受托管理人辞职或其委任被终止，其应在辞职或委任终止生效后毫不迟延地向新的债券受托管理人送交其根据本协议保存的与本期债券有关的文档。

## 第七节 债券持有人会议的有关情况

为保证本期债券持有人的合法权益，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行试点办法》的有关规定，制定了债券持有人会议规则。债券持有人会议规则的详细内容请参见发行人已对外公开披露的本期债券募集说明书和《2008年万科企业股份有限公司公司债券持有人会议规则》。债券持有人认购或购买或其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受债券持有人会议规则并受之约束。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

## 第八节 本次募集资金运用

### 一、本次公司债券募集资金运用

公司拟将本期债券募集资金中的 150,000 万元用于偿还公司 1 年内到期的长期借款及短期借款,该等资金使用计划将有利于调整公司目前的负债结构,优化公司负债结构。拟将本期债券剩余募集资金补充公司流动资金,改善公司资金状况。

### 二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

#### (一) 对发行人负债结构的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后,发行人合并报表的资产负债率水平将由 2007 年末的 66.11%,略微增加至 67.54%。长期负债占总负债的比例由变更前的 26.30%,增加至 33.02%。

由于长期债权融资比例的有所提高,发行人债务结构将逐步得到改善,总体贷款成本将有所降低。

#### (二) 对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后,发行人合并报表的流动比率及速动比率将分别由 2007 年末的 1.96 及 0.59 增加至 2.11 及 0.71。

发行人流动比率和速动比率均有了较为明显的提高,流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升,短期偿债能力增强。

## 第九节 其他重要事项

本期债券发行后至本上市公告书公告之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券的按期足额还本付息产生重大影响的重要事项。

## 第十节 有关当事人

### 一、发行人

名称：万科企业股份有限公司  
住所：深圳市盐田区大梅沙万科东海岸裙楼 C02  
办公地址：深圳市福田区梅林路 63 号万科建筑研究中心  
法定代表人：王石  
董事会秘书：肖莉  
联系人：吉江华、梁洁  
电话：0755 - 25606666  
传真：0755 - 25531696

### 二、保荐机构（主承销商）

名称：中信证券股份有限公司  
住所：北京市朝阳区新源南路 6 号京城大厦  
办公地址：北京市朝阳区新源里 16 号琨莎中心 17 层  
法定代表人：王东明  
项目主办人：刘威、赵欣欣  
项目组成员：王进、聂磊、窦长宏、杨霞、汤峻  
电话：010 - 84683817  
传真：010 - 84683733  
邮政编码：100027

### 三、财务顾问

名称：瑞银证券有限责任公司  
办公地址：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 12、15 层  
法定代表人：刘弘  
项目经办人：龙丽、张瑾  
电话：010-58328888  
传真：010-58328999  
邮政编码：100140

### 四、律师事务所

#### 1、发行人律师

名称：广东信达律师事务所  
住所：深圳市深南大道 4019 号航天大厦 24 层  
负责人：朱皓  
经办律师：麻云燕、韦少辉  
联系人：周凌仙  
电话：0755 - 88265288  
传真：0755 - 83243108

## 2、承销团律师

名称：北京市中伦律师事务所  
住所：北京市朝阳区建国路 118 号招商局中心 01 楼 12 层  
负责人：张学兵  
经办律师：叶倍成、郑晓樞  
电话：010 - 65681188  
传真：010 - 65687317  
邮政编码：100022

## 五、会计师事务所

名称：毕马威华振会计师事务所  
住所：北京市东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层  
负责人：萧伟强  
经办注册会计师：彭菁、潘嘉敏  
联系人：吴宇鹏  
电话：020 - 38137621  
传真：020 - 38137000

## 六、担保人

中国建设银行

(1)名称：中国建设银行股份有限公司  
住所：北京市西城区金融大街 25 号  
法定代表人：郭树清  
经办人：龚益军  
电话：010 - 67595875  
传真：010 - 66275970  
邮政编码：100032

(2)名称：中国建设银行股份有限公司深圳市分行

住所：深圳市罗湖区红岭南路金融中心大厦东座

法定代表人：曾俭华

经办人：李昆

电话：0755 - 82488521

传真：0755 - 82488147

邮政编码：518010

## **七、资信评级机构**

名称：中诚信证券评估有限公司

住所：上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 号

法定代表人：毛振华

经办人：杨柳、朱建华

电话：021-51019090

传真：021-51019030

邮政编码：200011

## **八、本期债券受托管理人**

名称：中信证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区新源南路 6 号京城大厦

办公地址：北京市朝阳区新源里 16 号琨莎中心 17 层

法定代表人：王东明

联系人：聂磊

电话：010 - 84683817

传真：010 - 84683733

邮政编码：100027

## 第十一节 备查文件

除本上市公告书披露的资料外，备查文件如下：

- (一) 2008年万科企业股份有限公司公开发行公司债券募集说明书；
- (二) 中国证监会核准本次发行的文件；
- (三) 债券受托管理协议；
- (四) 债券持有人大会规则；
- (五) 其他有关上市申请文件。

投资者可到前述发行人住所地查阅本上市公告书全文及上述备查文件。

(此页无正文，为万科企业股份有限公司公开发行公司债券上市公告书的盖章页)



(此页无正文，为万科企业股份有限公司公开发行公司债券上市公告书的盖章页)



中信证券股份有限公司

2008年9月17日