

证券代码：000002、200002

证券简称：万科 A、万科 B

公告编号：<万>2008-043



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

公开发行公司债券募集说明书摘要

保荐人/主承销商/簿记管理人：



中信证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区新源南路 6 号京城大厦

发行人财务顾问：



瑞银证券有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心

2008 年 9 月 2 日

声 明

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

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

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

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

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

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

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

重大事项提示

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

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

公司在房地产开发过程中制订了严格的开发流程，并通过严密的内控体系保证项目按计划开发。但在房地产开发过程中经常存在拆迁、城市规划调整等诸多情形，这些情形会对公司房地产开发的进程造成影响。如果因为地上建筑物未能按时拆迁完毕、政府部门调整城市规划、项目周边地区市政道路施工等原因造成项目在约定或者规定的时间无法开工建设，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按闲置土地进行处罚的风险，并因公司需要进行额外的土地闲置原因的举证工作而影响到项目开发的效率。

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

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

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

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

第一节 释义

除非特别提示，本募集说明书摘要的下列词语含义如下：

公司、本公司、发行人或万科	指	万科企业股份有限公司
本期债券	指	2008年万科企业股份有限公司公司债券
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而编制的《2008年万科企业股份有限公司公开发行公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据《2008年万科企业股份有限公司公开发行公司债券募集说明书》编制的有关万科2008年公司债券发行的简要情况
发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而编制的《2008年万科企业股份有限公司公开发行公司债券发行公告》
华润股份	指	华润股份有限公司，为本公司第一大股东
中国华润	指	中国华润总公司，为华润股份的控股股东
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
保荐人、主承销商、簿记管理人、 债券受托管理人或中信证券	指	中信证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为承销本次发行而组织的承销机构的总称
担保人	指	中国建设银行股份有限公司深圳市分行
承销协议	指	发行人与主承销商为本期债券发行签订的《2008年万科企业股份有限公司公司债券承销协议》
承销团协议	指	主承销商与其他承销团成员为承销本期债券签订的《2008年万科企业股份有限公司公司债券承销团协议》
余额包销	指	主承销商依据承销协议的规定承销本期债券，发行期届满后，无论是否出现认购不足和/或任何承销商违约，主承销商均有义务按

债券受托管理协议	指	承销协议的规定将相当于本期债券全部募集款项的资金按时足额划至发行人的指定账户；承销团各成员依据承销团协议的规定承销本期债券，并对主承销商承担相应的责任 发行人与债券受托管理人于 2008 年 4 月 8 日在深圳市签署的《关于 2008 年万科企业股份有限公司公司债券的债券受托管理协议》
询价簿记	指	由中信证券作为簿记管理人在全程监督下记录网下投资者认购本期债券数量和利率水平意愿的程序
超额增发	指	发行人和主承销商根据询价簿记结果，在本期债券无担保品种基本发行规模 15 亿元的基础上超额增发不超过 14 亿元
投资者、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体，具有同一涵义
公司股东大会	指	万科企业股份有限公司股东大会
公司董事会	指	万科企业股份有限公司董事会
最近三年	指	2005 年、2006 年和 2007 年
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
工作日	指	指每周一至周五，不含法定节假日或休息日
交易日	指	本期债券或万科其他有价证券上市的证券交易所交易日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，为人民币元

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

(一) 发行人基本情况

- 1、 中文名称： 万科企业股份有限公司
英文名称： CHINA VANKE CO., LTD. (缩写为 VANKE)
- 2、 住 所： 深圳市盐田区大梅沙万科东海岸裙楼 C02
- 3、 办公地址： 深圳市福田区梅林路 63 号万科建筑研究中心
- 4、 法定代表人：王石
- 5、 经营范围： 兴办实业(具体项目另行申报);国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);进出口业务(按深经发审证字第 113 号外贸企业审定证书规定办理);房地产开发
- 6、 公司首次注册登记日期：1984 年 5 月 30 日
变更登记日期：2007 年 9 月 28 日
- 7、 注册资本金：6,872,006,387 元
- 8、 企业法人营业执照注册号：4403011019092
- 9、 股票上市地、股票简称及代码： A 股：深圳证券交易所
股票简称：万科 A
股份代码：000002
B 股：深圳证券交易所
股票简称：万科 B
股份代码：200002
- 10、 信息披露报刊名称：《中国证券报》、巨潮网及一家境外媒体
- 11、 董事会秘书：肖莉
- 12、 联系方式：
电话：0755-25606666
传真：0755-25531696
电子信箱：IR@vanke.com
邮政编码：518049

13、 互联网网址：www.vanke.com

(二) 核准情况及核准规模

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

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

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

(三) 本期债券基本条款

1、 债券名称：2008 年万科企业股份有限公司公司债券。

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

3、 票面金额和发行价格：本期债券面值 100 元，平价发行。

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

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

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

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

7、 投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券无担保品种票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券无担保品种存续期的第 3 个付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券无担保品种存续期第 3 个付息

日即为回售支付日，发行人将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

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

9、 债券形式：实名制记账式公司债券。

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

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

本期债券无担保品种网上优先配售、网上公开发行为和网下询价配售预设的发行数量占无担保品种基本发行规模的比例分别为15%（2.25亿元）、不低于25%（3.75亿元）和不高于60%（9亿元），如发行人决定对无担保品种行使超额增发权，则该增发部分可由发行人和保荐人（主承销商）根据投资者网上和网下的认购情况协商确定网下询价配售和网上公开发行部分的数量。无担保品种的超额增发数量将不会超过14亿元。

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

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

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

12、 债券利率及其确定方式：本期债券有担保品种票面利率询价区间为5.5%-6.0%，最终票面年利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与保荐人（主承销商）按照国家有关规定协商一致，并经监管部门备案后在上述利率询价区间内确定，在债券

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

13、发行对象：

网上优先配售：股权登记日即 2008 年 9 月 4 日（T-1 日）收市后在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册并且持有发行人无限售条件 A 股流通股的股东。

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

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

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

15、起息日：2008 年 9 月 5 日。

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

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

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

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

20、信用级别及资信评级机构：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+。

21、本期债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

22、承销方式：本次发行由主承销商组织的承销团以余额包销方式承销。

23、发行费用概算：本期债券的发行费用为不超过募集资金的 1.4%。

24、上市安排：本次发行结束后，发行人将向深交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

25、质押式回购：根据深交所和中国证券登记结算有限公司深圳分公司的有关规定，本期债券中的 30 亿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相关规定执行。

（四）本次发行相关日期

- 1、 发行公告刊登日期：2008 年 9 月 2 日。
- 2、 预计发行期限：2008 年 9 月 5 日至 2008 年 9 月 9 日。
- 3、 网上向公司无限售条件 A 股流通股股东优先配售日期：2008 年 9 月 5 日。
- 4、 网上面向社会公众投资者公开发行的申购期：2008 年 9 月 5 日至 2008 年 9 月 8 日。
- 5、 网下认购期：2008 年 9 月 5 日至 2008 年 9 月 9 日。

二、本次发行的有关机构

（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）和承销团成员

1、保荐人（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

2、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

3、副主承销商

(1) 名称：中信建投证券有限责任公司

办公地址：北京市东城区朝内大街 188 号

法定代表人：张佑君

项目经办人：张全、杨蓉

电话：010-85130653、85130651

传真：010-85130542

邮政编码：100010

(2) 名称：国信证券股份有限公司

办公地址：北京市西城区金融街投资广场 A 座 20 层

法定代表人：何如

项目经办人：樊莉萍、樊起虹、刘宸宇、陈玫颖

电话：010-66211553、66211559、66211327、66211426

传真：010-66211553、66214702

邮政编码：100032

4、分销商

(1) 名称：民生证券有限责任公司

办公地址：北京市朝阳区朝外大街 16 号中国人寿大厦 1901 室

法定代表人：岳献春

项目经办人：刑欣、吉爱玲、杨甦华、赵锦燕、张奕敏

电话：010-85252652、85252650、85252605

传真：010-85252644

邮政编码：100020

(2) 名称：第一创业证券有限责任公司

办公地址：深圳市罗湖区笋岗路 12 号中民时代广场 B 座 26 楼

法定代表人：刘学民

项目经办人：梁学来、陈曦

电话：0755-25832911、25832903

传真：0755-25832940

邮政编码：518028

(3) 名称：中国银河证券股份有限公司

办公地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座

法定代表人：肖时庆

项目经办人：薛明、熊学勇

电话：010-66568087、66568012

传真：010-66568704

邮政编码：100032

(4) 名称：平安证券有限责任公司

办公地址：北京市西城区金融街 23 号平安大厦 610 室

法定代表人：陈敬达

项目经办人：徐丽、刘菲、万萱

电话：010-59734902、59734909、59734911

传真：010-59734978

邮政编码：100032

(三) 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、郑晓槿

电话：010 - 65681188

传真：010 - 65687317

邮政编码：100022

(四) 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

(五) 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

(六) 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

(七) 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

(八) 主承销商收款银行

银行名称：中信银行北京京城大厦支行

开户行行号：302100011026

户名：中信证券股份有限公司

账户：71102 10187 00000 8979

(九) 公司债券拟计划申请上市的证券场所

名称：深圳证券交易所

住所：深圳市深南东路 5045 号

法定代表人：宋丽萍

电话：0755 - 82083333

传真：0755 - 82083667

邮政编码：518010

(十) 公司债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

地址：广东省深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼

法定代表人：戴文华

电话：0755 - 25938000

传真：0755 - 25988122

邮政编码：518031

第三节 担保事项及评级情况

一、担保事项

本期有担保品种的债券由中国建设银行股份有限公司深圳市分行（经其总行授权）为其本息兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（一）担保人的基本情况

1. 基本情况简介

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

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

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

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

截至 2007 年 12 月 31 日，中国建设银行股份有限公司深圳市分行总资产为 2,296.88

亿元，实现营业收入 73.18 亿元，营业利润 41.02 亿元，净利润 41.45 亿元。

2. 最近一年的主要财务指标

建设银行的主要财务指标

金额单位：百万元

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

注：上述数据取自建设银行经审计的 2007 年合并会计报告

3. 资信状况

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

4. 累计担保的余额

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

5. 累计担保余额占其净资产额的比例

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

6. 偿债能力分析

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

综上所述，中国建设银行股份有限公司具备较强的经营实力和财务实力，资信状况

良好，并且具备良好的偿债能力。如果发行人不能按期支付债券本金及到期利息，担保人能够保证将债券本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用，划入公司债券登记机构或主承销商指定的账户。

（二）担保函的主要内容

1. 担保金额及份额

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

2. 担保期限

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

3. 担保方式

担保人为本期有担保品种的债券提供担保的方式为连带责任保证担保。

4. 担保范围

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

5. 发行人、担保人、债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系

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

二、评级情况

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

第四节 发行人基本情况

一、公司概况

(一) 历史沿革

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“0002”。

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

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

(二) 历次股本变动情况

1、分红转增、配售新股及向法人单位发售新股

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

2、分红转增

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

3、分红转增及公积金转增股本

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

4、公开发行B股

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

5、分红转增

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

6、分红转增

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

7、实施公司职员持股计划

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

8、分红转增

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

9、分红转增

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

10、配股

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

11、分红转增

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

12、分红转增

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

13、配股

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

14、发行可转债及转股

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

15、公积金转增股本

2003年5月,公司实施向全体股东每10股派送现金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。

二、本次发行前公司的股本情况

(一) 本次发行前公司的股本结构

截至 2007 年 12 月 31 日，本公司的股本结构如下：

股份类别	数量(股)	比例
一、有限售条件的股份		
1、国家及国有法人持股	165,000,000	2.40%
2、境内法人持股	-	-
3、境内自然人持股	1,733,278	0.03%
有限售条件股份合计	166,733,278	2.43%
二、无限售条件股份		
1、人民币普通股	5,883,425,941	85.61%
2、境内上市外资股	821,847,168	11.96%
无限售条件股份合计	6,705,273,109	97.57%
三、股份总数	6,872,006,387	100.00%

(二) 本次发行前公司前 10 大股东持股情况

1、截至 2007 年 12 月 31 日，本公司前十大股东持股情况如下：

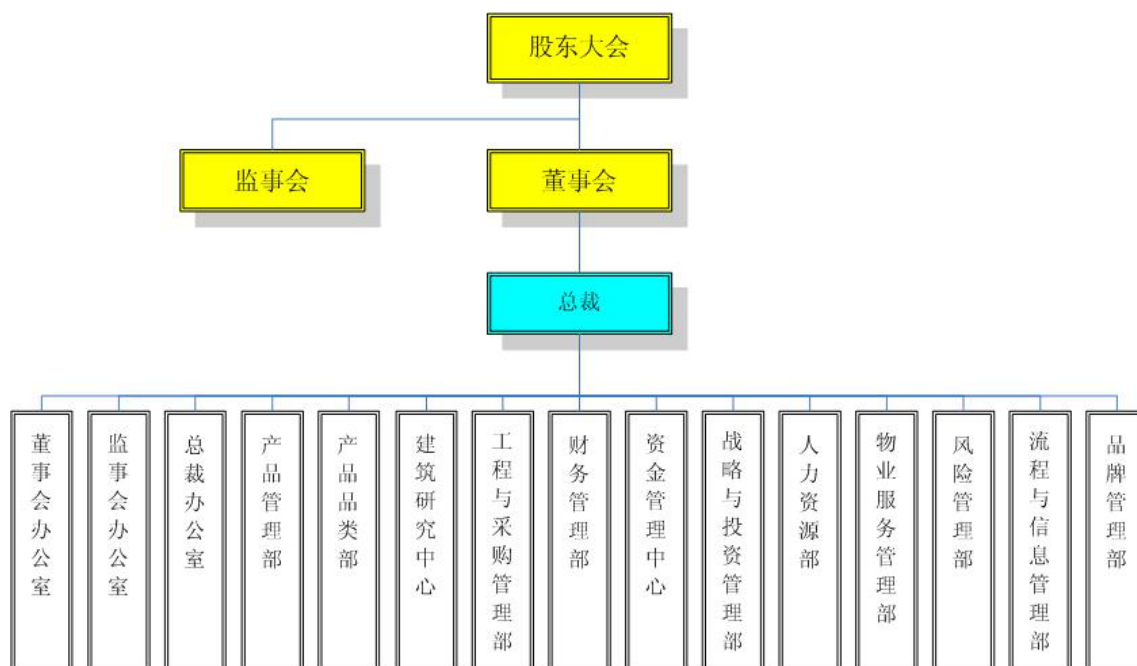
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
华润股份有限公司	国有股东	14.63%	1,005,684,247	165,000,000	0
刘元生	其他	1.20%	82,529,697	0	0
南方绩优成长股票型证券投资基金	其他	1.15%	78,823,038	0	0
上海南都伟峰投资管理有限公司	其他	1.09%	75,000,000	0	0
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	外资股东	0.97%	66,837,583	0	0
国信证券有限责任公司	其他	0.86%	59,000,000	0	0
汇添富均衡增长股票型证券投资基金	其他	0.78%	53,549,749	0	0
内藤证券株式会社	外资股东	0.68%	46,609,444	0	0
中国人寿保险(集团)公司-传统-普通保险产品	其他	0.68%	46,570,058	0	0
嘉实稳健开放式证券投资基金	其他	0.67%	45,858,978	0	0

2、截至 2007 年 12 月 31 日，本公司前十名无限售条件股东持股情况如下：

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
华润股份有限公司	840,684,247	人民币普通股(A股)
刘元生	82,529,697	人民币普通股(A股)
南方绩优成长股票型证券投资基金	78,823,038	人民币普通股(A股)
上海南都伟峰投资管理有限公司	75,000,000	人民币普通股(A股)
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	66,837,583	境内上市外资股(B股)
国信证券有限责任公司	59,000,000	人民币普通股(A股)
汇添富均衡增长股票型证券投资基金	53,549,749	人民币普通股(A股)
内藤证券株式会社	46,609,444	境内上市外资股(B股)
中国人寿保险(集团)公司-传统-普通保险产品	46,570,058	人民币普通股(A股)
嘉实稳健开放式证券投资基金	45,858,978	人民币普通股(A股)
上述股东关联关系或一致行动的说明	华润股份有限公司是国信证券有限责任公司的第一大股东深圳国际信托投资有限责任公司的控股股东。	

三、发行人的组织结构及对其他企业的重要权益投资情况

(一) 发行人的组织结构



(二) 发行人对其他企业的重要权益投资情况

公司目前的控股子公司包括房地产开发公司、物业服务公司以及其他与地产业务相关的投资或服务公司。截至 2007 年 12 月 31 日，公司控股子公司共计 225 家，其中主要房地产公司、主要物业服务公司及其他与地产业务相关的主要投资或服务公司基本情况如下：

1、主要房地产公司

	名称	注册地	币种	注册资本	经营范围	年末实际投资额	集团持股比例	集团表决权比例
1	深圳市万科房地产有限公司	深圳	人民币	600,000,000.00	房地产开发经营	600,000,000.00	100%	100%
2	深圳万科置业有限公司	深圳	人民币	80,000,000.00	房地产开发经营	80,000,000.00	100%	100%
3	深圳市万科东海岸房地产开发有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
4	深圳市万科东海岸实业有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
5	深圳市万科溪之谷房地产有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	6,000,000.00	60%	60%
6	深圳市万科第五园房地产有限公司	深圳	人民币	200,000,000.00	房地产开发经营	200,000,000.00	100%	100%
7	深圳万科南城房地产有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	9,000,000.00	90%	90%
8	惠州市万科房地产有限公司	惠州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
9	深圳万科城房地产开发有限公司	深圳	美元	12,100,000.00	房地产开发经营	100,145,835.54	100%	100%
10	深圳市万科九州房地产开发有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	9,000,000.00	90%	90%
11	深圳市万科城市风景房地产开发有限公司	深圳	人民币	120,000,000.00	房地产开发经营	120,000,000.00	100%	100%
12	深圳万科新城房地产开发有限公司	深圳	美元	6,250,000.00	房地产开发经营	32,895,630.73	100%	100%
13	深圳万科兴业房地产开发有限公司	深圳	人民币	62,413,230.00	房地产开发经营	62,413,230.00	100%	100%
14	深圳市万科恒丰房地产开发有限公司	深圳	人民币	51,871,586.00	房地产开发经营	28,529,372.30	55%	55%
15	深圳万科华昱花园房地产开发有限公司*	深圳	人民币	95,909,045.00	房地产开发经营	57,545,427.00	60%	60%
16	深圳市道霖投资发展有限公司	深圳	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	19,600,000.00	98%	98%
17	深圳恒大物业有限公司	深圳	人民币	96,375,000.00	房地产开发经营	96,375,000.00	100%	100%
18	惠州市万科置业有限公司 *	惠州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
19	惠州市利万房地产开发有限公司 *	惠州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	6,700,000.00	67%	67%
20	深圳市万装装饰设计工程有限公司*	深圳	人民币	10,000,000.00	装饰设计	10,000,000.00	100%	100%
21	深圳富春东方（集团）有限公司	深圳	人民币	14,600,000.00	房地产开发经营	108,665,657.93	90%	90%
22	深圳市富春东方房地产开发有限公司	深圳	人民币	158,000,000.00	房地产开发经营	158,000,000.00	100%	100%
23	深圳市东方尊峪房地产开发有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
24	深圳市东方欣悦实业有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
25	深圳市富春东方大酒楼有限公司	深圳	人民币	1,000,000.00	餐饮服务	1,000,000.00	100%	100%
26	万轩置业（深圳）有限公司	深圳	美元	10,000,000.00	房地产开发经营	74,448,450.00	90%	90%
27	广州市万科房地产有限公司	广州	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	50,000,000.00	100%	100%
28	广州市万科置业有限公司	广州	人民币	30,000,000.00	房地产开发经营	30,000,000.00	100%	100%
29	佛山市万科房地产有限公司	佛山	人民币	80,000,000.00	房地产开发经营	80,000,000.00	100%	100%
30	鹏利国际置业（广州）有限公司	广州	港币	85,550,000.00	房地产开发经营	91,106,250.00	100%	100%
31	广州市万新房地产有限公司	广州	港币	760,000,000.00	房地产开发经营	723,433,883.00	100%	100%
32	广州市万科星房地产有限公司	广州	美元	18,600,000.00	房地产开发经营	73,938,720.00	50%	60%
33	广州市鹏万房地产有限公司	广州	人民币	200,000,000.00	房地产开发经营	100,000,000.00	50%	51%

34	广州市万科穗东房地产有限公司*	广州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
35	广州市万科信诚房地产有限公司*	广州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
36	广州市富生装饰工程有限公司*	广州	人民币	10,000,000.00	装饰设计	10,000,000.00	100%	100%
37	东莞市万科房地产有限公司	东莞	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
38	东莞松山居置业有限公司	东莞	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
39	东莞市万科阳光房地产有限公司	东莞	人民币	25,000,000.00	房地产开发经营	25,000,000.00	100%	100%
40	东莞市新万房地产开发有限公司*	东莞	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	5,100,000.00	51%	51%
41	东莞市万科置地有限公司*	东莞	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
42	东莞市新世纪明上居居住开发有限公司	东莞	人民币	1,000,000.00	房地产开发经营	510,000.00	51%	51%
43	东莞松湖居置业有限公司*	东莞	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
44	佛山市顺德区万科置业有限公司	佛山	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
45	佛山市万科投资有限公司*	佛山	人民币	10,000,000.00	投资	10,000,000.00	100%	100%
46	佛山市万科置业有限公司	佛山	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
47	佛山市南海区万科金域华庭房地产有限公司*	佛山	美元	44,000,000.00	房地产开发经营	182,145,590.00	55%	55%
48	珠海市万科房地产有限公司	珠海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
49	珠海市珠宾置业发展有限公司	珠海	人民币	109,000,000.00	房地产开发经营	109,000,000.00	100%	100%
50	珠海市万茂投资咨询有限公司*	珠海	美元	33,400,000.00	投资	-	100%	100%
51	中山市万科房地产有限公司	中山	美元	12,000,000.00	房地产开发经营	98,796,520.00	100%	100%
52	厦门市万科房地产有限公司	厦门	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
53	厦门富春东方房地产开发有限公司	厦门	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
54	厦门恒邦房地产开发有限公司	厦门	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	50,000,000.00	100%	100%
55	厦门富春东方贸易有限公司	厦门	人民币	20,000,000.00	贸易	20,000,000.00	100%	100%
56	厦门万科星置业有限公司	厦门	美元	2,333,000.00	房地产开发经营	1,968,399.47	55%	55%
57	长沙宏程房地产开发有限公司	长沙	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	16,000,000.00	80%	80%
58	长沙市万科房地产开发有限公司*	长沙	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
59	福州市万科房地产有限公司*	福州	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
60	海南富春东方有限公司	海南	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
61	上海万科房地产有限公司	上海	人民币	800,000,000.00	房地产开发经营	800,000,000.00	100%	100%
62	上海万科长宁置业有限公司	上海	人民币	30,000,000.00	房地产开发经营	30,000,000.00	100%	100%
63	上海万科徐汇置业有限公司	上海	人民币	15,000,000.00	房地产开发经营	15,000,000.00	100%	100%
64	上海朗达实业有限公司	上海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
65	上海万科浦东置业有限公司	上海	人民币	160,000,000.00	房地产开发经营	160,000,000.00	100%	100%
66	上海万科宝山置业有限公司	上海	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	50,000,000.00	100%	100%
67	上海万科兰乔置业有限公司	上海	人民币	193,940,000.00	房地产开发经营	145,455,000.00	75%	75%
68	上海南都置地有限公司	上海	人民币	204,090,000.00	房地产开发经营	204,090,000.00	100%	100%
69	上海天亿房地产发展有限公司	上海	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	45,000,000.00	90%	90%
70	上海万科宝南置业有限公司	上海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
71	上海蓝山小城置业有限公司	上海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
72	上海万科中实房地产有限公司	上海	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	50%	60%
73	上海锦桦房地产开发有限公司	上海	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	100,000,000.00	100%	100%
74	上海锦川房地产开发有限公司	上海	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	100,000,000.00	100%	100%
75	上海万科翔南置业有限公司	上海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%

76	上海万科恒大房产股份有限公司	上海	人民币	141,348,200.00	房地产开发经营	141,348,200.00	100%	100%
77	上海中林置业发展有限公司	上海	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
78	上海万科宝北置业有限公司*	上海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
79	上海郡科投资管理有限公司*	上海	人民币	200,000,000.00	投资	200,000,000.00	100%	100%
80	上海嘉明绿化工程有限公司*	上海	人民币	1,000,000.00	园林绿化	1,000,000.00	100%	100%
81	上海柏轩装饰工程有限公司*	上海	人民币	1,000,000.00	装饰设计	1,000,000.00	100%	100%
82	上海罗联置业有限公司	上海	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	100,000,000.00	100%	100%
83	上海美兰华府置业有限公司	上海	人民币	200,000,000.00	房地产开发经营	200,000,000.00	100%	100%
84	南京万科置业有限公司	南京	人民币	150,000,000.00	房地产开发经营	150,000,000.00	100%	100%
85	南京恒越置业有限公司*	南京	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
86	南京运杰房地产开发有限公司*	南京	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
87	南京金域蓝湾置业有限公司*	南京	人民币	90,000,000.00	房地产开发经营	90,000,000.00	100%	100%
88	南京富春东方房地产开发有限公司	南京	美元	2,000,000.00	房地产开发经营	16,529,260.00	90%	90%
89	南京恒邦房地产开发有限公司	南京	美元	2,000,000.00	房地产开发经营	14,940,000.00	90%	90%
90	无锡万科房地产有限公司	无锡	人民币	300,000,000.00	房地产开发经营	180,000,000.00	60%	60%
91	无锡新万房地产有限公司	无锡	人民币	126,000,000.00	房地产开发经营	88,200,000.00	70%	70%
92	无锡鼎安房地产有限公司	无锡	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
93	无锡万胜房地产开发有限公司	无锡	美元	49,200,000.00	房地产开发经营	204,887,451.04	55%	55%
94	上海联图投资管理咨询有限公司	上海	人民币	1,000,000.00	投资	900,000.00	90%	90%
95	无锡东城投资管理咨询有限公司*	无锡	美元	1,000,000.00	投资	-	100%	100%
96	苏州南都建屋有限公司	苏州	人民币	300,000,000.00	房地产开发经营	210,000,000.00	70%	70%
97	昆山嘉华投资有限公司	昆山	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	42,500,000.00	85%	85%
98	苏州万科房地产有限公司	苏州	人民币	30,000,000.00	房地产开发经营	30,000,000.00	100%	100%
99	苏州万科置业有限公司	苏州	美元	42,500,000.00	房地产开发经营	184,870,654.38	55%	55%
100	万科中粮(苏州)置业有限公司	苏州	人民币	230,000,000.00	房地产开发经营	117,300,000.00	51%	51%
101	杭州万科置业有限公司	杭州	人民币	320,000,000.00	房地产开发经营	320,000,000.00	100%	100%
102	浙江万科南都房地产有限公司	杭州	人民币	150,000,000.00	房地产开发经营	150,000,000.00	100%	100%
103	浙江南都置业股份有限公司	杭州	人民币	300,000,000.00	房地产开发经营	300,000,000.00	100%	100%
104	杭州余杭新都工程开发有限公司	杭州	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
105	杭州黎明房地产开发有限公司	杭州	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
106	杭州银都置业有限公司	杭州	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
107	杭州良渚文化村开发有限公司	杭州	人民币	30,000,000.00	房地产开发经营	30,000,000.00	100%	100%
108	杭州林庐房地产开发有限公司	杭州	人民币	170,000,000.00	房地产开发经营	170,000,000.00	100%	100%
109	杭州长源旅游发展有限公司	杭州	人民币	90,000,000.00	旅游资源开发	90,000,000.00	100%	100%
110	杭州万坤置业有限公司*	杭州	人民币	350,000,000.00	房地产开发经营	178,500,000.00	51%	51%
111	杭州白鹭湾度假酒店有限公司*	杭州	人民币	10,000,000.00	酒店项目投资	10,000,000.00	100%	100%
112	杭州南都佑圣房地产开发有限公司	杭州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	6,000,000.00	60%	60%
113	杭州钱江湾花园有限公司	杭州	人民币	57,000,000.00	房地产开发经营	27,000,000.00	90%	90%
114	宁波万科房地产开发有限公司	宁波	人民币	150,000,000.00	房地产开发经营	150,000,000.00	100%	100%
115	镇江润都置业有限公司	镇江	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
116	镇江润中置业有限公司	镇江	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
117	镇江润桥置业有限公司	镇江	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
118	镇江润南置业有限公司	镇江	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	50,000,000.00	100%	100%

119	江西万科益达房地产发展有限公司	江西	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	50%	60%
120	江西万科青山湖房地产发展有限公司 *	江西	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	50%	60%
121	北京万科企业有限公司	北京	人民币	1,000,000,000.00	房地产开发经营	1,000,000,000.00	100%	100%
122	北京海开万科房地产开发有限责任公司	北京	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
123	北京万科置业有限公司	北京	美元	2,760,000.00	房地产开发经营	22,585,796.83	100%	100%
124	北京万科四季花城房地产开发有限公司	北京	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
125	北京市朝阳区万科房地产开发有限公司	北京	人民币	200,000,000.00	房地产开发经营	120,000,000.00	60%	60%
126	北京万科中粮假日风景房地产开发有限公司	北京	人民币	830,000,000.00	房地产开发经营	415,000,000.00	50%	51%
127	天津万科房地产有限公司	天津	人民币	390,000,000.00	房地产开发经营	390,000,000.00	100%	100%
128	天津万科兴业发展有限公司	天津	人民币	60,000,000.00	房地产开发经营	60,000,000.00	100%	100%
129	天津兴海房地产开发有限公司	天津	人民币	15,000,000.00	房地产开发经营	8,250,000.00	55%	55%
130	天津万科新湖置业有限公司	天津	人民币	17,000,000.00	房地产开发经营	17,000,000.00	100%	100%
131	天津万科新锐房地产有限公司	天津	人民币	120,000,000.00	房地产开发经营	120,000,000.00	100%	100%
132	天津万泰时尚置业有限责任公司	天津	人民币	200,000,000.00	房地产开发经营	192,000,000.00	96%	96%
133	天津万科新里程房地产有限公司	天津	人民币	230,000,000.00	房地产开发经营	126,500,000.00	55%	55%
134	天津市新锋时代投资有限公司*	天津	人民币	10,000,000.00	投资	8,000,000.00	80%	80%
135	天津万盛投资有限公司*	天津	人民币	80,000,000.00	投资	80,000,000.00	100%	100%
136	天津万滨房地产开发有限公司*	天津	人民币	140,000,000.00	房地产开发经营	130,000,000.00	93%	93%
137	沈阳万科房地产开发有限公司	沈阳	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	100,000,000.00	100%	100%
138	沈阳万科城市花园开发有限公司	沈阳	人民币	12,000,000.00	房地产开发经营	12,000,000.00	100%	100%
139	沈阳万科四季花城房地产开发有限公司	沈阳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
140	沈阳万科浑南房地产开发有限公司	沈阳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
141	沈阳万科新墅置业有限公司	沈阳	美元	15,800,000.00	房地产开发经营	123,547,776.00	100%	100%
142	沈阳万科置业开发有限公司	沈阳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	7,500,000.00	75%	75%
143	沈阳东部置业开发有限公司	沈阳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	8,000,000.00	80%	80%
144	沈阳正达永丰房地产开发有限公司	沈阳	人民币	8,000,000.00	房地产开发经营	8,000,000.00	100%	100%
145	大连万科房地产开发有限公司	大连	人民币	32,000,000.00	房地产开发经营	32,000,000.00	100%	100%
146	大连万科锦绣花城开发有限公司	大连	人民币	70,000,000.00	房地产开发经营	70,000,000.00	100%	100%
147	大连万科城置业有限公司	大连	美元	42,000,000.00	房地产开发经营	181,457,430.00	55%	55%
148	鞍山万科房地产开发有限公司	鞍山	美元	5,172,700.00	房地产开发经营	29,634,398.30	100%	100%
149	长春万科房地产开发有限公司	长春	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	50,000,000.00	100%	100%
150	长春万润房地产开发有限公司*	长春	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
151	青岛万科银盛泰房地产开发有限公司	青岛	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	80,000,000.00	80%	80%
152	青岛万科房地产有限公司*	青岛	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
153	成都万科房地产有限公司	成都	人民币	80,000,000.00	房地产开发经营	80,000,000.00	100%	100%
154	成都万科置业有限公司	成都	美元	12,100,000.00	房地产开发经营	60,015,668.40	60%	60%
155	成都万科倍富置业有限公司	成都	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	9,000,000.00	90%	90%
156	成都万科成华置业有限公司	成都	美元	75,142,857.00	房地产开发经营	554,479,141.80	100%	100%
157	成都万科国宾置业有限公司*	成都	美元	110,000,000.00	房地产开发经营	625,360,042.50	75%	75%
158	成都万科光华置业有限公司*	成都	美元	66,000,000.00	房地产开发经营	146,803,140.00	100%	100%
159	成都万科锦江置业有限公司*	成都	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
160	武汉市万科房地产有限公司	武汉	人民币	150,000,000.00	房地产开发经营	150,000,000.00	100%	100%

161	武汉万科天诚房地产有限公司	武汉	美元	58,685,000.00	房地产开发经营	53,246,721.55	55%	55%
162	武汉万科天润房地产有限公司*	武汉	美元	57,600,000.00	房地产开发经营	434,078,043.00	100%	100%
163	武汉万科青安居房地产有限公司*	武汉	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	80,000,000.00	80%	80%

*为 2007 年新设子公司共 36 家

为万科通过子公司对上述 6 家公司的持股比例均低于 51%，但由于在该等子公司的董事会中占多数表决权，从而能够对该等子公司的财务和经营决策实施控制，因此将该等子公司纳入合并财务报表的财务范围。

2、主要物业服务公司

	名称	注册地	币种	注册资本	经营范围	年末实际投资额	集团持股比例	集团表决权比例
1	深圳万科物业服务服务有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	物业服务	10,000,000.00	100%	100%
2	广州市万科物业服务服务有限公司	广州	人民币	5,000,000.00	物业服务	5,000,000.00	100%	100%
3	东莞市万科物业服务服务有限公司	东莞	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
4	佛山市万科物业服务服务有限公司	佛山	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
5	厦门市万科物业服务服务有限公司*	厦门	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
6	长沙市万科物业服务服务有限公司*	长沙	人民币	5,000,000.00	物业服务	5,000,000.00	100%	100%
7	珠海市万科物业服务服务有限公司*	珠海	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
8	上海万科物业服务服务有限公司	上海	人民币	15,000,000.00	物业服务	10,000,000.00	100%	100%
9	上海红郡物业服务服务有限公司*	上海	人民币	5,000,000.00	物业服务	5,000,000.00	100%	100%
10	南京万科物业管理服务有限公司*	南京	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
11	无锡万科物业服务服务有限公司*	无锡	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
12	杭州万科物业服务服务有限公司*	杭州	人民币	2,000,000.00	物业服务	2,000,000.00	100%	100%
13	宁波万科物业服务服务有限公司*	宁波	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
14	江西万科益达物业服务服务有限公司	江西	人民币	1,000,000.00	物业服务	900,000.00	90%	90%
15	北京万科物业服务服务有限公司	北京	人民币	5,000,000.00	物业服务	5,000,000.00	100%	100%
16	天津万科物业服务服务有限公司	天津	人民币	10,000,000.00	物业服务	10,000,000.00	100%	100%
17	沈阳万科物业服务服务有限公司	沈阳	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
18	大连万科物业服务服务有限公司	大连	人民币	1,000,000.00	物业服务	500,000.00	100%	100%
19	鞍山万科物业服务服务有限公司	鞍山	人民币	500,000.00	物业服务	500,000.00	100%	100%
20	长春万科物业服务服务有限公司	长春	人民币	500,000.00	物业服务	500,000.00	100%	100%
21	成都万科物业服务服务有限公司	成都	人民币	5,000,000.00	物业服务	5,000,000.00	100%	100%
22	武汉市万科物业服务服务有限公司	武汉	人民币	12,000,000.00	物业服务	12,000,000.00	100%	100%
23	武汉新宝物业服务服务有限公司	武汉	人民币	500,000.00	物业服务	500,000.00	100%	100%

*为 2007 年新设子公司共 8 家

3、其他与地产业务相关的主要投资或服务公司

	名称	注册地	币种	注册资本	经营范围	年末实际投资额	集团持股比例	集团表决权比例
1	万科地产（香港）有限公司	香港	美元	2,000,000.00	房地产代理投资	14,611,772.88	100%	100%
2	永达中国投资有限公司	香港	港币	50,000.00	投资	9,364.00	100%	100%
3	北京万信投资发展有限公司*	北京	人民币	30,000,000.00	投资	18,000,000.00	60%	60%

4	万科置业(香港)有限公司*	香港	美元	9,500,000.00	房地产代理投资	69,526,014.48	100%	100%
5	EustonCapitalLimited*	香港	港币	1,000.00	投资	936.40	100%	100%
6	AmpleGainCapitalLtd*	香港	港币	1,000.00	投资	936.40	100%	100%
7	东莞万科建筑技术研究有限公司	东莞	人民币	20,000,000.00	建筑技术研究	20,000,000.00	100%	100%
8	深圳市万科财务顾问有限公司	深圳	人民币	15,000,000.00	咨询服务	15,000,000.00	100%	100%
9	深圳市浪骑游艇会有限公司	深圳	人民币	57,100,000.00	游艇及泊位租赁	57,100,000.00	100%	100%

*为 2007 年新设子公司共 4 家

4、非主要子公司：本公司尚有非主要地产公司共 7 家，注册资本总额 10,800 万元；非主要物业服务公司共 8 家，注册资本总额 800 万元；非主要其他与地产业务相关的主要投资或服务公司主要是以持股为目的无主营业务的设于香港的公司，非主要其他与地产业务相关的主要投资或服务公司共 15 家，注册资本总额 1,511 万元。

四、公司第一大股东的基本情况

截至 2007 年 12 月 31 日，本公司的股权结构较为分散。华润股份作为本公司的第一大股东，其直接和间接合计持有本公司的股份仅为 14.94%，华润股份不构成对本公司的控制。本公司无控股股东，也不存在实际控制人。

(一) 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 1000.91 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。

(二) 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。

中国华润的基本情况如下：

法定代表人：陈新华

注册资本：9,661,766,000 元

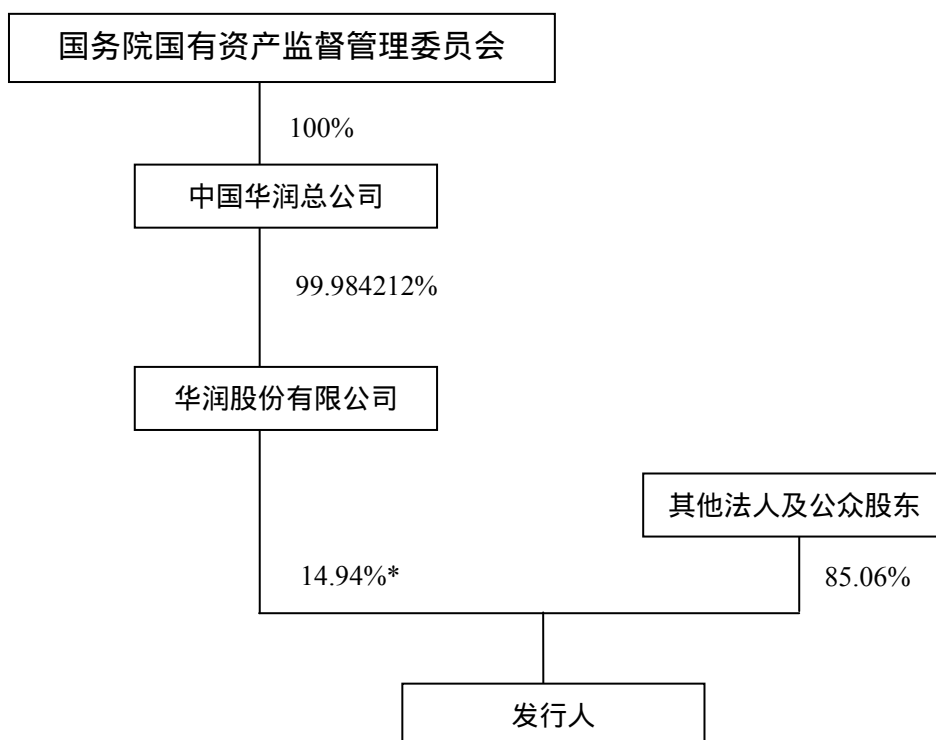
注册地址：北京市东城区建国门北大街 8 号华润大厦 2701 - 2705

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，中国华润资产总额为 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。

(三) 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。

五、公司董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）2007 年末任职董事、监事、高级管理人员简介

1、2007 年末任职董事简介

王石，1988 年起任万科董事会主席。

宋林，2001 年起任万科董事。

郁亮，1994 年起任万科董事。

陈志裕，1997 年起任万科董事。

王印，2002 年起任万科董事。

肖莉，2004 年起任公司董事。

蒋伟，2005 年起任万科董事。

2、独立董事简介

孙建一，2001 年起任独立董事。

李志荣，2002年起任万科独立董事。

李家晖，2005年起任万科独立董事。

徐林倩丽，2005年起任万科独立董事。

3、监事简介

丁福源，1995年起任万科监事会主席。

张力，2004年起任万科监事。

方明，2005年起任万科监事。

4、高级管理人员简介

郁亮，现任万科总裁。

刘爱明，现任万科执行副总裁。

丁长峰，现任万科执行副总裁。

解冻，现任万科执行副总裁。

张纪文，现任万科执行副总裁。

莫军，现任万科执行副总裁。

徐洪舸，现任万科执行副总裁。

肖莉，现任万科执行副总裁。

王文金，现任万科执行副总裁。

六、公司主营业务基本情况

(一) 公司的主营业务

公司的经营范围：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。

公司的主营业务为：公司选择珠江三角洲、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。

(二) 公司营业收入构成

1、公司最近三年主营业务收入构成情况

	2007年	2006年	2005年
房地产(万元)	3,517,517.70	1,766,965.96	1,037,905.22
物业管理和其他(万元)	21,003.47	17,855.07	17,979.95
合计(万元)	3,538,521.17	1,784,821.03	1,055,885.17

2、公司最近三年房地产业务按区域划分之主营业务收入

	2007年	2006年	2005年
珠江三角洲区域(万元)	1,580,748.51	508,774	280,527
长江三角洲区域(万元)	1,114,073.70	686,887	336,122
环渤海区域(万元)	510,817.13	422,629	332,189
其他区域(万元)	311,878.36	148,676	89,067
合计(万元)	3,517,517.70	1,766,966	1,037,905

3、公司最近三年主要产品的销售情况表

产品类型	2007年			2006年			2005年		
	收入 (亿元)	面积 (万 m ²)	价格 (元/m ²)	收入 (亿元)	面积 (万 m ²)	价格 (元/m ²)	收入 (亿元)	面积 (万 m ²)	价格 (元/m ²)
住宅	327.9	355.75	9217	169.85	273.60	6,208.00	98.29	167.80	5,858.00
商业(含商 铺、写字楼)	17.56	17.91	9804	3.73	4.77	7,820.00	3.90	4.60	8,478.00
车位	6.29	20.06	3135	3.12	11.26	2,771.00	1.60	4.50	3,556.00
合计	351.75	393.73	8934	176.70	289.63	6101.00	103.79	176.90	5867.00

(三) 公司最近三年房地产开发情况

公司最近三年开工面积、竣工面积、销售结算面积具体情况如下：

年份	2007年	2006年	2005年
开工面积(万 m ²)	776.7	500.6	259.3
竣工面积(万 m ²)	445.3	327.5	217.4
销售结算面积(万 m ²)	393.7	289.6	176.9

公司为专业化房地产公司，主要产品为商品住宅。截至 2007 年 12 月 31 日，公司结算面积 393.7 万平方米，同比增长 35.9%，结算收入 351.8 亿元，同比增长 99.1%。公司实现营业收入 355.3 亿元，增长 98.3%，净利润 48.4 亿元，增长 110.8%。

第五节 财务会计信息

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）。

鉴于本公司披露 2007 年年报后，公司 2006 年、2007 年按新会计准则口径编制的财务数据已进行了公开披露，为保持财务报表数据披露口径的一致性、可操作性以及财务会计信息的有用性，并遵照中国证监会发行监管函[2008]9 号《关于近期报送及补正再融资申请文件相关要求的通知》的相关要求，在本募集说明书中统一按照新会计准则编制披露 2005 - 2007 年度财务报表，其中 2005 年度财务报表根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》第五条至第十九条规定，对 2005 年度财务报表进行了追溯调整，并聘请毕马威华振会计师事务所审阅了发行人按照新会计准则编制的 2005 年度财务报表，毕马威华振会计师事务所已出具了标准的审阅报告（文号为：KPMG-A(2008)OR No.0040）。

一、最近三年合并及母公司会计报表

（一）最近三年财务报表

1、最近三年合并财务报表

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
流动资产：			
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
流动资产合计	95,432,519,188.17	48,262,565,548.90	21,322,387,345.10
非流动资产：			
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
非流动资产合计	4,661,948,720.12	1,657,274,832.23	1,592,210,745.03
资产总计	100,094,467,908.29	49,919,840,381.13	22,914,598,090.13

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
流动负债：			
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
流动负债合计	48,773,983,644.40	22,016,270,596.03	10,887,055,451.48
非流动负债：			
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
非流动负债合计	17,400,961,234.85	10,450,066,238.11	3,113,040,779.61
负债合计	66,174,944,879.25	32,466,336,834.14	14,000,096,231.09
股东权益：			
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
归属于母公司所有者权益合计	29,278,647,601.20	14,928,547,736.30	8,373,406,036.04
少数股东权益	4,640,875,427.84	2,524,955,810.69	541,095,823.00
所有者权益合计	33,919,523,029.04	17,453,503,546.99	8,914,501,859.04
负债及所有者权益总计	100,094,467,908.29	49,919,840,381.13	22,914,598,090.13

合并利润表

单位：元

	2007 年度	2006 年度	2005 年度
一、营业总收入	35,526,611,301.94	17,918,331,517.79	10,614,198,950.60
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)
二、营业利润	7,652,897,499.73	3,426,906,819.16	1,922,825,963.15
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
三、利润总额	7,641,605,685.33	3,434,494,660.18	1,940,636,552.98
减：所得税费用	2,324,104,867.51	1,011,497,609.00	524,987,007.14
四、净利润	5,317,500,817.82	2,422,997,051.18	1,415,649,545.84
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
五、每股收益			
（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
一、经营活动产生的现金流量			
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
经营活动现金流入小计	45,963,915,182.24	19,540,621,096.81	12,828,938,581.71
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
经营活动现金流出小计	56,401,630,998.04	22,564,742,578.68	11,971,892,980.06
经营活动产生的现金流量净额	(10,437,715,815.80)	(3,024,121,481.87)	857,045,601.65
二、投资活动产生的现金流量			
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
投资活动现金流入小计	388,664,927.05	437,589,436.09	193,286,414.69
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
投资活动现金流出小计	4,992,700,152.24	1,989,410,280.71	571,043,633.20
投资活动产生的现金流量净额	(4,604,035,225.19)	(1,551,820,844.62)	(377,757,218.51)
三、筹资活动产生的现金流量			
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
筹资活动现金流入小计	30,508,468,360.28	16,923,730,903.88	2,546,819,237.83
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
筹资活动现金流出小计	9,147,466,529.97	4,859,570,606.68	2,913,747,643.95
筹资活动产生的现金流量净额	21,361,001,830.31	12,064,160,297.20	(366,928,406.12)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(16,441,403.10)	6,442,516.99	4,675,211.74
五、现金及现金等价物净增加额	6,302,809,386.22	7,494,660,487.70	117,035,188.76
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
六、期末现金及现金等价物余额	17,046,504,584.31	10,743,695,198.09	3,249,034,710.39

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
流动资产：			
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	-	-	-
流动资产合计	40,132,088,958.56	16,531,580,383.43	3,980,997,738.91
非流动资产：			
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	-	-	-
非流动资产合计	8,561,488,433.56	8,255,931,185.21	7,084,060,744.08
资产总计	48,693,577,392.12	24,787,511,568.64	11,065,058,482.99

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
流动负债：			
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	-
流动负债合计	10,170,724,826.52	3,489,374,518.20	1,386,854,143.09
非流动负债：			
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	-	-
非流动负债合计	12,453,723,794.92	6,379,657,970.50	1,308,424,443.23
负债合计	22,624,448,621.44	9,869,032,488.70	2,695,278,586.32
股东权益：			
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	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	26,069,128,770.68	14,918,479,079.94	8,369,779,896.67
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	26,069,128,770.68	14,918,479,079.94	8,369,779,896.67
负债及所有者权益总计	48,693,577,392.12	24,787,511,568.64	11,065,058,482.99

母公司利润表

单位：元

	2007 年度	2006 年度	2005 年度
一、营业总收入	79,248,565.40	33,159,941.17	2,941,230.82
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
二、营业利润	1,727,626,920.51	2,297,220,508.34	1,365,604,143.98
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
三、利润总额	1,727,621,268.51	2,297,956,801.27	1,365,369,386.63
减：所得税费用	-	73,035.09	679,532.42
四、净利润	1,727,621,268.51	2,297,883,766.18	1,364,689,854.21

母公司现金流量表

单位：元

	2007 年度	2006 年度	2005 年度
一、经营活动产生的现金流量			
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
经营活动现金流入小计	14,420,462,028.87	1,745,360,158.48	1,721,441,402.16
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
经营活动现金流出小计	32,246,311,289.37	9,881,958,186.17	1,429,877,375.69
经营活动产生的现金流量净额	(17,825,849,260.50)	(8,136,598,027.69)	291,564,026.47
二、投资活动产生的现金流量			
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
投资活动现金流入小计	1,701,466,553.98	1,941,924,412.89	219,053,630.58
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	-
投资活动现金流出小计	1,560,044,286.42	728,958,927.59	753,734,755.42
投资活动产生的现金流量净额	141,422,267.56	1,212,965,485.30	(534,681,124.84)
三、筹资活动产生的现金流量			
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
筹资活动现金流入小计	23,271,693,279.33	13,484,360,000.00	1,400,000,000.00
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	-	-	-
筹资活动现金流出小计	4,649,831,339.23	3,275,828,859.78	1,509,927,624.80
筹资活动产生的现金流量净额	18,621,861,940.10	10,208,531,140.22	(109,927,624.80)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(388,105.41)	-	(995,791.85)
五、现金及现金等价物净增加额	937,046,841.75	3,284,898,597.83	(354,040,515.02)
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
六、期末现金及现金等价物余额	5,742,894,789.02	4,805,847,947.27	1,520,949,349.44

(二) 2005 年度新旧会计准则合并股东权益及合并净利润差异调节表的审阅意见
为保持财务报表数据披露口径的一致性、可操作性以及财务会计信息的有用性，并遵照中国证监会发行监管函[2008] 9 号《关于近期报送及补正再融资申请文件相关要求的通知》的相关要求，发行人根据《企业会计准则第 38 号 - 首次执行企业会计准则》第五条至第十九条规定，对 2005 年度财务报告进行了追溯调整，并聘请毕马威华振会计师事务所审阅了发行人新旧会计准则股东权益和净利润差异调节表，毕马威华振会计师事务所已出具了标准的审阅报告。报告认为：

“根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信差异调节表没有按照《企业会计准则第 38 号 - 首次执行企业会计准则》和通知的有关规定编制。”

1、差异调节表的编制基础

差异调节表系根据《企业会计准则第 38 号 - 首次执行企业会计准则》及有关规定，并参照“关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知”（证监发[2006]136 号）以及《新旧会计准则股东权益差异调节表的编制和审阅要求》的相关要求，结合公司及其子公司的自身特点和具体情况，以 2005 年度的合并财务报表为基础，依据重要性原则编制。

新会计准则要求将少数股东权益作为一项股东权益列报，该列报方式的变化对合并股东权益的影响已在差异调节表中单列项目反映。

公司 2005 年 12 月 31 日的合并股东权益和 2005 年度的合并净利润（原会计准则）为公司按照原企业会计准则和《企业会计制度》（以下简称“原会计准则”）编制的 2005 年度财务报表中的合并股东权益和合并净利润，公司 2005 年度财务报表业经毕马威华振会计师事务所审计，并出具了 KPMG-AH (2006)AR No.0002 号的无保留意见审计报告。

2、差异调节表

2005 年新旧会计准则合并股东权益差异调节表

单位：元

项目名称		附注	本集团	本公司
2005 年 12 月 31 日股东权益（原会计准则）			8,309,602,557.04	8,305,976,417.67
	调节项目：			
1	长期股权投资差额		-	-
2	拟以公允价值模式计量的投资性房地产		-	-
3	因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等		-	-
4	符合预计负债确认条件的辞退补偿		-	-
5	股份支付		-	-
6	符合预计负债确认条件的重组义务		-	-
7	企业合并		-	-
	其中：非同一控制下企业合并的公允价值调整	(1)	8,441,783.00	-
8	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产		-	-
9	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
10	金融工具分拆增加的权益		-	-
11	衍生金融工具		-	-
12	按照 2007 年 2 月 1 日发布的企业会计准则实施问题专家工作组意见第十项进行的追溯调整		(13,783,945.00)	-
13	少数股东权益	(1),(6)	541,095,823.00	-
14	所得税	(5)	25,650,972.00	-
15	其他		-	-
16	可转换公司债券	(4)	43,494,669.00	-
17	以权益法核算对子公司投资	(2)	-	63,803,479.00
2005 年 12 月 31 日股东权益（新会计准则）			8,914,501,859.04	8,369,779,896.67

新旧会计准则合并净利润差异调节表

单位：元

项目名称		附注	本集团	本公司
2005 年度净利润（原会计准则）			1,350,362,816.78	1,350,362,816.78
	调节项目：			
1	营业收入	(6)	55,347,266.77	-
2	营业成本	(1),(4),(6)	(20,978,035.13)	-
3	营业税金及附加	(6)	(138,137,740.86)	-
4	销售费用		-	-
5	管理费用	(6)	24,501,487.98	178,189.73
6	财务费用	(4)	(3,505,708.00)	
7	资产减值损失	(6)	(24,501,487.98)	(178,189.73)
8	公允价值变动收益		-	-
9	投资收益	(1),(2)	84,299,992.00	14,327,037.43
10	营业外收入		-	-
11	营业外支出		-	-
12	所得税费用	(5)	17,768,942.00	-
13	按照 2007 年 2 月 1 日发布的企业会计准则实施问题专家工作组意见第十项进行的追溯调整		-	-
14	少数股东损益	(6)	83,062,895.06	-
15	其他	(6)	(12,570,882.78)	-
2005 年度净利润（新会计准则）			1,415,649,545.84	1,364,689,854.21

3、主要项目附注

(1) 企业合并

对于非同一控制下的企业合并,原将合并成本与应享有被合并企业所有者权益份额的借方差额确认为股权投资差额,分期平均摊销,计入损益。企业会计准则(2006)规定,当合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额时,其差额确认为商誉。当合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额时,其差额计入当期损益。公司按照企业会计准则(2006),对非同一控制下的企业合并中所形成的股权投资借方差额,属于企业合并产生的资产公允价值溢价的,在2005年度的财务报表中进行了追溯调整,调增合并股东权益共人民币277,916,934.97元,其中调增应归属于母公司股东权益人民币8,441,783.00元,少数股东权益人民币269,475,151.97元;调增营业成本人民币75,858,209.00元,投资收益人民币84,299,992.00元。

(2) 对子公司、合营企业和联营企业的投资

在本公司个别财务报表中,由于追溯调整不切实可行,没有按照《解释1号》对子公司的投资进行追溯调整,而在2005年度财务报表中按权益法核算对子公司的投资。

公司采用权益法核算对合营企业和联营企业投资时,公司原来将初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额的借方差额分期平均摊销,计入损益;现改为,在2005年度财务报表中,公司在对投资初始确认后,按应享有被投资企业财务报表中反映的当年实现净损益的份额,调整长期股权投资的账面价值,并确认当期投资收益;现改为取得对合营企业和联营企业投资后,公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额,确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值;按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时,公司以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,对于被投资单位的会计政策或会计期间与公司不同的,权益法核算时已按照公司的会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行必要调整。

对于非同一控制下企业合并中产生的股权投资,除按上述原则对股权投资贷方差额调整外,如存在股权投资借方差额,本公司在2005年度个别财务报表中将尚未摊销完毕的股权投资借方差额作为长期股权投资认定成本的一部分。在合并财务报表中,这些借方差额对于能够可靠确定购买日被购买方可辨认资产、负债等的公允价值的,属于因购买日被购买方可辨认资产、负债公允价值与其账面价值的差额扣除已摊销金额后在首次执行日的余额,按合理的方法分摊至被购买方各项可辨认资产、负债,并在被购买方可辨认资产的剩余使用年限内计提折旧或进行摊销,有关折旧或摊销计入合并利润表相关的投资收益项目;无法将该余额分摊至被购买方各项可辨认资产、负债的,在原股权投资差额的剩余摊销年限内平均摊销,计入合并利润表相关的投资收益项目,尚未摊销完毕的余额在合并资产负债表中作为“其他非流动资产”列示。

(3) 投资性房地产

为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产原确认为存货；现改确认为投资性房地产，并采用成本模式计量。该项会计政策变更对公司年初及以前年度收益没有影响。

(4) 可转换公司债券

公司发行的可转换公司债券，原将债券面值加上计提的利息作为债券成本。现改为，在初始确认时将相关负债和权益成分进行分拆，先对负债成分的未来现金流量进行折现确定负债成分的初始确认金额，再按发行收入扣除负债成分初始金额的差额确认权益成分的初始确认金额。发行可转换公司债券发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按其初始确认金额的相对比例进行分摊。公司在 2005 年度财务报表中将应确认权益成分的初始确认金额及交易费用采用追溯调整对相关项目进行调整。权益部分在初始计量后不再重新计量。

初始确认后，对于没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的负债部分，采用实际利率法按摊余成本计量。公司将按实际利率法对负债部分计提的利息符合资本化条件的部分计入存货成本，与原确认资本化利息的差额采用追溯调整法对相关项目进行调整。

按照上述政策，调增合并股东权益人民币 43,494,669.00 元，调增营业成本人民币 7,825,238.0 元及财务费用人民币 3,505,708.00 元。

(5) 所得税

所得税原按应付税款法进行核算；现改按负债法核算。在 2005 年度财务报表中，公司对资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异的所得税影响采用追溯调整法进行调整，调减合并股东权益人民币 25,650,972.00 元及所得税费用人民币 17,768,942.00 元。

(6) 按照新会计准则的重分类

本公司除根据上述调整事项对合并资产负债表和合并利润表项目进行追溯调整外，还按照新会计准则的要求对合并资产负债表和资产负债表及合并利润表和利润表项目进行了重分类，该重分类不影响合并股东权益和股东权益及合并净利润和净利润。

二、最近三年合并报表范围的变化

(一) 2007 年合并报表范围的变化

1、2007 年公司新设 48 家子公司，故该等公司纳入合并报表。新设 48 家子公司详情如下：

名称	注册地	币种	注册资本	经营范围	年末实际投资额	集团持股比例	集团表决权比例
深圳万科华昱花园房地产开发有限公司	深圳	人民币	95,909,045.00	房地产开发经营	57,545,427.00	60%	60%

惠州市万科置业有限公司	惠州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
惠州市利万房地产开发有限公司	惠州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	6,700,000.00	67%	67%
深圳市万装装饰设计工程有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	装饰设计	10,000,000.00	100%	100%
广州市万科穗东房地产有限公司	广州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
广州市万科信诚房地产有限公司	广州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
广州市富生装饰工程有限公司	广州	人民币	10,000,000.00	装饰设计	10,000,000.00	100%	100%
东莞市新万房地产开发有限公司	东莞	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	5,100,000.00	51%	51%
东莞市万科置地有限公司	东莞	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
东莞松湖居置业有限公司	东莞	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
佛山市万科投资有限公司	佛山	人民币	10,000,000.00	投资	10,000,000.00	100%	100%
佛山市南海区万科金域华庭房地产有限公司	佛山	美元	44,000,000.00	房地产开发经营	182,145,590.00	55%	55%
珠海市万茂投资咨询有限公司	珠海	美元	33,400,000.00	投资	-	100%	100%
长沙市万科房地产开发有限公司	长沙	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
福州市万科房地产有限公司	福州	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
上海万科宝北置业有限公司	上海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
上海郡科投资管理有限公司	上海	人民币	200,000,000.00	投资	200,000,000.00	100%	100%
上海嘉明绿化工程有限公司	上海	人民币	1,000,000.00	园林绿化	1,000,000.00	100%	100%
上海柏轩装修工程有限公司	上海	人民币	1,000,000.00	装饰设计	1,000,000.00	100%	100%
南京恒越置业有限公司	南京	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
南京运杰房地产开发有限公司	南京	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
南京金域蓝湾置业有限公司	南京	人民币	90,000,000.00	房地产开发经营	90,000,000.00	100%	100%
无锡东城投资管理咨询有限公司	无锡	美元	1,000,000.00	投资	-	100%	100%
杭州万坤置业有限公司	杭州	人民币	350,000,000.00	房地产开发经营	178,500,000.00	51%	51%
杭州白鹭湾度假酒店有限公司	杭州	人民币	10,000,000.00	酒店项目投资	10,000,000.00	100%	100%
江西万科青山湖房地产发展有限公司	江西	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	50%	60%
天津市新锋时代投资有限公司	天津	人民币	10,000,000.00	投资	8,000,000.00	80%	80%
天津万盛投资有限公司	天津	人民币	80,000,000.00	投资	80,000,000.00	100%	100%
天津万滨房地产开发有限公司	天津	人民币	140,000,000.00	房地产开发经营	130,000,000.00	93%	93%
长春万润房地产开发有限公司	长春	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
青岛万科房地产有限公司	青岛	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
成都万科国宾置业有限公司	成都	美元	110,000,000.00	房地产开发经营	625,360,042.50	75%	75%
成都万科光华置业有限公司	成都	美元	66,000,000.00	房地产开发经营	146,803,140.00	100%	100%
成都万科锦江置业有限公司	成都	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
武汉万科天润房地产有限公司	武汉	美元	57,600,000.00	房地产开发经营	434,078,043.00	100%	100%
武汉万科青安居房地产有限公司	武汉	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	80,000,000.00	80%	80%
厦门市万科物业服务服务有限公司	厦门	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
长沙市万科物业服务服务有限公司	长沙	人民币	5,000,000.00	物业服务	5,000,000.00	100%	100%
珠海市万科物业服务服务有限公司	珠海	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
上海红郡物业服务服务有限公司	上海	人民币	5,000,000.00	物业服务	5,000,000.00	100%	100%
南京万科物业管理服务有限公司	南京	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
无锡万科物业服务服务有限公司	无锡	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
杭州万科物业服务服务有限公司	杭州	人民币	2,000,000.00	物业服务	2,000,000.00	100%	100%

宁波万科物业服务有限公司	宁波	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
北京万信投资发展有限公司	北京	人民币	30,000,000.00	投资	18,000,000.00	60%	60%
万科置业(香港)有限公司	香港	美元	9,500,000.00	房地产代理投资	69,526,014.48	100%	100%
EustonCapitalLimited	香港	港币	1,000.00	投资	936.40	100%	100%
AmpleGainCapitalLtd	香港	港币	1,000.00	投资	936.40	100%	100%

2、2007 年公司收购 27 家子公司，故该等公司纳入合并报表。公司收购 27 家子公司明细如下：

名称	注册地	币别	注册资本	经营范围	年末实际投资额	集团持股比例	集团表决权比例
深圳富春东方(集团)有限公司	深圳	人民币	14,600,000	房地产开发经营	108,665,658	90%	90%
深圳市富春东方房地产开发有限公司	深圳	人民币	158,000,000	房地产开发经营	158,000,000	100%	100%
深圳市东方尊峪房地产开发有限公司	深圳	人民币	10,000,000	房地产开发经营	10,000,000	100%	100%
深圳市东方欣悦实业有限公司	深圳	人民币	10,000,000	房地产开发经营	10,000,000	100%	100%
深圳市万科恒丰房地产开发有限公司	深圳	人民币	51,871,586.00	房地产开发经营	28,529,372.30	55%	55%
万轩置业(深圳)有限公司	深圳	美元	10,000,000	房地产开发经营	74,448,450	90%	90%
深圳市富春东方大酒楼有限公司	深圳	人民币	1,000,000	餐饮服务	1,000,000	100%	100%
深圳恒大物业有限公司	深圳	人民币	96,375,000	物业管理	96,375,000	100%	100%
深圳市道霖投资发展有限公司	深圳	人民币	20,000,000	房地产开发经营	18,000,000	90%	90%
东莞市新世纪明上居商住开发有限公司	东莞	人民币	1,000,000	房地产开发经营	510,000	51%	51%
厦门富春东方房地产开发有限公司	厦门	人民币	10,000,000	房地产开发经营	10,000,000	100%	100%
厦门恒邦房地产开发有限公司	厦门	人民币	50,000,000	房地产开发经营	50,000,000	100%	100%
厦门富春东方贸易有限公司	厦门	人民币	20,000,000	贸易	20,000,000	100%	100%
厦门万科星置业有限公司	厦门	美元	2,333,000.00	房地产开发经营	1,968,399.47	55%	55%
海南富春东方有限公司	海南	人民币	20,000,000	房地产开发经营	20,000,000	100%	100%
上海万科恒大房产股份有限公司	上海	人民币	141,348,200	房地产开发经营	141,348,200	100%	100%
上海中林置业发展有限公司	上海	人民币	20,000,000	房地产开发经营	20,000,000	100%	100%
上海联图投资管理咨询有限公司	上海	人民币	1,000,000	投资	900,000	90%	90%
上海罗联置业有限公司	上海	人民币	100,000,000	房地产开发经营	100,000,000	100%	100%
上海美兰华府置业有限公司	上海	人民币	200,000,000	房地产开发经营	200,000,000	100%	100%
杭州钱江湾花园有限公司	杭州	人民币	57,000,000	房地产开发经营	27,000,000	90%	90%
无锡万胜房地产开发有限公司	无锡	人民币	49,200,000	房地产开发经营	204,887,451.04	55%	55%
南京富春东方房地产开发有限公司	南京	美元	2,000,000	房地产开发经营	16,529,260	100%	100%
南京恒邦房地产开发有限公司	南京	美元	2,000,000	房地产开发经营	14,940,000	90%	90%
沈阳正达永丰房地产开发有限公司	沈阳	人民币	8,000,000	房地产开发经营	8,000,000	100%	100%
武汉新宝物业管理有限公司	武汉	人民币	500,000	物业管理	500,000	100%	100%
Power Great Investments Limited	香港	港币	100	投资	1	100%	100%

3、2007 年公司出售 6 家公司，分别为上海南都白马房地产开发有限公司，深圳市温馨花园房地产开发有限公司，香港万科影视有限公司，Mega Falcon Limited，Great Hill

Limited, Carway Limited; 注销 1 家公司, 为沈阳万科金色家园房地产开发有限公司。

(二) 2006 年度合并报表范围的变化

1、2006 年公司新设 35 家子公司, 故该等公司纳入合并报表。新设 35 家子公司详情如下:

名称	注册地	主营业务
深圳市万科九州房地产开发有限公司	深圳市	房地产开发经营
深圳市温馨花园房地产开发有限公司	深圳市	房地产开发经营
厦门市万科房地产有限公司	深圳市	房地产开发经营
深圳市万科城市风景房地产开发有限公司	深圳市	房地产开发经营
深圳万科新城房地产开发有限公司	深圳市	房地产开发经营
深圳万科兴业房地产开发有限公司	深圳市	房地产开发经营
深圳万科北城房地产开发有限公司	深圳市	房地产开发经营
广州市万科星房地产有限公司	广州市	房地产开发经营
广州市鹏万房地产有限公司	广州市	房地产开发
珠海市万科房地产有限公司	珠海市	房地产开发
珠海市珠宾置业发展有限公司	珠海市	房地产开发
佛山市顺德区万科置业有限公司	佛山市	房地产开发和经营
上海万科宝南置业有限公司	上海市	房地产开发
上海万科翔南置业有限公司	上海市	房地产开发
无锡新万房地产有限公司	无锡市	房地产开发经营
无锡鼎安房地产有限公司	无锡市	房地产开发
宁波万科房地产开发有限公司	宁波市	房地产开发经营
苏州万科房地产有限公司	苏州市	房地产开发经营
苏州万科置业有限公司	苏州市	房地产开发经营
万科中粮(苏州)置业有限公司	苏州市	房地产开发经营
杭州万科置业有限公司	杭州市	房地产开发
北京万科中粮假日风景房地产开发有限公司	北京市	房地产开发
天津万泰时尚置业有限责任公司	天津市	房地产开发
天津万科新湖置业有限公司	天津市	房地产开发
天津万科新锐房地产有限公司	天津市	房地产开发
天津万科新里程房地产有限公司	天津市	房地产开发经营
沈阳华姿风尚房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发
沈阳东部置业开发有限公司	沈阳市	房地产开发
大连万科城置业有限公司	大连市	房地产开发
青岛万科银盛泰房地产开发有限公司	青岛市	房地产开发经营
成都万科成华置业有限公司	成都市	房地产开发经营
成都万科高新投资有限公司	成都市	房地产开发
东莞市万科建筑技术研究有限公司	东莞市	建筑研究
武汉万科天诚房地产有限公司	武汉市	房地产开发
佛山市万科物业管理有限公司	佛山市	物业管理

2、2006 年度公司收购 13 家子公司，故该等公司纳入合并报表。公司收购 13 家子公司明细如下：

名称	收购股权比例	主营业务
北京市朝万房地产开发中心	60%	房地产开发
深圳市万科东海岸房地产开发有限公司	51%	房地产开发
World City International Inc.	54.20%	投资控股
富海有限公司	70%	投资控股
深圳市浪骑游艇会有限公司	100%	游艇及泊位出租
上海锦川房地产开发有限公司	90%	房地产开发
上海锦桦房地产开发有限公司	90%	房地产开发
成都倍富置业有限责任公司	90%	房地产开发
苏州南都建屋有限公司	21%	房地产开发
南都房产集团有限公司	60%	房地产开发
东莞松山居置业有限公司	60%	房地产开发
聚唐有限公司	70%	投资控股
天津兴海房地产开发有限公司	55%	房地产开发

3、2006 年 3 月，本公司及本公司之子公司向北京德福投资有限公司和上海万丰资产管理有限出让了深圳市万科影视有限公司 100%的股权，故本年度该公司不再纳入合并范围。

4、沈阳万科永达房地产开发有限公司、浙江西湖高尔夫置业有限公司和杭州南都宋城置业有限公司是公司的合营公司，本年度公司对合营公司沿用了与 2005 年度一致的会计处理方法，即对合营公司采用权益法核算，未纳入合并财务报表或按比例纳入合并报表。

(三) 2005 年度合并报表范围的变化

1、2005 年度新设立如下子公司：

名称	注册地	主营业务
万科地产(香港)有限公司	香港	房地产代理、投资
上海蓝山小城置业有限公司	上海市	房地产开发
东莞市万科物业管理有限公司	东莞市	物业管理
深圳市万科溪之谷房地产有限公司	深圳市	房地产开发
上海万科兰乔置业有限公司	上海市	房地产开发
沈阳万科浑南房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发
深圳市万科南城房地产开发有限公司	深圳市	房地产开发

佛山市万科置业有限公司	佛山市	房地产开发
北京四季花城房地产开发有限公司	北京市	房地产开发
北京万科置业有限公司	北京市	房地产开发

2、自 2005 年 11 月起，本公司对成都万科置业有限公司拥有实质控制权，故本公司将该公司纳入本年度合并报表范围。

3、2005 年 11 月，本公司之子公司向 Reco Ziyang Pte Ltd 出让了沈阳万科永达房地产开发有限公司 51% 股权，故本年度该公司不再纳入合并范围。

三、最近三年主要财务指标

(一) 主要财务指标

最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

(二) 最近三年非经常性损益

最近三年本公司非经常性损益明细表

单位：元

项目	2007年	2006年	2005年
营业外收入	31,457,800.24	21,307,390.59	28,255,029.67
营业外支出	(42,749,614.64)	(13,719,549.57)	(10,444,439.84)
出售股权投资收益/(损失)	73,623,405.18	110,036,127.80	1,947,073.74
以上各项对税收的影响	(8,929,407.74)	(30,862,896.68)	(6,246,421.65)
非经常性损益净额	53,402,183.04	86,761,072.14	13,511,241.92

(三) 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%
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 发行人的资信情况

一、发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2007 年末，发行人获得主要贷款银行的授信情况如下：

授信银行	授信额度(意向授信额度)	已使用额度	期限
中国建设银行股份有限公司	200 亿	约 50 亿	2007.6.19 之后
中国银行股份有限公司	90 亿	约 60 亿	2006.7.21-2009.7.21
招商银行股份有限公司	35 亿	约 12.7 亿	2006.2.28-2009.2.28

二、最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年发行人与主要客户发生业务往来时，发行人未曾有严重违约。

三、最近三年发行的债券以及偿还情况

2004 年 9 月，经公司 2003 年第一次临时股东大会决议通过，并经中国证监会证监发行字[2004]151 号文核准，公司向社会公开发行 1,990 万张可转换公司债券，每张面值人民币 100 元，发行总额 19.9 亿元。

该部分可转债于 2004 年 10 月 18 日在深交所挂牌交易，简称“万科转 2”，债券代码“126002”。万科转 2 于 2005 年 3 月 24 日起可以转换为万科 A 股。

因自 2006 年 1 月 4 日至 2006 年 2 月 21 日，公司 A 股股价连续 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%，经本公司董事会通讯表决决议通过，公司决定行使“万科转 2”赎回权，将 2006 年 4 月 7 日之前未转股的“万科转 2”全部赎回。2006 年 4 月 7 日，本公司对未转股的“万科转 2”进行全部赎回。万科转 2 存续期间公司已严格遵守《万科企业股份有限公司可转换公司债券募集说明书》的约定按时付息。

四、本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期经审计净资产(不含少数股东权益)的比例

证监会核准的全部公司债券发行完毕后，发行人累计公司债券余额最高为 59 亿元，占发行人最近一期经审计合并净资产（不含少数股东权益）的比例为 20.14%，未超过发行人净资产的 40%。

第七节 本次募集资金运用

一、公司债券募集资金数额

根据《公司债券发行试点办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司第十四届董事会审议，并经 2007 年第一次临时股东大会批准，公司向中国证监会申请发行不超过 59 亿元的公司债券，一次或分次发行。

二、本次募集资金运用计划

本次公司债券募集资金运用计划如下：

(一) 调整公司负债结构

公司拟将本期债券募集资金中的 15 亿元用于偿还公司 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并优化公司负债结构。

发行人根据预计募集资金到位时间，初步计划将募集资金 15 亿元用于偿还下列银行借款。若募集资金实际到位时间与公司预计不符，发行人将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还公司所借银行贷款。

拟偿还贷款情况如下：

借款银行	借款金额 (万元)	借款期限
中国银行深圳分行	19000	2006.08.30-2008.08.29
中国银行深圳分行	10000	2006.08.30-2008.08.29
中国银行深圳分行	15000	2006.08.31-2008.08.30
中国银行深圳分行	6000	2006.08.31-2008.08.30
中国银行深圳分行	10000	2006.09.01-2008.08.30
中国银行深圳分行	19000	2006.09.08-2008.09.07
中国银行深圳分行	19000	2006.09.14-2008.09.13
中国银行深圳分行	35000	2006.10.20-2008.10.20
中国农业银行深圳市分行罗湖支行	15000	2006.08.10-2008.08.09
中国农业银行深圳市分行罗湖支行	2000	2006.08.23-2008.08.22
合计	150000	

(二) 补充公司流动资金

公司拟将本期债券募集资金中的 44 亿元用于补充公司流动资金，改善公司资金状况。

三、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 2007 年末的 26.30%,增加至 33.02%。

由于长期债权融资比例有所提高,发行人债务结构将逐步得到改善,且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。

第八节 备查文件

自本募集说明书摘要公告之日起,投资者可至发行人或中信证券处查阅本期债券募集说明书全文及其他备查文件,亦可访问巨潮网站(<http://www.cninfo.com.cn>)或公司网站(<http://www.vanke.com>)查阅部分相关文件。

有关备查文件目录如下:

- (一) 发行人最近三年的财务报告及审计报告;
- (二) 中信证券股份有限公司出具的发行保荐书;
- (三) 担保人出具的担保函;
- (四) 广东信达律师事务所出具的法律意见书;
- (五) 中诚信证券评估有限公司出具的资信评级报告;
- (六) 中国证监会核准本次发行的文件;
- (七) 债券受托管理协议(附债券持有人会议规则)。

（本页无正文，为《万科企业股份有限公司公开发行公司债券募集说明书摘要》
之盖章页）

