

证券代码: 000002、200002 证券简称: 万科 A、万科 B 公告编号: <万>2008-042



让建筑赞美生命

2008 年万科企业股份有限公司
公开发行公司债券发行公告

保荐人、主承销商、债券受托管理人:



中信证券股份有限公司

2008 年 9 月 2 日

本公司及董事会全体成员保证本公告内容的真实、准确、完整,对本公告的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

重 要 提 示

1、万科企业股份有限公司(以下简称“发行人”或“万科”)发行公司债券已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2008]1056号文核准。

2、本期债券的基本发行规模为450,000万元,每张面值为100元,共计4,500万张,发行价格为100元/张。根据市场情况可超额增发不超过140,000万元,最终发行规模不超过590,000万元,共计不超过5,900万张。

3、本期债券分为有担保和无担保两个品种。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,基本发行规模为150,000万元,根据市场情况可超额增发不超过140,000万元,最终发行规模不超过290,000万元。

4、本期债券有担保品种票面利率询价区间为5.50%-6.00%,无担保品种票面利率询价区间为7.00%-7.50%。本期债券有担保和无担保两个品种的最终票面利率将由发行人和保荐人(主承销商)根据网下询价簿记情况在上述利率询价区间范围内协商确定。

发行人和保荐人(主承销商)将于2008年9月3日(T-2日)和2008年9月4日(T-1日)分别针对本期债券有担保品种和无担保品种向网下机构投资者询价,并根据询价簿记情况确定本期债券有担保品种和无担保品种最终的票面利率。发行人和保荐人(主承销商)将于2008年9月5日(T日)在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告本期债券有担保和无担保两个品种最终的票面利率,敬请投资者关注。

5、本期债券发行采取向原无限售条件A股流通股股东优先配售、网上面向公众投资者公开发行和网下面向机构投资者询价配售相结合的方式。优先配售面

向股权登记日2008年9月4日（T-1日）收市后登记在册并且持有发行人无限售条件A股流通股的股东，网上认购按“时间优先”的原则实时成交，网下申购由发行人与保荐人（主承销商）根据询价簿记情况进行配售。

6、本期债券有担保品种向原无限售条件A股流通股股东优先配售、网上、网下预设的发行数量占本期债券有担保品种发行规模的比例分别为10%（30,000万元）、10%（30,000万元）和80%（240,000万元）；无担保品种向原无限售条件A股流通股股东优先配售、网上、网下预设的发行数量占本期债券无担保品种基本发行规模的比例分别为15%（22,500万元）、不低于25%（37,500万元）和不高于60%（90,000万元）。

发行人和保荐人（主承销商）将根据原无限售条件A股流通股股东优先配售认购情况和网上公开发行情况以及网下询价配售情况决定是否启动回拨机制。如原无限售条件A股流通股股东优先配售和网上发行获全额认购，则不进行回拨；如原无限售条件A股流通股股东优先配售和/或网上发行认购不足，则将剩余部分全部回拨至网下发行；如网下询价配售认购总量不足，则将剩余部分全部或部分回拨至网上公开发行。不进行原无限售条件A股流通股股东优先配售部分和网上发行部分之间的回拨。

7、公司原无限售条件A股流通股股东通过网上专用申购代码（有担保品种的申购代码为“070002”，简称为“万科配1”；无担保品种的申购代码为“070092”，简称为“万科配2”）进行的有效申购首先获得足额配售。原无限售条件A股流通股股东可优先认购的本期债券有担保品种的数量上限为其在股权登记日（T-1日）登记在册的万科无限售条件A股股数按100:0.0318的比例计算所得（计算结果只取整数精确到1张）；可优先认购的本期债券无担保品种的数量上限为其在股权登记日（T-1日）登记在册的万科无限售条件A股股数按100:0.0239的比例计算所得（计算结果只取整数精确到1张）。原无限售条件A股流通股股东优先配售部分不进行超额增发。

原无限售条件A股流通股股东除可参加优先配售外，还可参加网上公开发行及网下询价配售。

8、优先配售专用申购代码“070002”和“070092”仅供公司原无限售条件A股流通股股东认购优先配售部分债券时使用。其他社会公众投资者不能使用

该专用申购代码进行申购,其他社会公众投资者参加网上公开发行进行申购请使用网上申购代码“101688”和“101699”进行申购,使用优先配售专用申购代码进行申购将视为无效申购。

9、本期债券有担保品种网上发行数量预设为其发行规模的10%,即30,000万元;无担保品种网上发行数量预设为不低于其基本发行规模的25%,即不低于37,500万元。

10、公众投资者可通过深圳证券交易所交易系统参加网上发行的认购。有担保品种网上发行代码为“101688”,简称为“08万科G1”;无担保品种网上发行代码为“101699”,简称为“08万科G2”。参与本次网上发行的每个证券账户最小认购单位为10张(1,000元),超过10张的必须是10张的整数倍。网上认购次数不受限制。

11、网下发行仅面向机构投资者。机构投资者通过向保荐人(主承销商)提交《询价申购表》的方式参与网下询价申购。机构投资者网下最低申购金额为100万元(含100万元),超过100万元的必须是100万元的整数倍。

12、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购,也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证监会的有关规定,并自行承担相应的法律责任。

13、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

14、发行人将在本期债券发行结束后尽快办理有关上市手续,本期债券具体上市时间另行公告。

15、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明,不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况,请仔细阅读《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》,该募集说明书摘要已刊登在2008年9月2日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。有关本次发行的相关资料,投资者亦可到深圳证券交易所网站(<http://www.szse.cn>)、万科企业股份有限公司网站(<http://www.vanke.com>)和中信证券股份有限公司网站(<http://www.cs.ecitic.com>)查询。

16、有关本次发行的其他事宜,发行人和保荐人(主承销商)将视需要在《中

国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上及时公告，敬请投资者关注。

释 义

除非另有说明，下列简称在本公告中具有如下含义：

发行人/万科/公司	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
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
登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
中信证券/保荐人/主承销商/ 债券受托管理人	指	中信证券股份有限公司
有担保品种网下询价申购日 (T-2日)	指	2008年9月3日，为本次发行接受机构投资者 针对有担保品种网下询价申购的日期
无担保品种网下询价申购日 (T-1日)	指	2008年9月4日，为本次发行接受机构投资者 针对无担保品种网下询价申购的日期
网上认购日(T日和T+1日)	指	2008年9月5日和2008年9月8日，为本次网上 公开发行(又称“网上发行”)接受投资者 认购的日期
股权登记日(T-1日)	指	2008年9月4日
承销团	指	主承销商为本次发行根据承销团协议组织 的、由签署承销团协议的各方组成的承销团
元	指	人民币元
公众投资者	指	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)
机构投资者	指	法律法规允许参与公司债券申购的境内法 人，以及符合法律法规规定的其他非自然人

投资者。机构投资者的申购资金来源必须符合
合国家有关规定

一、本次发行基本情况

- 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 450,000 万元，根据市场情况可超额增发不超过 140,000 万元。
- 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 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，基本发行规模为 150,000 万元。

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 290,000 万元。

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%。

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%（30,000 万元）、10%（30,000 万元）和 80%（240,000 万元）。

本期债券无担保品种网上优先配售、网上公开发行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%（22,500 万元）、不低于 25%（37,500 万元）和不高于 60%（90,000 万元），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 140,000 万元。

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 30,000 万元，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 30,000 万元，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 240,000 万元，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；

本期债券无担保品种：如网上优先配售认购总量不足 22,500 万元，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 37,500 万元，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 90,000 万元，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 5.50%-6.00%，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7.00%-7.50%,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)收市后在登记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:持有登记公司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:持有登记公司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、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。

24、质押式回购：根据深交所和登记公司的有关规定，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相关规定执行。

25、与本期债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
T-3 日 (9月2日)	刊登募集说明书及其摘要、发行公告、网上路演公告
T-2 日 (9月3日)	有担保品种网下询价申购； 确定有担保品种票面利率
T-1 日 (9月4日)	原无限售条件 A 股流通股股东优先配售股权登记日； 无担保品种网下询价申购； 确定无担保品种票面利率； 网上路演推介
T 日 (9月5日)	公告最终票面利率； 原无限售条件 A 股流通股股东优先配售日； 网上公开发发行起始日； 网下发行起始日
T+1 日 (9月8日)	网上公开发发行截止日； 主承销商向获得网下配售的机构投资者发送配售缴款通知书
T+2 日 (9月9日)	网下发行截止日； 网下机构投资者于当日将认购款划至主承销商专用收款账户
T+3 日 (9月10日)	网下发行注册日，主承销商将网下认购的注册数据于当日 12:00 前以书面和电子数据形式报送登记公司

注：上述日期为交易日。如遇重大突发事件影响发行，发行人和保荐人（主

承销商)将及时公告,修改发行日程。

二、网下向机构投资者利率询价发行

(一) 发行对象

网下利率询价发行的对象为持有登记公司 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)。机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

(二) 发行数量

本期债券有担保品种的发行规模为 300,000 万元,网下发行规模预设为发行规模的 80%,即 240,000 万元。如网下询价配售认购总量不足 240,000 万元,则将剩余部分全部或部分回拨至网上公开发售。如原无限售条件 A 股股东优先配售和/或网上发行部分出现认购不足,则将剩余数量一次性回拨至网下发行。

本期债券无担保品种的基本发行规模为 150,000 万元,网下发行规模预设为不高于基本发行规模的 60%,即 90,000 万元。如网下询价配售认购总量不足 90,000 万元,则将剩余部分全部或部分回拨至网上公开发售。如原无限售条件 A 股股东优先配售和/或网上发行部分出现认购不足,则将剩余数量一次性回拨至网下发行。无担保品种的最终发行规模由发行人和保荐人(主承销商)根据网下询价簿记结果协商一致,决定是否行使超额增发选择权,并经监管部门备案后最终确定。无担保品种原无限售条件 A 股流通股股东优先配售、网上与网下的最终发行规模合计不超过 290,000 万元。

(三) 发行时间

本期债券有担保品种机构投资者网下询价申购、保荐人(主承销商)簿记建档的时间为 2008 年 9 月 3 日(T-2 日)13:30-15:30。

本期债券无担保品种机构投资者网下询价申购、保荐人(主承销商)簿记建档的时间为 2008 年 9 月 4 日(T-1 日)9:30-11:30。

本期债券网下发行的期限为 3 个工作日,即发行首日 2008 年 9 月 5 日(T 日)至 2008 年 9 月 9 日(T+2 日)每日的 9:00-17:00。

(四) 询价发行方式

机构投资者分别在 2008 年 9 月 3 日 (T-2 日) 和 2008 年 9 月 4 日 (T-1 日) 根据本公告公布的利率询价区间及申购数量要求分别向保荐人 (主承销商) 提交《2008 年万科企业股份有限公司公司债券有担保品种网下利率询价申购表》和《2008 年万科企业股份有限公司公司债券无担保品种网下利率询价申购表》(简称“《询价申购表》”)。保荐人 (主承销商) 根据所收到的《询价申购表》及投资者资料等情况, 进行询价簿记, 统计网下合规申购的数量。

发行人和保荐人 (主承销商) 根据网下询价簿记结果在利率询价区间范围内协商确定本期债券的票面利率, 并将于 2008 年 9 月 5 日 (T 日) 在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告本期债券有担保品种和无担保品种最终的票面利率。

票面利率与网下发行数量确定后, 保荐人 (主承销商) 根据网下询价簿记结果对所有有效订单按照等比例原则进行配售 (有效订单指在最终确定的本期债券票面利率以下 (含票面利率) 仍有申购金额的合规订单), 机构投资者的获配售金额不会超过其有效订单中相应的最大申购金额。保荐人 (主承销商) 将于 2008 年 9 月 8 日 (T+1 日) 向获得配售的机构投资者发送《2008 年万科企业股份有限公司公司债券配售与缴款通知书》(简称“《配售缴款通知书》”)。《配售缴款通知书》构成对《询价申购表》(作为要约) 的接受, 具有法律效力。

(五) 申购办法

1、参与网下申购的机构投资者的最低申购金额为 100 万元, 超过 100 万元的必须是 100 万元的整数倍。

2、本期债券有担保品种的申购金额上限为 300,000 万元 (含 300,000 万元), 无担保品种的申购金额上限为 290,000 万元 (含 290,000 万元)。

3、参与本次申购的机构投资者应遵守有关法律法规的规定并自行承担有关的法律责任。

4、拟参与网下申购的投资者应按本公告的具体要求, 正确填写《2008 年万科企业股份有限公司公司债券有担保品种网下利率询价申购表》和《2008 年万科企业股份有限公司公司债券无担保品种网下利率询价申购表》具体格式

见附件一和附件二), 并准备相关资料。

(六) 申购程序

1、办理开户手续

凡申购本期债券的投资者, 申购时必须持有深交所的 A 股证券账户。尚未开户登记的投资者, 必须在 2008 年 9 月 3 日 (T-2 日) 前办理完毕开户手续。

2、填制《询价申购表》

拟参与网下申购的投资者应从本公告中所列示的网站下载《询价申购表》, 并按要求正确填写。

填写《询价申购表》时应注意:

- 1) 应在本公告所指定的利率询价区间范围内填写申购利率;
- 2) 每一份申购表最多可填写 10 个申购利率;
- 3) 填写申购利率时精确到 0.01%;
- 4) 申购利率应由低到高、按顺序填写;
- 5) 每个申购利率上的申购总金额不得少于 100 万元(含 100 万元), 并为 100 万元的整数倍;
- 6) 每一申购利率对应的申购总金额, 是当最终确定的票面利率不低于该申购利率时, 投资者的最大投资需求;

3、申购

参与网下询价申购的机构投资者通过向保荐人(主承销商)传真《询价申购表》进行申购, 以其他方式传送、送达一概无效, 传真号码: 010-84683700, 咨询电话: 010-84683900。

每一投资者在网下询价申购期间内针对本期债券有担保品种和无担保品种分别只能提出一份《询价申购表》。如投资者针对同一品种提出两份以上(含两份)《询价申购表》, 则以最先到达保荐人(主承销商)设置的询价簿记系统的《询价申购表》为合规申购表, 其余的申购表均将被视为不合规申购表。

申购有担保品种的投资者须于 2008 年 9 月 3 日 (T-2 日) 15:30 前将以下文件传真至保荐人(主承销商)处:

- 1) 《2008 年万科企业股份有限公司公司债券有担保品种网下利率询价申

购表》

2) 法定代表人授权委托书 (法定代表人本人签章的无须提供)

申购无担保品种的投资者须于 2008 年 9 月 4 日 (T-1 日) 11:30 前将以下文件传真至保荐人 (主承销商) 处:

1) 《2008 年万科企业股份有限公司公司债券无担保品种网下利率询价申购表》

2) 法定代表人授权委托书 (法定代表人本人签章的无须提供)

投资者填写的《询价申购表》一旦传真至保荐人 (主承销商) 处, 即被视为向保荐人 (主承销商) 发出的正式申购要约, 具有法律效力, 不得撤回。

4、缴款

保荐人 (主承销商) 将于 2008 年 9 月 8 日 (T+1 日) 向获得配售的机构投资者发送《2008 年万科企业股份有限公司公司债券配售与缴款通知书》, 内容包括该机构投资者获配金额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。上述《配售缴款通知书》与机构投资者提交的《询价申购表》共同构成认购的要约与承诺, 具备法律约束力。

获得配售的机构投资者应按《配售缴款通知书》的要求, 按时足额将认购款项划至保荐人 (主承销商) 指定的账户。

(七) 网下发行注册

保荐人 (主承销商) 根据网下发行结果, 将网下发行的注册数据于 2008 年 9 月 10 日 (T+3 日) 的 12:00 前以书面和电子数据的形式报送登记公司进行注册登记。

三、原无限售条件 A 股流通股股东优先配售

(一) 配售对象

原无限售条件 A 股流通股股东优先配售的对象是本次发行股权登记日 2008 年 9 月 4 日 (T-1 日) 收市后在登记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。

（二）配售数量

原无限售条件 A 股流通股股东可优先认购本期债券有担保品种的数量上限为其在股权登记日 2008 年 9 月 4 日（T-1 日）收市后登记在册的万科无限售条件 A 股股数按 100 : 0.0318 的比例计算所得（计算结果只取整数精确到 1 张）。万科现有无限售条件 A 股流通股 9,413,858,315 股，按本次发行有担保品种优先配售比例计算，原无限售条件 A 股流通股股东可优先认购约 2,993,606 张，约占本次发行有担保品种发行规模的 10%。

原无限售条件 A 股流通股股东可优先认购本期债券无担保品种的数量上限为其在股权登记日 2008 年 9 月 4 日（T-1 日）收市后登记在册的万科无限售条件 A 股股数按 100 : 0.0239 的比例计算所得（计算结果只取整数精确到 1 张）。万科现有无限售条件 A 股流通股 9,413,858,315 股，按本次发行无担保品种优先配售比例计算，原无限售条件 A 股流通股股东可优先认购约 2,249,912 张，约占本次发行无担保品种基本发行规模的 15%。

本期债券有担保品种的发行规模为 300,000 万元，原无限售条件 A 股股东优先配售规模预设发行规模的 10%，即 30,000 万元。如原无限售条件 A 股股东优先配售部分出现认购不足，则将剩余数量一次性回拨至该品种网下发行。不进行网下向原无限售条件 A 股股东优先配售部分的回拨，也不进行网上优先配售认购和网上公开发行之间的回拨。

本期债券无担保品种的基本发行规模为 150,000 万元，原无限售条件 A 股股东优先配售规模预设发行规模的 15%，即 22,500 万元。如原无限售条件 A 股股东优先配售部分出现认购不足，则将剩余数量一次性回拨至该品种网下发行。不进行网下向原无限售条件 A 股股东优先配售部分的回拨，也不进行网上优先配售认购和网上公开发行之间的回拨。

本期债券无担保品种如进行超额增发，则原无限售条件 A 股流通股股东对超额增发部分不拥有优先配售权，而只能通过网上公开发行和网下发行方式认购。

（三）重要日期

- 1、股权登记日（T-1 日）：2008 年 9 月 4 日。

2、申购缴款日（T日）：2008年9月5日深交所交易系统的正常交易时间。

（四）认购及配售方式

1、有担保品种的认购代码为“070002”，认购简称为“万科配1”；无担保品种的认购代码为“070092”，认购简称为“万科配2”。

2、认购1张本期债券的金额为100元，参与优先认购的每个账户最小认购单位为1张。

3、原无限售条件A股流通股股东持有“万科A”股票如托管在两个或者两个以上的证券营业部，则以托管在各营业部的股票合计计算可认购的张数，且只能在一个证券营业部进行配售认购一次，不能重复认购，一旦发出配售认购委托，则不能撤单。

4、原无限售条件A股流通股股东通过网上专用申购代码“070002”和“070092”进行的有效申购首先获得足额配售，原无限售条件A股流通股股东放弃认购部分，将分别一次性回拨至各品种网下发行。

（五）认购程序

原无限售条件A股流通股股东优先配售的认购手续与在二级市场买入深交所上市债券的方式相同，即：

1、原无限售条件A股流通股股东当面委托时，填写好认购委托单的各项内容（有担保品种：认购代码“070002”，认购简称“万科配1”；无担保品种：认购代码“070092”，认购简称“万科配2”），持本人身份证、股票账户卡和资金账户卡（确认资金存款额大于或等于认购所需的款项）到申购者开户的与深交所联网的各证券交易网点办理委托手续。柜台经办人员查验投资者交付的各项证件，复核无误后即可接受委托。

2、原无限售条件A股流通股股东通过电话委托或其他自动委托方式时，应按各证券交易网点要求办理委托手续。

原无限售条件A股流通股股东除可参加优先配售外，还可参加网上公开发行及网下询价配售。具体认购方法请参见本发行公告第二部分“二、网下向机构投

投资者利率询价发行”和第四部分“四、网上发行”相关内容。

四、网上发行

（一）发行对象

网上发行的对象为持有登记公司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）。

（二）发行数量

本期债券有担保品种的发行规模为 300,000 万元，网上发行数量预设为其发行规模的 10%，即 30,000 万元。如网上公开发行认购总量不足 30,000 万元，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 240,000 万元，则将剩余部分全部或部分回拨至网上公开发行。

本期债券无担保品种的基本发行规模为 150,000 万元，网上发行数量预设为不低于其基本发行规模的 25%，即不低于 37,500 万元。如网上公开发行认购总量不足 37,500 万元，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 90,000 万元，则将剩余部分全部或部分回拨至网上公开发行。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发行部分的数量。无担保品种的超额增发数量将不会超过 140,000 万元。

（三）发行时间

网上发行时间为2个工作日，即发行首日2008年9月5日（T日）至2008年9月8日（T+1日）每日的深交所交易系统的正常交易时间（上午9:15-11:30，下午13:00-15:00）。如遇重大突发事件影响本次发行，则顺延至下一交易日继续进行。

（四）认购办法

1、本期债券有担保品种的发行代码为“101688”，简称为“08 万科 G1”；无担保品种的发行代码为“101699”，简称为“08 万科 G2”。

2、发行价格为 100 元/张。

3、在网上发行日的正常交易时间内，保荐人（主承销商）通过深交所交易系统进行“卖出申报”，参与网上发行的投资者通过深交所交易系统进行“买入申报”，通过深交所交易系统撮合成交，按“时间优先”的原则实时成交。

网上认购按照“时间优先”的原则，先进行网上认购的投资者的认购数量将优先得到满足，当本期债券有担保品种网上累计的成交数量达到其网上发行的预设数量（30,000 万元）和网下向网上回拨数量（如有）之和时，该品种网上发行即结束。若网上发行预设数量认购不足，则剩余数量将一次性回拨至该品种网下发行。当本期债券无担保品种网上累计的成交数量达到其网上发行的预设数量（不低于 37,500 万元）、网下向网上回拨数量（如有）及网上超额增发数量（如有）之和时，该品种网上发行即结束。若网上发行数量（含超额增发部分）认购不足，剩余数量将一次性回拨至该品种网下发行。

4、参与本次网上发行的每个证券账户最小认购单位为 10 张（1,000 元），超过 10 张的必须是 10 张的整数倍。投资者认购数量上限应遵照相关法律法规及中国证监会的有关规定执行，并自行承担相应的法律责任。

5、凡参与网上认购的投资者，认购时必须持有深交所 A 股证券账户，尚未办理开户登记手续的投资者，必须在网上认购日 2008 年 9 月 5 日（T 日）之前开立深交所 A 股证券账户。已开立资金账户但没有存入足额资金的认购者，需在网上认购日之前（含当日）存入全额认购款，尚未开立资金账户的申购者，必须在网上申购日之前（含当日）在与深交所联网的证券交易网点开设资金账户，并存入全额认购款。资金不足部分的认购视为无效认购。

6、社会公众投资者网上认购次数不受限制。

（五）清算与交割

网上发行的清算和交割按照登记公司相关业务规则办理。

五、网上路演安排

为使投资者更详细地了解本次发行和发行人的有关情况，发行人拟于 2008 年 9 月 4 日（T-1 日）9:30 ~ 11:30 就本次发行在全景网（<http://www.p5w.net>）进

行网上路演。

六、风险揭示

保荐人(主承销商)在已知范围内已充分揭示本次发行可能涉及的风险事项,详细风险揭示条款参见《2008年万科企业股份有限公司公司债券募集说明书》。

七、认购费用

本次发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

八、发行人和保荐人(主承销商)

1、发行人:万科企业股份有限公司

注册地址:深圳市盐田区大梅沙万科东海岸裙楼 C02

联系人:吉江华、梁洁

联系电话:0755-25606666

传 真:0755-25531696

2、保荐人(主承销商):中信证券股份有限公司

注册地址:北京市朝阳区新源南路6号京城大厦

联系人:赵欣欣、窦长宏、王进、杨霞、聂磊、陈智罡、李彬楠、吴磊、徐晨涵

联系电话:010-84588888

传 真:010-84682936

(本页以下无正文)

（此页无正文，为万科企业股份有限公司关于《2008 年万科企业股份公司
公开发行公司债券发行公告》之盖章页）



（此页无正文，为中信证券股份有限公司关于《2008年万科企业股份有限公司公开发行公司债券发行公告》之盖章页）



中信证券股份有限公司

二〇〇八年九月二日

附件一：2008年万科企业股份有限公司公司债券有担保品种网下利率询价申购表

重要声明			
填表前请仔细阅读发行公告及填表说明。 本表一经申购人完整填写，且由其法定代表人（或其授权代表）签字及加盖单位公章后传真至主承销商后，即构成申购人发出的、对申购人具有法律约束力的要约。			
基本信息			
机构名称			
法定代表人		营业执照注册号	
经办人姓名		传真号码	
联系电话（O）		移动电话（M）	
证券账户名称（深圳）			
证券账户号码（深圳）			
托管券商席位号			
利率询价及申购信息（询价利率区间 5.50%-6.00%）			
注：1、票面利率应在询价利率区间内由低到高填写，最小变动单位为 0.01% 2、每一申购利率对应的申购金额是指当最终确定的票面利率不低于该申购利率时投资者的最大投资需求；3、每一品种最多可填写 10 档票面利率及对应的申购金额；4、每个申购利率上的申购金额不得少于 100 万元（含 100 万元），并为 100 万元的整数倍。5、网下机构投资者询价申购部分，按照等比例原则进行配售。	票面利率（%）		申购金额（万元）
销售人名称（及比例）	1、	2、	3、
请将此表填妥签字并加盖公章后，于 2008 年 9 月 3 日 15:30 时前连同法人代表授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）传真至主承销商处，申购传真：010-84683700，咨询电话：010-84683900			
申购人在此承诺： 1、申购人以上填写内容真实、有效、完整； 2、本次申购款来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定； 3、申购人同意主承销商根据询价簿记等情况确定其具体配售金额，并接受所确定的最终债券配售结果；主承销商向申购人发出《2008 年万科企业股份有限公司公司债券配售缴款通知书》（简称“《配售缴款通知书》”），即构成对本申购要约的承诺； 4、申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《配售缴款通知书》规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至主承销商通知的划款账户。			
法定代表人（或授权委托人）签字： <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> （单位盖章） 2008 年 月 日 </div>			

附件二：2008年万科企业股份有限公司公司债券无担保品种网下利率询价申购表

重要声明			
填表前请仔细阅读发行公告及填表说明。 本表一经申购人完整填写，且由其法定代表人（或其授权代表）签字及加盖单位公章后传真至主承销商后，即构成申购人发出的、对申购人具有法律约束力的要约。			
基本信息			
机构名称			
法定代表人		营业执照注册号	
经办人姓名		传真号码	
联系电话（O）		移动电话（M）	
证券账户名称（深圳）			
证券账户号码（深圳）			
托管券商席位号			
利率询价及申购信息（询价利率区间 7.00%-7.50%）			
注：1、票面利率应在询价利率区间内由低到高填写，最小变动单位为 0.01% 2、每一申购利率对应的申购金额是指当最终确定的票面利率不低于该申购利率时投资者的最大投资需求；3、每一品种最多可填写 10 档票面利率及对应的申购金额；4、每个申购利率上的申购金额不得少于 100 万元（含 100 万元），并为 100 万元的整数倍。5、网下机构投资者询价申购部分，按照等比例原则进行配售。	票面利率（%）		申购金额（万元）
销售人名称（及比例）	1、	2、	3、
请将此表填妥签字并加盖公章后，于 2008 年 9 月 4 日 11:30 时前连同法人代表授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）传真至主承销商处，申购传真：010-84683700，咨询电话：010-84683900			
申购人在此承诺： <ol style="list-style-type: none"> 1、申购人以上填写内容真实、有效、完整； 2、本次申购款来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定； 3、申购人同意主承销商根据询价簿记等情况确定其具体配售金额，并接受所确定的最终债券配售结果；主承销商向申购人发出《2008 年万科企业股份有限公司公司债券配售缴款通知书》（简称“《配售缴款通知书》”），即构成对本申购要约的承诺； 4、申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《配售缴款通知书》规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至主承销商通知的划款账户。 			
法定代表人（或授权委托人）签字： <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> （单位盖章） 2008 年 月 日 </div>			

填表说明:(以下内容不用传真)

1、该表可从 www.cs.ecitic.com 下载。为便于清晰起见，建议投资者另行打印此表。

2、参与本次发行网下利率询价发行的机构投资者应认真填写网下询价申购表。

3、营业执照注册号填写：一般法人填写其营业执照中的注册号，证券投资基金填写“基金简称”+“证基”+“证监会同意设立证券投资基金的批文号码”，全国社保基金填写“全国社保基金”+“投资组合号码”，企业年金基金填写“劳动保障部门企业年金基金监管机构出具的企业年金计划确认函中的登记号”。

4、有关票面利率和申购金额的限制规定，请参阅发行公告相关内容。

5、网下发行本期债券各品种的申购金额下限为100万元（含100万元），超过100万元的应为100万元的整数倍；本期债券有担保品种的申购上限为300,000万元（含300,000万元），无担保品种的申购上限为290,000万元（含290,000万元）。

6、票面利率及申购金额填写示例（声明：每一申购利率对应的申购金额，是当最终确定的票面利率不低于该申购利率时，投资者的最大投资需求。本示例数据为虚设，不含任何暗示，请投资者根据自己的判断填写）。

以本期债券有担保品种为例，该品种票面利率的询价区间为5.50%-6.00%。某投资者拟在不同票面利率分别申购不同的金额，其可做出如下填写：

票面利率（%）	申购金额（万元）
5.55%	200
5.60%	400
5.65%	700
5.70%	1500
—	—
—	—

上述报价的含义如下：

当最终确定的票面利率高于或等于 5.70%时，有效申购金额为 1500 万元；

当最终确定的票面利率低于 5.70% ,但高于或等于 5.65%时 ,有效申购金额 700 万元；

当最终确定的票面利率低于 5.65% ,但高于或等于 5.60%时 ,有效申购金额 400 万元；

当最终确定的票面利率低于 5.60% ,但高于或等于 5.55%时 ,有效申购金额 200 万元；

当最终确定的票面利率低于 5.55%时，该申购要约无效。

7、投资者可在“销售人名称及比例”处指定本期债券承销团成员中的一家或多家机构（最多只能填写三家机构）为其销售人。投资者若未在本表中指定销售人，则本期债券主承销商为其销售人。

8、参与询价与认购的投资者请将此表填妥并加盖单位公章后在本发行公告公布的时间内连同法人代表授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）传真至保荐人（主承销商）处。

9、投资者须通过以下传真号码以传真方式参与本次询价与认购，以其他方式传送、送达一概无效。申购传真：（010）84683700；咨询电话：（010）84683900。