

万科企业股份有限公司关于深圳证券交易所 《关于对万科企业股份有限公司的重组问询函》 (许可类重组问询函【2016】第 39 号) 的回复

深圳证券交易所：

2016 年 6 月 22 日，万科企业股份有限公司收到了深圳证券交易所公司管理部《关于对万科企业股份有限公司的重组问询函》（许可类重组问询函【2016】第 39 号）（以下简称“《问询函》”），针对《问询函》中提出的审核意见，我公司现将核查结果回复如下（如无特别说明，本回复内容中出现的简称均与《万科企业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案（修订稿）》中的释义内容相同）：

问题 1：公司披露董事会决议称，独立董事张利平认为由于其本人任职的美国黑石集团正在与公司洽售在中国的一个大型商业物业项目，带来潜在的关联与利益冲突，存在《公司章程》第 152 条第 2 款所述之关联关系，不得对该等 12 项议案予以表决，特此回避本次会议 12 项议案之投票表决。请公司核查以下事项并补充披露，律师出具专业意见并对外披露：

（1）该独立董事回避的具体原因、该原因与本次交易之间的关系，并说明是否符合本所《股票上市规则》第 10.2.1 条等的规定；公司董事会认定该独立董事需回避的认定程序、认定原因及是否符合《公司章程》《董事会议事规则》等的规定；进一步说明该独立董事回避表决是否合法合规、本次董事会作出的决议是否合法和有效；

（2）该独立董事所任职的美国黑石集团与公司间的交易、合作等具体情况，相关交易、合作等是否可能妨碍该独立董事进行独立客观判断，如是，补充披露独立性受到影响的起始时间及其后的董事会表决程序是否符合《公司法》《公司章程》等有关规定；如否，补充披露判断依据及合理性；

（3）结合上一问，该独立董事是否具备《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、本所《独立董事备案办法》等所要求的独立性，是否仍符合独立董事任职条件，如是，补充披露判断依据及合理合规性；如否，补充披露公司拟采取的措施。

回复：

一、该独立董事回避的具体原因、该原因与本次交易之间的关系，并说明是否符合本所《股票上市规则》第 10.2.1 条等的规定；公司董事会认定该独立董事需回避的认定程序、认定原因及是否符合《公司章程》、《董事会议事规则》等的规定；进一步说明该独立董事回避表决是否合法合规、本次董事会作出的决议是否合法和有效；

（一）对该独立董事回避的具体原因、该原因与本次交易之间的关系及是否符合《股票上市规则》第 10.2.1 条等规定的说明

在公司董事会第十七届董事会第十一次会议审议有关公司向深圳市地铁集团有限公司发行股份购买资产的 12 项议案表决前，张利平独立董事向公司董事会申明，“由于其本人任职的美国黑石集团正在与公司洽售在中国的一个大型商业物业项目，带来潜在

的关联与利益冲突”，鉴于上述情况可能影响其独立商业判断，并本着审慎的原则，张利平独立董事在本次会议上作出予以回避表决的意思表示。

前述美国黑石集团正在与公司洽售在中国的一个大型商业物业项目是公司为进一步提升商业物业管理运营能力，而计划并购 The Blackstone Group L.P.（以下简称“**黑石集团**”）关联企业管理的基金（以下黑石集团或其关联企业管理的各支基金均简称为“**黑石基金**”）持有一家大型商业地产平台公司（以下简称“**A 公司**”）的多数股权。A 公司拥有成熟的国内商业物业开发管理和经营管理能力，并持有和管理位于国内核心城市的多处商业物业。自 2016 年 1 月起，公司即已与黑石基金及 A 公司其他股东展开洽商，包括黑石基金在内的 A 公司主要股东拟同意由公司下属全资子公司及其合作方成立共同控制的有限合伙制基金（以下简称“**联合收购平台**”）取得 A 公司 96.55%股权（前述收购以下简称“**黑石商业收购项目**”）。黑石商业收购项目完成后联合收购平台将持有 A 公司 96.55%股权。公司董事会已于 2016 年 6 月 21 日通过通讯表决方式审议通过收购 A 公司的议案，张利平独立董事在审议时回避表决。目前黑石商业收购项目的相关协议文件未正式签署。黑石商业收购项目不需要提交公司股东大会审议批准。

就前述回避事项，张利平独立董事于 2016 年 6 月 25 日出具了书面回复意见（以下简称“**《回复函》**”）作了进一步解释，其确认，黑石商业收购项目交易标的涉及在中国的多个商场。根据本次董事会审议的本次交易预案及万科管理层的介绍，本次交易引进地铁集团对万科而言是其实施从传统的住宅开发商向城市配套服务商这一重要业务转型的契机，该交易完成后万科需要加强商业物业项目开发、管理能力。张利平独立董事认为从商业逻辑上来看本次交易的通过与否可能影响黑石商业收购项目的通过与否，张利平独立董事对本次交易的独立商业判断因而可能受到影响。基于诚信勤勉和忠实之目的，张利平独立董事在会议上披露了上述可能影响其独立商业判断的原因，本着审慎的原则，张利平独立董事在本次会议上作出予以回避表决的意思表示。

根据《公司法》第一百二十四条及《深圳证券交易所股票上市规则（2014 年修订）》（以下简称“**《股票上市规则》**”）第 10.2.1 条，上市公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，上市公司应当将该交易提交股东大会审议。

根据《股票上市规则》第 10.2.1 条，关联董事包括中国证监会、深交所或者上市公司认定的因其他原因使其独立的商业判断可能受到影响的人士。公司本次董事会在张利平独立董事申明回避原因并实行回避的情况下，出席会议的其他万科董事在本次会议表决前并未提出异议。

根据《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引（2015 年修订）》（以下简称“《规范运作指引》”）第 3.5.1 条，独立董事应当独立公正地履行职责，不受上市公司主要股东、实际控制人或者其他与公司存在利害关系的单位和个人的影响。若发现所审议事项存在影响其独立性的情况，应当向公司申明并实行回避。任职期间出现明显影响独立性的情形的，应当及时通知公司，提出解决措施，必要时应当提出辞职。

根据《万科企业股份有限公司独立董事制度》（以下简称“《独立董事制度》”）第三条，独立董事对公司及全体股东负有诚信与勤勉义务，按照相关法律、法规、中国证监会规范性文件、《股票上市规则》和《公司章程》的规定和要求，独立公正地履行职责，维护公司整体利益，尤其要关注中小股东的合法权益不受损害，不受公司主要股东或其他与公司存在利害关系的单位和个人的影响。若发现所审议事项存在影响其独立性的情况，应向公司申明并实行回避。独立董事在任职期间若出现明显影响独立性的情形，应及时通知公司，必要时应提出辞职。

同时，根据《万科企业股份有限公司董事会议事规则（修订稿）》（以下简称“《董事会议事规则》”）第四十条，出现下述情形的，董事应当对有关提案回避表决：（一）本公司《公司章程》规定的因董事与会议提案所涉及的事项有关联关系而须回避的其他情形；（二）其他法律法规等规定董事应当回避的情形。在董事回避表决的情况下，有关董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，形成决议须经无关联关系董事过半数通过。出席会议的无关联关系董事人数不足三人的，不得对有关提案进行表决，而应当将该事项提交股东大会审议。

公司认为，本次交易引进地铁集团对万科而言是其实施从传统的住宅开发商向“城市配套服务商”这一重要业务转型的重要契机，本次交易涉及的前海枢纽项目包含了丰富的产品类别，包括商务公寓、甲级写字楼、地上和地下商业、豪华酒店、酒店式公寓等多种业态，该交易完成后万科将深度介入“轨道+物业”模式，进一步加强地铁上盖项目的开发，必然需要加强商业物业项目开发、管理能力，从而在商业逻辑上使得本次

交易与前述商业收购项目具有内在关联性。张利平独立董事系基于从商业逻辑上来看本次交易的通过与否可能影响黑石商业收购项目的通过与否，由于其本人在黑石集团（香港）有限公司（The Blackstone Group (HK) Ltd.，以下简称“黑石香港”）任职，对本次交易的独立商业判断因而可能受到影响，本着审慎的原则，张利平独立董事在本次会议上作出予以回避的决定。尽管张利平独立董事不属于《股票上市规则》第 10.2.1 条第（一）至（五）项所列示的关联董事，但确实存在“因其他原因使其独立的商业判断可能受到影响的”情形，前述回避符合《规范运作指引》、《董事会议事规则》及《独立董事制度》的规定。

（二）对公司董事会认定该独立董事需回避的认定程序、认定原因及是否符合《公司章程》、《董事会议事规则》等规定的说明

根据《规范运作指引》第 3.5.1 条，独立董事应当独立公正地履行职责，不受上市公司主要股东、实际控制人或者其他与公司存在利害关系的单位和个人的影响。若发现所审议事项存在影响其独立性的情况，应当向公司申明并实行回避。任职期间出现明显影响独立性情形的，应当及时通知公司，提出解决措施，必要时应当提出辞职。

根据《独立董事制度》第 3 条，独立董事对公司及全体股东负有诚信与勤勉义务，按照相关法律、法规、中国证监会规范性文件、《股票上市规则》和《公司章程》的规定和要求，独立公正地履行职责，维护公司整体利益，尤其要关注中小股东的合法权益不受损害，不受公司主要股东或其他与公司存在利害关系的单位和个人的影响。若发现所审议事项存在影响其独立性的情况，应向公司申明并实行回避。独立董事在任职期间若出现明显影响独立性的情形，应及时通知公司，必要时应提出辞职。

根据《公司章程》第一百二十六条，董事个人或者其所任职的其他企业直接或者间接与公司已有的或者计划中的合同、交易、安排有关联关系时（聘任合同除外），不论有关事项在一般情况下是否需要董事会批准同意，均应当尽快向董事会披露其关联关系的性质和程度。除非有关联关系的董事按照本条前款的要求向董事会作了披露，并且董事会在不将其计入法定人数，该董事亦未参加表决的会议上批准了该事项，公司有权撤销该合同、交易或者安排，但在对方是善意第三人的情况下除外。

公司认为，根据上述《规范运作指引》、《公司章程》、《董事会议事规则》的规定，在出现影响独立董事的独立性并需要其回避的情形时，在程序上独立董事在向董事会申明后即可实行回避，前述规定并未设定其他前置认定程序。在张利平独立董事申明回避原因并实行回避的情况下，出席会议的其他万科董事在本次会议表决前并未提出异议。

（三）对该独立董事回避表决是否合法合规、本次董事会作出的决议是否合法和有效的说明

1、张利平独立董事回避表决是否合法合规

如上述分析，张利平独立董事基于从商业逻辑上来看本次交易的通过与否可能影响黑石商业收购项目的通过与否，由于其本人在黑石香港任职，对本次交易的独立商业判断因而可能受到影响，本着审慎的原则向董事会申明并作出予以回避表决的意思表示，其回避表决符合《规范运作指引》及《独立董事制度》。

2、本次董事会作出的决议是否合法和有效

根据《公司法》第一百二十四条，上市公司董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联关系董事人数不足三人的，应将该事项提交上市公司股东大会审议。

根据《公司章程》第一百二十六条，董事个人或者其所任职的其他企业直接或者间接与公司已有的或者计划中的合同、交易、安排有关联关系时（聘任合同除外），不论有关事项在一般情况下是否需要董事会批准同意，均应当尽快向董事会披露其关联关系的性质和程度。除非有关联关系的董事按照本条前款的要求向董事会作了披露，并且董事会在不将其计入法定人数，该董事亦未参加表决的会议上批准了该事项，公司有权撤销该合同、交易或者安排，但在对方是善意第三人的情况下除外。

根据《公司章程》第一百三十七条，董事会职权包括制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案，董事会审议前述事项必须由董事会三分之二以上的董事表决同意。

在本次董事会会议投票表决前，张利平独立董事申明，其所任职单位与公司正在洽售一个大型商业项目，带来潜在的关联与利益冲突，并据此实行回避。在张利平独立董事回避的情形下，本次董事会审议的 12 项议案均已取得至少 7 票赞成票，超过无关联关系董事半数，也已超过无关联关系董事的三分之二以上，根据《公司章程》的上述规定，本次会议形成的决议合法、有效。

二、黑石集团与公司间的交易、合作等具体情况，相关交易、合作等是否可能妨碍张利平独立董事进行独立客观判断

（一）黑石集团与公司间的交易、合作等具体情况

除前述披露的黑石商业收购项目外，公司（含控股的下属企业）与黑石集团（含控股的下属企业或管理的基金）还存在如下交易、合作：

1、2014 年 10 月，就物流项目资产平台及运营平台签署相关协议（以下简称“X 合资平台项目”）

2014 年 10 月，万科控股的下属企业 LOGISTICS INVESTMENT COMPANY LIMITED、LOGISTICS OPERATION COMPANY LIMITED、LOGISTICS PROPERTY COMPANY LIMITED 与黑石基金下属企业及 CHINA LOGISTICS MANAGEMENT (BVI) HOLDING LIMITED、CHINA LOGISTICS PLATFORM I LTD 分别签署《股份认购与股东协议》，万科控股的下属企业认购 CHINA LOGISTICS MANAGEMENT (BVI) HOLDING LIMITED、CHINA LOGISTICS PLATFORM I LTD 的股份，该交易现已完成，完成后 CHINA LOGISTICS MANAGEMENT (BVI) HOLDING LIMITED 的股权结构为万科持有 70%股份，黑石基金持有 30%股份，CHINA LOGISTICS PLATFORM I LTD 的股权结构为万科持有 50%股份，黑石基金持有 50%股份，该交易未达到提交万科董事会批准的标准。

2、2015 年 12 月，就境内低收益项目合资平台签署相关协议（以下简称“Y 合资平台项目”）

2015 年 12 月，万科的下属企业 LOGISTICS INVESTMENT COMPANY LIMITED、LOGISTICS PROPERTY COMPANY LIMITED、以及黑石基金所持有的下属企业签署《股份认购与股东协议》，万科下属企业认购 VX CORE II HOLDING LTD 的股份，该

交易现已完成，完成后 VX CORE II HOLDING LTD 的股权结构为万科持有 50%股份，黑石基金持有 50%股份，该交易未达到提交万科董事会批准的标准。

3、2016 年 6 月，出售上海万仓物流有限公司 50%股权（以下简称“万仓物流项目”）

万科下属的上海万科投资管理有限公司将其持有的上海万仓物流有限公司 50%股权转让给黑石基金，目前该交易双方已签署交易文件，该交易金额未达到报万科董事会批准的标准。

（二）相关交易、合作等是否可能妨碍该独立董事进行独立客观判断

根据张利平独立董事 2016 年 3 月 5 日已向公司董事会出具的《声明》，张利平独立董事于 2015 年 10 月 1 日正式入职黑石集团，担任黑石集团高级董事总经理、大中华区主席，在其入职黑石集团前，黑石集团管理的房地产基金已与公司在物流地产业务开展合作，张利平独立董事作为黑石集团高级董事总经理、大中华区主席，负责为黑石集团高级管理层和区域内各业务单位提供建议与指导，张利平独立董事同时担任黑石香港的高级管理人员，且将被任命为黑石香港的董事，黑石香港不是黑石商业收购项目中公司的潜在交易对手方或其控股股东，黑石香港为黑石集团房地产基金提供咨询服务，黑石集团房地产基金的投资和投资资产处置决定（包括大中华区房地产投资）由黑石房地产合伙投资委员会作出，张利平独立董事不是该投资委员会成员，亦不参与房地产基金资产管理的日常工作，未来如公司董事会审议与黑石集团的任何交易，张利平独立董事承诺将回避相关事项的表决，同时，张利平独立董事已经向黑石集团承诺其将不参与黑石集团有关万科任何交易的决策。

综合前述，在前述交易中，万仓物流项目及 X 合资平台项目、Y 合资平台项目所涉交易金额无论单笔或累计计算均未达到提交公司董事会审议的标准，且其中 X 合资平台项目签约时张利平独立董事尚未在黑石集团任职。此外，就黑石商业收购项目，在万科董事会审议该项目时，张利平独立董事已实行回避。

三、张利平独立董事是否具备《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》（以下简称“《指导意见》”）、深交所《独立董事备案办法》等所要求的独立性，是否仍符合独立董事任职条件

根据《指导意见》第 2 条，担任独立董事应当符合下列基本条件：

- (1) 根据法律、行政法规及其他有关规定，具备担任上市公司董事的资格；
- (2) 具有本《指导意见》所要求的独立性；
- (3) 具备上市公司运作的基本知识，熟悉相关法律、行政法规、规章及规则；
- (4) 具有五年以上法律、经济或者其他履行独立董事职责所必需的工作经验；
- (5) 公司章程规定的其他条件。

同时《指导意见》第3条规定，下列人员不得担任独立董事：

(1) 在上市公司或者其附属企业任职的人员及其直系亲属、主要社会关系（直系亲属是指配偶、父母、子女等；主要社会关系是指兄弟姐妹、岳父母、儿媳女婿、兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹等）；

(2) 直接或间接持有上市公司已发行股份1%以上或者是上市公司前十名股东中的自然人股东及其直系亲属；

(3) 在直接或间接持有上市公司已发行股份5%以上的股东单位或者在上市公司前五名股东单位任职的人员及其直系亲属；

(4) 最近一年内曾经具有前三项所列举情形的人员；

(5) 为上市公司或者其附属企业提供财务、法律、咨询等服务的人员；

(6) 公司章程规定的其他人员；

(7) 中国证监会认定的其他人员。

根据《独立董事备案办法》第七条，存在下列情形之一的的人员，不得被提名为该上市公司独立董事候选人：

(1) 在上市公司或者其附属企业任职的人员及其直系亲属和主要社会关系；

(2) 直接或间接持有上市公司已发行股份1%以上或者是上市公司前十名股东中的自然人股东及其直系亲属；

(3) 在直接或间接持有上市公司已发行股份5%以上的股东单位或者在上市公司前五名股东单位任职的人员及其直系亲属；

(4) 在上市公司控股股东、实际控制人及其附属企业任职的人员及其直系亲属；

(5) 为上市公司及其控股股东或者其各自附属企业提供财务、法律、咨询等服务的人员，包括但不限于提供服务的中介机构的项目组全体人员、各级复核人员、在报告上签字的人员、合伙人及主要负责人；

(6) 在与上市公司及其控股股东、实际控制人或者其各自的附属企业有重大业务往来的单位任职，或者在有重大业务往来单位的控股股东单位任职；

(7) 近一年内曾经具有前六项所列情形之一的人员；

(8) 被中国证监会采取证券市场禁入措施，且仍处于禁入期的；

(9) 被证券交易所公开认定不适合担任上市公司董事、监事和高级管理人员的；

(10) 最近三年内受到中国证监会处罚的；

(11) 最近三年内受到证券交易所公开谴责或三次以上通报批评的；

(12) 深圳证券交易所认定的其他情形。

同时，《独立董事备案办法》第十九条进一步明确，上述第（6）项所列“重大业务往来”是指根据《股票上市规则》及深交所其他相关规定或者上市公司章程规定需提交股东大会审议的事项，或者深交所认定的其他重大事项。

3、张利平独立董事于 2014 年 3 月 5 日已签署《独立董事候选人声明》，声明其不存在上述《指导意见》及《独立董事备案办法》规定的不得担任公司独立董事的情形。张利平独立董事于 2016 年 6 月 25 日出具《回复函》，其本人认为，其担任万科独立董事已履行了万科股东大会审议、深圳证券交易所备案审核等必备的法律程序，符合独立董事的任职资格。本公司经核查后亦未发现张利平独立董事存在上述《指导意见》及《独立董事备案办法》规定的不得担任公司独立董事的情形。

四、律师核查意见

北京市君合律师事务所就上述相关事项出具意见如下：

（一）张利平独立董事系回避本次会议表决符合《规范运作指引》《董事会议事规则》及《独立董事制度》的规定。

（二）在出现影响独立董事的独立性并需要其回避的情形时，在程序上独立董事在向董事会申明后即可实行回避，《规范运作指引》、《公司章程》、《董事会议事规则》并未设定其他前置认定程序。

（三）在张利平独立董事实行回避的情形下，本次会议审议的 12 项议案所获赞成票均超过无关联关系董事半数，亦达到无关联关系董事的三分之二以上，根据《公司法》、《公司章程》相关规定，本次会议所形成的决议合法、有效。

（四）除非中国证监会或深交所另有认定外，张利平独立董事不存在《指导意见》及《独立董事备案办法》规定的不得担任公司独立董事的情形。

问题 2: 根据预案,“本次交易涉及新发行 A 股,可能会导致 H 股公众持股量低于 10%。公司后续或需采取一定的资本运作方式,以满足 H 股公众持股比例符合经香港联交所批准豁免的最低要求”,请公司进一步补充披露上述事项对公司的影响、公司拟采取的具体措施并进行相关风险提示。

回复:

一、对本次交易可能会导致 H 股公众持股比例低于经香港联交所批准豁免的最低要求的回复

(一) 联交所对上市公司 H 股公众持股比例的相关要求

根据《联交所上市规则》第 8.08 条,上市公司在任何时候全部已发行股份中最少需要维持 25%的公众持股比例。截至 2014 年 6 月 25 日,公司在联交所主板上市时市值超过 100 亿港元,因此根据《联交所上市规则》第 8.08(1)(d)条申请获得对公众持股比例要求的豁免。根据此项豁免,上市公司需维持的 H 股公众持股比例为不低于 10%。

(二) 本次交易涉及新发行的 A 股股份数量及对 H 股公众持股比例的可能影响尚存在不确定性

本次交易中交易标的的最终交易价格将以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的且经深圳市国资委备案的评估值为依据,由双方另行协商并签署补充协议予以确定。本次交易标的资产的定价、对价股份的发行价格以及发行数量尚需经公司再次召开董事会审议、全体股东大会及类别股东会审议通过,并经中国证监会核准。若无法全部履行上述决策及审批程序,则本次交易可能被中止,在该种情况下公司将不涉及新增发行 A 股股份。在未履行完毕本次交易尚需履行的决策及审批程序前,本次交易对 H 股的公众持股比例的影响尚不确定。

此外,由于目前审计评估工作尚未完成,预案及交易协议中标的资产的价值均为预估值,本次交易新增发行的 A 股股份数量尚未最终确定,因此本次交易完成后 H 股公众持股比例低于 10%并非确定事项。

(三) 本次交易对公司 H 股公众持股比例的可能影响

本次交易前公司总股本为 11,039,152,001 股,其中 H 股公众持股量为 1,314,955,468

股，占比 11.91%。基于当前的发行方案初步估算，本次交易拟新增发行 A 股股份 2,872,355,163 股，在 H 股股本不变的情况下，本次交易完成后，公司的总股本将增至 13,911,507,164 股，H 股公众持股比例预计将为 9.45%，仅以 0.55%的差距略低于经联交所豁免的最低要求 10%。

（四）公司拟采取的具体措施

由于对价股份的发行数量尚未最终确定，本次交易完成后出现 H 股公众持股比例低于 10%的情况仍存在不确定性，因此公司目前尚未形成解决 H 股公众持股比问题的具体措施和相应时间计划。

一旦出现因本次交易导致公司 H 股公众持股比例低于 10%的情况，公司将会尽快采取措施解决这一问题，包括但不限于进行 H 股增发或采取其他的资本运作方式。

二、补充披露情况

上述内容已在《万科企业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案(修订稿)》“重大风险提示”之“十、H 股公众持股比例降低的风险”以及“第九节 本次交易涉及的报批事项及风险提示”之“二、本次交易的相关风险”之“(十) H 股公众持股比例降低的风险”章节进行补充披露，请详见上述章节的具体表述。

问题 3：请公司补充披露前海国际获地铁集团增资时的土地作价与本次交易土地作价存在较大差异的原因及合理性、该差异对公司的影响、增资作价事项在前海国际报表层面的会计处理、增资作价与当时可参考市场价之间的差异情况及其对前海国际净资产的影响，请会计师出具专业意见并对外披露。

回复：

一、对增资时的土地作价与预估值差异的原因及会计处理的回复

（一）前海国际获地铁集团增资时的土地作价与本次交易土地作价存在较大差异的原因及合理性

前海国际为地铁集团全资子公司，在获地铁集团增资时，三项地块均以土地原作价出资金额增资注入，原作价出资金额与本次交易作价相比有较大差异的原因为：

1、依据于 2012 年 12 月和 2016 年 4 月签署的相关作价出资合同，前海枢纽和安托山两个项目注入地铁集团（作价出资金额参照的规土委内部评估基准日一般在合同正式签署前一段时间，例如安托山地块评估时间为 2015 年年中）；而深圳市房地产市场近年来不断发展，平均地价有较为显著的上涨，同时前海区域规划建设逐渐成熟，预期的物业售价、经营收入等较原出资时点有了显著提高，因此两个项目预估值较原出资作价有较大增值。结合深圳市和南山区土地招拍挂市场数据分析，截至《万科企业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》签署日，2016 年以来成交楼面均价较 2012 年相比分别增长 353.77%及 284.13%，较 2015 年分别增长 40.70%及 34.12%，增幅明显；而前海枢纽项目和安托山项目预估值较原作价的增值率分别为 123.30%和 44.69%，增值率在合理范围内。

深圳市全市 2012 年以来住宅及商服土地招拍挂成交情况

时间	成交土地面积 (万平方米)	成交土地规划建筑面积 (万平方米)	成交总价 (万元)	楼面均价 (元/平方米)
2016 年以来	27.56	124.90	3,362,100.00	26,919
2015	32.26	168.65	3,226,720.00	19,133
2014	95.97	334.76	5,110,528.00	15,266
2013	37.04	250.97	3,721,000.03	14,826
2012	48.16	169.78	1,007,200.00	5,932

数据来源：WIND 资讯

深圳市南山区 2012 年以来住宅及商服土地招拍挂成交情况

时间	成交土地面积 (万平方米)	成交土地规划建筑面积 (万平方米)	成交总价 (万元)	楼面均价 (元/平方米)
2016 年以来	2.98	20.87	526,600.00	25,232
2015	4.41	32.62	613,701.00	18,814
2014	18.06	152.00	2,646,628.00	17,412
2013	4.86	55.87	729,000.00	13,049
2012	7.01	69.13	454,100.00	6,569

数据来源：WIND 资讯

2、原作价出资模式为按照《深圳市国有土地使用权作价出资暂行办法》，地铁集团以作价出资形式取得前海枢纽项目和安托山项目，深圳市政府以地铁上盖及沿线物业的升值效益反哺轨道交通建设，支持构建和实施“轨道+物业”的市场化投融资模式，推动实现轨道交通的可持续发展，这也使得评估基准日土地使用权的预估值较原出资作价有一定幅度的增值。

上述内容已在《万科企业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》“第五节 标的资产基本情况”之“三、标的资产的预估值”之“（四）标的资产预估值增值的原因”中披露。

（二）增资土地作价与本次交易土地作价差异及对公司的影响

1、前海国际获地铁集团增资时三项地块土地使用权的土地作价为 235.90 亿元：

T201-0074、T407-0026 及 T407-0027 号地块的土地使用权注入地铁集团时的原作价出资金额为 235.90 亿元，地铁集团将上述三项地块增资注入前海国际的作价金额同样为 235.90 亿元。

2、于评估基准日，三项地块土地使用权的预估值为 455.74 亿元：

本次交易标的为前海国际 100%股权，交易的评估基准日为 2016 年 5 月 31 日，经初步预估，前海国际 100%股权于评估基准日全部股东权益的预估值为 456.13 亿元，其中前海枢纽项目 T201-0074 号地块的土地使用权预估值为 325.03 亿元，安托山项目 T407-0026 和 T407-0027 号地块的土地使用权预估值为 130.71 亿元，合计土地使用权预估值为 455.74 亿元，较原作价出资金额增值 219.84 亿元。

3、增资土地作价与本次交易作价差异对公司的影响

交易标的资产的最终定价将以具有证券期货业务资格的资产评估机构且经深圳市国资委备案的评估值为依据，由双方另行协商并签署补充协议予以确定。标的资产的预估值已考虑地铁集团向前海国际增资注入的土地作价与本次交易作价差异对上市公司的影响，并将客观真实地体现标的资产的市场价值。

（三）增资事项在前海国际报表层面的会计处理以及增资作价与当时可参考市场价之间的差异情况及其对前海国际净资产的影响

1、按企业会计准则的规定，前海国际获地铁集团增资时，三项地块土地使用权应以公允价值入账：

2016年4月22日和2016年5月26日，地铁集团分别与前海国际签署增资协议，分别将前海枢纽项目T201-0074号地块和安托山项目T407-0026、T407-0027号地块两个项目的土地使用权增资注入前海国际。

根据《企业会计准则第1号—存货》第十一条“投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外”；以及《企业会计准则讲解2010》的补充解释：“在投资合同或协议约定价值不公允的情况下，按照该项存货的公允价值作为其入账价值”为准则依据，前海国际对于投资者增资注入的土地使用权应以公允价值作为该土地使用权的入账价值。

根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》第六章估值技术第十八条“企业以公允价值计量相关资产或负债，应当采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。企业使用估值技术的目的，是为了估计在计量日当前市场条件下，市场参与者在有序交易中出售一项资产或者转移一项负债的价格”，而依据估值技术得出的投资者增资投入时点的土地使用权公允价值预估值为人民币455.74亿元，该公允价值最终以具有证券期货业务资格的评估机构出具的评估值为依据确定。由于前海国际接受地铁集团增资的时间与交易的评估基准日间隔极短，土地相关的条件及市场环境没有发生本质变化，因此上述公允价值的预估值与《万科企业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》中披露的前海枢纽项目地块及安托山项目地块于评估基准日2016年5月31日时的预估值人民币325.03亿元及人民币130.71亿元的合计数一致。

2、增资作价与当时可参考市场价之间的差异情况及其对前海国际净资产的影响

土地使用权的公允价值与增资合同中约定的土地作价人民币 235.90 亿元的差额人民币 219.84 亿元一次性计入资本公积科目。土地使用权以公允价值反映在前海国际 2016 年 5 月 31 日的净资产中，若土地使用权公允价值的预估值与公允价值的最终值没有差异，则对前海国际于 2016 年 5 月 31 日的净资产不会再有额外影响。

二、会计师核查意见

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）就本问询函提出的上述问题出具了会计师意见如下：

“前海国际以公允价值作为投资者作价增资投入的土地使用权的入账价值，相关影响计入净资产的会计处理方法符合《企业会计准则》的相关规定。

由于本所对前海国际财务报表的审计工作尚在进行中，且审计的目的是对财务报表的整体发表意见，本所对上述土地使用权的公允价值的预估值的合理性不发表任何意见。本专项说明仅为万科企业股份有限公司回复深圳证券交易所问询函之用，除此之外，本专项说明不应被任何其他人士所依赖于任何其它目的。我们对任何其他人士使用本专项说明产生的一切后果概不承担任何责任或义务。未经本所的事先书面同意，不得披露、提及或引用本专项说明的全部或部分内容。”

三、补充披露情况

上述内容中的“（二）增资土地作价与本次交易土地作价差异及对公司的影响”之“3、增资土地作价与本次交易作价差异对公司的影响”的部分内容已在《万科企业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案（修订稿）》中的“重大事项提示”之“二、本次交易标的资产的预估值及交易价格”、“第四节 本次交易的具体方案”之“二、本次交易标的资产的预估值及交易价格”、“第五节 标的资产基本情况”之“三、标的资产的预估值”之“（一）交易标的的预估值”以及“第六节 本次交易的定价及依据”之“二、标的资产的定价依据”中补充披露。

问题 4：根据预案，公司对三项地块采用动态剩余法进行评估。请结合三项地块的土地性质，分别补充披露已具备的开发条件、土地出让金缴纳情况、税费缴纳情况等，并说明评估作价的合理性。

回复：

一、对土地开发条件、土地出让金缴纳情况、税费缴纳情况及评估作价合理性的说明

（一）土地开发条件

本次交易涉及的三项地块拥有独立产权，具有独立规划及开工建设的法定权利。前海国际正在办理立项、环评、规划、建设等有关报批事项，具体情况如下：

T201-0074 号地块：前海国际已于 2016 年 5 月 20 日取得深圳市规土委核发的《不动产权证书》（粤（2016）深圳市不动产权第 0115424 号）。地铁集团已于 2015 年 2 月 4 日就前海枢纽项目取得《深圳市前海管理局关于前海湾综合交通枢纽上盖项目的备案通知书》（深前海函[2015]78 号），尚待办理立项主体变更为前海国际的手续。此外，前海国际尚需就前海枢纽项目办理环境影响评价审批程序，以及申领《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》等文件。

由于该宗土地毗邻的交通枢纽项目前期规划施工的原因，截至预案签署日，前海枢纽项目尚未动工，前海枢纽项目尚在进行前期准备工作，近期将按相关法律法规的规定申请《建设用地规划许可证》。

T407-0026、T407-0027 号地块：前海国际已于 2016 年 6 月 8 日取得深圳市规土委核发的《不动产权证书》（粤（2016）深圳市不动产权第 0127175 号和粤（2016）深圳市不动产权第 0127169 号）。前海国际尚需就安托山项目办理立项、环境影响评价等审批程序，并申领《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》等文件。截至预案签署日，安托山项目尚未开工建设。

上述内容已在《万科企业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案（修订稿）》“第五节 标的资产基本情况”之“二、标的资产详细情况”之“（四）主要资产基本情况”中进行了披露。

（二）土地出让金缴纳情况

本次交易涉及三项地块的土地使用权性质为作价出资（入股），不涉及土地出让金的缴纳。

（三）税费缴纳情况

前海国际在获得 T201-0074、T407-0026 和 T407-0027 号地块时，根据相关法律法规的规定需要承担的税费包括印花税及契税。截至预案签署之日，三项地块的印花税已按国家现行标准缴纳，三项地块的契税已经政府批准予以免征。

（四）对评估作价合理性的说明

本次评估时，评估人员对评估对象的权属文件进行了核对。对增资协议、账面取得成本、纳税申报资料、计税基础等相关批复文件进行了逐一核实，并通过现场走访、询价等方式对周边土地市场进行了详细的调查。评估人员对被评估单位管理层针对项目可行性研究报告和企业未来开发计划进行了沟通，详细了解项目的开发方案、拟建物业类型等信息。在获取了土地总体规划指标、开发计划、拟建物业类型等资料后，选取动态剩余法进行评估，并且在评估过程中充分考虑了土地取得成本、计税基础对未来开发过程中应纳税额的影响，同时考虑了营业税改为增值税对估值结果的影响。

本次评估是在对被评估对象进行充分了解的基础上，结合项目自身特点，在评估方法、评估参数的选取方面、评估过程中税费的测算方面，综合考量各项因素后得出的预估报告评估结果，能够客观反映土地于基准日时点的价值状况。

二、补充披露情况

上述内容中的“一、对土地开发条件、土地出让金缴纳情况、税费缴纳情况及评估作价合理性的说明”之“（三）税费缴纳情况”已在《万科企业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案（修订稿）》“第五节 标的资产基本情况”之“二、标的资产详细情况”之“（六）其他事项”之“7、标的公司主要资产的税费缴纳情况”中补充披露。

问题5: 根据预案,前海国际2016年1-5月、2015年和2014年实现的净利润分别为-209.50万元、830.55万元和-679.10万元,请公司说明前海国际的具体盈利模式,以及存量项目开发建设完成而实现对外出售后的持续盈利能力。

回复:

一、前海国际的具体盈利模式

前海国际成立于2013年10月,经营范围主要为轨道交通、综合交通枢纽等基础设施投资建设与运营服务,物业开发投资建设和经营管理服务。在2016年5月土地注入以前,前海国际受地铁集团委托,负责前海枢纽等项目的运营管理,并产生相关管理收入和费用。在地铁集团将T201-0074号、T407-0026号和T407-0027号地块注入后,前海国际将实现盈利模式的转变,全面负责前海枢纽项目和安托山项目的开发、建设及运营并享有由此带来的收益。

前海枢纽项目位于深圳前海深港现代服务业合作区核心位置,宗地面积为200,094.32平方米,总计容建筑面积为1,278,090平方米,业态涵盖商务公寓、写字楼、商业及酒店等;安托山项目位于深圳华侨城与香蜜湖片区交汇处、深圳地铁二号线和七号线的交汇地带,具有核心区稀缺的优质生态及景观资源,宗地面积为175,275.02平方米,总计容建筑面积为533,356平方米,业态涵盖住宅、商务公寓、商业及写字楼等。

前述项目包含了丰富的产品类别,前海国际将根据不同业态特点,对前海枢纽项目采取物业销售和持有运营相结合的模式,将部分物业开发建设并对外销售以获取开发收益,同时保留部分物业自持并对外经营以获取持续稳定的经营收益和未来物业增值的收益;安托山项目以对外销售为主。

二、存量项目开发建设完成而实现对外出售后的持续盈利能力

(一) 持有运营物业情况

如前所述,前海国际将部分物业开发建设完成并实现对外销售后,仍将自持前海枢纽项目部分物业,待其建设完成后用于获取租金收入和未来物业增值收益。前海枢纽项目自持物业类型包括写字楼、商业、酒店及地下车位等。

(二) 持有运营物业持续经营能力的分析

1、核心区域及人流密集区域的租金保证

前海枢纽项目具有较强的区位优势。前海枢纽项目位于深圳市前海深港现代服务业合作区桂湾片区的核心位置，与前海综合交通枢纽（由地下五条轨道线路换乘站、公交、出租车、旅游巴士等各类交通接驳场站共同构成）无缝衔接。前海枢纽项目将得益于优越的区位条件和交通枢纽的人流吸聚效应，在酒店、写字楼、商业、车位等持有运营型物业的经营过程中，获得持续的租金保证及物业增值收益。

2、租金上涨收益

深圳市商业物业和写字楼物业租赁市场近年来不断发展，平均租金有较显著的上涨。2015 年末深圳市甲级写字楼物业平均月租金为 254.20 元/平方米，较 2014 年末的 235.60 元/平方米上涨 7.89%；2015 年末深圳市优质购物中心物业平均月租金为 928.00 元/平方米，较 2014 年末的 885.00 元/平方米上涨 4.86%。前海枢纽项目持有运营型物业将受益于租金上涨带来的收益。

3、新业务类型的附加收益

凭借交通枢纽聚拢人气的效应，地铁上盖物业将成为万科新业务的孵化基地，前海国际将成为万科发展新业务的落地平台之一，助力万科业务升级与转型，为“轨道+物业”模式下前海国际的经营发展提供新方向。

4、项目具备调整灵活性

万科可根据自身长期发展战略和不断变化的市场情况，对前海国际所拥有的项目在开发销售和持有运营之间灵活调配，以更好地适应城市化过程中客户对居住和城市配套服务不断升级的需求，同时享受物业增值带来的收益，最大化项目价值，保证前海国际的持续经营能力，并为股东创造良好的回报。

综上所述，前海国际拥有的前海枢纽项目及安托山项目在完成开发后，不同的物业类型将为前海国际带来销售收入、租金收入和增值收益。销售型物业销售完毕后，前海国际将利用项目独特的区域优势及人流吸聚效应等，依托“轨道+物业”经营模式，通过持有运营型物业不断获取租金收入、增值收益及新业务发展带来的附加收益，最大化项目价值，从而增强前海国际持续经营能力。

二、补充披露情况

上述内容已在《万科企业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案(修订稿)》“第五节 标的资产基本情况”之“二、标的资产详细情况”中新增的“(五)盈利模式及持续盈利能力”中补充披露。

问题 6：根据预案，本次交易对价股份的发行价格为每股 15.88 元，为定价基准日前 60 个交易日上市公司股票交易均价的 93.61%。请公司充分披露市场参考价的选择原因及对公司的影响。

回复：

一、对本次交易对价股份的发行价格所参考的市场价的选择原因及对公司影响的回复

（一）本次交易发行价格符合《重组办法》相关规定

根据《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称“《重组办法》”）第四十五条规定：“上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。”

本次交易对价股份的发行价格参考上市公司停牌前 60 个交易日交易均价进行选取，未低于定价基准日前 60 个交易日均价的 90%，符合《重组办法》的第四十五条的相关规定。

（二）本次交易以上市公司历史估值水平作为定价依据参考

本次交易以万科 A 股（SZ.000002，以下简称“万科 A”）在上述交易均价的基础上，为确定本次交易对价股份的发行价格，交易双方以公司历史估值水平（即，公司 A 股股票自 2011 年 1 月 31 日至 2015 年 11 月 30 日共计 59 个自然月的市盈率、市净率平均值及中位值）作为定价依据参考。公司历史估值水平与公司 2015 年基本每股收益和 2015 年末归属上市公司股东每股净资产对应的股票价格如下表所示：

项目	历史估值		2015 年财务指标（元）		对应股价（元/股）
市盈率	平均值	9.45	基本每股收益	1.64	15.50
	中位值	9.67			15.86
市净率	平均值	1.72	归属股东每股净资产	9.08	15.62
	中位值	1.75			15.89

数据来源：WIND 资讯

市盈率方面，自 2011 年 1 月 31 日至 2015 年 11 月 30 日，万科 A 历史市盈率的平

均值为 9.45、中位值为 9.67，对应 2015 年万科基本每股收益，每股价格分别为 15.50 元和 15.86 元。

市净率方面，自 2011 年 1 月 31 日至 2015 年 11 月 30 日，万科 A 历史市净率的平均值为 1.72、中位值为 1.75，对应 2015 年末万科归属股东每股净资产，每股价格分别为 15.62 元和 15.89 元。

（三）本次交易的定价依据

交易双方在万科 A 的历史市盈率、市净率水平基础上，综合考虑上市公司及标的资产的内在价值、未来预期等因素，进行平等协商，初步确定每股发行价格为 15.88 元，为定价基准日前 60 个交易日均价的 93.61%。

本次交易的定价方案已经并将继续严格按照法律法规的要求履行相关程序，以充分保护上市公司及中小股东的利益。股份发行定价已经公司董事会审议通过，独立董事事前对交易方案进行了认可，并就本次交易发表了同意意见。董事会后，公司于规定时间内公告了本次交易信息披露文件，及时向股东及市场披露了交易方案及股份发行定价信息。后续公司将严格按照法律法规的要求，再次提交董事会以及提交股东大会审议本次交易的相关议案。

（四）本次交易发行价格对公司的影响

本次交易标的预估值为 456.13 亿元，按照每股 15.88 元的发行价格计算，公司将发行 2,872,355,163 股 A 股股份。发行完成后公司股权结构将发生变化：

本次交易前，截至 2016 年 5 月 31 日，公司的股权结构如下：

主要股东	持股总数（股）	占总股本比例
华润股份有限公司	1,682,759,247（A 股）	15.24%
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,314,926,555（H 股）	11.91%
深圳市钜盛华股份有限公司	926,070,472（A 股）	8.39%
国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划	456,993,190（A 股）	4.14%
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	349,776,441（A 股）	3.17%
中国证券金融股份有限公司	330,361,206（A 股）	2.99%
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管	329,352,920（A 股）	2.98%

理计划		
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	258,167,403（A 股）	2.34%
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	243,677,851（A 股）	2.21%
西部利得基金—建设银行—西部利得金裕 1 号资产管理计划	225,494,379（A 股）	2.04%
A 股股本	9,724,196,533	88.09%
H 股股本	1,314,955,468	11.91%
总股本	11,039,152,001	100%

注：根据上市公司 2015 年年报披露，截至 2015 年 12 月 31 日，深圳市钜盛华股份有限公司及其一致行动人合计持有公司 A 股股份 2,681,395,724 股。上市公司 A 股自 2015 年 12 月停牌以来，深圳市钜盛华股份有限公司及其一致行动人持股未发生变化。截至 2016 年 5 月 31 日，深圳市钜盛华股份有限公司及其一致行动人持股数占公司股份总数的 24.29%，为公司的第一大股东。

本次交易完成后，在 H 股股本不变的情况下，公司股权结构如下：

主要股东	持股总数（股）	占总股本比例
深圳市地铁集团有限公司	2,872,355,163（A 股）	20.65%
华润股份有限公司	1,682,759,247（A 股）	12.10%
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,314,926,555（H 股）	9.45%
深圳市钜盛华股份有限公司	926,070,472（A 股）	6.66%
国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划	456,993,190（A 股）	3.29%
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	349,776,441（A 股）	2.51%
中国证券金融股份有限公司	330,361,206（A 股）	2.37%
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	329,352,920（A 股）	2.37%
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	258,167,403（A 股）	1.86%
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	243,677,851（A 股）	1.75%
西部利得基金—建设银行—西部利得金裕 1 号资产管理计划	225,494,379（A 股）	1.62%
A 股股本	12,596,551,696	90.55%
H 股股本	1,314,955,468	9.45%
总股本	13,911,507,164	100%

注：假设 H 股未进行增发，本次交易后，深圳市地铁集团有限公司将持有上市公司 A 股股份 2,872,355,163 股，占上市公司本次交易完成后总股本的 20.65%，而深圳市钜盛华股份有限公司及其一致行动人合计所持 A 股股份将占上市公司本次交易完成后总股本的 19.27%。

上述内容已在《万科企业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》中的“重大事项提示”之“四、本次交易对上市公司的影响”之“（三）对上市公司股权结构的

影响”以及“第八节 本次交易对上市公司的影响”之“四、对上市公司的其他影响”之“（三）对上市公司股权结构的影响”中进行了披露。

二、补充披露情况

上述内容中的“（二）本次交易发行价格以万科的合理估值为基础”已在《万科企业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案（修订稿）》中的“第六节 本次交易的定价及依据”之“一、对价股份的定价依据”中补充披露。

上述内容中的“（三）本次交易的定价依据”的部分内容已在《万科企业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案（修订稿）》中的“重大事项提示”之“三、上市公司本次发行股份基本情况”之“（三）发行价格和定价方式”以及“第四节 本次交易的具体方案”之“三、上市公司本次发行股份基本情况”之“（三）发行价格和定价方式”中补充披露。

问题 7：根据预案，公司提示了短期内每股盈利摊薄的风险。请核查后说明公司信息披露和审议程序是否符合《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31 号）的要求。

回复：

一、证监会公告[2015]31 号的要求

结合本项目具体情况，按照证监会公告[2015]31 号的要求，公司需要核查和披露如下事项：

（一）重大资产重组完成当年公司每股收益相对上年度每股收益的变动趋势。

（二）预计重大资产重组完成当年基本每股收益或稀释每股收益低于上年度，导致公司即期回报被摊薄的，公司应披露：

1、董事会选择本次融资或重大资产重组的必要性和合理性。

2、本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系，公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况。

公司同时应根据自身经营特点制定并披露填补回报的具体措施，增强公司持续回报能力，包括但不限于以下内容：

1、公司现有业务板块运营状况，发展态势，面临的主要风险及改进措施。

2、提高公司日常运营效率，降低公司运营成本，提升公司经营业绩的具体措施。

（三）公司的董事、高级管理人员应忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。根据中国证监会相关规定对公司填补回报措施能够得到切实履行作出承诺，包括但不限于：

1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束；

3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；

4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

5、承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

（四）公司董事会应对公司本次融资和重大资产重组是否摊薄即期回报进行分析、将填补即期回报措施及相关承诺主体的承诺等事项形成议案，提交股东大会表决。

（五）财务顾问应对公司所预计的即期回报摊薄情况的合理性、填补即期回报措施及相关承诺主体的承诺事项，是否符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》中关于保护中小投资者合法权益的精神等发表核查意见。

二、本次交易短期内将摊薄上市公司每股盈利

本次交易中，上市公司拟以发行股份的方式购买地铁集团持有的前海国际 100%股权。标的资产——前海国际 100%股权于评估基准日全部股东权益的预估值为 456.13 亿元，交易双方以预估值为基础初步确定的交易价格为 456.13 亿元。上市公司将以发行股份的方式支付全部交易对价，根据初步确定的对价股份发行价格为每股 15.88 元，据此计算上市公司将就本次交易向地铁集团发行 2,872,355,163 股 A 股股份。

同时，根据标的资产未经审计的财务数据可知，标的资产 2015 年及 2016 年 1-5 月净利润分别为 830.55 万元和-209.50 万元。由于标的资产的核心资产为其持有的前海枢纽项目 T201-0074 号地块和安托山项目 T407-0026、T407-0027 号地块，从地块目前的开发建设到后期产生开发收益需要一个过程，再加上“轨道+物业”开发模式的特殊性，使得拟开发项目的盈利贡献主要集中在项目的中后期。因此，从短期来看，本次交易将摊薄上市公司的每股盈利。

三、公司履行的信息披露和审议程序

针对短期内本次交易将摊薄上市公司每股盈利的情况，公司在《万科企业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》“重大风险提示”之“七、本次交易完成后公司的主要经营风险”之“（二）短期内公司每股盈利摊薄的风险”章节做出了相应的风险提示。

2016 年 6 月 17 日，公司召开第十七届董事会第十一次会议，审议通过了上述预案。

由于本次交易尚处于预案阶段，标的资产的审计、评估工作等尚未完成，故公司尚无法精确判断本次交易对上市公司每股盈利的具体影响。公司将在标的资产的审计、评估工作完成后，以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的且经深圳市国资委备案的标的资产评估值为依据，另行协商并签署补充协议确定最终交易价格，并在标的资产审计结果基础上编制备考财务报表，以确定本次交易对上市公司每股盈利的具体影响。届时，标的资产经审计的财务数据、资产评估结果、备考财务数据等将在发行股份购买资产暨关联交易报告书中予以披露。

在本次交易相关的审计、评估工作完成后，公司将另行召开董事会会议审议本次交易相关事项。公司董事会届时将按照《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31 号）的要求，对本次交易摊薄即期回报的具体情况进行分析 and 审议，并按照该文件的要求将填补即期回报措施及相关承诺主体的承诺等事项形成议案并提交股东大会表决。此外，公司亦将在发行股份购买资产暨关联交易报告书中对本次交易摊薄即期回报情况及相关填补措施予以披露。

财务顾问届时也将对公司所预计的即期回报摊薄情况的合理性、填补即期回报措施及相关承诺主体的承诺事项，是否符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》中关于保护中小投资者合法权益的精神等发表核查意见。

除乔世波董事、魏斌董事和陈鹰董事就本回复内容尚有部分个人意见之外，本公司其余八位董事对本回复无异议，公司董事会将与三位董事进一步交流和沟通。

（本页无正文，为《万科企业股份有限公司关于深圳证券交易所〈关于对万科企业股份有限公司的重组问询函〉（许可类重组问询函【2016】第 39 号）的回复》之签章页）

万科企业股份有限公司

二〇一六年七月一日