

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

万科企业股份有限公司董事会：

6 月 18 日，你公司直通披露了《发行股份购买资产暨关联交易预案》（以下简称“预案”）等文件，拟发行股份购买深圳市地铁集团有限公司（以下简称“地铁集团”）所持有的深圳地铁前海国际发展有限公司（以下简称“前海国际”）100% 股权。我部对上述披露文件进行了事后审查，现将意见反馈如下：

1. 你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。请你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；你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你公司间的交易、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，补充披露你公司拟采取的措施。

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”，请你公司进一步补充披露上述事项对你公司的影响、你公司拟采取的具体措施并进行相关风险提示。

3. 请你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、该差异对你公司的影响、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。

4. 根据预案，你对三项地块采用动态剩余法进行评估。请你公司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。

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，请你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。

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%。请你公司充分披露市场参考价的选择原因及对你公司的影响。

7. 根据预案，你公司提示了短期内每股盈利摊薄的风险。请核查后说明你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。

同时，我部关注到以下问题，请你公司在编制重组报告书披露文件时予以特别注意：

1. 应根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》（以下简称“《准则第 26 号》”）对重组报告书的要求，披露审计信息；并根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 11 号——从事房地产开发业务的公司财务报表附注特别规定》及《信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的要求披露房地产行业相关信息。

2. 应按照《准则第 26 号》第七节和《信息披露业务备忘录第 6 号—资产评估相关事宜》的规定，完整披露采用资产基础法和动态剩余法对交易标的进行评估的相关情况。

3. 补充披露按照《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》等有关规定进行自查的情况，并请保荐机构、律师对你公司及子公司是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行初步核查并对外披露相关核查的初步结论。

请你公司就上述问题做出书面说明，并在 6 月 24 日前将有关说

明材料报送我部。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2016年6月22日