

关于万科企业股份有限公司申请向特定对象发行股票的审核问询函

审核函〔2023〕120088号

万科企业股份有限公司：

根据《证券法》《上市公司证券发行注册管理办法》（以下简称《注册办法》）、《深圳证券交易所上市公司证券发行上市审核规则》等有关规定，本所发行上市审核机构对万科企业股份有限公司（以下简称发行人或公司）向特定对象发行股票的申请文件进行了审核，并形成如下审核问询问题。

1. 截至2022年12月31日，发行人流动负债中有息负债（短期借款、一年内到期的长期有息债务等）为645.17亿元，非流动负债中有息负债（长期借款、应付债券中有息负债）为2,495.89亿元。

请发行人补充说明：（1）剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比等财务指标是否处于合理区间；（2）报告期内是否存在房地产项目交付困难引发的重大纠纷争议等情况，如是，是否已妥善解决或已有明确可行的解决方案；（3）最近一期末银行授信及债券信用评级情况，还本付息情况，截至目前是否存在大额债务违约、逾期等情形，如是，请说明对于违约债务是否与债权人达成债务展期协议或债务重组方案；（4）内部控制是否健

全有效，是否建立健全的资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度并有效执行；（5）报告期内是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况；控股股东、实际控制人最近三年是否存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产等违法行为；（6）是否存在资金筹措、拿地拍地、项目建设、已售楼房交付、实际控制人声誉等方面重大不良舆情。

请发行人补充披露上述风险。

请保荐人核查并发表明确意见，对（6）出具专项舆情核查报告，请发行人律师核查（2）（3）（4）（5）并发表明确意见，请会计师核查（1）（2）（3）（4）（5）并发表明确意见。

2. 本次发行拟募集资金不超过 150 亿元，其中 105 亿元计划用于 11 个房地产项目建设，45 亿元计划用于补充流动资金。

请发行人补充说明：（1）本次募投项目是否均属于“保交楼、保民生”面向居民销售的住宅类项目，经济适用房、棚户区改造或旧城改造拆迁安置住房建设项目，仅面向普通居民出租的租赁住房项目；前述项目是否涉及公寓或配套商业建设，是否涉及募集资金投入；（2）结合各募投项目建设状态、预售情况、已交付项目资金缺口测算、剩余资金具体来源、募投项目实施主体其他股东经营状况及资金来源，说明募集资金投入后是否能够确保向购房者如期交楼，并结合资金缺口情况说明具体保障措施；（3）结合各募投项目预售资金运行情况等说明项目是否存在资金挪用等违法违规情形，如是，请说明解决整改措施；（4）结合报告期

内发行人货币资金、购买理财产品、融资情况、现金分红、营运资金测算依据等，说明本次募集资金用于补充流动资金的必要性及合理性，并结合发行人拿地拍地、开发新楼盘计划、在建项目资金需求等，说明本次募集资金是否会变相用于拿地拍地、开发新楼盘等增量项目，如否，请出具相关承诺；（5）本次募集资金投向各募投项目的具体投资构成明细、各项投资支出的必要性，各明细项目所需资金的测算假设及主要计算过程，测算的合理性；与发行人前期可比项目及同行业上市公司可比项目单位基建造价是否一致，如否，请说明原因及合理性；（6）结合各募投项目收入、成本、费用、区位等情况，发行人报告期内毛利率及净利率波动情况，以及同行业公司可比项目情况，说明本次募投项目效益测算是否合理、谨慎；（7）本次募投项目是否新增关联交易，如是，请结合新增关联交易的性质、定价依据，总体关联交易对应的收入、成本费用或利润总额占发行人相应指标的比例等，说明是否属于显失公平的关联交易，是否严重影响上市公司生产经营的独立性。

请发行人补充披露（2）（3）（4）（5）（6）（7）相关风险。

请保荐人核查并发表明确意见，请发行人律师核查（3）（7）并发表明确意见，请会计师核查（2）（3）（4）（5）（6）（7）并发表明确意见。

3. 最近三年末，发行人存货账面价值分别为 10,020.63 亿元、10,756.17 亿元和 9,070.57 亿元；应收账款账面价值分别为 29.92 亿元、47.44 亿元及 75.05 亿元。最近三年，发行人其他收入分别为 32.31 亿元、30.35 亿元及 76.18 亿元。

请发行人补充说明：（1）结合主要楼盘的建设及销售情况、区域分布情况，分析报告期内存货余额增长的原因，存货跌价准备计提的充分性及与同行业可比公司的对比情况；（2）应收账款金额增加的原因，与报告期营收变动是否匹配；结合账龄、应收账款周转率、坏账准备计提政策、同行业可比公司情况等说明报告期各期末应收账款坏账准备计提是否充分；（3）其他收入的具体内容，报告期内产生较大金额的原因及合理性，是否符合相关产业政策；（4）结合其他非流动资产、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、长期股权投资等相关科目的具体投资明细，包括但不限于账面价值、持股比例、认缴金额、实缴金额、投资时间、投资标的经营范围、投资标的主营业务、与发行人产业链合作具体情况等，说明发行人最近一期末是否存在持有较大的财务性投资（包括类金融业务）的情形；（5）自本次发行相关董事会前六个月至今，发行人已实施或拟实施的财务性投资的具体情况，是否涉及扣减的情形；（6）发行人、子公司及参股公司是否存在教育培训和文化传媒业务，如是，请说明相关业务的具体内容、经营模式、收入利润占比等情况，以及后续业务开展的规划安排。

请发行人补充披露（1）（2）相关风险。

请保荐人及会计师核查并发表明确意见，请发行人律师核查（4）（5）并发表明确意见。

请发行人在募集说明书扉页重大事项提示中，按重要性原则披露对发行人及本次发行产生重大不利影响的直接和间接风险。披露风险应避免包含风险对策、发行人竞争优势及类似表述，并

按对投资者作出价值判断和投资决策所需信息的重要程度进行梳理排序。

同时，请发行人关注社会关注度较高、传播范围较广、可能影响本次发行的媒体报道情况，请保荐人对上述情况中涉及本次项目信息披露的真实性、准确性、完整性等事项进行核查，并于答复本审核问询函时一并提交。若无重大舆情情况，也请予以书面说明。

请对上述问题逐项落实并在十五个工作日内提交对问询函的回复，回复内容需先以临时公告方式披露，并在披露后通过本所发行上市审核业务系统报送相关文件。本问询函要求披露的事项，除按规定豁免外应在更新后的募集说明书中予以补充，并以楷体加粗标明；要求说明的事项，是问询回复的内容，无需增加在募集说明书中。保荐人应当在本次问询回复时一并提交更新后的募集说明书。除本问询函要求披露的内容以外，对募集说明书所做的任何修改，均应先报告本所。

发行人、保荐人及证券服务机构对本所审核问询的回复是发行上市申请文件的组成部分，发行人、保荐人及证券服务机构应当保证回复的真实、准确、完整。

深圳证券交易所上市审核中心

2023年5月24日