



KPMG Huazhen LLP
8th Floor, KPMG Tower
Oriental Plaza
1 East Chang An Avenue
Beijing 100738
China

毕马威华振
会计师事务所
(特殊普通合伙)
中国北京
东长安街1号
东方广场毕马威大楼8层
邮政编码: 100738

Telephone 电话 +86 (10) 8508 5000
Fax 传真 +86 (10) 8518 5111
Internet 网址 kpmg.com/cn

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》
中有关财务事项的说明

深圳证券交易所:

2016年6月22日, 万科企业股份有限公司(以下简称“万科”)收到了深圳证券交易所《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)(以下简称“问询函”), 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“本所”)作为万科发行股份购买资产交易中的被收购方深圳地铁前海国际发展有限公司(以下简称“前海国际”)的审计师, 根据万科转来的问询函中的要求, 以及与万科管理层及前海国际管理层沟通, 就有关问题作如下说明(如无特别说明, 本专项说明出现的简称均与预案》(修订稿)中的释义内容相同):

问询函问题: 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。

就增资事项会计处理的公司回复:

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219.84亿一次性记入资本公积科目。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。

会计师回复：

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用于任何其它目的。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。

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一六年六月二十四日