

证券代码：000002、299903

证券简称：万科 A、万科 H 代

vanke

万科企业股份有限公司

关于 2023 年度非公开发行 A 股股票

募集资金使用可行性研究报告

（公告编号：〈万〉2023-014）

二〇二三年二月

释义

除非另有说明，下列简称具有如下含义：

公司/发行人/万科	指	万科企业股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
A 股	指	经中国证监会批准向境内投资者发行、在境内证券交易所上市、以人民币认购和交易、每股面值为人民币 1.00 元的普通股
本次发行、本次非公开发行、本次非公开发行股票	指	万科企业股份有限公司 2023 年度非公开发行 A 股股票的行为
董事会	指	万科企业股份有限公司董事会
亿元、万元、元	指	人民币亿元、人民币万元、人民币元

除特别说明外，出现的总数和各分项数值之和的尾数不符的情形，均因四舍五入造成。

一、本次募集资金使用计划

公司本次非公开发行股票的募集资金总额不超过人民币 150.00 亿元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于以下项目：

序号	项目名称	总投资金额 (万元)	募集资金拟投入金额 (万元)
1	中山金域国际	293,443	125,000
2	广州金茂万科魅力之城	934,635	80,000
3	珠海海上城市	404,226	50,000
4	杭州星图光年轩	542,549	70,000
5	郑州翠湾中城	396,187	130,000
6	郑州未来时光	236,130	70,000
7	重庆星光天空之城	220,670	100,000
8	成都菁蓉都会	171,063	85,000
9	西安万科东望	646,644	120,000
10	长春溪望荟	233,268	90,000
11	鞍山高新万科城	457,286	130,000
12	补充流动资金	450,000	450,000
合计		4,986,100	1,500,000

若本次非公开发行扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，公司将根据实际募集资金净额，在符合相关法律法规的前提下，按照项目的轻重缓急等情况，调整募集资金投入的优先顺序及各项目的具体投资额等使用安排，募集资金不足部分由公司自筹解决。

为保证募集资金投资项目的顺利进行，并保障公司全体股东的利益，本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据募投项目实际进度情况以自有资金或自筹资金先行投入，待募集资金到位后按照相关规定程序予以置换。

二、本次募集资金使用的必要性与可行性分析

（一）中山金域国际项目

1、项目基本情况

项目名称：中山金域国际

项目总投资：293,443 万元

占地面积：109,251 平方米

总建筑面积：370,635 平方米

项目经营主体：中山市东都房地产开发经营有限公司

2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	442000-2009-003296
土地使用权证	粤（2021）中山市不动产权第 0219919 号
建设用地规划许可证	地字第 060222009040010（补）号
建设工程规划许可证	建字第 442000202201383 号、建字第 442000202201384 号、 建字第 442000202204760 号、建字第 442000202204908 号
建筑工程施工许可证	442000202201300501 、 442000202201300601 、 442000202206010101、442000202206010201
立项备案	2108-442000-04-01-142233
环评备案	无需办理
预售许可证	中建房（预）字第 2022068 号、中建房（预）字第 2022069 号、 中建房（预）字第 2022107 号、中建房（预）字第 2022218 号

3、项目投资概算

本项目总投资额预计为 293,443 万元，公司计划募集资金投入 125,000 万元，
剩余部分由公司通过其他方式解决。

4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	项目	指标
1	销售收入（万元）	339,853
2	净利润（万元）	28,089
3	销售净利率（%）	8.27
4	项目投资收益率（%）	9.57

5、项目市场前景及销售情况

中山金域国际项目位于中山市古镇镇区 TOD 新城板块，紧邻利和广场、西部产业园。项目周边有古镇快线、古镇轻轨等公共交通资源，周边有镇南小学、古镇人民医院等配套资源。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好市场前景。

本项目属公司在建项目，项目类型为普通住宅，部分已取得预售许可证，项目计划于 2023 年 12 月开始交付。

(二) 广州金茂万科魅力之城项目

1、项目基本情况

项目名称：广州金茂万科魅力之城

项目总投资：934,635 万元

占地面积：162,497 平方米

总建筑面积：697,521 平方米

项目经营主体：广州市万致房地产有限公司

2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	440183-2020-000061
土地使用权证	粤（2021）广州市不动产权第 10092084 号
建设用地规划许可证	地字第 440118202100616 号
建设工程规划许可证	建字第 440118202110099 号、建字第 440118202110101 号、建字第 440118202110102 号、建字第 440118202110105 号、建字第 440118202110230 号、建字第 440118202110231 号、建字第 440118202110232 号、建字第 440118202110233 号、建字第 440118202110234 号、建字第 440118202110235 号、建字第 440118202110237 号、建字第 440118202110238 号、建字第 440118202110239 号、建字第 440118202110240 号、建字第 440118202110241 号、建字第 440118202110242 号、建字第 440118202110243 号、建字第 440118202110244 号、建字第 440118202111510 号、建字第 440118202111512 号、建字第 440118202111514 号、建字第 440118202111516 号、建字第 440118202217441 号、建字第 440118202217442 号、建字第

文件名称	文件编号
	440118202220321 号、建字第 440118202220322 号、建字第 440118202220323 号、建字第 440118202220324 号、建字第 440118202220325 号、建字第 440118202220326 号
建筑工程施工许可证	440183202106020501 、 440183202107190301 、 440183202107210201 、 440183202107290101 、 440183202108270301 、 440183202108270401 、 440183202109280301 、 440183202109280401 、 440183202109280801 、 440183202204270201 、 440183202205110201、440183202207200301
立项备案	2102-440118-04-01-971724
环评备案	无需办理
预售许可证	增城房预(网)字第 20210849 号、增城房预(网)字第 20210850 号、增城房预(网)字第 20210851 号、增城房预(网)字第 20210852 号、增城房预(网)字第 20210853 号、增城房预(网)字第 20210854 号、增城房预(网)字第 20220278 号、增城房预(网)字第 20220279 号、增城房预(网)字第 20220537 号

3、项目投资概算

本项目总投资额预计为 934,635 万元，公司计划募集资金投入 80,000 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	项目	指标
1	销售收入（万元）	983,199
2	净利润（万元）	32,647
3	销售净利率（%）	3.32
4	项目投资收益率（%）	3.49

5、项目市场前景及销售情况

广州金茂万科魅力之城项目位于广州市增城区新塘板块，项目周边有地铁 13 号线等公共交通资源，周边有华师附小、省社区少年宫、金海岸城市广场、合汇商业广场等配套资源。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好市场前景。

本项目属公司在建项目，项目类型为普通住宅，部分已取得预售许可证，项目已于 2022 年 12 月开始交付。

（三）珠海海上城市项目

1、项目基本情况

项目名称：珠海海上城市

项目总投资：404,226 万元

占地面积：138,947 平方米

总建筑面积：362,461 平方米

项目经营主体：珠海市万滨晨璟房地产开发有限公司

2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	440401-2020-000022
土地使用权证	粤（2021）珠海市不动产权第 0015002 号、粤（2021）珠海市不动产权第 0015003 号、粤（2021）珠海市不动产权第 0015004 号、粤（2021）珠海市不动产权第 0015130 号、粤（2021）珠海市不动产权第 0015131 号、粤（2021）珠海市不动产权第 0015176 号
建设用地规划许可证	地字第 440404202000096 号、地字第 440404202000097 号、地字第 440404202000098 号、地字第 440404202000099 号、地字第 440404202000100 号
建设工程规划许可证	建字第（金湾）2021-031 号、建字第（金湾）2021-033 号、建字第（金湾）2021-034 号、建字第（金湾）2021-038 号、建字第（金湾）2022-028 号、建字第（金湾）2022-104 号、建字第（金湾）2022-105 号
建筑工程施工许可证	440404202102250101 、 440404202104020501 、 440404202106020101 、 440404202106020201 、 440404202111250201
立项备案	2020-440404-70-03-077701
环评备案	无需办理
预售许可证	001-440404-2021-00002-5 、 001-440404-2021-00007-6 、 001-440404-2021-00008-4、 001-440404-2021-00012-0、 001-440404-2021-00019-9 、 001-440404-2021-00043-9 、 001-440404-2021-

文件名称	文件编号
	00117-5、001-440404-2021-00118-3、001-440404-2021-00126-3、001-440404-2021-00127-0、JWS20210018 号、001-440404-2022-00002-7、001-440404-2022-00005-0、001-440404-2022-00009-4

3、项目投资概算

本项目总投资额预计为 404,226 万元，公司计划募集资金投入 50,000 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	项目	指标
1	销售收入（万元）	485,453
2	净利润（万元）	46,365
3	销售净利率（%）	9.55
4	项目投资收益率（%）	11.47

5、项目市场前景及销售情况

珠海海上城市项目位于珠海市金湾区滨海商务区板块，紧邻横琴。项目周边有洪鹤大桥、金海大桥等，交通便捷，周边有珠海一中附校、广东省人民医院珠海医院等配套资源。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好市场前景。

本项目属公司在建项目，项目类型为普通住宅，部分已取得预售许可证，项目计划于 2023 年 4 月开始交付。

（四）杭州星图光年轩项目

1、项目基本情况

项目名称：杭州星图光年轩

项目总投资：542,549 万元

占地面积：78,088 平方米

总建筑面积：305,896 平方米

项目经营主体：杭州万璞置业有限公司

2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	3301102022A21056
土地使用权证	浙（2022）杭州市不动产权第 0201132 号
建设用地规划许可证	地字第 330110202200084 号
建设工程规划许可证	建字第 330110202200076 号
建筑工程施工许可证	330110202206170201、330110202206200101
立项备案	2205-330110-04-01-345752
环评备案	无需办理
预售证	余售许字（2022）第 ZJ00419 号、余售许字（2022）第 ZJ00508 号、余售许字（2022）第 ZJ00617 号、余售许字（2022）第 ZJ00728 号

3、项目投资概算

本项目总投资额预计为 542,549 万元，公司计划募集资金投入 70,000 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	项目	指标
1	销售收入（万元）	619,529
2	净利润（万元）	59,250
3	销售净利率（%）	9.56
4	项目投资收益率（%）	10.92

5、项目市场前景及销售情况

杭州星图光年轩项目位于杭州市余杭区北部新城板块，紧邻良渚文化村。项目周边有地铁 2 号线等公共交通资源，周边有梦栖小镇、良渚生命科技小镇、中国美术学院良渚校区等配套资源。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好市场前景。

本项目属公司在建项目，项目类型为普通住宅，部分已取得预售许可证，项目计划于 2025 年 3 月开始交付。

（五）郑州翠湾中城项目

1、项目基本情况

项目名称：郑州翠湾中城

项目总投资：396,187 万元

占地面积：62,282 平方米

总建筑面积：349,585 平方米

项目经营主体：河南天河万科房地产开发有限公司

2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	郑自然资出让—HJ—2020042、郑自然资出让—HJ—2020043、郑自然资出让—HJ—2020044
土地使用权证	豫（2021）郑州市不动产权第 0027893 号、豫（2021）郑州市不动产权第 0027894 号、豫（2021）郑州市不动产权第 0029365 号
建设用地规划许可证	地字第 410108202009015 号、地字第 410108202009016 号、地字第 410108202009017 号
建设工程规划许可证	建字第 410108202109016 号、建字第 410108202109017 号、建字第 410108202109018 号
建筑工程施工许可证	410100202109030201 、 410100202109230101 、 410100202109230201
立项备案	郑民地备（2021）39 号、郑民地备（2021）40 号、郑民地备（2021）41 号
环评备案	无需办理
预售许可证	（2021）郑房预字第 5464 号、（2021）郑房预字第 5476 号、（2021）郑房预字第 5489 号、（2021）郑房预字第 5498 号、（2022）郑房预字第 5476 号、（2022）郑房预字第 5586 号、（2022）郑房预字第 5616 号、（2022）郑房预字第 5629 号、（2022）郑房预字第 5630 号、（2022）郑房预字第 5643 号

3、项目投资概算

本项目总投资额预计为396,187万元,公司计划募集资金投入130,000万元,剩余部分由公司通过其他方式解决。

4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下:

序号	项目	指标
1	销售收入(万元)	426,252
2	净利润(万元)	28,424
3	销售净利率(%)	6.67
4	项目投资收益率(%)	7.17

5、项目市场前景及销售情况

郑州翠湾中城项目位于郑州市惠济区北三环板块,紧邻贾鲁河,可快速接驳京广快速路、北三环、连霍高速等。项目周边有地铁4号线和5号线等公共交通资源,周边有长兴路实验小学、惠济区一中学校、郑大一附院、金水区总院、惠济区人民医院等配套资源。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求,具备较好市场前景。

本项目属公司在建项目,项目类型为普通住宅,部分已取得预售许可证,项目计划于2024年7月开始交付。

(六) 郑州未来时光项目

1、项目基本情况

项目名称: 郑州未来时光

项目总投资: 236,130 万元

占地面积: 53,205 平方米

总建筑面积: 186,072 平方米

项目经营主体: 郑州合泰房地产开发有限公司

2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	郑自然资出让—JS—2021009
土地使用权证	豫（2021）郑州市不动产权第 0099982 号
建设用地规划许可证	地字第 410105202109002 号
建设工程规划许可证	建字第 410105202109003 号、建字第 410105202109004 号
建筑工程施工许可证	410100202104290103、410100202104300101
立项备案	郑民地备（2021）30 号
环评备案	无需办理
预售许可证	（2021）郑房预字第 5403 号、（2021）郑房预字第 5473 号、 （2022）郑房预字第 5567 号、（2022）郑房预字第 5587 号

3、项目投资概算

本项目总投资额预计为 236,130 万元，公司计划募集资金投入 70,000 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	项目	指标
1	销售收入（万元）	265,123
2	净利润（万元）	15,447
3	销售净利率（%）	5.83
4	项目投资收益率（%）	6.54

5、项目市场前景及销售情况

郑州未来时光项目位于郑州市金水区杨金板块，紧邻北龙湖金融岛、郑东新区 CBD、龙子湖大学城以及金水科教园区。项目周边有东三环、龙云路、明哲路、中州大道等，交通便捷，周边有纬五路一小、上海师范大学附属郑州启佳学校、郑大一附院、郑东颐和医院、河南省儿童医院等配套资源。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好市场前景。

本项目属公司在建项目，项目类型为普通住宅，部分已取得预售许可证，项目计划于 2023 年 12 月开始交付。

（七）重庆星光天空之城项目

1、项目基本情况

项目名称：重庆星光天空之城

项目总投资：220,670 万元

占地面积：115,558 平方米

总建筑面积：207,000 平方米

项目经营主体：重庆云科置业有限公司

2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	渝地（2020）合字（沙区）第 249 号
土地使用权证	渝（2021）沙坪坝区不动产权第 001399177 号
建设用地规划许可证	地字第 500106202100017 号
建设工程规划许可证	建字第 500106202100148 号、建字第 500106202200010 号
建筑工程施工许可证	500106202112300201、500106202203250101
立项备案	2102-500106-04-05-744843
环评备案	无需办理
预售许可证	渝住建委（2021）预字第（1939）号、渝住建委（2022）预字第（198）号、渝住建委（2022）预字第（495）号、渝住建委（2022）预字第（698）号

3、项目投资概算

本项目总投资额预计为 220,670 万元，公司计划募集资金投入 100,000 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	项目	指标
1	销售收入（万元）	263,048
2	净利润（万元）	30,105
3	销售净利率（%）	11.44
4	项目投资收益率（%）	13.64

5、项目市场前景及销售情况

重庆星光天空之城项目位于重庆市沙坪坝区新桥板块，地处新桥医院与融汇温泉城之间。项目周边有重庆轨道9号线等公共交通资源，周边有沙坪坝小学融汇分校、西南医院、新桥医院等配套资源。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好市场前景。

本项目属公司在建项目，项目类型为普通住宅，部分已取得预售许可证，项目计划于2024年6月开始交付。

（八）成都菁蓉都会项目

1、项目基本情况

项目名称：成都菁蓉都会

项目总投资：171,063 万元

占地面积：86,356 平方米

总建筑面积：252,143 平方米

项目经营主体：成都万科锦都置业有限公司

2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	510124-2021-B-006
土地使用权证	川（2022）郫都区不动产权第 0025040 号、川（2022）郫都区不动产权第 0025041 号
建设用地规划许可证	地字第 510124202120937 号
建设工程规划许可证	建字第 510124202132104 号、建字第 510124202132105 号、建字第 510124202132106 号
建筑工程施工许可证	510117202202090201 、 510117202202160701 、 510117202202230801 、 510117202202230901 、 510117202203140501
立项备案	川投资备【2108-510124-04-01-276136】FGQB-0254 号、川投资备【2108-510124-04-01-291297】FGQB-0263 号
环评备案	无需办理
预售许可证	蓉预售字 510117202263817 号

3、项目投资概算

本项目总投资额预计为 171,063 万元，公司计划募集资金投入 85,000 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	项目	指标
1	销售收入（万元）	205,037
2	净利润（万元）	13,205
3	销售净利率（%）	6.44
4	项目投资收益率（%）	7.72

5、项目市场前景及销售情况

成都菁蓉都会项目位于成都市郫都区科创新城板块，紧邻郫筒板块。项目周边有地铁 6 号线、有轨电车蓉 2 号线等公共交通资源，周边有泡桐树小学、电子科技大学实验中学、郫都第一中学、郫都区人民医院、中医药大学教学医院等配套资源。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好市场前景。

本项目属公司在建项目，项目类型为普通住宅，部分已取得预售许可证，项目计划于 2024 年 6 月开始交付。

（九）西安万科东望项目

1、项目基本情况

项目名称：西安万科东望

项目总投资：646,644 万元

占地面积：96,984 平方米

总建筑面积：594,481 平方米

项目经营主体：西安宁筑实业有限公司

2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	YT01594、YT01595
土地使用权证	陕（2022）西安市不动产权第 0133345 号、陕（2022）西安市不动产权第 0380180 号
建设用地规划许可证	地字第（2015）008 号
建设工程规划许可证	建字 610113202230180 号、建字第 610113202230391 号
建筑工程施工许可证	610113202205070101 、 610113202205070201 、 610113202209190101、610113202209190201
立项备案	2202-610113-04-01-511148、2202-610113-04-01-725844
环评备案	无需办理
预售许可证	雁塔预售字第 2022139 号、雁塔预售字第 2022140 号、雁塔预售字第 2022335 号、雁塔预售字第 2022336 号、雁塔预售字第 2022504 号

3、项目投资概算

本项目总投资额预计为 646,644 万元，公司计划募集资金投入 120,000 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	项目	指标
1	销售收入（万元）	731,934
2	净利润（万元）	51,153
3	销售净利率（%）	6.99
4	项目投资收益率（%）	7.91

5、项目市场前景及销售情况

西安万科东望项目位于西安市雁塔区等驾坡板块，紧邻曲江新区与曲江文教园。项目周边有地铁 8 号线等公共交通资源，周边有雁塔实验小学、西安市第四医院、西安市第九医院、武警医院等配套资源。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好市场前景。

本项目属公司在建项目，项目类型为普通住宅，部分已取得预售许可证，项目计划于 2024 年 9 月开始交付。

（十）长春溪望荟项目

1、项目基本情况

项目名称：长春溪望荟

项目总投资：233,268 万元

占地面积：129,436 平方米

总建筑面积：306,046 平方米

项目经营主体：长春赋华道房地产开发有限公司

2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	2019-017（新区）、2019-017-1（新区）
土地使用权证	吉（2019）长春市不动产权第 0755507 号、吉（2019）长春市不动产权第 0755508 号
建设用地规划许可证	地字第 220002201900046 号
建设工程规划许可证	建字第 220000202000005 号、建字第 220000202000006 号、建字第 220173202200039 号
建筑工程施工许可证	220108202002280101 、 220108202002280201 、 220108202003250101
立项备案	2019071722017303102738
环评备案	20192201000200000214
预售许可证	长房新售证（2020）第 010 号、长房新售证（2020）第 051 号、 长房新售证（2021）第 010 号、长房新售证（2021）第 072 号、 长房新售证（2022）第 027 号

3、项目投资概算

本项目总投资额预计为 233,268 万元，公司计划募集资金投入 90,000 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	项目	指标
1	销售收入（万元）	253,163

序号	项目	指标
2	净利润（万元）	8,857
3	销售净利率（%）	3.50
4	项目投资收益率（%）	3.80

5、项目市场前景及销售情况

长春溪望荟项目位于长春市北湖科技开发区北湖板块，紧邻北湖湿地公园、龙翔国际商务中心。项目周边有轨道交通 8 号线等公共交通资源，周边有吉林大学附属中学英才学校、吉林大学中日联谊医院北湖分院等配套资源。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好市场前景。

本项目属公司在建项目，项目类型为普通住宅，部分已取得预售许可证，项目已于 2022 年 12 月开始交付。

（十一）鞍山高新万科城项目

1、项目基本情况

项目名称：鞍山高新万科城

项目总投资：457,286 万元

占地面积：420,306 平方米

总建筑面积：1,099,309 平方米

项目经营主体：鞍山华运置业有限公司

2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	2103002018A5003、2103002019A5002、2103002020A5003
土地使用权证	辽（2019）鞍山市不动产权第 0006228 号、辽（2019）鞍山市不动产权第 0050471 号、辽（2020）鞍山市不动产权第 0013763 号
建设用地规划许可证	地字第 SP210301201900017 号、地字第 SP210301202000018 号
建设工程规划许可证	建字第 SP210301201900040 号、建字第 SP210301201900041 号、建字第 SP210301201900042 号、建字第 SP210301202100016 号、建字第 SP210301202100017 号、建字第 SP210301202100018 号

文件名称	文件编号
建筑工程施工许可证	210388201909120501 、 210388201909230701 、 210388202004100601 、 210388202105131101 、 210388202109030101
立项备案	鞍高开项备（2019）19号、鞍高开项备（2020）71号、鞍高开项备（2020）78号
环评备案	无需办理
预售许可证	鞍高房预许字第 2019514A 号、鞍高房预许字第 2019515A 号、 鞍高房预许字第 2020504 号、鞍高房预许字第 2021502 号

3、项目投资概算

本项目总投资额预计为 457,286 万元，公司计划募集资金投入 130,000 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	项目	指标
1	销售收入（万元）	532,221
2	净利润（万元）	22,581
3	销售净利率（%）	4.24
4	项目投资收益率（%）	4.94

5、项目市场前景及销售情况

鞍山高新万科城项目位于鞍山市高新区万水河板块，紧邻自由东街隧道。项目周边有 8 路、36 路、411 路公交线路等公共交通资源，周边有高新区实验中小学、新世纪学校、肿瘤医院等配套资源。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好市场前景。

本项目属公司在建项目，项目类型为普通住宅，部分已取得预售许可证，项目已于 2021 年 12 月开始交付。

（十二）补充流动资金

1、基本情况

本次募集资金拟安排 450,000 万元补充流动资金，优化财务结构，降低资产负债率，增强公司资金实力。

2、补充流动资金的必要性

(1) 优化公司资本结构，增强抗风险能力

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 9 月 30 日，公司合并口径资产负债率分别为 84.36%、81.28%、79.74%和 77.85%，资产负债率较高。通过本次非公开发行股票，可以增加公司的所有者权益，进一步优化资本结构，提高公司盈利水平和抗风险能力，提升公司的核心竞争力和可持续发展能力。

(2) 补充营运资金，保障公司稳定运营

通过本次非公开发行利用部分募集资金补充流动资金，可以进一步拓宽融资渠道，增大资产规模，增强资金实力，降低财务风险，优化公司财务状况和资产负债结构，增强公司的抗风险能力和持续经营能力，有利于公司在加快相关业务发展的同时为股东带来更大回报。

3、补充流动资金规模符合《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求（修订版）》的相关规定

《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求（修订版）》中关于补充流动资金的相关规定为：

“为规范和引导上市公司聚焦主业、理性融资、合理确定融资规模、提高募集资金使用效率，防止将募集资金变相用于财务性投资，再融资审核按以下要求把握：

一是上市公司应综合考虑现有货币资金、资产负债结构、经营规模及变动趋势、未来流动资金需求，合理确定募集资金中用于补充流动资金和偿还债务的规模。通过配股、发行优先股或董事会确定发行对象的非公开发行股票方式募集资金的，可以将募集资金全部用于补充流动资金和偿还债务。通过其他方式募集资金的，用于补充流动资金和偿还债务的比例不得超过募集资金总额的 30%；对于

具有轻资产、高研发投入特点的企业，补充流动资金和偿还债务超过上述比例的，应充分论证其合理性。”

本次非公开发行股票募集资金不超过 150.00 亿元（含本数），其中 105.00 亿元计划用于项目建设，属于资本性支出；45.00 亿元计划用于补充流动资金，占募集资金总额的比例未超过 30%，符合相关规定的要求。

三、本次发行对公司财务状况、盈利能力及现金流量的影响

（一）对公司财务状况的影响

本次发行完成后，公司的资产总额与净资产总额规模将增加，公司的资金实力将进一步提升，有利于增强公司抵御财务风险的能力，优化公司的资本结构，为公司的持续发展提供良好的保障。

（二）对公司盈利能力的影响

本次非公开发行募集资金将用于 11 个房地产项目及补充流动资金，将有效提升市场竞争力，为公司的业务持续增长提供坚实保障；由于本次非公开发行募集资金的经营效益需要一定的时间才能体现，短期内公司的每股收益可能会被摊薄，净资产收益率可能会有所下降。但从长远来看，本次募集资金投资项目的实施将提升公司市场竞争力，为公司未来业务的持续增长提供坚实保障。

（三）对公司现金流量的影响

本次非公开发行募集资金到位后，公司筹资活动产生的现金流入将大幅增加，且随着募集资金投入使用，公司经营活动现金流出也将随之增加。随着募投项目逐步实现预售，公司经营活动产生的现金流入将相应提升，并将增厚公司的资本实力，增强公司的抗风险能力，为公司的长期战略发展奠定坚实基础。

四、本次非公开发行的可行性结论

本次非公开发行募集资金投资项目符合国家相关的政策导向以及公司整体战略发展方向；项目完成后，有利于促进公司业务平稳、健康发展；本次募集资金的运用合理、可行，符合公司及全体股东的利益。

（本页无正文，为《万科企业股份有限公司关于 2023 年度非公开发行 A 股股票
募集资金使用可行性研究报告》之签章页）

万科企业股份有限公司董事会

2023 年 2 月 10 日