



万科企业股份有限公司

关于开展仓储物流基础设施公募 REITs 申报发行工作的公告

证券代码：000002、299903 证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2024-008

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

为积极响应国家政策号召，盘活存量资产并支持公司业务持续发展，万科企业股份有限公司（以下简称“公司”）拟以控股子公司深圳市万纬物流投资有限公司拥有的 3 个仓储物流园项目作为基础设施资产，开展基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称“基础设施 REITs”）申报发行工作。本次基础设施 REITs 标的资产包括位于粤港澳大湾区和长江三角洲的佛山南海项目、绍兴诸暨项目、湖州德清项目，首次发售拟募集资金约 11.59 亿元，募集资金净额将用于符合国家重大战略、发展规划、产业政策等要求的在建项目或前期工作成熟的新项目。具体情况如下：

一、基础设施 REITs 实施方案

（一）基础设施 REITs 标的资产

基础设施 REITs 标的资产为佛山市北电仓储有限公司持有的佛山南海项目、诸暨市万斌供应链有限责任公司持有的绍兴诸暨项目和浙江德轩物流有限公司持有的湖州德清项目，三家项目公司均为公司控股子公司。

（二）交易结构

根据相关政策要求，公司基础设施公募 REITs 交易方案的核心为“基础设施 REITs 基金+ABS+项目公司”三层架构。首先由华夏基金管理有限公司注册基础设施 REITs 基金，并向投资者募集资金；募集资金用于认购中信证券-万纬物流 1 期资产支持专项计划（ABS）的全部份额；基础设施公募 REITs 通过持有 ABS 的全部份额最终取得项目公司的所有权。

（三）产品要素

| | |
|------------|---|
| 基金名称 | 华夏万纬仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（具体名称以中国证监会注册名称为准） |
| 基金类型 | 契约型封闭式证券投资基金 |
| 募集规模 | 基础设施 REITs 首次发售拟募集规模为人民币 11.59 亿元，最终募集规模需根据最终发行结果确定 |
| 基金期限 | 本基金存续期限为自基金合同生效之日起 46 年 本基金存续期限届满后，可由基金份额持有人大会决议通过延期方案，本基金可延长存续期限。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。 |
| 原始权益人拟认购比例 | 原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的 20% |
| 收益分配方式 | 在符合有关基金分配条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者 基础设施基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；但若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行分配 |
| 上市场所 | 深圳证券交易所 |
| 投资目标 | 在严格控制风险的前提下，本基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极主动运营管理基础设施项目，力求实现基础设施项目现金流长期稳健增长。 |

注：本次基础设施 REITs 实施方案将根据相关监管机构审批意见最终确定。

二、基础设施 REITs 申报发行进展

截至目前，基础设施 REITs 申报发行工作进展顺利，公司通过基金管理人华夏基金管理有限公司和资产支持证券管理人中信证券股份有限公司已向中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所正式提交申报材料，并于 2024 年 3 月 1 日收到中国证监会的申请受理通知书。基础设施 REITs 的申报发行结果将以相关监管机构的审批或注册结果为准。

根据《香港联合交易所有限公司证券上市规则》第 15 项应用指引要求，公司发行基础设施 REITs 构成公司的分拆上市。公司已按照香港联交所规定提交申请，并已获得香港联合交易所同意公司进行分拆上市及豁免保证配额的同意函。

三、开展基础设施 REITs 的目的与意义

通过发行基础设施 REITs 产品，可盘活公司旗下仓储物流基础设施资产，打

通仓储物流全生命周期发展模式与投融资机制，形成投资良性循环，助力公司经营不动产实现“投融建管退”闭环，增强公司仓储物流业务持续经营和管理能力，有利于公司围绕“城市建设服务商”的战略定位继续为客户提供美好生活的多样化产品与服务。

四、项目面临的风险及应对措施

本基础设施 REITs 目前处于申报阶段，尚需相关监管机构审核同意，相关事项仍存在一定不确定性。公司将积极与相关部门保持沟通，根据相关政策要求不断完善申报发行材料等工作，并根据申报发行进展情况，严格按照相关法律法规的要求及时履行信息披露义务。

特此公告。

万科企业股份有限公司
董事会
二〇二四年三月一日