

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成於香港或其他地區收購、購買或認購本公司及其子公司任何證券的邀請或要約。

vanke

CHINA VANKE CO., LTD.*

萬科企業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2202)

**建議分拆三個倉儲物流園項目
並通過公開募集基礎設施證券投資基金
於深圳證券交易所獨立上市**

本公司欣然宣佈，本公司擬以萬緯物流擁有的部分高標準倉儲物流園作為基礎設施資產，開展基礎設施REIT申報發行工作。華夏基金(作為公募基金管理人)及中信証券(作為資產支持證券管理人)已向中國證監會及深圳證券交易所提交華夏萬緯倉儲物流封閉式基礎設施證券投資基金註冊及上市的申請材料，並已於2024年3月1日收到中國證監會的申請受理通知書。

本公司已向香港聯交所提交第15項應用指引申請及就豁免嚴格遵守第15項應用指引第3(f)段有關保證配額要求的申請，且香港聯交所已授出相關豁免，並已確認本公司可進行建議分拆。

建議分拆構成(1)向基礎設施REIT出售項目公司的全部股權，及(2)於建議上市後透過萬緯物流或其關連實體認購基礎設施REIT的基金份額。根據上市規則第14章，由於預期有關建議分拆的最高適用百分比率將低於5%，故建議分拆毋須遵守上市規則第14章項下的申報、公告或股東批准的規定。

本公司將根據上市規則及其他適用的法律及法規於適當時就建議分拆另行刊發公告。

股東及有意投資者務請注意，基礎設施REIT的上市須待(其中包括)中國證監會及深圳證券交易所審閱及／或審批後方可作實。因此，本公司股東及有意投資者應注意，概不保證基礎設施REIT的公開發售將會進行或何時進行。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

建議分拆

本公司欣然宣佈，本公司擬以萬緯物流擁有的部分高標準倉儲物流園作為基礎設施資產，開展基礎設施REIT申報發行工作。公募基金管理人及資產支持證券管理人已向中國證監會及深圳證券交易所提交華夏萬緯倉儲物流封閉式基礎設施證券投資基金註冊及上市的申請材料，並於2024年3月1日收到中國證監會的申請受理通知書。

基礎設施REIT的相關資產包括位於中國以下地點的三個高標準倉庫及配套設施：(1)浙江省湖州市(「湖州德清物流園」)、(2)浙江省紹興市(「紹興諸暨物流園」)及(3)廣東省佛山市(「佛山南海物流園」)(統稱為「分拆資產」)。於本公告日期，分拆資產由項目公司持有，而項目公司為萬緯物流的間接全資子公司。萬緯物流為本集團的物流及倉儲服務及供應鏈解決方案平台，於本公告日期由本公司擁有81.6%權益，為本公司非全資子公司。

就建議分拆而言，華夏基金(作為公募基金管理人)將設立公募基金作為公開上市的基礎設施證券投資基金。視乎市況而定，預期緊隨建議分拆完成後，本公司將透過萬緯物流或其關連實體於基礎設施REIT的已發行基金份額中擁有至少20.0%的權益。根據適用中國法律及法規的規定，於基礎設施REIT設立後，基礎設施REIT將動用所得款項認購由中信証券(作為資產支持證券管理人)設立的資產支持專項計劃的全部權益。其後，資產支持專項計劃將動用所得款項向本集團收購項目公司的全部權益。於建議分拆完成後，項目公司將由基礎設施REIT持有100%權益，並將不再為本集團的子公司，且將不會併入本集團的財務賬目。

本公司已就建議分拆向香港聯交所提交第15項應用指引申請。香港聯交所已確認本公司可進行建議分拆。建議分拆須待(其中包括)中國證監會及深圳證券交易所批准建議上市及發售基金份額完成後方可作實。於本公告日期，發售的條款(包括發售的規模及價格範圍)及建議上市的時間表尚未釐定。

本公司將根據上市規則及其他適用的法律及法規於適當時就建議分拆另行刊發公告。

進行建議分拆之理由及裨益

董事認為，建議分拆及建議上市將(其中包括)：(i)更佳地反映分拆資產的價值；(ii)有助於為興建本公司物流資產的倉儲及物流基礎設施持續集資，並推動良性投資循環；(iii)從商業競爭角度來看，可讓本公司在市場上保持優勢；及(iv)允許本公司優質資產於中國資本市場獨立上市，將提升本集團的整體市場形象。因此，董事會認為建議分拆將為本集團帶來龐大商業利益。

上市規則的涵義

建議分拆由以下兩項組成：(1)向基礎設施REIT出售項目公司的全部股權，及(2)於建議上市後透過萬緯物流或其關連實體認購基礎設施REIT的基金份額。根據上市規則第14章，由於有關建議分拆的最高適用百分比率將低於5%，故建議分拆毋須遵守上市規則第14章項下的申報、公告或股東批准的規定。

豁免嚴格遵守第15項應用指引第3(f)段的規定

第15項應用指引第3(f)段規定，擬進行分拆的上市公司須適當考慮其現有股東之利益，以實物分派被分拆實體現有股份或優先申請認購被分拆實體所發售現有股份或新股份的方式，向其現有股東提供被分拆實體股份之保證配額。

據建議分拆的中國法律顧問所告知，根據中國相關法律及法規，於深圳證券交易所上市的公募基金份額僅可透過由以下人士開立的證券賬戶或場外賬戶買賣：(i)中國公民；(ii)擁有中國永久居留資格的外國人；(iii)境內普通機構投資者；(iv)於中國工作及居住的香港、台灣及澳門居民；(v)其他特殊機構，例如證券公司、基金管理公司及其子公司、保險公司、信託公司、證券投資基金、社會保障基金等；(vi)中國證監會批准的合資格境外機構投資者；及(vii)人民幣合資格境外機構投資者((i)至(vii)統稱為「合資格投資者」)。據中國法律顧問所告知，根據中國法律及法規，合資格投資者(包括本公司南向股東(如有))於獲得REIT份額的保證配額方面亦受到法律限制。因此，根據第15項應用指引第3(f)段向現有股東提供與建議分拆有關的保證配額存在法律障礙。

此外，據中國法律顧問所告知，根據相關法律及法規(如《中華人民共和國證券法》)的規定，基礎設施REIT僅可在向相關證券監督管理機構註冊後向投資者集資(包括透過(其中包括)戰略配售、網下認購及向一般公眾投資者發售等方法)。中國法律顧問亦表示：(a)就戰略配售而言，儘管指引規定專業機構投資者可參與戰略配售，有關戰略配售的比例須由基礎設施REIT的管理人合理釐定；(b)就網下認購而言，只有在詢價階段已提供有效報價的網下投資者可參與有關網下認購，而有關該等網下投資者的要求、有效報價的條件、配發原則及方式乃由基礎設施REIT的管理人及財務顧問根據相關法律及法規釐定；及(c)就向一般公眾投資者發售而言，根據深圳證券交易所相關法規，一般公眾投資者可透過場外證券營運商或透過基礎設施REIT的管理人認購基礎設施REIT份額。儘管本公司現有股東中的合資格投資者可作為一般公眾投資者參與認購，該等現有股東將與其他公眾投資者享有相同法律地位，且不享有任何優於其他公眾投資者的權利。因此，根據現行中國法律及法規，即使現有股東為合資格投資者，優先向彼等分配基金份額在實際上並不可行。

經審慎周詳考慮建議分拆及經考慮中國法律顧問就符合上述規定的法律障礙提供的意見後，董事會認為本公司就建議分拆遵守第15項應用指引第3(f)段並不可行。因此，董事會已議決由於上述法律限制而不向股東提供建議上市項下保證配額，並認為建議分拆及不提供有關建議分拆的保證配額屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。本公司亦已申請且香港聯交所已授出豁免嚴格遵守第15項應用指引第3(f)段的規定。

股東及有意投資者務請注意，基礎設施REIT的上市須待(其中包括)中國證監會及深圳證券交易所審閱及／或審批後方可作實。因此，本公司股東及有意投資者應注意，概不保證基礎設施REIT的公開發售將會進行或何時進行。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，本公告使用之下列詞彙具有以下涵義：

「資產支持專項計劃」	指	資產支持證券管理人管理之一項基礎設施資產支持特殊目的計劃，以證券化該項目
「董事會」	指	本公司董事會
「華夏基金」或 「公募基金管理人」	指	華夏基金管理有限公司
「中信証券」或 「資產支持證券管理人」	指	中信証券股份有限公司
「本公司」	指	萬科企業股份有限公司，於1984年5月30日在中國成立的股份有限公司，其H股於香港聯交所上市(股份代號：2202)及A股於深圳證券交易所上市(股份代號：000002)
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其子公司
「指引」	指	由中國證監會頒佈的《公開募集基礎設施證券投資基金指引(試行)》
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「基礎設施REIT」	指	公募基金管理人根據指引設立的公開募集基礎設施證券投資基金
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「第15項應用指引」	指	上市規則第15項應用指引
「第15項應用指引申請」	指	本公司根據第15項應用指引向香港聯交所提出有關建議分拆的申請

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「中國法律顧問」	指	中倫律師事務所，有關建議分拆之中國法律顧問
「項目公司」	指	當前持有分拆資產的三家公司，於本公告日期為萬緯物流的間接全資子公司
「建議上市」	指	建議基金份額在深圳證券交易所上市
「建議分拆」	指	分拆分拆資產並獨立上市
「公募基金」	指	基礎設施REIT架構內的公募基金
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「深圳證券交易所」	指	深圳證券交易所
「基金份額」	指	公募基金之份額
「萬緯物流」	指	萬科物流發展有限公司，於2017年12月7日在中國成立的公司，並為本公司的非全資子公司
「%」	指	百分比

承董事會命
萬科企業股份有限公司
朱旭
公司秘書

中國深圳，2024年3月1日

截至本公告日期，董事會成員包括：執行董事郁亮先生、祝九勝先生及王蘊女士；非執行董事辛傑先生、胡國斌先生、黃力平先生及雷江松先生；以及獨立非執行董事廖子彬先生、林明彥先生、沈向洋博士及張懿宸先生。

* 僅供識別