

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Onewo Inc.
萬物雲空間科技服務股份有限公司
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：2602)

關連交易
股權轉讓協議

董事會宣佈，於2024年11月29日，上海萬科投資(作為賣方)及萬物商企空間科技(作為買方)訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，賣方同意向買方出售，且買方同意向賣方購買不附帶任何權利負擔的上海祥大45%股權。股權轉讓完成後，上海祥大將不會成為本公司附屬公司，且上海祥大之財務業績將不會於本集團之財務報表綜合入賬。

1. 股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款概述如下：

日期

2024年11月29日

訂約方

- (1) 上海萬科投資(作為賣方)；及
- (2) 萬物商企空間科技(作為買方)。

標的事項

根據股權轉讓協議，賣方同意向買方出售，且買方同意向賣方購買不附帶任何權利負擔的上海祥大45%股權。

代價及支付條款

根據股權轉讓協議，初始代價為人民幣7.120440億元（「**初始代價**」），代表上海祥大45%的股權價值。

初始代價乃根據(1)獨立第三方估值師出具的評估報告內上海祥大截至2024年10月31日（「**評估基準日**」）的投資性房地產（即目標項目）評估價值約人民幣13.37億元（「**資產價格**」）；及(2)加上上海祥大截至2024年10月31日的淨資產表內的流動資產約人民幣12.6464億元、扣減負債約人民幣10.1928億元，並經雙方公平協商商定並考慮尾差調整後的上海祥大100%股權對應初始購買價格為約人民幣15.8232億元，乘以此次股權轉讓涉及的股權比例45%以釐定初始代價。

是次股權轉讓的最終購買價格（「**股權最終購買價格**」）將根據中國企業會計準則及其截至交割日（定義見下文）就上海祥大所準備的經審計淨資產表（「**最終交割後報表**」）內的流動資產及負債所釐定。股權最終購買價格計算公式如下：（資產價格+最終交割後報表記載上海祥大的流動資產－最終交割後報表記載上海祥大的負債）x股權轉讓佔比（45%）。

在股權轉讓協議簽署後5個工作日內，買方配合賣方於賣方指定銀行以賣方名義開立資金監管賬戶（「**賣方監管賬戶**」），並對該賬戶及上海祥大現有的工商銀行賬戶（與賣方監管賬戶統稱「**監管賬戶**」）實施共管，與監管賬戶有關的一切活動，均須經賣方及買方一致同意後方可進行。有關股權轉讓代價應按照下述方式由買方向賣方以人民幣支付：

- (1) 首期款：在股權轉讓協議項下有關支付首期款先決條件得到滿足並經買方核實後的十個工作日內，買方需向賣方監管賬戶支付等值於人民幣2.136132億元的款項；及
- (2) 第二期款：買賣雙方已按照股權轉讓協議條款將工商變更登記的相關申請文件提交至市場監督管理局，並取得市場監督管理局出具的表明其已正式受理工商變更登記事項的收件回執或同等性質的書面文件後的5個工作日內，買方需向賣方監管賬戶支付等值於人民幣4.587751億元的款項。

此外，買賣雙方根據上海祥大的經營情況預留與是次股權轉讓代價有關的交易保證金合計人民幣0.351557億元，參考應繳費用時間表及爭議解決時間表等因素由買方按照股權轉讓協議條款向賣方以人民幣支付。保證金主要預留用作上海祥大內部業務運營之用，包括支付其應繳費用、爭議解決費用等。

另外，買賣雙方將就出具最終交割後報表預留人民幣450萬元作為審計專項款項（「**審計專項預留款項**」）。於交割日（如下文所定義）後買方與賣方完成交割後審計後的10個工作日內（「**審計專項預留款項支付期限**」），由買方與賣方根據最終交割後報表確定的標的股權最終購買價格與初始代價的差額對審計專項預留款項的全部或部分進行調整並相應完成支付。調整方式如下：

- (1) 如根據最終交割後報表確定的股權最終購買價格減去初始代價的計算結果為正值（「**正值計算結果**」），則買方應將等額於審計專項預留款項金額加上正值計算結果的款項支付至賣方監管賬戶；或
- (2) 如根據最終交割後報表確定的股權最終購買價格減去初始代價的計算結果為負值（「**負值計算結果**」），則買方應將等額於審計專項預留款項金額扣除負值計算結果支付至賣方指定銀行賬戶（如果不足以扣除的，就不足以扣除部分的則由賣方相應在審計專項預留款項支付期限內向買方指定銀行賬戶前補足）。

就股權轉讓協議項下的購買價格，買方有權在約定的付款期限內選擇分多次進行支付。代價將由萬物商企空間科技以內部財務資源撥付及以現金方式支付。

先決條件

首期款先決條件 包括：(1)賣方及買方已按照股權轉讓協議條款完成取得相關文件及完成相關步驟；(2)買方已配合賣方成功開立及完成對監管賬戶的共管；(3)上海祥大未收到任何第三方（包括政府機關）就賣方未披露的重大債務（即金額超過人民幣100萬元）並向上海祥大提出任何權利請求（但賣方已妥善處理的除外）。

估值方法的選擇

獨立第三方估值師採用成本法中的加和法對截至評估基準日上海祥大的股東權益價值進行了評估。於達致評估時，其已考慮三種公認評估方法，即市場法、成本法及收益法。鑒於上海祥大的特點，即當估值主體的價值主要取決於其所持資產及負債的價值時，適合採納成本法中的加和法對上海祥大進行評估。

根據加和法，上海祥大的每項可識別資產及負債均採用適當的估值方法進行估值，而估值師對上海祥大的估值意見則透過加總各項資產並扣除各項負債得出。

估值所作的主要假設

釐定上海祥大的估值（包括目標項目物業價值）時作出的主要假設如下：

1. 估值乃假設賣方於市場出售物業權益時並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響物業權益價值而從中獲益；
2. 很大程度上依賴管理層提供的資料，且已接納估值師所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃等事宜及所有其他有關事宜的意見；
3. 本次估值未計及因賬面值與評估值之間的差異而可能予以確認的遞延稅項負債；

4. 假設現有政治、法律、技術、財政或經濟狀況不會發生可能對上海祥大業務產生不利影響的重大變動；
5. 假設於評估基準日並不存在可能對估值結果產生影響的表外項目。

評估結果

評估採用成本法中的加和法進行了評定估算。截至評估基準日，上海祥大的股東權益價值為約人民幣158,236.17萬元，評估值增值已考慮上海祥大自1996年成立歷史較久而土地及資產價值多年持續上漲等因素。

完成

除買方及賣方另行書面同意外，交割將於上海祥大已辦理完成有關股權轉讓的工商變更登記並獲市場監督管理局頒發反映股權轉讓完成的營業執照之日進行（「交割日」）。待完成交割後，本公司將透過本公司全資子公司萬物商企空間科技持有上海祥大45%的股權，上海祥大將不會成為本公司附屬公司，且上海祥大的財務業績將不會綜合入賬至本集團的財務報表。

2. 訂立股權轉讓協議之理由及裨益

截至本公告日期，本公司與萬科企業存在貿易應收款項等與關聯方的結餘，經過各方公平磋商，各方同意以是次轉讓部分代價對前述關聯方的結餘中的人民幣5.9億元到期應收款項進行抵償，交易方式為萬物商企空間科技向上海萬科投資購買其持有的上海祥大的45%股權，進而實現本公司間接持有上海祥大名下的全部資產（包括目標項目）的45%權益。目標項目處於上海陸家嘴核心地段，周邊消費群體購買力強，具有較大的商業潛力。此外，其為商業綜合體，經營業態涵蓋商場及寫字樓，商場有助於萬物雲構建「蝶城+社區商業」的互利發展模式。

上海萬科投資確認，上海祥大股權轉讓款中的人民幣5.9億元將用於償還萬科企業及其直接、間接持股主體或關聯方對本公司的既存債務，上海祥大股權轉讓款須由萬物商企空間科技根據股權轉讓協議項下約定的付款時間表向上海萬科投資支付，等額資金將於上海萬科投資收到後的下一個工作日匯至本公司（「該安排」）。初始代價扣除人民幣5.9億元後的剩餘款項將由上海萬科投資預留作為交易保證金並用於清理上海萬科投資應付上海祥大的賬款，且需要之時可用於上海祥大內部運營。

採納該安排乃基於以下理由：(i)是次股權轉讓的收購事項將與本公司產生協同效應；(ii)本公司將能夠收回萬科企業及／或其關聯實體所欠的既存債務；及(iii)由於既存債務涉及大量不同實體，與該等實體就抵銷安排進行溝通將涉及大量不成比例的磋商及溝通成本。該安排可簡化債務清償程序，有利於本公司收回其應收款項。此外，買賣雙方需提供其已需取得其利益相關人知悉本次股權轉讓交易的確認。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，收購上海祥大45%股權將不會對本集團的現金流和流動性產生任何重大不利影響。儘管股權轉讓協議並非在本集團日常及一般業務過程中訂立，股權轉讓協議之條款按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及全體股東的整體利益。於股權轉讓完成後，董事會將於日後考慮進一步收購上海祥大餘下的股權是否適當及符合本公司利益。若本集團就進一步收購上海祥大訂立任何協議，本公司將適時遵守上市規則之相關規定。

3. 上市規則之涵義

截至本公告日期，萬科企業有權控制660,602,000股股份(佔本公司已發行股本總額(不包括本公司作為庫存股份持有的5,810,200股H股)約56.67%)的表決權，因此萬科企業為本公司的控股股東。上海萬科投資為萬科企業之全資子公司，故根據上市規則第14A章，萬科企業及上海萬科投資為本公司的關連人士。股權轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.81條及第14A.82條，由於股權轉讓協議項下擬進行的交易及過往交易乃與互相有關聯的人士於12個月期間內訂立或完成，因此，於計算相關百分比率以釐定該合同項下擬進行交易的分類時該合同項下擬進行的交易及過往交易須合併計算。

鑒於股權轉讓協議項下擬進行的交易(與過往交易合併計算後)的一項或多項適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故股權轉讓協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

本公司非執行董事王文金先生、非執行董事張旭先生及非執行董事孫嘉先生於萬科企業或其附屬公司任職。因此，彼等已就相關董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於股權轉讓協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益及須就相關董事會決議案放棄投票。

4. 有關訂約方之資料

上海萬科投資的資料

上海萬科投資為根據中國法律註冊成立之有限責任公司，並為萬科企業之全資子公司，其主要業務為投資管理、實業投資、房地產綜合開發經營及提供相關技術的諮詢服務。

萬科企業的資料

萬科企業為一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於香港聯交所（股份代號：2202）及深圳證券交易所（證券代碼：000002）上市，為本公司控股股東。萬科企業的主要業務為房地產開發、物業服務、租賃住房、商業開發與運營及物流倉儲業務。截至本公告日期，萬科企業由深圳市地鐵集團有限公司持有27.18%，其由深圳市人民政府國有資產監督管理委員會全權持有。

本公司的資料

本公司為根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其H股股份於香港聯交所主板上市，為中國領先的全局空間服務提供商，在小區、商企和城市空間構建成熟的業務體系，為住宅小區、工作場所和公共建築等多元化的物業以及覆蓋業主、企業及其他機構客戶的廣泛客戶群提供空間科技服務。

上海祥大的資料

上海祥大為一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事房地產開發經營以及物業管理業務，目前由上海萬科投資持股100%。

根據上海祥大截至2023年12月31日止年度綜合經審核財務報表，其於截至2023年12月31日止年度的除稅前淨利潤為人民幣31,672,363.74元及除稅後淨虧損為人民幣13,132,022.20元；其於截至2022年12月31日止年度的除稅前淨利潤為人民幣352,557.64元及除稅後淨虧損為人民幣2,546,001.42元。於2022年期末確認的除稅後淨虧損主要是由於疫情及項目周邊道路施工影響經營；於2023年期末確認的除稅後淨虧損主要是由於上海祥大對項目歷史地價契稅、所得稅進一步完成清理，而並非受其業務盈利能力影響。

5. 釋義

除非文義另有所指外，本公告所用詞彙具有下文所載之涵義：

「本公司」	指	萬物雲空間科技服務股份有限公司，一家於2001年2月20日在中國註冊成立的有限公司，於2018年3月20日改制為股份有限公司，其H股股份於香港聯交所主板上市（股份代號：2602）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「董事會」	指	本公司董事會
「股權轉讓」	指	根據股權轉讓協議條款，賣方向買方轉讓不附帶任何權利負擔的上海祥大45%股權
「股權轉讓協議」	指	上海萬科投資（作為賣方）及萬物商企空間科技（作為買方）訂立的日期為2024年11月29日股權轉讓協議，據此賣方同意向買方出售，且買方同意向賣方購買不附帶任何權利負擔的上海祥大45%股權
「股東」	指	本公司股份持有人
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「賣方」或 「上海萬科投資」	指	上海萬科投資管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「上海祥大」	指	上海祥大房地產發展有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂及補充
「萬科企業」	指	萬科企業股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於香港聯交所（股份代號：2202）及深圳證券交易所（證券代碼：000002）上市，為本公司控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，僅供地理參考
「萬物商企空間科技」或「買方」	指	深圳市萬物商企空間科技有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資子公司
「目標項目」	指	上海祥大持有位於上海市浦東新區洋涇街道的辦公與商業物業，即上海濱江萬科中心及光合新座（包括所有附屬設施、設備以及對應的國有建設用地使用權）
「過往交易」	指	珠海市懋德誠投商業發展有限公司與深圳市萬物商企空間科技有限公司根據雙方於2024年11月1日訂立的股權轉讓協議轉讓武漢新唐共祥商業管理有限公司50%股權的交易，有關詳情請參閱本公司所刊發日期為2024年11月1日的公告
「%」	指	百分比

承董事會命
萬物雲空間科技服務股份有限公司
董事長、執行董事兼總經理
朱保全

中國深圳，2024年11月29日

於本公告日期，本公司董事會包括董事長兼執行董事朱保全先生；執行董事何曙華先生；非執行董事王文金先生、張旭先生、孫嘉先生、周奇先生及姚勁波先生；獨立非執行董事羅君美女士、陳玉宇先生、沈海鵬先生及宋雲鋒先生。