

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

股權轉讓協議

於2024年12月26日，聯萬享建築科技(作為賣方)及北京萬科物業服務(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萬驛商業管理100%股權。股權轉讓完成後，萬驛商業管理將作為附屬公司於本公司之財務報表中入賬及合併。

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股股份及尚未註銷的3,512,200股購回股份)約56.84%)的表決權，因此萬科企業為本公司的控股股東。聯萬享建築科技為萬科企業之全資子公司，故根據上市規則第14A章，萬科企業及聯萬享建築科技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交易的分類時，股權轉讓協議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。

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12月26日

訂約方：(a) 聯萬享建築科技(作為賣方)
(b) 北京萬科物業服務(作為買方)
(c) 萬驛商業管理(作為目標公司)

標的事項：買方同意購買，且賣方同意出售不附帶任何權利負擔的萬驛商業管理100%股權

代價：人民幣5,500萬元

除非賣方與買方另有約定，在買方確認股權轉讓協議項下的付款先決條件得到滿足後的5個工作日內，買方需向賣方以人民幣支付全部代價。買方有權選擇在股權轉讓協議項下約定的付款期限內分多期支付代價。

代價將由賣方的內部財務資源撥付。

代價基準

代價乃經買方與賣方按一般商業條款經公平協商後釐定，並參考(其中包括)(i)萬驛商業管理截至2024年11月30日的未經審計淨資產人民幣55,000,229元，(ii)評估報告所提供的截至評估日萬驛商業管理的評估價值人民幣55,130,229元，及(iii)買方與賣方經協商後的尾差折讓。由於代價不高於萬驛商業管理截至2024年11月30日未經審核的淨資產或萬驛商業管理截至評估日的估值，董事(包括獨立非執行董事)認為該代價屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

付款先決條件

股權轉讓協議項下的付款先決條件包括：

- (a) 訂約方已正式簽署股權轉讓協議；
- (b) 萬驛商業管理滿足交割前不存在對外債務的狀態，具體包括：(i)萬驛商業管理的既存關聯方借款已經被清償；(ii)賣方於交割日（定義見下文）前完成萬驛商業管理增資及實繳；及(iii)除既存關聯方借款外，若萬驛商業管理尚存在其他應付債務，則賣方應當採取令買方滿意的方式和途徑進行解決，以確保萬驛商業管理滿足交割前不存在對外債務的狀態；
- (c) 賣方、買方及萬驛商業管理已按照股權轉讓協議條款，就目標項目及股權轉讓取得相關文件及完成相關步驟；
- (d) 未收到任何第三方（包括政府機關）向萬驛商業管理提出任何在交割日（定義見下文）前的債務（包括任何應繳的稅款）或其他任何權利請求及／或任何第三方向賣方提出在交割日（定義見下文）前應當由萬驛商業管理承擔連帶責任的任何債務或其他任何權利請求（但賣方已妥善處理的除外）；
- (e) 賣方在股權轉讓協議中所作的陳述和保證在所有方面仍為真實、有效、完整及準確的；
- (f) 賣方及萬驛商業管理已履行並遵守了其應履行或遵守的所有義務；及
- (g) 萬驛商業管理及目標項目未發生且無合理跡象表明會發生直接或間接對其履行其在股權轉讓協議項下之義務的能力產生重大不利影響的任何事件、事實、條件、變化或其它情況。

此外，根據股權轉讓協議，在買方及其關聯方收到賣方及其關聯方向其償還應付買方及其關聯方款項下的每筆債務後，買方應向賣方支付等值款項，作為股權轉讓協議項下代價的一部分直至股權轉讓協議項下的總代價人民幣55,000,000元全額支付。

交割

交割日為買方結清股權轉讓協議項下全部先決條件之日（「交割日」）。待完成交割後，本公司將透過本公司全資附屬公司北京萬科物業服務持有萬驛商業管理100%的股權，萬驛商業管理將作為附屬公司於本公司之財務報表中入賬及合併。

2. 估值

獨立估值師已對萬驛商業管理進行獨立評估，以評估截至評估日其100%股權的市場價值。

估值方法的選擇

估值師已採用成本法進行評估。於選擇估值方法時，其已考慮三種公認評估方法，即市場法、成本法及收益法。經參考國際估值準則，有三種成本計算方法：(i)重置成本法；(ii)複製成本法；及(iii)加和法。當其價值主要為評估主體的持有資產及負債價值的一個因素時，加和法適用於評估主體。考慮到萬驛商業管理的特點為(i)其持有的主要資產目前為空置且未產生經營現金流量，及(ii)萬驛商業管理並無負債，因此採用成本法項下的加和法對萬驛商業管理進行評估。

根據加和法，萬驛商業管理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，而估值師對萬驛商業管理的估值意見則透過加總各項資產並扣除各項負債得出。下表載列估值師於評估報告中確認的萬驛商業管理資產詳情，以及估值師所採用的評估方法及方式。截至評估日，萬驛商業管理賬目上並無確認任何負債。

資產	評估方法及方式
----	---------

遞延稅項資產	採用賬面價值。
--------	---------

固定資產

萬驛商業管理的固定資產主要包括目標項目。截至評估日，萬驛商業管理固定資產的賬面價值為人民幣55,000,000元。通過比較現有狀態下物業權益的假定出售價值與立即空置享有的權益，並參考市場上可比較的銷售交易，估值師認為，截至評估日萬驛商業管理固定資產的市場價值為人民幣55,130,000元，升值人民幣130,000元或0.24%。

估值師選擇目標項目的標準辦公單位，並與標準單位的交易案例於位置、物理條件方面進行比較。具體選取位於同一商圈的、與目標項目類似建築狀況及用途的、近十二個月的可比交易案例，分析可比交易案例的交易價格範圍區間，經參考位置、規模、樓層及其他物理條件進行相關調整後，得出交易案例標準單位的調整單價。根據前述調整單價×建築面積，去除尾差取整的評估結果為人民幣55,130,000元。

主要假設

釐定萬驛商業管理的市場價值(包括目標項目價值)時作出的主要假設如下：

- (a) 賣方於市場出售目標項目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目標項目權益價值而從中獲益；
- (b) 管理層提供的資料及向估值師提供的有關年期、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均屬準確；
- (c) 現有政治、法律、技術、財政或經濟狀況不會發生可能對萬驛商業管理業務產生不利影響的重大變動；及
- (d) 截至評估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

根據評估報告，基於上述估值方法，評估師得出截至評估日萬驛商業管理100%股權的市場價值為人民幣55,130,229元。評估價值相較於賬面價值的升值已考慮市場交易案例成交價格以及目標項目所處位置、樓層等物理條件相關調整等因素。

3. 訂立股權轉讓協議之理由及裨益

截至本公告日期，基於本公司與萬科企業存在貿易應收款項等與關聯方的結餘，經公平磋商後各方同意是次轉讓代價人民幣55,000,000元的支付以賣方及其關聯方向買方及其關聯方償還前述關聯方的結餘中的人民幣55,000,000元到期應收款項為條件，交易方式為北京萬科物業服務（本公司全資子公司）購買萬驛商業管理（萬科企業全資子公司）100%股權，進而實現本公司間接持有萬驛商業管理名下的全部資產（包括目標項目）的100%權益。通過簽訂股權轉讓協議，本公司將能收回萬科企業及／或其關聯方所欠的既存債務。

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，收購萬驛商業管理100%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。

4. 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股股份及尚未註銷的3,512,200股購回股份）約56.84%）的表決權，因此萬科企業為本公司的控股股東。聯萬享建築科技為萬科企業之全資子公司，故根據上市規則第14A章，萬科企業及聯萬享建築科技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交易的分類時，股權轉讓協議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。

5. 有關訂約方之資料

聯萬享建築科技的資料

聯萬享建築科技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，其主要業務為資產管理。

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%的權益，而深圳市地鐵集團有限公司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。

萬驛商業管理的資料

萬驛商業管理為一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事資產管理，目前由聯萬享建築科技持股100%。

根據萬驛商業管理的未經審核管理賬目，自2024年7月19日（即其成立日期）至2024年11月30日期間，其錄得除稅前淨虧損人民幣14,559,490.88元，除稅後淨虧損人民幣14,559,261.39元。

6. 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：

「董事會」	指	本公司董事會
「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
「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）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「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萬驛商業管理100%股權
「股權轉讓協議」	指	聯萬享建築科技（作為賣方）及北京萬科物業服務（作為買方）訂立的日期為2024年12月26日的股權轉讓協議，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萬驛商業管理100%股權
「既存關聯方 借款」	指	股權轉讓協議項下列示的萬驛商業管理與其關聯方的無息往來款項，合計人民幣6,960.1萬元，包括截至股權讓協議簽署之日，萬驛商業管理對賣方的債務（若有）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，僅供地理參考
「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；及上海萬科投資管理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29日訂立的股權轉讓協議轉讓上海祥大房地產發展有限公司45%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、2024年11月29日及2024年12月26日的公告
「買方」或「北京萬科物業服務」	指	北京萬科物業服務有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的全資子公司
「關聯方」	指	就特定主體而言，控制特定主體、受特定主體控制或與特定主體受共同控制的任何主體。為本定義之目的，在該語境中使用的「控制」指不論通過股權、協定或其他方式直接或間接持有該主體50%以上的股權，或享有向該主體的董事會、管理委員會或重要決議決策層委派大多數成員的權力
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，僅包括H股
「股東」	指	股份持有人

「目標項目」	指	萬驛商業管理持有的位於北京住總萬科廣場3號樓2-5層和4號樓2-5層及其對應土地的國有建設用地使用權
「評估日」	指	2024年11月30日
「評估報告」	指	獨立估值師就截至評估日目標公司股權的市場價值編製的評估報告
「賣方」或「聯萬享建築科技」	指	北京聯萬享建築科技有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「萬驛商業管理」	指	北京萬驛商業管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「%」	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12月26日

截至本公告日期，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；及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。