

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

資產收購協議

資產收購協議

於二零二四年十二月三十日，永安置地(作為賣方)及瀋陽樸寓(作為買方)訂立資產收購協議。根據資產收購協議，賣方同意向買方出售，且買方同意向賣方購買目標物業的所有權益，總代價為人民幣150,000,000元。

上市規則的涵義

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之6,810,200股股份及3,512,200股已回購但尚未註銷的股份)約56.89%)的表決權，因此萬科企業為本公司的控股股東。永安置地為萬科企業之子公司，故根據上市規則第14A章，萬科企業及永安置地為本公司的關連人士。資產收購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，由於資產收購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。

鑒於資產收購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%，故資產收購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. 資產收購協議

於2024年12月30日，永安置地（作為賣方）及瀋陽樸寓（作為買方）訂立資產收購協議。根據資產收購協議，賣方同意向買方出售，且買方同意向賣方購買目標物業的所有權益，總代價為人民幣150,000,000元（「收購代價」）。資產收購協議之主要條款概述如下：

日期

2024年12月30日

訂約方

- (1) 永安置地（作為賣方）；及
- (2) 瀋陽樸寓（作為買方）。

標的

目標物業為永安置地持有的位於瀋陽市和平區長白山路212號，總建築面積31,551.01平方米的鹿特丹萬科生活廣場項目（包括房屋所有權及對應的國有建設用地使用權）。該目標物業規劃用途為商業。完成收購後，買方將獲得目標物業的全部使用權、收益權、命名權等各項權益。除與大連銀行瀋陽分行的一項餘額為人民幣8,700萬元的借款進行的抵押安排外，目標物業不存在其他抵押、限制、仲裁事項或查封、凍結等司法措施及妨礙權屬轉移等情況。

代價及支付條款

根據資產收購協議，收購該目標物業的總代價為人民幣150,000,000元，應按照下述方式由買方向賣方支付：(1)首期款：在資產收購協議項下有關支付首期款先決條件得到滿足後的七個工作日內，買方需向賣方支付首付款人民幣48,000,000元；(2)二期款：在資產收購協議項下有關支付二期款先決條件得到滿足後的七個工作日內，買方需向賣方支付二期款人民幣87,000,000元用於定向償還銀行借款；及(3)尾款：根據資產收購協議，雙方同意預留尾款人民幣15,000,000元。如在根據資產收購協議扣減其他抵扣或賠償款項後，尾款仍有待支付款項的，買方應於資產收購協議有關尾款釋放的先決條件得到滿足時釋放尾款。代價將由買方以內部財務資源撥付以及以現金方式支付。

代價乃經雙方公平協商，並根據獨立第三方估值師出具的評估報告內目標物業截至評估基準日淨資產的評估價值約人民幣150,000,000元釐定。該目標物業由永安置地自行開發，無原始收購成本。

先決條件

首期款先決條件

(1)資產收購協議已經簽署並生效；(2)永安置地已作出了有效的內部決議且已經向瀋陽樸寓提供了其有效的內部決議文件並展示前述決議原件，表明永安置地的全體股東一致同意本次交易；(3)永安置地及目標物業未發生任何重大不利影響；(4)永安置地未違反相關交易文件的任何條款（包括陳述與保證及過渡期約定）。

二期款先決條件

(1)資產收購協議項下約定的支付首期款後的安排事項已全部完成；(2)永安置地已開立合法有效的、以「交易標的轉讓對價」總額為發票金額的增值稅專用發票；(3)永安置地及目標物業未發生任何重大不利影響；(4)永安置地未違反相關交易文件的任何條款（包括陳述與保證及過渡期約定）。

尾款釋放條件

(1)資產收購協議項下約定的支付二期款後的安排事項已全部完成；(2)永安置地已按照資產收購協議要求完成目標物業的交割和交割後的事項；(3)永安置地已經按照資產收購協議要求完成目標物業工程整改事項，並經驗收合格；(4)永安置地已和瀋陽樸寓就已完成換簽或簽署終止／解除的租賃合同項下目標物業的相關收益和成本的相對應賬、結算及付款；(5)永安置地已經按照資產收購協議的要求完成相關運營、維護及管理合同的解除／終止或換簽；(6)永安置地及目標物業未發生任何重大不利影響。

估值

估值詳情如下：

(1) 估值方法

鑒於(i)評估基準日時點附近目標物業周邊缺乏可比物業交易案例，故不採用市場法進行評估；(ii)目標物業為房地合一的寫字樓物業，獲益方式為租金收入，成本法難以衡量其未來收益，不能全面、合理的體現目標物業的整體價值，故未採用成本法評估；(iii)目標物業為產權持有單位所持有的經營性房地產，截至評估基準日，評估範圍內的投資性房地產大部分已簽訂租賃合同，根據目標物業的特點，宜採用收益法進行評估。收益法指通過估算評估資產未來預期收益，採用適當的折現率，將預期未來各期的客觀純收益折算成現值，並加上收益期結束後房屋建築物剩餘價值得到房地產的評估價值。

待估房地產的評估價格=收益期內房地合一的價值+收益期結束時房屋(或土地)現值。

其中，收益期內房地合一的價值計算公式如下：

$$V=A/(y-g)[1-((1+g)/(1+y))^n]$$

公式中：V為收益價格；A為年純收益；y為資本化率；g為淨收益增長率；n為未來可獲收益的年限。

(2) 評估基準日

2024年11月30日。

(3) 估值假設

評估師根據資產評估的要求，假設下述前提條件在評估基準日時成立：

(i) 公開市場假設

資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場的供給狀況下獨立的交易雙方對資產的價值判斷；

(ii) 交易假設

假定所有評估標的已經處在模擬交易過程中；

(iii) 資產原地續用假設

原地使用假設是指假設資產將保持在原所在地或者原安裝地持續使用；

(iv) 現有用途假設

現有用途假設是指假設資產將按當前的使用用途持續使用；

(v) 產權持有單位下屬長投單位持有的投資性房地產已簽訂租約在租賃期內不發生重大違約情況；

(vi) 在未來的經營期內，估價對象能穩定經營和獲取收益；

(vii) 估價委託方向評估機構提供的房地產估價所必需的情況和資料是真實可靠；

(viii) 假定估價對象在估價時點的狀況與在完成實地查看之日的狀況一致；

(ix) 假定該房地產權益未附帶可能影響其價值的他項權利及限制；

- (x) 目標公司所在地宏觀政治、經濟、社會環境不發生重大變化；
- (xi) 匯率、利率、稅負、通貨膨脹、人口、產業政策不發生重大變動；
- (xii) 企業所遵循的現行法律、行政法規、政策和社會經濟環境無重大變化；
- (xiii) 企業所處行業及領域的市場、技術處於正常發展的狀態，沒有出現重大的市場、技術突變情形；
- (xiv) 企業的主要經營資產能夠得到有效使用，不會發生閒置等無效利用情況；
- (xv) 企業人力資源、管理團隊不發生重大變化，並且保持目前的經營方式持續經營；
- (xvi) 假設公司未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致；
- (xvii) 發生關聯交易，為公平的市場交易價格；
- (xviii) 委託人和相關當事人提供的資料真實、合法、完整；
- (xix) 無其他人力不可抗拒因素造成對企業經營的重大影響；
- (xx) 對評估程序受限未經調查確認或者無法調查確認運用的資料數據，對資產狀態、數據資料真實性假設。

(4) 評估結果

截至評估基準日2024年11月30日目標物業採用收益法評估值為15,000.00萬元。

完成及交付

在瀋陽樸寓將二期款支付予永安置地後，不晚於2025年2月28日，雙方完成將目標物業過戶予瀋陽樸寓的不動產權轉移登記手續，並由瀋陽樸寓作為新的產權人自行領取新不動產權證書之日，視為過戶日。

2. 訂立資產收購協議之理由及裨益

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，各方同意以是次收購代價支付前述關聯方的結餘中的人民幣0.63億元到期應收款項，交易方式為瀋陽樸寓向永安置地購買目標物業的所有權益。目標物業處於瀋陽市和平區長白山路212號，是長白島首個集中型社區商業，其位於萬物雲蝶城長白街道，此次交易完成後，可借助蝶城戰略優勢，進一步提升該物業的經營情況。

永安置地確認，收購代價中的人民幣0.63億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，收購代價須由瀋陽樸寓根據資產收購協議項下約定的付款時間表向永安置地支付，等額資金將於永安置地收到後的下一個工作日匯至本公司（「該安排」）。

採納該安排乃基於以下理由：(i)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(ii)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資產收購交易的確認。

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之6,810,200股股份及3,512,200股已回購但尚未註銷的股份）約56.89%）的表決權，因此萬科企業為本公司的控股股東。永安置地為萬科企業之子公司，故根據上市規則第14A章，萬科企業及永安置地為本公司的關連人士。資產收購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，由於資產收購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。

鑒於資產收購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%，故資產收購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。

4. 董事會意見

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，收購目標物業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。儘管資產收購協議並非在本集團日常及一般業務過程中訂立，資產收購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。

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，概無其他董事於資產收購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. 一般資料

有關永安置地的資料

永安置地為根據中國法律註冊成立之有限責任公司，並為萬科企業之子公司，其主要業務為房地產綜合開發經營及提供相關技術的諮詢服務。

有關萬科企業的資料

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。

有關本公司的資料

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。

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：

「收購代價」	指	具有本公告「1.資產收購協議」一節賦予該詞之涵義
「該安排」	指	具有本公告「2.訂立資產收購協議之理由及裨益」一節賦予該詞之涵義
「資產收購」	指	根據資產收購協議條款，賣方向買方轉讓目標物業的所有權益
「資產收購協議」	指	永安置地（作為賣方）及瀋陽樸寓（作為買方）訂立的日期為2024年12月30日資產收購協議，據此賣方同意向買方出售，且買方同意向賣方購買目標物業的所有權益
「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
「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	本集團若干附屬公司與萬科集團若干附屬公司根據所訂立的一系列債務清償協議，以向本集團若干附屬公司轉讓萬科集團若干附屬公司物業或車位的方式，結清萬科集團若干附屬公司欠付本集團若干附屬公司應付款項的交易，有關詳情請參閱本公司所刊發日期為2024年12月30日的公告
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「瀋陽樸寓」或「買方」	指	瀋陽市樸寓房產中介服務有限公司，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
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「目標物業」	指	永安置地持有位於瀋陽市和平區長白山路212號，總建築面積31,551.01平方米的鹿特丹萬科生活廣場項目（包括房屋所有權及對應的國有建設用地使用權）
「賣方」或「永安置地」	指	瀋陽萬科永安置地有限公司，一家於中國註冊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30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。