

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1日，賣方及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武漢新唐50%股權。

此外，珠海懋德誠投確認在收到每一筆於股權轉讓協議項下就武漢新唐50%股權出售所獲得的每一筆股權轉讓對價（「**武漢新唐股權轉讓款**」）後，資金全額應專用於向本公司及其指定主體支付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。本公司將採取相關措施，確保相關轉讓對價的資金安全。

**訂立股權轉讓協議之理由及裨益**

基於截至2024年8月31日，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，各方同意以目標項目資產按照人民幣1.5億元對前述與關聯方的結餘中的人民幣1.5億元到期應收款項進行抵償，交易方式為本公司全資子公司萬物商企空間科技向珠海懋德誠投購買其持有武漢新唐的50%股權，進而實現本公司間接持有武漢新唐名下的全部資產（包括目標項目）的50%權益。目標項目位於萬物雲蝶城「唐家墩街道」範圍內，有望憑藉蝶城高密度的相對優勢，為未來的資產增值保留相對的可能。

董事認為，收購武漢新唐50%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。

## 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3,101,700股H股）約56.54%）的表決權，因此萬科企業為本公司的控股股東。珠海懋德誠投為萬科企業之控股子公司，故根據上市規則第14A章，萬科企業及珠海懋德誠投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。

鑒於股權轉讓協議項下擬進行的交易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。

## 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1日

### 訂約方

- (1) 珠海懋德誠投(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武漢新唐50%股權。

### 代價及支付條款

根據股權轉讓協議，代價為人民幣1.5億元，代表武漢新唐50%股權價值及買方承繼賣方於武漢新唐的既存股東借款債權本息價值的總和。

基於武漢新唐根據中國企業會計準則及其截至2024年8月31日的綜合未經審核資產負債表模擬編製的預估交割報表(「**預估交割報表**」)，賣方於武漢新唐的既存股東借款債權本息為人民幣124,876,585.05元(「**擬承繼債權金額**」)。除擬承繼債權金額外，代價剩餘部分為受讓武漢新唐50%股權的交易對價，即人民幣25,123,414.95元。武漢新唐50%股權的交易對價乃經雙方公平協商並參考獨立第三方估值師出具的評估報告內武漢新唐截至2024年8月31日(「**評估基準日**」)於分配利潤後的淨資產釐定。根據股權轉讓協議進行的股權轉讓前，武漢新唐會先行分配部分未分配利潤予其原股東，截至評估基準日未分配利潤共計人民幣4,507.75萬元，擬分配金額為人民幣4,100萬元。根據獨立第三方估值師出具的評估報告，武漢新唐在宣告分配前述擬分配但未分配的利潤人民幣4,100萬元後，淨資產為人民幣2,407.75萬元，對應的武漢新唐股東全部權益價值為人民幣5,294.57萬元。

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五個工作日內，買方需向賣方支付代價百分之五十的款項，即人民幣75,000,000元；
2. 二期款：在股權轉讓協議項下有關支付二期款先決條件得到滿足並經買方核實後的五個工作日內，買方將向賣方支付等值於代價百分之四十的款項，即人民幣60,000,000元；
3. 三期款：在股權轉讓協議項下有關支付三期款先決條件得到滿足並經買方核實後的五個工作日內，買方將向賣方支付人民幣13,500,000元；
4. 尾款：尾款為代價減去首期款、二期款及三期款的總額，即人民幣1,500,000元，在股權轉讓協議項下有關支付尾款先決條件得到持續滿足並經買方核實後的五個工作日內，由買方向賣方以下述支付節奏分三年期限支付尾款，分別為於(1)2025年12月31日屆滿時支付人民幣500,000元；(2)2026年12月31日屆滿時支付人民幣500,000元；及(3)2027年12月31日屆滿時支付人民幣500,000元。如於2027年12月31日前發生股權轉讓協議內約定賣方賠償的情況（包括因賣方違反股權轉讓協議對買方造成實際損失和責任、武漢新唐在交割前事項而發生的或有負債），買方有權選擇從當時尚未支付的尾款金額中扣除雙方約定賣方賠償金額的對應部分，最高可扣除金額即尾款金額。

就股權轉讓協議項下的每一筆購買價格，買方有權在約定的付款期限內選擇分多次進行支付。如前述各期付款條件未能完全滿足，買方有權相應延長付款期限直至有關條件全部滿足。

代價將由萬物商企空間科技以內部財務資源撥付以及以現金方式支付。

## 先決條件

- 首期款先決條件 包括：(1)買賣雙方已正式簽署股權轉讓協議；(2)賣方已按照股權轉讓協議條款向買方提供相關文件；及(3)武漢新唐及目標項目無出現重大不利變化情形。
- 二期款先決條件 包括：(1)除買方書面予以全部或部分豁免外，首期款先決條件持續得到滿足；(2)買方、賣方及武漢新唐已按照股權轉讓協議條款提供相關文件或完成相關步驟；及(3)武漢新唐及目標項目無出現重大不利變化情形。
- 三期款先決條件 包括：(1)除買方書面予以全部或部分豁免外，首期款及二期款先決條件持續得到滿足；(2)武漢新唐獲相關國家市場監督管理總局地方分支機構頒發營業執照（其應顯示買方為武漢新唐的股東），並完成相關手續；(3)買方及賣方已按照股權轉讓協議條款提供相關文件或完成相關步驟；及(4)武漢新唐及目標項目未因交割日（定義見下文）前的事項而發生重大不利變化情形。
- 尾款先決條件 包括：(1)除買方書面予以全部或部分豁免外，首期款、二期款及三期款先決條件持續得到滿足；(2)未發生賣方違反、不遵守、不履行股權轉讓協議項下相關的約定事項；(3)賣方已按照股權轉讓協議條款向買方提供相關文件；及(4)武漢新唐及目標項目未因交割日（定義見下文）前的事項而發生重大不利變化情形。

## 估值方法的選擇

獨立第三方估值師採用資產基礎法對截至評估基準日武漢新唐的股東全部權益價值進行了評估。

資產基礎法是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。以武漢新唐持續經營為前提，評估基準日資產負債表表內及表外各項資產和負債可以識別，可識別的各項資產和負債根據具體情況都可以採用適當的具體評估方法進行單獨評估，不存在對武漢新唐價值有重大影響且難以識別和評估的資產或者負債，故可以採用資產基礎法。

## 估值所作的主要假設

武漢新唐估值所作的主要假設如下：

1. 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買賣雙方對資產的價值判斷；
2. 企業持續經營。假設一個經營主體的經營活動可以連續下去，在未來可預測的時間內該主體的經營活動不會中止或終止；
3. 交易假設。假定所有評估標的已經處在模擬交易過程中；
4. 目標公司所在地宏觀政治、經濟、社會環境不發生重大變化；
5. 匯率、利率、稅負、通貨膨脹、人口、產業政策不發生重大變動；
6. 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；
7. 委託人和相關當事人提供的資料真實、合法、完整；
8. 無其他人力不可抗拒因素造成對企業經營的重大影響。



## 評估結果

評估採用資產基礎法進行了評定估算。截至評估基準日，武漢新唐總資產賬面值為人民幣30,288.96萬元，評估值為人民幣33,175.78萬元，評估增值人民幣2,886.82萬元，增值率9.53%。總負債賬面值為人民幣23,781.21萬元，評估值為人民幣23,781.21萬元。淨資產賬面值為人民幣6,507.75萬元，評估值為人民幣9,394.57萬元，評估增值人民幣2,886.82萬元，增值率44.36%，淨資產賬面值增值的主要原因為武漢新唐的投資性房地產運營收益折現價值超過相關投資性房地產建造時點建造成本，導致投資性房地產評估增值。

綜上，截至評估基準日，武漢新唐股東全部權益價值為人民幣9,394.57萬元。根據股權轉讓協議進行的股權轉讓前，武漢新唐會先行分配部分未分配利潤分配予其原股東，評估基準日未分配利潤共計人民幣4,507.75萬元，擬分配金額人民幣4,100萬元，宣告分配後武漢新唐淨資產為人民幣2,407.75萬元，對應的武漢新唐股東全部權益價值為人民幣5,294.57萬元。

## 完成

除買方另行書面同意外，交割將於買方已支付二期款且武漢新唐獲市場監督管理局頒發營業執照（其應顯示買方為武漢新唐的股東）當日進行（「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武漢新唐50%的股權，而武漢新唐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

基於截至2024年8月31日，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，各方同意以目標項目資產按照人民幣1.5億元對前述與關聯方的結餘中的人民幣1.5億元到期應收款項進行抵償，交易方式為本公司全資子公司萬物商企空間科技向珠海懋德誠投購買其持有武漢新唐的50%股權，進而實現本公司間接持有武漢新唐名下的全部資產（包括目標項目）的50%權益。目標項目位於萬物雲蝶城「唐家墩街道」範圍內，有望憑藉蝶城高密度的相對優勢，為未來的資產增值保留相對的可能。

珠海懋德誠投確認在收到每一筆於股權轉讓協議項下就武漢新唐50%股權出售所獲得的每一筆股權轉讓對價（「**武漢新唐股權轉讓款**」）後，資金全額應專用於向本公司及其指定主體支付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。本公司將採取相關措施，確保相關轉讓對價的資金安全。

董事認為，收購武漢新唐50%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。

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，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。



### 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3,101,700股H股）約56.54%）的表決權，因此萬科企業為本公司的控股股東。珠海懋德誠投為萬科企業之控股子公司，故根據上市規則第14A章，萬科企業及珠海懋德誠投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。

鑒於股權轉讓協議項下擬進行的交易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

### 珠海懋德誠投的資料

珠海懋德誠投為根據中國法律註冊成立之有限責任公司，並為萬科企業之控股子公司，其主要業務為房地產開發業務。

### 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。

### 萬物商企空間科技的資料

萬物商企空間科技為根據中國法律註冊成立之有限責任公司，由本公司透過深圳市萬物成長諮詢服務有限公司全資持有，其主要業務為物業管理和租賃。

### 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。

### 武漢新唐的資料

武漢新唐為一家2017年9月根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事對商業的投資、物業管理及停車場管理，目前由珠海懋德誠投及武漢聯投分別持股50%。

根據武漢新唐截至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5,955,107.95元及除稅後淨利潤為人民幣4,624,513.43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9,158,397.24元及除稅後淨利潤為人民幣6,955,685.45元。

## 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「珠海懋德誠投」	指	珠海市懋德誠投商業發展有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「武漢新唐」	指	武漢新唐共祥商業管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「武漢聯投」	指	武漢聯投地產有限公司，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	武漢新唐持有位於中國江漢區常青一路218號武漢唐家墩城中村綜合改造項目k3地塊商業棟／單元1-5層(1)複式商號以及地下室棟／單元-1層超市號的武漢新唐廣場物業及其對應土地的國有建設用地使用權以及與之配套的全部地下車位的使用權
「%」	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1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。