

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)

須予披露的交易及關連交易
股權轉讓協議

股權轉讓協議

董事會宣佈，於2025年3月31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，據此賣方同意出售，且買方同意購買不附帶任何權利負擔的上海祥大55%股權及該等股權所附帶的全部權益。

連同過往交易，待交割後，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100%的股權，上海祥大將會成為本公司附屬公司，且上海祥大的財務業績將會綜合入賬至本集團的財務報表。

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11,560,200股股份及3,512,200股已回購但尚未註銷的股份))約57.12%)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14.22條、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，於股權轉讓協議項下擬進行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5%但均低於25%，故股權轉讓協議項下擬進行的交易(i)構成上市規則第14章項下的本公司須予披露的交易，須遵守上市規則第14章項下有關申報及公告規定，及(ii)須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告、年度審查、通函及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會、獨立財務顧問及股東會

獨立董事委員會已成立，以就股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供建議。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

本公司將召開股東會，以供獨立股東考慮及酌情批准股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易。

萬科企業被視為在股權轉讓協議擁有重大利益，因此萬科企業及其聯繫人將於股東會上就擬提出的任何上述普通決議案放棄表決。

由於本公司及獨立財務顧問需要更多時間編製相關資料以供納入通函，本公司預計將於2025年4月30日或之前（即自本公告日期起15個工作日後）向股東寄發有關通函，其載有（其中包括），(i)有關股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易的詳細資料；及(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；及(iv)股東會通知。

董事會宣佈，於2025年3月31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，據此賣方同意出售，且買方同意購買不附帶任何權利負擔的上海祥大55%股權及該等股權所附帶的全部權益。股權轉讓完成後，上海祥大將成為本公司間接全資持有附屬公司，且上海祥大之財務業績將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

2025年3月31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，賣方同意出售，且買方同意購買不附帶任何權利負擔的上海祥大55%股權及該等股權所附帶的全部權益。

上海祥大的主要持有資產為目標項目相關的土地使用權及房屋所有權，詳情載於下文「有關上海祥大的資料」一段。截至本公告日期，上海祥大由上海萬科投資持有55%股權，由萬物商企空間科技持有45%股權。

股權轉讓代價

初始代價

根據股權轉讓協議，股權轉讓之初始代價為人民幣8.70276億元（「初始代價」），即於2024年8月31日上海祥大55%股權的應佔價值，並按以下基準計算：

	人民幣 (百萬元)
(1) 上海祥大主要持有資產(即目標項目)於2024年8月31日的價值(「資產價格」)	1,336.960
(2) 上海祥大於2024年8月31日的經調整未經審計綜合淨資產(即經調整未經審計流動資產價值約人民幣1,043.649百萬元，並從中扣除經調整未經審計綜合總負債約人民幣798.288百萬元)	245.361
參考價值	1,582.321
上海祥大55%股權應佔的參考價值	870.276

初始代價調整

是次股權轉讓的最終購買價格（「**最終購買價格**」）將根據中國企業會計準則及其於交割日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。最終購買價格計算公式如下：

$(\text{資產價格} + \text{最終交割後報表記載上海祥大的流動資產} - \text{最終交割後報表記載上海祥大的負債}) \times \text{本次股權轉讓中將予收購的上海祥大股權比例}(55\%)。$

代價的釐定基準

上海祥大及目標項目的估值

董事會已聘請仲量聯行企業評估及諮詢有限公司擔任獨立估值師，以評估於2025年2月28日「**評估基準日**」(i)目標項目（即上海祥大主要持有資產）的市值（「**物業估值**」）；及(ii)上海祥大全部股東權益的市值（「**股權估值**」）。

獨立估值師的能力及獨立性

董事會注意到，(i)獨立估值師為香港一家經驗豐富的國際估值及諮詢公司，擁有良好的往績記錄；及(ii)負責人為特許測量師，在香港、中國及亞太地區的物業估值領域擁有豐富經驗。

股權估值及估值方法的選擇

獨立估值師採用成本法中的加和法評估上海祥大於評估基準日全部股東權益的市值為人民幣1,585.02百萬元。

根據《國際估值準則》，有以下三種成本法：(i)重置成本法；(ii)再生產成本法；及(iii)加和法。如果估值主體的價值主要取決於其所持資產和負債的價值，則加和法適合該估值主體。上海祥大是一家主要從事房地產開發經營以及物業管理業務的有限責任公司，其主要持有資產為目標項目上海濱江萬科中心及光合新座，該項目為商業綜合體，構成上海祥大股東權益價值的主要組成部分。因此，採用成本法中的加和法進行上述股權估值，即透過加總各項資產並扣除各項負債。

於評估基準日，上海祥大100%股權賬面值為人民幣619,667,037元，評估值為人民幣1,585,020,000元，增值率約為156%，主要是由於上海祥大總資產價值增值。如評估報告所載，總資產賬面值為人民幣1,307.91百萬元，評估值為人民幣2,273.26百萬元，主要是由於上海祥大持有的投資性房地產（即目標項目）評估增值。固定資產、在建工程及長期待攤費用與投資性房地產價值按綜合基準評估。投資性房地產、固定資產、在建工程及長期待攤費用的賬面值為人民幣374.45百萬元，評估值為人民幣1,339.80百萬元，增值率約為258%，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。除上文所披露者外，就釐定評估報告所載的其股東權益價值時，其他資產和負債的賬面值與評估值並無重大差異。

上海祥大單項資產及負債採用的估值方法詳情如下：

- (1) 獨立估值師對投資性房地產，即目標項目（包括固定資產（即電子設備及車輛）、在建工程（主要是維修及翻新費用等運營成本）及長期待攤費用（主要是物業維護或升級所需的項目）），採用收益資本化法進行估值。本公告亦提述可於相關市場獲悉之可比出售交易（如適用）。
- (2) 其他資產及負債的價值根據上海祥大管理層提供的於評估基準日上海祥大財務報表中的賬面值進行估值。

物業估值及估值方法的選擇

收益資本化法適用於對具備穩定及統一租賃期限的物業進行的估值，該方法計及物業於其現有租約下產生及／或於現行市場可取得的租金淨收入，並適當考慮租約的復歸收入潛力，將該等收入資本化，以適當資本化率釐定公允價值。

為評估物業估值的公平合理性，董事會已審閱估值報告，並向獨立估值師查詢及了解達至該估值時所採用的方法及主要假設。如物業估值的估值報告所述，獨立估值師已遵守上市規則第五章及應用指引第12項、英國皇家特許測量師學會頒佈的RICS估值－全球標準、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的所有規定。

董事會進一步注意到，收益資本化法是物業估值中常用的方法，在估值過程中，獨立估值師已考慮物業於現有租約下產生及／或於現行市場可取得的租金淨收入，並適當考慮租約的復歸收入潛力，將該等收入資本化，以適當資本化率釐定市場價值。此外，獨立估值師告知董事會，由於目標項目被用作租賃以產生收益，收益資本化法為合適的方法。因此，董事會認為採用收益資本化法屬公平合理。

資本化率

獨立估值師在進行物業估值時，已考慮目標項目的位置、風險及特點，一般採用寫字樓使用權市場收益率4.0%及商業物業市場收益率4.5%作為物業估值的資本化率。董事會注意到，自估值日起一年內交易的當地寫字樓銷售及租賃交易的收益率介乎3.5%至4.5%，而商業部分的市場收益率介乎4.0%至5.0%。

目標項目的評估價值是對房屋及土地價值的綜合評估。獨立估值師採用收益資本化法評估目標項目的價值，反映目標項目未來經營收入的折現值。由於目標項目未來經營收入的預期折現值超過所產生的相關建設成本，因此目標項目的評估價值較其賬面值有所升值。以下為評估目標項目價值所採用的公式：

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

其中，V：收益率價格；A：年淨收益；y：回報率；及n：未來收益年數。年淨收益乃參考上海祥大於有關租賃期間的實際租金收入水平及評估基準日的市場租金收入水平而釐定。商業物業及寫字樓的回報率分別為4.5%及4%。回報率由無風險回報率加上市場風險溢價的總和釐定，其中，無風險回報率根據人民幣一年期存款基準利率釐定，市場風險溢價則參考同類城市同類物業的經營模式、該等物業的管理風險等因素釐定。未來收益年數根據目標項目於評估基準日的剩餘土地使用期限釐定，即商業物業及寫字樓的期限分別約為12.56年及22.55年。

所採用的主要假設

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) 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) 評估值很大程度上依賴管理層提供的資料，且已接納獨立估值師就有關年期、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) 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) 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；及
- (5) 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。

股權估值及物業估值結果

於評估基準日，上海祥大的股東權益價值為約人民幣1,585.02百萬元，且如上文所述，評估值較賬面值的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。

基於以下理由，董事會認為股權轉讓的對價（包括初始對價及最終購買價格）屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益：

- (1) 經考慮(a)獨立估值師的資質、經驗及獨立性；及(b)估值方法的選擇及應用以及主要假設屬合理，董事會認為，獨立估值師按公平合理的基準進行股權估值及物業估值；
- (2) 儘管初始對價乃參考上海祥大於2024年8月31日的財務狀況和財務表現計算得出，但董事會函件「*初始對價調整*」一節中規定的調整機制允許參考上海祥大於交割時的財務狀況對最終購買價格進行調整；
- (3) 雙方在釐定初始對價時所參考的資產價格（即人民幣1,336.96百萬元）與目標項目於評估基準日的評估價值（即人民幣1,339.80百萬元）之間的差額主要是由於目標項目的商業及寫字樓業態租約的變動；及
- (4) 本公告「*訂立股權轉讓協議之理由及裨益*」一節所述建議股權轉讓的潛在裨益。

支付條款

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後的10個工作日內，買方需向賣方監管賬戶支付等值於人民幣261.0828百萬元的款項；及
- (2) 第二期款：根據股權轉讓協議條款就工商變更登記事項向市場監督管理局提出申請，並取得市場監督管理局出具的表明其已正式受理該登記的回執後的5個工作日內，買方需向賣方監管賬戶支付等值於人民幣558.5289百萬元的款項。

此外，買賣雙方約定，根據上海祥大的經營情況及內部業務運營需要，預留與是次股權轉讓代價有關的經營專項預留款合計人民幣42.3570百萬元，用作解決上海祥大在一定時期可能發生的相關應繳費用。

買賣雙方亦約定就出具最終交割後報表預留人民幣8.3073百萬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最終購買價格與初始代價之間的差額對審計專項預留款項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的款項支付至賣方指定銀行賬戶（如果預留款項不夠扣除，則扣除後還須支付的部分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轉賬補足）。

就股權轉讓協議項下的購買價格，在股權轉讓協議項下有關結算的先決條件得到滿足的情況下，買方有權在約定的付款期限內分多次進行支付。

股權轉讓協議項下之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。

生效日期

股權轉讓協議經訂約各方蓋章，且獲獨立股東於股東會上通過後方可生效。

先決條件

股權轉讓協議項下之首期款須待於交割時或之前之慣常先決條件獲滿足（或獲豁免，如適用）後方會支付，包括但不限於：

- (1) 取得向上海祥大提供融資的銀行出具的關於現有該（等）銀行融資文件項下借款無需提前清償的所需書面同意及／或確認，或其他該（等）銀行出具的具備上述相同效力的任何文件；
- (2) 賣方已向買方提供交割文件清單；
- (3) 買方已配合賣方成功開立及完成對監管帳戶的共管；及
- (4) 上海祥大未收到任何第三方就賣方過往未披露的重大債務（金額超過人民幣100萬元）向上海祥大提出的任何權利請求（賣方已償還者除外）。

交割

除買方及賣方另行書面同意外，交割（「交割」）將於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」）。連同過往交易，待交割後，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100%的股權。於交割後，上海祥大將會成為本公司附屬公司，且上海祥大的財務業績將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

本集團曾於2024年11月29日與上海萬科投資簽署協議，以收購上海萬科投資所持有的上海祥大45%股權及對應目標項目的45%權益。於本公告日期，雙方已完成上海祥大45%股權轉讓的工商變更登記，且正根據相關股權轉讓協議的條款進行交割手續。由於本集團存在與萬科企業之間的貿易應收款項及與關聯方之間的其他結餘，雙方經公平協商後同意將該次轉讓的部分代價用於抵償本公司與萬科企業之間的貿易應收款項及與其他關聯方之間的其他結餘中的人民幣5.90億元到期應收款項。在交易結構方面，本集團先前收購上海祥大45%股權是通過應收賬款債務抵償的方式來優化交易對價支付方式，同時亦為本集團保障財務安全並搶佔優質資產的先機。

經對上海祥大進行全面盡職調查，目標項目為涵蓋商場及寫字樓的商業綜合體，位於上海陸家嘴核心地段，該地段擁有周邊消費群體的商業潛力及購買力，因此本公司確信，上海祥大及其旗下資產具有巨大發展潛力和投資價值。本次收購將使本公司鞏固其對目標資產的全面控制及運營管理，並為實施未來戰略佈局奠定堅實基礎。此外，上海萬科投資已確認：(i)初始對價中的約人民幣819.6117百萬元將由上海萬科投資在收到後匯入至上海祥大的監管賬戶，上述金額此後可用於結算上海萬科投資及萬科企業應付上海祥大的賬款；及(ii)隨後，上海祥大股權轉讓的最終購買價格餘額將(a)留作審計專項預留款項、(b)用於償還本集團與萬科企業之間的現有貿易應收款項以及其他關聯方結餘及(c)留作運營特別儲備（人民幣42.357百萬元），而此筆款項將由本集團所有並可靈活使用以供於目標項目的運營及發展投入或用於結算上海祥大於特定期間產生的應付賬款。

採納上述安排乃基於以下原因：(i)本公司將有能力收回萬科企業及／或其關聯實體現有欠付本集團及上海祥大之債款；(ii)由於現有貿易應收款項或涉及眾多不同實體，與該等實體就任何抵銷或結算進行溝通將產生大量且不成比例的協商及溝通成本，而該安排可簡化貿易應收款項結算相關程序，有利於本集團及時收回應收款項。

考慮到建議股權轉讓及上述安排，我們認為收購上海祥大餘下的55%股權可使本公司(i)全面控制上海祥大的運營管理，從而為運營及戰略的調整提供更多靈活性，並於未來(需要時)對目標資產進行優化或變現；(ii)進一步強化獨立管理能力、提升業務的獨立性與決策效率；(iii)在相關資產管理上採取更加靈活和高效的運營模式，充分發揮本集團在市場地位、資源及經驗方面的全面優勢，實現股東價值最大化；(iv)為上海祥大提供額外融資渠道及靈活性，從而優化其資本架構，支持其業務的長遠發展；及(v)憑藉目標公司的股權架構及獨立管理能力，在未來實現更高的經營效率及資本回報。總括而言，經完成收購上海祥大的全部股權(先45%後55%)，從交易本質而言，即交易架構主要為抵債收購(45%)和承債收購(55%)，考慮到(其中包括)上海祥大及目標項目的未來經營收益估計已經足以覆蓋相關成本，董事會認為是次股權轉讓及其條款均符合本公司及其股東的整體利益。

3. 將上海祥大併入本集團

於交割後，本集團將有權行使上海祥大的所有表決權，並因此將對上海祥大擁有控制權(假設自本公告日期起至股權轉讓完成之日，上海祥大已發行股本無任何其他變動)。交割後，上海祥大將作為附屬公司併入本公司的合併財務報表。

4. 上市規則之涵義

於本公告日期，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11,560,200股股份及3,512,200股已回購但尚未註銷的股份))約57.12%)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14.22條、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，股權轉讓協議項下擬進行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5%但均低於25%，故股權轉讓協議項下擬進行的交易(i)構成上市規則第14章項下的本公司須予披露的交易，須遵守上市規則第14章項下有關申報及公告規定，及(ii)須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告、年度審查、通函及獨立股東批准的規定。

5. 董事會意見

鑒於上文所述，董事（獨立非執行董事除外）認為，股權轉讓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。

本公司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。

6. 獨立董事委員會、獨立財務顧問及股東會

獨立董事委員會已成立，以就股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供建議。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

本公司將召開股東會，以供獨立股東考慮及酌情批准股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易。

萬科企業被視為在股權轉讓協議擁有重大利益，因此萬科企業及其聯繫人將於股東會上就擬提出的任何上述普通決議案放棄表決。

由於本公司及獨立財務顧問需要更多時間編製相關資料以供納入通函，本公司預計將於2025年4月30日或之前（即自本公告日期起15個工作日後）向股東寄發有關通函，其載有（其中包括），(i)有關股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易的詳細資料；及(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；及(iv)股東會通知。

7. 一般資料

有關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。

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。

有關本公司和萬物商企空間科技的資料

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。

萬物商企空間科技為本公司的全資子公司，其主要從事投資控股。

有關上海祥大的資料

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55%。

根據上海祥大截至2024年12月31日止年度的未經審計綜合財務報表，其於截至2024年12月31日止年度的除稅前後淨利潤分別為人民幣18,823,901.38元及人民幣26,127,770.86元。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。

8. 釋義

除非文義另有所指外，本公告中下列用詞具有下文所載之涵義：

「資產價格」	指	具有本公告「股權轉讓代價」一節賦予該詞之涵義
「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
「交割」	指	具有本公告「交割」一節賦予該詞之涵義
「交割日」	指	具有本公告「交割」一節賦予該詞之涵義
「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）
「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上海祥大55%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2025年3月31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55%股權及該等股權所附帶的全部權益
「股權估值」	指	具有本公告「股權轉讓代價」一節賦予該詞之涵義
「最終交割後報表」	指	具有本公告「股權轉讓代價」一節賦予該詞之涵義
「最終購買價格」	指	具有本公告「股權轉讓代價」一節賦予該詞之涵義
「股東會」	指	本公司就審議及酌情批准股權轉讓協議項下擬進行的交易而將予召開的股東會
「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
「獨立董事委員會」	指	已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就股權轉讓協議項下擬進行的交易向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，獲委任為就股權轉讓協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須對將於股東會提呈有關股權轉讓協議項下擬進行的交易之決議放棄投票的股東

「獨立估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，為獨立於本公司及其關連人士的第三方估值師
「初始代價」	指	具有本公告「股權轉讓代價」一節賦予該詞之涵義
「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
「負值計算結果」	指	具有本公告「股權轉讓代價」一節賦予該詞之涵義
「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
「審計專項預留 款項支付期限」	指	具有本公告「股權轉讓代價」一節賦予該詞之涵義
「正值計算結果」	指	具有本公告「股權轉讓代價」一節賦予該詞之涵義
「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	(1) 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；(2) 上海萬科投資及萬物商企空間科技根據雙方於2024年11月29日訂立的股權轉讓協議轉讓上海祥大45%股權；(3) 北京萬科物業服務有限公司與北京聯萬亨建築科技有限公司根據雙方於2024年12月26日訂立的股權轉讓協議轉讓北京萬驛商業管理有限公司100%股權；及(4) 深圳市萬科產業發展有限公司與深圳市萬科物業服務有限公司根據雙方於2024年12月30日訂立的股權轉讓協議轉讓深圳市福科產業運營管理有限公司75%股權，有關詳情請參閱本公司所刊發日期分別為2024年11月1日、2024年11月29日、2024年12月26日、2024年12月30日及2025年1月6日的公告
「物業估值」	指	具有本公告「股權轉讓代價」一節賦予該詞之涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「股東」	指	本公司股份持有人
「審計專項預留款項」	指	具有本公告「股權轉讓代價」一節賦予該詞之涵義
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「監管賬戶」	指	具有本公告「股權轉讓代價」一節賦予該詞之涵義
「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）
「評估基準日」	指	2025年2月28日
「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
「賣方監管賬戶」	指	具有本公告所載董事會函件「股權轉讓代價」一節賦予該詞之涵義
「%」	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，2025年3月31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。