

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12月30日，萬科產業發展(作為賣方)及深圳萬科物業服務(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福科產業75%股權。股權轉讓完成後，福科產業將成為本公司附屬公司，且其財務業績將於本集團之財務報表綜合入賬；而福科產業持股40%的萬禾天諾將不會成為本公司附屬公司，且萬禾天諾之財務業績將不會於本集團之財務報表綜合入賬。

**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6,810,200股股份及已回購但尚未註銷的3,512,200股股份)約56.89%)的表決權，因此萬科企業為本公司的控股股東。萬科產業發展為萬科企業之全資子公司，故根據上市規則第14A章，萬科企業及萬科產業發展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股權轉讓協議項下擬進行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。

董事會宣佈，於2024年12月30日，萬科產業發展（作為賣方）及深圳萬科物業服務（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福科產業75%股權。股權轉讓完成後，福科產業將成為本公司附屬公司，且其財務業績將於本集團之財務報表綜合入賬；而福科產業持股40%的萬禾天諾將不會成為本公司附屬公司，且萬禾天諾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12月30日

訂約方：(1) 萬科產業發展（作為賣方）  
(2) 深圳萬科物業服務（作為買方）

標的事項：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福科產業75%股權。基於股權轉讓，買方將透過持有福科產業75%股權間接獲取以下權益的75%：目標項目40%的按份共有的土地使用權及地塊範圍內物業所有權、福科產業持有的萬禾天諾40%的股權及基於該等資產及有關協議安排所產生的經營、收益等權利。

## 代價

根據股權轉讓協議，初始代價為人民幣142,074,225元（「**初始代價**」），代表福科產業75%的股權價值。

初始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福科產業截至評估基準日淨資產的評估價值約人民幣18,943.23萬元（「**淨資產評估**」），乘以此次股權轉讓涉及的股權比例75%釐定。

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股權轉讓涉及的工商變更登記手續（含股權及人員變更）完成並取得營業執照之日（「**交割日**」）就福科產業所準備的經審計資產負債表（「**最終交割後報表**」）內的淨資產所釐定。股權最終購買價格計算公式如下：初始代價+調整金額；調整金額即：（最終交割後報表記載福科產業的淨資產－評估基準日福科產業淨資產）x股權轉讓比例（75%）（「**調整金額**」）。

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五個工作日內，買方需向賣方支付等值於初始代價70%的款項（即人民幣99,451,957.5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後的五個工作日內，買方需向賣方支付等值於初始代價20%的款項（即人民幣28,414,845元）；及
- (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後的五個工作日內，買方需向賣方支付等值於初始代價10%的款項（即人民幣14,207,422.5元）加股權轉讓協議項下的調整金額，減尾款（即人民幣300,000元）（「**預估金額**」）。如調整金額為負數，且預估金額不足以覆蓋調整金額，則買方無需支付三期款並有權於尾款中相應扣除。如尾款不足以扣除的，買方有權要求賣方在指定期限內返還，返還的金額為調整金額的絕對值人民幣-142,074,225元×10%-尾款；
- (4) 尾款：根據股權轉讓協議，雙方預留尾款人民幣300,000元。該尾款乃根據福科產業3年繳稅金額預估釐定，為運營專項預留尾款。如在扣減調整金額實際超出三期款的金額（如適用）及根據股權轉讓協議項下扣除賣方按照持有福科產業股權比例承擔的其他抵扣或賠償款項後，尾款仍有待支付款項的，買方應於交割日起三年期限屆滿，尾款先決條件得到持續滿足後的五個工作日內向賣方支付尾款。

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筆進行支付。

代價將由深圳萬科物業服務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)賣方與買方已正式簽署股權轉讓協議並生效；(2)賣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；及(3)福科產業、萬禾天諾及目標項目無因賣方單方導致的重大不利變化或前述重大不利變化已解決。

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)首期款完成支付後15個工作日內，買方已成為福科產業75%股東，福科產業已取得相關市場監督管理局換發的營業執照，及福科產業的法定代表人、董事及高級管理人員已由賣方委派的代表變更登記為買方委派的代表；(3)賣方配合買方召開萬禾天諾股東會就萬禾天諾的法定代表人、董事、監事及高級管理人員由賣方通過福科產業委派的代表變更登記為買方通過福科產業委派的代表，及向買方移交萬禾天諾的公章、證照的事項進行表決；(4)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(5)交割日前，福科產業、萬禾天諾及目標項目無因賣方單方導致的重大不利變化或前述重大不利變化已解決。

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，首期款先決條件及二期款先決條件持續得到滿足；(2)福科產業及萬禾天諾已完成其所有由賣方預留的銀行預留印鑒的變更手續，福科產業所有由賣方預留的銀行賬戶的簽字人已變更為買方指定的簽字人；(3)已完成交割後審計及已出具最終交割後報表；(4)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(5)交割日前，福科產業、萬禾天諾及目標項目無因賣方導致的重大不利變化或前述重大不利變化已解決。

## 交割

交割將於福科產業已辦理完成有關股權轉讓的工商變更登記之日發生。

待完成交割後，本公司將透過本公司全資子公司深圳萬科物業服務持有福科產業75%的股權，福科產業將會成為本公司附屬公司，且其財務業績將會綜合入賬至本集團的財務報表；而福科產業持股40%的萬禾天諾將不會成為本公司附屬公司，且萬禾天諾之財務業績將不會於本集團之財務報表綜合入賬。

## 2. 估值

獨立第三方估值師已對福科產業股東全部權益價值於評估基準日的市場價值進行評估。

### 估值方法的選擇

獨立第三方估值師已採用資產基礎法對截至評估基準日福科產業的股東全部權益價值進行評估。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。根據獨立第三方估值師出具的評估報告，福科產業的財務數據經過審閱，資產負債真實可靠，且福科產業可以提供、獨立第三方估值師也可以從外部收集到滿足資產基礎法所需的資料，可以對福科產業資產及負債展開全面的清查和評估，同時結合評估目的，故適用資產基礎法進行評估。

### 主要假設

福科產業估值所作的主要假設如下：

### 基本假設

1. 公開市場假設。即假定在市場上交易的資產或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等做出理智的判斷；
2. 交易假設。即假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，估值師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設；

3. 持續經營假設。即假設福科產業以現有資產、資源條件為基礎，在可預見的將來不會因為各種原因而停止營業，而是合法地持續不斷地經營下去；福科產業下屬投資公司萬禾天諾在協議約定的經營期限內，在所處的外部環境下，按照經營目標，持續經營下去，企業經營者負責並有能力擔當責任。

## 一般假設

1. 假設公司現行所遵循的國家現行的有關法律法規、國家宏觀經濟形勢無重大變化，利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等外部經濟環境不會發生不可預見的重大變化；
2. 假設本次交易各方所處地區的政治、經濟業務和社會環境無重大變化；
3. 假設評估基準日後無不可抗力及不可預見因素對福科產業經營活動造成重大不利影響；
4. 針對評估基準日資產的實際狀況，假設企業在協議約定的經營期限內持續經營；
5. 假設公司的經營者是負責的、穩定的，完全遵守所有有關的法律法規，且公司管理層有能力擔當其職務；
6. 截止評估報告日，萬禾天諾的投資性房地產資產已竣工驗收備案，未進行最終結算，評估假設企業資產決算規模與預轉的資產規模基本相當，無重大差異；
7. 假設萬禾天諾的投資性房地產根據協議經營期滿後無償交還給政府；
8. 假設預測年限內，深圳市房地產租賃市場平穩不會發生重大的調整；
9. 假設評估測算的各項參數取值是按照現時價格體系確定的，未考慮評估基準日後通貨膨脹因素的影響。

## 特殊假設

1. 假設評估基準日後福科產業採用的會計政策和編寫本資產評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致；
2. 假設評估基準日後福科產業在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致；

3. 假設評估基準日後福科產業的現金流入為均勻流入，現金流出為均勻流出；
4. 假設福科產業、萬禾天諾在未來經營期內經營範圍、方式不發生重大變化，其主營業務結構、收入成本構成以及未來業務的銷售策略和成本控制等按照管理層預測而不發生較大變化。

## 評估結果

### 福科產業

估值師採用了資產基礎法進行評估。根據獨立第三方估值師出具的評估報告，福科產業於評估基準日總資產賬面價值為人民幣24,497.80萬元，評估價值為人民幣28,200.86萬元，增值額為3,703.06萬元，增值率為15.12%；總負債賬面價值為人民幣9,257.63萬元，評估價值為人民幣9,257.63萬元，無增減值變化；淨資產賬面價值為15,240.17萬元，淨資產評估價值為18,943.23萬元，增值額為3,703.06萬元，增值率為24.30%。

就以上資產的組成而言，流動資產賬面價值與評估價值均為人民幣15,478.17萬元，無增減值變化；非流動資產賬面價值為人民幣9,019.63萬元，評估價值人民幣12,722.69萬元，增值額為人民幣3,703.06萬元，增值率為41.06%，其中(i)長期股權投資賬面價值為人民幣540.70萬元，評估價值人民幣4,026.43萬元，增值額為人民幣3,485.73萬元，增值率為644.67%，(ii)無形資產賬面價值為人民幣8,478.67萬元，評估價值人民幣8,696.00萬元，增值額為人民幣217.33萬元，增值率為2.56%，(iii)遞延所得稅資產賬面價值與評估價值均為人民幣0.26萬元，無增減值變化。

### 長期股權投資單位 – 萬禾天諾

就福科產業長期股權投資單位，即其持股40%下屬投資公司萬禾天諾的估值，獨立第三方估值師採用資產基礎法及收益法進行評估，並使用收益法作為評估結果。收益法是指將評估對象預期收益資本化或者折現，確定其價值的評估方法。萬禾天諾具有獨立的獲利能力，根據歷史經營數據、預期規劃等獨立第三方評估師已獲得的資料，獨立第三方評估師認為能夠合理預計萬禾天諾未來的盈利水平，並且未來收益的風險可以合理量化，故具備採用收益法評估的條件。收益法是從企業的未來獲利能力角度考慮的，反映了企業各項資產的綜合獲利能力。考慮到萬禾天諾位所處行業和經營特點，收益法評估價值能比較客觀、全面地反映目前企業的股東全部權益價值。

萬禾天諾於評估基準日以資產基礎法評估結果如下：

總資產賬面價值為人民幣101,480.32萬元，評估價值為人民幣101,423.35萬元，減值額為人民幣56.97萬元，減值率為0.06%；總負債賬面價值為人民幣100,127.86萬元，評估價值為人民幣100,127.84萬元，減值額為人民幣0.02萬元，減值率約為0.00%；淨資產賬面價值為人民幣1,352.46萬元，淨資產評估價值為人民幣1,295.51萬元，減值額為人民幣56.95萬元，減值率為4.21%。

萬禾天諾於評估基準日以收益法評估結果如下：

萬禾天諾股東全部權益價值的評估結果採用收益法中的現金流量折現法對企業整體價值評估來間接獲得股東全部權益價值，計算模型如下：

股東全部權益價值=企業整體價值-付息債務價值

企業整體價值=經營性資產價值+溢餘資產價值+非經營性資產價值-非經營性負債價值

按照收益額與折現率口徑一致的原則，本次評估收益額口徑為企業自由現金流量，則折現率選取加權平均資本成本(WACC)，WACC模型可用下列數學公式表示：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中：  $k_e$ ：權益資本成本；

E：權益資本的市場價值；

D：付息債務資本的市場價值；

$K_d$ ：債務資本成本；

t：所得稅率。



## 1. 權益資本成本

計算權益資本成本時，採用資本資產定價模型(CAPM)。CAPM模型是普遍應用的估算投資者收益以及股權資本成本的辦法。CAPM模型可用下列數學公式表示：

$$K_e = R_f + ERP \times \beta + \Delta$$

其中： $R_f$ ：無風險利率；

$\beta$ ：權益的系統風險系數；

ERP：市場風險溢價；

$\Delta$ ：企業特定風險調整系數。

### (1) $R_f$ 無風險利率

國債收益率通常被認為是無風險的，因為持有該債權到期不能兌付的風險很小，可以忽略不計。參照iFinD資訊在評估基準日附近有交易的、至評估基準日剩餘期限10年以上的國債到期收益率，取其平均值作為無風險收益率，經計算 $R_f$ 取2.39%。

### (2) ERP市場風險溢價

市場風險溢價，是指投資者對與整體市場平均風險相同的股權投資所要求的預期超額收益，即超過無風險利率的風險補償。股市風險收益率是投資者投資股票市場所期望的超過無風險收益率的部分，可認為是市場風險溢價的典型代表。以下方法被採用測算中國股市的投資收益率( $R_m$ )及市場風險溢價 $ERP(R_m - R_f)$ 。

滬深300指數是覆蓋滬深兩市的指數，反映的是流動性強和規模大的代表性股票的股價的綜合變動，該指數成份股可以更真實反映市場主流投資的收益情況，因此我們選用滬深300指數估算中國股票市場的投資收益率。本次評估中投資收益率( $R_m$ )計算的時間跨度選擇10年期為計算投資收益率的時間跨度，對滬深300每只成份股均計算其過去十年的投資收益率，以最大程度地降低股票非系統波動產生的影響。計算2024年度投資收益率時採用的年期為2014年到2023年，以此類推計算以後年度的投資收益率。

同時，由於幾何平均值能更好地反映收益率的增長情況，因此以幾何平均值作為最終的年投資收益率( $R_m$ )計算結果。

選取距每年年末剩餘年限超過10年的國債到期收益率作為當年的無風險利率 $R_f$ ，經以上步驟，本次評估所估算的2024年股權市場風險溢價ERP為6.40%。

### (3) 系統風險系數 $\beta$

#### ① 可比公司

在對比公司的選擇標準為：(i)對比公司所從事的行業或其主營業務為房地產行業；(ii)對比公司近年為盈利公司；(iii)對比公司必須為至少有兩年上市歷史；(iv)對比公司只發行A股。根據上述四項原則，選取了4家境內上市公司作為對比公司。

#### ② 無財務槓桿 $\beta$ 系數

本次評估選取iFinD公佈的 $\beta$ 計算器計算對比公司的 $\beta$ 值。經過篩選選取在業務內容、資產負債率等方面與萬禾天諾相近的4家上市公司作為可比公司，查閱取得每家可比公司在距評估基準日48個月期間（至少有兩年上市歷史）的採用普通收益率指標計算歸集的相對與滬深兩市（採用滬深300指數）的風險系數 $\beta$ ，並剔除每家可比公司的財務槓桿後 $\beta$ 系數，計算其平均值作為萬禾天諾的剔除財務槓桿後的 $\beta$ 系數。剔除財務槓桿後的 $\beta$ 系數為0.3784。

#### ③ 資本結構比率

在確定萬禾天諾資本結構時參考對比公司資本結構平均值、萬禾天諾自身賬面價值計算的資本結構，最後採用對比公司的資本結構確定萬禾天諾資本結構為104.50%。

#### ④ 估算萬禾天諾在上述確定的資本結構比率下的 $\beta$ 系數

將已經確定的萬禾天諾資本結構比率代入到以下公式中，計算萬禾天諾有財務槓桿 $\beta$ 系數：

$$\text{有財務槓桿}\beta = \text{無財務槓桿}\beta \times [1 + D/E \times (1 - T)] = 0.6750$$

採用歷史數據估算出來的可比上市公司的 $\beta$ 系數是代表歷史的 $\beta$ 系數，折現率用來折現未來的預期收益，需要估算的折現率也應該是未來預期的折現率，因此需要估算未來預期的 $\beta$ 系數。本次評估採用布魯姆調整法(BlumeAdjustment)對採用歷史數據估算的 $\beta$ 系數進行調整： $\beta_a = 0.35 + 0.65\beta_L$ 。其中： $\beta_a$ 為調整後的 $\beta$ 值， $\beta_L$ 為測算的歷史 $\beta$ 值。

經調整後的萬禾天諾風險系數 $\beta$ 為0.7888。

#### (4) 企業特定風險調整系數 $\Delta$

$\Delta$ 為企業特定風險調整系數，已考慮了以下因素的風險溢價：

特定風險報酬率主要是針對公司具有的一些非系統的特有因素所產生風險的風險溢價或折價，通過對企業的所處經營階段、業務模式、企業規模、歷史經營情況、財務風險、管理人員能力及內部管理控制機制、核心競爭力、產品類型、主要客戶及供應商依賴程度、對關鍵供應商的依賴程度等因素進行分析，結合評估人員以往執業經驗進行專業判斷，綜合分析後按3.70%確定特定風險報酬率。

根據上述分析，企業特別風險溢價確定為3.70%。

#### (5) 權益資本成本

根據以上分析計算，本次評估的權益期望回報率(即股權資本成本)確定為11.14%。

#### 2. 債務資本成本

根據企業及同行業歷史期的融資借款成本水平，結合基準日後新增融資借款情況，本次債務資本成本取五年期LPR利率3.85%。

#### 3. 加權資本成本

運用WACC模型計算加權平均資本成本，將上述參數代入WACC模型，得出適用25%所得稅率時加權平均資本成本為6.92%。則折現率為6.92%。

收益預測的主要參數如下：

(1) 營業收入的預測

主營業務收入主要為租金收入、物業管理收入、停車費和場地租賃收入。本次評估收益額口徑為企業自由現金流量，相應折現率選取加權平均資本成本(WACC)確定。收入增長自2024年起按年放緩，至2031年進入穩定階段，無收入增減變化。

(2) 營業成本的預測

主營業務成本主要為投資性房地產攤銷、長期待攤費用攤銷、公區成本、外包人工、保潔費用、設備維護費、零星工程支出、工具及物料支出、IT信息費用、財產保險費、委託管理費、其他業務支出等。業務成本預計自2025年起至2030年每年增長率放緩，而由於業務成本增長速度緩於收入增長速度，毛利率預計將按年上升。

(3) 稅金及附加的預測

營業稅費包括城建稅、教育費附加等。預測採用的租賃服務增值稅率及物業服務增值稅率分別為9%和6%。城市維護建設稅、教育費附加和地方教育費附加按流轉稅的7%、3%和2%繳納，房產稅以從價的方式按照1.2%進行繳納，土地使用稅以人民幣6元/平方米的稅額進行繳納，預期預測期間內各年度的適用稅率將維持不變。

企業所得稅根據中華人民共和國企業所得稅法及其實施條例的規定，按萬禾天諾適用25%的稅率進行預測。

(4) 銷售費用、管理費用的預測

銷售費用主要為銷售代理佣金及推廣費；管理費用主要為行政辦公開支。

綜上分析，萬禾天諾計算參數如下：

- (1) 經營性資產價值：根據預測的淨現金量和折現率，得到萬禾天諾經營性資產評估價值為人民幣95,418.67萬元；

- (2) 非經營性資產、非經營性負債及溢餘資金：於評估基準日，萬禾天諾賬面有部分資產（負債）的價值在本次估算的淨現金流量中未予考慮，應屬本次評估所估算現金流之外的其他非經營性或溢餘性資產，在估算企業價值時應予單獨估算其價值，該等非經營性資產的賬面價值為人民幣8,186.48萬元，非經營性負債的賬面價值為人民幣42,528.83萬元，溢餘資金為人民幣3,989.75萬元；
- (3) 企業整體價值：根據上述測算，得到企業整體價值為人民幣65,066.07萬元；
- (4) 付息債務：於評估基準日，萬禾天諾賬面付息債務為人民幣55,000.00萬元，評估價值為人民幣55,000.00萬元；
- (5) 經收益法評估，萬禾天諾股東全部權益價值的評估結果為人民幣10,066.07萬元，增值額人民幣8,713.61萬元，增值率644.28%。

萬禾天諾的淨資產賬面價值是以總資產減總負債計算得出的，收益法側重考慮企業整體未來的收益，並在一定評估假設前提的基礎上做出的。該方法考慮到了萬禾天諾自投資以來的經營發展、盈利能力和其他潛在價值因素，因此得出的評估價值高於賬面價值，從而導致了評估增值。

評估結論如下：

根據獨立第三方估值師出具的評估報告，資產基礎法評估後萬禾天諾的股東全部權益價值為人民幣1,295.51萬元，收益法評估後的股東全部權益價值為人民幣10,066.07萬元，兩者相差人民幣8,770.56萬元，差異率為677%。收益法側重企業未來的收益，是在評估假設前提的基礎上做出的，而資產基礎法側重企業形成的歷史和現實，因方法側重點的本質不同，造成評估結論的差異性。

資產基礎法是從資產的再取得途徑考慮的，反映的是企業現有資產的重置價值。收益法是從企業的未來獲利能力角度考慮的，反映了企業各項資產的綜合獲利能力。考慮到萬禾天諾所處行業和經營特點，收益法評估價值能比較客觀、全面地反映目前企業的股東全部權益價值。

根據上述分析，獨立第三方估值師採用收益法評估結果作為福科產業持有萬禾天諾股權的評估價值，即：萬禾天諾的股東全部權益價值評估結果為人民幣10,066.07萬元，根據福科產業持股比例40%，故其長期股權投資評估價值為人民幣4,026.43萬元。

### 3. 訂立股權轉讓協議之理由及裨益

基於截至本公告日期，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，各方同意以目標項目資產按照人民幣142,074,225元對前述關聯方的結餘中的人民幣142,074,225元到期應收款項進行抵償。交易方式為本公司全資子公司深圳萬科物業服務向深圳萬科產業購買其持有的福科產業的75%股權，進而實現本公司間接持有目標項目30%的權益。

股權轉讓下的目標項目30%權益，與本集團租賃作總部大樓的規模佔目標項目比例相當。股權轉讓完成後，本集團將自用上述對應資產，減少相應租賃成本的支付，還將降低本公司應收賬款餘額，股權轉讓符合本公司發展戰略，對本公司利益具有積極貢獻。

萬科產業發展確認，在收到每一筆於股權轉讓協議項下就福科產業75%股權出售所獲得的每一筆轉讓對價後，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。

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，收購福科產業75%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6,810,200股股份及已回購但尚未註銷的3,512,200股股份）約56.89%）的表決權，因此萬科企業為本公司的控股股東。萬科產業發展為萬科企業之全資子公司，故根據上市規則第14A章，萬科企業及萬科產業發展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股權轉讓協議項下擬進行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

### 萬科產業發展的資料

萬科產業發展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，其主要業務為房地產開發經營。

### 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，為中國領先的全域空間服務提供商，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。

## 福科產業的資料

福科產業為一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事園區運營管理及物業租賃，目前由深圳市萬科產業發展有限公司及深圳市福田投資控股有限公司分別持股75%及25%。深圳市福田投資控股有限公司為一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事股權投資、運營和管理，產業園及區屬國有經營性物業運營管理等，並由深圳市福田區國有資產監督管理局全資持有。於股權轉讓完成後，福科產業將由本公司透過本公司全資子公司深圳萬科物業服務持股75%，及深圳市福田投資控股有限公司持股25%。

根據福科產業截至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1,460,522.62元、除稅後淨利潤為人民幣1,427,391.40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285,433.37元、除稅後淨利潤為人民幣215,715.66元。

## 萬禾天諾的資料

萬禾天諾為一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事商務服務業，其由福科產業、深圳天源迪科信息技術股份有限公司（「天源迪科」）、深圳市禾望電氣股份有限公司（「禾望電氣」）以及諾德新材料股份有限公司（「諾德新材料」）分別持股40%、20%、20%及20%。萬禾天諾由前述四名股東共同設立，目的主要為負責目標項目土地的開發、建設、運營。

天源迪科為一家於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於深圳證券交易所創業板上市（證券代碼：300047），為國內產業互聯網和大數據綜合解決方案提供商，發展雲計算、大數據、人工智能及物聯網等先進技術。

禾望電氣為一家於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市（證券代碼：603063），為一家專注於新能源電控系統研發、製造、銷售和服務的高新技術企業。

諾德新材料為一家於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市（證券代碼：600110），是國內首家自主研發並生產電解銅箔的新材料高科技企業。



## 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福科產業75%股權
「股權轉讓協議」	指	萬科產業發展（作為賣方）及深圳萬科物業服務（作為買方）訂立的日期為2024年12月30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福科產業75%股權
「福科產業」	指	深圳市福科產業運營管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「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、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，及北京萬科物業服務有限公司與北京聯萬享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%股權的交易，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日及2024年12月26日的公告
「買方」或 「深圳萬科物業服務」	指	深圳市萬科物業服務有限公司，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
「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	本公司股份持有人

「目標項目」	指	福科產業、深圳天源迪科信息技術股份有限公司、諾德新材料股份有限公司、深圳市禾望電氣股份有限公司按照40%、20%、20%、20%的比例按份共有位於中國福田區梅林街道梅亭社區廣夏路1號智能創科大廈01 (S01、Y03) 的所有權及其對應土地的國有建設用地使用權
「評估基準日」	指	2024年8月31日
「賣方」或 「萬科產業發展」	指	深圳市萬科產業發展有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「萬禾天諾」	指	深圳市萬禾天諾產業運營管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為福科產業、深圳天源迪科信息技術股份有限公司、諾德新材料股份有限公司、深圳市禾望電氣股份有限公司共同設立的合資公司
「%」	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。