

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
之補充公告

茲提述萬物雲空間科技服務股份有限公司(「本公司」)日期為2024年11月1日的公告(「該公告」)，內容有關股權轉讓協議之關連交易。除文義另有所指外，本公告使用的詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此向本公司股東及潛在投資者提供有關萬物商企空間科技根據股權轉讓協議收購武漢新唐50%股權(「收購事項」)之補充資料。

代價及評估結果

如獨立第三方估值師出具的評估報告(「評估報告」)所載，武漢新唐淨資產評估值為(i)流動資產評估值；及(ii)非流動資產評估值之和，減(iii)武漢新唐於評估基準日的負債總額評估值。

如該公告所披露，武漢新唐淨資產賬面值增加的主要因為武漢新唐持有的投資性房地產價值(「投資性房地產價值」)上升。如評估報告所載，鑒於固定資產(主要包括武漢新唐日常運營中使用的電子設備)和長期待攤費用(主要包括物業維護和升級而產生的工程費)的評估值與投資性房地產價值按綜合基準評估，故(i)就投資性房地產價值而言，賬面值為人民幣278.3727百萬元，評估值為人民幣312.3百萬元，增值率為12.19%；(ii)就固定資產和長期待攤費用而言，賬面值分別為人民幣0.1205百萬元和人民幣4.9386百萬元，其各自的評估值為零。除上文所披露者外，就釐定評估報告所載的資產淨值而言，武漢新唐(包括其流動資產、非流動資產及總負債)的賬面值與評估值並無重大差異。

收益法評估被評估資產的預期未來盈利，並採用適當的折現率將該預期淨盈利轉換為現值。獨立第三方估值師已採用收益法評估投資性房地產（即目標項目武漢新唐萬科廣場）價值，原因如下：(i)武漢新唐萬科廣場已投入營運及租賃數年，因此，武漢新唐萬科廣場將產生或發生的收益及相關成本可持續預測及推算；(ii)並無足夠數量的與武漢新唐萬科廣場處於同一城市或行政區域的可資比較或類似類型的資產交易採用市場法進行估值；及(iii)鑒於武漢新唐萬科廣場為商業零售物業，若在未考慮武漢新唐萬科廣場產生的租金收入的情況下採用成本法估值，則無法公平全面地反映武漢新唐萬科廣場的整體價值。以下公式已用作評估投資性房地產價值：

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

其中，V：收益率價格；A：年淨收益；y：資本化率；g：淨收益增長率；及n：未來收益年數。由於獨立第三方估值師採用靜態計算法，因此淨收益增長率釐定為0。未來收益年數根據武漢新唐萬科廣場於評估基準日的剩餘土地使用期限釐定，約為59年。物業的資本化率為6.5%。資本化率採用累加法釐定，這是一種將無風險回報率和風險報酬率量化並累加計算資本化率的方法。無風險回報率基於人民幣一年期存款基準利率釐定，風險報酬率則參考位於相同城市的類似物業的營運模式、該等物業的管理風險和相關投資激勵等各種因素釐定。投資性房地產價值的評估主要由武漢新唐萬科廣場於相關租賃期間的實際租金收入及於評估基準日的市場租金收入水平決定。

武漢新唐萬科廣場的賬面值根據其初始投資及建造成本（扣除折舊）釐定。因此，由於並未計及武漢新唐萬科廣場將產生的經營收益（即其作為綜合商業零售物業的收益來源），賬面值無法全面反映武漢新唐萬科廣場的估值。

另一方面，經考慮武漢新唐萬科廣場的現有租賃及該等租賃未來將產生的經營收益、武漢新唐萬科廣場的地理位置及武漢目前的租賃市場氣氛，收益法評估被評估資產的預期未來盈利，並採用適當的折現率將該預期淨盈利轉換為現值。

由於武漢新唐的投資性房地產將產生的預期經營收益價值超過所產生的相關建造成本，因此該等投資性房地產的評估值相對於其賬面值有所上升。

如該公告所披露，武漢新唐於宣派建議利潤分配人民幣41百萬元後的淨資產為人民幣24.0775百萬元，對應的武漢新唐股東權益價值總額為人民幣52.9457百萬元。因此，武漢新唐於宣派建議利潤分配後的50%股東權益評估值約為人民幣26.47285百萬元。經考慮上述事項、擬承繼債權金額的價值，並經各方公平磋商後，最終釐定受讓武漢新唐50%股權的交易代價為人民幣25.12341495百萬元。較經各方公平磋商宣派建議利潤分配後的武漢新唐50%股東權益的評估值有所折讓。

有關武漢聯投的資料

於本公告日期，就本公司所知及根據可獲得的公開資料，武漢聯投由湖北省聯合發展投資集團有限公司持有約87.33%的股權，而後者由本公司的獨立第三方湖北省人民政府國有資產監督管理委員會最終控制。

訂立股權轉讓協議之理由及裨益

如該公告所披露，珠海懋德誠投確認，武漢新唐股權轉讓款的資金全額將用於償還萬科企業及其直接、間接持股主體或關聯方欠付本公司及其指定主體的既存債務（「**既存債務**」）（「**該安排**」）。武漢新唐股權轉讓款須由萬物商企空間科技根據股權轉讓協議項下約定的付款時間表向珠海懋德誠投支付，等額資金將於收到後的下一個工作日匯至本公司。

採納該安排乃基於以下理由：(i)該公告所披露的與本公司之收購事項將產生的利益及協同效應；(ii)本公司將能夠收回萬科企業及／或其關聯主體所欠的既存債務；及(iii)由於既存債務涉及多個主體，就抵銷該安排進行聯絡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。基於以上所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，該安排屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

一般事項

該公告所載所有其他資料均維持不變，就所有目的而言繼續有效，而本公告為該公告的補充，應與該公告一併閱讀。

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

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。