

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29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上海祥大45%股權之補充資料。

代價及評估結果

如該公告所披露及獨立第三方估值師出具的評估報告(「評估報告」)所載，獨立第三方估值師採用成本法中的加和法對截至評估基準日上海祥大的股東權益價值進行了評估。

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，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對上海祥大的股東權益價值進行評估，即透過加總各項資產並扣除各項負債。

上海祥大單項資產及負債採用的估值方法詳情如下：

- (i) 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））採用收益法進行估值。收益法是一種通過評估被評估資產的預期未來收益並應用適當的折現率，將未來期間的預期目標淨收益貼現為其現值的方法。
- (ii) 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。

於評估基準日，上海祥大100%股權賬面值為人民幣625,356,583元，評估值為人民幣1,582,361,724元，增值率約為153%，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1,644.6386百萬元，評估值為人民幣2,601.6438百萬元，主要是由於上海祥大持有的投資性房地產（即目標項目）。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379.9949百萬元，評估值為人民幣1,337百萬元，增值率約為252%。如該公告所披露，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，目標項目的賬面值與評估值並無重大差異。

目標項目的評估價值是對房屋及土地價值的綜合評估。獨立第三方估值師採用收益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12.88年及22.88年。

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，2025年1月6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。