

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，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚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)

(1) 持續關連交易
(2) 變更中國註冊地址

持續關連交易

各現有框架協議將於2024年12月31日屆滿。鑒於本公司有意於該屆滿日期後不時繼續訂立類似性質的交易，董事會宣佈，於2024年12月12日（交易時段後），本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身以及代表萬科集團成員公司及其各自聯繫人）訂立新框架協議，即(i)新技術系統使用及維護服務框架協議；(ii)新物業租賃框架協議；(iii)新AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議；(iv)新物業服務框架協議；(v)新增值服務框架協議；及(vi)新物業代理服務框架協議，協議期限自2025年1月1日起至2027年12月31日止。

《上市規則》的涵義

截至本公告日期，萬科企業於660,602,000股股份（佔本公司已發行股本的56.84%，不包括本公司作為庫存股份持有的5,810,200股股份及已購回但尚未註銷的3,512,200股股份）中擁有權益，為控股股東。因此，根據《上市規則》第十四A章，萬科企業為本公司的關連人士，而新框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於新技術系統使用及維護服務框架協議的建議年度上限的最高適用百分比率預期低於0.1%，故新技術系統使用及維護服務框架協議獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

由於新物業租賃框架協議及新AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議的建議年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故新物業租賃框架協議及新AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於新物業服務框架協議、新增值服務框架協議及新物業代理服務框架協議（即非豁免持續關連交易）的建議年度上限的最高適用百分比率超過5%，故非豁免持續關連交易須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會（由所有獨立非執行董事組成）已根據《上市規則》第十四A章成立，旨在就非豁免持續關連交易及非豁免持續關連交易項下的建議年度上限向獨立股東提供意見。新百利融資有限公司已獲本公司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意見。

臨時股東大會

臨時股東大會將於2024年12月31日（星期二）召開，以供股東考慮並酌情批准（其中包括）非豁免持續關連交易及非豁免持續關連交易項下的建議年度上限。

一份載有（其中包括）(i)非豁免持續關連交易的詳情（包括建議年度上限）；(ii)獨立董事委員會向獨立股東發出的載有其推薦建議的函件；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函；及(iv)將於2024年12月13日向股東寄發召開臨時股東大會通知的通函。

變更中國註冊地址

本公司宣佈其中國註冊地址已變更為廣東省深圳市福田區梅林街道梅亭社區廣廈路1號創智雲中心B棟2201。

I. 緒言

茲提述招股章程中「關連交易」一節，內容有關(其中包括)現有框架協議，即(i)現有技術系統使用及維護服務框架協議；(ii)現有物業租賃框架協議；(iii)現有AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議；(iv)現有物業服務框架協議；(v)現有增值服務框架協議；及(vi)現有物業代理服務框架協議。

各現有框架協議將於2024年12月31日屆滿。鑒於本公司有意於該屆滿日期後不時繼續訂立類似性質的交易，董事會宣佈，於2024年12月12日(交易時段後)，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與萬科企業(為其本身以及代表萬科集團成員公司及其各自聯繫人)訂立新框架協議，即(i)新技術系統使用及維護服務框架協議；(ii)新物業租賃框架協議；(iii)新AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議；(iv)新物業服務框架協議；(v)新增值服務框架協議；及(vi)新物業代理服務框架協議，協議期限自2025年1月1日起至2027年12月31日止。

II. 持續關連交易

全面豁免持續關連交易

(i) 新技術系統使用及維護服務框架協議

新技術系統使用及維護服務框架協議的主要條款概述如下：

日期：2024年12月12日

訂約方：(1) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及
(2) 萬科企業(為其本身以及代表萬科集團成員公司及其各自聯繫人)

交易性質：萬科集團成員公司及其各自聯繫人將向本集團提供技術系統使用及維護服務。該技術系統使用及維護服務包括(i)購買網絡基礎設施資源；及(ii)授予使用若干非必要信息系統及軟件(如電子簽名合同軟件)的權利及提供與之相關的維護服務(統稱「技術系統使用及維護服務」)。

期限： 2025年1月1日至2027年12月31日

定價及其他條款： 技術系統使用及維護服務將予收取的費用將參照現行市場價格以及獨立第三方提供的類似服務的價格後按公平基準釐定。

本集團成員公司與萬科集團成員公司將訂立單獨的協議，該等協議將根據新技術系統使用及維護服務框架協議規定的原則，列明具體條款及條件（包括技術系統使用及維護服務將予收取的服務費）。

歷史數據

下表載列現有技術系統使用及維護服務框架協議的歷史數據及現有年度上限：

截至12月31日止年度				截至12月31日止年度	
2022年		2023年		2024年	
(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	
年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額 ^{附註(1)}
9,800	7,300	10,300	10,000	10,800	7,700

附註：

(1) 2024年1月1日至2024年9月30日期間的實際交易金額。

據董事所知，於本公告日期，現有技術系統使用及維護服務框架協議項下截至2024年12月31日止年度的年度上限未被超過。

建議年度上限及釐定基準

下表載列新技術系統使用及維護服務框架協議的建議年度上限：

截至12月31日止年度		
2025年 (人民幣千元) 建議年度上限	2026年 (人民幣千元) 建議年度上限	2027年 (人民幣千元) 建議年度上限
12,000	13,000	14,000

新技術系統使用及維護服務框架協議的上述建議年度上限乃經參考下列因素釐定：

- (1) 歷史交易金額及增長趨勢；及
- (2) 截至2027年12月31日止三個年度技術系統使用及維護服務將產生的費用的預期增長，此乃由於本集團不斷加大其數字化轉型的力度。

交易的理由及裨益

訂立新技術系統使用及維護服務框架協議能使本集團利用萬科集團成員公司及其各自聯繫人提供的網絡基礎設施資源及信息技術支持作為本集團現有信息技術系統及軟件的補充，以提高本集團業務經營及技術研發的效率。

部分豁免持續關連交易

(ii) 新物業租賃框架協議

新物業租賃框架協議的主要條款概述如下：

日期：2024年12月12日

- 訂約方：
- (1) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）；及
 - (2) 萬科企業（為其本身以及代表萬科集團成員公司及其各自聯繫人）

交易性質： 本集團將從萬科集團成員公司（包括其各自聯繫人）租賃若干物業作辦公用途（「物業租賃」）。

期限： 2025年1月1日至2027年12月31日

定價及其他條款： 物業租賃將予收取的費用應參考截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年9月30日止九個月的歷史交易金額以及獨立第三方提供的位於類似地區的類似物業的現行市場租金按公平基準釐定。

為確定現行市場價格，本集團通常會考慮至少一名獨立第三方提供的位於類似地區的類似物業的市場費率。

本集團成員公司與萬科集團成員公司將訂立單獨的協議，該等協議將根據新物業租賃框架協議規定的原則，列明具體條款及條件。

歷史數據

下表載列現有物業租賃框架協議的歷史數據及現有年度上限：

截至12月31日止年度 2022年 (人民幣千元)		截至12月31日止年度 2023年 (人民幣千元)		截至12月31日止年度 2024年 (人民幣千元)	
年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額 ^{附註(1)}
28,000	25,200	48,000	30,300	68,000	38,500

附註：

(1) 2024年1月1日至2024年9月30日期間的實際交易金額。

據董事所知，於本公告日期，現有物業租賃框架協議項下截至2024年12月31日止年度的年度上限未被超過。

建議年度上限及釐定基準

下表載列新物業租賃框架協議的建議年度上限：

截至12月31日止年度		
2025年 (人民幣千元) 建議年度上限	2026年 (人民幣千元) 建議年度上限	2027年 (人民幣千元) 建議年度上限
86,000	88,000	90,000

新物業租賃框架協議的上述建議年度上限乃經參考下列因素釐定：

- (1) 歷史交易金額；
- (2) 現有物業租賃框架協議項下的條款及條件，如租賃面積及租金；及
- (3) 由於本集團業務擴張以及考慮到2024年就本集團新深圳總部訂立的租約，截至2027年12月31日止三個年度本集團將租賃的辦公空間規模預期逐年擴大。

截至2027年12月31日止三個年度，新物業租賃框架協議項下的建議年度上限逐年增加，主要是由於業務擴張以及2024年就本集團新深圳總部訂立的租約令本集團預期對辦公空間的需求將增加。

交易的理由及裨益

鑒於萬科集團成員公司及其各自聯繫人於中國房地產開發行業的可觀市場份額及聲譽以及我們與萬科集團的長期合作關係，本集團通過訂立新物業租賃框架協議與萬科集團成員公司及其各自聯繫人合作可減少本集團尋找新地點的成本，最大限度減少租用新辦公室的不必要的額外費用，以及提高本集團業務經營的穩定性。

(iii) 新AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議

新AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議的主要條款概述如下：

- 日期： 2024年12月12日
- 訂約方： (1) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）；及
(2) 萬科企業（為其本身以及代表萬科集團成員公司及其各自聯繫人）
- 交易性質： 本集團將向萬科集團成員公司及其各自聯繫人提供(i)智慧物業設備及系統的設計、建築、運營及維護以及相關服務（如智慧物業諮詢服務及綜合智慧空間解決方案）；及(ii)遠程空間運營服務（如智慧城市空間工作流程管理服務及運營數據分析服務）的AIoT及BPaaS解決方案服務（「AIoT及BPaaS解決方案服務」）。
- 期限： 2025年1月1日至2027年12月31日
- 定價及其他條款： AIoT及BPaaS解決方案服務將予收取的費用將於公平磋商後釐定，並在適用情況下參考(i)現行市場價格（考慮到將予提供服務的範圍）；(ii)本集團向獨立第三方提供類似服務所收取的價格；(iii)估計運營成本（包括但不限於材料成本）；及(iv)需要經招標程序的項目的具體招標條款及價格。
- 為確定現行市場價格，本集團通常會考慮本集團向兩至三名獨立第三方（如適用）就提供類似服務而收取的費用。
- 本集團成員公司與萬科集團成員公司將訂立單獨的協議，該等協議將根據新AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議規定的原則，列明具體條款及條件。

歷史數據

下表載列現有AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議的歷史數據及現有年度上限：

截至12月31日止年度				截至12月31日止年度	
2022年 (人民幣千元)		2023年 (人民幣千元)		2024年 (人民幣千元)	
年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額 ^{附註(1)}
1,029,000	960,300	1,237,000	676,900	1,373,000	378,500

附註：

(1) 2024年1月1日至2024年9月30日期間的實際交易金額。

據董事所知，於本公告日期，現有AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議項下截至2024年12月31日止年度的年度上限未被超過。

建議年度上限及釐定基準

下表載列新AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議的建議年度上限：

截至12月31日止年度		
2025年 (人民幣千元)	2026年 (人民幣千元)	2027年 (人民幣千元)
建議年度上限	建議年度上限	建議年度上限
415,000	349,000	329,000

新AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議的上述建議年度上限乃經參考下列因素釐定：

- (1) 歷史交易金額；
- (2) 截至2024年12月31日止年度，本公司根據現有合約及相關合約項下項目的預計交付時間表就待提供的AIoT及BPaaS解決方案服務將予確認的估計收入；及

- (3) 截至2027年12月31日止三個年度，現有合約和就AIoT及BPaaS解決方案服務與萬科集團成員公司將予簽訂的新合約產生的收益的預期年度下降乃經參考(i)截至2024年12月31日止三個年度的相應交易金額的歷史下降趨勢；(ii)現有合約及與萬科集團成員公司將予簽訂的新合約項下項目的預計交付時間表；及(iii)萬科集團建設項目數量的預期減少，導致AIoT及BPaaS解決方案的需求減少。

交易的理由及裨益

鑒於萬科集團成員公司及其各自聯繫人於中國房地產開發行業的可觀市場份額及聲譽以及我們與萬科集團的長期合作關係，本集團通過訂立新AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議與萬科集團成員公司及其各自聯繫人合作，可以使萬科集團成員公司及其各自聯繫人的業務產生令人滿意的協同效應，同時使本公司能夠確保穩定的收入來源。

非豁免持續關連交易

(iv) 新物業服務框架協議

新物業服務框架協議的主要條款概述如下：

日期： 2024年12月12日

訂約方： (1) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）；及
(2) 萬科企業（為其本身以及代表萬科集團成員公司及其各自聯繫人）

交易性質： 本集團將提供物業服務，包括(i)就萬科集團成員公司及其各自聯繫人已開發及擬開發的未出售住宅物業提供住宅物業服務；及(ii)就萬科集團成員公司及其各自聯繫人擁有或使用的商企物業提供物業及設施管理服務（「物業服務」）。

期限： 2025年1月1日至2027年12月31日

定價及其他條款：

物業服務將予收取的費用將於公平磋商後釐定，並在適用情況下參考(i)相關政府部門(如下段進一步披露)發佈的指導費率；(ii)現行市場費率(考慮到物業位置及狀況)；及(iii)我們向獨立第三方提供類似服務所收取的價格。

具體而言，指導價格通常不時於國家發展和改革委員會(「**國家發改委**」)及／或物價局／住房和建設局及／或地方人民政府的多層級網站公佈。國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門負責全國物業服務收費的監督管理工作。縣級以上地方人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門負責本行政區域內物業服務收費的監督管理工作。因此，不同行政區域對不同類型的物業及服務標準可能有不同的政府指導價格，而地方政府政策及定價指導適用於本集團在前期階段簽訂的大部分前期物業管理服務協議。

此外，為確定現行市場價格，本集團通常會考慮本集團向兩至三名獨立第三方(於切實可行的情況下)就提供類似服務而收取的費用。本集團向萬科集團提供的條款對本集團而言不得遜於本集團就相同或類似類型及範圍的物業服務向獨立第三方提供的條款。

新物業服務框架協議項下的物業服務並無具體信貸政策，該政策應參考業內相關服務的現行商業慣例後經公平磋商釐定。於釐定與萬科集團成員公司的信貸期時，本集團將考慮(a)提供相關服務的頻率；(b)房地產市場物業銷售的季節性；(c)歷史還款記錄；及(d)本集團就提供類似服務向獨立第三方所授予的信貸期，信貸期通常自相關服務的發票日期起按月或按季度計算。

本集團成員公司與萬科集團成員公司將訂立單獨的協議，該等協議將根據新物業服務框架協議規定的原則，列明具體條款及條件(包括物業服務將予收取的費用)。

歷史數據

下表載列現有物業服務框架協議的歷史數據及現有年度上限：

截至12月31日止年度 2022年 (人民幣千元)		截至12月31日止年度 2023年 (人民幣千元)		截至12月31日止年度 2024年 (人民幣千元)	
年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額 ^{附註(1)}
936,000	934,700	1,078,000	1,074,400	1,244,000	868,200

附註：

(1) 2024年1月1日至2024年9月30日期間的實際交易金額。

據董事所知，於本公告日期，現有物業服務框架協議項下截至2024年12月31日止年度的年度上限未被超過。

建議年度上限及釐定基準

下表載列新物業服務框架協議的建議年度上限：

截至12月31日止年度		
2025年 (人民幣千元) 建議年度上限	2026年 (人民幣千元) 建議年度上限	2027年 (人民幣千元) 建議年度上限
1,216,000	1,227,000	1,249,000

新物業服務框架協議的上述建議年度上限乃經參考下列因素釐定：

- (1) 歷史交易金額；
- (2) 截至2027年12月31日止三個年度，以下各項的規模和數量的估計年度增長：(i)就住宅物業服務而言，萬科集團成員公司及其各自聯繫人開發的未交付住宅物業；及(ii)就物業及設施管理服務而言，萬科集團成員公司及其各自聯繫人擁有或使用的商企物業，乃經參考(i)於截至2023年12月31日止兩個年度的相應交易金額及截至2024年9

月30日止九個月的歷史交易金額的歷史增長趨勢；(ii)萬科集團未售出的物業數目增加；及(iii)為支持中國房地產行業的改善及發展而不時採取的政策。過去幾年，中國房地產開發行業面臨嚴重低迷，然而，中國中央政府及地方政府於2024年已採取政策促進房地產市場平穩健康發展，包括取消限購限售、取消限價、降低住房公積金貸款利率及首付比例等。儘管行業尚未完全恢復，但自2024年9月底以來，市場在政策推動下已出現積極信號。有關信號為中國房地產市場業務復甦的潛在跡象，亦表明本集團的物業服務交易量預期將保持穩定並略微增長；及

- (3) 同時，根據萬科集團2024年第三季度報告，其採取多種舉措保障公開債務順利兌付，包括但不限於堅持積極銷售和促進回款，以及盤活辦公等商業物業。本公司預計，萬科集團就其物業採納的有關積極措施及策略有助於本集團將予提供物業服務的業務量保持穩定。

考慮到上述因素，本集團預計截至2027年12月31日止三個年度，旗下物業服務業務量將保持相對穩定，每年略有增長。

交易的理由及裨益

鑒於萬科集團成員公司及其各自聯繫人於中國房地產開發行業的領先地位及可觀的市場份額，以及我們與萬科集團的長期合作關係，通過訂立新物業服務框架協議，本集團能與萬科集團成員公司及其各自聯繫人保持戰略合作關係，向其提供優質物業服務，使我們能夠確保穩定的收入來源，同時提高本集團向本集團其他客戶提供穩定優質物業服務的競爭力。

(v) 新增價值服務框架協議

新增價值服務框架協議的主要條款概述如下：

日期： 2024年12月12日

訂約方： (1) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）；及
(2) 萬科企業（為其本身以及代表萬科集團成員公司及其各自聯繫人）

交易性質： 本集團將向萬科集團成員公司及其各自聯繫人擁有或使用的物業提供增值服務，包括但不限於(i)案場及樣板房管理服務；(ii)前介服務；及(iii)就萬科集團成員公司及其各自聯繫人開發的物業的樓宇修繕服務（「增值服務」）。

期限： 2025年1月1日至2027年12月31日

定價及其他條款： 增值服務將予收取的費用將於公平磋商後釐定，並在適用情況下參考(i)類似增值服務的現行市場價格（經考慮附近市場的類似服務）；(ii)預計運營成本（包括但不限於將予提供特定服務的範圍和標準、人工成本、管理成本及材料成本）；及(iii)我們向獨立第三方提供類似服務所收取的價格。

為確定我們就提供類似服務向獨立第三方所收取的價格，本集團亦將考慮本集團向至少一名獨立第三方（如適用）就提供類似服務而收取的價格、相關物業的規模及位置，以及所提供增值服務的程度及範圍。本集團向萬科集團提供的條款對本集團而言不得遜於本集團就相同或類似類型及範圍的增值服務向其獨立第三方提供的條款。

新增值服務框架協議項下的增值服務並無具體信貸政策，該政策應參考業內相關服務的現行商業慣例後經公平磋商釐定。於釐定與萬科集團成員公司的信貸期時，本集團將考慮(a)提供相關服務的頻率；(b)房地產市場物業銷售的季節性；(c)歷史還款記錄；及(d)本集團就提供類似服務向獨立第三方所授予的信貸期，信貸期通常自相關服務的發票日期起按月或按季度計算。

本集團成員公司與萬科集團成員公司將訂立單獨的協議，該等協議將根據新增值服務框架協議規定的原則，列明具體條款及條件（包括增值服務將予收取的費用）。

歷史數據

下表載列現有增值服務框架協議的歷史數據及現有年度上限：

截至12月31日止年度 2022年 (人民幣千元)		截至12月31日止年度 2023年 (人民幣千元)		截至12月31日止年度 2024年 (人民幣千元)	
年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額 ^{附註(1)}
2,729,000	2,616,800	2,706,000	2,382,800	2,703,000	1,208,000

附註：

(1) 2024年1月1日至2024年9月30日期間的實際交易金額。

據董事所知，於本公告日期，現有增值服務框架協議項下截至2024年12月31日止年度的年度上限未被超過。

建議年度上限及釐定基準

下表載列新增價值服務框架協議的建議年度上限：

截至12月31日止年度		
2025年 (人民幣千元) 建議年度上限	2026年 (人民幣千元) 建議年度上限	2027年 (人民幣千元) 建議年度上限
1,291,000	1,189,000	1,127,000

新增價值服務框架協議的上述建議年度上限乃經參考下列因素釐定：

- (1) 歷史交易金額，包括截至2024年9月30日止九個月按比例減少的交易金額（如上文「新增價值服務框架協議－歷史數據」分節進一步披露）；及
- (2) 本公司有關截至2027年12月31日止三個年度，萬科集團成員公司及其各自聯繫人開發或使用的物業的增值服務交易金額將有所減少的預測，此乃考慮到(i)由於萬科企業實體於未來三年推出的新物業項目減少，預計本集團案場及樣板房管理服務以及樓宇修繕服務的業務量將有所下降，有關服務佔截至2027年12月31日止未來三個年度各年增值服務的年度上限的80%以上；(ii)本集團截至2027年12月31日止三個年度的前介服務業務量預期將有所下降，主要由於與其他類似服務提供商的競爭日益激烈。

交易的理由及裨益

鑒於萬科集團於中國房地產開發行業的領先地位及可觀的市場份額，以及我們與萬科集團的長期合作關係，通過訂立新增價值服務框架協議，本集團可以：

- (i) 受益於本集團相關部門與萬科集團多年來的良好合作關係，本集團成員公司與萬科集團可實現資源共享、優勢互補。憑藉萬科集團的優質物業項目資源，本集團可繼續成為中國物業服務行業的市場領導者。本集團將依託專業的物業服務能力為萬科集團的項目提供優質的增值服務，從而使雙方均產生協同效應，實現共贏；及
- (ii) 相較於與第三方的合作，可降低本集團的溝通及交易成本，原因是本公司為萬科企業的附屬公司，本集團與萬科集團多年來就萬科集團的物業項目保持長期合作，且本集團熟悉萬科集團的相關物業及運營流程。訂立新增價值服務框架協議可使我們能夠確保穩定的收入來源，同時提高本集團向本集團其他客戶提供穩定優質增值服務的競爭力。

(vi) 新物業代理服務框架協議

新物業代理服務框架協議的主要條款概述如下：

- 日期： 2024年12月12日
- 訂約方： (1) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）；及
(2) 萬科企業（為其本身以及代表萬科集團成員公司及其各自聯繫人）
- 交易性質： 本集團將向萬科集團成員公司及其各自聯繫人提供物業代理服務，並收取服務費作為對價。物業代理服務主要包括開展營銷及銷售活動、挖掘潛在的客戶以就由萬科集團成員公司及其各自聯繫人已開發及擬開發的(i)住宅及商企物業單位；及(ii)車位及其他物業簽訂物業買賣協議（「物業代理服務」）。此外，就有關車位的物業代理服務而言，本集團可能須向萬科集團成員公司及其各自聯繫人支付可退還保證金（「保證金」）。
- 期限： 2025年1月1日至2027年12月31日
- 定價及其他條款： **服務費**
- 就物業單位及其他物業的物業代理服務將予收取的服務費將參考下列各項後經公平磋商釐定(i)現行市場價格（經考慮將予出售的物業單位及其他物業的規模、位置及定位）；及(ii)本集團向獨立第三方提供的可比物業代理服務所收取的服務費率。
- 為確定我們向獨立第三方提供可比服務所收取的服務費率，本集團亦將考慮本集團向至少一名獨立第三方（如適當）就提供類似服務而收取的價格。

就車位的物業代理服務將予收取的服務費通常應根據最終購買者支付的實際售價與萬科集團成員公司及其各自聯繫人參考現行市場價格（經考慮可供出售的車位的規模、位置、市場狀況及定位）而設定的預先釐定的最低售價（「**預定最低售價**」）之間的差額而釐定。為評估預定最低售價是否屬公平合理，本集團成員公司將考慮可供出售的車位的規模、位置、市場狀況及定位，並參考鄰近地區約一至兩個可比項目（如適當），以及就車位提供物業代理服務所需的人力資源成本及運營成本，對現行市場價格進行獨立評估。就人力資源成本及運營成本而言，本集團將按季度收集該等成本的歷史數據，並定期進行審閱及評估。

本集團收取所售出車位的實際售價與預定最低售價之間的差額，作為車位物業代理服務的服務費，該等服務費並非按固定或預定佣金率收取，而是因相關車位的位置、銷售週期及市場季節性、向相關車位的最終購買者提供的配套服務以及前段所披露就車位提供物業代理服務所需的人力資源成本及運營成本等因素而有所差異。

新物業代理服務框架協議項下的物業代理服務並無設定具體信貸政策，該政策應參考業內相關服務的現行商業慣例後經公平磋商釐定。於釐定信貸期時，本集團將考慮(i)提供相關服務的頻率；(ii)房地產市場物業銷售的季節性；(iii)歷史還款記錄；及(iv)本集團就提供類似服務向獨立第三方所授予的信貸期，信貸期通常自相關服務的發票日期起按月或按季度計算。

保證金

為取得車位的獨家銷售權，本集團須就相關車位的銷售向萬科集團支付可全數退還的保證金，金額介乎預定最低售價的40%至100%，主要參考相關車位的位置及市場流通性釐定且符合本集團與萬科集團之間同類交易的歷史慣例。具體而言，於2023年1月1日至2024年9月30日期間，本集團就車位向萬科企業實體支付的保證金通常佔相關項目下可供出售車位的預定最低售價的約40%至60%。就位於黃金地段（即經濟發展水平較高、房地產市場規模相對較大且較成熟、消費者需求更大且消費能力較高的地區，如廣州、成都及杭州等一線城市）且市場流通性高的若干車位而言，本集團向萬科集團成員公司支付保證金，金額約為預定最低售價的90%至100%。該保證金為免息且無任何抵押品擔保。

該保證金為免息及無抵押。經考慮(i)支付保證金的主要目的為取得車位的獨家銷售權，從而收取車位服務費；及(ii)該做法於物業服務行業並不罕見（經審閱其他香港上市物業服務公司的可比交易公告及／或通函），董事會認為該保證金安排屬公平合理。

在車位出售完成後一個月內，有關該等車位已收取的保證金金額將全額退還予本集團，而本集團將收取服務費，金額為最終購買者支付的實際售價與有關車位的預定最低售價之間的差額。如果本集團未能於根據相關最終物業代理服務協議所規定的服務期限到期後出售車位，除協議雙方另行約定外，則該等未售出車位的未償還保證金將在有關服務期限到期後一個月內全額退還給本集團。根據新物業代理服務協議的條款，倘萬科集團未能根據最終協議於上述期限內退還車位的未償還保證金，且本集團與萬科集團未能就延長該期限達成協議（據此，本公司將遵守《上市規則》第十四章及十四A章項下就該延期所規定的所有適用規定），則本集團保留權利（包括但不限於）與萬科集團成員公司另行訂立書面協議，以根據相關最終協議將相應車位的使用權／收益權轉讓予本集團，以代替現金付款或收取資金使用費。根據新物業代理服務框架協議的條款，倘本集團與萬科集團就上述使用權／收益權轉讓達成協議，以代替現金付款，本集團與萬科集團將另行訂立轉讓協議，而本公司將遵守《上市規則》第十四章及十四A章項下的所有適用規定（包括通函及獨立股東批准）。

車位的物業代理服務的服務期限將由最終物業代理服務協議訂約方參考將予出售的車位的規模、位置、市場狀況及定位後經公平磋商釐定。

本集團應付保證金已由且預期將由本集團內部資源撥付。本集團成員公司與萬科集團成員公司將訂立單獨的協議，該等協議將根據新物業代理服務框架協議規定的原則，列明具體條款及條件(包括物業代理服務將予收取的服務費)。

歷史數據

下表載列現有物業代理服務框架協議的歷史數據及現有年度上限：

	截至12月31日止年度				截至12月31日止年度	
	2022年		2023年		2024年	
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額 ^{附註(1)}
服務費年度上限	410,000	310,600	447,000	339,500	496,000	206,800
保證金的每日最高結餘	1,643,056	1,602,700	1,643,056	1,562,000	1,643,056	1,530,000

附註：

(1) 2024年1月1日至2024年9月30日期間的實際交易金額。

據董事所知，於本公告日期，現有物業代理服務框架協議項下截至2024年12月31日止年度各自的服務費年度上限及保證金的每日最高結餘均未被超過。

建議年度上限及釐定基準

下表載列新物業代理服務框架協議的建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2025年	2026年	2027年
	(人民幣千元) 建議年度上限	(人民幣千元) 建議年度上限	(人民幣千元) 建議年度上限
服務費年度上限	257,000	233,000	211,000
保證金的每日最高結餘	1,503,000	1,473,000	1,443,000

新物業代理服務框架協議項下服務費的上述建議年度上限乃經參考下列因素釐定：

- (1) 歷史交易金額及2024年的利用率，其詳情披露於上文「新物業代理服務框架協議－歷史數據」分節；
- (2) 截至2027年12月31日止三個年度，本集團就住宅及商企物業單位的物業代理服務將予收取的預期服務費率，乃經參考現行市場費率；
- (3) 截至2027年12月31日止三個年度各年，物業代理服務項下預期將予出售的所有車位的預期預定最低售價及預期現行市場價格，乃經參考有關車位的規模、位置、市場狀況及定位；及
- (4) 截至2027年12月31日止三個年度，物業代理服務項下未售出新住宅物業的物業代理服務預計年度業務量乃經參考(i)本集團截至2027年12月31日止三個年度的未售出新住宅物業代理服務業務計劃。作為本集團業務的一部分，本公司擬維持穩定的未售出新住宅物業代理服務交易額，但鑒於中國房地產市場的整體下行趨勢，因此會較現有物業代理服務框架協議項下的交易額略有下降；及(ii)為支持中

國房地產行業的改善及發展而不時採取的政策預計將支持本集團物業代理服務的業務量。過去幾年，中國房地產開發行業經歷嚴重低迷，然而，中國中央政府及地方政府於2024年已推出政策促進房地產市場平穩健康發展，包括取消購房和銷售限制、取消價格限制、降低住房公積金貸款利率及首付比例等。儘管行業尚未完全恢復，但自2024年9月底以來，市場在有關政策推動下已出現積極信號。有關信號為中國房地產市場業務復甦的潛在跡象，亦預期本集團的物業代理服務交易量將總體保持穩定。

經考慮(i)本集團物業代理服務項下未售出新住宅物業代理服務的發展計劃(如上文所披露)；及(ii)未來與物業代理服務項下未售出新住宅物業有關的代理服務預計業務量，物業代理服務項下服務費建議年度上限預期將低於截至2023年12月31日止兩個年度的歷史金額及截至2024年12月31日止年度將產生的預計金額(經參考截至2024年9月30日止九個月的歷史金額)。

上述新物業代理服務框架協議項下保證金的每日最高結餘的建議年度上限乃經參考下列因素釐定：

- (1) 歷史交易金額，尤其是截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年9月30日止九個月交易金額的減少趨勢及截至2024年9月30日的保證金的每日最高結餘約人民幣1,530.0百萬元(如上文「新物業代理服務框架協議－歷史數據」分節所披露)。為免生疑問，於2024年9月30日有關歷史金額與截至2027年12月31日止年度的最低年度上限人民幣1,443百萬元的差額為人民幣87百萬元，僅為退還本集團的最低保證金金額，實際退還的保證金金額應不少於人民幣87百萬元；及
- (2) 本集團未來三個年度代理服務的預計業務量。本集團無意就萬科集團的車位訂立新合約，且本集團擬於不久的將來維持其現有車位組合的現有規模及保證金的每日最高結餘。因此，隨著現有車位組合下車位的出售，保證金的每日最高結餘的年度上限於截至2027年止未來三個年度將略有下降。

交易的理由及裨益

鑒於萬科集團成員公司及其各自聯繫人在中國房地產開發行業的可觀市場份額及聲譽，以及我們與萬科集團的長期合作關係，本集團通過訂立新物業代理服務框架協議與萬科集團成員公司及其各自聯繫人合作可減少本集團物業代理服務的銷售成本，亦使本集團能夠在日後確保穩定的收入來源。

支付保證金使本集團獲得向萬科集團成員公司及其各自聯繫人已開發或擬開發的車位提供物業代理服務的專有權，且該保證金為可退還性質。如上文「新物業代理服務框架協議－保證金」分節所披露，本集團須就相關車位的銷售向萬科集團支付可退還保證金，金額介乎預定最低售價的40%至100%。保證金比率主要是根據新物業代理服務框架協議按車位的位置及市場流通性釐定。市場流通性主要參考相同或鄰近地區車位的歷史交易，並計及車位的具體位置釐定。此外，本公司亦審閱其他可比公司（即主要從事提供物業管理服務的香港上市公司，且亦與其關連人士訂立與新物業代理框架協議項下擬進行交易類似的保證金安排的交易）的公告及／或通函。本公司注意到，其保證金比率（即相關車位的基價／最低售價的百分比）介乎最高50%至最高100%。因此，董事會認為，新物業代理服務框架協議項下車位的保證金比率在該範圍內，且符合市場慣例及按一般商業條款釐定。此外，該保證金為免息及無抵押。經考慮(i)支付該保證金的主要目的為取得車位的獨家銷售權，從而收取車位服務費；及(ii)該做法於物業服務行業並不罕見（經審閱上述可比公司的可比交易的公告及／或通函，董事會認為該保證金安排屬公平合理。

III. 《上市規則》的涵義

截至本公告日期，萬科企業於660,602,000股股份（佔本公司已發行股本的56.84%，不包括本公司作為庫存股份持有的5,810,200股股份及已購回但尚未註銷的3,512,200股股份）中擁有權益，為控股股東。因此，根據《上市規則》第十四A章，萬科企業為本公司的關連人士，而新框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於新技術系統使用及維護服務框架協議的建議年度上限的最高適用百分比率預期低於0.1%，故新技術系統使用及維護服務框架協議獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

由於新物業租賃框架協議及新AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議的建議年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故新物業租賃框架協議及新AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於新物業服務框架協議、新增值服務框架協議及新物業代理服務框架協議（即非豁免持續關連交易）的建議年度上限的最高適用百分比率超過5%，故非豁免持續關連交易須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

IV. 有關訂約方之資料

本集團

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。

本集團主要在中國從事提供物業服務。

萬科企業

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，為本公司的控股股東。萬科企業主要在中國從事物業開發及物業投資。

截至本公告日期，萬科企業由深圳市地鐵集團有限公司擁有約27.18%的股權。深圳市地鐵集團有限公司由深圳市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。

V. 內部控制措施

為進一步保障股東（包括少數股東）的整體利益，及進一步確保新框架協議項下擬進行的交易按一般商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益，本集團已實施與持續關連交易有關的以下內部控制措施：

- (1) 本集團已批准內部指引，規定本公司業務部門代表的業務合作夥伴應向本公司規劃發展部及財務部的負責人報告建議交易，以展開必要的額外評估及審批程序，同時確保本集團遵守《上市規則》第十四A章的適用規定；
- (2) 本集團及萬科集團將按季度審閱及檢查持續關連交易的進展（包括交易金額及未償還保證金金額）。尤其是，就新物業代理服務框架協議項下的保證金而言，本公司將密切關注最終協議項下償還保證金的履行情況。倘雙方均根據協議的條款履行其職責，保證金須根據新物業代理服務框架協議的條款，於完成車位銷售後一個月內退還。倘其違反最終協議，保證金的退還期限可由雙方按實際情況調整，並可根據新物業代理服務框架協議約定以結算安排代替現金付款；

- (3) 本公司業務部門將參考相關項目的具體情況(即規模、位置及潛在回報等)審議及批准擬簽署的各項最終協議，並確保相關協議符合相關持續關連交易框架協議的定價政策，而最終協議項下的價格對本集團而言將不遜於向獨立第三方所提供的價格。本公司業務部門亦將密切監察最終協議的執行情況；
- (4) 本集團將密切關注萬科集團成員公司的業務及財務狀況，按月評估收回萬科集團於相關持續關連交易協議項下未償還應收款項(包括將退還予本集團的未償還保證金)的風險，及時跟進萬科集團支付未償還應收款項的情況，並於本集團認為必要時採取法律行動。倘本公司認為與萬科集團成員公司的交易存在嚴重信貸風險，且本集團無法及時自萬科集團收回應收款項，則本集團可根據相關協議的條款暫停(倘本公司認為適當)或終止相關持續關連交易；
- (5) 本集團業務部門將參考項目整體平均銷售及租賃價格以及車位周邊地區市場狀況，並經考慮具體項目規模、項目位置、預定最低售價與估計實際售價之間的差額及潛在回報後，於每年6月及12月對與提供車位物業代理服務有關的交易進行重新評估，以確保每份最終協議項下車位的最終實際售價不低於預定最低售價。倘預期售價低於預定最低售價或本集團於上述定期重新評估期間發現現有投資組合項下車位的實際售價可能低於預定最低售價，則本集團將參考當時車位市值及市場情況等因素，及時與萬科集團協商以調整預定最低售價。倘雙方不能就調整預定最低售價達成一致，本集團將終止相關最終協議並要求萬科集團成員公司退還該最終協議項下有關車位的保證金；
- (6) 倘萬科集團未能按時支付持續關連交易項下任何未償還應收款項，本集團經與萬科集團磋商後，亦可能考慮接受萬科集團的若干資產(包括但不限於寫字樓、商舖、商品房、車位等有形資產或該等有形資產的收益權及使用權)以代替現金付款或可要求萬科集團支付資金使用費。僅供說明用途，倘本集團要求萬科集團支付資金使用費，則本公司及萬科企業將按一般商業條款就支付資金使用費另行訂立協議。倘本集團與萬科集團就該結算安排達成協議，則本集團與萬科集團將另行訂立轉讓協議，而本公司將遵守《上市規則》第十四章及十四A章項下的所有適用規定(包括通函及獨立股東批准)；及

- (7) 本公司將向獨立非執行董事及核數師提供資料及證明文件以供其對本公司訂立的持續關連交易進行年度審閱。根據《上市規則》的規定，獨立非執行董事將每年就持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程中進行、是否按一般商業條款訂立、是否遵照規管交易的協議進行、是否按公平合理的條款訂立及是否符合股東整體利益向董事會作出確認，核數師則將每年就其是否注意到任何使其認為持續關連交易未獲董事會審批、於所有重大方面並無按照本集團的定價政策進行、並非按照於所有重大方面規管交易的有關協議訂立或超出上限的事宜向董事會作出確認。

VI. 董事確認

王文金先生、張旭先生及孫嘉先生（均為非執行董事）均於萬科企業或其附屬公司任職。因此，彼等已就批准新框架協議項下擬進行的交易及建議年度上限的相關董事會決議案放棄投票。除上述情況外，概無其他董事在新框架協議項下擬進行的交易及建議年度上限中擁有任何重大權益，並須就相關董事會決議案放棄投票。

就非豁免持續關連交易及其項下的建議年度上限而言，董事（獨立非執行董事除外，彼等將在考慮獨立財務顧問的意見後根據非豁免持續關連交易發表其意見）認為，非豁免持續關連交易乃在本公司的一般及日常業務中按一般商業條款訂立，以及非豁免持續關連交易的條款及其項下的建議年度上限屬公平合理，並符合股東的整體利益。

就非豁免持續關連交易以外的持續關連交易（即新技術系統使用及維護服務框架協議、新物業租賃框架協議以及新AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議項下的交易）及其項下的建議年度上限而言，董事（包括獨立非執行董事）認為，上述持續關連交易乃在本公司的一般及日常業務中按一般商業條款訂立，以及該等持續關連交易的條款及其項下的建議年度上限屬公平合理，並符合股東的整體利益。

VII. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會（由所有獨立非執行董事組成）已根據《上市規則》第十四A章成立，旨在就非豁免持續關連交易及非豁免持續關連交易項下的建議年度上限向獨立股東提供意見。新百利融資有限公司已獲本公司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意見。

VIII. 臨時股東大會

臨時股東大會將於2024年12月31日（星期二）召開，以供股東考慮並酌情批准（其中包括）非豁免持續關連交易及非豁免持續關連交易項下的建議年度上限。

一份載有（其中包括）(i)非豁免持續關連交易的詳情（包括建議年度上限）；(ii)獨立董事委員會向獨立股東發出的載有其推薦建議的函件；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函；及(iv)將於2024年12月13日向股東寄發召開臨時股東大會通知的通函。

IX. 變更中國註冊地址

本公司宣佈其於中國的註冊地址已變更為廣東省深圳市福田區梅林街道梅亭社區廣廈路1號創智雲中心B棟2201。

X. 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「萬科集團」	指	萬科企業及其附屬公司（本集團除外）
「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，為本公司的控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，僅作地區參考之用

「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日改制為一家在中國註冊成立的股份有限公司，其H股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》所賦予的涵義
「關連交易」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議」	指	本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身以及代表萬科集團成員公司及其各自聯繫人）訂立的日期為2022年9月13日的AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議，據此，本集團將向萬科集團成員公司及其各自聯繫人提供(i)智慧物業設備及系統的設計、建築、運營及維護以及相關服務（如智慧物業諮詢服務及綜合智慧空間解決方案）；及(ii)遠程空間運營服務（如智慧城市空間工作流程管理服務及運營數據分析服務）的AIoT及BPaaS解決方案服務
「現有框架協議」	指	(i)現有技術系統使用及維護服務框架協議；(ii)現有物業租賃框架協議；(iii)現有AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議；(iv)現有物業服務框架協議；(v)現有增值服務框架協議；及(vi)現有物業代理服務框架協議的統稱
「現有增值服務框架協議」	指	本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身以及代表萬科集團成員公司及其各自聯繫人）訂立的日期為2022年9月13日的增值服務框架協議，據此，本集團同意向萬科集團成員公司及其各自聯繫人擁有或使用的物業提供增值服務，包括但不限於(i)案場及樣板房管理服務；(ii)前介服務；及(iii)就萬科集團成員公司及其各自聯繫人開發的物業的樓宇修繕服務

「現有物業代理服務 框架協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司)與萬科企業(為其本身以及代表萬科集團成員公司及其各自聯繫人)訂立的日期為2022年9月13日的物業代理服務框架協議,據此,本集團同意向萬科集團成員公司及其各自聯繫人提供物業代理服務
「現有物業服務 框架協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司)與萬科企業(為其本身以及代表萬科集團成員公司及其各自聯繫人)訂立的日期為2022年9月13日的物業服務框架協議,據此,本集團同意提供物業服務,包括(i)就萬科集團成員公司及其各自聯繫人已開發及擬開發的未出售住宅物業提供住宅物業服務;及(ii)就萬科集團成員公司及其各自聯繫人擁有或使用的商企物業提供物業及設施管理服務
「現有技術系統使用 及維護服務 框架協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司)與萬科企業(為其本身以及代表萬科集團成員公司及其各自聯繫人)訂立的日期為2022年9月13日的技術系統使用及維護服務框架協議,據此,萬科集團成員公司及其各自聯繫人將向本集團提供技術系統使用及維護服務。該技術系統使用及維護服務包括(i)購買網絡基礎設施資源;及(ii)授予使用若干非必要信息系統及軟件(如電子簽名合同軟件)的權利及提供與之相關的維護服務
「現有物業租賃 框架協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司)與萬科企業(為其本身以及代表萬科集團成員公司及其各自聯繫人)訂立的日期為2022年9月13日的物業租賃框架協議,據此,本集團將從萬科集團成員公司(包括其各自聯繫人)租賃若干物業作辦公用途
「臨時股東大會」	指	本公司謹訂於2024年12月31日(星期二)上午十時正以線上會議方式舉行的臨時股東大會

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的海外上市股份，以港元認購及於香港聯交所買賣
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司由羅君美女士、陳玉宇先生、沈海鵬先生及宋雲鋒先生（均為獨立非執行董事）組成的獨立董事委員會，旨在就非豁免持續關連交易及非豁免持續關連交易項下的建議年度上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司（一家根據香港法例第571章《證券及期貨條例》可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團），已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就非豁免持續關連交易及非豁免持續關連交易項下的建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除萬科企業及其各自聯繫人以外的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士之人士或實體
「《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
「新AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議」	指	本公司與萬科企業就本集團向萬科集團及其各自聯繫人提供AIoT及BPaaS解決方案服務訂立的日期為2024年12月12日的新AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議

「新框架協議」	指	(i)新技術系統使用及維護服務框架協議；(ii)新物業租賃框架協議；(iii)新AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議；(iv)新物業服務框架協議；(v)新增值服務框架協議；及(vi)新物業代理服務框架協議的統稱
「新物業代理服務 框架協議」	指	本公司與萬科企業就本集團向萬科集團及其各自聯繫人提供物業代理服務訂立的日期為2024年12月12日的新物業代理服務框架協議
「新物業服務 框架協議」	指	本公司與萬科企業就本集團向萬科集團及其各自聯繫人提供物業服務訂立的日期為2024年12月12日的新物業服務框架協議
「新增值服務 框架協議」	指	本公司與萬科企業就本集團向萬科集團成員公司及其各自聯繫人擁有或使用的物業提供增值服務訂立的日期為2024年12月12日的新增值服務框架協議
「新技術系統使用 及維護服務 框架協議」	指	本公司與萬科企業就萬科集團成員公司及其各自聯繫人向本集團提供技術系統使用及維護服務訂立的日期為2024年12月12日的新技術系統使用及維護服務框架協議
「新物業租賃 框架協議」	指	本公司與萬科企業就本集團向萬科集團成員公司租賃物業訂立的日期為2024年12月12日的新物業租賃框架協議
「非豁免持續 關連交易」	指	(i)新物業服務框架協議；(ii)新增值服務框架協議；及(iii)新物業代理服務框架協議項下各自擬進行的交易
「百分比率」	指	具有《上市規則》第十四章所賦予的涵義

「招股章程」	指	本公司日期為2022年9月19日且與本公司全球發售有關的招股章程
「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	本公司股東
「%」	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12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。