

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之內容概不負責，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之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)

**截至2023年6月30日止六個月的未經審核中期業績公告**

**業績摘要**

截至2023年6月30日止六個月，報告期內收入為人民幣160.2億元，同比增長12.5%。其中，社區空間居住消費服務板塊收入為人民幣90.4億元，同比增長13.0%；商企和城市空間綜合服務板塊收入為人民幣56.7億元，同比增長11.3%；AIoT及BPaaS解決方案服務板塊收入為人民幣13.2億元，同比增長13.9%。

截至2023年6月30日止六個月，報告期內毛利潤人民幣24.1億元，同比增長13.4%，毛利率為15.1%，經調整後（剔除歷史收購帶來的客戶關係攤銷人民幣321.1百萬元）毛利率為17.1%。

截至2023年6月30日止六個月，報告期內利潤為人民幣1,050.0百萬元，同比增長15.7%，EBITDA為人民幣1,858.1百萬元，增長20.4%。

截至2023年6月30日止六個月，蝶城總數從2022年的584個增長到601個，累計完成150個蝶城的提效改造，共有40個蝶城已導入裝修業務。由於蝶城戰略順利落地，報告期內社區空間居住消費服務毛利率為14.9%，同比增長2.2個百分點。

截至2023年6月30日止六個月，報告期內股東應佔每股收益為人民幣0.85元，董事會建議以EBITDA的20%為派付股息總額，向股東派付截止2023年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣0.315元（含稅）。

萬物雲空間科技服務股份有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2023年6月30日止六個月（「報告期」）的未經審核中期簡明合併業績。

## 財務資料

以下財務資料為本集團截至2023年6月30日止六個月中期簡明合併財務報表的摘要：

### 中期簡明合併損益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月 2023年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元 (未經審計) (經重列) 附註2(c)
收入	4	16,019,670	14,243,206
銷售成本		<u>(13,607,638)</u>	<u>(12,115,963)</u>
毛利		2,412,032	2,127,243
其他收入及收益淨額	5	447,531	365,665
銷售及分銷開支		(229,179)	(205,055)
行政開支		(995,740)	(961,513)
金融資產減值虧損淨額		(232,436)	(177,497)
財務成本		(4,034)	(6,007)
應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損		<u>969</u>	<u>4,851</u>
稅前利潤	6	1,399,143	1,147,687
所得稅開支	7	<u>(349,176)</u>	<u>(239,895)</u>
期內利潤		<u>1,049,967</u>	<u>907,792</u>
以下各方應佔：			
本公司股東		997,733	873,596
非控股權益		<u>52,234</u>	<u>34,196</u>
		<u>1,049,967</u>	<u>907,792</u>
本公司普通股股東應佔每股收益(人民幣)			
基本及攤薄	9	<u>0.85</u>	<u>0.83</u>

中期簡明合併全面收益表  
截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
		(經重列)
期內利潤	<u>1,049,967</u>	<u>907,792</u>
其他全面收益／(虧損)		
可能在後續期間重新分類至損益的 其他全面收益：		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>10</u>	<u>214</u>
可能在後續期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>10</u>	<u>214</u>
不會在後續期間重新分類至損益的 其他全面虧損：		
指定為以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資：		
公允價值變動	<u>(282,921)</u>	<u>(417,841)</u>
不會在後續期間重新分類至損益的其他全面虧損淨額	<u>(282,921)</u>	<u>(417,841)</u>
期內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(282,911)</u>	<u>(417,627)</u>
期內全面收益總額	<u>767,056</u>	<u>490,165</u>
以下各方應佔：		
本公司股東	714,822	455,969
非控股權益	<u>52,234</u>	<u>34,196</u>
	<u>767,056</u>	<u>490,165</u>

# 中期簡明合併財務狀況表

2023年6月30日

	附註	於6月30日 2023年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2022年 人民幣千元 (經審計) (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		699,389	666,151
投資性物業		556,178	579,912
使用權資產		198,606	231,058
無形資產	10	8,209,977	8,506,987
於合營企業及聯營公司的投資		1,519,449	1,739,177
指定為以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資		627,909	910,830
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產		976	976
遞延稅項資產		160,858	150,302
預付款項、按金及其他應收款項		2,385,093	2,388,804
<b>非流動資產總值</b>		<b>14,358,435</b>	<b>15,174,197</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		130,276	69,950
貿易應收款項及應收保證金	11	7,393,962	6,277,903
預付款項、按金及其他應收款項	12	2,048,337	1,697,854
受限制銀行存款		365,627	376,188
原到期日超過三個月的定期存款		14,930	21,830
現金及現金等價物		12,339,885	13,345,063
<b>流動資產總值</b>		<b>22,293,017</b>	<b>21,788,788</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	13	4,814,574	5,319,717
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債		-	191,792
合約負債		4,566,361	4,514,977
其他應付款項及應計項目	14	6,556,839	6,839,543
租賃負債		95,431	109,438
應納稅項		891,467	738,077
<b>流動負債總額</b>		<b>16,924,672</b>	<b>17,713,544</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,368,345</b>	<b>4,075,244</b>

中期簡明合併財務狀況表(續)

2023年6月30日

	附註	於6月30日 2023年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2022年 人民幣千元 (經審計) (經重列)
資產總值減流動負債		<u>19,726,780</u>	<u>19,249,441</u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項及應計項目	14	1,050,226	963,769
撥備		137,515	117,283
租賃負債		100,321	124,106
遞延稅項負債		<u>952,518</u>	<u>1,042,779</u>
非流動負債總額		<u>2,240,580</u>	<u>2,247,937</u>
資產淨值		<u><u>17,486,200</u></u>	<u><u>17,001,504</u></u>
<b>權益</b>			
本公司股東應佔權益			
股本	15	1,178,469	1,178,469
其他儲備		<u>15,705,254</u>	<u>15,281,727</u>
		<u>16,883,723</u>	<u>16,460,196</u>
非控股權益		<u>602,477</u>	<u>541,308</u>
權益總額		<u><u>17,486,200</u></u>	<u><u>17,001,504</u></u>

## 中期簡明合併財務資料附註

### 1. 編製基準

截至2023年6月30日止六個月的中期簡明合併財務資料已按照國際會計準則理事會頒佈的《國際會計準則》第34號中期財務報告編製。中期簡明合併財務資料並不包括年度財務報表所需的所有資料及披露，應與本集團截至2022年12月31日止年度的年度合併財務報表一併閱讀。

### 2. 會計政策變更

除就本期間財務資料首次採納以下新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）外，編製中期簡明合併財務資料所採用之會計政策，與編製本集團截至2022年12月31日止年度之年度合併財務報表所採用者相同。

《國際財務報告準則》第17號	保險合同
《國際財務報告準則》第17號（修訂本）	保險合同
《國際財務報告準則》第17號（修訂本）	首次應用《國際財務報告準則》第17號及 《國際財務報告準則》第9號－比較資料
《國際會計準則》第1號及《國際財務 報告準則實務公告》第2號（修訂本）	會計政策的披露
《國際會計準則》第8號（修訂本）	會計估計的定義
《國際會計準則》第12號（修訂本）	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
《國際會計準則》第12號（修訂本）	國際稅收改革－支柱二立法模板

適用於本集團的新訂及經修訂《國際財務報告準則》的性質及影響載述如下：

- (a) 《國際會計準則》第1號（修訂本）要求實體披露重大會計政策資料，而非主要會計政策。如果會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決定，則該等資料屬重大。《國際財務報告準則實務公告》第2號（修訂本）為如何應用會計政策披露的重要性概念提供非強制性指引。本集團自2023年1月1日起應用該等修訂本，其對本集團的中期簡明合併財務資料並無任何影響，但預計將影響本集團年度合併財務報表中的會計政策披露。
- (b) 《國際會計準則》第8號（修訂本）闡明會計估計變更與會計政策變更之間的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該修訂本亦闡明實體如何使用計量方法及輸入數據編製會計估計。本集團已將該修訂本應用於2023年1月1日或之後發生的會計政策變更及會計估計變更。由於本集團釐定會計估計的政策與該修訂本一致，故其並未對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。



## 2. 會計政策變更(續)

經修訂《國際財務報告準則》的性質及影響載述如下：(續)

- (c) 《國際會計準則》第12號(修訂本)「與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項」縮小了《國際會計準則》第12號中初始確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易，如租賃及停用責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產(前提是有足夠的應課稅利潤)及遞延稅項負債。本集團已應用與於2022年1月1日之租賃有關的暫時差額修訂，任何累積影響均確認為對於該日之未分配利潤或權益其他組成部分(如適當)之結餘的調整。

於初步應用該修訂本前，本集團已應用初始確認例外情況，且並無就租賃相關交易的暫時差額確認遞延稅項資產和遞延稅項負債。於初步應用該修訂本後，本集團已(i)就與於2022年1月1日之租賃負債相關的所有可抵扣暫時差額確認遞延稅項資產(前提是有足夠的應課稅利潤)；及(ii)就與於2022年1月1日之使用權資產相關的所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。對財務資料的定量影響總結如下。

對中期簡明合併財務狀況表的影響：

	增加／(減少)		
	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2022年 1月1日 人民幣千元
<b>資產</b>			
遞延稅項資產	<u>30,269</u>	<u>53,163</u>	<u>57,554</u>
非流動資產總值	<u>30,269</u>	<u>53,163</u>	<u>57,554</u>
資產總值	<u><b>30,269</b></u>	<u><b>53,163</b></u>	<u><b>57,554</b></u>
<b>負債</b>			
遞延稅項負債	<u>(30,139)</u>	<u>(52,641)</u>	<u>(58,189)</u>
非流動負債總額	<u>(30,139)</u>	<u>(52,641)</u>	<u>(58,189)</u>
負債總額	<u><b>(30,139)</b></u>	<u><b>(52,641)</b></u>	<u><b>(58,189)</b></u>
資產淨值	<u><b>(130)</b></u>	<u><b>(522)</b></u>	<u><b>635</b></u>
<b>權益</b>			
未分配利潤(計入其他儲備)	<u>(120)</u>	<u>(487)</u>	<u>672</u>
本公司股東應佔權益	<u>(120)</u>	<u>(487)</u>	<u>672</u>
非控股權益	<u>(10)</u>	<u>(35)</u>	<u>(37)</u>
權益總額	<u><b>(130)</b></u>	<u><b>(522)</b></u>	<u><b>635</b></u>

## 2. 會計政策變更(續)

經修訂《國際財務報告準則》的性質及影響載述如下：(續)

### (c) (續)

對中期簡明合併損益表的影響：

	增加／(減少)	
	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務所得稅開支	392	(394)
持續經營業務期內利潤	392	(394)
期內利潤	<u>392</u>	<u>(394)</u>
以下各方應佔：		
本公司股東	367	(394)
非控股權益	<u>25</u>	<u>—</u>
	<u>392</u>	<u>(394)</u>
期內全面收益總額	<u>392</u>	<u>(394)</u>
以下各方應佔：		
本公司股東	367	(394)
非控股權益	<u>25</u>	<u>—</u>
	<u>392</u>	<u>(394)</u>

採用《國際會計準則》第12號(修訂本)並未對截至2023年及2022年6月30日止六個月的本公司普通股東應佔每股基本及攤薄盈利、其他全面收益及中期簡明合併現金流量表產生任何影響。

由於《國際會計準則》第12號(修訂本)「與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項」，已重列比較數據。

- (d) 《國際會計準則》第12號(修訂本)「國際稅收改革—支柱二立法模版」就因實施經濟合作與發展組織(Organisation for Economic Co-operation and Development)公佈的支柱二立法模版而產生的遞延稅項確認及披露引入強制性臨時豁免。該修訂本亦引入對受影響實體的披露規定，以幫助財務報表使用者更好了解該等實體面臨的支柱二所得稅風險，包括在支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，及在立法已頒佈或實質頒佈但尚未生效期間披露該等實體已知或可合理估計的支柱二所得稅風險資料。有關實體須於2023年1月1日或之後開始的年度期間內，披露與支柱二所得稅相關的風險資料，但無須就截至2023年12月31日止或之前的任何中期披露該等資料。本集團已追溯性地應用該修訂本。鑒於本集團不屬於支柱二立法模版範疇，該修訂本對本集團並無任何影響。



### 3. 經營分部資料

本集團根據向執行董事報告的定期內部財務資料確定經營分部並編製分部資料，供執行董事決定對本集團業務組成部分的資源分配及審查該等組成部分的業績。向執行董事報告的內部財務資料中的業務組成部分乃按照本集團的主要產品線釐定。

截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團主要在中國提供社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務以及AIoT及BPaaS解決方案服務。為決定資源分配，管理層將業務的經營業績作為單一經營分部來審查。因此，執行董事認為，僅一個分部用於作出戰略決策。

本集團的主要經營主體位於中國，截至2023年及2022年6月30日止六個月，大部分收入均來自中國。

於2023年6月30日及2022年12月31日，除指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資外，本集團大部分非流動資產位於中國。

### 4. 收入

收入主要包括來自社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務以及AIoT及BPaaS解決方案服務的所得款項。本集團於截至2023年及2022年6月30日止六個月的收入和服務成本按類別分析如下：

收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元 (未經審計)
<b>商品或服務類別</b>		
社區空間居住消費服務	9,035,753	7,994,605
商企和城市空間綜合服務	5,667,506	5,093,148
AIoT及BPaaS解決方案	1,316,411	1,155,453
	<u>16,019,670</u>	<u>14,243,206</u>
<b>客戶合約收入總額</b>	<b>16,019,670</b>	<b>14,243,206</b>
<b>收入確認時間</b>		
於某一時間點轉移的商品或服務	720,145	506,624
隨時間轉移的服務	15,299,525	13,736,582
	<u>16,019,670</u>	<u>14,243,206</u>
<b>客戶合約收入總額</b>	<b>16,019,670</b>	<b>14,243,206</b>

## 5. 其他收入及收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元 (未經審計)
利息收入	56,147	20,525
政府補助	104,133	101,076
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產的公允價值收益	33,884	6,350
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融負債的公允價值收益	191,792	–
出售投資性物業的收益	14,948	16,451
出售合營企業及聯營公司的收益	27,964	13,058
重新計量以往持有之聯營公司權益的收益	–	215,563
外匯差異淨額	3,393	522
其他非營業收入	15,270	(7,880)
	<b>447,531</b>	<b>365,665</b>

## 6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元 (未經審計)
提供服務成本	13,126,514	11,575,451
出售存貨成本	481,124	540,512
折舊及攤銷	511,112	410,597
研發成本	193,871	204,825
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員的酬金)：		
工資及薪金	4,783,516	4,558,196
退休金費用、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	876,722	871,387
	<b>5,660,238</b>	<b>5,429,583</b>
金融資產減值虧損淨額：		
貿易應收款項及應收保證金減值淨額	118,784	51,275
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值淨額	113,652	126,222
	<b>232,436</b>	<b>177,497</b>
出售物業、廠房及設備項目的收益	(16,527)	(75)
出售附屬公司的虧損／(收益)	15,486	(767)

## 7. 所得稅開支

本集團須就產生自或源自本集團成員公司所處及經營所在的司法管轄區的溢利按主體基準繳納所得稅。

中國內地當前所得稅的撥備乃根據《中華人民共和國所得稅法》及相關規定基於截至2023年及2022年6月30日止六個月應課稅利潤的25%法定稅率釐定。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及《企業所得稅法實施條例》，中國附屬公司(i)截至2023年及2022年6月30日止六個月的稅率為25%；或(ii)如被認定為高新技術企業，或在中國西部地區、深圳前海地區及廣東橫琴地區註冊成立且符合相關規定，則稅率為15%。

於香港註冊成立的附屬公司於截至2023年及2022年6月30日止六個月在香港產生的任何估計應課稅利潤須按16.5%的稅率繳納香港利得稅。由於本集團於截至2023年及2022年6月30日止六個月並無在香港產生或賺取應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

截至2023年及2022年6月30日止六個月所得稅開支的主要組成部分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元 (未經審計) (經重列)
即期－中國	450,516	340,792
遞延稅項	(101,340)	(100,897)
期內稅項支出總額	<u>349,176</u>	<u>239,895</u>

## 8. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元 (未經審計)
期內批准的上個財政年度末期股息	<u>284,011</u>	<u>—</u>

在董事會於2023年8月24日召開的會議上，董事會建議派付截至2023年6月30日止六個月中期股息每股普通股人民幣0.315元(含稅)，共計人民幣371,628,000元(「2023年中期股息」)。

2023年中期股息須待本公司股東於即將召開的股東大會上批准。

## 9. 本公司普通股東應佔每股收益

每股基本盈利金額乃基於本公司普通股東應佔截至2023年及2022年6月30日止六個月的利潤以及截至2023年及2022年6月30日止六個月的已發行普通股加權平均股數計算。

截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團並無已發行的潛在稀釋性普通股。

每股基本盈利的計算乃基於：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元 (未經審計) (經重列)
<u>盈利</u>		
用於計算每股基本盈利的本公司股東應佔盈利 (人民幣千元)	997,733	873,596
<u>股份</u>		
用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股加權平均股數	1,178,468,700	1,050,420,000
每股基本及攤薄盈利 (人民幣元)	<u>0.85</u>	<u>0.83</u>

## 10. 無形資產

於2023年6月30日 (未經審計)

	客戶關係 人民幣千元	商譽 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2023年1月1日：				
成本	5,971,911	3,700,222	12,107	9,684,240
累計攤銷	(1,171,223)	—	(6,030)	(1,177,253)
賬面淨值	<u>4,800,688</u>	<u>3,700,222</u>	<u>6,077</u>	<u>8,506,987</u>
於2023年1月1日，已扣除累計攤銷	4,800,688	3,700,222	6,077	8,506,987
添置*	18,406	—	8,299	26,705
於期內計提撥備的攤銷	(321,105)	—	(853)	(321,958)
出售	(1,757)	—	—	(1,757)
於2023年6月30日，已扣除累計攤銷	<u>4,496,232</u>	<u>3,700,222</u>	<u>13,523</u>	<u>8,209,977</u>
於2023年6月30日：				
成本	5,970,919	3,700,222	20,406	9,691,547
累計攤銷	(1,474,687)	—	(6,883)	(1,481,570)
賬面淨值	<u>4,496,232</u>	<u>3,700,222</u>	<u>13,523</u>	<u>8,209,977</u>

## 10. 無形資產(續)

於2022年6月30日(未經審計)

	客戶關係 人民幣千元	商譽 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2022年1月1日：				
成本	5,139,992	3,700,222	12,097	8,852,311
累計攤銷	(603,765)	—	(4,457)	(608,222)
賬面淨值	<u>4,536,227</u>	<u>3,700,222</u>	<u>7,640</u>	<u>8,244,089</u>
於2022年1月1日，已扣除累計攤銷	4,536,227	3,700,222	7,640	8,244,089
添置	772,389	—	129	772,518
於期內計提撥備的攤銷	(274,194)	—	(951)	(275,145)
於2022年6月30日，已扣除累計攤銷	<u>5,034,422</u>	<u>3,700,222</u>	<u>6,818</u>	<u>8,741,462</u>
於2022年6月30日：				
成本	5,912,381	3,700,222	11,967	9,624,570
累計攤銷	(877,959)	—	(5,149)	(883,108)
賬面淨值	<u>5,034,422</u>	<u>3,700,222</u>	<u>6,818</u>	<u>8,741,462</u>

\* 截至2023年6月30日止六個月，本集團內部開發產生的無形資產為人民幣8,262,000元(2022年6月30日：無)。

### 商譽減值測試

對包含商譽的現金產生單位應每年進行減值測試，或當管理層認為發生可能被視作商譽減值跡象的事件及情況變化時進行減值測試。

於2023年6月30日，管理層未發現任何情況表明已分配商譽之現金產生單位可能出現減值。

## 11. 貿易應收款項及應收保證金

	於6月30日 2023年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2022年 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據		
— 關聯方	2,534,754	2,124,407
— 第三方	5,141,204	4,330,843
應收保證金	<u>62,652</u>	<u>48,517</u>
	<b>7,738,610</b>	6,503,767
減：貿易應收款項及應收保證金減值撥備	<u>(344,648)</u>	<u>(225,864)</u>
	<b><u>7,393,962</u></b>	<b><u>6,277,903</u></b>

## 11. 貿易應收款項及應收保證金(續)

應收保證金與提供智慧物業建設管理服務所賺取的收入有關，對於該項服務，我們就已完成工作收取對價的權利視乎客戶於服務合約規定的一段時間內對服務質量表示滿意後方可作實。當相關權利成為無條件時(通常於缺陷責任期屆滿當日)，應收保證金轉為貿易應收款項。

貿易應收款項主要來自商企和城市空間綜合服務、AIoT及BPaaS解決方案服務。

本集團與其客戶的貿易條款主要以信貸為基礎。信貸期通常在產品驗收或服務完成後逐案決定。信貸期通常為一個月，主要客戶最長可延至三個月。鑒於上文所述以及本集團貿易應收款項及應收保證金與眾多不同客戶有關的事實，故並無重大集中的信貸風險。貿易應收款項不計息。

於2023年6月30日及2022年12月31日，貿易應收款項及應收保證金按發票日期的賬齡分析如下：

	於6月30日 2023年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2022年 人民幣千元
1年內	6,754,641	5,724,428
1至2年	563,123	502,923
2至3年	67,661	40,661
3年以上	8,537	9,891
	<u>7,393,962</u>	<u>6,277,903</u>



## 12. 預付款項、按金及其他應收款項

	於6月30日 2023年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2022年 人民幣千元
<b>流動：</b>		
其他應收款項		
— 代表業主支付的款項	1,720,078	1,428,297
— 按金	401,618	392,822
— 其他應收款項	74,131	72,467
	<u>2,195,827</u>	<u>1,893,586</u>
減：其他應收款項減值撥備	<u>(1,028,676)</u>	<u>(915,050)</u>
	1,167,151	978,536
預付供應商款項	317,158	281,362
預付稅項	564,028	437,956
	<u>2,048,337</u>	<u>1,697,854</u>
<b>非流動：</b>		
按金		
— 應收關聯方款項	1,587,212	1,602,676
— 其他	149,154	153,025
	<u>1,736,366</u>	<u>1,755,701</u>
其他	648,727	633,103
	<u>2,385,093</u>	<u>2,388,804</u>

### 13. 貿易應付款項及應付票據

	於6月30日 2023年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2022年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據		
－ 關聯方	145,704	905,243
－ 第三方	4,668,870	4,414,474
	<u>4,814,574</u>	<u>5,319,717</u>

於2023年6月30日及2022年12月31日，貿易應付款項及應付票據按發票日期的賬齡分析如下：

	於6月30日 2023年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2022年 人民幣千元
1年內	4,453,885	5,085,753
1至2年	213,788	173,480
2至3年	91,583	31,191
3年以上	55,318	29,293
	<u>4,814,574</u>	<u>5,319,717</u>

## 14. 其他應付款項及應計項目

	於6月30日 2023年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2022年 人民幣千元
<b>流動：</b>		
其他應付款項		
應付關聯方款項	436,204	505,230
代表業主收取的現金	2,336,544	2,373,984
應付按金	1,083,472	1,026,029
股息	356,170	105,536
應計項目及其他應付款項	856,777	1,043,809
	<b>5,069,167</b>	<b>5,054,588</b>
應付工資	1,270,257	1,555,974
一年內到期長期應付款項	3,520	16,948
其他應繳稅項	213,895	212,033
	<b>6,556,839</b>	<b>6,839,543</b>
<b>非流動：</b>		
代表業主持有的款項	1,045,547	955,811
長期應付款項	4,679	7,958
	<b>1,050,226</b>	<b>963,769</b>

## 15. 股本

	於6月30日 2023年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2022年 人民幣千元
已發行及悉數繳足：		
每股面值人民幣1元的普通股	1,178,469	1,178,469
本公司的股本變動概述如下：		
	已發行 股份數目	股本 人民幣千元
於2022年12月31日及2023年6月30日	1,178,468,700	1,178,469

## 管理層討論與分析

以下討論應連同本中期業績公告第2至17頁所載之本集團中期簡明合併財務資料（包括相關附註）一併閱讀。

### 行業回顧

2023年，房地產開發行業的景氣度繼續承壓，在存量市場依託居民與企業消費的獨立發展能力成為行業制勝關鍵。

#### 住宅存量市場換簽物業公司活躍度顯著提升、居住消費市場結構顯著變化

當前背景下，城市居民對於居住的內涵和邊界正在發生深刻變化，不只是一要解決「居者有其屋」的問題，還在於不斷探索和提升居住生活品質。

居住需求帶動住宅物業市場變化。城市居民對美好生活有更高追求，對物業服務消費意識亦逐步覺醒。隨著物業市場化制度的逐步完善，存量項目換簽物業公司的需求呈高速發展趨勢；其中，高線級城市更換物業公司的需求相對更高。與此同時，眾多行業參與者尋求持續發展，紛紛加入角逐。根據克而瑞的市場調查，上海的業委會組建率已於2021年達到95%以上，北京、深圳、廣西省等國內主要省市均提出進一步提升業委會組建率的目標，且多數城市將目標設定在80%以上。近年來超大、特大城市<sup>註1</sup>存量項目換簽合同佔全量新簽物業服務合同比呈逐年上升趨勢，在北上廣深等城市平均佔比已超60%。中國國際金融股份有限公司研究顯示，存量市場將呈緩步打開的趨勢，通過不斷積累品牌口碑可提升競標外拓優勢，而深耕優質資產密集市場、且自身品牌力和服務力過硬的物企有望成為「長跑冠軍」。具備強大品牌勢能及服務能力的萬科物業，在存量市場競爭中擁有更強的制勝能力。

註1：

超大城市：上海、北京、深圳、重慶、廣州、成都、天津和武漢

特大城市：杭州、東莞、西安、鄭州、南京、濟南、合肥、瀋陽、青島、長沙和哈爾濱

除基礎住宅物業服務以外，在住的方面，圍繞人民群眾對美好生活需要而產生的消費需求是新的發力點。中國住房和城鄉建設部部長倪虹強調，安居樂業是人民群眾對幸福的最樸素的期待；提出共同建設數字家庭、智慧社區和智慧城市，建立房屋體檢和保險制度，要像汽車4S店一樣搞好物業服務。作為新型城市功能單元的「未來社區」，需圍繞社區全生活鏈服務需求構建。根據貝殼研究院《新時代居住需求，內涵與邊界》報告，居民對居住功能空間的認識向健康化、審美化、舒適化方向發展。科技賦能住宅、社區九大場景的建設及改善、改善型裝修、社區「生活圈」配套服務等的需求湧現，圍繞住房的居住消費市場將煥發新的活力。

## 搶灘商企客戶市場，綜合設施設備管理服務成為新賽道

行業頭部公司發力新賽道，隨著越來越多的不動產由企業方持有，綜合設施設備管理服務成為新戰場。參考發達國家的成熟市場，大型企業對於非主營業務通常會選擇外包，包括物業管理、行政管理、能源管理等。2023年克而瑞預測中國企業行政外包率均值將達到60%以上，其中大型企業外包率將達81.5%；同時，預測2025年綜合設施設備管理服務市場規模將達到人民幣16,811億元，剔除基礎物業服務部分仍超過人民幣8,000億元；自有物業的企業外包率(76.0%)相對租賃物業的企業(61.5%)更高，企業大樓綜合設施設備管理服務外包需求巨大，前景廣闊。上市物企亦主動調整業務結構，搶灘商企客戶市場，住宅物業收入佔比普遍降低。未來，具備在商企客戶市場中做深做大能力的企業，方能保持長期穩健的發展。

在報告期內，本集團旗下商寫物業品牌—萬物梁行，成功與近20個世界及中國500強、獨角獸企業建立合作關係；在過往報告期已建立合作關係的企業中，新增超過人民幣667.8百萬元飽和收入，佔本報告期內新增簽約飽和收入的32%。

## AI大模型等新科技的出現加速勞動密集型行業的轉型升級

勞動力市場供求關係的變化，使得勞動密集型企業的用工壓力在短期有所舒緩。

但是，勞動力密集型企業不能忽視AI大模型等新科技的出現將對行業帶來的深遠影響。AI大模型等新科技的應用，將加速推動勞動密集型行業轉型升級，提高生產效率，降低勞動力需求，並促使產業結構調整。一些傳統的勞動密集型崗位，或將被AI大模型實現的自動化所取代，這將導致勞動力需求的減少。同時，AI也帶來了新的機會，可以幫助企業優化流程，提高效率。而企業能否抓住AI大模型等帶來的機會，將其與自身業務結合，實現轉型升級，將決定企業在新形勢下能否獲得競爭優勢。

## 戰略回顧

報告期內，本集團三大戰略穩健推進。

## 蝶城戰略

### **選址造城：存量市場機會湧現，繼續夯實區域濃度**

截止2023年6月30日，本集團在全國主要城市共佈局601個蝶城<sup>註2</sup>，其中有177個標準蝶城、184個主攻蝶城及240個目標蝶城。在報告期內，憑藉高品質服務能力，萬科物業進一步強化了「陽光物業、智慧社區、資產保值增值」的品牌形象。在3,402條價值街道內，新簽約188個住宅項目，帶來人民幣991.3百萬元飽和收入<sup>註3</sup>。

為進一步聚焦蝶城戰略，有效提升公司運營效率，本集團主動對非價值街道內盈利能力較低的住宅項目進行修剪。在報告期內，累計主動退出89個住宅物業項目，合計飽和收入為人民幣370.7百萬元。

### **流程改造：改造進度超計劃**

截止2023年6月30日，本集團共推進了三批蝶城進行流程改造，共計150個蝶城，覆蓋超過1,000個住宅項目，其中102個蝶城已完成全部改造工作並通過驗收。自蝶城戰略推進以來，本公司對蝶城的流程改造環節共投入人民幣299.2百萬元，為已改造蝶城帶來基礎住宅物業毛利率提升超過4個百分點，在報告期內提升毛利潤人民幣103.5百萬元。

註2：一種戰略性選擇的街道，其中(i)本集團擁有多個在管物業；及(ii)本集團的員工可在20至30分鐘內往返於在管物業之間。

註3：來自於開發商的前期物業服務合同和來自於業委會的物業服務合同，在獲取方式、合同轉化等方面存在較大的差異。根據本集團歷史上簽訂合同的情況，來自於開發商的前期物業服務合同從簽約到進駐平均需要超過800天，來自於業委會的物業服務合同從簽約到進駐平均在3個月之內。



## **生態疊加：房屋煥新業務在40個蝶城落地**

本集團房屋煥新業務，以蝶城為基礎，形成獨特的熟人經濟模式。

我們的社區服務人員長期駐扎於社區，憑藉高品質的服務贏得了客戶信任，與客戶長期、高頻接觸，系開展熟人經濟的前提。

本集團的房屋煥新業務，可根據小區消費能力、戶型面積，結合不同人群的特殊需求研發針對該項目及戶型的「一戶一價」；通過公開透明的價格、工期及服務細則，客戶可縮短決策流程。與此同時，本集團也針對產品研發時的工程量、工藝、材料等快速進行後台拆單，實現科學排期。未來，當每一棟樓都有我們的案例，每個業主身邊都有享受過我們服務的客戶時，我們的房屋煥新業務將成為客戶的優先選擇。而且，隨著蝶城內樓齡的增加，客戶需求將進一步湧現，熟人經濟模式將支撐房屋煥新業務持續增長。

截止2023年6月30日，公司共在40個蝶城中落地房屋煥新業務。在報告期內，蝶城內房屋煥新簽約合同金額達到人民幣155.9百萬元，同比增加65.5%，滿意度超過98%。

## **客戶多元化戰略：做多做深優質賽道頭部客戶**

自2015年開始市場化發展以來，本公司獨立性愈發凸顯，於2019年成立萬物梁行品牌後開啟客戶多元化戰略，並從建築物的「空間特徵」、「空間功能」及客戶的「多元需求」等方面來構建護城河，強化多元客戶的服務能力及競爭優勢。

首先，本集團針對不同建築物形態，提煉通用化的專業管理能力，例如為超高層項目的高能耗特徵提供節能及智能化運營等方面的專項解決方案；並對其垂直交通複雜的特徵開展電梯運營專業服務。

其次，本集團結合實際情況劃分了企業總部大型職場、製造工廠、商場、數據中心、物流園等具體業態場景，圍繞不同場景來打造適配產品。不同場景存在較大的需求差異，例如生產製造中的潔淨室，客戶在其潔淨度標準、業務連續性、實驗室環境參數控制、EHS(環境、健康、安全)合規等關鍵指標有嚴格要求，對此，本集團圍繞潔淨室清潔操作、特種設備管理、危險作業控制、污水收集與排放管理、固廢危廢管理等關鍵領域提供CEM(關鍵環境管理)解決方案，由此形成針對半導體、生物醫藥類高端製造客戶的定制化產品。

為了保障服務品質，針對具有跨區域、多職場、高份額特徵且對多職場服務標準統一、屬地需求、快速響應等有高要求的企業客戶，本集團採用總對總的對接方式，提供「1+N」的「總部+分散式職場」的綜合設施服務，從而解決這些企業在各級城市的辦公尋租、服務標準化和多元辦公需求響應的問題，陪伴客戶發展。同時，本集團設置「小蜜蜂」作為現場服務大使，承接企業行政後勤的多種衍生服務需求，並鏈接內外部生態資源，提供一攬子服務，目前「小蜜蜂」已經實現在892個項目的覆蓋。

報告期內，萬物梁行在互聯網、生物醫藥、高端製造及金融行業等賽道繼續深耕，原有客戶新增合同飽和收入人民幣667.8百萬元，佔新增合同飽和收入總金額約32%；新增近20個500強及獨角獸客戶，包含頭部保險公司、國產運動龍頭、頭部白酒企業等；新增簽約7個超高層項目；已為5個客戶提供無塵管理服務，其中包括國內通信龍頭企業、生物科技龍頭企業及家用電器龍頭企業。

### **科技戰略：夯實科技能力，保持穩健發展**

科技戰略投入，主要為本集團帶來內部提效及外部增收兩方面影響。

報告期內，本集團整體運營能力有所提升。截止2023年6月30日，本集團在1,082個項目中落地近3萬台通行設備及1,451套自研的「黑貓系」設備，物業前台自助服務機「鳳梨一號」累計在1,705個項目中落地2,279台，為蝶城內的住宅物業提效改造打造底盤。未來本集團將在蝶城範圍內通過算法、地理位置、服務工單的數據聚合與調度優化，提升人與機器、物料、基礎設施的資源複用能力，進一步提高蝶城運行效率。

智慧城市是本集團科技戰略的一大實踐方向，用科技賦能城市治理，實現降本增效。2023年6月，中國環球電視網在達沃斯專題報道中，帶領大家走進本集團在北京麗澤的智慧城市服務項目，詮釋科技如何讓城市生活更美好。報告期內，鼓浪嶼智慧城市項目搭載智慧城管系統後，響應速度提升80%，調度時間從25分鐘下降至5分鐘，人力效率提升10%以上；成都高新區智慧城市項目實現城市集約化、精細化治理後，工單響應率從11.3%提升至99.99%，市民滿意度達到90%以上。成都高新區智慧城市項目綜合自身管理及服務經驗，主編全國首例由省住建行政部門組織編寫的行業標準——《四川省物業城市服務標準》，為城市管理標準化提供了「四川經驗」。

以內、外部落地場景的實踐經驗，本集團不斷迭代優化科技產品，在報告期內實現科技板塊的快速發展。其中，循環型科技業務快速發展，企業遠程運營服務新增22個外部客戶，其中包括某頭部汽車企業，某全球百強銀行企業，某頭部高端裝備製造商等；空間遠程運營服務已連接超200個政府及國企客戶，累計在42個項目落地；BPaaS解決方案服務共帶來收入人民幣646.7百萬元，同比增長48.0%，拉動公司科技業務的快速增長，推進公司盈利結構的優化。

## 業務回顧

本集團分為三大業務板塊：(i)社區空間居住消費服務；(ii)商企和城市空間綜合服務；(iii)AIoT及BPaaS解決方案服務。

下表載列所示日期按照業務及服務類別劃分的收入詳情：

	2023年		截至6月30日止六個月		增長率
	人民幣千元 (未經審計)	%	人民幣千元 (未經審計)	%	
<b>社區空間居住消費服務</b>					
— 住宅物業服務	8,154,558	50.9	7,270,288	51.0	12.2
— 居住相關資產服務	685,444	4.3	526,563	3.7	30.2
— 其他社區增值服務	195,751	1.2	197,754	1.4	(1.0)
<b>小計</b>	<b>9,035,753</b>	<b>56.4</b>	<b>7,994,605</b>	<b>56.1</b>	<b>13.0</b>
<b>商企和城市空間綜合服務</b>					
— 物業和設施管理服務	3,974,327	24.9	3,454,339	24.3	15.1
— 開發商增值服務	1,383,499	8.6	1,366,160	9.6	1.3
— 城市空間整合服務	309,680	1.9	272,649	1.9	13.6
<b>小計</b>	<b>5,667,506</b>	<b>35.4</b>	<b>5,093,148</b>	<b>35.8</b>	<b>11.3</b>
<b>AIoT及BPaaS解決 方案服務</b>					
— AIoT解決方案	669,751	4.2	718,650	5.0	(6.8)
— BPaaS解決方案	646,660	4.0	436,803	3.1	48.0
<b>小計</b>	<b>1,316,411</b>	<b>8.2</b>	<b>1,155,453</b>	<b>8.1</b>	<b>13.9</b>
<b>合計</b>	<b>16,019,670</b>	<b>100.0</b>	<b>14,243,206</b>	<b>100.0</b>	<b>12.5</b>

下表載列所示日期按照業務及服務類別劃分的毛利詳情：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	毛利 人民幣千元 (未經審計)	毛利率 %	毛利 人民幣千元 (未經審計)	毛利率 %
<b>社區空間居住消費服務</b>				
— 住宅物業服務	1,026,769	12.6	764,647	10.5
— 居住相關資產服務	194,925	28.4	127,068	24.1
— 其他社區增值服務	126,775	64.8	124,177	62.8
<b>小計</b>	<b>1,348,469</b>	<b>14.9</b>	<b>1,015,892</b>	<b>12.7</b>
<b>商企和城市空間綜合服務</b>				
— 物業和設施管理服務	412,503	10.4	403,429	11.7
— 開發商增值服務	194,056	14.0	283,698	20.8
— 城市空間整合服務	29,471	9.5	29,413	10.8
<b>小計</b>	<b>636,030</b>	<b>11.2</b>	<b>716,540</b>	<b>14.1</b>
<b>AIoT及BPaaS解決方案服務</b>				
— AIoT解決方案	208,354	31.1	193,531	26.9
— BPaaS解決方案	219,179	33.9	201,280	46.1
<b>小計</b>	<b>427,533</b>	<b>32.5</b>	<b>394,811</b>	<b>34.2</b>
<b>合計</b>	<b>2,412,032</b>	<b>15.1</b>	<b>2,127,243</b>	<b>14.9</b>

報告期內，本集團進一步夯實基礎能力，兼顧規模增長與經營質量，保障經營的長期穩健發展。

## 循環型業務穩健增長，盈利能力進一步向好

本集團社區空間居住消費服務中的住宅物業服務、商企和城市空間綜合服務中的物業和設施管理服務、AIoT及BPaaS解決方案服務中的BPaaS解決方案業務，屬於循環型業務。報告期內，本公司循環型業務實現收入達到人民幣12,775.5百萬元，同比增長14.5%，佔總收入的79.7%；毛利潤達到人民幣1,658.5百萬元，同比增長21.1%，佔總毛利潤的68.8%。

### — 住宅物業服務

報告期內，本集團來自住宅物業服務的收入為人民幣8,154.6百萬元，較去年同期增長12.2%，佔比50.9%；該業務在報告期內帶來毛利人民幣1,026.8百萬元，同比增長34.3%，佔比42.6%。由於蝶城戰略流程改造的順利推進，帶來該業務整體毛利率增長2.1個百分點，空間效率得到提升。截止2023年6月30日，在管住宅物業服務項目的飽和收入為人民幣22,948.4百萬元，同比增長18.5%；在管住宅項目數量3,586個，較2022年12月31日的在管住宅項目數量增加140個。業績的增長主要受益於本公司突出的市場拓展能力，尤其是在存量市場中的深耕能力。

下表載列所示日期住宅項目的在管及合約數量及飽和收入的詳情：

	截至6月30日止	
	2023年	2022年
合約飽和收入(人民幣百萬元)	<b>29,263.7</b>	26,374.4
合約項目數量	<b>4,478.0</b>	4,096.0
在管飽和收入(人民幣百萬元)	<b>22,948.4</b>	19,368.5
在管項目數量	<b>3,586.0</b>	3,035.0

在報告期內，本集團累計主動退出非價值街道內且盈利能力較低的89個住宅項目，涉及人民幣370.7百萬元飽和收入。



下表載列以物業開發商類別劃分的於所示日期住宅物業的在管項目數量、在管飽和收入以及所示期間來自住宅物業管理服務收益明細：

	截至2023年6月30日止			截至2022年6月30日止		
	在管項目 數量(個)	年化飽和 收入 (人民幣 百萬元)	財務收入 (人民幣 百萬元)	在管項目 數量(個)	年化飽和 收入 (人民幣 百萬元)	財務收入 (人民幣 百萬元)
萬科集團及其合營公司及 聯營公司	1,446	11,432.3	4,490.2	1,278	10,069.5	4,013.9
獨立第三方房地產開發商	2,140	11,516.1	3,664.4	1,757	9,299.0	3,256.4
合計	<u>3,586</u>	<u>22,948.4</u>	<u>8,154.6</u>	<u>3,035</u>	<u>19,368.5</u>	<u>7,270.3</u>

## 一 物業和設施管理服務

報告期內，本集團來自物業和設施管理服務的收入為人民幣3,974.3百萬元，較去年同期增長15.1%，佔比24.9%；該業務在報告期內帶來毛利人民幣412.5百萬元，同比增長2.2%，佔比17.1%。截止2023年6月30日，在管物業和設施管理服務項目的飽和收入為人民幣11,372.6百萬元，同比增長21.0%；在管物業和設施管理服務項目數量1,958個，較去年年底增加129個。業績的增長主要受益於本公司在客戶多元化方面的深耕，以及領先的超高層、超大型複雜綜合體等多空間形態專業服務能力。

下表載列所示日期物業和設施管理服務項目的在管及合約數量及飽和收入的詳情：

	截至6月30日止	
	2023年	2022年
合約飽和收入(人民幣百萬元)	15,245.5	11,459.0
合約項目數量	2,356	1,929
在管飽和收入(人民幣百萬元)	11,372.6	9,396.5
在管項目數量	<u>1,958</u>	<u>1,706</u>



下表載列以物業開發商類別劃分的於所示日期住宅物業的在管項目數量、在管飽和收入以及所示期間來自物業和設施管理服務收益明細：

	2023年6月30日			2022年6月30日		
	在管項目 數量(個)	年化飽和 收入 (人民幣 百萬元)	財務收入 (人民幣 百萬元)	在管項目 數量(個)	年化飽和 收入 (人民幣 百萬元)	財務收入 (人民幣 百萬元)
萬科集團及其合營公司及 聯營公司	301	2,002.4	576.9	271	1,766.5	632.4
獨立第三方房地產開發商	1,657	9,370.2	3,397.4	1,435	7,629.9	2,821.9
合計	<u>1,958</u>	<u>11,372.6</u>	<u>3,974.3</u>	<u>1,706</u>	<u>9,396.5</u>	<u>3,454.3</u>

#### — **BPaaS解決方案**

報告期內，本集團來自BPaaS解決方案的收入為人民幣646.7百萬元，較去年同期增長48.0%，佔總收入的4.0%。該業務在報告期內毛利為人民幣219.2百萬元，較去年同期增長8.9%。本業務的高速增長一方面源自本集團大力推進企業BPaaS服務，新增外部客戶22個；另一方面，空間BPaaS業務累計在42個物業城市項目中落地。

#### — **居住相關資產服務**

除循環型業務外，依託於蝶城底盤，本集團在社區空間內的資產服務呈現良好的發展態勢。

報告期內，本集團來自居住相關資產服務的收入為人民幣685.4百萬元，較去年同期增長30.2%，佔總收入的4.3%。該業務在報告期內毛利為人民幣194.9百萬元，較去年同期增長53.4%。作為蝶城戰略重點生態業務，業績主要驅動來自在更多蝶城內落地房屋煥新業務，以及市佔率的不斷提升。

## — 城市空間整合服務

本集團自2018年開展城市綜合服務業務以來，主要以少數股權操盤模式推進，報告期內取得亮眼進展。

報告期內，本集團來自城市空間整合服務的收入為人民幣309.7百萬元，較去年同期增長13.6%，佔總收入的1.9%。該業務在報告期內毛利為人民幣29.5百萬元，較去年同期增長0.2%。截止2023年6月30日，本集團已在全國44個城市落地96個城市空間整合服務項目。報告期內，少數股權項目實現8.0%的ROI(投資回報率)，已在42個物業城市項目中實現科技業務落地，並為本集團其他業務帶來價值人民幣105.1百萬元的轉介。未來，本集團將持續傾向用少數股權操盤，並落地空間BPaaS解決方案業務的方式，開展城市空間整合服務。

下表載列以地區劃分的於2023年6月30日城市服務項目的數量：

區域	項目個數
華北	13
華東	20
華南	55
華中	4
西北	1
西南	3
總計	<u>96</u>

報告期內，本集團部分業務繼續受到地產開發行業發展承壓的影響，但憑藉部分業務過往的能力積累，如在AIoT解決方案及不動產修繕領域的能力，本集團積極拓展新的客戶。

## — AIoT解決方案

報告期內，本集團來自AIoT解決方案的收入為人民幣669.7百萬元，較去年同期降低6.8%，佔總收入的4.2%。該業務在報告期內毛利率為31.1%，較去年同期增長4.2個百分點。在報告期內，該業務來自開發商的收入從人民幣635.9百萬元下滑至人民幣371.2百萬元，而來自其他客戶的收入從人民幣82.8百萬元上升至人民幣298.5百萬元。該業務受到地產開發行業發展承壓的制約，使得開發商客戶貢獻的收入下滑，但該業務在存量舊改以及城市產業園區建設中仍有較大市場空間，本集團將繼續積極拓展市場渠道，獲得新的非開發商客戶。

## — 開發商增值服務

報告期內，本集團來自開發商增值服務的收入為人民幣1,383.5百萬元，較去年同期增加1.3%，佔總收入的8.6%。該業務在報告期內毛利為人民幣194.0百萬元，較去年同期降低31.6%。但較為亮眼的是，報告期內該業務中來自樓宇修繕服務的收入為人民幣460.6百萬元，同比上升65.8%。雖然地產開發行業的表現持續下滑，使得案場業務、前介業務等盈利能力下滑。但歷史積累的不動產修繕能力，將在未來存量舊改以及城市養護中有較大的拓展空間。本集團將堅定獨立發展道路，深化客戶多元化戰略，為更多客戶及客戶的更多需求提供服務。

## — 其他社區增值服務

報告期內，本集團來自其他社區增值服務的收入為人民幣195.8百萬元，較去年同期降低1.0%，佔總收入的1.2%。該業務在報告期內毛利為人民幣126.8百萬元，較去年同期增長2.1%。

## 未來展望

踐行「萬物雲共同發展計劃」及可持續發展理念，並以此融入企業文化打造公司核心能力

對於本集團而言，通過加強環境、社會及管治(ESG)建設，將ESG理念和企業文化融入業務發展，用對行業更前衛的認知去保障員工、客戶、設施設備等在管理空間內的安全及成長，是我們更長期的使命。

**「AI生命：減少服務空間內非正常死亡」**：基於對空間內服務情況及對用戶的需求進行洞察，本集團致力於服務空間內安全意識及服務能力的不斷提升。本集團已在住宅和商企空間內開展服務者心肺復甦術(CPR)認證普及和自動心臟除顫器(AED)配置計劃，帶動社區服務人員急救意識的提升，持續提高服務空間的健康安全應急能力。本集團共計逾30,000名服務者通過CPR实操認證，並在業主、客戶及各界機構的支持下，在超過400個住宅和商企服務空間配置逾1,700台AED。報告期內，5名服務者通過該急救措施挽救生命。

**「AI成長：助力一線服務者多元成長」**：AI時代來臨，將加速對勞動密集型行業的轉型升級，助力藍領匠人在新形勢下發揮獨特價值是一大挑戰。本集團為一線服務者提供學習新技能、挑戰新崗位的機會。從員工端來看，本專項計劃將讓更多人從簡單重複勞作的崗位，向技術型、社會和情感溝通型的崗位轉型，與公司業務科技升級轉型相互匹配，實現個人職業發展和收入提升；從公司端來看，在AI大時代背景下，能為一群多技能的藍領匠人提供創造價值的機會以滿足更多客戶的需求，將成為本公司一大核心競爭力。

**「AI環境：社區垃圾分類和建築節能減排」**：在國家「雙碳」目標的指引下，結合住宅區域、超高層、超大型企業總部客戶等對於能源管理的潛在需求，本集團旨在為更多客戶提供體驗良好的環境服務和節能產品。在住宅社區，以高標準的環境質量管理和社區文化建設，逐步影響社區的垃圾分類的意識和行為；在商企樓宇，以技術驅動節能服務和產品，滿足客戶的綠色需求。構建環境友好型的服務能力，將進一步夯實公司護城河，助力長期可持續發展。

**「AI社區：物業更新及與周邊社區共生」**：城市更新是伴隨著城市化進程逐步推進下的另一大課題，本集團在過往服務開發商的經驗中，積累了豐富的對於房屋修繕及維養的能力。該專項計劃將使得本集團對老舊小區的設施設備進行檢測、修繕和防患，推動地方政府、開發商、物業、業主群體、社會資本的多元共建，讓保障業主安全優質社區生活環境的同時，收穫資產的保值增值。通過對老舊小區的服務打理，建立更強的服務能力，並強化客戶關係，開拓增值業務機會。

**抓住時代機遇，發揮自身場景及數據優勢，打造領先的空間科技服務核心能力**

**以「住這兒」APP為端口打造3公里半徑的一站式社區服務互聯網平台**：隨著蝶城模式的不斷驗證，本集團將進一步加強使用拓展補貼方式，助力在存量市場中的項目獲取，並進一步豐富在街道中的「蝶城+X」生態。「住這兒」APP圍繞C端用戶的街道生活場景，擴充用戶權益，建設營銷工具，豐富內容平台，憑藉LSN（區域服務網絡）實現更多生態服務接入區域共享網絡的全面升級。

**圍繞空間服務場景，迭代優化「靈石系」拳頭產品**<sup>註4</sup>：結合空間服務場景的進場優勢和數據優勢，將「靈石系」打造成空間核心大腦，將空間服務能力延展至「端、邊、雲」各個層次，滿足行業服務需求。加強研發投入，通過「靈石系」產品，為客戶提供全業務流程的軟硬件一體邊緣解決方案，快速建設一套可支撐業務流轉的「邊緣計算機房」<sup>註5</sup>，通過靈石實現邊緣計算的融合創新，構建更多業態的數字運營能力底座。

**抓住AI大模型的時代機遇，加強空間科技能力**：將AI大模型與萬物雲實際業務場景結合，在多場景探索、建立智能空間服務能力。將AI與工單調度結合，實現更高效的智能勞動力與資源調度，重塑空間效率；利用智能監控、無人巡檢與AI巡邏車等優化傳統的物業工作流程，提供全天候的安全保障；訓練智能管家和數字人客服，為業主提供個性化貼心服務和高效溝通渠道。

註4：「靈石系」拳頭產品，指我們在小區的計算中心，包含三大類應用：小區監控攝像頭的場景識別AI、鏈接小區內物聯網設備、精準定位小區內保潔設備。

註5：「邊緣計算機房」，指我們的物業的安防機房，可以存放計算和存儲服務器，從而提供算力和存儲給蝶城的小區。



## 財務回顧

2023年上半年，本集團收入結構持續優化，循環型業務收入達到人民幣12,775.5百萬元，同比增長14.5%，佔收入比例為79.7%，帶來毛利人民幣1,658.5百萬元，毛利率為13.0%，同比提升0.7個百分點。運行效率穩健提升，銷售和分銷開支費用率（佔收入比）同比基本持平，行政開支費用率（佔收入比）同比下降0.5個百分點。經營性淨現金流較2022年同期有所改善，同比提升人民幣750.3百萬元。

## 收入

截至2023年6月30日止六個月，本集團總收入為人民幣16,019.7百萬元，較2022年同期的人民幣14,243.2百萬元增長12.5%，收入增長主要是因為本集團管理規模和業務合同的增加。其中：

- **社區空間居住消費服務**

截至2023年6月30日止六個月，本集團來自社區空間居住消費服務產生的收入為人民幣9,035.8百萬元，較2022年同期的人民幣7,994.6百萬元增長13.0%，主要由於本公司突出的市場拓展能力，尤其是在存量市場中的深耕能力。

- **商企和城市空間綜合服務**

截至2023年6月30日止六個月，本集團來自商企和城市空間綜合服務產生的收入為人民幣5,667.5百萬元，較2022年同期的人民幣5,093.1百萬元增長11.3%，主要得益於本公司在客戶多元化方面的深耕。

- **AIoT及BPaaS解決方案服務**

截至2023年6月30日止六個月，本集團來自AIoT及BPaaS解決方案服務產生的收入為人民幣1,316.4百萬元，較2022年同期的人民幣1,155.5百萬元增長13.9%，主要得益於企業遠程運營服務收入的增長。

## 銷售成本

本集團銷售成本主要包括運營成本類、折舊與攤銷兩大類：運營成本類包含(i)分包成本；(ii)員工成本；(iii)公區運維成本；(iv)工程成本；(v)辦公及其他相關成本；及(vi)折舊與攤銷，主要為歷史收購帶來的客戶關係攤銷。

截至2023年6月30日止六個月，本集團總成本為人民幣13,607.6百萬元，較2022年同期的人民幣12,116.0百萬元增長12.3%，成本的增長主要由於收入規模的增長。

## 毛利及毛利率

截至2023年6月30日止六個月，本集團毛利為人民幣2,412.0百萬元，較2022年同期的人民幣2,127.2百萬元增長13.4%。截至2023年6月30日止六個月，本集團毛利率為15.1%，較2022年同期14.9%提升0.2個百分點；經調整毛利率為17.1%，較2022年同期16.9%提升0.2個百分點。毛利率的提升，得益於循環型業務的毛利提升。截至2023年6月30日止六個月，本集團「循環型」業務毛利率為13.0%，較2022年同期12.3%增長0.7個百分點。

- **社區空間居住消費服務**

截至2023年6月30日止六個月，本集團的社區空間居住消費服務經調整毛利率為16.6%，較去年同期提升2.5個百分點。其中，住宅物業服務經調整毛利率為14.4%，較去年同期提升2.4個百分點，得益於蝶城戰略流程改造的順利推進；居住相關資產服務毛利率為28.4%，較去年同期提升4.3個百分點，主要由於交易量同比增長及煥新業務的市佔率不斷提升。

- **商企和城市空間綜合服務**

截至2023年6月30日止六個月，本集團的商企和城市空間綜合服務經調整毛利率為14.3%。其中，物業及設施管理服務經調整毛利率為14.1%，較去年同期下降1.1個百分點，主要由於綜合設施管理服務收入佔比提升；開發商增值服務毛利率為14.0%，較去年同期下降6.8個百分點，主要受地產開發行業持續下滑的影響；城市空間整合服務毛利率為9.5%，較去年同期下降1.3個百分點，主要由於是部分業務的需求波動。

- **AIoT及BPaaS解決方案服務**

截至2023年6月30日止六個月，本集團的AIoT及BPaaS解決方案服務毛利率為32.5%，較去年同期下降1.7個百分點，主要為BPaaS解決方案中的企業服務業務佔比提升。其中，AIoT解決方案毛利率為31.1%，BPaaS解決方案毛利率為33.9%。



## 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2022年6月30日止六個月的人民幣365.7百萬元增加至2023年同期的人民幣447.5百萬元，增長22.4%，主要為利息收益和持有的金融工具公允價值變動收益。

## 銷售和分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由截至2022年6月30日止六個月的人民幣205.1百萬元增加至2023年同期的人民幣229.2百萬元，增長11.8%，銷售和分銷開支佔收入比為1.4%，較2022年同期持平，主要得益於持續的費用管控。

## 行政開支

本集團的行政開支由截至2022年6月30日止六個月的人民幣961.5百萬元增加至2023年同期的人民幣995.7百萬元，增長3.6%，行政開支佔收入比為6.2%，較2022年同期下降0.5個百分點，主要得益於併購後的整合實現管理效率提升。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支從截至2022年6月30日止六個月的人民幣239.9百萬元增加至2023年同期的人民幣349.2百萬元，增長45.6%，稅率與法定稅率基本一致。

## 期內利潤

本集團的期內利潤從截至2022年6月30日止六個月的人民幣907.8百萬元增加至2023年同期的人民幣1,050.0百萬元，增長15.7%。剔除收併購帶來的無形資產攤銷及遞延稅項後，截至2023年6月30日經調整期內利潤為人民幣1,307.4百萬元，較2022年同期人民幣1,125.8百萬元增長16.1%。

## EBITDA

本集團的EBITDA從截至2022年6月30日止六個月的人民幣1,543.8百萬元增加至2023年同期的人民幣1,858.1百萬元，增長20.4%。

## 無形資產

本集團的無形資產主要包括歷史收購產生的客戶關係、商譽。本集團的無形資產從截至2022年12月31日的人民幣8,507.0百萬元減少到截至2023年6月30日的人民幣8,210.0百萬元，主要由於無形資產的攤銷。

## 資金流動性及財政資源

### 現金狀況

截至2023年6月30日止，本集團擁有現金及現金等價物為人民幣12,339.9百萬元，主要以人民幣計值。

經營性淨現金流較2022年同期有所改善，同比提升750.3百萬元。本集團在集中的資金管理下進行有效的管理，以保持合適和充足的現金及銀行結餘水平。

### 貸款及淨負債率

截至2023年6月30日止，本集團無任何銀行貸款或借貸，故為淨現金狀況。淨負債率為按計息借款總額減去現金及現金等價物除以截至相關期末的權益總額計算。因此，截至2023年6月30日止，本集團淨負債率為不適用。

### 或有負債

截至2023年6月30日止，本集團無重大或有負債。

### 資產抵押

截至2023年6月30日止，本集團無資產抵押。

### 匯率波動影響

本集團業務主要集中於中國並以人民幣進行，人民幣為本集團的本位幣。

截至2023年6月30日止，非人民幣資產為現金及現金等價物，港幣折合人民幣122.4百萬元及美元折合人民幣5.7百萬元。截至2023年6月30日止，本集團承受的外匯風險有限，人民幣兌外幣的匯率波動對本集團的經營業績未有產生重大影響。

## 企業管治及其他資料

### 1. 重大投資、收購及出售

截至2023年6月30日止，本集團並無進行任何重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

此外，除本公司日期為2022年9月19日的招股章程（「招股章程」）中「未來計劃及所得款項用途」章節所披露的計劃外，本集團尚無進行重大投資或收購重大資本資產的具體計劃。然而，本集團將繼續按照本公司戰略尋求業務發展新機遇。詳情請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 2. 僱員及薪酬政策

本集團從1990年起從事物業服務以來，歷經30餘年，形成了深厚的服務文化，並塑造了一支以客戶為中心、持續創新的服務團隊。本集團進一步建立了可以傳承圍繞「做服務者」、「永爭第一」及「陽光健康」的價值觀的企業文化與經營體系，持續吸引與挽留適配業務發展需要的人才隊伍。此外，本集團的人力資源結構包括客戶服務類人員、銷售及營銷類人員、科研及運營類人員、物業及工程交付類人員及職能支持類人員等，形成了多樣化、全體系的適應業務發展需要的人才隊伍。

截至2023年6月30日止，本集團有97,294名員工（2022年12月31日：97,930名員工），報告期內總員工成本約人民幣5,665.4百萬元。本集團員工的薪酬福利包括基礎薪酬、獎金及社保公積金，按照工作性質、工作表現及市場情況而定。本集團亦為員工尤其是關鍵員工提供有競爭力的薪酬及員工持股計劃。

#### **員工培訓計劃**

萬物雲為員工搭建了廣闊的發展平台，根據業務需要以及員工個人職業規劃發展，建立有利於員工發展的培訓體系，為員工提供多元的職業發展渠道以及學習機會。

### 1. 「萬紫千紅」好發展

2019年，本集團啟動「千軍萬馬進樸鄰」員工發展項目，鼓勵一線基層員工，探索職業新道路，向樸鄰資產管家轉型；2020年，本集團啟動「萬紫千紅」好發展員工發展項目，進一步面向基層員工構建專業化、多元化、全業務場景的多路徑發展機制，幫助他們走向更大的發展舞台，獲得更多的勞動收入。

本集團為基層員工給予提供豐富技能培訓和多元業務方向選擇，幫助一線服務人員向其他技能更豐富、更具不可替代性的崗位轉型。報告期內，本集團推動1,520名基層員工成功轉崗成為網格管家、資產管家、機電專家、數字運營等。自2020年「萬紫千紅」好發展項目啟動以來，本集團累計推動6,693名基層員工成功轉崗。

### 2. 千人計劃

本集團積極支持一線奮鬥者學習深造，以提供獎學金的方式資助一線員工「高升專」和「專升本」，幫助他們實現學歷提升。本集團於2010年啟動「雙百計劃」，計劃每年向200名基層員工開放「高升專」學歷提升名額，2021年，本集團將「雙百計劃」升級為「千人計劃」，每年計劃向1,000名一線員工開放「高升專」和「專升本」學歷提升名額，為每名參與者提供人民幣5,000至7,000元的助學金。

### 3. 人才培訓和發展

本集團結合業務發展與員工成長的需求，建設多元化的員工培養體系，為員工提供挑戰自我及持續發展的學習機會。本集團圍繞「服務力」、「領導力」和「增長力」構建人才培養體系，推出多種形式的培訓產品及訓練項目，滿足人才梯隊的發展需要。

## 3. 報告期後重大事項

於報告期後直至本公告日期，概無影響本集團之重大事項。

## 4. 購買、出售及贖回本公司上市證券

報告期間，本集團及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 5. 企業管治守則

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障本公司股東權益及提高企業價值與責任承擔。本公司已採納《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四所載企業管治守則（「《企業管治守則》」）作為其本身的企業管治準則，且根據董事所知，在報告期間，除下述披露外，本公司已遵守《企業管治守則》所有適用守則條文。

根據《企業管治守則》守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。朱保全先生為本公司的董事長兼本公司總經理，且朱保全先生的職務並未根據《企業管治守則》守則條文第C.2.1條的規定區分。

鑒於自2011年2月起朱保全先生一直作為本公司董事長、執行董事兼總經理管理及運營本公司，董事會認為朱保全先生應繼續擔任本公司總經理一職，原因為該安排將提高本公司決策和執行過程的效率，並為本公司提供強大且一致的領導力。此外，本公司已通過董事會及獨立非執行董事落實適當制衡機制。鑒於上文，董事會認為偏離《企業管治守則》守則條文第C.2.1條對本公司的情況而言屬恰當。董事會將不時審查現行架構，並將作出任何必要的適當安排。

## 6. 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於《上市規則》附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）作為董事及本公司監事（「監事」）買賣本公司證券的守則。

經向各董事及監事作出具體查詢後，董事及監事確認，報告期內一直遵守《標準守則》所載規定準則。

## 7. 審計委員會

董事會已遵照《上市規則》及《企業管治守則》成立本公司審計委員會（「審計委員會」），並制定書面職權範圍。審計委員會的主要職責為審查、監督及協調內外部審計程序，提出聘用或更換外部審計師，審查本公司的財務資料及其披露以及本公司的內部控制制度及董事會授權的其他事項。



審計委員會由羅君美女士、王文金先生及陳玉宇先生三名成員組成。審計委員會已審閱本公司截至2023年6月30日止六個月的未經審計簡明合併中期業績，並已確認其已遵守所有適用的會計原則、準則和要求，並作出充分披露。審計委員會亦已討論審計及財務報告事項。

本公告中包含的截至2023年6月30日止六個月的財務資料已獲得本集團核數師安永會計師事務所的同意。

## 8. 中期股息

董事會建議向股東派付截至2023年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣0.315元(含稅)(「**2023年中期股息**」)。就派付股息而言，內資股及非上市外資股股東的股息將以人民幣宣派及派付，而H股股東的股息則將以人民幣宣派但以港元派付。此外，本公司擬在對H股股東提供「以股代息」的選擇權，即H股股東可自由選擇收取現金股利或同等價值的股份股利。2023年中期股息須待本公司股東於即將召開的股東大會上批准。本公司將適時披露有關(其中包括)本公司就確定股東獲派2023年中期股息的權利而言暫停辦理H股股東名冊登記手續的預期時間表、安排及H股以股代息的具體方案等建議派付2023年中期股息的進一步詳情。

## 9. 於聯交所及本公司網站刊載中期業績公告及中期報告

本公告刊登在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.onewo.com>)上。本公司中期報告將適時寄發予本公司股東，並適時在上述網站上公佈。

本中期業績公告備有中英文版本。中、英文版本如有任何歧義，一概以中文版本為準。

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，2023年8月24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。