

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2024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2024年6月30日止六個月，報告期內收入為人民幣175.6億元，同比增長9.6%。其中，社區空間居住消費服務板塊收入為人民幣101億元，同比增長11.8%；商企和城市空間綜合服務板塊收入為人民幣60.7億元，同比增長7.0%；AIoT及BPaaS解決方案服務板塊收入為人民幣13.9億元，同比增長5.7%；剔除開發商影響^{註1}後，報告期內本集團收入為人民幣153.6億元，同比增長16.2%。

截至2024年6月30日止六個月，報告期內毛利人民幣24億元，同比降低0.6%；剔除開發商影響後，毛利為人民幣20億元，同比增長12.8%。

截至2024年6月30日止六個月，循環型業務^{註2}收入為人民幣149億元，同比增長16.7%，佔收入比例為84.9%，同比增加了5.1個百分點；循環型業務帶來毛利為人民幣19.4億元，同比增長16.8%。

截至2024年6月30日止六個月，報告期內利潤為人民幣804.4百萬元，同比降低23.4%，核心淨利潤^{註3}為人民幣1,201.8百萬元，同比降低2.7%。

截至2024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0.66元，董事會建議以核心淨利潤的100%為派付股息總額，其中55%為中期股息分紅，45%為特別股息分紅，向股東派付截至2024年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣0.562元(含稅)，特別股息每股人民幣0.460元(含稅)，合計派發股息每股人民幣1.022元(含稅)。

註1：剔除開發商影響指剔除來自於萬科企業股份有限公司（「萬科企業」）及其附屬公司（統稱「萬科集團」）的持續關連交易、除萬科集團外其他開發商的開發商增值服務的影響。

註2：循環型業務指本集團社區空間居住消費服務中的住宅物業管理服務、商企和城市空間綜合服務中的物業及設施管理業務、AIoT及BPaaS解決方案服務中的BPaaS解決方案業務。

註3：核心淨利潤為經營性業務活動創造的年內利潤，由年內利潤剔除歷史收購帶來的無形資產客戶關係攤銷、股權交易損益、固定資產處置損益、政府補助、信用減值損失、資產減值損失及其相關所得稅影響後計算所得。

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2024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2024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2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月 2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (未經審計)
收入	4	17,559,770	16,019,670
銷售成本		(15,163,239)	(13,607,638)
毛利		2,396,531	2,412,032
其他收入及收益淨額	5	84,853	447,531
銷售及分銷開支		(265,829)	(229,179)
行政開支		(956,397)	(995,740)
金融資產減值虧損淨額		(152,461)	(232,436)
財務成本		(6,020)	(4,034)
應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損		(16,686)	969
稅前利潤	6	1,083,991	1,399,143
所得稅開支	7	(279,568)	(349,176)
期內利潤		804,423	1,049,967
以下各方應佔：			
本公司股東		771,663	997,733
非控股權益		32,760	52,234
		804,423	1,049,967
本公司普通股東應佔每股盈利(人民幣)			
基本及攤薄	9	0.66	0.85

中期簡明合併全面收益表
截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
期內利潤	<u>804,423</u>	<u>1,049,967</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>2,670</u>	<u>10</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>2,670</u>	<u>10</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>(11,045)</u>	<u>(282,921)</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>(11,045)</u>	<u>(282,921)</u>
期內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(8,375)</u>	<u>(282,911)</u>
期內全面收益總額	<u>796,048</u>	<u>767,056</u>
以下各方應佔：		
本公司股東	763,288	714,822
非控股權益	<u>32,760</u>	<u>52,234</u>
	<u>796,048</u>	<u>767,056</u>

中期簡明合併財務狀況表

2024年6月30日

	附註	於6月30日 2024年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2023年 人民幣千元 (經審計)
非流動資產			
物業、廠房及設備		689,062	678,625
投資性物業		539,674	548,290
使用權資產		336,775	353,683
無形資產	10	8,000,921	7,981,176
於合營企業及聯營公司的投資		1,141,649	1,413,676
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		801,674	812,719
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產		-	976
遞延稅項資產		227,872	207,037
預付款項、按金及其他應收款項		2,540,620	2,501,888
非流動資產總值		14,278,247	14,498,070
流動資產			
存貨		153,786	56,054
貿易應收款項及應收保證金	11	9,445,393	6,781,100
預付款項、按金及其他應收款項		2,023,126	1,912,396
受限制銀行存款		383,195	390,446
原到期日超過三個月的定期存款		160,349	172,568
現金及現金等價物		12,197,096	15,572,483
流動資產總值		24,362,945	24,885,047
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	12	6,144,838	5,764,491
合約負債		4,844,009	4,681,194
其他應付款項及應計項目	13	6,169,667	7,148,543
租賃負債		107,024	99,772
應納稅項		837,201	988,559
流動負債總額		18,102,739	18,682,559
流動資產淨值		6,260,206	6,202,488
資產總值減流動負債		20,538,453	20,700,558

中期簡明合併財務狀況表（續）

2024年6月30日

	附註	於6月30日 2024年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2023年 人民幣千元 (經審計)
非流動負債			
其他應付款項及應計項目	13	1,130,779	1,130,927
撥備		149,607	146,910
租賃負債		239,017	251,589
遞延稅項負債		926,106	950,891
		<u>2,445,509</u>	<u>2,480,317</u>
非流動負債總額		<u>2,445,509</u>	<u>2,480,317</u>
資產淨值		<u>18,092,944</u>	<u>18,220,241</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本		1,175,655	1,178,469
其他儲備		16,171,495	16,426,957
		<u>17,347,150</u>	<u>17,605,426</u>
非控股權益		<u>745,794</u>	<u>614,815</u>
權益總額		<u>18,092,944</u>	<u>18,220,241</u>

中期簡明合併財務資料附註

2024年6月30日

1. 編製基準

截至2024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2023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2023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16號（修訂本）	售後租回中的租賃負債
《國際會計準則》第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動（「2020年修訂本」）
《國際會計準則》第1號（修訂本）	附有契約條件的非流動負債（「2022年修訂本」）
《國際會計準則》第7號及《國際財務報告準則》第7號（修訂本）	供應商融資安排

經修訂《國際財務報告準則》的性質及影響載述如下：

- (a) 《國際財務報告準則》第16號（修訂本）指定了賣方承租人在計量售後租回交易中產生的租賃負債時使用的要求，以確保賣方承租人不會確認與其保留的使用權相關的任何收益或虧損金額。由於自首次應用《國際財務報告準則》第16號之日起，本集團並無可變租賃付款並非取決於指數或利率的售後租回交易，因此該等修訂本未對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。
- (b) 2020年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括遞延結算的權利及遞延權利必須在報告期末存在。負債的分類不受實體將行使其延期結算權利的可能性的影響。該等修訂本亦澄清，負債可以其本身的權益工具結算，且僅當可轉換負債的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清，在貸款安排所產生的負債契約中，僅實體必須於報告日期或之前遵守的契約會影響該負債的流動或非流動分類。實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾的情況下，就非流動負債作出額外披露。

本集團已重新評估其負債於2023年1月1日及2024年1月1日的條款及條件，並得出結論，於首次應用該等修訂本後，其負債的流動或非流動分類保持不變。因此，該等修訂本未對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。

- (c) 《國際會計準則》第7號及《國際財務報告準則》第7號（修訂本）澄清供應商融資安排的特徵，並要求對該等安排作出額外披露。該等修訂本的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動資金風險敞口的影響。於實體應用修訂本的首個年度報告期間，任何中期報告期均毋須披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，因此該等修訂本未對中期簡明合併財務資料造成任何影響。

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2024年及2023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2024年及2023年6月30日止六個月，大部分收入來自中國。

於2024年6月30日及2023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2024年及2023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	
	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (未經審計)
商品或服務類別		
社區空間居住消費服務	10,102,821	9,035,753
商企和城市空間綜合服務	6,065,306	5,667,506
AIoT及BPaaS解決方案	1,391,643	1,316,411
客戶合約收入總額	<u>17,559,770</u>	<u>16,019,670</u>
收入確認時間		
於某一時間點轉移的商品或服務	755,370	720,145
隨時間轉移的服務	16,804,400	15,299,525
客戶合約收入總額	<u>17,559,770</u>	<u>16,019,670</u>

5. 其他收入及收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (未經審計)
利息收入	56,674	56,147
政府補助	35,378	104,133
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	30,588	33,884
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	11,522	14,948
出售合營企業及聯營公司的收益	-	27,964
重新計量以往持有之聯營公司權益的收益	47,645	-
外匯差異淨額	5,436	3,393
於聯營公司投資減值虧損	(83,592)	-
其他非營業(虧損)/收入	(18,798)	15,270
	84,853	447,531

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	
	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (未經審計)
提供服務成本	14,685,418	13,126,514
出售存貨成本	477,821	481,124
折舊及攤銷	505,662	511,112
研發成本	182,132	193,871
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	4,934,747	4,783,516
退休金費用、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	956,970	876,722
	5,891,717	5,660,238
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	122,924	118,784
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產 減值淨額	29,537	113,652
	152,461	232,436
出售物業、廠房及設備項目的虧損/(收益)	1,583	(16,527)
出售附屬公司的虧損	-	15,486

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2024年及2023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2024年及2023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2024年及2023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2024年及2023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2024年及2023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	
	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (未經審計)
即期－中國	363,042	450,516
遞延稅項	(83,474)	(101,340)
期內稅項支出總額	<u>279,568</u>	<u>349,176</u>

8. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023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>912,863</u>	<u>284,011</u>

本公司於2024年5月10日召開的股東週年大會已批准派付截至2023年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣0.777元(含稅)，共計人民幣913百萬元，並於年內派付。

在董事會於2024年8月22日召開的會議上，董事會建議派付截至2024年6月30日止六個月中期股息每股普通股人民幣0.562元(含稅)，共計人民幣661百萬元(「2024年中期股息」)，以及特別股息每股普通股人民幣0.460元(含稅)，共計人民幣541百萬元(「2024年特別股息」)。

2024年中期股息及2024年特別股息須待本公司股東於即將召開的股東大會上批准。

9. 本公司普通股股東應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃基於本公司普通股股東應佔截至2024年及2023年6月30日止六個月的利潤以及截至2024年及2023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2024年及2023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	
	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (未經審計)
<u>盈利</u>		
用於計算每股基本盈利的本公司普通股股東應佔盈利 (人民幣千元)	771,663	997,733
<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	1,175,976,024	1,178,468,700
每股基本及攤薄盈利 (人民幣元)	<u>0.66</u>	<u>0.85</u>

10. 無形資產

於2024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2024年1月1日：				
成本	6,030,427	3,700,222	29,042	9,759,691
累計攤銷	(1,769,090)	-	(9,425)	(1,778,515)
賬面淨值	<u>4,261,337</u>	<u>3,700,222</u>	<u>19,617</u>	<u>7,981,176</u>
於2024年1月1日，已扣除累計攤銷	4,261,337	3,700,222	19,617	7,981,176
添置*	37,976	-	7,930	45,906
收購附屬公司	154,000	124,940	1,015	279,955
於期內計提撥備的攤銷	(302,564)	-	(3,552)	(306,116)
於2024年6月30日，已扣除累計攤銷	<u>4,150,749</u>	<u>3,825,162</u>	<u>25,010</u>	<u>8,000,921</u>
於2024年6月30日：				
成本	6,222,403	3,825,162	42,269	10,089,834
累計攤銷	(2,071,654)	-	(17,259)	(2,088,913)
賬面淨值	<u>4,150,749</u>	<u>3,825,162</u>	<u>25,010</u>	<u>8,000,921</u>

10. 無形資產(續)

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)
出售附屬公司	(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>

* 截至2024年6月30日止六個月，本集團內部開發產生的無形資產金額為人民幣7,930,000元(2023年6月30日：人民幣8,262,000元)。

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2024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 2024年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2023年 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據		
— 關聯方	3,818,193	2,487,278
— 第三方	6,112,203	4,640,346
應收保證金	59,076	73,277
	<u>9,989,472</u>	<u>7,200,901</u>
減：貿易應收款項及應收保證金減值撥備	(544,079)	(419,801)
	<u><u>9,445,393</u></u>	<u><u>6,781,100</u></u>

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2024年6月30日及2023年12月31日，貿易應收款項及應收保證金按發票日期並扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	於6月30日 2024年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2023年 人民幣千元
1年內	8,801,045	6,163,652
1至2年	396,795	376,436
2至3年	226,150	227,170
3年以上	21,403	13,842
	<u>9,445,393</u>	<u>6,781,100</u>

12. 貿易應付款項及應付票據

	於6月30日 2024年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2023年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據		
— 關聯方	208,307	305,911
— 第三方	<u>5,936,531</u>	<u>5,458,580</u>
	<u>6,144,838</u>	<u>5,764,491</u>

12. 貿易應付款項及應付票據(續)

於2024年6月30日及2023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 2024年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2023年 人民幣千元
1年內	5,610,139	5,312,726
1至2年	302,051	287,177
2至3年	109,575	106,915
3年以上	123,073	57,673
	6,144,838	5,764,491

13. 其他應付款項及應計項目

	於6月30日 2024年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2023年 人民幣千元
流動：		
其他應付款項		
應付關聯方款項	500,597	564,068
代表業主收取的現金	2,001,175	2,286,966
應付按金	1,109,524	1,084,206
股息	69,365	423,647
應計項目及其他應付款項	819,707	773,328
	4,500,368	5,132,215
應付工資	1,349,541	1,749,995
一年內到期長期應付款項	3,520	3,520
其他應繳稅項	316,238	262,813
	6,169,667	7,148,543
非流動：		
代表業主持有的款項	1,121,208	1,121,356
長期應付款項	9,571	9,571
	1,130,779	1,130,927

管理層討論與分析

以下討論應連同本中期業績公告第3至15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

行業認知差異之一：關聯方是福是禍？

2021至2023年，主流上市物業企業的持續關連交易收入佔比從17.2%下滑至14.1%。儘管與地產關聯度趨弱，物業企業投資價值仍受地產波動顯著影響。關聯開發商一度是物業行業高增速與高估值的「堅實」後盾，如今卻成為了「拖累項」。關聯方應收款項也成為市場高度關注的指標，2023年，主流上市物業企業的關聯方應收同比提升13.5%，引發市場對於回款問題的擔憂。

分紅是物業行業回饋股東的方式之一，也是行業估值的新「錨點」。2023年，主流上市物業企業歸母淨利平均增長24%，分紅比例躍升9.5百分點至48.0%。行業穩增長、高分紅的屬性，成為物業行業在資本市場上新的吸引力。

行業認知差異之二：物業是否在合理定價？

2024年6月，部分地區對物業費價格的討論引發熱議。這代表從開發前期物業階段到存量物業階段的轉折點。針對價格的「討價還價」是人之常情，而本質還是關注物業費是否「物有所值」。

物業行業需要通過提升服務質量、創新服務模式，增強業主對物業價值的認同感，推動行業可持續發展。

行業認知差異之三：綜合設施管理 (Integrated Facility Management或IFM)究竟如何定義？

同濟大學設施管理研究曹吉鳴教授在2024年物博會中提到，設施管理 (Facility Management或FM) 業務是一個專業職能，亦或是一種組織模式，其核心在於合理規劃資產，為用戶、空間及業務流程提供支持性服務。

當前行業各參與方為了尋求新的增長驅動，紛紛把目光瞄準非住領域，並以人力外包的低門檻方式切入FM賽道，同時開啟了價格「內卷」。在該競爭模式下，雖降低了行業的從業門檻，但國內的綜合設施管理服務距離全球先進水平會越來越遠。行業參與者需摒除價格「內卷」思路，強化綜合性的服務能力，同時運用科技能力提升資產方的效率，瞄準兼具支付意願以及服務需求的優質客戶深入解決企業效率問題。

戰略回顧：身處暗處，目及金山，終將越過山丘

三大戰略堅定落位，循環型業務韌性十足

蝶城戰略：戰略已成功兌現，存量致勝助力底盤擴張，流程改造助力住宅毛利繼續向上

底盤擴張

報告期內，本集團蝶城底盤數量增長至642個，其中標準蝶城202個，主攻蝶城180個，目標蝶城260個。得益於本集團旗下萬科物業品牌在住宅物業30餘年的良好口碑、不斷迭代的服務模式持續獲得客戶認可，本集團在存量住宅市場的市拓能力始終位於行業頂尖水平。在報告期內，本集團新獲取了221個共人民幣1,276.4百萬元飽和收入的住宅市場合同。根據本集團內部招投標數據統計，報告期內在蝶城內獲取存量項目的中標率達到74.0%。

在報告期內，本集團共對52個項目承諾投入人民幣91.6百萬元智慧社區改造資金，助力社區更新及智能化升級。

流程改造

截至2024年6月30日，本集團累計對200個蝶城完成了流程改造的驗收工作，包含1,337個住宅物業項目，在報告期內新增改造50個蝶城。

受益於「人+機器」流程變革、「飛鴿」智慧調度平台及區域資源共享等改造方案，住宅物業服務的毛利率在報告期內同比提升了0.8個百分點。經過本集團蝶城戰略的堅定實踐，讓行業長期感到困頓的物業利潤「剪刀差」得到了最優解。

在2024年下半年，本集團將繼續對不少於50個蝶城進行流程改造。

生態疊加

在報告期內，本集團繼續圍繞著蝶城內房屋的租賃、買賣、裝修及維修四大需求開展業務。除了房屋的需求外，我們也在社區商業領域開展能力探索。

在報告期內，公司的二手房屋買賣總交易額達到人民幣9,801.9百萬元，佣金率1.75%，同比提升0.01個百分點。房屋租賃業務服務總套數達到35,439套，同比增長12.5%。

定位於給蝶城內居民提供本地化社區家居裝修改造服務，進一步緊貼客戶需求完成產品矩陣升級，推出大量「單品煥新」產品，2024年上半年共產生7,189單合同，合同額共計人民幣203.7百萬元，同比增長20.5%。

客戶多元化戰略：版圖聚焦，服務更多優質客戶，夯實組織韌性，對沖周期風險

萬物梁行作為本集團旗下的商企服務品牌，持續在商企領域領先領跑。報告期內，FM業務增長迅速，新增頭部新能源汽車公司、知名共享出行企業等企業大客戶。更多元的優質客戶，構建起本集團更穩健的增長。在報告期內，本集團在五大賽道中新簽約總值約人民幣495.8百萬元。

服務客戶的更多方面，一直是本集團在商企領域的重要宗旨，並持續在商企空間內探索增值服務的需求，包括但不限於能源管理、團餐、無塵管理、停車場等。在報告期內，本集團在多種經營方面創造收入人民幣252.0百萬元，同比增長62.1%。

報告期內，本集團也致力於服務優質客戶的更多需求。與國內AI頭部企業建立全方位的戰略合作，並提供多樣化的企業服務，包括FM業務、BPaaS企業遠程服務、修繕業務等，報告期內新增簽約額人民幣123.4百萬元，其中FM業務人民幣13.0百萬元、BPaaS企業遠程服務人民幣85.2百萬元、修繕業務人民幣8.4百萬元；並由本集團提供專業領域行業知識與積累，對方提供大模型領域技術支持，共同建造物業行業大模型。

未來，主動選擇優質賽道的頭部客戶，並為其提供多樣化、全周期的服務，將成為本集團客戶多元化戰略的重要內核。

報告期內，萬物梁行打造能源管理專業能力，助力「中港匯•黃浦」打造超高層綠色轉型標桿，作為該項目的物業服務方的基礎上提供節能策略加運維保障的全套解決方案，形成「數據採集－能效監測-AI分析－智控節能」的能效管理閉環。主要針對空調冷熱源系統、生活熱水系統，實施數智化節能改造升級，利用AI算法實現優化管控、能效提升和智能運營。據本集團統計，AIoT智控節能系統平均每天獲取數據約420萬條，下發控制指令約500條。相當於一個經驗豐富的工程專家24小時在線，每3分鐘針對關鍵設備進行精細調節，實現全年無休的節能運行。這大大降低了對於個人經驗和判斷的依賴，提升了決策的科學性和準確性。系統投運以來，在酒店辦公綜合入駐率同比增加的背景下，製冷系統今年5月節能量約81,390千瓦時，較去年同期節能33.3%。預計今年全年節能量469,000千瓦時，可減少碳排放量約399噸。

科技戰略：持續提效創收，構建業務護城河

內部提效

公司的科技產品持續助力空間效率的提升，截至2024年6月30日，本集團共在2,747個項目中搭載黑貓通行設備，在報告期內使用人次達到593百萬次，智慧通行成為業主便利活動的剛需。

為便於業主全天候辦理物業相關業務，截至2024年6月30日，本集團累計在住宅空間內佈設3,125台鳳梨一號設備，實現蝶城改造後社區的100%覆蓋。在報告期內，鳳梨一號的夜間(20:00-8:00)使用次數達到128,180次。本集團致力於讓科技點亮社區，讓服務更有溫度。

報告期內，本集團自研的靈石邊緣服務器主要圍繞對多空間傳統指揮中心的變革方面進行了產品化試點。新增AI對講開門功能，並在13個項目中落地，顯著提升了坐席崗在該條線工作中的效率。優化住宅空間內19種關鍵事項的AI巡檢算法，平均準確率可達85%。與飛鴿工單系統實現互通，實現AI巡檢自動派單和AI驗單。

飛鴿任務平台為本集團自研產品，是行業內首個集任務智能拆解、智能派發、智能調度、智能AI於一體的智能作業平台。

報告期內，飛鴿平台多次迭代AI算法，通過AI智能調度、順路派單等算法，優化縮短員工在途時間損耗90%，AI調度響應率96%以上，人均有效作業工時從7.4小時／天提升到9.1小時／天，員工作業效率提升18.7%。飛鴿平台亦借助AI科技的力量實現了事中AI實時監控、事後AI作業質檢完整閉環，通過歷史服務記錄、作業軌跡況等數據，對每一道工序進行自動質檢，AI質檢準確性從去年的76.8%提升至94.0%以上，實現了對作業質量的有效控制。

報告期內，本集團已在39個蝶城內進行試點，接入作業人員3,597名，累計完成任務數超過214萬個，覆蓋安全業務、機電業務、公共維修業務、綠化業務、保潔業務、商業配送業務，已形成複製推廣標準作業流程，可快速更多蝶城內落地推廣。

外部增收

本集團的科技業務持續創收，目前已具備可驗證的市場化拓展能力，於報告期內帶來了人民幣1,391.6百萬元的收入。

在報告期內，本集團在硬件科技領域主動調整客戶結構，目前來自產業客戶的收入佔比達到53.9%，開發商客戶收入佔比從2023年的55.4%降低至46.1%。新拓展的客戶包括國產智慧終端頭部企業、全球化消費電子領先品牌、浙江知名產業服務品牌等。

在報告期內，本集團在企業遠程服務方面進展顯著，新拓展客戶包括國內頭部AI企業，全球領先生物科技企業等。截至2024年6月30日，空間遠程服務累計在29個城資公司中落地。

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：

	截至6月30日止六個月				增長率 %
	2024年		2023年		
	人民幣千元 (未經審計)	%	人民幣千元 (未經審計)	%	
社區空間居住消費服務					
– 住宅物業服務	9,315,556	53.1	8,154,558	50.9	14.2
– 居住相關資產服務	614,705	3.5	685,444	4.3	-10.3
– 其他社區增值服務	172,560	1.0	195,751	1.2	-11.8
小計	10,102,821	57.6	9,035,753	56.4	11.8
商企和城市空間綜合服務					
– 物業和設施管理服務	4,799,404	27.3	3,974,327	24.9	20.8
– 開發商增值服務	916,154	5.2	1,383,499	8.6	-33.8
– 城市空間整合服務	349,748	2.0	309,680	1.9	12.9
小計	6,065,306	34.5	5,667,506	35.4	7.0
AIoT及BPaaS解決 方案服務					
– AIoT解決方案	602,871	3.4	669,751	4.2	-10.0
– BPaaS解決方案	788,772	4.5	646,660	4.0	22.0
小計	1,391,643	7.9	1,316,411	8.2	5.7
合計	17,559,770	100.0	16,019,670	100.0	9.6

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			
	2024年		2023年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)		(未經審計)	
社區空間居住消費服務				
– 住宅物業服務	1,246,022	13.4	1,026,769	12.6
– 居住相關資產服務	178,803	29.1	194,925	28.4
– 其他社區增值服務	100,850	58.4	126,775	64.8
小計	1,525,675	15.1	1,348,469	14.9
商企和城市空間綜合服務				
– 物業和設施管理服務	398,382	8.3	412,503	10.4
– 開發商增值服務	2,120	0.2	194,056	14.0
– 城市空間整合服務	31,106	8.9	29,471	9.5
小計	431,608	7.1	636,030	11.2
AIoT及BPaaS解決方案服務				
– AIoT解決方案	146,874	24.4	208,354	31.1
– BPaaS解決方案	292,374	37.1	219,179	33.9
小計	439,248	31.6	427,533	32.5
合計	2,396,531	13.6	2,412,032	15.1

下表載列所示日期為剔除開發商影響後，並按照業務及服務類別劃分的收入及毛利詳情：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	收入 人民幣千元 (未經審計)	毛利 人民幣千元 (未經審計)	收入 人民幣千元 (未經審計)	毛利 人民幣千元 (未經審計)
循環型業務				
住宅物業服務	9,175,951	1,106,417	8,003,555	875,766
物業及設施管理服務	4,329,000	348,442	3,491,536	344,227
BPaaS解決方案	540,404	212,657	405,189	150,188
小計	14,045,355	1,667,516	11,900,280	1,370,181
其他核心業務				
居住相關資產服務	482,254	146,208	530,417	154,785
AIoT解決方案	324,872	51,874	298,751	93,354
核心業務小計	14,852,481	1,865,599	12,729,448	1,618,320
其他業務				
其他社區增值服務	167,966	100,688	182,490	122,835
城市空間整合服務	335,217	29,758	301,115	28,618
小計	503,183	130,446	483,605	151,453
剔除所有開發商業務後合計	15,355,664	1,996,045	13,213,053	1,769,773

報告期內，本集團與開發商有關的收入佔本集團總收入比為12.6%，較去年同期下降5.0個百分點。剔除開發商影響後，報告期內本集團收入為人民幣15,355.7百萬元，同比增長16.2%；毛利為人民幣1,996.0百萬元，同比增長12.8%。

循環型業務

本集團循環型業務包括住宅物業服務、物業及設施管理服務及BPaaS解決方案三大業務，是營收穩健增長的「壓艙石」。該業務於報告期內收入為人民幣14,903.7百萬元，同比增長16.7%，佔本集團總營收的84.9%；創造毛利人民幣1,936.8百萬元，同比增長16.8%，佔本集團總毛利的80.8%。

住宅物業服務

報告期內，本集團住宅物業服務的收入為人民幣9,315.6百萬元，同比增長14.2%，佔總收入的53.1%；該業務在報告期內創造毛利人民幣1,246.0百萬元，同比增長21.4%，佔總毛利的52.0%。得益於蝶城內流程改造工作的順利推進，該業務毛利率在報告期內提升至13.4%，同比上升了0.8個百分點。該業務收入的穩健增長，主要由於本集團旗下萬科物業品牌突出的市場化拓展能力。截至2024年6月30日，在管住宅項目的飽和收入為人民幣26,206.8百萬元，同比增長14.2%；合約住宅項目的飽和收入為人民幣31,850.1百萬元，同比增長8.8%。

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	
	2024年	2023年
合約飽和收入(人民幣百萬元)	31,850.1	29,263.7
合約項目數量(個)	4,862	4,478
在管飽和收入(人民幣百萬元)	26,206.8	22,948.4
在管項目數量(個)	4,095	3,586

在報告期內，本集團共退出17個住宅物業項目，涉及的飽和收入為人民幣89.4百萬元。

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及合約項目數量、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2024年6月30日止			截至2023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	1,628	12,729.8	4,975.0	1,446	11,432.3	4,490.2
獨立第三方房地產開發商	2,467	13,477.0	4,340.6	2,140	11,516.1	3,664.4
合計	<u>4,095</u>	<u>26,206.8</u>	<u>9,315.6</u>	<u>3,586</u>	<u>22,948.4</u>	<u>8,154.6</u>

物業及設施管理服務

報告期內，本集團來自物業及設施服務管理的收入為人民幣4,799.4百萬元，同比增長20.8%，佔總收入的27.3%；該業務在報告期內創造毛利人民幣398.4百萬元，同比下降3.4%，佔總毛利的16.6%。截至2024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14,311.1百萬元，其中商企物業服務項目為人民幣6,770.6百萬元，同比增長6.1%；綜合設施管理服務項目為人民幣7,540.6百萬元，同比增長51.0%。儘管受到開發商支付能力持續下滑和外部環境承壓的影響，本集團憑藉在B端客戶中突出的品牌優勢及拓展能力，在報告期內獲取超高層項目3個，並持續在優質賽道中擴張，主動調整客戶結構。

下表載列所示日期物業及設施服務管理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	
	2024年	2023年
合約飽和收入(人民幣百萬元)	17,507.8	15,245.5
合約項目數量(個)	2,804	2,356
在管飽和收入(人民幣百萬元)	14,311.1	11,372.6
在管項目數量(個)	<u>2,382</u>	<u>1,958</u>

在報告期內，本集團共退出44個物業及設施服務管理項目，涉及的飽和收入為人民幣155.6百萬元。

下表載列以物業開發商類別劃分的於所示日期物業及設施服務管理的在管及合約項目數量、在管飽和收入以及所示期間來自物業及設施服務管理收益明細。

	截至2024年6月30日止			截至2023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	325	2,189.5	708.1	301	2,002.4	576.9
獨立第三方房地產開發商	2,057	12,121.6	4,091.3	1,657	9,370.2	3,397.4
合計	<u>2,382</u>	<u>14,311.1</u>	<u>4,799.4</u>	<u>1,958</u>	<u>11,372.6</u>	<u>3,974.3</u>

BPaaS解決方案

在報告期內，本集團來自BPaaS解決方案的收入為人民幣788.8百萬元，同比增長22.0%，佔總收入的4.5%。該業務在報告期內的毛利為人民幣292.4百萬元，較去年同期增長33.4%，佔總毛利的12.2%。該業務的快速增長來源於本集團在企業及空間客戶兩方面的市場化拓展能力，截至2024年6月30日，企業BPaaS業務外部拓展成效良好，新增客戶包括頭部AI企業、大型醫藥企業、知名通信企業等；空間BPaaS業務累計在29個城市項目中落地。

其他核心業務

除循環型業務外，居住相關資產服務及AIoT解決方案業務也屬於本集團的核心業務。

居住相關資產服務

報告期內，本集團來自居住相關資產服務的收入為人民幣614.7百萬元，同比下降10.3%，佔總收入的3.5%；該業務在報告期內毛利為人民幣178.8百萬元，同比下滑8.3%，佔總毛利的7.5%。該業務收入下滑主要由於房屋交易市場的總量下滑，疊加外部環境對於裝修業務的影響。

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602.9百萬元，同比下滑10.0%，佔總收入的3.4%；其中來自開發商的收入為人民幣278.0百萬元，同比下降25.1%；來自產業客戶的收入為人民幣324.9百萬元，同比上升8.7%。該業務在報告期內毛利為人民幣146.9百萬元，較去年同期下滑29.5%，佔總毛利的6.1%。在報告期內，本集團在非住宅、非開發商及舊改項目中持續拓展，旨在過往服務開發商的能力延伸至其他有需求的產業客戶中。

非核心業務

在報告期內，本集團主動調整戰略，非核心業務在主營業務中的佔比繼續下滑。

城市空間是本集團重要的場景業務之一，主要採取表外合資的形式開展。

城市空間整合服務

截至2024年6月30日，本集團已在全國24個城市落地108個城市空間整合服務項目，簽約合同額達到人民幣6,593.5百萬元，同比增長30.2%，其中79.1%的合同額來自非併表合資形式開展的業務。

報告期內，本集團在城市空間整合服務中的「RFO」模型繼續取得成果，以少數股權形式開展的項目實現了9.8%的年化投資回報率，累計投資回報率達到57.5%(ROI)，同時聚焦在29個優質城資公司項目中落地了空間BPaaS業務，帶來了人民幣47.8百萬元收入(FEE)，並通過城資形式為本集團帶來了人民幣138.6百萬元的業務轉介(OPPORTUNITY)。

在報告期內，本集團來自城市空間整合服務的併表收入為人民幣349.7百萬元，同比增長12.9%，佔總收入的2.0%；該業務在報告期內毛利為人民幣31.1百萬元，較去年同期上升5.5%，佔總毛利的1.3%。

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172.6百萬元，同比下滑11.8%，佔總收入的1.0%；該業務在報告期內毛利為人民幣100.9百萬元，同比下滑20.4%。收入及利潤雙降的主要原因是業務量驟降，利潤空間壓縮，成本調整需要時間。

開發商增值業務

報告期內，本集團來自開發商增值服務的收入為人民幣916.2百萬元，同比下滑33.8%，佔總收入的5.2%。該業務在報告期內毛利為人民幣2.1百萬元，同比下滑98.9%。收入及利潤雙降的主要原因是受行業周期影響開發商新房業務的超預期萎縮。

財務回顧

截至2024年6月30日止六個月，本集團收入結構持續優化，循環型業務收入達到人民幣14,903.7百萬元，同比增長16.7%，佔收入比例為84.9%，帶來毛利人民幣1,936.8百萬元，同比增長16.8%。銷售和分銷開支費用率(佔收入比)同比增長0.1個百分點，行政開支費用率(佔收入比)同比降低0.8個百分點。

收入

截至2024年6月30日止六個月，本集團總收入為人民幣17,559.8百萬元，較2023年同期的人民幣16,019.7百萬元增長9.6%，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2024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10,102.8百萬元，較2023年同期的人民幣9,035.8百萬元增長11.8%，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2024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6,065.3百萬元，較2023年同期的人民幣5,667.5百萬元增長7.0%，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2024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1,391.6百萬元，較2023年同期的人民幣1,316.4百萬元增長5.7%，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2024年6月30日止六個月，本集團總成本為人民幣15,163.2百萬元，較2023年同期的人民幣13,607.6百萬元增長11.4%，成本的增長主要由於收入規模的增長。

毛利及毛利率

截至2024年6月30日止六個月，本集團毛利為人民幣2,396.5百萬元，較2023年同期的人民幣2,412.0百萬元降低0.6%。截至2024年6月30日止六個月，本集團毛利率為13.6%，較2023年同期15.1%降低1.5個百分點；毛利率的下降，主要受到開發商業務毛利率下降和物業及設施管理服務拓展客戶底盤的影響。

- **社區空間居住消費服務**

截至2024年6月30日止六個月，本集團的社區空間居住消費服務毛利率為15.1%，較去年同期增長0.2個百分點。其中，住宅物業服務毛利率為13.4%，較去年同期增長0.8個百分點，得益於蝶城戰略流程改造的順利推進，及對經營成本進行精細化管理；居住相關資產服務毛利率為29.1%，較去年同期增長0.7個百分點；其他社區增值服務毛利率為58.4%，較去年同期下降6.4個百分點。

- **商企和城市空間綜合服務**

截至2024年6月30日止六個月，本集團的商企和城市空間綜合服務毛利率為7.1%。其中，物業及設施管理服務毛利率為8.3%，較去年同期降低2.1個百分點，主要由於綜合設施管理服務仍處於積累客戶底盤和跨領域打響品牌階段；開發商增值服務毛利率為0.2%，較去年同期下降13.8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8.9%，較去年同期降低0.6個百分點。

• **AIoT及BPaaS解決方案服務**

截至2024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31.6%，較去年同期降低0.9個百分點，主要為業務轉型下的產品結構持續優化。其中，AIoT解決方案毛利率為24.4%，BPaaS解決方案毛利率為37.1%。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2023年6月30日止六個月的人民幣447.5百萬元降低至2024年同期的人民幣84.9百萬元，降低81.0%，主要為去年同期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增加，本期持有的股權投資價值變動，及中國境內增值稅加計抵減政策到期等多重因素影響引起。

銷售和分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由截至2023年6月30日止六個月的人民幣229.2百萬元增加至2024年同期的人民幣265.8百萬元，增長16.0%，銷售和分銷開支佔收入比為1.5%，較2023年同期增長0.1個百分點。

行政開支

本集團的行政開支由截至2023年6月30日止六個月的人民幣995.7百萬元下降至2024年同期的人民幣956.4百萬元，降低4.0%，行政開支佔收入比為5.4%，較2023年同期降低0.8個百分點，一方面得益於科技提效，實現管理效率集中化、遠端化、智慧化，另一方面著眼於後台職能隊伍建設，標準化歸集，致力資源效能增長等戰略。

所得稅開支

本集團的所得稅開支從截至2023年6月30日止六個月的人民幣349.2百萬元下降至2024年同期的人民幣279.6百萬元，降低19.9%，主要為稅前利潤下降所致。

期內利潤

本集團的期內利潤從截至2023年6月30日止六個月的人民幣1,050.0百萬元下降至2024年同期的人民幣804.4百萬元，降低23.4%。截至2024年6月30日止六個月，本集團的核心淨利潤為人民幣1,201.8百萬元，較2023年同期同口徑金額人民幣1,234.6百萬元，降低2.7%，主要為受到其他收入及收益下降的影響。

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2023年12月31日的人民幣7,981.2百萬元增長到截至2024年6月30日的人民幣8,000.9百萬元，主要由於併購活動帶來無形資產及商譽。

資金流動性及財政資源

現金狀況

截至2024年6月30日止，本集團擁有現金及現金等價物為人民幣12,197.1百萬元，較2023年12月31日現金及現金等價物人民幣15,572.5百萬元，餘額降低人民幣3,375.4百萬元。本集團現金及現金等價物主要以人民幣計值。

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2024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2024年6月30日止，本集團淨負債率為不適用。

或有負債

截至2024年6月30日止，本集團無重大或有負債。

資產抵押

截至2024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2024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439.2百萬元及美元折合人民幣5.9百萬元。截至2024年6月30日止，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2024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2024年6月30日止，本集團有105,521名員工（2023年12月31日：101,284名員工），報告期內總員工成本約人民幣5,897.3百萬元。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

本集團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

本集團自2019年起員工發展項目，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，鼓勵一線基層員工，探索職業新道路，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，鼓勵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703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8,474名基層員工成功轉崗。

2. 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「專業力」、「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。報告期內，本集團結合ISO9001品質管理體系、ISO14001環境管理體系、ISO45001職業健康安全管理体系，發佈了《萬物雲能力認證體系標準》，作為員工能力認證的指引，以確保員工有能力為客戶提供可持續，穩定預期的服務交付品質。並通過「人才數字羅盤」利用數字技術輔助人才選拔和培養，更精準地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

於截至2024年6月30日的六個月內，本公司已於聯交所累計回購H股股份5,486,500股，佔本公司截至2024年6月30日為止總股本的比例為0.47%，已支付的總金額約為港幣111,134,599元（不含交易費用）。

H股股份回購的每月報告如下：

回購月份	回購股數	每股買價		價格總額 (港元)
		最高 (港元／股)	最低 (港元／股)	
2024年1月	959,300	21.60	20.30	20,192,150
2024年2月	600,000	19.00	17.22	10,743,044
2024年3月	79,000	19.66	19.60	1,552,750
2024年4月	2,203,600	19.04	17.28	39,648,480
2024年5月	300,000	24.25	23.45	7,183,065
2024年6月	1,344,600	24.00	23.15	31,815,110

董事會相信，在當前市況下回購股份將彰顯本公司對自身業務發展及前景充滿信心，並最終使本公司受益及為股東創造價值回報，符合本公司及股東的整體利益。

截至本公告日期，本公司已註銷所有已回購的H股股份。

除上文載列者外，於報告期間，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C1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C3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2024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2024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. 中期股息及特別股息

董事會決議建議宣派截至2024年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣0.562元（含稅）（「**2024年中期股息**」）。

此外，根據恒生指數有限公司公佈的截至2024年6月30日止的恒生指數系列季度指數檢討結果，本公司被納入恒生綜合指數成分股，自2024年9月9日起生效。為了慶祝本公司成為恒生綜合指數成分股，本公司董事會欣然宣佈，決議建議向股東派付特別股息每股人民幣0.460元（含稅）（「**2024年特別股息**」），合計派發股息每股人民幣1.022元（含稅）。

就派付股息而言，H股股東的股息將以人民幣宣派但以港元派付。2024年中期股息及2024年特別股息須待本公司股東於即將於2024年9月27日召開的股東大會上批准，方可作實。本公司將適時披露有關（其中包括）本公司派發2024年中期股息及2024年特別股息的進一步詳情。

股息稅項

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例、國家稅務總局《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》（國稅函[2008]897號），作為中國境內企業，本公司在向名列於H股股東名冊上的非居民企業股東（即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算（代理人）有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股股東）分派中期股息及特別股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協議（安排）待遇的申

請，提供證明自己為符合稅收協議(安排)規定的實際受益所有人的數據。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協議(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

根據《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)，本公司須為H股個人股東代扣代繳個人所得稅。H股個人股東為香港、澳門居民及其他與中國訂立10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

H股個人股東為與中國訂立低於10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。倘該等股東要求退還超出稅收協議項下應繳個人所得稅的金額，本公司可根據相關稅收協議代為辦理享受有關稅收協議待遇的申請，但股東須及時根據《非居民納稅人享受稅收協議待遇管理辦法》(國家稅務總局公告2015年第60號)及相關稅收協議的要求提供相關文件和資訊。經主管稅務機關審核批准後，本公司將協助對多扣繳稅款予以退還。

H股個人股東為與中國訂立高於10%但低於20%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按該等稅收協議規定的適用稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

H股個人股東為與中國訂立20%稅率稅收協議或未與中國訂立任何稅收協議的國家或地區及其他情況的居民，本公司將按20%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

股東務須向彼等的稅務顧問諮詢有關擁有及處置H股所涉及的中國、香港及其他稅務影響的意見。

9. 暫停辦理股份過戶登記

為釐定出席臨時股東大會並於會上投票的股東資格

本公司將由2024年9月24日至2024年9月27日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記。為釐定符合資格出席臨時股東大會並於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票須於2024年9月23日下午四時三十分前送交本公司H股證券登記處卓佳證券登記有限公司（香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），以辦理股份過戶登記手續。

為釐定獲發擬派付2024年中期股息及2024年特別股息的股東資格

為釐定獲發擬派付2024年中期股息及2024年特別股息的資格，本公司將由2024年10月4日至2024年10月8日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格獲發擬派付2024年中期股息及2024年特別股息，所有本公司股份過戶文件連同有關股票須於2024年10月3日下午四時三十分前送交本公司H股證券登記處卓佳證券登記有限公司（香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），以辦理股份過戶登記手續。

10. 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(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.onewo.com)上。本公司中期報告將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，2024年8月22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。