

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2025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2025年6月30日止六個月，報告期內收入為人民幣18,137.5百萬元，同比增長3.1%，其中，社區空間居住消費服務收入為人民幣11,325.0百萬元，同比增長11.8%；商企和城市空間綜合服務收入為人民幣5,748.7百萬元，同比降低5.2%；AIoT及BPaaS解決方案服務收入為人民幣1,063.8百萬元，同比降低23.6%。

截至2025年6月30日止六個月，循環型業務^{註1}收入為人民幣16,308.5百萬元，同比增長9.5%，佔收入比例為89.9%，同比增加了5.2個百分點；循環型業務帶來毛利為人民幣2,107.9百萬元，毛利率為12.9%，同比基本持平。

截至2025年6月30日止六個月，報告期內毛利潤為人民幣2,492.9百萬元，同比增長3.8%，行政開支下降77.4百萬元，同比下降8.0%。

截至2025年6月30日止六個月，報告期內利潤為人民幣837.8百萬元，同比增長5.4%，本集團的非經常性事項淨損失為247.5百萬元，同比增加人民幣93.1百萬元。核心淨利潤^{註2}為人民幣1,321.1百萬元，同比增長10.8%。

截至2025年6月30日止六個月，報告期內本公司股東（「股東」）應佔每股收益為人民幣0.68元，董事會建議向股東派付截至2025年6月30日止六個月的中期股息合計人民幣1,100.0百萬元。以期末本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份（「股份」）數目（不包括於2025年6月30日(i)指定為庫存H股的境外上市股份（「H股」），及(ii)須予註銷的H股）計算，每股分紅人民幣0.951元（含稅）。

註1：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2: 核心淨利潤為經營性業務活動創造的期內利潤經剔除歷史收購帶來的無形資產客戶關係攤銷、非經常性事項及相關所得稅影響所得；非經常性事項包括：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。

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2025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2025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2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月 2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024年 人民幣千元 (未經審計 並經重列)
收入	4	18,137,457	17,589,934
銷售成本		(15,644,584)	(15,188,800)
毛利		2,492,873	2,401,134
其他收入及收益淨額	5	63,204	85,957
銷售及分銷開支		(298,494)	(266,708)
行政開支		(885,774)	(963,148)
金融資產減值虧損淨額		(268,022)	(152,262)
財務成本		(15,546)	(10,491)
應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損		12,367	(16,834)
稅前利潤	6	1,100,608	1,077,648
所得稅開支	7	(262,830)	(282,506)
期內利潤		837,778	795,142
以下各方應佔：			
本公司股東		791,992	762,418
非控股權益		45,786	32,724
		837,778	795,142
本公司普通股股東應佔每股盈利(人民幣元)			
基本及攤薄	9	0.68	0.65

中期簡明合併全面收益表
截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024年 人民幣千元 (未經審計 並經重列)
期內利潤	<u>837,778</u>	<u>795,142</u>
其他全面(虧損)/收益		
可能在後續期間重新分類至損益的其他全面 (虧損)/收益：		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(5,033)</u>	<u>2,670</u>
可能在後續期間重新分類至損益的其他全面 (虧損)/收益淨額	<u>(5,033)</u>	<u>2,670</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>(175,083)</u>	<u>(11,045)</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>(175,083)</u>	<u>(11,045)</u>
期內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(180,116)</u>	<u>(8,375)</u>
期內全面收益總額	<u>657,662</u>	<u>786,767</u>
以下各方應佔：		
本公司股東	611,876	754,043
非控股權益	<u>45,786</u>	<u>32,724</u>
	<u>657,662</u>	<u>786,767</u>

中期簡明合併財務狀況表

2025年6月30日

	附註	於6月30日 2025年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2024年 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		589,613	620,995
投資性物業		2,126,661	1,897,708
使用權資產		306,825	324,229
無形資產	10	7,752,759	7,733,496
於合營企業及聯營公司的投資 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		1,302,244	1,288,607
遞延稅項資產		838,508	1,013,591
預付款項、按金及其他應收款項		348,584	326,014
		2,628,529	2,735,635
非流動資產總額		15,893,723	15,940,275
流動資產			
存貨		83,815	102,440
貿易應收款項及應收保證金	11	8,009,312	6,544,239
預付款項、按金及其他應收款項		2,309,728	3,067,582
受限制銀行存款		468,324	455,345
原到期日超過三個月的定期存款		56,515	187,686
現金及現金等價物		10,936,954	13,452,946
流動資產總額		21,864,648	23,810,238
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	12	6,648,199	6,671,540
合同負債		4,752,682	4,912,498
其他應付款項及應計項目	13	6,106,513	6,479,220
計息銀行借款		18,889	13,141
租賃負債		104,463	102,048
應納稅項		916,175	998,218
流動負債總額		18,546,921	19,176,665
流動資產淨額		3,317,727	4,633,573
資產總額減流動負債		19,211,450	20,573,848

中期簡明合併財務狀況表（續）

2025年6月30日

	附註	於6月30日 2025年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2024年 人民幣千元 (經重列)
非流動負債			
計息銀行借款		555,000	562,500
其他應付款項及應計項目 撥備	13	1,197,608	1,160,038
租賃負債		110,827	104,731
遞延稅項負債		215,459	233,910
		821,275	856,674
非流動負債總額		<u>2,900,169</u>	<u>2,917,853</u>
資產淨額		<u>16,311,281</u>	<u>17,655,995</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本		1,171,565	1,171,565
儲備		14,303,414	15,709,046
		15,474,979	16,880,611
非控股權益		<u>836,302</u>	<u>775,384</u>
權益總額		<u>16,311,281</u>	<u>17,655,995</u>

中期簡明合併財務資料附註

2025年6月30日

1. 編製基準

截至2025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2024年12月31日止年度的年度合併財務報表一併閱讀。

2.1 會計政策變更

除就本期間財務資料首次採納以下經修訂《國際財務報告準則會計準則》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2024年12月31日止年度之年度合併財務報表所採用者相同。

《國際會計準則》第21號(修訂本) *缺乏可兌換性*

經修訂《國際財務報告準則會計準則》的性質及影響載述如下：

《國際會計準則》第21號(修訂本)訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何於計量日期估計即期匯率。該等修訂要求披露讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料。由於本集團用作交易的貨幣及集團實體用作換算本集團的呈列貨幣之功能貨幣為可兌換，因此該等修訂並無對中期簡明合併財務資料造成任何影響。

2.2 過往期間之重列

於2025年1月，本集團通過向萬科企業股份有限公司(「萬科企業」)的附屬公司深圳市萬科產業發展有限公司收購深圳市福科產業運營管理有限公司(「福科產業」)75%的股權，取得對福科產業的控制權。於2025年5月，本集團通過向萬科企業的附屬公司上海萬科投資管理有限公司收購上海祥大房地產發展有限公司(「上海祥大」，曾是本公司的合營企業)55%的股權，取得對上海祥大的控制權。由於收購前後，福科產業、上海祥大及本集團均受萬科企業控制，故該等收購被視為同一控制下的業務合併，並使用合併會計方法入賬。因此，本中期簡明合併財務資料所載比較數據已經重列。

經重列的中期簡明合併全面收益表：

	截至2024年6月30日止六個月		
	合併全面收益表		
	按初始列報 人民幣千元	追溯調整 人民幣千元	經重列 人民幣千元
期內利潤	804,423	(9,281)	795,142
可能在後續期間重新分類至 損益的其他全面收益淨額	2,670	—	2,670
不會在後續期間重新分類至損益的 其他全面虧損淨額	(11,045)	—	(11,045)
期內全面收益	<u>796,048</u>	<u>(9,281)</u>	<u>786,767</u>
以下各方應佔：			
本公司股東	763,288	(9,245)	754,043
非控股權益	32,760	(36)	32,724

2.2 過往期間之重列(續)

經重列的合併財務狀況表：

	2024年12月31日		
	合併財務狀況表		
	按初始列報	追溯調整	經重列
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產總額	38,608,225	1,142,288	39,750,513
負債總額	21,448,474	646,044	22,094,518
本公司股東應佔權益	16,422,604	458,007	16,880,611
非控股權益	737,147	38,237	775,384
權益總額	<u>17,159,751</u>	<u>496,244</u>	<u>17,655,995</u>

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2025年及2024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2025年及2024年6月30日止六個月，大部分收入來自中國。

於2025年6月30日及2024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2025年及2024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	
	2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024年 人民幣千元 (未經審計 並經重列)
商品或服務類別		
社區空間居住消費服務	11,324,996	10,132,985
商企和城市空間綜合服務	5,748,658	6,065,306
AIoT及BPaaS解決方案服務	1,063,803	1,391,643
客戶合約收入總額	<u>18,137,457</u>	<u>17,589,934</u>
收入確認時間		
於某一時間點轉移的商品或服務	597,029	755,370
隨時間轉移的服務	17,540,428	16,834,564
客戶合約收入總額	<u>18,137,457</u>	<u>17,589,934</u>

5. 其他收入及收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024年 人民幣千元 (未經審計 並經重列)
利息收入	27,805	56,896
政府補助	20,155	35,378
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	34,508	30,588
出售投資性物業的收益	11,896	11,522
出售合營企業及聯營公司的收益	190	–
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	(3,762)	5,436
於一間聯營公司的投資減值	–	(83,592)
其他非營業虧損	(27,588)	(17,916)
	<u>63,204</u>	<u>85,957</u>

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	
	2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024年 人民幣千元 (未經審計 並經重列)
提供服務成本	15,429,723	14,710,979
出售存貨成本	214,861	477,821
折舊及攤銷	531,358	532,572
研發成本	156,931	182,132
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	4,996,248	4,936,092
退休金費用、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	1,008,430	957,396
	<u>6,004,678</u>	<u>5,893,488</u>
於一間聯營公司的投資減值	-	83,592
金融資產減值虧損淨額：		
貿易應收款項及應收保證金減值虧損淨額	144,683	122,921
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產 減值虧損淨額	<u>123,339</u>	<u>29,341</u>
	<u>268,022</u>	<u>152,262</u>
出售物業、廠房及設備項目的(收益)／虧損	(139)	1,583

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利潤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2025年及2024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2025年及2024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2025年及2024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2025年及2024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。

7. 所得稅開支(續)

截至2025年及2024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	
	2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024年 人民幣千元 (未經審計 並經重列)
即期－中國	345,142	364,880
遞延稅項	<u>(82,312)</u>	<u>(82,374)</u>
期內稅項支出總額	<u>262,830</u>	<u>282,506</u>

8. 股息

本公司於2025年5月16日召開的股東週年會上已批准以每股普通股人民幣0.481元(含稅)派發截至2024年12月31日止年度末期股息共計人民幣556百萬元及以每股普通股人民幣0.394元(含稅)派發截至2024年12月31日止年度特別股息共計人民幣456百萬元，有關款項已於年內支付。

於2025年8月18日召開的董事會會議上，董事會建議派付截至2025年6月30日止六個月的中期股息每股普通股人民幣0.951元(含稅)，共計人民幣1,100百萬元(「2025年中期股息」)。

2025年中期股息須待本公司股東於即將召開的股東會上批准，方為有效。

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2025年及2024年6月30日止六個月的利潤以及截至2025年及2024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2025年及2024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。

9. 本公司普通股股東應佔每股盈利(續)

每股基本盈利的計算乃基於：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審計)	2024年 (未經審計 並經重列)
<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)	791,992	762,418
<u>股份</u>		
用於計算每股基本盈利的期內發行在外普通股加權平均 股數	1,156,779,915	1,175,976,024
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.68</u>	<u>0.65</u>

10. 無形資產

於2025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2025年1月1日：				
成本	6,222,403	3,825,162	71,480	10,119,045
累計攤銷	(2,365,400)	—	(20,149)	(2,385,549)
賬面淨值	<u>3,857,003</u>	<u>3,825,162</u>	<u>51,331</u>	<u>7,733,496</u>
於2025年1月1日，已扣除累計攤銷	3,857,003	3,825,162	51,331	7,733,496
添置*	18,033	—	8,212	26,245
收購附屬公司	116,736	174,728	—	291,464
於期內計提撥備的攤銷	(295,143)	—	(3,303)	(298,446)
於2025年6月30日，已扣除累計攤銷	<u>3,696,629</u>	<u>3,999,890</u>	<u>56,240</u>	<u>7,752,759</u>
於2025年6月30日：				
成本	6,357,172	3,999,890	79,692	10,436,754
累計攤銷	(2,660,543)	—	(23,452)	(2,683,995)
賬面淨值	<u>3,696,629</u>	<u>3,999,890</u>	<u>56,240</u>	<u>7,752,759</u>

10. 無形資產(續)

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	<u>(1,769,090)</u>	<u>—</u>	<u>(9,425)</u>	<u>(1,778,515)</u>
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	<u>(302,564)</u>	<u>—</u>	<u>(3,552)</u>	<u>(306,116)</u>
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	<u>(2,071,654)</u>	<u>—</u>	<u>(17,259)</u>	<u>(2,088,913)</u>
賬面淨值	<u>4,150,749</u>	<u>3,825,162</u>	<u>25,010</u>	<u>8,000,921</u>

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2025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 2025年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2024年 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項及應收票據		
– 關聯方	2,601,916	2,446,057
– 第三方	6,478,874	5,019,001
應收保證金	21,553	26,826
	9,102,343	7,491,884
減：貿易應收款項及應收保證金減值撥備	(1,093,031)	(947,645)
	8,009,312	6,544,239

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須待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2025年6月30日及2024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 2025年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2024年 人民幣千元 (經重列)
1年內	7,068,988	5,501,286
1至2年	734,595	831,761
2至3年	140,732	144,670
3年以上	64,997	66,522
	8,009,312	6,544,239

12. 貿易應付款項及應付票據

	於6月30日 2025年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2024年 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項及應付票據		
— 關聯方	215,585	14,741
— 第三方	<u>6,432,614</u>	<u>6,656,799</u>
	<u>6,648,199</u>	<u>6,671,540</u>

於2025年6月30日及2024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 2025年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2024年 人民幣千元 (經重列)
1年內	6,212,407	6,225,486
1至2年	283,252	311,740
2至3年	82,384	89,046
3年以上	<u>70,156</u>	<u>45,268</u>
	<u>6,648,199</u>	<u>6,671,540</u>

13. 其他應付款項及應計項目

	於6月30日 2025年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2024年 人民幣千元 (經重列)
流動：		
其他應付款項		
應付關聯方款項	442,305	572,274
代表業主收取的現金	1,855,589	1,966,600
應付按金	1,145,381	1,054,167
股息	59,867	66,620
應計項目及其他應付款項	1,015,548	975,343
	4,518,690	4,635,004
應付工資	1,272,696	1,587,620
一年內到期長期應付款項	3,520	3,520
其他應繳稅項	311,607	253,076
	6,106,513	6,479,220
非流動：		
代表業主持有的款項	1,193,960	1,156,385
長期應付款項	3,648	3,653
	1,197,608	1,160,038

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16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

物業服務在存量時代的機遇與矛盾

物業服務行業加速步入存量主導時代，頭部企業依托品牌、效率與規模優勢持續提升集中度，克而瑞數據顯示2021-2024年住宅物業換手率從1.7%升至3.3%，年均超2萬小區更換物業，TOP10企業市佔率突破28.3%，新增合約面積是TOP11-30企業的2.4倍，行業參與者數量正在從十萬級向萬級快速集中，頭部企業規模仍有較大增長空間。這一趨勢源於業主權利意識覺醒倒逼品質升級，推動行業從規模擴張轉向質量競逐。

在此進程中，從開發增量中獨立的物業企業、房價承壓下的業主以及關注民聲的地方政府，各方的價值認知錯位成為當下主要矛盾。矛盾根源深植行業歷史結構，房企上行週期主導前期物業高價合同，業主作為付費方缺席決策，埋下「高收費低服務」信任危機；而部分企業服務縮水引發的收繳率滑坡與地方政府限價干預進一步激化供需對立。

破局關鍵在於構建質價相符的服務體系。彈性定價模式通過解構508項服務為模塊化菜單，業主按需組合併明晰定價規則，消除強制高收費抵觸。該模式需政府完善分級服務標準、企業提供透明化方案、業主掌握品質選擇權三方共建，推動物業服務從「成本負擔」轉型為「生活品質投資」。未來彈性定價將從單點突破走向行業開源，成為平衡企業盈利訴求與業主品質期望的基準範式，終結惡性循環並開啟存量市場價值重構新週期。

政府的期待與行業現實的矛盾

今年以來，中央與地方政府密集出台文件，構建起「好房子、好服務」政策框架。當前，「好房子」工程已在全國各地推進。伴隨社會需求從「住有所居」向「住有宜居」躍升，「好服務」已經成為「好房子」的核心及延續。住建部部長倪虹明確提出：「誰能為群眾提供好服務，誰就能有市場、有未來」。中央推動建立「社區黨組織+居委會+業委會+物業」的四位一體機制，打造「紅色物業」，強化黨對物業管理的領導，將物業納入基層治理網絡，高效解決社區矛盾。中央政府眼中的高品質物業服務是人民群眾生活品質提升的關鍵及基層治理網絡的樞紐。

然而據《人民日報》刊文《整治物業管理亂象，靶向發力》揭示，當前物業服務市場存在部分公職人員違規參與項目合同中介的現象，形成涵蓋監管方、協會及企業的不當利益鏈條。此類行為易衍生廉潔風險，干擾市場化服務商更替機制，抑制行業良性競爭。建議通過強化招投標透明化（如區塊鏈存證）、建立服務商分級認證、推行業主委員會主導的合同評議機制等舉措，破除非市場因素干擾，助力行業回歸「服務質量決定市場份額」的健康生態。

部分地方政府針對新房的前期物業服務合同的限價被輿論惡意引導，引發物業費降價輿情。政府對於物企的期待與行業現實產生了背離。值此行業滿城風雨之際，行業頭部企業更應攜手向前，守住有質增長的底線，為業主提供長期可持續的優質服務。

科技躍進與業主感知的矛盾

過去三年，科技飛速發展，AI進入了人們生活和工作的方方面面，物業這個曾被視為勞動密集型的傳統行業正在被算法重構服務動線，被數據重塑管理範式。物企普遍將科技和算法用於優化能源管理、提升員工工作效率、管理智慧工單和賦能輿情監控。報告期內，行業積極投資佈局人工智能、機器人及具身智能領域，引發資本市場熱議。新大正物業攜手賽特智能推出智能清潔機器人；南都物業投

資雲象機器人，推動智慧化轉型升級。物企有充足動力將科技應用在一線與中後台的方方面面，實現成本節約和效率提升。然而，業主作為服務接受方及付費方，部分業主對人工服務的溫度感存有偏好，且關注技術紅利是否可以轉化為業主方的利益，從而引發對於物業+科技的趨勢爭議。作為行業中的頭部企業，既要積極探索AI及機器人在物業服務作業及中後台管理中的應用，持續提升技術應用滲透率，提升作業效率並降低成本；與此同時，更需將科技提升帶來的成果與業主分享，共同擁抱創新帶來的行業變革。

戰略回顧

2025-2027年是本集團完成能力建設的三年，本集團將圍繞「資產服務、智慧、低碳」三大關鍵詞，推進「蝶城+、企服+、生態+」三大戰略，成為全球領先的智慧低碳資產服務商。

蝶城+：構建街道級服務網絡

蝶城是本集團作為勞動密集型行業打造區域規模效應的核心戰略選擇。報告期內，本集團累計已完成300個蝶城的提效改造，覆蓋項目數1,688個，佔在管項目總量的38.3%，改造後蝶城提效人民幣230.0百萬元。年內將依托既有提效成果，深度融合前沿AI技術，重點突破混合用工優化、跨項目資源共享及全流程AI應用等三大方向，探索下一步提效路徑。

在宏觀環境承壓的現狀下，本集團的「彈性定價」策略成為了行業新的解題方式。推動「質價相符」的物業服務綜合方案，是行業的大勢所趨，也將助力本集團在住宅物業領域打開新的市場拓展空間，助力在存量市場競爭中獲勝。報告期內，本集團在存量市場中獲取114個住宅物業項目，共計人民幣668.1百萬元年化飽和收入，同比增長31.5%。

在蝶城底盤之上，本集團積極推進資產業務的鋪排，在報告期內，居住相關資產服務業務收入達到人民幣858.4百萬元，同比提升39.6%，毛利率為22.3%，對本集團的盈利能力起到積極作用。該業務收入的顯著增長，得益於報告期內在蝶城內積極開展的自營裝修及房屋修繕業務。自營裝修業務在報告期內新簽約人民幣270.0百萬元，同比增長50.0%，服務超過一萬戶客戶。房屋修繕業務在報告期內，依托住宅物業既有底盤優勢推動規模化增長，實現收入人民幣227.6百萬元，同比增長達到95.0%。

企服+：資產服務價值躍升新引擎

本集團通過整合能源管理、遠程共享服務等企業增值能力，構建B端業務護城河，實現客戶價值與盈利增長的雙贏格局。

- 能源管理構建長效競爭力

在商業樓宇領域，上海中港匯項目應用智慧節能系統，在不影響運營體感前提下實現能源費用下降24%，驗證技術降本實效；深圳創智雲中心T3棟項目以「靈石+」AI智能體與微電網技術為核心，實施分層分區能耗管理，空調照明智控節能超10%，並整合屋頂光伏+移動儲能充電車實現動態調優，打造低碳辦公標桿。

蘇州某頭部光學企業總部項目創新採用「能源分潤」模式，以節能效益共享機制綁定6年期深度合作，打破傳統物業短週期低毛利困局，單項目全週期收益提升7.8倍。該模式推動期內成功落地13個能源項目，為資產服務開闢高附加值賽道。

能源管理能力將成為本集團資產服務差異化的核心壁壘，報告期內，物業及設施管理服務業務毛利率同比增加0.5個百分點，新增飽和收入人民幣1,249.9百萬元。

- AI數據服務賦能B端業務多元增長

本集團通過AI訓練數據全生命週期服務，構建遠程企業服務產品體系，覆蓋圖像（3D點雲標註）、文本（學科提答結合）、音頻（聲紋分類）等多模態標註場景，以「定制化方案+全流程質控」滿足自動駕駛、金融科技等行業高精度需求。該業務在期內實現從零到人民幣37.9百萬元的業務突破，簽約4家外部客戶，驗證技術驅動型服務的高效落地能力。

報告期內，企業遠程運營服務收入達到人民幣618.9百萬元，同比增長14.1%，毛利率達到33.5%，成為拉動公司盈利增長的重要力量之一。未來該業務將拓展智能金融、醫療等新興領域，通過大模型輔助標註技術持續提升服務能力，鞏固B端業務可持續發展基礎。

科技能力：驅動費用端持續優化

報告期內，本集團通過AI與自動化技術深度重構中後端運營體系，實現費用效率結構性提升。在合同管理領域，AI全週期介入草擬、審核、定稿流程，壓縮審批耗時並降低合規風險；人力常規流程中26項功能實現10項遠程自動化，覆蓋離職、調動、社保等高頻場景，單業務處理效率顯著提升。科技提效直接轉化為費用端優化成果——報告期行政開支人民幣885.8百萬元，同比淨減少人民幣77.4百萬元，降幅達8.0%。釋放的資源可反哺前線業務投入，形成「技術降本→資源再分配→增長加速」的戰略閉環。

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				
	2025年		2024年		增長率
	人民幣千元 (未經審計)	%	人民幣千元 (未經審計 及經重列)	%	%
社區空間居住消費服務					
– 住宅物業服務	10,279,326	56.7	9,309,541	52.9	10.4
– 居住相關資產服務	858,423	4.7	614,705	3.5	39.6
– 其他社區增值服務	187,247	1.0	208,739	1.2	(10.3)
小計	11,324,996	62.4	10,132,985	57.6	11.8
商企和城市空間綜合服務					
– 物業及設施管理服務	5,169,132	28.5	4,799,404	27.3	7.7
– 開發商增值服務	219,285	1.2	916,154	5.2	(76.1)
– 城市空間整合服務	360,241	2.0	349,748	2.0	3.0
小計	5,748,658	31.7	6,065,306	34.5	(5.2)
AIoT及BPaaS解決方案服務					
– AIoT解決方案	203,719	1.1	602,871	3.4	(66.2)
– BPaaS解決方案	860,084	4.8	788,772	4.5	9.0
小計	1,063,803	5.9	1,391,643	7.9	(23.6)
合計	18,137,457	100.0	17,589,934	100.0	3.1

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			
	2025年		2024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)		(未經審計及經重列)	
社區空間居住消費服務				
－ 住宅物業服務	1,330,417	12.9	1,246,022	13.4
－ 居住相關資產服務	191,554	22.3	178,803	29.1
－ 其他社區增值服務	112,670	60.2	105,453	50.5
小計	1,634,641	14.4	1,530,278	15.1
商企和城市空間綜合服務				
－ 物業及設施管理服務	452,812	8.8	398,382	8.3
－ 開發商增值服務	21,333	9.7	2,120	0.2
－ 城市空間整合服務	32,763	9.1	31,106	8.9
小計	506,908	8.8	431,608	7.1
AIoT及BPaaS解決方案服務				
－ AIoT解決方案	26,687	13.1	146,874	24.4
－ BPaaS解決方案	324,637	37.7	292,374	37.1
小計	351,324	33.0	439,248	31.6
合計	2,492,873	13.7	2,401,134	13.7

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16,308.5百萬元，同比增長9.5%，佔本集團總營收的89.9%；創造毛利人民幣2,107.9百萬元，同比增長8.8%，佔本集團總毛利的84.6%。

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10,279.3百萬元，同比增長10.4%，佔總收入的56.7%；該業務在報告期內創造毛利人民幣1,330.4百萬元，同比增長6.8%，佔總毛利的53.4%。受宏觀環境影響，居民繳費意願在報告期內有所下降，該業務毛利率在報告期內下滑至12.9%，同比下滑了0.5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2025年6月30日，在管住宅項目的飽和收入為人民幣28,133.5百萬元，同比增長7.4%；合約住宅項目的飽和收入為人民幣33,719.1百萬元，同比增長5.9%。

下表載列所示日期住宅項目的在管數量及飽和收入的詳情：

	截至6月30日止	
	2025年	2024年
合約飽和收入(人民幣百萬元)	33,719.1	31,850.1
合約項目數量(個)	5,178	4,862
在管飽和收入(人民幣百萬元)	28,133.5	26,206.8
在管項目數量(個)	4,408	4,095

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2025年6月30日止			截至2024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	1,701	13,248.8	5,323.3	1,628	12,729.8	4,968.9
獨立第三方房地產開發商	2,707	14,884.7	4,956.0	2,467	13,477.0	4,340.6
合計	4,408	28,133.5	10,279.3	4,095	26,206.8	9,309.5

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5,169.1百萬元，同比增長7.7%，佔總收入的28.5%；該業務在報告期內創造毛利人民幣452.8百萬元，同比增長13.7%，佔總毛利的18.2%。截至2025年6月30日，在管物業及設施管理服務項目的飽和收入為人民幣15,700.0百萬元，同比增長9.7%，其中商企物業服務項目為人民幣7,886.8百萬元，綜合設施管理服務項目為人民幣7,813.2百萬元。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10個，並持續在優質賽道中擴張，進一步優化客戶結構。

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	
	2025年	2024年
合約飽和收入(人民幣百萬元)	19,837.9	17,507.8
合約項目數量(個)	3,284	2,804
在管飽和收入(人民幣百萬元)	15,700.0	14,311.1
在管項目數量(個)	2,585	2,382

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2025年6月30日止			截至2024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	272	2,260.4	711.3	325	2,189.5	708.1
獨立第三方房地產開發商	2,313	13,439.6	4,457.8	2,057	12,121.6	4,091.3
合計	<u>2,585</u>	<u>15,700.0</u>	<u>5,169.1</u>	<u>2,382</u>	<u>14,311.1</u>	<u>4,799.4</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860.1百萬元，同比增長9.0%，佔總收入的4.8%。該業務在報告期內的毛利為人民幣324.6百萬元，較去年同期增長11.0%，佔總毛利的13.0%。

該業務的增長來源於本集團在企業方面的市場化拓展能力，截至2025年6月30日，企業BPaaS業務外部拓展成效良好，新增客戶包括頭部保險企業、頭部能源企業、知名通信企業、頭部汽車企業等。

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858.4百萬元，同比提升39.6%，佔總收入的4.7%；該業務在報告期內毛利為人民幣191.6百萬元，同比上升7.1%，佔總毛利的7.7%。該業務收入提升主要由於報告期內積極增加門店，並在住宅空間內對非開發商客戶開展樓宇修繕業務，為更多地區和客戶提供服務。毛利潤提升主要來源於業務規模擴張。

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203.7百萬元，同比下降66.2%，佔總收入的1.1%。該業務在報告期內毛利為人民幣26.7百萬元，較去年同期下滑81.8%，佔總毛利的1.1%。

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業務場景之一，主要採取表外合資的形式開展。

城市空間整合服務

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360.2百萬元，同比增長3.0%，佔總收入的2.0%；該業務在報告期內毛利為人民幣32.8百萬元，較去年同期上升5.3%，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187.2百萬元，同比下降10.3%，佔總收入的1.0%；該業務在報告期內毛利為人民幣112.7百萬元，同比提升6.8%。

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219.3百萬元，同比下降76.1%，佔總收入的1.2%。該業務在報告期內毛利為人民幣21.3百萬元，同比增長906.3%。受行業週期影響開發商新房業務進一步萎縮，且主動收縮業務實現對開發商業務的關停並轉，使得收入下降。

財務回顧

截至2025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16,308.5百萬元，同比增長9.5%，佔收入比例為89.9%，帶來毛利人民幣2,107.9百萬元，毛利率為12.9%，同比基本持平。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)同比降低0.6個百分點。

收入

截至2025年6月30日止六個月，本集團總收入為人民幣18,137.5百萬元，較2024年同期的人民幣17,589.9百萬元增長3.1%，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2025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11,325.0百萬元，較2024年同期的人民幣10,133.0百萬元增長11.8%，主要得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。

- **商企和城市空間綜合服務**

截至2025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5,748.7百萬元，較2024年同期的人民幣6,065.3百萬元降低5.2%，主要由於本公司去年下半年開始主動收縮開發商業務，實現對開發商增值業務的關停並轉。

- **AIoT及BPaaS解決方案服務**

截至2025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1,063.8百萬元，較2024年同期的人民幣1,391.6百萬元降低23.6%，主要由於外部環境承壓和市場競爭程度加劇的影響，AIoT解決方案的業務量下降。

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；及折舊與攤銷，主要為歷史收購帶來的客戶關係攤銷。

截至2025年6月30日止六個月，本集團總成本為人民幣15,644.6百萬元，較2024年同期的人民幣15,188.8百萬元增長3.0%，成本的增長主要由於收入規模的增長。

毛利及毛利率

截至2025年6月30日止六個月，本集團毛利為人民幣2,492.9百萬元，較2024年同期的人民幣2,401.1百萬元增長3.8%。截至2025年6月30日止六個月，本集團毛利率為13.7%，較2024年同期基本持平。截至2025年6月30日止六個月，本集團「循環型」業務毛利率為12.9%，較2024年同期基本持平。

- **社區空間居住消費服務**

截至2025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14.4%，較去年同期降低0.7個百分點。其中，住宅物業服務毛利率為12.9%，較去年同期降低0.5個百分點，由於受宏觀環境影響，居民繳費意願在報告期內有所下降；居住相關資產服務毛利率為22.3%，較去年同期降低6.8個百分點，由於受行業週期影響開發商交付量下降。

- **商企和城市空間綜合服務**

截至2025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8.8%。其中，物業及設施管理服務毛利率為8.8%，較去年同期增長0.5個百分點，主要得益於本公司在客戶多元化方面的深耕；開發商增值服務毛利率為9.7%，較去年同期增長9.5個百分點，主要得益於本公司去年下半年對開發商增值業務關停並轉，實現業務結構優化；城市空間整合服務毛利率為9.1%，較去年同期增長0.2個百分點。

- **AIoT及BPaaS解決方案服務**

截至2025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33.0%，較去年同期增長1.4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13.1%，BPaaS解決方案毛利率為37.7%。

其他收入及收益淨額

本集團的其他收入及收益淨額由截至2024年6月30日止六個月的人民幣86.0百萬元降低至2025年同期的人民幣63.2百萬元，降低26.5%，主要由於貨幣市場利率整體下行，公司存款收益同比下降，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2024年6月30日止六個月的人民幣266.7百萬元增加至2025年同期的人民幣298.5百萬元，增長11.9%，銷售和分銷開支佔收入比為1.6%，較2024年同期基本持平。

行政開支

本集團的行政開支由截至2024年6月30日止六個月的人民幣963.1百萬元下降至2025年同期的人民幣885.8百萬元，降低8.0%，行政開支佔收入比為4.9%，較2024年同期降低0.6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，致力人效增長等戰略。

所得稅開支

本集團的所得稅開支從截至2024年6月30日止六個月的人民幣282.5百萬元下降至2025年同期的人民幣262.8百萬元，降低7.0%，主要受匯算清繳差異調整的影響。

期內利潤

本集團的期內利潤從截至2024年6月30日止六個月的人民幣795.1百萬元增長至2025年同期的人民幣837.8百萬元，上升5.4%。截至2025年6月30日止六個月，本集團的核心淨利潤為人民幣1,321.1百萬元，較2024年同期同口徑金額人民幣1,192.3百萬元，增長10.8%。

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2024年12月31日的人民幣7,733.5百萬元增長到截至2025年6月30日的人民幣7,752.8百萬元，主要由於新併購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2025年6月30日止，本集團擁有現金及現金等價物為人民幣10,937.0百萬元，較2024年12月31日現金及現金等價物人民幣13,452.9百萬元，餘額降低人民幣2,515.9百萬元，主要為本期支付了分紅款1,011.9百萬元和投資款1,116.8百萬元。本集團現金及現金等價物主要以人民幣計值。

經營性淨現金流較2024年同期有所改善，同比增加人民幣2,050.4百萬元。

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2025年6月30日止，本集團由於企業合併承接了銀行借款為人民幣573.9百萬元。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2025年6月30日止，本集團淨負債率為不適用。

或有負債

截至2025年6月30日止，本集團無重大或有負債。

資產抵押

截至2025年6月30日止，本集團因企業合併承接被合併方之銀行借款，該項借款由於報告期末(i)本集團賬面值總額為人民幣827.0百萬元投資物業，及(ii)本集團總值為人民幣9.7百萬元若干貿易應收款項及應收保證金提供抵押。

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2025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273.1百萬元及美元折合人民幣6.2百萬元。截至2025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2025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。

於2025年3月31日，本公司的一家附屬公司與上海萬科投資管理有限公司訂立股權轉讓協議，內容有關購買不附帶任何產權負擔的上海祥大房地產發展有限公司（「上海祥大」）剩餘55%股權及該等股權所附帶的全部權益。於2025年5月末，本公司已間接持有上海祥大的所有股權，且上海祥大的業績已納入本集團的業績。有關上述購買的進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年3月31日的公告、本公司日期為2025年4月24日的通函及本公司日期為2025年5月16日的投票結果公告。

此外，除(i)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」章節所披露的計劃及(ii)本公司日期為2024年9月30日的更改全球發售所得款項用途公告所披露的募集資金用途計劃變動外，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。有關所得款項用途變更的進一步詳情，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節及上述公告。

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2025年6月30日止，本集團有102,093名員工（2024年12月31日：102,441名員工），報告期內總員工成本約人民幣6,010.3百萬元。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

我們認識到，對於公司的永續經營，人才是不可或缺的動能，因此我們注重人才挖掘和賦能，構建完整人才發展與培養體系，並推出針對不同類型員工的多種形式的培訓產品及訓練項目，暢通員工職業發展通道。例如：針對不同層級員工的梯度化領導力訓練營(MPP、TPP、DPP)、針對業務單元市場需求的市拓人員能力培訓、萬科物業關鍵服務崗位(片區總監、駐場經理)訓練營、萬物梁行能源工會、以及探索AI大模型在物業服務行業應用案例的AI學習課程等。

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

報告期內，本公司已合計回購4,250,000股H股，佔本公司於本公告日期總股本(不包括庫存H股)的比例為0.37%，已支付的總金額約為84,866,975港元(不含交易費用)。

報告期內，H股回購的報告如下：

回購日期	回購股數	每股價格		價格總額 (港元)
		最高 (港元/股)	最低 (港元/股)	
2025年1月2日	500,000	20.50	20.20	10,195,950
2025年1月6日	500,000	20.35	20.20	10,120,000
2025年1月8日	500,000	20.15	19.98	10,054,350
2025年1月10日	500,000	20.00	19.76	9,957,200
2025年1月13日	500,000	20.00	19.84	9,972,300
2025年1月14日	750,000	19.92	19.52	14,777,775
2025年1月15日	500,000	19.58	19.34	9,731,750
2025年1月17日	500,000	20.25	19.90	10,057,650
合計	4,250,000	—	—	84,866,975

於報告期間回購的所有H股已指定為庫存H股。董事會相信，在當前市況下回購H股將持續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3,512,200股已回購的H股股份，並合共持有11,560,200股已回購的H股股份作為庫存H股股份。於報告期內，本公司並無出售或轉讓任何庫存H股股份。於報告期末，本公司無意使用任何庫存H股股份。

報告期內，除上述情況外，本公司並無在聯交所購回任何其他H股股份；本集團及其任何附屬公司亦無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括出售庫存H股股份）。

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. 董事及有關僱員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》」）作為董事及可能掌握本公司未經發佈內幕消息的有關僱員買賣本公司證券的守則。

經向各董事作出具體查詢後，董事確認，報告期內一直遵守《標準守則》所載規定準則。於報告期內，本公司並無獲悉有關僱員違反標準守則的事件。

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。

截至2025年6月30日，審計委員會由羅君美女士、陳玉宇先生及孫嘉先生三名成員組成。於報告期間，朱旭女士亦獲委任為審計委員會成員，但其後已退任。審計委員會已審閱本公司截至2025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2025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2025年6月30日止六個月的中期股息合計人民幣1,100.0百萬元。以期末股份數目（不包括於2025年6月30日的(i)庫存H股及(ii)須予註銷的H股）計算，每股分紅人民幣0.951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。2025年中期股息須待股東於即將於2025年9月3日召開的股東會上批准，方可作實。本公司將適時披露有關（其中包括）本公司派發2025年中期股息的進一步詳情。

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。

根據《關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2014]81號)及《關於深港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2016]127號)的相關規定：對內地個人投資者及證券投資基金通過滬港通及深港通投資聯交所上市H股取得的股息紅利，由H股公司按照20%的稅率代扣個人所得稅。H股公司對內地企業投資者不代扣股息紅利所得稅款，應納稅款由企業投資者自行申報繳納。

本公司在為H股個人股東代扣代繳個人所得稅時，若主管稅務機關對於上述代扣代繳存在其他意見、建議或指導的，本公司將參照相關主管稅務機關的意見、建議或指導執行。

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會並於會上投票的股東資格

為確定股東出席臨時股東會並於會上投票之權利的記錄日期為2025年9月3日(星期三)，本公司將由2025年8月29日(星期五)至2025年9月3日(星期三)(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2025年8月28日(星期四)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2025年中期股息的股東資格

釐定獲發擬派付2025中期股息的股東(庫存H股股東除外)資格的記錄日期為2025年9月11日(星期四)。本公司將由2025年9月9日至2025年9月11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2025年中期股息，所有本公司股份過戶文件連同有關股票須於2025年9月8日(星期一)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，2025年8月18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；非執行董事華翠女士、孫嘉先生、姚勁波先生及周奇先生；獨立非執行董事陳玉宇先生、羅君美女士、沈海鵬先生及宋雲鋒先生。