

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2022年12月31日止年度業績公告

業績摘要

截至 年 月 日止年度，全年收入為人民幣 百萬元，同比增長 。其中，社區空間居住消費服務收入為人民幣 百萬元，同比增長 ；商企和城市空間綜合服務收入為人民幣 百萬元，同比增長 ； 及 解決方案服務收入為人民幣 百萬元，同比增長 。

截至 年 月 日止年度，毛利為人民幣 百萬元，同比增長 ，毛利率為 ，經調整毛利率為 。

截至 年 月 日止年度，年內利潤為人民幣 百萬元，下降 為人民幣 百萬元，同比增長 。

截至 年 月 日止年度，全年經營活動所得現金流量淨額為人民幣 百萬元，盈餘保障倍數^註為 倍。

截至 年

元，同比增長 ；經調整毛利為人民幣 百萬元，同比增長 。

截至 年 月 日止年度全年每股股東應佔溢利為人民幣 元。董事會建議以 的 為派付股息總額，向股東派付截至 年 月 日止年度的末期股息每股人民幣 元(含稅)。

註：盈餘保障倍數為經營活動所得現金流量淨額與年內利潤的比值

註：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 G 唸侷 豆 > 喇隊鐳上

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 年 月 日止年度(「報告期」)的綜合業績。

財務資料

以下財務資料為本集團截至 年 月 日止年度合併財務報表的摘要：

合併損益表

截至 年 月 日止年度

合併全面收益表

截至 年 月 日止年度

	2022年 人民幣千元	年 人民幣千元
年內利潤	<u>1,586,095</u>	<u> </u>
其他全面(虧損) 收益		
可能在後續期間重新分類至損益的 其他全面收益 (虧損):		
現金流量對沖:		
年內產生的對沖工具公允價值變動有效部分	11,759	-
計入合併損益表之收益的重新分類調整	(11,759)	-
所得稅影響	-	-
	-	-
匯兌差額:		
換算海外業務的匯兌差額	355	-
可能在後續期間重新分類至損益的 其他全面收益 (虧損)淨額	<u>355</u>	<u> </u>
不會在後續期間重新分類至損益的 其他全面(虧損) 收益:		
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	(586,631)	-
不會在後續期間重新分類至損益的 其他全面(虧損) 收益淨額	<u>(586,631)</u>	<u> </u>
年內其他全面(虧損) 收益, 扣除稅項	<u>(586,276)</u>	<u> </u>
年內全面收益總額	<u>999,819</u>	<u> </u>
以下各方應佔:		
母公司擁有人	924,214	-
非控股權益	75,605	-
	<u>999,819</u>	<u> </u>

合併財務狀況表
年 月 日

	附註	2022年 人民幣千元	年 人民幣千元
資產總值減流動負債		<u>19,196,278</u>	<u> </u>
非流動負債			
計息銀行借款		-	/
其他應付款項及應計項目	▼	963,769	/
撥備		117,283	/
租賃負債		124,106	/
遞延稅項負債		<u>990,138</u>	<u>/</u>
非流動負債總額		<u>2,195,296</u>	<u>/</u>
資產淨值		<u><u>17,000,982</u></u>	<u><u> </u></u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		1,178,469	/
其他儲備		<u>15,281,240</u>	<u>/</u>
		<u>16,459,709</u>	<u>/</u>
非控股權益		<u>541,273</u>	<u> </u>
權益總額		<u><u>17,000,982</u></u>	<u><u> </u></u>

合併財務報表附註

1. 公司及集團資料

萬物雲空間科技服務股份有限公司(「本公司」)於 年 月 日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為一家有限公司。於 年 月 日，本公司根據《中華人民共和國公司法》改制為股份有限公司。

年內，本集團從事以下主營業務：

社區空間居住消費服務
商企和城市空間綜合服務
及 解決方案服務

董事認為，本公司的最終控股公司為萬科企業股份有限公司(「萬科企業」，一家於中國成立的上市公司，其股份在深圳證券交易所和香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市)。

2 編製基準

該等財務報表乃根據《國際財務報告準則》(包括所有經國際會計準則理事會批准的準則及詮釋)、香港公認會計原則及香港《公司條例》之披露規定而編製。其乃按照歷史成本慣例編製，惟已按公允價值計量的以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債、衍生金融工具及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除外。該等財務報表以人民幣呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數。

於應用本集團的會計政策時，本公司的董事須對未能通過其他來源確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。所作出的估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關的因素為基準。實際業績可能與該等估計有異。

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。

於報告期間，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 及 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，於報告期間，大部分收入均來自中國。

於 年 月 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

收入分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
服務類別		
社區空間居住消費服務	16,583,191	16,583,191
商企和城市空間綜合服務	11,144,209	11,144,209
及 解決方案服務	2,378,403	2,378,403
客戶合約收入總額	<u>30,105,803</u>	<u>30,105,803</u>
收入確認時間		
在某一時點轉移的服務	1,307,878	1,307,878
在一段時間內轉移的服務	28,797,925	28,797,925
客戶合約收入總額	<u>30,105,803</u>	<u>30,105,803</u>

下表載列於報告期初計入合同負債的於當前報告期已確認收入金額：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於報告期初計入合同負債的已確認收入	<u>4,167,711</u>	<u>4,167,711</u>

5. 其他收入及收益淨額

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利息收入	46,068	46,068
政府補助	179,000	179,000
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	9,589	9,589
出售投資性物業項目的收益	22,357	22,357
出售合營企業及聯營公司的收益	31,856	31,856
重新計量以往持有聯營公司權益的收益	215,563	215,563
外匯差異淨額	53,125	53,125
現金流量對沖收益(轉自權益)	11,759	11,759
其他	1,297	1,297
	<u>570,614</u>	<u>570,614</u>

6. 稅前利潤

本集團持續經營業務的稅前利潤經扣除（計入）以下各項後得出：

	2022年 人民幣千元	年 人民幣千元
提供服務成本	24,818,740	/
出售存貨成本	1,056,313	/
折舊及攤銷	854,702	/
研發成本	412,459	/
未計入租賃負債計量的租賃付款	65,663	/
審計師薪酬	3,491	/
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員的酬金)	10,905,558	/
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	91,001	/
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	65,036	/
	<u>156,037</u>	/
出售物業、廠房及設備的(收益)/虧損	(145)	/
出售附屬公司的虧損/(收益)	899	/
	<u>899</u>	/

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》及相關規定基於年內應課稅利潤的（年：）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》，中國附屬公司稅率為（年：）；或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，則稅率為（年：）。

於香港註冊成立的附屬公司於年內在香​​港產生的任何估計應課稅利潤須按（年：）的稅率繳納香港利得稅。由於本集團於年內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。

所得稅開支的主要組成 -

8. 股息

於 年，本公司向股東宣派股息金額為人民幣 元，已於年內全額結清。

在董事會於 年 月 日召開的會議上，董事會建議派付截至 年 月 日止年度末期股息每股普通股人民幣 元(含稅)，共計人民幣 元。

該年度建議末期股息須待本公司股東於即將召開的股東週年大會上批准。

10. 無形資產

	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
2022年12月31日				
於 年 月 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 年 月 日，				
已扣除累計攤銷	4,536,227	3,700,222	7,640	8,244,089
添置	831,919	—	310	832,229
於年內計提撥備的攤銷	(567,458)	—	(1,873)	(569,331)
於 年 月 日，				
已扣除累計攤銷	<u>4,800,688</u>	<u>3,700,222</u>	<u>6,077</u>	<u>8,506,987</u>
於 年 月 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>
2021年12月31日				
於 年 月 日：				
成本	—	—	—	—
累計攤銷	—	—	—	—
賬面淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

商譽減值測試

通過業務合併獲得的商譽已分配至以下現金產生單位，以進行減值測試：

現金產生單位

福建伯恩物業集團有限公司(「伯恩物業」)現金產生單位

上海陽光智博生活服務集團有限公司(「陽光智博」)現金產生單位

分配至各現金產生單位的商譽賬面值如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
商譽	80,208	80,208
伯恩物業	1,205,097	1,205,097
陽光智博	2,414,917	2,414,917
	<u>3,700,222</u>	<u>3,700,222</u>

現金產生單位的可收回金額乃根據獲分配商譽的現金產生單位的使用價值釐定。該等計算使用基於管理層批准的五年期現金產生單位財務預算的稅前現金流量預測。超過五年期的現金流量使用以下估計長期增長率進行推算。增長率並無超過現金產生單位經營所在相關行業的長期平均增長率。以下稅前貼現率反映了與相關行業及現金產生單位本身相關的特定風險以及相關地區的宏觀環境。

使用價值估算所用主要假設如下：

	2022年	2021年
收入年增長率	10%~24%	10%~24%
長期增長率	2%	2%
稅前貼現率	16%~17%	16%~17%

本集團於報告期末對商譽進行減值評估，而各現金產生單位的可收回金額已超過其各自的賬面值，因此商譽不被視為減值。

11. 貿易應收款項及應收保證金

2022年	年
人民幣千元	人民幣千元

12. 貿易應付款項及應付票據

	2022年 人民幣千元	年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據		
- 關聯方	905,243	/ /
- 第三方	4,414,474	▼ / ▼
	<u>5,319,717</u>	<u>▼ / ▼</u>

基於發票日期，於報告期末，貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	年 人民幣千元
年內	5,085,753	/
至 年	173,480	/
至 年	31,191	/
年以上	29,293	/
	<u>5,319,717</u>	<u>▼ / ▼</u>

貿易應付款項及應付票據為不計息且一般於 日至 / 日的期限結算。

由於貿易應付款項及應付票據的到期期限相對較短，其於報告期末的公允價值與其相應的賬面值相若。

13. 其他應付款項及應計項目

	2022年 人民幣千元	年 人民幣千元
流動：		
其他應付款項		
應付關聯方款項	505,230	
代表業主收取的現金	2,373,984	//
應付按金	1,026,029	/
股息	105,536	/
應計項目及其他應付款項	<u>1,043,809</u>	
	5,054,588	▼▼
應付工資	1,555,974	
一年內到期長期應付款項	16,948	
其他應繳稅項	<u>212,033</u>	▼ / ▼
	<u>6,839,543</u>	/ /
非流動：		
代表業主持有的金額	955,811	/ ▼
長期應付款項	<u>7,958</u>	
	<u>963,769</u>	/ ▼

與第三方及關聯方的其他應付款項及應計項目無擔保且不計息。於報告期末其他應付款項的公允價值與其相應的賬面值相若。

14. 股本

	2022年 人民幣千元	年 人民幣千元
已發行及悉數繳足： 每股面值人民幣 元的普通股	<u>1,178,469</u>	<u> </u>

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 年 月 日 已發行股份	<u> </u>	<u> </u>
於 年 月 日及 年 月 日	<u> </u>	<u> </u>
已發行股份： 首次公開發售 超額配股	<u> </u>	<u> </u>
於 年 月 日	<u>1,178,468,700</u>	<u>1,178,469</u>

於 年 月 日，本公司於聯交所上市後按每股 港元發行 股每股面值人民幣 元的新股。於 年 月 日， 股每股面值人民幣 元的額外股份按每股 港元已獲超額配發及發行。

時空在此交互

，是一個形勢注定嚴峻的年份。經過數年調控，開發商持續債務暴雷、新房銷售大幅度下跌。預期中從增量市場到存量市場的平滑轉換曲線，變得異常陡峭。放眼歷史，這種震盪強度也殊為罕見。開發商，這個物業公司傳統的好客戶，一下子變得捉襟見肘，體現到財務報表上則是新開盤萎縮帶來的前介業務與案場業務大幅下滑(下半年尤甚)、新交付的開發商未售空置房帶來的物業費欠費增加以及其他關聯應收賬款增加，代銷開發商車位資產這門看似不錯的生意一下子也冷靜了起來，而以上這些業務在物業公司的財務報表上都曾經體現過不菲的毛利。

時代的企業，必然得經受住時代的洗禮。如果不是地產行業遭遇寒冬，或許物業行業還會躺在傳統收入結構的溫柔鄉裡，鐵一樣的事實擺在面前，只有做好基礎服務，贏得客戶口碑，才能在「長坡薄雪」的賽道上持久滾厚。開發商給物業企業帶來的問題，萬物雲旗下業務同樣需要面對，但打開財務報告可以欣喜地看到不論住宅物業還是商寫物業，這兩項基礎服務均保持收入高位增長、可比口徑下經調整毛利水平穩中微升、經營性淨現金流表現優異。

對於開發商今天或有的局面，公司在持續降低與母公司關連交易比例的同時，
年就開始為對沖業務來源單一的風險做出多元客戶佈局，並通過旗下「萬物梁行」，讓公司成為互聯網、金融、高端製造等領域頭部企業的戰略物業服務商。
年，物業及設施管理服務中來自第三方的收入為人民幣 億元，佔比高達 / / ，並新增了、個世界及中國 強客戶、/個獨角獸客戶，其中包含新能源、半導體、航空航天等多個領域的頭部企業客戶。

物業城市，是公司於 / 年提出的中國物業企業走向城市管理的行業策略。在試點中，公司選擇了近七成的合同通過少數股權操盤並落地科技業務，約三成的合同根據甲方情況直接委託或者直接控股的方式簽訂。從 年的實踐結果看，後者的毛利走低，而通過少數股權操盤的商業模式得到了進一步驗證，尤其在助力智慧城市產品落地方面效果顯著。

的確，站在「萬物雲」發展空間物聯戰略的角度，智慧社區與智慧城市業務的增長更為重要。從數據上看，2020年智慧社區解決方案創造收入人民幣 17.1 億元，同比增長 21.5%，貢獻毛利人民幣 4.5 億元，同比增長 15.2%，毛利率上升至 26.3%；2021年智慧社區解決方案實現收入人民幣 20.5 億元，同比增長 19.3%，貢獻毛利人民幣 5.5 億元，同比增長 22.2%，毛利率達到 26.8%。萬物雲陸續與科技頭部企業形成協同發展策略，出圈成功。

2022年，注定是一個挑戰超出預期的年份。人流物流的阻滯，空盪的城市與街道，至今歷歷在目。必須面對的現實是，我們為保障客戶服務品質以及人力資源供給付出的成本大大增加了，社區安全保障成本超億元，原計劃「撻起袖子加油幹」的家裝業務也因為無法入戶而未及預期，往常業主集中繳費的 3 月，也因多數員工居家待崗令履約情況大打折扣。前所未有的壓力下，萬物雲存露2 舌藤 匚。咆踮付

當萬物雲旗下的傳統業務與萬物雲的空間物聯業務相結合，「蝶城」就是萬物

戰略回顧

1. 蝶城戰略

從 2017 年起，本公司不斷探索與踐行蝶城戰略，總結了蝶城落地的「L」模型。

在推動蝶城落地時，數據(「L」)貫穿始終，既包括本公司用客觀數據選擇發展地點，即在全國經濟最發達的 10 個城市中選擇在 1 條街道中提升物業項目濃度，這要求本公司具備存量市場的拓展能力，能夠在指定的區域獲得更多市場機會(「L」)；亦包括通過對基礎設施(「L」)的投入，實現以智能物聯、數據驅動的方式去改變業務流程等，從而能夠以更高效的供應鏈，打造蝶城空間內的區域服務網絡(L「L」)，並迭代、升級包括但不限於住宅物業服務、房屋煥新等傳統產業。

- 選址造城順利

在 2017 年年初，本公司已經具有 10 個濃度較高的蝶城。通過深耕運營、聚焦服務提升，本公司在萬科物業品牌影響力的基礎上，進一步在陽光物業、智慧社區和促進資產保值增值方面強化客戶認知，助力市場拓展；除此之外，本公司進行了價值街道內的項目信息盤點，制定項目拓展執行計劃，助力市場目標達成。2017 年末，蝶城總數增長到 10 個，為後續戰略落地提供基礎。

- 流程改造順利

2017 年，本公司完成了對 10 個蝶城的住宅服務流程改造。通過對蝶城內項目的設備、設施等進行智能化改造或升級，實現智能物聯。在此基礎上，對供應鏈進行整合，打造蝶城內以工單為驅動的流程變革。

在本年中，有 10 個蝶城、合計

- 房屋煥新業務增速受到客觀因素影響

報告期內，本公司在 7 個蝶城內推動裝修業務試點，以標準化局裝業務為主打產品撬動客戶需求，以足夠的訂單量保有優質工隊，以滿意度為核心目標驅動傳統家裝模式的變革。雖然受到客觀因素影響了裝修業務的正常開展（如入戶、施工及交付），本公司在 7 個試點蝶城內實現人民幣 1.2 億元簽約合同額，同比增長 110%，滿意度超過 95%，以蝶城模式推動裝修業務的變革模式尚待進一步驗證。

2. 空間物聯業務持續高速增長

在空間物聯方面，本公司堅持投入並通過多種渠道拓展市場。報告期內，公司研發投入人民幣 1.5 億元，本公司研發投入佔總收入的 15%，一方面助力自身業務效率優化，另一方面拓展渠道實現市場高速增長。報告期內，科技收入達到人民幣 1.2 億元，佔總收入 12%，同比增長 120%，創造毛利人民幣 0.8 億元，佔總毛利 15%，同比增長 110%。

- 研發投入帶來自身運營效率的提升

報告期內，本公司設立在武漢的遠程數字運營中心，已實現對所有住宅項目的遠程運營。在報告期內，本公司成功研發並在 7 個項目內鋪設國內第一台物業前台自助服務機——鳳梨一號，可實現基礎物業功能的無間斷服務。同時，已經在 7 個蝶城試點鋪設靈石服務器，實現 7 與工單調度結合，以進一步提升流程效率。

- 7 解決方案外拓能力強勁

報告期內，儘管 7 解決方案部分業績受到開發商的影響，但本公司積極拓展不同服務業態，與頭部基建企業、大型家電企業及科技企業等優質客戶新建合作關係，輸出黑貓系列通行產品、睿聯系列物聯產品、靈石邊緣服務器等硬件產品，使得 7 解決方案實現人民幣 1.2 億元的收入，且毛利率有所提升。

- 解決方案強化競爭力，獲得高速增長

報告期內，本公司不斷優化 產品，新增 個企業大客戶，已向 個物業城市項目提供

下表載列所示日期按照業務分部及服務類別劃分的毛利詳情：

	截至12月31日止年度		年	毛利率
	2022年			
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	
社區空間居住消費服務				
- 住宅物業服務	1,458,881	9.9	、 ▽ /	
- 居住相關資產服務	372,390	27.6	▽ / ▽	▽ ▽
- 其他社區增值服務	268,007	63.6	、 ▽ / ▽ /	/ /
小計	2,099,278	12.7	/, /, /	/
商企和城市空間綜合服務				
- 物業和設施管理服務	917,156	12.2		▽
- 開發商增值服務	408,572	13.9		
- 城市空間整合服務	54,424	8.2		
小計	1,380,152	12.4	▽ /	
AIoT及BPaaS解決方案服務				
- 解決方案	424,706	30.7	▽ /	/
- 解決方案	326,614	32.9	/	▽ /
小計	751,320	31.6		
合計	4,230,750	14.1		

報告期內，本集團在開發商相關連業務方面受到一定影響，但在循環型業務以及科技業務方面實現有質量增長，蝶城戰略落地取得較為顯著成效。

循環型業務規模增長，經營穩健

本集團的社區空間的住宅物業服務、商企空間的物業及設施管理業務、科技板塊的 解決方案業務等，屬於循環型業務，並以高服務品質贏得客戶的認可，具有較高的續約率。報告期內，本公司「循環型」服務收入達到可觀的增長，達到人民幣 百萬元，同比增加，佔總收入比例達到，帶來毛利人民幣 百萬元，經調整毛利為人民幣 百萬元，同比增長，盈利能力有所提升。

- 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 百萬元，較去年同期增長，佔總收入的；該業務在報告期內帶來毛利人民幣 百萬元，較去年同期增長。由於該業務穩定、可靠、高品質的服務獲得客戶認可，支持本集團達成長期領先的收繳率，預收物業費餘額人民幣 百萬元，實現預收應收比(預收賬款與應收賬款比值) 倍。截至 年 月 日止，在管住宅物業服務項目的飽和收入為人民幣 百萬元，同比增長；在管住宅項目數量 個，較上年增加 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12月31日止年度	
	2022年	年
合約飽和收入(人民幣百萬元)	28,659	▼ / /
合約項目數量	4,358	▼ / /
在管飽和收入(人民幣百萬元)	22,800	/ ▼
在管項目數量	3,446	/ ▼

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物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2022年			年		
	在管飽和收入 (人民幣百萬元)	項目數量	收入 (人民幣百萬元)	在管飽和收入 (人民幣百萬元)	項目數量	收入 (人民幣百萬元)
萬科集團及其合營企業或聯營公司	11,550	1,410	8,050	/	/	▼
第三方	11,250	2,036	6,761	▼	/	▼
總計	<u>22,800</u>	<u>3,446</u>	<u>14,811</u>	<u>▼</u>	<u>▼</u>	<u>▼</u>

- AIoT解決方案

本集團科技業務經營表現突出，除了循環型業務 解決方案之外， 解決方案亦沉澱了能力，實現了毛利率提升。報告期內，本集團來自 解決方案的收入為人民幣 百萬元，較去年同期增長 ，佔總收入的 。該業務在報告期內帶來毛利人民幣 百萬元，實現毛利率 ，毛利率同比提升 個百分點。該業務的業績及盈利能力的增長主要受益於本公司通過多種渠道開發市場，完成更多產品及方案的封裝及銷售，大力拓展

- 城市空間整合服務

報告期內，本集團來自城市空間整合服務的收入為人民幣 1,170 百萬元，較去年同期增長 10.2%，佔總收入的 10.1%。城市空間整合服務創造毛利人民幣 400 百萬元，較去年同期下滑 10.2%，毛利率較去年下降 1 個百分點。影響盈利表現的主要原因是各地客戶的需求波動。截至 2022 年 9 月 30 日年度止，本集團已在全國 17 個城市落地 17 個城市空間整合服務項目。在城市空間整合服務上，本集團約三成合同以控股、直委方式承接，七成合同以少數股權操盤方式落地。經過近 3 年的業績比較，未來，本集團將更傾向於少數股權操盤並落地智慧城市 2.0 業務的模式。

下表載列以地區劃分的於 2022 年 9 月 30 日城市服務項目的數量：

區域	項目數量
華南	1
華東	1
華北	1
華中	1
西南	1
西北	1
總計	7

- 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 1,170 百萬元，較去年同期增長 10.2%，佔總收入的 10.1%；毛利為人民幣 400 百萬元，實現毛利率 34.2%，保持穩定。作為本公司的蝶城戰略相關業務，儘管 2022 年受到「無法入戶」等客觀因素較大影響，但本公司仍將加大該業務板塊的團隊建設與平台建設投入，並相信「蝶城 房屋煥新」的商業模式會以高客戶滿意、高性價比、高效售後服務得到客戶認可與市場的正面驗證。

未來展望

加速蝶城擴張，變革行業模式

蝶城是本集團中對於中國物業管理模式的升級，通過構建一個由自己投資的基礎設施，可實現多個項目連接運營的模式，改變了傳統運營住宅物業的視角與維度。

本集團將借助自身陽光物業、品質服務及智慧社區的能力，繼續在▾ 條街道中加深濃度，並主動開拓存量市場中的優質項目，為蝶城戰略的進一步推進創造基礎。

在蝶城內，本集團將繼續對蝶城內項目的設備、設施進行改造，實現智慧物聯，並進行以工單為驅動的流程變革，大幅提升服務效率。

年，本集團已經實現了▾ 個蝶城的試點計劃，初步驗證該戰略的可行性。在 年，本集團預計將完成▾ 個蝶城的打造，這將帶來中國物業管理行業的質變。

深化企業服務能力，構建生態圈護城河

本集團將圍繞企業客戶主營業務以外的需求，構建細分市場的服務能力，其中包括樓宇物業管理、工作環境管理、能源管理等。未來本集團將計劃戰略投資於企業服務市場，包括但不限於行政服務、精密設備維護等。通過對上下游生態圈的打造，以夯實本集團在企業服務領域的護城河。

科技能力落地，重塑空間效率

本集團正從一個傳統的勞動密集型企業向技術型、知識型企業轉型。未來本集團將持續投入研發，重新定義空間科技新賽道，完成更多業態方案的封裝及迭代，實現在多個新賽道中的落地，最終實現以科技驅動業務，改變空間服務效率。

增強人力資源，發揮組織紅利

本集團計劃以具有市場競爭力的薪酬，以及「做服務者、陽光健康、永爭第一」的企業文化及公司聲譽吸引人才，定期組織由優秀員工及優質外聘顧問舉辦的培訓，加強員工的職業自豪感，服務能力及專業精神。同時，本集團將繼續加強員工激勵機制，使得核心員工的利益與本公司利益相契合。在此基礎上，本集團將利用募集資金，進一步引入科技人才、算法人才以及智能互聯網的人才，為本公司打造產業互聯網的人才基石。

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 分包成本； 員工成本； 公區運維成本； 工程成本； 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 年 月 日止年度，本集團總成本為人民幣 / 百萬元，較 年同期的人民幣 / 百萬元增加，成本的增加主要由於本集團業務規模擴張，伴隨而來的各項運營成本增加、歷史收購帶來的客戶關係攤銷增加以及外部客觀因素影響成本增加。

毛利及毛利率

截至 年 月 日止年度，本集團毛利為人民幣 / 百萬元，較 年同期的人民幣 百萬元增加。截至 年 月 日止年度，本集團毛利率為，較 年同期 下降 個百分點。截至 年 月 日止年度，經調整毛利率^註為，較 年同期經調整毛利率下降 / 個百分點，主要受外部客觀因素及經濟環境影響，居住相關資產服務及開發商類增值服務等業務的毛利率有所下降。

社區空間居住消費服務

截至 年 月 日止年度，本集團的社區空間居住消費服務經調整毛利率為，。其中，住宅物業服務經調整毛利率為，與去年同期持平；社區資產服務及其他社區增值服務等經營業務受到外部客觀因素和市場環境影響使得毛利率有所下降。

商業和城市空間綜合服務

截至 年 月 日止年度，本集團的商業和城市空間綜合服務經調整毛利率為。其中，物業及設施管理服務經調整毛利率為，較去年提升 個百分點；開發商增值服務經調整毛利率為，較去年同期下降 個百分點；城市空間整合服務經調整毛利率為/，相較於以少數股權操盤結合智慧城市 業務模式提供的城市空間整合服務，直接委託模式下提供的服務毛利率較低。

註 經調整毛利率為剔除歷史收購帶來的客戶關係攤銷後計算所得的毛利率

及 解決方案服務

截至 年 月 日止年度，本集團的 及 解決方案服務毛利率為 %，較去年同期提升 個百分點。主要是由於本集團不斷努力優化 及 解決方案的多樣化服務。其中， 解決方案毛利率為 %

非國際財務報告準則計量

下表載列本集團於所示期間的 、 與根據國際財務報告準則編製報表的對賬：

	2022年 人民幣百萬元	年 人民幣百萬元
稅前利潤	2,021	▼
財務費用	11	
利息收入	(46)	/
折舊及攤銷	855	▼
EBITDA	2,841	▼

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 年 月 日的人民幣 / 百萬元增長到截至 年 月 日的人民幣 / 百萬元，主要由於期內歷史收購公司確認的客戶關係產生約人民幣 / 百萬元。同時歷史收購帶來的客戶關係攤銷金額從截至 年 月 日止年度的人民幣 百萬元增加至 年的人民幣 百萬元，主要為過往收購的陽光智博和伯恩物業帶來的客戶關係攤銷。

資金流動性及財政資源

現金狀況

截至 年

企業管治及其他資料

1. 全球發售所得款項淨額用途

本公司 股股份於 年 月 日起通過全球發售於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。經扣除包銷佣金及本公司就行使超額配股權應付的其他相關開支後，本公司收取的全球發售的所得款項淨額(於悉數行使部分超額配股權後)折合人民幣約為 百萬元。

全球發售所得款項將持續按本公司日期為 年 月 日的招股章程(「招股章程」)中「未來計劃及所得款項用途」一節所披露的計劃動用。下表載列於 年 月 日的所得款項淨額動用及擬動用情況明細：

項目	佔總額百分比 (概約)	招股章程披露的所得款項淨額 (人民幣百萬元)	截至2022年12月31日止已動用金額 (人民幣百萬元)	餘額 (人民幣百萬元)	悉數使用餘額的預期時間表
推行「萬物雲街道」模式提供資金，實現規模效益	▼	...	▼	▼	於 年 年底前
投入 及 解決方案的開發	▼	...	▼	...	於 年 年底前
收購增值服務提供商及行業上下游供應鏈服務提供商的大多數權益來孵化萬物雲生態系統	▼	...	▼	▼	於 年 年底前
吸納及培養人才	▼	...	▼	▼	於 年 年底前
營運資金及一般公司用途	▼	...	▼	▼	於 年 年底前
合計	▼	...	▼	▼	

2. 重大投資、收購及資本資產計劃

截至 年 月 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，除招股章程「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

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 1,200 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 2019 年「萬紫千紅」好發展項目啟動以來，本集團累計推動 1,200 名基層員工成功轉崗。

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 2018 年啟動「雙百計劃」，計劃每年向 100 名基層員工開放「高升專」學歷提升名額，2019 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 10,000 元的助學金。

2020 年，本集團更新了「千人計劃」合作高校資源，為員工開放可報考學校 10 所，包括：華南師範大學、暨南大學、廈門理工學院等。報告期內，「千人計劃」幫助 1,000 名員工提升學歷，預計投入助學金人民幣 5,000 萬元。

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」 函 眞 騰

6. 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，在上市後並於報告期間，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 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 條的規定區分。

鑒於自 年 月起朱保全先生一直作為董事長、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 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。

7. 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

8. 審計委員會

董事會已遵照《上市規則》及《企業管治守則》成立審計委員會，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 年 月 止年度的綜合財務資料，並已聯同本公司的外聘核數師安永會計師事務所(「安永」)討論，確認本集團的綜合財務資料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。

本集團核數師安永同意，本公告所載本集團截至 年 月 日止年度的合併損益表、合併全面收益表及合併財務狀況表及相關附註的數字與本集團本年度合併財務報表所載金額一致。安永就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證工作準則而進行的核證工作，因此安永並無就本公告作出任何保證。

9. 股東週年大會

本公司擬定於 年 月 日(星期五)召開股東週年大會(「股東週年大會」)。股東週年大會的通告將於適當時候刊載及寄發予股東。

10. 末期股息

董事會建議以 的 為派付股息總額，向股東派付截至 年 月 日止年度的末期股息每股人民幣 元(含稅)(「2022年末期股息

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 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 111 號), 作為中國境內企業, 本公司在向名列於 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 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 股股東)分派末期股息前將從中代扣代繳 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 111 號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函 111 號), 本公司須為 股個人股東代扣代繳個人所得稅。 股個人股東為香港、澳門居民及其他與中國訂立 稅率稅收協議的國家或地區的居民, 本公司將按 的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

股個人股東為與中國訂立低於 稅率稅收協議的國家或地區的居民, 本公司將按 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 年第 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。

股個人股東為與中國訂立高於 但低於 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。

股個人股東為與中國訂立 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 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 股所涉及的中國、香港及其他稅務影響的意見。

11. 暫停辦理股份過戶登記

為釐定出席股東週年大會並於會上投票的股東資格

本公司將由 年 月 日至 年 月 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股東週年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 年 月 日下午四時三十分前送交本公司 股檔 謹啟