

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

中期報告 **2022**

目錄

致股東書	2
釋義	4
公司資料	9
管理層討論與分析	11
企業管治及其他資料	28
獨立審閱報告	41
中期簡明合併損益表	42
中期簡明合併全面收益表	43
中期簡明合併財務狀況表	44
中期簡明合併權益變動表	46
中期簡明合併現金流量表	48
中期簡明合併財務資料附註	50

騏驥一躍，不能十步，駑馬十駕，功在不舍

寫了12年的《大寶專欄》，第一次寫致股東。前段時間，投資人問了我一個共同的問題，為什麼選擇這個時點上市，我的回答如下：

- (1) 準確說法應該是「萬科集團分拆子版塊萬物雲上市」，萬科集團轉型過程中，秉承開發經營服務並重，孵化了物業、物流、商業、公寓等多個業務版塊，這些板塊逐漸成熟，也會綜合運營需求、市場環境等多方面因素，適時考慮逐步走向資本化；
- (2) 分拆不是賣老股，是增發新股，增發的錢是萬物雲用，而不是萬科用；
- (3) 萬物雲的蝶城模型是「複製－粘貼」模式，錢多就多複製些，錢少就少複製些，隨着蝶城業務的逐步成熟發展，我們將能夠通過多個渠道包括商業貸款等更靈活地處理資金需求；
- (4) 市場差的時候，價格嚴重低於價值，買到好的標的，可以幫助投資人穿越周期。

在與投資人交流中，我還發現物業股經歷的波折起伏，大家都願意跟我聊聊物業的本質。

不動產有些根本屬性，比如權利屬性，價值屬性，功能屬性，還有一個重要指標叫容積率。因為不動產不可滅失的商品特徵，使其具備較強的投資屬性、價值擔保屬性，而其產權登記制度，背後是《民法典》的保護範疇。容積率指標與不動產公共空間的佔比成反比，往往容積率指標越高，其公共空間效率越高，反過來比較，容積率低的別墅項目，看起來物業費有20元／平方米，但因其公共空間佔比高，反而成本高企。

一個不動產可以有一個產權人，也可以有多個分割的產權人，其使用目的可以是自用，也可以是租賃。產權人個數與使用目的交叉形成四類物業形態，第一種是一個產權人自用，比如企業自用的辦公樓；第二種是一個產權人租賃，比如商場、酒店；第三四種是多個產權人自用或租賃，比如住宅小區，或者分割出售的寫字樓。第一種類型，單一產權人自用的物業管理比較簡單，企業可以自己做，也可以外包，而外包服務內容也越來越廣，在國外這類業務慢慢形成了一個門類，以企業為中心，包括不動產在內的工作生產環境服務綜合外包。這類業務在國內方興未艾，萬億的市場，正等待服務企業參與挖掘。

第二種類型，單一產權人以租賃為目的的物業，因為其首要目的是租賃運營，所以產權人首先聘用的是租賃運營機構，而物業服務內容可以由租賃運營機構自建，也可以外聘。這類物業服務其實不算綜合物業服務的範疇，更像是獨立的保安、保潔業務。

第三、四種類型，多產權人自用或租賃的物業首先需要第三方物業服務機構。因為產權人多，公共空間大，通過第三方物業機構服務交易成本最低。這是存量市場最廣為認知的物業服務範疇，但因為該市場剛從新增開發的增量市場過渡到業主因服務需求不能被滿足而更換服務公司的存量市場，從開發商賣方市場過渡到業主大會買方市場，需求側與供給側仍在轉換磨合之中。多產權人下的交易機制為少數服從多數，業主以及物業企業都應該遵從《業主規約》，維護全體產權人權益。

但不論如何，「可以幫助產權人資產保值增值，與產權人之間需要信任關係」，這兩點毋庸置疑是評價一個物業好壞的最重要標準。業主、物業企業與股東務必認識到物業費是用來花出去的，需要專業地花出去的，資產才能做保值增值；物業費是怎麼花出去的，公共資源有沒有額外收益，這些需要向產權人公示，做到陽光物業，才能相互取得信任關係。做到如此，物業企業才能獲得更好信譽，更充沛的現金流，更高的酬金獎勵，更多的服務延展空間。

物業行業的發動機是專業與陽光，由此帶來的是長長的雪坡，但雪坡上只有薄薄的雪，唯有正確的價值觀才能滾出大而厚實的雪球。

我謹代表公司全體員工，感謝廣大客戶長期的信任，感謝萬科集團與萬科地產32年的孵化與支持，感謝投資人在最差的市場選擇與我們在一起。

讓我們一起穿越周期。

承董事會命
萬物雲空間科技服務股份有限公司
朱保全
公司董事長、執行董事兼總經理
香港，2022年9月26日

「AIoT」	指	人工智能物聯網，人工智能技術與物聯網基礎設施的融合，以實現更高效的物聯網運營，改善人機交互，並加強數據管理和分析
「審計委員會」	指	董事會審計委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「監事會」	指	本公司監事會
「BPaaS」	指	業務流程即服務，一種利用雲技術組合進行流程管理的業務流程外包模式
「中國」或 「中華人民共和國」	指	中華人民共和國，就招股章程而言及僅供地域參考，除文義另有所指外，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「萬科企業」	指	萬科企業股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於香港聯交所（股份代號：2202）及深圳證券交易所（證券代碼：000002）上市，為本公司控股股東
「本公司」或「萬物雲」	指	萬物雲空間科技服務股份有限公司，一家於2001年2月20日在中國註冊成立的有限公司，於2018年3月20日改制為一家在中國註冊成立的股份有限公司
「控股股東」或 「控股股東集團」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義，除文義另有所指外，指萬科企業、萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金、萬殊之妙及萬斛泉源
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，由境內投資者以人民幣認購及繳足
「員工持股平台」	指	睿達第一有限公司、睿達第二有限公司、睿達第三有限公司、睿達第四有限公司及睿達第五有限公司的統稱

「主攻蝶城」	指	服務介乎6,000戶家庭至10,000戶家庭的萬物雲街道
「財匯局」	指	香港財務匯報局
「全球發售」	指	發售股份的香港公開發售及國際發售（包括向萬科H股合資格股東的優先發售），其詳情載於招股章程
「本集團」或「我們」	指	本公司及其不時的附屬公司，或（按文義所指）就本公司成為其目前附屬公司的控股公司之前的期間而言，指由該等附屬公司或其前身公司（視情況而定）所經營的業務
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市股份，以港元認購及買賣並於聯交所上市
「超高層」	指	高度200米以上的建築物
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「《國際財務報告準則》」	指	國際會計準則理事會不時發佈的《國際財務報告準則》
「獨立第三方」	指	經作出一切合理詢問後據董事所深知、深悉及確信，與本公司、其附屬公司或其各自的任何聯繫人（具有《上市規則》所賦予的涵義）概無任何關連的個人或公司或其各自的最終實益擁有人
「本中期報告最後實際可行日期」	指	2022年9月23日
「上市日期」	指	本公司H股首次於聯交所開始買賣的日期，即2022年9月29日

「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「包干制」	指	一種創收模式，在該模式中，我們收取的服務費，即為我們的員工及分包商提供的所有住宅物業服務或物業及設施管理服務的「全包」費用
「主板」	指	聯交所運作的證券交易所（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM並與其並行運作
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「發售價」	指	每股發售股份的最終發售價（不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00015%財匯局交易徵費及0.005%聯交所交易費），即每股發售股份49.35港元
「發售股份」	指	本公司香港發售股份及國際發售股份，連同（如相關）本公司因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外H股
「萬物雲街道」或「蝶城」	指	一種戰略性選擇的街道，其中(i)我們擁有多個在管物業；及(ii)我們的員工可在20至30分鐘內往返於在管物業之間
「超額配股權」	指	預期將由本公司根據國際承銷協議授予國際承銷商的購股權，可由聯席代表（代表其自身及國際承銷商）行使，據此本公司可能須按發售價配發及發行最多合共17,507,000股額外H股以補足國際發售中的超額配股（如有）
「容積率」	指	地上建築總面積與淨用地面積的比率
「招股章程」	指	本公司日期為2022年9月19日且與全球發售有關的招股章程

「省」	指	省份，或（如文義所指）受中國政府直接管轄的省級自治區或直轄市
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬考核委員會
「報告期」	指	截至2022年6月30日止六個月
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「飽和收入」	指	住宅物業服務協議或物業及設施管理服務協議中規定的服務費收入
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，包括非上市股及H股
「股東」	指	股份持有人
「標準蝶城」	指	服務超過10,000戶家庭的萬物雲街道
「街道」	指	中國一個較小的行政區劃，通常為較大城區的一部份
「附屬公司」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「監事」	指	本公司監事
「目標蝶城」	指	服務介乎3,000戶家庭至6,000戶家庭的萬物雲街道
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地、美國任何州和哥倫比亞特區
「非上市外資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，由外國投資者以人民幣以外的貨幣認購及支付，且尚未在任何證券交易所上市

「非上市股」	指	內資股及非上市外資股
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「價值街道」	指	公司通過算法在中國100個經濟活躍城市中篩選的進行業務主動佈局的街道
「萬斛」	指	深圳市萬斛管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司及控股股東集團的成員公司
「萬斛泉源」	指	深圳市萬斛泉源管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司及控股股東集團的成員公司
「萬馬爭先」	指	深圳市萬馬爭先管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司及控股股東集團的成員公司
「萬頃」	指	深圳市萬頃管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司及控股股東集團的成員公司
「萬殊之妙」	指	深圳市萬殊之妙管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司及控股股東集團的成員公司
「盈達投資基金」	指	深圳市盈達投資基金管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司及我們控股股東集團的成員公司

董事會

執行董事

朱保全先生(董事長)
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
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
宋雲鋒先生

審計委員會

羅君美女士(主席)
王文金先生
陳玉宇先生

薪酬委員會

沈海鵬先生(主席)
朱保全先生
宋雲鋒先生

提名委員會

朱保全先生(主席)
宋雲鋒先生
陳玉宇先生

監事

向雲女士
韓慧華女士
吳劍俠先生

核數師

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊一座27樓

法律顧問

有關香港法律及美國法律：

普衡律師事務所
香港中環花園道1號中銀大廈22樓

有關中國法律：

君合律師事務所
中國深圳市福田區中心四路1-1號
嘉里建設廣場第三座28樓第2803-04室

合規顧問

浩德融資有限公司
香港中環永和街21號

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

註冊辦事處

中國深圳市福田區梅林路63號梅林萬科中心

中國主要營業地點及總部

中國深圳市福田區梅林路63號梅林萬科中心

香港主要營業地點

香港九龍長沙灣道788號
羅氏商業廣場18樓1806-07

聯席公司秘書

黃旻先生
伍偉琴女士

授權代表

朱保全先生
黃旻先生

授權代表的替任人

伍偉琴女士

主要往來銀行

中國銀行梅林支行
廣東省深圳市福田區梅林路67號

中國農業銀行深圳羅湖支行
深圳市羅湖區深南東路2087號

中國工商銀行深圳華城支行
廣東省深圳市羅湖區解放路2052號文山樓1樓

中國建設銀行股份有限公司深圳市分行營業部
廣東省深圳市福田區鵬程一路8號

招商銀行深圳東門支行
深圳市羅湖區愛國路1002號外貿輕工大廈1-2層

中信銀行城市廣場旗艦支行
深圳市福田區深南中路1093號中信大廈1樓

網址

<https://www.onewo.com/>

股份代號

2602

上市日期

2022年9月29日

(1) 概覽

本集團是全域空間服務的領導者和先行者。在過去的32年里，我們在競爭激烈和高度分散的行業中，始終堅守「為客戶做好服務」的初心，不斷探索發展路徑，創新業務發展模式，並完成物業服務向空間服務的變革。目前，我們的業務範圍已不局限於物業管理，現已成為社區、商企和城市空間業務體系協同驅動的領先服務提供商。我們以「重塑空間效率，服務歷久彌新」為使命，以強大的品牌勢能和優質的服務口碑為核心競爭力，聚焦於經濟發達的高線級城市，持續提升全域空間服務能力，深耕價值街道，投資構建區域基礎設施和協同服務網絡，實現蝶城模式的戰略性佈局。

本集團主要業務線包括：(1)社區空間居住消費服務；(2)商企和城市空間綜合服務；(3)AIoT及BPaaS解決方案服務，這三項業務共同構成我們對用戶提供的智能化綜合服務，打通多週期、多空間、多業態的服務鏈與價值鏈。

截至2022年6月30日止六個月，(1)社區空間居住消費服務實現人民幣7,994.6百萬元收入，同比增長35.0%，其中來自於高線級城市收入人民幣6,617.6百萬元，佔住宅物業管理收入的91.0%。毛利較去年同期增長人民幣158.0百萬元至人民幣1,015.9百萬元。在管物業項目共3,035個，年化飽和收入為人民幣19,368.5百萬元，為499.5萬戶家庭提供居住消費服務；(2)商企和城市空間綜合服務實現人民幣5,093.1百萬元收入，同比增長39.8%，毛利較去年同期增長人民幣102.4百萬元至人民幣716.5百萬元。我們在中國內地及香港提供物業及設施管理服務，涵蓋1,706個項目，年化飽和收入為人民幣9,396.5百萬元。憑藉超過30年的經驗和能力，我們積極響應中國政府建設智慧城市的號召，並努力以高端技術和創新管理解決方案來增強城市空間運營能力。截至2022年6月30日止六個月，我們於25個城市擁有59個城市空間整合服務項目；(3)AIoT及BPaaS解決方案服務實現人民幣1,155.5百萬元收入，同比增長56.2%；實現人民幣394.8百萬元毛利，同比增長82.4%。

截至2022年6月30日止六個月，本集團收入情況如下：

	2022年		2021年		增長率
	人民幣千元 (未經審計)	%	人民幣千元 (未經審計)	%	
截至6月30日止六個月，					
社區空間居住消費服務					
– 住宅物業服務	7,270,288	51.0	5,163,226	50.1	40.8%
– 居住相關資產服務	526,563	3.7	551,744	5.4	(4.6%)
– 其他社區增值服務	197,754	1.4	209,062	2.0	(5.4%)
小計	7,994,605	56.1	5,924,032	57.5	35.0%
商企和城市空間綜合服務					
– 物業和設施管理服務	3,454,339	24.3	2,189,467	21.2	57.8%
– 開發商增值服務	1,366,160	9.6	1,328,026	12.9	2.9%
– 城市空間整合服務	272,649	1.9	125,110	1.2	117.9%
小計	5,093,148	35.8	3,642,603	35.3	39.8%
AIoT和BPaaS解決方案服務					
– AIoT解決方案	718,650	5.0	515,949	5.0	39.3%
– BPaaS解決方案	436,803	3.1	223,617	2.2	95.3%
小計	1,155,453	8.1	739,566	7.2	56.2%
合計	14,243,206	100.0	10,306,201	100.0	38.2%

截至2022年6月30日止六個月，本集團毛利和毛利率情況如下：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021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	764,647	10.5	491,864	9.5
– 居住相關資產服務	127,068	24.1	223,452	40.5
– 其他社區增值服務	124,177	62.8	142,562	68.2
小計	1,015,892	12.7	857,878	14.5
商企和城市空間綜合服務				
– 物業和設施管理服務	403,429	11.7	266,855	12.2
– 開發商增值服務	283,698	20.8	323,559	24.4
– 城市空間整合服務	29,413	10.8	23,678	18.9
小計	716,540	14.1	614,092	16.9
AIoT和BPaaS解決方案服務				
– AIoT解決方案	193,531	26.9	126,483	24.5
– BPaaS解決方案	201,280	46.1	89,992	40.2
小計	394,811	34.2	216,475	29.3
合計	2,127,243	14.9	1,688,445	16.4

(2) 行業回顧

空間服務內容多樣性提升，各板塊發展空間廣闊。弗若斯沙利文數據顯示，中國社區空間居住消費服務市場總收入已由2016年的人民幣21,093億元增至2021年的人民幣33,139億元，整體年複合增長率約9.5%，且預計2026年此值將達人民幣53,192億元，2021-2026年整體年複合增長率為9.9%。中國商企和城市空間綜合服務市場的總收入已由2016年的人民幣15,549億元增至2021年的人民幣40,629億元，整體年複合增長率約21.2%，且預計2026年此值將達人民幣88,452億元，2021-2026年整體年複合增長率為16.8%。中國智慧城市雲服務市場的總收入由2016年的人民幣256億元增至2021年的人民幣1,278億元，整體年複合增長率約38.0%，且預計2026年此值將達人民幣5,132億元，2021-2026年整體年複合增長率為32.1%。

存量市場的重要性更為凸顯，市場化趨勢增強。近年來，「加快發展物業服務業，推動物業服務向高品質和多樣化升級，滿足人民群眾不斷增長的美好居住生活需要」已經成為政策主線，僅2021年一年住建部等政府部門便對物業行業出台6項相關政策。2021年，住房和城鄉建設部、中央政法委、中央文明辦等10部委聯合印發《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》明確應當充分發揮業主委員會作用、規範業主委員會運行，加強對業主委員會監督。此外，隨着城鎮居民對居住環境要求的不斷提升及自我選擇意識增強，業主更傾向於能夠提供多樣化、多層次服務的好物業，存量市場對於物業更換的需求隨即增加，物業市場化競爭趨勢增強，各物企的市場集中度明顯提升。中國指數研究院數據表明，2021年百強企業管理面積均值突破5,000萬平方米，達到5,692.98萬平方米，同比增速達16.69%，高出同期全國商品房竣工面積增速(11.18%)5.51個百分點。

行業需求疊加政策推動，企業服務行業發展空間廣大。在現代企業不斷升級轉型的今天，企業服務專業化程度不斷加深，商企空間及其服務範圍的不斷擴大以及相關服務外包（尤其是行政外包）意識也在不斷增強，企業服務外包成為很多公司聚焦業務價值鏈核心環節目標牽引下的必然之選，我國企業服務行業產業鏈也由此不斷細化豐富，外包服務市場正處於迅猛發展階段，弗若斯特沙利文預計中國的物業及設施管理服務市場未來五年內將保持快速增長。此外，早在2020年1月，商務部等8部門就曾發佈《關於推動服務外包加快轉型升級的指導意見》，提出要支持業務運營服務外包，鼓勵企業特別是國有企業依法合規剝離非核心業務，購買供應鏈、呼叫中心、互聯網營銷推廣、金融後台、採購等運營服務。行業與企業需求激增，疊加政策積極引導，目前企業服務行業正處於高速增長階段。根據灼識諮詢數據，預計到2024年，僅客戶服務行業的複合增長率便將達14.1%，企業服務市場空間廣大，更加精細化、專業化的能力是搶佔市場的有力手段。

(3) 業務回顧

社區空間居住消費服務

我們在社區空間中向客戶（如業主及居民）提供一系列居住消費相關服務，例如住宅物業服務、居住相關資產服務和其他社區增值服務。我們創新性地以「管家」模式滿足用戶的個性化需求，以遠程運營牽引社區空間中傳統「四保」服務的工單調度；此外我們沿着自身資產服務的專業能力，拓展更多居住消費服務內容，其中包括房屋銷售及租賃經紀服務、房屋再裝修及美居服務、車位銷售服務等。

期內，社區空間居住消費服務收入約人民幣7,994.6百萬元，較去年同期實現同比增長約35.0%，佔總收入比例56.1%。毛利較去年同期增長人民幣158.0百萬元至人民幣1,015.9百萬元。

我們的項目覆蓋了全國30個省、直轄市、自治區及香港特別行政區，在全國均衡佈局的同時進行高線級城市的聚焦，有人民幣6,617.6百萬元來自於高線級城市的收入，佔住宅物業管理收入的91.0%。

伴隨行業市場化程度的加深，萬科物業藉助自身品牌優勢在新增項目中表現亮眼。期內，本集團淨增在管住宅物業年化飽和收入約人民幣1,515.4百萬元，其中70.2%來自於第三方外拓，項目數量為152個，年化飽和收入約人民幣1,064.0百萬元，較去年同期同比提升23.5%。淨增住宅物業合約年化飽和收入約人民幣2,493.5百萬元，其中85.9%來自於第三方外拓，項目數量為165個，年化飽和收入約人民幣2,142.0百萬元，較去年同期同比提升104.4%。

截至2022年6月30日止六個月，本集團新增的住宅物業在管項目情況如下：

	2022年6月30日				2021年6月30日			
	淨增 在管數量 (個)	數量佔比	淨增年化 飽和收入 (人民幣百萬元)	淨增年化 飽和收入 佔比	淨增 在管數量 (個)	數量佔比	淨增年化 飽和收入 (人民幣百萬元)	淨增年化 飽和收入 佔比
萬科集團及其合營公司及 聯營公司	60	28.3%	451.4	29.8%	79	31.7%	515.3	37.4%
獨立第三方房地產開發商	152	71.7%	1,064.0	70.2%	170	68.3%	861.3	62.6%
合計	212	100.0%	1,515.4	100.0%	249	100.0%	1,376.7	100.0%

截至2022年6月30日止六個月，本集團新增的住宅物業合約項目情況如下：

	2022年6月30日				2021年6月30日			
	淨增 合約數量 (個)	數量佔比	淨增年化 飽和收入 (人民幣百萬元)	淨增年化 飽和收入 佔比	淨增 合約數量 (個)	數量佔比	淨增年化 飽和收入 (人民幣百萬元)	淨增年化 飽和收入 佔比
萬科集團及其合營公司及 聯營公司	46	21.8%	351.5	14.1%	119	34.9%	798.1	43.2%
獨立第三方房地產開發商	165	78.2%	2,142.0	85.9%	222	65.1%	1,047.9	56.8%
合計	211	100.0%	2,493.5	100.0%	341	100.0%	1,846.0	100.0%

管理層討論與分析

截至2022年6月30日，本集團累計的住宅物業在管項目情況如下：

	2022年6月30日			2021年6月30日			同比增長	
	在管數量 (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)	年化飽和收入	財務收入
萬科集團及其合營公司及 聯營公司	1,278	10,069.5	4,013.9	1,110	8,706.0	3,267.7	15.7%	22.8%
獨立第三方房地產開發商	1,757	9,299.0	3,256.4	1,193	6,392.2	1,895.5	45.5%	71.8%
合計	3,035	19,368.5	7,270.3	2,303	15,098.2	5,163.2	28.3%	40.8%

備註：

財務收入部分的增量，包含了去年併購福建伯恩物業集團有限公司及上海陽光智博生活服務集團有限公司的財務收入轉化體現。

截至2022年6月30日，本集團累計的住宅物業合約項目情況如下：

	2022年6月30日		2021年6月30日		同比增長
	合約數量 (個)	年化飽和收入 (人民幣百萬元)	合約數量 (個)	年化飽和收入 (人民幣百萬元)	年化飽和 收入
萬科集團及其合營公司及聯營公司	1,653	12,973.3	1,475	11,371.5	14.1%
獨立第三方房地產開發商	2,443	13,401.0	1,593	8,690.3	54.2%
合計	4,096	26,374.4	3,068	20,061.8	31.5%

基於對行業發展和科技應用的思考，本集團提出蝶城模式並加以實踐。蝶城是以街道為單位，以員工20-30分鐘可達距離為半徑的服務能力圈，並且這一服務能力圈覆蓋至少五萬戶城市居民。我們以蝶城打通社區、商企和城市空間服務的邊界，實現蝶城內資源共享，在提升效率的同時保障對用戶需求的快速響應，為街道內的所有空間提供混合服務。我們通過戰略性選擇街道，實現在管物業和設施在小區、商企和城市公共空間的物業服務協同運營，從而實現區域內的供給側改革。截至2022年6月30日，公司已經積累了479個蝶城，其中標準蝶城141個，主攻蝶城154個，目標蝶城184個。

以深圳市坂田街道蝶城為例，我們已管理11個住宅物業服務項目及7個商企物業及設施管理項目，共服務22,727戶家庭，佔坂田家庭總戶數的36.1%。隨着坂田街道供應鏈資源整合推進，2022年上半年毛利率較2021年同期提升了9.6個百分點。此外，我們持續拓展房屋裝修及美居服務，坂田街道月均新合同金額從2022年第一季月均的人民幣110萬元增加到2022年第二季月均的人民幣310萬元，增幅約180%。

商企和城市空間綜合服務

在以客戶為中心的發展方向下，我們通過與戴德梁行大中華區物業及綜合設施管理服務業務整合，設立了商企空間管理領導品牌「萬物梁行」，聚焦互聯網、金融、高端製造、戰略性新興產業等業務，提供商企空間綜合服務，包括物業及設施管理服務、開發商增值服務等。

我們通過與城市公共空間各方受益者（包括但不限於政府部門及普通公眾）達成共識，設立獨特的城市空間整合服務品牌「萬物雲城」，主要以成立合資公司的方式，提供城市管家服務和城市空間智能運營服務，城市管家服務以公司非控股並表合資公司承接為主，部分為公司並表收入，構成本版塊城市空間整合服務收入；城市空間智能運營服務獲取收入列示在「AIoT和BPaaS解決方案服務」版塊。

期內，商企和城市空間綜合服務收入約人民幣5,093.1百萬元，較去年同期實現同比增長約39.8%，佔總收入比例35.8%。毛利較去年同期增長人民幣102.4百萬元至人民幣716.5百萬元。

管理層討論與分析

截至2022年6月30日止六個月，本集團淨增的物業及設施管理服務在管項目情況如下：

	2022年6月30日				2021年6月30日			
	淨增 在管數量 (個)	數量佔比	淨增年化 飽和收入 (人民幣百萬元)	淨增年化 飽和收入 佔比	淨增 在管數量 (個)	數量佔比	淨增年化 飽和收入 (人民幣百萬元)	淨增年化 飽和收入 佔比
萬科集團及其合營公司及 聯營公司	22	15.6%	290.9	23.5%	36	15.4%	275.5	29.1%
獨立第三方房地產開發商	119	84.4%	947.1	76.5%	198	84.6%	671.9	70.9%
合計	141	100.0%	1,238.1	100.0%	234	100.0%	947.5	100.0%

截至2022年6月30日止六個月，本集團淨增的物業及設施管理服務合約項目情況如下：

	2022年6月30日				2021年6月30日			
	淨增 合約數量 (個)	數量佔比	淨增年化 飽和收入 (人民幣百萬元)	淨增年化 飽和收入 佔比	淨增 合約數量 (個)	數量佔比	淨增年化 飽和收入 (人民幣百萬元)	淨增年化 飽和收入 佔比
萬科集團及其合營公司及 聯營公司	42	15.8%	355.8	19.6%	31	15.7%	369.9	34.8%
獨立第三方房地產開發商	223	84.2%	1,456.3	80.4%	167	84.3%	693.2	65.2%
合計	265	100.0%	1,812.1	100.0%	198	100.0%	1,063.1	100.0%

截至2022年6月30日，本集團累計的物業及設施管理服務在管項目情況如下：

	2022年6月30日			2021年6月30日			同比增長	
	在管數量 (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)	年化飽和收入	財務收入
萬科集團及其合營公司								
及聯營公司	271	1,766.5	632.4	233	1,334.6	484.2	32.4%	30.6%
獨立第三方房地產開發商	1,435	7,629.9	2,821.9	980	5,177.4	1,705.3	47.4%	65.5%
合計	1,706	9,396.5	3,454.3	1,213	6,512.0	2,189.5	44.3%	57.8%

截至2022年6月30日，本集團累計的物業及設施管理服務合約項目情況如下：

	2022年6月30日		2021年6月30日		同比增長
	合約數量 (個)	年化飽和收入 (人民幣百萬元)	合約數量 (個)	年化飽和收入 (人民幣百萬元)	年化飽和收入
萬科集團及其合營公司及					
聯營公司	308	2,204.3	243	1,611.5	36.8%
獨立第三方房地產開發商	1,621	9,254.7	993	5,482.4	68.8%
合計	1,929	11,459.0	1,236	7,093.9	61.5%

其中，物業及設施管理服務收入約人民幣3,454.3百萬元，較去年同期實現同比增長約57.8%，佔商企和城市空間綜合服務所得收入的67.8%；毛利約人民幣403.4百萬元，較去年同期實現同比增長約51.2%。城市空間整合服務收入約人民幣272.6百萬元，較去年同期同比增長117.9%，佔商企和城市空間綜合服務所得收入的5.4%；毛利較去年同期增加人民幣5.7百萬元至人民幣29.4百萬元。開發商增值服務收入約人民幣1,366.2百萬元，較去年同期同比增長2.9%，佔商企和城市空間綜合服務所得收入的26.8%。

集團商企和城市空間綜合服務規模不斷增加，截至2022年6月30日，我們的物業及設施管理服務的合約物業數量1,929個，較2021年12月31日新增265個；物業及設施管理服務合約年化飽和收入約人民幣11,459.0百萬元，較2021年12月31日年化飽和收入淨增人民幣1,812.1百萬元。

在物業及設施管理服務的市場拓展中，我們根據不同行業客戶及使用者的需求定制個性化解決方案，將設施佈局、客戶預算、服務細節等納入要求，不斷提升自身服務質量，塑造優質品牌。2022年上半年，我們新增8個500強客戶和4個超高層項目，在市場拓展上再創新高。期內，本集團淨增物業及設施管理服務在管年化飽和收入約人民幣1,238.1百萬元，其中76.5%來自於第三方外拓，項目數量為119個，年化飽和收入約人民幣947.1百萬元，較去年同期同比提升41.0%。淨增物業及設施管理服務合約年化飽和收入約人民幣1,812.1百萬元，其中80.4%來自於第三方外拓，項目數量為223個，年化飽和收入約人民幣1,456.3百萬元，較去年同期同比提升110.1%。

AIoT及BPaaS解決方案服務

我們將AIoT解決方案作為技術平台架構中感知層的基石，以BPaaS解決方案作為我們重塑空間效率的手段，推動空間服務的標準化、數字化和智能化，提升空間服務的質量和效率。

期內，AIoT及BPaaS解決方案服務所得收入約人民幣1,155.5百萬元，較去年同期實現同比增長56.2%，佔總收入比例8.1%。毛利約人民幣394.8百萬元，較去年同期同比增長82.4%。

其中，AIoT解決方案所得收入約人民幣718.7百萬元，較去年同期實現同比增長39.3%，佔AIoT及BPaaS解決方案服務所得收入的62.2%；毛利約人民幣193.5百萬元，較去年同期同比增長53.0%。BPaaS解決方案所得收入約人民幣436.8百萬元，較去年同期實現同比增長95.3%，佔AIoT及BPaaS解決方案服務所得收入的37.8%；毛利約人民幣201.3百萬元，較去年同期同比增長123.7%。

(4) 2022年下半年展望

2022年是萬物雲的上市首年，我們將會用好投資人的每一分錢。

夯實品牌，全域發展。我們將繼續在萬科物業和萬物梁行兩大核心品牌的基礎上，繼續夯實我們的品牌影響力，推動空間及客戶的多樣化發展，孵化更多新品牌以充實我們在居住消費服務、商企和城市空間綜合服務及AIoT及BPaaS解決方案服務三大業務線的品牌集群。

深耕存量，化繭成蝶。我們將繼續深耕存量市場，聚焦價值街道，提升蝶城區域濃度；將持續優化蝶城模式，推動蝶城模式在更大範圍的試點，總結蝶城試點經驗，形成並完善蝶城在全國範圍內落地複製的流程；將完成更多標準蝶城的流程變革，實現房屋再裝修業務在更多標準蝶城的落地。

豐富生態，延展內容。我們將進一步夯實企業服務市場的護城河，圍繞萬物梁行生態，圍繞企業客戶的需求，沿着萬物梁行的上下游供應商發現收併購及能力建設的機會。

我們將繼續踐行「做服務者、永爭第一、陽光健康」的企業價值觀，持續引領行業的發展與變革。

(5) 財務回顧

收入

截至2022年6月30日止六個月，本集團總收入為人民幣14,243.2百萬元，較2021年同期人民幣10,306.2百萬元增加38.2%，收入增加主要是因為本集團管理規模和業務規模的持續擴大。其中：

社區空間生活消費服務

我們社區空間生活消費服務產生的收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣5,924.0百萬元增加至2022年同期的人民幣7,994.6百萬元，主要由於在管物業及服務的客戶數量增加。

商業和城市空間綜合服務

我們的商業和城市空間綜合服務收入從截至2021年6月30日止六個月的人民幣3,642.6百萬元增至2022年同期的人民幣5,093.1百萬元，主要由於項目不斷增加以及服務於更廣大的企業、機構以及政府客戶。

AIoT和BPaaS解決方案服務

我們來自AIoT和BPaaS解決方案服務的收入從截至2021年6月30日止六個月的人民幣739.6百萬元增長到2022年同期的人民幣1,155.5百萬元，主要由於優化了業務線的外拓能力，並通過更多類型的服務以吸引新客戶。

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，主要為收併購溢價攤銷。

截至2022年6月30日止六個月，本集團總成本為人民幣12,116.0百萬元，較2021年同期人民幣8,617.8百萬元增加40.6%，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及收併購帶來的無形資產攤銷成本增加。

毛利及毛利率

截至2022年6月30日止六個月，本集團毛利為人民幣2,127.2百萬元，較2021年同期人民幣1,688.4百萬元增加26.0%。截至2022年6月30日止六個月，本集團毛利率為14.9%，較2021年同期16.4%下降1.5個百分點。截止2022年6月30日，經調整（剔除過往收購帶來的無形資產攤銷人民幣274.2百萬元）毛利率為16.9%，較2021年同期經調整（剔除過往收購帶來的無形資產攤銷人民幣37.9百萬元）毛利率16.8%增加0.1個百分點。

社區空間生活消費服務

社區空間生活消費服務的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的14.5%下降至2022年同期的12.7%，主要由於過往收購的無形資產攤銷、居住相關資產服務受疫情及市場行情影響。

商業和城市空間綜合服務

商業和城市空間綜合服務的毛利率從截至2021年6月30日止六個月的16.9%下降到2022年同期的14.1%，主要受無形資產攤銷、業務結構變化、新擴張的業務處於業務初期毛利相對較低的影響。

AIoT和BPaaS解決方案服務

AIoT和BPaaS解決方案服務的毛利率從截至2021年6月30日止六個月的29.3%上升到2022年同期的34.2%，這主要是由於我們不斷努力使AIoT和BPaaS解決方案的服務多樣化。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截止2021年6月30日止六個月的人民幣211.3百萬元增加至2022年同期的人民幣376.1百萬元，增長主要受重新計量以往持有之聯營公司權益的收益及出售車位收益波動的影響。

銷售和分銷開支

我們的銷售及分銷開支由截至2021年6月30日止六個月的人民幣77.6百萬元增加至2022年同期的人民幣205.1百萬元，主要由於(i)業務擴張導致員工成本增加，以及(ii)因我們加強營銷和推廣工作而增加營銷及推廣費用。

行政開支

我們的行政開支由截至2021年6月30日止六個月的人民幣717.8百萬元增加至2022年同期的人民幣961.5百萬元，主要由於業務擴展而增加的員工成本及研發開支。

所得稅開支

我們的所得稅開支從截至2021年6月30日止六個月的人民幣279.9百萬元降至2022年同期的人民幣240.3百萬元，主要由於重新計量以往持有之聯營公司權益的收益部分按中國稅法無需調整其計稅基礎適徵所得稅。

期內利潤

截止2022年6月30日，本集團期內利潤為人民幣907.4百萬元，較2021年同期人民幣774.6百萬元增加17.1%。剔除收併購帶來的無形資產攤銷及遞延稅項後，截止2022年6月30日經調整期內利潤為人民幣1,125.4百萬元，較2021年同期人民幣808.7百萬元增加39.2%。

無形資產

本集團的無形資產主要包括收併購產生的客戶關係、商譽和軟件。我們的無形資產從截至2021年12月31日的人民幣8,244.1百萬元增長到截至2022年6月30日的人民幣8,741.5百萬元，主要由於期內我們完成了若干股權收購。另一方面，截至2022年6月30日止六個月的收併購無形資產攤銷金額為人民幣274.2百萬元，去年同期的收併購無形資產攤銷金額為人民幣37.9百萬元。

資金流動性及財政資源

現金狀況：截至2022年6月30日止，本集團擁有現金及現金等價物為人民幣2,812.2百萬元，較2021年12月31日人民幣6,430.6百萬元減少，主要為支付薪酬獎金、年度分紅及併購款項。

銀行貸款：截至2022年6月30日止，本集團無銀行貸款。

全球發售

本公司H股股份於2022年9月29日通過全球發售於聯交所主板上市。於上市日期，本公司將根據全球發售於聯交所以每股H股49.35港元的發售價發行116,714,000股H股。於本中期報告最後實際可行日期，超額配股權尚未獲行使。

全球發售所得款項淨額用途

本公司H股於2022年9月29日於香港聯交所上市。經扣除本公司就全球發售應付的承銷佣金及其他估計開支後，假設超額配股權未獲行使，根據發售價計算，全球發售所得款項淨額預計約為5,593.9百萬港元（折合人民幣4,924.4百萬元，匯率與招股書一致）。由於有關全球發售預期將產生的其他費用及開支，該等所得款項淨額金額或會進一步調整。

由於本公司於2022年6月30日尚未於香港聯交所上市，故全球發售所得款項淨額於報告期間未由本公司動用。本公司預計將根據招股章程先前披露之擬定用途及預期時間表動用全球發售所得款項淨額。詳情請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

資本與負債的比率

截至2022年6月30日止，本集團無銀行貸款，故於2022年6月30日為淨現金狀況（計息借款總額減去現金及現金等價物除以權益總額）*。

* 淨槓桿比率乃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，再乘以100%計算。由於截至2022年6月30日，本公司有淨現金頭寸，因此淨槓桿比率於本公司而言並不適用。

或有負債

截至2022年6月30日止，本集團無重大或有負債。

資產抵押

截至2022年6月30日止，本集團無資產抵押。

匯率波動影響

本集團業務主要以人民幣進行，人民幣為本集團的本位幣。

截至2022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15.6百萬元、美元折合人民幣0.8百萬元。截至2022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不造成重大影響，因此本集團未進行外匯對沖相關活動。後續本集團將視市場情況及本集團的需求對港幣募集資金的匯率波動帶來的匯兌風險進行管理。

期後事項

截至本中期報告最後實際可行日期，除全球發售外，本集團並無對集團財務表現產生重大影響的期後事項。

僱員及薪酬政策

截至2022年6月30日，本集團有98,477名員工（2021年12月31日：106,945名員工），期間總員工成本約人民幣5,436.7百萬元。薪酬福利包括基礎薪酬、酌情分紅及社保公積金，按照工作性質、工作表現及市場情況而定。

重大投資、收購及資本資產計劃

截至2022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，本集團將繼續按照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。

企業管治

本集團致力於實施高標準的企業管治，以保障本公司股東權益，提升企業價值及責任承擔。本公司已採納上市規則附錄十四的《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)作為本公司《企業管治守則》。

由於截至2022年6月30日H股尚未於聯交所上市，《企業管治守則》於報告期內並不適用於本公司。

上市後，本公司已遵守《企業管治守則》所載的適用守則條文，惟以下披露的偏離情況除外：

根據守則條文第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。朱保全先生為我們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，原因是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。

遵守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》」)作為董事及監事買賣本公司證券的守則。由於本公司於報告期內尚未在聯交所上市，《上市規則》項下有關董事及監事遵守《標準守則》的條文並不適用於本公司。經向各董事及監事作出具體查詢後，董事及監事確認，自本公司於上市日期上市起直至本中期報告日期一直遵守《標準守則》所載規定準則。

董事、監事及首席執行官資料變動

截至本中期報告最後實際可行日期，概無根據《上市規則》第13.51B(1)條須予披露的本公司董事、監事及首席執行官資料變動。

董事、監事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

由於本公司H股截至2022年6月30日尚未在聯交所上市，截至2022年6月30日，《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部及《證券及期貨條例》第352條不適用於本公司、本公司董事、監事及最高行政人員。

截至本中期報告日期2022年9月29日，本公司董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見香港法例第571章《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有的須根據《證券及期貨條例》第352條記錄於本公司須予備存的登記冊，或另行根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

在本公司股份中擁有的權益

姓名	職銜	權益性質	股份類別	股份數目 ⁽¹⁾	相關類別 股份的概約 持股百分比 ⁽¹⁾	本公司股本 總額的概約 持股百分比 ⁽¹⁾
朱保全先生 ⁽²⁾	執行董事、董事長兼 總經理	於受控法團權益	非上市外資股	90,000,000(L)	27.27%	7.71%
姚勁波先生 ⁽³⁾	非執行董事	於受控法團權益	非上市外資股	30,042,000(L)	9.10%	2.57%

附註：

- (1) 基於假設超額配股權未獲行使，於2022年9月29日已發行720,378,000股內資股、已發行330,042,000股非上市外資股及已發行116,714,000股H股（根據全球發售已發行）總數計算。字母「L」表示該人士於本公司股份中持有好倉。
- (2) 截至2022年9月29日，睿達第一有限公司直接持有35,000,000股非上市外資股、睿達第二有限公司直接持有23,284,000股非上市外資股、睿達第三有限公司直接持有23,057,000股非上市外資股、睿達第四有限公司直接持有2,970,000股非上市外資股，以及睿達第五有限公司直接持有5,689,000股非上市外資股。

睿達第一有限公司及睿達第二有限公司均為Ruida Investments I Limited Partnership的全資附屬公司。睿達第三有限公司為Ruida Investments IV Limited Partnership的全資附屬公司，而睿達第五有限公司為Ruida Investments III Limited Partnership的全資附屬公司。Glorious Falcon Investment Limited是Ruida Investments I Limited Partnership、Ruida Investments IV Limited Partnership及Ruida Investments III Limited Partnership的普通合夥人。此外，深圳市譽鷹第二十三投資管理合夥企業（有限合夥）作為有限合夥人持有Ruida Investments I Limited Partnership約62.86%的權益，且餘下權益由普通合夥人Glorious Falcon Investment Limited持有。睿達第四有限公司作為有限合夥人持有Ruida Investments III Limited Partnership約50.00%的權益，且餘下權益由普通合夥人持有。Glorious Falcon Investment Limited為睿達第四有限公司的全資附屬公司，而睿達第四有限公司由深圳市譽鷹第二十一投資管理合夥企業（有限合夥）（「譽鷹二十一」）全資擁有。譽鷹二十一的普通合夥人是深圳市譽鷹投資管理有限公司（「譽鷹投資」）。本公司董事長、執行董事兼總經理朱保全先生持有譽鷹投資67%的權益。

因此，根據《證券及期貨條例》第XV部，朱保全先生被視為於睿達第一有限公司、睿達第二有限公司、睿達第三有限公司、睿達第四有限公司及睿達第五有限公司持有總計90,000,000股非上市外資股中擁有權益。

- (3) 截至2022年9月29日，Dream Landing Holdings Limited（「**Dream Landing**」）直接持有30,042,000股非上市外資股。

Dream Landing是Dream Warrior Inc.的全資附屬公司，而Dream Warrior Inc.為58.com Inc.的間接全資附屬公司。58.com Inc.由一名非執行董事姚勁波先生最終控制。

因此，根據《證券及期貨條例》第XV部，姚勁波先生被視為於Dream Landing持有的30,042,000股非上市外資股中擁有權益。

於本公司相聯法團的權益

姓名	職銜	相聯 法團名稱	權益性質	股份類別	股份數目 ⁽¹⁾	佔有關相聯法團	佔有關相聯法團
						有關類別 相關股份的概約 持有百分比	股本總額的概約 持有百分比
張旭先生	非執行董事	萬科企業	實益擁有人	A股	2,639 (L)	0.00003%	0.00002%
吳劍俠先生	監事	萬科企業	實益擁有人	A股	15,100 (L)	0.00016%	0.00013%
韓慧華女士	監事	萬科企業	實益持有人	A股	133,000 (L)	0.00137%	0.00114%

附註：

(1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。

除上文所披露者外，截至本中期報告日期2022年9月29日，本公司董事、監事及最高行政人員概無於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第352條記錄於須予備存的登記冊，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

就本公司所知，截至本中期報告日期2022年9月29日，誠如本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊所登記，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於各類別股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

主要股東姓名／名稱	權益性質	股份數目及類別	佔相關類別 股份的概約 持股百分比 ⁽⁸⁾	佔本公司 已發行股本 總額的 概約百分比 ⁽⁸⁾
萬科企業 ⁽¹⁾	實益擁有人	600,000,000股內資股	83.29%	51.41%
	受控法團權益	60,602,000股內資股	8.41%	5.19%
萬斛泉源 ⁽¹⁾	實益擁有人	35,602,000股內資股	4.94%	3.05%
萬頃 ⁽¹⁾	實益擁有人	5,000,000股內資股	0.69%	0.43%
萬斛 ⁽¹⁾	實益擁有人	5,000,000股內資股	0.69%	0.43%
萬馬爭先 ⁽¹⁾	實益擁有人	5,000,000股內資股	0.69%	0.43%
盈達投資基金 ⁽¹⁾	實益擁有人	5,000,000股內資股	0.69%	0.43%
萬殊之妙 ⁽¹⁾	實益擁有人	5,000,000股內資股	0.69%	0.43%
Radiant Sunbeam Limited ⁽²⁾	實益擁有人	180,000,000股 非上市外資股	54.54%	15.42%
Bumper Harvest Limited ⁽²⁾	受控法團權益	180,000,000股 非上市外資股	54.54%	15.42%
Boyu Capital Fund III, L.P. ⁽²⁾	受控法團權益	180,000,000股 非上市外資股	54.54%	15.42%
Boyu Capital General Partner III, L.P. ⁽²⁾	受控法團權益	180,000,000股 非上市外資股	54.54%	15.42%
Boyu Capital General Partner III, Ltd. ⁽²⁾	受控法團權益	180,000,000股 非上市外資股	54.54%	15.42%
Boyu Capital Group Holdings Ltd. ⁽²⁾	受控法團權益	180,000,000股 非上市外資股	54.54%	15.42%

企業管治及其他資料

主要股東姓名／名稱	權益性質	股份數目及類別	佔相關類別 股份的概約 持股百分比 ⁽⁸⁾	佔本公司 已發行股本 總額的 概約百分比 ⁽⁸⁾
睿達第一有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	35,000,000股 非上市外資股	10.60%	3.00%
睿達第二有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	23,284,000股 非上市外資股	7.05%	1.99%
Ruida Investments I Limited Partnership ⁽³⁾	受控法團權益	58,284,000股 非上市外資股	17.66%	4.99%
睿達第三有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	23,057,000股 非上市外資股	6.99%	1.98%
Ruida Investments IV Limited Partnership ⁽³⁾	受控法團權益	23,057,000股 非上市外資股	6.99%	1.98%
睿達第五有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	5,689,000股 非上市外資股	1.72%	0.49%
Ruida Investments III Limited Partnership ⁽³⁾	受控法團權益	5,689,000股 非上市外資股	1.72%	0.49%
Glorious Falcon Investment Limited ⁽³⁾	受控法團權益	87,030,000股 非上市外資股	26.37%	7.46%
睿達第四有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	2,970,000股 非上市外資股	0.90%	0.25%
	受控法團權益	87,030,000股 非上市外資股	26.37%	7.46%
深圳市譽鷹第二十一投資管理 合夥企業(有限合夥) ⁽³⁾ (「譽鷹二十一」)	受控法團權益	90,000,000股 非上市外資股	27.27%	7.71%
深圳市譽鷹第二十三投資 管理合夥企業(有限合夥) ⁽³⁾ (「譽鷹二十三」)	受控法團權益	58,284,000股 非上市外資股	17.66%	4.99%
深圳市譽鷹投資管理 有限公司 ⁽³⁾ (「譽鷹投資」)	受控法團權益	90,000,000股 非上市外資股	27.27%	7.71%
Dream Landing Holdings Limited ⁽⁴⁾	實益擁有人	30,042,000股 非上市外資股	9.10%	2.57%

主要股東姓名／名稱	權益性質	股份數目及類別	佔相關類別 股份的概約 持股百分比 ⁽⁸⁾	佔本公司 已發行股本 總額的 概約百分比 ⁽⁸⁾
Dream Warrior Inc. ⁽⁴⁾	受控法團權益	30,042,000股 非上市外資股	9.10%	2.57%
58.com Inc. ⁽⁴⁾	受控法團權益	30,042,000股 非上市外資股	9.10%	2.57%
香港瑞軒企業管理有限 公司 ⁽⁵⁾ (「瑞軒」)	實益擁有人	30,000,000股 非上市外資股	9.10%	2.57%
前海創享科技(深圳) 有限公司 ⁽⁵⁾	受控法團權益	30,000,000股 非上市外資股	9.10%	2.57%
深圳市琳凱盈科技發展 有限公司 ⁽⁵⁾	受控法團權益	30,000,000股 非上市外資股	9.10%	2.57%
深圳市琳珠投資控股(集團) 有限公司 ⁽⁵⁾	受控法團權益	30,000,000股 非上市外資股	9.10%	2.57%
深圳市琳珠貿易有限公司 ⁽⁵⁾	受控法團權益	30,000,000股 非上市外資股	9.10%	2.57%
陳坤明 ⁽⁵⁾	受控法團權益	30,000,000股 非上市外資股	9.10%	2.57%
中國國有企業混合所有制 改革基金有限公司 ⁽⁶⁾ (「混合所有制改革基金」)	實益擁有人	11,382,300股H股	9.75%	0.98%
中國誠通控股集團 有限公司 ⁽⁶⁾ (「中國誠通」)	受控法團權益	14,528,300股H股	12.45%	1.24%
UBS Asset Management (Singapore) Ltd. ⁽⁷⁾ (「UBS AM Singapore」)	投資管理人	9,438,000股H股	8.09%	0.81%
UBS Asset Management AG ⁽⁷⁾	受控法團權益	9,438,000股H股	8.09%	0.81%
瑞銀集團有限公司 ⁽⁷⁾	受控法團權益	9,438,000股H股	8.09%	0.81%

附註：

- (1) 萬斛泉源、萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金及萬殊之妙均為萬科企業的全資附屬公司。因此，根據《證券及期貨條例》，萬科企業被視為於萬斛泉源、萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金及萬殊之妙各自持有的內資股中擁有權益。
- (2) Radiant Sunbeam Limited為Bumper Harvest Limited的全資附屬公司，而Bumper Harvest Limited由Boyu Capital Fund III, L.P.全資擁有，且Boyu Capital General Partner III, L.P.為Boyu Capital Fund III, L.P.的普通合夥人。Boyu Capital General Partner III, Ltd.為Boyu Capital General Partner III, L.P.的普通合夥人，且Boyu Capital General Partner III, Ltd.由Boyu Capital Group Holdings Ltd.全資擁有。因此，根據《證券及期貨條例》，Boyu Capital Group Holdings Ltd.、Boyu Capital General Partner III, Ltd.、Boyu Capital General Partner III, L.P.、Boyu Capital Fund III, L.P.及Bumper Harvest Limited均被視為於Radiant Sunbeam Limited持有的非上市外資股中擁有權益。
- (3) 睿達第一有限公司及睿達第二有限公司均為Ruida Investments I Limited Partnership的全資附屬公司。睿達第三有限公司為Ruida Investments IV Limited Partnership的全資附屬公司，而睿達第五有限公司為Ruida Investments III Limited Partnership的全資附屬公司。Ruida Investments I Limited Partnership、Ruida Investments IV Limited Partnership及Ruida Investments III Limited Partnership的普通合夥人均為Glorious Falcon Investment Limited。此外，譽鷹二十三為持有Ruida Investments I Limited Partnership約62.86%的權益的有限合夥人，餘下權益由普通合夥人Glorious Falcon Investment Limited持有。睿達第四有限公司為持有Ruida Investments III Limited Partnership約50.00%的權益的有限合夥人，餘下權益由普通合夥人持有。Glorious Falcon Investment Limited為睿達第四有限公司的全資附屬公司，而睿達第四有限公司由譽鷹二十一全資擁有。譽鷹二十一的普通合夥人為譽鷹投資。本公司董事長、執行董事兼總經理朱保全先生於譽鷹投資持有67%的權益。

因此，根據《證券及期貨條例》第XV部，朱保全先生被視為於睿達第一有限公司、睿達第二有限公司、睿達第三有限公司、睿達第四有限公司及睿達第五有限公司持有總計90,000,000股非上市外資股中擁有權益。

上述90,000,000股非上市外資股中，睿達第三有限公司直接持有20,000,000股非上市外資股用作投資及員工持股平台根據員工持股計劃持有70,000,000股非上市外資股。詳情請參閱「員工持股計劃」一節。

- (4) Dream Landing Holdings Limited為Dream Warrior Inc.的全資附屬公司，而Dream Warrior Inc.為58.com Inc.的間接全資附屬公司，而58.com Inc.為Quantum Bloom Group Ltd.（一家於開曼群島註冊成立的公司）的全資附屬公司，姚勁波先生擁有該公司超過三分之一的控制權（通過其中介控制主體）。因此，Dream Warrior Inc.、58.com Inc.、Quantum Bloom Group Ltd. 各自被視為於Dream Landing Holdings Limited持有的非上市外資股中擁有權益。
- (5) 瑞軒為前海創享科技（深圳）有限公司的全資附屬公司，而前海創享科技（深圳）有限公司由深圳市琳凱盈科技發展有限公司全資擁有，深圳市琳凱盈科技發展有限公司由深圳市琳珠投資控股（集團）有限公司（「琳珠集團」）擁有95%的股權。琳珠集團由深圳市琳珠貿易有限公司擁有90%的股權，而深圳市琳珠貿易有限公司由陳坤明先生全資擁有。因此，前海創享科技（深圳）有限公司、深圳市琳凱盈科技發展有限公司、琳珠集團及深圳市琳珠貿易有限公司各自被視為於瑞軒持有的非上市外資股中擁有權益。
- (6) 混合所有制改革基金及中國誠通投資均為本公司的基石投資者。混合所有制改革基金為經國務院批准，受國務院國有資產監督管理委員會委託並由中國誠通發起的國有基金。中國誠通投資是中國誠通香港有限公司的全資附屬公司，而中國誠通香港有限公司是中國誠通的海外資本運營平台。因此，中國誠通將被視為於混合所有制改革基金及中國誠通投資持有的H股中擁有權益。
- (7) UBS AM Singapore為本公司的基石投資者。UBS AM Singapore為UBS Asset Management AG的全資附屬公司，而UBS Asset Management AG由瑞銀集團有限公司最終全資擁有。因此，瑞銀集團有限公司將被視為於UBS AM Singapore及UBS Asset Management AG持有的H股中擁有權益。
- (8) 基於假設超額配股權未獲行使，於2022年9月29日已發行720,378,000股內資股、已發行330,042,000股非上市外資股及已發行116,714,000股H股（根據全球發售已發行）的總數計算。

除上文所披露者外，截至本中期報告最後實際可行日期，本公司概不知悉任何人士（董事、監事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有已登記於根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

員工持股計劃

(a) 背景

萬科企業於2015年6月為其物業服務業務(即本公司)的員工引入並採納一項內部事業合夥人機制，以吸引和留住人才，增強本公司的競爭力，實現長期發展。截至本中期報告最後實際可行日期，該事業合夥人機制已經進一步修訂並合併為員工持股計劃(「**員工持股計劃**」)。截至本中期報告最後實際可行日期，員工持股平台合共直接持有70,000,000股股份，約佔我們已發行股份總數的6.00%(假設超額配股權未獲行使)。員工持股計劃的條款不受《上市規則》第十七章條文的規限。

(b) 獎勵

根據員工持股計劃的條款，合資格參與者(「**參與者**」)應獲授予有條件的權利(「**獎勵**」)，以在各自的員工激勵平台(即各員工持股平台的持股合夥平台)(「**員工激勵平台**」)認購若干有限合夥權益(「**激勵權益**」)。獎勵的授出須由各員工激勵平台的普通合夥人(「**普通合夥人**」)決定，由朱保全先生(本公司董事長、執行董事兼總經理)及向雲女士(監事會主席)作為普通合夥人的股東。

(c) 最高股份數目

截至本中期報告日期，就員工持股計劃而言，員工持股平台直接持有股份數目合共為70,000,000股股份，約佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的6.00%(假設超額配股權未獲行使)。

(d) 參與者

員工持股計劃的參與者為本集團當時獲授予相關獎勵的管理層成員和員工。

(e) 條款

授予參與者的所有獎勵相關股份均由員工持股平台直接持有。獎勵須於參與者在各自的員工激勵平台認購其指定激勵權益之日歸屬於參與者。

(f) 出售獎勵

參與者有權安排出售根據獎勵認購的激勵權益，獎勵將由普通合夥人授權的相關員工激勵平台行政辦公室全權酌情處理。

(g) 轉讓限制

除根據上述(f)段所披露者外，參與者不得將根據獲授予獎勵認購的任何激勵權益以任何方式轉讓、抵押、為他人提供擔保、質押或處置。

(h) 授出獎勵的詳情

截至本中期報告最後實際可行日期，由員工持股平台直接持有獎勵相關股份數目合共為70,000,000股股份，已授予394名參與者。截至本中期報告最後實際可行日期，根據員工持股計劃授出獎勵的詳情載列如下：

參與者	於本集團的職務	獎勵相關股份 概約數目 ⁽⁵⁾	已發行股份 概約百分比
朱保全先生	本公司董事	20,000,000	1.71%
何曙華先生	本公司董事	1,068,294	0.09%
向雲女士	本公司監事	667,459	0.06%
吳劍俠先生	本公司監事	578,014	0.05%
鄒明先生	本公司副總經理	807,663	0.07%
楊光輝先生	本公司副總經理	934,776	0.08%
李慶平先生	本公司首席投資官	1,055,513	0.09%
附屬公司董事 ⁽¹⁾		8,603,563 ⁽²⁾	0.74%
附屬公司監事 ⁽¹⁾		1,979,447 ⁽³⁾	0.17%
本集團其他員工		34,305,273 ⁽⁴⁾	2.94%

附註：

- (1) 附屬公司不構成《上市規則》項下所定義的非重大附屬公司。
- (2) 包括合共21名參與者，概無單一參與者獲授予超過1,200,000股相關股份，佔緊隨全球發售完成後本公司已發行股份總數的比例不超過0.10%（假設超額配股權未獲行使）。
- (3) 包括合共6名參與者，概無單一參與者獲授予超過1,000,000股相關股份，佔緊隨全球發售完成後本公司已發行股份總數的比例不超過0.09%（假設超額配股權未獲行使）。
- (4) 包括合共360名參與者，概無單一參與者獲授予超過1,200,000股相關股份，佔緊隨全球發售完成後本公司已發行股份總數的比例不超過0.10%（假設超額配股權未獲行使）。
- (5) 各類獎勵相關股份的數目由於約整並不代表70,000,000股股份的算術總和。

中期股息

經董事會決議，本公司將不會宣派報告期的任何中期股息。

購買、出售或贖回任何本公司上市證券

由於截至2022年6月30日止六個月本公司的股份尚未於聯交所上市，概無本公司或其任何附屬公司於報告期間購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

公眾持股量的充足性

根據本公司可得的資料及據董事所知，本公司自上市日期起已維持充足的公眾持股量。

審計委員會

本公司董事會已根據《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。審計委員會由三名成員組成，包括羅君美女士、王文金先生及陳玉宇先生。審計委員會由獨立非執行董事羅君美女士擔任主席，其具備適當的專業會計和相關財務管理專業知識。審計委員會審閱了本公司截至2022年6月30日止六個月的未經審計簡明合併中期業績，並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。審計委員會還討論了審計和財務報告事項。

截至2022年6月30日止六個月的中期業績未經審計，但已由本公司核數師安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱業務準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。

致萬物雲空間科技服務股份有限公司董事會
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

序言

我們已審閱第42至72頁所載的中期財務資料，該等中期財務資料包括萬物雲空間科技服務股份有限公司(統稱為「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)於2022年6月30日的簡明合併財務狀況表以及截至該日止六個月期間的相關簡明合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表以及解釋性附註。《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》規定編製中期財務資料報告須遵守相關條文及由國際會計準則理事會(「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(「《國際會計準則》第34號」)。本公司董事負責根據《國際會計準則》第34號編製及呈列本中期財務資料。我們的職責是根據我們的審閱對中期財務資料作出結論。我們僅根據我們協定的委聘條款向董事會整體報告。除此以外，我們的報告不可作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

我們根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。中期財務資料的審閱主要包括向負責財務及會計事務的人員作出查詢，並進行分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據《香港審計準則》進行的審計，故我們無法確保我們能夠知悉審計中可能發現的所有重大事項。因此，我們不發表審計意見。

結論

根據我們的審閱，我們並不知悉任何事宜可能引起我們認為中期財務資料於所有重大方面並無根據《國際會計準則》第34號編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港
2022年9月19日

中期簡明合併損益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元 (未經審計)
收入	3	14,243,206	10,306,201
銷售成本		(12,115,963)	(8,617,756)
毛利		2,127,243	1,688,445
其他收入及收益	4	376,100	211,276
銷售及分銷開支		(205,055)	(77,565)
行政開支		(961,513)	(717,824)
金融資產減值虧損淨額		(177,497)	(67,223)
其他開支		(10,435)	(5,210)
財務成本		(6,007)	(5,334)
應佔下列各方利潤：			
合營企業		222	4,856
聯營公司		4,629	23,079
稅前利潤	5	1,147,687	1,054,500
所得稅開支	6	(240,289)	(279,901)
期內利潤		907,398	774,599
以下各方應佔：			
母公司擁有人		873,202	748,856
非控股權益		34,196	25,743
		907,398	774,599
母公司普通權益持有人應佔每股收益(人民幣)			
基本及攤薄	8	0.83	0.75

中期簡明合併全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元 (未經審計)
期內利潤	907,398	774,599
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／(虧損)：		
匯兌差額：換算海外業務的匯兌差額	214	(460)
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：	214	(460)
不會在後續期間重新分類至損益的其他全面收益／(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	(417,841)	174,491
不會在後續期間重新分類至損益的其他全面收益／ (虧損)淨額	(417,841)	174,491
期內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	(417,627)	174,031
期內全面收益總額	489,771	948,630
以下各方應佔：		
母公司擁有人	455,575	922,887
非控股權益	34,196	25,743
	489,771	948,630

中期簡明合併財務狀況表

2022年6月30日

	附註	於6月30日 2022年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	499,105	500,639
投資性物業		617,670	657,110
使用權資產		267,705	253,086
無形資產	10	8,741,462	8,244,089
於合營企業的投資		1,022,335	1,019,672
於聯營公司的投資		755,183	793,560
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		1,079,620	1,497,461
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		101,136	56,807
預付款項、按金及其他應收款項	12	2,027,080	1,992,483
非流動資產總值		15,112,272	15,015,883
流動資產			
存貨		217,722	261,296
貿易應收款項及應收保證金	11	6,453,517	4,514,273
預付款項、按金及其他應收款項	12	2,665,519	1,697,630
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產		6,761	3,664
受限制銀行存款	13	315,991	305,250
原到期日超過三個月的定期存款	13	504,981	495,713
現金及現金等價物	13	2,812,157	6,430,557
流動資產總值		12,976,648	13,708,383
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	14	3,682,545	3,243,250
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債		191,792	191,792
合約負債	15	4,100,622	4,167,711
其他應付款項及應計項目	16	6,253,364	7,821,982
計息銀行借款		—	11,500
租賃負債		116,461	100,938
應納稅款		721,165	744,715
流動負債總額		15,065,949	16,281,888

中期簡明合併財務狀況表

2022年6月30日

	附註	於6月30日 2022年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2021年 人民幣千元
流動負債淨值		(2,089,301)	(2,573,505)
資產總值減流動負債		13,022,971	12,442,378
非流動負債			
計息銀行借款		—	4,087
其他應付款項及應計項目	16	888,686	815,539
撥備		99,591	72,874
租賃負債		150,057	149,609
遞延稅項負債		1,031,517	1,087,691
非流動負債總額		2,169,851	2,129,800
資產淨值		10,853,120	10,312,578
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	17	1,050,420	1,050,420
其他儲備	18	9,298,600	8,843,025
非控股權益		10,349,020	9,893,445
		504,100	419,133
權益總額		10,853,120	10,312,578

中期簡明合併權益變動表

截至2022年6月30日止六個月

	母公司擁有人應佔							權益總額 人民幣千元	
	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收益的 金融資產的 公允價值儲備 人民幣千元	外匯 波動儲備 人民幣千元	法定 盈餘公積 人民幣千元	未分配利潤 人民幣千元	合計 人民幣千元		非控股權益 人民幣千元
於2022年1月1日	1,050,420	7,388,027	261,338	1,146	525,210	667,304	9,893,445	419,133	10,312,578
期內利潤(未經審計)	-	-	-	-	-	873,202	873,202	34,196	907,398
期內其他全面收益：(未經審計)	-	-	(417,841)	-	-	-	(417,841)	-	(417,841)
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 股權投資的公允價值變動，扣除稅項 (未經審計)	-	-	-	214	-	-	214	-	214
換算海外業務的匯兌差額(未經審計)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內全面收益/(虧損)總額(未經審計)	-	-	(417,841)	214	-	873,202	455,575	34,196	489,771
出售部分附屬公司及收購附屬公司(未經審計)	-	-	-	-	-	-	-	50,771	50,771
於2022年6月30日(未經審計)	1,050,420	7,388,027	(156,503)	1,360	525,210	1,540,506	10,349,020	504,100	10,853,120

中期簡明合併權益變動表

截至2021年6月30日止六個月

	母公司擁有人應佔							權益總額 人民幣千元	
	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	以公允價值計 量且其變動 計入其他 全面收益的 金融資產的 公允價值儲備 人民幣千元	外匯 波動儲備 人民幣千元	法定 盈餘公積 人民幣千元	未分配利潤 人民幣千元	合計 人民幣千元		非控股權益 人民幣千元
於2021年1月1日	1,000,000	2,408,435	(217,685)	2,392	325,298	2,736,574	6,255,014	309,576	6,564,590
期內利潤(未經審計)	-	-	-	-	-	748,856	748,856	25,743	774,599
期內其他全面收益：(未經審計)	-	-	174,491	-	-	-	174,491	-	174,491
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 股權投資的公允價值變動，扣除稅項 (未經審計)	-	-	-	(460)	-	-	(460)	-	(460)
換算海外業務的匯兌差額(未經審計)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內全面收益/(虧損)總額(未經審計)	-	-	174,491	(460)	-	748,856	922,887	25,743	948,630
向非控股股東宣派的股息(未經審計)	-	-	-	-	-	-	-	(856)	(856)
已宣派股息(未經審計)	-	-	-	-	-	(397,000)	(397,000)	-	(397,000)
自未分配盈利轉出(未經審計)	-	-	-	-	147,747	(147,747)	-	-	-
出售部分附屬公司及收購附屬公司(未經審計)	-	-	-	-	-	-	-	31,502	31,502
收購非控股權益(未經審計)	-	(669)	-	-	-	-	(669)	(6,505)	(7,174)
於2021年6月30日(未經審計)	1,000,000	2,407,766	(43,194)	1,932	473,045	2,940,683	6,780,232	359,460	7,139,692

中期簡明合併現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元 (未經審計)
經營活動所得現金流量			
稅前利潤		1,147,687	1,054,500
調整項目：			
物業、廠房及設備項目折舊	5	62,889	48,066
使用權資產折舊	5	64,837	41,852
投資性物業折舊	5	7,726	8,933
無形資產攤銷	5、10	275,145	37,934
出售物業、廠房及設備項目的(收益)/虧損		(75)	91
出售投資性物業的收益	4	(16,451)	(41,401)
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或虧損	4	(6,350)	(40,783)
貿易應收款項及應收保證金減值虧損淨額	5	51,275	20,849
預付款項、按金及其他應收款項減值虧損淨額	5	126,222	46,374
出售附屬公司的收益		(767)	–
出售合營企業及聯營公司的收益	4	(13,058)	–
重新計量先前持有一家聯營公司權益的收益	4	(215,563)	–
應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損		(4,851)	(27,935)
利息收入	5	(20,525)	(38,827)
財務成本		6,007	5,334
淨外匯差額		(10)	(23)
		1,464,138	1,114,964
存貨減少/(增加)		43,574	(1,646)
貿易應收款項及應收保證金增加		(1,990,756)	(1,003,526)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(1,082,284)	(141,966)
貿易應付款項及應付票據增加/(減少)		439,550	(33,427)
其他應付款項及應計項目(減少)/增加		(298,227)	96,902
合約負債減少		(66,440)	(33,236)
撥備增加		26,717	302
		(1,463,728)	(1,633)
已付稅項		(382,126)	(356,387)
經營活動所用現金流量淨額		(1,845,854)	(358,020)

中期簡明合併現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元 (未經審計)
投資活動產生的現金流量			
出售物業、廠房及設備項目所得款項		13,531	17,182
購買物業、廠房及設備項目		(74,811)	(118,927)
出售投資性物業所得款項		54,499	114,214
購買投資性物業		(51,000)	(45,398)
購買無形資產		(207,847)	(28,764)
購買合營企業及聯營公司股權		(11,081)	(21,333)
出售合營企業及聯營公司所得款項		42,642	–
收購附屬公司，扣除所得現金		–	(1,456,000)
分階段收購一間附屬公司	19	(190,907)	–
出售附屬公司所得款項		519	–
理財產品到期收回		3,253	50,675
已收利息		20,525	38,827
抵押存款減少／(增加)		24,355	(7,758)
原到期日超過三個月的定期存款增加		(9,268)	(49,400)
投資活動所用現金流量淨額		(385,590)	(1,506,682)
融資活動所得現金流量			
出售非控股權益		4,771	31,502
收購非控股權益		–	(7,174)
已付上市開支		(13,384)	–
新銀行貸款		–	–
償還銀行貸款		(15,577)	(9,921)
已付利息		(625)	(134)
已付股息		(1,294,001)	–
已付非控股股東的股息		–	(856)
已付租金的利息要素		(5,382)	(5,200)
已付租金的資本要素		(63,485)	(41,880)
融資活動所用現金流量淨額		(1,387,683)	(33,663)
現金及現金等價物的減少淨額		(3,619,127)	(1,898,365)
期初現金及現金等價物		6,430,557	5,397,646
匯率變動的影響淨額		727	(403)
期末現金及現金等價物		2,812,157	3,498,878
中期簡明合併現金流量表載列的現金及現金等價物	13	2,812,157	3,498,878

1. 編製基準

截至2022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。編製中期簡明合併財務資料所採用的會計政策及編製基準與本公司日期為2022年9月19日的招股章程（「招股章程」）附錄一會計師報告所載的本集團歷史財務資料所採用者一致。

中期簡明合併財務資料並不包括歷史財務資料所需的所有資料及披露，應與按照《國際財務報告準則》編製的招股章程附錄一所載會計師報告中的本集團歷史財務資料一併閱讀。

於2022年6月30日，本集團的流動負債淨額約為人民幣2,089,301,000元。考慮到(a)本集團經營活動的預期現金流入；(b)報告日之後獲得的銀行融資；(c)流動負債中包括約人民幣4,100,622,000元的合約負債，預期未來沒有現金流出，本公司董事認為，本集團有足夠的資源，可於報告期末起計不少於12個月的可預見未來繼續經營並履行到期債務。因此，本公司董事認為，以持續經營基準編製中期簡明合併財務資料屬適當。

2. 經營分部資料

本集團定期向執行董事報告內部財務資料，以供彼等就本集團業務組成部分的資源分配作出決定並審查該等組成部分的業績，而本集團則根據該等資料確定經營分部並編製分部資料。向執行董事報告的內部財務資料的業務組成部分乃按照本集團的主要產品線釐定。

截至2022年及2021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2022年及2021年6月30日止六個月，大部分收入均來自中國。

於2022年6月30日及2021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。

3. 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2022年及2021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	
	2022年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元 (未經審計)
服務類別		
社區空間居住消費服務	7,994,605	5,924,032
商企和城市空間綜合服務	5,093,148	3,642,603
AIoT及BPaaS解決方案服務	1,155,453	739,566
客戶合約收入總額	14,243,206	10,306,201
收入確認時間		
於某一時間點轉讓的服務	506,624	521,556
隨時間轉移的服務	13,736,582	9,784,645
客戶合約收入總額	14,243,206	10,306,201

4. 其他收入及收益

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元 (未經審計)
利息收入		20,525	38,827
政府補助*		101,076	80,172
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		6,350	40,783
出售投資性物業的收益**		16,451	41,401
出售合營企業及聯營公司的收益		13,058	—
重新計量以往持有之聯營公司權益的收益	19	215,563	—
其他非營業收入***		3,077	10,093
		376,100	211,276

* 不存在與該等補助相關的任何未達成條件或或有事項。

** 本集團的投資性物業主要由採購自控股股東及租賃予第三方的停車位使用權組成。

*** 本集團的非營業收入主要指向違約方收取的與違約方不遵守或違反合約有關的賠償收入。

5. 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：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元 (未經審計)
提供服務成本		11,575,451	8,254,738
出售存貨成本		540,512	363,018
物業、廠房及設備折舊*		62,889	48,066
使用權資產折舊*		64,837	41,852
投資性物業折舊*		7,726	8,933
無形資產攤銷*	10	275,145	37,934
研發成本		204,825	143,477
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		4,558,196	2,989,632
退休金費用、住房公積金、醫療保險及其他社會保險		871,387	500,128
		5,429,583	3,489,760
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		51,275	20,849
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產減值淨額		126,222	46,374
		177,497	67,223
公允價值收益淨額：			
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	4	(6,350)	(40,783)
利息收入	4	(20,525)	(38,827)
出售投資性物業的收益	4	(16,451)	(41,401)
出售合營企業及聯營公司的收益	4	(13,058)	—
重新計量先前持有一家聯營公司權益的收益	4	(215,563)	—

* 截至2022年及2021年6月30日止六個月，合共計入提供服務成本的折舊及攤銷分別為人民幣349,579,000元及人民幣92,954,000元。

6. 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2022年及2021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)於截至2022年及2021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，則稅率為15%。

於香港註冊成立的附屬公司於截至2022年及2021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2022年及2021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2022年及2021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	
	2022年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元 (未經審計)
即期－中國	340,792	284,003
遞延稅項	(100,503)	(4,102)
期內稅項支出總額	240,289	279,901

7. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元 (未經審計)
本公司向股東宣派的股息	-	397,000

8. 母公司普通權益持有人應佔每股收益

每股基本盈利金額乃基於母公司普通權益持有人應佔截至2022年及2021年6月30日止六個月的利潤以及截至2022年及2021年6月30日止六個月的已發行普通股加權平均股數計算，並且經調整以反映截至2022年及2021年6月30日止六個月的供股。

截至2022年及2021年6月30日止六個月，本集團並無發行在外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	
	2022年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元 (未經審計)
盈利		
用於計算每股基本盈利的母公司擁有人應佔盈利 (人民幣千元)	873,202	748,856
股份		
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	1,050,420,000	1,000,000,000
每股基本及稀釋盈利(人民幣元)	0.83	0.75

9. 物業、廠房及設備

截至2022年6月30日止六個月，本集團以人民幣74,811,000元（2021年6月30日：人民幣118,927,000元）的成本收購資產。

本集團於截至2022年6月30日止六個月出售賬面淨值為人民幣13,456,000元的資產（2021年6月30日：人民幣17,273,000元），產生出售收益淨額人民幣75,000元（2021年6月30日：出售虧損淨額人民幣91,000元）。

10. 無形資產

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	軟件 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	4,536,227	3,700,222	7,640	8,244,089
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	5,034,422	3,700,222	6,818	8,741,462
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	5,034,422	3,700,222	6,818	8,741,462

10. 無形資產 (續)

於2021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	合計 人民幣千元
於2021年1月1日：			
成本	913,544	80,208	993,752
累計攤銷	(410,744)	–	(410,744)
賬面淨值	502,800	80,208	583,008
於2021年1月1日，			
已扣除累計攤銷	502,800	80,208	583,008
添置	33,658	–	33,658
於期內計提撥備的攤銷	(37,934)	–	(37,934)
於2021年6月30日，			
已扣除累計攤銷	498,524	80,208	578,732
於2021年6月30日：			
成本	947,201	80,208	1,027,409
累計攤銷	(448,677)	–	(448,677)
賬面淨值	498,524	80,208	578,732

商譽減值測試

包含商譽的現金產生單位應每年進行減值測試，或當管理層認為年度測試之間發生可能被視作商譽減值跡象的事件或情況變化時，亦應進行減值測試。於2022年6月30日，管理層未發現跡象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 2022年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2021年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方(附註20)	2,569,710	2,046,328
— 第三方	4,017,658	2,546,988
應收票據		
— 第三方	15,474	27,682
應收保證金	36,813	28,138
	6,639,655	4,649,136
減：貿易應收款項及應收保證金減值撥備	(186,138)	(134,863)
	6,453,517	4,514,273

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。

11. 貿易應收款項及應收保證金 (續)

於2022年6月30日及2021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 2022年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2021年 人民幣千元
1年內	6,189,239	4,237,601
1至2年	237,040	236,394
2至3年	20,233	25,083
3年以上	7,005	15,195
	6,453,517	4,514,273

12. 預付款項、按金及其他應收款項

	於6月30日 2022年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2021年 人民幣千元
流動：		
其他應收款項		
— 就按管理酬金制管理的物業代表業主支付的款項(a)	1,119,764	960,684
— 代表業主(就按包干制管理的物業)、 分包商及員工支付的款項	731,571	470,523
— 按金	868,016	350,839
— 其他應收款項	83,145	75,737
	2,802,496	1,857,783
減：其他應收款項減值撥備	(976,236)	(850,014)
	1,826,260	1,007,769
預付供應商款項	382,439	328,629
預付稅項	456,820	361,232
	2,665,519	1,697,630

12. 預付款項、按金及其他應收款項 (續)

	於6月30日 2022年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2021年 人民幣千元
非流動：		
按金(b)		
— 應收關聯方款項(附註20)	1,596,345	1,643,056
— 其他	153,025	70,227
	1,749,370	1,713,283
預付開支	277,710	279,200
	2,027,080	1,992,483

- (a) 該結餘指在若干特定情況下就按管理酬金制管理的物業代表業主支付的款項，包括但不限於有臨時營運資金需求的物業管理項目的集中採購成本及過渡性安排付款。根據本集團的政策，該等代表業主作出的付款須根據付款性質在規定期限內結清。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。
- (b) 非流動按金主要包括物業開發商就車位銷售服務收取的按金。

本集團評估認為，自初始確認起，應收關聯方款項的信貸風險並無大幅增加。於各報告期末，該等應收款項分類為第一階段，並計算12個月的預期虧損。截至2022年及2021年6月30日止六個月，本集團認為應收關聯方的其他應收款項的預期虧損極小。

本集團已評估應收第三方的其他應收款項的預期虧損並將其分類為計量預期信貸虧損的第一至第三階段。已基於逾期天數、還款歷史、現狀及對未來經濟狀況的預測，使用撥備矩陣計量應收第三方的其他應收款項的預期信貸虧損。

13. 現金及現金等價物

	於6月30日 2022年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2021年 人民幣千元
現金及現金等價物		
手頭現金	13,748	12,318
銀行現金	3,619,381	7,219,202
	3,633,129	7,231,520
減：受限制銀行存款	(315,991)	(305,250)
原到期日超過三個月的定期存款	(504,981)	(495,713)
	2,812,157	6,430,557

14. 貿易應付款項及應付票據

	於6月30日 2022年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2021年 人民幣千元
應付票據	166,399	96,747
貿易應付款項		
— 關聯方(附註20)	—	184,894
— 第三方	3,516,146	2,961,609
	3,682,545	3,243,250

14. 貿易應付款項及應付票據 (續)

於2022年6月30日及2021年12月31日，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於6月30日 2022年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2021年 人民幣千元
1年內	3,353,472	2,915,974
1至2年	286,254	277,640
2至3年	22,386	21,774
3年以上	20,433	27,862
	3,682,545	3,243,250

15. 合約負債

本集團確認以下與收入相關的合約負債：

	於6月30日 2022年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2021年 人民幣千元
短期服務預付款項	4,100,622	4,167,711

16. 其他應付款項及應計項目

	於6月30日 2022年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2021年 人民幣千元
流動：		
其他應付款項		
應付關聯方款項(附註20)	511,971	519,792
代表業主收取的現金	1,974,211	1,988,151
應付按金	985,842	920,859
股息	101,487	1,280,017
應付股權對價	255,125	255,125
無形資產應付款項	43,828	35,542
應計項目及其他應付款項	907,657	719,844
	4,780,121	5,719,330
應付工資	1,197,616	1,664,794
一年內到期長期應付款項(附註20)	41,042	60,405
其他應繳稅項	234,585	377,453
	6,253,364	7,821,982
非流動：		
代表業主持有的款項	874,572	795,463
長期應付款項	14,114	20,076
	888,686	815,539

17. 股本

	於6月30日 2022年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2021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	1,050,420	1,050,420

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2021年12月31日及2022年6月30日	1,050,420,000	1,050,420

本公司股本變動的詳情載於招股章程「歷史及發展」一節。

18. 儲備

截至2022年及2021年6月30日止六個月，本集團的儲備及其變動金額呈列於財務報表第46至47頁的中期簡明合併權益變動表。

19. 分階段收購一間前聯營公司51%的股權

根據本集團附屬公司深圳市譽鷹與獨立第三方首創置業有限公司之間的股權轉讓協議，本集團收購首萬譽業(上海)物業服務有限公司(「首萬譽業」)51%的股權。在本次收購之前，本集團擁有首萬譽業49%的股權。本次收購完成後，本集團於2022年5月持有首萬譽業100%的股權。

上述收購已入賬列作資產收購，乃由於是項收購並無業務歸屬。於收購日期，本集團重新計量此前所持首萬譽業股權的公允價值，並確認重新計量此項以往持有權益的收益，金額為人民幣215,563,000元。

本集團於上述收購中所收購的可識別資產及負債如下：

	人民幣千元 (未經審計)
可識別淨資產總值	484,949
包括：	
現金及現金等價物	56,417
無形資產	510,385
以下列項目結算：	
現金及現金等價物	247,324
於收購日期重新計量的此前所持股權的公允價值	237,625
	484,949

有關該收購的現金流量分析如下：

	人民幣千元 (未經審計)
現金對價	247,324
獲得的現金及現金等價物	(56,417)
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	190,907

20. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與其之間的關係

萬科企業為最終控股公司。

(b) 與關聯方的交易

除本財務報表的其他部分詳細說明的交易外，本集團於有關期間與關聯方的交易如下：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元 (未經審計)
購買投資性物業			
最終控股公司及其附屬公司(「萬科集團」)	(i)	6,334	8,623
獲得服務			
萬科集團	(ii)	5,766	24,799
萬科集團聯營公司及合營企業	(iii)	2,173,394	1,813,161
		2,179,160	1,837,960
租賃辦公空間			
萬科集團	(iv)	13,307	11,278
提供服務			
萬科集團	(v)	1,884,048	1,663,003
萬科集團聯營公司及合營企業		370,183	360,509
		2,254,231	2,023,512

20. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的交易 (續)

附註：

- (i) 購買投資性物業指購買停車位及其他資產。購買投資性物業將予收取的費用將參考有關期間歷史交易金額以及獨立第三方提供的類似資產在市場的現行購買價按公平基準釐定。
- (ii) 自萬科集團獲得的服務是指購買會計輔助服務、技術系統的使用及維護服務。該等服務將予收取的費用將參考現行市價及獨立第三方提供類似服務收取的價格按公平基準釐定。
- (iii) 自萬科集團聯營公司及合營企業收到的服務是指購買秩序維護服務及機電維護服務。秩序維護服務及機電維護服務將予收取的費用將於公平協商後確定，並在適用情況下參考(1)類似服務現行市價；(2)預計運營成本(包括但不限於提供特定服務的範圍及標準、勞動成本、管理費及材料費用)；及(3)獨立第三方提供的類似服務價格。
- (iv) 物業租賃將予收取的費用將參考於有關期間的歷史交易金額以及獨立第三方在類似地段提供的類似物業市值租金按公平基準釐定。
- (v) 提供的服務是指空間管理服務以及增值商企服務。空間管理服務將予收取的費用將於公平協商後確定，並在適用情況下參考(1)相關政府部門發佈的指導價；(2)現行市場費率(考慮到物業地段以及狀況)；(3)預計運營成本(包括但不限於提供特定服務的範圍及標準、勞動成本、管理費及材料費用)；及(4)本集團向獨立第三方提供類似服務所收取的價格。

20. 關聯方交易 (續)

(c) 與關聯方的結餘

	附註	於6月30日 2022年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2021年 人民幣千元
貿易應收款項及應收保證金	(i)		
萬科集團		1,985,987	1,587,756
萬科集團聯營公司及合營企業		583,723	458,572
		2,569,710	2,046,328
預付款項、按金及其他應收款項	(ii)		
萬科集團		1,294,803	1,286,933
萬科集團聯營公司及合營企業		301,542	356,123
		1,596,345	1,643,056
貿易應付款項及應付票據	(i)		
萬科集團聯營公司及合營企業		-	184,894
其他應付款項及應計項目	(i)		
其他應付款項			
萬科集團		417,783	417,008
萬科集團聯營公司及合營企業		94,188	102,784
		511,971	519,792
一年內到期長期應付款項			
萬科集團		31,474	53,671
萬科集團聯營公司及合營企業		9,568	6,734
		41,042	60,405

20. 關聯方交易 (續)

(c) 與關聯方的結餘 (續)

	附註	於6月30日 2022年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2021年 人民幣千元
長期應付款項			
萬科集團		1,970	15,674
萬科集團聯營公司及合營企業		1,028	1,127
		2,998	16,801
		556,011	596,998
合約負債	(i)		
萬科集團		105,539	114,587
租賃負債	(i)		
萬科集團		35,336	37,769

附註：

- (i) 應收關聯方的貿易應收款項及應收保證金、應付關聯方的貿易應付款項及應付票據、對關聯方的合約負債、對關聯方的其他應付款項及應計項目以及對關聯方的租賃負債均為貿易性質。
- (ii) 來自關聯方的預付款項、按金及其他應收款項主要包括物業開發商就車位銷售服務收取的按金，均屬於貿易性質。

20. 關聯方交易 (續)

(d) 本集團主要管理人員薪酬：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元 (未經審計)
薪金、津貼及實物福利	1,496	1,757
留任及酌情花紅	7,565	10,151
以權益結算以股份為基礎的付款	—	—
退休金費用、住房公積金、醫療保險及 其他社會保險	208	192
	9,269	12,100

21. 金融工具的公允價值及公允價值層級

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團金融資產或金融負債的公允價值與其各自賬面值相若。

管理層經評估後認為，貿易應收款項及應收保證金、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、現金及現金等價物、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項及應計項目的金融負債、租賃負債、計息銀行借款的公允價值與其賬面值相若，主要是由於該等工具均屬短期性質。

本集團的財務部門由財務經理領導，負責確定金融工具公允價值計量的政策和程序。財務部門直接向首席財務官匯報。財務部門於各報告日期分析金融工具的價值變動，並確定估值中應用的主要輸入數據。估值由首席財務官審閱及批准。

金融資產及負債的公允價值乃按該工具於自願交易雙方當前交易（而非強迫或清盤銷售）下的可交易金額入賬。用於估計公允價值的方法及假設如下：

21. 金融工具的公允價值及公允價值層級 (續)

計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的非即期部分的公允價值、其他應付款項及應計項目的非即期部分的公允價值、計息銀行借款及租賃負債乃通過採用具有類似條款、信貸風險及剩餘期限的工具目前可用的利率，按預期未來現金流量進行貼現計算。於2022年6月30日及2021年12月31日的公允價值變動已被評估為不重大。

上市股權投資的公允價值乃基於市場報價。指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的非上市股權投資的公允價值已根據不被可觀察市場價格或費率支持的假設，使用基於資產的估值技術進行估計。

本集團投資於債務投資（即中國內地銀行發行的理財產品）。本集團根據理財產品工具到期時預期未來利息回報，使用貼現現金流量估值模型，估計該等非上市投資的公允價值。

公允價值層級

下表說明本集團金融工具的公允價值計量層級：

於2022年6月30日

	採用以下各項計量公允價值			合計 人民幣千元
	活躍市場報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
金融資產				
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益的股權投資				
上市股權投資	1,079,620	-	-	1,079,620
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	-	6,761	976	7,737
	1,079,620	6,761	976	1,087,357
金融負債				
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	-	-	191,792	191,792

21. 金融工具的公允價值及公允價值層級(續)

公允價值層級(續)

於2021年12月31日

	採用以下各項計量公允價值			合計 人民幣千元
	活躍市場報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
金融資產				
以公允價值計量且其變動計入其他				
全面收益的股權投資				
上市股權投資	1,497,461	-	-	1,497,461
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	-	3,664	976	4,640
	1,497,461	3,664	976	1,502,101
金融負債				
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	-	-	191,792	191,792

對於指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的股權投資，公允價值乃根據非上市股權主體的資產淨值變動而釐定。如果在所有其他變量保持不變的情況下，資產淨值減少／增加10%，則截至2022年6月30日止六個月及截至2021年12月31日止年度的所得稅前利潤將分別減少／增加約人民幣97,600元及減少／增加人民幣97,600元。

第三級公允價值計量的金融負債的公允價值主要受貼現率變化的影響。如果在所有其他變量保持不變的情況下，貼現率增加／減少10%，則截至2022年6月30日止六個月及截至2021年12月31日止年度的所得稅前利潤將分別減少／增加約人民幣970,000元及減少／增加人民幣2,375,000元。

截至2022年及2021年6月30日止六個月，就金融資產及金融負債而言，第一級與第二級之間無公允價值計量的轉移，第三級亦無轉入或轉出。

22. 中期簡明合併財務資料之批准

本中期簡明合併財務資料於2022年9月19日經董事會批准，並獲授權刊發。