

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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。

Onewo Inc.
萬物雲空間科技服務股份有限公司
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：2602)

截至2023年12月31日止年度業績公告

摘要

截至2023年12月31日止年度，本集團總收入為人民幣33,183.5百萬元，同比增長10.2%。

截至2023年12月31日止年度，本集團毛利為人民幣4,811.8百萬元，同比增長13.7%。毛利率為14.5%，同比提升0.4個百分點。

截至2023年12月31日止年度，循環型業務^{註1}收入為人民幣26,664.8百萬元，同比增長14.2%，佔收入比例為80.4%，同比增加了2.8個百分點；循環型業務帶來毛利為人民幣3,395.2百萬元，毛利率為12.7%，同比提升1.2個百分點。

截至2023年12月31日止年度，年內利潤為人民幣2,035.8百萬元，增長28.3%；全年經營活動所得現金流量淨額為人民幣2,586.2百萬元，盈餘保障倍數^{註2}為1.3倍。

截至2023年12月31日止年度，核心淨利潤^{註3}為人民幣2,339.6百萬元，較2022年財政年度同口徑金額增長29.8%。

截至2023年12月31日止年度全年每股股東應佔溢利為人民幣1.66元。董事會建議以截至2023年12月31日止年度的核心淨利潤的55%對股東進行利潤分配，全年利潤分配為每股人民幣1.092元（含中期已派付股息人民幣0.315元（含稅）），向股東派付截至2023年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.777元（含稅）。

指標（人民幣百萬元）	截至2023年	截至2022年	同比變動額	同比變動率
	12月31日	12月31日		
	止年度	止年度		
總收入	33,183	30,106	3,077	10.2%
毛利	4,812	4,231	581	13.7%
年內利潤	2,036	1,587	449	28.3%
核心淨利潤	2,340	1,803	537	29.8%

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：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」或「公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2023年12月31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2023年12月31日止年度合併財務報表的摘要：

合併損益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
收入	5	33,183,458	30,105,803
銷售成本		<u>(28,371,691)</u>	<u>(25,875,053)</u>
毛利		4,811,767	4,230,750
其他收入及收益淨額	6	719,923	570,614
銷售及分銷開支		(497,375)	(450,316)
行政開支		(2,073,304)	(2,153,461)
金融資產減值虧損淨額		(271,003)	(156,037)
財務成本		(8,538)	(11,228)
應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損		<u>(23,649)</u>	<u>(9,549)</u>
稅前利潤	7	2,657,821	2,020,773
所得稅開支	8	<u>(621,992)</u>	<u>(433,521)</u>
年內利潤		<u><u>2,035,829</u></u>	<u><u>1,587,252</u></u>
以下各方應佔：			
本公司股東		1,954,696	1,511,649
非控股權益		<u>81,133</u>	<u>75,603</u>
		<u><u>2,035,829</u></u>	<u><u>1,587,252</u></u>
本公司普通股股東應佔每股收益(人民幣)			
基本及攤薄	10	<u><u>1.66</u></u>	<u><u>1.40</u></u>

合併全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
年內利潤	<u>2,035,829</u>	<u>1,587,252</u>
其他全面虧損		
可能在後續期間重新分類至損益的 其他全面虧損：		
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)
	-	-
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(162)</u>	<u>355</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>(162)</u>	<u>355</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>(98,111)</u>	<u>(586,631)</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>(98,111)</u>	<u>(586,631)</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(98,273)</u>	<u>(586,276)</u>
年內全面收益總額	<u>1,937,556</u>	<u>1,000,976</u>
以下各方應佔：		
本公司股東	1,856,423	925,373
非控股權益	<u>81,133</u>	<u>75,603</u>
	<u>1,937,556</u>	<u>1,000,976</u>

合併財務狀況表

2023年12月31日

	附註	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2022年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備		678,625	666,151	500,639
投資性物業		548,290	579,912	657,110
使用權資產		353,683	231,058	253,086
無形資產	11	7,981,176	8,506,987	8,244,089
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		1,413,676	1,739,177	1,813,232
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產		812,719	910,830	1,497,461
遞延稅項資產		976	976	976
預付款項、按金及其他應收款項	13	2,501,888	2,388,804	1,992,483
非流動資產總值		14,498,070	15,174,197	15,073,437
流動資產				
存貨		56,054	69,950	261,296
貿易應收款項及應收保證金	12	6,781,100	6,277,903	4,514,273
預付款項、按金及其他應收款項 以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產	13	1,912,396	1,697,854	1,697,630
受限制銀行存款		390,446	376,188	305,250
原到期日超過三個月的定期存款		172,568	21,830	495,713
現金及現金等價物		15,572,483	13,345,063	6,430,557
流動資產總值		24,885,047	21,788,788	13,708,383
流動負債				
貿易應付款項及應付票據 以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融負債	14	5,764,491	5,319,717	3,243,250
合約負債		4,681,194	4,514,977	4,167,711
其他應付款項及應計項目	15	7,148,543	6,839,543	7,821,982
計息銀行借款		—	—	11,500
租賃負債		99,772	109,438	100,938
應納稅項		988,559	738,077	744,715
流動負債總額		18,682,559	17,713,544	16,281,888
流動資產／(負債)淨值		6,202,488	4,075,244	(2,573,505)

續／…

合併財務狀況表

2023年12月31日

	附註	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2022年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
資產總值減流動負債		<u>20,700,558</u>	<u>19,249,441</u>	<u>12,499,932</u>
非流動負債				
計息銀行借款		—	—	4,087
其他應付款項及應計項目 撥備	15	1,130,927	963,769	815,539
租賃負債		146,910	117,283	72,874
遞延稅項負債		251,589	124,106	149,609
		<u>950,891</u>	<u>1,042,779</u>	<u>1,145,880</u>
非流動負債總額		<u>2,480,317</u>	<u>2,247,937</u>	<u>2,187,989</u>
資產淨值		<u>18,220,241</u>	<u>17,001,504</u>	<u>10,311,943</u>
權益				
本公司股東應佔權益				
股本	16	1,178,469	1,178,469	1,050,420
其他儲備		<u>16,426,957</u>	<u>15,281,727</u>	<u>8,842,353</u>
		17,605,426	16,460,196	9,892,773
非控股權益		<u>614,815</u>	<u>541,308</u>	<u>419,170</u>
權益總額		<u>18,220,241</u>	<u>17,001,504</u>	<u>10,311,943</u>

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

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2001年2月20日在中華人民共和國（「中國」）註冊成立為一家有限公司。於2018年3月20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
- AIoT及BPaaS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. 會計政策的變動及披露

本集團已就本年度財務報表採納以下新訂及經修訂的《國際財務報告準則》。

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

適用於本集團的新訂及經修訂《國際財務報告準則》的性質及影響載述如下：

- (a) 《國際會計準則》第1號（修訂本）要求實體披露重大會計政策資料，而非主要會計政策。如果會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決定，則該等資料屬重大。《國際財務報告準則實務公告》第2號（修訂本）「作出重要性判斷」為如何應用會計政策披露的重要性概念提供非強制性指引。本集團已於財務報表附註2披露重大會計政策資料。該等修訂對本集團財務報表中任何項目的計量、確認或呈列並無任何影響。

- (b) 《國際會計準則》第8號(修訂本)闡明會計估計變更與會計政策變更之間的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該修訂本亦闡明實體如何使用計量方法及輸入數據編製會計估計。由於本集團使用的方法及政策與該修訂本一致，故其並未對本集團的財務報表產生影響。
- (c) 《國際會計準則》第12號(修訂本)「與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項」縮小了《國際會計準則》第12號中初始確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易，如租賃及停用責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產(前提是有足夠的應課稅利潤)及遞延稅項負債。

於初步應用該修訂本前，本集團已應用初始確認例外情況，且並無就租賃相關交易的暫時差額確認遞延稅項資產和遞延稅項負債。本集團已應用與於2022年1月1日之租賃有關的暫時差額修訂。於初步應用該修訂本後，本集團已於2022年1月1日確認(i)與租賃負債相關的所有可扣減暫時差額的遞延稅項資產(前提是有足夠的應課稅利潤)；及(ii)與使用權資產相關的所有應課稅暫時差額的遞延稅項負債，累積影響均確認為對於該日之未分配利潤及非控股權益之結餘的調整。對財務報表的定量影響總結如下。

對合併財務狀況表的影響：

	增加／(減少)		
	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2022年 1月1日 人民幣千元
資產			
遞延稅項資產	83,945	53,163	57,554
非流動資產總值	83,945	53,163	57,554
資產總值	83,945	53,163	57,554
負債			
遞延稅項負債	84,504	52,641	58,189
非流動負債總額	84,504	52,641	58,189
負債總額	84,504	52,641	58,189
資產淨值	(559)	522	(635)
權益			
未分配利潤(計入其他儲備)	(553)	487	(672)
本公司股東應佔權益	(553)	487	(672)
非控股權益	(6)	35	37
權益總額	(559)	522	(635)

對合併損益表的影響：

	增加／(減少)	
	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
所得稅開支	1,081	(1,157)
年內利潤	<u>(1,081)</u>	<u>1,157</u>
以下各方應佔：		
本公司股東	(1,040)	1,159
非控股權益	<u>(41)</u>	<u>(2)</u>
	<u>(1,081)</u>	<u>1,157</u>
年內全面收益總額	<u>(1,081)</u>	<u>1,157</u>
以下各方應佔：		
本公司股東	(1,040)	1,159
非控股權益	<u>(41)</u>	<u>(2)</u>
	<u>(1,081)</u>	<u>1,157</u>

採納《國際會計準則》第12號(修訂本)對截至2023年及2022年12月31日止年度的本公司普通股東應佔每股基本及攤薄盈利、其他全面收益及合併現金流量表並無任何重大影響。

- (d) 《國際會計準則》第12號(修訂本)「國際稅收改革－支柱二立法模版」就因實施經濟合作與發展組織(Organisation for Economic Co-operation and Development)公佈的支柱二立法模版而產生的遞延稅項確認及披露引入強制性臨時豁免。該修訂本亦引入對受影響實體的披露規定，以幫助財務報表使用者更好了解該等實體面臨的支柱二所得稅風險，包括在支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，及在立法已頒佈或實質頒佈但尚未生效期間披露該等實體已知或可合理估計的支柱二所得稅風險資料。由於有關實體(包括本集團)於支柱二稅法尚未頒佈或實質頒佈的司法管轄區經營業務，於本年度期間，本集團尚未應用該臨時豁免。本集團將於合併財務報表內披露其於支柱二稅法已頒佈或實質頒佈時已知或可合理估計的支柱二所得稅風險資料，且將單獨披露支柱二稅法生效時與支柱二所得稅相關的即期稅項開支或收益。

4. 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。

於報告期內，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，於報告期內，大部分收入均來自中國。

於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均位於中國。

5. 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。本集團於報告期內的收入和服務成本按類別分析如下：

收入分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
商品或服務類別		
社區空間居住消費服務	18,738,439	16,583,191
商企和城市空間綜合服務	11,664,410	11,144,209
AIoT及BPaaS解決方案	2,780,609	2,378,403
	<u>33,183,458</u>	<u>30,105,803</u>
客戶合約收入總額		
	<u>33,183,458</u>	<u>30,105,803</u>
收入確認時間		
於某一時間點轉移的商品或服務	1,247,870	1,307,878
隨時間轉移的服務	31,935,588	28,797,925
	<u>33,183,458</u>	<u>30,105,803</u>
客戶合約收入總額		
	<u>33,183,458</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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於報告期初計入合同負債的已確認收入	<u>4,514,977</u>	<u>4,167,711</u>

6. 其他收入及收益淨額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
利息收入	124,479	46,068
政府補助	158,908	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	72,230	9,589
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	40,948	22,357
出售物業、廠房及設備項目的收益	36,070	145
出售合營企業及聯營公司的收益	99,159	31,856
出售附屬公司的虧損	(16,499)	(899)
重新計量以往持有之聯營公司權益的收益	-	215,563
外匯差異淨額	230	53,125
現金流量對沖收益(轉自權益)	-	11,759
其他非營業收入	12,606	2,051
	<u>719,923</u>	<u>570,614</u>

7. 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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
提供服務成本	27,457,653	24,818,740
出售存貨成本	914,038	1,056,313
折舊及攤銷	1,016,165	854,702
研發成本	376,739	412,459
未計入租賃負債計量的租賃付款	94,485	65,663
審計師薪酬	5,472	3,491
僱員福利開支(不包括董事及 最高行政人員的酬金)	11,277,060	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	193,937	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	77,066	65,036
	<u>271,003</u>	<u>156,037</u>
出售物業、廠房及設備項目的收益	(36,070)	(145)
出售附屬公司的虧損	16,499	899

8. 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25%(2022年：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)稅率為25%(2022年：25%)；或(ii)如附屬公司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%(2022年：15%)。

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16.5%(2022年：16.5%)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部分如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
即期－中國	771,479	572,563
遞延稅項	(149,487)	(139,042)
年內稅項支出總額	<u>621,992</u>	<u>433,521</u>

9. 股息

本公司於2023年6月16日召開的股東週年大會已批准派付截至2022年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣0.241元(含稅)，共計人民幣284百萬元，並於年內派付。

於2023年12月8日召開的臨時股東大會已批准以每股普通股人民幣0.315元(含稅)派發中期股息，共計人民幣371百萬元，並已於2024年2月部分以本公司新股結算，部分以現金支付。以股代息結算及發行的普通股數量為2,768,729股，以股代息支付的股息總額為人民幣63百萬元，現金股息為人民幣308百萬元。

於2024年3月22日董事會會議上，董事會建議派付截至2023年12月31日止年度之末期股息為每股普通股人民幣0.777元(含稅)，合共人民幣916百萬元。截至2023年12月31日止年度建議末期股息有待本公司股東在應屆股東週年大會上批准，方可作實。

10. 本公司普通股股東應佔每股收益

每股基本盈利金額乃基於本公司普通股股東應佔年內利潤以及年內已發行普通股加權平均股數計算，並且經調整以反映年內供股。

於截至2023年及2022年12月31日止年度期間，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：

	2023年	2022年 (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)	1,954,696	1,511,649
<u>股份</u>		
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均 股數	1,178,393,636	1,082,207,650
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	<u>1.66</u>	<u>1.40</u>

11. 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
2023年12月31日				
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	77,913	-	16,935	94,848
於年內計提撥備的攤銷	(615,507)	-	(3,395)	(618,902)
出售附屬公司	(1,757)	-	-	(1,757)
於2023年12月31日，已扣除累計攤銷	<u>4,261,337</u>	<u>3,700,222</u>	<u>19,617</u>	<u>7,981,176</u>
於2023年12月31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>
2022年12月31日				
於2022年1月1日：				
成本	5,139,992	3,700,222	12,097	8,852,311
累計攤銷	(603,765)	-	(4,457)	(608,222)
賬面淨值	<u>4,536,227</u>	<u>3,700,222</u>	<u>7,640</u>	<u>8,244,089</u>
於2022年1月1日，已扣除累計攤銷	4,536,227	3,700,222	7,640	8,244,089
添置	831,919	-	310	832,229
於年內計提撥備的攤銷	(567,458)	-	(1,873)	(569,331)
於2022年12月31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2022年12月31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>

商譽減值測試

於2023年1月1日前，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：

- CWVS Holding Limited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

本集團已重組其運營架構，改變獲分配商譽的現有現金產生單位的組成。原現金產生單位已重組並整合為兩個新現金產生單位。此次重組於2023年7月完成。商譽已採用相對價值法重新分配予新現金產生單位，以反映與重組單位相關的商譽。

分配至各新現金產生單位的商譽賬面值如下：

	人民幣千元
住宅物業群*	3,418,955
商企、政府及事業單位事業群**	281,267
	<hr/>
	3,700,222
	<hr/> <hr/>

* 住宅物業群專注於為不同價位的住宅業主提供服務，旨在通過推進蝶城戰略，在一定範圍內的地理空間內建立住宅物業之間的互聯互通，以提高運營效率。

** 商企、政府及事業單位事業群專注於為企業、政府及事業單位提供服務，包括物業管理服務、設施管理服務及事業單位定制服務。

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。該增長率未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：

	2023年
收入年增長率	10%~15%
長期增長率	2%
稅前貼現率	16%~17%

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

12. 貿易應收款項及應收保證金

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據		
— 關聯方	2,487,278	2,124,407
— 第三方	4,640,346	4,330,843
應收保證金	<u>73,277</u>	<u>48,517</u>
	7,200,901	6,503,767
減：貿易應收款項及應收保證金減值撥備	<u>(419,801)</u>	<u>(225,864)</u>
	<u>6,781,100</u>	<u>6,277,903</u>

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。

基於發票日期及扣除虧損撥備，於報告期末，貿易應收款項及應收保證金的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	6,163,652	5,724,428
1至2年	376,436	502,923
2至3年	227,170	40,661
3年以上	<u>13,842</u>	<u>9,891</u>
	<u>6,781,100</u>	<u>6,277,903</u>

13. 預付款項、按金及其他應收款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動：		
其他應收款項		
— 代表業主支付的款項	1,537,831	1,428,297
— 按金	425,833	392,822
— 其他應收款項	108,273	72,467
	<u>2,071,937</u>	<u>1,893,586</u>
減：其他應收款項減值撥備	<u>(992,089)</u>	<u>(915,050)</u>
	1,079,848	978,536
預付供應商款項	331,132	281,362
預付稅款	501,416	437,956
	<u>1,912,396</u>	<u>1,697,854</u>
非流動：		
按金		
— 應收關聯方款項	1,562,026	1,602,676
— 其他	148,107	153,025
	<u>1,710,133</u>	<u>1,755,701</u>
其他	791,755	633,103
	<u>2,501,888</u>	<u>2,388,804</u>

14. 貿易應付款項及應付票據

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據		
— 關聯方	305,911	905,243
— 第三方	5,458,580	4,414,474
	<u>5,764,491</u>	<u>5,319,717</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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	5,312,726	5,085,753
1至2年	287,177	173,480
2至3年	106,915	31,191
3年以上	57,673	29,293
	<u>5,764,491</u>	<u>5,319,717</u>

貿易應付款項及應付票據為不計息且一般於30日至180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。

15. 其他應付款項及應計項目

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動：		
其他應付款項		
應付關聯方款項	564,068	505,230
代表業主收取的現金	2,286,966	2,373,984
應付按金	1,084,206	1,026,029
股息	423,647	105,536
應計項目及其他應付款項	773,328	1,043,809
	<u>5,132,215</u>	<u>5,054,588</u>
應付工資	1,749,995	1,555,974
一年內到期長期應付款項	3,520	16,948
其他應繳稅項	262,813	212,033
	<u>7,148,543</u>	<u>6,839,543</u>
非流動：		
代表業主持有的金額	1,121,356	955,811
長期應付款項	9,571	7,958
	<u>1,130,927</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。

16. 股本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已發行及悉數繳足： 每股面值人民幣1元的普通股	<u>1,178,469</u>	<u>1,178,469</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2022年1月1日	1,050,420,000	1,050,420
已發行股份：		
首次公開發售	116,714,000	116,714
超額配股	<u>11,334,700</u>	<u>11,335</u>
於2022年12月31日及2023年1月1日	1,178,468,700	1,178,469
回購股份	<u>(2,185,600)</u>	<u>—</u>
於2023年12月31日	<u>1,176,283,100</u>	<u>1,178,469</u>

(a) 截止2023年12月31日，本公司已對2,185,600股普通股進行回購，但尚未註銷。

致股東：越過山丘 聚沙成塔

2023年，公司股價表現令管理層唏噓不已。公司股票回購沒啥效果；提出「中期分紅可選股」的方案本為增強信心，遺憾被市場負面解讀為公司缺少現金；因為公司股票四季度交易換手率不足，沒有進入當季恒生指數篩選，股價繼續跌。後來公司發了公開信，說明了與恒生指數有限公司溝通的結果，市場表示認可。

二級市場是與公司經營的平行世界，做空的、做波段的都會帶來股價波瀾，但某種意義上，又是公司經營的照妖鏡，惟有穩健真實的經營業績以及與股東更公開、充分的交流，才能構成信任，信任與信心是股價的基石。

前些年很多物業公司的高增長與高毛利，着實在資本市場火了一把，但伴隨着地產開發行業斷崖式退潮，物業公司方知自己在裸泳並被資本市場狠狠的摔打。失去了信任，就難再建立信心。

不可否認，物業行業是一個不動產持有者的剛需消費服務，這個行業的合同續約率超過85%，超過絕大部份SaaS。2023-2025這幾年會是行業的分水嶺，此岸是房地產開發的末游，彼岸是基於不動產持有的消費，而此岸已近尾聲，到彼岸的跨越，需要行業中的優秀公司去用時間證明幾個問題的解題能力。

收入結構轉換。大股東開發商不可能再回到大開發時代。由此帶來的問題是原來高毛利的開發商增值服務快速回落，因為地產銷售緩慢帶來的增量下降，以及開發商應付的空置房物業費增多。這對財務報表帶來的影響需要時間的消化，但更需要物業公司擺脫路徑依賴、獨立自主轉型的決心。

規模增長帶來的系列問題。存量市場的競爭勢必愈發激烈，「公司規模、品牌」是存量市場選秀中的重要比較因子。然而規模增長的背後其實隱藏着一系列問題，比如人力資源與服務品質保障問題。自媒體時代，每一次服務投訴都可能是品牌的滅頂之災，盲目增長會形成惡性循環。再比如，當公司規模足夠大時，若因為服務品質下降帶來客戶繳費意願降低，同時員工工資又是剛性的支出，由此甚至會帶來現金流保障問題。唯有積極擁抱技術，並堅持客戶至上的文化才能破解規模增長帶來的或有問題。

期待更多優秀同行，一起越過房地產開發時代的山丘。「喋喋不休，時不我予的哀愁，還未如願見着不朽，莫把自己搞丟」。

自IPO路演開始，大家聽完萬物雲的戰略，總是嗯嗯點頭，但回到行研，我知道那種心境叫將信將疑。作為第二份年報能交給大家的是，好的服務贏得客戶認同，實現現金盈餘保障倍數1.3倍；蝶城戰略取得了階段性成功，改造後蝶城的毛利率增加4.5個百分點，並帶動住宅物業整體毛利提升；多元客戶戰略在公司保持規模增長的同時，與萬科間的持續關連交易繼續下降，佔收入比例下降至13.5%；科技戰略成果不但助力業務提效，管理費率下降了0.9個百分點，且AIoT及BPaaS解決方案的收入同比增長了16.9%，佔公司總收入的8.4%。

2023年我們在蝶城內展開對「靈石」邊緣計算服務器以及「飛鴿」智能工單系統的研發試點，公司希望將行業知識的傳承，通過智能化來進行儲備及迭代。這一創新舉措，將進一步的打開物業管理的服務效率及邊界，讓智慧物業成為萬科物業的標籤。

2023年我們在商業物業領域嘗試了與甲方共建能源管理服務試點，公司希望通過技術研發與生態合作，幫助甲方降低能耗開支，積極探索碳減排的技術路徑，讓綠色物業成為萬物梁行的標籤。

2023年我們在蝶城內進一步拓展了資產服務，圍繞「維修、裝修、租賃、買賣」，二手房買賣業務總交易額同比增加24.5%，蝶城內裝修業務簽約金額同比增長68.0%，蝶城內維修、裝修業務量同比增長90.8%。圍繞資產展開的增值服務總額超過了人民幣325億元，服務頻次超過566萬次。聚焦資產服務並按家裝行業、經紀行業構建專業隊伍，又圍繞蝶城服務半徑解構服務流程，超越家裝行業、經紀行業的服務效率。高效蝶城生態服務網絡正在形成。

從公司更名為萬物雲那一刻開始，我們期待技術研發與服務理念並重，遵從「重塑空間效率、服務歷久彌新」的使命，以空間構建服務網絡，搭建服務生態。勞動力雖然短期緩解，但長期仍呈現短缺的趨勢，AI正在解構傳統產業模式。AI對傳統產業模式的解構，每一天都在發生，而當我們與客戶討論是否接受AI與機器的服務時，客戶卻總是說，還是更喜歡人與人的溫情。「面對命運的左右，我們不自量力地還手，直至死方休」。

2023年最令人驕傲的是，公司有39,821名員工完成了心肺復甦救援訓練，並成功挽救了12條生命，公司聯合基金會與業主共部署了2,870台AED設備。我問長春管家呂美娜：「為啥業主有生命危急時會想到你」？小呂說：「平時聯繫就多，有啥事都愛找我」。我問案場主管孫起孟：「首都機場這麼多人，為啥你要去救人」？起孟說：「在公司接受過訓練，去施救時壓根兒沒想啥」。

雖然距離100%覆蓋仍有較大距離，但莫以善小而不為，服務本度年如日，而終會聚沙成塔。

「已經記不得，上一次是誰給的擁抱，是什麼時候」。

公司董事長朱保全呈上
2024年3月22日

行業回顧

行業分水嶺之一：新市場與新客戶的雙重挑戰

自2018年起，物業服務企業猶如地產領域中的璀璨明星，使得眾多資本側目。在這一背景下，各大地產集團旗下的物業服務企業紛紛踏上了上市之路，借助其股東背景的強大優勢，憑藉着資本加持與確定性增量的雙重優勢，如日中天，這也導致獨立第三方物業公司的市場份額遭受了前所未有的衝擊。

2021年至2023年，市場急劇變化，地產行業遭遇前所未有的極端調整。根據公開資料顯示，大部分關聯方應收賬款佔收入超過40%的上市物企，在此輪調整中毛利銳減20.1%，估值中樞亦下降至1.18倍市盈率，減值撥備佔上半年收入比攀升至29.5%。在這一輪地產的深刻調整中，物業行業正經歷着轉型的陣痛。那些與地產業務緊密關聯的企業，在經營層面和資本市場認可度上，均顯著弱於獨立性較強的同業。展望2024年，這一趨勢料將持續。

在這一變革的浪潮中，物業企業將面臨兩大關鍵考驗：其一，是否具備在存量市場中拓展業務的能力；其二，是否能將過往服務開發商的經驗和能力，有效延伸至其他類型的客戶上。這兩大挑戰將考驗物業企業的發展能力，將成為行業的第一個分水嶺，決定其在未來市場的地位和命運。只有通過這些考驗的物企，才能證明其擁有獨特的消費屬性，能夠在房地產市場之外，開闢出一片新的天地。

行業分水嶺之二：規模擴張和服務品質的博弈

儘管2023年，勞動力市場的供求關係經歷了短暫的調整，企業在短期內感受到了用工壓力的緩解。然而時至今日，物業行業的勞動密集型屬性並未改變，勞動力長期短缺的趨勢仍在。

而各界在討論物業行業的馬太效應時，不能忽視規模與服務力之間長期存在的矛盾。如果繼續延續傳統勞動密集型行業「用工人數」的定價模式，就難改物業行業在項目管理時「偷人頭」的衝動。當規模小的時候，規模是服務的朋友；當規模擴大時，規模就是服務的敵人。

行業的固有屬性仍然是我們必須面對的挑戰。如何在規模擴張的同時，確保滿意度的高位穩定，成為了行業內外共同關注的焦點。

在這一背景下，2023年備受矚目的AI技術，為我們提供了解決之道。AI大模型等新科技的應用，不僅將推動勞動密集型行業的轉型升級，更將促使產業結構深度調整。AI技術將大大提升後台集成管控的效率，不僅可以確保現場的服務質量，還可優化流程從而提升一線的服務效率。同時，AI技術也能將寶貴的行業經驗和管理體系進行智能化的傳承與迭代。企業需要持續對科技研發進行投入，來確保規模擴張與服務質量的雙贏。那些能夠緊跟技術浪潮的企業，必將在這一變革中脫穎而出。

行業分水嶺之三：長坡薄雪，現金為王

隨着業主對好服務的需求覺醒，物業換簽比例顯著提升，但放到整個市場，行業的續簽率依然高於85%。因此，物業可以看做是一門「永續」的生意，是鮮少可見真正的「長坡」生意。

坡很長，雪卻很薄。據克而瑞2024年報告中的測算，全國超過七成的住宅項目淨利率僅在5%至8%之間。在「長坡薄雪」的屬性下，現金流的管控至關重要。業主的繳費意願與服務質量之間自始至終都具備緊密聯繫。對於規模小的企業而言，將服務質量維持高位較為容易實現，其現金流通常能夠維持在一個良好的態勢，它們靈活而富有韌性。然而，隨着企業規模的數量級出現變化，維持服務質量穩定性的難度也將指數級增長。這就要求企業必須真切理解客戶的需求與現場的工作，進一步強化自身的運營管理能力，穩定收繳率，實現有現金流的利潤，確保在行業持續發展的道路上穩健前行。雪雖薄，但日積月累，終將匯聚成峰。

戰略回顧

蝶城戰略：住宅物業毛利提升3.5個百分點

選址造城：區域密度優勢凸顯

截止2023年12月31日，本集團累計打造621個蝶城底盤，其中標準蝶城191個，主攻蝶城188個，目標蝶城242個；報告期內，蝶城內新增住宅物業項目數量共319個。

選址造城的順利推進，得益於本集團旗下萬科物業的品牌效應及蝶城模式對於獲取存量項目的顯著優勢。根據本集團內部招投標統計，在蝶城內獲取存量項目的成功率超過六成。

在報告期內，本集團共對104個新獲取項目承諾投入智慧社區改造基金，將在項目接管3年內逐步投入使用，預計為人民幣170.9百萬元。

流程改造：空間效率持續向好

截止2023年12月31日，本集團累計對150個蝶城進行流程改造，包含1,124個住宅物業項目，其中本年新增112個蝶城的流程改造。由於經過流程改造實現效率提升的蝶城數量增加，以及蝶城運營在流程改造後的持續迭代和優化，已改造蝶城的整體提效幅度達到4.5個百分點，住宅物業的整體毛利較去年同期增長55.5%，空間效率提升的目標持續兌現。

2024年，本集團將繼續推進不少於100個蝶城的流程改造。

生態疊加：效率與滿意度兼備

在蝶城內，2023年本集團持續圍繞房屋資產展開服務，在租賃、買賣、維修及裝修四大業務中均表現良好。

儘管受制於市場景氣度，作為萬物雲旗下房屋經紀品牌的樸鄰業務依舊展現出自身競爭力。在蝶城模式帶來的區域優勢下，樸鄰業績持續增長。在報告期內，公司二手房屋買賣業務總交易額達到人民幣21,345.8百萬元，同比增加24.5%；二手房屋租賃業務總交易額達到人民幣150.9百萬元，同比增加4.5%；二手房買賣收入達到人民幣408.0百萬元，同比增長25.1%。

作為萬物雲旗下自營裝修業務的萬物研選家繼續深耕蝶城社區，致力於讓老房子煥發出新光彩，精心打造了一系列老房維修、改造、翻新的產品，持續傳遞「熟人經濟」的溫馨與「透明、安心、快捷」的核心價值。目前該業務主推廚房、衛生間、陽台三大核心局裝產品，引領全新生活方式的變革。截止2023年12月31日，本集團共在40個蝶城內落地裝修業務，在報告期內簽約金額達到人民幣354.9百萬元，同比增長68.0%。

同時，本集團在蝶城內試點部分維修家政業務，以構建蝶城生態。在報告期內，維修家政業務交易額達到人民幣247.8百萬元，同比增長136.8%。

客戶多元化戰略：深耕聚焦五大賽道，服務能力持續延伸

萬物梁行作為本集團的商寫服務品牌，報告期內持續在五大賽道中深化拓展，客戶矩陣進一步豐富，新增包括知名保險公司、運動品牌全球龍頭、醫療設備龍頭企業、家電龍頭企業等，新增飽和收入人民幣1,064.1百萬元，同比增加51.7%。基於萬物梁行突出的服務能力及市場拓展能力，在報告期內共獲得15個超高層項目。

本集團成功將過往服務於開發商的硬件科技能力在更多領域複用，積極拓展新的市場渠道保障增長。報告期內，本集團在產業客戶中進展喜人，中標包括重慶公租房、深圳人才房等項目，累計簽約1,270個項目，其中，在園區品類的產品實現了126.0%的合同額增長，成功補足由於開發商行業受衝擊而謹慎開展相關業務所帶來的缺口。

報告期內，公司針對商企空間內的客戶展開多種經營業務的探索，包括無塵管理、能源管理、招商服務、幕牆燈光、停車場管理服務等，多經業務共實現合同額為人民幣542.5百萬元，同比增長107.5%。同時本集團的企業遠程服務外部拓展能力進一步得到驗證，服務邊界進一步拓展。在屬地公共服務和遠程共享中心的通力配合下，成功簽訂了某汽車龍頭企業的人事共享中心服務，中標總合同金額為人民幣43.0百萬元，實現2023年全年客戶滿意度95%。

科技戰略：內研外拓效果顯著

研發成果

黑貓系通行產品及鳳梨一號作為本集團成熟的自研產品，為住宅業務的提效帶來顯著貢獻。

在報告期內，鳳梨一號使用人次達到3.2百萬次，黑貓系通行設備使用人次達到4,115.0百萬次，為業主提供了便利。智能硬件的佈設帶來了顧客的應用，進而助力了蝶城運營的變革。相比傳統的人工服務，顧客對此類智能硬件的體驗感良好，經過流程改造後的住宅項目中，四星客戶滿意度達到80%。而流程變革後，基礎住宅物業毛利同比提升了3.5個百分點，達到了服務力與效率的雙贏，智慧物業也成為萬科物業的新標籤。

報告期內，本集團也在進一步的推進更多的科技產品，助力空間效率的持續提升。

靈石，意在通過AI算法，讓傳統空間服務流程閃爍智慧的靈光。靈石邊緣服務器為本集團在蝶城內整合服務器、通行業務、通訊業務、巡檢業務的集成系統，可幫助現場在業務管理中提升效率。未來將結合大模型等多種技術，達成多場景的互融互通，拓展產品邊界，提升市場競爭力，實現在更多空間類型中的應用。

截止2023年12月31日，本集團共在101個蝶城中的中落地459台靈石服務器，並實現在線率覆蓋至少99.3%。

在項目已搭建鳳梨一號及黑貓系產品的基礎上，靈石服務器可進一步優化事件的處理效率。通過遠程運營，靈石服務器成功地處理了超過10%以上的車行事件及超過70%以上的人行事件。具體而言，車行事件的平均處理時長縮短至1.2分鐘，較此前提升15%；人行事件的平均處理時長銳減至0.77分鐘，效率提升高達75%。在工單管理方面，實現月均派發工單量超過六萬兩千條，月均報事量五千條，且報事關閉率高達99%。

在通訊方面，通過靈石服務器產生的月均通話量約達二十萬條，呼入呼出成功率穩定在91%以上，確保了信息的暢通無阻。在巡檢環節，靈石服務器成功完成了377個項目的69,769個攝像頭的接入工作，其中15,483個攝像頭配置了二十種AI巡檢模型。這使得我們月均產生AI預警事件達到八萬四千條，坐席處理率達到59%，關聯月均派發工單780個，工單關閉率為80%。這些成果不僅體現了我們在邊緣側多業務聚合協同方面的卓越能力，也進一步提升了整體運營效率。

飛鴿任務平台為行業內首個集任務智能拆解、智能派發、智能調度、智能AI檢驗於一體的智能作業平台。報告期內，本集團科技團隊完成該平台的開發與落地，在16個蝶城內進行試點，接入作業人員2,096名，累計完成工單超80萬個，智能拆解成功率98.0%，智能調度派發成功率95%，極大節約了現場調度產生的管理成本；搭載大模型算法的AI智能質檢與人工質檢結果相同率已達76.8%，初步具備智能質檢實際意義。

靈石與飛鴿的試點成績，讓我們有理由相信本集團的運營效率存在進一步的向上空間。2024年，本集團計劃通過AI開門、AI巡檢、自動派單驗單等，實現靈石+飛鴿對多空間傳統指揮中心的變革，進一步提升空間效率，打開空間服務的管理邊界。

外部增收

報告期內，在原有客戶承壓的背景下，AIoT解決方案實現收入人民幣1,417.5百萬元，同比增長2.4%。該業務成功將過往服務開發商積攢的硬件科技能力延伸至其他行業客戶，報告期內新增數十個外部客戶，包括通信企業巨頭、各地保障房企業及頭部基建類企業等。

企業遠程服務外部拓展進度喜人，承接汽車巨頭企業人事共享中心項目，同時對頭部通信企業、大型公募基金等提供遠程服務。空間遠程服務累計在39個項目中落地。報告期內，BPaaS解決方案服務實現收入人民幣1,363.1百萬元，同比增長37.2%。

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和BPaaS解決方案服務。

下表載列所示日期按照業務分部及服務類別劃分的收入詳情：

	2023年		截至12月31日止年度		增長率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
社區空間居住消費服務					
– 住宅物業服務	17,002,054	51.2	14,810,695	49.2	14.8
– 居住相關資產服務	1,360,922	4.1	1,351,341	4.5	0.7
– 其他社區增值服務	375,463	1.1	421,155	1.4	(10.8)
小計	18,738,439	56.4	16,583,191	55.1	13.0
商企和城市空間綜合服務					
– 物業和設施管理服務	8,299,598	25.0	7,544,896	25.1	10.0
– 開發商增值服務	2,683,486	8.1	2,935,057	9.7	(8.6)
– 城市空間整合服務	681,326	2.1	664,256	2.2	2.6
小計	11,664,410	35.2	11,144,209	37.0	4.7
AIoT及BPaaS解決方案服務					
– AIoT解決方案	1,417,506	4.3	1,384,920	4.6	2.4
– BPaaS解決方案	1,363,103	4.1	993,483	3.3	37.2
小計	2,780,609	8.4	2,378,403	7.9	16.9
合計	33,183,458	100.0	30,105,803	100.0	10.2

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			
	2023年		2022年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
社區空間居住消費服務				
— 住宅物業服務	2,269,257	13.3	1,458,881	9.9
— 居住相關資產服務	389,928	28.7	372,390	27.6
— 其他社區增值服務	248,496	66.2	268,007	63.6
小計	2,907,681	15.5	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	713,911	8.6	917,156	12.2
— 開發商增值服務	312,276	11.6	408,572	13.9
— 城市空間整合服務	64,904	9.5	54,424	8.2
小計	1,091,091	9.4	1,380,152	12.4
AIoT及BPaaS解決方案服務				
— AIoT解決方案	400,979	28.3	424,706	30.7
— BPaaS解決方案	412,016	30.2	326,614	32.9
小計	812,995	29.2	751,320	31.6
合計	4,811,767	14.5	4,230,750	14.1

報告期內，本集團持續穩健增長。其中循環型業務韌性極強，盈利能力持續優化

本集團社區空間內的住宅物業服務、商企空間內的物業及設施管理服務以及科技板塊的BPaaS解決方案，屬於循環型業務。報告期內，本集團循環型業務實現收入達到人民幣26,664.8百萬元，同比增長14.2%，佔總收入的80.4%；實現毛利人民幣3,395.2百萬元，同比增長25.6%，佔總毛利的70.6%。

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17,002.1百萬元，較去年同期增長14.8%，佔總收入的51.2%；該業務在報告期內帶來毛利人民幣2,269.3百萬元，較去年同期增長55.5%，佔總毛利的47.2%；該業務毛利率在本次報告期內增長顯著，同比提升3.5個百分點。此效果得益於蝶城戰略的流程改造順利落地及持續優化。該業務的收入增長，得益於公司在存量市場中優異的拓展能力。截止2023年12月31日，在管住宅物業項目的飽和收入為人民幣24,405.1百萬元，同比增長7.0%；合約住宅物業項目的飽和收入為人民幣30,663.1百萬元，同比增長7.0%。

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	
	2023年	2022年
合約飽和收入(人民幣百萬元)	30,663	28,659
合約項目數量	4,658	4,358
在管飽和收入(人民幣百萬元)	24,405	22,800
在管項目數量	3,810	3,446

在報告期內，累計主動退出144個住宅物業項目，涉及人民幣614.9百萬元飽和收入。

	在管數量(個)	年化飽和收入 (人民幣 百萬元)
運營評估主動退出	116	471.2
股權項目退出	15	27.3
地產交付問題	13	116.4
合計	<u>144</u>	<u>614.9</u>

註：本集團運營評估主動退出，主要原因包括項目不在價值街道內，長期虧損且無法通過運營提升實現扭虧為盈，運營價值較低等；部分項目存在甲方未能按約支付費用，項目風險點多等情況。

股權項目退出為合資企業經營情況變化，本集團評估決策主動與合作股東協商退出；

地產交付問題的主要原因包括項目因合作開發商資金斷裂導致無法按約定時間交付或無法交付；或項目未能達到進場運營標準無法交付，存在較多空置房等，可能存在重大運營風險，本集團決定解除合約。

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2023年12月31日，本集團累計的住宅物業在管項目情況如下：

	2023年12月31日			2022年12月31日		
	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)
萬科集團及其合營企業及聯營公司	1,546	12,130	9,028	1,410	11,550	8,050
獨立第三方房地產開發商	2,264	12,275	7,974	2,036	11,250	6,761
合計	<u>3,810</u>	<u>24,405</u>	<u>17,002</u>	<u>3,446</u>	<u>22,800</u>	<u>14,811</u>

物業及設施管理服務

報告期內，本集團來自物業及設施管理服務的收入為人民幣8,299.6百萬元，較去年同期增長10.0%，佔總收入的25.0%；該業務在報告期內帶來毛利人民幣713.9百萬元，較去年同期降低22.2%，佔總毛利的14.8%；截止2023年12月31日，在管物業和設施管理服務項目數量為2,241個，較去年同期增加412個；其中商企物業服務項目(PM)793個，較去年同期增加46個；綜合設施管理服務項目(FM)1,448個，較去年同期增加366個。儘管受到經濟週期的影響，部分B端客戶的支付能力承壓，但本集團憑藉在商企市場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15個，並繼續在五大賽道中深化拓展，進一步豐富客戶矩陣。

下表載列所示日期物業及設施管理服務項目的在管及合約數量及飽和收入的詳情：

	截至12月31日止	
	2023年	2022年
合約飽和收入(人民幣百萬元)	15,849	13,439
合約項目數量	2,531	2,133
在管飽和收入(人民幣百萬元)	13,430	11,058
在管項目數量	2,241	1,829

在報告期內，由於合作方經營情況變化等原因，本集團累計主動退出41個物業及設施管理服務項目，涉及人民幣125.2百萬元飽和收入。

下表載列以物業開發商類別劃分的於所示日期物業及設施管理服務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管理服務收益明細。

截至2023年12月31日，本集團累計的物業及設施管理服務在管項目情況如下：

	2023年12月31日			2022年12月31日		
	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)
萬科集團及其合營企業及聯營公司	325	2,202	1,273	295	1,912	1,144
獨立第三方房地產開發商	1,916	11,228	7,027	1,534	9,146	6,401
合計	<u>2,241</u>	<u>13,430</u>	<u>8,300</u>	<u>1,829</u>	<u>11,058</u>	<u>7,545</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1,363.1百萬元，較去年同期增長37.2%，佔總收入的4.1%。該業務在報告期內的毛利為人民幣412.0百萬元，較去年同期增長26.1%，佔總毛利的8.6%。本業務的高速增長來源於本集團在企業客戶及空間客戶兩個方向的大力開拓，截止2023年12月31日，企業BPaaS業務新增外部客戶69個，包括頭部通信企業、大型公募基金及龍頭汽車企業；空間BPaaS業務累計在39個城市項目中落地。

除循環型業務外，集團核心業務還包括居住相關資產服務及AIoT解決方案。

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1,360.9百萬元，較去年同期增長0.7%，佔總收入的4.1%；該業務在報告期內毛利為人民幣389.9百萬元，較去年同期增長4.7%，佔總毛利的8.1%。該業務增速趨緩，主要受制於房屋交易市場的持續冷淡，疊加整體經濟形勢對可選消費的影響。但報告期內，蝶城內房屋煥新的熟人經濟模式跑通，使得本業務維持穩定發展。

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1,417.5百萬元，較去年同期增長2.4%，佔總收入的4.3%，其中來自開發商的收入為人民幣780.9百萬元，同比下降33.5%，來自非開發商的收入為人民幣636.6百萬元，同比增加201.3%；該業務在報告期內毛利為人民幣401.0百萬元，較去年同期降低5.6%，佔總毛利的8.3%，其中來自開發商的毛利為人民幣229.7百萬元，同比降低34.5%，來自非開發商的毛利為人民幣171.2百萬元，同比增加131.8%。在報告期內，本集團在非住宅、非開發商及舊改相關項目中進行市場拓展，旨在將過往服務開發商的能力延伸至其他有需求的行業及客戶中，新拓展客戶包括頭部汽車企業、頭部住宅保障房企業等。

城市公共空間是本集團三大服務空間之一，未來將主要採取合資企業形式開展業務。

城市空間整合服務

截止2023年12月31日，本集團已在全國26個城市落地98個城市空間整合服務項目，簽約合同額達到人民幣5,615.6百萬元，同比增長38.4%，其中74.1%的合同額來自合資企業/公司開展的業務。報告期內，本集團在城市空間整合服務中的「RFO」模型取得了顯著成果。以少數股權形式開展的城市服務項目實現了13.1%的投資回報率(ROI)，同時已在39個城市項目中實現空間BPaaS業務的落地(FEE)，並通過城資集團的形式為本集團帶來人民幣320百萬元的業務轉介(OPPORTUNITY)。未來，本集團將繼續深化採取少數股操盤的形式，進一步夯實「RFO」模型。

RFO：本集團在城市公共空間下的業務模型，代表參股企業投資收益ROI、科技服務費Fee及業務轉介機會Opportunity。

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681.3百萬元，較去年同期增長2.6%，佔總收入的2.1%；該業務在報告期內毛利為人民幣64.9百萬元，較去年同期增長19.3%，佔總毛利的1.3%。

在報告期內，本集團非核心業務持續受到經濟週期和開發行業承壓的影響。

開發商增值服務

報告期內，本集團來自開發商增值服務的收入為人民幣2,683.5百萬元，較去年同期降低8.6%，佔總收入的8.1%；該業務在報告期內毛利為人民幣312.3百萬元，較去年同期降低23.6%，佔總毛利的6.5%。收入及毛利下滑的主要原因為新房市場冷淡使得開發商案場及前介等業務量顯著收縮。但本業務中的樓宇修繕服務收入同比上升25.1%，進一步證明歷史積累的能力將在除開發商以外的市場中具備更大的市場空間。

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375.5百萬元，較去年同期降低10.8%，佔總收入的1.1%；該業務在報告期內毛利為人民幣248.5百萬元，較去年同期降低7.3%，佔總毛利的5.2%。

未來展望

深化客戶對話，提升服務品質。

隨着行業驅動力變革和客戶需求多元化，精準滿足客戶需求成為空間服務行業的核心挑戰。本集團積極展開全面的客戶對話，深入挖掘各類客戶的真實需求與期望。我們將全方位提升服務力，迭代服務產品，提升項目運營的可靠性、數字化和精細化水平。為關聯主體提供數字運營報告，打造業務護城河，穩固市場地位，與客戶建立緊密持久的合作關係。

推動蝶城落地，打造幸福空間。

2024年，本集團將繼續推進蝶城戰略，利用陽光物業、品質服務和智慧社區的影響力，增強市場拓展能力，擴張蝶城底盤。同時，深化流程改造，新增100個蝶城的提效改造。打造智慧指揮中心，通過智慧客服、AI物業經理等強化社區服務與客戶體驗。以蝶城為最小經營體的商業模式將持續優化，實現空間服務行業的最佳規模經濟。

科技引領發展，助力市場開拓。

科技應用已成為推動行業發展的核心動力。本集團將堅守自身服務型企業的本質，在持續的規模擴張中擁抱知識與技術，確保擴張的同時服務品質的穩定性。

本集團將借助獨特空間場景，構建競爭優勢，推出受客戶喜愛、員工歡迎的優質產品。2024年，我們將加大研發投入，以科技創新推動業務技術提升和知識累積。同時，拓展科技市場渠道，實現科技產品的增收。通過全面技術升級，提升內部效率和市場競爭力。

踐行社會責任，釋放組織紅利。

本集團堅定不移地將ESG(環境、社會和治理)理念及企業文化融入到我們的業務發展之中，致力於通過「愛生命、愛成長、愛環境及愛社區」四大專題，全面保障員工、客戶以及管理空間內的設施設備的安全和成長。在「愛生命」方面，我們將利用AI技術監測和維護員工與客戶的健康安全，打造一個安全、健康的工作和生活環境。通過「愛成長」，我們致力於借助AI技術的學習和發展工具，促進員工的職業成長和個人發展，同時為客戶提供更加豐富、個性化的服務體驗。在「愛環境」專題下，本集團將加大利用AI技術進行環境保護和資源優化配置，以減少業務運營對環境的影響，推動綠色發展。在「愛社區」方面，我們將運用AI技術加強社區管理和服務，促進社區內部的互助合作，建立一個和諧、可持續的社區環境。通過這四個專題的深入實施，本集團在實現企業利益的同時，積極履行社會責任，為美好未來貢獻力量。

財務回顧

截至2023年12月31日止年度，本集團收入結構持續優化，循環型業務收入達到人民幣26,664.8百萬元，同比增長14.2%，佔收入比例為80.4%，同比增加了2.8個百分點；循環型業務帶來毛利為人民幣3,395.2百萬元，毛利率為12.7%，同比提升1.2個百分點。運行效率穩健提高，銷售和分銷開支費用率（佔收入比）同比持平，行政開支費用率（佔收入比）同比下降0.9個百分點。盈利能力大幅提升，核心淨利潤為人民幣2,339.6百萬元，同比增長29.8%。

收入

截至2023年12月31日止年度，本集團總收入為人民幣33,183.5百萬元，較2022年同期的人民幣30,105.8百萬元增加10.2%，收入增長主要是因為本集團管理規模和業務合同的增加。其中：

- 社區空間居住消費服務

截至2023年12月31日止年度，本集團來自社區空間居住消費服務產生的收入為人民幣18,738.4百萬元，較2022年同期的人民幣16,583.2百萬元增長13.0%，主要得益於公司突出的存量市場拓展能力。

- 商業和城市空間綜合服務

截至2023年12月31日止年度，本集團來自商業和城市空間綜合服務產生的收入為人民幣11,664.4百萬元，較2022年同期的人民幣11,144.2百萬元增長4.7%，主要受物業及設施管理服務增長及開發商增值服務下降綜合影響所致。

- AIoT及BPaaS解決方案服務

截至2023年12月31日止年度，本集團來自AIoT及BPaaS解決方案服務產生的收入為人民幣2,780.6百萬元，較2022年同期的人民幣2,378.4百萬元增長16.9%，主要來自於企業遠程運營服務的收入增長。

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；及折舊與攤銷，主要為歷史收購帶來的客戶關係攤銷。

截至2023年12月31日止年度，本集團總成本為人民幣28,371.7百萬元，較2022年同期的人民幣25,875.1百萬元增長9.6%，成本的增加主要由於業務規模的增長。

毛利及毛利率

截至2023年12月31日止年度，本集團毛利為人民幣4,811.8百萬元，較2022年同期的人民幣4,230.8百萬元增加13.7%。截至2023年12月31日止年度，本集團毛利率為14.5%，較2022年同期14.1%提升0.4個百分點，主要來自於循環型業務的毛利率較2022年同期提升1.2個百分點。

- 社區空間居住消費服務

截至2023年12月31日止年度，本集團的社區空間居住消費服務毛利率為15.5%，較去年同期提升2.8個百分點。其中，住宅物業服務毛利率為13.3%，較去年同期提升3.5個百分點，毛利較去年同期增長55.5%，得益於蝶城戰略流程改造的順利推進；居住相關資產服務毛利率為28.7%，較去年同期提升1.1個百分點，主要由於交易量同比增長的情況下保持成本穩定。

- 商企和城市空間綜合服務

截至2023年12月31日止年度，本集團的商企和城市空間綜合服務毛利率為9.4%。其中，物業及設施管理服務毛利率為8.6%，較去年同期下降3.6個百分點，主要由於業務處於規模擴張階段；開發商增值服務毛利率為11.6%，較去年同期下降2.3個百分點；城市空間整合服務毛利率為9.5%，較去年同期提升1.3個百分點。

- AIoT及BPaaS解決方案服務

截至2023年12月31日止年度，本集團的AIoT及BPaaS解決方案服務毛利率為29.2%，較去年同期下降2.4個百分點。其中，AIoT解決方案服務毛利率為28.3%，較去年同期下降2.4個百分點，主要受到開發商行業的影響。BPaaS解決方案毛利較去年同期增長26.1%，毛利率為30.2%，較去年同期下降2.7個百分點，主要由於BPaaS解決方案中相較於高毛利的空間遠程運營服務而言，毛利率較低的企業遠程運營服務業務佔比增加。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2022年12月31日止年度的人民幣570.6百萬元增加至2023年同期的人民幣719.9百萬元，增長26.2%，主要為利息收入及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增加。

銷售和分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由截至2022年12月31日止年度的人民幣450.3百萬元增加至2023年同期的人民幣497.4百萬元，增長10.5%，銷售和分銷開支佔收入比為1.5%，較2022年同期持平。

行政開支

本集團的行政開支由截至2022年12月31日止年度的人民幣2,153.5百萬元減少至2023年同期的人民幣2,073.3百萬元，下降3.7%，行政開支佔總收入比重為6.2%，較2022年同期下降了0.9個百分點，主要得益於科技提效、精細運營及併購整合後的組織協同實現管理效率進一步提升。

所得稅開支

本集團的所得稅開支從截至2022年12月31日止年度的人民幣433.5百萬元增加至2023年同期的人民幣622.0百萬元，增長43.5%，主要由於本年稅前利潤增加以及上年存在無需計稅的重新計量以往持有之聯營公司權益的收益。

年內利潤

本集團的年內利潤從截至2022年12月31日止年度的人民幣1,587.3百萬元增加至2023年同期的人民幣2,035.8百萬元，增長28.3%。本集團的EBITDA從截至2022年12月31日止年度的人民幣2,840.6百萬元增加至2023年同期的人民幣3,558.0百萬元，增長25.3%。截至2023年12月31日止年度，本集團的核心淨利潤為人民幣2,339.6百萬元，較2022年同期同口徑金額人民幣1,802.9百萬元，增長29.8%。

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2022年12月31日的人民幣8,507.0百萬元減少到截至2023年12月31日的人民幣7,981.2百萬元，主要由於歷史收購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2023年12月31日止，本集團擁有現金及現金等價物人民幣15,572.5百萬元，較2022年12月31日止現金及現金等價物人民幣13,345.1百萬元，餘額增加人民幣2,227.4百萬元。

本集團採取審慎的資金管理政策，在集中的管理下進行有效的財務資金管理，以保持合適和充足的現金及銀行結餘水平。

貸款及淨負債率

截至2023年12月31日止，本集團無任何銀行貸款或借貸，故於截至2023年12月31日為淨現金狀況。淨負債率為按計息借款總額減去現金及現金等價物除以截至相關期末的權益總額計算。因此，截至2023年12月31日止，本集團淨負債率為不適用。

或有負債

截至2023年12月31日止，本集團無重大或有負債。

資產抵押

截至2023年12月31日止，本集團無資產抵押。

匯率波動影響

本集團業務主要集中於中國並以人民幣進行，人民幣為本集團的本位幣。

截至2023年12月31日止，非人民幣資產為現金及現金等價物，港幣折合人民幣386.7百萬元及美元折合人民幣5.7百萬元。截至2023年12月31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. 全球發售所得款項淨額用途

本公司H股股份於2022年9月29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5,617.2百萬元。

全球發售所得款項將持續按本公司日期為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」一節所披露的計劃動用。下表載列於2023年12月31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2023年12月31日止已動用金額 (人民幣百萬元)	悉數使用餘額的 餘額 (人民幣百萬元)	預期時間表
推行「萬物雲街道」模式提供資金，實現規模效益	35%	1,966.0	253.4	1,712.6	於2027年年底前
投入AIoT及BPaaS解決方案的開發	25%	1,404.3	414.2	990.1	於2027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	20%	1,123.5	0.8	1,122.7	於2027年年底前
吸納及培養人才	10%	561.7	6.1	555.6	於2027年年底前
營運資金及一般公司用途	10%	561.7	532.9	28.8	於2027年年底前
合計	100%	5,617.2	1,207.4	4,409.8	

2. 重大投資、收購及資本資產計劃

截至2023年12月31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。

3. 僱員及薪酬政策

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

截至2023年12月31日，本集團有101,284名員工(2022年12月31日：97,930名員工)，報告期內總員工成本約人民幣11,288.7百萬元。本集團員工的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。本集團亦為員工尤其是關鍵員工提供有競爭力的薪酬及員工持股計劃。

員工培訓計劃

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

1. 「萬紫千紅」好發展

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，說明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2,598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7,771名基層員工成功轉崗。

2. 千人計劃

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

3. 人才培訓和發展

我們深知，人才是推動企業持續發展的核心動力。因此，我們高度人才的挖掘和賦能，如主管、經理等關鍵崗位的人才儲備。2023年，本集團延續已有的人才制度，不斷創新，優化人才選拔機制，提升人才選拔品質，以更好地滿足業務發展地需求。我們繼續強化新員工入職培訓，提供在職專業技能培訓和急救技能認證課程，以確保員工具備必要的技能和知識，在必要時刻發揮關鍵作用。為了促進人才發展，本集團於2023年策劃並實施了一系列人才培訓與發展專案，包括：

- 領導力訓練營：覆蓋各層級管理者，提升領導力水準；
- 關鍵崗位能力認證：梳理業務運營的關鍵崗位，確保關鍵崗位人員具備所需的專業能力；
- 人才數字羅盤專案：利用數位技術輔助人才選拔和培養，實現更精準的人才管理；
- 高管教練項目：由退役高層管理者通過外部高管教練專業培訓，並對現役高層管理者進行輔導，帶動組織績效的提升；
- 面客崗位的急救技能培訓：針對一線服務員工，提供必要的急救技能培訓和認證；目前已實現超過3.9萬在職員工覆蓋；
- 其他針對一線服務者開展的技能與知識培訓。

4. 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。

5. 購買、出售及贖回本公司上市證券

2023年6月16日，本公司股東週年大會、內資股與非上市外資股類別股東大會及H股類別股東大會已分別審議及批准授予董事會回購H股的一般性授權，回購不超過於股東週年大會、內資股與非上市外資股類別股東大會及H股類別股東大會上當日已發行的H股總數的10%。

2023年12月11日，本公司開始實施H股回購。截至2023年12月31日為止，本公司已累計回購H股股份2,185,600股，佔本公司截至2023年12月31日為止總股本的比例為0.19%，已支付的總金額約為港幣53,538,882.52元（不含交易費用）。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2023年12月31日止年度，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)	
2023年12月	2,185,600	26.00	22.60	53,538,882.52

除上文載列者外，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。

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，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。

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，於報告期內一直遵守《標準守則》所載規定準則。

8. 審計委員會

本公司董事會已遵照《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是審查、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。審計委員會審閱了本公司截至2023年12月31日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2023年12月31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2024年5月10日召開股東週年大會（「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

截至2022年12月31日止年度之末期股息為每股人民幣0.241元（含稅）（折合港幣0.26426元），合共人民幣284.0百萬元（折合港幣311.4百萬元），已於本公司2023年6月16日的股東週年大會上獲股東批准，並已於年內派付。

於2023年8月24日，董事會宣派截至2023年6月30日止六個月的中期股息為每股人民幣0.315元（含稅）（折合港幣0.3461元），並對H股股東提供「以股代息」的選擇權，即H股股東可自由選擇收取現金股利或同等價值的股份股利，已於本公司2023年12月8日的臨時股東大會上獲股東批准。據此，本公司根據「以股代息」計劃已於2024年3月1日發行合共2,768,729股H股代息股份，總額約為人民幣63.5百萬元，並已分派總額約人民幣307.7百萬元的現金股息。

於2024年3月22日董事會會議上，董事會建議以截至2023年12月31日止年度的核心淨利潤的55%（人民幣1,286.8百萬元）對股東進行利潤分配，以公司截至2023年12月31日的股份數1,178,468,700股計算，全年利潤分配為每股人民幣1.092元（含稅）（含中期已派付股息0.315元（含稅）），本次派付截至2023年12月31日止年度止末期股息為每股人民幣0.777元（含稅），共人民幣915.5百萬元。2023年末期股息有待股東在本公司應屆股東週年大會上批准，方可作實。2023年末期股息預期將於2024年6月3日或前後以現金向於2024年5月21日名列於本公司股東名冊的股東派付。

本公司將適時刊發（其中包括）本公司派發2023年末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)分派末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。

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。

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2024年5月7日至2024年5月10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2024年5月6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2023年末期股息的股東資格

待本公司股東於股東週年大會上批准後,2023年末期股息將於2024年6月3日或前後派付。為釐定獲發擬派付2023年末期股息的資格,本公司將由2024年5月17日至2024年5月21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2023年末期股息,所有本公司股份過戶文件連同有關股票須於2024年5月16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。

12. 於聯交所及本公司網站刊載年度業績公告及年度報告

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

本年度業績公告備有中英文本。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3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。