

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2026年6月30日止六個月的未經審計中期業績公告

業績摘要

截至2026年6月30日止六個月，報告期內收入為人民幣19,112.4百萬元，同比增長5.4%，其中，社區空間居住消費服務收入為人民幣11,951.8百萬元，同比增長5.5%；商企和城市空間綜合服務收入為人民幣6,204.7百萬元，同比增長7.9%；AIoT及BPaaS解決方案服務收入為人民幣955.9百萬元，同比降低10.1%。循環型業務^{註1}收入為人民幣17,352.8百萬元，同比增長6.4%，佔集團總收入比例為90.8%。

截至2026年6月30日止六個月，本集團持續關連交易收入為人民幣820.9百萬元，同比降低人民幣351.0百萬元，佔集團總收入比例降至4.3%。本集團關聯方貿易應收款項較2025年12月31日環比減少人民幣290.2百萬元，至人民幣1,774.1百萬元。

截至2026年6月30日止六個月，本集團行政開支同比降低人民幣43.0百萬元，行政開支費用率(佔收入比)同比降低0.5個百分點。報告期內利潤為人民幣820.0百萬元，同比降低2.1%；剔除開發商業務的影響後^{註2}，報告期內利潤為人民幣712.5百萬元，同比增長5.3%。

截至2026年6月30日止六個月，核心淨利潤^{註3}為人民幣1,262.6百萬元，同比降低1.0%；剔除開發商業務的影響後，核心淨利潤為人民幣1,099.3百萬元，同比增長7.3%。

截至2026年6月30日止六個月，本集團擁有貨幣資金餘額為人民幣10,366.5百萬元。

截至2026年6月30日止六個月，報告期內本公司股東（「**股東**」）應佔每股收益為人民幣0.68元，董事會建議向股東派付截至2026年6月30日止六個月的中期股息合計人民幣820.0百萬元。以期末本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份（「**股份**」）數目（不包括於2026年6月30日指定為庫存H股的境外上市股份（「**H股**」））計算，每股分紅人民幣0.711元（含稅）。

註1： 循環型業務指本集團社區空間居住消費服務中的住宅物業管理服務、商企和城市空間綜合服務中的物業及設施管理服務、AIoT及BPaaS解決方案服務中的BPaaS解決方案業務。

註2： 剔除開發商業務影響指剔除來自於萬科企業股份有限公司（「**萬科企業**」）及其附屬公司（統稱「**萬科集團**」）的持續關連交易、除萬科集團外其他開發商的開發商增值服務的影響。

註3： 核心淨利潤為經營性業務活動創造的歸屬於本公司股東的期內利潤，剔除歷史收購帶來的無形資產客戶關係攤銷、及非經常性事項及相關所得稅影響所得；非經常性事項包括：股權交易損益、固定資產處置損益、政府補助、信用減值損失及資產減值損失。

萬物雲空間科技服務股份有限公司（「**本公司**」）董事（「**董事**」）會（「**董事會**」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱「**本集團**」）截至2026年6月30日止六個月（「**報告期**」）的未經審計中期簡明合併業績。

財務資料

以下財務資料為本集團截至2026年6月30日止六個月中期簡明合併財務報表的摘要：

中期簡明合併損益表

截至2026年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月 2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
收入	4	19,112,370	18,137,457
銷售成本		(16,693,211)	(15,644,584)
毛利		2,419,159	2,492,873
其他收入及收益淨額	5	56,174	63,204
銷售及分銷開支		(271,918)	(298,494)
行政開支		(842,736)	(885,774)
金融資產減值虧損淨額		(269,942)	(268,022)
財務成本		(4,014)	(15,546)
應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損		3,443	12,367
稅前利潤	6	1,090,166	1,100,608
所得稅開支	7	(270,158)	(262,830)
期內利潤		820,008	837,778
以下各方應佔：			
本公司股東		781,565	791,992
非控股權益		38,443	45,786
		820,008	837,778
本公司普通股股東應佔每股盈利 (人民幣元)			
基本及攤薄	9	0.68	0.68

中期簡明合併全面收益表
截至2026年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
期內利潤	<u>820,008</u>	<u>837,778</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：		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(2,449)</u>	<u>(5,033)</u>
可能在後續期間重新分類至損益的 其他全面虧損淨額	<u>(2,449)</u>	<u>(5,033)</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>(231,026)</u>	<u>(175,083)</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>(231,026)</u>	<u>(175,083)</u>
期內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(233,475)</u>	<u>(180,116)</u>
期內全面收益總額	<u>586,533</u>	<u>657,662</u>
以下各方應佔：		
本公司股東	548,090	611,876
非控股權益	<u>38,443</u>	<u>45,786</u>
	<u>586,533</u>	<u>657,662</u>

中期簡明合併財務狀況表

2026年6月30日

	附註	於6月30日 2026年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2025年 人民幣千元 (經審計)
非流動資產			
物業、廠房及設備		470,811	480,025
投資性物業		2,895,357	2,518,024
使用權資產		219,280	255,735
無形資產	10	7,204,951	7,458,845
於合營企業及聯營公司的投資		1,236,493	1,244,443
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		961,637	1,192,663
遞延稅項資產		604,489	590,545
預付款項、按金及其他應收款項	12	2,617,449	2,609,504
非流動資產總額		16,210,467	16,349,784
流動資產			
存貨		372,569	207,768
貿易應收款項及應收保證金	11	7,002,298	6,004,480
預付款項、按金及其他應收款項	12	2,515,993	2,388,548
受限制銀行存款		997,667	931,940
原到期日超過三個月的定期存款		66,935	72,939
現金及現金等價物		9,301,898	11,084,838
流動資產總額		20,257,360	20,690,513
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	13	6,922,203	6,805,435
合同負債		4,986,860	4,904,389
其他應付款項及應計項目	14	6,020,327	6,502,131
租賃負債		84,880	91,735
應納稅項		941,937	1,066,770
流動負債總額		18,956,207	19,370,460
流動資產淨額		1,301,153	1,320,053
資產總額減流動負債		17,511,620	17,669,837

中期簡明合併財務狀況表（續）

2026年6月30日

	附註	於6月30日 2026年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2025年 人民幣千元 (經審計)
非流動負債			
其他應付款項及應計項目撥備	14	1,219,938	1,203,173
租賃負債		105,229	106,943
遞延稅項負債		148,566	181,794
		687,345	746,704
非流動負債總額		2,161,078	2,238,614
資產淨額		15,350,542	15,431,223
權益			
本公司股東應佔權益			
股本		1,168,053	1,168,053
儲備		13,312,415	13,430,374
		14,480,468	14,598,427
非控股權益		870,074	832,796
權益總額		15,350,542	15,431,223

中期簡明合併財務資料附註

2026年6月30日

1. 編製基準

截至2026年6月30日止六個月的中期簡明合併財務資料已按照國際會計準則理事會頒佈的《國際會計準則》第34號中期財務報告編製。中期簡明合併財務資料並不包括年度財務報表所需的所有資料及披露，應與本集團截至2025年12月31日止年度的年度合併財務報表一併閱讀。

2. 會計政策變更

除就本期間財務資料首次採納以下經修訂《國際財務報告準則會計準則》外，編製中期簡明合併財務資料所採用之會計政策，與編製本集團截至2025年12月31日止年度之年度合併財務報表所採用者相同。

《國際財務報告準則》第9號及
《國際財務報告準則》第7號
(修訂本)

金融工具分類及計量的修訂

《國際財務報告準則》第9號及
《國際財務報告準則》第7號
(修訂本)

涉及依賴自然能源生產電力的合約

《國際財務報告準則會計準則》之
年度改進 – 第11卷

《國際財務報告準則》第1號、《國際財務報告準則》第7號、《國際財務報告準則》第9號、《國際財務報告準則》第10號及《國際會計準則》第7號(修訂本)

經修訂《國際財務報告準則會計準則》的性質及影響載述如下：

- (a) 《國際財務報告準則》第9號及《國際財務報告準則》第7號(修訂本) – 金融工具分類及計量的修訂釐清，金融資產於實體收取合約現金流量的權利屆滿或轉讓時終止確認，而金融負債則於結算日終止確認。該等修訂引入一項會計政策選擇權，倘符合指定條件，可於結算日期前終止確認透過電子支付系統結算的金融負債。該等修訂闡明如何評估具有環境、社會及管治及其他類似或有特徵的金融資產的合約現金流量特徵。此外，該修訂本闡明對具有無追索特徵的金融資產及合約掛鉤工具分類的規定。該修訂本亦包括投資指定為按公允價值計入其他全面收益的權益工具及具有或然特徵的金融工具之額外披露。該等修訂預計不會對中期簡明合併財務資料產生任何重大影響。
- (b) 《國際財務報告準則》第9號及《國際財務報告準則》第7號(修訂本) – 涉及依賴自然能源生產電力的合約澄清範圍內合約「自用」規定的應用，並修訂範圍內合約現金流量對沖關係中被對沖項目的指定規定。修訂本亦包括額外披露，使財務報表使用者能夠了解該等合約對實體財務表現及未來現金流量的影響。由於本集團並無任何屬於該等修訂範圍內的合約，該等修訂對中期簡明合併財務資料並無任何影響。

2. 會計政策變更（續）

- (c) 《國際財務報告準則會計準則》之年度改進－第11卷載列對《國際財務報告準則》第1號、《國際財務報告準則》第7號（及隨附之《國際財務報告準則》第7號實施指引）、《國際財務報告準則》第9號、《國際財務報告準則》第10號及《國際會計準則》第7號的小範圍修訂。該等修訂包括釐清、簡化、更正或旨在提高相應國際財務報告會計準則一致性之變動。該等修訂本對中期簡明合併財務資料並無任何影響。

3. 經營分部資料

本集團根據向執行董事報告的定期內部財務資料確定經營分部並編製分部資料，供執行董事決定對本集團業務組成部分的資源分配及審查該等組成部分的業績。向執行董事報告的內部財務資料中的業務組成部分乃按照本集團的主要產品線釐定。

截至2026年及2025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2026年及2025年6月30日止六個月，大部分收入來自中國。

於2026年6月30日及2025年12月31日，除指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資外，本集團大部分非流動資產位於中國。

4. 收入

收入主要包括來自社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務以及AIoT及BPaaS解決方案服務的所得款項。本集團於截至2026年及2025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	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
商品或服務類別		
社區空間居住消費服務	11,951,745	11,324,996
商企和城市空間綜合服務	6,204,698	5,748,658
AIoT及BPaaS解決方案服務	955,927	1,063,803
客戶合約收入總額	<u>19,112,370</u>	<u>18,137,457</u>
收入確認時間		
於某一時間點轉移的商品或服務	551,709	597,029
隨時間轉移的服務	18,560,661	17,540,428
客戶合約收入總額	<u>19,112,370</u>	<u>18,137,457</u>

5. 其他收入及收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
利息收入	7,311	27,805
政府補助	14,196	20,155
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產的公允價值收益	30,423	34,508
出售投資性物業的收益	12,647	11,896
出售合營企業及聯營公司的收益	421	190
重新計量以往持有之合營企業權益的收益	3,933	—
外匯差異淨額	3,566	(3,762)
其他非營業虧損	(16,323)	(27,588)
	<u>56,174</u>	<u>63,204</u>

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤乃經扣除／(計入) 以下各項後得出：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
提供服務成本	16,530,077	15,429,723
出售存貨成本	163,134	214,861
折舊及攤銷	489,609	531,358
研發成本	162,132	156,931
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	5,142,920	4,996,248
退休金費用、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	1,092,082	1,008,430
	6,235,002	6,004,678
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	161,220	144,683
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	108,722	123,339
	269,942	268,022
出售物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)	365	(139)
出售投資性物業的收益	(12,647)	(11,896)

7. 所得稅開支

本集團須就產生自或源自本集團成員公司所處及經營所在的司法管轄區的利潤按主體基準繳納所得稅。

中國內地當前所得稅的撥備乃根據《中華人民共和國所得稅法》及相關規定基於截至2026年及2025年6月30日止六個月應課稅利潤的25%法定稅率釐定。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及《企業所得稅法實施條例》，中國附屬公司(i)截至2026年及2025年6月30日止六個月的稅率為25%；或(ii)如被認定為高新技術企業，或在中國西部地區、深圳前海地區及廣東橫琴地區註冊成立且符合相關規定，則稅率為15%。

7. 所得稅開支（續）

於香港註冊成立的附屬公司於截至2026年及2025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2026年及2025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2026年及2025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	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
即期 — 中國利得稅	353,498	345,142
遞延稅項	<u>(83,340)</u>	<u>(82,312)</u>
期內稅項支出總額	<u>270,158</u>	<u>262,830</u>

8. 股息

於2026年5月8日舉行的本公司年度股東週年會上，已批准就截至2025年12月31日止年度派發末期股息每股普通股人民幣0.546元（含稅）。末期股息總額約為人民幣630百萬元，已於2026年6月派付。

於2026年8月13日召開的會議上，董事會建議派付截至2026年6月30日止六個月的中期股息每股普通股人民幣0.711元（含稅），共計人民幣820百萬元（「2026年中期股息」）。

2026年中期股息須待本公司股東於股東會上批准，方為有效。

9. 本公司普通股股東應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃基於本公司普通股股東應佔截至2026年及2025年6月30日止六個月的利潤以及截至2026年及2025年6月30日止六個月的發行在外普通股加權平均股數計算。

截至2026年及2025年6月30日止六個月，本集團並無已發行的潛在稀釋性普通股。

9. 本公司普通股股東應佔每股盈利（續）

每股基本盈利的計算乃基於：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	(未經審計)	(未經審計)
盈利		
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）	781,565	791,992
股份		
用於計算每股基本盈利的期內發行在外普通股加權平均股數	1,153,686,554	1,156,779,915
每股基本及攤薄盈利（人民幣元）	<u>0.68</u>	<u>0.68</u>

加權平均股數已計及所持庫存股份的影響。

10. 無形資產

於2026年6月30日（未經審計）

	客戶關係 人民幣千元	商譽 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2026年1月1日：				
成本	6,357,172	3,999,890	89,135	10,446,197
累計攤銷	(2,959,308)	—	(28,044)	(2,987,352)
賬面淨值	<u>3,397,864</u>	<u>3,999,890</u>	<u>61,091</u>	<u>7,458,845</u>
於2026年1月1日，已扣除累計攤銷	3,397,864	3,999,890	61,091	7,458,845
添置	—	—	9,178	9,178
收購附屬公司	40,148	—	—	40,148
於期內計提撥備的攤銷	(299,007)	—	(4,213)	(303,220)
於2026年6月30日，已扣除累計攤銷	<u>3,139,005</u>	<u>3,999,890</u>	<u>66,056</u>	<u>7,204,951</u>
於2026年6月30日：				
成本	6,397,320	3,999,890	98,313	10,495,523
累計攤銷	(3,258,315)	—	(32,257)	(3,290,572)
賬面淨值	<u>3,139,005</u>	<u>3,999,890</u>	<u>66,056</u>	<u>7,204,951</u>

10. 無形資產（續）

於2025年6月30日（未經審計）

	客戶關係 人民幣千元	商譽 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2025年1月1日：				
成本	6,222,403	3,825,162	71,480	10,119,045
累計攤銷	(2,365,400)	—	(20,149)	(2,385,549)
賬面淨值	<u>3,857,003</u>	<u>3,825,162</u>	<u>51,331</u>	<u>7,733,496</u>
於2025年1月1日，已扣除累計				
攤銷	3,857,003	3,825,162	51,331	7,733,496
添置	18,033	—	8,212	26,245
收購附屬公司	116,736	174,728	—	291,464
於期內計提撥備的攤銷	(295,143)	—	(3,303)	(298,446)
於2025年6月30日，已扣除累計				
攤銷	<u>3,696,629</u>	<u>3,999,890</u>	<u>56,240</u>	<u>7,752,759</u>
於2025年6月30日：				
成本	6,357,172	3,999,890	79,692	10,436,754
累計攤銷	(2,660,543)	—	(23,452)	(2,683,995)
賬面淨值	<u>3,696,629</u>	<u>3,999,890</u>	<u>56,240</u>	<u>7,752,759</u>

商譽減值測試

對包含商譽的現金產生單位應每年進行減值測試，或當管理層認為發生可能被視作商譽減值跡象的事件及情況變化時進行減值測試。於2026年6月30日，管理層未發現任何情況表明已分配商譽之現金產生單位可能出現減值。

11. 貿易應收款項及應收保證金

	於6月30日 2026年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2025年 人民幣千元 (經審計)
貿易應收款項及應收票據		
— 關聯方	1,774,106	2,064,317
— 第三方	7,071,917	5,615,849
應收保證金	8,409	15,322
	8,854,432	7,695,488
減：貿易應收款項及應收保證金減值撥備	(1,852,134)	(1,691,008)
賬面淨值	<u>7,002,298</u>	<u>6,004,480</u>

應收保證金與提供智能工程服務所賺取的收入有關，對於該項服務，我們就已完成工作收取對價的權利須待客戶於服務合約規定的一段時間內對服務質量表示滿意後，方可作實。當相關權利成為無條件時（通常於缺陷責任期屆滿當日），應收保證金轉為貿易應收款項。

貿易應收款項主要來自商企和城市空間綜合服務、AIoT及BPaaS解決方案服務。

本集團與其客戶的貿易條款主要以信貸為基礎。信貸期通常在產品驗收或服務完成後逐案決定。信貸期通常為一個月，主要客戶最長可延至三個月。鑒於上文所述以及本集團貿易應收款項及應收保證金與眾多不同客戶有關的事實，故並無重大集中的信貸風險。貿易應收款項不計息。

11. 貿易應收款項及應收保證金（續）

於2026年6月30日及2025年12月31日，貿易應收款項及應收保證金按發票日期並扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	於6月30日 2026年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2025年 人民幣千元 (經審計)
1年內	6,422,516	5,189,232
1至2年	272,012	459,262
2至3年	161,655	247,708
3年以上	146,115	108,278
合計	<u>7,002,298</u>	<u>6,004,480</u>

於各報告日期使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別（即客戶類別及服務類別）的逾期天數釐定。該計算反映概率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及對未來經濟條件的預測的合理及可靠資料。

有關本集團採用撥備矩陣計量的貿易應收款項及應收保證金的信貸風險敞口資料載列如下：

	第三方			關聯方	合計
	少於一年	1至3年	3年以上		
於2026年6月30日（未經審計）					
預期信貸虧損率	2.57%	39.43%	82.49%	46.88%	
總賬面值（人民幣千元）	5,745,469	529,893	804,964	1,774,106	8,854,432
預期信貸虧損（人民幣千元）	147,409	208,920	664,036	831,769	1,852,134
於2025年12月31日（經審計）					
預期信貸虧損率	2.80%	36.32%	80.70%	38.68%	
總賬面值（人民幣千元）	4,179,302	892,211	559,658	2,064,317	7,695,488
預期信貸虧損（人民幣千元）	116,931	324,016	451,666	798,395	1,691,008

12. 預付款項、按金及其他應收款項

	於6月30日 2026年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2025年 人民幣千元 (經審計)
流動：		
其他應收款項		
— 代表業主支付的款項	2,382,709	2,219,286
— 按金	526,310	500,229
— 其他應收款項	40,487	35,949
	<u>2,949,506</u>	<u>2,755,464</u>
減：其他應收款項減值撥備	<u>(1,415,492)</u>	<u>(1,306,763)</u>
小計	1,534,014	1,448,701
預付供應商款項	347,531	321,885
預付稅款	<u>634,448</u>	<u>617,962</u>
合計	<u><u>2,515,993</u></u>	<u><u>2,388,548</u></u>
非流動：		
按金		
— 應收關聯方款項	1,318,354	1,375,493
— 其他	144,879	145,077
	<u>1,463,233</u>	<u>1,520,570</u>
減：應收關聯方款項減值撥備*	<u>(197,641)</u>	<u>(203,775)</u>
小計	1,265,592	1,316,795
其他	<u>1,351,857</u>	<u>1,292,709</u>
合計	<u><u>2,617,449</u></u>	<u><u>2,609,504</u></u>

* 本集團評估認為，應收關聯方款項的信貸風險自初始確認起大幅增加但未逾期。於2026年6月30日及2025年12月31日，該等應收款項分類為第二階段，虧損撥備按等於存續期預期信貸虧損的金額計量。於截至2026年6月30日止六個月期間，就應收關聯方其他款項確認的預期信貸虧損撥備為零（2025年：人民幣203,775,000元）。

13. 貿易應付款項及應付票據

	於6月30日 2026年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2025年 人民幣千元 (經審計)
貿易應付款項及應付票據		
— 關聯方	455,124	346,640
— 第三方	6,467,079	6,458,795
合計	<u>6,922,203</u>	<u>6,805,435</u>

於2026年6月30日及2025年12月31日，貿易應付款項及應付票據按發票日期的賬齡分析如下：

	於6月30日 2026年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2025年 人民幣千元 (經審計)
1年內	6,222,676	6,343,118
1至2年	534,561	346,183
2至3年	104,513	68,344
3年以上	60,453	47,790
合計	<u>6,922,203</u>	<u>6,805,435</u>

14. 其他應付款項及應計項目

	於6月30日 2026年 人民幣千元 (未經審計)	於12月31日 2025年 人民幣千元 (經審計)
流動：		
其他應付款項		
應付關聯方款項	276,907	291,761
代表業主收取的現金	2,103,135	2,138,813
應付按金	1,122,210	1,127,154
股息	50,975	49,409
應計項目及其他應付款項	977,955	1,043,187
小計	4,531,182	4,650,324
應付工資	1,202,863	1,525,980
其他應繳稅項	286,282	325,827
合計	<u>6,020,327</u>	<u>6,502,131</u>
非流動：		
代表業主持有的款項	1,218,535	1,200,540
長期應付款項	1,403	2,633
合計	<u>1,219,938</u>	<u>1,203,173</u>

管理層討論與分析

以下討論應連同本中期業績公告第3至18頁所載之本集團中期簡明合併財務資料（包括相關附註）一併閱讀。

行業回顧

一、退場是市場的雙向選擇和行業的新陳代謝

過去1年，物業行業依靠地產交付、收併購和外拓驅動的規模擴張邏輯進一步弱化。上市物企層面，2025年披露在管面積的50家上市物企總在管面積約75.1億平方米，同比增長5.3%。

在規模增速放緩的同時，行業競爭重點正在從「搶規模」轉向「篩項目」。2026年上半年，物企普遍更加關注項目質量、回款能力和經營回報，主動退出低毛利、低回款、低效益項目。據公開資料，多家物企退出在管面積超過千萬平方米，單家企業最大退出面積突破6,000萬平方米；各個物業企業持續優化項目組合，推動業務增長從外延規模擴張轉向經營質量提升。

有退亦有進，物企在主動退出低質項目的同時，也通過業委會競標、存量市場拓展獲取了一批優質項目，推動在管項目組合的結構性改善。退出與進入同步發生，行業正在形成「優勝劣汰、質量優先」的新競爭格局。

物業行業不是「增長變慢」，而是從「面積增長邏輯」進入「項目質量邏輯」。過去行業看誰管得多，現在更要看誰能管得穩、收得回、留得住、賺得到。主動退出低質項目，短期可能影響規模，但長期看是行業從粗放擴張走向質量經營的必要進化過程。

二、「數人頭」模式制約行業的科技創新

AI和機器人已經開始進入物業項目現場，並嵌入清潔、巡檢、客服、工單、能耗、安全等高頻服務場景。中物智庫2025年行業調研測算顯示，AI智能巡檢已可替代部分常規人工巡查，AI客服可處理20%-30%的重複性諮詢，AI智控節能可降低大型空調能耗約15%-30%。頭部企業也已出現更具體的落地樣本：碧桂園服務的清潔機器人「零號居民」已規模化交付1,053台，單個項目作業工時提升超100%，人均作業面積提升超60%；招商積餘通過AI工單助手、智能客服等工具，將客服錄單效率提升90%；本集團通過與高仙機器人的合作，清潔機器人已覆蓋10個住宅項目、約20.3萬平方米，人均管理面積由7,247平方米提升至14,495平方米，日作業頻次提升21%，年度總成本下降21.4%。

但與此同時，行業內許多項目的採購和評價方式仍以人數、崗位和工時為主要依據，服務價值更多被理解為人力投入，而不是服務結果、運營效率和管理能力。在這種模式下，即使AI、機器人和數字化工具已經能夠帶來作業效率提升、人員配置優化和成本結構改善，相關提效成果也難以充分轉化為企業的定價優勢和商業回報。

因此，物業行業真正的生產力升級，不只是技術進入項目現場，而是服務購買方式和評價標準的變化：從「買人頭」轉向「買結果、買效率、買運營能力」，從「AI替代員工」到「AI推動流程變革」。只有當客戶更加關注服務質量、響應效率、能源節約、安全保障和資產運營結果時，AI、機器人和數字化工具才能真正成為行業效率提升和價值重估的基礎。

三、以「繡花功夫」不斷提升小區物業管理和便民服務水平

如果說前兩點反映的是行業自身的結構性調整，那麼政策層面則為物業行業打開了新的長期價值空間。

習近平總書記在上海考察時強調，城市管理要像「繡花」一樣精細，要不斷提升小區物業管理和便民服務水平。這一重要論述，深刻指出了物業服務在城市治理中的基礎性地位——物業不是簡單的「看門掃地的」，而是城市精細化管理的一線執行者、居民生活品質的最後一公里守護者。

「十五五」規劃所指向的城市更新、完整社區建設、老舊小區改造、物業服務進家庭和綠色低碳等方向，進一步將物業服務納入存量城市運營體系的核心環節。在這一框架下，物業行業的長期價值坐標正在被重新定義：

一方面，老舊小區改造、完整社區建設、一刻鐘便民生活圈、適老化改造、停車充電、社區商業等政策方向，要求住宅物業從基礎「四保」延伸至更廣義的社區服務和居民生活支持；另一方面，公共建築節能、低效樓宇和園區改造、城市基礎設施生命線安全等方向，也推動商辦、公建、園區等非住宅空間對設施運營、能源管理、安全監測和數字化運維提出更高要求。

對本集團而言，這一方向與公司長期堅持的「理想之地」理念高度契合——物業行業的長期價值不再只來自項目交付後的基礎服務，而是來自對存量空間的持續運營能力：既要保障空間安全有序運行，也要提升居民生活便利性、客戶資產使用效率和城市公共空間治理水平，並在綠色低碳和數字化運維中創造新的服務價值。這正是「通過長期、專業、精細化的空間運營，讓社區、樓宇、園區和城市公共空間成為更安全、更便利、更綠色、更可持續的生活和工作空間」的題中應有之義。

戰略回顧

蝶城+：從「單向變革」到「與業主磨合」中螺旋上升

過去四年，本集團在組織變陣、標準化作業和科技工具應用方面已形成一定實踐基礎，並在部分項目中驗證了提效效果。但在與業主磨合中，部分業主意見使得提效能力對毛利率影響有反覆情況。具體而言，業主對服務價格、人員配置和服務體驗更加敏感，行業評價方式仍較多停留在「數人頭、看崗位」的模式。客戶對「按服務結果評價、按服務價值付費」的認知仍在逐步形成。

從擴底盤到優底盤：提升項目組合質量

報告期內，本集團住宅底盤穩步擴張，新簽約住宅項目207個，年化飽和收入人民幣835.0百萬元，其中63.5%來自存量盤換簽，一二線城市佔比達到89.3%，中標率較去年提升11個百分點至85%。截至2026年6月30日，本集團的蝶城底盤增長至708個，其中標準蝶城284個、主攻蝶城251個、目標蝶城173個。

報告期內，本集團更加關注項目是否具備持續服務價值、合理回報空間和客戶穩定性，持續優化住宅項目組合，主動退出低毛利、低回款或難以通過運營改善實現合理回報的住宅項目139個，年化飽和收入人民幣742.7百萬元。

本集團進一步完善住宅項目准入和風險識別機制，明確發佈《不承接項目標準》，圍繞戰略匹配、項目區位、建築規模、物業費單價、與既有蝶城協同距離、盈利測算、產權及紅線清晰度、設施設備風險、總包調度權、合同調價及無責退出機制等維度設置「准入底線」和「重點審查」標準，前置識別低質低效項目風險。上述調整說明，本集團經營重點進一步轉向「能否形成高質量、可持續、有回報的住宅基本盤」。

從內部提效到客戶認可：提升品牌競爭力

蝶城內提效改造已在本集團權益口徑體現出積極成效，但在項目收支口徑和客戶感知口徑中，仍受到低費率、業主成本敏感、崗位可見度要求和用工成本上升的共同約束。

住宅空間內的提效不應只被理解為「少用人、降成本」，而是通過組織、標準和科技能力的結合，重構項目現場服務能力。如今業主對於「物業服務能力等價於服務人頭數」的傳統認知已經在開始慢慢向「解決多少問題、帶來多少改善」轉變，但客戶對物業服務價值的認知轉變仍需要時間。這也是本集團持續推動彈性定價、以「質價相符」重新定義服務評價標準的出發點。當提效成果能夠顯著改善項目經營質量時，本集團也將具備更大空間，通過更優服務方案來回饋業主，進而提升本集團在存量住宅市場中的長期競爭力。

從單點服務到週期陪伴：延伸業主服務價值

在住宅物業服務過程中，本集團持續沉澱社區觸點、業主信任和房屋資產服務能力，並圍繞業主在房屋交易、居住改善和房屋維護等方面的真實需求，推動房屋租賃、買賣、裝修、維修等服務，對業主居住週期和房屋資產週期的進一步陪伴。

在房屋經紀方面，本集團旗下樸鄰品牌在市場承壓環境下仍實現運營效率提升，二手買賣新增簽約業績人民幣1.89億元，成交6,429單，同比增長10%；在管項目中的二手買賣市佔率達18.06%，較2025年提升1.73個百分點。在裝修服務方面，本集團旗下研選家依託物業網格和社區觸點提升有效需求識別，截至2026年6月30日，物業渠道累計獲取有效線索28,465條，佔有效線索總數的59.65%，物業渠道已成為主要獲客來源。在房屋修繕方面，本集團圍繞存量房維護和老舊小區改造需求推進標準產品複製，修繕業務收入達人民幣3.13億元，同比增長45.3%。

企服+：從「先發紅利」到「技術突圍」

過去，多元客戶戰略有效推動本集團降低對開發商業務的依賴，並打開了更廣闊的B端客戶和非住宅空間服務場景。本集團開發商業務收入佔比已由2021年的23.7%下降至報告期內的5.1%；物業及設施管理服務業務收入亦由2021年的人民幣52.9億元增長至2025年的人民幣106.7億元，並在報告期內實現收入人民幣56.3億元，同比增長8.9%。這得益於本集團整合戴德梁行、丹田物業等專業公司，在行業內具備先發紅利。

與此同時，隨著商寫空置率上升、客戶預算更趨審慎，以及更多服務商進入企業服務市場，非住宅基礎物業業務正面臨更激烈的價格競爭和毛利率壓力。面對行業環境變化，本集團對企服+戰略進行進一步深化，推動業務發展從單純客戶拓展轉向更加重視客戶質量、資產效率、技術能力和客戶價值共創的解決方案模式。

從廣泛拓展到紀律選擇：提升客戶和項目質量

在市場環境發生變化的背景下，本集團在企服+業務拓展中不再單純以項目數量、管理面積或客戶數量作為增長目標，而是更加關注客戶質量、合同可持續性、項目盈利能力和長期服務空間。報告期內，本集團圍繞八大賽道持續篩選高質量B端客戶，新簽及續約B端項目中，來自八大賽道的客戶佔比達到28%，較去年同期提升1個百分點，平均合同週期為2.0年。

與此同時，本集團對低毛利、低回報或服務邊界不可持續的項目堅持審慎報價和紀律性選擇，主動放棄或退出不符合回報要求的B端項目16個，涉及合同金額人民幣57.0百萬元。上述舉措說明，企服+的增長邏輯正在從「拿項目、擴面積」轉向「選客戶、優結構、做深項目價值」，以提升非住宅業務經營質量。

從項目管理到技術驅動：構建資產服務的競爭優勢

在非住宅市場競爭加劇、客戶預算更加審慎的環境下，B端客戶對於物業及設施管理服務的需求，正在從基礎項目管理延伸至資產運行效率改善。客戶不僅關注日常服務交付，也更加關注設施設備穩定運行、能源成本優化、安全風險控制、空間使用效率和運營過程可視化。因此，企服+下一階段的關鍵，是通過技術和專業運營能力，為客戶提供可衡量、可比較、可持續優化的資產效率解決方案。

以武漢大學醫學院項目為例，面對多院區、多主體、多條線交叉管理的複雜場景，本集團通過靈石「一網統管」方案，將傳統「多對多」的分散管理，重構為統一調度、統一監管和全流程閉環的智慧物業服務方案。在招投標過程中，智能化信息化服務被寫入採購規則，智慧平台方案形成10分評分項，靈石能力從技術展示轉化為可評審、可比較、可拉分的方案優勢，並成為本集團中標的重要支撐。技術能力已經開始進入客戶採購決策和項目獲取環節，成為本集團區別於傳統物業服務商的重要競爭能力。

同時，技術能力的價值並不止於項目獲取，更需要在運營期轉化為客戶可感知、可量化的資產效率改善。以能源管理為例，報告期內本集團能源管理服務落地項目37個；截至2026年6月30日，172個存量能耗項目實現降碳超過4,500噸，節能率達9.6%。在具體項目中，上海中港匯•黃浦在入住率上升10%的情況下實現節能19%，蔡司蘇州研發製造基地在恒溫恒濕高標準下實現節能17%，深圳南山雲科技大廈通過三級能源管理體系，同比能耗成本降低41%。這些案例說明，能源管理不只是綠色低碳概念，而是能夠直接轉化為客戶可衡量的運營成本優化和資產運行效率改善。

科技能力：「內部提效」成果顯著，啟動「對外輸出」

從單點工具到組織效率底座

報告期內，本集團進一步推動相關能力在更多管理流程和業務場景中落地，將高頻管理動作、員工知識問答、標準作業經驗和流程節點沉澱為可複用的數字化能力，推動AI員工從內部管理提效走向客戶服務觸點。

在內部運營場景中，以財務審核與督辦AI員工「財翠翠」為例，報告期內，財翠翠AI審批業務總量達829,231單，並通過580件督辦事項實現審批風險的全流程閉環，2026年上半年Token消耗達49.38億。本集團將高頻、規則化的審批流程沉澱為可量化、可追溯、可審計的智能化處理能力，在增強組織風險承載能力的同時提升運營效率。

在客戶服務場景中，面向業主的AI服務助手「可可」已上線4,140個項目、12,992個網格，累計服務超47萬名客戶，累計產生超35萬次有效對話、超284萬條消息，並響應業主訴求超10.7萬單。其中，在管家下班後的夜間時段，即18:00至次日9:00，「可可」通過微信入口承接客戶諮詢與訴求響應，累計夜間響應業主訴求超6.2萬單，推動客戶服務從依賴人工在線向7×24小時持續響應延伸，2026年上半年Token消耗達333.6億。

從內部驗證到外部客戶應用

過去，靈石已在本集團內部項目中完成多場景應用驗證，在設備接入、工單閉環、告警處置、能耗管理和現場調度等方面形成了較為成熟的空間運營能力沉澱。報告期內，本集團在內部驗證基礎上，推動以靈石邊緣服務器為核心的產品化方案進入外部客戶場景，重點驗證其不同空間類型、不同客戶需求下的標準化交付能力和持續運營價值。截至2026年6月30日，靈石產品已簽約租賃1,339台，已交付項目472台，平均交付週期為16.7天。

當前階段，靈石的戰略重點並非單純追求短期財務收入貢獻，而是完成從內部效率工具向外部空間運營科技產品的商業化驗證。報告期內，本集團圍繞客戶付費意願、產品標準化、交付效率及單位經濟模型等關鍵環節，持續檢驗靈石在外部客戶場景中的應用價值。通過將內部項目積累的空間運營經驗沉澱為標準產品、標準交付和可複製解決方案，靈石已成為本集團科技能力外部化的重要載體，也為本集團在空間運營科技領域形成可複製的產品能力奠定基礎。

業務回顧

本集團分為三大業務板塊：(i)社區空間居住消費服務；(ii)商企和城市空間綜合服務；(iii) AIoT及BPaaS解決方案服務。

下表載列所示日期按照業務及服務類別劃分的收入詳情：

	截至6月30日止六個月				
	2026年		2025年		增長率
	人民幣千元 (未經審計)	%	人民幣千元 (未經審計)	%	%
社區空間居住消費服務					
－住宅物業服務	10,943,537	57.3	10,279,326	56.7	6.5
－居住相關資產服務	903,092	4.7	858,423	4.7	5.2
－其他社區增值服務	105,116	0.5	187,247	1.0	(43.9)
小計	11,951,745	62.5	11,324,996	62.4	5.5
商企和城市空間綜合服務					
－物業及設施管理服務	5,627,822	29.5	5,169,132	28.5	8.9
－開發商增值服務	176,985	0.9	219,285	1.2	(19.3)
－城市空間整合服務	399,891	2.1	360,241	2.0	11.0
小計	6,204,698	32.5	5,748,658	31.7	7.9
AIoT及BPaaS解決方案服務					
－AIoT解決方案	174,522	0.9	203,719	1.1	(14.3)
－BPaaS解決方案	781,405	4.1	860,084	4.8	(9.1)
小計	955,927	5.0	1,063,803	5.9	(10.1)
合計	19,112,370	100.0	18,137,457	100.0	5.4

下表載列所示日期按照業務及服務類別劃分的毛利詳情：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)		(未經審計)	
社區空間居住消費服務				
－ 住宅物業服務	1,416,503	12.9	1,330,417	12.9
－ 居住相關資產服務	209,838	23.2	191,554	22.3
－ 其他社區增值服務	58,451	55.6	112,670	60.2
小計	1,684,792	14.1	1,634,641	14.4
商企和城市空間綜合服務				
－ 物業及設施管理服務	412,207	7.3	452,812	8.8
－ 開發商增值服務	6,321	3.6	21,333	9.7
－ 城市空間整合服務	22,008	5.5	32,763	9.1
小計	440,536	7.1	506,908	8.8
AIoT及BPaaS解決方案服務				
－ AIoT解決方案	22,683	13.0	26,687	13.1
－ BPaaS解決方案	271,148	34.7	324,637	37.7
小計	293,831	30.7	351,324	33.0
合計	2,419,159	12.7	2,492,873	13.7

報告期內，本集團持續關連交易收入佔本集團總收入比為4.3%，較2025年12月31日環比下降1.7個百分點。來自開發商相關業務的收入為人民幣978.2百萬元，同比下降27.0%，帶來毛利人民幣252.6百萬元。剔除開發商業務的影響後，報告期內利潤為人民幣712.5百萬元，同比增長5.3%。剔除開發商業務的影響後，報告期內本集團核心淨利潤為人民幣1,099.3百萬元，同比增長7.3%。

	於6月30日 2026年 人民幣千元	於6月30日 2025年 人民幣千元	增長率 %
循環型業務			
住宅物業服務	10,797,984	10,079,737	7.1
物業及設施管理服務	5,238,913	4,724,735	10.9
BPaaS解決方案	643,345	617,644	4.2
循環型業務小計	16,680,242	15,422,116	8.2
加：其他核心業務			
居住相關資產服務	871,866	763,107	14.3
AIoT解決方案	124,479	89,562	39.0
核心業務小計	17,676,587	16,274,785	8.6
加：其他業務			
其他社區增值服務	74,833	182,187	(58.9)
城市空間整合服務	382,736	339,555	12.7
其他業務小計	457,569	521,742	(12.3)
剔除所有開發商業務後合計	18,134,156	16,796,527	8.0

	於6月30日 2026年 人民幣千元	於6月30日 2025年 人民幣千元	增長率 %	
毛利	循環型業務			
	住宅物業服務	1,270,951	1,130,828	12.4
	物業及設施管理服務	386,141	423,187	(8.8)
	BPaaS解決方案	226,828	243,012	(6.7)
	循環型業務小計	1,883,920	1,797,027	4.8
	加：其他核心業務			
	居住相關資產服務	201,336	167,454	20.2
	AIoT解決方案	18,795	(3,041)	718.2
	核心業務小計	2,104,051	1,961,440	7.3
	加：其他業務			
	其他社區增值服務	41,563	112,406	(63.0)
	城市空間整合服務	20,985	30,804	(31.9)
	其他業務小計	62,548	143,210	(56.3)
	剔除所有開發商業務後合計	2,166,599	2,104,650	2.9
費用及 稅項 總額	銷售及分銷開支	271,918	298,494	(8.9)
	行政開支	807,901	831,889	(2.9)
	其他支出	144,985	110,550	31.1
	所得稅開支	229,276	187,070	22.6
	剔除所有開發商業務後的 期內利潤	712,519	676,647	5.3
	調整項	客戶關係攤銷及相關所得稅	239,755	237,002
非經常性事項及相關所得稅		185,438	156,327	18.6
非控股權益的期內利潤		38,443	45,786	(16.0)
剔除所有開發商業務後的 核心淨利潤		1,099,269	1,024,190	7.3

循環型業務

本集團循環型業務包括住宅物業服務、物業及設施管理服務及BPaaS解決方案三大業務，是營收穩健增長的「壓艙石」。該業務於報告期內收入為人民幣17,352.8百萬元，同比增長6.4%，佔本集團總營收的90.8%；創造毛利人民幣2,099.9百萬元，同比降低0.4%，佔本集團總毛利的86.8%。循環型業務毛利率下滑主要受業務及項目優化、部分新拓項目運營效率爬坡，以及行業競爭環境持續影響。

住宅物業服務

報告期內，本集團住宅物業服務的收入為人民幣10,943.6百萬元，同比增長6.5%，佔總收入的57.3%；該業務在報告期內創造毛利人民幣1,416.5百萬元，同比增長6.5%，佔總毛利的58.6%。報告期內，住宅物業服務收入繼續提升，主要由於本集團旗下萬科物業品牌在存量市場中突出的拓展能力。截至2026年6月30日，在管住宅項目的飽和收入為人民幣29,556.6百萬元，同比增長5.1%；合約住宅項目的飽和收入為人民幣34,891.8百萬元，同比增長3.3%。下表載列所示日期住宅項目的在管及合約數量及飽和收入的詳情：

	截至6月30日止	
	2026年	2025年
合約飽和收入(人民幣百萬元)	34,891.8	33,791.1
合約項目數量(個)	5,445	5,178
在管飽和收入(人民幣百萬元)	29,556.6	28,133.5
在管項目數量(個)	4,680	4,408

下表載列以物業開發商類別劃分的於所示日期住宅物業的在管項目數量、在管飽和收入以及所示期間來自住宅物業管理服務收益明細。

	截至2026年6月30日止			截至2025年6月30日止		
	在管 項目數量 (個)	年化 飽和收入 (人民幣 百萬元)	財務收入 (人民幣 百萬元)	在管 項目數量 (個)	年化 飽和收入 (人民幣 百萬元)	財務收入 (人民幣 百萬元)
萬科集團及其合營公司 及聯營公司	1,728	13,482.1	5,267.3	1,701	13,248.8	5,323.3
獨立第三方房地產開發商	2,952	16,074.5	5,676.3	2,707	14,884.7	4,956.0
合計	4,680	29,556.6	10,943.6	4,408	28,133.5	10,279.3

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5,627.8百萬元，同比增長8.9%，佔總收入的29.5%；該業務在報告期內創造毛利人民幣412.2百萬元，同比下滑9.0%，佔總毛利的17.0%。該業務毛利同比有所下降，主要由於重點打造校園物業品牌，基於公司戰略安排的前期投入孵化成本帶來毛利率階段性下降。截至2026年6月30日，在管物業及設施管理服務項目的飽和收入為人民幣17,285.3百萬元，同比增長10.1%；合約物業及設施管理服務項目的飽和收入為人民幣22,303.2百萬元，同比增長12.4%。

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6月30日止	
	2026年	2025年
合約飽和收入(人民幣百萬元)	22,303.2	19,837.9
合約項目數量(個)	3,543	3,284
在管飽和收入(人民幣百萬元)	17,285.3	15,700.0
在管項目數量(個)	2,610	2,585

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2026年6月30日止			截至2025年6月30日止		
	在管 項目數量 (個)	年化 飽和收入 (人民幣 百萬元)	財務收入 (人民幣 百萬元)	在管 項目數量 (個)	年化 飽和收入 (人民幣 百萬元)	財務收入 (人民幣 百萬元)
萬科集團及其合營公司 及聯營公司	265	2,299.4	770.2	272	2,260.4	711.3
獨立第三方房地產開發商	2,345	14,985.9	4,857.6	2,313	13,439.6	4,457.8
合計	2,610	17,285.3	5,627.8	2,585	15,700.0	5,169.1

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781.4百萬元，同比下滑9.1%，佔總收入的4.1%。該業務在報告期內的毛利為人民幣271.1百萬元，較去年同期下滑16.5%，佔總毛利的11.2%。該業務收入及毛利下滑主要由於本集團持續優化業務結構，主動壓降部分低附加值業務。

其他核心業務

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

居住相關資產服務

報告期內，本集團來自居住相關資產服務的收入為人民幣903.1百萬元，同比增長5.2%，佔總收入的4.7%；該業務在報告期內毛利為人民幣209.8百萬元，同比增長9.5%，佔總毛利的8.7%。該業務收入及毛利增長主要由於人均交易量同比增長及煥新業務的市佔率不斷提升。

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174.5百萬元，同比下滑14.3%，佔總收入的0.9%。該業務在報告期內的毛利為人民幣22.7百萬元，較去年同期下滑人民幣4.0百萬元，佔總毛利的0.9%。該業務收入和利潤下滑主要由於本集團主動優化業務結構所致。

非核心業務

在報告期內，本集團主動調整戰略，非核心業務在主營業務中的佔比繼續下滑。

城市空間是本集團重要的場景業務之一，主要採取表外合資的形式開展。

城市空間整合服務

在報告期內，本集團來自城市空間整合服務的併表收入為人民幣399.9百萬元，同比增長11.0%，佔總收入的2.1%；該業務在報告期內毛利為人民幣22.0百萬元，較去年同期下降人民幣10.8百萬元，佔總毛利的0.9%。該業務毛利下滑主要由於客戶預算收緊所致。

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105.1百萬元，同比下滑43.9%，佔總收入的0.5%；該業務在報告期內毛利為人民幣58.5百萬元，同比下滑人民幣54.2百萬元，佔總毛利的2.4%。該業務毛利下滑主要由於外部環境變化，本集團主動收緊公共收益業務標準所致。

開發商增值業務

報告期內，本集團來自開發商增值服務的收入為人民幣177.0百萬元，同比下滑19.3%，佔總收入的0.9%。該業務在報告期內毛利為人民幣6.3百萬元，同比下滑70.4%，佔總毛利的0.3%。該業務收入及毛利下滑主要由於開發商新房業務的繼續萎縮。

財務回顧

截至2026年6月30日止六個月，本集團收入達到人民幣19,112.4百萬元，同比增長5.4%，循環型業務收入達到人民幣17,352.8百萬元，同比增長6.4%。報告期內利潤為人民幣820.0百萬元，同比降低2.1%。其中來自開發商相關業務的毛利人民幣252.6百萬元、同比下降人民幣135.7百萬元，來自非開發商相關業務的毛利人民幣2,166.6百萬元、同比增長人民幣61.9百萬元，行政開支費用同比下降人民幣43.0百萬元、行政開支費用率（佔收入比）降低0.5個百分點。

收入

截至2026年6月30日止六個月，本集團總收入為人民幣19,112.4百萬元，較2025年同期的人民幣18,137.5百萬元增長5.4%，收入增長主要是因為本集團良好的市場拓展能力，尤其是在存量市場中的深耕能力。其中：

- **社區空間居住消費服務**

截至2026年6月30日止六個月，本集團來自社區空間居住消費服務產生的收入為人民幣11,951.8百萬元，較2025年同期的人民幣11,325.0百萬元增長5.5%，主要由於本集團良好的市場拓展能力，尤其是在存量市場中的深耕能力。

- **商企和城市空間綜合服務**

截至2026年6月30日止六個月，本集團來自商企和城市空間綜合服務產生的收入為人民幣6,204.7百萬元，較2025年同期的人民幣5,748.7百萬元增長7.9%，主要得益於本集團在物業及設施管理服務領域的客戶多元化深耕。

- **AIoT及BPaaS解決方案服務**

截至2026年6月30日止六個月，本集團來自AIoT及BPaaS解決方案服務產生的收入為人民幣955.9百萬元，較2025年同期的人民幣1,063.8百萬元降低10.1%，主要由於地產行業下行，業務處在服務轉型期。

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2026年6月30日止六個月，本集團總成本為人民幣16,693.2百萬元，較2025年同期的人民幣15,644.6百萬元增長6.7%，成本的增長主要由於業務規模增長及人工社保成本增加。

毛利及毛利率

截至2026年6月30日止六個月，本集團毛利為人民幣2,419.2百萬元，較2025年同期的人民幣2,492.9百萬元降低3.0%。截至2026年6月30日止六個月，本集團毛利率為12.7%，較2025年同期13.7%降低1.0個百分點；毛利率的下降，主要受多重因素疊加影響，包括：(i)開發商業務收縮帶來的影響；(ii)市場競爭加劇，新承接項目尚處於爬坡期；(iii)居民繳費能力下降及法拍、失聯查封無可執行資產以及開發商空置房數量等情況增多，導致收繳率下降。截至2026年6月30日止六個月，本集團循環型業務毛利率為12.1%，較2025年同期12.9%降低0.8個百分點。

• 社區空間居住消費服務

截至2026年6月30日止六個月，本集團的社區空間居住消費服務毛利率為14.1%，較去年同期降低0.3個百分點。其中，住宅物業服務毛利率12.9%、較去年同期基本持平、主要得益於本集團在居民繳費意願下降的同時推進成本管理、虧損項目治理等精益運營行動；居住相關資產服務毛利率23.2%、較去年同期上升0.9個百分點，主要由於人均交易量同比增長及煥新業務的市佔率不斷提升；其他社區增值服務毛利額為人民幣58.5百萬元，較去年同期降低人民幣54.2百萬元，主要考慮外部環境變化，本集團主動收緊公共收益業務標準。

• 商企和城市空間綜合服務

截至2026年6月30日止六個月，本集團的商企和城市空間綜合服務毛利率為7.1%。其中，物業及設施管理服務毛利率為7.3%，較去年同期降低1.5個百分點，主要由於市場競爭激烈及部分新拓項目尚處爬坡期；開發商增值服務毛利率為3.6%，較去年同期下降6.1個百分點，主要係受房地產行業持續調整影響；城市空間整合服務毛利率為5.5%，較去年同期降低3.6個百分點，主要由於客戶預算收緊所致。

• **AIoT及BPaaS解決方案服務**

截至2026年6月30日止六個月，AIoT及BPaaS解決方案服務毛利率為30.7%，較去年同期下降2.3個百分點。其中，BPaaS解決方案毛利率為34.7%，較去年同期下降3.0個百分點，主要由於本集團主動優化業務結構所致；AIoT解決方案毛利率為13.0%，較去年同期基本持平。

其他收入及收益淨額

本集團的其他收入及收益由截至2025年6月30日止六個月的人民幣63.2百萬元降低至2026年同期的人民幣56.2百萬元，降低11.1%，主要受貨幣市場利率整體下行、公司存款收益同比下降等因素影響。

銷售和分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由截至2025年6月30日止六個月的人民幣298.5百萬元降低至2026年同期的人民幣271.9百萬元，下降8.9%，銷售和分銷開支佔收入比為1.4%，較2025年同期降低0.2個百分點。

行政開支

本集團的行政開支由截至2025年6月30日止六個月的人民幣885.7百萬元降低至2026年同期的人民幣842.7百萬元，降低4.9%，行政開支佔收入比為4.4%，較2025年同期降低0.5個百分點，一方面得益於科技提效，實現管理效率集中化、遠程化、智慧化，另一方面著眼於後台職能隊伍建設，標準化歸集，致力人效增長等戰略。

應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損

本集團的應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損由截至2025年6月30日止六個月的收益人民幣12.4百萬元下降至2026年同期的人民幣3.4百萬元，主要由於個別合營企業及聯營公司業績表現下滑。

所得稅開支

本集團的所得稅開支從截至2025年6月30日止六個月的人民幣262.8百萬元增加至2026年同期的人民幣270.2百萬元，增加2.8%，主要為受匯算清繳差異調整的影響。

期內利潤

本集團的期內利潤從截至2025年6月30日止六個月的人民幣837.8百萬元降低至2026年同期的人民幣820.0百萬元，下降2.1%；本集團的期內核心淨利潤從截至2025年6月30日止六個月的人民幣1,274.9百萬元降低至2026年同期的人民幣1,262.6百萬元，下降1.0%。主要是來自開發商相關業務的毛利下降，及來自非開發商相關業務毛利增長，以及費用管控提效綜合所致。

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2025年12月31日止的人民幣7,458.8百萬元降低到截至2026年6月30日止的人民幣7,205.0百萬元，主要由於客戶關係攤銷。

貿易應收款項及應收保證金

本集團的貿易應收款項及應收保證金賬面餘額於2026年6月30日為人民幣7,002.3百萬元，較2025年12月31日的人民幣6,004.5百萬元環比增長16.6%，主要受客戶繳費習慣帶來的周期性影響；較2025年6月30日的人民幣8,009.3百萬元同比下降12.6%，主要由於開發商相關應收款項減少。

存貨

本集團的存貨主要包括未結算項目成本、低值易耗品等。截至2026年6月30日，本集團存貨賬面價值為人民幣372.6百萬元，較2025年12月31日的人民幣207.8百萬元增長79.3%，主要由於房屋修繕業務增長的同時，存在未到結算期的前期投入；以及AIoT及BPaaS解決方案業務備貨增加所致。

資金流動性及財政資源

現金狀況

截至2026年6月30日止，本集團擁有現金及現金等價物為人民幣9,301.9百萬元，較2025年12月31日現金及現金等價物人民幣11,084.8百萬元降低人民幣1,782.9百萬元，主要是因為客戶繳費習慣帶來的季節性影響、供應商款項支付節奏調整導致經營活動現金流出人民幣1,027.9百萬元、同時本期支付了分紅款和股份回購人民幣655.5百萬元。本集團現金及現金等價物主要以人民幣計值。

本集團採取審慎的資金管理政策，在集中的管理下進行有效的資金管理，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2026年6月30日止，本集團無任何銀行貸款或借貸，故為淨現金狀況。淨負債率為按計息借款總額減去現金及現金等價物除以截至相關期末的權益總額計算。因此，截至2026年6月30日止，本集團淨負債率為不適用。

或有負債

截至2026年6月30日止，本集團無重大或有負債。

資產抵押

截至2026年6月30日止，本集團無資產抵押。

匯率波動影響

本集團業務主要集中於中國並以人民幣進行，人民幣為本集團的本位幣。

截至2026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140.4百萬元及美元折合人民幣6.1百萬元。截至2026年6月30日止，本集團承受的外匯風險有限，人民幣兌外幣的匯率波動對本集團的經營業績未有產生重大影響。

企業管治及其他資料

1. 重大投資、收購及出售

截至2026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。

2. 僱員及薪酬政策

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

截至2026年6月30日止，本集團有103,982名員工(2025年12月31日：108,745名員工)，報告期內總員工成本約人民幣6,238.1百萬元。本集團員工的薪酬福利包括基礎薪酬、獎金及社保公積金，按照工作性質、工作表現及市場情況而定。本集團亦為員工尤其是關鍵員工提供有競爭力的薪酬及員工持股計劃。

員工培訓計劃

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

3. 報告期後重大事項

於報告期後直至本公告日期，概無影響本集團之重大事項。

4. 購買、出售及贖回本公司上市證券

報告期內，本公司已合計回購2,273,100股H股，佔本公司於本公告日期總股本(不包括庫存H股)的比例為0.20%，總金額約為39,967,888.25港元(不含交易費用)。

報告期內，H股回購的報告如下：

回購日期	回購股數	每股價格		價格總額 (港元)
		最高 (港元／股)	最低 (港元／股)	
2026年1月20日	1,002,000	19.21	19.04	19,226,476.20
2026年1月21日	249,700	19.27	19.19	4,803,104.35
2026年3月20日	270,000	17.56	17.49	4,734,558.00
2026年6月30日	751,400	15.08	14.72	11,203,749.70
合計	2,273,100	—	—	39,967,888.25

於報告期間回購的所有H股已指定為庫存H股。董事會相信，在當前市況下回購H股將持續彰顯本公司對自身業務發展及前景充滿信心，並最終使本公司受益及為股東創造價值回報，符合本公司及股東的整體利益。

截至本公告日期，本公司合共持有17,062,400股已回購的H股股份作為庫存H股股份。於報告期內，本公司並無出售或轉讓任何庫存H股股份。於報告期末，本公司無意使用任何庫存H股股份。

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

5. 企業管治守則

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障股東權益及提高企業價值與責任承擔。本公司已採納《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄C1所載企業管治守則（「《企業管治守則》」）作為其本身的企業管治準則，且根據董事所知，在報告期間，除下述披露外，本公司已遵守《企業管治守則》所有適用守則條文。

根據《企業管治守則》守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。朱保全先生為本公司的董事長兼本公司總經理，且朱保全先生的職務並未根據《企業管治守則》守則條文第C.2.1條的規定區分。

鑒於自2011年2月起朱保全先生一直作為本公司董事長、執行董事兼總經理管理及運營本公司，董事會認為朱保全先生應繼續擔任本公司總經理一職，原因為該安排將提高本公司決策和執行過程的效率，並為本公司提供強大且一致的領導力。此外，本公司已通過董事會及獨立非執行董事落實適當制衡機制。鑒於上文，董事會認為偏離《企業管治守則》守則條文第C.2.1條對本公司的情況而言屬恰當。董事會將不時審查現行架構，並將作出任何必要的適當安排。

6. 董事及有關僱員進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於《上市規則》附錄C3的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）作為董事及可能掌握本公司未經發佈內幕消息的有關僱員買賣本公司證券的守則。

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

7. 審計委員會

董事會已遵照《上市規則》及《企業管治守則》成立本公司審計委員會（「審計委員會」），並制定書面職權範圍。審計委員會的主要職責為審查、監督及協調內外部審計程序，提出聘用或更換外部審計師，審查本公司的財務資料及其披露以及本公司的內部控制制度及董事會授權的其他事項。

截至2026年6月30日，審計委員會由羅君美女士、陳玉宇先生及孫嘉先生三名成員組成。審計委員會已審閱本公司截至2026年6月30日止六個月的未經審計簡明合併中期業績，並已確認其已遵守所有適用的會計原則、準則和要求，並作出充分披露。審計委員會亦已討論審計及財務報告事項。

本公告中包含的截至2026年6月30日止六個月的財務資料已獲得本集團核數師安永會計師事務所的同意。

8. 中期股息

董事會建議向股東派付截至2026年6月30日止六個月的中期股息合計人民幣820.0百萬元。以期末股份數目（不包括於2026年6月30日的庫存H股）計算，每股分紅人民幣0.711元（含稅）。

就派付股息而言，H股股東的股息將以人民幣宣派但以港元派付。2026年中期股息須待股東於即將於2026年9月1日召開的股東會上批准，方可作實。本公司將適時披露有關（其中包括）本公司派發2026年中期股息的進一步詳情。

股息稅項

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例、國家稅務總局《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》（國稅函[2008]897號），以及《關於境外投資者以分配利潤直接投資稅收抵免政策的公告》（財政部稅務總局商務部公告2025年第2號），作為中國境內企業，本公司在向名列於H股股東名冊上的非居民企業股東（即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算（代理人）有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股股東）分派中期股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協議（安排）待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協議（安排）規定的實際受益所有人的數據。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協議（安排）規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。此外，符合條件的非居民企業股東將本次分得的利潤用於中國境內直接投資的，可依據前述《關於境外投資者以分配利潤直接投資稅收抵免政策的公告》申請稅收抵免。

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《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》(國家稅務總局2019年第35號)及相關稅收協議的要求提供相關文件和資訊。經主管稅務機關審核批准後，本公司將協助對多扣繳稅款予以退還。

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

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

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

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

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

9. 暫停辦理股份過戶登記

為釐定出席臨時股東會並於會上投票的股東資格

為確定股東出席臨時股東會並於會上投票之權利的記錄日期為2026年9月1日(星期二)，本公司將由2026年8月27日(星期四)至2026年9月1日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記。為釐定符合資格出席臨時股東會並於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票須於2026年8月26日(星期三)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2026年中期股息的股東資格

釐定獲發擬派付2026中期股息的股東(庫存H股股東除外)資格的記錄日期為2026年9月9日(星期三)。本公司將由2026年9月7日(星期一)至2026年9月9日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格獲發擬派付2026年中期股息，所有本公司股份過戶文件連同有關股票須於2026年9月4日(星期五)下午四時三十分前送交本公司H股證券登記處卓佳證券登記有限公司(香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理股份過戶登記手續。

10. 於聯交所及本公司網站刊載中期業績公告及中期報告

本公告刊登在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.onewo.com)上。本公司中期報告將適時在上述網站上公佈。

本中期業績公告備有中英文版本。中、英文版本如有任何歧義，一概以中文版本為準。

承董事會命
萬物雲空間科技服務股份有限公司
董事長、執行董事兼總經理
朱保全

中國深圳，2026年8月13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；非執行董事卜令秋先生、華翠女士、孫嘉先生、姚勁波先生及周奇先生；獨立非執行董事陳玉宇先生、羅君美女士、沈海鵬先生及宋雲鋒先生。