

# 万物云2025年中期业绩发布会

## ONEWO 2025 INTERIM RESULTS

2602.HK

2025.08.19

# 目录

## CONTENTS

行业变化  
INDUSTRY CHANGES

战略进展  
STRATEGIC PROGRESS

经营要点  
BUSINESS HIGHLIGHTS

万物云共同发展计划  
ONEWORLD



# 行业变化

INDUSTRY CHANGES

# 01





# 行业变化：政府的期待与行业现实的矛盾

INDUSTRY CHANGES



行业头部企业应共同携手向前，守住有质增长底线  
为业主提供长期可持续的优质服务，实现政府期待

# 行业变化：科技跃进与业主感知的矛盾

INDUSTRY CHANGES

## 物企积极拥抱科技跃进 实现成本节约和效率提升



万科物业  
巡逻机器狗

南都物业 | 投资云象机器人 开启“生态+科技”战略新篇章

杭州市物业管理协会 2025年04月09日 16:37 浙江



近日，南都物业服务集团股份有限公司宣布战略投资杭州云象商用机器人有限公司（简称“云象机器人”），正式签署合作协议，启动“生态+科技+Nacity Robotics”战略布局。作为A股物业服务第一股，南都物业以“生态+科技”为全新引擎，加速向AI科技领域延伸，开启智慧服务转型升级的新征程。

南都物业  
投资具身智能

新大正 | 002968.sz

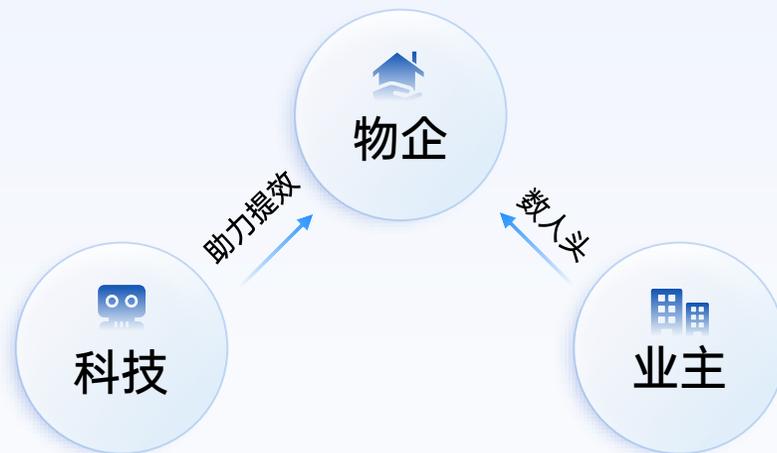
新大正智能清洁机器人启动全面推广，物业+AI开启行业“智变”新篇章



新大正  
携手赛特智能

重塑空间效率

## 部分业主缺乏动力 支持“物业+科技”



行业应与业主共享科技跃进之成果  
享受智慧物业之美好

# 经营要点

BUSINESS HIGHLIGHTS

# 02



# 财报摘要

FINANCIAL REPORT SUMMARY

营业收入

181.4亿

同比 +3.1%

净利润

8.4亿

同比 +5.4%

核心净利润

13.2亿

同比 +10.8%

费用率

6.5%

行政开支  
同比 -0.8亿

现金资产

114.6亿

经营性  
现金流同比 +20.5亿

应收账款

80.1亿

同比 -14.5亿

# 循环型业务增长稳健，核心净利润双位数增长

RECURRING BUSINESS INCREASE STEADILY, CORE NET PROFIT ACHIEVE DOUBLE DIGIT GROWTH

	收入		毛利		毛利率		
	金额 (亿)	同比	金额 (亿)	同比	%	同比	
循环型业务	1.1住宅物业服务	102.8	10.4%	13.3	6.8%	12.9%	-0.5PCT
	2.1物业及设施管理服务	51.7	7.7%	4.5	13.7%	8.8%	0.5PCT
	3.2BPAAS解决方案	8.6	9.0%	3.2	11.0%	37.7%	0.6PCT
	循环型业务小计	163.1	9.5%	21.1	8.8%	12.9%	-0.1PCT
其他核心业务	1.2居住相关资产服务	8.6	39.6%	1.9	7.1%	22.3%	-6.8PCT
	3.1AIOT解决方案	2.0	-66.2%	0.3	-81.8%	13.1%	-11.3PCT
核心业务小计		173.7	7.8%	23.3	2.8%	13.4%	-0.6PCT
	1.3其他社区增值服务	1.9	-10.3%	1.1	6.8%	60.2%	9.7PCT
	2.3城市空间整合服务	3.6	3.0%	0.3	5.3%	9.1%	0.2PCT
	其他业务小计	5.5	-2.0%	1.4	6.5%	26.6%	2.1PCT
	上述业务分项小计	179.2	7.5%	24.7	3.0%	13.8%	-0.6PCT
	2.2开发商增值服务	2.2	-76.1%	0.2	906.3%	9.7%	9.5PCT
合计		181.4	3.1%	24.9	3.8%	13.7%	0.1PCT



本期分红**11**亿元，年化股息率约**9%**

# 战略进展

STRATEGIC PROGRESS

# 03

2025-2027年是本集团完成能力建设的三年，我们将围绕“资产服务、智慧、低碳”三大关键词，围绕“蝶城+、企服+、生态+”三大战略，成为全球领先的智慧低碳资产服务商。

# 蝶城+：构建街道级服务网络

Onewo Town: established street-level service network has been established

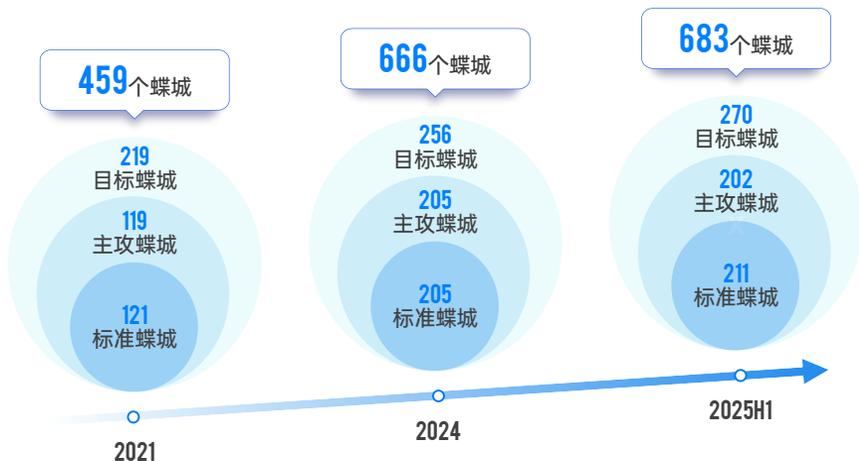
## 存量时代下，底盘持续扩张

### 效率持续优化

已改造蝶城 **300**个  
已改造项目占总在管项目 **38.3%**  
带来毛利提升 **2.3**亿

对冲收缴率波动，对毛利带来的影响

### 弹性定价，市拓“加码”



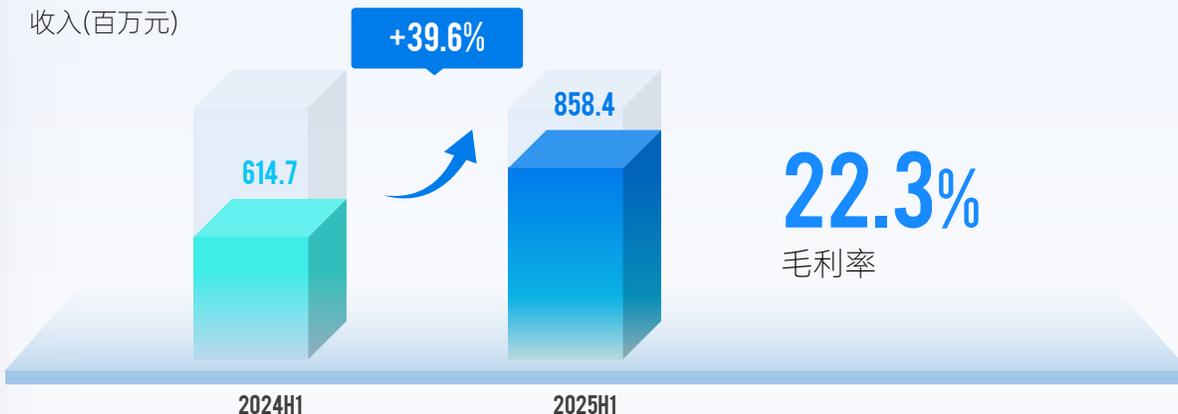
新拓业委会项目 **114**个

合约饱和收入同比 **+31.5%**

## 生态业务规模与盈利双升

### 居住相关资产服务（租赁、买卖、维修、装修）

收入(百万元)



### 房屋经纪

新增门店数量 **89**个 累计 **589**个

### 自营装修

签约人民币 **2.7**亿 **+50%**

### 房屋修缮

签约 **2.45**亿 **+96%**

### 核心产品

- 渗漏维修
- 铺贴出新
- 涂料翻新
- 管网翻新
- EPDM（塑胶）地坪翻新
- 车库固化地坪翻新

# 弹性定价落地进展

Progress on the implementation of flexible pricing

## 行业最优解

已签约**22**个项目，饱和收入**7,500**万元

**300+**组客户接洽中，合同金额超**12**亿元

2025年6月，万科物业弹性定价白皮书和**508**项SLA已向全行业**开源**



诚挚邀请同行携手共创

<https://opendocs-uat.onewo.com>

## 重庆——翰林学府

重庆全城面临价格风波，翰林项目通过应用弹性定价打破了业主初期大幅降价诉求，最终价格锁定在**2.28**元（重庆市四级服务标准限价价格：**1.9**元），且弹性定价的模式吸引了该项目周边的**5**个靶向项目

质价相符

共计**395**项  
前期物业服务事项

**1+18**轮沟通  
勾选5版服务清单

**最终服务方案**  
共计299项

**99.64%**  
高票通过



人民日报报道

## 青岛——金域蓝湾

面临“一刀切”行政指令，蓝湾项目通过“质价相符”定价策略，突破限价桎梏（青岛市五级服务标准限价价格：**2.52**元）

平衡差异化诉求

**2.52**元  
定价预期

**= 200**条  
服务事项

**242**条服务事项  
了解业主的真实需求

**= 2.76**元  
最终方案

**82.4%**  
高票签约



## 太原——和泰紫园

弹性定价撬动太原业委会市场：和泰紫园周边新增**3**个靶向项目蝶城密度加速提升

破局

**90.2%**  
高票签约

+

**242**条  
服务事项

+

**2025年1月1日**  
正式进场

+

**太原第一个业委会项目**  
第一个弹性定价项目

运营进展

- 迅速落地智能硬件设备，为后续运营提效奠定基础
- 通过数字服务报告实现成果兑现
- 项目运营成效显著，运营1年即达到“高满高收”

**100%**  
客户满意度

**93%**  
全年收缴率



和泰紫园6月  
数字服务报告

# 企服+：打造企业服务生态

Enterprise Service+ : building an open service ecosystem

## 服务更多客户

### 物业及设施管理服务



新签约饱和收入 **12.5亿**

与更多优质企业携手前行



## 服务客户的更多方面

### 企业远程运营服务



更多企服+生态业务落地

### 远程服务产品



# · 物业+能源，打造核心竞争力

Property management + energy, building core competitiveness

## 四大核心优势

专家人才



20+

能源公会工程师

场景经验



3000+

项目设备管理场景

管理平台



PMS

全覆盖数据平台

合作模式



1+1>2

品质+低碳双达标

## 物业+能源能力图谱



## 对外输出能力

能源管理服务能力体系对外成功落地 **13** 个能源项目



### 苏州蔡司 精密制造工业园区

- 服务模式：能源托管服务 6年
- 节能方案：精准调适、暖通技改等综合解决方案
- 预估成果：保障生产车间恒温恒湿环境；年节能率12%



### 成都多弗国际中心 商业综合体

- 服务模式：能源托管服务 8年
- 节能方案：精准调适、暖通、二次供水及照明技改
- 阶段成果：年节能率18%



### 广州三元里中心 甲级写字楼

- 服务模式：能源托管服务 5年
- 节能方案：精准调适、暖通技改、末端温控改造等
- 预估成果：年节能率15%

响应国家双碳政策目标，探索以“人+技术+场景”为核心的低碳运营解决方案

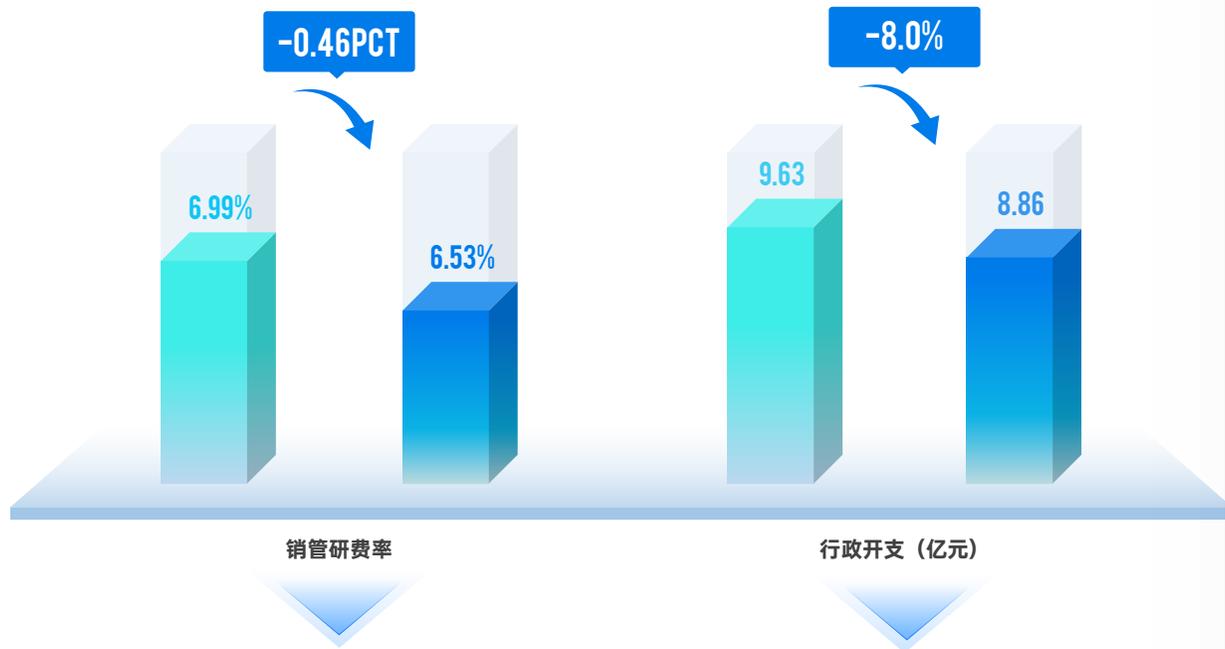
# 科技重塑空间效率

Technology reshapes spatial efficiency

## 科技助力费效提升

### 2025H1三费金额及同比情况

24H1 25H1



行政开支净减少 **7,737** 万

## AI应用落地各个场景

### 万科物业智能管家

2024年完成智能客服概念验证

# POC

- 在4月底已完成全国推广；
- 实现**7X24**小时随时服务；
- 4-7月已响应**213,138**次客户夜间紧急需求，创建工单**57,769**单

### 首批6名万物云AI员工正式上岗



**邓婵玉**  
双鱼座  
2025年7月于深圳入学  
装修站长助手



**闻仲**  
白羊座  
2025年4月于深圳入学  
项目运营助手



**云霄仙子**  
白羊座  
2025年3月于武汉入学  
报销助手



**雷震子**  
天秤座  
2024年11月于武汉入学  
园区运营助手



**彩云仙子**  
白羊座  
2025年4月于深圳入学  
财务服务助手



**哪吒**  
双鱼座  
2025年4月于深圳入学  
人力行政助手

# GC平台升级

GC Platform Upgraded



## GC平台技术迭代

### Multi-Agent 一呼百应的专家团队



#### 路由模式

办公、采购、法务、投顾等场景“一问即达”，每个问题都被指派给最懂行的 Agent



#### 即插即用

新增场景只需创建新 Agent，不改代码、不动模型



#### 协作模式

多人会审一样完成财务核查等复杂流程，自动分工、互相校对，结果更专业

### MCP Server 统一标准，连接一切

- 采用标准的 Claude MCP 协议，工具、模型一次接入
- 三行配置，将标准MCP Server 立刻接入 Agent，大幅降低集成&维护工作量
- 未来可见——遵循开放标准，和任何 LLM 或工具链“天然兼容”

### RAG 技术2.0 AI的“自检式知识导航”

#### 问题自动拆解

复杂提问分步搜索，精准命中长尾知识

#### 双重自评

每一步结果自我评估，低质量内容当场淘汰

#### 反思改进

模型像人类审稿一样二次校对，确保引用真实、推理可溯源

# 万物云共同发展计划

ONEWORLD

# 04



# ■ 秉持可持续发展理念，践行“万物云共同发展计划”，打造核心竞争力

CORPORATE CULTURE SUPPORTS HIGH-QUALITY DEVELOPMENT

Wind ESG

万物云

2025评级



- 2025年，万物云万得ESG评级由A上调至AA，为目前行业最高评级
- 《财富》杂志2025中国ESG影响力榜，连续两年入选
- 万物云正式加入联合国全球契约组织（UNGC），承诺支持关于劳工、环境和反腐败等领域的十项ESG原则

## 爱环境

### 建筑节能减排与社区垃圾分类

- 在2025年上海气候周上，万物云凭借不动产管理领域的低碳实践和技术创新，荣获“气候灯塔”典范奖。这一奖项是对万物云在绿色低碳转型中卓越表现的高度认可，更是对在推动行业可持续发展方面所做努力的权威肯定。
- 2025年生态环境部宣教中心与万物云，联合清华大学气候变化与可持续发展研究院、中国企业气候行动、企业碳中和行动、大道应对气候变化促进中心共同发起了“美丽中国-绿色空间使用者行动”



## 爱生命

### 减少服务空间内非正常死亡

- 2025年上半年，在职服务者CPR实操受训新增超**7,000名**，累计超**20万名**服务者受训CPR；
- 2025年上半年，住宅项目空间新增配置AED **539台**。自2022年起累计配置**3,159台**，覆盖全国万科物业在管住宅项目**2,184个**；
- 2025年新增服务者通过CPR急救成功挽救生命**2起**，自2022年起累计**30起**；



## 爱成长

### 助力一线服务者多元发展

- 2025年上半年推动**685名**一线操作型服务人员成功转型为技术型、社会和情感沟通型服务人员；自2020年起已累计帮助**9,719名**一线服务者实现职业转型；



## 爱社区

### 物业更新及与周边社区共生

- 运用区块链技术助力基层治理，解决社区急难愁盼问题。截止2025年上半年，新增“小区建设相关议题”议事达**1.3万+次**，涉及**2,015**个小区，议题内容包括“设备设施更新、公共空间改造管理、公共资源使用、安全卫生管理”等社区治理方方面面内容；自上线至今，累计服务全国**5,680**个小区、150+个街道（社区），发起小区议事**4.4万+次**。

# THANKS



邮箱: [IR@onewo.com](mailto:IR@onewo.com)

官网: [www.onewo.com](http://www.onewo.com)

地址: 深圳市福田区广厦路1号  
创智云中心T3栋

## 免责声明

- 本报告中的所有信息和数据仅供参考及一般信息之用
- 本报告中所有观点均为公司或其附属公司、联合营公司或联属公司于截至本报告日期的判断, 如有修改, 恕不另行通知
- 公司以最大的审慎提供本报告中的信息, 但公司或其董事、高管、雇员、顾问、关联方及代理, 对任何第三方或就任何用途, 不对内容的准确性、完整性、公允性、可靠性和及时性做任何明示或暗示的保证
- 公司或其董事、高管、雇员、顾问、关联方及代理在任何情况下不会就任何第三方因使用本报告包含的全部或部分信息而造成的或与之有关的任何(包括间接、附带或结果性)损失承担任何责任

SPCC TECH  
万物云