

2024年中期业绩发布会

ONEWO 2024 INTERIM RESULT

SPGCE
TECH
万物云

万物云空间科技服务股份有限公司
股份代号 | stock code: 2602.hk

▪ 纳入恒生综合指数等关键指数，即将进入港股通

KEY INDEX



恒生指數

HANG SENG INDEXES

万物云于**2024年8月16日**通过恒生指数季检，
纳入恒生综合指数

CONTENTS

Business Review
业务回顾

Financial Highlight
财务要点

Oneworld
万物云共同发展计划

财务要点

FINANCIAL HIGHLIGHT

01



财报摘要

FINANCIAL REPORT SUMMARY

营业收入

175.6亿

增长 +9.6%

核心净利润

12.0亿

下降 2.7%

开发商业务毛利
同比减少 2.4亿

循环型业务

149.0亿

增长 +16.7% 占比 84.9%

毛利润 19.4亿 +16.8%

销管研费率

6.96%

销管研费率 同比下降0.7PCT

行政开支下降 0.4亿

现金及现金等价物

122.0亿

余额环比下降 33.8亿

2023年末期分红 12.1亿

开发商经营性
现金流 -7.7亿

股息分红

12.0亿

中期股息分红 6.6亿

特别股息分红 5.4亿

循环型业务增长强劲，开发商业务负面影响显著

OVERALL INCOME

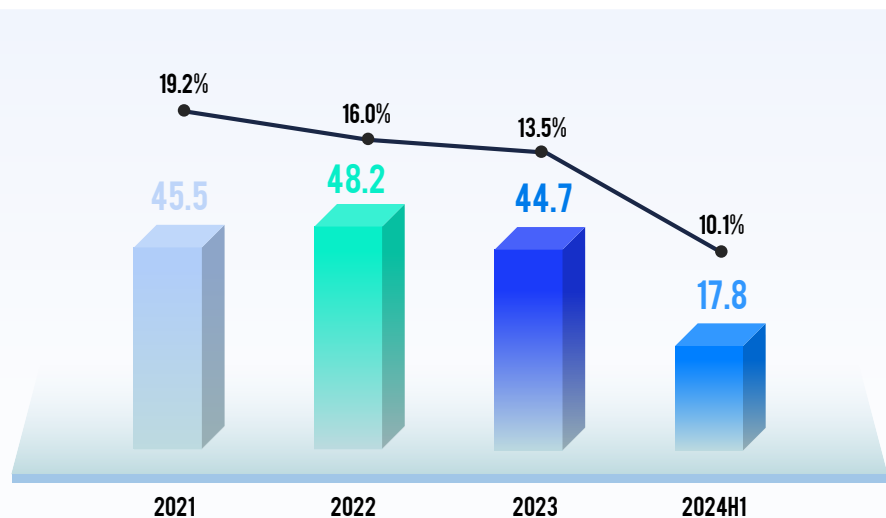
	收入		毛利		毛利率		
	金额 (百万)	同比	金额 (百万)	同比	%	同比	
循环型业务	1.1住宅物业服务	9,315.6	14.2%	1,246.0	21.4%	13.4%	0.8PCT
	2.1物业和设施管理服务	4,799.4	20.8%	398.4	-3.4%	8.3%	-2.1PCT
	3.2BPaaS解决方案	788.8	22.0%	292.4	33.4%	37.1%	3.2PCT
	循环型业务小计	14,903.7	16.7%	1,936.8	16.8%	13.0%	0PCT
	循环型业务占比	84.9%	5.1PCT	80.8%	12.1PCT		
其他核心业务	1.2居住相关资产服务	614.7	-10.3%	178.8	-8.3%	29.1%	0.6PCT
	3.1AIoT解决方案	602.9	-10.0%	146.9	-29.5%	24.4%	-6.7PCT
核心业务小计	16,121.3	14.1%	2,262.5	9.7%	14.0%	-0.6PCT	
核心业务占比	91.8%	3.6PCT	94.4%	8.9PCT			
其他业务	1.3其他社区增值服务	172.6	-11.8%	100.9	-20.4%	58.4%	-6.3PCT
	2.3城市空间整合服务	349.7	12.9%	31.1	5.5%	8.9%	-0.6PCT
	其他业务小计	522.3	3.3%	132.0	-15.5%	25.3%	-5.6PCT
上述业务分项小计	16,643.6	13.7%	2,394.4	8.0%	14.4%	-0.8PCT	
上述业务分项小计占比	94.8%	3.4PCT	99.9%	8PCT			
2.2开发商增值服务	916.2	-33.8%	2.1	-98.9%	0.2%	-13.8PCT	
合计	17,559.8	9.6%	2,396.5	-0.6%	13.6%	-1.5PCT	

关联方影响：独立性持续加深，时间可消化压力

RELATED PARTY

持续关联交易收入

CCT绝对值显著下行，占比持续走低



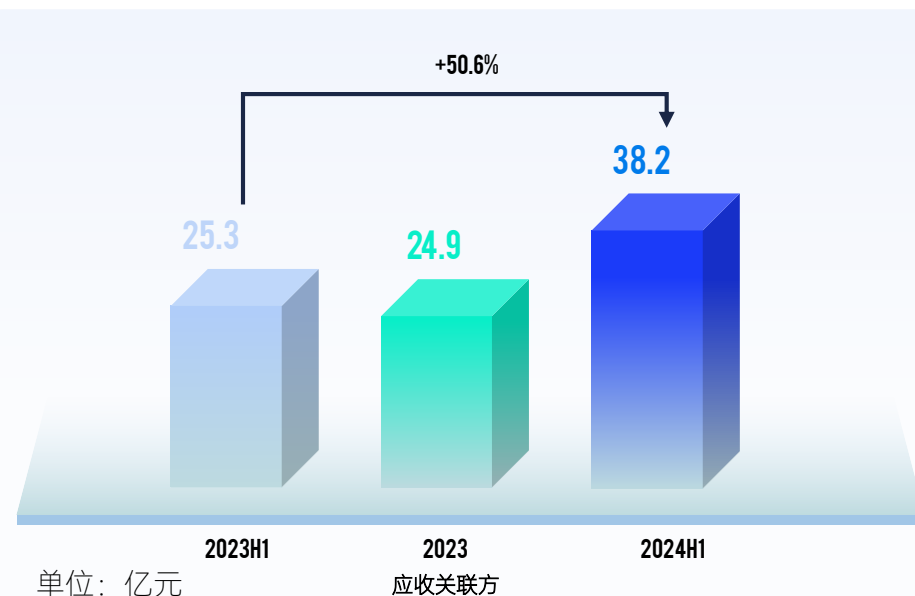
单位：亿元

增量解决方案

- 根据回款情况动态调整承接规模
- 继续降低CCT
- 提高业务开展标准，严控经营质量

关联方应收账款及票据

24H1关联方应收账款及票据38.2亿，同比增长50.6%，



单位：亿元

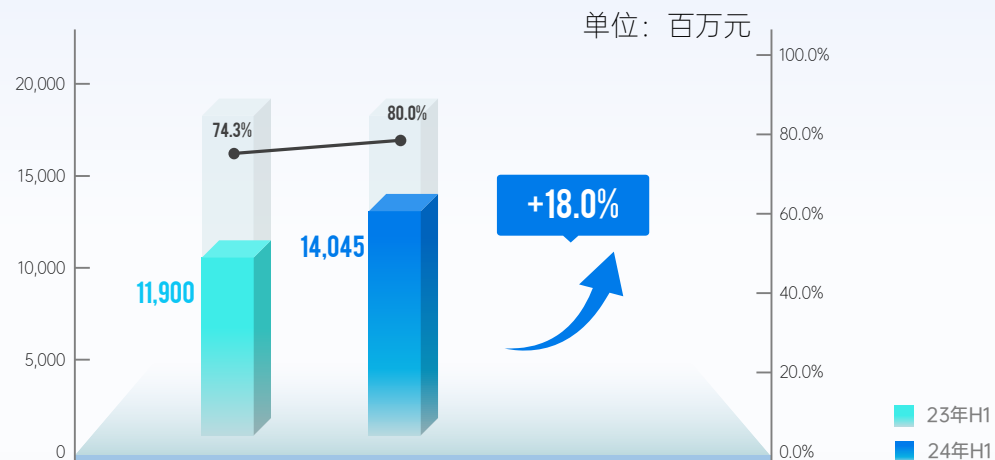
存量解决方案

- 积极推动有运营价值的资产抵款

剔除开发商有关收入后，收入及毛利增速更快，占比提升

INDEPENDENT DEVELOPMENT

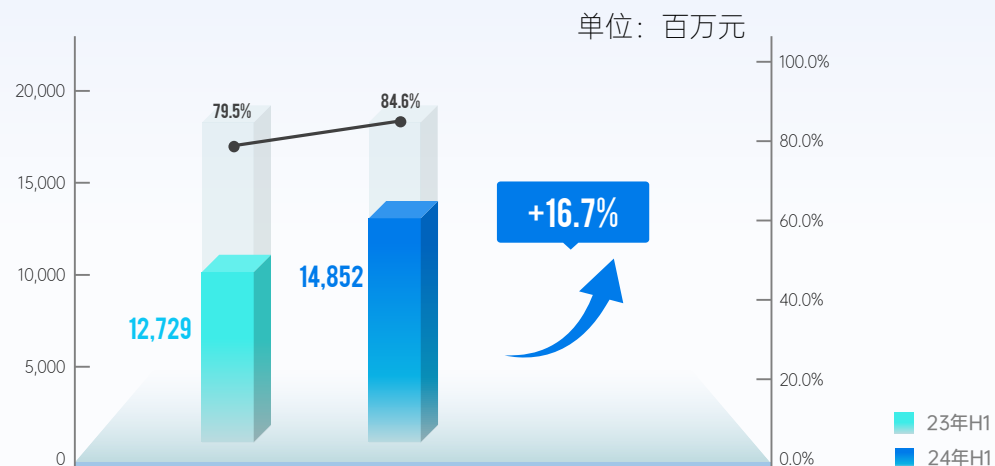
循环型业务收入



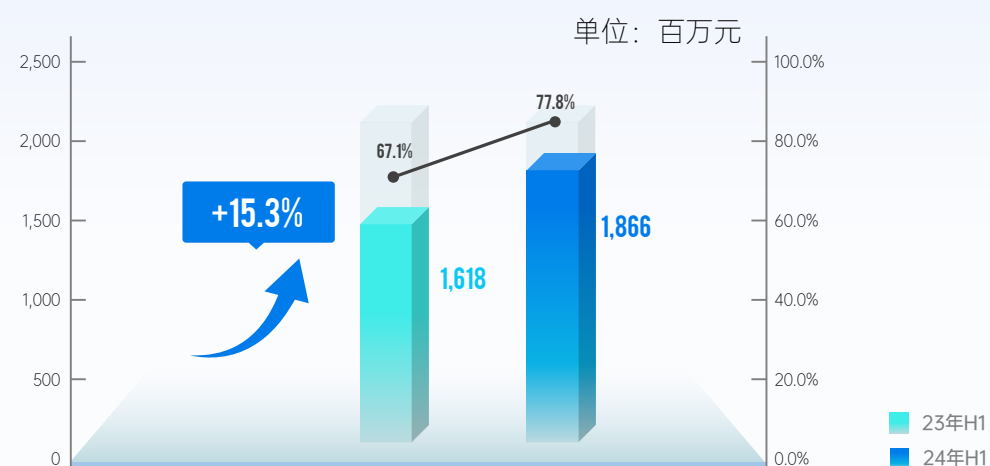
循环型业务毛利润



核心业务收入



核心业务毛利润

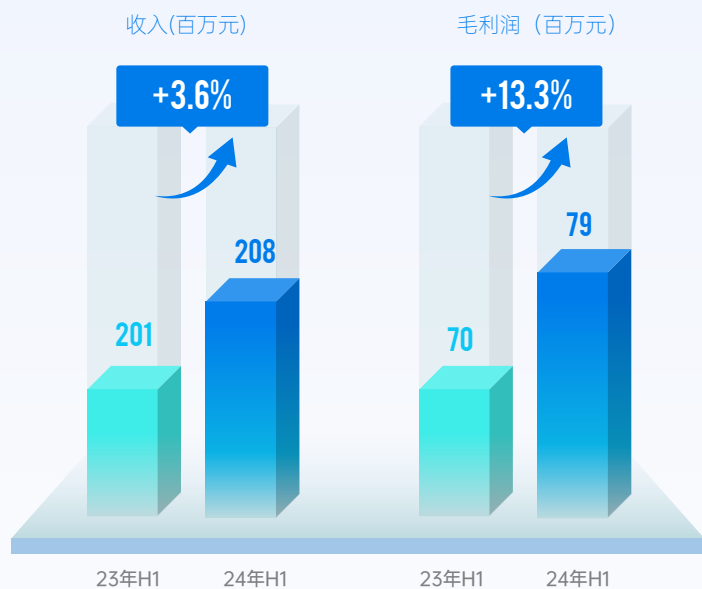


其他核心业务：延续战略内核，强化竞争优势

OTHER CORE BUSINESS

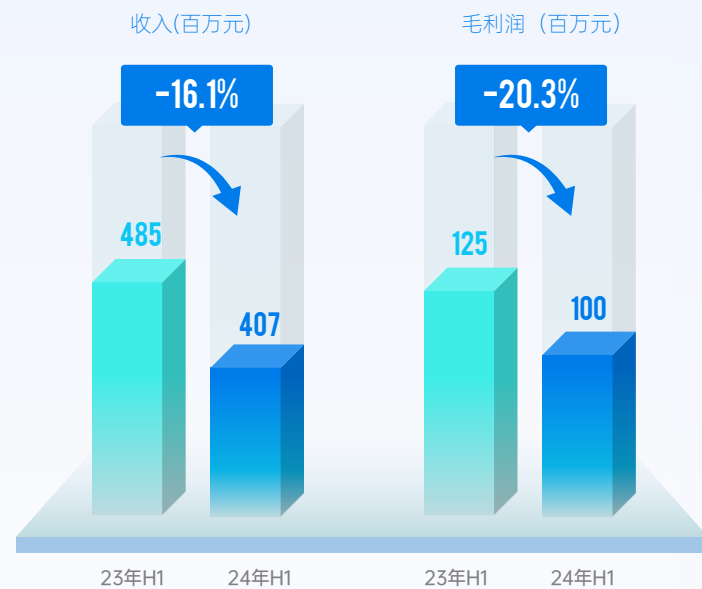
居住相关资产服务

房屋装修及美居服务



房屋装修及美居业务：受开发商下行影响，一手房关联性较高的美居平台拎包入住业务收入下降**16.0%**。

房屋经纪及租赁管理服务



买卖租赁：市场遇冷，代理量下滑，但佣金率达到**1.75%**，同比提升**0.01PCT**

AIOT解决方案

客户结构逐渐优化



逐步消化开发商业务下滑带来的压力，旨在将过往服务开发商的能力延伸至产业客户中

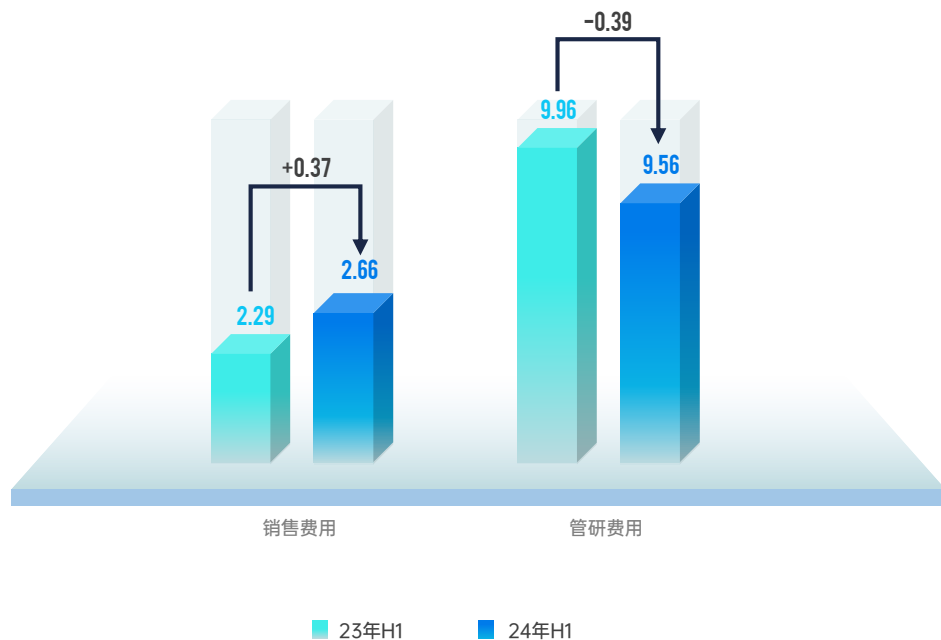
销管研费率：规模优势显著，组织效率提升

SG&A

2024年H1三费金额

23年H1 vs 24年H1费用同比

单位：亿元



2024年H1三费率

23年H1 vs 24年H1费率同比

单位：亿元

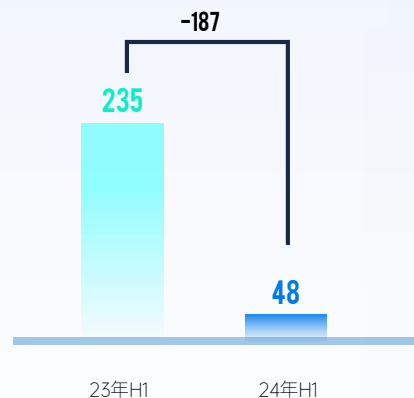


■ 非经：股权及政府补助收益同比下滑显著，叠加长投减值

NON-OPERATING INCOME

股权类

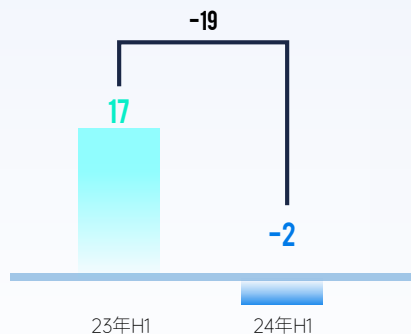
单位：百万元



- 24H1股权类收益总计**4,765**万，同比23H1下降**1.9**亿；
- 主要由于23H1公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值增加产生收益**1.9**亿；24H1为重新计量以往持有之联营公司权益产生的收益。

资产类

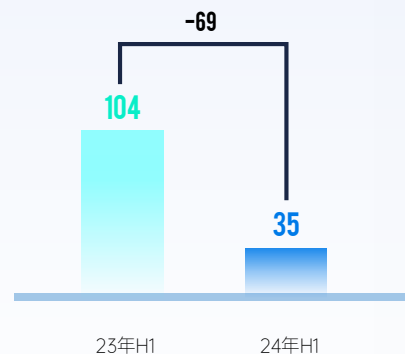
单位：百万元



- 24H1资产类收益总计**-158**万，同比23H1下降**1,811**万；
- 主要由于23H1处置闲置资产取得收益，24H1无大额资产处置事项

政府补助

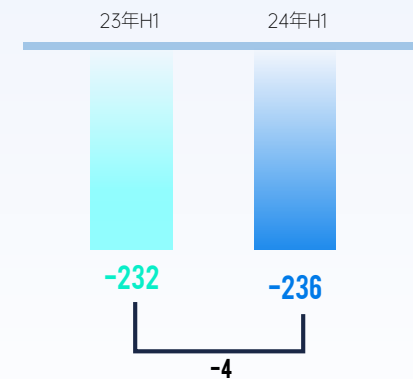
单位：百万元



- 24H1政府补助**3,538**万，同比23年下降**6,876**万；
- 主要由于24年增值税加计抵减政策到期导致。

信用&资产减值

单位：百万元



- 24H1信用&资产减值损失**2.4**亿，与23H1基本持平。

核心净利润计算方式

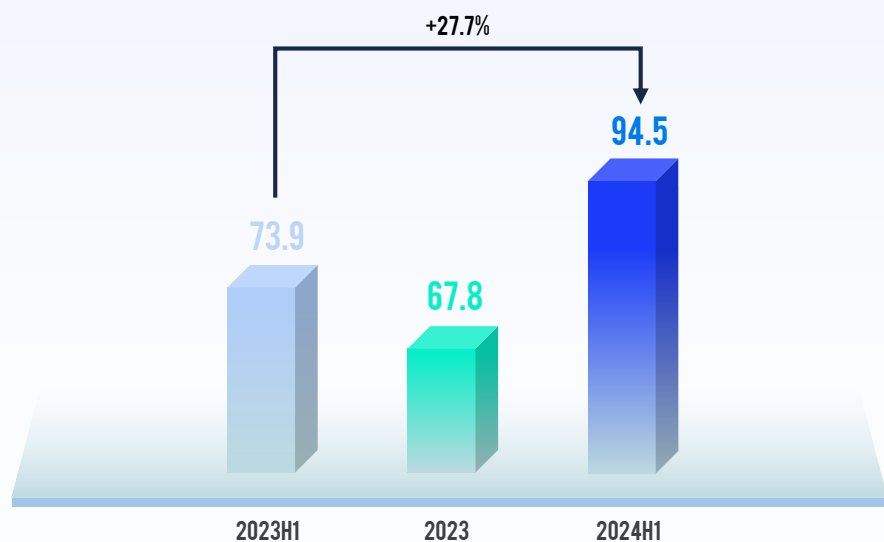
CORE NET PROFIT



应收账款：开发商回款节奏变慢，收缴存在季节性影响

RECEIVABLES

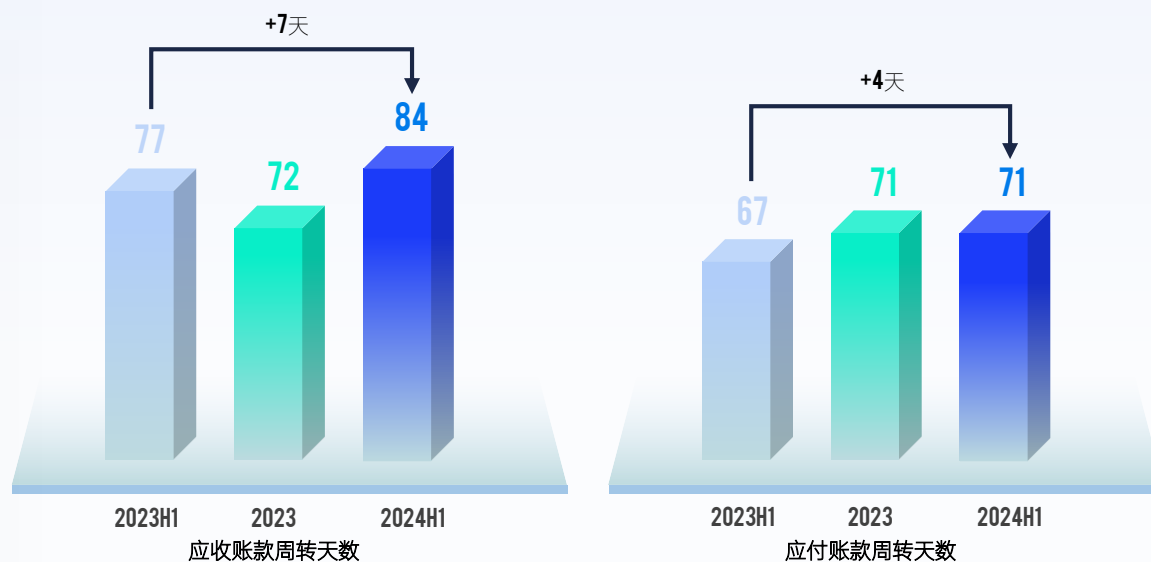
应收账款变动情况



单位：亿元

24H1应收账款及票据**94.5**亿，同比增加**20.5**亿，增幅**27.7%**，主要因为开发商回款节奏变慢，其中关联方应收账款及票据原值38.2亿，同比增加**12.8**亿，增幅**50.6%**。

应收及应付周转天数



整体应收账款周转天数**84**天、同比增加**7**天；应付账款周转天数**71**天、同比增加**4**天。

业务回顾

BUSINESS REVIEW

02



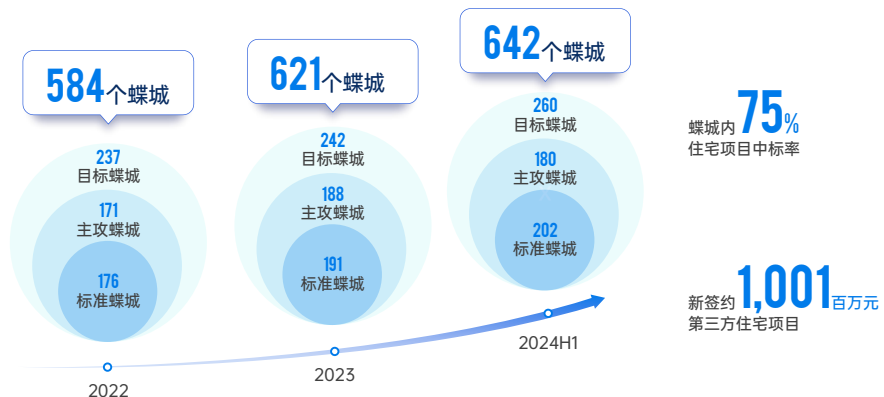
战略亮点

STRATEGY HIGHLIGHT

三大战略坚定落地，助力循环型业务强力增长

蝶城战略

底盘扩张



流程改造

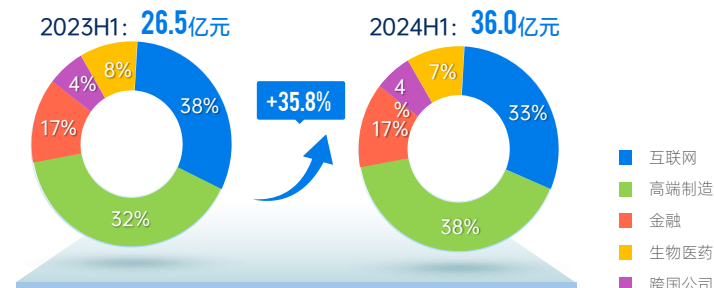


生态叠加

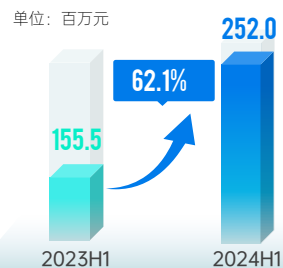


多元客户战略

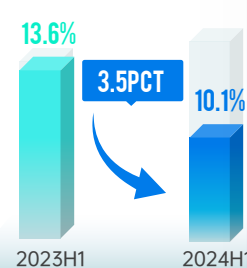
五大赛道签约饱和收入提升



多种经营服务业绩同比提升



CCT占比持续降低



科技战略

凤梨一号物业自助服务机

累计部署**3,125**台，实现蝶城改造后社区**100%**覆盖

黑猫系自助通行机
(实现与美团的打通)

覆盖**2,747**个项目报告期内使用人次达**593**百万次

飞鸽任务平台

在**39**个蝶城试点接入作业人员**3,597**名

灵石边缘服务器

累计部署服务器567台。新增AI对讲开门功能并优化住宅空间内19种关键事项的AI巡检算法，与飞鸽工单系统实现互通，实现AI巡检自动派单和AI验单。

打造老旧小区改造能力，提升住宅物业市场竞争力

INTEGRATED SOLUTION

共建共担，满足人民群众美好生活需要，助力资产保值增值

南京滨江奥城项目信息

- 交付年份：2008年
- 接管时间：2017年5月16日
- 建筑面积：**11**万㎡
- 年饱和收入：**331**万元
- 项目背景：由于开发商破产，项目烂尾交付，存在消防、电力未完工、地下车库施工质量等一系列问题。陆续换过3家物业公司，均未对项目进行升级改造。



项目平面图

自有修缮团队，利用多种资金来源，打造老旧小区改造标杆

- 与业主共建共担：全面了解业主需求，与业委会和街道相关部门充分沟通。凭借修缮团队优秀的施工能力，打造示范区获得业主认可；
- 全面改造：调动项目公共资源收益近**300**万，申请使用维修基金及政府补贴超**150**万，组织业主众筹超**10**万。对地库、坡道、人行道路、监控系统、水消防系统、绿化翻新等小区各处区域进行全面改造。项目于2023年陆续完成改造。



22年1月底，自有团队打造的地库改造示范区完工

助力项目品质提升，构建市场拓展新能力

- 助力高满高收：2023年收缴率同比提升**2.2**pct；满意度连年提升，2024年6月较2022年底提升**16.9**pct至**80.9%**。
- 助力资产保值增值：据贝壳网数据，2022年至2023年间，小区平均房价从**4**万元/㎡上涨到**4.7**万元/㎡；小区车位单价从2018年的**16**万元上涨到如今**24-26**万元。



2023.3.14，南京荔枝新闻发布《三方协力小区“蝶变”为民生幸福“加码”》

- 助力市拓：作为南京市改造标杆项目，2024年接待南京市业委会代表参观后吸引周边项目业委会前来项目参观，助力市场团队获取周边的中南锦苑项目，年饱和收入约**500**万元。

打造老旧小区改造能力，提升住宅物业市场竞争力（续）

INTEGRATED SOLUTION

共建共担，满足人民群众美好生活需要，助力资产保值增值

改造前



改造后

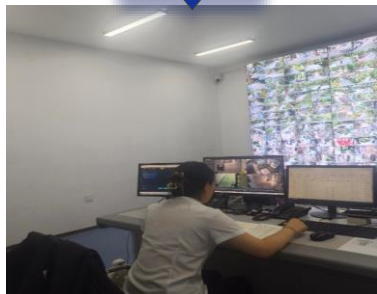


临河栏杆

改造前

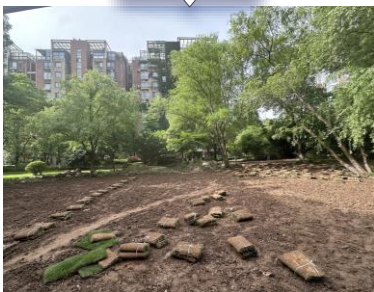


改造后

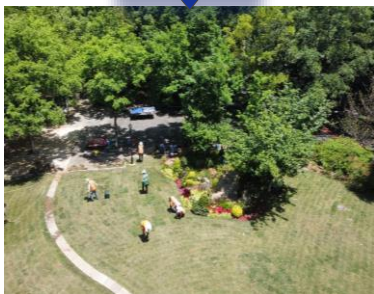


监控中心

改造前

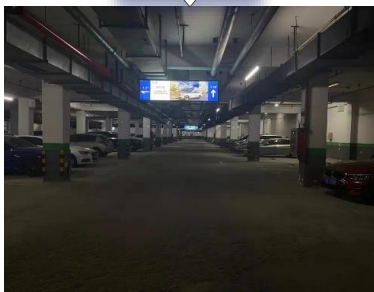


改造后



中央广场

改造前



改造后



地下车库

改造前



改造后



车库坡道

改造前



改造后



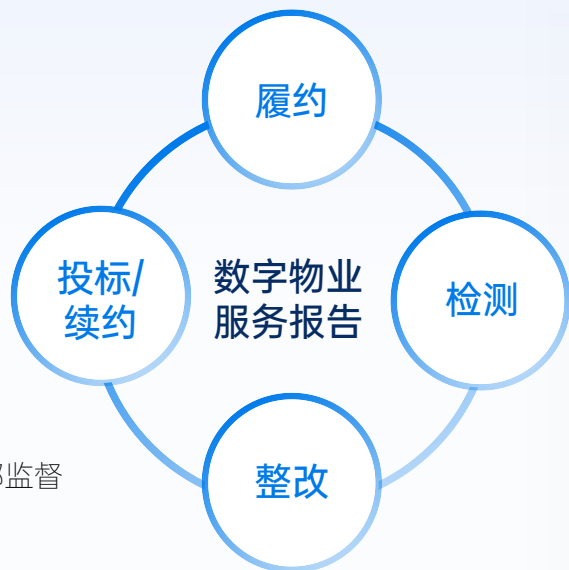
北门花境

让更多用户体验物业服务之美好

数字物业服务报告：推动物业服务质量变革

DIGITAL PROPERTY SERVICE REPORT

服务品质与投标承诺一致



业主端 放心安心，持续监督

管理者 上手容易，一目了然，内部监督

企业端 达成投标承诺，助力续约

服务数据100%呈现

公共资源收支，设备设施巡检和维养情况，安全秩序巡查、出入口管理等。

服务全程100%监督

报告日更、自动呈现，业主可全过程监督。

服务细节100%公开

各类服务计划次数、完成次数，工单对象、完单时间、工单细节图等

5月8日，武汉万科汉口传奇唐樾业主收到第一份“数字物业服务报告”；



4月10日，武汉万科汉口传奇唐樾作为首个“数字物业服务报告”试点项目进行试点；

6月30日，“数字物业服务报告”首次写入外接盘项目南京中南锦苑的物业服务合同；



5-8月，万科物业在南京、郑州、大连、北京召开了四场业委会沙龙推介“数字服务报告”；



客户好评如潮

8月23日，“数字物业服务报告”已经累计覆盖全国38个城市84个在管项目；

9月5日，南京中南锦苑将迎来第一份“数字物业服务报告”。

未完待续.....

客户多元化战略：PFM业务高速增长，更多客户及业态激发无限潜力

CUSTOMER DIVERSIFICATION STRATEGY

物业及设施管理服务收入

4,799.4 百万元

同比 20.8%

核心赛道头部客户的共同选择



青浦项目
中标面积99万方



大铲湾项目
中标面积83万方

中标本年度最大的两单IFM项目，彰显业务能力领先领跑

收购
丹田
物业
业

实现医院和学校赛道拓展



业务布局18个省份



10个三甲医院



20个双一流高校



中山大学深圳校区



暨南大学番禺校区



中国民航大学



安徽省立医院

打造节能改造能力，提升商写物业市场竞争力

INTEGRATED SOLUTION

传统物业服务之上，打造能源管理能力，共建双碳新经济

中港汇·黄浦 PM + 能源管理

在国家双碳战略引领下，商业建筑作为能耗大户，节能改造不仅有助于运营提质增效和提升资产价值，也是可持续发展的必然选择。

超高层综合体
226米

能源管理收费模式
额外节能部分三方分润

非侵入式“无感”改造， 大厦运营不受影响

针对空调冷热源系统、生活热水系统，实施数智化节能改造升级，利用AI算法实现优化管控、能效提升和智能运营，实现暖通系统无人化、智能化、节能化管理的蜕变升级。

节能策略叠加人工运维， 制冷系统同期节能33.3%

实测数据显示，系统投运以来，根据2023年5月同期对比，酒店办公综合入驻率比去年增加的背景下，制冷系统5月节能量约81,390千瓦·时，同期节能33.3%。按此推算预计全年节能量469,000千瓦·时，可减少碳排放量约399吨。



中港汇·黄浦项目外观



中港汇·黄浦智慧监控系统

打造综合服务能力，服务客户更多方面

INTEGRATED SOLUTION

战略坚定，业务协同。共同服务优质客户，服务客户更多方面



2022年 锚定战略客户

遵循公司战略方向，安徽战区锚定科大讯飞为潜在战略客户。



2023年 拓展FM业务

万物梁行以FM业务为切入点，邀请客户参观标杆项目。利用强大的全国综合服务能力，响应客户“1+N”全国职场业务布局需求，建立与整个行政部门的联系。

FM年饱和收入~3,000万元



2024年 拓展建造修缮业务

随着合作逐渐加深，逐步了解客户修缮需求。凭借在供应链端的优势，帮助客户完成集采业务。

修缮合同金额~849万元

2023年8月 拓展企业服务

管理层拜访后，了解其巨大的人力外包需求，建立专项工作组，以战略合作及全国综合服务能力为切入点，实现项目获取。

**企业远程服务合同金额
~8,500万元**

科技战略：飞鸽，实现业务工单化和智能调度

FEIGE INTELLIGENT WORK ORDER SYSTEM

运营变化

试点
39_↑
蝶城

业态 | 四保+配送业务均已接入
员工 | 月活跃**3597**人,计件计薪模式下人员依赖降低**15.4%**,员工月均收入上涨**7.3%**

工单
214_{万个}

降本 | 在流程改造基础上,人工成本下降5%
焕新 | 工单替代人工进行分析工作,使得蝶城进一步降本**60万+/年/蝶城**
方案 | 工单检视优化无效指令,单蝶城平均降本**36万元/年**

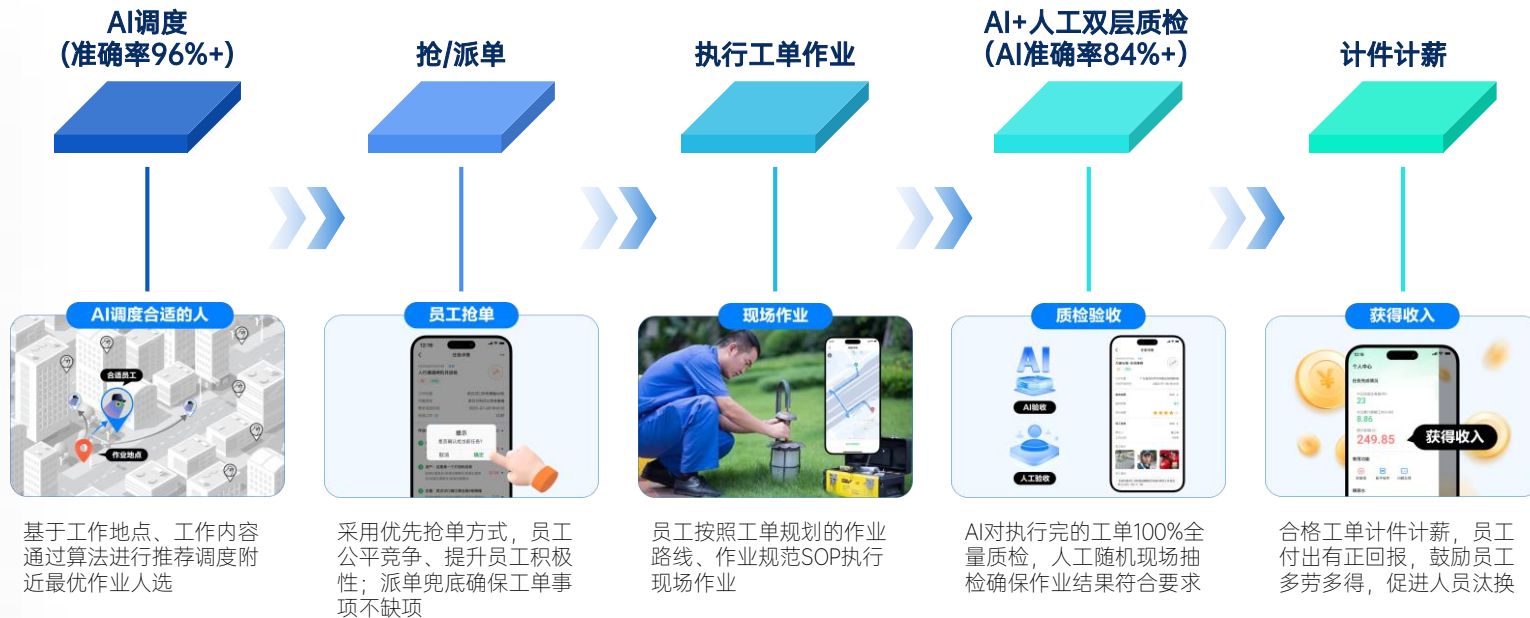
智能调度
96%

提效 | 员工有效作业时长增加**1.7**小时/天
准确 | AI调度准确率**96%**,人工干预率**4%**

AI质检
84%

赋能 | AI质检有效提升质检人员的主管能动性,工作重心转移到对不合格单的审查与制定改进计划中

计件计薪带动流程变革



科技战略：灵石边缘服务器，实现空间内的全面触达

LINGSHI EDGE SERVER

快速上岗

原：招聘及培训视频巡检员

现：成熟AI算法零成本复用

全天巡检

原：7*8H人工巡检

现：7*24H视频巡检

节省人力

原：人工盯屏巡检

现：AI实时分析

快速反应

原：发现异常人工建工单

现：AI发现异常后一键派单

- 任务1: 人脸识别业主
- 任务2: AI识别访客、外卖员、快递员开门
- 任务3:

智能门禁 音频AI

- 任务1: 垃圾桶满溢
- 任务2: 桶边垃圾
- 任务3: 公共区域垃圾
- 任务4: 室内杂物堆放
- 任务5:

环卫巡检 视频AI



安保巡检 视频AI

- 任务1: 小区周界入侵
- 任务2: 消防通道被阻
- 任务3: 电动车入电梯
- 任务4: 出入口人员逗留
- 任务5: 非营业期间进入泳池
- 任务6:

员工管理 视频AI

- 任务1: 指挥中心员工离岗
- 任务2: 吸烟/玩手机
- 任务3: 泳池安全员离岗
- 任务4:

算法能力不断优化

AI开门率

62.2% → 69.6%

2024年4月

2024年6月

AI巡检告警准确率

91.0% → 93.1%

2023年

2024上半年

99.8%

设备在线率

万物云共同发展计划

Oneworld

03



■ 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

爱生命

减少服务空间内非正常死亡

通过服务者CPR急救实操培训和小区内AED的配置，提升服务空间内的安全意识及应急服务能力。

- 累计超过**41,000**名服务者在实操课中掌握了CPR技能；至今，万物云服务者使用CPR和AED成功救人**21**起；
- 2024年住宅项目新增配置**409**台AED，累计配置**2,130**台。



深圳太阳雨家园G4行动业主动急救社活动现场

爱成长

助力一线服务者多元成长

推动一线服务者向技术和社会情感沟通型转型，为员工提供更广阔的职业发展机会，实现共赢发展。

- 2024年新增一线服务者成功转岗**703**人，历史累计超过**8,400**位一线服务者向技术和情感沟通型岗位转型。

爱社区

物业更新及与周边小区共生

解决社区急难愁盼，科技赋能基层治理，帮助社区多元主体共建共治共享，为探索 and 实现增值业务创造新机遇。

- 共计在**3,544**个住宅小区（含非在管外拓项目），超过**35**万业委会成员和热心业主中被使用。
- 万物云与美团合力破解配送最后一百米难题。
- 双方打通后台数据，美团认证外卖员可以扫码快速进入小区，本月底将在**3000**余个小区落地。

爱环境

建筑节能减排与社区垃圾分类

为客户提供良好的环境与节能产品，满足客户绿色需求，夯实公司护城河，提升公司差异化竞争力。

- 万物云创新性地提出“AI算法模型精准预测天黑天亮时间+智能平台控制照明启闭+硬件节能改造”的综合解决方案，实现万科物业在管社区的能源智能化转型；
- 以上社区节能管理创新方案在**超过1,000个住宅社区落地，实现年节约电量7,245万kWh（约合4.03吨二氧化碳）**，并荣获2024年上海气候周“气候灯塔社区”年度领航奖。



万物云荣登2024年《财富》中国ESG影响力榜



上海气候周“气候灯塔社区”万物云获奖现场



万物云荣膺美世中国卓越健康雇主-ESG最佳实践奖

Q&A

Onewo

04



THANKS



邮箱: IR@onewo.com

官网: www.onewo.com

地址: 深圳市福田区广夏路1号
创智云中心T3

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

SPCCE
TECH
万物云