

万物云2025年年度业绩发布会

ONEWO 2025 ANNUAL RESULTS

2026.03.20

目录 CONTENTS

- 经营反思与要点

BUSINESS REFLECTION AND HIGHLIGHTS

- 行业透视

INDUSTRY PENETRATION

经营反思与要点

Business Reflection and Highlights

01

财报摘要：现金流稳健，核心财务指标扎实

Financial Summary: Robust Cash Flow, Solid Core Financial Metrics

营业收入

372.7 亿

同比 +2.7%

循环型
业务收入 334.0 亿 (+8.5%)

持续关联交易收入

22.4 亿

同比 -12.0 亿

占集团
总收入比例 6.0% (-3.5PCT)

关联方往来坏账

7.4 亿

同比 +4.8 亿 (H2+5.1 亿)

关联方贸易
应收款余额 20.6 亿 (-3.8 亿)

行政开支下降

2.0 亿

销管研发费率 6.5%

销管研发费率
同比 -0.5 pct

净利润

7.7 亿

同比 -4.7 亿 (-38.0%)

核心净利润 21.3 亿 (+0.8%)

剔除开发商后
核心净利润 17.1 亿 (+11.1%)

货币资金

120.9 亿

经营性现金流 16.9 亿

25年分红 21.1 亿

25年回购 1.3 亿

经营波动及关联业务分析

Operational Volatility and Related Parties Business Analysis

净利润变动



-4.7亿

开发商、坏账及资产摊销影响净利润



-7.4亿

非开发商业务影响净利润



+1.2亿

行政开支下降影响净利润



+1.5亿

2.9亿

开发商业务毛利减少

- 开发商业务收入同比下降**17.2**亿，毛利同比下降**2.9**亿。
- 其中关联方业务收入同比下降**12.0**亿元，占总收入比例由9.5%降至**6.0%**。

4.8亿

关联方坏账增加

- 应收管理多措并举，现金回款与债务互抵等非现金结算方式协同发力，全年加速回收**28.5**亿元，其中收回现金**18.9**亿元；
- 基于审慎原则，就关联方所欠款项于25年计提减值**7.4**亿，同比增加**4.8**亿，风险敞口收敛的同时带来短期利润阵痛。

收入规模稳健增长，持续通过结构优化对冲外部压力

Steady Expansion in Revenue Scale, with ongoing Structural Refinements Offsetting External Headwinds.

业务类型	收入	收入同比	毛利率
住宅物业服务	209.3	8.9%	11.7%
物业和设施管理服务	106.7	7.0%	8.0%
BPAAS解决方案	18.1	13.5%	32.0%
居住相关资产服务	19.1	42.1%	20.1%
总体	372.7	2.7%	12.2%

2.7%

总收入同比增加

12.2%

毛利率

住宅物业服务



依托万科物业品牌的市场化拓展能力和弹性定价打开新的空间。

物业和设施管理服务



持续在B端优质赛道中扩张，优化客户结构。

BPaaS解决方案



企业BPaaS外拓客户收效甚佳。

居住相关资产服务

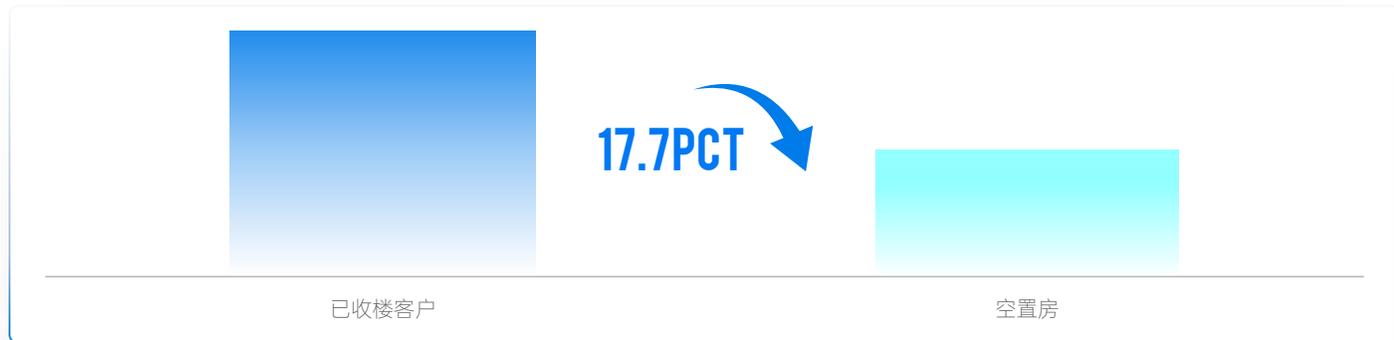


业务触角从房屋交易进一步延伸至资产全生命周期的保值增值刚需。

住宅物业服务：新盘爬坡及空置损耗致毛利率阶段性回落

Residential Property Services: New project ramp-up and vacancy drag led to a phased decline in gross margin.

实际收缴率对比



住宅物业毛利率情况



住宅物业服务

毛利率 12.4% 11.7% ▼ 0.7PCT



▪ 分红：回报股东，共享增长价值

Dividends: Rewarding Shareholders, Sharing Growth Value

公司在保持稳健运营的同时，积极回馈股东，展现对未来发展的信心与承诺

17.3亿元
年度分红总额

9.0%
年化股息率

根据2025年12月31日收盘市值计算

行业透视

Industry Penetration

02



从“保交楼”到“解空置”，行业风险出现变化

From "Ensuring Property Delivery" to "Solving Vacancy Rates" — The Evolving Landscape of Industry Risks

行业压力扩散



空置率持续攀升

住宅（开发商&小业主）+办公双线承压



社区公平性的隐形成本

欠费业主搭便车，缴费业主负担加重，服务质量出现连锁反应



历史遗留问题

“房地产黄金时代正在转化为存量管理的压力。保交楼是‘起点’，但空置房管理才是‘下半场’。”



共建资产安全底线

“重视空置率及欠缴问题，不仅是物业行业需要解决的运营问题，更是对共有资产与公共空间权益的捍卫。”

前车之鉴

“竞买成功的人不必偿还剩余的住宅贷款，但必须清偿这套公寓拖欠的物业费等。因为不这样的话，欠费就会成为其他业主的负担。”

——《负动产时代》

市场竞争进入“战国时代”，集中度加速提升

A "Warring States" Rivalry: Rapid Consolidation Reshapes the Market

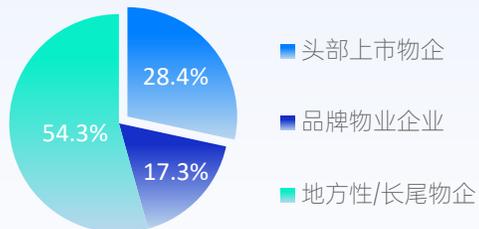
住宅业务-“蚂蚁啃大象”

竞争态势

维持**70%**高胜率，失利标的则主要流向灵活性更高的细分市场长尾物企。部分业主代表正由甲方转向市场主体，成为监管外的一股竞争新势力。

竞标次数 **280**
中标次数 **196**

未中标项目分布



核心策略：回归质价相符的“弹性定价”机制

打破物业费“一口价”刚性，通过透明化的成本公示与按需定制的等级服务，实现“高质量高价”与“基础服务基础价”之间的弹性平衡。

非住业务-“好虎对群狼”

竞争态势

商企外拓维持**52%**平稳胜率，但竞争格局高度“散裂”，失利标的平均分散于各知名对手，尚未实现代际压制。

竞标次数 **1079**
中标次数 **559**

未中标项目 前五大竞企

公司代号	中标次数
ZS	20
LC	18
BL	16
XD	13
ZY	12

核心策略：以“能源管理”构建经营护城河

从传统的“四保一服”转向“资产能效管理”。通过灵石生态等技术，将管理费收入转化为“节能分润+资产运维”的长期现金流，形成独特竞争壁垒。

当前物企量级

🏠 100000+

竞争淘汰

未来趋势

🏠 10000+

竞争优势-蝶城+：在周期锤炼中，重塑存量治理新主场

Competitive Advantages: Onewo Town+ — Reshaping the Landscape of Urban Governance Through Market Cycles

深层反思：挑战

资产预判偏差

消费下行叠加空置房冲击，收缴率与毛利率承压

治理边界重构

业主自治在自媒体浪潮下加速转向，正形成一股监管外的“竞争力量”。

机制创新：弹性定价达成的三方共赢

市场获取

247个
新获存量住宅项目

14.22亿元
饱和收入

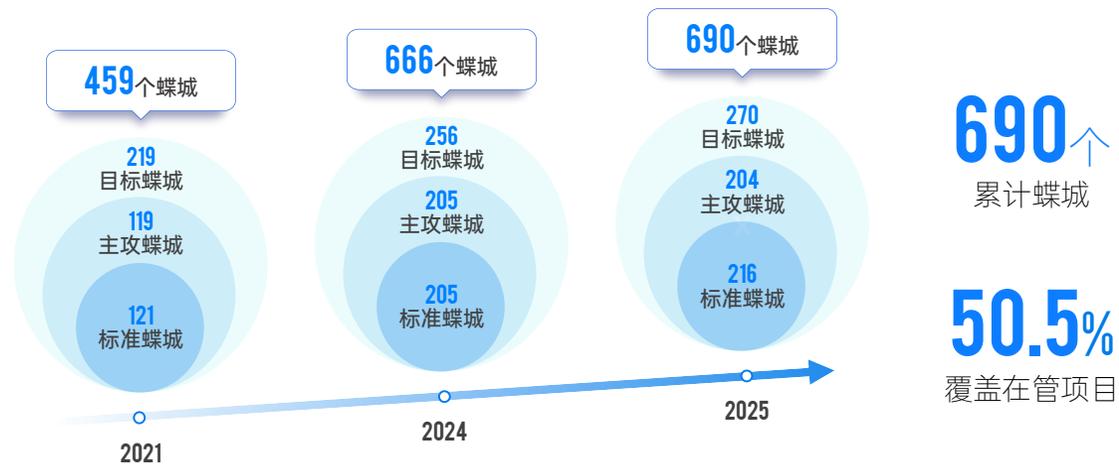
+21.1%
同比

模式突破

其中通过弹性定价获取了**51**个项目，占比**20.6%**，
有效达成业主、政府与企业的共识闭环

底盘构建：深度覆盖的“蝶城”密度

累计规模



竞争优势-蝶城+：业务生态叠加与资产全生命周期管理

Competitive Advantages: Onewo Town+ — Business Ecosystem Integration and Asset Lifecycle Management

居住相关资产服务

收入 **19.14** 亿元

同比 **+42.1%**

房屋修缮业务

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

业绩爆发

收入 **5.56** 亿元

研选家自营装修

5.30 亿元
新签约金额

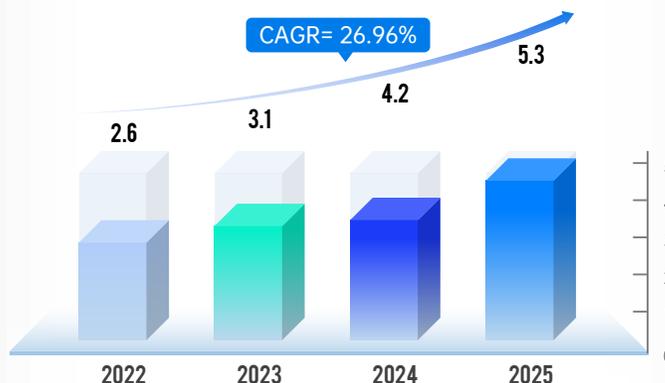
26.6%
同比增长

166 家

累计展业门店

研选家签约收入(亿元)

CAGR= 26.96%



租赁与买卖业务

聚焦区域效率，核心区域市占率高

朴邻2025年市占率**前十大城市**



竞争优势-灵石：从设施设备管理，走向价值创造

Competitive Advantages: LinkX-From Facilities Management to Value Creation



竞争优势-灵石：不动产的AI大脑

Competitive Advantages: LinkX-The AI Brain for Real Estate



项目挑战

节能减排挑战

中央空调运行依赖人工经验，参数设置粗放，难以根据负荷变化实现高效控能

资产管理挑战

经营性资产流程长、运营效率不高，账务核算费时费力

安防管理挑战

开放式园区，对于重点场所安防管理难度大，事件发现滞后、响应慢

客户价值

空调能耗同比降低 **19.4%**
碳排放同比减少 11%

租户满意度达 **97%**
租户满意度同比提升5%

工单响应及时率提升 **20%**
工单响应及时率从80%提升至100%



项目挑战

资源挑战

开放式园区，对于重点场所安全管理难度大，事件发现滞后、响应慢

技术挑战

新建项目缺少园区配套、寻求空间利用最优解自用+租赁双模式，物业管理难度大

机遇挑战

需获取绿色认证，提升招商率

客户价值

安全管理效率提升 **50%**
通过AI智能识别、智能调度、事件核验提升安全管理效率

能源消耗降低 **12%**
通过能源智管、节能智控，实现高效节电，预期节能率高于12%

资产运营效率提升 **60%**
通过房源、合同、账单、催缴、收款、发票等一体化管理，提升运营效率



项目挑战

能耗成本控制挑战

用能基数较大，费用支出较高，需降低成本

作业效率挑战

人员、机电设备管理复杂，事件处理效率低

运营管理挑战

项目业态复杂，运营管理难度大

客户价值

节能降耗 **19.6%**
能源管理实现空调智控与自动抄表，每月节约24天

事件处置时间缩短 **90%**
安全管理通过AI算法赋能
300路摄像头

突发事故降低 **80%**
设备房实现24小时在线监测，巡检效率提升95%以上



项目挑战

物业管理挑战

自用+租赁双模式，物业管理难度大

设备管理挑战

超高层，设备设施多且运营管理难

招商运营人力挑战

租赁业态和体量巨大，招商运营人员少

客户价值

工单响应及时率提升 **20%**
工单响应及时率从80%提升至100%

设备巡检效率显著提升
AI物管接入1000+设备数据，一键巡检

资产运营效率提升 **60%**
招商到合同签订从3天降到1天完成

竞争优势-科技应用：算法驱动组织脱水，技术红利确证

Competitive Advantages: Technology Application-Algorithm-Driven Organizational Streamlining, Technology Dividend Confirmation

万物云2025年最佳AI员工



闻仲
项目运营助手

45+亿
消耗Token数

功能：解决“信息爆炸却洞察匮乏”的困境，让新手管理者“第一天上岗即掌握全局”，提升服务品质。

已覆盖**629**个项目，
累计发出**91**万份小时总结、**9**万份日报，
主动识别**2.5**万起潜在重大投诉事件，
实现**7×24**小时无人值守的真实运营监控。



云霄仙子
报销助手

50+亿
消耗Token数

功能：集智能填报、客服与审核于一体的AI流程体系，提升员工效率和报销体验。

员工报销填单耗时缩短**60%**，
智能客服累计服务超**1.3**万人、
处理咨询超**10**万次，解答标准化、实时化；
智能审核首年即完成超**90**万单自动化处理，
准确率保持在**98%**以上；通过规则与**AI**双引擎
校验，强化了合规管控，统一了审核标准。



金灵圣母
员工咨询客服

40+亿
消耗Token数

功能：万物云内部客服助手，融合了**IT Agent**、**采购 Agent**、**法务 Agent**、**投资 Agent**等多领域智能模块，沉淀公司核心知识体系，全面提升办公效率与体验。

万物云全能办公搭子；
告别跨部门找人难；
查**IT**报修、提采购申请、咨询法务合规和投资政策，
找她一个就够；
懂公司规章，更懂你的工作流程。

竞争优势-ESG评级全面跃升，全球认可

Competitive Advantages: Comprehensive Upgrade in ESG Ratings, Earning Global Recognition

S&P Global CSA 评估

- ESG评分达 **66分**，优于全球**93%** REM行业同行，中国内地行业最高S&P Global CSA评分
- 入选标普《**2026全球可持续发展年鉴**》，全球9,200家企业仅**848家**入选；荣膺REM行业全球唯一**"INDUSTRY MOVER"**。
- 获得杰出雇主机构办法的**2026杰出雇主认证**

万得 & 恒生评级双升

ESG评级 **A > AA**，恒生指数 **BBB+ > A-**

加入联合国全球契约

正式加入 **UNGC**，践行十项ESG核心原则

《财富》ESG影响力榜

连续两年上榜 **2025中国ESG影响力榜**

连续受邀联合国气候大会

连续两年参加 **COP29、COP30**，代表中国物业企业发声

S&P Global

©S&P Global 2026.

Onewo Inc.

Real Estate Management & Development

Sustainability Yearbook Member

Corporate Sustainability Assessment (CSA) 2025

65/100 | Score date February 11, 2026 | For terms of use, visit www.spglobal.com/yearbook

S&P Global

©S&P Global 2026.

Onewo Inc.

Real Estate Management & Development

Industry Mover

Corporate Sustainability Assessment (CSA) 2025

65/100 | Score date February 11, 2026 | For terms of use, visit www.spglobal.com/yearbook

Wind ESG

万物云

2025评级



认证证书

杰出雇主调研机构向
万物云
颁发2026杰出雇主认证



该杰出雇主保留在标识上注明的年份内使用认证标识的权利。

此份证书证明该机构已完成杰出雇主调研机构认证项目启动、人力资源最佳实践调研、验证和审核流程并成功获得杰出雇主认证。

杰出雇主调研机构认证项目是全球杰出人力实践的标杆，代表了企业成为并维持杰出雇主身份的決心。

祝贺您成为杰出雇主!

Presented by
Top Employers Institute

top
EMPLOYERS
INSTITUTE
For a better
world of work

THANKS



邮箱: IR@onewo.com

官网: 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