

SagaCare®

用AIOT打造低碳健康的办公场所

写字楼终端用户“碳点数”——让每个用户参与节能减排

商业计划书



SagaCare 小飒低碳办公解决方案

办公楼宇实现低碳建筑，需要整体能耗降低，而写字楼中约60%的能耗是由终端用户决定的。北京上格云智能技术有限公司关注办公室内每一位建筑内用户的需求，结合领先的AIOT技术和陪伴式服务，持续为企业营造健康、舒适、绿色可持续且富有科技体验的办公环境。通过移动端平台，整合楼宇内各项施与服务资源，为客户营造全方位高品质工作/生活体验，同时鼓励用户主动参与节能降耗，并建立一套对可识别到的节能行为给予奖励的运营系统。



市场规模：办公空间智能化服务

商业写字楼统计		
	总面积	总层数
北京	37152196	9,804
上海	22,657,572	18,242
深圳	55,182,242	12,452
广州	12,980,591	6,551
杭州	6,824,530	2,393
成都	只有68栋	1799
重庆	1,164,016	720
西安	1,349,296	632
南京	1,588,255	1,058
总计	138,898,698	53651

近似认为层数=租户数

Part 2 自用办公楼统计		
企业、机构和政府办公楼	50000	个
单项目初装 (办公智能化)	500000	元/个
单项目年费 (办公智能化)	100000	元/年

自用写字楼从2万平到50万平不等，按平均每个5万平计算



总市场规模			
	商业写字楼	自用办公楼	
智能化初装	99.747689	250	亿元
年服务	26.8255	50	亿元/年

目录

CONTENTS

投资亮点

行业背景及趋势分析

SagaCare产品介绍

核心竞争力

商业模式及价值创造

客户案例

团队简介及团队规划

经营数据及预测

小结

融资需求

投资亮点

01

清华创始团队

创始团队毕业于清华大学，在建筑运行管理专业领域有8~10年行业积累，与太古、华润等国内外地产行业龙头企业有众多合作研究经历。

02

技术深度

上格云Sagacare（智能办公场景）是一款以算法平台为核心，云原生，分布式服务和大数据为基础的物联网+SaaS平台。创始团队在清华大学研究人行为对建筑环境影响的基础上，结合公共建筑机电系统大量运行数据，研发了适用性非常灵活的AI算法，通过人的日常活动行为、建筑中传感器的数据、机电系统运行实时数据综合计算系统运行策略，并下发至物联网系统执行。

03

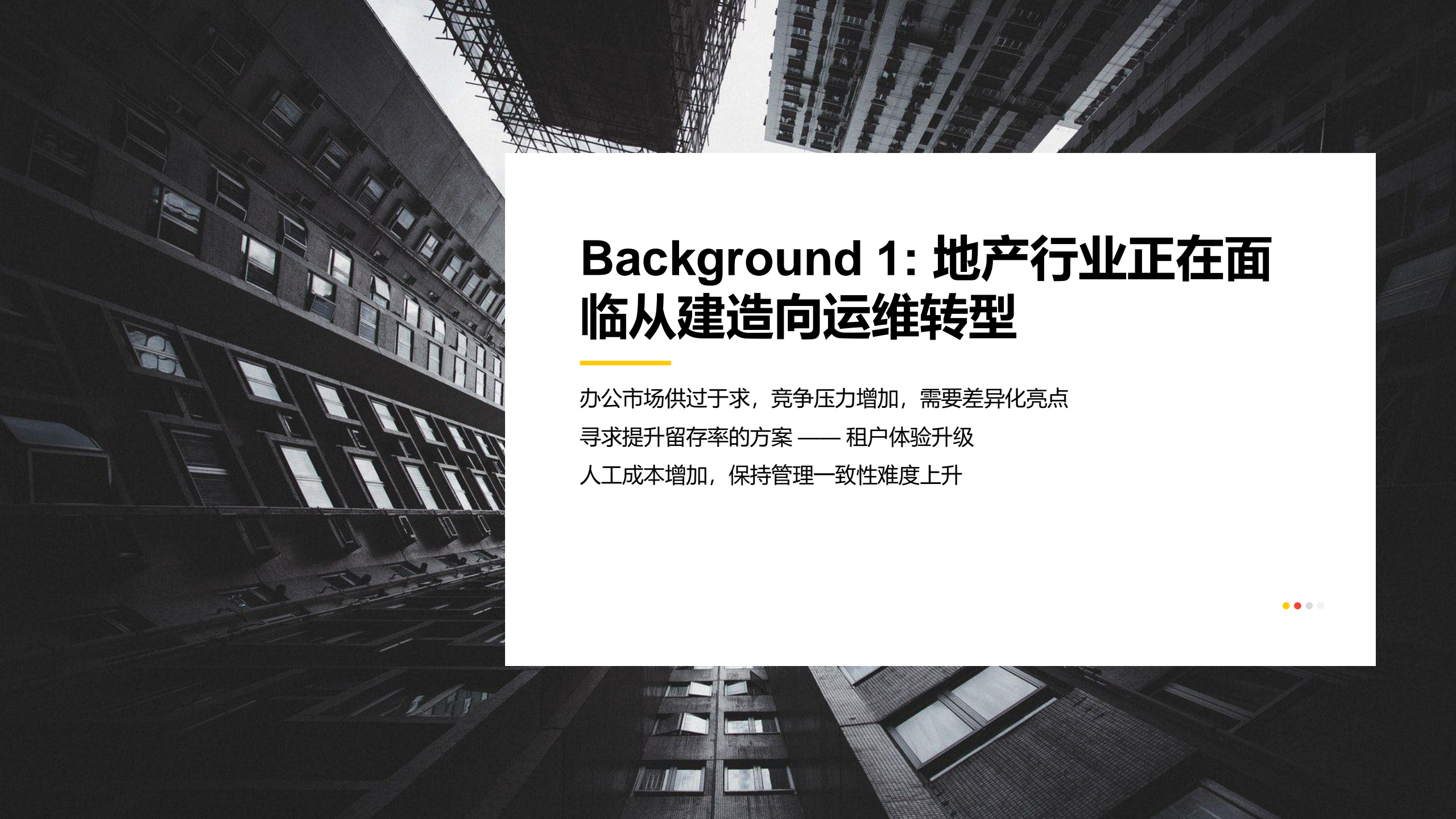
市场积累

创始人团队历年服务的十几家主要写字楼地产集团开始，包括中海地产、嘉铭地产、SOHO中国、华润置地等，其中一些已经成为客户或正在试点。此外，上格云已加入IWBI成为WELL会员企业，正在向其客户群推广达到认证后持续维持高品质环境的解决方案。

04

数据积累

公司长期为地产科技企业博锐尚格构建大数据平台和数据分析，从积累了几千栋建筑实时运行数据中获得的数据模型和行业洞察，所以能迅速建立一组面向建筑环境与机电系统的运行算法。



Background 1: 地产行业正在面临从建造向运维转型

办公市场供过于求，竞争压力增加，需要差异化亮点
寻求提升留存率的方案 —— 租户体验升级
人工成本增加，保持管理一致性难度上升



房地产行业正在面临从建造向运维转型

为什么要坚持三四线城市456高周转：极大的规模杠杆效应和利润倍增！



只要能做到456高周转、及做到100块优质土地排队待投资，几何增长的规模杠杆效应和利润倍增机制将不断持续下去！

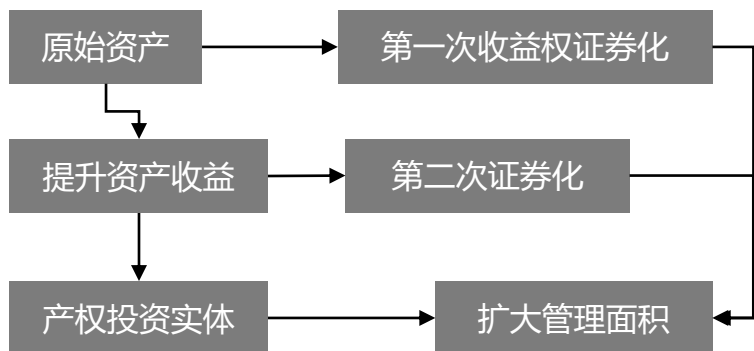
图：房地产企业融资监督的三道红线



房企	剔除预收款后的资产负债率	净负债率	现金短债比
融创	84.10%	214.70%	0.57
恒大	82.70%	183.10%	0.4
绿地	82.81%	156.67%	0.79
阳光城	77.62%	135%	0.98
中梁	80.60%	120.90%	1.67
碧桂园	82.65%	46.33%	2.14
新城控股	76.53%	49.90%	3.25
万科	76.51%	34.84%	1.72
保利	67.42%	56.91%	2.1
中海	65.76%	30.50%	5.06
华侨城	56.53%	84.47%	1.52
华润	69.36%	30%	4.21

从房企的上半场逻辑，周转率×杠杆率

从房企的三条红线看房地产上半场



从房企的下半场逻辑，坪效×管理面积


从物业扎堆上市和Reits公募试点看房地产下半场

表：部分上市物业管理公司在营业收入及在管面积

企业简称	相关房企	2018年营业收入 (亿元)	截至2018年末在管总面积 (亿平方米)
绿城服务	绿城中国	67.1	1.70
碧桂园服务	碧桂园	46.8	1.82
彩生活	花样年	36.1	3.56
中海物业	中海地产	35.6	1.41
雅生活	雅居乐	33.8	1.38
新城悦	新城控股	11.5	0.43
永升生活服务	旭辉集团	10.8	0.40
中奥到家	/	10.2	0.57
佳兆业物业	佳兆业	9.0	0.27
奥园健康生活	奥园集团	6.2	0.10
滨江服务	滨江集团	5.1	0.12
浦江中国	/	3.9	0.05

备注：彩生活在管面积仅包含由彩生活集团管理面积，为估算值，祈福生活服务未公布2018年在管面积，公布2018年总营收3.42亿元

数据来源：CRIC整理



Background 2: 新冠疫情让所有 办公业主重新审视环境健康

决定健康最重要的风险因素是实体和社会环境 (physical & social)

越来越多业主考虑增大对健康的投入，以提升员工综合效率

WELL认证项目的数量在疫情爆发的两年内有显著增长



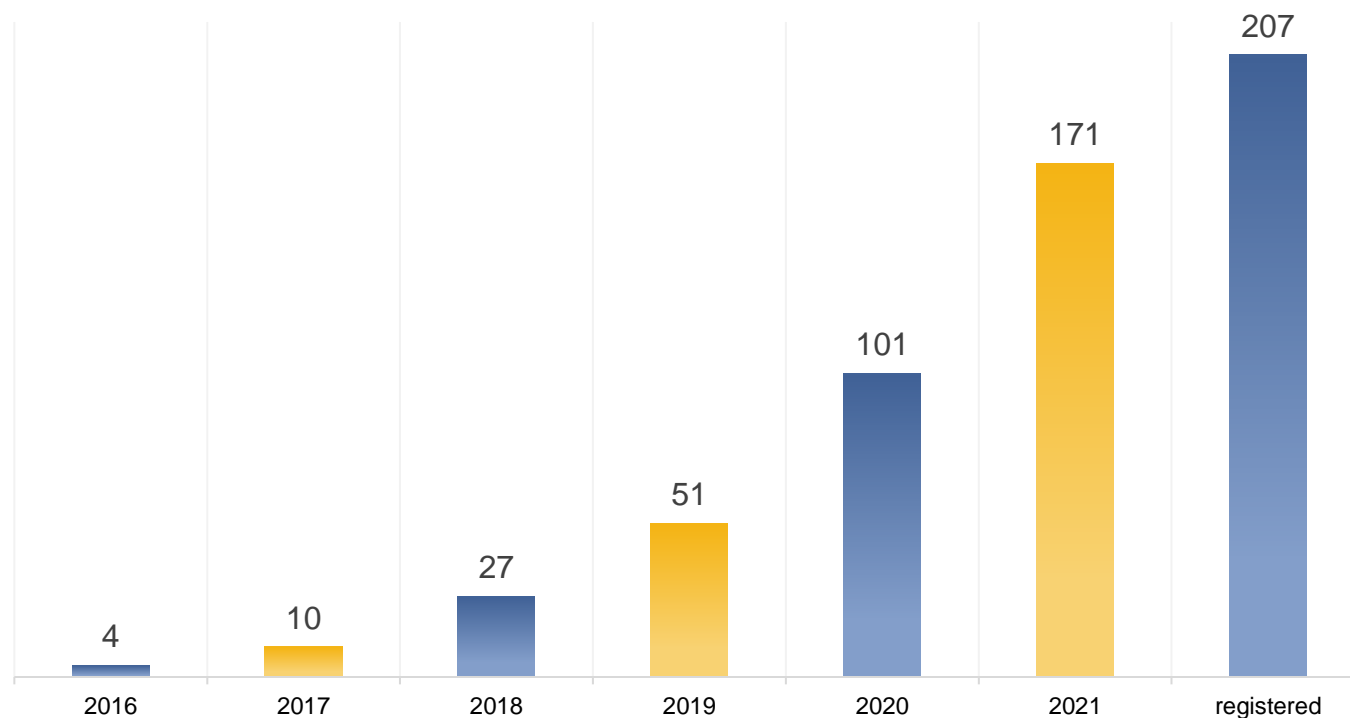
WELL认证项目数量指数增加，疫情期间尤为明显



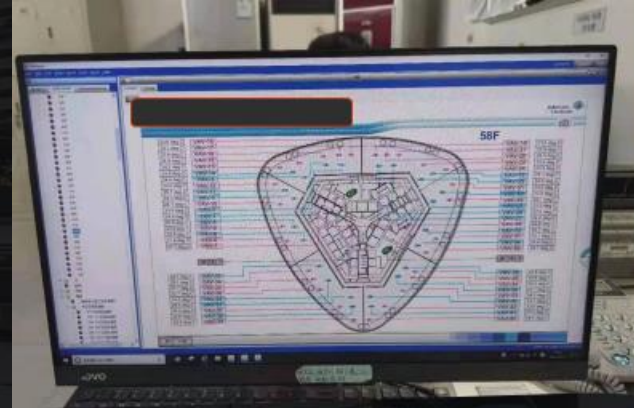
*registered是指已注册，正在申请中的项目

业主对健康的重视度在提高，不限于防疫

办公项目累计认证300个，其中租户(office spaces)、写字楼(office)各半



业主想要获得好的办公环境， 然而现实中却很难做到



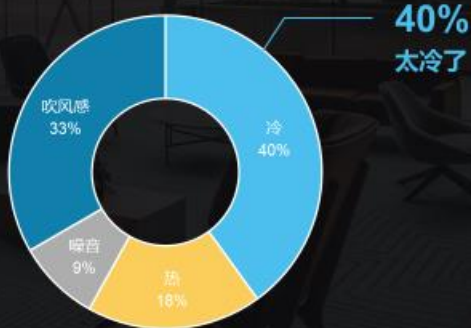
系统复杂度高，尽管物业付出很多努力，也很难实现精准调节，照顾每一个用户的感受

曾经有一家互联网公司，在入驻新办公室的6个月内，关于室内环境的投诉数量：

1800次

■ 员工：5000人
人员密度低，加班多，年轻人多

■ 办公面积：8万平
有大量互联网公司风格的活动空间、公共空间，设施齐全。VAV系统 + 外区风机盘管系统



40%
太冷了


曾经有一层办公室，新风运行不佳，开会时二氧化碳浓度达到：

2044PPM

■ 实验表明，CO₂超过945PPM时，人类认知功能评分指标将有明显下降

■ 国标要求不超过1000PPM，WELL最高评分要求不超过650PPM





Background 3: 建筑响应碳中和的路径上，面临“管理者”和“使用者”割裂的问题

“二氧化碳排放力争于2030年前达到峰值，努力争取2060年前实现碳中和”

公共建筑要做到**节能减排，柔性负荷**

办公建筑要实现以上两点，则需要精细化的运行调节

但是，业主想实现低碳建筑，需要整体能耗降低，那么**除了公区可使用的技术手段、管理手段外，用户占主导的能源消耗要怎样管理？**



为什么写字楼要做低碳？

1. 降低能耗，可以降低直接运营成本。
2. 部分地区存在**建筑总能耗阶梯电价**，超出总能耗后，电费单价将显著上升，但业主无法向租户收取更高电费。该部分计算规则为针对整栋建筑，不能只考虑公共区域。
3. 广东部分地区已开启**公共建筑碳排放交易**试点，可以带来经济效益。
4. 部分上市企业需完成**ESG目标**，向社会承诺降低碳排放，因此会选择拥有更多低碳应用的大楼租赁，或在自己的大楼内添加可实现效果的应用。

办公建筑中，约30%的能耗是来自公共区域，由管理团队决定；而70%能耗由租户使用情况决定，以往的技术节能手段很难覆盖。

终端用户需要参与的动力，而动力来自业主与他们之间的运营互动，引导他们正确地使用办公空间中的各种资源。



What is SagaCare? 产品介绍





通过移动端平台，整合楼宇内各项施与服务资源，为客户营造全方位高品质工作/生活体验

提升体验

更多有趣的互动让租户多一些续约的理由

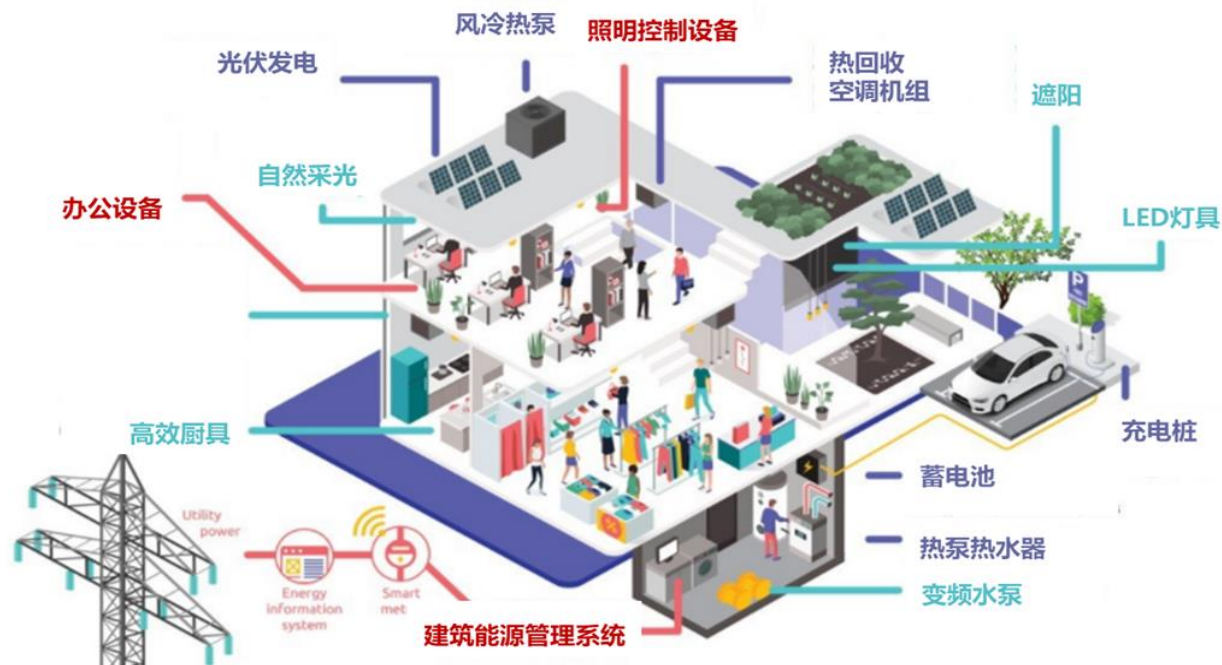
整体节能

申请各类奖项、补贴需要整座大厦能效指标综合提升



所有人一起创建可持续的绿色空间

让终端用户的调节行得到“奖励”，促进节能的同时，更促进有效运营
业主节省电费，租户增加体验感



低碳运营

碳积分是包含碳排放数据采集、碳核算、碳排放等级评价和场景应用等功能在内的碳减排支持体系，所有生产生活中的各个行为，通过数字化关联追踪，都会被分类进行碳积分赋值计算，积分权益归属企业。



用户平时节省的空调能耗，兑换为周末空调加时



散会后主动关闭公用会议室设备，赠与一杯柠檬水



使用大楼充电桩为电动车充电，累计一定值后赠送免费时长



SagaCare 小飒低碳办公空间解决方案

SaaS服务



全角度的用户交互



在线人工服务

- ✓ 响应环境投诉，准确处理问题
- ✓ 每月沟通数据报告，跟进工程缺陷
- ✓ 代表行政监督物业，与物业沟通需求
- ✓ 先于用户发现环境问题并作出改善

30万初装成本 + 每年5~8万费用



物联网+人工智能

- ✓ 空气净化系统
- ✓ 朵朵环境调节系统
- ✓ 环境监测数据公开
- ✓ 照明及遮阳智能化系统
- ✓ 智能插座及云平台
- ✓ 用户需求解析算法
- ✓ 环境综合控制算法

FMP
专业设施经理人的助手
 20~25万年薪 (约25~30万年成本)



SagaCare 业务全景





SagaCare 核心模块

01

办公空间智能化

租户的可选项，业主的增值项

智能空调控制

智能照明控制

场景化调节

设备节能管理

02

智能会议室

智能化体验，节能与品质兼顾

预约管理

OA日程同步

场景化控制

人体感应节能

03

通行与访客

不止是通行，更是体验服务的机会

访客邀请管理

联动行政服务

多种通行方式

定制化电子邀请函



SagaCare 核心模块

04

共享空间及设施

增收+租户黏性，鱼和熊掌可以兼得

共享工位/老板间

公共咖啡机

公共空间

智能打印

05

碳积分运营

让您的租户主动参与到大楼节能中来

节能行为识别

积分计算体系

碳积分 → 消费积分

兑换大厦服务

06

账号权限管理

分层管理，清晰明确

业主、租户账号体系

可与OA系统同步

多终端：平板、小程序、web

灵活配置



场景方案 – 共享办公室

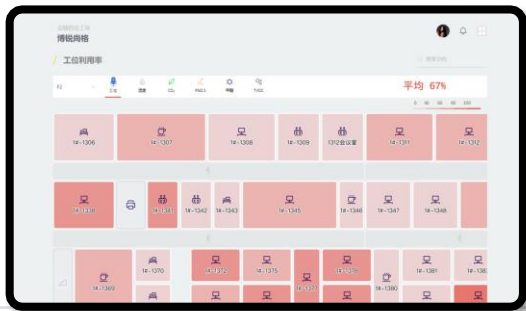
租户：平板或小程序控制

- 独立空间配备平板，支持现场设备控制
- 支持进一步分区（老板间独立控制）



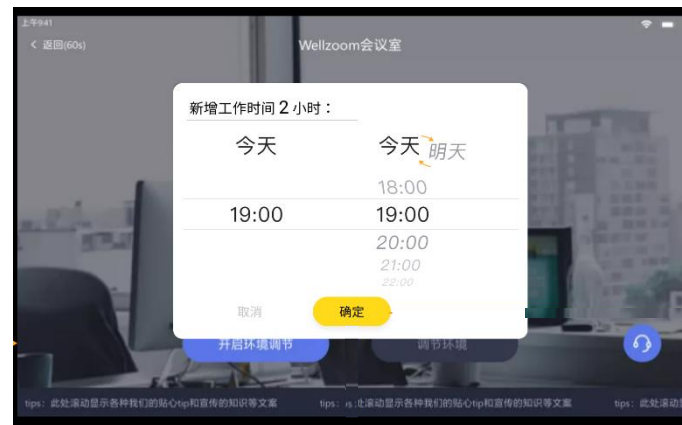
运营方：根据租赁情况统一管理

- 灵活设置已出租空间组与未出租空间组，分别匹配不同运行时间和策略
- 运营官可直接在网页上操作与平板相同的控制功能



加班时间空调管理

- 平板可直接操作加班空调开启，会要求用户输入预计使用时长
- 空调将按用户加班要求运行，用户也可提前关闭
- 后台按照平板操作记录统计每个空间加班时间，可作为收费依据



租区定制化场景设计（一个样板间）

- 依据空调，照明，窗帘及其他会议设备，设计定制场景
 - 实现场景的一键切换
- 可按需求实现部分空间的调光、昼夜节律调色温



* 以手机小程序作为展示，程序可在平板/PC端实现



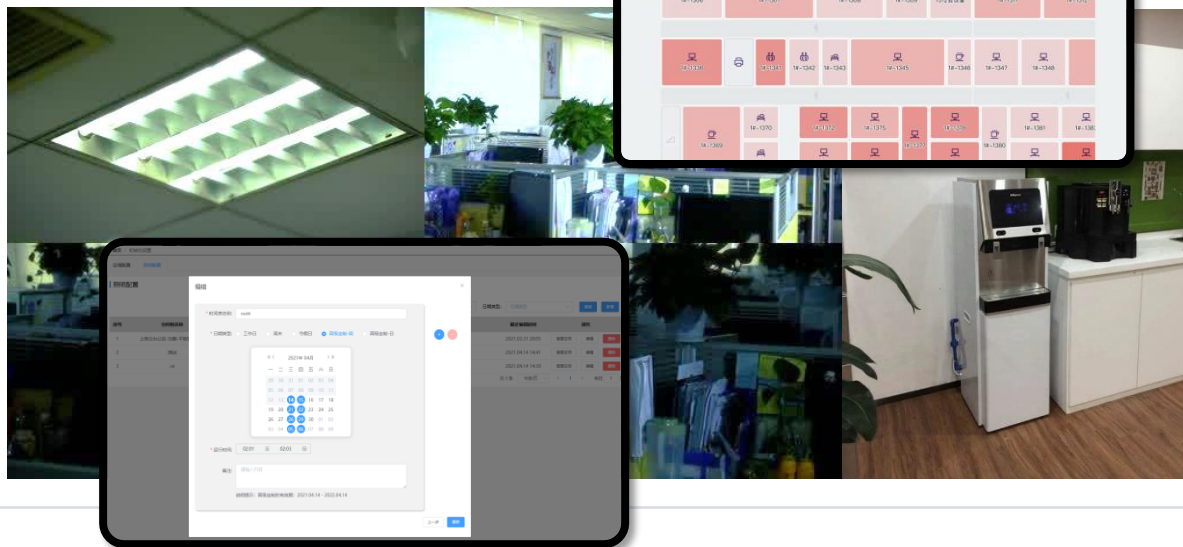
数据轮播、ESG展示大屏

- 集中大屏可轮播楼内主要环境、能耗数据总览
- 碳积分展示
- 有横版、竖版两种，可切换
- 正在修改UI风格，以深色为主

公共空间智慧用能管理

行政端配置，设备自动节能经济运行，保证品能平衡

- 前台、走廊等智能照明控制（定时，夜间可用间隔开启或人体感应开启）
- 公区空调运行时间管理
- 办公区饮水机时段联动统一控制
- 休闲区、水吧等设备运行管理





会议室 - 场景切换 & 节能控制

终端升级，墙上平板便捷控制

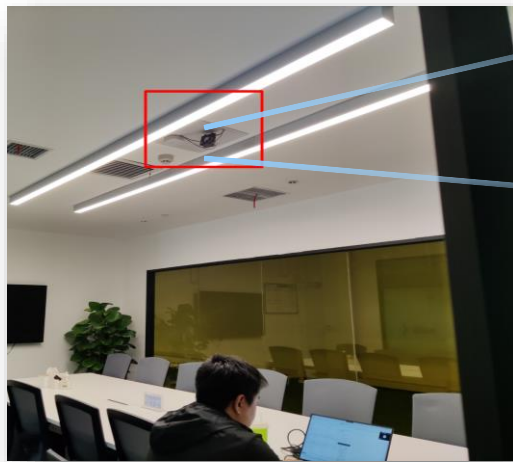
- 平板控制空调、照明等相关设备
- 高效签到：登录、扫码、面部识别等



*本地控制面板（空调、照明）隐蔽施工

会议室预约、在室监测联动设备经济运行

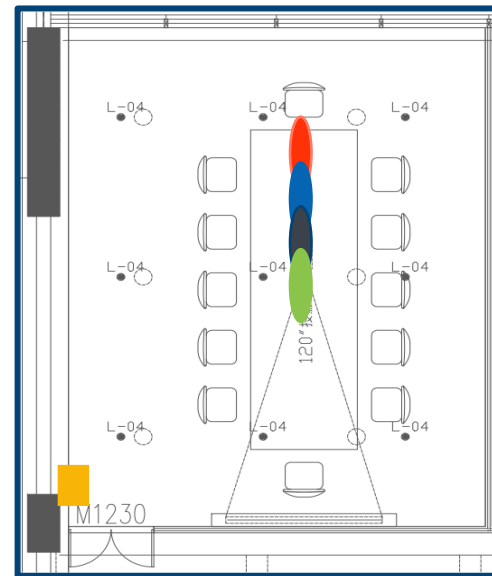
- 未到预约设定时限，或检测到会议室无人，自动经济运行
- 提前结束会议，检测无人后自动关闭
- 无预约时，有人进入会议室，不会自动开启系统



人体存在传感



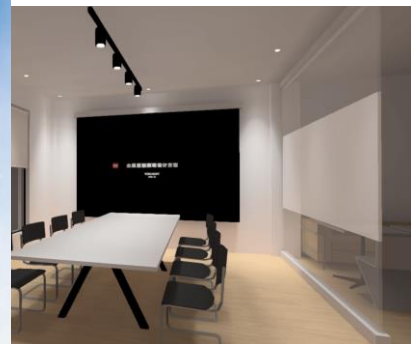
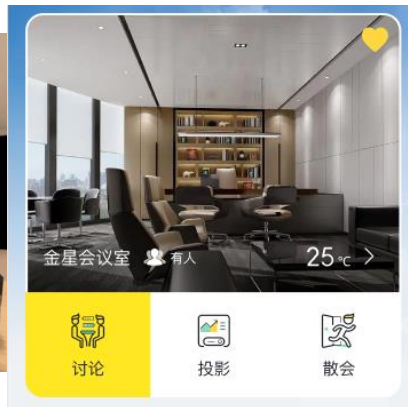
- 光照度传感器
- 温湿度传感器
- 空气质量传感器
- 人体存在传感器
- 会议室内控制屏



*培训室、路演厅无在室监测

场景联动设备，一键智能切换

- 会议室场景一键切换，提供极具科技感的物联体验，也可定制场景
- 设置温湿度和空气质量传感器，联动空调系统，保证室内空气品质与环境
- 会议室内设置人体存在传感器，在无人无预约的情况下，及时关闭会议室设备，实现设备及会议室的高效利用





用低碳行为兑换优质权益



公区

改善大厦空调及其他公共设施服务体验，提供个性化调控功能的同时，鼓励用户节约行为，并通过运营活动回馈用户。

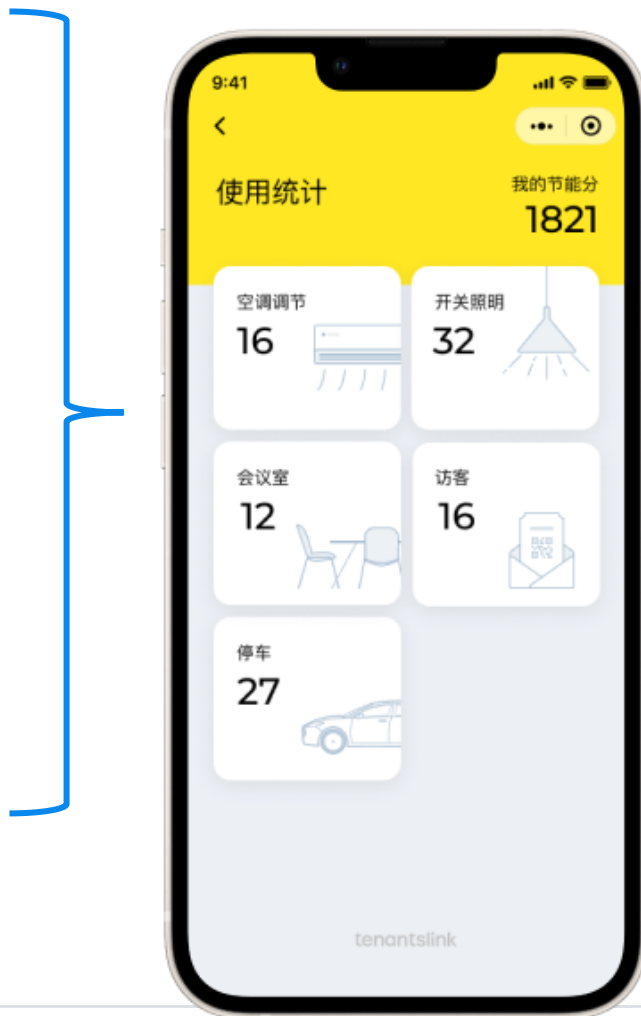
空调个性化	节能运行策略	智能会议室
租户能源管理	租户节能积分	空调加时服务
不使用一次性物品	自带杯子	租户数据分析
通行管理	访客管理	WELL级环境评价



租区

多种可选的办公场所智能化服务，持续打造健康、舒适、愉悦的办公环境，提升用户在办公室的幸福感。

会议室场景	办公区场景	公共区场景
智能空调	智能照明	新风联动控制
会议室管理	公共设备节能	遮阳及遮光
通行管理	访客管理	工位管理
能源管理	环境健康	低碳积分



鼓励用户 行为节能



提升 租户体验 与 满意度



碳积分系统设计

		企业	个人
碳积分	碳积分获取	1.非加班时段, 关闭空调, 或将空调设定值调高(夏季)/调低(冬季)。与个人积分叠加获得。 2.主动关灯, 且关闭状态持续一定时间。与个人得分叠加获得。 3.租户单位面积能耗低于标准值 4.使用低碳会议模式? (来访交通工具, 会议人数, 无纸化, 无矿泉水瓶, ……)	1.非加班时段, 关闭空调, 或将空调设定值调高(夏季)/调低(冬季) 2.主动关灯, 且关闭状态持续一定时间 3.会议室使用完毕后, 主动提前结束会议场景(传感器被动结束不获得) 4.双面打印(需智能打印系统) 5.个人工位能耗低于平均值(按周获取) 6.微信步数兑换 7.参与公益活动(捐衣物、二手市场等)
	碳积分消耗	1.兑换加时空调 2.兑换礼品(绿植等)	1.兑换消费积分
消费积分	消费积分获取	1.租房 2.付费使用场地(公共会议室、路演区等)	1.健身房消费
	消费积分消耗	1.兑换免租金的会议场地使用	1.消耗积分购买项目提供的服务: 咖啡、绿植、午餐等 2.兑换健身资源使用

$$\sum P \times R \times t = M \text{ (每次操作引起的节能量估算)}$$

$$M \times \text{平均电价} = \text{可节省的费用估算}$$

$$M \times \phi = \text{碳积分} \quad \phi: \text{碳汇率 (按项目配置)}$$

P: 单位面积/单位人员 对应的照明、插座、空调设备功率

R: 本次操作影响的房间面积/人数

t: 节能行为持续的时间



办公空间体验改善价值

01 环境品质改善升级

- 增加新风系统容量，和室内环境监测联动：解决新风量不足，下午经常出现疲倦、头晕现象
- 智能调光，与各类办公空间场景结合，设计可调光，创造更好的办公环境
- 个性化空调末端控制，响应不同客户需求，减少客户投诉
- 数据积累，长期识别、诊断空调系统层面问题

02 低碳节能措施

- 智能空调控制策略：面向日常运行、过渡季运行、加班运行、智能开机预测、随时间和气象的精准调节
- 智能照明控制策略：根据不同空间类型、太阳高度角关联的照明调节、人体感应器关联的照明控制

03 降低运行管理成本

- 人工决策替代：原有系统实现自动运行，用户调节后自动生效，用户忘记调节时由传感器和控制策略弥补，无需专职运行人员管理照明和空调
- 在实现绿色低碳目标的同时，替代2~4运行人工

04 增加智能化体验

- 在自营灵活租赁办公空间或公共会议室打造一些智能化体验，提高用户租用体验的同时，也可以降低运营管理人工成本
- 在项目内推广碳积分，吸引用户更多参与到节能行动中

达到健康建筑标准的写字楼租金平均高4%~7%

Covid-19永久改变了公共空间的存在规则，**空气质量**决定着职场的安全程度，**照明质量**左右着职场的健康水准，**热舒适**影响了人在职场中高效工作的时间。

实体和社会环境对人健康的影响占比是最高的，超过50%

减少能耗浪费，节省10~30%

- 对于标准层办公室，平均约可实现2.4万/年空调运行成本节约（北京地区）
- 对于标准层办公室，平均约实现20%左右照明能耗节约（通过减少浪费和按需开关）

替代2~4人工的全职工时；零运行偏差

- 季节切换、工作历变化、运行计划调整——执行零偏差
- 有效降低客户投诉及处理所耗费的人工；
- 日常精细化运行调节由策略管理，不需要运行班组时刻盯着仪表盘进行调节控制，也可以实现精准调整

增强楼宇租金议价能力；带来租金外收入

- 一些吸引用户的使用体验，可能也会促成租户向写字楼运营方购买增值服务
- 帮助一些对ESG有较高要求的企业实现全员参与的低碳行为

Why SagaCare? 核心竞争力



SagaCare小飒有哪些优势?

有些智能家居厂商也能做?

有些大楼BA、智能化厂商也能做?

01

对多用户、多角色需求的综合处理 600人 v.s. 3个人

处理矛盾的需求
处理需求方之间互相不知晓的问题
处理“公地悲剧”

02

专业性强 最懂人的设备工程师 & 最懂设备的行政服务者

对建筑环境的认知保持领先，能处理用户不想处理的人→空间→设备关系
在尽量少人工投入的前提下，最大限度实现个性化

核心能力是一套算法，可以基于用户非常简单的交互，理解用户需求，自动决策设备运行

增强型服务定制算法逻辑 → 设备控制算法逻辑

与家居类产品不同，办公空间的智能化系统需要理解几百人共同对办公空间的需求，并综合判断其中矛盾的需求（例如员工的舒适诉求和老板的节能诉求），最终做出设备控制决策。同时，智能办公空间场景算法需要对接大楼级别的中央空调系统、通风换气系统、照明系统等，而不是简单地点对点控制。创始团队在清华大学研究人行为对建筑环境影响的基础上，结合公共建筑机电系统大量运行数据，研发了适用性非常灵活的AI算法，通过人的日常活动行为、建筑中传感器的数据、机电系统运行实时数据综合计算系统运行策略，并下发至物联网系统执行。



AIOT技术框架——智能环境托管不是“遥控器”



01-

替运营官实时关注环境是否处于舒适健康状态，并及时做出设定参数调整

遥控器不是“智能”，真正的智能是替用户解读什么是健康、低碳的办公空间，并实现出来

02-

理解不同空间的使用特征，在用户有操作时确保用户需求得到满足，在用户忘记操作时也及时做出调整

开放办公区场景；单人办公室场景；自有会议室场景；公共会议室场景；.....



Business Model 商业模式

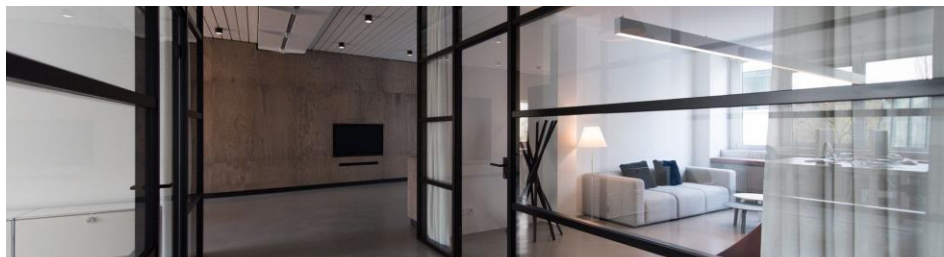


商业画布

<p>重要伙伴 </p> <p>物业管理公司、FM管理公司、资产管理公司</p> <p>智能硬件供应商</p> <p>实施及运维服务商</p> <p>行业协会：COMIN、IFMA、知行晓政</p>	<p>关键业务 </p> <p>通过移动端平台，整合楼宇内各项施与服务资源，激励终端用户参与到建筑节能行动中，为用户营造全方位高品质工作/生活体验</p>	<p>价值主张 </p> <p>支持人们在办公室的幸福感的同 时，促成低碳行为</p> <p>对业主：低碳收益 节省能源费用；避免电量额度罚款；获得更高的租户活跃度；吸引有ESG目标的高端客户</p> <p>对企业：节省能源费用；提升员工满意度；提升ESG表现</p> <p>对员工：低碳行为将获得回馈，更有趣，有动力</p>	<p>客户关系 </p> <p>与业主运营团队长期保持频繁沟通，协助对方开展运营活动并取得效果</p>	<p>客户细分 </p> <p>A. 自用办公室 A1 自持自用办公楼的企业 A2 租用办公室的企业 A3 机构办公建筑，例如研究所或政府楼宇</p> <p>B. 写字楼业主 B1 提供拎包入住办公室的商业办公空间 B2 提供常规办公室租赁的商业写字楼</p> <p>重点客户：A1、B2</p>
<p>成本结构 </p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 设备采购等初投资（与项目相关） 2. 人工成本（与规模相关，实施、运营） 3. 平台研发、算法研究成本 		<p>收入来源 </p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 咨询+初装投入 2. SaaS服务年费 		



客户细分



直接关心获得的价值

A类：自用办公室

1. **A1 自持自用办公楼的企业**
2. **A2 租用办公室的企业**
3. **A3 机构办公建筑，例如研究所或政府楼宇**

以提升企业效率，员工满意度等为目标

01.



从A类客户的满意中获取收益

B类：商业写字楼

1. **B1 提供拎包入住办公室的商写** (含共享办公，但不限于，更多可能是为大企业提供灵活办公区)
2. **B2 提供常规办公室租赁的商业写字楼**
 1. 想扩展租户门内服务的写字楼；定位中高端，对品质有一定要求，愿意做一些差异化，提升自己产品竞争力

以提升档次，提升租金，提升附加值为目标
→ 以A类能直接感受的价值为主

02.



SagaCare市场路径

关键任务					
	总目标	一季度：春生	二季度：夏长	三季度：秋收	四季度：冬藏
直接项目	成单项目数量：10 <ul style="list-style-type: none"> 10个标准层 1个全楼 类型补充 	<ul style="list-style-type: none"> 初步池子：有效接触 3*4 (每周1个) 项目落地：2 试点项目/样板项目实验 	<ul style="list-style-type: none"> 池子沉淀：12 3 样板项目落地，形成方法 	池子沉淀：12+3	池子沉淀：12+3
渠道	项目数量：8+60 <ul style="list-style-type: none"> 8组靠谱伙伴 60个项目 	<ul style="list-style-type: none"> 初步池子：15(已)+12(新增) 项目落地：2 准备伙伴筛选 <ul style="list-style-type: none"> 渠道策略 伙伴筛选 初步沟通 漏斗数据收集 	<ul style="list-style-type: none"> 新增接触12 池子&沉淀：2+5 验证结果确认 <ul style="list-style-type: none"> 路线确认 纠偏 合作对象 漏斗数据验证 	池子沉淀 <ul style="list-style-type: none"> 新增接触10 2+5+10 	池子沉淀 <ul style="list-style-type: none"> 新增接触8 2+5+10+18
市场活动	深度：扩大内部、外部影响力，增强用户粘性，提升口碑，争取扩大辐射面积 广度目标：提到“智慧办公”、“办公智能化”就想到“SagaCare”、“上格云”、“哪怕”、“博锐尚格”	<ul style="list-style-type: none"> 推文衍生-获客 <ul style="list-style-type: none"> 参观 诊断 试用 趁热打铁 发布会 <ul style="list-style-type: none"> 内部 外部 联名活动 <ul style="list-style-type: none"> 策划 合作方筛选 合作方案 定期培训 <ul style="list-style-type: none"> 培训策划 资料更新 	<ul style="list-style-type: none"> 联名活动 <ul style="list-style-type: none"> 合作沟通 活动开展(季度) 定期培训 <ul style="list-style-type: none"> 内部 外部 公众号(更新, 双周) 	主办活动 <ul style="list-style-type: none"> 沙龙 培训 	定期活动 新通路探索与扩展
资料整理	外部宣传材料，内部、外部培训材料，案例整理归档	<ul style="list-style-type: none"> 宣传资料版本更新 案例库 <ul style="list-style-type: none"> 案例资料 标签库 培训资料 	宣传资料完善 培训资料更新	资料定时更新	资料定时更新

市场推广 + 灯塔项目 + 寻找渠道伙伴

1 建立“健康低碳的智能办公场所就找上格云”的市场认知

通过几个平台精准定期投放，普及市场认知，混圈子

2 各大城市落地灯塔项目

北上广深、成都、杭州等大城市均可就地参观

3 找到渠道合作伙伴

备选：博锐尚格发展中心、WELL认证机构、办公室装修公司、物业公司等



Customers 客户案例



华贸大厦北京红杉办公室



中海金融街Officezip



北京嘉铭中心

获得WELL铂金认证

SEQUOIA CAPITAL
红杉资本 | CHINA

GAOCHENG
高成资本

建行研修中心
CCBU

Gene+

之江实验室
ZHEJIANG LAB

中海地产
CHINA OVERSEAS ESTATE

JIAMING
INVESTMENT 嘉铭投资



中海财富中心

项目位于北京金融街核心地带，是一个充满想象力的办公空间，同时也是全球首个非传统办公项目WELL铂金认证项目。

改造方案

- 实现空调、照明、冷热源、通行、能源等系统的全面翻新和智能化改造，基本可实现无人值守的自动运行
- 每个办公空间内装有调节平板，用户可在平板上便捷实现操作，并获取实时信息反馈

改善效果

- 该项目上线后，环境达标率达到90%以上，空调系统能耗下降31%
- 用户每年交互量达到6万余次，使用频次高，体验好，基本上无需占用运营人员时间



北京嘉铭中心

该项目位于北京东三环国贸地区，定位高端，入驻了很多外企。项目已获得BOMA、LEED、WELL三重认证，且获得国内外多个奖项。

改造方案

- 与大楼BA控制系统采用OPC的方式完成对接
- 实现用户整层空调末端设备的控制，用户可通过小程序对空调、照明等提出需求，也可操作系统实现节能运行
- 利用运维数据发现原有系统运行管理问题，解决问题后环境问题得到了大幅改善，能耗也有所降低
- 结合大厦原有的公共会议室、食堂等设施，开展一系列运营活动

改善效果

- 该项目上线后，环境达标率达到90%以上，解决了原系统中的一些问题
- 已上线的办公区域内，用户注册率接近100%

团队简介

Team Members



**创始人&CEO
吴若飒**

毕业于清华大学建筑学院，曾任北京博锐尚格节能技术股份有限公司技术总监，一直从事公共建筑机电系统技术研究及建筑智能化、信息化、节能减排等领域的工作。拥有17项发明专利。



**算法总监
吴序**

Sagacare算法工程师吴序，本科毕业于清华大学建筑环境专业，研究生毕业于加州大学伯克利分校机械学院能源技术专业，曾就职于清华大学建筑节能研究中心，擅长人工智能技术与建筑领域控制系统结合、能耗数据模拟分析等。



**业务&产品总监
李文鹏**

前清华大学建筑节能研究中心研究员，国家注册公用设备工程师，从事建筑机电系统咨询10年。曾为太古地产、华润置地等多家知名地产公司提供咨询服务，在与客户大量沟通中积累了深度行业认知。



**市场总监
王珊**

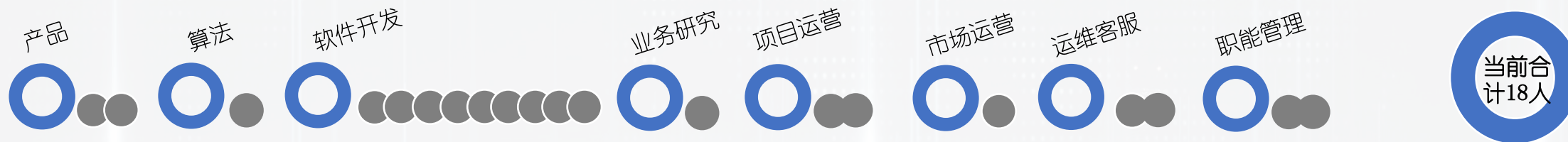
毕业于中国人民大学，工商管理硕士。曾就职于清华大学节能研究中心，主要从事建筑调适运营、节能诊断工作。研究生主修市场战略方向，后从事智能化赋能提效市场相关工作。



江亿 院士

清华大学教授
绿色建筑及建筑能源行业领军专家

上格云24个月人员规划





Finance
经营数据



当前数据

单位：万元

年度		项目数	营业额	毛利	净利润	利润增长率	备注
2021	完成	8	126.2	88.0	-449.1		
2022	已签约	5	175.4	174.9	50.0		预估
	洽谈中	8	310.5	217.4			
2022	SaaS年费		83.1	83.1	83.1		包含于年度营业额中

2023-2024 预测数据

单位：万元

年度	项目数	营业额	毛利	净利润	利润增长率	备注
2023	25	1000	550	100	100%	产品开发及业务拓展年
2024	45	2500	1400	500	500%	
至2024年SaaS年费		600	600			包含于年度营业额中

发展目标

形成壁垒:

算法优势;
IOT系统集成及数据;
母公司带来的行业红利;
行业先发优势。

项目方向:

IOT系统的深度及广度;
双碳主题下的节能;
极致体验---用户画像;
WELL相关。

公司目标:

12个月项目数量达到40+;
24个月净利润达到300万元;
2023年产品及服务成体系;
2024年底前完成B轮融资。

产品方向:

标准的产品架构;
项目化的配置和模块;
IOT标准系统库;
便于复制,降低开发成本。

营收策略:

深度集成下的高净值项目;
SaaS带来的长期累加收益;
产品化带来的固定成本降低;
适当使用外包带来的成本控制。

小结

Conclusion



业务概述 —— SagaCare 小飒低碳办公解决方案

A、客户是谁？

a、租赁了建筑一部分空间的用户或者自有写字楼的企业，对空间环境有统一管理或者改善需求；b、商业租赁写字楼，对通过提升空间环境服务品质增强其市场竞争力有诉求的资管组织。

B、业务价值是什么？

a、对用户节能行为给予奖励，在节约能耗同时提升了相关用户体验，使客户获得了更加健康、舒适的办公环境或更低的能源消耗；b、为业主实现能耗与碳排放总量的有效降低，从而更加符合国家战略、电力市场方向、ESG目标；c、为公司行政人员降低了空间环境管理难度，特别是避免了其面对大物业在相关设备系统运行、运维管理方面信息单向透明的困境。

C、商业模式是什么？

a、物联网系统销售:产品+工程+服务；b、按季度付费的管理服务费（包含软件费和专家服务费）

D、主要竞争对手是谁？

传统意义上的企业级FM管理服务商、空调末端自控厂商、办公空间管理服务软件厂商



E、客户购买的动力是什么？

a、让终端用户实现主动节能， b、为办公室内的员工提供更好的环境体验， c、写字楼市场提升自营物业的竞争力

F、获得客户的关键因素是什么？

a、是否有效实现用户参与率， b、是否能支持客户获得经济效益（考虑碳交易、罚单、政策引导等因素）， c、成功案例， d、客户关系

G、盈利的逻辑是什么？

a、高效率共享设施管理专家产生的行业效率差利润； b、标准软件产品的一次开发重复销售获得的利润； a、自研硬件产品销售带来的研发溢价； b、物联网系统集成获得技术服务利润；

H、制约发展的关键要素是什么？

首先是关键岗位的人才供应链建设问题：租户空间的设施管理专家能否大规模培养

其次是业务推广问题，是否能快速推广到大多数的租户

最后是续约保障问题，当解决完客户的主要环境问题后，是否愿意持续续约

融资计划

Financing Schemes

- 产品于2021年开始推向市场，累计实现收入128万元；
- 2022年截止目前（4月）已签约170多万，一部分上海客户受疫情影响计划有延期，预计全年实现收入700+万元，利润为正。
- 预计2022年第四季度融资1500万元，出让10%股份。
- 融资将主要用于产品迭代、市场营销及渠道销售体系建设。

产品研发迭代	400万元
市场拓展	300万元
销售体系建设	400万元
补充流动资金	400万元
合计	1500万元

与金风科技产业链的关系

- 1. 商业地产的需求与金风业务结合：光伏，储能，绿电购买
- 2. 为售电业务提供需求侧数据、用电预测
- 3. 和园区智能化业务结合，提供部分功能的专业能力

SagaCare, Care about You
心系天下冷暖，服务零碳未来

THANKS