



萬物雲空間科技服務股份有限公司(2602.HK)  
Onewo Inc.

招股資料

行業	物業管理
每手股數	100
招股價(港元)	47.1 至 52.7
股份市值(港元)	549.7億 至 615.0億
公開發售股數目	116,714,000股H股
國際配售股份數目	105,042,600股H股(90%)
香港公開發售股份數目	11,671,400股H股(10%)
股份集資淨額(港元)	約57億(以招股价中位數49.9元計)
歷史市盈率	28.6至 32.0倍
聯席保薦人	中信証券、花旗、高盛

業務及相關資料

成立於1990年，萬物雲是中國領先的物業管理服務提供商，母公司為萬科(2202)。按基礎物業管理服務收入計，於2021年在中國物業管理服務市場中排名第一，佔有4.28%的市場份額。

萬物雲的業務範圍已拓展至物業管理以外的業務，並成為了增長模式由社區、商企和城市空間業務體系協同驅動的領先服務提供商。就地域重點而言，致力於為擁有強勁經濟基礎的高線級城市的客戶提供優質服務。收入佔比方面，住宅物管、商業物管及AIoT及BPaaS解決方案服務分別佔55%、37%及8%。

回撥機制

15倍或以上至50倍以下	30%
50倍或以上至100倍以下	40%
100倍或以上	50%

萬物雲具備整合服務與技術支持解決方案能力，「萬物雲街道」就是最佳例子，通過戰略性選擇街道，將在管物業和設施同社區、商企和城市空間聯繫起來，實現協同運營，即以數碼技術推動物管服務降本增效及服務延伸。目前，萬物雲街道項目為531個，目標未來三年增300個。

資金用途

- 約35%將用業務擴張計劃及全國範圍內推行「萬物雲街道」模式提供資金；
- 約25%將用於投入AIoT及BPaaS解決方案的開發；
- 約20%將用於收購三至五家增值服務提供商及行業上下游供應鏈服務提供商；
- 約10%將用於吸納及培養人才；
- 約10%將用於一般業務運營及營運資金。

萬物雲的優勢為品牌、背靠萬科、「萬物雲街道」模式創造新的收入機會及擁有行業領先的科技能力等。

是次IPO獲基石投資者認購約2.76億美元（約21.53億港元），佔集資額35%，包括混改基金及中國誠通、瑞銀資管、淡馬錫等。

評析(3.0/5.0,5 分為最高分)

過去三年，收入由2019年的139億人民幣，增至2021年的237億，複合增長率為31%，毛利率保持在17%以上。此外，萬物雲業務並不依賴萬科為企業最大特色，85%業務收入來自第三方，未來將持續降低對萬科的依賴性。

萬物雲定位為以科技推動業務的物管商，萬物雲街道項目是其新的增長點，是上市後投資者最關注的焦點。雖然其科技含量高，但歷史估值中位數約30倍，在當前市況，只屬一般，市場始終擔心物管的高增長模式難持續。

整體大市氣氛弱，不利新股市場表現，即使股東背景強，基石陣容閃耀，料零售市場反應普通，建議小量認購。

財務數據

	2020/12	2021/12	2022/03
	年度	年度	三個月
	人民幣	人民幣	人民幣
	(千元)	(千元)	(千元)
營業收入	18,145,464	23,704,539	6,847,522
社區空間居住消費服務	10,623,121	13,161,025	3,910,887
商企和城市綜合服務	6,488,589	8,693,128	2,437,843
AIoT及BPaaS解決方案	1,033,754	1,850,386	498,792
銷售成本	(14,780,734)	(19,684,527)	(5,856,653)
毛利	3,364,730	4,020,012	990,869
除稅前利潤	2,108,873	2,320,009	427,237
所得稅開支	(590,018)	(605,718)	(108,485)
股東應佔純利	1,464,039	1,667,642	311,651



**萬物雲空間科技服務股份有限公司(2602.HK)**

孖展融資最後申請時間 (利息日數:6日)	招股價: HK\$52.7
現金形式最後時間	2022/09/21日 12時(額滿即止)
最後存入資金時間	2022/09/21日下午3時
白表最後申請時間	2022/09/22日
公開發售結果公布	2022/09/28日
上市日期	2022/09/29日

**申請認購股數表**

申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元
100	5,323.11	3,500	186,308.98	70,000	3,726,179.58	3,000,000	159,693,410.85
200	10,646.23	4,000	212,924.55	80,000	4,258,490.95	4,000,000	212,924,547.80
300	15,969.34	4,500	239,540.12	90,000	4,790,802.32	5,000,000	266,155,684.75
400	21,292.45	5,000	266,155.69	100,000	5,323,113.70	5,835,700 <sup>(1)</sup>	310,640,945.90
500	26,615.57	6,000	319,386.82	200,000	10,646,227.39		
600	31,938.68	7,000	372,617.96	300,000	15,969,341.09		
700	37,261.80	8,000	425,849.09	400,000	21,292,454.78		
800	42,584.91	9,000	479,080.24	500,000	26,615,568.48		
900	47,908.02	10,000	532,311.37	600,000	31,938,682.17		
1,000	53,231.14	20,000	1,064,622.74	700,000	37,261,795.87		
1,500	79,846.70	30,000	1,596,934.11	800,000	42,584,909.56		
2,000	106,462.28	40,000	2,129,245.48	900,000	47,908,023.26		
2,500	133,077.85	50,000	2,661,556.85	1,000,000	53,231,136.95		
3,000	159,693.42	60,000	3,193,868.21	2,000,000	106,462,273.90		

**申請資格**

如果 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士符合下列各項，則可申請香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 身處美國境外；及
- 並非中國法人或自然人。