

**耀才證券 實力雄厚 資金充裕 提供500億元 等住您嚟借**

孖展特高  
高達 **9成半**

利息特低  
低至 **1.5%**

暗盤買賣  
**佣金全免**

現金認購  
**手續費全免**

## 萬物雲空間科技服務股份有限公司 - H 股

股份編號：02602 主板

公開發售價：HK\$47.10-52.70 元

業務性質：物業管理



參閱  
招股書

經耀才證券申請截止認購日期

孖展：9月21日(星期三) 下午5:00

現金：9月22日(星期四) 上午9:30

耀才暗盤日期：

9月28日 (16:15-18:30)

### 業務背景

萬物雲是中國領先的物業管理服務提供商，為中國領先的物業開發商萬科集團旗下企業，自1990年成立以來，完善的公司治理結構和萬物雲的自我驅動文化為可持續發展奠定了基礎。根據弗若斯特沙利文的資料，按基礎物業管理服務收入計，集團於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。

依託於品牌優勢和服務品質，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，為住宅社區、工作場所和公共建築等多元化的物業以及覆蓋業主、企業及其他機構客戶的廣泛客戶群提供服務。憑藉研發投資，集團已開發 AIoT 及 BPaaS 解決方案，旨在使工作流程數字化、調用資源並提升集團所服務的空間的效率。

### 競爭優勢

- 中國領先的社區、商企和城市空間服務提供商，擁有品牌勢能
- 萬科集團是集團的戰略夥伴，雙方相互助力、不斷協同發展
- 長期投入科技研發，擁有行業領先的科技能力

### 財務狀況及預測

(百萬人民幣)	2019	2020	2021	每股有形資產淨值: \$6.23-\$6.78港元
營業收益	13,927	18,145	23,704	歷史市盈率: 27.34-30.59倍
除稅前溢利	1,455	2,109	2,320	推薦人: 中信里昂、花旗、高盛
期內溢利	1,040	1,519	1,714	截至2021年12月31日年度

人民幣0.852元兌1.00港元

### 基本資料

發行股數：	116,714,000 股
公開發售：	11,671,400 股
配售：	105,042,600 股
集資淨額：	57 億港元
市值：	549.72-615.08 億港元
公開發售日：	9月19日-9月22日
公開發售結果：	9月28日
上市日：	9月29日
每手股數：	100 股
每手入場費：	5,323.11 元

### 集資用途(百分比)

•用於擴大業務及實現規模效益	35.0%
•用於投入解決方案的開發	25.0%
•用於收購或投資增值服務提供商	20.0%
•用於吸納及培養人才	10.0%
•用於一般營運資金	10.0%

### 主要風險因素

- 業務的成功取決於整體經濟及市場狀況
- 未必能夠按計劃或理想的進度或價格取得新服務合同
- 未必能夠就提供的服務全額收取費用，因而可能導致貿易應收款項減值