

## 今日新股时间表

代号	公司	截止认购日期*	配股日期	上市日期
02602	萬物雲	2022/09/22	2022/09/28	2022/09/29

#以上皆为集资额超过港币五亿元之新股。如欲了解其他新股，可浏览 [www.cfsg.com.hk](http://www.cfsg.com.hk) 或向客户经理、客户服务主任查询。

## 经时富证券认购申请详情

招股日期	2022/09/19-2022/09/22
孖展申请截止时间	不适用
孖展认购手续费	不适用
孖展计息日	不适用
孖展年息率	不适用
*孖展认购股份之截止时间将会因应申请之反应而随时更改，额满即止。	

## 萬物雲空間科技服務股份有限公司 (2602.HK)

### 配股及公开发售资料

发售股份数目:	116,714,000 股 H 股 (视乎超额配股權行使與否而定)
- 香港发售股份数目:	11,671,400 股 H 股 (可予重新分配)
- 国际配售股份数目:	105,042,600 股 H 股 (包括優先發售項下 11,671,400 股預留股份) (可予重新分配及视乎超额配股權行使與否而定)
每手股数:	100 股
发售价格:	每股发售价格为 47.10 - 52.70 港元
2021 年历史市盈率:	約 29.44X-32.94X
保荐人:	中信證券、花旗及高盛

### 公司介绍

萬物雲是中國領先的物業管理服務提供商。32 年來，在競爭激烈和高度分散的行業中，公司始終堅守為客戶做好服務的初心，讓更多用戶體驗物業服務之美好。根據弗若斯特沙利文的資料，按基礎物業管理服務收入計，公司於 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，公司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，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。

截至二零一九、二零二零至二零二一年十二月三十一日止年度，集團的淨溢利分別約為 1,019.89 百萬元人民幣、1,464.04 百萬元人民幣及 1,667.64 百萬元人民幣。

### 公司业务亮点

#### ● 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

公司始終保持在提供社區、商企和城市空間服務的領先優勢，並擁有行業品牌勢能和聚焦濃度策略。

(1) 過去 30 年，公司以萬科物業和萬物梁行為核心品牌，逐步搭建了多元化、戰略一致且備受推崇的萬物雲自主品牌集群。公司三大業務條線下的品牌如下：

- 社區空間居住消費服務：萬科物業、樸鄰和萬物為家
- 商企和城市空間綜合服務：萬物梁行及 City Up
- AIoT 及 BPaaS 解決方案服務：萬睿科技、祥盈企服和「第五空間」

(2) 自成立以來，公司始終將戰略聚焦於增加高線級城市的業務濃度及多樣性。

截至 2022 年 3 月 31 日，公司的空間服務覆蓋了中國 32 個省的 159 個城市。2021 年，根據弗若斯特沙利文的資料，按來自一線城市、新一線城市及二線城市的收入計，公司在國內所有物業服務公司中排名第一。2021 年，公司來自一線城市及香港、新一線城市及二線城市的收入超過人民幣 220 億元。

#### ● 萬科集團是其戰略夥伴，雙方相互助力、不斷協同發展

強大的股東支持加速了萬物雲成為市場領導者的進程。公司的控股股東及戰略合作夥伴萬科集團的品牌是中國房地產行業最受尊敬的品牌之一。根據中指研究院的報告，截至 2021 年 12 月 31 日，萬科集團的品牌價值超過人民幣 1,300 億元。根據中國房地產協會和中國房地產測評中心共同發佈的「2021 中國房地產開發企業綜合實力測評」中，萬科集團排名第一。在 2021 年《財富》世界 500 強榜單中，萬科集團位列第 160 位。萬科集團目前在深圳證券交易所和香港聯交所兩地上市。

#### ● 公司不斷創新，並持續領跑行業

公司的綜合專業服務團隊擁有極強的自我驅動精神，持續孵化並嘗試新的垂直專業業務，通過創新將公司的業務拓展至物業管理以外的業務並豐富其服務矩陣。通過公司在社區和商企空間的垂直專業業務的孵化及加快科技轉型，其實踐了以客戶為中心、服務客戶更多方面的策略，打造了萬物雲服務矩陣，並持續推動該矩陣的不斷更新升級。

#### 風險

- 未能維持增長及盈利能力可能會對公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。
- 公司業務的成功取決於整體經濟及市場狀況。
- 公司未必能夠按計劃或理想的進度或價格取得新服務合同。

#### 參考數據源

公司招股說明書

#### 聯絡數據

香港總辦事處:	九龍灣宏泰道 23 號 Manhattan Place 22 樓	(852) 2287 8788
香港財富管理中心:	香港銅鑼灣謝斐道 TOWER 535 十樓 1001B	(852) 2287 8788
香港服務中心:	九龍旺角彌敦道 683-685 號美美大廈 6 樓	(852) 2748 0110
中國內地服務中心:	深圳市福田區華富路 1018 號中航中心 1004A 室	(86-755) 2216 5888
	上海市黃浦區黃陂南路 838 弄中海國際中心 A 座 2501 室	(86-21) 3227 9888
	廣東省廣州市天河區林和西路 9 號耀中廣場 A 座 3316B	(86-20) 8981 7463

#### 免責聲明:

上述數據由時富金融服務集團有限公司(「時富」)提供及分發。上述內容僅供參考。而此述之資料及意見(無論為明示或暗示)均不應視作任何建議、邀約、邀請、宣傳、勸誘、推介或任何種類或形式之陳述。此述資料均來自時富或其聯屬公司認為可靠之來源，但不代表其為準確或完整及應被依賴。時富對任何因信賴或參考有關內容所導致的直接或間接損失，概不負責。此述數據如有任何更改，恕不另行通知。報告中所述及的證券只限於合法的司法地域內交易。除非得到時富事先許可，客戶不得以任何方式將任何此述數據分發予他人。時富對該些未經許可之轉發不會負上任何責任。證券交易服務由時富證券有限公司(根據證券及期貨條例獲發牌進行第一類受規管活動之持牌法團)提供。