

## 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	万物云	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.cfs.com.hk](http://www.cfs.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。	

## 万物云空间科技服务股份有限公司 (2602.HK)

### 配股及公开发售资料

发售股份数目:	116,714,000 股 H 股 (视乎超额配股权行使与否而定)
- 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 (包括优先发售项下 11,671,400 股预留股份) (可予重新分配及视乎超额配股权行使与否而定)
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:	约 29.44X-32.94X
保荐人:	中信证券、花旗及高盛

### 公司介绍

万物云是中国领先的物业管理服务提供商。32 年来，在竞争激烈和高度分散的行业中，公司始终坚守为客户做好服务的初心，让更多用户体验物业服务之美好。根据弗若斯特沙利文的资料，按基础物业管理服务收入计，公司于 2021 年在中国物业管理服务市场中排名第一，占有 4.28% 的市场份额。依托于品牌优势和服务质量，公司的业务范围已拓展至物业管理以外的业务，并成为了增长模式由小区、商企和城市空间业务体系协同驱动的领先服务提供商，为住宅小区、工作场所和公共建筑等多元化的物业以及覆盖业主、企业及其他机构客户的广泛客户群提供服务。

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，集团的净溢利分别约为 1,019.89 百万元人民币、1,464.04 百万元人民币及 1,667.64 百万元人民币。

### 公司业务亮点

#### ● 中国领先的小区、商企和城市空间服务提供商，拥有品牌势能

公司始终保持提供小区、商企和城市空间服务的领先优势，并拥有行业品牌势能和聚焦浓度策略。

(1) 过去 30 年，公司以万科物业和万物梁行为核心品牌，逐步搭建了多元化、战略一致且备受推崇的万物云自主品牌集群。公司三大业务条线下的品牌如下：

- 小区空间居住消费服务：万科物业、朴邻和万物为家
- 商企和城市空间综合服务：万物梁行及 City Up
- AIoT 及 BPaaS 解决方案服务：万睿科技、祥盈企服和「第五空间」

(2) 自成立以来，公司始终将战略聚焦于增加高线城市业务浓度及多样性。

截至 2022 年 3 月 31 日，公司的空间服务覆盖了中国 32 个省的 159 个城市。2021 年，根据弗若斯特沙利文的资料，按来自一线城市、新一线城市及二线城市的收入计，公司在国内所有物业服务公司中排名第一。2021 年，公司来自一线城市及香港、新一线城市及二线城市的收入超过人民币 220 亿元。

- **万科集团是其战略伙伴，双方相互助力、不断协同发展**

强大的股东支持加速了万物云成为市场领导者的进程。公司的控股股东及战略合作伙伴万科集团的品牌是中国房地产行业最受尊敬的品牌之一。根据中指研究院的报告，截至 2021 年 12 月 31 日，万科集团的品牌价值超过人民币 1,300 亿元。根据中国房地产业协会和中国房地产测评中心共同发布的「2021 中国房地产开发企业综合实力测评」中，万科集团排名第一位。在 2021 年《财富》世界 500 强榜单中，万科集团位列第 160 位。万科集团目前在深圳证券交易所和香港联交所两地上市。

- **公司不断创新，并持续领跑行业**

公司的综合专业服务团队拥有极强的自我驱动精神，持续孵化并尝试新的垂直专业业务，通过创新将公司的业务拓展至物业管理以外的业务并丰富其服务矩阵。通过公司在小区和商企空间的垂直专业业务的孵化及加快科技转型，其实践了以客户为中心、服务客户更多方面的策略，打造了万物云服务矩阵，并持续推动该矩阵的不断更新升级。

### 风险

- 未能维持增长及盈利能力可能会对公司的业务、财务状况及经营业绩造成重大不利影响。
- 公司业务的成功取决于整体经济及市场状况。
- 公司未必能够按计划或理想的进度或价格取得新服务合同。

### 参考数据源

公司招股说明书

### 联络数据

香港总办事处:	九龙湾宏泰道 23 号 Manhattan Place 22 楼	(852) 2287 8788
香港财富管理中心:	香港铜锣湾谢斐道 TOWER 535 十楼 1001B	(852) 2287 8788
香港服务中心:	九龙旺角弥敦道 683-685 号美美大厦 6 楼	(852) 2748 0110
中国内地服务中心:	深圳市福田区华富路 1018 号中航中心 1004A 室	(86-755) 2216 5888
	上海市黄浦区黄陂南路 838 弄中海国际中心 A 座 2501 室	(86-21) 3227 9888
	广东省广州市天河区林和西路 9 号耀中广场 A 座 3316B	(86-20) 8981 7463

### 免责声明:

上述数据由时富金融服务集团有限公司(「时富」)提供及分发。上述内容仅供参考。而此述之资料及意见(无论为明示或暗示)均不应视作任何建议、邀约、邀请、宣传、劝诱、推介或任何种类或形式之陈述。此述资料均来自时富或其附属公司认为可靠之来源，但不代表其为准确或完整及应被依赖。时富对任何因信赖或参考有关内容所导致的直接或间接损失，概不负责。此述数据如有任何更改，恕不另行通知。报告所述及的证券只限于合法的司法地域内交易。除非得到时富事先许可，客户不得以任何方式将任何此述数据分发予他人。时富对该些未经许可之转发不会负上任何责任。证券交易服务由时富证券有限公司(根据证券及期货条例获发牌进行第一类受规管活动之持牌法团)提供。