

一、万物云 (2602.HK) 招股详情

名称及代码	万物云 (2602.HK)
保荐人	中信证券、花旗、高盛
上市日期	2022年9月29日 (星期四)
招股价格	47.1-52.7 港元
集资额	57 亿港元 (以发行价中位数计算, 扣除承销佣金用及其他估计开支后)
每手股数	100 股
入场费	5323 港元
招股日期	2022年9月19日-2022年9月22日
国元国际认购截止日期	2022年9月21日
招股总数	11671.4 万股(可予调整及视乎超额配售权的行使情况而定)
国际配售	10504.26 万股(可予调整及视乎超额配售权的行使情况而定), 约占 90%
公开发售	1167.14 万股(可予调整及视乎超额配售权的行使情况而定), 约占 10%

申购建议:

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, 万物云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, 万物云于 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, 万物云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。凭借研发投入, 万物云已开发 AIoT 及 BPaaS 解决方案, 旨在使工作流程数字化、调用资源并提升万物云所服务的空间的效率。随着服务产品与专用技术相互交织并进一步整合, 万物云已为实现规模经济和抓住基于临近地理位置产生的机会做好充分准备。

建议申购。国内物管行业集中度较低, 竞争相对激烈。公司前身为万科旗下物业板块, 拥有优质项目资源。同时公司近年来依托数字化转型, 最大限度拓展业务空间。以最低招股价 47.1 港币, 上市后对应 PE 约 22 倍, 建议申购。

研究部

姓名: 张思达

SFC: BPT227

电话: 0755-21519179

Email: zhangsd@gyzq.com.hk

一般聲明

本報告由國元證券經紀（香港）有限公司（簡稱“國元證券經紀（香港）”）制作，國元證券經紀（香港）為國元國際控股有限公司的全資子公司。本報告中的信息均來源於萬物云認為可靠的已公開資料，但國元證券經紀（香港）及其關聯機構對這些信息的準確性及完整性不作任何保證。本報告中的信息、意見等均僅供投資者參考之用，不構成對買賣任何證券或其他金融工具的出價或征價或提供任何投資決策，任何時候均不構成對任何人的個人推薦或投資操作性建議。投資者應當對本報告中的信息和意見進行獨立評估，自主審慎做出決策並自行承擔風險。投資者在依據本報告涉及的內容進行任何決策前，應同時考慮各自的投資目的、財務狀況和特定需求，並就相關決策諮詢專業顧問的意見對依據或者使用本報告所造成的一切後果，國元證券經紀（香港）及/或其關聯人員均不承擔任何責任。

本報告署名分析師與本報告中提及公司無財務權益關係。本報告所載的意見、評估及預測僅為本報告出具日的觀點和判斷。該等意見、評估及預測無需通知即可隨時更改。在不同時期，國元證券經紀（香港）可能會發出與本報告所載意見、評估及預測不一致的研究報告。

本報告署名分析師可能會不時與國元證券經紀（香港）的客戶、銷售交易人員、其他業務人員或在本報告中針對可能對本報告所涉及的標的證券或其他金融工具的市场價格產生短期影響的催化劑或事件進行交易策略的討論。這種短期影響的分析可能與分析師已發布的關於相關證券或其他金融工具的目標價、評級、估值、預測等觀點相反或不一致，相關的投資策略不同於且也不影響分析師關於其所研究標的證券或其他金融工具的基本面評級或評分。

國元證券經紀（香港）的銷售人員、交易人員以及其他專業人士可能會依據不同假設和標準、採用不同的分析方法而口頭或書面發表與本報告意見及建議不一致的市場評論和/或交易觀點。國元證券經紀（香港）沒有將此意見及建議向報告所有接收者進行更新的義務。國元國際控股有限公司的資產管理部門、自營部門以及其他投資業務部門可能獨立做出與本報告中的意見不一致的投資決策。

除非另行說明，本報告中所引用的關於業績的數據代表過往表現。過往的業績表現亦不應作為日後回報的預示。萬物云不承諾也不保證，任何所預示的回報會得以實現。

分析中所做的預測可能是基於相應的假設。任何假設的變化可能會顯著地影響所預測的回報。

本報告提供給某接收人是基於該接收人被認為有能力獨立評估投資風險並就投資決策能行使獨立判斷。投資的獨立判斷是指，投資決策是投資者自身基於對潛在投資的目標、需求、機會、風險、市場因素及其他投資考慮而獨立做出的。

特別聲明

在法律許可的情況下，國元證券經紀（香港）可能與本報告中提及公司正在建立或爭取建立業務關係或服務關係。因此，投資者應當考慮到國元證券經紀（香港）及/或其相關人員可能存在影響本報告觀點客觀性的潛在利益衝突。

本報告的版權僅為國元證券經紀（香港）所有，未經書面許可任何機構和個人不得以任何形式轉發、翻版、複製、刊登、發表或引用。

分析員聲明

本人具備香港證監會授予的第四類牌照——就證券提供意見。本人以勤勉的職業態度，獨立、客觀地出具本報告。本報告清晰準確地反映了本人的研究觀點。本人不曾因，不因，也將不會因本報告中的具體推薦意見或觀點而直接或間接收到任何形式的補償。