

8月17日晚间，有市场消息称，万物云据悉本周寻求香港IPO批准，并在本周晚些时候决定IPO时间。

公开资料显示，万物云于今年4月1日正式向港交所提交招股书，如能顺利通过聆讯并上市，或将成为今年第6只在港股资本市场上市的物业股。

对此，有接近万物云的消息人士表示，一切以公告为准。

今年8月初，万科A曾经公告称，分拆万物云境外上市获得中国证监会核准。

公告披露称，证监会核准万物云发行不超过1.80亿股境外上市外资股，每股面值人民币1元，全部为普通股。完成本次发行后，万物云可到香港联交所主板上市。

多次公开表态不拆分物业上市的万科，终于在今年4月官宣拆分“万物云”独立上市，并向港交所提交了招股书。

## 变身万物云

公开资料显示，万物云前身为万科物业，成立于2001年2月，最早是万科公司的物业服务部门。在公司发展早期，万科物业主要是为万科地产开发业务服务，市场存在感并不高。

2015年开始，万科物业开始市场化运作，公司发展步入快车道。截至2018年底，万科物业营收突破100亿元，合同面积突破5.3亿平方米，其中住宅项目2209个，商企项目635个，成为住宅物业领域的龙头。

2019年，万科物业与国际房地产顾问“五大行”之一的戴德梁行成立合资公司，并推出商写物业品牌万物梁行，补齐了自身在商业物业领域的短板。

2020年10月，万科物业从“万科物业发展股份有限公司”变更为“万物云空间科技服务股份有限公司”，万物云正式诞生。

此前披露的招股书显示，万物云是中国领先的全域空间服务提供商，也是独一无二的由社区、商企和城市空间「三驾马车」业务体系协同驱动的服务供应商。

经营数据方面，2019年至2021年，万物云的收入分别为139.27亿元、181.45亿元、237.05亿元，年复合增长率为30.46%；相对应的年内利润分别为10.40亿元、15

.19亿元、17.14亿元，年复合增长率为28.37%。

物业管理面积方面，截至2021年12月31日，万物云提供物业服务的在管住宅物业总建筑面积约为6.60亿平方米，并于22个城市拥有47个城市空间整合服务项目。

值得注意的是，万科方面此前曾经多次表态并不急于拆分物业独立上市。

但在万科2021年年度业绩会上，

万科董事会主席郁亮

曾经表态称：“孩子长大，胃口变大了，家里不够吃了，所以需要独立去发展。如果还放在万科内部，独立融资的机会都没有。父母应该鼓励孩子长大成人。”

年内第6只上市物企？

今年3月10日，金茂服务成为年内首个登陆港股资本市场的物业企业。

截至8月17日，2022年内已成功上市的物业企业仅有4家，其中包括力高健康生活、东原仁知服务和鲁商生活服务。此外还有5月通过介绍形式回港上市的贝壳。

而刚刚通过聆讯的苏新服务如无意外，也将于8月24日正式登陆港股资本市场。

据此前不完全统计，2021年共有16家物企/房企登陆港股，更早的2020年，这一数量更是达到了24家。

“物业上市的最佳窗口期在2021年底就已经过去了。”有业内人士表示。

此外，据不完全统计，截至目前，仍有13家房企、物企在港交所排队等待聆讯。

这其中包括万达商管、融汇

悦生活、龙湖智创生活等二次提交招股书的企业。以及万物云这样仅有的头部物业公司。

有分析人士表示，目前头部物业公司已基本完成资本市场布局，在港交所提高主板IPO盈利要求的背景下，中小型企业上市进程或受阻。

亿翰智库此前研究报告指出，自物业板块估值回归理性以来，资金多保持观望态度，市场也急需新的优质标的来搅动，再次释放行业活力。

就在不久前，另一家仍未登陆资本市场的巨无霸物企龙湖智创生活二度提交了招股

书，并更新了财务数据。彼时，有分析人士认为，龙湖智创生活未能通过聆讯并二次交表，或与龙湖物业未能就估值等因素与港交所达成一致。

目前，压力来到了万物云这边，能否一次性通过聆讯，并成为第6只顺利登陆港股的物企呢？