

# 万科子公司上市将成香港今年最大 IPO

万科旗下的物业管理子公司万物云计划筹集至多 7.84 亿美元。这宗上市将测试全球投资者对中国房地产相关新股的兴趣。



万科(China Vanke)计划分拆其物业管理子公司在香港上市，筹集至多 7.84 亿美元。在今年中国房地产行业发生了一连串轰动性的违约后，这宗上市将测试全球投资者对中国房地产领域相关新股的兴趣。

万物云空间科技服务股份有限公司（Onewo，简称“万物云”）是万科旗下子公司，根据提交香港交易所的材料，万物云表示将进行首次公开发行(IPO)，拟发售约 1.17 亿股股票，每股发售价为 47.1 港元-52.7 港元，预计筹集不超过 62 亿港元（合 7.84 亿美元）。

万科决定将万物云上市之际，随着世界第二大经济体放缓增长，中国当局正加紧采取举措支持陷入困境的国内房地产行业。该行业约占中国经济总产出的三分之一。

一连串的开发商债务违约事件在购房者中引爆了信心危机，导致中国购房需求大幅下降。上周，国有银行自 2015 年以来首次下调存款利率，旨在提振疲弱的增长。

万物云发股将是今年香港股市上最大的首次公开发行(IPO)。今年以来香港只有少数几起股票发行的融资额在 10 亿美元以上。之前已在中国内地上市的天齐锂业(Tianqi Lithium)和中国中免(China Tourism Duty Free)在香港二次上市，分别融资 17 亿美元和 21 亿美元。

截至 2021 年底，万物云管理着约 7.85 亿平方米住宅和商业空间，2021 年实现利润 17 亿元人民币（合 2.43 亿美元），较前一年增长约 13%。万科持有该公司约 63% 股权，去年万物云约 16% 的收入来自万科。

券商表示，万科也面临推进万物云上市事宜的压力，否则以后将不得不更新招股章程，因为自从它向港交所递交申请以来，六个月的期限

已经快满了。

“他们没法更改上市时机，否则他们将不得不使用一组新的会计数据，而这需要花时间和资金，”香港券商永裕证券(Wealthy Securities)董事总经理谢明光(Louis Tse)表示。

“他们想现在还能从市场筹集多少资金就是多少资金吧。如果有保荐人愿意接这笔交易，加上几家承销商，现在上市也是可以的。”

六家基石投资者为万物云提供很大的支持，他们合计认购不超过价值2.8 亿美元的股份，其中包括中国内地受政府控制的混合所有制改革基金(Mixed Ownership Reform Fund)。

在万物云推进上市之际，瑞银(UBS)经济学家周一下调了对中国经济的增长预测，理由是“第三季复苏乏力和持续的房地产低迷”。

万物云预计在周四对此次发股进行定价，在9月29日将股票挂牌交易。联席保荐人是中信证券(Citic Securities)、花旗(Citigroup)、高盛(Goldman Sachs)。