

万物云逆风赴港上市的底气

寻找足够多的勇敢投资者参与此次 IPO 将是重大考验。但一旦危机结束，万物云应该会 and 万科一样，成为首批复苏的中国房地产集团之一。



中国摇摇欲坠的房地产行业对股市和债市都造成了严重破坏。在港股 IPO 低迷的氛围中，在多名“真朋友”的支持下，中国物业管理公司万物云(Onewo)仍计划推进赴香港上市，完成了招股，成为今年第一个大型龙头物业公司上市的案例。这可能是香港今年规模最大的上市之一，其长期前景可能令投资者意外。

9月22日，万物云招股结束。据了解，万物云最终上市定价或在49.35

港元，募资约 57.60 亿港元，落在了招股区间的中下沿。市值仍有 576 亿港元，在物管行业里，仅次于华润万象生活，超过了碧桂园服务、保利物业等龙头。

综合各券商数据来看，万物云在香港发售部分未能获得足额认购。不过由于有着强大基石投资者护航，国际配售部分得到超额配售，未足额认购部分拨给了国际配售。

当下香港冷冽的市场环境十年未见。恒生指数跌破一度跌破 18000 点，创下 2011 年 12 月以来的新低；今年在香港成功 IPO 的也就 46 单，未发行成功的则高达 183 单，物业股估值也较前两年火热时大幅下滑，整个板块的 PE 也不过 9.4。

市场的冷淡，与来自“真朋友”的力挺，形成了鲜明差异。多名长线、国际投资者成为万物云的基石投资者，整体结构非常市场化。可谓淡市里淘金，万物云的“真朋友”们合力将万物云送进了港交所。

如果没有意外，万物云将会在下周四（9 月 29 日）上市。



根据每股 47.1 港元至 52.7 港元的发售价目标区间中值计算, 万物云将募资约 7.5 亿美元, 使公司市值达到约 75 亿美元。中国第二大房地产开发商万科(China Vanke)持有万物云 62.9%的股份。

重大宏观因素对该公司成功上市不利。由于投资者需求下降, 今年香港的上市交易大幅下降。今年上半年, 香港新股首次公开发行(IPO)融资额下降 91%。近期的 IPO 给投资者带来的回报令人失望。

此外, 房地产行业也存在问题。万科可能是该行业为数不多的健康企业之一, 但它未能避免受创。今年上半年, 该公司房地产开发业务的销售额下降 39%。

不过，万物云的确有一些防御品质。作为中国最大的物业公司，万物云具有规模优势。万科的国内市场份额为万物云提供了持续、稳定的物业管理服务收入。

这在一定程度上解释了为什么万科的股价在过去一年里只下跌了十分之一，这算一大成功，因为同期其国内竞争对手碧桂园(Country Garden)的股价下跌逾 70%。

即使在住房需求和房价大幅下跌的情况下，万物云第一季度的利润仍增长 11%，收入增长 44%。该公司的技术部门开发了可以远程提供物业服务的工具，推动了新的增长。万科快速增长的物流和仓储业务应该会推动这一部门的发展。

寻找足够多的勇敢投资者参与此次 IPO 将是下一个考验。但一旦危机结束，万物云应该会和万科一道，成为首批复苏的中国房地产集团之一。