



# 房地产行业：万物云、阳光城换股意味着什么？



## 万物云和阳光城签署意向合作框架协议

8月5日晚，阳光城发布公告与万物云签署意向合作框架协议，万物云将获得阳光智博的100%股份，阳光智博原股东将按持股比例获得万物云增发的4.8%股份。交易完成后，阳光城可继续以公允价格增持万物云至5%以上。

阳光智博为阳光城旗下的物管公司，根据公告，阳光城合计持有其72.39%股份；万物云为万科A旗下的物管公司。我们预计物管公司之间的股权合作将更加频繁，头部效应和集中度提升的趋势将更加清晰，建议投资者关注物管板块调整后的投资机遇，A股关注新大正、招商积余。

新设合资公司承接阳光城项目，战略合作共促未来发展根据协议，除换股外：1、阳光城将与万物云新设4家合资公司，分别承接阳光城及其相关方2021年后新增住宅物业、学校医院物业、商写物业和社区商业管理项目，若达到股权激励约定条件将允许激励对象增资，则万物云/阳光城/激励对象将持有60%/20%/20%股权，根据公告，阳光城持有的合资公司股权未来有和万物云继续交易的可能性。2、保留“阳光智博”品牌，合资公司可设新品牌，新增项目根据定位选择使用的品牌。3、双方将在智慧建造、社区商业、智慧城市、智慧安防、生态圈孵化与投资等方面进行战略合作，共同助力合资公司发展，其中智慧建造由阳光城并表。

## 物管行业头部效应愈发突显

物管公司的“朋友圈”正在持续拓展，从金融领域到越来越多的产业资本和互联网龙头，股东层面的创新合作有望加速物管行业整合进度。今年以来，碧桂园服务收购蓝光嘉宝服务，在 pre-IPO 阶段入股中梁百悦、长城物业，万物云通过换股整合阳光智博则又开创了物管公司之间股权合作的新模式。

对于头部公司而言，需要思考如何利用资本、规模、品牌和科技的优势加速提升市占率，探索模式升维的潜能。对于进取的中小型公司而言，随着头部公司领先优势、物管板块估值和流动性分化愈加明显，与头部公司深度绑定或将成为独立上市之外着眼长远的新选项。

风险提示：万物云和阳光智博合作存在不确定性，疫情发展不确定性，规模扩张不及预期的风险，收并购整合风险，盈利能力下行风险。

关键词：安防 智慧城市 疫情 股权激励

**预览已结束，完整报告链接和二维码如下：**

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_34216](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_34216)

