

行業概覽

本行業概覽一節載有轉載自政府刊物的資料及統計數據、我們從中指院購入的數據及公開可得數據。

我們相信本節所呈列的資料來源恰當，包括所指明的對未來期間的前瞻性資料，而我們已合理審慎摘錄並轉載有關資料。轉載自中指院的資料及數據並非由我們、我們的關連人士或聯繫人或聯席保薦人委託編製，而中指院的資料及數據可由其所有認購人進行評估。我們並無理由相信該等資料屬虛假或含誤導成份，或遺漏任何事實致使該等資料屬虛假或含誤導成份。我們、聯席保薦人、我們或其各自的董事、高級職員、僱員、代理、代表或任何參與分拆的其他人士概無獨立核實摘錄自政府官方刊物的資料、從中指院購入的數據及摘錄自公開可得來源的數據。該等資料未必與中國境內或境外其他來源的其他可得資料一致。我們、聯席保薦人、我們或其各自的董事、高級職員、僱員、代理、代表或任何參與分拆的其他人士(中指院除外)概不就該等資料的準確性、完整性或公平性發表任何聲明，因此，閣下不應過份依賴該等資料。

研究背景及方法

我們以總成本人民幣800,000元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利，並通過自公開可得來源獲得的數據對其進行補充(倘適用)。中指院為一間由超過500名專業分析師專家團隊聯合創辦的獨立研究機構，是中國名聲顯赫的房地產研究機構。中指院在研究及追蹤中國物業管理行業方面擁有豐富的經驗，並自2008年起已對百強物業管理公司展開研究。在研究中，中指院主要考慮過往三年內至少管理十項物業或收費管理總面積500,000平方米或以上的物業管理公司。中指院採用研究參數和假設並從多個一手及二手來源收集數據，包括物業管理公司的數據(包括來自報告統計、網站及營銷材料的數據)、其進行的調查、自中國房地產指數系統收集的數據、中國房地產統計年鑒、政府機關的公開資料及其為早前刊發的報告所收集的數據。中指院主要通過評估各物業管理公司的管理規模、營運表現、服務質量、增長潛力及社會責任對物業管理公司的綜合實力進行排名。中指院主要根據收入增長率、收費管理總面積增長率、合同管理總面積增長率、僱員總數及僱員組成評估物業管理公司的增長潛力。本節中的數據分析主要基於對百強物業管理公司的研究。

中國物業管理行業

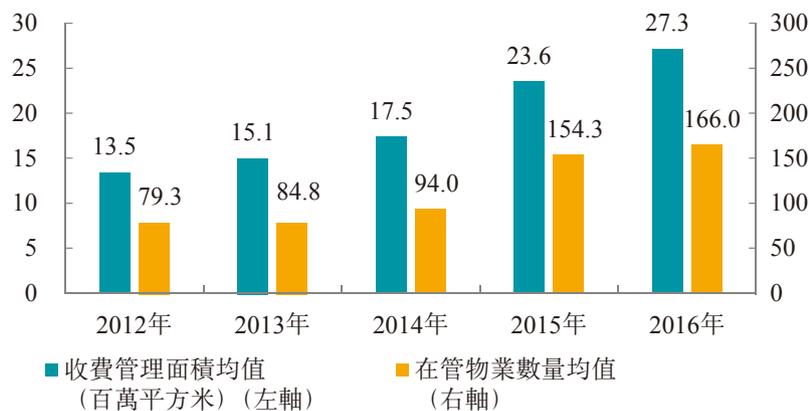
概覽

中國服務業管理行業發端於1981年，國內第一家物業管理公司於深圳經濟特區成立。此後，深圳的物業管理行業成為中國其他地區的標桿，引領行業快速發展。《物業管理條例》於2003年頒佈後，物業管理行業的監管框架日趨完善和成熟，行業確立了一個公開公平的市場制度，促進了中國物業管理行業的顯著成長。現今，中國物業管理行業服務於多類物業，包括住宅物業、商業物業、辦公物業、公眾物業、產業園區物業、學校物業、醫院物業及其他類型物業。

行業概覽

在中國，物業管理費收費模式包括兩類：包乾制或酬金制。中國物業管理行業的主流物業收費方式為「包乾制」，特別是對於住宅物業而言，由於該收費方式可通過省去業主和住戶對大額支出的若干集體決策程序，從而提升效率，並激勵物業管理服務商優化其業務，以提高盈利能力。另一方面，非住宅物業逐漸開始採用酬金制，使業主更深入地參與其物業管理，且物業管理服務商亦受到更加密切的監督。

近年來，隨著城市化進程加快和人均可支配收入的持續增加，百強物業管理公司管理的收費管理面積和物業數量快速增長。根據中指院的資料，百強物業管理公司在管物業的平均收費管理面積從2012年12月31日的13.5百萬平方米增至2016年12月31日的27.3百萬平方米，複合年增長率為19.1%。同時，百強物業管理公司在管物業的平均數量從2012年12月31日的79.3項增至2016年12月31日的166項，複合年增長率為7.6%。下圖載列所示年份百強物業管理公司在管物業的平均收費管理面積及物業平均數量：



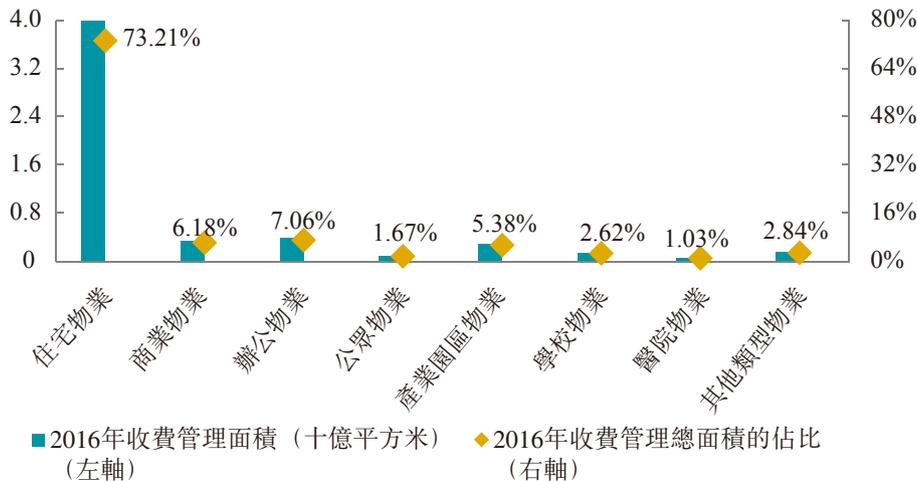
資料來源：中指院

根據中指院的資料，近年百強物業管理公司的地域覆蓋範圍亦有所擴張，百強物業管理公司擁有業務的城市平均數量由2012年的21個增至2016年的28個，複合年增長率為7.5%。

隨著收費管理面積和在管物業數量以及地域覆蓋範圍的顯著擴大，百強物業管理公司的平均收入由2012年的約人民幣257.3百萬元飆升至2016年的約人民幣627.8百萬元，複合年增長率為25.0%。

行業概覽

住宅物業佔百強物業管理公司的收費管理總面積大部分，同時該等企業亦尋求在管物業類型多樣化。下表載列百強物業管理公司2016年按物業類型劃分的收費管理面積：



資料來源：中指院

行業增長推動力

根據中指院的資料，中國物業管理行業的發展有賴於多個關鍵驅動因素。

城鎮化加快及人均可支配收入增加

近年來，中國的城鎮化水平及人均可支配收入顯著提高，促進了物業管理行業的發展。根據中指院的資料，中國城鎮化率（即一定時期內城市人口規模變化的預期平均速率）從1997年12月31日的31.9%增至2017年12月31日的58.5%。中國物業管理行業預計將隨著國家城鎮化水平的提高而繼續提高。此外，根據中指院的資料，中國經濟快速增長推動中國城鎮人口的人均可支配收入持續增加，於2017年增至人民幣36,396元，自2009年以來的複合年增長率為9.8%。中國消費者對更好的生活條件和優質物業管理服務的需求日益提升，也是中國物業管理行業增長的另一根本原因。

商品房的發展

隨著城鎮化進程加快、人均可支配收入不斷增長，商品房（即為出售而開發的住宅物業）的供應亦急劇增加。根據中指院的資料，於中國商品房銷售總建築面積從2012年的984.7百萬平方米增至2017年的14.5億平方米，複合年增長率為8.0%。根據中指院的資料，同期在建商品房的總建築面積從2012年的43億平方米增至2017年的54億平方米，複合年增長率為4.6%。

有利政策

國務院於2003年6月頒佈《物業管理條例》，作為物業管理行業監管框架之里程碑。其後，一系列支持物業管理行業發展的有利政策相繼生效，包括但不限於《國家發展改革委關

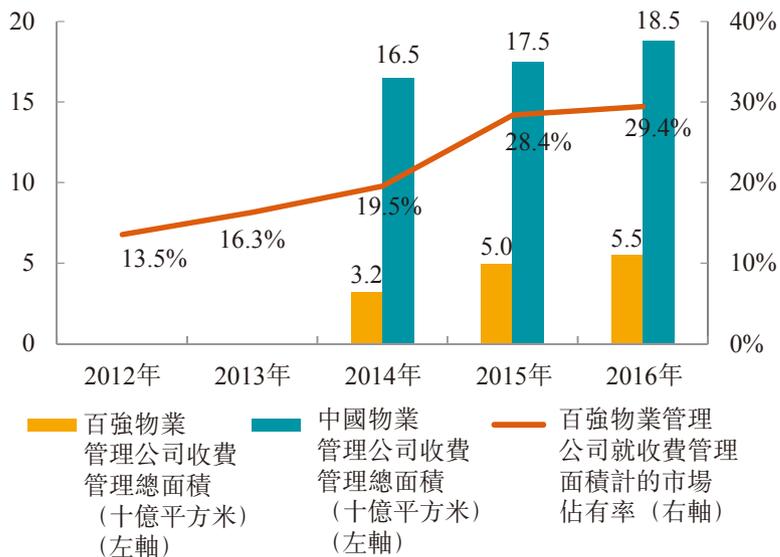
行業概覽

於放開部分服務價格意見的通知》及《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》。該等法律及政策共同開創並將繼續改善扶持性及有序環境，加速行業及中國物業管理公司之發展。

市場趨勢

中國物業管理行業的主要市場趨勢包括：

- **市場集中度提高。**中國物業管理行業分散而競爭激烈。大盤物業管理公司透過內生增長及併購中小規模的物業管理公司積極加速擴張，以擴充在管物業規模及實現規模效益，藉此改善市場地位。此後，市場趨於更加集中。根據中指院的資料，中國物業管理公司中，百強物業管理公司收費管理面積的集中度由2012年的13.5%上升至2016年的29.4%。根據中指院的資料，受益於市場集中度的提升，2014年至2016年百強物業管理公司前十名平均純利的複合年增長率高於百強物業管理公司的行業平均水平。下表載列所示年份中國物業管理公司的收費管理總面積，及百強物業管理公司按收費管理總面積計算的合計市場份額：



資料來源：中指院

- **在管物業類型及服務多元化。**為應對客戶需求不斷演變及面臨成本上升帶來的營運壓力增加，物業管理公司更願意探索不同業務模式和機遇。物業管理公司不斷促進在管非住宅物業類型的多樣化，原因是非住宅物業的利潤率通常高於住宅物

行業概覽

業。物業管理公司亦透過提供盈利能力較高的各種增值服務，不斷促進收入來源多樣化。該等非住宅物業包括向物業開發商及其他物業管理公司提供的諮詢服務，以及向業主及住戶提供的社區增值服務，如家居生活服務、電子商務服務、物業價值管理服務及其他多種定制專業服務。

- **智能住宅社區興起。**隨著互聯網、移動應用程式、雲計算及其他相關技術的普及以及中國政府的參與，物業管理公司不斷開發住宅社區智能管理，旨在透過線上及線下信息及資源整合，實現數字化、自動化、現代化及各種住宅資源的協同效應，及向業主及住戶提供一站式服務平台。
- **專業化人才促進標準化、信息技術採用提升。**為提高服務質量及降低勞動成本，百強物業管理公司中的大部分已設立自身的內部標準化營運程序，且更頻繁地採用信息技術。該等公司亦更趨向於將業務營運中的勞動密集型部分外派予外包商，同時更加重視招聘和培訓專業化和技術熟練型人員，支持實施智能管理及信息技術，為維持其領先市場地位提供創新動力。

競爭

競爭格局

中國物業管理行業分散而競爭激烈。根據中指院的資料，於2015年，業內有逾100,000家運營中的物業管理公司。

本公司作為一家物業管理組合龐大而多樣化的著名營運商，其物業管理服務主要與中國的大型國家級及區域級物業管理公司競爭。我們的增值服務與提供類似服務的其他物業管理公司以及相關行業參與者開展競爭。

我們為中國領先的物業管理服務商。根據中指院的資料，我們的綜合實力排名快速提高。根據中指院的資料，我們的整體實力於2015年、2016年及2017年在中國物業服務百強企業中分別排名第九、第五及第三。於2017年，根據中指院的資料，就(i)截至2016年12月31日的合同管理總面積所覆蓋的中國城市數目；及(ii)物業管理總體規模而言，我們在中國物業服務百強企業中分別排名第二及第四。根據中指院的資料，自2014年12月31日至2016年12月31日，我們收費管理面積的複合年增長率約為33.3%，高於百強物業管理公司的行業平均水平。

此外，截至2016年12月31日，我們每項物業的平均收費管理面積約為320,600平方米，遠高於百強物業管理公司的平均水平僅164,300平方米。

另外，根據中指院的資料，我們的物業管理服務維持較高的盈利能力，於2016年實現的收費管理面積每平方米淨利潤總額在中國百強物業管理公司前十名當中排名居首。

行業概覽

進入壁壘

根據中指院的資料，物業管理行業的部分進入壁壘包括：

- **品牌**。中國頂級物業管理公司(包括我們自身)已透過數十年的服務及營運塑造品牌聲譽。對照而言，未建立品牌及未與行業參與者發展業務關係的新入行者難以進入市場。
- **營運及管理專業化**。為更好地控制成本及保持服務質量，物業管理公司需要標準化及自動化營運模式方可改善其管理更多物業之能力。大盤物業管理公司較新入行者擁有更多資源投資營運標準化、自動化及智能化。
- **人才專業化**。隨著互聯網及其他技術的普及，物業管理行業對合資格僱員的需求量日益加大。對於新入行者，招募和挽留優質專業化僱員被視為一道主要障礙。

董事確認

董事在作出適當查詢後確認，自上述資料來源之刊發日期起，市場信息並無任何可能限制、抵觸或影響本節所載資料的重大不利變動。