

行業概覽

本節呈列資料源自第一太平戴維斯報告以及各種官方或公開可得的刊物。源自第一太平戴維斯報告的資料反映根據不同來源的資料對市場狀況作出的估計。本公司相信本節資料的來源適當，原因為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「**第一太平戴維斯**」）為獨立專業研究機構，並已於摘錄及複製有關資料時採取合理審慎的態度，且並無理由認為有關資料錯誤或具誤導性或已遺漏任何部分導致有關資料錯誤或具誤導性。本公司、獨家保薦人、[編纂]或彼等各自的聯屬人士或顧問或參與[編纂]的任何其他各方（第一太平戴維斯除外）均無獨立核證源自官方政府或其他第三方的資料的準確性，亦無對其準確性作出任何聲明。本文件所載官方政府或其他第三方資料未必準確，閣下不應過分依賴。董事經作出合理查詢後確認，自第一太平戴維斯報告日期起直至本文件日期，市場資訊並無出現任何可能限定、抵觸或影響本節所載資料的不利變動。

資料來源及研究方法

本公司已委託獨立行業顧問第一太平戴維斯分析中國物業管理行業及物業工程服務行業並編製第一太平戴維斯報告，本公司就此支付總費用人民幣350,000元。第一太平戴維斯為一家國際房地產諮詢集團，為房地產市場各領域租戶、投資者及開發商提供一系列服務，包括估值及諮詢服務。第一太平戴維斯的國際網絡遍佈美國、英國、歐洲大陸、亞太、非洲及中東，有600多個辦事處及聯營公司，並在全球擁有約35,000名員工。

第一太平戴維斯報告乃由第一太平戴維斯根據實地考察、訪談及第一太平戴維斯專有數據庫一手資料來源與從中國物業管理協會及第一太平戴維斯訂閱的中指數據房地產數據信息系統(CREIS)數據庫收集的二手資料來源數據編製而成。第一太平戴維斯亦自其他眾多資料來源收集數據，包括物業管理公司數據（包括第一太平戴維斯認為可靠的已報告統計數據、網站及營銷材料數據）、中國指數研究院進行的調查以及自政府當局收集的數據。於編製行業報告及排名資料時，第一太平戴維斯依賴下列假設：(i)中國經濟於預測期間將保持可持續增長；(ii)預期於相關市場的社會、經濟及政治環境於預測期間仍保持穩定；(iii)持續城鎮化、人均可支配收入持續增長及房地產市場發展等關鍵市場驅動因素很可能推動相關市場發展；及(iv)若所訂購數據來自知名公共機構，第一太平戴維斯會依賴該等機構的誠信及專業知識。

中國物業管理行業

概覽

中國物業管理行業的歷史可追溯至一九八一年首家物業管理公司於深圳成立之時。自此，中國物業管理行業迅速發展。於二零零三年六月，《物業管理條例》頒佈，為物業管理行業提供監管框架。隨著更多法規頒佈，該行業開放公平的市場體系得以確立，推動中國物業管理行業長足發展。中國物業管理行業現時為多種物業提供服務，包括住宅社區、辦公樓、購物中心、工業設施、學校及醫院。此外，中國物業管理服務供應商現於開發進程的不同階段提供各類服務。在交付後階段向房地產開發商、業主或業主委員會提供一系列物業管理服務，如保安、清潔、綠化及園藝以及維

行業概覽

修保養服務。彼等亦向在管物業業主或住戶提供社區增值服務，如維修保養專用區域、裝修廢料清理以及中介租賃服務等。

包幹制模式為中國物業管理行業的主要模式，物業管理公司將就提供物業管理服務按每平方米收取預先釐定及預先協定的「全包」物業管理費，或按固定價格收取有關費用，並承擔提供物業管理服務一切成本及開支。通過採用該模式，物業管理公司可通過採取一系列成本節約措施管理其成本，包括程序標準化、自動化及智能管理，以減少依賴人工勞動。

根據《鄭州市物業服務收費管理辦法》（鄭價公[2014]4號）（鄭州市物價局及鄭州市住房保障和房地產管理局於二零一四年八月一日聯合頒佈，並於二零一四年九月一日生效），非住宅類物業服務收費實行市場調節價。因此，非住宅物業管理服務費可由物業管理公司與業主自由協商決定。此後，非住宅物業的物業管理服務費根據包括物業項目品質、提供服務的水平以及不同地區及城市業主的負擔能力水平等因素釐定。此外，根據第一太平戴維斯報告，所示年度中國一線、二線、三四線城市每月每平方米住宅及非住宅物業的平均物業管理費載於下表：

歷史及預測非住宅物業平均物業管理費（人民幣／平方米／月）

級別	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年 (估計)	二零二零年 (估計)	二零二一年 (估計)	二零二二年 (估計)	二零二三年 (估計)
一線城市.....	13.65	13.65	13.80	13.96	13.88	13.94	14.00	14.06	14.12	14.17
二線城市.....	7.07	7.11	7.19	7.33	7.57	7.70	7.83	7.97	8.11	8.25
三四線城市....	3.07	3.10	3.11	3.18	3.26	3.31	3.36	3.41	3.47	3.52

資料來源：國家統計局、第一太平戴維斯

下表載列河南省鄭州市及本集團計劃擴張至的河南省鄰省歷史及預測非住宅物業平均物業管理費：

歷史及預測非住宅物業平均物業管理費（人民幣／平方米／月）

城市／省份	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年 (估計)	二零二零年 (估計)	二零二一年 (估計)	二零二二年 (估計)	二零二三年 (估計)
鄭州.....	5.67	5.70	5.77	5.88	6.07	6.18	6.28	6.39	6.50	6.62
河南省.....	4.76	4.80	4.84	4.94	5.09	5.18	5.27	5.36	5.45	5.54
湖北省.....	5.50	5.54	5.59	5.71	5.88	5.98	6.08	6.18	6.28	6.39
山東省.....	5.15	5.19	5.23	5.35	5.50	5.59	5.68	5.76	5.85	5.94
河北省.....	3.57	3.59	3.62	3.70	3.81	3.87	3.93	4.00	4.06	4.13
山西省.....	3.63	3.66	3.69	3.77	3.87	3.94	4.00	4.07	4.13	4.20
安徽省.....	3.34	3.37	3.39	3.47	3.57	3.63	3.68	3.75	3.81	3.87
陝西省.....	5.00	5.04	5.08	5.19	5.35	5.44	5.53	5.62	5.72	5.82

資料來源：第一太平戴維斯

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一九年九月三十日止九個月，我們的在管物業平均物業管理費保持相對穩定，分別約為每月每平方米人民幣6.1元、每月每平方米人民幣6.3元、每月每平方米人民幣6.1元及每月每平方米人民幣6.3元。

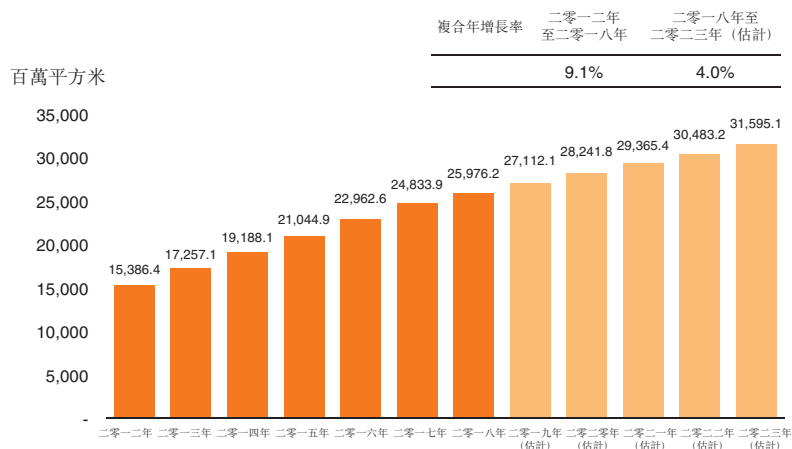
整體市場規模

近年來，隨著城鎮化進程加快、國民生產總值及人均可支配收入不斷增加，中國的在管物業總建築面積快速增加。根據第一太平戴維斯報告，中國在管物業總建築面積由二零一二年約15,386.4百萬平方米一直增加，並於二零一八年達約25,976.2百萬平

行業概覽

方米。然而，由於二零一七年及二零一八年每年竣工的物業（為物業管理行業新業務供應的單一來源）總建築面積的同比錄得負增長，近幾年來的市場規模增長亦有所放緩。

二零一二年至二零二三年（估計）在管物業總建築面積



資料來源：中國物業管理協會、第一太平戴維斯估計

收益及管理費

根據第一太平戴維斯報告，物業管理公司總營業收入由二零一二年約人民幣3,000億元增加至二零一八年約人民幣6,900億元，複合年增長率約14.9%。該增長主要歸因於在管物業總建築面積增加、服務多元化以及互聯網推進智能社區普及有助於創造收入及減少經營成本。

第一太平戴維斯估計，整個物業管理行業的收益將繼續增長，自二零一九年起每年假定平均增長約11.5%，至二零二三年將達到約人民幣11,870億元，此乃考慮到房地產市場可持續發展、商品房項目總數持續增長、能夠提供優質服務並收取較高物業管理費的百強物業管理企業市場集中度日益增加、持續的服務多元化及越來越多地使用智能樓宇自動化系統等增長動力。

河南省與鄭州市物業管理行業概覽

根據第一太平戴維斯報告，按二零一八年已完工商品房總建築面積計，河南省房地產市場是華中¹六省中最大市場。根據中華人民共和國國家統計局的資料，自二零零零年起，河南省已完工商品房超過700萬平方米，截至二零一八年在中國位列第六。此外，自千禧年代中期起，鄭州市非住宅物業市場快速發展，根據國家統計局的資料，按二零零七年至二零一七年累計已完工總建築面積計，鄭州市辦公及商業物業市場分別在中國位列第六及第九。

河南省物業管理行業受益於房地產市場持續發展，從該省新增並湧現多家知名物業管理公司可見一斑。於二零一八年，河南省有超過8,500家物業管理公司，在管總建築面積逾1,500百萬平方米。於二零一七年的在管物業項目總數達到13,115個，其中住宅及非住宅物業項目分別達9,031個及4,084個，佔約68.9%及31.1%。總部在河南的公司大部分在管物業項目均位於河南省內，另佔在管物業項目總數6.3%的826個物業項目位於河南省外。

1 華中地區包括河南、湖北、安徽、江西、湖南及山西六個省份

行業概覽

於二零一八年，鄭州市有超過1,500家物業管理公司，在管總建築面積逾260百萬平方米，當中住宅及非住宅物業分別為約193百萬平方米及67百萬平方米，佔該等公司在管總建築面積約74.2%及25.8%。

員工成本構成河南省及鄭州市物業管理公司成本支出最大部分。根據鄭州市統計局的資料，鄭州市城區從業人員年均工資由二零一三年的人民幣44,622元增至二零一八年的人民幣80,963元，複合年增長率為約12.7%。此外，根據中國指數研究院的資料，於二零一八年百強物業管理企業的員工成本佔服務成本總額約57.8%，於二零一三年至二零一八年按複合年增長率16.9%增長。

行業發展驅動力

城鎮化及人均可支配收入增長

中國城鎮化及人均可支配收入顯著增長為物業管理行業發展的主要驅動力。中國城鎮化率由二零一三年約53.7%增加至二零一八年約59.6%。中國物業管理行業預期將隨城鎮化水平提高而繼續發展。此外，自二零一三年十二月三十一日起，中國經濟快速發展推動城鎮人口的人均可支配年收入持續增長，於二零一八年增至人民幣39,251元，複合年增長率為8.2%。中國消費者對優越生活條件及高品質物業管理服務的需求日益增加，此乃中國物業管理行業發展的另一根本原因。中國經濟發展亦導致中高收入階層形成，因此，預期中國消費者將日漸追求品味，願意支付高價享受高品質服務。

河南省城鎮化進程發展良好，城鎮化率由二零一三年約43.8%增至二零一八年約51.7%，而二零一八年鄭州市城鎮化率達約73.4%，正趕上華中地區其他主要城市（如南昌及合肥）。此外，河南省及鄭州市城鎮人口人均可支配年收入隨全國平均水平增長而上升。隨著人們生活水平提高而需求更佳及更高品質服務，預期此將利於推動該省發展中城市物業管理服務的發展。

下表載列二零一三年至二零一八年中國、河南省及鄭州市的人口、城鎮化率及人均可支配年收入：

	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一三年至 二零一八年 複合年 增長率
中國							
總人口(百萬).....	1,360.7	1,367.8	1,374.6	1,382.7	1,390.1	1,395.4	0.5%
城鎮人口(百萬).....	731.1	749.2	771.2	793.0	813.5	831.4	2.6%
城鎮化率(%).....	53.7%	54.8%	56.1%	57.3%	58.5%	59.6%	2.1%
人均可支配年收入(人民幣元)....	26,467	28,844	31,195	33,616	36,396	39,251	8.2%
河南省							
總人口(百萬).....	94.1	94.4	94.8	95.3	95.6	96.1	0.4%
城鎮人口(百萬).....	41.2	42.7	44.4	46.2	48.0	49.7	3.8%
城鎮化率(%).....	43.8%	45.2%	46.8%	48.5%	50.2%	51.7%	3.4%
人均可支配年收入(人民幣元)....	22,398	23,672	25,576	27,233	29,558	31,874	7.3%
鄭州市							
總人口(百萬).....	9.2	9.4	9.6	9.7	9.9	10.1	1.9%
城鎮人口(百萬).....	6.2	6.4	6.7	6.9	7.1	7.4	3.6%
城鎮化率(%).....	67.1%	68.3%	69.7%	71.1%	72.3%	73.4%	1.8%
人均可支配年收入(人民幣元)....	26,615	29,095	31,099	33,214	36,050	39,042	8.0%

資料來源：國家統計局

行業概覽

下表載列二零一三年至二零一八年河南省鄰省的人口、城鎮化率及人均可支配收入：

	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一三年至 二零一八年 複合年 增長率
湖北省							
總人口(百萬).....	58.0	58.2	58.5	58.9	59.0	59.2	0.4%
城鎮人口(百萬).....	31.6	32.4	33.3	34.2	35.0	35.7	2.5%
城鎮化率(%).....	54.5%	55.7%	56.9%	58.1%	59.3%	60.3%	2.0%
人均可支配年收入(人民幣元)....	22,668	24,852	27,052	29,386	31,889	34,455	8.7%
山東省							
總人口(百萬).....	97.3	97.9	98.5	99.5	100.1	100.5	0.6%
城鎮人口(百萬).....	52.3	53.8	56.1	58.7	60.6	61.5	3.3%
城鎮化率(%).....	53.8%	55.0%	57.0%	59.0%	60.6%	61.2%	2.6%
人均可支配年收入(人民幣元)....	26,882	29,222	31,545	34,012	36,789	39,549	8.0%
河北省							
總人口(百萬).....	73.3	73.8	74.3	74.7	75.2	75.6	0.6%
城鎮人口(百萬).....	35.3	36.4	38.1	39.8	41.4	42.6	3.9%
城鎮化率(%).....	48.1%	49.3%	51.3%	53.3%	55.0%	56.4%	3.2%
人均可支配年收入(人民幣元)....	22,227	24,141	26,152	28,249	30,548	32,997	8.2%
山西省							
總人口(百萬).....	36.3	36.5	36.6	36.8	37.0	37.2	0.5%
城鎮人口(百萬).....	19.1	19.6	20.2	20.7	21.2	21.7	2.6%
城鎮化率(%).....	52.6%	53.8%	55.0%	56.2%	57.3%	58.4%	2.1%
人均可支配年收入(人民幣元)....	22,258	24,069	25,828	27,352	29,132	31,035	6.9%
安徽省							
總人口(百萬).....	60.3	60.8	61.4	62.0	62.5	63.2	1.0%
城鎮人口(百萬).....	28.9	29.9	31.0	32.2	33.5	34.6	3.7%
城鎮化率(%).....	47.9%	49.2%	50.5%	52.0%	53.5%	54.7%	2.7%
人均可支配年收入(人民幣元)....	23,114	24,839	26,936	29,156	31,640	34,393	8.3%
陝西省							
總人口(百萬).....	37.6	37.8	37.9	38.1	38.4	38.6	0.5%
城鎮人口(百萬).....	19.3	19.8	20.5	21.1	21.8	22.5	3.1%
城鎮化率(%).....	51.3%	52.6%	53.9%	55.3%	56.8%	58.1%	2.5%
人均可支配年收入(人民幣元)....	22,346	24,366	26,420	28,440	30,810	33,319	8.3%

資料來源：國家統計局

商品房供應增長

隨著中國城鎮化進程加快及人均可支配年收入不斷增長，商品房(即為出售而開發的住宅物業及為出售或租賃而開發的非住宅物業，包括零售、辦公及工業物業)供應亦急劇增加。已出售商品房總建築面積自二零一零年約1,047.6百萬平方米增加至二零一八年約1,716.5百萬平方米，複合年增長率為6.4%。此外，根據自然資源部的資料，住宅物業及非住宅物業新供應地盤面積於二零一七年達約1,152百萬平方米，年增長率達約5.1%。中國物業管理行業依賴商品房供需不斷增加，因此，該行業將持續繁榮及進一步發展。

河南省及鄭州市物業市場自最近十年起發展迅速。根據第一太平戴維斯報告，河南省及鄭州市所完工的商品房總建築面積分別由二零一三年約59.7百萬平方米及約11.4百萬平方米增至二零一八年約66.6百萬平方米及約19.5百萬平方米，複合年增長率分別為約2.2%及約11.3%。非住宅物業包括辦公室、零售及工業物業，於相應期間的總完工建築面積分別按複合年增長率約8.5%及約9.3%增至二零一八年15.8百萬平方米及5.9百萬平方米。預期河南省及鄭州市非住宅物業的物業管理行業的發展將由房地產市場持續發展所推動，尤其是鄭州市的甲等辦公室物業，預期二零一九年至二零二三年的新供應累計達1.3百萬平方米。

行業概覽

下表載列二零一三年至二零一八年中國、河南省及鄭州市完工商品房的建築面積：

	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一三年至 二零一八年 複合年 增長率
中國							
已完工商品房的建築面積(百萬平方米)	1,014.3	1,074.6	1,000.4	1,061.3	1,014.9	935.5	(1.6)%
已完工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	787.4	808.7	737.8	771.9	718.2	660.2	(3.5)%
已完工非住宅物業的建築面積(百萬平方米)	226.9	265.9	262.6	289.4	296.7	275.3	3.9%
河南省							
已完工商品房的建築面積(百萬平方米)	59.7	73.2	53.9	63.0	62.0	66.6	2.2%
已完工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	49.2	57.7	42.4	50.2	47.0	50.7	0.6%
已完工非住宅物業的建築面積(百萬平方米)	10.5	15.6	11.5	12.8	15.0	15.8	8.5%
鄭州市							
已完工商品房的建築面積(百萬平方米)	11.4	18.9	10.8	14.6	15.4	19.5	11.3%
已完工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	7.6	11.2	6.7	10.6	10.3	13.6	12.3%
已完工非住宅物業的建築面積(百萬平方米)	3.8	7.7	4.1	4.0	5.1	5.9	9.3%

資料來源：第一太平戴維斯報告

下表載列二零一三年至二零一八年河南省鄰省的完工商品房的建築面積：

	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一三年至 二零一八年 複合年 增長率
湖北省							
已完工商品房的建築面積(百萬平方米)	30.4	34.3	27.9	31.3	32.2	27.7	(1.8)%
已完工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	25.5	28.1	21.9	23.5	24.3	20.9	(3.9)%
已完工非住宅物業的建築面積(百萬平方米)	4.9	6.2	5.9	7.8	7.9	6.8	6.7%
山東省							
已完工商品房的建築面積(百萬平方米)	75.1	77.9	82.8	82.5	84.3	105.1	7.0%
已完工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	60.6	60.9	61.9	63.6	64.1	80.6	5.9%
已完工非住宅物業的建築面積(百萬平方米)	14.5	17.0	20.9	19.0	20.2	24.6	11.2%
河北省							
已完工商品房的建築面積(百萬平方米)	44.4	40.4	40.4	42.9	34.2	23.9	(11.6)%
已完工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	35.2	32.0	32.3	33.5	27.3	19.2	(11.4)%
已完工非住宅物業的建築面積(百萬平方米)	9.2	8.4	8.1	9.4	6.9	4.7	(12.4)%
山西省							
已完工商品房的建築面積(百萬平方米)	22.8	21.8	21.1	26.8	19.7	14.1	(9.2)%
已完工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	18.5	17.0	15.7	20.4	14.1	10.9	(9.9)%
已完工非住宅物業的建築面積(百萬平方米)	4.4	4.8	5.4	6.4	5.6	3.1	(6.4)%
安徽省							
已完工商品房的建築面積(百萬平方米)	51.8	52.0	55.4	53.8	47.5	44.9	(2.8)%
已完工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	39.2	38.3	41.0	40.5	34.2	31.8	(4.1)%
已完工非住宅物業的建築面積(百萬平方米)	12.6	13.7	14.4	13.4	13.2	13.0	0.7%
陝西省							
已完工商品房的建築面積(百萬平方米)	15.1	21.9	16.8	24.3	23.9	15.2	0.2%
已完工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	12.7	18.6	13.5	19.2	18.7	10.4	(4.0)%
已完工非住宅物業的建築面積(百萬平方米)	2.4	3.3	3.3	5.1	5.2	4.9	15.4%

資料來源：第一太平戴維斯報告

行業概覽

對物業管理行業的國家優惠政策

二零零三年六月頒佈的《物業管理條例》為物業管理行業提供監管框架。隨後，陸續有多部監管物業管理行業的各個方面的法律及規則開始生效，並為促進物業管理行業的發展頒佈各種政策，如《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》、《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》、《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》(國發[2017]7號)、《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國發[2017]46號)及《前期物業管理招標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)。根據第一太平戴維斯報告，該等政策已推行，旨在為服務定價及擴張方面提供以市場為基礎的架構，及鼓勵物業管理公司將其業務擴展至欠發達地區，為物業管理行業及物業管理公司的發展營造出有序的支持性環境。

中國物業管理行業發展趨勢

市場集中度不斷提升

物業管理行業經數十年發展後，若干中國物業服務百強企業已加快服務創新及業務擴展。物業管理行業較分散且競爭激烈，大型物業管理公司已加快擴張步伐，以透過有機增長及併購增加其市場份額及實現較佳營運業績。因此，中國物業服務百強企業在管建築面積的市場份額已由二零一二年的13.5%增至二零一八年的38.9%。

併購活動不斷增加

許多物業管理公司利用併購作為減低開拓新市場風險的工具，幫助新入行者利用併購實體已建立的資源及商譽進入本地市場。根據第一太平戴維斯報告，物業管理公司併購活動的趨勢將會持續及仍將作為其業務擴展的主要方式。因此，隨著主要行業參與者打入新市場並將業務多元化以進一步鞏固業務地位，中國物業管理行業將日益穩固。

加強信息技術標準化及提高信息技術採用率

中國的物業服務百強企業大多數已就提供服務建立標準化的經營程序。當物業管理公司進入新市場，標準化是在確保服務質量的情況下擴大經營規模的先決條件之一。信息技術普及可在提高服務質量同時減少勞動成本。例如，採用集中化信息系統可使總部監控全國在管物業，從而確保物業管理服務質素。

服務及收益多元化

中國的物業管理公司一直致力於提供多元化服務組合及尋求多元化收益來源。部分物業管理公司為房地產開發商提供與房地產開發項目相關的項目規劃及設計、選址、銷售及營銷諮詢服務。部分物業管理公司經營物業管理配套服務，例如餐飲服務、維修保養專用區域、裝修廢料清理以及中介租賃服務。部分物業管理公司管理日漸增多的醫院、學校、政府樓宇及其他非住宅物業。其他物業管理公司於建設項目的不同階段可發揮其物業工程及物業管理能力以提供諮詢服務，與第三方房地產開發商或業主建立融洽關係，以在物業管理協議招標中中標。根據第一太平戴維斯報告，中國物業管理公司將繼續尋求新的收益來源並進一步拓寬其服務範疇以滿足客戶需求。

行業概覽

競爭

競爭格局

根據第一太平戴維斯報告，中國物業管理行業高度分散，於二零一八年，物業管理服務供應商約有120,000家。

於二零一八年，中國物業服務百強企業在管建築面積的市場份額為約38.9%。根據中國指數研究院的資料，根據對各家公司的管理規模、營運表現、服務質素、發展潛力及社會責任的評估而釐定的綜合實力而言，本集團於二零一九年在物業服務百強企業中位居第67位。中國主要物業管理公司在管建築面積實現穩定增長，根據中國物業管理協會及中國指數研究院的資料，中國物業服務百強企業於二零一六年至二零一八年的平均在管建築面積按複合年增長率16.8%增長。此外，由於在管建築面積增加及實施有效的成本控制措施，中國主要物業管理公司盈利能力穩步提升。而且，根據中國物業管理協會及中國指數研究院的資料，物業服務百強企業於二零一六年、二零一七年及二零一八年的平均純利分別為人民幣45.8百萬元、人民幣57.3百萬元及人民幣72.2百萬元，而本集團於相同年度的純利則為人民幣11.5百萬元、人民幣19.3百萬元及人民幣34.2百萬元，二零一七年及二零一八年同比增長分別為67.8%及77.2%。

本集團在河南省及鄭州市的競爭位置

根據中國指數研究院的資料，河南省六家公司納入二零一九年中國物業服務百強企業，在該等公司中，只有兩家物業管理公司(包括本集團)100%集中於向非住宅物業提供物業管理服務。

本集團為物業管理公司，專門為非住宅物業提供專業物業管理服務，而核心為中高端寫字樓物業及多用途綜合中心。根據第一太平戴維斯報告，以截至二零一八年十二月三十一日止年度非住宅物業在管總建築面積計，本集團在河南省及鄭州市均排名第四。

二零一八年河南省非住宅物業市場的物業管理公司排名資料(按在管建築面積計) 二零一八年鄭州市非住宅物業市場的物業管理公司排名資料(按在管建築面積計)

排名	公司名稱	在管建築面積 (百萬平方米)	排名	公司名稱	在管建築面積 (百萬平方米)
1	公司A	約3.02	1	公司A	約3.02
2	公司B	約2.84	2	公司B	約2.69
3	公司C	約1.89	3	公司C	約1.89
4	本集團	約1.61	4	本集團	約1.61
5	公司D	約1.53	5	公司D	約1.40
6	公司E	約1.42	6	公司E	約1.26
7	公司F	約1.26	7	公司F	約1.26
8	公司G	約1.21	8	公司G	約1.21
9	公司H	約0.55	9	公司H	約0.55
10	公司I	約0.54	10	公司I	約0.54

資料來源：第一太平戴維斯報告

入行門檻

市場專門化

不同類型的物業對服務及服務質素要求各不相同，專注於某類物業的物業管理公司可能因缺乏經驗而無法管理其他類型物業。就非住宅物業(如辦公室及零售綜合體)，物業管理服務可能著重客戶關係、服務效率，因而需要專業服務供應商具備不同的技藝組合。

行業概覽

人才專門化

隨著互聯網和新技术興起，物業管理行業對合資格僱員的需求日益上升，而新物業管理公司則在招募及挽留高技能僱員方面面臨困難。

經營及管理標準化

為更好地控制成本及確保盈利能力，物業管理公司需實現經營標準化及集中化。大型物業管理公司較新入行者擁有更多可投入經營標準化及集中化的資源。反之，完善的標準化及集中化系統可提高物業管理公司的能力，以管理更多物業。

品牌

頂級物業管理公司已透過多年的服務及經營建立品牌聲譽。相較之下，新品牌在滲透市場方面困難重重。

中國物業工程服務行業

概覽

安裝工程行業的物業工程服務指設計、安裝、使用、保養及管理樓宇管理系統(BMS)或樓宇自動化系統(BAS)，包括樓宇中的消防、保安、進出及安全、能源、照明、電梯、通訊、監測及監控以及HVAC(供暖、通風及空調)等各種系統。樓宇自動化系統乃軟硬件互連的集中型網絡，用於監測及管理工業、商業及機構設施的環境。BAS及其設施旨在確保佔用者安全舒適，以及設施順暢及高效運行。

傳統上，BMS或BAS價格昂貴且構造複雜，需要專門安裝、運行及保養。由於耗資不菲且複雜度高，故該等系統鮮有部署於小型樓宇或物業組合(如倉庫、車庫)或樓宇設備(如水泵、發電機或校園或工業場所的停車場照明燈)。BMS或BAS廣泛應用於人員密集的大型辦公或零售樓宇，以及智能或智慧樓宇²，並已成為建築行業公認的行業規範，就靈活性、成本效益、集成技術性能、生態環保及滿足用戶實際需求等目標提供指引。

最新傳感技術及控制技術的進步使非侵入性、高性價比、互聯的物聯網產品出現，該等產品開始成為小型及大型樓宇的主流應用，並廣泛運用於新建築至傳統樓宇類型的各種物業，因為該等設備生成的資料可透過現有網絡匯集至雲端管理及分析服務中，亦便於物業管理人員透過智能手機及平板電腦監控。該等物聯網BMS產品因其競爭力的價格及使用簡便的特性在西方國家日益普及。在中國，多家本土公司亦已冒起，並針對不同類型的物業推出基於M2M及物聯網設計的本地產品。

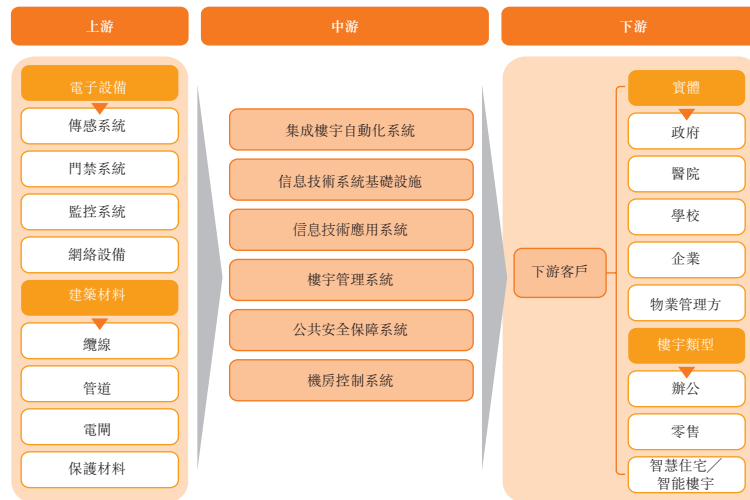
中國物業工程服務市場的價值鏈

物業工程服務價值鏈包括上游電子設備及建築材料供應商，主流為樓宇自動化系統開發及集成解決方案供應商，其可細分為集成樓宇自動化系統、信息技術系統基礎設施、信息技術應用系統、樓宇管理系統、公共安全保障系統及機房控制系統製造商及解決方案供應商。該等系統透過軟件及硬件實現嵌入、集成及互連。該等BAS及

2 智能建築的定義隨時間而變化。簡而言之，智能建築使用最新的技術及流程以盡可能安全高效地運行。智能建築的設計節能且環保，為佔用者營造最佳的環境。因此，該等樓宇的運作成本較低，為業主及佔用者提供了極大的惠益。

行業概覽

BMS開發商及解決方案供應商乃中游市場參與者，是物業工程服務市場的支柱。下游客戶包括政府、醫院、學校、企業、物業業主及物業管理公司等不同類型實體；下游服務主要提供予辦公、零售綜合體、智慧住宅及智能樓宇，以及按建築類型劃分的所有傳統樓宇。



資料來源：第一太平戴維斯分析

市場規模

物業工程服務行業於一九九零年代初在中國開始出現並興起，突破性進展發生於二零零零年建立行業標準之時，同時科技進步使其可擴展到更廣泛地域範圍及建築類型。根據第一太平戴維斯報告，物業工程服務市場規模由二零一二年約人民幣861億元增至二零一八年約人民幣2,530億元，複合年增長率為19.7%。物業工程服務行業將繼續蓬勃發展，主要市場推動因素包括建築行業持續增長、對節能及綠色環保的需求日益提升，以及政府實施積極扶持及激勵措施，且該行業於二零一九年至二零二三年的預測期間將按13.0%的複合年增長率增長，至二零二三年或之前將達至約人民幣4,668億元。

主要市場驅動因素

中國建築行業持續增長

物業工程服務行業是中國建築行業安裝工程³類別下的子行業。本行業蓬勃發展及壯大與建築行業發展以及中國房地產市場持續增長息息相關。根據國家統計局的資料，自二零一零年起，中國建築市場規模成為全球之首。二零一八年，建築行業總產值達人民幣235,086億元，佔國內生產總值約22.8%。二零一八年，建築行業在建物業的總建築面積增至約140.9億平方米，同比增長約6.9%。

節能及高效運作樓宇的需求增長

市場日益關注節能及順暢高效的樓宇運作，這已成為中國房地產市場及物業管理市場的重中之重。辦公樓宇及混合用途綜合體的佔用者及使用者尤其注重並尋求舒適及節能的系統，因而令現代綠色樓宇廣泛使用及應用物業工程服務。

3 安裝工程乃中國建築行業的一個子類別，包括(i)電氣安裝，(2)設備及管道安裝，及(3)所有土木工程完成後樓宇內的其他安裝工程。

行業概覽

政府積極的政策支持

中國政府一直採取激勵措施，促進建築行業提升能源效率及可持續性，並制定相關標準（特別是針對物業工程服務行業）以及其他激勵措施和政策以發展綠色樓宇及智慧城市），為不同城市不同物業組合的物業工程服務市場帶來巨大增長機遇。重大政府政策的實施開始於2012年，因此在此年，財政部與住房和城鄉建設部聯合發佈了《關於加快推動我國綠色建築發展的實施意見》，此意見詳述了政府對綠色樓宇的資助計畫。國家發展和改革委員會及住房和城鄉建設部於二零一三年聯合發佈《綠色建築行動方案》，要求政府投資樓宇、主要城市公共住房、機場、鐵路及公車站、賓館、購物商場及辦公大樓自二零一四年起全面執行綠色建築標準。二零一七年，住房和城鄉建設部發佈《建築節能與綠色建築發展「十三五」規劃》。中央政府已訂下綠色建築發展至二零二零年的清晰目標，在該等目標當中，計劃新建綠色建築將達2,000百萬平方米，而城鎮新建綠色建築的佔比將增至50%。

公共部門樓宇增加利用物業工程服務的趨勢

BAS及BMS系統的技術進步以及資本安裝成本降低而運行效率提升，令各省市政府及准政府機構在考慮實施新建築項目及改造項目（傳統樓宇）時可將物業工程服務的應用納入可行選項。在中國，物業工程服務及系統已廣泛應用於醫院、學校及其他公共樓宇及設施，如圖書館、博物館及文化機構。

物業工程服務的成本結構

勞工成本、原材料成本及諮詢服務費乃物業工程服務供應商的主要成本。勞工成本主要包括僱員福利開支，其取決於技術人員的人數及工作經驗。根據河南省統計局的資料，二零一七年鄭州市信息傳輸、軟件和信息技術服務業從業人員平均工資為約人民幣81,770元，屬各行業分部中最高。

原材料成本主要包括電子設備及網絡設備以及電纜及管道等建築材料成本。過去幾年原材料成本下降，主要是由於材料標準化提升以及批量採購硬件設備。此外，諮詢服務費主要指解決方案框架設計、系統測試及提供售後服務的成本。諮詢服務費上漲，主要是由於中國信息技術及軟件行業員工工資上漲所致。

競爭

根據第一太平戴維斯的分析，中國的物業工程服務行業仍處於快速增長階段，主要由中游開發商及解決方案供應商構成，他們的總數量預計超過3000家。物業工程服務的市場集中度較低，前十大公司的總銷售營業額合共佔約15%總市場份額。此外，物業工程服務市場規模由二零一二年約人民幣861億元增至二零一八年約人民幣2,530億元，複合年增長率為19.7%。未來五年，物業工程服務將在主要市場驅動因素影響下持續繁榮發展，包括中國建築行業持續發展。

入行門檻

資質門檻

儘管住房和城鄉建設部已於二零一五年七月提高從事物業工程服務設計及安裝的賣方及供應商資質標準，但下游客戶在甄選物業工程服務供應商時仍非常重視其資質。政府及房地產開發商或業主將全面評估各類因素，如營運規模、技術水平、行業經驗及往績記錄，這將對中小型服務供應商及項目經驗有限的潛在進入者形成進入壁壘。

行業概覽

人才門檻

系統設計、開發及集成乃物業工程服務行業的核心工作，這需要掌握建造技術及便捷運營程序的高級專業人才。此外，具備銷售經驗及客戶資源的人才亦是行業參與者保持競爭力及在業內成功的關鍵。

技術門檻

運用尖端樓宇自動化技術及系統集成的能力對於物業工程服務供應商而言至關重要。彼等亦須開發運用新平台的新解決方案，利用物聯網及大數據，為不同客戶提供最適合的全面解決方案。下游客戶日益關注系統相容性，尤其是對於改造樓宇項目而言。這將對經驗不足且欠缺專業知識的市場新進入者造成技術挑戰。