

行業概覽

本節及本文件其他章節所載資料及統計數據均來自我們委託中指院就[編纂]獨立編製的行業報告。我們相信，該等資料及統計數據來自適當的來源，且我們已採取合理謹慎態度摘錄及轉載該等資料。我們並無理由相信該等資料及統計數據在任何重大方面屬虛假或誤導。本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、參與[編纂]的任何其他各方或其各自的董事、顧問及聯屬人士概無獨立核實該等資料及統計數據。因此，本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、參與[編纂]的任何其他各方或其各自的董事、顧問及聯屬人士概不就本文件所載該等資料及統計數據的正確性或準確性發表任何聲明。該等資料及統計數據或會不準確、不完整、過時或與中國境內或境外編撰的其他資料不一致。基於上述理由，閣下不應過分依賴本節所載資料。

中指院及其研究方法

我們以總成本約人民幣800,000元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利。中指院於2007年成立，是中國房地產研究機構，擁有逾600名分析師，覆蓋華北、華東、華南、華中及西南五個地區的多個城市。中指院擁有研究及追蹤中國物業管理行業的豐富經驗，並自2008年起即就物業服務百強企業進行研究。中指院的研究主要考慮過往三年內每年平均管理至少十項物業或總建築面積50萬平方米或以上的物業服務企業。中指院使用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括從物業服務企業收集的數據（包括來自申報統計數據、網站及市場資料的數據）、其進行的調查、從中國房地產指數系統收集的數據、過往數年物業服務百強企業的數據表、20座城市物業管理費的索引數據、房地產市場統計年鑒及國家統計局的公開數據及其為過往刊發的報告所收集的數據。中指院主要通過評估各物業服務企業的管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任，為物業服務企業的綜合實力確定排名。中指院主要在收入增長率、在管總建築面積增長率及合約總建築面積增長率、僱員總數及僱員構成方面評估物業服務企業的增長潛力。本節中的數據分析主要根據物業服務百強企業進行。

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二十世紀八十年代初，從那時起，中國物業管理行業歷經快速發展。於2003年6月，《物業管理條例》獲頒佈，規定了物業管理行業的監管框架。截至2018年12月31日，中國物業管理行業約有127,000家物業服務企

行業概覽

業，而京津冀區域的物業管理行業有約14,000家物業服務企業。截至2019年12月31日，中國及京津冀區域物業管理行業的在管總建築面積分別約為239億平方米及23億平方米。於2019年，中國及京津冀區域物業管理行業的收益分別約為人民幣5,687億元及人民幣584億元。隨着更多法規的頒佈，該行業的公開公平市場制度得以確立，這進一步刺激中國物業管理行業的顯著增長。中國物業管理行業目前服務多類物業，包括住宅物業、商業物業、辦公大樓、公眾物業、產業園區、學校及醫院。

近年來，隨着城市化進程加快和人均可支配收入的持續增加，物業服務百強企業管理的建築面積和物業數目快速增長，按在管建築面積計，截至2019年12月31日所佔市場份額為43.6%。根據中指院的資料，物業服務百強企業在管物業的建築面積從2014年到2019年持續上升。截至2019年12月31日，物業服務百強企業在管物業的平均總建築面積增加至約42.8百萬平方米，自2014年起的複合年增長率為21.6%。預計中國物業管理行業在管物業的總建築面積將於2021年增加至266億平方米，而京津冀區域、長三角、大灣區及成渝城市群物業管理公司在管物業的總建築面積預計於2021年將達到24億平方米、57億平方米、21億平方米及31億平方米，2018年到2021年的複合年增長率分別為3.2%、4.5%、4.9%及6.3%。此外，預計物業服務百強企業所管理的平均總建築面積將於2021年增加至49.0百萬平方米，及按在管建築面積計，預計物業服務百強企業的市場份額將於2021年增加至44.1%。截至2019年12月31日，物業服務百強企業在管物業的平均數量增加至212項，自2014年起的複合年增長率為19.5%。承接聯屬物業開發公司的項目是物業服務百強企業擴展業務的重要方式。根據中指院的資料，於2019年，2020年物業服務百強企業中有約80.0%與聯屬物業開發公司擁有密切的業務關係，其在管建築面積中平均約有60.0%來自聯屬物業開發公司。

根據中指院的資料，基於(i)京津冀區域、長三角、大灣區及成渝城市群物業服務百強企業於2018年及2019年的在管建築面積；(ii)各城市群商品房的可銷售建築面積；(iii)物業服務百強企業於2021年的估計平均在管總建築面積；(iv)估計在建總建築面積及將由物業開發商於2020年及2021年開發的建築面積；(v)鑒於2020年3月以來中國經濟活動逐步恢復，長遠看來，COVID-19疫情對物業管理行業的影響有限；及(vi)中國政府實施的利好政策及區域性規劃，預計京津冀區域、長三角、大灣區及成渝城市群物業服務百強企業於2021年的在管總建築面積將分別約為9億平方米、21億平方米、11億平方米及12億平方米，自2018年起的複合年增長率分別為11.7%、12.4%、9.0%及14.4%，表明各城市群增長穩定。

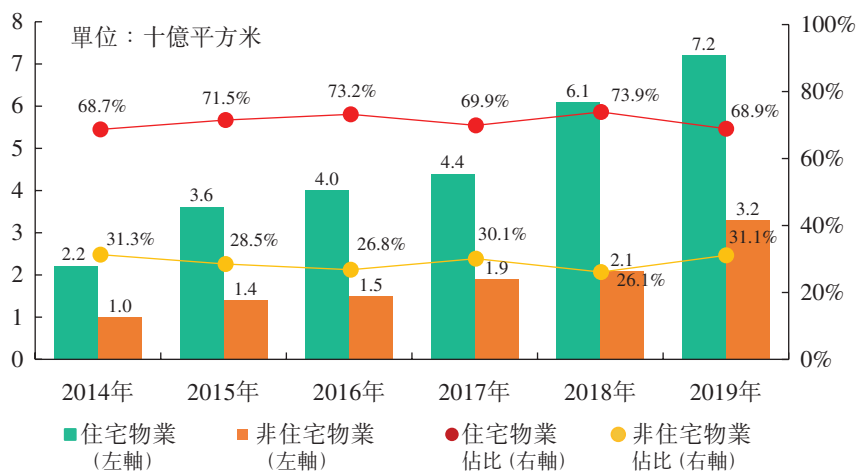
行業概覽

京津冀區域、長三角、大灣區及成渝城市群 物業服務百強企業的在管總建築面積

	截至12月31日			
	2018年	2019年	2020年 估計	2021年 估計
	(十億平方米)			
京津冀區域	0.7	0.8	0.8	0.9
長三角	1.5	1.7	1.9	2.1
大灣區	0.8	0.9	1.0	1.1
成渝城市群	0.8	0.9	1.1	1.2

根據中指院的資料，近年，物業服務百強企業的地域覆蓋範圍亦有所擴張。截至2019年12月31日，物業服務百強企業進入城市數量均值由2014年的24個增至2019年的31個。

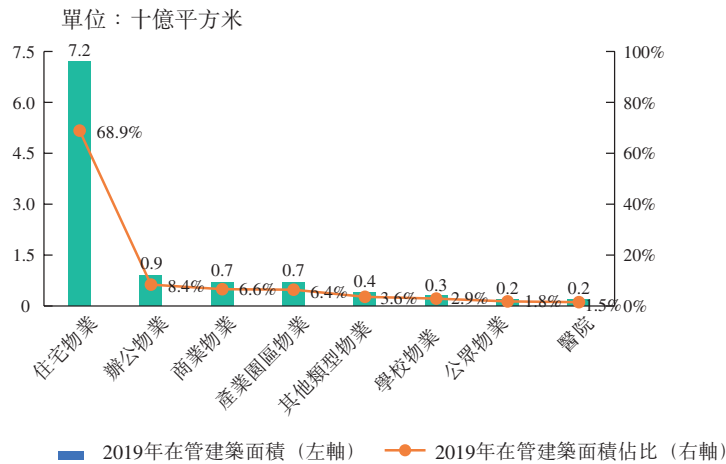
截至2019年12月31日，由物業服務百強企業管理的所有物業類型總建築面積達約104億平方米，2014年至2019年的複合年增長率為26.5%。截至2019年12月31日，物業服務百強企業的在管住宅物業總建築面積達到約72億平方米，佔物業服務百強企業在管總建築面積的68.9%，且在所有在管物業類型中佔比最大，從2014年至2019年的複合年增長率為26.6%。雖然於在管總建築面積中住宅物業仍佔比最大，物業服務百強企業也追求將在管物業類型多元化。截至2019年12月31日，物業服務百強企業的在管非住宅物業總建築面積約為32億平方米，佔在管總建築面積31.1%，2014年至2019年的複合年增長率為26.4%。



資料來源：中指院

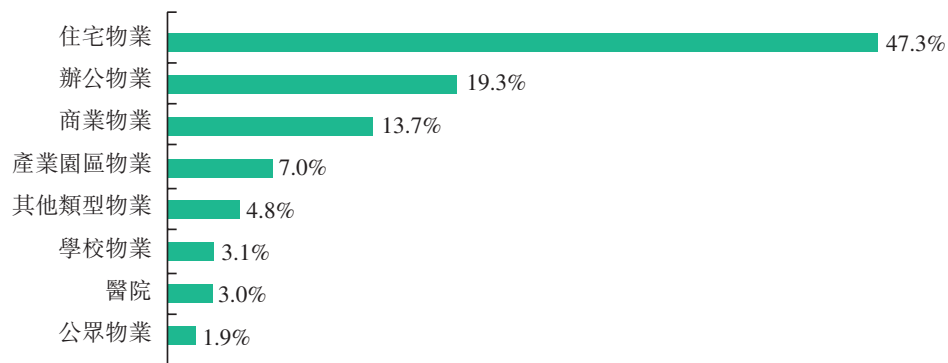
行業概覽

於2019年，在所有非住宅物業類型中，在管辦公樓建築面積佔2020年物業服務百強企業在管物業總建築面積的8.4%，在所有在管物業類型中佔第二大比例。下圖載列2020年物業服務百強企業的截至2019年12月31日各類型在管物業的總建築面積。



資料來源：中指院

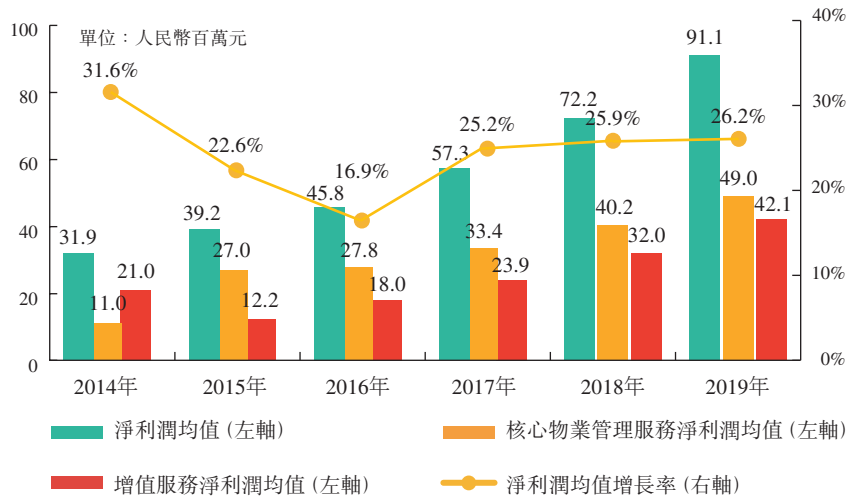
以收入計，於2019年，2020年物業服務百強企業管理的住宅物業核心物業管理服務收入（不包括增值服務所得收入）佔其核心物業管理服務總收入的47.3%，其次是管理辦公大樓及商業物業所得的收入，分別佔19.3%及13.7%。下圖載列於2019年，2020年物業服務百強企業管理的各類在管物業的核心物業管理服務收入佔核心物業管理服務總收入的百分比。



資料來源：中指院

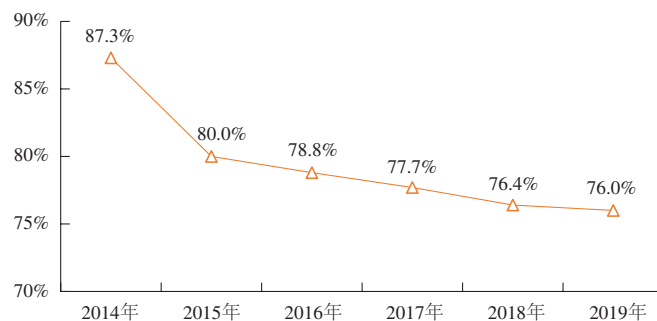
根據中指院資料，2019年，物業服務百強企業淨利潤均值為人民幣91.1百萬元，2014年至2019年的複合年增長率為23.3%。其中，核心物業管理服務淨利潤均值為人民幣49.0百萬元，同比增長22.0%，增值服務淨利潤均值為人民幣42.1百萬元，同比大幅增長31.6%。

行業概覽



資料來源：中指院

通過開展多元化、標準化、自動化服務以及借助智能科技，物業服務百強企業能夠削減營運成本比率及達致成本效益。根據中指院資料，物業服務百強企業的營運成本比率從2014年的87.3%下降至2019年的76.0%。下圖載列所示年度物業服務百強企業的營運成本比率。



資料來源：中指院

COVID-19疫情及其對中國物業管理行業的影響

中國武漢2019年12月首次報告COVID-19疫情，世界衛生組織(WHO)於2020年1月30日宣佈其為國際關注的突發公共衛生事件。根據中指院的資料，預計COVID-19疫情將導致全國經濟在短期內出現一定的放緩。根據國家統計局的資料，2020年第一季度中國國內生產總值為人民幣206,504億元，較2019年第一季度下降6.8%。然而，長期來看物業管理行業受到的影響仍有限，原因如下：

- 依託政府支持政策，物業管理行業的抗風險及反週期能力較強。自2020年第一季度以來，政府頒佈了多項政策減免增值稅、消費稅、城市維護建設

行業概覽

稅以及延遲／暫停養老保險、失業保險、工傷保險及住房公積金，以加快恢復經濟活動。此外，中國採取了更加靈活的貨幣政策以減少COVID-19疫情的影響，包括降低銀行準備金率，降低利率及降低貸款最優惠利率，預期亦有利於物業管理市場；

- 於COVID-19疫情期間，物業管理公司在住宅物業與商務物業中實施社交距離及自我隔離方面擔當着前線角色，而業主、住戶及租戶更加依賴物業管理服務。進行嚴格檢疫及維持社交距離期間，物業管理公司人員一般與業主、住戶及租戶有較多互動，物業管理公司可藉此更頻密與業主、住戶及租戶溝通及更加了解其需要，從而改善服務質量及提升增值服務，且鑑於2020年3月以來中國經濟活動逐步恢復以及物業管理公司在收取費用方面的持續力度，物業管理費收取率將有所改善；及
- 該疫情於2020年1月至2月期間爆發後，自2020年1月23日以來中國31個省、自治區及直轄市啟動重大突發公共衛生事件一級響應，且中國農曆新年假期已被延長。自2020年2月22日起，中國政府開始將響應級別調整為二級且國民經濟活動逐步恢復。截至2020年2月，中國商品房物業的累計可銷售建築面積為84.7百萬平方米，較2019年減少39.9%。由於(i) COVID-19疫情於2020年3月逐步受到控制；(ii) 中國政府頒佈有利政策；(iii) 自2020年3月以來中國經濟活動已逐漸恢復；及(iv) 中國房地產市場的旺季過往通常於3月開始直至年底為止，截至2020年3月，中國商品房物業的累計可銷售建築面積達219.8百萬平方米。因此，自2020年3月起對房地產購買及物業管理服務的需求開始逐漸恢復，此後物業管理市場將逐步恢復。

中國物業管理行業的主要收入模式

在中國，物業服務企業自核心物業管理服務及增值服務（包括諮詢服務、工程服務及社區增值服務，例如共用區域營運、家政服務、房屋經紀、社區金融、養老服務）產生收入。

在中國，物業管理費收費模式包括兩類：包幹制與酬金制。中國物業管理行業的主流物業收費方式為包幹制，特別是對於住宅物業而言。包幹制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供應商優化其業務，以提高盈利能力。對於非住宅物業，儘管通常採用包幹制，但一、二線城市的部分物業管理服務供應商逐漸由採用包幹制轉變為採用酬金制。

行業概覽

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以下關鍵驅動因素。

優惠政策

2003年6月，中國政府頒佈《物業管理條例》，為物業管理行業建立監管框架。隨後，陸續有多部監管物業管理行業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多項政策。2014年12月頒佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014]2755號），該通知放開非保障性住房物業管理服務收費，同時建立補貼機制。2017年7月，住建部聯合國家發改委等八部門出台《關於在人口淨流入的大中城市加快發展住房租賃市場的通知》，鼓勵物業服務企業設立附屬公司拓展住房租賃市場。國務院亦於2017年6月頒佈《關於加強和完善城鄉社區治理的意見》，鼓勵物業服務企業擴大業務運營及擴展服務至農村地區。於2020年3月頒佈的《北京市物業管理條例》旨在解決部分社區物業管理費收取、使用住宅物業專用維修資金及缺乏物業管理服務等問題。其亦促進物業管理服務標準化，並提高物業管理信息的透明度。中指院預計，在政府鼓勵及自穩定監管框架形成後公開公平市場的發展下，中國物業管理行業將在全國範圍內持續發展。有關更多詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

需求增長

根據中指院的資料，中國的城鎮化及人均可支配收入顯著增長，成為物業管理行業的主要增長原動力。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1999年的34.8%增至2019年的60.6%。預期中國物業管理行業將隨着城鎮化水平的不斷提高而持續增長。此外，根據國家統計局的數據，中國經濟快速增長推動城市人口的人均可支配收入持續增長，並於2019年增至每年人民幣42,359.0元，自2009年起複合年增長率為9.4%。中國消費者對更佳生活條件及優質物業管理服務的需求持續上升，這或會成為中國物業管理行業增長的另一相關驅動因素。中指院認為，中國城市人口的人均可支配收入增加及其購買力不斷提升將對中國物業管理服務的發展產生極大影響。

供應增長

隨着中國城鎮化進程加快、人均可支配收入不斷增長，商品房的供應亦急劇增加。根據國家統計局的數據，中國商品房銷售總建築面積從截至2014年12月31日的約1,206.5百萬平方米增至截至2019年12月31日的約1,715.6百萬平方米，複合年增長率為7.3%。

行業概覽

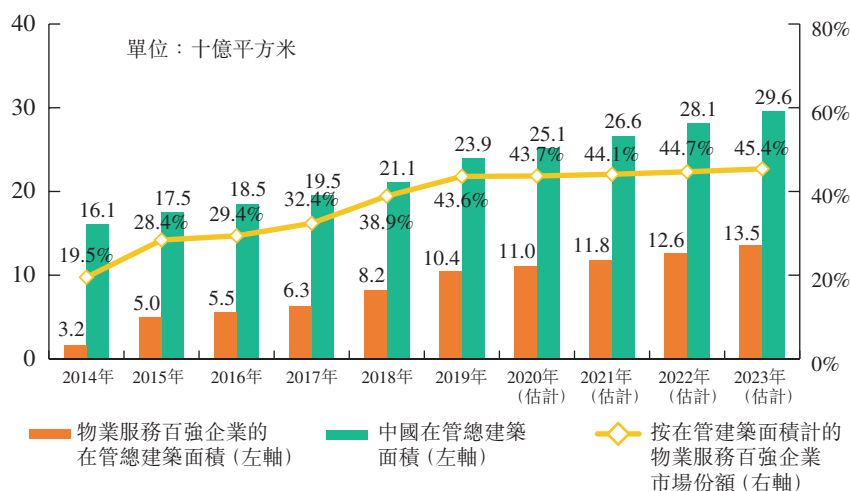
資本市場進一步發展

中國資本市場的進一步發展為物業管理行業帶來增長機會及多元化融資渠道。為改善資本市場的監管環境，多項規管資本市場的政策陸續出台，例如《關於進一步規範發行審核權力運行的若干意見》、《關於進一步推進全國中小企業股份轉讓系統發展的若干意見》和《全國中小企業股份轉讓系統掛牌公司分層管理辦法（試行）》。資本市場的發展讓物業服務企業能夠獲取更多資金、多元化資金來源及擴展業務，包括通過併購。

中國物業管理行業發展趨勢

市場集中度不斷提升

物業管理行業在經過幾十年的發展後，部分物業服務百強企業已加快創新其服務和擴大業務規模。此外，市場集中度不斷提升。在分散和充滿競爭的物業管理行業，大型物業服務企業積極改善其戰略佈局並加快其擴展速度，並主要透過有機增長及併購增加其市場份額並取得更好的經營業績。根據中指院的資料，物業服務百強企業在管建築面積佔中國物業管理行業總建築面積由2014年的19.5%增加至截至2019年12月31日的43.6%。根據中指院發佈的「中國房地產業中長期發展動態模型」，結合內外經濟環境分析，2023年物業服務百強企業的市場集中度估計將會達到45.4%，表明物業管理行業的集中度正不斷攀升。下圖載列於所示年度，中國物業服務企業及物業服務百強企業的在管歷史及預測總建築面積，以及物業服務百強企業的市場份額（按在管總建築面積計）。

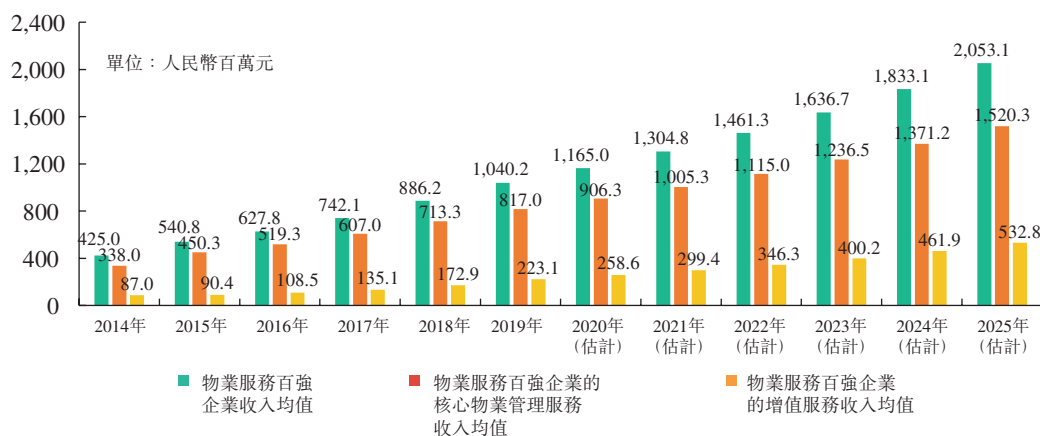


資料來源：中指院

行業概覽

採用信息技術發展業務和多元化服務

藉助信息技術，例如雲端應用、電子商務、物聯網、大數據及人工智能，很多物業服務企業得以降低勞工成本及提高盈利能力。例如，利用人工智能技術(如智能門禁系統、智能樓控系統、智能能源管理系統、巡邏機器人、配送機器人及查詢機器人)大幅降低物業服務企業的勞工成本。此外，藉採用平台服務(例如微信公眾號及手機應用程序)，物業服務企業能夠有效整合及分配資源，以提供多元化增值服務及進一步擴大服務範圍至共用區域管理、社區金融、房屋經紀、家政服務等。因此，來自增值服務的收入已逐漸成為物業服務企業的重要收入來源。根據中指院的資料，物業服務百強企業的收入均值於2014年至2019年按19.6%的複合年增長率增加，並預期於2020年至2025年按12.0%的複合年增長率增加。物業服務百強企業核心物業管理服務及增值服務的收入均值於2014年至2019年分別按19.3%及20.7%的複合年增長率增加。物業服務百強企業核心物業管理服務及增值服務的收入均值預期於2020年至2025年分別按10.9%及15.6%的複合年增長率增加。下圖載列所示年度按服務類別分類的物業服務百強企業的收入均值。



資料來源：中指院

對專業人才的需求日漸增加

物業服務企業致力建立專業團隊以提供優質服務及客戶體驗。由於物業管理服務廣泛採用信息技術，因此市場對具備多種技能(例如管理及信息技術)的專業人士的需求殷切。此外，物業服務企業亦逐漸將傳統勞動力集中工作外包給其他更專業化的公司(包括清潔、綠化及保安)。未來，物業服務企業仍將繼續着重人才引進及培訓以保持市場領導地位。

標準化服務以提升服務質量

物業管理服務供應商一直致力創新服務模式、提升服務質量、加大信息技術投資、制定標準化物業服務流程及降低集約化管理成本。技術投資將促進物業管理標準化。

行業概覽

隨着標準化服務的出現促進了物業管理行業的大力發展，領先物業服務企業藉助信息技術來規範和改善服務質量。標準化通過提高業務運營效率和基準化服務質量對物業管理行業的穩健發展起着至關重要的作用。此外，標準化在行業轉型、升級及可持續發展中發揮戰略性、引領性和支撐性作用。營運的標準化和服務質量的提升，可以提高業主居住滿意度，同時是未來物業管理行業發展的重要趨勢。

非住宅物業管理行業的增長潛力

在政府鼓勵下，更多有利非住宅物業管理行業的有利政策陸續出台。於2015年11月頒佈的《國務院辦公廳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》旨在促進物業管理服務標準化，此為中國首個促進生活服務業發展的政策。其對物業管理行業的各個方面（如服務質量、專業實踐及行業形象）產生重大影響。於2019年頒佈的《關於加快發展流通、促進商業消費的意見》鼓勵將經營困難的百貨商店、大型體育館及老舊工業廠轉變為綜合消費載體。其亦為城市規劃調整、公共基礎設施、土地翻新及擴張提供支持。其有利於商業物業改革及改造，並進一步規定商業物業管理服務的多元化需求。於2019年9月頒佈的《關於進一步擴大養老服務供給促進養老服務消費的實施意見》建議大力發展城市社區的養老服務，並積極培育家庭護理服務。其鼓勵物業管理行業進一步開發有關老年護理的增值服務。於2019年4月頒佈的《加大力度推動社會領域公共服務補短板強弱項提質量促進形成強大國內市場的行動方案》規定擴大有效的公共服務供應及提高公共服務的質量，鼓勵物業服務企業擴大其公共服務。於2020年2月頒佈的《關於促進消費擴容提質加快形成強大國內市場的實施意見》建議促進消費增長。其有效促進國民消費，並進一步提高對商業消費等多層次服務的需求，從而加強商業物業管理服務的未來發展。因此，我們窺見物業管理市場的更多商機，此亦使非住宅物業管理市場受益。此外，由於各類非住宅物業各具本身特點，非住宅行業公司須提供針對客戶不同需要而定制的專業服務。非住宅物業管理服務不斷呈現出專業性和特殊性。因此，通過按不同類型非住宅物業的特點提供服務，物業服務企業可以在市場上各展優勢。

歷史價格趨勢

勞動力是物業管理行業的主要成本。根據中指院的資料，截至2016年、2017年、2018年及2019年12月31日止年度，物業服務百強企業的勞工成本與銷售成本比率分別為53.4%、55.8%、57.8%及59.1%，即所有物業服務企業均面臨勞工成本增加壓力。這主要是由於政府要求提高最低工資及員工人數增加。隨着物業服務百強企業業務擴大，員工人數亦隨之增加。此外，包括培訓及管理在內的其他相關勞工成本隨員工人數增加而上升。

根據中指院的資料，物業服務企業可通過先進科技及增加外包安排以降低整體銷售成本。近年，物業服務百強企業已通過技術取代部分人工以降低成本。此外，亦透過自動化增加營運效率及提升服務質量。根據中指院的資料，外包可使物業服務企業降低整體勞工成本，發揮外包商在各自領域的專長及提升營運效率。

行業概覽

根據中指院的資料，2014年至2019年，位於北京且由物業服務百強企業管理的住宅物業及商務物業的平均月度物業管理費保持相對穩定。2014年至2019年，位於北京且由物業服務百強企業管理的住宅物業的平均月度物業管理費分別為人民幣2.85元／平方米、人民幣3.02元／平方米、人民幣2.89元／平方米、人民幣3.04元／平方米、人民幣3.01元／平方米及人民幣2.92元／平方米，預期2020年及2021年將約為人民幣3.00元／平方米。2014年至2019年，位於北京且由物業服務百強企業管理的商務物業的平均月度物業管理費分別為人民幣10.93元／平方米、人民幣11.56元／平方米、人民幣11.39元／平方米、人民幣11.61元／平方米、人民幣11.28元／平方米及人民幣11.87元／平方米，預期2020年及2021年將約為人民幣11.50元／平方米。

競爭

整體物業管理行業及辦公樓分部的市場潛力

過去幾年中國房地產市場快速發展，為物業管理行業創造發展空間。

根據中指院發佈的「中國房地產業中長期發展動態模型」，結合內外宏觀經濟環境，中指院估計到2025年，中國商品住宅物業累計可銷售建築面積將達約236億平方米。按2020年物業服務百強企業的平均月度住宅物業管理費人民幣2.09元／平方米計，2025年住宅物業的市場容量將為人民幣5,926億元。2025年的非住宅物業的累計可銷售建築面積將達約36億平方米。按2020年物業服務百強企業的平均月度非住宅物業管理費人民幣5.15元／平方米計，2025年的非住宅物業管理的市場容量將為人民幣2,231億元。因此，預計2025年核心物業管理服務總體市場容量將增加至人民幣8,157億元，2020年至2025年的複合年增長率為6.4%。此外，2019年中國社區增值服務的市場容量約為人民幣10,043億元。根據中指院的資料，根據2014年至2019年消費品零售總額8.6%複合年增長率、社區銷售在消費品零售總額中的比例以及社區銷售的市場規模，到2025年，社區增值服務的市場容量預計增加至人民幣1.8萬億元，自2020年起複合年增長率為10.0%。雖然COVID-19疫情對經濟帶來一定影響，但保持距離及隔離政策促進了居民對社區消費的需求，從而對社區增值服務的穩定增長形成支撐。由於COVID-19疫情逐漸得到控制，居民將保持以往的消費習慣，加之消費者的需求將受到政府政策的驅動，預計2020年至2025年社區增值服務的市場容量仍將按10.0%的複合年增長率增長。

在選擇商業物業或辦公樓物業服務企業時，客戶通常採用的標準比選擇住宅物業服務企業更高。他們會考慮許多因素，包括物業服務企業的經驗、提供專業服務的能力和發展能力。因此，良好的信譽對於一家物業服務企業擴大業務非常重要。此外，商業物業及辦公樓的管理費往往較住宅物業為高，增加了非住宅物業服務企業的收入。

根據中國國家統計局的數據，2019年售出的辦公樓可銷售建築面積約為37.2百萬平方米，自2014年起的複合年增長率為8.3%。考慮到對經濟增長率、城市化率、市場供需、投資狀況、政策及規劃以及2014年至2019年辦公樓建築面積增加的複合年增長率的綜合分析等多項因素，中指院估計2020年至2023年辦公樓可銷售建築面積將增加約182.5百萬平方米，複合年增長率為8.3%。因此，到2023年，預期在管辦公樓總建築面積為586.6百萬平方米。

行業概覽

競爭格局

中國的物業管理市場高度分散，但市場集中度不斷提升。在核心物業管理服務方面，我們的競爭對手主要來自大型全國性、地區和地方物業服務企業，而增值服務的競爭對手則是其他提供類似服務的公司。例如，我們向業主和住戶提供的增值服務可能與銷售食品和雜貨的供應商和電子商務企業競爭，我們的增值服務也可能與銷售和租賃服務的地產代理以及廣告服務公司競爭。

在過去的幾年里，中國主要的物業服務企業的在管建築面積穩步增長。大型物業服務企業的在管建築面積快速增長。2020年物業服務百強企業的在管總建築面積佔截至2019年12月31日所有物業服務企業在管總建築面積的43.6%。截至2019年12月31日，物業服務十強企業和物業服務30強企業分別控制市場的9.2%和29.7%。2019年，物業服務十強企業的在管平均建築面積約為221.0百萬平方米，是同期2020年物業服務百強企業對應面積的5.2倍。2019年，物業服務11-30強企業的在管平均建築面積約為80.2百萬平方米，是2020年物業服務百強企業對應面積的1.9倍。

至於物業管理市場的辦公樓分部，根據中指院的資料，由於辦公樓對核心物業管理服務收取的平均月度物業管理費高於其他類別物業的平均月度物業管理費，預期眾多物業服務企業將致力提高其在此分部的市場份額。

我們乃中國商務物業綜合物業管理服務中領先的物業服務企業之一，尤其在京津冀區域。根據中指院的資料，通過對各物業服務企業的管理規模、營運表現、服務質量、增長潛力及社會責任感的評估，以2019年的綜合實力計，我們在2020年物業服務百強企業中排名第16位。

根據中指院的資料，截至2019年12月31日，2020年京津冀物業服務百強企業的在管總建築面積為750.0百萬平方米，佔京津冀地區所有物業服務企業在管總建築面積23億平方米的32.6%。截至2019年12月31日，我們的在管建築面積達19.9百萬平方米，按在管建築面積計，在2020年物業服務百強企業中排名第78位及在2020年京津冀物業服務百強企業中排名第12位。我們於2019年的營業收入達人民幣997.0百萬元，按營業收入計，在2020年物業服務百強企業中排名第51位及在2020年京津冀物業服務百強企業中排名第8位。按淨利潤計，我們在2020年京津冀物業服務百強企業中排名第6位。

2019年按營業收入計我們在2020年京津冀物業服務百強企業中的排名

排名	物業服務企業	營業收入(人民幣百萬元)
1	公司A	逾5,000.0
2	公司B	逾2,500.0
3	公司C	逾2,000.0
4	公司D	逾1,800.0
5	公司E	逾1,600.0
6	公司F	逾1,200.0
7	公司G	逾1,000.0
8	本公司	約997.0

行業概覽

2019年按淨利潤計我們在2020年京津冀物業服務百強企業中的排名

排名	物業服務企業	淨利潤(人民幣百萬元)
1	公司A	逾700.0
2	公司B	逾250.0
3	公司E	逾205.0
4	公司D	逾200.0
5	公司H	逾115.0
6	本公司	約113.4

此外，我們在商務物業管理方面（尤其在中國辦公樓宇管理方面）處於領先地位。截至2019年12月31日，我們在2020年京津冀物業服務百強企業中，按商務物業的在管建築面積排名第四位及按辦公樓宇的在管建築面積排名第四位，凸顯了我們在辦公樓物業管理服務中突出的市場地位。

按截至2019年12月31日商務物業在管建築面積計本公司在2020年京津冀物業服務百強企業中的排名

排名	企業名稱	商務物業在管建築面積 (百萬平方米)
1	公司A	逾20.0
2	公司I	約10.0
3	公司J	約9.0
4	本公司	約8.0

按截至2019年12月31日辦公樓在管建築面積計本公司在2020年京津冀物業服務百強企業中的排名

排名	企業名稱	辦公樓在管建築面積 (百萬平方米)
1	公司I	逾9.0
2	公司J	約8.0
3	公司A	逾7.0
4	本公司	約6.4

2020年京津冀物業服務百強企業的主要參與者概覽

公司名稱	成立年份	入駐省市數量	訂約建築面積/ 在管建築面積	上市情況	公司資料	收入 (人民幣 百萬元)	按2019年 京津冀區域 在管 建築面積計 的市場份額
公司A	1997年	超過118座城市	訂約建築面積約 428.0百萬平方 米	未上市	管理住宅物業、商業物業、寫字 樓、學校、養老、長期租賃公 寓、交通樞紐、航空物流及新 型智慧城市。	逾5,000.0	逾6.0%

行業概覽

公司名稱	成立年份	入駐省市數量	訂約建築面積／		上市情況	公司資料	按2019年 京津冀區域	
			在管建築面積	在管建築面積			收入 (人民幣 百萬元)	在管 建築面積計 的市場份額
公司B	1999年	15個省份、43座城市	在管建築面積超過 100.0百萬平方米	未上市	管理住宅物業、市政物業、商業物業、工業園區物業及辦公物業。	逾2,500.0	逾9.0%	
公司C	2012年	13個省份、22座城市	在管建築面積約 78.0百萬平方米	未上市	一家專門從事物業管理服務的大型國有企業。	逾2,000.0	約2.5%	
公司D	1999年	60個一、二線城市以及多個中大型城市	在管建築面積超過 60.0百萬平方米	未上市	一家上市物業開發公司的全資附屬公司。該公司的服務範圍包括管理高端住宅物業、高端寫字樓、商業綜合體、公共建築設施及工業園區	逾1,800.0	約2.0%	
公司E	2007年	超過30座城市	在管建築面積約 14.0百萬平方米	未上市	一家全球500強公司的全資附屬公司。管理的項目包括高端住宅物業、高端寫字樓、大型商業綜合體及政府辦公樓。	逾1,600.0	約1.0%	
公司F	2000年	15個省份、43座城市	在管建築面積超過 60.0百萬平方米	未上市	管理住宅物業、商業物業、工業園區、旅遊地產、養老地產等領域。	逾1,200.0	逾3.0%	
公司G	2001年	9個省份、近20座城市	在管建築面積約 10.0百萬平方米	未上市	一家國有物業開發公司的附屬公司。該公司的服務範圍包括管理高端住宅物業、別墅、寫字樓及商業中心	逾1,000.0	約0.5%	
公司H	2002年	超過22座城市	在管建築面積超過 15.0百萬平方米	未上市	管理商業物業、寫字樓、城市綜合體、別墅及中高端住宅物業	逾800.0	逾1.0%	
公司I	2001年	8個省份	在管建築面積超過 16.0百萬平方米	未上市	管理政府辦公樓、中高端住宅、醫院及學校	逾700.0	約1.0%	
公司J	2000年	10個省份、32座城市	在管建築面積超過 20.0百萬平方米	未上市	管理政府辦公、商業物業、機場、醫院、學校、高端住宅及別墅。	逾500.0	逾1.0%	

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：**包括本公司在內的頂尖物業服務企業已通過幾十年的服務和運營建立起了品牌聲譽。與此相反，新進入者由於並無知名品牌及仍未與行業參與者建立良好的業務關係，在滲透市場方面會面臨越來越多的困難。
- **資本要求：**物業服務企業需要資本密集型投資以採用自動化、智能化的技術，並通過設備採購、智能社區管理和信息科技系統，以提高其管理效率。資本可用性成為具有有限融資能力的新進入者的障礙。

行業概覽

- **運營和管理專業化**：為了更好地控制成本和確保服務質量，物業服務企業需實現運營的標準化和自動化，以提升能力管理更多物業。大型物業服務企業比新進入者擁有更多資源投入運營的標準化和自動化。
- **人才專業化**：隨着互聯網和新技术的興起，物業管理行業對合資格僱員的需求量日益加大且員工經驗愈加豐富，而新物業服務企業則在招募和留住優質僱員方面面臨困難。

除上述物業管理行業進入壁壘外，物業管理行業的辦公大樓部分亦有自己的進入壁壘。辦公大樓部分對服務質量標準和管理水平的要求較其他類型的物業管理更高。為擴大辦公大樓管理業務，公司應通過精細服務並建立更好的智能管理機制，藉滿足商業客戶的特殊需要而獲益。此外，為了提高工作地方的效率和進駐率，物業服務企業可以利用辦公大樓的公共空間為客戶提供增值服務以滿足其各種需求。

董事確認

截至最後實際可行日期，董事在採取合理審慎措施之後確認，自本節所載各項數據的相應日期以來，市場信息並無任何可能限制、抵觸或影響本節所載資料的不利變動。