

行業概覽

本節所載資料乃來自中指院所編製的獨立報告。中指院所編製的行業報告乃根據其數據庫、公開可得資料來源、行業報告、訪問及其他來源的數據的資料而編製。我們相信，本節的資料來源乃有關資料的合適來源，且已合理審慎地摘錄及轉載該等資料。我們並無理由相信該等資料屬虛假或含誤導成分或遺漏任何部分致使該等資料屬虛假或含誤導成分。該等資料未經我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與[編纂]的任何其他各方(中指院除外)獨立核實。我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表以及參與[編纂]的任何其他各方(中指院除外)均不對該等資料的完整性、準確性或公允性發表任何聲明，因此不應對該等資料過分倚賴。

中指院的背景及方法

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。中指院在研究及追蹤中國物業管理行業方面擁有豐富經驗，自2008年起已開始對中國物業服務百強企業進行研究。在進行研究時，中指院主要評估過往三年內管理至少十項物業或總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。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(i)物業管理公司所公佈的數據、網站及營銷資料；(ii)來自中國房地產指數系統以及中國房地產統計年鑒的調查及數據；(iii)政府部門的公開資料；及(iv)物業管理公司過往所收集的數據。此外，自2008年以來，中指院均會頒佈中國物業服務百強企業的排名(按綜合實力計)，主要通過對入圍物業服務企業上一年度有關管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力及社會責任的數據進行評估。於釐定該等排名時，中指院可能會將分數相同或非常接近的多家公司分配到相同的排名，因此有可能超過100家公司被列入行內中國物業服務百強企業。中指院可根據具體要求就若干指數編製中國物業服務百強企業的進一步排名。中指院主要透過評價收益、在管建築面積及已訂約但未交付的建築面積增長率、僱員總數及僱員構成方面評估物業管理公司的增長潛力。本節的數據分析乃主要基於中國物業服務百強企業的數據。

於編製中指院報告時，中指院假設：(i)中國與全球的社會、經濟及政治狀況於預測期間將維持穩定；(ii) COVID-19爆發僅會對中國經濟穩定構成短期影響，而中國宏觀經濟將於COVID-19受控後恢復穩步增長；(iii)中國有關物業管理行業的政府政策於預測期間不會發生變化；(iv)相關統計局公佈的所有數據皆為準確；及(v)從相關地方房屋管理局收集所得有關住宅銷售交易的所有資料皆為準確。

行業概覽

中國物業管理行業

物業管理行業的概覽

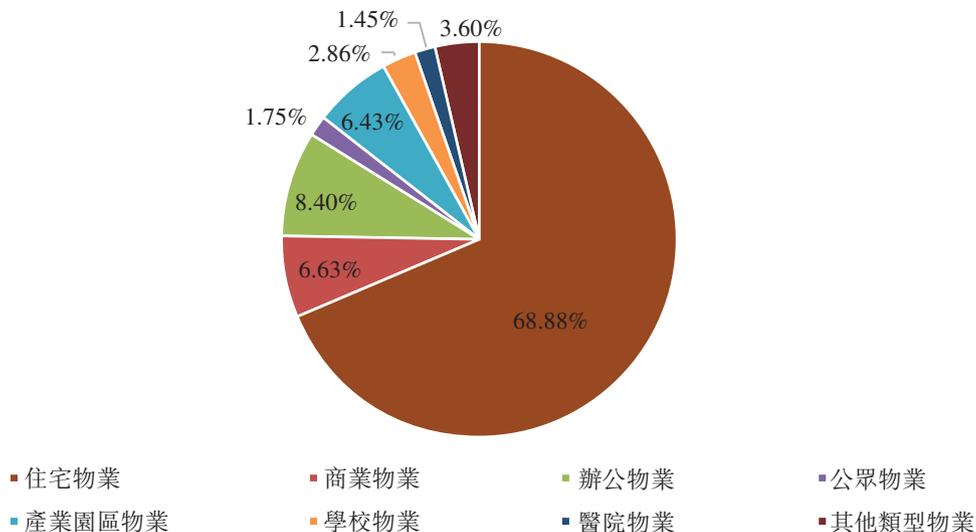
中國物業管理行業的歷史可追溯至20世紀80年代初中國首家物業管理公司的成立。從那時起，中國政府不斷尋求構建及更新中國物業管理行業的監管框架，以配合其發展。多年來，中國政府所頒佈的法規日漸增多，旨在為物業管理行業確立一套公開市場制度，以促進其快速增長及標準化營運。中國物業管理公司現時服務的物業類型多樣，除住宅物業外，亦包括寫字樓、購物商場、產業園區、學校及醫院等。

透過應用物聯網、大數據、雲計算、人工智能及虛擬現實等先進科技，物業管理公司正逐步以自動操作取代人力。中國政府亦頒佈一系列支持物業管理行業發展和現代化的有利政策。此外，物業管理公司近年得以進入更多資本市場以進行股權及／或債權融資。受科技發展、政府支持及資本市場認可等因素所帶動，預計物業管理行業將保持快速增長。

在管物業的類型

於在管物業當中，按總在管建築面積計，住宅物業佔最大份額。下圖載列截至2019年12月31日中國物業服務百強企業所管理各類物業的在管建築面積百分比：

截至2019年12月31日中國物業服務百強企業所管理的物業類型



資料來源：中指院

行業概覽

物業管理公司亦務求令其在管物業組合多元化。中國物業服務百強企業所管理非住宅物業的總建築面積由截至2015年12月31日約1,414.0百萬平方米，增加129.8%至截至2019年12月31日約3,248.9百萬平方米，複合年增長率為23.1%。

物業管理行業的主要收費模式

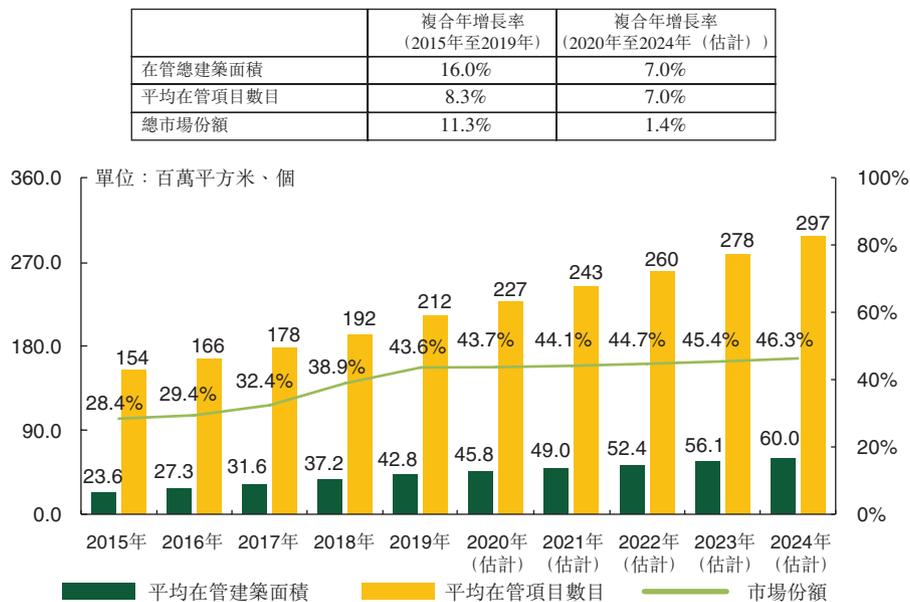
除來自物業管理服務的收益外，中國的物業管理公司亦從增值服務（包括非業主增值服務及社區增值服務）產生收益。

在中國，物業管理費可按包幹制或酬金制收取。中國物業管理行業的主流收費模式（尤其對住宅物業而言）為包幹制收費模式。包幹制收費模式可省卻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，並鼓勵物業管理服務提供商完善其業務，以提高盈利能力。相反，酬金制模式在非住宅物業中漸趨採用，允許業主更積極參與其物業管理，並密切監察服務供應商。

中國物業服務百強企業的概覽

近年來，隨著城鎮化進程加快和人均可支配收入持續增加，中國物業服務百強企業管理的建築面積和物業數量快速增長。中國物業服務百強企業在管的平均總在管建築面積從2015年的23.6百萬平方米增至2019年的42.8百萬平方米，複合年增長率為16.0%。中國物業服務百強企業在管項目的平均數量從截至2015年12月31日的154項增至截至2019年12月31日的212項，複合年增長率為8.3%。下圖載列所示年度過往及預測的中國物業服務百強企業平均在管總建築面積、平均在管項目數目及按在管建築面積計的總市場份額：

2015年至2024年（估計）中國物業服務百強企業平均在管總建築面積、平均在管項目數目及按在管建築面積計的總市場份額



資料來源：中國國家統計局及中指院

行業概覽

由於建築面積和在管項目數量均有所增長，中國物業服務百強企業的平均收益由2015年約人民幣540.8百萬元增至2019年的人民幣1,040.2百萬元，複合年增長率為17.8%。下圖載列所示年度中國物業服務百強企業管理的過往及預測平均營業收入、來自物業管理服務的平均收入及來自增值服務的平均收入：

**2015年至2024年（估計）中國物業服務百強企業的平均營業收入、
來自物業管理服務的平均收入及來自增值服務的平均收入**

	複合年增長率 (2015年至2019年)	複合年增長率 (2020年至2024年（估計）)
平均營業收入	17.8%	12.0%
來自物業管理服務的平均收入	16.1%	10.9%
來自增值服務的平均收入	25.3%	15.6%



資料來源：中指院

行業概覽

下圖載列所示年度中國物業服務百強企業所涉足城市的過往及預測平均數目：

2015年至2024年（估計）中國物業服務百強企業所涉足城市的平均數目



資料來源：中指院

環渤海經濟圈的宏觀經濟和房地產市場

我們大部分的業務位於環渤海經濟圈。在北京市和天津市的經濟增長帶動下，環渤海經濟圈的經濟於2015年至2019年間平穩增長，除了曾於2018年出現輕微收縮。根據中指院的資料，2019年，環渤海經濟圈的名義國內生產總值達人民幣21.5萬億元，佔中國名義國內生產總值21.7%。與宏觀經濟及城鎮居民的人均可支配收入增長一致，環渤海經濟圈的房地產行業保持穩定增長。根據中指院的資料，2019年，環渤海經濟圈已售總建築面積約達284.0百萬平方米，佔中國已售總建築面積16.5%。有賴於宏觀經濟增長與房地產市場的發展，預計環渤海經濟圈的物業管理市場將保持穩定增長。

行業概覽

個別地區物業管理行業的概況

環渤海經濟圈物業管理市場概況

根據中指院的資料，由2015年至2019年，環渤海經濟圈的在管物業總建築面積由42億平方米增加至54億平方米，複合年增長率為6.2%；由2020年至2024年，預期環渤海經濟圈的在管物業總建築面積按複合年增長率4.7%增加，由2020年的56億平方米增加至2024年所預測的67億平方米。

長三角地區物業管理市場概況

根據中指院的資料，由2015年至2019年，長三角地區的在管物業總建築面積由37億平方米增加至53億平方米，複合年增長率為9.1%；由2020年至2024年，預期長三角地區的在管物業總建築面積按複合年增長率5.6%增加，由2020年的55億平方米增加至2024年所預測的68億平方米。

大灣區物業管理市場概況

根據中指院的資料，由2015年至2019年，大灣區的在管物業總建築面積由15億平方米增加至21億平方米，複合年增長率為8.5%；由2020年至2024年，預期大灣區的在管物業總建築面積按複合年增長率6.3%增加，由2020年的22億平方米增加至2024年所預測的28億平方米。

中西部地區物業管理市場概況

根據中指院的資料，由2015年至2019年，中西部地區的在管物業總建築面積由67億平方米增加至87億平方米，複合年增長率為7.0%；由2020年至2024年，預期中西部地區的在管物業總建築面積按複合年增長率5.1%增加，由2020年的91億平方米增加至2024年所預測的110億平方米。

中國物業管理行業增長驅動因素

根據中指院的資料，中國物業管理行業的增長取決於多項關鍵驅動因素。有關若干關鍵增長驅動因素的討論如下。

有利政策

於2003年6月，中國政府頒佈《物業管理條例》，為中國物業管理行業建立監管框架。自此，一系列法律及法規生效，以規範物業管理行業的各個方面，並制定多項政策促進該行業的發展。該等政策包括（但不限於）《國家發展和改革委員會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》及《關於養老、託育、家政等社區家庭服務業稅費優惠政策的公告》。另外，各省市政府已頒佈其本身的規則及法規，為地方物業管理行業建立監管框架。我們預計在各種監管框架下，通過政府的鼓勵，中國的物業管理行業在全國範圍內將繼續發展。

行業概覽

多項有利政策亦鼓勵智慧社區的發展。於2014年5月，住房和城鄉建設部頒佈《智慧社區建設指南(試行)》，建議通過將現代科技、公共資源及商業服務整合至管理流程以達致社區管理現代化。我們認為，該等政策將共同為物業管理行業和物業管理公司的發展締造可靠有序的環境。有關物業管理行業相關法律及法規的更多資料，請參閱本文件「監管概覽－有關物業管理服務及其他相關服務的法律及法規」。

於2015年3月，國務院頒佈《深化標準化工作改革方案》，鼓勵行業協會、組織及商會共同為各行各業制定統一標準。《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》進一步提倡將物業管理、物業租賃及其他相關服務標準化。我們預計，將該等服務標準化將會提升物業管理行業的服務質素同時降低經營成本。

物業管理服務的新機遇

2019年底至今，COVID-19在全球蔓延。請參閱「風險因素－我們的業務營運可能受到COVID-19爆發的影響」。根據中國國家統計局(「國家統計局」)於2020年7月17日發表的數據，中國於2020年上半年的國內生產總值較2019年上半年減少1.6%。根據中指院的資料，中國房地產市場普遍短期受不利影響，原因為COVID-19大流行阻礙實地銷售，並嚴重影響中國消費者的消費意慾及購房能力。根據中指院的資料，於截至2020年6月30日止六個月，中國新興建樓宇的總建築面積為975.0百萬平方米，較2019年同期減少7.6%。根據中指院的資料，同期中國商品房交易的總建築面積為694.0百萬平方米，較2019年同期減少8.4%。

然而，根據中指院的資料，中國房地產市場自2020年4月逐漸復甦，與國內經濟復甦一致。具體而言，根據中指院的資料，環渤海經濟圈的房地產開發投資於截至2020年6月30日止六個月較2019年同期增加1.5%。根據中指院的資料，與2019年12月31日比較，物業管理服務公司截至2020年6月30日的在管總建築面積預計增加0.8%至56億平方米。基於上文所述，預計COVID-19將不會對中國物業管理行業造成重大或不利影響。

儘管COVID-19爆發可能會為物業管理公司的業務營運帶來挑戰，然而，其亦同時帶來若干機遇。國內爆發COVID-19期間，中國政府實施封城以及多項隔離檢疫和旅遊限制措施，大部分措施於2020年4月底經已解除。物業管理公司於落實執行該等措施時擔當重要角色。能夠提供優質服務以滿足住戶需求的物業管理公司均贏得更高的客戶滿意度與忠誠度。此外，鑒於隔離檢疫的限制，物業管理公司因而積極加快開發手機應用程序、互聯網平台及智慧社區技術，為客戶提供線上產品和服務。另外，在社區服務需求的驅動下，並無物業管理公司的舊住宅社區將尋求並委聘物業管理公司提供必要的社區服務。此外，為舒緩企業於COVID-19爆發時面對的困境，中國中央、省

行業概覽

級及地方政府推行若干措施，包括(其中包括)稅務寬減、優惠貸款以及豁免為社保及住房公積金供款。部分省級及地方政府，例如湖北、浙江、陝西、深圳、成都、合肥及貴陽因應物業管理公司於COVID-19爆發時對社會的貢獻，甚至直接向有關公司提供補貼。

需求增長

根據中指院的資料，中國的物業開發與物業銷售顯著增長，已成為物業管理行業的主要增長驅動力。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漸增長，乃中國物業管理行業增長的另一根本原因。此外，我們相信，中國中高收入階層湧現及其消費力不斷提升，造就其對更多優質產品和服務的需求，將對中國中高端物業管理服務的發展產生重大影響。

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提供增長機會和多元化融資渠道。規管資本市場的若干政策已經生效，以改善資本市場的監管環境，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)》。根據中指院的資料，截至2020年3月30日，有23家物業管理公司在聯交所上市，一家物業管理公司在上海證券交易所上市，兩家物業管理公司在深圳證券交易所上市，以及40家物業管理公司在全國中小企業股份轉讓系統上市。資本市場的發展使物業管理公司能夠獲得更多資金，使資金來源多元化並實現業務擴展。

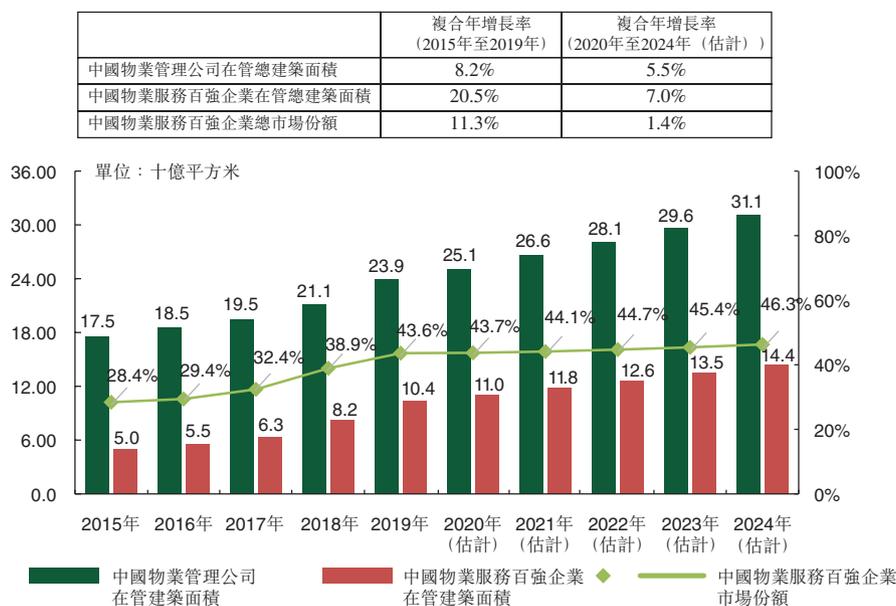
行業概覽

中國物業管理行業的發展趨勢

市場集中度提高與競爭加劇

經過數十年發展後，部分中國物業服務百強企業已加快其服務創新與業務擴張。此外，市場集中度不斷提高，中國物業管理行業內的企業正面臨日益加劇的市場競爭。在充滿競爭的中國物業管理行業，大型物業管理公司積極改善其戰略佈局並加快其擴展速度，以增加其市場份額並實現更好的經營業績。該等物業管理公司主要透過內部增長及併購實現業務擴展，惟併購或會令物業管理公司因將所收購業務整合至現有業務而面臨困難和挑戰。下圖載列所示年度過往及預測的中國物業管理公司在管總建築面積、中國物業服務百強企業在管總建築面積及中國物業服務百強企業按在管建築面積計總市場份額：

2015年至2024年（估計）中國物業管理公司在管總建築面積、
中國物業服務百強企業在管總建築面積及中國物業服務百強企業總市場份額



資料來源：中國國家統計局及中指院

行業概覽

服務範圍多元化以擴大收益來源

為應對日新月異的客戶需求，物業管理公司藉提供各種增值服務分散其收益來源。該等服務主要包括物業公共空間運營、不動產經紀、家政及清潔、長者照顧及護理服務等社區增值服務以及提供予非業主的增值服務，如提供予物業開發商的交付前服務及諮詢服務等。因此，物業管理公司得以從其他來源產生收益。

越來越多地採用信息技術

借助雲計算、物聯網、大數據及人工智能等信息技術，許多物業管理公司得以令服務多元化、降低勞工成本並提高盈利能力。舉例而言，智能入口通行證、智能建築管理、智能能源管理、巡邏機器人、交付機械人和諮詢機械人等人工智能技術大大降低了物業管理公司的勞工成本。此外，通過採用新技術及使用電子服務平台，物業管理公司可以有效整合和分配資源，以提供更為多元化的社區增值服務，並進一步將服務拓展至公共空間管理、社區金融、房屋經紀、家政等。因此，增值服務產生的收益日漸成為物業管理公司的重要收益來源。此外，隨著技術快速發展，物業管理公司更加重視招聘及培訓專業及熟練的僱員，以便利落實智能管理與信息技術，並促進創新以保持其市場領先地位。

趨向以市場為導向的業務

物業管理公司以往倚賴其聯屬物業開發公司取得管理項目。根據中指院的資料，物業管理服務提供商由聯屬物業開發商開發的項目中產生大部分收入屬普遍。根據中指院的資料，物業管理服務提供商與擁有同一最終控股股東的物業開發商維持密切業務關係在行業中屬普遍。近年來，物業管理公司更趨獨立並以市場為導向。物業管理公司正積極向獨立第三方開發商物色新機遇，務求拓展業務規模及市場份額。根據中指院的資料，獨立物業管理公司可基於市場狀況設定和調整服務價格。此外，獨立物業管理公司能夠及時應對市場變化及住戶需求，提供更優質的服務。

服務日漸標準化

標準化制度使物業管理公司得以改善服務質素，亦為持續跨地區擴展業務營運奠下基礎。根據中指院的資料，多家中國物業服務百強企業已制定內部標準化營運流程，以為其所提供服務作出指導。近年來，信息技術在物業管理服務方面發揮日漸重要作用。物業管理公司利用信息技術執行自動化主要業務營運的技術解決方案。技術解決方案可盡量減少人為錯誤，並允許物業管理公司貫徹應用其標準化流程及質量標準，從而降低對人力的倚賴，繼而減少招聘僱員及委聘分包商的成本。此外，集中化信息技術讓物業管理公司得以監察其分公司、附屬公司及辦事處的行政和財政業務營運，並確保該等公司及辦事處貫徹應用政策、流程及質量標準。

行業概覽

勞工及運營成本不斷上漲

中國的物業管理行業屬於勞動密集型行業。根據中指院的資料，勞工成本（包括員工成本及分包商成本）在中國物業服務百強企業服務成本的平均佔比由2017年的55.8%上升2.0%至2018年的57.8%，並進一步上升1.3%至2019年的59.1%。近年來，多個地區的最低工資均有所提升。物業管理公司需要增聘員工以擴大其物業管理規模，因而預期須支付不斷上升的員工薪酬和福利及相關培訓和管理開支。

物業管理費的包幹制收費模式為中國物業管理行業的主流收費模式。根據中指院的資料，近年來員工成本不斷上漲，此乃該等勞動密集型的物業管理行內公司維持可持續發展時所面臨的主要挑戰。鑒於成本及開支增加，物業管理公司可能會出現利潤率下降，甚或錄得虧損。

專業員工需求日益上升但供應不足

物業管理行業亦面臨種種挑戰，例如難以以相對較低薪金吸引合適人選，招聘優秀員工，與此同時，物業管理公司卻需要備有充足員工改善服務質素，以及確保物業管理的規模和未來發展得以擴張。倘物業管理公司無法招聘充足的合適員工，則其發展或會受到阻礙。

競爭

競爭格局

根據中指院的資料，中國的物業管理行業分散且競爭力激烈，2018年行內約有130,000家正在營運的物業管理服務提供商。中國的物業管理市場趨向更為集中。根據中指院的資料，按在管建築面積計，2019年的中國物業服務百強企業所佔總市場份額約為43.6%。我們的物業管理服務主要與國家、地區及地方的大型物業管理公司競爭。請參閱「業務－競爭」。

我們在中國的競爭地位

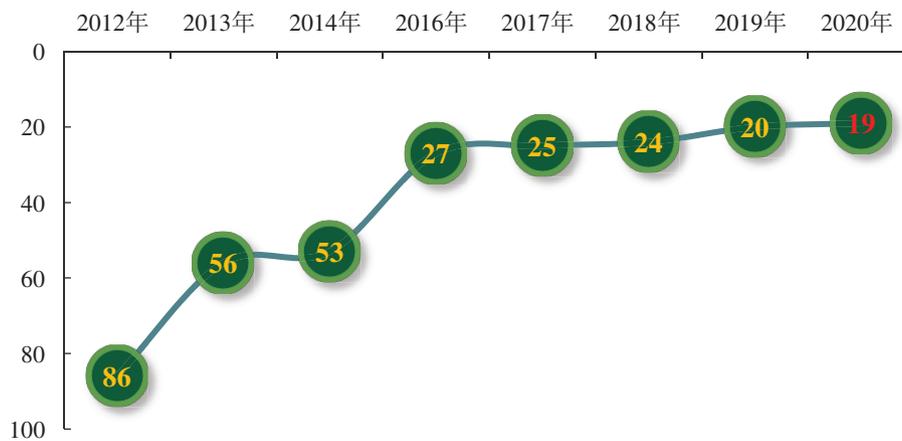
根據中指院的資料，從2012年開始，我們蟬聯根據綜合實力排名的中國物業服務百強企業之一，且自2016年起連續五年根據綜合實力在中國物業服務百強企業中排名物業服務30強企業之一。根據中指院的資料，2020年，以綜合實力計，我們位居中國物業服務百強企業第19位。

行業概覽

根據中指院的資料，按整體實力計算的中國物業管理服務百強企業年度排名由中指院透過按五大因素（包括管理規模、經營表現、服務質素、增長潛力及社會責任）評估各間公司表現編製。根據下列五大因素，中指院分析了以下21項特定指標：

主要因素	特定指標
管理規模.....	總資產 物業管理項目總數 在管總建築面積 業務覆蓋城市數目
經營表現.....	收益 毛利 純利 每名僱員收益 經營開支比率
服務質素.....	業主滿意度 物業管理費收集率 物業管理項目重續率 在管星級社區數目
增長潛力.....	收益增長率 在管總建築面積增長率 將予交付的物業管理服務已訂約總建築面積
社會責任.....	僱員架構及數目 年度繳稅總額 職位創造數目 可支付在管家居總建築面積 捐款總額

2012至2020年，我們在中國物業服務百強企業中的排名（以綜合實力計）



資料來源：中指院

行業概覽

在2020中國物業服務百強企業中，按截至2019年12月31日在管建築面積計，我們排名第26位，按截至2019年12月31日的合約建築面積計，我們排名第23位，按2019年收入計則排名第32位。

我們在環渤海經濟圈的競爭地位

根據中指院的資料，2019年環渤海經濟圈的在管物業總建築面積為54億平方米，佔中國的在管物業總建築面積22.4%。根據中指院的資料，我們為環渤海經濟圈及河北省內的領先物業管理公司。根據中指院的資料，在環渤海經濟圈，以綜合實力計，我們在2020中國物業服務百強企業中排名第10；在河北省，以綜合實力計，我們在2020中國物業服務百強企業中排名首位。

根據中指院的資料，環渤海經濟圈的物業管理行業高度分散。根據中指院的資料，2020中國物業服務百強企業中，以截至2019年12月31日在管建築面積計算，環渤海經濟圈前12大企業合計市場份額約9.0%，最大企業的市場份額稍高於0.9%。根據中指院的資料，以截至2019年12月31日在管建築面積計算，我們在環渤海經濟圈的市場份額為0.5%，在2020中國物業服務百強企業中排名第12。

下表載列截至2019年12月31日以綜合實力計，環渤海經濟圈的2020中國物業服務百強企業中十強物業管理公司的排名、以在管建築面積計，環渤海經濟圈的中國物業服務百強企業中十二強物業管理公司的排名以及以在管建築面積及合約建築面積計，總部位於環渤海經濟圈的2020中國物業服務百強企業中十強物業管理公司的排名：

以綜合實力計，環渤海經濟圈的十強物業管理公司

排名	公司	背景	上市狀況
1.	公司A	一家於1997年成立的物業管理服務提供商，全國服務網絡覆蓋重慶、成都、北京、西安、上海等中國100多個城市，為住宅物業、商業物業、寫字樓、學校、護養院、長租公寓、交通樞紐、航空物流設施及智慧城市提供物業管理服務。	未上市
2.	公司B	一家於1999年成立的物業管理服務提供商，為住宅物業、市政物業、商業物業、產業園及寫字樓提供物業管理服務。	未上市
3.	公司C	一家於2012年成立的大型國有企業，以物業管理服務為主要業務，覆蓋中國13個省的22個城市。	未上市
4.	公司D	一家於1999年成立的上市公司的全資附屬公司，為高端住宅物業、高端寫字樓、商業綜合體、公共設施及產業園提供物業管理服務。	未上市
5.	公司E	一家於2000年成立的綜合資產增值服務集成提供商，以物業管理服務為核心業務，總部設在中國及香港，專注於亞太地區，服務網絡遍及全球20多個國家和地區。	未上市

行業概覽

排名	公司	背景	上市狀況
6.	公司F	一家於1997年成立的物業管理服務提供商，服務網絡覆蓋北京、上海、天津、重慶等中國主要城市，為住宅物業、商業物業、寫字樓及酒店提供服務。	未上市
7.	公司G	一家於2004年成立的物業管理服務提供商，服務網絡覆蓋山東省16個城市及中國25個省，為大學、醫院、產業園、高端住宅物業、寫字樓及政府物業提供服務，是中國管理最多大學的公司。	未上市
8.	公司H	一家於1994年成立的物業管理服務提供商，專注於高端商業物業運營，為寫字樓、商業大樓、商業綜合體、低密度辦公園區、公共物業、醫院、學校及住宅物業提供服務。	已上市
9.	公司I	一家於1996年成立的中國東北地區大型物業管理服務提供商，為產業園、寫字樓、政府物業、學校、行政服務中心、零售商業物業及住宅物業提供服務。	未上市
10.	本集團	紮根環渤海經濟圈、服務範圍涵蓋長三角地區及大灣區等重點區域的全國性戰略服務網絡的綜合性物業管理服務提供商。	未上市

**以在管建築面積計，環渤海經濟圈的
中國物業服務百強企業中
十二強物業管理公司**

排名	公司	截至 2019年12月31日	
		在管建築面積 (百萬平方米)	市場份額 (%)
1	公司B	超過50	超過0.9
2	公司A	超過47	約0.9
3	公司N	超過45	接近0.9
4	公司O	接近45	超過0.8
5	公司C	超過40	約0.8
6	公司P	約40	接近0.8
7	公司Q	超過38	超過0.7
8	公司I	超過37	超過0.7
9	公司G	超過35	接近0.7
10	公司R	超過30	超過0.6
11	公司S	接近30	接近0.6
12	本集團	28.7	0.5

行業概覽

以在管建築面積計，總部位於環渤海經濟圈的
中國物業服務百強企業中
十強物業管理公司

排名	公司	截至	市場份額
		2019年12月31日 在管建築面積 (百萬平方米)	
1	公司B	超過200	超過14.0
2	公司A	接近160	超過10.0
3	公司E	超過150	超過9.0
4	公司G	超過120	超過8.0
5	公司I	超過100	超過6.0
6	公司J	超過50	超過3.5
7	本集團	50.3	3.3
8	公司K	超過40	超過2.5
9	公司L	超過35	超過2.0
10	公司D	超過25	接近2.0

以合約建築面積計，總部位於環渤海經濟圈的
中國物業服務百強企業中
十強物業管理公司

排名	公司	截至
		2019年12月31日 合約建築面積 (百萬平方米)
1	公司A	超過400
2	公司B	超過300
3	公司I	超過200
4	公司E	超過150
5	公司G	超過130
6	本集團	77.4
7	公司M	超過70
8	公司J	超過50
9	公司N	超過45
10	公司K	超過40

資料來源：中指院

行業概覽

進入壁壘

根據中指院的資料，進入中國物業管理行業存在若干壁壘，包括：

- **品牌**。包括我們在內的中國物業服務百強企業通過數十年服務和運營已建立品牌聲譽。相比之下，新參與者由於並無任何成熟品牌或與行業參與者建立業務關係，故在進入市場方面會面臨越來越多困難。
- **資本要求**。由於物業管理公司採用自動化和智能技術提高管理效率，故需要資本投資。由傳統物業管理轉型至智慧社區管理期間，獲得足夠資金的能力對融資能力有限的新參與者造成很大障礙。
- **管理質素**。根據中指院的資料，管理團隊的專業知識與經驗可顯著地為物業管理公司的競爭力作出貢獻。物業管理公司現須持續落實執行跨附屬公司、分公司及辦事處網絡的技術解決方案、管理系統、服務質量標準以及內部政策及流程。
- **人才專門化與智慧水平**。為確保服務質素，物業管理公司需要實現運營標準化和自動化以提高其管理更多組合類型物業的能力。大型物業管理公司相比新參與者擁有更多資源投入標準化和自動化的運營。此外，物業管理行業廣泛應用互聯網與現代科技，因此需要更多專業人才。新型及小型物業管理公司在招聘及留聘合資格僱員方面與大型公司競爭時面臨愈來愈多困難。

董事經作出合理查詢後確認，自中指院報告日期起，市場資料並沒有可能會對本節資料附有保留意見、使之遭否定、令其有虛假陳述或以其他方式對其準確性及完整性產生不利影響的任何重大不利變動。