

## 行業概覽

除另有說明外，本章節所載數據源於多份政府及官方刊物、其他刊物以及由我們委託中指研究院編製的獨立報告。

我們認為有關數據源恰當，且我們已合理審慎地摘錄及轉載該等數據。我們並無理由相信該等數據在任何重大方面屬虛假或含誤導成份或遺漏任何事實致使該等資料在任何重大方面屬虛假或含誤導成份。我們、獨家[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或我們或彼等各自的任何董事、高級管理人員、代表及參與[編纂]的任何其他人士（不包括中指研究院）概無獨立核實該等數據，且並無就其準確性及完整性發表任何聲明。有關數據及統計數據可能與中國境內或境外所編製的其他相關數據及統計數據不一致。因此，閣下不應過度依賴該等數據。

### 中指研究院及其研究方法

我們以總成本約人民幣800,000元購入使用及引用中指研究院刊物中多項數據的權利。中指研究院於1994年成立，是中國房地產研究機構，擁有逾500名分析師，覆蓋中國600多個城市。中指研究院擁有研究及追蹤中國物業管理行業的豐富經驗，並自2008年起已就物業服務百強企業進行研究。中指研究院在其研究中主要考慮過往三年內平均管理至少十項物業或平均總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。中指研究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，包括從物業管理公司收集的數據（包括來自申報統計數據、網站及市場材料的數據）、進行的調查、來自中國房地產指數系統的數據、政府部門的公開數據及為過往刊發的報告所收集的數據。中指研究院主要通過評估各物業管理公司的管理規模、經營業績、服務質量、發展潛力及社會責任，就物業管理公司的綜合實力確定排名。中指研究院主要從收入增長率、在管總建築面積增長率、總合同建築面積、僱員總數及僱員構成方面評估物業管理公司的增長潛力。本節中的數據分析主要根據物業服務百強企業的數據進行。

### 中國物業管理行業

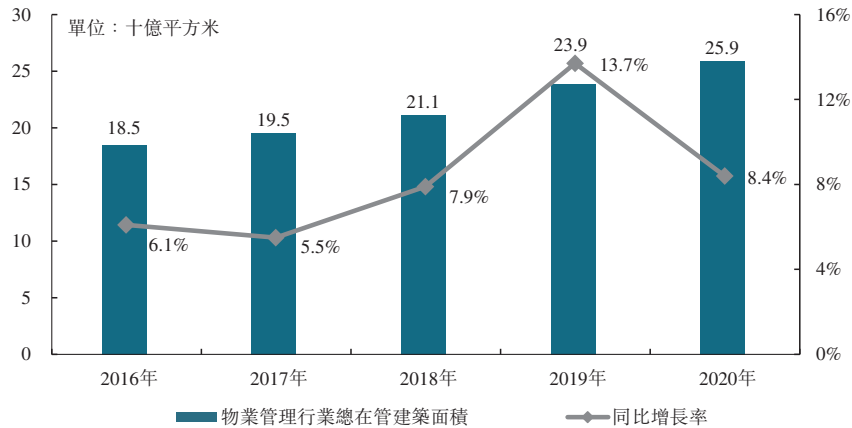
#### 概覽

20世紀80年代初，中國首家物業管理公司的成立標誌着中國物業管理行業的開始。從那時起，中國物業管理行業歷經起步階段、標準化階段及多元化階段等幾個發展階段。於2003年，《物業管理條例》獲頒佈，規定了物業管理行業的監管框架並推動行業進入規範化階段。隨著2012年頒佈《服務業發展「十二五」規劃》，提出鼓勵物業管理公司發展多元化業務，中國物業管理行業進入多元化階段。隨著更多法規的頒佈，該行業的公開公平市場制度得以確立，進一步鼓勵及促進了中國物業管理行業的多元化、專業化及標準化服務的發展。中國物業管理公司現時服務的物業類型多樣，包括住宅物業、商業物業、寫字樓、公共物業、產業園、學校及醫院等。

## 行業概覽

此外，城鎮化率的加快和城鎮居民人均可支配收入的提高，促進了房地產和物業管理行業的發展。從1999年到2020年，中國城鎮化率從34.8%上升到63.9%。城鎮化率的提高促進了城鎮房地產市場的擴張和物業管理行業的發展。根據中指研究院的資料，2020年，中國物業管理面積為259億平方米，較2016年增加74億平方米。根據中指研究院的資料，在大灣區、京津冀地區及長三角地區有逾1,600家物業管理公司，每家公司的在管建築面積介乎1百萬平方米至3百萬平方米。

下圖載列於所示年度的中國物業管理行業的總在管建築面積。



資料來源：中指研究院。

根據中指研究院的資料，在上述在管建築面積持續增加及多元化增值服務發展的推動下，2020年中國物業管理公司的總收入達約人民幣6,232億元，2016年至2020年的複合年增長率為10.5%。

### 中國物業管理行業的主要收入模式

中國物業管理公司通過物業管理服務產生收入。物業管理公司亦從多元化增值服務產生收入，包括（其中包括）顧問服務、工程服務及社區增值服務，例如公用區營運、金融、房產中介、電子商務、家政及清潔以及長者照顧服務。

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物業管理費收費模式為包幹制模式，特別是對於住宅物業而言。包幹制模式可省去業主和住戶對大額支出的若干集體決策程序而提升效率，並鼓勵物業管理服務提供商優化其業務，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，允許業主更多地參與其物業管理，而服務供應商則受到更嚴密的監督。

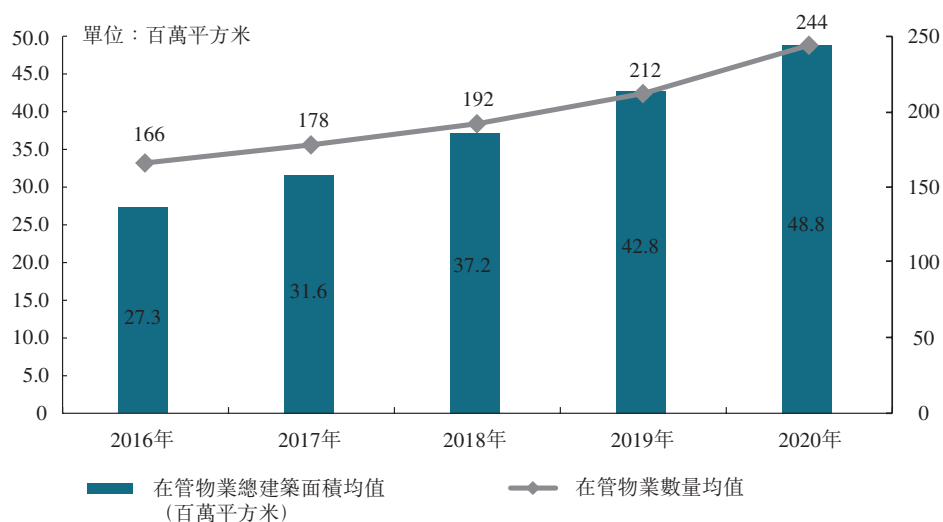
### 物業服務百強企業概覽

近年來，隨著城鎮化進程加快和人均可支配收入持續增加，物業服務百強企業管理的建築面積和物業數量快速增長。根據中指研究院的資料，物業服務百強企業所管理物業的平均總建築面積由截至2016年12月31日的約27.3百萬平方米增至截至2020年

## 行業概覽

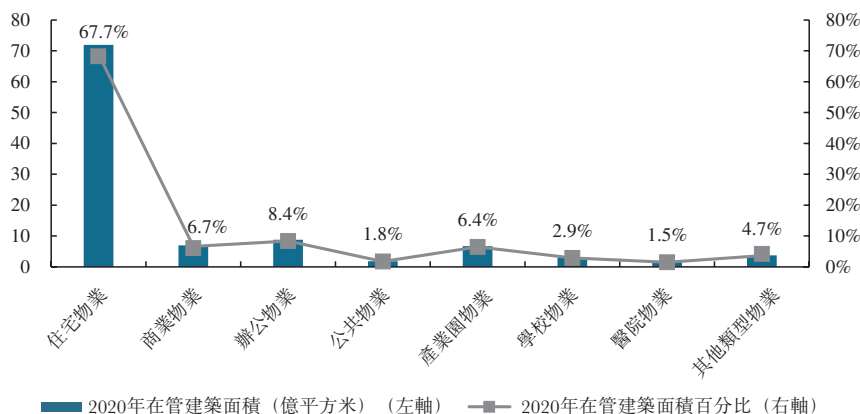
12月31日的約48.8百萬平方米，複合年增長率為15.7%。物業服務百強企業所管理物業的平均數量由截至2016年12月31日的166項增至截至2020年12月31日的244項，複合年增長率為10.1%。由於在管物業的建築面積及數量顯著增長，物業服務百強企業的平均總收入由2016年的約人民幣627.8百萬元增至2020年的約人民幣1,173.4百萬元，複合年增長率為16.9%。根據中指研究院的資料，截至2020年12月31日，物業服務百強企業開展業務的城市平均數量增至34個，自2016年起的複合年增長率為5.0%。

下圖載列於所示年度中國物業服務百強企業所管物業的平均總建築面積和平均數量。



資料來源：中指研究院。

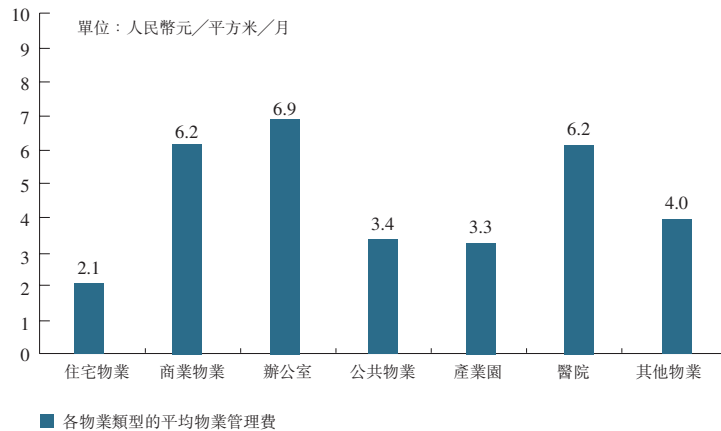
於在管物業中，住宅物業繼續為主要物業類型。儘管住宅物業仍佔在管物業總建築面積的最大比例，但物業管理公司已尋求將其管理物業類型多元化。下圖載列截至2020年12月31日物業服務百強企業管理的每種物業類型建築面積佔總建築面積的比例。



資料來源：中指研究院。

## 行業概覽

根據中指研究院的資料，中國大多數物業管理公司的主要收入來源為物業管理費。於2020年，物業服務百強企業的平均物業管理費為每月每平方米人民幣3.8元。根據中指研究院的資料，在中國，非住宅物業的平均物業管理費通常高於住宅物業的平均管理費。下圖載列於2020年物業服務百強企業管理的各類物業的平均物業管理費。



資料來源：中指研究院。

為了滿足客戶的需求，在激烈的競爭中取得優勢，物業管理公司尋求提高物業管理服務質量，使產品和服務多樣化。目前，在傳統物業管理服務方面，物業管理公司已引入「管家服務」、「一站式服務」及「全方位服務」的概念，以滿足客戶日常生活中的各種需求。在推廣「互聯網+」概念的過程中，物業管理公司加大對信息技術的投入，建立標準化的物業管理流程，降低運營成本，從而進一步提升服務質量，提高客戶忠誠度。

中指研究院認為，在智能科技與物業管理跨界合作的風口下，中國物業管理行業增值服務市場前景廣闊。未來，將有更多物業管理公司借助移動互聯化、信息化、數據化及智能化契機，加深業務相互融合，開展多元增值服務業務，進一步提升企業盈利能力。在雲端應用、電子商務、物聯網、大數據、人工智能等信息技術的衝擊下，一些物業管理公司更加注重運用科技元素實現服務升級，通過智能門禁系統、智能樓控系統、能源管理系統以及巡邏機器人、諮詢機器人等人工智能產品逐步代替人工操

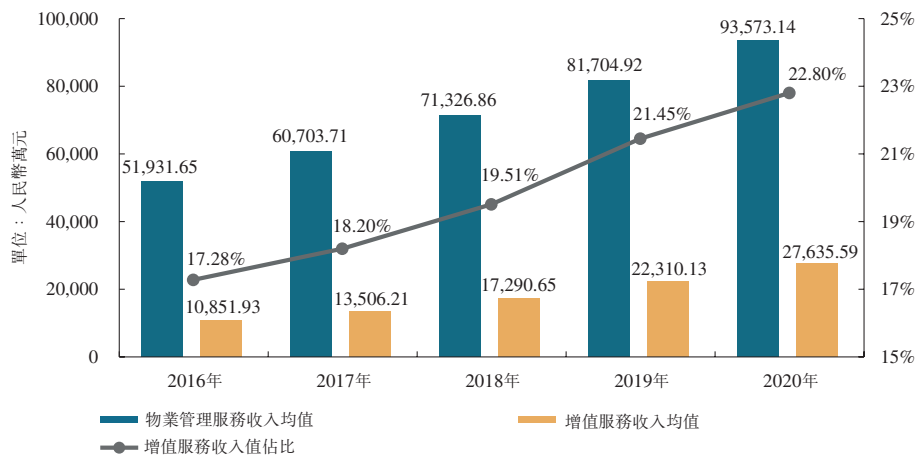
## 行業概覽

作，降本增效的同時實現「技術現代化」。此外，物業管理公司還利用微信公眾號、手機APP等手段搭建綜合社區服務平台，探索和大力拓展社區增值業務，利用社區資源的有效整合與分配實現「業務多元化」。

近期物業管理公司也得到了中國政府的進一步指導與認可。中指研究院認為，未來企業將通過加入科技智能手段將社區增值服務拓展到社區空間運營、社區金融、社區房屋經紀、社區電商、社區家政、社區養老等其他領域，致力於打造一站式綜合服務平台為業主提供全生命週期的各項服務。

同時，來自增值服務的收益對物業管理公司而言愈來愈重要。百強物業管理公司透過加速發展增值服務繼續優化收益結構。根據中指研究院的資料，於2020年，百強物業管理公司的增值服務平均收益約為人民幣259.0百萬元，佔其總收入約22.07%，較2019年高0.62個百分點。

下圖載列2016年至2020年物業服務百強企業的物業管理服務及增值服務收入。



## 河南省物業管理行業概覽

河南省為中國人口最多的省份之一，經濟發展迅速。根據中指研究院的資料，2020年河南的區內生產總值為人民幣54,997億元，在中國各省中排名第五。其2020年區內生產總值增長率為1.3%。根據中指研究院的資料，河南省的平均城鎮化率經歷從2015年的46.8%到2020年的55.43%持續增長，2020年河南的城鎮常住人口達55.1百萬人。在城鎮化水平穩步提升的影響下，河南居民人均可支配收入持續增長。2015年至2020年，河南城鎮居民人均可支配收入以複合年增長率6.3%增長，促進河南經濟的穩定及發展。

## 行業概覽

截至2020年12月31日，河南省在管總建築面積約17.3億平方米，佔中國在管總建築面積的6.7%。近年來，隨著城鎮化水平的不斷提高，河南省在不斷提高居民收入水平的同時，加快消費升級，刺激住房需求增加，促進優質物業管理服務日益上升的需求。

### 行業增長驅動力

根據中指研究院的資料，中國物業管理行業的增長取決於多個關鍵驅動因素：

#### 有利政策

出台有利的法律、法規和政策為中國物業管理行業的健康發展奠定了重要基礎。一系列有利法律及法規生效，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於2014年12月頒佈的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》及於2014年5月頒佈的《智慧社區建設指南（試行）》。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》，鼓勵物業管理公司擴大業務經營，將彼等的專業知識引入農村地區。該等法律及政策共同創造並將繼續改善有利有序的環境，並加速中國物業管理行業及物業管理公司的發展。有關進一步詳情，請參閱「監管概覽」。

於2018年1月1日，《河南省物業管理條例》(2017)（「**河南物業管理條例**」）施行，該條例主要針對河南省物業管理行業存在的困難及規範保障業主、物業管理公司及物業管理方權益的物業管理活動。河南物業管理條例明確了地方政府在物業管理方面的職責，細化了物業管理服務，並對所管理社區的秩序維護、車位及車庫的使用及管理、維護資金的管理和使用等方面提出了具體要求。此外，於2018年3月15日，河南省住建廳發佈《關於做好物業管理備案事項有關工作的通知》（「**物業管理備案通知**」），要求在全省範圍內開展物業管理備案工作。下發物業管理備案通知為全面提高社區物業管理水準提供了重要保障，通過建立各類物業管理檔案資料及基礎數據，為加強事中及事後監管奠定了基礎。

#### 物業管理服務需求增長

1949年以後，人口增長出現了三次高峰。2020年，第三次人口高峰出生的群體年齡在33至41歲之間。購買首套房或首套房升級需求強勁的年齡段人群也會對相關服務產生需求，進而帶動相關行業，特別是物業管理行業的增長。根據中指研究院的資料，中國城鎮化和人均可支配收入的大幅增長為物業管理行業提供巨大增長空間。多年來，隨著中國城市化水平的不斷提高，中國物業管理行業也隨之發展壯大。中國的城鎮化率由截至1999年12月31日的34.8%上升至截至2020年12月31日的63.9%。根據中指研究院的資料，河南省各城市的城鎮化水平穩步提高，河南省平均城鎮化率由2015年46.8%迅速增長至2020年的55.4%，複合年增長率為4.3%，高於同期中國整體城鎮化率增長的年複合增長率，且未來發展仍有長足的空間。隨著城市化進程的加快，預期

---

## 行業概覽

---

未來將有大量人口湧入河南城鎮地區，這將推動河南省對城市物業管理服務的強勁需求，表明河南的城鎮物業管理服務提供商有很大的機會進入一個不斷擴大的市場，獲得更多的潛在客戶。此外，中國經濟的快速增長帶動了城鎮居民人均可支配收入的持續增長，截至2020年12月31日，中國城鎮居民人均可支配收入增至每年人民幣43,834元，自2015年12月31日以來，複合年增長率為7.0%。人均可支配收入的持續增長刺激了中國消費者對優質物業管理服務的需求，為中國物業管理行業的快速增長提供了良機。根據中指研究院的資料，2015年至2020年河南省城鎮人口的人均可支配收入的複合年增長率為6.3%。我們認為，城鎮化率的上升、城鎮人口的增加以及城市人口人均可支配收入的提高，推動了物業管理服務需求的增長，促進了物業管理行業的快速發展。根據中指研究院的資料，在河南近五年來城鎮化率優越、城鎮人口人均可支配收入不斷增加的情況下，河南的城鎮物業管理服務提供商可利用先進的信息技術，提供一種有效的方法，解決居民城鎮生活中的許多需求，以滿足河南人民不斷提高的生活水平。

### 商品房供應增長

隨著城鎮化進程加快及人均可支配收入不斷增長，商品房的供應亦急劇增加。已售商品房總建築面積由截至2015年12月31日的約1,285.0百萬平方米增至截至2020年12月31日的約1,760.9百萬平方米，複合年增長率為6.5%。根據中指研究院的資料，於2020年，已售商品房的總建築面積為141.0百萬平方米，在中國所有省份中名列第三。中國新建商品房的總建築面積由截至2015年12月31日的1,544.5百萬平方米增加45.3%至截至2020年12月31日的2,244.3百萬平方米。房地產市場的不斷擴大，為物業管理行業的快速發展提供了有利的機遇。

### 中國物業管理行業的發展趨勢

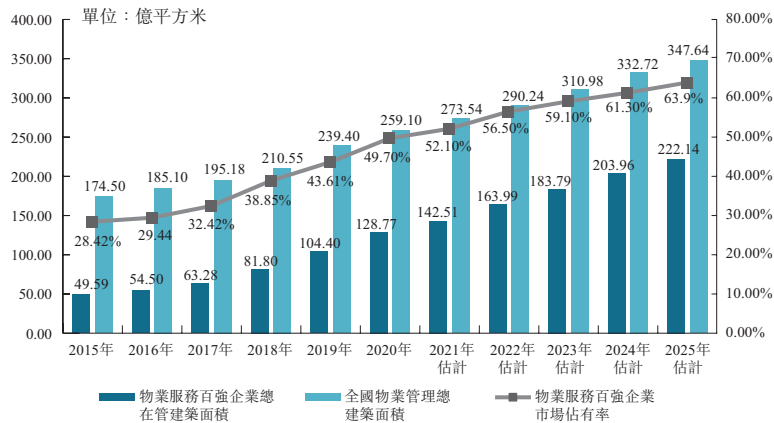
中國物業管理行業的主要市場趨勢包括：

#### 市場集中度提高

根據中指研究院的資料，物業管理市場集中度不斷提高。在分散和充滿競爭的物業管理行業，由於規模效應，大型物業管理公司能夠積極改善其戰略佈局並加快擴展速度，以獲得更多發展優勢。物業服務百強企業的在管總建築面積由2015年約50億平方米增加至2020年約129億平方米，複合年增長率約為20.9%。

下圖列示於所示年度中國物業管理公司的總建築面積、物業服務百強企業在管總建築面積及物業服務百強企業按在管總建築面積計的總市場份額。

## 行業概覽



資料來源：中指研究院。

隨著房地產存量房時代的到來及物業管理行業的快速發展，物業管理市場將有更多的發展空間，行業集中度會進一步擴大。根據中指研究院的資料，全國物業管理行業總在管建築面積從截至2016年12月31日的185億平方米增長至截至2020年12月31日的259億平方米，複合年增長率為8.8%。物業服務百強企業總在管建築面積從截至2016年12月31日的55億平方米增加至截至2020年12月31日的129億平方米，複合年增長率為23.8%。根據中指研究院的資料，預計全國物業管理行業總在管建築面積將從截至2020年12月31日的259億平方米增長至截至2024年12月31日的355億平方米，而物業服務百強企業總在管建築面積將從截至2020年12月31日的126億平方米增長至截至2025年12月31日的222億平方米。

### 業務和多元化服務中越來越多地採用智能技術

在智能技術與物業管理服務跨界合作的趨勢下，越來越多的物業管理公司利用移動互聯、信息化、數字化及智能化的優勢，深化業務融合，發展多元化增值服務業務，進一步提升企業盈利能力。例如，智能入口通行、智能建築管理、智能能源管理、巡邏機器人、交付機器人和諮詢機器人等人工智能技術大大降低了物業管理公司的人力成本。此外，通過採用微信公眾號及移動應用等服務平台，物業管理公司可以有效整合及分配資源，以提供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、房產中介、電子商務、家政、社區長者照顧等。因此，增值服務產生的收入對物業管理公司而言日益重要。

### 對專業人員的需求不斷增加

一方面，隨著技術快速發展，物業管理公司需要招聘更多具備管理和技術技能的合資格專業人才。另一方面，物業管理公司亦越來越多地將勞動密集型業務（如清



---

## 行業概覽

---

潔、綠化及秩序維護) 外包給專業分包商，同時更加重視招聘和培訓專業技術人員，以提高物業服務質量及滿足住戶需求。

### 來自資本市場的支持不斷增加

最近，資本市場發展持續升溫。為擴大融資渠道及加快發展速度，公開上市的物業管理公司數量日益增多。例如，有關上市物業管理公司能加快服務創新、建立智能平台、加強合作、升級服務質量並提高運營效率。此外，資金來源多元化令物業管理公司能夠通過選擇性及戰略性併購實現業務擴張。

### 越來越多地採用市場化獨立運作

過去，物業管理公司通過承攬其附屬物業開發商開發的物業，能夠更好地擴展業務和市場覆蓋範圍。近來，隨著物業管理行業市場化的深入，物業管理服務主要按市場調節價格收費，物業管理公司須採用市場化運營策略，並探索符合市場規律的新物業管理項目及增值服務項目。

### 服務日益標準化

標準化為跨區域業務運營持續擴展的基礎，使物業管理公司可提升其服務質量。中國政府已於2015年11月頒佈《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》。根據中指研究院的資料，有關政策旨在引入標準化物業管理服務質量的理念。中國眾多物業服務百強企業已經建立內部標準化運營程序，以提供更好的服務，降低運營成本。物業服務的標準化運作不僅可以提高業主的居住滿意度，亦成為物業管理行業未來發展的重要趨勢。

### 不斷更新的監管政策

近年來，中國政府頒佈一系列監管政策，加強市場監管，提高物業管理公司的質量管理水平，如2015年11月頒佈的《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2017年12月頒佈的《關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》。進一步詳情請參閱「監管概覽」。在國家利好政策的支持下，物業管理行業顯示出強大的發展潛力，根據中指研究院的資料，物業管理行業將變得更透明及真實。

### COVID-19疫情對中國的影響

2019年底，COVID-19疫情爆發並迅速在全球範圍內蔓延。根據中指研究院的資料，面對COVID-19疫情，物業管理公司的短期營運成本及管理壓力可能會增加，主要是由於為保證員工的健康及安全而購買衛生或防護用品的成本增加，以及為補償員工

---

## 行業概覽

---

及分包商而發放額外值班補貼。然而，從長遠看來，COVID-19的影響有限，且其為物業管理公司帶來機遇。考慮到物業管理公司的抗週期及抗風險特性將吸引更多資本進入物業管理行業。此外，越來越多的業主會因COVID-19而留在家中，為物業管理公司提供挖掘業主新需求的機會，從而相應擴大服務範圍，進而增加物業管理公司的收入。根據中指研究院的資料，由於在COVID-19疫情期間持續提供服務，目前業主對物業管理行業的信任會更深，使優質的物業管理公司迅速樹立品牌及聲譽。

### 過往價格趨勢

物業管理服務市場為勞動密集型市場，人力成本（不包括分包費用）構成物業管理服務公司服務成本的大部分。物業管理公司不斷在持續增長的人力成本與必須提供優質服務之間取得平衡。物業管理業務有賴提供大量廉價勞動力。

根據中指研究院的資料，於2018年、2019年及2020年，物業服務百強企業的人力成本（不包括分包成本）分別佔其總銷售成本的57.8%、59.1%及58.3%。如考慮到分包成本，根據中指研究院的資料，中國物業管理行業的人力成本（包括分包成本）一般佔銷售成本的65%至89%。在中國，省及地方政府發佈最低工資標準。近年來，多個地區的最低工資大幅提高，直接導致人力成本增加。此外，隨著業務擴張的需要，物業服務百強企業的僱員人數不斷增加，在過去幾年，培訓及勞工管理的費用亦相應增加。

根據中指研究院的資料，物業管理公司或會通過採用先進技術優化傳統物業管理服務、開展節能環保和升級監控和管理的設備等方式來降低其整體銷售成本。藉此，物業服務百強企業能夠減少對人力資源的依賴，提高運營效率並提升服務質量。根據中指研究院的資料，於2018年、2019年及2020年，物業服務百強企業的營運成本率分別為76.4%、76.0%及75.5%。

### 競爭

#### 競爭格局

中國的物業管理市場競爭激烈且分散。近年來，物業管理行業集中趨勢愈發明顯，不同層級企業分化態勢在不斷加劇。物業管理行業加速向資本化及專業化方向發展。同時，物業管理公司不斷擴大自身的業務規模。截至2020年底，中國共有近14萬家物業服務企業。物業管理公司實行差異化的競爭策略，可分為全國性大型物業管理公司、深耕區域市場的物業管理公司及專門從事若干領域的特色物業管理公司。

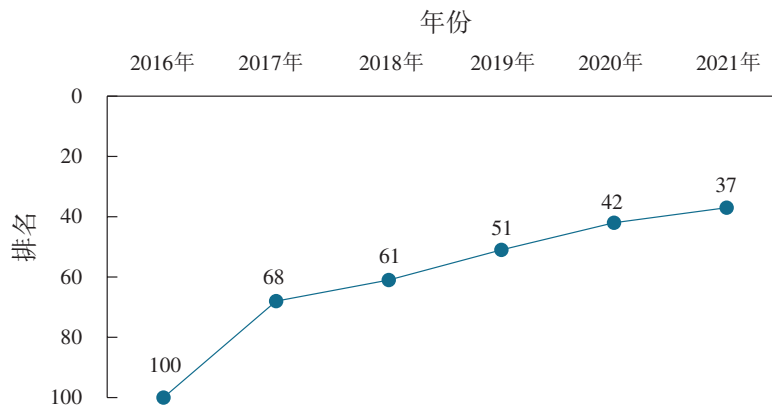
我們的物業管理服務主要與大型國家級、地區及地方物業管理公司競爭。我們的社區增值服務與提供類似服務的其他物業管理公司及工程公司競爭。例如，向業主及

## 行業概覽

住戶提供的社區增值服務或會與銷售食品及雜貨的供應商及電商企業競爭，亦可能就銷售及租賃服務與物業代理以及就廣告服務與廣告公司競爭。

近年來，中國主要物業管理公司的在管建築面積穩步增長，因而獲得更多優勢。2020年物業服務百強企業在管總建築面積的市場份額達49.7%，而2019年為43.6%。根據中指研究院的資料，就綜合實力而言，我們於2021年在中國物業服務百強企業中排名第37位，較2016年的排名第100位上升63位。

下圖列示本集團於所示年度在中國物業服務百強企業中的綜合實力排名。



資料來源：中指研究院。

下表顯示我們於總部位於河南省的物業服務百強企業中按2020年收入計的排名：

排名	公司名稱	背景	上市地位	收入 (人民幣百萬元)
1	公司A	總部位於鄭州的物業管理公司，提供綜合物業管理服務	上市	2,654.5
2	公司B	總部位於鄭州的物業管理公司，提供商業物業及寫字樓物業管理服務	非上市	969.7
3	本集團		非上市	575.6
4	公司C	總部位於鄭州的物業管理公司，提供綜合物業管理服務	非上市	398.2

## 行業概覽

排名	公司名稱	背景	上市地位	收入 (人民幣百萬元)
5	公司D	總部位於鄭州的物業管理公司，提供綜合物業管理服務	非上市	267.7

下表顯示按截至2020年12月31日在管建築面積計，我們於總部設於河南省的物業服務百強企業中的排名：

排名	公司名稱	背景	上市地位	在管建築面積 (百萬平方米)
1	公司A	總部位於鄭州的物業管理公司，提供綜合物業管理服務	上市	100.0
2	本集團		非上市	15.7
3	公司B	總部位於鄭州的物業管理公司，提供商業物業及寫字樓物業管理服務	非上市	13.2
4	公司C	總部位於鄭州的物業管理公司，提供綜合物業管理服務	非上市	11.8
5	公司E	總部位於鄭州的物業管理公司，提供綜合物業管理服務	非上市	8.7

## 行業概覽

下表顯示按截至2020年12月31日的合同建築面積計，我們於總部設於河南省的物業服務百強企業中的排名：

排名	公司名稱	背景	上市地位	合同建築面積 (百萬平方米)
1	公司A	總部位於鄭州的物業管理公司，提供綜合物業管理服務	上市	186.6
2	本集團		非上市	39.0
3	公司C	總部位於鄭州的物業管理公司，提供綜合物業管理服務	非上市	17.0
4	公司B	總部位於鄭州的物業管理公司，提供商業物業及寫字樓物業管理服務	非上市	16.0
5	公司E	總部位於鄭州的物業管理公司，提供綜合物業管理服務	非上市	14.3

我們於往績記錄期間深耕於河南省。根據中指研究院的資料，河南省2020年區內生產總值名列中國第五，河南的經濟實力在過去五年中逐漸增強。截至2020年12月31日，我們在管總建築面積約為15.7百萬平方米，就在管建築面積而言，在總部位於河南省的物業服務百強企業中排名第二。

於2020年，我們確認淨利潤人民幣91.8百萬元，2019年至2020年增長52.6%。2020年，我們的收入增長58.6%至人民幣575.6百萬元，就收入同比增長率及收入而言，我們於2020年在總部位於河南省的物業服務百強企業中分別排名第二及第三。

根據中指研究院的資料，隨著服務多元化不斷深入，2020年我們來自增值服務（包括非業主增值服務及社區增值服務）的收入佔總收入的55.7%，高於同年物業服務百強企業的22.1%。

---

## 行業概覽

---

### 進入壁壘

根據中指研究院的資料，進入物業管理行業存在若干壁壘，包括：

- **品牌**：就物業管理公司而言，品牌聲譽為重要因素。於選擇物業管理服務提供商時，消費者可能會優先考慮擁有多年良好管理運營、強大品牌聲譽及公認服務質量的公司。因此，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，在進入市場方面會面臨越來越多的困難。
- **資本要求**：隨著物業管理公司規模的增長，由於物業管理公司採用自動化和智能技術，通過設備採購、智慧社區建設和信息科技系統提高管理效率，故需要龐大資本投資。獲得資本的能力對融資能力有限的新參與者造成很大的障礙。
- **管理質量**：管理團隊的經驗及專業知識是提高物業管理公司競爭力的重要因素。具有豐富管理經驗的物業管理公司在管理更多物業及投資後公司方面處於優勢地位。
- **專業人才及技術專長**：隨著大數據及互聯網技術在物業管理行業的應用，對合格員工的需求日益增長。招募、留聘及培訓高素質的專業員工被視為新參與者的主要障礙。

### 董事確認

截至最後實際可行日期，董事經合理審慎考慮後確認，自本節所載各項數據的相應日期以來，市場信息並無任何不利變動而可能限制、抵觸或影響本節所載資料。