

本節載列有關香港及香港環境服務業的若干資料。該等資料乃來自不同官方、市場及其他行業來源，以及Ipsos報告。董事相信，有關資料來源為恰當資料來源。我們在摘錄及轉載有關資料時已採取合理審慎態度，因此董事並無理由相信有關資料屬錯誤或誤導，或遺漏任何事實而導致有關資料錯誤或誤導。然而，我們、銷售股東、聯席賬簿管理人、獨家保薦人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的聯屬人士、董事及顧問或參與配售的任何其他各方均無就該等資料進行獨立驗證。彼等並無就該等資料的準確性或完整性作出任何聲明。因此，不應過分依賴該等資料。

委託IPSOS編製的報告

我們委託獨立市場研究公司Ipsos就香港整體經濟環境及香港環境服務業(其涵蓋清潔及房務服務)進行分析及作出報告，費用為228,800港元，而我們相信該費用反映市場價格。

Ipsos報告所載資料來自各種數據及情報收集，包括：(i)案頭研究；(ii)顧客諮詢；及(iii)透過訪問主要權益持有人及行內專家取得的一手資料研究。

在Ipsos報告中已採用以下假設：

- 假設經濟於預測期間維持穩定增長
- 假設於預測期間並無發生將影響香港環境服務的供求的外在衝擊，如金融危機或廣大範圍爆發病症等
- 假設香港環境服務的需求在更多新進者加入市場下仍將穩定
- 假設於未來四年已登記公司及新大廈竣工的數目上升將帶動香港環境服務的需求

在Ipsos報告的市場規模及預測模式已考慮下列參數：

- 香港本地生產總值的增值及通脹增長
- 自二零零七年至二零一二年香港的商業及住宅大廈、酒店及賓館數目以及總建築面積
- 正在興建的商業及住宅大廈、酒店及賓館，而該等建築的計劃已獲批准，且已於二零一二年接獲屋宇署的施工同意書或上蓋建築工程動工通知
- 自二零零七年至二零一二年香港環境服務供應商數目的增長
- 香港環境服務行業專業人員及工人數目的增長
- 增加法定最低工資於二零一三年的影響

Ipsos為獨立市場調查公司及顧問公司，屬Ipsos SA一部分，於一九七五年在法國巴黎創立，自一九九九年於巴黎證券交易所(NYSE Euronext Paris)上市，於全球84個國家聘用約16,000名僱員。於二零一一年十月收購思緯市場資訊有限公司後，Ipsos成為全球第三大的調查公司。Ipsos對市場剖析、市場規模、佔有率及行業分析、分銷及價值分析、競爭對手追蹤及企業情報進行調查。

香港環境服務業的概覽

環境服務指一般清潔服務(包括清潔辦公室及政府辦事處、商業空間、酒店、學校、住宅大廈、建築地盤、內牆及外牆、幕牆、公共運輸、公共空間、家居及滅蟲)、廢物管理服務、石材地板保養及外牆清潔服務、房務服務及其他。

環境服務業一直在發展，於二零零三年嚴重急性呼吸系統綜合症爆發後尤其蓬勃。即使發生該事件後，各政府部門及企業均繼續在公眾地方及工作地點實行衛生措施，防止在未來發生任何致命傳染病症的可能性。今時今日，香港環境服務業競爭激烈，於二零一二年計有約78,300名環境服務專業人員及約1,510間環境服務供應商。

環境服務的範圍

香港環境服務可分為下列主要服務類別：

主要服務類別	所提供主要服務
一般清潔	<ul style="list-style-type: none">• 地面、地氈及毛氈清潔• 玻璃清潔• 廚房清潔• 辦公室清潔• 滅蟲
廢物管理服務	<ul style="list-style-type: none">• 收集可循環再用品• 化學及醫學廢物處置• 液體廢物收集及處理• 工業及固體廢物收集及處置• 綜合廢物管理服務• 水箱及沖洗缸清潔
石材地板保養及外牆清潔	<ul style="list-style-type: none">• 雲石晶面保養• 雲石保養• 石面護理及翻新
酒店、賓館及服務式公寓清潔及房務	<ul style="list-style-type: none">• 酒店、賓館及服務式公寓的房務員服務及清潔服務
設施及物業管理及其他	<ul style="list-style-type: none">• 一次性工程後清潔服務• 停車場清潔• 供應清潔設備的消費品• 提供環境諮詢服務及環境設備、設施的設計、興建及營運

整體而言，一般清潔服務是最普遍及香港客戶經常要求的服務。

市場供應及規模

香港環境服務的供應

香港於二零一二年約有1,510間環境服務供應商。由於環境服務業並無嚴厲監管法規，故市場主要以客戶需要為主導，且價格競爭激烈，其中公眾界別的競爭尤其激烈，而公開招標為獲得其合約的最普遍途徑。

環境服務供應商提供的環境服務各有不同，主要按服務範疇、工人的資歷及價格劃分。於香港的環境服務供應商的規模由以10至30名工人組成的小型公司至擁有數千名工人的大型公司不等。大型環境服務供應商主要向政府及物業管理公司提供一站式服務，而小型服務供應商則向個別商業單位及家庭提供專業服務。由於其專業範疇及不同的工作要求，故市場上大部分環境服務供應商很少向客戶提供全面服務。

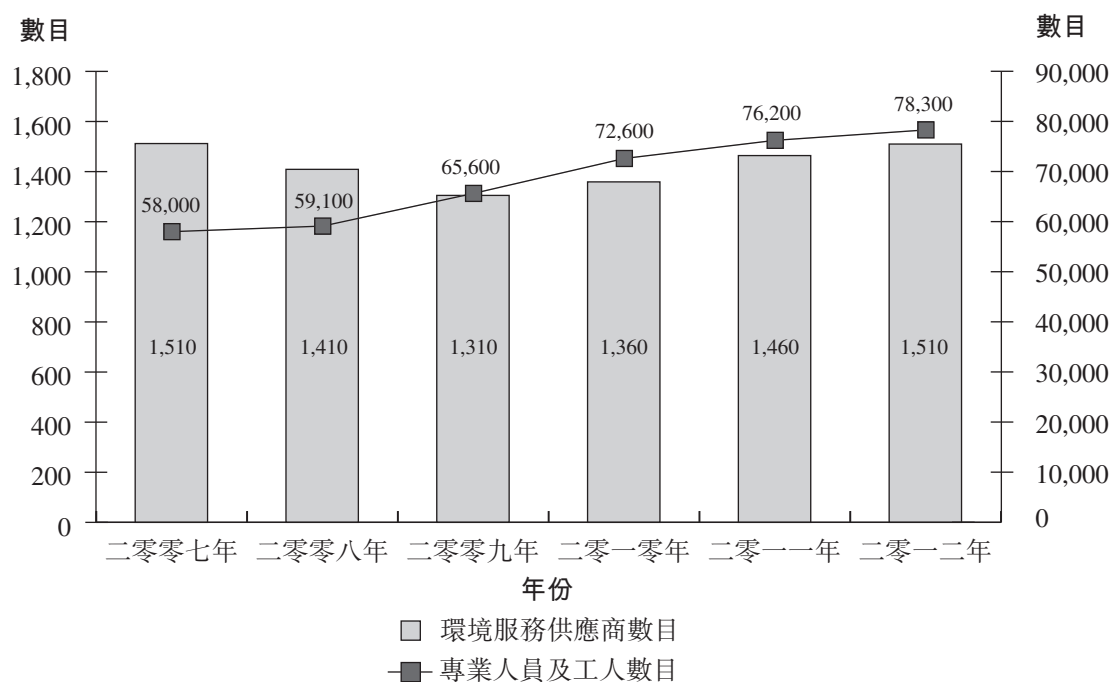
香港環境服務業的環境服務供應商數目及專業人員及工人數目

因應資源有限及價格競爭，環境服務供應商數目自二零零七年以來一直減少。由於在二零零八年底發生全球金融危機，眾多環境服務供應商未能維持經營而退出市場，二零零九年環境服務供應商的數目因而於二零零八年急挫約7.1%。於二零零九年爆發豬流感，並香港經濟有所復蘇，刺激了環境服務的需求，並使環境服務供應商數目於二零一零年增加約3.8%。儘管實施了法定最低工資，數目仍於二零一一年以約7.4%繼續增長，並於二零一二年以約3.4%穩定增長。

香港環境服務業屬勞工密集式行業。勞工成本佔香港環境服務供應商直接成本約80%。雖然環境服務供應商數目減少，加上全球金融危機，但由於工人需求持續，香港環境服務業的專業人員及工人數目於過去數年持續增長。專業人員及工人數目於二零零七年約58,000名以複合年增長率約6.2%增長至二零一二年約78,300名。由於工資相對較低及員工流失率偏高，故香港環境服務業的工人出現勞務短缺的情況。

行業概覽

二零零七年至二零一二年香港環境服務供應商⁽²⁾總數⁽¹⁾及
受僱於環境服務業的專業人員及工人總數⁽³⁾



附註：

- (1) 數據指從事清潔、滅蟲、衛生及類似服務的環境服務供應商的數目。
- (2) 服務供應商的定義為根據單一擁有權或控制權於單一實際地點(例如個別工廠、車間、零售店或辦事處)從事一項或一種明顯經濟活動的經濟單位。
- (3) 數據指從事清潔、滅蟲、衛生及類似服務的專業人員及工人數目。

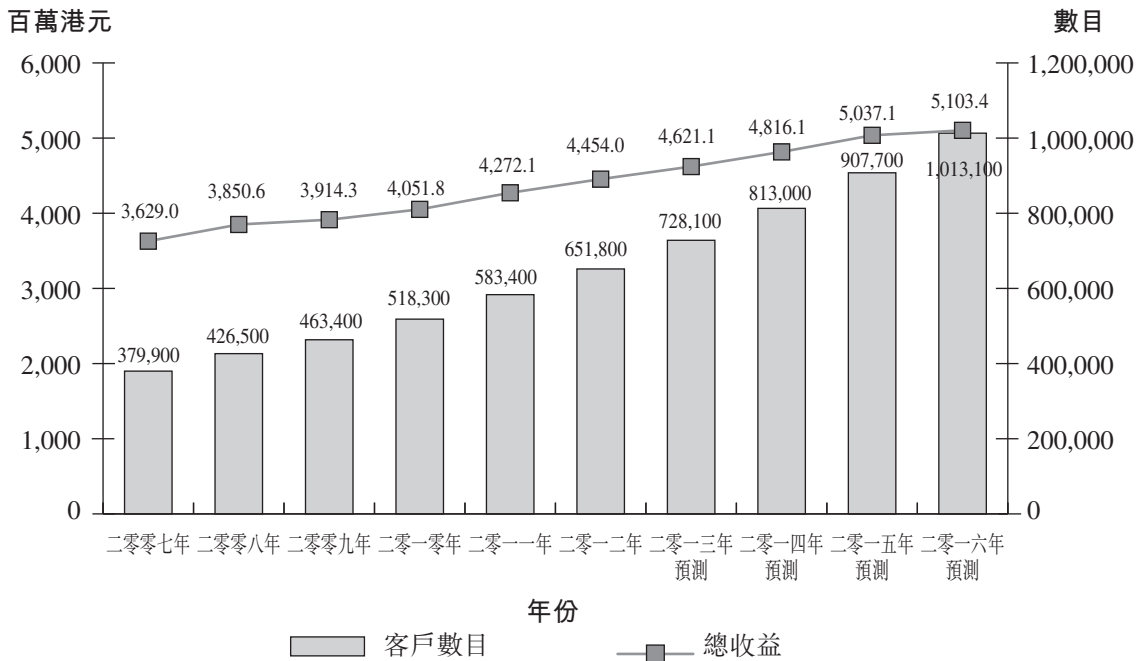
資料來源：香港政府統計處；Ipsos 報告

香港環境服務的市場規模

環境服務業的總收益於二零零七年約3,629.0百萬港元以複合年增長率約4.2%增長至二零一二年約4,454.0百萬港元。二零零八年出現的全球金融危機令環境服務業的收益增長率於二零零九年放緩至約1.7%，而二零零八年則增長約6.1%。雖然於二零一一年實施法定最低工資，惟增長率已於二零一零年起逐步回升，且於二零一一年及二零一二年維持增長。環境服務的需求並不受已提高的營運成本所影響，而客戶總數由二零零七年約379,900個單位繼續增加至二零一二年約651,800個單位，即複合年增長率約11.4%。

環境服務業的總收益預期於二零一三年至二零一六年間以複合年增長率約3.4%的速度增長。受私營行業擴展所推動，客戶數目於同期以複合年增長率約11.6%持續增長，並將使香港環境服務的需求持續增長。

二零零七年至二零一六年香港環境服務業的總收益及客戶數目



資料來源：Ipsos 報告

行業概覽

以客戶類別劃分

政府及物業管理公司為香港環境服務的主要客戶，合共佔二零一二年環境服務業總收益約74.0%。

二零零九年至二零一四年按客戶類別分類的香港環境服務業收益

年份	政府		物業管理公司		公共運輸		酒店、賓館及 服務式公寓 擁有人		物業擁有人		其他 ^(附註)		總計	
	百萬 港元	份額 (%)	百萬 港元	份額 (%)	百萬 港元	份額 (%)	百萬 港元	份額 (%)	百萬 港元	份額 (%)	百萬 港元	份額 (%)	百萬 港元	份額 (%)
	二零零九年	1,698.8	43.4	1,272.3	32.5	422.7	10.8	153.2	3.9	63.7	1.6	303.6	7.8	3,914.3
二零一零年	1,754.4	43.3	1,287.1	31.8	445.7	11.0	160.5	4.0	64.6	1.6	339.5	8.3	4,051.8	100.0
二零一一年	1,879.7	44.0	1,294.5	30.3	474.2	11.1	170.9	4.0	76.9	1.8	375.9	8.8	4,272.1	100.0
二零一二年	1,937.5	43.5	1,358.5	30.5	503.3	11.3	188.3	4.2	46.6	1.0	419.8	9.5	4,454.0	100.0
二零一三年預測	1,973.2	42.7	1,409.4	30.5	531.4	11.5	203.8	4.4	47.4	1.0	455.9	9.9	4,621.1	100.0
二零一四年預測	2,032.4	42.2	1,464.1	30.4	553.9	11.5	212.6	4.4	48.6	1.0	504.5	10.5	4,816.1	100.0
複合年增長率(%)	3.7%		2.8%		5.6%		6.8%		-5.3%		10.7%		4.2%	

附註：其他包括個別商業單位、家庭、教育機構、醫院等。

資料來源：Ipsos 報告

政府項目以及商業及住宅大廈主要需要一般清潔、石材地板保養、外牆清潔及廢物管理服務等全面服務，支撐著環境服務合約的價值。政府及物業管理公司的需求將持續主導環境服務業。由於公共運輸客戶有高度需要維持清潔的環境以吸引其顧客，且需要衛生標準，因而對環境服務產生高度需求，並於二零一二年為行業總收益貢獻約11.3%。於二零零九年至二零一四年酒店、賓館及服務式公寓擁有人的收益以約6.8%的複合年增長率增長，主要受賓館房間房務服務的較高需求所帶動。物業擁有人的需求為唯一於二零零九年至二零一四年收入下降的客戶分部，複合年增長率約5.3%。此分部收益下降主要由於物業擁有人趨向將服務外判予物業管理公司。

行業概覽

以服務類別劃分

由二零零九年至二零一四年按服務類別分類的香港環境服務業收益

年份	一般清潔服務 ⁽¹⁾		廢物管理服務		石材地板保養服務		外牆清潔服務		酒店、賓館及服務式公寓清潔及房務服務		敏感及保密文件處置服務		其他 ⁽²⁾		總計	
	百萬	份額	百萬	份額	百萬	份額	百萬	份額	百萬	份額	百萬	份額	百萬	份額	百萬	份額
	港元	(%)	港元	(%)	港元	(%)	港元	(%)	港元	(%)	港元	(%)	港元	(%)	港元	(%)
二零零九年	2,505.1	64.0	563.7	14.4	309.2	7.9	324.9	8.3	121.3	3.1	31.3	0.8	58.8	1.5	3,914.3	100.0
二零一零年	2,564.8	63.3	578.9	14.3	307.9	7.6	336.3	8.3	125.6	3.1	48.6	1.2	89.7	2.2	4,051.8	100.0
二零一一年	2,670.1	62.5	619.5	14.5	350.3	8.2	350.3	8.2	136.7	3.2	51.3	1.2	93.9	2.2	4,272.1	100.0
二零一二年	2,828.3	63.5	650.3	14.6	369.7	8.3	347.4	7.8	142.5	3.2	49.0	1.1	66.8	1.5	4,454.0	100.0
二零一三年預測	2,957.5	64.0	674.7	14.6	383.5	8.3	355.8	7.7	147.9	3.2	50.8	1.1	50.9	1.1	4,621.1	100.0
二零一四年預測	3,082.3	64.0	703.2	14.6	394.9	8.2	366.0	7.6	154.1	3.2	48.2	1.0	67.4	1.4	4,816.1	100.0
複合年增長率(%)	4.2%		4.5%		5.0%		2.4%		4.9%		9.0%		2.8%		4.2%	

附註：

- (1) 一般清潔服務包括滅蟲服務。
- (2) 其他包括一次性工程後清潔服務、停車場清潔服務等。

資料來源：Ipsos 報告

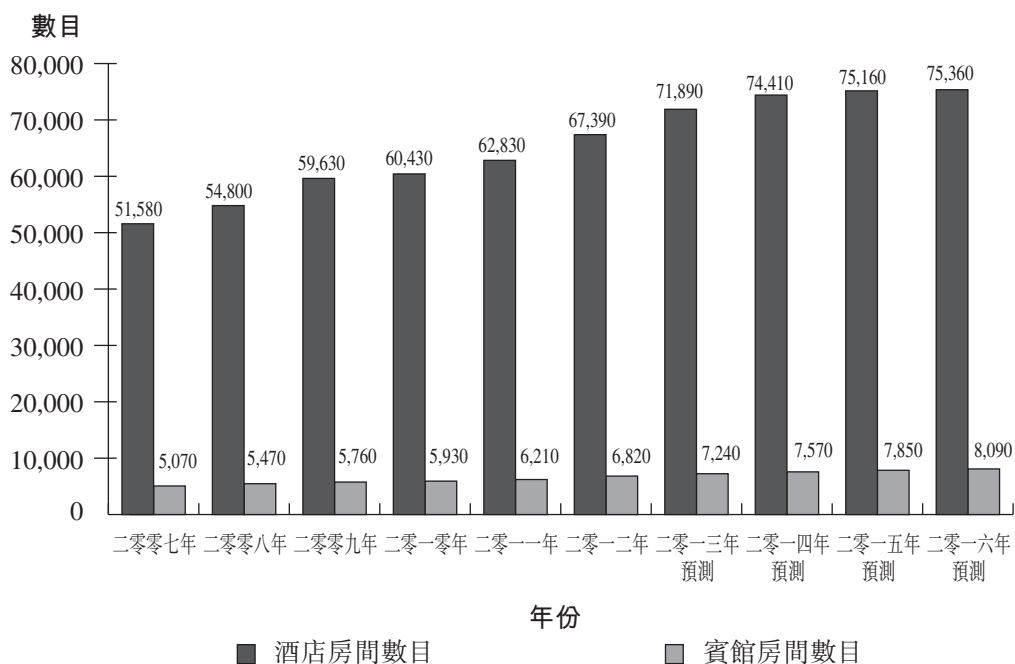
一般清潔服務於二零零九年至二零一二年主導環境服務業，其高需求是由於該等服務按日計有持續及高頻需求所致。廢物管理服務為第二大服務分部，而政府機關、醫院及循環再用管理對廢物管理的需求於二零零九年至二零一四年預期將以複合年增長率約4.5%持續增長。於所有服務中，敏感及保密文件處置服務預期將為所有環境服務當中錄得最快速的增長率，於二零零九年至二零一四年的複合年增長率約9.0%，而政府以及銀行及金融機構對該項需求日益上升。高端住宅及甲級辦公室預期對石材地板保養及外牆清潔服務的需求加大，其於二零零九年至二零一四年的複合年增長率分別約5.0%及2.4%。

酒店、賓館及服務式公寓清潔及房務

酒店、賓館及服務式公寓清潔及房務服務多年來一直增長，由二零零九年約121.3百萬港元增至於二零一二年約142.5百萬港元。酒店、賓館及服務式公寓清潔及房務服務於二零零九年至二零一四年間將維持以約4.9%的複合年增長率增長，於二零一四年達154.1百萬港元，是因為受惠於酒店及旅遊業的蓬勃發展。

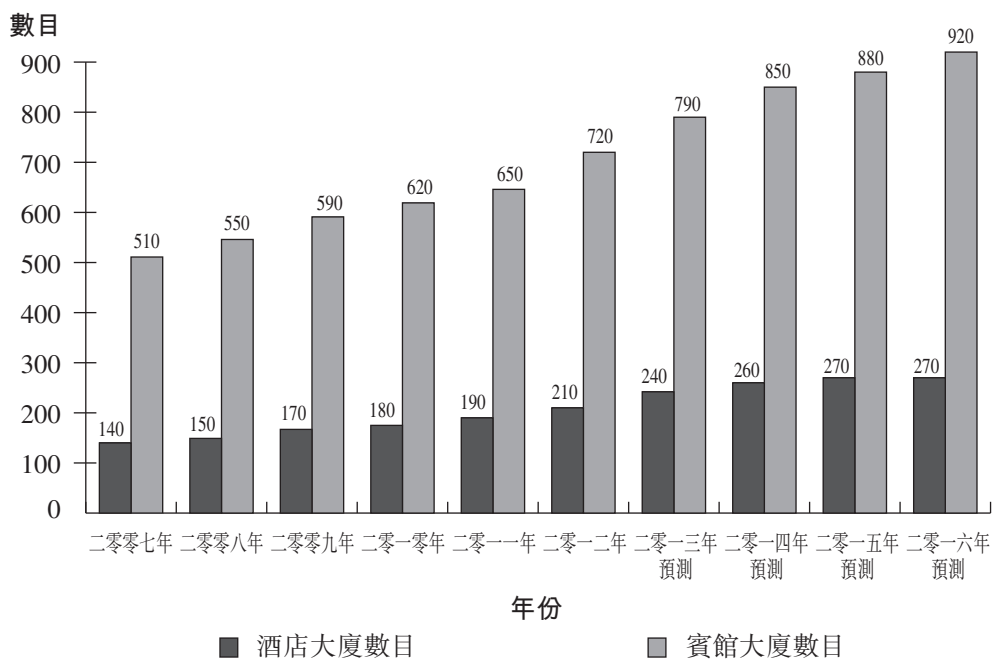
行業概覽

二零零七年至二零一六年香港酒店及賓館房間總數



資料來源：香港旅遊發展局；Ipsos 報告

二零零七年至二零一六年香港酒店及賓館大廈總數



資料來源：香港旅遊發展局；Ipsos 報告

酒店大廈及酒店房間的數目於二零零七年至二零一二年分別以複合年增長率約8.5%及5.5%增長，而賓館大廈及賓館房間於同期則以複合年增長率約7.1%及6.1%增長。旅遊業乃香港酒店及賓館的主要發展動力。於二零一一年，旅客數目破天荒打破4千萬人次，其中來自中國的旅客佔人數最多，相當於訪港旅客總數約67%。中國訪港旅客的大幅增長是由於二零零三年推出的自由行計劃所致，其為中國旅客打開香港門戶。香港旅遊業興旺將繼續提高對酒店及賓館房間的需求。然而，由於土地匱乏，香港酒店及賓館大廈數目預期增長較以前緩慢，複合年增長率於二零一三年至二零一六年將分別約4.0%及5.2%，而酒店房間及賓館房間於同期數目則預期以複合年增長率約1.6%及3.8%增長。酒店及賓館大廈供應的未來增長將增加酒店及賓館擁有人對環境服務的需求，尤其是精品酒店及賓館需要酒店環境服務以滿足衛生需要，吸引顧客。

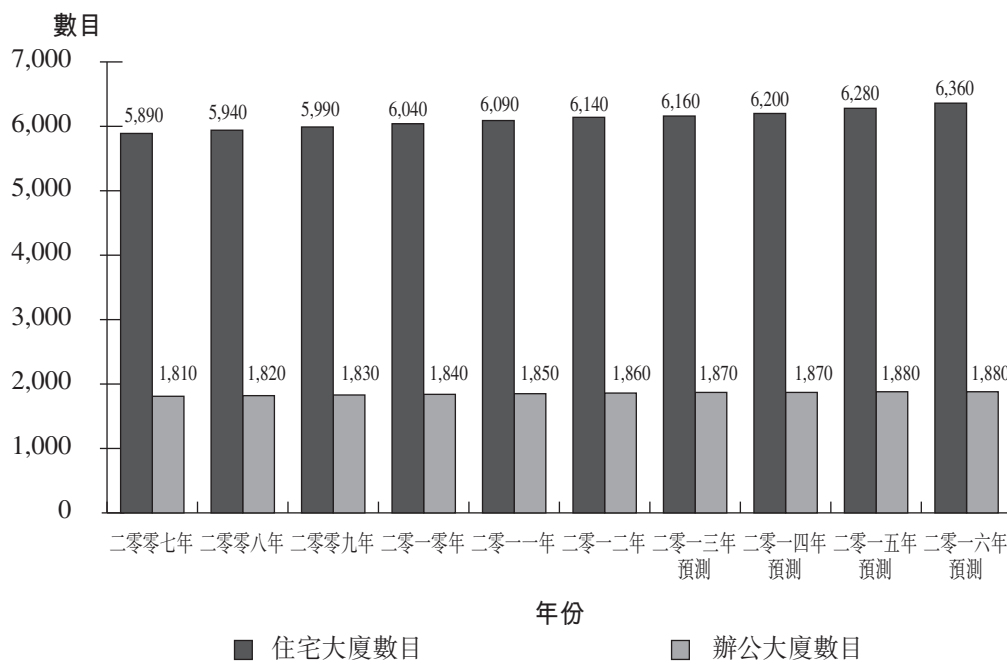
影響香港環境服務業的因素

(i) 商業及住宅大廈數目增加

新大廈及租戶通常需要環境服務(包括一般清潔服務、雲石保養服務、敏感及保密文件處置服務、酒店、賓館及服務式公寓清潔及房務服務、外牆及幕牆清潔服務以及廢物管理服務)。香港商業及住宅大廈數目不斷增加，加上對外判環境服務的需求不斷增大，將提升物業管理公司及物業擁有人對環境服務的需求。

a. 香港住宅及辦公大廈的數目

二零零七年至二零一六年香港住宅及辦公大廈(包括政府辦公室)總數



資料來源：香港屋宇署；Ipsos 報告

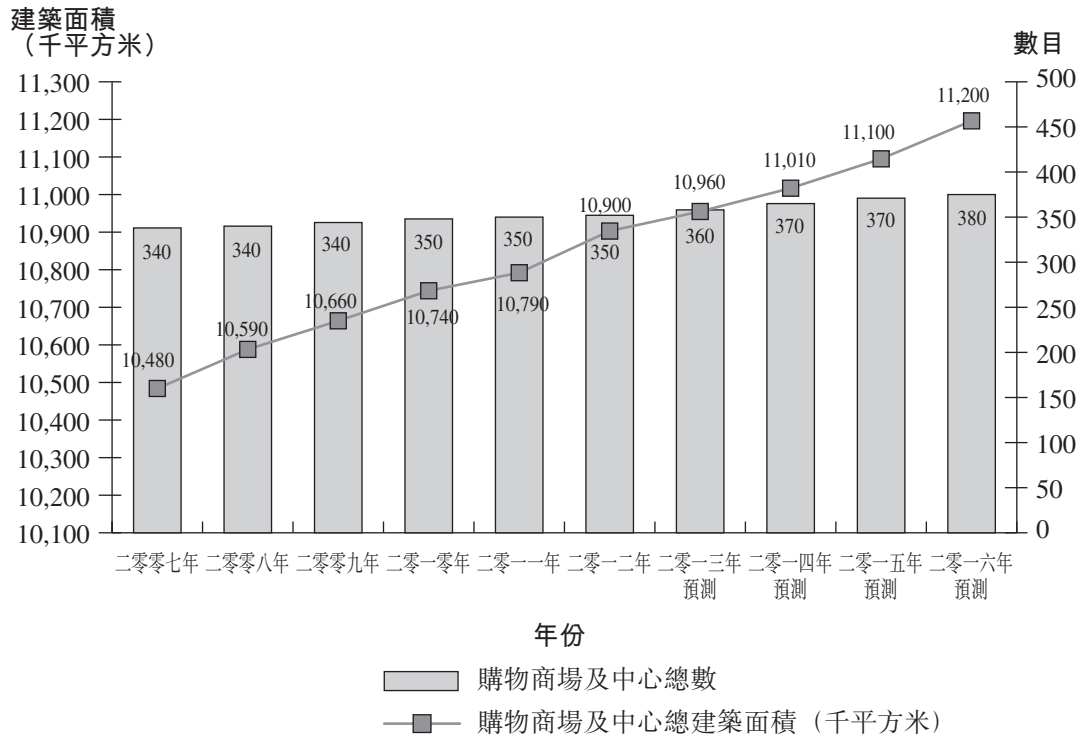
高端住宅大廈為香港住宅大廈數目增長動力。高端住宅單位新落成數目於二零零七年升至二零一二年以複合年增長率約32.5%增長，佔二零一二年新住宅單位總數約25.4%。

與香港經濟逐步轉型為更高增值活動相符，甲級寫字樓的辦公室空間於二零一一年佔香港總辦公室空間約63%。由於在香港成立營業地點的本地企業及外國企業數目不斷增加，因而對辦公室空間的需求不斷上升。

展望未來，在中國的強勁經濟增長的支持下，對住宅及辦公大廈的需求將繼續暢旺。

b. 香港購物商場及中心的數目及空間

二零零七年至二零一六年香港購物商場及中心數目及空間



資料來源：Ipsos 報告

由於土地供應極其緊絀，購物商場及中心總數於二零零七年至二零一二年以複合年增長率約0.6%增長，而總建築面積則以複合年增長率約0.8%增長。雖然中國購物人士的消費額日益增加，加上外國品牌進軍香港將吸引零售物業發展商興建高檔購物商場，但對現有購物商場及中心進行升級及翻新，將塑造未來香港興建購物商場的發展情況。此外，住宅大廈數目增加(尤其是住宅屋苑)將為新購物商場及廣場帶來發展動力。購物商場的總數及總建築面積於二零一三年至二零一六年將分別以複合年增長率約1.8%及0.7%增長。購物商場租戶及物業擁有人均對高質環境服務有需求，以維護其形象，招徠顧客，因此彼等對購物商場環境服務的需求將有所增加。

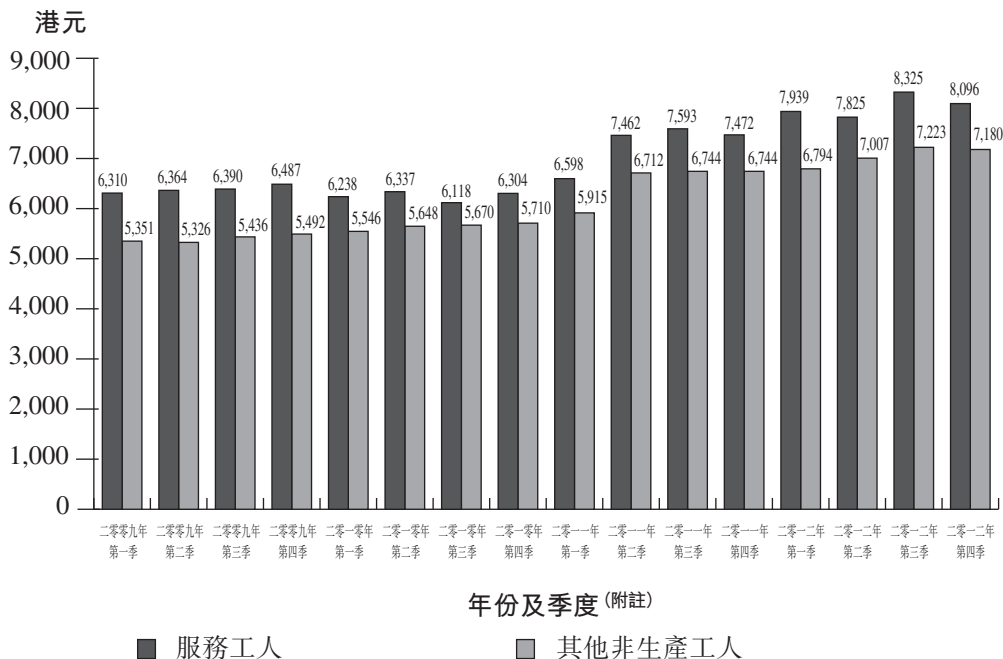
(ii) 病症爆發

病症的爆發提高人們對公眾衛生的關注，並提高私人及公眾地方的衛生標準要求。對公眾及個人衛生的意識已獲大大提高，因而對環境服務的需求不斷，人們尋求更高清潔水平的住所環境。私人及公眾地方亦透過實施更嚴謹的衛生措施，保護個人安全及健康，以提高衛生標準。近期中國爆發H7N9禽流感以及可能傳入香港的潛在風險所造成的恐慌，將繼續使公眾保持警覺並使對環境服務的需求持續。

(iii) 法定最低工資增加

清潔工人為香港最低收入工人之一。每小時法定最低工資自二零一三年五月一日起上調至每小時30港元。法定最低工資的增加，將進一步提高環境服務供應商的經營成本，對其持續經營業務構成更大壓力。下文載列於實施法定最低工資前及後，香港清潔及滅蟲服務業服務工人及其他非生產工人的平均月薪：

二零零九年至二零一二年香港清潔及滅蟲服務業服務工人及其他非生產工人的平均月薪



附註：「季」指一年內的季度。

資料來源：二零零九年至二零一二年工資及薪金總額按季統計報告；Ipsos 報告

(iv) 經濟環境

於經濟蓬勃的時期，有較多業務於香港設立，因而刺激環境服務的需求。然而，全球金融危機迫使大量環境服務供應商撤離本行業，使環境服務供應商數目由二零零八年約1,410間減少約7.1%至二零零九年的1,310間。全球金融危機亦導致環境服務業收益增長於二零零九年減慢至約1.7%，而二零零八年則約6.1%。

香港環境服務業的競爭分析

香港環境服務業的競爭情況

香港環境服務業於二零一二年涵蓋約1,510間環境服務供應商。其中小型環境服務供應商(聘用10至30名僱員)佔香港環境服務供應商總數約70%，而僅有25間大型環境服務供應商(聘用超過1,000名僱員)佔環境服務供應商總數約1.7%。十大環境服務供應商則主導整個行業，佔超過74.1%市場份額。環境服務供應商主要於價格、服務提升及客戶關係等方面競爭，務求於市場中脫穎而出。業內少於20%的環境服務供應商提供全面服務(包括一般清潔服務、廢物管理、文件處理服務、石材地板保養服務至大廈外牆清潔服務等)，而大部分業者只專門提供兩至三種類型的服務。大型環境服務供應商主要為政府及物業管理公司服務，提供大型的項目包括一般清潔服務、公眾地方石材地板保養服務、外牆清潔服務，而中小型環境服務供應商主要為個別企業服務，提供一般清潔服務。環境服務的價格很大程度上按服務的深入程度及次數有所不同。大型環境服務供應商通常收取較高價格，而小型環境服務供應商提供較為靈活的服務，如以較低價格提供折扣服務套餐。

香港最大環境服務供應商

以已賺取的收益計，本集團於二零一二年躋身香港環境服務供應商第十名，為香港環境服務供應商賺取的總收益貢獻約3.7%。

於十大環境服務供應商中，其中五名為香港物業發展商或物業管理公司一部分，而其中一名為一間國際清潔及物業管理公司的附屬公司，而本公司為香港本地主要獨立環境服務供應商之一。

行業概覽

排名	公司名稱	總部地點	背景	收益佔總額 的份額 (%)
1	競爭者A	丹麥	一間國際清潔及物業管理公司的附屬公司	20.6
2	競爭者B	香港	香港物業管理公司的附屬公司	12.0
3	競爭者C	香港	香港物業發展商的附屬公司	6.6
4	競爭者D	香港	於香港及中國提供環境服務的私人獨立公司	6.4
5	競爭者E	香港	香港物業管理公司的附屬公司	5.6
6	競爭者F	香港	於香港提供環境服務的私人獨立公司	5.4
7	競爭者G	香港	香港物業發展商的附屬公司	5.2
8	競爭者H	香港	香港物業管理公司的附屬公司	4.5
9	競爭者I	香港	於香港提供環境服務的私人獨立公司	4.1
10	本集團	香港	於香港提供環境服務的獨立公司	3.7
其他				25.9
總計				100.0

資料來源：Ipsos 報告

壯大的勞動團隊及雄厚的資本資產為環境服務供應商在環境服務業中脫穎而出的關鍵因素，因為壯大的勞動團隊讓環境服務供應商把持更大的資源及具靈活性，以提供全天候及特別服務；而雄厚的資本資產(如清潔設備及汽車)有助環境服務供應商擴大地區覆蓋範圍，提昇服務效率。十大環境服務供應商全部均擁有多元服務組合，並為公私營各行業客戶及各式各樣的大廈物業提供服務，包括住宅、辦公室、購物商場以及公共運輸設施。所有服務供應商均於市場成立逾20年，並已於本行業建立良好信譽。

香港環境服務業的入行門檻

香港工資上升為環境服務業的發展構成壓力。法定最低工資目前將最低薪金定為每小時30港元，已於二零一三年五月一日生效，故新法定最低工資將進一步增加行業經營成本，並為新入行的公司提高入行門檻。此外，因購買清潔設備及汽車而產生的高創業成本將對有意提供有別於現有公司的服務的新入行公司設置門檻。新入行公司要晉身為大型環境服務供應商的門檻更高，因為環境服務供應商從經驗中累積的名聲乃大客戶考慮招標的關鍵性甄選因素。

香港環境服務業的前景

客戶將環境服務外判的情況有上升趨勢，此舉將刺激環境服務業的增長。住宅及商業大廈數目不斷增加，加上不斷提升的衛生意識，亦將帶動環境服務業的未來增長。

環境服務業的機會

- 需要較高技能的工作—由於一般清潔服務業的利潤收窄，環境服務業的未來機會取決於較高價值的項目例如外牆清潔及廢物管理服務。
- 廢物管理服務日益重要—將廢物分類及循環再用的能力已成為環境服務供應商招徠擬以環保公司作為企業形象推廣的大型客戶的因素。因此，以環境服務業賺取的收益計算，廢物管理的商機預期將於二零一四年較二零零九年以約4.5%的複合年增長率上升。
- 酒店、賓館及服務式公寓清潔及房務服務不斷增加的需求—由於酒店大廈(大多數為三星至四星級酒店)及賓館大廈的數目預期由二零一三年至二零一六年將分別按複合年增長率約4.0%及5.2%增加，故該等大廈對酒店、賓館及服務式公寓清潔及房務服務的需求將不斷增加。酒店(特別是該等星級較低的酒店)及賓館的營運商或會考慮將其清潔及房務服務外判予專業環境服務供應商，以節省人力成本。

對環境服務業的威脅

- 較高人力流動率—儘管環境服務業有較低的工作需求，但較長的工時、繁重的工作職務以及低薪導致本行業出現較高流動率。隨著最低工資實施，工人現時有較多選擇(例如是保安)，從而使工人從環境服務業中流失。面對不斷增加的需求，工作人手不足及欠缺受過培訓及積極態度的工人將對本行業的未來發展構成威脅。
- 不斷增加的經營成本—不斷增加的工資及租金成本限制環境服務供應商提供有競爭力價格的能力。環境服務供應商面對利潤收窄以及一方面挽留工人一方面維持低開支的挑戰。此等均對環境服務業未來發展構成威脅。