

行業概覽

本行業概覽所載資料乃摘錄自弗若斯特沙利文編製的獨立報告，反映了根據公開資料及行業觀點研究對市況作出的估計。董事認為，本行業概覽所載資料的來源屬有關資料的適當來源，且已合理審慎地摘錄及轉載有關資料。董事無理由相信有關資料屬虛假或存在誤導成分，或遺漏了任何重大事實導致有關資料屬虛假或存在誤導成分。由弗若斯特沙利文編製並載入本行業概覽的資料並未經我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、任何包銷商或參與[編纂]的任何其他各方或其各自的董事、顧問及聯屬人士獨立核實，且參與[編纂]的任何其他各方概不就有關資料是否完整、準確或公正發表任何聲明，故不應過分依賴該等資料。

資料來源

我們已委聘弗若斯特沙利文對香港的環境清潔服務行業進行市場調查及分析，並編製弗若斯特沙利文報告。

弗若斯特沙利文為一家在紐約成立的獨立全球諮詢公司，提供行業調查、市場戰略、增長諮詢及企業培訓服務。其涉及的行業包括汽車及交通、化工、材料及食品、商業航空、消費品、能源與電力系統、環境與建築技術、保健、工業自動化與電子、工業及機械、科技、媒體及電訊。

編製弗若斯特沙利文報告的過程中，弗若斯特沙利文同時採用一級及二級研究方法。一級研究涉及與主要利益相關者、行業專家及行業參與者（包括接受有關服務的公司）進行會談。二級研究涉及審閱公司報告、獨立研究報告及弗若斯特沙利文研究數據庫內的數據。

我們就編製弗若斯特沙利文報告向弗若斯特沙利文支付合共350,000港元的費用及開支，我們認為這反映了現行市場利率。我們支付該筆費用並非視其研究及分析結果而定。我們基於弗若斯特沙利文報告編製本章節，以為有意投資者提供有關我們行業的全面描述。

行業概覽

增長假設及預測

弗若斯特沙利文報告乃基於下列假設編製：

- 假設香港經濟於整個預測期間保持穩定增長；
- 香港的社會、經濟及政治環境於預測期間可能保持穩定；及
- 香港名義GDP的增長、人口的穩定增長、人均可支配收入的增長、公眾衛生意識的加強等市場驅動因素於預測期間預計會推動香港環境清潔服務行業的發展。

弗若斯特沙利文已就市場規模及預測模式考慮下列參數：

- 香港名義GDP的增長及通脹增長率；
- 香港人口增長率；
- 香港人均可支配收入增長率；
- 2010年至2015年香港環境清潔服務行業收入的增長；
- 2010年至2015年香港環境清潔服務供應商數量的增加；
- 2010年至2015年香港環境清潔服務客戶數量的增加；
- 2010年至2015年香港環境清潔服務行業工人數量的增加；
- 2010年至2015年香港環境清潔服務行業清潔車輛數量的增加；
- 2010年至2015年香港環境清潔服務行業工人月薪的增加；及
- 2010年至2015年香港環境清潔服務行業的工傷數量。

行業概覽

香港環境清潔服務行業

概覽

香港環境清潔服務包括以下主要服務類別：

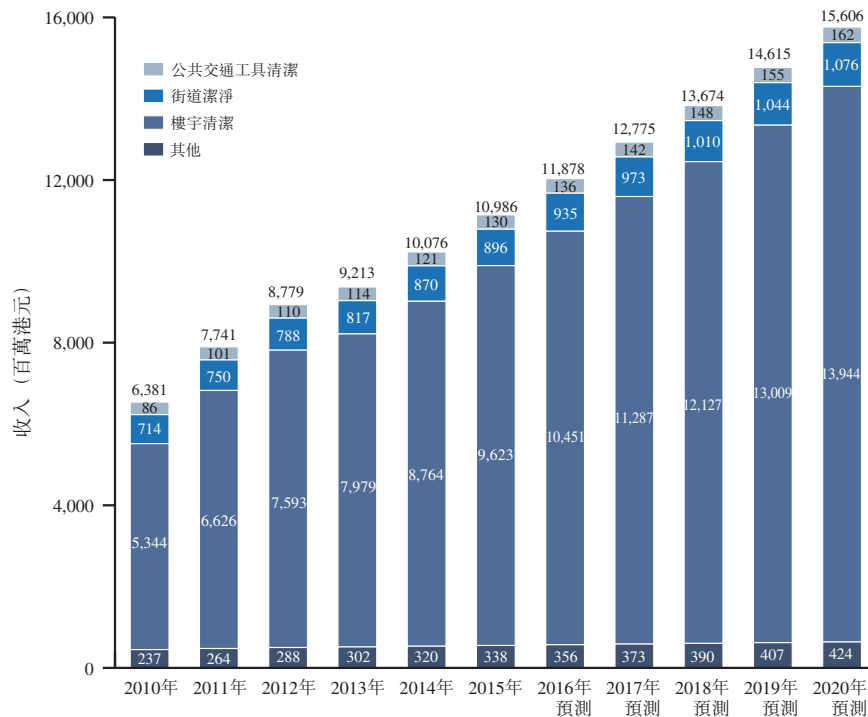
| 主要服務類別 | 所提供的主要服務 |
|----------|---|
| 街道潔淨 | <ul style="list-style-type: none">• 街道清掃及清洗• 公廁清潔• 垃圾收集站清潔• 公共區域及康樂設施清潔 |
| 樓宇清潔 | <ul style="list-style-type: none">• 辦公室清潔• 窗戶清潔• 地板及地毯清潔• 外牆清潔• 自動扶梯及樓梯清潔• 廁所清潔 |
| 公共交通工具清潔 | <ul style="list-style-type: none">• 公共巴士清潔• 小巴清潔• 公共渡輪清潔• 的士清潔• 鐵路列車清潔• 電車清潔 |
| 其他清潔 | <ul style="list-style-type: none">• 施工後期清潔• 石材地板護理• 廢物收集服務• 害蟲防治及煙熏• 化學及醫療廢物處理• 停車場清潔• 密閉空間潔淨 |

香港環境清潔服務行業的收入從2010年的64億港元增至2015年的110億港元，年複合增長率為11.4%。展望未來，隨著對環境清潔服務需求的不斷增長，香港環境清潔服務行業的收入預計將從2015年的110億港元增至2020年的156億港元，年複合增長率為7.3%。

行業概覽

按服務類別細分

下圖說明自2010年至2015年按服務類別劃分的香港環境清潔服務行業收入及自2016年至2020年的預計增長：



資料來源：弗若斯特沙利文

就2015年的收入而言，樓宇清潔服務（包括辦公室清潔、地板及地毯清潔、自動扶梯及樓梯清潔、窗戶清潔、外牆清潔及廁所清潔）的市場份額為87.6%，排名第一。展望未來，自樓宇清潔服務產生的收入預計將從2015年的96億港元增至2020年的139億港元，年複合增長率為7.7%。

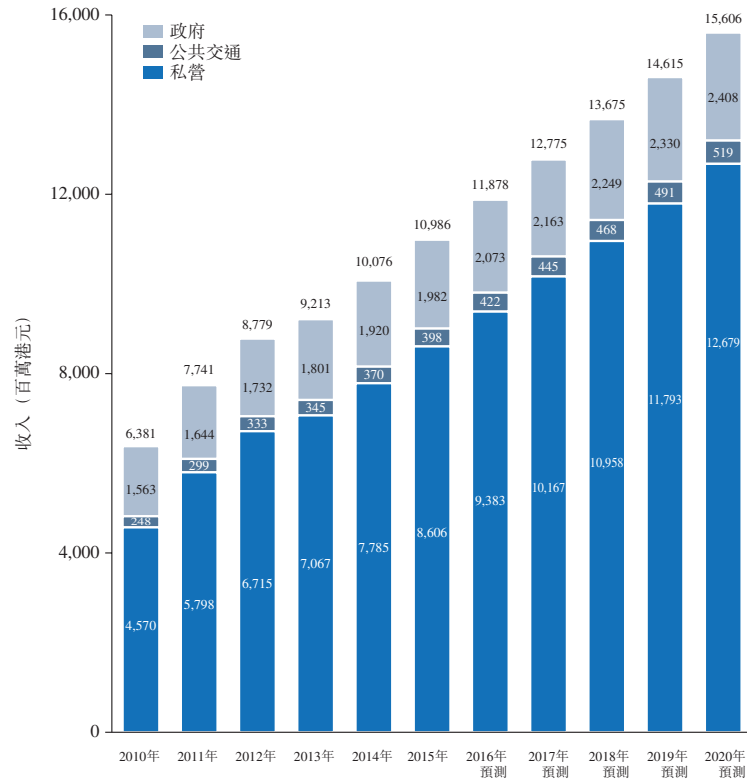
於2015年，街道潔淨服務（包括街道清掃及清洗、垃圾收集站清潔、公共區域及康樂設施清潔以及公廁清潔）的市場份額為8.2%，排名第二，所產生收入預計將從2015年的896.0百萬港元穩定增至2020年的11億港元，年複合增長率為3.7%。於2015年，其他清潔服務（包括施工後期清潔、廢物收集服務、化學及醫療廢物處理、密閉空間潔淨、石材地板護理、害蟲防治及煙熏以及停車場清潔）的市場份額為3.1%，排名第三，所產生收入預計將從2015年的338.0百萬港元穩定增至2020年的424.0百萬港元，年複合增長率為4.6%。於2015年，公共交通工具清潔服務（包括公共巴士清潔、公共渡輪清潔、鐵路列車清潔、小巴清潔、的士清潔及電車清潔）佔餘下1.2%的市場份額，所產生收入預計將從2015年的130.0百萬港元穩定增至2020年的162.0百萬港元，年複合增長率為4.5%。

行業概覽

按客戶類型細分

香港環境清潔服務行業相對成熟。香港環境清潔服務行業的主要客戶包括政府部門、公共交通營運商及私營機構客戶。

下圖說明自2010年至2015年按客戶類型劃分的香港環境清潔服務行業的收入及自2016年至2020年的預計增長：



資料來源：弗若斯特沙利文

於2015年，就環境清潔服務行業的收入而言，私營機構客戶（包括酒店營運商、私人物業業主、物業管理公司及個體客戶）的市場份額為78.3%，排名第一。香港新商業及住宅樓宇的持續建設使環境清潔服務的需求不斷增加，受此驅動，自私營機構客戶獲得的收入預計將從2015年的86億港元迅速增至2020年的127億港元，年複合增長率為8.1%。

行業概覽

於2015年，政府部門客戶的市場份額為18.0%，排名第二。為應對2003年爆發的嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)等傳染病，香港政府一直提倡良好衛生習慣的重要性，以在最大程度上降低傳染病進一步爆發的風險。近年來，香港政府尤其注重水質環境及城市固體廢物處理。因此，自政府部門客戶獲得的收入預計將從2015年的20億港元增至2020年的24億港元，年複合增長率為3.6%。

於2015年，公共交通營運商客戶（如公共巴士及渡輪公司）的市場份額為3.7%。受公共交通營辦商的服務能力提高驅動，自公共交通營運商客戶獲得的收入預計將從2015年的398.0百萬港元增至2020年的519.0百萬港元，年複合增長率為5.5%。

監管環境

由於環境清潔服務屬勞工密集型及其潛在環境影響，從事環境清潔服務的公司受多項有關工作場所安全、勞工及環境保護的法律法規規限。例如，《廢物處置條例》載有香港廢物處置規劃、管理及控制的法律框架。《廢物處置（建築廢物處置收費）規例》載有清理及處置建築廢物的繳費賬戶規定。《最低工資條例》、《僱員補償條例》及《職業安全及健康條例》對勞工保護及工作場所安全作出了廣泛的規定。

香港環境清潔服務行業的主要發展驅動因素

公眾衛生意識增強及政府對減廢的投入增加

由於過往在香港爆發SARS、禽流感病毒株、甲型人類豬流感(H1N1)及甲型禽流感(H7N9)等傳染病，公眾的衛生意識增強。環境清潔服務有助將傳染病進一步爆發的風險減至最低，因而令該服務的需求日益增加。

近年來，香港政府已撥款500.0百萬港元用於設立廢電器電子產品處理設施及五個社區環保站，鼓勵公眾參與減廢回收。為管理都市固體廢物，香港政府亦計劃投資約300億港元用於廢物回收及處理設施。此外，香港政府出台香港綠色機構認證計劃，據此，向已完成規定減廢量的組織授予「減廢證書」標籤。

行業概覽

私營機構公司需求的增長

近年來，私營機構公司愈發關注垃圾分類、廢物回收及環保材料的使用等環境問題。若干私營機構公司（如大型物業管理公司及酒店營運商）越來越注重成為良好的企業公民及實踐對環境更負責的措施，如可回收物品分類及環保產品的使用。私營機構公司環保意識的增強提高了其對更清潔的工作環境及更衛生的自然環境的需求，進而增加對清潔服務的需求。環境清潔服務供應商很可能擴展其清潔服務以滿足私營機構客戶不斷增長的需求，進而可能增加來自私營機構客戶的收入。

此外，私營機構公司通常需要利潤率較高的清潔服務，如樓宇清潔服務及其他清潔服務。自香港環境清潔服務行業的私營機構客戶獲得的收入從2010年的46億港元增至2015年的86億港元，年複合增長率為13.5%。預計該數據將於2020年達到127億港元，自2015年起的年複合增長率為8.1%。

香港經濟的穩定發展

近年來，香港穩定發展。香港的總GDP從2010年的17,763億港元增至2015年的24,025億港元，年複合增長率為6.2%。預計該增長將持續呈上升趨勢，自2015年至2020年，香港的總GDP估計將分別按4.7%的年複合增長率增長。香港的經濟發展推動了香港建築行業的發展，而香港建築行業的發展則繼續帶動對環境清潔服務的需求。

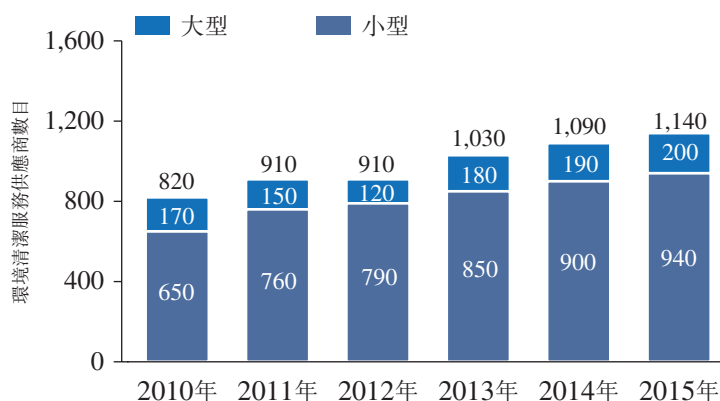
新住宅樓宇的數目從2010年的109棟增至2015年的283棟，且預計到2020年將進一步增至380棟至430棟。新商業及住宅／商業混合樓宇的數目從2010年的59棟增至2015年的129棟，且預計到2020年將進一步增至160棟至190棟。新樓宇數目的不斷增加推動了私營機構客戶（如業主及物業管理公司）對環境清潔服務的需求。香港新樓宇的持續發展（尤其是住宅樓宇）預計將繼續推動對環境清潔服務的需求。

行業概覽

競爭格局

環境清潔服務行業的市場結構

環境清潔服務行業主要靠客戶需求帶動，主要通過定價、服務質量及客戶關係進行激烈競爭。下圖載列自2010年至2015年香港環境清潔服務供應商的數目：



資料來源：香港政府統計處、弗若斯特沙利文

環境清潔服務行業高度分散。鑒於近年來對環境清潔服務的需求不斷增加，環境清潔服務供應商總數從2010年的820家增至2015年的1,140家。由於對環境清潔服務的需求預計將呈上升趨勢，環境清潔服務供應商數目預計亦將進一步增至2020年的約1,300家。

環境清潔服務供應商在經營規模、服務範圍及僱員資格方面各異。於2015年，香港約有200家大型環境清潔服務供應商及約940家小型環境清潔服務供應商，分別約佔香港環境清潔服務供應商總數的18%及82%。大型環境清潔服務供應商指僱用工人超過50名的公司，小型環境清潔服務供應商則指僱用工人少於50名的公司。大多數小型環境清潔服務供應商僅提供一至兩類清潔服務，而大型環境清潔服務供應商通常提供更廣泛的清潔服務。

行業概覽

就服務費而言，提供一站式服務並擁有自己的清潔機械及設備以及特別用途車輛的大型環境清潔服務供應商通常可就其服務收取溢價。小型環境清潔服務供應商在若干特殊環境清潔分部（如外牆及窗戶清潔）並無競爭力，亦無法承接可能需要專業清潔機械及設備、特別用途車輛及持牌技術人員的大型項目，因而其傾向於提供較低價格以招攬業務。

環境清潔服務行業的主要市場參與者

香港環境清潔服務行業由少數領先市場參與者主導，就2015年的收入而言，十大環境清潔服務供應商佔總市場份額的58.6%。

下表載列按截至2015年12月31日止十二個月的收入計香港十大環境清潔服務供應商各自的排名、公司背景及市場份額資料：

| 排名 | 公司 | 公司背景 | 市場份額 (%) |
|----|-------|--------------------------|-----------------|
| 1 | 競爭對手A | 總部位於丹麥並於哥本哈根證券交易所上市的公眾公司 | 12.6 |
| 2 | 競爭對手B | 總部位於香港並於聯交所上市的公眾公司 | 9.0 |
| 3 | 競爭對手C | 總部位於香港的私營公司 | 8.5 |
| 4 | 競爭對手D | 總部位於香港的一家物業開發公司的附屬公司 | 6.7 |
| 5 | 競爭對手E | 總部位於香港的一家物業開發公司的附屬公司 | 4.9 |
| 6 | 競爭對手F | 總部位於香港的私營公司 | 3.8 |
| 7 | 競爭對手G | 總部位於香港的一家物業管理公司的附屬公司 | 3.4 |
| 8 | 競爭對手H | 總部位於香港的私營公司 | 3.3 |
| 9 | 競爭對手I | 總部位於香港的一家物業開發公司的附屬公司 | 3.2 |
| 10 | 本集團 | — | 3.2 |
| — | 其他 | | 41.4 |
| | | | 合計：100.0 |

資料來源：弗若斯特沙利文

行業概覽

我們的市場地位

街道潔淨服務

負責公共衛生及食品安全的香港政府部門是香港唯一負責外判街道潔淨相關工作的機構。儘管2015年香港共擁有1,140家環境清潔服務供應商，但由於投標程序競爭激烈，街道潔淨分部尤其高度集中，2015年，僅五名市場參與者就合共佔有該分部100%的市場份額。按2015年街道潔淨解決方案產生的收入計，本集團在該等五大市場參與者中排名第三。下表載列按截至2015年12月31日止十二個月的收入計香港五大街道潔淨服務供應商各自的排名、公司背景及市場份額資料：

| 排名 | 公司 | 公司背景 | 市場份額 (%) |
|----|-------|--------------------|-----------------|
| 1 | 競爭對手B | 總部位於香港並於聯交所上市的公眾公司 | 27.2 |
| 2 | 競爭對手C | 總部位於香港的私營公司 | 23.8 |
| 3 | 本集團 | — | 19.8 |
| 4 | 競爭對手J | 總部位於香港的私營公司 | 19.3 |
| 5 | 競爭對手K | 總部位於香港的私營公司 | 9.9 |
| | | | 合計：100.0 |

資料來源：弗若斯特沙利文

公共巴士及渡輪清潔服務

香港公共巴士及渡輪清潔分部高度集中，僅有五名市場參與者，於2015年，該五名市場參與者約佔該分部市場份額的100%。按2015年公共巴士及渡輪清潔解決方案（包括車輛及輪船清潔）產生的收入計，本集團於該等五名市場參與者中排名第一。下表載列按截至2015年12月31日止十二個月的收入計香港五名公共巴士及渡輪清潔服務供應商各自的排名、公司背景及市場份額資料：

| 排名 | 公司 | 公司背景 | 市場份額 ⁽¹⁾ (%) |
|----|-------|----------------------|----------------------------|
| 1 | 本集團 | — | 86.3 |
| 2 | 競爭對手B | 總部位於香港並於聯交所上市的公眾公司 | 7.6 |
| 3 | 競爭對手L | 總部位於香港並於聯交所上市的公眾公司 | 2.4 |
| 4 | 競爭對手M | 總部位於香港的私營公司 | 2.1 |
| 5 | 競爭對手D | 總部位於香港的一家物業開發公司的附屬公司 | 0.6 |
| — | 其他 | | 1.0 |
| | | | 合計：100.0 |

資料來源：弗若斯特沙利文

附註：

(1) 車輛及輪船清潔

行業概覽

2015年，公共巴士及渡輪清潔分部產生的收入僅佔環境清潔服務行業產生的總收入的0.2%。

樓宇清潔服務

香港樓宇清潔服務分部包括辦公室清潔、地板及地毯清潔、自動扶梯及樓梯清潔、窗戶清潔、外牆清潔及廁所清潔。2015年，本集團佔該分部市場份額的1.5%。

下表載列按截至2015年12月31日止十二個月的收入計香港五大樓宇清潔服務供應商各自的排名、公司背景及市場份額資料：

| 排名 | 公司 | 公司背景 | 市場份額 (%) |
|----|-------|--------------------------|-----------------|
| 1 | 競爭對手A | 總部位於丹麥並於哥本哈根證券交易所上市的公眾公司 | 14.2 |
| 2 | 競爭對手D | 總部位於香港的一家物業開發公司的附屬公司 | 7.6 |
| 3 | 競爭對手C | 總部位於香港的私營公司 | 7.5 |
| 4 | 競爭對手B | 總部位於香港並於聯交所上市的公眾公司 | 7.1 |
| 5 | 競爭對手E | 總部位於香港的一家物業開發公司的附屬公司 | 5.6 |
| – | 其他 | | 58.0 |
| | | | 合計：100.0 |

准入門檻

香港環境清潔服務行業的主要准入門檻包括以下各項：

高額啟動成本

環境清潔服務供應商通常需要大量融資。購買清潔機械及設備以及特別用途車輛的高額啟動成本為進入環境清潔服務行業的門檻。此外，政府部門客戶要求環境清潔服務供應商提前提供履約按金或履約保證，保證妥善履約。香港環境清潔服務行業工人的工資日益增長亦導致環境清潔服務供應商耗費高額啟動成本。

行業概覽

嚴格的政府規定

政府部門客戶通常透過競爭激烈的投標程序授出合約。與政府部門客戶訂立的典型服務合約條款包括投購足夠的保險及為確保妥善履約而提交履約按金或履約保證等嚴格規定。此外，政府部門客戶僅向於投標程序中在加權評分系統中得分最高的環境清潔服務供應商授出合約。該系統乃基於價格、人力資源部署、經驗及過往表現等眾多因素評分。

評標計分制

評估第一階段（技術資料）

在評估第一階段，投標技術資料將對照基本要求進行核查。基本要求載於投標條款內，包括僱用第三方工人、車輛／設備及員工要求、本集團過往是否有違例記錄及在三年的滾動期內，根據違例記分制，投標人違例分數累計不得達三分或以上。滿足基本要求的投標才能進入評估第二階段。

評估第二階段（計分制）

滿足第一階段基本要求的標書將按評估第二階段的計分制進行計分。具體而言，在評估第二階段，技術評分所佔比重為30%，而價格評分所佔比重為餘下70%。技術評分基於兩大評估標準，包括(i)部署人力資源；及(ii)經驗與過往表現。部署人力資源標準強調工作計劃質素。

就計分制30%的比重而言，技術評估中投標人總得分應至少達27.5分（最高分100分），否則其標書不再予以考慮。完成技術評估後，將評估標價資料。通常會建議總得分最高者中標。成功中標者將於投標項下工作開始之前獲告知投標結果，但各標書的總分數將不會披露。

主要挑戰

人工成本增加

環境清潔服務行業屬勞動密集型，人工成本約佔香港環境清潔服務供應商銷售成本總額的80%。香港環境清潔服務行業工人的平均月薪從2010年的5,599港元／月增至

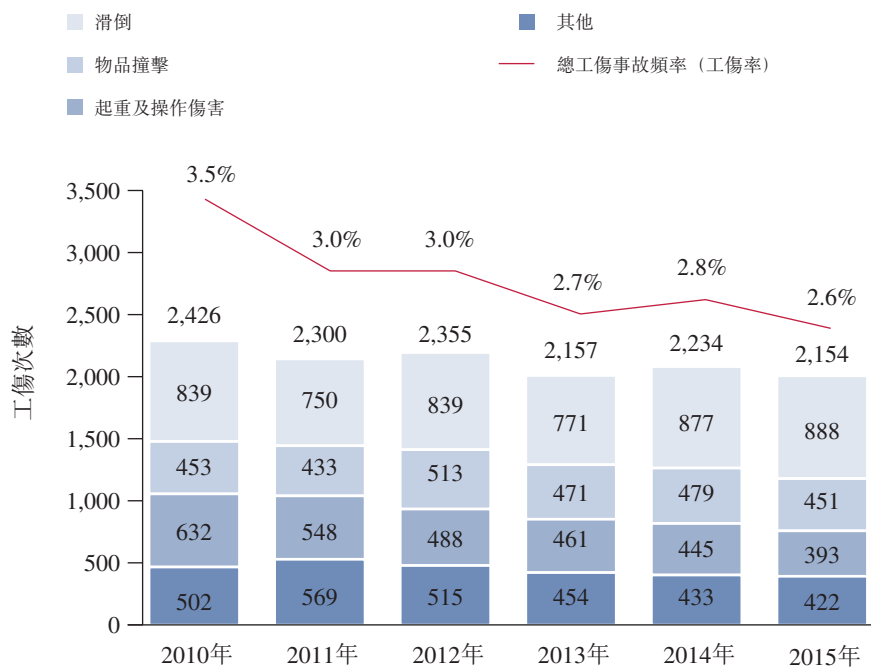
行業概覽

2015年的8,162港元／月，年複合增長率為7.8%。同期，全部行業工人的平均月薪從2010年的11,578港元／月增至2015年的14,848港元／月，年複合增長率為4.2%。香港環境清潔服務工人平均薪金的增長速度較其他行業的工人快。於2011年5月，香港政府設定最低工資為每小時28.0港元，隨後於2013年5月增至每小時30.0港元，並於2015年5月進一步增至每小時32.5港元。

環境清潔服務行業的性質要求僱員長時間及輪班工作，且需大量體力勞動，這導致僱員的留職率低。為留住勞動力，環境清潔服務供應商一直面臨加薪的壓力，因而給經營業務的營業成本帶來壓力。

工傷風險導致保險費增加

環境清潔服務供應商面臨重大工傷風險。具體而言，環境清潔服務供應商面臨相關法律法規項下的僱員補償申索。下圖列明2010年至2015年環境清潔服務行業的工傷次數：



資料來源：勞工處

行業概覽

該等工傷大部分是由滑倒造成。涉及滑倒的工傷次數從2010年的839次增至2015年的888次。然而，由於行業監管以及防範措施及對工作場所安全培訓的加強，總工傷事故頻率（按環境清潔服務行業工傷總次數除以工人總數計算）從2010年的3.5%降至2015年的2.6%。展望未來，預計工作場所安全知識及培訓的加強將令工傷次數保持零增長。

此外，環境清潔服務供應商須依法為其工人投購並維持僱員補償保險。保險公司可能會因為發生工傷而增收保險費，令環境清潔服務供應商面臨經營成本增加的風險。

未來市場趨勢

私營機構客戶需求增加

鑒於香港經濟預期增長，私營機構客戶對環境清潔服務的需求（尤其是對酒店、旅館及酒店式公寓的樓宇清潔服務需求）預計將會增加。因此，自私營機構客戶所得的收入預計將從2015年的86億港元迅速增至2020年的127億港元，年複合增長率為8.1%。

根據弗若斯特沙利文的資料，私營機構客戶將清潔工作外判予環境清潔服務供應商，以降低經營成本，原因是其可就單個項目與較少服務供應商訂立合約。這將為可向客戶提供多種環境清潔服務的大中型環境清潔服務供應商提高競爭力。

技術升級

環境清潔服務行業本質上屬勞工密集型行業。根據弗若斯特沙利文的資料，人工成本約佔香港環境清潔服務供應商銷售成本總額的80%。為應對人工成本的增加及客戶對高效優質服務的需求，環境清潔服務供應商將因購買先進清潔機械及設備以及特別用途車輛（如清洗街道水車、垃圾壓縮車及地板翻新機）而獲益。此外，根據弗若斯特沙利文的資料，配備自有清潔機械及設備以及特別用途車輛的大型清潔服務供應商在收取更高費用以及承接更大型項目方面將處於優勢地位。

行業概覽

我們的競爭優勢

根據弗若斯特沙利文的資料，相較於環境清潔服務行業的競爭對手，我們擁有以下競爭優勢：

符合政府部門客戶設立的嚴格標準

與政府部門客戶訂立的服務合約通常要求在投標程序中作出更嚴格的規定。就街道潔淨分部而言，於往績記錄期間，與負責公共衛生及食品安全的香港政府部門訂立存續合約的街道潔淨服務供應商只有五家，我們為其中之一。我們認為，原因是我們具有持續滿足政府部門客戶就環境清潔服務設立的嚴格表現標準的能力。

綜合環境清潔服務的一站式解決方案

相較於環境清潔服務行業的許多競爭對手，我們可提供更為全面的環境清潔解決方案組合。作為大型環境清潔解決方案供應商，我們可提供清潔解決方案，包括：(i) 街道潔淨解決方案；(ii) 樓宇清潔解決方案；(iii) 巴士及渡輪清潔解決方案；及(iv) 其他清潔服務，如外牆及窗戶清潔、石材地板清潔及護理、密閉空間潔淨及害蟲防治及煙熏。相反，小型環境清潔服務供應商僅可提供一兩類環境清潔服務。

深厚的經營及管理經驗

根據弗若斯特沙利文的資料，客戶注重經營及管理經驗。自1987年成立以來，我們已於環境清潔服務行業積累了逾29年經驗。此外，我們由專注、能幹及在環境清潔服務行業擁有豐富經驗的高級管理團隊帶領。因此，我們的經營及管理經驗有助增加我們於競爭激烈的投標程序中獲得更多新合約的機會。