

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，且董事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資料或具誤導性，或遺漏了任何重大事實導致有關資料屬虛假資料或具誤導性。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的完整性、準確性或公正性發表任何聲明，故不應過分依賴該等資料。

資料來源

我們已委託弗若斯特沙利文對香港的環境清潔服務行業進行市場調研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自身的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價。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

發展假設及預測

弗若斯特沙利文報告乃基於下列假設編製：

- 香港經濟於整個預測期間繼續維持穩定增長；
- 香港的社會、經濟及政治環境於預測期間有可能保持穩定；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：

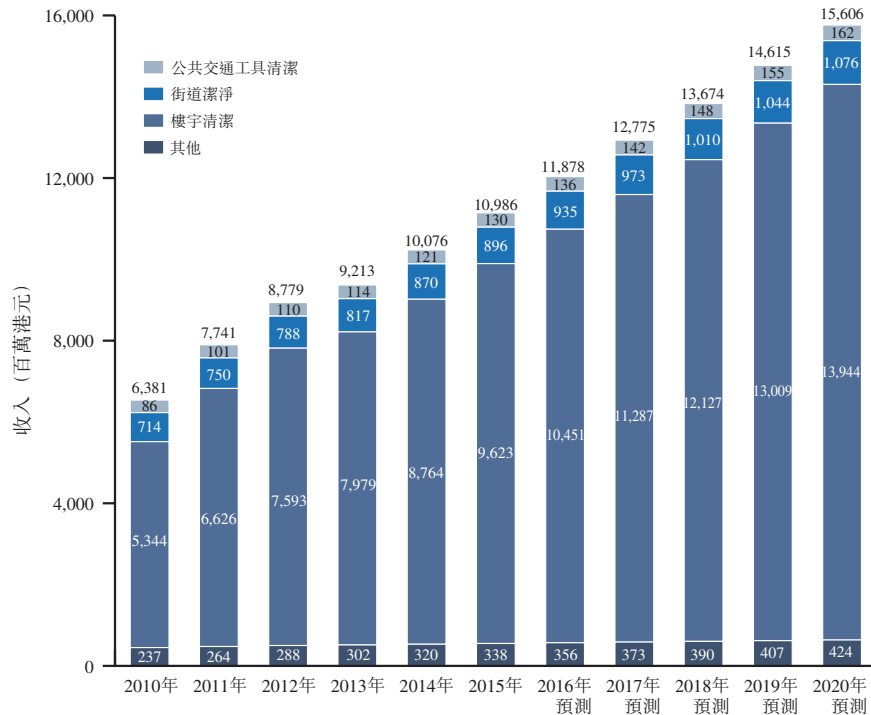
主要服務類別	所提供的主要服務
街道潔淨	<ul style="list-style-type: none">• 街道清掃及清洗• 公廁清潔• 垃圾收集站清潔• 公共區域及康樂設施清潔
樓宇清潔	<ul style="list-style-type: none">• 辦公室清潔• 窗戶清潔• 地板及地毯清潔• 外牆清潔• 自動扶梯及樓梯清潔• 廁所清潔
公共交通工具清潔	<ul style="list-style-type: none">• 公共巴士清潔• 小巴清潔• 公共渡輪清潔• 出租車清潔• 鐵路列車清潔• 有軌電車清潔
其他清潔	<ul style="list-style-type: none">• 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的收入及自2016年至2020年的預計增長率：



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%。

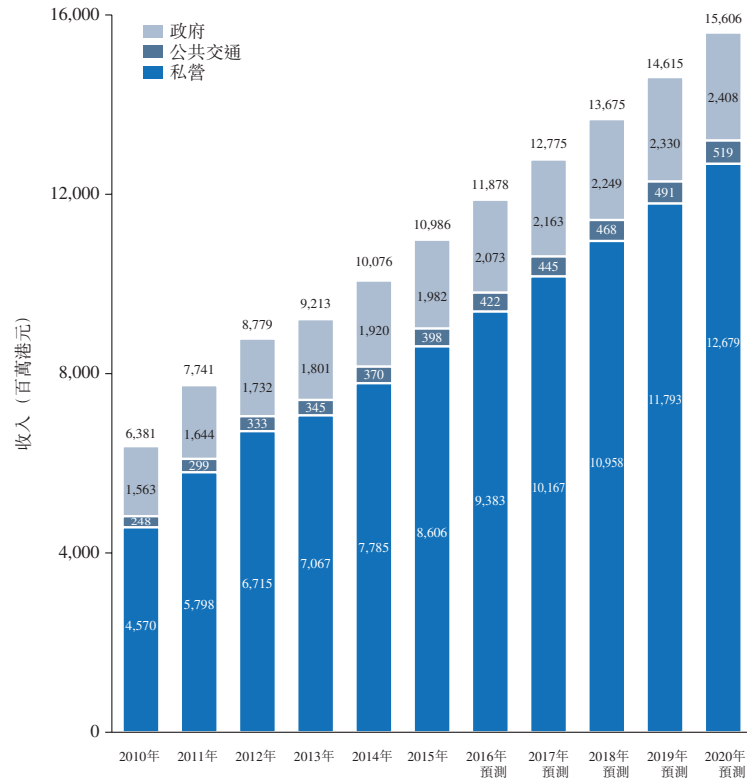
於2015年，街道潔淨服務（包括街道清掃及清洗、垃圾收集站清潔、公共區域及康樂設施清潔以及公廁清潔）的市場份額為8.2%，排名第二，所產生收入預計將從2015年的896.0百萬港元穩定增至2020年的11億港元，年複合增長率為3.7%。於2015年，其他清潔服務（包括施工後期清潔、廢物收集服務、化學及醫療廢物處理、密閉空間潔淨、石材地板護理、害蟲防治及煙熏以及停車場清潔）的市場份額為3.1%，排名第三，所產生收入預計將從2015年的338.0百萬港元穩定增至2020年的424.0百萬港元，年複合增長率為4.6%。於2015年，公共交通工具清潔服務（包括公共巴士清潔、公共渡輪清潔、鐵路列車清潔、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



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）市場佔有率為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，政府部門客戶市場佔有率為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，以在最大程度上減少未來傳染病的爆發。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）市場佔有率為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

就工作場所安全、勞工及環境保護而言，由於環境清潔服務屬勞動密集型性質及其對環境清潔服務的潛在環境影響，從事環境清潔服務的公司受廣泛的法律法規管制。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計費賬戶規定。《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。

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。這使對有助於在最大程度上降低其他傳染病爆發風險的環境清潔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。就都市固體廢物的管理而言，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，根據香港政府出台的香港綠色機構認證計劃，完成了規定數量減廢的組織獲授「減廢證書」標籤。

行業概覽

私營機構客戶需求的增長

近年來，私人公司愈發關注環境問題，包括垃圾分類、廢物回收及環保材料的使用。若干私人公司（包括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採取更好的環境負責實踐，包括可回收物品分類及環保產品的使用。

此外，私人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%。預計自2015年起該數字將按8.1%的年複合增長率增長，於2020年達到127億港元。

香港經濟的穩定增長

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%。預計該增長將持續其上升趨勢，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。香港的經濟增長推動了香港建築行業的發展，後者轉而繼續帶動對環境清潔服務的需求。

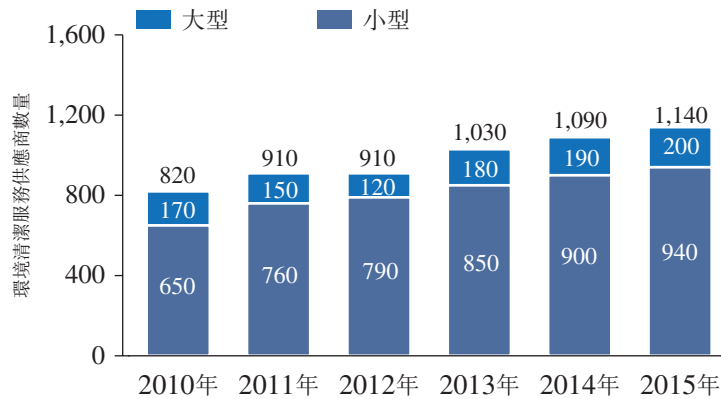
新住宅樓宇的數目從2010年的109棟增至2015年的283棟，且預計至2020年將進一步增至380棟至430棟之間。新商業及住宅／商業混合樓宇的數目從2010年的59棟增至2015年的129棟，且預計至2020年將進一步增至160棟至190棟之間。新樓宇數目的不斷增加推動了私營機構客戶（如業主及物業管理公司）對環境清潔服務的需求。香港新樓宇的持續發展（尤其是住宅樓宇）預計將繼續推動對環境清潔服務的需求。

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量：



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量預計亦將於2020年進一步增至約1,300家。

環境清潔服務供應商在經營規模、服務範圍及僱員資質方面各異。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額外費用。由於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，因而傾向於提供較低費用以招攬業務。

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	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	對手B	總部位於香港並於聯交所上市的公眾公司	9.0
3	對手C	總部位於香港的私營公司	8.5
4	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	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	對手F	總部位於香港的私營公司	3.8
7	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	對手H	總部位於香港的私營公司	3.3
9	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名環境清潔服務供應商，但由於競爭性招標程序，街道潔淨分部尤其高度集中，2015年，僅五大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	對手B	總部位於香港並於聯交所上市的公眾公司	27.2
2	對手C	總部位於香港的私營公司	23.8
3	本集團	—	19.8
4	對手J	總部位於香港的私營公司	19.3
5	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，約佔2015年該分部市場份額的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	對手B	總部位於香港並於聯交所上市的公眾公司	7.6
3	對手L	總部位於香港並於聯交所上市的公眾公司	2.4
4	對手M	總部位於香港的私營公司	2.1
5	對手D	總部位於香港的物業發展公司的附屬公司	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

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%。

行業概覽

准入壁壘

香港環境清潔服務行業的主要准入壁壘包括以下各項：

高額啟動資金

環境清潔服務供應商通常需要大量融資。購置清潔機械及設備以及特別用途車輛的啟動資金額度較高，為進入環境清潔服務行業的壁壘。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資金。

嚴格的政府規定

政府部門客戶通常透過競爭性招標程序授予合約。與政府部門客戶訂立的典型服務合約條款包括為確保妥善履約而投購足夠的保險、提交履約按金或履約保證等嚴格規定。此外，於招標期間，政府部門客戶僅向加權評分系統中得分最高的環境清潔服務供應商授予合約。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。

主要挑戰

人工成本增加

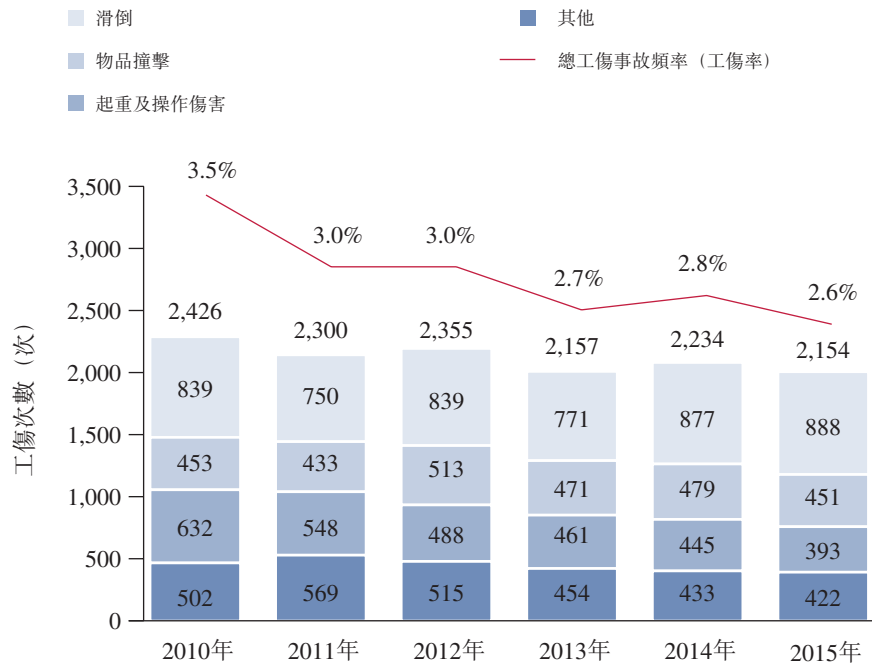
環境清潔服務行業屬勞動密集型，人工成本約佔香港環境清潔服務供應商銷售成本總額的80%。香港環境清潔服務行業工人的平均月薪從2010年的每月5,599港元增至2015年的每月8,162港元，年複合增長率為7.8%。同期，全部行業工人的平均月薪從2010年的每月11,578港元增至2015年的每月14,848港元，年複合增長率為4.2%。香港環境清潔服務工人的平均薪金的增速較其他行業工人的增速快。於2011年5月，香港政府設定最低工資為每小時28.0港元，隨後於2013年5月增至每小時30.0港元，並於2015年5月進一步增至每小時32.5港元。

環境清潔服務行業的性質要求僱員長時、輪班工作，且進行高強度體力勞動，導致僱員的留任率低。為留住勞動力，環境清潔服務供應商一直面臨加薪的壓力，從而對經營其業務的營業成本造成影響。

行業概覽

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：弗若斯特沙利文

有關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，工傷率（按環境清潔服務行業工傷次數總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獲得且維持僱員補償保險。由於工傷，保險公司可能增收保險費，令環境清潔服務供應商面臨經營成本增加的風險。

行業概覽

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的需求）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，因為其可就單個項目與較少服務供應商訂立合約。這將提高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的競爭力。

技術升級

環境清潔服務行業本質上為勞動密集型行業。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%。為應對人工成本的上漲及客戶對高效優質服務的需求，環境清潔服務供應商將自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）中獲益。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。

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：

遵守由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過程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，在僅有的五大街道潔淨服務供應商中，我們是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供應商之一。我們認為，其歸因於我們持續滿足由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。

行業概覽

綜合環境清潔服務的一站式解決方案

相對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，我們可提供的綜合清潔解決方案包括：(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至兩類環境清潔服務。

深入的經營及管理經驗

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我們於競爭性招標程序中獲得更多新合約。