

行業概覽

此行業概覽中所述資料乃由弗若斯特沙利文編製，反映基於公開可獲得信息的來源以及行業調研所得的市場行情估計，並主要作為市場研究工具而編製。董事相信載於本行業概覽的資料的來源屬適當，且轉載該等資料時已合理審慎行事。董事不認為該等資料虛假或具誤導性，或遺漏任何重大事實導致該等資料虛假或具誤導性。由弗若斯特沙利文編製並載於本行業概覽的資料未經本公司、[編纂]、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]／彼等各自任何的董事、高級職員、僱員、代理或代表或涉及[編纂]的任何其他人士獨立核實，且彼等亦並無對資料的準確性作出任何聲明，且該等資料不應作為作出或不作出任何投資決定的依據。

資料來源

我們已委託獨立行業顧問弗若斯特沙利文就香港環境衛生服務行業進行市場分析，費用為500,000港元。董事認為，有關費用反映市價，而支付有關費用並不影響弗若斯特沙利文報告所作結論的公平性。弗若斯特沙利文為於一九六一年在紐約成立的環球顧問公司，在全球設有超過45間辦事處，僱用超過1,800名行業顧問，提供定制諮詢服務，為其客戶所在的行業、發展機會及增長策略提供佐證。

編撰弗若斯特沙利文報告時，弗若斯特沙利文已合併下列數據及情報收集方法，包括：(a)涉及與若干領先的行業參與者進行討論的初步研究；及(b)涉及審閱本集團根據其本身的研究數據庫所作報告、獨立研究報告及數據的二次研究。本公司已將弗若斯特沙利文報告的若干資料載入本文件，原因為董事相信有關資料有助潛在投資者瞭解環境衛生服務行業。

弗若斯特沙利文報告所載的分析及預測乃按有關社會、經濟及政治環境在預測期間可能維持穩定，確保香港環境衛生服務行業發展穩定健康的假設而釐定。

董事確認，就彼等經作出合理查詢後所悉，自弗若斯特沙利文報告日期以來，市場資料概無任何不利變動而可能導致本節的資料出現保留意見、互相抵觸或受到重大影響。

行業概覽

香港環境衛生服務行業概覽

香港環境衛生服務行業涵蓋下列主要服務類別：

主要服務類別

服務範圍包括

一般清潔服務

- 公眾及私人、住宅、商業及工業樓宇的清潔服務
- 蟲害管理服務
- 石材保養及外牆清潔服務

廢物管理服務

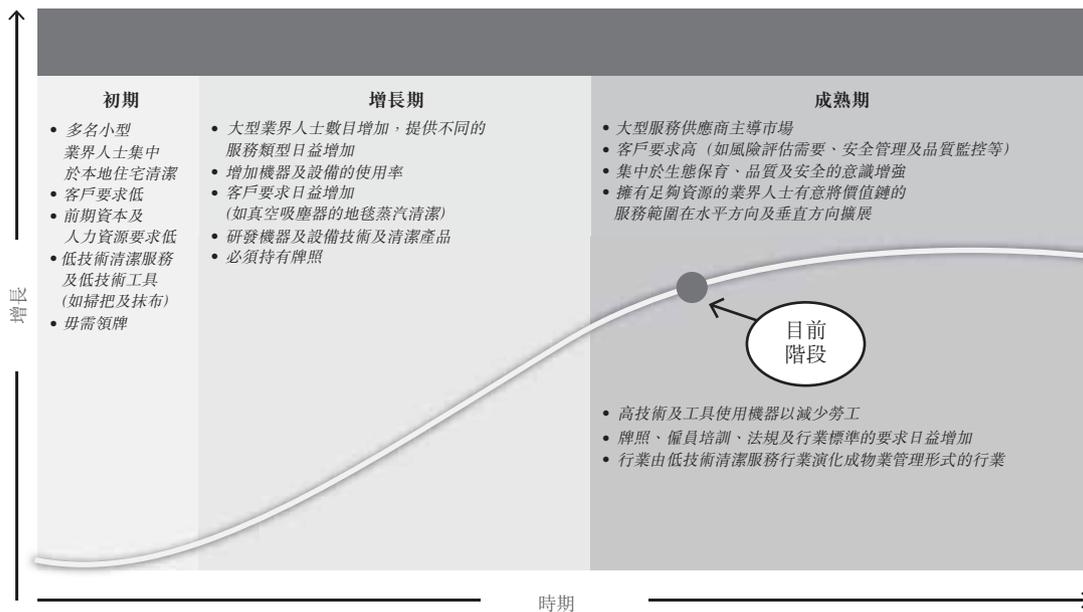
- 收集可循環再用項目
- 收集及處置液體廢物、工業及固體廢物
- 合成廢物管理服務
- 水箱漂洗服務

其他服務

- 園藝服務
- 動物屍體處置服務
- 房間服務
- 一次過工程後期清潔服務
- 停車場清潔服務
- 清潔設備供應服務

發展歷史

香港環境衛生服務行業現處於成熟期：

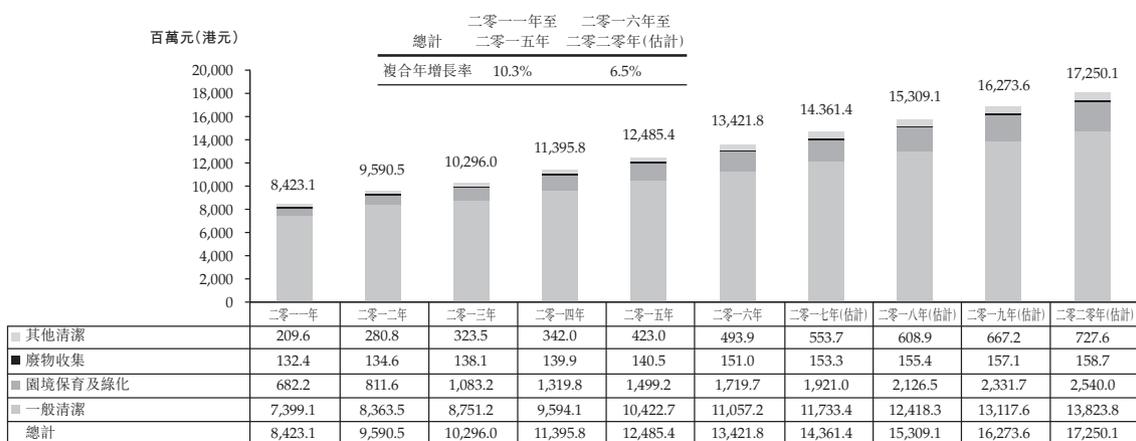


資料來源：弗若斯特沙利文

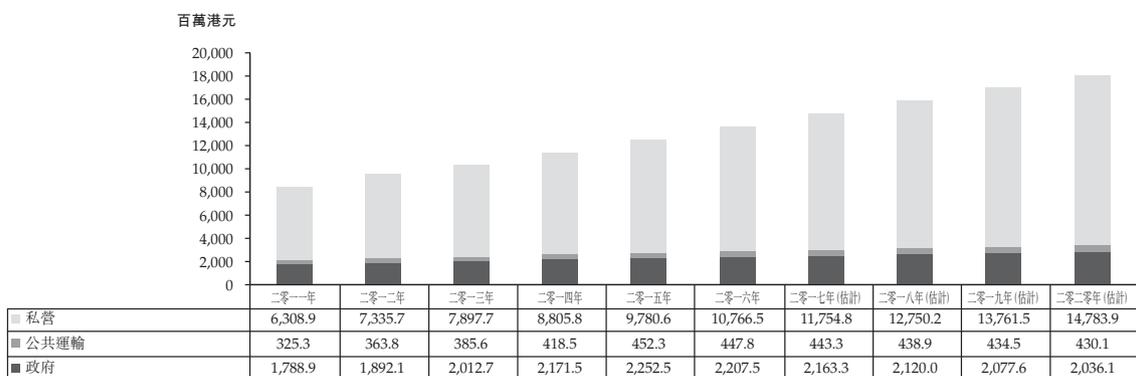
行業概覽

二零一一年至二零二零年環境衛生服務行業的收入

二零一一年至二零二零年(估計)按收益計算香港環境衛生服務市場的市場規模



二零一一年至二零二零年(估計)按客戶類別計算香港環境衛生服務市場的市場規模

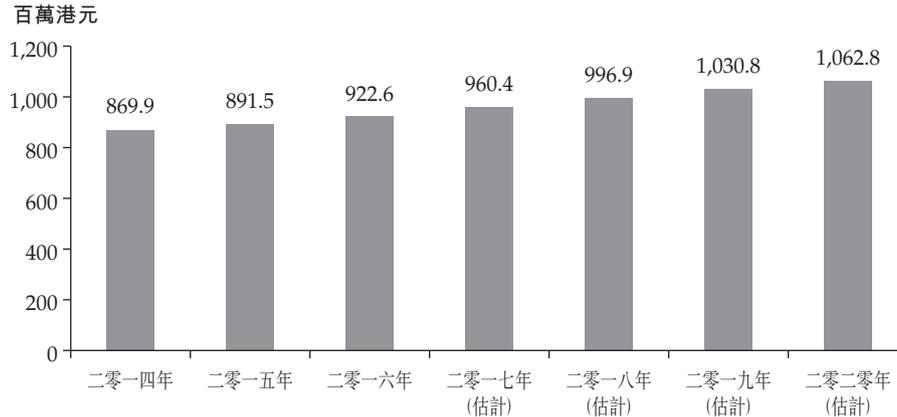


資料來源：弗若斯特沙利文

於二零一一年，香港環境清潔服務業的總收益為8,423.1百萬港元，而私營界別、公共運輸及政府界別分別佔74.9%、3.9%及21.2%。由二零一一年至二零一五年，三大界別的佔有率相類似有目共睹，當中私營界別在市場總收益領先。由二零一六年至二零二零年，市場有可能以相若的速度及大環境下擴張，增長模式相若。於二零二零年前，預計市場總收益為17,250.1百萬港元，而私營界別佔14,783.9百萬港元，公共運輸佔430.1百萬港元及政府界別佔2,036.1百萬港元。

行業概覽

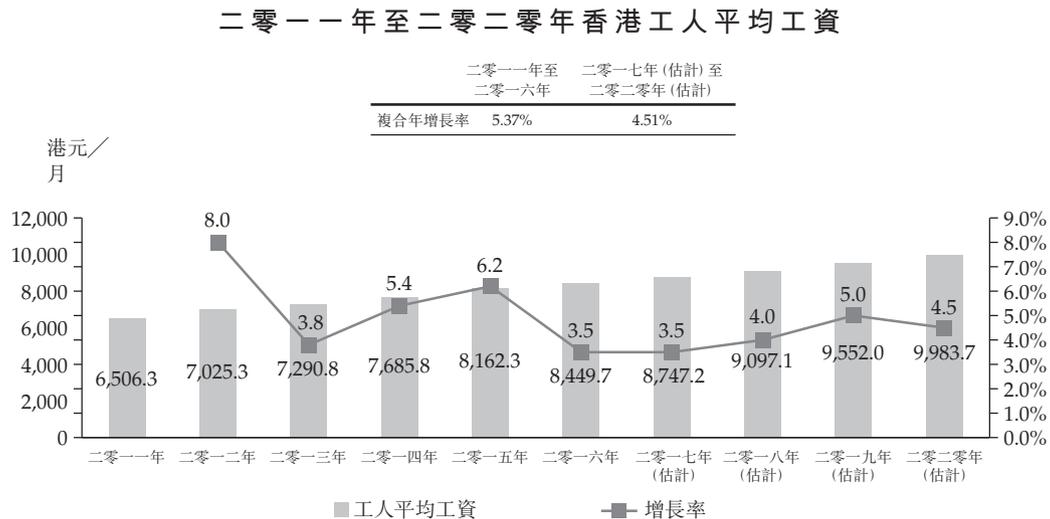
二零一四年至二零二零年按收益計算的香港街道清潔服務行業的市場規模



資料來源：弗若斯特沙利文

於二零一五年，香港街道清潔的總收益為891.5百萬港元，並預期於二零一六年至二零二零年期間由922.6百萬港元增至1,062.8百萬港元，複合年增長率為3.6%。

二零一一年至二零二零年平均工資的價格趨勢



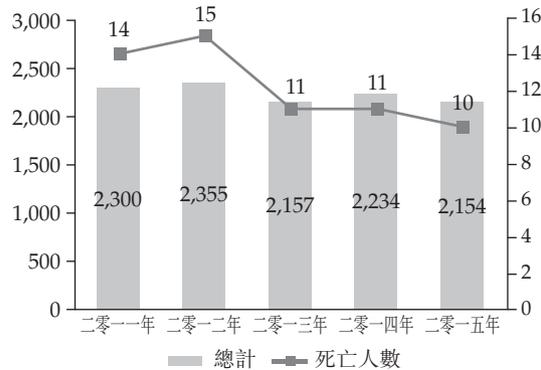
資料來源：政府統計處、弗若斯特沙利文

香港工人平均月薪由二零一一年的6,506.3港元上升至二零一六年的8,449.7港元，複合年增長率為5.37%。於二零一七年至二零二零年期間，隨著落實法定最低工資提高至每小時34.5港元，工人平均月薪預計於二零二零年前增加至9,984港元。

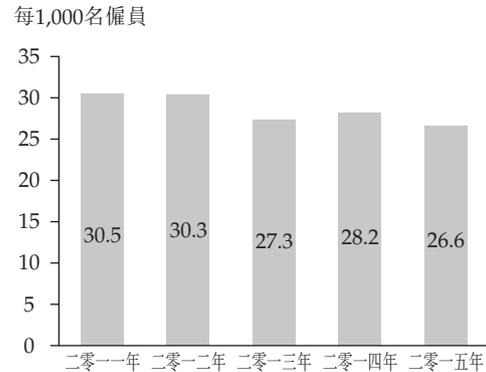
環境衛生服務行業的傷亡意外

儘管香港清潔工人數目不斷增加，環境衛生服務行業的傷亡意外於過去數年漸減。平均而言，每1,000名工人每年有30宗意外發生。預計未來意外因安全標準意識增加而進一步減少，例如服務參與者現時聘請安全主任緊密監察日常工作，此舉可避免若干意外發生。

二零一一年至二零一五年
一般清潔服務的工業意外數目



二零一一年至二零一五年
一般清潔服務的意外率



資料來源：勞工處、政府統計處、弗若斯特沙利文

附註：

1. 數據指一般清潔(不包括廢物管理)的員工。
2. 最新可得數據截至二零一五年。

香港環境衛生服務行業的主要市場驅動力

公眾因過往大規模爆發疾病對公眾衛生的意識日漸上升

二零零三年爆發嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)之後，接著於二零零九年爆發豬流感(H1N1)、最近期的H7N9禽流感以及二零一六年爆發的寨卡病毒引起公眾對環境衛生愈加關注，因此促進了對環境衛生服務的需求。

香港政府規管環境衛生標準

過往爆發疾病提高香港政府對環境衛生的關注，並致力專注公眾衛生監控以避免未來爆發大型疾病。香港政府加強對廢物及回收管理的政策。例如，香港政府訂立目標於二零二二年前實現回收率55%，並於二零一四年施政報告中宣佈投放10億港元於廢物管理，推行活化已修復堆填區資助計劃。

行業概覽

不同種類的樓宇及場地數目增加

下表載列預期刺激環境衛生服務需求的香港不同種類樓宇或場地的增長率或估計增長率：

	二零一一年至 二零一五年	二零一六年至 二零二零年(估計)
住宅樓宇空間	0.98%	1.01%
私人商廈(包括零售店舖及指定或 轉用為商業用途的其他地方)	0.46%	1.14%
辦事處樓宇空間	0.71%	2.35%
商場及購物中心數目	1.05%	1.19%
停車場、康樂場地、公眾地方及 高等教育機構數目	0.46%	0.33%

影響香港環境衛生服務行業之主要挑戰及／或威脅

勞工短缺

儘管環境衛生服務行業前線員工的進入門檻要求相對較低，惟工作時間長及工作量繁重或導致行業內轉工率偏高，因而造成勞工短缺。香港政府推行法定最低工資政策更加劇此問題，因為工人的選擇增多及更願意選擇不太辛勞但薪酬相近的工作，例如保安，而不選擇做清潔工。隨著行業需要更多勞工以滿足客戶的需求，勞工短缺將對環境衛生服務供應商構成重大挑戰及威脅。

經營勞工成本上漲及利潤率收窄

香港政府將法定最低工資從二零一一年的每小時28.0港元提升至二零一三年的每小時30港元，並分別進一步提升至二零一五年的每小時32.5港元及二零一七年每小時34.5港元。此外，香港政府已修訂有關外判服務的指引，透過規定政府部門在批出標書前考慮公司向工人支付的工資，改善低技術工人的工資。根據弗若斯特沙利文，計及過往五年向工人支付的工資作其中一項評估標準是業內慣例。因此，業界長久以來已抵受指引所影響(如有)。最低工資增加導致勞工成本上升而提高投標價格之外，預期對業界的競爭形勢及／或財務表現並無重大影響。此外，香港政府現正計劃實施標準工時政策，以改善工作與生活平衡以及

職業安全 and 健康。由於補償超時工作涉及額外成本，落實標準工時可能增加我們的勞工成本。此舉亦可能降低勞工供應，導致勞工競爭加劇或會為工人薪酬施加上調壓力。進一步詳情載於本文件「風險因素－與我們的業務有關的風險－標準工時可能立法或會增加我們的勞工成本及影響我們的盈利能力」各段。

環境衛生法律、政策及法規之影響

二零一四年二月，環境局發表《香港廚餘及園林廢物計劃二零一四年至二零二二年》，提出未來數年管理廚餘及園林廢物的全面策略。該計劃概述的目標是廚餘堆填區處置於二零二二年減少40%並概述四大策略解決廚餘處置，即源頭減省、重用及捐贈、廚餘收集以及轉廢為能。此外，環保署撰寫的都市固體廢物框架計劃書已於二零一五年二月提交立法會。香港政府對減少廢物作出的努力有助整體廢物量減少，導致環境衛生服務的需要下降。

於二零一七年三月二十日，環境局公佈兩種都市固體廢物建議收費模式，即(a)按「按戶按袋」收費，適用於現時使用食物環境衛生署提供的垃圾收集服務的樓宇(包括大部份住宅樓宇、地舖及公營機構場地)；及(b)按「重量」收費，適用於聘用私營廢物收集商將廢物直接送往堆填區或垃圾轉運站的場地及樓宇。基於「污者自付」原則，都市固體廢物政策旨在提供直接經濟誘因，避免產生及減少廢物。因此，廢物數量預期減少可能對未來香港廢物管理服務行業的市場整體規模及增長造成不利影響。然而，另一方面，此舉或會新增廢物回收業務的商機，廢物管理公司可進軍該市場並適應新業務模式。

另外，職業安全及健康條例以及工廠及工業經營條例的實施亦規定服務供應商必須為前線員工提供安全設備及培訓，此舉亦令服務供應商增加成本。

競爭格局

香港環境衛生服務行業

按二零一六年收益計算，香港10大環境衛生服務供應商合共佔總市場佔有率約為55.4%。市場集中度高。10大業內經營商之中本集團位列第九，整體市場佔有率約3.3%。

香港十大環境衛生服務供應商

排名	公司	二零一六年 收益 ^(附註1) (百萬港元)	二零一六年 市場佔有率 (%)	公司描述
1	公司A	1,238.1	10.7	於丹麥創立，自一九九五年起在香港開展業務
2	公司C	969.5	8.4	香港大型衛生服務供應商，其主要客戶為香港政府、大型企業、教育機構及非政府組織
3	公司B	855.9	7.4	聯交所上市公司，提供清潔、蟲害管理、園藝及環境美化以及廢物收集及回收服務
4	公司D	763.3	6.6	僱用超過5,500名僱員，其服務範圍涵蓋香港政府、零售商、運輸業、屋苑等。
5	公司E	560.9	4.9	物業開發商的全資附屬公司，僱有超過4,000名僱員
6	公司F	462.0	4.0	一間提供環境衛生服務及航空餐飲支援服務的聯交所上市公司

行業概覽

排名	公司	二零一六年 收益 ^(附註1) (百萬港元)	二零一六年 市場佔有率 (%)	公司描述
7	公司I	416.8	3.6	一間為公眾地方及交通工具提供一般清潔服務以及廢物處置服務及蟲害管理服務的聯交所上市公司
8	公司G	383.2	3.3	一間擁有超過2,800名僱員及服務240個地點的物業管理服務公司之旗艦公司
9	本公司	375.5 ^(附註2)	3.3	不適用
10	公司H	369.5	3.2	一間主要服務商廈，擁有超過2700名僱員的清潔服務提供商

資料來源：政府統計處、弗若斯特沙利文

附註：

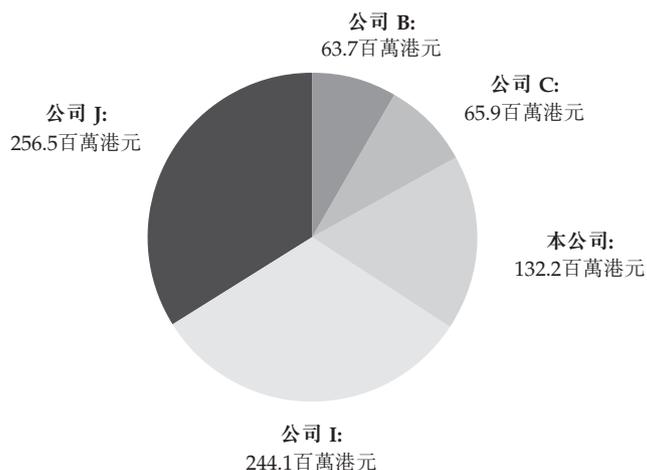
- 上述估計收益為(i)按全年比例計算及(ii)不包括廢物收集服務及園藝服務。十大環境衛生服務供應商當中，部分供應商並不提供廢物收集服務及園藝服務。此外，有關服務分別佔環境衛生服務的總收益約1%及13%。因此，為了達致較公平的比較及較準確的排名，廢物收集服務及園藝服務產生的收益不計算在內。
- 廢物管理及回收服務及園藝服務應佔收益已分拆。

香港街道清潔服務市場

二零一六年，負責食物及環境衛生的香港政府部門授予的街道清潔服務合約總合約金額達至762.4百萬港元。此市場僅由五家服務供應商分佔，當中按授予我們的總合約金額132.2百萬港元計算我們名列第三。由二零一一年至二零一六年，除了五家服務供應商外，概無其他服務供應商可獲授街道清潔的標書。

行業概覽

香港五家街道清潔供應商



資料來源：弗若斯特沙利文

排名	公司	二零一六年 獲授合約	
		總金額 (百萬港元)	公司描述
1	公司J	256.5	一間擁有逾2,000名僱員、主要客戶為香港政府及物業管理公司的一般清潔服務供應商
2	公司I	244.1	一間提供公眾地方及運輸工具的清潔服務以及廢物處置服務及蟲害管理的聯交所上市公司
3	本公司	132.2	不適用
4	公司C	65.9	香港一間大型衛生服務供應商，其主要客戶為香港政府、大型企業、教育機構及非政府組織

行業概覽

排名	公司	二零一六年	公司描述
		獲授合約 總金額 (百萬港元)	
5	公司B	63.7	一間提供清潔、蟲害管理、園藝及環境美化以及廢物收集及回收服務的聯交所上市公司

資料來源：政府統計處、弗若斯特沙利文

香港環境衛生服務行業的進入門檻

環境衛生服務行業發展成熟，進入門檻相對較低；然而，對新入行者而言亦有進入門檻，包括：

初始資本高及成本壓力大

環境衛生服務行業為勞工密集型行業，一般而言勞工成本佔總經營成本超過70%。誠如上述所言，法定最低工資於過去數年上調為服務供應商帶來成本壓力。此外，其他服務成本如原材料／設備採購及保險成本亦佔總經營成本相當大比重。對缺乏財政資源的新入行者而言，資金乃其進軍此市場的主要障礙。

現有經營商的口碑、信譽、客戶組合及品牌

就香港環境衛生服務行業而言，投標乃公私營機構聘請服務供應商的主要方式。客戶組合、品牌、信譽及口碑均為客戶考慮的甄選標準(包括政府批出的競標合約)。服務使用者傾向於長期聘用一家認可服務供應商，通常為期三至五年。此舉增加了新入行者的進入門檻，難以與已建立良好聲譽及與客戶維持長期關係的現有服務供應商競爭，因而將新入行者排擠於市場外。

殷切需要高管理效率

經驗豐富的管理團隊對維持勞動力及服務素質管理至關重要，因此，對擁有豐富經驗的管理團隊需求極殷切。一般而言，大型服務供應商按分級制營運：前線員工(如清潔工人)、管工(如現場經理，負責監管工人)及高級管理層(負責監

控整體服務質素)。此舉對新入行者造成結構及經營的挑戰，原因為新開業公司通常缺乏能夠成立管理團隊及滿足大客戶要求的資本及人力資源。因此，即使小新入行者具備足夠的初始資金開展業務，惟管理不善可能會限制其業務增長。

香港環境衛生服務業的未來前景

預期香港私營界別的环境清潔服務需求(尤其是樓宇清潔服務)因經濟預期增長而有所增加。根據弗若斯特沙利文，私營界別客戶將清潔工作外判環境清潔服務供應商以減低營運成本，此舉將提高有能力向客戶提供一系列環境清潔服務的中大型環境清潔服務供應商的競爭力。

由於香港環境清潔行業屬勞動密集型，根據弗若斯特沙利文，勞工成本通常佔香港環境衛生服務供應商總服務成本的80%。為解決勞工成本增加的問題，服務供應商有意購置先進的清潔機器及設備以改善成本模式。此外，備有清潔機器及設備的大型清潔服務供應商一般處於更有利的市場定位及議價能力，能夠收取較高費用及承接大型項目。