

行業概覽

本節及本[編纂]文件其他部分所呈列的資料及統計數據乃取自各種官方政府刊物及其他刊物，以及我們就[編纂]委託編製的市場研究報告，惟另有說明者則除外。此外，若干資料乃基於、源自或摘錄自(其中包括)政府機關及內部機構的刊物、市場數據提供者及與香港各政府機關的通信或其他獨立第三方來源，惟另有說明者則除外。我們相信有關資料及統計數據的來源適當，且於摘錄及複製有關資料時已採取合理謹慎的措施。我們並無理由相信有關資料及統計數據在任何重大方面有錯誤或具誤導性或遺漏任何部分致使該等資料及統計數據在任何重大方面不實或具誤導性。我們的董事採取合理審慎措施後確認，彼等並不知悉有關市場資料自報告日期起有任何不利變動，以致對本節所載資料有所保留、否定或對其質量造成不利影響。本公司、獨家保薦人或我們或彼等各自董事、高級職員或代表或參與[編纂]的任何其他人士(除弗若斯特沙利文外)並無獨立核實有關資料及統計數據，亦無就其準確性或完整性發表任何聲明。因此，閣下不應過度依賴該等資料。

資料來源

我們已委託獨立市場研究及諮詢公司弗若斯特沙利文對香港的保安服務市場以及設施管理服務市場進行分析，並就此編製報告。弗若斯特沙利文為我們編製的報告於本[編纂]文件稱為弗若斯特沙利文報告。我們已向弗若斯特沙利文支付費用200,000港元，我們相信該費用可反映該類報告的市場費用。弗若斯特沙利文於1961年成立，全球設有40個辦事處及擁有超過2,000名行業顧問、市場研究分析員、科技分析員及經濟學家。弗若斯特沙利文的服務包括科技研究、獨立市場研究、經濟研究、企業最佳常規諮詢、培訓、顧客研究、競爭情報及企業策略。

我們在本[編纂]文件已載入弗若斯特沙利文報告的若干資料，因為我們相信有關資料有助有意[編纂]了解香港保安服務市場及設施管理服務市場。弗若斯特沙利文報告包括香港保安服務市場及設施管理服務市場的資料及其他經濟數據，本[編纂]資料已引用有關資料。弗若斯特沙利文的獨立研究包括來自各個來源有關香港保安服務市場及設施管理服務市場的一手及二手研究。一手研究涉及與龍頭行業參與者及行業專家深入會談。二手研究涉及審閱公司報告、獨立研究報告及弗若斯特沙利文本身的研究數據庫內的數據。預測數據來自參考特定的行業相關因素並根據宏觀經濟數據設計的歷史數據分析。除另有註明者外，載於本節內的所有數據及預測來自弗若斯特沙利文報告、各種政府官方刊物及其他刊物。

於編撰及編製研究報告時，弗若斯特沙利文已假設相關市場的社會、經濟及政治環境於預測期內可能保持穩定，確保香港保安服務市場及設施管理服務市場穩步健康發展。在上述基礎上，董事信納，在本節披露的未來預測及行業數據可靠且並無誤導成分。董事已合理審慎行事，認為自弗若斯特沙利文報告日期起，市場資料並無不利變動而可能限制本節資料、與本節資料相抵觸或影響本節資料。

香港保安服務市場概覽

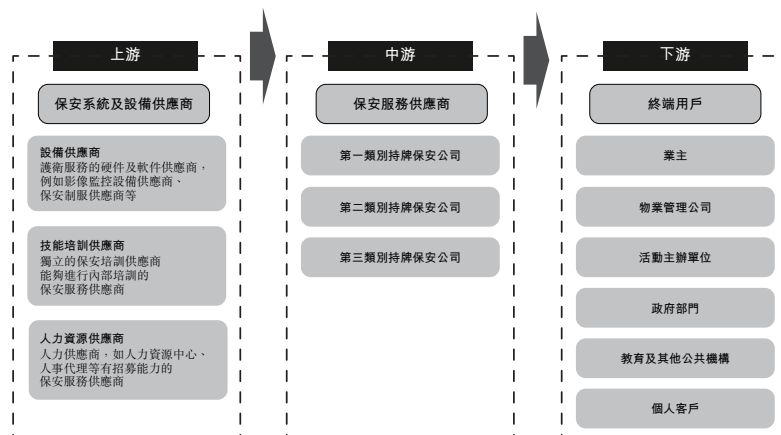
保安服務指(i)護衛任何物業、人士或地方以防止或偵測罪行的發生，以及透過採用篩查服務維護公共衛生(尤其是在諸如COVID-19之類的疫情期間)；(ii)安裝、保養或修理保安裝置，以及設計保安系統；及(iii)監控服務，通常涉及提供經過特別訓練、具備資格及／或經驗進行若干任務及保安護衛的人員。保安及護衛業管理委員會的資料顯示，持牌保安公司分為三個類別，各自從事不同種類的保安工作，即(i)第一類別保安工作，提供保安護衛服務；(ii)第二類別保安工作，提供武裝運送服務；及(iii)第三類別保安工作，安裝、保養及／或修理保安裝置及／或(為個別處所或地方)設計附有保安裝置的保安系統。

行業概覽

保安服務還包括(i)一般專人護衛服務；(ii)活動及危機保安服務；及(iii)人手支援服務。一般專人護衛服務通常涉及於公共交通設施、其他公共設施及私人物業巡邏、入口護衛、出入控制及遵守適用法律、法規及附例。人手支援服務是指提供除保安和護衛服務外、在特定任務和領域方面還經過特殊訓練的人員。活動及危機保安服務是指於展覽廳及體育場館、入口護衛、出入控制、人潮協調與和平及秩序維護，保護出席活動或展覽的賓客以及名人及海外足球隊，以及為該等受保護對象提供汽車租賃服務。

價值鏈分析

保安服務行業的一般市場參與者包括保安系統及設備供應商、安保服務供應商及終端用戶。保安服務供應商在採購所需設備及系統後，向終端用戶交付保安解決方案。



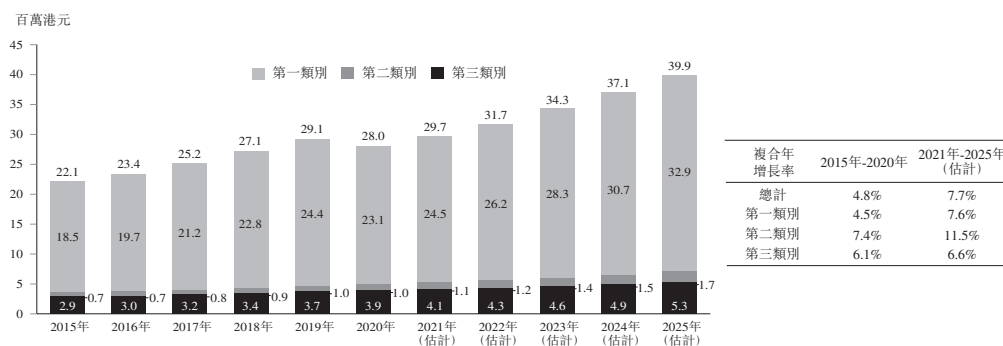
資料來源：弗若斯特沙利文

市場規模

香港保安服務市場由第一類別、第二類別及第三類別持牌保安公司的服務供應商組成。香港保安服務的市場規模由2015年的約221億港元增加至2020年的約280億港元，複合年增長率約為4.8%，此乃主要由於對香港保安護衛服務的意識提升。

隨著會議、獎勵旅遊、大會及展覽(「MICE」)的推廣及土地規劃及發展進程的加快，預期新發展房地產項目及大型活動的數目將持續增加，從而帶動保安護衛服務需求增長。預期香港保安服務的市場規模將於2025年達到約399億港元，由2021年至2025年的複合年增長率約為7.7%。

香港保安服務的市場規模及牌照類別明細，2015年至2025年(估計)



資料來源：弗若斯特沙利文

公營部門的市場規模

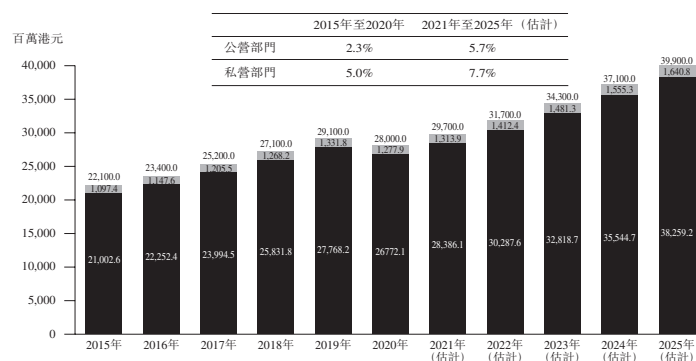
由於公共交通設施的保安管理日益重要，受惠於公共及交通設施(包括出入境管制站及公眾市容設施)在保安護衛服務的開支日益增加，公營部門保安服務市場持續增長。自2015年至2020年，公營部門保安服務的市場規模由約1,097.4百萬港元增加至約1,277.9百萬

行業概覽

港元，複合年增長率為約2.3%。公營部門保安服務的市場規模由2019年的約1,331.8百萬港元減少至2020年的約1,277.9百萬港元，此乃由於為控制COVID-19疫情部分鐵路站即羅湖站及西九龍站暫時停運以及為控制COVID-19疫情而採取抑制措施導致對公共活動相關保安護衛服務的需求減少所致。然而，在COVID-19期間，對一般專人護衛和人手支援服務的需求不斷增加，例如入境旅客的隔離和監視控制、協助和執行衛生相關指南等相關服務。2020年，公營部門保安服務市場的規模佔整個保安服務市場規模的約4.4%。

鑑於公共部門源於以下方面的持續需求：(i)保安護衛行業的外包趨勢越來越普遍；(ii)部署在公共交通設施中的保安護衛服務日益普及；(iii)新交通建設項目的開展，例如2021年至2025年的鐵路北環線和古洞站，以及預計於2024年啟用的三跑道系統，全都需要大量人手進行保安護衛；(iii)城市持續發展和房地產市場增長以及公共設施建設；以及(iv)COVID-19爆發導致輔助健康檢查服務的人力提供需求增加(尤其是公共設施中)，估計公營部門保安服務的市場規模將由2021年的1,313.9百萬港元增加至2025年的1,640.8百萬港元，複合年增長率為5.7%。

香港公營部門保安服務的市場規模，2015年至2025年(估計)



資料來源：弗若斯特沙利文

香港保安服務行業增長的關鍵因素

保安服務行業的發展與基建、交通、建築物及房地產活動的擴展有關。一般而言，公共設施、商業物業及住宅物業的數量能指示出該行業的增長潛力。

(i) 公共交通發展

近年來，政府的基建投資維持在較高水平，同時進行多個交通基建項目。隨著擴建觀塘綫及港島綫延綫，鐵路站數目由2015年的87個增加至2020年的96個。屯馬綫、北環綫及古洞站、洪水橋站及東涌西延綫等多個新鐵路建設項目相繼引入。鐵路網絡的總路線長度由2015年的220.9公里增至2020年的236.9公里，預計2021年大圍至紅磡段及紅磡至金鐘站的沙田至中環綫將額外貢獻17公里。預計到2031年，將有超過300公里的鐵路線投入運營。各鐵路站均規定須為附例特檢隊提供查驗車票、執行附例及維護顧客服務等保安服務。另一方面，其他多個交通基礎設施項目，例如將於未來幾年竣工的將軍澳-藍田隧道，茶果嶺隧道及跨灣大橋，其管制站、收費亭及自動售檢票設施亦將有保安服務需求。

行業概覽

(ii) 房地產發展

私人房地產發展項目的總數於2019年為300個，與2015年相同。商業樓宇、公共圖書館、學校及房地產發展項目的穩定落成量進一步支持與物業相關的保安服務及一般保安服務的需求，刺激香港保安服務及設施管理市場的發展。

市場驅動因素及趨勢

物業市場持續增長 — 保安服務行業需求與住宅單位、寫字樓樓宇及商場、公園、康樂場地、學校、大學以及其他公共場所的數目息息相關。根據差餉物業估價署的數據，寫字樓以及商業及工業樓宇的新落成數目由2015年的263個單位增加至2019年的441個單位。住

行業概覽

宅物業、商業及零售店舖增加亦導致巡邏、入口護衛及出入控制的需求增加。預計持續的市區重建與不斷增加的房屋供應將刺激香港保安服務業的發展。

對保安護衛的需求不斷增加 — 根據香港保安局的數據，自2019年至2020年，持有保安人員許可證人數已由312,195人急劇增加至338,274人，同比顯著上升約8.4%。香港護衛及物業管理從業員總會表示，2019年的公共秩序事件以及2020年的COVID-19爆發致使保安人員招聘規模日益擴大，進而導致許可證持有人大量湧入。COVID-19的爆發刺激了對出入控制、行人排查及執行衛生相關指南方面人手支援服務的需求。服務組合更豐富的公司，更有可能擁有緩解疫情影響的更高能力。2019年的社會動盪亦推動了業主加強專人護衛、危機管理及人潮協調方面人員的質素及數目，零售及公共基礎設施界別尤為如此。從長遠來看，隨著勞動力供應的增加以及加強安全護衛的意識增強，保安服務市場預計將持續增長。

市場機遇及挑戰

服務範圍擴大 — 隨著對監控技術及數據分析的日益重視，越來越多的保安護衛公司承擔了相關項目，部署了精通IT的保安員，以滿足日常營運需求。有關機械操作、系統協調及控制室監控的培訓及教育活動越來越多。為提升事故偵測及安保能力，於香港設立控制室日趨普遍。誠如於多份政府招標書中概述，除了提供專人護衛服務及監控設備安裝外，合約場地基本需要中央控制及監控系統機房。此外，為迎合防止零售盜竊的需要，多家知名市場參與者引入便衣人員進行秘密作業，以減少客戶流失，防止損失。另外，越來越多的設施管理及保安服務供應商將其業務模式集成為一站式解決方案供應商。鑑於COVID-19的爆發，保安人員承擔起設施管理及提供保安服務的責任，從而實施現場出入控制及行人排查。正如全球衛生專家最近指出的那樣，於疫苗全面推出前，該疫情預期將一直持續到2022年初，對該等服務的需求可能會延長一段時間。從長遠來看，保安人員的職責預期將由傳統的專人護衛擴展至技術支援及專業工作支援。

設立資歷架構 — 保安服務涵蓋保安全管理、實質保安及技術支援、保安護衛、應急管理及調查等一系列專業領域。隨著客戶的需求與項目日益複雜，上述領域專業知識的需求越來越大。為響應行業標準化的需要，香港政府及保安公司更加重視提高保安服務人員的專業技能。保安服務業訓練委員會建議使用香港學術及職業資歷評審局(香港學術及職業資歷評審局)的認證服務，以確保基本保安培訓項目/課程的質素，為從業者提供一個持續及終身學習平台，從而提高他們的專業和服務水平。

潛在的勞動力短缺 — 儘管近年來持證人員的數目一直在增加，但香港保安服務市場的勞動力仍供不應求。隨著房地產行業對保安服務的需求增加，保安服務行業人員的平均月薪由2015年的約11,490港元增加至2020年的約13,886港元，於2015年至2020年的複合年增長率為約3.9%。此外，老齡化勞動力(其中61歲或以上持證人員的比例由2015年的約20.3%上升至2020年的約31.6%)將加劇勞動力短缺問題。

兼職員工增加 — 因應一次過的活動的組織及定制解決方案的新興發展，保安服務行業的工作被細分為時間較短的多段工作時間，合約年期亦可能變得更有彈性，因為一次過的活動及定制解決方案特別需要靈活的資源調配。工作分散導致彈性工作的工人激增，例如合約僱員及兼職僱員。招聘、培訓及留住員工變得非常具有挑戰性，這增加了提供保安服務的複雜性。

行業概覽

香港保安服務市場競爭格局

香港保安服務市場競爭激烈且分散。於2020年，香港的保安服務行業約有600多名參與者。儘管龍頭參與者主要為久負盛名且經濟能力強的國際參與者，但是香港本地參與者亦為市場貢獻大量收入，因為他們有強大的區域夥伴關係和本地網絡以及本地化知識和區域專業知識。

2020年，香港保安服務市場前五名參與者以收入計佔市場份額約11.3%。本集團為第五大保安服務供應商，於2020年佔總收入約1.2%。

香港保安服務市場排名及市場份額

排名	公司	2020年估計收入 (百萬港元)	概約市場份額 (%)
1	公司A	893.2	3.2%
2	公司B	752.1	2.7%
3	公司C	705.9	2.5%
4	公司D	481.7	1.7%
5	本集團	336.9	1.2%
	小計	3,169.8	11.3%
	其他	24,830.2	88.7%
	總收入	28,000.0	100.0%

資料來源：弗若斯特沙利文

附註：

公司A為一間上市公司之附屬公司，於香港提供第一、第二及第三類別保安服務，包括現金管理解決方案、設施服務、活動保安服務及保安系統。

公司B為一間上市公司之附屬公司，於香港提供第一及第三類別保安服務，包括非嘔喀護衛、武裝護衛、流動巡邏及保安犬，為過千名公私營客戶提供服務。

公司C為一間上市公司之附屬公司，於香港提供第一、第二及第三類別保安服務，包括主要為私營部門提供保安護衛、陪同和監視保安、保安系統和技術服務。

公司D為一間私營公司，於香港提供第一及第三類別保安服務，包括主要為私營部門提供保安護衛、物業管理、安全諮詢及技術安裝服務。

公營部門方面，保安服務市場相對集中，前五名參與者以收入計佔整個市場約86.2%。本集團為公營部門最大型保安服務供應商，佔2020年總收入約27.4%。

香港公營部門保安服務市場排名及市場份額

排名	公司	2020年估計收入 (百萬港元)	概約市場份額 (%)
1	本集團	336.9	27.4%
2	公司E	332.2	27.1%
3	公司F	175.5	14.3%
4	公司G	138.6	11.3%
5	公司H	75.6	6.2%
	小計	1,058.8	86.2%
	其他	169.1	13.8%
	總收入	1,227.9	100.0%

附註：

公司E為一間總部在香港的私營公司，提供第一及第三類別保安服務，包括保安護衛以及保安系統相關服務。

公司F為一間私營公司，於香港提供第一及第三類別保安服務，包括保安護衛、活動保安服務、保安和警報系統監測、保安諮詢服務以及保安及警報服務。

公司G為香港一間上市公司的附屬公司一間專門從事物業管理服務的上市公司，提供第一及第三類別保安服務，包括保安護衛及保安系統相關服務。

公司H為一間上市公司之附屬公司，提供第一類別保安服務，從事設施管理、清潔、工程及保養、保安服務及景觀保養。

入行門檻

資金要求 — 鑑於一般專人護衛、活動及危機安全管理以及人手支援服務的勞動密集型性質，需要大量資金作為招募保安人員以及提供充分培訓的必要工資支出，以及作為因提供客戶臨時要求的服務而產生的其他費用。自2019年5月1日起，根據《最低工資條例》(第

行業概覽

608章)，法定最低工資已上調至每小時37.5港元，預期將進一步增加營運成本壓力，對新入行者構成阻礙。該法定最低工資將持續適用直至2023年4月30日。一般而言，市場參與者在項目的初期階段需要付出大量現金，並在該等項目的後期階段才會收到大部分款項。公司(無論業務規模)需要支付履約保證金作為一項合約條件亦屬常見做法。因此，新入行者的財力及勞動力人數有限會阻礙潛在機會。

業務關係 — 業內知名人士已獲得收入來源及市場地位，此乃主要歸功於與香港政府、房地產發展商及鐵路運營商等主要客戶建立的長期關係。特別是於公營部門，香港政府和大型基礎設施公司(主要客戶)已轉介至有限數量的保安公司，該等公司獲認證，充分理解相關規格及規定。因此，缺乏充足的業務關係成為市場新進入者迎合大型項目複雜要求的入行門檻。此外，新市場參與者需要花費時間及精力適應客戶需求及積累相關領域的知識。

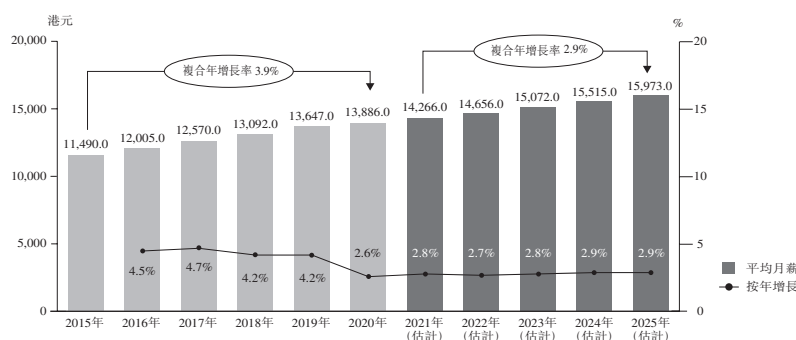
往績記錄 — 往績記錄及項目參照均為招標過程中的關鍵評估標準。潛在客戶可能會尋找於各個服務類別(即第一類別保安工作、第二類別保安工作及第三類別保安工作的保安牌照)具相關經驗的保安服務提供商。以下各方面的可靠往績記錄共同構成於激烈競爭中脫穎而出的關鍵指標：(i)工程質素；(ii)處理大型工程項目(例如大型屋苑、公共交通和政府設施等)的能力；(iii)表現顯著的項目；及(iv)相對於其他行業參與者的競爭優勢。新市場參與者如果缺少良好聲譽及提供一般專人護衛服務方面經驗，會損害公司的整體競爭力，可能會在獲得合約及新客戶方面遇到困難。

招聘及留住僱員 — 保安服務行業的特點是聘用臨時工、合約工或兼職工的比例相對較高。這一特點導致保安行業勞動力市場高度流動，而在沒有為僱員提供可持續錄用待遇的情況下，留住有專業知識及經驗豐富的保安人員可能會遇到困難。另一方面，安全人員通常需要接受最新的上崗前培訓，以熟悉不同的環境，以便更好地了解各種項目的業務概況。因此，資源及投入有限的市場新進入者可能在留住、招聘及培訓僱員方面面臨困難。

成本分析

法定最低工資條例於2011年生效，並受最低工資條例規管。保安服務行業被認為是勞動密集型行業。受到貨幣通脹的影響，保安服務行業工人的月薪由2015年的約11,490港元上升至2020年的約13,886港元，2015年至2020年的複合年增長率約為3.9%。持有有效保安人員許可證的人數於同期亦有所增加，而近年法定最低工資的影響有所退減，故保安員平均月薪的年增長率下降。展望未來，保安員的平均月薪預期將於2025年達到約15,973.0港元，複合年增長率約為2.9%。

香港保安員平均月薪，2015年至2025年(估計)



資料來源：香港政府統計處

行業概覽

香港設施管理服務市場概覽

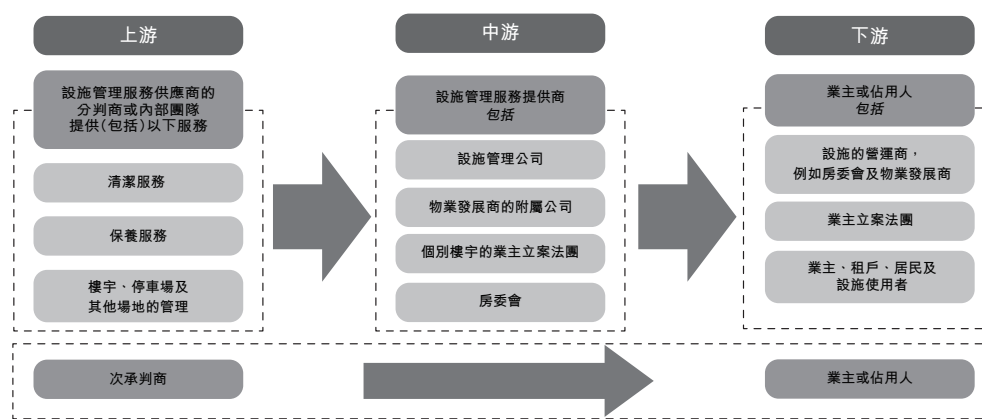
設施管理乃為對因使用或佔用物業而引起的各種活動或互動的綜合管理。設施管理服務一般包括(i)物業管理服務；(ii)停車場租賃及管理服務；(iii)清潔服務；及(iv)酒店管理服務。

物業管理服務包括對業主、租戶及設施使用者的營運及其他配套服務，例如定期與各方會面、投訴處理等。停車場租賃及管理服務是指應對停車場的日常營運及提供停車位租賃服務。清潔服務包括一般清潔、病蟲害控制、廢物管理及其他服務，如景觀美化、動物屍體處理、客房服務等。酒店管理服務指酒店的營運、管理及維護，包括銷售及營銷、僱傭及管理酒店僱員以及財務運營。

價值鏈分析

一般而言，香港設施管理市場的價值鏈包括次承判商、設施管理服務供應商、業主或佔用人。有關各方會直接向業主及佔用人提供若干清潔及維修服務。

設施管理市場價值鏈



資料來源：弗若斯特沙利文

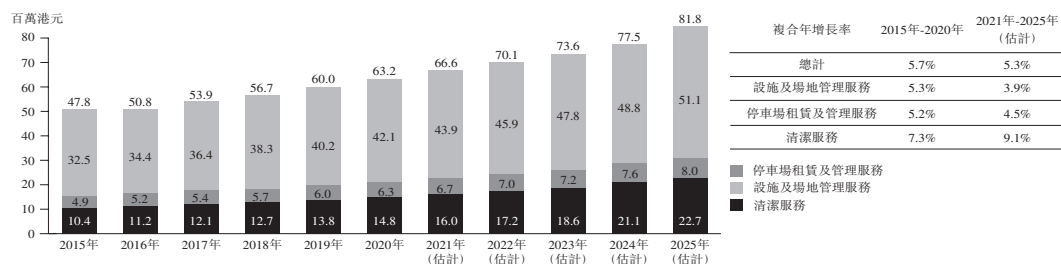
市場規模

香港的設施管理市場已由2015年的約478億港元增長至2020年的約632億港元，複合年增長率約為5.7%。鑑於外判做法簡單有效以及服務的標準化，外判做法日益普及，帶動客戶對綜合解決方案及簡化設施管理服務的需求。預期市場將保持增長趨勢，由2021年的666億港元增長至2025年的約818億港元，複合年增長率約為5.3%。住宅佔香港設施管理服務市場的最大部分。此外，自2021年至2025年，預計住宅設施管理將以約5.7%的複合年增長率增長，主要原因為居所需求上升。為充分利用工業樓宇，政府推出了一系列活化措施，以推動舊工業樓宇的重新發展及整幢改裝，以提供更多樓面空間，滿足香港不斷變化的社會及經濟需求，此導致行業市場規模輕微收縮。

由於香港物業發展市場持續增長，設施及場地管理服務、停車場租賃及管理服務及清潔服務市場均保持穩定增長。設施及場地管理服務市場(包括酒店管理服務)是香港設施管理服務市場最大的組成部分，規模由2015年的約325億港元增加至2020年的約421億港元，複合年增長率約5.3%，並預計將於2025年達到511億港元，由2021年至2025年的複合年增長率約為3.9%。清潔服務市場由2015年的約104億港元增加至2020年的約148億港元，複合年增長率約為7.3%，而停車場租賃及管理服務市場則由2015年的約49億港元增加至2020年的約63億港元，複合年增長率約為5.2%。

行業概覽

香港設施管理服務的市場規模及服務類型明細，2015年至2025年(估計)



資料來源：弗若斯特沙利文

市場驅動因素及趨勢

房屋供應增加—根據《2020年施政報告》，政府訂下2020年至2030年十年間的公營及私人房屋供應目標分別為301,000個單位及129,000個單位。政府亦已劃定多幅可活化發展的用地，包括可發展為住宅單位的小蠔灣車廠用地，對茶果嶺、牛池灣等地市區寮屋區進行重新分區、為住宅單元及其他有益用途而發展屯門西，以及推出「明日大嶼願景」作為多管齊下的土地供應計劃，共同增加土地供應及建設項目的需求。同時，該計劃亦表示香港政府正在探索增加公共住房供應以解決住房問題的新措施。例如，香港房屋委員會(房委會)正探討將個別工廠大廈重建以發展作公營房屋的可行性。住屋供應量的預期增長將會帶動設施管理服務的需求，包括場地及設施管理、停車場租賃及管理以及清潔服務。

提供更多泊車位—運輸及房屋局的資料顯示，香港於2019年錄得的持牌車輛總數超過790,000輛，而香港泊車位總數僅約750,000個。為滿足對泊車位的需求，香港政府正探索多項措施，以持續增加泊車位供應量，包括提供優惠鼓勵私人發展商提供更多公共地下泊車位，從而增加對停車場租賃及管理服務的需求。

提高公眾對設施衛生的意識—自2020年於香港爆發的COVID-19提高了公眾的衛生意識，從而引發了對環境清潔服務的即時需求。與其他行業相比，對設施衛生管理的需求乃於逆週期產生，於實施環境消毒及門禁管理時覆蓋住宅屋苑、商業寫字樓及商場等各類樓宇。從長遠來看，隨著公眾及政府共同努力將疫情進一步爆發的風險降至最低，對設施清潔服務的依賴預計會有所增加。此外，設施管理服務供應商可能會因應客戶日益增長的需求而豐富清潔服務的類別。

公眾對設施安全的意識增強—促進設施管理提升的關鍵因素包括不斷加強的公眾意識及安全顧慮以及投資建設設施及管理的意願。針對有關樓宇及設施安全的事故(例如2016年5月香港城市大學綠化屋頂倒塌，以及2015年8月時代廣場的扶手電梯及電梯故障)，需要啟動相應的專業諮詢服務，包括成立業主立案法團或其他住戶組織、編製管理審計報告以及申請各種貸款及資助計劃，並跟進維修工作。一般來說，企業於安全技術上投資數百萬美元，旨在增強安全性、保護人員及資產以及解決安全問題。越來越多的設施管理公司正在將重心放在監控技術及視頻分析上，確保系統的高可用性及可靠性，便於進行人手部署，從而提供優質的設施管理，提升運營效率。監控系統用於監視、記錄、存儲任何潛在證據，以便保護公眾利益。

行業概覽

設施管理服務的複雜程度及要求日益提高——現今辦公室、商業及無污染性工業用途混合用地日益普遍，推動香港傳統工業區的辦公室數量及活化振興零售業務。該等發展項目及更改土地用途不僅有助於設施管理服務的興起，亦導致設施管理服務的複雜程度及要求日益提高。預計服務範圍將由設施的營運、管理及清潔擴展至監控、控制系統管理及維護設施。重建樓宇對定制及綜合多元服務解決方案的需求日益增加，並將轉化為行業機遇。

市場機遇及挑戰

持續進行的舊城改造——正如市區重建局（「市建局」）2019–2020年報所述，香港有逾10,000幢樓齡50年或以上的樓宇，預計到2046年這一數字將達到28,000。為解決老齡化問題，政府已將過渡性住房的三年目標由10,000個提高至15,000個，以便為居住條件不佳的家庭減輕壓力。老舊樓宇將被重建為新樓宇，預期將為市區重建項目中的泥水工程帶來持續需求。現時，市建局有40個進行中的重建或個保育項目，預計竣工後可供應15,943個住宅單位及375,368平方米的商業總建築面積。此外，市建局於2020年至2025年的項目開支預計將達600億港元，而先前預測的2019年至2025年項目開支為340億港元。因此，預計持續重建項目對設施管理服務的需求會更高。

為入職人員設立教育框架——鑑於《物業管理服務條例》規定設立物業管理從業員發牌制度，物業管理業監管局取得獲得設施管理服務行業專業資格路徑的綜合框架。多間教育機構已獲委任為官方課程提供商，提供有關行為準則、管理及溝通技巧以及樓宇維護及優化的全方位課程。總體而言，牌照系統的推出及教育計劃的提供一方面對新進入市場者構成了入行門檻，另一方面提高了從業人員、監督人員及管理人員的交付質素及行業標準。

對增值服務的需要增加——隨着生活水平提高以及市場上住宅及商業樓宇數量增加，業主、住戶及訪客對設施管理服務的期望及要求亦越來越高。鑒於該上升趨勢，設施管理服務供應商不斷擴大服務覆蓋範圍及提升質素，為客戶提供更多增值服務。例如，設施管理服務供應商會建立網上預訂系統，並為私人住宅內的康體設施組織培訓課程，並提供包裹運送、運輸、工具出租和餐飲服務。

增加的營運成本——設施管理服務行業被認為是勞動密集型行業，勞動力成本佔成本結構的很大一部分。法定最低工資的實施及半年一次的審查給設施管理服務供應商帶來了財務壓力。從2019年5月1日起，法定最低工資由每小時34.5港元上調至每小時37.5港元，可能令持牌管理及監督人員的薪酬增加。現行法定最低工資將持續適用至2023年4月30日，下一輪審查將於2022年10月進行。

香港設施管理市場的競爭格局

香港設施管理服務市場競爭激烈且較為分散，存在著大量的公司。據估計，2020年香港約有900間設施管理公司（包括物業管理以及停車場租賃及管理服務供應商）及1,000間清潔服務公司。隨著政府的支持及持續進行的市區重建項目，預計土地及房屋供應將會增長，帶動設施管理服務的進一步潛在增長。

香港設施管理服務的主要市場參與者通常提供各式各樣的服務，包括物業及設施管理、維修及保養、環境衛生服務，以及會所及停車場租賃及管理服務等，以在競爭激烈的環境中獲得市場份額。大型物業發展商通常會指派其附屬公司或聯營公司管理其發展的物業，因為物業發展商可能享有擁有物業發展項目大部份份額的優勢，並保持對該等物業的實質控制權。

行業概覽

設施管理服務市場相對競爭激烈且分散，前五名參與者以收入計佔整個市場16.6%。本集團於2020年在香港提供設施管理服務，錄得29.0百萬港元的收入，佔市場份額0.05%。

香港設施管理市場排名及市場份額

排名	公司	2020年估計收入 (百萬港元)	概約市場份額 (%)
1	公司B	3,010.5	4.8%
2	公司I	2,505.0	4.0%
3	公司J	2,344.3	3.7%
4	公司K	1,631.4	2.6%
5	公司L	1,003.2	1.6%
	小計	10,494.4	16.6%
	其他	52,705.6	83.4%
	總收入	63,200.0	100.0%

資料來源：弗若斯特沙利文

附註：

公司I為一間香港上市公司，提供樓宇清潔服務、街道清潔服務、公共交通工具清潔及其他清潔服務。

公司J為一間香港上市公司，專門從事房地產開發和物業管理。

公司K為一間香港上市公司，提供機電工程服務、物業管理、保安服務、保險代理及園林綠化服務。

公司L一間為香港上市公司，從事物業開發及投資、飛機租賃、酒吧經營及投資、公用事業資產經營及物業管理。

入行門檻

業務關係和行業聯繫 — 現有成熟的設施管理服務供應商通常已通過以往項目交付的良好往績記錄和聲譽與其現有客戶(如物業開發商和業主)建立了牢固的行業聯繫。此外，設施管理服務供應商須與其若干專業服務(例如清潔、維修及保養服務供應商)的次承判商維持良好業務關係，以進一步確保服務質素。因此，行業聯繫是香港設施管理服務行業的關鍵入行門檻。

發牌要求 — 物業管理業監管局提出的將行發牌制度預計將對新進入市場的公司和員工構成額外的障礙。尤其是從事多於一個物業管理服務類別的設施管理服務供應商須取得牌照，而設施管理服務公司的管理層及監督人員則須取得設施管理人牌照。

行業知識 — 設施管理涵蓋廣泛的專業服務，例如樓宇和設施的維修和保養、清潔服務和停車場管理，需要各自的行業知識、經驗以及相關合資格專業人員和管理人員。因此，在設施管理服務行業沒有先驗知識或經驗的新入行者可能會遇到運營問題。

本集團競爭優勢

據弗若斯特沙利文，本集團是排名前五的龍頭保安服務供應商，並且於2020年在保安服務行業的公營部門中排名第一。多項競爭優勢使本集團在競爭對手中脫穎而出，包括，

與下游客戶建立成熟的關係 — 本集團已與各類下游客戶建立長期穩定的業務關係，培養客戶粘性，尤其是在安保服務行業和設施管理行業的公營部門。與下游利益相關者的深厚關係使本集團能夠在項目執行過程中有效溝通並儘量減少潛在錯誤，從而增強本集團在市場上的信譽。類似項目的不斷重現有助於本集團擁有豐富的專業知識、經驗和能力來應對不斷變化的市場挑戰和環境，有利於本集團留住現有客戶，並通過我們的市場聲譽和現有客戶的推薦獲得更多機會，從而鞏固了本集團的市場地位。與下游客戶的關係建立在

行業概覽

信任和過往項目交付的高質量服務基礎上，這減少了溝通協調的時間和成本，從而提高了服務交付的效率。此外，本集團在資金需求、資源配置及服務種類等方面均展示了其在大型項目交付方面的能力。運營規模，尤其是在公營部門，明顯領先於其他市場參與者。

透過合資格勞動力提供廣泛的服務 — 憑藉廣泛的能力和可擴展性，本集團能夠提供廣泛的服務，包括一般專人護衛服務、人手支援服務、活動及危機護衛服務、物業管理服務、停車場租賃及管理服務、清潔服務及酒店管理服務。憑藉全面的服務和合資格資產員工隊伍，本集團能夠以可靠的方式提供一體化及一站式服務，並適應各種類型的場所和設施，確保工作的一致性和質量，並讓客戶無需聘請多方人員，從而創造協同效應和運營效率。本集團所提供的廣泛服務使其能夠應對日益複雜的客戶需求，並降低聘用不同服務供應商的成本。本集團是少數能夠在香港提供保安服務的市場參與者之一。

有遠見且經驗豐富的管理團隊 — 在一群擁有至少10年市場實踐和良好業績記錄的高素质管理團隊的領導下，本集團已發展成為安保服務行業和設施管理行業一名成熟的市場領導者。憑藉豐富的知識和經驗，本集團能夠提供敏銳的市場見解和策略，以滿足客戶的需求，從而促進可持續的業務發展和客戶關係。

有關進一步詳情，請參閱本[編纂]文件「業務 — 競爭優勢」一節。