
概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於此為概要，並未包含可能對閣下而言屬重要的所有資料，且應與本招股章程全文一併閱讀，以確保其完整性。閣下在決定投資於發售股份之前，應細閱全份招股章程，包括構成本招股章程組成部分的附錄。

任何投資均涉及風險。投資於發售股份的部分獨有風險概述於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資發售股份前，應先細閱該節。

本概要所用的多個詞彙，在本招股章程「釋義」及「技術詞彙」數節界定。

概覽

本集團乃位於中國及香港領先的景觀設計服務供應商。於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團所提供的景觀設計服務範圍廣泛，主要包括景觀評估、規劃、設計及其他相關諮詢服務，已惠及超過600名客戶。典型的景觀設計項目將涉及概念設計、方案設計、擴初設計、施工文件及施工監理及審查。本集團承接各種景觀設計項目，可分為四類：(i)旅遊及酒店項目；(ii)基礎設施及公共空間項目；(iii)商業及多用途開發項目；及(iv)住宅開發項目。

本集團的經營歷史可追溯至一九八一年，當時在香港註冊成立經營附屬公司泛亞(香港)，但本集團於二零一二年八月因重組而收購該公司。本集團於二零零四年在上海成立附屬公司泛亞(上海)，業務進一步擴充。於最後可行日期，本集團網絡廣泛，分支機構覆蓋北京、成都、廣州、上海、深圳、武漢、廈門、西安、香港及菲律賓。本集團亦在長沙成立聯絡辦事處作為聯繫點。為以更低營運成本吸引具備專業知識員工，本集團於菲律賓成立一間辦事處，作為本集團的後端辦事處，為本集團位於中國及香港的主要營運附屬公司提供設計及繪圖支持服務。本集團的多城市業務模式令本集團在中國成功佔據大量市場份額，並在中國各主要地區承接景觀設計項目。

本集團的發展主要源自(i)房地產開發商及政府對住宅地產及商業地產的持續投資；(ii)政府有關公共基礎設施的發展規劃；及(iii)政府頒佈的城市綠化條例及政策，均帶動中國及香港景觀設計服務行業的發展及對景觀設計服務的持續需求。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年，本集團錄得收入分別約179,200,000港元、172,400,000港元及217,000,000港元。中國景觀設計服務行業細分及分散，其中，截至二零一

概 要

三年十二月三十一日止年度，本集團確認源自中國項目的收入約198,200,000港元，佔中國景觀設計服務行業總收入0.6%。

於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年，本集團分別承接537個、629個及656個項目，其中159個、126個及172個項目為本集團承接的新項目。下表載列於往績記錄期間本集團按所承接項目(已完工或尚未完工)的地理區域及類型劃分的收入：

	截至十二月三十一日止年度								
	二零一一年			二零一二年			二零一三年		
	承接的 項目數量 (附註1)	千港元	%	承接的 項目數量 (附註1)	千港元	%	承接的 項目數量 (附註1)	千港元	%
中國	537	179,232	100.0	570	165,696	96.1	580	198,155	91.3
香港	-	-	-	56	4,910	2.9	73	15,562	7.2
其他 (附註2)	-	-	-	3	1,799	1.0	3	3,331	1.5
總計：	537	179,232	100.0	629	172,405	100.0	656	217,048	100.0

附註：

1. 本集團於各有關期間承接的項目數量，部分可能需時超過一年。於往績記錄期間，就各項目所在地而言，本集團在中國、香港及其他地方承接的項目分別為813個、83個及5個，總數為901個項目。
2. 於往績記錄期間，除中國及香港外，本集團僅承接位於澳門和菲律賓的景觀設計項目。

	截至十二月三十一日止年度								
	二零一一年			二零一二年			二零一三年		
	承接的 項目數量 (附註)	千港元	%	承接的 項目數量 (附註)	千港元	%	承接的 項目數量 (附註)	千港元	%
住宅開發項目	305	101,926	56.9	321	84,485	49.0	338	108,786	50.1
商業及多用途 開發項目	115	36,965	20.6	155	44,136	25.6	163	56,540	26.1
基礎設施及 公共空間項目	81	30,006	16.7	111	28,119	16.3	109	29,340	13.5
旅遊及酒店項目	36	10,335	5.8	42	15,665	9.1	46	22,382	10.3
總計：	537	179,232	100.0	629	172,405	100.0	656	217,048	100.0

概 要

附註：本集團於各有關期間承接的項目數量，部分可能需時超過一年。於往績記錄期間，本集團就各項目類型，即(i)住宅開發項目；(ii)商業及多用途開發項目；(iii)基礎設施及公共空間項目；及(iv)旅遊及酒店項目承接的項目分別為456個、206個、175個及64個，總數為901個項目。

本集團的主營業務

本集團提供全方位的景觀設計服務，包括：

- **概念設計**—本集團預期在本階段提交概念性佈局規劃及其他設計繪圖文件，當中包含開發類型、項目主要參數、項目時限及測量圖的資料；
- **方案設計**—本集團預期在本階段製作詳盡佈局規則及其他設計繪圖文件，進一步傳達基本景觀設計元素及概念，並進一步分析建築成本、建築及結構規格；
- **擴初設計**—本集團預期編製全面的佈局規劃及其他設計繪圖文件，便於施工。項目規格及設計標準可於計及客戶及其他顧問的意見後作出修訂；
- **施工文件**—本集團預期就施工文件編製全面施工佈局規劃。在中國開展項目時，施工承建商將使用的施工文件將由本集團或透過本集團的客戶或其顧問提交予建設局或其他主管政府機關，以供審批；及
- **施工監理及審查**—本集團協助客戶審查施工承建商進行的相關景觀建設工程，藉以監測工程進度及工程質素。

根據建設工程勘察設計資質管理規定及建設工程勘察設計管理條例，我們僅在取得相關設計資質之後方可向中國相關政府部門正式提交建設工程設計文件並取得其批准。本集團於二零一二年三月二十一日獲上海市城鄉建設和交通委員會授予乙級資質。有關詳情，請參閱本招股章程第64至71頁「行業概覽—中國景觀設計服務」一節、第75至77頁「法規概覽—中國—建設工程設計的主要法律和法規」一節及第120至123頁「業務—本集團的主營業務」一節。

概 要

競爭優勢

本集團相信本集團的成功歸因於(其中包括)以下主要競爭優勢：

- 具專業及國際資格及經驗的項目團隊：本集團的項目團隊具備中國、香港及海外機構頒發的專業資質以及豐富的工作經驗。
- 廣泛的品牌認知：本集團的香港營運附屬公司於一九八一年註冊成立及首間中國營運附屬公司於二零零四年成立。
- 經驗豐富的管理團隊：董事在景觀設計服務行業擁有豐富的工作經驗。
- 行之有效及全面的員工管理：本集團每月舉行員工大會及研討會及持續提供效果顯著的培訓。
- 市場的應變能力：本集團有實力承接合約金額及項目類型各異的項目。
- 中國及香港穩固的客戶群：本集團收入的絕大部分源自熟客，而大部分熟客與本集團的業務關係為一年至五年。
- 持有承接政府景觀設計項目的資質及能力：本集團已取得乙級資質，令致本集團可簽署相關文件作公開投標用。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程第113至117頁「業務－競爭優勢」一節。

業務策略

憑藉本集團廣泛的網絡，本集團擬在不久將來進一步鞏固於中國及香港的市場地位及份額。本集團擬實施以下主要業務策略實現該等目標：

- 本集團擬持續加大力度挽留及招攬具備專業資質的員工，藉以維持並強化本集團的專業技能。
- 本集團擬成立新分支機構及區域辦事處，藉以擴大本集團於中國及香港的業務範圍。
- 本集團擬擴大本集團的服務範圍，主要方向為專業設計及其他服務，如樹藝服務等。

概 要

- 本集團擬繼續深入強化本集團品牌名稱的認知度。
- 本集團擬繼續強調及維持景觀設計服務質量。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程第117至120頁「業務－業務策略」一節。

客戶

於往績記錄期間，本集團客戶基礎主要包括中國及香港的政府、公共機構、私營房地產開發商、國有房地產開發商、建設公司、城市規劃公司、建築公司及工程公司。於往績記錄期間，按項目數量計，約90.0%的項目由本集團過往及現有客戶轉介。於往績記錄期間及直至最後可行日期，按項目數量計，約10.0%的景觀設計項目由本集團透過投標取得。

下表載列於往績記錄期間按聘用本集團的客戶類型劃分的收入：

	應佔本集團 收入的客戶 總數 (附註1)	截至十二月三十一日止年度								
		二零一一年			二零一二年			二零一三年		
		承接的 項目數量 (附註2)	千港元	%	承接的 項目數量 (附註2)	千港元	%	承接的 項目數量 (附註2)	千港元	%
政府及公共機構 (附註3)	60	48	19,260	10.7	52	17,856	10.4	45	13,530	6.2
房地產開發商 (附註4)	515	479	158,180	88.3	537	150,365	87.2	565	191,034	88.0
其他 (附註5)	48	10	1,792	1.0	40	4,184	2.4	46	12,484	5.8
總計：	<u>623</u>	<u>537</u>	<u>179,232</u>	<u>100.0</u>	<u>629</u>	<u>172,405</u>	<u>100.0</u>	<u>656</u>	<u>217,048</u>	<u>100.0</u>

附註：

1. 上述客戶乃按組別分類及一名客戶可能包括其附屬公司及控股公司。
2. 本集團於各有關期間承接的項目數量，部分可能需時超過一年。於往績記錄期間，本集團就各類客戶，即(i)政府及公共機構；(ii)房地產開發商；及(iii)其他承接的項目分別為81個、757個及63個，總數為901個項目。
3. 政府及公共機構包括(但不限於)當地部門及政府機構組織。
4. 房地產開發商包括(i)中國私營及國有房地產開發商；及(ii)香港私營房地產開發商。

概 要

5. 於往績記錄期間，本集團亦獲私人及公共建設公司、城鎮規劃公司、建築公司及工程公司等委聘提供景觀設計服務。

有關詳情，請參閱本招股章程第132至133頁「業務－客戶」一節。

供應商

於往績記錄期間，本集團的供應商包括分包顧問、旅遊代理商及印刷服務供應商。在提供景觀設計服務時，本集團可能聘用各類供應商，視乎本集團所要求的服務而定。尤其是，本集團可聘用具備專業資質的分包顧問提供服務的特定部分。

一般而言，一個開發項目會委聘多個顧問共同完成。本集團在工程的某個階段可獲開發商聘用為顧問，而本集團可聘用具備相關資質的分包顧問提供專業服務。因此，本集團在項目中聘用的分包顧問亦可能為本集團不同項目中的客戶。

有關詳情，請參閱本招股章程第133至134頁「業務－供應商」一節及第134頁「業務－與分包顧問的關係」一節。

股東資料

緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使及並無計及因行使根據購股權計劃將予授出的購股權而可能配發及發行的股份），(i)控股股東陳先生透過CYY及劉先生透過LSBJ分別持有本公司已發行股本約33.0%及約16.5%，將合共實益擁有本公司已發行股本約49.5%權益；及(ii)普邦將實益擁有本公司已發行股本約25.5%權益。

有關詳情，請參閱本招股章程第165至166頁「與控股股東的關係－獨立於控股股東」一節及本招股章程第157至164頁「與普邦集團的關係」。

首次公開發售前投資者

根據日期均為二零一三年十二月九日的首次公開發售前投資協議及首次公開發售前認購協議，PBLA向劉先生、LSBJ、陳先生及CYY收購3,100股股份及向本公司認購454股新股份，代價分別為91,850,000港元及15,000,000港元，合共相當於本公司經發行所述454股新股份後經擴大已發行股本約34.0%。上述股份收購及認購依法於二零一四年一月十六日完成。普邦（香

概 要

港)已獲授(其中包括)現金流量保證、主要管理層保證、優先購買權、提名權及知情權。根據首次公開發售前投資協議,普邦(香港)已獲授若干權利,而該等權利均於上市後終止,惟與現金流量保證、主要管理層保證及知識產權保證有關的權利除外。

有關詳情,請參閱本招股章程第157至164頁「與普邦集團的關係」一節。

主要營運及財務數據

本集團的收入於截至二零一二年十二月三十一日止年度較去年下降約3.8%及隨後於截至二零一三年十二月三十一日止年度增加約25.9%。

於往績記錄期間,本集團將毛利率維持在約48.9%至約54.9%之間。

下表載列本集團於所示年度的合併損益及其他全面收益表、毛利率及純利率概要,並應連同本招股章程附錄一所載的會計師報告內的財務資料一併閱讀。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
收入(千港元)	179,232	172,405	217,048
毛利(千港元)	98,251	84,369	119,258
毛利率	54.8%	48.9%	54.9%
本年度溢利(千港元)	34,319	25,944	37,768
純利率	19.1%	15.0%	17.4%

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利起初較去年減少約24.4%,但截至二零一三年十二月三十一日止年度增加約45.6%。由於於二零一二年八月收購泛亞(香港),本集團錄得議價購買收益約7,900,000港元,並已根據國際財務報告準則第3號的會計原則於損益內確認該款項。產生議價購買收益的原因為(i)泛亞(香港)於二零一二年一月一日(即泛亞(上海)支付收購代價所提述的日期)至二零一二年八月二十八日(即商務部就重組批准交易及收購日期的日期)止期間錄得溢利約5,000,000港元;及(ii)第一次估值(當時估值師參考應商務部規定根據當地中國會計原則計算的泛亞(香港)於二零一一年十二月三十一日的經審核資產淨值)與第二次估值(當時估值師就財務申報而言參考根據國際財務報告準則計算的泛亞(香港)於二零一二年八月三十一日的經審核資產淨值)之間估值基準的差異。自收購泛亞(香港)以來,自二零一二年九月一日起至二零一二年十二月三十一日止四個月為本集團帶來虧損淨額約40,000港元及於截至二零一三年十二月三十一日止年度為本集團帶來純利約1,600,000港元。

概 要

下表載列本集團於所示日期的合併財務狀況表概要：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產總額	<u>10,077</u>	<u>11,049</u>	<u>12,827</u>
流動資產總額	<u>121,018</u>	<u>123,575</u>	<u>189,861</u>
流動負債總額	<u>78,742</u>	<u>70,802</u>	<u>113,004</u>
非流動負債總額	<u>2,443</u>	<u>2,392</u>	<u>3,778</u>
資產淨值	<u>49,910</u>	<u>61,430</u>	<u>85,906</u>

應收貿易賬款由二零一一年十二月三十一日約19,500,000港元增加約4,300,000港元或22.4%至二零一二年十二月三十一日約23,800,000港元。該增加主要由於二零一二年營商環境低迷導致更多客戶拖延付款所致。儘管本集團的信貸政策於往績記錄期間並無變動，應收貿易賬款進一步增加至於二零一三年十二月三十一日的約48,100,000港元，較二零一二年十二月三十一日增加約24,300,000港元或101.9%，乃由於(i)二零一三年市況好轉及得到政府於二零一二年年底推行的綠色政策扶持，導致截至二零一三年十二月三十一日止年度的收入較去年增加約25.9%；及(ii)約11,200,000港元金額較大的項目款項於接近年底時開發票所致。

有關本集團收入及銷售成本的詳細明細，請參閱本招股章程第193至206頁「財務資料－經營業績」一節。

經營現金流量

下表載列所示年度經甄選合併現金流量表：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
經營活動所得現金流量淨額	51,034	774	39,950

概 要

財務比率概要

下表載列本集團於所示年度的部分主要財務比率：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
盈利比率			
資產回報(%)	26.2	19.3	18.7
股權回報(%)	68.8	42.2	44.2
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
流動資金比率			
流動比率	1.5	1.7	1.7
	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
資本充足比率			
資本負債比率(%)	1.6	1.1	0.6

有關進一步詳情，請參閱本招股章程第188至243頁的「財務資料」一節。

股息及股息政策

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年，泛亞(國際)已向當時股東宣派並支付中期股息約32,300,000港元、14,400,000港元及15,100,000港元。於二零一四年一月十四日，本集團向當時股東宣派股息35,000,000港元，而有關股息將由本集團內部資源支付並預期於上市前支付。董事會可全權酌情決定是否宣派任何年度的股息，及(倘決定宣派股息)將予宣派的金額。董事認為使用其內部資源撥付所宣派股息不會對本集團經營現金流量產生重大不利影響，並認為所宣派股息屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體最佳利益。

最新發展

本集團業務模式、收入及成本結構自二零一三年十二月三十一日起維持不變。

自二零一三年十二月三十一日起及直至最後可行日期，本集團就位於中國的項目訂立82份合約，合約總額約為107,300,000港元，及就位於香港及澳門的合約訂立七份合約，合約總額約為5,600,000港元。與往績記錄期間一致，合約金額的約95.0%為位於中國的項目，而約

概 要

5.0%為位於香港及澳門的項目。董事經審閱截至二零一四年四月三十日止四個月的收入、毛利及毛利率的未經審核管理數據後，確認較去年同期錄得略微增長。

自二零一三年十二月三十一日起及直至最後可行日期，除本節「上市開支」一段所披露者外，本集團合併損益及其他全面收益表並無任何重大非經常性項目。

於二零一四年一月二日，陳先生及劉先生已依法完成按面值分別向泛亞(國際)出讓及轉讓泛亞(馬尼拉)的4,998股及4,997股股份。由於上述出讓及轉讓，泛亞(國際)實益擁有泛亞(馬尼拉)已發行及發行在外股份總額的99.95%，因此，泛亞(馬尼拉)成為本公司的間接非全資附屬公司。

泛亞(馬尼拉)從事向於中國及香港的主要營運附屬公司提供設計及繪圖製作服務支援。

由於收購事項於二零一三年十二月三十一日尚未完成及泛亞(馬尼拉)於往績記錄期間並無視為受本集團控制，故泛亞(馬尼拉)的業績和資產及負債並無計入本集團於二零一三年十二月三十一日的財務資料內。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註33。

不合規

於往績記錄期間，本集團(i)並無全面遵守有關社會保險供款的中國法律及法規；(ii)違反若干條公司條例；及(iii)就菲律賓業務而言，本集團違反若干條菲律賓公司法及菲律賓稅法。有關該等不合規事件的詳情，請參閱本招股章程第144至152頁「業務－法律訴訟及合規」一節。

上市開支

有關全球發售的估計開支約為24,900,000港元，其中約9,500,000港元直接來自向公眾發行新股份，並將於全球發售於二零一四年完成後入賬列為從權益內扣除。餘下估計上市開支約為15,400,000港元(未能如此進行扣除)為或將於損益扣除，其中約3,700,000港元乃於截至二零一三年十二月三十一日止年度扣除；而約11,700,000港元預期將於全球發售完成之前或之後產生，並將於二零一四年上半年確認。該計算乃根據指示性發售價範圍每股發售股份1.00港元至1.20港元的中位數作出，並假設預期將根據全球發售發行100,000,000股股份及緊隨全球發售後400,000,000股股份已發行及發行在外(假設超額配股權未獲行使)，且可根據所產生或將產生之實際金額作出調整。有意投資者應注意，本集團截至二零一四年六月三十日止六個月期間，

概 要

及因而截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務表現將會受到上述上市開支的重大影響，且未必可與本集團過往財務表現比較。

概無重大不利變動

除本節「上市開支」一段所披露者外，董事確認，於履行董事認為適當的所有盡職審查工作後，自二零一三年十二月三十一日起，本集團財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動，且自二零一三年十二月三十一日起並無任何事項將對本招股章程附錄一會計師報告所載的合併財務報表所示資料產生重大影響。

發售統計數據 (附註1)

發售股份數目	:	100,000,000股股份(視乎超額配股權而定)
超額配股權	:	最多合共15,000,000股額外發售股份，相當於初步發售股份數目15%
發售架構	:	公開發售：10,000,000股股份，相當於發售股份10% (可重新分配) 國際配售：90,000,000股股份，相當於發售股份90% (可重新分配)
發售價範圍	:	每股發售股份1.00港元至1.20港元
每手買賣單位	:	2,000股股份

		根據最低指示性 發售價1.00 港元計算	根據最高指示性 發售價1.20 港元計算
本公司市值	:	400,000,000港元	480,000,000港元
每股股份未經審核備考經 調整合併有形資產 淨值 <small>(附註2)</small>	:	0.40港元	0.45港元

概 要

所得款項用途(假設發售價為每股發售股份1.10港元(即指示性發售價範圍的中位數)及超額配股權未獲行使)

預期本集團將收取的全球發售所得款項淨額約為88,800,000港元，

- 約35,500,000港元(相當於所得款項淨額約40%)將用作撥付本集團有關擴大服務範圍的計劃資本支出。本集團可與其他景觀設計公司合作，但尚未確定目標；
- 約26,600,000港元(相當於所得款項淨額約30%)將用作撥付有關中國成立新區域辦公室的計劃資本支出；
- 約8,900,000港元(相當於所得款項淨額約10%)將用作撥付成立分公司，以將本集團業務擴展至覆蓋中國其他地區；
- 約8,900,000港元(相當於所得款項淨額約10%)將用作加大本集團銷售及廣告力度；及
- 餘額約8,900,000港元(相當於所得款項淨額約10%)將用作額外營運資金及其他一般公司用途。

董事預期於上市一年內將所得款項淨額用作上述用途。有關詳情，請參閱本招股章程第244頁至245頁「未來計劃及所得款項用途」一節。

附註：

1. 發售統計數據乃根據發售價每股發售股份1.10港元(即指示性發售價範圍的中位數)計算，及並無計及行使超額配股權可能發行的任何股份或行使根據購股權計劃授出的購股權可能發行的股份。
2. 就假設及計算方法而言，請參閱本招股章程附錄二所載的未經審核備考財務資料。

概 要

風險因素

本集團的業務面臨多項風險及不確定性因素。部分風險摘錄如下：

- 我們根據估計時間及成本釐定服務費，然而項目的實際成本或會由於我們於整個期間遭遇的意外情況而超出服務費；
- 我們未能符合合約訂明的時間表或規定可能導致向戶支付賠償金；
- 我們依賴主要管理人員；
- 我們的營運十分倚重穩定的合資格僱員；及
- 我們的工作範疇受限於取得特定專業資質。

由於不同投資者對風險的重大程度的界定可能有不同的詮釋及標準，閣下於決定投資股份前，務須細閱本招股章程內「風險因素」全節。閣下不應依賴任何報章所載的任何資料、研究分析報告或其他媒體有關本集團及全球發售的報導，其中某些資料可能與本招股章程所載資料不一致。