

### 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，已惠及超過中國及香港600名客戶，包括政府、公共機構、私人房地產開發商、國有房地產開發商、城鎮規劃公司、建築公司及工程公司。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。

根據Ipsos報告，景觀設計為戶外環境設計，在考慮環境、社會及審美結果的同時，在設計中亦綜合考慮植物、構建物及其他配套項目。本集團主要提供典型的景觀設計項目主要階段所需的景觀評估、規劃、設計及相關諮詢服務，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。本集團可受聘根據客戶的需求提供所有主要階段的服務或負責部分景觀設計項目。由於本集團或會受聘於開發項目中提供涉及其他諮詢的景觀設計服務，如建築師、工程師及測繪師，於整個項目開發階段，本集團將須與該等顧問合作，而本集團不進行任何建設工程。

本集團的經營歷史悠久，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)及於二零一二年八月被本集團收購作為重組的一個步驟，隨後本集團於二零零四年成立附屬公司泛亞(上海)，進一步進軍中國市場。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製作支持服務。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。

---

## 業務

---

下文地圖展示本集團於往績記錄期間在中國及香港承接的項目地點及相應數量：



除中國及香港外，本集團亦承接澳門的四個項目及菲律賓的一個項目。

## 業務

本集團的景觀設計業務始終專注於中國及香港的景觀設計市場。憑藉本集團廣泛的網絡，本集團擬在不久將來進一步鞏固中國及香港的市場地位及份額。儘管本集團現時無意轉向或進軍中國及香港以外的地區，但本集團將於合適景觀設計項目湧現時考慮發掘中國及香港境外的商機。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。於往績記錄期間，本集團按所承接項目(已完工或尚未完工)的地理區域劃分的收入如下：

	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
<b>總計</b>	<b>537</b>	<b>179,232</b>	<b>100.0</b>	<b>629</b>	<b>172,405</b>	<b>100.0</b>	<b>656</b>	<b>217,048</b>	<b>100.0</b>

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。

## 業務

本集團客戶主要包括中國及香港的政府、公共機構及房地產開發商。就董事所知，於往績記錄期間，本集團所有客戶均為獨立第三方。於往績記錄期間，本集團按客戶類型及所承接項目(已完工或尚未完工)劃分的收入如下：

	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
<b>總計</b>	<b>623</b>	<b>537</b>	<b>179,232</b>	<b>100.0</b>	<b>629</b>	<b>172,405</b>	<b>100.0</b>	<b>656</b>	<b>217,048</b>	<b>100.0</b>

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。
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。

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，本集團來自其景觀設計服務的總收入分別約為179,200,000港元、172,400,000港元及217,000,000港元，年複合增長率約為10.04%。

## 業務

下表載列於往績記錄期間已完工的項目概要，包括(i)項目數量；(ii)合約總額；及(iii)本集團確認的收入：

	已完工的項目								
	中國			香港			其他 <sup>(附註)</sup>		
	項目數量	合約總額 千港元	確認的 收入	項目數量	合約總額 千港元	確認的 收入	項目數量	合約總額 千港元	確認的 收入
合約金額為5,000,000港元或以上的項目	5	46,239	2,140	1	5,366	1,314	1	8,826	1
合約金額為5,000,000港元以下但為2,000,000港元或以上的項目	64	184,662	54,441	-	-	-	-	-	-
合約金額為2,000,000港元以下的項目	293	244,998	87,018	14	5,634	726	1	100	100
<b>總計</b>	<b>362</b>	<b>475,899</b>	<b>143,599</b>	<b>15</b>	<b>11,000</b>	<b>2,040</b>	<b>2</b>	<b>8,926</b>	<b>101</b>

附註：於往績記錄期間，除中國及香港外，本集團僅於澳門和菲律賓承接景觀設計項目。

下表載列於往績記錄期間的餘下尚未完工的項目概要，包括(i)項目數量；(ii)合約總額；及(iii)本集團確認的收入：

	尚未完工的項目								
	中國			香港			其他 <sup>(附註)</sup>		
	項目數量	合約總額 千港元	確認的 收入	項目數量	合約總額 千港元	確認的 收入	項目數量	合約總額 千港元	確認的 收入
合約金額為5,000,000港元或以上的項目	21	132,310	42,789	5	36,085	6,925	1	7,220	4,035
合約金額為5,000,000港元以下但為2,000,000港元或以上的項目	142	428,565	187,995	16	43,477	5,835	-	-	-
合約金額為2,000,000港元以下的項目	288	332,308	168,701	47	39,043	5,671	2	1,650	994
<b>總計</b>	<b>451</b>	<b>893,183</b>	<b>399,485</b>	<b>68</b>	<b>118,605</b>	<b>18,431</b>	<b>3</b>	<b>8,870</b>	<b>5,029</b>

附註：於往績記錄期間，除中國及香港外，本集團僅於澳門和菲律賓承接景觀設計項目。

## 業務

下表按完工百分比進一步載列有關本集團於二零一三年十二月三十一日的尚未完工項目的資料，乃參考產生的實際成本超出總預算成本(各份合約各異)估計。有關會計處理詳情，請參閱本招股章程「財務資料－重要會計政策及估計－提供服務的完成百分比」一節。

	項目數量	合約總額 (附註1) (千港元)	合約餘額 (附註2) (千港元)	於往績記錄 期間確認的 收入 (千港元)
<b>中國</b> (附註3)				
動工 (附註4)	18	44,373	42,621	1,644
進行中 (附註5)	324	678,895	306,890	288,785
完工 (附註6)	109	169,915	10,039	109,056
小計	451	893,183	359,550	399,485
<b>香港</b>				
動工 (附註4)	10	20,326	19,603	602
進行中 (附註5)	52	84,067	52,538	15,096
完工 (附註6)	6	14,212	430	2,733
小計	68	118,605	72,571	18,431
<b>其他</b>				
動工 (附註4)	-	-	-	-
進行中 (附註5)	3	8,870	2,076	5,029
完工 (附註6)	-	-	-	-
小計	3	8,870	2,076	5,029
<b>總計</b>	<b>522</b>	<b>1,020,658</b>	<b>434,197</b>	<b>422,945</b>

附註：

- 合約總額已計入於往績記錄期間之前確認的收入，故或會高於合約餘額及於往績記錄期間確認的收入的總和。
- 類別中所有項目合約金額的總和x(100%-完工百分比)
- 於二零一三年十二月三十一日，本集團已獲授但尚未動工的11個項目的合約總額為14,700,000港元。

---

## 業務

---

4. 已完成項目的10%以下。
5. 已完成項目的10%至90%。
6. 已完成項目的90%或以上，惟不包括於二零一三年十二月三十一日全面完工的項目。

### 競爭優勢

#### 具專業及國際資格及經驗的項目團隊

本集團的業務營運主要依賴管理層及項目團隊，包括四名董事，帶領中國、香港及菲律賓的其他426名僱員。於最後可行日期，本集團54名員工持有來自多個司法權區(包括中國、香港、英國、美國、加拿大及澳洲)頒發的專業資質。就景觀設計服務行業而言，本集團的項目團隊已具備下列資質，其中包括(i)香港資質，包括註冊園境師及國際樹木學會的註冊樹藝師；及(ii)中國資質，包括景觀工程師(中級)、景觀工程師(高級)及註冊規劃師(中級)。本集團項目團隊成員中，三名設計師與海外景觀設計服務供應商合作，並參與國際項目，均有15年以上的景觀設計服務行業工作經驗。此外，本集團項目團隊的23名資深員工(包括項目總監及項目經理)平均具有13年在中國及香港提供景觀設計服務的工作經驗。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－主要資格及獎項」一節。董事認為，海外設計師帶來的國際眼光及背景輔以本地經驗將為本集團景觀設計業務的成功發展貢獻力量。

#### 廣泛的品牌認知

本集團的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)(隨後於二零一二年八月被本集團收購，作為重組的一個步驟)。本集團透過於二零零四年成立的附屬公司泛亞(上海)開展中國業務。本集團一直以其商標「」提供廣泛的景觀設計服務。本集團認為，因本集團於中國及香港的景觀設計市場中的穩固地位，本集團已於市場建立強大品牌。本集團已獲得表彰綜合景觀設計服務的數項獎項。本集團獲香港品質保證局頒發ISO 9001:2008、獲賽瑞國際認證服務頒發ISO 9001:2008、竹篙灣發展的園境工程的杰出設計榮獲香港園境師學會頒發的香港園境師學會園境設計獎2006「卓越園境」優異獎及2009年度城市公共工程武漢首義文化園及武漢月湖文化主題公園榮獲中國勘察設計協會頒發優秀工程勘察設計行業獎三等獎。

---

## 業務

---

董事認為，本集團悠久的經營歷史、屢獲獎項的經歷以及於往績記錄期間大部份位於中國及香港的379個完工項目，將提升本集團於市場中的認知度及曝光度，有助本集團吸引潛在客戶及現有客戶提供的新商機。本集團的品牌認知亦有助於招攬人才，並進一步提升本集團的服務質量及競爭力。

### 經驗豐富的管理團隊

本集團認為，本集團管理團隊的實力是本集團成功的基石。執行董事劉先生在景觀設計服務行業擁有逾30年的經營及管理工作經驗。自一九九九年九月起，劉先生一直為園境師註冊條例項下的一名註冊園境師。於一九八六年十月加入本集團後，劉先生已引領本集團完成多個項目，包括近期的澳門新濠天地及香港的西九文化區。劉先生亦積極擔任社會上若干主要領導職務，如亞洲人居环境協會主席、城市規劃委員會和土地及建設諮詢委員會會員及香港園境師學會會長。

執行董事陳先生在景觀設計服務行業擁有逾28年的經營及管理工作經驗，自一九九九年九月起一直為園境師註冊條例項下的一名註冊園境師並自二零零八年十一月起成為香港園境師學會的資深會員。於一九九一年一月加入本集團前，彼為BCG Landscape Architect Inc.的合作夥伴並擔任園境師及於EDA Collaborative Inc.擔任中級園境師，在此期間，彼獲得了提供景觀設計服務的經驗。作為本集團首席設計師，彼帶領本集團承接多個大型項目，包括開發香港竹篙灣內國際主題公園度假村及北京奧運選手村。陳先生已獲香港、英國及加拿大的本地及海外機構頒發專業資格。

其他董事田明先生、Michael John Erickson先生、馬力達先生及黃婭萍女士均於景觀設計服務行業平均具有15年工作經驗。尤其是非執行董事Michael John Erickson先生一直從事景觀設計服務行業逾18年，在帶領及參與各個景觀設計項目中具有豐富經驗。有關董事的履歷詳情，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節。

### 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，內容有關景觀設計服務行業的近期發展、任何相關法律法規的最新資料及有關本集團內部政策(當中載列有關本集團業務的各項指引、說明及營運守則)的審閱。此外，香港園境師學會會員需每年取得12分的持續專業發展培訓學分以重續其會籍。董事將主導該等員工大會及研討會。在其他情況下，本集團將邀請景觀設計服務行業的其他專家作為本集團員工大會及研討會的發言人。本集團管理層將審閱有關員工大會及研討會的材料，確保當中所載資料為最新且實用。本集團計劃提供培訓，以進一步涵蓋景觀設計服

---

## 業務

---

務行業的專業領域，例如水系統、標識及夜景觀(環境照明)設計等，以切合本集團提供專業設計服務及增強本集團員工的專業知識和技能的業務計劃。

董事認為，有關活動可令員工更易融入本集團的工作文化，亦有助僱員掌握所需職業技能，從而提高整體效率及質素，與此同時，有關培訓為提升員工歸屬感及改善員工關係的一種有效手段。

本集團認為，本集團管理層團隊的豐富經驗及專業知識加上本集團的高質素員工將有助本集團評估市場趨勢、了解需求及向客戶提供專業服務以及確保本集團工程的質量。本集團作為景觀設計市場中信譽良好的服務供應商的地位將進一步提高，同時在本集團管理層及員工的持續合作下，令致本集團搶佔更多商機及確保本集團計劃及策略得以順利及有效實施。

### 市場的應變能力

於往績記錄期間，本集團客戶與本集團訂立的項目的合約金額介乎20,000港元至15,300,000港元。儘管合約金額將參考本集團定價政策及委聘範圍、項目的複雜程度、客戶關係及任何相關風險等其他因素釐定，惟合約金額的範圍可反映本集團為該等項目分配資源的靈活性。

本集團從事旅遊、酒店、基礎設施、公共空間、商用及多用途開發及住宅開發等不同類型的項目。董事認為，項目種類反映本集團業務運作的實力，逐步建立客戶組合，迎合不同客戶對提供景觀設計服務的需求。

於往績記錄期間，本集團為廣泛遍佈中國的項目提供景觀設計服務，包括山東、北京、廣東、上海、湖北、四川、雲南等。於最後可行日期，為更好地滿足不同地區的客戶需求，除本集團於上海、廣州及廈門的營運附屬公司外，本集團亦已於北京、成都、深圳、武漢及西安等中國部分主要城市設立七個分支機構及於長沙設立一個聯絡辦事處。董事認為，不同分支及聯絡辦事處的員工可將其專業精神融入提供景觀設計服務中，以滿足不同客戶的需求，並達成各項委聘所載合規性要求。董事亦認為，鑑於該等城市的城市化水平可能不同，本集團可從當地發展中獲益，從而鞏固及擴大本集團客戶群。

### 中國及香港穩固的客戶群

本集團已於中國及香港與本集團客戶(包括大型房地產開發商及政府機構)維持穩定及長期的客戶關係。本集團通過該已穩固的客戶群獲得穩定收入。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，本集團收入的絕大部分源自熟客，分別佔總收入

## 業務

約56.8%、60.5%及58.1%。本集團已與客戶維持穩定的業務關係。董事認為，憑藉本集團的優質服務及與本集團客戶的緊密聯繫，本集團將能夠維持客戶關係，並可從穩定的收入來源中持續獲益。

下表載列於二零一三年十二月三十一日按與本集團業務關係時長劃分的客戶及於往績記錄期間本集團就所承接項目(已完工或尚未完工)確認的彼等各自總收入明細：

業務關係時長	涉及的客户 數目	涉及的項目 數量	本集團確認的總收入	
			千港元	%
一年以下	117	121	72,795	12.8
一年或以上但為五年以下	390	502	361,841	63.6
五年或以上	116	278	134,049	23.6
<b>總計</b>	<b>623</b>	<b>901</b>	<b>568,685</b>	<b>100.0</b>

### 持有承接政府景觀設計項目的資質及能力

在中國，泛亞(上海)已獲授乙級資質，令致本集團可根據中國指定標準將工作範圍擴展至就投資價值不超過人民幣20,000,000元的景觀設計項目的工作流程各個階段，向中國有關部門作出公開投標。

在香港，本集團根據建築遴選委員會景觀設計分類註冊為上市顧問。儘管公司一般無需持有在香港進行景觀設計項目所需的任何行業特定資質、牌照或許可證，董事認為可承接香港政府景觀設計項目實乃本集團的競爭優勢。憑藉本集團可參與中國及香港政府大型景觀設計項目，本集團具備承接大型景觀設計項目所需的實力及工作經驗，並可承受其他小型景觀設計服務供應商引發的激烈競爭。

### 嚴格的內部質量控制程序

於最後可行日期，本集團在提供景觀設計服務的過程中並未接獲任何重大不合規事件的報告，亦無接獲本集團客戶根據專業彌償保險及其他適用彌償條款提出的任何申索。董事認為，此情況主要歸功於本集團向其新募人員及員工提供的在崗培訓及研討會以及本集團嚴格的內部質量控制制度。

---

## 業務

---

本集團於中國及香港的營運遵照適用於提供景觀設計相關設計及諮詢服務的ISO 9001:2008質量管理體系標準。本集團香港附屬公司泛亞(香港)自一九九六年起及中國附屬公司泛亞(上海)自二零一四年一月起取得相關證書。此外，本集團已落實一套內部質量控制程序，以保證本集團的工作質量。在交付本集團客戶前，本集團項目團隊編製的所有設計圖紙將經過由本集團高級管理層、項目總監及項目經理組成的質量控制團隊審批。該等設計圖紙包括概念設計草圖、工程模型、方案設計圖及草圖、附有明確設計圖紙和技術規格的擴初設計文件，以及有關硬景觀及軟景觀的施工方案。該審批旨在確保本集團的設計符合適用法規，並符合本集團客戶預期。反饋及意見可提供予本集團項目團隊，供進一步修改。

### 充足內部資源滿足客戶要求

在營運規模方面，於往績記錄期間，本集團已成功承接901個項目，項目種類各異。儘管客戶可能提出各種要求，如加緊項目完成進度，惟本集團具備充足內部資源(如人力)處理各種要求。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，本集團有399名、451名及460名僱員協助業務經營。於最後可行日期，憑藉一支由483名僱員組成的強大專業團隊以及高效的資源調配，本集團有能力處理大量各類項目，包括客戶要求加緊進度的項目。本集團亦將全程與客戶保持密切聯繫，確保滿足彼等的需求，並不時給出本集團的專業意見，同時對客戶的任何疑問作出迅速回應。

董事認為，本集團的內部程序可確保本集團工作合乎標準，同時，滿足本集團客戶的需求。此舉將穩固本集團的市場地位，並招攬新客戶以提高本集團的市場份額。

### 業務策略

#### 維持並強化本集團的專業技能

作為景觀設計的全方位專業服務供應商，本集團成功的關鍵在於董事及專業員工的技能。執行董事及本集團專業團隊擁有香港園境師學會、加拿大景觀建築學會(The Canadian Society of Landscape Architects)、美國風景園林師協會、英國景觀學會(the UK Landscape Institute)以及澳洲景觀設計師協會(the Australian Institute of Landscape Architects)等各專業機構的專業資格、專業會員資格及專業許可證。本集團認為員工乃十分重要的資產，而本集團將繼續為本集團項目團隊提供培訓，提升彼等的專業實力，並支持本集團的發展。除每月員工大會及研討會外，本集團將鼓勵其員工參加香港園境師學會及其他團體組織的各類活動及聚會，以便擴展知識及擴大知名度。本集團將檢討其人力資源政策，尤其是晉升安排，以為本集團挽留現有員工。本集團將在中國各大學作演講及進行考察，以為本集團維持其持續發展招募合適的員工。

### 擴大本集團於中國及香港的業務範圍

於最後可行日期，本集團已透過於二零零四年在中國成立的營運附屬公司泛亞(上海)在中國及透過於一九八一年在香港註冊成立的主要營運附屬公司泛亞(香港)在香港開展業務。由於中國許多城市正在進行不同的市區改造項目，董事認為，中國對景觀設計服務的需求將會增加。此外，本集團亦認為，本集團在一線及二線城市設立分支機構及聯絡辦事處將強化本集團的品牌知名度，並有利於本集團把握中國不斷湧現的商機。本集團擬通過在青島、重慶、南昌、南寧及海南設立五間分支機構，擴大其於中國其他地區的辦公基地，以鞏固本集團在中國看中的地區作為景觀設計服務供應商的地位。

本集團目前尚未於該等地區設立辦事處及董事通過彼等的管理經驗圈定該等地區。董事認為，鑑於與其他地區相比，該等地區於往績記錄期間的項目更為集中，彼等亦與該等地區的客户確定更穩固的客户關係。擴大中國該等地區的辦公基地便於與亦位於該等地區的辦事處聯繫及維持客户聯繫。

董事亦認為，憑藉本集團在該等地區的業務覆蓋範圍，本集團可與客户建立更緊密聯繫，以加強長期客户關係。

本集團亦擬根據新住房計劃(包括來年新開發項目)與香港政府合作，在香港開拓更多商機。

### 擴大本集團的服務範圍

就景觀設計服務而言，景觀設計項目可帶來其他商機，當中涉及專業服務，此或因客户對項目若干技術設計或解決方案專業知識的需求所致。本集團擬進一步提供標識、水系統及夜景觀(環境照明)的專業設計。該等專業設計屬於景觀設計服務的獨立分類。為發展上述專業服務，本集團會要求員工具備有關專業知識或與其他分包顧問合作。具備專業設計的專業知識的分包顧問，可由客户另行委任或由本集團直接委聘。除上述專業設計外，本集團擬進一步擴大樹木栽培景觀設計的範圍。本集團認為倘本集團能提供全方位的景觀設計服務，將會為本集團帶來其他商機。

於往績記錄期間，本集團已承接一個中國標識設計的項目、一個水系統設計的項目及香港兩個樹木栽培項目。

- 標識設計：本集團聘用分包顧問就主題公園的標誌、公共空間的標識、娛樂場所的標識、整體標識設計及其他場所的標識提供設計服務。

---

## 業務

---

- 水系統設計：本集團聘用分包顧問就水相關特色及水流計算生成設計，藉以改善景觀的水系統。
- 樹木栽培服務：本集團基於評估對植物養護提供諮詢服務。該等服務由合資格員工，即香港註冊樹藝家及註冊園境師帶領。

憑藉參與上述項目，本集團不僅獲得商機，亦塑造了本集團作為提供景觀設計專業化服務的景觀設計服務供應商的品牌形象。董事擬與其他業務實體合作，進一步擴大及建立服務範圍。於最後可行日期，本集團尚未發現任何具體目標。儘管本集團已與專注於水系統設計的分包顧問訂立為期一年的合作協議，董事亦擬與其他業務實體合作擴大服務範圍。於最後可行日期，本集團尚未確定業務目標及具體的合作方式。

有見於本集團所提供景觀設計服務所產生的潛在協同效應及有關業務分部產生的額外收入，本集團將進一步努力把握商機及提高本集團於中國和香港景觀設計服務行業的市場份額。

### 繼續深入強化本集團品牌名稱的認知度

本集團認為，中國及香港註冊商標的品牌名稱「eadg 泛亞國際」於過往期間對本集團至關重要，並將支撐本集團未來的發展。本集團將繼續專注於展現綜合景觀設計服務供應商始終如一的品牌形象。本集團認為，展示其過往景觀設計項目實乃最佳廣告，並將強化其品牌名稱的認知度。此外，董事認為，本集團及其所在行業的形象及公眾認知將通過上市獲得大幅提升，進而將為本集團日後擴張及發展奠定基礎。董事將繼續參與相關行業大會及活動，藉以推廣本集團品牌。

### 繼續強調及維持景觀設計服務質量

本集團就提供景觀設計服務而採納本身的質量管理手冊，旨在符合香港ISO 9001:2008規定。董事認為，實施行之有效的管理體系符合客戶及適用法定及監管規定。本集團將繼續運用本集團的內部控制程序，確保本集團項目的質量，並進一步標準化及精簡本集團營運的不同領域。本集團亦將繼續執行嚴格的內部質量控制措施，全程監控本集團的質量及工藝。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，董事確認，本集團並無接獲客戶有關本集團服務質素的重大訴訟或糾紛。

---

## 業務

---

### 堅持審慎的財務管理，確保可持續增長及資金充足性

本集團將繼續密切監察現金結餘，並會繼續採取審慎措施控制成本。於物色及把握新機遇時，本集團將繼續有選擇性地及審慎地專注於有利可圖的高端項目。本集團的項目經理負責根據估計成本及所涉及的資源評估潛在項目的盈利狀況。彼等將制定項目計劃以供財務團隊及管理層(包括董事及項目總監)批准。本集團將繼續專注於內部監控系統，以確保有充足的現金流履行本集團持續的資本要求、改善運營設施及技術以及精簡營運程序，從而節約成本。本集團將貫徹履行資本承擔並尋求長期融資機會。

### 本集團的主營業務

本集團首度於香港作為景觀設計服務供應商開始經營其業務，劉先生及陳先生分別於一九八七年及一九九二年成為泛亞(香港)的股東，並於二零零五年共同收購泛亞(香港)的全部權益。自二零零四年起，本集團一直專注於中國市場，並成立中國附屬公司泛亞(上海)。本集團一直分別透過中國及香港的主要附屬公司(即泛亞(臨空)、泛亞(上海)、泛亞(廈門)、泛亞(香港)及泛亞(國際))提供景觀設計服務。除中國及香港，本集團亦已於菲律賓成立泛亞(馬尼拉)，藉以以更低營運成本吸引菲律賓具備相關技能的員工，從而為本集團主要營運附屬公司提供後台配套服務。

整體而言，不論開發性質如何，開發商進行的開發項目將會涉及以下階段工程：

- 概念設計；
- 方案設計；
- 擴初設計；
- 施工文件；及
- 施工監理及審查。

為完成上述階段工程，開發商將委聘多名顧問，包括建築師、園境師、城市規劃師、內部設計師、結構工程師、建築服務工程師、工料測量師或(視情況而定)遺產保護顧問。不同階段工程將需職能各異的顧問之間的分工合作。

本集團提供全方位的景觀設計服務，包括概念設計、方案設計、擴初設計、施工文件以及施工監理及審查。倘客戶另有要求，由於開發項目所需，本集團亦可出任某個工程階段(而非整個開發階段)的顧問，或與其他顧問合作。在部份委聘過程中，本集團會委聘分包顧問在整個開發項目的各個工作階段提供專業設計服務或其他專業知識(包括建築或工程服務)。

---

## 業務

---

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。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相關主管政府部門正式提交建設工程設計文件並取得其批准。於取得乙級資質前，本集團業務受限，只能在下列情況下提供景觀設計服務：

- (i) 本集團所提供的景觀設計諮詢服務無需公開投標；及
- (ii) 倘本集團提供服務時，規定須作出公開投標，要求本集團參與或與擁有相關專業資質的分包顧問合作。

於二零一二年取得乙級資質後，本集團在中國主管政府機關認可乙級資質的項目中，將景觀設計服務範圍擴展至為方案設計、擴初設計及出具施工文件。

在香港，香港政府若干部門專門規定須由註冊園境師承接工程，即就樹木工程及景觀總規劃提交合規自我認證。本集團的服務屆時須符合該等部門的規定。

董事確認，本集團的運作在各重大方面並無違反在中國及香港提供該等服務的適用法律及法規。有關中國及香港適用法律及法規的詳情，請參閱本招股章程「法規概覽」一節。

本集團提供全方位景觀設計服務，藉以從其他競爭對手中脫穎而出。本集團景觀設計項目範圍涵蓋大型地方或區域開發至小型開發，專注於特定類型物業或建築。提供景觀設計服務的前提為客戶聘用通常載列客戶或主管政府機關規定的原則及規格。該等原則及規格須符合客戶預期及適用法律、法規及規則的變動。

本集團景觀設計項目的四大類型包括：(i)旅遊及酒店項目；(ii)基礎設施及公共空間項目；(iii)商用及多用途開發項目；及(iv)住宅開發項目。旅遊及酒店項目主要涉及主題公園、度假村及酒店的景觀設計，而基礎設施及公共空間項目涉及市政府或地方政府基礎設施、公共空間、公共公園工程及房地產開發商的公共綠化帶。購物商場、辦公樓或多用途商用及住宅地產通常為商用及多用途開發項目所涉及的工程，而包括住宅會所、裙樓、花園或休閒區在內的其他工作將被歸類為住宅開發項目。不同類型的項目乃根據本集團項目團隊成員的有關經驗以組合形式分配予彼等。

---

## 業務

---

### 已承接的項目

過往數年，本集團已為中國、香港、澳門及菲律賓的客戶完成多個大型的景觀設計項目。下表載列若干本集團所承接的中國及香港大型景觀設計項目案例：

項目類型	合約總金額	描述
國際主題公園度假村 • 地理位置：中國浙江湖州 • 於二零一四年四月三十日工程完工階段：約95.0%	5,000,000港元以上 (附註2)	該項目乃本集團透過推介方式獲得的旅遊及酒店項目，其中本集團獲聘用為知名日本卡通的主題公園提供景觀設計。本集團的服務範圍涵蓋步行區、景觀結構、水生景觀要素、植被的景觀規劃及設計、以及項目流程所有重要階段的其他諮詢服務。
國家高科技工業開發區 • 地理位置：中國青島 • 於二零一四年四月三十日工程完工階段：100.0%	5,000,000港元以上 (附註3)	該項目乃本集團透過競標方式獲得的公共空間項目，其中本集團獲聘用為公共空間及基本設施構造提供景觀設計。本集團的服務範圍涵蓋該區域各方面的詳盡景觀規劃及設計，包括河流、具有水系統的公園、濕地公園及項目流程所有重要階段所需的其他諮詢服務。鑑於該區域的地點、周邊、環境及生態系統，本集團須考慮客戶的規劃目標及原則。
核准文化區 • 地理位置：香港西九龍 • 於二零一四年四月三十日工程完工階段：約80.6% (附註4)	5,000,000港元以上 (附註5)	該項目乃本集團透過競標方式獲得的公共空間項目，其中本集團獲委聘為文化區提供景觀設計、協助客戶的後續競標及監督相關施工過程。本集團的服務範圍涵蓋項目場地的景觀規劃及設計，並已考慮(i)相關政府機關的開發要求；(ii)藝術及文化設施、住宅開發、辦公開發及酒店開發的功能規定及工作參數；(iii)周邊建築區域的分析；及(iv)交通及運輸、高速公路基建、環境及其他特定方面的技術評估。

## 業務

附註：

1. 該等項目並無其他景觀設計服務供應商，而僅聘用分包顧問提供部分服務。
2. 於往績記錄期間，本集團已確認收入約6,000,000港元。
3. 於往績記錄期間，本集團確認收入約35,000港元。本集團已委聘三名分包顧問提供部分景觀設計服務，包括建設規劃的景觀規劃及設計。
4. 泛亞(香港)於二零零九年七月十日、二零一二年二月八日及二零一二年十二月二十一日訂立的三份合約於二零一四年四月三十日的完工階段，分別約為87.9%、94.9%及25.4%。
5. 合約金額源自泛亞(香港)分別於二零零九年七月十日、二零一二年二月八日及二零一二年十二月二十一日訂立的三份合約。於往績記錄期間確認來自該等三份合約的收入約為1,800,000港元。本集團已委聘四名分包顧問提供景觀設計服務以外的專業服務，包括工料測量服務、土木工程、結構工程及建築服務工程相關服務。

下表載列於往績記錄期間所承接的景觀設計項目(已完工或尚未完工)數量及本集團按項目類別已確認的有關收入：

	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 項目數量 (附註)	千港元	%	承接 項目數量 (附註)	千港元	%	承接 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
<b>總計</b>	<b>537</b>	<b>179,232</b>	<b>100.0</b>	<b>629</b>	<b>172,405</b>	<b>100.0</b>	<b>656</b>	<b>217,048</b>	<b>100.0</b>

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)商用及多用途開發項目；(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。

### 項目物色

#### 客戶來源

在大部分情況下，本集團透過過往客戶推介及回頭客的方式尋找客戶。本集團接受過往客戶、現有客戶及其他第三方(來自廣告媒體、裝飾、廣告、投資、裝飾工程、建築工程設計及投資諮詢等不同行業)的推介。於往績記錄期間，按項目數量計，本集團約90.0%的項目乃透過該等渠道獲得。本集團亦透過招標邀請及招標推介物色潛在項目。於往績記錄期間及直至最後可行日期，按項目數量計，本集團約10.0%的項目乃由本集團透過投標取得。本集團一般直接自客戶處取得招標邀請。董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團並無涉及有關(特別是)可能要求的投標程序的適用法律及法規的違規、合謀或規避行為。本集團中國法律顧問認為，彼等未發現於往績記錄期間本集團於取得項目時有任何違反及觸犯適用法律及法規的情況。

本集團董事認為，本集團過去工作案例、與客戶的關係及於景觀設計服務行業的網絡乃本集團的寶貴資產，有助本集團日後抓住更多商機。

#### 投標

在中國，除非有投標前公開資格選拔程序，否則通常至少三名投標人將參與投標過程。政府項目通常採用該方法且中國及香港的若干項目強制要求採用該方法。投標過程所涉及的主要步驟概述如下：

##### (a) 投標分析

於接獲投標書後，項目總監或項目經理將索取、審閱及評估投標文件，並於必要時詢問潛在客戶，以明確工作範疇、合約條款、時間表、法定及技術要求，以及確保於準備投標書前投標文件所載資料充分且明確。本集團將會對項目的可行性及管理性進行初步評估，以確保本集團將有充足的資源完成該項目。本集團亦或會進行實地考察，以知悉實地狀況及限制。

##### (b) 準備投標

倘項目總監決定提交項目投標書，項目經理及營銷團隊將按照投標文件所載的要求及說明，共同準備投標申請書。本集團於準備投標時會考慮多項因素，包括實地狀況、預期時間表、所需資源及其他因素。

---

## 業務

---

### (c) 投標申請書

投標申請書於提交前將獲項目總監批准及簽署。本集團準備投標申請書的時間一般不超過兩個月，及需約一至三個月後本集團方可獲知投標結果。

倘本集團競標成功，客戶將發出接納投標的正式通知書及本集團將訂立正式委聘合約。

### 合約磋商

於接獲潛在項目方案後，項目團隊將首先評估項目方案的可行性及管理性，並於需要時進行實地考察。

倘本集團決定進行項目方案，項目團隊隨後將會考慮多項因素，包括但不限於委聘範圍、項目複雜程度、客戶關係及任何相關風險，並參照本集團標準定價政策，就成本另加利潤作出初步估計並準備初步概要及報價以供項目總監批准。本集團主要根據項目類型、項目用地規模、項目地點、涉及的工作流程階段及其他主要指標(包括實地考察次數及規定的主要人員配備等)制定定價政策。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，本集團分別錄得24份、27份及23份虧損合約。於各有關期間所確認來自該等虧損合約的收入分別約為4,800,000港元、4,800,000港元及2,300,000港元，佔各有關期間總收入約2.7%、2.8%及1.1%。經董事審閱，該等虧損合約主要由於本集團向客戶提供具競爭力的定價作為維持及建立客戶關係的策略所致，且鑑於該等虧損合約的比例並不重大，董事認為該等虧損合約所產生的正面影響可超過對本集團的不利財務影響。報價通常隨附主要項目清單、主要設計師履歷或本公司專業的投資項目組合。

倘潛在客戶同意初步報價，項目總監或項目經理將著手起草委聘合約。為降低成本超支的風險及更好地管理成本，本集團通常在與客戶訂立的合約中加入費用報銷條款，本集團可藉此取得客戶就時間表延誤或超出本集團控制的其他事件所產生的其他成本及開支作出的彌償。於往績記錄期間，本集團與客戶訂立的合約乃由客戶或本集團編製。下文為本集團大部分合約中最常用的若干術語：

合約期限	:	本集團或會固定合約期限，一般為兩至三年； 或本集團可遵循客戶的工作計劃
開支	:	合約金額通常涵蓋本集團於項目期間所產生的 所有日常開支，惟預期開支巨大或另有規定者 除外

---

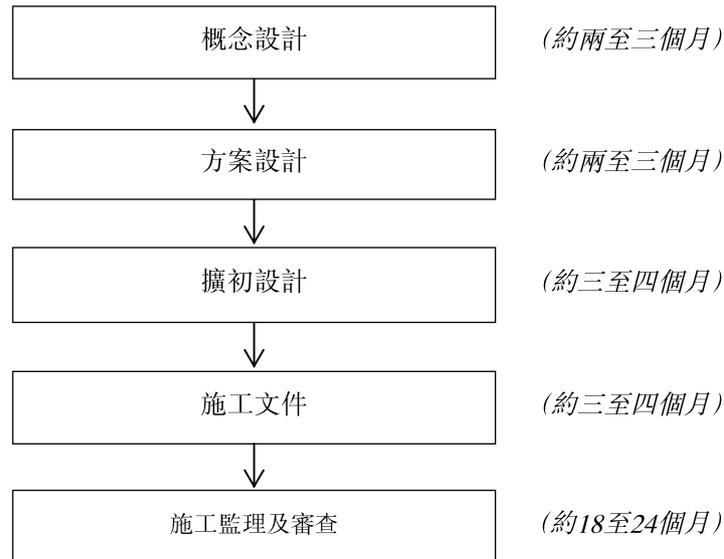
## 業務

---

- 付款 : 客戶將根據本集團於項目期間已履行的工作重要階段分期付款
- 圖紙、景觀佈局及  
施工方案的變動 : 或會就因非本集團的原因而對圖紙、景觀佈局及施工方案作出超過指定範圍的任何調整收取額外費用
- 項目暫停或延遲 : 於項目暫停後，委聘合約或會終止，客戶將根據本集團迄今所做工作向本集團付費
- 倘項目於指定時間內恢復，則本集團將繼續履行合約內訂明的義務。將就因延遲導致的任何其他工作向本集團作出補償
- 終止 : 倘客戶並非因任何訂約方的原因而單方面終止委聘合約，客戶將就本集團迄今所做工作付費，且任何先前付款將不得退回。本集團亦有權收取若干補償金額
- 倘本集團單方面終止委聘合約，除若干補償金額外，本集團須退還客戶支付的任何按金
- 補償 : 倘本集團未能符合項目的時間規定，則可向本集團收取補償，方法為扣除客戶應付的服務費用或每天協定的費用
- 工程版權及所有權 : 本集團工程的版權將仍為客戶或本集團財產(視乎本集團受聘時的磋商情況而定)

### 項目工作流程

有關景觀設計服務的運作程序主要涉及概念設計、方案設計、擴初設計、施工文件以及施工監理及審查。典型景觀設計項目的主要階段及一般時限如下：



本集團已建立完善的項目管理系統，貫穿景觀設計項目的各主要階段。自訂立合約起至景觀設計項目完成，整個過程一般需時兩至三年。項目進行的時間越長，項目獲利將越少，此乃由於花費的時間及資源增加所致。項目完工的時長視乎多項因素而有所不同，該等因素包括有關項目用地規模、項目的技術特點及複雜程度、現場施工進度、客戶指定的時限及自主管政府機關取得設計方案及施工方案的批准及同意的時間。考慮到該等因素於各合約內或會不同，亦影響項目的主要階段，故並無就該等各主要階段制定具體一般時限。尤其是，於主要階段，本集團工程受客戶審查及評論，不同項目中解決客戶要求所需時間將有所差異。每個景觀設計項目的時長將因此各異。

在各主要階段，本集團可能負責提供景觀設計項目的服務，視乎客戶參與景觀設計項目而定。作為提供景觀設計服務的顧問，本集團將負責安排所有必要的專業人士，提供各工程階段所需的技術知識，並進行必要的施工監理及審查，以使工程符合適用標準及符合客戶的期望及時間表。本集團與客戶、其他顧問及有關當局進行協調及聯繫，以就應客戶要求遞交的設計方案、施工方案或其他文件的合規情況提供意見。

---

## 業務

---

根據本集團客戶的特別需求，本集團可能與其他顧問合作並委聘分包顧問以提供景觀設計項目若干領域的專業服務，如水系統、標識、夜景觀(環境照明)、樹藝、結構、電氣及機械工程設計。就本集團聘用的分包顧問而言，本集團將監督該等分包顧問開展的工作，以確保其工作質量及其工作將按照本集團客戶規定的條款、條件、規格及時間表完成。

於訂立正式委聘合約及收取首筆分期服務費用或於若干情況下，預付款通常為總服務費用的10至20%，視乎項目類型及複雜程度而定，通常六至七名項目團隊成員將被委派至該項目，各司其職，形成工作小組，該小組將由項目總監帶領，而項目總監則負責於遞交予本集團客戶前的佈局規劃及設計繪圖文件的審批工作。其他工作小組的成員主要包括：項目經理(負責監督工作流程及工程質量)、設計師(負責編製佈局規劃及其他設計繪圖文件)。

### 概念設計

受聘於本集團客戶後，本集團項目團隊將與本集團客戶及其他顧問進行溝通及召開會議，以獲得更為詳盡的項目資料。該等資料將包括開發類型、項目的主要參數(如建築設計資料、地積比率以及有關景觀建築的投資金額)及項目的時間表以及調查方案。為籌備初步項目草圖及其他文件，本集團亦將安排實地考察，收集構思及有關周圍環境狀況的資料，及制定景觀概念。

一般而言，本集團預期在本階段主要向本集團客戶寄發下列各項：

- 概念性佈局規劃：解決各個方面的問題，包括運輸、公共領域、將新發展融入相鄰地區以及提供可持續發展的環境。該佈局規劃將根據一系列廣泛的考慮因素而制定，如提供優質公共空間、審查方案簡要及識別差距以及設計創意；
- 其他設計繪圖文件：包括說明性方案及圖紙，呈現景觀及公共區域要素、空間分配以及綜合該等元素的影響；及設計方案：闡明設計目標、設計概念、主要景觀元素和特點、工地規定和限制及可持續性。

據本集團中國法律顧問告知，相關法律法規並無規定概念設計須提交主管政府機構進行審批，概念設計亦毋須設計資質。

### 方案設計

本集團於本階段受聘，製作並向客戶提交詳盡佈局規劃及其他設計繪圖文件，以進一步傳達概念設計階段的基本景觀設計元素及概念。本集團將進一步分析建築成本、建築、結構、電力、環境、岩石及其他具體要求，以便更加細化設計繪圖文件。

本集團將會就各種問題與本集團客戶及其他顧問協調，通常涉及景觀牆的結構工程或其他結構性元素(並非屬樓宇、構建物、循環系統及照明、景觀價值工程及成本估算部分)。本集團項目團隊亦可另行安排實地考察，以核實及記錄將會影響文件編製的有關地盤的詳細測量、條件或任何變動。

一般而言，本集團預期在本階段主要向客戶展示下列各項：

- 詳盡佈局規劃：涵蓋種植設計、人行道及車行道鋪裝、建議項目用途、開發特別水景及整體照明元素的標準及概念；及
- 其他設計繪圖文件：以設計圖紙及草圖闡明更詳盡的設計目標、設計詞彙、主要景觀元素和特點、工地規定和限制及可持續性。

本集團客戶或主管政府機關可提出修訂本集團的佈局規劃及其他設計繪圖文件，並將進行深入商討及本集團將作出調整供其審批。就香港相對成規模的開發項目而言，授權人員批准的總佈局規劃將須交地政總署以供審批。本集團或會要求就本階段本集團完工的工程提供合規自我認證。就中國項目而言，根據適用當地法規或要求，本集團可能須向規劃局或主管政府機關提交佈局規劃及其他設計繪圖文件，連同具有相關資質企業發出的授權背書，作公開投標批准用。於本集團於二零一二年獲授乙級資質前，本集團須與分包顧問合作或委聘分包顧問，方可進行上述公開投標。於獲授乙級資質後，本集團因該類別的有關背書及公開投標而獲認可。

### 擴初設計

於本階段，本集團項目團隊或需進一步編製更全面的佈局規劃及其他設計繪圖文件，便於施工。例如，經考慮其他顧問的意見，本集團須就佈局規劃審批與建築師交流，隨後方能在設計圖紙文件內詳細制訂項目規格及設計標準。尤其是在須對設計繪圖文件作出重大變動的情況下，本集團須就執行施工佈局規劃的估計最高投資成本與本集團客戶交流及向其更新最新資

---

## 業務

---

料。本集團亦會建議客戶使用該等規劃中的材料及顏色。應本集團客戶要求，本集團可能須以硬景觀及軟景觀形式展示設計繪圖文件。

在中國，各種當地法規或要求施工佈局規劃及其他設計繪圖文件可能須提交予建設局或主管政府機關以供審批。與方案設計階段的手續類似，上述設計繪圖文件須由具備公開投標的相關資質的企業批准。於本集團於二零一二年獲授乙級資質前，本集團須與分包顧問合作或委聘分包顧問，以便進行上述公開投標。於獲授乙級資質後，本集團因該類別的有關背書及公開投標而獲認可。在香港，本集團或會要求就本階段本集團完工的工程提供合規自我認證。

### 施工文件

本集團於本階段受聘，著手就施工文件編製全面施工佈局規劃及其他設計繪圖文件。施工佈局方案將根據全面設計圖紙文件於與其他顧問及分包顧問進一步討論及確認後予以制定及落實。與全面設計圖紙文件的任何偏離將須取得客戶同意。

於本階段，本集團預期主要向客戶展示根據本集團客戶及主管政府機關建設規定編製的施工佈局規劃。

本集團可能須以硬景觀及軟景觀形式向本集團客戶展示下列文件：

- 硬景觀：解決現場佈局、位置、戶外材料佈局、評級、徑流排水及材料的顏色、呎寸、裝飾及樣本。有關佈局規劃將載列人行道及車行道鋪裝、水景、欄杆／圍欄、山丘的詳情，照明系統及路緣／花壇／現場傢俱的舒適度、規格及參考圖像詳情，以令施工承建商就釐定價格決定所需勞工及材料的性質、質量及數量；及
- 軟景觀：提供樹木、其他植物、場地灌溉規劃及種植物種名單及大小的佈局。

於本集團項目總監進行最後審核後，本集團或透過客戶或其顧問提交施工承建商將予使用的施工文件以供審批。在中國，施工文件須提交予建設局或主管政府機關以供審批。公開投標須由具備相關資質的企業的批准。於本集團於二零一二年獲授乙級資質前，本集團與分包顧問合作或委聘分包顧問，以便進行上述公開投標。於獲授乙級資質後，本集團因該類別的有關

---

## 業務

---

背書及公開投標而獲認可。在香港，本集團或會要求就本階段本集團完工的工程提供合規自我認證。

### 施工監理及審查

本集團主要負責根據已落實的佈局規劃規定的時限監督施工承建商進行的施工工程。本集團的工作範圍將包括於規劃放樣及景觀設施放樣完成時協助客戶完成實地施工監督、面積審查及調整、審查及確認戶外公共空間材料、苗圃及植物審查、就主樹林種植提供指引、水電測試及審查、工程服務協調及其他配套服務。該等活動有助客戶監管工程進度及質量，並確保符合相關要求及工程進度表以及有關景觀設計項目的所有適用監管規定。

本集團項目總監每月向董事報告景觀設計項目的狀況，包括工程進度及狀況，或任何其他重要事項。一旦發現任何問題或偏離施工方案或相關監管法律及法規事宜，本集團項目團隊連同本集團客戶的顧問將設法制定補救措施。於香港的若干項目中，本集團將會對景觀佈局規劃進行調整並重新提交其他設計繪圖文件以供審批。

本集團會計部門每個季度亦將會編製報告並提交予管理層，內容包括項目產生的費用。本集團與本集團客戶及／或彼等顧問亦定期舉行會議，以審查項目進度並識別及解決於施工過程中可能產生的任何問題。本集團項目團隊亦可不時向本集團客戶及／或彼等顧問提交工地進度報告。

在中國，施工工程階段的監理責任由工程監理單位進行。該單位為持牌專業團體。因此，本階段本集團責任主要為景觀設計的諮詢及施工工程的協助。

### 完成

### 付款

本集團根據協定的里程碑並參照工程階段分期收取本集團客戶的進度款。工程階段乃參考本集團完成的工程進度而釐定。於完成若干工程階段，本集團的項目總監將就工程階段與客戶進行溝通。於發出發票後，本集團客戶將可獲兩個月的信貸期，以支付款項。本集團將按個別基準考慮延長信貸期，而本集團將定期監控仍未收回之客戶款項及評估每個客戶的還款能力。在若干情況下，本集團亦須透過電話或電郵提醒及跟進客戶還款情況。該等付款通常以支

---

## 業務

---

票及電匯方式結算。倘仍未收回債務的還款能力存疑，則將對應收貿易賬款減值作出特定撥備。倘按個別情況釐定客戶未能結清仍未償還的欠款，則上述呆賬或會撇銷為壞賬。

在中國，本集團最後一期分期付款通常可於竣工後收取。另一方面，本集團的香港客戶可能保留一部分款項，通常介乎本集團服務費的5%至10%，於保養或缺陷責任期屆滿後發放。

### 缺陷責任期

本集團於中國的項目並無強制缺陷責任期，因此，完成相關項目後，本集團將不再承擔額外責任。在香港，本集團客戶或對聘任中加入缺陷責任期，作為合約項下多個工程階段的協定里程碑。在此期間，作為景觀設計服務供應商，本集團將協助客戶發現承建商的缺陷，而修正該等缺陷的費用將由客戶支付。缺陷責任期指自本集團發出最終驗收報告至發出維修證或完成修正缺陷證的期間。根據一般委聘合約條款，缺陷責任期通常為期12個月。於缺陷責任期，本集團可進行實地考察及其他必需檢查，主要確保工程，即種植工程的質素及檢查施工承建商糾正缺陷的情況。

於往績記錄期間，本集團並無遭遇本集團客戶就本集團的景觀設計服務提出申索。本集團並無就缺陷責任期計提任何特定撥備，原因在於董事認為，於該期間所提供的服務及所產生的成本對業務而言屬正常，而該等服務不會產生其他風險，且一般服務的保險覆蓋面為充足。

### 客戶

就本集團景觀設計服務而言，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，本集團擁有623名景觀設計業務相關客戶。於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團大多數客戶與本集團擁有超過一至五年的業務關係，按項目數量計算超過60%的項目由本集團過往及現有客戶轉介。

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，源自本集團五大客戶的總收入分別為約33,100,000港元、26,600,000港元及40,000,000港元，分別佔本集團總收入約18.5%、15.5%及18.4%。同期，源自本集團最大客戶的總收入分別為約16,000,000港元、15,300,000港元及23,100,000港元，分別佔本集團總收入約8.9%、8.8%及10.7%。本集團並未與任何該等客戶訂立任何長期合約或協議。董事確認，直至最後可行日期，本集團並無與其客戶出現重大糾紛或遭到客戶追討索賠款。

---

## 業務

---

於往績記錄期間，董事、彼等的聯繫人士或任何股東(就董事所知，其擁有5%以上的本公司已發行股本)概無於本集團五大客戶中擁有任何權益。於往績記錄期間，本集團並不知悉，本集團因其客戶的財務困難造成的重大付款拖延或拖欠而遭遇任何重大業務中斷。董事進一步確認，彼等並不知悉本集團的任何主要客戶遭遇可能對本集團業務造成重大影響的重大財務困難。

### 供應商

提供景觀設計服務的供應商主要包括分包顧問、旅遊代理商及印刷服務供應商。下表載列供應商的主要類型、該等供應商授出的信貸期及付款方式：

供應商的主要類型	提供的服務類型	信貸期	付款方式
分包顧問	<ul style="list-style-type: none"><li>• 建築</li><li>• 標識設計</li><li>• 水系統設計</li><li>• 有關公開投標佈局規劃及其他設計繪圖文件的景觀設計服務</li></ul>	一個月	支票或銀行轉賬
旅遊代理商	<ul style="list-style-type: none"><li>• 有關提供項目景觀設計服務(如實地考察及檢查、客戶會議、業務發展及項目管理等)的交通安排</li></ul>	一個月	支票或銀行轉賬
印刷服務供應商	<ul style="list-style-type: none"><li>• 有關佈局規劃及其他設計繪圖文件的藍圖服務</li></ul>	一個月	銀行轉賬

本集團與該等供應商維持穩定的業務關係。董事確認，一般而言本集團並無與供應商訂立標準合約，且供應協議內的條款因項目而各異。供應商的服務費及付款時間表按與分包顧問訂立的供應協議釐定。於本集團確認聘用供應商後，本集團通常獲授一個月的信貸期。在大多數情況下，本集團以支票或銀行轉賬方式結算發票。

---

## 業務

---

於往績記錄期間，概無本集團在項目中委聘的本集團五大供應商為本集團的主要客戶，反之亦然。本集團於往績記錄期間委聘供應商完成項目中的景觀設計服務相關的若干工程階段。一般而言，一個開發項目或景觀設計項目的特定部分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，而本集團可聘用分包顧問提供專業服務。

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，源自本集團五大供應商的總服務成本分別為約6,200,000港元、4,900,000港元及7,700,000港元，分別佔本集團總服務成本約7.6%、5.6%及7.9%。同期，源自本集團最大供應商的總服務成本分別為約1,600,000港元、1,700,000港元及2,400,000港元，分別佔本集團總服務成本約2.0%、1.9%及2.5%。本集團並無與任何該等供應商訂立任何長期合約或協議。董事確認，於往績記錄期間，本集團並無與其供應商出現重大糾紛或遭到客戶追討索賠款。

於往績記錄期間，董事、彼等的聯繫人士或任何股東(就董事所知，其擁有5%以上的本公司已發行股本)概無於任何五大供應商中擁有任何權益。

### 與分包顧問的關係

視乎客戶委聘情況及要求而定，本集團將委聘具有相關專業資質的分包顧問提供景觀設計項目服務。該等資質將涵蓋之範圍包括建築、標識設計、水系統設計及景觀設計服務。當項目授予本集團時，項目總監會審閱及重新確認將分配的資源及項目規格，包括委聘分包顧問(如有)。本集團參考眾多因素後甄選分包顧問，該等因素包括(i)分包顧問的經驗，如彼等的工作案例及參與的項目；(ii)據管理層告知，過往與本集團合作的表現；(iii)分包顧問持有的相關資質；及(iv)客戶的推薦建議。儘管本集團認為個別項目對分包顧問的選擇有待批准及與客戶溝通，本集團仍一直與數名分包顧問合作超過五年。董事確認，本集團的其中一項政策為豐富本集團提供具競爭力價格的分包顧問的基礎，而另一方面則與更優質服務的分包顧問維持穩定的業務關係。

整體而言，無論本集團的工作是否由員工或分包顧問完成，本集團須就該等工作對客戶負責。由於分包顧問獲委聘於項目中向本集團提供諮詢服務，本集團將不時監察及審閱彼等的工作，且彼等的工作須經本集團事先評估及批准。

根據本集團與分包顧問訂立的協議，倘彼等的工作並未遵守協議所載的規定，本集團擁有法定權利令分包顧問對本集團遭受的任何損失及損害負責。

### 質量控制

本集團分別於一九九六年及二零一四年取得香港品質保證局及中國賽瑞國際認證服務授出的ISO 9001:2008認證。按香港品質保證局及賽瑞國際認證服務的要求，本集團須於提交批准申請時符合若干規定。例如，本集團公司的主要業務將須具備該等各自機構所採用的相同標準的認證。於授出認證後，本集團將須於工作流程中採納彼等的標準，並須接受該等機構不時的審閱。

董事認為，工程質量控制對本集團的景觀設計業務至關重要。本集團已根據ISO 9001:2008的標準，在中國及香港執行正式的質量管理體系，旨在培養以績效為導向的可持續文化，力求不斷提升，杜絕著眼短期或基於個案的發展。

本集團質量控制團隊由董事、項目總監及項目經理組成。本集團的項目經理負責每日監督工程質量及工程進度，確保工程按計劃完成，並保證與本集團客戶、施工承建商及本集團客戶委聘的其他顧問進行有效溝通。本集團項目總監連同董事對項目進行整體監督。獨立團隊將對本集團將呈交的景觀佈局及施工方案作最後審核。各項目由項目總監密切監督，並舉行例會討論任何潛在或已發現的問題，確保高效執行本集團項目以(i)滿足本集團客戶的要求；(ii)按工作計劃及所分配的項目預算竣工；及(iii)符合所有適用於工程的相關法律及法規。倘本集團聘用的分包顧問開展項目的若干工程，分包顧問亦將直接向本集團匯報。本集團將監督彼等的工程進度，並驗收有關分包顧問完成的所有工程，以確保其質量。

### 職業安全

本集團相信員工健康及安全至關重要。本集團的委聘工作並不包括提供任何有關建設或工程的現場作業服務，故本集團並無直接從事任何勞動密集型建設工程。工作安全面臨的主要風險在本集團僱員為檢討工地的建設工程進度而進行實地考察及實地審理時方會發生。本集團保單一般將承保本集團僱員在進行實地考察及檢查時發生的任何事故。本集團的行政及人力資源團隊負責處理僱員的職業健康及安全。本集團已實施安全規劃及內部手冊，以促進工作場所及施工現場的職業健康及安全，並確保遵守中國及香港適用法律及規例。本集團內部手冊通常以書面記錄，並以指示來配合。本集團員工須嚴格遵守該等手冊。本集團將持續致力投入足夠資源去維持及改善安全管理系統，以降低任何有關的風險。

具體而言，本集團於往績記錄期間採納及實工作安全指引，當中載列工作安全措施，以防止在建設現場實地檢查時發生常見意外。

---

## 業務

---

董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，並無發生任何職業意外。

### 推廣

本集團採納直接營銷策略。本集團主要透過現有客戶及其他第三方的轉介物色客戶。在某些情況下，本集團透過招標取得商機。為提升業務形象，本集團亦透過不同媒體渠道及促銷活動委聘營銷公司製作廣告。董事相信，維護及發展本集團在景觀設計行業的聲譽對營銷策略而言舉足輕重。本集團認為，專業人員提供的多樣性及優質服務將有助維持及擴大客戶群。此外，本集團與現有客戶保持聯繫，並通知客戶本集團的最新發展，包括完工項目的概念及設計。

### 環境事宜

在香港，香港政府存有古樹名目冊，確保(其中包括)大樹、珍貴或稀有樹木品種(尤其是古樹或具有文化、歷史或重要紀念意義的樹木)將保存完好及維護。因此，本集團在香港提供景觀設計服務時，我們將遵守政府政策，優先保護古樹及珍貴樹木。

除上文披露者外，本集團不受限於任何重大環境規管，及本集團現時並無任何環境責任，且預期不會出現任何對本集團日後財務狀況或業務經營造成任何重大影響的環境責任。

### 主要資格及獎項

為取得中國任何景觀設計項目的設計及施工文件批准，在方案設計、擴初設計及施工文件整個階段，所有景觀設計公司須持有住房和城鄉建設部發出的工程設計資質證書。上海市城鄉建設和交通委員會於二零一二年授予泛亞(上海)乙級資質證書。在香港，本集團須向建築遴選委員會註冊，並名列景觀設計類顧問後，方可承接香港政府的景觀設計項目。

## 業務

下表載列於最後可行日期本集團已取得的主要資格及牌照：

相關部門／組織	相關名單／類別	資格／ 牌照 <small>(附註1)</small>	持有人	有效期	許可範圍
建築遴選 委員會	註冊景觀設計顧問	建築遴選委員會顧問名單	泛亞(香港)	不適用 <sup>(附註2)</sup>	並無任何估計項目價值限制的香港政府景觀建築類別的項目
上海市城鄉建設 和交通委員會	乙級資質	風景園林工程設計 專項資質	泛亞(上海)	二零一二年 三月 二十一日至 二零一七年 三月二十日	任何景觀工程 設計／景觀設計項目， 投資價值不超過人民幣 20,000,000元

附註：

- 有關資格或牌照的進一步詳情，請參閱本招股章程「法規概覽」一節。
- 註冊景觀設計顧問須由建築遴選委員會每年進行三次遴選審閱。

本集團一直維持遵守中國及香港景觀設計服務行業資格及牌照准入標準的有關牌照、註冊及相關監管規定。誠如相關當局所述，完成重續程序的預期時間為乙級資質到期前60天，而根據本集團過往經驗，本集團估計重續程序將需約兩個月方可完成。本集團擬於到期日前相應重續現有牌照。本集團中國法律顧問告知本集團，只要(i)本集團遵守相關法律、法規、規則及技術標準；(ii)本集團並無糟糕的信貸記錄；及(iii)本集團的合資格僱員符合牌照有關的相關資質標準，重續該等牌照將不會面臨任何法律障礙。本集團於往績記錄期間及直至最後可行日期，並無遇到辦理日常業務所需牌照時遭拒絕的情況或任何相關中國及香港法律及規例不合規事宜，而導致本集團的營運嚴重中斷。

---

## 業務

---

下表載列本集團作為景觀設計服務供應商於往績記錄期間獲得的主要獎項及認證：

獲獎年份／ 有效期	獎項／證書	頒獎機構／評審機構
一九九六年 十月四日至 二零一四年 十月三日	符合ISO 9001:2008品質管理體系標準規定的證書(適用於為香港項目的景觀設計提供設計及諮詢服務)。	香港品質保證局
二零一四年 一月十日至 二零一四年 十二月三十一日	符合ISO 9001:2008的質量管理體系證書(就景觀設計的設計及諮詢服務而言)	賽瑞國際認證服務

## 業務

下表載列於最後可行日期本集團54名僱員<sup>(附註)</sup> (包括董事)持有的資質及許可證概要：

許可證／資質	適用 司法權區	資質數量
<b>景觀設計</b>		
註冊規劃師(中級)	中國	4
景觀工程師(中級)	中國	26
景觀工程師(高級)	中國	3
註冊園境師	香港	5
香港園境師學會準會員	香港	5
國際樹木學會註冊樹藝師	香港	5
園境建築部園境師學會專業會員	英國	2
加拿大景觀建築學會會員	加拿大	1
安大略景觀建築學會會員	加拿大	1
註冊園境師(RLA)／澳洲景觀設計師協會城市設計師	澳洲	1
美國風景園林師協會會員	美國	1
<b>工程及其他</b>		
註冊結構工程師(1級)	中國	1
註冊結構工程師(2級)	中國	2
註冊建築師(1級)	中國	1
註冊建築師(2級)	中國	1
註冊電氣工程師(供配電)	中國	2
註冊公用設備工程師(給排水)	中國	1
註冊公用設備工程師(暖通空調)	中國	1
造價員及建築工程師(中級)	中國	1
註冊城市規劃師	中國	3
<b>總計</b>		<b>67</b>

附註：六名該等僱員持有超過一項資質。

董事確認，於最後可行日期，本集團已取得並持有開展業務運作所需的所有批准、許可證及資質，並在各重要方面遵守中國、香港及菲律賓的所有適用法律、規則及法規。

## 業務

### 信息技術

於提供景觀設計服務時，本集團應用繪圖軟件，而非項目團隊的手繪繪圖。本集團目前依賴繪圖軟件，而董事認為此舉符合行業規範。董事亦認為，該等軟件將足以應付業務運作需求，且本集團目前無意運用內部資源開展研發活動。

### 知識產權

本集團於中國及香港經營業務，並於中國及香港註冊商標「 edg 建築師事務所」。知識產權的詳細資料載於本招股章程附錄四「本集團的知識產權」一節。

於最後可行日期，本集團尚未接獲針對本集團有關任何商標侵權的任何索償，亦不知悉有關實際或潛在侵權的任何未決或構成威脅的索償。

於最後可行日期，本集團並不知悉(i)本集團嚴重侵犯任何第三方擁有的任何知識產權的行為，或(ii)任何第三方嚴重侵犯本集團擁有的任何知識產權的行為。上述行為均會對本集團業務造成重大不利影響。

### 僱員

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，本集團擁有399名、451名及460名僱員。於最後可行日期，本集團擁有483名僱員，彼等由本集團於中國、香港及菲律賓僱用。於同日按職能劃分的僱員明細載列如下：

職務	僱員人數			總計
	中國	香港	菲律賓	
管理層	3	1	–	4
項目管理(包括項目總監、項目經理及設計總監)	315	36	75	426
行政及人力資源	9	4	3	16
銷售及營銷	16	–	–	16
財務及會計	12	3	2	17
信息技術	2	1	1	4
<b>總計</b>	<b>357</b>	<b>45</b>	<b>81</b>	<b>483</b>

---

## 業務

---

本集團認為僱員的能力及忠誠度為業務發展的關鍵所在。為更好發揮僱員的實力及提高其忠誠度，除底薪外，本集團向僱員提供獎勵，以激勵僱員表現。本集團向所有新入職員工提供專門培訓課程，以促進融合及確保質量標準。新入職員工或會實行三個月或六個月的試用期。於試用期結束時，倘彼等各自的主管對彼等於試用期內的表現表示滿意，彼等將確定為全職僱員。本集團向僱員提供系統化的在職培訓，實現教育及晉升前景。本集團每月舉行員工大會及研討會，以提升員工對所從事工作及景觀設計服務行業內最新趨勢及實踐技巧的知識。

為更好地確保服務標準及素質，本集團亦要求員工遵循每日工作時間表，便於本集團監測工作進程，且管理層隨後會不時檢討，以確保員工的工作效率。

### 保險

本集團為僱員的補償及醫療開支制定標準的保單。本集團亦制定自願參與的職業責任保險，以涵蓋業務產生的風險。本集團的保單乃根據商業上屬合理的標準訂立。董事認為，本集團的保險覆蓋範圍足以應付當前目的，符合中國及香港的景觀設計服務行業的行業規範。本集團將定期檢討保單，並於需要時調整保險覆蓋範圍。

### 市場競爭

景觀設計行業細分及分散。本集團與總部在中國、香港及其他地區的其他景觀設計服務供應商競爭。根據Ipsos報告，截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無風景園林工程設計專項資質的景觀設計公司超過5,000間，與此同時，具備甲級資質的景觀設計公司約為222間及具備乙級資質的景觀設計公司為1,403間。鑑於景觀設計行業的發展，預期大型項目會需要優質的景觀設計服務，有可能成為具備風景園林工程設計專項資質的景觀設計公司的推動因素。

景觀設計亦為香港的專業化服務行業。若干景觀設計服務須由專業人士提供，如註冊園境師及執業樹藝師。除上述資質外，與香港房地產開發商的業務關係及市場聲譽會對該行業的新從業者構成准入壁壘。憑藉在香港穩固的業務運作，與新從業者及現有景觀設計服務供應商競爭時，董事可從專業資質、業務關係及市場聲譽中獲益匪淺。截至二零一三年十二月三十一

---

## 業務

---

日止年度，源自中國項目的收入約為198,200,000港元，佔景觀設計服務行業中國市場總收入0.6%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，源自主要市場從業者中國項目的總收入佔中國景觀設計行業總收入約4.2%。

本集團擬透過增強及發展本集團的競爭優勢維持本集團優於其他競爭對手的競爭力及本集團作為中國及香港的活躍市場參與者之一的地位。本集團的競爭優勢包括下列各項：

- 具國際資格及經驗的專業項目團隊；
- 廣泛的品牌認知；
- 經驗豐富的管理團隊；
- 行之有效及全面的員工管理；
- 市場的應變能力；
- 中國及香港穩固的客戶群；
- 持有承接政府景觀設計項目的資質及能力；及
- 嚴格的內部質量控制程序。
- 滿足客戶要求的充足內部資源

鑑於中國的城市化項目不斷增加、香港政府持續增加土地供應以及中國及香港頒佈綠化政策且該政策的重要性日益顯現，而根據Ipsos報告，上述因素將帶動對景觀設計服務的需求，董事對未來十年景觀設計服務行業的未來發展充滿信心，並相信本集團於業內作為景觀設計服務供應商長期建立的聲譽及本集團提供的優質服務，將助力本集團在不久的將來把握湧現的商機、承受激烈的競爭及維持本集團業務的穩步發展。有關詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

本集團競爭優勢的詳情載於本招股章程「業務－競爭優勢」一節。

---

## 業務

---

### 物業

#### 中國

於最後可行日期，本集團租賃23處物業，總樓面面積約為4,853.2平方米，該等物業主要用作辦公室物業及員工宿舍：

- 就20處物業而言，其中14處用作辦公室用途及其餘6處物業用作宿舍用途，總樓面面積約為2,572.4平方米，房東已取得相關房屋所有權證或擁有人同意書，可授權出租人租賃或轉租特定物業。
- 就3處物業而言，其中3處用作辦公室用途，總樓面面積約為2,280.8平方米，房東並無向本集團提供相關房屋所有權證，但已提供書面確認函，承認彼等租賃物業的權利，並承諾賠償本集團因該等租賃樓宇及單元的業權欠妥而造成的損失。

據本集團中國法律顧問告知，根據相關可使用文件及證書，第三方不太可能對上述三處物業的使用及佔用情況提出質疑。

下表載列並無房屋所有權證(證明相關物業擁有人的有效所有權)的三處租賃物業的詳情：

物業	總樓面面積	使用情況及現況
兩處物業	2,078.5平方米	本集團主要使用該等物業作辦公室。本集團認為，倘其他第三方對相關物業房東的法定所有權提出質疑，本集團可以最少費用快速搬遷。本集團因搬遷可能產生的最高潛在成本將不超過300,000港元，故董事認為，該搬遷對本集團業務並無重大影響。據本集團中國法律顧問告知，第三方不太可能對該等物業的使用及佔用情況提出質疑。
一處物業	202.3平方米	本集團主要使用該物業作辦公室。  就該物業而言，倘本集團因沒有房屋所有權證而遭受損失，本集團有權根據相關書面確認函向房東索賠。

---

## 業務

---

於上述租賃物業中，本集團已就12處物業向相關中國機關登記租賃協議，其中，12處物業作辦公室用途，總樓面面積合計約為1,500.8平方米。本集團尚未就餘下物業登記租賃協議。

據本集團中國法律顧問告知，根據相關司法解釋，未登記租賃協議將不會影響有關租賃協議的有效性，但本集團可能面臨被中國有關部門處罰或罰款的風險。

根據商品房屋租賃管理辦法，租賃協議訂約方或會因未登記租賃協議被主管部門責令整改，而逾期作出有關整改者可被處以人民幣1,000元以下(就個人而言)或人民幣1,000元以上但人民幣10,000元以下(就機構而言)的罰款。然而，其並未釐清哪一方，出租人或承租人將被處罰。於過往三年，本集團並未因未登記租賃協議而受到有關房屋行政主管部門的處罰。董事認為，倘有關物業的合法業權欠妥或未登記租賃協議阻礙本集團繼續租賃任何物業，以致有關辦公室及宿舍須搬遷，辦公室及宿舍可搬遷至在相關地區其他可資比較及正式租賃的其他場所，而不會對本集團業務及財務狀況造成任何重大不利影響。

### 菲律賓

於最後可行日期，本集團已租賃位於菲律賓的兩處物業，總樓面面積約為773平方米，該等物業分別用作本集團辦公室物業及員工宿舍。

### 香港

於最後可行日期，本集團已租賃位於香港的一處物業，總樓面面積約為4,355平方呎，該物業用作本集團辦公室物業。

因此，本集團並無單一物業的賬面值佔本集團資產總值的15%或以上，故基於此，本集團毋須根據上市規則第5.01A條於本招股章程載入任何估值報告。根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第6(2)條，本招股章程就公司(清盤及雜項條文)條例附表三第34(2)段獲豁免遵守公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)(b)條規定，毋須就本集團於土地或樓宇中的所有權益提供估值報告。

## 法律訴訟及合規

### 本集團涉及的已決、未決或構成威脅的申索詳情

於往績記錄期間及於最後可行日期，本集團已或正涉及多項申索、訴訟及未決或構成威脅的申索。

---

## 業務

---

以下申索涉及(i)工資申索；(ii)商標侵權申索；(iii)不公平競爭申索；(iv)虛假宣傳申索及(v)本集團日常及一般業務過程中產生而不涉及與本集團客戶發生任何糾紛的聘用申索。該等申索及訴訟乃由中國法院發出。下文載列於最後可行日期本集團所涉及的未決或構成威脅的申索及訴訟以及於往績記錄期間及直至最後可行日期本集團所涉及的已決重大申索及訴訟(不論透過法院裁決或和解方式)詳情：

**(a) 於最後可行日期本集團所涉及的未決或構成威脅的申索及訴訟**

於最後可行日期，董事概不知悉涉及本集團的未決或構成威脅的訴訟、仲裁、行政程序或申索會對本集團的經營或財務狀況造成重大不利影響。

## 業務

**(b) 於往績記錄期間及直至最後可行日期本集團所涉及的已決申索及訴訟(不論透過法院裁決或和解方式)**

事件性質	事件日期	原告/申請人/ 索賠人名稱	被告/應訴人名稱	相關成因	已賠償金額/ 採取的補救措施	保險覆蓋	狀況
工資申索	二零二零年 六月二日	泛亞(上海)	Leslie Matthew Wood	據補充聘用協議所示，被告欠付尚未支付金額人民幣223,741.97元。	被告支付人民幣100,000元。	不適用	泛亞(上海)已於二零一一年一月三十一日與被告就該申索達成和解。
商標侵權申索	二零一二年 五月二十三日	泛亞(上海)	四川省泛亞景觀設計諮詢有限公司	未經授權使用本集團的註冊商標。	被告承諾避免使用本集團的商標。	不適用	泛亞(上海)已於二零一二年七月二十五日與被告就該申索達成和解。
不公平競爭申索	二零一二年 五月二十三日	泛亞(上海)	四川省泛亞景觀設計諮詢有限公司	未經授權使用本集團的註冊商標。	被告承諾避免使用本集團的商標。	不適用	泛亞(上海)已於二零一二年七月二十五日與被告就該申索達成和解。
聘用申索	二零一一年 八月二十九日	彭宏	泛亞(上海)	非法終止申請人的聘用合約。	不適用	不適用	法院已裁決泛亞(上海)勝訴。
聘用申索	二零一一年 四月十九日	彭宏	泛亞(上海)	因終止申請人的聘用關係未支付法定經濟補償。	泛亞(上海)已向申請人支付人民幣12,916.01元。	不適用	法院裁定泛亞(上海)須於並無發出一個月通知的情況下終止聘用合約時支付法定遣散費並裁定申請人勝訴。
虛假宣傳申索	二零一一年 二月十六日	普利斯設計 諮詢(上海) 有限公司	泛亞景觀設計(上海) 有限公司	泛亞(上海)虛假陳述。	泛亞(上海)刊發澄清聲明。	不適用	法院裁定雜誌內刊發的報導含有誤導資料，有可能導致誤傳泛亞(上海)提及的合作項目並裁定原告勝訴。

董事認為，該等申索及訴訟將不會對本集團造成任何重大不利影響。

除上文所披露者外，本集團成員公司概無涉及任何重大申索、訴訟或仲裁，且董事亦不知悉將會涉及本集團任何成員公司的任何重大申索、訴訟或仲裁。

## 業務

### 本集團於往績記錄期間及於最後可行日期的不合規事宜

下表載列於往績記錄期間及於最後可行日期本集團違反適用法律及法規若干事項的概要。董事認為，該等不合規事宜(無論個別或共同)將不會對本集團產生重大營運或財務影響，而本集團將於中期及年度報告中披露糾正進度。

#### 違反在中國境內就業的外國人參加社會保險暫行辦法

不合規事件詳情	不合規原因	法律後果(包括潛在最高處罰)及其他財務責任	已採取/將採取的補救/糾正措施
違反於二零一一年十月十五日生效的在中國境內就業的外國人參加社會保險暫行辦法(「暫行辦法」)：  泛亞(上海)未能為40名外國僱員開設賬戶及繳納社會保險供款。於往績記錄期間及於二零一四年二月二十八日，已產生及應計尚未支付總額約為人民幣2,600,000元。	由於中國地方機構對有關外國人的暫行辦法的實施或詮釋出現不一致情況及對其接納的水平不同，故本集團尚未為該等外國僱員繳納社會保險供款。	根據相關中國法律及法規，僱主將會被勒令於規定時限內為其外國僱員開設賬戶並自到期日起於規定時限內繳納社會保險供款，延遲繳納費按每日尚未支付金額的0.05%計算。倘僱主未能繳費，則處以尚未支付總額一至三倍的罰款。本集團須於指定期間內支付尚未支付金額，額外延遲繳納費則按每日到期日起已產生及應計的尚未支付金額的0.05%計算。於二零一四年二月二十八日，最高金額約為人民幣687,000元。於最後可行日期，本集團尚未接獲有關政府機關的相關要求。	於二零一四年二月，本集團已為與本集團有聘用關係的18名現有的外國僱員開設賬戶並繳納供款。

## 業務

據本集團中國法律顧問告知，於考慮以下因素後：(i)由於已向有關機關發出工作證明文件，社會保險機關已充分知悉本集團聘用的外國僱員的數目及聘用狀況，(ii)社會保險機關從未要求本集團為其外國僱員開設賬戶或繳納社會保險供款，(iii)本集團並未接獲要求本集團補足尚未支付金額或對本集團徵收延遲繳納費的通知，(iv)本集團已於二零一四年二月為其目前聘用的所有外國僱員開設社會保險賬戶並繳納社會保險，(v)於開設社會保險賬戶後，本集團擬補足二零一四年一月尚未認購的金額，然而，本集團的建議未獲社會保險機關接納，及(vi)根據上海社會保險事業管理中心的記錄，於二零一四年二月二十八日，尚未支付社會保險供款的金額為零，故本集團要求補足尚未支付金額或徵收延遲付款費的可能性極低。

### 違反公司條例

本集團不慎地違反若干條公司條例。下表概述本集團於最後可行日期違反公司條例規定之情況：

泛亞(國際)不合規情況：

不合規事件詳情	不合規原因	法律後果	已採取／將採取的補救／糾正措施
違反前身公司條例第122條(對應公司條例第429、431及610條)： 泛亞(國際)未能根據前身公司條例第122條(對應公司條例第429、431及610條)於股東週年大會前編製截至不超過股東週年大會日期前九個月日期的損益賬。泛亞(國際)截至二零零六年十二月三十一日止財政年度的損益賬乃於二零零八年八月八日舉行的股東週年大會上獲接納。	泛亞(國際)董事並不熟悉法定規定，忽視前身公司條例第122條(對應公司條例第429、431及610條)私營公司九個月的規定。	由於有關違反行為乃為超過三年前進行，故該不合規情況已過起訴期。	已於二零一四年二月十七日向香港高等法院原訴法庭申請頒發延期編製規定期間以外的所述損益賬的命令，但高等法院基於由於有關違反行為乃為超過三年前進行，故該不合規情況已過起訴期的理由，駁回有關申請。

## 業務

不合規事件詳情	不合規原因	法律後果	已採取／將採取的補救／糾正措施
<p>違反前身公司條例第158(4)條(對應公司條例第645及652條)：</p> <p>於二零零四年逾期將委任首位秘書及董事的通告存檔及於二零零四年逾期將董事變更存檔。</p>	<p>未能及時存檔屬無心之舉，乃由於無意中忽略遵守前身公司條例第158(4)條(對應公司條例第645及652條)項下時限規定所致。</p>	<p>由於有關違反行為為超過三年前進行，故該不合規情況已過起訴期。</p>	<p>隨後於二零零四年十月八日存檔。</p>

泛亞(香港)不合規情況：

不合規事件詳情	不合規原因	法律後果	已採取／將採取的補救／糾正措施
<p>違反前身公司條例第122條(對應公司條例第429、431及610條)：</p> <p>泛亞(香港)未能根據前身公司條例第122條(對應公司條例第429、431及610條)於股東週年大會前編製截至不超過股東週年大會日期前九個月日期的損益賬。泛亞(香港)截至二零零六年十二月三十一日止財政年度的損益賬乃於二零零八年八月八日舉行的股東週年大會上獲接納。</p>	<p>泛亞(香港)董事並不熟悉法定規定，忽視前身公司條例第122條(對應公司條例第429、431及610條)私營公司九個月的規定。</p>	<p>由於有關違反行為為超過三年前進行，故該不合規情況已過起訴期。</p>	<p>已於二零一四年二月十七日向香港高等法院原訴法庭申請頒發延期編製規定期間以外的所述損益賬的命令，但高等法院基於由於有關違反行為為超過三年前進行，故該不合規情況已過起訴期的理由，駁回有關申請。</p>

## 業務

不合規事件詳情	不合規原因	法律後果	已採取／將採取的補救／糾正措施
違反前身公司條例第158(4)條(對應公司條例第645及652條)： 於一九八二年至二零零三年期間逾期將董事及公司秘書委任或辭任或董事及公司秘書地址變動存檔。	未能及時存檔屬無心之舉，乃由於無意中忽略遵守前身公司條例第158(4)條(對應公司條例第645及652條)項下時限規定所致。	由於有關違反行為為超過三年前進行，故該不合規情況已過起訴期。	隨後於一九八二年至二零零三年期間存檔。
違反前身公司條例第92(3)條(對應公司條例第658條)： 於一九八三年、一九九零年及一九九四年逾期將註冊辦事處地址變更存檔。	未能及時存檔屬無心之舉，乃由於無意中忽略遵守前身公司條例第92(3)條(對應公司條例第658條)項下時限規定所致。	由於有關違反行為為超過三年前進行，故該不合規情況已過起訴期。	隨後分別於一九八四年五月七日、一九九零年三月二十七日及一九九五年三月十日存檔。
違反前身公司條例第119條(對應公司條例第481、482、618及612條)： 泛亞(香港)未能於一九八一年至二零零一年將部分董事會會議及／或股東大會的會議記錄錄入會議記錄簿。	未能將會議記錄錄入會議記錄簿屬無心之舉，乃由於無意中忽略遵守前身公司條例第119條(對應公司條例第481、482、618及621條)有關規定所致。	由於有關違反行為為超過三年前進行，故該不合規情況已過起訴期。	未能找到董事會會議及／或股東大會的相關會議記錄，因此未能及並未採取糾正措施。

就上述所有泛亞(國際)及泛亞(香港)違反前身公司條例而言，據香港法律顧問告知，根據前身公司條例第351A條(對應公司條例第900條)，由於有關違反行為為超過三年前進行，上述不合規情況已過起訴期。

基於香港法律顧問所述的意見，董事相信泛亞(國際)及泛亞(香港)被處罰的可能性微乎其微。因此，本集團尚未就上文所披露的不合規事件對潛在罰款作出撥備。為進一步減輕就上文所披露的不合規事件被處罰的風險，控股股東已承諾將根據彌償契據對上述不合規事件產生的任何損失對本集團作出補償。請參閱本招股章程附錄四「其他資料－稅項及其他彌償保證」一節。

## 業務

### 違反菲律賓法律

本集團不慎未能遵守菲律賓的若干公司規定。下表概述泛亞(馬尼拉)於最後可行日期違反相關規定的情況：

不合規事件詳情	不合規原因	法律後果(包括潛在最高處罰)及其他財務責任	已採取/將採取的補救/糾正措施
違反菲律賓公司法第23條： 於二零一三年及二零一四年但於最後可行日期前泛亞(馬尼拉)大部分董事並非菲律賓居民。	出現不合規情況主要由於泛亞(馬尼拉)前任核數師未給出專業意見所致。此外，泛亞(馬尼拉)董事於關鍵時刻並不熟悉及知悉菲律賓公司法的具體規定。	對各項違規情況而言，菲律賓法院可酌情決定，罰款介乎1,000.00菲律賓披索至10,000.00菲律賓披索或監禁不少於30天但不超過五年，或判處罰款及監禁。菲律賓證監會有權就該不合規情況撤銷泛亞(馬尼拉)的公司註冊。	Adjutor Santos Geronimo先生、Eduardo Custodio De Borja先生及Rosanna Derla Dedeles女士(均為菲律賓居民)於二零一四年二月獲委任為泛亞(馬尼拉)董事。
違反菲律賓公司法第25條： 於二零一二年、二零一三年及二零一四年但於最後可行日期前泛亞(馬尼拉)的公司秘書並非菲律賓居民及公民。		本集團菲律賓法律顧問告知，考慮到泛亞(馬尼拉)是第一次違規及於違規後來即時糾正及更正違規情況，菲律賓證監會不可能就該不合規情況對泛亞(馬尼拉)的高級職員提出刑事訴訟的。此外，本集團菲律賓法律顧問認為，菲律賓證監會就上述不合規對泛亞(馬尼拉)撤銷公司註冊的可能性微乎其微，因為撤銷公司註冊通常是菲律賓證監會採取的最後手段，且僅於發現公司屢錯不改及未能糾正違規行為或繼續違反菲律賓證監會的法律、法規或規例或對其註冊成立文件作出重大失實陳述時方作出該舉措。	Gloria Mercado Chua女士(為菲律賓居民及公民)於二零一四年二月獲委任為泛亞(馬尼拉)的公司秘書。
違反菲律賓證券交易委員會(「菲律賓證監會」)日期為一九九一年五月二十三日的發表的意見： 於二零一二年、二零一三年及二零一四年但於最後可行日期前泛亞(馬尼拉)司庫並非菲律賓居民。			Gloria Mercedao Chua女士(為菲律賓居民)於二零一四年二月獲委任為泛亞(馬尼拉)司庫。

## 業務

本集團亦不慎違反若干條菲律賓稅法。下表概述於最後可行日期泛亞(馬尼拉)違反菲律賓稅法規定的情況：

不合規事件詳情	不合規原因	法律後果(包括潛在最高處罰)及其他財務責任	已採取/將採取的補救/糾正措施
<p>泛亞(馬尼拉)(i)自其註冊成立起未能根據菲律賓稅法第105至108條支付增值稅(「增值稅」)及(ii)未能根據菲律賓稅法第27(E)條支付二零一一年及二零一二年財政年度的最低企業所得稅。</p> <p>由於最低企業所得稅乃於緊隨企業開始業務營運年度後的第四個課稅年度起向該企業徵收，故泛亞(馬尼拉)僅須自二零一一年起繳納最低企業所得稅，原因為其乃於二零零七年註冊成立。</p> <p>儘管出現上述情況，於往績記錄期間，泛亞(馬尼拉)確已提交全部所需(i)增值稅申報表及(ii)年度所得稅申報表及季度所得稅申報表(用於徵收最低企業所得稅)。</p>	<p>出現違規情況主要由於泛亞(馬尼拉)前任核數師未給出專業意見所致。</p> <p>具體而言，前任核數師未能告知泛亞(馬尼拉)，泛亞(國際)應以外幣而非披索向泛亞(馬尼拉)付款，方有資格享有零稅率增值稅。因泛亞(國際)以披索向泛亞(馬尼拉)付款，故泛亞(馬尼拉)無法享有零稅率增值稅，因此，本集團菲律賓法律顧問告知，泛亞(馬尼拉)未能繳付增值稅。</p> <p>此外，前任核數師令泛亞(馬尼拉)認為，當其淨收入為零或負數時，毋須繳納最低企業所得稅。然而，本集團菲律賓法律顧問告知，最低企業所得稅乃對泛亞(馬尼拉)的總收入進行徵收，因泛亞(馬尼拉)於二零一一年及二零一二年均產生毛利，故其未能繳納最低企業所得稅。</p> <p>泛亞(馬尼拉)董事於重大期間並不熟悉及知悉菲律賓稅法的具體要求。</p>	<p>泛亞(馬尼拉)須支付12%增值稅的差額，連同按年利率20%計算的利息。</p> <p>本集團菲律賓法律顧問告知，菲律賓稅務局於自發出增值稅申報表日期起三年期間內徵收增值稅差額及徵收利息。菲律賓稅務局徵收超過三年的相關差額一事已失時效，倘菲律賓稅務局徵收採取上述行動，則泛亞(馬尼拉)可提起時效辯護。根據菲律賓稅法第222條，倘屬虛假或欺詐申報表藉以逃避稅項或未能提交申報表，則可於發現上述虛假或欺詐行為後十年內隨時徵收稅項。按照菲律賓稅務局對超過三年的相關虧蝕已失徵收時效的基準，菲律賓法律顧問評估泛亞(馬尼拉)於二零一一年至二零一三年面臨的最高增值稅風險為約17,120,000菲律賓披索(相當於約2,980,000港元)。</p> <p>泛亞(馬尼拉)有責任支付二零一一年及二零一二年收入總額2%的差額，連同按年利率每年20%計算的利息，和二零一一年財政年度最低企業所得稅差額50%的追加罰款。菲律賓法律顧問評估，最低企業所得稅風險為約345,000菲律賓披索(相當於約60,500港元)。</p>	<p>於往績記錄期間前的年度，誠如本集團菲律賓法律顧問告知，菲律賓稅務局對自增值稅申報表提交日期起超過三年的相關差額已失徵收時效，且倘彼等採取上述行動，則泛亞(馬尼拉)可提起時效辯護。</p> <p>本集團已取得國內稅收局於二零一四年三月十四日發出的清稅拖欠驗證報告，當中確認泛亞(馬尼拉)並無任何於二零一四年三月仍未支付的最終徵稅。</p> <p>此外，菲律賓稅務局並無就泛亞(馬尼拉)自其註冊成立起須繳納增值稅及最低企業所得稅對泛亞(馬尼拉)進行任何增值稅或最低企業所得稅的稅務徵收。儘管並無有關稅務徵收，惟為謹慎起見，泛亞(馬尼拉)將根據菲律賓法律顧問所評估的風險金額於往績記錄期間計提撥備合共約3,040,000港元。</p> <p>控股股東已同意就本集團因此將產生的任何稅項責任及有關費用向本集團作出彌償保證。請參閱本招股章程附錄四「F.其他資料-1.稅項及其他彌償保證」一節。</p>

### 內部監控及風險管理

#### 內部監控發現及補救措施

本集團認可行之有效的內部監控措施對業務的重要性。為提高內部監控系統的效率，本集團於二零一三年十一月五日委聘獨立內部監控顧問信永方略風險管理有限公司檢討內部監控程序，涵蓋會計及管理程序、企業管治合規、資訊科技控制管理及其他合規程序。內部監控顧問於二零一三年十一月進行第一輪實地檢討。於完成是次檢討後，內部監控顧問與本集團召開電話會議，討論彼等推薦的補救措施狀況。於二零一四年二月，內部監控顧問進行實地跟進檢討。下表載列內部監控顧問的重大發現及推薦意見以及本集團的實施狀況：

重大發現	將採取的補救措施	補救措施的實施狀況
本集團並無制定有效的信貸監控機制以監測客戶的尚未支付結餘。	本集團將實施及更新內部機制便於監測客戶付款狀況。	本集團已制定一套報告及監測機制，跟進客戶的尚未支付結餘。
本集團並無制定場外數據備份及數據備份恢復測試。	本集團將改善數據備份管理措施，以執行場外數據備份及定期進行數據備份恢復測試。	本集團已組建場外數據備份設施及流程，從而進行數據備份恢復測試。

於最後可行日期，本集團已根據內部監控顧問的推薦意見實施補救措施。該等補救措施乃根據實際發現經仔細調查後制定，董事認為本集團已制定充足及行之有效的內部監控程序。

#### 風險管理政策及流程

作為內部監控措施的其中一環，本集團已採納標準化風險管理手冊。董事會負責監督該風險管理手冊的實施情況，從而達致以下目標：(i)確保風險控制在可接受水平；(ii)確保根據可靠及準確的資料編製財務報表；(iii)確保符合相關法律及法規；(iv)確保全面實施其他內部手冊；及(v)確保制定有效的風險管理規劃。

---

## 業務

---

本集團的風險管理手冊旨在涵蓋各主要方面，即市場風險、財務風險、經營風險及業務風險。為管理該等風險，手冊包括風險管理流程的以下主要方面：

- 資料蒐集；
- 風險評估；
- 制定風險管理策略；
- 執行風險管理措施；及
- 檢討及改進風險管理措施

本集團管理層已發現業務運作的數個主要風險。例如，本集團嚴重依賴專業員工及專業資質。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素－有關我們業務的風險」一節。董事認為，由於採納標準化風險管理手冊，本集團可更有效地發現、評估及減輕該等風險。

### **實施風險管理政策的一系列措施**

為確保得以持續實施風險管理政策及流程，本集團亦採納下文所載的各項一系列措施：

- 本集團已向董事及高級管理層提供有關風險管理手冊的培訓，而董事會將持續檢討及監督風險管理手冊的實施情況；
- 本集團將向僱員提供持續就職前及在職風險管理培訓；
- 本集團將於二零一四年開展詳盡的風險評估分析及將不時進行該項活動；及
- 本集團已將風險管理手冊納入企業管治及內部監控措施。董事會得以制定風險管理措施並於適當時將其納入內部監控程序

### 企業管治

本集團已採納或將採納以下企業管治及內部監控措施，以改善內部監控系統、確保遵守適用法律及法規以及防止再次發生上述不合規事件：

1. 本集團將於上市前成立審核委員會，該委員會將設立正式安排，以在會計及財務事宜中應用財務申報及內部監控原則，確保遵守上市規則及所有相關法律及法規；
2. 內部監控措施、政策及程序已編入新內部營運手冊。本集團將於考慮內部監控顧問的推薦意見後採納及實施新內部營運手冊；
3. 在取得審核委員會的推薦意見後，本集團將委任外部內部監控顧問定期檢討內部監控系統，評估其效果及制定規劃及推薦意見，達到改善內部監控政策及程序的目的；
4. 本集團將委任首席財務官郭嘉熙先生擔任合規主任。郭先生負責(其中包括)監督有關法律及法規的合規情況；
5. 本集團已委任郭嘉熙先生為首席財務官及陳志卿女士為公司秘書。詳情載於本招股章程「董事、高級管理層及僱員－高級管理層」一段；
6. 本集團將於上市後委任廣發融資擔任合規顧問，以就有關上市規則事宜向董事及管理團隊提供意見；
7. 本集團將於上市後委任香港法律顧問，以就上市規則及適用香港法例及法規的遵守情況向本集團提供意見及是項聘用將每年審閱；及
8. 本集團各董事已接獲及審閱法律顧問編製的章程大綱及出席法律顧問就董事的職責而召開的培訓課程。

### 董事及獨家保薦人的意見

誠如本招股章程「業務－安全」及「業務－法律訴訟及合規－本集團於往績記錄期間及於最後可行日期的不合規事宜」各節所載，本集團已制定並實施詳盡的內部監控及企業管治措施，監測一直遵守相關法律及規例的情況，以防止日後發生任何違規事件。董事相信，企業管治及內部監控措施能有效地確保本集團完善的內部監控制度及維持良好的企業管治常規，且額外工

---

## 業務

---

作安全措施充分有效。鑑於已制定的措施，董事認為，及獨家保薦人認同，該等制度充分有效，可確保本集團一直遵守相關法律及法規。

董事認為，及獨家保薦人認同，過往不合規事件、申索及訴訟並不涉及董事的任何不誠實或對彼等的誠信或能力構成任何質疑，亦不影響彼等根據上市規則第3.08及3.09條出任上市發行人董事的資格。