

香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本聆訊後資料集的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本聆訊後資料集全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## 聆訊後資料集



# Earthasia International Holdings Limited 泛亞環境國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 警告

本聆訊後資料集(「**聆訊後資料集**」)乃根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)／證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本聆訊後資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區進行發售活動的任何責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 聆訊後資料集並非最終的上市文件，本公司可能不時根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬公司、顧問或包銷商概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按一九三三年美國證券法(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發佈可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據與香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定；招股章程的文本將於發售期內向公眾派發。

## 重要提示

閣下如對本[編纂]的任何內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。



# Earthasia International Holdings Limited 泛亞環境國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## [編纂]

[編纂]數目 : [編纂]股股份(視乎超額配股權而定)  
國際[編纂]數目 : [編纂]股股份(可予調整及視乎超額配股權而定)  
[編纂]數目 : [編纂]股股份(可予調整)  
[編纂] : 每股[編纂]不超過[編纂]港元(須於申請時按港元繳足，並可予退還)加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費  
面值 : 每股0.01港元  
股份代號 : [編纂]

獨家保薦人、[編纂]



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本[編纂]的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本[編纂]全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本[編纂]連同本[編纂]附錄五「送呈公司註冊處的文件」一節所述的文件副本，已遵照公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長進行登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本[編纂]或上述任何其他文件的內容概不負責。

有關 閣下就投資[編纂]時應考慮的若干風險的討論，請參閱「風險因素」一節。

預期[編纂]將由獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司於定價日協商釐定。預期定價日為[編纂]或前後，惟無論如何不遲於[編纂]。除另行公佈外，[編纂]將不會高於每股[編纂][編纂]港元，且目前預期不會低於每股[編纂][編纂]港元。

獨家全球協調人(代表包銷商)可在本公司同意下，於遞交[編纂]申請截止日期上午或之前任何時間，將根據[編纂]提呈的[編纂]數目及/或指示性[編纂]範圍調低至本[編纂]所列範圍(即每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元)以下。在此情況下，本公司將最遲於遞交[編纂]申請截止日期上午在英文虎報(以英文)及信報(以中文)刊登調低[編纂]數目及/或指示性[編纂]範圍的通告。倘於遞交[編纂]申請截止日期前已遞交[編纂]申請，則即使[編纂]數目及/或[編纂]範圍調低，該等申請其後亦不得撤回。

倘本公司與獨家全球協調人(代表包銷商)基於任何理由而未能議定[編纂]，則[編纂]將不會進行。

倘於[編纂]上午八時正前出現若干情況，則獨家全球協調人(代表[編纂]包銷商)可終止[編纂]包銷商根據[編纂]包銷協議認購及促使申請人認購[編纂]的責任。有關情況載於本[編纂]「包銷—包銷安排及費用—[編纂]—終止理由」一節。務請 閣下細閱該節以獲取進一步詳情。

二零一四年[編纂]

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

## 目 錄

閣下僅應依賴本[編纂]及[編纂]所載資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供與本[編纂]所載者不符的資料。對於本[編纂]並無提供的任何資料或作出的任何聲明，閣下均不應視之為已獲本公司、[編纂]、獨家保薦人、包銷商、彼等各自的任何董事、僱員、代理或專業顧問或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表 .....	i
目錄 .....	iv
概要 .....	1
釋義 .....	14
技術詞彙 .....	25
風險因素 .....	28
前瞻性陳述 .....	49
有關本招股章程及全球發售的資料 .....	50
董事及參與全球發售的各方 .....	54
公司資料 .....	58
行業概覽 .....	61
法規概覽 .....	75
歷史及公司架構 .....	92
業務 .....	107
與普邦集團的關係 .....	157
與控股股東的關係 .....	165

---

## 目 錄

---

	頁次
關聯交易 .....	169
董事、高級管理層及僱員 .....	171
主要股東 .....	184
股本 .....	185
財務資料 .....	188
未來計劃及所得款項用途 .....	244
包銷 .....	246
全球發售的架構及條件 .....	256
如何申請公開發售股份 .....	265
附錄一 — 會計師報告 .....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 .....	III-1
附錄四 — 法定及一般資料 .....	IV-1
附錄五 — 送呈香港公司註冊處處長及供公眾查閱的文件 .....	V-1

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本[編纂]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[編纂]全文一併閱讀，以確保其完整性。閣下在決定投資於[編纂]之前，應細閱全份[編纂]，包括構成本[編纂]組成部分的附錄。

任何投資均涉及風險。投資於[編纂]的部分獨有風險概述於本[編纂]「風險因素」一節。閣下決定投資[編纂]前，應先細閱該節。

本概要所用的多個詞彙，在本[編纂]「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
<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。

	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
<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>

---

## 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[編纂]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[編纂]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[編纂]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 <sup>(附註3)</sup>	60	48	19,260	10.7	52	17,856	10.4	45	13,530	6.2
房地產開發商 <sup>(附註4)</sup>	515	479	158,180	88.3	537	150,365	87.2	565	191,034	88.0
其他 <sup>(附註5)</sup>	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[**編纂**]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[**編纂**]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[**編纂**]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[**編纂**]第165至166頁「與控股股東的關係－獨立於控股股東」一節及本[**編纂**]第157至164頁「與普邦集團的關係」。

### [**編纂**]前投資者

根據日期均為二零一三年十二月九日的[**編纂**]前投資協議及[**編纂**]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(香港)已獲授

## 概 要

(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[編纂]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[編纂]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[編纂]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><b>49,910</b></u>	<u><b>61,430</b></u>	<u><b>85,906</b></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[**編纂**]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
<b>盈利比率</b>			
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
<b>流動資金比率</b>			
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
<b>資本充足比率</b>			
資本負債比率(%)	1.6	1.1	0.6

有關進一步詳情，請參閱本[編纂]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[編纂]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[編纂]第144至152頁「業務－法律訴訟及合規」一節。

### 上市開支

有關[編纂]的估計開支約為[編纂]港元，其中約[編纂]港元直接來自向公眾發行新股份，並將於[編纂]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[編纂]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[編纂]港元預期將於[編纂]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[編纂]範圍每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元的中位數作出，並假設預期將根據[編纂]發行[編纂]股股份及緊隨[編纂]後[編纂]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

## 概 要

意，本集團截至二零一四年六月三十日止六個月期間，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[編纂]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。

### [編纂]統計數據 (附註1)

[編纂]數目	:	[編纂]股股份(視乎超額配股權而定)
超額配股權	:	最多合共[編纂]股額外[編纂]，相當於初步[編纂]數目[編纂]%
[編纂]架構	:	[編纂]: [編纂]股股份，相當於[編纂][編纂]%(可重新分配)
		[編纂]: [編纂]股股份，相當於[編纂][編纂]%(可重新分配)
[編纂]範圍	:	每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元
每手買賣單位	:	[編纂]股股份

		根據最低指示性	根據最高指示性
		[編纂][編纂]	[編纂][編纂]
		港元計算	港元計算
本公司市值	:	[編纂]港元	[編纂]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>	:	[編纂]港元	[編纂]港元

## 概 要

所得款項用途(假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]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[編纂]所得款項淨額約為[編纂]港元，

- 約[編纂]港元(相當於所得款項淨額約[編纂]%)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[編纂]港元(相當於所得款項淨額約[編纂]%)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[編纂]港元(相當於所得款項淨額約[編纂]%)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[編纂]港元(相當於所得款項淨額約[編纂]%)將用作加大本集團銷售及廣告力度；及
- 餘額約[編纂]港元(相當於所得款項淨額約[編纂]%)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[編纂]第244頁至245頁「未來計劃及所得款項用途」一節。

附註：

1. [編纂]統計數據乃根據[編纂]每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]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[編纂]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[編纂]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[編纂]的報導，其中某些資料可能與本[編纂]所載資料不一致。

## 釋 義

於本[編纂]內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「會計師報告」	指	本[編纂]附錄一所載由申報會計師編製的本公司會計師報告
		<b>[編纂]</b>
「細則」或「組織章程細則」	指	於二零一四年六月三日獲採納的本公司組織章程細則，經不時修訂
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門辦理一般銀行業務的日子，惟(i)星期六或星期日；或(ii)於上午九時正至下午五時正任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號的日子除外
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本化發行」	指	誠如本[編纂]附錄四「有關本公司的其他資料－股東的書面決議案」一節所述，本公司將其股份溢價賬中若干進賬額撥充資本時發行[編纂]股股份
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名人士或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人

---

## 釋 義

---

「公司法」	指	開曼群島公司法(經修訂)，經不時修訂、綜合或以其他方式修改
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	泛亞環境國際控股有限公司(前稱泛亞國際控股有限公司)，於二零一三年十一月二十五日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關聯人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	陳先生、劉先生、CYY及LSBJ
「CYY」	指	CYY Holdings Limited，於二零一三年十一月二十二日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由陳先生全資擁有，並為本公司控股股東
「彌償契據」	指	控股股東以本公司(代表其本身及作為本集團各成員公司的受託人)為受益人於二零一四年六月三日簽署的彌償契據，其詳情載於本[ <b>編纂</b> ]附錄四「其他資料—稅項及其他彌償保證」一節
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人於二零一四年六月三日簽署的不競爭契據，內容有關控股股東以本集團為受益人作出的若干不競爭承諾，其詳情載於本[ <b>編纂</b> ]「與控股股東的關係」一節
「董事」	指	本公司的董事
「Earthasia (BVI)」	指	Earthasia Holdings Limited，於二零一三年十一月二十七日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

## 釋 義

「泛亞(廣州)」	指	泛亞景觀設計(廣州)有限公司，於二零一三年七月三十日根據中國法律成立的有限公司及為泛亞(香港)的全資附屬公司，並為本公司的間接附屬公司
「泛亞(香港)」	指	泛亞環境有限公司，於一九八一年二月二十七日根據香港法例註冊成立的有限公司及為泛亞(上海)的全資附屬公司，並為本公司的間接附屬公司
「泛亞(國際)」	指	泛亞環境(國際)有限公司，於二零零四年六月二日根據香港法例註冊成立的有限公司及為Earthasia (BVI)的全資附屬公司，並為本公司的間接附屬公司
「泛亞(臨空)」	指	泛亞城市規劃設計(上海)有限公司，於二零一三年十一月二十日根據中國法律成立的有限公司及為泛亞(上海)的全資附屬公司，並為本公司的間接附屬公司
「泛亞(馬尼拉)」	指	EA Group International, Inc.，於二零零七年十月十六日根據菲律賓法律註冊成立的有限公司及本公司的間接附屬公司，其已發行股本分別由泛亞(國際)合法持有99.92%權益及劉先生、陳先生、Adjutor Santos Geronimo先生、Eduardo Custodio De Borja先生、Rosanna Derla Dedeles女士、黃隆華先生、王莉琴女士及陳元敬先生各自持有0.01%權益；及Adjutor Santos Geronimo先生、Eduardo Custodio De Borja先生及Rosanna Derla Dedeles女士各自為泛亞(國際)以信託形式持有泛亞(馬尼拉)一股股份，導致於最後可行日期泛亞(國際)實益擁有泛亞(馬尼拉)99.95%的權益
「泛亞(上海)」	指	泛亞景觀設計(上海)有限公司，於二零零四年十二月九日根據中國法律成立的有限公司及為泛亞(國際)的全資附屬公司，並為本公司的間接附屬公司
「泛亞(廈門)」	指	泛亞國際環境設計(廈門)有限公司，於二零一三年三月五日根據中國法律成立的有限公司，其股權由泛亞(上海)及林女士分別擁有75%及25%權益，並為本公司的間接附屬公司

---

## 釋 義

---

「EYT」指 EYT Holdings Limited，於二零零四年七月七日根據香港法例註冊成立的有限公司，其已發行股本由陳先生及劉先生等額擁有

### [編纂]

### [編纂]

「本集團」或「我們」指 本公司及其附屬公司，或倘文義指於本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前任何時間，則為本公司現有附屬公司及由該等附屬公司營運的業務

「香港結算」指 香港中央結算有限公司

「香港結算代理人」指 香港中央結算(代理人)有限公司

「港元」或「港仙」指 香港法定貨幣港元及港仙

### [編纂]

「香港」指 中國香港特別行政區

「香港政府」指 香港政府

「香港法律顧問」指 香港大律師伍穎珊女士

「香港股份過戶登記處」指 本公司的香港股份過戶登記分處[編纂]

「國際財務報告準則」指 國際財務報告準則

「獨立第三方」指 獨立於本公司或其任何附屬公司的任何董事、主要行政人員及主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的聯繫人士，且與彼等概無關聯(定義見上市規則)的人士或公司，而一名「**獨立第三方**」指其中任何一方



---

## 釋 義

---

「內部監控顧問」	指	本公司內部監控顧問信永方略風險管理有限公司
		<b>[編纂]</b>
「 <b>[編纂]</b> 包銷商」	指	<b>[編纂]</b> 的包銷商
「 <b>[編纂]</b> 包銷協議」	指	預期由(其中包括)本公司、控股股東、獨家全球協調人及 <b>[編纂]</b> 包銷商於定價日或前後就 <b>[編纂]</b> 訂立的包銷協議，詳述於本 <b>[編纂]</b> 「包銷－包銷安排及費用－ <b>[編纂]</b> 」一節
「Ipsos」	指	Ipsos Hong Kong Limited，獨立市場調研公司
「Ipsos報告」	指	由本公司委託並由Ipsos編製的有關中國及香港景觀設計服務行業的報告
「最後可行日期」	指	二零一四年六月四日，即本 <b>[編纂]</b> 付印前向本 <b>[編纂]</b> 載入資料的最後可行日期
「上市」	指	股份於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所董事會上市小組委員會
「上市日期」	指	股份於主板首次開始買賣的日期，預期為 <b>[編纂]</b>

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂
「LSBJ」	指	LSBJ Holdings Limited，於二零一三年十一月二十二日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，其由劉先生全資擁有，及為本公司的控股股東
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	聯交所運營的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所創業板且與其並行運作
「章程大綱」或 「組織章程大綱」	指	於二零一四年六月三日獲採納的本公司組織章程大綱，經不時修訂
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部，前稱中華人民共和國建設部
「陳先生」	指	陳奕仁，執行董事兼控股股東
「劉先生」	指	劉興達，執行董事兼控股股東
「田先生」	指	田明，執行董事
「林女士」	指	林可婕，持有泛亞(廈門)25%股權的股東

### [編纂]

## 釋 義

「超額配股權」	指	預期由本公司根據[編纂]包銷協議的條款及條件授予[編纂]包銷商且可由獨家全球協調人(代表[編纂]包銷商)行使的購股權，據此，本公司可能須配發及發行合共最多[編纂]股額外[編纂](相當於[編纂]的初步提呈數目的15%)，以補足[編纂]的超額分配及／或用以履行穩價經辦人歸還根據借股協議所借取證券的責任，其詳情載於本[編纂]「[編纂]的架構及條件」一節
「PBLA」	指	PBLA Limited，於二零一三年十一月二十八日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並為普邦(香港)的全資附屬公司，及於上市前為本公司的控股股東
「菲律賓」	指	菲律賓共和國
「菲律賓公司法」	指	菲律賓公司法
「菲律賓法律顧問」	指	Angara Abello Concepcion Regala & Cruz，本公司菲律賓法律的法律顧問
「菲律賓稅法」	指	菲律賓一九九七年國家內部稅法，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「菲律賓披索」	指	菲律賓法定貨幣菲律賓披索
「中國」	指	中華人民共和國，就本[編纂]而言，不包括香港、澳門及台灣
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政治分支機構(包括省、市及其他地區或地方的政府機關)及其執行部門
「中國法律顧問」	指	金杜律師事務所，本公司中國法律的法律顧問
「前身公司條例」	指	香港法例第32章公司條例，於二零一四年三月三日前不時生效

---

## 釋 義

---

「[編纂]前投資」	指	PBLA根據[編纂]前投資協議及[編纂]前認購協議於本集團的投資，詳述於本[編纂]「與普邦集團的關係」一節
「[編纂]前投資協議」	指	劉先生、LSBJ，陳先生、CYY及普邦(香港)於二零一三年十二月九日訂立的買賣協議，據此，LSBJ及CYY同意向PBLA轉讓1,700股股份及1,400股股份，總代價為91,850,000港元
「[編纂]前認購協議」	指	普邦(香港)與本公司於二零一三年十二月九日訂立的認購協議，據此，本公司已同意以代價15,000,000港元向PBLA配發及發行454股股份
「定價日」	指	就[編纂]釐定[編纂]的日期，預期為[編纂]或前後，但不遲於[編纂]
「廣州普邦」	指	廣州普邦園林股份有限公司，於一九九五年七月十九日根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其股份於深交所上市(股份代號：002663)，及於上市前為本公司的控股股東
「普邦集團」	指	廣州普邦及其附屬公司
「普邦(香港)」	指	普邦園林(香港)有限公司，於二零一三年九月十九日根據香港法例註冊成立的有限公司，並為廣州普邦的全資附屬公司，及於上市前為本公司的控股股東
		<b>[編纂]</b>
「[編纂]包銷商」	指	本[編纂]「包銷」一節所列[編纂]的包銷商

---

## 釋 義

---

「 <b>[編纂]</b> 包銷協議」	指	本公司、控股股東、獨家保薦人、獨家全球協調人及 <b>[編纂]</b> 包銷商於 <b>[編纂]</b> 就 <b>[編纂]</b> 訂立的包銷協議，詳述於本 <b>[編纂]</b> 「包銷」一節
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組安排，其更多詳情載於本 <b>[編纂]</b> 「歷史及公司架構」一節
「S規例」	指	美國證券法項下的S規例
「申報會計師」	指	本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)
「購回授權」	指	股東授予董事以購回股份的一般無條件授權，其進一步詳情載於本 <b>[編纂]</b> 附錄四「有關本公司的其他資料—股東的書面決議案」一節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「購股權計劃」	指	本公司於二零一四年六月三日有條件批准及採納的購股權計劃，其主要條款的概要載於本 <b>[編纂]</b> 附錄四「購股權計劃」一節

## 釋 義

「股份互換協議」	指	Earthasia (BVI)、EYT、陳先生及劉先生於二零一三年十二月二日訂立的買賣協議，據此，EYT、陳先生及劉先生同意向Earthasia (BVI)分別出售泛亞(國際)2,500股、1,750股及750股每股面值1.00港元的股份(相當於泛亞(國際)的全部已發行股本)，代價為本公司分別向CYY及LSBJ配發及發行3,000股及2,000股入賬列作繳足的股份
「股東」	指	不時的股份持有人
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元的普通股
「深交所」	指	深圳證券交易所
「獨家全球協調人」、「獨家賬簿管理人」、「獨家牽頭經辦人」或「 <b>[編纂]</b> 」	指	<b>[編纂]</b> ，根據證券及期貨條例獲准從事第一類(證券交易)及第四類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團，為 <b>[編纂]</b> 的全球協調人、賬簿管理人及牽頭經辦人
「獨家保薦人」或「廣發融資」	指	廣發融資(香港)有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第六類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為上市的保薦人
「平方米」	指	平方米
「穩價經辦人」	指	<b>[編纂]</b>
「借股協議」	指	穩價經辦人與LSBJ預期於定價日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「往績記錄期間」	指	截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度
「包銷商」	指	<b>[編纂]</b> 包銷商及 <b>[編纂]</b> 包銷商

---

## 釋 義

---

「包銷協議」	指	[編纂]包銷協議及[編纂]包銷協議
「英國」	指	英國
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)及其項下頒佈的規則及規例
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「白色申請表格」	指	供擬以申請人本身名義發行有關[編纂]的公眾人士使用的申請表格
「黃色申請表格」	指	供擬將有關[編纂]直接存入中央結算系統的公眾人士使用的申請表格
「%」	指	百分比

本[編纂]所提述的於中國成立的公司或實體的英文名稱以及中國法律及法規的英文標題為其中文名稱或標題的翻譯。如有歧義，概以中文名稱或標題為準。

除非另有說明或文義另有所指，否則本[編纂]的所有數據均截至本[編纂]日期。

---

## 技術詞彙

---

本詞彙表載有本[編纂]所用若干與本集團及本集團業務有關的詞彙解釋。該等詞彙及定義未必與業內所採用的該等標準意義及用法一致。

「建築遴選委員會」	指	建築及有關顧問公司遴選委員會，乃由香港政府成立以正式確立建築及有關顧問公司(其中包括實施政府項目的景觀設計顧問)的委聘及薪酬程序
「建築署」	指	香港政府部門建築署
「樹藝」	指	樹木及其他植物的評估、培養、管理及研究
「水系統」	指	包括池塘、河流、噴泉及與水相關的特徵或元素的管理及開發，如水處理、水循環及水淨化
「房屋所有權證」	指	證明持有人有權使用及佔用建立在中國相關土地上的物業的證書
「年複合增長率」	指	年複合增長率
「甲級資質」	指	風景園林工程設計專項甲級資質
「乙級資質」	指	風景園林工程設計專項乙級資質
「工程設計資質證書」	指	由住房和城鄉建設部頒發的工程設計資質證書，景觀設計公司須取得該資質證書後方能承攬資質證書所載列範圍內的工程設計業務。工程設計資質分類分為一體化工程設計、行業工程設計、專業工程設計及專項工程設計。景觀設計屬於專項工程設計資質類別
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「總樓面面積」	指	總樓面面積



---

## 技術詞彙

---

「硬景觀」	指	景觀的非生物特徵或元素，包括車道、人行道、小路、甲板、瀑布及池塘等
「香港園境師學會」	指	香港園境師學會，根據香港法例第1162章香港園境師學會法團條例第3條註冊成立的香港景觀設計的專業機構
「國際標準化組織」	指	總部設於瑞士日內瓦的非政府組織國際標準化組織，負責評測商業組織的質量管理體系及制定及頒佈國際質量管理標準
「ISO 9001:2008」	指	ISO 9001證書為國際認可的質量管理標準
「園境師註冊管理局」	指	根據園境師註冊條例第3條成立的註冊管理局
「園境師註冊條例」	指	香港法例第516章園境師註冊條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「景觀設計」	指	主要包括分析、規劃、設計及管理自然及建築環境的一種建築形式。景觀設計服務類型包括景觀評估和規劃、細部景觀設計以及對包括基礎設施及公共空間、旅遊及酒店、住宅開發及商業及多用途開發的施工監理及審查及其他相關諮詢服務
「夜景觀(環境照明)」	指	環境主要指室外場地、室外景觀及建築的照明系統，有時也被認為是景觀照明設計
「標識」	指	顯示資料或用作展示的人造標記或其他視覺圖像，如商業或公共顯示標記
「賽瑞國際認證服務」	指	在英國註冊成立的擔保有限公司，經營國際業務及提供管理體系、人員及產品認證
「軟景觀」	指	景觀的生物元素或物質，包括鮮花、植物、青草、樹木及土壤等

## 技術詞彙

---

「專業設計」	指	景觀設計專業項下提供的設計
「風景園林工程設計專項資質」	指	工程設計資質分類下的一類專項工程設計，按資質、技術條件、技術設備與管理要求及獲授權範圍分為甲級資質及乙級資質兩類。詳情請參閱本 <b>[編纂]</b> 「行業概覽」及「法規概覽」各節

## 風險因素

閣下於投資[編纂]前，應仔細考慮本[編纂]所載的所有資料，包括下文所述的風險及不確定因素。本集團的業務、財務狀況或經營業績可能受到任何該等風險的重大不利影響。股份之交易價可能因任何該等風險而下跌，閣下或會失去全部或部分投資。

### 有關我們業務的風險

#### 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

我們的景觀設計業務的盈利能力將取決於項目的服務費，而各項服務費根據潛在項目條款、項目期限、一般市況及將產生的估計成本加溢利釐定。倘估計成本大幅增加，或會令我們服務費的競爭力降低。反之，倘我們制定的服務費過低，則當實際時間及成本於項目實際實施期間超出我們的估計時，我們的盈利能力或會受到重大不利影響。

完成我們承接的景觀設計項目花費的時間及產生的實際成本或會受到超出我們控制範圍以外的多項因素的不利影響，包括客戶要求佈局規劃及其他設計圖紙文件的額外變動、技術要求、與顧問的分歧以及其他不可預見的問題及情況。任何上述因素均可能導致我們的項目延期竣工或成本超支，甚至導致客戶單方終止項目。

在中國，我們可能須根據不同地方法規及規定，向建設局或主管政府機關提交佈局規劃及其他設計繪圖文件以供審批。儘管授出許可證及批文乃由主管政府機關酌情決定，超出我們控制範圍，於提交我們的佈局規劃及其他設計圖紙文件後，如在取得主管政府機關的許可證及批文過程中出現延誤，可能令成本增加或延誤項目進度。未能按照項目規格及質量標準及時完成項目亦可能導致糾紛、合約終止、負債及／或有關項目的回報低於預期。有關延遲或未能竣工及／或客戶單方終止項目或會對我們的業務經營及財務業績造成重大不利影響。

#### 我們未能符合合約訂明的時間表或規定可能導致向客戶支付賠償金

我們幾乎所有的景觀設計項目均受客戶施加的竣工時間表規定限制。倘我們未能符合時間表，我們或須向客戶就其損失支付賠償金。我們的客戶一般要求我們符合我們與彼等之合約中訂明之時間表及規定。視乎各合約的特定條款，賠償金或在出現時間表延誤的情況下，以隨

---

## 風險因素

---

後釐定的一次性款項的形式或按協定比率就每個延誤日期收取。賠償金額可由相關合約中客戶應付的服務費中扣除，而倘上述扣除不足以彌補損失，則客戶有權向我們提出進一步索償。未能符合任何項目的竣工時間表規定可能導致我們支付龐大的賠償金。儘管我們於往績記錄期間及直至最後可行日期並無就此支付任何賠償金或接獲客戶提出的任何索償，然而，我們會對時間表的任何延誤負責，因此須於日常業務過程中在日後向客戶支付賠償金彌補其損失。倘發生上述情況，我們須承擔的尚未釐定的賠償金可能令我們來自相關合約的獲利能力減少或消失，亦可能對我們的流動資金及現金流量造成不利影響，並對我們的業務經營、財務狀況、經營業績、聲譽及前景造成重大不利影響。

### 我們依賴主要管理人員

本集團成功在很大程度上取決於本集團董事、高級管理層及其他管理層成員(包括本集團項目主管)整體的不斷努力。有關本集團董事及高級管理層的詳情，請參閱本[編纂]「董事、高級管理層及僱員」一節。無法保證該等主要管理人員或員工將不會自願終止受僱於本集團。流失任何主要管理人員或員工可能不利於我們經營取得持續成功。我們的持續成功亦將取決於我們能否吸引及留聘合資格員工以管理我們現有營運以及我們的未來增長。我們可能無法成功吸引、吸納或留聘所需員工，此情況可能會對我們增長及有效擴展的能力造成負面影響。

### 我們的營運十分倚重穩定的合資格僱員

我們認為招聘、獎勵及留聘合資格僱員是我們作為景觀設計公司的成功之道。我們的成功部分取決於我們能否吸引、留聘及鼓勵足夠數目的合資格僱員。於最後可行日期，54名僱員乃來自多個司法權區(包括中國、香港、英國、美國、加拿大及澳洲)的註冊園境師、規劃師、建築師及工程師。就景觀設計服務行業而言，我們的若干項目團隊成員已取得(其中包括)下列資質(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)。為就業務營運及擴展計劃吸引、留聘及鼓勵足夠數目的合資格僱員，我們正在制定及實施一系列僱員招聘及留聘激勵措施。我們每月提供在職會議及研討會並向新進僱員提供招聘培訓。若我們未能成功實施全部或任何該等激勵措施，或如實施，該等激勵措施無法全面或在我們預定時間框架內取得預期效果，則我們可能無法按商業上合理的成本招聘、鼓勵及留聘足夠數目具備所需專業資格的僱員。我們未能擁有及留聘足夠的合資格僱員可能延誤我們的擴充計劃或導致僱員流失率提高，任何一種情況均可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。此外，爭相羅致合資格僱員亦可能導致我們須支付更高工資，從而增加勞工成本。

---

## 風險因素

---

### 我們的工作範疇受限於取得特定專業資質

我們提供予客戶的工作範疇將受限於取得特定專業資質。根據《建設工程勘察設計資質管理規定》及中國其他適用法律及法規，企業須具備風景園林工程設計專項資質，方可正式提交施工佈局規劃或其他設計圖紙文件。我們所提供的工作範疇將受限於適用的法律及法規，故將影響我們的業務營運。即使本集團已於二零一二年三月取得乙級資質，我們或仍面臨客戶的要求超出允許範疇的境況。我們的經營業績或會因我們無法將我們的服務擴充至資質以外範疇而受到不利影響。

### 我們本身或會委聘分包顧問承接我們項目工程的若干部分，及分包顧問的工作表現或非我們所能控制

景觀設計項目或需設計及其他相關顧問服務以外的服務，其中部分將需特定專業資質。視乎客戶需求及項目要求，我們或會委聘具有特定專業資質的分包顧問，承接項目的若干工作。該等工作或會涵蓋水系統設計、標識設計、夜景觀(環境照明)設計、樹藝、結構、電氣及機械服務。尤其是我們亦獲委聘向中國主管政府機關正式提交施工文件或其他相關文件的任何項目，我們於二零一二年三月前與具乙級資質的分包顧問合作。倘我們須委聘分包顧問及與彼等進行單獨委聘，屆時我們將須根據各項因素審核及甄選有關分包顧問，包括分包顧問的經驗(如其工作案例及參與項目)、先前委聘的表現、所擁有的相關資質以及客戶的推薦意見。

我們不能保證該等分包顧問所提供服務的質量及我們不能向閣下保證我們對分包顧問的工程及表現的監督足以控制彼等工程的質量。倘我們的分包顧問未能符合我們或客戶的質量及其他施工標準以及中國與香港的有關法例法規規定的標準，則我們或須對第三方及客戶承擔法律責任。與整治分包顧問造成的任何問題有關的費用或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

另外，倘我們不能與任何分包顧問保持合作關係或及時在同等或更優惠條件下取得替代者，或無法找到，我們的工程進度可能延遲，我們可能違反我們合約的條款，任一情形或所有情形或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

根據我們與分包顧問的合約，彼等須就我們可能因彼等不合格的工程或違反合約而蒙受的任何虧損或損失向我們作出彌償。然而，我們不能向閣下保證我們不會就該等外包工程牽涉進任何法律索償，以及我們不會因分包顧問造成的損失或損害向第三方及客戶承擔責任。如

---

## 風險因素

---

第三方就有關外包工程對我們提起訴訟，我們可能需為抗辯有關索償產生成本和投入資源。我們因分包顧問的任何作為或不作為或對其提供服務不滿意而產生的成本和費用，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### **我們不時可能因營運業務或其他方面而涉及法律及其他訴訟，繼而或會面臨重大損失**

我們在多方面可能不時接獲來自客戶、其他顧問、分包顧問及有關服務的其他各方的申索。有關申索可能由於延遲交付佈局規劃及其他設計圖紙文件、工程質量並未令客戶滿意及有關佈局規劃及其他設計圖紙文件或工程籌備中所使用的任何材料的版權或其他知識產權的事宜。另一方面，我們於必要時或會為保障我們的利益(包括使用我們的註冊商標)而提出法律訴訟。有關詳情，請參閱本[編纂]「業務－法律訴訟及合規」一節。

我們已就若干類別的索償投購保險。然而，對我們提出的索償不一定由保險涵蓋，並受到相關各方磋商或法院判決或有關仲裁當局裁決所影響，而有關索償之結果或對我們不利。倘有關索償超出我們的保險範圍的範疇及／或限制，我們或須被迫承擔額外的巨額費用，從而可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### **為達致客戶規格要求，我們產生的成本或會超出預期**

於我們的景觀設計工程施工過程中，我們的客戶或會要求我們對我們繪製的任何佈局規劃及其他設計圖紙文件進行修訂或更改。對佈局規劃及其他設計圖紙文件進行一定程度的更改一般為議定工程範圍的一部分，並計入我們委聘的服務費內。超出工程議定範圍的任何額外修訂將收取客戶與我們議定的額外費用。

然而，無法保證我們的客戶將不會對議定的更改範圍提出異議，亦無法保證客戶與我們能夠就額外更改工程收費的費率達成協議。倘客戶與我們釐定及議定的額外更改工程費率大幅低於我們考慮任何更改工程的影響後評估各項目損益的原先估計，則我們的經營業績可能受到不利影響。倘無法達成協議且我們並無因更改工程獲得報酬，或會與客戶產生合約糾紛，並可能因相關項目產生法律費用等額外成本，從而對我們的盈利能力、經營業績、流動資金及財務狀況造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 我們依賴與客戶業務關係的維繫

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自老客戶，分別佔我們截至二零一一年、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總收入約56.8%、60.6%及58.0%。我們與大部份客戶均維持了一至五年的業務關係。具體而言，於往績記錄期間，來自五大客戶的收入分別佔截至二零一一年、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約18.5%、15.5%及18.4%，且我們與彼等平均擁有三年以上的業務關係。我們的營銷團隊與現有客戶保持聯繫，並告知客戶本集團的近期發展(包括已完成項目的概念及設計)。

儘管我們努力開展營銷及推廣工作，惟概不保證該等客戶將持續按本集團可接納的費用委聘我們提供服務，或本集團日後可維持與彼等的業務關係。倘本集團未能挽留該等客戶，或擴大我們的客戶基礎，我們的業務、經營業績、盈利能力及流動資金或會受到不利影響。

### 我們客戶按工程進度向我們付款，概不能保證我們獲準時及全數支付工程進度款

我們一般參考所提供景觀設計服務階段(通常由觀念設計至建設完工)收取客戶的工程進度款。上述款項中的一部分(一般介乎應付予我們的總服務費的5%至10%)通常由我們的香港客戶保留，並於保養或缺陷責任期屆滿後發放。有關詳情，請參閱本[編纂]「業務－完成－付款」一節。

無法保證客戶於服務完成或在部份情況下於保養或缺陷責任期屆滿後會及時向我們悉數支付工程進度款。倘客戶未能及時悉數匯款，或會對我們的日後流動資金狀況產生不利影響。

### 我們過往財務資料的趨勢未必能反映日後的財務表現

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，我們的收入分別約為179,200,000港元、172,400,000港元及217,000,000港元。同期，我們的純利分別約為34,300,000港元、25,900,000港元及37,800,000港元。

我們過往的業績可能無法反映我們未來的表現。我們的財務及經營業績可能無法符合公開市場分析員或投資者的預期，該等情況可能引致日後的股價下跌。我們於不同期間的收入、開支及經營業績可能因多項超出我們控制範圍的因素而有所分別，包括整體經濟狀況、香港及中國的特定事宜或監管以及我們能否控制成本及經營開支。潛在投資者不應依賴我們的過往業績以預測我們股份的未來表現。

---

## 風險因素

---

### 我們的設計資質證書須續期

景觀設計服務供應商須持有工程設計資質證書方具備風景園林工程設計專項資質，以於中國合法從事需將相關設計圖紙提交給主管政府部門審批的景觀設計項目。我們亦須註冊為建築遴選委員會的景觀設計類別項下的上市顧問，以為香港政府承建景觀設計項目。有關進一步詳情，請參閱本[**編纂**][**法規概覽**]一節。

我們於二零一二年三月取得乙級資質，到期日為二零一七年三月，且須於其訂明的期限屆滿前60日續期。地方當局於審核資質證書續期申請時或會考慮申請人過往是否符合法例、法規、制度及技術準則、申請人的信用記錄及申請人的合資格僱員是否符合資質標準等因素。我們不能保證資質證書將持續續期，亦不能保證資質證書不會撤銷或除名。倘我們日後不能取得、重續或維持資質證書，或我們的資質證書被撤銷或除名，我們的景觀設計業務或會受限，及我們的業務及財務狀況或會受到重大不利影響。

### 我們的經營業績倚重中國物業市場的表現

我們的業務及前景倚重物業市場，尤其是中國物業市場的表現。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，我們分別約100.0%、96.1%及91.3%的收入來自我們的中國項目。尤其是，於二零一三年十二月三十一日，我們合共擁有522個尚未竣工的項目，其中，451個項目位於中國。該等451個項目的餘下合約金額約為359,600,000港元，構成所有尚未竣工項目的餘下合約總額約82.8%。此外，有11個項目已授予本集團惟尚未開展。合約總額約14,700,000港元的所有該等項目均位於中國。該等尚未竣工或開展的項目詳情，請參閱本[**編纂**][**業務一覽**]一節。董事認為，本集團所承接的各類物業項目(包括住宅開發、商業及多用途開發、基礎設施及公共空間以及旅遊及酒店)有可能面臨中國物業市場表現不佳的風險。

由於我們預期將繼續加大在中國的市場滲透率，故我們的業務仍將倚重中國的物業市場表現。中國物業市場可能受本地、地區、國內及全球因素所影響，包括經濟及財務狀況、地方市場的投機活動、物業供需、物業買家有無其他投資選擇、通脹、政府政策、利率及可獲得的資本。中國整體或我們營運或預期營運所在城市的任何市場低迷可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。



---

## 風險因素

---

中國物業需求在過去數年一直快速增長。然而，有關增長往往伴隨市況波動及價格波動。尤其是，中國政府可通過實施行業政策及其他經濟措施，對中國物業市場的發展直接及間接造成重大的影響。因此，無法保證物業開發項目及價格將持續以過往水平增長或不會下跌。若干或會影響中國經濟發展繼而影響物業市場發展的潛在因素包括：

- 人民幣升值；
- 對中國物業市場一直過熱及可能形成地產「泡沫」的擔憂。而中國政府已採取措施防止中國物業市場過熱及控制中國的通脹率，該等措施可能導致市況變動，包括價格不穩定及中國物業供需之間失衡；及
- 再次發生二零零八年全球金融危機導致全球資本市場劇烈波動。因此，銀行及其他信貸提供者限制新信貸融資投放，並在續訂現有信貸融資時要求更多抵押品及更高定價。鑒於中國經濟愈發依賴全球經濟，中國融資的供應及成本亦受到全球低迷及世界主要經濟體衰退的影響。

物業供過於求或中國物業需求或價格潛在下跌均可能對我們的現金流量、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們無法保證，中國政府不會實施進一步措施控制物業市場增長，或中國經濟及物業行業不會出現重大負面變動。任何該等變動可能對我們的收入及盈利能力造成重大不利影響。

### 我們未必能夠就股份派付任何股息

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，我們分別宣派股息約32,300,000港元、14,400,000港元及15,100,000港元。我們亦於二零一四年一月十四日宣派股息35,000,000港元。我們不能向閣下保證我們未來將宣派或派付股息，及有意投資者應注意過往所宣派及派付的股息金額不應被用作釐定日後股息的參考或基準。任何將予宣派的股息的派付以及金額將由董事酌情決定，並將取決於我們日後的營運及盈利、資本需要及盈餘、整體財務狀況、合約限制以及董事視為相關的其他因素。

我們自經營附屬公司收取的股息亦可能受新法律獲通過、新法規獲採納或現有法律及法規的變動或詮釋或實施，以及其他非我們所能控制的事件影響。中國法律規定，股息派付僅可自按中國會計準則計算的可分派純利中撥付，而中國會計準則在許多方面有別於其他司法權區的公認會計準則。此外，我們的信貸融通的限制性條文或我們可能於日後訂立的其他協議，亦

---

## 風險因素

---

可能限制各經營附屬公司向我們作出分派的能力。因此，該等對我們主要資金來源及用途的限制可能影響我們向股東派付股息的能力。

### 我們可能無法適應新設計時代或特定地方的本地設計偏好

景觀設計服務行業快速發展。我們需要不斷適應新行業趨勢，包括設計偏好改變、新模式、新技術及新政府法規。每當出現該等變動時，我們即作出評估及致力調整我們的業務及營運，以維持及穩固我們於業內的地位。無法保證我們對新趨勢及設計偏好的調整將廣受客戶接受，倘我們未能如此，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們未必能在中國其他地區成功經營

我們計劃在我們幾乎或毫無經營經驗的若干中國地區物色及開發新商機，包括青島、重慶、南昌、南寧及海南。我們計劃經營業務的該等中國地區的營商環境、市況、消費者喜好及自主消費模式可能與我們現有的營運不同。該等地區的消費者未必熟悉我們的品牌，及我們或需透過在廣告及促銷活動上投入較原計劃者更大的資金在相關市場樹立品牌知名度。我們可能較難在新地區招聘、培訓及留聘與我們有相同營商哲學及文化的合資格僱員。

無法執行我們的中國市場擴展計劃，可能對我們的業務、增長、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 無法保證我們日後的計劃將會實施

我們計劃繼續通過發展專業服務(包括標識、夜景觀(環境照明)、水系統及樹藝設計)擴大我們的服務範圍。現有擴展計劃擬定的擴展步伐較以往急速。擴展可能對管理人員以至營運、技術、財務及其他資源產生龐大需求。我們的擴展計劃亦將在相當程度上要求我們在更大的經營網絡內維持一貫的服務質素，並在更大及更加多元化的僱員基礎上保存我們的企業文化，以確保我們的品牌不致因所提供服務質素下降(不論屬實際上或觀感上)而受損。

為管理及支持增長，我們可能需要改善現有營運及行政系統以及財務及管理控制。我們的持續增長亦有賴我們招聘、培訓及留聘額外合資格管理人員以及其他行政、銷售及市場推廣人員的能力，尤其是在我們拓展至更廣泛的服務範圍時。為配合增長，我們需要繼續管理我們與分包顧問及客戶的關係。上述所有舉措均要求管理層付出大量精神及努力，並支付不菲的額外開支。我們無法向閣下保證我們將能夠有效及高效地管理任何未來增長，倘力有不逮，可

---

## 風險因素

---

能對我們把握新商機的能力造成重大不利影響，繼而可能對我們的業務及財務業績造成重大不利影響。

### **我們或會蒙受保險未涵蓋的若干損失**

於最後可行日期，我們已投購我們認為就我們的業務規模及類型而言屬慣例，且與我們經營所在司法權區的標準商業慣例相符的保險。有關我們所持保單的更多詳情，請參閱本[編纂]「業務－保險」一節。然而，現存多類我們可能招致但無法投保或我們相信在商業上難以投保的損失，例如聲譽受損。此外，我們應付的保費取決於多個因素，包括我們承接的景觀設計項目的範圍及合約金額以及我們在保險公司索賠的記錄。無法保證我們應付的保費日後不會上漲。倘我們須就未承保的損失或承保損失超出保險限額範圍的金額及索償負責，或我們應付的保費大幅上漲，我們的業務及經營業績或會受到重大不利影響。

### **我們或會面臨第三方侵犯、盜用知識產權或提出其他申索，以及面臨我們的企業形象受損，而可能對我們的業務造成不利影響**

於最後可行日期，我們在中國及香港已分別註冊11個及1個我們認為對業務而言屬重大的商標。我們亦正在中國申請註冊一個商標。我們相信，我們的商標及其他知識產權對我們的成功至關重要。我們或會倚賴版權、商標、專利、保密政策、保密及與僱員、客戶及其他各方訂立的其他合約安排保護我們的知識產權。景觀設計方案及圖紙等其他知識產權將受保密協議保護。我們不能向閣下保證我們將能夠發現我們的知識產權在未經授權的情況下遭盜用或採取適當、充分及及時的措施保護我們的知識產權。此外，我們可能無法在我們的商標及知識產權註冊以外的其他國家有效防止在未經授權的情況下盜用有關商標或其他知識產權。倘未經許可而使用我們的知識產權，或會對我們的聲譽產生負面影響，及我們的業務或會受到重大不利影響。

另一方面，我們無法保證第三方不會對我們提出侵權索賠。我們或會不時面臨有關侵犯版權或商標，或挪用創新構想或設計，或其他專利知識產權侵權行為的法律訴訟及索償。任何有關索償（不論是否有充份理據）均會令我們捲入費時及費用高昂的訴訟或調查，分散大量管理及人力資源，或禁止我們使用重要的內容或圖紙或其他知識產權，導致出現貨幣負債或以其他方式幹擾我們的經營。於最後可行日期，除「業務－法律訴訟及合規」一節所披露者外，董事並不知悉有任何聲稱我們侵犯專利知識產權而向我們提出或極可能提出的索償。

有關我們的知識產權（如商標）的詳情，請參閱本[編纂]附錄四「本集團的知識產權」一節。

---

## 風險因素

---

### 我們未能向 閣下保證我們可維持經營活動現金流入淨額

由於景觀設計業務的性質使然，在我們收到客戶付款前須全部付清所產生的開支的項目早期，我們或會不時錄得經營現金流出淨額。工程進度款將由客戶於項目開工後參考我們議定的時間表支付，因此，特定項目的現金流量將隨著項目推進逐漸轉變為累計現金流入淨額。有關進度付款的詳情，請參閱本[編纂]「業務－完成－付款」一節。然而，有關進度付款的條款乃當本集團首次與客戶訂立服務協議時與彼等釐定，且概不保證本集團能一直估計及準確令所產生的實際成本與付款條款相符。本集團或會遭遇所產生的實際成本及與客戶的付款條款的不符，這將導致現金流出及其後對現金流量狀況造成不利影響。

我們於任何特定期間內會同時進行多個景觀設計項目，故某個特定項目的現金流出未必會由其他項目的現金流入所補償。倘我們承接眾多大型項目(於某一特定時間點在沒有其他項目現金流入的情況下需要初期成本)，則我們相應的現金流量狀況可能受到不利影響。無法保證我們的營運將產生足夠現金流量滿足日後的營運及資金需求。

### 我們租賃的部分物業未必具有完善的法律所有權且我們使用的物業租賃未必已妥善登記

於最後可行日期，我們在中國租賃23處物業，總樓面面積合共約為4,853.2平方米。在該等23處重要租賃物業中，三處物業的業主未能向本集團出示房屋所有權證。該等物業的總樓面面積合共約為2,280.8平方米，佔所有租賃物業總樓面面積約47.0%。該等三處物業全部作辦公室用途。由於未能出示該等物業的所有權證書，我們租賃協議的有效性或會受到質疑。倘租賃協議被中國相關部門視為無效或倘業主並無持有有效所有權，則我們或須搬遷辦公室。此外，我們並無向相關中國機構登記11份租賃協議，其中五份作辦公室用途及六份作員工宿舍用途。據中國法律顧問告知，並無登記該等租賃協議將不會影響該等租賃的有效性，但不能對抗第三人提出的善意申索。倘我們未能捍衛該等申索，我們或須搬遷辦公室。有關詳情，請參閱本[編纂]「業務－物業」一節。在須搬遷辦公室的情況下，我們將會產生額外成本，業務或會暫時中斷。

### 我們未能為其外國僱員繳納社會保險供款或會令我們根據中國相關法律及法規支付未繳款項及罰金

於往績記錄期間及直至二零一四年二月，我們於中國的主要經營附屬公司泛亞(上海)未能為其外國僱員開設賬戶及繳納社會保險供款。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，未繳社會保險供款分別約為人民幣300,000元、人民幣

---

## 風險因素

---

1,100,000元及人民幣1,100,000元。截至二零一四年二月二十八日止兩個月，未繳社會保險供款約為人民幣700,000元。

根據自二零一一年十月十五日起生效的《在中國境內就業的外國人參加社會保險暫行辦法》，倘用人單位未能為其外國僱員開設賬戶及繳納社會保險供款，相關社會保險部門或會要求該用人單位於規定期間內為其外國僱員開設賬戶及於規定期間內欠繳之日起支付社會保險供款的未繳款項，亦會要求及責令按日加收未繳款項0.05%的滯納金。倘用人單位未能於規定時間內開設賬戶或繳納社會保險供款，則會處以供款總額一至三倍的罰款。詳情請參閱本[編纂]「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」一節。

於二零一四年二月，我們已為現有外國僱員開設賬戶。然而，有關社會保險部門或會要求支付二零一四年二月前的未繳款項，且其亦會要求我們繳納滯納金。倘我們未能相應繳納該等金額，我們或會進一步責令處以總額一至三倍的額外罰款，因此，我們的業務營運及財務狀況或會受到不利影響。

### **我們乃在財務方面依賴附屬公司分派的控股公司，倘不及時分派甚至不分派，可能對我們的業績造成不利影響**

我們為控股公司，及透過營運附屬公司經營絕大部份業務。我們的現金及融資需要主要依靠我們的業務產生的收入、我們在中國的全資營運附屬公司的分派及其他付款，包括向股東派發股息、償還任何我們可能產生的債務及支付經營開支所需資金。倘我們的中國附屬公司日後產生債務，規管債務工具可能限制其向我們作出分派的能力。

此外，相關中國法例及規例僅容許中國附屬公司動用根據中國會計準則及規例釐定的可供分派純利(如有)派付股息。根據適用中國法例及規例，我們旗下每間中國附屬公司每年須根據中國會計準則將其除稅後溢利撥入一般儲備金，上限為註冊資本的50%。我們的中國附屬公司可按該等中國附屬公司的酌情決定及根據其組織章程細則，將部分除稅後溢利分配至僱員福利、花紅及發展基金。儘管向該等儲備或基金作出的分配乃源自中國附屬公司的除稅後純利，該等儲備或基金不得用作股息分派。因此，我們的中國附屬公司以股息、貸款或墊款形式向我們或旗下任何其他附屬公司作出分派的能力受到限制。我們旗下中國附屬公司向我們或旗下任何其他附屬公司作出分派的能力受到限制，可能會令為融資需求提供資金(包括向股東派發股息)的能力受到重大不利限制。

---

## 風險因素

---

### 根據中國稅法，應付我們海外投資者的股息、出售我們股份所得收益及轉讓我們於中國附屬公司的股權可能須繳納預扣稅

根據企業所得稅法(全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零八年一月一日生效)(「**中國企業所得稅法**」)，收入，包括但不限於中國境內的外資企業向其屬於非居民企業的海外投資者(在中國境內並無機構或經營場所)應付的股息、利息、租金、版權費及轉讓物業收益或該等收入與中國境內機構或經營場所無關，將須繳納10%的預扣稅，惟倘有關非居民企業註冊成立所在司法權區與中國訂有稅務條約，且訂明預扣稅的稅率較低及有關優惠待遇獲稅務機關批准則除外。根據有關安排，為避免中國與香港雙重徵稅，現時香港非居民公司如直接擁有中國境內的外資企業股權不少於25%，其股息適用實際預扣稅率為5%。

同樣，倘有關「非居民企業」投資者轉讓我們於中國附屬公司的股份或股權變現之任何收益被視作來自中國境內資源的收入及／或我們被視作中國「居民企業」，則亦須繳納10%的中國所得稅。有關「居民企業」之定義，請參閱本[**編纂**]**「風險因素－有關我們業務的風險－我們可能被視作中國納稅居民且我們可能須就我們的全球收入繳納中國稅項」**一節。倘我們須根據中國企業所得稅法就我們應向屬於「非居民企業」的海外股東派付的股息預扣中國所得稅，或倘閣下須就轉讓我們的股份而繳付中國所得稅，則閣下投資於我們的股份的價值可能會受到重大不利影響。尚無法確定倘我們被視為中國「居民企業」，我們股份持有人能否就中國與其他國家或地區簽訂的所得稅條約或協議申請優惠待遇。

### 我們可能被視作中國納稅居民且我們可能須就我們的全球收入繳納中國稅項

根據中國企業所得稅法，於中國境外成立的企業而其「實際管理機構」位於中國境內，即被視為中國「居民企業」，須就全球收入按25%的稅率繳納中國企業所得稅。實施細則將「實際管理機構」一詞界定為「對企業的生產及業務經營、人事、財會、物業及其他方面執行基本及整體管理及控制職能的組織」。中國企業所得稅法及其實施規則語焉不詳，尤其在確定中國來源收入方面。我們不能向閣下保證本公司不會根據中國企業所得稅法被視為中國居民企業，並須就其全球收入按25%的稅率繳納中國企業所得稅。倘中國稅務機關其後決定本公司應分類為居民企業，根據中國企業所得稅法，非中國股東將須就我們應付的股息及出售股份的收益繳納10%的預扣稅。任何有關稅項可能減少閣下投資於我們股份的回報。

## 風險因素

### 日後轉讓我們非中國附屬公司的股權在透過其非中國控股公司間接轉讓我們中國附屬公司股權的稅務影響方面可能產生不確定性

根據國家稅務總局於二零零九年十二月頒佈並追溯至由二零零八年一月一日起生效的《關於加強非中國居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(「**國家稅務總局第698號通知**」)，倘非居民企業透過出售境外非公開控股公司的股權，間接轉讓中國居民企業的股權(或間接轉讓)，而該境外控股公司位於以下稅務管轄區：(i)實際稅率低於12.5%或(ii)對其居民境外所得不徵所得稅，非居民企業(即轉讓人)應將該間接轉讓向中國居民企業所在地主管稅務機關通報。根據「實質重於形式」原則，如果境外控股公司缺乏合理的商業目的，且為減少、規避或遞延繳納中國稅項而設立，則中國主管稅務機關可能會否定境外控股公司的存在。因此，源自有關間接轉讓的收益可能須按最高10%的稅率繳納中國預扣稅。國家稅務總局第698號通知同時規定，倘非中國居民企業按低於公平市值的價格向關聯方轉讓其於中國居民企業的股權，有關稅務機關有權對交易的應課稅收入進行合理調整。

國家稅務總局第698號通知的應用存在不確定因素。有關機關尚未頒佈任何正式條文或正式宣佈或申明計算外國稅務司法權區實際稅率的方法，而向有關中國居民企業主管稅務機關通報間接轉讓的程序及形式仍未確切制定。此外，概無就釐定境外投資者是否已採取舞弊安排以減少、規避或遞延繳納中國稅項的方法發出正式聲明。日後我們可能進行涉及公司架構變動的交易。我們不能向閣下保證，中國稅務機關不會酌情調整任何資本收益及向我們施加報稅責任，或要求我們就中國稅務機關對此的調查提供協助。對我們的股份轉讓徵收的任何中國稅項或對有關收益的任何調整，均會導致我們產生額外費用，並可能對閣下於我們的投資價值造成負面影響。

### 我們面臨終止客戶與其他方簽訂的總合約或其出現其他不利變動的風險

於往績記錄期間，本集團已承接623名客戶(主要為政府、公共機構及房地產開發商)的901份各類合約。於該等客戶中，48名為其他客戶(包括建築公司、工程公司及建設公司)，彼等可能與其他人士訂立總合約，而本集團的服務將受終止相應總合約所規限。就該等客戶而言，本集團已承接63個項目，佔於往績記錄期間承接項目總數約7.0%。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，本集團源自該等其他客戶的收入佔已確認總收入約1.0%、2.4%及5.8%。尤其是，於二零一三年十二月三十一日，本集團合共有522個尚未竣工的項目，其中有42個項目乃與該等其他客戶訂立，包括建築公司、工程公司及建設

---

## 風險因素

---

公司。該等42個項目的餘下合約金額約為50,600,000港元，佔所有尚未竣工項目的餘下合約總額約11.7%。

本集團並非訂約方之總合約是否終止受多項我們無法控制的因素規限。無法保證總合約日後不被訂約方終止。此外，我們的客戶須待從彼等自有客戶收取相應款項後方會向我們支付服務費。因此，倘任何總承包商終止其與終端客戶訂立的總合約或違反其於總合約項下的義務，我們可能會面臨無法就我們已經完成的工程收取服務費的風險。我們可能已向特定項目分配資源及時間且我們可能無法確保及時以類似條款自其他客戶獲得景觀設計項目，因而充分利用我們的產能。我們可能無法就總承包商因違反與我們訂立的合約成功索賠。因此，我們的經營業績、財務狀況及業務將會受到不利影響。

### 我們未能向 閣下保證我們可維持流動資產淨值

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，我們的流動資產淨值分別約為42,300,000港元、52,800,000港元及76,900,000港元。

儘管我們於往績記錄期間錄得流動資產淨值，但我們不能向 閣下保證我們於未來將可保持此狀況或我們未來不會錄得流動負債淨額。任何流動負債淨額狀況令我們面臨流動資金風險。我們日後的流動資金、應付款項的付款，以及償還到期的尚未償還債務將主要取決於我們能否自經營活動維持足夠現金流入或自金融機構獲取融資。於最後可行日期，我們於日常業務過程中在應付賬款及短期銀行貸款到期時，在結清應付賬款或短期銀行貸款展期方面並無遭遇任何流動資金的問題。然而，我們不能向 閣下保證我們將一直能募集到必要的資金，在短期借款到期時再為該等借款提供資金，並為我們的資本承擔提供資金。

能否持續獲取融資取決於各種因素，例如市況、景觀設計服務行業信貸的整體可獲取性、我們的信貸能力以及客戶及貸方的情緒。倘我們無法支付流動負債或流動負債的融資成本增加，可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及增長前景造成重大不利影響。有關更多詳情，亦請參閱本[編纂]「財務資料－影響本集團經營業績及財務狀況的因素」一節。

### 我們捲入糾紛或訴訟

我們面臨由我們的客戶、第三方顧問、員工及其他工程方提出申索或訴訟的風險。於往績記錄期間，我們在有關我們景觀設計業務的營運中已遇到數宗針對我們的申索及訴訟。該等申索涉及工資、商標侵權、不公平競爭、虛假宣傳及聘用。有關進一步資料，請參閱本[編纂]「業務－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」一節。倘任何



---

## 風險因素

---

針對我們提出的申索超出我們保險承保的範圍及／或承保限額，我們的財務狀況或會受到不利影響。此外，該等申索或會引致負面宣傳或媒體覆蓋或指控，儘管不準確，其後仍可能對我們的聲譽及業務形象造成不利影響。我們未能向閣下保證我們能盡量降低任何潛在、現有或未決糾紛或訴訟對我們業務營運造成的所有不利影響。

### 有關我們行業的風險

#### 我們面臨來自其他市場參與者的激烈競爭

由於進入門檻較低，景觀設計服務行業競爭異常激烈。我們的品牌與地方、全國及全球品牌競爭。部分競爭者可能較我們擁有更多財務、市場推廣、管理及其他資源。我們與其他景觀設計公司在景觀設計服務種類及質素、服務定價，以及我們所提供的服務質素方面進行競爭。我們的若干競爭者可能擁有：

- 更多財務及其他資源；
- 更齊全的服務種類；
- 更大的定價靈活性；
- 更強大的品牌認知度；或
- 更成熟及穩定的客戶群。

因此，我們可能無法提供與我們的競爭者所提供者類似或更優的服務，與我們競爭者同樣有效地推廣我們的服務或以其他方式成功應對競爭壓力。我們無法向閣下保證我們的策略將仍具競爭力或該等策略將於日後繼續獲得成功。競爭不斷加劇會導致定價壓力以及市場份額的流失，任何一種情況均可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

#### 全球經濟可能受到嚴重急性呼吸道綜合症再次爆發或豬流感及禽流感等其他流行性疾病爆發的不利影響，繼而影響我們的項目

亞洲若干國家已遭遇嚴重急性呼吸道綜合症、禽流感等流行病及火災、洪災、暴風雪及地震等自然災害，已對中國及亞洲其他國家的經濟造成不利影響。全球爆發新的流感病毒H1N1(世界衛生組織於二零零九年六月宣佈的一種流行病)亦對全球許多國家造成影響。

---

## 風險因素

---

倘任何國家爆發或反覆發生流行性疾病或自然災害或H1N1進一步蔓延或突變導致香港、中國或全球爆發我們無法控制的更嚴重的H1N1，可能影響經濟並導致我們的業務中斷，從而對我們的營運及財務業績造成不利影響。

### 全球金融危機對我們的目標客戶造成負面影響

二零零八年全球金融危機及近期歐洲主權債務危機引發資本市場動盪不安及全球市場衰退。由於我們的目標客戶可能因市場波動而受到不利影響，因此對景觀設計服務的需求可能減少。此外，倘我們若干現有客戶因財務緊縮而終止與我們的合約，我們的經營及財務業績或會受到不利影響。

### 我們的業務運營受中國政府政策及法規的廣泛影響。任何政策或法規變動均可能令我們招致巨額合規成本

我們須遵守繁多的國家、省級及地方政府法規、政策及管制。住房和城鄉建設部、商務部、國家外匯管理局、國家稅務總局及中國國土資源部等中央政府機關以及省級與地方機關及機構對中國各行各業的多個方面進行監管，其中包括以下方面：

- 取得、維持及重續景觀工程設計資格；
- 城鄉區域建設規劃；
- 審核及審批作建設用途的佈局規劃；
- 成立外資企業或更改其股東；
- 外匯；及
- 稅項、關稅及費用。

與該等法例及法規有關的負債、成本、責任及規定可能屬重大，亦可能延遲或打斷我們的工程進度。我們的運營未能符合相關法例及法規可能導致我們的運營中斷，繼而對我們的業務、前景、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，無法保證相關政府機構不會更改有關法例或法規，或實施額外或更嚴謹的法例或法規。遵守有關法例或法規可能令我們承擔重大資本開支或其他責任或負債。

完善健康與安全法例及法規、加強執法及環境、健康與安全問題或過往污染所產生的財產損害或人身傷害的索償等其他事態發展，可能妨礙或限制我們的部分運營，令我們承擔巨額

---

## 風險因素

---

的合規開支、遵守補救規定或承擔民事或刑事責任。任何有關法例、法規、執法或私人索償均可能對我們的業務、財務狀況、現金流量、前景及經營業績造成重大不利影響。

### 有關中國的風險

#### 中國的政治經濟形勢或會對我們的業務造成重大不利影響

中國經濟在多方面與大部分發達國家經濟不同，包括政府干預程度、發展水平、增長率、外匯管制、融資機會及資源分配等。經濟下滑或可支配收入下降均令顧客更謹慎消費，可能導致客戶量或客戶人均收入減少，或會對我們的收入造成不利影響。

中國經濟過去三十年來快速發展，但這種發展在不同期間無論是在地域及經濟各行業間均出現不平衡現象。我們不能向閣下保證中國經濟將持續增長，或倘有增長，有關增長將會穩定及平均，亦不能保證經濟出現放緩時不會對我們的業務造成負面影響。例如，部分由於全球危機對金融服務及信貸市場的影響及其他因素，中國按年實際國內生產總值增長率由二零零七年第二季度錄得的11.9%下降至二零零八年第四季度的6.8%。因此，中國政府自二零零八年九月起(其中包括)開始透過降低利率及下調銀行的法定準備金率，放寬宏觀經濟措施及貨幣政策。此外，於二零零八年十一月，中國政府宣佈一項人民幣4萬億元的經濟刺激方案。然而，中國政府於二零一零年內六度提高存款準備金率，每次提高0.5%，以控制中國經濟的增長。我們不能向閣下保證中國政府會否於日後採取任何措施刺激中國經濟增長及所採納的措施是否行之有效。此外，即使有關措施可令中國整體經濟長期受惠，惟倘有關措施減低我們客戶的可支配收入，或減弱其消費意欲，則可能對我們構成不利影響。

#### 政府管制外幣兌換可能影響閣下投資股份的價值

中國政府對人民幣兌換外幣實施管制，在若干情況下甚至管制向中國境外匯款。於往績記錄期間，我們的業務營運一直集中於中國市場且未來我們亦將持續如此。因此，我們主要按人民幣收取來自中國景觀設計業務的收入。外幣供應不足可能限制我們的中國附屬公司匯出足夠外幣以向我們派付股息或作出其他付款，或以其他方式償還其以外幣計值的債務的能力。按中國現行外匯法規，若符合若干程序規定，經常賬戶項目(包括溢利分配、利息支付及貿易相關交易產生的開支)可以外幣付款而毋須經國家外匯管理局事先批准。然而，將人民幣兌換成外幣及向中國境外匯款以支付資本開支(如償還以外幣計值的貸款)，則須經主管政府機關批

---

## 風險因素

---

准。中國政府亦可酌情限制日後使用外幣進行經常賬戶交易。倘外匯管制制度妨礙我們取得足夠外幣以應付我們的貨幣需求，我們未必能以外幣向我們的股東派付股息。

### 有關香港的風險

#### 香港的經濟狀況或會對我們的表現及財務狀況造成不利影響

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，我們在香港的項目所帶來的收入分別佔我們收入約零、2.9%及7.2%。我們擬於[編纂]完成後發掘及捕捉香港的景觀設計業務的商機。倘香港的經濟環境因發生超出我們控制範圍的事件(例如本地經濟下滑、天災、爆發傳染病或恐怖襲擊等)而轉壞，或當局採納對我們或整個行業施加額外限制或負擔的規例，我們的整體業務及經營業績可能受到重大不利影響。

#### 香港的政治環境狀況或會對我們的業績及財務狀況造成不利影響

香港為中國特別行政區，根據香港基本法「一國兩制」原則享有高度自治。然而，我們並不能保證「一國兩制」的原則及現階段的自治水平得以落實。由於我們部分營運業務位於香港，故倘任何此等政治安排出現變動，將對香港經濟穩定構成即時威脅，繼而對我們的經營業績及財務狀況構成直接及負面影響。

#### 港元貶值可能會影響我們的財務狀況及經營業績

自一九八三年十月十七日起，港元一直以7.80港元兌1.00美元的匯率與美元掛鈎。概無跡象顯示香港政府有意取消或改變掛鈎匯率安排。然而，倘該等安排改變或美元估值於國際貨幣市場上波動，則港元估值可能受嚴重影響，或甚至出現貶值。目前，我們的部分收入以港元計算，但部分開支則以港元以外的貨幣支付。倘港元因任何原因貶值，我們的財務表現及流動資金狀況均可能受到不利影響，而所產生的開支可能因而大幅上升。

---

## 風險因素

---

### 有關股份及[編纂]的風險

#### 我們的控股股東與其他少數股東之間存在潛在利益衝突

緊隨[編纂]及資本化發行後，我們的控股股東將合共實益持有約[編纂]%的股份（假設超額配股權未獲行使且不計及根據購股權計劃而可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）。我們的控股股東的利益或不同於其他股東的利益。

我們的控股股東可對決定提呈股東批准的任何公司交易或其他事宜（包括合併、整合及出售全部或大部分資產、董事選舉及其他重大公司行動）的結果行使重大影響力。倘彼等的利益一致並聯合投票，則我們的控股股東亦將有權阻止或促致控制權變動。未經部分或全部控股股東同意，我們可能無法訂立對我們有利的交易。我們不能保證控股股東會完全按我們的利益行事或以有利於我們的方式解決利益衝突。我們控股股東的利益可能與少數股東的利益不同，控股股東可自由按照其利益投票。

#### 股份過往並無市場以及股份的流通性及市價或會波動

[編纂]前，我們的股份並無存在公開市場。我們已向聯交所申請批准股份上市及買賣。無法保證上市將導致股份於[編纂]後形成活躍及流通的公開交易市場。此外，由於本集團的收入、盈利及現金流量出現變化或任何其他發展（不論由於季節性銷售額波動或任何其他原因）等因素可能影響股份將會成交的數量及價格，股份價格及成交量或會波動。

#### 發行新股份或股本掛鈎證券或會導致股權攤薄

日後，我們可能需要額外籌措資金以撥付我們日後計劃所需資金，且不論是否與現有營運、擴張銷售點或其他方面有關。倘透過發行新股本或股本掛鈎證券而非按現有股東的相應比例籌措額外資金，則(a)現有股東於本公司的持股權益可能會下降，及／或(b)該等新發行證券可能擁有優於現有股東於股份的權利、優先權或特權。

#### 任何主要股東進一步出售股份或大幅減少股份投資可能對股價產生不利影響

本公司日後發行證券或任何主要股東出售股份，或認為上述發行或出售或會發生，均可能對股份當前市價造成負面影響。我們的控股股東及PBLA持有的股份有若干禁售期。詳情請

---

## 風險因素

---

參閱「包銷－包銷安排及費用－[編纂]－承諾」一節。我們無法保證主要股東現時或日後不會出售彼等持有的股份。

### 截至二零一四年六月三十日止六個月及截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務表現或會受到非經常性上市開支的不利影響

有關[編纂]的估計非經常性上市開支總額(不包括包銷費用及佣金)約為[編纂]港元，其中約[編纂]港元乃直接來自發行新股份及將入賬列作自權益扣除以及約[編纂]港元乃自合併全面收益表扣除。上市開支3,700,000港元乃自截至二零一三年十二月三十一日止年度的合併全面收益表扣除，及約[編纂]港元預期將於截至二零一四年十二月三十一日止年度的合併全面收益表扣除，佔截至二零一三年十二月三十一日止年度的除稅前溢利54,200,000港元的[編纂]%。董事預期，截至二零一四年六月三十日止六個月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受到上述估計非經常性上市開支的重大不利影響，且未必可與我們過往財務表現比較。

### 統計數字及行業資料可能有多個來源，未必可靠

本[編纂]載有的資料及統計數據乃摘錄自多種可公開取得的政府官方及其他刊物，通常被認為可靠。然而，我們無法保證該等刊物的質素及可靠性。雖然我們董事及獨家保薦人已合理審慎地確保本[編纂]所載有關事實及統計數據乃準確地轉載，但我們並無獨立核實該等事實及統計數據。本公司、獨家全球協調人、獨家保薦人、獨家牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事及顧問或任何其他參與[編纂]的各方概無就該等事實及統計數據的準確性作出任何聲明，而該等事實及統計數據或與其他資料並非一致，亦未必為完備或為最新資料。由於收集方法可能有缺陷或無效、所公佈的資料與市場慣例有分別以及其他問題，本[編纂]所載的事實及統計數據未必準確，或不可與不同時期就其他經濟體所編撰的事實及統計數據作比較，故此不應過分依賴。此外，我們不能向閣下保證該等數據乃按與其他地方相同的基準或準確程度陳述或編撰。

### 本[編纂]所載前瞻性陳述存在風險

本[編纂]內的資料載有若干前瞻性陳述及有關本集團的資料，該等陳述及資料乃以董事的信念及董事根據現有資料所作假設為根據。於本[編纂]內，「相信」、「認為」、「估計」、「預期」及類似用詞，如與本公司或本集團或董事有關，乃用以展示為(其中包括)前瞻性陳述。該等陳述反映董事就(其中包括)日後事件提出的現時意見，並會涉及若干風險、不明朗因素及假

---

## 風險因素

---

設，包括本[編纂]所述的風險因素。倘出現其中一項或多項此等風險或不明朗因素，或倘相關假設證明不正確，我們的財務狀況或會受到不利影響，並與本招股章程所述相信、認為、估計或預期的情況有重大分別。

**由於本公司於開曼群島註冊成立，而根據開曼群島法對少數股東保護可能與根據香港或其他司法權區之法例進行保護有所區別，故投資者於行使股東權利時或會遇到困難**

本公司於開曼群島註冊成立，其事務須遵守細則、公司法及開曼群島適用的普通法規管。開曼群島法例可能有別於香港或投資者可能身處的其他司法權區的法例。因此，少數股東可能無法享有根據香港或該等其他司法權區法例享有的相同權利。開曼群島有關保護少數股東的法例概要載於本[編纂]附錄三。

**投資者應細閱整份[編纂]，不應依賴報章報道或其他媒體所載有關我們及[編纂]的任何資料**

謹此嚴正提醒閣下不應依賴報章報道或其他媒體所載有關我們及[編纂]的任何資料。於本[編纂]刊發前，或會有關於[編纂]及我們的報章及媒體報道。該等報章及媒體報導可能提述並非本[編纂]所載的若干資料，包括若干經營及財務資料與預測、估值及其他資料。我們並無授權在報章或媒體披露任何該等資料，且概不就任何該等報章或媒體報道或任何該等資料或公佈是否準確或完整承擔任何責任。我們概不就任何該等資料或公佈是否合適、準確、完整或可靠作出任何聲明。如果任何該等資料與本[編纂]所載資料不符或相悖，我們概不就此承擔任何責任，且閣下不應依賴該等資料。

---

## 前瞻性陳述

---

本[編纂]載有屬重大風險及不確定因素性質的前瞻性陳述，包括本[編纂]所述的風險因素。前瞻性陳述可按「可能」、「將會」、「應會」、「或會」、「可能會」、「相信」、「預期」、「預測」、「擬」、「計劃」、「持續」、「尋求」、「估計」等字眼或此等字眼的反義或其他類似詞彙予以辨識。前瞻性陳述的例子包括(但不限於)本集團對業務策略、開發活動、估計及預測、有關未來業務的預期、毛利、盈利狀況、競爭及規例影響所作的陳述。

前瞻性陳述乃以本集團目前對業務、經濟及其他未來狀況的預期及假設為基礎。本集團概不能保證該等預期及假設最終將正確。儘管該等前瞻性陳述乃經董事審慎周詳考慮後作出，該等陳述反映管理層現時對未來事件的看法，受若干風險、不確定因素及假設影響，包括本文件所述的風險因素。倘出現一項或多項風險或不確定因素，或倘證實基本假設不準確，或會對本集團的財務狀況造成不利影響，可能令實際業績與預計、相信、估計或預期所述的出現重大差異。因此，該等陳述並非對過往事實的陳述，亦非對未來表現的擔保或保證，故閣下不應過度依賴該等前瞻性陳述。

可能引致實際業績與該等前瞻性陳述內所述者存在重大差異的重要因素包括(但不限於)地區、國家或全球政治、經濟、商業、競爭、市場及監管環境及以下各項：

- 本集團現有及未來業務能否取得成功；
- 本集團能否實現及管理已規劃好的業務擴張；
- 本集團能否挽留高級管理團隊成員及招攬合資格及經驗豐富的新團隊成員；
- 本集團能否保持競爭力及營運效率；
- 本集團對財務狀況的預期；
- 香港、中國及本集團提供服務的其他司法權區有關景觀設計服務行業的法律、規例及規則；及
- 本[編纂]「風險因素」一節所述的其他因素。

本集團在本[編纂]作出的任何前瞻性陳述僅就其作出之日而作出。可能致使本集團的實際業績有所出入的因素或事件可能不時出現，而本集團不可能對其全部作出預測。根據適用法律、規則及規例的規定，我們概不會就更新任何前瞻性陳述(無論是因新資料、日後發展或其他原因)承擔任何責任。本提示聲明適用於本[編纂]所載的所有前瞻性陳述。



---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

[編纂]

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

[編纂]

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

[編纂]

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

[編纂]

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 董事

姓名	居住地址	國籍
<b>執行董事</b>		
劉興達	香港 跑馬地 桂成里18號 誠和閣 1座19A室	中國
陳奕仁	香港 新界 錦上路 元崗新村50號 富銀花園二期 23座1樓	中國
田明	中國 上海 長寧區 茅台路295弄 7號402室	中國
<b>非執行董事</b>		
Michael John Erickson	中國 北京 朝陽區 青年路西里 5號院4號樓 10樓1-1101室	澳洲
馬力達	中國 上海 閘北區 延長中路600弄 1號201室	中國
黃婭萍	中國 廣州 海珠區 新港東路 雅芝街11號 801室	中國

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 獨立非執行董事

談葉鳳仙	香港 北角 和富道36號 明暉大廈 B座 6樓B2室	中國
黃宏泰	10340A Walnut CIR Cupertino, CA 95014 United States	中國
王雲才	中國 上海 楊浦區 本溪路168弄 2號1301室	中國

有關本集團董事及高級管理層之進一步詳情，請參閱「董事、高級管理層及僱員」。

### 參與[編纂]的各方

獨家保薦人	廣發融資(香港)有限公司 香港 德輔道中189號 李寶椿大廈 29-30樓
獨家全球協調人、 獨家賬簿管理人及 獨家牽頭經辦人	[編纂]

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

聯席牽頭經辦人

[編纂]

本公司法律顧問

有關香港法律：  
希仕廷律師行  
香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈5樓

有關香港法律：  
伍穎珊女士  
大律師  
香港  
中環  
紅棉路8號  
東昌大廈  
2203A及B室

有關中國法律：  
金杜律師事務所  
中國  
上海  
淮海中路999號  
上海環貿廣場寫字樓一期16-18樓

有關菲律賓法律：  
Angara Abello Concepcion Regala & Cruz  
22/F, ACCRALAW TOWER  
2nd Avenue Corner 30th Street  
Crescent Park West  
Bonifacio Global City, 0399 Taguig  
Metro Manila  
Philippines

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

	有關開曼群島法律： Appleby 香港 中環 康樂廣場1號 怡和大廈2206-19室
獨家保薦人及包銷商的法律顧問	有關香港法律： [編纂]
	有關中國法律： [編纂]
核數師及申報會計師	安永會計師事務所 執業會計師 香港 中環 添美道1號 中信大廈22樓
物業估值師	艾華迪評估諮詢有限公司 香港 灣仔 告士打道151號 安盛中心807室
收款銀行	[編纂]



---

## 公司資料

---

註冊辦事處	Clifton House 75 Fort Street P.O. Box 1350 Grand Cayman KY1-1108 Cayman Islands
香港總部、總辦事處及 主要營業地點	香港 銅鑼灣 告士打道262號 鵬利中心11樓 1101-2室
公司網址	www.ea-dg.com (此網站所載資料並不構成本[編纂]的一部分)
公司秘書	陳志卿女士 (HKICPA, ACCA) 香港 鴨脷洲 海怡路2號 海暉閣 2座32樓B室
授權代表	陳志卿女士 (HKICPA, ACCA) 香港 鴨脷洲 海怡路2號 海暉閣 2座32樓B室  陳奕仁先生 香港 新界 錦上路 元崗新村50號 富銀花園二期 23座1樓
替任授權代表	田明先生 中國 上海 長寧區 茅台路295弄 7號402室

---

## 公司資料

---

	劉興達先生 香港 跑馬地 桂成里18號 誠和閣 1座19A室
<b>合規顧問</b>	廣發融資
<b>審核委員會</b>	黃宏泰先生(主席) 談葉鳳仙女士 王雲才先生 馬力達先生
<b>薪酬委員會</b>	黃宏泰先生(主席) 王雲才先生 談葉鳳仙女士 陳奕仁先生
<b>提名委員會</b>	劉興達先生(主席) 王雲才先生 談葉鳳仙女士
<b>開曼群島股份過戶登記總處</b>	[編纂]
<b>香港股份過戶登記處</b>	[編纂]
<b>主要往來銀行</b>	東亞銀行(中國)有限公司(徐家匯分行) 中國 上海市 徐匯區 南丹東路396號

## 公司資料

---

興業銀行股份有限公司(上海南外灘分行)  
中國  
上海市  
黃埔區  
製造局路584號

香港上海滙豐銀行有限公司(銅鑼灣分行)  
香港  
駱克道463-483號  
銅鑼灣廣場2期1樓

東亞銀行有限公司(石塘咀分行)  
香港  
西環  
石塘咀  
皇后大道西484-496號  
新安大樓地下I及J號

## 行業概覽

下文一節的資料部分取自各種公開的政府來源、市場數據提供商及其他獨立第三方來源。此外，本節及[編纂]其他章節所載資料摘錄自由Ipsos編製供載入本[編纂]的委託報告，亦稱Ipsos報告。詳見本節下文「資料來源」一段。本集團認為，本節資料來源乃有關資料的合適來源，並已合理審慎地摘錄及重述有關資料。本集團並無理由認為，有關資料存在虛假或具誤導性，或遺漏任何事實造成有關資料存在虛假或具誤導性。除Ipsos對Ipsos報告所載資料進行獨立核實外，本集團董事、獨家保薦人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人、包銷商或任何參與[編纂]的人士並無獨立核實有關資料，亦無對其準確性發表任何聲明。

### 資料來源

本集團委聘獨立市場研究公司Ipsos對中國及香港景觀設計服務行業作出分析及報告，費用為399,800港元。本集團認為，支付費用並不影響Ipsos報告所下結論的公正性。本節所載資料及統計數據乃摘錄自Ipsos出具的報告，亦稱Ipsos報告。Ipsos為一間獨立市場研究公司及諮詢公司。其為於一九七五年在法國巴黎成立的Ipsos SA的一部分，並自一九九九年起的在巴黎證券交易所(紐約泛歐證交所—巴黎)上市。二零一一年十月，Ipsos SA收購思緯市場資訊有限公司，成為全球第三大研究公司，全球僱員人數約為16,000人，遍佈85個國家。Ipsos的研究涉及市場概況、市場規模、佔有率及分部分析、分佈及價值分析、競爭對手追蹤及企業情報。

Ipsos報告所載資料獲取方式為數據及情報收集，包括：(i)案頭研究；(ii)客戶諮詢；及(iii)通過訪問中國及香港的行業專家(如園境師及學者、主要競爭對手及景觀設計服務客戶等)的初步研究。

Ipsos報告採用下列假設：

- 假設於預測期內經濟維持穩定增長；
- 假設於預測期內並無外部衝擊，如將影響中國及香港景觀設計服務供需的金融危機；
- 假設中國及香港景觀設計服務需求穩定，且有更多市場競爭者湧入市場；及
- 估計中國物業開發總投資的2%用於景觀設計，而實際施工將佔大部分開支，於用於景觀設計的總投資的2%中，支付予景觀設計服務供應商的比例大約介於5%至10%。

---

## 行業概覽

---

分析Ipsos報告的市場規模及預測模型時考慮以下參數：

- 自二零零八年至二零一三年中國及香港的國內生產總值增長及通貨膨脹增長率；
- 自二零零八年至二零一三年中國及香港的商用、住宅及公共區域的竣工建築數量；
- 自二零零八年至二零一三年中國及香港的商用及住宅地產的銷售價值或投資價值；
- 自二零零八年至二零一三年中國及香港的城市規劃或開發的支出增長；
- 自二零零八年至二零一三年中國過往城市化率；
- 自二零零八年至二零一三年香港過往通貨膨脹率；及
- 自二零零八年至二零一三年中國及香港的基礎設施及環境的支出增長。

### IPSOS報告所載資料的可靠性

本集團認為，本節採用的資料來源可靠，原因為資料乃摘錄自Ipsos報告。本集團認為，Ipsos報告可靠且不具誤導性，皆因Ipsos乃一間獨立的著名專業研究機構，在其專業領域內擁有豐富經驗。

### IPSOS報告中的未來預測

部分摘錄自Ipsos報告的分析性結論包括未來預測。經計及下列因素後，獨家保薦人及本集團認為，有關資料屬可靠、準確且不具誤導性：

- (a) Ipsos為一間獨立的著名專業研究機構，在其專業領域內擁有豐富經驗；
- (b) 景觀設計服務行業普遍使用Ipsos編製的報告；及
- (c) 儘管Ipsos報告載有中國及香港的景觀設計服務行業發展預測，但其並不載有本公司未來表現的預測。

董事合理審慎地確認，就彼等所知，自Ipsos報告有關數據日期起，並無發現市場資料出現重大不利變動，而可能對本節所載資料作出限定、與之矛盾或產生影響。

---

## 行業概覽

---

### 景觀設計服務行業

景觀設計指設計戶外環境及於設計中整合植物、建築物及其他輔助項目，同時考慮環境、社會及審美效果。其通常包括景觀評估和規劃、細部景觀設計、景觀施工文件及景觀施工監理及審查。該等服務或會適用於各類不同的項目，涵蓋基礎設施及公共空間、旅遊及酒店、住宅開發及商業及多用途開發。

下表載列景觀設計服務行業所涉及景觀設計服務的類型及描述：

景觀設計服務類型	景觀設計服務描述
景觀評估和規劃	– 根據生態及自然科學基礎對大面積土地及景觀視覺質量作系統分析
細部景觀設計	– 進一步細化的設計過程，包括概念設計、制定可行的總體規劃、方案設計規劃、擴初設計圖及最終施工規劃
景觀施工文件	– 交付施工圖紙及規格以及有關施工指引及預期質量標準的技術資料
景觀施工監理及審查	– 監督景觀設計項目整體施工進程。一般將會進行實地考察，監督工程進度並確保符合客戶的要求、工程日程及所有適用的法定要求

資料來源：中國風景園林學會；美國風景園林師協會(American Society of Landscape Architects)

## 行業概覽

### 中國景觀設計服務行業

#### 中國景觀設計服務

##### 資質

中國景觀設計服務供應商主要有一個資質標準，即「風景園林工程設計專項資質標準」(「專項標準」)。誠如住房和城鄉建設部根據《關於印發《工程設計資質標準》的通知》所刊發，資質進一步劃分為甲級資質及乙級資質。

下表載列資質類型、資質標準描述及於二零一三年十二月三十一日擁有資質的服務供應商數量：

資質類型	資質標準描述	服務供應商數量
甲級資質	<ol style="list-style-type: none"><li>資質<ul style="list-style-type: none"><li>獨立法人實體</li><li>註冊資本不得低於人民幣3,000,000元</li><li>完成至少五項中等規模的景觀設計工程項目或至少三項大型景觀設計工程項目</li></ul></li><li>技術條件<ul style="list-style-type: none"><li>配備符合專項標準所載標準及數量的人員及設備</li><li>所擁有的首席設計師或首席工程師(i)具備大學學歷；(ii)在景觀設計領域具有十年以上經驗；(iii)持有高級專業技術職稱；及(iv)管理不少於三項中等規模的景觀設計項目，其中兩項為大型景觀設計項目</li><li>所擁有的非註冊技術人員(i)持有中級專業技術職稱；及(ii)負責不少於兩項中等規模的景觀設計項目，其中一項為大型景觀設計項目</li></ul></li><li>技術設備及管理要求<ul style="list-style-type: none"><li>配備必要技術設備及固定工作場所</li><li>建立系統的企業管理制度、標準、質量管理體系及文件系統</li></ul></li><li>授權範圍<ul style="list-style-type: none"><li>允許承接任何類型或規模的景觀設計項目</li></ul></li></ol>	222

## 行業概覽

資質類型	資質標準描述	服務供應商數量
乙級資質	<ol style="list-style-type: none"><li>資質<ul style="list-style-type: none"><li>獨立法人實體</li><li>註冊資本不得低於人民幣1,000,000元</li></ul></li><li>技術條件<ul style="list-style-type: none"><li>配備符合專項標準所載標準及數量的人員及設備</li><li>所擁有的首席設計師或首席工程師(i)具備大學學歷；(ii)在景觀設計領域具有八年以上經驗；(iii)持有中級專業技術職稱；及(iv)負責不少於兩項中等規模的景觀設計項目</li><li>所擁有的非註冊技術人員(i)持有中級專業技術職稱；及(ii)負責至少兩項中等規模的景觀設計項目</li></ul></li><li>技術設備及管理要求<ul style="list-style-type: none"><li>配備必要技術設備及固定工作場所</li><li>在技術、營運、人力資源、財務及文件方面有完備的管理制度</li></ul></li><li>授權範圍<ul style="list-style-type: none"><li>任何投資金額不超過人民幣20,000,000元的景觀設計項目</li></ul></li></ol>	1,403

於二零一二年三月二十一日，本集團取得上海市城鄉建設和交通委員會授予的乙級資質。據中國法律顧問告知，由於具備有關風景園林工程設計專項資質，本集團的服務範圍因而擴展至承接建築工程設計服務，而施工文件背書須提交主管政府機關。詳情請參閱本[編纂]「業務－本集團的主營業務」一節。

### 中國景觀設計服務行業市場

自二零零八年至二零一三年期間，景觀設計服務行業的總收入自二零零八年的約104億港元增至二零一三年的約342億港元，年複合增長率約為26.9%。總收入增長主要由於中國基礎設施及公共空間項目產生的收入所帶來的強勁增長所致。截至二零一三年十二月三十一日止年度，基礎設施及公共空間項目應佔景觀設計服務行業總收入的份額約為231億港元，佔該年度景觀設計服務行業總收入約67.5%。



## 行業概覽

年份	旅遊及酒店		基礎設施及公共空間		住宅開發		商業及多用途開發		總計	
	收入 (十億港元)	佔總收入 比例(%)	收入 (十億港元)	佔總收入 比例(%)	收入 (十億港元)	佔總收入 比例(%)	收入 (十億港元)	佔總收入 比例(%)	收入 (十億港元)	佔總收入 比例(%)
二零零八年	0.6	5.6%	6.5	61.9%	3.1	30.1%	0.3	2.4%	10.4	100.0%
二零零九年	0.7	4.8%	9.0	66.2%	3.6	26.6%	0.3	2.3%	13.7	100.0%
二零一零年	0.9	3.2%	21.5	77.6%	4.9	17.7%	0.4	1.5%	27.6	100.0%
二零一一年	0.7	2.9%	16.8	67.7%	6.7	26.9%	0.6	2.4%	24.8	100.0%
二零一二年	0.9	2.9%	20.6	69.0%	7.6	25.5%	0.8	2.6%	29.9	100.0%
二零一三年	1.0	2.9%	23.1	67.5%	9.1	26.7%	1.0	3.0%	34.2	100.0%
二零零八年至二零一三 年年複合增長率(%)	10.6%		28.8%		24.1%		27.2%		26.9%	
二零一四年預測	1.1	2.9%	25.4	66.8%	10.3	27.1%	1.2	3.2%	38.1	100.0%
二零一五年預測	1.2	2.9%	28.2	66.1%	11.8	27.6%	1.5	3.5%	42.7	100.0%
二零一六年預測	1.4	2.9%	31.3	65.4%	13.4	28.0%	1.8	3.7%	47.9	100.0%
二零一七年預測	1.6	2.9%	34.4	64.6%	15.2	28.4%	2.1	4.0%	53.3	100.0%
二零一八年預測	1.8	2.9%	39.1	63.9%	17.7	28.9%	2.6	4.3%	61.2	100.0%
二零一四年預測至二零 一八年預測年複合增 長率(%)	13.1%		11.4%		14.5%		21.3%		12.6%	
二零零八年至二零一八 年預測年複合增長率 (%)	11.9%		19.7%		18.8%		24.1%		19.3%	

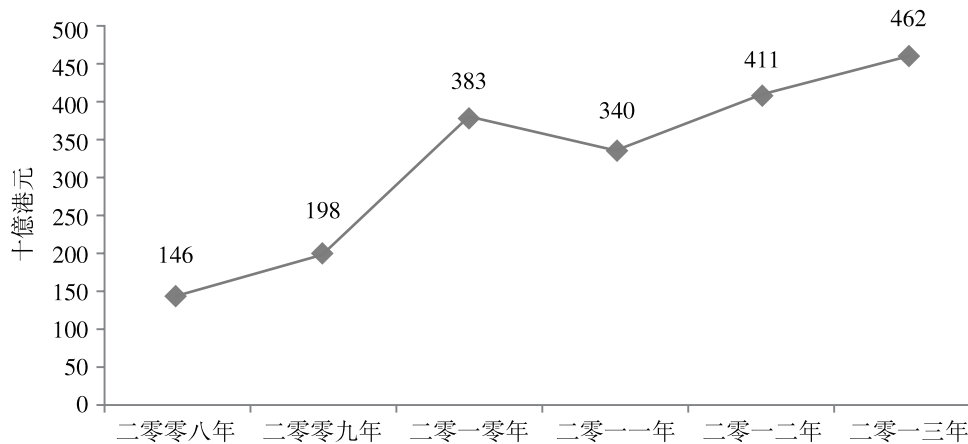
資料來源：來自中國國家統計局的二零零八年至二零一三年的歷史數據以及來自Ipsos研究及分析的二零一四年預測至二零一八年預測的預測數據

基礎設施及公共空間項目產生的收入增長乃因中國政府頒佈的綠化政策及中國的城市化所致。一九九二年，中國國務院頒佈中國城市綠化條例，此乃規範中國景觀設計服務行業管理的第一部法例。其推廣了城市綠化及城市綠化的先進技術，且建立了提供景觀設計服務的資質體制。二零一二年十一月，住房和城鄉建設部頒佈關於促進城市園林綠化事業健康發展的指導意見，進一步要求於二零二零年前根據城市園林綠化評估標準所規定的一級及二級國家標準，將發達地區的綠化比率分別提升至35%及31%。於二零一二年，中國僅約30%的城市達到國家標準。為達致中國法定標準，有關環保及綠化的政府支出於過往數年有所增加，並預期持續增長。

除有利的政府政策外，另一推動因素為有關城市規劃的政府支出(其將包括基礎設施及公共空間項目、市政項目及旅遊基礎設施項目)增加。有關城市規劃的政府總支出由二零零八年約1,460億港元增加至二零一三年約4,620億港元，年複合增長率約25.9%。

## 行業概覽

有關城市規劃的政府支出

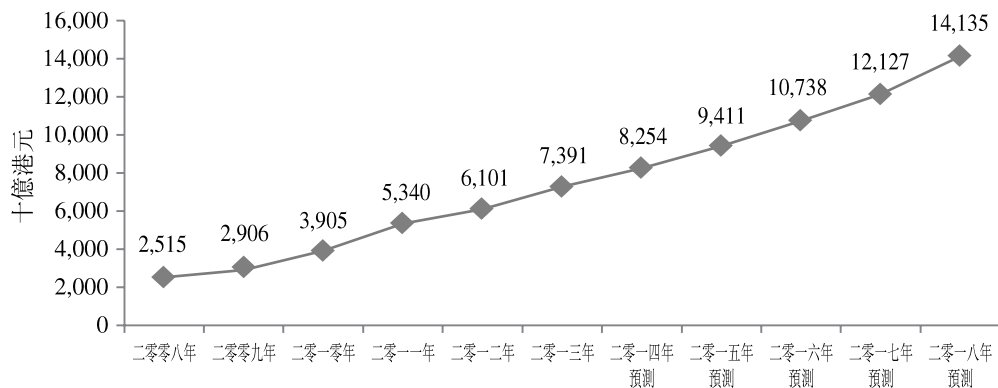


資料來源：來自中國國家統計局的二零零八年至二零一三年的歷史數據；Ipsos研究及分析

附註：有關城市規劃的政府支出包括中國基礎設施及公共空間項目、市政項目及旅遊基礎設施項目。

中國住宅地產市場及商業地產市場的迅猛發展亦成為景觀設計服務需求持續增長的市場動力。自二零零八年至二零一三年，住宅開發項目已成為景觀設計項目中第二大創收類型；自二零零八年至二零一三年，商業及多用途開發項目產生的收入錄得第二高年複合增長率，約為27.2%。

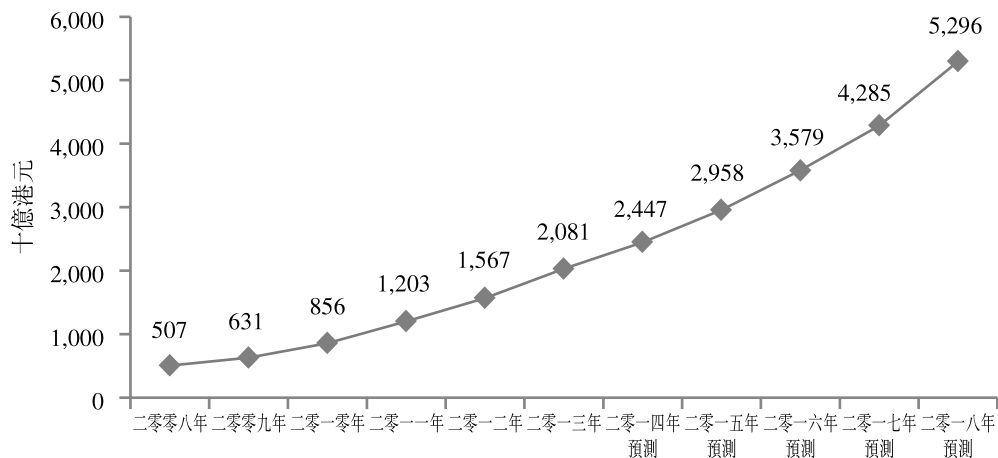
住宅地產投資價值



資料來源：來自中國國家統計局的二零零八年至二零一三年的歷史數據；來自Ipsos研究及分析的二零一四年預測至二零一八年預測的預測數據

## 行業概覽

商業地產投資價值



資料來源：來自中國國家統計局的二零零八年至二零一三年的歷史數據；來自Ipsos研究及分析的二零一四年預測至二零一八年預測的預測數據

縱觀景觀設計服務行業的住宅開發項目以及商業及多用途開發項目產生的收入增長，自二零零八年至二零一三年，住宅地產市場投資總價值以年複合增長率約24.1%增長，而自二零零八年至二零一三年，商業地產市場投資總價值以年複合增長率約32.6%增長。

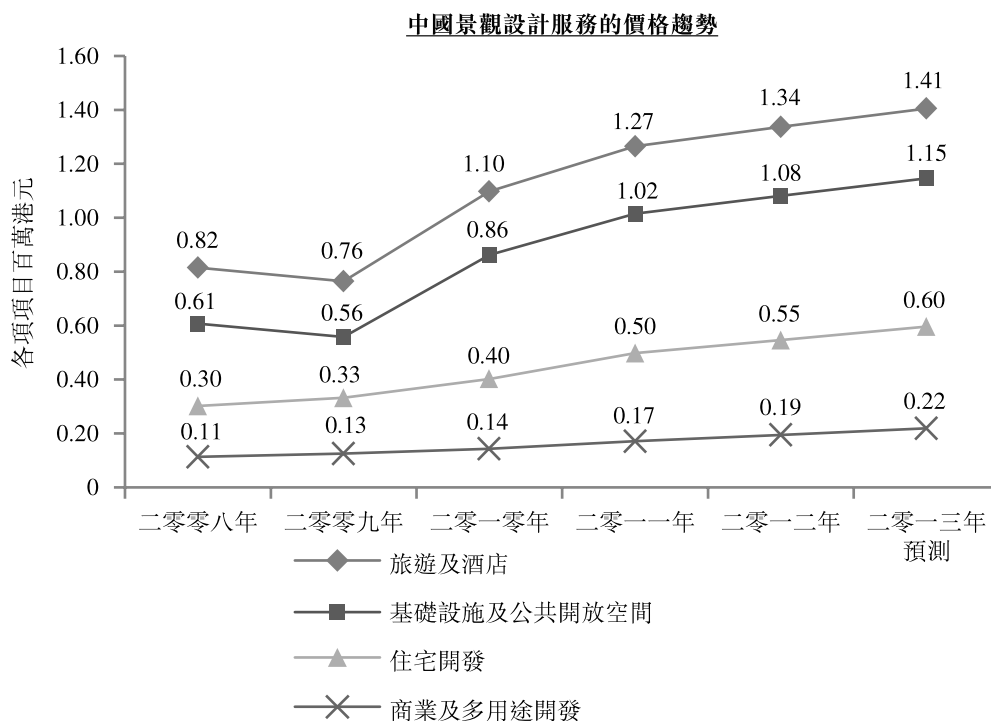
中國政府通過抑制投資需求規管住宅地產市場，同時推動終端住戶需求及支持總人口超過千萬人的城市相關供給。因此，房地產管控措施的效果將被持續升溫的住宅地產需求所抵銷，估計住宅地產市場投資總價值自二零一四年至二零一八年的年複合增長率約為14.5%。另一方面，由於中國政府房地產價格管控政策並非針對商業地產市場，預期二零一四年至二零一八年的商業地產市場投資總價值將以估計年複合增長率約21.3%的速度增長。該增長將因中國國內生產總值增長及更高的商業地產投資回報而得以為繼，投資也將由住宅地產轉向商業地產。

綜上所述，預計景觀設計服務行業的總收入將由二零一四年的約381億港元增至二零一八年的約612億港元。於二零一四年至二零一八年期間，主導創收項目類型仍將為住宅開發項目基礎設施及公共空間項目，而商業及多用途開發項目預期會在所有其他項目類型中錄得最高年複合增長率，估計二零一四年至二零一八年的年複合增長率約為21.3%，與同期的商業地產市場投資總價值增長相符。

受中國景觀設計服務的需求推動，景觀設計服務價格處於上升趨勢。自二零零九年至二零一零年，就旅遊及酒店項目以及基礎設施及公共空間項目提供景觀設計服務的價格分別急劇

## 行業概覽

增長約44.7%及約53.6%，此乃主要因中國政府為應對二零零八年及二零零九年的全球金融危機及經濟下挫而採取的經濟刺激措施所致。



資料來源：來自中國國家統計局的二零零八年至二零一二年的歷史數據；來自Ipsos研究及分析的二零一三年預測的預測數據

### 中國景觀設計服務行業的競爭分析

中國高端景觀設計服務行業由通常具備國際經驗的非中國背景的景觀設計服務供應商主導。因具備龐大的運作規模及雄厚的經濟實力，非中國背景的景觀設計服務供應商通常可承接更高端的旅遊及酒店項目、更高價值的商業及多用途開發項目及住宅開發項目，該等項目通常複雜程度及資本承擔要求較高。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，估計中國有6,000個以上景觀設計服務供應商。約1,625個景觀設計服務供應商具備風景園林工程設計專項資質，而超過5,000個並無具備相關資質。

往績記錄、著名項目及建築獎項、強大品牌知名度及聲譽以及與政府及房地產開發商建立的穩固長期的關係可反映出景觀設計服務供應商雄厚的設計及藝術能力，而具有上述實力者競爭優勢明顯，可在獲取合約上贏得更多資訊及機遇。

## 行業概覽

下表載列就截至二零一三年十二月三十一日止年度中國項目產生的收入而言，中國景觀設計服務供應商的排名及其他資料：

排名	公司名稱	總部／基地 地址	二零一三年 中國項目 的收入 (百萬港元)	佔行業總 收入比例 (%)	主要服務 領域及範圍
1	公司甲	北京	348.0	1.0%	景觀設計及建設
2	公司乙	洛杉磯	324.0	1.0%	景觀設計及工程
3	公司丙	檀香山	296.0	0.9%	景觀設計
4	公司丁	廣州	253.0	0.7%	景觀設計及建設
5	公司戊	廣州	210.0	0.6%	景觀設計及建設
	其他		32,801.0	95.8%	
	總計		34,232.0	100.0%	

資料來源：景觀設計服務供應商的年度報告；Ipsos研究與分析

### 中國景觀設計服務行業前景

據Ipsos報告稱，眾多因素將刺激景觀設計服務行業的增長。首先，不斷發展的城市化已成為公共基礎設施以及住宅及商業地產持續投資的主要動力之一，影響對景觀設計服務的需求。城市化率已由二零零八年的約47.0%增長至二零一三年的約53.7%，預計二零一八年將增長至約60.4%，尤其是進一步促進西部地區經濟的十二五規劃的發佈，重點發展並因此提升西部地區的城市化率。其次，於中國房地產市場低迷時期，更加注重房地產項目的景觀設計。房地產開發商傾向於推出更多優質豪華房地產項目，以刺激銷售，尤其是上海房地產市場。為吸引更多潛在買方，房地產開發商擬將重點放在更高標準的景觀設計上，更多地關注藝術方面以提升房地產項目的整體質量，從而提升其銷售價值。最後，中國政府發佈的法規及政策，如重點提升城市綠化的關於加強城市綠化建設的通知(二零一一年頒佈)及關於促進城市園林綠化事業健康發展的指導意見(二零一二年頒佈)，均利好景觀設計服務行業的發展。

### 中國景觀設計服務行業的准入門檻及威脅

進軍中國景觀設計服務市場有兩大障礙，即資質要求及合資格園境師稀缺。

---

## 行業概覽

---

### 資質要求

據Ipsos報告稱，中國住房和城鄉建設部已發佈明確規定，嚴格管控景觀設計服務供應商的資質，此將成為新參與者進入中國該新市場的障礙。

### 合資格園境師稀缺

景觀設計服務行業乃依賴經驗豐富的合資格專業人士的服務行業。擁有具至少八年經驗的園境師乃景觀設計服務供應商持有乙級資質必備的技術要求之一。因此，缺少經驗豐富的園境師成為缺乏足夠專才的新參與者進入市場的另一障礙。

中國景觀設計服務行業的發展亦存在威脅。

### 住宅地產市場的限制政策

由於景觀設計服務行業增長部分受住宅地產市場推動，中國政府推出的保守政策及房地產價格管控措施可能影響中國景觀設計服務行業的增長及發展。

### 愈加激烈的競爭

隨著景觀設計服務供應商數量增加，市場競爭趨於激烈。價格競爭可能減少景觀設計服務供應商的利潤回報，並可能降低所提供景觀設計服務的質量，影響行業的可持續發展。

## 香港景觀設計服務行業

### 香港景觀設計服務

#### 資質

在香港，園境師須根據園境師註冊管理局所規管的園境師註冊條例進行註冊。

就景觀設計實務而言，香港並無規管其成立的法定要求。然而，景觀設計服務公司可申請加入香港園境師學會的註冊執業公司名單。

## 行業概覽

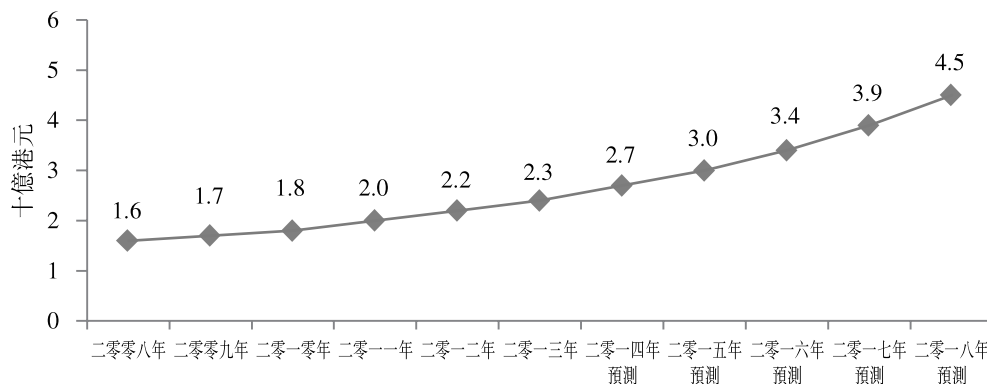
為符合資格參與競投香港政府項目，景觀設計服務供應商亦須為建築遴選委員會所存置的顧問名單中的一員。於二零一三年十二月三十一日，香港有七名景觀設計服務供應商獲納入顧問名單。

有關註冊及資質標準的詳情，請參閱本[**編纂**]「法規概覽」一節。

### 香港景觀設計服務行業市場

香港景觀設計服務行業的總收入自二零零八年的約16億港元增至二零一三年的約23億港元，年複合增長率約為7.5%。總收入增長主要由於香港有關城市發展的政府支出的強勁增長所致。有關城市發展的政府總支出由二零零八年的約172億港元增至二零一三年的約539億港元，期間年複合增長率約為25.7%。

景觀設計服務行業的收入



資料來源：Ipsos研究及分析

儘管香港住宅地產的銷售價值自二零一一年起因香港政府推出的樓價措施而有所減少，預期由於住宅地產供應不足，對住宅地產的需求將維持強勁。根據香港政府於二零一三年九月進行的長遠房屋策略公眾諮詢，香港政府旨在每年增加私人住宅地產的供應量，由二零一二年約10,145個單元增加至二零一六年前的約20,000個單元。此外，於二零一三年／二零一四年施政報告中，香港政府擬採納合共約447,000個新住宅單元作為未來十年的新供應目標。

由於上述原因，預期香港景觀設計服務行業的總收入將由二零一四年的約27億港元增加至二零一八年的約45億港元，年複合增長率約為13.6%。

---

## 行業概覽

---

### 香港景觀設計服務行業的競爭分析

香港景觀設計服務行業由各類型景觀設計服務供應商組成，由單獨從業者、由少於十名成員的團隊組成的服務供應商至擁有專業項目團隊的服務供應商不等，其中不足20間公司於香港園境師學會註冊，而其餘為擁有多重工種的非註冊從業者。

下表載列香港提供的常見景觀設計服務：

景觀設計服務類型	服務描述
綜合開發	公共空間及城市景觀重建規劃設計，其界定城市的形態，同時綜合生態可持續性。案例包括區域或全市規模的規劃及設計、結合開放空間、水系統、夜景觀（環境照明）、照明系統設計及綠化空間
自然公園、旅遊基礎設施及娛樂景觀設計	旅遊景點、主題公園、公園、酒店、植物園、森林公園、綠道、自然保護區、水系統及歷史遺產的規劃與設計
住宅及商業開發景觀設計	商業（寫字樓及購物中心）及住宅地產項目的景觀規劃，為各項目打造主題、標誌性設計及視覺效果
其他	校園及工業園的景觀設計

### 香港景觀設計服務行業的前景

住宅地產項目供應的持續增長，政府對公共基礎設施的發展計劃及中國景觀設計服務需求的迅速增長將成為香港景觀設計服務行業的核心市場動力。據香港政府統計處估計，二零三六年前香港人口將達約8,600,000人。因此，人口的持續增長將推高對住宅地產的需求，從而推動香港景觀設計服務未來需求的持續增長，原因在於房地產開發商不斷加大其於景觀設計的投資，以增加物業項目的銷售價值。香港政府為提升居住環境而推出的政策及措施，連同開展公共基礎設施項目亦將為景觀設計服務行業提供機遇。由於大部分香港景觀設計服務供應商亦承接中國項目，因此，景觀設計服務行業在中國的擴張預期將為香港的景觀設計服務供應商帶來商機。



---

## 行業概覽

---

### 香港景觀設計服務行業的准入門檻及威脅

進軍香港景觀設計服務市場有兩大障礙，即資質要求及與房地產開發商建立商業關係困難。景觀設計服務行業乃香港專業行業之一，須持有註冊資格方可提供有關服務。市場中知名的景觀設計服務供應商或已與香港主要房地產開發商建立穩固的商業關係，因此，彼等可在獲取合約上贏得更多資訊及機遇。

金融危機及合資格園境師的稀缺亦為香港景觀設計服務行業發展的若干主要威脅。香港景觀設計服務行業與房地產市場及建築行業聯繫緊密，而後者又與經濟週期緊密關聯。倘經濟週期低迷，物業項目數量及各物業項目預算將被削減，影響香港景觀設計服務行業的增長。景觀設計服務行業乃依賴經驗豐富的合資格專業人士的服務行業。於二零一四年一月三十日，香港僅有約139名註冊園境師。倘經驗豐富的合資格園境師數量增長未能滿足需求，香港景觀設計服務行業的發展將受到影響。

---

## 法規概覽

---

### 概覽

於往績記錄期間，本集團的業務活動主要在中國及香港進行並於菲律賓擁有後勤辦事處，故須遵守中國、香港及菲律賓的有關法律法規。

本節載列中國、香港及菲律賓法律法規中與本集團業務營運有關的若干方面的概要。

### 中國

#### 建設工程設計的主要法律和法規

《中華人民共和國建築法》(「**建築法**」)於一九九七年十一月一日頒佈並於二零一一年四月二十二日修訂。該法規定，從事建築活動的建築施工企業、勘察單位、設計單位和工程監理單位應當達到符合國家規定的註冊資本，配備與其從事的建築活動相適應的具有法定執業資格的專業技術人員以及從事相關建築活動所應有的技術裝備，經資質審查合格，取得相應等級的資質證書後，方可在其資質等級許可的範圍內從事建築活動。

於二零零零年一月三十日頒佈《建設工程質量管理條例》，要求從事建設工程勘察、設計的單位依法取得相應等級的資質證書，並在其資質等級許可的範圍內承攬工程。禁止勘察、設計單位超越其資質等級許可的範圍或者以其他勘察、設計單位的名義承攬工程。禁止勘察、設計單位允許其他單位或者個人以本單位的名義承攬工程。

於二零零零年九月二十五日頒佈《建設工程勘察設計管理條例》，規定建設工程勘察、設計應當要依照《中華人民共和國招投標法》的規定，實行招標發包。根據於一九九九年八月三十日頒佈並於二零零零年一月一日開始生效的《中華人民共和國招標投標法》及於二零一一年十二月二十日頒佈並於二零一二年二月一日開始生效的《中華人民共和國招標投標法實施條例》，關係社會公共利益、公眾安全的設計服務、全部或者部分使用國有資金投資或者國家融資的項目，及使用國際組織或者外國政府貸款、援助資金的項目以及與工程建設有關的重要設備、材料等的採購，必須進行招標，惟合約金額及項目規模由有關法規及規例訂明。

---

## 法規概覽

---

於二零零二年九月二十七日頒佈《外商投資建設工程設計企業管理規定》，該規定於二零零二年十二月一日起施行，對外商投資建設工程設計行業進行監管。根據該規定，外商投資建設工程設計企業設立與資質的申請和審批，實行分級、分類管理。申請設立建築工程設計甲級資質及其他建設工程設計甲、乙級資質外商投資建設工程設計企業的，其申請由國務院對外貿易經濟行政主管部門審批，其資質由國務院建設行政主管部門審批；申請設立建築工程設計乙級資質、其他建設工程設計丙級及以下等級資質外商投資建設工程設計企業的，其申請由省、自治區、直轄市人民政府對外貿易經濟行政主管部門審批，其資質由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門審批。於二零零三年十二月十九日頒佈《外商投資建設工程設計企業管理規定》的補充規定，規定香港服務提供者和澳門服務提供者在內地投資設立建設工程設計企業以及申請資質按照《外商投資建設工程設計企業管理規定》以及有關的建設工程設計企業資質管理規定執行。於二零零七年一月五日頒佈《外商投資建設工程設計企業管理規定實施細則》，對外商投資建設工程設計企業的投資者和業績等提出具體要求。

《商務部關於委託省級商務主管部門審核管理外商投資建設工程設計企業的通知》在二零零六年一月二十二日發佈；二零零六年三月二十九日，住房和城鄉建設部發佈《建設部關於配合商務主管部門做好外商投資建築業企業、建設工程設計企業設立管理的通知》，將建設工程設計甲、乙級資質的申請程序，由原來的商務部向住房和城鄉建設部徵求意見，改為由省級商務主管部門向同級建設行政主管部門徵求意見。

《建設工程勘察設計資質管理規定》於二零零七年六月二十六日頒佈並於二零零七年九月一日生效。根據該規定，工程設計資質分為工程設計綜合資質、工程設計行業資質、工程設計專業資質和工程設計專項資質。工程設計專項資質設甲級、乙級，取得工程設計專項資質的企業，可以承接本項相應等級的專項工程設計業務。工程設計乙級（設計鐵路、交通、水利、信

---

## 法規概覽

---

息產業、民航等方面的工程設計乙級資質除外)及以下資質許可由省、自治區、直轄市人民政府建設主管部門實施。

二零零七年三月二十九日，住房和城鄉建設部發佈《關於印發《工程設計資質標準》的通知》，列舉了有關工程設計服務的全部21個行業的相應工程設計類型、主要專業技術人員配備及規模劃分等內容。該標準分為四個序列，即工程設計綜合資質、工程設計行業資質、工程設計專業資質及工程設計專項資質。

工程設計專項資質指承擔規定的專項工程的設計業務，其中包括風景園林工程設計專項資質。風景園林工程設計專項資質設甲級資質及乙級資質。甲級資質承擔風景園林工程專項設計的類型和規模不受限制，乙級資質可承擔景觀設計項目投資額在人民幣2,000萬元以下的景觀工程設計服務。

根據於二零零四年五月十日頒佈並於二零零四年六月十日生效的《關於外國企業在中華人民共和國境內從事建設工程設計活動的管理暫行規定》，任何外國企業均准許於初步設計(基礎設計)之前從事方案設計活動。外國企業承擔中華人民共和國境內建設工程設計，必須選擇至少一家持有建設行政主管部門頒發的建設工程設計資質的中方設計企業(「**中方設計企業**」)進行中外合作設計，且在所選擇的中方設計企業資質許可的範圍內承接設計業務。然而，有關規定並不適用於方案設計。

### 公司法

在中國境內設立並運營的有限責任公司和股份有限公司受於一九九三年十二月二十九日頒佈並於一九九四年七月一日生效的《中華人民共和國公司法》(「**公司法**」)所規管。公司法亦適用於外商投資的有限責任公司，公司法有明確規定的，適用於公司法；公司法沒有明確規定的，仍按照現行外資法規及規範性文件審核辦理。

---

## 法規概覽

---

二零一三年十二月二十八日，第十二屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議審議通過了關於修改《公司法》的決定，修改後的《公司法》（「**新公司法**」）於二零一四年三月一日生效。《公司法》的修改主要涉及如下方面：

- 將註冊資本實繳登記制改為認繳登記制。除法律、行政法規以及國務院決定對公司註冊資本實繳另有規定的外，取消了關於公司股東（發起人）應當自公司成立之日起兩年內繳足出資的規定；公司股東（發起人）自主約定認繳出資額、出資方式、出資期限等，並記載於公司章程。
- 放寬註冊資本登記條件。除法律、行政法規以及國務院決定對公司註冊資本最低限額另有規定的外，取消了有限責任公司最低註冊資本人民幣3萬元、一人有限責任公司最低註冊資本人民幣10萬元、股份有限公司最低註冊資本人民幣500萬元的限制；不再限制公司設立時股東（發起人）的首次出資比例；不再限制股東（發起人）的貨幣出資比例。
- 簡化登記事項和登記文件。有限責任公司股東認繳出資額、公司實收資本不再作為公司登記事項。公司登記時，不需要提交驗資報告。

外商獨資企業的設立和運營均受於一九八六年四月十二日頒佈並於二零零零年十月三十一日修訂的《中華人民共和國外資企業法》（「**外資企業法**」）以及於一九九零年十二月十二日頒佈並於二零零一年四月十二日和二零一四年二月十九日修訂的《中華人民共和國外資企業法實施細則》（「**外資企業法實施細則**」）監管。

根據《外資企業法》及《外資企業法實施細則》，外資企業在中國成立時，必須向有關對外經濟貿易部門或國務院授權機關申請，並經其審核及批准。外國投資者設立外資企業，應當通過擬設立外資企業所在地的縣級或縣級以上地方人民政府向審批機關提出申請，並報送下列文件：申請書、外資企業章程、外資企業法定代表人（或董事會人選）名單、外國投資者的法律證明文件和資信證明文件。

---

## 法規概覽

---

外商投資者及外資企業在中國投資受頒佈的《外商投資產業指導目錄》(「目錄」)所規管。該目錄於一九九五年六月二十日頒佈，並先後於一九九七年、二零零二年、二零零四年、二零零七年、二零一一年修訂，為中國決策者用於管理及指導外商投資的長期工具。現行有效的指導目錄於二零一一年十二月二十四日頒佈並於二零一二年一月三十日生效，目錄將產業分為四個基本類別：鼓勵類、限制類、禁止類，以及未在目錄中明確列出的允許類。本集團業務為允許外商投資產業。

### 稅務

#### 所得稅

根據於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》，自二零零八年一月一日起，內資及外商投資企業的所得稅稅率均為25%。為明確企業所得稅法中的若干條文，於二零零七年十二月六日頒佈《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，並於二零零八年一月一日生效。

#### 預提所得稅

根據於二零零六年八月二十一日發佈的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，若香港居民股東持有中國公司至少25%的註冊資本，適用於中國公司向香港居民股東支付股息之預提所得稅稅率為5%。倘香港居民股東持有中國公司少於25%的註冊資本，則其預提所得稅稅率為10%。

#### 增值稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈並於二零零八年十一月十日修訂及於二零零九年一月一日生效的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及於二零零八年十二月二十八日頒佈並經二零一一年十月二十八日修訂及於二零零九年一月一日開始生效的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》，在中國境內從事銷售貨物、加工服務、修理修配服務以及進出口貨物，須繳納增值稅(「增值稅」)。應繳增值稅按銷項增值稅減進項增值稅計算，增值稅稅率為17%，在若干少數情況下為13%，視產品而定。

#### 營業稅改征增值稅

根據於二零一一年十一月十六日頒佈的《關於印發〈營業稅改征增值稅試點方案〉的通知》(財稅[2011]110號)(「財稅通知[2011]110號」)，營業稅改征增值稅試點方案已自二零一二

---

## 法規概覽

---

年一月一日起在試點地區的試點行業施行。根據財稅通知[2011]110號，在增值稅17%標準稅率和13%低稅率的基礎上，新增11%和6%兩項低稅率。6%稅率適用於其他現代服務業。

根據於二零一一年十一月十六日頒佈的《關於在上海市開展交通運輸業和部分現代服務業營業稅改征增值稅試點的通知》(財稅[2011]111號)(「**財稅通知[2011]111號**」)，上海被列為營業稅改征增值稅試點城市，自二零一二年一月一日起施行。

根據於二零一二年七月三十一日頒佈的《財政部國家稅務總局關於在北京等8省市開展交通運輸業和部分現代服務業營業稅改征增值稅試點的通知》(財稅[2012]71號)(「**財稅通知[2012]71號**」)，北京、天津、廣東(含深圳市)、福建(含廈門市)、湖北、江蘇、安徽、浙江(含寧波市)被納入試點地區。其中，北京市應當於二零一二年九月一日完成新舊稅制轉換；江蘇省、安徽省應當於二零一二年十月一日完成新舊稅制轉換；福建省、廣東省應當於二零一二年十一月一日完成新舊稅制轉換；天津市、浙江省、湖北省應當於二零一二年十二月一日完成新舊稅制轉換。

根據於二零一三年五月二十四日頒佈並自二零一三年八月一日起生效的《財政部、國家稅務總局關於在全國開展交通運輸業和部分現代服務業營業稅改征增值稅試點稅收政策的通知》(財稅[2013]37號)(「**財稅通知[2013]37號**」)及其附件，經國務院批准，自二零一三年八月一日起，在全國範圍內開展交通運輸業、郵政業和部分現代服務業營業稅改征增值稅試點；財稅通知[2011]111號、財稅通知[2012]71號及相關法規自二零一三年八月一日起廢止。財稅通知[2013]37號隨後被於二零一四年一月一日生效的《財政部、國家稅務總局關於將鐵路運輸和郵政業納入營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅通知[2013]106號)取代。根據所述財稅通知[2013]106號，提供交通運輸、郵政業和部分現代服務業服務的納稅人應當繳納增值稅，而不再繳納營業稅；對於在現代服務業提供服務(有形動產租賃服務除外)的納稅人，稅率為6%。

### 營業稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈並經二零零八年十一月十日修訂及於二零零九年一月一日開始施行的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及於二零零八年十二月十八日頒佈並經二零一一年十月二十八日修訂及於二零一一年一月一日生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例

---

## 法規概覽

---

實施細則》，在中國境內提供應納稅服務、轉讓無形資產或銷售房地產的所有單位和個人須繳納營業稅。營業稅的稅目、稅率，依照該條例所附的《營業稅稅目稅率表》執行。

### 城市維護建設稅

根據於二零一零年十月十八日頒佈的《國務院關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》(「**城市維護建設稅和教育費附加的通知**」)及於一九八五年二月八日頒佈並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，在中國境內繳納消費稅、增值稅及營業稅的單位和個人均須繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅的稅率如下：納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城或鎮的，稅率為5%；納稅人所在地區不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。

### 教育費附加及地方教育附加費

根據城市維護建設稅和教育費附加的通知及一九八六年七月一日生效並於二零零五年八月二十日及二零一一年一月八日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，除按照於一九八四年十二月十三日頒佈並生效的《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》(國發[1984]174號文)規定繳納農村教育事業費附加的單位外，繳納消費稅、增值稅及營業稅的所有單位及個人均須根據該等規定繳納教育費附加。教育費附加率為各單位或個人實際支付的增值稅、營業稅及消費稅金額的3%，而教育費附加須與增值稅、營業稅及消費稅同時繳納。

根據於二零一零年十一月七日頒佈的《關於統一地方教育附加政策有關問題的通知》，地方教育附加稅的稅率統一為單位及個人(包括外商投資企業、外國企業及外籍個人)實際繳納增值稅、營業稅或消費稅的2%。經財務部審查及批准後所徵收的地方教育附加稅稅率低於2%的省份，上述稅率須調整至2%，而調整徵收稅率的計劃須於二零一零年十二月三十一日前呈交財政部審查及批准。

### 勞動及保險

中國的相關勞動法律包括《中華人民共和國勞動法》(「**勞動法**」)(於一九九五年一月一日生效)、《中華人民共和國勞動合同法》(「**勞動合同法**」)(於二零零八年一月一日生效)、《中華人民共和國社會保險法》(於二零一一年七月一日生效)、《企業職工生育保險試行辦法》(於一九九五年一月一日生效)、《社會保險費徵繳暫行條例》(於一九九九年一月二十二日生效)、《社會保險登記管理暫行辦法》(於一九九九年三月十九日生效)、《住房公積金管理條例》(於二零零二



---

## 法規概覽

---

年三月二十四日生效)及《在中國境內就業的外國人參加社會保險暫行辦法》(於二零一一年十月十五日生效)以及中國相關政府部門不時頒佈的其他相關法律及法規。

勞動法於一九九五年一月一日頒佈並生效。根據勞動法，勞動者享有就業及選擇職業、獲得勞動報酬、休息及休假、勞動安全與衛生保障、社會保險和福利等平等權利。用人單位必須建立、健全勞動安全與衛生制度，對勞動者進行勞動安全與衛生教育，遵守國家及／或地方的勞動安全與衛生法規，為勞動者提供必要的勞動防護用品。

根據於二零零七年六月二十九日通過並於二零一二年十二月二十八日修訂的勞動合同法(有關勞動者的另一項重要法律)，用人單位與勞動者建立勞動關係，應當訂立勞動合同。用人單位招用勞動者時，應當如實告之勞動者工作內容、工作條件、工作地點、職業危害、安全生產狀況、勞動報酬，以及勞動者要求獲得知會的其他情況。用人單位與勞動者應當按照勞動合同的條款，全面履行各自的義務。用人單位應當按照勞動合同條款，向勞動者及時足額支付勞動報酬。

根據《社會保險法》、《工傷保險條例》、《企業職工生育保險試行辦法》、《社會保險費徵繳暫行條例》及《社會保險登記管理暫行辦法》，用人單位須為勞動者繳納社會保險，包括基本養老保險、基本醫療保險、失業保險、生育保險及工傷保險。倘用人單位未能及時繳足社會保險，社會保險主管機關可要求在指定期限內繳清並要求繳付滯納金。倘有關用人單位未能在限定時間內補繳逾期費用，相關行政管理部門可對該用人單位施加罰款。

根據於一九九九年四月三日頒佈並經二零零二年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》，用人單位須為勞動者繳納住房公積金。

《在中國境內就業的外國人參加社會保險暫行辦法》於二零一一年九月頒佈，並於二零一一年十月十五日生效。中國用人單位於中國所僱用並持有有效工作許可證或永久居住許可證的非中國公民，須參與僱員養老保險、醫療保險、工傷保險、失業保險和生育保險。用人單位有責任於外國僱員接獲工作許可證後30日內為其外國僱員辦理社會保險登記，從而將為僱員開設個人社會保險賬戶。倘外國僱員離開中國，個人可終止參保及一次性獲得社會保險賬戶的餘額

---

## 法規概覽

---

或選擇保留賬戶餘額。倘選擇保留賬戶餘額，供款年份將於該外國人再次返回中國工作時累計。根據《社會保險法》，用人單位違反暫行辦法將受到制裁及懲罰。

### 外匯

於一九九六年四月一日實施並於二零零八年八月五日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》(「**外匯管理條例**」)構成中國當局監督及監管外匯的重要法律基礎。

於二零一二年十一月十九日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於進一步改進和調整直接投資外匯管理政策的通知》，該通知於二零一二年十二月十七日生效並載列有關外匯管理登記的更多具體規定。

根據外匯管理條例，人民幣就貿易及服務相關外匯交易及股息支付等經常項目的付款一般可自由兌換，但就資本轉移、直接投資、證券投資、衍生工具產品或貸款等資本賬戶項目則不可自由兌換，除非得到國家外匯管理局的事先批准。

中國外商投資企業可透過提供若干證明文件(如董事會決議、稅務登記證等)，在未經國家外匯管理局批准的情況下就派付股息、貿易或服務購買外匯。

### 知識產權

根據經二零零八年十二月二十七日修訂及於二零零九年十月一日生效的《中華人民共和國專利法》(「**專利法**」)，發明專利權的保護期限為20年，實用新型專利權的保護期為10年，分別自申請日起計算。任何人士及實體未經專利權人許可，使用專利或進行其他侵犯專利權的活動，需向專利權人作出賠償，被相關行政機關處以罰金，構成犯罪的，依法追究刑事責任。

根據二零一三年八月三十日修訂及將於二零一四年五月一日生效的《中華人民共和國商標法》(「**商標法**」)，註冊商標的有效期限註冊商標的有效期為10年，自核准註冊之日起計算，註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，商標註冊人應當在期滿前十二個月內按照規定辦理續展手續；在此期間未能辦理的，可以給予六個月的寬展期。每次續展註冊的有效期為十年，自該商標上一屆有效期滿次日起計算。期滿未辦理續展手續的，註銷其註冊商標。對侵犯註冊商標專

---

## 法規概覽

---

用權的行為，工商管理部門有權依法查處；涉嫌犯罪的，應當及時移送司法機關依法處理。

根據二零一零年二月二十六日修訂及於二零一零年四月一日生效的《中華人民共和國著作權法》，中國公民、法人或者其他組織的作品，不論是否發表，依照本法享有著作權。著作權包括以下列形式創作的文學、藝術和自然科學、社會科學、工程技術等作品：文字作品；口述作品；音樂、戲劇、曲藝、舞蹈、雜技藝術作品；美術、建築作品；攝影作品；電影作品和以類似攝制電影的方法創作的作品；工程設計圖、產品設計圖、地圖、示意圖等圖形作品和模型作品；計算機軟件；法律、行政法規規定的其他作品。任何人士侵犯著作權或者與著作權有關的權利的，應當按照權利人的實際損失給予賠償；並可能被處以罰款、沒收違法所得、侵權複製品以及進行違法活動的財物。

### 香港

以下載列適用於我們香港業務的重大法律法規概要。

#### 園境師的註冊

與園境師的註冊相關的法律框架載於《園境師註冊條例》，當中載列香港規管專業園境師及規範註冊專業園境師專業活動的條文。

要註冊成為一名園境師，該人士必須為香港園境師學會成員，而香港園境師學會乃根據香港法律第1162章香港園境師學會法團條例成立。

香港園境師學會存置有會員登記冊，並根據下列不同標準對其會員進行分類：

- (a) 專業會員－已通過香港園境師學會的專業資格考試或香港園境師學會理事會認可的國家學會考試取得景觀設計專業資格，且須獲得至少兩年景觀設計工作經驗，其中一年必須於香港獲得的人士；
- (b) 附屬會員－已修畢景觀設計課程或香港園境師學會認可的同等課程，惟尚未達到專業會員標準的人士；

---

## 法規概覽

---

- (c) 資深會員－於取得資質後擁有至少十五年獲認可專業園境建築經驗，並獲選為資深會員以表彰彼對行業作出的傑出園境建築貢獻的人士；
- (d) 加盟會員－並不具有景觀設計／設計學術或專業資質，惟受聘於相關學科或對園境事務有濃厚興趣的人士；
- (e) 學生會員－學習全日制或非全日制景觀設計課程或大專院校舉辦的同等學科課程的人士；
- (f) 退休會員－不再從事景觀設計或憑藉其香港園境師學會會籍賺取任何金錢利益的資深或專業會員；及
- (g) 榮譽會員－曾於園境建築行業提供傑出服務的人士（並非園境師）。

根據《園境師註冊條例》，註冊園境師的註冊申請應按園境師註冊管理局所指定的格式及方式向園境師註冊管理局提出，並繳交註冊費用。根據《園境師註冊條例》第12(1)條，園境師註冊管理局不得接納任何人註冊為園境師，除非：

- (a) 他須是—
  - (i) 香港園境師學會會員；或
  - (ii) 其他園境師團體的成員，而管理局接納該團體的成員資格標準不低於學會的會員資格標準；或
  - (iii) 已在園境學及其他學科的考試中取得合格，並曾接受訓練和取得經驗的人，而該等考試、訓練及經驗，是獲得管理局在一般或個別情況下接納為不低於學會會員標準的資格的；及
- (b) 他須令管理局信納他在提出註冊申請的日期之前，已在香港取得1年有關專業經驗；
- (c) 他須是通常居於香港；
- (d) 他須不是研訊委員會的研訊對象，亦不受禁止他根據本條例註冊的紀律制裁命令所限制；
- (e) 他須以書面聲明令園境師註冊管理局信納他有能力以園境師身分執業；及
- (f) 他須是獲得註冊的適當人選。

---

## 法規概覽

---

園境師登記冊(「**登記冊**」)由園境師註冊管理局註冊主任存置，當中載列每位註冊園境師的姓名、地址及資質。根據《園境師註冊條例》第15條，登記冊內的記錄於自彼註冊當日起計十二個月內有效，且每年可予續新。園境師註冊管理局倘信納申請人並無持續遵守上述《園境師註冊條例》第12條所載的註冊規定，則可拒絕續新申請。

香港政府若干部門(包括但不限於地政總署)已明確規定註冊園境師須進行的工作，即就樹藝工作及園境設計總圖提交自我守規證明。根據《園境師註冊條例》第29(1)條，並非名列登記冊內的人士無權自稱為「園境師」或「註冊園境師」，或在其姓名後使用英文縮寫「R.L.A.」。

《園境師註冊條例》第29(3)條載明，倘並非名列登記冊內的人士提述自己為任何在香港境外成立的園境師機構或學會的成員，則彼可自稱為園境師，惟該稱謂並不暗示彼有權使用園境師稱謂而於香港從事景觀設計。

《園境師註冊條例》第29(4)條載明，任何人士(包括商號或公司)均不得使用「園境師」或「註冊園境師」或英文縮寫「R.L.A.」，除非(a)於該名人士從事景觀設計業務的各個地點，該業務均在註冊園境師的督導下進行，而除與該名人士(倘該名人士為商號或公司)具有大致相同實益擁有權及管理權的商號或公司外，該園境師並無同時以類似身份為任何其他人士行事；(b)該名人士從事綜合性業務，則該業務只要與景觀設計相關，須由註冊園境師全職控制及管理，而除與該名人士(倘該名人士為商號或公司)具有大致相同實益擁有權及管理權的商號或公司外，該園境師並無同時以類似身份為任何其他人士行事。

根據《園境師註冊條例》第30(1)條，任何並非身為註冊園境師的人士，於知情情況下就其業務或專業准許他人使用或使用「園境師」或「註冊園境師」或英文縮寫「R.L.A.」或任何縮寫或簡稱或字樣而致使任何人士相信彼名列登記冊內，即構成違紀行為，可處以50,000港元罰款及一年監禁。

### 註冊執業公司

於香港成立景觀設計商號或公司並不受法定規定監管。然而，園境建設公司可申請納入香港園境師學會的註冊執業公司名單。為申請註冊，有關公司須擁有至少一名擁有專業或資深香港園境師學會會籍的園境負責人，且該負責人須為該公司的合夥人或董事，對該公司的園境工作負有全面法律、管理及財務責任。然而，倘一間從事綜合性業務的公司聘有一名擁有專業或資深香港園境師學會會員，但該香港園境師學會會員並不承擔負責人責任，則該公司將不具備註冊為註冊執業公司的資格。

---

## 法規概覽

---

### 競標香港政府項目的資格

建築遴選委員會存置合資格競標香港政府項目的顧問名單（「**顧問名單**」）。建築遴選委員會由財經事務及庫務局局長委任，以（其中包括）批准為香港政府項目遴選及委任建築及有關顧問，惟由部門顧問遴選委員會遴選及委任者除外。

顧問名單包括建築、屋宇裝備、屋宇測量、園林建築、工料測量及結構工程六類。為獲納入顧問名單，園林建設公司須為在香港註冊的公司或擁有有效的香港營業登記證，並滿足建築遴選委員會頒佈的最低接納規定，有關主要規定概述如下：

員工人數：	該公司須擁有至少兩名合資格園境師，且該公司至少一名常駐負責人須為合資格園境師。
資質：	合資格園境師指英國景觀學會（設計分會）或香港園境師學會（於一九九七年一月後）的公司會員，或經認可具備香港園境師學會於一九九七年一月後的公司會籍資質的公司會員。
歷史：	該公司須於香港從事相關業務至少連續兩年。
支援人員人數	該公司須在當地僱用合理人數的技術及文書支援人員。
所從事工作的標準及性質	該公司須展示於過去五年內至少兩個已竣工當地項目的令人信納的設計及工作標準，其中一個項目的金額須在25,000,000港元以上並涵蓋全套園境建築服務。僅倘於所有工作階段均提供包括硬景及軟景景觀工程在內的全套服務，方會考慮作為分包顧問的經驗。
國際標準化組織認證	該公司須已獲得ISO 9001:2008認證證書

### 持續性專業發展

香港園境師學會要求會員每年就持續性專業發展培訓獲得最少12分積分（「**持續性專業發展積分**」），以供續新會籍。持續性專業發展培訓旨在提升及拓闊對香港園境師學會會員從事其專業工作而言屬必要的知識及技能。倘註冊園境師未能獲得必要的持續性專業發展積分，彼將無法續新其香港園境師學會會籍，繼而將無法繼續登記為園境師註冊管理局的註冊園境師。

---

## 法規概覽

---

### 專業操守

香港園境師學會會員及名列香港園境師學會註冊執業公司名單的園林建設公司須遵守及遵從(其中包括)香港園境師學會章程及細則以及香港園境師學會頒佈的專業操守守則、委聘條件及專業收費。

此外，《園境師註冊條例》亦載有註冊園境師構成違紀行為的情況。根據《園境師註冊條例》第20(1)條，倘註冊園境師：

- (a) 在任何專業方面有失當或疏忽行為；
- (b) 曾被裁定違反《園境師註冊條例》；
- (c) 以欺詐手段或失實陳述得以根據《園境師註冊條例》註冊；
- (d) 於根據《園境師註冊條例》註冊時本無權進行註冊；
- (e) 於被傳召以證人身份或以研訊委員會研訊對象身份出席香港園境師學會研訊委員會的聆訊時，在未給予合理理由的情況下未能出席該聆訊；或
- (f) 曾於香港或其他地區被裁定構成任何違紀行為，因而可能有損專業聲譽及被判處監禁(無論判決是否緩期執行)。

園境師註冊管理局可向將予成立的研訊委員會提出任何有關違紀的投訴，以調查及釐定有關人士是否已構成違紀行為。根據《園境師註冊條例》第23條，研訊委員會有權作出下列任何一項或多項命令：

- (a) 命令將該註冊園境師的姓名自登記冊移除；
- (b) 命令於研訊委員會可能認為適當的期間將該註冊園境師的姓名自登記冊移除；
- (c) 以書面形式譴責該註冊園境師，並將該項譴責記入登記冊內；
- (d) 命令暫緩執行根據《園境師註冊條例》第23條作出的命令(須達成研訊委員會可能認為適當的條件)，惟暫緩期不超過兩年；
- (e) 命令園境師註冊管理局在指定期間內，或在該註冊園境師令園境師註冊管理局信納彼應獲註冊前，不得接納該註冊園境師要求註冊為註冊園境師的申請；
- (f) 命令園境師註冊管理局主席口頭訓誡該註冊園境師；及

---

## 法規概覽

---

- (g) 命令該註冊園境師支付註冊主任、園境師註冊管理局或研訊委員會因有關個案而產生的全部或部分費用(倘研訊委員會信納在所有情況下不作出該命令將不公正及不公平)。

### 菲律賓

#### 註冊成立

根據菲律賓公司法第13條，註冊成立一家公司須認購該公司法定股本的至少25%，且認購總額的至少25%須以實際現金及／或資產繳足，而該繳足股本不得低於5,000菲律賓披索。公司由股東透過股份擁有，並由董事會管理，而董事會可委任高級職員。根據菲律賓公司法第23條，一家公司須擁有不少於五(5)名及不超過十五(15)名董事，該人數須於該公司的註冊成立細則中列明。每位董事須至少擁有其擔任董事所在公司股本中的一(1)股股份，且該股份須以其姓名載於該公司賬簿上。任何董事不再為其擔任董事所在公司股本中至少一(1)股股份的擁有人時，亦將因此不再為董事。大多數董事須為菲律賓居民。一家菲律賓公司須同樣擁有一名總裁(須為董事)、一名出納(不必為董事，但須為菲律賓居民)及一名秘書(須為菲律賓居民及公民)。任何兩個或以上職位可同時由同一人擔任，惟任何人不得同時兼任總裁及秘書或總裁及出納。

#### 執照

除非要求獲取二級執照或其他特種許可證及執照，菲律賓公司須於獲得菲律賓證券和交易委員會頒發的註冊成立證書後，獲得並續辦以下許可證、執照及註冊登記：業務許可證(據菲律賓第7160號公共法案)、社會保障系統註冊登記(據菲律賓第8282號公共法案)、家庭發展共同基金註冊登記(據菲律賓第9679號公共法案)、菲律賓健康保險公司註冊登記(據菲律賓第7875號公共法案)及釐務局註冊登記(據菲律賓第8424號公共法案)。於最後可行日期，泛亞(馬尼拉)已取得並續辦具十足效力及作用的一切執照、許可證、授權、批准、法令及菲律賓所有政府監管部門發出的其他同意，上述對公司的註冊成立細則中所述開展業務屬必要。



---

## 法規概覽

---

### 稅項

#### 增值稅

根據第105條，就菲律賓稅法第106條至108條而言，任何人在進行貿易或開展業務時，在菲律賓出售物品或提供服務須12%的稅率繳納增值稅（「**增值稅**」）。然而，根據菲律賓稅法第108(B)條，若干人士應有權享有0%的增值稅（「**零稅率增值稅**」），惟須滿足下列所有要求。

- (a) 該人士必須註冊增值稅；
- (b) 服務目的須為：(i)處理、製造或再包裝其後出口的物品；或(ii)除(i)項之外的服務；
- (c) 所支付的代價須為認可外幣，並按菲律賓中央銀行的條例及法規列賬；及
- (d) 服務須提供予在菲律賓境外開展業務之人士或倘為上述(b)(ii)項的服務，則提供予在菲律賓境外開展業務之人，或提供予於提供服務時在菲律賓境外且不從事業務的非居民。

倘上述要求的任何一條未能滿足，則所提供的服務將無法享受零稅率增值稅。倘納稅人既未滿足任何上述要求又未支付增值稅，其將有義務按12%的稅率支付滯納增值稅以及年利率20厘的利息，起始日期自增值稅欠繳當日開始計算，直至清償全額款項。

根據菲律賓稅法第203條，菲律賓稅務機關自申請增值稅退稅當日起有三年時間用於評估增值稅滯納及利息。倘菲律賓稅務機關對納稅人的評估超逾上述期間，納稅人可提起訴訟時效抗辯。根據菲律賓稅法第222條，倘出現虛假退稅或退稅欺詐，並有意避稅或未申請退稅，則可於發現有關虛假或欺詐後十年內任何時間對稅項進行評估。

#### 最低企業所得稅

根據菲律賓稅法第27(E)條，緊接一家企業開始業務營運年度後的第四個可徵稅年度起，向該企業按總收入2%的稅項徵收最低企業所得稅（「**最低企業所得稅**」），惟須滿足最低企業所得稅大於按淨可徵稅收入30%的稅率徵收的所得稅。換言之，最低企業所得稅將於企業出現零或負可徵稅收入時，或於最低企業所得稅額大於該企業正常應繳所得稅時徵收。

根據菲律賓收入條例第9-98條（施行第8424號公共法案），就最低企業所得稅而言，業務營運開始的可徵稅年度將為企業於菲律賓釐務局註冊登記當年。

---

## 法規概覽

---

### 勞工

菲律賓共和國法案第8282條(經修訂)規定向合資格僱員提供養老金、傷殘、身故及其他福利。僱主及僱員均須根據共和國法案第8282條向菲律賓社會保障制度(Social Security System)作出每月供款。

根據菲律賓共和國法案第7875條，目前合資格享有醫療保險計劃I福利的所有人士，包括社會保障制度及政府服務保險制度(Government Service Insurance System)成員、退休人員、領取養老金者及其家屬應即時及自動成為全民健康保險計劃(National Health Insurance Program)的成員，並或會享有共和國法案第7875條項下規定的醫療福利及受該條例項下所載條件所限。僱主的責任為支付及匯付其有關全民健康保險計劃的每月供款及其僱員每月供款。

根據菲律賓共和國法案第9679條，僱主及僱員將向二零零九年家庭發展共同基金法(Home Development Mutual Fund Law)(或稱為Pag-IBIG基金，「**該基金**」)作出每月供款，該基金乃菲律賓私營或公共部門的全體僱員的全國強制性共同公積金儲蓄系統。該基金為僱員提供(1)儲蓄；(2)短期貸款；及(3)住房貸款福利。就儲蓄而言，僱員可於擁有該基金20年成員資格及於作出合共240個月的供款後提取其若干供款金額。僱員可享有該基金的短期貸款，以幫助資助其緊急醫療、教育或生活所需、小家裝、購置家電及傢俬以及其他相關需求；或於彼遭受近期災難時可享有。僱員亦可利用該基金的住房貸款購買住房。

---

## 歷史及公司架構

---

### 緒言

劉先生及陳先生均為香港首批註冊園境師並獲授資深會員，以認可彼等對景觀建築行業所作的傑出貢獻。彼等均從多倫多大學取得景觀建築學士學位，當時概無任何香港大學開設景觀建築學位授予課程。

泛亞(香港)於一九八一年二月註冊成立及於二零一二年八月被本集團收購(作為重組的一個步驟)，向香港政府及當地房地產開發商提供景觀設計服務。劉先生作為僱員於一九八六年加入泛亞(香港)，並於一九八七年二月十二日成為股東，持有當時股權權益的15%。陳先生作為僱員於一九九一年加入泛亞(香港)，並於一九九二年八月二十四日成為股東，持有當時股權權益的5%。泛亞(香港)乃香港首批有資格競標香港政府項目以提供景觀設計服務的景觀設計公司。

於一九九七年六月，劉先生及陳先生一併與一間美國公司(「合營夥伴」)訂立股份協議，以透過一間香港公司(「合營公司」)，共同管理及提供景觀設計服務。合營公司由合營夥伴、劉先生及陳先生分別擁有55%、22.5%及22.5%。當時，合營夥伴乃美國景觀設計服務行業的翹楚，尋求擴張至中國市場，而泛亞(香港)在香港擁有堅實的基礎，在劉先生及陳先生(為香港獲得專業景觀設計資質為數不多的人士)的領導下尋求挖掘中國市場的潛在前景。合營公司可發揮各方之間的協同效應，充當劉先生及陳先生進軍國際市場及攜手合營夥伴經驗豐富的園境師工作以提高技能及豐富經驗的平台。合營公司自一九九七年進入中國市場。

除經營合營公司外，劉先生及陳先生仍然是泛亞(香港)的股東。泛亞(香港)將其獲得的項目分包予合營公司，由合營公司進行。於二零零零年，泛亞(香港)獲香港政府委聘，就香港竹篙灣旅遊項目提供專業景觀設計服務。該項目包括開發香港第一家國際主題公園，在當地被認為是最矚目的旅遊開發項目之一。

隨著合營公司業務向前發展，合營夥伴希望合營公司致力於擴展景觀設計以外的業務分部，但劉先生及陳先生認為景觀設計業務分部更有發展前景。由於公司願景不同，劉先生及陳先生將彼等於合營公司的權益轉讓予合營夥伴，而合營關係於二零零五年終止。

於二零零五年，當劉先生向泛亞(香港)當時的股東收購泛亞(香港)餘下股份後，劉先生及陳先生成為泛亞(香港)僅有的股東。劉先生及陳先生以個人儲蓄收購泛亞(香港)的全部股份。同年，泛亞(上海)在中國開業，及由二零零六年以來，本集團於多個城市成立分公司及附

---

## 歷史及公司架構

---

屬公司以獲取業務。本集團的經營規模實現快速增長，僱員人數由二零零五年的76人增加至二零零六年的114人。

於二零零七年，本集團獲委聘為二零零八年北京奧運會奧運村提供景觀設計服務。奧運會乃大型國際綜合運動盛會，為本集團提供了向世界展示其工程標準的良機。

於二零一二年三月，泛亞(上海)獲授乙級資質，進一步令本集團可在中國承接景觀設計項目工作流程各個階段的文件工作。隨著業務範圍擴大，本集團有實力提供一系列景觀設計服務。

於最後可行日期，我們已建立廣泛的網絡，分支機構涵蓋北京、成都、廣州、上海、深圳、武漢、廈門、西安及香港。本集團已於長沙成立聯絡辦事處作為聯絡點。為以更低營運成本利用員工的專業知識，我們在菲律賓設立一間辦事處，作為我們的後勤辦事處，向我們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。於二零一三年十二月三十一日，本集團有460名僱員。

以下為迄今本集團業務發展的重大事件：

年份	事件
二零零零年	泛亞(香港)獲委聘為香港竹篙灣的國際主題公園提供景觀設計服務
二零零四年	泛亞(上海)(本集團在中國成立的首個附屬公司)開始在中國營業
二零零六年	成立北京、廣州及武漢分公司
二零零七年	泛亞(上海)獲委聘為二零零八年北京奧運會奧運村項目提供景觀設計服務
二零一零年	成立成都、深圳及西安分公司
二零一二年	泛亞(上海)獲授乙級資質 本集團收購泛亞(香港)
二零一三年	成立泛亞(廣州)、泛亞(臨空)、泛亞(廈門)及上海分公司

---

## 歷史及公司架構

---

我們自成立以來一直高度重視服務質素。以下為本集團（為免生疑問，不包括合營公司）獲得的主要認證及獎項：

年份	認證／獎項	頒發機構
一九九一年	<ul style="list-style-type: none"><li>因灣仔街道植樹設計中榮獲環保傑出獎 (Environment Award for Excellence) (一九九一)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>香港園境師學會</li></ul>
一九九五年	<ul style="list-style-type: none"><li>因淺水灣酒店重建一期榮獲綠色項目獎優異證書 (景觀設計) (Certificate of Merit of Green Project Award (Landscape Design))</li><li>因灣仔街道植樹榮獲綠色項目獎勵計劃優秀設計銀獎 (Silver Award of Green Project Award Programme, Excellence in Design)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>香港市政局、香港園境師學會</li><li>香港市政局</li></ul>
一九九六年	<ul style="list-style-type: none"><li>因東區海底隧道取得綠色項目獎 (綠色效能) 優異證書 (Certificate of Merit of Green Project Award (Green Effect))</li><li>被認定為符合為香港項目提供景觀設計的設計及諮詢服務適用的ISO 9001:2008質量管理體系</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>香港市政局，香港園境師學會</li><li>香港品質保證局</li></ul>

---

## 歷史及公司架構

---

年份	認證／獎項	頒發機構
二零零六年	<ul style="list-style-type: none"><li>• 因竹篙灣開發景觀工程設計卓越獲得二零零六年香港園境師學會園境設計大獎「卓越園境」</li><li>• 獲認定為二零零六年《中國10佳園林景觀設計機構》</li><li>• 獲認定為中國地標建築卓越景觀設計機構十強</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 香港園境師學會</li><li>• 世界經理人週刊、中國房地產聯合會</li><li>• 全球地標聯盟、國際城市文化協會、中國社會科學院城市發展與環境研究中心、二零零六年中國地標峰會組委會</li></ul>

---

## 歷史及公司架構

---

年份	認證／獎項	頒發機構
二零零九年	• 因首義南軸線城市景觀工程設計概念方案獲得景觀設計方案金獎	• 中國房地產研究會、中國民族建築研究會
	• 因武漢首義文化園獲得二零零九年度全國優秀工程勘察設計行業獎市政公用工程三等獎	• 中國勘察設計協會
	• 因武漢月湖文化主題公園獲得二零零九年度全國優秀工程勘察設計行業獎市政公用工程三等獎	• 中國勘察設計協會
二零一零年	• 獲得宜居中國•二零一零年度十佳建築設計企業稱號	• 亞洲房地產研究會、中國房地產產業協會
	• 因我們承接的武漢中山艦旅遊核心區景觀設計項目獲得二零一零年度湖北省優秀工程設計一等獎	• 湖北省住房和城鄉建設廳

## 歷史及公司架構

年份	認證／獎項	頒發機構
二零一一年	<ul style="list-style-type: none"><li>獲認定為二零一一年度副理事長單位</li><li>獲認定為二零一零至二零一一年度《景觀設計學》雜誌理事單位</li><li>獲認定為武漢國家生物產業基地建設三週年規劃設計貢獻獎</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>住房和城鄉建設部•中國建築文化中心、《中外景觀》理事會</li><li>北京大學景觀設計學研究院</li><li>湖北省生物產業發展暨武漢國家生物產業基地建設領導小組</li></ul>
二零一四年	<ul style="list-style-type: none"><li>獲認定為符合有關國際管理體系標準(適用於在中國提供景觀設計的設計及諮詢服務) ISO 9001:2008規定</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>賽瑞國際認證服務</li></ul>

泛亞(香港)的ISO 9001:2008認證自一九九六年以來一直於每次到期後重續，及當前認證的有效期至二零一四年十月三日。

### 企業歷史

下文載列本集團各成員公司自其各自註冊成立日期以來的企業發展狀況。

### 本公司

本公司於二零一三年十一月二十五日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元之股份，其中一股股份已按面值以繳足股款形式發行及配發予初始認購人，後於二零一三年十一月二十五日按面值轉讓予CYY，並於同日依法完成上述轉讓。於二零一三年十一月二十五日，額外2,999股及2,000股股份已按面值以繳足股款形式分別配發及發行予CYY及LSBJ，並於同日依法完成發行及配發有關股份。



---

## 歷史及公司架構

---

於二零一三年十二月二日，本公司根據股份互換協議分別向CYY及LSBJ發行及配發3,000股及2,000股股份(均入賬列作繳足)，作為Earthasia (BVI)收購泛亞(國際)全部已發行股本的代價，並於同日依法完成發行及配發有關股份。

於二零一四年一月十六日，LSBJ及CYY分別向PBLA轉讓1,700股及1,400股股份，現金代價分別為50,370,000港元及41,480,000港元，乃經參考本集團的財務狀況及盈利能力釐定，並於同日依法完成有關股份轉讓。同日，本公司向PBLA發行及配發454股股份(均入賬列作繳足)，現金代價為15,000,000港元，乃經參考本集團的財務狀況及盈利能力釐定，並於同日依法完成發行及配發有關股份。有關[編纂]前投資詳情，請參閱本[編纂]「與普邦集團的關係」一節。

### 本集團的附屬公司

於最後可行日期，本公司旗下有八間附屬公司，即Earthasia (BVI)、泛亞(國際)、泛亞(馬尼拉)、泛亞(上海)、泛亞(香港)、泛亞(廈門)、泛亞(廣州)及泛亞(臨空)，其詳情如下。

### Earthasia (BVI)

Earthasia (BVI)，一間於二零一三年十一月二十七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。Earthasia (BVI)獲授權發行最多50,000股每股面值為1.00美元的股份，其中100股股份已按面值以繳足股款形式配發及發行予本公司，並於二零一三年十一月二十七日依法完成發行及配發有關股份。

於最後可行日期，Earthasia (BVI)為一間中間控股公司，持有泛亞(國際)的全部已發行股本。

### 泛亞(國際)

泛亞(國際)於二零零四年六月二日在香港註冊成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份，其中一股股份已按面值以繳足股款形式發行及配發予初始認購人，後於二零零四年十月八日按面值轉讓予EYT，並於同日依法完成上述轉讓。EYT的已發行股本由陳先生及劉先生等額持有。

於二零零四年十月八日，泛亞(國際)的1,999股股份已按面值以繳足股款形式配發及發行予EYT，並於同日依法完成發行及配發有關股份。於二零零五年七月二十七日，泛亞(國際)按面值分別向EYT、泛亞(香港)及田先生配發及發行500股、1,250股及1,250股繳足股份，並於同日依法完成發行及配發有關股份。田先生於該關鍵時刻為獨立第三方，於二零零六年方獲委任為泛亞(上海)的董事。彼為陳先生的利益以信託形式持有泛亞(國際)1,250股股份。

---

## 歷史及公司架構

---

於二零一一年十月十四日，田先生將泛亞(國際)1,250股股份的法定所有權轉回陳先生，而與陳先生訂立的信託安排隨後終止，並於同日依法完成上述轉讓。於二零一一年十一月二十九日，泛亞(香港)按面值分別向劉先生及陳先生轉讓泛亞(國際)的750股及500股股份，並於同日依法完成上述轉讓。因此，劉先生及陳先生分別於泛亞(國際)全部已發行股份中實益擁有40%及60%的權益。

於二零一三年十二月二日，EYT、陳先生及劉先生根據股份互換協議分別向Earthasia (BVI)轉讓泛亞(國際)的2,500股、1,750股及750股股份，作為代價，本公司向CYY及LSBJ發行及配發3,000股及2,000股股份(均入賬列作繳足)，並於同日依法完成上述股份轉讓及配發及發行有關股份。因此，泛亞(國際)成為Earthasia (BVI)的全資附屬公司。

於最後可行日期，泛亞(國際)為一間中間控股公司，依法持有泛亞(馬尼拉)已發行及發行在外股份總額的99.92%及泛亞(上海)的全部股權。

### 泛亞(馬尼拉)

泛亞(馬尼拉)於二零零七年十月十六日在菲律賓註冊成立，法定股本為1,000,000菲律賓披索，分為10,000股每股面值100菲律賓披索的股份。根據菲律賓法律，一家公司須有不少於五名董事且各董事須於其擔任董事的公司的股本中擁有至少一股股份。於註冊成立日期，按面值分別向陳先生、劉先生、Jose Dinjotian Mejia先生、Hector Gonzales Evangelista先生及Renato Rusiana Patricio先生發行及配發500股股份並於註冊成立日期完成發行及配發有關股份。Jose Dinjotian Mejia先生、Hector Gonzales Evangelista先生及Renato Rusiana Patricio先生當時為符合菲律賓相關法律曾為泛亞(馬尼拉)的董事。

於二零一三年二月二十日，Jose Dinjotian Mejia先生、Hector Gonzales Evangelista先生及Renato Rusiana Patricio先生不再為泛亞(馬尼拉)的股東。由於前述人士的股份轉讓，陳先生、劉先生、黃隆華先生、王莉琴女士及陳元敬先生分別持有泛亞(馬尼拉)的4,999股股份、4,998股股份、1股股份、1股股份及1股股份，並於二零一三年二月二十日完成轉讓有關股份以鞏固泛亞(馬尼拉)於海外的股權。黃隆華先生、王莉琴女士及陳元敬先生均為本集團僱員，為符合菲律賓相關法律而獲委任為董事。

於二零一四年一月二日，陳先生及劉先生已依法分別按面值完成向泛亞(國際)出讓及轉讓泛亞(馬尼拉)的4,998股及4,997股股份。因此，泛亞(國際)成為泛亞(馬尼拉)的股東，持有9,995股股份，而陳先生、劉先生、黃隆華先生、王莉琴女士及陳元敬先生各自持有泛亞(馬尼拉)的一股股份。於二零一四年二月二十日，泛亞(國際)依法完成分別向Adjutor Santos Geronimo先生、Eduardo Custodio De Borja先生及Rosanna Derla Dedeles女士出讓及轉讓泛亞(馬尼拉)的1股股份。Adjutor Santos Geronimo先生、Eduardo Custodio De Borja先生及

---

## 歷史及公司架構

---

Rosanna Derla Dedeles女士(為本集團僱員)各自為泛亞(國際)以信託形式持有泛亞(馬尼拉)的1股股份。陳元敬先生、王莉琴女士及黃隆華先生各自分別於二零一四年三月二十六日、二零一四年三月二十七日及二零一四年三月二十七日與泛亞(國際)訂立銷售契據，以按面值轉讓彼等各自所持有的泛亞(馬尼拉)的一股股份予泛亞(國際)。泛亞(馬尼拉)正在向菲律賓國內稅務局取得授權登記證書，而一旦上述證書發出，上述股份的轉讓將依法完成。上述轉讓作為重組的一部份進行。

於最後可行日期，泛亞(馬尼拉)作為我們的後勤辦事處，向我們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持。

### 泛亞(上海)

泛亞(上海)乃泛亞(國際)於二零零四年十二月九日根據中國法律成立的外商獨資企業，註冊資本為140,000美元。於二零一一年十二月九日，泛亞(上海)的註冊資本增至490,000美元。

於最後可行日期，泛亞(上海)從事提供景觀設計服務。

### 泛亞(香港)

泛亞(香港)於一九八一年二月二十七日在香港註冊成立，法定股本為10,000港元，分為1,000股每股面值10港元之股份。劉先生於一九八七年二月十二日在當時的股東馮慶貽先生(其為獨立第三方)以現金代價1,500港元(按面值每股10港元計算)向劉先生轉讓泛亞(香港)150股股份(相當於泛亞(香港)當時已發行股本的15%)後首次成為股東，並於同日依法完成有關股份轉讓。當馮慶貽先生於一九八七年四月十五日以現金代價1,500港元(按面值每股10港元計算)向劉先生進一步轉讓泛亞(香港)150股股份，並於同日依法完成有關股份轉讓後，劉先生的股權增至30%。馮慶貽先生於一九八七年八月一日在以現金代價3,500港元(乃分別來自梁鵬程先生及梁民英先生(均為獨立第三方)，按面值每股10港元計算)分別向梁鵬程先生及梁民英先生轉讓350股股份後不再為泛亞(香港)的股東，並於同日依法完成有關股份轉讓。

於一九九二年八月二十四日，陳先生亦在當時的股東梁鵬程先生以代價500港元(按面值每股10港元計算)向其轉讓泛亞(香港)50股股份(相當於泛亞(香港)當時已發行股本5%)，並於同日依法完成有關股份轉讓後，成為股東。

於一九九五年十一月十六日，當時的股東梁民英先生分別向劉先生及陳先生轉讓泛亞(香港)的200股及150股股份，現金代價分別為457,200港元及342,900港元，乃經參考泛亞(香港)當時的資產淨值釐定，並於同日依法完成有關股份轉讓。此後，梁民英先生不再為泛亞(香港)

---

## 歷史及公司架構

---

的股東，而劉先生及陳先生分別擁有泛亞(香港)50%及20%的股權。餘下30%的股權由梁鵬程先生持有。

於二零零五年一月三十一日，梁鵬程先生向劉先生轉讓泛亞(香港)300股股份，並於同日依法完成有關股份轉讓，因此，梁鵬程先生不再為泛亞(香港)的股東。因而，劉先生及陳先生成為泛亞(香港)的僅有股東，分別擁有其80%及20%的股權。上述轉讓的現金代價為800,000港元，乃經參考泛亞(香港)當時的資產總值及盈利能力釐定。

於二零零七年八月二十二日，劉先生向陳先生轉讓泛亞(香港)200股股份，現金代價為2,000港元(按面值每股10港元計算)，並於同日依法完成有關股份轉讓。上述轉讓導致劉先生及陳先生分別擁有泛亞(香港)60%及40%的股權。

於二零一二年二月二十七日，作為集團重組，劉先生、陳先生與泛亞(上海)訂立買賣協議，據此，劉先生及陳先生同意向泛亞(上海)出售泛亞(香港)的600股及400股股份，代價分別為人民幣3,776,327.44元及人民幣2,517,551.63元(參考估值師評估的泛亞(香港)於二零一一年十二月三十一日的資產淨值)，而該股份轉讓已於二零一二年八月二十八日依法完成。

於最後可行日期，泛亞(香港)從事提供景觀設計服務。

### 泛亞(廈門)

泛亞(廈門)於二零一三年三月五日根據中國法律成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。泛亞(廈門)分別由泛亞(上海)及獨立第三方林女士(其於泛亞(廈門)的權益及聘用除外)擁有75%及25%權益。林女士於中國景觀設計行業擁有豐富的經驗及完備的人脈網絡。泛亞(廈門)股權自其成立日期直至最後可行日期並無任何變動。

於最後可行日期，泛亞(廈門)從事提供景觀設計諮詢服務。

### 泛亞(廣州)

泛亞(廣州)由泛亞(香港)於二零一三年七月三十日根據中國法律成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。泛亞(廣州)股權自其成立日期直至最後可行日期並無任何變動。

於最後可行日期，泛亞(廣州)尚未開展業務。

## 歷史及公司架構

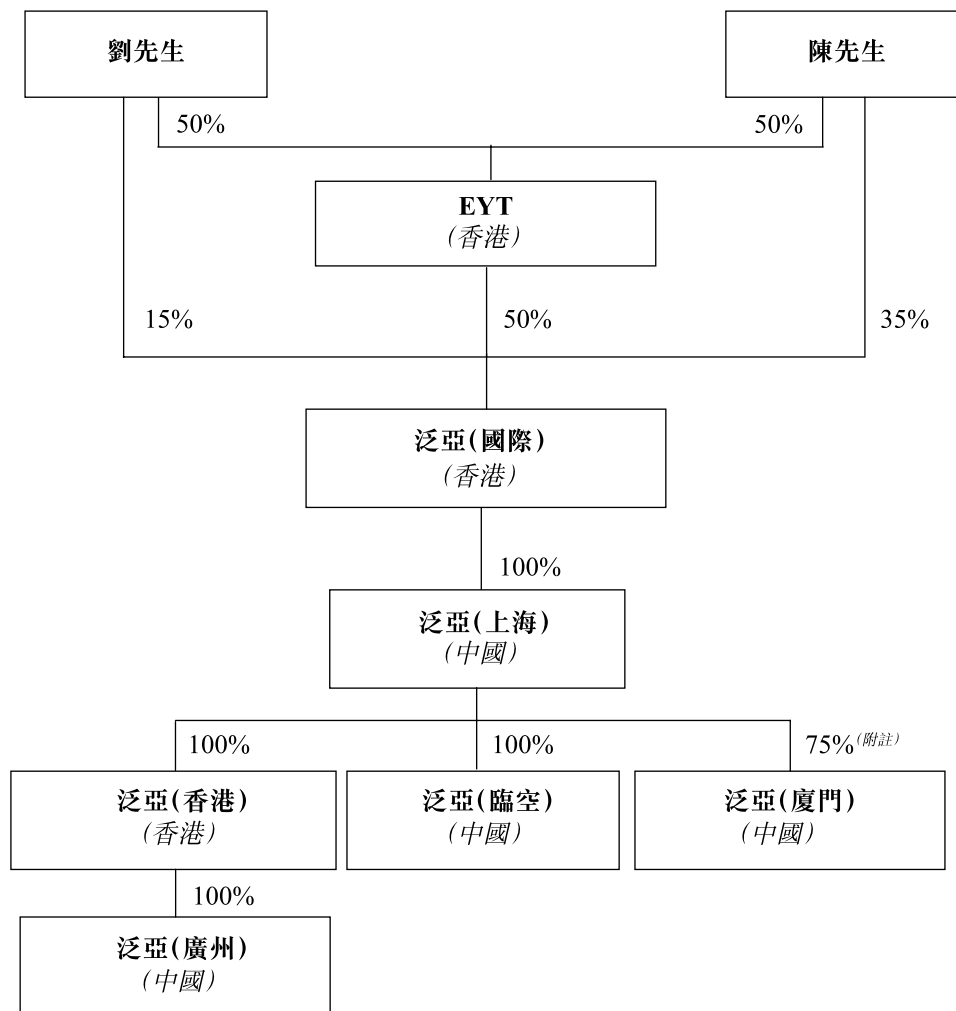
### 泛亞(臨空)

泛亞(臨空)由泛亞(上海)於二零一三年十一月二十日根據中國法律成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。泛亞(臨空)股權自其成立日期直至最後可行日期並無任何變動。

於最後可行日期，泛亞(臨空)從事提供景觀設計服務。

### 企業架構

下圖顯示本集團緊接重組前的股權及企業架構：



附註：泛亞(廈門)由林女士(除彼於泛亞(廈門)的權益與僱佣外，為獨立第三方)擁有25%的權益。

---

## 歷史及公司架構

---

### 重組

為籌備上市，本公司於開曼群島註冊成立，及本集團旗下公司已進行集團重組以精簡本集團架構。重組涉及以下步驟：

- (a) 於二零一三年十一月二十二日，LSBJ於英屬處女群島註冊成立為有限公司。LSBJ獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份，其中100股股份已按面值以繳足股款形式配發及發行予劉先生。LSBJ成立的目的旨在成為本公司的企業股東。
- (b) 於二零一三年十一月二十二日，CYY於英屬處女群島註冊成立為有限公司。CYY獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份，其中100股股份已按面值以繳足股款形式配發及發行予陳先生。CYY成立的目的旨在成為本公司的企業股東。
- (c) 本公司於二零一三年十一月二十五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司於註冊成立日期有法定股本380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中一股股份已按面值以繳足股款形式配發及發行予Reid Services Limited，即初始認購人。於二零一三年十一月二十五日，Reid Services Limited持有的一股股份轉讓至CYY，及額外2,999股股份及2,000股股份按面值以繳足股款形式分別配發及發行予CYY及LSBJ。
- (d) 於二零一三年十一月二十七日，Earthasia (BVI)於英屬處女群島註冊成立為有限公司。Earthasia (BVI)獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份，其中100股股份已按面值以繳足股款形式配發及發行予本公司。Earthasia (BVI)成立的目的旨在成為中間控股公司，及其持有泛亞(國際)全部已發行股本。
- (e) 於二零一三年十二月二日，作為Earthasia (BVI)收購泛亞(國際)全部已發行股本的代價，本公司根據股份互換協議分別向CYY及LSBJ發行及配發3,000股及2,000股股份(均入賬列作繳足)。
- (f) 於二零一四年一月二日，陳先生及劉先生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。因此，泛亞(國際)成為泛亞(馬尼拉)的股東，持有泛亞(馬尼拉)已發行及未發行股份總額的99.95%。
- (g) 於二零一四年一月十六日，LSBJ及CYY分別向PBLA轉讓1,700股及1,400股股份，代價分別為50,370,000港元及41,480,000港元，乃經參考本集團的財務狀況及盈利能力釐定。
- (h) 於二零一四年一月十六日，本公司向PBLA配發及發行454股股份，代價為15,000,000港元，乃經參考本集團的財務狀況及盈利能力釐定。

---

## 歷史及公司架構

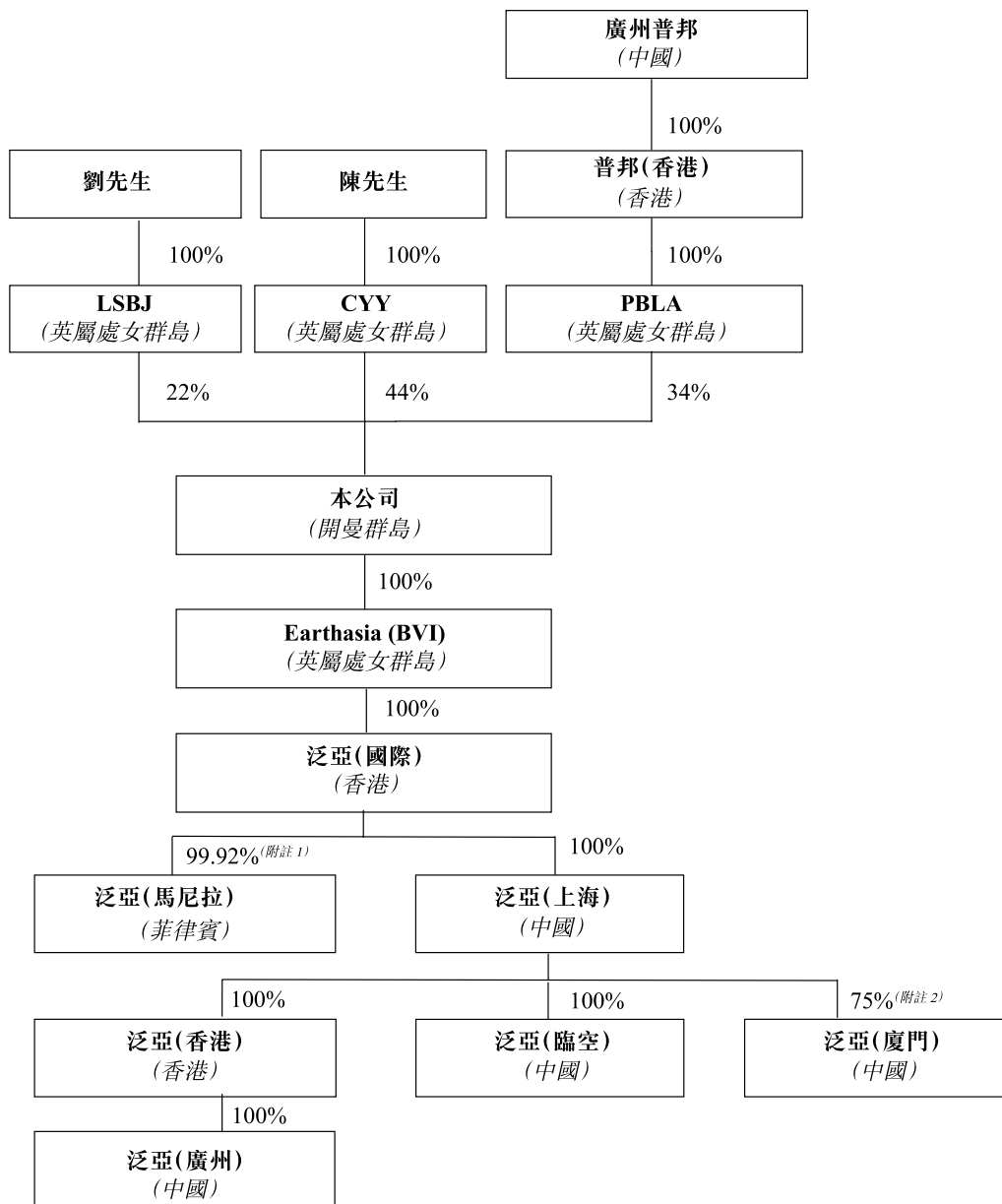
---

- (i) 於二零一四年二月二十日，泛亞(國際)依法完成分別向Adjutor Santos Geronimo先生、Eduardo Custodio De Borja先生及Rosanna Derla Dedeles女士出讓及轉讓泛亞(馬尼拉)的1股股份。Adjutor Santos Geronimo先生、Eduardo Custodio De Borja先生及Rosanna Derla Dedeles女士各自為泛亞(國際)以信託形式持有泛亞(馬尼拉)的1股股份。
- (j) 陳元敬先生、王莉琴女士及黃隆華先生各自分別於二零一四年三月二十六日、二零一四年三月二十七日及二零一四年三月二十七日與泛亞(國際)訂立銷售契據，以按面值轉讓彼等各自所持有的泛亞(馬尼拉)的1股股份予泛亞(國際)。泛亞(馬尼拉)正在向菲律賓國內稅務局取得授權登記證書，而一旦上述證書發出，上述股份的轉讓將依法完成。

載列上述的重組已根據所有相關法律及法規妥善及依法完成，惟上文步驟(j)於最後可行日期尚未依法完成除外。

## 歷史及公司架構

下圖顯示本集團緊隨重組及[編纂]前投資完成後但於[編纂]及資本化發行完成前的股權及企業架構：



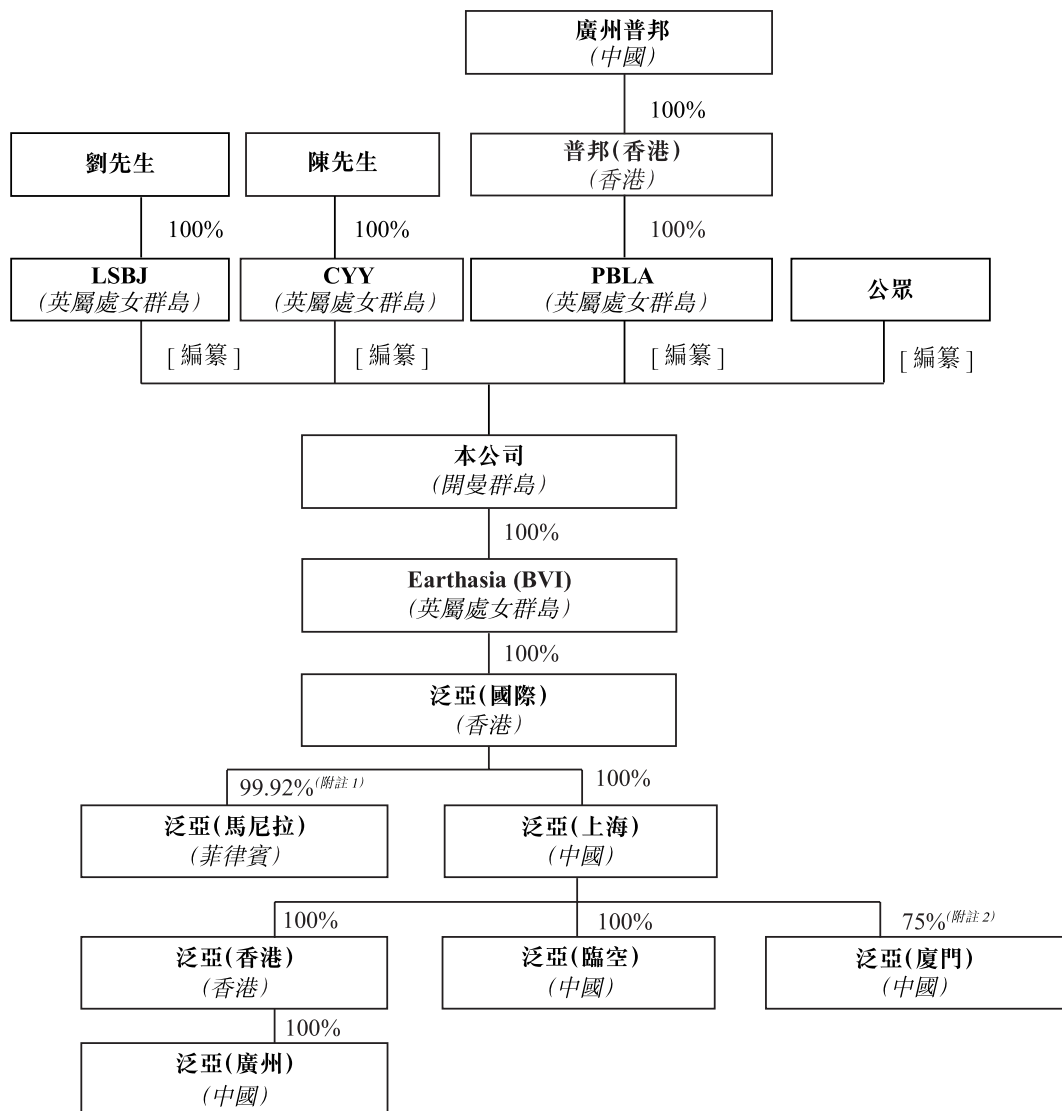
附註：

- 於最後可行日期，劉先生、陳先生、Adjutor Santos Geronimo先生、Eduardo Custodio De Borja先生、Rosanna Derla Dedeles女士、黃隆華先生、王莉琴女士及陳元敬先生各自持有泛亞(馬尼拉)的1股股份，合共相當於泛亞(馬尼拉)已發行及發行在外股份總額0.08%。Adjutor Santos Geronimo先生、Eduardo Custodio De Borja先生及Rosanna Derla Dedeles女士為泛亞(國際)以信託形式持有泛亞(馬尼拉)的股份，因此泛亞(馬尼拉)由泛亞(國際)實益擁有99.95%權益。
- 泛亞(廈門)由林女士(除彼於泛亞(廈門)的權益與僱佣外，為獨立第三方)擁有25%的權益。



## 歷史及公司架構

下圖顯示本集團緊隨[編纂]及資本化發行完成後的股權及企業架構，但並無計及超額配售權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使的情況：



附註：

- 於最後可行日期，劉先生、陳先生、Adjutor Santos Geronimo先生、Eduardo Custodio De Borja先生、Rosanna Derla Dedeles女士、黃隆華先生、王莉琴女士及陳元敬先生各自持有泛亞(馬尼拉)的1股股份，合共相當於泛亞(馬尼拉)已發行及發行在外股份總額0.08%。Adjutor Santos Geronimo先生、Eduardo Custodio De Borja先生及Rosanna Derla Dedeles女士為泛亞(國際)以信託形式持有泛亞(馬尼拉)的股份，因此泛亞(馬尼拉)由泛亞(國際)實益擁有99.95%權益。
- 泛亞(廈門)由林女士(除彼於泛亞(廈門)的權益與僱佣外，為獨立第三方)擁有25%的權益。

---

## 業務

---

### 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)	二零一一年		截至十二月三十一日止年度 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 <sup>(附註3)</sup>	60	48	19,260	10.7	52	17,856	10.4	45	13,530	6.2
房地產開發商 <sup>(附註4)</sup>	515	479	158,180	88.3	537	150,365	87.2	565	191,034	88.0
其他 <sup>(附註5)</sup>	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[編纂]「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：

1. 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。
2. 類別中所有項目合約金額的總和x(100%—完工百分比)
3. 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[編纂]「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[編纂]「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	涉及的客戶	涉及的項目	本集團確認的總收入	
	數目	數量	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。

---

## 業務

---

### 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[**編纂**][**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。

---

## 業務

---

### 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

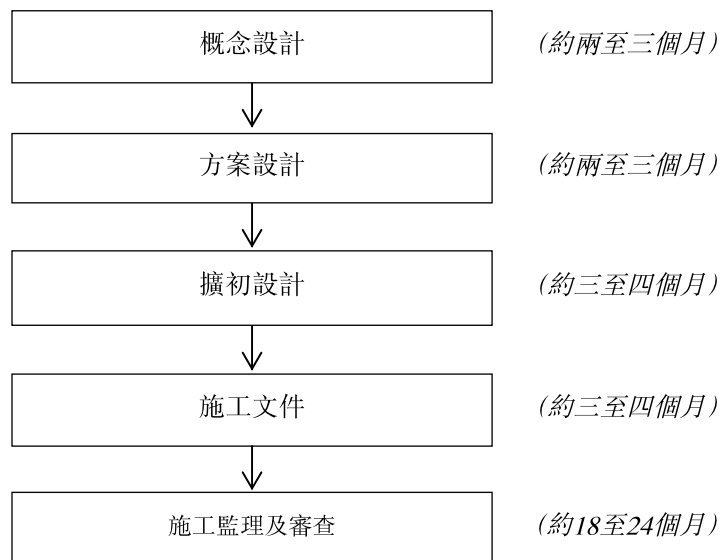
---

- 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)

## 業務

### 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。

---

## 業務

---

### 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、構造物、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。

---

## 業務

---

### 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 (附註1)	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：

1. 有關資格或牌照的進一步詳情，請參閱本【編纂】「法規概覽」一節。
2. 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「 eddg 建築師事務所」。知識產權的詳細資料載於本[編纂]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[**編纂**][「行業概覽」一節。

本集團競爭優勢的詳情載於本[**編纂**][「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[編纂]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[編纂]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[編纂]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絀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[編纂]附錄四「F. 其他資料-1. 稅項及其他彌償保證」一節。</p>

## 業務

### 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[編纂]「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

---

## 業務

---

### 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**[編纂]**「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**[編纂]**「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，且額外工作

## 業務

---

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。

## 與普邦集團的關係

### 廣州普邦於本集團的[編纂]前投資

於二零一四年一月十六日，PBLA(廣州普邦的間接全資附屬公司)於完成向LSBJ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，乃經參考本集團財務狀況及營利能力而釐定)後成為本公司股東。於最後可行日期，PBLA於本公司已發行股本中擁有約34.0%權益。於緊隨[編纂]及資本化發行完成後(並無計及行使超額配售權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權)，PBLA的持股權益將下降至本公司已發行股本的約[編纂]%。因此，於上市後，PBLA連同其控股公司(即普邦(香港)及廣州普邦)及其最終控股股東涂善忠先生將為主要股東。

下表概述普邦集團於本集團作出的[編纂]前投資的詳情，包括有關協議的名稱及日期、已付代價金額、代價支付日期、已付每股實際成本及較[編纂]的相關折讓。

投資文件名稱及日期	已付代價	支付日期	每股實際成本 (附註1)	較[編纂] 溢價/(折讓) (附註2)	所得款項用途
日期為二零一三年十二月九日的[編纂]前投資協議	91,850,000港元	二零一三年十二月十七日及二零一四年一月二十四日	[編纂]港元	[編纂]%	出售所得款項用作劉先生及陳先生的個人用途
日期為二零一三年十二月九日的[編纂]前認購協議	3,000,000港元 12,000,000港元	二零一三年十一月六日 二零一三年十二月十八日	[編纂]港元	[編纂]%	配發所得款項由及將由本公司全部用於支付上市費用
	<u>106,850,000港元</u>		<u>[編纂]港元</u> (附註3)	<u>[編纂]%</u>	

附註：

1. 本欄乃經假設[編纂]及資本化發行已完成，但並無計及行使根據購股權計劃可能獲授出的超額配股權及任何購股權而編製，惟僅供參考。
2. 本欄乃經假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即每股[編纂]介乎每股[編纂][編纂]港元及[編纂]港元的中位數)而編製，惟僅供參考。
3. 該數字乃根據就有關認購支付的各项加權平均代價計算。

---

## 與普邦集團的關係

---

根據[編纂]前投資協議，普邦(香港)獲授予以下權利：

- **現金流量水平**

劉先生、LSBJ、陳先生及CYY(統稱「擔保人」)保證泛亞(國際)及其附屬公司於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止財政年度的合併營運現金流淨額分別不少於30,900,000港元、34,610,000港元及38,760,000港元(「現金流量保證」)。根據普邦(香港)及擔保人的解釋，與二零一零年至二零一二年以及去年的平均合併營運現金流淨額相比，其代表增長率約為12.0%。

擔保人保證，倘未獲得上市批准或於二零一四年十二月三十一日或之前取消上市計劃(以較早者為準)(「未成功上市」)，則泛亞(國際)於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度的平均年度純利不得少於31,000,000港元。

倘未成功上市，除非擔保人及普邦(香港)以其他方式同意，否則擔保人保證泛亞(國際)每年派付的股息金額應視乎泛亞(國際)的營運而定，不少於泛亞(國際)當時經審核純利或現金流量淨額(以較低者為準)的80%，惟泛亞(國際)的銀行賬戶將保留經營現金流，金額不少於往年平均經審核每月經營固定成本的3倍。

- **優先購買權**

倘未成功上市，普邦(香港)或PBLA有按向第三方提供的相同價格以及相同條款及條件向擔保人購買股份的優先購買權。

- **提名權**

擔保人須促成委任普邦(香港)提名人為董事，而該提名人須構成董事會成員人數(並無計及獨立非執行董事人數)的三分之一。擔保人亦須促成委任普邦(香港)提名的人士為泛亞(上海)的副總經理，前提是有關委任將不會影響本集團的業務營運。倘提名人違反其職責或作出有損本集團利益的行為，擔保人有權要求普邦(香港)替換有關提名人。

---

## 與普邦集團的關係

---

- **知情權**

擔保人須確保普邦(香港)及PBLA有權收取資料及就有關本公司年度預算、投資及融資計劃及組織章程細則之修訂投票。

- **主要管理層**

在上市規則及適用法例的規限下，擔保人保證陳先生、劉先生及本集團主要管理人員須簽署承諾書，承諾彼等於二零一八年十二月三十一日前繼續為本集團效力，且於服務期間及辭任後一年內不得直接或間接參加與本集團業務構成競爭的任何業務(「**主要管理層保證**」)。於最後可行日期，本集團與廣州普邦尚未協定本集團的主要管理層人員數目。

倘未成功上市，應付本集團主要管理層的獎勵須由擔保人與普邦(香港)磋商後釐定。

- **知識產權**

有關「泛亞環境國際」、「泛亞」及「EADG」的商標知識產權應歸本集團所有(「**知識產權保證**」)。

根據[**編纂**]前投資協議，普邦(香港)與PBLA(視情況而定)的上述所有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。根據[**編纂**]前投資協議，倘出現任何違反現金流量保證、主要管理層保證及知識產權保證的情況，本公司並不負責向普邦集團作出補償，而僅有劉先生、LSBJ、陳先生及CYY負責向普邦集團作出補償。因此，董事認為，現金流量保證、主要管理層保證及知識產權保證符合聯交所的指引信HKEX-GL-43-12。[**編纂**]前投資協議內並無註明或量化補償基準及補償金額詳情。根據[**編纂**]前投資協議，倘發生任何上述違反情況，將根據香港法律評估補償金額。普邦(香港)的董事會代表(即馬力達先生及黃婭萍女士)於二零一四年二月二十四日獲委任及於最後可行日期，普邦(香港)尚未提名泛亞(上海)的副總經理。鑑於馬力達先生及黃婭萍女士具備的相關經驗及對本集團的貢獻，我們將於上市後留聘彼等擔任董事。

除上文披露者外，並無就普邦集團於本集團之投資向其授予任何特權。

---

## 與普邦集團的關係

---

鑑於PBLA、普邦(香港)、廣州普邦及涂善忠先生擁有本公司約34.0%的股權，彼等於上市前被視為本公司的控股股東。因此，PBLA、普邦(香港)、廣州普邦及涂善忠先生須受上市規則第10.07(1)條項下的禁售規限。然而，由於PBLA、普邦(香港)、廣州普邦及涂善忠先生的股權將於上市後減少至30%以下，因而不再為控股股東，第10.07(1)(b)條項下有關自上市日期起計第二個六個月期間的禁售將不適用。因此，PBLA、普邦(香港)、廣州普邦及涂善忠先生已無條件及不可撤回地承諾，於自本[編纂]披露彼等於本公司的持股量的參考日期起至本公司證券開始於聯交所買賣當日起計六個月日期止期間，彼等將不會出售或訂立任何安排、協議或合約(無論口頭、書面或以任何其他方式)出售或以其他方式就本公司任何該等證券(本[編纂]載明其／彼為其實益擁有人)增設任何購股權、權利、權益或產權負擔(包括費用)。

由於PBLA於本集團的投資已於提交上市申請日期前28個足日之前完成，獨家保薦人確認有關投資已符合聯交所《香港交易所指引信－GL29-12》及《香港交易所指引信－GL43-12》(於二零一三年七月更新)。

### 普邦集團的背景

PBLA乃根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，並為普邦(香港)的全資附屬公司，而普邦(香港)則為根據香港法律註冊成立的公司，並為廣州普邦的全資附屬公司。廣州普邦乃根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其股份於深交所上市。

普邦集團乃於建築行業從事景觀建設(包括樓宇設計)、景觀設計、景觀養護及苗木種植，為住宅、旅遊、公共工程項目提供一站式樓宇及景觀設計以及景觀建設服務業務。普邦集團乃於一九九五年成立，並已於中國營運約達19年，持有國家城市園林綠化企業一級資質、風景園林工程設計專項甲級資質及建築專業設計甲級資質。

### 普邦集團與本集團的業務區分

普邦集團的業務涵蓋景觀建設(包括樓宇設計)、景觀設計、景觀養護及苗木種植。本集團的業務專注於景觀設計，且並不開展任何建築工作、景觀維護或苗木種植。本集團業務(即景觀設計服務供應商)在一定程度上與普邦集團的景觀設計業務重疊。然而，與普邦集團不同，本集團精於專業領域，故本集團客戶群有別於普邦集團的客戶群。普邦集團專於景觀建

## 與普邦集團的關係

設，而本集團專於景觀設計。截至二零一三年十二月三十一日止年度，廣州普邦集團約7.0%的總收入乃來自景觀設計分部，而本集團100%的總收入乃來自景觀設計項目。

下文載列普邦集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度按業務分部劃分的收入：

普邦集團的業務分部	收入 (人民幣)	佔總收入之 百分比
景觀建設	2,212,000,000	92.5%
景觀設計	168,000,000	7.0%
景觀維護及苗木種植	13,000,000	0.5%
	<u>2,393,000,000</u>	<u>100%</u>

誠如上表所示，普邦集團景觀設計的業務分部相對較小，及普邦集團的收入來源主要來自景觀建設分部。相反，本集團自景觀設計及相關服務獲得所有收入。這表明普邦集團及本集團不同的業務重點。

### 客戶

於往績記錄期間，普邦集團的五大客戶與本集團的五大客戶並無重疊。

普邦集團與本集團各自的五大客戶所產生收入比例可進一步說明本集團與普邦集團之間的重心不同。截至二零一三年十二月三十一日止年度，廣州普邦逾40%的收入乃來自其五大客戶，而於截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團來自五大客戶的收入僅佔本集團的收入約18%。很明顯普邦集團更依賴一小群客戶，而本集團並無嚴重依賴本集團五大客戶。

普邦集團及本集團的客戶包括房地產開發商、政府及公共機構，惟客戶的地理位置有所不同。本集團客戶位置集中於華東地區，而普邦集團的客戶集中於華南地區。來自不同地理位置項目的收入請參閱下文「地理位置」一段。作為專業景觀設計服務供應商，本集團認為，本集團的目標客戶對工程的質素及精度水平要求較高，而普邦集團的目標客戶對質素及精度水平要求較低，對景觀設計服務的預算相對較少。此外，普邦集團的目標客戶尋求景觀設計、建設、維護及苗木種植的一站式綜合服務，而本集團的目標客戶則尋求專業景觀設計服務。另外，就董事所深知，於往績記錄期間，本集團與普邦集團並無就同一景觀設計項目提交投標或競標。



## 與普邦集團的關係

### 供應商

本集團五大供應商包括分包顧問、旅遊代理及印刷服務供應商。由於普邦集團的業務重心與本集團不同，普邦集團的供應商屬不同性質。普邦集團五大供應商為樹苗、建築材料、管道以及電力設備及用品的供應商。由於普邦集團及本集團業務重心不同，故兩者的五大供應商性質不同。

### 地理位置

於最後可行日期，本集團已建立廣泛的網絡，分支機構涵蓋北京、成都、廣州、上海、深圳、武漢、廈門、西安、香港及菲律賓。本集團亦於長沙有聯絡辦事處作為聯絡點。本集團總部位於香港，而其在中國的總部位於上海。本集團在上海的首家公司於二零零四年成立。

於最後可行日期，普邦集團於中國有13個分支機構，分別位於北京、青島、武漢、海南、成都、佛山、蘇州、南京、南寧、煙台、福建、西安及上海。普邦集團總部位於廣州及其上海辦事處於二零一三年五月成立。

本集團主要承接香港及中國的景觀設計項目，而普邦集團僅承接中國的項目。下表載列於截至二零一三年十二月三十一日止年度，普邦集團及本集團有關位於不同地理區域項目的總收入百分比：

區域	於截至二零一三年 十二月三十一日止年度 的總收入百分比	
	普邦集團	本集團
香港	—	7.2%
中國華中	5.5%	12.7%
中國華東	27.3%	48.2%
中國華北	5.7%	6.0%
中國東北	0.9%	4.3%
中國西北	—	1.4%
中國華南	51.6%	7.7%
中國西南	9.0%	11.0%
澳門	—	1.2%
菲律賓	—	0.3%

儘管本集團與普邦集團所承接項目的地理位置有所重疊，惟如上表所示，兩個集團的地域重心有所不同。由於本集團在上海的根基更穩固，本集團在華東相對更具優勢，而普邦集團則於華南相對更具優勢。

---

## 與普邦集團的關係

---

### 普邦集團投資於本集團的理由及裨益

引入普邦集團作為策略投資者可增強本集團股東組合，且上市公司廣州普邦的投資乃對本集團實力及前景的認可，藉此可提升公眾對本集團的信心。

由於本集團與普邦集團具備不同的專長，故兩個集團或會產生協同效應。根據客戶的需求，本集團與普邦集團可憑藉在景觀設計工作的國際視野、質量及精度，連同普邦集團的風景園林工程設計專項甲級資質以及其建築客戶網絡，合力競標項目。

本集團與普邦集團將透過向彼此推介工作努力合作以於未來進行項目投標。倘本集團知悉潛在客戶偏向於選擇有能力提供一站式景觀設計、建設、維護及苗木種植服務的服務供應商，則本集團將向潛在客戶介紹普邦集團，並告知本集團將提供景觀設計服務，而其他服務將由普邦集團提供。或者，倘普邦集團得知某個潛在客戶對景觀設計服務的質素及精度有較高要求，則普邦集團將向潛在客戶介紹本集團，並告知本集團將提供景觀設計服務，而其他服務將由普邦集團提供。憑藉上述安排，本集團與普邦集團的合作可透過解決彼此的潛在客戶的有關需求確保爭取到該客戶。此外，由於普邦集團持有甲級資質，本集團將向普邦集團推介要求甲級資質的項目，而兩個集團將共同開展項目。

### 普邦集團與本集團的獨立性

就董事所知，PBLA、普邦(香港)、廣州普邦及涂善忠先生獨立於控股股東及董事及彼等各自的關聯人士並與彼等概無關聯，反之亦然。

普邦集團與本集團各自分別擁有其自己的管理團隊及員工。除馬力達先生及黃婭萍女士為廣州普邦的員工及本公司的非執行董事外，概無廣州普邦的董事會、監事會及高級管理層成員同時於董事會或高級管理層中擔任職務，反之亦然。

於[編纂]前投資協議中，普邦(香港)已承諾不干涉本集團的營運，且本集團將繼續獨立營運及發展其業務。於二零一四年二月二十四日，馬力達先生及黃婭萍女士乃由普邦(香港)提名，並獲本公司委任為非執行董事。彼等作為普邦集團於本集團的董事會代表，擔任非執行職務參與制定本集團的企業及業務策略。馬力達先生及黃婭萍女士並無參與本集團的日常營運(包括本集團自行發起的任何招標或客戶推介程序，根據本集團內部控制政策，上述程序僅由

---

## 與普邦集團的關係

---

本集團參與相關項目的數名指定員工負責，與無關人員隔絕)。在董事會會議上就投標或擬投標下項目的任何討論的情況下，倘本集團與普邦集團之間存在任何利益衝突，馬力達先生及黃姬萍女士須向董事會聲明其利益衝突，並因此禁止進一步參與同一事宜或就此投票。

本集團與普邦集團之間概無任何財務安排，且本集團與普邦集團之間概無共享辦公設施或員工的任何安排。因此，本集團獨立於普邦集團開展其業務。

除於本集團的股權及董事職位外，普邦集團並無參與本集團的管理及日常營運。無論在過往還是現在，普邦集團與本公司、其附屬公司、彼等各自的董事或高級管理層、彼等的股東及彼等各自的聯繫人士均無任何其他關係。PBLA收購及認購本公司股份並非由本公司或本集團的關聯人士直接或間接出資。

基於上文所述，普邦集團僅為本集團的被動投資者。廣州普邦、普邦(香港)、PBLA及涂善忠先生將為主要股東，因此，根據上市規則，彼等為本公司的關聯人士，彼等所持有的所有股份於上市後將不會構成公眾持股量的一部分。本集團與普邦集團之間概無有關供應商及客戶的直接競爭。根據Ipsos報告，景觀設計行業在中國的市場龐大，其中，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，中國景觀設計服務行業的總收入約為34,200,000,000港元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團確認來自中國景觀設計項目的收入約198,200,000港元，佔中國景觀設計服務行業的總收入約0.6%，而截至二零一三年十二月三十一日止年度，普邦集團確認來自其中國景觀設計項目的收入約人民幣167,800,000元，佔中國景觀設計服務行業的總收入約0.6%。本集團與普邦集團各自於中國的市場份額均很少。因此，本集團與普邦集團之間於景觀設計市場的任何競爭將無異於本集團與其他獨立第三方所遭遇的其他競爭。

---

## 與控股股東的關係

---

### 控股股東

緊隨資本化發行及[編纂]完成後，陳先生將透過CYY及劉先生將透過LSBJ分別持有本公司全部已發行股本約[編纂]%及約[編纂]%權益（並無計及行使超額配股權及根據購股權計劃已經或可能授出的任何購股權）。陳先生及劉先生在相同公司已共事逾20年，且彼等一直為本集團的唯一股東已約達10年。於彼等擔任本集團旗下公司股東的年期內，彼等對關鍵決策擁有一致投票模式並達成共識。因此，陳先生、CYY、劉先生及LSBJ均為控股股東，緊隨[編纂]及資本化發行完成後將合共持有本公司全部已發行股本約[編纂]%權益（並無計及行使超額配股權及根據購股權計劃已經或可能授出的任何購股權）。

控股股東已確認，彼等及其各自聯繫人士概無於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益及控股股東與本集團之間的並無存在競爭的業務。有關控股股東的詳細背景資料，請參閱本[編纂]「歷史及公司架構」及「董事、高級管理層及僱員」各節。

### 獨立於控股股東

董事認為，本集團於上市後能獨立於控股股東及其聯繫人士經營業務，理由如下：

#### 管理獨立

本集團的管理及營運決策由董事會及高級管理層作出。董事會由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。其中，兩名非執行董事馬力達先生及黃婭萍女士獲普邦（香港）提名，並作為普邦集團於本集團的董事會代表。詳情請參閱本[編纂]「與普邦集團的關係－普邦集團與本集團的獨立性」一節。於上市前，PBLA、普邦（香港）、廣州普邦及涂善忠先生因彼等於本公司約34.0%的股權而被視為本公司的控股股東。然而，於上市後，由於PBLA、普邦（香港）、廣州普邦及涂善忠先生的股權將減少至30%以下，故彼等於上市後將不再為本公司的控股股東。儘管劉先生及陳先生亦分別為LSBJ及CYY的唯一董事，在本公司擔任董事職務，本集團認為董事會及高級管理層將獨立於控股股東行使職能，原因為：

- (a) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，要求（其中包括）彼以符合本公司最佳利益的方式為本公司的利益行事，且其作為董事的職責與個人利益不得有任何衝突；

---

## 與控股股東的關係

---

- (b) 倘本集團與董事或彼等各自聯繫人士將訂立的任何交易產生潛在的利益衝突，有利益關係的董事須於有關董事會會議上就有關交易放棄投票，且不得計入法定人數內。本集團亦就衝突情況採納若干企業管治措施，詳情載於本節「企業管治措施」一段；及
- (c) 全體高級管理層成員均獨立於控股股東。彼等於本集團所從事的行業中積逾豐富經驗。彼等長期服務於本集團，在此期間內，彼等展現出獨立於控股股東履行其職責的能力。

### 營運獨立

本集團並無與控股股東及其聯繫人士共享營運團隊、設備及設施。本集團擁有獨立的供應商及客戶資源，並擁有獨立管理團隊處理日常營運。本集團亦擁有進行及經營業務所需的所有相關許可證，且本集團擁有充足的員工，以獨立於控股股東及其聯繫人士進行營運。董事認為，本集團的營運並無依賴於控股股東。

### 財務獨立

本集團擁有獨立財務系統，並根據自身的業務需求作出財務決策。於最後可行日期，(i) 本集團並無來自控股股東或彼等各自任何聯繫人士的任何未償還貸款或借款；(ii) 概無任何控股股東已提供擔保的銀行借款。董事確認，在[編纂]後，本集團將不會依賴控股股東提供資金，皆因本集團預期其營運資金將由經營收入撥付。

### 不競爭契據

為避免日後本集團與控股股東之間出現競爭，各控股股東根據不競爭契據向本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)承諾及契諾，只要其或其聯繫人士直接或間接(不論個別或共同)仍為本公司控股股東：

- (i) 其將不會並將促使其聯繫人士(透過本集團或就各控股股東(連同其聯繫人士)而言，作為於任何認可證券交易所上市的任何公司不超過5%的已發行股份或任何類別股票或債券的持有人除外)不會直接或間接進行及從事可能與本集團不時進行的業務構成競爭的任何業務(「受限制業務」)或以其他方式於其中擁有任何權益(在各情況下均不論是否以股東、合夥人、代理或其他身份，亦不論是否為謀求利潤、回報或其他目的)，惟倘取得下段所述本公司的批准則除外；

---

## 與控股股東的關係

---

倘本公司已書面確認（「**批准通知**」）本集團成員公司概無意從事有關受限制業務或於其中擁有權益，且已批准相關控股股東及其各自的聯繫人士從事受限制業務或於其中擁有任何權益，則控股股東及其各自的聯繫人士有權從事任何受限制業務或於其中擁有權益。於有關受限制業務中擁有權益的任何董事均不得就批准批准通知的相關決議案投票；

- (ii) 倘任何控股股東及／或其聯繫人士決定直接或間接投資、從事或參與任何受限制業務，根據不競爭契據，其將及／或將促使其聯繫人士（本集團成員公司除外）在實際可行情況下盡快向本公司及董事披露有關投資、從事或參與的條款，並盡其合理努力促使有關投資、從事或參與（「**新商機**」）提供予本公司，條款不遜於其及／或其聯繫人士獲提供有關投資、從事或參與的條款。當任何新商機通過本集團任何控股股東轉介予本公司時，本公司獨立非執行董事將於各方面（包括可行性及盈利能力）考慮有關商機；
- (iii) 彼將不會，並將促使其聯繫人士不會直接或間接招攬、干預或誘使本集團任何成員公司、任何自然法人、法人實體、企業或其他方（就任何控股股東所知，於不競爭契據日期，已或已為或將於不競爭契據日期後成為本集團任何成員公司的客戶、供應商、分銷商或管理層、技術員工或僱員（管理級或以上））離開；及
- (iv) 彼將不會，及將促使其聯繫人士不會利用其知識或其自本集團獲得的資料直接或間接與受限制業務競爭。

不競爭契據以及其項下的權利及義務須待上市後方會作實，並將緊隨上市後生效。

控股股東於不競爭契據下的義務將一直生效，直至以下最先發生者為止：

- (a) 股份不再在聯交所上市的日期；或
- (b) 控股股東及其聯繫人士（個別及／或共同）不再被視為本公司控股股東（定義見不時修訂的上市規則）；或
- (c) 控股股東及其聯繫人士（個別及／或共同）實益擁有本公司全部已發行股本或於其中擁有權益；

---

## 與控股股東的關係

---

不競爭契據並無禁止控股股東或其任何聯繫人士進行受限制業務以外的任何業務。

### 企業管治措施

本公司將採納以下企業管治措施以監察遵守不競爭契據的情況：

- (a) 獨立非執行董事須至少每年檢討控股股東及其各自的聯繫人士有否就現有或日後的競爭業務遵守不競爭契據；
- (b) 控股股東須盡快提交可供非執行董事進行年度檢討及執行不競爭契據所需的全部資料，並就遵守不競爭契據向本公司提供書面確認，以及於本公司年報中就遵守不競爭契據的情況作出年度聲明；
- (c) 本公司須透過本公司年報所載的企業管治報告及／或向公眾刊發公佈的方式，披露獨立非執行董事所檢討控股股東遵守及執行承諾相關事宜的決定；
- (d) 不競爭契據項下的任何新商機以及經董事會釐定與控股股東存在潛在利益衝突的所有其他事項將交由獨立非執行董事討論及決定。如有必要，此等獨立非執行董事將聘請獨立財務顧問就相關事項向彼等提供意見。若任何控股股東提供或因其而產生的任何新商機被本集團依據不競爭契據拒絕，本公司將於本公司年報或中報披露相關決定以及作出決定的基準。本公司年報將載入獨立非執行董事就是否把握不競爭契據項下的任何新商機或交由獨立非執行董事處理與控股股東存在潛在利益衝突的其他事項的看法及決定，連同相關基準；
- (e) 倘控股股東或董事於擬考慮的事宜中有權益衝突，則就對有關事宜投票而言，其須根據上市規則的規定行事；及
- (f) 根據合規顧問協議的條文及上市規則的規定，本公司的合規顧問須就遵守上市規則項下的持續責任向本公司提供專業意見。

---

## 關聯交易

---

### 持續關聯交易

本集團已與屬關聯人士的各方訂立若干交易，該等交易將於上市後持續，故根據上市規則構成本集團的持續關聯交易。

### 豁免持續關聯交易

#### 1. 租賃協議－陳先生擁有的物業

於二零一三年十二月二十日，陳先生(作為業主)與泛亞(上海)(作為租戶)就位於中國上海閔行區虹許路555弄189號的物業(「**陳先生的第一套物業**」)訂立租賃協議(「**陳先生的第一份租賃協議**」)。同日，陳先生(作為業主)與泛亞(上海)(作為租戶)就位於中國上海普陀區光復西路133弄1號樓3107室的物業(「**陳先生的第二套物業**」)訂立另一份租賃協議(「**陳先生的第二份租賃協議**」)，連同陳先生的第一份租賃協議統稱「**陳先生的租賃協議**」。

陳先生的各項租賃協議租期均為三年，自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，月租分別為人民幣24,000元及人民幣10,000元(不包括水、電、燃氣、電話、網絡費用及其他公用事業支出，均由租戶支付)。陳先生的第一套物業總樓面面積約為278.27平方米，目前用作本集團的員工宿舍。陳先生的第二套物業總樓面面積約為84.07平方米，當本集團的員工或客戶到訪上海時，該物業將用於招待他們。

陳先生的租賃協議下的租金乃參考鄰近物業的市場價釐定。獨立物業估值師艾華迪評估諮詢有限公司已確認，陳先生的租賃協議下的租金為市場價。

由於陳先生為董事，亦即為本公司的關聯人士，故陳先生的租賃協議根據上市規則第14A章構成本公司的持續關聯交易。

由於有關陳先生的租賃協議項下擬進行交易的相關適用百分比率按上市規則第14A.25條按年計合共低於5%，且每年代價少於1,000,000港元，故根據上市規則第14A.33條，履行陳先生的租賃協議構成本公司的豁免持續關聯交易，獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

#### 2. 租賃協議－田先生擁有的物業

於二零一四年二月十七日，田先生、郭建華女士及田野先生(共同作為業主)與泛亞(上海)(作為租戶)就位於中國上海徐匯區南昌路555號4座603室的物業(「**田先生的第一套物業**」)



---

## 關聯交易

---

訂立租賃協議（「**田先生的第一份租賃協議**」）。同日，田先生、郭建華女士及田野先生（共同作為業主）與泛亞（上海）（作為租戶）就位於中國上海徐匯區南昌路555號2座2701室的物業（「**田先生的第二套物業**」）訂立另一份租賃協議（「**田先生的第二份租賃協議**」），連同田先生的第一份租賃協議統稱為「**田先生的租賃協議**」。

田先生的租賃協議租期均為十個月，自二零一四年三月一日起至二零一四年十二月三十一日止。田先生的第一套物業及田先生的第二套物業的月租分別為人民幣12,000元及人民幣15,000元（不包括水、電、燃氣、電話及有線電視費用，均由租戶支付）。田先生的第一套物業及田先生的第二套物業總樓面面積分別約為103.81平方米及128.87平方米，當本集團的員工或客戶到訪上海時，該物業將用於招待他們。

田先生的租賃協議下的租金乃參考鄰近物業的市場價釐定。獨立物業估值師艾華迪評估諮詢有限公司已確認，田先生的租賃協議下的租金為市場價。

郭建華女士為田先生的妻子，而田野先生為彼等兒子，因此，郭建華女士及田野先生為田先生的聯繫人士。由於田先生為董事，亦即為本公司的關聯人士，故田先生的租賃協議根據上市規則第14A章構成本公司的持續關聯交易。

由於有關田先生的租賃協議項下擬進行交易的的相關適用百分比率按上市規則第14A.25條按年計合共低於5%，且每年代價少於1,000,000港元，故根據上市規則第14A.33條，履行田先生的租賃協議構成本公司獲豁免持續關聯交易，獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

### 董事發出的確認書

經計及獨立物業估值師認為陳先生的租賃協議與田先生的租賃協議項下的租金乃按市場價計算，董事（包括獨立非執行董事）確認，陳先生的租賃協議及田先生的租賃協議各自均於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立。

## 董事、高級管理層及僱員

### 董事及高級管理層

下表載列有關董事及高級管理層的若干資料：

姓名	年齡	於本公司 現任職位	獲委任為董事/ 高級管理層日期	加入本集團日期	職能及職責概述
劉興達	54歲	董事會主席兼 執行董事	二零一三年 十一月二十五日	一九八六年 十月一日	負責制定企業及業務 策略；及作出主要 企業及營運決策； 提名委員會主席
陳奕仁	51歲	行政總裁兼 執行董事	二零一三年 十一月二十五日	一九九一年 一月三日	負責制定企業及業務 策略；及作出主要 企業及營運決策； 薪酬委員會成員
田明	58歲	執行董事	二零一四年 二月二十四日	二零零六年 六月十五日	參與制定企業及業務 策略
Michael John Erickson	53歲	非執行董事	二零一四年 二月二十四日	二零零七年 十月八日	參與制定企業及業務 策略
馬力達	33歲	非執行董事	二零一四年 二月二十四日	二零一四年 二月二十四日	參與制定企業及業務 策略；審核委員會 成員
黃婭萍	36歲	非執行董事	二零一四年 二月二十四日	二零一四年 二月二十四日	參與制定企業及業務 策略
談葉鳳仙	47歲	獨立非執行董事	二零一四年 六月三日	二零一四年 六月三日	作為獨立董事，及審 核委員會、薪酬委 員會及提名委員會 成員
黃宏泰	50歲	獨立非執行董事	二零一四年 六月三日	二零一四年 六月三日	作為獨立董事，以及 審核委員會及薪酬 委員會主席

## 董事、高級管理層及僱員

姓名	年齡	於本公司 現任職位	獲委任為董事/ 高級管理層日期	加入本集團日期	職能及職責概述
王雲才	46歲	獨立非執行董事	二零一四年 六月三日	二零一四年 六月三日	作為獨立董事，以及 薪酬委員會、審核 委員會及提名委員 會成員
吳曼	43歲	人力資源總監	二零一四年三月二 十八日	二零零五年 三月十五日	負責一般及人力資源 事務
陳志卿	40歲	公司秘書	二零一四年二月二 十四日	二零零四年 十一月十五日	負責公司秘書的日常 工作
郭嘉熙	32歲	首席財務官	二零一四年三月二 十八日	二零一三年 十二月十七日	負責財務事務

### 董事

董事會目前由九名董事組成，包括三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。

董事會的職能及職責包括但不限於召開股東大會，並於股東大會上匯報董事會工作；執行在股東大會上通過的決議案；釐定業務計劃及投資計劃；制定年度預算方案及決算方案；制定溢利分配及彌補虧損計劃；制定增加或減少註冊資本計劃；以及行使組織章程細則所賦予的其他權力、職能及職責。

### 執行董事

**劉興達先生**，54歲，為董事會主席兼執行董事。彼於景觀設計服務業經營及管理方面擁有逾30年經驗。劉先生於一九八六年十月加盟本集團，擔任泛亞(香港)董事總經理，負責制定企業及業務策略以及作出主要企業及營運決策，並於一九八七年二月擔任其中一名董事兼股東。彼於本集團曾擔任下列職位：(i)自一九八七年二月起擔任泛亞(香港)的董事；(ii)自二零零四年十月起擔任泛亞(國際)的董事；(iii)自二零零四年十一月起擔任泛亞(上海)的董事會主席；及(iv)自二零零七年十月起擔任本集團泛亞(馬尼拉)的董事。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

劉先生亦自一九九七年六月至二零零五年一月擔任合營公司的董事一職。有關合營公司的詳情，請參閱「歷史及公司架構」一節。

於加盟本集團前，劉先生於另外兩間景觀設計公司(即(i) Urbis Travis Morgan Limited(自一九八五年三月至一九八六年九月)，及(ii) EBC Hong Kong(怡境師)(自一九八三年八月至一九八五年二月))任園境師，負責景觀設計及項目管理，並從中取得經驗。

劉先生於一九八三年六月獲頒多倫多大學景觀建築學士學位。彼於一九九一年十一月獲頒香港大學城市設計碩士學位。劉先生於一九八七年一月成為英國園境師學會(Associate of the Landscape Institute)的專業會員。彼自一九九九年九月起成為園境師註冊條例項下的註冊園境師。彼於一九九四年九月至一九九八年五月期間擔任香港園境師學會會長，並自二零零八年十一月起成為香港園境師學會資深會員。彼擔任亞洲人居環境協會主席及香港專業聯盟理事。劉先生現為城市規劃委員會以及土地及建設諮詢委員會委員。彼於二零零四年至二零一一年期間擔任香港東區區議會議員。彼亦於：(i)一九九九年十二月至二零零五年十二月擔任上訴委員會(城市規劃)委員；(ii)二零一一年三月至二零一三年二月擔任社區參與綠化委員會委員；(iii)二零零四年五月至二零零九年八月擔任共建維港委員會委員；及(iv)二零一零年七月至二零一三年六月擔任海濱事務委員會委員。

劉先生於過去三年概無擔任任何上市公司的任何董事職務。

劉先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

**陳奕仁先生**，51歲，行政總裁兼執行董事。彼於景觀設計服務業經營及管理方面擁有逾28年經驗。彼起初於一九九一年一月加盟本集團，擔任泛亞(香港)的董事總經理，負責制定公司及業務策略以及作出重大公司及營運決策。陳先生於本集團亦曾擔任下列職位：(i)自一九九五年十二月起擔任泛亞(香港)的董事；(ii)自二零零四年十月起擔任泛亞(國際)的董事；(iii)自二零零四年十一月起擔任泛亞(上海)的總經理兼董事；(iv)自二零一三年三月起擔任泛亞(廈門)的董事；(v)泛亞(臨空)的董事；及(vi)自二零零七年十月起擔任泛亞(馬尼拉)的董事。陳先生亦為泛亞(上海)的北京、武漢、深圳、西安及廣州分公司的法定代表。

陳先生亦自一九九七年六月至二零零五年一月擔任合營公司的董事一職。有關合營公司的詳情，請參閱「歷史及公司架構」一節。

## 董事、高級管理層及僱員

於加盟本集團前，陳先生擁有下列與其於本公司現任職位相關的工作經驗：

公司名稱	主營業務	職位	責任	服務期間
BCG Landscape Architects Inc.	景觀設計、 城市設計、 環境規劃	合夥人及園境師	設計及項目管理	自一九八九年九月至 一九九一年一月
EDA Collaborative Inc.	景觀設計、 城市設計、 環境規劃、 旅遊設計	中級景觀設計師	設計及項目管理、詳圖設計及施工圖	自一九八八年八月至 一九八九年八月
EBC Hong Kong (怡境師)	景觀設計及 規劃	園境師	擴初設計、詳圖設計、合約管理及監督	自一九八五年七月至 一九八八年二月

陳先生於一九八五年六月獲頒多倫多大學景觀建築學士學位。彼於一九八八年一月成為英國園境師學會的專業會員。彼分別於一九八九年七月及一九九零年成為安大略景觀建築學會及加拿大景觀建築學會的會員。陳先生亦分別自一九九九年九月起及二零零八年十一月起成為園境師註冊條例項下的註冊園境師及香港園境師學會資深會員。彼自二零零四年三月起成為美國風景園林師協會(American Society of Landscape Architects)的會員。彼於二零一三年十一月獲中國勘察設計協會嘉獎為全國勘察設計行業優秀企業家(院長)。

陳先生於過去三年概無擔任任何上市公司的任何董事職務。

陳先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

**田明先生**，58歲，為執行董事。彼於建築相關及景觀設計業擁有逾26年經驗。田先生於二零零六年六月加盟本集團，擔任泛亞(上海)的董事。於加盟本集團前，彼自一九九九年十一月至二零零二年十一月獲委任為合營公司上海辦事處首席代表。於一九九三年四月至一九九八年六月，田先生於上海萬科房地產有限公司(萬科企業股份有限公司的附屬公司)擔任副總設計師，該公司主要從事住宅及商業地產開發。田先生於任職期間負責房地產設計。彼於一九八三年至一九九三年任職上海市政工程設計研究院，該研究院主要從事市政工程。田先生於任職期間負責市政工程的景觀設計。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

田先生於一九八五年十二月獲頒同濟大學結構工程學士學位。彼於一九九一年三月獲上海市政工程設計院評為中國建築師及結構工程師。

田先生於過去三年概無擔任任何上市公司的任何董事職務。

田先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

### 非執行董事

**Michael John Erickson先生**，53歲，為非執行董事。彼於城市與景觀設計、環境規劃、開放空間規劃及特色公園設計方面擁有逾18年經驗。彼自二零零七年十月起擔任泛亞(上海)北京辦事處的負責人，協助業務發展、項目統籌及制定策略計劃。

於加盟本集團前，Erickson先生透過於多間景觀設計公司負責景觀設計項目積累景觀設計及項目管理經驗，包括：(i)於二零零四年七月至二零零七年九月於易道(上海)諮詢有限公司(北京辦事處)擔任負責人(北京)／區域景觀聯席領導人；及(ii)於二零零一年至二零零四年擔任EDAW/AECOM Australia Pty Ltd(布里斯班辦事處)<sup>(附註)</sup>負責人及自一九九五年至二零零一年擔任高級助理。

彼於一九八四年三月獲頒昆士蘭技術學院(現稱昆士蘭科技大學)應用科學(建築環境、景觀、城市及區域規劃)學士學位，及於一九九二年五月獲頒新南威爾斯大學景觀規劃碩士學位。Erickson先生自二零零九年五月起為香港園境師學會之附屬會員。彼自二零一二年六月起為澳洲園境師學會(the Australian Institute of Landscape Architects)的註冊園境師／城市設計師。

Erickson先生於過去三年概無擔任任何上市公眾公司的任何董事職務。

Erickson先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

附註：自二零零五年十二月起，EDAW, Inc.被AECOM Technology Corporation收購。

**馬力達先生**，33歲，為非執行董事。彼於財務管理方面擁有逾七年經驗。彼自二零一零年五月起擔任廣州普邦的副總經理兼董事會秘書，負責一般秘書事務。於二零零三年七月至二零零八年二月，彼於中國會計公司廣東正中珠江會計師事務所有限公司擔任項目經理，為多個項目提供審核服務。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

馬先生於二零零三年七月獲頒上海財經大學公共經濟與管理學院經濟學學士學位。彼亦於二零一零年六月獲頒中山大學工商管理碩士學位。

馬先生於過去三年概無擔任任何上市公司的任何董事職務。

馬先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

**黃嫻萍女士**，36歲，為非執行董事。彼於景觀設計業擁有逾十三年經驗。於加盟本集團前，彼於二零零零年一月至二零零五年十二月擔任廣州普邦的設計師及首席設計師及於二零零五年一月至二零零八年十二月擔任廣州普邦設計協會的副行政主任，參與多個景觀設計項目。自此，彼成為廣州普邦設計協會的副總裁，帶領提供景觀設計服務。彼於二零零零年七月獲頒重慶大學建築工程學士學位。彼於二零零一年九月獲廣州市人事局認可為建築助理工程師。

黃女士於過去三年概無擔任任何上市公司的任何董事職務。

黃女士與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

### 獨立非執行董事

**談葉鳳仙女士**，47歲，為獨立非執行董事。彼於企業及商業訴訟事宜的法律實務方面擁有逾七年經驗。於二零零四年於香港獲准成為律師後，彼於二零零六年八月至二零零七年七月為韓潤榮律師樓的顧問並於二零零七年八月至二零一二年六月為助理律師。彼自二零一二年六月起為錢志庸律師行的顧問。

談女士於一九九九年七月獲頒伍爾弗漢普頓大學(University of Wolverhampton)法律學士學位。彼亦於二零零二年九月完成其香港大學法律碩士學位。

談女士於過去三年概無擔任任何上市公眾公司的任何董事職務。

談女士與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

**黃宏泰先生**，50歲，為獨立非執行董事。彼於審計、融資及會計領域擁有逾22年經驗。

## 董事、高級管理層及僱員

黃先生在以下多家公司任職，取得審核及會計經驗：

公司名稱	主營業務	職位	責任	服務期間
暉誼(香港)會計師事務所有限公司	會計及諮詢	董事	負責私營有限公司的審核	自二零一二年一月至二零一三年三月
C & I CPA Limited	會計及諮詢	董事	負責提供會計及諮詢服務的整體公司運作	自二零零二年八月至二零零八年九月
Fortune Oil Company Limited	石油及燃氣勘探及生產	會計經理	負責集團公司的所有會計、管理報告及內部監控	自一九九六年五月至一九九七年五月
中瑞岳華(香港)會計師事務所 <sup>(附註)</sup>	會計及諮詢	審計部審計主管	協助上市公司客戶履行披露規定、編製合併會計記錄及審核規劃	自一九九五年二月至一九九六年四月
關黃陳方會計師事務所	會計及諮詢	助理會計師	編製會計記錄、稅務計算及法定審計記錄	自一九九三年四月至一九九五年二月
		審計部高級會計師		自一九九二年二月至一九九三年三月

附註： 中瑞岳華(香港)會計師事務所為RSM International Limited(一間於英格蘭及威爾士註冊的公司)管理的RSM Network的成員公司。

除於該等公司任職外，黃先生自一九九五年四月至二零零四年二月及自二零零七年九月至迄今一直為Ivan Wong & Co的獨資人，當中彼負責向其客戶提供會計及諮詢服務的整體運作及監督。

彼於一九九一年十二月獲頒香港浸會學院(現稱香港浸會大學)工商管理學士學位，並於二零零七年十一月獲頒香港城市大學法律學士學位。黃先生自一九九四年二月起為英國特許公認會計師公會合資格會計師。彼自一九九四年六月起為香港會計師公會會員及自一九九九年六月起為英國特許公認會計師公會資深會員。彼自二零零四年起獲選為灣仔區議會議員。黃先生於二零一一年獲香港政府頒授榮譽勳章。



---

## 董事、高級管理層及僱員

---

黃先生自二零一三年八月二十八日起擔任聯交所上市公司天然乳品(新西蘭)控股有限公司(股份代號：462)的獨立非執行董事兼審核委員會主席、提名委員會及薪酬委員會成員。該公司從事食品及飲品及乳品相關產品貿易以及製造及銷售飲品及乳品相關產品。除本招股章程所披露者外，黃先生於過去三年概無擔任任何其他上市公眾公司的任何董事職務。

黃先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

**王雲才先生**，46歲，為獨立非執行董事。彼12多年來一直從事建築及城市規劃的研究及教學。

王先生自二零零一年六月至二零零三年四月首次承擔並完成同濟大學建築學博士後研究工作。王先生擔任同濟大學建築與城市規劃學院的多個職務，即(i)自二零零三年一月至二零零八年六月曾為景觀學規劃與設計學副教授；(ii)自二零零八年七月起為景觀學教授副主任；及(iii)自二零零九年十一月起為景觀學副主任。彼自二零一零年一月至二零一零年六月亦曾為弗吉尼亞理工學院暨州立大學景觀設計領域的研究學者。

王先生於二零零一年七月獲頒中國科學院地理科學與資源研究所人文地理博士學位。彼為「景觀生態規劃原理」的作者。

王先生於過去三年概無擔任任何上市公眾公司的任何董事職務。

王先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

除上文所披露者外，各董事(i)於最後可行日期並無於本公司或本集團其他成員公司擔任其他職位；(ii)於最後可行日期與本公司的任何董事、高級管理層或主要或控股股東並無其他關係；及(iii)於最後可行日期前三年內並無在上市公眾公司擔任任何其他董事職務。緊隨**[編纂]**及資本化發行完成後，除於本**[編纂]**「主要股東」一節所披露的股份權益外，各董事將不會於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益。

除本**[編纂]**「與控股股東的關係」一節所披露者外，概無董事於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有任何權益。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

除本招股章程所披露者外，於作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，於最後可行日期，概無有關委任董事的其他事宜須敦請股東垂注，亦無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

### 高級管理層

下表載列各高級管理層成員的住宅地址<sup>1</sup>：

姓名	住宅／商業地址
吳曼	中國上海靜安區長壽路999弄7號4B室
陳志卿	香港鴨脷洲海怡路2號海怡半島1期海暉閣(2座)32樓B室
郭嘉熙	九龍旺角海帆道11號凱帆軒1座43樓D室

附註：

1. 有關各執行董事的住宅地址，請參閱「董事及參與[編纂]的各方」一節。

**吳曼女士**，43歲，為本公司人力資源總監。彼於處理人力資源及其他一般事務方面擁有逾16年經驗。吳女士於二零零五年三月加盟本集團擔任泛亞(上海)總經理助理。彼亦自二零一一年四月起為泛亞(上海)行政總監，負責制定及實施內部及監管手冊、報告及審閱財務報表以及處理一般及人力事務。於加盟本集團前，彼於二零零三年十一月至二零零四年十一月擔任易道(上海)諮詢有限公司辦公室經理，負責客戶管理、人力資源及行政事務。吳女士於一九九三年四月至二零零零年四月任職上海萬科房地產有限公司，負責財務管理。

吳女士於二零一二年十月獲上海市人力資源和社會保障局合資格成為企業人力資源專業人士(二級)。彼亦於一九九七年五月獲中國財政部合資格成為會計師。

吳女士於過去三年概無擔任任何上市公司的任何董事職務。

吳女士與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

**陳志卿女士**，40歲，為本公司的公司秘書。陳女士於二零零四年十一月加盟本集團，擔任泛亞(上海)的董事及監事，直至二零零六年六月為止。彼其後於二零零五年二月擔任泛亞(香港)的助理(財務)，負責財務管理。陳女士工作經驗豐富，於會計及企業融資方面擁有逾20年經驗。於加盟本集團前，自一九九八年十一月至二零零四年七月，陳女士為合營公司的財務主管，負責監督團隊向辦事處提供財務支援。於此之前，彼於一九九六年九月至一九九八年十一月加盟Hok International (Asia/Pacific) Limited擔任應付賬款文員，負責應付賬款功能。

彼自二零一零年六月起、自二零一零年五月起及自二零一一年四月起分別為英國特許公認會計師公會會員、香港會計師公會會員及香港稅務學會資深會員。陳女士於二零零五年十二月獲頒香港大學會計學學士學位。

陳女士於過去三年概無擔任任何上市公司的任何董事職務。

陳女士與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

**郭嘉熙先生**，32歲，為本公司首席財務官。彼於企業融資及會計專業方面擁有逾八年經驗。彼於二零一三年十二月加盟本集團，擔任泛亞(香港)的首席財務官。於加盟本集團前，郭先生於二零一零年十月至二零一三年十二月於廣發融資擔任企業融資經理。在此之前，彼於二零零七年十二月至二零一零年十月擔任凱基金融亞洲有限公司投資銀行部分分析員。彼於二零零五年九月至二零零七年九月於羅兵咸永道有限公司擔任分析員，並於二零零七年十月至二零零七年十一月擔任高級分析員。郭先生於二零零五年十二月獲頒香港理工大學文學士學位(主修會計)。彼自二零零九年七月起為香港會計師公會註冊會計師，並自二零零八年四月起為全球風險管理專業人士協會(Global Association of Risk Professionals)的金融風險管理師。

郭先生於過去三年概無擔任任何上市公眾公司的任何董事職務。

郭先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

除所披露者外，概無董事或高級管理層參加的課程為遠程學習課程或網絡課程。

## 公司秘書

陳女士為本公司的公司秘書。有關其履歷，請參閱本節「高級管理層」一段。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

### 遵守企業管治守則

本集團致力於實現高水平的企業管治，以保障股東利益。為達致上述目的，本集團將於上市後遵守上市規則附錄14企業管治守則所載的守則條文。

### 董事委員會

#### 審核委員會

本集團於二零一四年六月三日成立審核委員會。於二零一四年六月三日，審核委員會根據上市規則批准書面職權範圍，並將於上市後生效。審核委員會由一名非執行董事及全體獨立非執行董事組成，即黃宏泰先生、談葉鳳仙女士、王雲才先生及馬力達先生。黃宏泰先生為審核委員會主席。審核委員會的主要職責為(其中包括)審閱及監察本集團財務申報過程及內部監控制度。

#### 薪酬委員會

本集團於二零一四年六月三日成立薪酬委員會。於二零一四年六月三日，薪酬及表現評估委員會根據上市規則批准書面職權範圍，並將於上市後生效。薪酬委員會由四名成員組成，即王雲才先生、黃宏泰先生、談葉鳳仙女士及陳奕仁先生。黃宏泰先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責為就本公司董事及高級管理層的薪酬向董事會提出建議，並代表董事會釐定本公司董事及高級管理層的個別薪酬組合及僱傭條件，並評估本公司董事及高級管理層表現。

#### 提名委員會

本集團於二零一四年六月三日成立提名委員會。於二零一四年六月三日，提名委員會根據上市規則批准書面職權範圍，並將於上市後生效。提名委員會的主要職責為就填補董事會空缺的人選向董事會提出建議。提名委員會由三名成員組成，即劉興達先生、王雲才先生及談葉鳳仙女士。劉興達先生為提名委員會主席。

### 董事酬金

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，本公司向董事支付的袍金、薪酬、津貼、酌情付款、花紅及退休金計劃供款分別合共約為1,600,000港元、5,200,000港元及9,300,000港元。本集團估計，根據現時生效的安排，於截至二零一四

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

年十二月三十一日止年度應付董事的薪酬合共將約為11,000,000港元。本集團維持為董事購買相關責任保險。

本公司於截至二零一一年、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向五位最高薪人士(不包括董事)支付的薪酬分別約為4,400,000港元、3,800,000港元及2,900,000港元。

於往績記錄期間，本公司並無向董事或五名最高薪人士支付而彼等亦無應收任何酬金，作為加盟本公司或於加盟本公司之後的獎金。於往績記錄期間，本公司並無向董事、前任董事或五名最高薪人士支付而彼等亦無應收有關本公司任何附屬公司管理事務的任何離職補償。

於往績記錄期間，概無董事放棄任何薪酬。除上文所披露者外，於往績記錄期間，本公司或任何附屬公司概無其他已付或應付董事或五名最高薪人士的其他付款。

根據本公司的薪酬政策，於評估應付予董事、高級管理層及僱員的薪酬金額時，薪酬委員會將會考慮諸多因素，如可資比較公司支付的薪金、年期、承諾、責任及表現。

### 僱員

於最後可行日期，本集團共有483名僱員，其中包括357名中國僱員、45名香港僱員及81名菲律賓僱員。有關詳情，請參閱本[編纂]「業務－僱員」一節。

### 僱員關係

本集團與員工維持良好關係。本集團於招聘及挽留經驗豐富的僱員方面未曾遭遇任何重大問題。此外，本集團日常業務營運從未因勞資糾紛或罷工而遭遇任何重大干擾。本集團應付僱員的薪酬包括薪金、酌情花紅及佣金。

根據香港僱傭法例的規定，本集團為所有合資格香港僱員參加根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例登記的公積金計劃。根據該條例的規定，本集團按僱員每月的有關收入的5%作出供款，惟就每位僱員而言，最高供款為1,500港元(自二零一四年六月一日起)。本集團作出的供款乃即時100%歸屬於各僱員，惟在有限例外的規限下，來自強制性供款的所有福利必須予以保存，直至該僱員達到65歲退休年齡或終止就業及該僱員聲明於可見將來不再受僱或自僱。本集團亦為每位香港員工提供醫療保險及勞工保險。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

於中國，根據有關國家及地方勞動及社會福利法例及規例，本集團須為本集團於中國的僱員支付多項社會保險，包括基本養老保險、基本醫療保險、失業保險、工傷保險、住院保險及生育保險。

一般而言，花紅屬酌情性質，並根據本集團整體業務表現而釐定。本集團認為其僱員關係整體令人滿意。本集團相信管理政策、工作環境、職業前景及擴展至僱員的福利，均對挽留僱員及建立良好的僱員關係有所貢獻。

### 合規顧問

本集團已根據上市規則第3A.19條委任廣發融資擔任本公司的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將於下列情況下向本集團作出建議：

- 於刊發任何規管公佈、通函或財務報告前；
- 倘擬進行交易根據上市規則乃須予公佈或屬關聯交易，包括股份發行及股份購回；
- 倘本集團建議使用[編纂]所得款項的用途與本[編纂]所詳述者不同，或倘本集團業務活動、發展或經營業績與本[編纂]所述的任何預測、估計或其他資料有所出入；及
- 倘聯交所就股份股價或交易量的不尋常變動或根據上市規則第13.10條的任何其他事宜向本集團作出查詢。

合規顧問廣發融資將及時通知本集團有關聯交所公佈的上市規則的任何修訂或補充。廣發融資亦將通知本集團有關適用法律及指引的任何修訂或補充。

委聘任期將於上市日期開始，直至就上市後開始的首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條當日為止。

## 主要股東

### 主要股東

就董事所知，緊隨[編纂]及資本化發行完成後(並無計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，下列人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本集團及聯交所披露的權益或淡倉，或直接及／或間接擁有附有權利可於所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

### 於股份之好倉

股東名稱	身份／權益性質	股份數目	估權益的概約	
				百分比
CYY (附註1)	實益擁有人	[編纂]		[編纂]
陳先生 (附註1)	受控法團權益	[編纂]		[編纂]
LSBJ (附註2)	實益擁有人	[編纂]		[編纂]
劉先生 (附註2)	受控法團權益	[編纂]		[編纂]
PBLA (附註3)	實益擁有人	[編纂]		[編纂]
普邦(香港) (附註3)	受控法團權益	[編纂]		[編纂]
廣州普邦 (附註3)	受控法團權益	[編纂]		[編纂]
涂善忠先生 (附註3)	受控法團權益	[編纂]		[編纂]

附註：

1. CYY乃由陳先生100%實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，陳先生被視為於CYY持有的股份中擁有權益。
2. LSBJ乃由劉先生100%實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，劉先生被視為於LSBJ持有的股份中擁有權益。
3. PBLA乃由普邦(香港)100%實益擁有，而普邦(香港)由廣州普邦100%實益擁有。涂善忠先生於廣州普邦的股本權益中擁有34.35%權益。因此，根據證券及期貨條例，普邦(香港)、廣州普邦及涂善忠先生各自被視為於PBLA持有的股份中擁有權益。

## 股本

下表乃依據資本化發行及[編纂]已成為無條件而編製。然而，該表並無計及本公司根據行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份，及本公司根據下文所述授予董事配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。

法定股本：

<u>780,000,000股</u>	每股面值0.01港元股份	<u>7,800,000港元</u>
---------------------	--------------	--------------------

以繳足或入賬列作繳足方式發行或將予發行的股份：

10,454股	於本[編纂]日期的已發行股份	104.54港元
[編纂]股	根據資本化發行將予發行的股份 <sup>(附註)</sup>	[編纂]
<u>[編纂]股</u>	根據[編纂]將予發行的股份 <sup>(附註)</sup>	<u>[編纂]</u>

總計：

<u>[編纂]股</u>	股份(總額)	<u>[編纂]</u>
--------------	--------	-------------

假設超額配股權獲悉數行使，本公司緊隨資本化發行及[編纂]完成後的已發行股本將為[編纂]港元(分為[編纂]股股份)。

附註： 根據股東於二零一四年六月三日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因[編纂]入賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬款額[編纂]港元的款項撥充資本，並動用[編纂]港元、[編纂]港元及[編纂]港元分別按面值悉數繳足[編纂]股股份、[編纂]股股份及[編纂]股股份，以供配發及發行予LSBJ、CYY及PBLA。

### 最低公眾持股量

根據上市規則，本公司於上市後在任何時候將維持的公眾持股量最低水平為其不時已發行股本的25%。

### 地位

[編纂](包括根據超額配股權可予發行的額外股份)將於各方面與本文所述的所有已發行或將予發行的股份享有同等地位，並將合資格享有本[編纂]日期後所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟資本化發行下的權利除外。



---

## 股本

---

### 購股權計劃

本集團已有條件採納購股權計劃。主要條款的詳情概述於本[編纂]附錄四「購股權計劃」一節。

### 一般授權

董事已獲授一般無條件授權行使本公司的所有權利，以配發、發行及處置股份或證券或可兌換為股份的購股權（惟不包括以供股或於行使任何認股權證或可換股證券所附的任何認購權，或根據行使購股權計劃或任何其他購股權計劃或其他類似安排項下或根據[編纂]可能授出的任何購股權或根據細則作出的任何以股代息或股東授出特定授權的方式發行股份），及作出或授出要約及協議，將或可能要求股份按總面值不超過下列各項總和者予以發行：

- 經[編纂]及資本化發行擴大的已發行股本總面值的20%（根據超額配股權或根據行使購股權計劃項下的購股權而可能發行的股份除外）；及
- 本集團根據下文所提述的購回授權（如有）向董事授出的權利所購回股本的總面值。

該一般授權將持續有效，直至以下最早發生者為止：

- 下屆股東週年大會結束時；
- 章程大綱及細則或任何適用法律規定舉行下屆股東週年大會期限屆滿時；或
- 股東於股東大會上通過普通決議案作出撤銷或更改時。

有關該一般授權的進一步詳情，請參閱本[編纂]附錄四「有關本公司的其他資料－股東的書面決議案」一節。

### 購回授權

董事已獲授一般無條件授權行使本集團的所有權利，以於聯交所，或本公司證券可能上市以及證監會及聯交所就此認可的任何其他股份交易所購回股份，總面值不超過緊隨[編纂]及資本化發行完成後本集團股本總面值的10%（根據超額配股權或根據行使購股權計劃項下的購股權而可予發行的股份除外）。

## 股本

---

購回股份的一般授權將持續有效，直至以下最早發生者為止：

- 下屆股東週年大會結束時；
- 章程大綱及細則或任何適用法律規定舉行下屆股東週年大會期限屆滿時；或
- 股東於股東大會上通過普通決議案作出撤銷或更改時。

有關該購回授權的進一步詳情，請參閱本[編纂]附錄四「有關本公司的其他資料－股東的書面決議案」一節。

### 須召開股東大會及類別大會的情況

組織章程細則訂明須召開股東大會及類別大會的情況。有關詳情，請參閱本[編纂]附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

## 財務資料

閣下應將下列本集團財務狀況及經營業績的討論與分析連同本集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及截至該日期止三個年度各年的合併財務報表以及本[編纂]附錄一所載會計師報告內的隨附附註一併閱讀。會計師報告乃根據國際財務報告準則編製。潛在投資者應閱讀本[編纂]附錄一所載的完整會計師報告，且不應僅依賴本節所載的資料。下列討論與分析載有涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。有關該等風險及不確定因素的額外資料，請參閱本[編纂]「風險因素」一節。

### 概覽

本集團為主要在中國及香港提供服務的景觀設計服務供應商。本集團在中國及香港向超過600名客戶提供景觀設計服務，包括政府部門、公共機構、房地產開發商、城鎮規劃公司、建築公司及工程公司。本集團的服務涵蓋四大類項目，即旅遊及酒店項目、基礎設施及公共空間項目、商業及多用途開發項目以及住宅開發項目。本集團向客戶提供的服務包含景觀設計項目的主要階段，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，視乎客戶需求及要求而定。

本集團經營附屬公司泛亞(香港)於一九八一年註冊成立及於二零一二年八月被本集團收購(作為重組的一個步驟)，而本集團的經營歷史亦可追溯至一九八一年。本集團於二零零四年成立經營附屬公司泛亞(上海)，從而進一步擴大其業務營運。董事認為中國景觀設計服務行業具發展潛力，並相信通過專業優質服務，本集團可維持及進一步建立其業務形象及聲譽並把握更多商機。於往績記錄期間，本集團於截至二零一一年、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錄得收入分別約179,200,000港元、172,400,000港元及217,000,000港元。其中，100%、約96.1%及91.3%的收入產生自中國的項目。

### 財務資料的呈列基準

根據本[編纂]「歷史及公司架構－企業架構－重組」一節詳細闡述的重組，本公司於二零一三年十一月二十七日註冊成立Earthasia (BVI)，而Earthasia (BVI)於二零一三年十二月二日進一步收購泛亞(國際)(本集團現時旗下公司的控股公司)的全部已發行股本，以本公司分別向CYY及LSBJ配發及發行3,000股及2,000股入賬列作繳足股款的股份為代價及進行交換。

由於重組主要涉及在現有公司之上增設新控股實體，並無導致經濟實質出現任何變動，故往績記錄期間的財務資料已採用合併權益法呈列為現有公司的延續。根據重組，本公司與Earthasia (BVI)註冊成立，並被置於泛亞(國際)及其當時股東之間，成為泛亞(國際)及其當時

---

## 財務資料

---

附屬公司的控股公司。因此，財務資料應用合併權益原則編製，猶如重組已於往績記錄期初完成，惟泛亞(香港)及泛亞(馬尼拉)除外。於二零一三年十二月二日Earthasia (BVI)收購泛亞(國際)前，泛亞(國際)的股權由陳先生、劉先生及EYT分別持有35%、15%及50%權益；EYT則由陳先生及劉先生分別持有50%及50%權益。從會計角度而言，陳先生及劉先生均無法單方面控制EYT，故EYT及泛亞(國際)的營運及財務決策須由陳先生及劉先生共同協定，即使陳先生實際擁有泛亞(國際)60%的權益。另一方面，於收購泛亞(國際)前，泛亞(香港)由陳先生及劉先生分別持有40%及60%權益，故劉先生可單方面控制泛亞(香港)，而泛亞(馬尼拉)則由陳先生及劉先生分別持有49.99%及49.98%權益，故陳先生及劉先生均無法單方面控制泛亞(馬尼拉)。因重組前後泛亞(國際)、泛亞(香港)及泛亞(馬尼拉)的不同控股股權架構，本公司已就該等收購採納收購法入賬。

所有集團內公司間的交易及結餘已於合併賬目時對銷。

作為重組步驟之一，本集團於二零一二年八月收購泛亞(香港)。有關本集團收購前泛亞(香港)的財務資料，請參閱本[編纂]附錄一所載會計師報告附註27。

財務資料乃根據國際財務報告準則及公司(清盤及雜項條文)條例編製。本集團於編製整個往績記錄期間的財務資料時，已提早採納所有自二零一三年一月一日開始的會計期間生效的國際財務報告準則連同有關過渡性條文。彼等乃按歷史成本慣例編製。財務資料乃以港元呈列，除另有指明外，所有數值均湊整至最接近的千位數。

### 影響本集團經營業績及財務狀況的因素

#### 住宅、商業及多用途開發的投資水平

本集團大部分收入來自有關住宅、商業及多用途開發的景觀設計服務，合共佔本集團截至二零一一年、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的收入分別約77.5%、74.6%及76.2%。因此，本集團業務若干程度上取決於住宅、商業及多用途開發的投資水平。倘因經濟下滑而令住宅、商業及多用途開發的景觀設計支出大幅減少，則本集團的業務、財務狀況及經營業績、盈利能力及未來收入增長或會受到不利影響。

---

## 財務資料

---

### 本集團挽留主要客戶的能力

本集團大部分收入來自於中國及香港向多名主要客戶提供服務。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，本集團來自向五大客戶提供景觀設計服務的收入佔本集團總收入分別約18.5%、15.5%及18.4%。

儘管本集團致力於營銷及推廣，概不保證本集團可以維持與該等客戶的業務關係。倘本集團未能挽留該等客戶，本集團業務及盈利能力或會遭受不利影響。

### 項目定價

本集團項目的價格一般根據估計項目成本加上加成利潤率計算。本集團致力於在具競爭力的項目定價與維持充足利潤率之間達致平衡。定價尤為重要，原因為合約價一經確定，本集團將須承擔因通脹及員工加薪可能導致的任何成本增加。此外，就本集團為提升企業形象而有意承接的若干策略性項目而言，本集團會提交利潤率較低但更具競爭力的投標價。倘已承接策略性項目並出現通脹，則較低利潤率可能對本集團的盈利能力構成不利影響。

### 員工成本波動

本集團銷售成本的主要部分為勞工成本，主要指員工成本。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，本集團的直接勞工成本分別約為50,900,000港元、55,800,000港元及65,400,000港元，佔本集團銷售成本分別約62.9%、63.3%及66.9%。因此，本集團的盈利能力很大程度上取決於本集團控制及管理員工成本的能力。此外，本集團的合約價乃根據估計項目成本(主要包括員工成本)加上本集團提交項目投標書或向潛在客戶提交初步建議書時的加成利潤率計算，但實際員工成本將僅在本集團與客戶訂立協議及實際提供景觀設計服務後方能確定。該期間內出現的任何員工成本波動將影響本集團的盈利能力。

### 按規格、質量標準、安全措施或時間框架完成項目的進度

本集團的項目須按客戶規格、質量標準、安全措施及時間框架完成。倘未能符合任何該等要求，可能不僅損害本集團的聲譽，亦拖累本集團的收入及盈利能力。本集團致力追求卓越，並將繼續竭力確保現有及未來項目按照所有要求完成。

---

## 財務資料

---

### 全球(尤其是中國)整體經濟環境的變動

本集團收入主要來自中國項目。於往績記錄期間，本集團於截至二零一一年、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分別約100%、96.1%及91.3%的收入來自中國項目。就董事所知，整體經濟環境(尤其是中國)持續惡化，或會影響於下列各項的投資：(i)住宅地產；(ii)基礎設施及公共空間；及(iii)旅遊及酒店。因此，該等因素可能影響本集團的盈利能力及收入增長。倘經濟持續下滑及經濟氣氛持續疲弱，本集團的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

### 重要會計政策及估計

本集團已確定若干對編製本集團的財務報表而言屬重大的會計政策。本集團的重大會計政策對瞭解本集團的財務狀況及經營業績而言至關重要，詳情載於本[編纂]附錄一內的會計師報告附註2.3。本集團的財務狀況及經營業績極易受到與編製財務報表有關的會計方法、假設及估計所影響。本集團持續評估估計及假設，並以過往經驗及本集團現時認為在相關情況下屬合理的各項其他因素為依據，所得結果構成未能從其他途徑實時得知資產與負債賬面值時作出的判斷基礎。實際結果或會有別於該等估計。管理層持續檢討該等估計及相關假設(詳情載於會計師報告附註2.4)。本集團管理層估計與實際結果並無任何重大偏離，且本集團於往績記錄期間並無更改該等估計。本集團管理層預期在可預見將來可能不會更改該等估計。

本集團認為，下列關鍵會計政策及會計估計涉及編製財務資料使用的最重大或主觀判斷及估計。

### 服務合約

提供服務的合約收入指合約金額。提供服務的成本包括直接參與提供景觀設計服務的勞工及其他員工成本以及應佔經常支出。

倘能可靠計量完成所產生的收入、成本及估計成本，則提供服務的收入基於項目完成的百分比確認。完成百分比參考與根據交易將產生的總成本相比，迄今產生的成本而釐定。倘合約結果無法可靠計量，則收入僅會於所產生開支可收回時確認。

一旦管理層預計到可預見虧損，即會作出撥備。

---

## 財務資料

---

倘迄今產生的成本加已確認溢利減已確認虧損超逾進度賬款，有關盈餘視為應收合約客戶款項。倘進度賬款超逾迄今產生的成本加已確認溢利減已確認虧損，有關盈餘視為應付合約客戶款項。

### 提供服務的完成百分比

本集團根據上述主要事項並參照個別服務合約的完成百分比確認收入，並須由管理層作出估計。完成階段乃參考總預算成本中產生的實際成本估計得出，而確認相應合約收入亦由管理層作出估計。由於景觀設計合約中所進行活動的性質，活動開始日期與活動完成日期通常處於不同會計期間。因此，本集團須按合約進展審閱及修訂各合約編製的預算內的收入及成本。倘實際合約收入較預期低或實際合約成本較預期高，則或會產生可預見虧損。

### 服務合約的總預算成本及完工成本的估計

服務合約的總預算成本包括(i)直接人工；(ii)分包顧問、模具及提供服務成本；及(iii)可予合理入賬的差旅、印刷及其他成本。於估計服務合約的總預算成本時，本集團管理層會參考有關資料，如(i)項目的持續時間；(ii)分包顧問及供應商的現時報價；(iii)與分包顧問及供應商協定的近期報價。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。即期稅項及遞延稅項於損益確認，惟與業務合併有關或直接於權益或其他全面收入確認的項目則除外。泛亞(上海)為於中國上海市浦東新區註冊的合資格外商投資實體，於二零零八年至二零一二年享有15%所得稅優惠稅率。於二零零七年實施新企業所得稅法後，其所得稅由二零零八年的18%大幅增加至二零一二年的25%。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，泛亞(上海)適用的所得稅率分別為24%、25%及25%。除上述情況外，本集團尚無／並無享有任何優惠稅率。

即期稅項是按報告期間應課稅收入或虧損採用已執行或在報告日期實質上已執行的稅率計算的預期應付或應收稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。即期應付稅項亦包括宣派股息產生的任何稅項負債。

就財務申報而言的資產及負債賬面值與就稅項所用金額之間的暫時差異乃確認作遞延稅項。

---

## 財務資料

---

### 貿易及其他應收款項的減值撥備

貿易及其他應收款項的減值撥備政策乃基於對可收回性的持續評估及未償還應收款項的賬齡分析以及管理層的判斷。在評估各項因素時須作出大量判斷，主要包括各客戶的信譽、客戶的背景及與客戶關係的年期、客戶的付款記錄及與該客戶是否有正在進行的項目，以釐定該等應收款項的最終變現情況。倘客戶的財務狀況惡化導致彼等的付款能力減弱，或須作出額外撥備。倘項目出現減值跡象，如賬齡長於六個月或經參考合約年期出現逾期、結算較協定條款滯後或工程進度及質量存在糾紛，則本集團將檢查應收該項目特定客戶的貿易及其他應收款項。倘管理層於評估各項因素後認為不大可能收回應收該特定客戶的應收款項，則將作出減值撥備。本集團並無按整體基準就應收貿易賬款作出撥備。董事認為，由於本集團已按個別基準就個別客戶計提特定撥備，故已於往績記錄期間計提充足撥備。

### 經營業績

下表載列本集團截至二零一一年、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的合併業績，乃摘錄自本[編纂]附錄一所載會計師報告載列的合併財務資料，並應與之一併閱讀。



## 財務資料

### 合併全面收益表

	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
<b>收入</b>	179,232	172,405	217,048
銷售成本	<u>(80,981)</u>	<u>(88,036)</u>	<u>(97,790)</u>
<b>毛利</b>	98,251	84,369	119,258
其他收入及收益	1,267	8,752	6,143
銷售及營銷開支	(6,357)	(4,912)	(6,007)
行政開支	(41,505)	(48,527)	(62,736)
財務成本	(52)	(507)	(57)
其他開支	<u>(3,653)</u>	<u>(4,297)</u>	<u>(2,387)</u>
<b>除稅前溢利</b>	47,951	34,878	54,214
所得稅開支	<u>(13,632)</u>	<u>(8,934)</u>	<u>(16,446)</u>
<b>本年度溢利</b>	<u>34,319</u>	<u>25,944</u>	<u>37,768</u>
下列人士應佔：			
母公司擁有人	34,319	25,944	37,893
非控股權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(125)</u>
<b>其他全面收入／(虧損)</b>			
將於隨後期間重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)：			
換算海外業務的匯兌差額	<u>2,358</u>	<u>(24)</u>	<u>1,505</u>
<b>本年度全面收入總額</b>	<u>36,677</u>	<u>25,920</u>	<u>39,273</u>
下列人士應佔：			
母公司擁有人	36,677	25,920	39,400
非控股權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(127)</u>

## 財務資料

### 收入

本集團收入主要來自於中國及香港提供景觀設計服務。

本集團景觀設計項目可分為四類：(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。本集團收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度約179,200,000港元減少約6,800,000港元或3.8%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約172,400,000港元。有關減少乃主要由於客戶更注重新價格，導致本集團於二零一二年訂立的新合約平均合約金額減少，並由於過往年度中國實施政策遏制住宅地產價格所致，而本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的收入增加約44,600,000港元或25.9%至約217,000,000港元，皆因(i)二零一三年市況改善及於二零一二年年底實施政府綠化政策的支持；(ii)本集團於二零一三年訂立的新合約的平均合約金額增加；及(iii)於二零一二年八月收購泛亞(香港)為本集團總收入貢獻額外收入。

本集團收入按已收或應收代價的公平值計量，並指於日常業務過程中就所提供服務應收的款項(扣除折扣及相關稅項)。合約收入以完成百分比法確認，並按服務履行至該日所產生的成本佔合約期內估計總合約成本的比例計量。

下表載列於往績記錄期間按所承接項目(已完工或尚未完工)的地理位置劃分的收入明細：

	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		
	所承接的 項目數量 (附註1)	千港元	%	所承接的 項目數量 (附註1)	千港元	%	所承接的 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>

## 財務資料

附註：

1. 本集團於各有關期間所承接的項目數量，其中若干項目或歷時超過一年。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。

於往績記錄期間，本集團業務集中於中國市場。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，位於中國的537個、570個及580個項目分別產生收入約179,200,000港元、165,700,000港元及198,200,000港元，佔於各年度總收入的100%、96.1%及91.3%。於整個往績記錄期間，中國項目產生的收入波動的主要原因與引起各年度收入波動的原因相同。

由於本集團於二零一二年八月收購泛亞(香港)，本集團位於香港及其他司法權區的項目開始產生收入。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，位於香港的項目產生的收入分別為約零、4,900,000港元及15,600,000港元。

儘管本集團收入來源主要來自位於中國的項目及在一定程度上來自位於香港的項目，於往績記錄期間，本集團有四個項目位於澳門及一個項目位於菲律賓。本集團不擬於中國或香港以外地區大力擴張業務營運，惟本集團將願意及評估不時出現的任何機會。

下表載列於往績記錄期間按項目類別劃分的收入明細：

	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		
	所承接的 項目數量 (附註)	千港元	%	所承接的 項目數量 (附註)	千港元	%	所承接的 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
<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>

---

## 財務資料

---

附註：本集團於各有關期間所承接的項目數量，其中若干項目或歷時超過一年。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。

於往績記錄期間，本集團絕大部分收入來自向住宅開發項目提供景觀設計服務，分別佔截至二零一一年、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總收入約56.9%、49.0%及50.1%。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，有關金額分別來自305個、321個及338個住宅開發項目。

來自商業及多用途開發項目的收入分別佔截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年總收入約20.6%、25.6%及26.1%。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，有關金額分別來自115個、155個及163個商業及多用途開發項目。

來自基礎設施及公共空間項目的收入分別佔截至二零一一年、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總收入約16.7%、16.3%及13.5%。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，有關金額分別來自81個、111個及109個基礎設施及公共空間項目。來自基礎設施及公共空間項目的收入金額於整個往績記錄期間保持相對穩定，其佔本集團收入的比例由截至二零一二年十二月三十一日止年度約16.3%減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度的13.5%，主要由於截至二零一三年十二月三十一日止年度整體收入增加所致。

於整個往績記錄期間，來自旅遊及酒店項目的收入比例呈上升趨勢。其佔截至二零一一年、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總收入約5.8%、9.1%及10.3%。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，有關金額分別來自36個、42個及46個旅遊及酒店項目。

展望未來，本集團預期大部分收入將繼續來自住宅開發項目以及商業及多用途開發項目。

## 財務資料

下表載列於往績記錄期間按客戶類別劃分的收入明細：

	二零一一年		截至十二月三十一日止年度							
			二零一二年			二零一三年				
	應佔本集團收入 的客戶總數 (附註1)	所承接的項 目數量 (附註2)	千港元	%	所承接的項 目數量 (附註2)	千港元	%	所承接的項 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：	623	537	179,232	100.0	629	172,405	100.0	656	217,048	100.0

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所承接的項目數量，其中若干項目或歷時超過一年。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。

於往績記錄期間，各客戶類別所貢獻的收入比例維持穩定。本集團預期近期房地產開發商將繼續為本集團的主要收入來源。

## 財務資料

### 銷售成本

本集團銷售成本主要包括直接勞工成本、分包顧問、建模及提供服務成本以及差旅及印刷開支。下表載列於往績記錄期間本集團的銷售成本明細：

	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	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
直接勞工	50,916	62.9	55,761	63.3	65,417	66.9
分包顧問、建模及 提供服務	22,598	27.9	24,190	27.5	20,140	20.6
差旅	5,318	6.6	4,399	5.0	5,393	5.5
印刷	1,349	1.7	1,322	1.5	1,811	1.9
其他	800	0.9	2,364	2.7	5,029	5.1
<b>總計</b>	<b>80,981</b>	<b>100.0</b>	<b>88,036</b>	<b>100.0</b>	<b>97,790</b>	<b>100.0</b>

### 直接勞工成本

直接勞工成本指項目團隊在提供景觀設計服務時產生的勞工成本，及往績記錄期間為本集團主要成本組成部分。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，直接勞工成本所佔比例分別約為62.9%、63.3%及66.9%。

### 分包顧問、建模及提供服務成本

視乎客戶需求及項目說明書，我們或會委聘具有特定專業資質的分包顧問，以完成設計服務項下的若干專業設計。詳情請參閱本[編纂]「業務－供應商」一節。

於若干情況下，本集團可能需向客戶展示景觀設計理念，且為加快進度，本集團委聘建模公司承接任務。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，本集團就分包顧問、建模及提供服務向第三方支付有關成本分別為約22,600,000港元、24,200,000港元及20,100,000港元，約佔總銷售成本的27.9%、27.5%及20.6%。

### 差旅及印刷成本

差旅成本指因本集團工作性質要求項目團隊經常出差而產生的有關機票、交通及住宿的項目相關開支。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，其分別為約5,300,000港元、4,400,000港元及5,400,000港元，佔銷售成本總額約6.6%、5.0%及5.5%。

---

## 財務資料

---

印刷成本指因本集團須經常打印設計圖，如佈局規劃、說明規劃及其他設計繪圖文件予客戶而花費的項目相關印刷成本。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，其分別為約1,300,000港元、1,300,000港元及1,800,000港元，佔銷售成本總額約1.7%、1.5%及1.9%。

### 其他

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，其他應佔總銷售成本分別約為0.9%、2.7%及5.1%，主要指提供景觀設計服務的其他直接成本(包括電話費及雜項費用)。

### 毛利及毛利率

本集團的毛利由截至二零一一年十二月三十一日止年度約98,300,000港元減少約13,900,000港元或14.1%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約84,400,000港元，並由截至二零一二年十二月三十一日止年度約84,400,000港元增加約34,900,000港元或41.4%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約119,300,000港元。

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，本集團的毛利率分別為約54.8%、48.9%及54.9%。截至二零一二年十二月三十一日止年度毛利率減少主要由於(i)二零一二年整體薪金水平較二零一一年增長令直接勞工時間成本增加，以及(ii)客戶更加注重價格導致本集團二零一二年訂立的新合約的平均合約總額減少。截至二零一三年十二月三十一日止年度毛利率增加主要歸因於本集團取得更優惠價格的項目數量增加及二零一三年薪金增幅低於二零一二年。

## 財務資料

### 其他收入及收益

下表載列於往績記錄期間其他收入及收益明細：

	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
<b>其他收入</b>			
服務收入	58	–	2,686
政府補貼	97	228	2,525
利息收入	1,034	306	146
	<u>1,189</u>	<u>534</u>	<u>5,357</u>
<b>收益</b>			
議價購買收益	–	7,930	–
匯兌收益	–	26	197
出售物業及設備項目的收益	78	–	–
其他	–	262	589
	<u>78</u>	<u>8,218</u>	<u>786</u>
	<u><u>1,267</u></u>	<u><u>8,752</u></u>	<u><u>6,143</u></u>

服務收入指本集團自招標項目所得補償超出本集團所產生的成本，據此於服務收入項下錄得收益。

政府補貼指(i)授予本集團的政府補貼，作為於上海特定區域註冊辦事處的獎勵；及(ii)中國稅務局就本集團為政府預扣個人所得稅金額授出的補助。

利息收入指本集團自銀行存款收取的利息及來自本集團投資金融產品的利息收入。於二零一一年，本集團錄得利息收入約1,000,000港元，其中，約900,000港元來自於本集團高收益銀行產品的投資。

議價購買收益指本集團於二零一二年確認的收益，當時本集團收購泛亞(香港)所支付的代價低於所收購資產淨值的公平值。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)支付購買代價所提述的日期)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



## 財務資料

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。匯兌收益乃由於本集團向與本集團訂立以人民幣計值的合約的客戶出票時設定的匯率與本集團向客戶收款時的存續匯率之間的差額所致。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團亦自年內本集團搬遷辦公室時出售辦公室設備錄得收益約80,000港元。其他收益主要指兩名供應商清盤導致撤銷應付貿易賬款。

### 銷售及分銷開支

下表載列於往績記錄期間銷售及營銷開支明細：

	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	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
薪金及相關社保福利	1,155	18.2	3,199	65.1	2,879	48.0
差旅開支	421	6.6	678	13.8	1,377	22.9
營銷及市場推廣	4,501	70.8	326	6.6	357	5.9
辦公用品	268	4.2	480	9.8	835	14.0
其他	12	0.2	229	4.7	559	9.2
<b>總計</b>	<b>6,357</b>	<b>100.0</b>	<b>4,912</b>	<b>100.0</b>	<b>6,007</b>	<b>100.0</b>

薪金及相關社保福利開支主要指負責銷售及營銷的員工的薪金，自二零一二年起，彼等的相關社會保障及住房公積金已成為本集團銷售及營銷開支的主要部分。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，彼等分別約為1,200,000港元、3,200,000港元及2,900,000港元，佔總銷售及營銷開支約18.2%、65.1%及48.0%。營銷及市場推廣開支指本集團就廣告及市場推廣目的支付予營銷公司的費用。另一方面，營銷及市場推廣佔總銷售及營銷開支的比例已自二零一二年起不斷減少。彼等為約4,500,000港元、300,000港元及400,000港元，佔總銷售及營銷開支約70.8%、6.6%及5.9%。上述比例變動主要由於本集團於二零一二年成立自己的營銷團隊，及本集團自此減少外包營銷工作予營銷公司所致。

## 財務資料

差旅開支指本集團就銷售及營銷所花費的有關機票、交通及住宿開支。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，其分別為約400,000港元、700,000港元及1,400,000港元，佔總銷售及營銷開支約6.6%、13.8%及22.9%。該增加主要由於本集團員工加大銷售及營銷力度所致。

### 行政開支

本集團的行政開支主要包括員工成本及其他辦公室開支。下表載列於往績記錄期間行政開支明細：

	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	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
員工成本	17,677	42.6	22,780	46.9	28,665	45.7
租金開支	7,549	18.2	8,832	18.2	13,873	22.1
折舊	2,472	6.0	3,034	6.3	3,635	5.8
差旅	3,600	8.7	2,055	4.2	2,081	3.3
專業費用	686	1.7	1,495	3.1	838	1.3
水電開支	412	0.9	514	1.1	612	1.0
其他	9,109	21.9	9,817	20.2	13,032	20.8
<b>總計</b>	<b>41,505</b>	<b>100.0</b>	<b>48,527</b>	<b>100.0</b>	<b>62,736</b>	<b>100.0</b>

行政開支項下的員工成本主要指管理層、行政人員及項目團隊的薪金以及員工福利(倘彼等進行行政工作)，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分別約達17,700,000港元、22,800,000港元及28,700,000港元，佔總行政開支約42.6%、46.9%及45.7%。

租金開支指本集團於中國及香港的辦事處及分公司的辦公室租金開支，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分別為約7,500,000港元、8,800,000港元及13,900,000港元，佔總行政開支約18.2%、18.2%及22.1%。

## 財務資料

其他行政開支主要指包括上市、維護及辦公用品的雜項開支，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分別約為9,100,000港元、9,800,000港元及13,000,000港元，佔總行政開支約21.9%、20.2%及20.8%。下表載列於往績記錄期間其他行政開支的明細：

	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	
	千港元	佔行政開支百分比	千港元	佔行政開支百分比	千港元	佔行政開支百分比
辦公用品	2,844	6.9	3,051	6.3	2,482	4.0
電信及國際長途電話	1,170	2.8	1,259	2.6	1,681	2.7
招待費	205	0.5	745	1.6	476	0.8
培訓開支	911	2.2	1,087	2.2	720	1.1
信息技術	2,046	4.9	1,318	2.7	791	1.3
保險	815	2.0	882	1.8	1,157	1.8
稅項及附加費	466	1.1	605	1.2	658	1.0
上市開支	-	-	-	-	3,716	5.9
其他	652	1.5	870	1.8	1,351	2.2
<b>總計</b>	<b>9,109</b>	<b>21.9</b>	<b>9,817</b>	<b>20.2</b>	<b>13,032</b>	<b>20.8</b>

二零一三年其他行政開支金額較二零一二年增加約3,200,000港元，主要由於二零一三年產生上市開支約3,700,000港元所致。

## 財務成本

於往績記錄期間，除汽車貸款外，本集團並無任何銀行貸款撥付其營運。本集團的財務成本指截至二零一三年十二月三十一日止三個年度的汽車貸款的利息開支及二零一二年本集團向潛在投資者收取誠意金的應付利息。該等潛在投資者因商業原因投資泛亞(上海)。本集團起初擬於中國的證券交易所上市。然而，鑑於當時A股上市申請積壓，本集團擱置於中國證券交易所上市的計劃及並無向中國任何證券交易所遞交上市申請。因預期上市時間表並不確定，投資者與本集團於開展任何盡職審查前共同協定終止投資。本集團其後於二零一二年清償款項及應計利息。就董事所深知，該等投資者並無提出任何特別關注事宜，包括但不限於泛亞(上海)財務資料的準確性。

## 財務資料

### 其他開支

本集團的其他開支主要包括應收貿易賬款減值撥備。下表載列於往績記錄期間其他開支明細：

	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	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
應收貿易賬款減值撥備	2,308	63.2	3,103	72.2	1,991	83.4
虧損合約	789	21.6	379	8.8	19	0.8
其他	556	15.2	815	19.0	377	15.8
<b>總計</b>	<b>3,653</b>	<b>100.0</b>	<b>4,297</b>	<b>100.0</b>	<b>2,387</b>	<b>100.0</b>

當有客觀證據顯示本集團將不會按應收貿易賬款的原有金額收取所有到期現金流量時，本集團會就應收貿易賬款減值確認撥備；而於項目產生的成本超過合約所訂明的金額時，本集團錄得虧損合約開支。其他主要指所產生的雜項開支，如項目招標的開支及出售廠房、物業及設備的虧損。

### 所得稅開支

所得稅開支指即期及遞延稅項開支總額。本集團的實際稅率指所得稅除以除稅前溢利，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分別為約28.4%、25.6%及30.3%。實際稅率由截至二零一一年十二月三十一日止年度約28.4%減少至截至二零一二年十二月三十一日止年度約25.6%，主要由於本集團因於二零一二年收購泛亞(香港)產生的議價購買收益確認毋須課稅收入約7,900,000港元所致。除該毋須課稅的一次性收益的影響外，截至二零一二年十二月三十一日止年度的實際稅率為約33.2%。該增加乃歸因於(i)泛亞(上海)於二零一一年的所得稅率較低，為24%(詳情請參閱本[編纂]附錄一所載會計師報告附註9)；及(ii)不可扣稅開支由二零一一年約400,000港元增加至約800,000港元，皆因本集團已向外部人力資源公司支付約500,000港元而並無收取發票。此外，除上述一次性收益的影響外，本集團於二零一二年的實際稅率與二零一三年的實際稅率約30.3%相若。

## 財務資料

下表載列於往績記錄期間所得稅開支明細：

	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
即期－香港：			
本年度支出	2,113	1,627	697
過往年度超額撥備	—	(12)	—
即期－中國內地：	12,706	7,793	15,658
遞延	(1,187)	(474)	91
<b>本年度稅項支出總額</b>	<b>13,632</b>	<b>8,934</b>	<b>16,446</b>

除泛亞(上海)於二零一一年享有的上述較低所得稅率外，於往績記錄期間，中國附屬公司須按25%的企業所得稅率繳稅；而各香港附屬公司須按16.5%繳納利得稅。除中國及香港外，於往績記錄期間，本集團毋須於其他司法權區繳納任何其他所得稅。本集團已繳付所有相關應繳稅項或就此作出撥備。本集團與任何稅務機構並無任何糾紛／未決稅項爭議。

### 截至二零一三年十二月三十一日止年度與截至二零一二年十二月三十一日止年度的比較

#### 收入

本集團的總收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度約172,400,000港元增加約44,600,000港元或25.9%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約217,000,000港元。該增加乃歸因於(i)二零一三年市況改善及二零一二年年底實施政府綠化政策的支持；及(ii)於二零一二年八月收購泛亞(香港)為總收入貢獻額外收入。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團訂立126份新合約，合約總額約為210,100,000港元；而本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度訂立172份新合約，合約總額約為296,700,000港元。該增加亦由於二零一二年八月收購泛亞(香港)及其全年影響於二零一三年反映所致。

#### 銷售成本

本集團錄得銷售成本由截至二零一二年十二月三十一日止年度約88,000,000港元增加約9,800,000港元或11.1%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約97,800,000港元。該增加一般與項目數量增加後收入增加相符一致。

---

## 財務資料

---

### 毛利及毛利率

由於二零一三年市況改善導致本集團於二零一三年訂立更多合約及所訂立新合約的平均合約總金額增加，故本集團的毛利由截至二零一二年十二月三十一日止年度約84,400,000港元增加約34,900,000港元或41.4%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約119,300,000港元。加上從二零一二年至二零一三年較二零一一年至二零一二年的相對較低薪資漲幅，本集團的毛利率由截至二零一二年十二月三十一日止年度約48.9%增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約54.9%。

### 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一二年十二月三十一日止年度約8,800,000港元減少約2,700,000港元或29.8%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約6,100,000港元。該減少主要歸因於本集團於二零一二年就收購泛亞(香港)確認的議價購買收益。除該一次性收益的影響外，本集團其他收入及收益增加約5,300,000港元主要由於授予本集團上海公司的政府補助金由截至二零一二年十二月三十一日止年度約200,000港元增加約2,300,000港元至截至二零一三年十二月三十一日止年度約2,500,000港元所致。該政府補助金乃當地政府就於特定地區成立上海註冊公司引入的激勵措施。該補助金將每年由地方機構進行評估，且概不保證本集團將於未來繼續收取該補助金。除政府補助金增加外，其他收入增加亦歸因於服務收入增加。作為推廣「泛亞」品牌名稱的手段及營銷的策略，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度參與更多的投標項目，故本集團於二零一三年錄得服務收入約2,700,000港元。

### 銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度約4,900,000港元增加約1,100,000港元或22.3%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約6,000,000港元。該增加主要由於二零一三年本集團營銷團隊更加頻繁地出差令差旅開支增加及就推介活動及辦工用品產生的成本增加所致。

### 行政開支

本集團的行政開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度約48,500,000港元增加約14,200,000港元或29.3%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約62,700,000港元。該增加主要由於(i)開設廈門公司令租金開支增加及收購泛亞(香港)後香港公司併入本集團的全年影響；(ii)有關上市過程的成本約3,700,000港元；及(iii)業務增加導致員工成本增加約5,900,000港元所致。

---

## 財務資料

---

### 財務成本

本集團的財務成本由截至二零一二年十二月三十一日止年度約500,000港元減少約500,000港元或88.0%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約60,000港元。該減少乃由於本集團錄得就投資泛亞(上海)的誠意金人民幣9,450,000元應付潛在投資者的利息開支，年利率為6.05%。建議交易未能進行，及誠意金連同應計利息於二零一二年退還予投資者。除該利息開支外，財務成本於二零一二年及二零一三年維持穩定，分別約為70,000港元及60,000港元。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的所有財務成本均來自於汽車貸款的應計利息。

### 其他開支

本集團的其他開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度約4,300,000港元減少約1,900,000港元或44.4%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約2,400,000港元。該減少主要由於年內確認應收款項減值撥備減少所致。

### 所得稅開支

截至二零一三年十二月三十一日止年度，所得稅開支較截至二零一二年十二月三十一日止年度增加約7,500,000港元或84.1%，該增加主要由於截至二零一三年十二月三十一日止年度除稅前溢利較截至二零一二年十二月三十一日止年度增加所致。

### 本年度溢利

基於上文所述，本期間溢利由截至二零一二年十二月三十一日止年度約25,900,000港元增加約11,800,000港元或45.6%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約37,800,000港元。

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

---

## 財務資料

---

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。

淨利潤率由截至二零一二年十二月三十一日止年度約15.0%增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約17.4%。

### 截至二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一一年十二月三十一日止年度的比較

#### 收入

本集團的總收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度約179,200,000港元減少約6,800,000港元或3.8%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約172,400,000港元。該減少主要歸因於客戶更加注重價格導致本集團二零一二年訂立的新合約的平均合約總額減少。本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度訂立159份新合約，合約總額為約280,100,000港元，而本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度僅訂立126份新合約，合約總額為約210,100,000港元。

#### 銷售成本

銷售成本由截至二零一一年十二月三十一日止年度約81,000,000港元增加約7,000,000港元或8.7%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約88,000,000港元，主要由於二零一一年員工表現突出令致二零一二年初薪金增加後直接勞工成本增加所致。

#### 毛利及毛利率

由於收入減少，本集團的毛利由截至二零一一年十二月三十一日止年度約98,300,000港元減少約13,900,000港元或14.1%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約84,400,000港元。

由於客戶更加注重價格，本集團於二零一二年與客戶所訂立合約的價格較二零一一年更具競爭性。加上二零一二年薪金上漲導致人工成本增加，本集團的毛利率由截至二零一一年十二月三十一日止年度的約54.8%減少至截至二零一二年十二月三十一日止年度的約48.9%。

#### 其他收入及收益

本集團二零一二年的其他收入及收益主要指本集團於就收購泛亞(香港)支付的代價少於所收購資產淨值的公平值時確認的議價購買收益約7,900,000港元。除收購泛亞(香港)產生的影響外，本集團的其他收入及收益由截至二零一一年十二月三十一日止年度約1,300,000港元減少約500,000港元或35.1%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約800,000港元。該減少主要由於本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度確認來自投資高收益銀行產品的利息



---

## 財務資料

---

收入約900,000港元及出售物業、廠房及設備的收益約80,000港元；而本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度並無確認有關收入及收益。

### 銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由截至二零一一年十二月三十一日止年度約6,400,000港元減少約1,500,000港元或22.7%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約4,900,000港元。減少主要由於本集團於上海組建自身的營銷團隊及削減外判營銷工作予第三方所致。截至二零一一年十二月三十一日止年度營銷及市場推廣開支為約4,500,000港元，而截至二零一二年十二月三十一日止年度有關開支減少至約300,000港元。

### 行政開支

本集團的行政開支由截至二零一一年十二月三十一日止年度約41,500,000港元增加約7,000,000港元或16.9%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約48,500,000港元。該增加主要歸因於員工成本由截至二零一一年十二月三十一日止年度約17,700,000港元增加約5,100,000港元或28.9%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約22,800,000港元，乃因二零一二年初薪金上漲及自二零一二年八月起泛亞(香港)併入本集團所致。

### 財務成本

本集團的財務成本由截至二零一一年十二月三十一日止年度約50,000港元增加約450,000港元或875.0%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約500,000港元。該增加乃由於二零一二年收取誠意金及就此應計的利息。詳情請參閱本節「截至二零一三年十二月三十一日止年度與截至二零一二年十二月三十一日止年度的比較－財務成本」。除上述利息開支外，財務成本與上述水平持平，於截至二零一一年十二月三十一日止年度為約50,000港元及於截至二零一二年十二月三十一日止年度為約70,000港元。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的所有財務成本均來自於汽車貸款的應付利息。

### 其他開支

本集團的其他開支由截至二零一一年十二月三十一日止年度約3,700,000港元增加約600,000港元或17.6%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約4,300,000港元。該增加主要由於應收貿易賬款減值撥備由約2,300,000港元增加約800,000港元或34.4%至二零一二年3,100,000港元所致。

## 財務資料

### 所得稅開支

本集團錄得所得稅開支由截至二零一一年十二月三十一日止年度約13,600,000港元減少約4,700,000港元或34.5%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約8,900,000港元，乃主要由於除稅前溢利減少所致。

### 本年度溢利

基於上文所述，本年度溢利由截至二零一一年十二月三十一日止年度約34,300,000港元減少約8,400,000港元或24.4%至截至二零一二年十二月三十一日止年度約25,900,000港元。

淨利潤率由截至二零一一年十二月三十一日止年度約19.1%減少至截至二零一二年十二月三十一日止年度約15.0%。

### 流動資金及資本來源

本集團使用現金狀況評估流動資金。本集團使用現金主要用於支付辦公室開支、工資及撥付營運資金及其他一般經常性開支。於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團主要透過內部產生的現金流量資金（即主要為來自客戶的進度付款產生的現金）以及PBLA根據[編纂]前投資支付的認購款項約15,000,000港元撥付開支。除本集團將自[編纂]收取的所得款項（本集團擬按本[編纂]「未來計劃及所得款項用途」一節所載用於本集團計劃）外，本集團並無預期資本資源的組合及相對成本將出現任何重大變動。

### 現金流量

下表載列於所示年度合併現金流量表概要：

	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
	千港元	千港元	千港元
經營活動所得現金流量淨額	51,034	774	39,950
投資活動所用現金流量淨額	(3,752)	(8,846)	(2,382)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	(31,642)	(15,038)	3
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	15,640	(23,110)	37,571
年初現金及現金等價物	37,286	50,957	27,854
匯率變動影響淨額	(1,969)	7	(1,061)
年終現金及現金等價物	<u>50,957</u>	<u>27,854</u>	<u>64,364</u>

---

## 財務資料

---

本集團現金流量主要受本集團經營活動所得現金流量影響。由於截至二零一二年十二月三十一日止年度對本集團而言相對艱難，本集團經營活動所得現金流量受到不利影響。加上本集團於本年度的股息支出及收購泛亞(香港)所支付的代價(扣除所取得的現金結餘)，本集團錄得現金及現金等價物減少淨額。有關本集團現金流量變動的的重大相關原因的詳盡討論請參閱下文段落。

### 經營活動所得現金流量淨額

本集團經營活動的現金來自就提供景觀設計服務收取的款項。本集團經營活動的現金流出主要歸因於支付員工成本、租金、分包顧問費及繳稅。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團的經營活動所得現金流量淨額約為51,000,000港元。該款項乃來自除稅前溢利約48,000,000港元，就第三方於往年的借款(年內已償付)應佔其他預付款項、按金及其他應收款項減少約19,500,000港元作出積極調整，並部分被(i)因若干項目延期令致應收客戶合約工程款項增加約9,200,000港元；及(ii)已付利得稅約17,600,000港元所抵銷。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的經營活動所得現金流量淨額約為800,000港元。本集團的經營活動所得現金流量淨額較截至二零一一年十二月三十一日止年度下降，主要由於二零一二年營商環境低迷，導致除稅前溢利降至約34,900,000港元所致。此外，與客戶有關里程碑付款的磋商過程更為冗長，導致現金回報週期延誤，自以下各項中可見：(i)應收客戶合約工程款項增加約10,300,000港元；及(ii)應付客戶合約工程款項減少約10,800,000港元。最後，已付利得稅約10,000,000港元進一步削減本集團的經營活動所得現金流量淨額。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的經營活動所得現金流量淨額約為40,000,000港元。本集團的經營活動所得現金流量淨額較截至二零一二年十二月三十一日止年度增加，主要由於市況好轉，導致除稅前溢利增至約54,200,000港元所致。另一方面，由於市況好轉，與客戶有關里程碑付款的磋商過程縮短，自應付客戶合約工程款項增加約10,200,000港元中可見。該等款項部分被應收貿易賬款增加約27,000,000港元(與本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的收入增加相符)抵銷。

---

## 財務資料

---

### 投資活動所用現金流量淨額

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團的投資活動所用現金流量淨額約為3,800,000港元，主要包括購買汽車約2,800,000港元、傢俬及設備約1,000,000港元及租賃物業裝修約600,000港元，合共約4,400,000港元，部分被來自投資高收益銀行產品的利息約900,000港元所抵銷。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的投資活動所用現金流量淨額約為8,800,000港元，主要包括(i)因於二零一二年搬遷上海公司產生的租賃物業裝修約1,700,000港元及購買傢俬及設備約600,000港元，合共約2,300,000港元；及(ii)就收購泛亞(香港)支付的代價(扣除所取得的現金結餘)約6,400,000港元。有關收購泛亞(香港)的現金流出淨額的詳情請參閱本[編纂]附錄一所載會計師報告附註26。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的投資活動所用現金流量淨額約為2,400,000港元，主要包括購買傢俬及設備約1,400,000港元及租賃物業裝修約600,000港元，合共約2,000,000港元。

### 融資活動所用現金流量淨額

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團的融資活動所用現金淨額約為31,600,000港元，主要歸因於年內從泛亞(國際)的留存溢利中向當時控股股東派付中期股息約32,300,000港元，部分被授出汽車貸款約700,000港元所抵銷。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的融資活動所用現金淨額約為15,000,000港元，主要歸因於年內(i)從泛亞(國際)的留存溢利中向當時控股股東派付中期股息約14,400,000港元；及(ii)有關向潛在投資者收取誠意金的已付利息。有關已付利息的詳情請參閱本節「財務成本」分節。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的融資活動所得現金淨額約為3,000港元，主要歸因於從泛亞(國際)的留存溢利中向當時控股股東派付中期股息約15,100,000港元，部分被本集團於二零一三年十二月六日及二零一三年十二月十八日根據[編纂]前認購協議向PBLA分別收取認購款項3,000,000港元及12,000,000港元所抵銷。有關[編纂]前認購協議的詳情請參閱本[編纂]「與普邦集團的關係－廣州普邦於本集團的[編纂]前投資」一節。

---

## 財務資料

---

### 若干財務狀況表項目的討論

#### 物業及設備

於二零一三年十二月三十一日的物業及設備價值較二零一二年十二月三十一日的狀況減少主要由於物業及設備折舊約2,800,000港元及二零一三年較少增置物業及設備。

下表載列於所示各財務狀況日期本集團物業及設備各自的賬面值：

	租賃 物業裝修 千港元	傢俬 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>賬面淨值</b>				
於二零一一年十二月三十一日	<u>994</u>	<u>3,123</u>	<u>2,525</u>	<u>6,642</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>1,933</u>	<u>3,013</u>	<u>1,948</u>	<u>6,894</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>1,364</u>	<u>3,185</u>	<u>1,414</u>	<u>5,963</u>

## 財務資料

### 無形資產

下表載列於所列示各財務狀況日期本集團無形資產的相關賬面值：

	軟件 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日的成本值，扣除累計攤銷	965	965
添置	838	838
年內攤銷	(416)	(416)
匯兌調整	56	56
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日的成本值，扣除累計攤銷	1,443	1,443
添置	488	488
收購附屬公司	190	190
年內攤銷	(538)	(538)
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日的成 本值，扣除累計攤銷	1,583	1,583
添置	557	557
年內攤銷	(641)	(641)
匯兌調整	43	43
於二零一三年十二月三十一日	<u>1,542</u>	<u>1,542</u>

無形資產指本集團購買的繪圖軟件。購買的軟件已於其三至五年的餘下牌照期間予以攤銷以反映軟件所帶來的經濟利益。

## 財務資料

### 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項可分為流動及非流動性質，主要包括按金及租賃預付款項。下表載列於所示各財務狀況日期預付款項、按金及其他應收款項：

	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
流動：			
預付款項	3,005	3,354	8,401
按金及其他應收款項	<u>947</u>	<u>3,725</u>	<u>3,086</u>
	3,952	7,079	11,487
非流動：			
按金及其他應收款項	<u>188</u>	<u>160</u>	<u>1,333</u>
<b>總計</b>	<b><u>4,140</u></b>	<b><u>7,239</u></b>	<b><u>12,820</u></b>

預付款項、按金及其他應收款項由二零一一年十二月三十一日約4,100,000港元增加至二零一二年十二月三十一日約7,200,000港元，乃主要由於辦公室租賃的按金付款增加約2,500,000港元所致。該款項較二零一二年十二月三十一日的狀況大幅增加約5,600,000港元或77.1%至二零一三年十二月三十一日約12,800,000港元。該增加主要由於(i)有關上海公司的一年租金及其他水電費預付款約4,300,000港元及(ii)向旅行社作出的墊款約1,300,000港元所致。

### 應收／(付)客戶合約工程款項

#### 應收客戶合約工程款項

倘迄今產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度付款，盈餘列示為應收客戶合約工程款項，即根據合約賺取及可予報銷的未付款款項。該等款項根據合約條款結算，通常會考慮完成項目里程碑或完工情況。一般而言，該應收客戶合約工程款項將於未來12個月內發出付款賬單。

應收客戶合約工程款項由二零一一年十二月三十一日約46,000,000港元增加約15,700,000港元至二零一二年十二月三十一日約61,700,000港元。該增加主要由於二零一二年低迷的營商環境導致與客戶就里程碑付款的磋商過程更為冗長所致。應收客戶合約工程款項進一步增加至二零一三年十二月三十一日約64,100,000港元。該增加主要因於二零一三年十二月三十一日所

## 財務資料

承接的項目數量增加所致。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，應收客戶合約工程款項分別歸因於202、286及300個項目。

下表載列於所示各財務狀況日期按項目地理位置劃分的應收客戶合約工程款項：

	二零一一年		於十二月三十一日 二零一二年		二零一三年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
	中國	46,019	100.0	57,010	92.4	59,399
香港	-	-	4,376	7.1	3,867	6.0
其他	-	-	287	0.5	790	1.3
<b>總計</b>	<b>46,019</b>	<b>100.0</b>	<b>61,673</b>	<b>100.0</b>	<b>64,056</b>	<b>100.0</b>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，中國項目產生的應收客戶合約工程款項仍為最大貢獻部分，分別為約46,000,000港元或100%、57,000,000港元或92.4%及59,400,000港元或92.7%，即二零一二年比二零一一年增加約11,000,000港元或23.9%，及二零一三年比二零一二年進一步增加約2,400,000港元或4.2%，原因與引致應收客戶合約工程款項增加的原因相同。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，香港項目產生的應收客戶合約工程款項為零、4,400,000港元及3,900,000港元，或分別佔應收客戶合約工程款項總額的0%、7.1%及6.0%，即二零一二年比二零一一年增加約4,400,000港元，乃因本集團於二零一二年八月收購泛亞(香港)所致，及二零一三年比二零一二年略為減少500,000港元或11.6%。

下表載列於所示各財務狀況日期按客戶類型劃分的應收客戶款項：

	二零一一年		於十二月三十一日 二零一二年		二零一三年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
	政府及公共機構 <sup>(附註1)</sup>	8,447	18.3	10,899	17.7	3,569
房地產開發商 <sup>(附註2)</sup>	37,119	80.7	48,345	78.4	57,731	90.1
其他 <sup>(附註3)</sup>	453	1.0	2,429	3.9	2,756	4.3
<b>總計</b>	<b>46,019</b>	<b>100.0</b>	<b>61,673</b>	<b>100.0</b>	<b>64,056</b>	<b>100.0</b>



---

## 財務資料

---

附註：

1. 政府及公共機構包括(但不限於)當地部門及政府機構組織。
2. 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。
3. 於往績記錄期間，本集團亦獲私人及公共建設公司、景觀規劃師、建築師及工程師等委聘提供景觀設計服務。

超過75.0%的應收客戶合約工程款項乃來自房地產開發商及有關比例與房地產開發商的收入比例相符一致。本集團應收政府及公共機構的合約工程款項由二零一一年十二月三十一日約8,400,000港元略為增加約2,500,000港元或29.0%至二零一二年十二月三十一日約10,900,000港元。應收政府及公共機構的合約工程款項減少約7,300,000港元至二零一三年十二月三十一日約3,600,000港元，原因為本集團自二零一二年起開始提供服務的該等政府及公共機構客戶於二零一三年達致開票階段。

於二零一四年六月四日(即最後可行日期)，本集團相繼發出於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日應收客戶合約工程款項分別約為42,500,000港元或92.4%、54,400,000港元或88.1%及31,500,000港元或49.1%的賬單，而分別約40,600,000港元或95.5%、52,800,000港元或97.2%及25,200,000港元或80.0%的有關賬單已償付。董事認為無需就該等結餘計提減值撥備。

### 應付客戶合約工程款項

就進度付款超出迄今產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損的合約而言，盈餘列示為應付客戶合約工程款項。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，應付客戶合約工程款項分別為約60,300,000港元及約50,900,000港元，減少約9,400,000港元或15.6%，該減少乃歸因於收入減少約6,800,000港元或3.8%。此外，由於二零一二年營商環境低迷，與客戶就里程碑付款的磋商過程更為冗長。於二零一三年十二月三十一日，應付客戶合約工程款項較本集團於二零一二年十二月三十一日的狀況增加約8,700,000港元或17.1%至約59,600,000港元。有關增加乃由於截至二零一三年十二月三十一日止年度較截至二零一二年十二月三十一日止年度營

## 財務資料

商環境改善及收入增加25.9%。下表載列於所示各財務狀況日期按地理位置或項目劃分的應付客戶合約工程款項：

	於十二月三十一日					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
中國	60,330	100.0	49,716	97.7	57,091	95.7
香港	-	-	1,193	2.3	2,550	4.3
其他	-	-	-	-	-	-
<b>總計</b>	<b>60,330</b>	<b>100.0</b>	<b>50,909</b>	<b>100.0</b>	<b>59,641</b>	<b>100.0</b>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，計入應付客戶合約工程款項內分別約60,300,000港元或100.0%、49,700,000港元或97.7%及57,100,000港元或95.7%乃由位於中國的項目所貢獻，即二零一二年比二零一一年減少約10,600,000港元或17.6%及二零一三年比二零一二年增加約7,400,000港元或14.8%。波動的主要原因與引致應付客戶合約工程款項波動的原因相同。香港項目產生的應付客戶合約工程款項分別為零或0%、1,200,000港元或2.3%及2,600,000港元或4.3%，即二零一二年比二零一一年增加約1,200,000港元，乃因本集團於二零一二年八月收購泛亞(香港)所致，及二零一三年比二零一二年進一步增加約1,400,000港元或113.7%。

下表載列於所示各財務狀況日期按項目客戶類別劃分的應付客戶合約工程款項：

	於十二月三十一日					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
政府及公共機構 <sup>(附註1)</sup>	4,777	7.9	3,551	7.0	4,271	7.2
房地產開發商 <sup>(附註2)</sup>	54,330	90.1	45,998	90.4	53,367	89.5
其他 <sup>(附註3)</sup>	1,223	2.0	1,360	2.6	2,003	3.3
<b>總計</b>	<b>60,330</b>	<b>100.0</b>	<b>50,909</b>	<b>100.0</b>	<b>59,641</b>	<b>100.0</b>

附註：

1. 政府及公共機構包括(但不限於)當地部門及政府機構組織。
2. 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。

## 財務資料

3. 於往績記錄期間，本集團亦獲私人及公共建設公司、景觀規劃師、建築師及工程師等委聘提供景觀設計服務。

於往績記錄期間，按項目客戶類別劃分的應付客戶合約工程款項所佔比例維持相對穩定。

下表載列於所示各財務狀況日期應收(付)客戶合約工程款項：

	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
迄今產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損	425,877	545,544	561,603
減：進度付款	(440,188)	(534,780)	(557,188)
	<u>(14,311)</u>	<u>10,764</u>	<u>4,415</u>
就呈報目的分析如下：			
應收客戶合約工程款項	46,019	61,673	64,056
應付客戶合約工程款項	(60,330)	(50,909)	(59,641)
	<u>(14,311)</u>	<u>10,764</u>	<u>4,415</u>

### 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包括就已提供服務向客戶發出付款賬單但尚未收回的款項。根據特定合約條款，本集團可於某一情況下在向客戶提供服務前發出發票，惟該等款項若未收回，亦會計入客戶的應收貿易賬款。下表載列於所示各財務狀況日期應收貿易賬款狀況：

	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
應收貿易賬款	24,919	32,372	58,923
減值	(5,461)	(8,563)	(10,854)
	<u>19,458</u>	<u>23,809</u>	<u>48,069</u>

## 財務資料

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。

為有效管理與應收貿易賬款有關的信貸風險，本公司定期評估客戶的信貸限額。於接納任何新客戶前，本集團會對新客戶信譽進行調查，並評估潛在客戶的信貸質素。

本集團與其客戶之間的貿易條款主要以賒銷為主，惟新客戶一般需要預先付款。信貸期一般為兩個月。每名客戶均設有信貸上限。本集團尋求嚴格控制其未償還應收貿易賬款以降低信貸風險。逾期結餘由管理層定期審閱。鑑於上述情況及本集團的應收貿易賬款與眾多不同客戶有關，因此並無重大集中的信貸風險。本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信用提升物品。應收貿易賬款不計利息。

下表載列於往績記錄期間應收貿易賬款的減值撥備變動：

	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
	千港元	千港元	千港元
於一月一日	2,961	5,461	8,563
年內已確認	2,308	3,103	1,991
匯兌調整	192	(1)	300
於十二月三十一日	<u>5,461</u>	<u>8,563</u>	<u>10,854</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，本集團分別就37個項目、55個項目及61個項目錄得應收貿易賬款減值撥備分別約5,500,000港元、8,600,000港元及10,900,000港元，原因為若干應收貿易賬款與面臨財務困境或延期付款的客戶有關，故本集團質疑該等款項的可收回性。有關增加與應收貿易賬款增加相符一致。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。管理層將繼續與財務及會計團隊緊密合作以就已確認應收貿易賬款減值跟進客戶情況。

## 財務資料

下表載列於所示各財務狀況日期按項目地理位置劃分的應收貿易賬款：

	於十二月三十一日					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
中國	19,458	100.0	19,745	82.9	44,386	92.3
香港	-	-	2,954	12.4	3,599	7.5
其他	-	-	1,110	4.7	84	0.2
<b>總計</b>	<b>19,458</b>	<b>100.0</b>	<b>23,809</b>	<b>100.0</b>	<b>48,069</b>	<b>100.0</b>

中國項目的應收貿易賬款金額增加的原因一般與導致二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的應收貿易賬款增加的原因相同。另一方面，香港項目的應收貿易賬款增加乃由於二零一二年八月收購泛亞(香港)所致。

下表載列於所示各財務狀況日期按客戶類型劃分的應收貿易賬款：

	於十二月三十一日					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
政府及公共機構 <sup>(附註1)</sup>	464	2.4	1,730	7.3	6,037	12.5
房地產開發商 <sup>(附註2)</sup>	18,265	93.9	19,414	81.5	39,312	81.8
其他 <sup>(附註3)</sup>	729	3.7	2,665	11.2	2,720	5.7
<b>總計</b>	<b>19,458</b>	<b>100.0</b>	<b>23,809</b>	<b>100.0</b>	<b>48,069</b>	<b>100.0</b>

附註：

1. 政府及公共機構包括(但不限於)當地部門及政府機構組織。
2. 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。
3. 於往績記錄期間，本集團亦獲私人及公共建設公司、景觀規劃師、建築師及工程師等委聘提供景觀設計服務。

房地產開發商分別佔於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的大部分應收貿易賬款。來自房地產開發商的應收貿易賬款由二零一一年十二月三十一日約18,300,000

## 財務資料

港元增加約1,100,000港元或6.3%至二零一二年十二月三十一日約19,400,000港元，並進一步增加約19,900,000港元或102.5%至二零一三年十二月三十一日的39,300,000港元，原因一般與導致二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的應收貿易賬款增加的原因相同。

應收政府及公共機構的應收貿易賬款由二零一一年十二月三十一日約500,000港元增加約1,300,000港元或272.8%至二零一二年十二月三十一日約1,700,000港元。該增加乃主要由於本集團於二零一二年訂立政府及公共機構的若干新項目所致。應收政府及公共機構的應收貿易賬款進一步增加約4,300,000港元或249.0%至二零一三年十二月三十一日約6,000,000港元，主要由於二零一三年項目結算增加所致。

下表載列於所示各財務狀況日期按主要項目類型劃分的應收貿易賬款：

	於十二月三十一日					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
住宅開發項目	12,599	64.7	10,704	45.0	18,660	38.8
商業及多用途開發項目	4,800	24.7	5,194	21.8	17,775	37.0
基礎設施及公共空間項目	1,192	6.1	5,572	23.4	9,324	19.4
旅遊及酒店項目	867	4.5	2,339	9.8	2,310	4.8
<b>總計</b>	<b>19,458</b>	<b>100.0</b>	<b>23,809</b>	<b>100.0</b>	<b>48,069</b>	<b>100.0</b>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，住宅開發項目佔應收貿易賬款的主要部分，與本集團於往績記錄期間來自該等項目的收入比例相符一致。本集團來自商業及多用途開發項目的應收貿易賬款由二零一二年十二月三十一日約5,200,000港元大幅增加至二零一三年十二月三十一日約17,800,000港元，主要由於(i)商業及多用途開發項目的一名主要客戶佔二零一三年十二月三十一日應收貿易賬款約4,500,000港元；及(ii)向商業及多用途開發項目提供景觀設計服務的收入增加所致。

## 財務資料

下表載列於所示日期按發票日期呈列的客戶應收貿易賬款(扣除已確認撥備)的賬齡分析：

	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
於6個月內	17,323	20,983	42,031
6至12個月	1,461	2,076	4,285
12至24個月	306	264	1,112
超過24個月	368	486	641
	<u>19,458</u>	<u>23,809</u>	<u>48,069</u>

下表載列於所示各財務狀況日期並無減值的應收貿易賬款賬齡分析：

	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
並無逾期或減值	12,254	13,573	33,809
逾期少於30天	2,595	2,439	3,745
逾期30天至120天	2,474	4,971	4,477
逾期121天至300天	1,461	2,076	4,285
逾期超過300天	674	750	1,753
	<u>19,458</u>	<u>23,809</u>	<u>48,069</u>

並無逾期或減值的應收貿易賬款由二零一一年十二月三十一日約12,300,000港元增加至二零一二年十二月三十一日約13,600,000港元，並進一步增加至二零一三年十二月三十一日約33,800,000港元，主要原因與導致應收貿易賬款增加的原因相同。董事將於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的應收貿易賬款總額的約7,200,000港元或37.0%、10,200,000港元或43.0%，及14,300,000港元或29.7%分別視為已逾期但未減值。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動及結餘仍被認為可悉數收回，故董事認為無需就該等結餘作出減值撥備。

於二零一四年六月四日(即最後可行日期)，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應收貿易賬款分別約18,500,000港元或95.3%、21,200,000港元或89.2%及22,700,000港元或47.1%已予償付。

## 財務資料

下表載列於所示年度應收賬款週轉天數：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 日	二零一二年 日	二零一三年 日
應收賬款週轉天數 (附註)	43.8	52.4	62.8

附註：應收賬款週轉天數相等於各年末平均應收貿易賬款(扣除減值)除以該年的工程進度款總收入，再乘以365。

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，應收賬款週轉天數分別為43.8日、52.4日及62.8日。截至二零一三年十二月三十一日止年度的應收賬款週轉天數較截至二零一二年十二月三十一日止年度增加主要由於年底前更大賬單金額的更大項目的應收貿易賬款增加所致。截至二零一二年十二月三十一日止年度的應收賬款週轉天數較截至二零一一年十二月三十一日止年度增加主要由於若干客戶結付本集團賬單結餘所需期限更長所致。

### 應付貿易賬款

應付貿易賬款主要指應付供應商款項，即顧問、模具及提供服務費用、印刷費及旅遊代理費，由二零一一年十二月三十一日約800,000港元增加約1,300,000港元或179.3%至二零一二年十二月三十一日約2,100,000港元，主要由於二零一二年十二月三十一日因收購泛亞(香港)產生約1,100,000港元。於二零一三年十二月三十一日，應付貿易賬款為約1,100,000港元，較二零一二年十二月三十一日的應付貿易賬款減少約1,000,000港元或46.2%。該減少主要由於兩名供應商清盤後不再需要付款而撤銷應付貿易賬款約500,000港元所致。

下表載列於所示各財務狀況日期按發票日期呈列的應付貿易賬款的賬齡分析：

	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
於一年內	153	1,482	928
一至兩年	56	28	108
兩至三年	543	47	28
超過三年	—	543	66
	<u>752</u>	<u>2,100</u>	<u>1,130</u>



## 財務資料

應付貿易賬款的信貸期一般為一個月。本集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸時間框架內償付。

下表載列於所示年度應付賬款週轉天數：

	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
	日	日	日
應付賬款週轉天數 <sup>(附註)</sup>	18.8	17.4	21.6

附註：應付賬款週轉天數相等於各年末應付貿易賬款除以該年的分包顧問、模具及提供服務、差旅及印刷成本總和，再乘以365。

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，應付賬款週轉天數分別為18.8日、17.4日及21.6日。應付賬款週轉天數普遍屬於債權人所提供的一個月信貸期內。

### 其他應付款項及應計費用

下表載列於所示各財務狀況日期其他應付款項及應計費用：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元
其他應付款項	7,440	5,628	24,398
應計費用	1,970	1,968	4,818
	<u>9,410</u>	<u>7,596</u>	<u>29,216</u>

於二零一三年十二月三十一日，其他應付款項較二零一二年十二月三十一日的其他應付款項增加約18,800,000港元，主要由於二零一三年根據[編纂]前認購協議向PBLA收取認購款項15,000,000港元及本集團發出賬單前客戶的墊款增加約2,700,000港元。於二零一三年十二月三十一日應計費用增加約2,900,000港元至約4,800,000港元主要由於就本集團於二零一三年派付的表現花紅而應付工資增加約2,900,000港元所致。

## 財務資料

### 關聯方交易及結餘

#### 關聯方交易

於往績記錄期間，本集團與其關聯方訂立下列交易：

(a) 關聯公司收取的服務費：

	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
泛亞(香港)	7,397	4,400	—
泛亞(馬尼拉)	2,290	5,991	9,468
	<u>9,687</u>	<u>10,391</u>	<u>9,468</u>

(b) 關聯公司的開支償款：

	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
泛亞(香港)	1,272	1,019	—
	<u>1,272</u>	<u>1,019</u>	<u>—</u>

於往績記錄期間關聯公司所提供／向其提供的服務主要指關聯公司就若干項目中提供景觀設計服務所提供／向其提供的人力支援。

- (c) 於往績記錄期間，本集團分別與陳先生及田明先生訂立租賃協議。該等協議於上市後仍將繼續。有關租賃詳情，請參閱本[編纂]「關聯交易」一節。
- (d) 泛亞(上海)於二零一二年八月二十九日按面值向劉先生及陳先生收購600股及400股泛亞(香港)股份，佔泛亞(香港)已發行股本的60%及40%。
- (e) 除上述情況外，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度向陳先生墊款約800,000港元，該墊款為無抵押及免息，並已於同一年償還。

## 財務資料

董事認為上述交易乃按公平基準訂立，並相信該等關聯方交易並無影響本集團於往績記錄期間的經營業績。

### 與關聯方的結餘

除上述交易外，本集團於所示各財務狀況日期有下列與關聯方的結餘：

#### (a) 應收董事款項

	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
陳先生	49	111	52
劉先生	7	—	—
田明	266	—	—
	<u>322</u>	<u>111</u>	<u>52</u>

有關款項指本集團提供予董事的零用現金，為非交易相關、無抵押及免息。於最後可行日期，所有款項均已償付。

#### (b) 應付董事款項

	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
陳先生	40	40	—
劉先生	40	40	—

有關款項指董事墊付的現金，為非交易相關、無抵押、免息及無固定還款期。

## 財務資料

(c) 應收關聯公司款項：

	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
EYT	3	108	—
Earthasia Design Group Inc	—	59	—
	<u>3</u>	<u>167</u>	<u>—</u>

有關款項指本集團代表相關關聯公司作出的付款，為非交易相關、無抵押、免息及無固定還款期。

(d) 應付關聯公司款項：

	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
泛亞(香港)	878	—	—
	<u>878</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

有關款項指於往績記錄期間就提供予本集團的服務而應付泛亞(香港)的款項。有關詳情，請參閱本節「關聯方交易及結餘—關聯方交易—(a) 關聯公司收取的服務費」一段。

## 財務資料

### 主要財務比率

下表載列本集團於有關年度的主要財務比率：

	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
<b>盈利比率</b>			
資產回報 <sup>(附註1)</sup> (%)	26.2	19.3	18.7
股權回報 <sup>(附註2)</sup> (%)	68.8	42.2	44.2
<b>流動資金比率</b>			
流動比率 <sup>(附註3)</sup>	1.5	1.7	1.7
<b>資本充足比率</b>			
資本負債比率 <sup>(附註4)</sup> (%)	1.6	1.1	0.6
淨負債與權益比率 <sup>(附註5)</sup>	現金淨額	現金淨額	現金淨額
<b>利息覆蓋</b>			
利息覆蓋 <sup>(附註6)</sup>	923.1	521.6	952.1

附註：

1. 資產回報按年內本公司擁有人應佔的純利除以有關年度結束時的總資產再乘以100%計算。
2. 股權回報按年內本公司擁有人應佔的純利除以有關年度結束時本公司擁有人應佔權益總額再乘以100%計算。
3. 流動比率按年度結束時流動資產總額除以有關年度結束時的流動負債總額計算。
4. 資本負債比率按年度結束時債務總額除以有關年度結束時的權益總額再乘以100%計算。債務總額為其他計息借貸。
5. 淨負債與權益比率按年度結束時計息債務總額(扣除現金及銀行結餘)除以有關年度結束時的權益總額再乘以100%計算。「現金淨額」狀況指於有關日期本公司的現金及銀行結餘高於計息債務總額。

---

## 財務資料

---

6. 利息覆蓋按有關年度扣除利息及稅項前純利除以有關年度其他計息借貸產生的利息計算。

### 資產回報

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，資產回報分別為約26.2%、19.3%及18.7%。截至二零一二年十二月三十一日止年度的資產回報較二零一一年下降，乃由於低迷的營商環境導致截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利減少及薪金上漲令致二零一二年的人工成本增加所致。二零一三年有所減少主要由於截至二零一三年十二月三十一日止年度的純利增加，而營商環境回暖及PBLA注資15,000,000港元後現金及現金等價物增加導致總資產增加所致。

### 權益回報

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，權益回報分別為約68.8%、42.2%及44.2%。截至二零一二年十二月三十一日止年度的權益回報較二零一一年下降，主要由於截至二零一二年十二月三十一日止年度純利減少所致。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，權益回報略微增加，主要由於年內純利增加，而本公司擁有人應佔權益增加被於二零一三年宣派及支付的股息約15,100,000港元部分抵銷。

### 資產負債比率

本集團資本管理的首要目標是保障本集團維持良好的信用狀況及穩健的資本比率，以支持其業務發展及最大化股東價值。

本集團會因應經濟環境變化管理其資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東的股息款額、返還資本予股東或發行新股份。於往績記錄期間，有關資本管理的目標、政策或過程並無作出任何變動。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，資本負債比率分別約為1.6%及1.1%。於二零一三年十二月三十一日，其進一步減少至約0.6%，主要由於往績記錄期間借貸減少所致。

### 利息覆蓋

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，利息覆蓋率分別為約923.1x、521.6x及952.1x。所產生利息開支主要由於本集團就汽車貸款支付的利息所致。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，利息覆蓋率較低，主要由於截至二零一二年十二月三十一日止年度，扣除利息及稅項前純利降低以及於二零一二年所支付利息金額較高所致。

---

## 財務資料

---

### 債務

除可用的無抵押信用卡額度及二零一一年汽車貸款約800,000港元(以汽車作抵押及田先生就此提供個人擔保)外，於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年四月三十日，本集團並無任何銀行信貸或銀行透支。個人擔保已於二零一四年五月解除。並無有關尚未償還債務的任何重大契約。

除尚未償還本金額500,000港元的汽車貸款及信用卡額度外，於二零一四年四月三十日(即債務聲明日期)營業時間結束時，本集團並無任何已發行及流通在外或同意發行的尚未償還貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。除本文所披露者外，本集團目前並無有關作出其他外部債務融資的計劃。

董事已確認，本集團的債務及或然負債自二零一四年四月三十日(即釐定本集團債務日期)以來並無任何重大不利變動。

### 或然負債

於最後可行日期營業時間結束時，本集團並無任何重大或然負債。

## 財務資料

### 流動資產淨值

下表列載本集團於所示各財務狀況日期的流動資產及流動負債：

	於十二月三十一日			於二零一四
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	年四月
	千港元	千港元	千港元	三十日
				千港元
				(未經審核)
<b>流動資產</b>				
應收客戶合約工程款項	46,019	61,673	64,056	69,497
應收貿易賬款	19,458	23,809	48,069	48,140
預付款項、按金及其他應收款項	3,952	7,079	11,487	11,346
應收關聯公司款項	3	167	—	—
應收董事款項	322	111	52	—
可收回稅項	307	2,882	1,833	1,834
現金及銀行結餘	50,957	27,854	64,364	66,737
流動資產總值	<u>121,018</u>	<u>123,575</u>	<u>189,861</u>	<u>197,554</u>
<b>流動負債</b>				
應付貿易賬款	752	2,100	1,130	536
其他應付款項及應計費用	9,410	7,596	29,216	11,325
計息其他借貸	161	177	184	204
應付客戶合約工程款項	60,330	50,909	59,641	61,838
應付董事款項	80	80	—	—
應付一間關聯公司款項	878	—	—	—
應付股息	—	—	—	35,000
應付稅項	7,131	9,940	22,833	28,016
流動負債總額	<u>78,742</u>	<u>70,802</u>	<u>113,004</u>	<u>136,919</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>42,276</u>	<u>52,773</u>	<u>76,857</u>	<u>60,635</u>

除「財務資料－股息及股息政策」一節所述本集團於二零一四年一月十四日宣派的股息35,000,000港元外，並無發現本集團於二零一四年四月三十日的流動資產淨值較二零一三年十二月三十一日有重大波動。

### 資本開支及承擔

#### 資本開支

於往績記錄期間，本集團資本開支主要與租賃物業裝修、傢俬及設備以及汽車的開支有關。



## 財務資料

下表載列本集團於所示有關財務狀況日期的資本開支：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元
租賃物業裝修	576	1,669	575
傢俬及設備	1,004	617	1,397
汽車	2,824	—	—
<b>總計</b>	<b>4,404</b>	<b>2,286</b>	<b>1,972</b>

本集團資本開支由截至二零一一年十二月三十一日止年度的約4,400,000港元減少約2,100,000港元或48.1%至截至二零一二年十二月三十一日止年度的約2,300,000港元。減少主要由於本集團於二零一一年購買汽車花費約2,800,000港元，而於二零一二年則無有關購買。本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度的資本開支較截至二零一二年十二月三十一日止年度進一步減少約300,000港元或13.7%至約2,000,000港元。本集團資本開支減少主要由於截至二零一三年十二月三十一日止年度租賃物業裝修減少所致。於二零一二年，本集團因上海辦公室搬遷而就租賃物業裝修花費約1,700,000港元。

根據當時市況，由於本集團擬於上市後購置新辦公室物業，本集團估計資本開支總額於未來數年將會增加。本集團預期該等資本開支將主要由**[編纂]**所得款項及經營活動產生的現金流量撥付。

### 資本承擔

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，本集團並無資本承擔。

### 資產負債表外承擔及安排

截至最後可行日期，本集團並無訂立任何資產負債表外交易。

## 財務資料

### 經營租賃承擔

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，本集團已訂約的未來最低租賃款項如下：

	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
一年內	5,036	10,981	11,673
第二至五年(包括首尾兩年)	2,226	12,647	9,575
	<u>7,262</u>	<u>23,628</u>	<u>21,248</u>

經營租賃款項為本集團就若干辦公物業及員工宿舍應付的租金。租約協商平均為兩年，租金平均兩年計算。

### 營運資金

本集團認為，本集團將可透過動用結合內部產生的現金流量(主要為來自客戶的進度付款產生的現金)及[編纂]的所得款項等來源的資金履行承擔及償還其他借貸。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，現金及現金等價物總額分別約為51,000,000港元、27,900,000港元及64,400,000港元。於二零一四年四月三十日(即債務聲明日期)，本集團擁有可用信用卡額度及未償還金額約500,000港元的汽車貸款。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團並無遭遇(i)於取得信貸融資或提取銀行融資時的過大困難，或(ii)逾期支付銀行貸款或其他借貸、違反任何契約的情況。本集團過往曾遭遇客戶逾期支付或終止合約的事件。然而，本集團尋求維持嚴格控制未償還應收款項。高級管理層定期審閱逾期結餘。

經計及來自[編纂]的估計所得款項淨額、可用銀行融資及根據本集團已與客戶訂立的相關合約計算的營運所得現金流量，董事認為，本集團擁有充足營運資金應對自本[編纂]日期起計未來至少12個月的現時需求。

## 財務資料

### 財務風險管理目標及政策

於往績記錄期間，本集團及本公司的主要金融工具包括現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項、應收關聯公司及董事款項、貿易及其他應付款項、應付一間關聯公司及董事款項及其他計息借貸。與該等金融工具有關的風險包括外幣風險、信貸風險及流動資金風險。

降低該等風險的政策載於下文。本集團管理層管理及監控該等風險以確保及時有效地實施適當措施。

### 外幣風險

本集團面臨交易貨幣風險。該風險源自經營單位以其功能貨幣以外的貨幣進行的買賣。所有本集團的銷售均以進行銷售的經營單位的功能貨幣計值，而截至二零一一年、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分別約96%、93%及85%的成本則以該單位的功能貨幣計值。

下表闡述於各報告期末，在所有其他變數維持不變的情況下，本集團的除稅前溢利對人民幣匯率合理可能變動的敏感度：

	百分比上 升／(下降)	權益增 加／(減少) 千港元
<b>二零一三年</b>		
倘港元兌人民幣貶值	+5%	3,929
倘港元兌人民幣升值	-5%	(3,929)
<b>二零一二年</b>		
倘港元兌人民幣貶值	+5%	2,226
倘港元兌人民幣升值	-5%	(2,226)
<b>二零一一年</b>		
倘港元兌人民幣貶值	+5%	2,097
倘港元兌人民幣升值	-5%	(2,097)

### 信貸風險

本集團僅與獲認可及信用良好的第三方交易。本集團的政策為有意以信貸期進行交易的所有客戶均須辦理信用核實手續。

## 財務資料

---

由於本集團僅與獲認可及信用良好的第三方交易，故並無抵押品規定。由於客戶群的應收貿易賬款極其分散，故本集團並無重大集中的信貸風險。

本集團持續對客戶的財務狀況作出信用評估。於檢討所有應收貿易賬款的估計可收回情況後，會計提應收貿易賬款減值撥備。

### 流動資金風險

本集團透過監管流動比率(透過流動資產與流動負債的比較計算)監管流動資金風險。

## 財務資料

下表概述本集團於各有關期間末按合約未貼現付款計算的財務負債的到期情況：

	按要求 千港元	3個月以內 千港元	3至12個月 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
<b>本集團</b>						
<b>二零一一年十二月三十一日</b>						
應付貿易賬款	752	-	-	-	-	752
其他應付款項及應計費用	-	7,440	-	-	-	7,440
應付董事款項	80	-	-	-	-	80
應付一間關聯公司款項	878	-	-	-	-	878
計息其他借貸	-	57	172	764	-	993
	<u>1,710</u>	<u>7,497</u>	<u>172</u>	<u>764</u>	<u>-</u>	<u>10,143</u>
<b>二零一二年十二月三十一日</b>						
應付貿易賬款	2,100	-	-	-	-	2,100
其他應付款項	-	5,628	-	-	-	5,628
應付董事款項	80	-	-	-	-	80
計息其他借貸	-	57	172	534	-	763
	<u>2,180</u>	<u>5,685</u>	<u>172</u>	<u>534</u>	<u>-</u>	<u>8,571</u>
<b>二零一三年十二月三十一日</b>						
應付貿易賬款	1,130	-	-	-	-	1,130
其他應付款項	-	24,398	-	-	-	24,398
計息其他借貸	-	39	177	315	-	531
	<u>1,130</u>	<u>24,437</u>	<u>177</u>	<u>315</u>	<u>-</u>	<u>26,059</u>
<b>本公司</b>						
<b>二零一三年十二月三十一日</b>						
應付一間附屬公司款項	3,592	-	-	-	-	3,592
	<u>3,592</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,592</u>

## 上市開支

有關[編纂]的估計開支約為[編纂]港元，其中約[編纂]港元直接來自向公眾發行新股份，並將於[編纂]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[編纂]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

---

## 財務資料

---

十一日止年度扣除及約[編纂]港元預期將於[編纂]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[編纂]範圍每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元的中位數作出，並假設預期將根據[編纂]發行[編纂]股股份及緊隨[編纂]後[編纂]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。

### 股息及股息政策

於往績記錄期間，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，本集團進一步於二零一四年一月十四日宣派股息35,000,000港元，而有關股息將於上市前由本集團內部資源支付予其當時股東。董事會可全權酌情決定是否宣派任何年度的股息，及倘其決定宣派股息，可全權酌情決定有關股息金額。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。

根據公司法、組織章程大綱及組織章程細則，倘董事基於合理理由信納緊隨分派後本集團將能支付到期債務及資產價值將超過負債，則董事有權通過決議案向股東作出分派。

股份的現金股息(如有)，將以港元支付。其他分派(如有)，將以董事視為合法、公平及可行的方式派發予股東。務請留意過往股息分派(如有)並非日後股息分派政策的指標。

日後股息分派(如有)將取決於本集團的經營業績、現金流量、財務狀況、上述的法定及監管限制以及本集團認為相關的其他因素，並由本集團酌情決定。

### 可供分派儲備

本公司於二零一三年十一月二十五日註冊成立。於二零一三年十二月三十一日，本公司並無儲備可供分派予股東。

### 物業權益

於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團並無持有任何物業。有關租賃物業的詳情，請參閱本[編纂]「業務－物業」一節。

## 財務資料

### 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃根據於二零一三年十二月三十一日本公司擁有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值（載列於會計師報告，其全文載於本[編纂]附錄一）編製，且已作出下述調整。其編製乃僅供說明之用，且因其假設性質使然，未必能真實反映本集團的財務狀況。

	於二零一三年 十二月三十一 日本公司 擁有人應佔 經審核合併 有形資產淨值 千港元 <sup>(附註1)</sup>	來自[編纂] 的估計所得 款項淨額 千港元 <sup>(附註2)</sup>	本公司 擁有人應佔 未經審核備考 經調整合併 有形資產淨值 千港元	每股未經 審核備考 經調整合併 有形資產淨值 港元 <sup>(附註3)</sup>
按[編纂]每股[編 纂][編纂]港元計算	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股[編 纂][編纂]港元計算	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 截至二零一三年十二月三十一日，本公司擁有人應佔合併有形資產淨值等於截至二零一三年十二月三十一日本公司擁有人應佔經審核合併資產淨值85,715,000港元減截至同日其他無形資產1,542,000港元及遞延稅項資產3,989,000港元。
- 估計[編纂]所得款項淨額乃按[編纂]每股[編纂]港元至[編纂]港元（即所述[編纂]範圍的最低價及最高價）計算，並已扣除本公司應付的包銷費用及其他有關開支，並無計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份。
- 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃於作出上文附註(2)所述調整後，按已發行及發行在外[編纂]股股份（即緊隨[編纂]完成後預計已發行股份數目，並無計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份）的基準釐定。
- 概無作出調整以反映本集團於二零一三年十二月三十一日後的任何貿易業績或所訂立的其他交易，包括於二零一四年一月十四日宣派的股息35,000,000港元及PBLA於二零一四年一月十六日作出的股份認購15,000,000港元。

## 財務資料

### 期後事件

於二零一四年一月二日，陳先生及劉先生已分別依法完成按面值向泛亞(國際)轉讓泛亞(馬尼拉)的4,998股股份及4,997股股份。由於有關轉讓，泛亞(國際)持有泛亞(馬尼拉)的全部已發行及發行在外股份的99.95%，因此，泛亞(馬尼拉)成為本公司的附屬公司。本集團收購泛亞(馬尼拉)皆因在往績記錄期間泛亞(馬尼拉)向本集團提供後勤支援，且由於其處於劉先生與陳先生控制之下，故將泛亞(馬尼拉)納入本集團更為適宜。

下表載列泛亞(馬尼拉)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的財務狀況：

	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
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	560	358	269
遞延稅項資產	—	—	21
按金	119	209	194
	<u>679</u>	<u>567</u>	<u>484</u>
<b>流動資產</b>			
現金及銀行結餘	216	278	270
	<u>216</u>	<u>278</u>	<u>270</u>
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項	1,674	2,730	3,670
應付稅項	—	—	22
	<u>1,674</u>	<u>2,730</u>	<u>3,692</u>
<b>流動負債淨額</b>	<u>(1,458)</u>	<u>(2,452)</u>	<u>(3,422)</u>
總資產減流動負債	<u>(779)</u>	<u>(1,885)</u>	<u>(2,938)</u>
負債淨額	<u>(779)</u>	<u>(1,885)</u>	<u>(2,938)</u>
<b>權益</b>			
股本	11	189	189
累計虧損	(797)	(1,997)	(3,245)
匯兌波動儲備	7	(77)	118
<b>資產虧絀</b>	<u>(779)</u>	<u>(1,885)</u>	<u>(2,938)</u>



## 財務資料

下表載列泛亞(馬尼拉)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年度的主要財務數據：

	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
收入	3,312	7,742	9,468
銷售成本	<u>(2,449)</u>	<u>(6,461)</u>	<u>(7,458)</u>
毛利	863	1,281	2,010
行政開支	(864)	(1,281)	(2,007)
其他開支	<u>(422)</u>	<u>(1,200)</u>	<u>(1,250)</u>
除稅前虧損	<u>(423)</u>	<u>(1,200)</u>	<u>(1,247)</u>
所得稅開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1)</u>
本年度虧損	<u><u>(423)</u></u>	<u><u>(1,200)</u></u>	<u><u>(1,248)</u></u>

### 上市規則第13章項下的披露

董事已確認，除上文所披露者外，彼等概不知悉任何情況將引致上市規則第13.13條至13.19條項下的披露責任。

### 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，本集團合併全面收益表並無任何重大非經常性項目。

## 財務資料

---

### 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[編纂]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。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

### 未來計劃

有關本集團未來計劃的進一步詳情，請參閱本[編纂]「業務－業務策略」一節。

### 所得款項用途

[編纂]的所得款項淨額總額(經扣除[編纂]的包銷費及估計開支，並假設每股[編纂]的[編纂]為[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元的中位數，並假設超額配股權並未獲行使)將約為[編纂]港元。董事擬將[編纂]的所得款項淨額作以下用途：

- 約[編纂]港元(相當於所得款項淨額約[編纂]%)將用作撥付本集團有關擴大服務範圍的計劃資本支出。本集團尚未確定具體目標及方式，以促進本集團服務範圍的擴大。董事認為，具國際視野和經驗並已於中國擁有良好當地市場佔有率，同時具有各自行業相關專業資格的景觀設計公司將促進本集團擴張。有關詳情，請參閱本[編纂]「業務－業務策略」一節；
- 約[編纂]港元(相當於所得款項淨額約[編纂]%)將用作撥付有關於中國成立新地區辦公室的計劃資本開支。本集團擬於深圳及北京成立兩個地區辦公室。考慮到該等區域的經濟發展及本集團客戶關係，董事認為另外建立兩個地區辦公室屬適宜，可增強市場份額及客戶關係。董事考慮通過收購辦公室以促進有關建立的可能性，惟受總體市況(尤其是房地產市場)的規限。此外，於該等區域辦公室所花費的成本將取決於收購方式及房地產市場狀況。於最後可行日期，本集團尚未確定具體收購目標。董事認為，鑑於物業價格按該等地區的區域及規模或會各異，且房地產趨勢受包括政府政策及經濟環境等各種因素影響，本集團將繼續物色合適辦公室物業作為投資；
- 約[編纂]港元(相當於所得款項淨額約[編纂]%)將用作撥付成立分支機構，以將本集團業務擴展至覆蓋中國其他地區。其將涵蓋於青島、重慶、南昌、南寧及海南成立五間新分支機構的整修、員工、租金、信息基礎設施及其他成本。本集團尚未物色將租賃的物業及本集團擬斥資約[編纂]港元用於各分支辦事處。有關詳情，請參閱本[編纂]「業務－業務策略－擴大本集團於中國及香港的業務範圍」一節；

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

- 約[編纂]港元(相當於所得款項淨額約[編纂]%)將用作透過不同渠道，包括大眾媒體、展覽、活動及於景觀設計服務行業的培訓計劃的贊助以加大本集團銷售及廣告力度；及
- 餘額約[編纂]港元(相當於所得款項淨額約[編纂]%)將用作額外營運資金及其他一般公司用途。

倘[編纂]所得款項淨額不足以撥付上述資金，本集團擬通過多種方式，包括營運產生的現金及銀行融資撥付餘款。本集團董事認為，受市場條件及與其他各方的商業談判所規限，或會於上市後一年內達到該等目的。

倘[編纂]釐定為指示性[編纂]範圍的最高位，即每股股份[編纂]港元，本集團收取的[編纂]所得款項淨額將增加約[編纂]港元。本集團有意按比例將額外所得款項淨額用作上述用途。倘[編纂]釐定為指示性[編纂]範圍的最低位，即每股[編纂][編纂]港元，本集團收到的[編纂]所得款項淨額將減少約[編纂]港元。本集團將按比例下調上述用途的所得款項淨額。

倘超額配股權獲悉數行使，本集團估計將收取的[編纂]該等額外股份的額外所得款項淨額(扣除本集團應付的包銷費及估計開支)將約為(i)[編纂]港元，假設[編纂]定為最高指示性[編纂]範圍，即每股[編纂][編纂]港元；(ii)[編纂]港元，假設[編纂]定為指示性[編纂]範圍的中位數，即每股[編纂][編纂]港元；及(iii)[編纂]港元，假設[編纂]定為最低指示性[編纂]範圍，即每股[編纂][編纂]港元。本集團將按比例將行使超額配股權所得的任何額外所得款項分配至上述業務及項目。

倘所得款項淨額未即時按上述目的動用，在適用法律及規例允許的情況下，本集團擬將該等所得款項淨額存入香港的獲授權財務機構及／或持牌銀行作短期活期存款。

---

## 包銷

---

### [編纂]包銷商

獨家全球協調人、獨家賬簿管理人及獨家牽頭經辦人

[編纂]

聯席牽頭經辦人

[編纂]

### 包銷安排及費用

[編纂]

### [編纂]包銷協議

根據[編纂]包銷協議，本公司已同意根據本[編纂]及[編纂]的條款及條件並在其規限下，提呈發售[編纂]以供香港公眾人士認購。待(其中包括)上市委員會批准本[編纂]所述的已發行及將予發行的股份上市及買賣以及[編纂]包銷協議所載的若干其他條件達成後，[編纂]包銷商已個別但未共同同意，根據本[編纂]、[編纂]及[編纂]包銷協議的條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購於[編纂]項下正提呈發售但未獲接納的[編纂]股份。

[編纂]包銷協議須待[編纂]包銷協議簽訂及成為無條件，且並無根據其條款終止時，方可作實。

### 終止理由

[編纂]

## 包銷

---

[編纂]

## 包銷

---

[編纂]

## 包銷

---

[編纂]



## 包銷

---

[編纂]

### 根據上市規則向聯交所作出的承諾

#### 本集團作出的承諾

根據上市規則第10.08條，本集團已向聯交所承諾，除根據本[編纂]所述及所載的資本化發行、[編纂]、超額配股權及購股權計劃外，自上市日期起計六個月內，本集團不會進一步發行股份或可轉換為股本證券的證券(不論該類別是否經已上市)或為本集團的有關發行訂立任何協議(不論該等股份或證券發行會否於上市日期起計六個月內完成)，惟上市規則第10.08(1)至(5)條允許的情況則除外。

---

## 包銷

---

### [編纂]

#### 控股股東作出的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，各控股股東已向聯交所及本公司各自承諾，除根據本[編纂]所述及所載的借股協議、[編纂]及超額配股權外，其將不會並將促使相關登記持有人不會：

- (a) 自本[編纂]披露其於本公司的股權所提述的日期起至上市日期起計的六個月終止當日期間，出售或訂立任何協議出售任何於本[編纂]內顯示其為實益擁有人的股份，或以其他方式就上述股份設定任何購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (b) 於上文(a)段所指的期間屆滿當日起計六個月的期間內，出售或訂立任何協議出售上文(a)段所述的任何股份，或以其他方式就該等股份設定任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊接該等出售後或該等購股權、權利、權益或產權負擔一經行使或執行後，其將不再為本公司控股股東(定義見上市規則)。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東亦已向聯交所及本公司各自承諾，自本[編纂]披露其於本公司的股權所提述的日期起至上市日期起計的12個月終止當日期間，其將：

- (a) 倘根據上市規則第10.07(2)條附註2就真誠商業貸款以認可機構(定義見銀行業條例(香港法例第155章))為受益人質押或抵押其所實益擁有的任何股份，將即時書面通知本集團有關質押或抵押以及已質押或已抵押的股份數目；及
- (b) 倘接獲任何將予出售的已質押或已抵押股份的受質人或承押人的口頭或書面指示，將即時通知本集團有關指示。

## 包銷

---

### 向本公司及保薦人作出的承諾

#### 普邦集團作出的承諾

PBLA、普邦(香港)、廣州普邦及涂善忠先生各自於廣州普邦34.35%的股權中擁有權益，並已向本公司承諾將遵守自上市日期起六個月的禁售規限。詳情請參閱本[編纂]「與普邦集團的關係－廣州普邦於本集團的[編纂]前投資」一節。

#### 根據[編纂]包銷協議作出的承諾

#### 本集團作出的承諾

[編纂]

## 包銷

---

[編纂]

控股股東作出的承諾

[編纂]

## 包銷

---

[編纂]

[編纂]

[編纂]

## 包銷

---

[編纂]

### 佣金及開支

[編纂]

### 包銷商於本公司的權益

除包銷協議項下的責任外，概無包銷商擁有本集團任何成員公司的任何股份的法定或實益權益，或擁有任何權利或購股權（不論是否可依法執行）以認購或購買或提名人士認購或購買本集團任何成員公司的證券或於[編纂]中的任何權益。

---

## 全球發售的架構及條件

---

[編纂]

---

## 全球發售的架構及條件

---

[編纂]



---

## 全球發售的架構及條件

---

[編纂]

---

## 全球發售的架構及條件

---

[編纂]

---

## 全球發售的架構及條件

---

[編纂]

---

## 全球發售的架構及條件

---

[編纂]

---

## 全球發售的架構及條件

---

[編纂]

---

## 全球發售的架構及條件

---

[編纂]

## 全球發售的架構及條件

---

[編纂]

## 如何申請公開發售股份

---

[編纂]



---

## 如何申請公開發售股份

---

[編纂]

---

## 如何申請公開發售股份

---

[編纂]

## 如何申請公開發售股份

---

[編纂]

## 如何申請公開發售股份

---

[編纂]

## 如何申請公開發售股份

---

[編纂]

---

## 如何申請公開發售股份

---

[編纂]

---

## 如何申請公開發售股份

---

[編纂]

---

## 如何申請公開發售股份

---

[編纂]



## 如何申請公開發售股份

---

[編纂]

## 如何申請公開發售股份

---

[編纂]

---

## 如何申請公開發售股份

---

[編纂]

---

## 如何申請公開發售股份

---

[編纂]

---

## 如何申請公開發售股份

---

[編纂]

---

## 如何申請公開發售股份

---

[編纂]

---

## 如何申請公開發售股份

---

[編纂]

---

## 如何申請公開發售股份

---

[編纂]



---

## 如何申請公開發售股份

---

[編纂]

---

## 如何申請公開發售股份

---

[編纂]

---

## 如何申請公開發售股份

---

[編纂]

## 附錄一

## 會計師報告

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製的報告全文，以供收錄於本[編纂]。



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓  
電話：+852 2846 9888  
傳真：+852 2846 4432  
www.ey.com

敬啟者：

吾等於下文載列與泛亞環境國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)有關的財務資料報告，包括 貴集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及 貴集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的合併財務狀況表及 貴公司於二零一三年十二月三十一日的財務狀況表連同其附註(「財務資料」)，按下文第II節附註2.1所載基準編製，以供載入 貴公司於二零一四年[編纂]刊發的有關 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的[編纂](「[編纂]」)。

貴公司於二零一三年十一月二十五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據[編纂][重組]一節所載已於二零一三年十二月二十七日完成的集團重組(「重組」)， 貴公司成為 貴集團旗下各附屬公司的控股公司。除重組外， 貴公司自註冊成立以來並無開展任何業務或營運。

截至本報告日期， 貴公司並無編製任何法定財務報表，原因為除上述重組外， 貴公司並無參與任何重大業務交易，亦毋須遵守註冊成立的司法權區有關法規及規則的法定審核規定。

於有關期間結束時， 貴公司於下文第II節附註1所載附屬公司中擁有直接及間接權益。 貴集團現時旗下所有公司均已採納十二月三十一日為其財政年結日。 貴集團現時旗下

## 附錄一

## 會計師報告

所有公司的法定財務報表乃根據該等公司註冊成立及／或成立所在國家適用於該等公司的相關會計原則編製。彼等於有關期間內的法定核數師的詳情載列於下文第II節附註1中。

就本報告而言，貴公司董事（「董事」）已根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（包括所有的國際財務報告準則、國際會計準則（「國際會計準則」）及國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）發佈的詮釋）編製貴集團的合併財務報表（「相關財務報表」）。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年度各年的相關財務報表乃由吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港審計準則審核。

本報告所載的財務資料按照相關財務報表編製，並無作出調整。

### 董事的責任

董事負責按照國際財務報告準則編製真實及公允的相關財務報表及財務資料，以及對董事認為就編製相關財務報表及財務資料而言屬必要的內部監控負責，以使相關財務報表及財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是就財務資料發表獨立意見並向閣下匯報有關意見。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程與申報會計師」對財務資料執行審計程序。

### 有關財務資料的意見

吾等認為，就本報告而言以及根據下文第II節附註2.1載列的呈列基準，財務資料已真實而公允地反映貴集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的財務狀況、貴公司於二零一三年十二月三十一日的財務狀況以及貴集團在各有關期間的合併業績及現金流量。

附錄一

會計師報告

I. 財務資料

1. 合併損益及其他全面收益表

	附註	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
<b>收入</b>	4	179,232	172,405	217,048
銷售成本		(80,981)	(88,036)	(97,790)
<b>毛利</b>		<b>98,251</b>	<b>84,369</b>	<b>119,258</b>
其他收入及收益	4	1,267	8,752	6,143
銷售及營銷開支		(6,357)	(4,912)	(6,007)
行政開支		(41,505)	(48,527)	(62,736)
財務成本	6	(52)	(507)	(57)
其他開支		(3,653)	(4,297)	(2,387)
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>47,951</b>	<b>34,878</b>	<b>54,214</b>
所得稅開支	9	(13,632)	(8,934)	(16,446)
<b>本年度溢利</b>		<b>34,319</b>	<b>25,944</b>	<b>37,768</b>
下列人士應佔：				
母公司擁有人		34,319	25,944	37,893
非控股權益		—	—	(125)
<b>其他全面收入／(虧損)</b>				
將於隨後期間重新分類至損益的				
其他全面收入／(虧損)：				
換算海外業務的匯兌差額		2,358	(24)	1,505
<b>本年度全面收入總額</b>		<b>36,677</b>	<b>25,920</b>	<b>39,273</b>
下列人士應佔：				
母公司擁有人	10	36,677	25,920	39,400
非控股權益		—	—	(127)
<b>母公司普通權益持有人</b>				
<b>應佔每股盈利</b>	12			
基本				
— 本年度溢利		不適用	不適用	不適用

有關期間擬派的股息詳情於財務報表附註11披露。

附錄一

會計師報告

2. 合併財務狀況表

	附註	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
<b>非流動資產</b>				
物業及設備	13	6,642	6,894	5,963
無形資產	14	1,443	1,583	1,542
按金	18	188	160	1,333
遞延稅項資產	15	1,804	2,412	3,989
非流動資產總額		<u>10,077</u>	<u>11,049</u>	<u>12,827</u>
<b>流動資產</b>				
應收客戶合約工程款項	16	46,019	61,673	64,056
應收貿易賬款	17	19,458	23,809	48,069
預付款項、按金及其他應收款項	18	3,952	7,079	11,487
應收關聯公司款項	30	3	167	–
應收董事款項	23	322	111	52
可收回稅項		307	2,882	1,833
現金及銀行結餘	19	50,957	27,854	64,364
流動資產總值		<u>121,018</u>	<u>123,575</u>	<u>189,861</u>
<b>流動負債</b>				
應付貿易賬款	20	752	2,100	1,130
其他應付款項及應計費用	21	9,410	7,596	29,216
計息其他借貸	22	161	177	184
應付客戶合約工程款項	16	60,330	50,909	59,641
應付董事款項	23	80	80	–
應付關聯公司款項	30	878	–	–
應付稅項		7,131	9,940	22,833
流動負債總額		<u>78,742</u>	<u>70,802</u>	<u>113,004</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>42,276</u>	<u>52,773</u>	<u>76,857</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>52,353</u>	<u>63,822</u>	<u>89,684</u>

續/...

附錄一

會計師報告

	附註	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
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	15	1,786	1,912	3,482
計息其他借貸	22	657	480	296
非流動負債總額		2,443	2,392	3,778
<b>資產淨值</b>		<b>49,910</b>	<b>61,430</b>	<b>85,906</b>
<b>權益</b>				
<b>母公司擁有人應佔權益：</b>				
已發行股本	24	-	-	-
儲備	25	49,910	61,430	85,715
		49,910	61,430	85,715
<b>非控股權益</b>		-	-	191
<b>權益總額</b>		<b>49,910</b>	<b>61,430</b>	<b>85,906</b>



附錄一

會計師報告

3. 合併權益變動表

	母公司擁有人應佔							非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	已發行股本 附註 千港元	資本儲備* (附註25) 千港元	法定盈餘 儲備* 千港元	外匯波動 儲備* 千港元	保留溢利* 千港元	總額 千港元			
於二零一一年一月一日	-	5	1,143	726	43,613	45,487	-	45,487	
本年度溢利	-	-	-	-	34,319	34,319	-	34,319	
本年度其他全面收入： 換算海外業務的匯 兌差額	-	-	-	2,358	-	2,358	-	2,358	
本年度全面收入總額	-	-	-	2,358	34,319	36,677	-	36,677	
股息	11	-	-	-	(32,254)	(32,254)	-	(32,254)	
轉撥自保留溢利	-	-	832	-	(832)	-	-	-	
於二零一一年十二月 三十一日及 二零一二年一月一日	-	5	1,975	3,084	44,846	49,910	-	49,910	
本年度溢利	-	-	-	-	25,944	25,944	-	25,944	
本年度其他全面虧損： 換算海外業務的匯 兌差額	-	-	-	(24)	-	(24)	-	(24)	
本年度全面收入總額	-	-	-	(24)	25,944	25,920	-	25,920	
股息	11	-	-	-	(14,400)	(14,400)	-	(14,400)	
於二零一二年十二月 三十一日及 二零一三年一月一日	-	5	1,975	3,060	56,390	61,430	-	61,430	
本年度溢利	-	-	-	-	37,893	37,893	(125)	37,768	
本年度其他全面收入： 換算海外業務的匯 兌差額	-	-	-	1,507	-	1,507	(2)	1,505	
本年度全面收入總額	-	-	-	1,507	37,893	39,400	(127)	39,273	
非控股權益的注資	-	-	-	-	-	-	318	318	
股息	11	-	-	-	(15,115)	(15,115)	-	(15,115)	
於二零一三年十二月 三十一日	-	5	1,975	4,567	79,168	85,715	191	85,906	

\* 該等儲備賬分別包括於二零一三年、二零一二年及二零一一年十二月三十一日合併財務狀況表內的合併儲備85,715,000港元、61,430,000港元及49,910,000港元。

附錄一

會計師報告

4. 合併現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 附註	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
除稅前溢利		47,951	34,878
就以下各項作出調整：			54,214
財務成本	6	52	507
議價購買收益	26	–	(7,930)
利息收入	4	(1,034)	(306)
出售物業及設備項目 的(收益)/虧損	5	(78)	8
折舊	13	2,046	2,429
無形資產攤銷	14	416	538
應收貿易賬款減值	5	2,308	3,103
應收客戶合約工程款項減值		274	783
		<u>51,935</u>	<u>34,010</u>
			61,664
應收客戶合約工程款項增加		(9,175)	(10,290)
應收貿易賬款(增加)/減少		2,091	2,494
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)/減少		19,468	(2,294)
應收關聯公司款項(增加)/減少		603	(164)
應收董事款項(增加)/減少		(329)	296
應付貿易賬款增加/(減少)		(1,427)	663
其他應付款項及應計費用 增加/(減少)		6,097	(2,245)
應付客戶合約工程款項 增加/(減少)		(1,502)	(10,800)
應付董事款項減少		–	–
應付關聯公司款項增加/(減少)		921	(878)
		<u>68,682</u>	<u>10,792</u>
			42,363
經營所得現金		(17,648)	(10,018)
已付利得稅			(2,413)
<b>經營活動所得現金流量淨額</b>		<u>51,034</u>	<u>774</u>
			<u>39,950</u>

續/...

附錄一

會計師報告

		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
		千港元	千港元	千港元
	附註			
<b>投資活動所得現金流量</b>				
已收利息		1,034	306	146
購買物業及設備項目	13	(4,404)	(2,286)	(1,972)
出售物業及設備項目所得款項		456	22	1
收購附屬公司	26	–	(6,400)	–
添置無形資產	14	(838)	(488)	(557)
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>		<b>(3,752)</b>	<b>(8,846)</b>	<b>(2,382)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>				
非控股權益注資		–	–	318
其他應付款項增加		–	–	15,000
新造其他貸款		745	–	–
償還貸款		(81)	(131)	(143)
已付股息		(32,254)	(14,400)	(15,115)
已付利息		(52)	(507)	(57)
<b>融資活動所得／(所用)現金流量淨額</b>		<b>(31,642)</b>	<b>(15,038)</b>	<b>3</b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>				
<b>淨額</b>		<b>15,640</b>	<b>(23,110)</b>	<b>37,571</b>
年初現金及現金等價物		37,286	50,957	27,854
外匯變動的影響，淨額		(1,969)	7	(1,061)
<b>年終現金及現金等價物</b>	19	<b>50,957</b>	<b>27,854</b>	<b>64,364</b>
<b>現金結餘分析</b>				
<b>現金及現金等價物</b>				
合併財務狀況表所載的現金及銀行結餘		<b>50,957</b>	<b>27,854</b>	<b>64,364</b>

附錄一

會計師報告

5. 貴公司財務狀況表

	附註	二零一三年 十二月 三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>		
投資附屬公司	1	<u>5,854</u>
非流動資產總額		<u>5,854</u>
<b>流動資產</b>		
預付款項	18	<u>897</u>
流動資產總額		<u>897</u>
<b>流動負債</b>		
應付附屬公司款項	30	<u>3,592</u>
流動負債總額		<u>3,592</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(2,695)</u>
<b>總資產減流動負債及資產淨值</b>		<u><u>3,159</u></u>
<b>權益</b>		
<b>母公司擁有人應佔權益：</b>		
已發行股本	24	—
儲備	25	<u>3,159</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>3,159</u></u>

## 附錄一

## 會計師報告

### II. 財務資料附註

#### 1. 公司資料

貴公司於二零一三年十一月二十五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處地點為 Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

於有關期間，貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的主要業務為在香港及中華人民共和國境內（「中國內地」）從事景觀設計。於有關期間，貴集團的主要業務性質並無重大變動。

於有關期間期末，貴公司於以下附屬公司擁有直接及間接權益。該等公司均為在香港註冊成立的私人公司（或倘並非在香港註冊成立，則與在香港註冊成立的私人公司性质大致相若），其詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/註冊營業地點和日期	於二零一三年十二月三十一日已發行普通股/繳足/註冊股本的面值	於十二月三十一日貴公司應佔權益百分比		二零一三年	主要業務
			二零一一年	二零一二年		
Earthasia Holdings <sup>3</sup> Limited (「EA BVI」)	英屬處女群島 二零一三年十一月二十七日	100美元	不適用	不適用	100.00%	投資控股
泛亞環境(國際)有限公司 <sup>1</sup> (「泛亞(國際)」)	香港 二零零四年六月二日	5,000港元	100.00%	100.00%	100.00%	景觀設計
泛亞景觀設計(上海)有限公司 <sup>2</sup>	中國/中國內地 二零零四年十二月九日	490,000美元	100.00%	100.00%	100.00%	景觀設計
泛亞環境有限公司 <sup>1</sup>	香港 一九八一年二月二十七日	10,000港元	不適用	100.00%	100.00%	景觀設計
泛亞景觀設計(廣州)有限公司 <sup>4</sup>	中國/中國內地 二零一三年七月三十日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100.00%	暫無營業
泛亞國際環境設計(廈門)有限公司 <sup>4</sup>	中國/中國內地 二零一三年三月五日	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	75.00%	景觀設計
EA Group International, Inc. <sup>5</sup>	菲律賓 二零零七年十月十六日	1,000,000 菲律賓披索	不適用	不適用	99.95%	設計及繪圖支援服務
泛亞城市規劃設計(上海)有限公司 <sup>4</sup>	中國/中國內地 二零一三年十一月二十日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100.00%	景觀設計

除EA BVI外，附屬公司均由貴公司間接持有。

泛亞景觀設計(上海)有限公司及泛亞景觀設計(廣州)有限公司均為外商獨資企業，其註冊資本已於二零一三年十二月三十一日悉數繳足。

- 1 該等實體截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製，並由華悅會計師行有限公司（於香港註冊的執業會計師行）審核。該實體並未編製截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。
- 2 該實體截至二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國公認原則編製，並由京都天華會計師事務所有限公司上海分所審核，而截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的法定財務報表由致同會計師事務所（特殊普通合伙）上海分所審核。前述均為中國執業會計師行。
- 3 該實體並無編製法定財務報表，原因在於其註冊成立司法權區的相關規則及法規項下毋需進行任何法定審核。
- 4 由於該等實體新成立，故並無編製經審核財務報表。
- 5 該實體截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的經審核財務報表乃根據菲律賓公認會計原則編製，並分別由Corazon Repato-Ladiza、Evangeline Delos Santos及Evangeline Delos Santos（均為菲律賓執業會計師）審核。

泛亞（國際）截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表審計師因泛亞（國際）並無呈列合併財務報表（不符合香港財務報告準則）而具保留意見。就本報告而言，泛亞（國際）及其附屬公司已合併入貴集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的財務資料。因此，泛亞（國際）法定財務報表具保留意見並無對財務資料造成影響。

## 2.1 呈列基準

根據[編纂]「歷史及公司架構」一節「重組」分節詳細闡述的重組，貴公司於二零一三年十一月二十七日註冊成立EA BVI，而EA BVI進一步收購泛亞環境（國際）有限公司（貴集團當時旗下公司的控股公司）的全部已發行股本，以貴公司的5,000股股份為代價及進行交換。

由於重組僅涉及在現有公司（即泛亞（國際））之上增設新控股實體，並無導致經濟實質出現任何變動，故有關期間的財務資料已按現存公司的延續採用合併權益法呈列。根據二零一三年十一月進行的重組，貴公司註冊成立EA BVI，並將貴公司與EA BVI置於泛亞（國際）及其當時股東之間，成為泛亞（國際）及其當時附屬公司的控股公司。因此，該財務資料應用合併權益法編製，猶如重組已於有關期間初完成，惟泛亞環境有限公司及EA Group International, Inc.應用收購法作為業務合併入賬除外，如下文所進一步闡述。

所有集團內公司間的交易及結餘已於合併賬目時對銷。

### 呈列基準

財務資料乃根據國際會計準則理事會頒發的國際財務報告準則（包括所有國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋）編製。貴集團於編製有關期間的財務資料時，已提早採納所有自二

零一三年一月一日開始的會計期間生效的國際財務報告準則連同有關過渡性條文。財務資料乃按歷史成本慣例編製。財務資料乃以港元（「港元」）呈列。除另有指明外，所有數值均湊整至最接近的千位數。

## 2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則的影響

貴集團於財務資料內並無應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第7號及國際會計準則第39號修訂本	對沖會計及國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第7號及國際會計準則第39號的修訂本 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號(二零一一年)	國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號(二零一一年)的修訂本－投資實體 <sup>1</sup>
國際會計準則第19號修訂本	國際會計準則第19號的修訂本僱員福利－界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
國際會計準則第32號修訂本	國際會計準則第32號的修訂本金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
國際會計準則第39號修訂本	國際會計準則第39號的修訂本金融工具：確認及計量－衍生工具更替及對沖會計法的延續 <sup>1</sup>
國際財務報告詮釋委員會第21號	征費 <sup>1</sup>
國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進 <sup>2</sup>	
國際財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進 <sup>2</sup>	
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 強制生效日期尚未釐定，但可供採納

<sup>4</sup> 就二零一六年一月一日或之後開始的首份年度國際財務報告準則財務報表生效，但對本集團並無適用

貴集團正在評估首次應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響，但未能陳述該等新訂及經修訂國際財務報告準則是否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

## 2.3 重大會計政策概要

### 合併基準

財務資料包括 貴公司及其附屬公司於有關期間的財務報表。附屬公司的財務報表乃就與 貴公司相同的報告期間採用貫徹一致的會計政策編製而成。

附屬公司的業績於當時控股公司(即泛亞(國際))取得控制權起合併入賬，並繼續合併入賬直至不再持有該控制權為止。

損益及其他合併收益項目即便導致非控股權益結餘虧絀，仍歸屬於 貴集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間的資產與負債、權益、收入、開支及 貴集團成員公司間交易相關的現金流量均於合併時全數抵銷。

若有事實及情況反映以下附屬公司會計政策所述三項控制權要素其中一項或多項有變，貴集團會重估是否仍然控制投資對象。附屬公司所有權變動但未失去控制權視為股本交易。倘貴集團失去一間附屬公司的控制權，則終止確認(i)附屬公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益的賬面值，及(iii)於權益記錄的累計換算差額，而於損益確認(i)所收代價的公平值，(ii)所保留投資的公平值及(iii)由此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收入確認的貴集團應佔部分按貴集團直接出售相關資產或負債會採用的基準重新歸類至損益或留存溢利(如適用)。

### 附屬公司

附屬公司乃貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。取得控制權是指當貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即貴集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時。

倘貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的業績按已收及應收股息計入貴公司的損益表。貴公司於附屬公司的投資倘並無根據國際財務報告準則第5號分類為持作銷售，則按成本減任何減值虧損列賬。

### 業務合併及商譽

業務合併使用收購法入賬。轉讓代價按收購日期的公平值計量，即貴集團於收購日期所轉撥資產的公平值、貴集團對被收購方的原擁有人承擔的負債與貴集團就換取被收購方控制權而發行的股本權益的總和。對每一項業務合併，貴集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的比例，計量被收購方的非控股權益，即賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有擁有權權益。所有其他非控股權益部分按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

貴集團收購一項業務時，會根據合同條款以及於收購日期的經濟環境和相關條件評估所收購的金融資產及所承擔的金融負債，以作出適當分類及命名，包括由被收購方區分主合同中的嵌入式衍生工具。

對於分階段進行的業務合併，原已持有的股權會按收購日期的公平值重新計量，而產生的任何收益或虧損則於損益確認。



商譽初始按成本計量，即已轉撥代價、已確認非控股權益數額及 貴集團先前所持被收購方股本權益公平值的總額超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。倘代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，差額在重估後於損益確認為議價購買收益。

初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年測試有否減值，倘有事件或環境變化顯示賬面值可能出現減值，則須增加減值測試頻率。就減值測試而言，自業務合併獲得的商譽由收購日期起分配至 貴集團預期將自合併協同效應受益的各現金產生單位或現金產生單位組合，而不論 貴集團有否其他資產或負債分配至該等現金產生單位或現金產生單位組合。

減值通過評估與商譽相關的現金產生單位(或現金產生單位組合)的可收回金額確定。倘現金產生單位(或現金產生單位組合)的可收回金額少於其賬面值，則確認減值虧損。已確認的商譽減值虧損其後不可撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組合)，而該單位業務的一部分被出售，則在計算出售收益或虧損時，與被出售業務相關的商譽將計入該業務的賬面值。如此出售的商譽基於被出售業務與現金產生單位餘留業務的相對值計量。

#### 非金融資產減值

除存貨、服務合約資產、金融資產及遞延稅項資產外，倘有減值跡象或資產須每年進行減值測試，則估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值及其公平值減出售成本兩者中的較高者，視乎個別資產而定，惟倘資產並不產生大致獨立於其他資產或資產組別的現金流入，則就資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

僅在資產賬面值超出其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映貨幣時間價值及資產特有風險的現時市場評估的稅前貼現率折算至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益扣除。

於各報告期末，將評估有否任何跡象顯示早前確認的減值虧損可能不再存在或可能已減少。如果出現有關跡象，則估計可收回金額。早前就商譽以外資產確認的減值虧損，僅在用以釐定該資產可收回金額的估計出現變動時方會撥回，然而，有關數額不得高於倘過往年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。有關減值虧損的撥回於產生期間計入損益。

#### 關聯方

在下列情況下，有關人士被視為與 貴集團有關聯：

- (a) 該人士為個人或該個人的近親，且該個人：
  - (i) 控制或共同控制 貴集團；

- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
  - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員；
- 或
- (b) 該人士為適用下列任何情況的實體：
    - (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
    - (ii) 一實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
    - (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
    - (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為第三方實體的聯營公司；
    - (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體就僱員福利設立的離職後福利計劃；
    - (vi) 該實體受(a)所列人士控制或共同控制；及
    - (vii) 於(a)(i)所列人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）的主要管理層成員。

#### 物業及設備以及折舊

物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業及設備項目的成本包括其購買價及任何使其達至營運狀況及地點作擬定用途的直接應佔成本。

物業及設備項目投入營運後所產生的維修保養等支出，一般於其產生期間自損益扣除。在符合確認準則的情況下，重大檢查支出將於該資產賬面值中撥充資本，列為重置成本。如果物業及設備的主要部分須相隔一段時間予以更換，則 貴集團會將該等部分確認為擁有特定可使用年期及折舊的獨立資產。

折舊乃按物業及設備各項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本計算。就此目的所採用的主要年率如下：

租賃物業裝修	租期及20% (以較短者為準)
傢俬及設備	20%
汽車	20%

如果物業及設備項目其中部分的可使用年期不同，該項目的成本按合理基準在該等部分之間分配，而各部分均個別計提折舊。可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討及按需要作出調整。

物業及設備項目(包括任何已初步確認的重大部分)於出售或預期使用或出售有關項目不會產生未來經濟利益時取消確認。於取消確認資產的年度內，在損益確認的任何出售或報廢收益或虧損，為出售有關資產所得款項淨額與有關資產賬面值之間的差額。

#### **無形資產(商譽除外)**

個別購入的無形資產於初步確認時按成本計量。業務合併中所購入的無形資產成本為於收購日期的公平值。無形資產的可使用年期獲評估為有限或無限。可使用年期有限的無形資產其後在可使用的經濟年期內攤銷，並在有跡象顯示無形資產可能已減值時進行減值評估。可使用年期有限的無形資產的攤銷期和攤銷方法至少於各財政年度末作檢討。

#### **軟件**

購入的軟件按成本減任何減值虧損列賬，並以直線法於三至五年估計可使用年期內攤銷。

#### **經營租賃**

資產所有權的絕大部分回報及風險由出租人保留的租賃乃列作經營租賃。如 貴集團是承租人，經營租賃項下的應付租金(扣除任何從出租人所收取的優惠)在租期內以直線法自損益扣除。

#### **投資及其他金融資產**

##### **初步確認及計量**

金融資產於初步確認時分類為貸款及應收款項和其他類別(如適用)。 貴集團於初步確認時釐定其金融資產的分類。金融資產於初步確認時以公平值加上收購金融資產應佔的交易成本計量，惟屬按公平值透過損益列賬的金融資產除外。

金融資產的所有買賣均於交易日(即 貴集團承諾買賣該資產的日期)確認。一般買賣指須在市場規定或慣例一般訂定的期間內交付資產的金融資產買賣。

### 其後計量

貸款及應收款項的其後計量如下：

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項屬於非衍生金融資產，有固定或可釐定付款金額且並無在活躍市場報價。於初步計量後，此等資產其後以實際利率法按攤銷成本扣除任何減值撥備計量。計算攤銷成本乃計及任何收購折讓或溢價，並計入屬實際利率不可或缺部分的費用或成本。實際利率攤銷乃計入損益的其他收入及收益。就貸款及應收款項而言，減值所產生的虧損會在損益分別確認為財務成本及其他開支。

#### 取消確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)在下列情況下將取消確認(即從 貴集團的合併財務狀況表內剔除)：

- 收取該資產的現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其收取該資產的現金流量的權利，或已根據「轉付」安排承擔責任向第三方全數支付所收取的現金流量，而並無重大延誤；且(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報；或(b) 貴集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓其收取資產的現金流量的權利或訂立轉付安排，其將評估其是否保留該資產的擁有權的風險及回報以及保留的程度。倘其並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則以 貴集團持續參與該資產的程度為限確認。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按可反映 貴集團所保留權利及責任的基準計量。

#### 金融資產減值

貴集團於各報告期末評估是否有任何客觀跡象顯示一項金融資產或一組金融資產已出現減值。倘於初步確認資產後發生一項或多項事件且該等虧損事件對該項或該組金融資產能可靠估計的估計未來現金流量造成影響，則存在減值。減值跡象可包括一名或一組債務人正面臨重大經濟困難、違約或拖欠支付利息或本金、有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量的跌幅，例如與違約相關的欠款或經濟狀況出現變動。

#### 按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言， 貴集團首先會個別評估個別重大的金融資產有否減值，或組合評估非個別重大的金融資產有否減值。倘 貴集團釐定個別已評估金融資產並無客觀

減值跡象，則有關資產(不論是否重大)會計入一組信貸風險特點相若的金融資產，共同作減值評估。對於個別作減值評估的資產，倘其減值虧損會確認或繼續確認，則不計入共同減值評估。

任何已識別的減值虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的原實際利率(即初步確認時計算的實際利率)貼現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而調減，而虧損金額乃於損益確認。調減後的賬面值持續累計利息收入，並採用計量減值虧損時用作貼現未來現金流量的利率累計。若日後收回款項的機會渺茫及所有抵押品已變現或已轉讓予 貴集團，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘在其後期間估計減值虧損金額因確認減值後發生的事件而增加或減少，則通過調整備抵賬增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撇銷款項，收回的款項則計入損益的其他開支。

## 金融負債

### 初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為貸款及借貸。 貴集團於初步確認時釐定金融負債的分類。

所有金融負債初步按公平值確認，如屬貸款及借貸，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債主要包括應付貿易賬款、其他應付款項、應付股息、應付董事及關聯公司款項及計息其他借貸。

### 其後計量

#### 貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現的影響不大，在該情況下則會按成本列賬。收益及虧損會在取消確認負債時通過實際利率攤銷程序在損益確認。

計算攤銷成本應考慮任何收購折讓或溢價，以及實際利率不可或缺部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益的財務成本內。

#### 取消確認金融負債

金融負債在相關負債的責任解除或註銷或屆滿時取消確認。

## 附錄一

## 會計師報告

當現有金融負債被同一貸款人按極為不同的條款提供的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款有重大修訂，有關交換或修訂則被視為取消確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值的差額乃於損益中確認。

### 抵銷金融工具

當有現行可強制執行的合法權利以抵銷已確認金額，並擬以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，方可將金融資產及金融負債抵銷，並將淨額列入財務狀況表。

### 金融工具的公平值

於活躍市場買賣的金融工具的公平值參照市場報價或交易商的報價表而釐定，並且不會扣除任何交易成本。就無活躍市場的金融工具而言，則使用合適的估值技術釐定公平值。該等技術包括使用近期公平的市場交易；參照大致相同的另一工具的目前市值；及折算現金流量分析。

### 現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金、所涉及價值變動風險不高且一般自購入起計三個月內到期的短期高流通性投資並構成 貴集團現金管理組成部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括並無限制用途的手頭現金及銀行存款(包括定期存款)。

### 撥備

倘因過往事件須承擔現時責任(法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源外流，且該責任所涉金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘折現影響重大，則確認撥備的金額為預期履行責任所需未來開支於報告期末的現值。折現現值隨時間增加的金額計入損益的財務成本。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅如涉及在損益以外確認的項目，均在損益外確認，即在其他全面收入或直接在權益內確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，並考慮 貴集團經營業務所在國家／司法權區的現行詮釋及慣例，按預期將獲稅務機關退回或支付予稅務機關的金額計量。

遞延稅項乃就報告期末資產及負債的稅基與其作財務報告用途的賬面值之間的所有暫時差額，採用負債法作出撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟以下情況除外：

- 如遞延稅項負債是由初步確認商譽或非業務合併交易中的資產或負債而產生，並於進行交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就涉及於附屬公司的投資的應課稅暫時差額而言，如可以控制撥回暫時差額的時間，且暫時差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損予以確認。只有在有可能出現應課稅溢利可用以抵銷該等可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損的情況下，方會確認遞延稅項資產，但以下情況除外：

- 如有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產是由初步確認並非業務合併交易中的資產或負債而產生，並於進行交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就涉及於附屬公司的投資的可抵扣暫時差額而言，只有在暫時差額有可能在可見將來撥回，且有可能出現應課稅溢利可用以抵銷該等暫時差額的情況下，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值會在各報告期末進行檢討，若不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分相關遞延稅項資產，則減少遞延稅項資產的賬面值。未確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並以可能有足夠應課稅溢利令全部或部分遞延稅項資產得以收回為限予以確認。

遞延稅項資產及負債以變現資產或清償負債的期間預期適用的稅率計量，並以報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）為基礎。

倘存在法律上可強制執行的權利，可將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項乃涉及同一課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。

### 政府補貼

如能合理確保將收到政府補貼及將符合所有附帶條件，政府補貼會按公平值確認。如補貼與開支項目相關，則有系統地將其按擬補貼的成本支銷期間確認為收入。

### 收入確認

當經濟利益很可能流向 貴集團且收入能可靠計量時，則按下列基準確認收入：

- (a) 就提供服務而言，按完成百分比基準確認，詳細解釋載於下文「服務合約」的會計政策；及

- (b) 利息收入乃採用實際利率法，利用將金融工具於預計年期或較短期間(如適用)的估計未來現金收入貼現至金融資產賬面淨值的利率按累計基準確認。

### 服務合約

提供服務的合約收入指協定合約金額。提供服務的成本包括直接參與提供服務的勞工及其他員工成本以及應佔經常支出。

倘能可靠計量完成所產生的收入、成本及估計成本，則提供服務的收入基於交易完成的百分比確認。完成百分比參考與根據交易將產生的總成本相比，迄今產生的成本而釐定。倘合約結果無法可靠計量，則收入僅會於所產生開支可收回時確認。

一旦管理層預計到可預見虧損，即會作出撥備。

倘迄今產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損超逾進度賬款，有關盈餘視為應收合約客戶款項。倘進度賬款超逾迄今產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損，有關盈餘視為應付合約客戶款項。

### 僱員福利

#### 退休金計劃

貴集團已根據強制性公積金計劃條例，為其所有僱員經營界定供款之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。有關供款乃根據僱員基本薪金之若干百分比計算，並根據強積金計劃之規則在應付該等供款時在損益中扣除。強積金計劃之資產乃由獨立管理基金持有，與貴集團的該等資產分開持有。貴集團的僱主供款乃於僱主向強積金計劃作出供款時全數撥歸僱員所有。

貴集團於中國營運的附屬公司的僱員須參加地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須按僱員工資的10%至20%向中央退休金計劃作出供款。供款於根據中央退休金計劃規則於應付時在損益中扣除。

向司法權區的國家管理退休福利計劃的付款計入為開支，僱員於提供服務後可獲得供款。

### 股息

董事議派的末期股息於股東大會獲股東批准前，歸類為財務狀況表中權益項下獨立分配的保留溢利。當該等股息獲股東批准並宣派，便會確認為負債。

因貴公司組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，故中期股息會同時獲建議及宣派。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認。



## 外幣

該財務資料乃以 貴公司的功能及呈報貨幣港元呈列。 貴集團旗下各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內的項目均以該功能貨幣計量。 貴集團旗下各實體入賬的外幣交易初步按交易當日彼等各自的功能貨幣匯率入賬。外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的功能貨幣匯率換算。因貨幣項目結算或換算產生的所有差額均於損益確認。

按歷史成本計量的外幣計值非貨幣項目按首次交易日期的匯率換算。按公平值計量的外幣計值非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目所產生的收益或虧損，乃按與確認該項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收入或損益確認的項目的換算差異，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

若干海外附屬公司的功能貨幣為港元以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債按報告期末的匯率換算為 貴公司的呈列貨幣，其損益及其他全面收益表則按年內加權平均匯率換算為港元。

所產生的匯率差額於其他全面收入確認，並於匯兌波動儲備累計。出售海外業務時，有關該特定海外業務的其他全面收入組成部分於損益確認。

就合併現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量日期的匯率換算為港元。海外附屬公司全年產生的經常性現金流量按年內加權平均匯率換算為港元。

## 2.4 重大會計判斷及估計

編製 貴集團的財務資料時，管理層須作出會影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及其相關披露及或然負債披露的判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計的不確定因素可導致須對日後受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

對 貴集團財務資料確認的金額造成最重大影響並涉及重大風險，導致須對下一財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的主要判斷、估計及假設概述如下：

### 估計不確定性

#### 提供服務的完成百分比

貴集團根據個別服務合約的完成百分比確認收入，並須由管理層作出估計。完成階段乃參考總預算成本中產生的實際成本估計得出，而相應合約收入亦由管理層作出估計。由於施工合約中所進行活動的性質，活動開始日期與活動完成日期通常處於不同會計期間。因此， 貴集團須

按合約進展審閱及修訂各合約編製的預算內的收入及成本。倘實際合約收入較預期低或實際合約成本較預期高，則或會產生可預見虧損。

#### **服務合約的總預算成本及完工成本的估計**

服務合約的總預算成本包括(i)直接材料成本；(ii)分包顧問及直接勞工成本；及(iii)可適當比例的可變及固定服務經常開支。於估計服務合約的總預算成本時，管理層會參考有關資料，如(i)分包顧問及供應商的現時報價；及(ii)與分包顧問及供應商協定的近期報價。

#### **物業及設備和無形資產的估計可使用年期**

貴集團管理層釐定其物業及設備和無形資產的可使用年期及相關折舊／攤銷費用。該估計乃根據過往相類性質及功能的廠房及設備之實際可使用年期而作出。由於就回應嚴重的行業週期的技術創新及競爭對手行動，該估計可出現大幅變動。倘可使用年期少於先前估計者，管理層將提高折舊／攤銷費用，或將技術上過期或非策略的已報廢或出售資產撇銷或減值。實際經濟年期可能有別於估計可使用年期。定期檢討可能導致折舊／攤銷年期的變化，因此影響未來期間的折舊／攤銷。

#### **非金融資產(商譽除外)的減值**

貴集團於各報告期末評估所有非金融資產有否出現任何減值跡象。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超出其可收回金額(即其公平值減銷售成本及其使用價值的較高者)，則存在減值。公平值減銷售成本乃基於類似資產按公平交易原則進行的具約束力銷售交易所得數據，或可觀察市價減出售資產的增額成本而計算。計算使用價值時，管理層須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

#### **遞延稅項資產**

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額予以確認，惟以可能出現應課稅溢利可用以抵銷有關虧損為限。管理層在釐定可予以確認的遞延稅項資產金額時，須根據日後應課稅溢利及暫時差額可能出現的時間及水平作出重大判斷。在貴集團旗下相關公司日後的實際或預期稅務狀況有別於原先估計的情況下，有關差額將會影響上述估計出現變動的期間的遞延稅項資產及所得稅開支的確認。

#### **貿易及其他應收款項的減值撥備**

貿易及其他應收款項的減值撥備政策乃基於對可收回性的持續評估及未償還應收款項的賬齡分析以及管理層的判斷。在評估該等應收款項的最終變現情況時須作出大量判斷，包括各客戶的信譽及過往收回記錄。倘貴集團客戶的財務狀況惡化導致彼等的付款能力減弱，或須作出額外撥備。

### 3. 經營分部資料

出於管理需要，貴集團按服務構組業務單位，共有下列四個可報告經營分部：

- (a) 住宅開發項目包括住宅會所、裙樓、花園或休閒區；
- (b) 基礎設施及公共空間項目涉及市政府或地方政府有關基礎設施區域的工程、房地產開發商的公共公園及公共綠化帶；
- (c) 商業及多用途開發項目涉及購物商場、辦公樓或多用途商業及住宅地產，及
- (d) 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；

管理層獨立監察貴集團經營分部的業績，以作出有關資源分配及表現評估的決策。分部表現乃根據可報告分類溢利或虧損(其為對經調整除稅前溢利的計量)予以評估。經調整除稅前溢利的計量與貴集團除稅前溢利的計量一致，惟財務成本連同總部及公司收入及開支不包含於該計量內。

分部間收入於合併賬目時對銷。分部間銷售及轉讓均參照向第三方出售使用的服務價格，以當時現行市價進行交易。

分部資產包括應收貿易賬款及應收合約客戶款項，惟不包括其他未分配總部及公司資產，因為該等資產按組別基準管理。

分部負債包括應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用、應付合約客戶款項，惟不包括未分配總部及公司負債，因為該等負債按組別基準管理。

下表呈列於有關期間貴集團經營分部的收入、溢利及若干資產、負債及開支資料。

附錄一

會計師報告

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	住宅開發項目 千港元	基礎設施及 公共空間項目 千港元	商業及多用 途開發項目 千港元	旅遊及 酒店項目 千港元	總計 千港元
<b>分部收入：</b>					
收入	<u>101,926</u>	<u>30,006</u>	<u>36,965</u>	<u>10,335</u>	<u>179,232</u>
<b>分部業績</b>	55,088	18,544	17,690	4,621	95,943
對賬					
未分配收入					1,267
未分配開支					(49,207)
財務成本					<u>(52)</u>
除稅前溢利					<u>47,951</u>
<b>分部資產</b>	34,757	12,261	15,409	3,050	65,477
對賬					
未分配資產					<u>65,618</u>
資產總值					<u>131,095</u>
<b>分部負債</b>	40,506	6,139	11,909	5,267	63,821
對賬					
未分配負債					<u>17,364</u>
負債總額					<u>81,185</u>
<b>其他分部資料</b>					
應收貿易賬款減值	1,678	151	407	72	2,308
未分配：					
折舊及攤銷					2,462
<b>資本開支*</b>					
未分配					5,242

\* 資本開支包括添置物業及設備以及無形資產。

附錄一

會計師報告

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	住宅開發項目 千港元	基礎設施及 公共空間項目 千港元	商業及多用 途開發項目 千港元	旅遊及 酒店項目 千港元	總計 千港元
<b>分部收入：</b>					
收入	84,485	28,119	44,136	15,665	172,405
<b>分部業績</b>	41,049	14,445	19,743	6,029	81,266
對賬					
未分配收入					8,752
未分配開支					(54,633)
財務成本					(507)
除稅前溢利					34,878
<b>分部資產</b>	36,485	21,262	19,650	8,085	85,482
對賬					
未分配資產					49,142
資產總值					134,624
<b>分部負債</b>	38,290	3,658	7,913	2,486	52,347
對賬					
未分配負債					20,847
負債總額					73,194
<b>其他分部資料</b>					
應收貿易賬款減值	1,027	1,124	952	-	3,103
未分配：					
折舊及攤銷					2,967
<b>資本開支*</b>					
未分配					10,438

\* 資本開支包括添置物業及設備、無形資產以及來自收購附屬公司的資產。

附錄一

會計師報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	住宅開發項目 千港元	基礎設施及 公共空間項目 千港元	商業及多用 途開發項目 千港元	旅遊及 酒店項目 千港元	總計 千港元
<b>分部收入：</b>					
收入	<u>108,786</u>	<u>29,340</u>	<u>56,540</u>	<u>22,382</u>	<u>217,048</u>
<b>分部業績</b>	59,119	16,602	30,470	11,076	117,267
對賬					
未分配收入					6,143
未分配開支					(69,139)
財務成本					<u>(57)</u>
除稅前溢利					<u>54,214</u>
<b>分部資產</b>	50,375	16,749	35,084	9,917	112,125
對賬					
未分配資產					<u>90,563</u>
資產總值					<u>202,688</u>
<b>分部負債</b>	39,414	5,522	15,340	4,001	64,277
對賬					
未分配負債					<u>52,505</u>
負債總額					<u>116,782</u>
<b>其他分部資料</b>					
應收貿易賬款減值	1,583	140	268	-	1,991
未分配：					
折舊及攤銷					3,399
<b>資本開支*</b>					
未分配					2,529

\* 資本開支包括添置物業及設備以及無形資產。

## 附錄一

## 會計師報告

### 地理資料

#### (a) 來自外部客戶的收入

	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
香港	-	4,910	15,562
中國內地	179,232	165,696	198,155
其他	-	1,799	3,331
	<u>179,232</u>	<u>172,405</u>	<u>217,048</u>

上述收入資料乃基於客戶位置作出。

於有關期間，除中國內地及香港外，貴集團於澳門及菲律賓產生收入。

#### (b) 非流動資產

	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
香港	-	601	635
中國內地	<u>8,085</u>	<u>7,876</u>	<u>6,870</u>
	<u>8,085</u>	<u>8,477</u>	<u>7,505</u>

上述非流動資產資料乃基於資產的位置作出，並不包括非流動按金及遞延稅項資產。

### 主要客戶資料

於各有關期間佔貴集團收入10%以上的個別客戶收入載列如下：

	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
客戶A	<u>15,989</u>	<u>15,256</u>	<u>23,149</u>

附錄一

會計師報告

4. 收入、其他收入及收益

收入，亦即 貴集團營業額，指於有關期間服務合約的合約收入及所提供服務價值的適當比例。

收入、其他收入及收益分析如下：

	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
<b>收入</b>			
服務合約	<u>179,232</u>	<u>172,405</u>	<u>217,048</u>
<b>其他收入</b>			
服務收入	58	-	2,686
利息收入	1,034	306	146
政府補貼	<u>97</u>	<u>228</u>	<u>2,525</u>
	<u>1,189</u>	<u>534</u>	<u>5,357</u>
<b>收益</b>			
議價購買收益	-	7,930	-
匯兌收益	-	26	197
出售物業及設備項目的收益	78	-	-
其他	<u>-</u>	<u>262</u>	<u>589</u>
	<u>78</u>	<u>8,218</u>	<u>786</u>
	<u>1,267</u>	<u>8,752</u>	<u>6,143</u>

政府補貼乃就稅收補貼而收取，以促進 貴集團於地方區域的業務。該等補貼並無任何未達成條件或或然事件。



## 附錄一

## 會計師報告

### 5. 除稅前溢利

貴集團除稅前溢利乃扣除／(計入)下列各項後得出：

	附註	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
所提供服務成本		80,981	88,036	97,790
折舊	13	2,046	2,429	2,758
無形資產攤銷	14	416	538	641
樓宇經營租賃項下最低租賃款項		6,707	8,144	12,483
核數師酬金		122	605	513
僱員福利開支(包括董事及行政總裁的 薪酬(附註7))：				
— 工資及薪金		64,992	73,719	89,484
— 退休金計劃供款及福利		3,440	5,660	5,699
— 福利及其他利益		1,316	1,417	1,778
		<u>69,748</u>	<u>80,796</u>	<u>96,961</u>
匯兌收益淨值		—	(26)	(197)
應收貿易賬款減值	17	2,308	3,103	1,991
利息收入		(1,034)	(306)	(146)
出售物業及設備項目的(收益)／虧損		<u>(78)</u>	<u>8</u>	<u>327</u>

### 6. 財務成本

財務成本分析如下：

	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
其他借款利息	<u>52</u>	<u>507</u>	<u>57</u>

附錄一

會計師報告

7. 董事及行政總裁的薪酬

根據上市規則及香港公司條例第161條所披露，於有關期間，董事及行政總裁的薪酬如下：

	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
袍金	-	-	-
其他酬金：			
— 薪金、津貼及實物利益	1,182	4,694	8,824
— 退休金計劃供款及其他利益	378	479	506
	<u>1,560</u>	<u>5,173</u>	<u>9,330</u>
	<u>1,560</u>	<u>5,173</u>	<u>9,330</u>
<b>執行董事、非執行董事及行政總裁</b>			
	<b>薪金、津貼及 實物利益</b>	<b>退休金計劃 供款及 其他利益</b>	<b>總計</b>
	千港元	千港元	千港元
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>			
執行董事：			
劉興達*	2,160	15	2,175
田明**	<u>2,464</u>	<u>130</u>	<u>2,594</u>
	4,624	145	4,769
行政總裁：			
陳奕仁*	<u>4,200</u>	<u>361</u>	<u>4,561</u>
	<u>8,824</u>	<u>506</u>	<u>9,330</u>

附錄一

會計師報告

	薪金、津貼及 實物利益 千港元	退休金計劃 供款及 其他利益 千港元	總計 千港元
<b>截至二零一二年十二月三十一日止年度</b>			
執行董事：			
劉興達*	720	5	725
田明**	1,658	119	1,777
	2,378	124	2,502
行政總裁：			
陳奕仁*	2,316	355	2,671
	<u>4,694</u>	<u>479</u>	<u>5,173</u>
<b>截至二零一一年十二月三十一日止年度</b>			
執行董事：			
劉興達*	-	-	-
田明**	548	30	578
	548	30	578
行政總裁：			
陳奕仁*	634	348	982
	<u>1,182</u>	<u>378</u>	<u>1,560</u>

於有關期間，概無董事或行政總裁可據此放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

\* 於二零一三年十一月二十五日，劉興達獲委任為 貴公司執行董事及陳奕仁獲委任為 貴公司行政總裁。

\*\* 田明於二零一四年二月二十四日獲委任為 貴公司執行董事。

於有關期間陳奕仁及田明均為 貴集團附屬公司的董事。

劉興達於二零一二年及二零一三年為 貴集團附屬公司的董事。

由於 貴公司於二零一三年十一月二十五日註冊成立，故上述董事薪酬包括於有關期間 貴集團附屬公司的該等董事。

## 8. 五名最高薪僱員

截至二零一三年、二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，五名最高薪僱員分別包括零、一名、兩名董事及一名、一名及一名行政總裁，其薪酬詳情載於上文附註7。截至二零一三年、二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，餘下四名、三名及兩名既非 貴公司董事亦非行政總裁的最高薪僱員如下：

	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
薪金、津貼及實物利益	4,363	3,664	2,789
退休金計劃供款	—	119	130
	<u>4,363</u>	<u>3,783</u>	<u>2,919</u>

薪酬介乎以下範圍的非董事及非行政總裁最高薪僱員人數如下：

	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
零至1,000,000港元	4	2	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—	1
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—	1
2,000,001港元至2,500,000港元	—	1	—
	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>2</u>

## 9. 所得稅

香港利得稅乃就於有關期間在香港產生的估計應課稅溢利按稅率16.5%計提撥備。於其他地區的應課稅溢利的稅項乃按 貴集團經營所在司法權區的現行稅率計算。

## 附錄一

## 會計師報告

泛亞景觀設計(上海)有限公司合資格作為中國內地上海市浦東新區註冊的外商投資實體，於二零零八年至二零一二年有權享有優惠稅率15%。於二零零七年頒佈新企業所得稅(「企業所得稅」)法後，泛亞景觀設計(上海)有限公司於二零零八年的企業所得稅率變更為18%，二零零九年為20%、二零一零年為22%、二零一一年為24%、二零一二年為25%及二零一三年為25%。貴集團於中國內地成立的其他實體的企業所得稅率為25%。

	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
即期－香港：			
本年度支出	2,113	1,627	697
過往年度超額撥備	–	(12)	–
即期－中國內地：	<u>12,706</u>	<u>7,793</u>	<u>15,658</u>
	14,819	9,408	16,355
遞延 (附註15)	<u>(1,187)</u>	<u>(474)</u>	<u>91</u>
本年度稅項支出總額	<u><u>13,632</u></u>	<u><u>8,934</u></u>	<u><u>16,446</u></u>

按 貴公司及其大部分附屬公司所在國家(或司法權區)的法定稅率計算的除稅前溢利適用稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

### 截至二零一三年十二月三十一日止年度

	香港 千港元	中國內地 千港元	總計 千港元
除稅前溢利	<u>(1,671)</u>	<u>55,885</u>	<u>54,214</u>
按法定稅率計算的稅項	(276)	13,971	13,695
中國附屬公司可分派溢利的預扣稅影響	–	2,050	2,050
不可扣稅開支	64	100	164
可扣減暫時差額及未確認稅項虧損	<u>445</u>	<u>92</u>	<u>537</u>
按 貴集團實際稅率計算的稅項支出	<u><u>233</u></u>	<u><u>16,213</u></u>	<u><u>16,446</u></u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 截至二零一二年十二月三十一日止年度

	香港 千港元	中國內地 千港元	總計 千港元
除稅前溢利	<u>491</u>	<u>34,387</u>	<u>34,878</u>
按法定稅率計算的稅項	81	8,597	8,678
中國附屬公司可分派溢利的預扣稅影響	-	1,465	1,465
有關過往年度即期稅項的調整	(12)	-	(12)
毋須課稅收入	-	(1,983)	(1,983)
不可扣稅開支	<u>201</u>	<u>585</u>	<u>786</u>
按 貴集團實際稅率計算的稅項支出	<u>270</u>	<u>8,664</u>	<u>8,934</u>

### 截至二零一一年十二月三十一日止年度

除稅前溢利	<u>428</u>	<u>47,523</u>	<u>47,951</u>
按法定稅率計算的稅項	71	11,881	11,952
中國附屬公司可分派溢利的預扣稅影響	-	1,786	1,786
附屬公司較低稅率	-	(475)	(475)
不可扣稅開支	<u>77</u>	<u>292</u>	<u>369</u>
按 貴集團實際稅率計算的稅項支出	<u>148</u>	<u>13,484</u>	<u>13,632</u>

## 10. 母公司擁有人應佔溢利

於自二零一三年十一月二十五日(註冊成立日期)至二零一三年十二月三十一日期間，母公司擁有人應佔合併溢利包括虧損2,695,000港元，已於 貴公司財務報表內處理<sup>(附註25)</sup>。

## 11. 股息

	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
中期	<u>32,254</u>	<u>14,400</u>	<u>15,115</u>

由於就本報告而言，有關股息率及可獲派股息的股份數目的資料被視為並無意義，故並未呈列有關資料。根據於二零一四年一月十四日召開的股東大會的決議案， 貴公司宣派現金股息35,000,000港元。

## 附錄一

## 會計師報告

### 12. 貴公司普通權益持有人應佔每股盈利

由於於各有關期間結束時的股份數目與於緊隨發售完成後的股份數目並不相同（更多詳情載於本[編纂]「股本」一節），故就本報告而言，載入每股盈利資料被視為並無意義，因而並無呈列每股盈利資料。

### 13. 物業及設備

	租賃 物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零一三年十二月三十一日				
於二零一二年 十二月三十一日及 於二零一三年一月一日：				
成本	4,386	6,898	2,935	14,219
累計折舊	<u>(2,453)</u>	<u>(3,885)</u>	<u>(987)</u>	<u>(7,325)</u>
賬面淨值	<u>1,933</u>	<u>3,013</u>	<u>1,948</u>	<u>6,894</u>
於二零一三年一月一日，				
扣除累計折舊	1,933	3,013	1,948	6,894
添置	575	1,397	–	1,972
折舊	(882)	(1,290)	(586)	(2,758)
出售	(312)	(17)	–	(329)
匯兌調整	<u>50</u>	<u>82</u>	<u>52</u>	<u>184</u>
於二零一三年 十二月三十一日，				
扣除累計折舊	<u>1,364</u>	<u>3,185</u>	<u>1,414</u>	<u>5,963</u>
於二零一三年 十二月三十一日：				
成本	3,671	9,927	3,345	16,943
累計折舊	<u>(2,307)</u>	<u>(6,742)</u>	<u>(1,931)</u>	<u>(10,980)</u>
賬面淨值	<u>1,364</u>	<u>3,185</u>	<u>1,414</u>	<u>5,963</u>

附錄一

會計師報告

	租賃 物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零一二年十二月三十一日				
於二零一一年				
十二月三十一日及				
於二零一二年一月一日：				
成本	2,715	6,345	2,885	11,945
累計折舊	<u>(1,721)</u>	<u>(3,222)</u>	<u>(360)</u>	<u>(5,303)</u>
賬面淨值	<u>994</u>	<u>3,123</u>	<u>2,525</u>	<u>6,642</u>
於二零一二年一月一日，				
扣除累計折舊	994	3,123	2,525	6,642
添置	1,669	617	-	2,286
收購附屬公司 <sup>(附註26)</sup>	2	373	50	425
折舊	(732)	(1,070)	(627)	(2,429)
出售	<u>-</u>	<u>(30)</u>	<u>-</u>	<u>(30)</u>
於二零一二年				
十二月三十一日，				
扣除累計折舊	<u>1,933</u>	<u>3,013</u>	<u>1,948</u>	<u>6,894</u>
於二零一二年				
十二月三十一日：				
成本	4,386	6,898	2,935	14,219
累計折舊	<u>(2,453)</u>	<u>(3,885)</u>	<u>(987)</u>	<u>(7,325)</u>
賬面淨值	<u>1,933</u>	<u>3,013</u>	<u>1,948</u>	<u>6,894</u>



附錄一

會計師報告

	租賃 物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>二零一一年十二月三十一日</b>				
於二零一零年 十二月三十一日及 於二零一一年一月一日：				
成本	2,029	5,319	1,172	8,520
累計折舊	<u>(1,008)</u>	<u>(2,392)</u>	<u>(713)</u>	<u>(4,113)</u>
賬面淨值	<u>1,021</u>	<u>2,927</u>	<u>459</u>	<u>4,407</u>
於二零一一年一月一日，				
扣除累計折舊	1,021	2,927	459	4,407
添置	576	1,004	2,824	4,404
折舊	(650)	(943)	(453)	(2,046)
出售	-	(8)	(370)	(378)
匯兌調整	<u>47</u>	<u>143</u>	<u>65</u>	<u>255</u>
於二零一一年 十二月三十一日，				
扣除累計折舊	<u>994</u>	<u>3,123</u>	<u>2,525</u>	<u>6,642</u>
於二零一一年 十二月三十一日：				
成本	2,715	6,345	2,885	11,945
累計折舊	<u>(1,721)</u>	<u>(3,222)</u>	<u>(360)</u>	<u>(5,303)</u>
賬面淨值	<u>994</u>	<u>3,123</u>	<u>2,525</u>	<u>6,642</u>

於二零一三年十二月三十一日，貴集團已抵押於二零一三年、二零一二年及二零一一年十二月三十一日賬面淨值分別為661,000港元、926,000港元及1,211,000港元的汽車以作為授予貴集團貸款的擔保（附註22）。

## 附錄一

## 會計師報告

### 14. 無形資產

	軟件 千港元
於二零一一年一月一日的成本，扣除累計攤銷	965
添置	838
年內攤銷	(416)
匯兌調整	56
	<u>1,443</u>
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日的成本，扣除累計攤銷	1,443
添置	488
收購附屬公司 (附註26)	190
年內攤銷	(538)
	<u>1,583</u>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日的成本，扣除累計攤銷	1,583
添置	557
年內攤銷	(641)
匯兌調整	43
	<u>1,542</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u><u>1,542</u></u>

### 15. 遞延稅項資產／負債

於有關期間遞延稅項資產及遞延稅項負債變動如下：

#### 遞延稅項資產

	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
於一月一日	740	1,804	2,412
年內計入損益 (附註9)	1,007	600	1,479
收購附屬公司所產生 (附註26)	-	8	-
匯兌調整	57	-	98
	<u>1,804</u>	<u>2,412</u>	<u>3,989</u>
於十二月三十一日	<u><u>1,804</u></u>	<u><u>2,412</u></u>	<u><u>3,989</u></u>

#### 遞延稅項負債

	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
於一月一日	1,966	1,786	1,912
年內於損益(計入)／扣除 (附註9)	(180)	126	1,570
	<u>1,786</u>	<u>1,912</u>	<u>3,482</u>
於十二月三十一日	<u><u>1,786</u></u>	<u><u>1,912</u></u>	<u><u>3,482</u></u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 遞延稅項資產

	應計費用 千港元	折舊 千港元	累計虧損 千港元	減值撥備 千港元	收購附屬 公司產生的 公平值調整 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日	-	-	-	740	-	740
計入損益	365	-	-	642	-	1,007
匯兌調整	7	-	-	50	-	57
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	372	-	-	1,432	-	1,804
於損益計入／(扣除)	(371)	(2)	-	965	8	600
收購附屬公司所產生	-	17	-	-	(9)	8
匯兌調整	(1)	-	-	-	1	-
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	-	15	-	2,397	-	2,412
於損益計入／(扣除)	457	(15)	91	946	-	1,479
匯兌調整	7	-	1	90	-	98
於二零一三年十二月三十一日	464	-	92	3,433	-	3,989

### 遞延稅項負債

	貴集團中國附屬公司 可分派溢利的 預扣稅影響 千港元
於二零一一年一月一日	1,966
年內計入損益	(180)
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	1,786
年內於損益扣除	126
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	1,912
年內於損益扣除	1,570
於二零一三年十二月三十一日	3,482

根據中國企業所得稅法，就於中國內地成立的外商投資企業向外商投資者宣派的股息徵收10%的預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後的盈利。倘中國

## 附錄一

## 會計師報告

內地與海外投資者的司法權區訂立稅務條約，則可能適用較低的預扣稅率。貴集團須就於中國內地成立的該等附屬公司就於二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳納5%預扣稅。

貴公司派付予其股東的股息毋須繳納所得稅。

於二零一三年、二零一二年及二零一一年十二月三十一日，貴集團於中國內地分別錄得稅項虧損729,000港元、零及零，將於五年內可用作抵銷未來應課稅溢利。與該等虧損有關的遞延稅項資產尚未確認，因其出現於新近成立的附屬公司，並不確定會有應課稅溢利將可用於抵銷該等稅項虧損。

### 16. 應收／應付客戶合約工程款項

	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
應收客戶合約工程款項總額	46,019	61,673	64,056
應付客戶合約工程款項總額	<u>(60,330)</u>	<u>(50,909)</u>	<u>(59,641)</u>
	<u>(14,311)</u>	<u>10,764</u>	<u>4,415</u>
所產生合約成本加已確認溢利			
減至今已確認虧損	425,877	545,544	561,603
減：進度付款	<u>(440,188)</u>	<u>(534,780)</u>	<u>(557,188)</u>
	<u>(14,311)</u>	<u>10,764</u>	<u>4,415</u>

### 17. 應收貿易賬款

	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
應收貿易賬款	24,919	32,372	58,923
減值	<u>(5,461)</u>	<u>(8,563)</u>	<u>(10,854)</u>
	<u>19,458</u>	<u>23,809</u>	<u>48,069</u>

貴集團與其客戶之間的貿易條款以賒銷為主，惟新客戶一般需要預先付款。信貸期為兩個月。每名客戶均設有信貸上限。貴集團尋求嚴格控制其未償還應收款項以降低信貸風險。逾期結餘由高級管理層定期審閱。鑑於上述情況及貴集團的應收貿易賬款與眾多不同客戶有關，因此並無重大集中的信貸風險。貴集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信用提升物品。應收貿易賬款不計利息。

## 附錄一

## 會計師報告

於各有關期間結束時按發票日期呈列及扣除撥備的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	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
於6個月內	17,323	20,983	42,031
6至12個月	1,461	2,076	4,285
12至24個月	306	264	1,112
超過24個月	368	486	641
	<u>19,458</u>	<u>23,809</u>	<u>48,069</u>

於有關期間應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	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
於一月一日	2,961	5,461	8,563
年內已確認 (附註5)	2,308	3,103	1,991
匯兌調整	192	(1)	300
於十二月三十一日	<u>5,461</u>	<u>8,563</u>	<u>10,854</u>

個別減值的應收貿易賬款與面臨財務困境或延期付款的客戶有關，且預期僅有部分應收款項可收回。

並無個別或共同被視為減值的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	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
並無逾期或減值	12,254	13,573	33,809
逾期少於30天	2,595	2,439	3,745
逾期30天至120天	2,474	4,971	4,477
逾期121天至300天	1,461	2,076	4,285
逾期超過300天	674	750	1,753
	<u>19,458</u>	<u>23,809</u>	<u>48,069</u>

並無逾期或減值的應收款項涉及多名近期並無拖欠記錄的分散客戶。

已逾期但並無減值的應收款項涉及多名與貴集團具有良好往績記錄的獨立客戶。根據過往經驗，貴公司董事認為，由於信貸質素並無出現重大變動且結餘仍被視為可全數收回，故毋須對該等結餘作出減值撥備。

附錄一

會計師報告

18. 預付款項、按金及其他應收款項

貴集團

	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
預付款項	3,005	3,354	8,401
按金及其他應收款項	<u>1,135</u>	<u>3,885</u>	<u>4,419</u>
	<u>4,140</u>	<u>7,239</u>	<u>12,820</u>

上述資產概無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠歷史的應收款項有關。

	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
流動：			
預付款項	3,005	3,354	8,401
按金及其他應收款項	<u>97</u>	<u>3,725</u>	<u>3,086</u>
	3,952	7,079	11,487
非流動：			
按金	<u>188</u>	<u>160</u>	<u>1,333</u>
總計	<u>4,140</u>	<u>7,239</u>	<u>12,820</u>

貴公司

	二零一三年 十二月 三十一日 千港元
預付款項	<u>897</u>

19. 現金及銀行結餘

	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
現金及銀行結餘	<u>50,957</u>	<u>27,854</u>	<u>64,364</u>

於二零一三年、二零一二年及二零一一年十二月三十一日，貴集團以人民幣（「人民幣」）計值的現金及銀行結餘分別為45,817,000港元、24,375,000港元及44,696,000港元。人民幣並不能自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團獲准通過授權開展外匯業務的銀行以人民幣兌換其他貨幣。

## 附錄一

## 會計師報告

存於銀行的現金按每日銀行存款率的浮動利率賺取利息。銀行結餘及質押按金均存放於無近期拖欠歷史且信譽良好的銀行。

### 20. 應付貿易賬款

於各有關期間結束時，按發票日期呈列的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	十二月三十一日 二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
於一年內	153	1,482	928
一至兩年	56	28	108
兩至三年	543	47	28
超過三年	—	543	66
	<u>752</u>	<u>2,100</u>	<u>1,130</u>

應付貿易賬款為免息並通常於三個月內結清。

### 21. 其他應付款項及應計費用

	二零一一年 千港元	十二月三十一日 二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
其他應付款項	7,440	5,628	24,398
應計費用	1,970	1,968	4,818
	<u>9,410</u>	<u>7,596</u>	<u>29,216</u>

其他應付款項為免息，平均期限為三個月。

### 22. 有抵押計息其他借貸

	二零一一年 千港元	十二月三十一日 二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
有抵押其他貸款	<u>818</u>	<u>657</u>	<u>480</u>

	二零一一年 千港元	十二月三十一日 二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
於一年內	161	177	184
於第二年內	177	193	219
於第三至第五年內(包括首尾兩年)	480	287	77
	<u>818</u>	<u>657</u>	<u>480</u>

附錄一

會計師報告

貸款以質押 貴集團的汽車作為擔保，汽車於二零一三年、二零一二年及二零一一年十二月三十一日的賬面值分別為661,000港元、926,000港元及1,211,000港元，並由田明擔保。

23. 應收／應付董事款項

根據香港公司條例第161B條所披露的款項如下：

貴集團

	二零一三年 十二月 三十一日 千港元	年內尚未 支付的 最高金額 千港元	二零一三年 一月一日 千港元
<b>應收董事款項</b>			
陳奕仁	52	111	111
	<u>52</u>	<u>111</u>	<u>111</u>
	二零一二年 十二月 三十一日 千港元	年內尚未 支付的 最高金額 千港元	二零一二年 一月一日 千港元
劉興達	-	7	7
陳奕仁	111	111	49
田明	-	266	266
	<u>111</u>	<u>384</u>	<u>322</u>
	二零一一年 十二月 三十一日 千港元	年內尚未 支付的 最高金額 千港元	二零一一年 一月一日 千港元
劉興達	7	7	-
陳奕仁	49	49	-
田明	266	266	-
	<u>322</u>	<u>322</u>	<u>-</u>



## 附錄一

## 會計師報告

### 應付董事款項

	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
陳奕仁	40	40	-
劉興達	40	40	-
	<u>80</u>	<u>80</u>	<u>-</u>

董事相關的款項為免息、無抵押及無固定還款期限。

### 24. 股本

	二零一三年 十二月 三十一日 港元
法定：	
38,000,000股每股面值0.01港元的普通股	<u>380,000</u>
已發行及已繳足：	
10,000股每股面值0.01港元的普通股	<u>100</u>

貴公司於二零一三年十一月二十五日註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。

於註冊成立時，按面值發行1股0.01港元的普通股。

於二零一三年十一月二十五日，按面值發行4,999股0.01港元的普通股。

於二零一三年十二月二日，根據股份互換協議發行5,000股每股面值0.01港元的股份作為 貴公司通過EA BVI收購泛亞(國際)全部已發行股本的代價。

### 25. 儲備

#### 貴集團

#### 股本儲備

於二零一一年一月一日，股本儲備指當時附屬公司的股本總額。

附錄一

會計師報告

貴公司

	附註	已發行股本 千港元	累計虧損 千港元	股本儲備 千港元	總計 千港元
於註冊成立時		-	-	-	-
發行股份		-	-	-	-
收購附屬公司		-	-	5,854	5,854
於二零一三年 十一月二十五日 (註冊成立日期)起至 二零一三年十二月 三十一日止期間的虧損及 全面虧損總額		-	(2,695)	-	(2,695)
於二零一三年 十二月三十一日		-	(2,695)	5,854	3,159

26. 收購附屬公司

於二零一二年，貴集團以現金代價人民幣6,294,000元(相當於7,664,000港元)收購泛亞環境有限公司(「泛亞環境」)的全部普通股，以擴大其於香港的市場份額。

於收購日期，泛亞環境的可識別資產及負債的公平值如下：

	於二零一二年 八月三十一日 千港元
物業及設備	425
無形資產	190
遞延稅項資產	8
應收客戶合約工程款項	5,359
應收貿易賬款	3,740
預付款項、按金及其他應收款項	833
應收關聯公司款項	9,986
應收董事款項	85
現金及銀行結餘	1,264
應付貿易賬款	(685)
其他應付款項及應計費用	(430)
應付客戶合約工程款項	(2,588)
應付關聯公司款項	(1,749)
應付稅項	(844)
按公平值計算的可識別總資產淨值	15,594
於損益內確認的議價購買收益	(7,930)
以現金結付	7,664

於收購日期，應收貿易賬款及其他應收款項的公平值分別為3,740,000港元及833,000港元。預期所有應收貿易賬款及其他應收款項均可收回。

## 附錄一

## 會計師報告

就收購泛亞環境的現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	7,664
所收購現金及現金等價物	<u>(1,264)</u>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	<u><u>6,400</u></u>

由於進行收購，截至二零一二年十二月三十一日止年度，泛亞環境為 貴集團貢獻收入 8,865,000 港元及虧損 36,000 港元。

倘合併於截至二零一二年十二月三十一日止年度初作實， 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的收入及溢利將分別為 187,178,000 港元及 29,767,000 港元。

### 27. 泛亞環境有限公司於收購前的其他財務資料

截至二零一一年十二月三十一日止年度及於二零一二年一月一日至二零一二年八月三十一日（緊接其被 貴集團收購前的日期）期間，泛亞環境有限公司的財務資料如下：

#### 泛亞環境有限公司的損益及其他全面收益表

	附註	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	於二零一二年 一月一日至 二零一二年 八月三十一日 期間 千港元
<b>收入</b>	<i>I</i>	16,216	14,773
銷售成本		<u>(7,566)</u>	<u>(5,481)</u>
<b>毛利</b>		8,650	9,292
其他收入及收益	<i>I</i>	7,468	5,378
行政開支		(12,187)	(8,763)
其他開支		-	(2)
出售聯營公司虧損		(24,745)	-
應佔聯營公司溢利	<i>III</i>	<u>13,842</u>	<u>-</u>
<b>除稅前(虧損)/溢利</b>	<i>II</i>	(6,972)	5,905
所得稅開支	<i>VI</i>	<u>(1,273)</u>	<u>(897)</u>
<b>於本年度/期間的(虧損)/ 溢利及其他全面收入/(虧損)</b>		<u><u>(8,245)</u></u>	<u><u>5,008</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		<u><u>(8,245)</u></u>	<u><u>5,008</u></u>

附錄一

會計師報告

泛亞環境有限公司的財務狀況表

	附註	於二零一一年 十二月三十一日 千港元	於二零一二年 八月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	VII	440	374
無形資產	VIII	175	190
遞延稅項資產	IX	17	17
非流動資產總值		632	581
<b>流動資產</b>			
應收客戶合約工程款項	X	4,366	5,359
應收貿易賬款	XI	4,918	3,740
預付款項、按金及其他應收款項	XII	1,481	833
應收關聯公司款項	XX(a)	142	9,986
應收聯營公司款項	XX(b)	878	-
應收董事款項	XVI	3	85
現金及銀行結餘	XIII	1,821	1,264
流動資產總值		13,609	21,267
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	XIV	704	685
其他應付款項及應計費用	XV	-	430
應付客戶合約工程款項	X	2,960	2,588
應付關聯公司款項	XX(d)	-	1,749
應付稅項		33	844
流動負債總額		3,697	6,296
<b>流動資產淨值</b>		<b>9,912</b>	<b>14,971</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>10,544</b>	<b>15,552</b>
<b>資產淨值</b>		<b>10,544</b>	<b>15,552</b>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益：</b>			
股本	XVII	10	10
儲備		10,534	15,542
<b>權益總額</b>		<b>10,544</b>	<b>15,552</b>

附錄一

會計師報告

泛亞環境有限公司的權益變動表

	已發行股本 千港元	股本儲備 (附註XVIII)* 千港元	保留溢利* 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日	10	–	12,774	12,784
本年度虧損及其他全面虧損 視作股東出資	–	–	(8,245)	(8,245)
	–	6,005	–	6,005
於二零一一年 十二月三十一日及 二零一二年一月一日	10	6,005	4,529	10,544
本期間溢利及其他全面收入	–	–	5,008	5,008
於二零一二年八月三十一日	<u>10</u>	<u>6,005</u>	<u>9,537</u>	<u>15,552</u>

\* 該等儲備賬包括財務狀況表內於二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日的儲備10,534,000港元及15,542,000港元。

附錄一

會計師報告

泛亞環境有限公司的現金流量表

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	於二零一二年 一月一日至 二零一二年 八月三十一日 期間 千港元
<b>經營活動所得現金流量</b>		
除稅前(虧損)/溢利	(6,972)	5,905
就以下各項作出調整：		
出售聯營公司虧損	24,745	-
折舊	VII 217	119
無形資產攤銷	VIII 187	80
應佔聯營公司溢利	(13,842)	-
	4,335	6,104
應收客戶合約工程款項(增加)/減少	766	(993)
應收貿易賬款減少	298	1,178
預付款項、按金及其他應收款項減少	204	648
應收聯營公司款項(增加)/減少	(588)	878
應收關聯公司款項增加	(1,655)	(9,844)
應收董事款項增加	(3)	(82)
應付貿易賬款增加/(減少)	704	(19)
其他應付款項及應計費用(減少)/增加	(731)	430
應付客戶合約工程款項減少	(528)	(372)
應付聯營公司款項增加	(297)	-
應付關聯公司款項增加	-	1,749
應付稅項	(732)	(86)
經營所得/(所用)現金	1,773	(409)
<b>經營活動所得/(所用)現金流量淨額</b>	<b>1,773</b>	<b>(409)</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>		
購買物業及設備項目	VII (55)	(53)
添置無形資產	VIII (43)	(95)
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>	<b>(98)</b>	<b>(148)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>		
<b>融資活動所得現金流量淨額</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>	<b>1,675</b>	<b>(557)</b>
年初/期初現金及現金等價物	146	1,821
<b>年終/期終現金及現金等價物</b>	<b>1,821</b>	<b>1,264</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>		
<b>財務狀況表所載現金及銀行結餘</b>	<b>1,821</b>	<b>1,264</b>

## 附錄一

## 會計師報告

### I. 收入、其他收入及收益

收入，亦即泛亞環境有限公司營業額，指於年內／期內服務合約的合約收入及所提供服務價值的適當比例。

泛亞環境有限公司收入、其他收入及收益分析如下：

	附註	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	於二零一二年 一月一日至 二零一二年 八月三十一日 期間 千港元
<b>收入</b>			
服務合約		16,216	14,773
<b>其他收入</b>			
來自當時聯營公司／ 關聯公司的服務收入	XX(g)	7,397	4,400
<b>收益</b>			
匯兌收益		71	88
其他		—	890
		71	978
		7,468	5,378

### II. 除稅前虧損／溢利

泛亞環境有限公司除稅前虧損／溢利乃扣除／(計入)下列各項後得出：

	附註	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	於二零一二年 一月一日至 二零一二年 八月三十一日 期間 千港元
所提供服務成本		7,566	5,481
折舊	VII	217	119
無形資產攤銷	VIII	187	80
樓宇經營租賃項下最低租賃款項		1,881	1,308
核數師酬金		90	30
僱員福利開支(包括行政總裁及 董事的薪酬(附註IV))：			
— 工資及薪金		8,898	8,038
— 退休金計劃供款及福利		365	221
		9,263	8,259
出售聯營公司虧損		(24,745)	—
匯兌收益淨值		(71)	(88)

附錄一

會計師報告

III. 應佔聯營公司溢利

實體名稱	所持股份／ 繳足股本詳情	營業地點／ 成立地點	泛亞環境有限 公司應佔擁有 人權益百分比	主要業務
泛亞(國際)*	5,000股每股面值 1港元的普通股	香港	25%	景觀設計
泛亞景觀設計(上海) 有限公司*	繳足股本490,000 美元	中國內地／ 中國	25%	景觀設計

\* 未經香港安永會計師事務所或安永國際網絡其他成員公司所審核。

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
本年度泛亞環境有限公司應佔聯營公司溢利款項	13,842

聯營公司已於二零一一年出售。

IV. 董事及主要行政人員的酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條所披露，年內／期內泛亞環境有限公司董事的酬金如下：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 八月三十一日 止期間 千港元
袍金	—	—
其他酬金：		
—薪金、津貼及實物利益	2,160	1,440
—退休金計劃供款及其他福利	12	9
	2,172	1,449
	2,172	1,449



附錄一

會計師報告

董事

	薪金、津貼及 實物利益 千港元	退休金計劃供款 及其他福利 千港元	總計 千港元
二零一二年一月一日至 二零一二年八月三十一日 止期間			
董事：			
劉興達	1,440	9	1,449
陳奕仁	—	—	—
	<u>1,440</u>	<u>9</u>	<u>1,449</u>
截至二零一一年 十二月三十一日止年度			
董事：			
劉興達	2,160	12	2,172
陳奕仁	—	—	—
	<u>2,160</u>	<u>12</u>	<u>2,172</u>

年／期內，泛亞環境有限公司並無主要行政人員。

年／期內，概無任何董事或主要行政人員可據此放棄或同意放棄任何酬金的安排。

V. 五名最高薪僱員

二零一二年一月一日至二零一二年八月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度，泛亞環境有限公司五名最高薪僱員包括一名董事，其酬金詳情載於上述附註IV。二零一二年一月一日至二零一二年八月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度，餘下四名既非泛亞環境有限公司董事亦非主要行政人員的最高薪僱員如下：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 八月三十一日 止期間 千港元
薪金、津貼及實物利益	3,041	1,949
退休金計劃供款	<u>48</u>	<u>37</u>
	<u>3,089</u>	<u>1,986</u>

## 附錄一

## 會計師報告

薪酬介乎以下範圍的非董事及非主要行政人員的最高薪僱員人數如下：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度	二零一二年 一月一日至 二零一二年 八月三十一日 止期間
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>4</u>

### VI. 所得稅

香港利得稅乃就於期／年內在香港產生的估計應課稅溢利按16.5%的利率計提。

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 八月三十一日 止期間 千港元
即期：		
年／期內支出	922	897
遞延 (附註IX)	<u>351</u>	<u>-</u>
年／期內稅項支出總額	<u>1,273</u>	<u>897</u>

根據實際稅率計算的除稅前虧損／溢利適用的稅項開支對賬如下：

二零一二年一月一日至二零一二年八月三十一日止期間

	千港元
除稅前溢利	<u>5,905</u>
按法定稅率計算的稅項	974
毋須課稅收入	(161)
不可扣稅開支	<u>84</u>
期內稅項支出	<u>897</u>

附錄一

會計師報告

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	千港元
除稅前虧損	<u>(6,972)</u>
按法定稅率計算的稅項	(1,150)
聯營公司溢利應佔的稅項	(2,284)
不可扣稅開支	<u>4,707</u>
年內稅項支出	<u>1,273</u>

VII. 物業及設備

	租賃 物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零一二年八月三十一日				
於二零一一年十二月三十一日及				
於二零一二年一月一日：				
成本	568	1,970	371	2,909
累計折舊	<u>(558)</u>	<u>(1,540)</u>	<u>(371)</u>	<u>(2,469)</u>
賬面淨值	<u>10</u>	<u>430</u>	<u>-</u>	<u>440</u>
於二零一二年一月一日，				
扣除累計折舊	10	430	-	440
添置	-	53	-	53
折舊	<u>(7)</u>	<u>(112)</u>	<u>-</u>	<u>(119)</u>
於二零一二年八月三十一日，				
扣除累計折舊	<u>3</u>	<u>371</u>	<u>-</u>	<u>374</u>
於二零一二年八月三十一日：				
成本	568	2,023	371	2,962
累計折舊	<u>(565)</u>	<u>(1,652)</u>	<u>(371)</u>	<u>(2,588)</u>
賬面淨值	<u>3</u>	<u>371</u>	<u>-</u>	<u>374</u>

附錄一

會計師報告

	租賃 物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零一一年十二月三十一日				
於二零一零年十二月三十一日				
成本	568	1,915	371	2,854
累計折舊	(547)	(1,334)	(371)	(2,252)
賬面淨值	<u>21</u>	<u>581</u>	<u>-</u>	<u>602</u>
於二零一一年一月一日，				
扣除累計折舊	21	581	-	602
添置	-	55	-	55
折舊	(11)	(206)	-	(217)
於二零一一年十二月三十一日，				
扣除累計折舊	<u>10</u>	<u>430</u>	<u>-</u>	<u>440</u>
於二零一一年十二月三十一日：				
成本	568	1,970	371	2,909
累計折舊	(558)	(1,540)	(371)	(2,469)
賬面淨值	<u>10</u>	<u>430</u>	<u>-</u>	<u>440</u>

VIII. 無形資產

	軟件 千港元
於二零一一年一月一日的成本，扣除累計攤銷	319
添置	43
年內攤銷	<u>(187)</u>
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	175
添置	95
期內攤銷	<u>(80)</u>
於二零一二年八月三十一日	<u>190</u>

IX. 遞延稅項資產

於年／期內遞延稅項資產的變動如下：

附錄一

會計師報告

遞延稅項資產

	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	368	17
於年／期內計入	<u>(351)</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日／八月三十一日	<u>17</u>	<u>17</u>

遞延稅項資產

	累計虧損 千港元	折舊 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日	394	(26)	368
(扣除)／計入損益	<u>(394)</u>	<u>43</u>	<u>(351)</u>
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日以及 二零一二年八月三十一日	<u>-</u>	<u>17</u>	<u>17</u>

X. 應收／應付客戶合約工程款項

	於二零一一年 十二月三十一日 千港元	於二零一二年 八月三十一日 千港元
應收客戶合約工程款項總額	4,366	5,359
應付客戶合約工程款項總額	<u>(2,960)</u>	<u>(2,588)</u>
	<u>1,406</u>	<u>2,771</u>
所產生合約成本加已確認溢利減迄今已確認虧損 減：進度付款	53,340	68,279
	<u>(51,934)</u>	<u>(65,508)</u>
	<u>1,406</u>	<u>2,771</u>

附錄一

會計師報告

XI. 應收貿易賬款

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
應收貿易賬款	4,918	3,740
減值	—	—
	<u>4,918</u>	<u>3,740</u>

泛亞環境有限公司與其客戶的貿易條款通常為信貸，惟若干新客戶除外，彼等通常要求支付預付款。信貸期為兩個月。各客戶具有最高信貸限額。泛亞環境有限公司有意對尚未收回的應收款項維持嚴格的控制，以盡量降低信貸風險。高級管理層須定期審閱逾期結餘。鑑於上文所述及泛亞環境有限公司的應收貿易賬款涉及多名分散的客戶，故並無出現重大信貸風險集中的情況。泛亞環境有限公司並無對其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸提升。應收貿易賬款為不計息。

於年／期末，根據發票日期呈列並扣除撥備的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
6個月以內	4,251	3,071
6至12個月	250	150
12至24個月	302	504
24個月以上	115	15
	<u>4,918</u>	<u>3,740</u>

並無個別或集體被視為減值的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
概無逾期或減值	2,487	2,336
逾期少於30日	831	368
逾期30至120日	933	367
逾期121至300日	250	150
逾期300日以上	417	519
	<u>4,918</u>	<u>3,740</u>

## 附錄一

## 會計師報告

並無逾期或減值的應收款項涉及多名近期並無拖欠記錄的分散客戶。

已逾期但並無減值的應收款項涉及多名與泛亞環境有限公司具有良好往績記錄的獨立客戶。根據過往經驗，泛亞環境有限公司董事認為，由於信貸質素並無出現重大變動且結餘仍可視為全數收回，故毋須對該等結餘作出減值撥備。

### XII. 預付款項、按金及其他應收款項

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
預付款項	222	229
按金及其他應收款項	<u>1,259</u>	<u>604</u>
	<u>1,481</u>	<u>833</u>

上述資產概無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產涉及近期並無拖欠記錄的應收款項。

### XIII. 現金及銀行結餘

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
現金及銀行結餘	<u>1,821</u>	<u>1,264</u>

### XIV. 應付貿易賬款

於年／期末，根據發票日期呈列的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
一年內	<u>704</u>	<u>685</u>

應付貿易賬款為不計息，通常於三個月內結算。

附錄一

會計師報告

XV. 其他應付款項及應計費用

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
其他應付款項及應計費用	—	430

XVI. 應收董事款項

根據香港公司條例第161B條披露的金額如下：

	二零一二年 八月三十一日 千港元	期內尚未支付 的最高金額 千港元	二零一二年 一月一日 千港元
劉興達	9	9	2
陳奕仁	76	76	1
	<u>85</u>	<u>85</u>	<u>3</u>
	二零一一年 十二月三十一日 千港元	年內尚未支付 的最高金額 千港元	二零一一年 一月一日 千港元
劉興達	2	299	299
陳奕仁	1	296	296
	<u>3</u>	<u>595</u>	<u>595</u>

XVII. 股本

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
法定：		
38,000,000股每股面值10港元的普通股	<u>380,000</u>	<u>380,000</u>
已發行及繳足：		
1,000股每股面值10港元的普通股	<u>10</u>	<u>10</u>



## 附錄一

## 會計師報告

### XVIII. 儲備

泛亞環境有限公司的資本儲備為因豁免應付股東款項6,005,000港元而導致的視作股東出資。

### XIX. 經營租賃安排

#### 作為承租人

泛亞環境有限公司根據經營租賃安排租賃辦公物業。該等物業的租期協定為一年。

於年／期末，泛亞環境有限公司根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃款項總額的到期情況如下：

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
一年內	<u>1,674</u>	<u>399</u>

### XX. 關聯人士交易及結餘

除附註27其他部分所詳述的交易及結餘外，泛亞環境有限公司於年／期內與關聯人士的交易及結餘如下：

#### (a) 應收關聯公司款項：

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
EYT Holdings Limited	74	105
EADG International Co. Ltd.	29	29
ETY Holdings Limited	29	29
E Studio Asia Limited	10	19
Earthasia Design Group Inc	—	55
泛亞景觀設計(上海)有限公司	<u>—</u>	<u>9,749</u>
	<u>142</u>	<u>9,986</u>

應收關聯公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

附錄一

會計師報告

(b) 應收聯營公司款項：

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
泛亞(國際)	569	-
泛亞景觀設計(上海)有限公司	309	-
	<u>878</u>	<u>-</u>

應收聯營公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

根據香港公司條例第161B條披露的金額如下：

(c) 年／期內應收關聯公司的最高金額：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 一月一日至 八月三十一日 止期間 千港元
EYT Holdings Limited	74	105
EADG International Co. Ltd.	29	29
ETY Holdings Limited	29	29
E Studio Asia Limited	10	19
泛亞景觀設計(上海)有限公司	-	9,749
Earthasia Design Group Inc	<u>1,555</u>	<u>652</u>

(d) 應付一間關聯公司款項：

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
泛亞(國際)	-	1,749
	<u>-</u>	<u>1,749</u>

應付一間關聯公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

附錄一

會計師報告

(e) 償還予一間聯營公司／一間關聯公司：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 八月三十一日 止期間 千港元
泛亞景觀設計(上海)有限公司	<u>1,272</u>	<u>1,019</u>

(f) 一間關聯公司收取的服務費

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 八月三十一日 止期間 千港元
EA Group International, Inc.	<u>1,022</u>	<u>1,751</u>

所收取的服務費乃相互協定。

(g) 來自當時聯營公司／關聯公司的服務收入：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 八月三十一日 止期間 千港元
泛亞景觀設計(上海)有限公司	6,370	4,015
泛亞(國際)	<u>1,027</u>	<u>385</u>
	<u>7,397</u>	<u>4,400</u>

所收取的服務費乃相互協定。

泛亞景觀設計(上海)有限公司及泛亞(國際)於二零一一年不再為泛亞環境有限公司的聯營公司。

陳奕仁及劉興達為董事及／或股東，於上述(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)及(g)的實體中擁有實益權益。

## 附錄一

## 會計師報告

(h) 貴集團主要管理人員的薪酬：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 八月三十一日 止期間 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,880	1,946
退休金計劃供款	24	18
	<u>2,904</u>	<u>1,964</u>
支付予主要管理人員的薪酬總額	<u>2,904</u>	<u>1,964</u>

有關董事的薪酬進一步詳情，載於財務資料附註IV內。

### XXI. 按類別劃分的金融工具

於年／期末，各類金融工具的賬面值如下：

	於 二零一一年 十二月三十一日 千港元	於 二零一二年 八月三十一日 千港元
<b>金融資產－貸款及應收款項</b>		
應收貿易賬款	4,918	3,740
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產 (附註XII)	1,259	604
應收關聯公司款項	142	9,986
應收聯營公司款項	878	-
應收董事款項	3	85
現金及銀行結餘	1,821	1,264
	<u>9,021</u>	<u>15,679</u>
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>		
應付貿易賬款	704	685
應付一間關聯公司款項	-	1,749
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註XV)	-	430
	<u>704</u>	<u>2,864</u>

## XXII. 泛亞環境有限公司的財務風險管理目標及政策

泛亞環境有限公司的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、應收關聯公司款項、應收聯營公司款項、應收董事款項及應付一間關聯公司款項。該等金融工具的主要目的為為泛亞環境有限公司的營運融資。泛亞環境有限公司的各種其他金融資產及負債包括應收貿易賬款、其他應收款項、應付貿易賬款及其他應付款項，乃由其業務直接產生。

泛亞環境有限公司金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。泛亞環境有限公司並無書面制定任何風險管理政策及指引。一般而言，泛亞環境有限公司對其風險管理採取保守策略。董事會檢討及協定管理該等風險的政策，概述如下：

### 信貸風險

泛亞環境有限公司僅與獲認可及信用良好的第三方交易。泛亞環境有限公司的政策為有意以信貸期進行交易的客戶均須辦理信用核實手續。

泛亞環境有限公司的其他金融資產包括現金及現金等價物、應收關聯公司款項、應收一間聯營公司及董事款項以及計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產，其信貸風險乃源自交易對手違約，最高承擔等於該等工具的賬面值。

由於泛亞環境有限公司僅與獲認可及信用良好的第三方交易，故並無抵押品規定。由於客戶群的應收貿易賬款極其分散，故泛亞環境有限公司並無重大集中的信貸風險。

泛亞環境有限公司持續對客戶的財務狀況作出信用評估。於檢討所有應收貿易賬款的估計可收回情況後，會對呆賬作出準備。

有關泛亞環境有限公司承擔的應收款項的信貸風險的進一步量化數據，於財務資料附註27XI、27XII、27XX及27XVI披露。

### 流動資金風險

泛亞環境有限公司透過監管流動比率(透過流動資產與流動負債的比較計算)監管流動資金風險。

附錄一

會計師報告

下表概述泛亞環境有限公司於年／期末按合約未貼現付款計算的金融負債的到期情況。

	按要求 千港元	3個月 以內 千港元	3至 12個月 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
<b>二零一一年</b>						
<b>十二月三十一日</b>						
應付貿易賬款	704	-	-	-	-	704
	<u>704</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>704</u>
<b>二零一二年</b>						
<b>八月三十一日</b>						
應付貿易賬款	685	-	-	-	-	685
其他應付款項	-	430	-	-	-	430
應付一間關聯公司 款項	1,749	-	-	-	-	1,749
	<u>2,434</u>	<u>430</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,864</u>

28. 資產抵押

有關 貴集團已抵押資產的詳情載於財務資料附註22。

29. 經營租賃安排

作為承租人

貴集團根據經營租賃安排租賃辦公物業。該等物業的租期協定為一至四年。

於各有關期間末， 貴集團根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃款項總額的到期情況如下：

	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
一年內	5,036	10,981	11,673
兩至五年(首尾兩年包括在內)	<u>2,226</u>	<u>12,647</u>	<u>9,575</u>
	<u>7,262</u>	<u>23,628</u>	<u>21,248</u>

### 30. 關聯人士交易及結餘

除該等財務資料其他部分所詳述的交易及結餘外，貴集團於有關期間與關聯人士的交易及結餘如下：

#### 貴集團

##### 應收關聯公司款項：

	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
EYT Holdings Limited	3	108	—
Earthasia Design Group Inc	—	59	—
	<u>3</u>	<u>167</u>	<u>—</u>

根據香港公司條例第161B條披露的金額如下：

##### 年內應收關聯公司款項的最高金額

	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
EYT Holdings Limited	76	108	129
EADG International Co. Ltd	29	29	29
ETY Holdings Limited	29	29	29
Earthasia Design Group Inc	—	59	59
E Studio Asia Limited	8	8	8
	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>

應收關聯公司款項為不計息、無抵押及無固定還款期。

##### 應付一間關聯公司款項：

	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
泛亞環境有限公司	878	—	—
	<u>878</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

應付一間關聯公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 附錄一

## 會計師報告

### 一間關聯公司的開支報銷：

	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
泛亞環境有限公司	1,272	1,019	—
	<u>1,272</u>	<u>1,019</u>	<u>—</u>

### 關聯公司收取的服務費：

	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
泛亞環境有限公司	7,397	4,400	—
EA Group International, Inc.	2,290	5,991	9,468
	<u>9,687</u>	<u>10,391</u>	<u>9,468</u>

所收取的服務費乃由 貴集團與關聯公司相互協定。

貴公司董事陳奕仁及劉興達為股東及／或董事，於上述公司中擁有實益權益。

於二零一二年， 貴集團向陳奕仁及劉興達收購泛亞環境有限公司的全部股權，總代價為7,664,000港元（附註26）。

截至二零一三年十二月三十一日止年度， 貴集團向陳奕仁墊款751,000港元，該款項於該年償還。

貴集團與陳奕仁訂立租賃若干物業的租賃協議。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年度，已付陳奕仁的租金分別為580,000港元、592,000港元及601,000港元。租金乃由 貴集團與陳奕仁相互協定。

貴集團與田明訂立租賃若干物業的租賃協議。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年度，已付田明的租金分別為580,000港元、592,000港元及601,000港元。租金乃由 貴集團與田明相互協定。

田明就計息其他借貸向 貴集團發出個人擔保，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，數額分別為818,000港元、657,000港元及480,000港元。

### 貴公司

#### 應付一間附屬公司款項

	二零一三年 十二月三十一日 千港元
泛亞環境(國際)有限公司	<u>3,592</u>



## 附錄一

## 會計師報告

應付一間附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

### 貴集團主要管理人員的薪酬

	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
薪金、津貼及實物利益	3,752	7,765	12,176
退休金計劃供款	453	568	614
	<u>4,205</u>	<u>8,333</u>	<u>12,790</u>

### 31. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末，各類金融工具的賬面值如下：

	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
<b>貴集團</b>			
<b>金融資產－貸款及應收款項</b>			
應收貿易賬款	19,458	23,809	48,069
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產 (附註18)	314	964	1,419
應收關聯公司款項	3	167	–
應收董事款項	322	111	52
現金及銀行結餘	50,957	27,854	64,364
	<u>71,054</u>	<u>52,905</u>	<u>113,904</u>
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>			
應付貿易賬款	752	2,100	1,130
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註21)	7,440	5,628	24,398
應付董事款項	80	80	–
應付關聯公司款項	878	–	–
計息其他借貸 (附註22)	818	657	480
	<u>9,968</u>	<u>8,465</u>	<u>26,008</u>
<b>貴公司</b>			
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>			
應付一間附屬公司款項			<u>3,592</u>

### 32. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、應付董事款項、計息其他借貸、應收關聯公司款項、應收董事款項及應付一間關聯公司款項。該等金融工具的主要目的為為貴集團的營運融資。貴集團的各種其他金融資產及負債包括應收貿易賬款、其他應收款項、應付貿易賬款及其他應付款項，乃由其業務直接產生。

貴集團金融工具產生的主要風險為外幣風險、信貸風險及流動資金風險。貴集團並無書面制定任何風險管理政策及指引。一般而言，貴集團對其風險管理採取保守策略。董事會檢討及協定管理該等風險的政策，概述如下：

#### 外幣風險

貴集團面臨交易貨幣風險。該風險源自以經營單位以其功能貨幣以外的貨幣進行的買賣。所有貴集團的銷售均以進行銷售的經營單位的功能貨幣計值，而截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，分別約96%、93%及85%的成本則以該單位的功能貨幣計值。

下表闡述於報告期末，在所有其他變數維持不變的情況下，貴集團的除稅前溢利對人民幣匯率可能變動的敏感度。

	基點上升／ (下降)	權益增加／ (減少) 千港元
二零一三年		
倘港元兌人民幣貶值	+5%	3,929
倘港元兌人民幣升值	-5%	(3,929)
二零一二年		
倘港元兌人民幣貶值	+5%	2,226
倘港元兌人民幣升值	-5%	(2,226)
二零一一年		
倘港元兌人民幣貶值	+5%	2,097
倘港元兌人民幣升值	-5%	(2,097)

#### 信貸風險

貴集團僅與獲認可及信用良好的第三方交易。貴集團的政策為有意以信貸條款進行交易的客戶均須辦理信用核實手續。

貴集團的其他金融資產包括現金及現金等價物、應收關聯公司及董事款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產，其信貸風險乃源自交易對手違約，最高承擔等於該等工具的賬面值。

由於 貴集團僅與獲認可及信用良好的第三方交易，故並無抵押品規定。由於客戶群的應收貿易賬款極其分散，故 貴集團並無重大集中的信貸風險。

貴集團持續對客戶的財務狀況作出信用評估。於檢討所有應收貿易賬款的估計可收回情況後，會對呆賬作出準備。

有關 貴集團承擔的應收款項的信貸風險的進一步量化數據，於財務資料附註17、18、23及30披露。

#### **流動資金風險**

貴集團透過監管流動比率(透過流動資產與流動負債的比較計算)監管流動資金風險。

## 附錄一

## 會計師報告

下表概述 貴集團於各有關期間末按合約未貼現付款計算的金融負債的到期情況。

	按要求 千港元	3個月以內 千港元	3至12個月 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
<b>貴集團</b>						
<b>二零一一年十二月三十一日</b>						
應付貿易賬款	752	-	-	-	-	752
其他應付款項	-	7,440	-	-	-	7,440
應付董事款項	80	-	-	-	-	80
應付一間關聯公司款項	878	-	-	-	-	878
計息其他借貸	-	57	172	764	-	993
	<u>1,710</u>	<u>7,497</u>	<u>172</u>	<u>764</u>	<u>-</u>	<u>10,143</u>
<b>二零一二年十二月三十一日</b>						
應付貿易賬款	2,100	-	-	-	-	2,100
其他應付款項	-	5,628	-	-	-	5,628
應付董事款項	80	-	-	-	-	80
計息其他借貸	-	57	172	534	-	763
	<u>2,180</u>	<u>5,685</u>	<u>172</u>	<u>534</u>	<u>-</u>	<u>8,571</u>
<b>二零一三年十二月三十一日</b>						
應付貿易賬款	1,130	-	-	-	-	1,130
其他應付款項	-	24,398	-	-	-	24,398
計息其他借貸	-	39	177	315	-	531
	<u>1,130</u>	<u>24,437</u>	<u>177</u>	<u>315</u>	<u>-</u>	<u>26,059</u>
<b>貴公司</b>						
<b>二零一三年十二月三十一日</b>						
應付一間附屬公司款項	3,592	-	-	-	-	3,592
	<u>3,592</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,592</u>

### 資本管理

貴集團資本管理的首要目標是保障 貴集團維持良好的信用狀況及穩健的資本比率，以支持其業務發展及最大化股東價值。

貴集團會因應經濟環境變化管理其資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構， 貴集團或會調整支付予股東的股息款額、返還資本予股東或發行新股份。於有關期間，有關資本管理的目標、政策及過程並無作出任何變動。

貴集團利用資本負債比率(按總債務除以總權益計算)監測資本。總債務指計息其他借貸。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，資本負債比率如下：

	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
計息其他借貸 <sup>(附註22)</sup>	818	657	480
總權益	<u>49,910</u>	<u>61,430</u>	<u>85,906</u>
資本負債比率	<u>1.6%</u>	<u>1.1%</u>	<u>0.6%</u>

### 33. 重大其後事項

- (a) 於二零一四年一月十四日，貴公司向其當時股東宣派股息35,000,000港元。
- (b) 根據日期為二零一三年十二月九日的投資協議及日期為二零一三年十二月九日的認購協議，PBLA Limited向貴公司股東收購3,100股每股面值0.01港元的股份並認購454股每股面值0.01港元的新股份，代價分別為91,850,000港元及15,000,000港元，合共相當於貴公司經發行股份擴大的約34%。上述股份收購事項及認購事項已依法於二零一四年一月十六日完成。
- (c) 於二零一四年二月十七日，貴公司執行董事田明先生、其家族成員與貴集團(作為承租人)訂立兩份租賃協議，自二零一四年三月一日起為期10個月，月租分別為人民幣12,000元及人民幣15,000元。
- (d) 於二零一三年十二月二十日，陳奕仁與貴集團(作為承租人)就兩處物業訂立租賃協議，自二零一四年一月一日起為期三年，月租分別為人民幣24,000元及人民幣10,000元。
- (e) 於二零一四年六月三日，貴公司的法定股本透過增設742,000,000股每股面值0.01港元的股份增加至780,000,000股每股面值0.01港元的股份。待貴公司之股份溢價賬因貴公司的[編纂]而進賬後，董事獲授權將貴公司股份溢價賬的進賬額2,999,895.46港元撥作資本，並將該款項按面值全數撥作貴公司繳足299,989,546股每股面值0.01港元的股份。
- (f) 於二零一四年一月二日，貴集團完成收購EA Group International, Inc.([EAM])的99.95%股權，該公司隨後成為貴公司的附屬公司。EAM從事為貴集團的中國及香港主要營運附屬公司提供設計及繪圖支援服務。由於收購事項於二零一三年十二月三十一日尚未完成，該等公司的業績及資產以及負債並無合併入貴集團的財務資料內。董事現正評估有關收購EAM的購買價分配。

EAM於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的財務狀況表以及截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表呈列如下：

附錄一

會計師報告

EAM損益及其他全面收益表

	附註	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
收入	II	3,312	7,742	9,468
銷售成本		<u>(2,449)</u>	<u>(6,461)</u>	<u>(7,458)</u>
毛利		863	1,281	2,010
行政開支		(864)	(1,281)	(2,007)
其他開支		<u>(422)</u>	<u>(1,200)</u>	<u>(1,250)</u>
除稅前虧損	III	(423)	(1,200)	(1,247)
所得稅開支	IV	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1)</u>
本年度虧損		<u><u>(423)</u></u>	<u><u>(1,200)</u></u>	<u><u>(1,248)</u></u>
下列人士應佔：				
母公司擁有人		<u><u>(423)</u></u>	<u><u>(1,200)</u></u>	<u><u>(1,248)</u></u>
將於隨後期間重新分類的其他 全面收入／(虧損)				
換算海外業務的匯兌差額		<u>6</u>	<u>(84)</u>	<u>195</u>
本年度全面虧損總額		<u><u>(417)</u></u>	<u><u>(1,284)</u></u>	<u><u>(1,053)</u></u>

附錄一

會計師報告

EAM財務狀況表

	附註	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
<b>非流動資產</b>				
物業及設備	V	560	358	269
遞延稅項資產	VI	-	-	21
按金		119	209	194
		<u>679</u>	<u>567</u>	<u>484</u>
<b>流動資產</b>				
現金及銀行結餘	VII	216	278	270
流動資產總值		<u>216</u>	<u>278</u>	<u>270</u>
<b>流動負債</b>				
應計費用及其他應付款項		1,674	2,730	3,670
應付稅項		-	-	22
流動負債總額		<u>1,674</u>	<u>2,730</u>	<u>3,692</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(1,458)</u>	<u>(2,452)</u>	<u>(3,422)</u>
總資產減流動負債及負債淨額		<u>(779)</u>	<u>(1,885)</u>	<u>(2,938)</u>
<b>權益</b>				
母公司擁有人應佔權益：				
股本	VIII	11	189	189
匯兌波動儲備		7	(77)	118
累計虧損		(797)	(1,997)	(3,245)
<b>資產虧絀</b>		<u>(779)</u>	<u>(1,885)</u>	<u>(2,938)</u>

附錄一

會計師報告

EAM權益變動表

	已發行股本 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日	11	1	(374)	(362)
本年度虧損	-	-	(423)	(423)
本年度其他全面收入：				
換算海外業務的匯兌差額	-	6	-	6
本年度全面虧損總額	-	6	(423)	(417)
於二零一一年 十二月三十一日及 二零一二年一月一日	11	7	(797)	(779)
發行股份	178	-	-	178
本年度虧損	-	-	(1,200)	(1,200)
本年度其他全面虧損：				
換算海外業務的匯兌差額	-	(84)	-	(84)
本年度全面虧損總額	-	(84)	(1,200)	(1,284)
於二零一二年 十二月三十一日及 二零一三年一月一日	189	(77)	(1,997)	(1,885)
本年度虧損	-	-	(1,248)	(1,248)
本年度其他全面收入：				
換算海外業務的匯兌差額	-	195	-	195
本年度全面虧損總額	-	195	(1,248)	(1,053)
於二零一三年 十二月三十一日	189	118	(3,245)	(2,938)



附錄一

會計師報告

EAM現金流量表

	附註	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
<b>經營活動所得現金流量</b>				
除稅前虧損		(423)	(1,200)	(1,248)
就以下項目作出調整：				
折舊	V	114	233	265
		(309)	(967)	(983)
按金增加		(55)	(81)	-
應計費用及其他應付款項增加		1,221	932	1,174
業務所得／(所用)現金		857	(116)	191
<b>經營業務所得／(所用)現金流量淨額</b>				
		<b>857</b>	<b>(116)</b>	<b>191</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>				
購買物業及設備項目	V	(683)	-	(199)
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>				
		<b>(683)</b>	<b>-</b>	<b>(199)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>				
發行股份所得款項		-	178	-
<b>融資活動所得現金流量淨額</b>				
		<b>-</b>	<b>178</b>	<b>-</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>				
		<b>174</b>	<b>62</b>	<b>(8)</b>
年初現金及現金等價物		42	216	278
年終現金及現金等價物		<b>216</b>	<b>278</b>	<b>270</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>				
<b>財務狀況表所載的現金及</b>				
銀行結餘		<b>216</b>	<b>278</b>	<b>270</b>

## 附錄一

## 會計師報告

### I. 經營分類資料

為便於管理，EAM基於其服務劃分業務單位，及有一個可呈報經營分類，即為於菲律賓從事景觀設計及繪圖支援。

### II. 收入

收入，亦為EAM的營業額，為於有關期間設計及繪圖支援的景觀服務。

收入分下如下：

	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
<b>收入</b>			
服務收入	3,312	7,742	9,468

### III. 除稅前虧損

EAM的除稅前虧損於扣除以下各項後達致：

	附註	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
所提供服務成本		2,449	6,461	7,458
折舊	V	114	233	265

### IV. 所得稅

常規企業所得稅(常規企業所得稅)

菲律賓的所得稅按有關期間的估計應課稅收入的30%的利率計提。

## 附錄一

## 會計師報告

### 最低企業所得(最低企業所得稅)

自業務開始運作的年度後第四個課稅年度起，菲律賓企業須繳稅，數額為應課稅收入的常規企業所得稅的30%及毛收入最低企業所得稅的2%(以較高者為準)。毛收入等於收入減直接成本。最低企業所得稅超過常規企業所得稅的部分可予結轉，可自隨後三個課稅年度自常規企業所得稅扣除。

	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
即期：			
本年度支出	-	-	22
遞延 <sup>(附註VI)</sup>	-	-	(21)
本年稅項支出總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>

按實際利率計算的除稅前溢利適用的稅項開支的對賬，及適用利率(即法定稅率)與實際利率的對賬如下：

### 截至二零一三年十二月三十一日止年度

	千港元
除稅前虧損	<u>(1,248)</u>
按法定稅率計算的稅項	(374)
不可扣稅開支	<u>375</u>
本年度稅項支出	<u>1</u>

### 截至二零一二年十二月三十一日止年度

	千港元
除稅前虧損	<u>(1,200)</u>
按法定稅率計算的稅項	(360)
不可扣稅開支	<u>360</u>
本年度稅項支出	<u>-</u>

---

附錄一

會計師報告

---

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	千港元
除稅前虧損	<u>(423)</u>
按法定稅率計算的稅項	(127)
不可扣稅開支	<u>127</u>
本年度稅項支出	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

V. 物業及設備

傢俬及設備  
千港元

二零一三年十二月三十一日

於二零一二年十二月三十一日及於二零一三年一月一日：

成本	1,636
累計折舊	(1,278)

賬面淨值	358
------	-----

於二零一三年一月一日，扣除累計折舊	358
添置	199
折舊	(265)
匯兌調整	(23)

於二零一三年十二月三十一日，扣除累計折舊	269
----------------------	-----

於二零一三年十二月三十一日：

成本	1,708
累計折舊	(1,439)

賬面淨值	269
------	-----

二零一二年十二月三十一日

於二零一一年十二月三十一日及於二零一二年一月一日：

成本	1,539
累計折舊	(979)

賬面淨值	560
------	-----

於二零一二年一月一日，扣除累計折舊	560
折舊	(233)
匯兌調整	31

於二零一二年十二月三十一日，扣除累計折舊	358
----------------------	-----

於二零一二年十二月三十一日：

成本	1,636
累計折舊	(1,278)

賬面淨值	358
------	-----

附錄一

會計師報告

傢俬及設備  
千港元

二零一一年十二月三十一日		
於二零一零年十二月三十一日及於二零一一年一月一日：		
成本		869
累計折舊		(869)
		<u>          </u>
賬面淨值		<u>          </u> -
於二零一一年一月一日，扣除累計折舊		-
添置		683
折舊		(114)
匯兌調整		(9)
		<u>          </u> (9)
於二零一一年十二月三十一日，扣除累計折舊		<u>          </u> 560
於二零一一年十二月三十一日：		
成本		1,539
累計折舊		(979)
		<u>          </u> (979)
賬面淨值		<u>          </u> 560

VI. 遞延稅項資產

於有關期間，遞延稅項資產的變動如下：

遞延稅項資產

	二零一一年 千港元	十二月三十一日 二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	-	-	-
計入本年度的損益	<u>          </u> -	<u>          </u> -	<u>          </u> 21
於十二月三十一日	<u>          </u> -	<u>          </u> -	<u>          </u> 21

於二零一三年十二月三十一日，遞延稅項資產源自結轉最低企業所得稅超出常規企業所得稅的利益。

VII. 現金及銀行結餘

	二零一一年 千港元	十二月三十一日 二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
現金及銀行結餘	<u>          </u> 216	<u>          </u> 278	<u>          </u> 270

附錄一

會計師報告

VIII. 股本

	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
法定：			
10,000股每股面值100菲律賓 披索的普通股	189	189	189
已發行及繳足：			
10,000股每股面值100菲律賓 披索的普通股(二零一二 年：10,000股；二零一一 年：2,500股)	11	189	189

於二零一二年二月，按面值發行7,500股每股面值100菲律賓披索的普通股。

IX. 經營租賃安排

作為承租人

EAM就租賃辦公場所訂立兩年的租賃合約，自二零一一年十月一日起至二零一三年九月一日止。租約可續期，須待出租人同意。於二零一三年十月一日，EAM已將租賃協議續期兩年，將於二零一五年九月三十日止。租賃合約自租約第二年起每年上升10%。

於各有關期間末，EAM根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃款項總額的到期情況如下：

	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
一年內	791	730	837
兩至五年(首尾兩年包括在內)	687	-	674
	<u>1,478</u>	<u>730</u>	<u>1,511</u>

X. 關聯人士交易及結餘

除該等財務報表其他部分所詳述的交易及結餘外，EAM於有關期間與關聯公司的交易及結餘如下：

附錄一

會計師報告

來自關聯公司的服務收入：

	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
泛亞環境有限公司	1,022	2,795	-
泛亞景觀設計(上海)有限公司	2,099	4,905	4,695
泛亞(國際)	191	42	4,773
	<u>3,312</u>	<u>7,742</u>	<u>9,468</u>

所收取的服務費乃由EAM與關聯公司相互協定。

**XI. 按類別劃分的金融工具**

於各有關期間末，各類金融工具的賬面值如下：

	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
<b>貴集團</b>			
<b>金融資產－貸款及應收款項</b>			
現金及銀行結餘	<u>216</u>	<u>278</u>	<u>270</u>
	<u>216</u>	<u>278</u>	<u>270</u>
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>			
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	<u>1,674</u>	<u>2,730</u>	<u>3,670</u>
	<u>1,674</u>	<u>2,730</u>	<u>3,670</u>

**XII. 財務風險管理目標及政策**

EAM的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘。該等金融工具的主要目的為為EAM的營運融資。EAM的其他金融負債包括其他應收款項，乃由其業務直接產生。

EAM金融工具產生的主要風險為流動資金風險。EAM並無書面制定任何風險管理政策及指引。一般而言，EAM對其風險管理採取保守策略。董事會檢討及協定管理該等風險的政策，概述如下：



## 附錄一

## 會計師報告

### 流動資金風險

EAM透過監管流動比率(透過流動資產與流動負債的比較計算)監管流動資金風險。

下表概述EAM於各有關期間末按合約未貼現付款計算的金融負債的到期情況。

	按要求 千港元	3個月 以內 千港元	3至 12個月 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
<b>二零一一年十二月三十一日</b>						
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	1,674	-	-	-	-	1,674
	<u>1,674</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,674</u>
<b>二零一二年十二月三十一日</b>						
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	2,730	-	-	-	-	2,730
	<u>2,730</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,730</u>
<b>二零一三年十二月三十一日</b>						
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	3,670	-	-	-	-	3,670
	<u>3,670</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,670</u>

### III. 其後財務報表

貴公司或貴集團旗下任何公司概無就二零一三年十二月三十一日後的任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

泛亞環境國際控股有限公司  
董事會

廣發融資(香港)有限公司 台照

**安永會計師事務所**

執業會計師

香港

謹啟

二零一四年[編纂]

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

本附錄所載資料並不構成載於本[編纂]附錄一的會計師報告的一部分，且載列於此僅供說明之用。就本附錄而言，泛亞環境國際控股有限公司稱為「本公司」，連同附屬公司統稱「本集團」。

以下未經審核備考財務資料乃根據香港上市規則第4.29條編製，僅供說明之用，並載列於此以向投資者提供有關本公司股份建議上市於[編纂]完成後可能對合併有形資產淨值的影響的進一步資料。儘管於編製上述資料時已採取合理審慎態度，惟有意投資者於閱讀該資料時應謹記該等數據本身可予調整，且未必能完整呈現有關財務期間本集團的財務業績及狀況。

### (A) 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃根據於二零一三年十二月三十一日本公司擁有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值（載列於會計師報告，其全文載於本[編纂]附錄一）編製，且已作出下述調整。其編製乃僅供說明之用，且因其假設性質使然，未必能真實反映本集團的財務狀況。

	於二零一三年 十二月三十一日 本公司擁有人應 佔經審核合併有 形資產淨值 千港元 <sup>(1)</sup>	來自[編纂] 的估計所得 款項淨額 千港元 <sup>(2)</sup>	本公司擁有人 應佔未經審核 備考經調整合併 有形資產淨值 千港元	每股未經審核備 考經調整合併 有形資產淨值 港元 <sup>(3)</sup>
按[編纂]每股[編纂][編 纂]港元計算	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股[編纂][編 纂]港元計算	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 截至二零一三年十二月三十一日，本公司擁有人應佔合併有形資產淨值等於截至二零一三年十二月三十一日本公司擁有人應佔經審核合併資產淨值85,715,000港元減截至同日其他無形資產1,542,000港元及遞延稅項資產3,989,000港元。
- (2) 估計[編纂]所得款項淨額乃按[編纂]每股[編纂]港元至[編纂]港元（即所述[編纂]範圍的最低價及最高價）計算，並已扣除本公司應付的包銷費用及其他有關開支，並無計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份。
- (3) 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃於作出上文附註(2)所述調整後，按已發行及發行在外[編纂]股股份（即緊隨[編纂]完成後預計已發行股份數目，並無計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份）的基準釐定。

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

- (4) 概無作出調整以反映本集團於二零一三年十二月三十一日後的任何貿易業績或所訂立的其他交易（包括於二零一四年一月十四日宣派的股息35,000,000港元及PBLA於二零一四年一月十六日的股份認購15,000,000港元）。

### (B) 獨立申報會計師關於編製備考財務資料的核證報告



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓  
電話：+852 2846 9888  
傳真：+852 2846 4432  
www.ey.com

敬啟者：

吾等已完成受聘進行的核證工作，以就泛亞環境國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的備考財務資料的編製作報告。備考財務資料由 貴公司董事（「董事」）編撰，僅供說明之用。該備考財務資料包括於 貴公司所刊發日期為二零一四年[編纂]的[編纂]（「[編纂]」）附錄二(A)所載於二零一三年十二月三十一日的備考合併有形資產淨值及有關附註（「未經審核備考財務資料」）。董事編製該備考財務資料所採用的適用標準載述於 貴公司的[編纂]附錄二(A)附註(1)至(4)。

備考財務資料由董事編製，以說明 貴公司[編纂]對 貴集團於二零一三年十二月三十一日的財務狀況的影響，猶如該交易已於二零一三年十二月三十一日發生。作為此過程的一部分， 貴集團財務狀況的資料乃董事摘錄自 貴集團截至二零一三年十二月三十一日（會計師報告刊發之日）止年度的財務資料。

#### 董事於備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段的規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」，編製備考財務資料。

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

### 申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等於過往發出的報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港核證準則第3420號受聘核證以就招股章程所載備考財務資料的編製作報告進行核證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃及執行程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製供載入投資通函內的備考財務資料編製備考財務資料，取得合理核證。

就是次受聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行核證的過程中，亦無就編製備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

[編纂]所載的備考財務資料，僅旨在說明貴公司股份[編纂]對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該交易已於經選定較早日期進行。故此，吾等概不就該交易的實際結果會否如所呈列者發生作出任何擔保。

就備考財務資料是否已按適當標準妥善編製而作出報告的合理受聘核證，涉及進行程序評估董事在編製備考財務資料時所用的適用標準，有否提供合理準則，以顯示直接歸因於該交易的重大影響，以及就下列各項提供充份而適當的憑證：

- 相關備考調整是否就該等標準帶來恰當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料的該等調整的適當應用。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質的理解、與備考財務資料的編製有關的交易，以及其他相關受聘狀況。

此委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列情況。

---

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

---

吾等相信，吾等所得的憑證充份及恰當，可為吾等的意見提供基準。

### 意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露的該等調整均屬恰當。

此致

泛亞環境國際控股有限公司  
列位董事 台照

**安永會計師事務所**  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一四年[編纂]

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

下文載列本公司組織章程大綱及組織章程細則若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一三年十一月二十五日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括經修訂及重列的組織章程大綱（「大綱」）及經修訂及重列的組織章程細則（「細則」）。

### 1. 組織章程大綱

- (a) 大綱規定（其中包括）本公司股東承擔的責任屬有限，而本公司的成立宗旨並無限制（因此包括作為一家投資公司），且本公司擁有並能夠隨時或不時以作為主事人、代理人、承包商或其他身份，行使可由一個自然人或法人團體行使的任何及全部權力，而因本公司為獲豁免公司，故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者則除外。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改大綱所載的有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

### 2. 組織章程細則

細則於二零一四年六月三日獲採納並於上市日期生效。細則若干條文的概要如下：

#### (a) 股份

##### (i) 股份類別

本公司的股本由普通股組成。

##### (ii) 股票

各名列股東名冊為股東的人士，均有權就其股份獲發股票一張。不應向持票人發行股份。

本公司股份、認股權證或債權證或代表任何其他形式證券的每張股票或證書，均須蓋上本公司印章發行，並須由一名董事及秘書、或兩名董事、或獲董事會就此委任的若干其他人士親筆簽署。就本公司股份或債權證或其他證券的任何股票或證書而言，董事會可藉決議案釐定豁免該等簽署或其中任何簽署，或釐定須以若干機印簽署方式或系統作出該等簽署或其中任何簽署（而非按該決議案所指作出親筆簽署或可能列印簽署），或釐定該等股票或證書毋須由任何人士簽署。每張獲發

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

行股票須列明所發行股份數目及類別以及已繳金額，而股票在其他方面所採用的形式可由董事會不時指定。一張股票僅可與一種股份類別有關，而倘本公司股本包括附有不同投票權的股份，則各股份類別(附有股東大會一般投票權的類別除外)的名稱，均須附有「受限制投票權」或「有限投票權」或「無投票權」的字眼，或若干其他與有關股份類別所附權利配合的適當名稱。本公司並無責任就任何股份登記超過4名人士作為聯名持有人。

### (b) 董事

#### (i) 配發及發行股份與認股權證的權力

在公司法、大綱及細則條文的規限下，且在不影響任何股份或股份類別持有人所獲賦予的任何特別權利的情況下，任何股份均可連同本公司可藉普通決議案所釐定(或倘無任何有關釐定或凡有關釐定未能作出明確條文者，則由董事會釐定)關於股息、投票權、退還資本或其他方面的權利或限制予以發行，或附有該等權利或限制。本公司發行任何股份時，有關條款中可訂明一旦某特定事件發生或某指定日期來臨，本公司或有關持有人可選擇將股份贖回。

董事會可按其不時釐定的條款，發行認股權證以認購本公司任何股份類別或其他證券。

倘認股權證發行予持票人，則除非董事會在無合理疑點的情況下確信有關的原有證書已被銷毀，且本公司已就發行任何該等補發證書取得董事會認為適當的彌償保證，否則不得就任何已遺失證書發行補發證書。

在公司法、細則條文以及(如適用)有關地區(定義見細則)內任何證券交易所規則的規限下，且在不影響任何股份或任何股份類別當時所附的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份概由董事會處置，董事會可全權酌情釐定按其認為適當的時間、代價、條款及條件，將該等股份向該等人士提呈發售、配發、就該等股份授出購股權或以其他方式處置該等股份，惟不得以折讓方式發行任何股份。

在配發、提呈發售或處置股份，或就股份授出購股權時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續，而將任何該等股份配發予、提呈發售予登記地址位於任何個別地區或多個地區的股東或其他人士或就股份向上述人士授出任何該等購

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

股權，即屬或可能屬違法或不可行者，則本公司及董事會均無責任進行上述行為。然而，因上述者而受影響的股東在任何情況下概不屬且不被視為另一類別股東。

### **(ii) 處置本公司或任何附屬公司資產的權力**

儘管細則並無有關處置本公司或任何附屬公司資產的明確條文，董事會可行使本公司可行使的一切權力、作出本公司可作出的一切行為及進行本公司可能批准的一切事宜(即使細則或公司法並無規定本公司須於股東大會上行使或作出該等權力、行為及事宜)，惟倘本公司於股東大會上規管該等權力或行為，則有關規例不得使董事會先前在該規則訂定前屬有效的任何行為失效。

### **(iii) 離職補償或付款**

凡向任何現任董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或其退任代價，或就其退任向該等董事支付任何款項(並非有關董事有權收取的合約或法定款項)，均須獲本公司於股東大會上批准。

### **(iv) 向董事提供貸款及貸款抵押**

細則載有禁止向董事及彼等的聯繫人士作出貸款的條文，與採納細則當時的現行香港法例條文相對應。

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何聯繫人士提供貸款，就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何聯繫人士所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押，或(倘任何一名或多名董事共同或個別或直接或間接擁有另一家公司的控股權益)向該其他公司提供貸款或就任何人士向該其他公司所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押。

### **(v) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約的權益**

除本公司核數師一職外，董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他職位或獲利崗位，任期及條款由董事會釐定，並可就獲支付任何其他細則所規定或根據任何其他細則而享有的任何酬金以外的額外酬金(不論以薪金、佣金、分享利潤或其他方式支付)。董事可擔任或出任本公司可能擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員或股東，而毋須就其在該等其他公司兼任董事、高級職員或股東而收



## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

取的任何酬金或其他利益向本公司或股東交代。董事會亦可按其認為在所有方面均合適的方式，安排行使本公司所持有或擁有的任何其他公司股份所賦予的投票權，包括行使贊成委任董事或任何董事為該等其他公司的董事或高級職員的任何決議案的投票權。

任何董事或候任董事不會因其職位而失去其以賣方、買方或其他身份與本公司訂約的資格，且任何該等合約，或任何董事於其中以任何方式擁有權益的任何其他合約或安排亦毋須廢止，而以上述方式訂約或擁有權益的任何董事亦毋須僅因其董事職位或由此建立的受信關係而向本公司交代於任何該等合約或安排獲得的任何利潤。倘董事在與本公司訂立或擬與本公司訂立的合約或安排中以任何方式擁有重大權益，則有關董事須於實際可行的情況下在首次董事會會議上申明其權益性質。

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害其所持股份附帶的任何權利。

董事不得就有關其或其聯繫人士擁有重大權益的任何合約或安排或其他建議的任何董事會決議案投票（亦不得計入法定人數內），倘董事就任何上述決議案投票，其就該項決議案的投票將不計算在內，且該董事將不計入法定人數，惟此限制不適用於任何下列事項：

- (aa) 董事或其聯繫人士應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益而借出的款項或招致或承擔的責任，而向該董事或其聯繫人士提供任何抵押或彌償保證；
- (bb) 董事或其聯繫人士就本公司或其任何附屬公司的債項或責任，透過擔保或彌償保證或提供抵押個別或共同承擔全部或部分責任，而向第三方提供任何抵押或彌償保證；
- (cc) 董事或其聯繫人士因參與提呈發售的包銷或分包銷而於其中擁有或將擁有權益的有關提呈發售本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買的任何建議；

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

- (dd) 有關採納、修改或實施與董事、其聯繫人士及本公司或其任何附屬公司的僱員有關的購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排的任何建議或安排，而該等建議或安排並無授予任何董事或其聯繫人士與該等計劃或基金相關的僱員一般未獲賦予的任何特權或利益；或
- (ee) 董事或其聯繫人士僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與本公司股份或債權證或其他證券的其他持有人以同一方式擁有權益的任何合約或安排。

### (vi) 酬金

董事有權就其服務收取一般酬金，有關款額由董事會或本公司於股東大會上不時釐定（視乎情況而定），除藉釐定酬金的決議案另行指示外，該等款額概按董事可能同意的比例及方式攤分予各董事，或倘董事未能達成協議，則由各董事平分，惟倘任何董事的任職期間僅為應付酬金的相關期間內某一段時間，則有關董事僅可於其任職期間按比例收取酬金。董事亦有權報銷所有因出席任何董事會會議、委員會會議、股東大會或因執行其董事職責而以其他方式合理地招致的旅費、酒店費及其他開支。有關酬金乃擔任本公司任何受薪工作或職位的董事因擔任該等工作或職位而可享有的任何其他酬金以外的酬金。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事一般職責的服務，則董事會可決定向該董事支付特別或額外酬金（不論以薪金、佣金、分享利潤或其他方式支付），該等額外酬金須為董事任何一般酬金的額外或代替酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會不時決定的酬金（不論以薪金、佣金或分享利潤或其他方式或上述全部或任何方式支付）及相關其他福利（包括養老金及／或獎金及／或其他退休福利）及津貼。上述酬金須作為董事一般酬金以外的酬金。

董事會可自行設立，或（藉著同意或協議）聯同其他公司（本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）設立，或自本公司撥款至該等計劃或基金，向本公司僱員（此詞句於本段及下段的涵義包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

任何行政職位或任何獲利崗位的任何董事或前任董事)及本公司前僱員及彼等的供養人或任何前述一個或多個類別人士，提供養老金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

此外，董事會亦可向僱員、前僱員及彼等的供養人或任何該等人士支付、訂立協議(不論是否受任何條款或條件所規限)支付或授出可撤回或不可撤回的養老金或其他福利，包括該等僱員、前僱員或彼等的供養人根據上述任何有關計劃或基金所享有或可能享有者(如有)以外的養老金或福利。該等養老金或福利可在董事會認為適當的情況下，在僱員實際退休前、預計退休時或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

### **(vii) 委任、退任及免職**

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會董事人數，惟須受股東於股東大會上可能釐定的任何董事人數上限(如有)所規限。任何由董事會委任以填補臨時空缺的董事任期僅至其獲委任後的首屆股東大會為止，屆時須於大會上重選連任。任何由董事會委任以新增現有董事職位的董事任期將於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時將合資格於會上重選連任。

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事將輪席退任。然而，倘董事人數並非三的倍數，則退任董事人數以最接近但不少於三分之一的人數為準。每年須退任的董事將為自上次獲選連任或獲委任以來任期最長的董事，惟倘多位董事於同日成為或上次於同日獲選連任為董事，則以抽籤決定須退任的董事，除非彼等之間另有協定。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格於任何股東大會上獲選出任董事一職，除非表明有意提名該名人士參選董事的書面通知，以及該名人士表明願意參選的書面通知已送達總辦事處或註冊辦事處。提交該等通知的期間將不早於就選舉所指定舉行大會的通知寄發翌日開始，並不遲於該大會舉行日期前7日完結，而向本公司提交該等通知的最短期間須達至少7日。

董事毋須持有本公司任何股份以符合資格，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

本公司可藉普通決議案將任期未滿的董事免職（惟此舉不影響該董事就其與本公司訂立任何合約遭違反而可能造成的損失而提出的任何索償），且本公司可藉普通決議案委任另一名人士填補有關空缺。董事人數不得少於兩人。

除上文所述者外，董事在以下情況發生時亦須離職：

- (aa) 倘其將辭職通知書送交本公司當時的註冊辦事處或總辦事處，或於董事會會議上提呈該通知書；
- (bb) 倘其身故，或任何管轄法院或合格人員以其屬或可能屬精神失常，或以其因其他原因而未能處理本身事務為由，頒令判定其為神智紊亂，且董事會議決將其撤職；
- (cc) 倘其未獲特別許可而連續六(6)個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 倘其破產或接獲就其發出的接管令，或暫停付款或與其債權人全面訂立債務重整協議；
- (ee) 倘法律禁止其擔任董事職務；
- (ff) 倘其根據任何法律條文不再為董事，或根據細則被免職；
- (gg) 倘有關地區（定義見細則）證券交易所有效要求其終止董事職務，且有關規定的覆核申請或上訴的有關期限已失效，且與該規定有關的覆核申請或上訴並無提交或並非在處理當中；或
- (hh) 倘人數不少於四分之三（或倘該人數並非整數，則以最接近的較低整數為準）的當時在任董事（包括其本身）以經彼等簽署的書面通知將其免職。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他工作或行政職位，任期及條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的董事及其他人士所組成的委員會，而其亦可不時就任何人士或目的撤回全部或

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

部分上述授權或委任及解散任何該等委員會，惟任何以上述方式成立的委員會在行使所獲授權時，均須遵守董事會不時施行的任何規則。

### **(viii) 借貸權力**

根據細則，董事會可行使本公司一切權力以籌措或借入款項、按揭或押記本公司全部或任何部分的業務、物業及未催繳股本，並在公司法的規限下發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券（無論其為直接進行，或作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或責任的附屬抵押品）。上文所概述的條文與組織細則大致相同，如獲本公司特別決議案批准即可予以更改。

### **(ix) 董事及高級職員名冊**

根據公司法，本公司須於註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級職員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處存案，而該等董事或高級職員的任何變動（包括更改該等董事或高級職員的姓名）須於30日內通知公司註冊處。

### **(x) 董事會議事程序**

在細則的規限下，倘董事會認為適當，可在世界任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管其會議。在任何會議上提出的事項，均須以大票數投票方式決定。倘票數相同，則會議主席可投第二票或決定票。

### **(c) 修訂章程文件**

於開曼群島法律准許的範圍內及在細則的規限下，本公司須經特別決議案通過，方可更改或修訂大綱及細則及更改本公司名稱。

### **(d) 更改現有股份或股份類別的權利**

在公司法的規限下，倘本公司股本在任何時間分拆為不同股份類別，則任何股份類別所附的所有或任何特別權利可（除非該股份類別的發行條款另有規定）藉由持有該類已發行股份面值不少於四分之三的持有人的書面同意或該類股份持有人另行召開的股東大會上通過的特別決議案所授批准予以更改、修改或廢除。細則內有關股東大會的條文在加以必要變通後均適用於上述各另行召開的股東大會，惟續會除外，所需法定人數不得

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

少於兩名合共持有(或倘股東為公司，其正式獲授權代表)或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。該類別股份的每名持有人有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或以受委代表代為出席的該類別股份持有人均可要求以投票方式表決。

除非有關股份的發行條款所附權利另行明文規定，否則賦予任何股份或股份類別持有人的任何特別權利，均不會因增設或發行與該等股份享有相同地位的額外股份而被視為已予變更。

### (e) 更改股本

本公司可藉股東通過普通決議案以：(a)按其認為適當的數目增設新股份，以增加其股本；(b)將其全部或任何股本合併或分拆為面額高於或低於其現有股份的股份；(c)將其未發行股份劃分為多個類別，並分別將任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件附於該等股份；(d)將其股份或任何部分股份拆細為面額較大綱所訂定者為細的股份；及(e)註銷於決議案通過當日仍未獲任何人士承購或同意承購的股份，並按所註銷的股份數額削減股本金額；(f)就配發及發行不附帶任何表決權的股份訂定條文；(g)更改其股本的列值貨幣；及(h)透過法律許可的任何方式並在法律規定的任何條件的規限下削減其股份溢價賬。

削減股本－在公司法及法院確認的規限下，股份有限公司如獲其組織章程細則授權，則可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

### (f) 特別決議案－須以大票數通過

根據細則，本公司的特別決議案須於股東大會上親身或以受委代表出席並有權投票的股東、或(倘股東為公司)彼等正式獲授權代表或(倘允許受委代表)其受委代表以不少於四分之三的大票數通過，且有關大會通告須於至少足21日前已妥為發出，列明擬提呈有關決議案為特別決議案。然而，除股東週年大會外，倘有權出席該大會並於會上投票且合共持有授予上述權利的股份面值不少於95%的大多數股東同意，及倘(如屬股東週年大會)全部有權出席大會並於會上投票的股東同意，則可在發出少於21個足日通知的大會上提呈及通過決議案為特別決議案。

根據公司法，本公司須於任何特別決議案通過後15日內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處。

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

根據細則的定義，「普通決議案」則指有權於股東大會上親身出席並有權投票的本公司股東，或(倘股東為公司)其正式獲授權代表或(倘允許受委代表)受委代表以過半數通過的決議案，而大會通知須於不少於足14日發出，並須根據細則規定舉行。由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議案(及倘在適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議案)。

### (g) 表決權(一般表決權及投票表決)及要求投票表決的權利

在任何股份類別當時所附的任何投票特別權利、限制或特權的規限下，凡於任何股東大會上以舉手方式表決，每名親身、以受委代表或(倘股東為公司)其正式獲授權代表出席的股東均可投一票，而倘以投票方式表決，則每名親身、以受委代表或(倘股東為公司)其正式獲授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列為繳足的股份即可投一票，惟在催繳股款前或分期股款到期前就股份已繳或入賬列為已繳的款項就上述者而不會被視為已繳股款。即使細則已載有任何規定，倘股東為結算所(定義見細則)(或其代名人)並委派一名以上受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。投票表決時，有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

除非在宣佈舉手表決結果之前或之時或於撤回任何其他以投票方式表決的要求時，有關地區(定義見細則)證券交易所的規則要求或以其他方式規定須以投票方式表決，否則於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案將以舉手方式表決。下列人士可提出以投票方式表決的要求：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少兩名當時有權於會上投票並親身或(倘股東為公司)由其正式獲授權代表或受委代表出席的股東；或
- (iii) 佔全體有權在會上投票的股東總表決權不少於十分之一，並親身或(倘股東為公司)由其正式獲授權代表或受委代表出席的任何一名或多名股東；或
- (iv) 持有授予權利在會上投票且該等股份的已繳總額不少於授予該權利的全部股份已繳總額十分之一的本公司股份，並親身或(倘股東為公司)由其正式獲授權代表或受委代表出席的一名或多名股東。

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當的人士作為其在本公司任何大會或本公司任何股東類別大會的代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士應被視為無需進一步事實證明而獲正式授權並有權代表結算所或其代名人行使相同權利及權力(包括個別以舉手方式表決的權利)，猶如該人士為個人股東。

倘本公司知悉根據上市規則，任何股東須就本公司任何特定決議案放棄投票，或限制其僅可就本公司任何特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不予點算。

### (h) 股東週年大會

本公司須每年舉行股東週年大會。該等大會不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月或聯交所可能授權的有關較長期間舉行，時間及地點由董事會釐定。

### (i) 賬目與審核

董事會須安排妥善保存賬冊，記錄本公司收支款項、有關該等收支產生的事項、本公司的資產及負債，及公司法所規定就真實公平地反映本公司財務狀況及列明及解釋有關交易而言屬必需的一切其他事項。

本公司的賬冊須保存於本公司總辦事處或由董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何賬目或賬冊或文件，惟倘公司法賦予或主管司法權區的法院頒令，或由董事會或本公司於股東大會上授權則除外。

於股東週年大會舉行日期不少於21日前，董事會須不時安排編製資產負債表及損益賬(包括法律規定須隨附的所有文件)，並連同董事會報告副本及核數師報告副本於股東週年大會上提交予本公司。該等文件副本連同股東週年大會通告，須於大會舉行日期不少於21日前寄交根據細則條文有權收取本公司股東大會通告的所有人士。



## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

在有關地區(定義見細則)證券交易所規則的規限下，本公司可向根據有關地區(定義見細則)證券交易所規則同意並選擇收取財務報表摘要而非詳盡財務報表的股東寄發財務報表摘要。財務報表摘要須連同有關地區(定義見細則)證券交易所規則可能規定的任何其他文件，於股東大會不少於21日前一併寄發予已同意並選擇收取財務報表摘要的股東。

本公司須委任核數師擔任職務，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關條款及職責概由董事會協定。核數師酬金須由本公司於股東大會或由董事會(倘獲股東授權)釐定。

核數師須按照香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能批准的該等其他準則審核本公司的財務報表。

### (j) 會議通告及議程

凡召開股東週年大會及提呈通過特別決議案的任何股東特別大會，均須發出最少21日的書面通告，而召開任何其他股東特別大會則須發出最少14日書面通告。該通告不包括發出或視作發出通告當日及送達通告當日，且須列明大會舉行的時間、地點及議程，以及將於會上考慮的決議案詳情，以及(倘有特別事項)該事項的一般性質。

除另行列明者外，任何根據細則將予發出或印發的通告或文件(包括股票)均須採用書面形式，並可由本公司以下列方式送達任何股東：面交送達或使用預付郵資的信封或包裝物以郵寄方式按本公司股東名冊所示的有關登記地址寄往股東，或遺置於上述登記地址，或(倘屬通告)在報章刊登廣告。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就發出通告而言將被視為其登記地址。倘股東的登記地址位於香港以外地區，則通知(如以郵寄方式送達)均須以預付郵資的空郵信件(如可供使用)寄出。在公司法及上市規則的規限下，本公司可以電子方式發出或送遞通告或文件至有關股東不時授權的該等地址或登載於網站並向有關股東發出通知，表示其已經刊登。

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

雖然本公司可於較上述者為短的時間通知召開大會，但倘獲以下股東同意，則有關大會可視作已正式通知召開：

- (i) 倘通知召開的大會屬股東週年大會，獲全體有權出席該會並於會上投票的本公司股東同意；及
- (ii) 倘屬任何其他大會，獲大多數有權出席該會並於會上投票的股東（合共持有賦予上述權利的已發行股份面值不少於95%的大多數股東）同意。

於股東特別大會上處理的所有事項均被視為特別事項，而於股東週年大會上處理的所有事項亦被視為特別事項，惟下列事項則被視為普通事項：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 考慮及採納賬目及資產負債表以及董事會與核數師報告；
- (cc) 選舉董事以替代退任董事；
- (dd) 委任核數師；
- (ee) 釐定董事及核數師酬金；
- (ff) 向董事會授出提呈發售、配發或以其他方式處置佔本公司現有已發行股本面值不超過20%的本公司未發行股份（或聯交所規則不時列明的該等其他百分比），或就該等股份授出購股權的任何授權或權力，以及自授出該等授權起本公司購回的任何證券數目；及
- (gg) 向董事會授出任何購回本公司證券的授權或權力。

### **(k) 股份轉讓**

在公司法的規限下，所有股份轉讓須以一般或通用格式或董事會可能批准的其他格式（須為聯交所指定的格式且可為親筆簽署）的轉讓文據辦理，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則該文據可以親筆簽署或機印簽署或以董事會可不時批准的其他簽立方式簽署。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可於任何其認為適當的情況下酌情豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納機印簽立轉讓文據，且在有關股份

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

的承讓人姓名列入本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為股份持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東總名冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東總名冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另行協定，否則股東總名冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東總名冊或任何其他股東名冊分冊。一切移送文件及其他所有權文件必須送交登記。倘屬任何股東名冊分冊的股份，有關登記須於相關註冊辦事處辦理，而倘屬股東總名冊的股份，則有關登記須於存放股東總名冊的地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕就轉讓任何未繳足股份予其不批准的人士或轉讓根據任何購股權計劃而發行且仍受該計劃限制轉讓的任何股份辦理登記，亦可拒絕就轉讓任何股份予超過四名聯名持有人或轉讓任何本公司擁有留置權的未繳足股份辦理登記。

除非有關人士已就轉讓文據向本公司繳交聯交所可能釐定的應繳最高費用或董事會可不時規定的較低費用並已繳付應繳的印花稅(如適用)，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可能合理要求用以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件(及(倘轉讓文據由其他人士代其簽立)該人士的有關授權文件)，送達有關的註冊辦事處或存置股東總名冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何有關轉讓文據。

在上市規則(定義見細則)的規限下，在各年度內，董事會可釐定暫停辦理股東名冊登記的該等時間或該等期間(不得超過30個足日)。

繳足股份不受任何有關股份持有人轉讓該等股份的權利的限制(惟獲聯交所批准則除外)，亦不受任何留置權所約束。

### (I) 本公司購回本身股份的權力

本公司獲公司法及細則授權，可在若干限制的規限下購回本身股份，惟董事會僅可在符合細則、聯交所及／或香港證監會不時頒佈的守則、規則或規例所不時訂立的任何適用規定下，代表本公司行使該權力。

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

倘本公司購回可贖回股份以作贖回，則非經市場或非以招標方式作出的購回須以某一最高價格為限；而倘以招標方式購回，則有關招標須一視同仁地開放予全體股東。

### (m) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的條文。

### (n) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會上以任何貨幣宣派將付予股東的股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議數額。

除任何股份的所附權利或發行條款另有規定外：

- (i) 一切股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份所繳付的股款，將不會被視為股份的實繳股款；及
- (ii) 一切股息須按股息獲派付的任何相關期間內的實繳股款金額，按比例分攤及派付。倘股東現時欠付本公司催繳股款、分期或其他款項，則董事會可自應付彼等的任何股息或其他款項中扣除該股東所欠的一切款項(如有)。

倘董事會或本公司已在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息，則董事會可議決：

- (aa) 配發入賬列為繳足的股份以支付全部或部分該等股息，惟有權獲派股息的股東將有權選擇以現金方式收取該等股息(或其部分)以代替上述配發；或
- (bb) 有權獲派有關股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份，以代替董事會認為合適的全部或部分股息。

在董事會建議下，本公司可藉普通決議案就本公司任何一項個別股息，議決配發入賬列為繳足股份以全數支付該項股息，而不給予股東任何權利選擇收取現金股息以代替該項配發。

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

本公司向股份持有人以現金支付的任何股息、紅利或其他應付款項，可以支票或股息單形式支付，並按其登記地址郵寄至持有人，或(倘屬聯名持有人)按本公司股東名冊中就有關股份於名冊中名列首位持有人的地址寄往該名持有人，或按持有人或聯名持有人可以書面指示的地址寄往其指示的有關人士。上述每張支票或股息單均以其收件者為抬頭人，郵誤風險概由持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士，可就該等聯名持有人所持股份有關的任何股息或其他應付款項或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可繼而議決分派任何種類的指定資產以支付全部或部分該等股息。

倘董事會認為適當，可向任何願意預繳股款(以金錢或有價實物繳付)的股東收取其所持任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付的股款或分期股款，亦可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定的不超過年息20%的該等利率(如有)支付利息，惟在催繳前預付的款項，並不賦予股東就與其在催繳前所預付款項有關的股份或部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權。

宣派後一年未獲認領的所有股息、紅利或其他分派，可在獲認領前由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，且本公司不會被視為有關款項的受託人。宣派後六年仍未獲認領的所有股息、紅利或其他分派可被董事會沒收，且一經沒收即撥歸予本公司。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附息。

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兌現，或該等支票或股息單首次無法投遞而被退回，則本公司可行使權力終止寄發該等支票或股息單。

### (o) 受委代表

凡有權出席本公司大會並於會上投票的本公司任何股東，均有權委任另一名人作為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作其代表並於本公司股東大會或類別股東大會代其投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表其所代表的個別股東行使該股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表其所代表的公司股東行使該股東可行使的相同權力，猶如其為個別股東。以投票或舉手

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

方式表決時，股東可親身(或倘股東為公司，則由其正式獲授權代表)或由受委代表代其投票。

委任受委代表的文據須以書面作出，由委任人或其書面正式獲授權的代表親筆簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印章或由高級職員或正式獲授權代表親筆簽署。各受委代表委任文據(無論供特定大會或其他大會之用)的格式須符合董事會可不時批准者，惟不排除使用兩種表格。任何發出予股東供其用作委任受委代表出席將處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的表格，須使股東能按其意願指示受委代表就處理任何有關事項的各項決議案投贊成票或反對票(或倘並無指示，由受委代表行使其有關酌情權)。

### (p) 催繳股款及沒收股份

除有關的配發條件另有訂定付款期外，董事會如認為適當即可不時向股東催繳其所持股份的任何未繳股款(無論按股份面值或以溢價形式計算)。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何應付的催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款的一名或多名人士須按董事會釐定的利率(不超過年息20%)支付由指定付款日期至實際付款日期有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，則可自任何願意預繳股款的股東收取有關其所持有任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款(以金錢或有價實物繳付)，且本公司可就該等全部或任何預繳股款，按董事會釐定的不超過年息20%的利率(如有)支付利息。

倘股東未能於指定付款日期繳付任何催繳股款或分期催繳股款，則董事會可於其後在任何部分催繳股款或分期股款仍未繳付的期間內，隨時向股東發出不少於14日通知要求支付尚欠的催繳股款或分期股款，連同任何累計及直至實際付款日期為止仍可能累計的利息。該通知將指定通知要求股款須於該日或之前支付的另一個日期(不早於通知日期起計14日屆滿時)，並亦將指定付款地點。該通知亦須表明，倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份將可被沒收。

倘股東不按任何有關通知的要求辦理，則發出通知所涉的任何股份其後可在未支付通知所要求款項前，隨時由董事會藉決議案予以沒收。有關沒收將包括就已沒收股份所宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及紅利。

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

被沒收股份的人士將不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日期就該等股份應付予本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日期起至付款日期的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息20%。

### (q) 查閱公司記錄

根據公司法，本公司股東並無一般權利查閱或取得本公司股東名冊或公司記錄副本。然而，本公司股東將擁有細則可能載列的權利。細則規定，只要本公司任何部分股本於聯交所上市，則任何股東均可免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊(惟暫停辦理股東名冊登記時除外)，並可要求向其提供股東名冊各方面的副本或摘錄，猶如本公司乃根據公司條例註冊成立並須受該條例所規限。

在其組織章程細則條文的規限下，獲豁免公司可在其董事不時認為適當的地點(無論於開曼群島以內或以外)存置其股東總名冊及任何股東名冊分冊。

### (r) 大會及另行召開的類別大會的法定人數

除非於大會處理事項時有足夠法定人數並於直至大會結束時一直維持足夠法定人數，否則不得於任何股東大會上處理事項。

股東大會的法定人數為兩名親身(或倘股東為公司，由其正式獲授權代表出席)或由受委代表代為出席並有權投票的股東。為批准修改類別權利而另行召開的類別大會(續會除外)所需的法定人數為兩名持有或由受委代表代表該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。

### (s) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，本公司股東可援引開曼群島法律下若干補救方法，有關概要見本附錄第3(f)段。

### (t) 清盤程序

就本公司由法院清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

在任何類別股份當時所附有關清盤後可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產超出償還清盤開始時的全部已繳股本，則超額資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例予以分配；及
- (ii) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的資產不足以償還全部已繳足股本，則該等資產仍會分派，令損失盡可能分別根據股東所持股份的已繳股本比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論自動清盤或由法院強制清盤），則清盤人在獲得特別決議案的批准及公司法規定的任何其他批准的情況下，可將本公司全部或任何部分資產以現金或現物形式分發予股東，而不論該等資產包括一類財產或包括不同類別的財產，清盤人可就此為前述將予分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定股東或不同類別股東及同類別股東間的分發方式。清盤人在獲得同樣批准的情況下，可將任何部分資產授予清盤人認為適當而為股東利益而設的信託受託人，惟不得強迫股東接納任何涉及債務的股份或其他財產。

### (u) 未能聯絡的股東

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兌現，或在該等支票或股息單首次無法投遞後被退回，則本公司可行使權力終止寄發股息權益支票或股息單。

根據細則，本公司有權在下列情況下出售未能聯絡股東的任何股份：

- (i) 就有關股份須以現金付予持有人的任何款項的全部支票或股息單（總數不少於三張）在12年內仍未兌現；
- (ii) 在12年零3個月期間（當中3個月為分段(iii)所指的通知期）屆滿時，本公司於期內並無收到任何消息顯示該股東仍存在；及
- (iii) 本公司根據有關地區（定義見細則）證券交易所規則，安排刊發廣告以通知其有意出售該等股份，且由廣告日期起計的三個月期間已屆滿，並已將上述意向知會有關地區（定義見細則）證券交易所。出售該等股份任何所得款項淨額



## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

將屬本公司所有，而本公司收到該所得款項淨額後，其即結欠本公司前股東一筆相等於該所得款項淨額的債項。

### (v) 認購權儲備

根據細則，在公司法未予禁止及以其他方式遵守公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取的任何行動或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因行使該等認股權證而將予發行的股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值之間的差額。

### 3. 開曼群島公司法

本公司於二零一三年十一月二十五日在開曼群島於公司法規限下註冊成立為獲豁免公司。以下載列開曼公司法若干條文，惟本節概不表示已包括全部適用約制及例外情況，亦不表示屬公司法及稅務方面的全部事項的總覽，該等條文或與權益方可能較熟悉的司法權區的相應條文有所不同。

#### (a) 公司業務

本公司作為獲豁免公司，必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。此外，本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表存檔，並按其法定股本數額支付費用。

#### (b) 股本

根據公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合。公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論以現金或其他代價，則須將相當於該等股份溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。視乎公司的選擇，該等條文可能不適用於該公司根據以收購或註銷任何其他公司股份作為代價的任何安排而配發並按溢價發行的股份溢價。公司法規定，在組織章程大綱及組織章程細則條文(如有)的規限下，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (i) 向股東作出分派或支付股息；

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

- (ii) 繳足將發行者股東作為繳足紅股的公司未發行股份；
- (iii) 按公司法第37條規定的任何方式；
- (iv) 撤銷公司的開辦費用；及
- (v) 撤銷公司股份或債權證的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折扣。

除上述者外，公司法規定，除非在緊隨建議支付分派或股息當日後，公司將有能力償還正常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

公司法進一步規定，倘其組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干保障特別股份類別持有人的條文，規定在更改彼等的權利前須先獲彼等同意。更改有關權利前，須先獲該類別已發行股份的特定比率持有人同意，或獲該等股份持有人另行召開的大會通過的決議案批准。

### (c) 財務資助購買公司或其控股公司的股份

開曼群島並無法定禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎忠實地履行職責，為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供有關財務資助。有關資助須按公平基準進行。

### (d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

倘股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的組織章程細則批准，則有關公司可發行公司或股東可選擇的將要贖回或須予贖回股份，為釋疑慮，更改任何股份附帶的權利須為合法，在該公司的組織章程細則條文的規限下，使得該等股份須或將須按上述方式贖回。此外，倘該公司的組織章程細則批准，則其可購回本身股份，包括任何可贖回股份，惟倘組織章程細則並無授權購回的方式及條款，則在未獲公司事先以普通決議案授權購回的方式及條款前，公司不得購回任何其本身股份。除非有關股份已全數繳足，否

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

則公司不得贖回或購回其任何股份。此外，倘有關贖回或購回將導致再無該公司的任何已發行股份(持作庫存股份的股份除外)，則公司不得贖回或購回其任何股份。再者，除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償還在日常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回其本身股份乃屬違法。

根據公司法第37A(1)條，由公司購買或贖回或向公司交回的股份，不得視為已註銷但須列作庫存股份，惟(a)該公司組織章程大綱及組織章程細則並無禁止持有庫存股份；(b)符合組織章程大綱及組織章程細則的相關條文(如有)；及(c)於購回、贖回或交回該等股份前，該公司根據其組織章程細則或藉董事通過決議案獲准以該公司名義持有該等股份作為庫存股份。根據公司法第37A(1)條，公司持有的股份須繼續列作庫存股份，直至根據公司法該等股份被註銷或轉讓。

開曼群島公司可按相關認股權證票據或證書的條款及條件及在其規限下購回其本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或組織章程細則須載有批准有關購回的具體條文。公司董事可根據其組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下可收購該等股份。

### (e) 股息及分派

除公司法第34及37A(7)條外，並無有關派息的法定條文。根據於開曼群島具相當說服力的英國案例法，股息只可自溢利分派。此外，公司法第34條容許(在償付能力測試及公司組織章程大綱及組織章程細則的條文(如有)的規限下)運用股份溢價賬支付股息及分派(進一步詳情參見本附錄第2(n)分段)。公司法第37A(7)(c)條規定，只要公司持有庫存股份，不得就庫存股份宣派或派付股息，亦不得向該公司作出其資產(包括清盤時向股東作出的任何資產分派)的其他分派(不論現金或其他方式)。

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院一般應會依循英國案例法的先例(尤其是Foss v. Harbottle案例的判決及其例外情況)，允許少數股東提出集體訴訟或以公司名義提出引申訴訟以質疑下述事項：

- (i) 超越公司權力行為或非法行為；
- (ii) 對少數股東涉嫌作出欺詐行為且公司控制者為過失方；及
- (iii) 須以認可(或特別)大票數通過的決議案以違規方式通過(該大票數並未獲得)。

倘公司並非銀行而其股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請的情況下，委任調查員調查公司業務，並按法院指示呈報結果。

此外，公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令。

一般而言，股東對公司提出的索償，須基於在開曼群島適用的一般合約法或侵權法，或公司組織章程大綱及組織章程細則訂明的股東個別權利遭潛在違反。

### (g) 出售資產

開曼公司法並無明確限制董事出售公司資產的權力，惟明確規定公司各高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使其權力及履行其職責時須為公司的最佳利益忠誠信實行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

### (h) 會計及審核規定

公司法第59條規定公司須安排妥為存置有關(i)公司所有收支款項及有關收支產生的事項；(ii)公司所有貨品買賣；及(iii)公司資產及負債的賬目記錄。

公司法第59條進一步訂明，倘並未存置就真實公平地反映公司財務狀況及解釋其交易而言屬必要的賬冊，則不應視為已妥善保存賬冊。

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

倘本公司於其註冊辦事處以外的任何地方或於開曼群島內的任何其他地方存置其賬冊，其須待接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例（二零零九年修訂本）發出的法令或通知後，按該法令或通知所規定，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供其賬冊副本或其任何一個或多個部分。

### (i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

### (j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法（二零一一年修訂本）第6條，本公司已獲內閣署理總督承諾：

(i) 於開曼群島制定就溢利或收入或收益或增值徵稅的法律，概不適用於本公司或其業務；及

(ii) 此外，本公司毋須：

(aa) 就本公司的股份、債權證或其他責任；或

(bb) 以預扣全部或部分稅務優惠法（二零一一年修訂本）第6(3)條所界定的任何有關款項的方式，支付就溢利、收入收益或增值徵收的稅項，或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。

對本公司作出的承諾由二零一三年十二月十日起有效二十年。

開曼群島目前並無就溢利、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能就若干文據支付若干適用印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

### (k) 轉讓的印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並無徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份則除外。

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (l) 貸款予董事

開曼公司法並無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，細則規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

### (m) 查閱公司記錄

公司法並無賦予公司股東一般權利查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本，惟彼等享有公司組織章程細則內可能載有的該等權利。

### (n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可於該公司不時釐定的任何國家或地區（無論於開曼群島以內或以外）存置其股東總名冊及任何股東名冊分冊。公司法並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東名稱及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司須以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供有關股東名冊（包括任何股東名冊分冊），遵守其於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例（二零零九年修訂本）發出的法令或通知後的有關規定。

### (o) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院命令；(ii)自動（由其股東提出）；或(iii)在法院監督下清盤。

法院在若干特定情況下（包括在法院認為將該公司清盤乃屬公平公正的情況下）有權頒令清盤。

倘該公司藉特別決議案決議將自動清盤或倘該公司於股東大會上議決將自動清盤（因為其未能償還其到期的債項）；或（倘屬有限期的公司）倘大綱或細則所指定的公司期限屆滿，或倘發生大綱或細則中規定公司須清盤的事件，則公司將自動清盤。倘屬自動清盤，則該公司須由其清盤開始時起停止經營其業務，但倘繼續營業或對其清盤有利者則屬例外。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，但倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

倘屬股東提出的公司自動清盤，則須委任一名或以上清盤人，以結束公司事務及分派其資產。

公司事務一旦完全結束，清盤人須編撰有關清盤的報告及記錄，顯示進行清盤及出售公司財產的過程，並於其後召開公司股東大會，以向公司提呈報告並加以闡釋。

倘公司已通過決議案以進行自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請法令，以延續在法院監督下進行的清盤過程，基於以下理由：(i)公司無償債能力，或相當可能變成無償債能力；或(ii)就分擔人及債權人利益而言，法院的監督將有助更有效、更經濟地或加快進行公司清盤。倘監管令生效，則其就各方面而言均猶如一項由法院進行公司清盤的命令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人先前的行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人；而法院可委任其認為適當的人士臨時或以其他方式擔任該等職位，且倘超過一人獲委任，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或以上正式清盤人作出。法院亦可決定正式清盤人於其獲委任時是否須給予任何或須給予何種抵押品；倘無委任正式清盤人，或在該職位懸空期間，則公司的所有財產均由法院保管。

### (p) 重組

重組及合併受公司法的明確法定條文規管，據此，倘就此召開的大會上佔出席股東或債權人(視乎情況而定)所持價值75%的股東或債權人大多數贊成，則有關安排可獲批准，且其後須再經法院批准。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易對股東所持股份將不能給予公平價值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利(即按照法院對其股份的估值而獲付現金的權利)的權利。

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (q) 收購

倘一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，有關收購所涉的不少於90%股份的持有人接納收購建議，則收購人在上述四個月屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求異議股東按收購建議的條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東須證明法院應行使其酌情權，惟除非有證據顯示涉及欺詐或不誠信行為，或收購人與接納收購建議的有關股份持有人之間進行勾結以不公平手法逼退少數股東，否則法院不太可能行使上述酌情權。

### (r) 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則可能規定對高級職員及董事作出彌償保證的限度，惟法院可能認為屬違反公眾政策的任何有關條文則除外，例如表示對犯罪的後果作出彌償保證的條文。

## 4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問Appleby已於二零一四年六月十二日向本公司寄發一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干方面。誠如本[編纂]附錄五「備查文件」一段所提述，該函件連同公司法的副本均可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解開曼群島公司法與其較為熟悉的任何司法權區法律之間的差異，建議諮詢獨立法律意見。



## 附錄四

## 法定及一般資料

### A. 有關本公司的其他資料

#### 1. 註冊成立

本公司於二零一三年十一月二十五日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港設立主要營業地點（地址為香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心11樓1101-2室），並於二零一四年一月十六日根據前身公司條例第XI部在香港註冊為非香港公司。陳志卿女士（居住地址為香港鴨脷洲海怡路2號海怡半島1期海暉閣（2座）32樓B室）及陳奕仁先生（居住地址為香港新界錦上路元崗新村50號富銀花園二期23座1樓）獲委任為本公司授權代表，代表本公司在香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，因此須遵守公司法及其章程文件（包括組織章程大綱及組織章程細則）。章程文件各個部分及公司法相關方面的概要載於本[編纂]附錄三。

#### 2. 本公司的股本變動

- (a) 本公司於二零一三年十一月二十五日註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元之股份，其中1股股份已按面值以繳足股款形式配發及發行予Reid Services Limited，後於二零一三年十一月二十五日按面值轉讓予CYY。同日，額外2,999股股份及2,000股股份已按面值以繳足股款形式分別配發及發行予CYY及LSBJ。
- (b) 於二零一三年十二月二日，本公司根據股份互換協議分別向CYY及LSBJ配發及發行3,000股及2,000股股份（均入賬列作繳足），作為Earthasia (BVI)收購泛亞（國際）全部已發行股本的代價。
- (c) 於二零一四年一月十六日，LSBJ及CYY分別向PBLA轉讓1,700股及1,400股股份，代價分別為50,370,000港元及41,480,000港元，乃經參考本集團財務狀況及盈利能力釐定。同日，本公司向PBLA發行及配發454股股份（均入賬列作繳足），代價為15,000,000港元，亦經參考本集團的財務狀況及盈利能力釐定。
- (d) 根據下文「股東的書面決議案」一段所述的股東通過的書面決議案，於二零一四年六月三日，由藉增設額外742,000,000股新股份，將本公司的法定股本由380,000港元增加至7,800,000港元。

## 附錄四

## 法定及一般資料

緊隨[編纂]及資本化發行後(不計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，本公司的法定股本將為7,800,000港元，分為780,000,000股股份，及本公司的已發行股本將為[編纂]港元，分為[編纂]股股份，均繳足或入賬列作繳足，其中[編纂]股股份仍尚未發行。

除根據本下文「股東的書面決議案」一段所述發行股份的一般授權以及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使外，董事現時無意發行本公司任何法定但未發行股本，且未經股東於股東大會上事先批准，亦將不會發行股份以致本公司控制權出現實際變動。

除本[編纂]所披露者外，本公司自註冊成立以來並無出現任何股本變動。

### 3. 本公司附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司列於會計師報告內，報告全文載於本[編纂]附錄一。

除下文「公司重組」一段所述的變動外，本公司任何附屬公司的股本於緊接本[編纂]日期前兩年內出現下列變動。

#### (a) *Earthasia (BVI)*

*Earthasia (BVI)*於二零一三年十一月二十七日在英屬處女群島註冊成立。*Earthasia (BVI)*獲授權發行最多50,000股股份，面值為每股1.00美元，其中100股股份乃按面值以繳足股款形式配發及發行予本公司，且該配發及發行股份已於二零一三年十一月二十七日依法完成。

#### (b) *泛亞(國際)*

於二零一三年十二月二日，作為本公司向CY Y及LSBJ分別發行及配發3,000股及2,000股股份(均入賬列作繳足)的代價，EYT、陳先生及劉先生根據股份互換協議分別向本公司轉讓泛亞(國際)的2,500股、1,750股及750股股份。

#### (c) *泛亞(馬尼拉)*

於二零一二年二月二十三日，泛亞(馬尼拉)按面值分別向陳先生、劉先生、Jose Dinjotian Mejia先生、Hector Gonzales Evangelista先生及Renato Rusiana Patricio先生配發及發行1,500股繳足股款股份。於二零一三年二月二十日，Renato

## 附錄四

## 法定及一般資料

Rusiana Patricio先生按面值分別向劉先生、陳先生及黃隆華先生出讓及轉讓泛亞(馬尼拉)的999股、1,000股及1股股份。同日，Jose Dinjotian Mejia先生按面值分別向陳先生及王莉琴女士出讓及轉讓泛亞(馬尼拉)的1,999股及1股股份。此外，同日，Hector Gonzales Evangelista先生按面值分別向劉先生及陳元敬先生出讓及轉讓泛亞(馬尼拉)的1,999股及1股股份。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。於二零一四年二月二十日，泛亞(國際)依法完成向Adjutor Santos Geronimo先生、Eduardo Custodio De Borja先生及Rosanna Derla Dedeles女士各自出讓及轉讓泛亞(馬尼拉)的一股股份。Adjutor Santos Geronimo先生、Eduardo Custodio De Borja先生及Rosanna Derla Dedeles女士各自為泛亞(國際)以信託形式持有泛亞(馬尼拉)一股股份。陳元敬先生、王莉琴女士及黃隆華分別於二零一四年三月二十六日、二零一四年三月二十七日及二零一四年三月二十七日與泛亞(國際)訂立銷售契據，藉以按面值將彼等分別持有的一股泛亞(馬尼拉)股份轉讓予泛亞(國際)。泛亞(馬尼拉)正在向菲律賓國內稅務局取得授權登記證書，而一旦上述證書發出，上述股份的轉讓將依法完成。

### (d) 泛亞(香港)

於二零一二年八月二十八日，劉先生及陳先生因集團重組分別向泛亞(上海)轉讓彼等各自於泛亞(香港)的600股及400股股份，代價分別為人民幣3,776,327.44元及人民幣2,517,551.63元(參考估值師評估的泛亞(香港)於二零一一年十二月三十一日的資產淨值)，而該股份轉讓已於二零一二年八月二十八日依法完成。

### (e) 泛亞(廈門)

泛亞(廈門)於二零一三年三月五日根據中國法律成立，註冊資本為人民幣1,000,000元，泛亞(廈門)分別由泛亞(上海)及獨立第三方林女士(其於泛亞(廈門)的權益及任職除外)擁有75%及25%權益。

### (f) 泛亞(廣州)

泛亞(廣州)於二零一三年七月三十日根據中國法律成立，註冊資本為人民幣1,000,000元，泛亞(廣州)由泛亞(香港)全資擁有。

### (g) 泛亞(臨空)

泛亞(臨空)於二零一三年十一月二十日根據中國法律成立，註冊資本為人民幣1,000,000元，泛亞(臨空)由泛亞(上海)全資擁有。

## 附錄四

## 法定及一般資料

除本[編纂]所披露者外，於緊接本[編纂]日期前兩年內，本公司任何附屬公司的股本概無發生任何變動。

### 4. 股東的書面決議案

根據我們的股東於二零一四年六月三日通過的書面決議案(其中包括)：

- (a) 本公司已批准及採納細則，其條款於本[編纂]附錄三內概述；
- (b) 藉增設742,000,000股每股面值0.01港元的額外股份，將本公司的法定股本由380,000港元增加至7,800,000港元；
- (c) 待(i)上市委員會批准已發行股份及本[編纂]所述將予發行的股份(包括因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)上市及買賣；及(ii)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件，且並無根據包銷協議的條款或其他條款終止後(統稱「該等條件」)：
  - (i) 批准[編纂]及超額配股權，並授權董事根據[編纂]配發及發行[編纂]及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的股份；
  - (ii) 批准及採納購股權計劃，並授權董事在購股權條款及條件的規限下授出購股權，以認購購股權計劃項下的股份，以及配發、發行及處理購股權項下的股份；並採取可能屬必需、適宜或權宜的一切有關行動，以落實購股權計劃；及
  - (iii) 待本公司股份溢價賬因[編纂]獲進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬的進賬●港元撥充資本，按面值繳足●股股份，向於二零一四年六月三日(或按彼等指示)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人，按其當時所持本公司股權比例(盡可能不涉及碎股)配發及發行股份，及根據本決議案配發及發行的股份在各方面與現有已發行股份(資本化發行除外)享有同等權利，以及授權董事或董事會任何委員會實施資本化發行；

## 附錄四

## 法定及一般資料

- (d) 待達成該等條件後：
- (i) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處理總面值不得超過本公司緊隨**[編纂]**及資本化發行完成後已發行股本總面值20%的股份（不計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份），惟根據細則透過供股、以股代息計劃或規定配發及發行股份以代替全部或部分股份股息的類似安排，或行使任何認股權證或可轉換為股份的任何證券所附帶的任何認購權或換股權，或行使超額配股權，或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而發行股份除外。上述授權將於本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上以普通決議案撤銷、修訂或更新有關授權時（以最早者為準）屆滿；
  - (ii) 授予董事一般無條件授權，以授權本公司於聯交所或本公司證券可能上市且獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所，根據所有適用法律及上市規則（或其他證券交易所上市規則）的規定，購回不超過本公司緊隨**[編纂]**及資本化發行完成後已發行及將予發行股本總面值10%的股份（不計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）。上述授權將於本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上以普通決議案撤銷、修訂或更新有關授權時（以最早者為準）屆滿；及
  - (iii) 透過於董事根據該項一般授權可能配發或同意配發的本公司股本總面值中加入相當於本公司根據上文(d)(ii)分段所述購回股份的授權而購回的本公司股本總面值的金額，以擴大上文(d)(i)分段所述的一般無條件授權，惟該經擴大金額不得超過本公司緊隨資本化發行及**[編纂]**完成後

已發行股本(但不計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)總面值的10%。

## 5. 公司重組

為籌備上市，本集團已進行重組，其中涉及以下步驟：

- (a) 於二零一三年十一月二十二日，LSBJ於英屬處女群島註冊成立為有限公司。LSBJ獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份，其中100股股份已按面值以繳足股款形式配發及發行予劉先生。LSBJ成立的目的旨在成為本公司的企業股東。
- (b) 於二零一三年十一月二十二日，CYY於英屬處女群島註冊成立為有限公司。CYY獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份，其中100股股份已按面值以繳足股款形式配發及發行予陳先生。CYY成立的目的旨在成為本公司的企業股東。
- (c) 本公司於二零一三年十一月二十五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司於註冊成立日期有法定股本380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中一股已按面值以繳足股款形式配發及發行予Reid Services Limited，即初始認購人。於二零一三年十一月二十五日，Reid Services Limited持有的一股股份轉讓予CYY，及額外2,999股股份及2,000股股份按面值以繳足股款形式分別配發及發行予CYY及LSBJ。
- (d) 於二零一三年十一月二十七日，Earthasia (BVI)於英屬處女群島註冊成立為有限公司。Earthasia (BVI)獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份，其中100股股份已按面值以繳足股款形式配發及發行予本公司。Earthasia (BVI)成立的目的旨在成為中間控股公司，及其持有泛亞(國際)全部已發行股本。
- (e) 於二零一三年十二月二日，本公司根據股份互換協議分別向CYY及LSBJ配發及發行3,000股及2,000股股份(均入賬列作繳足)，作為Earthasia (BVI)收購泛亞(國際)全部已發行股本的代價。
- (f) 於二零一四年一月二日，陳先生及劉先生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。因此，泛亞(國際)成為泛亞(馬尼拉)的股東，持有泛亞(馬尼拉)已發行及未發行股份總額的99.95%。

## 附錄四

## 法定及一般資料

- (g) 於二零一四年一月十六日，LSBJ及CYY分別向PBLA轉讓1,700股及1,400股股份，代價為50,370,000港元及41,480,000港元(經參考本集團財務狀況及盈利能力釐定)。
- (h) 於二零一四年一月十六日，本公司向PBLA配發及發行454股股份，代價為15,000,000港元(經參考本集團財務狀況及盈利能力釐定)。
- (i) 於二零一四年二月二十日，泛亞(國際)依法完成分別向Adjutor Santos Geronimo先生、Eduardo Custodio De Borja先生及Rosanna Derla Dedeles女士出讓及轉讓泛亞(馬尼拉)的1股股份。Adjutor Santos Geronimo先生、Eduardo Custodio De Borja先生及Rosanna Derla Dedeles女士各自為泛亞(國際)以信託形式持有泛亞(馬尼拉)的1股股份。
- (j) 陳元敬先生、王莉琴女士及黃隆華先生各自分別於二零一四年三月二十六日、二零一四年三月二十七日及二零一四年三月二十七日與泛亞(國際)訂立銷售契據，以按面值轉讓彼等各自所持有的泛亞(馬尼拉)的1股股份予泛亞(國際)。泛亞(馬尼拉)正在向菲律賓國內稅務局取得授權登記證書，而一旦上述證書發出，上述股份的轉讓將依法完成。

### 6. 本公司購回本身證券

本段載有聯交所規定須載入本[編纂]的有關本公司購回其本身證券的資料。

- (a) **上市規則准許以聯交所為第一上市地的公司在聯交所購回其股份，惟須遵守若干限制。**

- (i) **股東批准**

上市規則規定，以聯交所為第一上市地的公司所有購回股份(如為股份，須為全部繳足)建議，須事先以普通決議案方式(不論是透過一般授權或對特定交易的特別批准方式)批准，方可進行。

附註： 根據股東於二零一四年六月三日通過的書面決議案，賦予董事購回授權，授權董事行使本公司一切權力根據上文本[編纂]本附錄「股東的書面決議案」一節所述購回股份。

## 附錄四

## 法定及一般資料

### (ii) 資金來源

購回須以根據細則及開曼群島法律規定可合法作此用途的資金撥付。本公司不得以非現金代價或並非聯交所交易規則訂明的結算方式於聯交所購回本身股份。

本公司任何購回可以溢利或為購回而發行新股份所得款項撥付，或倘獲細則授權及於公司法的規限下，以資金撥付，及倘須就購回支付任何溢價，則於購回股份時或之前以本公司溢利或從本公司股份溢價賬中撥付，或倘獲細則授權及於公司法的規限下，以資金撥付。

### (iii) 關聯方

上市規則禁止本公司在知情情況下在聯交所向「關聯人士」(包括本公司或任何附屬公司的董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等的聯繫人士)購回股份，而關聯人士不得在知情情況下向本公司出售股份。

### (b) 購回的理由

董事相信，股東授予董事一般授權以使本公司可在市場購回股份，符合本公司及股東的最佳利益。購回股份可能增加本公司每股資產淨值及／或每股盈利(視乎當時市況及融資安排而定)，且僅於董事認為有關購回對本公司及股東有利的情況下方會進行。

### (c) 行使購回授權

根據資本化發行及[編纂]完成後[編纂]股已發行股份(不包括因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)計算，倘悉數行使購回授權，導致本公司可於購回授權有效期間購回最多[編纂]股股份。

### (d) 購回的資金

本公司購回股份時僅可動用細則、上市規則及開曼群島適用法律准許可合法作此用途的資金。



董事不擬在行使購回授權將對其認為不時適合本公司所需營運資金或資本負債水平構成重大不利影響的情況下行使購回授權。

**(e) 一般事項**

概無董事或就彼等作出一切合理查詢後所知，彼等的任何聯繫人士(定義見上市規則)現時有意在行使購回授權時向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份後，股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則該增加根據收購守則視為收購。因此，一名股東或一群一致行動之股東可(視乎股東權益的增幅)取得或鞏固本公司的控制權，並可能因任何有關增加須按照收購守則第26條提出強制收購建議。董事並不知悉因根據購回授權進行購回將產生的收購守則項下的任何後果。

倘購回導致公眾持股量低於已發行股份總數的25%(或上市規則可能指定的其他最低公眾持股百分比)，董事將不會行使購回授權。

概無本公司關聯人士(定義見上市規則)知會本公司，其現時有意在行使購回授權時向我們出售股份或承諾不會出售股份。

## 附錄四

## 法定及一般資料

### B. 有關本集團業務的其他資料

#### 1. 重大合約概要

本集團各成員公司於緊接本[編纂]刊發日期前兩年內訂立以下就本公司整體業務而言屬重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立者）：

- (a) 劉先生、陳先生與泛亞(上海)於二零一二年二月二十七日訂立的買賣協議，據此，劉先生及陳先生同意向泛亞(上海)出售泛亞(香港)的600股及400股股份，代價分別為人民幣3,776,327.44元及人民幣2,517,551.63元；
- (b) 泛亞(國際)於二零一四年二月二十日簽署的轉讓契據，內容有關泛亞(國際)向Adjutor Santos Geronimo先生轉讓泛亞(馬尼拉)的一股股份；
- (c) 泛亞(國際)於二零一四年二月二十日簽署的轉讓契據，內容有關泛亞(國際)向Eduardo Custodio De Borja先生轉讓泛亞(馬尼拉)的一股股份；
- (d) 泛亞(國際)於二零一四年二月二十日簽署的轉讓契據，內容有關泛亞(國際)向Rosanna Derla Dedeles女士轉讓泛亞(馬尼拉)的一股股份；
- (e) 陳元敬先生及泛亞(國際)於二零一四年三月二十六日簽署的股份銷售契據，內容有關陳元敬先生向泛亞(國際)轉讓泛亞(馬尼拉)的一股股份，代價為100.00菲律賓披索；
- (f) 王莉琴女士及泛亞(國際)於二零一四年三月二十七日簽署的股份銷售契據，內容有關王莉琴女士向泛亞(國際)轉讓泛亞(馬尼拉)的一股股份，代價為100.00菲律賓披索；
- (g) 黃隆華先生及泛亞(國際)於二零一四年三月二十七日簽署的股份銷售契據，內容有關黃隆華先生向泛亞(國際)轉讓泛亞(馬尼拉)的一股股份，代價為100.00菲律賓披索；
- (h) [編纂]前認購協議；
- (i) 股份互換協議；
- (j) 不競爭契據；

## 附錄四

## 法定及一般資料

- (k) 彌償契據；及
- (l) [編纂]包銷協議。

### C. 本集團的知識產權

#### 1. 商標

- (a) 於最後可行日期，本集團已於香港註冊以下我們認為對我們的業務屬重大的商標：

商標	註冊擁有人	類別 (附註)	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
	泛亞環境有限公司	42, 44	300734689	二零零六年 十月五日	二零一六年 十月四日

## 附錄四

## 法定及一般資料

- (b) 於最後可行日期，本集團已於中國註冊以下我們認為對我們的業務屬重大的商標：

商標	註冊擁有人	類別 (附註)	註冊編號	有效期
	泛亞(上海)	44	9159272	二零一二年三月二十一日至 二零二二年三月二十日
夜景觀	泛亞(上海)	11	11178562	二零一三年十一月二十八日至 二零二三年十一月二十七日
夜景觀	泛亞(上海)	42	11178565	二零一三年十一月二十八日至 二零二三年十一月二十七日
泛亞夜景觀	泛亞(上海)	11	11178559	二零一四年一月七日至 二零二四年一月六日
泛亞夜景觀	泛亞(上海)	44	11178561	二零一三年十一月二十八日至 二零二三年十一月二十七日
夜景觀	泛亞(上海)	11	11178504	二零一四年一月七日至 二零二四年一月六日
夜景觀	泛亞(上海)	42	11178507	二零一四年一月七日至 二零二四年一月六日
夜景觀	泛亞(上海)	44	11178506	二零一三年十一月二十八日至 二零二三年十一月二十七日
泛亞夜景觀	泛亞(上海)	11	11178566	二零一四年一月七日至 二零二四年一月六日
泛亞夜景觀	泛亞(上海)	42	11178503	二零一三年十一月二十八日至 二零二三年十一月二十七日
泛亞夜景觀	泛亞(上海)	44	11178502	二零一三年十一月二十八日至 二零二三年十一月二十七日

附註：

- 第11類 — 照明、加熱、產生蒸氣、煮食、冷卻、烘乾、通風、供水及衛生清潔的器械。
- 第42類 — 科學技術服務及與之相關的研究與設計服務；工業分析與研究服務；計算機硬件與軟件的設計與開發。
- 第44類 — 醫療服務；獸醫服務；人類或動物保健及美容；農業、園藝及林業服務。

## 附錄四

## 法定及一般資料

### 2. 專利

於最後可行日期，本集團已於中國取得以下我們相信就我們的業務而言屬重大的專利：

專利	註冊擁有人	類別	註冊編號	申請日期	屆滿日期
音控噴泉系統	泛亞(上海)、泛亞(上海)北京分公司、泛亞(上海)廣州分公司、泛亞(上海)深圳分公司、泛亞(上海)武漢分公司、泛亞(上海)成都分公司、泛亞(上海)西安分公司、泛亞(廈門)	實用新型專利	201320506872.6	二零一三年八月十四日	二零二三年八月十三日
LED景觀燈系統	泛亞(上海)、泛亞(上海)北京分公司、泛亞(上海)廣州分公司、泛亞(上海)深圳分公司、泛亞(上海)武漢分公司、泛亞(上海)成都分公司、泛亞(上海)西安分公司、泛亞(廈門)	實用新型專利	201320506919.9	二零一三年八月十四日	二零二三年八月十三日
熱效茶室	泛亞(上海)、泛亞(上海)北京分公司、泛亞(上海)廣州分公司、泛亞(上海)深圳分公司、泛亞(上海)武漢分公司、泛亞(上海)成都分公司、泛亞(上海)西安分公司、泛亞(廈門)	實用新型專利	201320506875.X	二零一三年八月十四日	二零二三年八月十三日

## 附錄四

## 法定及一般資料

專利	註冊擁有人	類別	註冊編號	申請日期	屆滿日期
雨落管綠化裝置	泛亞(上海)、泛亞(上海)北京分公司、泛亞(上海)廣州分公司、泛亞(上海)深圳分公司、泛亞(上海)武漢分公司、泛亞(上海)成都分公司、泛亞(上海)西安分公司、泛亞(廈門)	實用新型專利	201320506871.1	二零一三年八月十四日	二零二三年八月十三日
景觀花架	泛亞(上海)、泛亞(上海)北京分公司、泛亞(上海)廣州分公司、泛亞(上海)深圳分公司、泛亞(上海)武漢分公司、泛亞(上海)成都分公司、泛亞(上海)西安分公司、泛亞(廈門)	實用新型專利	201320506916.5	二零一三年八月十四日	二零二三年八月十三日
排水裝置	泛亞(上海)、泛亞(上海)北京分公司、泛亞(上海)廣州分公司、泛亞(上海)深圳分公司、泛亞(上海)武漢分公司、泛亞(上海)成都分公司、泛亞(上海)西安分公司、泛亞(廈門)	實用新型專利	201320506873.0	二零一三年八月十四日	二零二三年八月十三日
藤架式窩巢	泛亞(上海)、泛亞(上海)北京分公司、泛亞(上海)廣州分公司、泛亞(上海)深圳分公司、泛亞(上海)武漢分公司、泛亞(上海)成都分公司、泛亞(上海)西安分公司、泛亞(廈門)	實用新型專利	201320506917.X	二零一三年八月十四日	二零二三年八月十三日

## 附錄四

## 法定及一般資料

專利	註冊擁有人	類別	註冊編號	申請日期	屆滿日期
組合式景觀小品	泛亞(上海)、泛亞(上海)北京分公司、泛亞(上海)廣州分公司、泛亞(上海)深圳分公司、泛亞(上海)武漢分公司、泛亞(上海)成都分公司、泛亞(上海)西安分公司、泛亞(廈門)	實用新型專利	201320506874.5	二零一三年八月十四日	二零二三年八月十三日
樹池蓋板	泛亞(上海)、泛亞(上海)北京分公司、泛亞(上海)廣州分公司、泛亞(上海)深圳分公司、泛亞(上海)武漢分公司、泛亞(上海)成都分公司、泛亞(上海)西安分公司、泛亞(廈門)	實用新型專利	201320506918.4	二零一三年八月十四日	二零二三年八月十三日

### 3. 域名

於最後可行日期，本集團已註冊下列本集團認為對本集團的業務屬重大的域名：

域名	註冊人	註冊日期	屆滿日期
eadg.com.hk	泛亞(香港)	二零零九年四月七日	二零一九年四月十四日
ea-dg.com	泛亞(香港)	二零零六年九月五日	二零一八年九月五日
earthasia.com.hk	泛亞(香港)	二零零四年三月九日	二零一七年三月十一日

## D. 權益披露

### 1. 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

緊隨[編纂]及資本化發行完成後，不計及根據超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權而將予配發及發行的股份，本公司董事或主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有於股份在聯交所上

## 附錄四

## 法定及一般資料

市後，將須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有的權益），或將須根據證券及期貨條例第352條記存於該條所指的登記冊的權益及淡倉，或將須根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則，知會本公司及聯交所的權益及淡倉，如下：

### 於股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	本公司股權的 概約百分比
陳先生	於受控制法團的權益 <sup>(附註1)</sup>	[編纂]股股份	[編纂]
劉先生	於受控制法團的權益 <sup>(附註2)</sup>	[編纂]股股份	[編纂]

附註：

1. CYY由陳先生實益擁有100%。因此，根據證券及期貨條例，陳先生被視作於CYY所持股份中擁有權益。
2. LSBJ由劉先生實益擁有100%。因此，根據證券及期貨條例，劉先生被視作於LSBJ所持股份中擁有權益。

### 2. 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

就董事所知及除本[編纂]披露者外，緊隨[編纂]及資本化發行完成後，且不計及根據超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後而可能予以配發及發行的任何股份，下列人士（並非本公司董事或主要行政人員）將於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上：



## 附錄四

## 法定及一般資料

### 於股份的好倉

姓名	身份／權益性質	股份數目	本公司股權的概約百分比
CYY <sup>(附註1)</sup>	實益擁有人	[編纂]股股份	[編纂]
PBLA <sup>(附註2)</sup>	實益擁有人	[編纂]股股份	[編纂]
普邦(香港) <sup>(附註2)</sup>	於受控制法團的權益	[編纂]股股份	[編纂]
廣州普邦 <sup>(附註2)</sup>	於受控制法團的權益	[編纂]股股份	[編纂]
涂善忠先生 <sup>(附註2)</sup>	於受控制法團的權益	[編纂]股股份	[編纂]
LSBJ <sup>(附註3)</sup>	實益擁有人	[編纂]股股份	[編纂]

#### 附註：

1. CYY由陳先生實益擁有100%。因此，根據證券及期貨條例，陳先生被視作於CYY所持股份中擁有權益。
2. PBLA由普邦(香港)實益擁有100%，而普邦(香港)則由廣州普邦實益擁有100%。而涂善忠先生擁有廣州普邦34.4%股權的權益。因此，根據證券及期貨條例，普邦(香港)、廣州普邦及涂善忠先生分別被視作於PBLA所持股份中擁有權益。
3. LSBJ由劉先生實益擁有100%。因此，根據證券及期貨條例，劉先生被視作於LSBJ所持股份中擁有權益。

## 附錄四

## 法定及一般資料

### 3. 服務合約詳情

各執行董事已與本公司訂立服務協議。各服務協議的條款及條件於所有重大方面相若，概述如下：

- (a) 各服務協議自上市日期開始起計初步固定為期三年，並將於其後繼續生效直至執行董事於上述初步固定年期後隨時向本公司發出不少於三個月書面通知或本公司於協議日期後隨時向執行董事發出不少於三個月事先書面通知予以終止為止。
- (b) 根據劉先生、陳先生及田先生各自的服務協議，截至二零一四年十二月三十一日止年度，應付彼等的年薪(包括董事袍金、基本薪金、津貼、非現金福利及退休計劃供款)將分別約為2,400,000港元、2,800,000港元及2,300,000港元。
- (c) 各執行董事均可能有權(如獲薪酬委員會推薦並由董事會全權酌情批准)收取酌情花紅，有關金額乃參照本集團的經營業績及執行董事的表現後釐定，惟於任何財務年度向所有執行董事支付的花紅總額不得多於我們的股東於相關財政年度應佔本集團之經審核合併純利(除稅及少數股東權益後但於除非經常項目前)之5%。
- (d) 各執行董事須就董事會有關應付彼等自身的薪酬的任何決議案放棄表決，且不得計入法定人數。

各非執行董事已與本公司訂立服務協議，據此，彼等任期自上市日期起計為期三年。根據Michael John Erickson先生的聘書，應付彼的年度董事袍金為1,900,000港元，而根據馬力達先生及黃婭萍女士各自的聘書，應付彼等各自相同的年度董事袍金為600,000港元。各獨立非執行董事已與本公司訂立服務協議，據此，彼等任期自上市日期起計為期一年。根據彼等各自的聘書，應付談葉鳳仙女士、黃宏泰先生及王雲才先生各自的年度董事袍金將為120,000港元。除上述年度董事袍金外，預期概無獨立非執行董事因擔任獨立非執行董事而收取任何其他薪酬。

除上文所披露者外，概無董事已經或擬與本公司或其任何附屬公司訂立任何服務協議(於一年內屆滿或可由僱主釐定而毋須支付法定賠償之外的賠償而終止者除外)。

## 附錄四

## 法定及一般資料

### 4. 董事酬金

於往績記錄期間，董事確認，本集團有關附屬公司董事及高級管理層的薪酬政策乃根據彼等的經驗、職責水平及一般市況制定。任何酌情花紅均與本集團的業務表現以及有關董事及高級管理層成員的個別表現掛鈎。本公司擬於上市後採納相同薪酬政策，惟須經薪酬委員會審閱及視乎其推薦意見而定。

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，本公司已向董事支付的袍金、薪金、津貼、酌情付款、花紅及養老金計劃供款總金額分別約為1,600,000港元、5,200,000港元及9,300,000港元。

有關董事薪酬的其他資料載於本[編纂]附錄一。預期本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度向董事(包括獨立非執行董事)支付之酬金總額(不包括根據任何酌情花紅或授出購股權支付的款項)將約為10,960,000港元。與二零一三年十二月三十一日相比，截至二零一四年十二月三十一日止年度執行董事之薪酬(不包括根據任何酌情花紅或授出購股權支付的款項)並無重大增幅。

除本[編纂]附錄一所披露者外，於往績記錄期間，董事概無自本集團收取任何酬金或實物利益。

### 5. 免責聲明

除本[編纂]披露者外：

- (a) 就董事所知，緊隨[編纂]完成後，且假設超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權尚未行使，概無董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有於股份上市後須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或於股份上市後根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指登記冊內的任何權益或淡倉，或於股份上市後根據有關董事進行證券交易的上市規則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；
- (b) 就董事所知悉，概無董事及本附錄「專家資格」一段所述的專家在本公司發起過程中，或於緊接本[編纂]刊發日期前兩年內本集團任何成員公司所買賣或

## 附錄四

## 法定及一般資料

租用或本集團任何成員公司擬買賣或租用的資產中直接或間接擁有任何權益；

- (c) 概無董事及本附錄「專家資格」一段所述的專家於在本[編纂]刊發日期仍然有效且對本集團整體業務而言屬重大的合約或安排上擁有任何重大權益；
- (d) 概無董事與本集團任何成員公司已訂有或擬訂立服務合約，不包括可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約；
- (e) 不計及根據超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後而可能予以配發及發行的任何股份，董事並不知悉有任何人士(並非本公司董事)將於緊隨[編纂]及資本化發行完成後，於本公司股份或相關股份中擁有於股份上市後根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益；
- (f) 概無本附錄「專家資格」一段所述的專家於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論在法律上可否強制執行)；及
- (g) 概無董事、彼等的聯繫人士或就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的股東於本集團五大供應商及五大客戶中擁有任何權益。

### 6. 所收取的代理費或佣金

有關包銷商所收取的代理費或佣金資料載於本[編纂]「包銷」一節。

除本[編纂]、「董事、高級管理層及僱員」一節及本[編纂]附錄一所載會計師報告所披露者外，概無董事或名列本附錄「專家資格」一段的專家緊接本[編纂]刊發日期前兩年就本集團任何成員公司發行或銷售任何股本從本集團收到任何中介費、佣金、折讓、經紀佣金或其他特別條款。

## 附錄四

## 法定及一般資料

### 7. 關聯方交易

有關本集團於緊接本[編纂]刊發日期前兩年內訂立的關聯方交易的詳情，請參閱本[編纂]附錄一所載會計師報告及本[編纂]「關聯交易」一節。

### E. 購股權計劃

根據股東於二零一四年六月三日通過的書面決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款載列如下：

#### 1. 購股權計劃之目的

購股權計劃是一項股份獎勵計劃，旨在肯定及鼓勵合資格參與者(定義見下文)已對或可能對本集團作出的貢獻而成立。

購股權計劃將會向合資格參與者提供認購本公司自營權益的機會，以達致以下主要目標：

- (a) 鼓勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現及效率；及
- (b) 吸引及挽留或以其他方式維持與其貢獻現時、將會或預期對本集團有利的合資格參與者的持續業務關係。

就購股權計劃而言，「合資格參與者」指任何符合下文第2段所述的合資格標準的人士。

#### 2. 參與者身份及合資格基準

董事會可酌情向以下人士授出購股權：

- (i) 任何合資格僱員。「合資格僱員」指本公司、任何附屬公司或本集團持有其至少20%已發行股本之任何實體(「投資實體」)之僱員(不論是全職或兼職，包括任何執行董事但不包括任何非執行董事)；
- (ii) 本公司、任何附屬公司或任何投資實體之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；
- (iii) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何產品或服務供應商；
- (iv) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何客戶；

## 附錄四

## 法定及一般資料

- (v) 為本集團任何成員公司或任何投資實體提供研究、開發或其他技術支援的任何人士或實體；
- (vi) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體所發行的任何證券的任何持有人；
- (vii) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何業務範疇或業務發展的任何顧問（專業或其他類型）或諮詢人士；及
- (viii) 曾經或可能藉合資經營、業務聯盟或其他業務安排而對本集團的發展及增長作出貢獻的任何其他組別或類別參與者，

及就購股權計劃而言，購股權可能授予由一名或多名合資格人士全資擁有的任何公司。

任何參與者可獲授任何購股權的資格基準須由董事會（或視乎情況而定，獨立非執行董事）不時根據其對本集團的發展及增長所作出或可能作出的貢獻釐定。

### 3. 股份的認購價

購股權計劃下任何股份的行使價將由董事會釐定，並不得不低於以下最高者：(i) 股份於有關購股權授出日期（該日須為聯交所進行證券買賣的日期（「**交易日**」）在聯交所每日報價表所報的收市價；(ii) 股份於緊接有關購股權授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(iii) 股份於授出日期的面值。就計算行使價而言，倘本公司上市日期不足五個交易日，則股份[**編纂**]將採用上市日期前期間任何交易日的股份收市價。

### 4. 授出購股權及接納要約

當本公司收到載有經承授人正式簽署的要約，連同以本公司為受益人作為授出購股權的代價的匯款1.00港元（或董事會可能釐定以任何貨幣計值的其他名義金額）的函件時，授出購股權的要約將被視為獲接納（不可遲於授予日期起計21日）。任何情況下，該匯款概不退還。一旦要約被接納，購股權被視為於提呈予相關合資格參與者之日獲授出。

## 附錄四

## 法定及一般資料

### 5. 股份數目上限

- (i) 在下文第(ii)至(iv)分段的規限下，根據購股權計劃及任何其他計劃可能授出購股權涉及的股份數目上限，合共不得超過於上市日期已發行股份的10% (即**[編纂]**股股份) (「**計劃授權限額**」) 惟已根據下文第(iii)分段獲股東批准除外。根據計劃的條款失效的購股權不會計作計算計劃授權限額之用。
- (ii) 在下文第(iii)及(iv)分段的規限下，計劃授權限額可不時由本公司股東於股東大會上更新，惟更新後的計劃授權限額，不得超過股東批准該項更新日期的已發行股份的10%。經更新後，於有關更新獲批准前根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權 (包括根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃已行使、未行使、已註銷、已失效的購股權)，不會計作計算更新後的計劃授權限額之用。本公司須根據上市規則規定不時就尋求股東批准的股東大會向股東發出一份載有相關資料的通函。
- (iii) 在下文第(iv)分段的規限下，董事會可於股東大會上尋求股東獨立批准授出超逾計劃授權限額的購股權，惟超出計劃授權限額的購股權，僅可授予尋求該項批准前本公司已指定的合資格參與者，以及本公司須根據上市規則規定不時就建議授出購股權予合資格參與者向股東發出一份載有相關資料的通函。
- (iv) 因根據購股權計劃及本集團採納的任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的所有未行使購股權獲行使而可能配發及發行的股份數目上限，合共不得超逾不時已發行股份的30%。倘根據購股權計劃或本集團採納的任何其他購股權計劃授出的購股權將導致超出上述的30%限額，則不得授出有關購股權。

### 6. 各參與者的配額上限

倘全面行使購股權會導致於截至有關授出日期 (包括當日) 止任何12個月期間根據購股權計劃向有關合資格參與者已授出或將授出的購股權 (包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權) 獲行使時已發行及將予發行的股份總數超出有關授出日期已發行股份總數的

## 附錄四

## 法定及一般資料

1%，則不得向任何合資格參與者授出購股權。進一步授出超過該限額的購股權須符合以下規定：

- (i) 經我們的股東於股東大會上批准，而合資格參與者及其聯營公司須放棄投票；
- (ii) 本公司必須根據上市規則規定不時就進一步授出建議向其股東發行載有相關資料的通函；
- (iii) 授予建議承授人的購股權數量及條款須於上文第(i)項所述的我們的股東批准前釐定；及
- (iv) 就建議授出額外購股權計算股份的最低行使價時，提呈授出額外購股權之董事會大會日期須視為該等購股權授出日期。

### 7. 向若干關聯人士授出購股權的規定

向本公司任何董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人士授出任何購股權，必須獲獨立非執行董事（惟不包括身為建議承授人或其聯繫人士為建議承授人的任何獨立非執行董事）批准。

倘向主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人士授出任何購股權，將導致於截至並包括授出日期的12個月期間，向上述人士已授出及將予授出的購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使後已發行及將予發行的股份總數：

- (i) 合共超過已發行股份總數的0.1%；及
- (ii) 按股份於授出日期的收市價計算的總值超過5,000,000港元，

則進一步授出購股權須獲我們的股東於股東大會上以投票表決方式批准，且本公司所有關聯人士須於該股東大會上放棄投贊同票。本公司將會向我們的股東寄發載有上市規則規定資料的通函。

### 8. 授出購股權的時間限制

倘本公司獲悉內幕消息，則不可授出購股權，直至本公司宣佈有關消息為止。具體而言，其於緊接以下較早者前一個月至業績宣佈日期止期間：(i)批准本公司任何年度、



## 附錄四

## 法定及一般資料

半年、季度或任何其他中期期間業績(不論是否根據上市規則的規定)的董事會大會的日期(或根據上市規則首次通知聯交所的日期)；及(ii)本公司根據上市規則的規定宣佈其任何年度或半年或季度或任何其他中期期間業績(不論是否根據上市規則的規定)的最後期限，不可授出購股權。於任何延遲刊發業績公佈期間不可授出購股權。「內幕消息」的定義見證券及期貨條例。

根據上市規則所規定的上市發行人董事進行證券交易的標準守則或本公司採納的任何相關守則或證券交易限制，董事會不可在禁止董事買賣股份的期間或時間內向身為董事的合資格參與者授出任何購股權。

### 9. 行使購股權的時限

購股權可於董事會可能釐定而不得超過授出日期起計十年的時限內，在有關提前終止條文的規限下隨時根據購股權計劃的條款行使，惟董事會可釐定於行使購股權前的最短持有期間或其他限制。

若本公司的公眾持股量少於緊隨因購股權獲行使而發行及配發股份後本公司已發行股本的25%(或聯交所或上市規則規定的較高百分比)，則承授人不得行使該購股權。

### 10. 表現目標

除董事會釐定及於授出購股權的建議內有所規定外，購股權獲行使前均毋須達成任何表現目標。

### 11. 股份的地位

因行使購股權而予配發及發行的股份須受本公司當時生效的細則所有條文所限，並須在各方面與配發日期當時已有已發行繳足股份享有同等權利，因此持有人將有權享有於配發日期或之後所派付的所有股息或作出的其他分派，惟倘記錄日期在配發日期前所宣派或擬派或議決支付的任何股息或作出的其他分派除外。因購股權獲行使而配發及發行的任何股份將不會附帶投票權，直至承授人的姓名獲正式記入本公司股東名冊作為有關股份的持有人為止。

## 附錄四

## 法定及一般資料

### 12. 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，不得轉讓或出讓，而承授人不得以任何方式以任何第三方為受益人將購股權出售、轉讓、抵押、按揭，加諸產權負擔或以其他方式處置，或設立任何權益或訂立任何協議如此行事。

### 13. 終止僱用的權利

- (i) 倘承授人為個人而於悉數行使購股權前身故，則其遺產代理人可於該承授人去世當日起12個月內或董事會可能釐定的較長期間內行使最多達該承授人贏得權利的購股權，惟以於其身故當日可行使但尚未行使者為限。
- (ii) 倘承授人為合資格僱員，而因身故以外的任何原因或根據第18(v)段被終止僱用而不再為合資格僱員，則承授人可自有關終止之日起計三十日內或董事會可能釐定的較長期間內行使購股權，惟以相關終止當日可行使但尚未行使者為限。上述終止日期應為承授人於本公司或相關附屬公司或投資實體實際工作的最後日期(不論是否支付代通知金)，或董事可能釐定的有關較長期間。

### 14. 股本變動的影響

倘於購股權仍然可行使或該計劃仍然有效期間，本公司資本結構發生任何變動，不論是以溢利或儲備撥充資本、供股、本公司資本合併、重新分類、拆細或削減方式，則須對購股權計劃或任何尚未行使購股權所涉及股份數目或面值及／或行使價及／或購股權行使方式及／或購股權計劃所涉及最高股份數目作出相應變更(如有)。

根據本段規定作出的任何調整須符合上市規則，給予承授人其先前享有者相同比例的股本，並須按承授人於悉數行使任何購股權時應付的總行使價須盡可能維持與有關事件前相同(但不得高於有關事件前)的基準作出，惟有關調整不得令股份以低於面值發行，而於有關情況下，行使價應減低至面值。為免疑惑，在交易中以發行證券作為代價不得視為須作出調整的情況。就任何該等調整而言，除就資本化發行作出的調整外，本公司獨立財務顧問或本公司核數師必須向董事書面確認，該等調整乃符合上市規則有關條文規定。

## 附錄四

## 法定及一般資料

### 15. 提出全面收購建議時的權利

倘向全體股份持有人(或收購方及／或由收購方所控制任何人士及／或與收購方一致行動的任何人士以外的所有該等持有人)提出全面或部分收購建議(不論以收購建議、股份購回建議或安排計劃或其他類似方式)，本公司應盡一切合理努力促使有關收購建議以相同條款(經作出必要變通)延展至所有承授人，並假設彼等將透過悉數行使彼等獲授予的購股權而成為股東。倘該收購建議成為或宣佈為無條件，承授人有權於收購建議成為或宣佈為無條件當日後14天內，隨時行使全部或部分購股權，惟以收購建議成為或宣佈為無條件當日可行使但尚未行使者為限。

### 16. 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告，召開股東大會考慮及酌情批准有關本公司自願清盤的決議案，本公司須即時向承授人發出通告，而承授人應有權於不遲於本公司召開考慮清盤的建議大會前2個交易日(不包括本公司暫停股份登記的任何期間)隨時行使其全部或任何購股權(以大會通告發出當日可行使但尚未行使者為限)，而本公司須盡快及無論如何不遲於緊接建議股東大會日期前一個交易日(不包括本公司暫停股份登記的任何期間)向承授人配發及發行因有關行使而須予發行的該等數目股份。

### 17. 訂立債務和解或安排時的權利

倘本公司就本公司重組、改組或合併計劃與其股東或債權人達成債務和解或安排，本公司須於向其股東或債權人發出召開考慮有關計劃的大會通告同日向所有承授人發出通告，而承授人應有權於不遲於建議大會召開前2個交易日(不包括本公司暫停股份登記的任何期間)隨時行使其全部或任何購股權(以通告發出當日可行使但尚未行使者為限)，而本公司須盡快及無論如何不遲於緊接建議大會日期前一個交易日(不包括本公司暫停股份登記的任何期間)向承授人配發及發行因有關行使而須予發行的該等數目股份。

### 18. 購股權失效

購股權將於下列最早時間自動失效及不可行使：

- (i) 購股權期間屆滿；

## 附錄四

## 法定及一般資料

- (ii) 上文第13段所述任何期間屆滿；
- (iii) 在上文第16段規限下，本公司開始清盤當日；
- (iv) 上文第17段所述期間屆滿；
- (v) 身為合資格僱員的承授人因嚴重失職而遭開除或予以開除或違反其僱傭合約或使其成為合資格僱員的其他合約的條款而不再為合資格僱員當日，或承授人開始無力償還或有理由相信無力償還債項或喪失償債能力或與其債權人全面達成任何償債安排或重組協議當日，或承授人被判觸犯任何涉及其誠信或真誠的刑事罪行當日，惟董事會作出相反決定則除外；
- (vi) 倘承授人並非合資格僱員，則為董事會釐定：(i)(a)該承授人違反承授人與本集團或任何投資實體訂立的合約；或(b)該承授人已破產或已無力償還債務或受制於任何清盤、清算或類似程序或已與其債權人全面作出任何償債安排或重組協議；或(c)該承授人因與本集團中斷關係或其他理由不能再為本集團增長及發展作出任何貢獻；及(ii)購股權因上文(i)(a)、(b)或(c)分段所述任何事件而失效的日期，惟董事會作出相反決定則除外；
- (vii) 上文第15段所述期間屆滿；及
- (viii) 承授人違反第12段或授出購股權所附任何條款或條件，或發生下文(2)項所述事件(就承授人而言)當日，惟董事會作出相反決定則除外。

倘承授人為由一名或多名合資格參與者全資擁有的公司：

- (1) 第13(i)及(ii)、18(v)及(vi)段的條文須適用於該承授人及授予該承授人的購股權(經作出必要變通)，猶如該等購股權已授予有關合資格參與者，而該等購股權應就此失效或就有關合資格參與者而言於發生第13(i)及(ii)、18(v)及(vi)段所述事件後可予以行使；及
- (2) 授予該承授人的購股權須於該承授人不再由有關合資格參與者全資擁有之日失效及終止，

## 附錄四

## 法定及一般資料

惟董事會可決定，在符合董事會規定的有關條件或限制的情況下，該等購股權或其任何部分不會因此失效或終止。

### 19. 註銷已授出但尚未獲行使的購股權

倘承授人同意，董事會可全權酌情隨時註銷任何已授出購股權，惟倘購股權遭註銷且擬向同一承授人授出新購股權，則該新購股權只可就可供提呈但未發行的購股權（不包括已註銷購股權）發行，並須於購股權計劃所述的股東所不時批准的上限之內。

### 20. 購股權計劃的期限

在購股權計劃條款規限下，購股權計劃自採納當日起計10年內有效及生效，其後不得進一步授出購股權。在上文規限下，在所有其他方面，尤其是就仍尚未行使的購股權而言，購股權計劃的條款仍具有十足效力及效用。

董事會可按個別情況或在不抵觸購股權計劃的情況下，施加授出收購建議的條款及條件，包括但不限於在可行使購股權之前的最短持有期限。

### 21. 修訂購股權計劃

購股權計劃的任何方面可藉董事會決議案修改，惟不得以對承授人或準承授人有利的方式對與上市規則第17.03條所載事項有關的購股權計劃的條款及條件（或上市規則不時適用的任何其他條文）進行修改，除非經我們的股東於股東大會上事先批准。有關修訂不可對作出修訂前已授出或同意授出之任何購股權之發行條款產生不利影響，惟經大部份承授人同意或批准則除外，猶如根據本公司當時之細則股份所附權利作出修訂時須我們的股東同意或批准。

除根據購股權計劃現有條款自動生效之修改外，對購股權計劃條款及條件作出任何屬重大的修改或對已授出購股權的條款作出任何修改，均須在股東大會上獲股東批准。

任何與購股權計劃的條款修改有關之董事或購股權計劃的管理人權限的變動，均須在股東大會獲股東批准。

## 附錄四

## 法定及一般資料

購股權計劃及／或購股權的經修訂條款必須繼續符合上市規則的有關條文以及聯交所不時發佈的上市規則詮釋的補充指引(包括聯交所於二零零五年九月五日就購股權計劃向所有發行人發出的函件附帶的補充指引)。

在上文各段規限下，董事會可隨時按董事會認為對執行購股權計劃條款屬必要者變更、修訂或修改購股權計劃的條款及條件，以使購股權計劃的條文符合所有有關司法權區的所有有關法律及監管規定。

### 22. 終止購股權計劃

本公司可在股東大會以普通決議案或由董事會隨時終止購股權計劃的運作，而在此情況下將不會進一步授出購股權，惟購股權計劃條文在所有其他方面仍有效。

在購股權計劃終止後，遵照上市規則條文於該計劃的有效期限內授出且於緊接購股權計劃終止運作前仍未屆滿的購股權，仍有效並可根據其發行條款行使。

### 23. 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後方可作實：(i)聯交所批准已發行股份、根據資本化發行及[編纂]將予發行的股份及因超額配股權及購股權計劃項下任何購股權獲行使而將予發行的任何股份(最多為上市日期已發行股份的10%)上市及買賣；(ii)包銷商於包銷協議下的責任成為無條件(包括(如相關)因豁免任何該等條件而實現者)且未根據包銷協議條款或以其他方式終止；及(iii)股份開始於聯交所買賣。

於最後可行日期，本公司概無根據購股權計劃授出購股權。本公司已向聯交所上市委員會申請批准本公司根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予發行及配發的股份(最多為上市日期已發行股份的10%)上市及買賣。

董事認為假設購股權計劃項下之購股權已於最後可行日期授出而披露其價值乃屬不恰當。任何該等估值將須基於若干購股權定價模式或其他方法作出，其中取決於各種假設，包括行使價、行使期、利率、預期波幅及其他變量。由於並未授出任何購股權，若

## 附錄四

## 法定及一般資料

干變量並不能用於計算購股權價值。董事認為，於最後可行日期，根據若干推測假設計算購股權價值並無意義，且會誤導投資者。

### F. 其他資料

#### 1. 稅項及其他彌償保證

劉先生、陳先生、LSBJ及CY Y（「彌償保證人」）已以本公司（為其本身及作為本集團各成員公司的受託人）為受益人訂立彌償保證契據，據此，彌償保證人已同意共同及個別彌償本集團各成員公司，（其中包括）以下情況：

- (a) 本集團或需就於[編纂]成為無條件當日（「生效日期」）或之前所賺取、應計或收取的任何收入、溢利或收益承擔的稅項；及
- (b) 本集團成員公司於生效日期或之前招致或蒙受的任何成本、開支、索償、負債、罰款、損失或損害，或任何彼等乃由於以下情況或與之相關：
  - (i) 本集團任何成員公司未遵守或違反任何司法權區的任何適用法律、條例或法規；
  - (ii) 任何政府、行政或監管機構於生效日期或之前執行的任何訴訟、法律程序、申索、調查、查詢、執法程序或程序。

然而，倘出現若干情況，彌償保證人將不會根據彌償保證契據承擔責任，其中包括以下情況：

- (a) 本集團任何成員公司於截至二零一一年、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於經審核合併賬目內就有關稅項負債已作出特定撥備、儲備或準備；
- (b) 本集團任何成員公司於生效日期或之後產生的稅項，惟原應不會產生，卻因本集團任何成員公司於生效日期前並無經彌償保證人的事先書面同意或協議而進行的任何行動或疏忽或自願進行的交易（不論單獨或連同若干其他行動、疏忽或交易）而產生的有關稅項負債除外，不包括下列情況的任何有關行動、疏忽或交易：
  - (a) 於生效日期或之前在日常業務過程中或日常收購及出售資本資產的過程中進行或實行者；或

## 附錄四

## 法定及一般資料

- (b) 根據於生效日期或之前所訂立具法律約束力的承擔而進行、作出或訂立者；或
- (c) 涉及於生效日期或之前不再為或被視作不再為任何公司集團成員公司或就任何稅項事宜而言與任何其他公司相關的本集團任何成員公司；或
- (c) 於本集團任何成員公司截至二零一一年、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的經審核賬目就稅項作出任何撥備或儲備，而最終被確定為超額撥備或過剩儲備，惟用以減低彌償保證人就稅項負債作出的任何有關撥備或儲備金額將不可用以減低於其後產生的任何有關稅項負債；或
- (d) 本集團於二零一三年十二月三十一日後直至及包括生效日期在日常業務過程中產生的稅項負債；或
- (e) 因於生效日期後生效的法律或常規出現的任何追溯變動或於生效日期後生效的稅率的任何追溯增加而進行徵稅所引致或因此產生的稅項負債，

惟上文(a)、(b)、(c)及(d)段內將不適用於本集團任何成員公司可能因任何稅務機關對自本集團相關成員公司成立日期起至生效日期止的納稅年度作出的任何額外評估而產生的任何稅項負債的特別情況則除外。

董事已獲告知，本公司或任何附屬公司不大可能承擔重大的遺產稅責任。

### 2. 訴訟

於最後可行日期，除本[編纂]所披露者外，就董事所深知，本集團任何成員公司概無捲入可能對本集團的財務狀況或經營業績構成重大不利影響的現有訴訟或任何未決或可能提起的訴訟或仲裁程序。

### 3. 申請股份上市

獨家保薦人已代表本公司向聯交所申請批准本招股章程所述的已發行及將予發行的股份以及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予配發及發行的任何股份在聯交所上市及買賣。

獨家保薦人的費用為4,600,000港元並須由本公司支付。



## 附錄四

## 法定及一般資料

### 4. 開辦費用

有關本公司註冊成立的開辦費用約為38,300港元，並將由本公司支付。

於往績記錄期間並無因遵守適用規則及規例而產生年度成本。

### 5. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。

### 6. 專家資格

於本[編纂]內提供意見或建議的專家的各自資格如下：

名稱	資格
廣發融資(香港)有限公司	根據證券及期貨條例可從事第六類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
安永會計師事務所	註冊會計師
金杜律師事務所	中國法律顧問
Appleby	開曼群島法律顧問
伍穎珊女士	香港大律師
Angara Abello Concepcion Regala & Cruz	菲律賓法律顧問
艾華迪評估諮詢有限公司	物業估值師及顧問

### 7. 專家同意書

「專家資格」一段所列各方已各自就刊發本[編纂]發出同意書，並同意按本[編纂]所載形式及內容轉載其註明本[編纂]日期的函件、報告、估值證書、意見及／或引述彼等的名稱(視乎情況而定)，且迄今並無撤回同意書。

## 附錄四

## 法定及一般資料

### 8. 約束力

倘依據本[編纂]提出認購申請，本[編纂]即具效力，使全部有關人士均受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及第44B條所有適用條文(罰則除外)約束。

### 9. 股份過戶登記處

本公司股東名冊須由[編纂]在開曼群島存置，而本公司的股東名冊分冊則將由[編纂]在香港存置。除非董事另有協定，否則股份一切轉讓及其他所有權文件，必須送交本公司香港股份過戶登記分處登記，毋須送往開曼群島。

### 10. 無重大不利變動

除本[編纂]「財務資料－上市開支」一節所披露者外，董事確認，於執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以來，本集團的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以來，並無事件將會對本[編纂]附錄一所載會計師報告內的合併財務報表所示的資料構成重大影響。

### 11. 其他事項

除本[編纂]披露者外：

(a) 緊接本[編纂]日期前兩年內：

- (i) 本公司或其任何附屬公司並無以繳足或部分繳足股款形式發行、同意發行或建議發行股份或借貸資本以換取現金或非現金代價；
- (ii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (iii) 概無就認購或同意認購或促使或同意促使認購任何股份而已付或應付任何佣金(付予分包銷商者除外)；及
- (iv) 概無發行或同意發行本公司創辦人股份、管理層股份或遞延股份。

## 附錄四

## 法定及一般資料

- (b) 本公司或其任何附屬公司概無股份、認股權證或借貸資本附帶購股權，亦無有條件或無條件同意附帶購股權；
- (c) 已作出一切所需安排，致使股份可獲納入中央結算系統；
- (d) 我們的董事確認彼等毋須因其資格而持有任何股份及彼等並無於發起本公司時擁有任何權益；
- (e) 緊接本[編纂]日期前十二個月內，本集團的業務並無出現任何可能對或已對本集團的財務狀況造成重大影響的中斷；及
- (f) 本公司之股本及債務證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正尋求或建議尋求上市或批准買賣。

### 12. 雙語[編纂]

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4節的豁免規定，本[編纂]的中英文版本分開刊發。中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 附錄五

## 送呈香港公司註冊處處長及供公眾查閱的文件

### 1. 送呈公司註冊處的文件

連同本[編纂]副本一併送呈香港公司註冊處處長進行註冊登記的文件包括[編纂]副本、本[編纂]附錄四「其他資料－專家資格」一節所提述的書面同意書以及本[編纂]附錄四「有關本集團業務的其他資料－重大合約概要」一節所提述的重大合約的核證副本。

### 2. 備查文件

下列文件的副本可在本[編纂]之日起14日(包括該日)內的正常辦公時間於希仕廷律師行之辦事處(地址為香港中環畢打街11號置地廣場告羅士打大廈5樓)查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 註冊會計師安永會計師事務所就截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的過往財務資料發出的會計師報告，其全文載於本[編纂]附錄一；
- (c) 註冊會計師安永會計師事務所發出的本集團未經審核備考財務資料報告，其全文載於本[編纂]附錄二；
- (d) 本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年的經審核財務報表；
- (e) 公司法；
- (f) Appleby編製的意見函，概述本[編纂]附錄三所提述的公司法的若干方面；
- (g) 香港法律顧問伍穎珊女士發出的法律意見；
- (h) 本集團中國法律顧問金杜律師事務所就本集團於中國的若干事宜發出的中國法律意見；
- (i) 本集團菲律賓法律顧問Angara Abello Concepcion Regala & Cruz就本集團於菲律賓的若干事宜發出的菲律賓法律意見；
- (j) 艾華迪評估諮詢有限公司發出的估值意見；
- (k) 本[編纂]附錄四「有關本集團業務的其他資料－重大合約概要」一節所提述的重大合約；

---

## 附錄五

## 送呈香港公司註冊處處長及供公眾查閱的文件

---

- (l) 本[編纂]附錄四「其他資料－專家資格」一節所提述的書面同意書；
- (m) 購股權計劃規則；及
- (n) 本[編纂]附錄四「權益披露－服務合約詳情」一節所提述的董事服務協議或聘書。