

與普邦集團的關係

廣州普邦於本集團的首次公開發售前投資

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。於緊隨全球發售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25.5%。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首次公開發售前投資的詳情，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發售價的相關折讓。

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)	較發售價溢 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首次公開發售前投資協議	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	1.03港元	(6.1)%	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首次公開發售前認購協議	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	1.15港元	4.7%	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>1.05港元</u> (附註3)	<u>(4.8)%</u>	

附註：

1. 本欄乃經假設全球發售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. 本欄乃經假設發售價為每股發售股份1.10港元(即每股發售價介乎每股發售股份1.00港元及1.20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

根據首次公開發售前投資協議，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**」)。

根據首次公開發售前投資協議，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。根據首次公開發售前投資協議，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。首次公開發售前投資協議內並無註明或量化補償基準及補償金額詳情。根據首次公開發售前投資協議，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，於自本招股章程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(本招股章程載明其／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	<u>13,000,000</u>	<u>0.5%</u>
	<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。

於首次公開發售前投資協議中，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

與普邦集團的關係

序僅由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，馬力達先生及黃婭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。