
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的Colour Life Services Group Co., Limited彩生活服務集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就因本通函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。



COLOUR LIFE SERVICES GROUP CO., LIMITED

彩生活服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1778)

主要及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至26頁，獨立董事委員會包含對獨立股東推薦意見的函件載於本通函第27至28頁。獨立財務顧問嘉林資本就協議及其項下擬進行交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東的意見函載於本通函第29至47頁。

彩生活服務集團有限公司謹訂於2018年2月28日上午10時30分假座中國廣東省深圳市龍華區民治分區梅龍路與民旺路交匯處深圳豪派特華美達酒店舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函附奉股東特別大會適用的股東代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按其印列的指示填妥，並盡快交回本公司的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上表決。

2018年2月5日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	27
嘉林資本函件	29
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二A — 萬象美的會計師報告	IIA-1
附錄二B — 深圳市萬象的會計師報告	IIB-1
附錄三A — 萬象美的管理層討論及分析	IIIA-1
附錄三B — 深圳市萬象的管理層討論及分析	IIIB-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 目標集團的股權估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」或「彩生活」	指	彩生活服務集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「彩生活投資」	指	彩生活投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義；
「代價股份」	指	本公司將予發行以償付第二份協議項下部分代價的231,500,000股股份；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2018年2月28日(星期三)上午10時30分假座中國廣東省深圳市龍華區民治分區梅龍路與民旺路交匯處深圳豪派特華美達酒店舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准交易；
「經擴大集團」	指	交易完成後經目標集團擴大的本集團；
「花樣年」	指	花樣年控股集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「花樣年中國」	指	花樣年集團(中國)有限公司，一間於中國成立的有限公司，為花樣年的全資附屬公司；
「花樣年教育」	指	深圳市花樣年教育諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司，為花樣年的全資附屬公司；

釋 義

「第一份協議」	指	花樣年中國及深圳市彩生活所訂立日期為2017年11月14日的協議；
「第四份協議」	指	深圳嘉年及深圳市高潤達所訂立日期為2017年11月14日的協議，內容有關轉讓萬象美1%股權；
「嘉林資本」或 「獨立財務顧問」	指	嘉林資本有限公司，根據證券及期貨條例准許可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並為獨立財務顧問以就交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「長城嘉信」	指	長城嘉信資產管理有限公司，一間於中國成立的公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「美易家」	指	深圳市美易家商務服務集團股份有限公司，一間於中國成立的公司及花樣年在中國註冊成立的間接非全資附屬公司，其股份於全國中小企業股份轉讓系統報價；
「獨立董事委員會」	指	已獲成立由全體獨立非執行董事組成的董事會轄下獨立董事委員會，以就交易向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	除(i)花樣年及其聯繫人；及(ii)須根據上市規則於股東特別大會上放棄投票者外的股東；
「嘉年投資基金」	指	深圳市彩生活、蕪湖歌斐、花樣年中國及美易家組織的投資基金；
「聯合公告」	指	本公司及花樣年刊發日期為2017年11月14日的聯合公告；

釋 義

「開元國際」	指	深圳市開元國際物業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為彩生活的全資附屬公司；
「最後實際可行日期」	指	2018年2月2日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期；
「鄰里樂」	指	鄰里樂(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為花樣年的全資附屬公司；
「鄰里樂控股」	指	鄰里樂控股集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，為花樣年的全資附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「第二份協議」	指	鄰里樂控股及彩生活投資所訂立日期為2017年11月14日的協議，並經補充協議修訂；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司普通股；
「深圳市彩生活」	指	深圳市彩生活服務集團有限公司，一間於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司；
「深圳市高潤達」	指	深圳市高潤達股權投資有限公司，一間於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司；

釋 義

「深圳嘉年」	指	深圳前海嘉年投資基金管理有限公司，一間於中國成立的公司，為花樣年的全資附屬公司；
「深圳市嘉信」	指	深圳市嘉信諮詢服務有限公司，一間於中國成立的公司；
「深圳市嘉信轉讓」	指	轉讓嘉年投資基金所持有深圳市嘉信全部股權及深圳市嘉信未償還債務予花樣年教育及深圳鄰里樂；
「深圳市嘉信轉讓協議」	指	深圳市彩生活、蕪湖歌斐、花樣年中國及美易家就深圳市嘉信轉讓訂立日期為2017年11月13日的協議；
「深圳鄰里樂」	指	深圳前海鄰里樂商業服務有限公司，一間於中國成立的公司，為鄰里樂的全資附屬公司；
「深圳市萬象」	指	深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)，一間於中國成立的有限合夥企業；
「深圳市萬象集團」	指	深圳市萬象及其附屬公司；
「深圳鑫橙」	指	深圳鑫橙投資管理有限公司，一間於中國成立的公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「補充協議」	指	花樣年(鄰里樂控股的控股公司)、彩生活投資及鄰里樂控股訂立日期為2017年12月19日以修訂第二份協議若干條款的補充協議；
「補充公告」	指	本公司及彩生活的聯合公告，內容有關(其中包括)補充協議及彩生活建議配售彩生活股份；

釋 義

「目標集團」	指	花樣年教育、鄰里樂控股、鄰里樂、深圳鄰里樂、深圳市嘉信、深圳市萬象及萬象美集團；
「第三份協議」	指	深圳嘉年及深圳市高潤達所訂立日期為2017年11月14日的協議，內容有關轉讓深圳嘉年持有的深圳市萬象人民幣1,000,000元出資額；
「交易」	指	第一份協議、第二份協議、第三份協議及第四份協議項下擬進行的交易；
「蕪湖歌斐」	指	蕪湖歌斐資產管理有限公司，一間於中國成立的公司，花樣年及本公司各自的獨立第三方；
「萬象美」	指	萬象美物業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司；
「萬象美集團」	指	萬象美及其附屬公司；及
「%」	指	百分比。

於本通函內，人民幣金額已按人民幣1.00元兌1.182606港元的匯率換算為港元，僅供說明用途。



COLOUR LIFE SERVICES GROUP CO., LIMITED

彩生活服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1778)

執行董事：

唐學斌先生(行政總裁)

董東先生

非執行董事：

潘軍先生(主席)

林錦堂先生

周鴻禕先生

獨立非執行董事：

譚振雄先生

廖建文博士

許新民先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

PO Box 2681,

Grand Cayman KY1-1111,

Cayman Islands

總部及中國主要營業地點：

中國深圳市

寶安區

留仙大道梅龍路

彩生活大廈12樓

香港主要營業地點：

香港

中環

皇后大道中16-18號

新世界大廈1座

1202-03室

敬啟者：

主要及關連交易

緒言

茲提述內容有關交易的聯合公告。

交易構成本公司的一項主要及關連交易。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就交易的推薦意見；(iii)獨立財務顧問就交易的推薦意見；及(iv)召開股東特別大會的通告。

交易

於2017年11月14日，透過訂立第一份協議、第二份協議、第三份協議及第四份協議，本公司的若干附屬公司擬向花樣年及其附屬公司收購深圳市萬象100%受益權以及萬象美100%股權，總代價為人民幣2,012,520,000元。

第一份協議

於2017年11月14日，花樣年中國(花樣年的全資附屬公司)與深圳市彩生活(本公司的全資附屬公司)訂立第一份協議。第一份協議的主要條款載列如下：

主題事項

花樣年中國將轉讓花樣年教育100%股權予深圳市彩生活，代價為人民幣797,880,000元。

花樣年教育於深圳市嘉信1%股權中擁有權益。有關目標集團的進一步資料載列於下文「目標集團資料」一段。

代價

轉讓花樣年教育全部股權予深圳市彩生活的代價為人民幣797,880,000元，乃經參考萬象美的初步估值。

代價將按下表支付：

- (a) 代價的50%(相當於人民幣398,940,000元)將於第一份協議約定的先決條件全部獲得滿足之日起計10個營業日內支付；及
- (b) 代價的結餘50%(相當於人民幣398,940,000元)將於完成轉讓花樣年教育股權予深圳市彩生活起計10個營業日內支付。

代價將由本公司透過其內部資源及銀行借款的組合償付。

先決條件

第一份協議項下擬進行的交易須待以下條件達成後，方告完成：

- (1) 第一份協議已由相關訂約方簽立並已生效；
- (2) 第二份協議、第三份協議及第四份協議已由相關訂約方簽立及完成；
- (3) 第一份協議項下擬進行的轉讓已取得法律及法規所規定的必要批准及同意；及
- (4) 完成深圳市嘉信轉讓。

概無上述條件可予豁免。於最後實際可行日期，除條件(1)及(2)(僅有關執行相關協議)外，概無條件已達成。

第二份協議

於2017年11月14日，鄰里樂控股(花樣年的全資附屬公司)與彩生活投資(本公司的全資附屬公司)訂立第二份協議。於2017年12月19日，花樣年(鄰里樂控股的控股公司)、彩生活投資及鄰里樂控股訂立補充協議。第二份協議的主要條款(經修訂)載列如下：

主題事項

花樣年將轉讓鄰里樂控股100%股權予彩生活投資，代價為人民幣1,184,640,000元。

鄰里樂控股持有鄰里樂100%股權，而鄰里樂於深圳市嘉信99%股權中間接擁有權益。有關目標集團的進一步資料載列於下文「目標集團資料」一段。

代價

轉讓鄰里樂控股全部股權予彩生活投資的代價為人民幣1,184,640,000元，乃經參考萬象美的初步估值。

董事會函件

代價將以現金償付，可選擇由本公司向花樣年發行代價股份以償付全部或部分。根據補充協議，訂約方同意第二份協議項下代價將由本公司按發行價每股代價股份5.10港元發行合共231,500,000股新股予花樣年償付人民幣998,346,000元，以及結餘人民幣186,294,000元以現金償付。

董事認為：

- (i) 部分以現金及部分以發行代價股份撥付代價將允許本公司保留現金，或可於其他方面(包括但不限於未來發展)更好利用；
- (ii) 花樣年已為本公司的單一最大股東，發行代價股份將不會導致本公司股權架構的任何重大變動，花樣年於本公司的持股權增加將反映本公司現有單一最大股東的持續支持及信心；及
- (iii) 本公司的公眾持股量可透過配售事項(於下文進一步詳述)維持，

透過發行代價股份償付部分代價的安排符合本公司及股東整體利益。

代價股份

代價股份相當於最後實際可行日期已發行股份總數約21.38%及經發行代價股份擴大的股份總數約17.61%。代價股份將按向本公司獨立股東尋求的特別授權發行。

代價股份彼此之間將享有同等地位，並在所有方面均與在配發及發行代價股份當日之已發行股份享有同等權益。代價股份按於2017年12月19日(即第二份協議補充協議日期)股份收市價每股股份5.39港元計具有面值23,150,000港元及市值約1,247,785,000港元。

發行價

代價股份將按每股股份5.10港元發行(「**發行價**」)。發行價較：

- (i) 股份於第二份協議日期在聯交所所報收市價每股股份4.88港元溢價約4.31%；

董事會函件

- (ii) 股份於補充協議日期在聯交所所報收市價每股股份5.39港元折讓約5.69%；
- (iii) 股份於2017年11月13日（「最後交易日」，即第二份協議日期前最後交易日）在聯交所所報收市價每股股份4.81港元溢價約5.69%；
- (iv) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五個交易日在聯交所所報平均收市價約每股股份4.836港元溢價約5.18%；及
- (v) 股份於截至2017年12月18日（補充協議日期前最後交易日）（包括該日）止最後五個交易日在聯交所所報平均收市價約每股股份4.946港元溢價約3.02%。

發行價乃由本公司及花樣年經參考股份之現行市價後公平磋商釐定。

申請代價股份上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

對彩生活股權架構的影響

下表載列發行代價股份對本公司股權架構的可能影響（假設本公司股權架構自本公告日期起至第二份協議完成日期並無其他變動）：

股東	於最後實際可行日期		發行代價股份後	
	所持有 股份數目	概約%	所持有 股份數目	概約%
花樣年	720,988,259 ⁽¹⁾	66.57	952,488,259	72.46
曾寶寶	1,343,000 ⁽²⁾	0.13	1,343,000	0.10
小計	722,331,259	66.70	953,831,259	72.56
公眾股東	360,655,741	33.31	360,655,741	27.44
總計	<u>1,082,987,000</u>	<u>100.00</u>	<u>1,314,487,000</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) 根據日期為2015年6月29日的一致行動協議，就證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部而言，花樣年及耀偉富企業有限公司(「耀偉富」)各自被視為於彼此各自擁有權益的彩生活股份中擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，花樣年、Fantasy Pearl International Limited(「Fantasy Pearl」)、Ice Apex Limited(「Ice Apex」)及曾寶寶小姐亦被視為於耀偉富擁有權益的彩生活股份中擁有權益(「視作權益」)。
- (2) 由於曾寶寶小姐透過Fantasy Pearl持有彩生活1,343,000股股份，連同於代價股份發行後的視作權益，曾寶寶小姐將合共持有彩生活953,831,259股股份，因而導致彩生活公眾持股量降低至低於25%。

配售事項

於2017年12月20日，為籌集營運資金及作未來擴充用途，本公司及大華繼顯(香港)有限公司(「配售代理」，獨立於本公司及花樣年各自的第三方)訂立配售協議，以按每股配售股份5.00港元(「配售價」)配售87,240,000股新股份(「配售股份」)予獨立投資者。

配售股份相當於(i)本公司當時已發行股本約8.76%；及(ii)經發行配售股份擴大的本公司已發行股本約8.06%。

基於2017年12月20日(配售協議日期)的收市價每股股份5.32港元，配售股份市值為464,148,720港元及總面值為8,724,600港元。扣除配售相關開支後，淨價每股配售股份約為4.98港元。

配售價每股配售股份5.00港元乃由本公司與配售代理經公平磋商及按股份的現行市價釐定。

配售價較：

- (i) 股份於2017年12月20日(配售協議日期)在聯交所所報的收市價每股股份5.32港元折讓約6.02%；
- (ii) 股份於截至2017年12月19日(緊接配售協議日期前當日)(包括該日)止最後五個交易日在聯交所所報的平均收市價約每股股份5.064港元折讓約1.26%；及

董事會函件

(iii) 股份於截至2017年12月19日(緊接配售協議日期前當日)(包括該日)止最後十個交易日在聯交所所報的平均收市價約每股股份4.914港元溢價約1.75%。

配售事項毋須經股東批准，而配售股份乃根據股東於本公司於2017年5月24日舉行的股東週年大會上授予董事就發行股份的一般授權發行(「一般授權」)。根據一般授權，本公司可發行最多199,829,800股股份，相當於通過決議案日期已發行股份數目20%。

配售事項乃由本公司獨立進行以籌集營運資金及作未來擴充用途，並非以交易為條件。配售事項於2018年1月5日完成，本公司於配售事項完成後股權架構如下：

股東	於配售協議日期的股權		於配售事項完成後的股權	
	股份	股權%	股份	股權%
花樣年	720,988,259	72.41%	720,988,259	66.57%
曾寶寶	1,343,000	0.13%	1,343,000	0.12%
小計	722,331,159	72.54%	722,331,259	66.70%
承配人	—	—	87,246,000	8.06%
其他公眾股東	273,409,741	27.46%	273,409,741	25.25%
總計	<u>995,741,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,082,987,000</u>	<u>100.00%</u>

配售事項所得款項約人民幣362.25百萬元(約434.7百萬港元)將由本公司應用如下：

- 約人民幣80百萬元將用作就本公司線上平台運作購買硬件；
- 約人民幣200百萬元將用作收購本公司物業項目；及
- 結餘約人民幣82百萬元將用作本公司就日常經營的一般營運資金。

董事會函件

於2016年1月至2017年12月期間，本集團已收購合共56個物業項目，並於本集團的日常業務擴展過程中動用約人民幣417百萬元資金。儘管於最後實際可行日期本公司尚未確認任何將予收購的物業項目，但本公司預期收購物業項目以擴展本集團業務的趨向將會持續，而配售事項的所得款項將讓本集團靈活地於適當收購機會出現時把握機遇。董事認為，本公司有真正資金需要，本公司進行配售事項屬合適。

先決條件

第二份協議須待以下條件達成後，方告完成：

- (1) 第一份協議、第三份協議及第四份協議已由相關訂約方簽立及完成；
- (2) 花樣年股東已批准交易；
- (3) 獨立股東已批准交易(倘代價股份將予發行，則發行代價股份)；
- (4) 倘代價股份將予發行，則聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；及
- (5) 完成深圳市嘉信轉讓。

概無上述條件可予豁免。於最後實際可行日期，除條件(1)(僅有關執行相關協議)外，概無條件已達成。

第三份協議

於2017年11月14日，深圳嘉年(花樣年的全資附屬公司)與深圳市高潤達(本公司的全資附屬公司)訂立第三份協議。第三份協議的主要條款載列如下：

主題事項

深圳嘉年將其於深圳市萬象的人民幣1,000,000元未償付出資額無償轉讓予深圳市高潤達，並由深圳市高潤達負有繳納人民幣1,000,000元出資額的義務。

有關目標集團的進一步資料載列於下文「目標集團資料」一段。

先決條件

第三份協議項下擬進行的交易須待以下條件達成後，方告完成：

- (1) 第三份協議已由相關訂約方簽立並已生效；
- (2) 深圳市萬象全體合夥人一致同意轉讓深圳嘉年持有於深圳市萬象的合夥權益予深圳市高潤達且其他合夥人均已放棄對擬轉讓合夥權益的優先購買權；
- (3) 深圳市高潤達已與深圳市萬象其他合夥人訂立補充合夥協議；
- (4) 第一份協議、第二份協議及第四份協議已由相關訂約方簽立及完成；
- (5) 第三份協議項下擬進行的轉讓已取得法律及法規所規定的必要批准及同意；及
- (6) 完成深圳市嘉信轉讓。

概無上述條件可予豁免。於最後實際可行日期，除條件(1)及(4)(僅有關執行相關協議)外，概無條件已達成。

第四份協議

於2017年11月14日，深圳嘉年(花樣年的全資附屬公司)與深圳市高潤達(本公司的全資附屬公司)訂立第四份協議。第四份協議的主要條款載列如下：

主題事項

深圳嘉年將轉讓其於萬象美的1%股權予深圳市高潤達，代價為人民幣30,000,000元。

有關目標集團的進一步資料載列於下文「目標集團資料」一段。

代價

轉讓萬象美的1%股權予深圳市高潤達的代價為人民幣30,000,000元，乃經參考萬象美的初步估值。

代價將按下表支付：

- (a) 代價的50% (相當於人民幣15,000,000元) 將於第四份協議約定的先決條件全部得到滿足之日起計10個營業日內支付；及
- (b) 代價的結餘50% (相當於人民幣15,000,000元) 將於完成轉讓萬象美的1%股權予深圳市高潤達起計10個營業日內支付。

代價將由本公司透過本公司銀行借款及內部財務資源的組合償付。

先決條件

第四份協議項下擬進行的交易須待以下條件達成後，方告完成：

- (1) 第四份協議已由相關訂約方簽立並已生效；
- (2) 深圳市萬象同意轉讓萬象美的1%股權予深圳市高潤達且已放棄其優先購買權；
- (3) 第一份協議、第二份協議及第三份協議已由相關訂約方簽立及完成；
- (4) 第四份協議項下擬進行的轉讓已取得法律及法規所規定的必要批准及同意；及
- (5) 完成深圳市嘉信轉讓。

概無上述條件可予豁免。於最後實際可行日期，除條件(1)及(3) (僅有關執行相關協議)外，概無先決條件已達成。

總代價

交易的總代價為人民幣2,012,520,000元，乃經參考獨立估值師國眾聯(香港)測量師行有限公司釐定目標集團於2017年11月30日的估值人民幣2,297,000,000元釐定。估值乃基於市場法及資產基礎法組合。市場法用於對萬象美進行估值，估值師尋求於市場上識別合適先前交易作為比較參考。估值師將可比較交易的市盈因素與主題事項進行比較並作出合適調整，以達致資本價值公平比較。資產基礎法用於釐定目標集團的餘下成員(不包括萬象美)價值，乃由於其他成員為控股公司且並無收益。

由於交易的總代價人民幣2,012,520,000元較目標集團的估值金額人民幣2,297,000,000元折讓，故董事(包括獨立非執行董事)認為交易的總代價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

由於交易項下協議為相關且互為條件，總代價被本公司視為一個總額，各個別協議代價分配基於以下分配：

協議	代價 人民幣	分配基準
第一份協議	797,880,000	基於深圳市嘉信股權1%及深圳市嘉信未償還股東貸款約人民幣776百萬元
第二份協議	1,184,640,000	基於深圳市嘉信股權99%
第三份協議	零代價	概無按協議應付代價，但深圳市高潤達將承擔深圳嘉年的責任，向深圳市萬象資本注資人民幣1,000,000元
第四份協議	30,000,000	基於萬象美估值約人民幣30.2億元的萬象美股權1%

訂約方資料

花樣年

花樣年為在開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市。花樣年主要從事有關物業開發、物業投資、房產經紀服務、物業經營及酒店服務。

花樣年中國為一間於中國成立的有限公司，為花樣年的全資附屬公司。花樣年中國主要從事投資控股業務。

花樣年教育為一間於中國成立的有限公司，為花樣年的全資附屬公司，並主要從事投資控股業務。

鄰里樂控股為一間於開曼群島註冊成立的花樣年全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

鄰里樂為一間於香港註冊成立的公司，並為鄰里樂控股的全資附屬公司。其主要從事投資控股業務。

深圳嘉年為一間於中國成立的有限公司，為花樣年的全資附屬公司。其主要從事投資控股業務。

深圳市嘉信為一間於中國成立的有限公司，主要從事投資控股業務。

深圳鄰里樂為一間於中國成立的有限公司，主要從事投資控股業務。

本公司

本公司於開曼群島註冊成立，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事提供物業管理服務、工程服務、社區租賃、銷售及相關服務。於最後實際可行日期，本公司由花樣年實益擁有約66.57%，並為花樣年之間接附屬公司。

深圳市彩生活為一間於中國成立的本公司全資附屬公司。其主要從事提供物業管理服務。

彩生活投資為一間於香港註冊成立的本公司全資附屬公司。其主要從事投資控股業務。

深圳市高潤達為一間於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司。其主要從事投資控股業務。

交易的影響

深圳市嘉信擁有深圳市萬象的100%受益權。

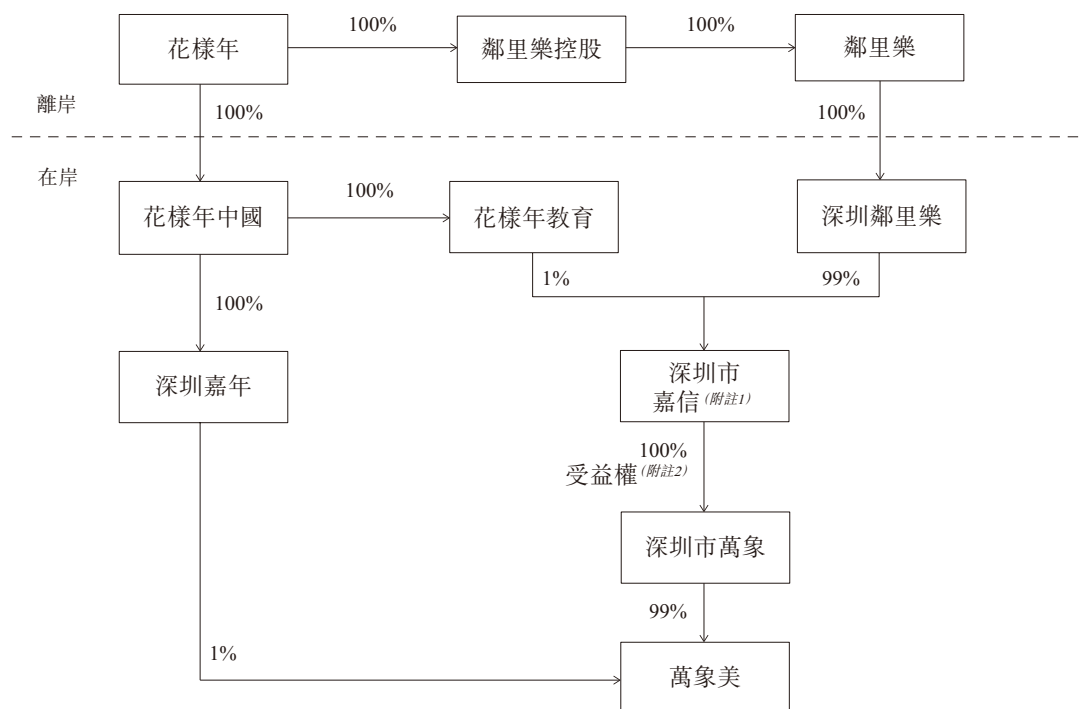
於交易完成後，彩生活將持有花樣年教育及鄰里樂各自的全部股權，並通過花樣年教育及深圳鄰里樂持有深圳市嘉信的全部股權。此後，本公司將透過深圳市嘉信而間接擁有深圳市萬象100%的受益權。

深圳市萬象持有萬象美99%股權，而萬象美的餘下1%股權將由深圳市高潤達根據第四份協議持有。深圳市萬象主要從事於物業管理業務。

目標集團資料

以下載列於交易完成前後目標集團的股權架構：

交易完成前



附註：

- (1) 於聯合公告日期，深圳市嘉信由嘉年投資基金擁有100%，而嘉年投資基金由深圳市彩生活、蕪湖歌斐、花樣年中國及美易家(花樣年的65.13%附屬公司)分別持有6.12%、61.23%、26.53%及6.12%。根據深圳市嘉信轉讓協議，嘉年投資基金的投資者同意轉讓深圳市嘉信全部股權及欠付嘉年投資基金的未償還債務予深圳鄰里樂及花樣年教育。於深圳市嘉信轉讓完成後，深圳市嘉信將由深圳鄰里樂及花樣年教育分別持有99%及1%股權。深圳市嘉信轉讓完成為交易的先決條件，目前預期於2018年2月中完成。
- (2) 於深圳市嘉信轉讓完成後，深圳市嘉信及深圳市萬象的其他合夥人將訂立深圳市萬象補充合夥協議(「**補充合夥協議**」)，將給予深圳市嘉信權利以委任深圳市萬象投資委員會大部分成員，深圳市萬象的唯一第三方合夥人將同意其投資的固定回報，且不參與深圳市萬象的日常管理及經營。因此，深圳市嘉信將能夠取得深圳市萬象的100%受益權。由於深圳市高潤達將取代深圳嘉年為深圳市萬象的普通合夥人，深圳市高潤達亦將於有關轉讓後享有深圳市萬象控制權。深圳市萬象合夥協議及補充協議進一步詳情如下。

深圳市萬象為一間於中國成立的有限合夥企業，其中深圳嘉年及深圳鑫橙投資管理有限公司(「**深圳鑫橙**」)為普通合夥人，深圳市嘉信及長城嘉信資產管理有限公司(「**長城嘉信**」)為有限合夥人。深圳鑫橙為長城嘉信的全資附屬公司。深圳鑫橙及長城嘉信各自均為獨立於花樣年及彩生活的第三方。

根據第三份協議，深圳嘉年將轉讓其於深圳市萬象的投資予深圳市高潤達，深圳市高潤達將取代深圳嘉年為普通合夥人，深圳市萬象的合夥人已於2017年12月19日訂立補充合夥協議，據此，訂約方同意：

1. 於第三份協議生效後，深圳市高潤達將取代深圳嘉年成為普通合夥人。緊隨深圳市高潤達取代深圳嘉年後，深圳市萬象的執行事務合夥人將由深圳鑫橙變更為深圳市高潤達；
2. 將投資決策委員會5名委員的委任和更替需由全體普通合夥人一致確定修訂為由各方單獨舉薦，不需一致確認，其中深圳鑫橙將推薦委任2名委員，在深圳市高潤達成為普通合夥人前，深圳嘉年將經深圳市嘉信委任3名委員；在深圳市高潤達成為普通合夥人後，深圳市高潤達將經深圳市嘉信推薦委任3名委員。除(i)處置合夥企業的不動

董事會函件

產；(ii)轉讓或處置合夥企業的知識產權或其他財產權利；及(iii)以合夥企業名義為他人提供任何擔保須經全體合夥人一致批准外，投資決策委員會將對合夥企業的所有事項作出最終決策；

3. 長城嘉信除按重新商定的利率對深圳市萬象享有固定回報外，無權獲取任何其他回報，深圳市萬象支付相關成本費用後的剩餘收益全部歸深圳市嘉信享有；及
4. 執行事務合夥人深圳市高潤達及投資決策委員會獲授權代表深圳市萬象行使於目標公司的所有股東權利。

補充合夥協議目的為使本集團取得深圳市萬象的完全控制權。下表載列訂立補充合夥協議前後深圳市萬象合夥中各方的角色及職責概要：

	前	後
深圳嘉年(普通合夥人， 花樣年的附屬公司)	<ul style="list-style-type: none">— 負責管理深圳市萬象的事務— 委任投資決策委員會成員(須經普通合夥人一致批准)— 分佔向有限合夥人分派後的利潤	<ul style="list-style-type: none">— 將退出合夥，並將由深圳市高潤達取代

董事會函件

	前	後
深圳市高潤達 (普通合夥人， 本公司的附屬公司)	不適用	<ul style="list-style-type: none">— 將取代深圳嘉年為普通合夥人— 將取代深圳鑫橙為執行事務合夥人— 將負責管理深圳市萬象的事務— 將有權透過深圳市嘉信委任投資決策委員會三名成員— 無權分佔利潤
深圳鑫橙(普通合夥人， 長城嘉信的附屬公司， 獨立第三方)	<ul style="list-style-type: none">— 執行事務及普通合夥人，負責管理深圳市萬象的日常事務— 委任投資決策委員會成員(須經普通合夥人一致批准)— 分佔向有限合夥人分派後的利潤	<ul style="list-style-type: none">— 將轉讓其執行事務合夥人身份予深圳市高潤達— 將有權委任投資決策委員會兩名成員— 將不會參與深圳市萬象的日常管理— 倘向長城嘉信的固定回報及資本投資並無拖欠還款，將同意深圳市高潤達於投資決策委員會作出的所有決策— 無權分佔利潤

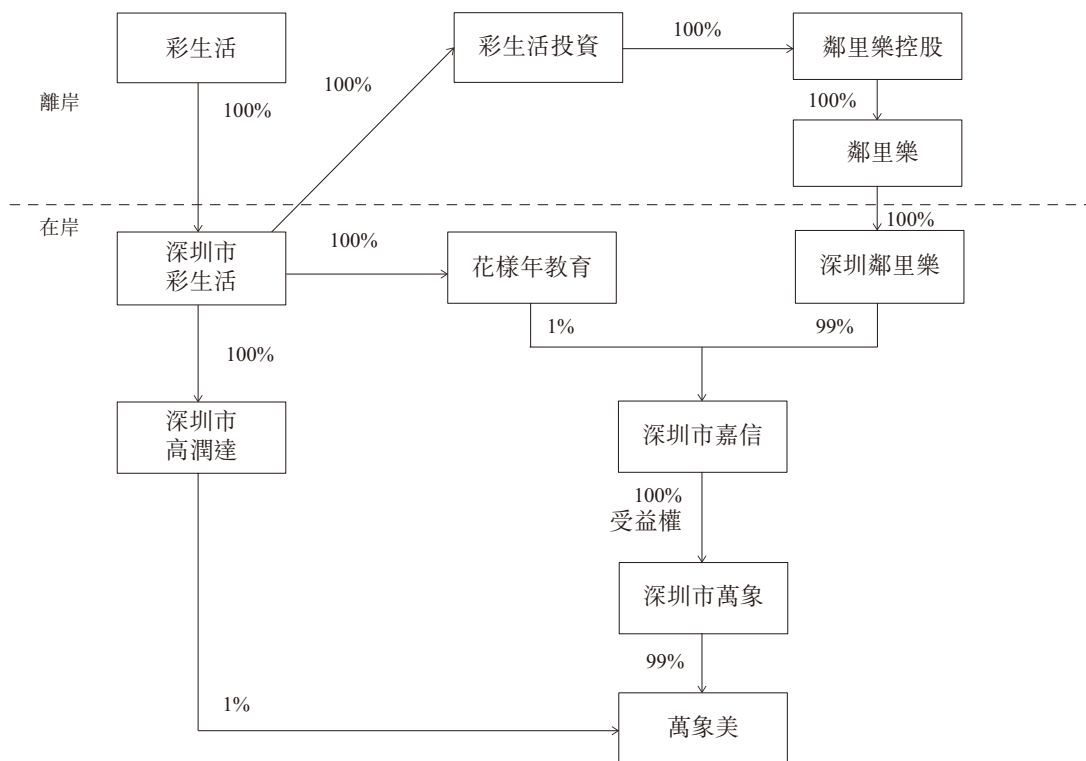
董事會函件

	前	後
深圳市嘉信(有限合夥人，花樣年的附屬公司，將按交易轉讓予本公司)	<ul style="list-style-type: none"> — 注資 — 有權收取利潤固定回報 	<ul style="list-style-type: none"> — 注資 — 有權獲得償付長城嘉信固定回報後深圳市萬象的餘下利潤
長城嘉信(有限合夥人，獨立第三方)	<ul style="list-style-type: none"> — 注資 — 有權收取投資固定回報 	<ul style="list-style-type: none"> — 注資 — 有權收取投資較高比率的固定回報

補充合夥協議生效起，深圳市嘉信將能夠行使於深圳市萬象經營的完全控制權，長城嘉信將僅取得其投資的固定回報，將不會承擔深圳市萬象的風險或分佔其利潤。因此，深圳市嘉信將擁有深圳市萬象100%受益權。

本公司核數師已審閱補充合夥協議，認為深圳市嘉信將能夠取得深圳市萬象的全部受益權。

交易完成後



董事會函件

以下載列深圳市萬象截至2015年及2016年12月31日止兩年及截至2017年6月30日止六個月的概述財務資料：

	截至 2015年12月31日 止年度 概約 人民幣千元	截至 2016年12月31日 止年度 概約 人民幣千元	截至 2017年6月30日 止六個月 概約 人民幣千元
除稅前利潤	0	22,516	139,071
除稅後利潤	0	17,218	103,077

深圳市萬象於2017年6月30日的資產淨值約為人民幣2,105,294元。

萬象美為一間於中國成立的公司，由深圳市萬象及深圳嘉年於2016年8月以人民幣2,000,000,000元向一名獨立第三方收購。萬象美及其12間附屬公司主要從事住宅社區物業管理業務。

以下載列萬象美集團於截至2015年及2016年12月31日止兩年及2017年1月1日至2017年6月30日止期間的概述財務資料：

	截至 2015年12月31日 止年度 概約 人民幣千元	截至 2016年12月31日 止年度 概約 人民幣千元	截至 2017年6月30日 止期間 概約 人民幣千元 (未經審核)
除稅前利潤	74,846	51,856	172,723
除稅後利潤	46,231	21,731	128,761

萬象美於2017年6月30日的資產淨值約為人民幣191,699,000元。

萬象美集團於2016年向為其提供物業顧問服務的美易家和開元國際分別支付人民幣16.96百萬元和人民幣14.45百萬元的顧問費，因而導致萬象美集團於2016年的利潤有所下降。依托美易家和開元國際的專業化顧問諮詢，萬象美集團的收入增加且成本費用得到控制，新增業務的利潤率提升，促使了萬象美集團2017年上半年的利潤大增。

根據日期為2014年6月11日的不競爭契據(「契據」)，花樣年已承諾(其中包括)，直至花樣年不再(不論直接或間接)持有本公司股份30%或以上之日，花樣年及其附屬公司(不包括本公司

董事會函件

及其附屬公司)不會參與任何涉及若干活動(包括集中於住宅社區的物業管理)的業務。契據詳情載於本公司日期為2014年6月17日的招股章程「與控股股東的關係」一節項下「不競爭承諾」一段。

於2016年8月收購萬象美時，花樣年曾向本公司提供收購機會。由於當時萬象美經營及管理並非現代及分散，缺乏現代基礎設施，且就收購成立的深圳市萬象合夥乃由深圳鑫橙(獨立第三方，作為執行事務合夥人)控制，投資者於有關收購僅為投資角色並無涉及日常管理。因此，本公司認為有關收購並非本公司當時應該爭取及領導的投資，花樣年就收購目的作為深圳市萬象的合夥人較合適。萬象美作為花樣年的聯營公司入賬，其業績並無於花樣年的財務報表中綜合入賬。鑑於花樣年並無參與萬象美的日常經營及管理，以及其並無於萬象美董事會或深圳市萬象投資決策委員會的控制權，本公司認為花樣年並無參與集中於住宅社區的物業管理業務，並已遵守契據條款。

自收購起，目標集團已進行一系列優化，萬象美的架構、管理及經營已變得穩定，目標集團亦已取得收益強勁增長。作為花樣年策略發展的持續評估一部分，透過訂立補充合夥協議及透過交易轉讓目標集團予本公司取得深圳市萬象及目標集團的控制權屬合適。交易將加強本公司於物業管理的領先市場地位，而花樣年將繼續專注於其主要活動(物業發展)。

交易完成後，目標集團成員將成為本公司的附屬公司，亦將成為花樣年的附屬公司(彼等賬目於花樣年及其附屬公司財務報表綜合入賬)。

有關目標集團的財務資料進一步詳情載於本通函附錄二。

進行交易的理由

花樣年為中國領先物業開發商及物業相關服務供應商。本集團主要從事物業管理服務、工程服務及社區租賃、銷售及其他服務。萬象美在中國物業管理行業獲認可為重要參與者。交易將

董事會函件

為本公司提供良機鞏固其作為中國領先物業管理公司之一的地位。董事會(包括已考慮嘉林資本意見的獨立董事委員會成員)認為，交易的條款屬公平合理，且符合本公司以及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條有關交易的適用百分比率超過25%但少於100%，交易構成本公司的一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。於本通函日期，花樣年於本公司的已發行股本約66.57%中擁有權益，為本公司的控股股東及關連人士。因此，交易亦構成本公司的關連交易，須遵守獨立股東批准規定。

由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已獲成立，以就交易的條款向獨立股東提供意見。

嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就(其中包括)交易的條款向彩生活獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

於本公司就批准交易召開的董事會會議上，潘軍先生及林錦堂先生為本公司及花樣年的共同董事，被視為於交易中擁有權益，故已就有關批准交易的決議案放棄表決。

股東特別大會

股東特別大會即將舉行，以供股東考慮並酌情批准交易。

於交易擁有重大權益的任何股東及彼等聯繫人須於將予提呈至股東特別大會的相關決議案放棄投票。花樣年於最後實際可行日期擁有本公司已發行股本總額約66.57%，將就有關交易的決議案放棄表決。

除上述所披露者外，就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於交易中擁有重大權益。因此，概無股東須就交易的決議案於股東特別大會上放棄投票。

董事會函件

本公司將於2018年2月28日(星期三)上午10時30分假座中國廣東省深圳市龍華區民治分區梅龍路與民旺路交匯處深圳豪派特華美達酒店舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情批准交易，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按其印列的指示填妥，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上表決。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席股東特別大會及於會上投票的股東名單，本公司將於2018年2月22日(星期四)至2018年2月28日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理本公司股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有轉讓文件連同相關股票須於2018年2月21日(星期三)下午4時30分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

推薦意見

董事會(包括已考慮嘉林資本意見的獨立董事委員會成員)認為，交易的條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成股東特別大會通告所載將提呈股東特別大會的普通決議案，以批准交易。

其他資料

務請閣下垂注本通函其他分節及附錄，包含萬象美、經擴大集團的進一步資料及根據上市規則須予披露的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
彩生活服務集團有限公司
Colour Life Services Group Co., Limited
執行董事兼行政總裁
唐學斌
謹啟

2018年2月5日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就協議及其項下擬進行的交易的條款致獨立股東之推薦意見函件全文，乃為載入通函而編製。



COLOUR LIFE SERVICES GROUP CO., LIMITED

彩生活服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1778)

敬啟者：

主要及關連交易

吾等提述日期為2018年2月5日的本公司致股東的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就交易條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第29至47頁所載之嘉林資本(獲委任以就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問)之意見函件及通函第6至26頁所載之董事會函件。

獨立董事委員會函件

經考慮(其中包括)嘉林資本之意見函件所述其考慮之因素及理由以及意見後，吾等認為交易之條款為一般商業條款，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關交易之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表
彩生活服務集團有限公司
Colour Life Services Group Co., Limited
獨立董事委員會
獨立非執行董事
譚振雄先生
廖建文博士
許新民先生
謹啟

2018年2月5日

嘉林資本函件

下文載列獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問嘉林資本就交易發出的函件全文，以供載入本通函。



香港
中環干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

主要及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東刊發日期為2018年2月5日的通函(「**通函**」)所載董事會函件(「**董事會函件**」)內，本函件為通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2017年11月14日，透過訂立第一份協議、第二份協議、第三份協議及第四份協議(統稱「**收購協議**」)， 貴公司的若干附屬公司擬向花樣年若干附屬公司收購深圳市萬象100%受益權以及萬象美100%股權，總代價為人民幣2,012,520,000元(繳納深圳市萬象人民幣1,000,000元出資額的義務)。

於2017年12月19日，花樣年、彩生活投資與鄰里樂控股訂立補充協議，據此，訂約方同意轉讓鄰里樂控股而非鄰里樂予彩生活投資以及修訂第二份協議項下代價的支付方法，以彩生活向花樣年按發行價發行代價股份及以現金組合償付。

誠如董事會函件所述，交易構成 貴公司的一項主要及關連交易，因此須遵守上市規則項下的申報、公告、通函、獨立財務意見及股東批准規定。

嘉林資本函件

由全體獨立非執行董事(即譚振雄先生、廖建文博士及許新民先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)收購協議的條款是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平合理；(ii)交易是否符合 貴公司及股東整體利益；及(iii)於股東特別大會上獨立股東應如何投票批准有關收購協議及其項下擬進行的交易的決議案向獨立股東提供意見。吾等(即嘉林資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

意見基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等依賴通函所載或所述陳述、資料、意見及聲明以及董事提供予吾等的資料及聲明。吾等假設董事提供的所有資料及陳述(彼等須對此負全責)於作出時均屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍屬真實及準確。吾等亦假設通函內董事所作一切有關信念、意見、預期及意向之聲明，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或懷疑 貴公司、其顧問及／或董事向吾等所表達的意見是否合理。吾等的意見乃基於董事陳述及確認概無就交易與任何人士訂立任何尚未披露的私人協議／安排或暗示的共識而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取充分及必要步驟，以為吾等的意見提供合理基礎並達致知情意見。

除通函附錄五所載目標集團的估值報告(「**估值報告**」)外，吾等並無對目標集團的資產及負債進行任何獨立估值或評估且吾等並無獲提供任何有關估值或評估。估值報告乃由獨立估值師(「**估值師**」)國眾聯(香港)測量師行有限公司編製。由於吾等並非業務或公司估值領域的專家，吾等僅倚賴於目標集團於2017年11月30日的價值(「**估值**」)的估值報告。

嘉林資本函件

通函載有遵照上市規則規定而提供的資料，旨在提供有關 貴公司的資料。董事願就通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分及並無遺漏任何其他事項，致使通函內任何陳述或通函產生誤導。除本意見函件外，吾等作為獨立財務顧問並不對通函任何部分的內容負責。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解及為吾等意見提供合理依據。然而，吾等並無獨立深入調查 貴公司、花樣年、目標集團或彼等各自的附屬公司或聯營公司的業務及事務狀況，亦無考慮交易對 貴集團或股東造成的稅務影響。吾等的意見必然以實際財務、經濟、市場及其他狀況以及於最後實際可行日期吾等可獲得的資料為基礎。倘於股東特別大會前出現任何重大變動，將盡快知會股東。此外，本函件所載內容不應詮釋為持有、出售或買入任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

最後，倘本函件所載資料乃摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得的來源，嘉林資本的責任為確保有關資料乃準確摘錄自有關來源，且吾等並無責任對彼等資料的準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關交易的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 交易的背景及理由

貴集團業務概覽

誠如董事會函件所提述， 貴公司主要從事提供物業管理服務、工程服務、社區租賃、銷售及相關服務。於最後實際可行日期， 貴公司由花樣年實益擁有約72.41%，並為花樣年之附屬公司。

嘉林資本函件

下文載列 貴集團截至2017年6月30日止六個月及截至2016年12月31日止兩個年度的綜合財務資料，乃摘錄自 貴公司截至2017年6月30日止六個月的中期報告（「**2017年中期報告**」）及 貴公司截至2016年12月31日止年度的年度報告（「**2016年年度報告**」）：

	截至 2017年6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 2016年12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至2015年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	2015年 至2016年 的變動 %
收益	746,628	1,342,069	827,645	62.16
—物業管理服務 (「物業管理 分部」)	576,277	1,059,067	586,332	80.63
—工程服務	59,575	126,146	135,426	(6.85)
—社區租賃、銷售及 其他服務	110,776	156,856	105,887	48.14
毛利	339,548	585,789	454,456	28.90
期間／年度利潤	115,338	216,011	182,655	18.26
	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	2015年至 2016年的變動 %
銀行結餘及現金	539,163	754,837	419,478	79.95
資產淨額	1,562,973	1,532,472	1,300,732	17.82

誠如上表所述，截至2016年12月31日止年度（「**2016財政年度**」）， 貴集團錄得收益及毛利分別約人民幣1,342.07百萬元及人民幣585.79百萬元，較截至2015年12月31日止年度（「**2015財政年度**」）增加分別約62.16%及28.90%。經參考2016年年度報告，收益增加乃主要源於(i)計算收益的總建築面積（「**總建築面積**」）增加；(ii)特別由於2015財政年度收購物業管理公司使包幹制合約大幅增加；及(iii)貴集團提供社區租賃、銷售及其他服務的數量增加。 貴集團2016財政年度利潤亦較2015財政年度增加。

根據2017年中期報告，於2017年6月30日，貴集團的合約總建築面積覆蓋範圍已延伸至中國214個城市及1個海外國家(新加坡)。於2017年6月30日，貴集團訂約管理2,178個住宅社區，合約管理總建築面積合共約為383.1百萬平方米，並與157個住宅社區訂立顧問服務合約，合約管理總建築面積合共約為37.1百萬平方米。貴集團將主要透過取得新服務委聘及與其他物業管理公司於合作平台服務進行業務擴展。就工程服務方面，貴集團對所管理的項目持續進行基於互聯網技術的改造，以進一步提高其物業服務的效率並實現更佳客戶體驗。

花樣年資料

誠如董事會函件所提述，花樣年為在開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市。花樣年主要從事有關物業開發、物業投資、房產經紀服務、物業經營及酒店服務。

深圳市彩生活資料

誠如董事會函件所提述，深圳市彩生活為一間於中國成立的貴公司全資附屬公司。其主要從事提供物業管理服務。

彩生活投資資料

誠如董事會函件所提述，彩生活投資為一間於香港成立的貴公司全資附屬公司。其主要從事投資控股業務。

深圳市高潤達資料

誠如董事會函件所提述，深圳市高潤達為一間於中國成立的有限公司，為貴公司的全資附屬公司。其主要從事投資控股業務。

花樣年教育資料

誠如董事會函件所提述，花樣年教育為一間於中國成立的有限公司，為花樣年的全資附屬公司，並主要從事投資控股業務。

鄰里樂控股資料

誠如董事會函件所提述，鄰里樂控股為一間於開曼群島註冊成立的花樣年全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

鄰里樂資料

鄰里樂為一間於香港註冊成立的公司，並為鄰里樂控股的全資附屬公司。其主要從事投資控股業務。

深圳鄰里樂資料

誠如董事會函件所提述，深圳鄰里樂為一間於中國成立的有限公司，主要從事投資控股業務。

深圳嘉年資料

誠如董事會函件所提述，深圳嘉年為一間於中國成立的有限公司，為花樣年的全資附屬公司。其主要從事投資控股業務。

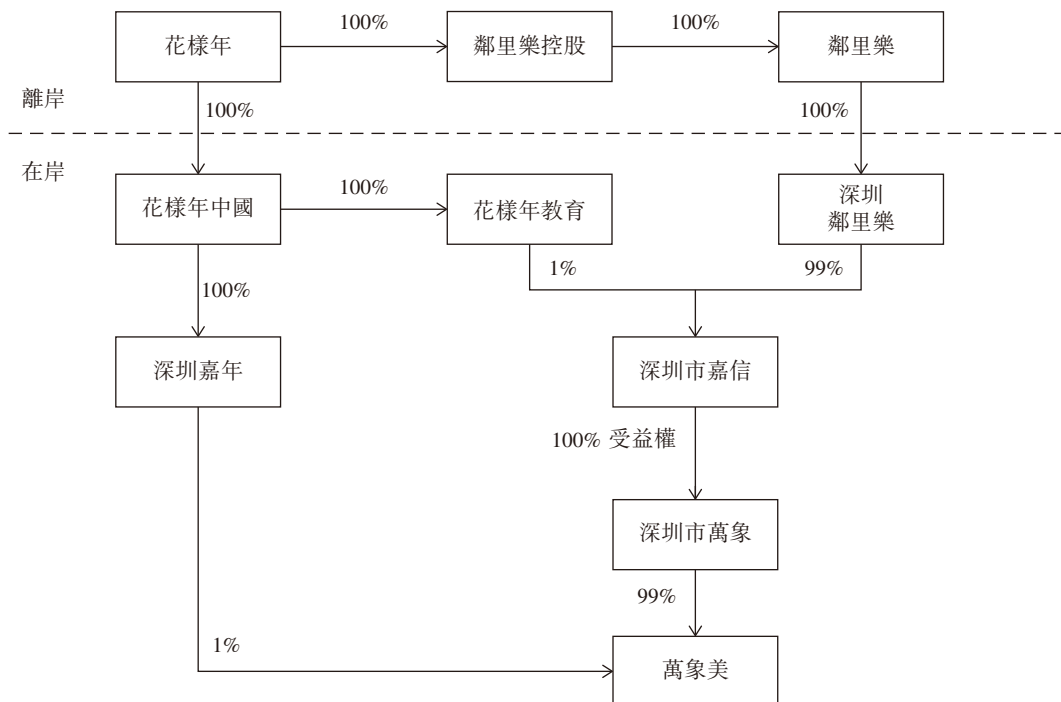
深圳市嘉信資料

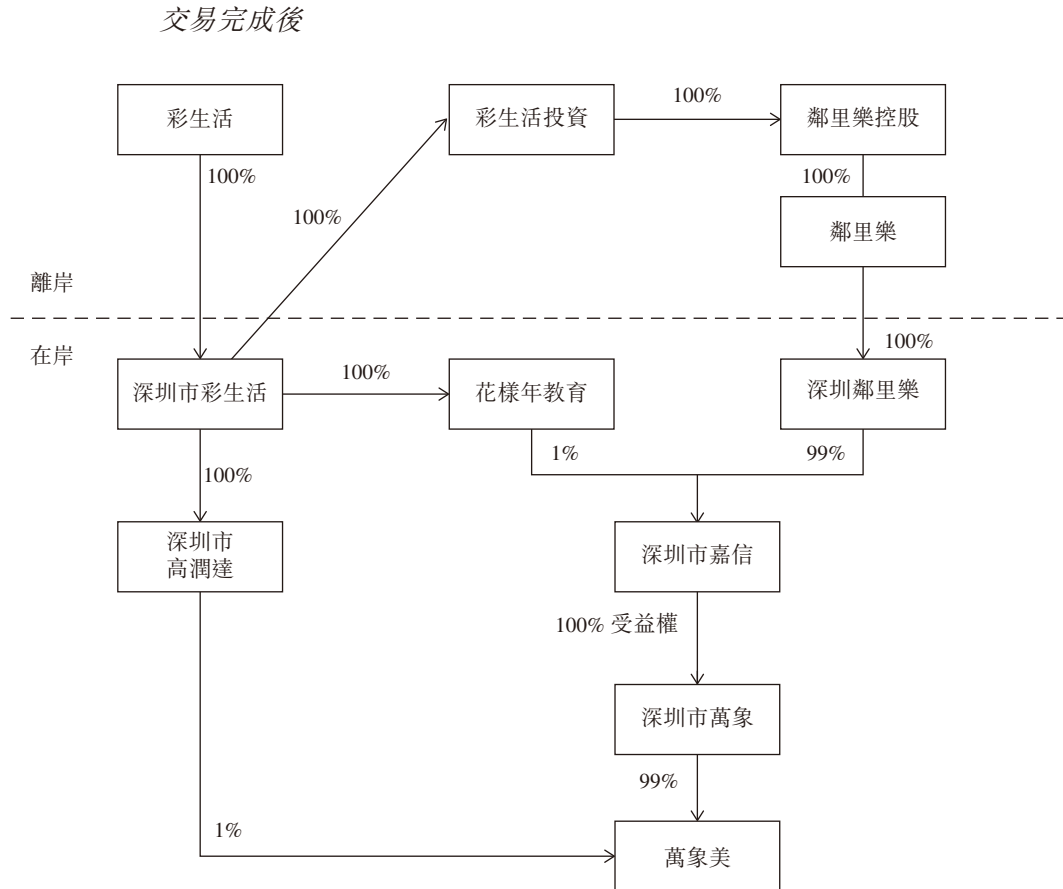
誠如董事會函件所提述，深圳市嘉信為一間於中國成立的有限公司，主要從事投資控股業務。

目標集團資料

以下載列於交易完成前後目標集團的股權架構：

交易完成前





誠如董事會函件所提述，深圳市萬象為一間於中國成立的有限合夥企業，其中深圳嘉年及深圳鑫橙為普通合夥人，深圳市嘉信及長城嘉信為有限合夥人。深圳鑫橙為長城嘉信的全資附屬公司。上述合夥人於2017年12月19日訂立補充合夥協議，有關詳情載於董事會函件「目標集團資料」一節。補充合夥協議生效起，深圳市嘉信將能夠行使於深圳市萬象經營的完全控制權，長城嘉信將僅取得其投資的固定回報，將不會承擔深圳市萬象的風險或分佔其利潤。因此，深圳市嘉信將擁有深圳市萬象100%受益權。

於交易完成後，貴公司將持有花樣年教育、鄰里樂控股及鄰里樂各自的全部股權，並通過花樣年教育及深圳鄰里樂持有深圳市嘉信的全部股權。因此，貴公司將透過深圳市嘉信而間接擁有深圳市萬象100%的受益權。

深圳市萬象持有萬象美99%股權，而萬象美的餘下1%股權將由深圳市高潤達根據第四份協議持有。深圳市萬象主要從事於物業管理業務。

嘉林資本函件

以下載列摘錄自通函附錄二B深圳市萬象截至2016年12月31日止年度及截至2017年10月31日止十個月的概述經審核財務資料：

	截至2016年 12月31日 止年度 概約 人民幣千元	截至2017年 10月31日止 十個月 概約 人民幣千元
除稅前利潤	22,516	252,596
年度／期間利潤及全面收入總額	17,218	190,145

深圳市萬象於2017年10月31日的資產淨值約為人民幣2,192,362,000元。

萬象美集團主要從事物業管理業務。以下載列摘錄自通函附錄二A萬象美集團於截至2016年12月31日止兩年及截至2017年10月31日止十個月的概述經審核財務資料：

	截至2015年 12月31日 止年度 概約 人民幣千元	截至2016年 12月31日 止年度 概約 人民幣千元	截至2017年 10月31日 止十個月 概約 人民幣千元
收益	1,198,143	1,324,713	1,235,986
毛利	253,854	283,971	412,224
除稅前利潤	74,846	51,856	310,779
年度／期間利潤及 全面收入總額	46,231	21,731	235,029

萬象美集團於2017年10月31日的資產淨值約為人民幣297,967,000元。

萬象美集團於2016年向為其提供物業顧問服務的美易家和開元國際分別支付人民幣16.96百萬元和人民幣14.45百萬元的顧問費，因而導致萬象美集團於2016年的利潤有所下降。依托美易家和開元國際的專業化顧問諮詢，萬象美集團的收入增加且

成本費用得到控制，新增業務的毛利率提升，促使了萬象美集團2017年上半年的利潤大增。交易完成後，目標集團成員將為 貴公司的附屬公司，因而其仍是花樣年的附屬公司。

進行交易的理由及裨益

誠如董事會函件所提述， 貴集團主要從事物業管理服務、工程服務及社區租賃、銷售及其他服務。萬象美在中國物業管理行業獲認可為重要參與者。交易將為 貴集團提供良機鞏固其作為中國領先物業管理公司之一的地位。

吾等從2016年年度報告注意到 貴集團物業管理分部為最大收益產生分部(相當於 貴集團於2016財政年度總收益約78.91%)。此外，誠如上文「目標集團資料」一節項下圖表所示，萬象美集團於截至2017年10月31日止十個月錄得利潤及全面收入總額約人民幣235.03百萬元，為2016財政年度約11倍。

誠如2017年中期報告所提述及誠如董事所告知， 貴集團策略為擴充其物業管理分部。

經參考中國國家統計局，中國居住在城市地區的人口百分比由2015年12月31日增加約1.25個百分點至2016年12月31日約57.35%。此外，中國城市人口的人均可支配收入持續增長，2016年達人民幣33,616元，按年增長約7.76%。由於城鎮化及城市人口的人均可支配收入增長，中國消費者或會要求更佳生活狀況及優質物業管理服務，或成為物業管理行業增長的推動力。

吾等亦注意到若干中國政府指引對中國物業管理行業之發展有建設性，包括(i)中國國家發展和改革委員會於2014年12月頒佈的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，旨在放寬對多種服務行業的政府價格控制，包括物業管理行業；(ii)國務院辦公廳於2015年11月刊發的《國務院辦公廳關於加快發展生活性服務業促進

消費結構升級的指導意見》，載列標準化及推動(其中包括)物業管理行業發展的目標；及(iii)中華人民共和國住房和城鄉建設部(「**住建部**」)於2014年5月刊發的《智慧社區建設指南(試行)》，載列推動現代技術及社區服務整合的詳細指引。

根據中國物業管理協會(住建部管理的社會機構)於2016年6月刊發的《2016中國物業服務百強企業研究報告》，中國百大物業管理公司(「**百大物管公司**」)管理的平均總建築面積於2015年達約23.61百萬平方米，按年增長46.76%。此外，百大物管公司平均經營收益於2015年達約人民幣540.77百萬元，按年增長27.24%。此外，百大物管公司積極進行合併及收購，增加市場集中度及優化物業管理行業的資源分配。

經考慮(i)2016財政年度及截至2017年10月31日止十個月 貴集團物業管理分部及萬象美集團的正面業務表現；(ii)萬象美集團主要從事物業管理業務；(iii)交易與 貴集團擴充其物業管理分部的策略一致；及(iv)如上所示中國物業管理行業的正面前景；吾等認同董事意見，認為交易符合 貴公司及股東整體利益。

2. 收購協議的主要條款

第一份協議

於2017年11月14日，花樣年中國與深圳市彩生活訂立第一份協議。

根據第一份協議，花樣年中國將轉讓花樣年教育100%股權予深圳市彩生活，代價為人民幣797,880,000元(「**代價一**」)，將由 貴公司透過其內部資源及銀行借款的組合償付。花樣年教育將於深圳市嘉信1%股權中擁有權益。

誠如董事會函件所提述，轉讓花樣年教育全部股權予深圳市彩生活的代價一乃經參考萬象美的初步估值。

第二份協議

於2017年11月14日，鄰里樂控股與彩生活投資訂立第二份協議。於2017年12月19日，花樣年(鄰里樂控股的控股公司)、彩生活投資及鄰里樂控股訂立補充協議以修訂第二份協議的若干條款。

根據第二份協議，花樣年將轉讓鄰里樂控股100%股權予彩生活投資，代價為人民幣1,184,640,000元(「代價二」)。鄰里樂控股持有鄰里樂100%股權，而鄰里樂於深圳市嘉信99%股權中間接擁有權益。

誠如董事會函件所提述，轉讓鄰里樂控股全部股權予彩生活投資的代價二乃經參考萬象美的初步估值。

誠如董事會函件所提述，代價二將以現金償付，可選擇由 貴公司向花樣年發行代價股份以償付全部或部分。根據補充協議，訂約方同意第二份協議項下代價二將由 貴公司按發行價每股代價股份5.10港元發行合共 231,500,000 股新股予花樣年償付人民幣 998,346,000 元，以及結餘人民幣184,640,000元以現金償付。

第三份協議

於2017年11月14日，深圳嘉年與深圳市高潤達訂立第三份協議。

根據第三份協議，深圳嘉年將其於深圳市萬象的人民幣1,000,000元未償付出資額(「出資額」)無償轉讓予深圳市高潤達，並由深圳市高潤達負有繳納出資額的義務。

第四份協議

於2017年11月14日，深圳嘉年與深圳市高潤達訂立第四份協議。

根據第四份協議，深圳嘉年將轉讓其於萬象美的1%股權予深圳市高潤達，代價為人民幣30,000,000元(「代價四」，連同代價一及代價二統稱「總代價」)，將由 貴公司透過 貴公司銀行借款及內部財務資源的組合償付。

誠如董事會函件所提述，轉讓萬象美的1%股權予深圳市高潤達的代價四乃經參考萬象美的初步估值。

總代價

根據估值報告，於2017年11月30日估值為人民幣2,297,000,000元。估值報告(包括所採納的方法、基礎、假設及可比較交易)詳情載於通函附錄五。估值師選擇於使用市場法對萬象美集團100%股權估值後，使用資產基礎法評估目標集團100%股權的價值。

總代價人民幣2,012,520,000元(連同出資額人民幣1,000,000元)較估值折讓約12.34%。經考慮各收購協議的完成須待各自完成後方可作實，吾等按合計基準評估總代價，並無獨立評估各收購協議的代價／出資額。

就吾等之盡職審查而言，吾等審閱及詢問(i)貴公司委聘估值師之聘用條款；(ii)估值師就編製估值報告之資格及經驗；(iii)估值師就進行估值所採取之步驟及盡職審查措施；(iv)估值所採納的主要假設；及(v)估值所採納的可比較交易詳情，如交易日期、代價、相關財務數據及彼等挑選準則。

根據估值師提供之委任書及其他相關資料以及吾等與估值師會面所得，吾等信納估值師之委聘條款以及彼等編製估值報告之資格及經驗。估值師亦已確認彼等獨立於 貴公司、花樣年、目標集團及彼等各自的附屬公司及聯繫人。

為理解估值報告，吾等已再審閱估值師於達致估值時採納的方法及依據基礎及假設事宜並就此再詢問估值師。誠如估值報告所提述，估值師依據並遵守香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則(2017年版)」及國際估值準則委員會頒佈的「國際估值準則」所規定的準則。經估值師確認，資產基礎法及市場法乃公司估值中常用方法且與一般市場慣例一致。

經參照估值報告並經估值師確認後，

- (i) 估值師相信，鑑於萬象美集團為服務公司，其回報並非主要受其有形資產帶動，故成本法不足以計入萬象美集團資產的未來經濟利益；
- (ii) 當比較收入法及市場法時，收入法通常較依賴未來表現的合理預測及準確選擇多種市場參數，估值結果有時對若干市場參數較為敏感；
- (iii) 市場法於預測及市場參數(如有)方面相對較直接；
- (iv) 在此情況下，估值師可尋找合適公私營物業管理公司先前合併及收購交易，可為估值師提供比收入法較可靠的估值結果；及
- (v) 資產基礎法為對目標集團進行估值的合適方法，乃鑑於目標集團成員(萬象美集團除外)主要為投資控股用途。

經考慮上述挑選估值之合適方法之理由後，吾等並無考慮評估總代價之公平性及合理性之其他方法。

經參照估值報告後，估值師就於估值中採納的年度淨收入採納萬象美集團自2017年1月至10月的實際財務業績，即年度淨收入人民幣282,034,800元，相等於萬象美集團自2017年1月至10月達致的平均實際淨收入產生的每月淨收入人民幣23,502,900元(「盈利正常化」)。吾等亦已與估值師進行討論，已明白盈利正常化的基準(有關詳情載於通函附錄五「7.盈利正常化」一節)。

於吾等與估值師就達致估值所採納的方法以及所採納的基礎及假設(包括盈利正常化)進行討論的過程中，並無發現任何主要因素導致吾等懷疑就估值所採納之主要基礎、假設及可比較交易之公平性與合理性。然而，股東務須注意，資產或公司估值通常涉及假設，因此，估值未必準確反映於2017年11月30日的目標集團價值。

嘉林資本函件

經考慮上文所述及總代價人民幣2,012,520,000元(連同出資額人民幣1,000,000元)較估值折讓約12.34%，吾等認為，總代價(連同出資額人民幣1,000,000元)對獨立股東而言屬公平合理。

代價股份

代價股份相當於最後實際可行日期已發行股份總數約21.38%及經發行代價股份擴大的股份總數約17.61%。

發行價

代價股份將按每股股份5.10港元發行。發行價較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份5.15港元折讓約1%；
- (ii) 股份於第二份協議日期在聯交所所報收市價每股股份4.88港元溢價約5%；及
- (iii) 股份於補充協議日期在聯交所所報收市價每股股份5.39港元折讓約5%。

發行價乃由 貴公司及花樣年經參考股份之現行市價後公平磋商釐定。

嘉林資本函件

為評估發行價的公平性及合理性，吾等載列以下分析作說明用途：

發行價審閱

下表載列於2016年12月1日起直至補充協議日期(包括該日)期間(「審閱期間」)(即補充協議日期(包括該日)前約一年期間，通常用作分析用途)在聯交所所報股份每日收市價：



資源來源：聯交所網站

於審閱期間，股份於聯交所所報的最高及最低收市價分別於2016年12月30日錄得每股股份5.80港元及於2017年5月11日及2017年5月12日錄得每股股份4.38港元。發行價5.10港元處於股份於審閱期間於聯交所所報的最低及最高收市價範圍。

誠如上圖所示，於審閱期間股份價格變動並無顯著趨勢。

與其他代價股份發行比較

作為吾等分析的一部分，吾等亦識別(就吾等所深知及據吾等所知悉)9宗須予公佈交易，內容有關自2017年11月1日直至補充協議日期期間香港上市公司收購事項，當中涉及發行新股份作為全部或部分代價(「股份可比較項目」)。股東應留意貴公司的業務、經營及前景並非與股份可比較項目的標的公司相同，吾等並無進行對股份可比較項目業務及經營的任何深入調查。下表概述相關調查結果：

公司名稱	股份代號	公告日期	發行價較於就代價	於發行代價
			股份相關發行的 公告／協議日期前 最後交易日／ 公告／協議當日 的每股收市價的 溢價／(折讓) (概約%)	股份後對 當時現有公眾 所持股權的 攤薄影響 (概約%)
申基國際控股有限公司	2310	2017年11月3日	(12.20)	5.95
企展控股有限公司	1808	2017年11月14日	(18.52)	9.76
鼎豐集團控股有限公司	6878	2017年11月21日	0.34	0.56
中國綠島科技有限公司	2023	2017年11月29日	(1.23)	1.30
中國消防企業集團有限公司	445	2017年12月4日	(20.43)	27.6
中國綠寶集團有限公司	6183	2017年12月5日	0.76	0.37

嘉林資本函件

公司名稱	股份代號	公告日期	發行價較於就代價 股份相關發行的 公告／協議日期前 最後交易日／ 公告／協議當日 的每股收市價的 溢價／(折讓) (概約%)		於發行代價 股份後對 當時現有公眾 所持股權的 攤薄影響 (概約%)	
中國綠寶集團有限公司	6183	2017年12月5日	0.76		0.56	
毅高(國際)控股集團有限公司	8218	2017年12月12日	(3.74)		4.43	
中國金屬資源利用有限公司	1636	2017年12月15日	1.06		0.67	
最高			1.06		27.60	
最低			(20.43)		0.37	
貴公司	1778	2017年12月19日	(5)		5.87	

資源來源：聯交所網站

誠如上表所示，股份可比較項目代價股份的發行價介乎於就相應代價股份發行的公告／協議日期前最後交易日／公告／協議當日相應每股收市價折讓約20.43%至溢價約1.06%（「市場範圍」）。因此，發行價（相當於股份於補充協議日期在聯交所所報收市價每股股份5.39港元折讓約5%）處於市場範圍。

經考慮(i)發行價5.10港元處於股份於審閱期間在聯交所所報的最低及最高收市價範圍；及(ii)發行價（相當於股份於補充協議日期在聯交所所報收市價每股股份5.39港元折讓約5%）處於市場範圍，吾等認為發行價就獨立股東而言屬公平合理。

對現有公眾股東股權的攤薄影響

誠如上文股份可比較項目的表格所示，對股份可比較項目當時現有公眾所持股權的攤薄影響介乎約0.37個百分點至約27.60個百分點（「攤薄範圍」）。誠如董事會函件「對彩生活股權架構的影響」一節項下表格所描述，發行代價股份後，現有公眾股東的股權將攤薄約5.87個百分點，處於攤薄範圍內。

鑑於(i)交易的可能利益；(ii)收購協議的條款屬公平合理（見下文總結）；及(iii)對 貴公司當時現有公眾所持股權的攤薄影響（即約5.87個百分點）處於攤薄範圍內，吾等認為上述對現有公眾股東股權的攤薄水平屬可接受。

收購協議的其他主要條款載於董事會函件「交易」一節。

經考慮收購協議的主要條款後，吾等認為，收購協議的條款乃公平合理、按一般商業條款訂立並符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 交易的可能財務影響

吾等獲董事告知，交易完成後，目標集團成員將由 貴公司全資擁有，而彼等的財務業績、資產及負債將全數於 貴集團財務報表內綜合入賬。

經擴大集團的未經審核備考財務資料（「備考資料」）載於通函附錄四。

誠如摘錄自2017年中期報告，於2017年6月30日， 貴集團未經審核綜合總資產及總負債分別約人民幣41.2億元及人民幣25.6億元。根據備考資料，經擴大集團的未經審核綜合總資產及總負債分別約人民幣79.9億元及人民幣58.6億元，猶如交易已於2017年6月30日完成。

務請留意，上述分析僅供參考，並無意說明 貴集團於交易完成後的財務狀況將會如何。

嘉林資本函件

推薦意見

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)收購協議的條款乃按一般商業條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)交易乃符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東，而吾等亦建議獨立股東就擬在股東特別大會上提呈的決議案投贊成票，以批准收購協議及其項下擬進行的交易。

此致

彩生活服務集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

2018年2月5日

I. 本集團的財務資料

本集團截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月的財務資料乃披露於本公司截至2014年12月31日止年度之年報第69至174頁、本公司截至2015年12月31日止年度之年報第76至186頁、本公司截至2016年12月31日止年度之年報第82至196頁及本公司截至2017年6月30日止六個月之中報第37至73頁，上述文件均已刊載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk/>)及本公司網站(<http://www.colourlife.hk>)。有關財務資料的快速連結如下：

本公司截至2014年12月31日止年度之年報：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0410/LTN201504101131.pdf>

本公司截至2015年12月31日止年度之年報：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0401/LTN201604012057.pdf>

本公司截至2016年12月31日止年度之年報：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0323/LTN20170323939.pdf>

本公司截至2017年6月30日止六個月之中報：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0925/LTN20170925478.pdf>

II. 債務

	本集團	深圳市 萬象集團	總計
	2017年	2017年	2017年
	12月31日	12月31日	12月31日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
公司債券	552.6	–	552.6
已發行資產抵押證券	227.7	–	227.7
借款	724.6	344.6	1,069.2
總借款	<u>1,504.9</u>	<u>344.6</u>	<u>1,849.5</u>
已抵押借款	422.4	–	422.4
無抵押借款	<u>1,082.5</u>	<u>344.6</u>	<u>1,427.1</u>
	<u>1,504.9</u>	<u>344.6</u>	<u>1,849.5</u>
已擔保借款	1,081.3	120.0	1,201.3
無擔保借款	<u>423.6</u>	<u>224.6</u>	<u>648.2</u>
	<u>1,504.9</u>	<u>344.6</u>	<u>1,849.5</u>

除上文所述外，本集團於2017年12月31日有應付附屬公司非控股股東款項人民幣23.2百萬元、應付聯營公司款項人民幣6.8百萬元、應付一間合營企業款項人民幣0.6百萬元及應付同系附屬公司款項人民幣8.0百萬元。除應付同系附屬公司已抵押及已擔保款項人民幣4.4百萬元外，餘下應付附屬公司非控股股東、聯營公司、一間合營企業及同系附屬公司款項均為無抵押及無擔保。深圳市萬象集團於2017年12月31日應付合營企業合夥人款項人民幣1,776.2百萬元為無抵押及無擔保。

本集團就上述借款提供的擔保為本集團已質押銀行存款及本公司若干附屬公司的股權。已擔保借款乃由本公司、其若干附屬公司、本公司一間同系附屬公司及本公司及本公司一間附屬公司的一名董事及主要管理層作擔保。

除上文所披露外以及除集團內公司間負債外，截至2017年12月31日營業時間結束時，本集團及深圳市萬象集團並無任何已發行或同意予以發行未償還貸款資本、銀行透支、貸款或其他類

似債務、承兌負債或承兌信貸、或租購承擔、債權證、按揭、抵押、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

III. 重大不利變動

就董事所知，自2016年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團的財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

IV. 營運資金

經計及交易及經擴大集團可取得財務資源(包括內部產生資金及可取得信貸融資)，董事認為經擴大集團具備充足營運資金應付其目前需求(即本通函日期起未來最少十二個月的需求)。

V. 經擴大集團的財務及貿易前景

由於萬象美為按收益計中國物業管理板塊的主要參與者之一，預期交易完成後，本集團於物業管理板塊的領先市場地位將進一步鞏固。

完成後，本集團物業管理覆蓋的範圍及收益將增加，於中國一線、二線及三線城市的地理覆蓋範圍將優化，加強本集團的物業管理組合。

展望未來，本集團將繼續在平台產出上與業內優質企業合作並繼續實行其輕資產模型。同時，本集團將繼續透過業務培育及價值鏈重組策略，與垂直應用供應商合作，建立及優化線上及線下平台以探索多元化社區環境中的業務擴充機會。本集團將繼續其業務發展策略，持續擴充其於中國物業發展的領先地位，為社會及其股東創造更大價值。

A部分

萬象美的經審核賬目

由於萬象美僅於2016年8月由深圳市萬象及深圳嘉年收購，萬象美的財務業績僅可自2016年8月起於深圳市萬象的報告中綜合入賬。由於萬象美為交易的關鍵，為使股東及投資者可更了解目標集團截至2016年12月31日止三年及截至2017年6月30日止六個月的表現，僅深圳市萬象及萬象美的會計師報告於本通函披露，乃由於目標集團的其他實體為並無業務經營的控股公司，其他實體的財務業績並不重大，並無就有關公司於本通函披露獨立賬目。

致彩生活服務集團有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

吾等就萬象美物業管理有限公司及其附屬公司(「萬象美」)(以下統稱為「萬象美集團」)的過往財務資料作出的報告載於第IIA-4至IIA-36頁，包括於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年10月31日的綜合財務狀況表以及萬象美集團於截至2015年及2016年12月31日止年度及2017年1月1日至2017年10月31日止期間(「業績記錄期間」)綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同主要會計政策概要及其他解釋資料(合稱「過往財務資料」)。第IIA-4至IIA-36頁所載過往財務資料屬本報告不可或缺的一部分，以供載入彩生活服務集團有限公司(「貴公司」)所刊發日期為2018年2月5日的通函(「通函」)，內容有關 貴公司建議收購萬象美集團股權的100%(「收購」)。

董事對過往財務資料的責任

貴公司董事負責根據過往財務資料附註3所載的編製及呈列基準，編製反映真實公平意見的過往財務資料，並負責 貴公司董事認為就編製過往財務資料而言屬必要的內部監控，以確保其不存在因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任乃就過往財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告執行工作。該準則要求吾等遵從道德規範，並規劃和執行吾等的工作，以合理確定過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及執程序以獲取過往財務資料所載金額及披露資料的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。評估該等風險時，申報會計師根據過往財務資料附註3所載編製及呈列基準，考慮與實體編製反映真實公平意見的過往財務資料相關的內部監控，以按情況設計適當的程序，但並非就實體內部監控的效能發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲取充足及適當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料根據過往財務資料附註3所載的編製及呈列基準編製，真實而公平地反映萬象美集團於2015年12月31日、2016年12月31日及2017年10月31日的財務狀況及萬象美集團於業績記錄期間的財務表現及現金流量。

有關香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例事宜的報告

調整

編製過往財務資料時，概無對第IIA-4頁所定義的相關財務報表作出調整。

股息

吾等謹此提述過往財務資料附註13所載萬象美集團就業績記錄期間派付股息的資料。

天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，2018年2月5日

高亞軍

執業證書號碼P06391

萬象美集團的過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載過往財務資料屬本會計師報告不可或缺的一部分。

過往財務資料所依據的萬象美集團於業績記錄期間的財務報表，乃由天職香港會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈香港審核準則審核(「**相關財務報表**」)。

過往財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，除另有註明外，所有價值均四捨五入至千元。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
		2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
收益	7	974,917	1,198,143	1,324,713	1,055,248	1,235,986
服務成本		(764,927)	(944,289)	(1,040,742)	(874,844)	(823,762)
毛利		209,990	253,854	283,971	180,404	412,224
其他收入	8	5,534	11,345	10,074	7,786	1,812
其他收益及虧損	9	(2,858)	(5,782)	855	755	(8,592)
行政開支		(123,385)	(184,571)	(243,044)	(160,991)	(92,836)
財務成本	10	-	-	-	-	(1,829)
除稅前溢利	11	89,281	74,846	51,856	27,954	310,779
所得稅開支	12	(23,200)	(28,615)	(30,125)	(12,812)	(75,750)
年/期內溢利及 全面收益總額		<u>66,081</u>	<u>46,231</u>	<u>21,731</u>	<u>15,142</u>	<u>235,029</u>

附註為綜合財務報表的部分之一。

綜合財務狀況表

	附註	於 2014年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於 2015年 12月31日 人民幣千元	於 2016年 12月31日 人民幣千元	於 2017年 10月31日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	16	16,348	18,798	36,066	48,542
遞延稅項資產	17	1,441	2,616	2,308	4,438
		<u>17,789</u>	<u>21,414</u>	<u>38,374</u>	<u>52,980</u>
流動資產					
貿易應收款項及應收 票據	18	9,859	5,583	51,330	98,021
其他應收款項及預付 款項	18	53,377	75,351	138,520	158,367
應收同系附屬公司款項	20	47,649	62,049	8,773	9,699
應收關聯公司款項	20	–	–	444,513	810,292
應收直接控股公司款項	20	–	49,500	44,265	119,877
可收回稅項		4,638	3,746	2,768	1,642
現金及現金等價物	19	679,119	851,702	238,299	297,313
		<u>794,642</u>	<u>1,047,931</u>	<u>928,468</u>	<u>1,495,211</u>
流動負債					
貿易應付款項	21	130,194	141,368	154,069	113,862
其他應付款項及應計 費用	21	526,870	662,271	702,137	901,663
應付同系附屬公司款項	20	49,748	59,597	–	–
應付關聯公司款項	20	–	–	31,294	63,273
借款	22	–	–	–	151,000
稅項負債		15,500	19,759	16,404	20,426
		<u>722,312</u>	<u>882,995</u>	<u>903,904</u>	<u>1,250,224</u>
流動資產淨值		<u>72,330</u>	<u>164,936</u>	<u>24,564</u>	<u>244,987</u>
資產淨值		<u>90,119</u>	<u>186,350</u>	<u>62,938</u>	<u>297,967</u>
資本及儲備					
實收資本	23	15,000	50,000	50,000	50,000
儲備		75,119	136,350	12,938	247,967
權益總額		<u>90,119</u>	<u>186,350</u>	<u>62,938</u>	<u>297,967</u>

附註為綜合財務報表的部分之一。

綜合權益變動表

	實收資本 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2014年1月1日(未經審核)	15,000	–	9,038	24,038
年內溢利及全面收益總額	–	–	66,081	66,081
於2014年12月31日及2015年 1月1日(未經審核)	15,000	–	75,119	90,119
股份發行	50,000	–	–	50,000
年內溢利及全面收益總額	–	–	46,231	46,231
產生自重組	(15,000)	15,000	–	–
於2015年12月31日及2016年 1月1日	50,000	15,000	121,350	186,350
年內溢利及全面收益總額	–	–	21,731	21,731
股息(附註13)	–	–	(127,833)	(127,833)
共同控制下的業務合併 (附註24)	–	(17,310)	–	(17,310)
於2016年12月31日及2017年 1月1日	50,000	(2,310)	15,248	62,938
期內溢利及全面收益總額	–	–	235,029	235,029
於2017年10月31日	<u>50,000</u>	<u>(2,310)</u>	<u>250,277</u>	<u>297,967</u>
於2016年1月1日	50,000	15,000	121,350	186,350
期內溢利及全面收益總額	–	–	15,142	15,142
股息(附註13)	–	–	(127,833)	(127,833)
共同控制下的業務合併 (附註24)	–	(17,310)	–	(17,310)
於2016年10月31日(未經審核)	<u>50,000</u>	<u>(2,310)</u>	<u>8,659</u>	<u>56,349</u>

附註為綜合財務報表的部分之一。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
		2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
經營活動						
除稅前溢利		89,281	74,846	51,856	27,954	310,779
就下列項目調整：						
—物業、廠房及設備折舊	11	3,341	4,937	7,211	4,592	11,822
—財務成本	10	—	—	—	—	1,829
—利息收入	8	(5,016)	(8,089)	(7,991)	(6,659)	(721)
—貿易應收款項減值虧損撥備	9	497	264	455	1,852	1,435
—其他應收款項減值虧損撥備／(撥回)	9	2,361	5,471	(1,816)	(2,971)	6,991
—出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	9	—	28	27	(58)	40
營運資金變動前的經營溢利		90,464	77,457	49,742	24,710	332,175
貿易應收款項及應收票據(增加)／減少		3,219	4,012	(46,202)	(47,599)	(48,126)
其他應收款項及預付款項(增加)／減少		25,976	(27,445)	(61,353)	(129,979)	(26,838)
應收同系附屬公司款項減少		—	10,878	—	—	—
貿易應付款項增加／(減少)		19,052	11,174	12,701	12,701	(40,207)
其他應付款項及應計費用增加		158,264	135,401	39,866	61,197	198,460
應付同系附屬公司款項減少		—	(2,615)	—	—	—
應付關聯公司款項增加		—	—	—	—	31,860
經營所得／(所用)現金		296,975	208,862	(5,246)	(78,970)	447,324
已付所得稅		(12,798)	(24,639)	(32,194)	(8,266)	(72,732)
經營活動所得／(所用)現金淨額		284,177	184,223	(37,440)	(87,236)	374,592

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
投資活動					
購買物業、廠房及設備	(9,817)	(8,901)	(24,818)	(22,013)	(24,589)
出售物業、廠房及設備 所得款項	–	1,486	312	211	251
應收同系附屬公司款項 (增加)/減少	(27,649)	(25,278)	53,276	44,397	(926)
應收關聯公司款項 增加	–	–	(444,513)	(370,428)	(365,779)
應收直接控股公司款項 (增加)/減少	–	(49,500)	5,235	4,362	(75,612)
共同控制下的收購附屬公司 的業務合併	–	–	(17,310)	(17,310)	–
已收利息	5,016	8,089	7,991	6,659	721
投資活動所用 現金淨額	(32,450)	(74,104)	(419,827)	(354,122)	(465,934)
融資活動					
應付同系附屬公司款項 增加/(減少)	39,748	12,464	(59,597)	(59,597)	–
應付關聯公司款項 增加/(減少)	–	–	31,294	26,078	119
已付利息開支	–	–	–	–	(763)
股份發行所得款項	–	50,000	–	–	–
借款所得款項	–	–	–	–	151,000
已付股息	–	–	(127,833)	(127,833)	–
融資活動所得/(所用) 現金淨額	39,748	62,464	(156,136)	(161,352)	150,356
現金及現金等價物增加/ (減少)淨額	291,475	172,583	(613,403)	(602,710)	59,014
年/期初現金及現金等價物	387,644	679,119	851,702	851,702	238,299
年/期末現金及現金等價物	679,119	851,702	238,299	248,992	297,313

附註為綜合財務報表的部分之一。

過往財務資料附註

1.1 一般資料

萬象美物業管理有限公司(「萬象美」)為一間於中華人民共和國(「中國」)成立的有限公司，其註冊辦事處及主要營業地點位於中國北京市朝陽區建國路93號8棟8樓906室。

萬象美物業管理有限公司及其附屬公司(「萬象美附屬公司」)(以下統稱為「萬象美集團」)主要從事提供物業管理服務及其他相關服務。

於2015年5月8日，萬象美由大連萬達商業地產股份有限公司(「大連萬達商業」)成立。於2016年5月，萬象美向大連萬達商業收購萬象美附屬公司(「收購一」)。由於萬象美及萬象美附屬公司於完成收購一前後均屬大連萬達商業共同控制，故收購一獲釐定為共同控制下的業務合併。於2016年8月2日，萬象美集團獲深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)及深圳前海嘉年投資基金管理有限公司收購股權分別99%及1%。

於本報告日期，萬象美的直接控股公司為深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)(於中國成立)。萬象美的管理層認為，控股方為花樣年控股集團有限公司及中國平安保險(集團)股份有限公司。

於各報告日期末及於本報告日期，萬象美於以下附屬公司擁有直接權益：

公司名稱	成立地點	註冊及實收資本	萬象美應佔股權				主要業務	附註
			於 2014年 12月31日 (未經審核)	於 2015年 12月31日	於 2016年 12月31日	於 2017年 10月31日		
大連萬象美物業管理有限公司	中國	註冊及實收資本 人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(1)
大連萬象美明珠物業管理有限公司	中國	註冊及實收資本 人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(2)
石家莊花萬美物業管理有限公司	中國	註冊及實收資本 人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(3)
瀋陽花美年物業管理有限公司	中國	註冊及實收資本 人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(4)
廊坊市美萬象物業管理有限公司	中國	註冊及實收資本 人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(5)

公司名稱	成立地點	註冊及實收資本	萬象美應佔股權				主要業務	附註
			於 2014年 12月31日 (未經審核)	於 2015年 12月31日	於 2016年 12月31日	於 2017年 10月31日		
長春萬象美物業服務有限公司	中國	註冊及實收資本 人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(6)
泰州萬象美物業管理有限公司	中國	註冊及實收資本 人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(7)
呼和浩特市美象物業服務有限責任公司	中國	註冊及實收資本 人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(8)
銀川萬象美物業服務有限公司	中國	註冊及實收資本 人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(9)
大慶萬象美物業管理有限公司	中國	註冊及實收資本 人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(10)
昆明萬象美物業服務有限公司	中國	註冊及實收資本 人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(11)
北京萬象美大湖物業管理有限公司	中國	註冊及實收資本 人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(12)

萬象美集團旗下所有公司均採納12月31日為其財政年度結算日。

附註：

- (1) 截至2014年及2015年12月31日止年度的法定財務報表經大華會計師事務所(特殊普通合伙)審核。並無編製截至2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
- (2) 截至2014年及2015年12月31日止年度的法定財務報表經遼寧正威會計師事務所有限公司審核。並無編製截至2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
- (3) 截至2014年及2015年12月31日止年度的法定財務報表分別經河北德信會計師事務所有限公司及河北友誼會計師事務所有限責任公司審核。並無編製截至2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
- (4) 截至2014年及2015年12月31日止年度的法定財務報表分別經遼寧卓成會計師事務所有限公司及遼寧永成聯合會計師事務所審核。並無編製截至2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。

- (5) 截至2014年及2015年12月31日止年度的法定財務報表經廊坊天元會計師事務所有限責任公司審核。並無編製截至2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
- (6) 截至2015年12月31日止年度的法定財務報表經吉林宇信會計師事務所審核。並無編製截至2014年及2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
- (7) 截至2014年及2015年12月31日止年度的法定財務報表分別經泰州興瑞會計師事務所有限公司及江蘇中天華夏會計師事務所有限公司審核。並無編製截至2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
- (8) 截至2014年及2015年12月31日止年度的法定財務報表分別經內蒙古銘德會計師事務所有限公司及內蒙古升恒會計師事務所有限責任公司審核。並無編製截至2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
- (9) 截至2015年12月31日止年度的法定財務報表經寧夏信友會計師事務所審核。並無編製截至2014年及2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
- (10) 截至2015年12月31日止年度的法定財務報表經大慶華泰偉信會計師事務所有限責任公司審核。並無編製截至2014年及2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
- (11) 截至2014年及2015年12月31日止年度的法定財務報表經立信會計師事務所(特殊普通合夥)雲南分所審核。並無編製截至2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
- (12) 截至2014年及2015年12月31日止年度的法定財務報表經天華正信(北京)會計師事務所有限公司審核。並無編製截至2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。

1.2 呈列基準

萬象美成立及收購一完成前，經營業務乃由現組成萬象美集團的萬象美附屬公司進行。萬象美集團被視為收購一所得的持續經營實體，乃由於一間控股公司加入萬象美附屬公司並無導致任何經濟實質變動(「重組」)。因此，過往財務資料乃使用會計合併基準編製，猶如重組已於截至業績記錄期間初進行及目前集團架構一直存在。

萬象美集團於業績記錄期間的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表乃使用現組成萬象美集團的實體財務資料，猶如目前集團架構於整個業績記錄期間或現組成萬象美集團的相關實體的相應註冊成立日期(以較短者為準)起一直存在。萬象美集團綜合財務狀況表已獲編製以呈列於該等報告日期已存在的現組成萬象美集團實體的資產及負債，猶如目前架構於相應報告日期一直存在。萬象美集團的資產淨值及業績乃使用從最終控股方角度的賬面值綜合入賬。所有重大集團間交易及結餘已於綜合入賬時對銷。

2 已頒佈但未生效香港財務報告準則的影響

萬象美集團並未於過往財務資料應用以下已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約收益及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第23號	所得稅不確定性之處理 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則 第4號「保險合約」 ¹
香港財務報告準則第15號(修訂本)	澄清香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收益」 ¹
香港財務報告準則第10號及香港 會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業間資產出售或投入 ³
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進 ¹

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於待定期限或其後開始的年度期間生效

管理層正評估採納上述準則及準則之修訂本之影響，惟尚未準備妥當以陳述採納該等準則及準則之修訂本會否對萬象美集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

3 主要會計政策概要

編製過往財務資料所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，該等政策與業績記錄期間所採納者一致。

3.1 編製基準

過往財務資料已根據與香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則一致的會計政策編製。此外，過往財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(「公司條例」)規定的適用披露資料。

過往財務資料已根據歷史成本基準編製。

歷史成本一般根據交易貨品及服務所提供代價的公允值計算。

編製符合香港財務報告準則的過往財務資料需要使用若干重大會計估計。管理層亦須於應用萬象美集團會計政策時作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性，或假設及估計對過往財務資料而言屬重要的方面於附註4披露。

3.2 綜合基準

綜合財務報表包括萬象美及萬象美控制實體及其附屬公司的財務報表。倘萬象美有以下情況，即已取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 可自參與被投資方的業務獲得或有權獲得可變回報；及

- 可使用其權力影響回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，萬象美集團將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

附屬公司於萬象美集團取得附屬公司的控制權時開始綜合入賬，並於萬象美集團失去附屬公司的控制權時終止。具體而言，於業績記錄期間收購或出售附屬公司的收入及開支乃由萬象美集團取得控制權當日起至萬象美集團失去附屬公司控制權當日止計入綜合損益及其他全面收益表。

如需要，將就附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與萬象美集團的會計政策貫徹一致。

集團內公司間與萬象美集團成員間交易有關的所有資產及負債、股權、收入、開支及現金流量於綜合時全部對銷。

共同控制下業務合併

受共同控制實體的業務合併已應用合併會計法進行入賬。

於應用合併會計法時，綜合財務報表包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表，猶如其自合併實體或業務首次受控制方控制之日起已合併。

從控制方的角度，合併實體或業務的資產淨值採用現有賬面值合併。商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債的公允淨值中的權益超過共同控制合併時的成本部分之金額不予確認，惟以控制方權益的持續情況為限。所支付代價超過被收購實體賬面淨值的部分於合併儲備內確認。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自呈列的最早日期起或自合併實體或業務首次受共同控制之日起(以較短的期間為準)的業績，而不論共同控制合併之日期如何。

交易成本(包括專業費用、註冊費、向股東提供資料的成本、將單個業務合併起來發生的成本或損失等與採用合併會計法計算的共同控制合併有關的成本)於發生年度確認為費用。

分部報告

經營分部以與提供給主要經營決策者的內部報告一致的方式呈報。負責分配資源及評核各經營分部表現的主要經營決策者已被識別為萬象美作出策略決策的董事。

收益確認

收益按已收或應收代價的公允值計算，並指於正常業務過程中已提供服務的應收金額，減去銷售相關稅項。

萬象美集團按包幹制收取物業管理服務的物業管理費。收益於提供服務時確認。

物業管理費按包幹制收取。萬象美集團有權全數保留收取的物業管理費。萬象美集團從物業管理費中撥付與(其中包括)員工、清潔、垃圾處置、園藝及造景、保安及一般公共區域支銷有關的開支。於合約期內，倘萬象美集團所收取物業管理費不足以應付產生的一切開支，萬象美集團無權要求業主償付差額。

利息收入以尚未償還本金及適用的實際利率按時間基準累算，此利率將金融資產於預計年期內所收的估計未來現金，確切地貼現至該項資產初步確認時的賬面淨值。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及減值虧損(如有)於綜合財務狀況表內列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的支出。

折舊乃使用直線法於估計可使用年期撇銷資產成本確認。估計可使用年期及折舊方法於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響會按預期基準入賬。

物業、廠房及設備項目在出售或預期繼續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。物業、廠房及設備項目在出售或報廢時產生的任何收益或虧損，乃按出售所得款項與資產賬面值的差額計算，並於損益內確認。

於各報告期末檢討物業、廠房及設備項目的賬面值有否減值跡象。倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則確認減值虧損。資產或其所屬現金產生單位的可收回金額為其公允值減出售成本與使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用反映目前市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前貼現率，貼現至其現值。倘用於釐定可收回金額的估計出現有利變動，則減值虧損予以撥回。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及可即時轉換為已知現金金額、承受的價值變動風險不大及一般為收購之日起三個月的短到期日的短期高流動性投資，減須按要求償還的銀行透支，並構成萬象美集團現金管理不可或缺的一部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金，包括定期存款及性質與現金類似及使用不受限制的資產。

租賃

經營租賃付款於租期內按直線法確認為開支，惟倘具另一有系統基準更能代表所消耗租賃資產經濟利益的時間模式則除外。經營租賃產生的或然租金於發生期間內確認為開支。

金融工具

金融資產及金融負債於萬象美集團成為工具合約條文的訂約方時確認。

金融資產及金融負債初步按公允值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公允值計入損益的金融資產或金融負債除外)直接應佔的交易成本於初步確認時計入或扣除自金融資產或金融負債的公允值(如適用)。

金融資產

萬象美集團的金融資產為貸款及應收款項。分類視乎金融資產的性質及用途而定，於初步確認時釐定。所有定期購買或出售金融資產按交易日基準確認及終止確認。定期購買或出售乃要求於市場規則或慣例設定的時間框架內交付資產的購買或出售金融資產。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具的攤銷成本及分配有關期間利息收入的方法。實際利率乃按債務工具的預計年期或較短期間(如適用)，準確貼現估計未來現金收入(包括所有構成整體實際利率的已付或已收費用及利率、交易成本及其他溢價或折讓)至於初步確認時賬面淨值的利率。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指並非於活躍市場報價而具備固定或可確定付款的非衍生金融資產。貸款及應收款項(包括貿易應收款項及應收票據、其他應收款項及預付款項、應收同系附屬公司、關聯公司及直接控股公司款項以及現金及現金等價物)按採用實際利率法計算的攤銷成本減任何減值計量(見下文有關金融資產減值的會計政策)。

利息收入使用實際利率確認，惟確認利息影響不大的短期應收款項除外。

金融資產減值

於各報告期末評估金融資產有否任何減值跡象。

倘有客觀證據表明由於一項或多項於首次確認金融資產後發生的事件，投資的估計未來現金流量已受影響，則金融資產被視為已減值。

減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對手方遭遇重大財政困難；或
- 違約，如欠付或無力償還利息及本金；或
- 借款人可能破產或進行財務重組。

就若干類別的金融資產(如貿易應收款項)而言，經評估並無個別減值的資產乃額外以組合基準評估減值。應收款項組合的減值客觀證據可能包括萬象美集團過往收回款項的經

驗、組合內超過平均信用期的延遲付款數目增加以及與未付應收款項相關的全國或地方經濟狀況的可觀察變動。

就按攤銷成本計值的金融資產而言，減值虧損金額會按資產賬面值與按該金融資產原實際利率對估計未來現金流量進行貼現後的現值兩者之間的差額確認。

除貿易應收款項的賬面值採用撥備賬予以沖減外，其他金融資產均由減值虧損直接沖減賬面值。撥備賬的賬面值變動於損益內確認。倘一項貿易應收款項被視作無法收回，則針對撥備賬予以撤銷。若先前撤銷的款項其後收回，則將其計入損益內。

就按攤銷成本計算的金融資產而言，倘於其後期間減值虧損的數額減少，而此項減少可客觀地與確認減值後的某一事件聯繫，則先前確認的減值虧損於損益中予以撥回，惟於撥回減值當日的投資賬面值不得超逾假設未確認減值時的攤銷成本。

金融負債及權益工具

萬象美集團發行的債務及權益工具乃根據合約安排的內容及金融負債及權益工具的定义分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為證明於實體經扣除所有負債後的資產中所剩餘權益的任何合約。萬象美集團發行的權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

購回萬象美自身權益工具於權益中直接確認及扣除。概無就購買、銷售、發行或註銷萬象美自身權益工具而於損益中確認收益或虧損。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本及分配有關期間利息開支的方法。實際利率乃按金融負債的預計年期或較短期間(如適用)，準確貼現估計未來現金付款(包括所有構成整體實際利率的已付或已收費用及利率、交易成本及其他溢價或折讓)至於初步確認時賬面淨值的利率。利息開支按實際利率基準確認。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括貿易應付款項及其他應付款項及應計費用、借款以及應付同系附屬公司及關聯公司款項)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認

萬象美集團僅於資產現金流量所附合約權利到期時方會終止確認金融資產。

終止確認金融資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價、已於其他全面收益確認及於權益累計的收益或虧損的總和之間的差額於損益確認。

萬象美集團僅於其責任獲解除、註銷或屆滿時終止確認金融負債。已終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度的應課稅或應扣減收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不作扣稅的項目，故與綜合損益及其他全面收益表內所呈報的「除稅前溢利」不同。萬象美集團的即期稅項責任按報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額取消確認。遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額確認，並以極有可能利用可扣稅暫時差額扣稅的應課稅溢利為限。倘暫時差額產生自初次確認不影響應課稅溢利及會計溢利的交易的資產及負債，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司的投資而引致的應課稅暫時差額而確認，惟若萬象美集團可控制暫時差額的撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回的情況除外。與有關投資相關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產僅於可能會有充足的應課稅溢利可供動用暫時差額及預期於可見將來將撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末予以檢討，並扣減至再無足夠應課稅溢利可用以收回所有或部分資產。

遞延稅項資產及負債根據報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法），按預期適用於負債清償或資產變現期間的稅率計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映於報告期末萬象美集團預期收回或清償其資產及負債賬面值的稅務影響。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公允值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務模式（其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益）內持有時，有關假設會被推翻。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘即期及遞延稅項涉及於其他全面收益或直接於權益確認的項目，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

退休福利成本

向國家管理的退休福利計劃及界定供款退休福利計劃繳納的款項於僱員已提供服務使其有權獲得供款時確認為開支。

借款成本

合資格資產(為須耗用大量時間以達至其擬定用途或可供出售之資產)的收購、興建或生產直接應佔的借款成本已加入至該等資產的成本，直至該等資產大致可達至其擬定用途或可供出售時為止。

所有其他借款成本於其產生期間在損益內確認。

政府補助

政府補助於可合理保證將收到補助及所有附帶條件將得到遵守時按其公允值確認。倘補助涉及開支項目，則於擬補償成本的支銷期間按系統基準確認為收入。

關聯方

一方在下列情況下被視為與萬象美集團有關聯：

- (a) 該人士為個人或該個人的近親，且該個人：
 - (i) 對萬象美集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對萬象美集團有重大影響力；或
 - (iii) 為萬象美集團或萬象美集團母公司主要管理人員之成員；
- (b) 該人士為符合下列任何條件的實體：
 - (i) 該實體及萬象美集團屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營企業或合營公司；
 - (iii) 實體及萬象美集團皆為相同第三方的合營公司；
 - (iv) 一個實體為一個第三方實體的合營公司及另一實體為該第三方實體的聯營企業；
 - (v) 該實體為萬象美集團或萬象美集團關連實體的僱員福利而設的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所識別的人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)所識別的人士對實體有重大影響，或是實體(或實體的母公司)主要管理人員之成員；及
 - (viii) 該實體或屬該實體其中一部分的集團旗下任何成員公司為向萬象美集團或萬象美集團母公司提供主要管理人員服務。

4 估計不確定因素的主要來源

於應用萬象美集團的會計政策(載於附註3)時,萬象美董事須作出有關未能從其他來源輕易獲得的資產及負債賬面值的估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為有關的其他因素。實際業績可能不同於該等估計。

估計及相關假設乃按持續經營基準予以檢討。倘會計估計的修訂僅影響估計獲修訂的期間,則會計估計的修訂於該期間予以確認;倘若修訂影響現時及未來期間,則會計估計的修訂於修訂及未來期間內予以確認。

以下為於報告期末有關未來的主要假設及其他估計不確定因素的主要來源,其對未來十二個月須對資產及負債賬面值作出重大調整存在重大風險。

物業、廠房及設備減值

根據有關會計政策,萬象美集團每年評估物業、廠房及設備有否減值跡象。物業、廠房及設備的可收回金額乃根據使用價值釐定。該等計算及估值須就日後經營現金流量及所採納的貼現率運用判斷及估計。於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年10月31日,物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣16,348,000元(未經審核)、人民幣18,798,000元、人民幣36,066,000元及人民幣48,542,000元。

貿易應收款項及應收票據、其他應收款項及預付款項的可收回性

萬象美集團的壞賬及呆賬撥備政策乃基於對可收回性的評估及賬目的賬齡分析以及管理層的判斷。評估該等應收款項最終能否變現,需要作出判斷,包括每名客戶目前的信譽及過往收款記錄。倘萬象美集團客戶的財務狀況惡化,導致其付款能力受損,則可能需要額外計提撥備。

於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年10月31日,貿易應收款項及應收票據、其他應收款項及預付款項的賬面值分別為人民幣63,236,000元(未經審核)(扣除減值虧損人民幣4,951,000元(未經審核))、人民幣80,934,000元(扣除減值虧損人民幣10,686,000元)、人民幣189,850,000元(扣除減值虧損人民幣9,325,000元)及人民幣256,388,000元(扣除減值虧損人民幣17,751,000元)。

5 資本風險管理

萬象美集團管理其資本以確保萬象美集團將能夠持續經營並優化債務與權益的平衡為股東帶來最大回報。萬象美集團的整體策略於業績記錄期間內保持不變。

萬象美集團的資本結構包括債務,包括萬象美集團擁有人應佔權益(包括已發行實收資本/股本、合併儲備及保留盈利)。

萬象美集團管理層定期檢討資本結構。管理層會考慮資本成本與各類資本相關的風險,並將透過派付股息、發行新股及發行新債務或償還現有債務(如必要)平衡整體資本結構。

6 金融工具

(a) 金融工具的類別

	2014年 人民幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	於2017年 10月31日 人民幣千元
金融資產				
貸款及應收款項(包括現金 及現金等價物)	758,444	1,017,386	881,652	1,448,063
金融負債				
按攤銷成本列賬的負債	482,926	632,674	676,893	910,979

(b) 財務風險管理目標及政策

萬象美集團的主要金融工具於相關附註披露。與該等金融工具相關的風險包括市場風險(外幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。減低該等風險的政策載於下文。管理層管理並監察該等風險，以確保恰當的措施會及時且有效地執行。

市場風險**利率風險**

萬象美集團的收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動所影響。萬象美集團的利率變動風險主要來自其按浮動利率計息的銀行結餘。

萬象美集團就固定利率借款面臨公允值利率風險。萬象美集團目前並無動用任何衍生合約對沖其利率風險。然而，管理層將在有需要時考慮對沖重大利率風險。

管理層認為固定利率借款的利率風險並不重大。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據各報告期末非衍生工具的利率風險而釐定。編製敏感度分析時假設於報告期末出現的銀行結餘於整個期間出現。

於向主要管理人員提交之內部利率風險報告採用50個基點之上落幅度，乃管理層就利率可能合理變動之評估。如利率上升／下降50個基點，在一切其他可變因素不變之假設下，業績記錄期間的除稅前溢利將上升／下降人民幣3,396,000元(未經審核)、人民幣4,258,000元、人民幣1,191,000元及人民幣1,487,000元。此乃主要由於萬象美集團的浮息銀行結餘的利率風險。

外幣風險

鑒於萬象美集團於業績記錄期間並無外幣資產亦無產生外幣負債，萬象美董事認為萬象美集團並無任何重大集中貨幣風險。

信貸風險

於報告期末，萬象美集團在交易對手未能履行彼等的責任導致萬象美集團財務損失時所承受的最大信貸風險為綜合財務狀況表所列的相關已確認金融資產的賬面值。

萬象美集團的信貸風險主要來自其貿易應收款項及應收票據、其他應收款項及預付款項、應收同系附屬公司、關聯公司及直接控股公司款項及銀行結餘。

萬象美集團於報告期末檢討各個別未結清應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充足的減值虧損。就此而言，萬象美董事認為，萬象美集團的信貸風險已大幅降低。

銀行結餘的信貸風險有限，因為大部分交易對手為信譽良好的銀行。

應收同系附屬公司、關聯公司及直接控股公司款項的信貸風險於考慮該等關聯方的財務實力後並不大。

萬象美集團並無重大集中信貸風險，風險分佈於大量交易對手及客戶。

流動資金風險

萬象美集團旨在維持融資持續性。萬象美集團亦定期監察當前及預期的流動資金需求以及貸款契諾的合規情況，確保維持充足營運資金及足夠融資額度以滿足流動資金需求。

下表詳列萬象美集團金融負債的到期日。本表乃根據萬象美集團可被要求償還金融負債的最早日期按金融負債未貼現現金流量編製。該表已計入利息及本金現金流量。

	按要求或 一年內償還 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2014年12月31日(未經審核)			
貿易應付款項	130,194	130,194	130,194
其他應付款項及應計費用	302,984	302,984	302,984
應付同系附屬公司款項	49,748	49,748	49,748
	482,926	482,926	482,926
	482,926	482,926	482,926

	按要求或 一年內償還 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2015年12月31日			
貿易應付款項	141,368	141,368	141,368
其他應付款項及應計費用	431,709	431,709	431,709
應付同系附屬公司款項	59,597	59,597	59,597
	<u>632,674</u>	<u>632,674</u>	<u>632,674</u>
於2016年12月31日			
貿易應付款項	154,069	154,069	154,069
其他應付款項及應計費用	491,530	491,530	491,530
應付關聯公司款項	31,294	31,294	31,294
	<u>676,893</u>	<u>676,893</u>	<u>676,893</u>
於2017年10月31日			
貿易應付款項	113,862	113,862	113,862
其他應付款項及應計費用	582,844	582,844	582,844
應付關聯公司款項	63,273	63,273	63,273
借款	151,000	151,000	151,000
	<u>910,979</u>	<u>910,979</u>	<u>910,979</u>

(c) 公允值計量

金融資產及金融負債的公允值乃基於貼現現金流量分析根據公認定價模式釐定。

萬象美董事認為，按攤銷成本計入綜合財務報表的金融資產及金融負債的賬面值與其公允值相若。

7 收益及分部資料

經營分部按主要經營決策者(「主要經營決策者」)就分部資源分配及表現評估而定期審閱的內部報告識別。

主要經營決策者即萬象美集團董事，負責經營分部的資源分配及表現評估。根據香港財務報告準則第8號「經營分部」，萬象美集團的業務屬單一可呈報經營分部。萬象美集團一直以一個經營分部(即物業管理服務及其他相關服務)經營業務，而過往財務資料已經由主要經營決策者按整體綜合基準審閱，以分配資源及評估表現。

收益指業績記錄期間就提供物業及停車場管理服務的已收及應收款項。

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
按包幹制收取的物業 管理服務費	857,927	989,667	1,139,253	900,440	1,029,081
停車場管理服務費	37,047	58,708	39,741	31,657	62,661
其他	79,943	149,768	145,719	123,151	144,244
	<u>974,917</u>	<u>1,198,143</u>	<u>1,324,713</u>	<u>1,055,248</u>	<u>1,235,986</u>

地理資料

由於根據提供服務的地點，萬象美集團的收益全部來自中國，故並無呈列地理分部資料。

8 其他收入

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
銀行利息收入	5,016	8,089	7,991	6,659	721
政府補貼	–	2,331	1,094	661	1,028
雜項收入	518	925	989	466	63
	<u>5,534</u>	<u>11,345</u>	<u>10,074</u>	<u>7,786</u>	<u>1,812</u>

9 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的 (收益)／虧損	–	28	27	(58)	40
貿易應收款項減值虧損撥備	497	264	455	1,852	1,435
其他應收款項減值虧損 撥備／(撥回)	2,361	5,471	(1,816)	(2,971)	6,991
其他	–	19	479	422	126
	<u>2,858</u>	<u>5,782</u>	<u>(855)</u>	<u>(755)</u>	<u>8,592</u>

10 財務成本

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
其他借款的利息	-	-	-	-	1,829

11 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除以下各項後得出：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
董事及最高行政人員酬金 (附註14)	-	-	-	-	-
其他員工酬金：					
— 薪金及津貼	313,019	408,409	419,029	277,185	316,437
— 退休福利計劃供款	79,213	102,941	104,883	73,480	80,856
員工成本總額(附註i)	<u>392,232</u>	<u>511,350</u>	<u>523,912</u>	<u>350,665</u>	<u>397,293</u>
核數師酬金	319	421	481	400	650
物業、廠房及設備折舊	<u>3,341</u>	<u>4,937</u>	<u>7,211</u>	<u>4,592</u>	<u>11,822</u>

附註：

- (i) 截至2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日、2016年10月31日、2017年10月31日止年度／期間，員工成本總額其中人民幣315,019,000元(未經審核)、人民幣431,404,000元、人民幣385,590,000元、人民幣340,219,000元(未經審核)及人民幣381,578,000元分別按員工職能記入服務成本。於業績記錄期間，員工成本總額結餘記入行政開支。

12 所得稅開支

中國企業所得稅按業績記錄期間根據中國有關稅項規則及法規釐定的應課稅收入25%的法定稅率繳納。

綜合損益及其他全面收益表的所得稅開支指：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
中國企業所得稅					
— 即期稅項	23,914	29,790	29,817	12,532	77,880
— 遞延稅項(附註17)	(714)	(1,175)	308	280	(2,130)
	<u>23,200</u>	<u>28,615</u>	<u>30,125</u>	<u>12,812</u>	<u>75,750</u>

所得稅開支與按適用稅率計算的會計溢利之間的對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>89,281</u>	<u>74,846</u>	<u>51,856</u>	<u>27,954</u>	<u>310,779</u>
除稅前溢利的名義稅項， 按25%稅率計算	22,320	18,712	12,964	6,989	77,695
若干附屬公司不同稅率的 稅務影響	—	(269)	(2,114)	—	(3,137)
不可扣稅支出的稅務影響	649	4,649	1,330	312	453
未確認稅項虧損的稅務影響	1,783	5,523	17,945	5,511	739
動用過往未確認稅項虧損	(1,552)	—	—	—	—
所得稅開支	<u>23,200</u>	<u>28,615</u>	<u>30,125</u>	<u>12,812</u>	<u>75,750</u>

13 股息

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
中期股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>127,833</u>	<u>127,833</u>	<u>—</u>

14 董事、監事及僱員薪酬

(a) 董事及監事

向萬象美董事及監事的已付或應付薪酬詳情載列如下：

截至2014年12月31日止年度(未經審核)				
	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事	-	-	-	-
監事	-	3,810	172	3,982
	<u>-</u>	<u>3,810</u>	<u>172</u>	<u>3,982</u>
截至2015年12月31日止年度				
	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事	-	-	-	-
監事	-	4,764	193	4,957
	<u>-</u>	<u>4,764</u>	<u>193</u>	<u>4,957</u>
截至2016年12月31日止年度				
	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事	-	-	-	-
監事	-	3,732	126	3,858
	<u>-</u>	<u>3,732</u>	<u>126</u>	<u>3,858</u>
2016年1月1日至2016年10月31日(未經審核)				
	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事	-	-	-	-
監事	-	3,110	105	3,215
	<u>-</u>	<u>3,110</u>	<u>105</u>	<u>3,215</u>

	2017年1月1日至2017年10月31日			總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	
董事	-	-	-	-
監事	-	3,900	140	4,040
	<u>-</u>	<u>3,900</u>	<u>140</u>	<u>4,040</u>

於業績記錄期間，萬象美的董事並無放棄或同意放棄任何酬金的安排。

於業績記錄期間，萬象美集團並無向萬象美的董事支付任何酬金作為加入或加入萬象美集團後的獎勵或作為離職補償。

(b) 五名最高薪酬人士

於業績記錄期間，萬象美集團的五名最高薪酬人士並無董事。有關該等人士的酬金詳情如下：

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年10月31日止期間已付五名最高薪酬人士的薪酬詳情並不包括董事(其薪酬詳情載於上文附註(a))。餘下人士的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
薪金及津貼	4,359	3,855	4,561	3,802	3,750
退休福利計劃供款	731	415	940	783	665
	<u>5,090</u>	<u>4,270</u>	<u>5,501</u>	<u>4,585</u>	<u>4,415</u>

薪酬介乎以下組別的最高薪酬人士的數目如下：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2014年 人數 (未經審核)	2015年 人數	2016年 人數	2016年 人數 (未經審核)	2017年 人數
零至1,000,000港元	3	3	-	-	-
1,000,001港元至 2,000,000港元	2	2	5	5	5
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

15 每股盈利

由於在本報告內載入每股盈利資料被認為無意義，故並無呈列每股盈利資料。萬象美集團並無有關普通股的潛在攤薄購股權或其他工具。

16 物業、廠房及設備

	租賃裝修 及樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：				
於2014年1月1日(未經審核)	324	10,991	4,729	16,044
添置	—	9,817	—	9,817
於2014年12月31日及2015年1月1日 (未經審核)	324	20,808	4,729	25,861
添置	1,158	7,494	249	8,901
出售	—	(1,949)	(540)	(2,489)
於2015年12月31日及2016年1月1日	1,482	26,353	4,438	32,273
添置	14,448	8,218	2,152	24,818
出售	—	(792)	(7)	(799)
於2016年12月31日及2017年1月1日	15,930	33,779	6,583	56,292
添置	15,796	6,438	2,355	24,589
出售	—	(410)	(640)	(1,050)
於2017年10月31日	31,726	39,807	8,298	79,831
累計折舊：				
於2014年1月1日(未經審核)	103	4,703	1,366	6,172
年度支出	6	2,577	758	3,341
於2014年12月31日及2015年1月1日 (未經審核)	109	7,280	2,124	9,513
年度支出	101	4,178	658	4,937
出售時對銷	—	(547)	(428)	(975)
於2015年12月31日及2016年1月1日	210	10,911	2,354	13,475
年度支出	1,729	4,922	560	7,211
出售時對銷	—	(458)	(2)	(460)
於2016年12月31日及2017年1月1日	1,939	15,375	2,912	20,226
期間支出	6,564	4,244	1,014	11,822
出售時對銷	—	(362)	(397)	(759)
於2017年10月31日	8,503	19,257	3,529	31,289
賬面值：				
於2014年12月31日(未經審核)	215	13,528	2,605	16,348
於2015年12月31日	1,272	15,442	2,084	18,798
於2016年12月31日	13,991	18,404	3,671	36,066
於2017年10月31日	23,223	20,550	4,769	48,542

以上物業、廠房及設備項目按以下年利率按直線法折舊：

	折舊率
租賃裝修及樓宇	3%至20%
傢俬、裝置及設備	10%至20%
汽車	20%

17 遞延稅項資產

萬象美集團於業績記錄期間確認的遞延稅項資產及其變動如下。

	呆賬撥備 人民幣千元
於2014年1月1日(未經審核)	727
計入損益	<u>714</u>
於2014年12月31日及2015年1月1日(未經審核)	1,441
計入損益	<u>1,175</u>
於2015年12月31日及2016年1月1日	2,616
扣除自損益	<u>(308)</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	2,308
計入損益	<u>2,130</u>
於2017年10月31日	<u><u>4,438</u></u>

18 貿易應收款項及應收票據、其他應收款項及預付款項

	於2014年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 10月31日 人民幣千元
貿易應收款項	10,356	3,944	52,546	100,672
減：呆賬撥備	(497)	(761)	(1,216)	(2,651)
貿易應收款項，扣除呆賬撥備	9,859	3,183	51,330	98,021
應收票據	—	2,400	—	—
	9,859	5,583	51,330	98,021
其他應收款項及預付款項：				
預付款項	31,560	26,799	44,048	45,506
向員工墊款	202	6	1,229	4,354
按金	5,233	5,504	10,343	9,343
按包幹制計算的代表住戶付款	13,863	33,206	43,245	69,889
其他可收回稅項	1,182	—	5,622	5,462
其他應收款項	1,337	9,836	34,033	23,813
	53,377	75,351	138,520	158,367
	63,236	80,934	189,850	256,388

貿易應收款項主要來自按包幹制收取的物業管理服務收入及其他服務的服務收入。

貿易應收款項乃按相關服務協議的條款收取。萬象美集團分別向住宅客戶及商業客戶提供的平均信貸期一般為30天至180天及180天至365天。物業管理服務的管理及服務收入一般於向住戶發出繳款通知書後30天至365天內收訖。

以下為於報告期末按繳款通知書日期呈列的貿易應收款項(扣除呆賬撥備)的賬齡分析：

	於2014年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 10月31日 人民幣千元
1年內	6,290	2,173	47,548	84,461
1年至2年	1,916	223	1,842	12,092
2年至3年	1,653	614	1,510	345
超過3年	—	173	430	1,123
	9,859	3,183	51,330	98,021

釐定貿易應收款項的可收回性時，萬象美集團估計萬象美集團所管理各社區的未償還應收款項的可收回金額。萬象美董事經考慮過往收款記錄後認為，貿易應收款項信貸質素良好，毋須就餘下未償付結餘進一步作出減值撥備。

於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年10月31日，萬象美集團的貿易應收款項結餘包括於報告日期已逾期而萬象美集團並未作出減值虧損撥備的賬款，總賬面值分別為人民幣6,076,000元(未經審核)、人民幣1,734,000元、人民幣19,631,000元及人民幣41,713,000元。信貸質素並無重大變動且該等款項根據過往經驗仍認為可收回，而大部分於報告期末結算。萬象美集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

已逾期未減值貿易應收款項(按到期日)賬齡：

	於2014年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 10月31日 人民幣千元
1年內	2,507	724	15,849	28,153
1年至2年	1,916	223	1,842	12,092
2年至3年	1,653	614	1,510	345
超過3年	—	173	430	1,123
	<u>6,076</u>	<u>1,734</u>	<u>19,631</u>	<u>41,713</u>

有關貿易及其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	於2014年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 10月31日 人民幣千元
報告期初結餘	2,093	4,951	10,686	9,325
已確認/(撥回)減值虧損	<u>2,858</u>	<u>5,735</u>	<u>(1,361)</u>	<u>8,426</u>
報告期末結餘	<u>4,951</u>	<u>10,686</u>	<u>9,325</u>	<u>17,751</u>

呆賬撥備包括個別減值的貿易應收款項，於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年10月31日的總結餘分別約為人民幣497,000元(未經審核)、人民幣761,000元、人民幣1,216,000元及人民幣2,651,000元。此等應收款項全部均已逾期超過一年，故未必可收回。萬象美集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

19 現金及現金等價物

	於2014年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 10月31日 人民幣千元
現金及銀行結餘	679,119	851,702	238,299	297,313

現金及現金等價物包括手頭現金及於中國的銀行存放的銀行結餘。於業績記錄期間，短期銀行存款的原到期日為三個月或以下，並按通行市場利率計息。

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例，萬象美集團可透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

融資活動所產生負債的對賬

下表為萬象美集團融資活動所產生負債的變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債乃為現金流量或將來現金流量於萬象美集團的綜合現金流量表分類為融資活動現金流量的負債。

	融資活動所產生負債		
	借款	應付關聯 公司款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日的淨債項	-	-	-
現金流量	151,000	119	151,119
於2017年10月31日的淨債項	151,000	119	151,119

20 應收／付同系附屬公司／關聯公司／直接控股公司款項

於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年10月31日應收／(付)同系附屬公司／關聯公司及直接控股公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

21 貿易及其他應付款項及應計費用

	於2014年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 10月31日 人民幣千元
貿易應付款項	130,194	141,368	154,069	113,862
其他應付款項及應計費用：				
預先向客戶收取的管理服務費	223,886	230,562	210,607	318,819
向客戶收取的可退回訂金	120,831	152,707	176,829	218,211
按包幹制計算的代表住戶收款	77,045	152,226	170,407	203,905
其他應付稅項	3,192	3,714	1,196	2,102
應計費用	77,190	74,209	85,153	81,432
其他應付款項	24,726	48,853	57,945	77,194
	526,870	662,271	702,137	901,663
	657,064	803,639	856,206	1,015,525

供應商授予萬象美集團的信貸期介乎0至60天。以下為於報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	於2014年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 10月31日 人民幣千元
1年內	129,076	138,862	147,884	102,565
1年至2年	1,084	2,472	5,658	11,029
2年至3年	34	6	498	220
超過3年	-	28	29	48
	130,194	141,368	154,069	113,862

22 借款

	於2014年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 10月31日 人民幣千元
其他借款—已抵押	—	—	—	151,000
應償還賬面金額：				
一年內及按要求	—	—	—	151,000
借款總額	—	—	—	151,000
減：流動負債項下列示的 一年內到期款項	—	—	—	(151,000)
非流動負債項下列示的 一年後到期借款	—	—	—	—

人民幣120,000,000元的其他借款指一間信託公司提供的貸款，乃由花樣年集團(中國)有限公司(萬象美集團的關聯公司)作擔保並按固定年利率8%計息。於2017年10月31日的貸款結餘將於2018年全數償還。

人民幣31,000,000元的其他借款指一間信託公司提供的貸款，乃由貿易應收款項作抵押並按固定年利率介乎1.65%至7.9%計息。於2017年10月31日的貸款結餘將於2018年內全數償還。

23 資本及儲備

(a) 實收資本

註冊及實收資本

	人民幣千元
於2014年12月31日及2015年1月1日(未經審核)	15,000
股份發行(附註(i))	50,000
產生自重組(附註(ii))	(15,000)
於2015年12月31日、2016年1月1日、2016年12月31日、 2017年1月1日及2017年10月31日	50,000

附註：

- (i) 萬象美於2015年5月8日於中國註冊成立，註冊及實收資本人民幣50,000,000元。
- (ii) 就本報告而言，萬象美集團於2014年12月31日的實收資本指萬象美股權股東於對銷於附屬公司投資後持有直接權益的萬象美附屬公司實收資本總額。於2016年5月，重組完成，因此，於2015年及2016年12月31日的實收資本指萬象美的實收資本。

(b) 儲備的性質及目的

(i) 合併儲備

萬象美集團的合併儲備指收購代價與根據重組的萬象美附屬公司總實收資本之間差額，萬象美附屬公司向萬象美的轉讓由萬象美以現金人民幣17,310,000元償付。

24 共同控制下的業務合併

(a) 萬象美附屬公司

於2016年5月，萬象美與萬達商業管理有限公司(「賣方」)訂立買賣協議(「買賣協議二」)，據此，萬象美向賣方收購萬象美附屬公司的全部已發行資本(「收購二」)。收購二根據買賣協議二的代價(「代價二」)人民幣17,310,000元已透過現金償付。收購二於2016年5月18日完成。

誠如綜合財務報表附註3所述，萬象美董事認為，由於萬象美及萬象美附屬公司於收購二完成前後均屬賣方共同控制，故收購二為共同控制下的業務合併。因此，萬象美集團已自2016年5月18日起採納合併會計法為共同控制下的業務合併入賬，並合併萬象美附屬公司的綜合財務報表，猶如收購二已於該日進行。並無因共同控制合併而需對萬象美附屬公司之淨資產及純利作出重大調整，以使其會計政策與萬象美集團相符一致。

萬象美附屬公司主要從事提供物業管理服務。

誠如綜合財務報表附註3所述，收購萬象美附屬公司已按合併會計法入賬。因此，萬象美收購萬象美附屬公司的資產及負債按歷史成本入賬，合併前年內萬象美集團的綜合財務報表已按合併基準計入萬象美附屬公司的財務狀況及經營業績。

	人民幣千元
萬象美附屬公司的實收資本	15,000
已付代價	<u>(17,310)</u>
於合併儲備確認的已付代價虧缺	<u><u>(2,310)</u></u>

25 關聯方披露

除附註20所披露的結餘及交易外，於業績記錄期間，萬象美集團與關聯方訂立以下交易：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
提供予同系附屬公司的服務	96,989	43,758	41,525	31,287	-
已付同系附屬公司的 服務開支	7,461	7,652	9,326	8,255	-
已付關聯公司的服務開支	-	-	31,430	-	63,154
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

26 退休福利計劃

萬象美集團的僱員為中國地方市政府管理的定額供款退休福利計劃的成員。萬象美集團及僱員均須依據中國的有關法規按僱員基本薪金的若干百分比向退休福利計劃供款，有關供款於產生時自損益內扣除。萬象美集團於該退休福利計劃內的唯一責任為根據該計劃支付指定供款額。沒收供款不能用於減少未來年度應付的供款。

27 報告期後事件

2017年10月31日後並無發生任何重大事件。

28 報告期後財務報表

萬象美集團並無就2017年10月31日其後的任何期間編製任何經審核財務報表。

致彩生活服務集團有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

吾等就深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)(「**深圳市萬象**」)及其附屬公司(「**深圳市萬象附屬公司**」)(以下統稱為「**深圳市萬象集團**」)的過往財務資料作出的報告載於第IIB-3至IIB-40頁，包括於2016年12月31日及2017年10月31日的綜合財務狀況表以及深圳市萬象集團於截至2016年12月31日止年度及2017年1月1日至2017年10月31日止期間(「**業績記錄期間**」)綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同主要會計政策概要及其他解釋資料(合稱「**過往財務資料**」)。第IIB-3至IIB-40頁所載過往財務資料屬本報告不可或缺的一部分，以供載入彩生活服務集團有限公司(「**貴公司**」)所刊發日期為2018年2月5日的通函(「**通函**」)，內容有關 貴公司建議收購深圳市萬象集團受益權的100%(「**收購**」)。

普通合夥人對過往財務資料的責任

深圳市萬象普通合夥人負責根據過往財務資料附註3所載的編製及呈列基準，編製反映真實公平意見的過往財務資料，並負責深圳市萬象普通合夥人認為就編製過往財務資料而言屬必要的內部監控，以確保其不存在因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任乃就過往財務資料發表意見，並向 閣下報告吾等的意見。吾等按照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號**投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告**執行工作。該準則要求吾等遵從道德規範，並規劃和執行吾等的工作，以合理確定過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取過往財務資料所載金額及披露資料的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。評估該等風險時，申報會計師根據過往財務資料附註3所載編製及呈列基準，考慮與實體編製反映真實公平意見的過往財

務資料相關的內部監控，以按情況設計適當的程序，但並非就實體內部監控的效能發表意見。吾等的工作亦包括評估深圳市萬象普通合夥人所採用會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲取充足及適當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料根據過往財務資料附註3所載的編製及呈列基準編製，真實而公平地反映深圳市萬象集團於2016年12月31日及2017年10月31日的財務狀況及深圳市萬象集團於業績記錄期間的財務表現及現金流量。

有關香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例事宜的報告

調整

編製過往財務資料時，概無對第IIB-3頁所定義的相關財務報表作出調整。

股息

吾等謹此提述過往財務資料附註13所載深圳市萬象集團就業績記錄期間派付股息的資料。

天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，2018年2月5日

高亞軍

執業證書號碼P06391

深圳市萬象集團的過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載過往財務資料屬會計師報告不可或缺的一部分。

過往財務資料所依據的深圳市萬象集團於業績記錄期間的財務報表，乃由天職香港會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈香港審核準則審核(「**相關財務報表**」)。

過往財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，除另有註明外，所有價值均四捨五入至千元。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
		2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	7	-	-	628,402	327,685	1,239,986
服務成本		-	-	(439,718)	(229,380)	(827,482)
毛利		-	-	188,684	98,305	412,504
其他收入	8	-	-	3,018	1,840	1,825
其他收益及虧損	9	-	-	(5,540)	93	(8,548)
行政開支		-	-	(163,646)	(92,000)	(151,356)
財務成本	10	-	-	-	-	(1,829)
除稅前溢利	11	-	-	22,516	8,238	252,596
所得稅開支	12	-	-	(5,298)	(2,239)	(62,451)
年/期內溢利及 全面收益總額		-	-	17,218	5,999	190,145
以下人士應佔年/ 期內溢利及 全面收益總額：						
深圳市萬象擁有人		-	-	17,010	5,817	188,195
非控股權益		-	-	208	182	1,950
		-	-	17,218	5,999	190,145

附註為綜合財務報表的部分之一。

綜合財務狀況表

		於 2014年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於 2015年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於 2016年 12月31日 人民幣千元	於 2017年 10月31日 人民幣千元
	附註				
非流動資產					
物業、廠房及設備	16	–	–	36,103	48,576
無形資產	17	–	–	619,689	565,803
商譽	18	–	–	1,485,142	1,485,142
遞延稅項資產	19	–	–	2,182	4,138
		–	–	2,143,116	2,103,659
流動資產					
貿易應收款項	20	–	–	51,330	98,021
其他應收款項及預付款項	20	–	–	143,951	162,041
應收普通合夥人款項	22	–	–	–	8,806
應收一名有限合夥人款項	22	–	–	38,861	102,993
應收關聯公司款項	22	–	–	444,513	810,292
可收回稅項		–	–	2,768	1,642
現金及現金等價物	21	–	–	240,785	298,569
		–	–	922,208	1,482,364
流動負債					
貿易應付款項	23	–	–	154,718	113,604
其他應付款項及應計費用	23	–	–	704,577	903,553
應付一名普通合夥人款項	22	–	–	1,193	–
應付關聯公司款項	22	–	–	31,293	63,627
借款	24	–	–	–	151,000
稅項負債		–	–	16,404	20,426
		–	–	908,185	1,252,210
流動資產淨值		–	–	14,023	230,154

		於 2014年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於 2015年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於 2016年 12月31日 人民幣千元	於 2017年 10月31日 人民幣千元
非流動負債					
遞延稅項負債	19	—	—	154,922	141,451
		—	—	154,922	141,451
資產淨值		—	—	2,002,217	2,192,362
資本及儲備					
實收資本	25	—	—	1,980,000	1,980,000
儲備		—	—	17,010	205,205
深圳市萬象擁有人應佔					
權益		—	—	1,997,010	2,185,205
非控股權益		—	—	5,207	7,157
權益總額		—	—	2,002,217	2,192,362

附註為綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

	深圳市萬象擁有人應佔				
	實收資本 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2014年1月1日(未經審核)	-	-	-	-	-
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-
於2014年12月31日及2015年1月1日 (未經審核)	-	-	-	-	-
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-
於2015年12月31日及2016年1月1日 (未經審核)	-	-	-	-	-
年內溢利及全面收益總額	-	17,010	17,010	208	17,218
注資	1,980,000	-	1,980,000	-	1,980,000
產生自收購附屬公司(附註26)	-	-	-	4,999	4,999
於2016年12月31日及2017年1月1日	1,980,000	17,010	1,997,010	5,207	2,002,217
期內溢利及全面收益總額	-	188,195	188,195	1,950	190,145
於2017年10月31日	<u>1,980,000</u>	<u>205,205</u>	<u>2,185,205</u>	<u>7,157</u>	<u>2,192,362</u>
於2016年1月1日(未經審核)	-	-	-	-	-
注資	1,980,000	-	1,980,000	-	1,980,000
產生自收購附屬公司(附註26)	-	-	-	4,999	4,999
期內溢利及全面收益總額	-	5,817	5,817	182	5,999
於2016年10月31日(未經審核)	<u>1,980,000</u>	<u>5,817</u>	<u>1,985,817</u>	<u>5,181</u>	<u>1,990,988</u>

附註為綜合財務報表的部分之一。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
		2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
經營活動						
除稅前溢利		-	-	22,516	8,238	252,596
就下列項目調整：						
—無形資產攤銷	11	-	-	26,943	16,166	53,886
—物業、廠房及設備折舊	11	-	-	3,690	2,214	11,829
—財務成本	10	-	-	-	-	1,829
—利息收入	8	-	-	(2,450)	(1,470)	(730)
—貿易應收款項減值虧損撥備	9	-	-	81	130	1,435
—其他應收款項減值虧損撥備／(撥回)	9	-	-	5,152	(384)	6,947
—出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	9	-	-	56	(29)	40
營運資金變動前的經營溢利		-	-	55,988	24,865	327,832
貿易應收款項增加		-	-	(47,044)	(47,093)	(48,126)
其他應收款項及預付款項(增加)／減少		-	-	17,633	(32,266)	(25,037)
貿易應付款項增加／(減少)		-	-	36,779	36,779	(41,114)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		-	-	(1,052)	15,225	197,910
應付關聯公司款項增加		-	-	-	-	32,224
經營所得／(所用)現金		-	-	62,304	(2,490)	443,689
已付所得稅		-	-	(2,545)	(993)	(72,730)
經營活動所得／(所用)現金淨額		-	-	59,759	(3,483)	370,959

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
投資活動					
購買物業、廠房及設備	-	-	(19,800)	(15,889)	(24,593)
出售物業、廠房及設備 所得款項	-	-	29	26	251
應收關聯公司款項增加	-	-	(444,513)	(370,428)	(365,779)
收購附屬公司	-	-	(1,330,765)	(1,330,765)	-
已收利息	-	-	2,450	1,470	730
投資活動所用現金淨額	-	-	(1,792,599)	(1,715,586)	(389,391)
融資活動					
應收一名有限合夥人款項 增加	-	-	(38,861)	(38,861)	(64,132)
應收普通合夥人款項 (增加)/減少	-	-	1,193	1,193	(9,999)
應付關聯公司款項增加	-	-	31,293	26,078	110
借款所得款項	-	-	-	-	151,000
已付利息開支	-	-	-	-	(763)
股份發行所得款項	-	-	1,980,000	1,980,000	-
融資活動所得現金淨額	-	-	1,973,625	1,968,410	76,216
現金及現金等價物增加淨額	-	-	240,785	249,341	57,784
年/期初現金及現金等價物	-	-	-	-	240,785
年/期末現金及現金等價物	-	-	240,785	249,341	298,569

附註為綜合財務報表的部分之一。

過往財務資料附註

1 一般資料

深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)(「**深圳市萬象**」)為一間於中華人民共和國(「**中國**」)成立的有限合夥公司，其註冊辦事處及主要營業地點位於中國深圳省南山區蛇口街南海大道及東濱路交匯處花樣年美年廣場2棟901室。

深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)及其附屬公司(「**深圳市萬象附屬公司**」)(統稱「**深圳市萬象集團**」)主要從事提供物業管理服務及其他相關服務。

於2016年8月2日，萬象美物業管理有限公司(「**萬象美**」)以及吉林省長白山旅遊度假區物業管理有限公司(「**長白山**」)由深圳市萬象及深圳前海嘉年投資基金管理有限公司分別收購99%及1%股權。

於本報告日期，深圳市萬象的普通合夥人為深圳前海嘉年投資基金管理有限公司及深圳鑫橙投資管理有限公司(均於中國成立)。深圳市萬象管理層認為，控股方為花樣年控股集團有限公司及中國平安保險(集團)股份有限公司。

於各報告日期末及於本報告日期，深圳市萬象於以下附屬公司擁有直接及間接權益：

公司名稱	成立地點	註冊及實收資本	深圳市萬象應佔股權				主要業務	附註
			於 2014年 12月31日 (未經審核)	於 2015年 12月31日 (未經審核)	於 2016年 12月31日	於 2017年 10月31日		
直接持有：								
萬象美物業管理 有限公司	中國	註冊及實收資本 人民幣50,000,000元	-	-	99%	99%	提供物業管理服務	(1)
吉林省長白山旅遊 度假區物業管理 有限公司	中國	註冊及實收資本 人民幣500,000元	-	-	99%	99%	提供物業管理服務	(2)
間接持有：								
大連萬象美物業 管理有限公司	中國	註冊及實收資本 人民幣5,000,000元	-	-	99%	99%	提供物業管理服務	(3)
大連萬象美明珠物業 管理有限公司	中國	註冊及實收資本 人民幣500,000元	-	-	99%	99%	提供物業管理服務	(4)

公司名稱	成立地點	註冊及實收資本	深圳市萬象應佔股權				主要業務	附註
			於 2014年 12月31日 (未經審核)	於 2015年 12月31日 (未經審核)	於 2016年 12月31日	於 2017年 10月31日		
石家莊花萬美物業 管理有限公司	中國	註冊及實收資本 人民幣500,000元	-	-	99%	99%	提供物業管理服務	(5)
瀋陽花美年物業 管理有限公司	中國	註冊及實收資本 人民幣500,000元	-	-	99%	99%	提供物業管理服務	(6)
廊坊市美萬象物業 管理有限公司	中國	註冊及實收資本 人民幣500,000元	-	-	99%	99%	提供物業管理服務	(7)
長春萬象美物業 服務有限公司	中國	註冊及實收資本 人民幣500,000元	-	-	99%	99%	提供物業管理服務	(8)
泰州萬象美物業 管理有限公司	中國	註冊及實收資本 人民幣500,000元	-	-	99%	99%	提供物業管理服務	(9)
呼和浩特市美象物業 服務有限責任公司	中國	註冊及實收資本 人民幣500,000元	-	-	99%	99%	提供物業管理服務	(10)
銀川萬象美物業 服務有限公司	中國	註冊及實收資本 人民幣500,000元	-	-	99%	99%	提供物業管理服務	(11)
大慶萬象美物業 管理有限公司	中國	註冊及實收資本 人民幣500,000元	-	-	99%	99%	提供物業管理服務	(12)
昆明萬象美物業 服務有限公司	中國	註冊及實收資本 人民幣5,000,000元	-	-	99%	99%	提供物業管理服務	(13)
北京萬象美太湖物業 管理有限公司	中國	註冊及實收資本 人民幣500,000元	-	-	99%	99%	提供物業管理服務	(14)

深圳市萬象集團旗下所有公司均採納12月31日為其財政年度結算日。

附註：

- (1) 截至2016年12月31日止年度的法定財務報表經深圳平海會計師事務所(普通合夥)審核。並無編製截至2014年及2015年12月31日止年度的法定經審核財務報表。

- (2) 截至2015年12月31日止年度的法定財務報表經黑龍江海通會計師事務所有限責任公司審核。並無編製截至2014年及2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
- (3) 截至2014年及2015年12月31日止年度的法定財務報表經大華會計師事務所(特殊普通合夥)審核。並無編製截至2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
- (4) 截至2014年及2015年12月31日止年度的法定財務報表經遼寧正威會計師事務所有限公司審核。並無編製截至2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
- (5) 截至2014年及2015年12月31日止年度的法定財務報表分別經河北德信會計師事務所有限公司及河北友誼會計師事務所有限責任公司審核。並無編製截至2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
- (6) 截至2014年及2015年12月31日止年度的法定財務報表分別經遼寧卓成會計師事務所有限公司及遼寧永成聯合會計師事務所審核。並無編製截至2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
- (7) 截至2014年及2015年12月31日止年度的法定財務報表經廊坊天元會計師事務所有限責任公司審核。並無編製截至2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
- (8) 截至2015年12月31日止年度的法定財務報表經吉林宇信會計師事務所審核。並無編製截至2014年及2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
- (9) 截至2014年及2015年12月31日止年度的法定財務報表分別經泰州興瑞會計師事務所有限公司及江蘇中天華夏會計師事務所有限公司審核。並無編製截至2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
- (10) 截至2014年及2015年12月31日止年度的法定財務報表分別經內蒙古銘德會計師事務所有限公司及內蒙古升恒會計師事務所有限責任公司審核。並無編製截至2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
- (11) 截至2015年12月31日止年度的法定財務報表經寧夏信友會計師事務所審核。並無編製截至2014年及2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
- (12) 截至2015年12月31日止年度的法定財務報表經大慶華泰偉信會計師事務所有限責任公司審核。並無編製截至2014年及2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
- (13) 截至2014年及2015年12月31日止年度的法定財務報表經立信會計師事務所(特殊普通合夥)雲南分所審核。並無編製截至2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。
- (14) 截至2014年及2015年12月31日止年度的法定財務報表經天華正信(北京)會計師事務所有限公司審核。並無編製截至2016年12月31日止年度的法定經審核財務報表。

2 應用已頒佈但未生效的香港財務報告準則的影響

深圳市萬象集團並未於過往財務資料應用以下已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約收益及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅不確定性之處理 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第4號「保險合約」 ¹
香港財務報告準則第15號(修訂本)	澄清香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收益」 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業間資產出售或投入 ³
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進 ¹

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於待定期限或其後開始的年度期間生效

管理層正詳細評估採納上述新訂準則及準則之修訂本之預期影響，惟管理層尚未準備妥當以陳述採納該等新訂準則及準則之修訂本會否對深圳市萬象集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

3 主要會計政策概要

編製過往財務資料所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，該等政策與業績記錄期間所採納者一致。

3.1 編製基準

過往財務資料已根據與香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則一致的會計政策編製。此外，過往財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(「公司條例」)規定的適用披露資料。

過往財務資料已根據歷史成本基準編製。

歷史成本一般根據交易貨品及服務所提供代價的公允值計算。

編製符合香港財務報告準則的過往財務資料需要使用若干重大會計估計。管理層亦須於應用深圳市萬象集團會計政策時作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性，或假設及估計對過往財務資料而言屬重要的方面於下文附註4披露。

3.2 綜合基準

綜合財務報表包括深圳市萬象及深圳市萬象控制的實體的財務報表。倘深圳市萬象有以下情況，即已取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 可自參與被投資方的業務獲得或有權獲得可變回報；及

- 可使用其權力影響回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，深圳市萬象集團將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

附屬公司於深圳市萬象集團取得附屬公司的控制權時開始綜合入賬，並於深圳市萬象集團失去附屬公司的控制權時終止。具體而言，於業績記錄期間收購或出售附屬公司的收入及開支乃由深圳市萬象集團取得控制權當日起至深圳市萬象集團失去附屬公司控制權當日止計入綜合損益及其他全面收益表。

如需要，將就附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與深圳市萬象集團的會計政策貫徹一致。

集團內公司間與深圳市萬象集團成員間交易有關的所有資產及負債、股權、收入、開支及現金流量於綜合時全部對銷。

商譽

收購業務所產生之商譽按成本減累計減值虧損(如有)分開呈列於綜合財務狀況表中。

就減值測試而言，商譽會分配至深圳市萬象集團各預期可受惠於合併之協同效益之有關現金產生單位。

商譽所屬之現金產生單位會每年或更頻繁倘於有跡象顯示與商譽有關之現金產生單位可能出現減值時進行減值測試。倘現金產生單位之可收回數額低於其賬面值，則減值虧損會先分配以調減該單位任何商譽之賬面值，其後則按該單位內各項資產之賬面值之比例分配至該單位之其他資產。任何商譽之減值虧損會即時確認於損益中。商譽之減值虧損不會於其後期間撥回。

其後出售有關現金產生單位時，釐定出售損益時會計入商譽應佔數額。

分部報告

經營分部以與提供給主要經營決策者的內部報告一致的方式呈報。負責分配資源及評核各經營分部表現的主要經營決策者已被識別為深圳市萬象作出策略決策的普通合夥人。

收益確認

收益按已收或應收代價的公允值計算，並指於正常業務過程中已提供服務的應收金額，減去銷售相關稅項。

深圳市萬象集團按包幹制收取物業管理服務的物業管理費。收益於提供服務時確認。

物業管理費按包幹制收取。深圳市萬象集團有權全數保留收取的物業管理費。深圳市萬象集團從物業管理費中撥付與(其中包括)員工、清潔、垃圾處置、園藝及造景、保安及一

般公共區域支銷有關的開支。於合約期內，倘深圳市萬象集團所收取物業管理費不足以應付產生的一切開支，深圳市萬象集團無權要求業主償付差額。

利息收入以尚未償還本金及適用的實際利率按時間基準累算，此利率將金融資產於預計年期內所收的估計未來現金，確切地貼現至該項資產初步確認時的賬面淨值。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及減值虧損(如有)於綜合財務狀況表內列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的支出。

折舊乃使用直線法於估計可使用年期撇銷資產成本確認。估計可使用年期及折舊方法於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響會按預期基準入賬。

物業、廠房及設備項目在出售或預期繼續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。物業、廠房及設備項目在出售或報廢時產生的任何收益或虧損，乃按出售所得款項與項目賬面值的差額計算，並於損益內確認。

於各報告期末檢討物業、廠房及設備項目的賬面值有否減值跡象。倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則確認減值虧損。資產或其所屬現金產生單位的可收回金額為其公允值減出售成本與使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用反映目前市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前貼現率，貼現至其現值。倘用於釐定可收回金額的估計出現有利變動，則減值虧損予以撥回。

於一項業務合併中所收購的無形資產

於一項業務合併中所收購的無形資產與商譽分開確認並初步按收購日期的公允值(視為彼等的成本)確認。於初步確認後，於一項業務合併中所收購及使用年期有限之無形資產乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損呈報。無形資產於出售或預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產產生之盈虧乃按出售所得款項淨額與資產賬面值間之差額計算，並於資產終止確認時於損益確認。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及可即時轉換為已知現金金額、承受的價值變動風險不大及一般為收購之日起三個月的短到期日的短期高流動性投資，減須按要求償還的銀行透支，並構成深圳市萬象集團現金管理不可或缺的一部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金，包括定期存款及性質與現金類似及使用不受限制的資產。

租賃

經營租賃付款於租期內按直線法確認為開支，惟倘具另一有系統基準更能代表所消耗租賃資產經濟利益的時間模式則除外。經營租賃產生的或然租金於發生期間內確認為開支。

金融工具

金融資產及金融負債於深圳市萬象集團成為工具合約條文的訂約方時確認。

金融資產及金融負債初步按公允值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公允值計入損益的金融資產或金融負債除外)直接應佔的交易成本於初步確認時計入或扣除自金融資產或金融負債的公允值(如適用)。

金融資產

深圳市萬象集團的金融資產為貸款及應收款項。分類視乎金融資產的性質及用途而定，於初步確認時釐定。所有定期購買或出售金融資產按交易日基準確認及終止確認。定期購買或出售乃要求於市場規則或慣例設定的時間框架內交付資產的購買或出售金融資產。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具的攤銷成本及分配有關期間利息收入的方法。實際利率乃按債務工具的預計年期或較短期間(如適用)，準確貼現估計未來現金收入(包括所有構成整體實際利率的已付或已收費用及利率、交易成本及其他溢價或折讓)至於初步確認時賬面淨值的利率。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指並非於活躍市場報價而具備固定或可確定付款的非衍生金融資產。貸款及應收款項(包括貿易應收款項、其他應收款項及預付款項、應收一名有限合夥人、普通合夥人及關聯公司款項以及現金及現金等價物)按採用實際利率法計算的攤銷成本減任何減值計量(見下文有關金融資產減值的會計政策)。

利息收入使用實際利率確認，惟確認利息影響不大的短期應收款項除外。

金融資產減值

於各報告期末評估金融資產有否任何減值跡象。

倘有客觀證據表明由於一項或多項於首次確認金融資產後發生的事件，投資的估計未來現金流量已受影響，則金融資產被視為已減值。

減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對手方遭遇重大財政困難；或

- 違約，如欠付或無力償還利息及本金；或
- 借款人可能破產或進行財務重組。

就若干類別的金融資產(如貿易應收款項)而言，經評估並無個別減值的資產乃額外以組合基準評估減值。應收款項組合的減值客觀證據可能包括深圳市萬象集團過往收回款項的經驗、組合內超過平均信用期的延遲付款數目增加以及與未付應收款項相關的全國或地方經濟狀況的可觀察變動。

就按攤銷成本計值的金融資產而言，減值虧損金額會按資產賬面值與按該金融資產原實際利率對估計未來現金流量進行貼現後的現值兩者之間的差額確認。

除貿易應收款項的賬面值採用撥備賬予以沖減外，其他金融資產均由減值虧損直接沖減賬面值。撥備賬的賬面值變動於損益內確認。倘一項貿易應收款項被視作無法收回，則針對撥備賬予以撤銷。若先前撤銷的款項其後收回，則將其計入損益內。

就按攤銷成本計算的金融資產而言，倘於其後期間減值虧損的數額減少，而此項減少可客觀地與確認減值後的某一事件聯繫，則先前確認的減值虧損於損益中予以撥回，惟於撥回減值當日的投資賬面值不得超逾假設未確認減值時的攤銷成本。

金融負債及權益工具

深圳市萬象集團發行的債務及權益工具乃根據合約安排的內容及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為證明於實體經扣除所有負債後的資產中所剩餘權益的任何合約。深圳市萬象集團發行的權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

購回深圳市萬象自身權益工具於權益中直接確認及扣除。概無就購買、銷售、發行或註銷深圳市萬象自身權益工具而於損益中確認收益或虧損。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本及分配有關期間利息開支的方法。實際利率乃按金融負債的預計年期或較短期間(如適用)，準確貼現估計未來現金付款(包括所有構成整體實際利率的已付或已收費用及利率、交易成本及其他溢價或折讓)至於初步確認時賬面淨值的利率。利息開支按實際利率基準確認。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項及應計費用、應付一名普通合夥人及關聯公司款項及借款)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認

深圳市萬象集團僅於資產現金流量所附合約權利到期時方會終止確認金融資產。

終止確認金融資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價、已於其他全面收益確認及於權益累計的收益或虧損的總和之間的差額於損益確認。

深圳市萬象集團僅於其責任獲解除、註銷或屆滿時終止確認金融負債。已終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度的應課稅或應扣減收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不作扣稅的項目，故與綜合損益及其他全面收益表內所呈報的「除稅前溢利」不同。深圳市萬象集團的即期稅項責任按報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額取消確認。遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額確認，並以極有可能利用可扣稅暫時差額扣稅的應課稅溢利為限。倘暫時差額產生自初次確認不影響應課稅溢利及會計溢利的交易的資產及負債，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司的投資而引致的應課稅暫時差額而確認，惟若深圳市萬象集團可控制暫時差額的撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回的情況除外。與有關投資相關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產僅於可能有充足的應課稅溢利可供動用暫時差額及預期於可見將來將撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末予以檢討，並扣減至再無足夠應課稅溢利可用以收回所有或部分資產。

遞延稅項資產及負債根據報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法），按預期適用於負債清償或資產變現期間的稅率計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映於報告期末深圳市萬象集團預期收回或清償其資產及負債賬面值的稅務影響。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公允值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務模式（其

業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有時，有關假設會被推翻。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘即期及遞延稅項涉及於其他全面收益或直接於權益確認的項目，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

退休福利成本

向國家管理的退休福利計劃及界定供款退休福利計劃繳納的款項於僱員已提供服務使其有權獲得供款時確認為開支。

借款成本

合資格資產(為須耗用大量時間以達至其擬定用途或可供出售之資產)的收購、興建或生產直接應佔的借款成本已加入至該等資產的成本，直至該等資產大致可達至其擬定用途或可供出售時為止。

所有其他借款成本於其產生期間在損益內確認。

政府補助

政府補助於可合理保證將收到補助及所有附帶條件將得到遵守時按其公允值確認。倘補助涉及開支項目，則於擬補償成本的支銷期間按系統基準確認為收入。

關聯方

一方在下列情況下被視為與深圳市萬象集團有關聯：

- (a) 該人士為個人或該個人的近親，且該個人：
 - (i) 對深圳市萬象集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對深圳市萬象集團有重大影響力；或
 - (iii) 為深圳市萬象集團或深圳市萬象集團母公司主要管理人員之成員；
- (b) 該人士為符合下列任何條件的實體：
 - (i) 該實體及深圳市萬象集團屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營企業或合營公司；
 - (iii) 實體及深圳市萬象集團皆為相同第三方的合營公司；
 - (iv) 一個實體為一個第三方實體的合營公司及另一實體為該第三方實體的聯營企業；
 - (v) 該實體為深圳市萬象集團或深圳市萬象集團關連實體的僱員福利而設的離職後福利計劃；

- (vi) 該實體受(a)所識別的人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別的人士對實體有重大影響，或是實體(或實體的母公司)主要管理人員之成員；及
- (viii) 該實體或屬該實體其中一部分的集團旗下任何成員公司為向深圳市萬象集團或深圳市萬象集團母公司提供主要管理人員服務。

4 估計不確定因素的主要來源

於應用深圳市萬象集團的會計政策(載於附註3)時，深圳市萬象普通合夥人須作出有關未能從其他來源輕易獲得的資產及負債賬面值的估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為有關的其他因素。實際業績可能不同於該等估計。

估計及相關假設乃按持續經營基準予以檢討。倘會計估計的修訂僅影響估計獲修訂的期間，則會計估計的修訂於該期間予以確認；倘若修訂影響現時及未來期間，則會計估計的修訂於修訂及未來期間內予以確認。

以下為於報告期末有關未來的主要假設及其他估計不確定因素的主要來源，其對未來十二個月須對資產及負債賬面值作出重大調整存在重大風險。

商譽減值

深圳市萬象集團至少每年釐定商譽有否出現減值。此舉要求估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。於估計使用價值時，深圳市萬象集團須估計現金產生單位預期產生的未來現金流量，以及選擇合適的貼現率以計算該等現金流量之現值。於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年10月31日的商譽賬面值分別為人民幣零(未經審核)、人民幣零(未經審核)、人民幣1,485,142,000元及人民幣1,485,142,000元。進一步詳情載於過往財務資料附註18。

物業、廠房及設備減值

根據有關會計政策，深圳市萬象集團每年評估物業、廠房及設備有否減值跡象。物業、廠房及設備的可收回金額乃根據使用價值釐定。該等計算及估值須就日後經營現金流量及所採納的貼現率運用判斷及估計。於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年10月31日，物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣零(未經審核)、人民幣零(未經審核)、人民幣36,103,000元及人民幣48,576,000元。

貿易應收款項、其他應收款項及預付款項的可收回性

深圳市萬象集團的壞賬及呆賬撥備政策乃基於對可收回性的評估及賬目的賬齡分析以及管理層的判斷。評估該等應收款項最終能否變現，需要作出判斷，包括每名客戶目前的信譽及過往收款記錄。倘深圳市萬象集團客戶的財務狀況惡化，導致其付款能力受損，則可能需要額外計提撥備。

於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年10月31日，貿易應收款項、其他應收款項及預付款項的賬面值分別人民幣零(未經審核)(扣除減值虧損人民幣零(未經審核))、

人民幣零(未經審核)(扣除減值虧損人民幣零(未經審核))、人民幣195,281,000元(扣除減值虧損人民幣9,212,000元)及人民幣260,062,000元(扣除減值虧損人民幣17,594,000元)。

5 資本風險管理

深圳市萬象集團管理其資本以確保深圳市萬象集團將能夠持續經營並優化債務與權益的平衡為股東帶來最大回報。深圳市萬象集團的整體策略於業績記錄期間內保持不變。

深圳市萬象集團的資本結構包括債務，包括深圳市萬象集團擁有人應佔權益(包括已發行實收資本及保留盈利)。

深圳市萬象集團管理層定期檢討資本結構。管理層會考慮資本成本與各類資本相關的風險，並將透過派付股息、發行新股及發行新債務或償還現有債務(如必要)平衡整體資本結構。

6 金融工具

(a) 金融工具的類別

	2014年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元	於2017年 10月31日 人民幣千元
金融資產				
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	—	—	872,760	1,435,216
金融負債				
按攤銷成本列賬的負債	—	—	680,882	912,541

(b) 財務風險管理目標及政策

深圳市萬象集團的主要金融工具於相關附註披露。與該等金融工具相關的風險包括市場風險(外幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。減低該等風險的政策載於下文。管理層管理並監察該等風險，以確保恰當的措施會及時且有效地執行。

市場風險

利率風險

深圳市萬象集團的收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動所影響。深圳市萬象集團的利率變動風險主要來自其按浮動利率計息的銀行結餘。

深圳市萬象集團就固定利率借款面臨公允值利率風險。深圳市萬象集團目前並無動用任何衍生合約對沖其利率風險。然而，管理層將在有需要時考慮對沖重大利率風險。

管理層認為固定利率借款的利率風險並不重大。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據各報告期末非衍生工具的利率風險而釐定。編製敏感度分析時假設於報告期末出現的銀行結餘及借款於整個期間出現。

於向主要管理人員提交之內部利率風險報告採用50個基點之上落幅度，乃管理層就利率可能合理變動之評估。如利率上升／下降50個基點，在一切其他可變因素不變之假設下，業績記錄期間的除稅前溢利將上升／下降人民幣零(未經審核)、人民幣零(未經審核)、人民幣1,204,000元及人民幣1,493,000元。此乃主要由於深圳市萬象集團面臨浮息銀行結餘利率風險。

外幣風險

鑒於深圳市萬象集團於業績記錄期間並無外幣資產亦無產生外幣負債，深圳市萬象普通合夥人認為深圳市萬象集團並無任何重大集中貨幣風險。

信貸風險

於報告期末，深圳市萬象集團在交易對手未能履行彼等的責任導致深圳市萬象集團財務損失時所承受的最大信貸風險為綜合財務狀況表所列的相關已確認金融資產的賬面值。

深圳市萬象集團的信貸風險主要來自其貿易應收款項、其他應收款項及預付款項、應收一名有限合夥人、普通合夥人及關聯公司款項及銀行結餘。

深圳市萬象集團於報告期末檢討各個別未結清應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充足的減值虧損。就此而言，深圳市萬象普通合夥人認為，深圳市萬象集團的信貸風險已大幅降低。

銀行結餘的信貸風險有限，因為大部分交易對手為信譽良好的銀行。

應收一名有限合夥人、普通合夥人及關聯公司款項的信貸風險於考慮該等關聯方的財務實力後並不大。

深圳市萬象集團並無重大集中信貸風險，風險分佈於大量交易對手及客戶。

流動資金風險

深圳市萬象集團旨在維持融資持續性。深圳市萬象集團亦定期監察當前及預期的流動資金需求以及貸款契諾的合規情況，確保維持充足營運資金及足夠融資額度以滿足流動資金需求。

下表詳列深圳市萬象集團金融負債的到期日。本表乃根據深圳市萬象集團可被要求償還金融負債的最早日期按金融負債未貼現現金流量編製。該表已計入利息及本金現金流量。

	按要求或 一年內償還 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2014年12月31日(未經審核)			
貿易應付款項	-	-	-
其他應付款項及應計費用	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於2015年12月31日(未經審核)			
貿易應付款項	-	-	-
其他應付款項及應計費用	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於2016年12月31日			
貿易應付款項	154,718	154,718	154,718
其他應付款項及應計費用	493,678	493,678	493,678
應付一名普通合夥人款項	1,193	1,193	1,193
應付關聯公司款項	31,293	31,293	31,293
	<u>680,882</u>	<u>680,882</u>	<u>680,882</u>
於2017年10月31日			
貿易應付款項	113,604	113,604	113,604
其他應付款項及應計費用	584,310	584,310	584,310
應付關聯公司款項	63,627	63,627	63,627
借款	151,000	151,000	151,000
	<u>912,541</u>	<u>912,541</u>	<u>912,541</u>

(c) 公允值計量

金融資產及金融負債的公允值乃基於貼現現金流量分析根據公認定價模式釐定。

深圳市萬象普通合夥人認為，按攤銷成本計入綜合財務報表的金融資產及金融負債的賬面值與其公允值相若。

7 收益及分部資料

經營分部按主要營運決策者(「主要營運決策者」)就分部資源分配及表現評估而定期審閱的內部報告識別。

主要營運決策者即深圳市萬象集團普通合夥人，負責經營分部的資源分配及表現評估。根據香港財務報告準則第8號「經營分部」，深圳市萬象集團的業務屬單一可呈報經營分部。深圳市萬象集團一直以一個經營分部(即物業管理服務及其他相關服務)經營業務，而過往財務資料已經由主要營運決策者按整體綜合基準審閱，以分配資源及評估表現。

收益指業績記錄期間就提供物業及停車場管理服務的已收及應收款項。

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
按包幹制收取的物業					
管理服務費	—	—	551,127	282,336	1,033,048
停車場管理服務費	—	—	16,559	7,979	62,661
其他	—	—	60,716	37,370	144,277
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>628,402</u>	<u>327,685</u>	<u>1,239,986</u>

地理資料

由於根據提供服務的地點，深圳市萬象集團的收益全部來自中國，故並無呈列地理分部資料。

8 其他收入

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
銀行利息收入	—	—	2,450	1,470	730
政府補貼	—	—	243	230	1,028
雜項收入	—	—	325	140	67
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,018</u>	<u>1,840</u>	<u>1,825</u>

9 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的 虧損／(收益)	-	-	56	(29)	40
貿易應收款項減值虧損撥備	-	-	81	130	1,435
其他應收款項減值虧損 撥備／(撥回)	-	-	5,152	(384)	6,947
其他	-	-	251	190	126
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,540</u>	<u>(93)</u>	<u>8,548</u>

10 財務成本

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
其他借款的利息	-	-	-	-	1,829
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,829</u>

11 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除以下各項後得出：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
董事及最高行政人員酬金 (附註14)	-	-	-	-	-
其他員工酬金：					
— 薪金及津貼	-	-	141,713	80,151	318,638
— 退休福利計劃供款	-	-	42,304	20,220	81,511
員工成本總額(附註i)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>184,017</u>	<u>100,371</u>	<u>400,149</u>
核數師酬金	-	-	481	-	650
無形資產攤銷	-	-	26,943	16,166	53,886
物業、廠房及設備折舊	-	-	3,690	2,214	11,829
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,690</u>	<u>2,214</u>	<u>11,829</u>

附註：

- (i) 截至2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日、2016年10月31日、2017年10月31日止年度／期間，員工成本總額其中人民幣零(未經審核)、人民幣零(未經審核)、人民幣132,116,000元、人民幣96,548,000元(未經審核)及人民幣384,434,000元分別按員工職能記入服務成本。於業績記錄期間，員工成本總額結餘記入行政開支。

12 所得稅開支

中國企業所得稅按業績記錄期間根據中國有關稅項規則及法規釐定的應課稅收入25%的法定稅率繳納。

綜合損益及其他全面收益表的所得稅開支指：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
中國企業所得稅					
— 即期稅項	—	—	13,339	6,217	77,878
— 遞延稅項(附註19)	—	—	(8,041)	(3,978)	(15,427)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,298</u>	<u>2,239</u>	<u>62,451</u>

所得稅開支與按適用稅率計算的會計溢利之間的對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22,516</u>	<u>8,238</u>	<u>252,596</u>
除稅前溢利的名義稅項， 按25%稅率計算	—	—	5,629	2,060	63,149
若干附屬公司不同稅率的 稅務影響	—	—	(1,345)	—	(3,137)
不可扣稅支出的稅務影響	—	—	255	115	433
未確認稅項虧損的稅務影響	—	—	759	64	2,006
所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,298</u>	<u>2,239</u>	<u>62,451</u>

13 股息

深圳市萬象於業績記錄期間概無支付或建議股息，及於2017年10月31日後亦並無建議任何股息。

14 董事、監事及僱員薪酬

(a) 董事及監事

向深圳市萬象董事及監事的已付或應付薪酬詳情載列如下：

	截至2014年12月31日止年度(未經審核)			
	袍金	薪金及津貼	退休福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	計劃供款 人民幣千元	人民幣千元
董事	-	-	-	-
監事	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	截至2015年12月31日止年度(未經審核)			
	袍金	薪金及津貼	退休福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	計劃供款 人民幣千元	人民幣千元
董事	-	-	-	-
監事	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	截至2016年12月31日止年度			
	袍金	薪金及津貼	退休福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	計劃供款 人民幣千元	人民幣千元
董事	-	-	-	-
監事	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	2016年1月1日至2016年10月31日(未經審核)			
	袍金	薪金及津貼	退休福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	計劃供款 人民幣千元	人民幣千元
董事	-	-	-	-
監事	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	2017年1月1日至2017年10月31日			
	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事	-	-	-	-
監事	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於業績記錄期間，深圳市萬象的董事並無放棄或同意放棄任何酬金的安排。

於業績記錄期間，深圳市萬象集團並無向深圳市萬象的董事支付任何酬金作為加入或加入深圳市萬象集團後的獎勵或作為離職補償。

(b) 五名最高薪酬人士

於業績記錄期間，深圳市萬象集團的五名最高薪酬人士並無董事。有關該等人士的酬金詳情如下：

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年10月31日止期間已付五名最高薪酬人士的薪酬詳情並不包括董事(其薪酬詳情載於上文附註(a))。餘下人士的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
薪金及津貼	-	-	2,078	1,247	3,600
退休福利計劃供款	-	-	392	235	110
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,470</u>	<u>1,482</u>	<u>3,710</u>

薪酬介乎以下組別的最高薪酬人士的數目如下：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2014年 人數 (未經審核)	2015年 人數 (未經審核)	2016年 人數	2016年 人數 (未經審核)	2017年 人數
零至1,000,000港元	-	-	5	5	5

15 每股盈利

由於在本報告內載入每股盈利資料被認為無意義，故並無呈列每股盈利資料。深圳市萬象集團並無有關普通股的潛在攤薄購股權或其他工具。

16 物業、廠房及設備

	租賃裝修 及樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：				
於2014年1月1日(未經審核)	-	-	-	-
添置	-	-	-	-
於2014年12月31日及 2015年1月1日(未經審核)	-	-	-	-
添置	-	-	-	-
出售	-	-	-	-
於2015年12月31日及 2016年1月1日(未經審核)	-	-	-	-
產生自收購附屬公司	1,302	17,005	1,771	20,078
添置	14,120	3,553	2,127	19,800
出售	-	(526)	-	(526)
於2016年12月31日及 2017年1月1日	15,422	20,032	3,898	39,352
添置	15,796	6,442	2,355	24,593
出售	-	(410)	(640)	(1,050)
於2017年10月31日	31,218	26,064	5,613	62,895
累計折舊：				
於2014年1月1日(未經審核)	-	-	-	-
年度支出	-	-	-	-
於2014年12月31日及 2015年1月1日(未經審核)	-	-	-	-
年度支出	-	-	-	-
出售時對銷	-	-	-	-
於2015年12月31日及 2016年1月1日(未經審核)	-	-	-	-
年度支出	1,431	2,043	216	3,690
出售時對銷	-	(441)	-	(441)
於2016年12月31日及 2017年1月1日	1,431	1,602	216	3,249
期間支出	6,564	4,246	1,019	11,829
出售時對銷	-	(362)	(397)	(759)
於2017年10月31日	7,995	5,486	838	14,319
賬面值：				
於2014年12月31日(未經審核)	-	-	-	-
於2015年12月31日(未經審核)	-	-	-	-
於2016年12月31日	13,991	18,430	3,682	36,103
於2017年10月31日	23,223	20,578	4,775	48,576

以上物業、廠房及設備項目按以下年利率按直線法折舊：

	折舊率
租賃裝修及樓宇	3%至20%
傢俬、裝置及設備	10%至20%
汽車	20%

17 無形資產

	合約權利 人民幣千元
成本：	
於2014年1月1日、2014年12月31日、2015年1月1日、 2015年12月31日及2016年1月1日(未經審核)	—
產生自收購附屬公司	646,632
	<u>646,632</u>
於2016年12月31日、2017年1月1日及2017年10月31日	<u>646,632</u>
累計攤銷：	
於2014年1月1日、2014年12月31日、2015年1月1日、 2015年12月31日及2016年1月1日(未經審核)	—
年度支出	26,943
	<u>26,943</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	26,943
期間支出	53,886
	<u>53,886</u>
於2017年10月31日	<u>80,829</u>
賬面淨值：	
於2017年10月31日	565,803
	<u>565,803</u>
於2016年12月31日	619,689
	<u>619,689</u>
於2014年及2015年12月31日(未經審核)	—
	<u>—</u>

18 商譽

商譽
人民幣千元

成本：

於2014年1月1日、2014年12月31日、2015年1月1日、
2015年12月31日及2016年1月1日(未經審核) —
添置(附註26) 1,485,142

於2016年12月31日、2017年1月1日及2017年10月31日 1,485,142

累計減值虧損：

於2014年1月1日(未經審核)、2014年12月31日(未經審核)、2015年1月1日
(未經審核)、2015年12月31日(未經審核)、2016年1月1日(未經審核)、
2016年12月31日、2017年1月1日及2017年10月31日 —

賬面淨值：

於2017年10月31日 1,485,142

於2016年12月31日 1,485,142

於2014年及2015年12月31日(未經審核) —

就減值測試而言，上述商譽共同分配至由深圳市萬象管理的一組社區，作為物業管理現金產生單位(「物業管理現金產生單位」)。

截至2016年12月31日止年度及截至2017年10月31日止期間，深圳市萬象管理層認為，因收購業務而產生的物業管理現金產生單位(包括商譽)並無出現減值。

於2016年12月31日及2017年10月31日，物業管理現金產生單位的可收回金額乃按使用價值釐定，根據經管理層批准涵蓋五年期的財務預算所得出的現金流量預測，並按介乎14%至20%的貼現年率而計算。超出五年期的現金流量以增長率5%推算。

財務預算期間物業管理現金產生單位的現金流量預測乃根據管理層對現金流入／流出的主要估計，包括收益、毛利及營運開支。假設及估計乃基於物業管理現金產生單位的過往表現及管理層對市場發展的預期。深圳市萬象管理層相信，計算使用價值的主要估計出現任何合理可能變動將不會導致其賬面值超過其可收回金額。

19 遞延稅項

以下乃為財務報告而作出之遞延稅項結餘分析：

	於2014年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 10月31日 人民幣千元
遞延稅項資產	-	-	2,182	4,138
遞延稅項負債	-	-	(154,922)	(141,451)
	-	-	(152,740)	(137,313)

於業績記錄期間確認的主要遞延稅項資產／(負債)及其變動如下。

	呆賬撥備 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日、2014年12月31日、 2015年1月1日、2015年12月31日及 2016年1月1日(未經審核)	-	-	-
產生自收購附屬公司	877	(161,658)	(160,781)
計入損益	1,305	6,736	8,041
於2016年12月31日及2017年1月1日	2,182	(154,922)	(152,740)
計入損益	1,956	13,471	15,427
於2017年10月31日	4,138	(141,451)	(137,313)

20 貿易應收款項、其他應收款項及預付款項

	於2014年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 10月31日 人民幣千元
貿易應收款項	–	–	52,546	100,672
減：呆賬撥備	–	–	(1,216)	(2,651)
貿易應收款項，扣除呆賬撥備	–	–	51,330	98,021
其他應收款項及預付款項：				
預付款項	–	–	46,680	45,506
向員工墊款	–	–	1,234	4,351
按金	–	–	10,382	9,338
按包幹制計算的代表住戶付款	–	–	41,223	69,979
其他可收回稅項	–	–	5,461	938
其他應收款項	–	–	38,971	31,929
	–	–	143,951	162,041
	–	–	195,281	260,062

貿易應收款項主要來自按包幹制收取的物業管理服務收入及其他服務的服務收入。

貿易應收款項乃按相關服務協議的條款收取。深圳市萬象集團分別向住宅客戶及商業客戶提供的平均信貸期一般為30天至180天及180天至365天。物業管理服務的管理及服務收入一般於向住戶發出繳款通知書後30天至365天內收訖。

以下為於報告期末按繳款通知書日期呈列的貿易應收款項(扣除呆賬撥備)的賬齡分析：

	於2014年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 10月31日 人民幣千元
1年內	-	-	47,548	84,461
1年至2年	-	-	1,842	12,092
2年至3年	-	-	1,510	345
超過3年	-	-	430	1,123
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>51,330</u>	<u>98,021</u>

釐定貿易應收款項的可收回性時，深圳市萬象集團估計深圳市萬象集團所管理各社區的未償還應收款項的可收回金額。深圳市萬象普通合夥人經考慮過往收款記錄後認為，貿易應收款項信貸質素良好，毋須就餘下未償付結餘進一步作出減值撥備。

於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年10月31日，深圳市萬象集團的貿易應收款項結餘包括於報告期末已逾期而深圳市萬象集團並未作出減值虧損撥備的賬款，總賬面值分別為人民幣零(未經審核)、人民幣零(未經審核)、人民幣19,631,000元及人民幣41,713,000元。信貸質素並無重大變動且該等款項根據過往經驗仍認為可收回，而大部分於報告期末結算。深圳市萬象集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

已逾期末減值貿易應收款項(按到期日)賬齡：

	於2014年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 10月31日 人民幣千元
1年內	-	-	15,849	28,153
1年至2年	-	-	1,842	12,092
2年至3年	-	-	1,510	345
超過3年	-	-	430	1,123
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,631</u>	<u>41,713</u>

有關貿易及其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	於2014年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 10月31日 人民幣千元
報告期初結餘	-	-	-	9,212
收購附屬公司 已確認減值虧損	-	-	3,979	-
	-	-	5,233	8,382
報告期末結餘	-	-	9,212	17,594

呆賬撥備包括個別減值的貿易應收款項，於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年10月31日的總結餘分別約為人民幣零(未經審核)、人民幣零(未經審核)、人民幣1,216,000元及人民幣2,651,000元。此等應收款項全部均已逾期超過一年，故未必可收回。深圳市萬象集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

21 現金及現金等價物

	於2014年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 10月31日 人民幣千元
現金及銀行結餘	-	-	240,785	298,569

現金及現金等價物包括手頭現金及於中國的銀行存放的銀行結餘。於業績記錄期間，短期銀行存款的原到期日為三個月或以下，並按通行市場利率計息。

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例，深圳市萬象集團可透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

融資活動所產生負債的對賬

下表為深圳市萬象集團融資活動所產生負債的變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債乃為現金流量或將來現金流量於深圳市萬象集團的綜合現金流量表分類為融資活動現金流量的負債。

	融資活動所產生負債		總計 人民幣千元
	借款 人民幣千元 (未經審核)	應付關聯 公司款項 人民幣千元	
於2017年1月1日的淨債項	-	-	-
現金流量	151,000	110	151,110
於2017年10月31日的淨債項	151,000	110	151,110

22 應收／付一名有限合夥人、普通合夥人及關聯公司款項

於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年10月31日，應收／(付)一名有限合夥人、普通合夥人及關聯公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

23 貿易及其他應付款項及應計費用

	於2014年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 10月31日 人民幣千元
貿易應付款項	-	-	154,718	113,604
其他應付款項及應計費用：				
預先向客戶收取的管理服務費	-	-	210,899	319,243
向客戶收取的可退回訂金	-	-	177,113	218,211
按包幹制計算的代表住戶收款	-	-	170,610	203,905
其他應付稅項	-	-	1,211	2,108
應計費用	-	-	86,133	81,922
其他應付款項	-	-	58,611	78,164
	-	-	704,577	903,553
	-	-	859,295	1,017,157

供應商授予深圳市萬象集團的信貸期介乎0至60天。以下為於報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	於2014年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 10月31日 人民幣千元
1年內	-	-	148,533	102,307
1年至2年	-	-	5,658	11,029
2年至3年	-	-	498	220
超過3年	-	-	29	48
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>154,718</u>	<u>113,604</u>

24 借款

	於2014年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 10月31日 人民幣千元
其他借款—已抵押	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>151,000</u>
應償還賬面金額： 一年內及按要求	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>151,000</u>
借款總額	-	-	-	151,000
減：流動負債項下列示的一年內 到期款項	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(151,000)</u>
非流動負債項下列示的一年後到 期借款	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

人民幣120,000,000元的其他借款指一間信託公司提供的貸款，乃由花樣年集團(中國)有限公司(深圳市萬象的關聯公司)作擔保並按固定年利率8%計息。於2017年10月31日的貸款結餘將於2018年全數償還。

人民幣31,000,000元的其他借款指一間信託公司提供的貸款，乃由貿易應收款項作抵押並按固定年利率介乎1.65%至7.9%計息。於2017年10月31日的貸款結餘將於2018年內全數償還。

25 實收資本

註冊及實收資本

	人民幣千元
於2014年12月31日、2015年1月1日、2015年12月31日及2016年1月1日(未經審核) 注資(附註(i))	– 1,980,000
於2016年12月31日、2017年1月1日及2017年10月31日	1,980,000

附註：

- (i) 於2016年8月，長城嘉信資產管理有限公司及深圳市嘉信諮詢服務有限公司(深圳市萬象的有限合夥人)分別注資人民幣1,000,000,000元及人民幣980,000,000元。

26 業務合併

(a) 萬象美集團

於2016年6月23日，深圳市萬象與大連萬達商業地產股份有限公司(「賣方」)訂立買賣協議(「買賣協議二」)，據此，深圳市萬象向賣方收購萬象美99%已發行資本(「收購二」)。收購二根據買賣協議二的代價(「代價二」)人民幣1,970,100,000元已透過現金償付。收購二於2016年8月2日(「收購日期」)完成。

於收購日期收購的可識別資產及負債公允值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	20,028
無形資產	646,632
遞延稅項資產	876
貿易應收款項	4,367
其他應收款項及預付款項	91,991
應收同系附屬公司款項	74,639
應收直接控股公司款項	86
現金及現金等價物	648,664
貿易應付款項	(117,935)
其他應付款項及應計費用	(684,243)
應付同系附屬公司款項	(12,058)
稅項負債	(2,842)
遞延稅項負債	(161,658)
可識別資產總淨值	508,547
非控股權益	(5,086)
已收購資產淨值	503,461
商譽	1,466,639
總代價	1,970,100
透過以下償付：	
現金	1,970,100

(b) 長白山

於2016年6月23日，深圳市萬象與賣方訂立買賣協議(「買賣協議三」)，據此，深圳市萬象向賣方收購長白山99%已發行資本(「收購三」)。收購三根據買賣協議三的代價(「代價三」)人民幣9,900,000元已透過現金償付。收購三於2016年8月2日(「收購日期」)完成。

於收購日期收購的可識別資產及負債公允值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	50
遞延稅項資產	1
其他應收款項及預付款項	4
應收直接控股公司款項	16
現金及現金等價物	571
貿易應付款項	(4)
其他應付款項及應計費用	(2,652)
應付同系附屬公司款項	(6,676)
	<hr/>
可識別負債總淨值	(8,690)
非控股權益	87
	<hr/>
已收購負債淨值	(8,603)
商譽	18,503
	<hr/>
總代價	<u>9,900</u>
	<hr/>
透過以下償付：	
現金	<u>9,900</u>

27 關聯方披露

除附註22所披露的結餘及交易外，於業績記錄期間，深圳市萬象集團與關聯方訂立以下交易：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
已付關聯公司的服務開支	—	—	31,430	—	63,517
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

28 退休福利計劃

深圳市萬象集團的僱員為中國地方市政府管理的定額供款退休福利計劃的成員。深圳市萬象集團及僱員均須依據中國的有關法規按僱員基本薪金的若干百分比向退休福利計劃供款，有關供款於產生時自損益內扣除。深圳市萬象集團於該退休福利計劃內的唯一責任為根據該計劃支付指定供款額。沒收供款不能用於減少未來年度應付的供款。

29 報告期後事件

2017年10月31日後並無發生任何重大事件。

30 報告期後財務報表

²深圳市萬象集團並無就2017年10月31日其後的任何期間編製任何經審核財務報表。

萬象美財務狀況管理層討論及分析

以下載列萬象美截至2014年、2015年及2016年止三個年度及截至2017年10月31日止十個月的管理層討論及分析。討論及分析與萬象美的綜合業績及財務狀況相關。

以下討論及分析應與本通函附錄二所載會計師報告一併閱讀。

A. 萬象美的管理層討論及分析

萬象美截至2014年、2015年、2016年止三個年度及截至2017年10月31日止十個月的管理層討論及分析載列如下。

截至2014年12月31日止年度

業務回顧

截至2014年12月31日止年度，萬象美錄得收益、毛利及純利分別約人民幣974,917,000元、約人民幣209,990,000元及約人民幣66,081,000元。

下表載列萬象美截至2014年12月31日止年度按服務類別劃分的收益分析：

	截至2014年12月31日 止年度	
	人民幣千元	%
按包幹制計算的物業管理服務費	857,927	88.0%
停車場管理服務費	37,047	3.8%
其他	79,943	8.2%
	<u>974,917</u>	<u>100.00%</u>

萬象美的服務成本主要包括員工成本、公用服務、物料成本以及提供物業管理服務產生的其他直接及間接成本。截至2014年12月31日止年度，服務成本約為人民幣764,927,000元。基於上文所述，萬象美錄得毛利及毛利率分別約人民幣209,990,000元及21.5%。

截至2014年12月31日止年度，萬象美的其他虧損約為人民幣2,858,000元，包括貿易應收款項的呆賬撥備約人民幣497,000元，及其他應收款項的呆帳撥備約人民幣2,361,000元。截至2014年12月31日止年度，萬象美的其他收入約為人民幣5,534,000元，主要包括銀行利息收入約人民幣5,016,000元及向住戶收取的雜項收入約人民幣518,000元。截至2014年12月31日止年度，萬象美的行政開支約為人民幣123,385,000元，主要包括行政人員成本、辦事處開支以及物業、廠房及設備折舊。萬象美的所得稅開支約為人民幣23,200,000元，實際稅率約為26%。基於上文所述，萬象美錄得純利約人民幣66,081,000元。

流動資金、財務資源及資本結構

於2014年12月31日，萬象美的銀行結餘及現金約為人民幣679,119,000元，流動比率（流動資產總值除流動負債總額）及債務資產比率（負債總額除資產總值）分別約為1.1倍及0.89倍。於有關日期，萬象美概無任何銀行借款或長期借款。

於2014年12月31日，萬象美的流動資產約為人民幣794,642,000元，除銀行結餘及現金外，主要包括貿易應收款項約人民幣9,859,000元、其他應收款項及預付款項約人民幣53,377,000元。萬象美的貿易應收款項主要產生自向住戶及業主提供物業管理服務收取的費用。其他應收款項及預付款項中包括按包幹制計算的代表住戶付款，即萬象美代表住戶支付的公用服務費，其後按預先釐定的費率向住戶支收。

於2014年12月31日，萬象美的流動負債約為人民幣722,312,000元，包括其他應付款項及應計款項約人民幣526,870,000元、貿易應付款項約人民幣130,194,000元。其他應付款項及應計款項主要包括預收管理服務費及預收可退回訂金、其他應付稅項及應計員工成本。

資本承擔

於2014年12月31日，萬象美並無任何資本承擔。

重要投資、重大收購及出售事項

截至2014年12月31日止年度，萬象美並無任何重大收購及出售事項。

僱員及薪酬政策

於2014年12月31日，萬象美於中國聘用合共4,910名僱員。年內員工成本約為人民幣392,232,000元，包括僱員薪酬及退休福利計劃供款分別約人民幣313,019,000元及約人民幣79,213,000元。萬象美根據個人表現、技能、資格及經驗以及現行市場慣例向僱員提供薪酬待遇及福利計劃。

集團資產抵押

於2014年12月31日，萬象美並無抵押任何集團資產。

貨幣及利率風險

由於萬象美於中國經營業務而其所有交易以及資產及負債均以人民幣計值，萬象美因匯率變動而承受的貨幣風險極低。

萬象美因受限制銀行存款及銀行的現行市場利率波動而承受現金流量利率風險。有關風險有限，且主要集中於中國人民銀行（「**中國人民銀行**」）的基準存款利率波動。

或然負債

於2014年12月31日，萬象美並無任何重大或然負債。

截至2015年12月31日止年度

業務回顧

截至2015年12月31日止年度，萬象美錄得收益、毛利及純利分別約人民幣1,198,143,000元（2014年：約人民幣974,917,000元）、約人民幣253,854,000元（2014年：約人民幣209,990,000元）及約人民幣46,231,000元（2014年：約人民幣66,081,000元）。

下表載列萬象美截至2015年12月31日止年度按服務類別劃分的收益分析：

	截至2015年12月31日 止年度	
	人民幣千元	%
按包幹制計算的物業管理服務費	989,667	82.6%
停車場管理服務費	58,708	4.9%
其他	149,768	12.5%
	<u>1,198,143</u>	<u>100.0%</u>

萬象美的收益較2014年增加約22.9%，主要由於年內新聘約帶動按包幹制計算的物業管理服務費收益增加。

截至2015年12月31日止年度，萬象美的服務成本由截至2014年12月31日止年度約人民幣764,927,000元增加23.4%至約人民幣944,289,000元，毛利則由截至2014年12月31日止年度約人民幣209,990,000元增加約20.9%至約人民幣253,854,000元。服務成本及毛利增加與收益增長一致。於2015年，毛利率約為21.2%，與2014年的21.5%相比維持相對穩定水準。

截至2015年12月31日止年度，萬象美的其他虧損約為人民幣5,782,000元（2014年：約人民幣2,858,000元）。其他虧損增加乃主要由於其他應收款項的呆賬撥備的增加所致。截至2015年12月31日止年度，萬象美的其他收入約為人民幣11,345,000元（2014年：約人民幣5,534,000元）。其他收入增加乃主要由於2015年無條件政府補助增加以及銀行利息收入的增加。截至2015年12月31日止年度，萬象美的行政開支約為人民幣184,571,000元（2014年：約人民幣123,385,000元）。行政開支增加乃由於萬象美擴張業務所致。

萬象美的所得稅開支約為人民幣28,615,000元（2014年：約人民幣23,200,000元），實際稅率約為38.2%（2014年：約26%）。基於上文所述，萬象美的純利減至約人民幣46,231,000元。

流動資金、財務資源及資本結構

於2015年12月31日，萬象美的銀行結餘及現金約為人民幣851,702,000元（2014年：約人民幣679,119,000元），流動比率（流動資產總值除流動負債總額）及債務資產比率（負債總

額除資產總值)分別約為1.19倍及0.83倍(2014年:分別為1.1倍及0.89倍)。於有關日期,萬象美概無任何銀行借款或長期借款。

於2015年12月31日,萬象美的流動資產約為人民幣1,047,931,000元(2014年:約人民幣794,642,000元),除銀行結餘及現金外,主要包括其他應收款項及預付款項約人民幣75,351,000元(2014年:約人民幣53,377,000元)、應收聯屬公司約人民幣62,049,000元(2014年:約人民幣47,649,000元)以及應收直接控股公司約人民幣49,500,000元(2014年:無)。其他應收款項及預付款項中包括按包幹制計算的代表住戶付款,即萬象美代表住戶支付的公用服務費,其後按預先釐定的費率向住戶支收。

於2015年12月31日,萬象美的流動負債約為人民幣882,995,000元(2014年:約人民幣722,312,000元),包括其他應付款項及應計款項約人民幣662,271,000元(2014年:約人民幣526,870,000元)、貿易應付款項約人民幣141,368,000元(2014年:約人民幣130,194,000元)及應付聯屬公司約人民幣59,597,000元(2014年:約人民幣49,748,000元)。其他應付款項及應計款項主要包括預收管理服務費及預收可退回訂金、其他應付稅項及應計員工成本。

資本承擔

於2015年12月31日,萬象美並無任何資本承擔。

重要投資、重大收購及出售事項

截至2015年12月31日止年度,萬象美並無任何重要投資、重大收購及出售事項。

僱員及薪酬政策

於2015年12月31日,萬象美於中國聘用合共6,426名(2014年:合共4,910名)僱員。年內員工成本約為人民幣511,350,000元(2014年:約人民幣392,232,000元),包括僱員薪酬及退休福利計劃供款分別約人民幣408,409,000元及約人民幣102,941,000元(2014年:約人民幣313,019,000元及約人民幣79,213,000元)。萬象美根據個人表現、技能、資格及經驗以及現行市場慣例向僱員提供薪酬待遇及福利計劃。

集團資產抵押

於2015年12月31日,萬象美並無抵押任何集團資產。

貨幣及利率風險

由於萬象美於中國經營業務而其所有交易以及資產及負債均以人民幣計值，萬象美因匯率變動而承受的貨幣風險極低。

萬象美因受限制銀行存款及銀行的現行市場利率波動而承受現金流量利率風險。有關風險有限，且主要集中於中國人民銀行（「**中國人民銀行**」）的基準存款利率波動。

或然負債

於2015年12月31日，萬象美並無任何重大或然負債。

截至2016年12月31日止年度**業務回顧**

截至2016年12月31日止年度，萬象美錄得收益、毛利及純利分別約人民幣1,324,713,000元（2015年：約人民幣1,198,143,000元）、約人民幣283,971,000元（2015年：約人民幣253,854,000元）及約人民幣21,731,000元（2015年：約人民幣46,231,000元）。

下表載列萬象美截至2016年12月31日止年度按服務類別劃分的收益分析：

	截至2016年12月31日 止年度	
	人民幣千元	%
按包幹制計算的物業管理服務費	1,139,253	86%
停車場管理服務費	39,741	3%
其他	145,719	11%
	<u>1,324,713</u>	<u>100.0%</u>

萬象美的收益較2015年增加約10.6%，主要由於年內新聘約帶動按包幹制計算的物業管理服務費及售前物業管理服務費增加。

截至2016年12月31日止年度，萬象美的服務成本由截至2015年12月31日止年度約人民幣944,289,000元增加約10.2%至約人民幣1,040,742,000元，毛利則由截至2015年12月31

日止年度約人民幣253,854,000元增加11.9%至約人民幣283,971,000元。服務成本及毛利增加與收益增長一致。於2016年，毛利率約為21.4%，與2015年的21.2%相比維持相對穩定水準。

截至2016年12月31日止年度，萬象美的其他利得約為人民幣855,000元(2015年：其他虧損約人民幣5,782,000元)。其他利得和虧損的變動乃主要由於沖回上年計提的其他應收款項的呆賬撥備所致。截至2016年12月31日止年度，萬象美的其他收入約為人民幣10,074,000元(2015年：約人民幣11,345,000元)。其他收入減少乃主要由於無條件政府補助及銀行利息收入減少所致。截至2016年12月31日止年度，萬象美的行政開支增至約人民幣243,044,000元(2015年：約人民幣184,571,000元)，主要由於萬象美擴張業務所致。

萬象美的所得稅開支約為人民幣30,125,000元(2015年：約人民幣28,615,000元)，實際稅率約為58.1%(2015年：約38.2%)。基於上文所述，萬象美的純利減至約人民幣21,731,000元。

流動資金、財務資源及資本結構

於2016年12月31日，萬象美的銀行結餘及現金約為人民幣238,299,000元(2015年：約人民幣851,702,000元)，流動比率(流動資產總值除流動負債總額)及債務資產比率(負債總額除資產總值)分別為1.03倍及0.93倍(2015年：分別1.19倍及0.83倍)。於有關日期，萬象美概無任何銀行借款或長期借款。

於2016年12月31日，萬象美的流動資產約為人民幣928,468,000元(2015年：約人民幣1,047,931,000元)，除銀行結餘及現金外，主要包括其他應收款項及預付款項約人民幣138,520,000元(2015年：約人民幣75,351,000元)、應收關聯公司約人民幣444,513,000元(2015年：無)以及應收直接控股公司約人民幣44,265,000元(2015年：約人民幣49,500,000元)。萬象美其他應收款項及預付款項中包括按包幹制計算的代表住戶付款，即萬象美代表住戶支付的公用服務費，其後按預先釐定的費率向住戶支收。

於2016年12月31日，萬象美的流動負債約為人民幣903,904,000元(2015年：約人民幣882,995,000元)，包括其他應付款項及應計款項約人民幣702,137,000元(2015年：約人民幣

662,271,000元)、貿易應付款項約人民幣154,069,000元(2015年:約人民幣141,368,000元)、應付關聯公司約人民幣31,294,000元(2015年:無)。其他應付款項及應計款項主要包括預收管理服務費及預收可退回訂金、其他應付稅項及應計員工成本。

資本承擔

於2016年12月31日,萬象美並無任何資本承擔。

重要投資、重大收購及出售事項

截至2016年12月31日止年度,萬象美並無任何重要投資、重大收購及出售事項。

僱員及薪酬政策

於2016年12月31日,萬象美於中國聘用合共6,550名(2015年:合共6,426名)僱員。年內員工成本約為人民幣523,912,000元(2015年:約人民幣511,350,000元),包括僱員薪酬及退休福利計劃供款分別約人民幣419,029,000元及約人民幣104,883,000元(2015年:約人民幣408,409,000元及約人民幣102,941,000元)。萬象美根據個人表現、技能、資格及經驗以及現行市場慣例向僱員提供薪酬待遇及福利計劃。

集團資產抵押

於2016年12月31日,萬象美並無抵押任何集團資產。

貨幣及利率風險

由於萬象美於中國經營業務而其所有交易以及資產及負債均以人民幣計值,萬象美因匯率變動而承受的貨幣風險極低。

萬象美因受限制銀行存款及銀行的現行市場利率波動而承受現金流量利率風險。有關風險有限,且主要集中於中國人民銀行(「**中國人民銀行**」)的基準存款利率波動。

或然負債

於2016年12月31日,萬象美並無任何重大或然負債。

截至2017年10月31日止十個月

業務回顧

截至2017年10月31日止十個月，萬象美錄得收益、毛利及純利分別約人民幣1,235,986,000元（2016年10月31日止十個月：約人民幣1,055,248,000元）、約人民幣412,224,000元（2016年10月31日止十個月：約人民幣180,404,000元）及約人民幣235,029,000元（2016年10月31日止十個月：約人民幣15,142,000元）

下表載列萬象美截至2017年10月31日止年度按服務類別劃分的收益分析：

	截至2017年10月31日 止十個月	
	人民幣千元	%
按包幹制計算的物業管理服務費	1,029,081	83.2%
停車場管理服務費	62,661	5.1%
其他	144,244	11.7%
	<u>1,235,986</u>	<u>100.0%</u>

萬象美的收益較2016年10月31日止十個月增加約17.1%，主要由於年內新聘約帶動按包幹制計算的物業管理服務費及售前物業管理服務費增加。

截至2017年10月31日止十個月，萬象美的服務成本由截至2016年10月31日止十個月約人民幣874,844,000元減少約5.8%至約人民幣823,762,000元，毛利則由截至2016年10月31日止十個月約人民幣180,404,000元增加128.5%至約人民幣412,224,000元。毛利增幅高於收益增幅，帶動毛利率增至約33.4%，而截至2016年10月31日止十個月的毛利率則為17.1%，主要由於萬象美依托美易家和開元國際的專業化顧問諮詢，收入增加且成本得到有效控制，同時新增業務毛利率較高。

截至2017年10月31日止十個月，萬象美的其他虧損約為人民幣8,592,000元（2016年10月31日止十個月：其他利得約人民幣755,000元）。其他利得和虧損的變動乃主要由於計提

其他應收款項的呆賬撥備所致。截至2017年10月31日止十個月，萬象美的其他收入約為人民幣1,812,000元(2016年10月31日止十個月：約人民幣7,786,000元)。其他收入減少乃主要由於無條件政府補助及銀行利息收入減少所致。截至2017年10月31日止十個月，萬象美的行政開支約人民幣92,836,000元(2016年10月31日止十個月：約人民幣160,991,000元)，主要由於萬象美依托美易家和開元國際的專業化顧問諮詢，經營管理大幅改善，各項費用得到有效控制。

萬象美的所得稅開支約為人民幣75,750,000元(2016年10月31日止十個月：約人民幣12,812,000元)，實際稅率約為24.4%(2016年10月31日止十個月：約45.8%)。基於上文所述，萬象美的純利約人民幣235,029,000元。

流動資金、財務資源及資本結構

於2017年10月31日，萬象美的銀行結餘及現金約為人民幣297,313,000元(2016年：約人民幣238,299,000元)，流動比率(流動資產總值除流動負債總額)及債務資產比率(負債總額除資產總值)分別為1.20倍及0.81倍(2016年：分別1.03倍及0.93倍)。

於2017年10月31日，萬象美的流動資產約為人民幣1,495,211,000元(2016年：約人民幣928,468,000元)，除銀行結餘及現金外，主要包括貿易及應收賬款約人民幣98,021,000元(2016年：約人民幣51,330,000元)、其他應收款項及預付款項約人民幣158,367,000元(2016年：約人民幣138,520,000元)、應收關聯公司約人民幣810,292,000元(2016年：約人民幣444,513,000元)以及應收直接控股公司約人民幣119,877,000元(2016年：約人民幣44,265,000元)。萬象美其他應收款項及預付款項中包括按包幹制計算的代表住戶付款，即萬象美代表住戶支付的公用服務費，其後按預先釐定的費率向住戶支收。

於2017年10月31日，萬象美的流動負債約為人民幣1,250,224,000元(2016年：約人民幣903,904,000元)，包括其他應付款項及應計款項約人民幣901,663,000元(2016年：約人民幣702,137,000元)、貿易應付款項約人民幣113,862,000元(2016年：約人民幣154,069,000元)、銀行短期借款約人民幣120,000,000元(2016年：無)、應付關聯公司約人民幣63,273,000元(2016年：約人民幣31,294,000元)其他應付款項及應計款項主要包括預收管理服務費及預收可退回訂金、其他應付稅項及應計員工成本。

資本承擔

於2017年10月31日，萬象美並無任何資本承擔。

重要投資、重大收購及出售事項

截至2017年10月31日止年度，萬象美並無任何重要投資、重大收購及出售事項。

僱員及薪酬政策

於2017年10月31日，萬象美於中國聘用合共6,354名(2016年10月31日：合共6,028名)僱員。年內員工成本約為人民幣397,293,000元(2016年10月31日：約人民幣350,665,000元)，包括僱員薪酬及退休福利計劃供款分別約人民幣316,437,000元及約人民幣80,856,000元(2016年10月31日：約人民幣277,185,000元及約人民幣73,480,000元)。萬象美根據個人表現、技能、資格及經驗以及現行市場慣例向僱員提供薪酬待遇及福利計劃。

集團資產抵押

於2017年10月31日，萬象美並無抵押任何集團資產。

貨幣及利率風險

由於萬象美於中國經營業務而其所有交易以及資產及負債均以人民幣計值，萬象美因匯率變動而承受的貨幣風險極低。

萬象美因受限制銀行存款及銀行的現行市場利率波動而承受現金流量利率風險。有關風險有限，且主要集中於中國人民銀行(「**中國人民銀行**」)的基準存款利率波動。

或然負債

於2017年10月31日，萬象美並無任何重大或然負債。

B. 深圳市萬象的管理層討論及分析

深圳市萬象截至2014年、2015年、2016年止三個年度及截至2017年10月31日止十個月的管理層討論及分析載列如下。

截至2014年12月31日及2015年12月31日止年度

截至2014年12月31日及2015年12月31日止兩個年度，深圳市萬象註冊資本為人民幣20萬元，且未實際經營任何業務。

截至2016年12月31日止年度**業務回顧**

截至2016年12月31日止年度，深圳市萬象錄得收益、毛利及純利分別約人民幣628,402,000元、約人民幣188,684,000元及約人民幣17,353,000元。

下表載列深圳市萬象截至2016年12月31日止年度按服務類別劃分的收益分析：

	截至2016年12月31日 止年度	
	人民幣千元	%
按包幹制計算的物業管理服務費	551,127	87.7%
停車場管理服務費	16,559	2.6%
其他	60,716	9.7%
	<u>628,402</u>	<u>100.00%</u>

深圳市萬象的服務成本主要包括員工成本、公用服務、物料成本以及提供物業管理服務產生的其他直接及間接成本。截至2016年12月31日止年度，服務成本約為人民幣439,718,000元。基於上文所述，深圳市萬象錄得毛利及毛利率分別約人民幣188,684,000元及30%。

截至2016年12月31日止年度，深圳市萬象的其他虧損約為人民幣5,540,000元，包括貿易應收款項的呆賬撥備約人民幣81,000元，及其他應收款項的呆帳撥備約人民幣5,152,000元。截至2016年12月31日止年度，深圳市萬象的其他收入約為人民幣3,018,000元，主要包括銀行利息收入約人民幣2,450,000元及向住戶收取的雜項收入約人民幣325,000元。截至2016年12月31日止年度，深圳市萬象的行政開支約為人民幣163,645,000元，主要包括行政人員成本、辦事處開支以及物業、廠房及設備折舊。深圳市萬象的所得稅開支約為人民幣5,164,000元，實際稅率約為23%。基於上文所述，深圳市萬象錄得純利約人民幣17,353,000元。

流動資金、財務資源及資本結構

於2016年12月31日，深圳市萬象的銀行結餘及現金約為人民幣240,785,000元，流動比率(流動資產總值除流動負債總額)及債務資產比率(負債總額除資產總值)分別約為1.0倍及0.35倍。於有關日期，深圳市萬象概無任何銀行借款或長期借款。

於2016年12月31日，深圳市萬象的流動資產約為人民幣922,208,000元，除銀行結餘及現金外，主要包括貿易應收款項約人民幣51,330,000元、其他應收款項及預付款項約人民幣143,951,000元以及其應收關聯公司款項約人民幣483,374,000元。深圳市萬象的貿易應收款項主要產生自向住戶及業主提供物業管理服務收取的費用。其他應收款項及預付款項中包括按包幹制計算的代表住戶付款，即深圳市萬象代表住戶支付的公用服務費，其後按預先釐定的費率向住戶支收。

於2016年12月31日，深圳市萬象的流動負債約為人民幣908,185,000元，包括其他應付款項及應計款項約人民幣704,577,000元、貿易應付款項約人民幣154,718,000元。其他應付款項及應計款項主要包括預收管理服務費及預收可退回訂金、其他應付稅項及應計員工成本。

資本承擔

於2016年12月31日，深圳市萬象並無任何資本承擔。

重要投資、重大收購及出售事項

截至2016年12月31日止年度，深圳市萬象與花樣年全資附屬公司深圳前海嘉年投資基金管理有限公司及大連萬達商業地產股份有限公司訂立協議，據此，深圳市萬象與深圳前海嘉年投資基金管理有限公司分別收購萬達物業管理有限公司99%及1%股權。

僱員及薪酬政策

於2016年12月31日，深圳市萬象於中國聘用合共6,592名僱員。年內員工成本約為人民幣184,017,000元，包括僱員薪酬及退休福利計劃供款分別約人民幣141,713,000元及約人民幣42,304,000元。深圳市萬象根據個人表現、技能、資格及經驗以及現行市場慣例向僱員提供薪酬待遇及福利計劃。

集團資產抵押

於2016年12月31日，深圳市萬象並無抵押任何集團資產。

貨幣及利率風險

由於深圳市萬象於中國經營業務而其所有交易以及資產及負債均以人民幣計值，深圳市萬象因匯率變動而承受的貨幣風險極低。

深圳市萬象因受限制銀行存款及銀行的現行市場利率波動而承受現金流量利率風險。有關風險有限，且主要集中於中國人民銀行(「**中國人民銀行**」)的基準存款利率波動。

或然負債

於2016年12月31日，深圳市萬象並無任何重大或然負債。

截至2017年10月31日止十個月

業務回顧

截至2017年10月31日止十個月，深圳市萬象錄得收益、毛利及純利分別約人民幣1,239,986,000元、約人民幣412,504,000元及約人民幣190,145,000元。

下表載列深圳市萬象截至2017年10月31日止十個月按服務類別劃分的收益分析：

	截至2017年10月31日 止十個月	
	人民幣千元	%
按包幹制計算的物業管理服務費	1,033,048	83.3%
停車場管理服務費	62,661	5.1%
其他	144,277	11.6%
	<u>1,239,986</u>	<u>100.0%</u>

深圳市萬象的服務成本主要包括員工成本、公用服務、物料成本以及提供物業管理服務產生的其他直接及間接成本。截至2017年10月31日止十個月，服務成本約為人民幣827,482,000元。基於上文所述，深圳市萬象錄得毛利及毛利率分別約人民幣412,504,000元及33.3%。

截至2017年10月31日止年度，深圳市萬象的其他虧損約為人民幣8,548,000元，包括貿易應收款項的呆賬撥備約人民幣1,435,000元，及其他應收款項的呆賬撥備約人民幣6,947,000元。截至2017年10月31日止十個月，深圳市萬象的其他收入約為人民幣1,825,000元，主要包括銀行利息收入約人民幣730,000元及政府補助收入約人民幣1,028,000元。截至2017年10月31日止十個月，深圳市萬象的行政開支約為人民幣151,356,000元，主要包括行政人員成本、辦事處開支以及物業、廠房及設備折舊。深圳市萬象的所得稅開支約為人民幣62,451,000元，實際稅率約為24.7%。基於上文所述，深圳市萬象錄得純利約人民幣190,145,000元。

流動資金、財務資源及資本結構

於2017年10月31日，深圳市萬象的銀行結餘及現金約為人民幣298,569,000元，流動比率(流動資產總值除流動負債總額)及債務資產比率(負債總額除資產總值)分別約為1.18倍及0.39倍。

於2017年10月31日，深圳市萬象的流動資產約為人民幣1,482,364,000元，除銀行結餘及現金外，主要包括貿易應收款項約人民幣98,021,000元、其他應收款項及預付款項約人民幣162,041,000元、應收普通合夥人款項約人民幣8,806,000元，及應收關聯公司款項約人民幣810,292,000元。深圳市萬象的貿易應收款項主要產生自向住戶及業主提供物業管理服務收取的費用。其他應收款項及預付款項中包括按包幹制計算的代表住戶付款，即深圳市萬象代表住戶支付的公用服務費，其後按預先釐定的費率向住戶支收。

於2017年10月31日，深圳市萬象的流動負債約為人民幣1,252,210,000元，包括貿易應付款項約人民幣113,604,000元、銀行短期借款約人民幣120,000,000元、其他應付款項及應計款項約人民幣903,553,000元、應付關聯公司款項約人民幣63,627,000元。其他應付款項及應計款項主要包括預收管理服務費及預收可退回訂金、其他應付稅項及應計員工成本。

資本承擔

於2017年10月31日，深圳市萬象並無任何資本承擔。

重要投資、重大收購及出售事項

截至2017年10月31日止年度，深圳市萬象並無任何重大收購及出售事項。

僱員及薪酬政策

於2017年10月31日，深圳市萬象於中國聘用合共6,465名僱員。年內員工成本約為人民幣400,149,000元，包括僱員薪酬及退休福利計劃供款分別約人民幣318,638,000元及約人民幣81,511,000元。深圳市萬象根據個人表現、技能、資格及經驗以及現行市場慣例向僱員提供薪酬待遇及福利計劃。

集團資產抵押

於2017年10月31日，深圳市萬象並無抵押任何集團資產。

貨幣及利率風險

由於深圳市萬象於中國經營業務而其所有交易以及資產及負債均以人民幣計值，深圳市萬象因匯率變動而承受的貨幣風險極低。

深圳市萬象因受限制銀行存款及銀行的現行市場利率波動而承受現金流量利率風險。有關風險有限，且主要集中於中國人民銀行(「**中國人民銀行**」)的基準存款利率波動。

或然負債

於2017年10月31日，深圳市萬象並無任何重大或然負債。

本附錄四所載資料並不構成附錄二A所載萬象美的會計師報告或附錄二B所載深圳市萬象的會計師報告的一部分並僅供參考。未經審核備考財務資料應與載於附錄一「本集團的財務資料」、附錄二A所載「萬象美的會計師報告」及附錄二B所載「深圳市萬象的會計師報告」一併閱讀。

於編製經擴大集團的備考財務資料時，僅已使用深圳市萬象集團的結餘，乃由於目標集團的其他實體為並無業務經營的控股公司。本公司認為，就編製經擴大集團的備考財務資料僅使用深圳市萬象集團的結餘屬合適。

(A) 編製基準

經擴大集團的未經審核備考資產及負債表(「**未經審核備考資產及負債表**」)乃根據上市規則第4.29條所編製，旨在說明建議收購深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)(「**深圳市萬象**」)100%受益權及萬象美物業管理有限公司(「**萬象美**」，深圳市萬象的附屬公司)(統稱為「**深圳市萬象集團**」)100%股權(「**交易**」)的影響，猶如交易已於2017年6月30日完成。

於2017年12月29日，本公司控股股東花樣年控股集團有限公司(「**花樣年**」)若干全資附屬公司收購深圳市嘉信諮詢服務有限公司(「**深圳市嘉信**」)(深圳市萬象的有限合夥人)100%股權。同日，深圳市嘉信及花樣年一間全資附屬公司與其他合夥人訂立深圳市萬象補充協議，內容有關修訂合作條款。修訂合作條款後，花樣年已取得深圳市萬象集團的實際控制權，花樣年擁有深圳市萬象100%受益權及萬象美100%股權。

於2017年11月14日，本公司若干附屬公司建議透過訂立一系列協議(「**協議**」，須達成花樣年完成收購深圳市萬象集團之條件後方告作實)向花樣年若干附屬公司收購深圳市萬象100%受益權及萬象美100%股權。根據協議，代價包括現金代價人民幣1,014,174,000元(「**現金代價**」)及向

花樣年發行本公司231,500,000股普通股。深圳市萬象及萬象美於交易前後的最終控股股東為花樣年。交易被視為共同控制下業務合併，已應用合併會計法進行入賬，乃經考慮會計指引第5號「共同控制合併的會計處理」規定。

未經審核備考資產及負債表乃基於(i)本集團於2017年6月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至2017年6月30日止六個月的中報)；及(ii)深圳市萬象集團於2017年10月31日的經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二B所載就深圳市萬象集團財務資料的會計師報告)編製，並已作出(i)直接與交易有關；及(ii)有實質證據支持的有關交易的備考調整，猶如交易已於2017年6月30日完成。

花樣年已於2017年12月29日取得深圳市萬象集團的實際控制權，但就經擴大集團備考資產及負債表呈列目的，花樣年取得深圳市萬象集團控制權日期及交易完成日期假設為2017年6月30日。

未經審核備考資產及負債表乃由董事根據多個假設、估計及不確定因素編製，僅供說明用途，且由於其假設性質，其或不能如實反映經擴大集團的財務狀況。因此，未經審核備考資產及負債表並非旨在說明倘交易於2017年6月30日完成，經擴大集團的財務狀況，亦非旨在預測經擴大集團的未來財務狀況。

未經審核備考資產及負債表乃採用與本集團的會計政策(載於本公司截至2016年12月31日止年度已刊發的年報)一致的會計政策而編製。

(B) 經擴大集團未經審核備考綜合資產及負債表

	未經審核備考調整					
	深圳市					
	本集團 於2017年 6月30日 人民幣千元 (附註1)	萬象集團 於2017年 10月31日 人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6)
						經擴大集團 未經審核 備考 人民幣千元
非流動資產						
物業、廠房及設備	208,579	48,576				257,155
投資物業	66,042	-				66,042
於聯營公司的權益	34,731	-				34,731
於一間合營企業的權益	805	-				805
可供出售投資	134,590	-				134,590
無形資產	200,702	565,803		340,427		1,106,932
商譽	736,516	1,485,142		137,714		2,359,372
貿易應收款項	18,605	-				18,605
其他應收款項及預付款項	7,231	-				7,231
應收貸款	42,500	-				42,500
遞延稅項資產	27,362	4,138				31,500
應收一名董事款項	338	-				338
就收購附屬公司及聯營公司的 已付按金	264,659	-				264,659
	<u>1,742,660</u>	<u>2,103,659</u>				<u>4,324,460</u>

未經審核備考調整

	深圳市		未經審核備考調整				經擴大集團 未經審核 備考	
	本集團 於2017年 6月30日	萬象集團 於2017年 10月31日	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)		人民幣千元 (附註5)
流動資產								
存貨	3,045	-						3,045
應收客戶合約工程款項	44,580	-						44,580
貿易應收款項	308,090	98,021						406,111
其他應收款項及預付款項	237,813	1,076,993						1,314,806
可收回稅項	-	1,642						1,642
應收貸款	174,733	-						174,733
代表住戶付款	281,813	-						281,813
應收同系附屬公司款項	101,764	7,139						108,903
應收附屬公司非控股股東款項	85,853	-						85,853
應收關聯方款項	23,552	-				(19,599)		3,953
應收聯營公司款項	30,045	-						30,045
應收一名董事款項	61	-						61
指定按公允值計入損益的								
金融資產	173,152	-						173,152
已質押銀行存款	372,176	-						372,176
銀行結餘及現金	539,163	298,569	(166,997)				(9,750)	660,985
	<u>2,375,840</u>	<u>1,482,364</u>						<u>3,661,858</u>

未經審核備考調整

	深圳市						經擴大集團 未經審核 備考	
	本集團 於2017年 6月30日	萬象集團 於2017年 10月31日	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)		人民幣千元 (附註5)
流動負債								
應付客戶合約工程款項	13,561	-						13,561
貿易應付款項	157,421	113,604						271,025
其他應付款項及應計費用	539,275	903,553	847,177					2,290,005
代表客戶收款	93,185	-						93,185
應付同系附屬公司款項	45,393	-						45,393
應付附屬公司非控股股東款項	23,990	-						23,990
應付聯營公司款項	41,292	-						41,292
應付一間合營企業款項	326	-						326
應付同系附屬公司款項	-	63,627				(19,599)		44,028
稅項負債	146,497	20,426						166,923
一年內到期的借款	255,778	151,000						406,778
一年內到期的企業債券	31,424	-						31,424
一年內到期的已發行資產抵押證券	20,589	-						20,589
	<u>1,368,731</u>	<u>1,252,210</u>						<u>3,448,519</u>
流動資產(負債)淨額	<u>1,007,109</u>	<u>230,154</u>						<u>213,339</u>
總資產減流動負債	<u>2,749,769</u>	<u>2,333,813</u>						<u>4,537,799</u>

	未經審核備考調整								
	深圳市								
	本集團 於2017年 6月30日	萬象集團 於2017年 10月31日	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6)	經擴大集團 未經審核 備考
非流動負債									
遞延稅項負債	69,297	141,451			85,107				295,855
長期應付一名前合營 企業合夥人款項	-	-			1,000,000				1,000,000
應付一間同系附屬公司款項	9,302	-							9,302
一年後到期的借款	496,235	-							496,235
一年後到期的企業債券	380,166	-							380,166
一年後到期的已發行資產抵押證券	231,796	-							231,796
總非流動負債	<u>1,186,796</u>	<u>141,451</u>							<u>2,413,354</u>
資產淨額	<u>1,562,973</u>	<u>2,192,362</u>							<u>2,124,445</u>

附註：

- (1) 該等金額乃摘錄自本集團於2017年6月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表(載列於本公司已刊發截至2017年6月30日止六個月的中報)。
- (2) 該等金額乃摘錄自深圳市萬象集團的申報會計師天職香港會計師事務所有限公司所發出的會計師報告(載列於本通函附錄二B)。交易項下收購的其他公司為投資控股公司，對經擴大集團並無重大財務影響，不計入未經審核備考調整。
- (3) 交易的備考代價為人民幣1,941,489,000元，假設將按以下方式償付：
 - (a) 現金代價人民幣1,014,174,000元；及

本集團於2017年6月30日的銀行結餘及現金為人民幣539,163,000元。倘交易已於2017年6月30日進行及現金代價已於該日獲全數以現金償付，本集團並無充足內部資源全數償付代價。因此，部分現金代價人民幣166,997,000元從本集團的銀行結餘及現金扣除，現金代價差額人民幣847,177,000元入賬列為流動負債(應付代價計入其他應付款項及應計費用)，以編製未經審核備考綜合資產及負債表。

(b) 發行本公司231,500,000股普通股(「代價股份」)。

由於代價股份於完成交易日期所報市價可能會不同，故實際總代價於實際完成交易時可能會出現變動。

(4) 於本通函日期，花樣年擁有本公司已發行股本約72.41%實益權益，並為本公司的控股股東。於收購深圳市嘉信100%股權完成及合夥人之間合作條款修訂後，花樣年於2017年12月29日取得深圳市萬象集團的實際控制權。就未經審核備考資產及負債表呈列目的，花樣年取得深圳市萬象集團控制權日期及交易完成日期假設為2017年6月30日。由於深圳市萬象集團於交易前後的最終控股股東為花樣年，交易被視為共同控制下業務合併，已應用合併會計法進行入賬，乃經考慮會計指引第5號「共同控制合併的會計處理」規定。

根據香港財務報告準則第3號「業務合併」，花樣年所收購深圳市萬象集團的可識別資產及所承擔的負債於2017年6月30日的備考公允值如下(假設與本公司所收購深圳市萬象集團的可識別資產及所承擔的負債的備考公允值相同)：

		深圳市 萬象集團 人民幣千元
物業、廠房及設備		48,576
無形資產	(i)	906,230
遞延稅項資產		4,138
貿易應收款項		98,021
其他應收款項及預付款項		162,041
可收回稅項		1,642
應收前合營企業合夥人款項		104,660
應收前合營企業合夥人相關方款項		810,292
應收本公司一間同系附屬公司款項		7,139
銀行結餘及現金		298,569
貿易應付款項		(113,604)
其他應付款項及應計費用		(903,553)
應付本公司同系附屬公司款項		(63,627)
稅項負債		(20,426)
借款		(151,000)
遞延稅項負債	(ii)	(141,451)
長期應付一名前合營企業合夥人款項	(iii)	(1,000,000)
		<u>47,647</u>

- (i) 花樣年過往持有於深圳市萬象集團的股權公允值(相當於以花樣年可供出售投資入賬的萬象美1%股權及以花樣年合營企業入賬的深圳市萬象50%受益權)乃由一名獨立估值師估計，估值的主要輸入數據為深圳市萬象集團的預期日後現金流入／流出、增長率及折現率。
- (ii) 已就無形資產的稅務影響作出遞延稅項撥備，乃關於透過應用稅率25%於中國主導的物業管理合約。
- (iii) 於修訂深圳市萬象與合營企業合夥人的合作條款後，深圳市萬象有責任償還一名合營企業合夥人的投資人民幣1,000,000,000元。倘於2017年6月30日完成收購深圳市萬象，合營企業合夥人的投資將重新分類為非流動負債。

花樣年過往持有於深圳市萬象集團的股權公允值(相當於以花樣年可供出售投資入賬的萬象美1%股權及以花樣年合營企業入賬的深圳市萬象50%受益權)乃由一名獨立估值師估計，估值的主要輸入數據為深圳市萬象集團的預期日後現金流入／流出、增長率及折現率。

商譽乃按花樣年已付代價及花樣年於取得深圳市萬象集團控制權後過往持有深圳市萬象集團股權公允值，超出所收購可識別資產及已承擔負債公允值而釐定。商譽分析如下：

	人民幣千元
就收購深圳市嘉信100%股權由花樣年支付的現金代價	992,520
花樣年過往持有深圳市萬象集團股權公允值	677,983
	<u>1,670,503</u>
深圳市萬象集團的所收購可識別資產及所承擔 負債淨額的備考公允值	<u>47,647</u>
產生自交易的商譽	<u><u>1,622,856</u></u>

由於花樣年根據香港財務報告準則第3號「業務合併」收購深圳市萬象集團的購買價分配未完成以及深圳市萬象集團的可識別資產及負債淨額公允值於花樣年取得深圳市萬象集團控制權的實際日期可能有所變動，花樣年與本集團確認的商譽金額可能有所不同。

就本集團經交易擴大的未經審核備考財務資料而言，本集團管理層已根據香港會計準則第36號「資產減值」(「香港會計準則第36號」)就交易產生之暫定商譽及無形資產作出減值評估，並認為倘交易已於2017年6月30日完成(就未經審核備考綜合資產及負債表而言)，並無產生商譽或無形資產減值。減值評估項下的可收回金額乃基於使用價值計算法得出。該計算法運用基於涵蓋五年期間並獲深圳市萬象集團管理層批准之財政預算的現金流量預測，假設：(i)深圳

市萬象集團資產及負債之公允值並無重大不利變動；及(ii)可識別資產及負債可按其賬面值變現。然而，倘深圳市萬象集團之業務出現任何不利變動，包括但不限於任何其後營運不利變動，則或須根據香港會計準則第36號及本集團之會計政策就暫定商譽及無形資產確認減值。

董事確認，彼等將根據香港會計準則第36號之規定應用一致方法，於其後報告期間作出商譽及無形資產減值評估，並將根據香港會計準則第36號之披露規定於本集團之年報中披露於減值評估中董事所採納之基準及假設。

- (5) 該調整指合併入賬以對銷本集團與深圳市萬象集團之間的集團間結餘。
- (6) 該調整指就交易直接產生並於本集團損益扣除的估計開支(包括本集團將予承擔的會計、法律、估值及其他專業服務費用)約人民幣9,750,000元。
- (7) 並無作出其他調整以反映任何貿易業績或本集團及深圳市萬象集團於2017年6月30日後訂立的其他交易。

有關編製未經審核備考財務資料的獨立申報會計師核證報告

致彩生活服務集團有限公司列位董事：

吾等已完成受聘進行的核證工作，以就編製彩生活服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司於2018年2月5日刊發的通函(「通函」)第IV-3至IV-9頁所載2017年6月30日的未經審核備考綜合資產及負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所採用的適用準則載於通函附錄四第IV-1至IV-2頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，旨在說明建議收購深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)(「深圳市萬象」)100%受益權及萬象美物業管理有限公司(深圳市萬象的附屬公司)100%股權對 貴集團財務狀況的影響，猶如交易已於2017年6月30日完成。作為此過程的一部份，有關 貴集團財務狀況的資料乃董事摘錄自 貴集團截至2017年6月30日止期間的財務報表(已就此刊發審閱報告)。

董事對未經審核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」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱以及其

他鑒證及相關服務委聘的公司之質量控制」，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的文件記錄政策及程序。

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，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製未經審核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委聘準則第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」進行受聘核證工作。該準則要求申報會計師須規劃並執行程序，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號編製未經審核備考財務資料，取得合理核證。

就是項受聘核證而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料時所採用的任何過往財務資料作出更新或重新發出任何報告或意見，吾等進行受聘核證工作的過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載的未經審核備考財務資料，僅旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於經選定較早日期發生，以便說明。故此，吾等概不就事件或交易於2017年6月30日的實際結果會否如所呈列者發生作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理受聘核證，涉及執行程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所採用的適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易的重大影響，以及就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整適當應用於未經調整財務資料。

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、與未經審核備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關受聘核證工作的狀況。

此受聘核證工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得的憑證充分恰當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露的該等調整均屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

2018年2月2日



敬啟者：

有關：目標集團(包括鄰里樂控股集團有限公司、深圳市花樣年教育諮詢有限公司以及彼等直接或間接持有的附屬公司)100%股權的估值

吾等遵照彩生活服務集團有限公司(「指示方」)的指示，表達對目標集團100%股權的市場價值的獨立意見，目標集團包括鄰里樂控股集團有限公司(下稱「公司D」)、深圳市花樣年教育諮詢有限公司(下稱「公司B」)及彼等直接或間接持有的附屬公司。該等附屬公司包括鄰里樂(香港)有限公司(下稱「公司C」)、深圳前海鄰里樂商業服務有限公司(下稱「公司A」)、深圳市嘉信諮詢服務有限公司(下稱「嘉信」)、深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)(下稱「萬象」，吾等就此公司計算100%受益權而非100%股權)以及萬象美物業管理有限公司及其附屬公司(下稱「萬象美集團」)。公司D及公司B直接或間接持有的所有附屬公司中，萬象美集團為唯一擁有業務收益及業務經營，而其他主要僅作控股用途。因此，吾等獲指示就萬象美集團100%股權的市場價值提供獨立意見。

吾等確認，吾等已作出相關調查及查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以呈述吾等對於2017年11月30日(「估值日期」)的市場價值的意見。

1. 估值基準

吾等依據並遵守香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則(2017年版)」及國際估值準則委員會頒佈的「國際估值準則」(「國際估值準則」)所規定的準則。

吾等按市場價值基準進行估值。市場價值定義為：

在進行了適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情，審慎和不受脅迫的情況下，就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額。

2. 公司分析及行業概覽

鄰里樂控股集團有限公司(或公司D)為一間於開曼註冊的有限公司。自2017年1月至2017年11月，其並無產生收益或開支。作為其中一間控股公司，其實際上並無業務經營但目的為僅作持有附屬公司。

鄰里樂(香港)有限公司(或公司C)為一間於香港成立的有限公司，為公司D的附屬公司。自2017年1月至2017年11月，其概無產生收益但產生少量開支。其實際上並無業務經營但與花樣年有一些商業交易。公司C的目的是作為控股公司。

深圳市花樣年教育諮詢有限公司(或公司B)為一間於中國成立的公司，其業務範圍涵蓋文化及教育諮詢、企業營銷規劃及翻譯。然而，自2017年1月至2017年11月，此公司並無產生收益或開支。實際上概無經營實際業務。公司B的目的是作為控股公司。

深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)於中國成立，其業務範圍涵蓋各種投資管理或顧問服務。事實上，自2017年1月至2017年11月，其並無產生收益但產生部分開支。其實際上並無業務經營但與花樣年有一些商業交易。此公司的目的是作為控股公司。

調查過程中，吾等發現除萬象美集團外，所有其他控股公司為完全或幾乎完全屬空殼公司，賬目中並無或只有極少資產。彼等大部分並無或只有內部交易或與花樣年的交易。就此情況下，吾等首先對萬象美集團100%股權進行估值，在合理抵銷後透過加入資產賬面值處理其控股公司。事實上，萬象美集團的控股公司只提供極少的價值。

就物業管理行業而言，其始於1980年代，物業管理服務自深圳物業管理服務有限公司成立得以認可。自此，《物業管理條例》的頒佈標誌著物業管理行業的執業與管理趨於更加規範。根據《2015年國家物業管理行業發展報告》所示數據，2014年末，中國有超過105,000家物業管理公司，總在管面積超過164.5億平方米。業內僱員數目由2012年的6.12百萬人急增至2014年的7.11百萬人。在《2015年國家物業管理行業發展報告》數據中，行業呈現逐漸融合的演變，百大物業管理企業出現大幅增長，於2015年管理總在管面積的28.4%，相比2014年19.5%。業內百大公司之中，2015年24家收益超過人民幣10億元，相比2014年有15家。

住宅樓宇為所有在管物業類別中的主流，佔在管物業總面積80%，意味辦公室、工業樓宇及購物商場僅佔少於20%面積。物業管理服務極依賴既有樓宇及新建成樓宇面積，房地產行業的供應及需求將因而對物業管理行業收益造成重大影響。事實上，於2015年，新建成住宅樓宇面積為738百萬平方米，佔2015年全部新建成樓宇的73.5%。同時，中國社區經濟逐漸成熟，物業管理行業領先公司對住宅樓宇管理業務期望更高。

此外，物業管理行業為勞動密集型行業。業內領先公司一直積極分包基本物業服務，如向第三方的清潔及維修服務。目前行業暢旺狀況實際上在一定程度上緩解了失業率。根據《2016年中國百大物業管理公司研究報告》，2015年百大公司的平均薪金開支、清潔開支、維修開支及園藝開支分別佔56.79%、8.38%、5.08%及2.45%。業內百大公司積極分包低增值工作予其他公司。彼等透過分包取得的人力佔彼等非管理級人力約30%。

就行業前景而言，經濟規模將更顯著，業內競爭將更劇烈。公司間合併及收購將更頻繁，導致更好整合資源。行業將應用更多資訊科技，如汽車回應、軟件升級、硬件升級等。該等新技

術定能區分行業內更專業並於不同分領域更具競爭力的頂級公司，包括長者護理、幼兒護理、保健、文化交流或維護。軟件及硬件升級可達成省電、遠程監控及自動維護等要求。高科技應用亦有利減少重複工作以及減低所需人力及時間投入。

行業目前更具規範及彼等擁有的社區聯繫的經濟價值，資本市場開始出現對物業管理公司的興趣。彩生活服務集團有限公司於2014年上市被視為一個里程碑，作為在香港上市的首間中國物業管理公司。此後，數家中國物業公司到香港進行股權融資。目前，彩生活服務集團有限公司、中海物業集團有限公司、中奧到家集團、綠城服務集團已於香港主板上市，約30間物業管理公司於新三板(全國中小企業股份轉讓系統)上市。資本市場推動著名物業管理公司的發展，透過提供更佳融資來源及國際專業知識，為優秀公司提供更多機會。

3. 萬象美集團的背景

萬象美集團是於2015年成立的綜合物業管理服務供應商。2016年被花樣年集團旗下一間合營企業實體吸納後，萬象美集團透過為項目有效提供各種物業管理服務而提升其服務質量，項目包括但不限於一般住宅物業、豪華住宅物業、各種辦公樓宇、SOHO及商用物業。直至現在，萬象美集團已管理位於中國內地各個一線、二線及三線城市的超過130個項目，大部分項目為萬達集團先前建立的物業。

經營收益於2016年以增長率51%飆升至人民幣160億元。吾等相信，積極的項目擴展及有效控制致使萬象美集團就中國物業管理企業中在管面積計排名第8位及就《2016年百大物業管理公司研究報告》內增長率計排名第4位。

依賴花樣年集團擁有的社區服務資源，萬象美集團旨在鞏固其品牌及人力資源，在社區服務及物業管理服務方面發揮更大影響力。同時，萬象美集團運用更多互聯網資源來實現其於長者護理、金融服務及文化及旅遊方面的目標。

4. 評估方法

於股本權益的估值上，有三項公認的估值方法。

資產基礎法

資產基礎法是基於分別評估不同資產的價值再合計得出資產的總價值。重置若干資產類別的成本通常由估值師估計。資產基礎法廣泛用於靜態估值用途，如清盤或就基於某種資產的交易，而非公司整體。原因是其不考慮未來發展計劃及企業經營。

收入法

收入法為收入主導方法，著重於投資於類似業務的收入狀況，而有關業務未必與目標業務相同。

根據收入法，目標價值(公司或其他資產類別)相等於其業務的未來預期收入現值，當中涉及資本化原則。此外，資本化是一個預期收入按若干規定回報率(風險因素)貼現的過程。

市場法

市場法是確認資產市值的直接估值方法。根據此方法，估值師嘗試找出已執行及核實的合適先例交易個案以作可比較個案參考。儘管屬直接方法，市場法通常難以應用於若干獨特業務，乃由於缺乏足夠先例交易作比較。

5. 篩選評估方法

經考慮上述全部三個方法，吾等已選擇於使用市場法對萬象美集團100%股權估值後，使用資產基礎法評估目標集團100%股權的價值。

吾等相信，資產基礎法不足以計及萬象美集團資產的未來經濟利益，乃鑑於萬象美集團為服務公司，因此其回報並非主要源於其有形資產。收入法更適用於具正面自由現金流量淨額的公司，持續及業務狀況可合理準確預測。市場法或要求估值師審核於相同行業內的先例交易，並比較相關交易倍數(如市盈率、市銷率、市賬率等)以識別出經估值專家調整的目標公司可靠交易倍數。

比較收入法及市場法時，收入法通常較依賴未來表現的合理預測及準確選擇各種市場參數，而估值結果有時對部分市場參數較為敏感。相比之下，市場法就預測及市場參數(如有)方面相對較直接。在此情況下，吾等可尋找一些合適的公私營先例物業管理公司併購交易，可為吾等提供比收入法可靠的估值結果。因此，吾等最終視市場法為就萬象美集團的最終估值法。

由於目標集團內所有其他公司主要僅作控股用途而並無業務收益及經營，吾等認為資產基礎法為評估目標集團的合適方法。

6. 萬象美集團2016年及2017年財務表現的討論

損益狀況

吾等已根據指示方委任的外部獨立核數師提供的財務報表進行估值。由於萬象美集團於2016年下半年從萬達集團收購後重組，吾等的分析主要集中於2016年年度損益賬，尤其2017年中期損益賬。根據財務報表，部分主要利潤率如下：2016年及2017年上半年的毛利率分別為24.66%及35.77%；純利率分別為1.6%及17.6%。

收益

萬象美集團於2017年上半年的收益包括直接物業管理服務費、銷售及推廣費、專業費、註冊費、停車場管理費及部分雜費。

物業管理費乃由於萬象美集團按合約向約200個物業項目提供直接物業管理服務。項目位於中國不同省份，而大部分物業為萬達集團先前開發的住宅樓宇及辦公室。物業管理服務按收費面積乘每平方米單價收費。萬象美集團與發展商簽立的物業管理服務合約通常為期3至5年，預期合約屆滿後重續率高。此外，管理層表示另外48個物業將於2019年成為新客戶。

銷售及推廣費產生自派遣僱員為發展商作為銷售人員／助理的借調服務。透過與萬達集團(需求銷售人員進行物業銷售)的充分連繫，借調服務為萬象美集團提供令人滿意的收入。

註冊費主要來自新建物業。完成樓宇建設後但轉讓所有權予買家前，發展商通常要求物業管理公司提前進行清潔、裝修及其他配套服務。有關費用通常由新建成樓宇的發展商支付。

停車場管理費來自向個別人士或公司用戶提供停車場管理服務。此外，萬象美集團亦提供停車場維護服務作內部(其服務項下物業)及外部(公眾停車場用家或其他物業管理公司)用途賺取收入。

雜費包括場地管理費、營銷費及清潔費等。此收入與物業管理費關係密切，佔2017年上半年總收益約15%。

已售貨品成本

已售貨品成本主要涵蓋若干僱員的工資開支、能源開支及清潔開支。2017年上半年已售貨品成本佔總收益64.23%(即毛利率35.77%)。

工資開支僅計算直接參與所提供服務的工資開支。其主要包括薪金以及就員工提供保安、清潔及維護服務的花紅。於2017年上半年，工資開支佔較大比例—已售貨品成本50%。

能源開支僅包含作服務用途的電力、水、燃氣及煤炭開支的多種間接成本。能源開支佔2017年上半年已售貨品成本大致為15%。

清潔成本為第三大開支，涵蓋包括就所用清潔服務的清潔用具及設備開支等多種開支。此開支佔2017年上半年已售貨品成本近15%。

管理成本

管理成本包含間接支持收益及業務發展的開支，而就此情況，其包含：代理費、保險費、工資開支、折舊及攤銷等。

代理費是就各種諮詢支付予代理的開支。此部分主要涵蓋物業諮詢費，而就各合約，物業諮詢費按每年總收益5%計費。

保險費為保險成本，涵蓋5類就僱員支付的保險以及就危險情況下工作的僱員支付的其他安全相關保險。

工資開支涉及支付予間接參與萬象美集團所提供服務的管理層及員工的工資及花紅。由於萬象美集團於2016年削減過多人力資源，此賬僅佔2017年總管理成本的小百分比。

折舊嚴格遵循直線法，於固定資產進行，包括樓宇、電子裝置及運輸設備。本年產生的電子裝置及運輸設備新資本開支分別佔資產原值10%及20%。攤銷乃由於萬象美集團已購入辦公軟件，按直線法計算。長期攤銷成本於一次性翻新開支的多個數額上出現，有效期為數年。同樣，長期攤銷於各年以相同數額進行攤銷。

財務成本

目前，財務成本主要涉及銷售點終端及商業銀行於進行交易時所需的手續費。同時，萬象美集團於2017年首十個月產生約人民幣2百萬元的利息開支。

稅項

綜合稅率(企業利得稅)大致上相等於標準中國企業利潤稅率(即2017年的25%)。產生息稅前利潤前已扣除企業所得稅。

7. 盈利正常化

提供予吾等的萬象美集團最新經審核財務賬目為2017年1月至10月。2017年10月末，萬象美集團已於2017年確認淨收入人民幣235,029,000元，相等於平均每月淨收入人民幣23,502,900元。於年中報告，萬象美集團確認淨收入人民幣128,762,144元，相等於平均每月淨收入人民幣21,460,357元。平均每月淨收入一直相對穩定。審閱2017年1月至10月的相關賬目、與目標集團代表進行必要調查及訪問後，估值師並無注意到重大非經常性開支。

上述證據顯示經營狀況相對穩定，並無發現重大非經常性收入及開支。吾等認為，2017年首10個月的財務表現良好，可靠反映萬象美集團於2017年11月30日的盈利能力。因此，吾等就於吾等估值中採納的年度淨收入採納萬象美集團自1月至10月的實際財務業績，即年度淨收入人民幣282,034,800元，相等於萬象美集團自2017年1月至10月達致的平均實際淨收入產生的每月淨收入人民幣23,502,900元。

8. 可比較交易

為比較可比較交易的市盈率，吾等最終發現於2014年至2017年進行的4宗可比較交易。

可比較交易的基本資料載列如下。

序號	收購方	收購方的行業	被收購方	被收購方的行業	代價 (人民幣)	所收購 百分比	100% 權益代價	所需 淨收入	市盈率 (未經調整)
1	彩生活	物業管理	開元國際	物業管理	330,000,000	100%	330,000,000	30,000,000	11.0
2	武漢當代	物業管理	機密	物業管理	48,000,000	60%	80,000,000	10,000,000	8.0
3	中奧到家	物業管理	浙江永成	物業管理	210,000,000	70%	300,000,000	32,000,000	9.4
4	祈福生活服務	物業管理	番禺祈福	物業管理	21,774,800	24.5%	88,876,735	11,458,000	7.8

挑選可比較先例交易時，吾等有以下標準：

- (1) 被收購方應純粹或主要提供物業管理服務。
- (2) 被收購方管理的物業應主要位於中國。
- (3) 交易資料為透明及可靠。交易資料為公開披露或估值師已取得有關交易的充分可靠資料。
- (4) 交易日期應不早於2014年1月1日。

上述四宗交易為吾等所收集與萬象美集團估值最可比較的最佳交易。吾等對產生自該等先例交易的未經調整市盈率進行一系列調整，包括但不限於以下標準：

1. 交易後可能建立的規模經濟
2. 缺乏控制的折價
3. 缺乏可銷售性的折價
4. 調整下降市盈率至領先市盈率
5. 契約條件及違約風險
6. 行政總裁或核心管理團隊離職的折價

經該等調整後，吾等對各宗交易給予同等加權，並計算加權平均經調整市盈率。上述對市盈率的調整後，達致經調整市盈率11.68，綜上所述，萬象美集團100%股權為人民幣3,294,000,000元。

9. 目標集團的估值

為以資產基礎法釐定目標集團100%股權的價值，吾等就目標集團內所有公司編製備考資產負債表。吾等撇銷內部交易及採納吾等估值所得的萬象美集團100%股權的市場價值(即人民幣3,294,000,000元)取代長期投資賬面值人民幣980,000,000元。

根據《有關深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)－合作協議－補充協議》，長城嘉信資產管理有限公司所持有的股份應視為借予萬象的貸款，乃由於其明確指出當類似收購進行時應支付預期8.63%年度回報。吾等因此計算萬象100%受益權，就吾等估值將註冊資本人民幣1,000,000,000元轉換為應付債務人民幣1,122,258,333元，乃由於人民幣1,122,258,333元為買家收購萬象而應承擔的實際成本。

因此，吾等透過從該等公司總資產扣減總負債，得出對目標集團100%股權市場價值(即人民幣2,297,000,000元)的意見。詳述資料於下表列示：

公司D、公司C、公司A、公司B、嘉信、萬象及萬象美集團100%股權的估值

估值日期：2017年11月30日

	公司D	公司C	公司A	公司B	嘉信	萬象及 萬象美集團	撤銷 (由估值師進行)	撤銷 (由管理層進行)	總計 (人民幣)
現金	0.00	66,585.14	7.63	0.00	6,355.86	815,407.34			888,355.97
可交易金融資產	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
應收票據	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
應收賬款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
預付賬目	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,998,728.75			9,998,728.75
應收利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
應收股息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
其他應收款項	6.94	10,354,418.90	0.00	0.00	11,803,620.00	104,032,876.71			126,190,922.55
流動資產									137,078,007.27
長期投資	0.00	0.00	0.00	0.00	980,000,000.00	3,294,000,000.00	(980,000,000.00)		3,294,000,000.00
投資物業	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
固定資產	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
無形資產	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
遞延稅項資產	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
其他非流動資產	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
非流動資產									3,294,000,000.00
總資產									3,431,078,007.27
短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
應付票據	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
應付賬款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
未賺取收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
應付薪金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
應付稅項	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
應付利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
應付股息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
其他應付款項	40,104.79	10,450,000.00	999.67	0.00	788,000,000.00	122,281,117.91	(788,000,000.00)	(121,087,967.23)	11,644,150.35
流動負債									11,644,150.35

	公司D	公司C	公司A	公司B	嘉信	萬象及 萬象美集團	撤銷 (由估值師進行)	撤銷 (由管理層進行)	總計 (人民幣)
長期借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
長期應付利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	122,258,333.33			122,258,333.33
遞延稅項負債	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
其他非流動負債	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
非流動負債									1,122,258,333.33
總負債									1,133,902,483.68
股本價值									2,297,175,523.59
股本價值(對賬)									2,297,000,000

10. 估值假設

在此估值過程中，吾等取得客戶委任的審計團隊或客戶本身提供的財務材料。由於萬象美集團經營所在及其業務初期環境不斷變化，萬象美集團管理層已編製若干經營假設，以充足支持吾等對市場價值的總結意見。假設載列如下：

萬象美集團將繼續管理及經營其於中國的物業管理及經營業務，並就其業務持續履行所有法律及監管規定。

萬象美集團目前經營環境的政治、法律、規則或監管、或財務或經濟或市場狀況將無重大變動可能對物業管理業務經營造成重大不利影響。

萬象美集團目前經營所在的中國目前稅務法律將無重大變動將對利潤造成重大影響，應付稅項的稅率維持不變，並將遵守中國稅項相關的所有適用法律及法規。

將不會出現超出管理層控制範圍並對萬象美集團經營造成不利影響的任何不利事件，包括自然災害、災難、火災、爆炸、水災、恐怖主義活動及流行病。

萬象美集團就估值提供的任何財務報表、服務合約、資產明細表及彼等狀況或其他相關資料屬真實、完整及可靠。

假設萬象美集團基於現有管理法及準則，將維持相同業務範圍、業務模式及業務定位。

11. 限制情況

本報告內有關吾等對主題事項調查結果或價值結論僅就所述用途及於估值日期有效，並僅供指示方使用。

本報告所載意見是依據萬象美集團及其員工向吾等提供的資料，以及來自政府部門的資料（未經核證）而發表。就此估值的所有資料及意見均由萬象美集團管理層提供。閱讀此報告可自行進行盡職審查。吾等在審閱獲提供的資料時已審慎行事。審閱結果的準確性及審閱的結論均依賴於獲提供數據的準確性。吾等依賴這些資料，且並無理由相信有任何重要事實被隱瞞，或者更詳盡的分析可能會揭示額外資料。吾等對獲提供資料當中的任何錯誤或遺漏概不承擔責任，對由此引起的商業決定或行動所產生的任何後果亦不承擔任何責任。

萬象美集團的擁有人須就任何有關購買、出售或轉讓當中任何權益的決定，以及就此所使用的架構及接受的價格負全責。在選定接納價時，需要考慮吾等將提供或已提供的資料以外的因素。涉及主要業務的實際交易可能以更高或更低的價值完成，當中取決於交易及業務的情況，以及買賣雙方於當時所知悉的情況及動機。

12. 估值結論

估值結論基於獲接納的估值程序及慣例，有關程序及慣例很大程度上依賴採用大量假設，並會考慮眾多不確定因素，但並非所有該等假設及不確定因素均可輕易量化或確認。雖然該等事項的假設及考慮被認為屬合理，但其無可避免須面對重大的業務、經濟及競爭不確定因素及或然事件的影響，當中不少並非萬象美集團及／或國眾聯(香港)測量師行有限公司所能控制。

基於所採納的估值方法，目標集團100%股權於2017年11月30日為人民幣2,297,000,000元（人民幣二十二億九千七百萬元）。

吾等謹此證明，吾等於目標集團或所報告的價值中並無現時或潛在權益。

此致

彩生活服務集團有限公司
董事會
香港皇后大道中16-18號
新世界大廈1座1202-03室

代表

國眾聯(香港)測量師行有限公司

董事總經理

陳志華

香港測量師學會資深會員
英國皇家特許測量師
註冊專業測量師(產業測量)
估值及諮詢服務

聯席董事

吳敏傑

香港測量師學會會員
英國皇家特許測量師
註冊專業測量師(產業測量)
特許金融分析師
估值及諮詢服務

謹啟

2018年2月5日

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員(包括彼等各自的聯繫人士)於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股權或股本證券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部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有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊的權益及淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事	身份／權益性質	本公司已發行 普通股數目	於本公司 相關股份的 權益	於最後實際 可行日期於 本公司之權益 概約百分比
唐學斌先生	受控法團的權益 ^{(1)及(2)}	720,988,259	–	66.57%
	實益擁有人 ⁽³⁾	–	1,098,940	0.10%
	家族權益 ⁽⁴⁾	450,000	–	0.04%
董東先生	實益擁有人 ⁽³⁾	–	1,026,300	0.09%
潘軍先生	實益擁有人 ⁽³⁾	–	1,255,440	0.12%

董事	身份／權益性質	本公司已發行 普通股數目	於本公司 相關股份的 權益	於最後實際 可行日期於 本公司之權益 概約百分比
林錦堂先生	實益擁有人 ⁽³⁾	-	510,000	0.05%
周鴻禕先生	實益擁有人 ⁽³⁾	-	360,000	0.03%
譚振雄先生	實益擁有人 ⁽³⁾	-	510,000	0.05%
廖建文博士	實益擁有人 ⁽³⁾	-	510,000	0.05%
許新民先生	實益擁有人 ⁽³⁾	-	510,000	0.05%

附註：

- (1) 唐學斌先生(「唐先生」)於蔚成有限公司(「蔚成」)的43.34%股份中擁有權益，而蔚成則全資擁有Splendid Fortune Enterprise Limited(「**Splendid Fortune**」)。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，唐學斌先生被視為於Splendid Fortune持有的217,031,477本公司股份中擁有權益。
- (2) 根據花樣年控股與Splendid Fortune所訂立日期為2015年6月29日的一致行動人士協議(「一致行動人士協議」)，就證券及期貨條例第XV部而言，花樣年控股與Splendid Fortune各自被視為於彼此各自擁有權益的本公司股份擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，唐先生亦被視為於花樣年控股擁有權益的503,956,782本公司股份擁有權益。
- (3) 為根據本公司於2016年6月11日採納的購股權計劃授予本公司董事的購股權。
- (4) 450,000股股份由唐先生的配偶戴明磊女士實益持有。

(ii) 於相聯法團股份及相關股份的好倉

董事	相聯法團名稱	身份/ 權益性質	於最後實際 可行日期	
			股本權益/ 股份/ 相關股份數目	股本權益/ 股權概約 百分比
潘軍先生	深圳市彩之雲網絡科技有限公司 (「深圳市彩之雲網絡」) ⁽¹⁾	實益擁有人	人民幣7,000,000元	70%
	Fantasy Pearl International Limited (「Fantasy Pearl」) ⁽²⁾	受控法團的權益	20	20%
	花樣年控股 ⁽³⁾	實益擁有人	9,980,000	0.17%
唐學斌先生	深圳市彩之雲網絡 ⁽¹⁾	實益擁有人	人民幣3,000,000元	30%
	花樣年控股 ⁽³⁾	實益擁有人	1,640,000	0.03%
林錦堂先生	花樣年控股 ⁽³⁾	實益擁有人	2,770,000	0.05%
董東先生	花樣年控股 ⁽³⁾	實益擁有人	560,000	0.01%

附註：

- (1) 深圳市彩之雲網絡由潘軍先生及唐學斌先生分別擁有70%及30%權益。根據多項架構合約，彩之雲網絡的財務業績已作為本公司附屬公司綜合入賬及入賬，詳情於本公司日期為2016年6月17日的招股章程「歷史、重組及集團架構」一節披露。
- (2) Fantasy Pearl由Ice Apex Limited(「Ice Apex」)及Graceful Star Overseas Limited(「Graceful Star」)分別擁有80%及20%權益，而Graceful Star乃由潘軍先生全資擁有。
- (3) 指花樣年控股在歸屬時間表規限下授出的購股權。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中，擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊的權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東的權益披露

於最後實際可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所記錄及據董事所知，以下人士(彩生活的董事或最高行政人員或彼等各自的聯繫人士除外)或實體於本公司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分部規定須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上權益或該等股本的任何購股權：

於本公司股份的權益

股東名稱	身份／權益性質	擁有權益的 本公司普通股 數目	於最後實際 可行日期股權 概約百分比
曾寶寶女士	受控法團的權益 ^{(1)及(2)}	722,331,259	66.70%
Ice Apex	受控法團的權益 ^{(1)及(2)}	722,331,259	66.70%
Fantasy Pearl	實益擁有人	1,343,000	
	受控法團的權益 ^{(1)及(2)}	720,988,259	
		722,331,259	66.70%
花樣年控股	實益擁有人 ⁽¹⁾	503,956,782	
	其他權益 ⁽²⁾	217,031,477	
		720,988,259	66.57%
Splendid Fortune	實益擁有人 ⁽³⁾	217,031,477	
	其他權益 ⁽⁴⁾	503,956,782	
		720,988,259	66.57%
蔚成	受控法團的權益 ^{(3)及(4)}	720,988,259	66.57%

附註：

- (1) 花樣年控股由Fantasy Pearl擁有57.50%權益，而Fantasy Pearl由Ice Apex及Graceful Star分別擁有80%及20%權益。Ice Apex由曾寶寶女士全資擁有。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，曾女士、Ice Apex及Fantasy Pearl被視為於花樣年控股持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 根據一致行動人士協議，就證券及期貨條例第XV部而言，花樣年控股與Splendid Fortune各自被視為於彼此各自擁有權益的本公司股份擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，花樣年控股、Fantasy Pearl、Ice Apex及曾寶寶女士亦被視為於Splendid Fortune擁有權益的本公司股份擁有權益。
- (3) Splendid Fortune由蔚成全資擁有，而蔚成由唐學斌先生、董東先生、葉暉先生、關建東先生、昌榮先生及王旭良先生分別擁有43.34%、13.33%、13.33%、13.33%、13.33%及3.34%權益。
- (4) 根據一致行動人士協議，就證券及期貨條例第XV部而言，花樣年控股與Splendid Fortune各自被視為於彼此各自擁有權益的本公司股份擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，Splendid Fortune及蔚成亦被視為於花樣年控股擁有權益的本公司股份擁有權益。

除本通函所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，概無任何人士(彩生活的董事或最高行政人員或彼等各自的聯繫人士除外)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分部規定須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上權益或該等股本的任何購股權。

於最後實際可行日期，除潘軍先生及林錦堂先生(均為非執行董事)兼任花樣年的執行董事外，概無董事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

3. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂有本公司不可於一年內毋須支付任何賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

4. 於資產及合約的權益以及競爭權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於仍然有效且對經擴大集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益，且自2016年12月31日（即本集團最近期刊發2016年全年業績的編製日期）以來，亦無董事於經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，除潘軍先生及林錦堂先生（均為非執行董事）兼任花樣年的執行董事外，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人士於與本集團業務直接或間接競爭或可能直接或間接競爭的業務中擁有任何權益。

5. 專家資格及同意書

以下為提供建議、函件或意見以供載入本通函的專家的資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
嘉林資本	根據證券及期貨條例准許可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團。
國眾聯（香港）測量師行有限公司	估值師

於最後實際可行日期，上文已識別各專家並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的股權或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利（不論可否依法執行）。

於最後實際可行日期，上文已識別各專家並無於本集團任何成員公司自2016年12月31日（即本集團最近期刊發2016年全年業績的編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上文已識別各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

6. 訴訟

據董事所知，於最後實際可行日期，經擴大集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無任何待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

7. 重大合約

經擴大集團各成員公司於緊接本通函日期前兩年內曾訂立以下屬或可能屬重大的合約(並非於經擴大集團日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) (其中包括)深圳市彩生活服務集團有限公司(「**深圳市彩生活**」，本公司全資附屬公司)及美易家訂立日期為2016年8月25日的投資協議，內容有關成立一項基金，估計出資額人民幣980百萬元，其中深圳市彩生活的貢獻為人民幣60百萬元(相當於基金的總出資額約6.1%)；
- (b) 深圳市彩生活(作為賣方)及深圳市花樣年地產集團有限公司(作為買方)訂立日期為2016年10月9日的股份轉讓協議，內容有關以代價人民幣13,000,000元轉讓深圳市星彥行置業有限公司的全部註冊資本；
- (c) 第一份協議；
- (d) 第二份協議及補充協議；
- (e) 第三份協議；及
- (f) 第四份協議。

8. 備查文件

下列文件的副本將於自本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)(星期六及公眾假期除外)止期間一般辦公時間上午九時正至下午五時正(星期六及公眾假期除外)，於本公司的香港主要營業地點(地址為香港中環皇后大道中16-18號新世界大廈1座1202-03室)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2016年12月31日止年度的年報；

- (c) 本附錄「重大合約」一節所述合約；
- (d) 目標集團的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 經擴大集團的未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄三；
- (f) 目標集團的估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (g) 本附錄上文「專家資格及同意書」一節所識別專家的同意書；及
- (h) 本通函。

9. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司於中國的總辦事處及主要營業地點為中國深圳市寶安區留仙大道梅龍路彩生活大廈12樓。
- (c) 本公司於香港的主要營業地點為香港皇后大道中16-18號新世界大廈一座1202-03室。
- (d) 本公司的秘書為翟慧婷女士，彼持有企業行政學工商管理學士學位，並為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (e) 開曼群島主要股份過戶登記處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (f) 香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (g) 本通函備有中、英文版本。如有歧義，概以英文本為準。

股東特別大會通告



COLOUR LIFE SERVICES GROUP CO., LIMITED

彩生活服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1778)

股東特別大會通告

茲通告彩生活服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於2018年2月28日(星期三)上午10時30分假座中國廣東省深圳市龍華區民治分區梅龍路與民旺路交匯處深圳豪派特華美達酒店舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認第一份協議(定義見本公司日期為2018年2月5日的通函(「通函」)，其註有「A」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)；
- (b) 批准、確認及追認第二份協議(定義見通函並經日期為2017年12月19日的補充協議修訂，其註有「B」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)及發行代價股份(定義見通函)以償付第二份協議項下部分代價；
- (c) 批准、確認及追認第三份協議(定義見通函，其註有「C」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)；
- (d) 批准、確認及追認第四份協議(定義見通函，其註有「D」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)；

股東特別大會通告

- (e) 授權本公司任何一名董事作出彼認為就實行交易及／或使其生效而言屬必要、適當、適宜或權宜之一切有關進一步行動及事宜，並簽署及簽立一切有關文件以及採取一切有關措施。」

承董事會命

Colour Life Services Group Co., Limited

彩生活服務集團有限公司

執行董事兼行政總裁

唐學斌

香港，2018年2月5日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上表決的本公司股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表，代其出席大會及表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨附股東特別大會適用的代表委任表格。代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)，須於大會指定舉行時間48小時前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可按其意願親身出席大會或其任何續會並於會上表決或就有關投票進行表決。在此情況下，委任代表文據將視作撤回論。
4. 如屬任何股份的聯名持有人，則任何一名有關聯名持有人均可親身或由受委代表就該等股份表決，猶如其為唯一有權表決者，但如多於一名有關聯名持有人出席任何大會，則只有排名最前的持有人(不論親身或由受委代表出席)所作表決方獲接納，其他聯名持有人的表決概不受理。就此而言，排名先後以聯名持有人於本公司股東名冊的排名次序為準。
5. 凡有權投一票以上的本公司股東毋須(如以投票方式表決)盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。
6. 決議案以投票方式進行表決。
7. 為釐定有權出席將於2018年2月28日舉行的應屆股東特別大會及於會上表決的股東，本公司將於2018年2月22日(星期四)至2018年2月28日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席大會並於會上表決，所有股份過戶文件須於2018年2月21日(星期三)下午4時30分或其任何續會前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以供登記。

於本通告日期，本公司董事會包括執行董事唐學斌先生及董東先生；非執行董事潘軍先生、林錦堂先生及周鴻禕先生；及獨立非執行董事譚振雄先生、廖建文博士及許新民先生。