

關連交易

我們的關連人士

我們已在慣常及一般業務過程中與下列關連人士及其聯營公司訂立若干將於上市後構成《上市規則》第14A.31條所指持續關連交易的交易：

關連人士的姓名／名稱	與關連人士的關係
周先生	主要股東及控股股東之一
樂居	控股股東之一易居（中國）控股的聯營公司
太德	控股股東之一中國房產信息集團的聯營公司
碧桂園	主要股東
恒大	主要股東
萬科	主要股東

有關控股股東及主要股東的詳情，請參閱「與控股股東的關係」及「歷史、重組及公司架構－首次公開發售前投資」等章節。

我們的持續關連交易概要

交易性質	適用 《上市規則》	已尋求 適用豁免	截至12月31日止年度的 建議年度上限 (人民幣百萬元)		
			2018年	2019年	2020年
部分獲豁免的持續關連交易					
<i>獲豁免遵守通函及股東批准規定，但須遵守申報、年度審核及公告規定</i>					
物業租賃	第14A.35條	公告規定	40	46	54
框架協議	第14A.53條 第14A.76條 第14A.105條				
樂居服務框架協議	第14A.35條 第14A.53條 第14A.76條 第14A.105條	公告規定	41	52	64

關連交易

交易性質	適用 《上市規則》	已尋求 適用豁免	截至12月31日止年度的 建議年度上限 (人民幣百萬元)		
			2018年	2019年	2020年
恒大數據諮詢 服務框架協議	第14A.35條 第14A.53條 第14A.76條 第14A.105條	公告規定	6	7	10
萬科數據諮詢 服務框架協議	第14A.35條 第14A.53條 第14A.76條 第14A.105條	公告規定	5	7	9
碧桂園數據諮詢 服務框架協議	第14A.35條 第14A.53條 第14A.76條 第14A.105條	公告規定	5	6	7
太德活動服務框架協議	第14A.35條 第14A.53條 第14A.76條 第14A.105條	公告規定	8	10	13
非獲豁免持續關連交易					
<i>須遵守申報、公告、年度審核及股東批准規定</i>					
碧桂園 代理框架協議	第14A.35條 第14A.36條 第14A.53條 第14A.105條	公告及獨立 股東批准 規定	230	345	518
恒大代理框架協議	第14A.35條 第14A.36條 第14A.53條 第14A.105條	公告及獨立 股東批准 規定	1,900	2,280	2,736
萬科代理框架協議	第14A.35條 第14A.36條 第14A.53條 第14A.105條	公告及獨立 股東批准 規定	230	345	518

部分獲豁免的持續關連交易

1. 從周先生的聯繫人租賃辦公場地

物業租賃框架協議

於2018年7月4日，本公司（為其本身及代表其聯營公司）與周先生（代表其聯繫人（本集團任何成員公司除外））訂立一份物業租賃框架協議（「物業租賃框架協議」）。根據物業租賃框架協議，周先生的聯繫人將繼續向本集團分租辦公場地，並就分租場地提供物業管理服務。該等辦公場地的詳情如下：

編號	位置	概約總建築面積／ 租賃面積 (平方米)
1	中國上海開北區延長路149號秋實樓6層11室	7,700 (可租賃總面積)
2	中國河南鄭州市鄭東新區商都路100號1座2單元16樓 1611-1620室	2,100 (總建築面積)

物業租賃框架協議期限為自上市日期起至2020年12月31日止。

交易理由

於往績記錄期間，周先生的聯繫人已向本集團分租場地。該等分租使本集團得以為其部分辦公室以公平市價獲得優越位置。繼續該等安排將避免搬遷對我們的業務造成不必要的中斷及成本，並可確保我們經營的連續性。

定價政策

物業租賃框架協議項下的年租金及管理費乃由雙方基於公平協商，參照業主收取的實際租金、管理費及其他水電費以及獨立第三方對相同樓宇內部或（如不適用）附近的類似等級與規模的物業的現行市場租金報價釐定。

歷史金額、年度上限及年度上限基準

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年3月31日止三個月，向周先生聯繫人支付的交易金額分別為人民幣20.92百萬元、人民幣27.28百萬元、人民幣31.63百萬元及人民幣7.41百萬元。

關連交易

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣40百萬元、人民幣46百萬元及人民幣54百萬元。

估計年度上限時，董事考慮以下因素：

- (i) 上述歷史金額；
- (ii) 未來三年內本集團對租賃物業的預計需求；
- (iii) 就現有合約項下的分租支付的費用；及
- (iv) 基於現行市場租金費率，預計租賃物業的租金費率及管理費的增長每年將不超過6%。

《上市規則》的涵義

物業租賃框架協議項下的交易乃基於公平合理的一般商業條款而訂立，根據《上市規則》第十四A章，與該等交易有關的一項或多項年度適用百分比將高於0.1%，但各百分比（利潤比率除外）將低於5%。根據《上市規則》第14A.76(2)(a)條，該等交易將豁免遵守《上市規則》第十四A章的通函及股東批准規定，但仍須遵守申報、年度審閱及公告規定。

戴德梁行有限公司（為獨立房地產估值師）已確認，物業租賃框架協議項下應付的年度租金及管理費於市場層面上反映了現行市場利率。

2. 輔助性房地產服務

樂居服務框架協議

於2018年7月4日，本公司（為其本身及代表其聯營公司）與樂居（為其本身及代表其聯營公司）訂立一份框架服務協議（「樂居服務框架協議」），據此，我們將提供人員以協助樂居及其聯營公司銷售折扣券（在買方購買物業時，折扣券可使其享有優於其票面價值的折扣，從而促進更多的一手銷售）並就此收取佣金。樂居服務框架協議的期限為自上市日期起至2020年12月31日止。

交易理由

折扣券有助於我們一手房代理服務及房地產經紀網絡服務下的房地產銷售，原因是其向買方提供了優於優惠券票面價值的折扣。鑒於我們在一手房代理服務及房地產

經紀網絡服務中樂居產品的補充性質，我們預計將會在上市後繼續向樂居及其聯營公司提供營銷及銷售服務。

定價政策

本集團就向樂居及其聯營公司提供的營銷及銷售服務收取的佣金須由相關方基於公平原則釐定。平均佣金率應保持穩定，並與其他可資比較營銷及銷售服務提供商收取的平均佣金率相一致。在各情況下，我們將評估本集團的業務能力，將我們擬定的佣金與其他可資比較營銷及銷售服務提供商提供的佣金率作比較，並參考所要求的人員數量、促銷持續時間及我們員工所提供服務的範圍。我們實際收取的佣金金額將根據我們僱員所產生的銷售數量和價值而定。

歷史金額、年度上限及年度上限基準

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年3月31日止三個月，樂居及其聯營公司應向本集團支付的佣金總額分別為人民幣27.37百萬元、人民幣14.91百萬元、人民幣27.52百萬元及人民幣4.14百萬元。截至2016年12月31日止年度，樂居及其聯營公司應向本集團支付的佣金減少是由於2016年中國政府政策收緊及對樂居的電商及在線廣告業務的影響。然而，2017年市場常態化及樂居業務重獲發展動力，令截至2017年12月31日止年度樂居及其聯營公司應向本集團支付的佣金增加。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣41百萬元、人民幣52百萬元及人民幣64百萬元。

估計年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 上述歷史金額；
- (ii) 一手房市場業績的預期增長；
- (iii) 截至2018年3月31日止三個月，樂居電子商務服務的收入年同比增長40%（主要源自銷售折扣券），且樂居於第一季度錄得的收入通常佔年度總收入的15%至20%；及
- (iv) 我們與樂居的銷售額年增長率預計介乎25%至50%，已考慮(a)房友品牌門店數目年增長率介乎50%至100%；及(b)房友品牌門店參與向樂居提供營銷及銷售服務的代理年增長率介乎25%至50%。

《上市規則》的涵義

樂居服務框架協議項下的交易乃基於公平合理的一般商業條款訂立，根據《上市規則》第十四A章，與該等交易有關的一項或多項年度適用百分比將高於0.1%，但各百分比（利潤比率除外）將低於5%。根據《上市規則》第14A.76(2)(a)條，該等交易將豁免遵守《上市規則》第十四A章的通函及股東批准規定，但仍須遵守申報、年度審閱及公告規定。

3. 恒大數據諮詢服務

恒大數據諮詢服務框架協議

於2018年7月4日，本公司（為其本身及代表其聯營公司）與恒大（為其本身及代表其聯營公司）訂立一份框架數據諮詢服務協議（「恒大數據諮詢服務框架協議」），據此，我們將向恒大及其聯營公司提供房地產數據及諮詢服務。恒大數據諮詢服務框架協議的期限為自上市日期起至2020年12月31日止。

交易理由

恒大為中國領先的房地產開發商，擁有大量正在進行的房地產開發項目，該等項目受益於我們的數據服務及諮詢服務所提供的資料及見解。鑒於恒大於房地產行業的市場規模，該合作將增加我們的收入且對我們有益。

定價政策

獲取數據服務的訂購費乃根據本集團的標準定價條款而定，並公平地適用於本集團的所有客戶。我們的標準定價條款須考慮服務數量及性質、所覆蓋城市數量以及所尋求的訂購賬戶數量等因素。在所有情況下，我們的標準定價條款均在適當考慮獨立第三方支付的可比市價後就數據服務的可比範圍予以釐定。

就任何指定諮詢項目收取的諮詢費，乃參考委託計劃涵蓋事宜的範圍，經公平磋商而釐定。這使我們能夠評估提供諮詢服務所需的時間及資源。在所有情況下，諮詢費均須根據獨立第三方支付的可比市價後就諮詢服務的可比範圍予以釐定。

歷史金額、年度上限及年度上限基準

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年3月31日止三個月，恒大及其聯營公司應向本集團支付的數據及諮詢費總額分別為人民幣1.25百萬元、人民幣4.33百萬元、人民幣4.39百萬元及人民幣1.17百萬元。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣6百萬元、人民幣7百萬元及人民幣10百萬元。

估計年度上限時，董事已慮及以下因素：

- (i) 上述歷史金額；及
- (ii) 預計年增長率介乎25%至35%，已考慮房地產數據及諮詢服務業務的歷史及預期增長。

《上市規則》的涵義

恒大數據諮詢服務框架協議項下的交易乃基於公平合理的一般商業條款訂立，根據《上市規則》第十四A章，與該等交易有關的一項或多項年度適用百分比將高於0.1%，但各百分比（利潤比率除外）將低於5%。根據《上市規則》第14A.76(2)(a)條，該等交易將豁免遵守《上市規則》第十四A章的通函及股東批准規定，但仍須遵守申報、年度審閱及公告規定。

4. 萬科數據服務

萬科數據諮詢服務框架協議

於2018年7月4日，易居企業（中國）集團（為其本身及代表其聯營公司）與萬科（為其本身及代表其聯營公司）訂立框架數據服務協議（「萬科數據諮詢服務框架協議」），據此，我們將向萬科及其聯營公司提供房地產數據及諮詢服務。萬科數據諮詢服務框架協議的期限為自上市日期起至2020年12月31日止。

交易理由

萬科為中國領先的房地產開發商，擁有絕大多數正在進行的房地產開發項目，該等項目受益於我們的數據服務及諮詢服務所提供的資料及見解。鑒於萬科於房地產行業的市場規模，該合作將增加我們的收入及對我們有益。

定價政策

獲取數據服務的訂購費乃根據本集團的標準定價條款而定，並公平地適用於本集團的所有客戶。我們的標準定價條款須考慮服務數量及性質、所含城市數量以及所尋

求的訂購賬戶數量等因素。在所有情況下，我們的標準定價條款均在適當考慮獨立第三方支付的可比市價後就數據服務的可比範圍予以釐定。

就任何指定諮詢項目收取的諮詢費，乃參考委託計劃涵蓋事宜的範圍，經公平磋商而釐定。這使我們能夠評估提供諮詢服務所需的時間及資源。在所有情況下，諮詢費均須根據獨立第三方支付的可比市價後就諮詢服務的可比範圍予以釐定。

歷史金額、年度上限及年度上限基準

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年3月31日止三個月，萬科及其聯營公司應向本集團支付的數據及諮詢費總額分別為人民幣3.86百萬元、人民幣2.54百萬元、人民幣4.10百萬元及人民幣0.47百萬元。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣5百萬元、人民幣7百萬元及人民幣9百萬元。

估計年度上限時，董事已慮及以下因素：

- (i) 上述歷史金額；及
- (ii) 預計年增長率介乎為25%至35%，已考慮房地產數據及諮詢服務業務的歷史及預期增長。

《上市規則》的涵義

萬科數據諮詢服務框架協議項下的交易乃基於公平合理的一般商業條款訂立，根據《上市規則》第十四A章，與該等交易有關的一項或多項年度適用百分比將高於0.1%，但各百分比（利潤比率除外）將低於5%。根據《上市規則》第14A.76(2)(a)條，該等交易將豁免遵守《上市規則》第十四A章的通函及股東批准規定，但仍須遵守申報、年度審閱及公告規定。

5. 碧桂園數據服務

碧桂園數據諮詢服務框架協議

於2018年7月4日，本公司（為本身及代表本公司的聯營公司）與碧桂園（為其本身及代表其聯營公司）訂立一份框架數據服務協議（「碧桂園數據諮詢服務框架協議」），據此，我們將向碧桂園及其聯營公司提供房地產數據及諮詢服務。碧桂園數據諮詢服務框架協議的期限為自上市日期起至2020年12月31日止。

交易理由

碧桂園為中國領先的房地產開發商，擁有大量正在進行的房地產開發項目，有關項目可能受益於我們數據服務及諮詢服務所提供的資料及深刻見解。鑒於碧桂園在房地產行業的市場規模，該項合作將會增加我們的收入，使我們受益。

定價政策

獲取數據服務的訂購費乃根據本集團的標準定價條款而定，並公平地適用於本集團的所有客戶。我們的標準定價條款須考慮服務數量及性質、所含城市數量以及所尋求的訂購賬戶數量等因素。在所有情況下，我們的標準定價條款均在適當考慮獨立第三方支付的可比市價後就數據服務的可比範圍予以釐定。

就任何指定諮詢項目收取的諮詢費，乃參考委託計劃涵蓋事宜的範圍，經公平磋商而釐定。這使我們能夠評估提供諮詢服務所需的時間及資源。在所有情況下，諮詢費均須根據獨立第三方支付的可比市價後就諮詢服務的可比範圍予以釐定。

歷史金額、年度上限及年度上限基準

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年3月31日止三個月，碧桂園及其聯營公司應向本集團支付的數據及諮詢費總額分別為人民幣0.87百萬元、人民幣1.96百萬元、人民幣2.19百萬元及人民幣1.59百萬元。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣5百萬元、人民幣6百萬元及人民幣7百萬元。

估計年度上限時，董事考慮以下因素：

- (i) 上述歷史金額；
- (ii) 2018年的預計增長乃基於截至2018年3月31日止三個月來自碧桂園與提供房地產數據及諮詢服務相關的收入；及
- (iii) 預計於2019年及2020年的增長率介乎25%至35%，已考慮房地產數據及諮詢服務業務的歷史及預期增長。

《上市規則》的涵義

碧桂園數據諮詢服務框架協議項下的交易乃基於公平合理的一般商業條款訂立，根據《上市規則》第十四A章，與該等交易有關的一項或多項年度適用百分比將高於0.1%，但各百分比（利潤比率除外）將低於5%。根據《上市規則》第14A.76(2)(a)條，該等交易將豁免遵守《上市規則》第十四A章的通函及股東批准規定，但仍須遵守申報、年度審閱及公告規定。

6. 太德活動服務

太德活動服務框架協議

太德是一家於2007年2月9日在中國成立並在全國中小企業股份轉讓系統掛牌的公司，股份代碼為837383。太德的主營業務是向房地產開發商提供公共關係服務及為房地產開發項目組織宣傳活動。

於2018年7月4日，本公司（為本身及代表本公司的聯營公司）與太德（為其本身及代表其聯營公司）訂立一份框架活動服務協議（「太德活動服務框架協議」），據此太德及其聯營公司將向我們提供活動及展覽服務。我們就一手房代理服務的促銷活動、測評及排名服務宣傳以及為內部運營目的訂購該等活動及展覽服務。該等活動及展覽服務可能包括向太德組織的房地產展覽提供展位及配套服務以及向本集團組織的活動提供影音設備及配套服務。太德活動服務框架協議的期限為自上市日期起至2020年12月31日止。

交易理由

我們擁有廣泛的業務運營和自有房地產數據庫，覆蓋中國各省、市和自治區，其均從事房地產行業。因此獲得中國領先公共關係和通信公司之一太德的服務符合我們的利益。具體而言，太德於房地產相關公共關係領域擁有豐富的經驗及穩固的中國市場地位。

定價政策

太德活動服務框架協議項下的設備租金及人工費以及展位租金及服務費，乃參考我們所定設備、空間或服務的數量或期限以及獨立第三方就類似設備、空間或服務所收取的價格，並根據現行市價或經各方公平磋商協定者釐定。

歷史金額、年度上限及年度上限基準

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年3月31日止三個月，本集團應向太德及其聯營公司支付的服務費總額分別為人民幣3.76百萬元、人民幣3.22百萬元、人民幣6.11百萬元及人民幣2.18百萬元。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣8百萬元、人民幣10百萬元及人民幣13百萬元。

估計年度上限時，董事考慮以下因素：

- (i) 上述歷史金額；
- (ii) 我們整體銷售額的預期增長率約為20%至30%，已考慮(i)我們將獲委聘為其代理的開發項目數量的增加，(ii)預計我們於有關年度將進行的開發項目的估計數量及相應促銷活動數量；
- (iii) 我們排名發佈的預期頻率，於有關年度所進行相關促銷活動的預計水平；
及
- (iv) 於相關年度需要活動及展覽服務的內部活動估計數量。

《上市規則》的涵義

太德活動服務框架協議項下的交易乃基於公平合理的一般商業條款訂立，根據《上市規則》第十四A章，與該等交易有關的一項或多項年度適用百分比將高於0.1%，但各百分比（利潤比率除外）將低於5%。根據《上市規則》第14A.76(2)(a)條，該等交易將豁免遵守《上市規則》第十四A章的通函及股東批准規定，但仍須遵守申報、年度審閱及公告規定。

非獲豁免持續關連交易

7. 碧桂園房地產代理服務

碧桂園代理框架協議

於2018年7月4日，本公司（為本身及代表本公司的聯營公司）與碧桂園（為其本身及代表其聯營公司）訂立一份框架協議（「碧桂園代理框架協議」），據此，我們將提供一手房代理服務及房地產經紀網絡服務。一手房代理服務包括就碧桂園或其聯營公司所開發房地產項目制定並執行營銷及銷售策略，以向潛在買家推介樓盤及促成銷售交易。房地產經紀網絡服務令中小型房地產經紀公司得以通過我們的房友經紀網絡（一個向經紀公司提供資源及服務以促進彼等業務發展的賦能網絡）而於一手房市場推介及銷售房地產單元。碧桂園代理框架協議的期限為自上市日期起至2020年12月31日止。

交易理由

碧桂園是中國領先的房地產開發商，擁有大量的房地產開發項目。通過向碧桂園提供營銷和銷售服務及經紀網絡服務，我們得以成為中國大型知名房地產開發項目的主要代理商。與該等頂級房地產開發商的合作亦進一步提高我們在潛在買方中的聲譽，並進一步促進我們的業務增長。

定價政策

本集團就一手房代理服務收取的佣金費將為各項目所示指定期間成功銷售總額乘以佣金率。平均佣金率保持穩定並與中國整體一手房代理服務的平均佣金率一致。

關連交易

就經紀網絡服務而言，通常會在一手房代理服務所收取的佣金之外另行收取佣金。本集團就經紀網絡服務收取的佣金通常按各項目所示特定期間成功銷售總額的固定百分比或累進百分比收取。

成功銷售通常要求已提供服務、買方已簽署買賣協議，並已支付規定首付或買賣協議已向有關政府機關登記。一般而言，本集團收取的佣金可能因項目不同而略有差異，須由相關方基於公平原則就每個開發項目進行釐定。當釐定一個特定開發項目的一手房代理服務及經紀網絡服務佣金時，我們會考慮以下因素：所收取佣金的歷史金額、類似服務的市場利率、房地產總體市場需求水平、特定項目或特定開發商；及開發項目要求的服務規模和範圍。

歷史金額、年度上限及年度上限基準

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年3月31日止三個月，碧桂園及其聯營公司應向本集團支付的佣金總額分別為零、人民幣13.49百萬元、人民幣19.08百萬元及人民幣9.37百萬元。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣230百萬元、人民幣345百萬元及人民幣518百萬元。

估計年度上限時，董事考慮以下因素：

- (i) 類似服務的市場費率；
- (ii) 自2018年至2020年，碧桂園作為一家中國主要房地產開發商預計將產生較高的房地產銷售收入；
- (iii) 自碧桂園於2017年12月成為本公司股東，與碧桂園的銷售額預期增長迅速。我們已與碧桂園就擴大於一手房代理服務業務方面合作的計劃訂立戰略合作協議，自2018年1月1日生效；
- (iv) 於往績記錄期間，為碧桂園開發項目售出的總建築面積於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年3月31日止三個月分別約為200平方米、123,100平方米、179,600平方米及68,000平方米；

關連交易

- (v) 根據我們預計將參與碧桂園所進行項目的數量，我們預計於2018年與碧桂園的銷售額增長 — 截至最後可行日期，於與碧桂園進行的61個項目中已訂約儲備物業總建築面積約為2.1百萬平方米，約為2017年的6.1倍，且我們預計於2018年將為碧桂園開發項目售出的總建築面積約為2.2百萬平方米；
- (vi) 我們預計2019年及2020年將為碧桂園開發項目售出的總建築面積將增長37%至47%，已考慮(i)於往績記錄期間為碧桂園開發項目售出的總建築面積的顯著增長；(ii)碧桂園預期將於2019年及2020年啟動的開發項目數目及規模；(iii)我們預計將參與的碧桂園所進行項目的數目；及(iv)房地產開發商Top100自2015年至2017年的合約銷售額年複合增長率47.1%；
- (vii) 我們預計2019年及2020年與碧桂園的銷售額年增長率介乎45%至55%，已考慮(i)我們預計2019年及2020年將為碧桂園開發項目售出的總建築面積將增長；及(ii)我們預計2019年及2020年新物業的平均售價將穩定增長；
- (viii) 一手房市場業績的預期增長，為我們房地產代理服務業務的補充；及
- (ix) 合併一手房代理服務及經紀網絡服務的協同影響導致的銷售額預計增加。

《上市規則》的涵義

碧桂園代理框架協議項下的交易乃於日常業務過程中按公允合理的一般商業條款訂立，符合本公司與股東的整體利益。根據《上市規則》第十四A章就有關交易計算所得的應付款項的最高適用百分比率每年預計將超過5%。因此，碧桂園代理框架協議項下的交易須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

8. 恒大房地產代理服務

恒大代理框架協議

於2018年7月4日，本公司（為我們本身及代表本公司的聯營公司）與恒大（為其本身及代表其聯營公司）訂立一份框架協議（「恒大代理框架協議」），據此，我們將提供一手房代理服務及房地產經紀網絡服務。一手房代理服務包括就恒大或其聯營公司所開發房地產項目制定並執行營銷及銷售策略，以向潛在買家推介樓盤及促成銷售交易。房地產經紀網絡服務令中小型房地產經紀公司得以通過我們的房友經紀網絡（一個向經紀公司提供資源及服務以促進彼等業務發展的賦能網絡）而於一手房市場推介及銷售房地產單元。恒大代理框架協議的期限為自上市日期起至2020年12月31日止。

交易理由

恒大是中國領先的房地產開發商，擁有大量的房地產開發項目。通過向恒大提供營銷及銷售服務以及經紀網絡服務，我們得以成為中國大型知名房地產開發項目的主要代理商。與該等頂級房地產開發商的合作亦進一步提高我們在潛在買方中的聲譽，並進一步促進我們的業務增長。

定價政策

本集團就一手房代理服務收取的佣金費將為各項目所示指定期間成功銷售總額乘以佣金率。平均佣金率保持穩定並與中國整體一手房代理服務的平均佣金率一致。

就經紀網絡服務而言，通常會在一手房代理服務所收取的佣金之外另行收取佣金。本集團就經紀網絡服務收取的佣金通常按各項目所示特定期間成功銷售總額的固定百分比或累進百分比收取。

成功銷售通常要求已提供服務、買方已簽署買賣協議，並已支付規定首付或買賣協議已向有關政府機關登記。一般而言，本集團收取的佣金可能因項目不同而略有差異，須由相關方基於公平原則就每個開發項目進行釐定。當釐定一個特定開發項目的

一手房代理服務及經紀網絡服務佣金時，我們會考慮以下因素：所收取佣金的歷史金額、類似服務的市場利率、房地產總體市場需求水平、特定項目或特定開發商；及開發項目要求的服務規模和範圍。

歷史金額、年度上限及年度上限基準

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年3月31日止三個月，恒大及其聯營公司應向本集團支付的佣金總額分別為人民幣604.52百萬元、人民幣1,069.86百萬元、人民幣1,622.11百萬元及人民幣313.28百萬元。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣1,900百萬元、人民幣2,280百萬元及人民幣2,736百萬元。

估計年度上限時，董事考慮以下因素：

- (i) 上述歷史金額；
- (ii) 類似服務的市場利率；
- (iii) 於往績記錄期間，為恒大開發項目售出的總建築面積於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年3月31日止三個月分別約為8.1百萬平方米、13.7百萬平方米、17.7百萬平方米及3.6百萬平方米；
- (iv) 根據我們預計將參與恒大所進行項目的數量，我們預計於2018年與恒大的銷售額增長－截至最後可行日期，於與恒大進行的326個項目中已訂約儲備物業總建築面積約為34百萬平方米，且我們預計於2018年將為恒大開發項目售出的總建築面積約為19.3百萬平方米。
- (v) 我們預計2019年及2020年將為恒大開發項目售出的總建築面積將增長10%至16%，已考慮(i)於往績記錄期間為恒大開發項目售出的總建築面積的過往增長率；(ii)對恒大將於2018年、2019年及2020年啟動的開發項目數目及規模的預期；(iii)就提供房地產代理服務與恒大的銷售額的過往增長率；及(iv)房地產開發商Top100自2015年至2017年的合約銷售額年複合增長率47.1%；

- (vi) 我們預計與恒大的銷售額年增長率介乎18%至22%，已考慮(i)我們預計2018年、2019年及2020年將為恒大開發項目售出的總建築面積將增長；及(ii)我們預計2018年、2019年及2020年新物業的平均售價將穩定增長；
- (vii) 一手房市場業績的預期增長，為我們房地產代理服務業務的補充；及
- (viii) 合併一手房代理服務及經紀網絡服務的協同影響導致的銷售額預計增加。

《上市規則》的涵義

根據恒大代理框架協議進行的交易乃於日常業務過程中按公允合理的一般商業條款訂立，符合本公司與股東的整體利益。根據《上市規則》第十四A章就有關交易計算所得的應付款項的最高適用百分比率每年預計將超過5%。因此根據恒大代理框架協議進行的交易須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

9. 萬科房地產代理服務

萬科代理框架協議

於2018年7月4日，易居企業（中國）集團（為其本身及代表其聯營公司）與萬科（為其本身及代表其聯營公司）訂立一份框架協議（「萬科代理框架協議」），據此，我們將提供一手房代理服務及房地產經紀網絡服務。一手房代理服務包括就萬科或其聯營公司所開發房地產項目制定並執行營銷及銷售策略，以向潛在買家推介樓盤及促成銷售交易。房地產經紀網絡服務令中小型房地產經紀公司得以通過我們的房友經紀網絡（一個向經紀公司提供資源及服務以促進彼等業務發展的賦能網絡）而於一手房市場推介及銷售房地產單元。萬科代理框架協議的期限為自上市日期起至2020年12月31日止。

交易理由

萬科是中國領先的房地產開發商，擁有大量的房地產開發項目。通過向萬科提供營銷和銷售服務及經紀網絡服務，我們得以成為中國大型知名房地產開發項目的主要代理商。與該等頂級房地產開發商的合作亦進一步提高我們在潛在買方中的聲譽，並進一步促進我們的業務增長。

定價政策

本集團就一手房代理服務收取的佣金將為各項目所示指定期間成功銷售總額乘以佣金率。平均佣金率保持穩定並與中國整體一手房代理服務的平均佣金率一致。

就經紀網絡服務而言，通常會在一手房代理服務所收取的佣金之外另行收取佣金。本集團就經紀網絡服務收取的佣金通常按各項目所示指定期間成功銷售總額的固定百分比或累進百分比收取。

成功銷售通常要求已提供服務、買方已簽署買賣協議，並已支付規定首付或買賣協議已向有關政府機關登記。一般而言，本集團收取的佣金可能因項目不同而略有差異，須由相關方基於公平原則就每個開發項目進行釐定。當釐定一個特定開發項目的一手房代理服務及經紀網絡服務佣金時，我們會考慮以下因素：所收取佣金的歷史金額、類似服務的市場利率、房地產總體市場需求水平、特定項目或特定開發商；及開發項目要求的服務規模和範圍。

歷史金額、年度上限及年度上限基準

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年3月31日止三個月，萬科及其聯營公司應向本集團支付的佣金總額分別為人民幣94.48百萬元、人民幣91.36百萬元、人民幣89.12百萬元及人民幣15.57百萬元。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣230百萬元、人民幣345百萬元及人民幣518百萬元。

估計年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 類似服務的市場費率；
- (ii) 預計自2018年至2020年為萬科（一家中國主要房地產開發商）銷售房地產產生的總收入較高；
- (iii) 自萬科於2017年12月成為本公司股東，與萬科的銷售額預期增長迅速。我們於2018年3月與萬科訂立戰略合作協議，訂有不具約束力的目標銷售額，雙方均有意快速擴大於一手房代理服務業務方面的合作；

關連交易

- (iv) 於往績記錄期間，為萬科開發項目售出的總建築面積於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年3月31日止三個月分別約為1.1百萬平方米、1.3百萬平方米、1.1百萬平方米及192,300平方米；
- (v) 根據我們預計將參與萬科所進行項目的數量，我們預計於2018年與萬科的銷售額增長－截至最後可行日期，於與萬科進行的44個項目中已訂約儲備物業總建築面積約為1.6百萬平方米，且我們預計於2018年將為萬科開發項目售出的總建築面積約為2.1百萬平方米；
- (vi) 我們預計2019年及2020年將為萬科開發項目售出的總建築面積將增長37%至47%，已考慮(i)於往績記錄期間為萬科開發項目售出的總建築面積；(ii)對萬科將於2018年、2019年及2020年啟動的開發項目數目及規模的預期；及(iii)我們預計將參與的萬科所進行項目的數目；及(iv)房地產開發商Top100自2015年至2017年的合約銷售額年複合增長率47.1%；
- (vii) 我們預計2019年及2020年與萬科的合作金額年增長率介乎45%至55%，已考慮(i)我們預計2019年及2020年萬科開發項目售出的總建築面積將增長；(ii)萬科售出項目的歷史平均售價及我們預計2018年、2019年及2020年新物業的平均售價將穩定增長；及(iii)我們為萬科售出項目的歷史平均佣金費率；
- (viii) 一手房市場業績的預期增長，為我們房地產代理服務業務的補充；及
- (ix) 合併一手房代理服務及經紀網絡服務的協同影響導致銷售額預計增加。

《上市規則》的涵義

根據萬科代理框架協議進行的交易乃於日常業務過程中按公允合理的一般商業條款訂立，符合本公司與股東的整體利益。根據《上市規則》第十四A章就有關交易計算所得的應付款項的最高適用百分比率每年預計將超過5%。因此根據萬科代理框架協議進行的交易須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

豁免遵守《上市規則》的申請

豁免申請

董事（包括獨立非執行董事）認為，上述部分豁免及不獲豁免持續關連交易的披露及批准如要完全符合《上市規則》的規定並不實際可行，且（具體而言）將為本公司增加不必要的行政成本。此外，董事（包括獨立非執行董事）認為，於上市後繼續與上述關連人士進行該等交易符合本公司的利益。

因此，根據《上市規則》第14A.105條，我們已申請並已獲聯交所批准豁免嚴格遵守《上市規則》第14A.35條（有關上文所述部分豁免及不獲豁免的持續關連交易）項下的公告規定及《上市規則》第14A.36條（有關不獲豁免的持續關連交易）項下的獨立股東批准規定，惟須遵守的條件是年度交易價值不得超過彼等各自的估計年度上限（如上所述）。

此外，董事確認，本公司將遵守《上市規則》第十四A章項下的適用規定，並將在一旦超過上文所載的任何建議年度上限或交易條款出現重大改變時立即知會聯交所。除與已獲聯交所授予書面豁免的持續關連交易有關的規定外，本公司將遵守《上市規則》第十四A章項下的適用規定。

董事的觀點

董事（包括獨立非執行董事）認為：

- (i) 上述尋求豁免的部分獲豁免及不獲豁免持續關連交易乃於本公司一般及日常業務過程中按正常或更優的商業條款訂立，有關條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益；及
- (ii) 上文所載有關部分獲豁免及不獲豁免持續關連交易的建議年度貨幣上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

聯席保薦人的觀點

根據本公司提供的文件及數據，以及於盡職調查中的參與及與本公司的討論，聯席保薦人認為：

- (i) 上述尋求豁免的部分獲豁免及不獲豁免持續關連交易乃於本公司一般及日常業務過程中按正常或更優的商業條款訂立，有關條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益；及
- (ii) 上文所載有關部分獲豁免及不獲豁免持續關連交易的建議年度貨幣上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。