

閣下應一併閱讀以下討論與分析以及納入本文件附錄一會計師報告中的本集團經審計綜合財務資料（包括其附註）。本集團的綜合財務資料乃根據IFRS編製，該準則在若干重大方面可能有別於其他司法管轄區（包括美國）的一般公認會計原則。就本節而言，除非文義另有所指，否則對2015年、2016年及2017年的提述指我們截至該等年度12月31日止的財政年度。

以下討論與分析可能載有前瞻性陳述，反映有關未來事件及財務表現之當前觀點。該等陳述乃基於我們根據自身經驗及對歷史趨勢、當前狀況及預期未來發展以及我們認為適當下情形的其他因素的認知而作出的假設與分析。然而，實際結果與發展是否符合我們的預期及預測取決於多項風險與不確定因素。在評估我們的業務時，閣下應謹慎考慮本文件「風險因素」一節提供之資料。

### 概覽

根據戴德梁行報告，我們是中國領先的房地產交易服務提供商，原因是我們於2017年產生的一手房代理服務收入最多，房地產交易數據及土地數據所覆蓋的城市數量最多，且截至2017年12月31日以門店數量計房地產經紀網絡位居第二。我們主要提供一手房代理服務、房地產數據及諮詢服務以及房地產經紀網絡服務。我們的服務對象涵蓋房地產價值鏈中的各個範疇，包括房地產開發商、買家和經紀公司及其他行業參與者。

我們的業務得益於我們與中國多家最傑出的房地產開發商之間的密切關係，尤其是在房地產開發行業內市場持續整合的趨勢下。我們已為全部中國房地產開發商Top100或彼等各自的關聯公司提供服務。碧桂園、萬科及恒大（房地產開發商Top100中的前三名，亦為股東）於2017年錄得的合約銷售額合共約為人民幣1.6萬億元。截至最後可行日期，我們已與46家領先的房地產開發商訂立戰略合作協議，協議期限介乎一至六年。我們與該等領先開發商的戰略合作關係可增強客戶對我們三條主要業務線服務需求的穩定性及可預測性。截至2018年3月31日，我們於1,068個一手房代理服務項目中擁有總建築面積為227.2百萬平方米的已訂約儲備物業。

我們的三大業務線互為補充，產生了強勁的業務協同效應及大量的交叉銷售機會。我們自代理及經紀網絡服務的運營中收集大量房地產數據，這不斷壯大我們專有的數據庫，令我們得以提供最佳的數據及諮詢服務。我們憑藉自身的數據能力，在物業開發項目的早期階段向房地產開發商提供市場調研報告、定位分析及可行性研究等各類服務，這令我們得以做好更充足的準備以獲得代理合約。此外，我們可通過調動所合作的房地產經紀公司物色新物業買家，幫助開發商客戶拓寬其銷售渠道。於2017年，2,093套新物業單位（總建築面積約190,005平方米）被售予我們與房友品牌門店及其他房地產經紀公司合作為開發商客戶物色的買家。於往績記錄期間，在三大業務引擎及輕資產業務模式的推動下，本公司實現了大幅增長。我們的收入從2015年的人民幣27億元增至2017年的人民幣46億元，年複合增長率為30.6%，以及自截至2017年3月31日止三個月的人民幣854.8百萬元增加8.8%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣930.2百萬元。我們的年內利潤及全面收益總額從2015年的人民幣177.2百萬元增至2017年的人民幣765.3百萬元，年複合增長率為107.8%，以及自截至2017年3月31日止三個月的人民幣135.1百萬元增加12.8%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣152.4百萬元。

### 呈列基準

本公司於2010年2月22日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。於本公司若干權益的重組（更詳盡解釋載列於「歷史、重組及公司架構－公司重組」）後，本公司於2018年3月成為本集團旗下公司的控股公司。由於該等公司、本公司以及易居管理及北京易杰優企業管理諮詢有限公司的房地產代理服務業務於該重組前後均受易居（中國）控股的共同控制，故本集團被視為持續經營實體。我們於往績記錄期間的財務資料乃使用合併會計原則編製，猶如本公司一直是本集團的控股公司。我們的綜合財務報表乃按照國際會計準則理事會頒佈的IFRS編製。

## 影響我們經營業績的因素

我們的經營業績過去及預計將會繼續受各種因素影響，主要包括以下因素：

### 我們與房地產開發商的關係

中國的房地產開發商是我們最重要的客戶。於往績記錄期間，我們主要通過向開發商客戶提供一手房代理服務產生收入。我們的一手房代理服務所得收入分別佔我們於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月總收入的86.0%、89.3%、84.7%及79.0%。一手房代理服務所得收入取決於已售新物業的總價值及平均佣金率，而已售新物業的總價值又取決於已售新物業的合計總建築面積及平均售價。因此，我們的業務及經營業績會受到我們維持及增加我們代表房地產開發商營銷和銷售的總建築面積及我們實現開發商客戶制定的銷售目標的能力影響。此外，房地產開發商亦是我們房地產數據及諮詢服務的主要客戶。目前，我們房地產經紀網絡服務的大部分收益亦來自房地產開發商就通過房友品牌門店及我們與之合作的其他房地產經紀公司物色新物業買家支付的佣金。我們預計未來幾年房地產經紀網絡服務產生的收入將快速增長，並將繼續主要由房地產開發商支付的佣金所組成。因此，我們的業務增長將繼續依賴房地產開發商（作為我們的主要客戶），且我們維持與現有開發商客戶之間的關係以及招攬新開發商客戶的能力會對我們的業務、經營業績及前景產生重大影響。

我們與中國若干頂級開發商之間的關係對我們的業務尤為重要。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，來自五大客戶（均為中國頂級開發商）的收入分別佔總收入的31.7%、36.6%、44.1%及47.0%。我們的部分客戶，比如恒大、萬科及碧桂園，亦是本公司股東。截至最後可行日期，我們已與中國46家領先房地產開發商簽訂了戰略合作協議，而該等協議為期一年至六年。與中國頂級開發商的長期戰略關係可增強客戶對我們三大業務線服務需求的穩定性及可預測性。截至2018年3月31日，我們於1,068個一手房代理服務項目中擁有總建築面積為227.2百萬平方米的已訂約儲備物業。此外，與開發商的戰略關係亦協助我們向新的城市及地區拓展業務。但如果我們與開發商客戶之間的關係因任何原因惡化，我們的業務及經營業績可能會遭受不利影響。

### 我們的創新房地產經紀服務業務模式取得成功

為保持業務增長，除加強傳統的一手房代理業務外，我們還開發了一種創新的「S2B2C」業務模式，以房友品牌經營房地產經紀網絡服務。在這種新的業務模式下，我們鼓勵中小型經紀公司加入我們的房友網絡，以利用我們的資源實現業務增長。截至2018年3月31日，房友品牌門店的數目已達到5,211間且已覆蓋全國32個城市。我們計劃在未來幾年進一步擴大我們的網絡。目前，我們不會就使用我們的資源而向經紀公司收取任何費用。房地產經紀網絡服務所產生的收入幾乎全部來自於通過房友經紀網絡銷售一手房物業單位。我們與中小型經紀公司合作，為開發商客戶物色新物業買家。就出售予由經紀公司所物色物業買家的每套一手房單位而言，我們有權保留房地產開發商支付予經紀公司的一定比例的佣金。此類非現場銷售為我們的房地產經紀網絡服務創造了穩定的收入來源。我們亦在探索其他收入來源，如由業務合作夥伴提供公寓租賃、房地產金融、搬家及房屋裝修等服務。因此，我們在這種新業務模式下成功經營房地產經紀網絡服務的能力將對業務及經營業績產生重大影響。

### 我們持續升級現有產品及針對房地產數據及諮詢服務開發對客戶具有吸引力的新產品的能力

房地產數據及諮詢服務的運營高度依賴我們升級現有產品及開發對客戶具有吸引力的新產品的能力。通過依賴數據技術，我們已針對房地產數據及諮詢服務開發若干專有房地產數據庫、系統及軟件，再加上我們的分析能力，使我們能夠為客戶提供富有洞察力的基於數據的諮詢及信息服務。我們的產品向客戶提供珍貴資料，可供客戶用於其業務營運，從而幫助其作出明智決策。為了確保我們的房地產數據及諮詢服務持續對客戶具有吸引力，我們需要對不斷變化的客戶需求敏感並升級產品滿足彼等的需求。我們還需要及時了解新技術的最新發展情況，及開發新產品，把握新的業務增長機遇。如果我們做不到，我們的整體業務運營和經營業績可能會受到不利影響。

### 我們管理成本和開支的能力

作為服務提供商，我們依靠合格的僱員向客戶提供服務。因此，我們的員工成本是我們在業務運營過程中招致的最大成本，而我們管理員工成本的能力會影響我們的經營業績。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們的員工

成本分別為人民幣1,736.7百萬元、人民幣2,401.9百萬元、人民幣2,623.3百萬元及人民幣503.4百萬元，約佔同期總收入的63.9%、60.1%、56.6%及54.1%。我們的員工成本主要包括支付予僱員的工資、獎金、佣金及代表僱員支付的社會保險費。作為我們努力管理員工成本及提高利潤率，同時確保一致的服務質量的一部分，我們利用各種措施控制員工成本。該等措施包括精簡和規範我們的一手房代理服務，組織系統及定期員工培訓，並增強數據能力以減少我們對勞動力的依賴。運用該等措施不僅提高我們的服務效率，還能使我們維持較低水平的僱員流動率。

我們的其他主要經營成本和開支包括宣傳及推廣開支、諮詢開支、按攤銷成本計量的金融資產損失準備以及辦公場所經營租賃開支等。隨著我們業務繼續擴張，該等經營成本和開支的增加可能被規模經濟效益增加及經營效率改善部分抵銷。

### 中國房地產行業的整體市場狀況及監管環境

作為房地產服務提供商，我們的業務與中國房地產行業密切相關。例如，我們就開發商客戶新開發的物業向其提供一手房代理服務。該等服務產生的收入分別佔我們於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月總收入的86.0%、89.3%、84.7%及79.0%。我們提供的該等服務部分受到新開發物業總數的影響，而這嚴重依賴中國房地產行業的市場狀況。整體市場狀況受到多項因素的影響，例如中國的整體經濟狀況、政府政策及監管措施、市場供求以及房地產價格波動。任何經濟下行、市場供求的負面變動或房地產價格波動均可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大影響。同時，由於我們主要服務於中國房地產開發商Top100，故我們獲益於房地產開發市場的持續整合。根據戴德梁行報告，以銷售額計，中國房地產開發商Top100的市場份額從2015年的約39.1%增至2017年的56.8%，倘經濟環境及政府政策並無任何重大變動，預計到2020年其市場份額將繼續增長並達到62.8%至65.8%。鑒於行業整合趨勢及我們與中國領先房地產開發商的穩定關係，我們認為我們受整體房地產市場波動的影響不大。

此外，中國房地產行業受到嚴格監管。中國政府利用多種手段調控房地產行業，例如通過調控土地補貼／供應、物業預售、銀行融資及稅收，以及直接調控行業參與者運作的多項更詳盡措施。此外，中國政府亦通過對購買住宅物業實施更嚴格的措施以加強行業監管，比如上調獲得按揭融資的門檻和費用。因此，政府政策可對房地產

行業的整體市場狀況產生重大影響。發佈任何新的限制性監管措施或收緊現有措施的政策可能會對房地產行業的整體市場狀況產生重大負面影響，進而可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－中國政府針對國內房地產行業所採取的措施或會對我們的業務造成重大不利影響」。

## 應用IFRS

IFRS第9號及IFRS第15號均於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，可提早採納。

本集團已選擇於整個往績記錄期間貫徹應用IFRS第9號及IFRS第15號。為向有意投資者提供額外資料，本集團現進一步評估本集團的財務影響，根據歷史數據，倘《國際會計準則》第18號及《國際會計準則》第39號於整個往績記錄期間貫徹應用，本集團財務狀況及表現並無重大變動。相較《國際會計準則》第18號及《國際會計準則》第39號，應用IFRS第15號及IFRS第9號導致本集團披露更多整個往績記錄期間的歷史財務資料。

## 已頒佈但尚未生效的新訂IFRS及IFRS修訂本

我們並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂IFRS及IFRS修訂本。

《國際會計準則》第19號修訂本 .....	計劃修訂、縮減或結算 <sup>2</sup>
《國際會計準則》第28號修訂本 .....	於聯營公司及合資企業的 長期權益 <sup>2</sup>
《香港財務報告準則》第9號修訂本 .....	具有負補償的提前還款特性 <sup>2</sup>
IFRS第10號及《國際會計準則》第28號修訂本 .....	投資者與其聯營公司或合資企業 之間的資產出售或注入 <sup>1</sup>
IFRS修訂本 .....	2015年至2017年週期的 IFRS年度改進 <sup>2</sup>
IFRS第16號 .....	租賃 <sup>2</sup>
IFRS第17號 .....	保險合約 <sup>3</sup>
國際財務報告詮釋委員會第23號詮釋 .....	所得稅處理的不確定因素 <sup>2</sup>

### 附註：

- <sup>1</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。
- <sup>2</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。
- <sup>3</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

## IFRS第16號租賃

IFRS第16號同時為出租人及承租人引入識別租賃安排及會計處理的綜合模式。IFRS第16號將於生效後取代《國際會計準則》第17號「租賃」及相關詮釋。

IFRS第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃與服務合約。除短期租賃及低價值資產租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，隨後按成本（若干例外情況除外）減累計折舊及減值損失計量，並就租賃負債任何重新計量作出調整。租賃負債初步按當時未支付的租賃付款現值計量。隨後，租賃負債就（其中包括）利息及租賃付款以及租賃變動影響作出調整。就現金流量分類而言，我們現時將經營租賃付款呈列為經營現金流量。應用IFRS第16號後，有關租賃負債的租賃付款將分配至本金及利息部分，而該部分將分別呈列為融資現金流量。

與承租人會計處理相反，IFRS第16號大致上沿用《國際會計準則》第17號的出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，IFRS第16號要求作出廣泛披露。

於2018年3月31日，我們擁有不可撤銷經營租賃承擔人民幣153,479,000元。初步評估表明該等安排將符合IFRS第16號項下的租賃界定，因此，於應用IFRS第16號後，我們將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，惟低價值或短期租賃除外。

此外，我們目前將已付可退租金定金人民幣18,064,000元視為適用《國際會計準則》第17號的租賃項下權利。根據IFRS第16號的租賃付款定義，該等定金並非與相關資產的使用權相關的付款，因此該等定金的賬面值可調整至攤銷成本，而有關調整視為額外租賃付款。已付可退租金定金的調整將計入使用權資產的賬面值。

此外，應用新規定可能導致上文所示計量、呈列及披露變動。本集團管理層評估，如IFRS第16號於2018年3月31日獲初步採納，該等變動將增加本集團的綜合資產及綜合負債，但不會導致本集團於2018年3月31日的綜合資產淨值發生重大變動。

除以上所述者外，我們預計應用其他新訂IFRS及IFRS修訂本在可預見未來不會對我們的財務狀況及財務表現造成重大影響。

## 關鍵會計政策、判斷及估算

我們已識別我們認為對於編製綜合財務報表而言最重要的若干會計政策。我們的部分會計政策涉及有關會計項目的主觀假設及估算以及複雜判斷。估算及判斷乃根據過往經驗及其他因素持續進行重新評估，包括被認為在當前情況下屬合理的行業慣例與未來事件預測。我們尚未更改我們過往的重大假設或估算，且未發現有關假設或估算存在任何重大錯誤。在當前情況下，我們預計我們的假設或估算不會在未來發生重大變化。審核我們的綜合財務報表時，閣下應考慮(i)我們的關鍵會計政策；(ii)影響該等政策運用的判斷及其他不確定因素；及(iii)已報告業績對情況和假設變動的敏感度。

我們在下文載列了我們認為對自身而言至關重要或涉及編製綜合財務報表所用重大估算、假設及判斷的會計政策。有關重要會計政策、估算及判斷（它們對於理解我們的財務狀況及經營業績而言十分重要）之更全面及詳盡信息，請參閱本文件「附錄一會計師報告附註3及4」的附註。

## 綜合基準

我們的歷史財務資料將本公司的財務資料與本公司及其附屬公司所控制實體的財務報表合併。在下列情況下，本公司取得控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 可取得或有權獲取參與被投資方經營產生的可變回報；及
- 能夠運用其權力影響所取得的回報。

倘有事實及情況顯示上述三個控制要素中的一個或多個發生變化，則我們會重新評估是否仍然控制被投資方。

## 我們於現有附屬公司的所有權權益變動

我們於現有附屬公司的所有權權益發生的變動，倘不會導致我們喪失對附屬公司的控制權，則列為股權交易。我們分佔的權益部分及非控股權益的賬面值將作調整，以反映其各自於附屬公司相對權益的變化。非控股權益調整額與已付或已收對價之公允價值的任何差額直接於權益中確認並歸屬於本公司擁有人。



### 涉及受共同控制實體的業務合併的合併會計法

我們的歷史財務資料包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等合併實體或業務自受控制方首次控制之日起已合併。

### 商譽

收購業務產生的商譽按業務收購日期確立的成本減累計減值損失（如有）列賬。

就減值測試而言，商譽分配至預期將受益於合併產生的協同效應的各個或多組現金產生單位。現金產生單位為出於內部管理目的對商譽進行監測的最低水平，且不得大於經營分部。

### 收入確認

收入按向客戶轉移所承諾服務的金額確認，而該金額反映我們預計可就該等服務換取的對價。我們於履約責任獲履行（即某項履約責任下服務的「控制權」轉讓予客戶）時確認收入。

一手房代理服務收入於已提供服務且(i)物業買家已訂立買賣協議並支付規定首付款或(ii)已根據不同代理合約所訂條款及條件向相關政府部門登記買賣協議時確認，因為僅當彼時，我們方有權就所提供服務向物業開發商收取費用。倘佣金費率因預先協定的銷售目標而發生變化，則在完成協定銷售目標之前，我們將按較低佣金費率確認收入。完成銷售目標時，我們將就之前期間完成的履約責任按較高佣金費率確認增量收入（為可變對價）。我們通常於開發商客戶準備根據協議向我們付款前不久向其開具發票。由於房地產行業一般存在延長結算週期的情況，故收入確認與開具發票之間可能出現延遲（通常延遲數月）。因此，我們於任何特定時間均存在未開票收入。

房地產諮詢服務收入於已提供服務且客戶已簽收及背書諮詢報告時確認，因為僅當彼時，我們方有權就所提供服務收取費用。房地產數據服務收入於認購期內確認。

房地產經紀網絡服務收入（主要涉及往績記錄期間與經紀公司合作銷售新物業）於房地產物業的合法業權予以轉讓時確認，因為僅當彼時，我們方有權就所提供服務向中小型房地產經紀門店收取費用。

### 有形及無形資產（不包括商譽）的減值

於各報告期末，我們檢討其具有有限使用年期的有形及無形資產的賬面值，以確定是否存在資產發生減值損失的任何跡象。倘存在任何有關跡象，則估計相關資產的可收回金額，以確定減值損失（如有）程度。

### 貿易應收款項的撥備及撇銷

根據我們先前的經驗，應收款項通常在以下情況不可收回：(i)交易對手違反財務契諾，或(ii)我們的內部資料或從外部來源獲取的資料表明債務人不可能向其債權人（包括我們）悉數付款（不考慮我們持有的任何抵押品）。因此，就內部信貸風險管理而言，我們認為上述事件構成違約。

就信用受損的金融資產而言，當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一起或多起事件之時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括與下列事件相關的可觀察數據：

- 發行人或借款人陷入嚴重財困；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 借款人的貸款人出於與借款人財困相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；或
- 借款人可能將進入破產程序或進行其他財務重組。

我們在有資料顯示交易對手陷入嚴重財困，且無實際收回的可能之時（例如交易對手遭受清盤或已進入破產程序）撇銷金融資產。在考慮法律意見（如適當）之後，已撇銷金融資產仍可根據我們的收回程序實施強制執行。任何收回款項於損益中確認。

我們對有關貿易應收款項的預期信貸損失進行前瞻性評估。有關預期信貸損失的計量及確認，請參閱本文件附錄一會計師報告「附註3. 重大會計政策－金融工具－金融資產－預期信貸損失的計量及確認」。

## 財務資料

### 綜合損益及其他全面收益表

下表載列我們於所示期間的綜合損益及其他全面收益表：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月期間	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(人民幣千元)			(未經審計)	
收入 .....	2,716,446	3,996,129	4,633,360	854,794	930,202
員工成本 .....	(1,736,714)	(2,401,923)	(2,623,332)	(500,588)	(503,388)
宣傳及推廣開支 .....	(125,551)	(130,539)	(236,053)	(29,231)	(30,378)
辦公場所經營租賃開支 .....	(86,837)	(94,133)	(105,571)	(25,248)	(26,613)
折舊及攤銷開支 .....	(27,258)	(24,190)	(27,870)	(9,308)	(6,291)
按攤銷成本計量的金融資產					
損失準備 .....	(63,441)	(103,959)	(119,866)	(10,673)	(12,143)
諮詢開支 .....	(158,180)	(176,464)	(224,424)	(37,003)	(29,801)
分銷開支 .....	–	(24,967)	(51,726)	(9,174)	(20,676)
其他經營成本 .....	(215,794)	(253,812)	(284,539)	(53,741)	(52,735)
其他收入 .....	22,219	39,270	38,256	1,612	17,586
其他收益及虧損 .....	(4,432)	(2,519)	3,355	496	(21,726)
其他開支 .....	(4,877)	(3,801)	(8,831)	(4,126)	(1)
上市開支 .....	–	–	–	–	(17,406)
應佔聯營公司業績 .....	92	(531)	148	158	(1,638)
融資成本 .....	(26,448)	(29,756)	(21,650)	(6,642)	(5,551)
稅前利潤 .....	289,225	788,805	971,257	171,326	219,441
所得稅開支 .....	(112,071)	(216,636)	(205,951)	(36,228)	(67,066)
年內／期內利潤及全面					
收益總額 .....	177,154	572,169	765,306	135,098	152,375
以下人士應佔年內／期內利潤及					
全面收益總額：					
本公司擁有人 .....	165,209	486,969	352,020	56,000	93,875
非控股權益 .....	11,945	85,200	413,286	79,098	58,500
	177,154	572,169	765,306	135,098	152,375
非IFRS指標 <sup>(1)</sup> ：					
經營利潤 <sup>(2)</sup> .....	302,671	786,142	959,979	179,828	248,177
本公司擁有人應佔經調整					
利潤及全面收益總額 <sup>(3)</sup> ...	165,209	551,684	702,045	112,011	126,523

## 財務資料

附註：

- (1) 非IFRS指標作為分析工具的用途有限，閣下不應將之視為獨立形式，或將之用於替代對根據IFRS所報告的年內／期內利潤及全面收益總額、本公司擁有人應佔年內／期內利潤及全面收益總額以及其他指標的分析。有關該等非IFRS指標的詳情（包括所作調整的理由），請參閱下文「非IFRS指標」分節。
- (2) 我們將經營利潤定義為收入減經營成本，其中包括員工成本、宣傳及推廣開支、辦公場所經營租賃開支、折舊及攤銷開支、按攤銷成本計量的金融資產損失準備、諮詢開支、分銷開支及其他經營成本若干項目。
- (3) 我們將本公司擁有人應佔經調整利潤及全面收益總額界定為(i)本公司擁有人應佔年內／期內利潤及全面收益總額作出調整後加回(ii)易居企業（中國）集團21名投資者應佔利潤及全面收益總額。有關該等非IFRS指標的詳情（包括所作調整的理由），請參閱下文「非IFRS指標」分節。本公司擁有人應佔經調整利潤及全面收益總額並非根據IFRS計算。

### 經營業績的關鍵組成部分

#### 收入

於往績記錄期間，我們的所有收入均來自於(i)一手房代理服務；(ii)房地產數據及諮詢服務；及(iii)房地產經紀網絡服務。下表載列我們於所示期間按收入來源劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千元計，百分比除外)									
	(未經審計)									
一手房代理服務.....	2,336,540	86.0	3,568,575	89.3	3,926,722	84.7	654,706	76.6	734,757	79.0
房地產數據及										
諮詢服務.....	379,906	14.0	396,397	9.9	629,422	13.6	185,758	21.7	167,633	18.0
房地產經紀網絡服務...	-	-	31,157	0.8	77,216	1.7	14,330	1.7	27,812	3.0
合計.....	<u>2,716,446</u>	<u>100.0</u>	<u>3,996,129</u>	<u>100.0</u>	<u>4,633,360</u>	<u>100.0</u>	<u>854,794</u>	<u>100.0</u>	<u>930,202</u>	<u>100.0</u>

#### 一手房代理服務

一手房代理服務產生的收入主要包括我們就營銷及銷售服務自房地產開發商收取的佣金。一手房代理服務歷來是我們的主要收入來源，預計在可預見的未來仍然如

## 財務資料

此。一手房代理服務產生的收入按已售新物業的總價值和平均佣金率釐定。而已售新物業的總價值又取決於已售新物業的總建築面積及平均售價。下表載列我們於往績記錄期間已售新物業的總建築面積及總價值以及我們的平均佣金率：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
已售新物業總建築面積(百萬平方米) . . . .	26.1	35.5	37.2	6.2	6.6
已售新物業的總價值(人民幣百萬元) . . . .	267,468	406,078	432,982	73,480	83,306
平均佣金率 <sup>(1)</sup> . . . . .	0.87%	0.88%	0.91%	0.89%	0.88%

附註：

(1) 平均佣金率等於一手房代理服務產生的收入除以已售新物業的總價值。

於往績記錄期間，一手房代理服務產生的收入增加，主要是由於已售新物業的總價值增加。我們的佣金率一般按照相關當地市場的現行佣金率釐定，通常受競爭壓力以及銷售物業的難度水平所影響。於往績記錄期間，我們的平均佣金率依然穩定，與中國整個一手房行業的平均佣金率一致。

### 房地產數據及諮詢服務

房地產數據及諮詢服務產生的收入主要包括我們自客戶收取的數據服務的數據訂購費、與測評和排名服務有關的營銷和品牌推廣費以及定制諮詢服務的諮詢費。於往績記錄期間，自房地產數據及諮詢服務產生的收入增加，主要由於我們的測評及排名服務有所增長。自2016年至2017年的收入增長亦由於我們推出交易諮詢服務。數據訂購費根據訂購賬戶數目以及訂購範圍確定，例如模塊數量和涵蓋的城市數量。訂購費通常每年提前收取。營銷和品牌推廣費根據具體項目確定，取決於營銷和品牌推廣活動所需的測評和研究數據的範圍，無論我們是否需要計劃並開展營銷活動以及營銷及推廣活動中產生的成本。諮詢費根據具體項目確定，取決於各個項目的複雜性、我們在各個項目中耗費的人力資源和時間以及我們在各個項目中產生的開支。營銷和品牌推廣費與諮詢費通常由我們的客戶分期付款。

### 房地產經紀網絡服務

自房地產經紀網絡服務產生的收入主要包括我們就通過房友品牌門店及我們與其他合作的其他房地產經紀公司物色新物業買家而向房地產開發商收取的佣金。我們收到的佣金根據為房地產開發商出售新物業的總價值和平均佣金率確定，而平均佣金率通常高於一手房代理服務的佣金率。在通常情況下，該等佣金中的80%其後支付予促成銷售的經紀，並列為分銷開支。我們已於2016年1月推出房地產經紀網絡服務。房地產經紀網絡服務產生的一小部分收入來自我們就在易居房地產交易服務中心完成的房地產交易向經紀公司或個人客戶收取的服務費。

### 員工成本

我們的員工成本主要包括支付予僱員的工資、獎金、佣金及代表僱員支付的社會保險費。由於我們是依靠合資格僱員向客戶提供服務的服務提供商，因此員工成本通常佔我們整體成本及開支的最大部分。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們的員工成本分別為人民幣1,736.7百萬元、人民幣2,401.9百萬元、人民幣2,623.3百萬元及人民幣503.4百萬元，分別約佔我們於各期間收入的63.9%、60.1%、56.6%及54.1%。於往績記錄期間，員工成本佔收入百分比下降，主要由於經營效率提高及規模經濟增加。

### 宣傳及推廣開支

儘管我們的大部分開發商客戶為其房地產項目開展自己的營銷活動，但有小部分開發商客戶聘請我們按項目開展某些宣傳及推廣活動。我們的宣傳及推廣開支主要指我們為該等開發商客戶開展有關活動所產生的成本。根據與特定開發商客戶訂立的安排，在某些情況下，該等開支由開發商客戶予以補償，而在其他情況下，該等開支按我們向開發商客戶收取的佣金入賬而不再單獨補償。我們也因房地產數據及諮詢服務以及房地產經紀服務而產生宣傳及推廣開支。我們的宣傳活動主要包括電話營銷、派發傳單、宣傳策劃活動及廣告牌推廣。一般而言，我們的宣傳及推廣開支與總體收入的相關性不大，原因是該等開支並非我們所從事所有一手房項目的慣常開支。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們的宣傳及推廣開支分別為人民幣125.6百萬元、人民幣130.5百萬元、人民幣236.1百萬元及人民幣30.4百萬元。

### 辦公場所經營租賃開支

我們的辦公場所經營租賃開支主要包括辦公室及員工宿舍的租金及其他相關開支。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們的辦公場所經營租賃開支分別為人民幣86.8百萬元、人民幣94.1百萬元、人民幣105.6百萬元及人民幣26.6百萬元。

### 折舊及攤銷開支

我們的折舊及攤銷開支主要與物業及設備折舊、無形資產攤銷以及投資物業折舊有關。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們的折舊及攤銷成本分別為人民幣27.3百萬元、人民幣24.2百萬元、人民幣27.9百萬元及人民幣6.3百萬元。

### 按攤銷成本計量的金融資產損失準備

我們就按攤銷成本計量的金融資產（主要包括各類應收款項及應收關聯方貿易性質款項－應收賬款）確認預期信貸損失。有關我們的損失準備政策的詳情，請參閱上文「關鍵會計政策、判斷及估算－貿易應收款項的撥備及撇銷」分節。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，按攤銷成本計量的金融資產損失準備分別為人民幣63.4百萬元、人民幣104.0百萬元、人民幣119.9百萬元及人民幣12.1百萬元，分別佔我們於相應期間收入的2.3%、2.6%、2.6%及1.3%。下表載列所示期間按攤銷成本計量的金融資產損失準備明細：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止 三個月期間	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(人民幣千元)				
	(未經審計)				
就以下各項作出的虧損 (撥備)/撥回：					
應收賬款.....	(88,417)	(99,202)	(104,626)	(17,504)	4,605
應收票據.....	(1,404)	(2,075)	(7,225)	4,433	(12,069)
應收關聯方(易居(中國)控股共同 控制下的關聯方除外)貿易性質 款項－應收賬款.....	1,525	(2,753)	(4,475)	1,211	(4,994)
其他應收款項及其他非流動資產.....	24,855	71	(3,540)	1,187	315
合計.....	<u>(63,441)</u>	<u>(103,959)</u>	<u>(119,866)</u>	<u>(10,673)</u>	<u>(12,143)</u>

## 財務資料

### 諮詢開支

我們的諮詢開支指我們就若干研究活動、業務開發、項目諮詢、購買第三方數據以及法律、審計及稅務服務方面的專業諮詢向外部顧問支付的服務費。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們的諮詢開支分別為人民幣158.2百萬元、人民幣176.5百萬元、人民幣224.4百萬元及人民幣29.8百萬元。

### 分銷開支

我們的分銷開支指我們支付予房友品牌門店及所合作的其他房地產經紀公司的佣金。我們於2016年開始通過所合作的經紀門店銷售新物業。於2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們的分銷開支分別為人民幣25.0百萬元、人民幣51.7百萬元及人民幣20.7百萬元。

### 其他經營成本

我們的其他經營成本包括辦公開支、差旅開支及業務招待開支。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們的其他經營成本分別為人民幣215.8百萬元、人民幣253.8百萬元、人民幣284.5百萬元及人民幣52.7百萬元。下表載列我們於所示各期間的其他經營成本明細：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(人民幣千元)			(未經審計)	
辦公開支.....	89,633	120,638	126,652	30,710	22,584
差旅開支.....	92,444	94,011	105,284	13,652	17,571
業務招待開支.....	33,717	39,163	52,603	9,379	12,580
合計.....	<u>215,794</u>	<u>253,812</u>	<u>284,539</u>	<u>53,741</u>	<u>52,735</u>

### 其他收入

我們的其他收入主要包括政府補助及銀行存款的利息收入。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們的其他收入分別為人民幣22.2百萬元、人民幣39.3百萬元、人民幣38.3百萬元及人民幣17.6百萬元，其中政府補助分別為人民幣17.0百萬元、人民幣34.1百萬元、人民幣31.2百萬元及人民幣14.6百萬元。政府補助指中國各政府機關在企業發展支持及財政補貼方面所作的激勵措施，該等補助可自由支配且每年都有所不同。



### 其他收益及虧損

其他收益及虧損主要包括投資物業的減值損失以及與出售投資物業、出售物業及設備、匯率波動及以公允價值計量並計入損益的金融負債的公允價值收益有關的收益或虧損。投資物業主要包括開發商客戶作為其欠付我們的若干比例服務費的替代而轉讓予我們的物業。我們有時允許若干房地產開發商通過向我們轉讓其所開發的若干物業來結算應付款項總額的有限比例部分。視乎市況而定，我們在隨後轉售該等物業以套取現金時或會實現收益或虧損。我們於2015年及2016年分別錄得其他虧損人民幣4.4百萬元及人民幣2.5百萬元。我們於2017年錄得其他收益人民幣3.4百萬元。截至2018年3月31日止三個月，我們錄得其他虧損人民幣21.7百萬元。

### 其他開支

我們的其他開支主要包括與非營業相關專業費用、行政罰款、捐贈及其他雜項等開支。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們的其他開支分別約為人民幣4.9百萬元、人民幣3.8百萬元、人民幣8.8百萬元及人民幣1,000元。行政罰款主要指工商、住房、稅務及其他行政機構在出現逾期報稅及其他行政事件等情況下施加的罰款或滯納金，且於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月分別達至人民幣1.4百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.4百萬元及零。

### 上市開支

上市開支指就上市產生的專業費用及其他費用。於2015年、2016年或2017年，我們並無產生上市開支。截至2018年3月31日止三個月，我們的上市開支為人民幣17.4百萬元。

### 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績指我們應佔聯營公司的經營業績。我們的聯營公司於往績記錄期間並未對本公司的業績貢獻重大利潤或虧損。

### 融資成本

我們的融資成本主要為銀行借款的利息。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們的融資成本分別為人民幣26.4百萬元、人民幣29.8百萬元、人民幣21.7百萬元及人民幣5.6百萬元。

## 稅務

本公司乃根據開曼群島《公司法》於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，因此毋須繳納開曼群島所得稅。

由於我們於往績記錄期間概無自香港產生或獲得任何應課稅利潤，因此並無就香港利得稅作出撥備。

就中國業務而言，我們主要按25%的稅率就我們的應課稅收入繳納中國企業所得稅。我們若干中國附屬公司於往績記錄期間享受優惠所得稅稅率。上海築想信息科技股份有限公司於2015年及2016年作為合資格的軟件公司免繳所得稅，自2017年至2019年享受所得稅減半。北京中房研協技術服務有限公司於往績記錄期間作為合資格的「高新技術企業」享受15%的所得稅稅率。易居企業（中國）集團於2015年及2016年作為合資格的「高新技術企業」享受15%的所得稅稅率，但於2017年並未能延續該地位，因此於2017年及截至2018年3月31日止三個月按25%的稅率繳納企業所得稅。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－如我們目前於中國可獲得的任何優惠稅收待遇被終止或我們被徵收任何額外的中國稅項，則可能對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響」一節。此外，我們的若干附屬公司因位於中國西部地區，故合資格享受15%的優惠所得稅稅率。該等附屬公司中的一間於往績記錄期間始終享受該優惠稅率，而其餘附屬公司則於2016年及2017年享受該優惠稅率。易居企業（中國）集團目前正在申請獲得高新技術企業資格，申請一旦獲批，其將享受15%的優惠所得稅稅率。董事確認，即使我們目前可獲得的優惠所得稅稅率到期後被主管稅務機關終止或不再延續，亦不會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們的所得稅開支分別為人民幣112.1百萬元、人民幣216.6百萬元、人民幣206.0百萬元及人民幣67.1百萬元。

戰略投資者於2016年10月作出投資後，本集團就各主要業務分部的中國附屬公司的整體財務報告方法進行了內部審查，並於2017年開始採納集中化及標準化機制以調整與本公司所有業務分部及各附屬公司的財務報告方法有關的業務判斷及決定。因此，於2017年，我們從事提供一手房代理服務的中國附屬公司（「房地產代理服務附屬公司」）就代理服務收入重新評估了收入的時間及金額，通過本集團採納的集中化方法調整與財務報告方法有關的業務判斷及決定。由於上述調整，於2017年，房地產代理

服務附屬公司開始在出售各物業單位的履約責任完成之時（而非開具發票之日）確認銷售。此後，房地產代理服務附屬公司在此基礎上編製其管理賬目，申報2016年度報稅表的累計未開具發票的金額，並據此在國家稅務局的相應地方當局完成2016年應付稅項年度檢查及評估（「年度報稅及結稅程序」）。房地產代理服務附屬公司就2017年度報稅及結稅程序採用統一基準，該程序已完成且隨後於2018年繳納。

就上述有關業務判斷及決定的調整而言，我們已於2017年繳納所得稅人民幣522.3百萬元，包括(i)2017年中國附屬公司支付的部分企業所得稅人民幣40.0百萬元及(ii)完成2016年度報稅及結稅程序後結算企業所得稅人民幣482.3百萬元。每年的結稅金額來自中國附屬公司編製的相應管理賬目、中國會計師出具的中國經審計財務報表或中國稅務會計師（如適當）在開展年度報稅及結稅程序時出具的年度結稅報告。

基於(i)於往績記錄期間，經由中國會計師或中國稅務會計師審核或認證的房地產代理服務附屬公司管理賬目及年度報稅表以及房地產代理服務附屬公司的相關財務資料（調整上述業務判斷及決策之前及之後），均於所有重要方面一直根據適用中國會計準則及相關中國稅務法律法規編製；(ii)申報會計師已確認，主要中國附屬公司及分公司的年度企業所得稅申報表中的相關財務資料與其管理賬目（作為編製會計師報告所載本集團於往績記錄期間的財務資料的來源）之間不存在差異；及(iii)房地產代理服務附屬公司已就往績記錄期間的稅務事宜取得相關稅務機關出具的合規函件，且中國法律顧問已就此與房地產代理服務附屬公司主要實體的稅務機關面談，中國法律顧問認為，房地產代理服務附屬公司已遵守適用的中國稅務法律法規，根據該等管理賬目申報其於往績記錄期間的所得稅。

此外，房地產代理服務附屬公司於2016年度報稅表申報的截至2016年12月31日所有累計未開具發票的金額（包括轉自過往年度的未開具發票收入）乃由於為符合上文所述的集中化方法而重新評估了收入的時間及金額，且過往年度房地產代理服務附屬公司的管理賬目（過往年度據此報稅）並無作出改變。鑒於上文所述及基於相關合規函件以及中國法律顧問與房地產代理服務附屬公司主要實體的稅務機構的面談情況，中國法律顧問認為，相關稅務機構不會就採納集中化方法產生的累計未開具發票的金額對房地產代理服務附屬公司的過往稅務申報徵收其他稅項或施加其他處罰。

## 財務資料

### 分部業績

我們於往績記錄期間以三個分部呈報財務業績：(i)一手房代理服務；(ii)房地產數據及諮詢服務；及(iii)房地產經紀網絡服務。下表載列有關三個分部的若干經營業績資料（不計及分部內抵銷）：

	截至12月31日止年度								
	2015年			2016年			2017年		
	收入	利潤/ (虧損)	利潤率	收入	利潤/ (虧損)	利潤率	收入	利潤/ (虧損)	利潤率
	(人民幣千元，百分比除外)								
一手房代理服務 . . . . .	2,336,540	358,697	15.4%	3,568,575	885,852	24.8%	3,927,498	950,424	24.2%
房地產數據及 諮詢服務 . . . . .	433,077	(47,756)	(11.0%)	448,558	54,251	12.1%	634,023	159,327	25.1%
房地產經紀 網絡服務 . . . . .	-	-	-	34,689	(125,076)	(360.6%)	79,875	(125,101)	(156.6%)

  

	截至3月31日止三個月					
	2017年			2018年		
	收入	利潤/ (虧損)	利潤率	收入	利潤/ (虧損)	利潤率
	(人民幣千元，百分比除外)					
	(未經審計)					
一手房代理服務 . . . . .	654,706	135,483	20.7%	734,847	240,479	32.7%
房地產數據及諮詢服務 . . . . .	186,412	68,256	36.6%	168,052	57,048	33.9%
房地產經紀網絡服務 . . . . .	14,330	(27,114)	(189.2%)	29,614	(34,197)	(115.5%)

### 一手房代理服務

一手房代理服務分部的利潤率由2015年的15.4%增至2016年的24.8%，主要是由於我們的經營效率提高及規模經濟增長令員工成本及其他開支佔收入百分比下降。該分部利潤率從2016年24.8%略減至2017年的24.2%，主要是由於宣傳及推廣開支增加，部分被員工成本佔收入百分比進一步下降所抵銷。該分部利潤率從截至2017年3月31日止三個月的20.7%增至截至2018年3月31日止三個月的32.7%，主要由於規模經濟增長。我們能夠在未產生重大員工成本及各項其他開支的情況下為開發商客戶銷售更多的新物業單位。

### 房地產數據及諮詢服務

房地產數據及諮詢服務分部於2015年產生虧損淨額乃主要由於我們於2014年及2015年作出大量投資以開展房屋價格評級服務。我們於2015年停止開展該等服務。該分部的利潤率由2016年的12.1%增至2017年的25.1%，主要由於發展測評及排名服務及推出交易諮詢服務，該兩者的利潤率均較數據及諮詢服務整體為高。該分部利潤率從截至2017年3月31日止三個月的36.6%減至截至2018年3月31日止三個月的33.9%，主要由於自交易諮詢服務產生的收入減少。由於我們為數量有限且單筆交易價值較高的項目提供交易諮詢服務，故自該等服務產生的收入於各期間各不相同，且不同年度所集中的季度或會不同。

### 房地產經紀網絡服務

我們於2016年1月推出房地產經紀網絡服務。該分部的利潤率由2016年的負360.6%增至2017年的負156.6%，並於截至2018年3月31日止三個月進一步增至負115.5%，主要是由於我們用來物色新物業買家的合作經紀門店數目及就物色服務收取的佣金大幅增加，而與房地產經紀網絡服務有關的研發及其他固定成本則保持穩定。

### 非IFRS指標

為補充我們根據IFRS編製的綜合財務資料，我們亦採用(i)經營利潤及經營利潤率；(ii)本公司擁有人應佔經調整利潤及全面收益總額；及(iii)本公司擁有人應佔經調整資產淨值作為僅作參考之用的額外指標。該等指標並非按照IFRS計算。我們呈列該等非IFRS指標以補充附錄一會計師報告所披露的與於2016年10月31日向21名投資者合共轉讓本集團於易居企業（中國）集團的股本權益的50%（但並無失去控制權）有關的歷史財務資料。

於2016年10月31日，完成該交易已導致易居企業（中國）集團50%的非控股權益獲確認。自此，易居企業（中國）集團50%的利潤及全面收益總額被確認為易居企業（中國）集團非控股權益應佔利潤及全面收益總額。

我們亦認為，該等指標可為投資者及其他人士提供可使其按照與管理層相同的方式了解並評估我們的綜合財務業績的有用信息。

## 財務資料

### 經營利潤及經營利潤率

我們將經營利潤界定為收入減經營成本。經營成本包括員工成本、宣傳及推廣開支、辦公物業經營租賃開支、折舊及攤銷開支、應收賬款損失準備、諮詢開支、分銷開支及其他經營成本。我們將經營利潤率定義為期內經營利潤除以收入。經營利潤及經營利潤率並非按照IFRS計算，故未必可與其他公司的類似名稱的財務指標直接比較。該等指標作為分析工具的用途有限，閣下不應將其獨立於根據IFRS報告的其他指標來看待。

下表載列我們於所示期間的經營利潤及經營利潤率：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月期間	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(人民幣千元，百分比除外)				
	(未經審計)				
收入 .....	2,716,446	3,996,129	4,633,360	854,794	930,202
經營成本：					
員工成本 .....	(1,736,714)	(2,401,923)	(2,623,332)	(500,588)	(503,388)
宣傳及推廣開支 .....	(125,551)	(130,539)	(236,053)	(29,231)	(30,378)
辦公物業經營租賃開支 .....	(86,837)	(94,133)	(105,571)	(25,248)	(26,613)
折舊及攤銷開支 .....	(27,258)	(24,190)	(27,870)	(9,308)	(6,291)
按攤銷成本計量的金融資產 損失準備 .....	(63,441)	(103,959)	(119,866)	(10,673)	(12,143)
諮詢開支 .....	(158,180)	(176,464)	(224,424)	(37,003)	(29,801)
分銷開支 .....	-	(24,967)	(51,726)	(9,174)	(20,676)
其他經營成本 .....	(215,794)	(253,812)	(284,539)	(53,741)	(52,735)
經營成本總額 .....	<u>(2,413,775)</u>	<u>(3,209,987)</u>	<u>(3,673,381)</u>	<u>(674,966)</u>	<u>(682,025)</u>
經營利潤 .....	<u>302,671</u>	<u>786,142</u>	<u>959,979</u>	<u>179,828</u>	<u>248,177</u>
經營利潤率 .....	11.1%	19.7%	20.7%	21.0%	26.7%

我們的經營利潤率由2015年的11.1%增至2016年的19.7%，主要原因是我們的經營效率提升及規模經濟增加，導致員工成本及其他開支佔收入的比例下降。我們的經營利潤率從2016年的19.7%升至2017年的20.7%，主要反映員工成本佔收入的比例進一步下降，部分被宣傳及推廣開支佔收入百分比上升所抵銷，該上升乃由於我們於2017年為開發商客戶提供更多營銷及推廣服務以及加大力度開展營銷活動以推廣我們的「房友」品牌。我們的經營利潤率從截至2017年3月31日止三個月的21.0%增至截至2018年3月31日止三個月的26.7%，主要由於我們的經營效率進一步提升。

### 本公司擁有人應佔經調整利潤及全面收益總額以及經調整資產淨值

我們呈列本公司擁有人應佔經調整利潤及全面收益總額以及經調整資產淨值的目的僅為說明倘易居企業（中國）集團已於往績記錄期間由本公司全資擁有，則對我們的綜合財務資料（特別是截至2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年3月31日止三個月本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額，及截至2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日本公司擁有人應佔資產淨值）產生的影響。

2016年10月31日，我們將易居企業（中國）集團的50%股權出售予21名投資者。我們同時與21名投資者中的一名訂立投票協議，據此，我們保留對易居企業（中國）集團的控制。易居企業（中國）集團為本公司中國營運公司的控股公司，連同其附屬公司共佔我們於往績記錄期間的幾乎全部年度收入、利潤及全面收益總額以及資產淨值。為籌備上市，2018年3月5日，21名投資者將其於易居企業（中國）集團的股權轉讓予一家本公司全資所有的附屬公司。

有關重組的詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－公司重組」一節及「一首次公開發售前投資」一節。2016年10月31日至2018年3月5日期間，由於21名投資者共計持有易居企業（中國）集團的50%非控股權益，本公司擁有人僅分別應佔易居企業（中國）集團及其附屬公司所產生利潤的50%及所擁有資產淨值的50%。截至2018年3月5日，易居企業（中國）集團成為本公司的全資附屬公司，因此易居企業（中國）集團不再存在任何非控股權益。因此，我們認為，通過加回21名投資者應佔利潤及資產淨值（如適用）調整本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額以及資產淨值可提供有助於管理層及投資者對比我們於不同會計期間的財務業績以及對比我們與同業公司在不同會計期間的財務業績的有用信息。相對於未經調整數據，截至2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年3月31日止三個月或於2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日本公司擁有人應佔經調整利潤及全面收益總額以及經調整資產淨值，與截至2018年3月5日之後任何日期之期間或於該日本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額以及資產淨值（如適用）更具可比性。

## 財務資料

儘管我們認為該等非IFRS指標可提供有助於投資者及其他人士了解於相關期間本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額以及資產淨值的有用信息，但該等指標根據多項假設、估計及不確定因素編製，僅作說明用途。該等經調整指標的用途僅為說明通過剔除截至2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年3月31日止三個月或於2016年及2017年12月31日及2018年3月31日易居企業（中國）集團非控股權益應佔的利潤及資產淨值的會計影響，倘易居企業（中國）集團的全部股權已於2016年10月31日轉讓予本公司，則將對我們的綜合財務資料造成的影響。該說明並未計及對在該日或之後發生的與重組相關的其他事件及交易的財務影響的必要調整，包括但不限於向多名境外投資者配發及發行本公司新股，以及向本公司轉讓易居企業（中國）集團的全部股權實際產生的必要交易成本。

於所示期間本公司擁有人應佔經調整利潤及全面收益總額，與根據IFRS計算及呈列的最具直接可比性的財務指標（即本公司擁有人應佔年度利潤及全面收益總額）的對賬載於下表：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(人民幣千元)				
本公司擁有人應佔年度／期間利潤 及全面收益總額 .....	165,209	486,969	352,020	56,000	93,875
加：					
易居企業（中國）集團非控股權益 （不包括易居企業（中國）集團 非全資附屬公司的非控股權益） 應佔利潤及全面收益總額 .....	—	64,715	350,025	56,011	32,648
本公司擁有人應佔經調整利潤 及全面收益總額 .....	165,209	551,684	702,045	112,011	126,523



## 財務資料

截至所示日期本公司擁有人應佔經調整資產淨值，與根據IFRS計算及呈列的最具直接可比性的財務指標（即本公司擁有人應佔資產淨值）的對賬載於下表：

	截至12月31日			截至3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)			
本公司擁有人應佔資產淨值.....	847,261	706,030	1,025,110	2,986,268
加：				
易居企業（中國）集團非控股權益 （不包括易居企業（中國）集團 非全資附屬公司的非控股權益） 應佔資產淨值.....	-	700,611	1,047,636	-
本公司擁有人應佔經調整資產淨值....	847,261	1,406,641	2,072,746	2,986,268

### 各期間經營業績的比較

#### 截至2018年3月31日止三個月與截至2017年3月31日止三個月的比較

##### 收入

我們的收入從截至2017年3月31日止三個月的人民幣854.8百萬元增加8.8%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣930.2百萬元。該增加主要由於我們的一手房代理服務及房地產經紀網絡服務增加，部分被房地產數據及諮詢服務收入減少所抵銷。

一手房代理服務產生的收入從截至2017年3月31日止三個月的人民幣654.7百萬元增加12.2%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣734.8百萬元，主要由於已售新物業的總建築面積從截至2017年3月31日止三個月的6.2百萬平方米增至截至2018年3月31日止三個月的6.6百萬平方米，及已售新物業的總價值從截至2017年3月31日止三個月的人民幣735億元增至截至2018年3月31日止三個月的人民幣833億元。交易價值總額增加主要歸因於我們現有開發商客戶的業務增長。與截至2017年3月31日止三個月0.89%的平均佣金率相比，我們截至2018年3月31日止三個月的平均佣金率保持穩定在0.88%。

房地產經紀網絡服務產生的收入從截至2017年3月31日止三個月的人民幣14.3百萬元增加94.1%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣27.8百萬元。該增加主要由於截至2018年3月31日止三個月與我們合作銷售新物業的經紀公司增加，令我們就通過房友品牌門店及所合作的其他經紀公司物色新物業買家向開發商收取的佣金增加。

房地產數據及諮詢服務產生的收入從截至2017年3月31日止三個月的人民幣185.8百萬元減少9.8%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣167.6百萬元，主要由於自交易諮詢服務產生的收入減少。由於我們為數量有限且單筆交易價值較高的項目提供交易諮詢服務，故自該等服務產生的收入於各期間各不相同，且可能不同年度所集中的季度或會不同。

#### **員工成本**

我們的員工成本相對穩定，從截至2017年3月31日止三個月的人民幣500.6百萬元增加0.6%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣503.4百萬元。員工成本佔收入的比例從截至2017年3月31日止三個月的58.6%減至截至2018年3月31日止三個月的54.1%，主要由於規模經濟增加。

#### **宣傳及推廣開支**

我們的宣傳及推廣開支相對穩定，從截至2017年3月31日止三個月的人民幣29.2百萬元增加3.9%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣30.4百萬元。

#### **辦公物業經營租賃開支**

我們的辦公物業經營租賃開支從截至2017年3月31日止三個月的人民幣25.2百萬元增加5.4%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣26.6百萬元，主要由於業務擴張令辦公室租賃開支增加。

#### **折舊及攤銷開支**

我們的折舊及攤銷開支從截至2017年3月31日止三個月的人民幣9.3百萬元減少32.4%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣6.3百萬元，主要由於我們的若干固定資產於2017年被出售或已全部折舊。

### **按攤銷成本計量的金融資產損失準備**

我們的按攤銷成本計量的金融資產損失準備從截至2017年3月31日止三個月的人民幣10.7百萬元增加13.8%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣12.1百萬元，主要由於應收票據及應收關聯方貿易性質款項－應收賬款的損失準備增加，部分被截至2018年3月31日止三個月的應收賬款損失準備之撥回所抵銷。應收票據及應收關聯方貿易性質款項－應收賬款的損失準備增加乃主要由於我們股東客戶的業務量增長及我們應收票據的平均期限增加。截至2018年3月31日止三個月的應收賬款損失準備之撥回乃主要由於應收賬款期末結餘減少。

### **諮詢開支**

我們的諮詢開支從截至2017年3月31日止三個月的人民幣37.0百萬元減少19.5%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣29.8百萬元，主要由於我們截至2018年3月31日止三個月使用較少與我們一手房代理服務有關的外部諮詢服務。各項目對外部諮詢服務的需求均不相同，相關開支受限於各期間的波動。

### **分銷開支**

我們的分銷開支從截至2017年3月31日止三個月的人民幣9.2百萬元增加125.4%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣20.7百萬元，主要由於我們的房地產經紀網絡服務分部的發展。

### **其他經營成本**

我們的其他經營成本從截至2017年3月31日止三個月的人民幣53.7百萬元減少1.9%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣52.7百萬元，主要由於辦公開支減少，部分被差旅開支及業務招待開支增加所抵銷。辦公開支減少乃主要由於截至2017年3月31日止三個月，除日常辦公開支外，我們產生其他與公司活動及辦公室翻修有關的辦公開支。差旅開支及業務招待開支增加乃主要由於我們的業務增長。

### **其他收入**

我們的其他收入從截至2017年3月31日止三個月的人民幣1.6百萬元增至截至2018年3月31日止三個月的人民幣17.6百萬元，主要由於我們於2018年第一季度收到上海地方政府的若干補貼，但於2017年第一季度之前並未收到相同地方政府的類似補貼，令政府補貼增加人民幣14.4百萬元。

### **其他收益及虧損**

截至2017年3月31日止三個月，我們錄得其他收益淨額人民幣0.5百萬元，截至2018年3月31日止三個月，錄得其他虧損淨額人民幣21.7百萬元。我們截至2018年3月31日止三個月的其他虧損淨額主要歸因於匯兌虧損淨額人民幣45.8百萬元及以公允價值計量並計入損益的金融負債的公允價值收益人民幣23.9百萬元。匯兌虧損淨額主要與人民幣兌有關外幣升值對我們以外幣計值的銀行結餘的影響有關。以公允價值計量並計入損益的金融負債的公允價值收益主要由於轉換為股權之前有條件投資基金所得款項的公允價值變動。

### **其他開支**

我們的其他開支從截至2017年3月31日止三個月的人民幣4.1百萬元減至截至2018年3月31日止三個月的約人民幣1,000元，主要由於非營業相關專業費用減少。

### **上市開支**

截至2017年3月31日止三個月，我們並未錄得任何上市開支。截至2018年3月31日止三個月，我們錄得與全球發售有關的上市開支人民幣17.4百萬元。

### **應佔聯營公司的業績**

我們截至2017年3月31日止三個月錄得人民幣0.2百萬元的應佔聯營公司利潤，截至2018年3月31日止三個月錄得人民幣1.6百萬元的應佔聯營公司虧損。截至2018年3月31日止三個月的應佔虧損主要歸因於應佔一家新房地產投資及管理公司的虧損，部分被應佔一家房地產營銷策略公司的利潤所抵銷。

### **融資成本**

我們的融資成本從截至2017年3月31日止三個月的人民幣6.6百萬元減少16.4%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣5.6百萬元，主要由於我們截至2018年3月31日止三個月的平均未償還銀行貸款結餘減少及平均利率下降。

### **所得稅開支**

我們的所得稅開支從截至2017年3月31日止三個月的人民幣36.2百萬元增加85.1%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣67.1百萬元，主要由於我們的實際所得稅稅率增加，其次我們的稅前利潤增加。我們的實際所得稅稅率從截至2017年3月31日止三個

月的21.1%增至截至2018年3月31日止三個月的30.6%，主要由於不可抵扣所得稅的開支（尤其是與全球發售有關的上市開支）大幅增加。所得稅開支指截至2017年3月31日止三個月的即期及遞延稅款貸項總額以及截至2018年3月31日止三個月的遞延稅項開支。

截至2017年3月31日止三個月期間的遞延稅款貸項為人民幣30百萬元及截至2018年3月31日止三個月期間的遞延稅項開支為人民幣33百萬元，主要由於支付2018年第一季度應計福利及佣金，此後成為可扣除的稅項且減少可抵扣暫時性差異的結餘。

### **期內利潤及全面收益總額**

由於上述因素，我們的期內利潤及全面收益總額從截至2017年3月31日止三個月的人民幣135.1百萬元增加12.8%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣152.4百萬元。

### **截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度的比較**

#### **收入**

我們的收入從2016年的人民幣3,996.1百萬元增加15.9%至2017年的人民幣4,633.4百萬元。該增加主要由於我們的一手房代理服務及房地產數據及諮詢服務增長。

一手房代理服務產生的收入從2016年的人民幣3,568.6百萬元增加10.0%至2017年的人民幣3,926.7百萬元，主要由於所售新物業的總建築面積從2016年的35.5百萬平方米增至2017年的37.2百萬平方米，以及所售新物業的總價值從2016年的人民幣4,061億元增至2017年的人民幣4,330億元。該交易價值總額的增加主要歸因於我們現有開發商客戶的業務增長。我們的平均佣金率從2016年的0.88%略增至2017年的0.91%。

房地產數據及諮詢服務產生的收入從2016年的人民幣396.4百萬元增加58.8%至2017年的人民幣629.4百萬元，主要由於我們的測評和排名服務及交易諮詢服務增加以及數據服務及其他諮詢服務增加。

房地產經紀網絡服務產生的收入從2016年的人民幣31.2百萬元增加147.8%至2017年的人民幣77.2百萬元。該增加主要由於2017年與我們合作銷售新物業的經紀公司增加，令就通過房友品牌及其他經紀公司物色新物業買家而從開發商收取的佣金增加。

### **員工成本**

我們的員工成本從2016年的人民幣2,401.9百萬元增加9.2%至2017年的人民幣2,623.3百萬元，主要由於我們為適應業務增長而僱用更多僱員。員工成本佔收入的比例從2016年的60.1%下降至2017年的56.6%，主要由於規模經濟增加。

### **宣傳及推廣開支**

我們的宣傳及推廣開支從2016年的人民幣130.5百萬元增加80.8%至2017年的人民幣236.1百萬元。就我們的一手房代理服務分部而言，我們受聘僅為我們所從事的一小部分項目提供營銷服務，因此，我們的宣傳及推廣開支未必與該分部的整體收入有關。於2017年，若干開發商客戶要求我們提供更多營銷及宣傳策劃服務，這導致我們的宣傳及推廣開支增加。其次，有關增加亦部分歸因於我們為推廣「房友」品牌而舉行的營銷活動增多。

### **辦公物業經營租賃開支**

我們的辦公物業經營租賃開支從2016年的人民幣94.1百萬元增加12.2%至2017年的人民幣105.6百萬元，主要由於業務擴張令辦公室租賃開支增加。

### **折舊及攤銷開支**

我們的折舊及攤銷開支從2016年的人民幣24.2百萬元增加15.2%至2017年的人民幣27.9百萬元，主要由於與裝修房友品牌經紀門店有關的折舊增加，及與裝修和維護辦公區有關的折舊增加。

### **按攤銷成本計量的金融資產損失準備**

我們的按攤銷成本計量的金融資產損失準備從2016年的人民幣104.0百萬元增加15.3%至2017年的人民幣119.9百萬元，主要是由於我們的業務量增長。

### **諮詢開支**

我們的諮詢開支從2016年的人民幣176.5百萬元增加27.2%至2017年的人民幣224.4百萬元，主要由於我們於2017年使用更多與項目規劃及數據採集等有關的外部諮詢服務以提升自身服務的質量。

### **分銷開支**

我們的分銷開支從2016年的人民幣25.0百萬元增加107.2%至2017年的人民幣51.7百萬元，主要由於我們的房地產經紀網絡服務分部的發展。

### **其他經營成本**

我們的其他經營成本從2016年的人民幣253.8百萬元增加12.1%至2017年的人民幣284.5百萬元，主要由於我們的業務增長導致辦公開支、差旅開支及業務招待開支增加。

### **其他收入**

我們的其他收入從2016年的人民幣39.3百萬元減少2.6%至2017年的人民幣38.3百萬元，主要原因是政府補貼減少人民幣2.8百萬元，部分被平均銀行賬戶結餘增加導致利息收入增加人民幣1.9百萬元所抵銷。

### **其他收益及虧損**

我們於2016年錄得其他虧損人民幣2.5百萬元及於2017年錄得其他收益人民幣3.4百萬元。我們於2016年的其他虧損主要歸因於我們因若干物業的公允價值減少而導致投資物業減值損失人民幣2.1百萬元。我們於2017年的其他收益主要歸因於我們取得匯兌虧損淨額人民幣14.9百萬元及以公允價值計量並計入損益的金融負債的公允價值收益人民幣17.0百萬元。匯兌虧損淨額主要與人民幣兌有關外幣升值對我們以外幣計值的銀行結餘的影響有關。以公允價值計量並計入損益的金融負債的公允價值收益主要歸因於轉換為股權之前有條件投資基金所得款項的公允價值變動。

### **其他開支**

我們的其他開支從2016年的人民幣3.8百萬元增加132.3%至2017年的人民幣8.8百萬元，主要原因是我們就終止作為內部業務整合一部分的辦公室租賃所支付的違約金及非營業相關專業費用增加。

### **應佔聯營公司的業績**

我們於2016年錄得人民幣0.5百萬元的應佔聯營公司虧損，並於2017年錄得人民幣0.1百萬元的應佔聯營公司利潤。我們應佔聯營公司的業績在這兩年並不重大。

### **融資成本**

我們的融資成本從2016年的人民幣29.8百萬元減少27.2%至2017年的人民幣21.7百萬元，主要原因是我們於2017年的平均未償還銀行貸款結餘減少。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支從2016年的人民幣216.6百萬元減少4.9%至2017年的人民幣206.0百萬元，主要原因是我們的實際所得稅稅率減少。我們的實際所得稅稅率從2016年的27.5%減至2017年的21.2%，主要是由於可享受15%的優惠企業所得稅稅率的若干附屬公司的稅前利潤大幅增加。所得稅開支指2016年度及2017年度即期及遞延稅項開支總額。

### 年度利潤及全面收益總額

由於上述因素，我們的年度利潤及全面收益總額從2016年的人民幣572.2百萬元增加33.8%至2017年的人民幣765.3百萬元。

### 截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度的比較

#### 收入

我們的收入從2015年的人民幣2,716.4百萬元增加47.1%至2016年的人民幣3,996.1百萬元，主要原因是一手房代理服務收入增加。

一手房代理服務收入從2015年的人民幣2,336.5百萬元增加52.7%至2016年的人民幣3,568.6百萬元，主要原因是已售新物業的合計總建築面積從2015年的26.1百萬平方米增至2016年的35.5百萬平方米，及已售新物業的總價值從2015年的人民幣2,675億元增至2016年的人民幣4,061億元。交易價值總額增加，主要原因是我們現有開發商客戶的業務增長，其次是新增開發商客戶。我們的平均佣金率從2015年的0.87%略增至2016年的0.88%。

房地產數據及諮詢服務的收入從2015年的人民幣379.9百萬元增加4.3%至2016年的人民幣396.4百萬元，主要原因是我們的測評和排名服務增長。

我們於2016年1月推出房地產經紀網絡服務，以及該等服務同年產生收入人民幣31.2百萬元。

#### 員工成本

我們的員工成本從2015年的人民幣1,736.7百萬元增加38.3%至2016年的人民幣2,401.9百萬元，主要原因是我們的業務增長令2016年僱員人數較2015年有所增加。員工成本佔收入比例從2015年的63.9%減至2016年的60.1%，主要原因是規模經濟增加。



### **宣傳及推廣開支**

我們的宣傳及推廣開支從2015年的人民幣125.6百萬元增加4.0%至2016年的人民幣130.5百萬元。該比例的增加遠小於收入的比例增加，原因是我們受聘僅為我們所從事的一小部分項目提供營銷服務，因此我們的宣傳及推廣開支未必與整體收入有關。

### **辦公物業經營租賃開支**

我們的辦公物業經營租賃開支從2015年的人民幣86.8百萬元增加8.4%至2016年的人民幣94.1百萬元，主要原因是員工數量及業務增長令辦公場所增加。

### **折舊及攤銷成本**

我們的折舊及攤銷成本從2015年的人民幣27.3百萬元減少11.3%至2016年的人民幣24.2百萬元，主要由於我們於2015年12月31日施行的業務重組中，易居管理及北京易杰優企業管理諮詢有限公司的若干投資物業並無轉讓予本集團。

### **按攤銷成本計量的金融資產損失準備**

我們的按攤銷成本計量的金融資產損失準備從2015年的人民幣63.4百萬元增加63.9%至2016年的人民幣104.0百萬元，主要由於我們的業務量增長。

### **諮詢開支**

我們的諮詢開支從2015年的人民幣158.2百萬元增加11.6%至2016年的人民幣176.5百萬元，主要原因是我們的業務整體增長導致應付外部顧問的諮詢費相應增加。

### **分銷開支**

我們於2016年推出房地產經紀網絡服務，因運營該等服務而產生了人民幣25.0百萬元分銷開支。

### **其他經營成本**

我們的其他經營成本從2015年的人民幣215.8百萬元增加17.6%至2016年的人民幣253.8百萬元，主要原因是我們的業務增長導致辦公開支增加。

### **其他收入**

我們的其他收入從2015年的人民幣22.2百萬元增加76.7%至2016年的人民幣39.3百萬元，主要原因是政府補助從2015年的人民幣17.0百萬元增至2016年的人民幣34.1百萬元，這與我們利潤及稅款的增加呈正相關。

### **其他收益及虧損**

我們的其他虧損從2015年的人民幣4.4百萬元減少43.2%至2016年的人民幣2.5百萬元。我們於2015年的其他虧損主要是由於若干物業的公允價值下降令投資物業減值損失人民幣7.3百萬元，部分被出售投資物業收益人民幣2.2百萬元所抵銷。我們於2016年的其他虧損主要是由於若干物業的公允價值下降令投資物業減值損失人民幣2.1百萬元。該等投資物業為若干開發商客戶替代支付服務費現金款項而轉移予我們的房地產物業單位。

### **其他開支**

我們的其他開支從2015年的人民幣4.9百萬元減少22.1%至2016年的人民幣3.8百萬元，主要原因是行政罰款減少。

### **應佔聯營公司的業績**

我們於2015年錄得人民幣0.1百萬元的應佔聯營公司利潤，並於2017年錄得人民幣0.5百萬元的應佔聯營公司虧損。我們應佔聯營公司的業績在這兩年不重大。

### **融資成本**

我們的融資成本從2015年的人民幣26.4百萬元增加12.5%至2016年的人民幣29.8百萬元，主要原因是我們的平均未償還銀行貸款結餘增加。

### **所得稅開支**

我們的所得稅開支從2015年的人民幣112.1百萬元增加93.3%至2016年的人民幣216.6百萬元，主要原因是業務增長令我們的未計所得稅前利潤大幅增長，部分被我們實際所得稅稅率的減少所抵銷。我們的實際所得稅稅率從2015年的38.7%減至2016年的27.5%。2016年實際所得稅稅率較低的主要原因是(i)於2015年更大額的不可抵扣所得稅的開支；(ii)享受15%的優惠企業所得稅稅率的若干附屬公司的稅前利潤大幅增加；及(iii)根據適用於中國西部企業的相關法規，更多附屬公司於2016年開始合資格享受15%的優惠稅率。所得稅開支指2015年度及2016年度即期及遞延稅項開支總額。

遞延稅款貸項自2015年的人民幣26百萬元大幅增至2016年的人民幣142百萬元，主要由於應計福利及佣金所產生的可抵扣暫時性差異以及與業務顯著增長有關的呆壞賬大幅增加。

### **年度利潤及全面收益總額**

由於上述因素，我們的利潤及全面收益總額從2015年的人民幣177.2百萬元增加223.0%至2016年的人民幣572.2百萬元。

## 財務資料

### 流動資產淨值

下表載列我們截至所示日期的流動資產及流動負債：

	截至12月31日			截至3月31日	截至5月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年	2018年
	(人民幣千元)				
	(未經審計)				
<b>流動資產</b>					
應收賬款及應收票據 .....	1,392,244	2,290,708	3,308,002	2,231,579	2,255,572
其他應收款項 .....	25,259	40,668	71,590	87,951	169,202
應收關聯方款項 .....	470,241	365,040	379,070	1,319,609	1,265,272
強制按公允價值計量並計入 損益的金融資產 .....	-	-	20,000	20,000	20,000
受限制銀行資金 .....	500	63,623	131,264	82,720	128,092
現金及現金等價物 .....	465,756	974,946	1,791,290	3,182,165	759,348
<b>流動資產總值 .....</b>	<b>2,354,000</b>	<b>3,734,985</b>	<b>5,701,216</b>	<b>6,924,024</b>	<b>4,597,486</b>
<b>流動負債</b>					
應付賬款 .....	68,484	109,614	174,561	119,493	142,742
客戶墊款 .....	36,255	64,541	83,468	105,967	120,124
應計薪金及福利開支 .....	536,728	961,546	1,161,640	806,523	539,400
其他應付款項 .....	124,146	253,518	1,604,386	2,162,229	310,178
應納稅款 .....	301,891	567,929	405,733	372,027	222,805
應付關聯方款項 .....	331,557	478,606	297,294	312,855	115,131
銀行借款 .....	160,000	390,000	450,000	550,000	350,000
<b>流動負債總額 .....</b>	<b>1,559,061</b>	<b>2,825,754</b>	<b>4,177,082</b>	<b>4,429,094</b>	<b>1,800,380</b>
<b>流動資產淨值 .....</b>	<b>794,939</b>	<b>909,231</b>	<b>1,524,134</b>	<b>2,494,930</b>	<b>2,797,106</b>

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日及5月31日，我們的流動資產淨值分別為人民幣794.9百萬元、人民幣909.2百萬元、人民幣1,524.1百萬元、人民幣2,494.9百萬元及人民幣2,797.1百萬元。於往績記錄期間，我們的流動資產淨值大幅增加，主要原因是2016年及2017年新股東投資增加，導致現金及現金等價物增加以及我們的利潤及保留盈利增加。我們的現金及現金等價物從截至2018年3月31日的人民幣3,182.2百萬元減至截至2018年5月31日的人民幣759.3百萬元，主要由於2018年4月19日支付收購易居企業（中國）集團100%股本權益應付的對價。其次，現金及現金等價物減少亦由於結算若干應付關聯方款項及應納稅款。

主要資產負債表項目的討論

貿易應收款項

貿易應收款項包括應收賬款、應收票據及應收關聯方貿易性質款項－應收賬款。應收賬款指應收並非股東或其他關聯方之客戶的款項。應收票據指代替現金付款的應收客戶商業票據，其通常於12個月內到期。應收關聯方貿易性質款項－應收賬款指應收屬於股東或其他關聯方之客戶的服務費。下表載列作出損失準備之後的我們應收款項的明細：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)			
應收賬款.....	1,171,041	1,928,870	2,580,021	1,607,075
應收票據.....	221,203	361,838	727,981	624,504
應收關聯方貿易性質款項－應收賬款.....	20,534	78,984	45,188	981,016
合計.....	<u>1,412,778</u>	<u>2,369,692</u>	<u>3,353,190</u>	<u>3,212,595</u>

我們的貿易應收款項總額由截至2015年12月31日的人民幣1,412.8百萬元增加67.7%至截至2016年12月31日的人民幣2,369.7百萬元，並進一步增加41.5%至截至2017年12月31日的人民幣3,353.2百萬元，主要原因是我們的整體業務及收入（尤其是源自若干知名開發商客戶的收入）增加。截至2018年3月31日，我們的貿易應收款項總額保持相對穩定，為人民幣3,212.6百萬元。由於碧桂園、恒大及萬科於2018年3月5日成為我們的關聯方，故應收關聯方貿易性質款項－應收賬款增加，而應收賬款相應減少。我們的應收票據產生自以商業票據結算的貿易應收款項。於往績記錄期間，我們的應收票據大幅增加，主要由於我們的收入增加及以商業票據形式結算的服務費所佔百分比提高。我們大部分的應收票據來自一名房地產開發商，截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，該房地產開發商發行的應收票據的賬面值分別為人民幣218.3百萬元、人民幣357.6百萬元、人民幣715.6百萬元及人民幣619.5百萬元。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們自該房地產開發商以商業票據結算的應收賬款總額分別為人民幣522.7百萬元、人民幣686.0百萬元、人民幣756.3百萬元及人民幣346.1百萬元。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們以商業票據結算的應收賬款總額分別為人民幣528.7百萬元、人民幣703.3百萬元、人民幣778.1百萬元及人民幣346.8百萬元。

## 財務資料

我們通常於開發商客戶準備根據協議向我們付款前不久向其開具發票。由於房地產行業一般存在延長結算週期的情況，收入確認與開具發票可能出現延遲，通常延遲數月。因此，我們於任何特定時間均存在未開票貿易應收款項。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，我們的未開票應收賬款、應收票據及應收關聯方貿易性質款項－按預期信貸損失作出損失準備前應收賬款的總額分別為人民幣1,105.6百萬元、人民幣1,726.0百萬元、人民幣2,306.0百萬元及人民幣2,141.7百萬元。下表載列截至所示日期有關未開票及已開票應收賬款及應收票據以及應收關聯方貿易性質款項－應收賬款各自隨後開票／結算的若干資料：

### 截至2017年12月31日

	作出損失準備之前的 已開票款項		作出損失準備之前的 未開票款項		按預期信貸損失 所作出損失準備	合計
	人民幣	%	人民幣	%		
			(以千元計，百分比除外)			
應收賬款及應收票據	1,520,967		2,253,391		(466,356)	3,308,002
截至最後可行日期隨後結算	1,231,807	81.0	不適用	不適用	附註	1,231,807
截至最後可行日期隨後開票 但未結算	不適用	不適用	857,477	38.1	附註	857,477
截至最後可行日期隨後開票 及結算	不適用	不適用	687,581	30.5	附註	687,581
截至最後可行日期未開票	不適用	不適用	708,333	31.4	附註	708,333
截至最後可行日期未結算	289,160	19.0	不適用	不適用	附註	289,160
	<u>1,520,967</u>	<u>100.0</u>	<u>2,253,391</u>	<u>100.0</u>		
<b>應收關聯方貿易性質款項</b>						
－ 應收賬款	550		52,653		(8,015)	45,188
截至最後可行日期隨後結算	-	-	不適用	不適用	附註	-
截至最後可行日期隨後開票 但未結算	不適用	不適用	290	0.6	附註	290
截至最後可行日期隨後開票 及結算	不適用	不適用	6,290	11.9	附註	6,290
截至最後可行日期未開票	不適用	不適用	46,073	87.5	附註	46,073
截至最後可行日期未結算	550	100.0	不適用	不適用	附註	550
	<u>550</u>	<u>100.0</u>	<u>52,653</u>	<u>100.0</u>		

### 截至2018年3月31日

	作出損失準備之前的 已開票款項		作出損失準備之前的 未開票款項		按預期信貸損失 所作出損失準備	合計
	人民幣	%	人民幣	%		
			(以千元計，百分比除外)			
應收賬款及應收票據	1,335,245		1,339,506		(443,172)	2,231,579
截至最後可行日期隨後結算	681,220	51.0	不適用	不適用	附註	681,220
截至最後可行日期隨後開票 但未結算	不適用	不適用	289,829	21.6	附註	289,829
截至最後可行日期隨後開票 及結算	不適用	不適用	148,256	11.1	附註	148,256
截至最後可行日期未開票	不適用	不適用	901,421	67.3	附註	901,421
截至最後可行日期未結算	654,025	49.0	不適用	不適用	附註	654,025
	<u>1,335,245</u>	<u>100.0</u>	<u>1,339,506</u>	<u>100.0</u>		

## 財務資料

	作出損失準備之前的 已開票款項		作出損失準備之前的 未開票款項		按預期信貸損失 所作出損失準備 人民幣	合計 人民幣
	人民幣	%	人民幣	%		
	(以千元計，百分比除外)					
應收關聯方貿易性質款項						
— 應收賬款.....	222,513		802,158		(43,655)	981,016
截至最後可行日期隨後結算.....	12,392	5.6	不適用	不適用	附註	12,392
截至最後可行日期隨後開票 但未結算.....	不適用	不適用	334,761	41.7	附註	334,761
截至最後可行日期隨後開票 及結算.....	不適用	不適用	53,890	6.7	附註	53,890
截至最後可行日期未開票.....	不適用	不適用	413,507	51.6	附註	413,507
截至最後可行日期未結算.....	210,121	94.4	不適用	不適用	附註	210,121
	222,513	100.0	802,158	100.0		

附註：按預期信貸損失所作出損失準備本質上不可分配至已開票及未開票應收款項的結餘。

自開具發票起，我們通常授予開發商客戶30日的信貸期。若干客戶以商業票據結算應收款項（其通常於12個月內到期）。因此，該等客戶通常比以現金結算應收款項的客戶享有更長的貿易應收款項周轉日數。

下表載列我們根據收入確認日期呈列的已開票及未開票貿易應收款項（扣除呆賬準備）的賬齡分析：

	截至12月31日			截至3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)			
一年以內.....	1,179,253	2,186,654	3,083,345	2,891,083
一至兩年.....	171,142	144,181	235,237	284,407
兩年以上.....	62,383	38,857	34,608	37,105
合計.....	1,412,778	2,369,692	3,353,190	3,212,595

## 財務資料

下表載列我們根據發票日期呈列的已開票應收賬款扣除呆賬準備前總額、應收票據扣除呆賬準備前總額及應收關聯方貿易性質已開票款項－應收賬款扣除呆賬準備前總額的賬齡分析：

	截至12月31日			截至3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)			
<b>已開票應收賬款扣除呆賬準備前總額</b>				
一年以內.....	203,275	504,396	642,893	554,878
一至兩年.....	52,093	40,844	42,352	33,966
兩年以上.....	72,475	86,436	92,502	94,589
<b>合計</b> .....	<b>327,843</b>	<b>631,676</b>	<b>777,747</b>	<b>683,433</b>
<b>應收票據扣除呆賬準備前總額</b>				
一年以內.....	227,141	369,852	743,220	651,812
<b>合計</b> .....	<b>227,141</b>	<b>369,852</b>	<b>743,220</b>	<b>651,812</b>
<b>應收關聯方貿易性質已開票款項</b>				
－ 應收賬款扣除呆賬準備前總額				
一年以內.....	–	–	50	220,167
一至兩年.....	–	–	–	276
兩年以上.....	6,470	500	500	2,070
<b>合計</b> .....	<b>6,470</b>	<b>500</b>	<b>550</b>	<b>222,513</b>

下表載列我們於所示期間作出損失準備之前的貿易應收款項周轉日數：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2015年	2016年	2017年	止三個月
	(日)			
貿易應收款項總額周轉日數 <sup>(1)</sup> .....	219	201	258	364
已開票貿易應收款項周轉日數 <sup>(2)</sup> .....	76	71	99	149
未開票貿易應收款項周轉日數.....	143	130	159	215

附註：

- (1) 指定期間作出損失準備之前的貿易應收款項總額周轉日數（包括已開票及未開票結餘）按作出損失準備之前的貿易應收款項（包括應收賬款、應收票據及應收關聯方貿易性質款項－應收賬款）期初與期末結餘的平均值除以同期收入乘以365日（就一年期而言）或90日（就三個月期間而言）計算。作出損失準備之前的貿易應收款項總額周轉日數指從收入確認至後續現金結算的平均週期。
- (2) 指定期間的已開票貿易應收款項周轉日數按作出損失準備之前的已開票貿易應收款項（包括已開票應收賬款、已開票應收票據及應收關聯方貿易性質款項－已開票應收賬款）期初與期末結餘的平均值除以同期收入乘以365日（就一年期而言）或90日（就三個月期間而言）計算。已開票貿易應收款項周轉日數指從開票日至後續結算日的平均週期。
- (3) 指定期間的未開票貿易應收款項周轉日數按作出損失準備之前的未開票貿易應收款項（包括未開票應收賬款、未開票應收票據及應收關聯方貿易性質款項－未開票應收款項）期初與期末結餘的平均值除以同期收入乘以365日（就一年期而言）或90日（就三個月期間）計算。未開票貿易應收款項周轉日數指從收入確認至開票日的平均週期。

在接收新客戶之前，我們對有意客戶的信貸質量進行評估，並為其設定信貸限額，此為我們所採納的政策。我們定期審核授予客戶的信貸限額及信貸期。我們的大多數既未逾期亦未減值的應收賬款並無任何拖欠還款記錄。

為將信貸風險降至最低，我們將僅與資信可靠的實體進行交易，並獲取房地產物業作為抵押品，適當情況下作為降低因違約而引起財務損失的風險的一種方式。

我們亦指派信貸管理委員會制定並持續監控客戶的信貸風險等級。信貸管理委員會採用可公開查閱的財務資料及我們自己的交易記錄為客戶評定等級。

當應收款項賬齡超過六個月（按收入確認日期計算）時，我們開始主動與相關客戶協商結算計劃及時間表。

此外，我們於報告期末單獨審核各項貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充足的損失準備。就此而言，我們認為，我們的信貸風險已大幅降低。

我們於物業銷售的履約責任獲履行時確認收入，當該履約責任獲履行時，我們向開發商客戶開具發票及收款的權利乃依據與開發商客戶的銷售代理協議所規定的條款



及條件確立。然而，由於我們的主要客戶是信譽度較高的房地產開發商Top100，故出於商業原因，我們可能允許該等房地產開發商稍晚（通常是按照項目銷售的階段或時期）結算代理費。此外，房地產開發商Top100的項目一般為大規模項目。因此，該等房地產開發商Top100的結算期一般較長，導致於各報告期末未開票的收入及未收回貿易應收款項數額巨大。然而，根據我們與開發商客戶建立的長期關係及其歷史結算方式，我們預期一般於收入確認日期後一年內作出結算。

然而，儘管延遲開票及付款乃出於商業原因，但我們仍密切監控及評估開發商客戶的信譽度。當應收款項賬齡超過六個月（按收入確認日期計算）時，我們開始主動與相關客戶協商結算計劃及時間表，且於往績記錄期間，自收入確認日期起計的平均結算期為一年內。

作出損失準備之前的貿易應收款項總額周轉日數（包括已開票及未開票結餘）從2015年的219日減至2016年的201日，主要由於我們加大收款力度。作出損失準備之前的貿易應收款項總額周轉日數從2016年的201日增至2017年的258日，主要原因是商業銀行收緊貸款政策，導致我們於2017年向諸多開發商客戶授予的實際信貸期延長，從而影響了房地產開發商及物業買家。其次，作出損失準備之前的貿易應收款項總額周轉日數增加亦由於以商業票據結算的應收賬款所佔比例提高。作出損失準備之前的貿易應收款項總額周轉日數進一步增至截至2018年3月31日止三個月的364日。我們作出損失準備之前的貿易應收款項總額周轉日數通常於各年度的第一季度較長，此乃由於在冬季及春節假期期間房地產活動的水平相對較低導致該季度收入比例較低，因此董事預計，2018年作出損失準備之前的貿易應收款項總額周轉日數將短於截至2018年3月31日止三個月作出損失準備之前的貿易應收款項總額周轉日數。經戴德梁行確認，在向大型房地產開發商提供房地產代理服務時，由於該等開發商擁有更強的議價能力，彼等或會要求更長的開票及結算期，故延遲開票乃屬一般慣例。該等延遲開票亦部分由於中國商業銀行嚴格的按揭貸款政策（於2017年進一步收緊）所致。該等延遲開票通常令開發商的銷售週期較長及資金流動性較低。因此，房地產服務提供商與開發商（尤其是擁有許多大型房地產項目的開發商）的結算週期在房地產服務行業亦整體受到負面影響。

根據IFRS第15號，我們於履約責任獲履行（即某項履約責任下商品或服務的「控制權」轉讓予客戶）時確認收入。若干開發商客戶的財務狀況惡化可能引起貿易應收款項減值，以致其可能無法部分或全額償還應付我們的款項。我們已根據IFRS第9號的規定應用預期信貸損失模式，並已於整個往績記錄期間按預期信貸損失對我們的貿易應收款項結餘於損益中作出撥備。於整個往績記錄期間，我們未與開發商客戶發生任何重大糾紛。

### **其他應收款項流動部分**

其他應收款項流動部分主要包括我們向客戶支付的履約保證金、租賃預付款、項目宣傳及諮詢預付款、一年內到期的辦公樓租金按金及其他。作出損失準備之後的其他應收款項流動部分從截至2015年12月31日的人民幣25.3百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣40.7百萬元，增幅為61.0%，並進一步增至截至2017年12月31日的人民幣71.6百萬元，增幅為76.0%，主要原因是支付予開發商客戶的按金增加。作出損失準備之後的其他應收款項流動部分進一步增至截至2018年3月31日的人民幣88.0百萬元，主要是由於有關辦公室租賃、翻新及會議服務的預付款項增加。

### **受限制銀行資金**

截至2015年12月31日受限制銀行資金指我們為履行若干項目的一手房代理服務而存入指定銀行賬戶的保證金。截至2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日的受限制銀行資金主要指尚未就若干房友品牌門店促成的二手房交易轉賬予物業賣家的物業買家付款。杭州當地法規要求，二手房物業買家支付的房地產經紀保證金付款在物業業權轉讓前須存入受限制銀行賬戶。部分房友品牌門店以我們的名義向相關政府機構提交彼等所促成的二手房銷售進行存檔，因為彼等缺少提交該等存檔所需的密鑰存儲器。在杭州，對於這種類型的二手房交易，我們須以自身名義在受限制銀行賬戶中持有買家的保證金付款。我們錄得受限制銀行資金及物業賣家款項。截至2015年、2016年及2017年12月31日，受限制銀行資金分別為人民幣0.5百萬元、人民幣63.6百萬元及人民幣131.3百萬元。受限制銀行資金大幅增加乃因我們於杭州推出房地產經紀網絡服務業務且該業務錄得增長。受限制銀行資金減至截至2018年3月31日的人民幣82.7百萬元，主要是由於各年度第一季度的房地產活動水平合時令地降低。

### **應付賬款**

我們的應付賬款主要指應付提供諮詢及宣傳服務的若干供應商的諮詢費及宣傳費。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的應付賬款分別為人民幣68.5百萬元、人民幣109.6百萬元及人民幣174.6百萬元。我們應付賬款的有關增加乃由於我們的整體業務增長導致我們的應付諮詢費增加。我們的應付款項減至截至2018年3月31日的人民幣119.5百萬元，乃由於我們通常於各年度的第一季度所產生的服務費較少。

## 財務資料

下表載列我們截至所示日期根據接受服務日期呈列的應付賬款的賬齡分析：

	截至12月31日			截至3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)			
一年以內.....	64,311	108,703	173,242	118,047
一至兩年.....	1,634	174	513	723
兩年以上.....	2,539	737	806	723
合計 .....	68,484	109,614	174,561	119,493

下表載列我們於所示期間的應付賬款周轉日數：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2015年	2016年	2017年	止三個月
	(日)			
應付賬款周轉日數 <sup>(1)</sup> .....	10	10	14	19

附註：

- (1) 指定期間的應付賬款周轉日數按應付賬款期初與期末結餘的平均值除以期內經營成本乘以365日(就一年期而言)或90日(就三個月期間而言)計算。有關經營成本的詳情，請參閱上文「非IFRS指標－經營利潤及經營利潤率」分節。

我們於2015年及2016年的應付賬款周轉日數保持相對穩定，均為10日。我們的應付賬款周轉日數於2017年增至14日，主要由於我們的房地產經紀網絡服務增加，而該分部的應付賬款(主要包括退還予合作房地產經紀公司的佣金)周轉日數一般長於一手房代理服務分部的應付賬款。應付賬款周轉日數進一步增至截至2018年3月31日止三個月的19日。我們的應付賬款周轉日數通常於各年度的第一季度較長，由於在冬季及春節期間房地產活動的水平相對較低，令該季度經營成本按比例降低。應付賬款周轉日數亦因我們的房地產經紀網絡服務的進一步增長而增加。

### 其他應付款項

我們的其他應付款項主要包括其他應納稅款(如應付增值稅)及物業賣家款項、合同責任、應付收購對價及有條件投資基金所得款項。物業賣家款項指尚未轉至房地產經紀網絡服務的物業賣家的物業買家付款。詳情請參閱上文「受限制銀行資金」分

## 財務資料

節。合同責任指截至特定日期尚未確認的數據服務訂購費。數據訂購費一般由我們的客戶提前按年付清，並按直線法於一年期內確認。應付收購對價指本集團就收購易居企業（中國）集團的100%股本權益應付的對價。有關金額已於2018年4月19日悉數支付。有條件投資基金所得款項指本公司因向若干首次公開發售前的投資者有條件發行股本所得收入。下表載列我們截至所示日期的其他應付款項明細。

	截至12月31日			截至
	2015年	2016年	2017年	3月31日
	(人民幣千元)			2018年
應付利息.....	808	690	622	731
應付增值稅.....	18,487	124,638	120,945	63,371
應付營業稅.....	65,071	-	-	-
其他應納稅款.....	11,847	19,366	19,778	22,003
物業賣家款項.....	-	62,823	130,963	82,181
合同責任.....	20,683	23,485	33,113	29,367
應付收購對價.....	-	-	-	1,892,000
應計上市開支.....	-	-	-	21,487
有條件投資基金所得款項.....	-	-	1,253,850	-
其他應付款項.....	7,250	22,516	45,115	51,089
<b>合計</b> .....	<b>124,146</b>	<b>253,518</b>	<b>1,604,386</b>	<b>2,162,229</b>

我們的其他應付款項由截至2015年12月31日的人民幣124.1百萬元增加104.2%至截至2016年12月31日的人民幣253.5百萬元，主要由於中國政府規定於2016年由營業稅改為增值稅及物業賣家款項增加人民幣62.8百萬元，導致應付增值稅增加人民幣106.2百萬元。我們的其他應付款項由截至2016年12月31日的人民幣253.5百萬元增加532.8%至截至2017年12月31日的人民幣1,604.4百萬元，主要原因是由有條件投資基金所得款項增加人民幣1,253.9百萬元及物業賣家款項增加人民幣68.1百萬元。往績記錄期間的物業賣家款項大幅增加乃因我們於杭州推出房地產經紀網絡服務業務且該業務錄得增長。截至2017年12月31日的有條件投資基金所得款項與於2017年12月1日向Captain Valley (Cayman) Limited、樂意發展有限公司及Heyday Surge Limited有條件發行股本有關。我們的其他應付款項進一步增至截至2018年3月31日的人民幣2,162.2百萬元，主要由於截至2018年3月31日的應付收購對價人民幣1,892.0百萬元，部分被先前未償還的有條件投資基金所得款項於2018年3月31日前轉換為股份溢價所抵銷。

### 遞延稅項資產

我們根據於各報告期末前已頒佈或實際已頒佈的稅率（及稅法），按資產變現期間預期適用的稅率就所有可抵扣暫時性差異（包括應計福利及佣金、呆壞賬撥備及其他）及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產，惟以應課稅溢利將可用以抵銷可抵扣暫時

## 財務資料

性差異為限。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣208.3百萬元，人民幣350.2百萬元，人民幣504.2百萬元及人民幣470.8百萬元。

### 流動資金及資本來源

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們主要通過經營所得現金、股東投資及外部借款來滿足我們的現金需求。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣465.8百萬元、人民幣974.9百萬元、人民幣1,791.3百萬元及人民幣3,182.2百萬元。我們通常將多餘的現金存入計息銀行賬戶及往來賬戶。

於往績記錄期間，我們的現金主要用於為支持拓展業務所需的營運資金及其他經常性開支提供資金。展望未來，我們認為，通過使用內部所產生的現金、外部借款、全球發售所得款項及不時從資本市場籌集的其他資金，將可滿足我們的流動資金需求。我們的服務費收入大幅減少或可用銀行貸款或其他融資大幅減少，均可能會對我們的流動資金產生不利影響。

### 現金流量

下表載列我們於所示期間的現金流量概要：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(人民幣千元)			(未經審計)	
經營活動所得／(所用) 現金淨額 .....	295,166	409,669	(275,018)	111,433	(101,961)
投資活動 (所用)／所得現金淨額 .....	(294,875)	134,059	4,572	(4,420)	(1,281)
融資活動 (所用)／所得現金淨額 .....	(111,277)	(34,504)	1,103,441	49,960	1,539,898
現金及現金等價物					
(減少)／增加淨額 .....	(110,986)	509,224	832,995	156,973	1,436,656
年初現金及現金等價物 .....	576,766	465,756	974,946	974,946	1,791,290
匯率變動的影響 .....	(24)	(34)	(16,651)	3	(45,781)
年末現金及現金等價物 .....	<u>465,756</u>	<u>974,946</u>	<u>1,791,290</u>	<u>1,131,922</u>	<u>3,182,165</u>

**經營活動所得／(所用) 現金流量**

我們的經營活動所得現金主要來自向客戶提供房地產服務。我們的經營活動所得現金流量可能受到貿易應收款項收款時間及納稅時間等因素的重大影響。

截至2018年3月31日止三個月，經營活動所用現金淨額為人民幣102.0百萬元，主要由於營運資金淨增加人民幣301.3百萬元及已付所得稅淨增加人民幣67.4百萬元，部分被稅前利潤人民幣219.4百萬元及若干非現金項目的調整（主要包括匯兌差額增加人民幣45.8百萬元、按攤銷成本計量的金融資產減值損失人民幣12.1百萬元及以公允價值計量並計入損益的金融負債的公允價值變動減少人民幣23.9百萬元）所抵銷。營運資金的淨增加主要歸因於應計薪金及福利開支減少人民幣355.1百萬元以及應付賬款減少人民幣55.1百萬元，部分被應收賬款及應收票據減少人民幣125.9百萬元所抵銷。應計薪金及福利開支大幅減少是因為我們於2018年2月春節前向僱員作出的2017年度以績效為基礎的付款，此為我們截至2018年3月31日止三個月的經營活動所用現金淨額的主要原因。

2017年經營活動所用現金淨額為人民幣275.0百萬元，主要由於已付所得稅人民幣522.3百萬元，以及營運資金淨增加人民幣891.3百萬元。2017年的所得稅付款較前幾年一次性大幅增加，原因是我們於2017年變更報稅政策。請參閱「經營業績的關鍵組成部分－稅務」分節。營運資金淨增加主要歸因於應收賬款及應收票據增加人民幣1,141.1百萬元，部分被應計薪金及福利開支增加人民幣200.1百萬元所抵銷。應收賬款及應收票據以及應計薪金及福利開支增加主要由於業務增長。應收賬款增加亦由於2017年平均信貸期延長。請參閱上文「流動資產淨值－主要資產負債表項目的討論－貿易應收款項」分節。上述現金流出部分被稅前利潤人民幣971.3百萬元及若干非現金項目的調整（主要包括按攤銷成本計量的金融資產減值損失人民幣119.9百萬元、物業及設備折舊人民幣21.9百萬元以及融資成本人民幣21.7百萬元）所抵銷。

2016年經營活動所得現金淨額為人民幣409.7百萬元，而同期錄得稅前利潤人民幣788.8百萬元。經營活動所得現金淨額有別於稅前利潤的主要原因是營運資金淨增加人民幣455.1百萬元及已付所得稅人民幣92.7百萬元，部分被若干非現金項目的調整

(主要包括按攤銷成本計量的金融資產減值損失人民幣104.0百萬元、融資成本人民幣29.8百萬元以及物業及設備折舊人民幣18.2百萬元)所抵銷。營運資金淨增加主要歸因於應收賬款及應收票據增加人民幣1,013.1百萬元，部分被應計薪金及福利開支增加人民幣424.8百萬元所抵銷。應收賬款及應收票據以及應計薪金及福利開支增加主要由於業務增長。

2015年經營活動所得現金淨額為人民幣295.2百萬元，而稅前利潤為人民幣289.2百萬元。經營活動所得現金淨額有別於稅前利潤的主要原因是營運資金淨增加人民幣100.5百萬元及已付所得稅人民幣33.5百萬元，部分被若干非現金項目的調整(主要包括按攤銷成本計量的金融資產減值損失人民幣63.4百萬元、融資成本人民幣26.4百萬元、以股權結算以股份為基礎的付款開支人民幣18.0百萬元以及物業及設備折舊人民幣17.4百萬元)所抵銷。營運資金淨增加主要歸因於應收賬款及應收票據增加人民幣550.3百萬元，部分被應計薪金及福利開支增加人民幣209.4百萬元及其他非流動資產減少人民幣204.3百萬元所抵銷。應收賬款及應收票據增加以及應計薪金及福利開支增加主要由於業務增長。其他非流動資產減少主要由於我們的部分客戶於順利履行合同責任後所產生的按金回報。

#### **投資活動(所用)／所得現金流量**

截至2018年3月31日止三個月，投資活動所用現金淨額為人民幣1.3百萬元，主要歸因於向關聯方墊款人民幣12.7百萬元，部分被關聯方還款人民幣10.9百萬元所抵銷。

2017年投資活動所得現金淨額為人民幣4.6百萬元，主要歸因於關聯方還款人民幣40.2百萬元及出售投資物業所得款項人民幣6.7百萬元，部分被購買人民幣20.0百萬元的按公允價值計入損益的可轉換票據以及購置人民幣18.5百萬元的物業及設備所抵銷。

2016年投資活動所得現金淨額為人民幣134.1百萬元，主要歸因於關聯方還款人民幣225.1百萬元，部分被向關聯方墊款人民幣67.0百萬元及購置人民幣27.1百萬元的物業及設備所抵銷。

2015年投資活動所用現金淨額為人民幣294.9百萬元，主要歸因於向關聯方墊款人民幣1,402.9百萬元，部分被關聯方還款人民幣1,089.9百萬元所抵銷。

**融資活動(所用)／所得現金流量**

截至2018年3月31日止三個月，融資活動所得現金淨額為人民幣1,539.9百萬元，主要歸因於控股股東之一中國房產信息集團注資人民幣8,357.0百萬元，部分被與收購易居企業(中國)集團相關的就收購共同控制下的附屬公司支付的對價人民幣6,908.0百萬元所抵銷。

2017年融資活動所得現金淨額為人民幣1,103.4百萬元，主要歸因於有條件注資人民幣1,253.9百萬元及關聯方墊款人民幣1,040.2百萬元，部分被向關聯方還款人民幣1,164.0百萬元所抵銷。

2016年融資活動所用現金淨額為人民幣34.5百萬元，主要歸因於向關聯方還款人民幣1,458.4百萬元及就收購天津易居金岳房地產經紀有限公司支付對價人民幣153.6百萬元，部分被關聯方墊款人民幣1,681.0百萬元所抵銷。

2015年融資活動所用現金淨額為人民幣111.3百萬元，主要歸因於派付股息人民幣600.0百萬元及向關聯方還款人民幣379.8百萬元，部分被關聯方墊款人民幣620.7百萬元及銀行借款淨增加人民幣230.0百萬元所抵銷。

**營運資金**

我們打算以我們營運所產生的現金、外部借款、全球發售所得款項淨額及不時從資本市場籌集的其他資金為我們的未來營運資金需求提供資金。我們未來的營運資金需求將取決於多個因素，包括但不限於我們的經營收入、業務擴展計劃以及為我們的經營活動僱用合格的僱員。

基於我們的可用現金餘額、經營活動的預期現金流量、可用融資以及全球發售的預期所得款項淨額，董事認為我們將擁有足夠資金來滿足我們自本招股章程日期起未來至少12個月資本開支的營運資金需求及財務需求。根據對財務文件及其他盡職調查文件的審查結果、與董事的討論結果以及董事的確認，聯席保薦人同意董事的觀點。



## 財務資料

### 資本開支

我們於往績記錄期間的資本開支主要涉及購置物業、設備及無形資產以及資本化預付款。租賃物業裝修主要包括資本化的裝修及維護成本，而該科目在物業及設備採購款中佔主要部分。下表載列於所示期間我們的資本開支明細：

	截至12月31日止年度			截至 3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(人民幣千元)				
購置物業及設備以及物業及設備按金 .....	6,468	27,106	18,462	7,667	1,341
購買無形資產 .....	299	21	241	-	-
合計 .....	<u>6,767</u>	<u>27,127</u>	<u>18,703</u>	<u>7,667</u>	<u>1,341</u>

### 合約承擔

#### 資本承擔

我們的資本承擔主要涉及購置不動產及其他固定資產以及有關物業裝修。下表載列截至所示日期我們的資本承擔明細：

	截至12月31日			截至 3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)			
已簽約但未撥備：				
物業及設備 .....	<u>856</u>	<u>723</u>	<u>1,300</u>	<u>1,083</u>

## 財務資料

### 經營租賃承擔

於往績記錄期間，我們根據經營租約租賃若干樓宇。經營租賃付款指本集團就若干辦公場所及員工宿舍應付的租金。經協商樓宇租期為六個月至十年不等。下表載列截至所示日期根據不可撤銷經營租約我們須支付的未來最低租賃付款額：

	截至12月31日			截至 3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)			
一年以內.....	60,401	39,436	61,656	60,644
二至五年(包含首尾兩年).....	69,569	66,444	91,093	86,047
五年以上.....	17,741	11,981	7,577	6,788
合計.....	<u>147,711</u>	<u>117,861</u>	<u>160,326</u>	<u>153,479</u>

### 債務

我們的債務包括來自商業銀行的短期及長期借款以及應付關聯方非貿易性質款項。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，我們的債務總額為人民幣762.7百萬元、人民幣771.7百萬元、人民幣707.9百萬元及人民幣805.0百萬元。截至2018年5月31日(就債務報表而言的最後可行日期)，我們的債務總額為人民幣352.9百萬元，包括銀行借款人民幣350.0百萬元及無抵押且無擔保的應付關聯方非貿易性質款項人民幣2.9百萬元(須按要求償還)。

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日及2018年5月31日(即就債務報表而言的最後可行日期)，我們的銀行借款如下：

	截至12月31日			截至 3月31日	截至 5月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年	2018年
	(人民幣千元)				
有抵押而無擔保.....	350,000	290,000	-	-	-
無抵押但有擔保.....	100,000	100,000	450,000	550,000	350,000
合計.....	<u>450,000</u>	<u>390,000</u>	<u>450,000</u>	<u>550,000</u>	<u>350,000</u>
須償還款項：					
一年以內.....	160,000	390,000	450,000	550,000	350,000
為期超過一年 但不超過兩年.....	290,000	-	-	-	-
合計.....	<u>450,000</u>	<u>390,000</u>	<u>450,000</u>	<u>550,000</u>	<u>350,000</u>

## 財務資料

我們主要向商業銀行借款以補充營運資金及撥付開支。截至2015年、2016年及2017年12月31日、2018年3月31日以及2018年5月31日的銀行貸款以人民幣計值。截至2018年5月31日，我們並無從任何銀行或金融機構獲取的未動用信貸融通。

下表載列截至所示日期我們的銀行借款的實際年利率：

	截至12月31日			截至	截至
	2015年	2016年	2017年	3月31日	5月31日
				2018年	2018年
實際利率：					
固定利率借款.....	5.06%至 6.04%	4.84%至 6.04%	4.82%至 6.04%	4.35%至 5.22%	4.35%至 5.00%

於往績記錄期間及截至2018年5月31日，我們的所有銀行貸款均以上海灣居投資合夥企業（有限合夥）（其普通合夥人為控股股東之一易居（中國）控股的附屬公司）的若干物業作抵押或由控股股東之一易居（中國）控股的附屬公司易居管理擔保。本集團關聯方提供的所有擔保和抵押將於上市前予以解除。

除上述情況及除集團內負債外，截至2018年5月31日，我們並無任何其他已發行及未償還的貸款或任何同意將予發行的貸款、銀行透支、貸款及其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔或擔保。董事確認，我們的任何未償還債務並無重大契諾，且於往績記錄期間及直至最後可行日期並無違反任何契諾。董事進一步確認，本集團於往績記錄期間及直至最後可行日期並無在獲取銀行貸款及其他借款方面遇到任何困難、拖欠支付銀行貸款及其他借款或違反契諾。

### 或有負債

我們於往績記錄期間的或有負債產生自2017年及截至2018年3月31日止三個月我們為武漢二手房市場的若干個人物業買家向商業銀行提供融資擔保。武漢房友世紀房地產交易服務有限公司（「武漢房友」）（我們提供房地產經紀網絡服務的附屬公司之一）與武漢的幾家商業銀行訂立安排以向物業買家提供該等過渡性擔保。

在武漢，由於特定的登記程序，主管部門通常在轉讓所有權後需要一定的處理時間（最多一至三個月）方可就物業按揭頒發他項權證。因此，在武漢，提供按揭貸款的商業銀行通常須就物業買家的貸款自第三方獲得過渡性擔保。根據戴德梁行的資

料，為促進交易過程，經紀公司或信譽獲相關貸款銀行接納的第三方向武漢二手房市場的物業買家提供過渡性擔保乃屬一般行業慣例。就武漢房友所提供的任何按揭貸款而言，當銀行自物業買家收到有關機構頒發的相關物業按揭的他項權證後（於武漢通常需耗時一至三個月），擔保將予以解除。通常，借款人能夠向按揭銀行於物業所有權轉讓後一至三個月內提供他項權證。提供證明後，按揭貸款所得款項方會打入於承按銀行開立的受限制賬戶，借款人或物業賣家不得提取該等款項。部分銀行要求武漢房友繳納人民幣100,000元至人民幣300,000元不等的保證金。倘借款人於擔保解除前拖欠其按揭貸款還款，則承按銀行可扣減保證金所得款項，並要求武漢房友根據擔保立即償還應收借款人款項。我們要求借款人向我們作出承諾，我們可向借款人申索我們因借款人違約而向承按銀行支付的任何款項。與行業慣例一致，我們並未對借款人進行任何獨立的信用審查，而是倚賴按揭銀行進行的信用評估。我們並未就所提供的擔保向借款人收取費用，因此，我們於往績記錄期間並無自該等擔保中產生任何收入。然而，我們認為，透過向身為房友品牌經紀門店客戶的物業買家提供過渡性擔保，我們可以幫助該等經紀門店更為有效地與武漢二手房市場的全國性經紀鏈競爭。由於業務規模及資產有限，許多中小型房地產經紀公司無法滿足相關貸款銀行對提供過渡性擔保設立的標準。該等經紀公司通常聘請第三方（如擔保公司）為彼等的客戶提供有關擔保，而作出有關擔保通常需支付服務費。我們將武漢視作我們拓展房地產經紀網絡服務的重要市場。透過向物業買家提供過渡性擔保及其他免費賦能服務，我們致力於吸引更多中小型經紀公司加入房友網絡。因此，我們計劃繼續向身為武漢房友品牌經紀門店客戶的物業買家提供過渡性擔保，惟提供該等擔保屬一般行業慣例。

截至2015年、2016年、2017年12月31日及2018年3月31日，武漢房友向銀行提供的財務擔保總額分別為零、零、人民幣85.3百萬元及人民幣52.2百萬元。截至2018年3月底，截至2017年12月31日未被解除的擔保已被完全解除。截至2018年5月31日（就或然負債而言的最後可行日期），我們與財務擔保有關的或然負債為人民幣53.3百萬元。董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無經歷物業買家對按揭擔保的任何違約，有關違約可對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。經計及(i)相關貸款的性質；及(ii)其他相關事實及情況，董事認為該等貸款違約的可能性相對較低，因此並無作出撥備。

## 財務資料

除上文所披露者外，於往績記錄期間且直至最後可行日期，我們並無任何重大或有負債、擔保或針對對本集團任何成員公司的任何待決或可能發生的重大訴訟或申索。董事確認，自2018年3月31日起，本集團的或有負債並無任何重大變動。

### 財務比率

	截至12月31日 / 截至12月31日止年度			截至3月31日 / 截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
				(未經審計)	
經營利潤率 <sup>(1)</sup> .....	11.1%	19.7%	20.7%	21.0%	26.7%
純利率 <sup>(2)</sup> .....	6.5%	14.3%	16.5%	15.8%	16.4%
資產回報率 <sup>(3)</sup> .....	5.2%	16.3%	14.4%	12.8%	8.8%
權益回報率 <sup>(4)</sup> .....	11.8%	48.4%	42.2%	35.2%	23.2%
流動比率 <sup>(5)</sup> .....	151.0%	132.2%	136.5%	142.4%	156.3%
資本負債比率 <sup>(6)</sup> .....	49.9%	26.7%	20.8%	30.1%	17.7%

附註：

- (1) 經營利潤率等於年內／期內經營利潤除以年內／期內收入。有關經營利潤的定義，請參閱「非IFRS指標－經營利潤及經營利潤率」分節。
- (2) 純利率等於年內／期內利潤加全面收益總額除以年內／期內收入。
- (3) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的資產回報率等於年內利潤加全面收益總額除以年初資產總值與年末資產總值的平均值。截至2017年3月31日及2018年3月31日止三個月的資產回報率等於期內利潤加全面收益總額乘以4，再除以期初資產總值與年末資產總值的平均值。
- (4) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的權益回報率等於年內利潤加全面收益總額除以年初權益總額與年末權益總額的平均值。截至2017年3月31日及2018年3月31日止三個月的權益回報率等於期內利潤加全面收益總額乘以4，再除以期初權益總額與期末權益總額的平均值。
- (5) 流動比率等於我們的流動資產除以截至年末／期末的流動負債。
- (6) 資本負債比率等於債務總額除以截至年末／期末的權益總額。債務總額包括所有計息銀行貸款。

## 主要財務比率分析

### 經營利潤率及純利率

我們的經營利潤率從2015年的11.1%增至2016年的19.7%，並進一步增至2017年的20.7%。我們的純利率從2015年的6.5%升至2016年的14.3%，並進一步升至2017年的16.5%。我們經營純利率及於往績記錄期間純利率的提高主要由於我們提升了營運效率及擴大了經濟規模，這促使員工成本有所減少及大部分其他開支佔收入百分比有所降低。自2016年至2017年的有關增加部分被宣傳及推廣開支佔收入百分比上升所抵銷，該上升乃由於我們於2017年為開發商客戶提供更多營銷及宣傳策劃服務以及加大力度開展營銷活動以推廣我們的「房友」品牌。

我們的經營利潤率從截至2017年3月31日止三個月的21.0%增至截至2018年3月31日止三個月的26.7%。我們的純利潤率從截至2017年3月31日止三個月的15.8%增至截至2018年3月31日止三個月的16.4%。該等增長主要由於我們的營運效率進一步提高。

### 資產回報率及股本回報率

我們的資產回報率從2015年的5.2%升至2016年的16.3%，而我們的股本回報率從2015年的11.8%升至2016年的48.4%，主要由於利潤及全面收益總額大幅增加，有關增加主要由於來自一手房代理服務的收入增長及我們提升了營運效率所致。2015年較低的資產回報率及股本回報率亦由於2015年資產總值及總股本較高的期初結餘，該等結餘產生於易居（中國）控股的若干內部公司重組完成後向易居管理及北京金岳當時的股東分派人民幣600.0百萬元的股息及被視為分派人民幣1,280.6百萬元的股息之前。

我們的資產回報率從2016年的16.3%降至2017年的14.4%，而後從截至2017年3月31日止三個月的12.8%降至截至2018年3月31日止三個月的8.8%。我們的股本回報率從2016年的48.4%降至2017年的42.2%，而後從截至2017年3月31日止三個月的35.2%降至截至2018年3月31日止三個月的23.2%。該等降低主要由於我們的資產總值及總股本大幅增加。我們的資產總值增加乃由於2017年及截至2018年3月31日止三個月新股東的投資以及我們總股本增加主要由於我們的利潤及保留盈利有所增加所致。

### 流動比率

我們的流動比率從截至2015年12月31日的151.0%降至截至2016年12月31日的132.2%，主要由於我們的流動負債（主要包括應計薪金及福利開支、應付稅項及應付關聯方款項）相比我們的流動資產所佔比例較大。然而，就絕對金額而言，自2015年12月31日至2016年12月31日，我們的流動資產相比我們的流動負債增長較快。與截至2016年12月31日的流動比率132.2%相比，截至2017年12月31日，我們的流動比率相對穩定維持在136.5%。截至2018年3月31日，我們的流動比率增至156.3%，主要由於控股股東之一中國房產信息集團的注資令現金及現金等價物增加。

### 資本負債比率

我們的資本負債比率從截至2015年12月31日的49.9%降至截至2016年12月31日的26.7%，並進一步降至截至2017年12月31日的20.8%及截至2018年3月31日的17.7%，主要由於我們的利潤及保留盈利增加而令我們的總股本增加。

### 上市開支

我們將就全球發售產生總計人民幣189.3百萬元的上市開支（假設發售價為16.03港元（即指示性發售價範圍14.38港元至17.68港元的中位數），且假設超額配售權未獲行使），其中人民幣47.0百萬元預計將記入截至2018年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表以及人民幣142.3百萬元直接歸屬於向公眾發行股份並予以資本化。上市開支指與上市有關的專業費用及其他費用，包括承銷佣金，但不包括酌情花紅。上述上市開支乃截至最後可行日期的最佳估計，僅供參考，實際金額可能與此估計有所不同。我們預計該等上市開支不會對我們於2018年的經營業績產生重大影響。

### 關聯方交易

我們與關聯方有經常性服務交易及非貿易交易。於往績記錄期間，應收關聯方非貿易性質款項及應付關聯方非貿易性質款項主要指本集團與關聯方之間的墊款。我們預計所有該等墊款將於上市前悉數結清。於往績記錄期間，關聯方亦為我們的銀行借款提供擔保及資產抵押。我們預期所有該等擔保及抵押將於上市前解除。請參閱上文「債務」分節。有關關聯方交易的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註21及37。

碧桂園、恒大及萬科各自透過其附屬公司於2017年12月1日成為本公司股東。然而，由於該等股東認購本公司股份須待控股股東於2018年3月5日的重組完成後方可進行，因此，碧桂園、恒大及萬科為一方與本集團為另一方於往績記錄期間的交易並不被視為關聯方交易。自2018年3月5日起，股東包括碧桂園、恒大及萬科的附屬公司。由於該等關聯方亦為我們的客戶，彼等定期與我們訂立服務交易，自2018年3月5日起，我們的關聯方交易量相比前期大幅增長。

董事認為，本文件附錄一會計師報告所載各項關聯方交易乃於日常業務過程中按公平基準進行。董事認為，我們於往績記錄期間的關聯方交易不會扭曲我們的往績記錄業績或使我們的歷史業績無法反映我們未來的表現。

### 資產負債表外承擔及安排

截至最後可行日期，我們並無進行任何資產負債表外交易。

### 關於市場風險的定量及定性披露

我們面臨多種風險，包括市場風險、信貸風險及流動性風險。我們於下文載列了如何減輕該等風險的政策。我們定期監控我們面臨的該等風險，確保及時有效地採取適當措施。截至最後可行日期，我們並未對沖或認為有必要對沖任何該等風險。

#### 市場風險

##### 貨幣風險

我們的若干現金及現金等價物、應收（付）關聯方款項及有條件投資基金所得款項乃以外幣計值，因此面臨外幣風險。董事認為我們面臨的外匯風險微不足道，所以我們現時並無外幣對沖政策。我們將於需要時考慮對沖重大外幣風險。



### 利率風險

我們面臨與定息銀行借款有關的公允價值利率風險，詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註25。我們目前並無任何利率對沖政策。我們持續監控我們面臨的利率風險，並將於有需要時考慮對沖利率風險。我們亦面臨與浮息銀行結餘有關的現金流量利率風險。本文件附錄一會計師報告附註30(b)詳述了我們的金融負債利率風險。

我們的利率風險敏感度分析已載入本文件附錄一會計師報告附註30(b)。

### 信貸風險

我們面臨與我們的應收賬款、應收票據、其他應收款項、其他非流動資產、應收關聯方（易居（中國）控股共同控制下的關聯方除外）款項、受限制銀行資金以及現金及現金等價物有關的信貸風險，該等風險為我們所面臨的與金融資產有關的最大信貸風險。

此外，我們亦面臨與附註35所詳述的向銀行所作財務擔保有關的信貸風險。倘相關貸款發生拖欠，則我們於該等財務擔保的最大風險敞口即為我們或須支付的最大金額。我們並無於截至2015年、2016年、2017年12月31日及2018年3月31日的綜合財務狀況表中就該等財務擔保確認任何損失準備。

截至2015年、2016年、2017年12月31日及2018年3月31日，經參考易居（中國）控股共同控制下的該等關聯方所提供的歷史結算方式，我們已評定應收關聯方（由易居（中國）控股共同控制）款項的預期信貸損失並不重大。因此，於往績記錄期間，並無確認應收關聯方（處於易居（中國）控股共同控制下）款項的任何損失準備。

我們預期受限制銀行資金及銀行現金存款不存在任何重大信貸風險，原因是該等資金及存款均主要存放於國有銀行及其他中型或大型上市銀行。管理層預計不會出現任何因該等合約方違約而產生重大損失。

我們存在信貸風險集中情況，原因是於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年3月31日，應收賬款、應收票據及屬貿易性質的應收關聯方（易居（中國）控股共同控制下的關聯方除外）款項－應收款項總額中，分別有30.57%、34.93%、49.00%及47.20%來自我們的最大客戶，且分別有36.37%、40.89%、55.34%及55.05%來自我們的前五大客戶。

## 流動性風險

我們監控流動性風險並維持我們認為對我們的經營及緩解現金流量波動屬充分的現金及現金等價物水平。我們亦監控銀行借款的使用情況，並確保遵守貸款契諾。

有關我們流動性風險的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註30(b)。

## 可供分派儲備

本公司於開曼群島註冊成立，自其註冊成立日期起並無開展任何業務。因此，截至2018年3月31日，本公司並無可供分派予股東的儲備。

## 股息

由於我們是一家控股公司，我們宣派及派付股息的能力將取決於自我們於中國註冊成立的附屬公司獲得足夠資金。我們的中國附屬公司在向我們宣派及派付股息時必須遵守其各自的章程文件及中國法律法規。根據適用於中國外商投資企業的法律，易居企業（中國）集團必須在派付股息前按各有關實體董事會的決定從稅後利潤向不可供分派儲備資金作出撥款。該等儲備包括一般儲備及發展資金。在一定的累積限制下，一般儲備須按中國法律法規的規定於每年底將稅後利潤的10%進行年度撥款，直至餘額達到有關中國實體註冊資本的50%為止。

根據適用法律，我們目前並無制定任何具體的股息政策。我們宣派及派付的任何金額之股息將由董事會酌情決定，並將取決於我們未來的營運及盈利、資本需求及盈餘、一般財務狀況、合約限制及董事會認為屬相關的其他因素。股息的任何宣佈及派付以及金額受我們的章程文件及相關法律規限。股東大會上的股東可批准宣派任何股息，惟其金額不得超過董事會建議之金額。除用於合法分派的利潤及儲備外，不得宣派或派付任何股息。任何未來股息的宣派可反映或不反映我們的過往股息宣派情況，並將由董事會全權酌情決定。

於往績記錄期間，易居企業（中國）集團於2015年向CRE BVI派付股息人民幣600.0百萬元。

## 根據《上市規則》第十三章須作出的披露

董事已確認，截至最後可行日期，並無任何我們須遵守《上市規則》第十三章第13.13條至第13.19條而導致須根據《上市規則》第13.13條至第13.19條作出披露的情況。

## 無重大不利變動

董事確認，直至本招股章程日期，我們自2018年3月31日（即本集團最新經審計綜合財務資料的編製日期）以來的財務或經營狀況或前景概無重大不利變動，且自2018年3月31日以來及直至本招股章程日期，並無發生可對本文件附錄一的會計師報告所載綜合財務報表所顯示的資料造成重大影響的事件。

## 未經審計備考經調整綜合有形資產淨值

下列本公司擁有人應佔本集團未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據《上市規則》第4.29條編製，旨在說明全球發售的影響，猶如其於2018年3月31日已進行。

本公司已編製本公司擁有人應佔本集團未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表，僅供說明之用，且由於其假設性質使然，未必能真實反映全球發售於2018年3月31日完成後或任何未來日期本集團綜合有形資產淨值。未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據本文件附錄一所載本集團會計師報告所示截至2018年3月31日本公司擁有人應佔本集團經審計綜合有形資產淨值編製，並作出下述調整。

	本公司擁有人 截至2018年 3月31日 應佔本集團 經審計綜合 有形資產淨值		本公司擁有人 截至2018年 3月31日 應佔本集團 未經審計備考 經調整綜合 有形資產淨值		
	估計全球發售 所得款項淨額		本公司擁有人 截至2018年3月31日應佔 本集團每股未經審計備考 經調整綜合有形資產淨值		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	
	(附註1)	(附註2)		港元	
			(附註3)	(附註4)	
根據發售價每股發售 股份14.38港元計算...	2,981,469	3,570,283	6,551,752	4.46	5.57
根據發售價每股發售 股份17.68港元計算...	2,981,469	4,398,345	7,379,814	5.03	6.28

附註：

1. 本公司擁有人於截至2018年3月31日應佔本集團綜合有形資產淨值，乃從本公司擁有人於2018年3月31日應佔經審計綜合資產淨值人民幣2,986,268,000元中扣除本公司擁有人應佔商譽人民幣5,109,000元及本公司擁有人應佔無形資產人民幣4,488,000元（摘錄自本文件附錄一所示會計師報告）後得出。
2. 估計全球發售所得款項淨額乃基於按全球發售及發售價每股新股14.38港元及17.68港元（即發售價範圍的低位數及高位數）將予發行的322,836,000股新股，並經扣除尚未於截至2018年3月31日的損益確認的估計承銷費用及其他相關開支（並未扣除任何額外酌情激勵費）後計算。並無計及因超額配售權或根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份以及本公司根據本文件「股本」一節詳述的「發行股份的一般授權」或「購回股份的一般授權」（如適用）而可能發行或購回的任何股份。

就本未經審計備考報表而言，估計所得款項淨額乃按於2018年3月31日1.2480港元兌人民幣1.00元的匯率由港元換算為人民幣。概不表示港元金額已經、應已或應可按上述匯率或任何其他匯率換算為人民幣，甚或根本不能換算，反之亦然。

3. 本公司擁有人截至2018年3月31日應佔本集團每股未經審計備考經調整綜合有形資產淨值乃基於緊隨全球發售完成後發行1,467,436,000股股份，並經計及本公司非控股股東所持易居企業（中國）集團50%的股本權益後計算得出。其並無計及因超額配售權或根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份及本公司根據本文件「股本」一節詳述的「發行股份的一般授權」或「購回股份的一般授權」（如適用）而可能發行或購回的任何股份。
4. 本公司擁有人截至2018年3月31日應佔本集團每股未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表乃按於2018年3月31日人民幣1.00元兌1.2480港元的匯率由人民幣兌換為港元。概不表示人民幣金額已經、應已或應可按上述匯率或其他匯率兌換為港元，甚或根本不能換算，反之亦然。
5. 概無對本公司擁有人應佔本集團未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表作出任何調整，以反映本集團於2018年3月31日後的任何經營業績或訂立的其他交易。