



易居(中國)企業控股有限公司  
E-House (China) Enterprise Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 2048

# 全球發售

聯席保薦人



聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人 (按字母順序排列)



BNP PARIBAS



招銀國際  
CMB INTERNATIONAL



CMS 招商證券國際



工銀國際



JUHUI FINANCIAL SECURITIES LIMITED  
鉅匯金融證券有限公司

## 重要提示

閣下如對本文件的任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



# E-House (China) Enterprise Holdings Limited 易居(中國)企業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 全球發售

全球發售的發售股份數目	:	322,836,000股股份(視乎超額配售權行使與否而定)
香港發售股份數目	:	32,283,600股股份(可予重新分配)
國際發售股份數目	:	290,552,400股股份(可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定)
最高發售價	:	每股發售股份17.68港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳款項可予退還)
面值	:	每股股份0.00001美元
股份代號	:	2048

## 聯席保薦人



聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人(按字母順序排列)



BNP PARIBAS



CMS 招商證券國際



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司和香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就因本文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件連同附錄五「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所列明的文件，已遵照香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會和香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

發售價預期將由聯席代表(代表承銷商)與本公司於定價日協定。定價日預期將為2018年7月14日(星期六)或前後，且無論如何不遲於2018年7月19日(星期四)。除非另行作出公告，否則發售價不會高於17.68港元，且現時預期不會低於14.38港元。如果聯席代表(代表承銷商)與本公司因任何原因未能於2018年7月19日(星期四)之前協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

聯席代表(代表承銷商)經我們同意後，可於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午或之前任何時間，調低根據全球發售呈發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍至本文件所列數目及/或範圍以下。在此情況下，將於遞交香港公開發售申請截止日當日上午前，在《南華早報》(以英文)、《香港經濟日報》(以中文)、聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.ehousechina.com](http://www.ehousechina.com))刊登公告。

如於上市日期上午八時正前出現若干理由，聯席代表(代表香港承銷商)可終止香港承銷商於香港承銷協議下的責任。詳情請參閱「承銷—承銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」一節。

作出投資決定前，有意投資者應審慎考慮本文件所載全部資料，包括「風險因素」一節所載風險因素。

發售股份並無也不會根據美國《證券法》或美國任何州證券法登記，也不得在美國境內或代表美國人士(定義見S規例)或為美國人士的利益提早發售、出售、質押或轉讓發售股份(豁免遵守或無須遵守美國《證券法》登記規定的交易除外)。發售股份(i)根據美國《證券法》下的登記豁免僅可向合資格機構買家及(ii)根據S規例於美國境外以離岸交易方式呈發售及出售。

2018年7月10日

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

香港公開發售開始及**白色**及**黃色**申請表格可供索取 . . . . . 2018年7月10日（星期二）  
上午九時正起

根據**白表eIPO**服務通過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)

完成電子認購申請的截止時間<sup>(2)</sup>. . . . . 2018年7月13日（星期五）  
上午十一時三十分

開始辦理申請登記<sup>(3)</sup>. . . . . 2018年7月13日（星期五）  
上午十一時四十五分

(a)遞交**白色**及**黃色**申請表格，(b)通過網上銀行轉賬或  
繳費靈付款轉賬完成**白表eIPO**申請付款，

及(c)向香港結算發出**電子認購指示**的截止時間. . . . . 2018年7月13日（星期五）  
中午十二時正

截止辦理申請登記<sup>(3)</sup>. . . . . 2018年7月13日（星期五）  
中午十二時正

預期定價日 . . . . . 2018年7月14日（星期六）

在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》

（以中文）以及本公司網站 [www.ehousechina.com](http://www.ehousechina.com) 及

聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 刊登有關發售價、

國際發售踴躍程度、香港公開發售申請水平及

香港發售股份分配基準的公告 . . . . . 2018年7月19日（星期四）  
或之前

通過多種途徑公佈香港公開發售的分配結果

（包括獲接納申請人的身份證明文件號碼（如適用））

（請參閱「如何申請香港發售股份－公佈結果」一節）. . . . . 2018年7月19日（星期四）

可於 [www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk)（或：

英文網站 <https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；

中文網站 <https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>）

利用「按身份證號碼搜索」

功能查閱香港公開發售的分配結果 . . . . . 2018年7月19日（星期四）起

---

## 預期時間表 (1)

---

寄發股票及白表電子退款指示／退款支票<sup>(4)</sup>.....2018年7月19日（星期四）  
或之前

預期股份開始於聯交所買賣.....2018年7月20日（星期五）  
上午九時正

附註：

- (1) 所有日期及時間均指香港日期及時間。
- (2) 於遞交申請截止日期當日上午十一時三十分後，閣下不得根據白表eIPO服務通過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 遞交申請。如閣下已於遞交申請截止日期當日上午十一時三十分之前遞交申請並已自指定網站獲得付款參考編號，則可於當日中午十二時正（即截止辦理申請登記的時間）前繼續辦理申請手續（通過繳清申請股款）。
- (3) 如於2018年7月13日（星期五）上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港發出「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號，則該日不會辦理申請登記。請參閱「如何申請香港發售股份」一節。
- (4) 股票將僅於上市日期（預期將為2018年7月20日（星期五））上午八時正成為有效憑證，前提是全球發售於彼時或之前已在各方面成為無條件。於收到股票前或於股票成為有效憑證前按公開分配詳情買賣股份的投資者，將自行承擔一切風險。

有關全球發售的架構（包括其條件）及香港發售股份申請程序的詳情，請分別參閱「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」章節。

如全球發售並未成為無條件，或根據其條款被終止，則全球發售將不會進行。在此情況下，本公司之後將在切實可行的範圍內盡快發出公告。

致有意投資者的重要提示

本文件由我們僅就香港公開發售及香港發售股份而刊發，並不構成出售本文件所載根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份以外任何證券的要約或招攬購買上述任何證券的要約。本文件不得用作也不構成在任何其他司法管轄區或在任何其他情況下的要約或邀請。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法管轄區內公開發售香港發售股份，亦無採取行動以獲准在香港以外的任何司法管轄區內派發本文件。在其他司法管轄區派發本文件以公開發售、提呈發售及出售香港發售股份須受限制，除非在該等司法管轄區的適用證券法律准許的情況下，根據有關證券監管機構的登記、授權或豁免作出，否則不得進行有關活動。

閣下應僅依賴本文件及申請表格所載資料作出投資決定。香港公開發售僅以本文件所載資料及所作聲明為依據進行。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載內容的資料。閣下切勿將任何並非載於本文件及申請表格的資料或聲明視為已獲本公司或任何有關人士授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iii
概要.....	1
釋義.....	19
技術詞彙表.....	33
前瞻性陳述.....	34
風險因素.....	35
豁免嚴格遵守《上市規則》及《公司（清盤及雜項條文）條例》.....	67
有關本文件及全球發售的資料.....	73
董事及參與全球發售的各方.....	77
公司資料.....	85

---

## 目 錄

---

行業概覽.....	87
歷史、重組及公司架構.....	97
業務.....	135
法規.....	178
與控股股東的關係.....	192
關連交易.....	203
董事及高級管理層.....	224
主要股東.....	242
股本.....	246
基石投資者.....	250
財務資料.....	255
未來計劃及所得款項用途.....	315
承銷.....	320
全球發售的架構.....	333
如何申請香港發售股份.....	343
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄二 — 未經審計備考財務資料.....	II-1
附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要.....	III-1
附錄四 — 法定及一般資料.....	IV-1
附錄五 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件.....	V-1

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此處僅為概要，故並不包含所有可能對閣下具有重要性的資料。閣下決定是否投資發售股份前，務請閱讀本文件全文。

任何投資均有風險，投資發售股份的若干風險詳情載於「風險因素」一節。閣下決定是否投資發售股份前，務請細閱該節。

### 概覽

我們是中國領先的房地產交易服務提供商（根據戴德梁行報告），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。自本公司於2000年成立以來，我們已在中國房地產業界贏得受人尊崇的聲譽並於各項主要業務建立起領先地位。

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。此外，房地產開發商Top100中的25家與股東有聯繫。請參閱「業務－概覽」一節。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25家開發商產生的收入分別為人民幣895.5百萬元、人民幣1,479.7百萬元、人民幣2,118.8百萬元及人民幣416.7百萬元，佔各期間總收入的33.0%、37.0%、45.7%及44.8%。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家領先房地產開發商訂立戰略合作協議，年期介乎一至六年。我們與該等領先開發商的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，其中124.8百萬平方米乃於往績記錄期間與最大客戶恒大所訂約。

## 概 要

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，令我們得以提供更佳的數據及諮詢服務。我們憑藉自身的數據能力，在房地產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通過一手房服務及房地產經紀網絡服務來服務房地產開發商。此外，我們可通過房友品牌門店及所合作的其他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）被售予我們為與房友品牌門店及其他房地產經紀公司合作的開發商客戶物色的買方。在三大業務引擎以及輕資產業務模式的推動下，我們於往績記錄期間實現大幅增長。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%，並從截至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。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%，並從截至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。

### 我們的服務

我們主要提供三類服務，即(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絕對金額和佔總收入百分比計算的收入明細：

	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	%
	(人民幣千元，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

我們的一手房代理服務主要包括就客戶所開發的住宅房地產項目制定並執行營銷及銷售策略，向潛在買家推介樓盤及促成銷售交易。

根據戴德梁行報告，截至2017年12月31日，我們的一手房代理服務於2017年產生人民幣39億元的收入，服務覆蓋186個城市，按這兩個口徑計，我們為中國最大的一手房代理服務提供商。憑藉高效的運營管理系統及靈活的資源配置，我們能夠為中國最大房地產開發商銷售大型項目。

下表載列我們於所示期間按城市等級劃分的一手房服務收入明細（均為絕對值及佔總收入百分比）：

	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	%
	（人民幣千元，百分比除外）									
一線城市.....	645,988	27.6	833,028	23.3	732,762	18.7	116,093	17.7	164,503	22.4
二線城市.....	1,116,824	47.8	1,615,796	45.3	1,721,724	43.8	248,576	38.0	326,150	44.4
三四線城市.....	573,728	24.6	1,119,751	31.4	1,472,236	37.5	290,037	44.3	244,104	33.2
合計.....	<u>2,336,540</u>	<u>100.0</u>	<u>3,568,575</u>	<u>100.0</u>	<u>3,926,722</u>	<u>100.0</u>	<u>654,706</u>	<u>100.0</u>	<u>734,757</u>	<u>100.0</u>

自2016年至2017年，一線城市一手房代理服務所得收入有所下降，主要由於該等城市收緊有關購買住宅物業的若干限制性政策。

## 概 要

下表載列有關我們一手房代理服務的節選運營統計數據：

	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
年末／期末已訂約儲備物業 <sup>(1)</sup> 總建築面積 (百萬平方米).....	160.7	165.4	206.0	不適用	227.2
平均佣金費率 <sup>(2)</sup> .....	0.87%	0.88%	0.91%	0.89%	0.88%

附註：

- (1) 已訂約儲備物業指我們已經訂約根據特定項目房地產代理協議進行銷售但於有關時間尚未出售的新物業。
- (2) 平均佣金費率等於一手房代理服務所得收入除以已售新物業的總價值。

### 房地產數據及諮詢服務

我們的房地產數據及諮詢服務旨在滿足處於項目開發及銷售流程各階段的開發商客戶以及有著特定要求及需要的其他客戶的需求。我們的房地產數據及諮詢服務主要包括數據服務、測評及排名服務以及諮詢服務。

根據戴德梁行報告，就房地產交易數據及土地數據均覆蓋的城市數目而言，我們是中國最大的房地產數據提供商。我們認為，「克而瑞」品牌與廣闊的地域覆蓋、多元化的服務產品、深刻的市場洞察力及持續創新息息相關。我們的研究報告及排行榜因其權威性、可靠性及專業品質而被頻繁引用並獲得廣泛認可。

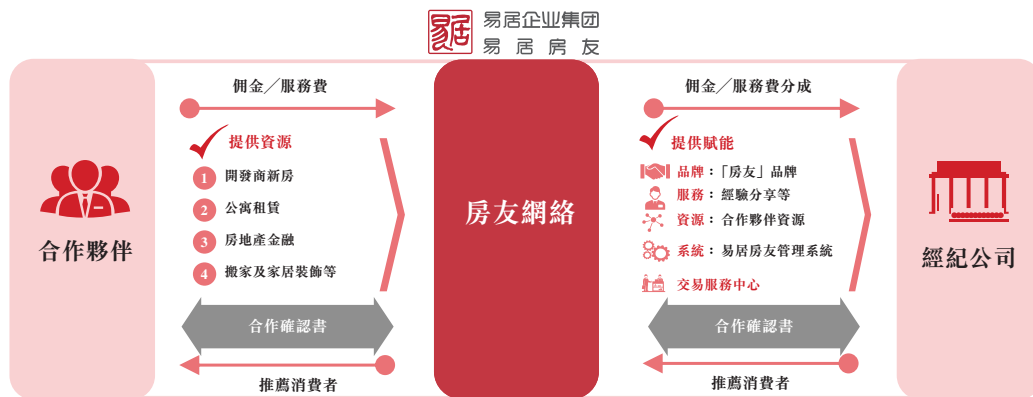
### 房地產經紀網絡服務

於2016年1月，我們推出「房友」品牌房地產經紀網絡服務，以整合中國中小型房地產經紀公司。我們認為，龐大而活躍的房友品牌門店網絡對需要有效的市場推廣渠道以獲取大量個人客戶的潛在業務合作夥伴而言是具有吸引力的價值主張。為吸引中小型房地產經紀公司成為房友品牌門店，我們開創了一種輕資產的「S2B2C」業務

## 概 要

模式，向中小型經紀公司提供綜合服務從而幫助其更好地服務個人客戶。該等中小型經紀公司主要提供二手房經紀服務，但亦可於其擁有相關資源時提供一手房代理服務及其他配套服務。在該業務模式下，我們不會於二次市場開設自己的房地產經紀門店，亦不會直接開展且目前並無計劃直接開展自身的房地產經紀業務。根據戴德梁行報告，自2016年1月以來，我們創建了中國第二大房地產經紀網絡。截至2018年3月31日，我們的全國性房友網絡覆蓋32個城市的5,211家房友品牌門店，與主要運營自營店或加盟店的公司開展競爭。

下圖列示我們的房友房地產經紀網絡如何與業務合作夥伴、房地產經紀公司及其個人客戶聯繫。



附註：公寓租賃、房地產金融、搬家及家居裝飾等服務為我們計劃未來向房友品牌門店提供的資源。

加入我們房友網絡的經紀公司可提升其品牌知名度、可享有使用便利的管理軟件以及豐富的知識及其他資源。此外，我們可調動房友品牌門店及其他合作房地產經紀公司，為開發商客戶物色新物業買家。物色物業買家已拓寬了我們及參與經紀公司的收入來源，創造了雙贏局面。

由房友網絡所提供的物色買家的服務不同於一手房代理服務，亦不與其構成競爭，且有關服務佣金不屬於相關一手房代理所收任何佣金（如有）。對於任何新房地產銷售項目，開發商客戶可利用我們的房地產代理服務制定並執行營銷和銷售策略，向潛在買家推廣該項目，促進簽約及開發商案場銷售交易的其他方面的達成。作為開發商客戶營銷手段的一部分，開發商可同時委聘我們的房友經紀網絡及／或房友網絡以外的房地產經紀公司，獲取潛在買家並將彼等帶到其售樓處。

倘不計及分部內抵銷，房地產經紀網絡服務分部於2016年及2017年均錄得虧損淨額人民幣125.1百萬元，並於截至2018年3月31日止三個月錄得虧損淨額人民幣34.2百萬元。我們預期於截至2018年12月31日止年度錄得該分部虧損淨額。該分部仍處於發展初期，且迄今為止我們主要著力增加房友品牌門店的數量。我們產生了與房友網絡的迅速擴張有關的大量成本，包括增加勞動力、為易居房地產交易服務中心的運營租賃場地及裝修房友品牌經紀門店。我們計劃於未來幾年繼續用全球發售所得款項及留存盈利投資該等領域。具體而言，我們計劃用全球發售所得款項在未來三年於中國40個城市成立另外173個易居房地產交易服務中心，以擴張房地產經紀網絡服務的地理覆蓋範圍。請參閱「未來計劃及所得款項用途」一節。於2017年及截至2018年3月31日止三個月，我們與主要位於上海、杭州及鄭州三個城市的經紀公司合作，為開發商客戶銷售新物業。於2018年，我們計劃加速拓展我們的經紀網絡，力求於2018年底前將房友品牌門店數量增至10,000家並覆蓋約52個城市。此外，我們計劃與所有上述城市的經紀公司合作為我們的開發商客戶物色新物業買家。在未來，我們亦可能通過房友網絡探索其他收益來源，例如提供由業務合作夥伴所提供的公寓租賃、房地產金融、搬家及家居裝飾等服務。房地產經紀網絡服務所得收入從2016年到2017年增加了147.8%，而從截至2017年3月31日止三個月至截至2018年3月31日止三個月增加了94.1%。同時，儘管房友經紀網絡擴張迅速，但由於規模經濟增加，該分部成本及開支的增速低於收入的增速。因此，房地產經紀網絡服務分部的利潤率從2016年的負360.6%提升至2017年的負156.6%，並進一步提升至截至2018年3月31日止三個月的負115.5%。由於我們與更多城市的更多經紀公司合作為開發商客戶物色新物業買家，我們預期繼續迅速提高該分部收入並於2019年實現收支平衡。

### 客戶

我們的客戶主要為中國房地產開發商，我們過往絕大部分收入來自該等客戶。我們的客戶亦包括使用我們房地產數據及諮詢服務的銀行、投資者、政府及非營利機構，以及使用我們於易居房地產交易服務中心所提供服務的房地產經紀公司及其客戶。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們自單一最大客戶恒大產生的收入分別佔總收入的22.3%、26.9%、35.1%及33.8%，自五大客戶產生的收入分別佔總收入的31.7%、36.6%、44.1%及47.0%。

為更好地服務主要開發商客戶及維持我們與其的密切關係，我們已與中國46家領先的房地產開發商訂立戰略合作協議。該等協議期限從一年到六年不等，據此，我們與各開發商協定，我們將向開發商提供諮詢、數據及銷售服務，包括通過房友經紀網絡進行銷售。

### 供應商

於往績記錄期間，最大供應商為勞務派遣機構，乃由於我們的部分中國附屬公司過往於其主要業務活動中聘用大量被派遣僱員。除勞務派遣機構外，我們的供應商亦包括辦公場所供應商、裝修服務提供商、廣告公司及協助我們銷售一手房單位的房地產經紀公司等。

### 我們的優勢

我們認為，以下競爭優勢有助於我們的成功且使得我們與競爭對手相區別：

- 我們擁有強大的客戶及股東基礎，並與中國多家領先房地產開發商建立戰略關係。
- 我們是中國房地產數據與諮詢市場上具影響力的領導者。
- 我們龐大的業務規模及專業銷售團隊使我們的一手房代理服務獨具優勢，善於執行複雜的銷售項目。
- 我們開創了一種創新的輕資產業務模式，整合並賦能中小型房地產經紀公司。
- 我們擁有經驗豐富且穩定的管理團隊以及有效的員工培訓系統。

有關該等競爭優勢的詳細討論，請參閱「業務－我們的優勢」一節。

### 我們的策略

為鞏固我們作為中國領先房地產交易服務提供商的地位，我們擬採取以下策略：

- 鞏固我們在一手房代理服務的領導地位；

- 進一步拓展我們的房友網絡及房友經紀網絡的收入來源；
- 進一步加強我們在房地產行業的影響力；
- 投資於研究創新；及
- 在僱員身上加大投入以更好地為客戶服務。

有關該等策略的詳細討論，請參閱「業務－我們的策略」一節。

### 風險因素

我們的業務及全球發售涉及「風險因素」一節所載若干風險。閣下在決定投資股份前應謹慎閱讀該節所載列之全部資料。我們所面臨的主要風險包括：

- 我們的業務易受中國房地產市場波動的影響，這可能會對我們的收入及經營業績造成重大不利影響。
- 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。
- 我們的絕大部分收入集中產生自數家房地產開發商。
- 我們的房地產經紀網絡服務經營歷史有限，且是在新業務模式下提供服務。
- 如果我們不能有效及高效控制增長，我們的經營業績或盈利能力可能遭受不利影響。
- 如果我們未能在CRIC系統中獲取及維持準確、完整和可靠的數據或避免CRIC系統運行中斷或故障，我們或會失去競爭優勢。
- 我們擁有大量貿易應收款項及客戶定金結餘，這令我們的信貸風險增加並可能對我們的經營業績產生重大不利影響。

## 控股股東

於2018年3月16日之前，周先生通過On Chance、Jun Heng、Kanrich、易居控股、易居（中國）控股及中國房產信息集團（均為周先生直接或間接全資擁有的公司）持有我們超過30%的股份。因此，該等公司及周先生即構成控股股東，為一組有權行使我們超過30%股權的人士。

於首次公開發售前投資完成及中國房產信息集團轉讓本公司1.622%的權益予 Regal Ace（均為由周先生控制的公司）後，周先生及由其控制的實體於最後可行日期合共持有我們25.622%的股份。詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－公司重組－於本公司若干權益的重組」一節。雖然控股股東自2018年3月16日直至上市不再持有我們超過30%的股份，但彼等一起仍為單一最大股東及本公司控股股東（定義見《上市規則》），原因如下：(i)根據股東協議，其能夠控制董事會多數成員的組成；及(ii)至少自2017年1月1日起，其為對本集團管理層施加影響的唯一方，因此，至少自2017年1月1日起，對管理層的影響尚無任何變動。上市後，控股股東與首次公開發售前投資者之間的股東協議將根據其條款自動終止，控股股東將不再能夠控制董事會多數成員的組成，因此將不再為本公司控股股東（定義見《上市規則》）。有關股東協議及控股股東的詳情，請分別參閱「歷史、重組及公司架構－公司重組－首次公開發售前投資－首次公開發售前投資者的特殊權利」及「與控股股東的關係－控股股東」章節。

## 易居（中國）控股私有化及重組

於2007年8月8日，易居（中國）控股完成美國存託股份在紐交所首次公開發售，每股美國存託股的發售價為13.80美元，因此市值約為10.6億美元。其後於2016年4月15日，易居（中國）控股透過由周先生、沈南鵬先生及新浪公司（「買方集團」）主導的合併進行私有化。為進行私有化，其向紐約證券交易所投資者支付的發售價為每股股份6.85美元（每股美國存託股6.80美元（經扣除撤銷費每股美國存託股0.05美元）），不計利息且扣除任何適用預扣稅，因此易居（中國）控股市值約為987百萬美元。該發售價為買方集團與易居（中國）控股獨立特別委員會協商的結果。評估發售價的公正性時，獨立特別委員會考慮多方因素，其中包括(i)易居（中國）控股美國存託股的市價；(ii)類似公司的交易倍數；及(iii)紐交所的若干相關業務組合及其他交易的財務條款，以

及倚賴獨立財務顧問（國際公認的專業估值公司）出具的公正意見。私有化資金通過上海浦東發展銀行股份有限公司南匯支行提供的350百萬美元的貸款融通及周先生、沈南鵬先生與新浪公司的現金注資進行融資。董事確認，就其所知及所信，易居（中國）控股於紐交所上市期間及直至其私有化，已在所有重大方面遵守所有適用美國證券法律法規以及紐交所規則及規定，且未遭有關監管機構採取任何紀律處分。在易居（中國）控股私有化前後，我們的業務僅是且將繼續為其業務分部的一部分。為籌備上市及優化公司架構，本集團進行了公司重組。有關詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－公司重組」一節。

### 股權架構

為籌備全球發售，本公司自2017年11月至2018年3月已結束與31名首次公開發售前投資者的首次公開發售前投資。首次公開發售前投資之後，截至最後可行日期，該等投資者合共持有本公司已發行股本的74.378%。有關首次公開發售前投資及首次公開發售前投資者的詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－首次公開發售前投資」一節。

我們已採納首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃，從而激勵及獎勵對本集團有貢獻的董事、僱員及聯屬人士。截至最後可行日期，有關91,563,600股股份的購股權已根據首次公開發售前購股權計劃授出，佔本公司緊隨全球發售完成後經擴大已發行股本的6.240%（假設超額配售權未獲行使且不計及因根據首次公開發售前購股權計劃授出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發行的任何股份）。假設根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲悉數行使，則(a)緊隨全球發售完成後股東的股權（假設超額配售權未獲行使）可能會被攤薄約5.87%；及(b)截至2017年12月31日止財政年度的每股盈利可能會從每股0.28港元減少約5.87%至每股0.27港元。首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃的主要條款概述於本文件附錄四「法定及一般資料－首次公開發售前購股權計劃」及「法定及一般資料－首次公開發售後購股權計劃」等章節。



## 概 要

### 歷史財務資料概要

下表載列摘錄自本文件附錄一會計師報告的我們於往績記錄期間綜合財務資料的財務數據概要。以下所載列的綜合財務數據概要應與本文件完整的綜合財務報表（包括相關附註）一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據IFRS編製。

### 綜合損益及其他全面收益表數據

	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)	
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 .....	<u>177,154</u>	<u>572,169</u>	<u>765,306</u>	<u>135,098</u>	<u>152,375</u>
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
	<u>177,154</u>	<u>572,169</u>	<u>765,306</u>	<u>135,098</u>	<u>152,375</u>
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

## 概 要

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。有關該非IFRS指標的詳情（包括所作調整的理由），請參閱下文「財務資料－非IFRS指標」一節。
- (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。

### 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%)

## 概 要

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%)

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年作出重大投資開展房屋價格評級服務。我們於2015年停止開發該等服務，房地產經紀網絡服務分部於2016年及2017年產生虧損淨額乃主要由於我們於2016年推出房友經紀網絡後作出重大投資以快速擴大該網絡規模。

### 節選綜合財務狀況表數據

	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)			
流動資產總值 .....	2,354,000	3,734,985	5,701,216	6,924,024
流動負債總額 .....	(1,559,061)	(2,825,754)	(4,177,082)	(4,429,094)
流動資產淨值 .....	794,939	909,231	1,524,134	2,494,930
非流動資產總值 .....	396,594	553,343	638,708	607,249
非流動負債總額 .....	(290,513)	(366)	(219)	(182)
資產淨值 .....	<u>901,020</u>	<u>1,462,208</u>	<u>2,162,623</u>	<u>3,101,997</u>

於往績記錄期間，我們一般擁有很長的貿易應收款項周轉日數，原因為收入確認與開具賬單之間存在平均四至七個月的時間差。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們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），即從收入確認至後續現金結算的平均週期，分別為219日、201日、258日及364日。我們於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月作出損失準備之前的未開票貿易應收款項周轉日數（為從收入確認至開票日的平均週期）分別為143日、130日、159日及215日。作出損失準備之前的貿易應收款項總額周轉日數從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。為培養及維護與主要客戶（為房地產開發商Top100）的長期業務關係，我們有意授予該等客戶更長的結算期，且董事預計2018年作出損失準備之前的貿易應收款項總額周轉日數可能長於2017年作出損失準備之前的貿易應收款項總額周轉日數。儘管2018年作出損失準備之前的貿易應收款項總額周轉日數可能長於2017年作出損失準備之前的貿易應收款項總額周轉日數，鑒於於損益確認的金融資產（主要為貿易應收款項）的過往損失準備於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月分別僅佔收入的2.3%、2.6%、2.6%及1.3%，且我們大部分的貿易應收款項歸屬於我們將定期對其開展信用審查的房地產開發商Top100，董事預計，我們貿易應收款項的可收回性不會出現重大不利變動。

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。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。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磋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。

詳情請參閱「財務資料－流動資產淨值－主要資產負債表項目的討論－貿易應收款項」一節。

## 概 要

### 節選綜合現金流量表數據

	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／期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／期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>

於2017年，我們產生經營現金流出淨額的主要原因為我們於2017年相較於2015年的人民幣33.5百萬元及2016年的人民幣92.7百萬元繳納所得稅人民幣522.3百萬元。我們所繳納所得稅稅款一次性大幅增加乃由於我們於2017年變更了納稅申報政策。請參閱「財務資料－經營業績的關鍵組成部分－稅務」一節。我們截至2018年3月31日止三個月錄得經營現金流出淨額的主要原因是我們於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。

### 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)			(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經營利潤除以年內／期內收入。有關經營利潤的定義，請參閱「財務資料－非IFRS指標－經營利潤及經營利潤率」一節。
- (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，再除以年初資產總值與期末資產總值的平均值。

## 概 要

- (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，再除以年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。

## 股息

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股息金額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。股息的任何宣派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。

## 所得款項用途

假設發售價為每股發售股份16.03港元（即發售價範圍每股發售股份14.38港元至17.68港元的中位數），我們估計將收取全球發售所得款項淨額約4,950.5百萬港元（經扣除全球發售中我們已付及應付的承銷佣金及其他估計開支（並未扣除任何額外酌情獎勵費））。我們擬按下文所載用途及金額動用預計於全球發售中收取的所得款項淨額：

所得款項用途	所得款項 淨額百分比	百萬港元
升級房地產數據系統 .....	28.0%	1,385.3
擴張一手房代理服務的地理覆蓋範圍 .....	26.2%	1,299.4
擴張房地產經紀網絡服務的地理覆蓋範圍 .....	23.3%	1,153.3
員工培訓 .....	7.3%	363.8
品牌推廣 .....	3.4%	165.9
開發綜合服務管理平台 .....	1.8%	87.6
一般企業用途 .....	10.0%	495.1

## 申請於聯交所上市

鑒於我們符合《上市規則》第8.05(1)條項下的盈利測試，我們已向上市委員會提出申請，批准已發行及根據全球發售將予發行的股份（包括因超額配售權及已根據首次公開發售前購股權計劃授出及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發行的股份）上市及買賣。

## 全球發售

本文件乃就全球發售的香港公開發售部分而刊發。全球發售包括（視乎超額配售權行使與否而定）：(i)提呈發售32,283,600股發售股份（可予重新分配）的香港公開發售，及(ii)提呈發售290,552,400股發售股份（可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定）的國際發售。

發售股份將佔緊隨全球發售完成後本公司已發行股本約22.0%（假設超額配售權未獲行使且不計及因根據首次公開發售前購股權計劃授出及根據首次公開發售後購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）。若超額配售權獲悉數行使，發售股份將佔緊隨全球發售完成後本公司已發行股本約24.5%。

## 近期發展

於2018年，我們的整體業務，尤其是我們的房地產經紀網絡服務分部持續增長。截至2018年5月31日，房友品牌門店的數量增至7,051家，覆蓋52個城市。於往績記錄期間後，另外兩個分部的業績與截至2018年3月31日止三個月所呈現的趨勢相符。具體而言，與2017年同期相比，已售新物業的總建築面積及總價值持續增長，平均佣金率則保持相對穩定。截至2018年12月31日止年度，我們預期會就全球發售及以股份為基礎的付款產生重大支出，這會對我們的經營業績產生不利影響。

董事確認，自2018年3月31日（即本集團編製最新經審計綜合財務資料的日期）以來，本集團的財務或交易狀況或前景並未出現任何重大不利變動，且自2018年3月31日以來及直至本招股章程日期，並未發生可能對綜合財務報表所示資料產生重大影響的事件。

## 上市開支

我們將就全球發售產生總計人民幣189.3百萬元之上市開支（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。

## 發售統計數據

下表載列的所有統計數據乃基於全球發售已完成並已根據全球發售發行322,836,000股股份的假設。

	按發售價每股發售 股份14.38港元計算	按發售價每股發售 股份17.68港元計算
股份市值 <sup>(1)</sup> .....	21,101.7百萬港元	25,944.3百萬港元
每股未經審計備考經調整有形資產淨值 <sup>(2)</sup> .....	5.57港元	6.28港元

附註：

- (1) 市值的計算乃基於緊隨全球發售完成後預期發行的1,467,436,000股股份（假設超額配售權未獲行使且不計及因根據首次公開發售前購股權計劃授出及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）。
- (2) 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的1,467,436,000股股份計算得出。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。



## 釋 義

在本文件中，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義。若干技術詞彙在「技術詞彙表」一節說明。

「美國存託股份」	指	美國存託股份
「聯屬人士」	指	就任何指定人士而言，直接或間接控制該指定人士，或受該指定人士直接或間接控制，或與該指定人士受直接或間接共同控制的任何其他人士
「申請表格」	指	與香港公開發售有關的 <b>白色</b> 申請表格、 <b>黃色</b> 申請表格或 <b>綠色</b> 申請表格，根據文義所指，個別或全部申請表格
「章程細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於2018年7月4日有條件採納的自上市日期起生效的組織章程細則（經不時修訂），其概要載列於附錄三「本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要」一節
「聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「審計委員會」	指	董事會審計委員會
「《銀行業條例》」	指	香港法例第155章《銀行業條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「北京金岳」	指	北京易杰優企業管理諮詢有限公司（前稱北京金岳房地產經紀有限公司），一家於2003年1月3日在中國註冊成立的公司，為易居管理的全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門進行日常銀行業務的任何日子（星期六、星期日或香港公眾假期除外）

---

## 釋 義

---

「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「開曼群島《公司法》」	指	開曼群島《公司法》(2018年修訂本)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「開曼群島註冊處」	指	開曼群島公司註冊處
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本文件而言，除文意另有所指外，不包括中華人民共和國香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「中金香港證券」	指	中國國際金融香港證券有限公司
「緊密聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「《公司(清盤及雜項條文)條例》」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改

---

## 釋 義

---

「本公司」	指	易居（中國）企業控股有限公司（前稱房友信息技術有限公司），一家於2010年2月22日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「關連交易」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「綜合財務報表」	指	本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度以及截至2018年3月31日止三個月的經審計綜合財務報表，載列於附錄一「會計師報告」一節
「控股股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義，除非文義另有所指，否則指周先生及其所控制的實體（即 On Chance、Jun Heng、Kanrich、易居控股、易居（中國）控股、中國房產信息集團及Regal Ace，周先生通過該等實體持有本公司的權益），詳情載於「與控股股東的關係」一節
「核心關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「碧桂園」	指	碧桂園控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立並在聯交所上市的有限公司（股份代號為2007），為主要股東
「CRE BVI」	指	易居（中國）信息技術有限公司（前稱克而瑞（中國）信息技術有限公司），一家於2006年4月25日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為控股股東之一中國房產信息集團的全資附屬公司
「中國房產信息集團」	指	中國房產信息集團（前稱CRIC控股有限公司），一家於2008年8月21日在開曼群島註冊成立的有限公司，為控股股東之一

---

## 釋 義

---

「瑞士信貸」	指	瑞士信貸（香港）有限公司
「CRIC系統」	指	本公司開發並持有的一系列自有房地產數據庫及分析系統
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，一家獨立專業房地產顧問及獨立物業估值師
「戴德梁行報告」	指	我們委託戴德梁行編製的有關房地產交易服務行業的市場研究報告
「董事」	指	本公司董事
「易居（中國）控股」	指	易居（中國）控股有限公司，一家於2004年8月27日在開曼群島註冊成立的有限公司，為控股股東之一
「易居控股」	指	易居控股有限公司，一家於2015年7月31日在開曼群島註冊成立的有限公司，為控股股東之一
「易居管理」	指	易居（中國）企業管理集團有限公司（前稱上海房屋銷售（集團）有限公司），一家於2000年8月15日在中國成立的公司，為控股股東之一易居（中國）控股的全資附屬公司
「易居（中國）管理」	指	易居（中國）管理有限公司（前稱E-House Real Estate Ltd.），一家於2005年1月4日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，後於2007年1月1日根據英屬維爾京群島2004年《商業公司法》自動重新註冊，為控股股東之一易居（中國）控股的間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「易居祥悅」	指	上海易居祥悅房屋銷售有限公司，一家於2010年1月18日在中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「恒大」	指	中國恒大集團有限公司（前稱恒大地產集團有限公司），一家於開曼群島註冊成立並在聯交所上市的有限公司（股份代號為3333），為主要股東
「GDP」	指	國內生產總值
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「政府當局」	指	任何政府、監管或行政委員會、理事會、團體、機關或機構，或任何證券交易所、自我監管機構，或其他非政府監管機關或任何法院、司法機關、法庭或仲裁人，在各種情況下，不論屬國家、中央、聯邦、省、州、地區、市、地方、國內、國外或超國家機構
「綠色申請表格」	指	白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其不時的附屬公司，或如文義指本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前期間，則指有關附屬公司（猶如該等公司於相關時間已為本公司的附屬公司）
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「香港發售股份」	指	於香港公開發售時本公司初步提呈發售以供認購的32,283,600股股份（可按「全球發售的架構」一節所述予以重新分配）
「香港公開發售」	指	根據條款並在所述條件和申請表格的規限下，按發售價（另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購，詳情載於「全球發售的架構－香港公開發售」一節
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港《收購守則》」或「《收購守則》」	指	證監會頒佈的《公司收購、合併及股份購回守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「香港承銷商」	指	「承銷－香港承銷商」一節中列明的香港公開發售的承銷商
「香港承銷協議」	指	由聯席代表、聯席保薦人、香港承銷商、控股股東及本公司就香港公開發售訂立的日期為2018年7月9日的香港承銷協議，詳情載於「承銷－承銷安排及開支－香港公開發售」一節
「IFRS」	指	國際會計準則理事會不時發佈的《國際財務報告準則》
「獨立第三方」	指	非本公司關連人士的任何實體或人士，具有《上市規則》所賦予的涵義

---

## 釋 義

---

「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售初步提呈發售以供認購的290,552,400股股份，連同（如相關）因超額配售權獲行使而可能發行的任何額外股份（可按「全球發售的架構」一節所述予以重新分配）
「國際發售」	指	根據S規例以離岸交易方式在美國境外，以及根據第144A條或美國《證券法》下登記規定的任何其他所獲豁免在美國境內僅向合資格機構買家，按發售價（另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）有條件配售國際發售股份，詳情載於「全球發售的架構」一節
「國際承銷商」	指	國際發售的承銷商
「國際承銷協議」	指	由本公司、控股股東、聯席代表及國際承銷商預計於2018年7月14日或前後就國際發售訂立的國際承銷協議，詳情載於「承銷－承銷安排及開支－國際發售」一節
「聯席賬簿管理人」	指	中金香港證券、瑞士信貸、香港上海滙豐銀行有限公司、法國巴黎證券（亞洲）有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司（與香港公開發售有關）、花旗環球金融有限公司（與國際發售有關）、招銀國際融資有限公司、招商證券（香港）有限公司、海通國際證券有限公司、聯合證券有限公司、工銀國際融資有限公司及鉅匯金融證券有限公司
「聯席全球協調人」	指	中金香港證券、瑞士信貸及香港上海滙豐銀行有限公司

「聯席牽頭經辦人」	指	中金香港證券、瑞士信貸、香港上海滙豐銀行有限公司、法國巴黎證券(亞洲)有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司(與香港公開發售有關)、花旗環球金融有限公司(與國際發售有關)、招銀國際融資有限公司、招商證券(香港)有限公司、海通國際證券有限公司、聯合證券有限公司、工銀國際證券有限公司及鉅匯金融證券有限公司
「聯席代表」	指	中金香港證券及瑞士信貸
「聯席保薦人」	指	中金香港證券及瑞士信貸
「Jun Heng」	指	Jun Heng Investment Limited，一家於2002年6月13日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，為控股股東之一
「鉅派」	指	Jupai Holdings Limited，一家於2012年8月在開曼群島註冊成立並在紐約證券交易所上市的有限公司，證券代碼為JP。於最後可行日期，由本公司控股股東之一的易居(中國)控股持有其21.841%的股權
「Kanrich」	指	Kanrich Holdings Limited，一家於2012年12月14日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，為控股股東之一
「最後可行日期」	指	2018年7月1日，即為確定刊發前所載若干資料的最後可行日期
「法律」	指	所有相關司法管轄區任何政府當局(包括但不限於聯交所和證監會)的所有法律、法規、法例、條例、規則、規例、指引、意見、通知、通函、命令、判決、判令或裁決
「樂居」	指	樂居控股有限公司，一家於2013年11月20日在開曼群島註冊成立並在紐約證券交易所上市的有限公司，證券代碼為LEJU。於最後可行日期，由本公司控股股東之一的易居(中國)控股持有其35.297%的股權



---

## 釋 義

---

「上市」	指	股份在聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份上市且首次獲准在聯交所進行股份買賣的日期，預計為2018年7月20日或前後
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「主板」	指	由聯交所營運的證券交易所（期權市場除外），獨立於聯交所的GEM之外，並與其並列營運
「最高發售價」	指	每股發售股份17.68港元，即發售價範圍的最高認購價
「章程大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於2018年7月4日有條件採納自上市日期起生效且經不時修訂的組織章程大綱
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「周先生」	指	周忻先生，為本公司執行董事兼控股股東
「納斯達克」	指	美國全國證券交易商協會自動報價系統
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「紐交所」	指	紐約證券交易所

---

## 釋 義

---

「發售價」	指	每股發售股份按港元計的最終發售價（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），香港發售股份將根據香港公開發售按此價格以供認購，以及國際發售股份將根據國際發售按此價格以供發售，將按「全球發售的架構－定價及分配」一節所述的方式予以釐定
「發售價範圍」	指	每股發售股份14.38港元至17.68港元
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，以及在相關情況下，本公司因超額配售權獲行使而將予發行的任何額外股份
「On Chance」	指	On Chance, Inc.，一家於2002年1月21日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，為控股股東之一
「超額配售權」	指	本公司預計向國際承銷商授予的期權，可由聯席代表代國際承銷商自上市日期起直至遞交香港公開發售申請截止日期之後30天內隨時行使，以要求本公司根據國際發售按發售價額外發行合共最多48,425,400股股份（不超過根據全球發售初步可供認購的發售股份總數的15%），（其中包括）用作補足國際發售中的超額配售（如有），有關詳情載列於「全球發售的架構－超額配售權」一節
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「首次公開發售後購股權計劃」	指	經本公司有條件批准及採納的首次公開發售後購股權計劃，其主要條款載於附錄四「法定及一般資料－首次公開發售後購股權計劃」一節

---

## 釋 義

---

「易居企業（中國）集團」	指	易居企業（中國）集團有限公司（前稱易居（中國）企業集團有限公司），一家於2006年7月3日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國法律顧問」	指	國浩律師（上海）事務所，有關中國法律的中國法律顧問
「首次公開發售前投資」	指	首次公開發售前投資者根據全球發售前各自的股份認購協議及／或股份轉讓協議對本公司進行的投資，有關詳情載於「歷史、重組及公司架構」一節
「首次公開發售前投資者」	指	「歷史、重組及公司架構－首次公開發售前投資－首次公開發售前投資的主要條款」一節下列表所載的投資者
「首次公開發售前購股權計劃」	指	經本公司批准及採納的首次公開發售前購股權計劃，其主要條款載於附錄四「法定及一般資料－首次公開發售前購股權計劃」一節
「定價協議」	指	本公司與聯席代表（為其本身及代表承銷商）於定價日或前後訂立協議以記錄及釐定發售價
「定價日」	指	根據本公司與聯席代表（代表承銷商）之間的協議將釐定發售價的日期，預計為2018年7月14日或前後，但任何情況下不應遲於2018年7月19日
「主要股份過戶登記處」	指	Maples Fund Services (Cayman) Limited
「合資格機構買家」	指	合資格機構買家（定義見第144A條）
「Regal Ace」	指	Regal Ace Holdings Limited，一家於2015年7月10日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，為控股股東之一

---

## 釋 義

---

「S規例」	指	美國《證券法》項下的S規例
「有關人士」	指	聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何承銷商、彼等或本公司各自的任何董事、高級人員、僱員、代理或代表及參與全球發售的任何其他人士
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第144A條」	指	美國《證券法》項下的第144A條
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國資委」	指	中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會
「國家稅務總局」	指	國家稅務總局
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「上海勵拓」	指	上海勵拓房地產經紀有限公司，一家於2014年11月11日在中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海交易」	指	上海易居房地產交易服務有限公司，一家於2015年10月30日在中國成立的公司，為易居企業（中國）集團的全資附屬公司

---

釋 義

---

「上海城開」	指	上海城開（集團）有限公司，一家於1996年4月30日在中國成立的公司，為我們附屬公司上海城開房地產經紀有限公司的主要股東
「股份」	指	本公司股本中當前每股面值0.00001美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	由本公司、周先生、中國房產信息集團、Kanrich、Regal Ace及首次公開發售前投資者訂立的日期為2018年3月16日的投資者權利協議
「穩定價格操作人」	指	中金香港證券
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「附屬公司」	指	具有《公司條例》第15條所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「太德」	指	上海太德勵拓互聯網科技股份有限公司，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
「聯交所」或「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「往績記錄期間」	指	截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度以及截至2018年3月31日止三個月
「美國《證券法》」	指	1933年美國《證券法》（經修訂）及據此頒佈的規則及規例
「承銷商」	指	香港承銷商及國際承銷商
「承銷協議」	指	香港承銷協議及國際承銷協議

---

## 釋 義

---

「美國」	指	美利堅合眾國，包括其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區
「美元」	指	美國的法定貨幣美元
「萬科」	指	萬科企業股份有限公司，一家在中國成立並於聯交所及深圳證券交易所上市的公司，股份代號／證券代碼分別為2202及000002，為本公司主要股東
「增值稅」	指	增值稅
「白色申請表格」	指	香港發售股份申請表格，供要求以申請人自身名義發行香港發售股份的公眾使用
「白表eIPO」	指	通過白表eIPO服務供應商的指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 在線提交申請並以申請人自身名義發行的香港發售股份申請
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「黃色申請表格」	指	香港發售股份申請表格，供要求將該香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾使用
「%」	指	百分比

---

## 技術詞彙表

---

本詞彙表載有本文件所用與本公司及其業務有關的若干詞彙的釋義。該等詞彙及其釋義未必與任何行業標準釋義一致，且未必能與本公司所在行業內的其他公司所採納的類似名稱詞彙直接比較。

「年複合增長率」	指	年複合增長率
「一線城市」	指	根據國家統計局的資料，中國四個城市，即北京、上海、廣州及深圳
「總建築面積」	指	總建築面積
「一手房市場」	指	新建住宅及商業地產的市場，銷售者一般為房地產開發商
「二手房市場」	指	現有住宅及商業地產的市場，銷售者一般不是房地產開發商
「二線城市」	指	根據國家統計局的資料，中國31個城市，即石家莊、鄭州、西安、太原、濟南、蘭州、瀋陽、長春、哈爾濱、昆明、貴陽、福州、海口、成都、武漢、長沙、南昌、合肥、杭州、西寧、烏魯木齊、呼和浩特、銀川、南寧、天津、重慶、南京、青島、廈門、寧波及大連
「三四線城市」	指	除一線城市及二線城市外的中國所有城市
「房地產開發商Top100」	指	根據戴德梁行的資料，按銷售額計的中國排名第1至100的房地產開發商，若干年度可能略多於100名開發商，原因是名單末有多名開發商銷售額相同；除非另有說明，否則該排名乃基於2017年的實際或估計合約銷售額

---

## 前瞻性陳述

---

本文件載有的若干陳述為前瞻性陳述，就其性質而言，均受重大風險及不確定因素的影響。任何表達或涉及討論有關預期、相信、計劃、目標、假設、未來事件或表現（通常（但不一定）使用『將』、『預期』、『預計』、『估計』、『相信』、『今後』、『必須』、『或會』、『尋求』、『應該』、『有意』、『計劃』、『預測』、『可能』、『前景』、『目的』、『打算』、『追求』、『目標』、『指標』、『時間表』及『展望』等詞彙或短語）的陳述並非歷史事實，具有前瞻性，且可能涉及估計及假設，並受風險（包括但不限於本文件所詳述的風險因素）、不確定因素及其他因素影響，其中若干因素不受本公司控制且難以預料。因此，該等因素可能導致實際業績或結果與前瞻性陳述所示者有重大差異。

我們的前瞻性陳述乃以有關未來事件的假設及因素（或被證實為不準確）為依據。該等假設及因素乃基於我們現在可得關於我們所經營業務的資料。可能影響實際業績的風險、不確定因素及其他因素（其中許多非我們所能控制）包括但不限於：

- 我們的未來業務發展、財務狀況和經營業績；
- 我們的業務戰略及為實現有關戰略的計劃；
- 我們識別及滿足用戶需求和偏好的能力；
- 我們與業務合作夥伴維持良好關係的能力；
- 我們經營所在行業及市場的一般經濟、政治及營商環境；
- 與本行業、業務及公司架構有關的相關政府政策和法規；
- 我們競爭對手的行動及發展；及
- 「風險因素」一節所述的所有其他風險及不確定因素。

由於實際業績或結果可能與任何前瞻性陳述所示者有重大差異，我們強烈建議投資者不應過分依賴任何該等前瞻性陳述。任何前瞻性陳述僅截至作出陳述之日為止，除《上市規則》規定外，我們並無責任更新任何前瞻性陳述以反映作出該陳述之日後的事件或情況或反映意外事件。有關我們或任何董事意向的陳述或提述乃於本文件日期作出。任何該等意向可能因未來發展而出現變動。

本文件的所有前瞻性陳述應與本警示聲明一併參閱。



---

## 風險因素

---

投資本公司股份涉及重大風險。閣下在決定投資股份前應謹慎閱讀並考慮本文件載列之所有資料，包括下述風險及不確定因素。任何有關風險及不確定因素均會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。股份的交易價格或會由於任何有關風險及不確定因素而下跌。閣下或會因此失去部分或全部投資。

我們認為我們的運營涉及若干風險及不確定因素，部分並非我們所能控制。我們將該等風險及不確定因素分為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國經營業務有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。

### 與我們的業務及行業有關的風險

我們的業務易受中國房地產市場波動的影響，這可能會對我們的收入及經營業績造成重大不利影響。

我們主要在中國開展房地產服務業務。我們的業務很大程度上取決於中國房地產市場狀況。中國私人住宅房地產的需求量於近十年快速增長，但市場狀況及房價經常波動。中國房地產市場的供需波動乃受經濟、社會、政治及其他因素影響。多年來，國家及地方政府已出台及實施多項旨在規管房地產市場的政策及措施，在部分情況下刺激住宅房地產單位的進一步發展及購買量提升，在其他情況下則限制此類活動增長過於迅速。該等措施會影響物業買家多次購房的資格、首付款要求和融資以及開發商可獲得的土地及其獲取融資的能力。該等措施已影響到並會持續影響中國房地產市場的狀況，並使房價及交易量產生波動。請參閱「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」分節。此外，倘中國的房地產業非常活躍，房地產開發商或會因此認為可降低對營銷計劃的需求，從而削減其在有關計劃上的開支及其預備支付的佣金，這可能會對我們的經營業績造成潛在不利影響。若房地產市場波動對房地產交易量或房價造成不利影響，我們的財務狀況和經營業績可能會遭受重大不利影響。

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。

中國房地產行業受政府規管。近年來，中國政府機關已出台多項房地產市場限制規則。例如，根據國務院於2011年1月頒佈「新國八條」，所有直轄市、所有省會城市和部分其他被視為房價過高、上漲過快的城市，須暫停向以下家庭出售住房：已經擁有兩套或以上住房的本地戶籍家庭、已經擁有一套或以上住房的非本地戶籍家庭，以及無法提供規定時期內本地納稅證明或社保繳納證明的非本地戶籍家庭。2013年初，國務院頒佈有關管理住房市場的「新國五條」和詳細實施規則，反映中國政府堅決通過實施更嚴格的房價調控措施抑制房價上漲。例如，在住房單元銷售已經受限的城市，如果當地住房供應不足導致房價上漲過快，當地政府須採取更嚴格的措施限制向擁有一套或多套住房單元的家庭出售住房單元。根據中央政府要求，北京、上海及中國其他主要城市於2013年3月就「新國五條」出台實施細則，以進一步限制地方房地產市場。

儘管若干地方政府在2015年和2016年初放寬部分限制性措施，以適度刺激房地產市場，例如降低購房最低首付比例以及放寬房地產相關稅收政策，但該等地方政府隨後於2016年末和2017年重新收緊若干政策並頒佈新的限制性政策。舉例而言，最低首付比例及按揭貸款利率再次上調。該等政府監管措施及政策導致房地產市場交易減少。該等措施及政策在生效期間可能會持續遏制房地產市場、阻礙潛在買家作出購買決定、減少交易量、導致平均售價降低，以及使開發商無法籌集所需資金及增加開發商啟動新項目的成本。政府對房地產行業收緊政策的整體趨勢可能導致房地產行業增速放慢。政府政策的頻繁變更亦可能會製造不確定因素，從而打擊投資房地產及開發商開發新項目的積極性。若政府政策導致交易量減少或房價降低，我們的業務及經營業績可能因此遭受重大不利影響。

我們的相當一部分收入集中產生自數家房地產開發商。

在2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們為前五大客戶（全部為中國房地產開發商）提供服務所得的收入分別佔我們總收入的31.7%、36.6%、44.1%及47.0%。具體而言，在該等期間，我們收入的22.3%、26.9%、35.1%及33.8%均來自我們的最大單一客戶恒大。未來，該等房地產開發商可能不會繼續聘請我們提供同等規模的服務，或完全不會聘請我們，他們亦可能遭遇財務或其他困難令其無法及時交付開發中物業。倘該等房地產開發商終止彼等與我們的合約或大量減少與我們之間的業務，或我們無法找到可選房地產開發商向我們提供能夠產生收入的業務，或倘彼等中的任何一方未能及時交付開發中物業，可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。即使我們能維持與該等房地產開發商的關係，倘若任何一家或以上該等開發商在業務或流動資金方面出現任何問題，則我們與其所開展的業務或會無法獲得增長，或無法按時向其收款或根本無法收到款項，這將影響我們本身的業務及／或流動性。

我們的房地產經紀網絡服務經營歷史有限，且是在新業務模式下提供服務。

儘管我們自2000年就開始在中國經營房地產服務市場運作，但我們直到2016年1月才開始提供房地產經紀網絡服務。我們提供房地產經紀網絡服務所產生的收入從2016年的人民幣31.2百萬元增至2017年的人民幣77.2百萬元，佔我們總收入的百分比從2016年的0.8%增至2017年的1.7%。我們預期該業務分部於未來幾年將會迅速發展，但由於運營歷史短暫，因此難以評估未來前景。

此外，運營新業務分部可能使我們面臨新的風險及不確定因素。我們的房地產經紀網絡服務乃按創新「S2B2C」業務模式進行。我們向房友品牌門店提供綜合服務以便彼等能夠更好地服務二手房市場的客戶。詳情請參閱「業務－我們的服務－房地產經紀網絡服務」一節。我們無法向閣下保證新業務模式將會取得成功。倘我們的服務不受房友品牌門店及其客戶歡迎，則房地產經紀網絡服務業務將不會如我們所預期般快速發展，或根本不會發展。此外，我們無法向閣下保證我們的新業務模式將會盈利。我們並未就我們的服務向房友品牌門店收費。相反，透過我們的房地產經紀網絡服務，我們目前主要透過利用房友品牌門店及其他合作房地產經紀公司為開發商客戶就新物業物色買家產生收入。我們並未控制或干預房友品牌門店及其他合作房地產經紀公司的業務營運，亦未對該等門店設定最低銷售目標。倘我們的新業務模式獲得成功，我們的競爭對手可能會模仿我們的服務，這將導致我們的業務量減少或成本增加。

未能維持或提升我們的品牌或形象可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們在「易居」系列品牌下經營三條主要業務線，我們相信，在中國的房地產開發商及個人物業買家觀念中，我們的品牌「易居」與一貫提供高品質服務的領先綜合房地產服務公司緊密相連。我們的品牌「克而瑞」與領先房地產信息及諮詢服務提供商緊密相連。我們的品牌對銷售及營銷工作而言不可或缺。我們在維持及提升品牌及形象方面的持續成功很大程度上有賴於我們通過進一步發展及維持各項業務的服務質量滿足客戶需求的能力，以及應對競爭壓力的能力。倘我們無法滿足客戶需求或倘我們的公眾形象或聲譽因某種因由（包括我們無法控制的事由）而受到貶毀或損害，則我們與客戶的業務交易可能下滑，從而對我們的經營業績造成不利影響。

倘我們無法成功競爭，則我們的財務狀況及經營業績可能會受損。

我們的各個業務分部均面臨國家、地區及地方的激烈競爭。行業的競爭主要集中在服務質量、品牌知名度、地理覆蓋範圍、佣金價格或服務費及服務範圍。相比較房地產開發，提供房地產服務無須重大資本承擔。新的及現有競爭對手可能會報出競爭性的價格、提供更多便利或優質服務，從而把客戶吸引過去，導致我們的經營收入減少。我們的佣金乃基於與開發商客戶分別商議的合約，其受有關地方房地產市場的競爭格局的影響。一手房服務公司之間的競爭加劇可能會導致行業或某個地方市場內的平均佣金率下跌。此外，近年來，中國房地產開發市場歷經重大整合。有關整合使得大型且富有經驗的開發商的市場份額日益增加。該等開發商通常對房地產交易服務提供商有更高的要求，包括提供涵蓋房地產開發各階段的綜合解決方案的能力及足以實施有關解決方案的全國資源。新的競爭格局迫我們為留住客戶而增加資源數量用於客戶以及提升服務質量。因此，我們可能無法繼續有效競爭以及維持我們當前的佣金或利潤率。此外，房地產服務公司之間的競爭亦可能增加我們吸引或留住僱員的成本。

儘管我們是中國最大的房地產服務公司之一，但我們的競爭地位卻隨服務類別及地理區域的不同而大相徑庭。我們可能無法繼續有效競爭、維持當前的收費安排或利潤水平或保證我們將不會遭遇競爭加劇的情況。我們的部分競爭對手可能總體業務規模比我們要小，但在地方或地區範圍卻可能更為成熟及具有更強的地位及品牌知名度。倘我們無法有效競爭，我們的業務經營及財務狀況將會受影響。

---

## 風險因素

---

如果我們不能成功執行戰略合作的商業計劃，我們的經營業績及前景可能遭受重大不利影響。

我們已與中國的若干領先的房地產開發商進行戰略合作。該等戰略合作的成功取決於不同因素，其中包括我們對項目及物業的成功銷售及市場營銷，開發商按時交付質量及數量符合要求的物業的能力及買家籌措資金及履行購買責任的能力。如果我們未能成功地營銷及銷售該等新物業，或倘若買家因任何原因未能履行購買責任，我們可能無法繼續現有的戰略合作或無法與領先的房地產開發商訂立新的戰略關係，而我們的經營業績及前景可能遭受重大不利影響。

如果我們不能有效及高效實現增長，我們的經營業績或盈利能力可能遭受不利影響。

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%，並從截至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。我們擬繼續擴張服務和運營。請參閱「業務－我們的策略」與「未來計劃及所得款項用途」章節。此項擴張已經並且將繼續產生對管理、運營、技術及其他資源的大量需求。我們預計執行擴張計劃將於未來五年產生經營開支人民幣24億元，尤其是關於租賃新的辦公空間、購置設備及軟件以及招聘更多僱員。我們亦預計將予收購的固定資產將於其使用壽命產生折舊開支人民幣469.6百萬元。我們計劃中的擴張也將產生對維持服務質量的大量需求，以確保我們的品牌不會由於服務質量偏差（不論實際或潛在）而受損。為管理及支持增長，尤其隨著我們擴張至新市場及推出新業務措施，我們必須持續改善我們的現有運營、行政和技術系統以及財務與管理控制，並招聘、培訓和保留更多合資格的房地產服務專業人員及其他行政與銷售和營銷人員。具體而言，我們的擴張計劃乃基於對市場前景及行業趨勢的前瞻性評估作出。然而，市場狀況及／或行業趨勢可能出現我們無法預料的變動。隨著新型科技的發展，客戶需求亦可能發生無法預料的變化。我們的擴張計劃亦可能會受若干超出我們控制的因素影響。該等因素包括中國整體經濟狀況及其房地產市場變動（尤其是政府監管）、對我們服務的需求變化，以及我們為擴展活動取得充足資金的能力。我們無法向閣下保證擴張計劃能成功實施，或我們能有效且高效地應對業務增長、招聘及留住優秀人才，因而可能無法將任何新拓展的業務整合入現有業務中。我們的服務質量可能因此受損，且我們的經營業績或盈利能力可能因此遭受不利影響。

我們對房地產數據系統的升級及改進未必成功，亦可能無法達到預期效果。

由於房地產數據及諮詢服務持續發展與擴大，我們可能需升級及改進我們的房地產數據系統以根據客戶需求提供新的特性及功能，如覆蓋更廣泛的地域市場及行業分部及更智能地呈現相關信息以便客戶作出決策。然而，我們無法向閣下保證能順利執行該等系統的升級及改進策略。具體而言，我們的系統在升級過程中可能會遭遇中斷或響應時間較長的情況，而新技術或基礎設施亦可能無法及時與現有系統完全協調或正常運行，甚或根本無法運行，上述情況均可能對客戶體驗產生不利影響。此外，由於我們計劃通過購置硬件及軟件進一步開發及升級房地產數據系統，故亦預計於相關軟件及硬件的估計使用年限內，涉及房地產數據系統的折舊及攤銷開支每年將增加約20.0百萬港元至26.0百萬港元（經計及開支的預算金額、開支安排以及相關軟件及硬件的估計使用年限）。有關進一步開發及升級房地產數據系統的所得款項淨額用途的詳情，請參閱本文件「所得款項用途」一節。相關軟件及其他無形資產的實際使用年限或會短於預計年期，乃由於技術進步比所預計更為迅速而導致在預計使用年限結束前必須進行升級等原因所致。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

**如果我們未能在CRIC系統中獲取及維持準確、完整和可靠的數據或避免CRIC系統運行中斷或故障，我們或會失去競爭優勢。**

我們已投入大量資源開發、維護及升級CRIC系統，該系統為一系列的獨家房地產信息數據庫與分析系統。我們提供始終如一的優質服務和維持競爭優勢的能力很大程度上有賴於CRIC系統所含數據是否準確、完整和可靠，結果及報告亦乃基於該等數據。建立和維持準確可靠數據的任務頗具挑戰。我們倚賴第三方數據提供商提供大量信息用於CRIC系統，若干該等數據可能有誤。如果我們的數據（包括我們從第三方獲得的數據）非最新、準確、完整或可靠數據，對我們服務的需求可能下降或我們可能被客戶提起法律訴訟，從而可能會對我們的業務及財務表現造成不利影響。

如CRIC系統的運行經常或反覆中斷或故障亦會對我們的服務質量造成不利影響並有損我們的聲譽。我們的系統易受斷電、電信故障、計算機病毒、黑客入侵或其他試圖中斷系統的行為及類似事件導致的損害或中斷。我們的服務器亦容易被入侵、破壞及毀壞。我們的災後恢復計劃不能應對所有可能發生的情形。如果系統經常或持續發生故障，我們的服務質量和聲譽可能受損。提升CRIC系統可靠性及留存完整備份所需採取的步驟成本高昂，這會減少我們的經營利潤，且此類步驟可能無法減少系統故障與服務中斷的頻率或持續時間。

我們保護潛在及實際物業買家的個人資料的能力可能會受損，繼而導致我們需要承擔責任。

儘管我們不會在我們的CRIC系統內收集或儲存個人資料，但在房地產代理服務業務的正常運營過程中，我們收集潛在及實際物業買家自願提供的若干個人資料，並將其儲存於我們的內部數據庫中。使用個人身份信息及其他保密資料在中國越來越受到法律法規的約束。於2012年12月28日，全國人民代表大會常務委員會頒佈了《關於加強網絡信息保護的決定》，以加強對互聯網信息安全及隱私的法律保護。依據相關法律法規，僅可以收集與所提供產品及服務直接相關的個人資料。此外，我們須就獲授權訪問我們數據庫個人資料的僱員及就處理數據安全突發事件制定內部規則。該等法律法規的詮釋及應用可能與我們的慣例並不相符。為確保我們遵守不斷變化的有關個人資料保護的法律法規，我們可能需要承擔額外成本，以定期監控相關法律的發展，完善內部程序以響應新的法律要求，並進行技術投資以進一步提高數據安全性。任何無法充分解決私隱問題或未能遵守私隱或資料保護所適用的法律法規的情況，即使未被發現，亦可能導致我們產生額外的成本並承擔責任，這將損害我們的聲譽及破壞我們的業務。

我們已收集及儲存在內部數據庫的個人資料易受到網絡攻擊、計算機病毒、物理或電子入侵或類似的破壞。儘管我們已採取措施保護該等資料，但安全保護仍可能遭到破壞。用於破壞或非授權訪問系統的技術不斷在變，且通常直到有關技術被用於發起對目標的攻擊時方可識別，因此，我們可能無法預知該等技術，亦不能採取充分的預防措施。任何意外或有意的破壞安全保護或非授權訪問我們技術系統的行為均可能造成保密性個人資料被竊取及用於犯罪活動。安全保護遭到破壞或非授權訪問保密性資料亦可能使我們承擔資料丟失、浪費時間之相關責任、面臨代價高昂的訴訟及負面宣傳的影響，這將對我們的業務及經營業績造成不利影響。

倘我們無法獲得或維持我們所提供各類房地產服務適用的執照、許可證或批准，則我們可能會遭到重大經濟處罰及其他政府制裁。

由於我們在廣泛的地理範圍內開展業務且提供種類繁多的房地產服務，故我們須遵守針對我們所提供服務的多項國家性、區域性及地方法律及法規。中國房地產代理及經紀業務的外資擁有權過去須獲得政府批准。自2015年起，中國房地產代理及經紀業務不再為《外商投資產業指導目錄》項下的外商投資限制類別。

---

## 風險因素

---

因此，就成立或投資任何新的中國附屬公司（註冊營業範圍為房地產代理和經紀服務）而言，我們的中國附屬公司僅需向商務部或其相關地方分部進行備案，而不再需要獲得該等部門的批准。然而，根據房地產代理和經紀業務相關法規，從事房地產經紀業務的公司仍須在其營業執照發放後30天內向房地產管理部門進行備案。截至最後可行日期，在我們從事房地產經紀業務的中國經營實體中，三家未能完成相關地方房地產管理部門的備案。請參閱「業務－牌照及許可證」一節。根據中國法律顧問與有關地方房地產管理部門的面談，有關部門目前允許該三家實體在沒有備案的情況下進行房地產經紀業務。然而，我們無法向閣下保證，該等地方部門未來不會改變其看法。不同城市地方房地產管理部門的相關備案要求可能有所不同，我們無法向閣下保證，若我們被要求完成該等備案，我們將能夠及時完成相關備案，甚或根本無法完成。

倘我們未能妥為完成備案或取得或維持開展業務的執照及許可證，相關分支機構或附屬公司可能被勒令停止進行相關房地產服務，並將須面臨警告、罰款及撤銷執照等行政處罰。鑒於房地產銷售交易的規模及範圍廣大，確保遵守多層次許可制度的困難及違反該等制度所導致的可能損失均屬重大。

除我們的經營資質外，我們提供房地產經紀服務的每位僱員亦須具有必備的職業資格證書，該等證書有效期為三年。我們不能確定我們的相關僱員能及時取得或重續該等證書，甚或根本無法取得或重續。由於有關房地產管理部門將僅向我們發放在若干城市設立及經營房地產經紀公司的執照，而該等公司擁有某最低數量的持牌房地產經紀人，倘我們的有關僱員未能在該等城市中取得或重續該等證書，則我們的業務可能會受損。

作為持牌房地產經紀人，我們及我們的持牌僱員須遵守不得出售不符合法定銷售條件或在任何廣告中就任何物業的情況提供虛假聲明的物業的法定義務。我們必須向客戶出示物業的相關產權證或銷售許可證以及有關授權書。如未能履行該等義務，則我們將面臨通過我們購買或出售物業的人士提起的訴訟。我們或會面臨房地產交易中其他參與者指稱我們未履行作為經紀的法定義務的索賠。我們亦或會被吊銷開展業務所需的必要執照及許可證及／或面臨其他政府制裁。



---

## 風險因素

---

倘我們未能適當取得或維持執照及許可證或完成開展業務所需的備案及註冊，我們的相關中國附屬公司或分支機構或會被警告、罰款、撤銷執照或許可證或被勒令暫停或停止提供若干服務或遭受其他處罰（包括沒收收入、施加制裁或責任），從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們的經營業績及現金流量可能會因房地產市場的季節性波動及我們向房地產開發商所提供非持續性服務而出現波動。

我們過往於第一季度的經營收入和盈利遠低於其他季度，因冬季及春節假期（屬於每年第一季度）期間房地產交易活躍水平相對較低導致。

於往績記錄期間，我們總收入的大部分來自向房地產開發商提供的服務，且預計於可預見的未來，我們的大部分收入將繼續依賴房地產開發商。我們向房地產開發商提供服務所得收入一般按項目基準產生。由於開發商在取得銷售許可證之前須取得與房地產開發相關的一系列許可證及批文，各項目獲得銷售許可證的時間均不相同，具有不確定因素且可能遇到較長延遲，因此，難以預測從我們簽訂代理協議至開始銷售有關項目之間的時間間隔。我們於成功銷售物業單元之後確認來自一手房代理服務的佣金收入。我們與開發商客戶訂立的單一合同中界定了「成功銷售」，成功銷售取決於交付首付款等因素。但部分買家或會不按時交付首付款，這令我們難以預測各期間收入及增長的波動。

此外，我們過去已簽訂且預期將繼續不時與要求我們支付定金的開發商簽訂合同，此種情況已不時導致我們在經營中出現負現金流量，如我們未能收回該等定金，則可能對我們的流動資金、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們於2017年及截至2018年3月31日止三個月錄得經營現金流出淨額，無法保證日後將一直取得正經營現金流量。

我們於2017年及截至2018年3月31日止三個月分別錄得經營活動所用現金淨額人民幣275.0百萬元及人民幣102.0百萬元。我們於2017年錄得經營現金流出淨額的主要原因是2017年我們支付所得稅人民幣522.3百萬元（2015年為人民幣33.5百萬元；2016年

---

## 風險因素

---

為人民幣92.7百萬元)。我們的所得稅稅款一次性大幅增加，是因我們於2017年變更報稅政策所致。請參閱「財務資料－經營業績的關鍵組成部分－稅務」一節。我們截至2018年3月31日止三個月錄得經營現金流出淨額的主要原因是我們於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。我們無法保證我們日後始終能取得經營活動正現金流量。倘我們於日後產生經營活動負現金流量，則我們的業務、經營業績及流動資金有可能受到不利影響。請參閱「財務資料－流動資金及資本來源－現金流量」一節。

**倘我們無法發展及創新我們的服務，我們的業務及經營業績可能會受到重大不利影響。**

我們業務的成功歸因於我們的創新能力。例如，我們持續擴大我們的房地產數據及諮詢服務並於近期推出房地產經紀網絡服務。為保持競爭力，我們須繼續發展及擴大我們的服務範圍，進一步提高我們的數據分析能力。開發新服務可能成本高且耗時。此外，我們開發的任何新服務可能無法為市場接受，且我們的現有服務及新服務之間可能不會產生充分的業務協同效應。倘我們無法有效及時開發並營銷新服務，我們的業務、經營業績及發展前景可能會受到不利影響。

**我們為武漢的二手房市場的物業買家提供按揭貸款擔保。倘該等買家拖欠按揭貸款還款，我們可能因此須向承按銀行負責及我們可能須獲得其他許可證以提供該等擔保。**

自2017年起，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）與武漢幾家商業銀行訂立安排，以向二手房市場的物業買家提供擔保。在武漢，由於特定的登記手續，主管部門通常在轉讓所有權後需要一定處理時間（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在物業買家貸款方面通常需獲得第三方的過渡性擔保。就武漢房友擔保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有關相關物業按揭的他項權證後（在武漢，通常需要最多一至三個月），擔保將予以解除。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。倘借款人於擔保獲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

---

## 風險因素

---

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。按照行業慣例，我們並未對借款人獨立開展任何信用審查，而是依靠承按銀行開展的客戶信用評估。我們不會因所提供的擔保而向借款人收費。我們的資產負債表未能反映該等或有負債。截至2017年12月31日，與該等擔保相關的或有負債達人民幣85.3百萬元，約等於本集團於2017年12月31日負債總額的2%。該等截至2017年12月31日未解除的擔保已於2018年3月底前悉數解除。請參閱「財務資料－或有負債」一節。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。若在其他地區市場亦屬一般行業慣例，我們日後亦會考慮在該等市場提供類似擔保。倘出現任何重大違約而本公司被要求履行擔保，則我們的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。此外，倘市場低迷，則借款人拖欠我們擔保的按揭貸款付款的可能性會增大。在該情況下，承按銀行可能要求我們根據擔保支付未償還貸款，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的中國法律顧問認為，武漢房友不應被視為一家經營融資擔保業務的公司，因此無須獲得融資擔保業務經營許可證。然而，中國政府正在實施一系列監管機構改革，該等改革（其中包括）可能導致負責監督監管融資擔保公司的政府機構出現變動。因此，仍不確定有關政府機構將如何詮釋和應用與融資擔保業務相關的法律法規。因此，我們無法向閣下保證，政府主管部門不會持有與中國法律顧問相反的意見或其他不同意見，於該情況下，武漢房友或須獲得融資擔保業務經營許可證以繼續向物業買家提供過渡性擔保。

**股東的利益可能與閣下或我們的利益不一致，我們無法向閣下保證股東未來不會減少對本公司的支持。**

我們股東的利益未必與我們的利益完全一致。舉例而言，我們的部分股東亦是我們的客戶。具體而言，截至最後可行日期及於全球發售前，恒大、萬科及碧桂園分別持有我們15%的股份。我們無法向閣下保證，在出現利益衝突的情況下，股東會以符合本公司最佳利益的方式行事。例如，股東可能未繼續保持與我們的業務關係，或可能以我們無法接受的方式開展業務或採取其他有損我們利益的行動。倘彼等未以符合我們最佳利益的方式行事，我們須與其進行重新談判，或接觸其他可作為替代的潛在業務合作夥伴，而這個過程可能花費較高、耗費時間且造成我們的業務中斷，且或會全部或部分無法成功。如我們不能化解任何此類衝突，或由於此類衝突而遭受重大延誤或其他阻礙，則我們的業務及經營可能受到嚴重中斷，從而對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們擁有大量貿易應收款項及客戶定金結餘，這令我們的信貸風險增加並可能對我們的經營業績產生重大不利影響。

按照中國的行業慣例，我們的營運資金水平受到從我們作出銷售並向客戶開票到我們收回應收款項之間的時間間隔的影響。上述情況還會導致大量貿易應收款項結餘，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，其中應收關聯方貿易性質款項指應收客戶（同時是本公司股東或關聯公司）的服務費。截至2018年3月31日，我們經計提損失準備後的貿易應收款項結餘總計約為人民幣32億元。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們於損益確認的貿易應收款項損失準備分別達人民幣88.3百萬元、人民幣104.0百萬元、人民幣116.3百萬元及人民幣12.5百萬元。我們的部分開發商客戶要求我們預付定金以證明我們的財務實力及作為提供優質服務的承諾，且會於代理合同中指定的日期根據若干預定標準返還給我們。如任何具有重大未償貿易應收款項結餘的客戶變得無力償債或無法按時作出付款，或完全無法作出付款，則我們將需要就該等貿易應收款項及定金作出進一步撥備或撤銷有關款項，而該等情況均可能對我們的盈利能力和流動狀況產生不利影響。

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。我們隨後轉售該等物業以獲取現金。轉售價格根據市況而定，且可能低於欠付我們以該等在建物業或其產權作為抵押的款額，在此情況下，我們將需要撤銷一部分貿易應收款項或定金，因此可能會對我們的經營業績產生重大不利影響。

如我們未能招聘、培訓及挽留合資格的管理及其他人員，則我們的業務及經營業績或會受到重大不利影響。

我們高度倚重高級管理團隊的房地產行業經驗及知識以及其與其他行業參與者的關係。董事會主席兼執行董事周忻先生於房地產業界擁有豐富經驗及卓著聲譽，周先生對於我們的未來成功尤為舉足輕重。我們並未且不打算就任何高級管理團隊成員購買關鍵人員保險。如我們高級管理團隊的一名或多名成員離職，可能會影響我們有效管理業務及實施增長策略的能力。我們可能很難找到可以替代當前高級管理人員的合適人選，且對於具有類似經驗的人員的競爭十分激烈。如我們未能成功挽留高級管理人員，則我們的業務及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們一手房代理服務業務的服務專業人員每天與客戶進行溝通。彼等對保持我們的服務品質及一致性以及我們的品牌和聲譽而言至關重要。我們必須吸引具有房地產

---

## 風險因素

---

相關服務經驗且認同我們的服務方式的合資格管理及其他人員。在我們開展業務的中國部分城市及有意開拓業務的城市，合資格人員的數量有限。我們必須及時招聘和培訓合資格的管理及其他人員，以與我們的快速增長保持同步，同時使不同地理區域的業務運營維持一貫的服務品質。我們亦須向管理及其他人員提供持續培訓，以確保其具備關於我們業務各方面的最新知識且滿足我們對高品質服務的需求，否則，我們經營所在的一個或多個市場的服務品質可能下降，從而使我們的品牌遭致負面評價，並對我們的業務造成不利影響。

**與我們所租賃若干物業有關的若干問題可能會中斷我們對該等物業的佔有及持續使用。**

截至最後可行日期，我們在中國租賃了165處物業用於業務經營。就該等租賃物業中的39處而言，業主並無向我們提供房屋所有權證的副本。就我們租賃的32處物業而言，業主並未根據土地使用權證的規定用途出租。請參閱「業務－物業－租賃物業」一節。我們無法向閣下保證該等業主有權將相關物業租賃予我們。據中國法律顧問告知，我們可能無法繼續使用該等物業。此外，三處租賃物業的租賃協議已到期，而我們正在就該等租約協商重續事宜。我們無法向閣下保證我們將能以可接受的條款重續該等租賃協議，甚或根本無法重續。倘我們所租賃物業的所有權存在爭議及／或第三方質疑有關租賃的有效性，或倘我們無法重續租賃協議，則我們可能無法繼續使用該等物業及不得不搬遷至其他地方，從而可能引致額外成本。

**中國人工成本增加可能對我們的業務及盈利能力產生不利影響。**

近年來，中國經濟經歷了人工成本的增加。中國整體經濟及平均工資預計將會持續增長。近年來，我們僱員的平均工資水平亦有所上升。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，約佔各相應期間總收入的63.9%、60.1%、56.6%及54.1%。我們預計，員工成本（包括工資和僱員福利）將持續增長。除非我們能夠通過提高產品或服務價格將該等增加的人工成本轉嫁予客戶，否則我們的盈利能力及經營業績或會受到重大不利影響。

此外，與僱員訂立勞動合同、以僱員為受益人向指定政府機關繳交養老金、住房公積金、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險等多項法定僱員福利方面，我

---

## 風險因素

---

們須遵守更嚴格的監管規定。相較之前版本，當前的《中華人民共和國勞動合同法》（「《勞動合同法》」）在簽訂勞動合同、最低工資、支付薪酬、釐定僱員試用期及單方面終止勞動合同方面向僱主施以更嚴格的規定，進一步增加了我們的勞動相關成本，例如通過限制我們以具成本效益的方式終止僱用部分僱員或以其他方式更改僱傭或勞動慣例的能力。

**未能完全遵守中國勞動相關法律或會使我們面臨潛在處罰。**

因勞動相關法律法規的解釋與實施仍不斷演變，我們無法向閣下保證，我們的僱傭行為沒有或將來不會違反中國的勞動相關法律法規，這可能會使我們面臨勞資糾紛或政府調查。如果我們被認為違反了相關的勞動法律法規，我們可能須向僱員提供額外的補償，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

根據《勞動合同法》及其修訂案，派遣勞務將成為一種僱傭補充形式，而基本形式應由招工企業及機構直接僱用。此外，2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》規定，僱主使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%，且僱主擁有兩年的過渡期以遵守該規定。我們的部分中國附屬公司或分支機構過去使用大量的被派遣勞動者以支持其主要業務活動。我們已採取措施減少被派遣勞動者比例。然而，在過渡期結束（2016年2月29日）前，我們部分中國附屬公司或分支機構中被派遣勞動者的比例仍超過上限10%。截至2018年3月31日，我們11家中國附屬公司或分支機構並未遵守被派遣勞動者最高比例的規定。截至2018年6月15日，11家中國附屬公司或分支機構全部已遵守勞工派遣規定。

此外，於中國營運的公司須參與各項政府資助的社會福利計劃，包括幾種社會保險及住房公積金，並根據僱員薪酬（包括花紅及津貼）的若干比例供款，其最高金額由經營業務地點的地方政府不時訂明。根據適用中國法律，公司必須在其成立之日起30天內，向有關地方住房公積金管理機構登記。截至最後可行日期，我們有106家中國附屬公司或分支機構（包括三家正處於註銷登記者）因其並無任何僱員而未向當地住房公積金管理機構進行登記。鑒於不同地區的經濟發展水平不同，中國各地方政府實施的

---

## 風險因素

---

社會福利計劃規定並不一致。根據中國法律顧問的意見，基於向有關地方住房公積金管理機構的諮詢，除正處於註銷登記的三家附屬公司或分支機構外，該等附屬公司或分支機構中的78家的地方主管住房公積金管理機構並不受理無僱員公司的登記申請，而其餘25家附屬公司或分支機構的地方主管住房公積金管理機構則受理無僱員公司的登記申請，但該等公司可延緩登記直至其開始擁有僱員，而不會被處以任何罰款。未向當地住房公積金管理機構登記的公司可能會被有關機構責令限期整改。如在規定期限內未完成整改，公司或會被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。我們可能面臨的最高罰款將為人民幣1.25百萬元。此外，於往績記錄期間，我們的6家附屬公司或分支機構沒有為被僱用不足6個月或1年（視情況而定）的新僱員繳納住房公積金。根據適用法律，未作出住房公積金供款的公司可能會被有關部門責令限期整改。如在規定期限內未完成整改，可向人民法院申請強制繳納住房公積金。詳情請參閱「業務－僱員－社會福利」一節。

截至最後可行日期，我們並無就上述事件被相關政府機構責令進行糾正。但我們無法向閣下保證中國政府當局將不會對相關附屬公司或分支機構進行處罰，這可能對該等附屬公司或分支機構的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**倘我們的僱員或業務合作夥伴從事不當或違法行為，則我們的聲譽可能受損且我們可能面臨監管調查、成本及負債問題。**

就我們的一手房代理服務而言，我們依賴我們的銷售及營銷僱員提升及促進物業單元的銷售。我們無法全面控制我們僱員與潛在物業買家及其他相關方的互動。儘管我們已採用內部政策並已訂立相關合約以規管我們僱員的行為，但我們無法向閣下保證我們僱員的所有行為均將符合我們的內部政策、相關合約條款所載的準則、適用法律規定及客戶期望。例如，我們的僱員可能嘗試通過非法或不當方式增加銷量。倘我們的僱員從事不當行為，我們的聲譽可能受損。此外，我們可能須就我們的僱員所採取的行動負責，這可能會使我們面臨監管調查及處罰。此外，我們的僱員直接與有意的房屋買家接觸，而該等買家可能將我們的僱員誤以為開發商的僱員。因此，我們僱員的任何不當行為亦可能影響開發商客戶的聲譽，進而可能對開發商與我們的關係造成不利影響或導致我們承擔責任。

---

## 風險因素

---

我們亦面臨與使用我們房地產經紀網絡服務的第三方經紀所採取行動相關的風險。儘管該等第三方經紀獨立經營彼等的經紀業務並為彼等自己的客戶服務，且我們與房友品牌門店（倘經任何有關客戶要求，於易居房地產交易中心作為交易服務提供者除外）的客戶概無任何合約關係，但其使用「易居房友」品牌營銷及提供彼等的服務。我們對彼等日常運營的控制有限。倘彼等從事不當行為，我們的品牌形象及聲譽均可能會受損，且即使有關對我們的申索無據可尋，我們仍可能須面臨訴訟及監管調查。

此外，我們亦面臨與其他第三方（比如開發商及廣告代理）所提供的資料或採取的行動有關的風險。我們根據開發商所提供的資料提供一手房代理服務。有關資料可能並不準確，從而導致我們因倚賴該等資料而面臨若干風險。我們亦聘用廣告代理對我們所銷售的房地產項目進行促銷。廣告代理所採取的任何不當或非法行為亦可能會破壞我們的聲譽。

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。

若干中國附屬公司於往績記錄期間享受優惠所得稅稅率。於2015年、2016年及2017年，中國政府向附屬公司提供的稅項減免總額分別為人民幣2.5百萬元、人民幣13.7百萬元及人民幣37.6百萬元；截至2017年及2018年3月31日止三個月，則分別為人民幣2.9百萬元及人民幣2.3百萬元。

根據國家稅務總局和財政部頒佈的自2011年1月1日生效的《關於進一步鼓勵軟件產業和集成電路產業發展企業所得稅政策的通知》，符合資格的軟件企業可自首個獲利年度起計兩年免繳所得稅，其後三年減半繳納所得稅，享受12.5%的優惠稅率。上海築想信息科技股份有限公司獲認可為合資格軟件企業，2015年及2016年可免繳所得稅，自2017年至2019年減半繳納所得稅。於往績記錄期間，上海築想佔我們收入的百分比極低。

此外，我們六家附屬公司合資格享受15%的優惠所得稅稅率，原因是彼等位於中國西部地區。於往績記錄期間，該六家附屬公司佔我們收入的比例不足10%。

此外，《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例允許若干擁有核心自主知識產權，並同時符合實施條例所規定的其他條件（財務或非財務）的「高新技術企業」，減按15%的稅率繳納企業所得稅。於2008年4月，國家稅務總局、科技部及財政



---

## 風險因素

---

部聯合頒佈《高新技術企業認定管理辦法》，規定「高新技術企業」認定的具體標準及程序。然而，「高新技術企業」身份須每三年接受審查。於往績記錄期間，上海築想信息科技股份有限公司及北京中房研協技術服務有限公司被認定為合資格「高新技術企業」。於往績記錄期間，北京中房研協技術服務有限公司經營我們的測評及排名服務，佔我們房地產數據及諮詢服務分部的稅前利潤的絕大部分。於2015年及2016年，易居企業（中國）集團亦均被認定為合資格「高新技術企業」，但於2017年則未能重續該身份並因此於2017年及截至2018年3月31日止三個月須按25%的所得稅稅率納稅。2017年，易居企業（中國）集團佔我們收入及稅前利潤的比例不足10%。2018年，我們擬為易居企業（中國）集團及其他若干中國附屬公司申請或重新申請該身份，但不能保證相關機關將會批准我們的申請。此外，倘上海築想信息科技股份有限公司或北京中房研協技術服務有限公司未能保持其合資格軟件企業身份或高新技術企業身份，或倘位於中國西部地區的公司不再享受可獲得的15%的優惠稅率，適用有關公司的企業所得稅稅率可能增至25%，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

**我們的遞延稅項資產或不能完全變現。**

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。遞延稅項資產的變現主要取決於未來是否有足夠的未來利潤或應納稅暫時性差異。我們無法向閣下保證，倘未來應課稅收入及相關所得稅負債不足以允許使用，我們可完全利用遞延稅項資產。此外，未來，若我們認為我們無法完全使用遞延稅項資產，我們或須記錄遞延稅項資產估價備抵，這會對我們的經營業績造成不利影響。

**我們的若干投資以公允價值記錄且可能並無現成的報價或可觀察輸入數據用以釐定有關價值，從而須使用不可觀察輸入數據以釐定價值，而投資的公允價值可能與我們出售該等投資最終實現的價值存在重大差異。**

截至2017年12月31日及2018年3月31日，我們投資於可換股票據的人民幣20百萬元作為以公允價值計量並計入損益的金融資產入賬。我們投資的價值可能不容易釐定或最終實現。若干投資的估值可能很難獲得或不可靠。視乎抵押品的複雜性及非流動性，不同交易商或定價服務對同一抵押品的估值可能極為不同。因此，倘我們關於該

---

## 風險因素

---

等投資公允市場價值的釐定與我們出售該等投資最終實現的價值存在重大差異，則我們在指定期間的經營業績可能遭受不利影響。

我們的業務受益於政府激勵措施和酌情決定政策。該等激勵措施或政策期限屆滿或變更可能對我們的經營業績造成不利影響。

中國附屬公司以往自地方政府獲得補助。該等政府補助指中國各政府機關酌情發放的有關企業發展支持及財政補貼的激勵，每年金額不等。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們分別獲得政府補助人民幣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。地方政府可隨時決定調減或取消該等補助。此外，我們無法向閣下保證，部分中國附屬公司可繼續獲得其目前享有的政府補助。

我們的投資及收購策略未必能成功，可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

雖然我們過去並未依賴收購來擴展業務，收購和投資仍是我們日後增長的潛在來源，如出現合適機會，我們會積極把握。我們收購或投資的成功取決於我們識別適當目標的能力、根據商業合理條款與其達成一致的能力、取得資金以完成收購，以及獲得任何必要股東或政府批准的能力。我們的收購及投資會使我們遭受不確定因素和風險，包括：

- 高昂的收購及融資成本；
- 潛在持續財政債務和不可預見或隱性負債；
- 重要業務關係和我們所收購公司聲譽的潛在損失；
- 未能實現計劃目標、利益或提高收入機會；
- 進入我們經驗有限或毫無經驗且競爭對手佔有較強市場地位的市場的不確定因素；
- 與整合已收購公司及管理更大規模業務相關的成本及困難；
- 潛在的巨額商譽減值費用；及

---

## 風險因素

---

- 資源和管理層注意力分散。

未能解決上述不確定因素及風險可能對我們的流動資金、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**根據購股權計劃授出購股權可能影響本公司的經營業績及攤薄股東的所有權比例。**

本公司已根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權，以便向承授人（比如本集團及其聯屬公司的僱員、行政人員、董事及高級人員）授予獎勵，鼓勵彼等的未來表現。購股權於授出當日的公允價值（經參考估值師的估值）將作為以股份為基礎的薪酬支銷，可能對本公司的經營業績造成重大不利影響。行使首次公開發售前購股權計劃項下的購股權及根據首次公開發售後購股權計劃另外授出購股權將導致股東所有權比例及每股資產淨值攤薄。詳情請參閱附錄四「法定及一般資料－首次公開發售前購股權計劃」及「首次公開發售後購股權計劃」一節。

**根據一份融資協議，控股股東之一周先生將控股股東的若干股本權益押記作為擔保權益。若該融資協議出現違約，則可能導致擔保權益被強制執行，從而可能對周先生於本集團的所有權產生重大不利影響。**

截至最後可行日期，控股股東之一周先生已以上海浦東發展銀行股份有限公司（「浦發銀行」）（一家《銀行業條例》所定義的認可機構）為受益人將其於易居（中國）控股及中國房產信息集團的全部股本權益質押，作為周先生自浦發銀行借入真誠商業貸款的抵押品（「浦發銀行貸款融資」）。若浦發銀行貸款融資協議下發生違約事件，浦發銀行可對周先生強制執行其權利，包括根據浦發銀行貸款融資協議對易居（中國）控股及中國房產信息集團的質押股份強制執行其權利。浦發銀行貸款融資協議下的違約事件包括（其中包括）拒付、失實陳述及違反若干契諾。在此情況下，本公司或不再為周先生的聯屬公司，進而可能對我們的聲譽及我們與周先生所控制的其他公司之間的關係產生不利影響。

**如不能保護我們的商標及其他知識產權，可能對我們的業務造成負面影響。**

我們認為，商標及其他知識產權對我們的成功十分重要。任何未經授權使用我們的商標及其他知識產權的行為均會損害我們的競爭優勢和業務。過去，中國對知識產權的保護程度不及其他發達司法管轄區（如香港和美國），對於在中國開展業務而言，

---

## 風險因素

---

侵犯知識產權仍然是一項重大風險。我們很難監督和防範未經授權的使用行為。我們為保護知識產權而採取的措施可能並不充分。此外，中國知識產權法律的應用不明確且不斷變化，可能使我們面臨重大風險。如我們不能充分保護我們的品牌、商標及其他知識產權，則我們或會喪失該等權利，且我們的業務會嚴重受損。

我們從CRIC系統獲得的任何競爭優勢很大程度上取決於我們能否保護該系統的專有權利。我們規定了僱員及顧問的合同責任，並已採取其他預防措施以維持我們專有信息的機密性及限制對專有信息的使用，除非為本公司利益而使用。如我們的僱員及顧問未能履行合同責任並盜用我們的數據庫和其他專有信息，則可能導致我們的業務受損。

由於中國未對互聯網域名權利作出嚴格規定或執行，其他公司在自身域名中加入了拼寫或發音近似於我們註冊商標的元素。這可能會導致對該等公司與本公司的混淆，削弱我們的品牌價值，並對我們的業務造成不利影響。

我們可能面臨涉及知識產權的侵權索賠或其他索賠，相關辯護成本高昂，且可能造成我們的業務及經營中斷。

我們無法保證我們的經營或業務的任何方面並未或不會侵犯或違反第三方持有的專利、版權、商標、營業名稱或其他知識產權。因此，我們可能會面臨關於違約、誹謗、疏忽、不公平競爭、侵犯版權或商標權的申索或基於其他理由的申索。我們已經遭到且未來可能不時面臨涉及知識產權的訴訟及申索。例如，我們在業務過程中從不同來源收集信息和數據並將該等信息和數據發給其他人。特別是，我們的CRIC系統中收集並彙編了由第三方編製的房地產相關新聞、文章、報告、平面圖、建築圖則、地圖及其他文件和資料。我們不會使用在提供房地產諮詢服務過程中從客戶獲取的資料，但我們的數據庫中可能包含從其他來源獲得的相同資料。在此情況下，我們可能面臨客戶提出的違反保密性或類似申索（無論是否有充分理據）。我們還可能面臨基於我們網站展示的內容或通過其他網站鏈接而可從我們網站獲取的內容或我們網站上由第三方提供的資料的申索。我們作為原告或被告而牽涉其中的任何訴訟或威脅提出的訴訟可能耗費我們大量的時間和金錢，並使管理層無法專注於我們的業務運營。該等訴訟作出的任何對我們不利的判決或相關和解可能會嚴重影響我們提供或宣傳服務的能力，破壞我們的聲譽及對我們的經營業績造成重大不利影響。如針對我們的訴訟取得勝訴，則我們可能須支付損害賠償或無法基於商業上合理的條款訂立特許權或許可

協議，或無法訂立該等協議。因此，我們向客戶提供的信息和數據範圍可能會縮小，或者我們的方法論或服務可能發生變動，從而對我們服務和數據庫的有效性及我們吸引和挽留客戶的能力產生不利影響。

任何自然或其他災害（包括爆發流行病及其他特殊事件）均可能嚴重破壞我們的業務經營。

我們的經營易因自然及其他類型災害（包括地震、火災、水災、環境事故、動力損失、通信失敗及類似事件）而中斷及受損。倘我們的經營所在區域發生了任何自然災害或其他特殊事件，我們經營業務的能力可能嚴重受損。

我們的業務可能會因爆發H7N9禽流感、H1N1豬流感、禽流感、嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、埃博拉或其他流行病而遭受重大不利影響。中國出現任何此類事件均可能嚴重破壞我們的業務經營，並對我們的經營業績產生不利影響。

### 與在中國經營業務有關的風險

中國政府政策的變動或會對中國整體經濟增長產生重大不利影響，從而對我們的業務產生不利影響。

我們的絕大部分業務經營集中於中國。由於房地產行業對商業開支、信貸狀況及個人可支配開支水平高度敏感，其往往會在整體經濟低迷時下滑。故此，我們的經營業績、財務狀況及前景很大程度受中國經濟發展所影響。儘管中國經濟過去30年取得了巨大增長，但中國不同時期、地區及經濟領域的增長並不均衡。中國政府或會採取措施以鼓勵整體經濟增長，即使其預計將會對房地產行業產生負面影響。房地產行業亦對信貸政策頗為敏感。近年來，中國政府數次調整中國人民銀行的法定存款準備金率及基準市場利率，以應對各種經濟狀況。未來任何貨幣緊縮政策可能會降低經濟的整體流動性，並令房地產購買可獲得的信貸資金減少。較高利率或會令依賴按揭貸款為其購買房地產提供資金的買家的借款成本增加。該等情況均可能對房地產購買的總需求產生負面影響，並會對我們的經營及財務業績產生不利影響。我們無法向閣下保證，中國經濟未來將繼續快速或穩定發展，或信貸變動或試圖確立穩定經濟增長的其他政府政策將不會對房地產行業產生不利影響。

有關中國法律制度的不確定因素或會對我們產生不利影響。

我們主要通過我們的中國附屬公司來開展業務。我們在中國的經營受中國法律法規的規管。一般而言，我們的附屬公司須遵守適用於在中國進行外商投資的法律法規，特別是適用於外商投資企業的法律。中國法律制度以成文法為基礎。以往的法院判決可引用作為參考，但先例的價值有限。自1979年以來，中國法律法規已顯著加強對在中國進行不同形式的外商投資的保障。然而，中國並未制定全面整合的法律系統，且最近實施的法律法規可能不足以覆蓋中國經濟活動的方方面面。具體而言，由於該等法律法規較新，故其詮釋及執行存在不確定因素。另外，中國的訴訟可能曠日持久，並會招致巨額成本、分散資源及管理層的精力。

可能難以向我們或本文件所列居住於中國的董事或高級人員送達法律程序文件，或在中國強制執行針對彼等的非中國法院判決。

我們的資產幾乎全部位於中國，姓名載於本文件的董事及高級人員大部分及其各自的資產大部分位於中國。因此，可能難以對我們的大部分董事及高級人員施行中國境外的法律程序文件，包括適用證券法律下的相關事宜。中國可能並未就與美國、英國及許多其他國家互相承認及執行法庭判決達成協定。因此，閣下可能難以在中國對我們或董事或高級人員強制執行任何非中國法庭的判決。

2006年7月14日，香港與中國內地簽訂《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》（「《安排》」），後於2008年7月3日頒佈，據此持有香港法院最終法庭判決的一方如根據書面管轄協議在民事及商業案件中要求獲付錢款，則可在中國內地申請承認及執行有關判決。同理，持有中國內地法庭最終判決的一方如根據書面管轄協議在民事及商業案件中要求獲付錢款，則可在香港申請承認及執行有關判決。書面管轄協議指雙方當事人在安排生效日期後訂立的任何書面協議，當中明確指定香港法院或中國內地法院對爭議具有唯一司法管轄權。因此，如果爭議雙方未同意訂立書面管轄協議，便不可能在中國內地執行香港法院的判決。儘管修訂版安排自2008年8月1日開始生效，但根據安排提起的任何訴訟的結果及有效性仍具有不確定因素。

政府對貨幣兌換的管制可能影響 閣下的投資價值。

中國政府對人民幣兌換外幣及（在若干情況下）匯出貨幣至境外實施管制。對人民幣與其他貨幣之間進行兌換的限制可能使我們運用收益及資金（尤其是涉及投資及貸款等資本項目交易）的能力受限。我們幾乎所有的收益均以人民幣收取。根據我們當前的結構，我們的收入主要來自於我們的中國附屬公司派付的股息。外幣的供應短缺或會限制我們的中國附屬公司向我們匯出足夠外幣以派付股息或作出其他付款或償付外幣計值債務的能力。

根據中國現行法規，人民幣可就「經常項目交易」（其中包括派付股息及就進口商品及服務作出付款）進行兌換，惟須遵守一定的程序規定。儘管自1996年以來人民幣即可就經常項目交易進行全額兌換，但我們無法向 閣下保證中國相關政府機構未來不會限制或取消我們就經常項目交易購買及持有外幣的能力。

就「資本項目交易」（主要包括投資及貸款）相關付款進行人民幣與外幣之間的兌換通常要求獲得國家外匯管理局及其他中國相關政府當局的備案同意。對人民幣就資本項目交易進行兌換的限制可影響我們的中國附屬公司及聯屬中國經營公司通過債券或股權融資（包括借助來自我們的貸款或資本投入）進行境外投資或獲得外匯的能力。

人民幣價值波動可能對 閣下的投資產生重大不利影響。

人民幣兌港元、美元及其他貨幣的價值受（其中包括）中國的政治及經濟條件的變動以及中國的外匯政策影響。2005年7月，中國政府改變了數十年以來人民幣兌美元價值固定的政策，人民幣兌美元的匯率在隨後三年上漲逾20%。2008年7月至2010年6月之間，人民幣兌美元的匯率不再上漲，而是在較窄範圍內浮動。自2010年6月以來，人民幣兌美元出現波動，有時波動顯著且出乎意料。要預測未來市場的力量或中國或美國政府政策將對人民幣兌美元的匯率產生怎樣的影響並非易事。

---

## 風險因素

---

將以港元收取全球發售所得款項。因此，如人民幣兌港元出現升值，我們自全球發售所得款項的價值或會因此下降。相反，人民幣貶值或會對外幣股份的價值及就其派付的股息產生不利影響。此外，我們可用於以合理成本降低外幣風險的工具有限。我們目前還須在將大額外幣兌換成人民幣前獲得國家外匯管理局的批准或在國家外匯管理局完成備案。所有前述因素均可對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響，及可使外幣股份的價值及就其派付的股息減少。

中國有關中國居民成立境外特殊目的公司的法規或會使我們的中國居民實益擁有人或中國附屬公司承擔法律責任或罰款，限制我們向我們的中國附屬公司注入資金的能力，限制我們的中國附屬公司增加註冊資金或向我們分派利潤的能力，或可能在其他方面對我們產生不利影響。

《關於境內居民通過境外特殊目的公司投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(或國家外匯管理局75號文) 要求中國居民為從境外籌集資金以收購或交換前述中國居民所持有的中國實體的資產或收購該等實體的股權而成立或控制任何中國境外公司(稱為境外特殊目的公司)前，須向當地國家外匯管理局登記，且在出現有關境外公司的任何重大變更時更新登記。國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(或國家外匯管理局37號文)，取代國家外匯管理局75號文。國家外匯管理局37號文要求中國居民須就使用該等中國居民於境內企業合法擁有的資產或股權或境外資產或權益為進行海外投資及融資而直接成立或間接控制的實體(國家外匯管理局37號文提述為特殊目的公司)向當地國家外匯管理局登記。國家外匯管理局37號文中的「控制」一詞泛指中國居民通過收購、信託、授權代表、投票權、回購、可換股債券或其他安排對境外特殊目的公司擁有的經營權、實益擁有權或決策權。國家外匯管理局37號文進一步要求就特殊目的公司基本信息的任何變更(如變更中國居民個人股東、名稱或經營期)或就特殊目的公司的任何重大變更(如增加或減少中國個人的資本投入、股份轉讓或交換、合併、拆細)或其他重大事項對登記作出修訂。如身為中國居民的境外控股公司的股東未完成向當地國家外匯管理局登記，中國附屬公司或會被禁止向境外公司分派其自任何資本削減、股份轉讓或清盤所得利潤及所得款項，且境外公司或會被限制向其中國附屬公司分派其他資本的能力。此外，未遵守國家外匯管理局的上述註冊及修訂要求可導致就規避適用外匯限制承擔中國法律下的責任。



---

## 風險因素

---

我們已請求我們身為中國居民的實益擁有人作出國家外匯管理局所要求的必要申請、備案及修訂。然而，我們無法保證我們的所有身為中國居民的實益擁有人將繼續作出、獲得或修訂國家外匯管理局有關規定所要求的任何適用登記或批准。我們的中國居民實益擁有人未能或無法遵守國家外匯管理局37號文載列的登記手續或會使我們遭受罰金或法律制裁，限制我們的跨境投資活動，或限制我們向我們的中國附屬公司分派其他資本的能力，或限制我們的中國附屬公司向我們公司派付股息或作出其他供款的能力，或對我們的業務產生不利影響。此外，未遵守國家外匯管理局的註冊要求可導致就規避外匯限制承擔中國法律下的責任。

由於無法確定國家外匯管理局的規定將怎樣詮釋或實施，我們無法預測該等規定將對我們的業務經營或未來策略產生怎樣的影響。例如，我們或會就我們的外匯活動（包括匯出股息及以外幣計值的借款）遭受更為嚴格的審批流程，我們的經營業績及財務狀況或會因此受到不利影響。此外，如我們決定收購中國境內公司，我們無法向閣下保證我們或該公司的擁有人（視情況而定）將能按國家外匯管理局有關規定的要求獲得必要批准或完成必要備案及註冊。這或會限制我們實施收購策略的能力及可對我們的業務及前景造成不利影響。

**未能遵守有關登記員工持股計劃或購股權計劃的中國法規可能導致中國計劃參與者或我們被徵收罰款及受到其他法律或行政制裁。**

根據適用法規和國家外匯管理局規定，參與境外上市公司員工持股計劃或購股權計劃的中國公民須在國家外匯管理局登記，並完成若干其他程序。2012年2月，國家外匯管理局發出《關於參與境外上市公司股權激勵計劃外匯管理有關問題的通知》（「**購股權規則**」），終止了由國家外匯管理局於2007年3月頒佈的《境內個人參與境外上市公司員工持股計劃和購股權計劃等外匯管理操作規程》。根據購股權規則，倘中國居民參與境外上市公司的任何股權激勵計劃，中國合資格國內代理必須（其中包括）代表該參與者於國家外匯管理局申請開戶，以就該股權激勵計劃進行國家外匯管理局登記，並就有關行使或銷售購股權或該參與者持有的股份而購買外匯取得年度額度批准。有關參與中國居民就銷售股份及由境外上市公司分派的股息收取的外匯收入必須於分派予該等參與者前全面匯入至由中國代理開設及管理的中國集體外幣賬戶。我們和已獲授購股權的中國僱員須遵守該規則。我們不能向閣下保證國家外匯管理局的地方機關會

---

## 風險因素

---

受理我們的中國認股權人就現行員工持股計劃或購股權計劃辦理登記之申請。如果我們的現行員工持股計劃或購股權計劃有任何變動，我們亦不能向閣下保證我們的中國認股權人將能及時修訂該登記，或者根本不能修訂該登記。如果我們的中國認股權人未能遵守該等法規，我們或我們的中國認股權人可能被徵收罰款及受到法律制裁。

併購規則及若干其他中國法規就外國投資者進行部分中國公司收購事項制訂複雜程序，可能令我們更難以在中國通過收購實現增長。

中國六個監管機構於2006年採納及於2009年修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「《併購規定》」）以及若干其他關於併購的法規及規則訂定了額外程序及規定，使外國投資者的併購活動更加費時及複雜，包括規定在若干情況下外國投資者取得中國境內企業控制權而更改該控制權的，必須事先向商務部申報。此外，反壟斷法規定經營者集中達到規定申報標準的，應事先向商務部申報。此外，商務部發佈及於2011年9月生效的安全審查規則訂明，外國投資者進行會產生「國家防衛及安全」問題的併購及外國投資者可據此取得境內企業實際控制權從而產生「國家安全」問題的併購，須經由商務部嚴格審查，並須遵守禁止任何意圖繞過安全審查活動（包括通過代表委任或合約控制安排訂立交易）的規則。日後，我們可能會通過收購互補性業務擴大我們的業務。遵照上述法規及其他相關規定的要求完成該等交易可能費時，且所需的任何審批或備案程序（包括向商務部或其地方主管部門取得審批）可能會延遲或約束我們完成該等交易的能力，從而可能影響我們擴大業務或保持市場份額的能力。

我們的控股公司主要依賴中國附屬公司就股權支付的股息及其他分派，以滿足任何現金及融資需求。如我們中國附屬公司向我們的控股公司作出付款的能力受到任何限制，則可能對我們為業務經營融資、作出投資或收購或者支付股息的能力產生重大不利影響。

本公司是一家控股公司，主要依賴中國附屬公司支付的股息以滿足任何現金及融資需求，包括向股東支付股息及其他現金分派及償還可能產生的任何債務所需的資金。現行中國法規規定只能從根據中國會計準則及規定釐定的累積盈利（如有）中支付股息。此外，我們的中國各附屬公司須每年撥出其稅後利潤（如有）的特定數額作為特定法定儲備金。該等儲備金不可作為現金股息分派。此外，如我們的中國附屬公司自

---

## 風險因素

---

身日後招致債務，規管債務的工具可能限制彼等向本公司支付股息或作出其他付款的能力。如我們的中國附屬公司向本公司分派股息或其他付款的能力受到任何限制，則可能對為我們的業務經營提供資金、作出可能對我們業務有益的投資或收購或者支付股息的能力產生重大不利限制。

關於境外控股公司向中國實體發放貸款及直接投資的中國法規可能會延誤或阻礙我們使用全球發售所得款項向我們的中國附屬公司發放貸款或提供額外出資，從而可能對我們的流動資金以及我們籌資及擴大業務的能力造成重大不利影響。

我們以股東貸款或增加註冊資本的形式轉至我們中國附屬公司的任何資金須取得中國有關政府機構的批准或於有關政府當局登記。根據關於中國外商投資企業的有關中國法規，向我們的中國附屬公司提供出資須遵守向外商投資綜合管理信息系統（「FICMIS」）進行必要備案及向中國其他政府當局登記的規定。此外，(i)我們的外商獨資企業取得的任何境外貸款必須向國家外匯管理局或其地方分支機構登記；及(ii)我們的外商獨資企業所取得的貸款不得超過FICMIS所備案其註冊資本與其投資總額之間的差額。我們向我們的中國附屬公司提供的任何中期或長期貸款必須向國家發展和改革委員會及國家外匯管理局或其地方分支機構備案及登記。倘我們未來果真直接向我們的中國附屬公司提供出資或境外貸款，我們未必能夠就此及時辦理該等備案或登記。倘我們未能辦理該備案或登記，我們動用本次發售所得款項及為我們中國經營提供資本的能力或會受到負面影響，這可能對我們的流動資金以及我們籌資及擴大業務的能力產生不利影響。

即使我們及時完成該備案或登記，我們使用所得款項的能力仍受中國相關法律法規的若干限制。於2015年3月30日，國家外匯管理局發佈《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》（或國家外匯管理局19號文），自2015年6月1日起生效，並取代國家外匯管理局142號文。於2016年6月9日，國家外匯管理局進一步頒佈《關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》（或國家外匯管理局16號文）。國家外匯管理局19號文及國家外匯管理局16號文規定，外匯結匯須僅用作外商投資企業業務範圍內的自身運營目的，並遵循真實性原則。國家外匯管理局19號文及16號文的實施方式並不明確且有關部門對其詮釋及實施存在較高不確定因素。例如，根據國家外匯管理局19號文及國家外匯管理局16號文，我們仍然可能不被允許為證券

---

## 風險因素

---

投資或其他融資及投資（保本型銀行產品除外）而將我們中國附屬公司（作為外商投資企業）的外匯資本兌換為人民幣資本。此外，國家外匯管理局19號文及國家外匯管理局16號文限制外商投資企業使用由其註冊資本轉換所得的人民幣向非聯屬公司提供貸款。違反國家外匯管理局19號文或國家外匯管理局16號文可能會導致嚴重貨幣或其他處罰。

**閣下可能須就我們支付的股息或股份轉讓所實現的任何收益繳納中國所得稅。**

根據《中國企業所得稅法》及其實施細則，除非中國與閣下居住所在司法管轄區訂立的任何適用稅收條約或類似安排定有不同的所得稅安排，否則從來源中國並應向身為非中國居民企業且在中國並未設立機構或營業地點或雖已設立機構或營業地點但相關收入與相關機構或營業地點沒有實際聯繫的投資者支付的股息，通常須按10%的稅率繳交中國預扣稅。倘有關投資者轉讓股份所實現的任何收益被認為是在中國境內獲得的收入，則須繳納10%的中國所得稅，條約或類似安排另有規定則除外。根據《中國個人所得稅法》及其實施細則，來源中國境內支付予非中國居民的外國個人投資者的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者通過轉讓股份而取得的來源中國的收益一般須繳納20%的中國所得稅，惟在以上各情況下均可享受適用稅收條約及中國法律所載的任何稅收減免。

儘管我們近乎全部業務經營均位於中國，但仍不清楚倘我們被視為中國居民企業，則我們就股份支付的股息或自股份轉讓實現的收益是否會被視為在中國境內獲得的收入而須繳納中國所得稅。倘通過轉讓股份所實現的收益或向我們非居民投資者支付的股息被徵收中國所得稅，則閣下於股份中的投資價值可能會受到重大不利影響。此外，即使股東居住所在司法管轄區與中國訂有稅收條約或安排，該等股東亦未必合資格可享有有關稅收條約或安排下的利益。

**我們面臨與間接轉讓中國居民企業股本權益或歸屬於非中國公司的中國機構的其他資產或非中國控股公司於中國擁有的不動產有關的不確定因素。**

我們面臨與私募股權融資交易、股份交換或涉及身為非中國居民企業的投資者轉讓本公司股份的其他交易的申報及後果有關的不確定因素。

---

## 風險因素

---

國家稅務總局於2015年2月發佈《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(或國家稅務總局公告7號文)。根據國家稅務總局公告7號文，非中國居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，「間接轉讓」中國居民企業股權等財產，規避中國企業所得稅納稅義務的，應重新定性及確認為直接轉讓中國應稅資產。因此，間接轉讓所得的收益可能須繳納中國企業所得稅。根據國家稅務總局公告7號文，「中國應稅資產」包括歸屬於中國境內機構的資產、中國境內不動產、中國居民企業的股本權益，直接持有人(即非中國居民企業)轉讓該等資產所得的收益須繳納中國企業所得稅。就間接轉讓中國機構的資產而言，所得收益將被納入轉讓涉及的中國機構或營業地點的企業所得稅申報，因此將按照25%的稅率繳納中國企業所得稅。倘相關轉讓與位於中國的不動產有關，或與中國居民企業的股本權益有關(但與中國機構或非居民企業的營業地點無關)，則按10%的稅率繳納中國企業所得稅，享受適用的稅收條約或類似安排(如有)下的優惠稅收待遇，須就轉讓作出支付的一方承擔預扣義務。儘管國家稅務總局公告7號文不適用於上市公司的股份轉讓，但關於國家稅務總局公告7號文的應用仍存在不確定因素。根據國家稅務總局公告7號文，我們和我們的非中國居民投資者可能面臨承擔報稅或預扣義務的風險，我們可能須投入寶貴資源以遵守國家稅務總局公告7號文或者確定我們不應根據國家稅務總局公告7號文被徵稅。

我們無法向閣下保證，中國稅務當局將不會酌情決定調整任何資本收益及對轉讓人和受讓人訂明稅務申報和預扣或納稅義務，而我們的中國附屬公司可能會被要求協助報稅。因轉讓股份而徵收的任何中國稅項或有關收益的任何調整將導致我們產生額外成本，並可能對閣下投資於我們的價值產生負面影響。

### 與全球發售有關的風險

**股份過往並無公開市場，而股份的流動性和市價或會波動。**

全球發售完成前，股份並無公開市場。我們不能保證股份在全球發售完成後將形成或維持一個交投活躍的市場。發售價將由本公司及聯席代表(代表承銷商)釐定，可能並不代表全球發售完成後的股份交易價格。在全球發售完成後的任何時間，股份的市價可能跌至發售價以下。

---

## 風險因素

---

股份的交易價格可能出現波動，導致閣下蒙受重大損失。

股份的交易價格可能出現波動，並可能因我們無法控制的因素（包括香港、中國、美國和世界其他地方證券市場的整體市場狀況）而劇烈波動。尤其是，在香港掛牌上市且業務經營主要位於中國的其他公司的市價的表現和波動可能影響股份的價格和成交量的波動。一些總部位於中國的公司已經在香港上市，還有一些公司正在為於香港上市做準備。其中一些公司已經歷劇烈波動，包括在首次公開發售後股價大跌。該等公司在發售之時或之後的證券交易表現可能會影響投資者對在香港上市的中國公司的整體投資情緒，因此可能影響股份的交易表現。不論我們的實際經營表現如何，大市和行業因素可能顯著影響股份的市價及波動性。

閣下將招致即時大量攤薄，日後可能被進一步攤薄。

由於股份的發售價高於緊接全球發售前股份的每股有形資產賬面值，全球發售中的股份買家將經歷即時攤薄。如果我們日後增發股份，全球發售中的股份買家將經歷股權比例被進一步攤薄。

任何控股股東或首次公開發售前投資者對股份的未來出售或重大轉讓，可能會對股份的現行市價造成不利影響。

如果主要股東未來在公開市場上大量拋售股份或與股份有關的其他證券，或認為可能發生此種拋售行為，股份市價可能會下跌，反過來會對閣下於股份投資的價值造成不利影響。股份於未來被大量拋售或被視為大量拋售可能亦會對我們日後在有利的時間以有利的價格集資的能力造成重大不利影響。

自上市日期起，若干現有股東持有的股份須遵守禁售承諾。雖然我們目前並不知悉任何現有股東有意於有關禁售期屆滿後大量出售其股份，概不保證彼等將不會出售任何其持有的股份。倘任何現有股東於有關禁售期屆滿後出售其股份，這將導致公眾持有的股份數目增加，並可能對股份的市價造成不利影響或導致股份市價或交易量的波動，從而影響閣下投資的價值。

概不保證我們未來能否派付股息及何時派付股息。

我們派付股息的能力將取決於我們能否產生足夠的盈利等多項因素。股息分派將由董事會根據相關規例酌情釐定並須經股東批准。宣派或派付任何股息的決定及任何股息金額將取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、營運及資本開支需求、可供分派利潤、章程大綱及組織章程細則及任何適用法律法規、市場狀況、我們的戰略計劃和業務發展前景、合同限制和責任、營運附屬公司向我們派付的股息、稅務、監管限制，以及董事會不時釐定與宣派股息或暫停股息派付有關的任何其他因素。因此，概不保證我們未來能否派付股息、何時派付股息及以何種方式派付股息。受限於上述任何因素，我們未必能根據我們的股息政策派付股息。有關我們股息政策的其他詳情，請參閱本文件「財務資料－股息」。

概不保證本文件所載取自各種獨立第三方資料來源（包括行業專家報告）的若干事實、預測及其他統計數據的準確性或完整性。

本文件（尤其是「業務」和「行業概覽」章節）載有與房地產交易服務市場有關的若干信息和統計數據。該信息和統計數據乃源自我們委託編製的第三方報告和公開可得的資料來源。我們相信，該信息的資料來源乃屬適當，我們已採取合理謹慎措施以摘錄和複製該信息。然而，我們無法保證該等資料來源材料的質量或可靠性。該信息未經我們或任何其他有關人士（戴德梁行除外）獨立核實，我們或任何其他有關人士（戴德梁行除外）概不就其準確性作出任何聲明。該信息的收集方法可能存在缺陷或不具成效，或已公佈信息與市場慣例之間存在差異，可能導致本文件所載的統計數據不準確或無法與其他經濟體編製的統計數據進行比較。因此，閣下不應過度倚賴該信息。此外，我們無法向閣下保證，該信息是以與其他地方呈列的類似統計數據相同的基準或相同的準確程度陳述或編製。閣下應仔細考慮對該信息或統計數據的倚重。

---

## 風險因素

---

投資者應仔細閱讀本文件的全部內容，本公司鄭重提醒閣下不要倚賴報章所載任何資料或其他媒體所發佈有關本公司及全球發售的資料，包括（尤其是）任何財務預測、估值或其他前瞻性陳述。

於本文件刊發前，媒體可能就全球發售及我們的業務作出報道，其中載有（其中包括）有關本公司及全球發售的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們概不就任何該等報章或媒體報道或任何該等資料的準確性或完整性承擔任何責任。倘任何該等資料並未載於本文件或與本文件所載資料不一致或有衝突，我們概不承擔以任何方式與其相關或由其引致的任何責任。因此，有意投資者於作出是否認購發售股份的決定時均不應倚賴任何該等資料。閣下應僅倚賴本文件及有關申請表格所載資料。



## 豁免嚴格遵守《上市規則》及《公司（清盤及雜項條文）條例》

為籌備上市，我們已尋求下列有關嚴格遵守《上市規則》及《公司（清盤及雜項條文）條例》相關條文的豁免：

### 有關聯席公司秘書的豁免

根據《上市規則》第3.28條及第8.17條，公司秘書須為聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。

根據《上市規則》第3.28條附註1，聯交所接納下列各項為認可學術或專業資格：

- (a) 香港特許秘書公會會士；
- (b) 香港法例第159章《法律執業者條例》所界定的律師或大律師；及
- (c) 香港法例第50章《專業會計師條例》所界定的執業會計師。

根據《上市規則》第3.28條附註2，評估是否具備『有關經驗』時，聯交所會考慮下列各項：

- (a) 該名人士任職於發行人及其他發行人的年期及其所擔當的職責；
- (b) 該名人士對《上市規則》以及其他相關法律及法規（包括《證券及期貨條例》、《公司條例》、《公司（清盤及雜項條文）條例》及《收購守則》）的熟悉程度；
- (c) 除《上市規則》第3.29條的最低要求外，該名人士是否曾經及／或將會參加相關培訓；及
- (d) 該名人士於其他司法管轄區的專業資格。

本公司於2018年4月20日委任周亮先生及方圓企業服務集團（香港）有限公司的鄭程傑先生擔任本公司聯席公司秘書。有關周亮先生及鄭程傑先生任職資格的詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

鄭程傑先生為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會士，因此滿足《上市規則》第3.28條附註1的資格規定且符合《上市規則》第8.17條。

## 豁免嚴格遵守《上市規則》及《公司（清盤及雜項條文）條例》

周亮先生於2016年加入本集團，擔任本公司的首席財務官。有關其履歷資料，請參閱「董事及高級管理層－高級管理層」一節。本公司認為，周亮先生擁有相關經驗，由其擔任聯席公司秘書監督本集團的整體財務管理符合本公司的最佳利益，對本集團的企業管治亦裨益良多。

儘管周亮先生並無《上市規則》第3.28條所規定的公司秘書正式資格，但我們已向聯交所申請且聯交所已授出有關嚴格遵守《上市規則》第3.28條及第8.17條規定的豁免。

獲授的豁免為期三年，條件為擔任本公司聯席公司秘書的鄭程傑先生將於自上市日期起計首三年期間與周亮先生緊密共事並在履行本公司聯席公司秘書職責方面向其提供幫助。鄭程傑先生將就企業管治、《上市規則》及香港其他法律法規（均與本公司的運營及事務有關）的相關事項與周亮先生定期溝通。鄭程傑先生亦將與周亮先生密切合作，以履行其作為公司秘書的職責及責任，包括籌備本公司的董事會會議及股東會議。鄭程傑先生為向周亮先生提供幫助的適當合資格人士，使其能獲得《上市規則》第3.28條規定公司秘書須具備的『有關經驗』。倘鄭程傑先生於上市後三年期間內不再向周亮先生提供聯席公司秘書的幫助，豁免將立即被撤銷。此外，周亮先生將遵守《上市規則》第3.29條的年度職業培訓規定，並於自上市日期起計三年期間內增進對《上市規則》的了解。本公司將進一步確保周亮先生可獲得有關培訓及支持，從而增進其對《上市規則》及聯交所上市發行人的公司秘書職責的了解。

三年期限結束時，本公司將評估周亮先生的資格及經驗以及是否需要鄭程傑先生的持續幫助。本公司將與聯交所聯絡，以評估周亮先生經過鄭程傑先生三年來的幫助是否已獲得履行公司秘書職責所需的技能及《上市規則》第3.28條附註2所界定的有關經驗，而無須獲授進一步豁免。

## 有關持續關連交易的豁免

我們已訂立且預期將繼續進行若干於上市時將根據《上市規則》構成本公司部分獲豁免及不獲豁免持續關連交易的交易。因此，我們已就該等持續關連交易向聯交所申請且聯交所已授出有關嚴格遵守《上市規則》第十四A章所載該等持續關連交易的豁免；有關此方面的詳情，請參閱「關連交易」一節。

## 有關首次公開發售前購股權計劃的豁免

根據《上市規則》第17.02(1)(b)條及附錄一A第27段以及《公司（清盤及雜項條文）條例》附表3第I部第10段，本文件須載入（其中包括）任何人士擁有或有權獲授購股權以認購的本公司任何股份或債權證數目、概況及金額的詳情，連同每份購股權的若干詳情，即其可行使期限、根據購股權認購股份或債權證的支付價格、就購股權或其權利已付或將予支付的對價（如有）、獲授購股權人士的姓名與地址、該等購股權於上市後可能對持股量造成的潛在攤薄影響，以及因行使有關未行使購股權而對每股盈利的影響（「購股權披露規定」）。

於最後可行日期，本公司已根據首次公開發售前購股權計劃，按本文件附錄四「法定及一般資料－首次公開發售前購股權計劃」一節所載條款，向338名承授人（包括本集團及其聯屬公司的僱員、行政人員、董事及高級人員）授出購股權，以認購合共91,563,600股股份，佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的6.240%（假設超額配售權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權未獲行使且並無根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權）。

由於嚴格遵守上述規定對本公司而言負擔過重，本公司已分別向聯交所及證監會申請：(i)豁免嚴格遵守適用購股權披露規定；及(ii)根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第342A條豁免本公司嚴格遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》附表3第I部第10(d)段的豁免證明書，理由如下文所述，且該豁免將不會損害投資大眾的利益：

- (a) 鑒於涉及338名承授人，且考慮到資料編輯、編製及印刷成本及時間均會大幅增加，按個別基準在本文件內載入首次公開發售前購股權計劃下所有承

授人的全部詳情時嚴格遵守有關披露規定，對本公司而言成本過高且負擔過重；

- (b) 截至最後可行日期，所有承授人中的4名、5名、17名分別為本公司董事、高級管理層及本公司附屬公司的高級管理層，13名為我們的關連人士的高級管理層（統稱「**關連承授人**」），餘下299名承授人僅為本集團及其聯屬公司的僱員。在本文件內按個別基準嚴格遵守適用購股權披露規定以披露姓名、地址及權利，將須額外披露大量資料而不會向投資大眾提供任何重大資料；
- (c) 有關首次公開發售前購股權計劃項下購股權的重大資料將於本文件內披露，該等資料包括視乎首次公開發售前購股權計劃而定的股份總數、每股股份的行使價、對持股量的潛在攤薄影響及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲悉數行使後對每股盈利的影響；及
- (d) 採用有關首次公開發售前購股權計劃的其他披露不會妨礙本公司向有意投資者提供對本公司業務、資產、負債、財務狀況、管理層及前景的知情評估。

聯交所已根據《上市規則》向我們授出豁免，惟須達成以下條件：

- (a) 有關授予各關連承授人首次公開發售前購股權計劃項下購股權的全部詳情，將按個別基準（如適用）購股權披露規定所規定者於本文件附錄四「法定及一般資料－首次公開發售前購股權計劃」一節披露；
- (b) 對於其餘承授人（即並非關連承授人的其他承授人），將按合計基準作出披露：(1)首次公開發售前購股權計劃項下的承授人總數及購股權相關股份數目；(2)根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權所支付的對價（如有）；(3)行使期；及(4)根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權的行使價；
- (c) 本文件將就首次公開發售前購股權計劃項下的購股權所涉股份總數及截至最後可行日期該等股份數目佔本公司已發行股本總數的百分比作出披露；
- (d) 將於本文件附錄四「法定及一般資料－首次公開發售前購股權計劃」一節中披露首次公開發售前購股權計劃項下的購股權獲悉數行使後對每股盈利的攤薄效應及影響；

- (e) 將於本文件附錄四「法定及一般資料－首次公開發售前購股權計劃」一節中披露首次公開發售前購股權計劃的主要條款概要；
- (f) 所有首次公開發售前購股權計劃項下的承授人（包括其詳情已於本文件內披露的人士）的完整名單（載有適用購股權披露規定所規定的所有詳情）將可供公眾按本文件附錄五「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所詳述者查閱；
- (g) 證監會根據《公司（清盤及雜項條文）條例》授出豁免本公司遵守適用購股權披露規定的豁免證明書；及
- (h) 豁免詳情將於本文件內披露。

證監會已根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第342A條向本公司授出豁免證明書，豁免嚴格遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》附表3第I部第10(d)段之規定，惟須達成以下條件：

- (a) 有關授予本公司各董事、高級管理人員、關連人士及本公司關連人士的高級管理層首次公開發售前購股權計劃項下購股權的全部詳情，包括《公司（清盤及雜項條文）條例》附表3第I部第10段規定的所有資料於本文件附錄四「法定及一般資料－首次公開發售前購股權計劃」一節將按個別基準披露；
- (b) 對於其餘承授人（即並非本公司的董事、高級管理人員或關連人士或本公司關連人士的高級管理層的其他承授人），將按合計基準作出披露：(1)首次公開發售前購股權計劃項下的承授人總數及購股權相關股份數目；(2)根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權所支付的對價；及(3)行使期；以及(4)根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權的行使價；

- (c) 所有首次公開發售前購股權計劃項下的承授人（包括其詳情已於本文件內披露的人士）的完整名單（載有根據《公司（清盤及雜項條文）條例》附表3第I部第10段所規定的所有詳情）將可供公眾按附錄五「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所詳述者查閱；
- (d) 豁免詳情將於本文件內披露；及
- (e) 本文件將於2018年7月10日或之前刊發。

有關首次公開發售前購股權計劃的詳情載於本文件附錄四「法定及一般資料－首次公開發售前購股權計劃」一節。

### 董事就本文件內容須承擔的責任

本文件（董事共同及個別對此承擔全部責任）載有遵照《公司（清盤及雜項條文）條例》、香港法例第571V章《證券及期貨（在證券市場上市）規則》及《上市規則》的規定而提供的有關本集團的資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本文件所載資料在所有重大方面均屬準確完整且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項致使本文件所載任何陳述或本文件產生誤導。

### 全球發售

本文件僅就香港公開發售（屬於全球發售的一部分）而刊發。就香港公開發售的申請人而言，本文件及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。

香港發售股份僅基於本文件及相關申請表格所載資料及所作聲明提呈發售，並根據本文件及申請表格的條款及受其所載條件的規限。概無任何人士獲授權就全球發售提供任何資料或作出任何並無載於本文件及相關申請表格的聲明，而任何並無載於本文件及申請表格的資料或聲明不得被視為已獲本公司或任何有關人士授權而加以倚賴。

上市乃由聯席保薦人保薦，而全球發售則由聯席代表經辦。根據香港承銷協議，香港公開發售由香港承銷商根據香港承銷協議條款悉數承銷，惟須待聯席代表（代表承銷商）與本公司於定價日釐定發售價後方可進行。國際發售預期將由國際承銷商悉數承銷，惟須受國際承銷協議條款及條件的規限，該協議預期於定價日或前後訂立。

發售價預期將由聯席代表（代表承銷商）與本公司於定價日協定。定價日預期將為2018年7月14日（星期六）或前後，且無論如何不遲於2018年7月19日（星期四）。如果聯席代表與本公司因任何原因未能於2018年7月19日（星期四）或之前協定發售價，則全球發售將不會成為無條件並將立即失效。

有關承銷商及承銷安排的進一步資料，請參閱「承銷」一節。

## 申請香港發售股份的程序

香港發售股份的申請程序載於「如何申請香港發售股份」一節及相關申請表格。

## 全球發售的架構及條件

有關全球發售的架構（包括其條件）的詳情載於「全球發售的架構」一節。

## 提呈發售及銷售股份的銷售限制

根據香港公開發售購買香港發售股份的每名人士將須確認，或因其購買發售股份而被視為確認，知悉本文件及相關申請表格所述發售股份的發售限制。

我們並未採取任何行動允許在香港境外的任何司法管轄區公開發售發售股份或在香港境外的任何司法管轄區派發本文件及／或申請表格。因此，在任何不准提呈發售或提出發售邀請的司法管轄區，或向任何人士提呈發售或提出發售邀請即屬違法的情況下，本文件不得用作亦不構成提呈發售或發售邀請。在其他司法管轄區派發本文件以及提呈發售及銷售發售股份均須受到限制或可能無法進行，惟已根據該等司法管轄區的適用證券法向相關證券監管機構登記或獲其授權或就此獲其豁免而獲准進行者除外。

## 申請於聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准已發行及根據全球發售將予發行的股份（包括因超額配售權獲行使及根據首次公開發售前購股權計劃授出以及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發行的股份）上市及買賣。

預期股份將於2018年7月20日（星期五）開始在聯交所買賣。概無任何部分股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣，且現在並無尋求亦不擬尋求上市或批准上市。所有發售股份將於本公司的香港證券登記處登記，確保其可於聯交所買賣。

根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第44B(1)條，如果於截止辦理申請登記日期起三個星期或聯交所於上述三個星期內通知本公司的較長期間（不超過六個星期）屆滿前，股份未能獲准於聯交所上市及買賣，則就任何申請進行的任何配發將告無效。



## 超額配售權及穩定價格行動

有關超額配售權及穩定價格行動的安排詳情載於「全球發售的架構」一節。假如超額配售權獲悉數行使，本公司或須配發及發行最多合共48,425,400股額外股份。

## 股份將合資格納入中央結算系統

如果股份獲准於聯交所上市及買賣，且本公司符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，可於上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起於中央結算系統記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後的第二個營業日於中央結算系統交收。所有中央結算系統內的活動均須遵守不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

我們已作出一切必要安排，以使股份獲納入中央結算系統。投資者應向其股票經紀或其他專業顧問諮詢交收安排的詳情以及有關安排會對其權利及權益產生的影響。

## 股東名冊及印花稅

我們的股東名冊總冊將由主要登記處Maples Fund Services (Cayman) Limited存置於開曼群島，而我們的香港股東名冊將由香港證券登記處存置於香港。

所有根據全球發售的申請發行的發售股份均將在香港股東名冊登記。買賣在香港股東名冊中登記的股份須繳納香港印花稅。有關香港印花稅的詳情，請諮詢專業稅務意見。

## 建議諮詢專業稅務意見

全球發售的有意投資者如對認購、持有及買賣股份或行使其所附任何權利的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司或任何有關人士概不就因認購、購買、持有或出售股份或行使其所附任何權利而對股份持有人造成的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

## 匯率換算

僅為方便閣下，本文件載有以人民幣、港元及美元計值的若干款項之間的換算。本公司對以人民幣計值的金額能否按所示匯率實際兌換為以另一種貨幣計值的金額或是否根本無法兌換概不發表任何聲明。

除另有指明外，(i)人民幣與港元按人民幣0.8431元兌1.00港元的匯率換算，該匯率是中國人民銀行於2018年6月29日就外匯交易公佈的通行匯率；及(ii)美元與港元按1.00美元兌7.8463港元的匯率換算，該匯率是美國聯邦儲備局於2018年6月29日的H.10統計數據所訂的中午買入匯率。

## 翻譯

本文件的英文版與本文件的中文版如有任何不一致，概以本文件的英文版為準（除非另有所述）。然而，倘任何法律、有關政府當局、機構、自然人或其他實體的英文名稱並非正式譯名，乃僅供閣下參考，概以其原本語言的名稱為準。

## 約整

本文件所載若干金額及百分比曾經約整，或四捨五入至小數點後幾位數。因此，若干表格所示的總數未必為其之前數字的算術總和。本文件內任何表格所列總額與數額總和如有任何差異，皆為約整所致。

## 股權

除非另有指明，否則在全球發售完成後對本公司任何股權的所有提述均假設「全球發售的架構」一節所述的超額配售權未獲行使。

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 董事

姓名	地址	國籍
<b>執行董事</b>		
周忻先生	香港尖沙咀 柯士甸道西1號 擎天半島一座8層C室	中國（香港）
黃燦浩先生	香港中環 金融街8號 四季匯3833室	中國（香港）
程立瀾博士	中國上海市 北京西路 758弄18號1202室	美國
丁祖昱博士	中國上海 虹橋路2065號 西郊花園別墅D01棟	中國
<b>非執行董事</b>		
夏海鈞博士	香港北角 天后廟道18A號 柏傲山 6座32層A室	中國（香港）
莫斌先生	中國 廣東省深圳市 南山區白石二道 中信紅樹灣 15棟B2001室	中國（香港）
祝九勝博士	中國廣東省 深圳市福田區 香梅路 華泰香逸名園住宅區 華逸閣22A室	中國

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

姓名	地址	國籍
<b>獨立非執行董事</b>		
張磅先生	中國上海 陝西南路 888弄5號 16-D2室	中國
朱洪超先生	中國上海市 碧雲路777弄9號 1101室	中國
王力群先生	中國上海市 余慶路13號	中國
李勁先生	香港 將軍澳 馬游塘236號G室	中國（香港）

有關進一步資料，請參閱「董事及高級管理層」一節。

參與全球發售的各方

聯席保薦人

中國國際金融香港證券有限公司  
香港  
中環  
港景街1號  
國際金融中心第一期29樓

瑞士信貸（香港）有限公司  
香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場88樓

聯席全球協調人

中國國際金融香港證券有限公司  
香港  
中環  
港景街1號  
國際金融中心第一期29樓

瑞士信貸（香港）有限公司  
香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場88樓

香港上海滙豐銀行有限公司  
香港  
皇后大道中1號

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

聯席賬簿管理人

中國國際金融香港證券有限公司  
香港  
中環  
港景街1號  
國際金融中心第一期29樓

瑞士信貸（香港）有限公司  
香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場88樓

香港上海滙豐銀行有限公司  
香港  
皇后大道中1號

法國巴黎證券（亞洲）有限公司  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期59至63樓

花旗環球金融亞洲有限公司  
（與香港公開發售有關）  
香港  
中環  
花園道3號  
冠君大廈50樓

花旗環球金融有限公司  
（與國際發售有關）  
33 Canada Square, Canary Wharf  
London E14 5LB  
United Kingdom

招銀國際融資有限公司  
香港  
中環花園道3號  
冠君大廈45樓

招商證券（香港）有限公司

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場一期48樓

海通國際證券有限公司

香港

德輔道中189號

李寶椿大廈22樓

聯合證券有限公司

香港

皇后大道中183號

中遠大廈25樓2511室

工銀國際融資有限公司

香港

花園道3號

中國工商銀行大廈37樓

鉅匯金融證券有限公司

香港

灣仔

港灣道23號

鷹君中心20樓2007室

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

聯席牽頭經辦人

中國國際金融香港證券有限公司

香港

中環

港景街1號

國際金融中心第一期29樓

瑞士信貸（香港）有限公司

香港

九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場88樓

香港上海滙豐銀行有限公司

香港

皇后大道中1號

法國巴黎證券（亞洲）有限公司

香港

中環

金融街8號

國際金融中心二期59至63樓

花旗環球金融亞洲有限公司

（與香港公開發售有關）

香港

中環

花園道3號

冠君大廈50樓

花旗環球金融有限公司

（與國際發售有關）

33 Canada Square,

Canary Wharf

London E14 5LB

United Kingdom

招銀國際融資有限公司

香港

中環花園道3號

冠君大廈45樓



招商證券（香港）有限公司

香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場一期48樓

海通國際證券有限公司

香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈22樓

聯合證券有限公司

香港  
皇后大道中183號  
中遠大廈25樓2511室

工銀國際證券有限公司

香港  
花園道3號  
中國工商銀行大廈37樓

鉅匯金融證券有限公司

香港  
灣仔  
港灣道23號  
鷹君中心20樓2007室

本公司法律顧問

*香港及美國法律*

世達國際律師事務所及其聯屬人士

香港  
皇后大道中15號  
置地廣場  
公爵大廈42樓

*中國法律*

國浩律師（上海）事務所

中國上海市  
北京西路968號  
嘉地中心23-25層  
郵編200041

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

	<p><i>開曼群島法律</i> 邁普達律師事務所（香港）有限法律責任合夥 香港 皇后大道中99號 中環中心53樓</p>
聯席保薦人及承銷商的法律顧問	<p><i>香港及美國法律</i> 富而德律師事務所 香港 鰂魚涌太古坊 港島東中心55樓</p> <p><i>中國法律</i> 方達律師事務所 中國上海市 石門一路288號 興業太古匯 香港興業中心二座24樓</p>
申報會計師及獨立審計師	<p>德勤•關黃陳方會計師行 <i>執業會計師</i> 香港 金鐘道88號 太古廣場一座35樓</p>
行業顧問及獨立物業估值師	<p>戴德梁行有限公司 香港 中環 怡和大厦16樓</p>
合規顧問	<p>浦銀國際融資有限公司 香港 金鐘道88號 太古廣場一座3207-3212室</p>
收款銀行	<p>中國銀行（香港）有限公司 香港 花園道1號</p> <p>渣打銀行（香港）有限公司 香港 觀塘道388號 渣打中心15樓</p>

---

## 公司資料

---

總部	中國上海市 靜安區廣延路383號 秋實樓11樓 郵政編碼：200072
香港主要營業地點	香港灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心18樓
開曼群島註冊辦事處	Maples Corporate Services Limited 的辦事處 PO Box 309, Ugland House Grand Cayman, KY1-1104 Cayman Islands
公司網站	<a href="http://www.ehousechina.com">www.ehousechina.com</a> (該網站所載信息並不構成本文件一部分)
聯席公司秘書	周亮先生 中國上海市 黃浦區馬當路 278弄76號  鄭程傑先生 (ACS、ACIS) 香港 灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心18樓
授權代表	程立瀾博士 中國上海市 北京西路758號 18號樓1202室  周亮先生 中國上海市 黃浦區馬當路 278弄76號
審計委員會	張磅先生 (主席) 王力群先生 李勁先生

---

## 公司資料

---

### 薪酬委員會

朱洪超先生 (主席)  
程立瀾博士  
王力群先生

### 提名委員會

周忻先生 (主席)  
朱洪超先生  
王力群先生

### 主要股份過戶登記處

**Maples Fund Services (Cayman) Limited**  
PO Box 1093, Boundary Hall, Cricket  
Square Grand Cayman KY1-1102  
Cayman Islands

### 香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712-1716室

### 主要往來銀行

上海浦東發展銀行股份有限公司南匯支行  
中國上海市  
浦東新區  
人民東路3388號

中信銀行上海虹口支行  
中國上海市  
四川北路1755號

交通銀行上海閘北支行  
中國上海市  
靜安區  
恒通路211號

招商銀行東方支行  
中國上海市  
浦東新區  
東方路902號

本節及本文件其他部分所載與中國房地產服務業有關的若干資料及統計數據均來源於政府官方刊物及行業來源以及戴德梁行報告（受我們委託的獨立第三方戴德梁行編製的報告）。來自政府官方刊物及戴德梁行報告的資料未必與來自中國及香港境內外其他來源的可用資料相符。我們認為本節資料來源為有關資料的適當來源，且在摘錄及轉載有關資料時已採取合理審慎態度。我們並無理由認為有關資料屬虛假或具誤導性，或遺漏任何部分導致相關資料屬虛假或具誤導性。本公司或任何有關人士（戴德梁行除外）並無獨立核實該資料，亦不就有關資料及統計數據的準確性或完整性作出任何陳述。因此，閣下不應過分倚賴該等資料及統計數據。

### 資料來源

我們委託戴德梁行（一家獨立的全球房地產服務商）提供包括房地產市場研究及諮詢的服務，對中國物業代理及諮詢行業進行詳細調研。我們已同意就編製戴德梁行報告向戴德梁行支付750,000港元的費用。本節以及「概要」、「風險因素」、「業務」、「財務資料」及本文件其他部分所載若干資料均摘自戴德梁行報告，以向有意投資者提供我們經營所在行業的詳細資料。

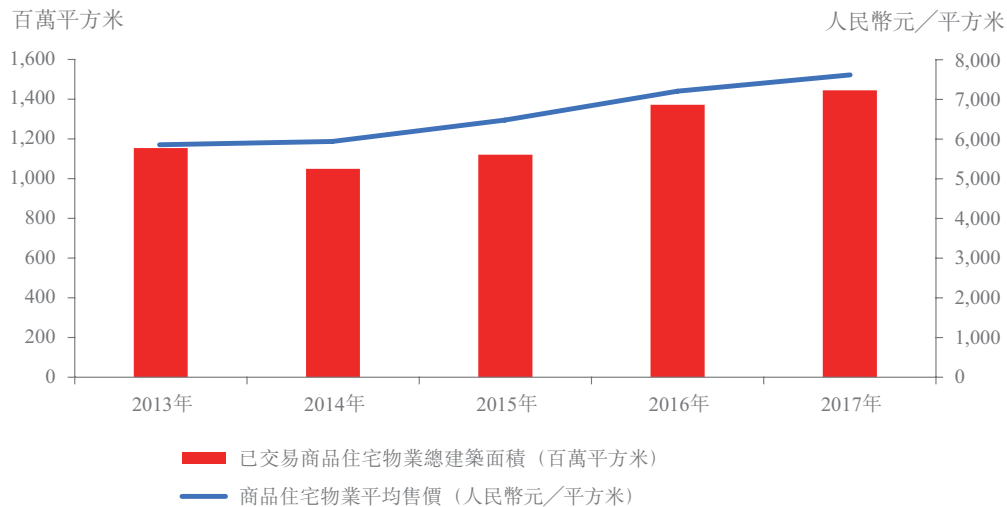
於編製戴德梁行報告時，戴德梁行進行了一手及二手研究並獲得了有關中國物業代理及諮詢行業趨勢、珠江三角洲及長江三角洲住宅物業市場、中國首都經濟圈及主要城市以及中國整體住宅物業市場的知識、統計數據、資料及行業見解。一手研究涉及與領先的行業參與者及行業專家討論行業概況。二手研究涉及審閱上市公司的年報、獨立研究報告及戴德梁行專有數據庫。戴德梁行報告乃根據以下假設編製：(i)中國珠江三角洲、長江三角洲、首都經濟圈及主要城市以及中國整體的整體經濟及房地產業均將以平穩速度增長；及(ii)中國的政治環境將保持穩定。

經董事作出合理查詢及合理審慎行事後確認，截至最後可行日期，本節所載市場資料自戴德梁行報告發佈日期起並無發生會對本節資料產生限制、矛盾或影響的不利變動。

### 中國房地產市場概覽

過去二十年，中國住房分配系統改革促進了房地產行業的發展。近年來，中國房地產市場持續經歷快速增長。根據戴德梁行報告，中國房地產投資自2013年的人民幣86,010億元增至2017年的人民幣109,800億元，年複合增長率為6.3%。住宅物業投資佔中國房地產總投資的逾三分之二，自2013年的人民幣58,950億元增至2017年的人民幣75,150億元，年複合增長率為6.3%。儘管近來重新收緊購買住宅物業的若干限制性政策，但中國一手房住宅物業的總建築面積及平均交易價格於過去五年內仍呈總體上升趨勢，如以下圖表所示：

中國已交易商品住宅物業總建築面積及平均售價（2013年至2017年）

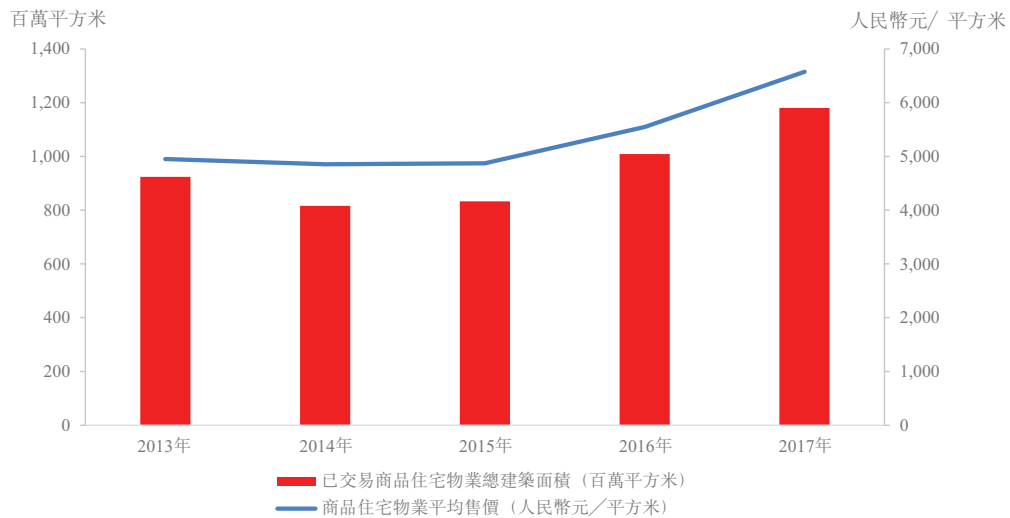


資料來源：中國統計年鑒2017、國家統計局及戴德梁行

## 行業概覽

根據戴德梁行報告，於2017年，就已售房地產住宅物業的總建築面積而言，三四線城市佔中國一手房市場的80.7%。中國三四線城市一手房住宅物業的總建築面積及平均交易價格亦與同期整體市場呈相同趨勢，如下表所示：

中國三四線城市已交易商品住宅物業總建築面積及平均售價（2013年至2017年）



資料來源：戴德梁行

根據戴德梁行報告，近年來若干三四線城市亦已開始實行限制性政策（該等政策之前已在一二線城市普遍實施）。根據戴德梁行報告，儘管存在該等限制性政策，自2016年至2017年，三四線城市的已售總建築面積依然有所增加，而同期一二線城市的已售總建築面積有所減少。自2014年至2017年，三四線城市平均售價的增速較同期二線城市的增速為快，但較同期一線城市的增速為慢。根據戴德梁行報告，倘經濟環境及政府政策無重大變動，則中國三四線城市的總建築面積及平均售價將保持其增長趨勢。

### 增長的主要驅動因素

中國房地產市場的快速增長主要受中國經濟增長、生活水平及城鎮化水平不斷提高所驅動。

經濟增長及生活水平的提高

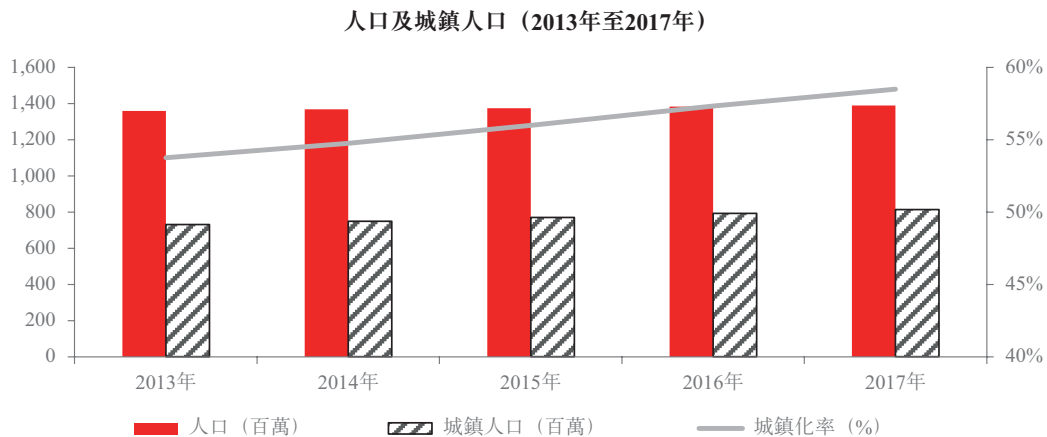
於過往數十年裡，中國經濟增長提高了人們的可支配收入及生活水平，這進而提高了對住宅物業的需求。這種對住宅物業不斷增長的需求直接刺激了中國房地產業的發展。下表載列中國的各项主要經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2013年至 2017年 年複合 增長率(%)
名義GDP (人民幣十億元) . . . . .	59,524	64,397	68,905	74,359	82,712	8.6%
實際GDP增長(%) . . . . .	7.8	7.3	6.9	6.7	6.9	不適用
人均名義GDP (人民幣元) . . . . .	43,302	46,629	49,229	53,766	59,505	8.3%
城鎮人均可支配收入 (人民幣元) . . . . .	26,955	29,381	31,195	33,610	36,396	7.8%

資料來源：中國統計年鑒2017、國家統計局及戴德梁行

不斷提高的城鎮化率

除生活水平提高外，中國快速的城鎮化進程及隨之而來的城鎮人口增長在推動對住宅物業的需求方面發揮著重要作用。以下圖表載列所示年度有關中國城鎮化的若干統計數據。



資料來源：中國統計年鑒2017、國家統計局及戴德梁行



### 房地產交易服務行業概覽

#### 市場分部

房地產交易服務主要包括(i)一手房代理服務；(ii)房地產信息及諮詢服務；及(iii)二手房經紀服務。

#### **一手房代理服務**

一手房代理服務主要包括就新住宅物業單位提供予房地產開發商的市場營銷及銷售服務。房地產代理公司通常在開發商的項目現場派駐其銷售人員以為潛在買家提供交易促成服務（如展示項目的建築及內部設計以及周邊社區及設施的資料）、根據其購房標準推薦合適的戶型圖並陪同潛在買家參觀單元及設施。具備較強服務能力的房地產代理公司亦可幫助開發商制定個性的市場營銷方案及提供其他增值服務。

#### **房地產信息及諮詢服務**

房地產信息及諮詢服務主要包括向房地產開發商及參與物業市場的其他各方提供有關法律、法規、政策、市場資料及相關技術的信息及建議。

大量房地產相關數據為房地產信息及諮詢服務的基礎。大部分房地產信息服務提供商專注於提供物業售價及交易量等房地產交易數據。由於該等數據提供商在資料類型方面的覆蓋面較窄，故其在區域市場的覆蓋面通常較廣。包括本公司在內的兩家主要房地產諮詢服務提供商擁有的數據覆蓋面較全面，除房地產交易數據外亦提供土地數據、企業數據及經濟數據。

於數據服務及諮詢服務兩個領域均具有競爭力的若干市場參與者亦提供測評及排名服務。基於所積累的海量數據，其能夠從不同角度對房地產開發商進行評估及排名，且能夠根據有關排行榜提供額外諮詢服務。

#### **二手房經紀服務**

二手房經紀服務主要包括向個人客戶及二手房交易有關的經紀公司提供交易及相關增值服務。

根據戴德梁行報告，現有參與者主要運用以下三種業務模式來拓展及維持其市場覆蓋面：自營店、加盟店及S2B2C。主要運營自營店的公司直接控制其門店管理，有助其維護及發展統一的品牌形象、服務及支持，而以更高的財務及人力資源投入及更慢的擴張速度為代價。主要倚賴加盟店的公司通常以相對較低的運營成本間接控制門店管理，這令其得以更快速地拓展業務。然而，品牌標識及服務質量可能得不到保證，且不同門店之間可能各不相同。S2B2C為中小型房地產經紀公司（「B」）提供了全面的線上及線下服務（「S」），以便幫助其更好地服務於其個人客戶（「C」）。採用這種模式的公司能夠在沒有大量的資金投入的情況下開發全國範圍的經紀網絡。採用這種模式的公司可通過提供全方位的資源以賦能中小型房地產經紀公司，但通常不會干預其運營。

### 主要市場趨勢

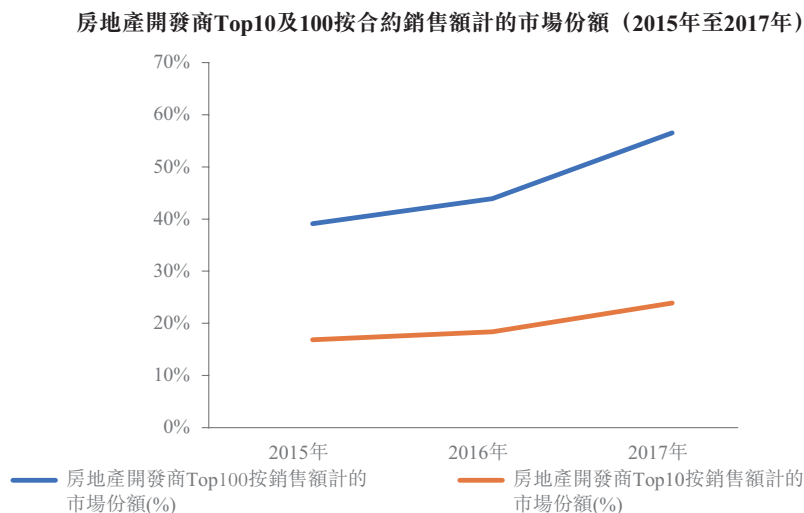
#### *房地產市場發展推動快速增長*

為適應中國房地產行業的發展，房地產交易服務亦於20世紀90年代開始發展。自2001年起，中國房地產交易服務行業開始進入快速發展期。房地產交易服務提供商開始逐步整合，其業務規模亦取得顯著擴張。具體而言，一手房代理服務分部主要受一手住宅市況推動。近年來總建築面積及平均成交價的增長直接促進了房地產代理服務提供商的收入增長。

#### *市場集中度不斷提高*

近年來，中國房地產開發市場經歷了重大整合，預計該趨勢將持續。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%。房地產開發商的集中度對房地產交易服務公司提出了更高的要求，如提供覆蓋房地產開發所有階段的綜合解決方案並具備充足的全國範圍內的資源以實施該等解決方案的能力。

下圖顯示2015年至2017年房地產開發商Top100及房地產開發商Top10的市場份額：



資料來源：戴德梁行

為抓住該等頂尖房地產開發商帶來的機遇，房地產交易服務行業亦經歷了逐步整合。根據戴德梁行報告，10強物業代理及諮詢公司的市場份額從2012年的12.0%增至2015年的17.1%，倘經濟環境及政府政策並無任何重大變動，預計到2020年將達到24.6%至27.1%。

### 代理佣金率穩定

就一手房代理服務而言，顯著的市場趨勢為代理佣金率穩定。一手房代理服務的物業代理佣金率相對透明。根據戴德梁行對中國100強房地產代理公司進行的分析，過去數年，該等100強公司的平均一手房代理佣金率穩定維持在約1%。

### 市場前景

根據戴德梁行報告，儘管近期出台購買住宅物業的若干限制性政策，中國一手房市場仍在增長（尤其是在三四線城市）。根據戴德梁行報告，假設中國政府不進一步收緊限制性政策，中國住宅物業的交易量及平均售價預計將維持上行趨勢，中國房地產代理及諮詢市場將從中獲益。此外，根據戴德梁行報告，房地產交易服務行業的領先參與者（尤其是提供綜合服務的參與者）預計將受益於房地產開發商市場集中，抵銷政府限制性政策帶來的任何潛在負面影響。

### 進入壁壘

房地產交易服務行業的進入壁壘相對較低。然而，越來越多大型房地產開發商傾向於依賴提供從代理服務、數據服務到多種其他增值服務的全方位交易服務的服務提供商。由於開發全面的服務能力需耗費大量時間及資源，新進入者更加難以成為主要市場參與者，從而造成市場小型參與者眾多，該等參與者中大多數規模都很小。一家公司能否在市場進行有效競爭取決於多項因素，包括品牌知名度、於房地產交易服務行業的經驗、地域覆蓋面及數據容量。

根據戴德梁行報告，一手房代理服務的主要進入壁壘為與房地產開發商（尤其是頂尖開發商）穩固的業務關係。該等關係為代理公司創造了穩定的收入來源並提高了其業務業績的可預測性。大部分現有主要代理公司已與眾多房地產開發商建立了長期關係。其亦擁有豐富經驗及資源為其客戶服務及維持該等關係。新進入者通常並不具備足夠的經驗及資源以執行主要開發商的大型項目，因而難以與該等開發商建立牢固的關係。

根據戴德梁行報告，房地產信息及諮詢服務市場的進入壁壘相對較高。成功的市場參與者必須擁有綜合數據庫（含有大量房地產數據），以為其提供信息及諮詢服務提供支持。其亦需配備擁有房地產行業諮詢經驗的工程師及數據分析師團隊，以提供一站式解決方案以滿足不同類型客戶（比如開發商、私人及機構投資者、政府實體及物業代理商）的需求。根據戴德梁行報告，數據資源及數據分析能力愈加重要，有時甚至成為房地產交易服務行業競爭的決定性因素。房地產信息及諮詢服務的現有領導者已積累大量房地產相關資料，覆蓋中國數百個城市，新進入者難以迅速複製。

根據戴德梁行報告，提供二手房經紀服務很大程度上依賴於實體經紀門店的數量及地域覆蓋範圍。各現有主要市場參與者已在全國範圍內建立了密集的經紀網絡，使其盡可能多地獲得二手房市場資源。對新進入者而言，建立一個全國性的網絡需要大量時間、品牌認可度及／或其他資源。

## 房地產交易服務行業的競爭格局

歷經數十年的發展，房地產交易服務公司已逐步從單一物業銷售代理商轉型為專注不同領域的多元化房地產交易服務提供商。我們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，涵蓋房地產交易服務市場所有三個分部。根據戴德梁行報告，就房地產交易數據及土地數據均覆蓋的城市數目而言，我們是中國最大的房地產服務提供商。概無競爭者成為所有三個分部的領導者。因此，我們單獨呈列各分部的競爭格局。

### 一手房代理服務

於中國一手房代理服務提供商中，有兩家公司（包括本公司）的收入、交易價值及地域覆蓋面高於、廣於其他市場參與者而成為無可置疑的市場領導者。下表說明2017年中國主要一手房代理服務提供商的若干統計數據：

市場參與者	2017年 一手房 代理服務 概約收入	2017年 已售新物業的 概約總價值	截至2017年 12月31日 地域覆蓋 (按所覆蓋城市 概約數目計)	主要工作範圍
(人民幣十億元)				
本集團 .....	3.93	433.0	186	一手房代理及 諮詢服務， 二手房經紀 網絡服務及 房地產數據及 諮詢服務
公司A（一家於深圳證券 交易所上市的綜合房地產 服務提供商）.....	3.82	452.3	185	一手房代理及 諮詢服務
公司B（一家於香港聯交所 上市的綜合房地產服務 提供商）.....	2.93	360.0	150	一手房代理及 諮詢服務， 二手房經紀 服務
公司C（一家綜合房地產 服務提供商）.....	未獲提供	180.0	100	一手房代理及 諮詢服務

資料來源：中國房地產Top10研究組、各公司網站、財務報表、國家統計局、戴德梁行。

### 房地產信息及諮詢服務市場

根據戴德梁行報告，中國僅有兩家綜合數據產品的主要提供商，其中包括本集團。兩家公司均提供有關土地、樓宇、房地產項目、房地產交易、房地產公司及宏觀經濟狀況的數據。就地域覆蓋面積而言，該等兩家公司與我們相當，但根據戴德梁行報告，就房地產交易數據及土地數據均覆蓋的城市數目而言，我們是較大的數據提供商。此外，兩家公司均發佈若干排行榜及市場報告。然而，僅有我們提供建築業數據庫服務。

### 二手房經紀服務

根據戴德梁行報告，按中國房地產經紀門店數量計，我們位居第二，且我們為唯一一家以S2B2C業務模式運營的市場參與者。下表說明五大二手房經紀服務提供商的若干詳情：

市場參與者	業務模式	截至2017年 12月31日 門店的概約數目	截至2017年 12月31日 所覆蓋城市數目
公司D .....	自營店	8,000	28
本集團 .....	S2B2C	4,000	22
公司E .....	加盟店	2,600	14
公司F .....	自營店及加盟店的組合	2,215	15
公司G .....	自營店	2,000	33

資料來源： 各公司網站公開可得資料、戴德梁行。

### 概覽

我們的一手房代理業務始於2000年，隨後不久我們於2002年推出房地產數據及諮詢服務業務。該等業務的控股公司易居（中國）控股自2007年至2016年在紐交所上市，其附屬公司之一（中國房產信息集團，當時為我們的中間控股公司）從易居（中國）控股部分分拆出來並於2009年至2012年間單獨在納斯達克上市。我們於2016年開始從事房地產經紀網絡服務業務。繼2016年底易居（中國）控股私有化後，我們進行了內部重組，本公司從而成為本集團業務的控股公司。

除我們的業務外，易居（中國）控股（直接或間接透過中國房產信息集團或其他附屬公司）亦於私有化之前及之後享有其他業務分部的權益，包括但不限於透過樂居所持線上房地產相關業務、透過鉅派所持理財服務業務及透過太德所持公共關係業務。有關易居（中國）控股的業務詳情，請參閱下文「易居（中國）控股的業務」分節。我們的業務僅為並將繼續作為易居（中國）控股（其私有化之前及之後）業務的一部分。

周先生透過受其控制的幾家中間公司（包括但不限於中國房產信息集團及易居（中國）控股）控制我們的業務，於往績記錄期間一直為單一最大股東。儘管周先生於首次公開發售前投資完成後不再持有我們30%以上的股份，周先生（連同受其控制的中間公司）仍是我們的單一最大股東及本公司控股股東（定義見《上市規則》），原因如下：(i)根據股東協議，其能夠控制董事會多數成員的組成（從而控制與本公司相關的所有重大事項）；及(ii)至少自2017年1月1日起，其為對本集團管理層施加影響的唯一一方，因此，至少自2017年1月1日起，對管理層的影響並無任何變動。有關控股股東的詳情，請參閱「與控股股東的關係－控股股東」一節。

### 重要業務里程碑

下表概述本集團的關鍵業務發展里程碑：

年份	事件
2000年	以易居管理（當時亦稱為上海房地產住宅消費服務有限公司）的名義開始運營
2002年	我們推出CRIC系統最初版本
2003年	將一手房代理業務從上海擴展至中國其他城市

## 歷史、重組及公司架構

年份	事件
2004年 .....	我們業務的前控股公司易居（中國）控股成立
2006年 .....	榮獲中國房地產估價師與房地產經紀人學會授予的「全國優秀房地產經紀機構」 榮獲中國房地產Top10研究組授予的「中國房地產策劃代理行業領先公司品牌」
2007年 .....	易居（中國）控股（我們業務的前控股公司）於2007年8月在紐交所上市
2008年 .....	易居（中國）控股連續第四年被中國地產業協會、國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院列為中國房地產策劃代理百強企業第一名
2009年 .....	中國房產信息集團（我們房地產數據及諮詢服務業務的當時控股公司）部分從易居（中國）控股分拆出來，並於2009年10月在納斯達克上市
2010年 .....	中國房產信息集團開始提供房地產測評及排名服務
2012年 .....	根據中國房產信息集團合併協議，中國房產信息集團成為易居（中國）控股的全資附屬公司
2016年 .....	推出「房友」房地產經紀網絡 易居（中國）控股私有化，並從紐交所退市
2017年至2018年.....	戰略投資者於籌備全球發售時對本公司作出首次公開發售前投資

### 本集團公司發展

#### 我們的主要附屬公司及經營實體

於往績記錄期間對我們的經營業績作出重大貢獻的本集團各成員公司（該等公司全部為我們的全資附屬公司，北京中房研協技術服務有限公司則除外）的主要業務活動、註冊成立日期及開業日期如下所列：

附屬公司（註冊成立地點）	主要業務活動	註冊成立及開業日期
杭州易居永創房地產營銷策劃有限公司（中國）.....	房地產經紀服務、物業開發項目銷售及營銷	2008年7月18日
武漢易居投資有限公司（中國）.....	房地產經紀服務、物業開發項目銷售及營銷	2004年4月15日



## 歷史、重組及公司架構

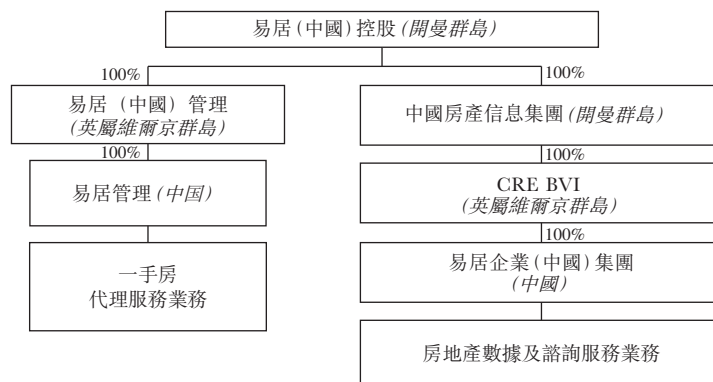
附屬公司 (註冊成立地點)	主要業務活動	註冊成立及開業日期
河南易居房地產顧問 有限公司 (中國).....	房地產經紀服務、物業開發項 目銷售及營銷	2005年7月7日
天津易居金岳房地產經紀 有限公司 (中國).....	房地產經紀服務、物業開發項 目銷售及營銷	2008年2月19日
易居祥悅 (中國) .....	房地產經紀服務、物業開發項 目銷售及營銷	2010年1月18日
海南易居旅遊地產經紀 有限公司 (中國).....	房地產經紀服務、物業開發項 目銷售及營銷	2010年6月9日
山西易居金岳房地產經紀 有限公司 (中國).....	房地產經紀服務、物業開發項 目銷售及營銷	2013年1月31日
易居企業 (中國) 集團 (中國) .....	房地產數據及諮詢服務	2006年7月3日
南京金岳房地產銷售 有限公司 (中國).....	房地產經紀服務、物業開發項 目銷售及營銷	2004年4月29日
安徽易居金岳房地產營銷 策劃有限公司 (中國).....	房地產經紀服務、物業開發項 目銷售及營銷	2015年8月25日
上海大乘房地產經紀 有限公司 (中國).....	房地產經紀服務、物業開發項 目銷售及營銷	2015年11月16日
濟南金岳房地產經紀 有限公司 (中國).....	房地產經紀服務、物業開發項 目銷售及營銷	2003年5月27日
陝西易居不動產投資顧問 有限公司 (中國).....	房地產經紀服務、物業開發項 目銷售及營銷	2006年12月4日
北京中房研協技術服務 有限公司 (中國).....	房地產數據及諮詢服務、測評 及排名服務	2010年8月17日

### 業務起步

我們的一手房代理服務業務始於2000年，通過易居管理運營，該集團初始投資者之一為控股股東周先生。2004年8月27日，易居（中國）控股在開曼群島成立，2005年1月4日，易居（中國）管理（當時稱為E-House Real Estate Ltd.）在英屬維爾京群島成立，為易居（中國）控股的全資附屬公司。通過2005年4月的重組，易居管理成為易居（中國）管理的全資附屬公司。

CRIC系統的開發始於2002年，起初旨在為我們向一手房代理客戶提供的服務提供支持。CRE BVI及易居企業（中國）集團分別在2006年4月25日及7月3日成立。CRIC系統商業化及提供房地產信息及諮詢服務始於2006年，房地產諮詢及數據服務業務（包括CRIC系統）隨後透過易居企業（中國）集團進行。中國房產信息集團於2008年8月21日在開曼群島註冊成立為易居（中國）控股的全資附屬公司，並於2008年10月20日成為CRE BVI 100%權益的股東，因此間接成為易居企業（中國）集團的100%權益的股東。因此，截至2008年10月20日，易居（中國）控股通過中國房產信息集團及CRE BVI開始持有易居企業（中國）集團的全部股權。

以下為截至2008年10月的簡要公司架構圖：



控股公司之美國存託股份的公開發售

下表載列本集團業務的控股公司之美國存託股份的公開發售詳情：

控股公司	易居(中國)控股 (首次公開發售)	易居(中國)控股 (後續發行)	中國房產信息集團 (首次公開發售)
美國存託股份的 上市日期.....	2007年8月8日	2008年2月1日	2009年10月16日
交易場所.....	紐交所	紐交所	納斯達克
已上市美國存託 股份數目.....	16,790,000 (包括超額 配售權獲行使)	6,900,000 (包括超額 配售權獲行使)	18,000,000
美國存託股份兌換 普通股之比率.....	1:1	1:1	1:1
發售價 .....	每股美國存託股份 13.80美元	每股美國存託股份 17.00美元	每股美國存託股份 12.00美元
緊隨公開發售後周先生 於控股公司中大約 持有的權益.....	41.71%	33.52%	1.14%直接權益； 51.01%通過易居 (中國)控股持有的 間接權益

中國房產信息集團退市

中國房產信息集團合併協議

2011年12月28日，易居(中國)控股與CRIC (China) Holdings Limited (當時為易居(中國)控股的直接全資附屬公司)及中國房產信息集團訂立合併協議及計劃(「中國房產信息集團合併協議」)，據此，CRIC (China) Holdings Limited將併入中國房產信息集團及與之合併，故中國房產信息集團將繼續作為存續公司。中國房產信息集團於2012年4月20日成為易居(中國)控股的全資附屬公司，其美國存託股份於2012年5月3日正式從納斯達克退市。中國房產信息集團的普通股(每股股份均由美國存託股份代表)均被撤銷，每股可兌換為易居(中國)控股的0.6股普通股及現金1.75美元(減每股美國存託股份0.05美元的撤銷費用)，不計利息。

### 中國房產信息集團私有化及退市的理由

中國房產信息集團私有化的目的是為易居（中國）控股購買先前未擁有的中國房產信息集團已發行股份。中國房產信息集團私有化被認為：

- 將中國房產信息集團的能力整合進易居（中國）控股的業務之中，為客戶提供更全面的線上和線下房地產服務平台；
- 通過管理團隊的深度整合以及各業務板塊營銷工作的更好融合，提高管理效率；及
- 善用易居（中國）控股的現金結餘，為易居（中國）控股的股東增加收益。

### 中國房產信息集團私有化的融資

易居（中國）控股從其現時可得的現金及現金等價物中支付約113.1百萬美元，並發行38,785,588股普通股，作為中國房產信息集團私有化的對價。

### 在納斯達克上市期間的合規

董事據其深知及確信，確認有關本集團業務的以下事項：

- (a) 中國房產信息集團在納斯達克上市期間：
  - (i) 已在所有重大方面遵守所有適用的美國證券法律及法規，以及納斯達克的規則及規例；及
  - (ii) 並未遭受相關監管部門施加的任何紀律處分；及
- (b) 概無與中國房產信息集團先前上市有關的事項需要提請聯交所或股東垂注。

### 易居（中國）控股業務的公司重組

於2015年7月30日，易居（中國）控股通過與易居（中國）管理（及其若干附屬公司，包括北京金岳及易居祥悅）訂立重組協議開始進行內部公司重組以收購一手房代理業務，隨後採取若干內部重組步驟，即：

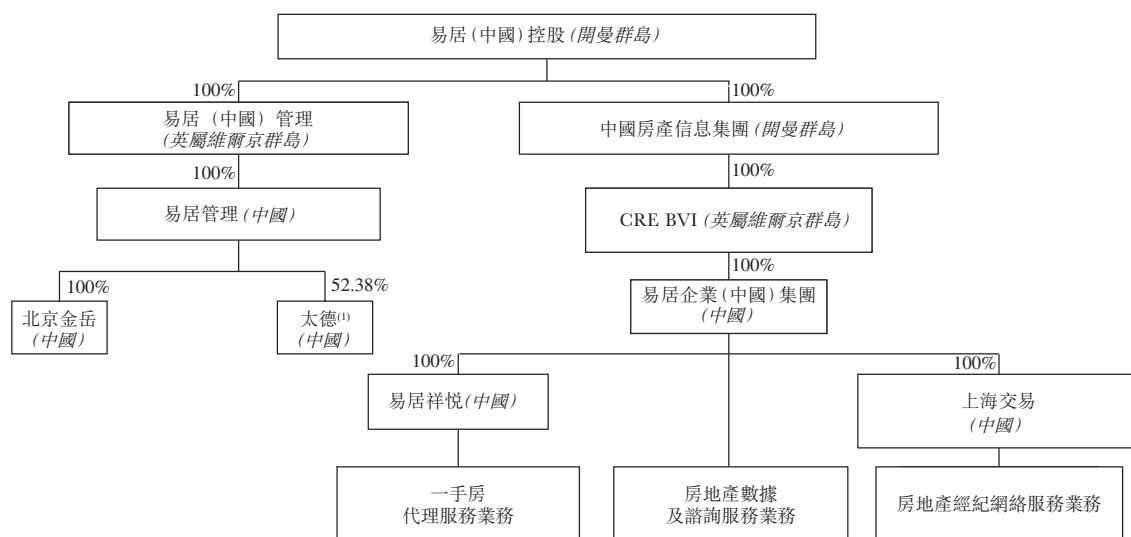
- 2015年8月11日，易居企業（中國）集團（作為易居（中國）控股的全資附屬公司）與易居管理（易居（中國）管理的全資附屬公司）訂立股份轉讓協議，據此，易居管理同意出售而易居企業（中國）集團同意購買易居祥悅的全部股本權益，對價約為人民幣50百萬元；
- 2015年9月15日，易居祥悅與太德訂立股份轉讓協議，據此，太德同意出售而易居祥悅同意購買上海勵拓的全部股本權益，對價約為人民幣4.22百萬元；
- 易居祥悅自行或通過其附屬公司與易居（中國）管理或其附屬公司進一步訂立股份轉讓協議，據此，易居祥悅收購易居（中國）管理於運營一手房代理業務各附屬公司中的股本權益；及
- 2015年12月31日，易居企業（中國）集團與易居管理及北京金岳訂立協議，據此，易居管理及北京金岳將一手房代理業務轉讓予易居企業（中國）集團或其附屬公司，此後不再開展任何一手房代理業務（「**業務轉讓**」），易居管理及北京金岳繼續就該等未完成房地產代理合同作為代表本集團的託收代理人（詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註21(b)）則除外。此外，根據該協議，本集團將承擔一手房代理業務、勞動力、收購若干物業及設備，並就明確指認為一手房代理業務的未付應計薪金承擔責任。轉入本集團的一手房代理業務負債淨額為人民幣71,545,000元。因此，易居管理及北京金岳將須就該業務轉讓向本集團支付對價人民幣71,545,000元。業務轉讓已於2015年12月31日完成，且與業務轉讓有關的應收對價將於上市前結清。

## 歷史、重組及公司架構

通過內部公司重組，易居企業（中國）集團從易居（中國）管理收購一手房代理業務，因此，我們的一手房代理業務以及房地產數據及諮詢服務業務均由易居企業（中國）集團及其附屬公司運營。內部公司重組於2015年12月31日完成。

此外，於2015年10月30日，易居企業（中國）集團成立上海交易，開始發展房地產經紀網絡服務業務。

以下為截至2015年12月31日反映完成公司重組的簡要公司架構圖：



附註1：太德由易居管理間接持有52.38%的股權。

### 易居（中國）控股私有化

#### 易居（中國）控股合併協議

在易居（中國）控股私有化時，我們的業務由該公司全資所有。2016年4月15日，易居（中國）控股與易居控股及E-House Merger Sub Ltd.（當時為易居控股的全資附屬公司）訂立合併協議及計劃（「易居（中國）控股合併協議」），據此，E-House Merger Sub Ltd.將併入易居（中國）控股及與之合併，故易居（中國）控股繼續作為存續公司及易居控股的全資附屬公司。

撤銷每股已發行普通股的發售價等於每股6.85美元（扣減每股美國存託股份0.05美元的撤銷費用後，每股美國存託股份6.80美元）的現金金額，不計利息且扣除任何適用預扣稅。這表示易居（中國）控股市值約為987百萬美元。此發售價乃經易居（中國）

控股合併的買方集團與易居（中國）控股獨立特別委員會協商釐定。於評估此發售價的公平性時，獨立特別委員會考慮了多種因素，其中包括(i)易居（中國）控股美國存託股份的市價；(ii)類似公司的交易倍數；及(iii)若干相關業務合併及於紐交所的其他交易的財務項目，亦依賴於由獨立財務顧問（一家國際認可的專業估值公司）發表的公平意見。

### **買方集團**

合併的買方集團（即易居控股的實益擁有人）為：

- (i) 周先生連同由其控制的公司（即Kanrich、On Chance及Jun Heng（於合併後合共持有易居（中國）控股約51.6%的股權））；
- (ii) 沈南鵬先生連同由其控制的公司，即Smart Create Group Limited及Smart Master International Limited；及
- (iii) 新浪網。

易居（中國）控股的合併已於2016年8月5日獲易居（中國）控股股東特別大會批准。因此，易居（中國）控股全部發行在外的美國存託股份均已被撤銷，易居（中國）控股的美國存託股份於2016年8月12日正式從紐交所退市。

於2016年12月30日，易居控股根據上述合併協議行使購股權，以樂居30%的普通股及現金付款約129百萬美元為對價購回其由新浪網持有的全部股份。因此，自2016年12月30日起，新浪網不再為易居控股或其附屬公司（包括我們的業務）的股東。於2016年12月30日，周先生連同其控制的公司以及沈南鵬先生連同其控制的公司分別持有易居控股已發行股本的90.54%及9.46%。

### **易居（中國）控股的業務**

除我們的業務外，易居（中國）控股（直接或間接透過中國房產信息集團或其他附屬公司）亦於私有化之前及之後享有其他業務的權益，包括但不限於以下業務：

- 透過樂居所持線上房地產相關業務，包括線上房地產廣告服務、電子商務服務及線上掛牌服務，以及線上平台與線下房地產交易服務及支持的結合（即線上至線下服務）；

- 透過鉅派所持理財服務業務，主要側重於向中國高淨值人士分銷理財產品及提供相關諮詢服務；
- 透過太德所持公共關係業務，主要側重於為房地產開發商組織宣傳活動；及
- 提供社區增值服務、分時教育服務及技術研發平台的新業務方案。

我們的業務僅為並將繼續作為易居（中國）控股（其私有化之前及之後）業務的一部分。

### **易居（中國）控股私有化及退市的理由**

發起私有化的理由其中包括，考慮到本集團估值在美國被低估及私有化將令易居（中國）控股當時的管理層可更靈活地制定長期策略及重組不同業務單元以提高估值以及相關業務的長期表現及贏利能力（如適用），並實施各自的資本市場策略而無須承受來自公開市場受短期表現驅動的壓力。

### **易居（中國）控股私有化融資**

私有化的總對價約為562.4百萬美元，該等資金通過上海浦東發展銀行股份有限公司南匯支行提供的350百萬美元貸款融資及周先生、沈南鵬先生與新浪網的現金注資籌得。於最後可行日期，該350百萬美元的貸款融資已悉數償還。

### **於紐約證券交易所上市期間的合規情況**

董事據其深知及確信，確認有關本集團業務的以下事項：

- (a) 易居（中國）控股於紐約證券交易所上市期間：
  - (i) 在所有重大方面一直遵守所有適用的美國證券法律法規及紐約證券交易所的規則及規例；及
  - (ii) 未遭相關監管者採取任何紀律行動；及
- (b) 概無與易居（中國）控股先前上市有關的事宜須提請聯交所或股東注意。



## 公司重組

### 註冊成立境外控股公司

#### *本公司*

本公司於2010年2月22日在開曼群島註冊成立為房友信息技術有限公司，一家獲豁免有限責任公司。於註冊成立後，本公司的法定股本為50,000.00美元，分為50,000股每股面值為1.00美元的普通股。

於註冊成立之時，本公司以1.00美元的對價向獨立第三方Offshore Incorporations (Cayman) Limited發行了一股面值為1.00美元的普通股。同日，Offshore Incorporations (Cayman) Limited所持的一股普通股以1.00美元的對價轉讓予中國房產信息集團，而另外999股股份以999.00美元的對價發行並配發予中國房產信息集團。

2017年11月6日，當時每股面值為1.00美元的已發行及未發行普通股被拆分為100,000股每股面值為0.00001美元的股份。同日，向中國房產信息集團發行及配發900,000,000股股份並入賬列作繳足。2017年12月14日，本公司更名為易居（中國）企業控股有限公司。

#### *房友信息技術控股有限公司*

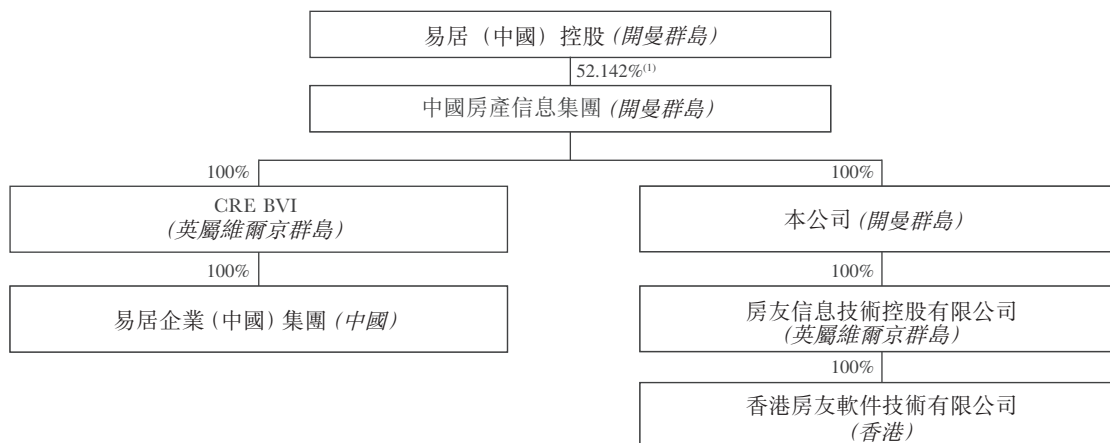
2010年2月8日，房友信息技術控股有限公司於英屬維爾京群島註冊成立為一家有限責任公司。2010年2月26日，按面值向本公司發行及配發1,000股每股面值為1.00美元的股份。

#### *香港房友軟件技術有限公司*

2010年3月1日，香港房友軟件技術有限公司根據香港法律註冊成立為一家有限責任公司。房友信息技術控股有限公司為該公司的唯一創始成員及其10,000股股份的持有人。

## 歷史、重組及公司架構

以下為本公司截至2010年3月1日的境外控股公司及當時本公司業務的控股公司的簡化架構圖：



附註：(1) 中國房產信息集團的美國存託股份於2009年10月16日在納斯達克上市。

### 出售附屬公司

於2015年5月31日，本集團以人民幣5,000,000元的對價（基於雙方之間的公平協商）將其於上海方加信息技術有限公司（「方加技術」）的100%股本權益轉讓予易居（中國）控股的間接全資附屬公司上海易房軟件技術有限公司（「易房」）。方加技術主要從事技術開發及技術諮詢業務，而該等業務不屬於本集團的經營範圍。

於2015年10月31日，本集團以人民幣10,000,000元的對價（基於雙方之間的公平協商）將其於上海易進文化發展有限公司（「易進」）的100%股本權益轉讓予易房。易進主要從事規劃服務、商業信息諮詢及禮儀服務業務，而該等業務不屬於本集團的經營範圍。

於2015年12月31日，本集團以人民幣3,000,000元的對價（基於雙方之間的公平協商）將其於上海城申文化發展有限公司（「城申」）的100%股本權益轉讓予易房。城申主要從事文化藝術傳播、商業信息諮詢及展覽展示服務業務，而該等業務不屬於本集團的經營範圍。

董事確認，就其所知及所信，在本集團將其於方加技術、易進及城申的股本權益轉讓予易房之前，方加技術、易進及城申均在所有重大方面遵守中國相關法律法規。

於易居企業（中國）集團的權益的重組

2016年10月31日，CRE BVI將其於易居企業（中國）集團50%的股本權益出售予21名投資者（包括領先的房地產開發商及私募股權投資基金），以促進與領先房地產開發商的戰略合作並獲取業務策略開發相關的知識及經驗（「21名投資者」）。該項出售的總對價為人民幣40億元（基於CRE BVI與21名投資者分別進行的公平協商，並參考本集團歷史財務表現（包括本集團主要業務板塊產生的收入及利潤以及本集團服務的地域覆蓋範圍）及本集團業務的預期前景）且已以現金結算。CRE BVI仍然為易居企業（中國）集團的單一最大股東，並通過與21名投資者中的一名投資者（即上海磐石驪約投資合夥企業（有限合夥），其持有易居企業（中國）集團5%的股本權益）訂立投票協議保留對易居企業（中國）集團的控制。根據該投票協議，上海磐石驪約投資合夥企業（有限合夥）同意在所有股東大會上與CRE BVI作出一致投票。緊隨此次集資後，易居企業（中國）集團的持股情況如下所示：

股東	付予CRE BVI對價 (人民幣千元)	註冊資本 千美元	%
CRE BVI	–	15,000	50.00
珠海合源盈豐投資中心（有限合夥）	1,200,000	4,500	15.00
上海磐石驪約投資合夥企業（有限合夥）	400,000	1,500	5.00
上海雲鋒均然投資中心（有限合夥）	320,000	1,200	4.00
深圳市盈達投資基金管理有限公司	280,000	1,050	3.50
廣州文園農業科技有限公司	200,000	750	2.50
融創物業服務集團有限公司	160,000	600	2.00
上海源星胤志創業投資合夥企業（有限合夥）	160,000	600	2.00
珠海思睿投資諮詢企業（有限合夥）	160,000	600	2.00
佛山市順德區雅新房地產開發有限公司	160,000	600	2.00
旭輝集團股份有限公司	120,000	450	1.50
陽光城集團股份有限公司	120,000	450	1.50
河南建業住宅建設有限公司	120,000	450	1.50
復地（集團）股份有限公司	120,000	450	1.50
上海錦財投資諮詢有限公司	80,000	300	1.00

## 歷史、重組及公司架構

股東	付予CRE BVI對價 (人民幣千元)	註冊資本 千美元	%
上海榮顧創業投資有限公司.....	80,000	300	1.00
福建鼎誠投資有限公司.....	80,000	300	1.00
泰禾集團股份有限公司.....	60,000	225	0.75
河南正商企業發展有限責任公司.....	60,000	225	0.75
蘇州合嵐投資合夥企業(有限合夥).....	40,000	150	0.50
廈門市佑盛股權投資有限公司.....	40,000	150	0.50
福建福晟集團有限公司.....	40,000	150	0.50
合計.....	4,000,000	30,000	100

### 向本公司轉讓易居企業(中國)集團

為籌備首次公開發售前投資(如下所述)及全球發售, Captain Valley (Cayman) Limited、碧桂園(香港)發展有限公司及樂意發展有限公司於2017年12月1日成為本公司股東(請參閱下文「首次公開發售前投資」分節), 而CRE BVI及21名投資者以總對價人民幣88億元將其於易居企業(中國)集團的全部股本權益轉讓予香港房友軟件技術有限公司(本公司的全資附屬公司)。因此, 本公司於2018年3月5日(轉讓登記完成之日)按以下方式間接持有易居企業(中國)集團(為本集團業務的控股公司)100%的股本權益:



在21名投資者轉讓其於易居企業（中國）集團的股本權益後，除珠海合源盈豐投資中心（有限合夥）、上海磐石驪約投資合夥企業（有限合夥）、上海雲鋒均然投資中心（有限合夥）、上海源星胤志創業投資合夥企業（有限合夥）、上海錦財投資諮詢有限公司、福建鼎誠投資有限公司、河南正商企業發展有限責任公司及廈門市佑盛股權投資有限公司外，21名投資者作為首次公開發售前投資者通過其附屬公司或其他與之相關的公司向本集團進行再投資，由於商業原因及我們公司架構的變動，餘下投資者並未作為首次公開發售前投資者向本集團進行再投資。有關首次公開發售前投資及首次公開發售前投資者的詳情，請參閱下文「首次公開發售前投資」分節。

### 於本公司若干權益的重組

周先生、易居（中國）控股、中國房產信息集團、沈南鵬先生及Smart Master International Limited（沈先生擁有該公司50%的股權）訂立日期為2018年3月16日的股份交換協議，據此，沈先生將其於易居控股的6,240,358股股份（少於易居控股當時已發行股本的10%）全部出售及轉讓予周先生，其對價為中國房產信息集團將本公司的22,892,000股股份、易居（中國）控股將樂居的5,304,370股股份及鉅派的4,867,730股股份轉讓予Smart Master International Limited。於該等股份轉讓完成後，截至2018年3月16日，Smart Master International Limited成為本公司直接股東，截至2018年3月23日，沈先生不再為易居控股或其附屬公司（包括易居企業（中國）集團所擁有我們的業務）的直接股東。

於2018年3月16日，Kanrich訂立一系列股份購買協議，據此，Kanrich以593,650,000港元的現金對價將其於易居控股的17,790,125股股份全部出售及轉讓予On Chance，並以474,690,000港元的現金對價從中國房產信息集團購買本公司45,784,000股股份。於該等轉讓完成後，截至2018年3月16日，Kanrich成為本公司的直接股東。

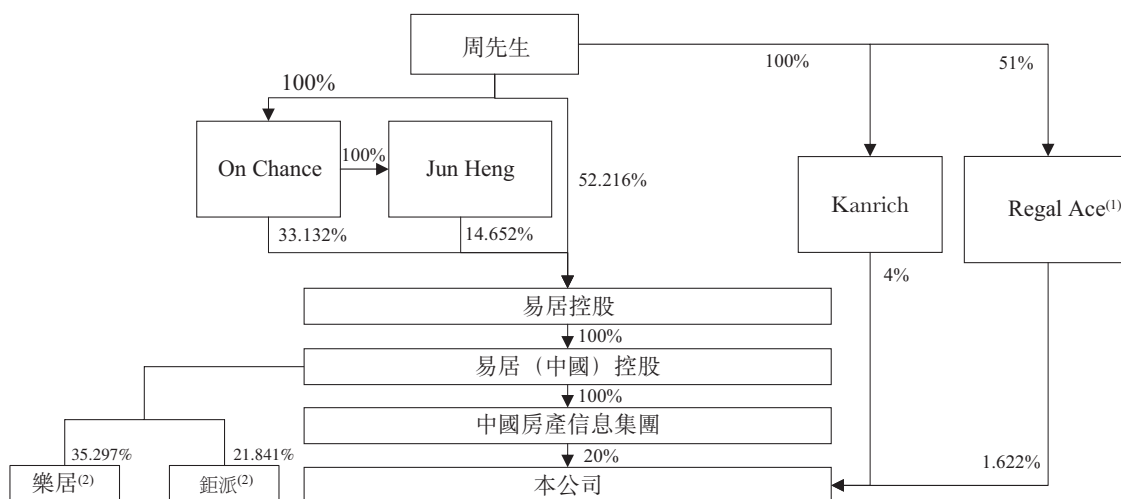
於2018年3月16日，Regal Ace（周先生擁有51%股權及壽柏年先生擁有49%股權的公司，壽柏年先生為綠城中國控股有限公司（聯交所上市公司，股份代號3900）的創始人之一並自2005年8月至2018年4月擔任該公司執行董事，為獨立第三方）與中國房產信息集團訂立股份購買協議，據此，Regal Ace以192,500,000港元的現金對價從中國房產信息集團收購本公司18,566,975股股份。該對價已悉數結清，因此，截至2018年3月16日，Regal Ace成為本公司直接股東，並與周先生及由周先生全資擁有或控制的其他實體（即On Chance、Jun Heng、Kanrich、易居控股、易居（中國）控股及中國房產信息集團）共同構成本公司部分控股股東，合共持有我們25.622%的股份。另外，鑒於(i)根據股東協議，控股股東能夠控制董事會多數成員的組成（從而控制與本公司相關

的所有重大事項)；(ii)控股股東為於最近財政年度對本集團管理層施加影響的各方，因此，於最近財政年度，對管理層的影響尚無任何變動，至少自2017年1月1日直至上市日期（當股東協議將終止及彼等將不再控制董事會多數成員的組成時），彼等為本公司的控股股東（定義見《上市規則》）。

截至最後可行日期，周先生已以上海浦東發展銀行股份有限公司（「浦發銀行」）（一家《銀行業條例》所定義的認可機構）為實益受益人將其於易居（中國）控股及中國房產信息集團的全部股本權益質押，作為周先生自浦發銀行借入真正商業貸款的抵押品（「浦發銀行貸款融資」）。根據《上市規則》第10.07(2)條附註(3)，周先生（控股股東之一）已向我們及聯交所承諾，其將履行其自身義務，包括於浦發銀行貸款融資協議期間不時以書面形式告知我們受股份質押易居（中國）控股及中國房產信息集團的股份數目。

一旦我們得知該股份質押項下易居（中國）控股及中國房產信息集團的股份將予出售，我們亦會知會聯交所並盡快以公告形式披露有關信息。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－根據融資協議，控股股東的若干股本權益由控股股東之一周先生押記作為抵押權益。若該融資協議出現違約，則可能導致抵押權益被強制執行，從而可能對周先生於本集團的所有權產生重大不利影響」。

本公司截至最後可行日期的控股股東權益如下所示：



附註：

(1) Regal Ace由獨立第三方壽柏年先生持有49%的股權。

(2) 樂居及鉅派均為紐交所上市公司。

### 近期收購

#### 收購北京宏居

於2018年3月6日，上海交易與芮軍女士（獨立第三方）訂立一份股份轉讓協議，據此，上海交易以現金對價人民幣300,000元收購了北京宏居房地產經紀有限公司（「北京宏居」，一家於2014年4月17日在中國成立的公司）的全部股權。轉讓登記於2018年3月12日完成，且已根據中國法律獲得有關該交易的所有相關監管批准。北京宏居是一家房地產經紀公司，收購該公司目的在於提高我們為房地產經紀網絡用戶提供的服務質量。

### 上市理由

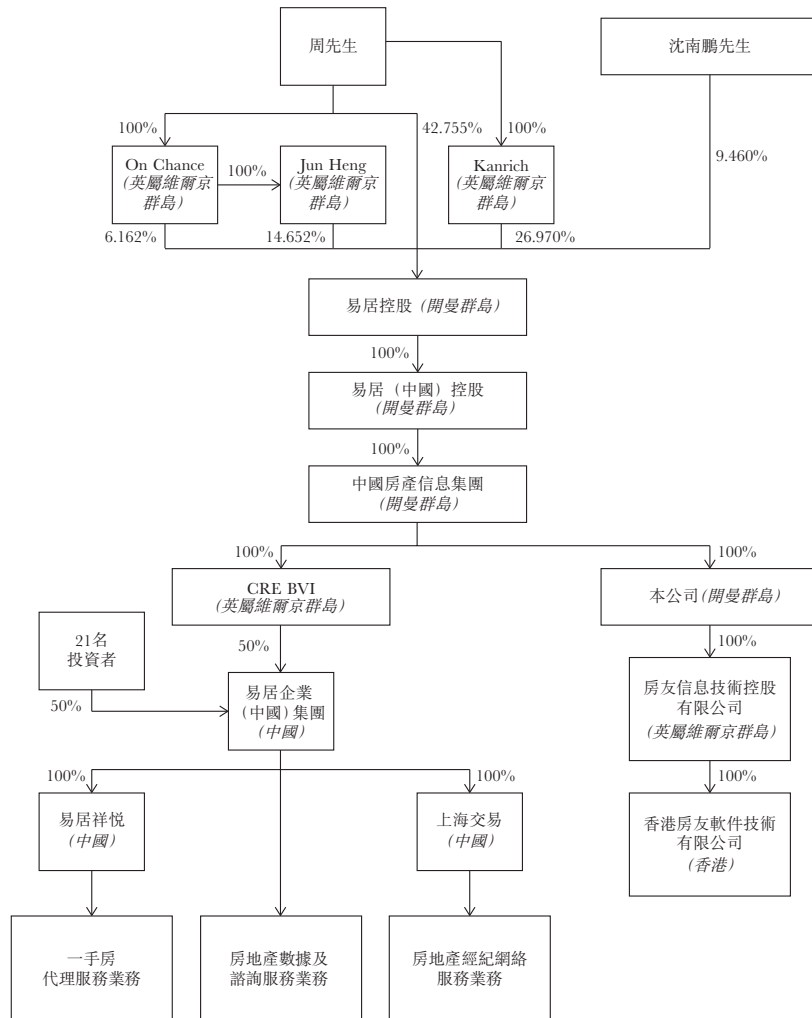
考慮到中國房地產行業的快速增長，連同易居（中國）控股私有化之後領先房地產開發商的戰略性投資均將為本公司提供巨大的增長機遇。因此，基於下列理由，董事認為於香港上市將對本公司及股東整體有利：

- (i) 上市將為本公司提供一個集資平台，讓我們能夠在必要情況下籌集未來擴張所需的資金。作為國際金融市場的領先參與者，聯交所與中國投資者及業務合作夥伴有穩固的業務關係，具有中國企業進入海外市場的門戶這一戰略地位，且考慮到本公司總部位於中國上海，現有業務及客戶均主要位於中國，因此聯交所是我們的理想上市地點。倘本公司股份合資格適用於中國內地與香港之間的滬深通計劃，則該等計劃亦可能讓更熟悉我們業務和運營的內地投資者能夠在上市後對我們進行投資。
- (ii) 上市可作為股東及投資公眾獨立評估本集團表現的獨立基準，從而可作為對本集團管理層的績效激勵。
- (iii) 本公司以獨立商業機構的身份上市，亦將令我們向僱員提供的股份薪酬（與本集團業務表現直接相關）更具吸引力，進而幫助我們吸引和激勵支持我們增長所需的人才，並持續提高我們的運營效率。
- (iv) 在聯交所上市將進一步提升我們的企業形象，進而提高為本集團業務吸引新客戶、業務合作夥伴和策略投資者及招聘、激勵和挽留主要管理人員的能力。

易居(中國)控股退市後的公司架構變化

易居(中國)控股於2016年8月12日從紐交所退市後，其公司架構經歷多次重大變化：

- (i) 於2016年12月30日，易居控股根據易居(中國)控股合併協議行使購股權，以樂居30%的普通股及現金付款約129百萬美元為對價購回由新浪網持有的其全部股份。因此，自2016年12月30日起，新浪網不再為易居控股或其附屬公司(包括我們的業務)的股東。於2016年12月30日，周先生連同其控制的公司以及沈南鵬先生連同其控制的公司分別持有易居控股已發行股本的90.54%及9.46%。以下載列新浪網於2016年12月30日不再為易居控股或其附屬公司的股東後易居(中國)控股的簡化公司架構圖：





- (ii) 如上文「於本公司若干權益的重組」分節所述，於2018年3月16日，周先生、易居（中國）控股、中國房產信息集團、沈南鵬先生及Smart Master International Limited（沈先生擁有該公司50%的股權）訂立股份交換協議，據此，沈先生將其於易居控股的6,240,358股股份（少於易居控股當時已發行股本的10%）全部出售及轉讓予周先生，其對價為中國房產信息集團將本公司的22,892,000股股份、易居（中國）控股將樂居的5,304,370股股份及鉅派的4,867,730股股份轉讓予Smart Master International Limited。於該等股份轉讓完成後，截至2018年3月16日，Smart Master International Limited成為本公司直接股東，截至2018年3月23日，沈先生不再為易居控股或其附屬公司（包括易居企業（中國）集團所擁有我們的業務）的直接股東。

於2018年3月16日，Kanrich訂立一系列股份購買協議，據此，Kanrich以593,650,000港元的現金對價將其於易居控股的17,790,125股股份全部出售及轉讓予On Chance，並以474,690,000港元的現金對價從中國房產信息集團購買本公司45,784,000股股份。於該等轉讓完成後，截至2018年3月16日，Kanrich成為本公司的直接股東。

於2018年3月16日，Regal Ace（周先生擁有51%股權及壽柏年先生擁有49%股權的公司，壽柏年先生為綠城中國控股有限公司（聯交所上市公司，股份代號3900）的創始人之一並自2005年8月至2018年4月擔任該公司執行董事，為獨立第三方）與中國房產信息集團訂立股份購買協議，據此，Regal Ace以192,500,000港元的現金對價從中國房產信息集團收購本公司18,566,975股股份。該對價已悉數結清，因此，截至2018年3月16日，Regal Ace成為本公司直接股東，並與周先生及由周先生全資擁有或控制的其他實體（即On Chance、Jun Heng、Kanrich、易居控股、易居（中國）控股及中國房產信息集團）共同構成本公司部分控股股東，合共持有我們25.622%的股份。有關說明截至最後可行日期控股股東於本公司權益的簡化架構圖，請參閱上文「於本公司若干權益的重組」分節。

## 首次公開發售前投資

### 概覽

本公司已達成以下首次公開發售前投資：

- (a) 於2017年11月17日，Captain Valley (Cayman) Limited、碧桂園（香港）發展有限公司及樂意發展有限公司分別與本公司及中國房產信息集團訂立股份認購協議及股份購買協議，據此，(i)其分別於完成時（2017年12月1日）以對價1,781,000,000港元收購合共171,690,000股新增及現有股份；及(ii)本公司須於2018年6月30日前完成香港房友對易居企業（中國）集團100%股本權益的收購（「收購」）。倘未能於2018年6月30日前完成收購，則本公司須按照各股份認購協議及股份購買協議將我們所收取的該等首次公開發售前投資項下投資基金總額分別退還予Captain Valley (Cayman) Limited、碧桂園（香港）發展有限公司及樂意發展有限公司（「潛在退款」）。收購於2018年3月5日完成（請參閱上文「向本公司轉讓易居企業（中國）集團」分節），且完成收購或潛在退款無論如何都不會影響Captain Valley (Cayman) Limited、碧桂園（香港）發展有限公司及樂意發展有限公司成為本公司股東的日期（即2017年12月1日）。
- (b) 以下各投資者與中國房產信息集團訂立股份購買協議，據此，其分別於完成時（2018年1月5日）以總價52,000,000港元自中國房產信息集團收購5,036,240股股份：
  - (i) 2017年12月26日，香港澳銘企業管理有限公司及藝佳投資有限公司；及
  - (ii) 2018年1月2日，香港俊發地產有限公司及弘源國際控股有限公司。
- (c) 以下各投資者與中國房產信息集團訂立了股份購買協議，據此，彼等各自於完成時（2018年3月6日）以總價30,000,000港元自中國房產信息集團收購2,861,500股股份：
  - (i) 於2018年1月2日，達海集團有限公司；
  - (ii) 於2018年1月30日，Rome Max Investment Limited；及
  - (iii) 於2018年2月8日，躍盛有限公司。

- (d) 於2018年2月3日，Advance Power International Limited與中國房產信息集團訂立一份股份購買協議，據此，其於完成時（2018年3月16日）以總價246,000,000港元自中國房產信息集團收購22,892,000股股份。
- (e) 於2018年3月16日，以下各投資者與中國房產信息集團訂立股份購買協議，據此，其於完成時（2018年3月16日）按以下比例及以下價格自中國房產信息集團收購股份：
- (i) Paving Stone Holding Limited以305,360,000港元購買29,451,000股股份；
  - (ii) 黃文仔先生以259,000,000港元購買24,952,280股股份；
  - (iii) Smart Master International Limited以易居控股6,240,358股股份作為部分對價交換22,892,000股股份；
  - (iv) Dragon Power Group Holdings Limited以233,580,000港元購買22,527,535股股份；
  - (v) 鴻昕投資有限公司、翠亨投資有限公司及榮願投資有限公司各自以208,000,000港元分別購買20,030,500股股份；
  - (vi) 潤洋有限公司、Foruis (BVI) Limited、騰福有限公司及Spectron Enterprises Limited各自以155,500,000港元分別購買14,994,260股股份；
  - (vii) Dingxin Company Limited、恒地發展有限公司及Zhenro International Limited各自以103,000,000港元分別購買9,958,020股股份；
  - (viii) JOY TOWN INC.及泰禾集團發展有限公司各自以78,000,000港元分別購買7,497,130股股份；
  - (ix) Faithful Gem Limited、香港福晟國際投資有限公司及同新有限公司各自以52,000,000港元分別購買5,036,240股股份；及
  - (x) 君悅環球企業投資有限公司以50,000,000港元購買4,769,170股股份。

首次公開發售前投資的對價乃由本公司、中國房產信息集團及首次公開發售前投資者經考慮投資時間以及我們的業務及經營實體的狀況後按公平基準磋商釐定。

首次公開發售前投資的主要條款

下表概述首次公開發售前投資的主要條款：

首次公開發售前投資者姓名／名稱	投資日期	總對價 (百萬港元)	已付 每股成本 (港元)	投資全部 完成之日	發售價 折讓 <sup>(1)</sup>
Captain Valley (Cayman) Limited . . . . .	2017年11月17日	1,781	10.37	2017年12月7日	35.3%
碧桂園(香港)發展有限公司 <sup>(2)</sup> . . . . .	2017年11月17日	1,781	10.37	2017年12月7日	35.3%
樂意發展有限公司 . . . . .	2017年11月17日	1,781	10.37	2017年12月7日	35.3%
香港澳銘企業管理有限公司 . . . . .	2017年12月26日	52	10.33	2018年1月10日	35.6%
艺佳投資有限公司 . . . . .	2017年12月26日	52	10.33	2018年1月11日	35.6%
香港俊發地產有限公司 . . . . .	2018年1月2日	52	10.33	2018年1月9日	35.6%
弘源國際控股有限公司 . . . . .	2018年1月2日	52	10.33	2018年1月19日	35.6%
達海集團有限公司 . . . . .	2018年1月2日	30	10.48	2018年3月2日	34.6%
Rome Max Investment Limited . . . . .	2018年1月30日	30	10.48	2018年3月8日	34.6%
Advance Power International Limited . . . . .	2018年2月3日	246	10.75	2018年3月21日	32.9%
躍盛有限公司 . . . . .	2018年2月8日	30	10.48	2018年3月1日	34.6%
Paving Stone Holding Limited . . . . .	2018年3月16日	305.36	10.37	2018年3月21日	35.3%
黃文仔先生 . . . . .	2018年3月16日	259	10.38	2018年3月27日	35.2%
Smart Master International Limited . . . . .	2018年3月16日	237.46	10.37	2018年3月16日	35.3%
Dragon Power Group Holdings Limited . . . . .	2018年3月16日	233.58	10.37	2018年3月21日	35.3%
鴻昕投資有限公司 . . . . .	2018年3月16日	208	10.38	2018年3月16日	35.2%
翠亨投資有限公司 . . . . .	2018年3月16日	208	10.38	2018年3月20日	35.2%
榮願投資有限公司 . . . . .	2018年3月16日	208	10.38	2018年3月21日	35.2%
潤洋有限公司 . . . . .	2018年3月16日	155.5	10.37	2018年3月20日	35.3%
Foruis (BVI) Limited . . . . .	2018年3月16日	155.5	10.37	2018年3月19日	35.3%
騰福有限公司 . . . . .	2018年3月16日	155.5	10.37	2018年3月20日	35.3%
Spectron Enterprises Limited . . . . .	2018年3月16日	155.5	10.37	2018年3月19日	35.3%
Dingxin Company Limited . . . . .	2018年3月16日	103	10.34	2018年3月20日	35.5%

## 歷史、重組及公司架構

首次公開發售前投資者姓名／名稱	投資日期	總對價 (百萬港元)	已付	投資全部 完成之日	發售價 折讓 <sup>(1)</sup>
			每股成本 (港元)		
恒地發展有限公司 .....	2018年3月16日	103	10.34	2018年3月21日	35.5%
Zhenro International Limited .....	2018年3月16日	103	10.34	2018年3月20日	35.5%
Joy Town Inc. ....	2018年3月16日	78	10.40	2018年3月23日	35.1%
泰禾集團發展有限公司 .....	2018年3月16日	78	10.40	2018年3月20日	35.1%
Faithful Gem Limited .....	2018年3月16日	52	10.33	2018年3月22日	35.6%
香港福晟國際投資有限公司 .....	2018年3月16日	52	10.33	2018年3月23日	35.6%
同新有限公司 .....	2018年3月16日	52	10.33	2018年3月23日	35.6%
君悅環球企業投資有限公司 .....	2018年3月16日	50	10.48	2018年3月21日	34.6%

附註：

- (1) 假設發售價在緊隨全球發售完成後預計已發行1,467,436,000股股份的基礎上釐定為16.03港元(即發售價範圍的中位數)，並且假設超額配售權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權均未獲行使，且將不根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權。
- (2) 根據碧桂園(香港)發展有限公司與中國房產信息集團及本公司分別於2017年11月17日訂立的協議，於2017年12月1日與2018年1月5日之間，碧桂園(香港)發展有限公司所持股份均由其全資附屬公司Heyday Surge Limited初步持有。於2018年1月5日，Heyday Surge Limited已將該等股份轉讓予碧桂園(香港)發展有限公司。

首次公開發售前投資 所得款項的用途 .....	我們將首次公開發售前投資所得款項用於為購買易居企業(中國)集團的部分股權提供資金。截至最後可行日期，首次公開發售前投資的所有所得款項淨額均已動用。
禁售 .....	首次公開發售前投資者(除Captain Valley (Cayman) Limited、碧桂園(香港)發展有限公司、樂意發展有限公司及Dragon Power Group Holdings Limited外)所持本公司的任何股本證券將均須按自上市日期起計六個月的禁售期。Captain Valley (Cayman) Limited、碧桂園(香港)發展有限公司及樂意發展有限公司所持本公司的股本證券將均須按自上市日期起計一年的禁售期。
首次公開發售前投資者為 本公司帶來的戰略利益 .....	董事認為，本公司可受益於首次公開發售前投資所提供的額外資金、首次公開發售前投資者的知識和經驗及其首次公開發售前投資所反映的本公司表現、優勢和前景支持。

### 首次公開發售前投資者的特殊權利

除上述條款外，亦訂立了股東協議，據此，各方協定了若干股東權利：

- |                    |  |
|--------------------|--|
| 上市前控制大部分董事會.....   | 中國房產信息集團有權委任董事會的四名執行董事，而董事會由合共七名董事組成，據此其有權在上市前控制大部分董事會的組成。                                     |
| 選舉董事及參與董事會的權利..... | 萬科（通過Captain Valley (Cayman) Limited）、碧桂園（通過碧桂園（香港）發展有限公司）及恒大（通過樂意發展有限公司）有權各自委任董事會的一名非執行董事。    |
| 對若干公司行動的事先同意.....  | 根據開曼群島法律需要通過股東決議（無論藉特別或普通決議）批准的任何公司行動（「保留事項」）須在上市前通過絕大多數投票（即達到80%合資格投票的股東（包括首次公開發售前投資者））才予以批准。 |
| 不撤銷董事會決定.....      | 上市前，股東（包括首次公開發售前投資者）不得採取任何性質的行動撤銷董事會的任何決定，但保留事項的決定除外。  |

根據股東協議授予的股東權利將在上市後自動終止。授予首次公開發售前投資者的特殊權利將遵照聯交所於2012年10月發行並於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEX-GL43-12，概不會於上市後存續。

### 公眾持股量

在全球發售完成後（假設超額配售權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權均未獲行使，且將不根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權），中國房產信息集團、Captain Valley (Cayman) Limited、碧桂園（香港）發展有限公司及樂意發展有限公司將各自控制或持有10%以上的已發行股份。上市後，其將分別為本公司的主要股東，而其持有的股份將不會相應地被視作公眾持股量的一部分。Kanrich及Regal Ace為周先生分別擁有100%及51%股權的公司，而Advance Power International Limited為夏海鈞先生全資擁有的公司，該等公司各自均在上市後成為本公司董事的緊密聯繫人，因此將不會被視為公眾持股量的一部分。

其他首次公開發售前投資者持有的股份將構成公眾持股量的一部分。

### 有關首次公開發售前投資者的資料

除下文所披露者及本文件所披露的首次公開發售前投資者於本公司的股權外，首次公開發售前投資者及其各自最終實益擁有人均獨立於本集團及本公司關連人士。

Captain Valley (Cayman) Limited為萬科（一家分別於聯交所和深圳證券交易所上市的公司，股份代號／證券代碼分別為2202和000002）的間接全資附屬公司。萬科及其附屬公司的核心業務包括房地產開發及物業服務，且正在拓展與生活服務相關的業務。截至本文件日期，Captain Valley (Cayman) Limited持有本公司15%的股本權益。祝九勝先生獲Captain Valley (Cayman) Limited提名擔任本公司非執行董事。

碧桂園（香港）發展有限公司為豪華發展控股有限公司的全資附屬公司，而豪華發展控股有限公司為碧桂園（一家於聯交所上市的公司，股份代號為2007）的全資附屬公司。碧桂園為一家投資控股公司，其附屬公司主要在中國從事房地產開發、施工、物業管理及酒店經營。截至本文件日期，碧桂園（香港）發展有限公司持有本公司15%的股本權益。莫斌先生獲碧桂園（香港）發展有限公司提名擔任本公司非執行董事。

樂意發展有限公司為中國恒大集團（前身為恒大地產集團有限公司，一家於聯交所上市的公司，股份代號為3333）的附屬公司。恒大及其附屬公司主要在中國從事房地產開發、房地產投資、物業管理、房地產施工、酒店經營、互聯網商務、健康產業業務及投資業務。截至本文件日期，樂意發展有限公司持有本公司15%的股本權益。夏海鈞先生獲樂意發展有限公司提名擔任本公司非執行董事。

Paving Stone Holding Limited為一家由獨立第三方卓福民先生控制的投資控股公司，於英屬維爾京群島註冊成立。截至本文件日期，Paving Stone Holding Limited持有本公司2.573%的股本權益。

獨立第三方黃文仔先生為廣州星河灣實業發展有限公司（一家總部設在中國廣州的房地產建築公司，主要從事豪華公寓房地產開發）的董事兼董事會主席。截至本文件日期，黃文仔先生持有本公司2.18%的股本權益。

Advance Power International Limited為一家由本公司非執行董事夏海鈞先生全資擁有的投資控股公司。有關夏先生的簡介，請參閱「董事及高級管理層－董事」一節。Advance Power International Limited為一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司。截至本文件日期，Advance Power International Limited持有本公司2%的股本權益。

Smart Master International Limited為一家由沈南鵬先生及Jingxin Yong女士（為沈南鵬先生的配偶及獨立第三方）分別擁有50%股權的投資控股公司，於英屬維爾京群島註冊成立。截至本文件日期，Smart Master International Limited持有本公司2%的股本權益。沈先生為紅杉資本的全球執行合夥人及紅杉資本（中國）的創辦及執行合夥人。其先前為易居控股的股東，直至其於2018年3月16日將其於易居控股所持的全部股份出售予周先生。有關股份交換的詳情，請參閱「一公司重組－於本公司若干權益的重組」分節。

Dragon Power Group Holdings Limited為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，分別由李新炎先生及倪銀英女士（均為獨立第三方）持有50%的股權。李新炎先生及倪銀英女士分別為中國龍工控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號為3339）的執行董事及非執行董事。截至本文件日期，Dragon Power Group Holdings Limited持有本公司1.968%的股本權益。

鴻昕投資有限公司為東萃集團控股有限公司的全資附屬公司，而東萃集團控股有限公司為雅居樂集團控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號為3383）的全資附屬公司。雅居樂集團控股有限公司主要從事大型多用途房地產項目開發，於物業管理、酒店經營、房地產投資、環境保護及建築業等業務中均頗有地位。截至本文件日期，鴻昕投資有限公司持有本公司1.75%的股本權益。

翠亨投資有限公司為一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事投資控股，由李思廉先生（獨立第三方）全資擁有。李思廉先生為廣州富力地產股份有限公司（一家在聯交所上市的公司，股份代號為2777）董事會主席兼執行董事。廣州富力地產股份有限公司主要從事各種規模的大型住宅房地產開發以及酒店、寫字樓及購物中心的開發。截至本文件日期，翠亨投資有限公司持有本公司1.75%的股本權益。

榮願投資有限公司為融創中國控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號為1918）的間接全資附屬公司。融創中國控股有限公司致力於高端房地產開發及管理業務。截至本文件日期，榮願投資有限公司持有本公司1.75%的股本權益。

Spectron Enterprises Limited為旭昇有限公司的全資附屬公司，而旭昇有限公司為旭輝控股（集團）有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號為884）的全資附屬公司。旭輝控股（集團）有限公司及其附屬公司主要在中國從事房地產開發及房地產投資業務。截至本文件日期，Spectron Enterprises Limited持有本公司1.31%的股本權益。



潤洋有限公司為上海威至博醫療投資管理有限公司的全資附屬公司，而上海威至博醫療投資管理有限公司為陽光城集團股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，證券代碼為000671）的全資附屬公司。陽光城集團股份有限公司主要從事房地產開發和銷售。截至本文件日期，潤洋有限公司持有本公司1.31%的股本權益。

Foruis (BVI) Limited為復星地產控股有限公司的全資附屬公司，而復星地產控股有限公司為復星國際有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號為656）的全資附屬公司。復星國際有限公司於香港註冊成立，主要業務為通過向廣大家庭提供產品和服務，於三大領域（即健康、快樂和富足）智造客戶到智造者(C2M)幸福生態系統。截至本文件日期，Foruis (BVI) Limited持有本公司1.31%的股本權益。

騰福有限公司為建業地產股份有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號為832）的間接全資附屬公司。建業地產股份有限公司主要於中國河南省從事房地產開發和銷售業務。截至本文件日期，騰福有限公司持有本公司1.31%的股本權益。

Dingxin Company Limited為Honesty Global Holdings Limited的全資附屬公司，其本身由歐式家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有。歐式家族信託的受益人為歐宗洪先生及許麗香女士。歐宗洪先生為融信中國控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號為3301）的董事會主席、董事兼行政總裁。融信中國控股有限公司主要在中國從事房地產開發，專注於中國台灣海峽西岸經濟區及選定的一、二線城市的中高端住宅及商業地產。截至本文件日期，Dingxin Company Limited持有本公司0.87%的股本權益。

恒地發展有限公司為寶龍地產控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號為1238）的間接全資附屬公司。寶龍地產控股有限公司連同其附屬公司為中國領先的房地產開發商，專注於開發及運營商業及住宅綜合體項目。截至本文件日期，恒地發展有限公司持有本公司0.87%的股本權益。

Zhenro International Limited為正榮地產集團有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號為6158）的全資附屬公司。正榮地產集團有限公司連同其附屬公司為中國內地的綜合房地產開發商，專注於開發住宅物業，亦開發、運營及管理商業地產及綜合體物業。截至本文件日期，Zhenro International Limited持有本公司0.87%的股本權益。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

Joy Town Inc.為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，由Huang Yanping女士（獨立第三方）全資擁有。截至本文件日期，Joy Town持有正恒國際控股有限公司（一家在聯交所上市的公司，股份代號為185）57.95%的股本權益。正恒國際控股有限公司連同其附屬公司主要從事房地產開發、物業投資及管理、酒店經營以及證券交易及投資。截至本文件日期，Joy Town Inc.持有本公司0.655%的股本權益。

泰禾集團發展有限公司為泰禾集團（香港）有限公司的全資附屬公司，而泰禾集團（香港）有限公司為泰禾集團股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，證券代碼為000732）的全資附屬公司。泰和集團股份有限公司主要從事房地產開發及管理、酒店管理、物業管理以及提供金融資訊及業務管理諮詢服務。截至本文件日期，泰禾集團發展有限公司持有本公司0.655%的股本權益。

Faithful Gem Limited為Natural Apex Limited的全資附屬公司，而Natural Apex Limited為景瑞控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號為1862）的全資附屬公司。景瑞控股有限公司主要於中國長江三角洲地區從事房地產開發業務。截至本文件日期，Faithful Gem Limited持有本公司0.44%的股本權益。

香港福晟國際投資有限公司為一家於香港註冊成立的公司，主要從事投資控股業務，由鄧國洪先生（獨立第三方）全資擁有。鄧國洪先生為福晟國際控股集團有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號為627）的執行董事。福晟國際控股集團有限公司主要在長沙從事房地產開發。截至本文件日期，香港福晟國際投資有限公司持有本公司0.44%的股本權益。

香港俊發地產有限公司為一家由李文斌先生（獨立第三方）間接全資擁有的公司，於香港註冊成立。香港俊發地產有限公司持有俊發集團有限公司100%的股份，俊發集團有限公司提供房地產開發、建築工程、道路及橋樑施工、物業服務、貿易及酒店經營、汽車銷售及其他相關業務等。截至本文件日期，香港俊發地產有限公司持有本公司0.44%的股本權益。

香港澳銘企業管理有限公司於香港註冊成立，由新力地產有限公司間接全資擁有，而新力地產有限公司由張園林先生及吳承萍女士（均為獨立第三方）分別間接全資擁有99%及1%。新力地產有限公司為一家主要從事房地產開發及銷售的公司。截至本文件日期，香港澳銘企業管理有限公司持有本公司0.44%的股本權益。

弘源國際控股有限公司為一家由Zhu Guoling女士（獨立第三方）全資擁有的投資控股公司，於香港註冊成立。Zhu Guoling女士為祥生實業集團有限公司（一家從事房地產、建築及建造安裝、酒店管理、旅遊業以及其他相關服務各類業務的公司）的董事。截至本文件日期，弘源國際控股有限公司持有本公司0.44%的股本權益。

同新有限公司為一家由肖眾先生（獨立第三方）全資擁有的公司，於香港註冊成立，投資控股為其主要業務。肖眾先生為三盛控股（集團）有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號為2183）的非執行董事。三盛控股（集團）有限公司主要從事商業房地產開發及管理。截至本文件日期，同新有限公司持有本公司0.44%的股本權益。

艺佳投資有限公司為裕威國際有限公司的全資附屬公司，而裕威國際有限公司為中駿置業控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號為1966）的全資附屬公司。中駿置業控股有限公司主要在中國從事房地產開發、物業投資及物業管理。截至本文件日期，艺佳投資有限公司持有本公司0.44%的股本權益。

君悅環球企業投資有限公司為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，由Jiang Mei女士（獨立第三方）全資擁有。截至本文件日期，君悅環球企業投資有限公司持有本公司0.417%的股本權益。

達海集團有限公司為禹洲地產股份有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號為1628）的間接全資附屬公司。禹洲地產股份有限公司主要從事投資控股業務，並參與房地產物業的投資、開發及管理。截至本文件日期，達海集團有限公司持有本公司0.25%的股本權益。

躍盛有限公司為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，由紀海鵬先生（獨立第三方）全資擁有。紀海鵬先生為龍光地產控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：3380）的董事會主席兼執行董事。龍光地產控股有限公司為房地產開發商，主要於廣東及香港從事住宅房地產開發。截至本文件日期，躍盛有限公司持有本公司0.25%的股本權益。

Rome Max Investment Limited為江蘇中南建設集團股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，證券代碼為000961）的間接全資附屬公司。江蘇中南建設集團股份有限公司主要在中國從事房地產開發及建設業務。截至本文件日期，Rome Max Investment Limited持有本公司0.25%的股本權益。

聯交所指引的遵守情況

鑒於(i)首次公開發售前投資的對價於我們首次向聯交所上市科遞交有關上市的上市申請表格日期前逾28個完整日內已結清，及(ii)授予首次公開發售前投資者的全部特殊權利將於上市後自動終止，聯席保薦人認為首次公開發售前投資已遵守聯交所發佈的《有關首次公開發售前投資的臨時指引》指引信HKEX-GL29-12（於2012年1月發佈並於2017年3月更新）、指引信HKEX-GL43-12（於2012年10月發佈並於2013年7月和2017年3月更新）及指引信HKEX-GL44-12（於2012年10月發佈並於2017年3月更新）。

本公司資本化

下表為截至本文件日期本公司的資本化概要：

股東（包括首次公開發售前投資者）	普通股	截至本文件 日期的所有權 百分比	緊隨全球發售 完成後的所有 權百分比 <sup>(1)</sup>
中國房產信息集團 <sup>(2)</sup> . . . . .	228,920,000	20.000%	15.600%
Captain Valley (Cayman) Limited . . . . .	171,690,000	15.000%	11.700%
碧桂園（香港）發展有限公司 . . . . .	171,690,000	15.000%	11.700%
樂意發展有限公司 . . . . .	171,690,000	15.000%	11.700%
Kanrich <sup>(2)</sup> . . . . .	45,784,000	4.000%	3.120%
Paving Stone Holding Limited . . . . .	29,451,000	2.573%	2.007%
黃文仔先生 . . . . .	24,952,280	2.180%	1.700%
Advance Power International Limited <sup>(3)</sup> . . . . .	22,892,000	2.000%	1.560%
Smart Master International Limited . . . . .	22,892,000	2.000%	1.560%
Dragon Power Group Holdings Limited . . . . .	22,527,535	1.968%	1.535%
鴻昕投資有限公司 . . . . .	20,030,500	1.750%	1.365%
翠亨投資有限公司 . . . . .	20,030,500	1.750%	1.365%
榮願投資有限公司 . . . . .	20,030,500	1.750%	1.365%
Regal Ace <sup>(2)</sup> . . . . .	18,566,975	1.622%	1.265%
Spectron Enterprises Limited . . . . .	14,994,260	1.310%	1.022%
潤洋有限公司 . . . . .	14,994,260	1.310%	1.022%
Foruis (BVI) Limited . . . . .	14,994,260	1.310%	1.022%
騰福有限公司 . . . . .	14,994,260	1.310%	1.022%
Dingxin Company Limited . . . . .	9,958,020	0.870%	0.679%
恒地發展有限公司 . . . . .	9,958,020	0.870%	0.679%
Zhenro International Limited . . . . .	9,958,020	0.870%	0.679%
Joy Town Inc. . . . .	7,497,130	0.655%	0.511%
泰禾集團發展有限公司 . . . . .	7,497,130	0.655%	0.511%
Faithful Gem Limited . . . . .	5,036,240	0.440%	0.343%
香港福晟國際投資有限公司 . . . . .	5,036,240	0.440%	0.343%
香港俊發地產有限公司 . . . . .	5,036,240	0.440%	0.343%
香港澳銘企業管理有限公司 . . . . .	5,036,240	0.440%	0.343%
弘源國際控股有限公司 . . . . .	5,036,240	0.440%	0.343%
同新有限公司 . . . . .	5,036,240	0.440%	0.343%
艺佳投資有限公司 . . . . .	5,036,240	0.440%	0.343%
君悅環球企業投資有限公司 . . . . .	4,769,170	0.417%	0.325%
達海集團有限公司 . . . . .	2,861,500	0.250%	0.195%
躍盛有限公司 . . . . .	2,861,500	0.250%	0.195%
Rome Max Investment Limited . . . . .	2,861,500	0.250%	0.195%
其他公眾股東 . . . . .	-	-	22.000%
合計 . . . . .	1,144,600,000	100%	100%

附註：

- (1) 假設超額配售權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權均未獲行使，且將不根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權。
- (2) 根據《上市規則》第1.01條，中國房產信息集團、Kanrich及Regal Ace是本公司的核心關連人士，此乃由於其為周先生的緊密聯繫人。有關周先生的履歷詳情，請參閱「董事及高級管理層－董事－執行董事」一節。
- (3) 根據《上市規則》第1.01條，Advance Power International Limited是本公司的核心關連人士，此乃由於其為夏海鈞先生的緊密聯繫人。有關夏海鈞先生的履歷詳情，請參閱「董事及高級管理層－董事－非執行董事」一節。

### 中國法律的遵守情況

我們的中國法律顧問已確認，本章節所載本集團的中國公司已經正式成立，且中國公司已根據中國法律取得與其註冊成立和股權變更相關的所有監管批准和許可。

### 併購規定

根據商務部、國資委、國家稅務總局、中國證監會、國家工商總局和國家外匯管理局於2006年8月8日聯合發佈、於2006年9月8日生效並於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「《併購規定》」），外國投資者須就以下事項取得必要批准：

- (i) 收購境內企業權益，使該境內企業變更為外商投資企業；
- (ii) 認購境內企業增資，使該境內企業變更為外商投資企業；
- (iii) 設立外商投資企業，並通過該企業購買境內企業資產並運營該等資產；或
- (iv) 購買境內企業資產，並將該等資產投資於設立外商投資企業。

《併購規定》（其中包括）進一步旨在規定，中國公司或個人為實現上市而設立並直接或間接控制的境外特殊公司或特殊目的公司，須在該特殊目的公司的證券於境外證券交易所上市交易前獲得中國證監會批准，尤其是在特殊目的公司收購中國公司的股份或股權以換取境外公司股份的情況下。

據我們的中國法律顧問告知，香港房友軟件技術有限公司收購易居企業（中國）集團須遵守《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》而非《併購規定》，原因是收購目標易居企業（中國）集團為一家中外合資企業。因此，上文所述收購毋須根據《併購規定》取得商務部批准，我們於聯交所上市亦毋須根據《併購規定》取得中國證監會的事先批准。

### 中國國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈並取代《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「**國家外匯管理局75號文**」）的《關於境內居民通過特殊目的公司境外融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「**國家外匯管理局37號文**」）：

- (a) 以進行投資或融資為目的而直接創立或間接控制境外特殊目的公司（「**境外特殊目的公司**」）的中國居民，在其向境外特殊目的公司提供資產或股權之前必須向國家外匯管理局的地方分支機構申請登記；及
- (b) 初次登記之後，中國居民還須在國家外匯管理局的地方分支機構登記有關境外特殊目的公司的任何重大變更，其中包括境外特殊目的公司的中國居民股東變更、境外特殊目的公司的名稱變更、經營條款變更或境外特殊目的公司資本增減、股權轉讓或交換以及合併或者拆分等。

根據國家外匯管理局37號文，未有遵守該等登記手續或會遭受處罰。

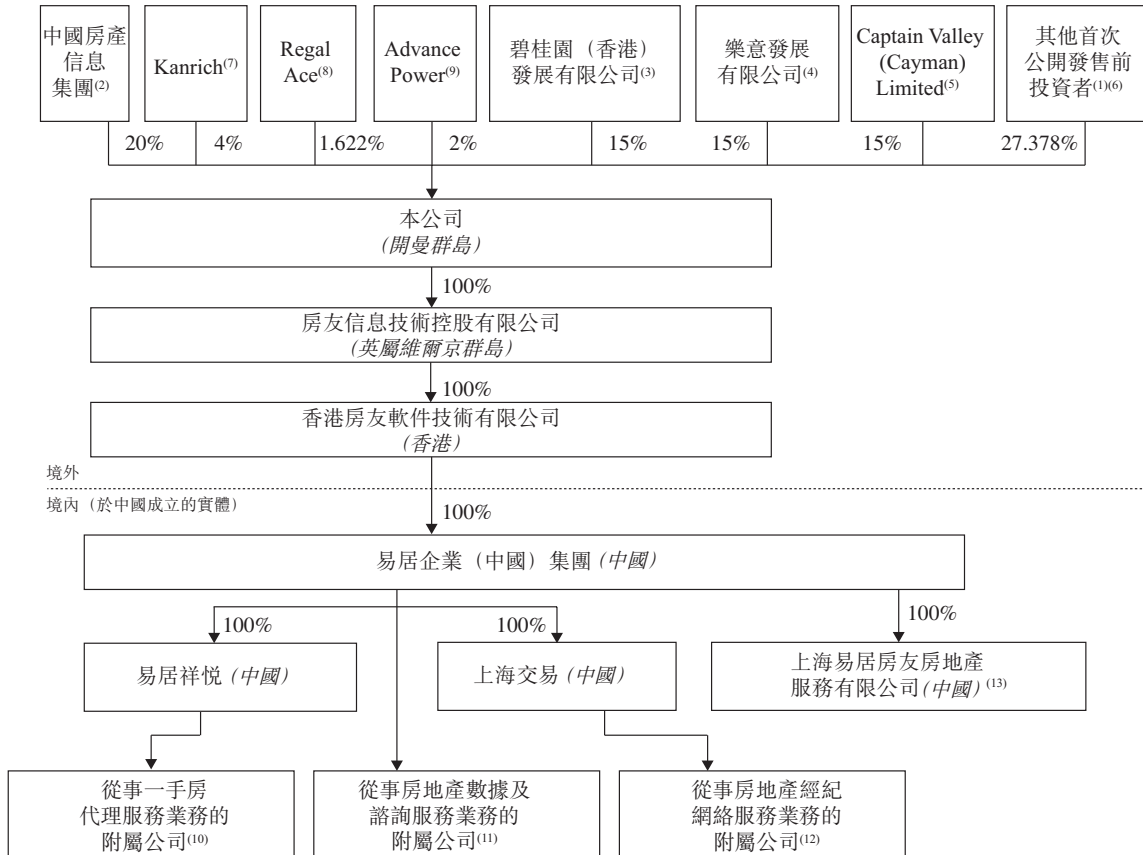
根據國家外匯管理局頒佈的自2015年6月1日生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（「**國家外匯管理局13號文**」），接受國家外匯管理局登記的權限由當地國家外匯管理局轉到境內企業資產或權益所在地銀行。

據中國法律顧問告知，周先生無須根據國家外匯管理局37號文向國家外匯管理局的地方分支機構辦理相關中國居民國家外匯管理局登記。

公司架構

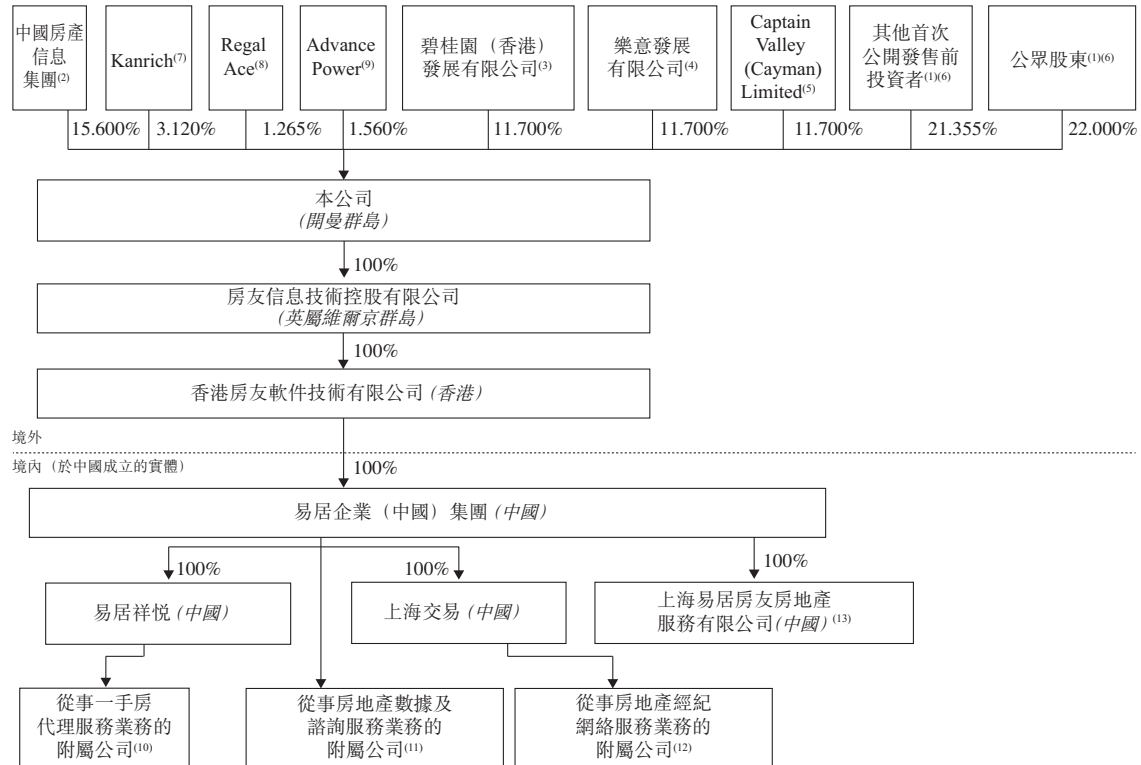
全球發售前的公司架構

下圖簡要闡述本集團緊接全球發售完成前的公司及股權架構（假設超額配售權及根據首次公開發售前購股權計劃授予的購股權未獲行使，且未根據首次公開發售後購股權計劃授予任何購股權）：



緊隨全球發售後的公司架構

下圖簡要闡述本集團緊隨全球發售後的公司及股權架構（假設超額配售權及根據首次公開發售前購股權計劃授予的購股權未獲行使，且未根據首次公開發售後購股權計劃授予任何購股權）：



附註：

- (1) 該等股份將計入上市後的公眾持股量。
- (2) CRIC是易居(中國)控股的全資附屬公司，易居(中國)控股是易居控股的全資附屬公司。On Chance、Jun Heng及周先生分別持有易居控股33.13%、14.65%及52.22%的股權，而On Chance及Jun Heng均由周先生全資擁有。
- (3) 碧桂園(香港)發展有限公司是豪華發展控股有限公司的全資附屬公司，而豪華發展控股有限公司為碧桂園的全資附屬公司。
- (4) 樂意發展有限公司由恒大間接擁有63.46%的權益。
- (5) Captain Valley (Cayman) Limited是萬科的間接全資附屬公司。
- (6) 有關其餘首次公開發售前投資者及彼等於本公司個人權益的詳情，請參閱「有關首次公開發售前投資者的資料」分節。
- (7) Kanrich由周先生全資擁有。
- (8) Regal Ace由周先生及壽柏年先生分別持有51%及49%的權益。
- (9) Advance Power由夏海鈞先生全資擁有。



- (10) 一手房代理業務包括以下在中國成立的附屬公司 (均為全資附屬公司，除非另有說明)：
- (a) 上海城開房地產經紀有限公司由易居祥悅及上海城開(集團)有限公司分別持有51%及49%的股權；
  - (b) 海南易居旅遊地產經紀有限公司；
  - (c) 杭州易居永創房地產營銷策劃有限公司；
  - (d) 青島易居金岳房地產經紀有限公司；
  - (e) 上海大乘房地產經紀有限公司；
  - (f) 南通上房房屋銷售代理有限公司；
  - (g) 上海勵拓，其全資擁有以下附屬公司：
    - (i) 重慶商源房地產經紀有限公司；
    - (ii) 鄭州勵拓房地產經紀有限公司；
    - (iii) 武漢勵拓房地產經紀有限公司；
    - (iv) 南京勵越房地產經紀有限公司；及
    - (v) 濟南勵拓房地產經紀有限公司；
  - (h) 陝西易居不動產投資顧問有限公司，其全資擁有以下附屬公司：
    - (i) 雲南易居房地產經紀有限公司；
    - (ii) 寧夏易居不動產投資諮詢有限公司；及
    - (iii) 甘肅易居房產代理有限公司；
  - (i) 無錫祥悅房地產經紀有限公司；
  - (j) 常州易傑優房地產經紀有限公司；
  - (k) 紹興永創房地產營銷策劃有限公司；
  - (l) 蕪湖易居祥悅房地產營銷策劃有限公司，其全資擁有以下公司：
    - (i) 安徽易居金岳房地產營銷策劃有限公司；
  - (m) 昆山上房房屋銷售有限公司；
  - (n) 天津大乘房地產經紀有限公司，其全資擁有以下附屬公司：
    - (i) 易居置業代理(瀋陽)有限公司；

- (o) 廣州市金岳置業有限公司，其全資擁有以下附屬公司：
  - (i) 深圳金豐易居置業有限公司；
  - (ii) 漳州易居金豐房產置業有限公司；及
  - (iii) 福建易傑優置業有限公司；
- (p) 濟南金岳房地產經紀有限公司；
- (q) 寧波易居永創房地產營銷策劃有限公司；
- (r) 廣西金岳房地產營銷策劃有限公司；
- (s) 山西易居金岳房地產經紀有限公司，其全資擁有以下附屬公司：
  - (i) 長春金岳房地產經紀有限公司；
  - (ii) 哈爾濱金岳房地產經紀有限公司；
  - (iii) 大連金岳房地產經紀有限公司；及
  - (iv) 運城易居祥悅房地產經紀有限公司；
- (t) 南京金岳房地產銷售有限公司，其全資擁有以下附屬公司：
  - (i) 徐州易豪思房地產經紀有限公司；
  - (ii) 揚州易房房地產經紀有限公司；及
  - (iii) 蘇州易豪思房地產經紀有限公司；
- (u) 綿陽易居祥悅房地產經紀有限公司；
- (v) 嘉興永創房地產營銷策劃有限公司；
- (w) 鄭州祥悅房地產營銷策劃有限公司，其全資擁有以下公司：
  - (i) 江西易居房屋銷售有限公司，其全資擁有贛州祥悅房地產銷售有限公司；
- (x) 銅陵金岳房地產營銷策劃有限公司；
- (y) 武漢易居投資有限公司，其全資擁有長沙易居投資顧問有限公司；
- (z) 成都易居西部不動產投資顧問有限公司，其全資擁有以下公司：
  - (i) 重慶易居投資顧問有限公司，其全資擁有貴州易居不動產投資顧問有限公司；及

- (aa) 河北易居金岳房地產經紀有限公司，其全資擁有以下附屬公司：
- (i) 天津易居金岳房地產經紀有限公司；
  - (ii) 河南易居房地產顧問有限公司；
  - (iii) 北京易居祥悅房地產經紀有限公司，其全資擁有廊坊市豐金房地產經紀有限公司；及
  - (iv) 新疆易居金岳房地產經紀有限公司。
- (11) 房地產數據及諮詢服務業務包括以下於中國成立的附屬公司（均為全資附屬公司，除非另有說明）：
- (a) 深圳市房友軟件技術有限公司，由易居企業（中國）集團及周冬文先生分別持有90%及10%的股權；
  - (b) 上海築想信息科技股份有限公司，由易居企業（中國）集團、蔡婷女士、上海融言資產管理中心（有限合夥）及上海溪聞投資發展有限公司分別持有49.18%、32.79%、9.02%及9.01%的股權；
  - (c) 上海懿寅信息科技發展有限公司；
  - (d) 上海克而瑞商務諮詢有限公司，其持有上海瑞寅商務信息諮詢有限公司51%的股權，餘下49%的股權由馬洪波先生持有；
  - (e) 北京中房研協技術服務有限公司（由易居企業（中國）集團及中國房地產業協會分別持有51%及49%的股權），其全資擁有2家附屬公司：
    - (i) 中房研協優采信息技術有限公司；及
    - (ii) 中房研協技術服務有限公司；
  - (f) 上海樂華企業管理有限公司，由易居企業（中國）集團及胡曉鶯女士分別持有51%及49%的股權；及
  - (g) 上海昉加信息科技有限公司。
- (12) 房地產經紀網絡服務業務包括以下於中國成立的附屬公司，其由上海交易全資擁有：
- (a) 南昌勵拓房地產經紀有限公司；
  - (b) 太原勵拓房地產經紀有限公司；
  - (c) 西安勵拓房地產經紀有限公司；
  - (d) 廣州市勵拓房地產經紀有限公司；
  - (e) 石家莊勵拓房地產經紀有限公司；
  - (f) 南京房友房地產經紀有限公司；

---

## 歷史、重組及公司架構

---

- (g) 武漢房友世紀房地產交易服務有限公司；
  - (h) 重慶市渝北區房友地產顧問有限公司；
  - (i) 杭州易居房地產服務有限公司，其全資擁有寧波易居甬動房地產經紀有限公司；
  - (j) 安徽易居房友房地產經紀有限公司；
  - (k) 河南易居房友房地產經紀有限公司，其全資擁有開封市易居房友房地產經紀有限公司；
  - (l) 山東好居房友房地產經紀有限公司；
  - (m) 青島易居房友房地產經紀有限公司；
  - (n) 深圳易居房友房地產經紀有限公司；
  - (o) 南通市房友房地產經紀有限公司；
  - (p) 成都易居房友房地產經紀有限公司；
  - (q) 昆山市房友佳房地產經紀有限公司；
  - (r) 天津易居房友房地產經紀有限公司；
  - (s) 蘇州市易居房友房地產經紀有限公司；
  - (t) 無錫翊居房友房地產經紀有限公司；
  - (u) 嘉興市易居房友房地產經紀有限公司；
  - (v) 廣西易房易友房地產經紀有限公司；
  - (w) 哈爾濱房嘉友房地產經紀有限公司；
  - (x) 長春易居房友房地產經紀有限公司；
  - (y) 長沙易居房友房地產經紀有限公司；
  - (z) 昆明易居房友房地產經紀有限公司；
  - (aa) 貴州易居房友房地產經紀有限公司；
  - (bb) 北京宏居房地產經紀有限公司；及
  - (cc) 瀋陽金豐易居置業代理有限公司。
- (13) 上海易居房友房地產服務有限公司於2018年5月21日在中國成立，是易居企業（中國）集團的全資附屬公司。於最後可行日期，其為空殼公司，並未經營業務。

## 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。

自本公司於2000年成立以來，我們已在中國房地產業界贏得受人尊崇的聲譽並於以下各項主要業務建立起領先地位：

- 根據戴德梁行報告，截至2017年12月31日，我們的一手房代理服務於2017年產生人民幣39億元的收入，服務覆蓋186個城市，按這兩個口徑計，我們為中國最大的一手房代理服務提供商。憑藉高效的運營管理系統及靈活的資源配置，我們能夠為中國最大房地產開發商銷售大型項目。
- 根據戴德梁行報告，就房地產交易數據及土地數據均覆蓋的城市數目而言，我們是中國最大的房地產數據提供商。我們認為，「克而瑞」品牌與廣闊的地域覆蓋、多元化的服務產品、深刻的市場洞察力及持續創新息息相關。我們的研究報告及排行榜因其權威性、可靠性及專業品質而被頻繁引用並獲得廣泛認可。
- 截至2018年3月31日，我們已開創一種輕資產的「S2B2C」業務模式，向中國32個城市的中小型經紀公司提供房友品牌下的綜合服務從而幫助其更好地服務個人客戶。根據戴德梁行報告，自2016年1月以來，我們創建了中國第二大房地產經紀網絡。截至2018年3月31日，我們的全國性房友網絡覆蓋5,211家房友品牌門店，與主要運營自營店或加盟店的公司開展競爭。

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。此外，房地產開發商Top100中的25家與股東有

聯繫\*。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們自該等25家開發商產生的收入分別為人民幣895.5百萬元、人民幣1,479.7百萬元、人民幣2,118.8百萬元及人民幣416.7百萬元，佔各期間總收入的33.0%、37.0%、45.7%及44.8%。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家領先房地產開發商訂立戰略合作協議，年期介乎一至六年。我們與該等領先開發商的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，其中124.8百萬平方米乃於往績記錄期間與最大客戶恒大所訂約。

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，在房地產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通過一手房代理服務及房地產經紀網絡服務來服務房地產開發商。此外，我們可通過房友品牌門店及所合作的其他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）被售予我們為與房友品牌門店及其他房地產經紀公司合作的開發商客戶物色的買家。在三大業務引擎以及輕資產商業模式的推動下，我們於往績記錄期間實現大幅增長。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%，並從截至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。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%，並從截至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。

---

\* 本公司股東中，15名股東分別為15家房地產開發商Top100的附屬公司，包括碧桂園、萬科及恒大；五名股東分別為另外五家房地產開發商Top100的控股股東；三名股東分別為另外三家房地產開發商Top100的董事的全資公司；就另外兩家房地產開發商Top100而言，股東由另一家與各自房地產開發商Top100控股股東相同的公司的董事全資擁有。

## 我們的優勢

我們擁有強大的客戶及股東基礎，並與中國多家領先房地產開發商建立戰略關係。

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。我們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。中國的房地產開發市場最近數年集中度不斷提升，此趨勢預計將會持續。根據戴德梁行報告，按合約銷售額計，中國房地產開發商Top100的合併市場份額從2015年的約39.1%增至2017年的約56.8%，預計將於2020年達到62.8%至65.8%。同時，中國開發商愈加倚重有能力的第三方代理公司銷售新物業。根據戴德梁行報告，中國十大房地產諮詢代理公司的合併市場份額從2012年的約12.0%增至2015年的約17.1%，預計將於2020年達到24.6%至27.1%。我們相信，憑藉與龍頭開發商的戰略合作關係以及於執行大型項目方面的特有優勢，我們能坐擁優勢，把握該等市場趨勢帶來的增長機遇。

此外，房地產開發商Top100中的25家與股東有聯繫。根據戴德梁行報告所載數據，該等25家開發商於2017年共錄得合約銷售額約人民幣3.2萬億元，約佔房地產開發商Top100合約銷售總額的41.7%。根據戴德梁行報告，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。

我們相信，我們全面且高效的服務對我們與領先房地產開發商的穩定關係至關重要。我們能在整個房地產開發週期內為開發商提供各類服務。在項目規劃階段，我們提供基於數據的諮詢服務以促進開發商的戰略規劃，如城市進入及地塊發現；在開發階段，我們提供基於軟件及數據的項目設計服務以及部件及材料的大規模數據庫；在銷售階段，我們通過案場銷售團隊與房友經紀網絡提供營銷諮詢與銷售服務。

我們與領先房地產開發商的長期合作對我們的業務至關重要，並且預計將會繼續推動我們未來的增長。2017年，我們平均與五大客戶保持逾九年的業務關係。截至最後可行日期，我們與46家領先開發商簽訂戰略合作協議，年期介乎一至六年。我們與重要客戶合作，共同制定年度銷售目標。我們與該等領先開發商的戰略關係為我們的三個主要業務線帶來穩定及可預測的客戶服務需求。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。我們與主要客戶的長期合作歷史亦有助於令銷售額及其他業務程序標準化，進而改善我們的運營效率。最重要的是，我們與領先房地產開發商的合作乃互惠互利。我們的服務使客戶能夠抓住市場機遇並增大業務規模，從而對我們的服務產生更高需求。

**我們是中國房地產數據與諮詢市場上具影響力的領導者。**

自2002年創建原有房地產信息系統開始，我們一直在培育「克而瑞」品牌。今天，「克而瑞」為中國房地產行業最知名的品牌之一，被廣泛認可為頗具權威的房地產數據來源。根據戴德梁行報告，就房地產交易數據及土地數據均覆蓋的城市數目而言，我們是中國最大的房地產數據提供商。我們認為我們在房地產數據和諮詢方面的競爭優勢包括：

- *市場影響力*：我們的測評及排名獲高度好評且頗具影響力。我們的《中國房地產開發企業500強測評研究報告》被頻繁引用，以闡明開發商的行業地位（尤其在資本市場交易中）。我們的領先開發商排名亦被上海證券交易所和深圳證券交易所用作篩選國內公司債券發行人的標準之一。
- *數據廣度及深度*：我們的房地產數據採集自廣泛的渠道，該等數據現時覆蓋中國跨367個城市逾86,000個住宅項目、20,000個商業項目及748,000幅地塊。憑藉我們逾15年來累積的大量市場、項目、公司及客戶數據，我們相信現有及潛在競爭者難以複製我們的CRIC系統。
- *創新*：我們豐富的研發經驗及強大的研發能力使我們能夠不斷開發創新產品，解決客戶不斷變化的需求。我們已推出幾項新產品，包括CRIC數據營銷系統、CRIC投資決策系統及易樓移動應用程序。我們已在中國為我們的房地產數據及諮詢服務註冊逾50項軟件版權。
- *量身定制的諮詢服務*：利用我們強大的數據系統，我們能夠在房地產項目各個階段提供面向客戶需求量身定制的房地產諮詢服務，涵蓋旅遊地產、養老地產、商業地產、產業地產及城市運營。



我們的數據及諮詢服務與其他兩條業務線形成強勁的業務協同效應，帶來龐大的交叉銷售機遇。我們利用數據能力，在房地產開發項目的早期階段向房地產開發商提供市場研究報告、定位分析及可行性研究等各種服務，因此我們於取得代理合約方面更具優勢。我們自代理及經紀網絡服務的經營中收集大量房地產數據，此舉讓我們的自有數據庫不斷壯大，也能讓我們提供更佳的數據及諮詢服務。

**我們龐大的業務規模及專業銷售團隊使我們的一手房代理服務獨具優勢，善於執行複雜的銷售項目。**

我們無可比擬的地域覆蓋、龐大業務規模及豐富經驗使我們能夠為領先房地產開發商提供高效代理服務。根據戴德梁行報告，截至2017年12月31日，我們的一手房代理服務於2017年產生人民幣39億元的收入，服務覆蓋186個城市，按這兩個口徑計，我們為中國最大的一手房代理服務提供商。通過執行逾千個房地產銷售項目的經歷，我們已積累寶貴經驗並制定成熟的運作系統，側重於嚴格監控、有效員工培訓及高效內部管理。

尤其是，我們龐大的業務規模和高效的項目管理令我們在為領先房地產開發商執行大型項目方面具備競爭優勢。在大型銷售項目早期階段，我們與開發商密切合作，共同制定為具體項目量身定制的營銷服務計劃。我們為每個項目組建由精心挑選的銷售人員組成的專職團隊。為確保大型銷售項目的成功推出，我們通常在案場部署大量專業銷售人員。我們的全國覆蓋亦使我們能夠有效協調資源、提供及時反饋並快速作出項目執行調整。於往績記錄期間，我們已成功執行多個複雜的銷售項目，其中若干項目有一年或以上的年交易價值在人民幣50億元以上，包括總建築面積約7百萬平方米的恒大海上威尼斯及總建築面積超過200,000平方米的魯能公館。憑藉我們在項目開盤、銷售與營銷以及物業買家召集、管理及服務方面的豐富經驗，我們能夠提高銷售效率並幫助開發商實現其銷售目標。

**我們開創了一種創新的輕資產業務模式，整合並賦能中小型房地產經紀公司。**

我們已開創一種輕資產的「S2B2C」業務模式，賦能並整合房友品牌下的中小型經紀公司。在此業務模式下，我們向中小型房地產經紀公司（「B」）提供線上線下綜合服務（「S」），以幫助其更好地服務個人客戶（「C」）。我們不會於二級市場開設自己的房地產經紀門店，亦不會直接開展自身的房地產經紀業務。因此，我們已能迅速發展全國性經紀網絡，而無須大量的資本投資。

我們認為，中小型經紀公司最有可能使服務賦能最大化及運營干擾最小化，從而獲得成功。我們讓房友品牌門店集兩者之優點：較加盟店更大的自主權以及較獨立門店更為優質的品牌和服務支持。加入我們房友網絡的經紀公司享有強大的品牌認知度、便於使用的管理軟件以及廣博的知識及其他資源。此外，我們動員房友品牌門店和其他合作房地產經紀公司為開發商客戶物色新物業買家。相關銷售已拓展我們及參與經紀公司的收入來源，創造雙贏局面。同時，合作房地產門店的廣泛網絡亦幫助我們通過案場外物業銷售更好地服務我們的開發商客戶。

根據戴德梁行報告，自2016年1月起，我們創建了全國第二大房地產經紀網絡。截至2018年3月31日，我們的全國性房友網絡覆蓋32個城市的5,211家房友品牌門店。於2017年及截至2018年3月31日止三個月，我們與主要位於杭州、上海及鄭州三個城市的房友品牌門店及其他合作房地產經紀公司合作，為開發商客戶物色新物業買家，於2017年，該等經紀公司合共為2,093套新物業單位（總建築面積約為190,005平方米，交易總額為人民幣61億元）物色到買家。由於我們會動員更多城市的經紀公司銷售新物業，我們預期，房友網絡對總體業務的貢獻將愈來愈大。

**我們擁有經驗豐富且穩定的管理團隊以及有效的員工培訓系統。**

我們的管理團隊擁有豐富的房地產經驗及專業知識。我們由聯合創始人兼主席周先生領導，周先生是一名在中國房地產行業擁有逾20年經驗的公認專家。周先生因其成就和行業地位的表彰而屢獲殊榮。例如，2016年，他被評為「中國經濟年度人物」之一並獲得「中國商業領袖獎」。如同周先生，我們許多其他高級管理團隊成員亦是中國房地產行業的早期參與者。我們的高級管理團隊均擁有豐富的行業經驗，並在房地產服務、數據分析和其他相關領域擁有豐富的專業知識。我們穩定的高級管理團隊平均在本公司服務的時間逾12年。我們認為，我們經驗豐富且穩定的管理團隊對我們過去的成功作出了重大貢獻，並將繼續為我們的進一步增長作出貢獻。

我們認為，可持續提供高質量專業服務的銷售員工及有效的管理團隊對於我們成功擴張至新市場以及強化品牌來說至關重要。因此，我們為人員培訓和管理系統作出了極大努力。我們為不同功能部門及不同管理層級的僱員設計了量身定制的培訓計劃。就城市運營領導者而言，我們贊助其參加國內外頂尖商學院的執行管理課程。對

於中層經理而言，我們提供促進其職業發展和領導技能的課程。我們亦成立了「易家人才學院」，為僱員提供全面培訓。我們擁有完善的員工評估體系，可激勵僱員提高銷售量、效率和客戶經驗。通過以績效為基礎的薪酬計劃，我們旨在加強僱員的滿意度和管理我們的流動率。我們屢獲殊榮（包括2016年及2017年招聘網站51job.com授予的「中國典範僱主」獎項），證實了我們有效的人力資源管理。

### 我們的策略

為鞏固我們作為中國領先房地產交易服務提供商的地位，我們擬採取以下策略：

#### 鞏固我們在一手房代理服務的領導地位

一手房代理服務歷來一直是我們的核心業務，並佔我們收入的很大比例。我們計劃通過進一步擴大我們在中國的地域足跡，進一步鞏固我們在行業內的領導地位。我們試圖進一步擴張至三四線城市，並在全國範圍內實現全面覆蓋。我們計劃進入另外52個城市（包括51個三四線城市及一個二線城市）及進一步提升我們目前已覆蓋的186個城市中38個城市的服務能力。為達到該等目標，我們計劃為經擴大業務租賃新的辦公場地、為經擴大業務購置日常運營設備及為經擴大業務招聘更多僱員。此外，我們力求把握住中國房地產開發行業的持續整合帶來的機遇，進一步加強我們與房地產開發商Top100的戰略合作。我們已與中國46家領先房地產開發商訂立戰略合作協議。我們認為，我們與該等房地產開發商的全面深入戰略合作將進一步促進我們所出售物業的總建築面積和交易價值增長。

#### 進一步拓展我們的房友網絡及房友經紀網絡的收入來源

我們於2016年初建立了具備創新型「S2B2C」業務模式的房友房地產經紀網絡。自彼時起，截至2018年3月31日，我們已於32個城市創建擁有5,211家房友品牌門店的全國性經紀網絡。我們計劃加速拓展我們的經紀網絡，致力於2018年底前將房友品牌門店數量增至10,000家並覆蓋約52個城市。為吸引更多經紀公司加入房友網絡，我們計劃向其提供更多更好的賦能服務，幫助其更好地服務於其個人客戶。我們堅持開發易居房友管理系統及相關移動應用程序。該等工具旨在幫助房友品牌門店實現其業務的數碼化高效管理，令經紀人發佈房源及其潛在客戶尋找住房產品更加便捷。我們力求透過提高經紀網絡的效率及吸引力，提升房友品牌門店的客戶忠誠度。

我們展望，一個全國性經紀網絡可以成為我們為開發商客戶物色新物業買家的大型有效網絡，進一步鞏固了我們對房地產開發商的價值定位。於2017年及截至2018年3月31日止三個月，我們與主要位於三個城市（即杭州、上海及鄭州）的房友品牌門店和其他合作房地產經紀公司合作，為開發商客戶物色新物業買家。該等銷售所得的佣金已成為我們快速增長的新收入來源。於2017年，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向我們所物色買家售出2,093套新物業單位（總建築面積約為190,005平方米）。我們擬於2018年底前，在更多城市複製我們的成功，並與全國約52個城市的經紀公司合作，為開發商客戶物色新物業買家。憑藉我們於房地產業的內部資源及外部聯絡，我們亦計劃通過房友網絡進一步分散收入來源，例如提供由業務合作夥伴所提供的公寓租賃、房地產金融、搬家及家居裝飾等服務。我們將持續擴大服務供應，致力於成為房地產行業參與者的一站式解決方案提供商。

### 進一步加強我們在房地產行業的影響力

品牌知名度對於我們的業務發展來說十分重要。「易居」和「克而瑞」在中國房地產行業十分著名，是頗負盛名的品牌。我們計劃通過定期組織行業會議、研討會、產品發佈會及其他促銷活動，進一步提高我們的品牌知名度和行業影響力。

我們的房地產開發商測評和排名在中國房地產行業內深受好評。加入我們的排名通常被視為房地產開發商威望的指標。我們試圖進一步優化評估方法，以維持和加強我們測評和排名產品的質量，從而進一步提高我們的聲譽和市場影響力。

### 投資於研究創新

我們計劃繼續對研發作出大量投資，以促進我們各個主要業務線的創新。

就一手房代理服務而言，我們計劃進一步優化我們的營銷和管理系統，以改善我們的運營效率。

就房地產數據及諮詢服務而言，我們計劃進一步拓展數據庫的種類和範圍，並升級我們的核心數據管理平台，我們認為，這將有助於我們開發新的創新型數據應用。此外，我們計劃探索我們房地產數據及諮詢服務的創新營銷渠道。例如，我們試圖通過新媒體平台提升我們的研究和數據分析能力，從而增強我們的市場影響力。另外，

我們旨在擴大我們數據能力的應用場景，以增加新的收入來源。例如，我們計劃研究政府活動中的房地產數據分析應用。我們計劃加大研究力度的特定產業領域包括(i)特色小鎮；(ii)商業地產；(iii)諸如共享工作空間及租賃公寓之類的商業空間運用；(iv)文化及旅遊地產；(v)健康及養老地產；及(vi)產業地產。就上述各領域而言，我們計劃開發綜合數據庫及評價與評估系統為各類客戶（包括政府、房地產開發商、服務提供商及投資者）提供服務。

就房地產經紀網絡服務而言，我們計劃進一步改善我們對房友品牌門店經紀服務的信息管理解決方案。我們已開發一套為房友品牌門店及其經紀人而設計的房地產管理系統和移動應用程序。我們計劃不斷優化該等工具以迎合經紀人日新月異的需求，並協助彼等提高業務管理效率。

為擴大我們提供予客戶的諮詢服務範圍，除於各三大業務線大力開展研究與創新外，我們亦已成立內部房地產創新中心，以開展創新業務的研究。我們主要致力於研究融匯了不同板塊的創新業務，例如共享辦公空間及服務式公寓以及各種類型的創新。通過創新，傳統房地產公司可實現其所嘗試的業務轉型。

### 在僱員身上加大投入以更好地為客戶服務

作為服務提供商，我們倚賴優秀僱員向客戶提供優質服務。維持一支有經驗有能力的僱員團隊對於我們的業務營運及未來發展意義重大。因此，我們致力於招聘有才能的僱員，並通過內部及外部培訓來持續提升僱員的服務能力。我們計劃統一招聘程序及拓寬招聘渠道，如與教育機構聯手培養有潛力的僱員。我們計劃與職業院校合作，為我們未來的僱員構建教育課程，該等課程經過特別定制且符合我們的要求。為培養有潛力的未來僱員，我們計劃幫助合作職業院校設立模擬工作場所現場培訓研習班及優異學生獎學金。在培訓方面，我們計劃於運營業務所在主要城市設立培訓中心。對於管理人員，我們在向其提供大量機會以提升其能力的同時，亦將執行系統化評估及考核程序以確保管理人員符合資格承擔更重大的職責。

## 我們的服務

### 概覽

我們主要提供以下三類服務：

- 一手房代理服務；

## 業 務

- 房地產數據及諮詢服務；及
- 房地產經紀網絡服務。

下表載列我們於所示期間按絕對金額和佔總收入百分比計算的收入明細：

	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

於一手住宅房地產市場向房地產開發商提供營銷和銷售服務歷來是我們的核心業務。我們的一手房代理服務所得收入分別佔我們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%。下表載列我們於所示期間按城市等級劃分的一手房服務收入明細（均為絕對值及佔一手房代理服務總收入百分比）：

	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)									
一線城市 .....	645,988	27.6	833,028	23.3	732,762	18.7	116,093	17.7	164,503	22.4
二線城市 .....	1,116,824	47.8	1,615,796	45.3	1,721,724	43.8	248,576	38.0	326,150	44.4
三四線城市 .....	573,728	24.6	1,119,751	31.4	1,472,236	37.5	290,037	44.3	244,104	33.2
合計 .....	<u>2,336,540</u>	<u>100.0</u>	<u>3,568,575</u>	<u>100.0</u>	<u>3,926,722</u>	<u>100.0</u>	<u>654,706</u>	<u>100.0</u>	<u>734,757</u>	<u>100.0</u>

## 業 務

自2016年至2017年，一線城市一手房代理服務所得收入有所下降，主要由於該等城市收緊有關購買住宅物業的若干限制性政策。

下表載列有關我們一手房代理服務的節選運營統計數據：

	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
平均佣金費率 <sup>(1)</sup> .....	0.87%	0.88%	0.91%	0.89%	0.88%
年末/期末已訂約儲備物業 <sup>(2)</sup>					
總建築面積(百萬平方米).....					
一線城市.....	7.7	7.5	9.4	不適用	13.2
二線城市.....	83.2	92.5	113.7	不適用	135.1
三四線城市.....	70.0	65.4	83.0	不適用	78.9
合計.....	160.9	165.4	206.0	不適用	227.2

附註：

- (1) 平均佣金費率等於一手房代理服務所得收入除以已售新物業的總價值。
- (2) 已訂約儲備物業指我們已經訂約根據特定項目房地產代理協議進行銷售但於有關時間尚未出售的新物業。

根據過往經驗及我們的開發商客戶現時對我們公開的資料(尤其是其所預估的獲取所需銷售許可證及啟動銷售的時機)，我們預計，於2017年底的已訂約儲備物業的總建築面積中，約25%至30%可於2018年出售，約20%至25%可於2019年出售，其餘的則可於之後年度出售。

截至2018年3月31日，我們已建立起廣闊的一手房銷售網絡，覆蓋全國30個省份、直轄市及自治區的186個城市。截至2018年3月31日，我們擁有一支由逾16,000名銷售及營銷僱員組成的團隊。

我們的一手房代理服務主要包括為客戶開發的房地產項目制定和執行營銷與銷售策略、向有意購買者推廣項目以及促成銷售交易。就大部分銷售項目而言，開發商客戶負責彼等的廣告及其他促銷活動。

我們的一手房代理服務通常從受開發商聘用後，為項目量身定制營銷計劃開始。我們幫助開發商客戶為項目打造獨特的標誌性身份和品牌，於一手市場的有意購買者中建立對項目的長期意識，以便未來在二手市場進行出售。憑藉我們全面的CRIC數據庫，我們就高效進行廣告宣傳活動向開發商客戶提出建議，例如應優先選擇的地區或廣告渠道。

一旦開發項目已準備就緒進入銷售階段，我們會在案場為項目配備經過專業培訓的銷售人員，直至大部分單元售出為止。銷售團隊人員規模因物業項目規模而異。一般而言，於物業新推出前幾周內及／或處理大型物業項目時將有更多銷售人員駐守現場。我們的銷售人員為潛在買家提供物業建築、設計和施工方面的展示以及有關周邊社區與便利配套設施的信息，根據其購房標準推薦合適的戶型圖，並陪同潛在買家參觀單元和項目便利配套設施。我們的銷售人員亦會跟進銷售線索並向感興趣的買家提供進一步協助。

我們龐大的業務規模和高效的項目管理令我們在為領先房地產開發商執行大型項目方面具備競爭優勢。於往績記錄期間，我們已成功執行多個複雜的銷售項目，每個項目的年交易價值均在人民幣50億元以上。舉例而言，我們為恒大海上威尼斯項目（位於江蘇省南通市）售樓時，於2016年售出總建築面積為698,100平方米、總價值為人民幣46億元的新單元，於2017年售出總建築面積為768,600平方米、總價值為人民幣65億元的新單元。該等項目的成功執行展示了我們動員銷售人員及分配其他資源成功處理複雜及大型銷售項目的能力。

為更好地服務主要開發商客戶及維持我們與其的密切關係，我們已與中國46家領先的房地產開發商訂立戰略合作協議。該等協議期限介乎一至六年，據此，我們與各開發商協定，我們將向開發商提供諮詢、數據及銷售服務，包括通過房友經紀網絡進行銷售。在與股東關聯方的戰略合作協議中，我們亦一致同意，我們將在一手房代理服務領域優先與對方開展合作，並努力達成不具約束力的年度銷售目標。該等戰略合作關係使我們供未來出售的項目儲備大幅增加。這亦有助於我們進駐新的城市及地區。一般而言，我們與房地產開發商的戰略合作並不是獨家的。然而，根據若干戰略合作協議，我們會擔任若干項目開發商客戶的獨家銷售代理或擁有擔任獨家銷售代理的優先權，這為我們提供了穩定的收入來源。



我們與有關開發商客戶就每個特定的房地產項目簽訂具體的代理協議。部分代理協議設有固定期限（一般為一年），並定期續簽。其他代理協議並無固定期限，於我們售出分配予我們的所有或幾乎所有物業後終止。倘我們未能於特定期限內出售所有將予出售物業中一定比例的物業，客戶一般有權單方面終止與我們簽訂的協議。我們通常按固定比例或根據我們的銷售業績按階梯比例收取佣金。部分協議亦就超出預定水平的銷售量提供獎勵佣金。於特定代理協議期限內，我們亦可能被要求不得向周邊區域的其他開發商提供一手房代理服務。

我們有時允許若干房地產開發商通過向我們轉讓其開發的若干物業來結算應付款項總額的有限比例部分。隨後，我們轉售該等物業以獲取現金。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們分別獲得114個、11個、47個及7個物業單位的出售權，分別用於抵銷服務費人民幣137.3百萬元、人民幣14.4百萬元、人民幣71.0百萬元及人民幣3.0百萬元。

### 房地產數據及諮詢服務

我們的房地產數據及諮詢服務旨在滿足處於項目開發及銷售流程各階段的開發商客戶以及有著特定要求及需要的其他客戶的需求。我們的房地產數據及諮詢服務主要包括數據服務、測評及排名服務以及諮詢服務。房地產數據及諮詢服務分別佔我們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14.0%、9.9%、13.6%及18.0%。

#### 數據服務

自我們的數據業務於2002年推出以來，我們已在CRIC系統（一系列自有房地產數據庫及分析系統）內彙編大量房地產相關信息。歷經逾十年的開發後，我們的CRIC系統已成為業內領先的房地產數據系統而被用戶於日常業務過程中頻頻使用。我們的CRIC系統目前已錄入逾86,000個住宅項目、20,000個商業項目及748,000幅地塊的資料，涵蓋中國367個城市。CRIC系統中的信息還包括房地產相關新聞、宏觀經濟、人口統計學和房地產行業具體統計數據以及有關中國房地產行業的研究報告。

我們從多種來源收集數據。我們的銷售員工及其他僱員在現場拜訪或銷售流程中收集大量一手數據。對於難以親自收集或親自收集效率很低的數據，我們會向第三方數據提供商購買。目前，我們主要購買兩類第三方數據。首先，我們購買有關房地產開發商廣告活動的數據，例如頻率、形式及廣告渠道。我們通過該等數據能夠更好

地理解開發商的推廣策略及成本，其有助我們提高CRIC房地產決策諮詢軟件及我們的研究報告。其次，我們購買有關具體人口統計的聚合數據，例如生活習性、網上行為及消費偏好。該等數據有助我們改善CRIC數據營銷系統及向開發商客戶提供更好的推廣建議。該等第三方數據為CRIC系統的有用補充（但並非核心部分）且不包含個人信息。此外，我們亦從政府部門及其他組織收集公開數據。我們未於CRIC系統中收集或儲存個人信息，例如姓名、聯繫方式或身份證號碼。

運用強大的CRIC系統，我們為客戶提供各類數據服務。我們的核心數據產品是CRIC房地產決策諮詢軟件。此外，我們亦推出多款其他產品，以滿足客戶的多樣化需求，其中包括CRIC數據營銷系統、CRIC投資決策系統以及築想系統。

就數據服務而言，我們通常簽訂期限介乎幾個月至一年的協議。協議屆滿後，我們會就新協議與客戶協商，內容可能包括新定價條款及不同服務範圍。服務費通常為固定值，取決於所覆蓋的城市數目、訂閱模塊和用戶賬戶及我們所提供的額外服務量和類別。付款可根據我們所提供服務的性質和範圍一次性結清或分期進行。

(1) CRIC房地產決策諮詢軟件

我們的CRIC房地產決策諮詢軟件擁有六大模塊。我們的客戶可根據自身具體需求訂購一個或多個模塊。

下表概述六個模塊的功能：

模塊	主要功能
CRIC市場顧問	<ul style="list-style-type: none"><li>快速搜索覆蓋全國123個城市的房地產交易相關資料</li><li>房地產市場多維度數據分析與對比</li><li>競爭對手交易數據監測；其他競爭項目／產品對比</li><li>全國新房地產項目最新資料搜索和項目及土地成交排名</li><li>輕鬆快速生成市場報告的專業工具</li></ul>

模塊	主要功能
CRIC土地顧問	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 提供各類搜索及智能地圖工具幫助開發商客戶及時掌握最新地塊信息</li> <li>• 多維度統計土地數據，以獨家榜單多維度排行全國367個城市的地塊</li> <li>• 為開發商客戶拿地提供專業的土地分析報告</li> </ul>
CRIC商業顧問	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 覆蓋全國42個主要城市的綜合數據庫，使客戶能夠一站式獲取全國商業信息</li> <li>• 多層次多維度透徹分析商業市場</li> <li>• 借助自有風險評估系統來評估給定城市的商業風險</li> <li>• 提供廣泛的商家品牌，可全面查詢商業信息</li> </ul>
CRIC企業顧問	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 從發展戰略、銷售及營銷到土地購買、項目開發及股價分析、財務表現等多維度全面透析全國房地產開發企業</li> <li>• 精確分析、深入洞察競企戰略</li> <li>• 定制知名房地產企業實時對比觀察</li> </ul>
CRIC項目顧問	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 為開發商客戶提供專業的房價分析及成交數據監控</li> <li>• 為開發商客戶提供競爭對手成交價格分析，及時推送競爭項目營銷信息</li> </ul>
CRIC PLUS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 整合CRIC系統最受歡迎的功能</li> <li>• 強化住宅交易與基本信息的關聯</li> <li>• 提升土地、商業及辦公樓搜索，實現更全面的數據覆蓋</li> <li>• 增加企業庫搜索、企業詳情</li> </ul>

我們的客戶還可訂閱由我們內部研究團隊基於數據庫數據編製的若干局部分析報告。該等報告通過分析大量數據，為客戶提供關於某些熱門領域的全新視角。

### (2) CRIC數據營銷系統

我們的CRIC數據營銷系統幫助我們的開發商客戶取得更多精準營銷及確定目標客戶。根據開發商客戶的要求，我們的CRIC數據營銷系統通過對開發商客戶所開發項目的案場訪客的行為及消費喜好進行整合分析來構建潛在物業買家的基本資料。根據該等基本資料及其他數據資源，我們的CRIC數據營銷系統於普通人群中選出更多特徵與該等基本資料相似的潛在物業買家，從而顯著提高客戶營銷活動的效率。我們的CRIC數據營銷系統通過監控建議營銷策略的實際效果不斷補充及調整潛在物業買家的資料。建議營銷策略亦會根據最新資料更新，以確保及時有效地開展營銷工作。該線上營銷系統還能為我們的開發商客戶提供線下營銷的策略，從而提高整體營銷工作的成效和效率。

我們的CRIC數據營銷系統包括兩個模塊：精準營銷模塊和訪客分析模塊。精準營銷模塊通過分析不同組別的來電和網上點擊以幫助客戶提升網絡營銷效率。訪客分析模塊主要深入分析案場訪客，以確保精準營銷模塊所用潛在買家特徵的準確性。

### (3) CRIC投資決策系統

為協助客戶進行投資決策，我們開發了CRIC投資決策系統以為客戶投資決策提供有用信息及智能工具。我們的CRIC投資決策系統在房地產投資程序的三個主要步驟（即城市進入、板塊選擇及地塊發現）中全程為客戶提供協助：

- **城市進入。**我們的決策系統首先通過採用逾400個指標，縮小符合客戶發展戰略的城市數量。該等指標涵蓋我們客戶決定是否進入一個區域市場時通常考慮的各種因素，包括該城市基本情況、土地市場和房地產行業目前的發展狀況。篩選出可能的選擇後，我們的系統可對所

有潛在城市進行對比評估並生成該等城市的排名。我們的智能工具將有關排名連同其他相關信息直接表現在地圖上，方便客戶進行決策。

- *板塊選擇*。我們的決策系統運用多維模型分析，對投資者所關注的房地產不同領域的投資機會進行評估。該系統亦可幫助客戶比較及分析有關領域並監視相關數據的變動。像城市進入一樣，我們的智能工具可將相關信息及分析結果顯示在地圖上，幫助客戶理解信息。
- *地塊發現*。我們的決策系統可輕便地在地圖上呈現一個城市的土地市場情況，亦可呈現特定地塊的過往資料與當前狀況、周邊房地產項目及其他相關信息，從而得以全面評估該地塊。該系統幫助客戶掌握最新土地市場趨勢，預測未來發展，並幫助客戶管理風險、作出戰略規劃。此外，該系統可通過我們有力的數據支持及各種功能模塊快速呈現一個全面的土地報告。

#### (4) 築想系統

我們的築想系統主要為開發商客戶提供項目設計階段和項目開發階段的軟件和數據服務以及相關諮詢服務。我們的築想系統現已於房地產行業服務超過2,800名用戶，包括若干房地產開發商Top100。築想系統中的產業鏈數據包含與逾39,000家供應商以及逾96,000種部件及材料有關的資料。我們通過築想系統提供兩類服務：產品標準化服務、材料採購諮詢與品牌庫服務。

*產品標準化服務*。我們提供產品標準化服務及諮詢服務，幫助客戶簡化項目管理。依靠我們專有的CPA1.0標準應用平台及CPA2.0全週期管理平台，我們幫助客戶實現標準產品數據和項目開發進度的雙軌管控，提高項目質量、降低建安成本。

*材料採購諮詢與品牌庫服務*。我們依靠自主研發的採購數據庫提供採購諮詢服務，如各類原材料技術規格諮詢。我們的專業意見可充當客戶評估自供應商品所接收投標的技術基礎，這在很大程度上促進了客戶的採購流程。我們的供應商品牌庫包括大量供應商信息，並可分類及向開發商客戶推薦合適的供應商及原材料。我們的服務不僅滿足房地產開發商的採購需求，同時亦幫助供應商篩選目標客戶。

### 測評及排名服務

利用我們在房地產數據方面的優勢，我們亦開始提供房地產測評及排名服務。經過逾十年致力於對房地產行業的深入研究與分析，我們建立了具權威性的數據研究分析體系，已連續七年發佈多項研究報告及排行榜。

下表概述我們的主要測評研究報告：

測評研究報告	描述
《中國房地產開發企業500強測評研究報告》	從企業規模、風險管理、盈利水平、發展潛力、運營績效、創新及社會責任等七個方面對中國房地產開發企業500強進行綜合研究
《中國房地產上市公司測評研究報告》	從經營規模、抗風險能力、盈利水平、發展潛力、管理效率、創新能力、社會責任及資本市場表現等八個方面對在中國內地、香港、新加坡及美國等地上市的中國房地產公司進行綜合研究
《中國房地產企業品牌價值測評研究報告》	對房地產開發企業及產業鏈中其他相關企業的品牌價值進行科學研究
《中國三四線城市房地產發展潛力測評研究報告》	基於對因城市發展需要及各種外部因素導致的房地產物業供求的分析，對中國三四線城市房地產市場的發展潛力進行綜合研究

下表載列我們的主要排行榜及其發佈頻次：

排行榜	頻次
《2017年中國房企銷售排行榜TOP200》	每月一次
《中國房地產企業新增貨值排行榜TOP30》	每月一次
《中國房地產企業品牌傳播力排行榜TOP100》	每月一次
《2017年中國房企運營收入排行榜TOP30》	每季度一次
《中國房地產項目銷售排行榜TOP100》	每月一次

我們的研究報告和排名受到中國房地產行業參與者的高度好評且頗具影響力。舉例而言，我們的《中國房地產開發企業500強測評研究報告》被頻繁引用，以闡明開發商的行業地位（尤其在資本市場交易中）。我們的領先開發商排名亦被上海證券交易所和深圳證券交易所用作篩選國內公司債券發行人的標準之一。

我們力圖出具客觀、獨立的報告和排名，且不會因企業入選我們報告和排名收取任何費用。我們在完成相關報告或排名後提供增值服務，由此從測評及排名服務獲得收入。舉例而言，我們可幫助客戶就我們的測評和排名中與該客戶有關的內容編製媒體報告，以用於其營銷活動。我們還可對特定客戶開展深入研究，以補充我們的主要測評報告，並幫助其分析其市場定位和品牌知名度。我們通常簽訂期限不超過一年的協議。客戶一般須於簽訂協議後短期內支付所有或大部分服務費。

### **諮詢服務**

運用我們強大的數據系統，我們能夠向開發商客戶提供房地產諮詢服務，從而滿足其在設計、開發及銷售階段的特定需求，及解決彼等遇到的具體問題。除開發商客戶外，我們亦向商業銀行、房地產行業協會、政府物業及規劃機構以及有意投資房地產行業的投資者提供房地產諮詢服務。

我們在項目開發流程的各個階段為房地產開發商客戶提供諮詢服務。在項目初期，我們就土地開發權轉讓事宜向房地產開發商提供建議並推進土地開發權的轉讓。當房地產開發商取得一塊土地的開發權後，我們會向其提供多種服務。例如，我們開展項目可行性研究，其中包括關於市場狀況和趨勢的一般信息，以及關於人口統計數據及項目所在地區現有和擬建設施的信息。我們亦提供對附近開發項目房地產交易記錄的綜合分析，包括平均售價和銷售活動，所採用的營銷及推廣活動，所提供的設施和服務以及該等項目的目標群體。我們與開發商合作確定目標群體及最佳單位面積、價格表、室內及景觀設計標準、建築材料以及各開發階段的服務和設施。項目開發完成後，我們將就項目銷售提供營銷及宣傳策劃諮詢服務。

我們的核心房地產諮詢服務主要專注於五類地產：

- **旅遊地產**。我們為開發商客戶提供一站式諮詢服務，幫助彼等做出正確的決策、實現順利銷售和長期運營及實現戰略目標。

- **養老地產**。我們向開發商客戶提供養老地產市場戰略研究、養老產品線研究、市場可行性研究、策劃定位、項目開發運營及提供商管理。
- **商業地產**。我們向商業地產開發商提供全方位的諮詢服務，包括前期市場研究和項目定位分析、中期商業顧問與招商諮詢及後期運營管理諮詢。
- **產業地產**。我們依託豐富的資源向政府及房地產開發商提供諮詢服務，幫助彼等對產業園區進行整體戰略定位和制定開發及運營策略。
- **城市運營**。我們依託行業最新的研究成果向政府及房地產開發商提供與城市開發及運營策略相關的高度集成專業諮詢服務，如新城區開發的城市發展規劃、運營模式以及投資及經濟預算。

就諮詢服務而言，我們通常訂立期限不超過一年的協議。服務費乃按諮詢報告的內容以及我們於提供諮詢服務時投入的人力資源及時間而釐定的預先協定固定金額收取。服務費可一次性結清或於項目的若干特定重要階段完成後分期支付。

此外，我們亦向房地產開發商提供綜合交易諮詢服務，以幫助其與其他開發商完成房地產交易。我們提供的服務主要包括項目相關調研與分析，例如當地房地產市場調研及開發項目的戰略定位以及交易相關促成服務（如物色對特定房地產開發項目感興趣的買家以及起草、協商及執行交易協議）。於執行交易協議及結算交易對價後，我們將向委聘我們的開發商收取佣金。

除住宅物業外，我們亦提供有關商業地產的交易服務。於2018年1月，我們推出一款移動應用程式「易樓」而令有關服務更簡便流暢。「易樓」為一個信息平台，潛在賣家可通過我們於其上發佈待售商業地產的相關信息。有意投資者的代理商可通過「易樓」應用程式免費訪問有關房地產的基本信息。代理商亦可獲取有關物業的更多信息，如賣家的詳細信息及有關物業的相關風險警告。倘代理商對任何發佈的信息有意向，則可與我們接洽。我們的調研團隊可應要求出具有關物業的評估報告，以便投資者作進一步決策及安排面對面的討論與協商。我們不會就用戶於該應用程式上發佈信息而收取任何費用，但我們就出具評估報告及安排面對面的討論與協商收取費用。

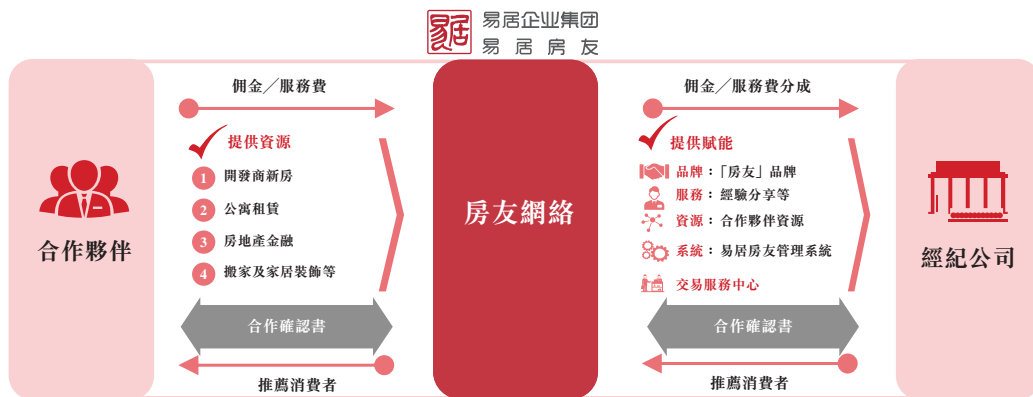


房地產經紀網絡服務

於2016年1月，我們以「房友」品牌的名義推出房地產經紀網絡服務，以整合中國中小型房地產經紀公司。我們認為，就潛在業務合作夥伴對高效的市場推廣渠道以獲取大量個人客戶需求而言，龐大而活躍的房友品牌門店網絡為具吸引力的價值主張。該等業務合作夥伴可能包括房地產及其他相關行業的各供應商及服務提供商。作為房友網絡產生收入的首個主要舉措，目前我們利用房友網絡為開發商客戶物色新物業買家。未來，我們亦通過房友網絡探索其他收入來源，如業務合作夥伴提供的公寓租賃、房地產金融、搬家及家居裝飾。

為吸引中小型房地產經紀公司成為房友品牌門店，我們向其提供資源及服務賦能，助力其業務營運。該等中小型經紀公司主要提供二手房經紀服務，但亦可於其擁有相關資源時提供一手房代理服務及其他配套服務。憑藉我們於業內全方位的資源及品牌知名度，我們允許中小型房地產經紀公司以「房友」品牌的名義開展業務，並利用我們的服務及資源向其個人客戶提供更專業高效的服務，最終提升其整體競爭力。截至2018年3月31日，我們已向全國32個城市5,211家房友品牌門店提供了服務。

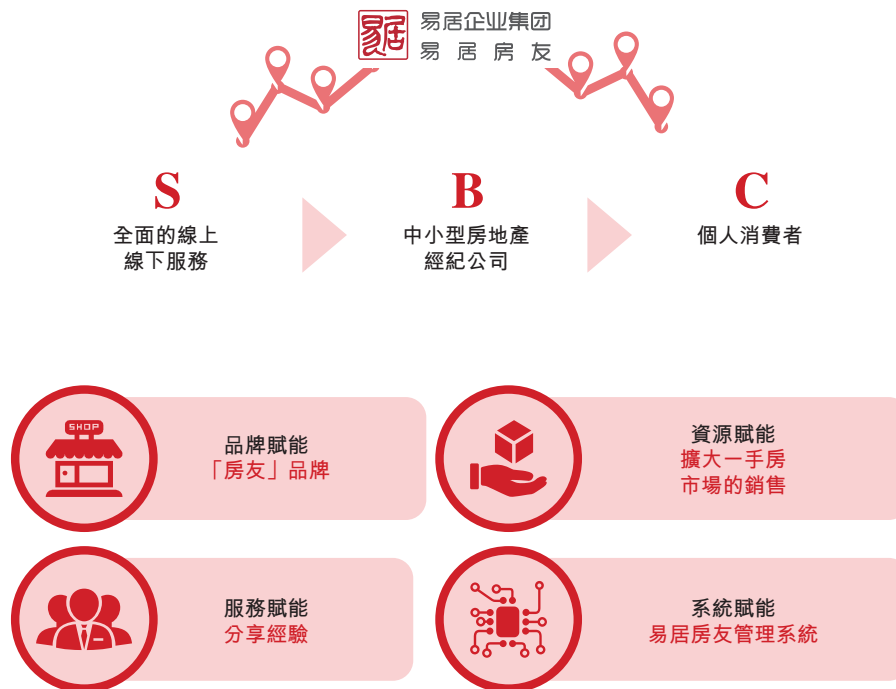
下圖列示我們的房友房地產經紀網絡如何與業務合作夥伴、房地產經紀公司及其個人客戶聯繫。



附註：公寓租賃、房地產金融、搬家及家居裝飾等服務為我們計劃未來向房友品牌門店提供的資源。

### 我們向房地產經紀公司提供的服務

我們採用了「S2B2C」業務模式以吸引房地產經紀門店成為房友品牌門店，即我們向中小型房地產經紀公司（「B」）提供全面的線上線下服務（「S」），以幫助其更好地服務於其個人消費者（「C」）。在該業務模式下，我們不會於二級市場開設自己的房地產經紀門店，亦不會直接開展自身的房地產經紀業務。本質上而言，我們經營一個基於服務的賦能網絡，幫助中小型房地產經紀公司在二手房市場獲得成功及自一手房市場獲得額外的收入。



我們與房友品牌門店簽訂的合作協議期限一般介乎二至三年。根據該等協議，我們授權經紀公司使用「房友」品牌，並提供軟件、培訓及其他相關服務。我們並無就該等服務向經紀公司收取費用，但我們一般要求其支付保證金。倘經紀公司違反特定規定，如未使用「房友」品牌或使用其他品牌開展業務、未使用「房友」標識重新裝飾門店、法律不合規或損害「房友」品牌的聲譽，我們有權扣減部分或全部保證金。我們並未於任何二手房交易中擔任代理人或中介，且除作為交易服務提供商（倘有關客戶在易居房地產交易服務中心完成其交易）外，我們並未與房友品牌門店的客戶建立任何合約關係，詳述如下。

我們認為，房友網絡主要向中小型房地產經紀公司就以下方面提供賦能：

- **品牌名稱**。我們允許中小型房地產經紀公司使用我們的「房友」品牌名稱來開展業務。在一家新門店加盟「房友」網絡後，我們會自費對該門店進行裝潢，確保「房友」標識得到適當展示，且該門店的外觀會與其他房友品牌門店保持一致。我們亦鼓勵經紀人將我們所開發的移動應用程序用於二手房經紀服務及穿著「房友」的制服，從而提升其專業形象。
- **服務**。為幫助房友品牌門店高效運營業務，我們定期與其分享我們在業務運營和內部管理方面的經驗。舉例而言，我們定期舉行信息分享會，與其分享我們對若干政府政策的解讀及開展案例分析。
- **資源**。我們向房友品牌門店提供各類資源（該等資源通過其他途徑無法獲得）。其中一項主要資源是進入一手房代理市場。憑藉我們於一手房代理市場的領先地位及資源，我們幫助房友品牌門店通過銷售一手房物業單位而開拓其收入來源。我們亦計劃向房友品牌門店提供其他資源，例如我們的業務合作夥伴所提供的公寓租賃、房地產金融、搬家及家居裝飾等服務。房友品牌門店可通過向房屋買家或賣家推薦該等配套服務賺取佣金。
- **系統**。房友品牌門店亦可受益於我們專為房友品牌門店設計的易居房友管理系統及相關移動應用程序。易居房友管理系統助力房友品牌門店在其業務營運的各個方面（例如房源管理、財務管理及人力資源管理等）實現數碼化高效管理。相關移動應用程序則有助中介公司管理其房源。中介公司在帶客戶看樓的同時，亦可將物業圖片上傳至該系統。

為幫助房友品牌門店向個人客戶提供專業服務及促進二手房交易，我們已成立易居房地產交易服務中心。我們在該等中心配備經專業培訓的僱員，以幫助個人客戶妥善轉讓物業業權，並完成交易。該等服務使房友品牌門店能夠更為有效地與主要經紀鏈上的自營店或加盟店（該等門店通常享有其母公司或特許人給予的基礎設施及服務支持）競爭。當於易居房地產交易服務中心完成一項二手房交易時，我們可向相關經紀公司或個人客戶收取服務費。於2016年、2017年及截至2018年3月31日止三個月，有關交易服務費分別為人民幣3.1百萬元、人民幣9.4百萬元及人民幣3.0百萬元。儘管交

易服務費於往績記錄期間僅佔我們收入的一小部分，但我們認為，易居房地產交易服務中心在房友網絡的擴張中起著重要的作用，原因為其進一步加強房友品牌門店的品牌形象及聲譽，並贏得個人客戶的信任。易居房地產交易服務中心為我們向房地產經紀公司提供綜合賦能服務的樞紐。例如，我們於易居房地產交易服務中心組織信息共享會以提高經紀公司僱員的知識和專業技能。隨著該等中心提供標準化的優質服務，我們旨在吸引更多的房地產經紀公司成為房友品牌門店，並提高現有房友品牌門店的滿意度及忠誠度。截至2018年3月31日，我們已在27個城市成立50個服務中心。

### **我們向業務合作夥伴提供的服務**

我們認為，龐大而活躍的房友品牌門店網絡為有效的市場推廣渠道，幫助房地產及其他相關行業的各供應商及服務提供商向個人客戶推銷其產品及服務。我們就房友經紀網絡提供的市場推廣服務向我們的業務合作夥伴收取佣金或其他形式的服務費。

目前，我們主要通過房地產經紀公司為開發商客戶物色新物業場外買家而自房地產經紀網絡服務獲得收入。該等房地產經紀公司包括房友品牌門店及其他經紀公司。不同於房友品牌門店（其從我們上述綜合賦能服務中獲利），其他經紀公司僅在一手房市場物色物業買家領域與我們合作。就該領域而言，與房友品牌門店合作和與其他房地產經紀公司合作的條款大致一樣。其通過尋找潛在場外買家並將其帶到我們開發商客戶的售樓處而於每筆銷售完成後收取佣金。該等經紀公司形成強大的全國網絡，從而拓寬了我們於一手房市場銷售物業單位的渠道。

我們的房友網絡獨立於房地產代理部經營其一手房銷售，並就收取單獨佣金自行與房地產開發商訂立協議。我們按項目基準與房地產開發商就通過房友經紀網絡銷售一手房單位訂立協議，且該等協議的服務期限通常較短（為幾個月）。對於通過房友網絡向開發商客戶提供的物色物業買家的服務，我們通常按固定比例或根據我們的銷售業績按遞進比例或根據每次成功銷售按固定金額收取佣金。若佣金按物業價值比例收

## 業 務

取，平均佣金費率整體上高於我們的一手房代理服務的平均佣金費率。在每筆銷售成功完成後我們將場外房地產買家帶到開發商售樓處而向房地產開發商收取佣金。通常情況下，該等佣金的80%將隨後支付予促成銷售的相關經紀公司。

由房友網絡所提供的物色買家的服務不同於一手房代理服務，亦不與其構成競爭，且有關服務佣金不屬於相關一手房代理所收任何佣金（如有）。對於任何新房地產銷售項目，開發商客戶可利用我們的房地產代理服務制定並執行營銷和銷售策略，向潛在買家推廣該項目，促進簽約及開發商案場銷售交易的其他方面的達成。作為開發商客戶營銷手段的一部分，開發商可同時委聘我們的房友經紀網絡及／或房友網絡以外的房地產經紀公司，獲取潛在買家並將彼等帶到售樓處。倘由房友網絡促成的交易於案場完成，而我們的房地產代理服務業務已訂約就該項目為開發商提供服務，則除房友網絡收取的佣金之外，我們的房地產代理服務業務一般有權根據與開發商訂立的相關代理協議單獨獲得佣金。

下表載列於所示期間與我們的開發商客戶向房友品牌門店及其他房地產經紀公司物色的新物業買家銷售的新物業單位相關的節選統計數據：

	截至12月31日止年度		截至 3月31日止 三個月
	2016年	2017年	2018年
已售新物業單位數目 .....	1,064	2,093	527
其中：			
通過房友品牌門店 .....	612	1,194	290
通過其他房地產經紀公司 .....	452	899	237
已售新物業單位總建築面積（千平方米） .....	87.0	190.0	53.8
平均佣金費率 <sup>(1)</sup> .....	2.77%	2.24%	1.98%

附註：

(1) 不包括佣金為固定金額（而非按物業價值比例計算）的交易。

於2017年及截至2018年3月31日止三個月，我們與主要位於三個城市（即杭州、上海及鄭州）的經紀公司合作，為開發商客戶物色新物業買家。房友品牌門店數量從截至2017年12月31日的4,075家（覆蓋22個城市）增至截至2018年3月31日的5,211家（覆蓋32個城市），並進一步增至截至2018年5月31日的7,051家（覆蓋52個城市）。我們計劃於更多城市複製我們的成功並於2018年底將該52個城市的房友品牌門店數量增至10,000家。此外，我們計劃與所有該52個城市的經紀公司合作以為開發商客戶物色新物業買家。在房友網絡已開始營運的城市，我們預期將因當前對我們的服務滿意的房友品牌門店口口相傳而受益。在房友品牌門店所有人開設更多的門店擴展業務時，我們預期亦會隨著現有的房友品牌門店發展。此外，我們於該等城市的僱員將繼續發展與其他中小型經紀公司的關係。對於我們計劃入駐的新城市，我們計劃首先對當地房地產經紀市場進行全面調研。基於市場數據，我們計劃派遣僱員訪問目標經紀門店以探討與門店所有人合作的可能性。我們亦計劃利用我們與房地產行業協會及關鍵意見領袖的關係組織促銷活動及向當地房地產經紀公司介紹房友的S2B2C業務模式。

未來，我們亦可能通過房友網絡開發其他收入來源，如提供由業務合作夥伴提供的公寓租賃、房地產金融、搬遷及家居裝飾等服務。由於房友品牌經紀門店的個人客戶經常於完成房地產交易前、交易過程中或交易後需要配套服務，故我們的目標業務合作夥伴為於房地產及相關行業需藉助有效的市場渠道以獲取大量個人客戶的服務提供商。例如，我們計劃在我們營運房友網絡的地域市場與全國及地區的家居裝飾服務提供商發展合作關係。我們相信，我們的房友網絡能幫助彼等向許多需要家居裝飾服務的物業買家推銷其服務。

就我們的客戶採購及推廣服務而言，我們計劃根據業務合作夥伴所提供服務的性質及相關行業慣例，按交易價值的固定金額或比例，向我們的業務合作夥伴收取服務費。我們預計，從業務合作夥伴收到的部分服務費將支付予相關經紀公司。

對於我們進入的每個新服務區域，我們通常計劃在一個或一些地域市場試水該業務，並在擴展至我們運營房友網絡的所有地域市場前評估其成本及效益。對於每個服務領域，我們計劃首先對相關市場進行深入調研，旨在藉此確定主要參與者及其客戶的購買需求。隨後，我們計劃接觸有良好營運記錄的服務提供商以尋求合作機會。我們亦計劃利用與房地產開發商及其他客戶的現有業務關係與該等潛在業務合作夥伴建立聯繫。截至最後可行日期，我們的房友網絡尚未與業務合作夥伴（房地產開發商除外）建立任何重大合作關係。

### 風險管理

儘管房友品牌門店獨立經營業務，不代表我們為個人客戶提供服務，但其行為可能會影響「房友」品牌的聲譽及對我們的整體業務造成影響。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－倘我們的僱員或業務合作夥伴從事不當或違法行為，則我們的聲譽可能受損且我們可能面臨監管調查、成本及負債問題」一節。因此，我們已就房友品牌門店的篩選制定若干標準及程序。我們要求每家房友品牌門店持有有效經營許可證，經營範圍包括房地產經紀、銷售、出租及房地產經紀公司獲適用法規許可從事的其他相關業務。此外，我們審查每一家房友品牌門店的法律合規情況及於當地市場的聲譽。董事確認，於往績記錄期間，房友品牌門店並無任何對我們的業務及經營業績造成重大不利影響的不妥行為。

我們一家提供房地產經紀網絡服務的附屬公司已於武漢與多家商業銀行訂立安排，以為二手房市場的物業買家提供過渡性擔保。截至2017年12月31日，該等過渡性擔保產生了人民幣85.3百萬元或有的負債，而截至2018年3月31日為人民幣52.2百萬元。根據上文所述及相關法律法規，我們的中國法律顧問認為，武漢房友不應被視為一家經營融資擔保業務的公司，因此無需獲得融資擔保業務經營許可證。請參閱「財務資料－或有負債」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們為武漢的二手房市場的物業買家提供按揭貸款擔保，倘該等買家拖欠按揭貸款還款，我們可能因此須向承按銀行負責」各節。

### 銷售及營銷

我們並無專門設立營銷團隊進行品牌營銷及推廣以提高我們的品牌知名度及吸引開發商客戶或物業買家，主要是由於我們已通過多年來的發展建立了品牌知名度，且若干業務活動具有品牌營銷及推廣的自然效應。例如，我們每年召開會議發佈若干行業排名及針對房地產行業各熱門話題及分部的研究報告。儘管該項業務活動的主要目的並非品牌營銷及推廣，但其具有品牌推廣的客觀效應。

## 客戶

我們的客戶主要為中國房地產開發商，我們過往絕大部分收入來自該等客戶。我們的客戶亦包括使用我們房地產數據及諮詢服務的銀行、投資者及政府，以及使用我們於易居房地產交易服務中心所提供服務的房地產經紀公司及其客戶。有關我們與客戶協議條款的詳情，請參閱「我們的服務」分節。

於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們自單一最大客戶恒大獲得的收入分別為人民幣605.8百萬元、人民幣1,074.2百萬元、人民幣1,626.5百萬元及人民幣314.5百萬元，佔我們各期間總收入的22.3%、26.9%、35.1%及33.8%。同期，我們自五大客戶獲得的收入分別為人民幣860.4百萬元、人民幣1,464.5百萬元、人民幣2,045.2百萬元及人民幣437.5百萬元，佔我們各期間總收入的31.7%、36.6%、44.1%及47.0%。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們的五大客戶均為中國房地產開發商，與我們建立平均長達八年以上的業務關係。截至最後可行日期，我們已與46家領先房地產開發商訂立戰略合作協議。有關該等協議的詳情，請參閱上文「我們的服務－一手房代理服務」分節。

我們的部分主要客戶為股東。除股東恒大及萬科（於全球發售前各持有本公司15%的股份）外，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或據董事所知擁有我們5%以上已發行股本的股東於往績記錄期間及直至最後可行日期在任何五大客戶中擁有任何權益。

## 供應商

於往績記錄期間，最大供應商為勞務派遣機構，乃由於我們的部分中國附屬公司過往於其主要業務活動中聘用大量被派遣僱員。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－未能完全遵守中國勞動相關法律或會使我們面臨潛在處罰」一節。2015年及2016年全部五大供應商及於2017年及截至2018年3月31日止三個月五大供應商中的四家均為勞務派遣機構。與勞務派遣機構訂立的勞務派遣協議一般為期一至三年，或無限期，但可通過事先通知而終止。我們每月按人頭向勞務派遣機構付款。此外，我們通常將付予派遣僱員的薪金及社會福利金按月轉賬予相關勞務派遣機構，其負責將薪金及社會福利支付予派遣僱員。我們於若干情況下可終止若干人員的派遣，如不能勝任工作或玩忽職守，對我們造成重大損害的。



除勞務派遣機構外，供應商亦包括辦公空間供應商、翻新服務提供商、廣告公司及協助我們銷售一手房單位的房地產經紀公司等。

於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們自單一最大供應商的採購額分別為人民幣438.1百萬元、人民幣536.0百萬元、人民幣354.0百萬元及人民幣55.2百萬元，佔我們各相應期間總採購額的18.9%、17.4%、10.0%及8.3%。同期，我們自五大供應商的採購額分別為人民幣1,017.6百萬元、人民幣1,182.5百萬元、人民幣592.1百萬元及人民幣121.2百萬元，佔我們各相應期間總採購額的43.9%、38.4%、16.7%及18.1%。於往績記錄期間，我們的供應商均非我們的主要客戶。概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或據董事所知擁有我們5%以上已發行股本的股東於往績記錄期間及直至最後可行日期在任何五大供應商中擁有任何權益。

### 研發

截至2018年3月31日，我們的研發團隊擁有807名僱員，為所有業務分部研發新產品及升級現有產品。具體而言，我們的房地產數據及諮詢服務分部對807名僱員中的606名負責。該等606名僱員主要負責開發及維護CRIC系統。彼等在房地產、信息技術及／或其他相關行業經驗豐富，其中多數擁有學士或以上學位。有賴於經驗豐富的專業研發團隊，我們得以開發內部核心技術用於各產品及開發針對客戶的具體需求而為其量身定制的產品。截至2018年3月31日，我們已獲中華人民共和國國家知識產權局授予三項專利及於中國註冊121項軟件版權。自2008年起，我們的一家附屬公司上海築想信息科技股份有限公司已連續獲認定為「高新技術企業」。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們在研發活動中分別花費人民幣34.2百萬元、人民幣35.8百萬元、人民幣40.6百萬元及人民幣12.7百萬元。

我們的研發團隊亦為我們的服務運營提供支持。彼等積極參與供內部使用的項目相關研究及為我們的客戶進行該等研究。我們的研究人員亦收集、編製及分析市場及項目數據，以更新及檢驗CRIC系統中的信息。彼等定期在CRIC系統編製專題報告以供分發，編製週期為每週、每月及每年。我們的研究團隊亦開發出CRIC數據營銷系統及CRIC投資決策系統。該等產品不僅通過房地產數據及諮詢服務直接服務客戶，亦大幅提升了我們一手房代理服務的效率及效益。

就房地產經紀網絡服務而言，我們的研究團隊已開發出一套適用於房地產經紀公司的全面業務管理系統。該系統為經紀公司管理二手房交易及於一手房市場進行銷售提供支持。除通過標準化程序簡化物業存貨及潛在客戶的管理外，其亦可實現交易、付款、佣金及物流管理的整合。

## 競爭

中國房地產服務行業發展迅速，極為分散，且競爭激烈。相比房地產開發，房地產服務需要的資本投入較少。如此相對較低的准入門檻使新的競爭者得以快速進入市場並同我們競爭。在房地產服務行業的競爭主要依賴品牌知名度、服務質量及範圍以及整體客戶體驗。儘管我們在運營所在的各地域市場面臨競爭，我們相信在房地產服務市場中，我們沒有在服務範圍及地域覆蓋面方面與我們相當的競爭者。

就一手房代理服務而言，我們與銷售網絡遍佈中國多個城市的其他主要服務提供商進行競爭。在我們業務所在各地域市場，我們亦同地方一手房代理服務提供商競爭。在房地產數據及諮詢服務市場，我們與中國房地產信息服務提供商及房地產諮詢服務提供商均構成競爭。我們採用創新「S2B2C」業務模式提供房地產經紀網絡服務，我們認為中國並無任何主要競爭對手已成功採用該模式。然而，房友品牌門店與中國知名房地產經紀公司構成競爭。由於我們業務的成功部分取決於房友品牌門店的成功，故我們受到來自中國該等其他房地產經紀公司的競爭的影響。整體而言，我們認為，概無競爭對手能在服務的全方位及質量方面與我們進行有效競爭。

有關該行業競爭格局及我們的市場地位的詳情，請參閱本文件「行業概覽」一節。

## 獎項及榮譽

我們自成立以來已就我們所提供服務的質量以及我們的傑出成就獲得多個獎項和榮譽。下表所列為自2015年以來我們獲得的部分重大獎項及榮譽。

年份	獎項／榮譽	頒獎機構	獲獎實體
2017年 . . . . .	2017中國房地產開發企業 500強首選服務商品品牌• 營銷代理類	中國房地產業協會、上海易 居房地產研究院、中國房 地產測評中心	易居企業（中國）集團

## 業 務

年份	獎項／榮譽	頒獎機構	獲獎實體
2017年 . . . . .	2017年中國典範僱主	前程無憂	易居企業(中國)集團
2017年 . . . . .	2016年度數據和信息服務企業「金橋獎」	上海市房地產經紀行業協會	易居企業(中國)集團
2017年 . . . . .	2016年度營銷代理企業「金橋獎」	上海市房地產經紀行業協會	易居祥悅
2017年 . . . . .	2015年度營銷代理企業「金橋獎」	上海市房地產經紀行業協會	易居企業(中國)集團
2016年 . . . . .	2016年中國典範僱主	前程無憂	易居企業(中國)集團
2016年 . . . . .	上海市軟件行業協會第六屆理事會會員	上海市軟件行業協會	上海克而瑞信息技術有限公司
2016年 . . . . .	上海市軟件行業協會第七屆理事會會員	上海市軟件行業協會	上海克而瑞信息技術有限公司
2016年 . . . . .	第二十屆中國國際軟件博覽會上海展團「優秀參展企業」	上海市經濟和信息化委員會、上海市軟件行業協會	上海克而瑞信息技術有限公司
2016年 . . . . .	第二十屆中國國際軟件博覽會上展出產品「CRIC數據營銷」榮獲優秀參展產品	上海市經濟和信息化委員會、上海市軟件行業協會	上海克而瑞信息技術有限公司
2015年 . . . . .	2014年度上海市高新技術成果轉化項目百佳	上海市科技創業中心、上海市高新技術成果轉化服務中心、上海市火炬高科技產業開發中心	上海克而瑞信息技術有限公司

## 僱員

截至2018年3月31日，我們擁有20,004名全職僱員，均位於中國。我們的僱員均位於本公司上海總部及根據業務策略而分佈至中國其他城市。下表載列截至2018年3月31日按職能劃分的僱員人數：

職能	僱員人數	佔總數的百分比
銷售及營銷.....	17,773	88.9
研發.....	807	4.0
管理、一般及行政.....	1,416	7.1
合計.....	20,004	100.0

我們的成功取決於我們吸引、挽留和激勵合資格人員的能力。作為我們挽留策略的一部分，我們向僱員提供除基本薪金之外的以績效為基礎的現金紅利及其他激勵。

我們主要通過大學招聘會及其他招聘活動、求職網站及在職僱員引薦的方式招聘僱員。我們已就僱員招聘、培訓及評估建立內部政策及程序。我們尤為注重對僱員的培訓，我們視僱員為我們最重要的資產。所有新聘僱員須在試用期內通過高強度的培訓。我們亦邀請外部專家（包括易居研究院的專家）向我們的僱員提供持續的培訓。我已就分配培訓資源、實施培訓計劃及收集反饋落實內部政策。我們對所有僱員進行年度績效評估，並採用以績效為基礎的紅利及升職作為對良好績效的獎勵。我們主要倚賴內部培訓專家及高級僱員所提供的內部培訓。此外，於2015年、2016年及2017年以及截至2018年3月31日止三個月，我們分別產生與外部各方提供的員工培訓計劃相關的開支人民幣2.0百萬元、人民幣5.2百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣0.8百萬元。

我們已成立工會，我們的僱員可自願加入。我們認為，我們與僱員保持著良好的工作關係。為促進一個健康有活力的工作環境，我們定期組織文娛活動，如籃球賽及攝影展等。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未經歷任何重大勞資糾紛或於為我們的營運招聘員工時遇到任何困難。

就一手房代理服務而言，我們倚重銷售及營銷僱員進行宣傳策劃，從而促成物業單元的銷售。我們並不能完全控制僱員與潛在物業買家及其他相關方的接洽活動。儘管我們已採用內部政策並已訂立有關合約以規管僱員行為，但倘僱員牽涉不當或違法行為，我們的聲譽可能受損。此外，我們可能會因僱員採取的行動而承擔責任，這會令我們面臨監管調查及處罰。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－倘我們的僱員或業務合作夥伴從事不當或違法行為，則我們的聲譽可能受損且我們可能面臨監管調查、成本及負債問題」一節。董事確認，於往績記錄期間，僱員並無發生任何可引發監管調查及處罰以致對我們的業務及經營業績造成重大不利影響的不當行為。

### 被派遣勞動者

截至2018年3月31日，我們20,004名僱員中包括中國附屬公司或分支機構聘用的合計1,602名被派遣勞動者，佔我們勞動力總數的8.0%。根據於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》，用工單位使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%，用工單位有兩年過渡期遵守該項規定。截至2018年3月31日，我們11家中國附屬公司或分支機構並未遵守被派遣勞動者最高比例的規定。截至2018年6月15日，該等11家中國附屬公司或分支機構均已採取補救措施且已遵守勞務派遣規定。

### 社會福利

在中國法律法規的要求下，我們參與地方政府管理的僱員社會福利計劃。上述計劃包括住房公積金、退休金、醫療保險、社會保險、生育保險及失業保險。根據相關中國法律法規，我們在上述計劃下須為每名僱員作出的供款應根據僱員上一年的實際薪資水平計算，且受限於地方政府不時規定的最低及最高水平。

### 住房公積金登記

根據適用中國法律，任何公司均須自其成立起30天內於相關當地住房公積金經辦機構進行登記。截至最後可行日期，我們有106家中國附屬公司或分支機構（其中三家正在辦理撤銷登記）因無任何僱員，未於當地住房公積金經辦機構登記。根據中國法律顧問基於向住房公積金地方相關管理部門的諮詢結果所作出的意見，除正在辦理撤銷登記的三家附屬公司或分支機構以外：

- 該等附屬公司或分支機構中的78家的主管地方住房公積金經辦機構不受理並無僱員的公司的登記申請；及
- 餘下25家附屬公司或分支機構的主管地方住房公積金經辦機構受理並無僱員的公司的登記申請，惟該等公司可延遲至其擁有僱員後進行登記，且不會受到任何罰款。

倘上述103家附屬公司或分支機構中的任何一家有意於未來擁有僱員，我們將要求其可在可行範圍內盡快在當地住房公積金經辦機構進行登記。

據中國法律顧問告知，相關機構可責令任何未能於當地住房公積金經辦機構登記的公司於規定期限內整改該違規行為。如未於規定期限內完成整改，該公司可能遭處以人民幣10,000元至人民幣50,000元不等的罰款。截至最後可行日期，概無我們的附屬公司或分支機構被責令就未遵守於有關當地住房公積金經辦機構進行登記的規定作出整改。

董事認為未遵守規定於當地住房公積金經辦機構登記未曾亦不會對我們的業務或經營業績產生重大不利影響，原因如下：(i)截至最後可行日期，我們概無附屬公司或分支機構被責令就不遵守於當地住房公積金經辦機構登記的規定作出整改；(ii)中國法律顧問認為，基於向有關當地住房公積金經辦機構所作諮詢，我們就未遵守規定於當地住房公積金經辦機構登記而遭相關部門處罰的可能性相對較低；及(iii)即使上述25家實體被責令在當地住房公積金經辦機構進行登記，但無法於規定期限內做到，最高罰款將為人民幣1.25百萬元。

### 住房公積金供款

根據適用中國法律，任何公司均須為其僱員作出住房公積金供款。於往績記錄期間，我們的六家附屬公司或分支機構並無為其受聘時間少於一年或六個月（視情況而定）的僱員繳納住房公積金供款。截至2018年5月15日，該等六家實體均已為其所有僱員繳納住房公積金供款。

### 有關僱傭合規的內部控制

我們已採用內部政策確保遵守適用於我們的各項僱傭相關法律法規。就各中國附屬公司，我們要求人力資源部按月計算被派遣勞動者數量佔勞動者總數的比例以確保遵守中國相關勞務派遣規定。此外，倘現在沒有任何僱員的任何附屬公司或分支機構將來開始擁有僱員，或倘我們將來成立任何新的擁有僱員的附屬公司或分支機構，我們將要求彼等自其開始擁有僱員30日內向相關社會保險及住房公積金機構登記。我們的法務部負責監督成立新附屬公司或分支機構及其遵守經營許可、登記及其他適用法律規定的情況。

### 保險

我們投購若干第三方責任險。我們亦為僱員作出社會保險供款，及為中級管理層購買補充醫療保險。與行業慣例一致，我們未投保中國法律未強制要求的任何業務中斷保險或產品責任保險。我們亦未投保主要人員人壽保險、承保我們的網絡基礎設施或信息技術系統損毀的保險保單或任何物業保險保單。有關我們保險承保相關風險的資料，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的保險承保可能並不充分」一節。

### 物業

#### 自有物業

我們擁有若干物業，主要歸因於部分房地產開發商客戶向我們轉讓其所開發的若干物業，以履行其於營銷及銷售協議下就我們的服務應承擔的部分付款責任。我們於中國九個城市擁有40處物業。

## 租賃物業

截至最後可行日期，我們已在中國租賃165處物業主要用作辦公場所用於業務經營，其中六處物業歸於上海總部。

就其中39處租賃物業而言，業主並未於我們要求提供房屋所有權證後向我們提供該等證書的副本，因此我們無法確定彼等是否為該等物業的所有人。就我們所租賃的32處物業而言，業主尚未根據土地使用權證上規定預期用途租賃該等物業。據中國法律顧問告知，該等租賃的以上問題或會影響我們繼續使用該等物業。

就其中三處租賃物業而言，相關租賃協議已屆滿且尚未續期。我們正在續訂到期協議。

我們將上述租賃物業用作辦公場所。我們認為即使我們因業主的潛在業權不完整或不當使用或我們未重續租賃協議不得不遷至其他物業，鑒於我們主要將該等租賃物業用作辦公場所，及我們經營業務所在地已備好多處其他可用物業，搬遷成本較低。因此，我們認為，未進行登記不會對我們的業務經營造成重大不利影響。

此外，我們租賃用於業務經營的127處物業的租賃協議未於相關中國政府機構進行登記。據中國法律顧問告知，未於相關中國政府機構登記該等租賃協議並不影響該等租賃協議的效力，但相關中國政府機構可能責令我們限期登記租賃協議。如未進行登記，我們可能被處以每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。截至最後可行日期，我們並未遭受任何政府機構責令登記任何租賃協議。倘我們日後遭責令登記，中國法律顧問認為，倘我們於限期內完成登記程序，相關中國政府機構將不會對我們作出處罰。

於2018年3月31日，(i)我們各非物業活動（定義見於《上市規則》第5.01(2)條）物業權益的賬面值均在我們綜合資產總值的15%以下；及(ii)我們各物業活動（定義見於《上市規則》第5.01(2)條）的物業權益的賬面值低於我們綜合資產的1%，及我們物業活動的物業權益的賬面總值不超過我們綜合資產的10%。因此，根據《上市規則》第五章與第32L章《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第6(2)條，就《公司（清盤及雜項條文）條例》附表3第34(2)段有關本集團於土地或樓宇全部權益之估值報告之規定而言，本文件豁免遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》第342(1)(b)條的規定。



## 知識產權

「易居」系列品牌、我們的專屬CRIC系統及其他知識產權對我們在中國房地產服務行業的競爭優勢作出貢獻。我們依賴結合中國商標、商業機密及版權法以及對僱員、承包商及其他人士施加的程序和合約保密及發明轉讓義務，以保護我們的品牌、CRIC系統及其他知識產權。我們的若干軟件版權與CRIC系統有關。

截至最後可行日期，我們擁有(i)四項註冊專利；(ii)118項軟件版權；(iii)247項中國註冊商標及三項香港商標註冊申請；及(iv)52個註冊域名。詳情請參閱附錄四「有關我們業務的其他資料－知識產權」一節。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無牽涉任何對本集團具有任何重大影響的知識產權侵權申索。有關我們可能面臨的此類風險，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能面臨涉及知識產權的侵權索賠或其他索賠，相關辯護成本高昂，且可能造成我們的業務及經營中斷。」一節。

## 牌照及許可證

下表概述對我們業務經營屬重要的牌照及許可證。

牌照／許可證	持有人	授予機關	授予日期	屆滿日期
上海市房地產經紀企業備案證書	易居祥悅	上海市住房和城鄉建設管理委員會	2017年5月19日	無屆滿日期
杭州市房地產經紀企業備案證書	杭州易居永創房地產經紀有限公司	杭州市住房保障和房產管理局	2017年7月3日	2019年7月3日
納入營業執照	山西易居金岳房地產經紀有限公司	太原市房產管理局	2018年6月1日	無屆滿日期但須接受年度檢查(已通過2018年年度檢查)
上海市房地產經紀企業備案證書	上海大乘房地產經紀有限公司	上海市普陀區住房保障與房屋管理局	2017年1月20日	無屆滿日期

## 業 務

牌照／許可證	持有人	授予機關	授予日期	屆滿日期
西安市房地產經紀機構備案證明	陝西易居不動產投資顧問有限公司	西安市住房保障與房屋管理局	2015年12月16日	無屆滿日期
澄邁縣房地產中介機構備案登記表	海南易居旅遊地產經紀有限公司	澄邁縣住房保障與房產管理局	2017年12月18日	2018年12月18日
天津市房地產經紀機構備案證明	天津易居金岳房地產經紀有限公司	天津市南開區房地產管理局	2016年6月15日	無屆滿日期
房地產經紀機構備案證書	河南易居房地產顧問有限公司	鄭州市住房保障和房地產管理局	2017年2月13日	2019年3月31日
合肥市房地產經紀機構備案證書	安徽易居金岳房地產營銷策劃有限公司	合肥市房地產管理局	2017年9月22日	2019年9月21日
南京房地產經紀企業備案證明	南京金岳房地產銷售有限公司	南京市房地產市場管理處	2015年11月18日	2019年11月18日
濟南市房地產經紀機構(臨時)備案證書	濟南金岳房地產經紀有限公司	濟南市住房保障和房產管理局	2017年12月20日	2018年12月19日
武漢市房地產經紀機構備案證	武漢易居投資有限公司	武漢市江漢區住房保障和房屋管理局	2017年3月13日	2019年3月13日
具不同名稱之房地產經紀實體備案證明	在中國經營房地產經紀業務的123家其他附屬公司及分支機構	相關當地房地產管理機構	不同日期	部分無屆滿日期，其他者介乎2018年7月26日至2021年12月31日

截至最後可行日期，由於我們控制範圍以外的情況，我們從事房地產經紀業務的三家附屬公司或分支機構未取得房地產經紀機構備案證書。具體而言，儘管我們已提出申請，但由於當地備案程序尚未制定，有關該等附屬公司或分支機構其中一家的當地房地產管理機構暫時無法接受任何備案申請。對於另外兩家附屬公司或分支機構，截至最後可行日期，當地備案系統近期重新開放後正在處理我們的備案申請。我們自該等三家附屬公司產生的收入僅佔我們於往績記錄期間總收入的一小部分。據我們的中國法律顧問告知，根據其與有關當地房地產管理機構之間的談話，相關機構准許這三家附屬公司或分支機構在未備案的情況下開展房地產經紀業務而不會遭受任何行政處罰。除上文所披露者外，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已向中國相關政府機構取得開展業務經營所需的一切重要牌照、許可證、批文及證明，且該等牌照、許可證、批文及證明均屬全面有效。我們正重續即將到期的牌照或許可證。

### 健康、安全及環境事宜

我們是一家倚賴員工向客戶提供服務的服務提供商。我們並不運營任何生產設施或以其他方式對環境造成任何重大威脅。因此，我們並不面臨重大健康、安全或環境風險。為確保符合相關法律法規，我們將尋求法律建議（如適用），並考慮不時對內部政策作出調整。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們概未因未遵守健康、安全或環境法規而受到任何罰款或其他處罰。

### 數據保護

在提供一手房代理服務及房地產經紀網絡服務的正常運營過程中，我們收集有意及實際物業買家自願提供的若干個人資料。該資料將主要作兩種用途：(i)在整個物業購買交易過程中向物業買家發送更新資料；及(ii)提交銷售概覽表以供開發商確認各物業單位的成功銷售。所收集的資料存儲於內部銷售管理系統，獲取該資料須嚴格符合授權範圍，以限制在非必要情況下獲取有關物業買家資料。需要獲取該資料的每名相關員工擁有一個內部銷售管理系統用戶名及密碼。所有物業買家資料由信息技術部集中管理並存儲於基於雲計算的數據中心。我們的內部銷售管理系統及CRIC系統均為單獨獨立管理的系統。我們的CRIC系統沒有收集或儲存個體的個人資料（如身份證號碼），我們亦無使用內部物業買家數據庫以便於提供房地產數據及諮詢服務。

CRIC系統的少數客戶位於中國境外，主要包括總部位於香港的金融機構及開展中國房地產業研究的專業機構。此外，在我們為內部物業買家數據庫向其收集個人資

料的物業買家中，小部分為非中國公民。因此，我們可能須受保護個人資料的相關海外法律所規限。然而，鑒於(i)海外客戶僅可以訪問並不包含個人信息的CRIC系統；(ii)我們僅在中國境內而不是中國境外為內部物業買家數據庫收集若干個人資料，且CRIC系統客戶（包括海外客戶）無法訪問該等個人資料；(iii)在我們為內部物業買家數據庫向其收集個人資料的物業買家中，僅有一小部分為非中國公民；(iv)於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無因收集、儲存及使用非中國公民的個人資料而受到任何相關海外監管機構的任何調查、處罰或譴責；(v)我們的所有數據均儲存於中國境內而不是中國境外的服務器；(vi)我們並無自CRIC系統客戶收集個人信息（不論彼等位於中國境內或境外）；及(vii)如下文所詳述，我們已就收集、使用及儲存個人資料採取相關內部政策並實施措施（通用於所有個人資料，包括我們向非中國公民收集的資料），故董事認為，與可能違反保護個人資料的海外法律相關的風險較小，且其對我們業務的潛在影響並不重大。儘管如此，我們將通過每月對內部物業買家數據庫進行審查，繼續監控保護個人資料的相關海外法律的發展以及潛在及實際物業買家的人口變化情況。倘我們發現某一外國的公民登錄了我們的內部物業買家數據庫，我們將及時根據該國的相關資料保護法律，進一步加強我們的內部程序。

我們已採納並實行有關收集、使用及儲存個人資料的內部政策及措施，以確保符合相關法律法規的規定。我們已採納內部安全措施防止、發現及處理與數據洩漏、安全漏洞以及未經授權進入我們系統獲取數據有關的潛在問題。具體而言，我們要求所有僱員對個人資料保密。加入我們的每名僱員須簽署相關承諾並通過內部培訓及測試。需要進入內部銷售管理系統的任何僱員須根據內部流程提出申請，嚴厲禁止未經授權複製或傳送有關資料。如職位變動或僱傭終止，瀏覽權限將予撤銷。數據收集及數據存儲由不同內部團隊管理。我們不時檢查數據備份系統以保證其得到良好維護及正常運行。我們採取終止僱傭等內部紀律措施，以懲罰違反內部數據保護政策的行為。倘屬嚴重違反，我們亦或採取法律措施。

內部控制顧問已對有關信息技術系統、流程及控制的內部政策的設計與實施進行審查，尚無重大發現。

根據(i)與負責經營房地產數據及諮詢服務的有關人士的會談，及(ii)對CRIC系統相關界面的檢查，中國法律顧問認為(a)在提供房地產數據及諮詢服務的過程中，我們未要求客戶提供其個人資料及存儲有關個人資料，因此我們未涉及使用及披露個人資料，及(b)於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們在所有重大方面遵守有關個人資料保護的法律。

基於(i)我們單獨管理內部銷售管理系統與投放市場的CRIC系統，(ii)我們就保護個人資料及防止僱員濫用該等資料所採取的全面措施，(iii)內部控制顧問並無就有關IT系統、流程及控制的內部政策發現重大調查結果，及(iv)上述中國法律顧問的意見，董事認為，我們的內部控制系統對確保遵守相關個人資料保護法律而言屬充足及有效。

經計及(i)上述董事的意見；(ii)上述中國法律顧問的意見；及(iii)根據聯席保薦人開展的盡職調查工作，包括(a)審查與本集團針對收集、使用及儲存個人資料的內部政策及措施有關的相關文件，(b)與本集團管理層討論上述內部政策及措施，(c)與本公司內部控制顧問討論相關內部控制系統及(d)審查本公司內部控制顧問的報告，聯席保薦人同意上述董事意見，認為本集團內部控制系統對確保遵守相關個人資料保護法律而言屬充足及有效。

## 法律訴訟及合規情況

我們在日常業務過程中涉及法律或其他糾紛。大部分法律訴訟是我們為執行根據合約享有的權利而提出的合約申索。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未牽涉我們認為會對我們的業務、經營業績、財務狀況或聲譽及合規情況產生重大不利影響的任何實際或待決法律、仲裁或行政訴訟（包括任何破產或接管訴訟）。我們並未因該等訴訟而產生對我們整體經營業績而言屬重大的法律費用及開支。

我們主要受國家及地方的住房管理部門監管。該等監管機構不時開展檢查。董事確認，於往績記錄期間，並無發生任何不合規事件，該等事件可引發監管行動及處罰以致對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。就上文「一 僱員」及「一 物業」所披露的不合規事件而言，我們已實施相應的補救措施及若干預防措施，以防止該等不合規事件再次發生。

## 風險管理及內部控制

### 風險管理

風險管理是我們業務取得成功的關鍵。我們就業務運營實施內部風險管理政策。

我們日常運營中的主要風險包括整體市況和中國房地產市場監管環境的變化、支持增長的可用融資、其他房地產服務公司的競爭及我們管理增長的能力。請參閱「風險因素」一節，了解關於我們所面臨的各種風險和不確定因素的討論。我們還面臨各種市場風險。尤其是，我們面臨在正常業務過程中產生的利率、外匯、信貸和流動性風險。請參閱「財務資料－有關市場風險的定性和定量披露」一節，了解關於該等市場風險的討論。

為應對上述挑戰，我們已建立以下架構，以管理自身風險：

- 董事會負責並獲一般授權管理本公司經營，且負責管理本集團的整體風險。其負責考慮、審閱及批准涉及重大風險敞口的任何重大業務決策，如我們擴張至新房地產服務市場、採用新業務模式、將房友經紀網絡擴張至新地區及與若干開發商客戶建立戰略合作關係的決策。
- 各業務線的業務管理部負責管理涉及我們業務日常營運的風險。此外，我們亦設有支持部門，負責管理若干特定風險，如法律合規風險及信息風險。
- 我們亦已設立內部審計部，負責內部審計及合規。內部審計部獨立於其他部門，直接向董事會報告。

### 內部控制

董事會負責建立我們的內部控制系統並審查其有效性。我們委聘獨立內部控制顧問（「內部控制顧問」）對我們2016年12月至2017年11月期間的內部控制系統進行審查。內部控制顧問已根據協定範圍，就我們內部控制系統的若干方面開展審查程序，包括收入、採購、固定資產管理、人力資源、財務管理和信息技術。內部控制顧問於2018年1月進行現場工作，並在其報告內提供了多項調查結果和建議。重大調查結果主要包括：

- 內部規則及程序缺陷，例如缺乏與（其中包括）以下各項相關的內部規則及程序：(i)與政府官員的往來，(ii)反洗錢，及(iii)關聯方資料的一致及統一管理；及
- 僱傭相關缺陷，例如違反勞務派遣、住房公積金登記及供款相關的監管規定。

在作出若干適當的調整解決該等內部控制缺陷後，內部控制顧問確定的內部控制調查結果並未導致附錄一所載的於往績記錄期間根據IFRS編製的綜合財務資料存在任何重要錯誤陳述。

我們其後因應相關調查結果和建議採取糾正措施：

- 我們已根據內部控制顧問的建議制定相關內部規則及程序，例如企業與政府關係準則、反洗錢政策、易居關聯方管理辦法；及
- 有關我們就僱傭相關缺陷採取的措施，請參閱「業務－僱員－有關僱傭合規的內部控制」一節。

內部控制顧問已於2018年4月就本公司所採取的措施對本公司的內部控制系統進行跟進程序，並進一步匯報意見。截至最後可行日期，我們確認概無任何尚未完成的重大內部控制調查結果。

我們已在集團層面建立內部控制職能，負責監察我們持續遵守規管我們業務運營的相關中國法律法規，以及監督任何必要措施的實施情況。此外，我們計劃為董事、高級管理層及有關僱員定期提供持續培訓課程和／或與相關中國法律法規有關的最新資料，務求積極識別任何與潛在不合規相關的關注事項和問題。我們的首席財務官及聯席公司秘書周亮先生負責確保我們整體持續合規。

由於我們主要在中國境內開展業務，我們須遵守對我們的營運而言屬重要的多項中國法律法規，該等法律法規載列如下。

## 有關外商投資的法律法規

### 《公司法》

《中華人民共和國公司法》(「《公司法》」) 由全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」) 於1993年12月29日頒佈並於1994年7月1日生效，後於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日及2013年12月28日修訂。在中國成立的有限責任公司及股份有限公司均受《公司法》規管。除《中華人民共和國外資企業法》(「《外資企業法》」) 等外商投資法律另有規定者外，外商投資企業亦受《公司法》規管。

### 《外資企業法》

《外資企業法》於1986年4月12日頒佈並實施，後於2000年10月31日修訂。此外，《中華人民共和國外資企業法實施細則》(「《外資企業法實施細則》」) 於1990年10月28日頒佈並實施，後於2001年4月12日及2014年2月19日修訂。

根據《外資企業法》及《外資企業法實施細則》，外資企業(i)屬於合法實體並有能力承擔民事責任、享有民事權利以及獨立擁有、使用及出售物業；及(ii)須遵守有關註冊資本(包括彼等的註冊資本須由外商投資者繳納，據此，外商投資者對企業的責任以其認繳的出資額為限)、外匯管制、會計、稅務、僱傭及所有其他相關事宜的規定。

全國人大常委會於2016年9月3日頒佈並於2016年10月1日起施行《全國人民代表大會常務委員會關於修改〈中華人民共和國外資企業法〉等四部法律的決定》(「《決定》」)，《決定》對《外資企業法》相關行政審批條款作出修改，將「舉辦外資企業不涉及國家規定實施准入特別管理措施的，須進行審批」改為「舉辦外資企業不涉及國家規定實施准入特別管理措施的，適用備案管理」。

中華人民共和國商務部(「商務部」) 於2016年10月8日頒佈，後分別於2017年7月30日及2018年6月29日修訂《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(「《備案管理暫行辦法》」)。根據《備案管理暫行辦法》，不涉及國家規定實施准入特別管理措施的



外商投資企業發生變更事項，應由外商投資企業指定的代表或委託的代理人在變更事項發生後30日內通過綜合管理系統在線填報和提交《外商投資企業變更備案申報表》及相關文件，辦理變更備案手續。

### 《外商投資產業指導目錄》

外國投資者在中國的投資活動受《外商投資產業指導目錄》(「**2017年《外商投資目錄》**」) 規管，2017年《外商投資目錄》由國家發展和改革委員會(「**國家發改委**」) 和商務部(「**商務部**」) 於2017年6月28日頒佈，並於2017年7月28日生效。2017年《外商投資目錄》為中國決策者管理外商直接投資的長效工具。就外商投資而言，2017年《外商投資目錄》分為鼓勵產業、限制產業及禁止產業，未列入2017年《外商投資目錄》的產業應歸類為外商投資允許產業。於2018年6月，2017年《外商投資目錄》中關於限制產業及禁止產業的內容被2018年6月28日頒佈且將於2018年7月28日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)》(「**2018年版負面清單**」) 替代。根據2017年《外商投資目錄》及2018年負面清單，我們的中國附屬公司所主要從事的產業不屬於限制或禁止產業類別。

### 有關房地產經紀的法規

#### 成立房地產中介

全國人大常委會於1994年7月5日發佈並於1995年1月1日實施，後分別於2007年8月30日、2009年8月27日修訂並實施《中華人民共和國城市房地產管理法》(「**《房地產管理法》**」)。根據《房地產管理法》的規定，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構及房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備下列條件：(a)有自己的名稱和組織機構；(b)有固定的服務場所；(c)有必要的財產和經費；(d)有足夠數量的專業人員；及(e)法律、行政法規規定的其他條件。設立房地產中介服務機構，應當向工商行政管理部門申請設立登記，領取營業執照後，方可開業。

## 房地產銷售代理

根據住房和城鄉建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日實施的《商品房銷售管理辦法》，房地產開發企業委託中介服務機構銷售商品房的，受託機構應當是依法設立並取得工商營業執照的房地產中介服務機構。房地產開發企業應當與受託房地產中介服務機構訂立書面委託合同，委託合同應當載明委託期限、委託權限以及委託人和被委託人的權利、義務。受託房地產中介服務機構銷售商品房時，應當向買受人出示商品房的有關證明文件和商品房銷售委託書。受託房地產中介服務機構不得代理銷售不符合銷售條件的商品房。受託房地產中介服務機構在代理銷售商品房時不得收取佣金以外的其他費用。商品房銷售人員應當經過專業培訓，方可從事商品房銷售業務。

根據住房和城鄉建設部、國家發改委和人力資源和社會保障部於2011年1月20日頒佈並於2011年4月1日實施，後於2016年3月1日修訂並於2016年4月1日實施的《房地產經紀管理辦法》，房地產經紀業務應當由房地產經紀機構統一承接，服務報酬由房地產經紀機構統一收取。分支機構應當以設立該分支機構的房地產經紀機構名義承攬業務。房地產經紀人員不得以個人名義承接房地產經紀業務和收取費用。房地產經紀機構和房地產經紀人員不得有下列行為：(a)捏造散佈漲價信息，或者與房地產開發經營單位串通捂盤惜售、炒賣房號，操縱市場價格；(b)對交易當事人隱瞞真實的房屋交易信息，低價收進高價賣（租）出房屋賺取差價；(c)以隱瞞、欺詐、脅迫、賄賂等不正當手段招攬業務，誘騙消費者交易或者強制交易；(d)洩露或者不當使用委託人的個人信息或者商業秘密，謀取不正當利益；(e)為交易當事人規避房屋交易稅費等非法目的，就同一房屋簽訂不同交易價款的合同提供便利；(f)改變房屋內部結構分割出租；(g)侵佔、挪用房地產交易資金；(h)承購、承租自己提供經紀服務的房屋；(i)為不符合交易條件的保障性住房和禁止交易的房屋提供經紀服務；及(j)法律、法規禁止的其他行為。

根據住房和城鄉建設部、國家發改委、工業和信息化部（「**工信部**」）、中國人民銀行、國家稅務總局、國家工商行政管理總局和中國銀行業監督管理委員會於2016年7月29日頒佈並實施的《關於加強房地產中介管理促進行業健康發展的意見》，政府部門對房地產銷售代理實行更加嚴格的監管，要求中介機構對外發佈房源信息前，應當核對房屋產權信息和委託人身份證明等材料，經委託人同意後到房地產主管部門進行房

源信息核驗，並編製房屋狀況說明書。市、縣房地產主管部門應當全面推進存量房交易合同網簽系統建設，備案的中介機構可進行存量房交易合同網上簽約。市、縣房地產主管部門要建立健全存量房交易資金監管制度。中介機構及其從業人員不得通過監管賬戶以外的賬戶代收代付交易資金，不得侵佔、挪用交易資金。

### 房地產經紀專業人員職業資格及考試

《房地產經紀管理辦法》所稱房地產經紀人員，是指從事房地產經紀活動的房地產經紀人和房地產經紀人協理。國家對房地產經紀人員實行職業資格制度，納入全國專業技術人員職業資格制度統一規劃和管理；房地產經紀人協理和房地產經紀人職業資格實行全國統一的考試制度，由房地產經紀行業組織負責管理和實施考試工作；國務院住房城鄉建設主管部門、人力資源社會保障部門負責對房地產經紀人協理和房地產經紀人職業資格考試進行指導、監督和檢查。於2016年3月1日，住房和城鄉建設部、國家發展改革委員會及人力資源和社會保障部作出關於修改《房地產經紀管理辦法》的決定，由房地產經紀行業組織負責管理和實施房地產經紀人和協理的職業資格統一考試工作。

根據人力資源和社會保障部和住房和城鄉建設部於2015年6月25日頒佈並於2015年7月1日實施《房地產經紀專業人員職業資格制度暫行規定》和《房地產經紀專業人員職業資格考試實施辦法》，通過房地產經紀人協理、房地產經紀人職業資格考試，取得相應級別職業資格證書的人員，表明其已具備從事房地產經紀專業相應級別專業崗位工作的職業能力和水平。房地產經紀人協理、房地產經紀人職業資格考試合格，由中國房地產估價師與房地產經紀人學會頒發人力資源社會保障部、住房和城鄉建設部監製，中國房地產估價師與房地產經紀人學會用印的相應級別《中華人民共和國房地產經紀專業人員職業資格證書》，該職業資格證書在全國範圍有效。

## 房地產經紀備案

根據《房地產經紀管理辦法》的規定，房地產經紀備案實行公示制度，房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到所在直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門備案；直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門應當將房地產經紀機構及其分支機構的名稱、住所、法定代表人（執行合夥人）或者負責人、註冊資本、房地產經紀人員等備案信息向社會公示。

根據中國各地出台的有關房地產經紀備案的法規，房地產經紀機構辦理房地產經紀備案通常須符合：(a)依法取得營業執照；及(b)有若干最低數量的取得房地產經紀人執業資格的房地產經紀人員。

## 有關非經營性互聯網信息服務的法律法規

根據國務院於2000年9月25日頒佈並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務分為經營性和非經營性兩類。非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。國家對非經營性互聯網服務實行備案制度，從業者應當向住所所在地的省、自治區和直轄市電信管理機構或者國務院信息產業主管部門辦理備案手續。

根據工信部於2005年2月8日頒佈並於2005年3月20日實施的《非經營性互聯網信息服務備案管理辦法》，擬從事非經營性互聯網信息服務的，應當通過備案管理系統如實填報《非經營性互聯網信息服務備案登記表》，履行備案手續。本集團的非經營性互聯網信息服務主要包括(i)通過其網站提供有關附屬公司的信息及相關服務；及(ii)通過其網站cricbigdata.com及wishbuild.com免費提供若干數據及諮詢服務。通過cricbigdata.com，本集團向個人客戶提供房地產定價及測評資料。本集團認為，cricbigdata.com可進一步提高其CRIC系統的聲譽及影響。通過wishbuild.com，本集團為房地產開發商及建築公司提供有關建築材料及建築技術的資料，該等資料主要來源於建築材料供應商。本集團認為，wishbuild.com有助於向潛在客戶推廣築想系統。詳情請參閱「業務－我們的服務－房地產數據及諮詢服務－數據服務－(4)築想系統」一節。由於該

等在線服務是免費提供的，本集團於往績記錄期間並無自該等服務產生任何收入，且該兩個網站對本集團於往績記錄期間的業務並無重大影響。作為非經營性互聯網信息服務提供商，本集團的相關實體（如易居企業（中國）集團）已完成相應備案手續。

部分中國附屬公司通過我們的網站及移動應用程序（包括我們為房友品牌門店設計的移動應用程序）提供非經營性互聯網信息服務。根據中國法律顧問的意見，該等網站及移動應用程序被視作非經營性互聯網信息服務，乃由於其或提供有關本集團及其服務的信息或免費為用戶提供若干服務。因此，中國法律顧問認為，運營該等網站及移動應用程序並不需要任何特定許可證，亦不受限於任何外商投資限制。

## 有關外匯的法律法規

### 外匯管理

國務院於1996年1月29日頒佈並於2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》（「《外匯管理條例》」）構成中國政府當局監督及規管外匯的重要法律基礎。於1996年6月20日，中國人民銀行（「中國人民銀行」）進一步頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》（「《結匯規定》」）。

根據《外匯管理條例》及《結匯規定》，人民幣一般可自由轉換為經常項目交易（如貿易、服務相關的外幣交易及股息支付）下的外幣，而不可轉為資本項目交易（如資本轉讓、直接投資、證券投資、衍生產品或貸款）下的外幣，惟事先獲國家外匯管理局及／或其地方主管分局批准的情況除外。中國的外商投資企業於提供有效商業證明文件及（倘為資本項目下的交易）經國家外匯管理局批准後，方可在外匯指定銀行辦理購匯、售匯、付匯業務。

於2008年8月，國家外匯管理局發佈《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》（「國家外匯管理局142號文」），規定外商投資企業資本金結匯所得人民幣資金，應當在政府審批部門批准的經營範圍內使用，不得用於境內股權投資。

於2012年11月19日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於進一步改進和調整直接投資外匯管理政策的通知》(「**59號文**」)，其於2012年12月17日生效並於2015年5月4日修訂。59號文大幅修改及簡化現行外匯程序。59號文的主要變動為取消前期費用外匯賬戶、外匯資本金賬戶及保證金賬戶等各種特殊目的外匯賬戶受國家外匯管理局的開戶核准。此外，同一實體可在不同省份開設多個資本金賬戶，這在59號文發佈前是不獲許可的。取消外國投資者境內合法人民幣所得再投資受國家外匯管理局的核准。

於2013年5月11日，國家外匯管理局頒佈《關於印發〈外國投資者境內直接投資外匯管理規定〉及配套文件的通知》，並於2013年5月13日生效，當中規定，國家外匯管理局或其分支機構對外國投資者境內直接投資實行登記管理。中國境內直接投資所涉機構與個人應在國家外匯管理局及／或其分支機構辦理登記。銀行應依據國家外匯管理局及其分支機構登記信息辦理中國境內直接投資相關外匯業務。

於2015年3月30日，國家外匯管理局發佈《關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(「**國家外匯管理局19號文**」)，自2015年6月1日起生效並取代國家外匯管理局142號文。於2016年6月9日，國家外匯管理局進一步頒佈《關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(「**國家外匯管理局16號文**」)。國家外匯管理局19號文對外商投資企業外匯資本金結匯的部分監管規定作出若干調整，且國家外匯管理局142號文下的部分外匯限制將被取消。根據國家外匯管理局19號文及國家外匯管理局16號文，外商投資企業外匯資本金實行意願結匯。然而，國家外匯管理局19號文及國家外匯管理局16號文亦重申，外商投資企業資本金的使用應在企業經營範圍內遵循真實、自用原則。鑒於國家外匯管理局19號文及國家外匯管理局16號文相對較新，故並不明確其實施方式且有關部門對其詮釋及實施存在較高不確定因素。

### 國家外匯管理局37號文

國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局37號文**」)，取代了國家外匯管理局於2005年10月21日頒佈的前通知(通常稱「**國家外匯管理局75號文**」)。國家外匯

管理局37號文規定中國居民須就其以境外投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或以其合法持有的境外資產或權益，直接設立或間接控制境外企業（國家外匯管理局37號文內所稱「特殊目的公司」）向國家外匯管理局地方分支機構辦理登記手續。國家外匯管理局37號文進一步規定，特殊目的公司發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應辦理變更登記手續。倘於特殊目的公司中持有權益的中國股東未按規定向國家外匯管理局辦理登記，則該特殊目的公司的中國附屬公司或會被禁止向境外母公司分派利潤，其後亦不得進行跨境外匯活動，而特殊目的公司向其中國附屬公司進一步注資或會受到限制。此外，倘未能遵守上述各項國家外匯管理局登記規定，則可能導致因逃避外匯管理而產生中國法律項下的責任。

於2015年2月13日，國家外匯管理局發佈《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（「**國家外匯管理局13號文**」），自2015年6月1日生效。根據國家外匯管理局13號文，地方銀行應審核辦理境外直接投資項下外匯登記，包括國家外匯管理局37號文項下的首次外匯登記及登記變更手續。然而，政府當局及銀行對其的詮釋及實施存在較高不確定因素。

## 有關稅收的法律法規

### 所得稅

由於我們乃透過根據中國法律成立的營運附屬公司開展我們在中國的業務營運，因此，我們在中國的營運活動及營運附屬公司受中國稅收法律法規的規管，而這會對閣下於我們股份的投資產生間接影響。

根據全國人大於2007年3月16日頒佈並自2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》（「**《企業所得稅法》**」），自2008年1月1日起，除若干例外情況外，內外資企業適用的所得稅稅率均為25%。根據《科技部、財政部、國家稅務總局關於修訂印發〈高新技術企業認定管理辦法〉的通知》被認定為高新技術企業的，有權享受15%的企業所得稅優惠稅率。高新技術企業資格自頒發高新技術企業證書之日起有效期為三年。企業可於先前的證書到期前或到期後重新申請進行高新技術企業認定。

為對《企業所得稅法》的若干規定進行說明，國務院於2007年12月6日頒佈《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（「《企業所得稅法實施條例》」），於2008年1月1日生效。根據《企業所得稅法》及《企業所得稅法實施條例》，企業分為居民企業和非居民企業。根據《企業所得稅法》及《企業所得稅法實施條例》，除在中國境內成立的企業外，在中國境外成立但實際管理機構在中國境內的企業亦稱為「居民企業」，並須就其全球收入按25%的統一稅率繳納企業所得稅。此外，《企業所得稅法》規定，非居民企業，是指依照外國（地區）法律成立且實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。

### 代扣所得稅及稅收協定

《企業所得稅法實施條例》規定，自2008年1月1日起，向於中國並無設有機構或場所或設有機構或場所但有關收入並不與機構或場所實際相關的非中國居民企業投資者宣派股息（須源自中國境內）的適用所得稅稅率一般為10%。股息所得稅可根據中國與我們非中國股東所居住司法權管轄範圍之間的稅收協定扣減。

根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（「《避免雙重徵稅安排》」）及其他適用中國法律的規定，倘香港居民企業被中國稅務主管部門認定為符合《避免雙重徵稅安排》及其他適用法律的相關條件及規定，香港居民企業自中國居民企業收取的股息適用的預扣稅稅率可由10%減至5%。然而，根據國家稅務局於2009年2月20日頒佈的《關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，倘有關中國稅務部門酌情釐定某公司為以獲取優惠的稅收地位為主要目的的交易或安排而自下調所得稅稅率中獲益，則有關中國稅務部門可調整優惠稅待遇；於2018年2月3日，國家稅務總局發佈《關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》（「9號文」），根據中國稅務條約及稅務安排就如何認定締約對方居民為收入項目的「受益所有人」提供指引。根據9號文，受益所有人一般必須從事實質性的經營活動。代理人將不被視為受益所有人，因此將不會享有優惠待遇。



## 增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈，後分別於2008年11月10日、2016年2月6日和2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，以及財政部於1993年12月25日頒佈並分別於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國境內銷售貨物、提供加工、修理修配勞務或者進口貨物的納稅人應繳納增值稅（「增值稅」）。

於2011年11月16日，財政部與國家稅務總局聯合頒佈《營業稅改徵增值稅試點方案》。自2012年1月1日起，中國政府已於部分省市逐步實施試點方案，向某些服務業所得收入徵收6%的增值稅，取代營業稅。

於2016年3月23日，財政部與國家稅務總局聯合發佈《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》（「**36號文**」），確認自2016年5月1日起，營業稅由增值稅全面取代。

## 城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於2010年10月18日頒佈並於2010年12月1日實施的《國務院關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用國務院於1985年2月8日頒佈並於1985年1月1日實施，後於2011年1月8日修訂並實施的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，以及國務院於1986年4月28日頒佈並於1986年7月1日實施，後於1990年6月7日修訂並於1990年8月1日實施、2005年8月20日修訂並於2005年10月1日實施、2011年1月8日修訂並實施的《徵收教育費附加的暫行規定》。

根據《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納消費稅、增值稅和營業稅的單位和個人，都是城市維護建設稅的納稅人，都應當依照規定繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅，以納稅人實際繳納的消費稅、增值稅和／或營業稅稅額為計

稅依據，分別與消費稅、增值稅和／或營業稅同時繳納。納稅人所在地在市區的，城市維護建設稅稅率為7%；納稅人所在地在縣城、鎮的，城市維護建設稅稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，城市維護建設稅稅率為1%。

根據《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納消費稅、增值稅和營業稅的單位和個人，除按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定，繳納農村教育事業費附加的單位外，都應當依照《徵收教育費附加的暫行規定》的規定繳納教育費附加。教育費附加，以各單位和個人實際繳納的增值稅、營業稅和消費稅的稅額為計徵依據，教育費附加率為3%，分別與增值稅、營業稅和消費稅同時繳納。

## 有關勞動與社會保障的法律法規

### 勞動法

全國人大常委會於1994年7月5日頒佈並於1995年1月1日實施，後於2009年8月27日修訂並實施《中華人民共和國勞動法》（「**中國勞動法**」）。全國人大常委會於2007年6月29日頒佈且於2008年1月1日實施；後於2012年12月28日修訂並於2013年7月1日實施《中華人民共和國勞動合同法》（「**中國勞動合同法**」）。國務院於2008年9月18日頒佈並實施《中華人民共和國勞動合同法實施條例》（「**勞動合同法實施條例**」）。

就勞動合同而言，《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及《勞動合同法實施條例》制定了一系列措施，比如僱主與其工人之間應在建立勞動關係時訂立書面勞動合同。

本公司亦應遵守上述法律法規履行終止勞動合同、支付報酬及補償、使用勞務派遣及繳納社保費等程序。

### 勞務派遣

根據人力資源和社會保障部於2014年1月24日頒佈並於2014年3月1日實施的《勞務派遣暫行規定》規定，僱主應當嚴格控制勞務派遣用工數量，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。僱主在《勞務派遣暫行規定》實施前使用被派遣勞動

者數量超過其用工總量10%的，應當制定調整用工方案，於《勞務派遣暫行規定》實施之日起2年內降至規定比例。在將被派遣勞動者數量降低至規定比例前，僱主不得僱用新的被派遣勞動者。

根據《勞務派遣暫行規定》、《中華人民共和國勞動合同法》及《勞動合同法實施條例》，用人單位違反勞務派遣相關規定的，由勞動行政部門責令限期整改；倘於規定期限未能整改，用人單位將被處以逾10%限額予每名被派遣勞動者人民幣5,000元至人民幣10,000元的罰款。

### 社會保險與住房公積金

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈並於2011年7月1日實施《中華人民共和國社會保險法》的規定，國家建立基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險、生育保險等社會保險制度，保障公民在年老、疾病、工傷、失業、生育等情況下依法從國家和社會獲得物質幫助的權利。中國境內的用人單位應在社會保險機構辦理社會保險登記，並在社會保險機構為其僱員繳納相應的保險基金。

根據國務院於1999年4月3日頒佈並實施，後於2002年3月24日修訂並實施《住房公積金管理條例》的規定，中國境內的單位應當自設立之日起30日內到住房公積金管理中心辦理登記，在其所委託的銀行設立住房公積金賬戶，並在相應住房公積金管理中心為其僱員繳存住房公積金。

### 有關知識產權的法律法規

#### 著作權

根據全國人大常委會於1990年9月7日頒佈並於1991年6月1日實施、後於2001年10月27日修訂並實施、2010年2月26日修訂並於2010年4月1日實施的《中華人民共和國著作權法》及國務院於2002年8月2日頒佈並於2002年9月15日實施、後於2013年1月30日修訂並於2013年3月1日實施的《中華人民共和國著作權法實施條例》的規定，計算機軟件作品享有著作權。此外，中國版權保護中心有自願註冊系統。

根據國務院於1991年6月4日頒佈並於1991年10月1日實施、後於2001年12月20日修訂並於2002年1月1日實施、2013年1月30日修訂並於2013年3月1日實施的《計算機軟件保護條例》，機械電子工業部於1992年4月6日頒佈並實施，後國家版權局於2000年5月26日修訂並於2000年6月1日實施、於2002年2月20日修訂並實施的《計算機軟件著作權登記辦法》的規定，軟件著作權人可以向國家版權局認定的軟件登記機構中國版權保護中心辦理軟件著作權登記。

## 專利

根據全國人大常委會於1984年3月12日頒佈並於1985年4月1日實施，後於1992年9月4日修訂並於1993年1月1日實施、2000年8月25日修訂並於2001年7月1日實施、2008年12月27日修訂並於2009年10月1日實施的《中華人民共和國專利法》和國務院於2001年6月15日頒佈並於2001年7月1日實施，後於2002年12月28日修訂並於2003年2月1日實施、2010年1月9日修訂並於2010年2月1日實施的《中華人民共和國專利法實施細則》的規定，專利保護分為三個類別，即發明專利、實用新型專利及外觀設計專利。發明專利權的期限為20年，外觀設計專利權和實用新型專利權的期限為10年，均自申請日起計算。發明和實用新型專利權被授予後，除另有規定以外，任何單位或者個人未經專利權人許可，都不得實施其專利，即不得為生產經營目的製造、使用、許諾銷售、銷售、進口其專利產品，或者使用其專利方法以及使用、許諾銷售、銷售、進口依照該專利方法直接獲得的產品。外觀設計專利權被授予後，任何單位或者個人未經專利權人許可，都不得實施其專利，即不得為生產經營目的製造、許諾銷售、銷售、進口其外觀設計專利產品。

## 商標

根據全國人大常委會於1982年8月30日頒佈並於1983年3月1日實施，後於1993年2月22日修訂並於1993年7月1日實施、2001年10月27日修訂並於2001年12月1日實施及2013年8月30日修訂並於2014年5月1日實施的《中華人民共和國商標法》及國務院於2002年8月3日頒佈並於2002年9月15日實施，後於2014年4月29日修訂並於2014年5月1日實施的《中華人民共和國商標法實施條例》，經商標局核准註冊的商標為註冊商標，包括商品商標、服務商標和集體商標、證明商標。註冊商標有效期為10年，自核准註冊之日起計算。商標註冊人應在有效期屆滿前12個月辦理續展手續。

## 域名

根據工信部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日實施的《互聯網域名管理辦法》，工信部對全國的域名服務實施監督管理，各省、自治區、直轄市通信管理局對本行政區域內的域名服務實施監督管理。中國互聯網域名體系由工信部予以公告。根據域名發展的實際情況，工信部可以對中國互聯網域名體系進行調整。

## 與《併購規定》有關的法規

根據商務部、國資委、國家稅務總局、中國證監會、國家工商總局及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈並於2006年9月8日實施，後於2009年6月22日修訂並實施的中國《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「《併購規定》」），由境內公司或個人成立或控制的境外特殊目的公司於併購與該等公司或個人有關聯的任何境內公司前，應報商務部審批。有關併購包括外國投資者(i)購買境內非外商投資企業股東的股權或認購境內公司增資，使境內非外商投資企業變更設立為外商投資企業；(ii)設立外商投資企業，通過協議購買境內企業資產且運營該資產；或(iii)購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業運營該資產。

《併購規定》進一步規定，倘成立的特殊目的公司為實現上市被中國公司或個人直接或間接控制，則該特殊目的公司的境外上市及交易須經中國證監會事先批准。

據中國法律顧問告知，境內企業進行重組時，目標公司易居企業（中國）集團為中外合資企業。因此，有關收購須遵守《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》而非《併購規定》。因此，根據《併購規定》，收購易居企業（中國）集團無須取得商務部的批准，且特殊目的公司境外上市亦無須經中國證監會事先批准。

控股股東

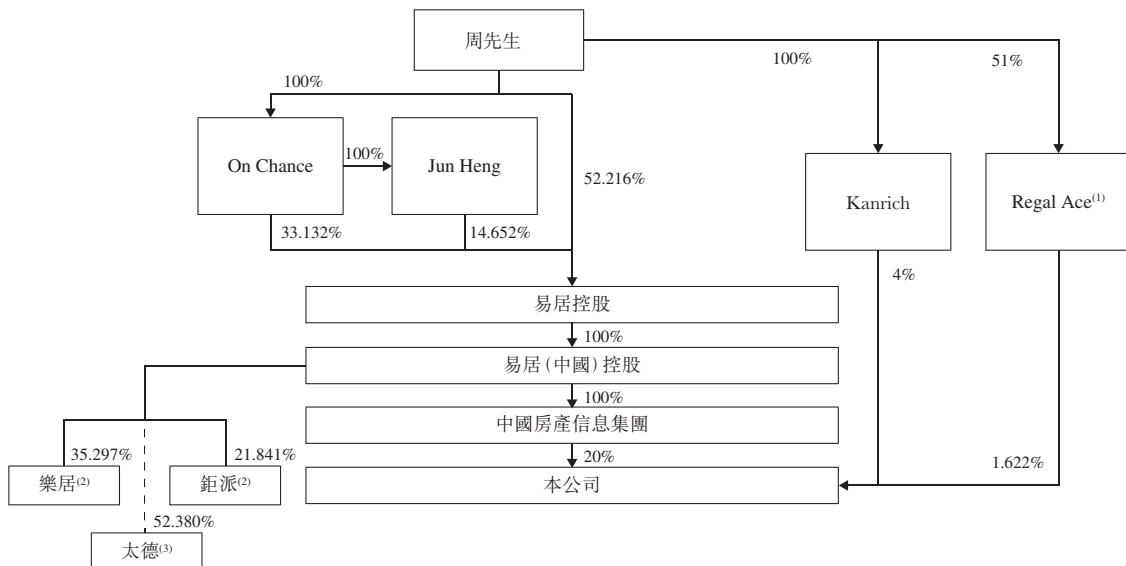
於2018年3月16日之前，周先生通過On Chance、Jun Heng、Kanrich、易居控股、易居（中國）控股及中國房產信息集團（均為周先生直接或間接全資擁有的公司）持有我們超過30%的股份。因此，該等公司及周先生即構成控股股東，為一組有權行使我們超過30%股權的人士。

首次公開發售前投資完成及中國房產信息集團轉讓本公司1.622%的權益予Regal Ace（均為由周先生控制的公司）後，周先生及由其控制的實體於最後可行日期合共持有我們25.622%的股份。詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－公司重組－於本公司若干權益的重組」一節。

雖然控股股東自2018年3月16日不再持有我們超過30%的股份，但彼等一起仍為單一最大股東及本公司控股股東（定義見《上市規則》），原因如下：(i)根據股東協議，其能夠控制董事會多數成員的組成（從而控制與本公司相關的所有重大事項）；及(ii)至少自2017年1月1日起，其為對本集團管理層施加影響的唯一方，因此，至少自2017年1月1日起，對管理層的影響尚無任何變動。

上市後，控股股東與首次公開發售前投資者之間的股東協議將根據其條款自動終止，控股股東將不再能夠控制董事會多數成員的組成，因此將不再為本公司控股股東（定義見《上市規則》）。有關股東協議的詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－公司重組－首次公開發售前投資－首次公開發售前投資者的特殊權利」一節。

緊接全球發售完成前控股股東於本公司的權益如下圖所示：



---

## 與控股股東的關係

---

附註：

- (1) 獨立第三方壽柏年先生持有Regal Ace 49%的股權。
- (2) 樂居及鉅派均為紐交所上市公司。
- (3) 太德為一家全國中小企業股份轉讓系統掛牌公司。
- (4) - - - - 表示間接股權
- (5) ——— 表示直接股權

周先生亦為執行董事之一兼董事會主席。關於周先生的履歷，請參閱「董事及高級管理層－董事－執行董事」一節。

易居（中國）控股為紐交所兩家上市公司（即樂居（截至最後可行日期持有35.297%）以及鉅派（截至最後可行日期持有21.841%））的主要股東，亦為一家全國中小企業股份轉讓系統掛牌公司（即太德（截至最後可行日期間接持有52.380%））的主要股東。樂居主要從事線上房地產相關業務，包括線上房地產廣告服務、電子商務服務及線上掛牌服務，以及線上平台與線下房地產交易服務及支持相結合（即線上至線下服務）。鉅派為理財服務提供商，側重於向中國高淨值人士分銷理財產品及提供相關諮詢服務。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。

### 獨立於控股股東

#### 業務的明確劃分

雖然樂居亦涉及房地產的銷售和營銷，但樂居的業務模式主要為通過互聯網提供服務以促進房地產的銷售和購買，而我們的業務模式關注於一手房的銷售和購買本身。具體而言，樂居在中國並無提供一手房代理服務，故董事認為樂居的業務與本集團業務劃分明確。

#### 一手房代理服務

雖然樂居的業務也旨在促進新房銷售，但其業務模式與本集團的業務模式截然不同。樂居的收入主要來源於線上提供由開發商付費的廣告及由物業買家付費的折扣券。相比之下，我們的一手房代理服務並不涉及通過線上平台提供任何服務，我們的收入來源於房地產開發商所支付的佣金。樂居不從事一手房代理服務，其有限的線下活動，例如推進現場參觀和營銷活動，並不具有創收性質。

### *房地產經紀網絡服務*

樂居為買家、賣家及房地產經紀商提供公開線上房地產放盤服務，並通過向房地產開發商及家居提供商提供廣告銷售收取費用。我們的房地產經紀網絡服務有著根本性的不同，因為並不涉及提供線上房地產放盤服務。相反，我們運營一個包含廣泛服務的服務型授權網絡，服務包括允許經紀公司使用『房友』品牌名稱、提供我們軟件和決策系統的訪問權以及將經紀公司與房地產相關配套服務提供商建立聯繫。我們向中小型房地產經紀商提供房地產經紀網絡服務，而不向現有物業的買家或賣家提供該服務，我們未通過該等服務收取廣告費。

### *房地產數據及諮詢服務*

儘管樂居的業務涉及在運營其專注於房地產的網站過程中提供有關房地產行業的新聞和信息，但該服務明確區分於我們的房地產數據及諮詢服務。

樂居或其當地外包合作夥伴運營的網站公開提供的新聞和信息的性質與通過我們的CRIC系統提供的房地產相關信息存在根本性差異。通過樂居附屬平台提供的信息主要來自第三方提供商製作的公開房地產相關新聞和信息。我們的房地產數據及諮詢業務涉及更加複雜和系統地收集更廣泛的房地產行業原始數據，包括未公開的信息（如項目地點的一手數據）。我們還從對收集的原始數據的處理、分析及比較中獲得更多的二次信息結果。

此外，我們的數據訂閱、數據集成、數據營銷和諮詢服務面向房地產開發商和業內專業人士，而在樂居附屬網站上發佈的房地產信息的主要受眾是消費者。最後，樂居在其運營的網站上提供的新聞和信息並不具創收性質，旨在輔助其主要服務，即在此類房地產網站上的廣告銷售。樂居發佈的所有數據和信息均供公眾使用，樂居不從事房地產相關數據和信息的銷售。相比之下，我們的信息和諮詢服務則會面向更專業的受眾收取手續費。

除本節所披露者外，控股股東及董事確認，截至最後可行日期，其並無於可能與我們的業務直接或間接競爭的業務中擁有任何須根據《上市規則》第8.10條予以披露的權益。



## 與控股股東的關係

鑒於本節所述事項，董事認為，我們能夠在上市後獨立於控股股東經營業務。

### 管理獨立性

我們的業務由董事會及高級管理層管理及開展。上市後，董事會將由11名董事組成，包括四名執行董事、三名非執行董事及四名獨立非執行董事。本集團行政管理團隊由我們的執行董事周先生、黃燦浩先生、程立瀾博士及丁祖昱博士領導，彼等均由高級管理層團隊提供支持。詳情請參閱「董事及高級管理層」一節。

董事會的六名成員，即周先生、黃燦浩先生、程立瀾博士、張磅先生、朱洪超先生及李勁先生，目前亦於控股股東或其附屬公司及聯營公司任職，且其中三名僅擔任非執行職務。以下載列(i)該等董事或高級管理層於本集團的角色；(ii)該等董事或高級管理層目前於控股股東及其附屬公司及聯營公司擔任的職位；及(iii)該等董事或高級管理層的行業經驗及對本集團的貢獻：

姓名	於本公司的角色	於控股股東及其聯營公司的職位	行業經驗及對本集團的貢獻
<b>董事會</b>			
周先生 . . . . .	執行董事兼主席	鉅派、樂居、中國房產信息集團、易居（中國）控股、易居控股、On Chance、Kanrich、Regal Ace、Jun Heng及其若干附屬公司的董事	在中國房地產業擁有逾20年的經驗，並於2000年加入本集團  主要負責制定本集團的整體發展策略和業務規劃
黃燦浩先生 . . . . .	執行董事	中國房產信息集團及樂居的董事	在中國的房地產行業擁有逾17年的經驗，於2000年加入本集團  主要負責監督本集團的管理和策略發展

## 與控股股東的關係

姓名	於本公司的角色	於控股股東及其聯營公司的職位	行業經驗及對本集團的貢獻
程立瀾博士.....	執行董事	易居(中國)控股的首席運營官及樂居的代理首席財務官	在中國房地產行業擁有逾15年的金融經驗，並於2006年加入本集團  主要負責監督本集團的管理和策略發展
丁祖昱博士.....	執行董事兼首席執行官	無	在中國房地產行業擁有逾17年的經驗，於2000年加入本集團  主要負責監督本集團的管理和策略發展
夏海鈞博士.....	非執行董事	無	在房地產開發及企業管理方面擁有逾20年的經驗  主要負責為本集團的業務發展提供策略意見及指引
莫斌先生.....	非執行董事	無	在房地產開發、建築業務、施工管理、市場營銷、成本控制及企業管理方面擁有逾27年的經驗  主要負責為本集團的業務發展提供策略意見及指引

## 與控股股東的關係

姓名	於本公司的角色	於控股股東及其聯營公司的職位	行業經驗及對本集團的貢獻
祝九勝博士 . . . . .	非執行董事	無	在金融及企業管理方面擁有逾20年的經驗  主要負責為本集團的業務發展提供策略意見及指引
張磅先生 . . . . .	獨立非執行董事 (並無承擔執行職務)	鉅派的獨立董事(並無承擔執行職務)	在審計、會計及管理方面擁有逾20年的經驗  主要負責監督董事會並向其提供獨立判斷
朱洪超先生 . . . . .	獨立非執行董事 (並無承擔執行職務)	鉅派及樂居的獨立董事(並無承擔執行職務)	在金融及企業管理方面擁有逾24年的經驗  主要負責監督董事會並向其提供獨立判斷
王力群先生 . . . . .	獨立非執行董事 (並無承擔執行職務)	無	在金融及企業管理方面擁有逾25年的經驗  主要負責監督董事會並向其提供獨立判斷
李勁先生 . . . . .	獨立非執行董事 (並無承擔執行職務)	樂居的獨立董事(並無承擔執行職務)	在法律行業擁有逾10年的經驗及在金融與管理方面擁有6年經驗  主要負責監督董事會並向其提供獨立判斷

## 與控股股東的關係

姓名	於本公司的角色	於控股股東及其聯營公司的職位	行業經驗及對本集團的貢獻
<b>高級管理層</b>			
宗磊先生.....	首席運營官	無	在中國房地產行業擁有逾17年的經驗並於2000年加入本集團  主要負責本集團的整體業務運營
嚴安女士.....	行政總裁	無	在中國房地產行業擁有逾16年的經驗並於2001年加入本集團  主要負責本集團的整體管理
周亮先生.....	首席財務官	無	在審計及財務管理方面擁有逾14年的經驗  主要負責監督本集團的整體財務管理
張燕女士.....	房地產數據及諮詢服務業務總裁	無	在房地產行業擁有逾14年的經驗  主要負責監督本集團的房地產數據及諮詢服務業務
柯博仁先生.....	房地產經紀網絡服務業務總裁	無	在房地產行業擁有逾15年的經驗  主要負責監督本集團的房地產經紀網絡服務業務

截至最後可行日期，除上文所披露者外，本集團並無其他董事或高級管理層亦為控股股東或其附屬公司或聯營公司的董事或高層管理人員。

---

## 與控股股東的關係

---

我們認為，董事及高級管理層能夠獨立履行其於本集團的職責，並且本集團有能力獨立於控股股東及其附屬公司及聯營公司管理我們的業務。我們認為周先生、黃燦浩先生、程立瀾博士、張磅先生、朱洪超先生及李勁先生於控股股東及其附屬公司及聯營公司擔任的職位不會對董事向本公司履行其受託義務，並以應有的技能、謹慎和勤勉行事的能力產生重大影響，理由如下：

- (a) 各董事知悉其作為董事的受託義務，該等義務要求（其中包括）其為本公司利益行事且不允許董事職責與其個人利益發生衝突；
- (b) 雖然周先生於控股股東中繼續擔任職務，但許多控股股東（即Kanrich、Regal Ace及Jun Heng）僅為投資控股公司；
- (c) 獨立非執行董事張磅先生、朱洪超先生及李勁先生不參與本公司及鉅派及／或樂居的日常管理與運營。本公司的日常管理與運營由本公司高級管理層管理並由執行董事監督。我們的多數董事及高級管理層已在本集團任職多年，在我們從事的行業擁有豐富經驗；
- (d) 我們的日常管理和運營由在本公司所從事的行業中擁有豐富經驗的高級管理層團隊執行，因此彼等都能做出符合本集團最佳利益的業務決策，而其中大部分人士並無於控股股東或其附屬公司或聯營公司擔任任何其他職位，因此將能夠將大部分時間用於我們的業務；
- (e) 我們有四名獨立非執行董事，本公司若干事項須始終轉交獨立非執行董事審閱。獨立非執行董事在企業管理及發展方面擁有豐富經驗，包括上市公司，並獲委任以確保董事會決策僅在適當考慮獨立及公平意見後作出；
- (f) 我們的業務與控股股東及其附屬公司及聯營公司明確劃分（請參閱上文「業務的明確劃分」分節），若本集團與董事或其各自聯繫人訂立的任何交易可能產生利益衝突，則有關董事須在相關董事會會議上就該等交易表決前披露此利益之性質；

---

## 與控股股東的關係

---

- (g) 就本集團與樂居之間需要董事會批准的交易而言，僅未在樂居擔任董事或任職的六名董事將有權在相關董事會會議上投票，而在樂居任職的五名董事（即周先生、黃燦浩先生、程立瀾博士、朱洪超先生及李勁先生）將就該等事項放棄表決。此外，批准與樂居之間任何交易的董事會會議法定人數將為董事總人數的至少絕大部分（即六名董事會成員），決定該等交易需要非衝突董事總人數的多數票；
- (h) 本公司預期本集團不會與鉅派進行任何交易，但如果存在需要董事會批准的任何該等交易，未在鉅派擔任董事或任職的八名董事將有權在相關董事會會議上投票，而在鉅派任職的三名董事（即周先生、張磅先生及朱洪超先生）將就該等事項放棄表決。此外，批准與鉅派之間交易的董事會會議法定人數將為董事總人數的至少絕大部分（即六名董事會成員），決定該等交易需要非衝突董事總人數的多數票；及
- (i) 我們已採納一系列企業管治措施來管理本集團與控股股東之間的利益衝突（如有），以支持我們的獨立管理，詳情請參閱下文「一 企業管治措施」。

鑒於上述事項，董事確信，董事會整體及連同我們的高級管理團隊均可於上市後獨立於控股股東履行其於本集團的管理職責。

### 運營獨立

本集團在運營上並不依賴於控股股東。本集團持有所有相關牌照並擁有開展我們業務所需的所有相關知識產權。我們認為，我們擁有獨立於控股股東經營業務的充足資本、設備及僱員。我們還擁有獨立的客戶獲取渠道、我們自身的運營僱員並獨立管理我們的人力資源。

本集團的業務與控股股東的其他業務之間有明確劃分。我們已經並將繼續與控股股東的聯營公司訂立若干協議，如「關連交易」一節所披露。但是，我們認為我們將能夠找到合適的替代獨立第三方提供相同服務，而不會對我們的業務造成實質性的不當延誤、不便或成本或重大干擾。

### 自周先生的聯營公司租賃物業

我們已並將繼續自周先生的聯營公司租賃物業，詳情載於本文件「關連交易」一節。然而，該等物業對我們的運營而言概無獨特的重要性，且我們認為，我們能夠找到合適的替代物業（如需要）。

### 展覽及市場推廣計劃服務

我們不時與太德（中國房產信息集團的聯營公司、我們的控股股東）訂立若干服務協議，據此，太德及其聯營公司將向我們提供展覽展會服務。有關該等服務的詳情載於本文件「關連交易」一節。然而，我們認為，我們能夠找到合適的替代獨立第三方提供相同的展覽展會服務（如需要）。

鑒於本節所述事項，董事認為我們可於上市後獨立於控股股東經營業務。

## 財務獨立

本集團擁有獨立的財務系統，並根據本集團自身的業務需求作出財務決策。我們擁有獨立的內部控制和會計系統，並設有獨立的財務部門負責履行財務職能。我們認為，我們能夠在不依賴控股股東的情況下，在必要時從第三方獲得融資。我們並無由控股股東或其聯營公司向我們提供的，或由我們向其提供的在上市時仍未償還的貸款或擔保。

鑒於上述事項，董事認為我們於上市後能夠在財務上獨立於控股股東經營業務。

## 企業管治措施

董事認識到企業管治對維護及保障股東利益的重要性。本公司將遵守《上市規則》附錄十四企業管治守則（「企業管治守則」）的規定，其中載列了良好企業管治的原則。此外，我們將採取以下措施避免本集團與控股股東之間產生潛在的利益衝突，並維持良好的企業管治標準：

- (a) 若舉行股東大會以審議控股股東或其任何聯營公司擁有重大利益的擬議交易，控股股東將不會對決議表決，亦不會計入表決的法定人數；

---

## 與控股股東的關係

---

- (b) 若舉行董事會會議以審議本集團與任何董事或其各自聯營公司擁有任何權益的其他企業之間的擬議關連交易，則相關有權益的董事將不會計入法定人數，並將就該等事項放棄表決，此外，該等事項的法定人數必須至少為董事總人數的絕大部分，並且決定該等關連交易需要非衝突董事總人數的多數票；
- (c) 已建立內部監控機制以識別潛在關連交易，如訂立交易，本公司將嚴格遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定（如適用）；
- (d) 獨立非執行董事將每年審核本集團與控股股東之間是否存在任何利益衝突，並就保護我們的少數股東的利益提供公正及專業意見；
- (e) 本公司將在其年度報告或通過公告方式披露由獨立非執行董事審核的有關事項（及基準）的決定；
- (f) 若董事合理要求獨立專業人士（例如財務顧問）提供意見，則將委任獨立專業人士，並由本公司承擔費用；及
- (g) 浦銀國際融資有限公司已獲委任為我們的合規顧問，就遵守《上市規則》、適用法律及企業管治的其他方面向我們提供意見及指引。

基於上文所述，董事確信已採取充分的企業管治措施以於上市後管理本集團與控股股東之間潛在的利益衝突，並保護少數股東的利益。



## 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
<b>部分獲豁免的持續關連交易</b>					
<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
<b>非獲豁免持續關連交易</b>					
<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

---

## 關連交易

---

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。

---

## 董事及高級管理層

---

### 董事

上市後，董事會將由11名董事組成，包括4名執行董事、3名非執行董事及4名獨立非執行董事，即：

姓名	年齡	職位	職務及職責	加入 本集團日期	委任為 董事日期
周忻先生	50歲	執行董事兼 主席	提名委員會主席，制定 本集團的整體發展策 略和業務規劃	2000年9月	2010年2月22日
黃燦浩先生	60歲	執行董事兼 副主席	監督本集團的管理和策 略發展	2000年9月	2017年11月9日
程立瀾博士	53歲	執行董事	薪酬委員會成員，監督 本集團的管理和策略 發展	2006年11月	2018年3月16日
丁祖昱博士	44歲	執行董事兼 首席執行官	監督本集團的管理和策 略發展	2000年9月	2018年3月16日
夏海鈞博士	53歲	非執行董事	就本集團的業務發展提 供策略意見和指導	2018年3月	2018年3月16日
莫斌先生	51歲	非執行董事	就本集團的業務發展提 供策略意見和指導	2018年3月	2018年3月16日

## 董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	職務及職責	加入 本集團日期	委任為 董事日期
祝九勝博士	49歲	非執行董事	就本集團的業務發展提供策略意見和指導	2018年3月	2018年3月16日
張磅先生	50歲	獨立非執行董事	審計委員會主席，監督董事會並向其提供獨立判斷	2018年7月	2018年7月10日
朱洪超先生	58歲	獨立非執行董事	薪酬委員會主席及提名委員會成員，監督董事會並向其提供獨立判斷	2018年7月	2018年7月10日
王力群先生	64歲	獨立非執行董事	審計委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，監督董事會並向其提供獨立判斷	2018年7月	2018年7月10日
李勁先生	51歲	獨立非執行董事	審計委員會成員，監督董事會並向其提供獨立判斷	2018年7月	2018年7月10日

### 執行董事

周忻先生，50歲，本公司創始人、執行董事、提名委員會主席兼本集團主席。其主要負責制定本集團的整體發展策略和業務規劃。周先生於1990年獲得上海大學機械設計與製造學士學位。

周先生在中國房地產行業擁有逾20年經驗。其曾於上海金豐投資股份有限公司（上海證券交易所上市公司，證券代碼：600606）擔任副總經理。其在易居（中國）控股（之前在紐交所上市，證券代碼：EJ）擔任多個職務，包括自2003年起擔任易居管理副主席兼總裁、自2005年起擔任該公司主席、2003年至2009年擔任行政總裁並自2012年起再次擔任該職務。2009年至2012年，周先生於中國房產信息集團在紐交所上市至該公司被易居（中國）控股私有化期間擔任該集團聯席主席兼行政總裁。其亦自樂居成立以來擔任該公司的執行主席。周先生自2006年7月起亦擔任易居企業（中國）集團董事。

目前，周先生在下列上市公司中擔任董事職務：

- 自樂居（紐交所上市公司，證券代碼：LEJU，於最後可行日期由控股股東之一易居（中國）控股持有其35.297%的權益）於2014年4月上市以來擔任該公司董事；及
- 於2014年5月至2015年4月及自2015年7月以來擔任鉅派（紐交所上市公司，證券代碼：JP，於最後可行日期由控股股東之一易居（中國）控股持有其21.841%的權益）董事。

周先生於易居（中國）控股（紐交所上市公司，證券代碼：EJ）2007年8月上市至2016年8月退市期間擔任該公司董事。

周先生於2016年被新浪網和《人民日報》聯合評為「中國經濟年度人物」、2016年獲得第八屆中國商業領袖論壇頒發的「中國商業領袖獎」，2010年榮獲亞洲企業商會（Enterprise Asia）頒發的「優秀企業家獎」及2005年榮獲「中國房地產服務業特殊貢獻獎」。

周先生目前擔任中國房地產業協會副主席、中國大自然保護協會董事、中華房地產投資開發商會副主席及中國房地產業協會房地產服務委員會主席。其亦為上海房地產經紀行業協會主席及新滬商聯合會輪值主席。

周先生亦為若干控股股東以及其附屬公司及聯營公司的董事，詳情載於「與控股股東的關係」一節。



---

## 董事及高級管理層

---

**黃燦浩先生**，60歲，本公司執行董事兼本集團副主席。其主要負責監督本集團的管理和策略發展。黃先生於1998年獲得上海大學國際商業學院經濟管理學文憑。

於2000年，其加入本公司，2000年至2007年擔任易居管理副總裁，2007年至2009年擔任易居（中國）控股運營總監。自2009年至2015年，其亦於易居企業（中國）集團擔任多個職位，包括擔任一手房代理服務業務部副總裁，並自2016年起擔任董事兼副主席。

黃先生自樂居（紐交所上市公司，證券代碼：LEJU，於最後可行日期由控股股東之一易居（中國）控股持有其35.297%的權益）於2014年4月上市以來一直擔任該公司董事，並於控股股東中國房產信息集團2009年10月上市至2012年5月退市期間擔任該集團董事。此外，黃先生之前曾於易居（中國）控股（紐交所上市公司，證券代碼：EJ）2007年8月上市至2016年8月退市期間擔任該公司董事。

**程立瀾博士**，53歲，本公司執行董事及薪酬委員會成員，主要負責監督本集團的管理和策略發展。其於1989年6月取得斯沃斯莫爾學院經濟學學士學位並於1995年9月取得麻省理工學院經濟學博士學位。程博士為特許金融分析師協會的特許金融分析師。

在加入本公司之前，程博士曾擔任普天壽投資集團金融分析師及國家經濟研究協會公司高級分析師。程博士亦擔任位於北京的房地產開發商SOHO中國有限公司的執行董事兼首席財務官。2005年至2006年，程博士擔任中國房地產網絡公司搜房控股有限公司首席財務官，之後加入本集團，於2006年至2012年擔任易居（中國）控股（之前於紐交所上市，證券代碼：EJ）首席財務官並自2012年起擔任首席運營官。

程博士自2013年起擔任人力資源服務提供商前程無憂（納斯達克上市公司，證券代碼：JOBS）的獨立董事，自2017年起擔任樂居（紐交所上市公司，證券代碼：LEJU，於最後可行日期由控股股東之一易居（中國）控股持有其35.297%的權益）的代理首席財務官，並於2014年至2017年擔任其執行董事。此外，其亦於2010年至2014年擔任農產品生產公司Le GAGA Holdings Ltd.（之前於納斯達克上市，證券代碼：GAGA）獨立董事，於2010年至2016年擔任中國快餐連鎖店鄉村基快餐連鎖有限公司（之前於紐交所上市，證券代碼：CSCC）的獨立董事。

---

## 董事及高級管理層

---

儘管周先生、黃燦浩先生及程立瀾先生各自在鉅派、樂居及／或其他公司擔任管理角色，但據周先生、黃燦浩先生及程立瀾先生告知及確認，其各自有充足時間擔任執行董事，依據如下：

- 擔任鉅派、樂居及／或其他公司董事無須其專職及參與日常運營且其主要負責監督該等公司的管理及策略發展。該等公司的日常管理及運營均由其成員能投入絕大部分時間於各自業務的高級管理團隊進行；
- 作為樂居的代理首席財務官，程立瀾先生亦無須專職，因副首席財務官及全職負責日常財務管理的財務團隊為其提供支持；
- 因彼等各自背景及經驗，其各自充分知悉執行董事的職責及預計投入時間。彼等就投入其時間於多家公司方面並無困難，且其堅信，憑藉其多重公司角色的經驗，其有能力履行其對本公司的職責；及
- 其各自出席及將繼續不時出席會議與高級管理層審查及討論本集團業務相關事宜。

基於上文所述，本公司有理由認為周先生、黃燦浩先生及程立瀾先生目前擔任多個職位將不會導致周先生、黃燦浩先生或程立瀾先生並無充足時間擔任執行董事或無法恰當履行其作為執行董事的職責。然而，根據《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》（「《企業管治守則》」），董事會將(i)定期檢討董事向本公司履行職責所需付出的貢獻，以及有關董事是否付出足夠時間履行職責；(ii)若董事會擬於股東大會上提呈決議案選任某人士為執行董事，在有關股東大會通告所隨附的股東通函及／或說明函件中列明董事會認為應選任該名人士的理由，及倘《企業管治守則》規定，則解釋被視為非常忙碌的該名人士仍能對董事會投入充足時間的原因。

經考慮(i)本公司上述說明，並計及(ii)周先生、黃燦浩先生及程立瀾先生作為上市公司董事或前董事的經驗及根據(iii)聯席保薦人對各董事會會議記錄的審查及(iv)對

---

## 董事及高級管理層

---

周先生、黃燦浩先生及程立瀾先生各自進行的盡職調查面談，聯席保薦人同意本公司的意見，即其各自擔任多個職位不會導致其並無充足時間擔任執行董事，亦不會導致其無法恰當履行其作為本公司執行董事的職責。

**丁祖昱博士**，44歲，本公司執行董事兼本集團首席執行官。丁博士主要負責監督本集團的管理和策略發展。其分別於1998年7月及2013年12月獲得華東師範大學的房地產商業管理學士學位及經濟學博士學位。

於2000年9月至2001年11月期間，其擔任易居管理的研發部經理，隨後擔任易居管理副總經理及技術主管，直至2008年1月。彼於2009年9月至2011年9月擔任中國房產信息集團聯席總裁，並於2011年3月至2012年4月擔任董事。丁博士於2012年4月至2016年8月擔任易居（中國）控股聯席總裁。其自2006年7月起擔任易居企業（中國）集團房地產數據及諮詢服務業務總裁，以及自2016年8月以來一直擔任易居企業（中國）集團的首席執行官。

丁博士現任易居研究院副院長。其目前亦為中國房地產業協會常務理事及國家住房和城鄉建設部房地產市場顧問。其於2012年獲「上海傑出青商」稱號及於2011年至2012年躋身「上海十大傑出青年經濟人物」之列。丁博士目前亦擔任北京中房研協技術服務有限公司總經理。

丁博士自2012年1月起擔任三湘印象股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，證券代碼：000863）獨立董事，及自2014年12月起擔任寶龍地產控股有限公司（香港聯交所上市公司，股份代號：1238）獨立非執行董事。丁博士亦於2011年7月至2017年3月期間擔任上海城投控股股份有限公司（上海證券交易所上市公司，證券代碼：600649）獨立董事。

### 非執行董事

**夏海鈞博士**，53歲，本公司非執行董事。夏博士於1988年7月獲得中南工業大學金屬材料學士學位，並先後於1998年12月及2001年6月獲得暨南大學工商管理碩士學位及工業經濟博士學位。

---

## 董事及高級管理層

---

夏博士在房地產開發和企業管理方面擁有逾20年經驗，並獲廣東省人事廳認定為中國高級經濟師。夏博士自2007年6月起擔任恒大（香港聯交所上市公司，股份代號：03333）董事會副主席兼首席執行官，主要負責恒大在全國各地業務經營的日常管理，包括業務擴張、採購、市場營銷和企業品牌推廣、管理信息系統及酒店管理。

恒大擁有一家間接非全資所有附屬公司樂意發展有限公司，該公司於本公司的171,690,000股股份（佔本公司截至本文件日期已發行股本約15%）中擁有權益，為我們的首次公開發售前投資者之一。詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－首次公開發售前投資」一節。

莫斌先生，51歲，為本公司非執行董事。莫先生於1989年6月獲得衡陽工學院（現稱南華大學）的工業與民用建築學士學位及於2001年6月獲得中南財經政法大學的行政管理研究生文憑，亦是專家級高級工程師。

莫先生在房地產開發、建築業務、施工管理、市場營銷、成本控制及企業管理方面擁有逾27年經驗。於1989年至2010年，莫先生供職於中國建築第五工程局有限公司（一家位於中華人民共和國的具有國際競爭力的建築和房地產集團），先後擔任多個高級職務，包括董事及總經理。

自2010年7月起，莫先生就任碧桂園（香港聯交所上市公司，股份代號：2007）總裁兼執行董事，主要負責該公司連同其附屬公司的日常經營管理和一般行政管理。

碧桂園擁有一家間接全資附屬公司碧桂園（香港）發展有限公司，該公司於本公司的171,690,000股股份（佔本公司截至本文件日期已發行股本約15%）中擁有權益，為我們的首次公開發售前投資者之一。詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－首次公開發售前投資」一節。

祝九勝博士，49歲，本公司非執行董事。祝博士於1993年6月獲得中南財經大學（現稱中南財經政法大學）經濟學碩士學位並於2003年12月獲得中南財經政法大學經濟學博士學位。

---

## 董事及高級管理層

---

於1993年至2012年，祝博士就職於中國建設銀行股份有限公司（「**建行**」，上海證券交易所上市公司（證券代碼：601939）及香港聯交所上市公司（股份代號：0939）深圳分行，先後擔任建行福田支行副行長、信貸部及企業部總經理以及建行深圳分行副行長。其於2012年加入萬科（香港聯交所上市公司，股份代號：2202），於2012年8月至2016年1月擔任高級副總裁。祝博士亦於2016年1月至2018年1月期間擔任深圳市鵬鼎創盈金融資訊服務股份有限公司董事會主席。自2018年2月起，祝博士就任萬科總裁兼首席執行官。

此外，祝博士自2012年起擔任深圳市康達爾（集團）股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，證券代碼：000048）董事。自2014年10月起，祝博士擔任徽商銀行股份有限公司（香港聯交所上市公司，股份代號：3698）非執行董事及自2014年5月起，擔任綠景（中國）地產投資有限公司（聯交所上市公司，股份代號：0095）獨立非執行董事；該兩家公司均由萬科投資。

萬科擁有一家間接全資附屬公司Captain Valley (Cayman) Limited，該公司於本公司的171,690,000股股份（佔本公司截至本文件日期已發行股本約15%）中擁有權益，為我們的首次公開發售前投資者之一。詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－首次公開發售前投資」一節。

### 獨立非執行董事

**張磅先生**，50歲，自2018年7月10日起獲委任為本公司獨立非執行董事及審計委員會主席。通過如下所述經驗，其為就《上市規則》第3.10(2)條而言具有適當專業會計資格或相關的財務管理經驗的董事。此外，張先生亦為英國特許管理會計師公會會員及國際特許公認會計師公會的特許全球管理會計師。

張先生於2001年6月獲得中國暨南大學工商管理碩士學位。

張先生自2018年4月起一直擔任音昱（上海）企業管理有限公司的首席企業官。在此之前，張先生曾擔任雙志偉業集團及金錢豹餐飲集團的首席財務官。自2009年7月至2013年12月，其亦曾擔任麥考林集團（一家先前於納斯達克上市的公司，證券代碼：MCOX）的首席財務官。於1994年4月至2009年6月，張先生為麥當勞（中國）有限公司的財務總監。

張先生於過去三年擔任以下上市公司的董事職位：

- 自2015年7月起擔任鉅派（紐交所上市公司，證券代碼：JP，於最後可行日期由控股股東之一易居（中國）控股持有其21.841%的權益）獨立董事；及
- 自2017年7月起擔任ChinaCache International Holdings Limited（納斯達克上市公司，證券代碼：CCIH）獨立董事。

朱洪超先生，58歲，自2018年7月10日起獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席及提名委員會成員。朱先生於1983年獲得復旦大學法學學士學位，並於1996年7月獲得復旦大學外國法制史專業碩士學位。於1993年，其獲得中國證監會頒發的中國證券監督管理委員會從事證券法律業務資格。

朱先生自1986年起一直擔任上海市聯合律師事務所的主任及高級合夥人。其先前曾擔任上海市律師協會副會長及監事長。朱先生亦曾擔任中華全國律師協會副會長，自2008年至2018年期間，朱先生擔任上海市第十三屆及十四屆人民代表大會的人大代表。自2008年9月及2015年5月起，朱先生亦分別擔任上海仲裁委員會及上海國際仲裁中心的仲裁員，並擔任上海經貿商事調解中心認可調解員。自2012年9月起，其擔任華東政法大學律師學院的兼職教授，以及自2015年10月起擔任上海外國語大學的兼職研究生導師。

朱先生於過去三年擔任以下上市公司的董事職位：

- 自2009年11月至2017年5月擔任中化國際（上海證券交易所上市公司，證券代碼：600500）獨立董事；
- 自2013年10月至2016年11月擔任騰達建設集團股份有限公司（上海證券交易所上市公司，證券代碼：600512）獨立董事；
- 自2014年4月至2017年5月擔任上海廣電電氣（集團）股份有限公司（上海證券交易所上市公司，證券代碼：601616）獨立董事；
- 自2012年6月起擔任上海第一醫藥股份有限公司（上海證券交易所上市公司，證券代碼：600833）獨立董事；
- 自2013年12月起擔任萬達信息股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，證券代碼：300168）獨立董事；

---

## 董事及高級管理層

---

- 自2015年7月起擔任鉅派（紐交所上市公司，證券代碼：JP，於最後可行日期由控股股東之一易居（中國）控股持有其21.841%的權益）獨立董事；及
- 自2017年3月起擔任樂居（紐交所上市公司，證券代碼：LEJU，於最後可行日期由控股股東之一易居（中國）控股持有其35.297%的權益）獨立董事。

朱先生亦自2007年至2017年擔任易居控股股份有限公司的獨立非執行董事，自2017年起擔任易居企業（中國）集團的獨立非執行董事。

儘管朱先生獲聘任為於深圳證券交易所、上海證券交易所或紐交所上市的四家公司的獨立董事，但朱先生確認其將投入充足的時間擔任本公司的獨立非執行董事，依據如下：

- 根據公開可得資料，於該等公司各自的最近財務期間，朱先生在該等公司的董事會會議及委員會會議上一直保持著較高的出席率；
- 朱先生既非上述上市公司的全職成員亦未參與該等公司的日常運營或管理。因此，其並無執行及管理職責。朱先生主要是需要出席上述上市公司的相關董事會會議、委員會會議及股東會議；及
- 憑藉其背景及經驗，朱先生充分了解獨立非執行董事的職責及預計投入時間。其在多家公司的時間投入及支配方面並未遭遇困難，且其堅信，憑藉其負責多個職務的經驗，其將能夠履行其對本公司的職責。

基於以上所述，董事認為朱先生將能夠投入充足的時間擔任本公司的獨立非執行董事。

經計及(i)上述董事意見及根據(ii)聯席保薦人對朱先生進行的盡職調查面談；(iii)審查朱先生於其他上市公司的董事會會議出席率的相關資料（可於該等公司的最新年度報告中查閱）；及(iv)作為其他上市公司的獨立非執行董事，朱先生無須參與所有該等公司的日常管理，聯席保薦人同意上述董事意見，認為朱先生將能夠投入充足的時間擔任本公司的獨立非執行董事。

---

## 董事及高級管理層

---

王力群先生，64歲，自2018年7月10日起獲委任為本公司獨立非執行董事以及審計委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。其於1987年7月獲得上海城市建設學院經濟管理學文憑，於1993年12月獲得中國共產黨中央委員會黨校函授學院經濟學學士學位。王先生於1992年12月獲上海市職稱改革工作領導小組頒發的高級經濟師資格證書。

王先生為磐石投資有限公司（一家於2008年9月成立的總部位於中國的私募股權基金管理公司）的董事長兼創始人。在此之前，其自1992年至2007年擔任上海巴士集團首席執行官、自1999年至2001年擔任上海城市建設投資開發總公司總經理、自1999年至2004年擔任上海公共交通卡股份有限公司董事長及自2000年至2007年擔任上海現代軌道交通公司董事長。

王先生於過去三年擔任以下上市公司的董事職位：

- 自2010年5月至2016年6月擔任拓維信息系統股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，證券代碼：002261）獨立董事；
- 自2012年3月起擔任上海潤欣科技股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，證券代碼：300493）董事；
- 自2011年8月至2017年8月擔任上海新通聯包裝股份有限公司（上海證券交易所上市公司，證券代碼：603022）董事；
- 自2012年1月起擔任中國永達汽車服務控股有限公司（香港聯交所上市公司，股份代號：3669）非執行董事；
- 自2014年8月起擔任華誼兄弟傳媒股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，證券代碼：300027）獨立非執行董事；
- 自2014年11月起擔任上海交運集團股份有限公司（上海證券交易所上市公司，證券代碼：600676）獨立董事；及
- 自2015年5月起擔任鵬欣環球資源股份有限公司（上海證券交易所上市公司，證券代碼：600490）獨立董事。

儘管王先生獲聘任為於深圳證券交易所、上海證券交易所或香港聯交所上市的五家公司的董事，但王先生確認其將投入充足的時間擔任本公司的獨立非執行董事，依據如下：

- 根據公開可得資料，於該等公司各自的最近財務期間，王先生在該等公司的董事會會議及委員會會議上一直保持著較高的出席率；



- 除上海潤欣科技股份有限公司外，王先生既非上述上市公司的全職成員亦未參與該等公司的日常運營或管理。因此，其並無執行及管理職責。其主要需出席該等上市公司的相關董事會會議、委員會會議及股東會議；及
- 憑藉其背景及經驗，王先生充分了解獨立非執行董事的職責及預計投入時間。其在多家公司的時間投入及支配方面並未遭遇困難，且其堅信，憑藉其負責多個職務的經驗，其將能夠履行其對本公司的職責。

基於以上所述，董事認為王先生將能夠投入充足的時間擔任本公司的獨立非執行董事。

經計及(i)上述董事意見及根據(ii)聯席保薦人對王先生進行的盡職調查面談；(iii)審查王先生於其他上市公司的董事會會議出席率的相關資料（可於該等公司的最新年度報告中查閱）；及(iv)作為其他上市公司的獨立非執行董事，王先生無須參與所有該等公司的日常管理，聯席保薦人同意上述董事意見，認為王先生將能夠投入充足的時間擔任本公司的獨立非執行董事。

**李勁先生**，51歲，自2018年7月10日起獲委任為本公司獨立非執行董事及審計委員會成員。李先生於1994年5月自哥倫比亞大學獲得法學博士學位。

李先生自2018年3月起擔任映客互娛有限公司的首席財務官。其亦自2006年至2013年擔任中國利農國際有限公司的執行董事，2013年7月至2014年8月擔任Sungy Mobile Limited的首席財務官，並於2015年12月至2016年12月擔任Baby Space Corporation的首席財務官。

李先生自2014年4月起擔任樂居（紐交所上市公司，證券代碼：LEJU，於最後可行日期由控股股東之一易居（中國）控股持有其35.297%的權益）獨立董事。其亦自2017年6月起擔任工蓋有限公司（香港聯交所上市公司，股份代號：1421）獨立非執行董事。自2006年起，其亦擔任Le GAGA Holdings Ltd.（一家曾於納斯達克上市的農產品生產公司，證券代碼：GAGA）的董事直至其於2014年退市。

## 董事及高級管理層

除上文所披露者外，概無董事在緊接本文件日期前三年內於任何其他香港或海外上市公司擔任任何其他董事職務。有關董事的詳情（包括董事服務合約和薪酬詳情，以及董事於股份之權益（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的詳情），請參閱附錄四「法定及一般資料」一節。

除本文件所披露者外，據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後可行日期，概無根據《上市規則》第13.51(2)條須予以披露的與各董事相關的其他事宜，亦無須提請股東垂注的與董事相關的其他重大事宜。

### 高級管理層

本集團的高級管理團隊包括以下人士：

姓名	年齡	職務	角色及職責	加入本集團的日期	就任高級管理職務的日期
宗磊先生	45歲	首席運營官	負責本集團的整體業務運營	2000年9月	2018年3月16日
嚴安女士	46歲	行政總裁	負責本集團的整體管理	2000年9月	2018年3月16日
周亮先生	37歲	首席財務官	監督本集團的整體財務管理	2016年9月	2018年3月16日
張燕女士	44歲	房地產數據及諮詢服務業務總裁	監督本集團的房地產數據及諮詢服務業務	2006年2月	2018年3月16日
柯博仁先生	54歲	房地產經紀網絡服務業務總裁	監督本集團的房地產經紀網絡服務業務	2010年2月	2018年3月16日

宗磊先生，45歲，首席運營官，負責本集團的整體業務運營。宗先生於2007年5月獲得多倫多大學行政工商管理碩士學位。

---

## 董事及高級管理層

---

自2000年9月加入我們的業務以來，宗先生擔任本集團的眾多職務，其中包括：

- 2000年9月至2003年2月擔任易居管理的企劃部經理；
- 2003年2月至2007年1月擔任易居管理的企劃總監及項目總監；
- 2007年1月至2010年2月擔任易居管理（上海分公司）總經理；
- 2010年2月至2013年12月擔任易居管理（武漢及長沙分公司）副總裁及總經理；
- 2014年1月至2014年12月擔任易居管理（湖北分公司）副總裁兼總經理；
- 2015年1月至2016年7月擔任易居管理的首席執行官；及
- 自2016年8月以來擔任易居企業（中國）集團的首席運營官。

**嚴安女士**，46歲，行政總裁，負責本集團的整體管理。嚴女士於2010年獲得中國人民大學人力資源碩士學位。

自2000年9月加入本集團以來，嚴女士擔任過本集團諸多職務，其中包括：

- 2002年12月至2009年12月擔任易居管理運營管理部副總監；
- 2010年1月至2011年12月擔任易居管理副總裁兼運營總監；
- 2012年1月至2016年7月擔任易居管理首席運營官；
- 2016年8月至2018年1月擔任易居（中國）控股有限公司的副總裁及運營部總監；及
- 自2016年8月起擔任易居企業（中國）集團的副總經理兼董事會秘書。

**周亮先生**，37歲，首席財務官，負責監督本集團的整體財務管理。其於2003年7月獲得上海交通大學商業管理學士學位。

周亮先生自2016年9月加入本集團以來一直擔任易居企業（中國）集團的首席財務官。周先生自2003年9月至2016年9月在安永會計師事務所任職，包括擔任高級經理及作為合夥人。

---

## 董事及高級管理層

---

張燕女士，44歲，房地產數據及諮詢服務業務總裁，負責監督本集團的房地產數據及諮詢服務業務。其於1999年7月獲得四川省社會科學院科學社會主義專業法學碩士學位，並於2017年8月獲得中歐商學院高級工商管理碩士學位。

張女士於房地產行業具備逾14年經驗，於1999年9月開始擔任《深圳特區報》房產部資深編輯，直至2001年9月。於2001年5月至2005年1月，其擔任《成都商報》的《先鋒•居周刊》執行副總編。

其於2006年2月加入我們的業務，自2006年2月至2010年12月擔任推廣中心總監，負責公司業務及品牌整合推廣等工作。自2008年至2016年，彼亦擔任華北事業部房地產數據及諮詢服務業務的總經理、副總裁及總裁。張女士自2016年8月起一直擔任易居企業（中國）集團執行總裁，主要負責房地產數據及諮詢服務業務。

柯博仁先生，54歲，房地產經紀網絡服務業務總裁，負責監督本集團的房地產經紀網絡服務業務。柯先生於1985年7月獲得中國科技大學（前稱中國工商專科學校）企業管理學士學位。其於2002年至2009年擔任上海臣信房地產經紀有限公司總經理。

自2010年2月加盟本集團企業以來，柯先生在本集團擔任過多項職務，其中包括：

- 2010年至2012年擔任易居學院院長；
- 2010年至2015年擔任上海易居臣信房地產經紀有限公司董事及董事會主席；
- 2012年至2015年擔任樂居二手房上海公司執行總經理；
- 自2015年起擔任易居企業（中國）集團的房地產經紀網絡服務業務執行總裁。

### 聯席公司秘書

周亮先生，首席財務官兼聯席公司秘書。請參閱「一 高級管理層」部分所載其履歷。

鄭程傑先生，於2018年6月12日獲委任為聯席公司秘書。

鄭先生為方圓企業服務集團（香港）有限公司（一家專門從事企業服務的專業服務提供商）之公司秘書行政人員，於企業秘書服務範疇擁有逾五年經驗。彼為香港特許秘書公會以及英國特許秘書及行政人員公會之會士。此外，彼持有澳洲昆士蘭大學商學士（金融）學位。

### 管理層及企業管治

#### 董事委員會

##### 審計委員會

我們已遵照《上市規則》第3.21條及《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》和《企業管治報告》成立審計委員會，並訂有其書面職權範圍。審計委員會的主要職責是審核及監督本集團的財務報告流程及內部管控系統（包括風險管理）、審核及批准關連交易及向董事會提供建議及意見。審計委員會由三名成員組成，即張磅先生、李勁先生及王力群先生。張磅先生已獲委任為審計委員會主席，且是我們的獨立非執行董事並具有適當專業資格。

##### 薪酬委員會

我們已遵照《上市規則》第3.25條及《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》和《企業管治報告》成立薪酬委員會，並訂有其書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責是審閱應支付予董事及其他高級管理層的薪酬方案、花紅及其他薪酬並就之向董事會提出建議。薪酬委員會由三名成員組成，即朱洪超先生、程立瀾先生及王力群先生。朱洪超先生已獲委任為薪酬委員會主席。

##### 提名委員會

我們已遵照《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》及《企業管治報告》成立提名委員會，並訂有其書面職權範圍。提名委員會的主要職責是就董事的委任及董事會繼任管理向董事會提出建議。提名委員會由三名成員組成，即周忻先生、王力群先生及朱洪超先生。周忻先生已獲委任為提名委員會主席。

#### 企業管治守則

我們旨在實現對我們的發展及保障股東的權益至關重要的企業管治的高標準。為實現這一目標，我們於上市後將遵守《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》。

### 管理層留駐

根據《上市規則》第8.12條，我們須有足夠的管理層成員留駐香港。這通常指我們最少有兩名執行董事必須常居於香港。

由於本集團的主要業務經營在中國進行，我們的高級管理層成員位於中國且希望繼續留在中國。此外，由於我們的執行董事對本集團的運營起著重要作用，彼等保持與本集團位於中國的核心管理層近距離接觸極為重要。本公司現時沒有且在可預見的未來也不會有足夠的管理層成員留駐香港。我們已申請且聯交所已授出豁免嚴格遵守《上市規則》第8.12條之規定。詳情請參閱「豁免嚴格遵守《上市規則》及《公司（清盤及雜項條文）條例》－與管理層成員留駐香港有關的豁免」一節。

### 合規顧問

我們已依據《上市規則》第3A.19條委任浦銀國際融資有限公司擔任我們的合規顧問。合規顧問將就遵守《上市規則》和適用的香港法律的規定向我們提供指導和建議。根據《上市規則》第3A.23條，合格顧問將就（其中包括）以下情況向本公司提出建議：

- (a) 在發佈任何監管公告、通函或財務報告之前；
- (b) 如擬進行可能須予公佈或可能屬關連交易的交易（包括股份發行或股份購回）；
- (c) 倘我們擬動用全球發售所得款項的方式與本文件所詳述者不同，或本集團的業務活動、發展或業績偏離本文件所載任何預測、估計或其他資料；及
- (d) 如聯交所根據《上市規則》第13.10條就本公司上市證券的價格或成交量的不尋常波動或任何其他事宜向本公司作出查詢。

合規顧問的委任期限自上市日期開始，及將至我們於上市日期後開始第一個完整財政年度的財務業績符合《上市規則》第13.46條之日為止。

### 薪酬

董事及高級管理層獲得包括薪金、津貼及實物福利（包括我們代其向退休金計劃作出的供款）在內薪酬。

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，我們董事的薪酬總額（包括基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物福利、向退休金計劃作出的供款及酌情花紅）分別約為人民幣5.57百萬元、人民幣6.42百萬元、人民幣7.87百萬元及人民幣1.49百萬元。概無董事於上述期間放棄任何薪酬。

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，五名最高薪酬人士的薪酬總額（包括基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物福利、向退休金計劃作出的供款及酌情花紅）分別約為人民幣15.35百萬元、人民幣16.14百萬元、人民幣16.11百萬元及人民幣2.91百萬元。

除上文所披露者外，本公司於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年3月31日止三個月並無支付或應付予董事或高級管理層的其他款項。

概無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，作為吸引該等人士加盟或加盟本集團後的獎勵。於往績記錄期間，概無就離任本集團任何成員公司的董事職位或與本集團任何成員公司事務管理相關的任何其他職位向董事或前董事支付或應付任何補償。概無董事於往績記錄期間放棄任何薪酬。

有關高級管理層激勵計劃的詳情，請參閱附錄四「法定及一般資料－首次公開發售前購股權計劃」及「法定及一般資料－首次公開發售後購股權計劃」章節。

## 主要股東

除下文所披露者外，董事概不知悉緊隨全球發售完成後，假設超額配售權未獲行使且不計及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發行的任何股份，任何其他人士將在股份或本公司相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部條文須向我們披露的任何權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。董事並不知悉有任何安排可能於隨後日期導致本公司控制權出現變動。

### 於本公司的權益

據董事所知，緊隨全球發售完成後，假設超額配售權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權未獲行使，且根據首次公開發售後購股權計劃將不會授出購股權，則下列人士將於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部條文須向我們披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司或本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

股東名稱	身份／權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	截至本文件日期佔本公司權益概約百分比	緊隨全球發售完成後佔本公司權益概約百分比 <sup>(2)</sup>
中國房產信息集團 <sup>(3)</sup>	實益擁有人	228,920,000	20.000%	15.600%
Kanrich	實益擁有人	45,784,000	4.000%	3.120%
Regal Ace	實益擁有人	18,566,975	1.622%	1.265%
易居（中國）控股 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	228,920,000	20.000%	15.600%
易居控股 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	228,920,000	20.000%	15.600%
Jun Heng <sup>(3)</sup>	受控法團權益	228,920,000	20.000%	15.600%
On Chance <sup>(3)</sup>	受控法團權益	228,920,000	20.000%	15.600%
周先生 <sup>(3)</sup>	受控法團權益及實益擁有人	307,730,975	26.89%	20.971%



## 主要股東

股東名稱	身份／權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	截至本文件 日期佔 本公司權益 概約百分比	緊隨全球 發售完成後 佔本公司權益 概約百分比 <sup>(2)</sup>
碧桂園(香港)發展有限公司 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	171,690,000	15.000%	11.700%
豪華發展控股有限公司 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	171,690,000	15.000%	11.700%
碧桂園 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	171,690,000	15.000%	11.700%
樂意發展有限公司 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	171,690,000	15.000%	11.700%
中華環球有限公司 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	171,690,000	15.000%	11.700%
天基控股有限公司 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	171,690,000	15.000%	11.700%
恒大地產集團有限公司 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	171,690,000	15.000%	11.700%
廣州市凱隆置業有限公司 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	171,690,000	15.000%	11.700%
廣州市超豐置業有限公司 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	171,690,000	15.000%	11.700%
安基BVI有限公司 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	171,690,000	15.000%	11.700%
恒大 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	171,690,000	15.000%	11.700%
Captain Valley (Cayman) Limited <sup>(6)</sup>	實益擁有人	171,690,000	15.000%	11.700%
Climax Fame (BVI) Limited <sup>(6)</sup>	受控法團權益	171,690,000	15.000%	11.700%
萬科金融(香港)有限公司 <sup>(6)</sup>	受控法團權益	171,690,000	15.000%	11.700%
萬科置業(香港)有限公司 <sup>(6)</sup>	受控法團權益	171,690,000	15.000%	11.700%

## 主要股東

股東名稱	身份／權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	截至本文件 日期佔 本公司權益 概約百分比	緊隨全球 發售完成後 佔本公司權益 概約百分比 <sup>(2)</sup>
上海萬科房地產 有限公司 <sup>(6)</sup>	受控法團權益	171,690,000	15.000%	11.700%
上海萬科投資管理 有限公司 <sup>(6)</sup>	受控法團權益	171,690,000	15.000%	11.700%
萬科 <sup>(6)</sup>	受控法團權益	171,690,000	15.000%	11.700%

附註：

- (1) 股份數目指於全球發售完成後持有的股份。
- (2) 假設超額配售權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權未獲行使，且根據首次公開發售後購股權計劃將不會授出購股權。
- (3) 中國房產信息集團為易居（中國）控股旗下全資附屬公司，易居（中國）控股則為易居控股旗下全資附屬公司。易居控股由On Chance、Jun Heng及周先生分別持有33.13%、14.65%及52.22%的股權。Jun Heng由On Chance全資擁有，而On Chance由周先生全資擁有。

Kanrich由周先生全資擁有，而Regal Ace由周先生持有51%的股權。周先生被視為在中國房產信息集團、Kanrich及Regal Ace分別持有的228,920,000股、45,784,000股及18,566,975股股份中擁有權益。

周先生獲授首次公開發售前購股權項下的購股權，令其有權認購14,460,000股股份。

- (4) 碧桂園（香港）發展有限公司為豪華發展控股有限公司的全資附屬公司，而豪華發展控股有限公司為碧桂園控股有限公司的全資附屬公司。碧桂園控股有限公司是一家在聯交所上市的公司（股份代號：2007）。
- (5) 樂意發展有限公司由中華環球有限公司全資擁有，而中華環球有限公司由天基控股有限公司全資擁有。天基控股有限公司由恒大地產集團有限公司全資擁有，恒大地產集團有限公司由廣州市凱隆置業有限公司持有63.46%的股權，而廣州市凱隆置業有限公司由廣州市超豐置業有限公司全資擁有。廣州市超豐置業有限公司由安基BVI有限公司全資擁有，而安基BVI有限公司由中國恒大集團有限公司全資擁有，中國恒大集團有限公司是一家在聯交所上市的公司（股份代號：3333）。
- (6) Captain Valley (Cayman) Limited由Climax Fame (BVI) Limited全資擁有，而Climax Fame (BVI) Limited由萬科金融（香港）有限公司全資擁有。萬科金融（香港）有限公司由萬科置業（香港）有限公司全資擁有，而萬科置業（香港）有限公司由上海萬科房地產有限公司全資擁有。上海萬科房地產有限公司由上海萬科投資管理有限公司全資擁有，而上海萬科投資管理有限公司由萬科企業股份有限公司全資擁有，萬科企業股份有限公司為聯交所及深圳證券交易所上市公司，股份代號／證券代碼分別為2202及000002。

## 主要股東

### 本集團成員公司的主要股東

主要股東姓名／ 名稱	身份／ 權益性質	本集團成員公司名稱	主要股東 所持權益概約 百分比
上海城開（集團） 有限公司.....	實益擁有人	上海城開房地產經紀 有限公司	49%
周冬文先生.....	實益擁有人	深圳市房友軟件技術 有限公司	10%
蔡婷女士.....	實益擁有人	上海築想信息科技股份 有限公司	32.79%
陳晟先生.....	實益擁有人	上海安房樂信息技術 有限公司	20%
馬洪波先生.....	實益擁有人	上海克而瑞商務諮詢 有限公司	49%
中國房地產業協會.....	實益擁有人	北京中房研協技術服務 有限公司	49%
胡曉鶯女士.....	實益擁有人	上海樂羣企業管理 有限公司	49%

---

## 股 本

---

### 法定及已發行股本

於緊接全球發售完成前及緊隨全球發售完成後，本公司已發行及將予發行為繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本的描述如下：

#### 法定股本

<u>股份數目</u>	<u>股份總面值</u>
<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000美元</u>

#### 已發行股本

緊隨全球發售完成後（不計及超額配售權獲行使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發行的股份），本公司的已發行股本將為如下所示：

<u>股份數目</u>	<u>股份描述</u>	<u>股份總面值</u> (美元)
1,144,600,000	截至本文件日期的已發行股份	11,446
<u>322,836,000</u>	根據全球發售將予發行的股份	<u>3,288.36</u>
<u>1,467,436,000</u>	股份總數	<u>14,674.36</u>

## 假設

上表假設(i)全球發售成為無條件且根據全球發售發行股份；及(ii)超額配售權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權未獲行使，及未根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權。上表亦概無計及因我們根據下文「－可能的股本變動」一節所述授予董事的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

## 地位

發售股份將在所有方面與本文件所述的當前已發行或將予發行的所有股份享有同等地位，並將有資格享有就於本文件日期後記錄日期的股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派並就此享有同等權益。

## 可能的股本變動

### 須召開股東大會的情況

本公司僅有一類股份，即普通股，且每股股份均與其他股份享有同等地位。

根據開曼群島《公司法》以及組織章程大綱及組織章程細則的條款，本公司可不時藉股東普通決議案(i)增加股本；(ii)將股本合併及分為面值較高的股份；(iii)將股份分為多個類別；(iv)將股份拆細為面值較低的股份；及(v)註銷任何無人認購的股份。此外，本公司可在遵守開曼群島《公司法》條文的情況下以股東通過特別決議案削減其股本或資本贖回儲備。詳情請參閱附錄三「本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要－本公司組織章程概要－組織章程細則－更改股本」一節。

### 首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃

我們採納首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃。詳情請參閱附錄四「法定及一般資料－首次公開發售前購股權計劃」及「法定及一般資料－首次公開發售後購股權計劃」章節。

### 發行股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授一般無條件授權，以配發、發行及處置總面值不超過以下之總和的股份：

- 緊隨全球發售完成後已發行股份（不包括因超額配售權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權以及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發行的任何股份）總面值的20%；及
- 我們根據本節「購回股份的一般授權」一段所述的授權而購回的股份總面值。

該項發行股份的一般授權將於以下日期中最早者到期：

- 本公司下屆股東週年大會結束時（除非股東在股東大會上通過普通決議案另有更新，不論無條件或有條件）；
- 組織章程大綱及組織章程細則或任何其他適用法律規定本公司須召開下屆股東週年大會的限期屆滿時；及
- 股東於股東大會通過普通決議案修訂或撤銷該項授權之日。

有關該項配發、發行及處置股份的一般授權的詳情，請參閱附錄四「法定及一般資料－有關本公司及我們附屬公司的其他資料－本公司股東於2018年7月4日的決議」一節。

### 購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回總面值不超過緊隨全球發售完成後已發行股份總面值的10%的自身證券（不包括因超額配售權及根據首次公開發售前購股權計劃授出以及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發行的任何股份）。

購回授權僅涉及在聯交所或股份上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所進行的購回，而有關購回是按照《上市規則》進行。相關《上市規則》概要載於附錄四「法定及一般資料－有關本公司及我們附屬公司的其他資料－購回本身證券」一節。

該項購回股份的一般授權將於以下日期中最早者到期：

- 本公司下屆股東週年大會結束時（除非股東在股東大會上通過普通決議案另有更新，不論無條件或有條件）；
- 組織章程大綱及細則或任何適用法律規定本公司須召開下一次股東週年大會的限期屆滿時；及
- 股東於股東大會通過普通決議案修訂或撤銷該項授權之日。

有關購回股份的一般授權的詳情，請參閱附錄四「法定及一般資料－有關本公司及我們附屬公司的其他資料－購回本身證券」一節。

### 基石配售

我們已與下文所述的基石投資者（「**基石投資者**」）訂立基石投資協議（「**基石投資協議**」），據此，基石投資者已同意在若干條件規限下按發售價認購特定數目的發售股份（「**基石配售**」）。

假設發售價為14.38港元（即本文件所載指示性發售價範圍的低位數），基石投資者將認購的發售股份總數為138,053,400股發售股份，相當於發售股份的約42.76%及緊隨全球發售完成後已發行股本總額的約9.41%（假設超額配售權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權均未獲行使，且並無根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權）。

假設發售價為16.03港元（即本文件所載指示性發售價範圍的中位數），基石投資者將認購的發售股份總數為131,395,800股發售股份，相當於發售股份的約40.70%及緊隨全球發售完成後已發行股本總額的約8.95%（假設超額配售權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權均未獲行使，且並無根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權）。

假設發售價為17.68港元（即本文件所載指示性發售價範圍的高位數），基石投資者將認購的發售股份總數為125,980,200股發售股份，相當於發售股份的約39.02%及緊隨全球發售完成後已發行股本總額的約8.59%（假設超額配售權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權均未獲行使，且並無根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權）。

基石配售將構成國際發售的一部分，而基石投資者不會認購全球發售項下的任何發售股份。基石投資者將認購的發售股份將於所有方面與已發行繳足股份享有同等地位，並會根據《上市規則》第8.24條計入本公司的公眾持股量。緊隨全球發售完成後，基石投資者不會於本公司有任何董事會代表，亦不會成為本公司主要股東。就本公司所深知，各基石投資者均為獨立第三方且獨立於其他基石投資者，且並非我們的關連人士（定義見《上市規則》）。

基石投資者根據基石配售將認購的發售股份總數，或會因「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配」一節所述香港公開發售的超額認購導致發售股份在國際發售與香港公開發售之間重新分配而受到影響。該等重新分配（如有）後，各基石投資者將認購的發售股份數目將由本公司及相關聯席全球協調人酌情決定。向基石投資者作出分配的詳情將披露於本公司在2018年7月19日或前後刊發的配發結果公告。



下表載列基石配售的詳情：

基石投資者	認購總額	假設最終發售價為每股發售股份14.38港元 (即指示性發售價範圍的低位數)				假設最終發售價為每股發售股份16.03港元 (即指示性發售價範圍的中位數)				假設最終發售價為每股發售股份17.68港元 (即指示性發售價範圍的高位數)						
		假設超額配售權 未獲行使		假設超額配售權 獲悉數行使		假設超額配售權 未獲行使		假設超額配售權 獲悉數行使		假設超額配售權 未獲行使		假設超額配售權 獲悉數行使				
		將認購的發售 股份數目 <sup>(1)</sup>	佔發售股份 的百分比 <sup>(2)</sup>	佔已發行股份 的百分比 <sup>(3)</sup>	佔已發行股份 的百分比 <sup>(4)</sup>	將認購的發售 股份數目 <sup>(1)</sup>	佔發售股份 的百分比 <sup>(2)</sup>	佔已發行股份 的百分比 <sup>(3)</sup>	佔已發行股份 的百分比 <sup>(4)</sup>	將認購的發售 股份數目 <sup>(1)</sup>	佔發售股份 的百分比 <sup>(2)</sup>	佔已發行股份 的百分比 <sup>(3)</sup>	佔已發行股份 的百分比 <sup>(4)</sup>			
海寰中國控股有限公司	50,000,000美元 (392,315,000港元) <sup>(5)</sup>	27,281,700	8.45	1.86	7.35	1.80	24,473,700	7.58	1.67	6.59	1.61	22,189,500	6.87	1.51	5.98	1.46
Successful Lotus Limited	300,000,000港元	20,862,500	6.46	1.42	5.62	1.38	18,714,900	5.80	1.28	5.04	1.23	16,968,300	5.26	1.16	4.57	1.12
華昌國際有限公司	1,297,215,192港元 <sup>(4)</sup>	73,371,900	22.73	5.00	19.76	4.84	73,371,900	22.73	5.00	19.76	4.84	73,371,900	22.73	5.00	19.76	4.84
Educatado Company Limited	237,810,000港元	16,537,500	5.12	1.13	4.45	1.09	14,835,300	4.60	1.01	4.00	0.98	13,450,500	4.17	0.92	3.62	0.89

附註：

- 按「有關本文件及全球發售的資料－匯率換算」一節所載1.00美元兌7.8463港元的匯率計算。各基石投資者以港元為單位的實際投資金額可能會因相關基石投資協議所規定的實際匯率而有所變動。
- 須向下約整至最接近300股股份的完整買賣單位。
- 緊隨全球發售完成後並假設根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權未獲行使，且並無根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權。
- 假設最終發售價為每股發售股份17.68港元(即指示性發售價範圍的高位數)。倘最終發售價為每股發售股份16.03港元(即指示性發售價範圍的中位數)，則認購總額將為1,176,151,557港元；倘最終發售價為每股發售股份14.38港元(即指示性發售價範圍的低位數)，則認購總額將為1,055,087,922港元；

### 基石投資者

下文所載有關我們基石投資者的資料由基石投資者就基石配售而提供。

#### 1. 淘寶中國控股有限公司

淘寶中國控股有限公司已同意按發售價認購以50,000,000美元所能購買數目的發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）。

淘寶中國控股有限公司為一家於香港註冊成立的有限公司，並為阿里巴巴集團控股有限公司的間接全資附屬公司。其為淘寶網及天貓相關中國附屬公司的直接控股公司，亦為淘寶網及天貓國際海外業務的運營實體。阿里巴巴集團控股有限公司為一家於開曼群島註冊成立的公司，其美國存託股份於紐約證券交易所上市。

#### 2. Successful Lotus Limited

Successful Lotus Limited已同意按發售價認購以300,000,000港元所能購買數目的發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）。

Successful Lotus Limited為一家由李家傑先生全資擁有的投資公司。李家傑先生為恒基兆業地產有限公司（一家於香港聯交所上市的公司，股份代號為12）的執行董事兼副主席。

#### 3. 華昌國際有限公司

華昌國際有限公司已同意按發售價認購73,371,900股股份，相當於緊隨全球發售完成後已發行股本總額的約5%（假設超額配售權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權均未獲行使，且並無根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權）。

華昌國際有限公司為一家於香港註冊成立的有限公司，由華僑城（亞洲）控股有限公司（一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(3366.HK)）全資擁有。華僑城（亞洲）控股有限公司主要從事物業開發業務以及製造及銷售紙箱及紙製品。

#### 4. Educado Company Limited

Educado Company Limited已同意按發售價認購以237,810,000港元所能購買數目的發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）。

Educado Company Limited為一家由城市發展有限公司全資擁有的投資控股公司。城市發展有限公司為一家於新加坡證券交易所上市的全球領先的房地產開發、投資及管理公司。

#### 完成條件

各基石投資者根據相關基石投資協議收購發售股份的責任受（其中包括）下列完成條件所規限：

- (i) 香港承銷協議及國際承銷協議已訂立且在不遲於該等協議所訂明的日期及時間前生效及成為無條件（根據該等協議各自的原條款，並經該等協議的訂約方其後以協議變更或獲有關各方豁免（倘可豁免）），且香港承銷協議及國際承銷協議並無被終止或失效；
- (ii) 本公司與聯席代表或聯席代表的代表（為其本身及代表全球發售承銷商）已協定發售價；
- (iii) 上市委員會批准已發行及根據全球發售將予發行的股份上市及買賣，且有關批准或許可在股份於聯交所開始買賣前並無被撤回；
- (iv) 概無任何政府當局（定義見相關基石投資協議）制定或頒佈法律禁止進行全球發售或基石投資協議項下擬進行的交易，且具有司法管轄區的法院並無頒佈法令或禁令阻止或禁止進行上述交易；及
- (v) 基石投資者在基石投資協議中所作的聲明、保證、承認、承諾及確認現時及日後（截至基石投資協議達成時）在所有重大方面均屬準確及真實且無誤導成分，且基石投資者並無嚴重違反基石投資協議。

---

## 基石投資者

---

此外，與向淘寶中國控股有限公司及Educado Company Limited分別進行基石配售有關的認購責任亦須待額外先決條件（即最終發售價定為不超過每股發售股份17.68港元的價格（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費））達成後方可作實。

### 基石投資者的限制

各基石投資者已同意，於上市日期後六個月期間（「禁售期」）內任何時間，其不會直接或間接出售其根據有關基石投資者協議所購買的任何發售股份，惟若干少數情況除外，例如向其任何全資附屬公司轉讓發售股份，而該等全資附屬公司將受與該基石投資者相同的責任（包括禁售期限制）所約束。

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
	1,520,967	100.0	2,253,391	100.0		
<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
	550	100.0	52,653	100.0		

### 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
	1,335,245	100.0	1,339,506	100.0		

## 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。



### 未來計劃

有關我們未來計劃的詳細概述，請參閱本文件「業務－我們的策略」一節。

### 所得款項用途

假設發售價為每股發售股份16.03港元（即發售價範圍每股發售股份14.38港元至17.68港元的中位數），我們估計將收取全球發售所得款項淨額約4,950.5百萬港元（經扣除全球發售中我們已付及應付的承銷佣金及其他估計開支（假設超額配售權未獲行使且並未扣除任何額外酌情獎勵費））。

我們擬按下文所載用途及金額動用預計於全球發售中收取的所得款項淨額：

- 約28.0%，或約1,385.3百萬港元，將用於通過進一步擴張現有數據系統所覆蓋行業部門及分部，進一步開發及升級房地產數據系統，以及擴張諮詢服務的範圍。該部分所得款項淨額的詳細用途主要包括將138.8百萬港元用於在上海租賃及翻新其他辦公空間以容納更多僱員及租賃更多服務器機房，將253.8百萬港元用於購置硬件及軟件（包括與未來八年的其他服務器相關的維修費），將365.0百萬港元用於額外招聘約550-600名合資格僱員（彼等大多數應擁有房地產行業研究、雲計算、數據分析及／或IT管理方面的經驗及／或專業知識），及將112.0百萬港元用於購買第三方數據（如房地產交易數據、人口統計數據、交通數據、地圖數據及基礎設施數據），將192.7百萬港元用作營銷及推廣開支，以及將323.1百萬港元用於注入初始營運資金。未來五年，我們計劃於第一年招聘約360名僱員，並租賃合共約2,900平方米的場地以容納該等新僱員及用作服務器機房。我們亦計劃於第四年另外租賃1,900平方米的場地以容納另外230名僱員及服務器；

## 未來計劃及所得款項用途

- 約26.2%，或約1,299.4百萬港元，將用於通過進入52座其他城市（包括51座三四線城市及一座二線城市），進一步擴張我們的中國一手房代理服務的地理覆蓋範圍，以及進一步提高我們目前所覆蓋186座城市中38座城市的服務能力。下表載列我們計劃擴張進入的城市明細：

針對我們計劃進入的52座城市的擴張計劃				
企業類型	城市級別	城市	擬租賃	
			辦公空間 (平方米)	擬招聘 僱員人數
附屬公司.....	二線城市	寧波	200	226
		三線城市	泉州	200
	四線城市	惠州	200	226
		三亞	200	226
		燕郊	200	226
		漳州	200	226
		珠海	200	226
		東莞	200	226
		中山	200	226
		江門	200	226
		柳州	200	226
		鹽城	200	226
	太倉	200	226	
	嘉興	200	226	
	馬鞍山	200	145	
分公司.....	三線城市	宜昌	100	145
		贛州	100	145
		煙台	100	145
		襄陽	100	145
	四線城市	滁州	100	145
		蕪湖	100	145
		銅陵	100	145
		阜陽	100	145
		廊坊	100	145
		香河	100	145
		清遠	100	145
		邯鄲	100	145
保定	100	145		
新鄭	100	145		
鎮江	100	145		
撫州	100	145		
上饒	100	145		
淄博	100	145		

## 未來計劃及所得款項用途

### 針對我們計劃進入的52座城市的擴張計劃

企業類型	城市級別	城市	擬租賃		
			辦公空間 (平方米)	擬招聘 僱員人數	
		臨汾	100	145	
		咸陽	100	145	
		資陽	100	145	
		攀枝花	100	145	
		湖州	200	145	
		六安	100	55	
基於項目的分公司 .....	三線城市	瀘州	100	55	
		吉林	100	55	
	四線城市	肇慶	100	55	
		梅州	100	55	
		滎陽	100	55	
		中牟	100	55	
		盤錦	100	55	
		遼陽	100	55	
		營口	100	55	
		葫蘆島	100	55	
		運城	100	55	
		呂梁	100	55	
	眉山	100	55		
	合計 .....			6,800	7,414

具體而言，我們計劃就所擴張業務分配133.5百萬港元用於租賃更多辦公空間，分配172.4百萬港元用於購置設備，分配538.0百萬港元用於額外招聘約21,000名至22,000名僱員，以及分配455.6百萬港元用於注入初始營運資金及用作其他開支；

- 約23.3%，或約1,153.3百萬港元，將用於在未來三年於中國40個城市成立另外173個易居房地產交易服務中心（包括一線城市的47個中心、二線城市的88個中心及三四線城市的38個中心），以進一步擴張房地產經紀網絡服務的地理覆蓋範圍。具體而言，我們計劃為該等新中心的運營分配617.9百萬港元用於租賃及翻新其他物業，分配65.0百萬港元用於購置設備及軟件，分配253.5百萬港元用於招聘3,000多名僱員，以及分配217.0百萬港元用於注入初始營運資金及用作其他經營開支；

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

- 約7.3%，或約363.8百萬港元，將用於員工培訓以不斷提高服務能力。我們計劃於上海、北京、武漢及海口成立培訓中心以向員工提供系統性專業培訓及擴寬招聘渠道。具體而言，我們計劃為該等城市新培訓中心的運營租賃並裝修物業、購置設備及軟件。我們亦計劃額外招聘約200名僱員，包括培訓中心負責人、培訓經理及培訓專家。為擴寬招聘渠道，我們計劃著力與大學及職業學院合作，以確保我們招聘的應屆畢業生具備我們所需的技能及經驗；
- 約3.4%，或約165.9百萬港元，將用於通過多種市場營銷及品牌推廣活動提高品牌知名度；
- 約1.8%，或約87.6百萬港元，將用於通過建立綜合服務管理平台提高我們提供一站式房地產交易服務的能力；及
- 約10.0%，或約495.1百萬港元，將用於補充營運資金及作一般企業用途。

倘發售價定為發售價範圍的高位數或低位數，則全球發售所得款項淨額將分別增加或減少約516.7百萬港元。在此情況下，我們將按比例增加或減少分配作上述用途的所得款項淨額。

倘超額配售權獲悉數行使，並假設發售價為每股發售股份16.03港元（即發售價範圍的中位數），則我們將收取的額外所得款項淨額將約為752.9百萬港元。倘超額配售權獲悉數行使，我們擬將該等額外所得款項淨額按比例用於上述用途。

倘全球發售所得款項淨額無須立即用作上述用途，或倘我們無法按擬定計劃實施發展計劃的任何部分，我們可能會在被視為符合本公司最佳利益的情況下，將該等資金持作短期存款。在該情況下，我們將遵守《上市規則》的適當披露規定。

由於我們為境外控股公司，我們將需向中國附屬公司注資及／或提供貸款，使得全球發售所得款項淨額可用作上述用途。該等注資及／或貸款受多項中國法律法規限制及審批程序所限。向相關中國機關登記貸款或注資不產生任何費用（名義手續費除外）。根據中國法律法規，中國政府當局須於指定期限內處理有關批准或登記或拒絕我們的申請，期限一般少於90日。然而，實際所用時間或會因行政延誤而延長。我們

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

無法向閣下保證可及時獲得使用上述所得款項淨額所需的相關政府當局批准，或完成所需的登記及備案手續，甚至可能根本無法獲得批准或完成相關手續。這是因為中國對境外控股公司向中國實體作出的貸款及直接投資監管可能會延誤或阻礙我們使用本次發售所得款項向中國經營附屬公司或併表附屬實體作出貸款或額外注資，從而可能會對我們的流動資金以及我們的籌資及擴大業務的能力造成重大不利影響。請參閱「風險因素－與在中國經營業務有關的風險－關於境外控股公司向中國實體發放貸款及直接投資的中國法規可能會延誤或阻礙我們使用全球發售所得款項向我們的中國附屬公司發放貸款或提供額外出資，從而可能對我們的流動資金以及我們籌資及擴大業務的能力造成重大不利影響」一節。

## 香港承銷商

中國國際金融香港證券有限公司  
瑞士信貸（香港）有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
法國巴黎證券（亞洲）有限公司  
花旗環球金融亞洲有限公司  
招銀國際融資有限公司  
招商證券（香港）有限公司  
海通國際證券有限公司  
聯合證券有限公司  
工銀國際證券有限公司  
鉅匯金融證券有限公司

## 承銷

本文件純粹為香港公開發售而刊發。香港公開發售由香港承銷商有條件地悉數承銷。預期國際發售將由國際承銷商悉數承銷。倘出於任何原因，聯席代表（代表承銷商）未能與本公司議定發售價，則全球發售將不會繼續進行並告失效。

全球發售包括香港公開發售（初步提呈發售32,283,600股香港發售股份）及國際發售（初步提呈發售290,552,400股國際發售股份），在每種情況下均可根據「全球發售的架構」一節所述基準作出調整及視乎超額配售權行使與否（就國際發售而言）而定。

## 承銷安排及開支

### 香港公開發售

#### 香港承銷協議

香港承銷協議於2018年7月9日訂立。根據香港承銷協議，本公司按本文件、申請表格及香港承銷協議所載條款及條件以發售價提呈發售香港發售股份，以供認購。

待(a)上市委員會批准股份（包括(1)根據全球發售將予發行的股份（包括因超額配售權獲行使而可能發行的額外股份）及(2)根據首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃已經授出或將要授出的購股權而將予發行的股份）上市及買賣；及(b)在香港承銷協議所載其他條件規限下，香港承銷商同意各自（但非共同）根據本文件、申請表格以及香港承銷協議所載條款及條件，按彼等各自的適用比例促使認購人認購或自行認購根據香港公開發售提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港承銷協議須在（其中包括）滿足國際承銷協議已獲簽立、成為無條件且並未根據其條款終止的條件下，方可作實。

### 終止理由

倘於上市日期上午八時正前發生下列事件，聯席代表（為其本身及代表香港承銷商）可全權酌情決定以向本公司發出書面通知的方式即時終止香港承銷協議：

- (a) 以下事件發展、發生、存在或生效：
- (i) 於香港、中國、開曼群島、美國、英國或歐盟（或其任何成員國）（統稱「**相關司法管轄區**」）發生或出現影響該等地區的任何不可抗力事件或連串事件（包括但不限於任何政府行動、宣佈進入國家或國際緊急狀態或宣戰、災難、危機、流行病、傳染病、爆發大規模疾病、經濟制裁、罷工、勞動糾紛、停工、火災、爆炸、洪災、地震、內亂、暴動、公眾騷亂、戰爭、爆發衝突或衝突升級（不論是否宣戰）、天災或恐怖活動（無論是否已承擔責任））；
  - (ii) 任何地方、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、法律、財政、監管、貨幣、信貸或市場事宜或狀況、股本證券或外匯管制或任何貨幣或交易結算系統或其他金融市場（包括但不限於股票及債券市場、資金及外匯市場、同業銀行市場及信貸市場的市場狀況）的任何變動或涉及潛在變動的發展，或可能導致有關事項出現變動或涉及潛在變動的發展的任何事件或情況或連串事件，而上述情況發生在或影響任何相關司法管轄區；
  - (iii) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所、深圳證券交易所或東京證券交易所的證券買賣普遍中斷、暫停或受到限制（包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍）；
  - (iv) 香港（由財政司司長或香港金融管理局或其他主管當局實施）、紐約（由美國聯邦或紐約州級或任何其他主管當局實施）、倫敦、中國、歐

盟（或其任何成員國）或任何其他相關司法管轄區（由相關當局宣佈）全面中止進行任何商業銀行活動，或於任何相關司法管轄區或影響任何相關司法管轄區的任何商業銀行或外匯買賣或證券交收或結算服務、程序或事宜出現中斷；

- (v) 在任何相關司法管轄區或影響任何相關司法管轄區新頒佈任何法律或法規或現行法律或法規出現任何變動或涉及潛在變動的發展，或任何法院或任何政府當局對該等法律法規的詮釋或應用出現任何變動或涉及潛在變動的發展；
- (vi) 任何相關司法管轄區或就其而言以任何形式直接或間接實施經濟制裁；
- (vii) 在任何相關司法管轄區內，稅制或外匯管制、貨幣匯率或外商投資法規出現任何變動或涉及潛在變動的發展或修訂，或影響稅制或外匯管制、貨幣匯率或外商投資法規的變動或涉及潛在變動的發展或修訂（包括但不限於港元或人民幣兌任何外幣的匯率大幅貶值、港元價值與美元價值或人民幣價值與任何外幣掛鈎所依據的系統發生變化），或實施任何外匯管制，或影響於發售股份的投資；
- (viii) 除事先獲得聯席代表的書面同意外，本公司根據《公司（清盤及雜項條文）條例》或《上市規則》或應聯交所及／或證監會的任何規定或要求而刊發或經要求刊發有關提呈發售及出售發售股份的本文件的補充文件或修訂、任何申請表格或其他文件；
- (ix) 任何責令或提出呈請將本集團任何成員公司清盤或清算或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務和解協議或安排，或本集團任何成員公司訂立債務償還安排或通過將本集團任何成員公司清盤的任何決議案，或委任臨時清盤人、財產接管人或財產管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分資產或業務或本集團任何成員公司出現類似的任何有關事項；
- (x) 針對本集團任何成員公司威脅提出或提出任何訴訟、爭議、法律訴訟或申索；



- (xi) 本公司、本集團任何成員公司或任何董事違反任何適用法律法規或《上市規則》；
- (xii) 本文件（或用於擬認購及出售發售股份的任何其他文件）或全球發售的任何方面不符合《上市規則》或任何其他適用法律法規；

而聯席代表（為其本身及代表香港承銷商）全權及絕對酌情認為，上述事件個別或共同：

- (1) 對本集團的整體資產、負債、一般事務、業務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、盈利、經營業績、表現、狀況或情況、財務或其他方面已經或將會或可能產生重大不利影響；
- (2) 對全球發售的順利進行或香港公開發售項下發售股份的申請水平或分配情況或國際發售項下的踴躍程度已經或將會或可能產生重大不利影響；
- (3) 導致或將會導致或可能導致按照發售文件（定義見下文）的條款及方式進行香港公開發售及／或國際發售或推銷全球發售或交付或分配發售股份成為不明智、不適宜、不切實際或不可能；或
- (4) 已經或將會或可能導致香港承銷協議的任何重大部分（包括承銷）不可能按照其條款履行，或妨礙根據全球發售或有關承銷處理申請及／或付款；或

(b) 聯席代表獲悉：

- (i) 本文件、申請表格、與香港公開發售有關的正式通告及／或本公司或代表本公司就香港公開發售發行的任何通告、公告、廣告、與聯交所或證監會的通訊或其他文件（包括根據香港承銷協議的任何公告、通函、文件或其他通訊）（包括任何相關補充或修訂（「發售文件」），惟不包括有關承銷商的資料）所載任何陳述，於其發出時為，或已成為，在任何重大方面失實、不正確、不準確或不完整或具誤導或欺詐成份，或任何該等文件所載的任何估計、預測、所表達的意見、意向或預期並非公正及誠實以及基於合理依據或合理假設；

---

## 承 銷

---

- (ii) 已發生或已發現任何事項，而該等事項倘於緊接本文件日期前發生或發現即會構成任何發售文件內的重重大遺漏或不實陳述；
- (iii) 根據香港承銷協議或國際承銷協議（倘適用）向本公司或任何控股股東施加的任何責任被重大違反；
- (iv) 發生任何事件、行為或遺漏，其引致或可能引致本公司或任何控股股東根據彼等按香港承銷協議或國際承銷協議（倘適用）作出的彌償保證須承擔任何責任；
- (v) 出現涉及或影響本公司及本集團其他成員公司整體資產、負債、業務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或條件、財務或其他方面或表現的重大不利變動或可能出現任何潛在重大不利變動的發展；
- (vi) 出現導致本公司或任何控股股東於香港承銷協議或國際承銷協議（倘適用）作出的任何保證的任何方面變成失實、不正確、不完整或具誤導成份的違約行為或任何事件或情況；
- (vii) 於上市日期或之前，上市委員會拒絕批准或不批准已發行股份（包括(1)根據全球發售將予發行的股份（包括因超額配售權獲行使而可能發行的額外股份）及(2)根據首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃已經授出或將要授出的購股權而將予發行的股份）上市及買賣（受慣常條件限制者除外），或倘獲批准，該批准其後遭撤回、取消、受保留條件限制（受慣常條件限制者除外）、撤銷或暫緩；
- (viii) 任何人士（任何聯席保薦人除外）已撤回其就本文件連同其中所載其報告、函件及／或法律意見（視情況而定）的刊發以及按出現其名稱所涉的方式及內容分別提述其名稱所作出的同意；
- (ix) 本公司撤回本文件（及／或就全球發售而刊發或使用的任何其他文件）或全球發售；
- (x) 本公司因任何原因而被禁止根據全球發售的條款提呈發售、配發、發行或出售任何發售股份；

- (xi) 本公司的主席、首席執行官、首席財務官、首席運營官或任何執行董事辭任；
- (xii) 本公司主席、首席執行官、首席財務官、首席運營官或任何執行董事被控以可起訴罪行或依法被禁止或因其他理由失去資格參與公司管理，或任何政府、政治或監管機構開展任何針對本公司主席、首席執行官、首席財務官、首席運營官或任何執行董事（以其上述身份）或本集團任何成員公司的調查或其他行動，或任何政府、政治或監管機構宣佈有意展開任何該等調查或採取任何該等行動（與本集團於日常業務過程中產生的申索及糾紛有關者除外）；或
- (xiii) 就本公司或其任何主要附屬公司發出任何清盤命令或呈請，或本公司或其任何主要附屬公司與其債權人作出任何債務重整或安排，或本公司或其任何主要附屬公司訂立協議安排，或本公司或其任何主要附屬公司決議清盤，或就本公司或其任何主要附屬公司的全部或部分重大資產或業務委任臨時清盤人、接管人或管理人，或本公司或其任何主要附屬公司發生任何類似情況。

**根據《上市規則》向聯交所作出的承諾**

**(A) 本公司的承諾**

根據《上市規則》第10.08條，本公司已向聯交所承諾於上市日期起計六個月內，本公司將不會行使發行任何進一步股份或可轉換成股本的證券（不論是否屬於已上市類別）的權力，或訂立任何發行此等股份或證券的協議（不論相關股份或證券發行是否將在上市日期起計六個月內完成），但(a)根據全球發售或(b)《上市規則》第10.08條訂明的任何情況除外。

**(B) 控股股東的承諾**

根據《上市規則》第10.07條，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，除根據《上市規則》獲准許外，其將不會並將促使相關登記持有人不會自於本文件披露其股權當日起至上市日期起計滿六個月當日止期間內，出售或訂立任何協議以出售按本文件所示其為實益擁有人的任何股份，或以其他方式就任何上述股份設

立任何購股權、權利、權益或產權負擔。

根據《上市規則》第10.07(2)條附註3，各控股股東亦已分別向聯交所及本公司承諾，自本文件披露其股權當日起至上市日期後六個月屆滿當日止期間，其將：

- (1) 當其向認可機構（定義見香港法例第155章《銀行業條例》）質押或押記其實益擁有的任何股份時，須立即知會本公司有關質押或押記事宜，以及所質押或押記的股份數目；及
- (2) 當其收到承押人或承押記人的任何口頭或書面意向，表明將出售本公司任何受質押或押記股份時，須立即知會本公司相關意向。

本公司將於獲任何控股股東告知上文第(1)和(2)段所述的任何事項後，盡快告知聯交所並以公告方式披露此等事項。

#### **根據香港承銷協議作出的承諾**

##### **(A) 本公司的承諾**

本公司已向聯席代表、聯席保薦人及香港承銷商承諾，在未經聯席代表（為其本身及代表香港承銷商）事先書面同意的情況下及除非符合《上市規則》規定，否則在香港承銷協議日期起至上市日期起計滿六個月當日（包括當日）止期間（「首六個月期間」）任何時間，不會（本公司根據全球發售（包括根據超額配售權）而發行、提呈發售或銷售發售股份及根據首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃已授出或將授出的購股權而發行的股份除外）：

- (i) 對任何股份或本公司其他證券的任何法定或實益權益或上述股份或證券中的任何權益（包括但不限於可轉換為或可行使為或可交換為股份或本公司其他證券的證券，或代表有權獲取任何股份或本公司其他證券的證券，或可購買任何股份或本公司其他證券的任何認股權證或其他權利），進行提呈發售、配發、發行、出售、接受認購、訂約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、出讓、授予或出售任何股份期權、認股權證或購買權利或合約，或購買任何股份期權或

訂約出售、授予或同意授予任何用以購買或認購的股份期權、權利或認股權證，或另行轉讓或出售，或同意轉讓或出售（不論是直接還是間接，有條件還是無條件），或進行購回；或

- (ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人全部或部分轉讓任何股份或本公司的其他證券的認購權或所有權（法定或實益）的任何經濟後果，或當中的任何權益（包括但不限於任何可轉換為或交換為或可行使為股份或本公司其他證券的證券，或代表有權獲取任何股份或本公司其他證券的證券，或可購買任何股份或本公司的其他證券的任何認股權證或其他權利）；或
- (iii) 訂立與上文第(i)或(ii)段所述任何交易具有相同經濟效果的任何交易；或
- (iv) 要約或訂約或同意宣佈，或公開披露本公司將會或可能訂立上文第(i)、(ii)或(iii)段所述的任何有關交易，

在各種情況下，均不論上文第(i)、(ii)或(iii)段所述任何有關交易是否將以交付股份或本公司其他證券、以現金或以其他方式結算（不論發行該等股份或本公司其他證券是否將於首六個月期間內完成）。

倘於首六個月期間屆滿之日起六個月期間（「第二個六個月期間」）內，本公司訂立任何有關交易，或要約或同意或訂約或宣佈或公開披露訂立任何該等交易的任何意向，本公司將採取一切合理措施以確保其將不會造成股份或本公司其他證券的混亂或虛假市場。

**(B) 控股股東的承諾**

各控股股東已（自願、不可撤銷且不可於任何情形下豁免）向本公司、聯席代表、聯席保薦人及香港承銷商承諾，除非符合《上市規則》的規定，否則：

- (a) 於自香港承銷協議日期起至上市日期起十二個月（含當日）止期間（「十二個月期間」），其將不會並將促使相關登記持有人不會：
  - (i) 對其於上市日期實益擁有的任何股份或本公司其他證券或上述股份或證券中的任何權益（包括但不限於可轉換為或可交換為或可行使為股份或本公司其他證券的證券，或代表有權獲取任

何股份或本公司其他證券的證券，或可購買任何股份或本公司其他證券的任何認股權證或其他權利) (「禁售證券」)，進行(不論直接或間接、有條件或無條件) 提呈發售、質押、押記、出售、訂約或同意出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授予或出售任何股份期權、認股權證、購買合約或權利、授出或購買任何股份期權、認股權證、合約或權利以出售、授出或同意授出任何用以購買或認購股份或本公司其他證券的股份期權、權利或認股權證、借出或另行轉讓或出售股份或本公司其他證券或就其設置產權負擔；或

- (ii) 訂立任何掉期或其他安排，據此向另一方全部或部分轉讓任何禁售證券的所有權的任何經濟後果；或
- (iii) 訂立與上文第(i)或(ii)段所述任何交易具有相同經濟效果的任何交易；或
- (iv) 要約或訂約或同意或公開披露其將會或可能訂立上文第(i)、(ii)或(iii)段所述的任何交易，

而不論上文第(i)、(ii)或(iii)段所述任何該等交易是否將以交付該等股份或本公司其他證券、以現金或以其他方式結算(不論該等股份或其他證券的結算或交付是否將於十二個月期間內完成)；

- (b) 於十二個月期間屆滿前，倘其或相關登記持有人訂立上文(a)(i)、(ii)或(iii)段所述任何該等交易，或要約或同意或訂約或公開宣佈有意訂立任何該等交易，其將採取一切合理措施，以確保將不會造成本公司證券的混亂或虛假市場；及
- (c) 於十二個月期間的任何時候，其將：
  - (i) 倘及當其或相關登記持有人質押或押記其實益擁有的任何股份或本公司其他證券，須立即書面通知本公司及聯席代表有關質押或押記事宜連同所質押或押記的股份或本公司其他證券數目；及
  - (ii) 倘及當其或相關登記持有人接獲承押人或承押記人口頭或書面表示將會出售任何已質押或押記的股份或本公司其他證券，須立即書面通知本公司及聯席代表該等指示。

本公司已向聯席代表、聯席保薦人及香港承銷商承諾，根據《上市規則》第10.07(2)條附註3的規定，於接獲任何控股股東該等書面資料後，其將在切實可行情況下盡快知會聯交所及以公告形式就該等資料作出公開披露。

#### **香港承銷商於本公司的權益**

除根據香港承銷協議所須履行的各自責任外，截至最後可行日期，概無香港承銷商於任何股份或本集團任何成員公司的任何證券中直接或間接擁有任何法定或實益權益，亦概無擁有可認購或購買或提名他人認購或購買任何股份或本集團任何成員公司任何證券的任何權利或購股權（無論可否依法強制執行）。

全球發售完成後，香港承銷商及其聯屬人士可能因履行其於香港承銷協議項下各自責任而持有若干股份。

### **國際發售**

#### **國際承銷協議**

就國際發售而言，本公司及控股股東預期將於定價日與國際承銷商訂立國際承銷協議。根據國際承銷協議及視乎超額配售權行使與否而定，國際承銷商將在國際承銷協議所載若干條件規限下，個別而非共同同意按其各自的適用比例促使認購人認購或自行認購根據國際發售初步提呈發售的國際發售股份。預期國際承銷協議可基於與香港承銷協議類似的理由終止。有意投資者務請注意，倘未能訂立國際承銷協議，全球發售將不會進行。請參閱「全球發售的架構－國際發售」一節。

#### **超額配售權**

本公司預期向國際承銷商授出超額配售權，可由聯席代表代國際承銷商於上市日期起直至遞交香港公開發售申請截止日期後30日期間內的任何時間行使，據此，本公司可能須按發售價發行最多合共48,425,400股股份（佔比不超過根據全球發售初步可供認購發售股份數的15%），以（其中包括）補足國際發售的超額配發（如有）。請參閱「全球發售的架構－超額配售權」一節。

## 佣金及開支

承銷商將收取全部發售股份發售價總額3.0%的承銷佣金（包括因行使超額配售權將予發行的任何發售股份），任何分承銷佣金及其他費用將從上述承銷佣金中支付。承銷商可收取最高為全部發售股份發售價總額0.5%的酌情獎勵費（包括因行使超額配售權將予發行的任何發售股份）。

對於未獲認購而重新分配至國際發售的任何香港發售股份，將按國際發售的適用費率向相關國際承銷商（並非香港承銷商）支付承銷佣金。

就全球發售應付承銷商的承銷佣金總額（假設發售價為每股發售股份16.03港元（即發售價範圍的中位數），酌情獎勵費獲悉數支付且超額配售權獲悉數行使）將約為208.3百萬港元。

承銷佣金及費用總額連同聯交所上市費、證監會交易徵費及聯交所交易費、法律及其他專業費用以及與全球發售有關的印刷費和其他所有費用估計合共約為224.6百萬港元（假設發售價為每股發售股份16.03港元（即發售價範圍的中位數），酌情獎勵費獲悉數支付且超額配售權未獲行使），相關費用將由本公司支付。

## 賠償

本公司與控股股東已同意對香港承銷商可能蒙受或招致的若干損失作出賠償，包括因香港承銷商履行其於香港承銷協議項下的責任及因本公司及控股股東對香港承銷協議的任何違反行為而產生的損失。

## 銀團成員活動

香港公開發售及國際發售的承銷商（統稱「**銀團成員**」）及其聯屬人士可能各自進行不構成承銷或穩定價格過程的多項活動（詳情載於下文）。



銀團成員及其聯屬人士為多元化金融機構，與全球多個國家均有聯繫。相關實體本身及為其他人士從事廣泛的商業及投資銀行、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。於其多項日常業務活動過程中，銀團成員及其聯屬人士可能為其自身及其客戶購買、出售或持有一系列投資，並積極買賣證券、衍生工具、貸款、商品、貨幣、信貸違約掉期及其他金融工具。相關投資及買賣活動可能涉及或關乎本公司及／或與本公司有聯繫人士及實體的資產、證券及／或工具，亦可能包括就本集團的貸款及其他債務為對沖目的而訂立的掉期及其他金融工具。

就股份而言，銀團成員及其聯屬人士的活動可包括作為股份買家及賣家的代理人行事、以主事人身份與該等買家及賣家訂立交易（包括在全球發售中作為股份初始買家的貸款人，而有關融資或會以股份作抵押）、自營股份買賣和進行場外或上市衍生產品交易或上市及非上市證券交易（包括發行諸如證券交易所上市衍生權證等證券），而該等交易的相關資產包括股份。此類交易可作為雙邊協議或與選定交易對手的交易而進行。相關實體可能須就有關活動進行對沖，當中涉及直接或間接買賣股份，而這可能會對股份的交易價格造成負面影響，所有相關活動可於香港及全球其他地方進行，可能會令銀團成員及其聯屬人士在股份、包括股份在內的一籃子證券或指數、可購買股份的基金單位或與任何前述者有關的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就銀團成員或其聯屬人士發行以股份作為相關資產的任何上市證券而言，不論於聯交所或任何其他證券交易所，交易所的規則可能要求有關證券的發行人（或其任何一名聯屬人士或代理）擔任證券的市場莊家或流通量提供者，在大部分情況下，此舉亦會導致股份的對沖活動。

所有上述活動可能會在「全球發售的架構」所述的穩定價格期間及結束後進行。此等活動可能影響股份的市價或價值、股份的流通量或交投量以及股價波動，而每天的影響程度無法估計。

務請注意，當進行任何此等活動時，銀團成員須遵守若干限制，包括以下各項：

- (a) 銀團成員（穩定價格操作人或代其行事的任何人士）不得就分銷發售股份進行任何交易（包括發行或訂立有關發售股份的任何期權或其他衍生交易）

(不論是於公開市場或其他地方)，以將任何發售股份的市價穩定或維持於與發售股份當時可能於公開市場達致的市價以外的水平；及

- (b) 銀團成員須遵守所有適用法律及規例，包括《證券及期貨條例》的市場失當行為條文，包括禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操縱證券市場的條文。

若干銀團成員或其各自的聯屬人士過往不時且預期日後會繼續向本公司及其聯屬人士提供投資銀行及其他服務，而相關銀團成員或其各自的聯屬人士已就此收取或將收取常規費用及佣金。

此外，銀團成員或其各自的聯屬人士可就投資者於全球發售中認購發售股份為其提供融資。

### 全球發售

本文件就香港公開發售而刊發，而香港公開發售為全球發售的一部分。中國國際金融香港證券有限公司、瑞士信貸（香港）有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司為全球發售的聯席全球協調人。

於聯交所上市的股份由聯席保薦人保薦。聯席保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本文件所述的全部已發行及擬發行股份的上市及買賣。

322,836,000股發售股份將根據全球發售初步可供認購，全球發售包括：

- (a) 按下文「一 香港公開發售」所述，於香港初步提呈發售32,283,600股股份（可予重新分配）的香港公開發售；及
- (b) 如下文「一 國際發售」所述，(i)根據第144A條或美國《證券法》其他豁免登記規定或在不受美國《證券法》登記規定所限的交易中，在美國境內僅向合資格機構買家；及(ii)根據S規例以離岸交易方式在美國境外（包括向香港境內的專業及機構投資者）初步提呈發售合共290,552,400股股份的國際發售（可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定）。

投資者可：

- (i) 根據香港公開發售申請認購香港發售股份；或
- (ii) 根據國際發售申請認購或表示有意申請認購國際發售股份，但不可同時提出兩項申請。

假設超額配售權未獲行使，則發售股份將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的約22%。假設超額配售權獲悉數行使，則發售股份將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的約24.5%。

本文件中對申請、申請表格、申請股款或對申請程序的提述僅與香港公開發售有關。

### 香港公開發售

#### 初步提呈發售的發售股份數目

本公司按發售價初步提呈發售32,283,600股股份（相當於根據全球發售初步可供認購發售股份總數的10%），以供香港公眾人士認購。根據香港公開發售初步提呈發售的發售股份數目將佔緊隨全球發售完成後本公司已發行股份總數的約2.2%（假設超額配售權未獲行使），但可能因在國際發售與香港公開發售之間重新分配發售股份而更改。

香港公開發售可供香港的公眾人士以及機構及專業投資者認購。專業投資者通常包括其日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商及公司（包括基金經理），以及定期投資於股份及其他證券的法團實體。

香港公開發售的完成受下文「— 全球發售的條件」一節所載的條件規限。

#### 分配

向投資者分配香港公開發售下的發售股份，將僅基於香港公開發售下收到的有效申請水平釐定。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。有關分配可能（如適用）包括抽籤，即表示部分申請人獲分配的香港發售股份可能多於其他申請相同數目股份的申請人，而未中籤的申請人則可能不會獲分配任何香港發售股份。

僅就分配而言，香港公開發售下可供認購的香港發售股份總數（已計及下述任何重新分配）將平均分為（約整至最接近整手買賣單位）兩組：即甲組及乙組。甲組的香港發售股份將按公平基準，分配予申請香港發售股份總認購價為5百萬港元（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）或以下的申請人。乙組的香港發售股份將按公平基準，分配予申請香港發售股份總認購價為5百萬港元以上（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）至乙組總價值的申請人。

投資者謹請留意，甲組及乙組的申請或會按不同比例分配。倘其中一組（而非兩組）的香港發售股份認購不足，則相關未認購的香港發售股份將撥往另一組以應付該組需求，並作出相應分配。僅就前一段而言，香港發售股份的「價格」指申請時應付價格（而非最終釐定的發售價）。申請人僅可獲分配甲組或乙組的香港發售股份，而不可兩組兼得。香港公開發售下的重複申請或疑屬重複申請以及認購超過16,141,800股香港發售股份的任何申請將不獲受理。

### 重新分配

發售股份可在香港公開發售與國際發售之間進行重新分配。《上市規則》《第18項應用指引》第4.2段規定設立回補機制，倘達到若干指定的總需求水平，該機制會將香港公開發售下的發售股份數目增加至佔全球發售中提呈發售的發售股份總數的特定百分比。

倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目達到香港公開發售下初步可供認購發售股份數目的(a)15倍或以上但少於50倍，(b)50倍或以上但少於100倍，及(c)100倍或以上，則發售股份將從國際發售重新分配至香港公開發售，以令香港公開發售下可供認購的發售股份總數增至96,850,800股發售股份（如屬情況(a)）、129,134,400股發售股份（如屬情況(b)）及161,418,000股發售股份（如屬情況(c)），分別佔全球發售下初步可供認購發售股份總數的30%、40%及50%（在行使任何超額配售權之前）。在各情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將在甲組與乙組之間分配，而分配至國際發售的發售股份數目將按聯席代表認為適合的方式相應減少。

此外，聯席代表可酌情將國際發售中的發售股份重新分配至香港公開發售，以滿足根據香港公開發售提出的有效申請。

倘香港公開發售未獲全數認購，則聯席代表可按其認為適合的比例將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。

在某些情況下，聯席代表可酌情將香港公開發售及國際發售中分別擬提呈發售的發售股份，在兩項發售之間進行重新分配。

### 申請

香港公開發售項下的每名申請人須於其所提交的申請中承諾並確認，其自身以及其為該等人士利益提出申請的任何人士並無申請或承購或表示有意申請或承購國際發售項下的任何發售股份，並將不會申請或承購或表示有意申請或承購國際發售項下的任何國際發售股份，而若上述承諾及／或確認遭違反及／或屬不實（視情況而定），或其已獲或將獲配售或配發國際發售項下的國際發售股份，則該申請人的申請將不獲受理。

香港公開發售的申請人，須於申請時支付最高發售價每股發售股份17.68港元，另加每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，即每手300股股份合共為5,357.45港元。倘按下文「定價及分配」一節所述方式最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份17.68港元，則適當退款（包括多繳申請股款應佔的相關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）將不計利息退還予成功申請人。詳情載於「如何申請香港發售股份」。

### 國際發售

#### 初步提呈發售的發售股份數目

國際發售初步提呈發售290,552,400股股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份總數的90%（可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定）。根據國際發售初步提呈發售的發售股份數目將約佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的19.8%（假設超額配售權未獲行使），但可能因在國際發售與香港公開發售之間重新分配發售股份而更改。

### 分配

國際發售將包括根據S規例向美國境內的合資格買家以及預計在香港和美國境外的其他司法管轄區對相關發售股份有龐大需求的專業與機構投資者及其他投資者選擇性地營銷發售股份。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商、公司（包括基金經理）以及經常投資股份及其他證券的法團實體。根據國際發售的發售股份分配將按下文「定價及分配」所述的「累計投標」過程並基於多項因素進行，包括需求程度及時間、有關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總額，以及是否預期有關投資者可能於上市後進一步購入股份及／或持有或出售其股份。上述分配旨在為建立穩定的專業及機構股東基礎而分銷股份，使本集團及股東整體受益。

聯席代表（代表承銷商）可要求根據國際發售獲提呈發售股份並在香港公開發售中提出申請的任何投資者，向聯席代表提供充分資料，以便其識別在香港公開發售中提出的相關申請，並確保該等投資者被排除於根據香港公開發售作出的任何股份發售申請以外。

### 重新分配

根據國際發售擬發行或銷售的發售股份總數可能因上文「香港公開發售－重新分配」所述的回補安排、超額配售權獲全部或部分行使及／或將任何原屬香港公開發售但未獲認購的發售股份重新分配而更改。

### 超額配售權

就全球發售而言，預期本公司會向國際承銷商授予超額配售權，可由聯席代表代國際承銷商行使。

根據超額配售權，國際承銷商將有權（由聯席代表代國際承銷商於上市日期起直至遞交香港公開發售申請截止日期後30日期間內的任何時間行使）要求本公司按發售價發行最多合共48,425,400股額外發售股份（佔比不超過根據全球發售初步可供認購發售股份數的15%），以（其中包括）補足國際發售的超額配發（如有）。

假設超額配售權獲悉數行使，則擬發行的額外發售股份將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的約15%。倘超額配售權獲行使，本公司會刊發公告。

### 穩定價格

穩定價格措施是承銷商於若干市場為促進證券分銷而採用的慣常做法。為穩定價格，承銷商可於特定期間在二級市場競購或購買證券，以延緩及在可能情況下防止證券的初步公開市價跌至低於發售價。此等交易可於所有司法管轄區進行（倘該司法管轄區允許進行該交易），但在每種情況下都須遵守所有適用法律及法規規定（包括香港的法律及法規）。在香港，被執行價格穩定操作後的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）可代表承銷商超額分配股份或進行交易，以於上市日期後一段有限期間內將股份市價穩定或保持在高於原本可能的水平。然而，穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）並無責任進行任何有關穩定價格行動。該等穩定價格行動（如採取），(a)將由穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）全權酌情並以穩定價格操作人合理認為符合本公司最佳利益的方式進行；(b)可隨時終止；及(c)必須於遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內結束。

根據《證券及期貨條例》的《證券及期貨（穩定價格）規則》，獲准在香港進行的穩定價格行動包括：(a)超額分配以防止股份市價下跌或將有關跌幅減至最小；(b)出售或同意出售股份以建立股份淡倉，防止股份市價下跌或將有關跌幅減至最小；(c)根據超額配售權購買或同意購買股份，以將根據上文第(a)或(b)段建立的任何倉盤平倉；(d)純粹為防止股份市價下跌或將有關跌幅減至最小而購買或同意購買任何股份；(e)出售或同意出售任何股份以將上述購買行動所建立的任何倉盤平倉，及(f)提出或意圖進行上文第(b)、(c)、(d)或(e)段所述的任何行動。

發售股份的有意申請人及投資者尤應留意：

- (a) 穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）或會因穩定價格行動而維持股份好倉；
- (b) 不確定穩定價格操作人將（或代其行事的任何人士）維持好倉的數量、時點或期間；



- (c) 穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）將該類好倉平倉並於公開市場出售相關股份，或會對股份市價有不利影響；
- (d) 為支持股份價格進行穩定價格行動的時間不得超過穩定價格期，而穩定價格期於上市日期開始，並預期於2018年8月12日（星期日）（即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日）屆滿。於該日後，不得再進行穩定價格行動，屆時股份的需求以至股份的價格均可能下跌；
- (e) 採取任何穩定價格行動未必可令股份價格維持或高於發售價；及
- (f) 穩定價格行動期間的競投或交易或會以發售價或更低價格進行，因此可以低於申請人或投資者購買發售股份時所支付的價格進行。

本公司會確保或促使在穩定價格期屆滿後七日內遵照《證券及期貨條例》的《證券及期貨（穩定價格）規則》刊發公告。

### 超額分配

進行有關全球發售的股份超額分配後，穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）可（其中包括）悉數或部分行使超額配售權，或利用穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）以不高於發售價的價格在二級市場所購買的股份，或結合上述兩種方法，從而補足有關超額分配。

### 定價及分配

全球發售所涉各項發售之發售股份定價將由聯席代表（代表承銷商）與本公司於定價日（預期為2018年7月14日（星期六））或前後，且無論如何不遲於2018年7月19日（星期四）協定，而根據各項發售將予分配之發售股份數目則於定價日後不久釐定。

除非另有公佈（詳見下文），否則發售價不會超過每股發售股份17.68港元且預期不會低於每股發售股份14.38港元。香港公開發售的申請人須於申請時支付最高發售價每股發售股份17.68港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，即每手300股股份合共為5,357.45港元。有意投資者謹請注意，於定價日釐定的發售價或會（但預期不會）低於本文件所述最低發售價。

---

## 全球發售的架構

---

國際承銷商將徵詢有意投資者認購國際發售的發售股份的意向。有意專業及機構投資者須列明擬按不同價格或特定價格認購國際發售的發售股份數目。該程序稱為「累計投標」，預期會一直持續至遞交香港公開發售申請截止日期或前後終止。

聯席代表（代表承銷商）可在其認為適當並經本公司同意的情況下，基於有意投資者在國際發售的累計投標程序中所表現的踴躍程度，於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前隨時調減所提呈發售股份數目及／或發售價範圍至低於本文件所載者。在此情況下，本公司會在作出有關調減決定後盡快且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午，在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）以及本公司網站 [www.ehousechina.com](http://www.ehousechina.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 刊登有關調減的通告。該通告發出後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終定論，而發售價經聯席代表（代表承銷商）與本公司協定後，亦會定於經修訂的發售價範圍內。

遞交香港發售股份申請前，申請人應考慮到有關調減發售股份數目及／或發售價範圍的公告或會直至遞交香港公開發售申請截止日期方會發出。該通告亦會確認或修訂（倘適用）目前載於本文件的營運資金報表、全球發售統計資料和任何其他可能因有關調減而變動的財務資料。如無刊發有關通告，發售股份數目不會減少及／或發售價（倘經聯席代表（代表承銷商）與本公司協定後）無論如何不會超出本文件所述的發售價範圍。

最終發售價、國際發售的認購踴躍程度、香港公開發售的申請數目、香港發售股份的分配基準及香港公開發售的分配結果預期通過「如何申請香港發售股份－公佈結果」一節所述的多種渠道公佈。

### 承銷

香港公開發售由香港承銷商根據香港承銷協議的條款及條件悉數承銷，惟須待（其中包括）聯席代表（代表承銷商）及本公司協定發售價後方可作實。

本公司預期於定價日訂立國際發售的國際承銷協議。

有關承銷安排（包括承銷協議）概述於「承銷」一節。

### 全球發售的條件

所有發售股份申請須待達成（其中包括）以下條件後方可接納：

- (a) 上市委員會批准根據全球發售已發行及將予發行的股份在聯交所主板上市及買賣，且上市日期前，有關批准未有撤回或撤銷；
- (b) 聯席代表（代表承銷商）與本公司協定發售價；
- (c) 於定價日或前後簽訂及交付國際承銷協議；及
- (d) 香港承銷商根據香港承銷協議的責任及國際承銷商根據國際承銷協議的責任均成為且保持無條件，且並未根據各自協議的條款終止，

上述各情況均須於各承銷協議指定日期及時間或之前（上述條件於指定日期及時間或之前獲有效豁免除外）且無論如何不遲於本文件日期起計第30日達成。

倘基於任何理由，聯席代表（代表承銷商）與本公司未能於2018年7月19日（星期四）或之前協定發售價，則全球發售不會進行並告失效。

香港公開發售及國際發售須待（其中包括）另一項發售成為無條件且並未根據各自條款終止時方告完成。

倘上述條件未於指定日期及時間前達成或豁免，全球發售將告失效，本公司亦會立即知會聯交所。本公司將於失效翌日在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）以及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.ehousechina.com](http://www.ehousechina.com)刊登香

港公開發售失效的通告。在此情況下，所有申請股款將按「如何申請香港發售股份－退回申請股款」所載條款不計息退回。同時，所有申請股款將存入收款銀行或根據香港法例第155章《銀行業條例》獲發牌的其他香港銀行的獨立銀行賬戶。

就發售股份發行的股票僅在2018年7月20日（星期五）上午八時正生效，但前提是全球發售在該時間當時或之前在所有方面成為無條件。

### 股份買賣

假設香港公開發售於2018年7月20日（星期五）上午八時正（香港時間）或之前成為無條件，預期股份將於2018年7月20日（星期五）上午九時正開始在聯交所買賣。

股份的每手買賣單位為300股股份，股份代號為2048。

## A. 申請香港發售股份

### 1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過白表eIPO服務於 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表 閣下申請。

除非 閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則 閣下及 閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席代表、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理可基於任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

### 2. 可提出申請的人士

如 閣下或 閣下為其利益提出申請的任何人士符合以下條件，則 閣下可以白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外（定義見S規例）或為S規例第902條第(h)(3)段所述人士；及
- 並非中國法人或自然人（合資格境內機構投資者除外）。

如 閣下在網上透過白表eIPO服務申請香港發售股份，除以上條件外， 閣下亦須：

- 擁有有效的香港身份證號碼；及
- 提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

---

## 如何申請香港發售股份

---

如閣下為商號，申請必須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權的高級人員簽署，並註明代表身份及加蓋公司印章。

如申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則本公司及作為本公司代理的聯席代表可在申請符合其認為合適的條件下（包括出示授權證明）酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可透過白表eIPO服務的方式申請認購香港發售股份。

除非《上市規則》允許，否則下列人士不得申請任何香港發售股份：

- 股份的現有實益擁有人及／或本公司任何附屬公司的主要股東；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的緊密聯繫人；
- 本公司的關連人士或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士；或
- 已獲分配或已申請任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。

### 3. 申請香港發售股份

#### *應使用的申請途徑*

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用白色申請表格或在網上透過白表eIPO服務於 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，應使用黃色申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

---

## 如何申請香港發售股份

---

### 索取申請表格的地點

閣下可於2018年7月10日（星期二）上午九時正至2018年7月13日（星期五）中午十二時正的正常辦公時間內，在以下地點索取白色申請表格及招股章程：

(a) 聯席代表的下列任何辦事處：

中國國際金融香港證券有限公司  
香港  
中環港景街1號  
國際金融中心一期29樓

瑞士信貸（香港）有限公司  
香港  
九龍柯士甸道西1號  
環球貿易廣場88樓

(b) 香港公開發售收款銀行的下列任何分行：

(i) 中國銀行（香港）有限公司

	分行名稱	地址
香港島 .....	中銀大廈分行 干諾道中分行	香港花園道1號 干諾道中13-14號
九龍 .....	美孚萬事達廣場分行 尖沙咀東分行	美孚新邨萬事達廣場地下N47-49號舖 九龍尖沙咀東加連威老道96號 希爾頓大廈低層地下3號舖
新界 .....	將軍澳廣場分行 元朗分行	將軍澳將軍澳廣場L1層112-125號 元朗青山公路102-108號

(ii) 渣打銀行（香港）有限公司

	分行名稱	地址
香港島 .....	中環分行 銅鑼灣分行	中環德輔道中26號華懋中心II期 地下、一樓、二樓及二十七樓 銅鑼灣怡和街38-40A號 怡華大廈地下至2樓

## 如何申請香港發售股份

	分行名稱	地址
九龍 .....	旺角分行	旺角彌敦道617-623號 地下B舖、一樓及二樓
	樂富中心分行	樂富中心商場地下G201號舖
新界 .....	沙田廣場分行	沙田沙田正街21-27號沙田廣場8號舖
	新都會廣場分行	葵涌興芳路223號新都會廣場4樓473B號舖

閣下可於2018年7月10日（星期二）上午九時正至2018年7月13日（星期五）中午十二時正的正常辦公時間內，在以下地點索取**黃色**申請表格及招股章程：

- 在香港結算存管處服務櫃檯（地址為香港中環康樂廣場八號交易廣場一座及二座一樓）；或
- 向 閣下的股票經紀索取。

### 遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同隨附註明抬頭人為「中國銀行（香港）代理人有限公司－易居（中國）公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

**2018年7月10日（星期二）** – 上午九時正至下午五時正  
**2018年7月11日（星期三）** – 上午九時正至下午五時正  
**2018年7月12日（星期四）** – 上午九時正至下午五時正  
**2018年7月13日（星期五）** – 上午九時正至中午十二時正

認購申請的登記時間為2018年7月13日（星期五）（截止申請登記當日）上午十一時四十五分至中午十二時正或下文「一 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述較後時間。

#### 4. 申請的條款及條件

務請審慎遵從**白色**或**黃色**申請表格的詳細指示，否則 閣下的申請或不獲受理。

遞交**白色**或**黃色**申請表格或透過**白表eIPO**服務提出申請，即表示 閣下（其中包括）：

- (a) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的聯席代表（或其代理或代名人）代表 閣下簽立任何文件，並代表 閣下處理一切必要事宜，以便根據組織章程細則的規定以 閣下或香港結算代理人的名義登記 閣下獲分配的任何香港發售股份；



---

## 如何申請香港發售股份

---

- (b) 同意遵守本公司的組織章程大綱及章程細則、《公司（清盤及雜項條文）條例》及開曼群島《公司法》；
- (c) 確認 閣下已閱讀本文件及申請表格所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- (d) 確認 閣下已接獲及閱讀本文件，且提出申請時僅依賴本文件所載資料及陳述，且不會依賴本文件任何補充文件所載者以外的任何其他資料或陳述；
- (e) 確認 閣下知悉本文件所載有關全球發售的限制；
- (f) 同意本公司、有關人士及白表eIPO服務供應商現時及日後均毋須對並非載於本文件（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- (g) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無申請或認購或表示有意申請或認購任何國際發售股份，亦不會申請或認購或表示有意申請或認購任何國際發售股份，且並無參與國際發售；
- (h) 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行及有關人士披露彼等所需有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；
- (i) 倘香港境外任何地方的法例適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法例，且本公司及有關人士將不會因接納 閣下的購買要約或因於 閣下於本文件及申請表格所載條款及條件項下的權利與義務所引致的任何行動而違反香港境外的任何法例；
- (j) 同意 閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (k) 同意 閣下的申請受香港法例規管；
- (l) 聲明、保證及承諾(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國《證券法》登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外（定義見S規例），或為S規例第902條第(h)(3)段所述人士；

- (m) 保證閣下所提供的資料真實準確；
- (n) 同意接納所申請的香港發售股份或根據申請向閣下所分配任何較少數目的股份；
- (o) (i)授權本公司將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊及本公司的組織章程大綱及章程細則規定之其他名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人；及(ii)授權本公司及／或其代理將任何股票及／或任何電子退款指示及／或任何退款支票以普通郵遞方式按申請所示地址寄予閣下或（如屬聯名申請）排名首位的申請人，郵誤風險概由閣下自行承擔，除非閣下符合下文「一親身領取」所載親身領取股票及／或退款支票的條件；
- (p) 聲明及表示此乃閣下為本身或閣下為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；
- (q) 明白本公司、董事及聯席代表將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下分配任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (r) （倘申請為閣下本身的利益提出）保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務發出電子認購指示而提出其他申請；及
- (s) （倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請）保證(i) 閣下作為代理或為該人士利益或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

### 黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色申請表格。

## 5. 透過白表eIPO服務提出申請

### 一般資料

符合上文「一可提出申請的人士」所載條件的個人如欲以本身名義獲配發及登記發售股份，可透過白表eIPO服務於指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)提出申請。

透過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下不遵從有關指示，則閣下的申請可能不獲受理，亦未必會提交予本公司。如閣下透過指定網

站提出申請，閣下即授權白表eIPO服務供應商根據本文件所載條款及條件（按白表eIPO服務供應商的條款及條件補充及修訂）提出申請。

### **透過白表eIPO服務遞交申請的時間**

閣下可於2018年7月10日（星期二）上午九時正至2018年7月13日（星期五）上午十一時三十分，於指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)（每日24小時，申請截止當日除外）透過白表eIPO服務遞交申請，而全數繳付申請股款的截止時間為2018年7月13日（星期五）（截止申請登記當日）中午十二時正或下文「一 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述較後時間。

### **重複申請概不受理**

倘閣下透過白表eIPO服務提出申請，則一經閣下本身或為閣下利益而透過白表eIPO服務發出電子認購指示以申請香港發售股份並完成支付相關股款，即視為已提出實際申請。謹此說明，倘透過白表eIPO服務發出超過一項電子認購指示，並取得不同申請參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

任何人士以受益人身份只能作出一次申請。倘閣下疑屬透過白表eIPO服務或以任何其他方式提交超過一項申請，則閣下的所有申請均會遭拒絕受理。

### **《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條**

謹此說明，本公司及所有其他參與編撰本文件的各方確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均有權根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條（《公司（清盤及雜項條文）條例》第342E條所適用者）獲得賠償。

### **保護環境**

白表eIPO最明顯的好處是可以自助形式和經電子申請途徑來節省用紙。香港中央證券登記有限公司作為指定白表eIPO服務供應商，會就每份經[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)網站遞交的「易居（中國）企業控股有限公司」白表eIPO申請，捐出港幣兩元以支持香港地球之友發起的「東江源植樹」計劃。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

**一般事項**

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》發出電子認購指示申請香港發售股份，以及安排支付申請時應付之股款及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電+852 2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序) 發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司  
香港  
中環康樂廣場八號  
交易廣場一座及二座一樓  
客戶服務中心

亦可在上述地址索取文件。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商 (須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者) 透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

屆時閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、聯席代表及香港證券登記處。

**透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示**

倘閣下已發出**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署白色申請表格：

- (a) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人身份行事，毋須對任何違反白色申請表格或本文件條款及條件的情況負責；及

(b) 香港結算代理人將代表閣下辦理以下事項：

- 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義登記，並直接存入中央結算系統，記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
- 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
- 承諾及確認閣下並無申請或接納，或表示有意認購（亦不會申請或接納或表示有意認購）任何國際發售股份，亦無參與國際發售；
- 聲明僅發出了一套為閣下利益而發出的**電子認購指示**；
- （如閣下為他人的代理）聲明閣下僅發出了一套為他人利益而發出的**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
- 確認閣下明白本公司、董事及聯席代表將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，而閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，及列入組織章程細則規定的其他名冊，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；
- 確認閣下已閱讀本文件所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及閱讀本文件，且提出申請時僅依賴本文件所載資料及陳述，且閣下將不會依賴任何其他資料或陳述（本文件任何補充文件所載者除外）；
- 同意本公司或有關人士現時及日後均毋須對並非載於本文件（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- 同意應本公司、香港證券登記處、收款銀行及有關人士的要求，向其披露閣下的個人資料；

- 同意（在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下）由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的申請於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前不可撤回，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本文件所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條（《公司（清盤及雜項條文）條例》第342E條所適用者）對本文件負責的人士根據該條於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前發出公告，免除或限制其對本文件所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議（須與《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀）所列有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向本公司（為其本身及股東的利益）表示同意（致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意）遵守及符合本公司組織章程大綱及章程細則、《公司（清盤及雜項條文）條例》及開曼群島《公司法》的規定；及
- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例管轄及據其詮釋。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）向香港結算發出該等指示，閣下（倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別）即視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人（以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事）代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於最初就申請支付的最高發售價，安排退回股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出**白色**申請表格及本文件所述的全部事項。

### 最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少300股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過300股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且不獲受理。

### 輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

**2018年7月10日（星期二）** – 上午九時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>

**2018年7月11日（星期三）** – 上午八時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>

**2018年7月12日（星期四）** – 上午八時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>

**2018年7月13日（星期五）** – 上午八時正<sup>(1)</sup>至中午十二時正

附註：

(1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者而不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於2018年7月10日（星期二）上午九時正起至2018年7月13日（星期五）中午十二時正止（每日24小時，申請截止當日除外）輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期2018年7月13日（星期五）中午十二時正或下文「一 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

### **重複申請概不受理**

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，從香港結算代理人申請的香港發售股份數目中，將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否有重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

### **《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條**

謹此說明，本公司及所有參與編撰本文件的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條（《公司（清盤及雜項條文）條例》第342E條所適用者）獲得賠償。

### **個人資料**

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港證券登記處、收款銀行及有關人士所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

## **7. 有關以電子方式提出申請的警告**

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過**白表eIPO**服務申請香港發售股份亦僅為**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到最後申請日期方提出電子申請。本公司、有關人士及**白表eIPO**服務供應商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**白表eIPO**服務提出申請者將獲配發任何香港發售股份。



為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，請：(a)遞交**白色或黃色**申請表格；或(b)於申請截止日期2018年7月13日（星期五）中午十二時正或下文「一 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述較後時間之前親臨香港結算的客戶服務中心填交輸入**電子認購指示**的表格。

### 8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如 閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上**每名**實益擁有人或（如屬聯名實益擁有人）每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼。

如未有填妥此項資料，有關申請將視作為 閣下的利益提交。

如為 閣下的利益以**白色或黃色**申請表格或向香港結算或透過**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**提交超過一項申請（包括香港結算代理人根據**電子認購指示**提出申請的部分）， 閣下的**所有**申請將不獲受理。

如申請人是一家非上市公司，而：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，

是項申請將視作為 閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指 閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上投票權；或

- 持有該公司一半以上已發行股本（不包括無權參與超逾指定金額的利潤或資本分派的任何部分股本）。

### 9. 香港發售股份的價格

發售股份的最高發售價為每股17.68港元，另須支付1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。此表示閣下需為每手300股香港發售股份支付5,357.45港元。

閣下申請認購香港發售股份時，必須根據申請表格所載條款及條件全數支付最高發售價，連同經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

申請表格內附有一覽表，列出可申請認購發售股份數目應付的實際金額。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務申請最少300股香港發售股份。每份超過300股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表所列其中一個數目或指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)所指明數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者（定義見《上市規則》），而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（證監會交易徵費會由聯交所代證監會收取）。

有關發售價的進一步詳情，請參閱「全球發售的架構－定價及分配」一節。

### 10. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響

倘香港於2018年7月13日（星期五）上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

本公司不會如期開始及截止辦理申請登記，而改為在下一個上午九時正至中午十二時正期間香港再無發出任何該等警告信號的營業日上午十一時四十五分至中午十二時正期間開始辦理申請登記。

倘於2018年7月13日（星期五）並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」所述日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而受到影響，屆時本公司將會就有關情況發出公告。

## 11. 公佈結果

本公司預期於2018年7月19日（星期四）在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）以及在本公司網站[www.ehousechina.com](http://www.ehousechina.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售的申請數量及香港發售股份的分配基準。

香港公開發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於2018年7月19日（星期四）上午九時正或之前分別登載於本公司網站[www.ehousechina.com](http://www.ehousechina.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)的公告內；
- 於2018年7月19日（星期四）上午八時正至2018年7月25日（星期三）午夜十二時正期間透過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站[www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk)（或：英文網站<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文網站<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>），使用「身份識別搜尋功能」查閱；
- 於2018年7月19日（星期四）至2018年7月22日（星期日）上午九時正至下午十時正致電分配結果電話查詢熱線+852 2862 8669查詢；及
- 於2018年7月19日（星期四）至2018年7月21日（星期六）在上述各收款銀行分行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

若本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約（全部或部分），即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售達成其所有條件而並無被終止，閣下必須購買有關的香港發售股份。進一步詳情載於「全球發售的架構」。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

## 12. 閣下不獲分配香港發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲分配香港發售股份：

### (a) 倘閣下的申請被撤回：

一經填寫及遞交申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於2018年7月20日或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。此項同意將成為一項與本公司訂立的附屬合約。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請只可在以下情況下於2018年7月20日或之前撤回：

- (i) 根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條（《公司（清盤及雜項條文）條例》第342E條所適用者）對本文件負責的人士根據該條規定在開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前發出公告，免除或限制該人士對本文件所負責任；或
- (ii) 倘本文件其後發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否將須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

### (b) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、聯席代表、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理或代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供理由。

(c) 倘香港發售股份的分配無效：

倘上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的分配即告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 如上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長期間內。

(d) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購又或已獲或將獲配售或分配（包括有條件及／或暫定）香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無妥為付款，或 閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 閣下並無遵照所載指示填寫申請表格；
- 閣下並無根據指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 所載指示、條款及條件填寫透過白表eIPO服務發出的電子認購指示；
- 閣下申請認購超過16,141,800股香港發售股份，即香港公開發售初步提呈發售32,283,600股香港發售股份的50%；
- 本公司或聯席代表相信接納 閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- 承銷協議並無成為無條件或被終止。

### 13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕受理、不獲接納或僅部分獲接納，或倘最終發售價低於申請時支付的每股發售股份最高發售價（不計算其應繳納的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或「全球發售的架構－全球發售的條件」所載全球發售的條件並無達成，又或任何申請被撤回，股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回又或不將有關支票或銀行本票過戶。

如須退回申請股款，本公司將於2018年7月19日（星期四）或之前向閣下作出。

### 14. 發送／領取股票／電子退款指示／退款支票

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票（以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統）。

本公司不會就發售股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。

如閣下以白色或黃色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下各項將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下（如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人），郵誤風險由閣下承擔：

- (a) 分配予閣下的全部香港發售股份的股票（對於使用黃色申請表格的申請人，有關分配予閣下的香港發售股份的股票將如下文所述存入中央結算系統）；及
- (b) 向申請人（或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人）開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份繳納的全部或多繳的申請股款及／或(ii)若發售價低於申請時支付的最高發售價，則為發售價和已支付的最高發售價之間的差價（包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，但不計利息）。

閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼或會部分印於閣下的退款支票(如有)上。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤,或會導致延遲甚至無法兌現閣下的退款支票。

除下文所述發送／領取股票及退款支票的安排外,任何退款支票及股票預期將於2018年7月19日(星期四)或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款。

股票將於2018年7月20日(星期五)上午八時正在全球發售在該時間或之前各方面成為無條件的情況下方會生效。投資者如按照公開的分配詳情或在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份,須自行承擔一切風險。

### 親身領取

#### (a) 倘閣下使用白色申請表格提出申請：

- 倘閣下以白色申請表格申請認購1,000,000股或以上香港發售股份,並已提供申請表格規定的全部資料,則可於2018年7月19日(星期四)上午九時正至下午一時正或本公司在報章公佈的其他日期,前往香港證券登記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室)或本公司於報章公佈的其他地址領取閣下的退款支票及／或股票(如適用)。
- 倘閣下為個人申請人並合資格親身領取,則不得授權任何其他人士代為領取。倘閣下為公司申請人並合資格派人領取,則閣下的授權代表須攜同加蓋公司印章的授權書領取。個人和授權代表於領取時均須出示香港證券登記處接納的身份證明文件。
- 倘閣下未於指定領取時間親身領取退款支票及／或股票(如適用),有關退款支票及／或股票隨即會以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址,郵誤風險概由閣下自行承擔。
- 倘閣下以白色申請表格申請認購1,000,000股以下香港發售股份,則閣下的退款支票及／或股票(如適用)將於2018年7月19日(星期四)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址,郵誤風險概由閣下自行承擔。

**(b) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請：**

- 倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，並已提供申請表格規定的全部資料，請按上述的相同指示行事。倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，則閣下的退款支票將於2018年7月19日（星期四）或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。
- 倘閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於2018年7月19日（星期四）或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格的指示記存於閣下本身的或閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。
- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）提出申請，關於記存於閣下的指定中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）股份戶口的香港發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，本公司預期將按上文「—公佈結果」所述方式於2018年7月19日（星期四）刊登中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果連同香港公開發售的結果。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，請於2018年7月19日（星期四）或香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期下午五時正之前通知香港結算。緊隨香港發售股份記存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢閣下的新戶口結餘。香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目。

**(c) 倘閣下透過白表eIPO服務提出申請：**

- 倘閣下透過**白表eIPO**服務申請認購1,000,000股或以上香港發售股份而申請全部或部分獲接納，閣下可於2018年7月19日（星期四）或本公司在報章公佈的其他寄發或領取股票的日期的上午九時正至下午一時正於香港證券登記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室）或本公司在報章公佈的其他地址親自領取閣下的股票（如適用）。



- 倘未有於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。
- 倘閣下透過白表eIPO服務申請1,000,000股以下香港發售股份，股票（如適用）將於2018年7月19日（星期四）或之前以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。
- 倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

**(d) 倘閣下透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提交申請：**

*分配香港發售股份*

- 就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方被視為申請人。

*將股票存入中央結算系統及退回申請股款*

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2018年7月19日（星期四）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期將於2018年7月19日（星期四）以上文「一公佈結果」所述方式刊登中央結算系統參與者（倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料）的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼或其他身份識別號碼（如為公司，則為香港商業登記號碼）及香港發售股份的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於2018年7月19日（星期四）或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期的下午五時正前知會香港結算。

- 倘閣下指示經紀或託管商代為發出**電子認購指示**，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款（如有）金額。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2018年7月19日（星期四）透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序）查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款（如有）金額。一旦香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款（如有）金額。
- 有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的申請股款（如有）及／或發售價和於申請時初步支付的每股發售股份最高發售價之間的差價（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不計利息），將於2018年7月19日（星期四）存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

### 15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始於聯交所買賣當日或香港結算選擇的任何其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。交易所參與者（定義見《上市規則》）之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。

以下為由本公司的申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程內。

# Deloitte.

# 德勤

致易居(中國)企業控股有限公司(前稱「房友信息技術有限公司」)列位董事、中國國際金融香港證券有限公司及瑞士信貸(香港)有限公司有關歷史財務資料的會計師報告

## 緒言

我們就第I-4頁至第I-101頁所載的易居(中國)企業控股有限公司(前稱「房友信息技術有限公司」)(「貴公司」)、其附屬公司及由易居(中國)企業管理集團有限公司(前稱上海房屋銷售(集團)有限公司)(「易居管理」)及北京易杰優企業管理諮詢有限公司(前稱北京金岳房地產經紀有限公司)(「北京易杰優」)(統稱「貴集團」)開展的一手房代理服務業務(「主要業務」)的歷史財務資料作出報告，該等歷史財務資料包括 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日的綜合財務狀況表、 貴公司於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日的財務狀況表及 貴集團截至2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年3月31日止三個月期間(「往績記錄期間」)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，以及重大會計政策概要及其他說明資料(統稱「歷史財務資料」)。第I-4頁至第I-101頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，以供載入 貴公司於2018年7月10日就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市而編製的招股章程(「招股章程」)。

## 董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1b所載的編製及呈列基準編製作出真實而公平的反映的歷史財務資料，並採取董事認為必要的內部控制，以確保歷史財務資料的編製不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 申報會計師的責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。我們根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告」進行我們的工作。該準則規定我們須遵守道德規範，並規劃及執行工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理核證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史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歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與貴集團根據歷史財務資料附註1b所載的編製及呈列基準編製歷史財務資料以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價貴公司董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註1b所載的編製及呈列基準真實而公平地反映貴公司及貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日的財務狀況及貴集團於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

## 審閱匯報期末段的比較財務資料

我們已審閱貴集團匯報期末段的比較財務資料，該等財務資料包括截至2017年3月31日止三個月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，以及其他說明資料（「匯報期末段的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1b所載編製及呈列基準編製及呈列匯報期末段的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱就匯報期末段的比較財務資料作出結論。我們已根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈的《國際審閱委聘準則》第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱工作包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出查詢，

並進行分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈的《國際審計準則》進行的審計，故無法確保我們會注意到在審計中可能發現的所有重要事項。因此，我們不會發表審計意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們認為就本會計師報告而言，匯報期末段的比較財務資料於各重大方面未有根據歷史財務資料附註1b所載的呈列基準及編製基準編製。

有關《聯交所證券上市規則》及《公司（清盤及雜項條文）條例》項下事項的報告

#### **調整**

於編製歷史財務資料時，並無對第I-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

#### **股息**

我們提述歷史財務資料附註13，該附註載述 貴集團現時旗下實體並無就往績記錄期間派付任何股息。 貴公司並無於往績記錄期間派付任何股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

2018年7月10日

## 歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

以下所載為歷史財務資料（其構成本會計師報告的組成部分）。

作為歷史財務資料基礎的 貴集團於往績記錄期間的綜合財務報表乃根據符合國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）所頒佈的《國際財務報告準則》（「IFRS」）的會計政策編製並經德勤•關黃陳方會計師行根據國際審計與鑑證標準理事會頒佈的國際核數準則審核（「相關財務報表」）。

歷史財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列，除非另有指示，否則所有金額均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

## 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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
						(未經審計)
收入	5	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)
辦公場所經營租金費用		(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)
以攤銷成本計量的金融資產						
損失準備	8A	(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	7	22,219	39,270	38,256	1,612	17,586
其他收益及虧損	8B	(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	9	(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	10	(112,071)	(216,636)	(205,951)	(36,228)	(67,066)
年內／期內利潤及全面收益總額	11	<u>177,154</u>	<u>572,169</u>	<u>765,306</u>	<u>135,098</u>	<u>152,375</u>
以下人士應佔年內／期內利潤及 全面收益總額：						
貴公司擁有人		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
		<u>177,154</u>	<u>572,169</u>	<u>765,306</u>	<u>135,098</u>	<u>152,375</u>
每股盈利	14					
— 基本 (人民幣分)		<u>16.52</u>	<u>53.20</u>	<u>70.40</u>	<u>11.20</u>	<u>13.54</u>
— 攤薄 (人民幣分)		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>8.81</u>

## 財務狀況表

	附註	貴集團				貴公司			
		於12月31日		於3月31日		於12月31日		於3月31日	
		2015年	2016年	2017年	2018年	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>非流動資產</b>									
物業及設備	15	55,802	65,148	62,249	57,541	-	-	-	-
投資物業	16	5,266	12,581	18,688	18,213	-	-	-	-
商譽	17	5,109	5,109	5,109	5,109	-	-	-	-
無形資產	18	16,895	11,206	5,744	4,488	-	-	-	-
於聯營公司權益	19	4,893	5,962	11,015	9,377	-	-	-	-
應收關聯方款項	21	84,978	85,495	-	15,868	-	-	-	-
遞延稅項資產	26	208,255	350,179	504,234	470,842	-	-	-	-
其他非流動資產	20	15,396	17,663	31,669	25,811	-	-	-	-
於附屬公司投資	38(a)	-	-	-	-	7	7	7	9,318,225
		<u>396,594</u>	<u>553,343</u>	<u>638,708</u>	<u>607,249</u>	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>9,318,225</u>
<b>流動資產</b>									
應收賬款及應收票據	20	1,392,244	2,290,708	3,308,002	2,231,579	-	-	-	-
其他應收款項	20	25,259	40,668	71,590	87,951	-	-	42	4,879
應收關聯方款項	21	470,241	365,040	379,070	1,319,609	631	674	167,815	160,871
強制按公允價值計入									
損益的金融資產	22	-	-	20,000	20,000	-	-	-	-
受限制銀行結餘	23	500	63,623	131,264	82,720	-	-	-	-
現金及現金等價物	23	465,756	974,946	1,791,290	3,182,165	1	2	1,086,692	93,255
		<u>2,354,000</u>	<u>3,734,985</u>	<u>5,701,216</u>	<u>6,924,024</u>	<u>632</u>	<u>676</u>	<u>1,254,549</u>	<u>259,005</u>
<b>流動負債</b>									
應付賬款	24	68,484	109,614	174,561	119,493	-	-	-	-
客戶墊款		36,255	64,541	83,468	105,967	-	-	-	-
應計薪金及福利開支		536,728	961,546	1,161,640	806,523	-	-	-	-
其他應付款項	24	124,146	253,518	1,604,386	2,162,229	-	-	1,253,850	21,487
應付稅項		301,891	567,929	405,733	372,027	-	-	-	-
應付關聯方款項	21	331,557	478,606	297,294	312,855	726	790	768	778
銀行借款	25	160,000	390,000	450,000	550,000	-	-	-	-
		<u>1,559,061</u>	<u>2,825,754</u>	<u>4,177,082</u>	<u>4,429,094</u>	<u>726</u>	<u>790</u>	<u>1,254,618</u>	<u>22,265</u>
流動資產(負債)淨額		<u>794,939</u>	<u>909,231</u>	<u>1,524,134</u>	<u>2,494,930</u>	<u>(94)</u>	<u>(114)</u>	<u>(69)</u>	<u>236,740</u>
資產總值減流動負債		<u>1,191,533</u>	<u>1,462,574</u>	<u>2,162,842</u>	<u>3,102,179</u>	<u>(87)</u>	<u>(107)</u>	<u>(62)</u>	<u>9,554,965</u>
<b>非流動負債</b>									
銀行借款	25	290,000	-	-	-	-	-	-	-
遞延稅項負債	26	513	366	219	182	-	-	-	-
		<u>290,513</u>	<u>366</u>	<u>219</u>	<u>182</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
資產(負債)淨值		<u>901,020</u>	<u>1,462,208</u>	<u>2,162,623</u>	<u>3,101,997</u>	<u>(87)</u>	<u>(107)</u>	<u>(62)</u>	<u>9,554,965</u>
<b>資本及儲備</b>									
實繳股本/股本	27	226,263	330,007	330,076	76	7	7	76	76
股份溢價		-	-	-	1,229,977	-	-	-	1,229,977
儲備		620,998	376,023	695,034	1,756,215	(94)	(114)	(138)	8,324,912
貴公司擁有人應佔權益		<u>847,261</u>	<u>706,030</u>	<u>1,025,110</u>	<u>2,986,268</u>	<u>(87)</u>	<u>(107)</u>	<u>(62)</u>	<u>9,554,965</u>
非控股權益		53,759	756,178	1,137,513	115,729	-	-	-	-
權益總額		<u>901,020</u>	<u>1,462,208</u>	<u>2,162,623</u>	<u>3,101,997</u>	<u>(87)</u>	<u>(107)</u>	<u>(62)</u>	<u>9,554,965</u>



## 綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔						小計	非控股權益	合計
	股本	股份溢價	合併儲備	法定盈餘儲備	其他儲備	保留溢利			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
			(附註a)	(附註b)	(附註c)				
於2015年1月1日 .....	226,263	-	749,827	129,665	175,205	764,894	2,045,854	52,606	2,098,460
年內利潤及全面收益總額 .....	-	-	-	-	-	165,209	165,209	11,945	177,154
確認分派的股息 (附註13) .....	-	-	-	-	-	(600,000)	(600,000)	-	(600,000)
確認分派予非控股股東的股息 .....	-	-	-	-	-	-	-	(21,966)	(21,966)
轉撥至法定盈餘儲備 .....	-	-	-	14,457	-	(14,457)	-	-	-
確認由易居(中國)控股有限公司 (「易居(中國)控股」)及樂居控股有限公司 (「樂居」)發行的以股權結算的 以股份為基礎的付款開支 (附註28) .....	-	-	-	-	18,019	-	18,019	-	18,019
貴集團附屬公司的非控股股東注資 (附註d) .....	-	-	-	-	15,826	-	15,826	11,174	27,000
出售共同控制下的附屬公司 (附註32) .....	-	-	-	-	10,876	-	10,876	-	10,876
集團重組 (定義見附註1b) 的影響 (附註e及i) .....	-	-	(118,223)	-	-	-	(118,223)	-	(118,223)
業務轉讓完成後視作分派 (附註f) .....	-	-	(640,423)	-	-	(49,877)	(690,300)	-	(690,300)
於2015年12月31日 .....	226,263	-	(8,819)	144,122	219,926	265,769	847,261	53,759	901,020
年內利潤及全面收益總額 .....	-	-	-	-	-	486,969	486,969	85,200	572,169
確認為分派予非控股股東的股息 .....	-	-	-	-	-	-	-	(19,167)	(19,167)
轉撥至法定盈餘儲備 .....	-	-	-	23,838	-	(23,838)	-	-	-
確認由易居(中國)控股及樂居 發行的以股權結算的以股份 為基礎的付款開支 (附註28) .....	-	-	-	-	7,696	-	7,696	-	7,696
非控股股東按比例注資 .....	-	-	-	-	-	-	-	490	490
在未失去控制權的情況下出售易居企業 (中國)集團有限公司(「易居企業 (中國)集團」)股本權益 (附註g) .....	(113,128)	-	-	-	-	(522,768)	(635,896)	635,896	-
將易居企業(中國)集團的保留盈利及 法定盈餘儲備撥充為股份公司的 資本 (附註h) .....	216,872	-	-	(45,438)	-	(171,434)	-	-	-
於2016年12月31日 .....	330,007	-	(8,819)	122,522	227,622	34,698	706,030	756,178	1,462,208

	貴公司擁有人應佔						小計	非控股權益	合計
	股本	股份溢價	合併儲備	法定盈餘儲備	其他儲備	保留溢利			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元			
於2017年1月1日 .....	330,007	-	(8,819)	122,522	227,622	34,698	706,030	756,178	1,462,208
年內利潤及全面收益總額 .....	-	-	-	-	-	352,020	352,020	413,286	765,306
確認為分派予非控股股東的股息 .....	-	-	-	-	-	-	-	(28,951)	(28,951)
轉撥至法定盈餘儲備 .....	-	-	-	14,264	-	(14,264)	-	-	-
貴公司發行股份 .....	69	-	-	-	(9)	-	60	-	60
集團重組的影響 (附註) .....	-	-	(33,000)	-	-	-	(33,000)	(3,000)	(36,000)
於2017年12月31日 .....	330,076	-	(41,819)	136,786	227,613	372,454	1,025,110	1,137,513	2,162,623
期內利潤及全面收益總額 .....	-	-	-	-	-	93,875	93,875	58,500	152,375
自 貴公司直屬母公司獲得的注資 (附註) .....	-	-	8,357,013	-	-	-	8,357,013	-	8,357,013
集團重組的影響 (附註) .....	(330,000)	-	(7,389,716)	-	-	-	(7,719,716)	(1,080,284)	(8,800,000)
有條件投資基金所得款項撥入股份溢價 (附註) .....	-	1,229,977	-	-	9	-	1,229,986	-	1,229,986
於2018年3月31日 .....	76	1,229,977	925,478	136,786	227,622	466,329	2,986,268	115,729	3,101,997
<b>截至2017年3月31日止三個月期間 (未經審計)</b>									
於2017年1月1日 .....	330,007	-	(8,819)	122,522	227,622	34,698	706,030	756,178	1,462,208
期內利潤及全面收益總額 .....	-	-	-	-	-	56,000	56,000	79,098	135,098
於2017年3月31日 .....	330,007	-	(8,819)	122,522	227,622	90,698	762,030	835,276	1,597,306

附註a： 合併儲備指(1)就收購／出售易居(中國)控股控制的附屬公司／業務而已付或應付／應收其受共同控制的關聯方對價的公允價值，與所收購／所出售附屬公司／業務資產淨值之間的差額；(2)易居(中國)控股有關易居管理及北京易杰優主要業務的資產及負債的視作注資；及(3)中國房產信息集團(定義見附註1a)的視作注資。

截至2015年1月1日，合併儲備主要指(1)天津易居金岳房地產經紀有限公司(「天津金岳」)(易居(中國)控股共同控制下的實體)的金額為人民幣103,878,000元的實收資本及上海勵拓房地產經紀有限公司(「上海勵拓」)的金額為人民幣5,000,000元的實收資本；及(2)金額為人民幣640,423,000元的有關主要業務的資產及負債的視作注資。

附註b： 根據於中華人民共和國(「中國」)成立的附屬公司的組織章程細則，於每年向擁有人分派任何股息之前，該等附屬公司須根據中國成立企業適用的相關會計原則及財務法規將除稅後利潤的至少10%轉撥至法定盈餘儲備，直至儲備達到其各自註冊資本的50%。法定盈餘儲備可用於彌補過往年度的虧損、擴大現有業務或轉為附屬公司額外資本。

附註c： 其他儲備指：

- (i) (1)非控股權益調整金額與(2) 貴集團出售現有附屬公司部分權益（未導致 貴集團失去對該等附屬公司的控制權）所收取的股權交易對價及調整 貴公司擁有人應佔股權公允價值之間的差額；
- (ii) 易居（中國）控股及樂居就授予 貴集團僱員及董事購股權而作出的視作注資，根據日期分別為2006年11月28日及2013年12月1日的協議， 貴集團無須向易居（中國）控股及樂居償還該等注資。  
  
截至2015年1月1日，由於該等購股權先前發行予 貴集團僱員及董事，故其他儲備主要指易居（中國）控股及樂居作出的視作注資，為人民幣175,133,000元；
- (iii) 業務轉讓（定義見附註1b）完成後，易居管理及北京易杰優保留之主要業務中視作分派的資產及負債；
- (iv) 收取的對價及向易居（中國）控股共同控制下的實體出售附屬公司的資產淨值之間的差額；及
- (v) 貴公司有條件發行股本（詳情載於附註27(c)）。

附註d： 截至2015年12月31日止年度， 貴集團附屬公司上海築想信息科技股份有限公司（「上海築想」）向獨立第三方發行註冊資本人民幣27,000,000元，使得 貴集團於上海築想的股本權益從60%減至49.18%。同日， 貴集團與上海築想另一名股東訂立一致行動協議， 貴集團已自上海築想另一名股東獲得9.02%的股東投票權，並已獲得上海築想合共58.2%的投票權。於非控股股東注資日期，上海築想由負債淨額狀況人民幣23,540,000元變為資產淨值狀況人民幣3,460,000元，使得非控股權益淨增加人民幣11,174,000元。因此，對價與非控股權益增加人民幣15,826,000元之間的差額已計入其他儲備。

附註e： 截至2015年12月31日止年度， 貴集團：

- (i) 自 貴集團同系附屬公司上海太德勵拓互聯網科技股份有限公司（「太德」，處於易居（中國）控股的共同控制下）收購上海勵拓100%的股本權益，對價為人民幣4,223,000元。於2015年1月1日，合併儲備包括上海勵拓金額為人民幣5,000,000元的實繳資本。  
  
於 貴集團收購前， 貴集團同系附屬公司上海城香商用房地產經紀有限公司（「城香」，處於易居（中國）控股的共同控制下）持有上海勵拓100%的股本權益，且城香於截至2015年12月31日止年度向上海勵拓額外注資人民幣10,000,000元。  
  
截至2015年12月31日止年度，已付對價人民幣4,223,000元減上海勵拓收到的額外注資人民幣10,000,000元（合共人民幣5,777,000元）已貸記入合併儲備；及
- (ii) 自 貴集團同系附屬公司（處於易居（中國）控股的共同控制下）收購天津金岳100%的股本權益，對價為人民幣160,000,000元。於2015年1月1日，合併儲備包括天津金岳人民幣103,878,000元的實繳資本。截至2015年12月31日止年度，對價人民幣160,000,000元已自合併儲備中扣除。截至2015年及2016年12月31日止年度， 貴集團已分別支付人民幣6,405,000元及人民幣153,595,000元。

附註f：業務轉讓完成後，資產淨值為人民幣618,755,000元的餘下資產及負債由易居管理及北京易杰優保留，並已視作分配予易居管理及北京易杰優當時的股東。於2015年12月31日，貴集團收購易居管理及北京易杰優的主要業務，當日的總負債淨額為人民幣71,545,000元。易居管理及北京易杰優向貴集團支付對價人民幣71,545,000元。於本報告日期，有關金額尚未收到，並已記入附註21(b)的「應收關聯方款項」。

附註g：於2016年10月31日，易居企業（中國）集團的直接控股公司易居（中國）信息技術有限公司（「CRE BVI」），在未失去控制權的情況下向若干獨立第三方轉讓易居企業（中國）集團合共50%的股權。該項交易導致確認易居企業（中國）集團金額為人民幣635,896,000元的50%非控股權益，其中人民幣113,128,000元已自股本中扣除及人民幣522,768,000元已自保留盈利中扣除。

附註h：於2016年12月22日，根據易居企業（中國）集團的特別股東大會，議決並批准將易居企業（中國）集團從有限責任公司變更為股份有限公司。經計及CRE BVI已向若干獨立第三方轉讓易居企業（中國）集團50%的股本權益（如附註(g)所詳述），其對留存溢利及法定盈餘儲備（分別為人民幣171,434,000元及人民幣45,438,000元，合計人民幣216,872,000元）資本化作為股本帶來整體影響。

附註i：於2015年1月6日，易居企業（中國）集團以已計入合併儲備的對價人民幣36,000,000元，向同系附屬公司上海方加信息技術有限公司（「方加技術」，處於易居（中國）控股共同控制下）出售其於上海昉加信息科技有限公司（「上海昉加」）100%股本權益。

於2017年9月30日，貴集團以對價人民幣36,000,000元自方加技術收購上海昉加100%的股本權益。經計及CRE BVI已向若干獨立第三方轉讓易居企業（中國）集團50%的股本權益（詳情載於附註(g)），其對分別自合併儲備及非控股權益中扣除的人民幣33,000,000元及人民幣3,000,000元帶來整體影響。

附註j：於2018年3月，中國房產信息集團（定義見附註1a）向貴公司注資10,300,000,000港元（相當於人民幣8,357,013,000元），該款項計入合併儲備，供貴集團用於完成集團重組（定義見附註1b）。於2018年3月5日，貴公司的全資附屬公司香港房友軟件技術有限公司（「香港房友」）以總對價人民幣8,800,000,000元自CRE BVI收購易居企業（中國）集團50%的股本權益，並自多名獨立第三方收購易居企業（中國）集團50%的股本權益。此舉導致易居企業（中國）集團50%的非控股權益（合計人民幣1,080,284,000元）及易居企業（中國）集團50%的股本（合計人民幣330,000,000元）被終止確認。已付對價的差額、被終止確認的易居企業（中國）集團50%的非控股權益及50%的股本（合計人民幣7,389,716,000元）已借記入合併儲備。集團重組隨後於該日完成。貴集團已於截至2018年3月31日止三個月期間支付人民幣6,908,000,000元，並於2018年4月19日前支付餘額人民幣1,892,000,000元。

於2018年3月5日，香港房友完成對易居企業（中國）集團100%的股本權益的收購後，此前分類為以公允價值計量並計入損益的金融負債（賬面值為人民幣1,229,986,000元）的有條件投資基金所得款項於當日成為無條件，隨後據此悉數轉換為股本。

## 綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月期間	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
				(未經審計)	
<b>經營活動</b>					
稅前利潤	289,225	788,805	971,257	171,326	219,441
就以下各項調整：					
物業及設備折舊	17,392	18,242	21,862	7,772	4,883
投資物業折舊	4,259	238	305	101	152
無形資產攤銷	5,607	5,710	5,703	1,435	1,256
應佔聯營公司的業績	(92)	531	(148)	(158)	1,638
出售投資物業的(收益)虧損	(2,181)	388	(1,787)	(636)	(75)
出售物業及設備的(收益)虧損	(86)	47	(65)	101	(116)
匯兌差額	-	-	16,651	-	45,781
利息收入	(4,551)	(4,191)	(6,122)	(1,206)	(2,844)
融資成本	26,448	29,756	21,650	6,642	5,551
貨幣市場基金投資收益	(197)	-	-	-	-
按攤銷成本計量的金融資產減值損失	63,441	103,959	119,866	10,673	12,143
投資物業減值損失	7,290	2,053	602	42	-
按公允價值計量並計入損益的					
金融負債的公允價值變動	-	-	(17,027)	-	(23,864)
以股權結算的以股份為基礎的付款開支	18,019	7,696	-	-	-
營運資金變動前的經營現金流量	424,574	953,234	1,132,747	196,092	263,946
應收關聯方款項(增加)減少	(2,486)	(61,203)	29,321	59,834	(732)
應付關聯方款項(減少)增加	(68,539)	78,002	(40,485)	(48,883)	18,476
其他非流動資產減少(增加)	204,322	(2,865)	(16,400)	(9,420)	(9,970)
應收賬款及應收票據(增加)減少	(550,267)	(1,013,053)	(1,141,085)	193,383	125,921
其他應收款項減少(增加)	11,549	(16,243)	(35,716)	(727)	(11,391)
應付賬款增加(減少)	7,329	41,108	64,947	24,195	(55,068)
客戶墊款增加	14,534	28,286	18,927	38,524	22,499
應計薪金及福利開支增加(減少)	209,443	424,818	200,094	(229,507)	(355,117)
其他應付款項增加(減少)	73,624	66,063	29,427	43,716	(35,952)
經營所得(所用)現金	324,083	498,147	241,777	267,207	(37,388)
已收利息	4,551	4,191	5,553	1,206	2,844
已付所得稅	(33,468)	(92,669)	(522,348)	(156,980)	(67,417)
經營活動所得(所用)現金淨額	295,166	409,669	(275,018)	111,433	(101,961)

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
<b>投資活動</b>					
以公允價值計量並計入損益的金融資產					
投資收益及出售所得款項	7,211	-	-	-	-
出售物業及設備所得款項	2,810	852	3,228	55	1,425
出售投資物業所得款項	16,000	3,800	6,713	3,096	398
向關聯方墊款	(1,402,884)	(66,980)	(2,520)	-	(12,692)
關聯方還款	1,089,935	225,114	40,189	-	10,929
出售聯營公司所得款項	-	-	96	96	-
已收利息	-	-	569	-	-
購買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)	-	-
向聯營公司注資	(1,180)	(1,600)	(5,000)	-	-
購買以公允價值計量並計入損益的可換股票據	-	-	(20,000)	-	-
<b>投資活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(294,875)</b>	<b>134,059</b>	<b>4,572</b>	<b>(4,420)</b>	<b>(1,281)</b>
<b>融資活動</b>					
新募集的銀行借款	450,000	100,000	450,000	100,000	200,000
償還銀行借款	(220,000)	(160,000)	(390,000)	(10,000)	(100,000)
關聯方墊款	620,673	1,681,013	1,040,181	11,870	1,544
償還關聯方款項	(379,814)	(1,458,371)	(1,163,981)	(45,387)	(4,459)
確認為金融負債的獨立第三方有條件					
注資所得款項(附註24)	-	-	1,253,850	-	-
城香向上海勳拓注入實繳資本的所得款項	10,000	-	-	-	-
出售附屬公司所得款項(附註32)	3,138	5,000	-	-	-
中國房產信息集團注資	-	-	-	-	8,357,013
非控股股東注資	27,000	490	-	-	-
向受共同控制關聯方出售附屬公司所得款項	36,000	-	-	-	-
發行股份所得款項	-	-	60	-	-
已付利息	(25,680)	(29,874)	(21,718)	(6,523)	(5,442)
已付發行成本	-	-	-	-	(758)
已付股息	(600,000)	-	-	-	-
派付予附屬公司非控股股東的股息	(21,966)	(19,167)	(28,951)	-	-
就收購受共同控制附屬公司所支付對價	(10,628)	(153,595)	(36,000)	-	(6,908,000)
<b>融資活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(111,277)</b>	<b>(34,504)</b>	<b>1,103,441</b>	<b>49,960</b>	<b>1,539,898</b>
<b>現金及現金等價物(減少)增加淨額</b>	<b>(110,986)</b>	<b>509,224</b>	<b>832,995</b>	<b>156,973</b>	<b>1,436,656</b>
年初/期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)
以現金及現金等價物表示的年末/期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>

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料、集團重組及歷史財務資料的編製及呈列基準

#### 1a. 一般資料

貴公司於2010年2月22日根據開曼群島《公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。貴公司註冊辦事處及主要營業地點的地址於本招股章程「公司資料」一節披露。根據日期為2017年12月14日的特別決議案，貴公司名稱由房友信息技術有限公司變更為易居（中國）企業控股有限公司。歷史財務資料以與貴公司的功能貨幣相同的人民幣呈列。

貴公司通過其附屬公司在中國向房地產行業提供各種服務，包括一手房代理服務、房地產數據及諮詢服務以及房地產經紀網絡服務。

貴公司的直屬母公司為於2008年8月21日在開曼群島註冊成立的有限責任公司中國房產信息集團（「中國房產信息集團」），其由易居（中國）控股（一家於2004年8月27日在開曼群島註冊成立的有限責任公司，先前於2007年8月8日在紐約證券交易所上市，隨後於2016年8月12日退市）持有並控制。

#### 1b. 集團重組及歷史財務資料的編製及呈列基準

歷史財務資料乃按附註3所載符合IFRS及合併會計原則的會計政策編製（詳情載於下文）。

為籌備貴公司股份於聯交所首次上市（「上市」），貴集團旗下公司進行了下文所述的集團重組（「集團重組」）。

集團重組主要包括以下步驟：

- 於2015年1月6日，易居企業（中國）集團將其上海昉加100%股本權益出售予貴集團的同系附屬公司及易居（中國）控股的全資附屬公司方加技術。出售對價為人民幣36,000,000元，並已於2015年全額付清。
- 於2015年9月17日，上海易居祥悅房屋銷售有限公司（「易居祥悅」）自貴集團的同系附屬公司及易居（中國）控股的全資附屬公司太德收購上海勵拓100%的股本權益。收購對價為人民幣4,223,000元，已於2015年全額付清。貴集團收購前，上海勵拓由貴集團同系附屬公司城香全資持有，該公司處於易居（中國）控股的共同控制下，截至2015年12月31日止年度，城香向上海勵拓額外出資人民幣10,000,000元。
- 同日，易居祥悅的全資附屬公司河北易居金岳房地產經紀有限公司（「河北金岳」）向貴集團的同系附屬公司及易居（中國）控股的全資附屬公司易居（中國）管理有限公司（前稱E-House Real Estate Ltd.）（「易居（中國）管理」）收購天津金岳100%的股本權益。收購對價為人民幣160,000,000元。截至2015年及2016年12月31日止年度，貴集團分別支付人民幣6,405,000元及人民幣153,595,000元。
- 於2015年12月31日，貴集團若干附屬公司與易居管理及北京易杰優訂立業務轉讓協議，易居管理及北京易杰優將其主要業務轉讓予貴集團若干附屬公司，此後不再開展任何主

要業務（「業務轉讓」），易居管理及北京易杰優繼續就該等未完成一手房代理合同作為代表 貴集團的託收代理人（詳情請參閱附註21(b)）則除外。據此， 貴集團將承擔其主要業務、勞動力，收購若干物業及設備，並就主要業務特定識別的未付應計薪金承擔責任。轉入 貴集團的負債淨額為人民幣71,545,000元。因此，易居管理及北京易杰優將就此業務轉讓向 貴集團支付對價人民幣71,545,000元。業務轉讓已於2015年12月31日完成。應收對價於本報告日期尚未收到，並於2017年12月31日及2018年3月31日列入附註21(b)中的應收關聯方非貿易性質款項。誠如 貴集團管理層所述，應收對價將於上市前結清。

- 於2016年10月31日，易居企業（中國）集團的直接控股公司CRE BVI已向若干獨立第三方轉讓易居企業（中國）集團合計50%的股本權益，但並未失去控制權，總對價為人民幣4,000,000,000元。此交易攤薄了CRE BVI應佔 貴集團權益，且因此導致確認易居企業（中國）集團50%的非控股權益人民幣635,896,000元。
- 於2017年9月30日，易居企業（中國）集團從 貴集團的同系附屬公司及易居（中國）控股的全資附屬公司方加技術收購上海昉加的100%股本權益。收購對價為人民幣36,000,000元，已於2017年全額付清。
- 於2017年11月6日，決議(i) 貴公司將每股面值1美元的股份拆細為100,000股每股面值0.00001美元的股份；(ii) 股份拆細後， 貴公司透過增設9,000美元每股面值0.00001美元的900,000,000股股份將法定股本總額由1,000美元增至10,000美元（每股股份與當時已發行股份於各方面享有同等地位）；及(iii) 貴公司向中國房產信息集團發行9,000美元每股面值0.00001美元的900,000,000股股份。於2017年12月1日，(i) 貴公司透過增設144,600,000股每股面值0.00001美元的股份將法定股本由10,000美元增至11,446美元（每股股份與當時已發行股份於各方面享有同等地位）；及(ii) 貴公司有條件地向Captain Valley (Cayman) Limited（為萬科企業股份有限公司的附屬公司）、樂意發展有限公司（為中國恒大集團的附屬公司）及Heyday Surge Limited（為碧桂園控股有限公司的代名人）分別發行48,200,000股每股面值0.00001美元的股份。於2018年1月5日，Heyday Surge Limited將其於 貴公司的48,200,000股有條件股份轉讓予碧桂園（香港）發展有限公司（為碧桂園控股有限公司的附屬公司）。
- 於2018年3月，中國房產信息集團向 貴公司注資10,300,000,000港元（相當於人民幣8,357,013,000元），以便 貴集團有充足資金完成集團重組。
- 於2018年3月5日（集團重組完成日期）， 貴公司的全資附屬公司香港房友以對價人民幣8,800,000,000元收購易居企業（中國）集團100%的股本權益。 貴集團已於截至2018年3月31日止三個月期間支付人民幣6,908,000,000元，並於2018年4月19日前支付餘額人民幣1,892,000,000元。於2018年3月31日，未支付款項人民幣1,892,000,000元計入附註24的「應付賬款及其他應付款項」。

就於2015年12月31日完成的業務轉讓而言，歷史財務資料擬包含與易居管理及北京易杰優的主要業務相關及特定的資產、負債、收入及開支。截至2015年12月31日止年度期間，除主要業務外，易居管理及北京易杰優亦擁有若干功能或與 貴集團主要業務並無直接關係或並不構成其中一部分的業務（「其他業務」）。易居管理及北京易杰優已就主要業務及其他業務指定獨立管理構架，且其主要業務及其他業務收支實行分開賬簿記錄。主要業務的所得稅開支基於易居管理及北京易杰優（猶如一個獨立的稅務報告實體）的稅率計算。就易居管理及北京易杰優主要業務特定識別的資產與負債而言，於2015年1月1日及2015年12月31日以及截至該日止年度的有關項目收錄於歷史財務資料中。就無法特定識別的資產與負債而言，該等項目未收錄於 貴集團的歷史財務資料中。 貴集團已在可能的範圍內，將其他業務的有關財務資料從易居管理及北京易杰優的歷史財務資料中分離，以編製將納入歷史財務資料中的 貴集團歷史財務資料。



貴集團管理層認為，就於 貴集團歷史財務資料中呈列及合併易居管理及北京易杰優於2015年1月1日、2015年12月31日以及截至該日止年度的主要業務的業績、資產及負債而言，該分配基準屬合理基準。

上述合併實體、易居管理及北京易杰優開展的主要業務及 貴公司於集團重組前後由易居（中國）控股共同控制。因此，上述合併實體及主要業務的收購乃應用合併會計原則計為共同控制下的企業合併。

往績記錄期間按上述基準編製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，包括 貴集團旗下公司及主要業務的業績、權益變動及現金流量，猶如於整個往績記錄期間或自有關成立、註冊成立或收購日期以來（以較短期間為準） 貴公司一直為 貴集團的控股公司，主要業務及於集團重組完成後的集團架構一直存在。

貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日的綜合財務狀況表乃按上述基準編製以呈列 貴集團旗下公司及主要業務的資產及負債，猶如於該等日期（並考慮有關成立、註冊成立或收購日期，如適用） 貴公司一直為 貴集團的控股公司且於集團重組完成後的集團架構一直存在。

由於 貴公司註冊成立所在的司法管轄區並無法定審核規定，故 貴公司並未刊發法定經審計財務報表。

## 2. 應用新訂及經修訂IFRS

### 應用IFRS

就編製及呈列往績記錄期間的歷史財務資料而言， 貴集團於整個往績記錄期間貫徹採納於2018年1月1日開始的 貴集團會計期間生效之所有《國際會計準則》（「《國際會計準則》」）、IFRS及其修訂。

### 已頒佈但尚未生效的新訂IFRS及IFRS修訂本

貴集團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公司之間的資產出售或注入 <sup>1</sup>
IFRS修訂本	2015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	所得稅處理方式的不確定因素 <sup>2</sup>

<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」及有關詮釋。

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，貴集團現時呈列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，貴集團擁有不可撤銷經營租賃承擔人民幣153,479,000元（如附註33所披露）。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，貴集團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，貴集團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，而有關調整被視為額外租賃付款。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。貴集團管理層評估，如IFRS第16號於2018年3月31日獲初步採納，該等變動將增加貴集團的綜合資產及綜合負債，但不會導致貴集團於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，貴集團管理層預計應用其他新訂IFRS及IFRS修訂本在可預見未來不會對貴集團的財務狀況及財務表現造成重大影響。

### 3. 重大會計政策

歷史財務資料乃根據與國際會計準則理事會所頒佈IFRS一致的會計政策編製。此外，歷史財務資料包括《聯交所證券上市規則》（「《上市規則》」）及香港《公司條例》規定的適用披露。

歷史財務資料乃按歷史成本編製，惟按公允價值透過損益列賬的金融資產則按各報告期末的公允價值計量，如下文所載會計政策解釋。歷史成本一般以就換取服務所付出的對價的公允價值為基準。

公允價值是指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是直接觀察到的結果還是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公允價值作出估計時，貴集團考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮的那些特徵。在歷史財務資料中計量和／或披露的公允價值均在此基礎上予以確定，但IFRS第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的以股份為基礎的支付交易、《國際會計準則》第17號「租賃」範圍內的租賃交易，以及與公允價值類似但並非公允價值的計量（例如，《國際會計準則》第2號「存貨」中的可變現淨值或《國際會計準則》第36號「資產減值」中的使用價值）除外。

此外，就財務報告目的而言，公允價值計量乃按其輸入數據對公允價值計量的可觀察程度及該等輸入數據對公允價值計量整體的重要性劃分為第一、二或三級，說明如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日可獲得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未調整）；
- 第二級輸入數據為（不包括計入第一級的報價）資產或負債可直接或間接觀察的輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債無法觀察的輸入數據。

所採納的主要會計政策如下：

#### 綜合基準

歷史財務資料將 貴公司的財務資料與 貴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， 貴公司取得控制權：

- 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 貴公司會重新評估是否仍然控制被投資方。

倘 貴集團於投資對象的投票權未能佔大多數，但投票權足以賦予 貴集團實際能力可單方面掌控投資對象的相關活動時， 貴集團即對投資對象擁有權力。在評估 貴集團於投資對象的投票權是否足以賦予其權力時， 貴集團考慮一切相關事實及情況，包括：

- 貴集團持有投票權的規模相對於其他投票權持有人持有投票權的規模及分散性；
- 貴集團、其他投票權持有人及其他各方持有的潛在投票權；及
- 其他合約安排產生的權利。

當 貴集團取得附屬公司之控制權，便將該附屬公司綜合入賬；當 貴集團失去附屬公司之控制權，便停止將該附屬公司綜合入賬。具體而言，年內收購或出售之附屬公司之收入及支出會於 貴集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至 貴集團對該附屬公司之控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益的各個組成部分歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於 貴公司的擁有人及非控股權益，即使這將導致非控股權益的金額為負數。

如有需要，附屬公司之財務報表將作出調整，以使其會計政策與 貴集團之會計政策一致。

所有有關 貴集團成員公司間交易的集團內部資產及負債、權益、收入、支出及現金流量均於綜合入賬時全數對銷。

#### 貴集團於現有附屬公司的所有權權益變動

貴集團於現有附屬公司的所有權權益發生的變動，倘不會導致 貴集團喪失對附屬公司的控制權，則列為股權交易。 貴集團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 貴公司擁有人。

當 貴集團喪失對附屬公司的控制權時，該附屬公司的資產及負債以及非控股權益（如有）將終止確認。收益或虧損將於損益中確認，其計算為(i)所收到的對價的公允價值和任何保留權益的公允價值總額與(ii)附屬公司資產（包括商譽）和歸屬於母公司的負債的賬面值之間的差額。此前於其他全面收益中確認的與附屬公司相關的全部金額應視同 貴集團已直接出售該附屬公司的相關資產或負債進行核算，即重新分類到損益或結轉到適用的IFRS規定／允許的其他權益類別。

### 受共同控制實體的業務合併的合併會計法

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。

合併實體或業務的資產淨值按控制方意願使用現有賬面值合併列賬。概不會就商譽或收購方所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值超過於共同控制合併時的成本的差額（以控制方權益持續性為限）確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務由最早呈列日期起或自合併實體或業務首次受共同控制之日起（以較短者為準，而不論共同控制合併日期）的業績。

歷史財務資料乃假設有關實體或業務由前一個報告期末起或首次受共同控制之日起（以較短者為準）合併而呈列。

### 於附屬公司的投資

於附屬公司的投資在 貴公司財務狀況表中按成本減任何已識別減值損失列賬。

### 商譽

收購業務產生的商譽按業務收購日期確立的成本（請參閱以上會計政策）減累計減值損失（如有）列賬。

就減值測試而言，商譽分配至 貴集團預期將受益於合併產生的協同效應的各個現金產生單位（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。

對分配商譽的現金產出單元（或現金產出單元組）每年進行減值測試，或當單元有可能減值的跡象則進行更頻繁的測試。對於在報告期由收購事項產生的商譽，分配商譽的現金產出單元（或現金產出單元組）應在報告期結束之前測試其減值。如果現金產出單元的可回收金額低於其賬面值，則減值損失應首先進行分配用來抵減該單元商譽的賬面值，然後按比例抵減各單元（或現金產出單元組）資產賬面值上的其他資產。

對於相關現金產出單元的出售，歸屬於該單元的商譽金額在確定出售（或 貴集團擁有商譽的現金產出單元組中的任何現金產出單元）產生的損益金額時計算在內。

貴集團處理收購聯營公司所產生商譽的政策載於下文。

### 於聯營公司權益

一家聯營公司為 貴集團對其有重大影響力的實體。重大影響力指有權參與投資對象的財務及營運政策決定，但非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

於一家聯營公司的業績與資產及負債，乃按權益會計法列入歷史財務資料。按權益法核算的聯營公司的財務報表是用在相似情況下與 貴集團類似交易及事項統一的會計政策來編製。根據權益法，於聯營公司的投資初步在綜合財務狀況表按成本確認，並於其後就確認 貴集團應佔該聯營公司的損益及其他全面收益而作出調整。除損益及其他全面收益以外的聯營公司資產淨值變動不予入賬，除非有關變動導

致 貴集團所持所有權權益變化。當 貴集團應佔一家聯營公司虧損超出 貴集團佔該聯營公司的權益時（包括任何實際上構成 貴集團於聯營公司投資淨值其中部分的長遠權益）， 貴集團會終止確認其應佔的進一步虧損。當 貴集團產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款時，方會確認額外虧損。

聯營公司中的投資應自被投資者成為聯營公司之日起採用權益法進行核算。取得聯營公司中的投資時，投資成本超過 貴集團在被投資者的可識別資產及負債的公允價值淨額中所佔份額的部分確認為商譽（商譽會納入投資的賬面值內）。如果 貴集團在此類可識別資產及負債的公允價值淨額中所佔的份額超過投資成本，而且在重新評估後亦是如此，則超出的金額會在取得該項投資的當期立即計入損益。

在確定是否有必要就 貴集團在聯營公司中的投資確認任何減值損失時，應採用《國際會計準則》第39號的規定。如有必要，投資（包括商譽）的全部賬面值應按照《國際會計準則》第36號「資產減值」的規定，作為一項單項資產通過將其可收回金額（使用價值和公允價值減去銷售費用後的餘額兩者中的較高者）與其賬面值進行比較來進行減值測試。已確認的任何減值損失構成投資賬面值的一部分。該項減值損失的任何轉回金額應按照《國際會計準則》第36號的規定，以投資的可收回金額其後增加為限進行確認。

當 貴集團不再對聯營公司行使重大影響力時，聯營公司將作為出售於被投資方的全部權益入賬，所產生的收益或虧損於損益中確認。

當集團實體與 貴集團聯營公司交易，與聯營公司交易產生的損益於 貴集團歷史財務資料中確認，惟以聯營公司於 貴集團無關的權益為限。

#### 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 貴集團預計可就該等服務換取的對價。具體而言， 貴集團引入確認收入之五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於（或當）實體完成履約責任時確認收入

貴集團於履約責任獲履行（即某項履約責任下服務的「控制權」轉讓予客戶時）確認收入。

服務控制權可在一段時間內或於某一時點轉讓。以下情況屬服務控制權在一段時間內轉讓：

- 客戶隨著實體履約的同時獲得及消費實體履約所提供的利益；
- 貴集團履約會創造及加強客戶隨著 貴集團履約而控制的資產；或
- 貴集團履約不會創造可由 貴集團另作他用的資產，且 貴集團對迄今完成的履約付款擁有可強制執行的權利。

如果服務控制權在一段時間內轉讓，收入乃於合約期參照履約責任圓滿完成的進展確認。否則，收入於客戶取得服務控制權的時點確認。

一手房代理服務收入於已提供服務且(a)物業買家已訂立買賣協議並支付規定首付款或(b)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，貴集團方有權就所提供服務向物業開發商收取費用。貴集團的應收佣金費率因預先協定的銷售目標而發生變化。在貴集團的銷售達致協定銷售目標之前，貴集團將按較低佣金費率確認收入。完成銷售目標時，貴集團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）。

房地產諮詢服務收入於已提供服務且客戶（即物業開發商）已簽收及背書諮詢報告時確認，因為僅當彼時，貴集團方有權就所提供服務收取費用。

房地產數據服務收入於期間內（即認購期）確認，乃由於客戶（即物業開發商）同時獲得及消費當實體運作時因其績效所產生的利益。

房地產經紀網絡服務收入於房地產物業的合法業權予以轉讓時確認，因為僅當彼時，貴集團方有權就所提供服務向中小型二手房經紀門店收取費用。

## 租賃

凡租約條款將所有權之絕大部分風險及回報撥歸承租人之租約均分類為融資租賃。所有其他租約均分類為經營租賃。

### 貴集團作為承租人

經營租賃付款於租期內以直線法確認為開支。

## 租賃土地及樓宇

當貴集團就包括租賃土地及樓宇部分的物業權益付款時，貴集團乃基於對各部分所有權所附帶的所有風險及福利是否已實質上轉移至貴集團的評估來分別評估各部分的分類，除非兩種部分均明確為經營租賃，於此情況下，整項物業入賬列作經營租賃。具體而言，全部對價（包括任何一次過預付款項）於初始確認時按土地部分及樓宇部分中的租賃權益相對公允價值比例在租賃土地及建築物部分之間分配。

倘相關付款的分配不能在租賃土地及樓宇部分之間可靠分配，整項物業一般當作融資租賃項下的租賃土地分類。

## 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易均按交易日期之適用匯率記賬。於報告期末，以外幣定值之貨幣項目均按該日之適用匯率重新換算。

於結算及重新換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生期間於損益中確認。

## 借款成本

所有其他借款成本於產生期間於損益確認。

## 政府補助

倘有合理把握 貴集團將符合所有附帶條件及可獲得政府補助，方會確認政府補助。

為彌補已產生開支或虧損或向 貴集團提供實時財務資助（並無日後相關成本）而可收取之政府補助，乃於其成為可收取之期間於損益中確認。

## 短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利獲確認為預期就僱員提供服務所支付的未折現福利金額。所有短期僱員福利獲確認為開支。

於扣除任何已支付金額後，負債獲確認為僱員應計福利（如工資及薪金）。

## 退休福利成本

向國家管理退休福利計劃支付的款項視作向界定供款計劃支付的款項處理， 貴集團在有關計劃下的責任相等於界定供款退休福利計劃所產生者。

## 以股權結算的以股份為基礎的付款交易

### *授予僱員的購股權／受限制股份*

向僱員支付以股權結算的以股份為基礎的付款按股權工具於授出日期的公允價值計量。

就購股權／受限制股份而言，於授出日期釐定的以股權結算的以股份為基礎的付款公允價值（不考慮所有非市場歸屬條件），乃根據 貴集團對最終歸屬股權工具的估計，於歸屬期內按直線法列支，並在權益（其他儲備）內計入相應增額。於各報告期末， 貴集團會根據所有相關非市場歸屬條件的評估修訂預期歸屬股權工具的估計數目。修訂原有估計的影響（如有）將於損益內確認，使累計開支反映經修訂的估計，並相應調整其他儲備。

對於授予 貴集團僱員的易居（中國）控股及 貴公司同系附屬公司樂居購股權／受限制股份， 貴集團參照所授購股權／受限制股份於授出日期的公允價值確認所提供服務及視作注資。倘購股權獲行使或被沒收或受限制份歸屬時，之前於其他儲備中確認的金額將繼續持作其他儲備。

## 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項總和。

即期應付稅項乃按年內／期內應課稅利潤計算。應課稅利潤因其他年度的應課稅或可扣稅收支及毋須課稅或不可扣稅項目而有別於綜合損益及其他全面收益表所報「稅前利潤」。 貴集團即期稅項之負債使用於各報告期末前已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃按資產及負債在歷史財務資料的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時性差額予以確認。遞延稅項負債一般乃就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣稅暫時性差額確認，而其乃以應課稅溢利將可能用以抵銷該等可扣稅暫時性差額為限。倘初始確認一項交易的其他資產及負債（業務合併除外）所產生的暫時性差額不影響應課稅溢利或會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司的投資及聯營公司的權益有關的應納稅暫時性差異予以確認，惟倘貴集團可控制暫時性差額的撥回，以及暫時差異在可見將來可能將不會撥回，則不予確認。與該等投資及權益有關的可扣減暫時差異產生的遞延稅項資產，僅於可能將有充足的應課稅溢利以使用暫時差異的利益，以及預期於可見將來可撥回時，方予確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末審閱，並以不再可能將存在足夠應課稅溢利以容許收回所有或部分資產為限作出扣減。

遞延稅項資產及負債乃按於各報告期末前已頒佈或實際已頒佈的稅率（及稅法），按於結清負債或變現資產期間預期適用的稅率予以計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映貴集團於各報告期末預期遵循以收回或結清其資產及負債賬面值的方式的稅務後果。

即期及遞延稅項均於損益內確認。

### 物業及設備

物業及設備按成本減去其後累計折舊及其後累計減值損失（如有）於綜合財務狀況表列賬。

物業及設備會以直線法在其使用年限內對其資產成本減去剩餘價值後進行折舊。估計使用年限、剩餘價值和折舊方法會在每個報告期末予以檢討，而估計之任何變動的影響則預先入賬。

當出售時或當繼續使用資產預期不會產生任何未來經濟利益時，物業及設備項目終止確認。出售或報廢物業及設備項目產生的任何收益或虧損，應按出售所得款項與該資產賬面值之間的差額予以確定，並於損益確認。

### 投資物業

投資物業為持有賺取租金及／或資本增值之物業。

投資物業初步按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於初步確認後，投資物業按成本減其後累計折舊及減值損失（如有）計量。投資物業會以直線法在其估計使用年限內，並經考慮其估計剩餘價值後，撇銷成本進行確認。估計使用年限、剩餘價值及折舊法乃於各報告期期末予以檢討，任何估計變動之影響則預先入賬。

投資物業於出售時或於投資物業永久不再使用且預期出售不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認物業產生之任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與資產賬面值之間差額計算）會計入終止確認物業期間之損益。

### 無形資產

#### 單獨收購的無形資產

單獨收購、具有有限使用壽命的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值損失（如有）列賬。具有有限使用壽命的無形資產攤銷於其估計使用年限按直線基準確認。估計使用年限及攤銷方法會於各報告期末予以檢討，任何估計變動的影響則預先入賬。



## 研發費用

研究活動的費用均在其產生的年度／期間確認為開支。

## 有形及無形資產（不包括商譽）的減值（有關商譽的會計政策請參閱上文）

貴集團會於各報告期末檢討其具有有限使用年期的有形及無形資產之賬面值，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。

當無法估計個別資產之可收回金額，貴集團會估計資產所述現金產出單元之可收回金額。當可確定合理及一致之分配基準，企業資產亦分配至個別現金產出單元，否則分配至可確定合理及一致分配基準之最少現金產出單元組別。

可收回數額以公允價值減出售成本和使用價值兩者中之較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前折現率將估計未來現金流量折現至現值。該折現率反映市場當時所評估金錢之時間價值和該資產（或現金產出單元）估計未來現金流量尚未就其調整之獨有風險。

倘資產（或現金產出單元）之可收回金額估計少於其賬面任何金額，則資產（或現金產出單元）之賬面值下調至其可收回金額。於分配減值損失時，減值損失將先分配至任何商譽賬面值（若適用）以將其下調，其後按照單位內各資產之賬面值比例分配至單位內之其他資產。資產賬面值不會下調至低於公允價值減去出售成本（若可計量）之所得數額、其使用價值（若可釐定）及零之較高者。本應分配至該資產的減值損失金額按比例分配至單位內之其他資產。減值損失實時於損益確認。

倘減值損失其後轉回，則資產（或現金產出單元）之賬面值上調至經修訂之估計可收回金額，惟經增加的賬面值不得超出資產（或現金產出單元）在以往年度沒有確認減值損失而應已釐定之賬面值。所轉回之減值損失實時於損益確認。

## 金融工具

當一家集團實體成為工具合約條文之訂約方，會確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債最初按公允價值計量。因收購或發行金融資產及金融負債（按公允價值計入損益的金融資產除外）而直接產生之交易成本，於最初確認時於金融資產或金融負債（按適用情況而定）之公允價值中加入或扣除。收購按公允價值計入損益的金融資產或金融負債應佔直接交易成本立即於損益中確認。

### 金融資產

所有常規的金融資產買賣按交易日確認及終止確認。常規買賣指要求在市場法規或慣例訂定的時間範圍內交付資產的金融資產買賣。

所有已確認金融資產其後全部按攤銷成本或公允價值計量，視乎金融資產的分類而定。

### 金融資產的分類

符合下列條件的債務工具其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃按旨在持有金融資產以收取合約現金流的業務模式持有；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生純粹為支付未償還本金及利息的現金流。

所有其他金融資產其後默認以公允價值計量並計入損益。

### 攤銷成本及實際利率法

實際利率法為計算債務工具的攤銷成本及於有關期間分配利息收入的方法。

對於除購買或發起的信貸減值金融資產以外的金融工具，實際利率為按債務工具的預計年期或（如適用）較短期間準確折現估計未來現金收入（包括所有構成實際利率組成部分之已付或已收費用及費率、交易成本及其他溢價或折讓，不包括預期信貸損失）至初始確認時債務工具賬面總值的利率。對於購買或發起的信貸減值金融資產，信貸調整實際利率乃按將估計未來現金流量（包括預期信貸損失）折現至初始確認時債務工具攤銷成本的方式計算。

金融資產的攤銷成本指金融資產於初始確認時計量的金額減去本金還款，加上初始金額與到期金額之間任何差額使用實際利率法計算的累計攤銷（就任何損失準備作出調整）。另一方面，金融資產的賬面總值指金融資產就任何損失準備作出調整前的攤銷成本。

其後按攤銷成本計量的債務工具的利息收入乃使用實際利率法確認。對於除購買或發起的信貸減值金融資產以外的金融工具，利息收入乃對融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。對於其後出現信貸減值的金融資產，利息收入定金融資產攤銷成本應用實際利率確認。若在後續報告期內，信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再信貸減值，利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率確認。

對於購買或發起的信貸減值金融資產，貴集團通過對金融資產自初始確認以來的攤銷成本應用信貸調整實際利率確認利息收入。即使其後金融資產的信貸風險好轉，使金融資產不再信貸減值，計算也不會用回總值基準。

利息收入於損益中確認，並計入「其他收入」條目。

### 以公允價值計量並計入損益之金融資產

不符合以攤銷成本計量或透過其他全面收益按公允價值列賬條件的金融資產以公允價值計量並計入損益。具體而言：

- 股權工具投資分類為以公允價值計量並計入損益，除非貴集團於初始確認時指定並非持作交易或業務合併所產生或然對價的股權投資為透過其他全面收益按公允價值列賬。
- 不符合攤銷成本條件或透過其他全面收益按公允價值列賬條件的債務工具分類為以公允價值計量並計入損益。此外，符合攤銷成本條件或透過其他全面收益按公允價值列賬條件的債務工具於初始確認時可被指定為以公允價值計量並計入損益，前提是此指定可消除或顯著減少因按不同基準計量資產或負債或確認其收益及虧損而產生的計量或確認不一致。貴集團並未指定任何債務工具為以公允價值計量並計入損益。

以公允價值計量並計入損益的金融資產按各報告期末的公允價值計量，任何公允價值收益或虧損於損益中確認。公允價值按附註22所述的方式釐定。

#### 外匯收益及虧損

以外幣計值的金融資產的賬面值以該外幣釐定，並按各報告期末的現貨匯率換算。對於不構成指定對沖關係的以攤銷成本計量的金融資產，匯兌差額於損益中「其他收益及虧損」條目內確認。

#### 金融資產減值

貴集團一直就應收款項確認生命週期的預期信貸損失。應收款項的預期信貸損失乃使用以貴集團過往信貸損失經驗為基礎的撥備矩陣估算，並就債務人特定因素、整體經濟環境及報告日期當前情況及預測動向的評估（在適當時包括貨幣的時間價值）作出調整。

對於所有其他金融工具，貴集團在信貸風險自初始確認以來顯著上升時確認生命週期的預期信貸損失。另一方面，若金融工具的信貸風險自初始確認以來並未顯著上升，貴集團按12個月預期信貸損失的相同金額計量該金融工具的損失準備。評估是否應確認生命週期的預期信貸損失的依據，是自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升，而非以金融資產於報告日期為信貸減值或發生實際違約為證據。

生命週期的預期信貸損失指於金融工具預計年期內所有可能的違約事件將產生的預期信貸損失。相反，12個月預期信貸損失指金融工具於報告日期後12個月內可能發生的違約事件預計產生的該部分生命週期的預期信貸損失。

#### 信貸風險顯著上升

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著上升時，貴集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認日期發生違約的風險。作出評估時，貴集團會考慮合理及具支持性的定量及定性資料，包括過往經驗及可以合理成本及精力獲取的前瞻性資料。所考慮的前瞻性資料包括獲取自經濟專家報告、金融分析師、政府機構、相關智庫及其他類似組織的貴集團債務人經營所在行業的未來前景，以及與貴集團核心業務（即一手房代理服務及房地產數據及諮詢服務及房地產經紀網絡服務）相關的實際及預測經濟資料的各種外部來源。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來是否顯著上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部（如有）或內部信貸測評的實際或預期顯著惡化；
- 特定金融工具信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如債務人的信貸息差、信用違約掉期價格顯著上升，或金融資產公允價值低於攤銷成本的時長或幅度；
- 商業、金融或經濟情況目前或預期有不利變動，預計將導致債務人償還債項的能力顯著下降；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；
- 同一債務人其他金融工具的信貸風險顯著上升；
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預計的重大不利變動，導致債務人償還債項的能力顯著下降。

儘管有上述規定，若於報告日期金融工具被判定為具有較低信貸風險，貴集團會假設金融工具的信貸風險自初始確認以來並未顯著上升。在以下情況下，金融工具會被判定為具有較低信貸風險：(i)金融工具具有較低違約風險；(ii)借款人有很強的能力履行近期的合約現金流量義務；及(iii)經濟及商業環境的長期不利變動有可能但未必會降低借款人履行合約現金流量義務的能力。貴集團認為，若根據眾所周知的定義，金融資產的內部或外部信貸測評為『投資級』，則該金融資產具有較低信貸風險。

由於貴集團成為財務擔保合同一方的日期被視為就財務擔保合同減值估值進行初始確認之日期，故於估計信貸風險自財務擔保合同初始確認起是否有顯著上升時，貴集團會考慮指定債務人違背合同的風險的變動。

貴集團定期監察識別信貸風險是否顯著上升所用標準的有效性，並酌情修訂以確保該標準能夠在款項逾期前識別信貸風險的顯著上升。

#### 違約的定義

貴集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，因為過往經驗表明符合以下任何一項條件的應收款項一般無法收回。

- 交易對手違反財務契諾；或
- 內部產生或獲取自外部來源的資料表明，債務人不太可能向債權人（包括貴集團）全額還款（不考慮貴集團持有的任何抵押品）。

#### 信貸減值金融資產

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以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人陷入嚴重財困；
- (b) 違反合約，例如違約或逾期事件；
- (c) 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
- (d) 借款人可能破產或進行其他財務重組。

#### 撤銷政策

當有資料顯示交易對手陷入嚴重財困，且並無實際收回的可能之時（例如交易對手已清算或進入破產程序），貴集團會撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可根據貴集團的收回程序實施強制執行，在適當情況下考慮法律意見。任何收回款項會於損益中確認。

#### 預期信貸損失的計量及確認

預期信貸損失的計量為違約概率、違約損失率（即違約時的損失程度）及違約風險暴露的函數。評估違約概率及違約損失率的依據是過往數據，並按上述前瞻性資料調整。而金融資產的違約風險暴露則由

資產於報告日期的賬面總值代表；就財務擔保合同而言，風險包括於報告日期提取的金額連同任何基於歷史趨勢、貴集團對債務人特定未來融資需求的理解以及其他相關前瞻性資料釐定的預計將於未來違約日期前提取的額外金額。

金融資產的預期信貸損失按根據合約應付 貴集團的所有合約現金流量與 貴集團預計收取的所有現金流量（按原定實際利率折現）之間的差額估算。

就財務擔保合同而言，由於根據擔保工具條款，貴集團僅須於債務人違約時作出付款，預計損失準備為償還持有人所產生信貸損失的預計款項減 貴集團預計自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額。

若按綜合基準計量生命週期的預期信貸損失，以處理個別工具層面的信貸風險顯著上升證據尚未可得的情況，金融工具乃按以下基準分組：

- 金融工具的性質（即 貴集團的應收賬款、應收票據、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）款項及其他應收款項分別作為單獨組別評估）；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；
- 應收賬款抵押品的性質；及
- 可用的外部信貸測評。

管理層定期檢討分組方法，確保各組別的組成項目仍然具有相似的信貸風險特徵。

貴集團於損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，並透過損失準備賬項相應調整其賬面值。

#### *終止確認金融資產*

貴集團僅於從資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或向另一方轉讓金融資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。

於終止確認以攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收對價間之差額於損益確認。

#### *金融負債及股權工具*

##### *分類為債務或股權*

由集團實體發行之債務及股權工具根據所訂立合約安排之內容以及金融負債及股權工具之定義分類為金融負債或股權。

##### *股權工具*

股權工具為證明實體於扣除其所有負債後之剩餘資產權益之任何合約。集團實體發行之股權工具按所收取之所得款項扣減直接發行成本確認。

##### *金融負債*

所有金融負債其後採用實際利率法以攤銷成本計量。

#### 以公允價值計量並計入損益的金融負債

倘金融負債被指定為以公允價值計量並計入損益，則金融負債分類為以公允價值計量並計入損益。

以公允價值計量並計入損益的金融負債按公允價值列賬，倘其公允價值變動而產生的任何收益或虧損並非指定對沖關係的一部分，則該等收益或虧損於損益內確認。

就以公允價值計量並計入損益的金融負債而言，除非於其他全面收益內確認該負債的信貸風險變動影響會導致或擴大損益內的會計錯配，否則因該負債的信貸風險變動而造成的金融負債公允價值變動金額於其他全面收益內確認。負債公允價值變動的剩餘金額於損益內確認。於其他全面收益內確認的金融負債信貸風險引起的公允價值變動隨後不會重新分類至損益，而會於終止確認金融負債後轉入留存盈利。

#### 金融負債其後按攤銷成本計量

並非(1)業務合併中收購方的或然對價，(2)持作交易，或(3)指定為以公允價值計量並計入損益的金融負債其後採用實際利率法以攤銷成本計量。

實際利率法為計算於有關期間內金融負債之攤銷成本及分配利息開支之方法。實際利率乃按金融負債之估計年期或(如適用)較短期間，準確折現估計未來現金付款(包括所有構成實際利率組成部分之已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)至金融負債的攤銷成本之利率。

#### 外匯收益及虧損

對於以外幣計值、以各報告期末攤銷成本計量的金融負債，外匯收益及虧損乃根據該等工具的攤銷成本釐定。對於不構成指定對沖關係的金融負債，外匯收益及虧損於附註8損益中「其他收益及虧損」項目內確認。

以外幣計值的金融負債的公允價值以該外幣釐定並以報告期末的即期匯率換算。就以公允價值計量並計入損益的金融負債而言，外匯部分構成公允價值收益或虧損的一部分，並於不構成指定對沖關係的金融負債損益中確認。

#### 終止確認金融負債

貴集團於且僅於 貴集團義務已履行、撤銷或到期時終止確認金融負債。終止確認的金融負債賬面值與已付及應付對價(包括已轉讓的任何非現金資產或承擔的負債)之間的差額於損益中確認。

#### 財務擔保合同

財務擔保合同規定，當特定債務人未能根據債務工具內的條款於到期日償還債務，發行人便須給予特定款項以償還持有人的損失。

集團實體發行的財務擔保合同初始按其公允價值計量，而倘未指定為以公允價值計量並計入損益及並非產生自金融資產的轉讓，則隨後按以下較高者計量：

- 根據IFRS第9號釐定的損失準備的金額；及
- 根據收入確認政策，初始確認的金額減(倘適用)確認的收益累計金額。

#### 4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註3所述之 貴集團會計政策時， 貴集團管理層須就未能於其他來源取得的資產之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被認為屬相關之因素作出。實際結果可能與該等估計有異。

貴集團會持續審閱該等估計及相關假設。倘會計估計之修訂僅影響修訂估計之期間，則有關估計修訂將於作出修訂之期間確認，或倘修訂對本期及未來期間均會構成影響，則會於作出修訂之期間及未來期間確認。

##### 應用會計政策時的重大判斷

以下為 貴集團管理層在應用 貴集團的會計政策過程中作出的重大判斷（不包括涉及估計的重大判斷（見下文）），該等判斷對於歷史財務資料中確認的金額有極重大影響。

##### 確定履約責任及其完成時間的判斷

附註3載述 貴集團各收入來源的收入確認基準。確認 貴集團各收入來源需要 貴集團管理層在確定履約責任完成時間時作出判斷。

在作出判斷時， 貴公司董事審議IFRS第15號所載有關確認收入的詳細標準，具體而言，參考與其客戶及交易對手訂立的合同訂明的交易條款細則，審議 貴集團是在某一時段或在某一時點履行全部履約責任。

就一手房代理服務而言，雖然該等服務包括若干促銷及市場推廣活動（包括制定及執行市場推廣及銷售策略），以促進物業開發商一手物業單元的銷售交易，相關服務費包含於預先所釐定各已售物業單元交易價的佣金率或應償還 貴集團的有關服務成本（按實報實銷基準）中。因此， 貴集團管理層估計促銷及市場推廣服務並不獨特，故將履行的所有服務入賬列作一種履約責任。此外， 貴集團管理層已作出評估，如(a)物業買家已簽訂購銷協議且作出必要首付；或(b)購銷協議已根據不同代理合約的條款及條件於相關政府部門註冊，則 貴集團有權就履行的服務向物業開發商收取費用。因此， 貴集團管理層信納，一手房代理服務收入相關的履約責任為在某一時點履行。此外，大多數物業開發商客戶結算小部分應付款項的時間均不會超過一年。然而， 貴集團管理層考慮到對價金額、物業代理服務的現金價格及中國物業市場的現行利率，信納就合同水平而言，並無重要融資成分。

就房地產諮詢服務而言， 貴集團管理層已作出評估，於客戶簽收及背書諮詢報告時， 貴集團有權就已履行的服務向物業開發商收取費用。因此， 貴集團管理層信納僅有單一履約責任，相關房地產諮詢服務收入在某一時點完成。

就房地產數據服務而言， 貴集團管理層已作出評估，在 貴集團履約過程中，客戶（即物業開發商）同時收到並消費 貴集團履約提供的利益。 貴集團須在訂購期間為客戶提供必要服務。因此， 貴集團管理層信納收費制訂購收入的相關履約責任為在某一時段履行，並在訂購期間按直線法確認相關收入。

就房地產經紀網絡服務而言，貴集團管理層已作出評估，於二手房物業的合法業權證已轉讓時，貴集團有權就已履行的服務向中小型二手房經紀門店收取費用。因此，貴公司董事信納僅有單一履約責任，相關二手房經紀服務收入在某一時點完成。

#### 估計不確定因素的主要來源

以下為有關未來的關鍵假設以及報告期末估計不確定因素的其他主要來源，可能存在導致下一個財務年度的資產賬面值作出重大調整的重大風險。

#### 按攤銷成本計量的債務工具的估計損失準備

管理層根據有關金融工具的信貸風險，估計按攤銷成本計量的債務工具（包括應收賬款、應收票據、應收關聯方款項、其他應收款項、其他非流動資產及現金及現金等價物）預期信貸損失的損失準備金額。損失準備金額按資產賬面值及估計未來現金流量現值計量，並考慮有關金融工具的預期未來信貸損失。評估有關金融工具的信貸風險涉及較大程度的估計及不確定因素。若實際未來現金流少於預期或多於預期，可能會因此產生重大減值損失或減值損失重大撥回。此外，經參考該等處於易居（中國）控股共同控制下的關聯方的歷史結算部分，管理層估計應收處於易居（中國）控股共同控制下的關聯方的金額之預期信貸損失並不重大。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，按攤銷成本計量的債務工具賬面值分別為人民幣2,440,141,000元（扣除人民幣257,328,000元的損失準備）、人民幣3,817,081,000元（扣除人民幣361,237,000元的損失準備）、人民幣5,695,273,000元（扣除人民幣480,851,000元的損失準備）及人民幣6,905,957,000元（扣除人民幣492,994,000元的損失準備）。

#### 物業及設備的使用年限以及估計減值

貴集團釐定物業及設備的估計使用年限及相關折舊費用。該等估計基於以往具有相似性質及功能的工廠及設備的實際使用年限作出。如使用年限較之前的估計年期短，則貴集團將增加折舊費用。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，物業及設備的賬面值分別為人民幣55,802,000元、人民幣65,148,000元、人民幣62,249,000元及人民幣57,541,000元。

#### 確認遞延稅項資產

遞延稅項資產的變現主要取決於未來是否有足夠的未來溢利或應稅暫時性差額。若產生的實際未來溢利多於或少於預期，遞延稅項資產將會因此調整並於發生該情況的期間於綜合損益及其他全面收益表內確認相應金額。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，遞延稅項資產的賬面值分別為人民幣208,255,000元、人民幣350,179,000元、人民幣504,234,000元及人民幣470,842,000元。



## 5. 收入

於往績記錄期間，貴集團的收入來自(1)某一時點的一手房代理服務，(2)某一時點或某一時段的房地產數據及諮詢服務，及(3)某一時點的房地產經紀網絡服務。這與根據IFRS第8號就各運營及呈報分部所披露的收入資料一致：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一手房代理服務，在某一時點確認	2,336,540	3,568,575	3,926,722	654,706	734,757
房地產數據及諮詢服務					
– 在某一時點確認的諮詢服務	278,993	282,773	496,984	155,502	137,224
– 在某一時段確認的數據服務 (附註)	100,913	113,624	132,438	30,256	30,409
	379,906	396,397	629,422	185,758	167,633
房地產經紀網絡服務，在某一時點確認	–	31,157	77,216	14,330	27,812
	2,716,446	3,996,129	4,633,360	854,794	930,202

附註：貴集團訂立訂購合同（通常為一年訂購期合同）後，就其自有CRIC系統（由貴集團開發的一系列專有房地產數據庫及分析系統）收取固定金額的收費制訂購費收入。於2015年、2016年及2017年12月31日以及截至2018年3月31日止三個月，分配至與收費制訂購費收入相關的未履約責任的交易價格分別為人民幣20,683,000元、人民幣23,485,000元、人民幣33,113,000元及人民幣29,367,000元，即附註24「應付賬款及其他應付款項」所載的合同負債。

於2015年及2016年12月31日，各分配至未履約合同的交易價格，即合同負債，為人民幣20,683,000元及人民幣23,485,000元，已分別於截至2016年及2017年12月31日止年度於認購期內以直線法確認為收入。於2017年12月31日，分配至未履約合同的交易價格所產生的合同負債為人民幣33,113,000元，其中人民幣7,487,000元已於截至2018年3月31日止三個月期間於認購期內以直線法確認為收入。管理層預期2017年12月31日餘下結餘人民幣25,626,000元的合同負債將於截至2018年12月31日止年度確認為收入。於2018年3月31日，各分配至未履約合同的交易價格所產生的合同負債為人民幣29,367,000元，將於未來12個月期間內悉數確認為收入。

於截至2017年12月31日止三個月年度各年以及截至2017年及2018年3月31日止三個月，貴集團於報告期內確認的於前期履行的履約責任的可變對價分別為人民幣95,483,000元、人民幣84,174,000元、人民幣141,385,000元、人民幣36,881,000元（未經審計）及人民幣38,323,000元。

## 6. 分部資料

貴集團的運營分部乃根據出於分配資源及評估分部表現（以提供服務種類為重點）的目的而向貴集團的行政總裁（為主要經營決策者）匯報的資料釐定。於確定貴集團的呈報分部時，並未匯總最高經營決策者所識別的運營分部。

根據內部組織及報告架構，最高經營決策者認為貴集團擁有三個運營及呈報分部。此乃貴集團組織的基準。

貴集團的運營及呈報分部如下：

### (i) 一手房代理服務

貴集團提供房地產代理服務，主要包括為房地產開發商開發的房地產項目制訂及執行營銷及銷售策略、向潛在購買者推銷該等項目以及促成銷售交易。

### (ii) 房地產數據及諮詢服務

貴集團主要提供以下服務：

- 利用強大的CRIC系統為客戶提供各種數據服務；
- 提供房地產測評及排名服務；及
- 為開發商客戶度身提供在設計、開發及銷售階段所需的房地產諮詢服務，針對性解決其碰到的具體問題。

### (iii) 房地產經紀網絡服務

貴集團提供整合了中國中小型二手房經紀門店的房地產經紀網絡服務，為該等公司的業務運營提供豐富資源。

## 分部收入及業績

以下按運營及呈報分部分析貴集團收入及業績：

截至2015年12月31日止年度

	一手房 代理服務	房地產 數據及 諮詢服務	房地產經紀 網絡服務	對銷	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入					
外部銷售額.....	2,336,540	379,906	-	-	2,716,446
分部內銷售額.....	-	53,171	-	(53,171)	-
合計.....	<u>2,336,540</u>	<u>433,077</u>	<u>-</u>	<u>(53,171)</u>	<u>2,716,446</u>
分部利潤（虧損）.....	<u>358,697</u>	<u>(47,756)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>310,941</u>
未分配開支.....					(86)
未分配匯兌虧損淨額....					(22)
應佔聯營公司的業績....					92
利息收入.....					4,551
貨幣市場基金投資收益..					197
融資成本.....					(26,448)
稅前利潤.....					<u>289,225</u>

## 截至2016年12月31日止年度

	一手房 代理服務	房地產 數據及 諮詢服務	房地產經紀 網絡服務	對銷	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益					
外部銷售額.....	3,568,575	396,397	31,157	-	3,996,129
分部內銷售額.....	-	52,161	3,532	(55,693)	-
合計.....	<u>3,568,575</u>	<u>448,558</u>	<u>34,689</u>	<u>(55,693)</u>	<u>3,996,129</u>
分部利潤(虧損).....	<u>885,852</u>	<u>54,251</u>	<u>(125,076)</u>	<u>-</u>	<u>815,027</u>
未分配開支.....					(92)
未分配匯兌虧損淨額.....					(34)
應佔聯營公司的業績.....					(531)
利息收入.....					4,191
融資成本.....					(29,756)
稅前利潤.....					<u>788,805</u>

## 截至2017年12月31日止年度

	一手房 代理服務	房地產 數據及 諮詢服務	房地產經紀 網絡服務	對銷	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益					
外部銷售額.....	3,926,722	629,422	77,216	-	4,633,360
分部內銷售額.....	776	4,601	2,659	(8,036)	-
合計.....	<u>3,927,498</u>	<u>634,023</u>	<u>79,875</u>	<u>(8,036)</u>	<u>4,633,360</u>
分部利潤(虧損).....	<u>950,424</u>	<u>159,327</u>	<u>(125,101)</u>	<u>-</u>	<u>984,650</u>
未分配開支.....					(123)
未分配匯兌虧損淨額.....					(14,917)
按公允價值計量並計入損益 的金融負債的公允價值收益					17,027
應佔聯營公司的業績.....					148
利息收入.....					6,122
融資成本.....					(21,650)
稅前利潤.....					<u>971,257</u>

## 截至2017年3月31日止三個月期間(未經審計)

	一手房 代理服務	房地產 數據及 諮詢服務	房地產經紀 網絡服務	對銷	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)
收益					
外部銷售額.....	654,706	185,758	14,330	-	854,794
分部內銷售額.....	-	654	-	(654)	-
合計.....	<u>654,706</u>	<u>186,412</u>	<u>14,330</u>	<u>(654)</u>	<u>854,794</u>
分部利潤(虧損).....	<u>135,483</u>	<u>68,256</u>	<u>(27,114)</u>	<u>-</u>	<u>176,625</u>
未分配開支.....					(24)
未分配匯兌收益淨額.....					3
應佔聯營公司的業績.....					158
利息收入.....					1,206
融資成本.....					(6,642)
稅前利潤.....					<u>171,326</u>

## 截至2018年3月31日止三個月期間

	一手房 代理服務	房地產 數據及 諮詢服務	房地產經紀 網絡服務	對銷	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益					
外部銷售額.....	734,757	167,633	27,812	-	930,202
分部內銷售額.....	90	419	1,802	(2,311)	-
合計.....	<u>734,847</u>	<u>168,052</u>	<u>29,614</u>	<u>(2,311)</u>	<u>930,202</u>
分部利潤(虧損).....	<u>240,479</u>	<u>57,048</u>	<u>(34,197)</u>	<u>-</u>	<u>263,330</u>
未分配開支.....					(222)
上市開支.....					(17,406)
未分配匯兌收益淨額.....					(45,780)
按公允價值計量並 計入損益的金融負債 的公允價值收益.....					23,864
應佔聯營公司的業績.....					(1,638)
利息收入.....					2,844
融資成本.....					(5,551)
稅前利潤.....					<u>219,441</u>

運營分部的會計政策與附註3所述 貴集團會計政策相同。分部利潤(虧損)為各分部產生的所得利潤或虧損，並未分配未分配開支、未分配匯兌收益(虧損)淨額、以公允價值計量並計入損益的金融負債的公允價值收益、應佔聯營公司的業績、利息收入及融資成本。此乃出於分配資源及評估表現的目的而向最高經營決策者匯報的計量標準。

## 分部資產及負債

並無提供分部資產及負債資料，因為貴集團並未定期向最高經營決策者提供該等資料用於資源分配及表現評估決策。

## 其他分部資料

## 截至2015年12月31日止年度

	一手房	房地產	房地產經紀	未分配	合計
	代理服務	數據及 諮詢服務	網絡服務		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入計量分部溢利或虧損的金額：					
折舊及攤銷.....	12,794	14,425	–	39	27,258
按攤銷成本計量的金融資產 的損失準備.....	34,945	28,496	–	–	63,441
出售物業及設備的 (收益) 虧損.....	(400)	314	–	–	(86)
出售投資物業收益.....	(2,181)	–	–	–	(2,181)
投資物業減值損失.....	7,290	–	–	–	7,290
	<u>7,290</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>7,290</u>

## 截至2016年12月31日止年度

	一手房	房地產	房地產經紀	未分配	合計
	代理服務	數據及 諮詢服務	網絡服務		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入計量分部溢利或虧損的金額：					
折舊及攤銷.....	6,718	13,784	3,644	44	24,190
按攤銷成本計量的金融資產 的損失準備.....	92,150	11,305	504	–	103,959
出售物業及設備的(收益) 虧損.....	(39)	86	–	–	47
出售投資物業虧損.....	388	–	–	–	388
投資物業減值損失.....	2,053	–	–	–	2,053
	<u>2,053</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>2,053</u>

## 截至2017年12月31日止年度

	一手房 代理服務	房地產 數據及 諮詢服務	房地產經紀 網絡服務	未分配	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入計量分部溢利或虧損的金額：					
折舊及攤銷.....	8,021	17,890	1,877	82	27,870
按攤銷成本計量的金融資產 的損失準備.....	115,766	4,053	47	-	119,866
出售物業及設備的虧損 (收益).....	102	(167)	-	-	(65)
出售投資物業收益.....	(1,787)	-	-	-	(1,787)
投資物業減值損失.....	602	-	-	-	602
	<u>602</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>602</u>

## 截至2017年3月31日止三個月期間(未經審計)

	一手房 代理服務	房地產 數據及 諮詢服務	房地產經紀 網絡服務	未分配	合計
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
計入計量分部溢利或虧損的金額：					
折舊及攤銷.....	2,526	6,174	589	19	9,308
按攤銷成本計量的金融資產 的損失準備.....	9,612	1,289	(228)	-	10,673
出售物業及設備的虧損...	51	50	-	-	101
出售投資物業收益.....	(636)	-	-	-	(636)
投資物業減值損失.....	42	-	-	-	42
	<u>42</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>42</u>

## 截至2018年3月31日止三個月期間

	一手房 代理服務	房地產 數據及 諮詢服務	房地產經紀 網絡服務	未分配	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入計量分部溢利或虧損的金額：					
折舊及攤銷.....	2,092	3,033	1,142	24	6,291
按攤銷成本計量的金融資產 的損失準備.....	10,545	1,242	356	-	12,143
出售物業及設備的(收益)虧 損.....	(224)	101	7	-	(116)
出售投資物業收益.....	(75)	-	-	-	(75)
	<u>(75)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(75)</u>

## 地區資料

由於 貴集團全部收益均源自中國客戶，且 貴集團全部可識別非流動資產均主要位於中國，故並未呈列地區分部資料。

## 主要客戶的資料

於相應年度／期間佔 貴集團銷售總額超過10%的客戶所產生的收益如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
客戶A (附註) .....	605,769	1,074,191	1,626,497	293,059	314,455

附註：於整個往績記錄期間的收入包括一手房代理服務以及房地產數據及諮詢服務產生的收入。

於2018年3月5日集團重組完成後，該物業開發商客戶成為 貴集團的關聯方。

## 7. 其他收入

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
利息收入 .....	4,551	4,191	6,122	1,206	2,844
政府補助 (附註) .....	17,031	34,061	31,218	272	14,649
貨幣市場基金投資收益 ..	197	-	-	-	-
其他 .....	440	1,018	916	134	93
	22,219	39,270	38,256	1,612	17,586

附註：該金額為往績記錄期間就企業發展支持及財政補貼而自不同中國政府部門收取的政府補助，有關中國政府部門並未施加任何條件。

## 8A. 按攤銷成本計量的金融資產損失準備

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
以下各項的損失準備					
(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 質的款項.....	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
	<u>(63,441)</u>	<u>(103,959)</u>	<u>(119,866)</u>	<u>(10,673)</u>	<u>(12,143)</u>

## 8B. 其他收益及虧損

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
投資物業的減值損失.....	(7,290)	(2,053)	(602)	(42)	-
出售投資物業的 收益(虧損).....	2,181	(388)	1,787	636	75
出售物業及設備的 收益(虧損).....	86	(47)	65	(101)	116
外匯淨收益(虧損).....	591	(31)	(14,922)	3	(45,781)
以公允價值計量並計入損益的 金融負債的公允價值收益..	-	-	17,027	-	23,864
	<u>(4,432)</u>	<u>(2,519)</u>	<u>3,355</u>	<u>496</u>	<u>(21,726)</u>

## 9. 融資成本

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
銀行借款利息.....	<u>26,448</u>	<u>29,756</u>	<u>21,650</u>	<u>6,642</u>	<u>5,551</u>



## 10. 所得稅開支

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
中國企業所得稅 (「企業所得稅」)					
即期稅項.....	139,069	361,268	364,386	65,798	33,711
先前年度超額撥備.....	(719)	(2,561)	(4,233)	-	-
	138,350	358,707	360,153	65,798	33,711
遞延稅項(抵免)開支 (附註26).....	(26,279)	(142,071)	(154,202)	(29,570)	33,355
	112,071	216,636	205,951	36,228	67,066

## 香港

歷史財務資料並無就香港利得稅計提撥備，因為 貴集團於往績記錄期間並無應課香港利得稅的溢利。

## 中國

除下文所披露的該等中國附屬公司外，根據《中華人民共和國企業所得稅法》及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(「《企業所得稅法》」)，所有其他中國附屬公司於往績記錄期間的法定稅率為25%。

根據《企業所得稅法》及相關法規，易居企業(中國)集團符合高新技術企業資格，獲准享受15%的優惠稅率，優惠期由2015年至2016年為期兩年。截至2017年12月31日止年度，易居企業(中國)集團於截至2016年12月31日止年度後並未獲授為高新技術企業。因此，截至2017年12月31日止年度及截至2018年3月31日止三個月期間的適用稅率為25%。

根據《企業所得稅法》及相關法規， 貴集團的中國附屬公司北京中房研協技術服務有限公司(「中房研協」)符合高新技術企業資格，獲准享受15%的優惠稅率，優惠期由2015年至2017年為期三年。截至2018年12月31日止年度，中房研協正在申請高新技術企業資格。截至本報告日期，相關申請仍在進行中。

根據《企業所得稅法》及相關法規， 貴集團的中國附屬公司上海築想信息科技股份有限公司(「上海築想」)符合高新技術企業資格，獲准享受優惠稅收政策，優惠期由2015年至2019年為期五年，首兩個年度免繳所得稅，其後三年所得稅減免50%，按12.5%的稅率繳稅。因此，截至2015年及2016年12月31日止年度，上海築想的適用稅率為0%，而截至2017年12月31日止年度及截至2018年3月31日止三個月為12.5%。

根據中國西部地區企業適用的相關法規，貴集團全資中國附屬公司重慶易居投資顧問有限公司享受15%的優惠稅率，優惠期由2014年10月1日至2020年12月31日為期六年零三個月。於截至2016年12月31日及2017年12月31日止年度及截至2018年3月31日止三個月，貴集團若干同樣位於中國西部地區的附屬公司（獲有關法規批准）享受15%的優惠稅率。於2015年，由於該等附屬公司並無申請中國西部地區優惠稅率，故截至2015年12月31日止年度，該等附屬公司的適用稅率為25%。

往績記錄期間的所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表的稅前利潤對賬如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅前利潤	289,225	788,805	971,257	171,326	219,441
按適用稅率25%					
計算的稅項	72,306	197,201	242,814	42,832	54,860
應佔聯營公司業績的					
稅項影響	(23)	133	(37)	(39)	409
不可扣稅開支的稅項影響	9,205	8,497	12,133	1,594	16,645
毋須課稅收入的稅項影響	-	-	(4,257)	-	(5,966)
先前年度超額撥備	(719)	(2,561)	(4,233)	-	-
未確認稅項虧損的					
稅項影響	25,465	27,053	10,684	6,245	4,327
動用先前未確認的					
稅項虧損	(2,774)	-	(2,037)	(11)	(62)
未確認可扣減暫時性差額的					
稅項影響	5,999	1,549	967	481	16
動用先前未確認的可扣減					
暫時性差額	(874)	(1,559)	(1,598)	(1,059)	(884)
給予稅項減免的稅項影響	(2,483)	(13,677)	(37,580)	(2,910)	(2,279)
適用稅率上調導致年初遞延					
稅項資產增加	-	-	(10,905)	(10,905)	-
對遞延稅項及即期稅項採用					
不同稅率的稅項影響	5,969	-	-	-	-
所得稅開支	112,071	216,636	205,951	36,228	67,066

## 11. 年內／期內利潤及全面收益總額

於往績記錄期間的年內／期內利潤乃扣除以下各項後計算得出：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月期間	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審計)	2018年 人民幣千元
董事薪酬：					
－袍金.....	-	-	-	-	-
－薪金、花紅及其他津貼.....	2,724	4,644	7,720	441	1,450
－退休福利計劃供款.....	165	168	147	42	44
－以股權結算的股份付款開支..	2,681	1,606	-	-	-
	<u>5,570</u>	<u>6,418</u>	<u>7,867</u>	<u>483</u>	<u>1,494</u>
其他員工成本：					
－薪金、花紅及其他津貼.....	1,484,673	2,131,815	2,304,116	432,601	420,908
－退休福利計劃供款.....	231,133	257,600	311,349	67,504	80,986
－以股權結算的股份付款開支..	15,338	6,090	-	-	-
	<u>1,731,144</u>	<u>2,395,505</u>	<u>2,615,465</u>	<u>500,105</u>	<u>501,894</u>
員工成本總額.....	<u>1,736,714</u>	<u>2,401,923</u>	<u>2,623,332</u>	<u>500,588</u>	<u>503,388</u>
物業及設備折舊.....	17,392	18,242	21,862	7,772	4,883
投資物業折舊.....	4,259	238	305	101	152
無形資產攤銷.....	5,607	5,710	5,703	1,435	1,256
折舊及攤銷總額.....	<u>27,258</u>	<u>24,190</u>	<u>27,870</u>	<u>9,308</u>	<u>6,291</u>
審計師薪酬.....	7,575	5,004	5,994	2,879	2,173
計入下列各項的確認為開支的					
研發成本：					
－員工成本	27,424	34,808	37,900	7,919	11,631
－折舊及攤銷開支	2,231	505	1,507	327	423
－其他經營成本	4,498	483	1,221	390	669
	<u>34,153</u>	<u>35,796</u>	<u>40,628</u>	<u>8,636</u>	<u>12,723</u>
各租賃場所最低經營					
租賃開支.....	<u>86,837</u>	<u>94,133</u>	<u>105,571</u>	<u>25,248</u>	<u>26,613</u>

## 12. 董事、最高行政人員及僱員酬金

組成 貴集團的實體於往績記錄期間已付或應付 貴公司董事及最高行政人員服務的酬金詳情（包括在成為 貴公司董事前作為 貴集團實體僱員／董事服務的酬金）如下：

	委任為 貴公司董事 的日期	以股權結算				合計
		袍金	薪金、花紅 及其他津貼	退休福利 計劃供款	的股份 付款開支	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>截至2015年12月31日止年度</b>						
執行董事：						
周忻 .....	2010年2月22日	-	-	-	-	-
黃燦浩 .....	2017年11月9日	-	1,944	82	-	2,026
程立瀾 .....	2018年3月16日	-	-	-	-	-
丁祖昱 .....	2018年3月16日	-	780	83	2,681	3,544
夏海鈞 .....	2018年3月16日	-	-	-	-	-
莫斌 .....	2018年3月16日	-	-	-	-	-
祝九勝 .....	2018年3月16日	-	-	-	-	-
合計 .....		-	2,724	165	2,681	5,570

	委任為 貴公司董事 的日期	以股權結算				合計
		袍金	薪金、花紅 及其他津貼	退休福利 計劃供款	的股份 付款開支	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>截至2016年12月31日止年度</b>						
執行董事：						
周忻 .....	2010年2月22日	-	-	-	-	-
黃燦浩 .....	2017年11月9日	-	2,904	85	-	2,989
程立瀾 .....	2018年3月16日	-	-	-	-	-
丁祖昱 .....	2018年3月16日	-	1,740	83	1,606	3,429
夏海鈞 .....	2018年3月16日	-	-	-	-	-
莫斌 .....	2018年3月16日	-	-	-	-	-
祝九勝 .....	2018年3月16日	-	-	-	-	-
合計 .....		-	4,644	168	1,606	6,418

	委任為 貴公司董事 的日期	袍金	薪金、花紅 及其他津貼	退休福利 計劃供款	以股權結算 的股份 付款開支	合計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2017年12月31日止年度</b>						
執行董事：						
周忻	2010年2月22日	-	-	-	-	-
黃燦浩	2017年11月9日	-	4,160	58	-	4,218
程立瀾	2018年3月16日	-	-	-	-	-
丁祖昱	2018年3月16日	-	3,560	89	-	3,649
夏海鈞	2018年3月16日	-	-	-	-	-
莫斌	2018年3月16日	-	-	-	-	-
祝九勝	2018年3月16日	-	-	-	-	-
合計		-	7,720	147	-	7,867
<b>截至2017年3月31日止三個月期間（未經審計）</b>						
執行董事：						
周忻	2010年2月22日	-	-	-	-	-
黃燦浩	2017年11月9日	-	246	21	-	267
程立瀾	2018年3月16日	-	-	-	-	-
丁祖昱	2018年3月16日	-	195	21	-	216
夏海鈞	2018年3月16日	-	-	-	-	-
莫斌	2018年3月16日	-	-	-	-	-
祝九勝	2018年3月16日	-	-	-	-	-
合計		-	441	42	-	483
<b>截至2018年3月31日止三個月期間</b>						
執行董事：						
周忻	2010年2月22日	-	-	-	-	-
黃燦浩	2017年11月9日	-	800	22	-	822
程立瀾	2018年3月16日	-	-	-	-	-
丁祖昱	2018年3月16日	-	650	22	-	672
夏海鈞	2018年3月16日	-	-	-	-	-
莫斌	2018年3月16日	-	-	-	-	-
祝九勝	2018年3月16日	-	-	-	-	-
合計		-	1,450	44	-	1,494

附註：丁祖昱亦為 貴公司最高行政人員，上表所披露其酬金包括其作為最高行政人員提供服務的酬金。

上文所列執行董事酬金乃就彼等於往績記錄期間管理 貴集團事務所提供的服務所支付。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年以及截至2017年及2018年3月31日止三個月期間， 貴集團五名最高薪酬人士分別為 貴公司2名、2名、2名、1名（未經審計）及2名董事。截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年以及截至2017年及2018年3月31日止三個月期間，其餘3名、3名、3名、4名（未經審計）及3名最高薪酬人士的酬金如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
薪金、花紅及其他津貼 .....	5,580	7,986	7,980	930	1,350
退休福利計劃供款 .....	246	255	267	84	66
以股權結算的股份付款開支 .....	3,950	1,476	-	-	-
	<u>9,776</u>	<u>9,717</u>	<u>8,247</u>	<u>1,014</u>	<u>1,416</u>

五名最高薪酬人士的酬金範圍如下：

	僱員數目				
	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
				(未經審計)	
0港元（分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年3月31日止三個月期間的人民幣0元）至1,000,000港元（分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年3月31日止三個月期間的人民幣813,000元、人民幣838,000元、人民幣860,000元、人民幣888,000元及人民幣814,000元） .....	-	-	-	5	4
1,000,001港元（分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年3月31日止三個月期間的人民幣813,001元、人民幣838,001元、人民幣860,001元、人民幣888,001元及人民幣814,001元）至1,500,000港元（分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年3月31日止三個月期間的人民幣1,220,000元、人民幣1,256,000元、人民幣1,290,000元、人民幣1,332,000元及人民幣1,221,000元） .....	-	-	-	-	1

	僱員數目				
	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
1,500,001港元 (分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年3月31日止三個月期間的人民幣1,220,001元、人民幣1,256,001元、人民幣1,290,001元、人民幣1,332,001元及人民幣1,221,001元) 至2,000,000港元 (分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年3月31日止三個月期間的人民幣1,626,000元、人民幣1,675,000元、人民幣1,720,000元、人民幣1,776,000元及人民幣1,628,000元) .....	-	-	-	-	-
2,000,001港元 (分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年3月31日止三個月期間的人民幣1,626,001元、人民幣1,675,001元、人民幣1,720,001元、人民幣1,776,001元及人民幣1,628,001元) 至2,500,000港元 (分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年3月31日止三個月期間的人民幣2,033,000元、人民幣2,094,000元、人民幣2,150,000元、人民幣2,220,000元及人民幣2,035,000元) .....	1	-	1	-	-
2,500,001港元 (分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年3月31日止三個月期間的人民幣2,033,001元、人民幣2,094,001元、人民幣2,150,001元、人民幣2,220,001元及人民幣2,035,001元) 至3,000,000港元 (分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年3月31日止三個月期間的人民幣2,439,000元、人民幣2,513,000元、人民幣2,580,000元、人民幣2,664,000元及人民幣2,442,000元) .....	-	1	-	-	-
3,000,001港元 (分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年3月31日止三個月期間的人民幣2,439,001元、人民幣2,513,001元、人民幣2,580,001元、人民幣2,664,001元及人民幣2,442,001元) 至3,500,000港元 (分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年3月31日止三個月期間的人民幣2,846,000元、人民幣2,931,000元、人民幣3,010,000元、人民幣3,108,000元及人民幣2,849,000元) .....	1	-	-	-	-

	僱員數目				
	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
3,500,001港元(分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年3月31日止三個月期間的人民幣2,846,001元、人民幣2,931,001元、人民幣3,010,001元、人民幣3,108,001元及人民幣2,849,001元)至4,000,000港元(分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年3月31日止三個月期間的人民幣3,252,000元、人民幣3,350,000元、人民幣3,440,000元、人民幣3,552,000元及人民幣3,256,000元) .....	-	1	2	-	-
4,000,001港元(分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年3月31日止三個月期間的人民幣3,252,001元、人民幣3,350,001元、人民幣3,440,001元、人民幣3,552,001元及人民幣3,256,001元)至4,500,000港元(分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年3月31日止三個月期間的人民幣3,659,000元、人民幣3,769,000元、人民幣3,870,000元、人民幣3,996,000元及人民幣3,663,000元) .....	3	2	1	-	-
4,500,001港元(分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年3月31日止三個月期間的人民幣3,659,001元、人民幣3,769,001元、人民幣3,870,001元、人民幣3,996,001元及人民幣3,663,001元)至5,000,000港元(分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年3月31日止三個月期間的人民幣4,066,000元、人民幣4,188,000元、人民幣4,300,000元、人民幣4,441,000元及人民幣4,070,000元) .....	-	1	1	-	-
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於往績記錄期間，貴集團並無向貴集團管理層或貴集團五名最高薪酬人士支付任何酬金作為加入或於加入貴集團時的獎勵或離職補償。於往績記錄期間，貴公司概無管理人員及貴集團五名最高薪酬人士放棄任何酬金。



## 13. 股息

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
貴公司 .....	-	-	-	-	-
易居企業(中國)集團 .....	600,000	-	-	-	-
	<u>600,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

並無呈列股息率及獲派上述股息之股份數目，原因為有關資料就本報告而言意義不大。於2018年3月31日之後，貴公司及易居企業(中國)集團並無建議派發股息。

## 14. 每股盈利

貴公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
盈利：					
就每股基本盈利而言，貴公司					
擁有人應佔年內／期內利潤 .....	165,209	486,969	352,020	56,000	93,875
攤薄潛在普通股的影響：					
以公允價值計量並計入損益的					
金融負債的公允價值收益 .....	-	-	-	-	(23,864)
就每股攤薄盈利而言，貴公司					
擁有人應佔年內利潤 .....	<u>165,209</u>	<u>486,969</u>	<u>352,020</u>	<u>56,000</u>	<u>70,011</u>

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
	千股	千股	千股	千股	千股
股份數目：					
就每股基本盈利而言，普通股的					
加權平均數目 .....	1,000,000	915,301	500,000	500,000	693,380
攤薄潛在普通股的影響：					
有條件投資基金所得款項所產生的					
或有可發行股份 .....	-	-	-	-	101,220
就每股攤薄盈利而言，普通股的					
加權平均數目 .....	<u>1,000,000</u>	<u>915,301</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>	<u>794,600</u>

用於計算每股基本盈利的普通股數目乃假設集團重組已於2015年1月1日生效而釐定。

由於截至2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年3月31日止三個月期間均無潛在已發行普通股，故並無呈列截至2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年3月31日止三個月期間的每股攤薄盈利。

於2017年12月31日，貴公司擁有於2017年12月1日自三名有意投資者的有條件投資基金所得款項所產生的或有可發行股份中的144,600,000股股份，詳情載於附註27(c)。由於於2017年12月31日尚未滿足完成集團重組的條件，該等或有可發行股份並未被視為發行在外的股份，且並未計入截至2017年12月31日止年度每股基本盈利的計算中。

此外，因於2017年12月31日尚未達成集團重組的條件且仍處於或有期內，或有可發行股份亦未計入截至2017年12月31日止年度的每股攤薄盈利計算中。

在2018年3月5日集團重組完成後，有條件投資基金所得款項成為無條件，而該等144,600,000股股份已獲發行且在外流通，因此，其可計入自截至2018年3月31日止三個月期間之日期起每股基本盈利的計算中。由於有條件投資基金所得款項已於截至2018年3月31日止三個月期間成為無條件，該等144,600,000股股份計入截至2018年3月31日止三個月期間每股攤薄盈利的計算中。

## 15. 物業及設備

	租賃裝修 人民幣千元	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>成本</b>					
於2015年1月1日	17,627	26,158	73,296	22,117	139,198
添置	4,057	–	5,852	2,027	11,936
出售	–	(2,111)	(7,586)	(2,405)	(12,102)
業務轉讓後視作出售事項 (附註)	–	(4,683)	–	(6,999)	(11,682)
出售附屬公司(附註32)	(11,267)	–	(1,274)	–	(12,541)
2015年12月31日	10,417	19,364	70,288	14,740	114,809
添置	17,928	–	5,392	5,167	28,487
出售	–	(782)	(4,046)	(1,488)	(6,316)
於2016年12月31日	28,345	18,582	71,634	18,419	136,980
添置	17,414	–	2,118	2,594	22,126
出售	(516)	(2,500)	(6,430)	(2,511)	(11,957)
於2017年12月31日	45,243	16,082	67,322	18,502	147,149
添置	1,000	–	106	378	1,484
出售	(1,359)	–	(1,013)	(1,084)	(3,456)
於2018年3月31日	44,884	16,082	66,415	17,796	145,177
<b>折舊</b>					
於2015年1月1日	(4,027)	(3,800)	(37,291)	(15,407)	(60,525)
年內撥備	(3,650)	(806)	(10,388)	(2,548)	(17,392)
於出售時對銷	–	319	7,025	2,034	9,378
於業務轉讓後視作出售 事項時對銷(附註)	–	1,207	–	5,468	6,675
於出售附屬公司時 對銷(附註32)	2,607	–	250	–	2,857
於2015年12月31日	(5,070)	(3,080)	(40,404)	(10,453)	(59,007)
年內撥備	(6,618)	(761)	(9,191)	(1,672)	(18,242)
於出售時對銷	–	233	3,771	1,413	5,417
於2016年12月31日	(11,688)	(3,608)	(45,824)	(10,712)	(71,832)
年內撥備	(10,732)	(470)	(8,723)	(1,937)	(21,862)
於出售時對銷	33	409	6,060	2,292	8,794
於2017年12月31日	(22,387)	(3,669)	(48,487)	(10,357)	(84,900)
期內撥備	(2,203)	(118)	(2,050)	(512)	(4,883)
於出售時對銷	320	–	955	872	2,147
於2018年3月31日	(24,270)	(3,787)	(49,582)	(9,997)	(87,636)
<b>賬面值</b>					
於2015年12月31日	5,347	16,284	29,884	4,287	55,802
於2016年12月31日	16,657	14,974	25,810	7,707	65,148
於2017年12月31日	22,856	12,413	18,835	8,145	62,249
於2018年3月31日	20,614	12,295	16,833	7,799	57,541

附註：並無自業務轉讓轉讓予 貴集團的易居管理及北京易杰優的物業及設備視作一項資產出售。

上述物業及設備項目乃經計及其估計剩餘價值後按以下估計使用年限以直線法折舊：

租賃裝修	相關租賃期限或5年(以較短者為準)
租賃土地及樓宇	30年
傢俱、裝置及設備	3至5年
汽車	5年以上

## 16 投資物業

	人民幣千元
<b>成本</b>	
於2015年1月1日	136,416
添置	18,655
出售	(15,603)
業務轉讓後視作出售事項 (附註)	(133,995)
於2015年12月31日	5,473
添置	13,794
出售	(4,414)
於2016年12月31日	14,853
添置	11,940
出售	(6,503)
於2017年12月31日	20,290
出售	(348)
於2018年3月31日	19,942
<b>折舊及減值</b>	
於2015年1月1日	(8,760)
年內撥備	(4,259)
在損益中確認的減值損失	(7,290)
於出售時對銷	1,784
於業務轉讓後視作出售事項時對銷 (附註)	18,318
於2015年12月31日	(207)
年內撥備	(238)
在損益中確認的減值損失	(2,053)
於出售時對銷	226
於2016年12月31日	(2,272)
年內撥備	(305)
在損益中確認的減值損失	(602)
於出售時對銷	1,577
於2017年12月31日	(1,602)
期內撥備	(152)
於出售時對銷	25
於2018年3月31日	(1,729)
<b>賬面值</b>	
於2015年12月31日	5,266
於2016年12月31日	12,581
於2017年12月31日	18,688
於2018年3月31日	18,213

附註：並無自業務轉讓轉讓予 貴集團的易居管理及北京易杰優的投資物業視作一項資產出售。

貴集團所有投資物業僅持作資本增值且於往績記錄期間， 貴集團並無出租任何投資物業。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日， 貴集團的投資物業公允價值分別為人民幣5,394,000元、人民幣13,611,000元、人民幣24,891,000元及人民幣24,788,000元。估值乃由 貴集團管理層參照相同地點及條件的類似物業近期的市價釐定，並考慮任何調整因素是否為必要。

於估計物業公允價值時，物業的最高及最佳使用狀況為其現有使用狀況。

於報告期末 貴集團的投資物業詳情及公允價值層級資料如下：

	於2015年12月31日 的公允價值	
	第三級 人民幣千元	人民幣千元
位於長沙的商業地產單位.....	799	799
位於鄭州的商業地產單位.....	1,747	1,747
位於廣州的商業地產單位.....	2,848	2,848
	<u>5,394</u>	<u>5,394</u>
	於2016年12月31日 的公允價值	
	第三級 人民幣千元	人民幣千元
位於長沙的商業地產單位.....	1,198	1,198
位於天津的商業地產單位.....	4,693	4,693
位於昆山的商業地產單位.....	1,039	1,039
位於銀川的商業地產單位.....	1,373	1,373
位於重慶的商業地產單位.....	2,323	2,323
位於廣州的商業地產單位.....	2,985	2,985
	<u>13,611</u>	<u>13,611</u>
	於2017年12月31日 的公允價值	
	第三級 人民幣千元	人民幣千元
位於長沙的商業地產單位.....	1,145	1,145
位於天津的商業地產單位.....	3,645	3,645
位於銀川的商業地產單位.....	1,268	1,268
位於廣州的商業地產單位.....	4,120	4,120
位於武漢的商業地產單位.....	9,958	9,958
位於青島的商業地產單位.....	4,755	4,755
	<u>24,891</u>	<u>24,891</u>
	於2018年3月31日 的公允價值	
	第三級 人民幣千元	人民幣千元
位於長沙的商業地產單位.....	1,013	1,013
位於天津的商業地產單位.....	3,534	3,534
位於銀川的商業地產單位.....	1,454	1,454
位於廣州的商業地產單位.....	3,070	3,070
位於武漢的商業地產單位.....	10,684	10,684
位於青島的商業地產單位.....	5,033	5,033
	<u>24,788</u>	<u>24,788</u>

以上投資物業以下列年率按直線法折舊：

租賃土地.....	租賃期間
樓宇.....	租賃期間或30年（以較短者為準）

概無 貴集團投資物業被質押用作 貴集團借款及／或銀行融資。

## 17. 商譽

人民幣千元

成本	
於2015年1月1日、2015年12月31日、2016年12月31日 、2017年12月31日及2018年3月31日 .....	5,109

就減值測試而言，商譽已分配至一個現金產出單元。於往績記錄期間，貴集團管理層認為包含商譽的現金產出單元並無減值。

商譽產生自2009年貴集團之前對深圳市房友軟件技術有限公司的收購，該項收購與房地產數據及諮詢服務有關。其主營業務涉及提供軟件開發及信息諮詢服務。此現金產出單元的可收回金額按使用價值計算法釐定。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，有關計算使用以管理層批准的五年期財務預算為基礎的現金流預測，以及19%的稅前折現率。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，五年期以後的現金流量按3%的穩定增長率推算。管理層認為該增長率不超過相關行業的平均長期增長率。使用價值計算的其他主要假設涉及估計現金流入／流出，包括預算收益，有關估計乃基於其過往表現及管理層對市場發展的預期。管理層認為，任何該等假設的任何合理可能變動均不會導致包含有關商譽的現金產出單元賬面值超出其可收回金額。

## 18. 無形資產

	軟件	域名	獨家 合作權利	其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註)	人民幣千元	人民幣千元
成本					
於2015年1月1日 .....	18,239	1,559	29,855	1,425	51,078
添置 .....	299	-	-	-	299
於2015年12月31日 .....	18,538	1,559	29,855	1,425	51,377
添置 .....	21	-	-	-	21
於2016年12月31日 .....	18,559	1,559	29,855	1,425	51,398
添置 .....	241	-	-	-	241
於2017年12月31日及 2018年3月31日 .....	18,800	1,559	29,855	1,425	51,639
攤銷					
於2015年1月1日 .....	(11,134)	(630)	(16,327)	(784)	(28,875)
年內撥備 .....	(1,530)	(202)	(3,732)	(143)	(5,607)
於2015年12月31日 .....	(12,664)	(832)	(20,059)	(927)	(34,482)
年內撥備 .....	(1,628)	(207)	(3,732)	(143)	(5,710)
於2016年12月31日 .....	(14,292)	(1,039)	(23,791)	(1,070)	(40,192)
年內撥備 .....	(1,583)	(245)	(3,732)	(143)	(5,703)
於2017年12月31日 .....	(15,875)	(1,284)	(27,523)	(1,213)	(45,895)
期內撥備 .....	(234)	(53)	(933)	(36)	(1,256)
於2018年3月31日 .....	(16,109)	(1,337)	(28,456)	(1,249)	(47,151)
賬面值					
於2015年12月31日 .....	5,874	727	9,796	498	16,895
於2016年12月31日 .....	4,267	520	6,064	355	11,206
於2017年12月31日 .....	2,925	275	2,332	212	5,744
於2018年3月31日 .....	2,691	222	1,399	176	4,488

就於往績記錄期間新收購的無形資產而言，該等無形資產均收購自獨立第三方。

附註：貴集團的獨家合作權利產生自 貴集團一家附屬公司非控股股東先前於其擁有51%股權的附屬公司（於2010年8月17日成立）的注資，此乃於上一年度初步按公允價值入賬（經參考由國際認可的獨立專業估值師採用收入法所編製的估值報告）。獨家合作權利指非控股股東授予附屬公司的獨家權利，以(i)舉辦非控股股東所贊助的展會及活動；及(ii)訪問非控股股東所編製房地產行業的調研報告。

上述軟件、域名、獨家合作權利及其他項目根據以下估計使用期間按直線基準攤銷：

軟件 .....	逾3年至10年
域名 .....	5年
獨家合作權利 .....	8年
其他 .....	10年

## 19. 於聯營公司權益

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資成本，未上市 .....	3,430	5,030	9,830	9,830
應佔收購後業績 .....	1,463	932	1,185	(453)
	<u>4,893</u>	<u>5,962</u>	<u>11,015</u>	<u>9,377</u>

貴集團於聯營公司的權益詳情如下：

公司名稱	註冊國家	經營地點	繳足 註冊資本 人民幣千元	貴集團所持所有權權益比率				貴集團所持投票權比率				主要活動
				於12月31日		於3月31日		於12月31日		於3月31日		
				2015年	2016年	2017年	2018年	2015年	2016年	2017年	2018年	
武漢中城易居營銷策劃有限公司 .....	中國	中國	5,000	45%	45%	45%	45%	40%	40%	40%	40%	房地產行業諮詢及經紀服務
悉瑞(上海)投資諮詢有限公司 .....	中國	中國	2,000	39%	39%	39%	39%	39%	39%	39%	39%	諮詢服務
深圳市克而瑞華美顧問有限公司 .....	中國	中國	1,000	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	投資控股及諮詢服務
上海創柏投資管理有限公司(「創柏」) (附註) .....	中國	中國	400	20%	20%	-	-	20%	20%	-	-	投資控股及諮詢服務
深圳大海智地投資管理有限公司 .....	中國	中國	30,000	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	投資管理
上海阜家信息科技有限公司 .....	中國	中國	1,100	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	計算機信息技術諮詢服務

附註：截至2017年12月31日止年度，貴集團以人民幣96,000元（相當於出售日期應佔創柏的資產淨值）的現金對價按人民幣96,000元的賬面淨值向一名獨立第三方出售其於創柏20%的股本權益，並無損益於損益內確認。

貴集團管理層認為，貴集團各個別聯營公司被視為並不重大，因此，財務資料所概述的有關個別聯營公司或匯總資料並未予以披露。

## 20. 應收賬款、應收票據、其他非流動資產及其他應收款項

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貴集團</b>				
應收賬款.....	1,418,580	2,275,610	3,031,137	2,022,940
減：應收賬款的損失準備.....	(247,539)	(346,740)	(451,116)	(415,865)
	<u>1,171,041</u>	<u>1,928,870</u>	<u>2,580,021</u>	<u>1,607,075</u>
應收票據.....	227,141	369,852	743,220	651,812
減：應收票據的損失準備.....	(5,938)	(8,014)	(15,239)	(27,308)
	<u>221,203</u>	<u>361,838</u>	<u>727,981</u>	<u>624,504</u>
應收賬款及應收票據總額.....	<u>1,392,244</u>	<u>2,290,708</u>	<u>3,308,002</u>	<u>2,231,579</u>
付予客戶的定金 (附註i)				
— 即期.....	2,499	11,065	39,439	42,689
— 非即期.....	2,200	2,105	18,796	8,600
預付款項 (即期).....	12,343	16,828	16,298	23,473
遞延發行成本 (附註ii).....	—	—	—	4,839
租賃定金				
— 即期.....	5,643	3,180	3,095	3,197
— 非即期.....	14,007	13,361	15,389	14,867
收購物業及設備的已付按金 (非即期).....	1,381	3,666	1,428	4,109
長期遞延開支 (非即期).....	260	199	118	105
其他應收款項 — 其他 (即期).....	5,386	10,870	15,177	16,041
	<u>43,719</u>	<u>61,274</u>	<u>109,740</u>	<u>117,920</u>
減：以攤銷成本計量的其他應收款項及 其他非流動資產損失準備.....				
	<u>(3,064)</u>	<u>(2,943)</u>	<u>(6,481)</u>	<u>(4,158)</u>
	<u>40,655</u>	<u>58,331</u>	<u>103,259</u>	<u>113,762</u>
應收賬款、應收票據、其他非流動資產及 其他應收款項總額.....	<u>1,432,899</u>	<u>2,349,039</u>	<u>3,411,261</u>	<u>2,345,341</u>
綜合財務狀況表內所披露其他非流動資產 及其他應收款項：				
— 即期.....	25,259	40,668	71,590	87,951
— 非即期.....	15,396	17,663	31,669	25,811
	<u>40,655</u>	<u>58,331</u>	<u>103,259</u>	<u>113,762</u>

附註i：該款項指貴集團支付予其物業開發商客戶的誠意金，用以使貴集團開展一手房代理服務項目，按金可於以下兩項的較早期間解除：(i)各協議協定的期間；及(ii)於各協議完成後。

附註ii：遞延發行成本指直至2018年3月31日所產生上市開支的合資格部分，將於上市後成功發行新股時作為股份發行成本自貴集團權益扣除。



於符合有關協議的條款及條件並開具有關發票後，貴集團允許其所有客戶享有30日的信貸期。

下表為應收賬款（扣除呆賬準備、按於報告期末提供服務的日期及更高佣金的銷售目標達成日期（該日期與各收入確認日期相近）呈列）的賬齡分析：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內.....	946,910	1,750,663	2,325,803	1,382,610
一至兩年.....	170,587	140,538	220,797	195,331
兩年以上.....	53,544	37,669	33,421	29,134
	<u>1,171,041</u>	<u>1,928,870</u>	<u>2,580,021</u>	<u>1,607,075</u>

於應收賬款到期後，貴集團若干客戶將向貴集團簽發商業票據以結清其應收賬款。貴集團的應收票據指於報告期末尚未到期的手頭應收票據。於往績記錄期間，貴集團並未向任何交易對手背書已收票據，且並未向任何銀行及／或金融機構貼現票據。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，納入貴集團應收票據的賬面值分別為人民幣218,326,000元、人民幣357,602,000元、人民幣715,636,000元及人民幣619,496,000元的票據為某物業開發商發行的商業票據。於2018年3月5日，貴集團重組完成後，該物業開發商成為貴集團的關聯方。

下表為應收票據（扣除呆賬準備、按應收票據的開具日期呈列）的賬齡分析。

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
180日以內.....	213,174	361,838	727,981	621,319
181至365日.....	8,029	—	—	3,185
365日以上.....	—	—	—	—
	<u>221,203</u>	<u>361,838</u>	<u>727,981</u>	<u>624,504</u>

下表為應收票據（扣除呆賬準備、按於報告期末應收票據的剩餘到期日期呈列）的到期日分析。

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
180日以內.....	203,439	355,848	722,644	293,527
181至365日.....	17,764	5,990	5,337	330,787
365日以上.....	—	—	—	190
	<u>221,203</u>	<u>361,838</u>	<u>727,981</u>	<u>624,504</u>

在接納任何新客戶前，貴集團會評估潛在客戶的信貸質素，從而確定客戶的信用額度。客戶的信用額度及獲授的信貸期會定期進行審核。貴集團已確認就應收賬款（作為抵押品而獲得的房地產物業應收賬款除外）的未結清餘額作出100%的預期信貸損失準備，該等未結清餘額產生自(i)正常風險類客戶，其賬齡自收入確認日期起已超過兩年；及(ii)較高風險類客戶，貴集團管理層已評估該等客戶，基於過往經驗及結算模式，管理層認為有關賬款通常不可收回。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，貴集團的應收賬款分別包括賬面總值為人民幣98,388,000元、人民幣61,658,000元、人民幣56,420,000元及人民幣40,373,000元的款項，貴集團已就該等結餘獲得房地產物業抵押品。

倘貴集團的客戶使用房地產物業作為抵押品以部分或悉數結清未支付的應收賬款，貴集團將根據當前市價對房地產物業的公允價值進行評估並與貴集團客戶達成一致意見。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日止三個月期間，貴集團獲得公允價值分別為人民幣18,655,000元、人民幣13,794,000元、人民幣11,940,000元及零的房地產物業，並將該等房地產物業確認為投資物業，將相應款項計入應收賬款。

已根據IFRS第9號所載簡易方法就應收賬款及應收票據確認的生命週期的預期信貸損失變動。

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初／期初	225,702	253,477	354,754	466,355
就應收賬款及應收票據確認的 減值損失淨額	89,821	101,277	111,851	7,464
於業務轉讓後視作出售 事項時對銷 (附註i)	(62,046)	-	-	-
已撤銷款項	-	-	(250)	-
轉入應收關聯方貿易性質款項 (附註ii)	-	-	-	(30,646)
年末／期末	253,477	354,754	466,355	443,173

已根據IFRS第9號就其他應收款項及其他非流動資產確認的預期信貸損失變動。

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初／期初	43,672	3,064	2,943	6,481
就其他應收款項確認的減值損失(撥回)	(24,855)	(71)	3,540	(315)
於業務轉讓後視作出售 事項時對銷 (附註i)	(15,753)	-	-	-
已撤銷款項	-	(50)	(2)	-
轉入應收關聯方貿易性質款項 (附註ii)	-	-	-	(2,008)
年末／期末	3,064	2,943	6,481	4,158

附註i：易居管理及北京易杰優自業務轉讓產生的應收賬款、應收票據、其他應收賬款及其他非流動資產未轉讓予貴集團，被視為資產出售。因此，易居管理及北京易杰優先前就應收賬款、應收票據、其他應收款項及其他非流動資產確認的預期信貸損失準備被取消。

附註ii：2018年3月5日，於貴集團重組完成後，萬科企業股份有限公司、中國恒大集團及碧桂園控股有限公司成為貴公司股東，並對貴集團施加重大影響力。因此，萬科企業股份有限公司、中國恒大集團及碧桂園控股有限公司的關聯公司成為貴集團的關聯方。

## 貴公司

貴公司於2017年12月31日的其他應收款項結餘指賬面值合計為人民幣42,000元的預付款項。

貴公司於2018年3月31日的其他應收款項結餘指賬面值合計為人民幣40,000元的預付款項及人民幣4,839,000元的遞延發行成本。

## 21. 應收(應付)關聯方款項

貴集團及貴公司應收(應付)關聯方款項包括應收(應付)股東及關聯方的款項，詳情如下。

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於3月31日		於12月31日		於3月31日	
	2015年	2016年	2017年	2018年	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>								
應收控股公司款項								
— 非貿易性質 (附註a) . . . . .	13,950	13,950	13,950	13,950	—	—	—	—
應收關聯方款項 (附註b) . . . . .	541,269	436,585	365,120	1,321,527	631	674	167,815	160,871
	<u>555,219</u>	<u>450,535</u>	<u>379,070</u>	<u>1,335,477</u>	<u>631</u>	<u>674</u>	<u>167,815</u>	<u>160,871</u>
於財務狀況表內披露如下：								
— 流動資產 . . . . .	470,241	365,040	379,070	1,319,609	631	674	167,815	160,871
— 非流動資產 . . . . .	84,978	85,495	—	15,868	—	—	—	—
	<u>555,219</u>	<u>450,535</u>	<u>379,070</u>	<u>1,335,477</u>	<u>631</u>	<u>674</u>	<u>167,815</u>	<u>160,871</u>
分析如下：								
貿易性質：								
— 應收易居(中國)控股共同								
控制下關聯方款項 . . . . .	16,840	79,653	50,474	52,042	—	—	—	—
— 應收其他關聯方款項 . . . . .	4,481	2,871	2,729	993,453	—	—	—	—
減：應收其他關聯方款項的								
損失準備 . . . . .	(787)	(3,540)	(8,015)	(45,663)	—	—	—	—
	<u>20,534</u>	<u>78,984</u>	<u>45,188</u>	<u>999,832</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
非貿易性質：								
— 應收易居(中國)控股共同								
控制下關聯方款項 . . . . .	534,397	371,261	333,592	335,645	631	674	167,815	160,871
— 應收其他關聯方款項 . . . . .	288	290	290	—	—	—	—	—
	<u>534,685</u>	<u>371,551</u>	<u>333,882</u>	<u>335,645</u>	<u>631</u>	<u>674</u>	<u>167,815</u>	<u>160,871</u>
	<u>555,219</u>	<u>450,535</u>	<u>379,070</u>	<u>1,335,477</u>	<u>631</u>	<u>674</u>	<u>167,815</u>	<u>160,871</u>

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於3月31日		於12月31日		於3月31日	
	2015年	2016年	2017年	2018年	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>								
應付直接控股公司款項								
– 非貿易性質 (附註c) . . . . .	784	864	850	881	726	790	768	778
應付關聯方款項 (附註d) . . . . .	330,773	477,742	296,444	311,974	–	–	–	–
	<u>331,557</u>	<u>478,606</u>	<u>297,294</u>	<u>312,855</u>	<u>726</u>	<u>790</u>	<u>768</u>	<u>778</u>
於財務狀況表內披露如下：								
– 流動負債 . . . . .	<u>331,557</u>	<u>478,606</u>	<u>297,294</u>	<u>312,855</u>	<u>726</u>	<u>790</u>	<u>768</u>	<u>778</u>
分析如下：								
貿易性質：								
– 應付易居(中國)控股共同 控制下關聯方款項 . . . . .	1,801	83,187	17,823	21,617	–	–	–	–
– 應付其他關聯方款項 . . . . .	17,076	13,692	21,544	36,226	–	–	–	–
	<u>18,877</u>	<u>96,879</u>	<u>39,367</u>	<u>57,843</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
非貿易性質：								
– 應付易居(中國)控股共同 控制下關聯方款項 . . . . .	312,680	381,727	257,927	255,012	726	790	768	778
	<u>331,557</u>	<u>478,606</u>	<u>297,294</u>	<u>312,855</u>	<u>726</u>	<u>790</u>	<u>768</u>	<u>778</u>

## 附註

## (a) 應收控股公司款項 – 非貿易性質

應收控股公司款項詳情披露如下：

	貴集團					貴公司				
	於1月1日	於12月31日		於3月31日		於1月1日	於12月31日		於3月31日	
	2015年	2015年	2016年	2017年	2018年	2015年	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非貿易性質										
易居(中國)控股 . . . . .	110,260	517	517	517	517	–	–	–	–	–
中國房產信息集團 . . . . .	16,430	13,433	13,433	13,433	13,433	–	–	–	–	–
	<u>126,690</u>	<u>13,950</u>	<u>13,950</u>	<u>13,950</u>	<u>13,950</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
於財務狀況表內 披露如下：										
– 流動資產 . . . . .		517	–	13,950	13,950		–	–	–	–
– 非流動資產 . . . . .		13,433	13,950	–	–		–	–	–	–
		<u>13,950</u>	<u>13,950</u>	<u>13,950</u>	<u>13,950</u>		<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

就應收控股公司款項而言，於往績記錄期間未收回的最高額款項如下所列：

	貴集團				貴公司			
	截至12月31日止年度			截至 3月31日止 三個月期間	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	2018年	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
易居(中國)控股	110,395	517	517	517	-	-	-	-
中國房產信息集團	16,430	13,433	13,433	13,433	-	-	-	-

應收控股公司款項屬非貿易性質、無擔保、免息及須按要求償還。

誠如 貴集團管理層所述，於2018年3月31日應收控股公司的未收回款項將於上市前結清。

(b) 應收關聯方款項

呈列為流動資產的屬貿易性質的應收關聯方款項詳情披露如下：

	關係 (附註)	貴集團				貴公司			
		於12月31日		於3月31日		於12月31日		於3月31日	
		2015年	2016年	2017年	2018年	2015年	2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易性質									
上海南志投資有限公司(「南志」)	(i)	9,640	4,460	-	-	-	-	-	
杭州易居臣信房地產經紀有限公司 (「杭州臣信」)	(i)	4,900	-	-	-	-	-	-	
上海城開(集團)有限公司 (「上海城開」)									
- 應收賬款	(ii)	3,694	2,493	2,270	1,221	-	-	-	
- 其他應收款項	(ii)	-	-	-	290	-	-	-	
中國恒大集團聯屬公司									
- 應收賬款	(iv)	-	-	-	896,943	-	-	-	
- 其他非流動資產	(iv)	-	-	-	604	-	-	-	
萬科企業股份有限公司聯屬公司									
- 應收賬款	(iv)	-	-	-	31,441	-	-	-	
- 其他非流動資產	(iv)	-	-	-	15,264	-	-	-	
碧桂園控股有限公司聯屬公司	(iv)	-	-	-	14,655	-	-	-	

貿易性質	關係 (附註)	貴集團				貴公司			
		於12月31日		於3月31日		於12月31日		於3月31日	
		2015年	2016年	2017年	2018年	2015年	2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
上海臣信房地產經紀有限公司 (「上海臣信」).....	(i)	1,000	-	-	-	-	-	-	-
易居臣信房地產經紀(上海) 有限公司(「易居臣信」).....	(i)	-	570	-	-	-	-	-	-
杭州怡生樂居廣告有限公司 (「杭州怡生」).....	(i)	-	10	-	-	-	-	-	-
上海易居房地產研究院 (「易居研究院」).....	(i)	330	330	-	-	-	-	-	-
新疆易居盛世房地產營銷 有限公司(「新疆盛世」).....	(i)	150	-	-	-	-	-	-	-
易居管理									
— 應收賬款.....	(i)	-	60,765	38,429	33,510	-	-	-	-
— 其他應收款項.....	(i)	-	-	-	87	-	-	-	-
北京易杰優									
— 應收賬款.....	(i)	-	10,042	3,654	3,246	-	-	-	-
— 其他應收款項.....	(i)	-	-	-	345	-	-	-	-
重慶市華策職業培訓學校(「華策」).....	(i)	-	-	50	-	-	-	-	-
重慶安邦房地產經紀有限公司 (「重慶安邦」).....	(i)	-	-	123	-	-	-	-	-
上海易漢投資管理諮詢有限公司 (「易漢」).....	(i)	550	-	-	-	-	-	-	-
福建金岳房地產諮詢服務 有限公司(「福建金岳」).....	(i)	270	-	-	-	-	-	-	-
上海房教信息技術有限公司(「房教」)...									
— 應收賬款.....	(i)	-	155	662	-	-	-	-	-
— 其他應收款項.....	(i)	-	-	-	2,226	-	-	-	-
北京怡生樂居信息服務有限公司 (「北京怡生」).....	(i)	-	159	-	-	-	-	-	-
		<u>20,534</u>	<u>78,984</u>	<u>45,188</u>	<u>999,832</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

關係 (附註)	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於3月31日		於12月31日		於3月31日	
	2015年	2016年	2017年	2018年	2015年	2016年	2017年	2018年
貿易性質	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於財務狀況表披露為：								
- 流動資產 .....	20,534	78,984	45,188	983,964	-	-	-	-
- 非流動資產 .....	-	-	-	15,868	-	-	-	-
	<u>20,534</u>	<u>78,984</u>	<u>45,188</u>	<u>999,832</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
應收關聯方貿易性質款項：								
- 應收賬款 .....	20,534	78,984	45,188	981,016	-	-	-	-
- 其他應收款項 .....	-	-	-	2,948	-	-	-	-
- 其他非流動資產 .....	-	-	-	15,868	-	-	-	-
	<u>20,534</u>	<u>78,984</u>	<u>45,188</u>	<u>999,832</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

\* 業務轉讓完成後，易居管理及北京易杰優不再從事主要業務。於業務轉讓完成日期，由於一些一手房代理服務合同尚未完成，貴集團、易居管理及北京易杰優於同日訂立兩份代理協議，據此，貴集團將執行主要業務，而於該等未完成合約完成前，易居管理及北京易杰優將繼續作為收款代理人代表貴集團收取未支付的應收物業開發商客戶款項。於2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，未支付的應收物業開發商客戶款項（鑒於易居管理及北京易杰優為收款代理人，計入應收易居管理及北京易杰優款項）分別合共為人民幣70,807,000元、人民幣42,083,000元及人民幣36,756,000元。

於有關協議完成後或根據有關協議的條款及條件，貴集團就全部貿易性質交易授予其全部關聯方30日的信貸期。

以下為應收關聯方貿易性質款項－應收賬款（扣除呆賬準備，根據報告期末提供服務的日期（近似於各收入確認日期）呈列）的賬齡分析：

	貴集團			
	於12月31日		於3月31日	
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 .....	11,140	74,153	29,561	884,159
一至兩年 .....	555	3,643	14,440	88,886
兩年以上 .....	8,839	1,188	1,187	7,971
	<u>20,534</u>	<u>78,984</u>	<u>45,188</u>	<u>981,016</u>

於接受與關聯方的任何新交易前，貴集團評估潛在關聯方的信貸質素並規定關聯方的信貸額。關聯方的信貸額及授予關聯方的信貸期受定期審閱。貴集團應收關聯方貿易性質款項既未逾期亦未減值，且並無拖欠付款記錄。

已根據IFRS第9號所載簡易方法就應收關聯方貿易性質款項－應收賬款確認的預期信貸損失變動。

	貴集團			
	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初／期初	2,312	787	3,540	8,015
就應收關聯方貿易性質款項(撥回)				
確認的減值損失	(1,525)	2,753	4,475	4,994
轉自應收賬款	—	—	—	30,646
年末／期末	<u>787</u>	<u>3,540</u>	<u>8,015</u>	<u>43,655</u>

已根據IFRS第9號就應收關聯方貿易性質款項－其他應收款項及其他非流動資產確認的預期信貸損失變動。

	貴集團			
	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初／期初	—	—	—	—
轉自應收賬款	—	—	—	2,008
年末／期末	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,008</u>

應收關聯方非貿易性質款項的詳情披露如下：

貴集團	關係 (附註)	於1月1日	於12月31日		於3月31日	
		2015年	2015年	2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
上海易倉企業管理有限公司(「易倉」)	(i)	269,544	300,238	125,000	125,000	125,000
易居管理	(i)	19,245	158,502	180,799	176,378	186,413
亦可網絡科技(上海)有限公司(「亦可科技」)	(i)	99,310	47,765	50,000	14,278	9,066
北京易杰優	(i)	—	7,904	1,137	1,808	755
房教	(i)	—	—	216	1,735	18
上海城香商用房地產經紀有限公司(「城香」)	(i)	522	160	45	—	—
易居研究院	(i)	—	—	—	330	330



貴集團	關係 (附註)	於1月1日	於12月31日			於3月31日
		2015年	2015年	2016年	2017年	2018年
非貿易性質		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
福建金岳.....	(i)	11,911	70	114	113	113
上海易房軟件技術有限公司(「易房」).....	(i)	7,370	5,000	-	-	-
上海勵拓企業發展有限公司(「勵拓發展」).....	(i)	-	506	-	-	-
上海易城財富商用地產諮詢顧問有限公司 (「易城財富」).....	(i)	31,313	270	-	-	-
新疆盛世.....	(i)	4,010	6	-	-	-
上海微點信息科技有限公司(「微點」).....	(i)	-	25	-	-	-
天津濱茂財富商務諮詢有限公司(「濱茂」).....	(i)	1	1	-	-	-
易居臣信房地產經紀(上海)有限公司 (「易居臣信」).....	(i)	100,706	-	-	-	-
上海天卓廣告有限公司(「天卓」).....	(i)	56,500	-	-	-	-
上海尚林物業管理有限公司(「尚林」).....	(i)	20,000	-	-	-	-
廣州集成住宅產業配套有限公司(「集成住宅」).....	(i)	10,016	-	-	-	-
上海翊信電子商務有限公司(「翊信」).....	(i)	11	-	-	-	-
上海城開.....	(ii)	753	288	290	290	-
		<u>631,212</u>	<u>520,735</u>	<u>357,601</u>	<u>319,932</u>	<u>321,695</u>
於財務狀況表披露為：						
－ 流動資產.....			449,190	286,056	319,932	321,695
－ 非流動資產.....			71,545	71,545	-	-
			<u>520,735</u>	<u>357,601</u>	<u>319,932</u>	<u>321,695</u>

誠如 貴集團管理層所述，於2018年3月31日的未償還應收該等關聯方的非貿易性質款項將於上市前結清。

貴公司	關係 (附註)	於1月1日	於12月31日		於3月31日	
		2015年	2015年	2016年	2017年	2018年
非貿易性質		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
房友信息技術控股有限公司.....	(iii)	595	631	674	167,815	160,871
於財務狀況表披露為：						
— 流動資產.....			631	674	167,815	160,871

就應收具有共同董事的關聯方非貿易性質款項而言，於往績記錄期間未收回的最高款項如下：

	貴集團			
	截至12月31日止年度			截至
				3月31日止
	2015年	2016年	2017年	三個月期間
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
福建金岳.....	17,106	20,757	201	113
尚林.....	20,000	24,000	48,793	—
天卓.....	56,500	44,675	37,675	—
亦可科技.....	126,955	272,538	187,684	14,278
易居管理.....	659,164	237,538	341,879	197,259
濱茂.....	1	1	—	—
易居臣信.....	100,706	—	9,000	—
集成住宅.....	10,016	—	—	—
翊信.....	11	125,011	125,011	—
北京易杰優.....	11,562	12,026	1,808	1,808
貴公司				
	貴公司			
	截至12月31日止年度			截至
				3月31日止
	2015年	2016年	2017年	三個月期間
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
房友信息技術控股有限公司.....	631	674	167,815	167,815

有關款項為非貿易性質、無抵押、免息且須按要求償還。

貴集團及 貴公司以相關集團實體的功能貨幣以外的貨幣計值的應收關聯方款項載列如下：

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於3月31日		於12月31日		於3月31日	
	2015年	2016年	2017年	2018年	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項分析：								
以港元(「港元」)計值.....	-	-	-	-	631	674	167,815	160,871

(c) 應付直接控股公司款項－非貿易性質

有關呈列為流動負債的應付直接控股公司款項的詳情披露如下：

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於3月31日		於12月31日		於3月31日	
	2015年	2016年	2017年	2018年	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國房產信息集團.....	784	864	850	881	726	790	768	778
於財務狀況表披露為：								
－流動負債.....	784	864	850	881	726	790	768	778

應付中國房產信息集團款項為非貿易性質、無抵押、免息且須按要求償還。

誠如 貴集團管理層所述，於2018年3月31日未償還的應付中國房產信息集團款項將於上市前結清。

貴集團及 貴公司以相關集團實體的功能貨幣以外的貨幣計值的應付股東款項載列如下：

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於3月31日		於12月31日		於3月31日	
	2015年	2016年	2017年	2018年	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付股東款項分析：								
以港元計值.....	784	864	850	881	726	790	768	778

## (d) 應付關聯方款項

有關呈列為流動負債的應付關聯方貿易性質款項的詳情披露如下：

貿易性質	關係	貴集團				貴公司			
		於12月31日		於3月31日		於12月31日		於3月31日	
		2015年	2016年	2017年	2018年	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
易居管理	(i)	-	72,061	6,656	7,549	-	-	-	-
北京易杰優	(i)	-	10,662	11,162	10,713	-	-	-	-
中國恒大集團聯屬公司									
— 關聯方墊款	(iv)	-	-	-	3,530	-	-	-	-
萬科企業股份有限公司聯屬公司									
— 關聯方墊款	(iv)	-	-	-	3,658	-	-	-	-
— 其他應付款項	(iv)	-	-	-	98	-	-	-	-
碧桂園控股有限公司聯屬公司									
— 關聯方墊款	(iv)	-	-	-	3,090	-	-	-	-
易倉	(i)	-	-	-	745	-	-	-	-
亦可科技	(i)	-	-	-	2,604	-	-	-	-
尚林	(i)	-	-	-	1	-	-	-	-
瀋陽怡生瑞居傳媒有限公司	(i)	963	-	-	-	-	-	-	-
上海德滬文化傳播有限公司									
(「上海德滬」)	(i)	391	-	-	-	-	-	-	-
杭州臣信	(i)	83	-	-	-	-	-	-	-
上海鑿創信息技術有限公司									
(「鑿創」)	(i)	-	12	5	5	-	-	-	-
河北德滬文化傳播有限公司									
(「河北德滬」)	(i)	364	-	-	-	-	-	-	-
房教	(i)	-	140	-	-	-	-	-	-
北京臣信房地產經紀有限公司									
(「北京臣信」)									
— 關聯方墊款	(i)	-	300	-	-	-	-	-	-
杭州瑞居房地產經紀有限公司									
(「杭州瑞居」)									
— 關聯方墊款	(i)	-	12	-	-	-	-	-	-
上海城開									
— 關聯方墊款	(ii)	17,076	13,692	21,544	25,825	-	-	-	-
— 其他應付款項	(ii)	-	-	-	25	-	-	-	-
		<u>18,877</u>	<u>96,879</u>	<u>39,367</u>	<u>57,843</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於財務狀況表披露為：									
— 流動負債		<u>18,877</u>	<u>96,879</u>	<u>39,367</u>	<u>57,843</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
應付關聯方貿易性質款項：									
— 應付賬款		1,801	82,875	17,823	21,617	-	-	-	-
— 關聯方墊款		17,076	14,004	21,544	36,103	-	-	-	-
— 其他應付款項		-	-	-	123	-	-	-	-
		<u>18,877</u>	<u>96,879</u>	<u>39,367</u>	<u>57,843</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

應付關聯方貿易性質款項－應付賬款主要指應付 貴集團一手房代理服務關聯方的諮詢費用，故並無授出一般信貸期且須按流動資金風險表按要求償還。以下為於各報告期末根據 貴集團所獲服務呈列的應付關聯方貿易性質款項的賬齡分析：

	貴集團			
	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內 .....	755	82,875	17,823	21,617
1至2年 .....	381	-	-	-
2年以上 .....	665	-	-	-
	<u>1,801</u>	<u>82,875</u>	<u>17,823</u>	<u>21,617</u>

應付關聯方非貿易性質款項的詳情披露如下：

	關係 (附註)	貴集團				貴公司			
		於12月31日			於3月31日	於12月31日			於3月31日
		2015年	2016年	2017年	2018年	2015年	2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
易居(中國)管理 .....	(i)	153,595	-	-	-	-	-	-	-
方加技術 .....	(i)	4,000	-	-	-	-	-	-	-
易居臣信 .....	(i)	3,101	-	-	-	-	-	-	-
易倉 .....	(i)	540	589	710	-	-	-	-	-
亦可科技 .....	(i)	2,025	19,171	442	-	-	-	-	-
E-House (Macau) International Property Limited .....	(i)	59	59	59	-	-	-	-	-
上海太德文化傳播有限公司 (「太德文化」) .....	(i)	-	-	-	510	-	-	-	-
廈門怡生樂居信息科技有限公司 (「廈門怡生」) .....	(i)	-	-	-	1,000	-	-	-	-
海南中房信信息技術有限公司 ..	(i)	4	4	-	-	-	-	-	-
易居管理 .....	(i)	51,635	266,305	156,005	156,006	-	-	-	-
北京怡生 .....	(i)	258	-	-	-	-	-	-	-
北京易杰優 .....	(i)	86,625	83,371	88,860	85,616	-	-	-	-
上海新浪樂居信息科技有限公司	(i)	-	3,051	2,901	2,901	-	-	-	-
杭州臣信 .....	(i)	60	-	-	-	-	-	-	-
CRE BVI .....	(i)	8,094	8,094	8,094	8,094	-	-	-	-
尚林 .....	(i)	-	-	2	-	-	-	-	-
南志 .....	(i)	1,471	-	-	-	-	-	-	-
福建金岳 .....	(i)	-	4	4	4	-	-	-	-
上海尚友物業管理有限公司 (「尚友」) .....	(i)	429	215	-	-	-	-	-	-
		<u>311,896</u>	<u>380,863</u>	<u>257,077</u>	<u>254,131</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於財務狀況表披露為：									
－ 流動負債 .....		<u>311,896</u>	<u>380,863</u>	<u>257,077</u>	<u>254,131</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

有關款項為非貿易性質、無抵押、免息且須按要求償還。

誠如 貴集團管理層所述，於2018年3月31日未償還的應付關聯方非貿易性質款項將於上市前結清。

#### 附註

- (i) 貴集團同系附屬公司
- (ii) 貴集團非全資附屬公司的非控股股東，其對 貴集團的附屬公司實施重大影響力
- (iii) 貴公司的附屬公司
- (iv) 貴公司股東控制的實體，其對 貴公司實施重大影響力

## 22. 強制按公允價值計入損益的金融資產

於2014年12月31日， 貴集團持有由獨立金融機構發行的貨幣市場基金，本金額為人民幣7,014,000元，該基金並不保證本金及回報。貨幣市場基金的利率取決於中國人民銀行就有關投資公佈的利率。截至2015年12月31日止年度， 貴集團收到的投資收益人民幣197,000元，計入附註7「其他收入」。截至2015年12月31日止年度， 貴集團已以本金額人民幣7,014,000元悉數出售該貨幣市場基金。

於2017年12月15日， 貴集團以現金對價人民幣20,000,000元收購獨立第三方北京有明雲軟件股份有限公司（「北京有明雲」，全國中小企業股份轉讓系統（「NEEQ」）掛牌公司）發行的可換股票據。可換股票據的固定票面年利率為10%，已按每股股份人民幣5.32元的轉換價格轉換為北京有明雲3,738,333股股份。

可換股票據僅可在無提早贖回權的情況下於到期日（收購日期起計24個月）簽立。 貴集團將其指定為按公允價值透過損益列賬的金融資產。 貴集團管理層認為，於2017年12月31日的可換股票據公允價值約為收購對價人民幣20,000,000元。於2018年3月31日的公允價值乃以獨立合資格專業估值師Valuelink (Beijing) Asset Valuation Co., Ltd（「Valuelink」）所作估值為基準算出，其與 貴集團並無任何關連，且在類似金融工具估值方面具有適當資格及近期經驗。Valuelink地址為上海長樂路989號世紀商貿廣場6樓607室。可換股票據的公允價值乃使用通過計算各二項式結點的兌換、贖回及持有價值的二項式點陣模式釐定。

## 23. 受限制銀行資金及現金及現金等價物

### 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括 貴集團及 貴公司持有的銀行結餘及現金。於往績記錄期間，銀行結餘按當前市場利率每年0.35%計息。

### 受限制銀行資金

於2015年及2016年12月31日，人民幣500,000元的受限制銀行資金為存放於指定銀行賬戶以進行一手房代理服務項目的保證金，該款項已於截至2017年12月31日止年度該服務項目完成後退還。此外，於2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，人民幣63,123,000元、人民幣131,264,000元及人民幣82,720,000元的受限制銀行資金分別為自房地產經紀網絡服務分部的物業買家收取而尚未轉賬予物業賣家的銀行結餘。相應負債已記錄為其他應付款項中代物業賣家收款。於整個往績記錄期間，受限制銀行資金按固定利率每年0.35%計息。

貴集團以相關集團實體功能貨幣以外的貨幣計值的受限制銀行資金及現金及現金等價物載列如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
受限制銀行資金及現金及 現金等價物分析(按貨幣)：				
以美元計值.....	1	1	98,014	94,320
以港元計值.....	2	6	988,681	1,364,535
	3	7	1,086,695	1,458,855

#### 24. 應付賬款及其他應付款項

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於3月31日		於12月31日		於3月31日	
	2015年	2016年	2017年	2018年	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款.....	68,484	109,614	174,561	119,493	-	-	-	-
其他應付款項								
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	-	-	-	-	-	-	-
其他應付稅項.....	11,847	19,366	19,778	22,003	-	-	-	-
代物業賣家收款(附註i).....	-	62,823	130,963	82,181	-	-	-	-
合約負債(附註5(附註)).....	20,683	23,485	33,113	29,367	-	-	-	-
應付收購對價(附註iii).....	-	-	-	1,892,000	-	-	-	-
應計上市開支.....	-	-	-	21,487	-	-	-	21,487
其他應付款項.....	7,250	22,516	45,115	51,089	-	-	-	-
	124,146	253,518	350,536	2,162,229	-	-	-	21,487
分類為按公允價值 計入損益的有條件投資基金 所得款項(附註ii).....	-	-	1,253,850	-	-	-	1,253,850	-
	124,146	253,518	1,604,386	2,162,229	-	-	1,253,850	21,487

附註i：代物業賣家收款指自房地產經紀網絡服務分部的物業買家收取而尚未轉賬予物業賣家的銀行結餘。該等已收銀行結餘分類為附註23中的受限制銀行資金。

附註ii：有條件投資基金所得款項指 貴公司就有條件向該等獨立第三方發行新股(詳述於附註27(c))收取的所得款項。由於該款項包含遠期轉換期權(作為嵌入衍生工具的股權)，故其被視作按公允價值計入損益列賬。於2018年3月5日，香港房友完成收購易居企業(中國)集團的全部股本權益後，之前分類為以公允價值計量並計入損益的公允價值為人民幣1,229,986,000元的金融負債的有條件投資基金所得款項於該日成為無條件，並隨後全部相應轉換為股份溢價。自2018年1月1日至2018年3月5日期間，以公允價值計量並計入損益的金融負債的公允價值損失為人民幣23,864,000元，已計入附註8B中的其他收益及虧損。有條件投資基金所得款項的公允價值乃根據收益法的貼現現金流量法使用輸入值(包括估計現金流量及適當貼現率)釐定，並根據市場法的對比公司法交叉核對，該等方法由第三方專業估值師Valuelink進行評估。

附註iii：應付收購對價指 貴集團就收購易居企業(中國)集團的全部股本權益而應付的對價人民幣1,892,000,000元(詳情載於附註1b)。該金額已於2018年4月19日悉數支付。

應付賬款主要為應付 貴集團一手房代理服務提供商的諮詢費，一般不授予信貸期。 貴集團須於有關協議完成時或根據其條款及條件結清到期款項。以下為 貴集團於各報告期末按獲得服務日期呈列的應付款項賬齡分析：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 .....	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
	<u>68,484</u>	<u>109,614</u>	<u>174,561</u>	<u>119,493</u>

於往績記錄期間，合約負債無重大變動。

## 25. 銀行借款

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有抵押無擔保 .....	350,000	290,000	–	–
無抵押有擔保 .....	100,000	100,000	450,000	550,000
	<u>450,000</u>	<u>390,000</u>	<u>450,000</u>	<u>550,000</u>
上述銀行借款的賬面值應於以下期間償還*：				
一年內 .....	160,000	390,000	450,000	550,000
一至兩年.....	290,000	–	–	–
	<u>450,000</u>	<u>390,000</u>	<u>450,000</u>	<u>550,000</u>
減：流動負債所示一年內到期款項 .....	(160,000)	(390,000)	(450,000)	(550,000)
	<u>290,000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

\* 到期款項乃基於貸款協議中規定的還款日期。

貴集團借款的實際利率範圍（亦等於合同利率）如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
實際利率：				
固定利率借款 .....	<u>5.06% – 6.04%</u>	<u>4.84% – 6.04%</u>	<u>4.82% – 6.04%</u>	<u>4.35% – 5.22%</u>

由關聯方物業擔保及／或抵押的銀行借款詳情載於附註37(b)。



## 26. 遞延稅項資產／負債

就綜合財務狀況表的呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已經對銷。下表為就財務報告而言的遞延稅項餘額的分析：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產 .....	208,255	350,179	504,234	470,842
遞延稅項負債 .....	(513)	(366)	(219)	(182)
	<u>207,742</u>	<u>349,813</u>	<u>504,015</u>	<u>470,660</u>

以下為往績記錄期間的主要遞延稅項變動：

	應計僱員				合計
	福利及佣金	呆壞賬撥備	稅項虧損	其他	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2015年1月1日 .....	75,096	61,938	58,849	5,030	200,913
計入(扣除自)損益(附註10) .....	46,574	13,015	(29,025)	(4,285)	26,279
於業務轉讓後視作出售事項時對銷(附註i) .....	-	(19,450)	-	-	(19,450)
於2015年12月31日 .....	121,670	55,503	29,824	745	207,742
計入損益(附註10) .....	104,613	21,353	13,969	2,136	142,071
於2016年12月31日 .....	226,283	76,856	43,793	2,881	349,813
計入損益(附註10) .....	49,225	40,358	53,308	406	143,297
稅率變動影響(附註10) .....	2,465	8,440	-	-	10,905
於2017年12月31日 .....	277,973	125,654	97,101	3,287	504,015
(扣除自)計入損益(附註10) .....	(87,040)	(432)	54,073	44	(33,355)
於2018年3月31日 .....	<u>190,933</u>	<u>125,222</u>	<u>151,174</u>	<u>3,331</u>	<u>470,660</u>

附註i：未從業務轉讓轉讓至 貴集團的「易居管理」及「北京易杰優」的遞延稅項被視為將予出售。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，貴集團分別有人民幣260,216,000元、人民幣411,209,000元、人民幣641,536,000元及人民幣880,055,000元的未動用稅項虧損，可供用於抵扣未來溢利。已分別就人民幣128,911,000元、人民幣178,471,000元、人民幣388,405,000元及人民幣609,865,000元的稅項虧損確認遞延稅項資產。由於未來溢利來源難以預測，故並未就餘下稅項虧損人民幣131,305,000元、人民幣232,738,000元、人民幣253,131,000元及人民幣270,190,000元確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2016年	6,781	-	-	-
2017年	14,198	14,198	-	-
2018年	22,234	22,234	18,178	17,930
2019年	15,533	15,533	11,443	11,443
2020年	72,559	72,559	72,559	72,559
2021年	-	108,214	108,214	108,214
2022年	-	-	42,737	42,737
2023年	-	-	-	17,307
	<u>131,305</u>	<u>232,738</u>	<u>253,131</u>	<u>270,190</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，貴集團分別擁有合共人民幣797,168,000元、人民幣1,334,417,000元、人民幣1,657,648,000元及人民幣1,314,896,000元的可扣減暫時性差額，主要產生自應計僱員福利及佣金以及呆壞賬撥備，可用於抵扣未來溢利。已分別就人民幣770,722,000元、人民幣1,308,011,000元、人民幣1,633,766,000元及人民幣1,294,486,000元的可扣減暫時性差額確認遞延稅項資產。由於未來不大可能有可扣減暫時性差額可用以抵銷應稅溢利，故並未就餘下可扣減暫時性差額人民幣26,446,000元、人民幣26,406,000元、人民幣23,882,000元及人民幣20,410,000元確認遞延稅項資產。

根據《中國企業所得稅法》，自2008年1月1日起，須就中國附屬公司溢利宣派的股息徵收預扣稅。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，歷史財務資料並未就人民幣266,229,000元、人民幣35,286,000元、人民幣371,047,000元及人民幣497,751,000元的貴公司擁有人應佔的中國附屬公司未分派溢利應佔的所有暫時性差額計提遞延稅項撥備，因為貴集團能夠控制撥回暫時性差額的時機，並且暫時性差額於可見將來很可能不會撥回。

於各報告期末，並無任何其他重大未確認暫時性差額。

## 27. 實繳資本／股本

貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日的實繳資本／股本指貴公司及易居企業（中國）集團的擁有人應佔合併實繳資本／股本，而貴集團於2018年3月31日的股本指貴公司於集團重組完成後的股本。

### 貴集團

實體名稱	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴公司 (附註i)	7	7	76	76
易居企業（中國）集團 (附註ii)	226,256	330,000	330,000	-*
	<u>226,263</u>	<u>330,007</u>	<u>330,076</u>	<u>76</u>

附註i：

貴公司法定及已發行股本的變動詳情如下：

	每股面值	股份數目	股本	以人民幣 呈列的股本
	美元		千美元	人民幣千元
法定，已發行及繳足				
於2015年1月1日、2015年12月31日 及2016年12月31日 .....	1	1,000	1	7
股份拆細的影響 (附註a) .....	-	99,999,000	-	-
增加 (附註b) .....	0.00001	900,000,000	9	60
增加 (附註c) .....	0.00001	144,600,000	1	9
於2017年12月31日及2018年3月31日...	0.00001	1,144,600,000	11	76

附註ii：

易居企業（中國）集團的法定及已發行實繳資本的變動詳情如下：

	股份數目	實繳資本
		人民幣千元
每股人民幣1.00元的普通股		
法定，已發行及繳足：		
於2015年1月1日及2015年12月31日 .....	226,256,500	226,256
CRE BVI出售50%的股本權益 (附註d) .....	(113,128,250)	(113,128)
由於變更為股份制公司而增加 (附註e) .....	216,871,750	216,872
於2016年12月31日及2017年12月31日 .....	330,000,000	330,000

\* 集團重組完成後，易居企業（中國）集團成為 貴公司的全資附屬公司。

附註a：自2017年11月6日起，貴公司將其股份按每股1美元的基準分拆為100,000股每股0.00001美元的股份。

附註b：於2017年11月6日，貴公司增加其法定股本總額（900,000,000股股份，每股面值0.00001美元）。同日，貴公司以9,000美元（約等於人民幣60,000元）的對價向中國房產信息集團發行900,000,000股股份。

附註c：於2017年12月1日，貴公司法定股本總額增加144,600,000股每股面值0.00001美元的股份。同日，貴公司以總認購價1,500,000,000港元（相當於人民幣1,270,877,000元）有條件向Captain Valley (Cayman) Limited、樂意發展有限公司及Heyday Surge Limited分別發行48,200,000股股份，總計144,600,000股股份。已發行144,600,000股每股面值0.00001美元的有條件股份，總金額為1,446美元（相當於人民幣9,000元）已計入貴公司股本，並相應計入其他儲備。根據貴公司與該三名有意投資者訂立的協議，貴公司的股份認購須待香港房友收購易居企業（中國）集團100%股本權益後（即集團重組完成後）方可作實。倘於2018年6月30日前收購未完成，貴公司將需歸還該三名有意投資者總額為1,500,000,000港

元的有條件投資基金。於2017年12月31日，因香港房友尚未收購易居企業(中國)集團的100%股本權益，根據附註24，貴公司收取的認購價1,500,000,000港元(於2017年12月31日相當於人民幣1,253,850,000元)(即有條件投資基金)作為以公允價值計量並計入損益的金融負債入賬。於2018年3月5日，集團重組完成，之前分類為以公允價值計量並計入損益的公允價值為人民幣1,229,986,000元的金融負債的有條件投資基金所得款項於該日成為無條件，並隨後全部相應轉換為股份溢價。

附註d：於2016年10月31日，CRE BVI將其於易居企業(中國)集團合共50%的股本權益轉讓予若干獨立第三方，但並無失去控制權，導致易居企業(中國)集團擁有人應佔的易居企業(中國)集團股本減少50%。

附註e：於2016年3月5日，易居企業(中國)集團從有限公司改制為股份有限公司，連同附註d詳述的入賬影響，導致的總體影響為通過增加法定實繳資本總額及按每股面值人民幣1.00元發行216,871,750股股份的方式將其留存盈利人民幣171,434,000元及法定盈餘儲備人民幣45,438,000元(合共人民幣216,872,000元)資本化為實繳資本。

該等新股在各方面均與當時已有股份享有同等權益。

## 28. 以股份為基礎的付款交易

### 易居(中國)控股的股份獎勵計劃

易居(中國)控股的股份過往於紐約證券交易所上市，但於2016年8月12日退市。易居(中國)控股的股份獎勵計劃根據2006年11月28日通過的決議案獲採納，旨在激勵董事及合資格僱員，並將於2021年10月9日到期。根據易居(中國)控股股份獎勵計劃，易居(中國)控股董事會可向合資格僱員(包括貴集團僱員及董事)授予可認購易居(中國)控股股份的購股權或受限制股份。

### 購股權

下表披露於往績記錄期間貴集團僱員及董事持有的易居(中國)控股購股權(於2015年1月1日已獲全部歸屬)數目變動。

	於2015年 1月1日					於2015年 12月31日
	未行使	年內授出	年內行使	年內失效	年內到期	未行使
	千股	千股	千股	千股	千股	千股
購股權數目.....	1,803	-	(20)	-	(4)	1,779
年末可行使.....						1,779
	於2016年 1月1日	截至2016年 12月31日	截至2016年 12月31日	截至2016年 12月31日	截至2016年 12月31日	於2016年 及2017年 12月31日 以及2018年 3月31日
	未行使	止年度授出	止年度行使	止年度失效	止年度到期	未行使
	千股	千股	千股	千股	千股	千股
購股權數目.....	1,779	-	-	(1,779)	-	-
年末/期末可行使.....						-

易居(中國)控股於2016年8月12日從紐約證券交易所退市後，所有尚未行使的購股權於同日被視作失效。

就截至2015年12月31日止年度行使的購股權而言，於行使日期的加權平均股價為7.2美元。

#### 受限制股份

易居(中國)控股向合資格僱員(包括 貴集團的僱員及董事)授出受限制股份。下表披露於往績記錄期間 貴集團僱員及董事持有的易居(中國)控股受限制股份的變動情況。於授出日期2015年及2016年1月1日的受限制股份的加權平均公允價值分別為8.45美元及9.14美元。

	於2015年					於2015年
	1月1日 未歸屬	年內授出	年內歸屬	年內失效	年內到期	12月31日 發行在外
	千股	千股	千股	千股	千股	千股
受限制股份數目.....	639	-	(303)	-	-	336
						於2016年及 2017年 12月31日 以及2018年 3月31日 發行在外
	於2016年 1月1日 未歸屬	截至2016年 12月31日 止年度授出	截至2016年 12月31日 止年度歸屬	截至2016年 12月31日 止年度失效	截至2016年 12月31日 止年度到期	千股
	千股	千股	千股	千股	千股	千股
受限制股份數目.....	336	-	(336)	-	-	-

#### 樂居的股份獎勵計劃

樂居的股份於紐約證券交易所上市。其最終母公司為易居(中國)控股。樂居的股份獎勵計劃根據2013年12月1日通過的決議案獲採納，旨在激勵董事及合資格僱員，並將於2023年11月30日到期。根據樂居股份獎勵計劃，樂居董事會可向合資格僱員(包括 貴集團僱員及董事)授予可認購樂居股份的購股權或受限制股份。

#### 購股權

有關根據樂居的股份獎勵計劃所授出的購股權的具體分類詳情如下：

授出日期	歸屬期間範圍	行使期間範圍	加權平均行使價	於授出日期的 加權平均公允價值
2013年12月1日.....	2013年12月1日至 2016年12月1日	2014年12月1日至 2023年11月30日	4.60美元	2.15美元

下表披露於往績記錄期間 貴集團僱員及董事持有的樂居購股權數目變動。

	於2015年					於2015年
	1月1日 未行使	年內授出	年內行使	年內失效	年內到期	12月31日 未行使
	千股	千股	千股	千股	千股	千股
	459	-	(7)	-	(3)	449
年末可行使.....						126

	於2016年 1月1日 未行使	年內授出	年內行使	年內失效	年內到期	於2016年 12月31日 未行使
	千股	千股	千股	千股	千股	千股
	449	-	-	-	(10)	439
年末可行使.....						282
	於2017年 1月1日 未行使	截至2017年 12月31日 止年度授出	截至2017年 12月31日 止年度行使	截至2017年 12月31日 止年度失效	截至2017年 12月31日 止年度到期	於2017年 12月31日 及2018年 3月31日 未行使
	千股	千股	千股	千股	千股	千股
	439	-	-	-	(27)	412
年末可行使.....						412

就截至2015年12月31日止年度獲行使的購股權而言，於行使日期的加權平均股價為9.44美元。

#### 受限制股份

樂居向合資格僱員（包括 貴集團的僱員及 貴集團管理層）授出受限制股份。下表披露於往績記錄期間 貴集團僱員及管理層持有的樂居受限制股份的變動情況。於授出日期2015年1月1日的受限制股份的加權平均公允價值為16.25美元。

	於2015年 1月1日 未歸屬	截至2015年 12月31日止 年度授出	截至2015年 12月31日止 年度歸屬	截至2015年 12月31日止 年度失效	截至2015年 12月31日止 年度到期	於2015年、 2016年及 2017年 12月31日 以及2018年 3月31日 發行在外
	千股	千股	千股	千股	千股	千股
受限制股份數目	1	-	(1)	-	-	-

就易居（中國）控股及樂居於往績記錄期之前授予 貴公司僱員及董事的購股權及受限制股份而言，購股權於授出當日的公允價值由國際認可獨立專業估值師採用二項式模型計算，而受限制股份於授出當日的公允價值按收市報價計量。於獲授該等購股權及受限制股份時，易居（中國）控股及樂居均在紐約證券交易所上市。購股權／受限制股份之以股權結算並以股份為基礎的付款的公允價值則於歸屬期內按直線法列支。截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年以及截至2017年及2018年3月31日止三個月期間， 貴集團就易居（中國）控股及樂居授予 貴集團的僱員及董事的易居（中國）控股及樂居購股權及受限制股份而確認的總開支分別為人民幣18,019,000元、人民幣7,696,000元、零、零（未經審計）及零。

## 29. 資本風險管理

貴集團管理其資金，務求透過優化債務與權益間的平衡，確保貴集團旗下各集團公司在為股東帶來最大回報的同時可實現持續經營。於整個往績記錄期間，貴集團的整體策略維持不變。

貴集團的資本架構由債務淨額（包括附註25、21及24所披露的銀行借款、應付關聯方非貿易性質款項及分類為以公允價值計量並計入損益的金融負債，扣除現金及現金等價物）及貴集團擁有人應佔權益組成。

貴集團管理層定期檢討資本架構。作為該檢討的一部分，貴集團管理層考慮各類資本的資本成本及相關風險。根據貴集團管理層的推薦意見，貴集團將透過派付股息、發行新股、發行新債務及贖回現有債務平衡其整體資本架構。

## 30. 金融工具

### a. 金融工具分類

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於3月31日		於12月31日		於3月31日	
	2015年	2016年	2017年	2018年	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>								
攤銷成本（包括現金及現金等價物）.....	2,440,141	3,817,081	5,695,273	6,905,957	632	676	1,254,507	254,126
分類為以公允價值計量並計入損益的 金融資產.....	-	-	20,000	20,000	-	-	-	-
	<u>2,440,141</u>	<u>3,817,081</u>	<u>5,715,273</u>	<u>6,925,957</u>	<u>632</u>	<u>676</u>	<u>1,254,507</u>	<u>254,126</u>
<b>金融負債</b>								
攤銷成本.....	841,023	1,050,244	1,077,012	2,993,715	726	790	768	778
以公允價值計量並計入損益.....	-	-	1,253,850	-	-	-	1,253,850	-
	<u>841,023</u>	<u>1,050,244</u>	<u>2,330,862</u>	<u>2,993,715</u>	<u>726</u>	<u>790</u>	<u>1,254,618</u>	<u>778</u>

### b. 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括應收賬款、應收票據、其他應收款項、其他非流動資產、受限制銀行資金、現金及現金等價物、應付賬款、其他應付款項、應收（應付）關聯方款項，以及銀行借款。該等金融工具的詳情於各附註中披露。與該等金融工具有關的風險包括市場風險（貨幣風險及利率風險）、信貸風險及流動性風險。緩解該等風險的政策載於下文。貴集團管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當的措施。

#### 貨幣風險

貴集團若干現金及現金等價物及應收（應付）關聯方款項及有條件投資基金所得款項以各集團實體的外幣計值，因此面臨外幣風險。

貴集團及 貴公司於各報告期末以各集團實體的功能貨幣以外的貨幣計值的貨幣資產及負債的賬面值載列如下：

	貴集團							
	資產				負債			
	於12月31日		於3月31日		於12月31日		於3月31日	
	2015年	2016年	2017年	2018年	2015年	2016年	2017年	2018年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
美元 .....	1	1	98,014	94,320	-	-	-	-
港元 .....	2	6	998,681	1,364,535	784	864	1,254,691	881
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	貴公司							
	資產				負債			
	於12月31日		於3月31日		於12月31日		於3月31日	
	2015年	2016年	2017年	2018年	2015年	2016年	2017年	2018年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
美元 .....	-	-	98,014	88,033	-	-	-	-
港元 .....	632	676	1,156,493	162,680	726	790	1,254,618	778
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

貴集團及 貴公司目前並無外幣對沖政策，因為 貴集團管理層認為 貴集團及 貴公司外匯風險微不足道。 貴集團及 貴公司將於需要時考慮對沖重大外幣風險。

#### 敏感度分析

下表詳述相關集團實體功能貨幣兌外幣貶值10%時， 貴集團及 貴公司的敏感度。10%為管理層評估外幣匯率合理可能變動所用的敏感度比率。敏感度分析僅包括尚未償還的外幣計值貨幣項目，並按10%的外幣匯率變動調整報告期末的換算。下表正數（負數）表示相關集團實體功能貨幣兌相關外幣貶值時，年內／期內除稅後溢利增加（減少）。若相關集團實體的功能貨幣升值10%，會對除稅後溢利構成同等程度的相反影響。

	貴集團			
	截至12月31日止年度			截至
	2015年	2016年	2017年	3月31日止 三個月期間
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
外幣				
美元 .....	-	-	9,801	9,432
港元 .....	(78)	(86)	(25,601)	136,454
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>



	貴公司			
	截至12月31日止年度			截至
	2015年	2016年	2017年	3月31日止
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	三個月期間
外幣				2018年
美元 .....	-	-	9,801	人民幣千元
港元 .....	(10)	(11)	(9,812)	16,190

### 利率風險

貴集團面臨與定息銀行借款有關的公允價值利率風險（詳情請參閱附註25）。貴集團目前並無任何利率對沖政策。貴集團管理層會持續監察貴集團的風險，並於需要時考慮對沖利率風險。

貴集團亦面臨與浮動利率銀行結餘有關的現金流量利率風險。

貴集團面臨的金融負債利率風險詳述於本附註流動性風險管理一節。

### 敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於各報告日期的銀行結餘利率風險釐定。編製分析時乃假設於各報告日期未償還的金融工具於整個年度／期間未償還。就銀行結餘採用利率上升或下降10個基點，代表管理層對利率的合理可能變動的評估。

若銀行結餘利率上升／下降10個基點，而所有其他變數保持不變，貴集團年內／期內除稅後溢利將增加／（減少）以下金額：

	貴集團				貴公司			
	截至12月31日止年度			截至	截至12月31日止年度			截至
	2015年	2016年	2017年	3月31日止	2015年	2016年	2017年	3月31日止
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	三個月期間	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	三個月期間
年內／期內溢利增加／（減少） .....	364	825	627	832	-	-	98	93

### 信貸風險

信貸風險指交易對手未履行其合同責任而導致貴集團產生財務損失的風險。於各報告期末，不計及任何所持有的抵押品或其他增信措施，貴集團面臨的最大信貸風險為交易對手未能履行責任及貴集團所提供財務擔保而導致貴集團產生的財務損失。

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，貴集團已評定應收關聯方（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任何損失準備。

貴集團就其應收賬款、應收票據、其他應收款項、其他非流動資產、應收關聯方款項（不包括受易居（中國）控股共同控制的關聯方）、受限制銀行資金以及現金及現金等價物承受信貸風險，並相當於貴集團就金融資產承受的最高信貸風險。

此外，貴集團面臨附註35詳述的與向銀行提供財務擔保有關的信貸風險。貴集團在此方面面臨的最大風險為該擔保被要求履行時，貴集團須支付的最高金額。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，概無於綜合財務狀況表內就財務擔保合同確認損失準備。

貴集團預期受限制銀行資金及銀行現金存款不涉及重大信貸風險，因為其主要存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預計不會因該等交易對手違約產生任何重大虧損。

貴集團存在信貸風險集中情況，原因是於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，應收賬款、應收票據及應收貿易性質關聯方（易居（中國）控股共同控制下的關聯方除外）款項－應收賬款總額中，分別有30.57%、34.93%、49.00%及47.20%來自貴集團的最大客戶，且於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，應收賬款、應收票據及應收貿易性質關聯方（易居（中國）控股共同控制下的關聯方除外）款項－應收賬款總額中，分別有36.37%、40.89%、55.34%及55.05%來自貴集團的前五大客戶。

#### 貿易相關結餘

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，賬面總值人民幣98,388,000元、人民幣61,658,000元、人民幣56,420,000元及人民幣40,373,000元分別納入貴集團應收賬款、應收票據、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，貴集團就該等結餘持有房地產物業抵押品。安排詳情載於附註20。

附註22所披露的貴集團以公允價值計量並計入損益的金融資產的賬面值最能代表其各自承受的最高信貸風險。貴集團並未就任何該等結餘持有抵押品。

對於應收賬款、應收票據及應收貿易性質關聯方（易居（中國）控股共同控制下的關聯方除外）款項，貴集團已應用IFRS第9號的簡易方法計量生命週期的預期信貸損失的損失準備。貴集團採用根據過往信貸損失經驗估算的撥備矩陣釐定該等項目的預期信貸損失，並以債務人過往違約情況、所取得的作為應收賬款抵押品的房地產物業的公允價值、債務人經營所在行業的整體經濟環境及報告日期當前情況及預測動向為依據。

當有資料顯示債務人陷入嚴重財困，且並無實際收回的可能之時（例如債務人已清算或進入破產程序），貴集團會撤銷應收賬款及應收貿易性質關聯方（易居（中國）控股共同控制下的關聯方除外）款項。截至2017年12月31日止年度，當貴集團發現債務人陷入財務困境時，貴集團撤銷應收賬款人民幣250,000元。截至2015年及2016年12月31日止年度以及截至2018年3月31日止三個月期間，概無應收賬款及應收貿易性質關聯方（受易居（中國）控股共同控制的關聯方除外）款項已被核銷，原因是管理層評估後認為概無交易對手陷入嚴重的財務困境，因而仍然有望收回該等款項。

下表基於貴集團撥備矩陣詳述應收賬款、應收票據及應收關聯方（易居（中國）控股共同控制下的關聯方除外）貿易性質款項的風險組合。由於貴集團過往信貸損失記錄就不同客戶組合（包括高風險、戰略性及一般風險類型）顯示重大不同虧損模式，故基於逾期狀況的損失準備並在貴集團不同風險類型的客戶組合之間作進一步區分。

#### 於2015年12月31日

高風險類客戶	應收賬款、應收票據及應收貿易性質關聯方 (不包括受易居（中國）控股共同控制的關聯方)款項 (代表應收賬款)－逾期天數			
	一年內	一至兩年	兩年以上	合計
預期信貸損失率.....	不適用	100.00%	100.00%	100.00%
預期違約賬面值總額（人民幣千元）.....	-	4,179	88,474	92,653
生命週期的預期信貸損失（人民幣千元）.....	-	(4,179)	(88,474)	(92,653)
	-	-	-	-

戰略類客戶 (附註)	應收賬款、應收票據及應收貿易性質關聯方 (不包括受易居(中國)控股共同控制的關聯方)款項 (代表應收賬款) – 逾期天數			
	一年內	一至兩年	兩年以上	合計
	預期違約賬面值總額(人民幣千元).....	228,962	13,636	2,488
生命週期的預期信貸損失(人民幣千元)...	(9,575)	(570)	(104)	(10,249)
	<u>219,387</u>	<u>13,066</u>	<u>2,384</u>	<u>234,837</u>

一般風險類客戶	應收賬款、應收票據及應收貿易性質關聯方 (不包括受易居(中國)控股共同控制的關聯方)款項 (代表應收賬款) – 逾期天數			
	一年內	一至兩年	兩年以上	合計
	預期信貸損失率.....	4.69%	20.28%	54.96%
預期違約賬面值總額(人民幣千元).....	996,944	198,296	117,223	1,312,463
生命週期的預期信貸損失(人民幣千元)...	(46,720)	(40,219)	(64,423)	(151,362)
	<u>950,224</u>	<u>158,077</u>	<u>52,800</u>	<u>1,161,101</u>

於2016年12月31日

高風險類客戶	應收賬款、應收票據及應收貿易性質關聯方 (不包括受易居(中國)控股共同控制的關聯方) 款項(代表應收賬款) – 逾期天數			
	一年內	一至兩年	兩年以上	合計
	預期信貸損失率.....	不適用	100.00%	100.00%
預期違約賬面值總額(人民幣千元).....	–	15,180	131,611	146,791
生命週期的預期信貸損失(人民幣千元)...	–	(15,180)	(131,611)	(146,791)
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

戰略類客戶 (附註)	應收賬款、應收票據及應收貿易性質關聯方 (不包括受易居(中國)控股共同控制的關聯方)款項 (代表應收賬款) – 逾期天數			
	一年內	一至兩年	兩年以上	合計
	預期違約賬面值總額(人民幣千元).....	526,499	7,263	10,026
生命週期的預期信貸損失(人民幣千元)...	(17,411)	(240)	(332)	(17,983)
	<u>509,088</u>	<u>7,023</u>	<u>9,694</u>	<u>525,805</u>

一般風險類客戶	應收賬款、應收票據及應收貿易性質關聯方 (不包括受易居(中國)控股共同控制的關聯方)			
	款項(指應收賬款) – 逾期天數			
	一年內	一至兩年	兩年以上	合計
預期信貸損失率 .....	3.79%	25.62%	73.84%	9.52%
預期違約賬面值總額(人民幣千元) .....	1,741,422	180,065	110,236	2,031,723
生命週期的預期信貸損失(人民幣千元) .....	(65,983)	(46,135)	(81,402)	(193,520)
	<u>1,675,439</u>	<u>133,930</u>	<u>28,834</u>	<u>1,838,203</u>

於2017年12月31日

高風險類客戶	應收賬款、應收票據及應收貿易性質關聯方 (不包括受易居(中國)控股共同控制的關聯方)			
	款項(指應收賬款) – 逾期天數			
	一年內	一至兩年	兩年以上	合計
預期信貸損失率 .....	不適用	100.00%	100.00%	100.00%
預期違約賬面值總額(人民幣千元) .....	–	21,841	199,065	220,906
生命週期的預期信貸損失(人民幣千元) .....	–	(21,841)	(199,065)	(220,906)
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

戰略類客戶 (附註)	應收賬款、應收票據及應收貿易性質關聯方 (不包括受易居(中國)控股共同控制的關聯方)			
	款項(指應收賬款) – 逾期天數			
	一年內	一至兩年	兩年以上	合計
預期違約賬面值總額(人民幣千元) .....	990,833	22,008	6,517	1,019,358
生命週期的預期信貸損失(人民幣千元) .....	(33,527)	(745)	(221)	(34,493)
	<u>957,306</u>	<u>21,263</u>	<u>6,296</u>	<u>984,865</u>

一般風險類客戶	應收賬款、應收票據及應收貿易性質關聯方 (不包括受易居(中國)控股共同控制的關聯方)			
	款項(指應收賬款) – 逾期天數			
	一年內	一至兩年	兩年以上	合計
預期信貸損失率 .....	3.39%	27.03%	69.68%	8.47%
預期違約賬面值總額(人民幣千元) .....	2,199,863	293,228	93,371	2,586,462
生命週期的預期信貸損失(人民幣千元) .....	(74,658)	(79,254)	(65,059)	(218,971)
	<u>2,125,205</u>	<u>213,974</u>	<u>28,312</u>	<u>2,367,491</u>

於2018年3月31日

高風險類客戶	應收賬款、應收票據及應收貿易性質關聯方 (不包括受易居(中國)控股共同控制的關聯方)			
	款項(指應收賬款) – 逾期天數			
	一年內	一至兩年	兩年以上	合計
預期信貸損失率	不適用	100.00%	100.00%	100.00%
預期違約賬面值總額(人民幣千元)	–	21,164	202,637	223,801
生命週期的預期信貸損失(人民幣千元)	–	(21,164)	(202,637)	(223,801)
	–	–	–	–

戰略類客戶 (附註)	應收賬款、應收票據及應收貿易性質關聯方 (不包括受易居(中國)控股共同控制的關聯方) 款項 (指應收賬款) – 逾期天數			
	一年內	一至兩年	兩年以上	合計
	預期違約賬面值總額(人民幣千元)	887,007	79,673	7,005
生命週期的預期信貸損失(人民幣千元)	(27,918)	(2,507)	(221)	(30,646)
	859,089	77,166	6,784	943,039

一般風險類客戶	應收賬款、應收票據及應收貿易性質關聯方 (不包括受易居(中國)控股共同控制的關聯方)			
	款項(指應收賬款) – 逾期天數			
	一年內	一至兩年	兩年以上	合計
預期信貸損失率	3.99%	27.16%	70.02%	9.29%
預期違約賬面值總額(人民幣千元)	2,116,536	284,265	101,136	2,501,937
生命週期的預期信貸損失(人民幣千元)	(84,353)	(77,213)	(70,815)	(232,381)
	2,032,183	207,052	30,321	2,269,556

附註：於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，在應收賬款、應收票據及應收貿易性質關聯方(不包括受共同控制的關聯方)款項(指應收賬款)的預期總餘額的賬面值中，有關戰略類客戶的預期信用總損失率分別約為4.18%、3.31%、3.38%及3.15%。

經參考該等戰略類客戶的歷史結算方式，貴集團評估後認為其信用損失並不重大。該等戰略類客戶的預期信貸損失率僅指經計及於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日自該等戰略類客戶獲得結算款項的預計日期的貨幣時間價值。

## 非貿易相關結餘

為最大限度降低其他應收款項及其他非流動資產的信貸風險，貴集團已委任其信貸管理委員會制定及隨時更新信貸風險等級，以根據信貸違約風險等級將風險敞口進行分類。信用評級資料由獨立評級機構（如有）提供，否則，信貸管理委員會將使用其他公開可用財務資料及貴集團自有的交易記錄對其交易對手進行評級。貴集團持續監控其風險敞口及其交易對手的信用評級，並將所達成的交易總值在經核准交易對手間進行攤分。

貴集團現時有關其他應收款項及其他非流動資產的信貸風險等級框架包括以下類別：

類別	描述	確認預期信貸損失的基準
良好 .....	交易對手違約風險低，並無任何逾期款項或賬齡在一年以內。	12個月的預期信貸損失
可疑 .....	自初始確認起，信貸風險加劇（賬齡一至兩年）	生命週期的預期信貸損失 － 無信貸減值
違約 .....	有跡象表明資產出現信貸減值（賬齡兩年以上）	生命週期的預期信貸損失 － 出現信貸減值
核銷 .....	有跡象表明債務人陷入嚴重的財務困境，因而 貴集團收回款項的希望渺茫	款項已被核銷

為進行減值評估，其他應收款項及其他非流動資產被視為具有較低信貸風險，因為該等金融資產的交易對手具有較高信貸測評。因此，就減值評估而言，損失準備乃按12個月預期信貸損失的相同金額計量。

於釐定其他應收款項及其他非流動資產的預期信貸損失時，貴集團管理層已計及過往違約情況及行業未來前景及／或考慮實際及預測經濟資料的各種外部來源（如適用），以估計其他應收款項及其他非流動資產各自在有關虧損評估時間範圍內的違約概率，以及違約損失率。

於往績記錄期間作出的估計技巧或重大假設並無變動。

**流動性風險**

在管理流動性風險時，貴集團監察及維持現金及現金等價物於管理層認為合適的水平，以為貴集團業務提供資金及降低現金流量波動的影響。貴集團管理層監控銀行借款的使用，確保符合貸款契約。

下表載列貴集團非衍生金融負債的剩餘合約年期詳情。有關列表乃根據貴集團可能被要求付款的最早日期釐定的金融負債未折現現金流量編製。金融負債的到期日乃按協定的還款日期釐定。

下表包括利息及本金現金流量。

此外，下表亦載有貴集團對於2017年12月31日以公允價值計量並計入損益的有條件投資基金所得款項的流動性分析，該分析乃根據與有意投資者訂立之投資協議的合約條款作出。

## 流動性與利率風險表

	加權平均 實際利率	按要求或 少於1個月	1至3個月	3個月至一年	一年以上	未折現現金 流量總額	賬面值
	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貴集團</b>							
<b>2015年12月31日</b>							
應付賬款及其他應付款項	-	76,542	-	-	-	76,542	76,542
應付關聯方款項	-	314,481	-	-	-	314,481	314,481
固定利率銀行借款	5.88%	-	3,733	171,200	318,549	493,482	450,000
		<u>391,023</u>	<u>3,733</u>	<u>171,200</u>	<u>318,549</u>	<u>884,505</u>	<u>841,023</u>
<b>2016年12月31日</b>							
應付賬款及其他應付款項	-	195,643	-	-	-	195,643	195,643
應付關聯方款項	-	464,601	-	-	-	464,601	464,601
固定利率銀行借款	5.73%	-	3,265	399,794	-	403,059	390,000
		<u>660,244</u>	<u>3,265</u>	<u>399,794</u>	<u>-</u>	<u>1,063,303</u>	<u>1,050,244</u>
<b>2017年12月31日</b>							
應付賬款及其他應付款項	-	351,261	-	-	-	351,261	351,261
應付關聯方款項	-	275,751	-	-	-	275,751	275,751
固定利率銀行借款	5.02%	-	104,639	353,304	-	457,943	450,000
財務擔保合同	-	85,301	-	-	-	85,301	-
		<u>712,313</u>	<u>104,639</u>	<u>353,304</u>	<u>-</u>	<u>1,170,256</u>	<u>1,077,012</u>
以公允價值計量並 計入損益的有條件 投資基金所得款項	-	-	-	1,253,850	-	1,253,850	1,253,850
		<u>712,313</u>	<u>104,639</u>	<u>1,607,154</u>	<u>-</u>	<u>2,424,106</u>	<u>2,330,862</u>
<b>2018年3月31日</b>							
應付賬款及其他應付款項	-	2,166,963	-	-	-	2,166,963	2,166,963
應付關聯方款項	-	276,752	-	-	-	276,752	276,752
固定利率銀行借款	4.46%	-	355,434	205,619	-	561,053	550,000
財務擔保合同	-	52,160	-	-	-	52,160	-
		<u>2,495,875</u>	<u>355,434</u>	<u>205,619</u>	<u>-</u>	<u>3,056,928</u>	<u>2,993,715</u>

上表包括的財務擔保合同金額為 貴集團在擔保交易對手申索金額的情況下，根據完整擔保金額的安排可能強制支付的最高金額。基於報告期末的預期， 貴集團認為不太可能須根據安排支付任何款項。然而，此估計或會變化，取決於交易對手根據擔保申索的概率，而該概率又取決於交易對手持有的有擔保財務應收款項承受信用損失的可能性。

貴公司的金融負債免息且須按要求償還。

## c. 財務工具的公允價值計量

貴集團管理層認為， 貴集團及 貴公司於綜合財務報表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債賬面值與其公允價值相若。有關公允價值已根據以折現現金流量分析為基礎的公認定價模型釐定。

於2017年12月31日及2018年3月31日，貴集團人民幣20,000,000元的可換股票據投資入賬列為強制以公允價值計量並計入損益的金融資產，屬於公允價值第三層級。貴集團管理層評估後認為截至2017年12月31日止年度的公允價值並無重大變動。於2018年3月31日的公允價值乃基於Valuelink所開展的估值得出。其公允價值乃通過計算每個二項節點的轉換價值、贖回價值及持有價值使用二項式點陣法模式釐定。二項式點陣法模式的重大不可觀察輸入數據為投資對象的股價的波動性。投資對象的波動性越高，可換股票據的公允價值就越高。在保持所有其他變量不變的情況下，倘投資對象的股價的波動性增加／減少5%的波動，則於2017年12月31日及2018年3月31日可換股票據的賬面值將分別增加／減少人民幣591,000元及人民幣742,000元。

此外，於2017年12月31日，貴集團及貴公司劃分為以公允價值計量並計入損益的金融負債的有條件投資基金所得款項人民幣1,253,850,000元屬第三層級。貴集團管理層評估後認為截至2017年12月31日止年度的公允價值並無重大變動。其公允價值乃採用輸入數據（包括預期現金流量及適當貼現率及市場法下對比公司法的交叉核對）根據收入法下折現現金流量法釐定。折現現金流量法的重大不可觀察輸入數據為預期現金流量的預計收入。預計收入越高，以公允價值計量並計入損益的金融負債的公允價值就越高。在保持所有其他變量不變的情況下，倘預期收入增加／減少5%，則於2017年12月31日以公允價值計量並計入損益的金融負債的賬面值將增加／減少人民幣67,228,000元。

### 第三層級公允價值計量對賬

下表呈列第三層級金融資產及負債的變動

於2017年12月31日

	資產	(負債)
	分類為必須 以公允價值計量 並計入損益的 金融資產的 可換股票據	分類為 以公允價值計量 並計入損益的 有條件投資基金 所得款項
	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日 .....	-	-
添置 .....	20,000	(1,270,877)
於損益內確認的收益總額 .....	-	17,027
於2017年12月31日 .....	<u>20,000</u>	<u>(1,253,850)</u>

於2018年3月31日

	資產	(負債)
	分類為必須 以公允價值計量 並計入損益的 金融資產的 可換股票據	分類為 以公允價值計量 並計入損益的 有條件投資基金 所得款項
	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日 .....	20,000	(1,253,850)
於損益內確認的收益總額 .....	-	23,864
終止確認 .....	-	1,229,986
於2018年3月31日 .....	<u>20,000</u>	<u>-</u>

截至2017年12月31日止年度及截至2018年3月31日止三個月期間，計入損益的收益總額中，人民幣23,864,000元及人民幣17,027,000元與於2017年12月31日及終止確認日期持有的以公允價值計量並計入損益的有條件投資基金所得款項公允價值的減少有關。分類為以公允價值計量並計入損益的有條件投資基金所得款項的公允價值收益計入附註8B「其他收益及虧損」。



## 31. 融資活動產生的負債對賬

下表詳細描述 貴集團融資活動產生的負債的變動，包括現金和非現金變動。融資活動產生的負債是指現金流或未來現金流會在 貴集團的綜合現金流量表中分類為融資活動產生的現金流的負債。

	銀行借款	應計 利息支出	應付關聯方 款項 (非貿易性質)	有條件 投資基金 所得款項	應付股息	應派予 非控股 權益的股息	應付 發行成本	其他 應付款項	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	120,000	40	43,197	-	-	-	-	-	163,237
融資現金流量 (附註ii)	330,000	(25,680)	240,859	-	(600,000)	(21,966)	-	-	(76,787)
確認的融資成本	-	26,448	-	-	-	-	-	-	26,448
已宣派股息	-	-	-	-	600,000	21,966	-	-	621,966
非現金變動									
於業務轉讓後視作出售事項時									
對銷 (附註i)	-	-	(124,971)	-	-	-	-	-	(124,971)
就收購受共同控制的									
天津金岳應付的對價	-	-	153,595	-	-	-	-	-	153,595
於2015年12月31日	450,000	808	312,680	-	-	-	-	-	763,488
融資現金流量 (附註ii)	(60,000)	(29,874)	74,047	-	-	(19,167)	-	-	(34,994)
確認的融資成本	-	29,756	-	-	-	-	-	-	29,756
已宣派股息	-	-	-	-	-	19,167	-	-	19,167
於2016年12月31日	390,000	690	386,727	-	-	-	-	-	777,417
融資現金流量 (附註ii)	60,000	(21,718)	(123,800)	1,253,850	-	(28,951)	-	-	1,139,381
確認的融資成本	-	21,650	-	-	-	-	-	-	21,650
已宣派股息	-	-	-	-	-	28,951	-	-	28,951
於2017年12月31日	450,000	622	262,927	1,253,850	-	-	-	-	1,967,399
融資現金流量 (附註ii)	100,000	(5,442)	(2,915)	-	-	-	(758)	-	90,885
確認的融資成本	-	5,551	-	-	-	-	-	-	5,551
應計發行成本	-	-	-	-	-	-	4,839	-	4,839
非現金變動									
有條件投資基金所得款項轉換為									
股份溢價	-	-	-	(1,229,986)	-	-	-	-	(1,229,986)
以損益計量的金融負債的									
公允價值變動	-	-	-	(23,864)	-	-	-	-	(23,864)
就收購受共同控制的易居企業(中國)									
集團應付的對價	-	-	-	-	-	-	-	1,892,000	1,892,000
於2018年3月31日	550,000	731	260,012	-	-	-	4,081	1,892,000	2,706,824
於2016年12月31日	390,000	690	386,727	-	-	-	-	-	777,417
融資現金流量 (附註ii) (未經審計)	90,000	(6,523)	(33,517)	-	-	-	-	-	49,960
確認的融資成本 (未經審計)	-	6,642	-	-	-	-	-	-	6,642
於2017年3月31日 (未經審計)	480,000	809	353,210	-	-	-	-	-	834,019

附註i： 易居管理及北京易杰優因業務轉讓產生的銀行借款未轉讓予 貴集團，視作出售。

附註ii： 融資現金流量指(i)銀行借款所得款項及償還；(ii)關聯方墊款及償還；(iii)截至2016年12月31日止年度就收購受共同控制天津金岳支付的對價人民幣153,595,000元；及(iv)截至2017年12月31日止年度有條件投資基金所得款項人民幣1,253,850,000元。

### 32. 出售共同控制下的附屬公司

#### 截至2015年12月31日止年度出售共同控制下的附屬公司

- (i) 於2015年5月31日， 貴集團向易房出售方加技術的100%股權，對價為人民幣5,000,000元。方加技術主要從事技術開發及技術諮詢業務。
- (ii) 於2015年10月31日， 貴集團向易房（其最終母公司為易居（中國）控股）出售上海易進文化發展有限公司（「易進」）的100%股權，對價為人民幣10,000,000元。易進主要從事規劃服務、商業信息諮詢及禮儀服務業務。
- (iii) 於2015年12月31日， 貴集團向易房出售上海城申文化發展有限公司（「城申」）的100%股權，對價為人民幣3,000,000元。城申主要從事文化藝術傳播、商業信息諮詢及展覽展示服務業務。

有關截至2015年12月31日止年度所出售附屬公司相關的出售對價、資產及負債的進一步詳情載列如下：

	方加技術	易進	城申	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>對價</b>				
已收現金.....	–	10,000	3,000	13,000
應收對價(附註).....	5,000	–	–	5,000
	<u>5,000</u>	<u>10,000</u>	<u>3,000</u>	<u>18,000</u>
<b>失去控制權的資產及負債分析</b>				
物業及設備.....	–	8,749	935	9,684
應收賬款.....	–	228	–	228
其他應收款項.....	–	2,831	365	3,196
現金及現金等價物.....	4,998	3,723	1,141	9,862
應付賬款.....	–	(104)	–	(104)
其他應付款項.....	(2)	(15,592)	(39)	(15,633)
應付稅項.....	–	(100)	(9)	(109)
出售資產(負債)淨值.....	<u>4,996</u>	<u>(265)</u>	<u>2,393</u>	<u>7,124</u>
<b>出售共同控制下附屬公司的收益</b>				
<i>(於其他儲備中確認為視作注資)</i>				
對價.....	5,000	10,000	3,000	18,000
出售(資產)負債淨值.....	(4,996)	265	(2,393)	(7,124)
	<u>4</u>	<u>10,265</u>	<u>607</u>	<u>10,876</u>

	方加技術	易進	城申	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出售產生的現金(流出)				
流入淨值：				
已收現金對價.....	–	10,000	3,000	13,000
減：出售銀行結餘及現金.....	(4,998)	(3,723)	(1,141)	(9,862)
	<u>(4,998)</u>	<u>6,277</u>	<u>1,859</u>	<u>3,138</u>

附註：關於向易房出售方加技術的對價人民幣5,000,000元於截至2016年12月31日止年度已悉數收取。

### 33. 經營租賃

#### 貴集團作為承租人

於各報告期末，貴集團根據有關租賃場所不可撤銷之經營租約於下列期間到期之未來最低租賃付款承擔如下：

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

經營租賃付款指 貴集團就若干辦公場所及員工宿舍應付的租金。租金按照固定租賃期限1個月至10年商定。

### 34. 資本承擔

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團擁有以下資本承擔：

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

### 35. 或然負債

於2017年12月31日及2018年3月31日，貴集團就武漢的二手房轉讓為個人物業買家獲取按揭貸款批准向銀行提供財務擔保，總額分別為人民幣85,301,000元及人民幣52,160,000元。於2017年12月31日的財務擔保已於2018年3月完全解除。於本報告日期，於2018年3月31日的財務擔保人民幣51,460,000元隨後已解除。截至2015年及2016年12月31日止年度，並無訂立有關安排。

貴集團管理層經考慮擔保的性質及有關事實及情況後，認為違約概率較低，因此，於初步確認日期的公允價值並不重大，且於截至2017年12月31日止年度及2018年3月31日止三個月期間初步確認後並無計提撥備。

### 36. 退休福利計劃

貴集團於中國的僱員為中國政府運營的國家管理退休福利計劃成員。貴公司位於中國的附屬公司須按工資成本的指定百分比向退休福利計劃供款，以提供福利資金。貴集團就該等退休福利計劃的唯一義務為作出指定供款。

於往績記錄期間，貴集團向計劃作出的供款總額及自損益扣除的成本為貴集團按計劃規則指定比率已付或應付計劃的供款。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年3月31日止三個月期間，貴集團作出的退休福利計劃供款分別為人民幣231,298,000元、人民幣257,768,000元、人民幣311,496,000元、人民幣67,546,000元（未經審計）及人民幣81,030,000元。

### 37. 關聯方披露

#### (a) 關聯方結餘

與關聯方的尚未償還結餘詳情載於綜合財務狀況表附註21。

#### (b) 關聯方交易

於往績記錄期間，貴集團曾與其關聯方訂立下列交易。

##### (i) 廣告服務、代理收入及諮詢服務所得

##### 廣告服務

關係	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
				(未經審計)		
上海樂榮信息技術有限公司(「樂榮」).....	(i)	-	-	22	-	2,537
寧波易居臣信房地產經紀有限公司.....	(i)	-	-	1,331	-	690
陝西臣信房地產經紀有限公司.....	(i)	-	92	3,272	236	7
北京臣信.....	(i)	19,220	2,551	-	-	-
臣信房地產經濟(長沙)有限公司.....	(i)	57	-	-	-	-
廣州新臣房地產經紀有限公司.....	(i)	-	492	484	16	-
杭州怡生.....	(i)	-	-	1,119	-	-
南昌易居臣房地產經紀有限公司.....	(i)	-	-	152	-	-

關係	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
上海寶庫文化發展股份有限公司(「寶庫」) . . . . .	(i)	-	295	-	-
南志 . . . . .	(i)	14	-	-	-
石家莊博雷房產經紀有限公司 . . . . .	(i)	183	-	-	-
蘇州易居臣信房地產經紀有限公司(「蘇州臣信」) . . . . .	(i)	-	647	-	-
天津臣信房地產經紀有限公司(「天津臣信」) . . . . .	(i)	221	-	-	-
武漢怡生樂居廣告有限公司 . . . . .	(i)	-	4,221	329	211
武漢易居臣信地產顧問有限公司 . . . . .	(i)	448	-	-	-
易居臣信 . . . . .	(i)	4,493	2,051	4,736	895
重慶安邦 . . . . .	(i)	2,585	1,241	1,138	1,138
		<u>27,221</u>	<u>11,590</u>	<u>12,583</u>	<u>2,496</u>
				<u>3,234</u>	

## 代理收入

關係	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
中國恒大集團有限公司的附屬公司 . . . . .	(iii)	-	-	-	196,246
萬科企業股份有限公司的附屬公司 . . . . .	(iii)	-	-	-	5,438
碧桂園控股有限公司的附屬公司 . . . . .	(iii)	-	-	-	5,361
上海城開 . . . . .	(ii)	9,816	37,081	23,389	6,331
易居臣信 . . . . .	(i)	-	2,463	14,762	5,212
重慶安邦 . . . . .	(i)	-	-	-	679
杭州怡生 . . . . .	(i)	-	45	123	90
鄭州樂居廣告有限公司 . . . . .	(i)	-	-	49	34
杭州瑞居 . . . . .	(i)	-	81	-	30
杭州臣信 . . . . .	(i)	-	391	-	-
上海臣信 . . . . .	(i)	-	102	-	-
樂榮 . . . . .	(i)	-	529	-	-
南志 . . . . .	(i)	4,801	1,143	-	-
		<u>14,617</u>	<u>41,835</u>	<u>38,323</u>	<u>11,633</u>
				<u>212,217</u>	

## 諮詢服務

關係	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
碧桂園控股有限公司的附屬公司.....	(iii)	-	-	-	1,299
中國恒大集團有限公司的附屬公司.....	(iii)	-	-	-	344
上海城開.....	(ii)	1,271	1,799	3,153	568
萬科企業股份有限公司的附屬公司.....	(iii)	-	-	-	138
杭州怡生.....	(i)	-	-	66	-
珠海怡生樂居信息科技有限公司.....	(i)	-	-	-	11
房教.....	(i)	-	-	-	2
北京臣信.....	(i)	-	167	281	84
北京凌志通成教育科技有限公司.....	(i)	-	4	-	-
福州易居臣信房地產經紀有限公司.....	(i)	-	56	-	-
廣州樂怡居信息科技有限公司.....	(i)	-	-	1,412	405
杭州瑞居.....	(i)	-	35	12	12
濟南怡生樂居廣告有限公司.....	(i)	-	21	-	-
南昌新怡居文化傳媒有限公司.....	(i)	-	4	-	-
南京安岳房地產經紀有限公司.....	(i)	-	-	233	-
廈門怡生.....	(i)	-	371	-	-
寶庫.....	(i)	-	37	-	-
太德.....	(i)	-	9	-	-
上海新居金融信息服務有限公司.....	(i)	-	2	-	-
蘇州臣信.....	(i)	61	28	-	-
天津臣信.....	(i)	-	28	66	66
易居臣信.....	(i)	-	223	328	-
重慶安邦.....	(i)	45	-	230	-
		<u>1,377</u>	<u>2,784</u>	<u>5,781</u>	<u>1,135</u>
					<u>2,104</u>

## (ii) 所產生服務成本(主要包括員工培訓及發展成本)

	關係	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
						(未經審計)
太德文化.....	(i)	-	1,710	4,120	2,294	2,057
河北德滬.....	(i)	1,369	619	1,985	132	127
房教.....	(i)	-	3,007	1,803	217	290
廈門怡生.....	(i)	-	-	755	-	1,000
易居研究院.....	(i)	-	-	185	-	-
鑒創.....	(i)	-	51	152	75	-
華策.....	(i)	-	-	144	-	50
樂榮.....	(i)	-	160	94	94	-
北京中房智業管理諮詢有限公司.....	(i)	-	283	67	-	-
城香.....	(i)	-	-	58	-	-
寶庫.....	(i)	500	272	47	-	-
北京怡生.....	(i)	1,231	604	39	39	-
易居管理.....	(i)	-	8	15	-	-
尚林.....	(i)	-	-	7	5	-
杭州臣信.....	(i)	150	11,033	-	-	-
上海藝觀文化藝術有限公司.....	(i)	-	566	-	-	-
上海觀頌文化傳播有限公司.....	(i)	194	268	-	-	-
上海臣信.....	(i)	-	66	-	-	-
太德.....	(i)	6,619	62	-	-	-
上海德滬.....	(i)	1,574	-	-	-	-
上海德鎬展覽有限公司.....	(i)	572	-	-	-	-
新疆盛世.....	(i)	290	-	-	-	-
微課聯盟信息科技有限公司.....	(i)	20	-	-	-	-
		<u>12,519</u>	<u>18,709</u>	<u>9,471</u>	<u>2,856</u>	<u>3,524</u>

## (iii) 所產生租金開支

	關係	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
						(未經審計)
亦可科技	(i)	19,429	24,333	29,929	6,588	6,947
易倉	(i)	636	2,126	1,704	329	458
尚友	(i)	852	821	-	-	-
		<u>20,917</u>	<u>27,280</u>	<u>31,633</u>	<u>6,917</u>	<u>7,405</u>

附註：

(i) 貴集團同系附屬公司

(ii) 貴集團非全資附屬公司的非控股股東，其對貴集團的附屬公司實施重大影響力。

(iii) 貴集團股東控制的實體，其對貴公司實施重大影響力。

## (iv) 易居管理及北京易杰優的託收代理安排

業務轉讓完成後，易居管理及北京易杰優已就該等未完成一手房代理合同作為代表貴集團的託收代理人。

## (v) 由關聯方所提供資產進行擔保及質押

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年3月31日，貴公司同系附屬公司易居管理分別就貴集團的銀行借款人民幣100,000,000元、人民幣100,000,000元、人民幣450,000,000元及人民幣550,000,000元向銀行提供公司擔保。於2015年及2016年12月31日，貴公司同系附屬公司上海灣居投資合夥企業（有限合夥）分別就貴集團的銀行借款人民幣350,000,000元及人民幣290,000,000元提供質押擔保。誠如貴集團管理層所述，易居管理於2018年3月31日向銀行提供的公司擔保將於上市前解除。

## (c) 主要管理人員補償

於往績記錄期間主要管理人員（指貴公司董事及貴集團主要執行人員）的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2015年	2016年	2017年	止三個月期間
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、花紅及其他福利	7,497	11,997	18,660	3,210
退休福利計劃供款	412	421	503	154
以股權結算的以股份為基礎的付款開支	6,653	4,064	-	-
	<u>14,562</u>	<u>16,482</u>	<u>19,163</u>	<u>3,364</u>

董事及主要執行人員的薪酬根據個人表現和市場趨勢確定。



## 38. 貴公司財務資料

## (a) 於附屬公司投資

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未上市股份，按成本 .....	7	7	7	9,318,225

於附屬公司投資指於Fangyou (BVI)的投資成本。

## (b) 貴公司儲備的變動

	股份溢價	其他儲備	累積虧損	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日 .....	-	-	(77)	(77)
年內虧損及綜合開支總額.....	-	-	(17)	(17)
於2015年12月31日 .....	-	-	(94)	(94)
年內虧損及綜合開支總額.....	-	-	(20)	(20)
於2016年12月31日 .....	-	-	(114)	(114)
年內虧損及綜合開支總額.....	-	-	(15)	(15)
有條件發行股份 (附註27) .....	-	(9)	-	(9)
於2017年12月31日 .....	-	(9)	(129)	(138)
期內虧損及綜合開支總額.....	-	-	(31,972)	(31,972)
有條件投資基金所得款項撥入股份溢價 ....	1,229,977	9	-	1,229,986
自 貴公司直屬母公司獲得的注資.....	-	8,357,013	-	8,357,013
於2018年3月31日 .....	1,229,977	8,357,013	(32,101)	9,554,889
<b>截至2017年3月31日</b>				
止三個月期間 (未經審計).....				
於2017年1月1日 .....	-	-	(114)	(114)
期內利潤及全面收益總額.....	-	-	1	1
於2017年3月31日 .....	-	-	(113)	(113)

## 39. 主要附屬公司詳情

於往績記錄期間及於本報告日期，貴公司於下列主要附屬公司擁有直接及間接股本權益。

附屬公司名稱	註冊/成立 日期及地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	於以下日期 貴集團應佔股權				本報告 日期	主要活動	附註
			12月31日		2018年	3月31日			
			2015年	2016年	2017年				
			(附註1)	(附註1)					
<b>直接擁有</b>									
Fangyou (BVI) .....	英屬維爾京群島， 2010年2月8日	1,000美元	100%	50%	50%	100%	100%	投資控股	<i>l</i>
<b>間接擁有</b>									
杭州易居永創房地產營銷策劃有 限公司(「杭州永創」).....	中國杭州， 2008年7月18日	人民幣 5,000,000元	100%	50%	50%	100%	100%	房地產代理	<i>c</i>
武漢易居投資有限公司 (「武漢易居」).....	中國武漢， 2004年1月15日	人民幣 5,000,000元	100%	50%	50%	100%	100%	房地產銷售， 房地產代理	<i>d</i>
河南易居房地產顧問有限公司 (「河南易居」).....	中國鄭州， 2005年7月7日	人民幣 2,000,000元	100%	50%	50%	100%	100%	房地產代理， 房地產營銷	<i>e</i>
天津金岳.....	中國天津， 2008年2月19日	人民幣 103,878,000元	100%	50%	50%	100%	100%	房地產營銷， 房地產代理	<i>f</i>
上海易居祥悅房地產銷售有限公 司(「易居祥悅」).....	中國上海， 2010年1月18日	人民幣 50,000,000元	100%	50%	50%	100%	100%	房地產營銷	<i>i</i>
海南易居旅遊地產經紀有限 公司(「海南易居」).....	中國海南， 2010年6月9日	人民幣 20,000,000元	100%	50%	50%	100%	100%	旅遊地產代理	<i>g</i>
山西易居金岳房地產經紀 有限公司.....	中國山西， 2013年1月31日	人民幣 3,000,000元	100%	50%	50%	100%	100%	房地產代理， 房地產信息諮詢	<i>l</i>
易居企業(中國)集團.....	中國上海， 2006年7月3日	人民幣 660,000,000元	100%	50%	50%	100%	100%	技術開發	<i>j</i>
南京金岳房地產銷售 有限公司.....	中國南京， 2004年4月29日	人民幣 5,000,000元	100%	50%	50%	100%	100%	房地產銷售代理	<i>l</i>
安徽易居金岳房地產營銷 策劃有限公司.....	中國安徽， 2015年8月25日	人民幣 5,000,000元	100%	50%	50%	100%	100%	房地產營銷， 房地產代理	<i>l</i>
上海大乘房地產經紀有限公司 (「大乘」).....	中國上海， 2015年11月16日	人民幣 50,000,000元	100%	50%	50%	100%	100%	房地產營銷	<i>h</i>
濟南金岳房地產經紀 有限公司.....	中國濟南， 2003年5月27日	人民幣 5,000,000元	100%	50%	50%	100%	100%	房地產代理	<i>l</i>
陝西易居不動產投資顧問 有限公司.....	中國陝西， 2006年12月4日	人民幣 3,000,000元	100%	50%	50%	100%	100%	房地產營銷 代理、房地產信 息	<i>l</i>
中房研協.....	中國北京， 2010年8月17日	人民幣 30,000,000元	51%	25.5%	25.5%	51%	51%	信息開發、諮詢	<i>k</i>

附註：

- (1) 於2016年10月31日，易居企業（中國）集團的直接控股公司CRE BVI已將合計50%的易居企業（中國）集團股本權益轉讓予若干獨立第三方，但未失去控制權。因此，於2016年及2017年12月31日，貴公司擁有人應佔貴集團股本權益減少了50%。

於2018年3月3日，貴公司的全資附屬公司香港房友分別自CRE BVI及若干獨立第三方收購了易居企業（中國）集團50%及50%的股本權益。據此，於2018年3月31日，貴公司擁有人應佔貴集團股本權益從50%增至100%。

- (a) 上表載列貴公司董事認為對貴集團業績或資產有主要影響的附屬公司。董事認為，如提供其他附屬公司的詳情，則將導致細節過於冗長。
- (b) 貴公司及其附屬公司均已採納12月31日作為其財政年度年結日。
- (c) 杭州永創截至2015年12月31日止年度的法定財務報表乃根據適用於中國企業的有關會計準則和財務法規編製，並經浙江興合會計師事務所有限公司（一家在中國註冊的註冊會計師）審核。截至2016年及2017年12月31日止年度，並無編製經審計法定財務報表，因根據當地法定規定，發佈經審計財務報表並非強制性規定。
- (d) 武漢易居截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的法定財務報表乃根據適用於中國企業的有關會計準則和財務法規編製，並經武漢經緯會計師事務所有限公司（一家在中國註冊的註冊會計師）審核。
- (e) 河南易居截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的法定財務報表乃根據適用於中國企業的有關會計準則和財務法規編製，並經河南勝盟聯合會計師事務所（一家在中國註冊的註冊會計師）審核。
- (f) 天津金岳截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的法定財務報表乃根據適用於中國企業的有關會計準則和財務法規編製，並經天津市博達有限責任會計師事務所（一家在中國註冊的註冊會計師）審核。
- (g) 海南易居截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的法定財務報表乃根據適用於中國企業的有關會計準則和財務法規編製，並經海南立信長江會計師事務所（一家在中國註冊的註冊會計師）審核。
- (h) 大乘截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的法定財務報表乃根據適用於中國企業的有關會計準則和財務法規編製，並經上海宏大東亞會計師事務所（一家在中國註冊的註冊會計師）審核。
- (i) 易居祥悅截至2015年及2016年12月31日止年度的法定財務報表乃根據適用於中國企業的有關會計準則及財務法規編製，並經上海文匯會計師事務所（一家在中國註冊的註冊會計師）審核。易居祥悅截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃根據適用於中國企業的有關會計準則及財務法規編製，並經上海宏大東亞會計師事務所（一家在中國註冊的註冊會計師）審核。
- (j) 易居企業（中國）集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的法定財務報表乃根據適用於中國企業的有關會計準則及財務法規編製，並經上海宏大東亞會計師事務所（一家在中國註冊的註冊會計師）審核。
- (k) 中房研協截至2015年及2016年12月31日止年度的法定財務報表乃根據適用於中國企業的有關會計準則及財務法規編製，並經上海宏大東亞會計師事務所（一家在中國註冊的註冊會計師）審核。中房研協截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃根據適用於中國企業的有關會計準則及財務法規編製，並經北京中曙聯盟會計師事務所（一家在中國註冊的註冊會計師）審核。
- (l) 自成立日期起概無編製任何經審計法定財務報表，因為並無法定規定。

於往績記錄期間，貴集團附屬公司概無發行任何債務證券。

## 40. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情

下表顯示 貴集團擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情：

附屬 公司名稱	註冊地點及 主要營業地點	透過非控股權益持有的所有權益及				分配至非控股權益的利潤(虧損)					累積非控股權益			
		投票權比例				2017年								
		2015年 12月31日	2016年 12月31日	2017年 12月31日	2018 年3月31日	2015年 12月31日	2016年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 3月31日 (未經審計)	2018年 3月31日	2015年 12月31日	2016年 12月31日	2017年 12月31日	2018年 3月31日
易居企業(中國)集團* .....	中國上海	零	50%	50%	-	-	64,715	350,025	56,011	32,648	-	700,611	1,047,636	-
納入於易居企業(中國)集團及 其附屬公司的非控股權益內 易居企業(中國)集團的 非全資附屬公司 .....						11,945	20,485	63,261	23,087	25,852	53,759	55,567	89,877	115,729
						11,945	85,200	413,286	79,098	58,500	53,759	756,178	1,137,513	115,729

\* 不包括易居企業(中國)集團的非全資附屬公司的非控股權益。

有關 貴集團擁有重大非控股權益的附屬公司財務資料概要載列如下。

	於2016年 12月31日	於2017年 12月31日	於2018年 3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
易居企業(中國)集團及其附屬公司			
流動資產 .....	3,721,949	4,423,291	5,339,318
非流動資產 .....	483,171	642,556	613,869
流動負債 .....	(2,747,965)	(2,904,479)	(2,559,167)
非流動負債 .....	(366)	(219)	(183)
貴公司擁有人應佔權益 .....	700,611	1,023,636	3,278,108
易居企業(中國)集團的非控股權益 (不包括與易居企業(中國)集團的 非全資附屬公司相關的非控股權益) .....	700,611	1,047,636	-
易居企業(中國)集團非全資附屬公司的 非控股權益 .....	55,567	89,877	115,729

易居企業(中國)集團及其附屬公司	自2016年	截至2017年		截至2018年
	11月1日至	3月31日止		3月31日止
	2016年	三個月期間		三個月期間
	12月31日期間	12月31日止年度	(未經審計)	三個月期間
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	986,924	4,633,193	854,794	930,202
開支	(854,795)	(3,869,882)	(719,685)	(744,989)
期內/年內利潤及全面收益總額	<u>132,129</u>	<u>763,311</u>	<u>135,109</u>	<u>185,213</u>
貴公司擁有人應佔利潤及全面收益總額	64,715	350,025	56,011	126,713
易居企業(中國)集團非控股權益 (不包括與易居企業(中國)集團的 非全資附屬公司相關的非控股權益)				
應佔利潤及全面收益總額	64,715	350,025	56,011	32,648
易居企業(中國)集團非全資附屬公司非控股權益 應佔利潤及全面收益總額	2,699	63,261	23,087	25,852
期內/年內利潤及全面收益總額	<u>132,129</u>	<u>763,311</u>	<u>135,109</u>	<u>185,213</u>
	自2016年	截至2017年		截至2018年
	11月1日至	止三個月期間		3月31日止
	2016年	三個月期間		三個月期間
	12月31日期間	12月31日止年度	(未經審計)	三個月期間
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
付予易居企業(中國)集團非控股權益股息	(15,247)	(28,951)	-	-
經營活動產生的現金流入(流出)淨額	<u>572,124</u>	<u>(56,809)</u>	<u>174,560</u>	<u>45,563</u>
投資活動產生的現金流入(流出)淨額	<u>1,979</u>	<u>4,572</u>	<u>(4,420)</u>	<u>(1,281)</u>
融資活動產生的現金(流出)流入淨額	<u>(120,207)</u>	<u>(150,469)</u>	<u>49,960</u>	<u>91,642</u>
現金流入(流出)淨額	<u>453,896</u>	<u>(202,706)</u>	<u>220,100</u>	<u>135,924</u>

中房研協及其附屬公司（為易居企業（中國）集團非全資附屬公司的重要組成部分）的財務資料概述如下。下表概述的財務資料呈列集團內公司間沖銷前的款項。

中房研協及其附屬公司	於2015年	於2016年	於2017年	於2018年	
	12月31日	12月31日	12月31日	3月31日	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
流動資產.....	93,644	123,087	194,395	281,440	
非流動資產.....	11,501	8,116	2,840	3,945	
流動負債.....	(13,402)	(20,499)	(17,419)	(46,905)	
貴公司擁有人應佔權益.....	46,789	56,459	91,706	121,625	
中房研協的非控股權益.....	44,954	54,245	88,110	116,855	
			截至2017年	截至2018年	
	截至2015年	截至2016年	3月31日止	3月31日止	
中房研協及其附屬公司.....	12月31日止年度	12月31日止年度	三個月期間	三個月期間	
	人民幣千元	人民幣千元	(未經審計)	人民幣千元	
收入.....	92,559	108,012	209,099	71,454	81,504
開支.....	(63,841)	(57,934)	(87,903)	(25,254)	(22,839)
年內／期內利潤及全面收益總額 ...	28,718	50,078	121,196	46,200	58,665
貴公司擁有人應佔利潤及					
全面收益總額.....	14,646	25,540	61,810	23,562	29,919
中房研協非控股權益應佔利潤及					
全面收益總額.....	14,072	24,538	59,386	22,638	28,746
年內／期內利潤及全面收益總額 ...	28,718	50,078	121,196	46,200	58,665
派付予中房研協非控股權益的股息 ..	(10,347)	(15,247)	(25,521)	-	-
經營活動產生的現金流入淨額.....	45,133	60,682	122,192	37,681	87,099
融資活動產生的現金流出淨額.....	(21,291)	(31,669)	(52,398)	-	-
現金流入淨額.....	23,842	29,013	69,794	37,681	87,099

**41. 主要非現金交易**

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日止三個月期間，主要非現金交易主要包括添置投資物業，該等物業為先前獲得的抵押且轉讓自物業開發商客戶，分別用以結算 貴集團的未收回應收賬款人民幣18,655,000元、人民幣13,794,000元、人民幣11,940,000元及零。有關該安排的詳情載於附註20。

**42. 董事薪酬**

根據現行安排，截至2018年12月31日止年度的董事薪酬及實物福利的總額預計約為人民幣6百萬元（不包含酌情花紅）。

**43. 報告期後事項**

報告期結束後，於2018年4月20日， 貴公司董事會有條件批准及採納首次公開發售前購股權計劃。此外， 貴公司有條件採納了首次公開發售後購股權計劃。首次公開發售前及首次公開發售後購股權計劃的主要條款載於招股章程附錄四「法定及一般資料」一節。

**44. 後續財務報表**

並無就2018年3月31日之後及直至本報告日期的任何期間編製 貴集團、 貴公司或其任何附屬公司的經審計財務報表。

本附錄所載資料不構成本文件附錄一所載由本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團截至2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年3月31日止三個月期間(「往績記錄期間」)的歷史財務資料所編製會計師報告(「會計師報告」)的一部分,載入本節僅供說明用途。未經審計備考財務資料應與本文件「財務資料」一節及附錄一所載會計師報告一併閱讀。

#### A. 本集團未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下為根據《上市規則》第4.29段編製的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,旨在說明建議全球發售及本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市(「全球發售」)的影響,猶如其於2018年3月31日進行。

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 於2018年 3月31日 應佔本集團 經審計綜合 有形資產淨值 人民幣千元 (附註1)	估計全球發售 所得款項淨額 人民幣千元 (附註2)	本公司擁有人 於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 人民幣千元	本公司擁有人 於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 人民幣元 (附註3)	港元 (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載會計師報告）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（即發售價範圍的下限及上限）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. 本公司擁有人於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已發行1,467,436,000股股份計算得出。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. 本公司擁有人於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或完全不能按有關匯率兌換為港元，反之亦然。
5. 並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。

**B. 獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的核證報告**

下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團未經審計備考財務資料而編製的獨立申報會計師核證報告全文，以供載入本文件。

**Deloitte.****德勤****獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的核證報告**

致易居(中國)企業控股有限公司(前稱「房友信息技術有限公司」)列位董事

我們已完成核證委聘，即就易居(中國)企業控股有限公司(前稱「房友信息技術有限公司」)(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司、其附屬公司及易居(中國)企業管理集團有限公司(前稱「上海房屋銷售(集團)有限公司」)及北京易杰優企業管理諮詢有限公司(前稱「北京金岳房地產經紀有限公司」)開展的一手房代理服務(以下統稱為「貴集團」)的未經審計備考財務資料作出報告，僅供說明之用。未經審計備考財務資料包含 貴公司於2018年7月10日所刊發招股章程(「招股章程」)附錄二第II-1至II-2頁所載於2018年3月31日的未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表以及相關附註。董事編製未經審計備考財務資料所採用的適用標準載於本招股章程附錄二第II-1至II-2頁。

董事已編製未經審計備考財務資料，乃為說明建議全球發售及 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司上市(「全球發售」)對 貴集團於2018年3月31日財務狀況的影響，猶如全球發售已於2018年3月31日發生。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料由董事摘錄自 貴集團截至2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年3月31日止三個月期間的歷史財務資料(已就此刊發載於本招股章程附錄一的會計師報告)。

### 董事對未經審計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段及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「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審計備考財務資料。

### 我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性和其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力和應有謹慎、保密性及專業行為作為基本準則。

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「對進行財務報表審核及審閱以及其他核證工作與有關服務委聘的事務所的質量控制」，因此設有一個全面的質量控制系統，包括有關遵從道德規範、專業標準和適用法律及監管規定的明文政策和程序。

### 申報會計師的責任

我們的責任為根據《上市規則》第4.29(7)段的規定，對未經審計備考財務資料發表意見，並向閣下報告。就我們於過往就編製未經審計備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們乃根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製載於招股章程的備考財務資料發出報告的核證委聘工作」進行我們的工作。該準則要求申報會計師規劃及執程序，以合理確定董事有否根據《上市規則》第4.29段的規定及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料。

就此委聘而言，我們不負責就用於編製未經審計備考財務資料的任何歷史財務資料作出更新或重新發出任何報告或意見，在此委聘過程中，我們亦未審核或審閱用於編製未經審計備考財務資料的財務資料。

投資通函載入未經審計備考財務資料僅為說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關事件或交易已於就說明用途而選定的較早日期發生。因此，我們概不保證2018年3月31日的事件或交易的實際結果將與所呈列者一致。

就未經審計備考財務資料是否已按適用標準妥為編製作出報告的合理核證委聘涉及執行有關程序，以評估董事在編製未經審計備考財務資料時所採用的適用標準是否能夠提供合理基準以呈現事件或交易的直接重大影響，並就以下事項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整能否適當反映該等標準；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中考慮到申報會計師對 貴集團性質、編製未經審計備考財務資料所涉及事件或交易，以及其他相關委聘情況的了解。

委聘亦涉及評估未經審計備考財務資料的總體呈列方式。

我們相信，我們已獲得充分恰當的憑證，為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為，

- (a) 未經審計備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 就根據《上市規則》第4.29(1)段披露的未經審計備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

謹啟

香港，2018年7月10日

以下為本公司組織章程大綱及組織章程細則之若干條文以及開曼群島《公司法》若干方面的概要。

本公司於2010年2月22日根據開曼群島《公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件包括其章程大綱及章程細則。

## 本公司組織章程概要

### 1. 組織章程大綱

本公司於7月4日有條件採納組織章程大綱，當中訂明（其中包括）本公司股東僅須承擔有限責任，本公司的成立宗旨並無限制，且本公司應有全部權力及授權執行《公司法》或開曼群島任何其他法律並無禁止的任何宗旨。

組織章程大綱可於附錄五「備查文件」一節所載地址查閱。

### 2. 組織章程細則

本公司於2018年7月4日有條件採納本公司組織章程細則，其中載有以下條文：

#### 2.1 股份類別

本公司的股本由普通股組成。於採納章程細則當日，本公司的股本為50,000美元，分為5,000,000,000股每股0.00001美元的股份。

#### 2.2 董事

##### (a) 配發及發行股份的權力

在《公司法》及組織章程大綱及組織章程細則條文的規限下，本公司的未發行股份（不論為原股本部分或任何新增股本）須由董事處置，董事可在其認為適當的時間，按其認為適當的對價及條款，向其認為適當的人士發售、配發股份或授予股份的購股權或以其他方式處置股份。

在組織章程細則條文及本公司於股東大會可能作出的任何指示的規限下，並且在不損害任何現有股份持有人獲賦予或任何類別股份所附任何特權的情況

下，董事可在其認為適當的時間，按其認為適當的對價，向其認為適當的人士發行附有該等優先權、遞延權、資格權或其他特權或限制（無論有關股息、表決權、資本回報或其他方面）的任何股份。在《公司法》及任何股東獲賦予任何特權或任何類別股份所附任何特權的規限下，經特別決議案批准，任何股份的發行條款可規定由本公司或股份持有人選擇將股份贖回。

*(b) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力*

本公司的業務由董事管理。除組織章程細則指明董事獲賦予的權力及授權外，董事會在不違反《公司法》及組織章程細則的條文及任何由本公司在股東大會不時制定的規則（惟本公司在股東大會制定的規則，不得使董事在以前所進行而當未有該規則時原應有效的任何事項無效，且與上述條文或組織章程細則並無抵觸）的規限下，可行使或進行本公司可行使或進行或批准的一切權力及一切行動及事項，而該等權力及事項並非組織章程細則或《公司法》指明或規定須由本公司於股東大會上行使或進行者。

*(c) 離職補償或付款*

向任何董事或前任董事支付款項作為離職補償，或作為其退任的對價或有關的付款（並非合同規定董事有權收取的款項）必須事先獲得本公司於股東大會上批准。

*(d) 給予董事的貸款*

組織章程細則載有禁止給予董事或彼等各自緊密聯繫人貸款的條文，與《公司條例》的限制相同。

*(e) 購買股份的財務資助*

在一切適用法律的規限下，本公司可向本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助，以使彼等可買入本公司或任何有關附屬公司或控股公司的股份。此外，在一切適用法律的規限下，本公司可向受託人提供財務資助以購買本公司股份或任何有關附屬公司或控股公司的股份，由該受託人為本公司、其附屬公司、本公司的任何控股公司或任何有關控股公司的任何附屬公司的僱員（包括受薪董事）的利益持有該等股份。

(f) 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立合同中的權益

董事或候任董事不得因其職位而失去以賣方、買方或其他身份與本公司訂立合同的資格；任何有關合同或由本公司或以本公司的名義與董事為其股東或在其中有利益關係的任何人士、公司或合夥人簽訂的任何其他合同或作出的安排亦不得因此而無效；參加訂約或作為股東或有上述利益關係的任何董事毋須僅因其董事職務或由此建立的受託關係而向本公司交代其因任何有關合同或安排所獲得的任何溢利，惟若該董事在該合同或安排中擁有重大權益，則該董事必須盡早於其可出席的董事會會議上申報利益的性質，特別申明或以一般通告申明，因通告內所列的事實，其應被視為於本公司可能訂立的特定說明的任何合同中擁有權益。

董事不得就有關其或其任何緊密聯繫人（或倘《上市規則》規定，其他聯繫人）擁有任何重大利益關係的任何合同或安排或任何其他方案的任何董事決議案表決（或計入有關決議案的法定人數內），即使其表決亦不可計入有關決議案的結果內（其亦不可計入有關決議案的法定人數內），惟該項限制不適用於下列任何情況：

- (i) 就董事或其任何緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為其利益借出款項或產生或承擔責任而向該董事或其任何緊密聯繫人提供任何抵押品或彌償保證；
- (ii) 就董事或其任何緊密聯繫人本身為本公司或其任何附屬公司的債項或責任單獨或聯名作出全部或部分擔保或彌償保證或抵押品，而向第三方提供任何抵押品或彌償保證；
- (iii) 有關發售本公司（或由本公司發售）或任何本公司可能創辦或擁有權益的其他公司股份、債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其任何緊密聯繫人因參與發售的承銷或分承銷而有或將有利益關係的任何方案；
- (iv) 有關本公司或其任何附屬公司僱員利益的任何建議或安排，包括：
  - (A) 採納、修改或執行董事或其任何緊密聯繫人可能有利益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；或

(B) 採納、修改或執行有關本公司或其任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員的養老金或公積金或退休、身故或傷殘撫恤計劃，而並無給予任何董事或其任何緊密聯繫人一般不會給予與該計劃或基金有關類別人士的任何該特權或利益；及

(v) 董事或其任何緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合同或安排。

(g) 酬金

董事有權就其服務收取由董事或本公司於股東大會（視乎情況而定）不時釐定的酬金。除非釐定酬金的決議案另有規定，否則酬金按董事同意的比例及方式分派予各董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間少於整段有關酬金期間的董事僅可按其任職時間比例收取酬金。該等酬金為擔任本公司任何受薪工作或職位的董事因擔任該等工作或職位而有權獲得的任何其他酬金以外的酬金。

董事亦有權報銷在執行董事職務時產生的所有合理支出（包括差旅費），包括出席董事會會議、委員會會議或股東大會的往返差旅費，或處理本公司業務或執行董事職務時所產生的其他費用。

任何董事在本公司要求時提供任何特殊或額外服務，則董事可向其支付額外酬金。該額外酬金可以薪金、佣金或分享溢利或其他協定方式支付予該董事，作為其擔任董事所得一般酬金外的額外報酬或代替其一般酬金。

董事可不時釐定執行董事或獲本公司委任執行任何其他管理職務的董事的酬金，以薪金、佣金或分享溢利或其他方式或以上全部或任何方式支付，並可包括由董事不時決定的其他福利（包括購股權及／或養老金及／或恩恤金及／或其他退休福利）及津貼。上述酬金為收款人作為董事原應收取酬金以外的酬金。



(h) 退任、委任及免職

董事有權隨時及不時委任任何人士出任董事，以填補現有董事的臨時空缺或新增職位。以此方式委任的董事任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時有資格於會上膺選連任。

本公司可通過普通決議案將任何任期未屆滿之董事（包括董事總經理或其他執行董事）罷免，而不受組織章程細則或本公司與該董事之間任何協議所影響（惟此舉不影響該董事就因其遭終止董事委任或因遭終止董事委任而失去任何其他職位任命而提出之任何應付賠償申索或損害申索）。本公司可通過普通決議案委任其他人士以填補其職位。以此方式委任的任何董事的年期僅為其填補的董事倘若未被罷免的委任年期。本公司亦可通過普通決議案選出任何人士為董事，以填補現有董事的臨時空缺或新增職位。以此方式委任的任何董事任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時有資格於會上膺選連任，但在有關會議上釐定即將輪值退任的董事時並不考慮。任何未經董事推薦的人士均不符合資格於任何股東大會獲選為董事，除非發送該選舉的指定大會通告後一日起至大會舉行日期前不少於七日的最少七日期間內，由有權出席大會並於會上表決的本公司股東（非該獲提名人士）以書面形式通知本公司秘書，擬於會上提名該名人士參加選舉，且提交該名獲提名人士簽署的書面通知以證明其願意參與選舉。

董事毋須持有股份以符合出任董事的資格，出任董事亦無年齡限制。

在下列情況下董事須離職：

- (i) 如董事以書面形式向本公司註冊辦事處或其於香港的主要營業地點提出辭職；
- (ii) 如任何管轄法院或主管官員因董事現時或可能神志失常或因其他原因不能處理其事務而指令其離職及董事議決將其職位懸空；
- (iii) 如未告假而連續12個月缺席董事會議（除非已委任替任董事代其出席）且董事議決將其職位懸空；

- (iv) 如董事破產或獲發指令或被停止支付款項或與其債權人全面達成還款安排；
- (v) 如法律或因組織章程細則任何條文規定停止或被禁止出任董事；
- (vi) 如當時在任董事（包括其本身）不少於四分之三（或倘若非整數，則以最接近的較低整數為準）的董事簽署書面通知將其罷免；或
- (vii) 如本公司股東根據組織章程細則以普通決議案將其罷免。

於本公司每屆股東週年大會上，三分之一的在任董事（或倘若董事人數並非三或三的倍數，則最接近而不少於三分之一）須輪值退任，惟每名董事（包括獲指定任期的董事）須最少每三年輪值退任一次。退任董事的任期僅至其須輪值退任的大會結束為止，屆時有資格於會上膺選連任。本公司可於任何股東週年大會上選舉相同數目人士為董事以填補任何董事離職空缺。

*(i) 借貸權力*

董事可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌集或借貸或保證支付任何款項，及將本公司全部或任何部分現時及日後業務、物業及資產與未催繳股款按揭或押記。

*(j) 董事會議事程序*

董事可在世界任何地點以其認為適當的方式舉行會議以開展業務、召開續會及以其他方式規管其會議及程序。任何會議上提出的問題須由大多數票通過。如出現同等票數，會議主席可投第二票或決定票。

### **2.3 更改章程文件**

除以特別決議案通過外，不得更改或修訂組織章程大綱或組織章程細則。

#### 2.4 更改現有股份或股份類別的權利

如本公司股本在任何時間分為不同類別股份，在《公司法》條文的規限下，除某類別股份的發行條款另有規定外，當時已發行任何類別股份所附有全部或任何權利，可經由不少於持有該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而更改或廢除。組織章程細則中關於股東大會的全部條文在加以必要的變通後，適用於該等另行召開的大會，惟任何該等另行召開的大會及其任何續會的法定人數須為於召開有關會議日期合共持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士（或其受委代表或正式授權代表）。

除非有關股份所附權利或發行條款另有規定，否則賦予任何類別股份持有人的特別權利，不得因設立或進一步發行與其享有同等權益的股份而視為被更改。

#### 2.5 更改股本

不論當時所有法定股本是否已發行，亦不論當時所有已發行股份是否已全數繳足，本公司可不時以普通決議案方式透過增設新股份而增加其股本，新股本數額由有關決議案規定，並將分為決議案所規定的股份面額。

本公司可不時以普通決議案：

- (a) 將其所有或任何部分股本合併或分拆為面值大於現有股份的股份。在合併任何繳足股份並將其分拆為更大面值的股份時，董事可按其認為適宜的方式解決任何可能出現的困難，尤其是（在不影響前述的一般性原則下）合併股份的不同持有人間如何決定將何種股份合併為每股合併股份，且倘若任何人士因股份合併而獲得不足一股的合併股份，則該零碎股份可由董事就此委任的人士出售，所委任人士可將售出的零碎股份轉讓予買方，而該項轉讓的有效性不應受質疑，並將出售所得款項淨額（扣除有關出售費用）分派予原應獲得零碎合併股份的人士，或按彼等的權利及權益的比例分派，或為本公司利益而支付予本公司；
- (b) 在《公司法》條文的規限下，註銷在有關決議案通過當日仍未被任何人士認購或同意認購的任何股份，並按所註銷股份的數額削減股本；及

- (c) 在《公司法》條文的規限下，將全部或任何部分股份拆細為少於組織章程大綱所規定數額的股份，且有關拆細任何股份的決議案可決定拆細股份持有人間，一股或多股股份可較其他股份有任何優先權或其他特權，或有遞延權或限制，而任何該等優先權或其他特權、遞延權或限制為本公司可附加於未發行或新股份者。

本公司可按《公司法》授權的任何方式及其中規定的任何條件，以特別決議案削減其股本或任何資本贖回儲備。

### **2.6 特別決議案 – 須以大多數票通過**

根據組織章程細則，「特別決議案」一詞具有《公司法》賦予的定義，指須由有權表決的本公司股東在股東大會上親自或（若為公司）由其正式授權代表或受委代表（若允許受委代表）以不少於四分之三大多數票通過的決議案，而指明擬提呈特別決議案的有關大會通告已妥為發出，亦包括由有權在本公司股東大會上表決的全部本公司股東以一份或多份而每份由一名或多名股東簽署的文書以書面形式批准的特別決議案，而如此採納的特別決議案的生效日期即為該份文書或該等文書最後一份（如多於一份）的簽立日期。

相反，組織章程細則界定「普通決議案」一詞指須由本公司的有權表決股東在根據組織章程細則舉行的股東大會親自或（若為公司）由其正式授權代表或受委代表（若允許受委代表）以簡單多數票通過的決議案，亦包括所有上述本公司全體股東以書面形式批准的普通決議案。

### **2.7 表決權**

在任何一類或多類股份當時附帶的任何投票特別權利、特權或限制的規限下，在任何以投票方式表決的股東大會上，每名親自出席（或如屬法團股東，則為其正式授權代表）或委派受委代表出席的股東可就以其名義登記於本公司股東名冊的每股股份投一票。

根據《上市規則》，凡任何股東須就任何特定決議案放棄表決或僅限於投贊成或反對票，任何違反有關規定或限制的股東表決或代表有關股東表決，將不能被計入表決結果內。

如為任何股份的聯名登記持有人，任何一位該等人士均可親身或由受委代表就該等股份在任何大會上表決，猶如彼為唯一有權表決者；惟倘若超過一名聯名持有人親自或由受委代表在任何大會上表決，則僅該等出席人士中最優先或較優先者（視乎情況而定）方有權就有關聯名股份表決。就此而言，優先次序應參照名冊內有關聯名股份的聯名持有人排名次序決定。

為任何管轄法院或主管官員頒令指其現時或可能神志失常或因其他原因不能處理其事務的本公司股東，可由在此情況下獲授權的任何人士代其表決，該人士亦可委派受委代表表決。

除於組織章程細則明文規定或董事另有決定外，正式登記為本公司股東及已就其股份支付當時應付本公司的所有款項的股東以外人士一概不得在任何股東大會上親自或由受委代表（惟可作本公司另一股東的受委代表）出席或表決或計入法定人數內。

於任何股東大會上提呈大會表決的決議案須以投票方式表決，惟大會主席可准許就純粹與《上市規則》所規定的程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決則除外。

倘一家獲認可結算所（或其代名人）為本公司股東，結算所可授權其認為適當人士作為受委代表或代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘若超過一名人士獲授權，則授權文件須列明各獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士有權行使其代表的獲認可結算所（或其代名人）猶如為持有該授權文件所註明股份數目及類別的本公司個別股東而可行使的同等權利及權力，包括在准許舉手表決的情況下以舉手方式行使的個人表決權。

## **2.8 股東週年大會**

本公司須於舉行上屆股東週年大會後不超過15個月的期間內（或聯交所可能批准的更長期間）每年舉行一次股東大會作為其股東週年大會。召開股東週年大會的通告中須指明其為股東週年大會。

## **2.9 賬目及核數**

根據《公司法》，董事應安排保存足以真實及公平反映本公司事務狀況及顯示和解釋其交易及其他事項所需的會計賬簿。

董事可不時決定是否並且在何種情況或法規下，以及至何種程度及時間、地點公開本公司賬目及賬簿或其一，供本公司股東（本公司行政人員除外）查閱。除《公司法》或任何其他有關法律或法規賦予權利或獲董事授權或本公司在股東大會上批准外，任何股東無權查閱本公司任何賬目、賬簿或文件。

董事須從首屆股東週年大會起安排編製該期間的損益賬（若為首份賬目則自本公司註冊成立日期起之期間，及在任何其他情況下，自上一份賬目起之期間）連同截至損益賬編製日期的資產負債表及董事就本公司損益賬涵蓋期間的利潤或虧損及本公司於該期間末的業務狀況的報告、審計師就該賬目編製的報告及法律可能規定的其他報告及賬目，在每屆股東週年大會向本公司股東呈報。將於股東週年大會向本公司股東呈報的文件須於該大會召開日期前不少於21日以組織章程細則所規定本公司送交通告的方式送交本公司各股東及本公司各債權證持有人，惟本公司毋須將該等文件交予本公司不知悉地址的任何人士或超過一位聯名股份或債權證持有人。

本公司須在每屆股東週年大會上委任本公司一名或多名審計師，任期至下屆股東週年大會為止。審計師酬金須由本公司於委任彼等的股東週年大會上釐定，惟本公司可在股東大會上授權董事釐定任何特定年度的有關酬金。

### **2.10 會議通告及議程**

股東週年大會須以不少於21日的書面通告召開，任何其他股東特別大會須以不少於14日的書面通告召開。通知期不包括送達日期或視為送達日期及所通知日期，而通告須列明會議時間、地點及議程以及將於會議上審議的決議案及有關事項的一般性質詳情。召開股東週年大會的通告須指明該會議為股東週年大會，而召開會議以通過特別決議案的通告須指明擬提呈特別決議案。各股東大會通告須交予審計師及所有本公司股東（惟按照組織章程細則條文或所持有股份的發行條款規定無權獲本公司送交該等通告者除外）。

儘管本公司會議的開會通知期可能少於上述所規定者，在下列情況獲得下列人士同意時，有關會議則視為已正式召開：

- (a) 倘召開股東週年大會，則全體有權出席及表決的本公司股東或其受委代表；及
- (b) 倘召開任何其他會議，則獲大多數有權出席及表決的股東（大多數持有的股份以面值計不少於具有該項權利的股份95%）。

### **2.11 股份轉讓**

股份轉讓可藉一般通用格式的轉讓文據或董事可能批准的其他格式進行，但必須符合聯交所指定的標準轉讓格式。

轉讓文據須由轉讓人及（除非董事另有決定）承讓人雙方或其代表簽署。在股份承讓人登記於本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為股份持有人。本公司須保留所有轉讓文據。

董事可拒絕登記任何未全數繳足股份或本公司有留置權股份的任何轉讓。董事亦可拒絕登記任何股份的任何轉讓，除非：

- (a) 轉讓文據連同有關的股票（於轉讓登記後即予註銷）及董事合理要求的其他可證明轉讓人有權進行轉讓的文件送交本公司登記；
- (b) 轉讓文據僅涉及一類股份；
- (c) 轉讓文據已妥當蓋上印鑑（如須蓋印鑑者）；
- (d) 如將股份轉讓予聯名持有人，聯名股份持有人不超過四名；
- (e) 有關股份不涉及本公司的任何留置權；及
- (f) 就此向本公司支付不超出聯交所不時釐定的最高應支付費用（或董事不時要求的較低數額）。

如董事拒絕登記任何股份轉讓，則須在向本公司提出有關轉讓日期後兩個月內向轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知。

轉讓登記通過在聯交所網站以發佈廣告的方式或根據《上市規則》按本公司按組織章程細則規定的電子方式送達通知的電子通信方式或於報章以發佈廣告的方式發出10個營業日通知（或如供股則為6個營業日通知），可暫停辦理且本公司股東名冊可於董事不時決定的期間及時間內關閉，惟在任何年度內，停止辦理轉讓登記及關閉本公司股東名冊的期間不得超過30日（或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何一年均不得超過60日）。

### **2.12 本公司購回本身股份的權力**

本公司獲《公司法》及組織章程細則授權可在若干限制的規限下購回其本身股份，董事須按股東於股東大會決定的方式並在聯交所與香港證券及期貨事務監察委員會不時實施的任何適用規定的規限下，方可代本公司行使該項權力。已購回的股份將視為於購回時註銷。

### **2.13 本公司任何附屬公司擁有股份的權力**

組織章程細則並無關於附屬公司擁有股份的條文。

### **2.14 股息及其他分派方式**

在《公司法》及組織章程細則的規限下，本公司可在股東大會宣佈以任何貨幣派發股息，惟股息不得超過董事建議的款額。所有宣派或派發的股息僅可來自本公司合法可供分派的溢利及儲備（包括股份溢價）。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，所有股息（就派發股息整個期間的未繳足股份而言）須按派發股息任何期間的實繳股款比例分配及支付。惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款。



董事可不時向本公司股東派付董事認為就本公司溢利而言屬合理的中期股息。倘董事認為可供分派溢利可作出股息分派時，其亦可每半年或以董事選擇其他期間以固定比率派付股息。

董事可保留就對本公司有留置權股份所應支付的任何股息或其他應付款項，用作抵償有關該留置權的債務、負債或承擔。董事亦可扣減應付予本公司任何股東的股息或其他應付款項，扣減款額乃為有關股東當時應付本公司的催繳股款、分期股款或其他應付款項的總額（如有）。

本公司毋須承擔股息的利息。

當董事或本公司在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息時，董事可繼而議決：(a)配發入賬列為繳足股款的股份作為支付全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別，且有權獲派股息的本公司股東可選擇收取現金作為全部股息或部分股息以代替配發；或(b)有權獲派股息的本公司股東可選擇獲配發入賬列為繳足股款的股份以代替董事們認為適合的全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別。本公司在董事建議下亦可通過普通決議案，就本公司任何一項特定股息議決（儘管有上述情況）指定該股息可透過配發入賬列為繳足股款的股份悉數支付股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息以代替配發的權利。

任何股息、利息或其他應付股份持有人的現金可以支票或股息單的方式寄往有權收取的本公司股東的登記地址，或如為聯名持有人則寄往本公司股東名冊有關聯名股份排名最前股東的登記地址，或持有人或聯名持有人以書面指示的地址。所有支票或股息單應以只付予抬頭人方式付予有關持有人或有關股份聯名持有人在本公司股東名冊排名最前者，郵誤風險由彼等自行承擔。而當付款銀行支付該等任何支票或股息單後，即表示本公司已經就該等支票或股息單代表的股息及／或紅利付款，不論其後該等支票或股息單被盜或其中的任何加簽似為偽造。倘若股息支票或股息單連續兩次不獲兌現，本公司可能停止郵寄該等股息支票及股息單。惟倘若該等股息支票或股息單

因無法投遞而退回，本公司有權行使其權力於首次郵寄後即停止寄出該等股息支票或股息單。兩位或以上聯名持有人其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

所有於宣派股息日期起計六年後仍未領取的股息可由董事沒收，撥歸本公司所有。

在本公司股東於股東大會同意下，董事可規定以分派任何種類的指定資產（尤其是任何其他公司的繳足股份、債券或可認購證券的認股證）的方式代替全部或部分股息，而當有關分派出現任何困難時，董事須以其認為適當的方式解決，尤其可不理會零碎配額，將零碎股份調高或調低或規定零碎股份須累算撥歸本公司利益，亦可為分派而釐定該等指定資產的價值，並可決定按所釐定的價值向本公司股東支付現金，以調整各方的權利，並可在董事們認為適當的情況下將該等指定資產交予信託人。

### **2.15 受委代表**

任何有權出席本公司會議及於會上表決的本公司股東均有權委任另一人（須為個人）為其受委代表，代其出席會議及表決，而該名獲委任的受委代表在會議上享有如該名股東的同等發言權。受委代表毋須為本公司股東。

受委代表文據須為通用格式或董事不時批准的其他格式，惟須讓股東可指示其受委代表表決贊成或反對（或如無作出指示或指示有所衝突，則可自行酌情表決）會上將提呈與委任表格有關的各項決議案。受委代表文據被視為授權受委代表在認為合宜時對會議提呈的決議案任何修改進行表決。除受委代表文據另有規定外，只要大會原定於有關日期後12個月內舉行，該受委代表文據於有關會議的續會仍然有效。

受委代表文據須以書面方式由委任人或其書面授權的授權人簽署，或如委任人為公司，則須加蓋公司印章或經由高級職員、授權人或其他獲授權的人士簽署。

受委代表文據及（如董事要求）已簽署的授權書或其他授權文據（如有），或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件，須於不遲於有關受委代表文據所列人士可表決的會議或續會指定舉行時間48小時前，交往本公司的註冊辦事處（或召開會議或續會

的通告或隨附的任何文據內所指明的其他地點)。如在會議或續會舉行日期後進行投票，則須於進行投票日期前不少於48小時送達，否則受委代表文據會被視作無效。受委代表文據在簽署日期起計12個月屆滿後失效。送交受委代表文據後，本公司股東仍可親自出席有關會議或投票安排並進行表決，在此情況下，有關受委代表文據被視作撤回。

### **2.16 催繳股款及沒收股份**

董事可不時向本公司股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付而依據配發條件並無指定付款期的款項（不論為股份面值或溢價或其他形式），而本公司各股東須於指定時間及地點（惟須發出最少14日的通知，註明付款的時間及地點以及付款對象）向有關人士支付催繳股款的款項。董事可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款的人士在其後轉讓有關被催繳股款的股份後仍有責任支付被催繳的股款。

催繳股款可一筆過或分期支付，且於董事授權作出催繳的決議案通過當時即被視為已作出催繳。股份的聯名持有人須共同及個別負責支付所有被催繳的股款及分期股款或其他有關款項。

倘股份的催繳股款在指定付款日期或該日以前尚未繳付，則欠款人士須按董事釐定的利率（不超過年息率15%）支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，惟董事可豁免繳付全部或部分利息。

如任何股份的催繳股款或分期股款在指定付款日期後仍未支付，則董事可於股款任何部分仍未繳付時隨時向該等股份的持有人發出通知，要求支付未付的催繳股款或分期股款連同應計及可能累計至實際付款日期的利息。

該通知須指明通知規定付款當日或以前的另一付款日期（不少於發出該通知後14日）及付款地點，並表明若仍未能在指定時間或以前前往指定地點付款，則有關催繳股款或分期股款尚未繳付的股份會被沒收。

若股東不按照有關通知的要求辦理，則所發出通知有關的任何股份於其後在未支付通知所規定的所有催繳股款或分期股款及利息前，可隨時由董事通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。被沒收的股份將被視為本公司資產，可以重新配發、出售或以其他方式處置。

股份被沒收人士將不再為有關被沒收股份的本公司股東，而儘管已被沒收股份，惟仍有責任向本公司支付於沒收當日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同（倘董事酌情規定）由沒收當日至付款日期止期間以董事可能決定的不超過年息率15%計算的利息。董事可要求付款，而毋須就所沒收股份於沒收日期的價值作出扣減。

### **2.17 查閱股東名冊**

本公司須設置股東名冊，於所有時間顯示本公司當時的股東及彼等各自持有的股份。股東名冊通過在聯交所網站以發佈廣告的方式或根據《上市規則》按本公司按章程細則規定的電子方式送達通知的電子通信方式或於報章以發佈廣告的方式發出10個營業日通知（或如配股則為6個營業日通知），可於董事一般或就任何類別股份不時決定的時間及期間內關閉。惟股東名冊關閉的期間在任何年度內不得超過30日，或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何年度內均不得超過60日。

在香港設置的任何股東名冊須於一般辦公時間內（惟董事可作出合理的限制）免費供本公司任何股東查閱，而任何其他人士在每次查閱時均須繳交由董事根據《上市規則》不時許可的最高金額而可能釐定的費用。

### **2.18 會議及另行召開的各類別股東大會的法定人數**

任何股東大會在處理事務時如無法定人數出席，則概不可處理任何事宜事務，惟即使無足夠法定人數，仍可委任、指派或選舉主席，因委任、指派或選舉主席並不被視為會議議程的部分。

兩位親自出席的本公司股東或其受委代表為會議的法定人數，惟倘若本公司只有一位股東，則法定人數為親自出席的一名股東或其受委代表。

就組織章程細則的規定而言，本身為公司的本公司股東如派出經該公司董事或其他管理機構通過決議案委任或獲授權書委任的正式獲授權代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或本公司任何有關類別股東大會，則當作該公司親自出席。

本公司任何另行召開的類別股東大會的法定人數乃於上文第2.4段作出規定。

### **2.19 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權力**

組織章程細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使權利的條文。

### **2.20 清盤程序**

倘若本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產的分派方式為盡可能由本公司股東按開始清盤時各自所持股份的已繳或應繳股本比例分擔虧損。倘清盤中可向本公司股東分派的資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則超過部分可按股東於開始清盤時各自所持股份的已繳股本的比例向本公司股東分派。上文所述並無損害根據特別條款及條件發行的股份持有人的權利。

倘若本公司清盤，清盤人可在獲得本公司特別決議案批准及《公司法》規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物或現物分派予本公司股東，而不論該等資產是否包含同一類財產。就此目的而言，清盤人可為前述分派的任何財產釐定其認為公平的價值，並決定本公司股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，將全部或任何部分資產交予清盤人在獲得同樣批准及在《公司法》的規限下認為適當的受託人（為本公司股東利益而設立的信託），惟不得強迫本公司股東接受任何負有債務的資產、股份或其他證券。

### 2.21 無法聯絡的股東

倘若出現下列情況，則本公司有權出售本公司股東的任何股份或因身故、破產或法定原因而轉移予他人的股份：(a)向該等股份持有人發出有關任何應付現金款項的所有支票或股息單（總數不少於三張）在12年內仍未兌現；(b)本公司在上述期間或下文(d)所述的三個月期間屆滿前，並無接獲任何有關該股東所在地點或存在的消息；(c)在12年期間，至少應已就有關股份派發三次股息，而於該期間內該股東並無領取股息；及(d)待12年期限屆滿時，本公司透過在報章刊發廣告或以本公司可送達通告的方法以組織章程細則所規定的電子方式發出電子通訊（惟須遵守《上市規則》）表示有意出售該等股份，且由刊登廣告日期起計三個月期間已屆滿，並已知會聯交所本公司欲出售該等股份。任何出售的所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該所得款項淨額後，即欠負該名前股東一筆相等於該所得款項淨額的款項。

## 開曼群島《公司法》及稅務概要

### 1 緒言

《公司法》在很大程度上根據舊有英國《公司法》的原則訂立，惟《公司法》與現時的英國《公司法》已有相當大的差異。下文乃《公司法》若干條文的概要，惟此概要並不包括所有適用的限制及例外情況，或並非總覽公司法及稅項的所有事項（該等事項與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區同類條文可能有所不同）。

### 2 註冊成立

本公司於2010年2月22日根據《公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處遞交年度報表及支付按其法定股本金額計算的費用。

### 3 股本

《公司法》准許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或同時發行上述各種股份。

《公司法》規定，倘若公司按溢價發行股份，不論是旨在換取現金或其他對價，須將相等於該等股份的溢價總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。根據公司的選擇，該公司根據作為收購或註銷任何另一家公司股份的對價的任何安排而配發及以溢價發行的股份溢價，可不按上述規定處理。《公司法》規定，公司可根據組織章程大綱及章程細則的規定（如有），按其不時決定的方式運用股份溢價賬，其中包括（但不限於）：

- (a) 向股東支付分派或股息；
- (b) 繳足擬發行予股東作為繳足股款紅股的公司未發行股份；
- (c) 贖回及購回股份（惟須符合《公司法》第37條的規定）；
- (d) 撤銷公司的籌辦費用；
- (e) 撤銷發行公司任何股份或債權證的已付開支、佣金或折讓；及
- (f) 作為贖回或購買公司任何股份或債權證的應付溢價。

公司不得自股份溢價賬向股東支付分派或股息，除非在緊隨建議的分派或股息支付日期後，該公司有 ability 償還在日常業務過程中到期的債項。

《公司法》規定，在開曼群島大法院認可的規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司（如其組織章程細則許可）可透過特別決議案以任何方式削減其股本。

在《公司法》詳細條文的規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司（如其組織章程細則許可）可以發行由公司或股東可選擇予以贖回或有責任贖回的股份。此外，該公司（如其組織章程細則許可）可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。該購回方式須獲組織章程細則授權或經公司通過普通決議案授權。組織章程細則可規定該購回方式由公司董事釐定。除非其股份為繳足，否則公司在任何時間不得贖回或購

買其股份。如公司贖回或購買本身股份後再無任何持股的股東，則公司不得贖回或購買任何本身股份。除非緊隨建議付款當日後，該公司有能力償還在日常業務過程中到期的債項，否則公司以公司股本贖回或購買本身股份乃屬違法。

開曼群島對公司提供財務資助以購買或認購公司本身或其控股公司的股份並無法定限制。因此，如公司董事在審慎及真誠履行職責時認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平原則方式進行。

#### 4 股息及分派

除《公司法》第34條外，《公司法》並無有關派息的法定條文。根據英國案例法（可能於開曼群島在此方面具有說服力），股息僅可從溢利分派。此外，《公司法》第34條准許，在償還能力測試及公司組織章程大綱及章程細則條文（如有）的規限下，可由股份溢價賬支付股息及分派（詳情請參閱上文第3段）。

#### 5 股東訴訟

開曼群島法院一般會參考英國的案例法判例。開曼群島的法院已引用並依循Foss v. Harbottle判例（及其例外情況，該等例外情況准許少數股東進行集體訴訟或派生訴訟，以公司名義對(a)超越公司權限或非法行為、(b)欺詐少數股東而過失方為對公司有控制權的人士及(c)並非由所需規定大多數（或特別多數）股東通過的決議案提出訴訟）。

#### 6 對少數股東的保護

如公司並非銀行且其股本分為股份，則開曼群島大法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司業務並按大法院指定方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟開曼群島大法院，如法院認為根據公平中肯的理由公司理應清盤，則可能發出清盤令。



按一般規則，股東對公司的申索須根據適用於開曼群島的一般契約法或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及章程細則所確立的作為股東所具有的個別權利而提出。

開曼群島法院經已採用及沿用英國普通法中有關大多數股東不可對少數股東進行欺詐行為的規則。

## 7 出售資產

《公司法》並無對董事出售公司資產的權力作出特定限制。根據一般法律，董事在行使該等權力時須以審慎及真誠的態度履行其職責並以合適及符合公司利益的方式行事。

## 8 會計及審核規定

《公司法》規定，公司須就下列各項保存適當的賬簿：

- (a) 公司所有收支款項及所有發生的收支事項；
- (b) 公司所有銷貨與購貨記錄；及
- (c) 公司的資產與負債。
- (d) 倘若賬簿不能真實中肯反映公司業務狀況及解釋有關交易，則不視為保存適當賬簿。

## 9 股東名冊

在組織章程細則條文的規限下，獲豁免公司可在其董事不時認為適當的開曼群島或以外的地點設立股東名冊總冊及任何分冊。《公司法》並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處提交任何股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料，且不會供公眾查閱。

## 10 查閱賬簿及記錄

根據《公司法》，公司股東並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄的一般權利，然而，倘公司的組織章程細則載有條文，則彼等可享有有關權利。

## 11 特別決議案

《公司法》規定，特別決議案須獲最少三分之二有權出席股東大會及投票的股東親身或（如准許委派代表）其代表在股東大會通過，並已正式發出召開該大會並指明擬提呈的決議案為特別決議案的通告，惟公司可於其組織章程細則指明規定的大多數須為三分之二以上的人數，並可額外規定該大多數（即不少於三分之二）可因特別決議案將批准的事項而有所不同。如公司的組織章程細則許可，公司當時所有有權表決的股東以書面簽署的決議案亦可具有特別決議案的效力。

## 12 附屬公司擁有母公司的股份

如公司的宗旨許可，則《公司法》並不禁止開曼群島公司購買及持有其母公司的股份。任何附屬公司的董事在進行上述收購時，必須以審慎及真誠的態度履行其職責並以合適及符合附屬公司利益的方式行事。

## 13 併購及合併

《公司法》允許開曼群島公司之間及開曼群島公司與非開曼群島公司之間進行併購及合併。就此而言，(a)「併購」指兩間或以上組成公司合併，並將其業務、財產及負債歸屬至其中一間存續公司內；及(b)「合併」指兩間或以上的組成公司整合為一間合併公司，並將該等公司的業務、財產及負債歸屬至該合併公司。為進行併購或合併，併購或合併計劃書須獲各組成公司的董事批准，而該計劃必須獲(a)各組成公司以特別決議案授權及(b)組成公司的組織章程細則可能列明的其他授權（如有）。該併購或合併計劃書必須向開曼群島公司註冊處存檔，連同有關合併或存續公司償債能力的聲明、各組成公司的資產及負債清單以及承諾將有關併購或合併證書送交各組成公司股東及債權人的承諾書，並將在開曼群島憲報刊登併購或合併的通告。除若干特殊情況外，有異議股東有權於作出所需程序後獲支付其股份的公允價值，惟倘各方未能就此達成共識，則將由開曼群島法院釐定。遵守此等法定程序進行的併購或合併毋須經法院批准。

## 14 重組

法定條文規定進行重組及兼併須於就此召開的大會（視情況而定），獲得出席大會的大多數股東或債權人（佔股東或債權人價值的75%）贊成，並於其後獲開曼群島大法院批准。雖然有異議的股東可向大法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公允價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，大法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易，而倘該項交易獲批准及完成，有異議股東將不會獲得類似諸如美國公司的異議股東一般具有的估值權利（即以司法方式釐定其股份的估值而獲得現金的權利）。

## 15 收購

如一家公司提出收購其他公司股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購，則收購人在上述四個月屆滿後的兩個月內，可隨時發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島大法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明大法院應行使其酌情權，惟大法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購的有關股份持有人間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法逼退少數股東。

## 16 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司章程細則對高級職員或董事作出彌償保證，惟以開曼群島法院認為違反公眾政策的任何有關條文為限（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

## 17 清盤

法院可對公司頒令強制清盤，或(a)倘公司有能力的償債，則根據其股東特別決議案，或(b)倘公司無力償債，則根據其股東的普通決議案自願清盤。清盤人負責集中公司資產（包括出資人（股東）應付的款項（如有））、確定債權人名單及償還公司所欠債權人的債務（如資產不足償還全部債務則按比例償還），並確定出資人的名單，以及根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產（如有）。

## 18 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司股份除外。

## 19 稅項

根據開曼群島稅務優惠法（2018年修訂本）第6條，本公司可獲得開曼群島財政司司長承諾：

- (a) 開曼群島並無制定任何法律對本公司或其業務的溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項；及
- (b) 此外，毋須就下列各項溢利、收入、收益或增值繳納稅項或遺產稅或承繼稅：
  - (i) 本公司股份、債權證或其他承擔；或
  - (ii) 預扣全部或部分任何有關付款（定義見稅務優惠法（2018年修訂本）第6(3)條）。

開曼群島現時對個人或公司之溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅。除不時因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島而可能須予支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立適用於向本公司作出或由本公司作出任何付款的雙重徵稅公約。

## 20 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

**21 一般事項**

本公司有關開曼群島法律的法律顧問Maples and Calder (Hong Kong) LLP已向本公司發出一份意見函，概述開曼群島《公司法》的各方面。如附錄五「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所述，該函件連同《公司法》可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島《公司法》的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何司法權區法律間的差異，應尋求獨立法律意見。

## 有關本公司及我們附屬公司的其他資料

### 註冊成立

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，名稱為房友信息技術有限公司。註冊成立時，本公司的法定股本為50,000美元，分為每股面值1.00美元的50,000股普通股。

我們的註冊辦事處地址為Maples Corporate Services Limited的辦事處（地址為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands）。因此，本公司的公司架構及組織章程大綱及章程細則須符合開曼群島有關法律的規定。組織章程大綱及章程細則的摘要載於附錄三。

我們於香港的註冊營業地點為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心18樓。我們於2018年4月20日根據《公司條例》第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。鄭程傑先生已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司於香港接收法律程序文件的送達。法律程序文件的送達地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心18樓。

於本文件日期，本集團的總辦事處位於中國上海靜安區廣延路383號秋實樓11樓，郵編200072。

### 股本變動

本公司於緊接本文件日期前兩年內發生的股本變動如下：

- (a) 2017年11月6日，本公司每股面值為1.00美元的已發行及未發行股份被拆分為100,000股每股面值0.00001美元的股份，因此本公司的法定股本變為50,000.00美元，拆分為5,000,000,000股每股面值0.00001美元的股份。
- (b) 2017年11月6日，本公司向中國房產信息集團發行900,000,000股股份。
- (c) 2017年12月1日，本公司發行股份的情況如下：
  - (i) 48,200,000股股份發行予Captain Valley (Cayman) Limited；
  - (ii) 48,200,000股股份發行予Heyday Surge Limited；及
  - (iii) 48,200,000股股份發行予樂意發展有限公司。

除上文披露者外，本公司股本於緊接本文件日期前兩年內並無股本變動。

### 我們附屬公司的股本變動

我們附屬公司的公司資料及詳情概要載於本文件附錄一所載的會計師報告附註39。

除附錄一會計師報告中所述的附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。

我們附屬公司於緊接本文件日期前兩年內發生的股本變動如下：

#### *易居企業(中國)集團*

- 於2016年12月22日，易居企業(中國)集團的註冊資本從30百萬美元增至人民幣660百萬元。

#### *上海大乘房地產經紀有限公司*

- 於2016年4月8日，上海大乘房地產經紀有限公司的註冊資本從人民幣5百萬元增至人民幣50百萬元。

#### *北京宏居房地產經紀有限公司*

- 於2018年5月14日，北京宏居房地產經紀有限公司的註冊資本從人民幣0.5百萬元增至人民幣3百萬元。

除以上披露者外，本公司的任何附屬公司之股本於緊接本文件日期前兩年內並無變動。

### 公司重組

為籌備上市，組成本集團之公司進行了重組。詳情請參閱「歷史、重組及公司架構」一節。

## 本公司股東於2018年7月4日的決議

根據本公司股東於2018年7月4日通過的書面決議（其中包括）：

- (a) 待(i)上市委員會批准本文件所述已發行及將予發行的股份之上市及買賣，且其後在股份開始於聯交所買賣前未有撤回有關上市及批准；(ii)已釐定發售價；及(iii)承銷商根據各份承銷協議須履行的義務成為無條件（包括因為放棄其下的任何條件所導致者，如相關），且該義務並未根據承銷協議的條款或因其他原因而終止（在各情況下均於承銷協議指定的日期或之前）；
- (i) 上市、全球發售以及超額配售權獲得批准，董事獲授權協商與議定發售價，以及獲授權配發及發行發售股份（包括根據行使超額配售權而配發及發行的股份）；
- (ii) 董事獲得一般無條件授權以行使本公司一切權力來配發、發行和交易任何股份或可轉換為股份的證券，以及作出或授予可導致或要求股份獲配發、發行或交易的邀約、協議或購股權（「發行授權」），有關股份數目不得超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數的20%（不包括因超額配售權及根據首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃授出或可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）；
- (iii) 董事獲得一般無條件授權以行使本公司一切權力來於聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份（「購回授權」），有關股份數目不得超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10%（不包括因超額配售權及根據首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃授出或可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）；及



(iv) 發行授權因可予配發和發行或董事根據該授權而可予配發和發行的股份總數的增加而獲得延展，且增加的數目為本公司根據購回授權所認購的股份總數目（不得超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10%（不包括因超額配售權及根據首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃授出或可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）；

(b) 本公司有條件地批准並採納章程大綱及章程細則，並將於上市時生效；

上文第(a)(ii)、(a)(iii)和(a)(iv)分段所提及的各項一般授權直至下列各項之時一直有效（以最早發生者為準）：

- 本公司下屆股東週年大會結束；
- 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及
- 在股東大會上通過撤銷或更改前述授權的普通決議。

#### 購回本身證券

以下各段載有（其中包括）聯交所規定就我們購回本身證券須收錄於本文件的若干資料。

#### 《上市規則》的條文

《上市規則》允許以聯交所作為第一上市交易所的公司於聯交所購回其本身證券，但須遵守若干限制，其中最重要的限制概述如下：

#### 股東批准

以聯交所作為第一上市交易所的公司擬進行的所有證券（如為股份，則須為繳足股份）購回事宜，須事先獲股東於股東大會通過普通決議以一般授權或就個別交易作出特定授權的方式批准。

根據於2018年7月4日通過的股東決議，董事獲授予購回授權，授權彼等行使本公司一切權力來於聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，購回股份的總數目不得超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10%（不包括在超額配售權下以及購股權計劃所授予的購股權下而可能發行的任何股份），且該授權將於下列各項之時失效（以最早發生者為準）：(i)本公司下屆股東週年大會結束；(ii)任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及(iii)在股東大會上通過撤銷或更改前述授權的普通決議。

#### 資金來源

用作購回的資金必須來自根據章程大綱及組織章程細則以及香港及開曼群島的適用法律可供合法撥作此用途的資金。上市公司不得以非現金對價或非聯交所交易規則規定的結算方式在聯交所購回本身證券。根據開曼群島法律，本公司所作出任何購回的所用資金必須來自利潤或就購回目的而發行新股份的所得款項，或來自股份溢價賬的進賬金額或在組織章程細則授權下及在開曼群島《公司法》的規限下來自股本。購回時應付高於購回股份面值的任何溢價，必須以利潤或股份溢價賬的進賬金額或在組織章程細則授權下及在開曼群島《公司法》的規限下以股本撥付。

#### 交易限制

上市公司可在聯交所購回的股份總數為最多為已發行股份總數的10%。在未取得聯交所事先批准前，公司不得於緊隨購回後的30天期間內發行或宣佈擬發行新證券（因在購回前尚未行使的認股權證、購股權或要求公司發行證券的類似工具獲行使而發行的證券除外）。此外，倘購買價較其股份在先前五個交易日於聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得於聯交所購回其股份。倘購回導致公眾人士持有的上市證券數目降至低於聯交所規定訂明的有關最低百分比，則《上市規則》亦禁止上市公司購回其證券。公司須促使其委任代為購回證券的經紀人，在聯交所提出要求時向聯交所披露有關購回的資料。

### 購回股份的地位

所有購回證券的上市地位（不論在聯交所或其他證券交易所）會自動註銷，而有關股票亦必須註銷及銷毀。根據開曼群島法律，除非於進行購回前，本公司董事決議持有本公司所購回股份作為庫存股份，否則本公司所購回股份須視為已註銷，而本公司已發行股本的金額須按該等股份的面值減少。然而，根據開曼群島法律，購回股份不會被視為削減法定股本金額。

### 暫停購回

發生股價敏感事件或作出股價敏感決定後，直至公佈相關股價敏感資料前，上市公司不得購回任何證券。尤其於緊接以下日期前一個月期間內（以較早者為準）：(a)批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（無論是否為《上市規則》所規定者）的董事會會議日期；及(b)上市公司根據《上市規則》刊發任何年度或半年度業績公告、季度或任何其他中期業績公告（無論是否為《上市規則》所規定者）的最後期限，上市公司不得於聯交所購回其股份（除特殊情況外）。此外，倘上市公司違反《上市規則》，聯交所可禁止其於聯交所購回證券。

### 申報要求

有關在聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料須不遲於在下一個營業日早市或任何開市前時段（以較早者為準）開始前30分鐘向聯交所報告。此外，上市公司的年報須披露在有關年內購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股股份的購買價或就全部購回支付的最高價及最低價（如相關）與已付總價。

### 核心關連人士

《上市規則》禁止公司在知情情況下，在聯交所向「核心關連人士」（即公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或任何該等人士的緊密聯繫人（定義見《上市規則》））購買證券，而核心關連人士亦不得在知情情況下，向公司出售證券。

### 購回理由

董事相信，股東給予董事一般授權讓本公司可在市場購回股份，符合本公司及股東的最佳利益。有關購回可能會提高每股股份的資產淨值及／或每股股份的盈利（視乎當時市況及資金安排而定），並僅於董事相信購回對本公司及股東有利時方會進行。

### 購回資金

本公司僅可動用根據組織章程細則以及開曼群島的適用法律可合法作此用途的資金購回股份。董事不得在聯交所以現金以外的對價或以聯交所的交易規則規定以外的結算方式購回股份。在前述各項的規限下，董事可用本公司利潤或就購回目的而發行新股份的所得款項，或來自股份溢價賬的進賬金額或在組織章程細則授權下及在開曼群島《公司法》的規限下用股本進行購回，以及若購回時應付任何溢價，則須用本公司利潤或來自股份溢價賬的進賬金額或在章程細則授權下及在開曼群島《公司法》的規限下用股本支付。

然而，倘行使一般授權會對在董事看來不時適合本公司的營運資金要求或其本債比率水平構成重大不利影響，董事則不擬在該等情況下行使一般授權。

### 一般事項

基於緊隨全球發售完成後已發行1,467,436,000股股份（假設超額配售權及根據首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃授出或可能授出的購股權未獲行使），本公司於下列最早發生者前期間內悉數行使購回授權，購回股份最高可達約146,743,600股股份：

- 本公司下屆股東週年大會結束；
- 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及
- 在股東大會上通過撤銷或更改前述授權的普通決議。

董事或（經董事作出一切合理查詢後所深知）彼等各自的聯繫人目前概無意向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據《上市規則》及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘因購回股份而導致一名股東於本公司所佔的表決權益比例增加，則就《收購守則》而言，有關增加將被視為收購。因此，一名股東或一群一致行動的股東或會因此取得或鞏固對本公司的控制權，因而須根據《收購守則》第26條作出強制要約。除前文所述者外，董事概不知悉根據購回授權進行任何購回將引致《收購守則》所指任何後果。

倘購回股份將導致公眾人士持有的股份數目減至低於當時已發行股份的25%，則必須在徵得聯交所同意豁免遵守《上市規則》有關上述公眾人士持股量規定後方可進行。據認為，此項規定豁免通常在特殊情況下方會授出。

概無本公司的核心關連人士知會本公司，表示其目前有意在購回授權獲行使的情況下向本集團出售股份，或承諾不會如此行事。

## 有關我們業務的其他資料

### 重大合約概要

於緊接本文件日期前兩年內，本集團成員公司訂立的屬重大或可能屬重大的合約如下（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 由(i)周忻先生；(ii)中國房產信息集團；(iii) Captain Valley (Cayman) Limited；(iv)碧桂園（香港）發展有限公司；(v)樂意發展有限公司；(vi) Paving Stone Holding Limited；(vii) Kanrich Holdings Limited；(viii)黃文仔先生；(ix) Advance Power International Limited；(x) Smart Master International Limited；(xi) Dragon Power Group Holdings Limited；(xii)鴻昕投資有限公司；(xiii)翠亨投資有限公司；(xiv)榮願投資有限公司；(xv) Regal Ace Holdings Limited；(xvi) Spectron Enterprises Limited；(xvii)潤洋有限公司；(xviii) Foruis (BVI) Limited；(xix)騰福有限公司；(xx) Dingxin Company Limited；(xxi)恒地發展有限公司；(xxii) Zhenro International Limited；(xxiii) Joy Town Inc.；(xxiv)泰禾集團發展有限公司；(xxv) Faithful Gem Limited；(xxvi)香港福晟國際投資有限公司；(xxvii)香港俊發

地產有限公司；(xxviii)香港澳銘企業管理有限公司；(xxix)弘源國際控股有限公司；(xxx)同新有限公司；(xxxi)艺佳投資有限公司；(xxxii)君悅環球企業投資有限公司；(xxxiii)達海集團有限公司；(xxxiv)躍盛有限公司；(xxxv) Rome Max Investment Limited；及(xxxvi)本公司於2018年3月16日訂立的投資者權利協議，以管理其於本公司的權益；

- (b) 香港承銷協議；
- (c) 由本公司、淘寶中國控股有限公司及中國國際金融香港證券有限公司於2018年7月3日訂立的基石投資協議，據此，淘寶中國控股有限公司已同意（其中包括）按發售價以50,000,000美元等值的港元認購本公司股本中每股0.00001美元的普通股；
- (d) 由本公司、Successful Lotus Limited、中國國際金融香港證券有限公司、瑞士信貸（香港）有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司於2018年7月4日訂立的基石投資協議，據此，Successful Lotus Limited已同意（其中包括）按發售價以300,000,000港元認購本公司股本中每股0.00001美元的普通股；
- (e) 由本公司、华昌国际有限公司及中國國際金融香港證券有限公司於2018年7月5日訂立的基石投資協議，據此，华昌国际有限公司已同意（其中包括）按發售價認購本公司股本中73,371,900股每股0.00001美元的普通股；及
- (f) 由本公司、Educado Company Limited、中國國際金融香港證券有限公司、瑞士信貸（香港）有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司於2018年7月4日訂立的基石投資協議，據此，Educado Company Limited已同意（其中包括）按發售價以237,810,000港元認購本公司股本中每股0.00001美元的普通股。

#### 知識產權

除下文所披露者外，截至最後可行日期，概無其他對我們的業務而言屬或可能屬重大的商標或服務標記、專利、知識產權或工業產權。


## 在中國註冊的商標

於最後可行日期，我們已在中國註冊以下我們認為對我們的業務而言屬重大或可能屬重大的商標：

編號	商標	註冊擁有人	類別	註冊編號	到期日 (年/月/日)
1.	<b>E-HOUSE</b>	易居企業(中國)集團	35	6024702	2020年5月6日
2.		易居企業(中國)集團	36	6024701	2020年7月20日
3.		易居企業(中國)集團	41	6024699	2020年5月6日
4.		易居企業(中國)集團	43	6024697	2020年6月13日
5.		易居企業(中國)集團	45	6024696	2020年3月6日
6.		易居企業(中國)集團	36	3045432	2023年5月20日
7.	<b>克而瑞</b>	易居企業(中國)集團	42	17056691	2026年9月27日
8.	<b>克而瑞</b>	易居企業(中國)集團	9	13985210	2025年7月6日
9.		易居企業(中國)集團	36	13985226	2025年7月27日
10.	<b>克而瑞</b>	易居企業(中國)集團	9	7376214	2025年4月6日
11.		易居企業(中國)集團	16	7376225	2020年8月20日
12.		易居企業(中國)集團	19	7376232	2020年8月20日
13.		易居企業(中國)集團	35	7376239	2020年10月20日
14.		易居企業(中國)集團	36	7376245	2024年8月20日
15.		易居企業(中國)集團	37	7376256	2021年4月6日
16.		易居企業(中國)集團	38	7383603	2020年10月20日
17.		易居企業(中國)集團	41	7376277	2020年12月6日
18.		<b>CRIC</b>	易居企業(中國)集團	9	7376283
19.	易居企業(中國)集團		16	7378557	2022年10月6日
20.	易居企業(中國)集團		19	7378634	2020年10月27日
21.	易居企業(中國)集團		41	7378655	2021年2月20日
22.	<b>克而瑞</b>	易居企業(中國)集團	1	8482647	2021年7月27日
23.		易居企業(中國)集團	2	8482746	2021年7月27日
24.		易居企業(中國)集團	6	8482782	2021年7月27日
25.		易居企業(中國)集團	7	8482834	2021年7月27日
26.		易居企業(中國)集團	20	8482861	2021年7月27日
27.		易居企業(中國)集團	31	8482889	2021年9月13日
28.		易居企業(中國)集團	39	8482918	2021年7月27日
29.			易居企業(中國)集團	9	8483470
30.	易居企業(中國)集團		16	8483501	2022年10月6日
31.	易居企業(中國)集團		19	8483547	2021年7月27日
32.	易居企業(中國)集團		41	8486213	2021年7月27日
33.	易居企業(中國)集團		9	8486271	2024年1月13日
34.	易居企業(中國)集團		16	8486315	2021年7月27日

編號	商標	註冊擁有人	類別	註冊編號	到期日 (年/月/日)
35.		易居企業(中國)集團	19	8486347	2021年7月27日
36.		易居企業(中國)集團	35	8486374	2021年8月13日
37.		易居企業(中國)集團	36	8486415	2021年8月20日
38.		易居企業(中國)集團	37	8486440	2021年9月27日
39.		易居企業(中國)集團	39	8486486	2021年7月27日
40.		易居企業(中國)集團	41	8486247	2021年7月27日
41.		易居企業(中國)集團	42	8491060	2021年7月27日
42.	房友 Fangyou.com	深圳房友	9	20634198	2027年11月6日
43.		深圳房友	38	20635732	2027年9月6日
44.		深圳房友	42	20634656	2027年11月13日
45.		深圳房友	43	20634828	2027年11月6日
46.		深圳房友	9	20634307	2027年11月6日
47.		深圳房友	38	20635604	2027年9月6日
48.		深圳房友	42	20634675	2027年10月20日
49.		深圳房友	43	20634850	2027年11月6日
50.	房友	深圳房友	9	20634288	2027年11月6日
51.		深圳房友	38	20635535	2027年9月6日
52.		深圳房友	42	20634491	2027年11月6日
53.		深圳房友	43	20634664	2027年11月6日
54.	Fangyou.com	深圳房友	9	20634136	2027年9月6日
55.		深圳房友	35	20634329	2027年9月6日
56.		深圳房友	36	20634390	2027年9月6日
57.		深圳房友	38	20635646	2027年9月6日
58.		深圳房友	42	20634578	2027年11月6日
59.		深圳房友	43	20634802	2027年9月6日
60.	 FANGYOU	深圳房友	36	18738405	2027年5月20日
61.		深圳房友	9	8650614	2021年9月20日
62.		深圳房友	16	8650665	2021年9月20日
63.		深圳房友	35	17223404	2026年8月27日
64.		深圳房友	36	17223115	2026年8月27日
65.		深圳房友	37	17223589	2026年9月13日
66.		深圳房友	38	17223552	2026年8月27日
67.		深圳房友	41	17223729	2026年8月27日
68.		深圳房友	42	17223751	2026年12月13日
69.		深圳房友	45	17223750	2026年8月27日
70.		易居房友	上海交易	9	22082928
71.	上海交易		35	22083875	2028年1月20日
72.	上海交易		36	22084376	2028年1月20日
73.	上海交易		38	22085057	2028年1月20日
74.	上海交易		42	22085628	2028年1月20日
75.	上海交易		45	22086979	2028年1月20日



編號	商標	註冊擁有人	類別	註冊編號	到期日 (年/月/日)
76.	易居房友	上海交易	9	22083197	2028年1月20日
77.		上海交易	35	22084158	2028年1月20日
78.		上海交易	36	22084506	2028年1月20日
79.		上海交易	38	22085168	2028年1月20日
80.		上海交易	42	22085780	2028年1月20日
81.		上海交易	43	22086351	2028年1月20日
82.	易居房友	上海交易	9	22083254	2028年1月20日
83.		上海交易	35	22084214	2028年1月20日
84.		上海交易	36	22084553	2028年1月20日
85.		上海交易	38	22085220	2028年1月20日
86.		上海交易	42	22085790	2028年1月20日
87.		上海交易	43	22086341	2028年1月20日
88.	易居房友	上海交易	9	22083168	2028年1月20日
89.		上海交易	35	22084080	2028年1月20日
90.		上海交易	36	22084519	2028年1月20日
91.		上海交易	38	22084940	2028年1月20日
92.		上海交易	42	22085497	2028年1月20日
93.		上海交易	43	22086169	2028年1月20日
94.	易居房友	上海交易	9	22082159	2028年1月20日
95.		上海交易	35	22083822	2028年1月20日
96.		上海交易	36	22084387	2028年1月20日
97.		上海交易	38	22084789	2028年1月20日
98.		上海交易	42	22085374	2028年1月20日
99.		上海交易	43	22085804	2028年1月20日
100.	易居房友	上海交易	9	21240490	2027年1月6日
101.		上海交易	16	21241624	2027年1月6日
102.		上海交易	35	21240754	2027年1月6日
103.		上海交易	36	21240958	2027年1月6日
104.		上海交易	37	21241116	2027年1月6日
105.		上海交易	38	21241706	2027年1月6日
106.		上海交易	41	21241788	2027年1月6日
107.		上海交易	43	21241803	2027年1月6日
108.		上海交易	45	21241537	2027年1月6日
109.		上海築想信息科技股份 有限公司	38	11548748	2024年3月6日
110.		上海築想信息科技股份 有限公司	42	11548770	2024年7月20日

編號	商標	註冊擁有人	類別	註冊編號	到期日 (年/月/日)
111.	<b>筑想</b>	上海築想信息科技股份 有限公司	35	8386310	2021年7月13日
112.		上海築想信息科技股份 有限公司	38	8386453	2021年8月27日
113.		上海築想信息科技股份 有限公司	42	8386433	2021年7月6日

### 在香港註冊的商標

於最後可行日期，我們並無在香港註冊任何我們認為對我們的業務而言屬重大或可能屬重大的商標。

### 在中國的待決商標申請

於最後可行日期，我們並無在中國註冊任何我們認為對我們的業務而言屬重大或可能屬重大的商標。

### 在香港的待決商標申請

於最後可行日期，我們已在香港申請註冊以下商標，我們認為，該等商標對我們的業務而言屬重大或可能屬重大：

編號	商標	申請人	類別	申請編號	申請日期
1.	A. <b>易居企業集團</b> B. <b>易居企业集团</b> (系列商標)	易居企業(中國)集團 易居企業(中國)集團 易居企業(中國)集團 易居企業(中國)集團	35 36 41 42	304464315	2018年3月19日
2.	A.  B.  (系列商標)	易居企業(中國)集團 易居企業(中國)集團 易居企業(中國)集團 易居企業(中國)集團	35 36 41 42	304464306	2018年3月19日
3.	A. <b>E-HOUSE</b> B. <b>E-House</b> (系列商標)	易居企業(中國)集團 易居企業(中國)集團 易居企業(中國)集團 易居企業(中國)集團	35 36 41 42	304464298	2018年3月19日

## 版權

於最後可行日期，我們已在中國註冊以下我們認為對我們的業務而言屬重大或可能屬重大的版權：

編號	版權	註冊擁有人	註冊編號	註冊日期
1.	易居瑞選房智能大數據廣告投放平台軟件V1.0	易居企業（中國）集團	2017SR610534	2017年10月13日
2.	易居人才學院學習平台軟件V1.0	易居企業（中國）集團	2017SR610418	2017年9月29日
3.	易居基於移動wifi數據採集的客戶大數據分析平台軟件V1.0	易居企業（中國）集團	2017SR610361	2017年3月1日
4.	易居CRIC數據營銷軟件V3.0	易居企業（中國）集團	2017SR610478	2017年7月14日
5.	易居大數據中心可視化軟件V2.0	易居企業（中國）集團	2017SR610428	2017年6月25日
6.	易居CRIC第三方VR電子微測評軟件V2.0	易居企業（中國）集團	2017SR610424	2017年7月12日
7.	CRIC智雲軟件V1.0	易居企業（中國）集團	2017SR511212	2017年8月14日
8.	CRIC雲課堂軟件V1.0	易居企業（中國）集團	2017SR511166	2017年8月14日
9.	CRIC易地庫軟件V1.0	易居企業（中國）集團	2017SR511204	2017年8月14日
10.	CRIC投資決策軟件V1.0	易居企業（中國）集團	2017SR511208	2017年8月14日
11.	CRIC數據通軟件V1.0	易居企業（中國）集團	2017SR054060	2017年1月15日
12.	CRIC2016房地產決策諮詢軟件	易居企業（中國）集團	2016SR327034	2016年8月15日
13.	CRIC投資機會與風險監測軟件V1.0	易居企業（中國）集團	2017SR327033	2016年8月15日
14.	CRIC2015土地顧問軟件	易居企業（中國）集團	2015SR216463	2015年9月30日
15.	CRIC2015商業顧問軟件	易居企業（中國）集團	2015SR216333	2015年9月30日
16.	CRIC2015企業顧問軟件	易居企業（中國）集團	2015SR216291	2015年8月1日
17.	CRIC2015房地產決策諮詢軟件	易居企業（中國）集團	2015SR087769	2015年4月15日
18.	CRIC房價點評軟件	易居企業（中國）集團	2014SR177217	2013年12月1日
19.	CRIC住宅地產手機APP應用軟件	易居企業（中國）集團	2014SR174992	2014年8月15日
20.	CRIC住宅地產IPAD應用軟件	易居企業（中國）集團	2014SR173948	2014年8月15日
21.	CRIC住宅地產安卓手機應用軟件	易居企業（中國）集團	2014SR172182	2014年8月15日
22.	CRIC房價項目顧問軟件	易居企業（中國）集團	2014SR088150	2014年5月15日
23.	CRIC房價市場顧問軟件	易居企業（中國）集團	2014SR087650	2014年5月15日
24.	CRIC用戶行為分析軟件	易居企業（中國）集團	2013SR062787	2013年5月10日
25.	CRIC項目顧問軟件	易居企業（中國）集團	2013SR062780	2013年5月10日
26.	CRIC知識管理軟件	易居企業（中國）集團	2013SR062772	2013年3月15日
27.	CRIC CRM軟件	易居企業（中國）集團	2013SR062764	2013年5月15日
28.	CRIC魔力估價應用軟件	易居企業（中國）集團	2012SR133804	2012年11月15日
29.	CRIC土地庫軟件V1.0	易居企業（中國）集團	2010SR018878	2010年3月15日
30.	土地推出數據分析系統V2.0	北京中房研協技術服務有限公司	2015SR105714	2014年9月24日

編號	版權	註冊擁有人	註冊編號	註冊日期
31.	樓市性價比數據分析系統V2.0	北京中房研協技術服務有限公司	2015SR105716	2014年9月23日
32.	房地產開發企業500價值評測系統V2.0	北京中房研協技術服務有限公司	2015SR105719	2014年11月20日
33.	地產品牌價值評估及評測系統V2.0	北京中房研協技術服務有限公司	2015SR109318	2014年10月22日
34.	房地產發展潛力測評系統V2.0	北京中房研協技術服務有限公司	2015SR109339	2014年6月18日
35.	城市房屋價格指數系統V2.0	北京中房研協技術服務有限公司	2015SR109365	2014年11月20日
36.	城市住房租賃價格指數系統V2.0	北京中房研協技術服務有限公司	2015SR109597	2014年11月12日
37.	地產行業數據挖掘及數量建模系統V2.0	北京中房研協技術服務有限公司	2015SR105719	2014年10月15日
38.	中房研協中房網二手房交易價格指數系統V1.0	北京中房研協技術服務有限公司	2011SR060856	2011年6月1日
39.	中房研協中房網一手房交易價格指數系統V1.0	北京中房研協技術服務有限公司	2011SR056910	2011年6月1日
40.	中房研協中房網住房租賃價格指數系統V1.0	北京中房研協技術服務有限公司	2011SR063047	2011年6月1日
41.	中房研協中國房地產開發企業500強測評系統V1.0	北京中房研協技術服務有限公司	2011SR094832	2011年9月8日
42.	中房研協中國房地產品牌價值測評系統V1.0	北京中房研協技術服務有限公司	2011SR092280	2011年9月15日
43.	中房研協中國房地產上市公司測評系統V1.0	北京中房研協技術服務有限公司	2011SR095856	2011年9月23日

編號	版權	註冊擁有人	註冊編號	註冊日期
44.	地產開發企業成長性評價系統	北京中房研協技術服務有限公司	2017SR701741	2017年4月22日
45.	地產開發企業創新能力評估系統	北京中房研協技術服務有限公司	2017SR704488	2016年5月28日
46.	地產開發企業責任地產測評分析系統	北京中房研協技術服務有限公司	2017SR702962	2017年2月17日
47.	地產企業物業管理服務體系評測系統	北京中房研協技術服務有限公司	2017SR706746	2016年5月28日
48.	房地產開發企業綜合實力評價分析系統	北京中房研協技術服務有限公司	2017SR707348	2016年5月28日
49.	房地產開發外資企業10強價值評測系統	北京中房研協技術服務有限公司	2017SR734060	2017年4月22日
50.	房地產企業開發運營管理效率分析系統	北京中房研協技術服務有限公司	2017SR706717	2017年1月28日
51.	房地產區域管理公司運營模式及管理評價系統	北京中房研協技術服務有限公司	2017SR704483	2017年9月16日
52.	旅遊地產行業客戶信息數據挖掘系統	北京中房研協技術服務有限公司	2017SR704233	2017年7月15日
53.	商業地產綜合體信息門戶大數據智能分析系統	北京中房研協技術服務有限公司	2017SR705370	2016年6月25日
54.	文化商業街區開發運營評測系統	北京中房研協技術服務有限公司	2017SR704223	2016年8月31日
55.	中房研協地產開發企業城市覆蓋評價系統	北京中房研協技術服務有限公司	2017SR736354	2017年4月21日
56.	中房研協商業地產開發模式分析系統	北京中房研協技術服務有限公司	2017SR734454	2016年5月31日

編號	版權	註冊擁有人	註冊編號	註冊日期
57.	中房研協中國房地產企業綜合發展分析系統	北京中房研協技術服務有限公司	2017SR734065	2017年3月28日
58.	房友中介業務管理軟件V12.0	深圳房友	2013SR129537	2012年10月9日
59.	房友中介業務管理軟件V11.0	深圳房友	2013SR129322	2010年11月9日
60.	房友OA管理系統V2.05	深圳房友	2008SR18226	2007年10月31日
61.	房友財務管理系統V3.0	深圳房友	2008SR18221	2007年10月31日
62.	房友網站通群發系統V5.0	深圳房友	2008SR18222	2007年7月31日
63.	房友門店管理系統V16.1	上海交易	2016SR097754	2016年1月30日
64.	鑒創房友中介管理系統V17.2	上海交易	2017SR168659	2017年1月23日
65.	BID提供商信息展示軟件V1.0	上海築想	2012SR111987	2012年10月11日
66.	CPC開發商選材顧問軟件V1.0	上海築想	2012SR111849	2012年10月5日
67.	E2設計選材顧問軟件V1.0	上海築想	2012SR112036	2012年10月5日
68.	設計單位材料室出入庫管理軟件V1.0	上海築想	2012SR111992	2012年10月4日
69.	築想CPA標準解讀數據平台軟件V1.0	上海築想	2014SR070180	2013年12月1日
70.	築想CPA項目配置應用平台軟件V1.0	上海築想	2014SR070348	2013年12月1日
71.	築想CPA項目協同管理移動辦公軟件	上海築想	2017SR436539	2016年6月10日
72.	築想CPA項目協同管理軟件	上海築想	2017SR438931	2016年6月10日
73.	築想住宅項目精裝修方案管理軟件V1.0	上海築想	2018SR010833	2017年8月16日
74.	築想住宅項目精裝修選裝軟件V1.0	上海築想	2018SR010693	2017年8月16日
75.	築想住宅項目精裝修移動選裝軟件V1.0	上海築想	2018SR011118	2017年8月16日
76.	昉加批量估算二手房小區均價的高精度算法軟件V1.0	上海昉加信息科技有限公司	2014SR087698	2014年5月28日
77.	CRIC房價軟件V2.0	上海昉加信息科技有限公司	2014SR064299	2013年6月10日

### 專利

於最後可行日期，我們已在中國註冊以下我們認為對我們的業務而言屬重大或可能屬重大的專利：

編號	專利	專利權人	專利編號	申請日期	到期日
1.	一種PDF文件在線存儲和訪問方法	易居企業（中國）集團	201210165764.7	2012年5月24日	2032年5月23日
2.	一種B/S系統與Ipad實現用戶硬件綁定的方法與裝置	易居企業（中國）集團	201210145262.8	2012年5月10日	2032年5月9日
3.	房屋價值自動評估裝置	上海昉加信息科技有限公司	201220399196.2	2012年8月14日	2022年8月13日
4.	一種基於住宅開發中靈活組合建立標準層的人機交互系統	上海築想信息科技有限公司股份有限公司	201510249343.6	2015年5月15日	2035年5月14日

### 域名

於最後可行日期，我們在中國擁有以下我們認為對我們的業務而言屬重大或可能屬重大的域名：

編號	域名	註冊擁有人	到期日
1.	fangjiadp.com.cn	易居企業（中國）集團	2019年6月24日
2.	fangjiadp.cn	易居企業（中國）集團	2019年6月24日
3.	fangjiadp.net	易居企業（中國）集團	2019年6月8日
4.	fangyou.tech	易居企業（中國）集團	2019年6月29日
5.	1fang.com	易居企業（中國）集團	2020年4月16日
6.	ehousechina.com	易居企業（中國）集團	2021年4月4日
7.	cricchina.com.cn	易居企業（中國）集團	2018年8月4日
8.	housefriend.net	深圳房友	2020年8月5日
9.	fangyou.net	深圳房友	2020年7月12日
10.	cric2009.com	易居祥悅	2019年2月10日
11.	cric.com	易居祥悅	2021年4月18日
12.	cricchina.com	易居祥悅	2018年8月4日
13.	fangyou.com	上海易居交易服務有限公司	2022年12月6日

## 有關董事的其他資料

### 董事服務合約及委任書詳情

#### **執行董事**

各執行董事已於2018年7月4日與本公司訂立服務合約。服務合約的初始期限應自其獲委任為執行董事之日起三年，或直至自上市日期起本公司第三次股東週年大會（以較早者為準），除非根據服務合約終止，或任何一方根據服務合約的條款及條件給予不少於三個月的事先書面通知終止，否則將自動續期三年（須根據章程細則膺選連任）。

執行董事無權根據彼等各自的服務合約以執行董事身份收取任何薪酬。

#### **非執行董事**

各非執行董事均已於2018年7月4日與本公司訂立委任書。董事任期為上市日期後的三年或至上市日期後本公司第三次股東週年大會為止（以較早者為準），（惟須按章程細則規定退任）直至根據委任書條款及條件或由任何一方向另一方提前發出不少於三個月的書面通知予以終止。

根據其各自的委任書，本公司應付各非執行董事的年度董事袍金為250,000港元。

#### **獨立非執行董事**

各獨立非執行董事均已於2018年7月4日與本公司訂立委任書。委任書的初始期限應自本文件日期起計為期三年或直至上市日期起計本公司第三次股東週年大會（以較早者為準），（惟須按章程細則規定退任）直至根據委任書條款及條件或由任何一方向另一方提前發出不少於三個月的書面通知予以終止。



根據獨立非執行董事各自的委任書，本公司應付各獨立非執行董事的年度董事袍金如下（自上市日期起生效）。

獨立非執行董事	港元
張磅先生.....	300,000
朱洪超先生.....	250,000
王力群先生.....	250,000
李勁先生.....	250,000

#### 董事薪酬

- (a) 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，本集團向董事支付和授出的薪酬及實物利益合共分別約為人民幣5.57百萬元、人民幣6.42百萬元、人民幣7.87百萬元及人民幣1.49百萬元。
- (b) 根據現行安排，截至2018年12月31日止年度，我們董事有權收取的薪酬及實物利益總額（不包括酌情花紅）估計約為人民幣6百萬元。
- (c) 除上文「有關董事的其他資料－董事服務合約及委任書詳情」部分所披露者外，董事概無與本公司訂立或擬訂立任何服務合約，惟於一年內到期或可由僱主在一年內無須支付賠償（法定賠償除外）而終止的合約除外。

**有關董事的其他資料**

周先生於若干在香港或中國註冊成立的公司撤銷註冊之時或撤銷註冊前12個月內擔任其董事、監事或經理。該等公司均為不活躍公司，已停止任何業務經營，且隨後經董事會自願批准或被有關政府部門吊銷執照而撤銷註冊。

黃燦浩先生於若干在香港或中國註冊成立的公司撤銷註冊之時或撤銷註冊前12個月內擔任其董事、監事或經理。該等公司均為不活躍公司，已停止任何業務經營，且隨後經董事會自願批准而撤銷註冊。

丁祖昱先生於若干在香港或中國註冊成立的公司撤銷註冊之時或撤銷註冊前12個月內擔任其董事、監事或經理。該等公司均為不活躍公司，已停止任何業務經營，且隨後經董事會自願批准而撤銷註冊。

夏海鈞先生於一家在中國註冊成立的公司撤銷註冊之時或撤銷註冊前12個月內擔任其董事、監事或經理。該公司為不活躍公司，已停止任何業務經營，且隨後被有關政府部門吊銷執照而撤銷註冊。

張磅先生於若干在香港或中國註冊成立的公司撤銷註冊之時或撤銷註冊前12個月內擔任其董事、監事或經理。該等公司均為不活躍公司，已停止任何業務經營，且隨後經董事會自願批准而撤銷註冊。

王力群先生於若干在香港或中國註冊成立的公司撤銷註冊之時或撤銷註冊前12個月內擔任其董事、監事或經理。該等公司均為不活躍公司，已停止任何業務經營，且隨後經董事會自願批准而撤銷註冊。

宗磊先生於若干在香港或中國註冊成立的公司撤銷註冊之時或撤銷註冊前12個月內擔任其董事、監事或經理。該等公司均為不活躍公司，已停止任何業務經營，且隨後經董事會自願批准而撤銷註冊。

## 權益披露

## 董事及最高行政人員在全球發售完成後於本公司及其相聯法團的股本中擁有的權益及淡倉

緊隨全球發售完成後（假設超額配售權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權未獲行使，且並無根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權），董事及最高行政人員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、相關股份及債權證中擁有根據《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》的有關條文被當作或視為由其擁有的權益及淡倉），或根據《證券及期貨條例》第352條規定須登記於該條例所指登記冊的權益或淡倉，或根據《上市規則》所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事／最高 行政人員姓名	權益性質	股份／相關 股份數目	緊隨 全球發售完成後 佔本公司權益 概約百分比 <sup>(1)</sup>
周先生	受控法團權益及實益擁有人	307,730,975 <sup>(2)</sup>	20.971%
夏海鈞先生	受控法團權益	22,892,000 <sup>(3)</sup>	1.560%
黃燦浩先生	實益擁有人	9,600,000 <sup>(4)</sup>	0.654%
丁祖昱先生	實益擁有人	9,600,000 <sup>(4)</sup>	0.654%
程立瀾先生	實益擁有人	1,446,000 <sup>(4)</sup>	0.099%
宗磊先生	實益擁有人	2,400,000 <sup>(4)</sup>	0.164%
周亮先生	實益擁有人	2,400,000 <sup>(4)</sup>	0.164%

附註：

- (1) 根據緊隨全球發售完成後已發行股份總數1,467,436,000股（假設超額配售權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權未獲行使，且並無根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權）計劃。
- (2) 該等307,730,975股股份分別由中國房產信息集團、Kanrich及Regal Ace持有228,920,000股、45,784,000股及18,566,975股，並指14,460,000股根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使後將予發行的股份。中國房產信息集團為易居（中國）控股的全資附屬公司，而易居（中國）控股為易居控股的全資附屬公司。易居控股分別由On Chance、Jun Heng及周先生持有33.13%、14.65%及52.22%。Jun Heng由On Chance全資擁有，而On Chance由周先生全資擁有。Kanrich由周先生全資擁有，Regal Ace由周先生擁有51%的股權。

- (3) 22,892,000股股份由Advance Power International Limited持有。Advance Power International Limited由夏海鈞先生全資擁有。
- (4) 該等股份指根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使後將予發行的股份。

### 根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須予披露的權益及淡倉

有關緊隨全球發售完成後，將於或視作或當作於本公司股份或相關股份中持有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須向本公司及香港聯交所披露的權益及或淡倉，或直接或間接擁有附帶可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票之權利的任何類別股本面值10%或以上權益的人士的資料，請參閱「主要股東」一節。

除上文所述者外，截至最後可行日期，緊隨全球發售完成後且並無計及因超額配售權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及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發行的任何股份，董事並不知悉任何人士將直接或間接擁有附帶可於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上投票之權利的任何類別股本面值10%或以上的權益。

### 首次公開發售前購股權計劃

下文概述自2018年4月20日起生效的首次公開發售前購股權計劃的主要條款。由於上市後首次公開發售前購股權計劃將不涉及本公司授出上市後供認購股份的購股權，因此，首次公開發售前購股權計劃的條款不受《上市規則》第十七章的條文規限。

本公司已分別向聯交所和證監會申請：(i)豁免嚴格遵守《上市規則》第17.02(1)(b)條及《上市規則》附錄一A第27段的披露規定；及(ii)根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第342A條，豁免嚴格遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》附表3第I部第10(d)段的披露規定。詳情請參閱「豁免遵守《上市規則》及《公司（清盤及雜項條文）條例》一與首次公開發售前購股權計劃有關的豁免」一節。

### 目的

首次公開發售前購股權計劃旨在為選定參與者提供機會購買本公司所有人權益，並激勵選定參與者為本公司及其股東的整體利益作出努力，提升本公司及其股份價值。首次公開發售前購股權計劃將使本公司靈活挽留、激勵、獎勵選定參與者並給予其酬勞、補償及／或福利。

## 可參與人士

董事會或其代表全權酌情認為已經或將為本集團作出貢獻的任何個人（可為本集團任何成員公司或任何聯屬公司的僱員、董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）、高級人員、顧問、諮詢人、分銷商、承包商、客戶、提供商、代理、業務合作夥伴、合資企業業務合作夥伴或服務提供商）均可獲授購股權以認購股份。

為免生疑，除非經董事另行釐定，否則本公司向屬於上述任何類別參與人士的任何人士授出可認購股份或本集團其他證券的任何購股權本身不得當作按首次公開發售前購股權計劃授出購股權。

獲授任何購股權的人士的資格，將由董事會（或獲妥為授權的董事會委員會）不時根據其認為相關參與人士對本集團的發展及增長所作貢獻而釐定。

## 股份數目上限

因根據首次公開發售前購股權計劃授出但尚未行使的所有發行在外購股權獲行使而可予發行的股份整體限額，於任何時候不得超過91,568,000股股份（「計劃限額」）。

## 表現目標

除非董事會（或獲妥為授權的董事會委員會）另行釐定並在向承授人發出的購股權要約中說明，否則承授人無須在根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權可予行使前達致任何表現目標。

## 認購價

與根據首次公開發售前購股權計劃授出的各項購股權有關的認購價須由董事會釐定，惟不得低於股份面值。

接納授出購股權時應付名義對價人民幣1元。

## 接納及行使購股權的時間

參與人士可自其獲送達要約函起計10個營業日內接納購股權。

購股權可根據首次公開發售前購股權計劃的條款於董事釐定及知會各承授人的期間內隨時行使，該期間須於授出購股權日期起計10年內結束，惟可根據首次公開發售前購股權計劃的條文提前終止。

即使首次公開發售前購股權計劃的任何其他條文或就授出任何購股權的通知或條款另有規定，在本公司股份獲接納於聯交所交易前，不得行使任何購股權。

#### 取消授予的購股權

如有關承授人作出書面同意，已授出但尚未行使的任何購股權可予註銷。僅當首次公開發售前購股權計劃下尚有未發行的購股權（不包括已註銷者）及符合首次公開發售前購股權計劃條款時，方會向同一名承授人發行新購股權。

#### 購股權失效

購股權於下列時間（以最早者為準）即告自動失效（以尚未行使者為限）：

- (i) 授出購股權的要約所述的購股權期間屆滿時；
- (ii) 「終止僱用時的權利」、「身故時的權利」、「解聘時的權利」、「全面收購建議、作出妥協或安排時的權利」及「清盤時的權利」小節項下所述期間或日期屆滿時；
- (iii) 承授人（為本集團的僱員或董事）因嚴重失當行為被判有罪，或被判定涉及其正直品格或誠信的任何刑事罪行或因僱主有權立即終止其受僱的任何其他理由而被終止受僱或受聘而不再為參與者之日；
- (iv) 承授人加入董事會全權合理認為屬本公司競爭對手的公司之日；
- (v) 承授人（為法團）看似無法償付或並無合理預期能夠償付其債務或成為無力償債或已與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議之日；
- (vi) 除非董事會另行決定，且除「全面收購建議、作出妥協或安排時的權利」及「清盤時的權利」小節項下所述情況外，承授人因任何其他理由不再為參與者（由董事會決議案釐定）之日；
- (vii) 董事會全權決定讓有關承授人行使購股權不符合本公司最佳利益之日；或
- (viii) 董事會全權決定並無合理預期能就因購股權獲行使而將予發行的股份取得聯交所的上市批准之日。

### 首次公開發售前購股權計劃期限

首次公開發售前購股權計劃有效期為自2018年4月20日（首次公開發售前購股權計劃獲採納之日）起至最後可行日期（包括首尾兩日）止。

### 終止僱用時的權利

如購股權承授人為合資格僱員，並因身故以外的任何原因或下文「身故時的權利」小節項下所述的其他理由而在悉數行使其購股權前不再為合資格僱員，則：

- (i) 購股權（以尚未行使者為限）將於其終止受僱日期（承授人在本集團有關成員公司實際工作的最後日期，不論是否已支付代通知金）失效；
- (ii) 承授人可於有關終止受僱日期後董事可能決定的期限內行使全部或部分購股權（以尚未行使者為限），董事會另行釐定則除外。

### 身故時的權利

如購股權承授人在悉數行使購股權前因身故不再為參與者，則承授人的遺產代理人有權自承授人身故之日後12個月期間內行使全部或部分購股權。

### 解聘時的權利

如購股權承授人因嚴重失當行為而被判有罪，或被判定涉及其正直品格或誠信的任何刑事罪行或因僱主有權立即終止其受僱的任何其他理由而被終止受僱或受聘而不再為參與者，則其購股權將自動失效。

### 全面收購要約、作出妥協或安排時的權利

如藉收購或其他方式（重組安排計劃除外）向本公司全體股東（要約人及／或要約人控制的任何人士及／或與要約人一致行動的任何人士除外）提出全面收購要約，並且有關要約已於有關購股權的屆滿日期前成為或被宣稱無條件，則本公司須隨即向承授人發出有關通知，而承授人將有權在本公司通知的有關期間內隨時悉數行使購股權，如本公司已隨即發出有關通知，則以本公司所通知的限度行使購股權。

如藉重組安排計劃向本公司全體股東提出股份全面收購要約，並且有關全面收購要約已於必要的會議上獲所需數目的股東批准，則本公司須隨即向承授人發出有關通知，而承授人可於其後任何時間（但於本公司通知的有關時間前）悉數行使購股權，如本公司已隨即發出有關通知，則以本公司所通知的限度行使購股權。

如本公司與股東及／或債權人根據開曼群島法律就本公司的重組計劃或與任何其他公司合併而提呈和解或重組安排（上段所述重組安排計劃除外），則本公司須於首次向其股東及／或債權人發出會議通知召開會議以考慮該計劃或重組安排的同一日向所有承授人發出有關通知，而承授人其後可隨時（但於本公司知會的時間前）悉數行使購股權，如本公司已發出有關通知，則以本公司所通知的限度行使購股權，本公司亦須盡快惟無論如何不遲於擬舉行會議日期前三天，以承授人名義配發、發行及登記因有關購股權獲行使而須予發行該等數目的已繳足股份。

#### 清盤時的權利

如本公司向股東發出通告召開股東大會，以考慮並酌情批准本公司自願清盤的決議案，則本公司須隨即向承授人發出有關通知，而承授人（如承授人已身故，則其遺產代理人）可於本公司所通知的有關期間內任何時間，在遵照所有適用法律的情況下悉數行使購股權，如本公司已發出有關通知，則以本公司所通知的限度行使購股權，本公司亦須盡快惟無論如何不遲於擬舉行股東大會日期前三天，以承授人名義配發、發行及登記因有關購股權獲行使而須予發行的該等數目的已繳足股份。

#### 調整

如本公司資本架構因通過利潤或儲備資本化、供股、股份拆細或合併或削減本公司股本而有所變動，而任何購股權仍可予行使，則須就下述各項作出相應修訂（如有）：

- (i) 迄今尚未行使的每份購股權所涉及的股份數目或面值；
- (ii) 認購價；
- (iii) 購股權的行使方法；或
- (iv) 以上各項的任何組合，

惟本公司就此委聘的審計師或財務顧問須應本公司要求以書面證明，整體而言或就任何個別承授人而言，彼等認為該等調整屬公平合理，前提為在任何有關調整後，各承



授人於本公司股本中所佔比例應與其在有關調整前所享有者相同（或盡可能相近，但不大於先前在本公司股本中所佔比例），且任何調整不得導致將予發行股份的發行價低於其面值。本段審計師或財務顧問（視情況而定）的身份為專家而非仲裁員，彼等的證明若無明顯錯誤，即為最終決定，並對本公司及承授人均具有約束力。審計師或財務顧問（視情況而定）的費用由本公司承擔。

### 其他

首次公開發售前購股權計劃須待上市委員會批准或同意批准因根據首次公開發售前購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而須予配發及發行的股份上市及買賣，以及股份開始於聯交所買賣後，方可作實。

本公司已向上市委員會申請批准根據首次公開發售前購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予配發及發行的股份上市及買賣。

該計劃可通過董事會決議作出修改，前提是相關修改不會對修改之前已授出或同意授出的任何購股權的發行條款造成重大不利影響，但經尚未行使購股權的大多數持有人同意或認可則除外。

### 已授出但尚未行使的購股權

如下所載根據首次公開發售前購股權計劃向承授人授出購股權已獲董事會批准於2018年4月20日進行。首次公開發售前購股權計劃所涉相關股份總數限額為91,568,000股。根據首次公開發售前購股權計劃授出的尚未行使的購股權所涉相關股份數目為91,563,600股，相當於緊隨全球發售完成後（假設超額配售權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權未獲行使，且並無根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權）的已發行股份6.240%。截至最後可行日期，我們已根據首次公開發售前購股權計劃向338名參與者授出購股權。最後可行日期後，並無亦不會根據首次公開發售前購股權計劃授出其他購股權。根據首次公開發售前購股權計劃授出的所有購股權的行使價為每股股份10.37港元。

#### **(i) 本集團董事及高級管理層、本公司關連人士以及本公司關連人士的高級管理層**

截至最後可行日期，本集團董事及高級管理層、本公司關連人士以及本公司關連人士的高級管理層已根據首次公開發售前購股權計劃獲授購股權，以認購合共71,352,000股股份，相當於全球發售完成後（假設超額配售權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權未獲行使，且並無根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權）本公司已發行股本的約4.862%。

下表列示根據首次公開發售前購股權計劃授予董事及高級管理層的購股權詳情：

董事或 高級管理層姓名	職位	地址	授出日期	購股權期限	獲授購 股權項下的 股份數目 <sup>(1)</sup>	佔緊隨 全球發售完成後 已發行股份的 概約百分比 <sup>(1)</sup>
<b>本公司董事</b>						
周先生	執行董事兼主席	香港尖沙咀柯士甸道西1號 擎天半島1座8樓C室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	14,460,000	0.985%
黃燦浩	執行董事兼副主席	香港中環金融街8號 四季匯3833室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	9,600,000	0.654%
丁祖昱	執行董事兼首席執行官	中國上海市虹橋路2065號 西郊賓館花園別墅D01幢	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	9,600,000	0.654%
程立瀾	執行董事	中國上海市北京西路 758弄18號1202室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	1,446,000	0.099%
<b>本公司高級管理層</b>						
宗磊	首席運營官	中國上海市閔行區浦江鎮 江樺路399弄11號	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	2,400,000	0.164%
嚴安	行政總裁	中國上海市浦東新區高青 路2861弄36號	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	2,400,000	0.164%
周亮	首席財務官	中國上海市黃浦區馬當路 278弄76號	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	2,400,000	0.164%
張燕	房地產數據及諮詢服務業務總裁	中國上海市楊浦區淞滬路 1888弄22號1302室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	1,446,000	0.099%
柯博仁	房地產經紀網絡服務業務總裁	中國上海市浦東新區青桐 路333弄68號	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	1,446,000	0.099%

董事或 高級管理層姓名	職位	地址	授出日期	購股權期限	獲授購 股權項下的 股份數目 <sup>(1)</sup>	佔緊隨 全球發售完成後 已發行股份的 概約百分比 <sup>(1)</sup>
<i>其他集團公司高級管理層</i>						
馬偉傑	財務總監	中國上海市閔行區景聯路 1111弄76號	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	1,446,000	0.099%
楊婷	易居祥悅的副總裁兼區域總經理	中國上海市浦東新區浦明 路233弄12號301室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	960,000	0.065%
金琪昌	易居祥悅的副總裁兼區域總經理	中國上海市徐匯區虹漕南 路699弄17號201室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	960,000	0.065%
陸海東	易居祥悅的副總裁兼區域總經理	中國西安市雁塔區曲江路 398號中海御湖壹號14棟 3單元702室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	960,000	0.065%
高原	易居祥悅的副總裁兼區域總經理	中國上海市徐匯區建國西 路228弄6號502室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	960,000	0.065%
吳劍峰	易居祥悅的副總裁兼區域總經理	中國上海市虹口區廣靈一 路263號402室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	960,000	0.065%
陳彬	易居祥悅的副總裁兼區域總經理	中國上海市威寧路511弄34 號401室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	960,000	0.065%
宋威	易居祥悅的副總裁兼區域總經理	中國上海市靜安區中興路 1258弄7號1704室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	960,000	0.065%

董事或 高級管理層姓名	職位	地址	授出日期	購股權期限	獲授購 股權項下的 股份數目 <sup>(1)</sup>	佔緊隨 全球發售完成後 已發行股份的 概約百分比 <sup>(1)</sup>
葛菁	易居祥悅的副總裁兼區域總經理	中國上海市北京西路355弄 1號1701室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	960,000	0.065%
黃嫣婷	易居祥悅的副總裁兼區域總經理	中國上海市虹口區山陰路 57弄38號	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	960,000	0.065%
邵亮	易居祥悅的副總裁兼區域總經理	中國上海市長寧區劍河路 688弄36號	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	960,000	0.065%
于丹丹	易居企業(中國)集團的副總裁	中國上海市浦東新區五蓮 路1728弄7號202室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	960,000	0.065%
黃曉雲	易居祥悅的副總裁兼區域總經理	中國上海市虹口區虹關路 323弄15號3102室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	960,000	0.065%
劉文超	易居企業(中國)集團的副總裁	中國上海市黃浦區老西門 街道西藏南路688弄5號 3202室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	960,000	0.065%
胡永明	易居祥悅的副總裁兼區域總經理	中國上海市徐匯區南丹東 路300弄8號2402室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	960,000	0.065%
陳紅飛	易居企業(中國)集團的 首席技術官	中國上海市閘北區曲沃路 66弄6號901室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	480,000	0.033%

董事或 高級管理層姓名	職位	地址	授出日期	購股權期限	獲授購 股權項下的 股份數目 <sup>(1)</sup>	佔緊隨 全球發售完成後 已發行股份的 概約百分比 <sup>(1)</sup>
劉志廣	易居祥悅的副總裁兼區域總經理	中國杭州市濱江區濱盛路 錢江水晶城3幢1單元 301室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	480,000	0.033%
<b>本公司關連人士的高級管理層</b>						
朱旭東	易居(中國)控股高級管理層	中國上海市徐匯區斜土路 2200弄15號402室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	4,800,000	0.327%
楊偉	易居(中國)控股高級管理層	中國上海市浦東新區靈山 路600弄32號602室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	960,000	0.065%
鄭彩密	易居(中國)控股高級管理層	中國上海市凱旋路114號 301室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	900,000	0.061%
徐偉	易居(中國)控股高級管理層	中國上海市楊浦區國定路 101弄2號503室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	480,000	0.033%
臧建軍	易居(中國)控股高級管理層	中國上海市黃浦區順昌路 168弄御苑三號樓2201室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	480,000	0.033%
吳濱	易居(中國)控股高級管理層	中國上海市黃浦區魯班路 277弄4號1201室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	480,000	0.033%
張永岳	易居(中國)控股高級管理層	中國上海市大田路273 弄4號	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	480,000	0.033%

董事或 高級管理層姓名	職位	地址	授出日期	購股權期限	獲授購 股權項下的 股份數目 <sup>(1)</sup>	佔緊隨 全球發售完成後 已發行股份的 概約百分比 <sup>(1)</sup>
彭少彬	易居(中國)控股高級管理層	中國廣東省深圳市福田區 紅荔西路福蓮花園9-102	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	288,000	0.020%
左琮	易居(中國)控股高級管理層	中國湖北省武漢市漢陽區 楊泗街239號4樓15號	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	288,000	0.020%
程潔	易居(中國)控股高級管理層	中國上海市徐匯區凱濱路 18弄4號902室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	288,000	0.020%
陳國勝	易居(中國)控股高級管理層	中國上海市楊浦區營口路 789弄35號402室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	288,000	0.020%
李紅	易居(中國)控股高級管理層	中國上海市長寧路1898弄9 號502室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	288,000	0.020%
袁群芳	易居(中國)控股高級管理層	中國上海市盧灣區五里街 道瑞金南路185弄4號 2001室	2018年 4月21日	自授出日期起 計10年	288,000	0.020%
小計：	39名承授人				<u>71,352,000</u>	<u>4.862%</u>

附註：

- (1) 上表假設全球發售已完成，假設超額配售權未獲行使及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權未獲行使，且並無根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權。

**(ii) 其他承授人**

截至最後可行日期，除上文所披露的本集團董事及高級管理層、本公司關連人士及本公司關連人士的高級管理層，概無根據首次公開發售前購股權計劃向本集團任何董事及高級管理層、本公司關連人士及本公司關連人士的高級管理層授出購股權。

其餘299名承授人已根據首次公開發售前購股權計劃獲授購股權，以認購合共20,211,600股股份，相當於全球發售完成後（假設超額配售權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權未獲行使，且並無根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權）本公司已發行股本的約1.377%。

在該等299名承授人中：

- 177名承授人獲授28,800股至50,000股股份的購股權；
- 92名承授人獲授50,000股至100,000股股份的購股權；
- 28名承授人獲授100,001股至250,000股股份的購股權；及
- 2名承授人獲授250,001股至500,000股股份的購股權。

下表列示根據首次公開發售前購股權計劃授予其餘299名承授人的購股權詳情：

授出日期	購股權期間	獲授購股權 所涉股份數目 <sup>(1)</sup>	佔緊隨 全球發售完成後 已發行股份的 概約百分比 <sup>(1)</sup>
2018年4月21日 .....	自授出日期起計10年	20,211,600	1.377%
小計：	299名承授人	<u>20,211,600</u>	<u>1.377%</u>

附註：

- (1) 上表假設全球發售已完成以及超額配售權未獲行使及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權未獲行使，且並無根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權。

假設根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲悉數行使，則(a)緊隨全球發售完成後（假設超額配售權未獲行使），股東的股權將被攤薄約5.87%；及(b)截至2017年12月31日止財政年度的每股盈利將從每股0.28港元減少約5.87%至每股0.27港元。

## 股份地位

因行使購股權而將予配發及發行的股份須與本公司當時的現有已發行股份相同，並須受大綱及細則所有條文規限，且將與承授人名列本公司股東名冊當日的已發行繳足股份享有同等地位，惟承授人於名列本公司股東名冊日期前，不得享有任何投票權或參與任何已宣派或建議或議決派付予名列股東名冊的股東之股息或分派（包括因本公司清盤而產生者）的權利。

## 終止

董事會可隨時議決於首次公開發售前購股權計劃屆滿前終止執行首次公開發售前購股權計劃，在此情況下不得進一步提出購股權要約或授出購股權，但首次公開發售前購股權計劃的條文須維持有效，惟須以有效行使終止計劃前所授出的任何購股權或首次公開發售前購股權計劃條文規定的其他情況為限。

## 首次公開發售後購股權計劃

下文概述股東於2018年7月4日通過書面決議案有條件採納的首次公開發售後購股權計劃的主要條款概要。

## 目的

首次公開發售後購股權計劃旨在為合資格人士（定義見下文）提供機會獲取本公司自有權益，並激勵合資格人士為本公司及其股東的整體利益作出努力，提升本公司及股份的價值。首次公開發售後購股權計劃將使本公司靈活留任、激勵、獎勵合資格人士並給予酬勞、補償及／或福利。

## 合資格人士

董事會或其代表全權酌情認為已或將為本集團作出貢獻之個人（即本集團任何成員公司或任何聯屬公司的僱員、董事、高級人員、專家、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務合作夥伴、合營業務合作夥伴或服務提供商）有權獲提供及獲授購股權（「合資格人士」）。

然而，倘任何個人所處居住地之法律法規禁止授出、接納、授予或行使首次公開發售後購股權計劃項下之購股權，或董事會或其代表認為，為遵守該地適用法律法規而排除有關個人屬必要或合適，則其無權獲提供或獲授購股權。



### 股份數目上限

因根據首次公開發售後購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出的全部購股權獲行使而可予發行的股份總數為146,743,600股，即不超過於股份開始在聯交所買賣之日已發行股份的10%（「購股權計劃授權上限」）。計算購股權計劃授權上限時，不應計及根據首次公開發售後購股權計劃（或本公司任何其他購股權計劃）規則條款已失效的購股權。

因根據首次公開發售後購股權計劃及本公司於任何時候的任何其他購股權計劃（《上市規則》第十七章之條文適用於該等計劃）已授出但尚未行使的全部發行在外的購股權獲行使而可予發行的股份整體數目上限不得超過不時已發行股份的30%（「購股權計劃上限」）。倘授出購股權會導致超出購股權計劃上限，則不得根據本公司（或其附屬公司）之任何計劃授出購股權。

購股權計劃授權上限經股東於股東大會上事先批准及／或達到《上市規則》不時規定之其他要求後可隨時予以更新。惟經更新購股權計劃授權上限不得超過取得批准當日已發行股份的10%。計算經更新購股權計劃授權上限時，不應計及之前根據首次公開發售後購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃（《上市規則》第十七章之條文適用於該等計劃）授出的購股權（包括尚未行使、根據購股權條款已註銷或失效或已行使的相關購股權）。

本公司亦可尋求股東於股東大會上作出單獨批准，以授出超逾購股權計劃授權上限的購股權，惟有關購股權乃授予本公司於上述尋求批准的股東大會之前具體指定之合資格人士。

### 承授人的最大權利

除非取得股東批准，否則於任何12個月期間，因根據首次公開發售後購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格人士授出及將予授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使而發行及將予發行的股份總數，不得超過已發行股份總數的1%（「個人上限」）。倘向合資格人士進一步授出購股權會導致於直至有關進一步授出日期（包括當日）止的12個月期間內，因向該名合資格人士授出及將予授出的全部購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使而發行及將予發行的股份總數超過個人上限，則有關進一步授出購股權須另行取得股東批准，而合資格人士及其聯繫人必須放棄於股東大會上投票。

### 表現目標

首次公開發售後購股權計劃並無列出任何可行使購股權前須達致的表現目標。然而，董事會或其代表可全權酌情規定可行使購股權前須達致的表現條件，作為任何購股權的部分條款及條件。

### 認購價

於行使購股權時，承授人認購股份的每股價格（「認購價」）由董事會全權酌情釐定，且不得低於下列各項中最高者：

- (i) 於授出日期聯交所發出的每日報價表所列明的股份收市價；
- (ii) 於緊接授出日期前的五個營業日聯交所發出的每日報價表所列明的股份平均收市價；及
- (iii) 授出日期的股份面值。

### 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，不得轉讓或出讓，且承授人概不得以任何方式出售、轉讓、抵押、按揭任何購股權或就其增設產權負擔或以其他方式處置任何購股權或就其增設以任何其他人士為受益人的任何權益，或與任何其他人士就任何購股權訂立任何協議，惟因承授人身故而按首次公開發售後購股權計劃的條款將購股權轉移予其遺產代理人除外。

### 向本公司董事或主要股東授出購股權

向本公司任何董事、最高行政人員（定義見《上市規則》）、行政總裁或本公司主要股東（或彼等各自的任何聯繫人）授出每份購股權，必須事先取得本公司獨立非執行董事（不包括為所授購股權的建議收受人的任何獨立非執行董事）批准。

倘向本公司主要股東或獨立非執行董事（或彼等各自的任何聯繫人）授出任何購股權會導致於截至授出日期（包括當日）止的12個月期間內，因該名人士已獲授及將獲授的所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使而發行及將予發行的股份數目：

- (i) 合共超過已發行股份的0.1%（或聯交所可能不時指定的其他較高百分比）；及

- (ii) 按於授出日期在聯交所發出的每日報價表所列明的股份收市價計算，總值超過5百萬港元（或聯交所可能不時規定的其他較高金額），

則進一步授出購股權必須事先經股東在股東大會上批准（以投票方式表決）。本公司須根據《上市規則》向股東寄發通函，通函應載列《上市規則》規定之相關資料。本公司所有關連人士必須在該股東大會上放棄投票，惟任何關連人士可於其已於就此寄發予股東之通函內說明其意圖的條件下於股東大會上投票反對相關決議案。

#### 授出要約函件及授出購股權之通知

要約須以一式兩份的函件形式向合資格人士作出，訂明授出購股權的條款。該等條款可包括必須持有購股權的任何最低年期，及／或可行使全部或部分購股權之前必須達致的最低表現目標，且經董事會或其代表酌情決定，該等條款亦可包括施加於個別或一般情況的其他條款。

當要約函（當中包括經由承授人正式簽署並清楚列出獲接納要約所涉及的股份數目之接納要約函件）之複印本，連同以本公司為受款人及作為購股權授出之對價的1.00港元匯款，由本公司於載有要約之函件送達合資格人士之日起20個營業日內收訖後，該項要約將被視作已獲接納，而該項要約有關之購股權即被視作已經授出及已經生效。

任何要約均可就低於其所提供之股份數目獲得接納，惟所接納之股份須為可買賣之一手或多手股份。倘若於向相關合資格人士發出載有要約之函件當日後20個營業日內要約未獲接納，則被視為已不可撤銷地被拒絕。

#### 授出購股權的限制

不得在《上市規則》禁止的情況下或在《上市規則》或任何適用規則、規例或法例會或可能禁止合資格人士買賣股份的時間內，向任何合資格人士提出任何要約及授出任何購股權。若本公司或該等人士擁有有關本公司之任何未公開內幕消息，則不得向任何合資格人士提出要約及授出購股權，直至相關內幕消息根據《上市規則》以公告形式刊發為止。此外，於下述期間內，概不得提出要約及授出購股權：

- (i) 於緊接年度業績刊發日期前60天期間，或自相關財政年度結算日起直至業績刊發日期期間（以較短者為準）；及

- (ii) 於緊接半年度業績刊發日期前30天期間，或自相關半年度期間結算日起至業績刊發日期止期間（以較短者為準）。

該期間亦將包括任何業績公告延誤刊發的任何期間。

#### 行使購股權的時間

於不違反首次公開發售後購股權計劃規則及授出有關購股權之條款及條件的情況下，承授人可按董事會可能不時決定之形式向本公司寄發書面通知，其中說明藉此行使購股權及所行使的購股權所涉及的股份數目，以行使全部或部分購股權。

#### 註銷已授出的購股權

倘本公司重新委任合資格人士（其為本公司僱員或任何本集團聯屬人士）擔任較低級別的職位，則本公司可全權酌情註銷或調減該名合資格人士根據購股權可認購之股份總數，在此情況下，任何未獲歸屬的購股權將減至與該名獲委任合資格人士之新職位相符的水平。

承授人違反首次公開發售後購股權計劃規則之任何行為均可導致本公司註銷已授予該承授人之購股權。倘承授人同意，已授出但尚未行使的任何購股權可予註銷。本公司只會在首次公開發售後購股權計劃下有未發行購股權（不包括已註銷購股權）及遵守首次公開發售後購股權計劃條款的情況下方會向同一名承授人發行新購股權。

#### 購股權失效

在不損害我們董事會或其代表規定的其他情況的前提下，購股權於下列事件發生時（以最早者為準）即告自動失效（以尚未行使者為限）：

- (i) 可行使購股權之期間屆滿，該期間由董事會釐定並於發出要約時通知各承授人，且將於授出日期後10年（「購股權期間」）內屆滿；
- (ii) 下文題為「合資格人士退休、身故或永久性身體或精神殘障」、「終止僱用合資格人士」、「收購時及訂立償債妥協或安排時的權利」及「自願清盤時的權利」四段所指之任何購股權行使期間屆滿；及
- (iii) 承授人違反上文題為「權利屬承授人個人所有」一段所詳述規則之日期。

### 本公司資本架構變更的影響

如本公司資本架構因根據法例規定及聯交所要求通過利潤或儲備資本化、供股、股份拆細或合併或削減本公司股本而有所變動（不包括任何因發行股份作為本公司所訂立交易的對價而產生的本公司資本架構變動），而任何購股權仍可予行使，則須就下述各項或下述各項的任何組合作出相應修訂（如有）：

- (i) 迄今尚未行使的每份購股權所包括的股份數目或面值；
- (ii) 認購價；
- (iii) 購股權的行使方法；或
- (iv) 上述三者的任意組合

惟本公司就此委聘的審計師或財務顧問須應本公司要求以書面證明，整體而言或就任何個別承授人而言，彼等認為該等調整公平合理，前提為在任何有關調整後，各承授人於本公司股本中所佔比例應與他在有關調整前所享有者相同（或盡可能相同，但不高於於本公司所佔股本的比例），且任何調整不得導致將予發行股份的發行價低於其面值。審計師或財務顧問（視情況而定）的身份為專家而非仲裁員，彼等的證明若無明顯錯誤，即為最終決定，並對本公司及承授人均具有約束力。審計師或財務顧問（視情況而定）的費用由本公司承擔。

### 合資格人士退休、身故或永久性身體或精神殘障

倘一名承授人因(i)身故、(ii)因其永久性身體或精神殘障而與本集團或本集團聯屬人士終止僱傭或合同聘用關係或(iii)退休而不再為一名合資格人士，則購股權可於購股權期間或董事會或其代表全權酌情決定之其他期間內行使。

若為承授人身故之情況，則購股權可由承授人之遺產代理人於相關期間內行使。若承授人不再具有行使購股權之任何法律行為能力，則購股權可由根據香港相關法律負責代表承授人履行職責之人士於相關期間內行使。

倘若購股權於上述期間內未獲行使，則購股權即告失效。

### 終止僱用合資格人士

倘承授人為一名僱員，若因僱主以無須發出通知或支付賠償代替通知之形式終止

僱傭合同，導致其僱傭關係遭本集團或其聯屬人士終止，或承授人被宣判犯有涉及其正直或誠信之任何刑事犯罪，則購股權即告失效。

倘承授人宣佈破產或無力償債，或與其債權人訂立一般債務安排或協定，則購股權即告失效。

若身為僱員之承授人因其與本集團之僱傭或合同聘用關係因裁員而終止，不再為合資格人士，則購股權可於關係終止後三個月內或購股權期間內（以較短者為準），或於董事會或其代表全權酌情決定之其他期間內行使。

若承授人並非因上述任何情況而不再為合資格人士，除非載有聘約的信函另有規定，否則承授人可於關係終止後三個月內或購股權期間內（以較短者為準），或於董事會或其代表全權酌情決定之其他有關期間內行使其購股權。

#### 收購時及訂立償債妥協或安排時的權利

如藉收購或其他方式（重組安排計劃除外）向本公司全體股東（要約人及／或要約人控制的任何人士及／或與要約人一致行動的任何人士除外）提出全面收購要約，並且有關要約已於有關購股權的屆滿日期前成為或被宣稱無條件，則本公司須隨即向承授人發出有關通知，而承授人將有權在本公司通知的有關期間內隨時悉數行使購股權，如本公司已隨即發出有關通知，則以本公司所通知的限度行使購股權。

如藉重組安排計劃向本公司全體股東提出股份全面收購要約，並且有關全面收購要約已於必要的會議上獲所需數目的股東批准，則本公司須隨即向承授人發出有關通知，而承授人可於其後任何時間（但於本公司通知的有關時間前）悉數行使購股權，如本公司已隨即發出有關通知，則以本公司所通知的限度行使購股權。

倘本公司與其股東或債權人之間計劃訂立償債妥協或安排，則本公司須於我們向本公司各股東或債權人寄發通告召開考慮有關償債妥協或安排之大會之同日，向承授人發出有關通知。該名承授人（或其遺產代理人）有權於該日起計兩個歷月內或由該日起至法庭允許該項妥協或安排當日為止（取較短之期間），行使其全數或部分購股權（以未行使之購股權為限），上述購股權行使事宜須待該等妥協或安排獲法庭允許並且生效後方可作實。而在該等妥協或安排生效後，所有購股權均會失效，惟先前已根據首次公開發售後購股權計劃行使者除外。本公司可要求承授人轉讓或以其他方式處理在該等情況行使購股權而予以發行之股份，力求使承授人之處境與假設該等股份受到有關妥協或安排影響之處境相同。倘若購股權於指定期間內未獲行使，購股權即告失效。

### 自願清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會，以考慮及酌情通過本公司自願清盤的決議案，本公司須於其向本公司各股東寄發有關通知當日或之後盡快向所有承授人發出有關通知（連同有關此條條文乃為存在之通知），而各承授人（或其遺產代理人）因而有權最遲於建議召開之本公司股東大會舉行前兩個營業日的任何時間，向本公司發出書面通知，並附上該項通知所涉及的股份總認購價之全數匯款，藉以行使其全數或部分購股權（以未行使之購股權為限），而本公司據此須盡快（無論如何不得遲於緊接上述建議召開之股東大會舉行日期前之營業日）向承授人配發相關股份並入賬列作繳足。倘若購股權於指定時間內未獲行使，購股權即告失效。

### 股份地位

因行使購股權而配發及發行的股份須與本公司當時的現有已發行股份相同，並須受章程大綱及細則所有條文的規限，且將與承授人名列本公司股東名冊當日（如本公司於該日暫停辦理股東登記手續，則以恢復辦理股東登記手續的首日為準）的已發行繳足股份享有同地位，惟承授人於名列本公司股東名冊日期前，不得享有任何投票權或參與任何已宣派或建議或議決派付予名列股東名冊的股東之股息或分派（包括因本公司清盤而產生者）的權利。

### 期限

首次公開發售後購股權計劃自上市日期起計十年期間內有效及具有效力（此後不得提呈或授出其他購股權），但首次公開發售後購股權計劃之條文在所有其他方面將仍有效，惟須以有效行使首次公開發售後購股權計劃屆滿前所授出的任何購股權或首次公開發售後購股權計劃規則條文可能規定的其他情況為限。

### 首次公開發售後購股權計劃的修訂

董事會可隨時修訂或更改首次公開發售後購股權計劃之任何條文（包括但不限於為遵守法律或監管要求變化而作出修訂，及為豁免首次公開發售後購股權計劃條文所規定但《上市規則》第十七章並無要求之任何限制而作出修訂），惟任何修訂不得對任何承授人於該日已享有之任何權利帶來不利影響。

倘事先未經股東於股東大會上批准，首次公開發售後購股權計劃內有關《上市規則》第17.03條所述事項之特定條文不得為合資格人士之利益而作出修訂，且不得對首

次公開發售後購股權計劃管理人有關變更首次公開發售後購股權計劃任何條款之權力作出修訂。首次公開發售後購股權計劃條款之任何重大變動，或對已授出購股權之條款及條件作出更改均必須經股東於股東大會上批准及聯交所批准，方為有效，惟倘該等更改乃根據首次公開發售後購股權計劃之現行條款而自動生效則除外。經此修訂後之購股權及首次公開發售後購股權計劃必須符合《上市規則》第十七章之有關規定。對董事或計劃管理人有關變更首次公開發售後購股權計劃條款之權力的任何更改，必須經本公司股東於股東大會上批准。

即使首次公開發售後購股權計劃之條文與其相反，倘於相關行使日期，相關法律法規已施加承授人須遵守之限制或條件，且承授人並無就認購及買賣股份取得有關監管機構之批准、寬免或豁免，則承授人須向董事會批准之相關承讓人出售購股權，而董事會不得無理撤銷或延誤有關批准。倘購股權乃轉讓予本公司之關連人士，則不得因本公司關連人士行使購股權而配發及發行任何股份，除非董事會認為配發及發行股份不會導致違反《上市規則》、章程細則、《公司法》或《收購守則》。

### 終止

股東可在股東大會上以普通決議案或董事會可隨時議決於首次公開發售後購股權計劃屆滿前終止執行首次公開發售後購股權計劃，在此情況下不得進一步提出購股權要約或授出購股權，但首次公開發售後購股權計劃的條文須維持有效，惟須以有效行使終止計劃前所授出的任何購股權或首次公開發售後購股權計劃條文可能規定的其他情況為限。於首次公開發售後購股權計劃有效期間遵照《上市規則》第十七章條文授出但緊接首次公開發售後購股權計劃終止執行前仍尚未行使及未到期之購股權，在首次公開發售後購股權計劃終止後將繼續有效及可根據其發行條款行使。

根據首次公開發售後購股權計劃已授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）詳情，將於寄發予股東以尋求批准於首次公開發售後購股權計劃終止後設立新計劃之通函內披露。

### 其他資料

#### 遺產稅

董事獲告知，本公司或任何附屬公司須承擔重大遺產稅責任的可能性不大。



## 訴訟

除本文件所披露者外，據董事所知，本集團任何成員公司並無尚未了結或對本集團任何成員公司構成威脅的重大訴訟或索償。

## 聯席保薦人

聯席保薦人已代表我們向上市委員會申請批准已發行股份及根據全球發售將予發行的股份（包括因超額配售權獲行使而可能發行的任何股份）以及因根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及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將予配發及發行的任何股份上市及買賣。

中金香港證券符合《上市規則》第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。由於組成瑞士信貸的集團與本公司若干關連人士之間的若干銀行業務關係，根據《上市規則》第3A.07條所載適用於保薦人的標準，瑞士信貸或會被認為不具備獨立性。

聯席保薦人將因擔任本公司上市保薦人而獲本公司支付1百萬美元的總費用。

## 專家同意書

下列專家已各自就本文件的刊行發出書面同意書，同意按本文件所示格式及內容，轉載其報告、函件、意見或意見概要（視情況而定），並引述其名稱，且並無撤回其各自的書面同意書：

名稱	資歷
中國國際金融香港證券有限公司	獲發牌根據《證券及期貨條例》進行第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
瑞士信貸（香港）有限公司	獲發牌根據《證券及期貨條例》進行第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的持牌法團
國浩律師（上海）事務所	合資格中國律師
邁普達律師事務所（香港）有限 法律責任合夥	開曼群島律師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立行業顧問及獨立物業估值師

截至最後可行日期，概無任何名列上文的專家於本集團任何成員公司中擁有任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論能否依法執行）。

#### 約束力

如根據本文件作出申請，本文件即具效力，使一切有關人士須受《公司（清盤及雜項條文）條例》第44A及44B條（在適用情況下）的所有規定（罰則除外）所約束。

#### 雙語文件

本文件的中英文版本乃依據香港法例第32L章《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第4條的豁免條文而分別刊發。

#### 籌備開支

全球發售的籌備上市開支估計約為人民幣225.1百萬元，應由本公司支付。

#### 免責聲明

- (a) 除本文件所披露者外，在緊接本文件日期前兩年內：
- (i) 本公司或任何附屬公司概無發行或同意發行或擬發行任何股份或借貸資本或債權證以換取現金或任何以現金以外的對價繳足或部分繳足的股份或借貸資本或債權證；
  - (ii) 本公司概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而給予、支付或應付任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款，以認購或同意認購、促使或同意促使認購本公司或任何附屬公司的任何股份或債權證；及
  - (iii) 未計及根據全球發售可能發行以及因根據首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃授出或可能授出的購股權獲行使而配發及發行的任何股份，據本公司任何董事或最高行政人員所知，並無其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）將於緊隨全球發售完成後，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須向本公

司及聯交所披露的股份及相關股份的權益或淡倉，或（非本集團成員公司）直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

(b) 除本文件所披露者外：

- (i) 我們並無任何發起人，且概無就全球發售及本文件所述有關交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益；
- (ii) 本公司或任何附屬公司概無創辦者股份、管理人員股份或遞延股份或任何債權證；
- (iii) 本公司或任何附屬公司概無股份或借貸資本或債權證附有購股權或已有條件或無條件同意附有購股權；
- (iv) 董事或名列上文「— 其他資料 — 專家同意書」的專家概無直接或間接於本集團任何成員公司的發起或於該等公司在緊接本文件日期前兩年內所收購或出售或租賃或該等公司擬收購或出售或租賃的資產中擁有權益。
- (v) 並無訂立放棄或同意放棄未來股息的安排；
- (vi) 本公司並無任何發行在外的可換股債務證券或債權證；
- (vii) 我們並無已發行且未償還、已授權或以其他方式已設立但未發行的債務證券或定期貸款；
- (viii) 我們並無訂立為期一年以上與業務有重大關係的廠房租用或租購合約；及
- (ix) 概無董事於本文件日期仍然生效並對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

### 送呈香港公司註冊處處長的文件

隨附本文件一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件（除其他文件外）包括：

- (a) 白色、黃色及綠色申請表格；
- (b) 附錄四「法定及一般資料－其他資料－專家同意書」一節所述的書面同意書；及
- (c) 附錄四「法定及一般資料－有關我們業務的其他資料－重大合約概要」一節所述的重大合約。

### 備查文件

下列文件自本文件日期起計14日（包括該日）內的正常辦公時間（上午九時正至下午五時正），在世達國際律師事務所的辦事處（地址為香港中環皇后大道中15號置地廣場公爵大廈42樓）可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 戴德梁行有限公司所發佈的報告，概要載於「行業概覽」一節；
- (c) 戴德梁行有限公司就審核本公司及本公司關連人士（定義見《上市規則》）周先生之間訂立的物業租賃框架協議項下租金費用及管理費的合理性而發出的函件；
- (d) 本公司有關中國法律的中國法律顧問國浩律師（上海）事務所就本集團於中國的若干一般企業事宜及物業權益所發出的中國法律意見；
- (e) 德勤•關黃陳方會計師行所編製的本集團之會計師報告及未經審計備考財務資料報告，全文載於附錄一及附錄二；
- (f) 本公司有關開曼群島法律的法律顧問邁普達律師事務所（香港）有限法律責任合夥所編製的意見書，概述附錄三所述的開曼群島《公司法》的若干方面；
- (g) 開曼群島《公司法》；

- (h) 附錄四「法定及一般資料－其他資料－專家同意書」一節所述的同意書；
- (i) 附錄四「法定及一般資料－有關我們業務的其他資料－重大合約概要」一節所述的重大合約；
- (j) 附錄四「法定及一般資料－有關董事的其他資料－董事服務合約及委任書詳情」一節所述董事的服務合約及委任書；
- (k) 首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃規則；及
- (l) 根據首次公開發售前購股權計劃項下獲授購股權以認購股份的所有承授人的完整名單，其中載有《上市規則》第17.02(1)(b)條及附錄一A第27段以及《公司（清盤及雜項條文）條例》附表3第1部第10段所規定的所有詳情。



**易居(中國)企業控股有限公司**  
**E-House (China) Enterprise Holdings Limited**