

概 要

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重要性的資料。閣下決定是否[編纂]前，務請閱讀本文件全文。

任何[編纂]均有風險，[編纂]的若干風險詳情載於「風險因素」一節。閣下決定是否[編纂]前，務請細閱該節。

概覽

我們是中國最領先和全面的，擁有房地產大數據獨特競爭優勢的房地產交易服務提供商（根據戴德梁行報告）。我們主要提供一手房代理服務、房地產大數據及諮詢服務及二手房經紀平台服務。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、購房者和經紀企業及其他行業參與者。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各大房地產開發商之間的緊密關係，尤其是在房地產開發行業市場集中度持續提升的趨勢下。我們為中國100強房地產開發商中除一家之外的所有開發商或彼等各自關聯公司提供服務。此外，100強房地產開發商中的25家與股東有聯繫。請參閱「業務－概覽」一節。碧桂園、萬科及恒大（前三大100強房地產開發商，亦為我們的股東）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42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。我們與這些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服務需求。截至2017年12月31日，就一手房代理服務而言，我們於1,028個項目中擁有總建築面積為206.0百萬平方米的已簽約儲備項目。

我們的三條主要業務線互為補充，產生了強勁的業務協同效應及豐富的交叉銷售機會。我們自代理及經紀平台服務的運營中收集大量房地產數據，這持續加強充實了我們專有的數據庫，從而令我們得以提供更佳的大數據及諮詢服務。我們憑藉自身的大數據能力，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二手房經紀平台服務來服務房地產開發商。此外，我們可通過調動所合作的二手房經紀公司，幫助開發商客戶拓寬其銷售渠道。於2017年，該等二手房經紀公司促成了192個一手房項目的新樓盤銷售。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%，本公司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%。

概 要

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)房地產大數據及諮詢服務；及(iii)二手房經紀平台服務。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					
	2015年		2016年		2017年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
一手房代理服務	2,336,540	86.0	3,568,575	89.3	3,926,722	84.7
房地產大數據及諮詢服務	379,906	14.0	396,397	9.9	629,422	13.6
二手房經紀平台服務	-	-	31,157	0.8	77,216	1.7
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>

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房地產項目制定並執行營銷及銷售策略，向有意購房者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，我們自2017年的一手房代理服務產生人民幣39億元的收入，服務覆蓋186座城市，該兩項計量口徑令我們成為中國最大型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，我們能夠作為中國最大型房地產開發商的獨家代理為其銷售大型樓盤。

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		
	2015年	2016年	2017年
已售新物業總建築面積(百萬平方米)...	26.1	35.5	37.2
已售新物業總價值(人民幣百萬元).....	267,468	406,078	432,982
年末已訂約儲備物業 ⁽¹⁾ 總建築面積 (百萬平方米)	160.7	165.4	206.0
平均佣金費率 ⁽²⁾	0.87%	0.88%	0.91%

附註：

(1) 已訂約儲備物業指我們已經訂約根據特定項目一手房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。

房地產大數據及諮詢服務

我們的房地產大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。我們的房地產大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。

概 要

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。

二手房經紀平台服務

我們已於二手房市場開創了一種輕資產的「S2B2C」業務模式，向中小型經紀公司提供房友品牌下的全面服務從而幫助其更好地服務於其個人客戶。根據戴德梁行報告，自2016年1月以來，我們已創建了中國第二大二手房經紀網絡。截至2017年12月31日，我們的房友全國網絡覆蓋22座城市的4,075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。

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二手房經紀公司，為開發商客戶銷售我們所簽訂的新樓盤。該等銷售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。

於2017年，我們與主要位於三座城市（即上海、杭州及鄭州）的經紀公司合作，為開發商客戶銷售新樓盤。我們計劃於更多城市複製以往取得的成功，於2018年年底前與全國約51座城市的經紀公司合作銷售新房。在未來，我們亦可能通過房友網絡探索其他收益來源，例如提供由我們的業務合作夥伴所提供的公寓出租、房地產融資、搬遷及家居裝飾等服務。

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大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二手房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，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%及35.1%，自五大客戶產生的收入分別佔總收入的31.7%、36.6%及44.1%。

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42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使用大量被派遣僱員。除勞務派遣機構外，我們的供應商亦

概 要

包括辦公場所供應商、裝修服務供應商、廣告公司及協助我們銷售一手房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。
- 我們是中國房地產大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，整合並賦能中小型二手房經紀公司。
- 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市場的領導地位；
- 進一步拓展我們的房友網絡及房友經紀平台的收入來源；
- 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[編纂]涉及「風險因素」一節所載若干風險。閣下決定在[編纂]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，這會對我們的收入及經營業績造成重大不利影響。

概 要

- 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。
- 我們的二手房經紀平台服務經營歷史有限，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。
- 我們面臨較長的貿易應收款項及客戶定金結算週期，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、富興、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%的股權的人士。

於[編纂]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[編纂]不再持有超過我們30%的股份，但彼等一起仍為單一最大股東，且由於以下原因而仍為本公司控股股東（定義見《上市規則》）(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，其僅為對本集團管理層施加影響的僅有人士，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。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。

股權架構

為籌備[編纂]，本公司自2017年11月至2018年3月已結束與31名[編纂]投資者的[編纂]投資。[編纂]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74.38%。有關[編纂]投資及[編纂]投資者的詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－[編纂]前投資」一節。

我們已採納[編纂]購股權計劃及[編纂]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90,139,200股股份的購股權已根據[編纂]前購股權計劃授出，佔本公司緊隨[編纂]完成後經擴大已發行股本的[編纂]

概 要

(假設[編纂]未獲行使且不計及因根據[編纂]前購股權計劃授出或根據[編纂]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[編纂]前購股權計劃授出的購股權獲悉數行使，則(a)緊隨[編纂]完成後股東的股權(假設[編纂]未獲行使)可能會被攤薄約[編纂]；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[編纂]港元減少約[編纂]至每股[編纂]港元。[編纂]前購股權計劃及[編纂]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－[編纂]前購股權計劃」及「法定及一般資料－[編纂]後購股權計劃」等章節。

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合併財務資料的財務數據概要。以下所載列的合併財務數據概要應與本文件完整的合併財務報表(包括相關附註)一併閱讀。我們的合併財務資料乃根據《國際財務報告準則》編製。

合併損益及其他全面收益表數據

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣千元)		
收入	2,716,446	3,996,129	4,633,360
員工成本	(1,736,714)	(2,401,923)	(2,623,332)
宣傳及推廣開支	(125,551)	(130,539)	(236,053)
辦公場所經營租賃開支	(86,837)	(94,133)	(105,571)
折舊及攤銷開支	(27,258)	(24,190)	(27,870)
按攤銷成本計量的金融資產			
虧損撥備	(63,441)	(103,959)	(119,866)
諮詢開支	(158,180)	(176,464)	(224,424)
分銷開支	–	(24,967)	(51,726)
其他經營成本	(215,794)	(253,812)	(284,539)
其他收入	22,219	39,270	38,256
其他收益及虧損	(4,432)	(2,519)	3,355
其他開支	(4,877)	(3,801)	(8,831)
應佔聯營公司業績	92	(531)	148
融資成本	(26,448)	(29,756)	(21,650)
稅前利潤	289,225	788,805	971,257
所得稅開支	(112,071)	(216,636)	(205,951)
年內利潤及全面收益總額	<u>177,154</u>	<u>572,169</u>	<u>765,306</u>
以下人士應佔年內利潤及全面收益總額：			
本公司擁有人	165,209	486,969	352,020
非控股權益	11,945	85,200	413,286
	<u>177,154</u>	<u>572,169</u>	<u>765,306</u>
非IFRS指標 ⁽¹⁾ ：			
經營利潤 ⁽²⁾	302,671	786,142	959,979
本公司擁有人應佔經調整利潤及全面收益總額 ⁽³⁾	165,209	551,684	702,045

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《國際財務報告準則》所報告的年內利潤及全面收益總額、本公司擁有人應佔年度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經營成本淨收入，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虧損撥備、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。本公司擁有人應佔經調整利潤及全面收益總額並非根據《國際財務報告準則》計算，呈列的目的完全是為消除2016年10月至2018年3月本公司重組期間所發生的若干交易的影響。

節選合併財務狀況表數據

	截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣千元)		
流動資產總值	2,354,000	3,734,985	5,701,216
流動負債總額	(1,559,061)	(2,825,754)	(4,177,182)
流動資產淨值	794,939	909,231	1,524,134
非流動資產總值	396,594	553,343	638,708
非流動負債總額	(290,513)	(366)	(219)
資產淨值	<u>901,020</u>	<u>1,462,208</u>	<u>2,162,623</u>

節選合併現金流量表數據

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣千元)		
經營活動所得／(所用) 現金淨額	295,166	409,669	(275,018)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(294,875)	134,059	4,572
融資活動(所用)／所得現金淨額	(111,277)	(34,504)	1,103,441
現金及現金等價物			
增加／(減少) 淨額	(110,986)	509,224	832,995
年初現金及現金等價物	576,766	465,756	974,946
年末現金及現金等價物	<u>465,756</u>	<u>974,946</u>	<u>1,791,290</u>

於2017年，我們產生經營現金流出淨額的主要因為我們於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。就

概 要

基於發票金額進行申報轉變為基於已確認為收入的金額進行申報的有關變更而言，於2017年，我們已繳納(i)2017年度已確認為收入的金額的所得稅；及(ii)2017年前任何先前年度已確認為收入但尚未向客戶開具發票的金額的所得稅。

財務比率

	截至12月31日 / 截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
經營利潤率 ⁽¹⁾	11.1%	19.7%	20.7%
淨利率 ⁽²⁾	6.5%	14.3%	16.5%
資產回報率 ⁽³⁾	5.2%	16.3%	14.4%
權益回報率 ⁽⁴⁾	11.8%	48.4%	42.2%
流動比率 ⁽⁵⁾	151.0%	132.2%	136.5%
資本負債比率 ⁽⁶⁾	49.9%	26.7%	20.8%

附註：

- (1) 經營利潤率等於年度經營利潤除以年度收入。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) 淨利率等於年內利潤加全面收益總額除以年內收入。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 流動比率等於我們的流動資產除以截至年末的流動負債。
- (6) 資本負債比率等於債務總額除以截至年末的權益總額。債務總額包括所有計息銀行貸款。

股息政策

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。

概 要

[編纂]

本文件乃就[編纂]的[編纂]部分而刊發。[編纂]包括（視乎[編纂]行使與否而定）：
(i)[編纂]（可予[編纂]）的[編纂]，及(ii)[編纂]（可予[編纂]及視乎[編纂]行使與否而定）
的[編纂]。

[編纂]將佔緊隨[編纂]完成後本公司已發行股本約[編纂]%（假設[編纂]未獲行使
且不計及因根據[編纂]前購股權計劃授出及根據[編纂]後購股權計劃授出的購股權獲行
使而可能發行的任何股份）。若[編纂]獲悉數行使，[編纂]將佔緊隨[編纂]完成後本公司
已發行股本約[編纂]%。

概 要

近期發展

董事確認，截至最後可行日期，本集團的財務狀況或前景自2017年12月31日以來並未出現任何重大不利變動，且自2017年12月31日以來及直至本文件日期，並未發生可能對綜合財務報表所載資料產生重大影響的事件。

[編纂]

我們將就[編纂]產生總計人民幣225.1百萬元的[編纂]（假設[編纂]為[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍[編纂]港元至[編纂]港元的中位數，且假設[編纂]未獲行使），其中人民幣44.5百萬元預計將記入截至2018年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表以及人民幣180.5百萬元直接歸屬於向[編纂]並予以資本化。[編纂]指與[編纂]有關的專業費用及其他費用，包括[編纂]，但不包括酌情花紅。上述[編纂]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[編纂]不會對我們於2018年的經營業績產生重大影響。

[編纂]