

## 財務資料

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核合併財務資料（包括其附註）。本集團的合併財務資料乃根據《國際財務報告準則》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合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

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以及二手房經紀平台服務。我們服務於房地產開發商、購房者、經紀公司及其他行業參與者，涵蓋了房地產價值鏈的各方面。

我們的業務得益於我們與中國多家傑出的房地產開發商的密切關係，尤其鑒於房地產開發行業內市場持續合併的趨勢，這種關係逾顯重要。我們已為幾乎全部中國100強房地產開發商或彼等各自的關聯公司提供服務，僅有其中一家除外。碧桂園、萬科、恒大、前三大百強房地產開發商及股東於2017年所報告的已訂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，推動了對我們跨三條主要業務線服務穩定且可預見的需求。截至2017年12月31日，我們已就1,028個一手房代理服務項目中總建築面積為206.0百萬平方米的儲備物業訂約。

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

---

## 財務資料

---

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。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%，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%。

### 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－我們的公司重組」）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一手房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。我們的合併財務報表乃按照國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》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年總收入的86.0%、89.3%及84.7%。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，房地產開發商也是我們房地產大數據及諮詢服務的主要客戶。目前，我們的二手房經紀平台服務的大部分收益來自房地產開發商就房友品牌門

---

## 財務資料

---

店及我們與之合作的其他二手房經紀公司的一手房物業銷售支付的佣金。我們預計未來幾年二手房經紀平台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，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%及44.1%。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42家領先房地產開發商簽訂了戰略合作協議，而該等協議一般為期一年至六年。與中國頂級開發商的長期戰略關係為我們三大業務線服務帶來穩定和可預測的需求。截至2017年12月31日，我們已就1,028個一手房代理服務項目中總建築面積為206.0百萬平方米的儲備物業訂約。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。

### 我們的創新二手房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，以房友品牌經營二手房經紀平台服務。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二手房經紀服務平台，以利用我們的資源實現業務增長。截至2017年12月31日，房友品牌門店的數目已達到4,075間且已覆蓋全國22座城市。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。我們的二手房經紀平台服務所產生的收入幾乎全部來自於通過我們的房友經紀網絡銷售一手房物業單位。我們在二手房經紀平台與中小型經紀公司合作，以在一手房市場推銷及銷售物業單位。就經紀公司出售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二手房經紀平台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出租、房地產融資、搬遷及房屋裝修等服務。因此，我們在這種新業務模式下成功經營二手房經紀平台服務的能力將對我們的業務及經營業績產生重大影響。

---

## 財務資料

---

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

房地產大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。通過依賴大數據技術，我們已針對房地產大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大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，我們的員工成本分別為人民幣1,736.7百萬元、人民幣2,401.9百萬元及人民幣2,623.3百萬元，約佔同期總收入的63.9%、60.1%及56.6%。我們的員工成本主要包括支付予僱員或代表僱員支付的工資、獎金、佣金及社會保險費。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更替率。

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虧損撥備以及辦公室及商舖經營租賃開支等。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。

---

## 財務資料

---

### 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年總收入的86.0%、89.3%及84.7%。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。一般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。任何經濟下滑、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百強房地產開發商，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，中國百強房地產開發商的市場份額從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，中國房地產行業亦受到嚴格監管。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一般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一般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」。

---

## 財務資料

---

### 關鍵會計政策、判斷及估算

我們已識別我們認為對於編製合併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。我們尚未更改我們對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。審核我們的合併財務報表時，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。

### 合併基準

我們的過往財務資料將本公司財務資料與本公司及其附屬公司所控制實體的財務資料合併。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
- 能夠應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，則我們重新評估我們是否控制被投資方。

### 我們於現有附屬公司的所有權權益之變動

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，包括按照我們與非控股權益各自所佔權益的比例在兩者之間重新分配相關儲備。

---

## 財務資料

---

### 涉及受共同控制實體之業務合併的合併會計法

我們的過往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科目，猶如合併實體或業務已自首次受控制方控制之日起合併入賬。

### 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併的所轉讓對價按公允價值計量，而公允價值按我們所轉讓資產、我們向被收購方的前擁有人產生的負債以及我們為換取被收購方控制權而發行的股權於收購日期的公允價值總和計算。收購相關成本一般在產生時於損益確認。

### 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虧損（如有）入賬。

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益的各或每組現金產生單位。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（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相關服務換取的對價。具體而言，我們採取五個收入確認步驟：

- 第1步：確定與客戶的合約；
- 第2步：確定合約的履約義務；
- 第3步：確定交易價格；
- 第4步：將交易價格分配予合約的履約義務；
- 第5步：於實體履行履約義務時確認收入。

我們於履約義務獲履行（即某項履約義務下服務的「控制權」轉移予客戶）時確認收入。

---

## 財務資料

---

### 有形及無形資產（不包括商譽）的減值

於各報告期末，本集團檢討其資產的賬面值，以確定是否存在資產發生減值虧損的任何跡象。倘存在該跡象，則估計資產的可收回金額，以確定減值虧損（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)對手方違反財務契諾，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產生不利影響的一起或多起事件之時，該金融資產的信用受損。金融資產信用受損的證據包括與下列事件相關的可觀察數據：

- 發行人或借款人出現重大財務困難；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 借款人的貸款人，因涉及借款人財務困難的經濟或合約原因，已向借款人授予貸款人在其他方面不會考慮的讓步；
- 可能借款人將辦理破產程序或其他財務重組；或
- 該金融資產的活躍市場因財務困難而消失。

我們在有資料表明對手方出現嚴重財務困難且無實際收回的可能之時撇銷金融資產。例如，對手方遭受清盤或已辦理破產程序。在考慮法律意見（如適當）之後，撇銷金融資產可能仍受我們收回程序下強制執行活動的規限。任何收回款項於損益中確認。

## 財務資料

### 合併損益及其他全面收益表

下表載列我們於所示期間的合併損益及其他全面收益表：

|   | 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> |
| 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 <sup>(1)</sup> ：                |                |                |                |
| 經營利潤 <sup>(2)</sup>                     | 302,671        | 786,142        | 959,979        |
| 本公司擁有人應佔經調整利潤及<br>全面收益總額 <sup>(3)</sup> | 165,209        | 551,684        | 702,045        |

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「非IFRS指標」分節。
- (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。

## 財務資料

### 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收入來源劃分的收入明細：

|                           | 截至12月31日止年度      |              |                  |              |                  |              |
|---------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|                           | 2015年            |              | 2016年            |              | 2017年            |              |
|                           | 人民幣              | %            | 人民幣              | %            | 人民幣              | %            |
|                           | (除百分比外，以千元為單位)   |              |                  |              |                  |              |
| 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<br>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

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此。一手房代理服務產生的收入按已售新物業總價值和平均佣金率釐定。而已售新物業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。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值以及我們的平均佣金率：

|                                | 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    |
| 已售新物業總值(人民幣百萬元) . . . . .      | 267,468     | 406,078 | 432,982 |
| 平均佣金率 <sup>(1)</sup> . . . . . | 0.87%       | 0.88%   | 0.91%   |

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總值。

---

## 財務資料

---

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總價值增加。我們的佣金率一般按照相關本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。

### **房地產大數據及諮詢服務**

房地產大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，自房地產大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客戶的人數以及訂購範圍確定，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和推廣活動中招致的成本。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招致的開支。營銷和品牌推廣費與諮詢費通常由我們的客戶分期付款。

### **二手房經紀平台服務**

自二手房經紀平台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二手房經紀公司於一手房市場銷售物業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月推出二手房經紀平台服務。二手房經紀平台服務產生的一小部分收入來自我們就在易居二手房交易服務中心完成的房地產交易向經紀公司客戶收取的服務費。

---

## 財務資料

---

### 員工成本

我們的員工成本主要包括支付予僱員或代表僱員支付的工資、獎金、佣金及社會保險費。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，我們的員工成本分別為人民幣1,736.7百萬元、人民幣2,401.9百萬元及人民幣2,623.3百萬元，分別約佔我們於各期間收入的63.9%、60.1%及56.6%。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。我們也因房地產大數據及諮詢服務以及二手房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，我們的宣傳及推廣開支分別為人民幣125.6百萬元、人民幣130.5百萬元及人民幣236.1百萬元。

### 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，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94.1百萬元及人民幣105.6百萬元。

### 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，我們的折舊及攤銷成本分別為人民幣27.3百萬元、人民幣24.2百萬元及人民幣27.9百萬元。

## 財務資料

### 按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備

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的款項）確認預期信貸虧損。有關我們的損失撥備政策的詳情，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，按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備分別為人民幣63.4百萬元、人民幣104.0百萬元及人民幣119.9百萬元，分別佔我們於相應期間收入的2.3%、2.6%及2.6%。下表載列所示期間按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備明細：

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

### 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，我們的諮詢開支分別為人民幣158.2百萬元、人民幣176.5百萬元及人民幣224.4百萬元。

### 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二手房經紀公司的佣金。我們於2016年開始通過所合作的經紀門店銷售新樓盤。於2016年及2017年，我們的分銷開支分別為人民幣25.0百萬元及人民幣51.7百萬元。

---

## 財務資料

---

### 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、業務招待開支及研發開支。於2015年、2016年及2017年，我們的其他經營成本分別為人民幣215.8百萬元、人民幣253.8百萬元及人民幣284.5百萬元。

### 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，我們的其他收入分別為人民幣22.2百萬元、人民幣39.3百萬元及人民幣38.3百萬元，其中政府補助分別為人民幣17.0百萬元、人民幣34.1百萬元及人民幣31.2百萬元。政府補助指中國政府機關在企業發展支持、財政補貼及退稅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、出售物業及設備及匯率波動有關的收益或虧損。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。

### 其他開支

我們的其他開支主要包括與專業費用有關的非經營性、行政罰款、捐贈及其他雜項等開支。於2015年、2016年及2017年，我們的其他開支分別為人民幣4.9百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣8.8百萬元。

### 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。

---

## 財務資料

---

### 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，我們的融資成本分別為人民幣26.4百萬元、人民幣29.8百萬元及人民幣21.7百萬元。

### 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責任公司，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，因此須於當年按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。」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%的優惠所得稅率。該等附屬公司中的一間於往績記錄期間享受該優惠稅率，而其餘公司則於2016年享受該優惠稅率。截至最後可行日期，我們正在申請於2017年享受相同的優惠稅率。上海克而瑞信息技術有限公司目前正申請獲得重點軟件生產企業資格，申請一旦獲批，其將享受優惠所得稅稅率10%。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，我們的所得稅開支分別為人民幣112.1百萬元、人民幣216.6百萬元及人民幣206.0百萬元。

## 財務資料

### 非IFRS指標

為補充我們根據《國際財務報告準則》編製的合併財務資料，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《國際財務報告準則》計算。我們呈列該等指標之目的是供管理層評估經營表現。我們亦認為，該等指標可為投資者及其他人士提供按照與管理層相同的方式了解並評估我們的合併財務業績的有用信息。

### 經營利潤及經營利潤率

我們將經營利潤界定為收入扣除經營成本。經營成本包括員工成本、宣傳及推廣開支、辦公室物業經營租賃開支、折舊及攤銷開支、應收賬款損失撥備、諮詢開支、分銷開支及其他經營成本。我們將經營利潤率界定為期間經營利潤除以收入。經營利潤及經營利潤率並非按照《國際財務報告準則》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，閣下不應將之視為獨立於根據《國際財務報告準則》報告的其他指標。

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        |                    |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                        | 2015年              | 2016年              | 2017年              |
|                        | (人民幣千元，百分比除外)      |                    |                    |
| 收入 .....               | 2,716,446          | 3,996,129          | 4,633,360          |
| 經營成本：                  |                    |                    |                    |
| 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)          |
| 辦公室物業經營租賃開支 .....      | (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)          |
| 經營成本總額 .....           | <u>(2,413,775)</u> | <u>(3,209,987)</u> | <u>(3,673,381)</u> |
| 經營利潤 .....             | <u>302,671</u>     | <u>786,142</u>     | <u>959,979</u>     |
| 經營利潤率 .....            | 11.1%              | 19.7%              | 20.7%              |

---

## 財務資料

---

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效應加大，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，部分被廣告及宣傳策劃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。

### 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是為說明倘易居企業（中國）集團已於往績記錄期間由本公司全資擁有，則對我們的合併財務資料（特別是截至2016年及2017年12月31日止年度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（「中國投資者」）。我們同時與一名中國投資者訂立投票協議，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[編纂]，2018年3月5日，中國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「-[編纂]前投資」一節。2016年10月31日至2018年3月5日期間，由於中國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）集團不再存在非控股權益。因此，我們認為本公司擁有人應佔經調整利潤及全面收益總額以及資產淨值，加回中國投資者應佔利潤及資產淨值（如適用）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日止年度或截至2016年及2017年12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完全是通過剔除截至2016年及2017年12月31日止年度或截至2016年及2017年12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，說明倘易居企業（中國）集團的全部股權已於2016年10月31日轉讓予本公司，則將對我們的合併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《國際財務報告準則》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    |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|
|  | 2015年          | 2016年          | 2017年          |
|  | (人民幣千元)        |                |                |
| 本公司擁有人應佔年度利潤<br>及全面收益總額 .....  | 165,209        | 486,969        | 352,020        |
| 加：   |                |                |                |
| 易居企業（中國）集團非控股權益<br>（不包括易居企業（中國）集團<br>非全資附屬公司的非控股權益）<br>應佔利潤及全面收益總額 ..... | —              | 64,715         | 350,025        |
| 本公司擁有人應佔經調整利潤<br>及全面收益總額 .....   | <u>165,209</u> | <u>551,684</u> | <u>702,045</u> |

於所示日期本公司擁有人應佔經調整資產淨值，與根據《國際財務報告準則》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       |                  |                  |
|---|----------------|------------------|------------------|
|   | 2015年          | 2016年            | 2017年            |
|   | (人民幣千元)        |                  |                  |
| 本公司擁有人應佔資產淨值 .....  | 901,020        | 1,462,208        | 2,162,623        |
| 加：  |                |                  |                  |
| 易居企業（中國）集團非控股權益<br>（不包括易居企業（中國）集團<br>非全資附屬公司的非控股權益）<br>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 ..  | <u>901,020</u> | <u>2,162,819</u> | <u>3,210,259</u> |

---

## 財務資料

---

### 各期間經營業績的比較

#### 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大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額從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%。

房地產大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，該增加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。

二手房經紀平台服務產生的收入從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增加，導致從開發商收到的通過房友品牌及其他經紀銷售新物業的佣金增加。

##### 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。員工成本佔收入百分比從2016年的60.1%下降至2017年的56.6%，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營銷及宣傳策劃服務，這導致我們的廣告及宣傳策劃開支增加。其次，有關增加亦歸因於我們為推廣「房友」品牌而舉行的營銷活動增多。

---

## 財務資料

---

### **辦公室物業經營租賃開支**

我們的辦公室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，主要由於因業務擴張致使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店舖有關的折舊成本增加，以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虧損撥備**

我們的按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備從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，主要是由於我們的二手房經紀平台服務分部的發展。

### **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。

---

## 財務資料

---

### **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為我們因若干物業的公允價值減少而導致投資物業減值虧損人民幣2.1百萬元。我們於2017年的其他收益主要歸因為我們取得匯兌收益人民幣2.1百萬元及出售投資物業收益人民幣1.8百萬元。該等投資物業是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與專業費用有關的非經營性開支增加。

### **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的虧損，並於2017年錄得人民幣0.1百萬元的應佔聯營公司的利潤。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除稅前溢利大幅增加。

### **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。

---

## 財務資料

---

### 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%。

房地產大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月推出二手房經紀平台服務，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。

#### 辦公室物業經營租賃開支

我們的辦公室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。

---

## 財務資料

---

### **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虧損撥備**

我們的按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備從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年推出二手房經紀服務，因運營該等服務而產生了人民幣25.0百萬元  
的分銷開支。

### **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，而我們獲得更多與我們的利潤及稅款相應的退稅。

### **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虧損人民幣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虧損人民幣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。

---

## 財務資料

---

### **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的利潤，並於2017年錄得人民幣0.5百萬元的應佔聯營公司的虧損。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除稅前溢利大幅增加；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。

### **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2018年          |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                   | 2015年            | 2016年            | 2017年            | 2月28日            |
|                                   | (人民幣千元)          |                  |                  |                  |
|                                   | (未經審核)           |                  |                  |                  |
| <b>流動資產</b>                       |                  |                  |                  |                  |
| 應收賬款及應收票據 . . . . .               | 1,392,244        | 2,290,708        | 3,308,002        | 2,884,274        |
| 其他應收款項 . . . . .                  | 25,259           | 40,668           | 71,590           | 85,377           |
| 應收關聯方款項 . . . . .                 | 470,241          | 365,040          | 379,070          | 458,495          |
| 強制按公允價值計量並計入<br>損益的金融資產 . . . . . | –                | –                | 20,000           | 20,000           |
| 受限制銀行資金 . . . . .                 | 500              | 63,623           | 131,264          | 51,332           |
| 現金及現金等價物 . . . . .                | 465,756          | 974,946          | 1,791,290        | 1,588,108        |
| <b>流動資產總值 . . . . .</b>           | <b>2,354,000</b> | <b>3,734,985</b> | <b>5,701,216</b> | <b>5,087,586</b> |
| <b>流動負債</b>                       |                  |                  |                  |                  |
| 應付賬款 . . . . .                    | 68,484           | 109,614          | 174,561          | 152,210          |
| 客戶墊款 . . . . .                    | 36,255           | 64,541           | 83,468           | 54,096           |
| 應計薪金及福利開支 . . . . .               | 536,728          | 961,546          | 1,161,640        | 771,784          |
| 其他應付款項 . . . . .                  | 124,146          | 253,518          | 1,604,386        | 1,573,760        |
| 應納稅款 . . . . .                    | 301,891          | 567,929          | 405,733          | 381,140          |
| 應付關聯方款項 . . . . .                 | 331,557          | 478,606          | 297,294          | 104,889          |
| 銀行借款 . . . . .                    | 160,000          | 390,000          | 450,000          | 450,000          |
| <b>流動負債總額 . . . . .</b>           | <b>1,559,061</b> | <b>2,825,754</b> | <b>4,177,082</b> | <b>3,487,879</b> |
| <b>流動資產淨值 . . . . .</b>           | <b>794,939</b>   | <b>909,231</b>   | <b>1,524,134</b> | <b>1,599,707</b> |

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年2月28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1,524.1百萬元及人民幣1,599.7百萬元。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。

## 財務資料

### 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款項。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，其通常於十二個月內到期。應收關聯方貿易性款項指應收屬於股東或其他關聯方之客戶的服務費。下表載列我們應收款項的明細：

|                 | 於12月31日          |                  |                  |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|
|                 | 2015年            | 2016年            | 2017年            |
|                 | (人民幣千元)          |                  |                  |
| 應收賬款.....       | 1,171,041        | 1,928,870        | 2,580,021        |
| 應收票據.....       | 221,203          | 361,838          | 727,981          |
| 應收關聯方貿易性款項..... | 20,534           | 78,984           | 45,188           |
| 合計.....         | <u>1,412,778</u> | <u>2,369,692</u> | <u>3,353,190</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。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之間可能存在延遲，通常為數月的時間。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（其通常於十二個月內到期）。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貿易應收款項（扣除呆賬撥備）的賬齡分析：

|           | 截至12月31日         |                  |                  |
|-----------|------------------|------------------|------------------|
|           | 2015年            | 2016年            | 2017年            |
|           | (人民幣千元)          |                  |                  |
| 一年以內..... | 1,179,253        | 2,186,654        | 3,083,345        |
| 一至兩年..... | 171,142          | 144,181          | 235,237          |
| 兩年以上..... | 62,383           | 38,857           | 34,608           |
| 合計.....   | <u>1,412,778</u> | <u>2,369,692</u> | <u>3,353,190</u> |

## 財務資料

在接收新客戶之前，我們會對有意客戶的信貸質量進行評估，並為其設定信貸限額。我們會定期審核授予客戶的信貸限額及信貸期。我們的絕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。

下表載列我們於所示期間的貿易應收款項的周轉日數：

|                                     | 截至12月31日止年度 |       |       |
|-------------------------------------|-------------|-------|-------|
|                                     | 2015年       | 2016年 | 2017年 |
|                                     |             |       | (日)   |
| 貿易應收款項周轉日數 <sup>(1)</sup> . . . . . | 183         | 173   | 225   |

附註：

(1) 指定年度的貿易應收款項周轉日數按貿易應收款項（包括應收賬款、應收票據及應收關聯方貿易性款項）期初與期末結餘的平均值除以同期收入乘以365日計算。

貿易應收款項周轉日數從2015年的183日減至2016年的173日，主要由於我們加大收款力度。貿易應收款項周轉日數從2016年的173日增至2017年的225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購房者。其次，貿易應收款項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。

### 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。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。

### 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日的受限制銀行資金主要指尚未轉賬給若干房友品牌門店協助的二手房交易之物業賣家的購房者付款。杭州當地法規要求，二手房購房者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協助的二

## 財務資料

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，需要我們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。往績記錄期間的受限制銀行資金大幅增加乃因我們於杭州推出二手房經紀平台服務業務且該業務錄得增長。

### 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。我們於往績記錄期間的應付賬款增加，原因是我們的整體業務增長，導致我們的應付諮詢費增加。

下表載列我們於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      |                |                |
|-----------|---------------|----------------|----------------|
|           | 2015年         | 2016年          | 2017年          |
|           | (人民幣千元)       |                |                |
| 一年以內..... | 64,311        | 108,703        | 173,242        |
| 一至兩年..... | 1,634         | 174            | 513            |
| 兩年以上..... | 2,539         | 737            | 806            |
| 合計 .....  | <u>68,484</u> | <u>109,614</u> | <u>174,561</u> |

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 |       |       |
|-------------------------------|-------------|-------|-------|
|                               | 2015年       | 2016年 | 2017年 |
|                               | (日)         |       |       |
| 應付賬款周轉日數 <sup>(1)</sup> ..... | 10          | 10    | 14    |

附註：

- (1) 指定年度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年內經營成本乘以365日計算。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。

## 財務資料

我們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，主要由於我們的二手房經紀平台服務增加，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。

### 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、合同責任及有條件投資基金所得款項。物業賣家款項指尚未轉至我們的二手房經紀平台服務的物業賣家的購房者付款。詳情請參閱上文「受限制銀行資金」分節。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。有條件投資基金所得款項指本公司因向若干[編纂]前的投資者有條件發行股本所得收入。下表載列我們於所示日期的其他應付款項明細。

|                 | 截至12月31日       |                |                  |
|-----------------|----------------|----------------|------------------|
|                 | 2015年          | 2016年          | 2017年            |
|                 | (人民幣千元)        |                |                  |
| 應付利息.....       | 808            | 690            | 622              |
| 應付增值稅.....      | 18,487         | 124,638        | 120,945          |
| 應付營業稅.....      | 65,071         | —              | —                |
| 其他應納稅款.....     | 11,847         | 19,366         | 19,778           |
| 物業賣家款項.....     | —              | 62,823         | 130,963          |
| 合同責任.....       | 20,683         | 23,485         | 33,113           |
| 有條件投資基金所得.....  | —              | —              | 1,253,850        |
| 其他應付款項.....     | 7,250          | 22,516         | 45,115           |
| <b>合計</b> ..... | <b>124,146</b> | <b>253,518</b> | <b>1,604,386</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日人民幣253.5百萬元，主要是中國政府規定於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二手房經紀平台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。

## 財務資料

### 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，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974.9百萬元及人民幣1,791.3百萬元。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拓展業務所需的營運資金及其他經常性開支。展望未來，我們相信，我們內部所產生的現金、外部借款、[編纂]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    |                |                  |
|------------------------|----------------|----------------|------------------|
|                        | 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> |

#### 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。我們的經營活動現金流量可能受到貿易應收款項收款時間及納稅時間的重大影響。

---

## 財務資料

---

2017年錄得經營活動所用現金淨額人民幣275.0百萬元，主要原因是支付所得稅人民幣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。於2017年之前，我們按該年內向客戶開具發票的金額計算年內應付所得稅。於2017年，我們開始按該年已確認收入金額計算年內應付稅款。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之間通常存在延遲。就報稅政策變更而言，2017年，我們(i)就於2017年確認為收入的金額支付所得稅；及(ii)就確認為往年收入但於2017年之前並未向客戶開具發票的金額支付所得稅。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虧損人民幣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年錄得經營活動所得現金淨額人民幣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虧損人民幣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。

---

## 財務資料

---

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虧損人民幣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份客戶於順利履行合約責任後所產生的按金回報。

### **投資活動(所用)／所得現金流量**

2017年投資活動所得現金淨額為人民幣4.6百萬元，主要歸因於向關聯方墊款人民幣37.7百萬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**

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。

## 財務資料

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、[編纂]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、可用銀行融資以及[編纂]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文件日期起未來至少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。

### 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  |               |               |
|-------------|--------------|---------------|---------------|
|             | 2015年        | 2016年         | 2017年         |
|             | (人民幣千元)      |               |               |
| 物業及設備.....  | 6,468        | 27,106        | 18,462        |
| 購買無形資產..... | 299          | 21            | 241           |
| 合計.....     | <u>6,767</u> | <u>27,127</u> | <u>18,703</u> |

## 財務資料

### 合約承擔

#### 資本承擔

我們的資本承擔主要涉及購買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 |       |       |
|------------|----------|-------|-------|
|            | 2015年    | 2016年 | 2017年 |
|            | (人民幣千元)  |       |       |
| 已簽約但未撥備：   |          |       |       |
| 物業及設備..... | 856      | 723   | 1,300 |

#### 經營租賃承擔

於往績記錄期間，我們根據經營租約租賃多個樓宇。經營租賃付款指本集團就我們若干辦公處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       |                |                |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|
|                     | 2015年          | 2016年          | 2017年          |
|                     | (人民幣千元)        |                |                |
| 一年以內.....           | 60,401         | 39,436         | 61,656         |
| 第二至第五年（包含首尾兩年）..... | 69,569         | 66,444         | 91,093         |
| 五年以上.....           | 17,741         | 11,981         | 7,577          |
| 合計.....             | <u>147,711</u> | <u>117,861</u> | <u>160,326</u> |

## 財務資料

### 債務

我們的債務包括來自商業銀行的短期及長期借款。截至2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年2月28日（即債務報表最後可行日期），我們的銀行借款如下：

|                   | 截至12月31日       |                |                | 截至             |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                   | 2015年          | 2016年          | 2017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        | 450,000        |
| 合計 . . . . .      | <u>450,000</u> | <u>390,000</u> | <u>450,000</u> | <u>450,000</u> |
| 須償還款項：            |                |                |                |                |
| 一年以內 . . . . .    | 160,000        | 390,000        | 450,000        | 450,000        |
| 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>450,000</u> |

我們主要向商業銀行借款以補充我們的營運資金，並為我們的開支提供資金。截至2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年2月28日的銀行貸款以人民幣計值。截至2018年2月28日（即以下債務報表最後可行日期），我們的債務總額為人民幣450.0百萬元。截至2018年2月28日，我們並無未動用的銀行融資。

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              |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                | 2015年           | 2016年           | 2017年           | 2018年           |
| 固定利率 . . . . . | 5.06%至<br>6.04% | 4.84%至<br>6.04% | 4.82%至<br>6.04% | 4.82%至<br>6.04% |

於往績記錄期間，我們的所有銀行貸款均以Shanghai Wanju Investment Partnership (Limited Partnership)（其普通合夥人為本集團附屬公司）的若干物業作抵押或由本集團附屬公司上海房屋銷售（集團）有限公司擔保。本集團關聯方提供的所有擔保和抵押將於[編纂]後予以解除。

---

## 財務資料

---

除上述情況及除集團內負債外，截至2017年12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年我們為武漢二手房市場的若干個人購房者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」）（我們提供二手房經紀平台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購房者提供該等過渡性擔保。

在武漢，出於特定的登記程序，在所有權轉讓後及就物業按揭簽發他項權證前，主管機關通常需要一定的處理時間（一至三個月）。因此，在武漢，提供按揭貸款的商業銀行通常須就物業買主的貸款自第三方獲得過渡性擔保。就武漢房友所提供的任何按揭貸款而言，當銀行自購房者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作出人民幣100,000元至人民幣300,000元不等的存款。倘借款人於擔保解除前拖欠其按揭貸款還款，則承按銀行可能扣減存款所得款項，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。

截至2015年、2016年及2017年12月31日，武漢房友向銀行提供的財務擔保總額分別為零、零及人民幣85.3百萬元。截至2018年3月底，截至2017年12月31日未被解除的

## 財務資料

擔保已被完全解除。截至2018年2月28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19.9百萬元。董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無經歷購房者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。

除上文所披露者外，於往績記錄期間且直至2018年2月28日，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2017年12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 |        |        |
|-----------------------------|------------------------|--------|--------|
|                             | 2015年                  | 2016年  | 2017年  |
| 經營利潤率 <sup>(1)</sup> .....  | 11.1%                  | 19.7%  | 20.7%  |
| 淨利率 <sup>(2)</sup> .....    | 6.5%                   | 14.3%  | 16.5%  |
| 資產回報率 <sup>(3)</sup> .....  | 5.2%                   | 16.3%  | 14.4%  |
| 權益回報率 <sup>(4)</sup> .....  | 11.8%                  | 48.4%  | 42.2%  |
| 流動比率 <sup>(5)</sup> .....   | 151.0%                 | 132.2% | 136.5% |
| 資本負債比率 <sup>(6)</sup> ..... | 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「非IFRS指標－經營利潤及經營利潤率」分節。
- (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。

---

## 財務資料

---

### 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廣告及宣傳策劃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。

#### 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%，而我們的股本回報率從2016年的48.4%降至2017年的42.2%，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速較快。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%。

#### 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%，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。

---

## 財務資料

---

### [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。

### 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，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鑒於[編纂]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或代名人於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在內。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。

---

## 財務資料

---

### 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）關聯方款項及收到的有條件投資基金乃以外幣計值，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年及2017年12月31日的合併財務狀況表中就該等財務擔保確認任何虧損撥備。

---

## 財務資料

---

截至2015年、2016年及2017年12月31日，已完成對應收關聯方（處於易居（中國）控股共同控制下）款項的內部信貸測評。我們已根據終身預期信用損失法評估該等應收款項的預期信用損失率並不重大。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）款項的任何虧損撥備。

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年及2017年12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）款項總額中，分別有30.57%、34.93%及49.00%來自我們的最大客戶，且分別有36.37%、40.89%及55.34%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2017年12月31日，本公司並無可供分派予股東的儲備。

### 股息政策

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。

---

## 財務資料

---

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，直至本文件日期，我們自2017年12月31日（即本集團最新經審核合併財務資料的編製日期）以來的財務或經營狀況概無重大不利變動，且自2017年12月31日以來並無發生可對本文件附錄一的會計師報告所載合併財務報表所顯示的資料造成重大影響的事件。

### 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

下列未經審核備考經調整合併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[編纂]的影響，猶如其於2017年12月31日已進行。

## 財務資料

本公司已編製本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表，僅供說明之用，且由於其假設性質使然，未必能真實反映[編纂]於2017年12月31日完成後或任何未來日期本集團合併有形資產淨值。未經審核備考經調整合併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2017年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值編製，並作出下述調整。

|              | 本公司擁有人           |             | 本公司擁有人      |                 |             |
|--------------|------------------|-------------|-------------|-----------------|-------------|
|              | 截至2017年          |             | 截至2017年     |                 |             |
|              | 12月31日           |             | 12月31日      |                 |             |
|              | 應佔本集團            | 估計[編纂]      | 應佔本集團       | 本公司擁有人          |             |
|              | 經審核合併            | 所得款項淨額      | 未經審核備考      | 截至2017年12月31日應佔 |             |
|              | 有形資產淨值           |             | 經調整合併       | 本集團每股未經審核備考     |             |
|              |                  |             | 有形資產淨值      | 經調整合併有形資產淨值     |             |
|              | 人民幣千元            | 人民幣千元       | 人民幣千元       | 人民幣元            | 港元          |
|              | (附註1)            | (附註2)       |             | (附註3)           | (附註4)       |
| 根據[編纂]每股[編纂] |                  |             |             |                 |             |
| 計算 .....     | <u>1,019,683</u> | <u>[編纂]</u> | <u>[編纂]</u> | <u>[編纂]</u>     | <u>[編纂]</u> |
| 根據[編纂]每股[編纂] |                  |             |             |                 |             |
| 計算 .....     | <u>1,019,683</u> | <u>[編纂]</u> | <u>[編纂]</u> | <u>[編纂]</u>     | <u>[編纂]</u> |

### 附註：

1. 本公司擁有人於2017年12月31日應佔本集團合併有形資產淨值，乃從本公司擁有人於2017年12月31日應佔經審核合併資產淨值人民幣1,025,110元中扣除本公司擁有人應佔商譽人民幣2,555,000元及本公司擁有人應佔無形資產人民幣2,872,000元（摘錄自本文件附錄一所載會計師報告）後得出。
2. 估計[編纂]乃基於按[編纂]及[編纂]每股新股[編纂]及[編纂]（即[編纂]範圍的下限及上限）將予發行的[編纂]股新股，並經扣除尚未於截至2017年12月31日的損益確認的估計[編纂]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[編纂]或根據[編纂]購股權計劃授出的購股權或根據[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。

就本未經審核備考報表而言，估計[編纂]乃按於2017年12月31日1.2483港元兌人民幣1.00元的匯率由港元兌換為人民幣。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或完全不能按有關匯率兌換為人民幣，反之亦然。

## 財務資料

3. 本公司擁有人於2017年12月31日應佔本集團每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃基於緊接[編纂]完成後發行[編纂]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[編纂]或根據[編纂]前購股權計劃授出的購股權或根據[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2017年12月31日應佔本集團每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表乃按於2017年12月31日人民幣1.00元兌1.2483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於2017年12月31日應佔本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值作出任何調整，以反映本集團於2017年12月31日後的其他任何經營業績或訂立的其他交易。具體而言，上表所示本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值尚未調整，以說明(1)集團重組完成後及(2)於本集團若干重組（「集團重組」）完成後，自三名有意投資者獲得的有條件投資基金轉換為普通股的影響（如下文所詳述）。

於2018年3月5日，本公司的全資附屬公司香港房友軟件技術有限公司以人民幣8,800,000,000元的對價收購易居企業（中國）集團100%的股本權益。集團重組已於該日完成，且易居企業（中國）集團自此成為本公司的全資附屬公司。

於2017年12月1日，本公司向三名有意投資者有條件發行144,600,000股每股0.00001美元的股份。於2017年12月31日，獲得的有條件投資基金賬面值為1,500,000,000港元（相當於人民幣1,253,850,000元），並確認為按公允價值計量並計入損益的金融負債。於集團重組完成後，有條件投資基金將自動轉換為股本而無須支付任何額外對價（「轉換」）。

假設該轉換發生於2017年12月31日，本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值將自人民幣1,019,683,000元增至人民幣3,293,217,000元，股份總數將保持不變。本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值將分別基於[編纂]港元及[編纂]港元分別增至[編纂]港元（人民幣[編纂]元）及[編纂]港元（人民幣[編纂]元）。