

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，以供載入於[編纂]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」、中國國際金融香港證券有限公司及瑞士信貸（香港）有限公司列位董事有關過往財務資料的會計師報告

### 緒言

我們就第I-4頁至第I-11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的過往財務資料作出報告，該等過往財務資料包括 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日的合併財務狀況表、 貴公司於2015年、2016年及2017年12月31日的財務狀況表及 貴集團截至該等日期止年度各年（「往績記錄期間」）的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明資料（統稱「過往財務資料」）。第I-4頁至第I-86頁所載的過往財務資料構成本報告的一部分，以供載入 貴公司於2018年4月25日就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板[編纂]而編製的[編纂]（「[編纂]」）。

### 董事對過往財務資料的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註1b所載的編製及呈列基準編製作出真實而公平的反映的過往財務資料，並採取董事認為必要的內部控制，以確保過往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

我們的責任為就過往財務資料發表意見，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「投資通函內就過往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，以就過往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過往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過往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過往財務資料附註1b所載的編製及呈列基準編製過往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，以及評價過往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，過往財務資料根據過往財務資料附註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。

## 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

於編製過往財務資料時，並無對第I-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

*股息*

我們提述過往財務資料附註13，該附註載述 貴集團現時旗下 貴公司及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

2018年〔日期〕

## 過往財務資料

### 編製過往財務資料

以下所載為過往財務資料（其構成本會計師報告的組成部分）。

本報告內的過往財務資料乃基於易居企業（中國）集團有限公司（「易居企業（中國）集團」）、其附屬公司及主要業務的綜合財務報表以及 貴公司及其附屬公司於往績記錄期間的綜合財務報表（統稱為「相關財務報表」）編製。相關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》（「《國際財務報告準則》」）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。

過往財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列，除非另有指示，所有金額均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄一

會計師報告

合併損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入 .....	5	2,716,446	3,996,129	4,633,360
員工成本 .....		(1,736,714)	(2,401,923)	(2,623,332)
廣告及推廣開支 .....		(125,551)	(130,539)	(236,053)
辦公室及商舖場所經營				
租金費用 .....		(86,837)	(94,133)	(105,571)
折舊及攤銷開支 .....		(27,258)	(24,190)	(27,870)
以攤銷成本計量的金融資產				
虧損撥備 .....	8A	(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 .....	7	22,219	39,270	38,256
其他收益及虧損 .....	8B	(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 .....	9	(26,448)	(29,756)	(21,650)
稅前利潤 .....		289,225	788,805	971,257
所得稅開支 .....	10	(112,071)	(216,636)	(205,951)
年內利潤及全面收益總額 .....	11	<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：				
貴公司擁有人 .....		165,209	486,969	352,020
非控股權益 .....		<u>11,945</u>	<u>85,200</u>	<u>413,286</u>
		<u>177,154</u>	<u>572,169</u>	<u>765,306</u>

附錄一

會計師報告

財務狀況表

	附註	貴集團			貴公司		
		於12月31日			於12月31日		
		2015年	2016年	2017年	2015年	2016年	2017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	
<b>非流動資產</b>							
物業及設備	15	55,802	65,148	62,249	-	-	-
投資物業	16	5,266	12,581	18,688	-	-	-
商譽	17	5,109	5,109	5,109	-	-	-
無形資產	18	16,895	11,206	5,744	-	-	-
於聯營公司權益	19	4,893	5,962	11,015	-	-	-
應收關聯方款項	21	84,978	85,495	-	-	-	-
遞延稅項資產	26	208,255	350,179	504,234	-	-	-
其他非流動資產	20	15,396	17,663	31,669	-	-	-
於附屬公司投資	38(a)	-	-	-	7	7	7
		<u>396,594</u>	<u>553,343</u>	<u>638,708</u>	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>7</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	-	-	-
其他應收款項	20	25,259	40,668	71,590	-	-	42
應收關聯方款項	21	470,241	365,040	379,070	631	674	167,815
強制按公允價值計入損益的金融資產	22	-	-	20,000	-	-	-
受限制銀行結餘	23	500	63,623	131,264	-	-	-
現金及現金等價物	23	465,756	974,946	1,791,290	1	2	1,086,692
		<u>2,354,000</u>	<u>3,734,985</u>	<u>5,701,216</u>	<u>632</u>	<u>676</u>	<u>1,254,549</u>
<b>流動負債</b>							
應付賬款	24	68,484	109,614	174,561	-	-	-
客戶墊款		36,255	64,541	83,468	-	-	-
應計薪金及福利開支		536,728	961,546	1,161,640	-	-	-
其他應付款項	24	124,146	253,518	1,604,386	-	-	1,253,850
應付稅項		301,891	567,929	405,733	-	-	-
應付關聯方款項	21	331,557	478,606	297,294	726	790	768
銀行借款	25	160,000	390,000	450,000	-	-	-
		<u>1,559,061</u>	<u>2,825,754</u>	<u>4,177,082</u>	<u>726</u>	<u>790</u>	<u>1,254,618</u>
流動資產(負債)淨額		<u>794,939</u>	<u>909,231</u>	<u>1,524,134</u>	<u>(94)</u>	<u>(114)</u>	<u>(69)</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>(87)</u>	<u>(107)</u>	<u>(62)</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	-	-	-
		<u>290,513</u>	<u>366</u>	<u>219</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>(87)</u>	<u>(107)</u>	<u>(62)</u>
<b>資本及儲備</b>							
實繳股本	27	226,263	330,007	330,076	7	7	76
儲備		620,998	376,023	695,034	(94)	(114)	(138)
貴公司擁有人應佔權益		847,261	706,030	1,025,110	(87)	(107)	(62)
非控股權益		53,759	756,178	1,137,513	-	-	-
權益總額		<u>901,020</u>	<u>1,462,208</u>	<u>2,162,623</u>	<u>(87)</u>	<u>(107)</u>	<u>(62)</u>

## 附錄一

## 會計師報告

## 合併權益變動表

	貴公司擁有人應佔							合計
	股本	合併儲備	法定			小計	非控股權益	
			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	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
出售共同控制附屬公司 (附註32) 集團重組 (定義見附註1b) 的影響 (附註e及i)	-	(118,223)	-	-	-	(118,223)	-	(118,223)
業務轉讓完成後視為分派 (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
出售易居企業(中國)集團股本權益而 未失控權 (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制公司的 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
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i)	-	(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

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，及(2)視作易居（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40,423,000元的視作有關主要業務的資產及負債的注資。

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) 根據日期分別為2006年11月28日及2013年12月1日的協議，易居（中國）控股及樂居就授予 貴集團僱員及董事的購股權視為作出而 貴集團無須償還易居（中國）控股及樂居的注資。

截至2015年1月1日，由於該等購股權發行予 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) 本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，上海築想的負債淨額由人民幣23,540,000元變為資產淨值人民幣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）已計入合併儲備；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日止年度期間，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。該項交易產生易居企業（中國）集團金額為人民幣659,054,000元的50%的非控股權益，相應金額已自其他儲備中扣除。

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（如附註(g)所詳述），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。

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動</b>			
稅前利潤.....	289,225	788,805	971,257
就以下各項調整：			
物業及設備折舊.....	17,392	18,242	21,862
投資物業折舊.....	4,259	238	305
無形資產攤銷.....	5,607	5,710	5,703
應佔聯營公司的業績.....	(92)	531	(148)
出售投資物業的(收益)虧損.....	(2,181)	388	(1,787)
出售物業及設備的(收益)虧損.....	(86)	47	(65)
利息收入.....	(4,551)	(4,191)	(6,122)
融資成本.....	26,448	29,756	21,650
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虧損.....	63,441	103,959	119,866
投資物業減值虧損.....	7,290	2,053	602
以股權結算的以股份為基礎的付款開支.....	18,019	7,696	-
計入營運資本前的經營現金流.....	424,574	953,234	1,133,123
應收關連方款項(減少)增加.....	(2,486)	(61,203)	29,321
應付關連方款項減少(增加).....	(68,539)	78,002	(40,861)
其他非流動資產減少(增加).....	204,322	(2,865)	(16,400)
應收賬款及應收票據增加.....	(550,267)	(1,013,053)	(1,141,085)
其他應收款項減少(增加).....	11,549	(16,243)	(35,716)
應付賬款增加.....	7,329	41,108	64,947
預收客戶款項增加.....	14,534	28,286	18,927
應計薪金及福利開支增加.....	209,443	424,818	200,094
其他應付款項增加.....	73,624	66,063	29,427
經營產生的現金.....	324,083	498,147	241,777
已收利息.....	4,551	4,191	5,553
已付所得稅.....	(33,468)	(92,669)	(522,348)
經營活動產生(使用)的現金淨額.....	295,166	409,669	(275,018)
<b>投資活動</b>			
按公允價值計量金融資產已收利息 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
出售投資物業所得款項.....	16,000	3,800	6,713
向關連方預付款項.....	(1,402,884)	(66,980)	37,669
關連方還款.....	1,089,935	225,114	-
出售聯營公司所得款項.....	-	-	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)
購買無形資產.....	(299)	(21)	(241)
向聯營公司注資.....	(1,180)	(1,600)	(5,000)
購買按公允價值計量可換股票據.....	-	-	(20,000)
投資活動(所用)所得現金淨額.....	(294,875)	134,059	4,572

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>融資活動</b>			
新募集的銀行借款	450,000	100,000	450,000
償還銀行借款	(220,000)	(160,000)	(390,000)
關連方預付款項	620,673	1,681,013	1,040,181
償還關連方款項	(379,814)	(1,458,371)	(1,163,981)
獨立第三方有條件注資所得款項			
確認為金融負債 (附註24)	–	–	1,253,850
城香向上海勵拓注入實繳資本的			
所得款項	10,000	–	–
出售附屬公司所得款項 (附註32)	3,138	5,000	–
非控股股東注資	27,000	490	–
向共同控制關連方出售			
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)
已付股息	(600,000)	–	–
支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)
<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>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>
年初現金及現金等價物	576,766	465,756	974,946
<b>匯率變動的影響</b>	<b>(24)</b>	<b>(34)</b>	<b>(16,651)</b>
以現金及現金等價物表示的年末現金			
及現金等價物	<u>465,756</u>	<u>974,946</u>	<u>1,791,290</u>

## 過往財務資料附註

### 1. 一般資料、集團重組及過往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[編纂]「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。過往財務資料以貴公司的功能貨幣人民幣呈列。

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、房地產諮詢及大數據服務及二手房經紀平台服務。

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. 集團重組及過往財務資料的編製及呈列基準

過往財務資料乃按附註3所載符合《國際財務報告準則》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[編纂]（「[編纂]」），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E-House Real Estate Ltd.（為貴集團的同系附屬公司及易居（中國）控股的全資附屬公司）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一手房代理服務業務（「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 貴集團的托收代理人（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日列入附註21(b)中的應收關聯方非貿易性質款項。

- 於2016年10月28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659,054,000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方加的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9,000,000股每股面值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9,000,000股每股面值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5日（集團重組完成日期），香港房友軟件技術有限公司（「香港房友」）（ 貴公司的全資附屬公司）收購易居企業（中國）集團100%的股本權益，對價為人民幣8,800,000,000元。該對價已於2018年4月19日全額付清。

就於2015年12月31日完成的業務轉讓而言，過往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的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過往財務資料中。就無法特定識別的資產與負債而言，該等項目未收錄於 貴集團的過往財務資料中。 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過往財務資料中分離，以編製將納入本報告中的 貴集團過往財務資料。



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合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，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日的合併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。

## 2. 應用新訂及經修訂《國際財務報告準則》

### 應用《國際財務報告準則》

就編製及呈列往績記錄期間的過往財務資料而言， 貴集團於整個往績記錄期間貫徹採納於2017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》」）、《國際財務報告準則》及其修訂。此外， 貴集團已選擇提前採納《國際財務報告準則》第9號「金融工具」及《國際財務報告準則》第15號「客戶合約收益」的完整版。

### 已頒佈但尚未生效的新訂《國際財務報告準則》及《國際財務報告準則》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《國際財務報告準則》及《國際財務報告準則》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	於聯營及合資公司的長期權益 <sup>2</sup>
《國際會計準則》第28號修訂本	2014至2016年週期的《國際財務報告準則》年度改進一部分 <sup>1</sup>
《國際會計準則》第40號修訂本	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
《國際財務報告準則》第2號修訂本	分類及計量以股份為基礎的付款交易 <sup>1</sup>
《國際財務報告準則》第4號修訂本	應用《國際財務報告準則》第9號金融工具與《國際財務報告準則》第4號保險合約 <sup>1</sup>
《國際財務報告準則》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>4</sup>
《國際財務報告準則》修訂本	2015至2017年週期的《國際財務報告準則》年度改進 <sup>2</sup>
《國際財務報告準則》第16號	租賃 <sup>2</sup>
《國際財務報告準則》第17號	保險合約 <sup>3</sup>
國際財務報告詮釋委員會第22號	外匯交易及貸款對價 <sup>1</sup>
國際財務報告詮釋委員會第23號	所得稅處理方式的不確定性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

### 《國際財務報告準則》第16號「租賃」

《國際財務報告準則》第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。《國際財務報告準則》第16號於生效日期起將取代《國際會計準則》第17號「租賃」及有關詮釋。

《國際財務報告準則》第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃

及低值資產情況外，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）減累計折舊及減值虧損計量，經租賃負債任何重新計量調整。租賃負債初步按當時未支付租賃付款現值計量。隨後，租賃負債經（其中包括）利息及租賃付款以及租賃修改影響予以調整。就現金流分類而言，貴集團現時呈列先期預付租賃款項作為有關自用租賃土地及分類為投資物業的投資現金流，而其他經營租賃付款呈列為經營現金流。採用《國際財務報告準則》第16號後，有關租賃負債租賃付款將分配至本金及利息部分，此將呈列為融資現金流。

與承租人會計法相反，《國際財務報告準則》第16號大致上轉承《國際會計準則》第17號之出租人會計法規定，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，《國際財務報告準則》第16號要求廣泛披露。

於2017年12月31日，貴集團擁有不可撤銷經營租賃承擔人民幣160,326,000元（如附註33所披露）。初步評估表示該等安排將符合《國際財務報告準則》第16號項下租賃界定，因此，於採納《國際財務報告準則》第16號後，貴集團將確認使用權資產及有關所有該等租賃的相應負債，除非符合低價值或短期租賃。

此外，貴集團目前將已付可退租金定金人民幣18,484,000元視為適用《國際會計準則》第17號的租賃項下權利。根據《國際財務報告準則》第16號的租賃付款定義，該等定金並非與有關資產使用權相關的付款，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如上文所示計量、呈列及披露變動。

除以上所述者外，貴公司董事預計應用其他新訂《國際財務報告準則》及修訂本在可預見未來將不會對貴集團之財務狀況及財務表現造成重大影響。

### 3. 重大會計政策

過往財務資料乃根據與《國際會計準則》委員會所頒佈《國際財務報告準則》一致的下列會計政策編製。此外，過往財務資料包括《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。

過往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。在過往財務資料中計量和／或披露的公允價值均在此基礎上予以確定，但《國際財務報告準則》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

過往財務資料包括 貴公司及 貴公司控制的實體及其附屬公司的財務報表。取得控制權是指 貴公司：

- 對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方之業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力行使其權力以影響該等回報。

倘事實及情況反映上文所列三項控制因素其中一項或多項改變，則 貴公司會重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 貴集團成員公司間有關資產及負債、權益、收入、支出及現金流之交易均於綜合入賬時全數對銷。

#### 貴集團在現有附屬公司中的所有權權益變動

貴集團在現有附屬公司中不會導致 貴集團喪失對附屬公司控制的所有權權益變動作為權益交易列賬。 貴集團持有的所有權權益相關組成包括權益和非控股權益的賬面值應予調整以反映其於附屬公司中相關權益的變動。經調整的非控股權益的金額與支付或收取的對價的公允價值之間差額確認為權益，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原賬面金額之間的差額。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 貴集團已直接處置該附屬公司的相關資產或負債進行核算，即重分類到損益或結轉到適用的《國際財務報告準則》規定／允許的其他權益類別。

#### 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法

過往財務資料包括出現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之差額（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。

過往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虧損列賬。

#### 商譽

收購業務產生的商譽按照於業務收購日期產生的成本（請參閱以上會計政策）減去任何累積減值損失（如有）計算。

就減值測試而言，將商譽分配至預期可從協同效應中獲益的 貴集團各現金產出單元（「現金產出單元組」），此為出於內部管理目的而監察商譽的最低層級，且不大於經營分部。

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。對於在報告期由合併產生的商譽，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金額，則減值損失應首先用來抵減分配到該單元商譽的賬面金額，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處置，歸屬於該單元的商譽金額在確定處置（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過往財務資料。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 貴集團類似交易或事項統一的會計政策來編製。根據權益會計法，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金額內)。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）的全部賬面金額應按照《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）與其賬面金額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金額的一部分。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 貴集團過往財務資料中確認，惟以聯營公司於 貴集團無關的權益為限。

### 收益確認

確認描述向客戶轉讓承諾服務之收益金額，應為能反映 貴集團預期就交換該等服務有權獲得之對價。具體而言， 貴集團引入確認收益之五個步驟：

- 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益

貴集團於（或當）完成履約責任時（即於與特定履約責任相關的服務的「控制權」轉讓予客戶時）確認收益。

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，收益乃於合約期參照履約責任圓滿完成的進展確認。否則，收益於客戶取得服務控制權的時點確認。

一手房代理服務的收益於提供服務及(a)購房者簽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述條款及條件向有關政府部門登記買賣協議時確認，乃由於僅當彼時， 貴集團有權就所提供服務自物業開發商收取費用。 貴集團的應收佣金費率乃因預先協定的銷售目標而異。於 貴集團的銷售額達到協定銷售目標之前， 貴集團將根據較低的佣金費率確認收入。直至達到銷售目標時， 貴集團將就之前期間完成的履約責任以較高的佣金費率確認增加的收入。

## 附錄一

## 會計師報告

房地產諮詢服務的收益於提供服務及客戶（即物業開發商）簽收及背書諮詢報告時確認，乃由於僅當彼時，貴集團就所提供服務有付款權利。

房地產大數據服務的收益於期間內（即認購期）確認，乃由於客戶（即物業開發商）同時接受及使用當實體運作時因其績效所產生的利益。

二手房經紀平台服務的收益於房地產物業的合法業權轉讓時確認，乃由於僅當彼時，貴集團有權就所提供服務自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般分類。

### 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內在損益確認。

### 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應課稅利潤計算。應課稅利潤因不包括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，故有別於綜合損益及其他全面收益表所報「除稅前溢利」。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過往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，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司的投資及聯營公司的利益有關的應課稅暫時差異予以確認，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虧損（如有）於綜合財務狀況表列賬。

物業及設備會以直線法在其估計使用年內對其成本減去殘值後進行折舊。估計使用年期、殘值和折舊方法會在每個報告期末檢討，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，物業及設備終止確認。處置或報廢一項物業及設備產生的損益，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虧損（如有）計量。投資物業會以直線法在其估計使用年內對其成本減去殘值後進行折舊。估計可使用年限，剩餘價值及折舊法乃於各報告期末審閱，任何估計變動之影響乃按未來基準處理。

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虧損（如有）列賬。具有限使用壽命的無形資產攤銷於其估計使用壽命期間按直線基準確認。估計使用壽命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將按未來基準入賬。

#### 除商譽以外的有形及無形資產減值（有關商譽的會計政策請參閱上文）

貴集團會於報告期末檢討其具有限使用壽命的有形及無形資產之賬面值，以確定資產有否出現減值虧損跡象。如果出現減值跡象，便會估計相關資產之可收回金額，以確定減值虧損（如有）之數額。

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值，則資產（或現金產出單元）之賬面值下調至其可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損將先分配至商譽賬面值（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虧損金額按照單位內各其他資產之比例分配至單位內之其他資產。減值虧損實時於損益確認。

倘減值虧損其後轉回，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，惟以假設資產（或現金產出單元）在以往年度沒有確認減值虧損而應已釐定之資產賬面值為限。所轉回之減值虧損實時於損益確認。

## 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透過損益計量。

### 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，不包括預期信貸虧損）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（包括預期信貸虧損）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（就任何虧損撥備作出調整）。另一方面，金融資產的賬面總值指金融資產就任何虧損撥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，利息收入定金融資產賬面總值應用實際利率確認，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，利息收入定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」線項目。

#### 公允價值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按公允價值透過損益列賬。具體而言：

- 股權工具投資分類為按公允價值透過損益列賬，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按公允價值透過損益列賬。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按公允價值透過損益列賬，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按公允價值透過損益列賬。

按公允價值透過損益列賬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」項目內確認。

#### 金融資產減值

貴集團一直就應收款項確認終生預期信貸虧損。應收款項的預期信貸虧損乃使用以貴集團過往信貸虧損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（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終生預期信貸虧損。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個月預期信貸虧損的相同金額計量該金融工具的虧損撥備。評估是否應確認終生預期信貸虧損的依據，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。

終生預期信貸虧損指於金融工具預計年內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損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終生預期信貸虧損。

### 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（即一級代理服務及房地產諮詢及大數據服務及二手房經紀平台服務）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間或幅度；
- 商業、金融或經濟情況目前或預期有不利變動，預計將導致債務人履行債務責任的能力顯著下降；
- 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，導致債務人履行債務責任的能力顯著下降。

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義務的能力。貴集團認為，根據眾所周知的定義，當金融資產的內部或外部信貸測評為「投資級」時，該金融資產具有較低信貸風險。

貴集團成為金融擔保合同一方的日期被視為就金融擔保合約減值估值進行初始確認之日期。於估計信貸風險自金融擔保合同初始確認起是否有顯著上升，貴集團認為，指定債權人違背合約的風險有所變動。

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一條件的應收款項一般無法收回。

- 交易對手違反財務契諾；或
- 內部研發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

當發生一個或多個事件，對金融資產的估計未來現金流造成不利影響時，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務困境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) 借款人很有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，且並無切實的復甦希望時（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 貴集團的追討程序實施強制執行，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。

### 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、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；就財務擔保合約而言，風險包括於報告日期產生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產生的額外金額。

金融資產的預期信貸虧損按根據合約應付 貴集團的所有合約現金流與 貴集團預計收取的所有現金流（按原定實際利率折現）之間的差額估算。

就財務擔保合約而言，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，預計虧損準備為償還持有人所產生信貸虧損的預計款項減 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。

若按綜合基準計量終生預期信貸虧損，以處理個別工具層面的信貸風險顯著上述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 貴集團的應收款項、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；
- 應收款項抵押品的性質；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，並透過虧損撥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，或向另一實體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按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 貴集團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資產*

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。

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)指定為按公允價值透過損益列賬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。實際利率為定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、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。

##### *外匯匯兌收益及虧損*

對於以外幣計值、以各報告期末攤銷成本計量的金融負債，外匯匯兌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，外匯匯兌收益及虧損乃於附註8損益中「其他收益及虧損」項目內確認。

#### 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

財務擔保合約規定，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約初始按其公允價值計量，而倘未指定為按公允價值計量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《國際財務報告準則》第9號釐定的虧損撥備的金額；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性之主要來源

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作出修訂估計之期間，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 貴公司董事在應用 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）），該等判斷對於過往財務資料中確認的金額有極重大影響。

#### 確定履約義務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 貴公司董事在確定履約義務完成時間作出判斷。

在作出判斷時， 貴公司董事審議《國際財務報告準則》第15號所載有關確認收入的詳細標準，具體而言，參考與其客戶及對手方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完成全部履約責任。

就一手房代理服務而言，雖然一手房代理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，各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付 貴集團的有關服務成本（按實報實銷基準）中。因此， 貴公司董事估計促銷及市場推廣服務並不獨特，故將執行的所有服務入賬列作單一履約責任。此外， 貴公司董事作出評估，如(a)物業買方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 貴集團有權就已履約服務自物業開發商收取費用。因此， 貴公司董事信納，一手房代理服務收入相關的履約責任為在某一時點完成。此外，若干物業開發商客戶結算應付款項的時間可能會大於一年。然而， 貴公司董事考慮到對價金額、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， 貴公司董事作出評估，於客戶簽收及背書諮詢報告時， 貴集團有權就已執行服務自物業開發商收取費用。因此， 貴公司董事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。

就房地產大數據服務而言，貴公司董事作出評估，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，貴公司董事信納收費制訂購收入的相關履約責任為在某一時段完成，並在訂購期間按直線法確認相關收入。

就二手房經紀平台服務而言，貴公司董事作出評估，於二手房物業的合法業權證已轉讓時，貴集團有權就已執行的服務自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虧損撥備

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）預期信貸虧損的虧損撥備金額。虧損撥備金額按資產賬面值及未來現金流現值計量，並考慮有關金融工具的預期未來信貸虧損。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性。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虧損或減值虧損重大撥回。此外，管理層估計，易居（中國）控股常見合約下的應收關聯方款項概無重大信貸風險，由於就貿易性質的結餘而言，貴集團能密切監控彼等的信用狀況，且評估結果表示彼等的財務狀況良好；就非貿易性質的結餘而言，關聯方已承諾於[編纂]前悉數結算。

於2015年、2016年及2017年12月31日，按攤銷成本計量的債務工具賬面值分別為人民幣2,697,469,000元（扣除人民幣257,328,000元的虧損撥備）、人民幣4,178,318,000元（扣除人民幣361,237,000元的虧損撥備）及人民幣6,176,124,000元（扣除人民幣480,851,000元的虧損撥備）。

#### 物業及設備的使用年期以及估計減值

貴集團釐定物業及設備的估計使用年期及相關折舊費用。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期作出。如使用年期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，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元及人民幣62,249,000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少於預期，遞延稅項資產可能會產生重大撥回，將於撥回產生期間於損益中確認。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合併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，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元及人民幣504,234,000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諮詢及大數據服務，及(3)某一時點的二手房經紀平台服務。這與根據《國際財務報告準則》第8號就各運營及呈報分部所披露的收益資料一致：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	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
房地產大數據及諮詢服務			
– 在某一時點確認的諮詢服務 . . . . .	278,993	282,773	496,984
– 在某一時段確認的大數據服務 (附註) . . . . .	100,913	113,624	132,438
	379,906	396,397	629,422
二手房經紀平台服務，			
在某一時點確認 . . . . .	–	31,157	77,216
	2,716,446	3,996,129	4,633,360

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，分配至與收費制訂購費收入相關的未履約義務的交易價格分別為人民幣20,683,000元、人民幣23,485,000元及人民幣33,113,000元，即附註24「應付賬款及其他應付款項」所載的合約性負債。

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。管理層預期2017年12月31日人民幣33,113,000元的分配至未履約合同的交易價格將於截至2018年12月31日止年度全部確認為收入。

於截至2017年12月31日止三個年度各年，貴集團於報告期內確內確認的前期履約義務金額分別為人民幣〔●〕元、人民幣〔●〕元及人民幣〔●〕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）的目的而向貴集團最高經營決策者（即行政總裁）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。

## 附錄一

## 會計師報告

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市場營銷及銷售策略、向潛在購買者推銷該等項目以及促成銷售交易。

(ii) 房地產大數據及諮詢服務

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) 二手房經紀平台服務

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平台服務，為該等公司的業務運營提供豐富資源。

### 分部收益及業績

以下按運營及呈報分部分析 貴集團收益及業績：

截至2015年12月31日止年度

	一手房 代理服務	房地產 大數據及 諮詢服務	二手房 經紀 平台服務	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.....	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>



附錄一

會計師報告

截至2016年12月31日止年度

	一手房 代理服務 人民幣千元	房地產 大數據及 諮詢服務 人民幣千元	二手房 經紀 平台服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	合計 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 人民幣千元	房地產 大數據及 諮詢服務 人民幣千元	二手房 經紀 平台服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	合計 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)
未分配匯兌收益淨額.....					2,110
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>

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、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。

附錄一

會計師報告

其他分部資料

截至2015年12月31日止年度

	一手房 代理服務	房地產 大數據及 諮詢服務	二手房 經紀 平台服務	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.....	12,794	14,425	-	39	27,258
按攤銷成本計量的金融資產 的虧損撥備.....	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)
投資物業減值虧損.....	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 代理服務	房地產 大數據及 諮詢服務	二手房 經紀 平台服務	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.....	6,718	13,784	3,644	44	24,190
按攤銷成本計量的金融資產 的虧損撥備.....	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
投資物業減值虧損.....	2,053	-	-	-	2,053
	<u>2,053</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,053</u>



附錄一

會計師報告

截至2017年12月31日止年度

	一手房 代理服務	房地產 大數據及 諮詢服務	二手房 經紀 平台服務	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 的虧損撥備.....	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)
投資物業減值虧損.....	602	—	—	—	602

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

於對應年度佔 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		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
客戶A (附註).....	605,769	1,074,191	1,626,497

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大數據及諮詢服務產生的收入。

7. 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息收入.....	4,551	4,191	6,122
政府補助 (附註).....	17,031	34,061	31,218
貨幣市場基金投資收益.....	197	—	—
其他.....	440	1,018	916
	22,219	39,270	38,256

附註：該金額為往績記錄期間就企業發展支持及各種稅收優惠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。

附錄一

會計師報告

8A. 按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以下各項的虧損撥備（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）控股共同控制下的關聯方除外）貿易性質的款項.....	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)
	<u>(63,441)</u>	<u>(103,959)</u>	<u>(119,866)</u>

8B. 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業的減值虧損.....	(7,290)	(2,053)	(602)
出售投資物業的收益（虧損）.....	2,181	(388)	1,787
出售物業及設備的收益（虧損）.....	86	(47)	65
外匯淨收益（虧損）.....	591	(31)	2,105
	<u>(4,432)</u>	<u>(2,519)</u>	<u>3,355</u>

9. 融資成本

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款利息.....	<u>26,448</u>	<u>29,756</u>	<u>21,650</u>

10. 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國企業所得稅（「企業所得稅」）			
即期稅項.....	139,069	361,268	364,386
先前年度超額撥備.....	(719)	(2,561)	(4,233)
	138,350	358,707	360,153
遞延稅項抵免（附註26）.....	(26,279)	(142,071)	(154,202)
	<u>112,071</u>	<u>216,636</u>	<u>205,951</u>

香港

過往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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 中國

除下文所披露的該等中國附屬公司外，根據《中國企業所得稅法》（「《企業所得稅法》」）及實施細則，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。自截至2016年12月31日止年度起，貴集團若干同樣位於中國西部地區的附屬公司（由有關法規批准）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%。截至本報告日期，相關附屬公司正在申請截至2017年12月31日止年度的優惠稅率。管理層認為該等附屬公司符合中國西部地區提供的優惠稅率條件，故該等附屬公司截至2017年12月31日止年度的適用稅率為15%。

往績記錄期間的所得稅開支與合併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		
	2015年	2016年	2017年
	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
按適用稅率25%計算的稅項.....	72,306	197,201	242,814
應佔聯營公司業績的稅項影響.....	(23)	133	(37)
不可扣稅開支的稅項影響.....	9,205	8,497	7,876
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
動用先前未確認的稅項虧損.....	(2,774)	-	(2,037)
未確認可扣減暫時性差額的稅項影響.....	5,999	1,549	967
動用先前未確認的可扣減暫時性差額.....	(874)	(1,559)	(1,598)
給予稅項減免的稅項影響.....	(2,483)	(13,677)	(37,580)
適用稅率上調導致年初遞延稅項資產減少 ..	-	-	(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

附錄一

會計師報告

11. 年度溢利

於往績記錄期間的年度溢利乃扣除以下各項後計算得出：

	截至12月31日止年度		
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
董事薪酬：			
— 袍金.....	—	—	—
— 工資、花紅及其他福利.....	2,724	4,644	7,720
— 退休福利計劃供款.....	165	168	147
— 以股權結算的以股份為基礎的付款開支...	2,681	1,606	—
	<u>5,570</u>	<u>6,418</u>	<u>7,867</u>
其他僱員成本：			
— 工資、花紅及其他福利.....	1,484,673	2,131,815	2,304,116
— 退休福利計劃供款.....	231,133	257,600	311,349
— 以股權結算的以股份為基礎的付款開支...	15,338	6,090	—
	<u>1,731,144</u>	<u>2,395,505</u>	<u>2,615,465</u>
僱員成本總額.....	<u>1,736,714</u>	<u>2,401,923</u>	<u>2,623,332</u>
物業及設備折舊.....	17,392	18,242	21,862
投資物業折舊.....	4,259	238	305
無形資產攤銷.....	5,607	5,710	5,703
折舊及攤銷總額.....	<u>27,258</u>	<u>24,190</u>	<u>27,870</u>
審計師薪酬.....	7,575	5,004	5,994
各租賃場所最低經營租賃的開支.....	86,837	94,133	105,571

12. 董事、主要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 貴公司董事及主要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	袍金	工資、花紅 及其他福利	退休福利 計劃供款	以股權結算的 以股份為基礎 的付款開支	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
截至2015年12月31日止年度						
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.....		<u>—</u>	<u>2,724</u>	<u>165</u>	<u>2,681</u>	<u>5,570</u>

附錄一

會計師報告

	委任為 貴公司董事 的日期	以股權結算的				合計
		袍金	工資、花紅 及其他福利	退休福利 計劃供款	以股份為基礎 的付款開支	
<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	以股權結算的				合計
		袍金	工資、花紅 及其他福利	退休福利 計劃供款	以股份為基礎 的付款開支	
<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

附註：丁祖昱亦為 貴公司主要行政人員，上表所披露其酬金包括其作為主要行政人員提供服務的酬金。

上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。

附錄一

會計師報告

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年，貴集團五名最高薪酬人士包括貴公司2名、2名及2名董事。截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年，其餘3名、3名及3名最高薪酬人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、花紅及其他福利 .....	5,580	7,986	7,980
退休福利計劃供款 .....	246	255	267
以股權結算的以股份為基礎的付款開支 .....	3,950	1,476	-
	<u>9,776</u>	<u>9,717</u>	<u>8,247</u>

僱員的酬金在以下範圍內：

	僱員數目		
	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
2,000,000港元（分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的人民幣1,626,000元、人民幣1,675,000元及人民幣1,720,000元）至2,500,000港元（分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的人民幣2,033,000元、人民幣2,094,000元及人民幣2,150,000元） .....	-	-	1
2,500,000港元（分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的人民幣2,033,000元、人民幣2,094,000元及人民幣2,150,000元）至3,000,000港元（分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的人民幣2,439,300元、人民幣2,513,000元及人民幣2,580,000元） .....	-	1	-
3,000,000港元（分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的人民幣2,439,000元、人民幣2,513,000元及人民幣2,580,000元）至3,500,000港元（分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的人民幣2,846,000元、人民幣2,931,000元及人民幣3,010,000元） .....	1	-	-
3,500,000港元（分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的人民幣2,846,000元、人民幣2,931,000元及人民幣3,010,000元）至4,000,000港元（分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的人民幣3,252,000元、人民幣3,350,000元及人民幣3,440,000元） .....	-	-	2

附錄一

會計師報告

	僱員數目		
	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
4,000,000港元（分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的人民幣3,252,000元、人民幣3,350,000元及人民幣3,440,000元）至4,500,000港元（分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的人民幣3,659,000元、人民幣3,769,000元及人民幣3,870,000元）.....	2	1	-
4,500,000港元（分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的人民幣3,659,000元、人民幣3,769,000元及人民幣3,870,000元）至5,000,000港元（分別相當於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的人民幣4,066,000元、人民幣4,188,000元及人民幣4,300,000元）.....	-	1	-

於往績記錄期間，貴集團並無向貴公司董事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，貴公司概無董事及貴集團五名最高薪酬人士豁免任何薪酬。

13. 股息

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴公司 .....	-	-	-
易居企業（中國）集團 .....	600,000	-	-
	600,000	-	-

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2017年12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

並無呈列每股盈利資料，因於往績記錄期間末貴集團重組並未完成，故該等資料並無意義。截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年按合併基準編製的貴集團業績呈列於附註1b披露。

附錄一

會計師報告

15. 物業及設備

	租賃裝修	租賃土地 及樓宇	傢俱、裝置 及設備	汽車	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>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)
於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
<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
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)
<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

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。

上述物業及設備乃經計及剩餘價值後根據以下估計使用期間按直線基準折舊：

租賃裝修.....	於相關租賃期間或5年(以較短者為準)
租賃土地及樓宇.....	30年
傢俱、設置及設備.....	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
<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虧損 .....	(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虧損 .....	(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虧損 .....	(602)
於出售時對銷 .....	1,577
於2017年12月31日 .....	(1,602)
<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

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。

貴集團所有的投資物業僅持作投資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， 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元及人民幣24,891,000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。

附錄一

會計師報告

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
位於長沙的商業物業單位.....	799	799
位於鄭州的商業物業單位.....	1,747	1,747
位於廣州的商業物業單位.....	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
位於長沙的商業物業單位.....	1,198	1,198
位於天津的商業物業單位.....	4,693	4,693
位於昆山的商業物業單位.....	1,039	1,039
位於銀川的商業物業單位.....	1,373	1,373
位於重慶的商業物業單位.....	2,323	2,323
位於廣州的商業物業單位.....	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
位於長沙的商業物業單位.....	1,145	1,145
位於天津的商業物業單位.....	3,645	3,645
位於銀川的商業物業單位.....	1,268	1,268
位於廣州的商業物業單位.....	4,120	4,120
位於武漢的商業物業單位.....	9,958	9,958
位於青島的商業物業單位.....	4,755	4,755
	<u>24,891</u>	<u>24,891</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 及2017年12月31日.....	<u>5,109</u>

## 附錄一

## 會計師報告

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，該項收購與房地產大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，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，五年期以後的現金流按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	人民幣千元	人民幣千元
			(附註)		
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	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)
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

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所擁有附屬公司（於2010年8月17日成立）的51%的注資，此乃於上一年度初步按公允值入賬（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。

## 附錄一

## 會計師報告

上述軟件、域名、獨家合作權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		
	2015年	2016年	2017年
	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
應佔收購後業績 .....	1,463	932	1,185
	<u>4,893</u>	<u>5,962</u>	<u>11,015</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12月31日			
				2015年	2016年	2017年	2015年	2016年	2017年	
武漢中城易居營銷 策劃有限公司 .....	中國	中國	5,000	45%	45%	45%	40%	40%	40%	房地產行業諮詢及 代理服務
悉瑞(上海)投資諮詢 有限公司 .....	中國	中國	2,000	39%	39%	39%	39%	39%	39%	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%	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%	投資管理
上海卓家信息科技有 限公司 .....	中國	中國	1,100	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，貴集團按並無於損益內確認的損益的賬面淨值人民幣96,000元向一名獨立第三方出售其於創柏20%的股本權益。

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		
	2015年	2016年	2017年
	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
減：應收賬款的虧損撥備.....	(247,539)	(346,740)	(451,116)
	<u>1,171,041</u>	<u>1,928,870</u>	<u>2,580,021</u>
應收票據.....	227,141	369,852	743,220
減：應收票據的虧損撥備.....	(5,938)	(8,014)	(15,239)
	<u>221,203</u>	<u>361,838</u>	<u>727,981</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>
付予客戶的定金 (附註)			
— 即期.....	2,499	11,065	39,439
— 非即期.....	2,200	2,105	18,796
預付款項 (即期).....	12,343	16,828	16,298
租賃定金			
— 即期.....	5,643	3,180	3,095
— 非即期.....	14,007	13,361	15,389
收購物業及設備的已付按金 (非即期).....	1,381	3,666	1,428
長期遞延開支 (非即期).....	260	199	118
其他應收款項 — 其他 (即期).....	5,386	10,870	15,177
	<u>43,719</u>	<u>61,274</u>	<u>109,740</u>
減：以攤銷成本計量的其他應收款項及			
其他非流動資產虧損撥備.....	[(3,064)]	(2,943)	(6,481)
	<u>40,655</u>	<u>58,331</u>	<u>103,259</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>
合併財務狀況表內所披露其他非流動資產			
及其他應收款項如下：			
— 即期.....	25,259	40,668	71,590
— 非即期.....	15,396	17,663	31,669
	<u>40,655</u>	<u>58,331</u>	<u>103,259</u>

附註：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。

附錄一

會計師報告

於有關協議的條款及條件被滿足後，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（扣除呆賬撥備、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		
	2015年	2016年	2017年
	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
一至兩年.....	170,587	140,538	220,797
兩年以上.....	53,544	37,669	33,421
	<u>1,171,041</u>	<u>1,928,870</u>	<u>2,580,021</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，貴集團並未向任何對手方背書已收票據，且並未向任何銀行及／或金融機構貼現票據。

下表為應收票據（扣除呆賬撥備、按於報告期末應收票據的到期日期呈列）的賬齡分析：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
180日以內.....	213,344	361,838	727,981
181至365日.....	7,859	—	—
	<u>221,203</u>	<u>361,838</u>	<u>727,981</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並按客戶訂立信貸限額。分配給客戶的信貸限額及授予客戶的信貸期會定期檢討。貴集團大部分未逾期亦未減值的應收款項並無拖欠還款記錄。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團應收款項分別包括賬面總值為人民幣98,388,000元、人民幣61,658,000元及人民幣56,420,000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元及人民幣11,940,000元的房地產物業，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。



## 附錄一

## 會計師報告

已根據《國際財務報告準則》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用損失變動。

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	225,702	253,477	354,754
就應收賬款及應收票據確認的減值虧損淨額	89,821	101,277	111,851
業務轉讓時抵銷視作出售 (附註)	(62,046)	–	–
年內已撤銷款項	–	–	(250)
年末	<u>253,477</u>	<u>354,754</u>	<u>466,355</u>

已根據《國際財務報告準則》第9號就其他應收款項及其他非金融資產確認的預期信用損失變動

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	43,672	3,064	2,943
就其他應收款項確認的減值虧損 (撥回)	(24,855)	(71)	3,540
業務轉讓時抵銷視作出售 (附註)	(15,753)	–	–
年內已撤銷款項	–	(50)	(2)
年末	<u>3,064</u>	<u>2,943</u>	<u>6,481</u>

附註：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用損失撥備被取消。

### 貴公司

貴公司於2017年12月31日的其他應收款項結餘僅指賬面值合計為人民幣42,000元的預付款項。

附錄一

會計師報告

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12月31日		
	2015年	2016年	2017年	2015年	2016年	2017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
<b>資產</b>						
應收直接控股公司款項						
– 非貿易性質 (附註a) . . . . .	13,433	13,433	13,433	–	–	–
應收關聯方款項 (附註b) . . . . .	541,786	437,102	365,637	631	674	167,815
	<u>555,219</u>	<u>450,535</u>	<u>379,070</u>	<u>631</u>	<u>674</u>	<u>167,815</u>
於財務狀況表內披露如下：						
– 流動資產 . . . . .	470,241	365,040	379,070	631	674	167,815
– 非流動資產 . . . . .	84,978	85,495	–	–	–	–
	<u>555,219</u>	<u>450,535</u>	<u>379,070</u>	<u>631</u>	<u>674</u>	<u>167,815</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	–	–	–
– 應收其他關聯方款項 . . . . .	4,481	2,871	2,729	–	–	–
減：應收其他關聯方款項的 虧損撥備 . . . . .	(787)	(3,540)	(8,015)	–	–	–
	<u>20,534</u>	<u>78,984</u>	<u>45,188</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	631	674	167,815
– 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>631</u>	<u>674</u>	<u>167,815</u>
	<u>555,219</u>	<u>450,535</u>	<u>379,070</u>	<u>631</u>	<u>674</u>	<u>167,815</u>
<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	726	790	768
應付關聯方款項 (附註d) . . . . .	330,773	477,742	296,444	–	–	–
	<u>331,557</u>	<u>478,606</u>	<u>297,294</u>	<u>726</u>	<u>790</u>	<u>768</u>
於財務狀況表內披露如下：						
– 流動負債 . . . . .	331,557	478,606	297,294	726	790	768
	<u>331,557</u>	<u>478,606</u>	<u>297,294</u>	<u>726</u>	<u>790</u>	<u>768</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	–	–	–
– 應付其他關聯方款項 . . . . .	17,076	13,692	21,544	–	–	–
	<u>18,877</u>	<u>96,879</u>	<u>39,367</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	726	790	768
	<u>331,557</u>	<u>478,606</u>	<u>297,294</u>	<u>726</u>	<u>790</u>	<u>768</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 附註

#### (a) 應收股東款項－非貿易性質

應收股東款項詳情披露如下：

	貴集團				貴公司			
	於1月1日	於12月31日			於1月1日	於12月31日		
	2015年	2015年	2016年	2017年	2015年	2015年	2016年	2017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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國房產信息集團	16,430	13,433	13,433	13,433	-	-	-	-
於財務狀況表內披露如下：								
－流動資產		-	-	13,433		-	-	-
－非流動資產		13,433	13,433	-		-	-	-
		13,433	13,433	13,433		-	-	-

就應收中國房產信息集團的款項而言，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12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年	2015年	2016年	2017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
中國房產信息集團	16,430	13,433	13,433	-	-	-

應收中國房產信息集團的款項屬非貿易性質、無擔保、免息及須按要求償還。

誠如 貴集團管理層所述，於2017年12月31日應收中國房產信息集團的未收回款項將於[編纂]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12月31日		
		2015年	2016年	2017年	2015年	2016年	2017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	
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	-	-	-	-	-

附錄一

會計師報告

貿易性質	關係 (附註)	貴集團			貴公司		
		於12月31日			於12月31日		
		2015年	2016年	2017年	2015年	2016年	2017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
上海城開(集團)有限公司 (「上海城開」).....	(ii)	3,694	2,493	2,270	-	-	-
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.....	(i)	-	60,765	38,429	-	-	-
北京易杰優.....	(i)	-	10,042	3,654	-	-	-
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」).....	(i)	-	155	662	-	-	-
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>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於財務狀況表披露為：							
－流動資產.....		<u>20,534</u>	<u>78,984</u>	<u>45,188</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代收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，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元及人民幣42,083,000元。

## 附錄一

## 會計師報告

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（扣除呆賬撥備，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		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 .....	11,140	74,153	29,561
一至兩年 .....	555	3,643	14,440
兩年以上 .....	8,839	1,188	1,187
	<u>20,534</u>	<u>78,984</u>	<u>45,188</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，並無拖欠付款記錄。

已根據《國際財務報告準則》第9號所載簡化方法就應收關聯方貿易性質款項確認的預期信用損失變動。

	貴集團		
	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初 .....	2,312	787	3,540
就應收關聯方貿易性質款項確認的			
減值虧損（撥回） .....	<u>(1,525)</u>	<u>2,753</u>	<u>4,475</u>
年末 .....	<u>787</u>	<u>3,540</u>	<u>8,015</u>

附錄一

會計師報告

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			
		2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	
<b>非貿易性質</b>						
上海易倉企業管理有限公司(「易倉」).....	(i)	269,544	300,238	125,000	125,000	
易居管理.....	(i)	19,245	158,502	180,799	176,378	
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	
北京易杰優.....	(i)	-	7,904	1,137	1,808	
房教.....	(i)	-	-	216	1,735	
上海城香商用地產經紀有限公司(「城香」)...	(i)	522	160	45	-	
易居研究院.....	(i)	-	-	-	330	
福建金岳.....	(i)	11,911	70	114	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(中國)控股.....	(i)	110,260	517	517	517	
易居臣信房地產經紀(上海)有限公司 (「易居臣信」).....	(i)	100,706	-	-	-	



附錄一

會計師報告

貴集團	關係 (附註)	於1月1日	於12月31日		
		2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>非貿易性質</b>					
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>741,472</u>	<u>521,252</u>	<u>358,118</u>	<u>320,449</u>
於綜合財務狀況表披露為：					
－ 流動資產 .....			449,707	286,056	320,449
－ 非流動資產 .....			71,545	72,062	-
			<u>521,252</u>	<u>358,118</u>	<u>320,449</u>
<b>貴公司</b>					
	關係 (附註)	於1月1日	於12月31日		
		2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>非貿易性質</b>					
房友信息技術控股有限公司 .....	(iii)	<u>595</u>	<u>631</u>	<u>674</u>	<u>167,815</u>
於綜合財務狀況表披露為：					
－ 流動資產 .....			<u>631</u>	<u>674</u>	<u>167,815</u>

附錄一

會計師報告

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		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
福建金岳.....	17,106	20,757	201
尚林.....	20,000	24,000	48,793
天卓.....	56,500	37,675	
亦可科技.....	126,955	272,538	187,684
易居管理.....	659,164	237,538	341,879
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
易居(中國)控股.....	110,395	517	517
易居(中國)管理.....	6,405	6,405	-
北京易杰優.....	11,562	12,026	1,808

	貴公司		
	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	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

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2017年12月31日的未償還應收該等關聯方的非貿易性質款項將於[編纂]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收關聯方款項載列如下：

	貴集團			貴公司		
	於12月31日			於12月31日		
	2015年	2016年	2017年	2015年	2016年	2017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
應收關聯方款項分析：						
以港元(「港元」)計值.....	-	-	-	631	674	167,815

附錄一

會計師報告

(c) 應付股東款項－非貿易性質

有關呈列為流動負債的應付股東款項的詳情披露如下：

	貴集團			貴公司		
	於12月31日			於12月31日		
	2015年	2016年	2017年	2015年	2016年	2017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
中國房產信息集團 .....	784	864	850	726	790	768
於綜合財務狀況表披露為：						
－ 流動負債 .....	784	864	850	726	790	768

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2017年12月31日的未償還應付股東款項將於[編纂]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12月31日		
	2015年	2016年	2017年	2015年	2016年	2017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
應付股東款項分析：						
以港元計值 .....	784	864	850	726	790	768

附錄一

會計師報告

(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12月31日		
		2015年	2016年	2017年	2015年	2016年	2017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
易居管理.....	(i)	-	72,061	6,656	-	-	-
北京易杰優.....	(i)	-	10,662	11,162	-	-	-
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	-	-	-	-	-
上海鑒創信息技術有限公司 (「鑒創」).....	(i)	-	12	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」).....	(i)	-	300	-	-	-	-
杭州瑞居房地產經紀有限公司 (「杭州瑞居」).....	(i)	-	12	-	-	-	-
上海城開.....	(ii)	17,076	13,692	21,544	-	-	-
		<u>18,877</u>	<u>96,879</u>	<u>39,367</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於綜合財務狀況表披露為：							
- 流動負債.....		<u>18,877</u>	<u>96,879</u>	<u>39,367</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

應付貿易性質關聯方款項主要指應付 貴集團主要房地產代理服務關聯方的諮詢費用，故並無授出一般信貸期限且須按流動資金風險表按要償還。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		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內.....	17,831	96,879	39,367
1至2年.....	381	-	-
2年以上.....	665	-	-
	<u>18,877</u>	<u>96,879</u>	<u>39,367</u>

附錄一

會計師報告

應付關聯方非貿易性質款項的詳情披露如下：

非貿易性質	關係 (附註)	貴集團			貴公司		
		於12月31日			於12月31日		
		2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 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	-	-	-
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	-	-	-
北京怡生	(i)	258	-	-	-	-	-
北京易杰優	(i)	86,625	83,371	88,860	-	-	-
上海新浪樂居信息科技有限公司	(i)	-	3,051	2,901	-	-	-
杭州臣信	(i)	60	-	-	-	-	-
CRE BVI	(i)	8,094	8,094	8,094	-	-	-
尚林	(i)	-	-	2	-	-	-
南志	(i)	1,471	-	-	-	-	-
福建金岳	(i)	-	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>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於綜合財務狀況表披露為：							
- 流動負債		<u>311,896</u>	<u>380,863</u>	<u>257,077</u>	<u>-</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2017年12月31日的未償還應付股東款項將於[編纂]前結清。

附註

- (i) 貴集團同系附屬公司
- (ii) 對 貴集團附屬公司具重大影響的貴集團非全資附屬公司的非控股股東
- (iii) 貴公司的附屬公司

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， 貴集團收到的利息收入人民幣197,000元，計入附註7中的其他收益。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上市公司）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。

### 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，人民幣63,123,000元及人民幣131,264,000元的受限制銀行資金分別為自二手房經紀平台服務分部的購房者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購房者收款。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		
	2015年	2016年	2017年
	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
以港元計值.....	2	6	988,681
	<u>3</u>	<u>7</u>	<u>1,086,695</u>



附錄一

會計師報告

24. 應付賬款及其他應付款項

	貴集團			貴公司		
	於12月31日			於12月31日		
	2015年	2016年	2017年	2015年	2016年	2017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
應付賬款.....	68,484	109,614	174,561	-	-	-
其他應付款項						
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	-	-	-	-	-
其他應付稅項.....	11,847	19,366	19,778	-	-	-
代物業賣家收款 (附註i).....	-	62,823	130,963	-	-	-
合約負債 (附註5(附註)).....	20,683	23,485	33,113	-	-	-
其他應付款項.....	7,250	22,516	45,115	-	-	-
	124,146	253,518	350,536	-	-	-
分類為按公允價值計入損益的已 收有條件投資基金 (附註ii).....	-	-	1,253,850	-	-	1,253,850
	192,630	363,132	1,604,386	-	-	1,253,850

附註i：代物業賣家收款指自二手房經紀平台服務分部的購房者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：已收有條件投資基金指 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。

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		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	64,311	108,703	173,242
一至兩年.....	1,634	174	513
兩年以上.....	2,539	737	806
	68,484	109,614	174,561

於往績記錄期間，合約負債無重大變動。合約負債金額於第二年悉數確認為收入。

附錄一

會計師報告

25. 銀行借款

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	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
	<u>450,000</u>	<u>390,000</u>	<u>450,000</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
一至兩年.....	290,000	—	—
	<u>450,000</u>	<u>390,000</u>	<u>450,000</u>
減：流動負債所示一年內到期款項.....	<u>(160,000)</u>	<u>(390,000)</u>	<u>(450,000)</u>
	<u>290,000</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		
	2015年	2016年	2017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>

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

就合併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		
	2015年	2016年	2017年
	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
遞延稅項負債.....	<u>(513)</u>	<u>(366)</u>	<u>(219)</u>
	<u>207,742</u>	<u>349,813</u>	<u>504,015</u>

附錄一

會計師報告

以下為往績記錄期間的主要遞延稅項變動：

	應計僱員				
	福利及佣金	呆壞賬撥備	稅項虧損	其他	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
於2015年1月1日 .....	75,096	61,938	58,849	5,030	200,913
計入(扣除至)損益(附註10) .....	46,574	13,015	(29,025)	(4,285)	26,279
業務轉讓時抵銷視作出售(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) .....	37,000	40,358	65,533	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 .....	265,748	125,654	109,326	3,287	504,015

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， 貴集團分別有人民幣260,216,000元、人民幣411,209,000元及人民幣690,435,000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元及人民幣437,304,000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元及人民幣253,131,000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		
	2015年	2016年	2017年
	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
2019年 .....	15,533	15,533	11,443
2020年 .....	72,559	72,559	72,559
2021年 .....	-	108,214	108,214
2022年 .....	-	-	42,737
	131,305	232,738	253,131

於2015年、2016年及2017年12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元及人民幣1,608,750,000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元及人民幣1,584,868,000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元及人民幣23,882,000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，過往財務資料並未就人民幣165,099,000元、人民幣481,921,000元及人民幣350,518,000元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

於2015年、2016年及2017年12月31日的實繳資本／股本指以下實體的貴公司擁有人應佔合併實繳資本／股本：

### 貴集團

實體名稱	於12月31日	於12月31日	於12月31日
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴公司 (附註i) .....	7	7	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>

### 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
	美元		千美元	呈列的股本 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 .....	0.00001	<u>1,144,600,000</u>	<u>11</u>	<u>76</u>

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 .....	<u>330,000,000</u>	<u>330,000</u>

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1,253,850,000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146,600,000股股份。已發售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潛在投資者訂立的協議，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，本公司將需歸還該三名潛在投資者總額為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，根據註24，貴公司收取的認購價1,500,000,000港元(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。隨後於2018年3月5日，集團重組完成，獲得的款額於該日自動轉為權益。

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股股份的方式將其保留盈餘人民幣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日已獲悉數行使）數目變動。

	於2015年 1月1日 未行使 千股	年內授出 千股	年內行使 千股	年內失效 千股	年內到期 千股	於2015年 12月31日 未行使 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 未行使 千股	截至2016年 12月31日 止年度授出 千股	截至2016年 12月31日 止年度行使 千股	截至2016年 12月31日 止年度失效 千股	截至2016年 12月31日 止年度到期 千股	於2016年 及2017年 12月31日 未行使 千股
購股權數目.....	1,779	–	–	(1,779)	–	–
年末可行使.....						–

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。



## 附錄一

## 會計師報告

### 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
	<u>639</u>	<u>–</u>	<u>(303)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>336</u>
	於2016年					於2016年及
	1月1日 未歸屬	年內授出	年內歸屬	年內失效	年內到期	2017年 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.....	336	–	(336)	–	–	–
	<u>336</u>	<u>–</u>	<u>(336)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

### 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激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
年末可行使.....	459	–	(7)	–	(3)	449
	<u>459</u>	<u>–</u>	<u>(7)</u>	<u>–</u>	<u>(3)</u>	<u>449</u>
						<u>126</u>

附錄一

會計師報告

	於2016年 1月1日 未行使 千股	年內授出 千股	年內行使 千股	年內失效 千股	年內到期 千股	於2016年 12月31日 未行使 千股
	449	-	-	-	(10)	439
年末可行使.....						282
	於2017年 1月1日 未行使 千股	年內授出 千股	年內行使 千股	年內失效 千股	年內到期 千股	於2017年 12月31日 未行使 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 千股	年內授出 千股	年內歸屬 千股	年內失效 千股	年內到期 千股	於2015年、 2016年及 2017年 12月31日 發行在外 千股
受限制股份數目	1	-	(1)	-	-	-

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年，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言， 貴集團確認的總開支分別為人民幣18,019,000元、人民幣7,696,000元及零。

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及21所披露的銀行借款及應付關聯方的屬非貿易性質款項扣除現金及現金等價物）及 貴公司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

## 附錄一

## 會計師報告

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12月31日		
	2015年	2016年	2017年	2015年	2016年	2017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
<b>金融資產</b>						
貸款及應收款項（包括現金及現金等價物）.....	2,697,469	4,178,318	6,176,124	632	676	1,254,507
指定按公允價值計量並計入損益的金融資產.....	-	-	20,000	-	-	-
	<u>2,697,469</u>	<u>4,178,318</u>	<u>6,196,124</u>	<u>632</u>	<u>676</u>	<u>1,254,507</u>
<b>金融負債</b>						
攤銷成本.....	936,428	1,194,248	1,217,735	726	790	768
以允價值計量並計入損益.....	-	-	1,253,850	-	-	1,253,850
	<u>936,428</u>	<u>1,194,248</u>	<u>2,471,585</u>	<u>726</u>	<u>790</u>	<u>1,254,618</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）關聯方款項及所得有條件投資基金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12月31日		
	2015年	2016年	2017年	2015年	2016年	2017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
美元.....	1	1	98,014	-	-	-
港元.....	2	6	998,681	784	864	1,254,691
		<u>7</u>	<u>998,695</u>	<u>784</u>	<u>864</u>	<u>1,254,691</u>

附錄一

會計師報告

	貴公司					
	資產			負債		
	於12月31日			於12月31日		
	2015年	2016年	2017年	2015年	2016年	2017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	
美元 .....	-	-	98,014	-	-	-
港元 .....	631	677	1,156,494	726	790	1,254,609
	<u>631</u>	<u>677</u>	<u>1,156,494</u>	<u>726</u>	<u>790</u>	<u>1,254,609</u>

貴集團及 貴公司目前並無外幣對沖政策，因為 貴公司董事認為 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		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
外幣			
美元 .....	-	-	9,801
港元 .....	(78)	(86)	(25,601)
	<u>(78)</u>	<u>(86)</u>	<u>(25,601)</u>
	貴公司		
	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
外幣			
美元 .....	-	-	9,801
港元 .....	(10)	(11)	(9,812)
	<u>(10)</u>	<u>(11)</u>	<u>(9,812)</u>

### 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資產於整個年度未償還。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12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年	2015年	2016年	2017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
年內溢利增加／(減少) .....	1,275	777	1,850	-	-	343

### 信貸風險

貴集團就其應收賬款、應收票據、其他應收款項、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。概無於2015年、2016年及2017年12月31日的合併財務狀況中就財務擔保合約確認虧損撥備。

於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。貴集團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。

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，因為於2015年、2016年及2017年12月31日，應收賬款、應收票據、應收屬貿易性質關聯方（不包括受易居（中國）控股共同控制的關聯方）款項總額中分別有30.57%、34.93%及49.00%來自貴集團的最大客戶，及分別有36.37%、40.89%及55.34%來自貴集團的前五大客戶。

貴集團承受信貸風險的概覽

信貸風險指交易對手違反合約義務導致 貴集團產生財務損失的風險。於各報告期末，在不考慮持有的任何抵押品或其他增信措施的情況下， 貴集團承受的最高信貸風險（將因交易對手未能履行義務而導致 貴集團產生財務損失）及 貴集團所提供的金融擔保來自：

- 綜合財務狀況表所列有關已確認金融資產的賬面值；及
- 不論附註35所披露擔保獲行使的可能性大小，財務擔保被要求履行時實體須支付的最高金額。

為降低信貸風險， 貴集團已指派信貸管理委員會制定及維持 貴集團的其他應收賬款及其他非流動資產的信貸風險分級，以根據違約風險程度將風險暴露分類。信貸測評資料由獨立測評機構（如有）提供，否則信貸管理委員會使用其他公開財務資料及 貴集團本身貿易記錄對主要客戶及其他債務人進行測評。 貴集團會持續監察風險暴露及交易對手信貸測評，而所達成交易總值將分配於所有核准的交易對手。

貴集團目前就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	確認預期信用損失的基準
履行 . . . . .	對手方違約風險低，並無任何逾期款項或賬齡一年以內。	12個月預期信用損失
呆賬 . . . . .	自初始確認以來信貸風險大幅增加（賬齡一至兩年）	終身預期信用損失－未列賬－減值
違約 . . . . .	證據顯示資產被信用減值（賬齡兩年以上）	終身預期信用損失－列賬－減值
撤銷 . . . . .	有證據顯示債務人面臨嚴重財務困境，而 貴集團並無收回款項的現實前景	金額被撤銷

於2015年、2016年及2017年12月31日，賬面總值人民幣102,369,000元、人民幣64,933,000元及人民幣58,622,000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 貴集團按公允價值透過損益列賬金融資產的賬面值最能代表其各自承受的最高信貸風險。 貴集團並未就該等結餘持有抵押品。

對於應收賬款、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， 貴集團已應用《國際財務報告準則》第9號的簡易方法計量終生預期信用損失的虧損撥備。 貴集團採用根據過往信貸虧損經驗估算的撥備矩陣釐定該等項目的預期信用損失，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，且並無切實的復甦希望時（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。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，概無已撤銷的應收賬款及應收關聯方（易居（中國）控股共同控制下的關聯方除外）貿易性質款項仍可強制執行。

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 貴集團過往信貸虧損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，故基於逾期狀況的虧損撥備並在 貴集團不同風險類型的客戶組合之間作進一步區分。



附錄一

會計師報告

於2015年12月31日

高風險類客戶	應收賬款、應收票據及應收屬貿易性質關聯方 (不包括受易居(中國)控股共同控制的關聯方) 款項 – 逾期天數			
	一年內	一至兩年	兩年以上	合計
預期信用損失率 . . . . .	100.00%	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
終身預期信用損失 (人民幣千元) . . . . .	–	(4,179)	(88,474)	(92,653)
	–	–	–	–

戰略類客戶	應收賬款、應收票據及應收屬貿易性質關聯方 (不包括受易居(中國)控股共同控制的關聯方) 款項 – 逾期天數			
	一年內	一至兩年	兩年以上	合計
預期信用損失率	4.18%	4.18%	4.18%	4.18%
預期違約賬面值總額 (人民幣千元)	228,962	13,636	2,488	245,086
終身預期信用損失 (人民幣千元)	(9,575)	(570)	(104)	(10,249)
	219,387	13,066	2,384	234,837

一般風險類客戶	應收賬款、應收票據及應收屬貿易性質關聯方 (不包括受易居(中國)控股共同控制的關聯方) 款項 – 逾期天數			
	一年內	一至兩年	兩年以上	合計
預期信用損失率	4.69%	20.28%	54.96%	11.53%
預期違約賬面值總額 (人民幣千元)	996,944	198,296	117,223	1,312,463
終身預期信用損失 (人民幣千元)	(46,720)	(40,219)	(64,424)	(151,363)
	950,224	158,077	52,799	1,161,100

於2016年12月31日

高風險類客戶	應收賬款、應收票據及應收屬貿易性質關聯方 (不包括受易居(中國)控股共同控制的關聯方) 款項 – 逾期天數			
	一年內	一至兩年	兩年以上	合計
預期信用損失率 . . . . .	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
預期違約賬面值總額 (人民幣千元) . . . . .	–	15,180	131,611	146,791
終身預期信用損失 (人民幣千元) . . . . .	–	(15,180)	(131,611)	(146,791)
	–	–	–	–

附錄一

會計師報告

戰略類客戶	應收賬款、應收票據及應收屬貿易性質關聯方 (不包括受易居(中國)控股共同控制的關聯方) 款項 – 逾期天數			
	一年內	一至兩年	兩年以上	合計
預期信用損失率	3.31%	3.31%	3.31%	3.31%
預期違約賬面值總額 (人民幣千元)	526,499	7,263	10,026	543,788
終身預期信用損失 (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、應收票據及應收屬貿易性質關聯方 (不包括受易居(中國)控股共同控制的關聯方) 款項 – 逾期天數			
	一年內	一至兩年	兩年以上	合計
預期信用損失率	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
終身預期信用損失 (人民幣千元)	(65,983)	(46,135)	(81,403)	(193,521)
	<u>1,675,439</u>	<u>133,930</u>	<u>28,833</u>	<u>1,838,202</u>

於2017年12月31日

高風險類客戶	應收賬款、應收票據及應收屬貿易性質關聯方 (不包括受易居(中國)控股共同控制的關聯方) 款項 – 逾期天數			
	一年內	一至兩年	兩年以上	合計
預期信用損失率	100.00%	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
終身預期信用損失 (人民幣千元)	–	(21,841)	(199,065)	(220,906)
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

戰略類客戶	應收賬款、應收票據及應收屬貿易性質關聯方 (不包括受易居(中國)控股共同控制的關聯方) 款項 – 逾期天數			
	一年內	一至兩年	兩年以上	合計
預期信用損失率	3.38%	3.38%	3.38%	3.38%
預期違約賬面值總額 (人民幣千元)	990,833	22,008	6,517	1,019,358
終身預期信用損失 (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、應收票據及應收屬貿易性質關聯方 (不包括受易居(中國)控股共同控制的關聯方) 款項 – 逾期天數			
	一年內	一至兩年	兩年以上	合計
預期信用損失率	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
終身預期信用損失 (人民幣千元)	(74,658)	(79,254)	(65,060)	(218,972)
	<u>2,125,205</u>	<u>213,974</u>	<u>28,311</u>	<u>2,367,490</u>

## 附錄一

## 會計師報告

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，為評估的減值，虧損撥備乃按12個月預期信用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用損失時，貴公司董事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。

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	折現現金流總額	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	-	171,947	-	-	-	171,947	171,947
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>486,428</u>	<u>3,733</u>	<u>171,200</u>	<u>318,549</u>	<u>979,910</u>	<u>936,428</u>
<b>2016年12月31日</b>							
應付賬款及其他應付款項	-	339,647	-	-	-	339,647	339,647
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>804,248</u>	<u>3,265</u>	<u>399,794</u>	<u>-</u>	<u>1,207,307</u>	<u>1,194,248</u>

附錄一

會計師報告

	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	折現現金流總額	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>2017年12月31日</b>							
應付賬款及其他應付款項	-	491,984	-	-	-	491,984	491,984
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
金融擔保合同	-	85,301	-	-	-	85,301	-
		<u>853,036</u>	<u>104,639</u>	<u>353,304</u>	<u>-</u>	<u>1,310,979</u>	<u>1,217,735</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
		<u>853,036</u>	<u>104,639</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,310,979</u>	<u>2,471,585</u>

上表包括的金融擔保合同金額為 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貸虧損的可能性。

**c. 財務工具的公允價值計量**

貴公司董事認為， 貴集團及 貴公司於合併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分析為基礎的公認定價模型釐定。

貴集團投資於可換股票據的人民幣20,000,000元乃於2017年12月31日作為按公允價值計入損益的金融資產入賬，屬公允價值第三層級。 貴公司董事評估截至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（包括可換股票據剩餘期限的估計現金流量及反映投資對象信貸風險的折現率）根據折現現金流量釐定。投資對象的股價及波動性越高，可換股票據的公允價值就越高。

此外，於2017年12月31日， 貴集團及 貴公司劃分為按公允價值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。 貴公司董事評估截至2017年12月31日止年度的公允價值並無重大變動。其公允價值乃根據 貴集團資產淨值的公允價值及實際業績釐定，惟 貴集團重組可於2018年6月30日之前完成。投資對象的波動性越高，可換股票據的公允價值就越高。

### 31. 融資活動產生的資產及負債對賬

下表詳細描述 貴集團融資活動產生的資產及負債的變動，包括現金和非現金變動。融資活動產生的資產及負債是指現金流或未來現金流會在 貴集團綜合現金流量表中分類為融資活動產生的現金流的負債。

	應付關聯方						合計
	銀行借款	應計利息支出	款項 (非貿易性質)	已收有條件		非控股 權益	
				投資基金	應付股息		
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	43,277	-	-	-	163,317
融資現金流量 (附註ii)	330,000	(25,680)	240,859	-	(600,000)	(21,966)	(54,821)
確認的融資成本	-	26,448	-	-	-	-	4,482
已宣派股息	-	-	-	-	600,000	21,966	621,966
非現金變動							
視作於業務轉讓後出售撥回 (附註i)	-	-	(124,971)	-	-	-	(124,971)
就出售受共同控制的上海昉加應收的對價	-	-	(5,000)	-	-	-	(5,000)
就收購受共同控制的天津金岳應付的對價	-	-	153,515	-	-	-	153,515
於2015年12月31日	450,000	808	307,680	-	-	-	758,488
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	381,727	-	-	-	772,417
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	257,927	1,253,850	-	-	1,962,399

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153,515,000元；及(iv)截至2017年12月31日止年度收到的有條件投資基金人民幣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。

## 附錄一

## 會計師報告

有關對價、截至2015年12月31日止年度所出售附屬公司相關的出售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、廠房及設備.....	-	8,749	935	9,684
應收款項.....	-	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>出售共同控制下的附屬公司收益</b>				
<i>(確認為其他儲備)</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>
<b>出售產生的現金(流出)</b>				
<b>流入淨值：</b>				
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		
	2015	2016	2017
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	60,401	39,436	61,656
二至五年(包括首尾兩年).....	69,569	66,444	91,093
五年以上.....	17,741	11,981	7,577
	<u>147,711</u>	<u>117,861</u>	<u>160,326</u>

經營租賃付款指 貴集團就其辦公室場所與僱員宿舍應支付的租金。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		
	2015年	2016年	2017年
	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

### 35. 或然負債

於2017年12月31日，貴集團就武漢的二手房轉讓為個人購房者獲取按揭貸款批准向銀行提供財務擔保，總額為人民幣85,301,000元，該擔保已於2018年3月的報告期末後完全解除。於截至2015年及2016年12月31日止年度，並不知悉有關安排。

貴公司董事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，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元及人民幣311,496,000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合併財務狀況表附註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) 代理服務所得收入

	關係	截至12月31日止年度		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
上海城開.....	(ii)	11,087	38,881	26,542
易居臣信.....	(i)	4,493	4,737	19,826
陝西臣信房地產經紀有限公司.....	(i)	–	92	3,272
廣州樂怡居信息科技有限公司.....	(i)	–	–	1,412
重慶安邦.....	(i)	2,630	1,241	1,368
寧波易居臣信房地產經紀有限公司.....	(i)	–	–	1,331
杭州怡生.....	(i)	–	45	1,307
廣州新臣房地產經紀有限公司.....	(i)	–	492	484
武漢怡生樂居廣告有限公司.....	(i)	–	4,221	329
北京臣信.....	(i)	19,220	2,719	281
南京安岳房地產經紀有限公司.....	(i)	–	–	234
南昌易居臣房地產經紀有限公司.....	(i)	–	–	152
天津臣信房地產經紀有限公司.....	(i)	221	28	66
鄭州樂居廣告有限公司.....	(i)	–	–	49
上海樂榮信息技術有限公司 (「樂榮」).....	(i)	–	529	22
杭州瑞居.....	(i)	–	115	12
南志.....	(i)	4,815	1,143	–
蘇州易居臣信房地產經紀有限公司.....	(i)	61	674	–
杭州臣信.....	(i)	–	391	–
廈門怡生樂居信息科技有限公司 (「廈門怡生」).....	(i)	–	371	–

附錄一

會計師報告

	關係	截至12月31日止年度		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
上海寶庫文化發展股份有限公司				
(「寶庫」).....	(i)	–	332	–
上海臣信.....	(i)	–	102	–
福州易居臣信房地產經紀有限公司.	(i)	–	56	–
濟南怡生樂居廣告有限公司.....	(i)	–	21	–
太德.....	(i)	–	9	–
北京凌志通成教育科技有限公司...	(i)	–	4	–
南昌新怡居文化傳媒有限公司.....	(i)	–	4	–
上海新居金融信息服務有限公司...	(i)	–	2	–
武漢易居臣信地產顧問有限公司...	(i)	448	–	–
石家莊博雷房產經紀有限公司.....	(i)	183	–	–
臣信房地產經濟(長沙)有限公司..	(i)	57	–	–
		<u>43,215</u>	<u>56,209</u>	<u>56,687</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		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
上海太德文化傳播有限公司.....	(i)	–	1,170	4,120
河北德滬.....	(i)	1,369	619	1,985
房教.....	(i)	–	3,007	1,803
廈門怡生.....	(i)	–	–	755
易居研究院.....	(i)	–	–	185
鑒創.....	(i)	–	51	152
華策.....	(i)	–	–	144
樂榮.....	(i)	–	160	94

附錄一

會計師報告

	關係	截至12月31日止年度		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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
易居管理 .....	(i)	–	8	15
尚林 .....	(i)	–	–	7
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>

(iii) 所產生租金開支

	關係	截至12月31日止年度		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
亦可科技 .....	(i)	19,429	24,333	29,929
易倉 .....	(i)	636	2,126	1,704
尚友 .....	(i)	852	821	–
		<u>20,917</u>	<u>27,280</u>	<u>31,633</u>

附註：

- (i) 貴集團同系附屬公司
- (ii) 對 貴集團附屬公司具重大影響力的 貴集團非全資附屬公司的非控股股東。

**(iv) 易居管理及北京易杰優的托收代理安排**

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 貴集團的托收代理人。

**(v) 由關聯方所提供資產進行擔保及質押**

於2015年、2016年及2017年12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元及人民幣450,000,000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萬鉅投資合夥公司（有限責任合夥公司）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。

**(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		
	2015年	2016年	2017年
	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
退休福利計劃供款 .....	412	421	503
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>

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		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未上市股份，按成本 .....	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>7</u>

於附屬公司投資指於Fangyou (BVI)的投資成本。

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 貴公司儲備的變動

	累積虧損	合計
	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)
於2017年12月31日 .....	(129)	(129)

### 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						
			2015年	2016年	2017年				
			(附註1)	(附註1)					
<i>直接擁有</i>									
Fangyou (BVI) .....	英屬維爾京群島， 2010年2月8日	1,000美元	100%	50%	50%	100%	投資控股	<i>i</i>	
<i>間接擁有</i>									
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%	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%	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%	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%	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%	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%	旅遊地產代理	<i>g</i>	

附錄一

會計師報告

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					
			2015年	2016年	2017年			
				(附註1)	(附註1)			
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%	房地產代理， 房地產信息諮詢	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%	技術開發	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%	房地產銷售代理	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%	房地產營銷， 房地產代理	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%	房地產營銷	b
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%	房地產代理	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%	房地產營銷 代理、房地產 信息	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%	信息開發、諮詢	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%。
- (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年及2016年12月31日止年度的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2017年12月31日止年度，並無編製經審核財務報表。

- (d) 武漢易居截至2015年及2016年12月31日止年度的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。截至2017年12月31日止年度，並無編製經審核財務報表。
- (e) 河南易居截至2015年及2016年12月31日止年度的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。截至2017年12月31日止年度，並無編製經審核財務報表。
- (f) 天津金岳截至2015年及2016年12月31日止年度的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。截至2017年12月31日止年度，並無編製經審核財務報表。
- (g) 海南易居截至2015年及2016年12月31日止年度的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。截至2017年12月31日止年度，並無編製經審核財務報表。
- (h) 大乘截至2015年及2016年12月31日止年度的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。截至2017年12月31日止年度，並無編製經審核財務報表。
- (i) 自成立日期起概無編製任何經審核財務報表，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權益及投票權比								
		例			分配至非控股權益的利潤(虧損)			累積非控股權益		
		2015年 12月31日	2016年 12月31日	2017年 12月31日	2015年 12月31日	2016年 12月31日	2017年 12月31日	2015年 12月31日	2016年 12月31日	2017年 12月31日
易居企業(中國) 集團* . . . . .	中國上海	零	50%	50%	-	64,715	350,025	-	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. . . . .								53,759	55,567	89,877
								<u>53,759</u>	<u>756,178</u>	<u>1,137,513</u>

\* 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。



附錄一

會計師報告

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如下。

易居企業（中國）集團及其附屬公司	於2016年12月31日	於2017年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	3,721,949	4,423,291
非流動資產	483,171	642,556
流動負債	(2,747,965)	(2,904,479)
非流動負債	(366)	(219)
易居企業（中國）集團擁有人應佔權益	700,611	1,023,636
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
	<b>自2016年 10月28日至 2016年 12月31日期間</b>	<b>截至2017年 12月31日止年度</b>
易居企業（中國）集團及其附屬公司	人民幣千元	人民幣千元
收入	986,924	4,633,193
開支	(854,795)	(3,869,882)
期內／年內利潤及全面收益總額	132,129	763,311
易居企業（中國）集團擁有人應佔利潤及全面收益總額	64,715	350,025
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
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
期內／年內利潤及全面收益總額	132,129	763,311
	<b>自2016年 10月28日至 2016年 12月31日期間</b>	<b>截至2017年 12月31日止年度</b>
	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	572,124	(56,809)
投資活動產生的現金流入（流出）淨額	1,979	4,572
融資活動產生的現金流出淨額	(120,207)	(150,469)
現金流入（流出）淨額	453,896	(202,706)

## 附錄一

## 會計師報告

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
	12月31日	12月31日	12月31日
	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
非流動資產.....	11,501	8,116	2,840
流動負債.....	(13,402)	(20,499)	(17,419)
中房研協擁有人應佔權益.....	46,789	56,459	91,706
中房研協的非控股權益.....	44,954	54,245	88,110
中房研協及其附屬公司	截至2015年	截至2016年	截至2017年
	12月31日止年度	12月31日止年度	12月31日止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入.....	92,559	108,012	209,099
開支.....	(63,841)	(57,934)	(87,903)
年內利潤及全面收益總額.....	28,718	50,078	121,196
中房研協擁有人應佔利潤及全面收益總額.....	14,646	25,540	61,810
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
年內利潤及全面收益總額.....	28,718	50,078	121,196
中房研協及其附屬公司	截至2015年	截至2016年	截至2017年
	12月31日止年度	12月31日止年度	12月31日止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
付予中房研協非控股權益股息.....	(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
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

### 41. 主要非現金交易

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度期間，主要非現金交易主要包括添置投資物業，該等物業先前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元及人民幣11,940,000元。有關該安排的詳情載於附註20。

#### 42. 報告期後事項

下列事項發生於報告期結束之後：

- (i) 於2018年3月5日，貴公司的全資附屬公司香港房友以人民幣8,800,000,000元的對價收購易居企業（中國）集團100%的股本權益。貴集團重組已於該日期完成。該對價已於2018年4月19日悉數付清。據此，同日，詳述於附註24的已收有條件投資基金1,500,000,000港元悉數轉換為股本及股份溢價。
- (ii) 貴公司董事獲授權將貴公司股份溢價賬進賬金額22,892美元資本化（條件為貴公司股份溢價賬由於[編纂]而入賬），從而按面值悉數繳足2,289,200,000股股份以按於2018年〔日期〕營業結束時名列本公司股東名冊的人士的現有持股比例（盡可能不包含零碎股份）向彼等配發及發行，每股股份在所有方面均與當時已發行的股份具有同等地位，貴公司董事獲授權使該資本化及分派生效。
- (iii) 於2018年4月23日，貴公司董事會有條件批准及採納[編纂]前購股權計劃。此外，貴公司股東於2018年〔日期〕通過的書面決議案有條件採納了[編纂]後購股權計劃。[編纂]前及[編纂]後購股權計劃的主要條款載於[編纂]附錄四「法定及一般資料」一節。
- (iv) 於2018年3月，貴集團以人民幣300,000元的對價收購北京宏居房地產經紀有限公司100%的權益，其主要業務為一手房代理服務。貴集團管理層已得出評估意見：該項收購的財務影響並不重大。

#### 43. 後續財務報表

並無就2017年12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核財務報表。