

概覽

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

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

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

重要業務里程碑

下表概述本集團的關鍵業務發展里程碑：

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

歷史、重組及公司架構

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

本集團公司發展

我們的主要附屬公司及經營實體

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

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

歷史、重組及公司架構

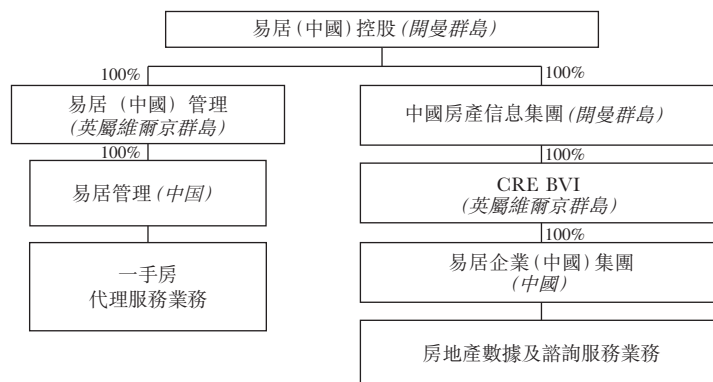
附屬公司 (註冊成立地點)	主要業務活動	註冊成立及開業日期
河南易居房地產顧問 有限公司 (中國).....	房地產經紀服務、物業開發項 目銷售及營銷	2005年7月7日
天津易居金岳房地產經紀 有限公司 (中國).....	房地產經紀服務、物業開發項 目銷售及營銷	2008年2月19日
易居祥悅 (中國)	房地產經紀服務、物業開發項 目銷售及營銷	2010年1月18日
海南易居旅遊地產經紀 有限公司 (中國).....	房地產經紀服務、物業開發項 目銷售及營銷	2010年6月9日
山西易居金岳房地產經紀 有限公司 (中國).....	房地產經紀服務、物業開發項 目銷售及營銷	2013年1月31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

業務起步

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

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

以下為截至2008年10月的簡要公司架構圖：



控股公司之美國存託股份的公開發售

下表載列本集團業務的控股公司之美國存託股份的公開發售詳情：

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

中國房產信息集團退市

中國房產信息集團合併協議

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

中國房產信息集團私有化及退市的理由

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

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

中國房產信息集團私有化的融資

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

在納斯達克上市期間的合規

董事據其深知及確信，確認有關本集團業務的以下事項：

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

易居（中國）控股業務的公司重組

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

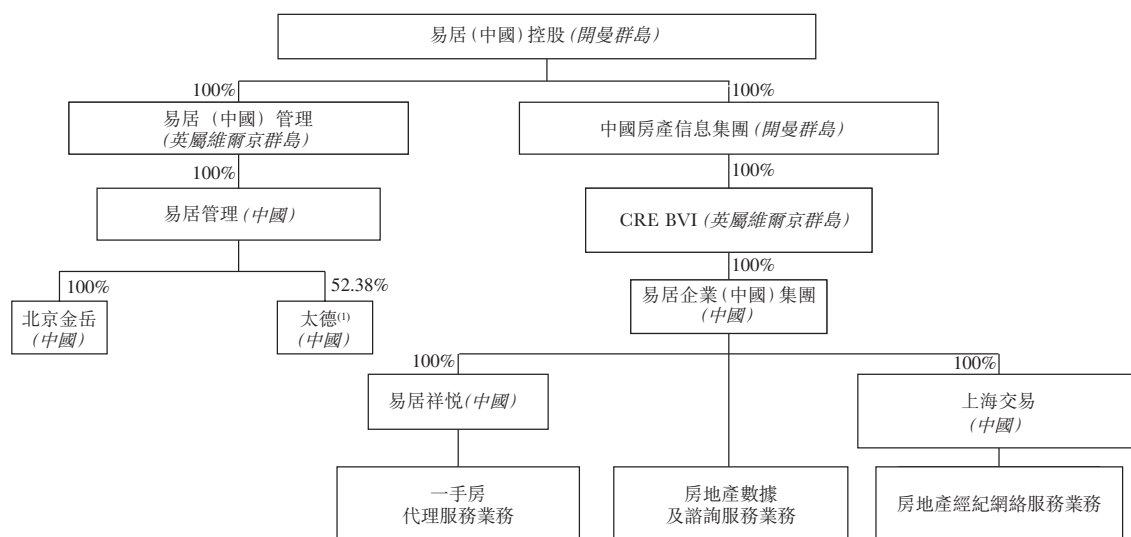
- 2015年8月11日，易居企業（中國）集團（作為易居（中國）控股的全資附屬公司）與易居管理（易居（中國）管理的全資附屬公司）訂立股份轉讓協議，據此，易居管理同意出售而易居企業（中國）集團同意購買易居祥悅的全部股本權益，對價約為人民幣50百萬元；
- 2015年9月15日，易居祥悅與太德訂立股份轉讓協議，據此，太德同意出售而易居祥悅同意購買上海勵拓的全部股本權益，對價約為人民幣4.22百萬元；
- 易居祥悅自行或通過其附屬公司與易居（中國）管理或其附屬公司進一步訂立股份轉讓協議，據此，易居祥悅收購易居（中國）管理於運營一手房代理業務各附屬公司中的股本權益；及
- 2015年12月31日，易居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

歷史、重組及公司架構

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

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

以下為截至2015年12月31日反映完成公司重組的簡要公司架構圖：



附註1：太德由易居管理間接持有52.38%的股權。

易居（中國）控股私有化

易居（中國）控股合併協議

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

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

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

買方集團

合併的買方集團（即易居控股的實益擁有人）為：

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

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

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

易居（中國）控股的業務

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

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

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

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

易居（中國）控股私有化及退市的理由

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

易居（中國）控股私有化融資

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

於紐約證券交易所上市期間的合規情況

董事據其深知及確信，確認有關本集團業務的以下事項：

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

公司重組

註冊成立境外控股公司

本公司

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

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

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

房友信息技術控股有限公司

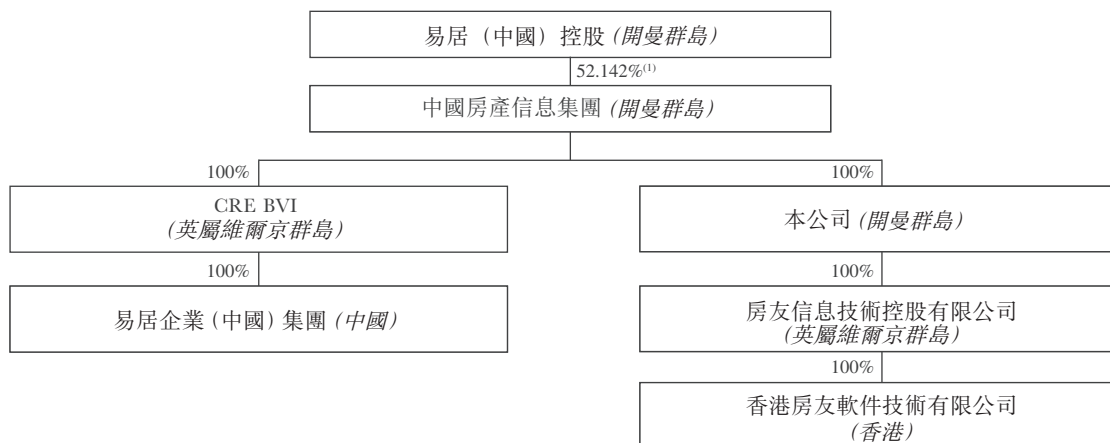
2010年2月8日，房友信息技術控股有限公司於英屬維爾京群島註冊成立為一家有限責任公司。2010年2月26日，按面值向本公司發行及配發1,000股每股面值為1.00美元的股份。

香港房友軟件技術有限公司

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

歷史、重組及公司架構

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



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

出售附屬公司

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

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

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

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

於易居企業（中國）集團的權益的重組

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

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

歷史、重組及公司架構

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

向本公司轉讓易居企業(中國)集團

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



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

於本公司若干權益的重組

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

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

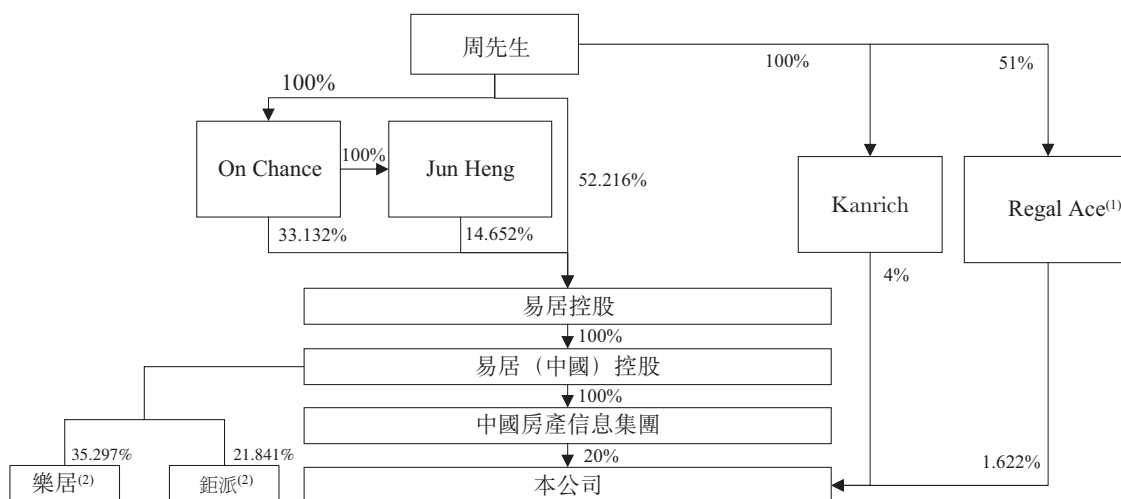
於2018年3月16日，Regal Ace（周先生擁有51%股權及壽柏年先生擁有49%股權的公司，壽柏年先生為綠城中國控股有限公司（聯交所上市公司，股份代號3900）的創始人之一並自2005年8月至2018年4月擔任該公司執行董事，為獨立第三方）與中國房產信息集團訂立股份購買協議，據此，Regal Ace以192,500,000港元的現金對價從中國房產信息集團收購本公司18,566,975股股份。該對價已悉數結清，因此，截至2018年3月16日，Regal Ace成為本公司直接股東，並與周先生及由周先生全資擁有或控制的其他實體（即On Chance、Jun Heng、Kanrich、易居控股、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

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

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

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

本公司截至最後可行日期的控股股東權益如下所示：



附註：

(1) Regal Ace由獨立第三方壽柏年先生持有49%的股權。

(2) 樂居及鉅派均為紐交所上市公司。

近期收購

收購北京宏居

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

上市理由

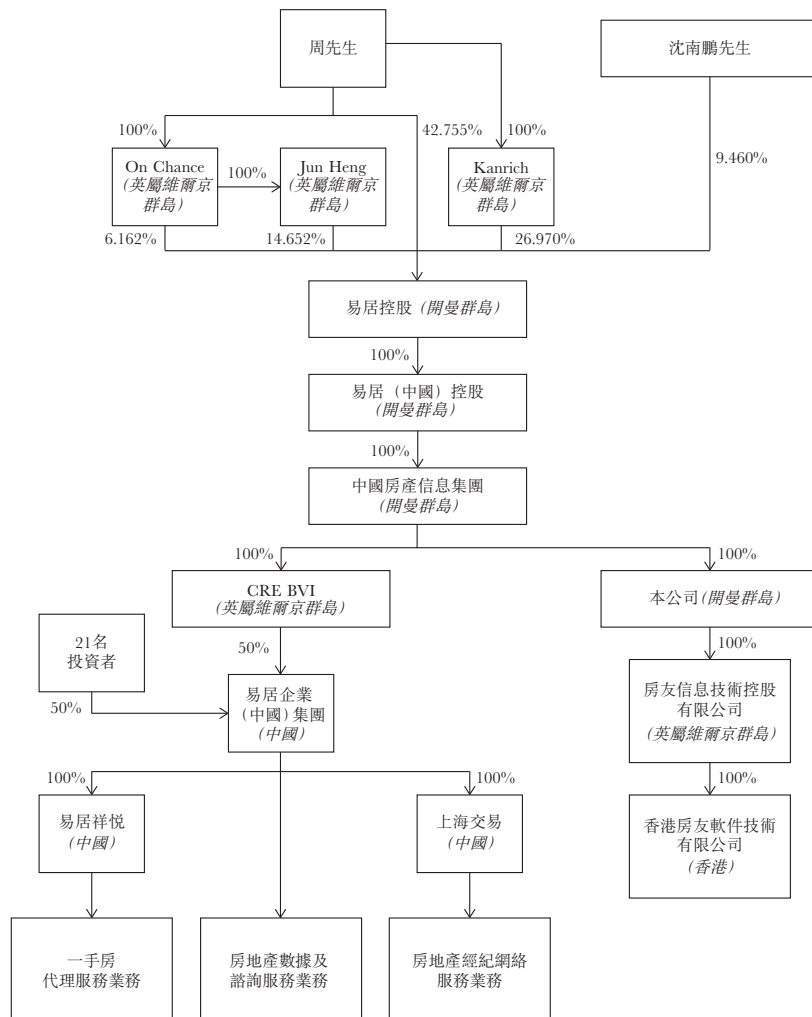
考慮到中國房地產行業的快速增長，連同易居（中國）控股私有化之後領先房地產開發商的戰略性投資均將為本公司提供巨大的增長機遇。因此，基於下列理由，董事認為於香港上市將對本公司及股東整體有利：

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

易居(中國)控股退市後的公司架構變化

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

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



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

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

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

首次公開發售前投資

概覽

本公司已達成以下首次公開發售前投資：

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

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

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

首次公開發售前投資的主要條款

下表概述首次公開發售前投資的主要條款：

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

歷史、重組及公司架構

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

附註：

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

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

首次公開發售前投資者的特殊權利

除上述條款外，亦訂立了股東協議，據此，各方協定了若干股東權利：

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

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

公眾持股量

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

其他首次公開發售前投資者持有的股份將構成公眾持股量的一部分。

有關首次公開發售前投資者的資料

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

歷史、重組及公司架構

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

聯交所指引的遵守情況

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

本公司資本化

下表為截至本文件日期本公司的資本化概要：

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

附註：

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

中國法律的遵守情況

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

併購規定

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

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

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

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

中國國家外匯管理局登記

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

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

根據國家外匯管理局37號文，未有遵守該等登記手續或會遭受處罰。

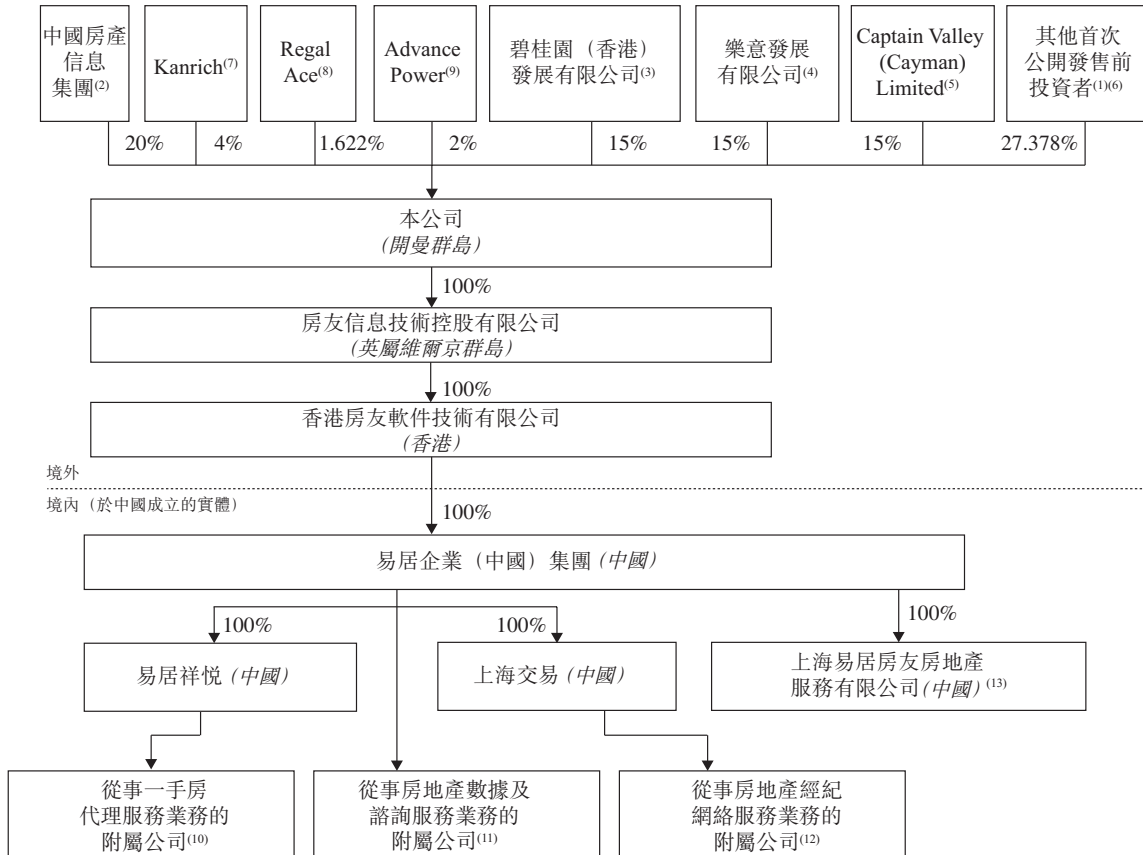
根據國家外匯管理局頒佈的自2015年6月1日生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（「**國家外匯管理局13號文**」），接受國家外匯管理局登記的權限由當地國家外匯管理局轉到境內企業資產或權益所在地銀行。

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

公司架構

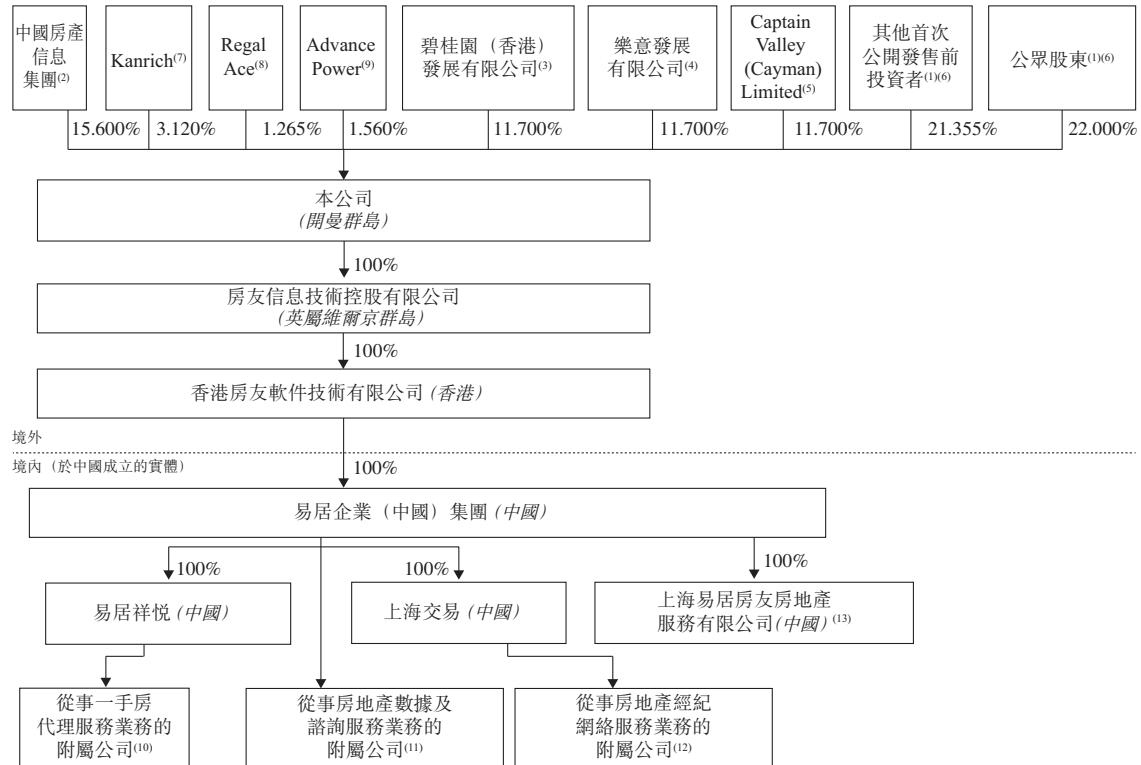
全球發售前的公司架構

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



緊隨全球發售後的公司架構

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



附註：

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

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

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

- (aa) 河北易居金岳房地產經紀有限公司，其全資擁有以下附屬公司：
 - (i) 天津易居金岳房地產經紀有限公司；
 - (ii) 河南易居房地產顧問有限公司；
 - (iii) 北京易居祥悅房地產經紀有限公司，其全資擁有廊坊市豐金房地產經紀有限公司；及
 - (iv) 新疆易居金岳房地產經紀有限公司。

- (11) 房地產數據及諮詢服務業務包括以下於中國成立的附屬公司（均為全資附屬公司，除非另有說明）：
 - (a) 深圳市房友軟件技術有限公司，由易居企業（中國）集團及周冬文先生分別持有90%及10%的股權；
 - (b) 上海築想信息科技股份有限公司，由易居企業（中國）集團、蔡婷女士、上海融言資產管理中心（有限合夥）及上海溪聞投資發展有限公司分別持有49.18%、32.79%、9.02%及9.01%的股權；
 - (c) 上海懿寅信息科技發展有限公司；
 - (d) 上海克而瑞商務諮詢有限公司，其持有上海瑞寅商務信息諮詢有限公司51%的股權，餘下49%的股權由馬洪波先生持有；
 - (e) 北京中房研協技術服務有限公司（由易居企業（中國）集團及中國房地產業協會分別持有51%及49%的股權），其全資擁有2家附屬公司：
 - (i) 中房研協優采信息技術有限公司；及
 - (ii) 中房研協技術服務有限公司；
 - (f) 上海樂華企業管理有限公司，由易居企業（中國）集團及胡曉鶯女士分別持有51%及49%的股權；及
 - (g) 上海昉加信息科技有限公司。

- (12) 房地產經紀網絡服務業務包括以下於中國成立的附屬公司，其由上海交易全資擁有：
 - (a) 南昌勵拓房地產經紀有限公司；
 - (b) 太原勵拓房地產經紀有限公司；
 - (c) 西安勵拓房地產經紀有限公司；
 - (d) 廣州市勵拓房地產經紀有限公司；
 - (e) 石家莊勵拓房地產經紀有限公司；
 - (f) 南京房友房地產經紀有限公司；

歷史、重組及公司架構

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