
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有易居（中國）企業控股有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



E-House (China) Enterprise Holdings Limited

易居（中國）企業控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：2048）

**(1)收購樂居大部分股權及根據特別授權發行代價股份 —
主要及關連交易
(2)根據特別授權發行認購股份
(3)根據特別授權發行換股股份
及
股東特別大會通告**

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第51頁。獨立財務顧問富強金融資本有限公司的函件（當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見）載於本通函第52至71頁。

易居（中國）企業控股有限公司謹訂於2020年10月30日（星期五）上午九時三十分假座中國上海靜安區廣中西路333號上海寶華萬豪酒店一號會議室（郵編：200072）舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第343至346頁。隨函附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。此代表委任表格亦刊載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.ehousechina.com)。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥及簽署，並盡早交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，而該表格無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前（即2020年10月28日（星期三）上午九時三十分前）交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親自出席股東特別大會，並在會上投票，於該情況下，則代表委任表格將被視為已撤回論。

2020年10月14日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	9
獨立董事委員會函件	51
獨立財務顧問函件	52
附錄一 — 本集團的財務資料	72
附錄二 — 樂居的財務資料	77
附錄三 — 經擴大集團未經審計備考財務資料	323
附錄四 — 一般資料	337
股東特別大會通告	343

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「美國存託股份」	指	美國存託股份（每股代表1股樂居普通股）
「阿里巴巴集團」	指	由阿里巴巴控股及其附屬公司組成之公司集團
「阿里巴巴控股」	指	阿里巴巴集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立的公司，其美國存託股份（每股代表八股普通股）於紐約證券交易所上市（股份代號：BABA），其普通股於聯交所主板上市（股份代號：9988）
「阿里巴巴票據持有人」	指	阿里巴巴香港有限公司，可換股票據的建議認購人，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，由阿里巴巴控股間接全資擁有
「阿里巴巴附屬公司」	指	淘寶中國控股有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，由阿里巴巴控股間接全資擁有
「公告」	指	日期為2020年7月31日的公告，內容有關（其中包括）股權轉讓協議、股份認購協議及票據認購協議
「適用法例」	指	就任何人士而言，指適用於該人士及對其有約束力的任何政府或監管當局任何法例、規則、規例、指令、條約、命令或法令，在不限於上文所述情況下，就本公司而言，包括上市規則及公司收購、合併及股份購回守則
「章程細則」	指	經不時修訂的本公司組織章程細則
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會

釋 義

「業務合作協議」	指	如公告進一步所述，本公司與阿里巴巴（中國）網絡技術有限公司於2020年7月31日訂立的業務合作協議
「營業日」	指	登記處指定辦事處所在城市及香港的商業銀行開門營業的日子（不包括星期六或星期日或公眾假期以及在香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號的任何其他日子）
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，除文意另有所指外，不包括香港及中華人民共和國澳門特別行政區以及台灣
「交割日」	指	股權轉讓協議、股份認購協議及票據認購協議預期將完成的日期
「收市價」	指	就任何交易日之股份而言，聯交所刊發之日報表所發佈之價格
「本公司」	指	易居（中國）企業控股有限公司，一間於2010年2月22日根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「關連交易」	指	具上市規則所賦予的涵義
「代價股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001美元的合共245,595,230股股份，將根據股權轉讓協議按發行價發行予周氏方及新浪方
「換股日期」	指	發出行使換股權通知的日期
「換股價」	指	換股價每股換股股份10.37港元
「換股權」	指	可換股票據所附可根據票據認購協議之條款及條件將該可換股票據轉換為換股股份之權利

「換股股份」	指	換股權獲行使後或會配發及發行之股份
「可換股票據」	指	本公司根據票據認購協議將予發行1,031,900,000港元將於2023年到期按2%計息的可換股票據
「現行市價」	指	就某一特定日期之股份而言，為一股股份(i)於截至(並包括當日)緊接該日期前的交易日止或(ii)倘相關公告於該日期(一個交易日)交易結束後作出，則於截至(並包括當日)該公告日期止，連續20個交易日每日收市價的平均值
「董事」	指	本公司董事
「分派」	指	按每股基準，(i)本公司就任何財政期間以實物形式的資產總分派(包括但不限於藉將儲備資本化方式發行入賬列作繳足或部分繳款的股份或其他證券，但不包括據此將換股價作出調整的入賬列作繳足的任何股份)(不論派付或作出時間及描述方式)；及(ii)本公司於任何財務期間之任何類型之任何現金股息或分派總額(不論派付之時間及不論如何描述)，除非當中包括由或代表本公司購買或贖回股份(或由或代表本公司附屬公司購買股份)，就有關購買而言，任何一日之加權平均價或代價(不計及開支)於(1)當日；或(2)倘已作出有意於未來某日按指定價格購買股份之公告，則為緊接有關公告日期前之交易日(如於此定義的第(1)或(2)之情況下，相關日子並非交易日，則為緊接的前一個交易日)，不超過股份之現行市價5%
「易居控股」	指	易居(中國)控股有限公司，一間在開曼群島註冊成立的有限公司，乃本公司主要股東

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於2020年10月30日（星期五）上午九時三十分假座中國上海靜安區廣中西路333號上海寶華萬豪酒店一號會議室（郵編：200072）舉行的股東特別大會（或其任何續會），以考慮及酌情批准大會通告（載於本通函第343至346頁）所載決議案
「經擴大集團」	指	本集團，包括樂居（於股權轉讓協議完成後作為本公司附屬公司）
「股權轉讓協議I」	指	本公司與新浪方就收購樂居普通股及美國存託股份及發行代價股份而於2020年7月31日訂立的股權轉讓協議
「股權轉讓協議II」	指	本公司與周氏方就收購樂居普通股及美國存託股份及發行代價股份而於2020年7月31日訂立的股權轉讓協議
「股權轉讓協議」	指	股權轉讓協議I及股權轉讓協議II
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或該執行董事的任何代表
「延期截止日」	指	本公司與周氏方可能同意延期截止日的日子，不超過截止日後九十(90)天
「公平市值」	指	就於任何日期之任何資產、證券、購股權、認股權證或其他權利而言，由獨立投資銀行根據公認的市場估值法並計及其認為適當的有關因素所釐定該資產、證券、購股權、認股權證或其他權利之公平市值
「本集團」或「我們」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則，由國際會計準則理事會不時頒佈
「獨立董事委員會」	指	由在交易中並無擁有重大權益的獨立非執行董事（即張磅先生及王力群先生）組成的董事會委員會，成立目的是就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	富強金融資本有限公司，就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，且為一家根據證券及期貨條例登記可從事證券及期貨條例第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
「獨立投資銀行」	指	由本公司選擇並由阿里巴巴票據持有人書面批准的具備國際聲譽的獨立投資銀行（作為專業人士）
「獨立股東」	指	除(i)阿里巴巴附屬公司、阿里巴巴票據持有人及彼等各自的聯繫人及(ii)周氏方及彼等各自的聯繫人以外的股東
「獨立第三方」	指	本公司及其關連人士的獨立第三方
「發行價」	指	每股代價股份9.22港元的發行價
「Jun Heng」	指	Jun Heng Investment Limited，一間於2002年6月13日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，乃本公司主要股東
「Kanrich」	指	Kanrich Holdings Limited，一間於2012年12月14日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，乃本公司主要股東
「最後可行日期」	指	2020年10月5日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後可行日期

釋 義

「樂居」	指	樂居控股有限公司，一間於2013年11月20日於開曼群島註冊成立的有限公司，於紐約證券交易所上市（股份代號：LEJU），倘文義所需，則包括其附屬公司及綜合可變權益實體
「上市委員會」	指	指香港聯合交易所有限公司上市委員會
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經聯交所透過發佈指引函件、上市決策及常見問題答覆等方式不時修訂、補充及詮釋
「截止日」	指	2020年10月31日
「到期日」	指	可換股票據發行日的第三週年日
「MemeStar」	指	MemeStar Limited，一間在英屬維爾京群島註冊成立的公司，為獨立第三方
「票據發行」	指	根據票據認購協議的條款及條件向阿里巴巴票據持有人發行可換股票據
「票據認購協議」	指	本公司與阿里巴巴票據持有人於2020年7月31日就票據發行訂立的票據認購協議
「On Chance」	指	On Chance, Inc.，一間於2002年1月21日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，乃本公司主要股東
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001美元的普通股
「股份認購協議」	指	本公司與阿里巴巴附屬公司就認購事項於2020年7月31日訂立的股份認購協議
「股東」	指	股份的持有人

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「新浪」	指	新浪網，一間在開曼群島註冊成立的有限公司，於納斯達克全球精選市場上市（股份代號：SINA）
「新浪方」	指	新浪及MemeStar
「特別授權」	指	建議獨立股東於股東特別大會授予本公司董事的特別授權，以配發及發行代價股份、認購股份及換股股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	阿里巴巴附屬公司根據股份認購協議的條款及條件認購認購股份
「認購價」	指	每股認購股份7.00港元
「認購股份」	指	本公司根據股份認購協議將向阿里巴巴附屬公司配發及發行的新股份
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具上市規則所賦予的涵義
「交易日」	指	聯交所開市交易之日，及股份或其他證券可能買賣之日（而非聯交所預定或於正常收市時間前收市之日）
「美元」	指	美國的法定貨幣美元
「美國公認會計準則」	指	美國公認的會計準則

「清洗豁免」	指	根據收購守則規則26豁免條文註釋1有關股東及與其一致行動的任何人士就該股東及與其一致行動的任何人士並未擁有或已同意收購的所有已發行股份及本公司的其他證券提出強制性全面要約的任何潛在責任的清洗豁免，有關責任可能因該股東及與其一致行動的任何人士就認購任何股份而產生
「周氏方」	指	Kanrich、On Chance、Jun Heng、易居控股及周忻先生
「%」	指	百分比



E-House (China) Enterprise Holdings Limited

易居（中國）企業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2048)

執行董事：

周忻先生(主席)

黃燦浩先生(副主席)

程立瀾博士

丁祖昱博士(首席執行官)

註冊辦事處：

Maples Corporate Services Limited

PO Box 309

Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

非執行董事：

李思龍先生

張海先生

謝梅女士

黃浩俊先生

總部：

中國上海市

靜安區廣延路383號秋實樓11樓

郵政編碼：200072

獨立非執行董事：

張磅先生

朱洪超先生

王力群先生

李勁先生

香港主要營業地點：

香港灣仔

皇后大道東248號

陽光中心40樓

敬啟者：

(1)收購樂居大部分股權及根據特別授權發行代價股份－

主要及關連交易

(2)根據特別授權發行認購股份

(3)根據特別授權發行換股股份

及

股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述日期為2020年7月31日的公告，內容有關(其中包括)股權轉讓協議、股份認購協議及票據認購協議，以分別(i)收購樂居股權及根據特別授權發行代價股份；(ii)

根據特別授權向阿里巴巴附屬公司發行認購股份；及(iii)根據特別授權向阿里巴巴票據持有人發行換股股份，惟須待股東於本公司股東特別大會上批准。

本通函旨在向股東提供合理所需的資料，以便閣下就是否投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈的普通決議案作出知情決定，包括：

1. 股權轉讓協議、股份認購協議及票據認購協議的詳情；
2. 獨立財務顧問就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件；
3. 獨立董事委員會就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易致獨立股東的函件；及
4. 股東特別大會通告，會上將提呈相關決議案以供考慮及批准（其中包括）(i) 股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；(ii) 配發及發行認購股份；(iii) 配發及發行換股股份；及(iv) 各特別授權。

2. 股權轉讓協議

於2020年7月31日（聯交所交易時間結束後），本公司訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意收購樂居已發行股本合共56.19%權益（或51.40%，按全面攤薄基準，假設所有未行使購股權及樂居僱員股權計劃項下的獎勵已發行及／或轉歸（視情況而定））。

股權轉讓協議I由新浪方與本公司訂立，據此本公司有條件同意從新浪方購買樂居24,438,564股普通股及36,687股美國存託股份（各代表一股普通股），代價總額為93,600,000美元（約725,400,000港元），將由本公司以每股代價股份9.22港元的發行價向新浪方配發及發行78,676,790股代價股份支付。

董事會函件

股權轉讓協議II由周氏方與本公司訂立，據此本公司有條件同意從周氏方購買樂居49,686,192股普通股及2,239,804股美國存託股份（各代表一股普通股），代價總額為198,579,099美元（約1,538,988,015港元），將由本公司以每股代價股份9.22港元的發行價向周氏方配發及發行166,918,440股代價股份支付。

於股權轉讓協議完成後，樂居將成為本公司的附屬公司，其財務業績將併入本集團業績。

股權轉讓協議I

日期：2020年7月31日

協議方：

- (i) 本公司（作為買方）；及
- (ii) 新浪方（作為賣方）

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)於最後可行日期，新浪方及其最終實益擁有人均為獨立第三方，(ii)新浪方概無就擬收購樂居權益與本公司關連人士（包括周氏方）訂立亦不擬訂立任何協議、安排、注解或承諾（不論正式或非正式，且不論明示或暗示）。此外，周氏方並無介入股權轉讓協議I條款的磋商。本公司基於公平磋商與新浪方協定股權轉讓協議I的條款。

出售權益：根據股權轉讓協議I，本公司有條件同意從新浪方購買樂居24,438,564股普通股及36,687股美國存託股份，合共佔樂居總股權的約18.00%。

代價：代價93,600,000美元（約725,400,000港元）將由本公司以每股代價股份9.22港元的發行價向新浪方或彼等代名人配發及發行78,676,790股代價股份償付。

代價的基準：

就於樂居的大部分股權應付的代價及代價股份的發行價乃由協議方參考下列各項經公平磋商後達致：

- (i) 股份於聯交所的現行市價及歷史表現，包括發行價較股份於緊接股權轉讓協議日期前最後30個交易日在聯交所所報的平均收市價每股9.37港元折讓約1.60%及較股份於緊接股權轉讓協議日期前最後90個交易日在聯交所所報的平均收市價每股7.98港元溢價約15.54%；
- (ii) 樂居的美國存託股份於紐約證券交易所的現行市價及歷史表現；
- (iii) 如樂居歷史財務表現中所反映的固有不斷向好的業務前景；
- (iv) 本集團於收購樂居大部分股權後將產生的未來協同效應（尤其是再加上與阿里巴巴集團的擬定商業合作）；及
- (v) 收購控股權才能產生額外溢價的市場慣例，反映了控股權益高於少數股東權益的市場流通性。

樂居每股普通股代價3.82美元較美國存託股份於緊接股權轉讓協議日期前最後交易日在紐約證券交易所所報的收市價每股3.75美元溢價約1.87%及較美國存託股份於緊接股權轉讓協議日期前最後十個交易日在紐約證券交易所所報的收市價每股3.05美元溢價約25.25%。

經計及下列因素，董事會認為，樂居美國存託股份的溢價屬公平合理：

- (i) 本公司將收購樂居的控股權益，而樂居的財務表現及業務前景已不斷改善。樂居、本公司及阿里巴巴集團於（其中包括）股權轉讓協議完成後亦產生潛在協同效應；
- (ii) 樂居主要從事互聯網相關業務，包括透過其網上平台（所需實物資產有限）提供房地產電子商務、網上廣告及網上掛牌服務。市銷率估值法乃為評估主要透過數碼廣告平台從事網上業務的公司通常採用的方法。樂居應佔的估值520百萬美元相當於根據樂居截至2019年12月31日止年度收入約693百萬美元計算的市銷率的0.75，與相同區域市場的其他在納斯達克上市並透過網上平台從事房地產交易服務的公司相當；
- (iii) 樂居的估值乃主要與新浪真誠公平磋商後達致，新浪本身為上市公司（納斯達克股份代號：SINA），並由其自身的法律顧問代其處理股權轉讓協議I及相關事宜。作為一家於美國上市的公司，新浪須確保其對所訂立的任何交易的考慮對其股東而言屬合理；
- (iv) 倘本公司未能取得周氏方與新浪方同意出售彼等各自於樂居權益的協議，則本公司將無法取得樂居大部分控制權。因此，新浪擁有相當大的議價能力，能夠要求支付合理之控制權溢價；及
- (v) 本公司已計及近期其他交易所支付的市價溢價，當中涉及收購一家主要從事房地產相關業務的公眾公司的控股權，溢價由低至17.02%至高至58.60%不等，平均為25.99%。因此，本公司支付的溢價屬於先前交易的範圍之內，並略低於平均溢價。

先決條件： 股權轉讓協議I須待下列條件達成（或獲豁免）後，方告完成：

- (a) 所需的本公司大多數股東或獨立股東按照適用法例規定於股東特別大會批准股權轉讓協議I及其項下擬進行的交易及其他安排（按所需），包括從新浪方收購樂居股權及向新浪方配發及發行代價股份；
- (b) 聯交所批准代價股份上市及買賣；
- (c) 截至交割日本公司於股權轉讓協議I作出的聲明及保證在所有重大方面仍為真實、準確及完整；及
- (d) 截至交割日新浪方於股權轉讓協議I作出的聲明及保證在所有重大方面仍為真實、準確及完整。

上述條件(a)及(b)不得獲豁免。上述條件(c)可由新浪方豁免，上述條件(d)可由本公司豁免。

倘若上述先決條件未於2020年10月31日（為截止日）或之前獲滿足或豁免，則股權轉讓協議I須予終止，除非各方同意延期。

於最後可行日期，概無上列先決條件為已達成或獲豁免。

股權轉讓協議II

日期： 2020年7月31日

協議方：

- (i) 本公司（作為買方）；及
- (ii) 周氏方（作為賣方）

周氏方由本公司一名主要股東及本公司主要股東為其最終實益擁有人的實體組成，因此，周氏方為本公司的關連人士。

出售權益： 根據股權轉讓協議II，本公司有條件同意從周氏方購買樂居49,686,192股普通股及2,239,804股美國存託股份，合共佔樂居總股權的約38.19%。

代價： 代價198,579,099美元（約1,538,988,015港元）將由本公司以每股代價股份9.22港元的發行價向易居控股或其代名人配發及發行166,918,440股代價股份償付。

代價的基準： 就於樂居的大部分股權應付的代價及代價股份的發行價乃由協議方參考上文所述有關股權轉讓協議I的相同因素及代價後經公平磋商達致。

先決條件： 股權轉讓協議II須待下列條件達成（或獲豁免）後，方告完成：

- (a) 所需的本公司大多數股東或獨立股東按照適用法例規定於股東特別大會批准股權轉讓協議II及其項下擬進行的交易及其他安排（按所需），包括從周氏方收購樂居股權及向周氏方配發及發行代價股份；
- (b) 聯交所批准代價股份上市及買賣；
- (c) 截至交割日本公司於股權轉讓協議II作出的聲明及保證在所有重大方面仍為真實、準確及完整；

- (d) 截至交割日周氏方於股權轉讓協議II作出的聲明及保證在所有重大方面仍為真實、準確及完整；
- (e) 妥為完成股權轉讓協議I；及
- (f) (A)周氏方或與彼等任何方一致行動的任何一方並無因股權轉讓協議II項下擬進行的交易而需承擔就股份提出強制性全面要約的義務，或(B)倘若有任何該等義務，執行人員已根據收購守則授予清洗豁免。

上述條件(a)、(b)、(e)及(f)不得獲豁免。上述條件(c)可由周氏方豁免，上述條件(d)可由本公司豁免。

倘若於2020年10月31日（為截止日）或之前該等先決條件未獲滿足或豁免，本公司可於截止日後五(5)個營業日內全權酌情(i)給予周氏方書面通知而終止股權轉讓協議II（指定為存續條文的若干條文除外）並立即生效，或(ii)經周氏方同意，延長截止日至各方可能同意的較後日期（該日不得超過截止日後九十(90)天，即延期截止日）。倘若該等先決條件於延期截止日（如有）仍未獲滿足或豁免，則股權轉讓協議II（存續條文除外）須自動終止且該終止將立即生效。倘若在上述情況下終止股權轉讓協議II，各方將獲解除及免除各自於股權轉讓協議II項下的責任（不損害任何一方就任何先行違約而擁有的權利或責任）。

於最後可行日期，概無上列先決條件為已達成或獲豁免。

禁售承諾：

周氏方各自己向本公司承諾，未經本公司事先書面同意，其不會（且在適用情況下促致其聯屬方不會）（「**禁售承諾**」）：

- (a) 提呈、質押、出售、訂約出售、授出任何購買選擇權或合約、購買任何選擇權或合約出售或以其他方式直接或間接處置任何股份或其任何實益或經濟權益；
- (b) 訂立任何掉期或其他安排或以向另一方全部或部分轉讓任何股份的擁有權的任何直接或間接經濟後果；或
- (c) 就任何股份或其任何實益或經濟權益增設任何產權負擔，無論直接或間接、有條件或無條件。

禁售期為以下期間：

- (x) 從股權轉讓協議II訂立日期至交割日後十二(12)個月屆滿（「**首個禁售期**」）；及
- (y) 從本公司擬發行的可換股票據獲悉數換股之日起至換股日期後十二(12)個月屆滿，惟限於任何該等行動導致周氏方及其聯屬方的合計股權低於票據持有人及其聯屬方持有的權益（「**換股禁售期**」，連同首個禁售期稱為「**禁售期**」）。

周氏方及其聯屬方（視情況而定）於禁售期內獲准可：

- (a) 抵押任何股份，惟前提條件是截至股權轉讓協議II日期該等抵押已就緒或將重續或替代任何該等抵押；及
- (b) 於交割日轉讓最多3%本公司已發行股本予信託或其他法人，以創建本集團管理層的股權獎勵組合。

股權轉讓協議之完成

股權轉讓協議I及股權轉讓協議II各自之完成須於各股權轉讓協議內的所有先決條件獲滿足或豁免之日起五個營業日或之前發生，或於各方書面相互同意的其他時間及日期發生。

完成股權轉讓協議II須待股權轉讓協議I完成後方可作實，此乃由於本公司不希望僅收購樂居的主要少數股權。該條件確保本公司將僅收購使其對樂居有法定控制權的權益。

根據特別授權發行代價股份

合共245,595,230股代價股份相當於本公司於最後可行日期已發行股本約17.73%及經代價股份及認購股份擴大後本公司已發行股本約14.04%（假設於最後可行日期後本公司已發行股份總數並無變動，不包括配發及發行代價股份及認購股份）。代價股份的面值合共約為2,455.95美元。

代價股份將根據於股東特別大會向獨立股東尋求的特別授權予以配發及發行。代價股份於獲配發及發行後將在所有方面與於交割日所有其他已發行股份具同等地位，並入賬列作繳足股份。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

每股代價股份的發行價9.22港元，較：

- (i) 緊接股權轉讓協議日期前的最後交易日股份於聯交所所報的收市價每股10.92港元折讓約15.57%；
- (ii) 緊接股權轉讓協議日期前的最後五個交易日股份於聯交所所報的平均收市價每股10.26港元折讓約10.14%；
- (iii) 緊接股權轉讓協議日期前的最後十個交易日股份於聯交所所報的平均收市價每股9.89港元折讓約6.77%；及
- (iv) 於2019年12月31日本公司的經審計綜合每股資產淨值約人民幣5.80元（約相當於6.44港元）溢價約43.17%。

收購樂居大部分股權的原因及益處

本公司為中國領先的房地產交易服務商，主要提供一手房代理服務、房地產數據及諮詢服務以及房地產經紀網絡服務。

如本公司於2020年3月31日刊發之截至2019年12月31日止年度之未經審計年度業績公告所載，2020年本公司將繼續堅守房地產行業優質服務，守正創新，善作善成。隨著房地產大開發時代過渡到不動產時代，本公司立志成為不動產行業「科技賦能、智慧服務」的奮鬥者、整合者和領導者。在一手房代理服務業務方面，本公司將從高速發展，轉向高質量發展，聚合優質的資源服務優質的項目，通過智慧服務，提質增效；在房地產經紀網絡服務平台業務方面，本公司將繼續攻堅技術管理，運用創新技術及優質服務進一步擴大市場份額。

擬收購樂居大部分股權對此策略構成支持。樂居乃中國一間具領導地位的線上線下房地產服務供應商，透過其網上平台提供房地產電子商務、網上廣告及網上掛牌服務，其平台由覆蓋370多個城市及多種移動应用程序的地方網站組成。樂居提供網上廣告、網上掛牌服務及經營以房地產為主的網絡彌補了本公司一手房代理服務及經紀網絡服務的不足，尤其是隨著越來越多的公司在COVID-19爆發後採用並融入網上服務、創新科技及智能數字服務。除與本集團的現有業務構成協同效應外，本公司亦預期，收購樂居大部分股權將與其建議與阿里巴巴集團合作（其中包括）搭建線上房地產交易平台相輔相成。

如前文所述，本公司將守正創新，善作善成。擬收購樂居大部分股權令本集團繼續拓展其業務範圍並擴大了其房地產服務的生態系統，以賦能服務整個房地產行業。

有關樂居的資料

樂居乃中國一間具領導地位的線上線下房地產服務供應商，透過其網上平台提供房地產電子商務、網上廣告及網上掛牌服務，其平台由覆蓋370多個城市及多種移動應用程序的地方網站組成。樂居將網上平台與線下服務整合互補，促進住宅物業交易。樂居自2014年4月起於紐約證券交易所上市（股份代號：LEJU）。

下文載列樂居若干精選財務資料，乃基於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三年經審計合併財務報表，其已根據美國公認會計準則編製。

	截至2017年 12月31日 止年度 美元	截至2018年 12月31日 止年度 美元	截至2019年 12月31日 止年度 美元
資產淨值	257,037,541	241,566,068	252,359,117
稅前淨利潤／（虧損）	(182,155,469)	(14,107,089)	19,870,583
稅後淨利潤／（虧損）	(160,901,216)	(13,480,527)	11,521,996

有關樂居的進一步資料，亦請參閱根據美國公認會計準則編製的截至2017年、2018年及2019年12月31日止財政年度已刊發的有關樂居的經審計財務資料以及截至2020年6月30日止六個月有關樂居的未經審計財務資料（如本通函附錄二第A部分所載）。

3. 股份認購協議

於2020年7月31日（聯交所交易時間結束後），本公司（為其本身及代表其聯繫人）與阿里巴巴附屬公司訂立股份認購協議，以發行合共118,300,000股認購股份。

股份認購協議

日期：2020年7月31日

協議方：

- (i) 本公司（作為發行人）；及
- (ii) 阿里巴巴附屬公司（作為認購人）

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，阿里巴巴附屬公司及其最終實益擁有人為獨立第三方。

認購股份： 根據股份認購協議，阿里巴巴附屬公司有條件同意認購，而本公司有條件同意以每股認購股份7.00港元的認購價配發及發行合共118,300,000股認購股份，總認購額為828,100,000港元。

認購價的基準： 認購價乃由協議方參考下列各項經公平磋商後達致：

- (i) 股份於聯交所的現行市價及歷史表現，包括認購價較股份於緊接股份認購協議日期前最後30個交易日在聯交所所報的平均收市價每股9.37港元折讓約25.29%及較股份於緊接股份認購協議日期前最後90個交易日在聯交所所報的平均收市價每股7.98港元折讓約12.28%；
- (ii) 這不失為良機，可透過將阿里巴巴控股提升為本公司戰略投資者完善本集團擁有聲譽良好的傑出投資者的股東基礎並可透過為本集團籌集額外資金鞏固其資本基礎；
- (iii) 本集團將從加強與阿里巴巴集團的合作產生的未來協同效應及增長以及長遠而言將給本集團業務帶來的連鎖效益，包括透過擬於線上線下房地產交易、數字化營銷及交易後服務進行的合作；及
- (iv) 因與阿里巴巴集團合作、憑藉阿里巴巴集團強大的技術及業務能力可能給本集團的技術、營運效率及服務質量帶來的好處及改善。

先決條件： 股份認購協議須待下列條件達成或獲阿里巴巴附屬公司豁免後，方告完成：

- (a) 阿里巴巴附屬公司與周忻先生及受其控制的若干實體妥為訂立一份契據，內容乃周忻先生及有關實體授予阿里巴巴附屬公司（其中包括）於彼等將來出售任何股份時的優先購買權；
- (b) 股權轉讓協議完成；
- (c) 妥為訂立及同時完成票據認購協議；
- (d) 於交割日前任何時間並無發生以下事項：(A)本集團的財務或業務狀況於股份認購情況下並無發生整體而言對本集團乃屬重大的任何不利變動或發展；或(B)發生任何事件或存在任何情況，令股份認購協議所載的本公司任何保證失實（限於對本公司於聯交所的上市地位在任何重大方面受到不利影響者）；
- (e) (A)阿里巴巴附屬公司、周忻先生、其聯屬方、新浪或與彼等任何方一致行動的任何一方並無因股份認購協議或股權轉讓協議項下擬進行的交易而需承擔就股份提出強制性全面要約的義務，或(B)倘若有任何該等義務，執行人員已根據收購守則授予清洗豁免；
- (f) 在交割日前股份的上市地位未被撤銷及股份繼續於聯交所上市（任何臨時性暫停交易以待刊發有關股份認購協議的公告除外），聯交所或證監會未表示其將駁回股份的上市地位或要求股份買賣暫停；

- (g) 本公司就此擬進行交易（包括但不限於發行及配發認購股份及股權轉讓協議）遵守上市規則項下的任何其他規定，惟不包括本公司已申請及聯交所已同意授予的豁免；
- (h) 倘若上市規則或其他適用法例要求，於股東大會根據上市規則及／或收購守則的規定批准以下事項：
 - (A) 股份認購協議及其項下擬進行的交易；
 - (B) 業務合作協議及相關年度上限；
 - (C) 上文(e)所述的清洗豁免；及
 - (D) 聯交所、執行人員或任何適用法例規定須經股東批准的任何事宜，而該等事宜乃就交易文件及／或履行其項下的義務或以其他方式使認購事項生效而言屬必需；
- (i) 聯交所已批准所有認購股份上市及買賣，且相關上市及批准其後未於交割日前被撤銷；及
- (j) 根據適用法例規定，為訂立就此擬進行交易及／或履行其項下責任或另行使股份認購協議生效（包括但不限於配發及發行認購股份）而須從相關司法權區（包括但不限於聯交所及執行人員）的主管部門獲得的所有授權、批准、同意、豁免及許可及於司法權區的備案均已獲授予、收到、取得及完成。

條件(a)、(b)、(d)及(f)可能獲阿里巴巴附屬公司豁免。

倘若先決件(i)於截止日或之前未獲滿足或未獲阿里巴巴附屬公司豁免，或(ii)於截止日或之前變為不可能獲滿足且於相關條件不可能獲滿足的五(5)個營業日內未獲豁免(如適用)，則阿里巴巴附屬公司可給予本公司通知終止股份認購協議(存續條文除外)。

於最後可行日期，除條件(a)外，上文所載先決條件概無獲達成或豁免。

禁售承諾：

阿里巴巴附屬公司向本公司承諾，除非經本公司事先書面同意，否則不會於截止日後十二(12)個月內：

- (a) 提呈、質押、出售、訂約出售、授出任何購買選擇權或合約、購買任何選擇權或合約出售或以其他方式直接或間接處置任何認購股份或其任何實益或經濟權益；
- (b) 訂立任何掉期或其他安排以向另一方全部或部分轉讓任何認購股份的擁有權的任何直接或間接經濟後果；或
- (c) 就任何認購股份或其任何實益或經濟權益增設任何產權負擔，無論直接或間接、有條件或無條件。

提名非執行董事的權利：

根據股份認購協議，自完成認購事項起阿里巴巴附屬公司有權提名一名人士擔任本公司的非執行董事。委任阿里巴巴附屬公司提名的任何人士將仍須受本公司提名委員會的推薦意見規限及須經董事會批准，倘被提名人獲委任為董事，彼須根據章程細則於本公司下屆股東週年大會重選。

股份認購協議之完成

股份認購協議之完成須於先決條件（除須於完成當日獲信納的有關條件外）達成或被阿里巴巴附屬公司豁免後第三個營業日或各方書面相互協定的其他時間及日期發生。

根據特別授權發行認購股份

118,300,000股認購股份相當於本公司於最後可行日期已發行股本約8.54%及經代價股份及認購股份擴大後本公司已發行股本約6.76%（假設於最後可行日期後本公司已發行股份總數並無變動，不包括配發及發行代價股份及認購股份）。認購股份的面值合共為1,183.00美元。

認購股份將根據於股東特別大會向獨立股東尋求的特別授權予以配發及發行。認購股份於獲配發及發行後將在所有方面與於交割日所有其他已發行股份具同等地位，並入賬列作繳足股份。本公司將向聯交所申請批准認購股份上市及買賣。

認購價為每股認購股份7.00港元，較：

- (i) 緊接股份認購協議日期前的最後交易日股份於聯交所所報的收市價每股10.92港元折讓約35.90%；
- (ii) 緊接股份認購協議日期前的最後五個交易日股份於聯交所所報的平均收市價每股10.26港元折讓約31.77%；
- (iii) 緊接股份認購協議日期前的最後十個交易日股份於聯交所所報的平均收市價每股9.89港元折讓約29.22%；及
- (iv) 於2019年12月31日本公司的經審計綜合每股資產淨值約人民幣5.80元（約相當於6.44港元）溢價約8.70%。

進行認購事項的原因及益處

認購事項預期可透過將阿里巴巴控股提升為本公司戰略投資者完善本集團擁有聲譽良好的傑出投資者的股東基礎並可透過為本集團籌集額外資金鞏固其資本基礎。此外，董事會相信，阿里巴巴集團將可支撐本集團實施其業務策略、進一步滲入中國市場並闊拓本集團的業務覆蓋範圍、提升知名度及拓寬贏得客戶的渠道。

如前文所述，本公司將繼續堅守房地產行業優質服務，守正創新，善作善成。隨著房地產大開發時代過渡到不動產時代，本公司立志成為不動產行業「科技賦能、智慧服務」的奮鬥者、整合者和領導者。在一手房代理服務業務方面，本公司將從高速發展，轉向高質量發展，聚合優質的資源服務優質的項目，通過智慧服務，提質增效；在房地產經紀網絡服務平台業務方面，本公司將繼續攻堅技術管理，運用創新技術及優質服務進一步擴大市場份額。

董事會經審慎周詳考慮後認為，認購事項乃本公司增強其資本基礎並提供額外資金支撐其持續業務發展的適當方式。本集團預見到本集團從加強與阿里巴巴集團的合作產生的未來協同效應及增長以及長遠而言將給本集團業務帶來的連鎖效益，包括透過擬於線上線下房地產交易、數字化營銷及交易後服務進行的合作，以及因與阿里巴巴集團合作、憑藉阿里巴巴集團強大的技術及業務能力可能給本集團的技術、營運效率及服務質量帶來的好處及改善。鑒於越來越多的公司在COVID-19(2019冠狀病毒病疫情)爆發後採用並融入網上服務、創新科技及智能數字服務，這亦與擬收購樂居(中國一間具領導地位的線上線下房地產服務供應商)大部分股權一致。認購事項，連同擬收購樂居大部分股權及根據業務合作協議可能與阿里巴巴集團的業務合作，令本集團繼續拓展其業務範圍並擴大了其房地產服務的生態系統，以賦能服務整個房地產行業。

認購事項的所得款項用途

認購事項的所得款項總額為828,100,000港元。本公司擬將認購事項所得款項淨額約828百萬港元(已扣減與認購事項有關的法律、專業及其他成本及開支)按以下用途及金額使用：

- 約10%或約83百萬港元將用於透過進一步擴張現有數據系統所覆蓋行業部門及分部，進一步開發及升級本集團的房地產數據系統，以及擴張本集團的諮詢服務的範圍；

- 約30%或約248百萬港元將用於進一步擴張本集團的中國一手房代理服務的地理覆蓋範圍，以及進一步提高本集團目前所覆蓋城市的服務能力；
- 約30%或約248百萬港元將用於進一步擴張本集團房地產經紀網絡服務的地理覆蓋範圍（包括但不限於在中國不同城市成立額外易居房地產交易服務中心）；
- 約20%或約166百萬港元將用於本集團員工培訓以不斷提高本集團服務能力；及
- 約10%或約83百萬港元將用於本集團的一般營運資金（包括但不限於包括工資、營銷開支、專業開支及行政開支）。

本公司可因應不斷變化的市場狀況調整其發展計劃，從而重新分配所得款項用途。為免存疑，所得款項不可用於預付本集團任何本金額超過人民幣10百萬元的債務、借款或債項。

4. 票據認購協議

於2020年7月31日（聯交所交易時間結束後），本公司（為其本身及代表其聯繫人）與阿里巴巴票據持有人訂立票據認購協議。

票據認購協議及可換股票據

日期：2020年7月31日

協議方：(i) 本公司（作為發行人）；及
(ii) 阿里巴巴票據持有人（作為票據持有人）

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，阿里巴巴票據持有人及其最終實益擁有人為獨立第三方。

本金：1,031,900,000港元

到期日：可換股票據發行日的第三週年日

董事會函件

- 利息： 每年2%
- 換股權： 阿里巴巴票據持有人有權於可換股票據發行之日起直至其發行日的第三週年前七日期間按換股價（可予調整）將所有（並非部分）可換股票據轉換成換股股份。
- 換股價： 初始換股價為每股換股股份10.37港元，可根據可換股票據條款及條件所載的情況予以調整。
- 換股價的基準： 換股價乃由協議方參考下列各項經公平磋商後達致：
- (i) 股份於聯交所的現行市價及歷史表現，包括換股價較股份於緊接股份認購協議日期前最後30個交易日在聯交所所報的平均收市價每股9.37港元溢價約10.67%及較股份於緊接股份認購協議日期前最後90個交易日在聯交所所報的平均收市價每股7.98港元溢價約29.95%；
 - (ii) 這不失為良機，可透過將阿里巴巴控股提升為本公司戰略投資者完善本集團擁有聲譽良好的傑出投資者的股東基礎並可透過為本集團籌集額外資金鞏固其資本基礎；
 - (iii) 本集團將從加強與阿里巴巴集團的合作產生的未來協同效應及增長以及長遠而言將給本集團業務帶來的連鎖效益，包括透過擬於線上線下房地產交易、數字化營銷及交易後服務進行的合作；及
 - (iv) 因與阿里巴巴集團合作、憑藉阿里巴巴集團強大的技術及業務能力可能給本集團的技術、營運效率及服務質量帶來的好處及改善。

換股價的調整：

換股價在發生以下情況時可予調整：

(i) 合併、拆細或重新分類

倘及當股份因進行合併、拆細或重新分類而導致其面值有所變動，換股價將會作出調整，方式為以緊接有關變動前有效的換股價乘以下列分數：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A 為緊隨有關變動後一股股份的面值；及

B 為緊接有關變動前一股股份的面值。

(ii) 利潤或儲備的資本化

倘及當本公司以利潤或儲備（包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備）資本化的方式向股份持有人發行任何入賬列為繳足股款的股份，包括以可供分派利潤或儲備及／或股份溢價賬及／或資本贖回儲備而繳足的股份（任何以股代息除外），則換股價將會作出調整，方式為以緊接有關發行前有效的換股價乘以下列分數：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A 為緊接有關發行前已發行股份總數；及

B 為緊隨有關發行後已發行股份總數。

(iii) 分派

倘及當本公司向股東支付或作出任何分派（換股價將根據上文(ii)項作出調整的情況除外），則換股價將會作出調整，方式為將緊接有關分派前有效的換股價乘以下列分數：

$$\frac{A-B}{A}$$

其中：

A 為首次公開公告進行分派當日每股股份的現行市價；及

B 為一股股份應佔的分派部分於該公告當日的公平市值。

(iv) 進行股份供股或授出購股權

倘及當本公司以供股方式向全體或絕大部分股東（作為某類別股東）發行股份，或以供股方式向全體或絕大部分股東（作為某類別股東）發行或授出可認購、購買或以其他方式收購任何股份的購股權、認股權證或其他權利，而在各情況下，價格低於公告發行或授出條款當日每股股份的現行市價，則換股價將會作出調整，方式為以緊接有關發行或授出前有效的換股價乘以下列分數：

$$\frac{A+B}{A+C}$$

其中：

A 為緊接該公告前的已發行股份數目；

- B 為就以供股方式發行股份，或以供股方式發行或授出購股權或認股權證或其他權利以及其中包含股份總數應付的總金額（如有）可按每股股份現行市價認購、購買或以其他方式收購的股份數目；及
- C 為已發行或（視情況而定）發行或授出所包括的股份總數。

該調整將於發行該等股份或發行或授出該等購股權、認股權證或其他權利（視情況而定）當日或（倘記錄日期已定）股份以除權、除購股權或除認股權證（視情況而定）的形式買賣首日生效。

(v) 其他證券的供股

倘及當本公司以供股方式向全體或絕大部分股東（作為某類別股東）發行任何證券（股份或可認購、購買或以其他方式收購股份的購股權、認股權證或其他權利除外），或以供股方式向全體或絕大部分股東（作為某類別股東）發行或授出可認購、購買或以其他方式收購任何證券（股份或可認購、購買或以其他方式收購股份的購股權、認股權證或其他權利除外）的購股權、認股權證或其他權利，則換股價將會作出調整，方式為以緊接有關發行或授出前有效的換股價乘以下列分數：

$$\frac{A-B}{A}$$

其中：

- A 為於公開公告有關發行或授出當日每股股份的現行市價；及
- B 為一股股份應佔權利部分於該公告日期每股股份的公平市值。

該調整將於發行證券或發行或授出該等權利、購股權或認股權證（視情況而定）當日或（倘記錄日期已定）股份以除權、除購股權或除認股權證（視情況而定）的形式在聯交所買賣首日生效。

(vi) 以低於現行市價的價格發行證券

倘及當本公司發行(上文(iv)項所述者除外)任何股份(因換股權獲行使或因兌換或交換或認購或購買股份的任何其他權利獲行使而發行的股份除外),或發行或授出(上文(iv)項所述者除外)可認購、購買或以其他方式收購任何股份的任何購股權、認股權證或其他權利,在各情況下,每股股份價格均低於公告有關發行或授出條款當日前最後一個交易日的現行市價的95%,則換股價將會作出調整,方式為以緊接有關發行前有效的換股價乘以下列分數:

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中:

- A 為緊接發行有關額外股份或發行或授出有關可認購、購買或以其他方式收購任何股份的購股權、認股權證或其他權利前已發行股份數目;
- B 為發行有關額外股份或(視情況而定)於任何有關購股權、認股權證或權利獲行使時將予發行或以其他方式提呈的股份的應收代價總額(如有)可按每股股份現行市價購買的股份數目;及
- C 為根據有關發行股份將予發行的股份數目,或(視情況而定)按於有關購股權、認股權證或權利發行日期計算的於有關購股權、認股權證或權利獲行使時可能發行的股份的最高數目。

(vii) 以低於現行市價的價格發行其他

除按照適用於受(vii)規限的有關證券的條款兌換或交換其他證券而導致發行證券外，倘及當本公司或其任何附屬公司（上文(iv)、(v)或(vi)項所述者除外），或（按本公司或其任何附屬公司的指示或要求或任何安排）任何其他公司、人士或實體發行任何證券（票據除外），其發行條款附有權利可兌換或交換或認購發行人於兌換或交換或認購時將予發行的股份，而每股股份的代價低於公告發行有關證券條款當日前最後交易日的現行市價的95%，則換股價將作出調整，方式為以緊接該發行前有效的換股價乘以下列分數：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

- A 為緊接有關發行前的已發行股份數目；
- B 為發行人就兌換或交換或於行使該等證券附帶的認購權時將予發行的股份的應收代價總額可按每股股份現行市價購買的股份數目；及
- C 為因於有關證券發行日期按初步兌換、交換或認購價或比率兌換或交換該等證券或行使該等證券附帶的有關認購權而將予發行的最高股份數目。

有關調整將於發行有關證券當日生效。

(viii) 修改換股權等

倘及當對上文(vii)項所述任何有關證券所附兌換、交換或認購權作出任何修訂(按照該等證券的條款作出修訂者除外)，致使每股股份的代價(就修訂後可供兌換、交換或認購的股份數目而言)減少並低於有關修訂建議公告當日前最後交易日的現行市價的95%，則換股價將會作出調整，方式為以於緊接作出有關修訂前有效的換股價乘以下列分數：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

- A 為緊接有關修訂前的已發行股份數目；
- B 為發行人就因兌換或交換或行使如此修訂涉及的證券所附認購權而將發行的股份應收代價總額按每股股份現行市價(或倘較低者，則按該等證券的現有兌換、交換或認購價)可購買的最高股份數目；及
- C 為因按經修訂兌換、交換或認購價或比率兌換或交換有關證券或行使該等證券所附認購權而將予發行的最高股份數目，惟可以獨立投資銀行認為合適(如有)的方式對(viii)項或上文(vii)項下的任何先前調整作出抵免。

(ix) 向股東提出的其他要約

倘及當本公司或其任何附屬公司或（按本公司或其任何附屬公司指示或要求或任何安排）任何其他公司、人士或實體發行、出售或分派任何與要約相關的證券，而據此股東一般有权參與彼等可收購有關證券的安排（惟倘換股價須根據上文(iv)、(v)、(vi)或(vii)項作出調整除外），則換股價將會作出調整，方式為以於緊接有關發行、出售或分派前有效的換股價乘以下列分數：

$$\frac{A-B}{A}$$

其中：

- A 為於公開公告有關發行、出售或分派當日每股股份的現行市價；及
- B 為一股股份應佔權利部分的公平市值。

有關調整於發行、出售或分派證券當日生效。就上述目的而言，公平市值應（須受「公平市值」釋義所規定者的規限）於首次公開公告有關發行、出售或分派該等證券的條款當日或能夠按有關規定釐定股份應佔權利總額的部分的公平市值首日（以較遲者為準）釐定。

轉讓性：

可換股票據不可於可換股票據發行後十二(12)個月內進行轉讓，而於十二(12)個月屆滿後，不可轉讓予本公司與阿里巴巴票據持有人協定認為代表本公司競爭對手的若干人士。

贖回及註銷

(i) 到期

除非先前已根據其中的規定贖回、兌換或購買及註銷，否則本公司將於到期日按本金額的100%連同任何已計但未支付利息贖回票據。本公司及阿里巴巴票據持有人可不遲於到期日前五(5)個營業日以書面形式協定延長到期日。

(ii) 因相關事件贖回

如發生以下相關事件，即：

- (a) 股份不再於聯交所上市或獲准買賣或暫停買賣連續二十(20)个交易日或以上；或
- (b) 倘本公司控制權發生變更，即：(1)周忻先生及其聯繫人合計不再繼續為本公司已發行股本單一最大持有人；(2)本公司與另一人士兼併、合併或整合，或另一人士與本公司兼併或合併，或向另一人士出售本公司全部或絕大部分資產；(3)於發行可換股票據日期組成董事會的個別人士，連同董事會選任獲至少三分之二當時在職董事（身為董事或其選任已於早前獲批准）投票批准的任何新任董事，因任何原因而不再屬於董事會當時在職的大多數成員；或(4)採納有關將本公司清盤或解散的計劃，

則阿里巴巴票據持有人將有權選擇要求本公司根據票據認購協議的條款及條件贖回其所有可換股票據。

本公司應在知悉發生相關事件首日後不遲於十四(14)天根據票據認購協議的條款及條件向阿里巴巴票據持有人發出通知，當中具體說明阿里巴巴票據持有人行使其要求贖回可換股票據的權利的程序，並應提供事件的簡要說明。

為行使該權利，阿里巴巴票據持有人應於正常營業時間內根據票據認購協議的條款及條件，於不遲於發生上述任何相關事件後的六十(60)天或(如較晚)本公司向阿里巴巴票據持有人發出有關通知日期後六十(60)天向本公司發出一份已填妥並已簽署的贖回通知連同可換股票據的證明。

贖回通知一經送達，將不可撤銷，未經本公司同意不可撤回。本公司應於上述六十(60)天的期限屆滿後的第十四天根據贖回通知贖回可換股票據。

違約事件：

阿里巴巴票據持有人可於發生以下任何違約事件時向本公司發出書面通知以選擇即時償還任何部分可換股票據：

- (i) **拒絕付款：**本公司未能支付(a)到期的可換股票據本金；或(b)到期的任何金額可換股票據的任何利息，且未能於到期付款日期起30天內作出補救；
- (ii) **無法交付換股股份：**本公司在可換股票據轉換後須交付換股股份時未能交付任何換股股份；

- (iii) 違反其他義務：本公司未履行或遵守其於可換股票據、票據認購協議或有關發行可換股票據的其他交易文件的任何一項或多項其他義務，而該違約行為不能補救或（如能夠補救）未能在阿里巴巴票據持有人向本公司發出書面違約通知後或於本公司知悉有關違約後五(5)個營業日內作出補救；
- (iv) 交叉違約：(a)本公司或其任何附屬公司為或就其借入或籌集的款項產生的任何其他目前或日後債務因任何實際或可能的拖欠、拖欠事件或同類事件（不論如何描述）而須於其指定到期日之前成為（或變為足以宣佈）到期應付；或(b)任何該等債務於到期時或（視情況而定）在任何適用的寬限期內並無獲支付；或(c)本公司或其任何附屬公司未能支付其就所借入或籌集的任何款項產生的任何現有或日後擔保或彌償保證下應付的到期款項，惟前提是相關債務、擔保及彌償保證（就此(iv)上文所述一項或多項事件已發生）的總額相等於或超過10百萬美元或其等值金額（按於有關債務到期支付或並無支付當日任何主要銀行所報相關幣種兌美元的現貨匯率中位價的基準釐定，或根據任何該等擔保或彌償保證到期支付或並無支付的任何有關款額）；
- (v) 執行訴訟：本公司或其任何附屬公司的物業、資產或收入的任何重大部分被處以、執行或請求扣留、扣押、司法執行或其他法律程序，且於三十(30)天內並無解除或仍存在；
- (vi) 執行抵押：本公司或其任何附屬公司就本公司或其任何附屬公司的物業、資產或收入的任何重大部分設立或承擔的任何現時或日後按揭、押記、質押、留置權或其他產權負擔面臨強制執行，並採取任何措施以強制執行上述各項（包括接收財物或委任接管人、管理人或其他類似人士），且於三十(30)天內並無解除或仍存在；

- (vii) 清盤：頒令或通過有效決議案促使本公司進行清盤或解散、司法財產接收管理或破產管理；
- (viii) 破產：本公司為（或根據法律或被法院視為或可能視為）無力償債或破產或未能償還其債項，停止、暫停或威脅停止或暫停支付所有或大部分債項；建議或制訂延期、重新安排或其他重新調整其全部或大部分（或所有或大部分特定類別）債務的任何協議；建議或制訂整體出讓或安排或重組，以符合有關債權人對該等債務任何重大部分的利益；或就本公司所有或任何重大部分（或特定類別）債項達成或宣佈延緩償付；或委任有關本公司全部或任何重大部分資產及營業額的本公司的管理人或清盤人；
- (ix) 國有化：(a)任何主管政府部門已採取任何合法步驟以檢取、強制收購、沒收或國有化本公司的全部或大部分資產；或(b)任何主管政府部門阻止本公司對其全部或大部分物業、資產及營業額行使正常控制權；
- (x) 違法：本公司履行或遵守於可換股票據或票據認購協議項下任何一項或多項義務屬或將屬違法；
- (xi) 與本公司有關的類似事件：根據任何有關司法權區的法例，所發生的任何事件具有類似於上文第(v)至(viii)項所述任何事件的影響。

提名獨立非執行董事的權利：

於可換股票據（以根據可換股票據的條款所提供者為限）獲轉換後，阿里巴巴票據持有人將有權額外提名一名人士擔任本公司的獨立非執行董事。委任阿里巴巴票據持有人提名的任何人士將仍須受本公司提名委員會的推薦意見規限及須經董事會批准，倘被提名人獲委任為董事，彼須根據章程細則於本公司下屆股東週年大會重選。

先決條件： 票據認購協議須待下列條件達成（或獲豁免）後，方告完成：

- (a) 適用法例規定的本公司必要大多數股東或獨立股東於股東特別大會上批准有關發行換股股份的特別授權；
- (b) 聯交所已批准換股股份上市及買賣（且有關上市及批准其後未被聯交所撤銷）；
- (c) 聯交所已批准發行換股股份，且有關批准其後未被聯交所撤銷；及
- (d) 同時完成股份認購協議。

倘(i)股票認購協議下的任何保證於任何重大方面失實、不當或失準；或(ii)倘本公司未能於任何重大方面履行任何其須於完成前履行的責任，或(iii)倘於完成前任何時間產生重大不利影響，阿里巴巴票據持有人可給予本公司通知終止票據認購協議。

於最後可行日期，上文所載先決條件概無獲達成或豁免。

票據認購協議之完成

票據認購協議之完成須於票據認購協議內所有先決條件（除須於完成時履行的條件外）達成或獲豁免當日起第五(5)個營業日或各方共同書面協定的其他時間及日期或之前發生。

根據特別授權發行換股股份

99,508,197股換股股份（基於初始換股價）相當於本公司於最後可行日期已發行股本約7.18%及經代價股份、認購股份及換股股份擴大後本公司已發行股本約5.38%（假設於最後可行日期後本公司已發行股份總數並無變動，不包括配發及發行代價股份、認購股份及換股股份）。換股股份的面值合共約為995.08美元。

換股股份將根據於股東特別大會向獨立股東尋求的特別授權予以配發及發行。換股股份於獲配發及發行後將在所有方面與所有其他股份具同等地位，並入賬列作繳足股份。本公司將向聯交所申請批准換股股份上市及買賣。

每股換股股份的換股價10.37港元，較：

- (i) 緊接票據認購協議日期前的最後交易日股份於聯交所所報的收市價每股10.92港元折讓約5.04%；
- (ii) 緊接票據認購協議日期前的最後五個交易日股份於聯交所所報的平均收市價每股10.26港元溢價約1.07%；
- (iii) 緊接票據認購協議日期前的最後十個交易日股份於聯交所所報的平均收市價每股9.89港元溢價約4.85%；及
- (iv) 於2019年12月31日本公司的經審計綜合每股資產淨值約人民幣5.80元（約相當於6.44港元）溢價約61.02%。

進行票據發行的原因及益處

有關進行認購事項的原因及益處的詳情請參閱「3.股份認購協議－進行認購事項的原因及益處」，該等理由及益處同樣適用於票據發行。

此外，發行可換股票據將為本公司提供即時之資金，亦不會即時攤薄現有股東之股權，倘可換股票據所附之換股權獲行使，則本公司的資本基礎將會擴大。其亦將進一步使阿里巴巴集團的權益與股東有關於本集團的長期發展及業務表現直接掛鉤。

票據發行的所得款項用途

票據發行的所得款項總額為1,031,900,000港元。本公司擬將票據發行所得款項淨額約1,032百萬港元（已扣減與票據發行有關的法律、專業及其他成本及開支）按以下用途及金額使用：

- 約10%或約103百萬港元將用於透過進一步擴張現有數據系統所覆蓋行業部門及分部，進一步開發及升級本集團的房地產數據系統，以及擴張本集團的諮詢服務的範圍；

- 約30%或約310百萬港元將用於進一步擴張本集團的中國一手房代理服務的地理覆蓋範圍，以及進一步提高本集團目前所覆蓋城市的服務能力；
- 約30%或約310百萬港元將用於進一步擴張本集團房地產經紀網絡服務的地理覆蓋範圍（包括但不限於在中國不同城市成立額外易居房地產交易服務中心）；
- 約20%或約206百萬港元將用於本集團員工培訓以不斷提高本集團服務能力；及
- 約10%或約103百萬港元將用於本集團的一般營運資金（包括但不限於包括工資、營銷開支、專業開支及行政開支）。

本公司可因應不斷變化的市場狀況調整其發展計劃，從而重新分配所得款項用途。為免存疑，所得款項不可用於預付本集團任何本金額超過人民幣10百萬元的債務、借款或債項。

5. 有關協議方的資料

本公司

本公司為中國一間房地產交易服務供應商，主要提供一手房代理服務、房地產數據及諮詢服務以及房地產經紀網絡服務。

周忻先生

周忻先生為本公司執行董事及主要股東，因此為本公司關連人士。

Kanrich

Kanrich，一間於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司。於最後可行日期，Kanrich由本公司主要股東周忻先生全資擁有，因此為本公司的關連人士。

On Chance

On Chance，一間於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司。於最後可行日期，On Chance由本公司主要股東周忻先生全資擁有，因此為本公司的關連人士。

Jun Heng

Jun Heng，一間於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司。於最後可行日期，Jun Heng由本公司主要股東周忻先生全資擁有，因此為本公司的關連人士。

易居控股

易居控股，一間於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司。於最後可行日期，易居控股由本公司主要股東周忻先生全資擁有，因此為本公司的關連人士。

新浪

新浪乃一間服務於中國的具領導地位的網上媒體公司及全球性中國人社區，於納斯達克全球精選市場上市，(股份代號：SINA)。新浪的數碼媒體網絡包括SINA.com (端口)、新浪移動(手機端口及手機應用)及微博(中國社交媒體平台，本身於納斯達克全球精選市場上市，(股份代號：WB))。於最後可行日期，新浪為獨立第三方。

MemeStar

MemeStar，一間於英屬維爾京群島註冊成立的控股有限公司。於最後可行日期，MemeStar由獨立第三方新浪全資擁有。

阿里巴巴集團

阿里巴巴附屬公司及阿里巴巴票據持有人均為根據香港法例註冊成立的有限責任公司，為阿里巴巴集團控股有限公司的全資附屬公司。阿里巴巴集團控股有限公司為於開曼群島註冊成立之公司，其美國存託股份(每股代表8股普通股)於紐約證券交易所上市(股份代號：BABA)，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：9988)。阿里巴巴集團的業務由核心商務、雲計算、數字媒體及娛樂以及創新業務組成。

6. 有關本集團的資料

下文載列本集團若干精選財務資料，乃基於截至2018年及2019年12月31日止兩年經審計合併財務報表，其已根據國際財務報告準則編製。

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元
資產淨值	8,064,248	8,015,605
稅前淨利潤	1,309,317	1,472,961
稅後淨利潤	860,872	950,312

7. 股權架構

下文載列本公司於以下時間的股權架構：(a)於最後可行日期；(b)緊隨代價股份根據股權轉讓協議所擬悉數獲配發及發行後，及認購股份根據股份認購協議所擬悉數獲配發及發行後；及(c)緊隨換股股份根據票據認購協議所擬悉數獲配發及發行後：

	於最後可行日期		緊隨代價股份及 認購股份悉數獲配發 及發行後		緊隨代價股份、 認購股份及換股股份 悉數獲配發及發行後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
股東						
周忻先生 ⁽²⁾	307,730,975	22.22	474,649,415	27.14	474,649,415	25.68
阿里巴巴集團 ⁽³⁾	27,288,000	1.97	145,588,000	8.32	245,096,197	13.26
碧桂園 ⁽⁴⁾	171,690,000	12.39	171,690,000	9.82	171,690,000	9.29
恒大 ⁽⁵⁾	171,690,000	12.39	171,690,000	9.82	171,690,000	9.29
萬科 ⁽⁶⁾	171,690,000	12.39	171,690,000	9.82	171,690,000	9.29
新浪方 ⁽⁷⁾	—	—	78,676,790	4.50	78,676,790	4.26
其他股東 ⁽⁸⁾	535,075,325	38.63	535,075,325	30.59	535,075,325	28.95
合計	<u>1,385,164,300</u>	<u>100.00</u>	<u>1,749,059,530</u>	<u>100.00</u>	<u>1,848,567,727</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) 上表數字乃假設除代價股份、認購股份及換股股份（按適用者）外，本公司並無發行或購回其他股份，且任何股東（包括周忻先生、阿里巴巴附屬公司、阿里巴巴票據持有人、MemeStar或彼等的聯繫人）概無出售或購買股份（在各情況下均於最後可行日期或之後，並直至代價股份、認購股份及換股股份（按適用者）獲配發及發行日期）。本表收錄的百分比數字已作出四捨五入調整。
- (2) 該等307,730,975股股份分別由中國房產信息集團（「中國房產信息集團」）持有228,920,000股、Kanrich持有45,784,000股及Regal Ace Holdings Limited（「Regal Ace」）持有18,566,975股，且將根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使後發行14,460,000股。中國房產信息集團為易居控股旗下全資附屬公司，易居控股為易居控股有限公司旗下全資附屬公司。易居控股有限公司由On Chance、Jun Heng及周忻先生分別持有33.13%、14.65%及52.22%的股權。Jun Heng由On Chance全資擁有，而On Chance由周忻先生全資擁有。Kanrich由周忻先生全資擁有，而Regal Ace由周忻先生擁有51%的股權。中國房產信息集團持有的228,920,000股股份質押予浦發銀行，作為浦發銀行授予易居控股定期貸款融通的抵押品。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2018年9月6日的公告。
- (3) 股份由淘寶中國控股有限公司及阿里巴巴香港有限公司持有，彼等各自為阿里巴巴集團控股有限公司的全資附屬公司。
- (4) 碧桂園（香港）發展有限公司為豪華發展控股有限公司的全資附屬公司，而豪華發展控股有限公司為碧桂園控股有限公司（「碧桂園」）的全資附屬公司。必勝有限公司持有碧桂園43.61%的股權，楊惠妍女士則持有必勝有限公司100%的股權。因此豪華發展控股有限公司、碧桂園及必勝有限公司、楊惠妍女士及其配偶陳艸先生皆被視為於碧桂園（香港）發展有限公司持有的股份中擁有權益。
- (5) 樂意發展有限公司由中華環球有限公司全資擁有，而中華環球有限公司由天基控股有限公司全資擁有。天基控股有限公司由恒大地產集團有限公司全資擁有，恒大地產集團有限公司由廣州市凱隆置業有限公司持有63.46%的股權，而廣州市凱隆置業有限公司由廣州市超豐置業有限公司全資擁有。廣州市超豐置業有限公司由安基BVI有限公司全資擁有，而安基BVI有限公司由中國恒大集團有限公司（「恒大」）全資擁有。Xin Xin (BVI) Limited持有恒大71.80%的股權，許家印先生持有Xin Xin (BVI) Limited 100%的股權。因此中華環球有限公司、天基控股有限公司、恒大地產集團有限公司、廣州市凱隆置業有限公司、廣州市超豐置業有限公司、安基BVI有限公司、恒大、Xin Xin (BVI) Limited及許家印先生皆被視為於樂意發展有限公司持有的股份中擁有權益。
- (6) Captain Valley (Cayman) Limited由Climax Fame (BVI) Limited全資擁有，而Climax Fame (BVI) Limited由萬科金融（香港）有限公司全資擁有。萬科金融（香港）有限公司由萬科置業（香港）有限公司全資擁有，而萬科置業（香港）有限公司由上海萬科企業有限公司全資擁有。上海萬科企業有限公司由上海萬科投資管理有限公司全資擁有，而上海萬科投資管理有限公司由萬科企業股份有限公司（「萬科」）全資擁有。因此Climax Fame (BVI) Limited、萬科金融（香港）有限公司、萬科置業（香港）有限公司、上海萬科企業有限公司、上海萬科投資管理有限公司及萬科皆被視為於Captain Valley (Cayman) Limited持有的股份中擁有權益。
- (7) 根據股權轉讓協議I的條款，相關代價股份將發行予新浪方或彼等擁有及控制大部分股權的代名人（視通知而定）。
- (8) 並無其他持有本公司10%或以上股權的主要股東。

8. 過往12個月內進行的股權融資活動

本公司於緊接最後可行日期前12個月內並無進行任何股權融資活動。

9. 上市規則的涵義

主要交易

由於股權轉讓協議I與股權轉讓協議II均與收購樂居的股權有關，因此根據上市規則第14.23條股權轉讓協議項下擬進行交易將合併計算。由於股權轉讓協議的一項或多項適用百分比率按合併基準計算高於25%，但所有適用百分比率均低於100%，故股權轉讓協議按合併基準計算構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章所載有關申報、公告及股東批准的規定。

關連交易

周氏方由本公司主要股東及董事周忻先生及周忻先生的聯繫人組成，因此股權轉讓協議II構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

周忻先生、黃燦浩先生、程立瀾博士、朱洪超先生及李勁先生各自均為樂居董事或行政人員，因此各自於股權轉讓協議中擁有重大權益。因此，彼等各自己就批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

10. 就樂居之有關若干財務披露規定豁免

本公司須按照上市規則第14.67(6)(a)(i)條規定在本通函中納入（其中包括）根據上市規則第4章而編製的樂居會計師報告。

本公司已向聯交所申請，而聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(a)(i)條項下之披露規定，原因如下：

- (i) 樂居為一間於紐約證券交易所上市的公司，且其根據適用法律及法規定期刊發財務資料。股東可輕易取得有關財務資料，且將促使股東及投資公眾對樂居的歷史財務表現作出恰當知情評估。
- (ii) 樂居的財務報表乃按美國公認會計準則編製。樂居的核數師已就經審計財務報表發出無保留意見。樂居於截至2017年及2018年12月31日止財政年度各年的財務報表已由德勤華永會計師事務所（特殊普通合伙）（「**德勤華永**」）按照美國公眾公司會計監督委員會（「**PCAOB**」）的標準進行審計。樂居於截至2019年12月31日止財政年度的經審計財務報表及截至2020年6月30日止六個月的未經審計財務報表已由樂居核數師Yu Certified Public Accountant, P.C.（「**Yu CPA**」）根據PCAOB標準進行編製。Yu CPA及德勤華永均為具國際知名度及聲譽且於PCAOB註冊的公司。本公司的財務報表乃根據國際財務報告準則編製。
- (iii) 鑒於樂居與本公司已採納不同財務報告準則，按照第14.67(6)(a)(i)條規定使用內部及外部資源編製有關樂居的會計師報告須耗費大量時間、資源及成本，故會對樂居及本公司帶來不必要的負擔及實際困難。
- (iv) 鑒於本公司目前並無持有樂居的股權，且於股權轉讓協議項下擬進行交易完成前並無對樂居行使任何程度的控制權，故本公司無法取得樂居的保密非公開資料（包括會計記錄或其他資料）以便於其自身核數師根據國際財務報告準則編製財務報表。
- (v) 為取代樂居根據國際財務報告準則編製的會計師報告，通函中已納入以下披露：
 - (a) 根據美國公認會計準則編製的截至2017年、2018年及2019年12月31日止財政年度的樂居已刊發經審計財務資料及截至2020年6月30日止六個月的樂居未經審計財務資料，包括如本通函附錄二第A及D部分所載的管理層討論及分析。

- (b) 樂居於截至2017年、2018年及2019年12月31日止財政年度以及截至2020年6月30日止六個月的財務報表之逐行對賬，以處理倘樂居財務報表根據本公司會計政策按國際財務報告準則編製而引起的差額，並解釋差額（「對賬」）。誠如本通函附錄二第C部分所載，本公司核數師香港德勤•關黃陳方會計師行（「德勤香港」）已根據香港核證委聘準則第3000號（經修訂）審閱對賬。

鑒於上文所述，董事認為，通函所載有關樂居的已刊發財務資料（連同有關管理層討論及分析以及對賬）將為股東提供所有所需的重要資料以評估樂居於所呈列期間的財務表現，而倘樂居的會計師報告根據上市規則第14.67(6)(a)(i)條編製，則有關資料在所有重大方面與披露大體一致。

11. 股東特別大會

本公司將於2020年10月30日（星期五）上午九時三十分假座中國上海靜安區廣中西路333號上海寶華萬豪酒店一號會議室（郵編：200072）舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准股東特別大會通告所載決議案。該等決議案將以投票方式進行表決。股東特別大會通告載於本通函第343至346頁。

根據上市規則及章程細則，股東於股東大會的任何投票均須以投票方式表決，惟根據上市規則，大會主席可秉持真誠原則容許以舉手投票方式僅就有關程序或行政事宜作出投票。本公司將於股東特別大會結束後以上市規則規定的方式刊發投票表決結果公告。

根據上市規則第14A.36條，任何股東如在建議交易中佔有重大利益，該股東須於有關股東大會上放棄有關決議案的表決權。周忻先生為股權轉讓協議II的協議方。於最後可行日期，周忻先生亦為本公司主要股東及樂居主要股東。此外，鑒於完成股權轉讓協議II須待股權轉讓協議I完成後方可作實，周忻先生可能被視為於股權轉讓協議I擁有重大權益。因此，周忻先生及其聯繫人將放棄就將於股東特別大會通過的有關股權轉讓協議的決議案投票。

阿里巴巴附屬公司為股份認購協議的協議方。此外，阿里巴巴票據持有人為票據認購協議的協議方。因此，阿里巴巴附屬公司將放棄就將於股東特別大會通過的有關配發及發行認購股份及換股股份的特別授權之決議案投票。

於最後可行日期，經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，除本通函所披露者外，概無其他股東須放棄就本通函所建議的決議案投票。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格，此代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.ehousechina.com)。代表委任表格必須按其上印列的指示填妥及簽署，並連同經簽署授權書或其他授權文件(如有)或該等經簽署證明的授權書或授權文件副本，在可行情況下盡快並無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前(即2020年10月28日(星期三)上午九時三十分前)交回本公司香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親自出席股東特別大會，並於會上投票，於該情況下，則代表委任表格將被視為已撤回論。

為釐定有權出席股東特別大會的股東身份，本公司將於2020年10月27日(星期二)至2020年10月30日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會登記股份過戶轉讓。為符合資格出席股東特別大會，所有妥為填寫的股份過戶表格連同相關股票必須最遲於2020年10月23日(星期五)下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)登記。

12. 推薦意見

就股東特別大會而言，董事會已成立由獨立非執行董事(即張磅先生及王力群先生，彼等於該等交易中並無擁有重大權益)組成的獨立董事委員會，以就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。獨立董事委員會意見函件載於本通函第51頁。

本公司亦已委聘富強金融資本有限公司為本公司獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第52至71頁。

董事會函件

就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易而言，董事（不包括獨立董事委員會成員，其意見載於本通函第51頁獨立董事委員會函件，周忻先生、黃燦浩先生、程立瀾博士、朱洪超先生及李勁先生各自均已放棄投票）認為股權轉讓協議及其項下擬進行的交易：(i)乃屬公平合理；(ii)按正常或更優商業條款訂立；及(iii)符合本公司及股東的整體利益，儘管股權轉讓協議及其項下擬進行的交易並非於本公司一般及日常業務過程中訂立。

就根據特別授權向阿里巴巴附屬公司發行認購股份及向阿里巴巴票據持有人發行換股股份而言，董事認為股份認購協議及票據認購協議：(i)乃屬公平合理；(ii)按正常或更優商業條款訂立；及(iii)符合本公司及股東的整體利益。

因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的所有決議案。

13. 其他資料

敬請 閣下同時垂注本通函附錄所載資料。

此致

列位股東 台照

易居（中國）企業控股有限公司

主席

周忻

謹啟

2020年10月14日



E-House (China) Enterprise Holdings Limited

易居（中國）企業控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：2048）

敬啟者：

**收購樂居大部分股權及根據特別授權發行代價股份 –
主要及關連交易**

吾等茲提述本公司日期為2020年10月14日的通函（「**通函**」，本函件為其中部分）。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所定義者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以考慮吾等認為股權轉讓協議及其項下擬進行的交易是否屬公平合理以及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。本公司已委任富強金融資本有限公司就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹此提請閣下垂注通函第9至50頁所載董事會函件及通函第52至71頁所載獨立財務顧問函件。

經考慮董事會函件中所載的資料、股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易及載於彼等函件中由獨立財務顧問就此提供的建議，吾等與獨立財務顧問一致認為，就本公司及股東而言，股權轉讓協議及其項下擬進行的交易乃屬公平合理及按一般或更佳商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益，儘管股權轉讓協議及其項下擬進行的交易並非於本公司一般及日常業務過程中訂立。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上擬提呈的決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

此致

列位本公司獨立股東 台照

張磅先生

獨立董事委員會

王力群先生

獨立非執行董事
謹啟

2020年10月14日

以下為富強金融資本就股權轉讓協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



富強金融資本
FORTUNE FINANCIAL CAPITAL

富強金融資本有限公司
香港
皇后大道中183號
中遠大廈43樓

敬啟者：

主要及關連交易
收購樂居大部分股權及根據特別授權發行代價股份

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易（「**擬收購事項**」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於2020年10月14日向股東發出的通函（「**通函**」，本函件為其中一部分）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2020年7月31日（聯交所交易時間結束後）， 貴公司訂立股權轉讓協議I及股權轉讓協議II（統稱「**股權轉讓協議**」），據此， 貴公司同意收購樂居已發行股本合共56.19%權益（或51.40%，按全面攤薄基準，假設所有未行使購股權及樂居僱員股權計劃項下的獎勵已發行及／或轉歸（視情況而定））。

股權轉讓協議I由新浪及MemeStar（統稱「**新浪方**」）與 貴公司等訂立，據此 貴公司有條件同意從新浪方購買樂居24,438,564股普通股及36,687股美國存託股份（各代

表一股普通股)，代價總額為93,600,000美元（約725,400,000港元）。代價將由 貴公司以每股代價股份9.22港元的發行價向新浪方配發及發行78,676,790股代價股份支付。

股權轉讓協議II由周忻、On Chance、Kanrich、Jun Heng、易居控股（統稱「周氏方」）與 貴公司等訂立，據此 貴公司有條件同意從周氏方購買樂居49,686,192股普通股及2,239,804股美國存託股份（各代表一股普通股），代價總額為198,579,099美元（約1,538,988,015港元）。代價將由 貴公司以每股代價股份9.22港元的發行價向周氏方配發及發行166,918,440股代價股份支付。

於股權轉讓協議完成後，樂居將成為 貴公司的附屬公司，其財務業績將併入 貴集團賬目。

參考董事會函件，擬收購事項構成 貴公司的主要及關連交易，須遵守上市規則所載有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

由對交易並無重大權益的獨立非執行董事（即張磅先生、王力群先生及李勁先生）組成的獨立董事委員會已告成立，旨在就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見，且其意見及推薦建議將會載於 貴公司將予寄發的通函內。

吾等（富強金融資本）已獲委任以就此等方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

富強金融資本有限公司為可從事香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）項下就機構融資提供意見之規管活動的持牌法團。富強金融資本有限公司及其聯屬公司之日常業務涉及交易、買賣及持有證券，故可能為客戶之利益交易、買賣及持有 貴公司之證券。

於2020年6月，吾等獲委任為獨立財務顧問，以就持續關連交易（包括(i)超出2019年年度上限及(ii)修訂2020年年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴公司或任何其他各方之間存在任何關係或利益，以致可合理地被視為妨礙吾等於上市規則第13.84條下擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問的獨立性。

吾等意見之基準

吾等建議之基準

於制定吾等的推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）：i) 股權轉讓協議；ii) 公告；iii) 貴公司截至2018年12月31日止年度及截至2019年12月31日止年度的年度報告（「**貴公司的年報**」）；iv) 樂居截至2018年12月31日止年度及截至2019年12月31日止年度的年度報告（「**樂居的年報**」）以及樂居截至2020年6月30日止六個月的中期報告；v) 貴公司的招股章程；及vi) 通函所載的其他資料。吾等亦不時與 貴公司、董事及 貴集團管理層（「**管理層**」）進行討論。

吾等依賴（並無責任進行獨立核證）董事及管理層向吾等提供的資料、意見及事實以及向吾等所作的陳述，董事及管理層對通函內所載資料的準確性承擔全部責任，以及向吾等提供的任何資料及陳述於本函件日期在所有重大方面乃真實、準確及完整並可以信賴。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。吾等已與管理層就彼等的計劃及 貴公司的前景進行討論。

吾等認為吾等已獲提供及審閱足夠資料以達致知情觀點，以為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對提供予吾等的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴公司、樂居或任何彼等各自的附屬公司或聯營公司的業務或資產及負債進行任何形式的獨立深入調查。吾等的意見須以於最後可行日期生效的金融、經濟、市場及其他條件以及可供吾等參考的資料為依據。股東應留意，後續發展（包括市場及經濟環境的任何重大變動）可能影響及／或改變吾等的看法，而吾等並無責任更新意見，以考慮於最後可行日期後發生的事件，或更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件的任何內容不應被視為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券的建議。

主要考慮因素及理由

於評估擬收購事項以向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 股權轉讓協議的背景及原因

有關 貴集團的資料

參考董事會函件，貴公司為一間中國房地產交易服務供應商，主要提供一手房代理服務、房地產數據及諮詢服務以及房地產經紀網絡服務。

以下載列 貴公司截至2019年12月31日止三個年度的經審計經營業績，乃摘錄自 貴公司的年報：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審計)	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審計)	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審計)
收入	9,094,682	5,948,172	4,633,360
— 一手房代理服務	4,566,217	4,753,395	3,926,722
— 房地產數據及諮詢服務	977,665	773,327	629,422
— 房地產經紀網絡服務	3,550,800	421,450	77,216
純利	970,713	1,081,653	765,306
資產總額	17,165,516	11,818,602	6,339,924
負債總額	9,101,268	3,802,997	4,177,301
資產淨額	8,064,248	8,015,605	2,162,623
現金及現金等價物	2,294,435	2,280,215	1,791,290

根據 貴公司的年報，貴集團的收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣4,633.4百萬元增加約28.4%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣5,948.2百萬元，並進一步增加52.9%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣9,094.7百萬元，複合年增長率（「複合年增長率」）約為40.1%，主要由房地產經紀網絡服務的增長所推動。於

2019年，貴公司在經紀網絡服務業務方面表現強勁，由2018年的人民幣421.5百萬元增長逾700%至2019年的人民幣3,550.8百萬元。於2019年，貴公司提供了多種產品，努力發展分銷業務，並為中小型經紀公司和經紀助力，例如，友房公盤資源共享平台、友房一手房平台2.0、房友管理系統2.0、房友數據研究中心及房友學院等。

貴公司的純利由截至2017年12月31日止年度的人民幣765.3百萬元增加約41.3%至截至2018年12月31日止年度的人民幣1,081.7百萬元，並進一步減少約10.3%至截至2019年12月31日止年度的人民幣970.7百萬元。該減少主要由於分銷開支及融資成本增加所致。

有關樂居的資料

參考董事會函件，樂居乃中國一間具領導地位的線上線下房地產服務供應商，透過其網上平台提供房地產電子商務、網上廣告及網上掛牌服務，其平台由覆蓋370多個城市及多種移動应用程序的地方網站組成。樂居將網上平台與線下服務整合互補，促進住宅物業交易。樂居自2014年4月起於紐約證券交易所上市（股份代號：LEJU）。

以下載列樂居的若干精選財務資料，乃基於樂居截至2019年12月31日止三個年度的經審計合併財務報表，並摘錄自樂居的年報及樂居截至2020年6月30日止六個月的中期報告，其已根據貴集團的會計政策作出調整。

	截至2020年 6月30日 止半年度 千美元 (未經審計)	截至2019年 12月31日 止年度 千美元 (經審計)	截至2018年 12月31日 止年度 千美元 (經審計)	截至2017年 12月31日 止年度 千美元 (經審計)
收入	279,716	692,605	462,031	362,532
稅前淨利潤／(虧損)	2,319	18,101	(11,793)	(141,716)
稅後淨利潤／(虧損)	2,319	9,637	(13,264)	(162,044)
每股收入(虧損)：				
— 基本	0.00002	0.00007	(0.0001)	(0.00119)
— 攤薄	0.00002	0.00007	(0.0001)	(0.00119)
資產淨值	249,191	249,365	252,360	241,567
現金及現金等價物	254,175	159,012	147,263	150,968

根據樂居的年報，樂居的收入由截至2017年12月31日止年度的362.5百萬美元增加約27.4%至截至2018年12月31日止年度的約462.0百萬美元，並進一步增加49.9%至截至2019年12月31日止年度的約692.6百萬美元，複合年增長率約為38.2%，主要由電子商務服務增加所推動，有關服務增長迅速，成為網上房地產服務業務的重要一環。於2019年，樂居與騰訊訂立一系列獨家廣告代理協議，於中國若干地區向房地產廣告商銷售廣告，並於2020年重續協議。於2019年，樂居的收入呈上升趨勢，並實施有效的成本監控措施，故此轉虧為盈。

根據樂居截至2020年6月30日止六個月的中期報告，收入279.7百萬美元與2019年同期的280.4百萬美元比較相對持平。淨收入為1.9百萬美元，而2019年同期則為淨虧損3.9百萬美元，此乃主要由於銷售、一般及行政開支由246.0百萬美元減少至237.7百萬美元所致。Leju Holdings Limited股東應佔淨收入為約1.5百萬美元，而2019年同期則為淨虧損約4.1百萬美元。

訂立股權轉讓協議的原因及益處

參考董事會函件及截至2019年12月31日止年度樂居的年報，(i) 貴公司為中國領先的房地產交易服務商，主要提供一手房代理服務、房地產數據及諮詢服務以及房地產經紀網絡服務。於2020年，貴公司將繼續堅守房地產行業優質服務，守正創新，善作善成；(ii) 樂居乃中國一間具領導地位的線上線下房地產服務供應商，透過其網上平台提供房地產電子商務、網上廣告及網上掛牌服務，其平台由覆蓋386個城市及多種移動應用程序的地方網站組成。樂居大部分股權的擬收購事項將使貴公司成為不動產行業「科技賦能、智慧服務」的奮鬥者、整合者和領導者。在一手房代理服務業務方面，貴公司將從高速發展，轉向高質量發展，聚合優質的資源服務優質的項目，通過智慧服務，提質增效；在房地產經紀網絡服務平台業務方面，貴公司將繼續攻堅技術管理，運用創新技術及優質服務進一步擴大市場份額；(iii) 樂居提供網上廣告、網上掛牌服務及經營以房地產為主的網絡彌補了貴公司一手房代理服務及經紀網絡服務的不足，尤其是隨著越來越多的公司在COVID-19爆發後採用並融入網上服務、創新科技

及智能數字服務。除與 貴集團的現有業務構成協同效應外， 貴公司預期，收購樂居大部分股權將與其建議與阿里巴巴集團合作（其中包括）搭建線上房地產交易平台相輔相成。根據 貴公司與戰略投資者阿里巴巴集團訂立的業務合作協議，董事會相信擬收購事項將能發揮阿里巴巴集團的強大技術及業務能力，有利於擴大其生態系統。

吾等亦注意到，於2020年上半年的COVID-19疫情期間，樂居業績表現理想，不單收益穩定，更錄得溢利增長。根據樂居截至2020年6月30日止六個月的中期報告，受到疫情影響，市場環境充滿挑戰，房地產開發商日益重視及使用網上營銷服務，對樂居的創新服務產生濃厚興趣。此外，最近樂居宣佈與蘇寧控股集團的獨家戰略合作，透過結合垂直平台及專業電子商務平台進一步推動網上封閉式交易模式發展。與此同時，樂居將提供平台數字化營銷及營運服務，於未來大幅提高其核心價值及擴大業務規模。擬收購事項亦將減少 貴公司的關連交易、進一步改良平台、持續加強市場覆蓋及產品創新，並改善 貴公司的運作管理及提高營運效率，確保 貴公司持續健康發展。

經考慮上述因素後，特別是(i)擬收購事項將提高 貴集團的核心業務發展效率；(ii)擬收購事項符合 貴集團戰略，有助其持續拓展業務範圍及擴大房地產服務的生態系統，以賦能服務整個房地產行業；(iii)於完成後， 貴集團將即時從樂居獲得穩定利潤及現金流，且不會就支付代價即時產生現金支出；及(iv)根據擬收購事項，樂居將成為非全資附屬公司，有利於改善 貴集團的財務狀況，吾等同意董事的意見，認為儘管股權轉讓協議並非於 貴公司的一般及日常業務過程中訂立，但符合 貴公司及股東的整體利益。

2. 股權轉讓協議的主要條款

股權轉讓協議I

日期

2020年7月31日

協議方

- (i) 貴公司（作為買方）；及
- (ii) 新浪方（作為賣方）

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)於最後可行日期，新浪方及其最終實益擁有人均為獨立第三方，(ii)新浪方概無就擬收購樂居權益與 貴公司關連人士（包括周氏方）訂立亦不擬訂立任何協議、安排、注解或承諾（不論正式或非正式，且不論明示或暗示）。此外，周氏方並無介入股權轉讓協議I條款的磋商。 貴公司基於公平磋商與新浪方協定股權轉讓協議I的條款。

出售權益

根據股權轉讓協議I， 貴公司有條件同意從新浪方購買樂居24,438,564股普通股及36,687股美國存託股份，合共佔樂居股權總額的約18.00%。

代價

代價93,600,000美元（約725,400,000港元）將由 貴公司以每股代價股份9.22港元的發行價向MemeStar或其代名人配發及發行78,676,790股代價股份償付。

先決條件

股權轉讓協議I須待下列條件達成（或獲豁免）後，方告完成：

- (a) 所需的 貴公司大多數股東或獨立股東按照適用法例規定於股東特別大會批准股權轉讓協議I及其項下擬進行的交易及其他安排（按所需），包括從新浪方收購樂居股權及向新浪方配發及發行代價股份；
- (b) 聯交所批准代價股份上市及買賣；
- (c) 截至交割日 貴公司於股權轉讓協議I作出的聲明及保證在所有重大方面仍為真實、準確及完整；及
- (d) 截至交割日新浪方於股權轉讓協議I作出的聲明及保證在所有重大方面仍為真實、準確及完整。

上述條件(a)及(b)不得獲豁免。上述條件(c)可由新浪方豁免，上述條件(d)可由 貴公司豁免。

倘若上述先決條件未於2020年10月31日（為截止日）或之前獲滿足或豁免，則股權轉讓協議I須予終止，除非各方同意延期。

截至最後可行日期，上文所載先決條件概無獲達成或豁免。

股權轉讓協議II

日期

2020年7月31日

協議方

- (i) 貴公司（作為買方）；及
- (ii) 周氏方（作為賣方）

周氏方由 貴公司一名主要股東及 貴公司主要股東為其最終實益擁有人的實體組成，因此，周氏方為 貴公司的關連人士。

出售權益

根據股權轉讓協議II， 貴公司有條件同意從周氏方購買樂居49,686,192股普通股及2,239,804股美國存託股份，合共佔樂居股權總額的約38.19%。

代價

代價198,579,099美元（約1,538,988,015港元）將由 貴公司以每股代價股份9.22港元的發行價向易居控股或其代名人配發及發行166,918,440股代價股份償付。

先決條件

股權轉讓協議II須待下列條件達成(或獲豁免)後，方告完成：

- (a) 所需的 貴公司大多數股東或獨立股東按照適用法例規定於股東特別大會批准股權轉讓協議II及其項下擬進行的交易及其他安排(按所需)，包括從周氏方收購樂居股權及向周氏方配發及發行代價股份；
- (b) 聯交所批准代價股份上市及買賣；
- (c) 截至交割日 貴公司於股權轉讓協議II作出的聲明及保證在所有重大方面仍為真實、準確及完整；
- (d) 截至交割日周氏方於股權轉讓協議II作出的聲明及保證在所有重大方面仍為真實、準確及完整；
- (e) 妥為完成股權轉讓協議I；及
- (f) (A)周氏方或與彼等任何方一致行動的任何一方並無因股權轉讓協議II項下擬進行的交易而需承擔就股份提出強制性全面要約的義務，或(B)倘若有任何該等義務，執行人員已根據收購守則授予清洗豁免。

上述條件(a)、(b)、(e)及(f)不得獲豁免。上述條件(c)可由周氏方豁免，上述條件(d)可由 貴公司豁免。

倘若於2020年10月31日(為截止日)或之前該等先決條件未獲滿足或豁免， 貴公司可於截止日後五(5)個營業日內全權酌情(i)給予周氏方書面通知而終止股權轉讓協議II(指定為存續條文的若干條文除外)並立即生效，或(ii)經周氏方同意，延長截止日至各方可能同意的較後日期(該日不得超過截止日後九十(90)天，即延期截止日)。倘若該等先決條件於延期截止日(如有)仍未獲滿足或豁免，則股權轉讓協議II(存續條文除外)須自動終止且該終止將立即生效。倘若在上述情況下終止股權轉讓協議II，各方將

獲解除及免除各自於股權轉讓協議II項下的責任（不損害任何一方就任何先行違約而擁有的權利或責任）。

截至最後可行日期，上文所載先決條件概無獲達成或豁免。

禁售承諾

周氏方各自已向 貴公司承諾，未經 貴公司事先書面同意，其不會（且在適用情況下促致其聯屬方不會）（「**禁售承諾**」）：

- (a) 提呈、質押、出售、訂約出售、授出任何購買選擇權或合約、購買任何選擇權或合約出售或以其他方式直接或間接處置任何股份或其任何實益或經濟權益；
- (b) 訂立任何掉期或其他安排以向另一方全部或部分轉讓任何股份的擁有權的任何直接或間接經濟後果；或
- (c) 就任何股份或其任何實益或經濟權益增設任何產權負擔，無論直接或間接、有條件或無條件。

禁售期為以下期間：

- (x) 從股權轉讓協議II訂立日期至交割日後十二(12)個月屆滿（「**首個禁售期**」）；及
- (y) 從 貴公司擬發行的可換股票據獲悉數換股之日起至換股日期後十二(12)個月屆滿，惟限於任何該等行動導致周氏方及其聯屬方的合計股權低於票據持有人及其聯屬方持有的權益（「**換股禁售期**」，連同首個禁售期稱為「**禁售期**」）。

周氏方及其聯屬方（視情況而定）於禁售期內獲准可：

- (a) 抵押任何股份，惟前提條件是截至股權轉讓協議II日期該等抵押已就緒或將重續或替代任何該等抵押；及
- (b) 於交割日轉讓最多3% 貴公司已發行股本予信託或其他法人，以創建 貴集團管理層的股權獎勵組合。

股權轉讓協議之完成

股權轉讓協議I及股權轉讓協議II各自之完成須於各股權轉讓協議內的所有先決條件獲滿足或豁免之日起五個營業日或之前發生，或於各方書面相互同意的其他時間及日期發生。

完成股權轉讓協議II須待股權轉讓協議I完成後方可作實，此乃由於 貴公司不希望僅收購樂居的主要少數股權。因此，該條件確保 貴公司將收購樂居之整體股權。

吾等的工作

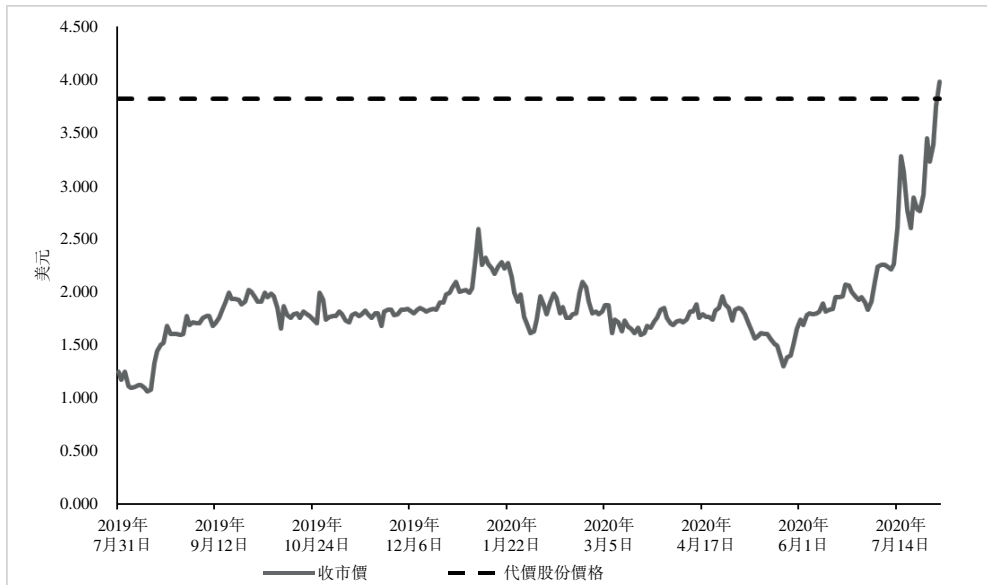
吾等已審閱股權轉讓協議，且吾等注意到股權轉讓協議的主要條款與董事會函件所披露者一致。經與管理層討論，禁售承諾的目的旨在讓周氏方的實益擁有人周忻先生作為 貴公司執行董事及主要股東表達其對 貴公司長期價值的信心。

有關股權轉讓協議代價的評估

根據董事會函件，就於樂居的大部分股權應付的代價乃由協議方參考下列各項經公平磋商後達致：(i)樂居的美國存託股份於紐約證券交易所的現行市價及歷史表現；(ii)如樂居歷史財務表現中所反映的固有不斷向好的業務前景；(iii) 貴集團於收購樂居大部分股權後將產生的未來協同效應（尤其是再加上與阿里巴巴的額外擬定商業合作）；及(iv)收購控股權才能產生額外溢價的市場慣例，反映了控股權益高於少數股東權益的市場流通性。

吾等注意到樂居每股普通股代價3.82美元較美國存託股份於緊接股權轉讓協議日期前最後交易日在紐約證券交易所所報的收市價每股3.75美元溢價約1.87%及較美國存託股份於緊接股權轉讓協議日期前最後十個交易日在紐約證券交易所所報的收市價每股3.05美元溢價約25.12%。

為評估代價是否公平合理，吾等已開展獨立分析，方式為審閱2019年7月31日至2020年7月31日期間（「審閱期」）（即股權轉讓協議日期前一年）樂居的美國存託股份於紐約證券交易所所報的每日收市價。代價股份的價格列示如下：



於審閱期內，樂居的美國存託股份於紐約證券交易所所報的最低及最高收市價分別為每股1.06美元及每股3.98美元。價格3.82美元位於審閱期內美國存託股份於紐約證券交易所所報的最低及最高收市價的範圍以內。樂居的美國存託股份收市價於2019年8月至2020年4月維持相對穩定，後自2020年5月起大致呈上漲趨勢並恢復至審閱期均價水平，與反映外部市場環境的納斯達克綜合指數走勢一致，其後自2020年7月15日（披露樂居截至2019年12月31日止的年度報告日期）起大幅上漲，反映二手市場中投資者於消化樂居財務表現後的樂觀態度。該趨勢亦與上文「有關樂居的資料」所載樂居的財務表現及業務前景一致。

作為分析的一部分，吾等亦已確定4間可比較公司（「金融可比較公司」），該等公司(i)股份於美國上市；(ii)從事線上房地產市場；及(iii)於中國經營業務。吾等決定選擇市銷率倍數作為分析指標，主要原因如下(i)市賬率適用於擁有重大有形資產的公司但不適用於樂居所在的輕資產行業；(ii)市盈率適用於財務表現佳的盈利中公司但不適用於4間可比較公司中有3間正產生虧損的情況；及(iii)市銷率倍數通常用於互聯網公司且適用於虧損情況。據吾等所深知以及能力所及，就達致有意義之代價股份比較而言，吾等認為有關資料乃屬詳盡、公平且具有代表性的示例。

獨立財務顧問函件

名稱	股份代號	主要業務活動	市銷率倍數 (附註)
58同城	WUBA.NYSE	一間主要於「安居客」 (一間中華人民共和國線上房地產上市平台) 旗下經營的多品類線上平台。	3.89
Redfin Corporation	RDFN. NASDAQ	一間美國及加拿大房地產中介公司。	4.72
房多多網絡集團有限公司	DUO. NASDAQ	一間中華人民共和國線上房地產市場。	1.52
房天下控股有限公司	SFUN.NYSE	一間中華人民共和國房地產門戶網站公司。	0.53
		平均	2.67

附註：金融可比較公司的市銷率倍數乃摘錄自snowballfinance.com，乃根據於2020年7月31日（股權轉讓協議日期）金融可比較公司的市值除以收入計算。

樂居於2020年7月31日的市銷率倍數為0.78，低於可比較公司的平均值。此外，吾等亦知悉於中國深圳證券交易所上市的從事線上房地產業務的公司我愛我家控股集團股份有限公司(000560.SZ)的市銷率倍數為0.97，亦高於樂居的市銷率倍數。樂居的市銷率倍數亦低於該5間公司的均值2.33（如計及該上述公司），說明樂居於二手市場的估值相對較低。

基於對股份表現的分析以及可比較公司的市銷率倍數，吾等同意董事的意見，即儘管樂居股價3.82美元處於有關範圍的高位，但屬公平合理。

經與管理層討論，除與 貴集團的現有業務構成協同效應外， 貴公司亦預期，收購樂居大部分權益將與其建議與阿里巴巴集團合作（其中包括）搭建線上房地產交易平台相輔相成，以建立一個更加經濟高效及客戶至上的生態系統，包括但不限於線上旗艦店、數字營銷工具及有關售後服務。由於根據與阿里巴巴集團（作為 貴公司的戰略投資者）訂立的業務合作協議，董事會認為擬收購事項將不僅可借助阿里巴巴集團的強大技術實力，連同人工智能、大數據及雲技術的發展，亦可受惠於其全球品牌影響力，以進一步拓展 貴集團的能力及業務。

獨立財務顧問函件

為評估是否收購控股權才能產生額外溢價的市場慣例，反映了控股權益高於少數股東權益的市場流通性，方式為核對其員工以及對 貴集團策略及營運的控制權。以下載列作為示例以達致有意義之控股溢價比較的11間可比較公司，其中：(i)其股份於聯交所上市；(ii)受要約公司已根據收購守則刊發載有下列資料的公告；及(iii)節選期間涵蓋2020年7月31日（股權轉讓協議日期）前約兩個月。

公司名稱	股份代號	公告日期	發行價較協議日期前最後90個交易日的每股收市價溢價／（折讓）	
			發行價較協議日期前最後交易日的每股收市價溢價／（折讓）	期前最後90個交易日的每股收市價溢價／（折讓）
海爾電器集團有限公司	01169.HK	2020年7月31日	44.20%	51.38%
興華港口控股有限公司	01990.HK	2020年7月29日	29.85%	128.00%
昂納科技（集團）有限公司	00877.HK	2020年7月8日	23.57%	34.26%
華融投資股份有限公司	02277.HK	2020年7月6日	36.45%	55.59%
盈信控股有限公司	00015.HK	2020年7月2日	80.00%	104.10%
研祥智能科技股份有限公司	02308.HK	2020年6月23日	64.80%	100.00%
中國寶豐（國際）有限公司	03966.HK	2020年6月22日	27.50%	39.00%
金茂（中國）酒店投資管理有限公司	06139.HK	2020年6月12日	30.40%	64.40%
凱普松國際電子有限公司	00469.HK	2020年6月5日	79.10%	76.00%
越南製造加工出口（控股）有限公司	00422.HK	2020年6月5日	163.20%	134.10%

公司名稱	股份代號	公告日期	發行價較協議日	發行價較協議日
			期前最後90個	期前最後90個
			交易日的每股	交易日的每股
			收市價溢價／	收市價溢價／
			溢價／(折讓)	溢價／(折讓)
華電福新能源股份有限公司	00816.HK	2020年6月1日	65.50%	85.34%
		平均	58.60%	79.29%
		最高	163.20%	134.10%
		最低	23.57%	34.26%
		貴公司	1.65%	15.50%

有關以根據特別授權發行代價股份的方式償付股權轉讓協議的評估

每股代價股份的發行價9.22港元，較：

- (i) 緊接股權轉讓協議日期前的最後交易日股份於聯交所所報的收市價每股10.92港元折讓約15.57%；
- (ii) 緊接股權轉讓協議日期前的最後五個交易日股份於聯交所所報的平均收市價每股10.26港元折讓約10.14%；
- (iii) 緊接股權轉讓協議日期前的最後十個交易日股份於聯交所所報的平均收市價每股9.89港元折讓約6.77%；及
- (iv) 於2019年12月31日 貴公司的經審計綜合每股資產淨值約人民幣5.80元（約相當於6.44港元）溢價約43.17%。

作為分析的一部分，吾等已根據聯交所上市公司於2020年5月1日至7月31日（股權轉讓協議日期）的公告確定與股權轉讓協議項下的交易類似的涉及發行股份作為部分代價且吾等認為相關的適用交易。吾等認為該3個月期限就分析而言屬充分及適當，原因為(i)該期間內的可比較公司與股權轉讓協議日期相近；及(ii)該期間內有足夠供吾等分析的可比較公司數。據吾等所知及所悉，鑒於緊接股權轉讓協議日期前的最後交易日或最後五個交易日收市價的不確定性及波動性，且考慮到十日基準將減少短期價格

獨立財務顧問函件

波動風險並反映 貴公司的真正價值，吾等已識別12項交易（呈列於詳細清單）用於分析發行價較該等公司於緊接下述協議日期前十個連續交易日的每股收市價的溢價／（折讓）。股東務請注意該等公司的業務、營運及前景與 貴集團並不相同。然而，該等可比較公司可反映期內的市場慣例。

公司名稱	股份代號	公告日期	發行價較
			緊接10個 連續交易日的 每股收市價 溢價／（折讓）
樂亞國際控股有限公司	8195	2020年5月11日	(3.60%)
梧桐國際發展有限公司	613	2020年5月14日	6.61%
小米集團	1810	2020年5月21日	(6.90%)
綠領控股集團有限公司	61	2020年5月25日	(11.60%)
集一控股有限公司（前稱集 一家居國際控股有限公司）	1495	2020年6月4日	(5.90%)
高豐集團控股有限公司	2863	2020年6月8日	(0.17%)
新明中国控股有限公司	2699	2020年6月17日	(5.90%)
鼎豐集團控股有限公司	6878	2020年6月18日	(10.71%)
中國融眾金融控股有限公司	3963	2020年6月26日	(8.30%)
民生國際有限公司	938	2020年7月14日	(10.63%)
保集健康控股有限公司	1246	2020年7月24日	(16.67%)
三盛控股（集團）有限公司	2183	2020年7月28日	0.40%
		平均	(6.11%)
		最高	6.61%
		最低	(16.67%)
		貴公司	(6.77%)

如上表所示，較緊接股權轉讓協議日期前的最後十個交易日股份於聯交所所報的平均收市價每股9.89港元折讓約6.77%處於溢價／(折讓)範圍內。此外，吾等亦注意到，根據發行價較該等公司於緊接上文所載協議日期前十個連續交易日的每股收市價的溢價／(折讓)，折讓約6.77%同樣處於折讓2.71%至折讓9.52%的95%置信區間內，這表明發行價的溢價／(折讓)將處於置信區間的上下限內約有95%的可能性，因此，折讓6.77%屬合理。擬收購事項的代價將悉數以代價股份支付而不至於產生重大現金支出。整體安排讓 貴公司能更加靈活地管理及規劃其現金。

基於上述分析，吾等認同董事的意見認為股權轉讓協議的條款(包括發行價及代價)屬公平合理。

3. 擬收購事項的財務影響

於股權轉讓協議完成後，樂居將成為 貴公司的附屬公司，其財務業績將併入 貴集團賬目。

資產負債及權益總額

如本通函附錄二所載經擴大集團的未經審計備考財務資料所述，假設擬收購事項已於2020年6月30日完成，經擴大集團於2020年6月30日的資產總值將由約人民幣17,621百萬元增加至約人民幣24,001百萬元(備考基準)，而經擴大集團於2020年6月30日的負債總額將由約人民幣9,720百萬元增加至約人民幣13,314百萬元(備考基準)。經擴大集團於2020年6月30日的權益總額將由約人民幣7,901百萬元增加至約人民幣10,687百萬元(備考基準)。

盈利

如通函附錄二所載經擴大集團的未經審計備考財務資料所述，假設擬收購事項已於2020年6月30日完成，經擴大集團於截至2020年6月30日止六個月的收入將由約人民幣104.7百萬元(摘錄自 貴公司已刊發之截至2020年6月30日止六個月之中期報告內的未經審計綜合財務報表)增加至約人民幣121.1百萬元(備考基準)，而股東應佔利潤

將由約人民幣30.0百萬元增加至約人民幣43.35百萬元(備考基準)，採用通函附錄二內美元按1美元兌人民幣7.0795的匯率兌換為人民幣的相同假設。

基於上述分析，吾等認同董事的意見認為擬收購事項將大幅擴大 貴公司的資產總值、資產淨值、權益及潛在市值規模。 貴公司的經擴大規模將有助於其成為具規模的行業參與者及提升其競爭力。

4. 對公眾股東所持股權的潛在攤薄影響

經參考董事會函件「股權架構」一節所載的股權表，以下載列 貴公司(a)於最後可行日期；及(b)緊隨代價股份根據股權轉讓協議擬悉數獲配發及發行後的股權架構。

股東	於最後可行日期		緊隨代價股份悉數獲配發及發行後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
周忻先生	307,730,975	22.21	474,649,415	29.10
阿里巴巴集團	27,288,000	1.97	27,288,000	1.67
碧桂園	171,690,000	12.39	171,690,000	10.53
恒大	171,690,000	12.39	171,690,000	10.53
萬科	171,690,000	12.39	171,690,000	10.53
MemeStar			78,676,790	4.82
其他股東	<u>535,285,725</u>	<u>38.64</u>	<u>535,285,725</u>	<u>32.82</u>
合計	<u><u>1,385,374,700</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>1,630,969,930</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

經考慮上文討論的擬收購事項的原因及益處符合 貴公司及股東的整體利益，以及股權轉讓協議的條款屬公平合理，吾等認為因發行代價股份導致對公眾股東所持股權的上述攤薄水平可以接受。

推薦意見

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)股權轉讓協議的條款乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)擬收購事項符合 貴公司及股東的整體利益但並非於 貴公司的一般及日常業務過程中進行，因此，吾等推薦獨立董事委員會及獨立股東投票贊成有關決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照
易居(中國)企業控股有限公司
上海市
靜安區
廣延路383號
秋實樓

代表
富強金融資本有限公司
行政總裁
江君
謹啟

江君女士為香港證券及期貨事務監察委員會的持牌人士，並為富強金融資本有限公司的負責人員，可從事香港法例第571章證券及期貨條例下的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於香港企業融資方面擁有逾12年經驗。

本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年6月30日止六個月的財務資料

本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年6月30日止六個月的財務資料於下列文件內披露，有關文件已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.ehousechina.com)並可於以下網址瀏覽：

- (i) 本公司日期為2018年7月10日的招股章程附錄一
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0710/ltn20180710030_C.pdf)；
- (ii) 本集團截至2018年12月31日止年度的年度報告第140至290頁
(www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0426/ltn20190426763.pdf)；
- (iii) 本集團截至2019年12月31日止年度的年度報告第157至324頁
(www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042702430.pdf)；及
- (iv) 本集團截至2020年6月30日止六個月的中期報告第38至101頁
(www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0928/2020092800495.pdf)。

本集團的財務及貿易前景

2020年伊始，在2019年新型冠狀病毒（「**COVID-19**」）疫情的全球蔓延影響下，各行各業受到不同程度的考驗。經過中國政府的有效管控措施，國內疫情已逐步受到控制，響應國家領導和政府號召，本公司全力支持相關疫情防控工作，成立了防控疫情應急工作小組，有效阻斷疫情傳播。然而同時由於爆發COVID-19疫情帶來了一定的行業衝擊，2020年第一季度中國內地約1,600個售樓處被迫關閉停止營業，導致本集團在2020年一季度出現業務中斷。於2020年第二季度，隨著COVID-19疫情帶來的影響逐漸減少，在本公司全體員工的努力下，本集團的營運已改善，並彌補了2020年第一季度的經營虧損，因此本集團仍能夠於2020年上半年達成利潤。此外，公司通過提高項目質量，加強回款管控，2020年上半年經營性現金流由負轉正，經營活動所得現金淨額為人民幣833.2百萬元，而去年同期經營活動所用現金淨額為人民幣244.7百萬元。

展望未來，本公司將立志成為房地產行業「科技賦能、智慧服務」的奮鬥者、整合者和領導者，堅持致力於服務開發商、中介機構、資產所有人等。在一手房代理服務業務方面，本公司將從高速發展，轉向高質量發展，聚合優質的資源服務及項目，通過智慧服務，提質增效；在房地產經紀網絡服務平台業務方面，本公司將繼續攻堅技術管理，運用創新技術及優質服務擴大市場份額；在房地產市場數據及諮詢服務方面，我們將繼續圍繞地產大數據，不僅要賦能服務物業開發商，更要賦能服務整個不動產行業。

以本公司與阿里巴巴集團建立戰略合作關係為契機，本公司將通過數字化地產驅動三大核心業務，構建房地產交易全鏈路生態圈。房地產交易服務業務中，新房業務整合線上線下資源，為開發商提供全能營銷服務；二手房業務持續為中介機構賦能，搭建二手房交易平台。樂居業務，繼續發揮中國領先的房地產互聯網平台優勢，搭建極具影響力的房產互聯網媒體平台和房產線上數字化營銷及交易平台，為房地產全業態提供先進的O2O營銷服務體系。克而瑞作為國內市場領先的房地產大數據應用服務平台，從住宅領域延伸至非住宅領域，以存量資產為核心建立起資管、租售、物管等服務體系，正式開啟房地產的下半場。

未來，本公司的發展戰略將圍繞四個目標：

1. 密切關注社會與行業發展趨勢，確保持續穩健經營；
2. 借助與阿里巴巴的戰略合作，把握機遇整合資源；
3. 聚焦房地產交易服務，迅速擴大市場份額；及
4. 持續為客戶和股東創造更多價值。

營運資金聲明

董事經審慎周詳考慮後認為，於完成股權轉讓協議、股份認購協議及票據認購協議後，並經計及經擴大集團的業務前景、經擴大集團可動用的財務資源（包括手頭現金及現金等價物以及經營活動所得現金流量）及經擴大集團可動用融資的影響，經擴大集團將有充裕的營運資金應付其自本通函日期起計未來十二個月之現時需要。

債務聲明

於2020年8月31日（即本通函刊發前就本債務聲明而言的最後可行日期）營業時間結束時，經擴大集團擁有以下債務：

銀行及其他借款

下表載列經擴大集團於2020年8月31日的銀行借款明細：

	本集團 人民幣千元	樂居 人民幣千元	經擴大集團 人民幣千元
無抵押有擔保	1,247,378	—	1,247,378
以本集團資產作抵押但無擔保	1,244,500	—	1,244,500
	<u>2,491,878</u>	<u>—</u>	<u>2,491,878</u>

下表載列經擴大集團於2020年8月31日的其他借款明細：

	本集團 人民幣千元	樂居 人民幣千元	經擴大集團 人民幣千元
優先票據			
無抵押無擔保	<u>4,081,208</u>	<u>—</u>	<u>4,081,208</u>

應付關聯方款項－非貿易性質

於2020年8月31日，本集團未償還的應付關聯方款項－非貿易性質約為人民幣49,967,000元，有關款項為無抵押及無擔保。樂居於該日概無未償還的應付關聯方款項－非貿易性質。

租賃義務

於2020年8月31日，經擴大集團（作為承租人）在相關餘下租期擁有以下未償還未付合約租賃付款*：

	經擴大集團 人民幣千元
以租金定金抵押但無擔保	307,586
無抵押無擔保	82,037
	<u>389,623</u>

* 此乃未貼現金額並已根據國際財務報告準則第16號計及所有評估。

於2020年8月31日，除上文所披露者及本通函另有所述者外，本集團及樂居概無任何已授權或增設惟尚未發行、已發行及發行在外或同意將予發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他同類債務、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租賃負債、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

於最後可行日期，董事並不知悉本集團及樂居自2020年8月31日起的債務狀況及或然負債有任何重大不利變動。

交易的財務影響

於本集團完成收購樂居已發行股本的56.19%權益（「收購事項」）後，樂居將成為本集團的附屬公司，而樂居的資產、負債及業績將在本集團內綜合入賬。

如樂居截至2020年6月30日止六個月的未經審計簡明綜合財務報表所載，樂居的淨收入為1,925,000美元（相當於約人民幣13,582,000元）。按此基準，董事預期於收購事項完成後，收購事項將對經擴大集團的盈利帶來正面影響。

如本通函附錄三所載，倘收購事項於2020年6月30日落實完成：

- (i) 本集團於2020年6月30日的資產總值將就經擴大集團由約人民幣17,621百萬元增加至約人民幣23,173百萬元（包括自收購事項產生的商譽人民幣317百萬元）；及
- (ii) 本集團於2020年6月30日的負債總額將就經擴大集團由約人民幣9,720百萬元增加至約人民幣12,377百萬元。

此外，倘根據股份認購協議發行認購股份及根據票據認購協議發行可換股票據於2020年6月30日落實完成：

- (i) 經擴大集團於2020年6月30日的資產總值將進一步增加至約人民幣24,872百萬元；及
- (ii) 經擴大集團於2020年6月30日的負債總額將進一步增加至人民幣13,320百萬元。

董事認為，預期股權轉讓協議、股份認購協議、票據認購協議及其項下擬進行的交易將不會對本集團的財務狀況造成任何重大不利影響。

此外，如本通函附錄一「營運資金聲明」一節所載，董事認為，經擴大集團將有充裕的營運資金應付其自本通函日期起計最少未來12個月之現時需要。

股東務請注意，樂居於股權轉讓協議、股份認購協議、票據認購協議及其項下擬進行的交易完成後的盈利貢獻將取決於樂居的未來表現，而股權轉讓協議、股份認購協議、票據認購協議及其項下擬進行的交易對本集團資產及負債的實際影響將取決於樂居截至股權轉讓協議、股份認購協議、票據認購協議及其項下擬進行的交易完成日期的財務狀況，而此於截至最後可行日期仍未能予以量化。本通函附錄三所載經擴大集團的未經審計備考財務資料僅為說明用途而編製，基於其假設性質，其未必能真實反映經擴大集團於任何未來日期的財務狀況。

A. 樂居於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月的已刊發財務資料

僅就本附錄而言，除文義另有所指外，對「本公司」及「我們」的提述均指樂居，對「本集團」的提述均指樂居及其附屬公司以及併表聯屬實體（「可變權益實體」），而對「元」的提述則指美元。

1. 以下為根據美國公認會計準則所編製樂居於截至2017年及2018年12月31日止財政年度的經審計財務報表摘要，乃摘錄自樂居於2019年4月10日發出的表格20-F所載的2018年年度報告。

表格20-F所載的2018年年度報告已刊載於美國證券交易委員會網站(www.sec.gov)並可於以下網址瀏覽：

www.sec.gov/Archives/edgar/data/1596856/000110465919020557/a18-41825_120f.htm

樂居控股有限公司
綜合資產負債表
(以美元計，股份數據除外)

	12月31日	
	2017年 經調整 ¹ (附註2)	2018年 (附註2)
資產		
流動資產：		
現金及現金等價物	150,967,996	147,263,466
受限制現金	336,690	—
應收賬款，分別扣除截至2017年及 2018年12月31日的呆賬撥備21,827,663美元及 18,195,382美元	79,195,932	102,697,121
合約資產	1,410,198	2,137,107
有價證券	3,077,412	2,466,814
客戶定金	35,822,756	10,671,689
預付開支及其他流動資產	9,945,011	8,620,215
應收關聯方款項	4,077,008	6,694,579
流動資產總值	284,833,003	280,550,991
物業及設備淨額	14,240,120	14,058,327
無形資產淨額	70,631,146	57,401,177
聯屬公司投資	145,727	62,979
遞延稅項資產淨額	67,083,641	62,356,063
其他非流動資產	2,010,712	2,297,489
資產總值	<u>438,944,349</u>	<u>416,727,026</u>
負債及權益		
流動負債：		
應付賬款（包括綜合可變權益實體之應付賬款 （對樂居不附帶追索權），截至2017年及 2018年12月31日分別為1,771,717美元及 225,700美元）	2,949,725	803,275
應計薪金及福利開支（包括綜合可變權益實體之 應計薪金及福利開支（對樂居不附帶追索權）， 截至2017年及2018年12月31日分別為 28,021,779美元及23,622,869美元）	37,081,532	30,628,336

	12月31日	
	2017年 經調整 ¹ (附註2)	2018年 (附註2)
應付所得稅(包括綜合可變權益實體之應付所得稅(對樂居不附帶追索權)，截至2017年及2018年12月31日分別為25,705,206美元及25,597,112美元)	63,380,153	58,029,858
其他應付稅項(包括綜合可變權益實體之其他應付稅項(對樂居不附帶追索權)，截至2017年及2018年12月31日分別為11,166,308美元及11,730,876美元)	11,654,145	12,675,205
應付關聯方款項(包括綜合可變權益實體之應付關聯方款項(對樂居不附帶追索權)，截至2017年及2018年12月31日分別為1,245,000美元及3,862,779美元)	3,092,870	3,477,193
客戶墊款(包括綜合可變權益實體之客戶墊款(對樂居不附帶追索權)，截至2017年及2018年12月31日分別為10,050,703美元及26,576,831美元)	10,564,818	26,872,685
應計營銷及廣告開支(包括綜合可變權益實體之應計營銷及廣告開支(對樂居不附帶追索權)，截至2017年及2018年12月31日分別為14,117,697美元及9,439,740美元)	18,851,999	14,895,973
其他流動負債(包括綜合可變權益實體之其他流動負債(對樂居不附帶追索權)，截至2017年及2018年12月31日分別為15,606,182美元及10,338,171美元)	16,315,380	12,998,663
流動負債總額	163,890,622	160,381,188
遞延稅項負債(包括綜合可變權益實體之遞延稅項負債(對樂居不附帶追索權)，截至2017年及2018年12月31日分別為414,505美元及275,223美元)	18,016,186	14,779,770
負債總額	181,906,808	175,160,958

	12月31日	
	2017年 經調整 ¹ (附註2)	2018年 (附註2)
承擔及或然負債 (附註14)		
股東權益：		
普通股 (面值0.001美元)：1,000,000,000股法定股份，截至2017年及2018年12月31日，分別有135,763,962股及135,763,962股股份已獲發行且在外流通	135,764	135,764
額外實繳股本	788,588,692	792,626,535
累計虧絀	(515,344,274)	(528,824,801)
累計其他全面虧損	(13,077,311)	(19,848,006)
樂居控股有限公司股東權益總額	260,302,871	244,089,492
非控股權益	(3,265,330)	(2,523,424)
權益總額	257,037,541	241,566,068
負債及權益總額	438,944,349	416,727,026

隨附附註構成該等綜合財務報表之一部分。

¹ 有關採納新收入確認會計準則及對先前報告結果的影響之詳情，請參閱附註2。

樂居控股有限公司
綜合營運表
(以美元計，股份數據除外)

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年 (附註2)
收入			
電子商務	419,023,733	234,835,770	320,271,080
網上廣告	117,948,842	113,235,010	138,371,646
掛牌	22,538,535	14,461,253	3,387,930
收入淨總額	559,511,110	362,532,033	462,030,656
收入成本	(57,491,395)	(74,054,524)	(72,909,834)
銷售、一般及行政開支	(521,797,022)	(434,275,879)	(402,257,946)
商譽減值	—	(41,222,971)	—
其他經營收入淨額	4,586,746	3,071,865	2,163,443
營運產生的虧損	(15,190,561)	(183,949,476)	(10,973,681)
利息收入	1,312,533	1,313,512	1,085,785
其他收入(虧損)淨額	619,750	480,495	(4,219,193)
出售投資或附屬公司的虧損	(185,777)	—	—
除稅及於聯屬公司			
權益產生的虧損前虧損	(13,444,055)	(182,155,469)	(14,107,089)
所得稅優惠	2,067,739	20,328,252	1,334,340
除於聯屬公司權益產生的			
虧損前虧損	(11,376,316)	(161,827,217)	(12,772,749)
於聯屬公司權益產生的虧損，			
扣除稅項零	(224,752)	(216,017)	(78,634)
虧損淨額	(11,601,068)	(162,043,234)	(12,851,383)
減：非控股權益應佔收入			
(虧損)淨額	(1,812,229)	(1,142,018)	629,144
樂居控股有限公司股東應佔虧損淨額	<u>(9,788,839)</u>	<u>(160,901,216)</u>	<u>(13,480,527)</u>
每股虧損：			
基本	(0.07)	(1.19)	(0.10)
攤薄	(0.07)	(1.19)	(0.10)
計算每股虧損所用股份			
基本	135,220,210	135,708,350	135,763,962
攤薄	135,220,210	135,708,350	135,763,962

隨附附註構成該等綜合財務報表之一部分。

樂居控股有限公司
綜合全面虧損表
(以美元計)

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年 (附註2)
虧損淨額	(11,601,068)	(162,043,234)	(12,851,383)
其他全面收益(虧損)，			
扣除稅項零：			
外幣換算調整	(16,760,659)	9,136,839	(6,678,452)
全面虧損	(28,361,727)	(152,906,395)	(19,529,835)
減：非控股權益應佔			
全面收益(虧損)	(1,771,012)	(1,249,102)	721,387
樂居控股有限公司股東應佔			
全面虧損	<u>(26,590,715)</u>	<u>(151,657,293)</u>	<u>(20,251,222)</u>

隨附附註構成該等綜合財務報表之一部分。

樂居控股有限公司
綜合權益變動表
(以美元計)

	普通股		額外實繳股本	累計虧絀	累計其他全面收益	訂購應收款項	樂居控股有限公司股東權益總額	非控股權益	權益總額
	數目								
於2015年12月31日									
的結餘	134,930,870	134,931	773,766,165	(343,658,094)	(5,521,547)	(9,200)	424,712,255	(478,974)	424,233,281
虧損淨額	-	-	-	(9,788,839)	-	-	(9,788,839)	(1,812,229)	(11,601,068)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	296,959	296,959
出售一家附屬公司	-	-	-	-	2,189	-	2,189	(189,618)	(187,429)
基於股份的薪酬	-	-	9,936,112	(917,880)	-	-	9,018,232	33,411	9,051,643
受限制股份歸屬	506,664	507	1,011,493	-	-	-	1,012,000	-	1,012,000
行使購股權	66,424	66	305,484	-	-	9,200	314,750	-	314,750
外幣換算調整	-	-	-	-	(16,801,876)	-	(16,801,876)	41,217	(16,760,659)
於2016年12月31日									
的結餘	135,503,958	135,504	785,019,254	(354,364,813)	(22,321,234)	-	408,468,711	(2,109,234)	406,359,477
虧損淨額	-	-	-	(160,901,216)	-	-	(160,901,216)	(1,142,018)	(162,043,234)
就業務收購確認的									
非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	59,595	59,595
基於股份的薪酬	-	-	3,569,698	(78,245)	-	-	3,491,453	33,411	3,524,864
受限制股份歸屬	260,004	260	(260)	-	-	-	-	-	-
外幣換算調整	-	-	-	-	9,243,923	-	9,243,923	(107,084)	9,136,839
於2017年12月31日									
的結餘	135,763,962	135,764	788,588,692	(515,344,274)	(13,077,311)	-	260,302,871	(3,265,330)	257,037,541
收入（虧損）淨額	-	-	-	(13,480,527)	-	-	(13,480,527)	629,144	(12,851,383)
基於股份的薪酬	-	-	4,037,843	-	-	-	4,037,843	20,519	4,058,362
外幣換算調整	-	-	-	-	(6,770,695)	-	(6,770,695)	92,243	(6,678,452)
於2018年12月31日									
的結餘	135,763,962	135,764	792,626,535	(528,824,801)	(19,848,006)	-	244,089,492	(2,523,424)	241,566,068

隨附附註構成該等綜合財務報表之一部分。

樂居控股有限公司
綜合現金流量表
(以美元計)

	截至12月31日止年度		
	2016年 (附註2)	2017年 (附註2)	2018年 (附註2)
經營活動：			
虧損淨額	(11,601,068)	(162,043,234)	(12,851,383)
虧損淨額與經營活動所得／(所用)			
現金淨額對賬的調整：			
折舊及攤銷	15,006,676	16,544,668	15,705,383
於聯屬公司權益產生的虧損	224,752	216,017	78,634
出售投資或附屬公司的虧損	185,777	—	—
計提呆賬撥備	14,797,072	4,399,176	1,892,838
基於股份的薪酬	10,655,448	3,524,864	4,058,362
有價證券未變現虧損(收益)	(180,112)	(911,873)	606,635
商譽減值	—	41,222,971	—
其他	524,810	681,343	148,593
營運資產及負債變動：			
應收賬款	21,945,854	(21,439,538)	(29,397,718)
合約資產	1,508,834	2,688,194	(698,266)
有價證券	(2,001,242)	—	—
客戶定金	18,887,756	3,456,913	26,142,133
應收關聯方款項	(7,872,808)	3,804,706	(2,617,571)
預付開支及其他流動資產	9,310,657	(1,201,142)	2,490,172
其他非流動資產	17,136	69,531	(211,771)
應付賬款	1,230,644	1,226,158	(2,061,870)
應計薪金及福利開支	(3,954,784)	(5,152,301)	(6,198,911)
應付所得稅	(646,293)	(3,068,915)	(5,139,469)
其他應付稅項	(15,401,042)	(5,571,572)	1,061,293
應付關聯方款項	(7,620,658)	1,511,521	384,323
其他流動負債及應計開支	5,507,463	20,269,099	9,944,590
遞延稅項資產	(11,399,496)	(22,152,629)	1,569,233
遞延稅項負債	(4,016,850)	(2,242,038)	(3,212,929)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	35,108,526	(124,168,081)	1,692,301

	截至12月31日止年度		
	2016年 (附註2)	2017年 (附註2)	2018年 (附註2)
投資活動：			
物業及設備以及無形資產按金及其購買 就業務收購支付的現金，	(4,243,386)	(2,526,921)	(946,967)
扣除已收購現金	—	(5,878,393)	—
由於出售一家附屬公司導致的現金流出	(129,643)	—	—
出售物業及設備所得款項	57,186	293,704	1,753,131
投資活動所得／(所用) 現金淨額	(4,315,843)	(8,111,610)	806,164
融資活動：			
非控股權益股東供款	296,959	—	—
關聯方貸款所得款項	89,462,593	—	—
償還給予關聯方的貸款	(87,600,000)	(1,862,593)	—
行使購股權所得款項	314,750	—	—
收購附屬公司非控股權益	(7,079,295)	—	—
融資活動所用現金淨額	(4,604,993)	(1,862,593)	—
匯率變動對現金、現金等價物及 受限制現金的影響	(12,145,925)	11,109,296	(6,539,685)
現金、現金等價物及 受限制現金增加／(減少) 淨額	14,041,765	(123,032,988)	(4,041,220)
年初現金、現金等價物及受限制現金	260,295,909	274,337,674	151,304,686
年末現金、現金等價物及受限制現金	<u>274,337,674</u>	<u>151,304,686</u>	<u>147,263,466</u>

	截至12月31日止年度		
	2016年 (附註2)	2017年 (附註2)	2018年 (附註2)
現金流量資料補充披露：			
已付所得稅	10,199,779	10,256,545	3,088,070
非現金投資及融資活動：			
就業務收購確認的非控股權益	—	59,595	—
與出售一家附屬公司有關的			
權益總額減少	(187,429)	—	—
由於受限制股份歸屬導致應付			
關聯方款項減少	1,012,000	—	—
綜合資產負債表金額對賬：			
現金及現金等價物	274,337,674	150,967,996	147,263,466
受限制現金	—	336,690	—
現金流量表所示現金、現金等價物及			
受限制現金總額	<u>274,337,674</u>	<u>151,304,686</u>	<u>147,263,466</u>

隨附附註構成該等綜合財務報表之一部分。

樂居控股有限公司
截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度
綜合財務報表附註
(以美元計)

1. 組織及主要活動

樂居控股有限公司(「本公司」或「樂居」)乃根據開曼群島公司法於2013年11月20日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司透過其附屬公司及綜合可變權益實體(「可變權益實體」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供房地產及家裝行業的網上廣告、電子商務服務及掛牌服務。本公司、其附屬公司及綜合可變權益實體統稱為「本集團」。

易居(中國)控股有限公司(「易居控股」)自其註冊成立起至2016年12月30日為本公司的母公司。易居控股、其附屬公司及可變權益實體(不包括本集團)統稱為「易居」。於2016年12月30日,易居控股購回其被新浪網(「新浪」)持有的全部普通股,總代價包括40,651,187股樂居普通股及129,038,150美元現金。由於該項交易,易居控股不再為樂居的控股股東,但仍為最大股東,而新浪自2016年12月30日起成為樂居的主要股東。

下表列示本公司截至2018年12月31日的主要附屬公司及綜合可變權益實體:

	註冊成立日期	註冊成立地點	所有權百分比
Shanghai SINA Leju Information Technology Co., Ltd (「Shanghai SINA Leju」)	2008年5月8日	中國	100%
E-House City Re-House Real Estate Agency (Shanghai) Co., Ltd (「City Re-House」)	2010年3月4日	中國	100%
Shanghai Yi Yue Information Technology Co., Ltd (「Shanghai Yi Yue」)	2011年9月16日	中國	100%
Beijing Maiteng Fengshun Science and Technology Co., Ltd (「Beijing Maiteng」)	2012年1月4日	中國	84%
Beijing Yisheng Leju Information Services Co., Ltd. (「Beijing Leju」)	2008年2月13日	中國	可變權益實體
Shanghai Yi Xin E-Commerce Co., Ltd. (「Shanghai Yi Xin」)	2011年12月5日	中國	可變權益實體
Beijing Jiajujiu E-Commerce Co., Ltd. (「Beijing Jiajujiu」)	2012年3月22日	中國	可變權益實體

2. 主要會計政策概要

(a) 呈列基準

綜合財務報表乃根據美利堅合眾國的公認會計準則(「美國公認會計準則」)編製及呈列。

(b) 綜合基準

綜合財務報表包括樂居、其控股附屬公司以及其可變權益實體Beijing Leju、Shanghai Yi Xin及Beijing Jiajujiu的財務報表。所有公司間交易及結餘已於綜合時抵銷。

本集團評估其於私營公司的各項權益，以釐定投資對象是否為可變權益實體，倘是，則釐定本集團是否為該可變權益實體的主要受益人。於釐定本集團是否為主要受益人時，本集團會考慮本集團是否(1)有權力指導對可變權益實體的經濟表現造成最重大影響的活動；及(2)獲取對可變權益實體而言可能屬重大的可變權益實體的經濟利益。倘視為主要受益人，則本集團會將可變權益實體綜合入賬。

可變權益實體安排

中國法規目前禁止或限制外國公司提供互聯網內容及廣告服務。為遵守該等法規，本集團透過其可變權益實體及彼等的附屬公司提供有關活動。為使本集團能夠實際控制其可變權益實體及彼等的附屬公司，並有能力收取其絕大部分經濟利益，若干本公司附屬公司Shanghai SINA Leju、Shanghai Yi Yue及Beijing Maiteng（統稱「外國附屬公司」）與Beijing Leju、Shanghai Yi Xin及Beijing Jiajujiu（統稱「可變權益實體」）及彼等各自的股東分別訂立一系列合約安排，概述如下：

可變權益實體的 外國附屬公司			
外國附屬公司名稱	經濟所有權	可變權益實體名稱	可變權益實體活動
Shanghai SINA Leju	100%	Beijing Leju	經營網上廣告及掛牌業務
Shanghai Yi Yue	100%	Shanghai Yi Xin	經營電子商務業務
Beijing Maiteng	100%	Beijing Jiajujiu	經營網上家居業務

可變權益實體持有進行外資所有公司遭禁止或限制的互聯網內容及廣告服務所需的執照及許可證。此外，可變權益實體持有經營有關業務所需的租賃及其他資產，本集團的收入大部分來自於此。

向本集團轉讓可變權益實體經濟利益之協議

獨家諮詢及技術支持協議。根據外國附屬公司與相關可變權益實體訂立的獨家諮詢及技術支持協議，外國附屬公司向相關可變權益實體提供一系列諮詢及技術支持服務，並有權收取相關費用。本獨家技術支持協議的期限將於可變權益實體解散時屆滿。除非本協議明確規定，否則未經外國附屬公司事先書面同意前，可變權益實體不得委任任何第三方提供外國附屬公司根據本協議提供的服務。

給予可變權益實體實際控制權之協議

獨家認購期權協議。可變權益實體的各股東已與相關外國附屬公司訂立獨家認購期權協議。在當時有效的中國法律及法規的許可範圍內，根據該等協議，可變權益實體的各股東已全權酌情向相關外國附屬公司或彼等的指定方授出不可撤回及無條件之期權以收購該股東於可變權益實體的全部或部分股權。收購可變權益實體全部股權的代價將相等於可變權益實體的註冊資本，而倘中國法律規定代價須高於註冊資本，則代價將為中國法律許可的最低值。此外，可變權益實體不可撤回及無條件地向相關外國附屬公司授出獨家期權以在中國法律許可範圍內購買可變權益實體的全部或部分資產。購買可變權益實體資產的行使價將相等於彼等各自的賬面值，而倘中國法律規定價格須高於賬面值，則價格將為中國法律許可的最低值。認購期權可由相關外國附屬公司或彼等的指定方行使。

貸款協議。根據可變權益實體股東與相關外國附屬公司之間的貸款協議，各相關外國附屬公司已向可變權益實體股東授出免息貸款，僅供彼等購買可變權益實體的股權、在可變權益實體內進行投資或經營活動。各貸款協議將於協議簽立之日起計二十年或可變權益實體營業期屆滿之日（以較早者為準）到期。

股東投票權代理人協議。可變權益實體的各股東已不可撤回地授予相關外國附屬公司指定的任何人士權力以行使其當時作為可變權益實體股東有權行使的所有投票權，包括宣派股息、委任及選擇董事會成員及高級管理層成員的權利以及其他投票權。

各股東投票權代理人協議的期限為二十年，除非所有協議方書面或根據該協議條文提前終止。倘外國附屬公司在協議屆滿前向其他協議方發出至少30天的書面通知要求延長期限，則協議期限將於屆滿後自動延期一年，而於其後各延長期限到期時將適用同樣機制。

股權質押協議。可變權益實體的各股東亦與相關外國附屬公司訂立一份股權質押協議。據此，該等股東將彼等各自於可變權益實體的股權質押以擔保履行可變權益實體的責任。外國附屬公司（作為承押人）將獲賦予若干權利，包括出售已質押的股權的權利。根據股權質押協議，可變權益實體的各股東未經相關外國附屬公司事先書面同意前，不會進行有關彼等各自於可變權益實體股權之任何轉讓、銷售、質押、出售或以其他方式新設任何產權負擔。外國附屬公司享有的股權質押權將於可變權益實體股東完全履行上述協議下彼等各自的責任後到期。可變權益實體的股權質押已向國家工商行政管理總局（「國家工商總局」）有關地方分局登記。

有關可變權益實體架構的風險

本公司認為，外國附屬公司與可變權益實體訂立的合約安排符合中國法律規定並可依法強制執行。然而，中國法律制度存在的不確定因素會限制本公司強制執行該等合約安排的能力，而可變權益實體股東的權益亦可能有別於本公司股東的權益，繼而可能增加彼等尋求違反合約條款的風險，例如當可變權益實體須支付服務費時妨礙其如此行事。

本公司控制可變權益實體的能力亦倚賴外國附屬公司所持授權書，以就可變權益實體所有需要股東批准的事宜表決。誠如上文所述，本公司認為，該授權書可依法強制執行，惟未必如直接擁有股權有效。

此外，倘該法律架構及合約安排被裁定違反任何中國現行法律及法規，則本公司可能面臨罰款或其他訴訟。本公司認為，有關訴訟將不會導致本公司、外國附屬公司或可變權益實體清盤或解散。

本公司透過其附屬公司及合約安排，有權(1)主導可變權益實體的活動，且該等活動足以對實體經濟表現造成最重大影響；及(2)向可變權益實體收取利益。因此，本公司為可變權益實體的主要受益人，並已將可變權益實體的財務業績綜合入賬。

以下本集團可變權益實體的財務報表款項及結餘已計入隨附的綜合財務報表，並已抵銷公司間結餘及交易：

	截至12月31日		
	2017年 美元	2018年 美元	
現金及現金等價物	57,745,894	86,850,225	
受限制現金	336,690	—	
應收賬款，扣除呆賬撥備	67,434,568	101,824,418	
合約資產	1,410,198	2,137,107	
客戶定金	8,648,959	8,941,442	
應收關聯方款項	4,077,008	11,061,430	
其他流動資產	5,987,132	5,756,953	
流動資產總值	145,640,449	216,571,575	
非流動資產總值	56,767,649	38,951,179	
資產總值	202,408,098	255,522,754	
應付賬款	1,771,717	225,700	
應計薪金及福利開支	28,021,779	23,622,869	
應付所得稅	25,705,206	25,597,112	
其他應付稅項	11,166,308	11,730,876	
應付關聯方款項	1,245,000	3,862,779	
客戶墊款	10,050,703	26,576,831	
應計營銷及廣告開支	14,117,697	9,439,740	
其他流動負債	15,606,182	10,338,171	
流動負債總額	107,684,592	111,394,078	
遞延稅項負債	414,505	275,223	
負債總額	108,099,097	111,669,301	
	截至12月31日止年度		
	2016年 美元	2017年 美元	2018年 美元
收入淨總額	540,838,424	357,698,260	459,944,563
收入成本	(45,641,656)	(64,947,541)	(64,237,782)
收入（虧損）淨額	2,286,007	(4,453,820)	952,919
經營活動所得／（所用）現金淨額	43,652,445	(33,297,103)	33,053,169
投資活動所得／（所用）現金淨額	(1,945,215)	(2,551,687)	31,110
融資活動所用現金淨額	(6,782,336)	—	—

概無任何綜合可變權益實體資產為可變權益實體債務的抵押品，或僅可用於清償可變權益實體債務。本公司並無提供任何先前合約並未要求提供予可變權益實體的財務支援。

(c) 採用估計

編製符合美國公認會計準則的財務報表要求管理層作出估計及假設，有關估計及假設可影響於財務報表日所呈報的資產與負債款額及所披露的或然資產與負債，以及於報告期所呈報的收入與開支款額。實際結果可能與該等估計不同。本集團財務報表中反映的重大會計估計包括長期資產的使用年期及估值、商譽評估、呆賬撥備、與基於股份的薪酬安排有關的假設、與本集團持有其可變權益的實體綜合入賬有關的假設及遞延稅項估值撥備。

(d) 金融工具的公允價值

本集團基於經常性基準將其金融資產及負債按公允價值入賬。公允價值反映市場參與者於計量日期在有序交易中銷售一項資產所收取的價格或轉讓一項負債所支付的價格。釐定須以或獲准以公允價值入賬的資產及負債的公允價值計量時，本集團會考慮進行交易所在的主要或最具優勢的市場，並計及市場參與者為資產或負債定價時採用的假設。

本集團應用要求實體計量公允價值時盡量使用可觀察輸入數據而盡量減少使用不可觀察輸入數據的公允價值層級。根據公允價值層級，金融工具按對計量公允價值重要的最基本輸入數據分類。可用作計量公允價值的輸入數據分為三個級別：

第一級應用於在活躍市場中有相同資產或負債報價的資產或負債。

第二級應用於有除第一級所包含的報價以外就資產或負債可觀察之輸入數據的資產或負債，例如在活躍市場中相似資產或負債的報價；在交易數量不足或不頻繁市場（較不活躍市場）中有相同資產或負債報價；或模型得出的估值，其中重要輸入數據為可觀察或可主要通過可觀察市場數據取得或證實。

第三級應用於具有對計量資產或負債公允價值而言屬重要的估值法不可觀察輸入數據的資產或負債。

基於經常性基準按公允價值計量的資產由有價證券組成。本集團採用在活躍市場報價（第一級）釐定有價證券的公允價值。

於2016年、2017年及2018年概無基於非經常性基準按公允價值計量的資產或負債。

就現金及現金等價物、應收賬款、合約資產、客戶定金、其他應收款項、應付賬款、其他應付款項及應收／應付關聯方款項而言，賬面值因其短期性質，約等於其公允價值。

(e) 業務合併

業務合併乃使用購買會計法入賬，因此，所收購的資產及負債乃按收購日期彼等的公允市值入賬。任何收購成本超過所收購資產及負債的公允價值部分（包括可識別無形資產）按商譽入賬。

(f) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，無提取及使用限制，且原到期日為三個月或以內。

(g) 受限制現金

於2017年，本集團牽涉一項訴訟，要求清償若干營銷開支，並須向法院監管的受限制銀行賬戶支付按金。於2018年，訴訟完結，按金歸還本集團。

(h) 有價證券

有價證券包括分類為交易證券的證券。交易證券指主要就近期出售目的而買入及持有的股本證券，並按公允價值呈報，未變現及已變現收益及虧損呈報為其他收入（虧損）。有價證券的公允價值乃按相同工具在活躍市場的報價（第一級）計算得出。

(i) 客戶定金

本集團為客戶提供網上房地產電子商務服務。部分房地產開發商要求本集團支付預付款及可退還定金，以獲得為房地產開發項目提供電子商務服務的獨家權利。該等定金根據定金協議內訂明的若干預設標準退還予本集團。客戶定金根據本集團估計的退款日期，按流動或非流動資產入賬。截至2018年12月31日，所有客戶定金均可於12個月內退還，且概無定金已超過原定到期日。

(j) 聯屬公司投資

聯屬公司為本集團對其具有重大影響力但並不對其控制的實體。本集團通常認為，擁有普通股20%或以上權益即推定彼等能夠施加重大影響力。

聯屬公司投資乃按權益會計法入賬。根據此方法，本集團應佔聯屬公司收購後的溢利或虧損乃於收入表內確認，其應佔收購後的其他全面收入變動於其他全面收入內確認。本集團與其聯屬公司之間交易的未變現收益按本集團於聯屬公司的權益予以對銷；未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易提供所轉讓的資產出現減值的證據。倘本集團應佔聯屬公司的虧損等於或超過其於聯屬公司的權益，則本集團不會進一步確認虧損，除非本集團已代表聯屬公司承擔責任或作出付款。

本集團須於事件或業務情況變化表明投資的賬面值可能無法完全收回時對其投資進行減值評估。當投資價值出現非暫時性虧損時錄得減值虧損。本集團於任何報告期概無錄得任何減值虧損。截至2017年及2018年12月31日，本集團確定概不存在該等事件。

(k) 物業及設備淨額

物業及設備按成本減去累計折舊列賬。折舊於下列估計使用年限按直線基準計算：

租賃物業裝修	租期或其估計使用年限（以較短者為準）
樓宇	30年
傢俱、裝置及設備	3至5年
汽車	5年

出售物業及設備的收益及虧損乃計入經營業務虧損。

(l) 無形資產淨額

已收購無形資產主要包括與新浪的廣告代理協議及授權協議、客戶關係及數據庫授權，均以收購日期的公允價值列賬。所有無形資產（除客戶關係外）均於合約期間按比例攤銷。所收購之客戶關係產生的無形資產乃根據預期自各客戶產生的收入時間予以攤銷。

(m) 長期資產減值

每當事件或情況變動導致資產賬面值可能無法收回時，本集團對其長期資產進行減值評估。該等事件發生時，本集團透過比較資產賬面值及預期自資產使用及其最終處置產生的未來未貼現淨現金流量計量減值。倘預期未貼現現金流量總額少於資產賬面值，本集團將按相當於該等資產的賬面值超出公允價值之金額確認減值虧損。

(n) 商譽減值

倘於該期間發生事件或情況變動多半可能使資產的公允價值減少至低於其賬面值，則本集團每年或更頻繁地評估商譽的可收回性。倘報告單位或資產的賬面值超出其公允價值，商譽會被視為減值。本集團目前僅有一個報告單位：樂居線上分部。

於評估商譽減值時，本集團首先評估定性因素，以確定報告單位的公允價值是否多半可能低於其賬面值。如本集團釐定報告單位的公允價值不大可能低於其賬面值，則不會計算公允價值。如本集團釐定報告單位的公允價值多半可能低於其賬面值，則會計算報告單位的公允價值並將其與報告單位的賬面值進行比較。減值虧損按相當於報告單位的賬面值超出其公允價值之金額列賬。

一般而言，本集團根據未來折現現金流量的現值及收入估值法計量報告單位的公允價值。折現現金流量模型根據報告單位未來預期產生的現金流量現值顯示報告單位的公允價值。折現現金流量模型的重大估計包括：加權平均資本成本；本集團業務的長期增長率及盈利能力；以及營運資本影響。收入法所使用的主要假設需管理層作出重大判斷，包括預測現金流量（考慮歷史財務趨勢、業務增長率及市場份額）以及終值和貼現率。貼現率的顯著增加或終值單獨減少將導致公允價值計量大幅降低。

(o) 所得稅

遞延所得稅就資產與負債的稅基與財務報表所呈報金額之間的暫時性差異進行確認。於資產或負債呈報金額預期將分別收回或結清時，淨經營虧損透過應用未來數年適用的已頒佈法定稅率結轉及抵免。倘基於現有證據，部分或全部遞延稅項資產多半可能無法實現，則按估值撥備調減遞延稅項資產。即期所得稅按照相關稅務機構的法律計提。

本集團僅會在不確定稅務狀況經審查後多半可能持續時確認有關狀況的稅項利益。就有關狀況而言，本集團確認的稅項利益金額為在有關不確定狀況最終結算後多半可能維持的最大稅項利益金額。本集團將利息及罰款列作所得稅開支的一部分。

(p) 基於股份的薪酬

基於股份的薪酬成本於股份獎勵授予日期按獎勵的公允價值計量，並於必要的服務期間確認為開支。管理層已對預期沒收作出估計並僅就預期歸屬的股權獎勵確認薪酬成本。

(q) 收入確認

本集團的房地產線上收入主要來自電子商務、網上廣告及掛牌服務，並根據各項收入流與其客戶訂立單獨合約。收入於扣除銷售相關稅項後列賬。

本集團已於2018年1月1日採納會計準則更新第2014-09號「來自與客戶合約的收入（專題第606號）」及所有修訂ASC 606的後續會計準則更新，且已選擇於截至2018年12月31日止年度追溯應用。

該指引之核心原則為實體就向客戶轉讓承諾貨品或服務確認之收入金額應反映該實體預期就交換有關貨品或服務應享之代價。為符合該核心原則，本集團採用以下步驟：

- 第一步：確認客戶合約
- 第二步：確認合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體履行一項履約責任時或就此確認收入

全面追溯法要求某實體呈列所有期間的財務報表，猶如新收入準則已於所有過往期間應用。本集團認為，實施ASC 606對截至2016年1月1日股東權益的期初結餘的累計影響並不重大，而當本集團就其所提供服務不再擁有無條件權利收取代價時，本集團方會就合約資產列賬。截至2017年12月31日的應收賬款因採納有關規定而追溯調整1,410,198美元至合約資產。

電子商務

本集團向個別物業買家提供折扣優惠券，使其能以高於本集團所收費用面值之折扣向房地產開發商購買指定物業。最初會向物業買家預收折扣優惠券，在優惠券用於購買指定物業前可隨時退還。因此，該等費用乃列作本集團綜合資產負債表內的客戶墊款。本集團將其客戶釐定為個別物業買家，並確定單一履約責任為銷售折扣優惠券。僅當自本集團客戶取得使用優惠券證明的確認函件時，本集團方會於某一時間點釐定銷售折扣優惠券獲信納。交易價為本集團與個別物業買家所簽訂的合約中所收取的固定折扣優惠券費用的面值。

網上廣告

網上廣告服務收入主要來自網上廣告安排及關鍵詞廣告安排。網上廣告安排容許廣告商在本集團網上平台的特定區域、以特定形式於特定時間內投放廣告。關鍵詞廣告安排容許廣告商在特定時間內根據其使用的特定關鍵詞接觸特定客戶市場。

本集團與其客戶就網上廣告及關鍵詞廣告安排訂立單獨合約，並釐定其客戶為廣告商。因此，各項承諾確定為單獨履約責任，於合約期內及可能收取時按比例確認。各合約的交易價格為固定價格，不會向廣告商提供任何回扣或折扣。

掛牌

掛牌服務使房地產經紀有權在特定期間內在網站上發佈及更改特定區域的物業資料，以換取固定費用。

本集團釐定其客戶為房地產經紀，並確定單一履約責任，該履約責任於展示合約期內及可能收款時按直線基準隨時間而確認。交易價格為合約所述的固定費用，不會向房地產經紀提供任何回扣或折扣。

合約結餘

本集團在所有承諾獲履行之前並無對廣告或掛牌服務的代價擁有無條件權利，因此，在確認收入時初始列作合約資產。於所有廣告或掛牌服務完成後，合約資產將重新分類為應收款項。截至2017年及2018年12月31日止年度所確認的合約資產分別為1,410,198美元及2,137,107美元。

收入明細

根據ASC 606-10-50，本集團認為按電子商務、網上廣告及掛牌劃分的來自與客戶合約的收入明細足以達致描述經濟因素如何影響收入及現金流量的性質、金額、時間及不確定性的披露目標。

實際權宜方法及豁免

就本集團原定存續期為一年或以下的合約而言，本集團採用適用於該等合約的實際權宜方法，且並未披露截至報告期末或當本集團預期確認該收入時剩餘履約責任的交易價格。

(r) 收入成本

收入成本包括與製作網站相關的成本，包括向第三方支付의互聯網連接費、內容及服務費、編輯人員相關成本、無形資產攤銷、與網站製作設備有關的折舊及就廣告資源所支付的費用。

(s) 營銷及廣告開支

營銷及廣告開支主要包括有針對性的推廣本集團電子商務項目、提高知名度及建立品牌的線上及線下營銷成本，如參觀樂居物業、贊助營銷活動、線上或印刷廣告、公關及贊助活動。本集團在產生所有營銷廣告成本時進行支銷，並在產生時將該等成本入賬列作綜合營運表中的「銷售、一般及行政開支」。本集團直接營銷活動的性質旨在吸引網上廣告用戶及潛在物業買家購買折扣優惠券。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本集團產生的營銷及廣告開支分別為345,862,479美元、292,076,010美元及300,773,157美元。

(t) 外幣換算

本公司的功能貨幣為美元（「美元」）並用作本集團的呈報貨幣。以美元以外的貨幣計值的貨幣資產及負債以結算日的匯率換算為美元。權益金額按歷史匯率換算，而收入、開支、收益及虧損則按年內平均匯率換算。換算調整乃按外幣換算調整呈報且列作綜合權益變動表及綜合全面虧損表內其他全面收益（虧損）的單獨部分。

本公司若干附屬公司的財務記錄以美元以外的當地貨幣（如人民幣（「人民幣」）及港元（「港元」）等功能貨幣）保存。以其他貨幣進行的交易乃按交易發生時的現行匯率列賬。交易收益及虧損於綜合營運表中確認。

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本集團分別錄得匯兌收益64,650美元、匯兌虧損619,269美元及3,800,728美元，作為綜合營運表中其他收入（虧損）淨額的組成部分。

(u) 政府補貼

政府補貼包括本公司於中國的附屬公司及可變權益實體從地方政府收取的現金補貼。該等補貼一般作為於若干地方區域進行業務的激勵而提供，且一般根據本集團於若干地方區域產生的增值稅、營業稅及所得稅付款金額而發放。該等補貼允許本集團全權酌情動用該資金，並由本集團用作一般企業用途。地方政府擁有現金補貼金額的最終酌情權。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，現金補貼分別為4,586,746美元、3,071,865美元及2,163,443美元，計入其他經營收入。於收到現金且所有領取條件獲信納時方會確認補貼。

(v) 信貸集中風險

本集團可能面臨信貸集中風險的金融工具主要包括現金及現金等價物、應收賬款及客戶定金。本集團將其現金及現金等價物存放於信譽良好之金融機構。

本集團定期審閱其客戶的信用度，並於應收賬款的賬齡超過一年的若干情況下，要求其客戶提供抵押品或其他擔保。本集團主要根據特定客戶的信貸風險因素設立呆賬撥備，該等因素包括客戶的信用度、應收款項的賬齡及其他與賬款有關的特定情況。應收賬款結餘於付諸所有收回努力無果後撇銷。

應收賬款呆賬撥備的變動情況如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年 美元	2017年 美元	2018年 美元
截至1月1日的結餘	26,350,814	31,160,340	21,827,663
呆賬撥備	14,797,072	4,399,176	1,892,838
撇銷	(8,081,575)	(15,325,934)	(4,576,818)
外匯變化	(1,905,971)	1,594,081	(948,301)
截至12月31日的結餘	<u>31,160,340</u>	<u>21,827,663</u>	<u>18,195,382</u>

預付開支及其他流動資產的其他應收款項撥備在所有呈報期間均為零。

佔應收賬款總淨額及合約資產10%或以上的來自客戶應收賬款及合約資產詳情載列如下：

	截至12月31日	
	2017年 美元	2018年 美元
客戶A	24,387,044	50,555,309

(w) 每股虧損

每股基本虧損根據普通股持有人應佔虧損，除以期內已發行普通股加權平均數計算。

每股普通股的攤薄虧損反映假設證券或其他發行普通股的合約獲行使或轉換為普通股而可能產生的潛在攤薄影響。

下表載列於所示期間每股基本及攤薄虧損之計算：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
樂居普通股股東應佔虧損淨額			
— 基本及攤薄	<u>(9,788,839)美元</u>	<u>(160,901,216)美元</u>	<u>(13,480,527)美元</u>
已發行普通股加權平均數 — 基本	<u>135,220,210</u>	<u>135,708,350</u>	<u>135,763,962</u>
已發行普通股加權平均數 — 攤薄	<u>135,220,210</u>	<u>135,708,350</u>	<u>135,763,962</u>
每股基本虧損	<u>(0.07)美元</u>	<u>(1.19)美元</u>	<u>(0.10)美元</u>
每股攤薄虧損	<u>(0.07)美元</u>	<u>(1.19)美元</u>	<u>(0.10)美元</u>

每股攤薄虧損不包括以下工具，原因為加入該等工具將具有反攤薄作用：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
購股權及受限制股份	<u>7,746,383</u>	<u>8,818,877</u>	<u>13,776,043</u>

(x) 非控股權益

非控股權益在權益部分分類為單獨項目，而本公司綜合財務報表的披露已將樂居的權益與非控股權益持有人的權益相區分。

(y) 全面虧損

全面虧損包括所有權益變動，惟擁有人投資及向擁有人的分派產生的權益變動除外。於呈列的年度內，全面虧損總額包括虧損淨額及外幣換算調整。

(z) 近期頒佈的會計公告

於2016年2月，美國財務會計準則委員會頒佈會計準則更新第2016-02號，租賃（專題第842號）。該項指引取代現行租賃會計處理指引，主要差異在於經營租賃將於財務狀況表中列為使用權資產及租賃負

債，並初步按租賃款項現值計量。對於為期12個月或以下之經營租賃，承租人可作出會計政策選擇，不確認租賃資產及負債。於過渡期內，實體須於最早呈報期間期初使用經修訂的追溯應用方法確認及計量租賃。於2018年7月（會計準則更新第2018-11號），美國財務會計準則委員會進一步修訂該指引，在現有過渡方法之外提供另一種過渡方法，允許實體在採納之日初次應用新租賃準則，並在採納期間對保留盈利的期初結餘確認累計影響調整。本集團正在實施全企業租賃會計系統，且正在核實該系統的數據，以使本集團能夠估計該等資產及負債金額。本集團已審閱所有租賃，且正在審閱其文件及得出結論以便在採納該準則後生成初始會計分錄。本集團預計使用權資產及租賃負債均會超過36.3百萬美元。

於2016年6月，美國財務會計準則委員會頒佈會計準則更新第2016-13號「信貸虧損：金融工具信貸虧損計量」。該會計準則更新為財務報表使用者提供有關預期信貸虧損的更多有用資料，並改變實體將如何計量金融工具的信貸虧損以及將於何時確認相關虧損。該會計準則更新於2019年12月15日以後開始的年度及中期期間生效。允許所有實體於2018年12月15日以後開始的年度期間及中期期間提早採納。該更新應透過截至指引生效的首個報告期間開始時的保留盈利的累計影響調整（即經修訂的追溯方法）進行應用。本集團正在評估採納該更新對其合併及綜合財務報表的影響。

於2018年8月，美國財務會計準則委員會頒佈會計準則更新第2018-13號「公允價值計量（專題第820號）：披露框架—公允價值計量披露規定的變動」。會計準則更新第2018-13號取消、增加及修訂了公允價值計量的若干披露規定。適用於披露未變現收益及虧損的變動、用於制定第三級公允價值計量的重大不可觀察輸入數據的範圍及加權平均數以及計量不確定性的記述的修訂僅須於採納首年所呈列的最近中期或年度期間提前應用。該會計準則更新對於2019年12月15日以後開始的財政年度（包括中期期間）的所有實體有效。所有其他修訂應追溯應用於生效日期後的所有呈列期間。允許提前採納，且亦允許實體提前採納任何取消或經修訂披露及延遲採納額外披露至其生效日期。本集團正在評估採納修訂後對其綜合財務報表的影響。

3. 業務收購

於2017年5月，本集團自上海鑒創信息技術有限公司（「鑒創」，受樂居的執行主席周忻先生最終控制）收購現場直播應用程序（「應用」）連同其所有相關軟件版權及人員，總購買價為6,000,000美元。收購事項的主要原因乃為擴大本集團吸引物業買家以及增加媒體曝光及影響的渠道及平台。

交易採用購買法入賬，購買價分配如下：

	已分配價值 美元	攤銷期間
軟件	5,430,000	3年
商譽	1,927,500	
遞延稅項負債	(1,357,500)	
總計	<u>6,000,000</u>	

商譽主要反映與銷售及分銷成本以及本集團預期從現場直播應用變現的競爭優勢相關的協同效應，其不符合無形資產單獨確認資格。商譽不可作稅項目的扣減。收購事項對本集團截至2017年12月31日止年度的綜合財務報表而言並不重大，因此，並未呈列備考經營業績。此收購事項產生的商譽已分配至整個集團。

4. 物業及設備淨額

物業及設備淨額包括下列各項：

	截至12月31日	
	2017年 美元	2018年 美元
傢俱、裝置及設備	12,886,210	11,292,451
租賃物業裝修	6,459,239	2,766,337
樓宇	7,517,133	9,388,136
汽車	1,668,530	1,078,520
合計	28,531,112	24,525,444
累計折舊	(14,290,992)	(10,467,117)
物業及設備淨額	14,240,120	14,058,327

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，折舊開支分別為2,579,726美元、3,078,955美元及2,465,421美元。

5. 無形資產淨額

	截至12月31日		加權平均餘下 攤銷年期
	2017年 美元	2018年 美元	
須予攤銷的無形資產包括下列各項：			
與新浪的廣告代理協議	106,790,000	106,790,000	5.25
與新浪的授權協議	80,660,000	80,660,000	5.25
客戶關係	10,512,212	10,312,159	0.93
數據庫授權	8,300,000	8,300,000	—
計算機軟件授權	6,422,913	6,393,997	1.36
	212,685,125	212,456,156	5.05
減：累計攤銷			
與新浪的廣告代理協議	69,451,305	75,506,228	
與新浪的授權協議	52,888,314	57,391,831	
客戶關係	9,798,432	10,050,553	
數據庫授權	8,055,884	8,300,000	
計算機軟件授權	1,860,044	3,806,367	
須予攤銷的無形資產淨額	70,631,146	57,401,177	
無形資產總淨額	70,631,146	57,401,177	

與新浪的廣告代理協議及授權協議因本集團於2009年收購China Online Housing Technology Corporation (「COHT」) 得以確認，從而使本集團獲提供2019年運營新浪房地產及家居相關頻道的獨家權利以及在該等頻道及新浪其他網站銷售有關房地產、家居及建材廣告的獨家權利。倘本集團在除上述頻道外的新浪網站銷售廣告，其將向新浪支付該等銷售收入的約15%的費用。收購成本被確認為無形資產並於協議年內攤銷。於2014年3月，廣告代理協議及授權協議獲延長五年至2024年，未新增代價。協議的所有其他條款維持不變。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，攤銷開支分別為12,426,950美元、13,465,713美元及13,239,962美元。本集團預期於截至2019年、2020年、2021年、2022年及2023年12月31日止年度分別錄得攤銷開支12,718,595美元、11,243,687美元、10,561,945美元、10,558,496美元及10,558,496美元。

6. 商譽

截至2016年及2017年12月31日止年度，商譽的賬面值變動如下：

	2016年 美元	2017年 美元
截至1月1日的結餘	39,807,243	39,018,058
於收購時確認的商譽 (附註3)	—	1,927,500
減值	—	(41,222,971)
匯率換算	(789,185)	277,413
截至12月31日的結餘	<u>39,018,058</u>	<u>—</u>

本集團以單一分部及報告單位營運及管理其業務，乃由於有關商譽被作為整體分配至本集團。

於2016年第四季度，在政府持續限制政策及進一步信貸收緊情況下，中國房地產市場釋放出放緩信號。超過20個城市的地方政府出台房地產限購通知。2017年，大量一線及二線城市的地方政府亦頒佈各種政策對房地產買家實施限制或資格規定。尚不確定該等措施將實施多久及中央或地方政府是否將進一步收緊有關政策。由於開發商對不斷增長的銷量愈發悲觀及營銷支出愈發謹慎，本集團的收入增長開始放緩。本集團認為這導致其業務於未來幾年的增長較先前預期更為緩慢。此外，自2017年3月31日至2017年6月30日，本公司股價下跌43%。經評估該等情況後，本集團認為其公允價值很有可能低於其賬面值。因此，於截至2017年6月30日進行了臨時定量商譽減值測試。

本集團使用收益法評估方法 (第3級) 計算其報告單位的公允價值。收益法所用主要假設 (需管理層作出重大判斷) 包括業務假設、終值及貼現率。單獨出現貼現率大幅增加或終值減少將導致公允價值計量顯著偏低。於評估公允價值時，本集團採用16%的貼現率及3%的最終增長率。

根據進行的定量測試，本集團認為報告單位的賬面值超過其公允價值。因此，全部商譽41,222,971美元於2017年減值。

截至2016年12月31日止年度，並無確認商譽減值。

7. 其他收入(虧損)淨額

	截至12月31日止年度		
	2016年 美元	2017年 美元	2018年 美元
有價證券的未變現收益(虧損)	180,112	911,873	(606,635)
外匯收益(虧損)	64,650	(619,269)	(3,800,728)
其他	374,988	187,891	188,170
總計	<u>619,750</u>	<u>480,495</u>	<u>(4,219,193)</u>

8. 所得稅

下表概述中國及中國以外地區產生的所得稅前收入(虧損)：

	截至12月31日止年度		
	2016年 美元	2017年 美元	2018年 美元
所得稅前收入(虧損)：			
中國	8,742,444	(133,775,542)	(2,917,703)
中國以外地區	(22,186,499)	(48,379,927)	(11,189,386)
總計	<u>(13,444,055)</u>	<u>(182,155,469)</u>	<u>(14,107,089)</u>

所得稅開支(優惠)包括：

	截至12月31日止年度		
	2016年 美元	2017年 美元	2018年 美元
即期稅項			
中國	13,331,921	4,059,702	307,689
中國以外地區	16,686	6,713	1,667
	<u>13,348,607</u>	<u>4,066,415</u>	<u>309,356</u>
遞延稅項			
中國	(15,416,346)	(24,394,667)	(1,643,696)
中國以外地區	—	—	—
	<u>(15,416,346)</u>	<u>(24,394,667)</u>	<u>(1,643,696)</u>
所得稅優惠	<u>(2,067,739)</u>	<u>(20,328,252)</u>	<u>(1,334,340)</u>

本公司於開曼群島註冊成立，獲豁免繳納稅項。

中華人民共和國企業所得稅法對外資企業及內資企業均採用25%的法定企業所得稅稅率。

Shanghai SINA Leju獲授高新技術企業（「高新企業」）資格，於2015年至2017年有權享有15%的優惠法定稅率。2018年，Shanghai SINA Leju續新其「高新技術企業」資格，於2018年至2020年有權享有15%的優惠法定稅率。

於2012年2月，本集團於中國的附屬公司Shanghai Fangxin information technology Co., Ltd.獲授軟件企業資格，2012年及2013年獲豁免繳納所得稅，2014年至2016年享有所得稅率50%的減免或12.5%的稅率。

本集團於香港的附屬公司須就根據相關香港稅項法規釐定的應課稅利潤按稅率16.5%繳納利得稅。本公司於英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納稅項。

根據ASC740-10，本集團並無不確定稅務狀況，亦未預期未來12個月內未確認稅項優惠負債有大幅增加。本集團將將所得稅開支內有關所得稅事宜的利息及罰款（如有）進行分類。

根據中華人民共和國稅收徵收管理法，因稅務機關失誤或納稅人計算錯誤而少繳稅款的，訴訟時效為三年。有特殊情況的，訴訟時效可延長至五年（特殊情況未明確界定，但少繳稅項負債超過人民幣100,000元（14,571美元）被明確列為特殊情況）。轉讓有關調整的價款的，訴訟時效為10年。對於偷稅的，概無訴訟時效。

遞延所得稅資產／負債的主要組成部分如下：

	截至12月31日	
	2017年 美元	2018年 美元
遞延稅項資產：		
應計工資開支	9,165,743	7,632,385
壞賬撥備	5,456,916	4,548,846
經營虧損淨額結轉	38,433,490	44,672,205
廣告開支	14,315,500	5,750,479
其他	314,127	232,837
遞延稅項資產總額	67,685,776	62,836,752
估值撥備	(602,135)	(480,689)
遞延稅項資產總額	<u>67,083,641</u>	<u>62,356,063</u>
遞延稅項負債：		
收購產生的無形資產及其他資產	18,016,186	14,779,770
遞延稅項負債總額	<u>18,016,186</u>	<u>14,779,770</u>

大部分遞延稅項負債已就因收購事項而確認的無形資產的稅項基準與其財務報表內呈報的金額間的暫時性差額確認。

估值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年 美元	2017年 美元	2018年 美元
截至1月1日的結餘	(654,267)	(192,536)	(602,135)
添置	(686)	(490,152)	—
撇銷	409,467	103,968	96,091
因匯率換算產生的變動	52,950	(23,415)	25,355
截至12月31日的結餘	<u>(192,536)</u>	<u>(602,135)</u>	<u>(480,689)</u>

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本集團已就稅項虧損結轉確認遞延稅項資產估值撥備分別為686美元、490,152美元及零。

本集團評估可用正面及負面證據，以估計將是否可產生足夠未來應課稅收入以動用現有遞延稅項資產。所評估的重大客觀不利證據為截至2018年12月31日止三個年度期間產生的累計虧損。有關客觀證據對本集團考慮其他主觀證據（例如其對未來增長的預測）的能力有所限制。

基於此評估，截至2018年12月31日，錄得的估值撥備480,689美元僅反映不太可能變現的遞延稅項資產部分。然而，倘結轉期間估計的未來應課稅收入減少或增加或倘不再以累計虧損形式呈列客觀負面證據及可能額外加重主觀證據（例如本集團對增長的預測），則視為可變現遞延稅項資產金額可予以調整。

採用法定稅率計算的所得稅撥備與所得稅前收入及所得稅實際撥備間的對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
中國所得稅率	25.00%	25.00%	25.00%
不可作稅項目的扣減的商譽減值	—	(5.66)%	—
不可作稅項目的扣減的基於股份的 薪酬開支	(19.17)%	(0.48)%	(7.19)%
不可作稅項目的扣減的其他開支	(4.30)%	(0.27)%	(2.26)%
免稅期的影響	5.19%	(5.46)%	1.18%
其他司法權區附屬公司營運的 不同稅率的影響	(2.11)%	(0.59)%	(6.58)%
遞延稅項資產及遞延稅項負債 所用不同稅率的影響	17.58%	—	—
估值撥備變動	(0.01)%	(0.27)%	—
預扣稅	<u>(6.80)%</u>	<u>(1.11)%</u>	<u>(0.69)%</u>
	<u>15.38%</u>	<u>11.16%</u>	<u>9.46%</u>

免稅總額及每股影響如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年 美元	2017年 美元	2018年 美元
總貨幣影響	697,559	—	166,874
每股影響－基本	0.01	—	0.00
每股影響－攤薄	0.01	—	0.00

截至2017年及2018年12月31日，本集團擁有稅項經營虧損結轉分別為188,155,208美元及207,795,259美元。根據中國國家稅務總局於2018年8月作出的公示，不符合高新企業資格的實體的稅項經營虧損可用於抵銷合資格高新企業の日後利潤（可分別結轉至2022及2023曆年並進一步分別結轉至2027年及2028年）。

於2018年12月31日，本公司中國附屬公司的未分派盈利約92,757,472美元被視為永久性再投資，因此，並無就此計提中國股息預扣稅撥備。於分派2009年1月1日後產生的該等盈利（以股息或其他形式）後，本集團須受當時適用的中國稅務法律及法規規限。該等盈利的未確認遞延稅項負債金額範圍介乎4,637,874美元至9,275,747美元，原因是利潤分派的預扣稅率將為5%或10%（視乎直接離岸公司是否可享優惠預扣稅率5%而定）。

9. 基於股份的薪酬

樂居計劃

於2013年11月，本公司採納一項股份獎勵計劃（「樂居計劃」），允許本公司向為本集團提供服務的僱員、高級管理人員、董事及個別顧問提供多種以股份為基礎的激勵獎勵。根據樂居計劃，可發行的股份數目最多將為截至計劃生效日期發行在外股份總數的8%（按已轉換及悉數攤薄基準計算），並在樂居計劃生效日期的第三、第六及第九週年各年自動按當時發行在外股份總數的5%（按已轉換及悉數攤薄基準計算）增加。於2016年12月1日，樂居計劃項下的獎勵股份自動增加7,553,422股普通股。購股權的期限為十年。

購股權：

於2016年，樂居計劃項下概無授出任何購股權。

於2017年，本公司按每股股份3.24美元的行使價向若干本集團僱員及易居僱員授出2,135,000份購股權以購買其普通股。購股權自授出日期起十年屆滿，並在三年期間內，於授出日期的每個週年日按比例歸屬。

於2018年，本公司按每股股份1.41美元至1.55美元的行使價向若干本集團僱員及易居僱員授出5,968,000份購股權以購買其普通股。購股權自授出日期起十年屆滿，並在三年期間內，於授出日期的每個週年日按比例歸屬。

本公司使用二項式模式以估計樂居計劃項下授出的購股權的公允價值。每份購股權的公允價值於授出日期按下列假設作出估計：

	2017年	2018年
無風險收益率	2.61%	2.96%
購股權合約期限	10年	10年
估計波幅率	65.64%	66.34%
股息率	1.00%	1.00%

於截至2018年12月31日止年度，樂居計劃項下的購股權活動概要呈列如下：

	購股權數目 美元	加權平均 行使價	加權平均 剩餘合約年期	購股權內 在總值
截至2018年1月1日，未行使	8,818,877	4.69	7.07	
已授出	5,968,000	1.43		
已行使	—	—		—
已沒收	(1,010,834)	3.81		
截至2018年12月31日，未行使	<u>13,776,043</u>	3.34	7.46	
截至2018年12月31日				
已歸屬及預期將歸屬	13,037,961	3.43	7.36	—
截至2018年12月31日可行使	6,987,488	4.89	5.74	—

於2017年已授出購股權的公允價值為每股股份1.75美元。於2018年已授出購股權於授出日期的加權平均公允價值為每股股份0.75美元。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本公司就向本集團僱員授出購股權錄得的薪酬開支分別為5,576,034美元、2,674,454美元及4,010,147美元，而就向易居僱員授出購股權錄得的視作向易居的分派分別為883,286美元、78,245美元及零。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，66,424份、零份及零份購股權已獲行使，內在總值分別為43,253美元、零及零。

截至2018年12月31日，共計4,537,362美元的未確認薪酬開支與樂居計劃項下已授出的未歸屬購股權有關。預期成本將在2.07年的加權平均期內予以確認。

受限制股份：

受限制股份在股份按照規定的服務期獲歸屬前不得進行投票或收取股息（如獎勵協議所載）。

於2016年、2017年及2018年，樂居計劃項下概無授出任何受限制股份。

於2016年、2017年及2018年已歸屬的受限制股份於授出日期的公允價值總額分別為3,737,772美元、2,948,837美元及零。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本公司就向本集團僱員授出受限制股份錄得的薪酬開支分別為3,248,658美元、666,723美元及零，而就向易居僱員授出購股權錄得的視作向易居的分派分別為34,594美元、零及零。

截至2017年及2018年12月31日，樂居計劃項下概無任何未歸屬受限制股份。因此，概無任何與該等股份有關的薪酬開支未獲確認。截至2017年及2018年12月31日，概無任何未行使及可行使的受限制股份。

Omnigold計劃：

於2015年，本集團的附屬公司Omnigold Holdings Limited（「Omnigold」）採納一項股份獎勵計劃（「Omnigold計劃」），建議(i)截至Omnigold董事會批准及採納Omnigold計劃日期（「生效日期」），Omnigold根據Omnigold計劃項下所有獎勵可供發行的股份最高數目初始應為5,000,000股，及(ii)Omnigold計劃將於生效日期的第三、第六及第九週年各年自動按Omnigold當時已發行及發行在外股份總數的5%（按已轉換及悉數攤薄基準計算）增加。購股權自授出日期起十年屆滿，並在三年期間內，於授出日期的每個週年日按比例歸屬。

於2016年、2017年及2018年，Omnigold計劃項下概無授出任何購股權。

於截至2018年12月31日止年度，Omnigold計劃項下的購股權活動概要呈列如下：

	購股權數目	行使價 美元	剩餘 合約年期	購股權內 在總值
截至2018年1月1日，未行使	2,055,000	1.50	7.61	
已授出	—			
已行使	—			—
已沒收	(1,120,000)	1.50		
截至2018年12月31日，未行使	<u>935,000</u>	1.50	6.61	
截至2018年12月31日已歸屬及 預期將歸屬	935,000	1.50	6.61	—
截至2018年12月31日可行使	935,000	1.50	6.61	—

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本公司錄得薪酬開支分別為226,951美元、183,687美元及48,215美元。

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，概無行使任何購股權。

截至2018年12月31日，由於Omnigold計劃項下已授出的所有購股權已獲歸屬，故概無任何未確認的薪酬開支。

易居的股份獎勵計劃（「易居計劃」）

於2006年，易居控股採納易居計劃，允許易居控股向為易居提供服務的僱員、高級管理人員、董事及個別顧問提供多種以股份為基礎的激勵獎勵。根據易居計劃，易居控股授權3,636,364股普通股或當時發行在外股份總數的5%以在三年期間授出購股權或受限制股份。於2010年10月，易居控股授權向獎勵股份增加4,013,619股普通股。於2012年11月，易居控股進一步授權向獎勵股份增加1,273,000股普通股。於2013年8月，易居控股授權向獎勵股份增加6,644,659股普通股。購股權的期限為十年。易居計劃項下已授出的購股權可由僱員以現金結算或股份淨額結算。

於2016年8月，易居控股退市後，易居計劃的所有未行使購股權及受限制股份即時獲行使。因此，任何先前未確認的薪酬成本即時獲確認。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，易居計劃項下分配予本集團的基於股份的薪酬開支分別為1,254,915美元、零及零。

其他權益報酬

於2014年9月，本集團向若干僱員股東收購非控股權益。已付超過普通股公允價值的價格溢價4,276,810美元已記錄為基於股份的薪酬成本，並將於規定的兩年服務期內攤銷。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，1,603,805美元、零及零的股票薪酬開支已分別獲確認。截至2016年、2017年及2018年12月31日，由於規定的服務期已到期且所有薪酬成本已悉數確認，故概無任何未確認的薪酬開支。

10. 僱員福利計劃

法律規定本集團的中國附屬公司及可變權益實體以適用工資的若干百分比為退休福利、醫療保險福利、住房公積金、失業及其他法定福利作出供款。中國政府直接就該等福利的支付負責。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本集團就該等福利分別作出22,350,656美元、21,542,245美元及15,096,793美元的供款。

11. 利潤分派

有關中國法律及法規允許本集團的中國附屬公司及可變權益實體僅以根據中國會計準則及法規釐定的保留盈利（如有）支付股息。根據中國法律，本集團的各中國附屬公司及可變權益實體須每年預留其除稅後溢利（如有）的至少10%作為其法定儲備，直至該儲備達致其註冊資本的50%。本集團的各外商投資附屬公司亦須另行預留部分其除稅後溢利供董事會酌情撥付僱員福利資金。儘管法定儲備可用於（其中包括）增加註冊資本並消除超過各自公司保留盈利的未來損失，但除該等附屬公司清算外，儲備資金不可作為現金股息、貸款或墊款分派。

截至2017年及2018年12月31日，本集團的儲備資金金額分別為8,776,513美元及9,092,951美元。

由於該等中國法律及法規，本集團的中國附屬公司及可變權益實體以股息、貸款或墊款形式轉移其部分淨資產（包括一般儲備及註冊資本）的能力受限。截至2018年12月31日，該受限的部分金額為34,881,491美元，其中8,560,025美元為可變權益實體的一般儲備及註冊資本。

12. 分部資料

本集團按單一分部經營及管理其業務。本集團採用管理法釐定經營分部。管理法考慮了本集團的主要經營決策者（「主要經營決策者」）就作出決策、分配資源及評估表現所採納的內部組織及報告。本集團的主要經營決策者已確定為行政總裁，其於作出有關分配資源及評估表現的決策時，審閱本集團整體的綜合業績。

下表為本集團的收入資料概要：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	美元	美元	美元
電子商務	419,023,733	234,835,770	320,271,080
網上廣告	117,948,842	113,235,010	138,371,646
掛牌	22,538,535	14,461,253	3,387,930
	<u>559,511,110</u>	<u>362,532,033</u>	<u>462,030,656</u>

地區

本集團來自外部客戶的絕大部分收入均位於中國。

主要客戶

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，概無其所產生的收入佔總收入10%或以上的客戶。

13. 關聯方結餘及交易

下表載列主要關聯方及彼等與本集團的關係：

公司名稱	與本集團的關係
易居	受易居控股共同控制，直至2016年12月30日為止，自此，易居控股成為最大股東（附註1）。
新浪	對本集團具有重大影響力的股東
Shanghai Yicang Enterprise Management Ltd.（「Yicang」）	樂居的執行主席周忻先生為Yicang的主席及最終控制人
Beijing China Real Estate Research Association Technology Ltd.（「CRERAT」）	樂居的執行主席周忻先生為CRERAT的主席
鑒創	樂居的執行主席周忻先生為鑒創的最終控制人
Shanghai Baoku Treasury Culture Development Corporation Ltd.（「Baoku」）	樂居的執行主席周忻先生為Baoku的最終控制人。
Shanghai Baoku Information & Technology Ltd.（「Baoku I&T」）	樂居的執行主席周忻先生為Baoku I&T的最終控制人。
Shanghai Quanzhuyi Home Furnishing Accessories Ltd.（「QuanZhuYi」）	本集團其中一間投資聯屬公司及本集團擁有13.5%的股權
騰訊控股有限公司或其若干聯屬公司（「騰訊」）	對本集團具有重大影響力的股東
鉅派控股有限公司（「鉅派」）	樂居的執行主席周忻先生為鉅派董事。 易居控股對鉅派及樂居具有重大影響力
易居（中國）企業控股有限公司（「易居企業」）	樂居的執行主席周忻先生為易居企業的執行董事兼主席。易居企業在其於2018年在香港成為上市公司前為易居的附屬公司

於樂居首次公開發售後，易居開始根據於2014年3月就樂居首次公開發售訂立的協議向本集團收取企業服務費。根據該等服務協議，易居向本集團提供各種企業支援服務，包括一般財務及會計、人力資源管理、行政、內部控制及內部審計、營運管理、法律及信息科技。易居根據提供該等服務所產生的實際成本的估計數額向本集團收費，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度分別為8,585,821美元、5,447,864美元及1,942,495美元。

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，重要關聯方交易如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年 美元	2017年 美元	2018年 美元
易居根據服務協議提供企業服務	8,585,821	5,447,864	1,942,495
網上廣告資源費確認為			
向新浪購買的收入成本	9,841,434	15,629,868	19,828,784
網上廣告資源費確認為			
向騰訊購買的收入成本	—	16,349,409	23,488,344
向易居購買服務／向易居支付租金成本	3,570,474	6,473,108	1,950,976
向CRERAT購買服務	56,928	—	—
向BaoKu購買服務	7,454	—	—
向易居企業購買服務	—	—	4,269,565
向鉅派購買服務	—	267,001	236,432
向鑒創購買服務	—	55,018	17,216
向Yicang購買服務	—	185,632	9,438
向關聯方購買服務總額	22,062,111	44,407,900	51,743,250
向易居提供網上廣告服務	94,548	126,168	—
易居補償 (附註A)	—	—	3,425,741
向易居企業提供網上廣告服務	—	—	1,904,027
向新浪提供網上廣告服務	1,441	—	—
向BaoKu提供網上廣告服務	7,752	—	—
向BaoKu I&T提供網上廣告服務	140,639	—	—
向Quanzhuyi提供網上廣告服務	—	23,603	—
向關聯方提供網上廣告服務總額	244,380	149,771	5,329,768
向易居貸款 (附註B)	89,462,593	—	—
償還易居貸款 (附註B)	87,600,000	1,862,593	—
向鑒創收購業務	—	6,000,000	—

附註A：於2018年5月28日，本公司與易居訂立一份協議，以委託易居運營其網上家居平台業務。易居同意補償本公司因經營所造成的任何虧損。同樣，經營所得任何利潤將由本公司與易居平分。該款項指由於經營造成的虧損而應收易居的補償。補償已扣除「銷售、一般及行政開支」。該協議於2018年12月20日終止。

附註B：向易居貸款為免息並可按要求結算。截至2017年及2018年12月31日，該等性質的貸款並無結餘。

交易乃按關聯方設立並協定的代價金額計量。

截至2017年及2018年12月31日，應收關聯方款項包括以下各項：

	截至12月31日	
	2017年 美元	2018年 美元
易居 ⁽¹⁾	—	894,222
鑒創 ⁽²⁾	42,497	—
騰訊 ⁽³⁾	3,743,119	5,800,357
Baoku I&T ⁽²⁾	291,392	—
總計	4,077,008	6,694,579

截至2017年及2018年12月31日，應付關聯方款項包括以下各項：

	截至12月31日	
	2017年 美元	2018年 美元
新浪 ⁽⁴⁾	1,641,198	2,189,086
易居 ⁽¹⁾	1,376,955	—
Yicang ⁽⁵⁾	74,717	1,266
鑒創 ⁽²⁾	—	7,450
易居企業 ⁽⁶⁾	*	1,279,391
總計	3,092,870	3,477,193

- (1) 截至2018年12月31日，應收易居款項主要為應收易居補償（見附註A），部分被向易居收取的企業服務費抵銷。

截至2017年12月31日，應付易居款項主要為向易居收取的企業服務費。

- (2) 截至2018年12月31日，應付鑒創款項指應付連網費。

截至2017年12月31日，應收鑒創及Baoku I&T款項為代其支付的開支。

- (3) 截至2017年及2018年12月31日，應收騰訊款項指就網上廣告資源預付的費用。

- (4) 截至2017年及2018年12月31日，應付新浪款項指應付網上廣告資源費。

- (5) 截至2017年及2018年12月31日，應付Yicang款項指應付租金開支。

- (6) 易居企業在其於2018年在香港成為獨立上市公司前為易居的附屬公司。截至2017年12月31日應收易居企業款項466,722美元已被應付易居的款項所抵銷。於2018年，易居企業並非易居的附屬公司，應付易居企業款項乃單獨披露。截至2018年12月31日，應付易居企業款項指應付市場營銷服務費。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，應付／(應收)易居款項的結轉情況如下：

		截至12月31日止年度		
		2016年 美元	2017年 美元	2018年 美元
於1月1日的結餘		7,783,911	(6,019,121)	1,376,955
向易居貸款	(A)	89,462,593	—	—
償還易居貸款	(A)	(87,600,000)	(1,862,593)	—
截至2018年1月1日應收				
易居企業款項	(B)	—	—	466,722
易居根據服務協議提供企業服務	(C)	8,585,821	5,447,864	1,942,495
向易居提供服務	(C)	(94,548)	(126,168)	—
向易居購買服務	(C)	3,570,474	6,473,108	1,950,976
易居補償	(D)	—	—	(3,425,741)
付款淨額	(E)	(27,727,372)	(2,536,135)	(3,205,629)
於12月31日的結餘		<u>(6,019,121)</u>	<u>1,376,955</u>	<u>(894,222)</u>

		截至12月31日	
		2017年 美元	2018年 美元
應付／(應收)服務費(C)		<u>1,376,955</u>	<u>(894,222)</u>
應付／(應收)易居款項		<u>1,376,955</u>	<u>(894,222)</u>

(A) 指應付易居貸款的變動情況。

(B) 指截至2018年1月1日應收易居企業款項。易居企業自2018年起不再為易居的附屬公司。因此，截至2018年1月1日應收易居企業款項已從本期對賬中扣除。

(C) 指應收及應付易居服務費的變動情況。

(D) 指易居補償。見上文附註A。

(E) 指本公司與易居的現金流量淨額(除向易居貸款(向易居還款)外)。

14. 承擔及或有事項**(a) 經營租賃承擔**

本集團主要就其於中國的辦公室物業訂立經營租賃協議。該等租賃的剩餘年期介乎1至112個月，並可於磋商後重續。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，租金開支分別為9,984,844美元、9,982,604美元及9,900,044美元。

於2018年12月31日，不可撤銷經營租賃協議項下的日後最低租賃付款如下：

截至12月31日止年度	金額 美元
2019年	9,497,215
2020年	8,868,145
2021年	5,559,309
2022年	3,881,140
2023年	3,881,140
此後	16,608,082
總計	48,295,031

(b) 或有事項

本集團面對其日常業務過程中引起的索賠及法律訴訟。該等事項各自均存在各種不確定性，故可能部分事項的裁決或對本集團不利。本集團認為，任何該等事項將不會對其業務、資產或營運造成重大影響。

15. 期後事項

本集團已於本報告日期評估期後事項，且並無注意到任何重大期後事項。

2. 以下為根據美國公認會計準則所編製樂居於截至2019年12月31日止年度的經審計財務報表摘要，乃摘錄自樂居於2020年7月15日發出的表格20-F所載的2019年年度報告。

表格20-F所載的2019年年度報告已刊載於美國證券交易委員會網站(www.sec.gov)並可於以下網址瀏覽：

www.sec.gov/Archives/edgar/data/1596856/000110465920091760/a20-26839_120fa.htm

樂居控股有限公司
綜合資產負債表
(以美元計，股份數據除外)

	12月31日	
	2018年	2019年 (附註2)
資產		
流動資產：		
現金及現金等價物	147,263,466	159,012,092
應收賬款，分別扣除截至2018年及 2019年12月31日的呆賬撥備 18,195,382美元及16,108,520美元	102,697,121	147,637,497
合約資產	2,137,107	829,723
有價證券	2,466,814	3,437,739
客戶定金	10,671,689	57,174,006
預付開支及其他流動資產	8,620,215	5,436,412
應收關聯方款項	6,694,579	9,673,069
流動資產總值	280,550,991	383,200,538
物業及設備淨額	14,058,327	18,108,430
無形資產淨額	57,401,177	45,580,698
使用權資產 ¹	—	26,776,095
聯屬公司投資	62,979	52,991
遞延稅項資產淨額	62,356,063	49,310,820
其他非流動資產	2,297,489	1,450,406
資產總值	<u>416,727,026</u>	<u>524,479,978</u>
負債及權益		
流動負債：		
應付賬款（包括綜合可變權益實體之應付賬款 （對樂居不附帶追索權），截至2018年及 2019年12月31日分別為225,700美元及 1,034,281美元）	803,275	1,523,084
應計薪金及福利開支（包括綜合可變權益實體之 應計薪金及福利開支（對樂居不附帶追索權）， 截至2018年及2019年12月31日分別為 23,622,869美元及29,839,798美元）	30,628,336	32,786,706

	12月31日	
	2018年	2019年 (附註2)
應付所得稅(包括綜合可變權益實體之應付所得稅 (對樂居不附帶追索權)，截至2018年及 2019年12月31日分別為25,597,112美元及 25,617,526美元)	58,029,858	56,690,976
其他應付稅項(包括綜合可變權益實體之其他 應付稅項(對樂居不附帶追索權)， 截至2018年及2019年12月31日分別為 11,730,876美元及19,150,299美元)	12,675,205	20,056,387
應付關聯方款項(包括綜合可變權益實體之 應付關聯方款項(對樂居不附帶追索權)， 截至2018年及2019年12月31日分別為 3,862,779美元及3,263,567美元)	3,477,193	4,406,777
客戶墊款(包括綜合可變權益實體之客戶墊款 (對樂居不附帶追索權)，截至2018年及 2019年12月31日分別為26,576,831美元及 33,854,579美元)	26,872,685	34,245,744
流動租賃負債(包括綜合可變權益實體之 流動租賃負債(對樂居不附帶追索權)， 截至2018年及2019年12月31日分別為零及 5,128,021美元) ¹	—	5,189,251
應計營銷及廣告開支(包括綜合可變權益實體之 應計營銷及廣告開支(對樂居不附帶追索權)， 截至2018年及2019年12月31日分別為 9,439,740美元及46,724,846美元)	14,895,973	49,830,475
其他流動負債(包括綜合可變權益實體之其他 流動負債(對樂居不附帶追索權)， 截至2018年及2019年12月31日分別為 10,338,171美元及28,394,803美元)	12,998,663	32,783,691
流動負債總額	160,381,188	237,513,091

	12月31日	
	2018年	2019年 (附註2)
遞延稅項負債(包括綜合可變權益實體之 遞延稅項負債(對樂居不附帶追索權)， 截至2018年及2019年12月31日分別為 275,223美元及89,943美元)	14,779,770	11,741,607
非流動租賃負債(包括綜合可變權益實體之 非流動租賃負債(對樂居不附帶追索權)， 截至2018年及2019年12月31日分別為零及 22,795,137美元) ¹	—	22,866,163
負債總額	175,160,958	272,120,861
承擔及或然負債(附註15)		
股東權益：		
普通股(面值0.001美元)：1,000,000,000股法 定股份，截至2018年及2019年12月31日， 分別有135,763,962股及135,812,719股 股份已獲發行且在外流通	135,764	135,813
額外實繳股本	792,626,535	796,191,796
累計虧絀	(528,824,801)	(517,302,805)
累計其他全面虧損	(19,848,006)	(23,624,206)
樂居控股有限公司股東權益總額	244,089,492	255,400,598
非控股權益	(2,523,424)	(3,041,481)
權益總額	241,566,068	252,359,117
負債及權益總額	416,727,026	524,479,978

- 1 有關採納會計準則更新第2016-02號，租賃(專題第842號)之詳情，請參閱附註2。會計準則更新第2016-02號，租賃(專題第842號)規定承租人須就租期超過十二個月的所有租賃於彼等之資產負債表確認使用權資產及租賃負債。本集團於2019年1月1日採納此會計準則更新，使用經修訂追溯法及可資比較期間財務報表並未重列。

隨附附註構成該等綜合財務報表之一部分。

樂居控股有限公司
綜合營運表
(以美元計，股份數據除外)

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
收入			
電子商務	234,835,770	320,271,080	547,184,192
網上廣告	113,235,010	138,371,646	143,778,573
掛牌	14,461,253	3,387,930	1,642,190
收入淨總額	362,532,033	462,030,656	692,604,955
收入成本	(74,054,524)	(72,909,834)	(68,297,832)
銷售、一般及行政開支	(434,275,879)	(402,257,946)	(607,164,835)
商譽減值	(41,222,971)	—	—
其他經營收入淨額	3,071,865	2,163,443	597,853
營運產生的收入(虧損)	(183,949,476)	(10,973,681)	17,740,141
利息收入淨額	1,313,512	1,085,785	151,931
其他收入(虧損)淨額	480,495	(4,219,193)	1,978,511
除稅及於聯屬公司權益產生的 虧損前收入(虧損)	(182,155,469)	(14,107,089)	19,870,583
所得稅優惠(開支)	20,328,252	1,334,340	(8,989,662)
除於聯屬公司權益產生的虧損前 收入(虧損)	(161,827,217)	(12,772,749)	10,880,921
於聯屬公司權益產生的虧損， 扣除稅項零	(216,017)	(78,634)	(9,070)
收入(虧損)淨額	(162,043,234)	(12,851,383)	10,871,851
減：非控股權益應佔收入 (虧損)淨額	(1,142,018)	629,144	(650,145)
樂居控股有限公司股東應佔收入 (虧損)淨額	<u>(160,901,216)</u>	<u>(13,480,527)</u>	<u>11,521,996</u>
每股收入(虧損)：			
基本	(1.19)	(0.10)	0.08
攤薄	(1.19)	(0.10)	0.08
計算每股收入(虧損)所用股份			
基本	135,708,350	135,763,962	135,770,793
攤薄	135,708,350	135,763,962	135,811,751

隨附附註構成該等綜合財務報表之一部分。

樂居控股有限公司
綜合全面收益（虧損）表
（以美元計）

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
收入（虧損）淨額	(162,043,234)	(12,851,383)	10,871,851
其他全面收益（虧損），			
扣除稅項零：			
外幣換算調整	9,136,839	(6,678,452)	(3,744,695)
全面收益（虧損）	(152,906,395)	(19,529,835)	7,127,156
減：非控股權益應佔全面收益			
（虧損）	(1,249,102)	721,387	(618,640)
樂居控股有限公司股東應佔			
全面收益（虧損）	<u>(151,657,293)</u>	<u>(20,251,222)</u>	<u>7,745,796</u>

隨附附註構成該等綜合財務報表之一部分。

樂居控股有限公司
綜合權益變動表
(以美元計)

	普通股	額外實繳股本	累計虧絀	累計其他 全面收益	樂居控股 有限公司股東 (虧損)	權益總額	非控股權益	權益總額
數目								
於2016年12月31日的結餘	135,503,958	135,504	785,019,254	(354,364,813)	(22,321,234)	408,468,711	(2,109,234)	406,359,477
虧損淨額	-	-	-	(160,901,216)	-	(160,901,216)	(1,142,018)	(162,043,234)
就業務收購確認的非控股權益	-	-	-	-	-	-	59,595	59,595
基於股份的薪酬	-	-	3,569,698	(78,245)	-	3,491,453	33,411	3,524,864
受限制股份歸屬	260,004	260	(260)	-	-	-	-	-
外幣換算調整	-	-	-	-	9,243,923	9,243,923	(107,084)	9,136,839
於2017年12月31日的結餘	135,763,962	135,764	788,588,692	(515,344,274)	(13,077,311)	260,302,871	(3,265,330)	257,037,541
收入(虧損)淨額	-	-	-	(13,480,527)	-	(13,480,527)	629,144	(12,851,383)
基於股份的薪酬	-	-	4,037,843	-	-	4,037,843	20,519	4,058,362
外幣換算調整	-	-	-	-	(6,770,695)	(6,770,695)	92,243	(6,678,452)
於2018年12月31日的結餘	135,763,962	135,764	792,626,535	(528,824,801)	(19,848,006)	244,089,492	(2,523,424)	241,566,068
收入(虧損)淨額	-	-	-	11,521,996	-	11,521,996	(650,145)	10,871,851
基於股份的薪酬	-	-	3,596,679	-	-	3,596,679	-	3,596,679
行使購股權	48,757	49	69,165	-	-	69,214	-	69,214
出售非控股權益	-	-	(100,583)	-	-	(100,583)	100,583	-
外幣換算調整	-	-	-	-	(3,776,200)	(3,776,200)	31,505	(3,744,695)
於2019年12月31日的結餘	<u>135,812,719</u>	<u>135,813</u>	<u>796,191,796</u>	<u>(517,302,805)</u>	<u>(23,624,206)</u>	<u>255,400,598</u>	<u>(3,041,481)</u>	<u>252,359,117</u>

隨附附註構成該等綜合財務報表之一部分。

樂居控股有限公司
綜合現金流量表
(以美元計)

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
經營活動：			
收入(虧損)淨額	(162,043,234)	(12,851,383)	10,871,851
收入(虧損)淨額與經營活動			
所得／(所用)現金淨額對賬的調整：			
折舊及攤銷	16,544,668	15,705,383	15,158,240
於聯屬公司權益產生的虧損	216,017	78,634	9,070
計提呆賬撥備	4,399,176	1,892,838	5,530,843
基於股份的薪酬	3,524,864	4,058,362	3,596,679
有價證券未變現虧損(收益)	(911,873)	606,635	(951,545)
商譽減值	41,222,971	—	—
非現金租賃開支	—	—	7,565,795
利息開支	—	—	1,007,354
其他	681,343	148,593	279,277
營運資產及負債變動：			
應收賬款	(21,439,538)	(29,397,718)	(52,118,453)
合約資產	2,688,194	(698,266)	1,306,017
客戶定金	3,456,913	26,142,133	(46,550,954)
應收關聯方款項	3,804,706	(2,617,571)	(2,978,490)
使用權資產	—	—	2,611,584
預付開支及其他流動資產	(1,201,142)	2,490,172	2,523,380
其他非流動資產	69,531	(211,771)	812,153
應付賬款	1,226,158	(2,061,870)	719,056
應計薪金及福利開支	(5,152,301)	(6,198,911)	2,156,113
應付所得稅	(3,068,915)	(5,139,469)	(1,340,282)
其他應付稅項	(5,571,572)	1,061,293	7,167,867
應付關聯方款項	1,511,521	384,323	929,584
流動租賃負債	—	—	(1,219,464)
其他流動負債及應計開支	20,269,099	9,944,590	60,209,745
遞延稅項資產	(22,152,629)	1,569,233	12,171,774
遞延稅項負債	(2,242,038)	(3,212,929)	(3,029,113)
非流動租賃負債	—	—	(6,742,065)
經營活動所得／(所用)現金淨額	(124,168,081)	1,692,301	19,696,016

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
投資活動：			
物業及設備以及無形資產按金及其購買	(2,526,921)	(946,967)	(7,968,925)
就業務收購支付的現金，			
扣除已收購現金	(5,878,393)	—	—
出售物業及設備所得款項	<u>293,704</u>	<u>1,753,131</u>	<u>2,407,734</u>
投資活動所得／(所用) 現金淨額	(8,111,610)	806,164	(5,561,191)
融資活動：			
償還給予關聯方的貸款	(1,862,593)	—	—
行使購股權所得款項	—	—	69,214
收購附屬公司非控股權益預付款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(28,669)</u>
融資活動所得／(所用) 現金淨額	(1,862,593)	—	40,545
匯率變動對現金、現金等價物及			
受限制現金的影響	<u>11,109,296</u>	<u>(6,539,685)</u>	<u>(2,426,744)</u>
現金、現金等價物及受限制現金			
增加／(減少) 淨額	(123,032,988)	(4,041,220)	11,748,626
年初現金、現金等價物及受限制現金	<u>274,337,674</u>	<u>151,304,686</u>	<u>147,263,466</u>
年末現金、現金等價物及受限制現金	<u>151,304,686</u>	<u>147,263,466</u>	<u>159,012,092</u>
現金流量資料補充披露：			
已付所得稅	10,256,545	3,088,070	386,563
有關取得使用權資產產生的租賃負債的			
非現金資料	—	—	4,052,129

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
非現金投資及融資活動：			
就業務收購減少的額外實繳股本	—	—	(100,583)
就業務收購確認的非控股權益	59,595	—	100,583
綜合資產負債表金額對賬：			
現金及現金等價物	150,967,996	147,263,466	159,012,092
受限制現金	336,690	—	—
現金流量表所示現金、現金等價物及 受限制現金總額	<u>151,304,686</u>	<u>147,263,466</u>	<u>159,012,092</u>

隨附附註構成該等綜合財務報表之一部分。

樂居控股有限公司
截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度
綜合財務報表附註
(以美元計)

1. 組織及主要活動

樂居控股有限公司(「本公司」或「樂居」)乃根據開曼群島公司法於2013年11月20日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司透過其附屬公司及綜合可變權益實體(「可變權益實體」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供房地產及家裝行業的網上廣告、電子商務服務及掛牌服務。本公司、其附屬公司及綜合可變權益實體統稱為「本集團」。

易居(中國)控股有限公司(「易居控股」)自其註冊成立起至2016年12月30日為本公司的母公司。易居控股、其附屬公司及可變權益實體(不包括本集團)統稱為「易居」。於2016年12月30日,易居控股購回其被新浪網(「新浪」)持有的全部普通股,總代價包括40,651,187股樂居普通股及129,038,150美元現金。由於該項交易,易居控股不再為樂居的控股股東,但仍為最大股東,而新浪自2016年12月30日起成為樂居的主要股東。

下表列示本公司截至2019年12月31日的主要附屬公司及綜合可變權益實體:

	註冊成立日期	註冊成立地點	所有權百分比
Shanghai SINA Leju Information Technology Co., Ltd (「Shanghai SINA Leju」)	2008年5月8日	中國	100%
E-House City Re-House Real Estate Agency (Shanghai) Co., Ltd (「City Re-House」)	2010年3月4日	中國	100%
Shanghai Yi Yue Information Technology Co., Ltd (「Shanghai Yi Yue」)	2011年9月16日	中國	100%
Beijing Maiteng Fengshun Science and Technology Co., Ltd (「Beijing Maiteng」)	2012年1月4日	中國	84%
Beijing Yisheng Leju Information Services Co., Ltd. (「Beijing Leju」)	2008年2月13日	中國	可變權益實體
Shanghai Yi Xin E-Commerce Co., Ltd. (「Shanghai Yi Xin」)	2011年12月5日	中國	可變權益實體
Beijing Jiajujiu E-Commerce Co., Ltd. (「Beijing Jiajujiu」)	2012年3月22日	中國	可變權益實體

2. 主要會計政策概要

(a) 呈列基準

綜合財務報表乃根據美利堅合眾國的公認會計準則(「美國公認會計準則」)編製及呈列。

(b) 綜合基準

綜合財務報表包括樂居、其控股附屬公司以及其可變權益實體Beijing Leju、Shanghai Yi Xin及Beijing Jiajujiu的財務報表。所有公司間交易及結餘已於綜合時抵銷。

本集團評估其於私營公司的各項權益,以釐定投資對象是否為可變權益實體,倘是,則釐定本集團是否為該可變權益實體的主要受益人。於釐定本集團是否為主要受益人時,本集團會考慮本集團是否(1)有權力指導對可變權益實體的經濟表現造成最重大影響的活動;及(2)獲取對可變權益實體而言可能屬重大的可變權益實體的經濟利益。倘視為主要受益人,則本集團會將可變權益實體綜合入賬。

可變權益實體安排

中國法規目前禁止或限制外國公司提供互聯網內容及廣告服務。為遵守該等法規，本集團透過其可變權益實體及彼等的附屬公司提供有關活動。為使本集團能夠實際控制其可變權益實體及彼等的附屬公司，並有能力收取其絕大部分經濟利益，若干本公司附屬公司Shanghai SINA Leju、Shanghai Yi Yue及Beijing Maiteng（統稱「外國附屬公司」）與Beijing Leju、Shanghai Yi Xin及Beijing Jiajujiu（統稱「可變權益實體」）及彼等各自的股東分別訂立一系列合約安排，概述如下：

外國附屬公司名稱	可變權益實體的 外國附屬公司		可變權益實體活動
	經濟所有權	可變權益實體名稱	
Shanghai SINA Leju	100%	Beijing Leju	經營網上廣告及掛牌業務
Shanghai Yi Yue	100%	Shanghai Yi Xin	經營電子商務業務
Beijing Maiteng	100%	Beijing Jiajujiu	經營網上家居業務

可變權益實體持有進行外資所有公司遭禁止或限制的互聯網內容及廣告服務所需的執照及許可證。此外，可變權益實體持有經營有關業務所需的租賃及其他資產，本集團的收入大部分來自於此。

向本集團轉讓可變權益實體經濟利益之協議

獨家諮詢及技術支持協議。根據外國附屬公司與相關可變權益實體訂立的獨家諮詢及技術支持協議，外國附屬公司向相關可變權益實體提供一系列諮詢及技術支持服務，並有權收取相關費用。本獨家技術支持協議的期限將於可變權益實體解散時屆滿。除非本協議明確規定，否則未經外國附屬公司事先書面同意前，可變權益實體不得委任任何第三方提供外國附屬公司根據本協議提供的服務。

給予可變權益實體實際控制權之協議

獨家認購期權協議。可變權益實體的各股東已與相關外國附屬公司訂立獨家認購期權協議。在當時有效的中國法律及法規的許可範圍內，根據該等協議，可變權益實體的各股東已全權酌情向相關外國附屬公司或彼等的指定方授出不可撤回及無條件之期權以收購該股東於可變權益實體的全部或部分股權。收購可變權益實體全部股權的代價將相等於可變權益實體的註冊資本，而倘中國法律規定代價須高於註冊資本，則代價將為中國法律許可的最低值。此外，可變權益實體不可撤回及無條件地向相關外國附屬公司授出獨家期權以在中國法律許可範圍內購買可變權益實體的全部或部分資產。購買可變權益實體資產的行使價將相等於彼等各自的賬面值，而倘中國法律規定價格須高於賬面值，則價格將為中國法律許可的最低值。認購期權可由相關外國附屬公司或彼等的指定方行使。

貸款協議。根據可變權益實體股東與相關外國附屬公司之間的貸款協議，各相關外國附屬公司已向可變權益實體股東授出免息貸款，僅供彼等購買可變權益實體的股權、在可變權益實體內進行投資或經營活動。各貸款協議將於協議簽立之日起計二十年或可變權益實體營業期屆滿之日（以較早者為準）到期。

股東投票權代理人協議。可變權益實體的各股東已不可撤回地授予相關外國附屬公司指定的任何人士權力以行使其當時作為可變權益實體股東有權行使的所有投票權，包括宣派股息、委任及選擇董事會成員及高級管理層成員的權利以及其他投票權。

各股東投票權代理人協議的期限為二十年，除非所有協議方書面或根據該協議條文提前終止。倘外國附屬公司在協議屆滿前向其他協議方發出至少30天的書面通知要求延長期限，則協議期限將於屆滿後自動延期一年，而於其後各延長期限到期時將適用同樣機制。

股權質押協議。可變權益實體的各股東亦與相關外國附屬公司訂立一份股權質押協議。據此，該等股東將彼等各自於可變權益實體的股權質押以擔保履行可變權益實體的責任。外國附屬公司（作為承押人）將獲賦予若干權利，包括出售已質押的股權的權利。根據股權質押協議，可變權益實體的各股東未經相關外國附屬公司事先書面同意前，不會進行有關彼等各自於可變權益實體股權之任何轉讓、銷售、質押、出售或以其他方式新設任何產權負擔。外國附屬公司享有的股權質押權將於可變權益實體股東完全履行上述協議下彼等各自的責任後到期。可變權益實體的股權質押已向國家工商行政管理總局（「國家工商總局」）有關地方分局登記。

有關可變權益實體架構的風險

本公司認為，外國附屬公司與可變權益實體訂立的合約安排符合中國法律規定並可依法強制執行。然而，中國法律制度存在的不確定因素會限制本公司強制執行該等合約安排的能力，而可變權益實體股東的權益亦可能有別於本公司股東的權益，繼而可能增加彼等尋求違反合約條款的風險，例如當可變權益實體須支付服務費時妨礙其如此行事。

本公司控制可變權益實體的能力亦倚賴外國附屬公司所持授權書，以就可變權益實體所有需要股東批准的事宜表決。誠如上文所述，本公司認為，該授權書可依法強制執行，惟未必如直接擁有股權有效。

此外，倘該法律架構及合約安排被裁定違反任何中國現行法律及法規，則本公司可能面臨罰款或其他訴訟。本公司認為，有關訴訟將不會導致本公司、外國附屬公司或可變權益實體清盤或解散。

本公司透過其附屬公司及合約安排，有權(1)主導可變權益實體的活動，且該等活動足以對實體經濟表現造成最重大影響；及(2)向可變權益實體收取利益。因此，本公司為可變權益實體的主要受益人，並已將可變權益實體的財務業績綜合入賬。

以下本集團可變權益實體的財務報表款項及結餘已計入隨附的綜合財務報表，並已抵銷公司間結餘及交易：

	截至12月31日	
	2018年 美元	2019年 美元
現金及現金等價物	86,850,225	123,865,160
應收賬款，扣除呆賬撥備	101,824,418	142,183,616
合約資產	2,137,107	817,286
客戶定金	8,941,442	25,631,835
應收關聯方款項	11,061,430	14,394,141
預付開支及其他流動資產	5,756,953	5,088,840
流動資產總值	216,571,575	311,980,878
非流動資產總值	38,951,179	68,534,715
資產總值	255,522,754	380,515,593

	截至12月31日	
	2018年 美元	2019年 美元
應付賬款	225,700	1,034,281
應計薪金及福利開支	23,622,869	29,839,798
應付所得稅	25,597,112	25,617,526
其他應付稅項	11,730,876	19,150,299
應付關聯方款項	3,862,779	3,263,567
客戶墊款	26,576,831	33,854,579
流動租賃負債	—	5,128,021
應計營銷及廣告開支	9,439,740	46,724,846
其他流動負債	10,338,171	28,394,803
流動負債總額	111,394,078	193,007,720
遞延稅項負債	275,223	89,943
非流動租賃負債	—	22,795,137
負債總額	111,669,301	215,892,800

	截至12月31日止年度		
	2017年 美元	2018年 美元	2019年 美元
收入總額	357,698,260	459,944,563	691,566,168
收入成本	(64,947,541)	(64,237,782)	(59,822,537)
收入(虧損)淨額	(4,453,820)	952,919	(2,843,984)
經營活動所得／(所用)現金淨額	(33,297,103)	33,053,169	44,671,170
投資活動所得／(所用)現金淨額	(2,551,687)	31,110	(5,813,685)
融資活動所用現金淨額	—	—	—

概無任何綜合可變權益實體資產為可變權益實體債務的抵押品，或僅可用於清償可變權益實體債務。本公司並無提供任何先前合約並未要求提供予可變權益實體的財務支援。

(c) 採用估計

編製符合美國公認會計準則的財務報表要求管理層作出估計及假設，有關估計及假設可影響於財務報表日所呈報的資產與負債款額及所披露的或然資產與負債，以及於報告期所呈報的收入與開支款額。實際結果可能與該等估計不同。本集團財務報表中反映的重大會計估計包括長期資產的使用年期及估值、商譽評估、呆賬撥備、與基於股份的薪酬安排有關的假設、與本集團持有其可變權益的實體綜合入賬有關的假設及遞延稅項估值撥備。

(d) 金融工具的公允價值

本集團基於經常性基準將其金融資產及負債按公允價值入賬。公允價值反映市場參與者於計量日期在有序交易中銷售一項資產所收取的價格或轉讓一項負債所支付的價格。釐定須以或獲准以公允價值入賬的資產及負債的公允價值計量時，本集團會考慮進行交易所在的主要或最具優勢的市場，並計及市場參與者為資產或負債定價時採用的假設。

本集團應用要求實體計量公允價值時盡量使用可觀察輸入數據而盡量減少使用不可觀察輸入數據的公允價值層級。根據公允價值層級，金融工具按對計量公允價值重要的最基本輸入數據分類。可用作計量公允價值的輸入數據分為三個級別：

第一級應用於在活躍市場中有相同資產或負債報價的資產或負債。

第二級應用於有除第一級所包含的報價以外就資產或負債可觀察之輸入數據的資產或負債，例如在活躍市場中相似資產或負債的報價；在交易數量不足或不頻繁市場（較不活躍市場）中有相同資產或負債報價；或模型得出的估值，其中重要輸入數據為可觀察或可主要通過可觀察市場數據取得或證實。

第三級應用於具有對計量資產或負債公允價值而言屬重要的估值法不可觀察輸入數據的資產或負債。

基於經常性基準按公允價值計量的資產由有價證券組成。本集團採用在活躍市場報價（第一級）釐定有價證券的公允價值。

於2017年、2018年及2019年概無基於非經常性基準按公允價值計量的資產或負債。

就現金及現金等價物、應收賬款、合約資產、客戶定金、其他應收款項、應付賬款、其他應付款項及應收／應付關聯方款項而言，賬面值因其短期性質，約等於其公允價值。

(e) 業務合併

業務合併乃使用購買會計法入賬，因此，所收購的資產及負債乃按收購日期彼等的公允市值入賬。任何收購成本超過所收購資產及負債的公允價值部分（包括可識別無形資產）按商譽入賬。

(f) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，無提取及使用限制，且原到期日為三個月或以內。

(g) 有價證券

有價證券包括分類為交易證券的證券。交易證券指主要就近期出售目的而買入及持有的股本證券，並按公允價值呈報，未變現及已變現收益及虧損呈報為其他收入（虧損）。有價證券的公允價值乃按相同工具在活躍市場的報價（第一級）計算得出。

(h) 客戶定金

本集團為客戶提供網上房地產電子商務服務。部分房地產開發商要求本集團支付預付款及可退還定金，以獲得為房地產開發項目提供電子商務服務的獨家權利。該等定金根據定金協議內訂明的若干預設標準退還予本集團。客戶定金根據本集團估計的退款日期，按流動或非流動資產入賬。截至2019年12月31日，所有客戶定金均可於12個月內退還，且概無定金已超過原定到期日。

(i) 聯屬公司投資

聯屬公司為本集團對其具有重大影響力但並不對其控制的實體。本集團通常認為，擁有普通股20%或以上權益即推定彼等能夠施加重大影響力。

聯屬公司投資乃按權益會計法入賬。根據此方法，本集團應佔聯屬公司收購後的溢利或虧損乃於收入表內確認，其應佔收購後的其他全面收入變動於其他全面收入內確認。本集團與其聯屬公司之間交易的未變現收益按本集團於聯屬公司的權益予以對銷；未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易提供所轉讓的資產出現減值的證據。倘本集團應佔聯屬公司的虧損等於或超過其於聯屬公司的權益，則本集團不會進一步確認虧損，除非本集團已代表聯屬公司承擔責任或作出付款。

本集團須於事件或業務情況變化表明投資的賬面值可能無法完全收回時對其投資進行減值評估。當投資價值出現非暫時性虧損時錄得減值虧損。本集團於任何報告期概無錄得任何減值虧損。截至2018年及2019年12月31日，本集團確定概不存在該等事件。

(j) 租賃

於2019年1月1日，本集團採納會計準則更新第2016-02號，租賃（專題第842號）（經修訂），其取代專題第840號項下的租賃會計指引，且一般要求承租人於資產負債表確認經營及融資租賃負債以及相應的使用權資產，並就租賃安排引起的金額、時間及現金流量的不確定性提供更詳盡披露。

本集團選擇應用過渡方法所許可的實際權宜方法，允許本集團採用採納的期初作為初始應用日期、不就租期為十二個月或以下的租賃確認租賃資產及租賃負債、不從租賃組成部分中分開非租賃組成部分及不重新評估租賃分類、初始直接成本處理、現有或到期合約是否包含租賃。本集團採用經修訂追溯法且並未對先前可資比較期間作出調整。根據新租賃準則，本集團釐定一項安排於開始時是否為或包含一項租賃。使用權資產及負債於租賃開始日根據租賃期內剩餘租賃付款的現值確認。本集團僅考慮於租賃開始時間的固定及可釐定付款。

ASC 842要求承租人採用租賃中隱含的利率（或倘該利率難以釐定，則採用其增量借款利率）貼現其未支付的租賃付款。由於本集團的大部分租賃並未提供隱含利率，故本集團採用其增量借款利率作為租賃的貼現率。本集團的增量借款利率估計約為在類似條款及付款下的有抵押利率。使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債的初始金額（就於租賃開始日期或之前作出的租賃付款予以調整），加上所產生的任何首次直接成本減已收取的任何租賃優惠。本集團的租賃條款可能包括延長或終止租賃的選擇權。當可合理確定本集團將行使該選擇權時，則會考慮在使用權資產及租賃負債內重續選擇權。

租賃付款的租賃開支在租期內按直線法確認。

由於採納新租賃準則，截止2019年1月1日，本集團分別於綜合資產負債表確認約36.3百萬美元計入「使用權資產」的資產、計入「流動租賃負債」的相應短期租賃負債及計入「非流動租賃負債」的長期租賃負債。採納新租賃準則並未對本集團截至2019年12月31日止年度綜合營運表及全面虧損或截至2019年1月1日保留盈利的期初結餘造成重大影響。

(k) 物業及設備淨額

物業及設備按成本減去累計折舊列賬。折舊於下列估計使用年限按直線基準計算：

租賃物業裝修	租期或其估計使用年限（以較短者為準）
樓宇	30年
傢俱、裝置及設備	3至5年
汽車	5年

出售物業及設備的收益及虧損乃計入經營業務收入（虧損）。

(l) 無形資產淨額

已收購無形資產主要包括與新浪的廣告代理協議及授權協議、客戶關係及數據庫授權，均以收購日期的公允價值列賬。所有無形資產（除客戶關係外）均於合約期間按比例攤銷。所收購之客戶關係產生的無形資產乃根據預期自各客戶產生的收入時間予以攤銷。

(m) 長期資產減值

每當事件或情況變動導致資產賬面值可能無法收回時，本集團對其長期資產進行減值評估。該等事件發生時，本集團透過比較資產賬面值及預期自資產使用及其最終處置產生的未來未貼現淨現金流量計量減值。倘預期未貼現現金流量總額少於資產賬面值，本集團將按相當於該等資產的賬面值超出公允價值之金額確認減值虧損。

(n) 商譽減值

倘於該期間發生事件或情況變動多半可能使資產的公允價值減少至低於其賬面值，則本集團每年或更頻繁地評估商譽的可收回性。倘報告單位或資產的賬面值超出其公允價值，商譽會被視為減值。本集團目前僅有一個報告單位：樂居線上分部。

於評估商譽減值時，本集團首先評估定性因素，以確定報告單位的公允價值是否多半可能低於其賬面值。如本集團釐定報告單位的公允價值不大可能低於其賬面值，則不會計算公允價值。如本集團釐定報告單位的公允價值多半可能低於其賬面值，則會計算報告單位的公允價值並將其與報告單位的賬面值進行比較。減值虧損按相當於報告單位的賬面值超出其公允價值之金額列賬。

一般而言，本集團根據未來折現現金流量的現值及收入估值法計量報告單位的公允價值。折現現金流量模型根據報告單位未來預期產生的現金流量現值顯示報告單位的公允價值。折現現金流量模型的重大估計包括：加權平均資本成本；本集團業務的長期增長率及盈利能力；以及營運資本影響。收入法所使用的主要假設需管理層作出重大判斷，包括預測現金流量（考慮歷史財務趨勢、業務增長率及市場份額）以及終值和貼現率。貼現率的顯著增加或終值單獨減少將導致公允價值計量大幅降低。

(o) 所得稅

遞延所得稅就資產與負債的稅基與財務報表所呈報金額之間的暫時性差異進行確認。於資產或負債呈報金額預期將分別收回或結清時，淨經營虧損透過應用未來數年適用的已頒佈法定稅率結轉及抵免。倘基於現有證據，部分或全部遞延稅項資產多半可能無法實現，則按估值撥備調減遞延稅項資產。即期所得稅按照相關稅務機構的法律計提。

本集團僅會在不確定稅務狀況經審查後多半可能持續時確認有關狀況的稅項利益。就有關狀況而言，本集團確認的稅項利益金額為在有關不確定狀況最終結算後多半可能維持的最大稅項利益金額。本集團將利息及罰款列作所得稅開支的一部分。

(p) 基於股份的薪酬

基於股份的薪酬成本於股份獎勵授予日期按獎勵的公允價值計量，並於必要的服務期間確認為開支。管理層已對預期沒收作出估計並僅就預期歸屬的股權獎勵確認薪酬成本。

(q) 收入確認

本集團的房地產線上收入主要來自電子商務、網上廣告及掛牌服務，並根據各項收入流與其客戶訂立單獨合約。收入於扣除銷售相關稅項後列賬。

本集團已於2018年1月1日採納會計準則更新第2014-09號「來自與客戶合約的收入（專題第606號）」及所有修訂ASC 606的後續會計準則更新，且已選擇於截至2018年12月31日止年度追溯應用。

該指引之核心原則為實體就向客戶轉讓承諾貨品或服務確認之收入金額應反映該實體預期就交換有關貨品或服務應享之代價。為符合該核心原則，本集團採用以下步驟：

- 第一步：確認客戶合約
- 第二步：確認合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體履行一項履約責任時或就此確認收入

全面追溯法要求某實體呈列所有期間的財務報表，猶如新收入準則已於所有過往期間應用。本集團認為，實施ASC 606對截至2016年1月1日股東權益的期初結餘的累計影響並不重大，而當本集團就其所提供服務不再擁有無條件權利收取代價時，本集團方會就合約資產列賬。

電子商務

本集團向個別物業買家提供折扣優惠券，使其能以高於本集團所收費用面值之折扣向房地產開發商購買指定物業。最初會向物業買家預收折扣優惠券，在優惠券用於購買指定物業前可隨時退還。因此，該等費用乃列作本集團綜合資產負債表內的客戶墊款。本集團將其客戶釐定為個別物業買家，並確定單一履約責任為銷售折扣優惠券。僅當自本集團客戶取得使用優惠券證明的確認函件時，本集團方會於某一時間點釐定銷售折扣優惠券獲信納。交易價為本集團與個別物業買家所簽訂的合約中所收取的固定折扣優惠券費用的面值。

網上廣告

網上廣告服務收入主要來自網上廣告安排及出售其供應商廣告投放的代理費。網上廣告安排容許廣告商在網上平台的特定區域、以特定形式於特定時間內投放廣告。

除代表客戶進行廣告投放購買服務及監督第三方製作外，本集團在其大部分活動中擔任委託人。

當供應商從事向客戶交付本集團服務時，本集團評估其在安排中是否擔任委託人或代理人。評估的依據為本集團在特定服務轉移予客戶前的任何時間是否控制該等服務。本集團認為，在其大部分廣告業務中，其通常擔任委託人，原因為其提供重要整合服務，將供應商及其自身網上平台提供的貨品或服務整合為可交付予其客戶的特定貨品或服務。就履行其擔任委託人的責任而言，本集團會將向客戶發出的賬單總額入賬。

本集團已決定擔任代理人，且僅安排一名供應商向客戶提供服務。具體而言，本集團在特定服務轉移予客戶前並不控制該等服務。本集團並無存貨風險，亦無在與客戶的合約中制定價格的酌情權。就履行其擔任代理人的責任而言，收入乃扣除供應商廣告投放成本後入賬，相等於就其費用或佣金保留的款項。本集團自2019年起擔任代理人。

掛牌

掛牌服務使房地產經紀有權在特定期間內在網站上發佈及更改特定區域的物業資料，以換取固定費用。

本集團釐定其客戶為房地產經紀，並確定單一履約責任，該履約責任於展示合約期內及可能收款時按直線基準隨時間而確認。交易價格為合約所述的固定費用，不會向房地產經紀提供任何回扣或折扣。

合約結餘

本集團在所有承諾獲履行之前並無對廣告或掛牌服務的代價擁有無條件權利，因此，在確認收入時初始列作合約資產。於所有廣告或掛牌服務完成後，合約資產將重新分類為應收款項。截至2018年及2019年12月31日止年度所確認的合約資產分別為2,137,107美元及829,723美元。

收入明細

根據ASC 606-10-50，本集團認為按電子商務、網上廣告及掛牌劃分的來自與客戶合約的收入明細足以達致描述經濟因素如何影響收入及現金流量的性質、金額、時間及不確定性的披露目標。

實際權宜方法及豁免

就本集團原定存續期為一年或以下的合約而言，本集團採用適用於該等合約的實際權宜方法，且並未披露截至報告期末或當本集團預期確認該收入時剩餘履約責任的交易價格。

融資成份

於釐定交易價時，倘合約包含重大融資成份，則本集團調整已承諾之代價金額以釐定將予交付之服務的現金售價以及反映貨幣時間值。由於交易價的調整，本集團確認利息開支或利息收入。

(r) 收入成本

收入成本包括與製作網站相關的成本，包括向第三方支付의互聯網連接費、內容及服務費、編輯人員相關成本、無形資產攤銷、與網站製作設備有關的折舊及就廣告資源所支付的費用。

(s) 營銷及廣告開支

營銷及廣告開支主要包括有針對性的推廣本集團電子商務項目、提高本集團知名度及建立本集團品牌的線上及線下營銷成本，如參觀樂居物業、贊助營銷活動、線上或印刷廣告、公關及贊助活動。本集團在產生所有營銷廣告成本時進行支銷，並在產生時將該等成本入賬列作綜合營運表中的「銷售、一般及行政開支」。本集團直接營銷活動的性質旨在吸引網上廣告用戶及潛在物業買家購買折扣優惠券。於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本集團產生的營銷及廣告開支分別為292,076,010美元、300,773,157美元及487,111,773美元。

(t) 外幣換算

本公司的功能貨幣為美元（「美元」）並用作本集團的呈報貨幣。以美元以外的貨幣計值的貨幣資產及負債以結算日的匯率換算為美元。權益金額按歷史匯率換算，而收入、開支、收益及虧損則按年內平均匯率換算。換算調整乃按外幣換算調整呈報且列作綜合權益變動表及綜合全面虧損表內其他全面收益（虧損）的單獨部分。

本公司若干附屬公司的財務記錄以美元以外的當地貨幣（如人民幣（「人民幣」）及港元（「港元」）等功能貨幣）保存。以其他貨幣進行的交易乃按交易發生時的現行匯率列賬。交易收益及虧損於綜合營運表中確認。

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本集團分別錄得匯兌虧損619,269美元、3,800,728美元及匯兌收益412,236美元，作為綜合營運表中其他收入（虧損）淨額的組成部分。

(u) 政府補貼

政府補貼包括本公司於中國的附屬公司及可變權益實體從地方政府收取的現金補貼。該等補貼一般作為於若干地方區域進行業務的激勵而提供，且一般根據本集團於若干地方區域產生的增值稅、營業稅及所得稅付款金額而發放。該等補貼允許本集團全權酌情動用該資金，並由本集團用作一般企業用途。地方政府擁有現金補貼金額的最終酌情權。於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，現金補貼分別為3,071,865美元、2,163,443美元及597,853美元，計入其他經營收入。於收到現金且所有領取條件獲信納時方會確認補貼。

(v) 信貸集中風險

本集團可能面臨信貸集中風險的金融工具主要包括現金及現金等價物、應收賬款及客戶定金。本集團將其現金及現金等價物存放於信譽良好之金融機構。

本集團定期審閱其客戶的信用度，並於應收賬款的賬齡超過一年的若干情況下，要求其客戶提供抵押品或其他擔保。本集團主要根據特定客戶的信貸風險因素設立呆賬撥備，該等因素包括客戶的信用度、應收款項的賬齡及其他與賬款有關的特定情況。應收賬款結餘於付諸所有收回努力無果後撤銷。

應收賬款呆賬撥備的變動情況如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年 美元	2018年 美元	2019年 美元
截至1月1日的結餘	31,160,340	21,827,663	18,195,382
呆賬撥備	4,399,176	1,892,838	5,530,843
撇銷	(15,325,934)	(4,576,818)	(7,343,322)
外匯變化	1,594,081	(948,301)	(274,383)
截至12月31日的結餘	<u>21,827,663</u>	<u>18,195,382</u>	<u>16,108,520</u>

預付開支及其他流動資產的其他應收款項撥備在所有呈報期間均為零。

佔應收賬款總淨額及合約資產10%或以上的來自客戶應收賬款及合約資產詳情載列如下：

	截至12月31日	
	2018年 美元	2019年 美元
客戶A	50,555,309	98,015,010

(w) 每股收入（虧損）

每股基本收入（虧損）根據普通股持有人應佔收入（虧損），除以期內已發行普通股加權平均數計算。

每股普通股的攤薄收入（虧損）反映假設證券或其他發行普通股的合約獲行使或轉換為普通股而可能產生的潛在攤薄影響。

下表載列於所示期間每股基本及攤薄收入（虧損）之計算：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
樂居普通股股東應佔收入（虧損）			
淨額－基本及攤薄	<u>(160,901,216)美元</u>	<u>(13,480,527)美元</u>	<u>11,521,996美元</u>
已發行普通股加權平均數－基本	135,708,350	135,763,962	135,770,793
股票期權及受限制股份	—	—	40,958
已發行普通股加權平均數－攤薄	<u>135,708,350</u>	<u>135,763,962</u>	<u>135,811,751</u>
每股基本收入（虧損）	<u>(1.19)美元</u>	<u>(0.10)美元</u>	<u>0.08美元</u>
每股攤薄收入（虧損）	<u>(1.19)美元</u>	<u>(0.10)美元</u>	<u>0.08美元</u>

每股攤薄收入(虧損)不包括以下工具，原因為加入該等工具將具有反攤薄作用：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
購股權及受限制股份	8,818,877	13,776,043	8,440,545

(x) 非控股權益

非控股權益在權益部分分類為單獨項目，而本公司綜合財務報表的披露已將樂居的權益與非控股權益持有人的權益相區分。

(y) 全面收入(虧損)

全面收入(虧損)包括所有權益變動，惟擁有人投資及向擁有人的分派產生的權益變動除外。於呈列的年度內，全面收入(虧損)總額包括收入(虧損)淨額及外幣換算調整。

(z) 近期頒佈的會計公告

於2016年6月，美國財務會計準則委員會頒佈會計準則更新第2016-13號「信貸虧損：金融工具信貸虧損計量」。該會計準則更新為財務報表使用者提供有關預期信貸虧損的更多有用資料，並改變實體將如何計量金融工具的信貸虧損以及將於何時確認相關虧損。該會計準則更新於2019年12月15日以後開始的年度及中期期間生效。允許所有實體於2018年12月15日以後開始的年度期間及中期期間提早採納。該更新應透過截至指引生效的首個報告期間開始時的保留盈利的累計影響調整(即經修訂的追溯方法)進行應用。本集團預期採納該更新不會對其綜合財務報表造成重大影響。

於2018年8月，美國財務會計準則委員會頒佈會計準則更新第2018-13號「公允價值計量(專題第820號)：披露框架—公允價值計量披露規定的變動」。會計準則更新第2018-13號取消、增加及修訂了公允價值計量的若干披露規定。適用於披露未變現收益及虧損的變動、用於制定第三級公允價值計量的重大不可觀察輸入數據的範圍及加權平均數以及計量不確定性的記述的修訂僅須於採納首年所呈列的最近中期或年度期間提前應用。該會計準則更新對於2019年12月15日以後開始的財政年度(包括中期期間)的所有實體有效。所有其他修訂應追溯應用於生效日期後的所有呈列期間。允許提前採納，且亦允許實體提前採納任何取消或經修訂披露及延遲採納額外披露至其生效日期。本集團正在評估採納修訂後對其綜合財務報表的影響。

3. 業務收購

於2017年5月，本集團自上海鑒創信息技術有限公司(「鑒創」)，受樂居的執行主席周忻先生最終控制)收購現場直播應用程序(「應用」)連同其所有相關軟件版權及人員，總購買價為6,000,000美元。收購事項的主要原因乃為擴大本集團吸引物業買家以及增加媒體曝光及影響的渠道及平台。

交易採用購買法入賬，購買價分配如下：

	已分配價值 美元	攤銷期間
軟件	5,430,000	3年
商譽	1,927,500	
遞延稅項負債	(1,357,500)	
總計	6,000,000	

商譽主要反映與銷售及分銷成本以及本集團預期從現場直播應用變現的競爭優勢相關的協同效應，其不符合無形資產單獨確認資格。商譽不可作稅項目的扣減。收購事項對本集團截至2017年12月31日止年度的綜合財務報表而言並不重大，因此，並未呈列備考經營業績。此收購事項產生的商譽已分配至整個集團。

4. 使用權資產

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃辦公室，該等協議將於2028年陸續屆滿。截至2019年12月31日，本集團經營租賃的加權平均剩餘租期為7.5年，加權平均貼現率為5.61%。截至2019年12月31日，經營租賃項下的未來租賃付款載列如下：

	截至12月31日 2019年 美元
2020年	5,383,508
2021年	4,674,884
2022年	4,095,928
2023年	3,788,190
2024年	3,714,168
此後	12,933,103
未來租賃付款總額	34,589,781
剩餘租賃付款折現的影響	(6,534,367)
租賃負債總額	28,055,414
流動租賃負債	5,189,251
非流動租賃負債	22,866,163

截至2017年及2018年12月31日止年度，租賃開支總額分別為9,982,604美元及9,900,044美元。截至2019年12月31日止年度，租賃開支總額為15,341,045美元，包括經營租賃開支12,390,116美元及短期租賃開支2,950,929美元。

截至2019年12月31日止年度，就計入經營租賃負債計量金額的已付現金為7,212,182美元。因取得使用權資產產生的租賃負債的非現金交易金額為4,052,129美元。

於2018年12月31日，不可撤銷經營租賃協議項下的未來最低租賃付款載列如下：

截至12月31日止年度	金額 美元
2019年	9,497,215
2020年	8,868,145
2021年	5,559,309
2022年	3,881,140
2023年	3,881,140
此後	16,608,082
合計	48,295,031

5. 物業及設備淨額

物業及設備淨額包括下列各項：

	截至12月31日	
	2018年 美元	2019年 美元
傢俱、裝置及設備	11,292,451	10,931,031
租賃物業裝修	2,766,337	4,817,117
樓宇	9,388,136	10,631,419
汽車	1,078,520	1,136,398
合計	24,525,444	27,515,965
累計折舊	(10,467,117)	(9,407,535)
物業及設備淨額	<u>14,058,327</u>	<u>18,108,430</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，折舊開支分別為3,078,955美元、2,465,421美元及2,287,325美元。

6. 無形資產淨額

	截至12月31日		加權平均餘下 攤銷年期
	2018年 美元	2019年 美元	
須予攤銷的無形資產包括下列各項：			
與新浪的廣告代理協議	106,790,000	106,790,000	4.25
與新浪的授權協議	80,660,000	80,660,000	4.25
客戶關係	10,312,159	10,247,802	0.25
數據庫授權	8,300,000	—	—
計算機軟件授權	6,393,997	7,373,828	1.65
	212,456,156	205,071,630	4.16
減：累計攤銷			
與新浪的廣告代理協議	75,506,228	81,561,152	
與新浪的授權協議	57,391,831	61,895,348	
客戶關係	10,050,553	10,229,252	
數據庫授權	8,300,000	—	
計算機軟件授權	3,806,367	5,805,180	
須予攤銷的無形資產淨額	<u>57,401,177</u>	<u>45,580,698</u>	
無形資產總淨額	<u>57,401,177</u>	<u>45,580,698</u>	

與新浪的廣告代理協議及授權協議因本集團於2009年收購China Online Housing Technology Corporation (「COHT」) 得以確認，從而使本集團獲提供2019年運營新浪房地產及家居相關頻道的獨家權利以及在該等頻道及新浪其他網站銷售有關房地產、家居及建材廣告的獨家權利。倘本集團在除上述頻道外的新浪網站銷售廣告，其將向新浪支付該等銷售收入的約15%的費用。收購成本被確認為無形資產並於協議年內攤銷。於2014年3月，廣告代理協議及授權協議獲延長五年至2024年，未新增代價。協議的所有其他條款維持不變。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，攤銷開支分別為13,465,713美元、13,239,962美元及12,870,915美元。本集團預期於截至2020年、2021年、2022年、2023年及2024年12月31日止年度分別錄得攤銷開支11,592,776美元、10,912,004美元、10,757,468美元、10,558,495美元及1,759,957美元。

7. 商譽

截至2017年12月31日止年度，商譽的賬面值變動如下：

	2017年 美元
截至1月1日的結餘	39,018,058
於收購時確認的商譽 (附註3)	1,927,500
減值	(41,222,971)
匯率換算	277,413
截至12月31日的結餘	—

本集團以單一分部及報告單位營運及管理其業務，乃由於有關商譽被作為整體分配至本集團。

於2016年第四季度，在政府持續限制政策及進一步信貸收緊情況下，中國房地產市場釋放出放緩信號。超過20個城市的地方政府出台房地產限購通知。2017年，大量一線及二線城市的地方政府亦頒佈各種政策對房地產買家實施限制或資格規定。尚不確定該等措施將實施多久及中央或地方政府是否將進一步收緊有關政策。由於開發商對不斷增長的銷量愈發悲觀及營銷支出愈發謹慎，本集團的收入增長開始放緩。本集團認為這導致其業務於未來幾年的增長較先前預期更為緩慢。此外，自2017年3月31日至2017年6月30日，本公司股價下跌43%。經評估該等情況後，本集團認為其公允價值很有可能低於其賬面值。因此，於截至2017年6月30日進行了臨時定量商譽減值測試。

本集團使用收益法評估方法 (第3級) 計算其報告單位的公允價值。收益法所用主要假設 (需管理層作出重大判斷) 包括業務假設、終值及貼現率。單獨出現貼現率大幅增加或終值減少將導致公允價值計量顯著偏低。於評估公允價值時，本集團採用16%的貼現率及3%的最終增長率。

根據進行的定量測試，本集團認為報告單位的賬面值超過其公允價值。因此，全部商譽41,222,971美元於2017年減值。

截至2018年及2019年12月31日止年度，並無確認商譽減值。

8. 其他收入(虧損)淨額

	截至12月31日止年度		
	2017年 美元	2018年 美元	2019年 美元
有價證券的未變現收益(虧損)	911,873	(606,635)	951,545
銷售持作出售物業產生的收入	—	—	363,012
外匯收益(虧損)	(619,269)	(3,800,728)	412,236
其他	187,891	188,170	251,718
總計	<u>480,495</u>	<u>(4,219,193)</u>	<u>1,978,511</u>

9. 所得稅

下表概述中國及中國以外地區產生的所得稅前收入(虧損)：

	截至12月31日止年度		
	2017年 美元	2018年 美元	2019年 美元
所得稅前收入(虧損)：			
中國	(133,775,542)	(2,917,703)	24,990,443
中國以外地區	(48,379,927)	(11,189,386)	(5,119,860)
總計	<u>(182,155,469)</u>	<u>(14,107,089)</u>	<u>19,870,583</u>

所得稅開支(優惠)包括：

	截至12月31日止年度		
	2017年 美元	2018年 美元	2019年 美元
即期稅項			
中國	4,059,702	307,689	(378,008)
中國以外地區	6,713	1,667	225,009
	<u>4,066,415</u>	<u>309,356</u>	<u>(152,999)</u>
遞延稅項			
中國	(24,394,667)	(1,643,696)	9,142,661
中國以外地區	—	—	—
	<u>(24,394,667)</u>	<u>(1,643,696)</u>	<u>9,142,661</u>
所得稅開支(優惠)	<u>(20,328,252)</u>	<u>(1,334,340)</u>	<u>8,989,662</u>

本公司於開曼群島註冊成立，獲豁免繳納稅項。

中華人民共和國企業所得稅法對外資企業及內資企業均採用25%的法定企業所得稅稅率。

Shanghai SINA Leju獲授高新技術企業（「高新企業」）資格，於2015年至2017年有權享有15%的優惠法定稅率。2018年，Shanghai SINA Leju續新其「高新技術企業」資格，於2018年至2020年有權享有15%的優惠法定稅率。

本集團於香港的附屬公司須就根據相關香港稅項法規釐定的應課稅利潤按稅率16.5%繳納利得稅。本公司於英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納稅項。

根據ASC740-10，本集團並無不確定稅務狀況，亦未預期未來12個月內未確認稅項優惠負債有大幅增加。本集團將將所得稅開支內有關所得稅事宜的利息及罰款（如有）進行分類。

根據中華人民共和國稅收徵收管理法，因稅務機關失誤或納稅人計算錯誤而少繳稅款的，訴訟時效為三年。有特殊情況的，訴訟時效可延長至五年（特殊情況未明確界定，但少繳稅項負債超過人民幣100,000元（14,335美元）被明確列為特殊情況）。轉讓有關調整的價款的，訴訟時效為10年。對於偷稅的，概無訴訟時效。

遞延所得稅資產／負債的主要組成部分如下：

	截至12月31日	
	2018年 美元	2019年 美元
遞延稅項資產：		
應計工資開支	7,632,385	8,156,419
壞賬撥備	4,548,846	4,027,130
經營虧損淨額結轉	44,672,205	41,489,149
廣告開支	5,750,479	1,077,541
其他	232,837	195,265
遞延稅項資產總額	62,836,752	54,945,504
估值撥備	(480,689)	(5,634,684)
遞延稅項資產總額	<u>62,356,063</u>	<u>49,310,820</u>
遞延稅項負債：		
收購產生的無形資產及其他資產	14,779,770	11,741,607
遞延稅項負債總額	<u>14,779,770</u>	<u>11,741,607</u>

大部分遞延稅項負債已就因收購事項而確認的無形資產的稅項基準與其財務報表內呈報的金額間的暫時性差額確認。

估值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年 美元	2018年 美元	2019年 美元
截至1月1日的結餘	(192,536)	(602,135)	(480,689)
添置	(490,152)	—	(5,220,332)
撇銷	103,968	96,091	—
因匯率換算產生的變動	(23,415)	25,355	66,337
截至12月31日的結餘	<u>(602,135)</u>	<u>(480,689)</u>	<u>(5,634,684)</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本集團已就稅項虧損結轉確認遞延稅項資產估值撥備分別為490,152美元、零及5,220,332美元。

本集團評估可用正面及負面證據，以估計將是否可產生足夠未來應課稅收入以動用現有遞延稅項資產。所評估的重大客觀不利證據為截至2019年12月31日止三個年度期間產生的累計虧損。有關客觀證據對本集團考慮其他主觀證據（例如其對未來增長的預測）的能力有所限制。

基於此評估，截至2019年12月31日，錄得的估值撥備5,634,684美元僅反映不太可能變現的遞延稅項資產部分。然而，倘結轉期間估計的未來應課稅收入減少或增加或倘不再以累計虧損形式呈列客觀負面證據及可能額外加重主觀證據（例如本集團對增長的預測），則視為可變現遞延稅項資產金額可予以調整。

採用法定稅率計算的所得稅撥備與所得稅前收入及所得稅實際撥備間的對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
中國所得稅率	25.00%	25.00%	25.00%
不可作稅項目的扣減的商譽減值	(5.66)%	—	—
不可作稅項目的扣減的基於股份的薪酬開支	(0.48)%	(7.19)%	4.53%
不可作稅項目的扣減的其他開支	(0.27)%	(2.26)%	(1.13)%
免稅期的影響	(5.46)%	1.18%	(9.32)%
其他司法權區附屬公司營運的			
不同稅率的影響	(0.59)%	(6.58)%	2.27%
估值撥備變動	(0.27)%	—	26.29%
預扣稅	(1.11)%	(0.69)%	(2.39)%
	<u>11.16%</u>	<u>9.46%</u>	<u>45.25%</u>

免稅總額及每股影響如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年 美元	2018年 美元	2019年 美元
總貨幣影響	—	166,874	1,852,419
每股影響 — 基本	—	0.00	0.01
每股影響 — 攤薄	—	0.00	0.01

截至2018年及2019年12月31日，本集團擁有稅項經營虧損結轉分別為207,795,259美元及182,439,045美元。根據中國國家稅務總局於2018年8月作出的公示，不符合高新企業資格的實體的稅項經營虧損可用於抵銷合資格高新企業的日常利潤（可分別結轉至2023及2024曆年並進一步分別結轉至2028年及2029年）。

於2019年12月31日，本公司中國附屬公司的未分派盈利約109,148,161美元被視為永久性再投資，因此，並無就此計提中國股息預扣稅撥備。於分派2009年1月1日後產生的該等盈利（以股息或其他形式）後，本集團須受當時適用的中國稅務法律及法規規限。該等盈利的未確認遞延稅項負債金額範圍介乎5,457,408美元至10,914,816美元，原因是利潤分派的預扣稅率將為5%或10%（視乎直接離岸公司是否可享優惠預扣稅率5%而定）。

10. 基於股份的薪酬

樂居計劃

於2013年11月，本公司採納一項股份獎勵計劃（「樂居計劃」），允許本公司向為本集團提供服務的僱員、高級管理人員、董事及個別顧問提供多種以股份為基礎的激勵獎勵。根據樂居計劃，可發行的股份數目最多將為截至計劃生效日期發行在外股份總數的8%（按已轉換及悉數攤薄基準計算），並在樂居計劃生效日期的第三、第六及第九週年各年自動按當時發行在外股份總數的5%（按已轉換及悉數攤薄基準計算）增加。於2016年12月1日，樂居計劃項下的獎勵股份自動增加7,553,422股普通股。於2019年12月1日，樂居計劃項下的獎勵股份自動增加7,833,224股普通股。購股權的期限為十年。

購股權：

於2017年，本公司按每股股份3.24美元的行使價向若干本集團僱員授出2,135,000份購股權以購買其普通股。購股權自授出日期起十年屆滿，並在三年期間內，於授出日期的每個週年日按比例歸屬。

於2018年，本公司按每股股份1.41美元至1.55美元的行使價向若干本集團僱員授出5,968,000份購股權以購買其普通股。購股權自授出日期起十年屆滿，並在三年期間內，於授出日期的每個週年日按比例歸屬。

於2019年，樂居計劃項下概無授出任何購股權。

本公司使用二項式模式以估計樂居計劃項下授出的購股權的公允價值。每份購股權的公允價值於授出日期按下列假設作出估計：

	2017年	2018年
無風險收益率	2.61%	2.96%
購股權合約期限	10年	10年
估計波幅率	65.64%	66.34%
股息率	1.00%	1.00%

於截至2019年12月31日止年度，樂居計劃項下的購股權活動概要呈列如下：

	購股權數目	加權平均 行使價 美元	加權平均剩 餘合約年期	購股權內 在總值
截至2019年1月1日，未行使	13,776,043	3.34	7.46	
已授出	—			
已行使	(48,757)	1.42		20,441
已沒收	(958,741)	3.54		
	<u>12,768,545</u>			
截至2019年12月31日，未行使	12,768,545	3.33	6.46	
截至2019年12月31日已歸屬及 預期將歸屬	12,445,763	3.38	6.41	
截至2019年12月31日可行使	8,797,788	4.07	5.64	

於2017年已授出購股權的公允價值為每股股份1.75美元。於2018年已授出購股權於授出日期的加權平均公允價值為每股股份0.75美元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本公司就向本集團僱員授出購股權錄得的薪酬開支分別為2,674,454美元、4,010,147美元及2,268,554美元，而就向易居僱員授出購股權錄得的視作向易居的分派分別為78,245美元、零及零。於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，零份、零份及48,757份購股權已獲行使，內在總值分別為零、零及20,441美元。於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，行使購股權所得款項分別為零、零及69,214美元。

截至2019年12月31日，共計2,133,836美元的未確認薪酬開支與樂居計劃項下已授出的未歸屬購股權有關。

預期成本將在1.28年的加權平均期內予以確認。

受限制股份：

受限制股份在股份按照規定的服務期獲歸屬前不得進行投票或收取股息（如獎勵協議所載）。

於2017年及2018年，樂居計劃項下概無授出任何受限制股份。

本公司於2019年向若干僱員授出250,000股受限制股份。根據各受限制股份的條款，受限制股份於三年內歸屬。

截至2019年12月31日止年度，樂居計劃項下的受限制股份活動概述如下：

	受限制股份數目	於授出日期的 加權平均公允價值 美元
截至2019年1月1日，未行使	—	
已授出	250,000	1.65
已歸屬	—	
已沒收	—	
	<u>250,000</u>	
截至2019年12月31日，未行使	250,000	1.65

於2017年、2018年及2019年已歸屬的受限制股份於授出日期的公允價值總額分別為2,948,837美元、零及零。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本公司就向本集團僱員授出受限制股份錄得的薪酬開支分別為666,723美元、零及103,125美元。

截至2019年12月31日，共計309,375美元的未確認薪酬開支與樂居計劃項下已授出的未歸屬受限制股份有關。預期成本將在2.25年的加權平均期內予以確認。

於2019年3月15日，董事會批准高級管理團隊的部分花紅將以受限制股份的形式支付。截至2019年12月31日止年度，本公司就於2020年6月授予高級管理團隊的800,000股受限制股份錄得1,225,000美元的薪酬開支。

Omnigold計劃：

於2015年，本集團的附屬公司Omnigold Holdings Limited (「Omnigold」) 採納一項股份獎勵計劃 (「Omnigold計劃」)，建議(i)截至Omnigold董事會批准及採納Omnigold計劃日期 (「生效日期」)，Omnigold根據Omnigold計劃項下所有獎勵可供發行的股份最高數目初始應為5,000,000股，及(ii)Omnigold計劃將於生效日期的第三、第六及第九週年各年自動按Omnigold當時已發行及發行在外股份總數的5% (按已轉換及悉數攤薄基準計算) 增加。購股權自授出日期起十年屆滿，並在三年期間內，於授出日期的每個週年日按比例歸屬。

於2017年、2018年及2019年，Omnigold計劃項下概無授出任何購股權。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本公司錄得薪酬開支分別為183,687美元、48,215美元及零。

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，概無行使任何購股權。

截至2019年12月31日，由於Omnigold計劃項下已授出的所有購股權已獲歸屬，故概無任何未確認的薪酬開支。

11. 僱員福利計劃

法律規定本集團的中國附屬公司及可變權益實體以適用工資的若干百分比為退休福利、醫療保險福利、住房公積金、失業及其他法定福利作出供款。中國政府直接就該等福利的支付負責。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本集團就該等福利分別作出21,542,245美元、15,096,793美元及14,444,210美元的供款。

12. 利潤分派

有關中國法律及法規允許本集團的中國附屬公司及可變權益實體僅以根據中國會計準則及法規釐定的保留盈利 (如有) 支付股息。根據中國法律，本集團的各中國附屬公司及可變權益實體須每年預留其除稅後溢利 (如有) 的至少10%作為其法定儲備，直至該儲備達致其註冊資本的50%。本集團的各外商投資附屬公司亦須另行預留部分其除稅後溢利供董事會酌情撥付僱員福利資金。儘管法定儲備可用於 (其中包括) 增加註冊資本並消除超過各自公司保留盈利的未來損失，但除該等附屬公司清算外，儲備資金不可作為現金股息、貸款或墊款分派。

截至2018年及2019年12月31日，本集團的儲備資金金額分別為9,092,951美元及9,170,389美元。

由於該等中國法律及法規，本集團的中國附屬公司及可變權益實體以股息、貸款或墊款形式轉移其部分淨資產（包括一般儲備及註冊資本）的能力受限。截至2019年12月31日，該受限的部分金額為34,958,930美元，其中8,465,625美元為可變權益實體的一般儲備及註冊資本。

13. 分部資料

本集團按單一分部經營及管理其業務。本集團採用管理法釐定經營分部。管理法考慮了本集團的主要經營決策者（「主要經營決策者」）就作出決策、分配資源及評估表現所採納的內部組織及報告。本集團的主要經營決策者已確定為行政總裁，其於作出有關分配資源及評估表現的決策時，審閱本集團整體的綜合業績。

下表為本集團的收入資料概要：

	截至12月31日止年度		
	2017年 美元	2018年 美元	2019年 美元
電子商務	234,835,770	320,271,080	547,184,192
網上廣告	113,235,010	138,371,646	143,778,573
掛牌	14,461,253	3,387,930	1,642,190
	<u>362,532,033</u>	<u>462,030,656</u>	<u>692,604,955</u>

地區

本集團來自外部客戶的絕大部分收入均位於中國。

主要客戶

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，概無其所產生的收入佔總收入10%或以上的客戶。

14. 關聯方結餘及交易

下表載列主要關聯方及彼等與本集團的關係：

公司名稱	與本集團的關係
易居	受易居控股共同控制，直至2016年12月30日為止，自此，易居控股成為最大股東（附註1）。
新浪	對本集團具有重大影響力的股東
Shanghai Yicang Enterprise Management Ltd.（「Yicang」）	於2019年4月前，樂居的執行主席周忻先生為Yicang的主席及最終控制人。Yicang由周忻先生於2019年4月出售。
鑒創	樂居的執行主席周忻先生為鑒創的最終控制人
Yunnan Huixiangju Information & Consultant Ltd.（「Huixiangju」）	本集團其中一間投資聯屬公司及本集團擁有51%的股權
Suzhou Qianyisheng Information & Consultant Ltd.（「Qianyisheng」）	本集團其中一間投資聯屬公司及本集團擁有19%的股權
Shanghai Quanzhuyi Home Furnishing Accessories Ltd.（「QuanZhuYi」）	本集團其中一間投資聯屬公司及本集團擁有13.5%的股權

公司名稱	與本集團的關係
騰訊控股有限公司或其若干聯屬公司 (「騰訊」)	對本集團具有重大影響力的股東
鉅派控股有限公司(「鉅派」)	樂居的執行主席周忻先生為鉅派董事。易居控股對鉅派及樂居具有重大影響力
易居(中國)企業控股有限公司 (「易居企業」)	樂居的執行主席周忻先生為易居企業的董事。易居企業在其於2018年在香港成為上市公司前為易居的附屬公司

於樂居首次公開發售後，易居開始根據於2014年3月就樂居首次公開發售訂立的協議向本集團收取企業服務費。根據該等服務協議，易居向本集團提供各種企業支援服務，包括一般財務及會計、人力資源管理、行政、內部控制及內部審計、營運管理、法律及信息科技。易居根據提供該等服務所產生的實際成本的估計數額向本集團收費，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別為5,447,864美元、1,942,495美元及1,772,642美元。

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，重要關聯方交易如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年 美元	2018年 美元	2019年 美元
易居根據服務協議提供企業服務	5,447,864	1,942,495	1,772,642
網上廣告資源費確認為向新浪購買的			
收入成本	15,629,868	19,828,784	18,281,406
網上廣告資源費確認為向騰訊購買的			
收入成本	16,349,409	23,488,344	21,441,779
向易居購買服務／向易居支付租金成本	6,473,108	1,950,976	1,478,163
向易居企業購買服務	—	4,269,565	7,427,364
向鉅派購買服務	267,001	236,432	132,586
向鑒創購買服務	55,018	17,216	1,090,583
向Yicang購買服務(附註C)	185,632	9,438	17,767
向關聯方購買服務總額	44,407,900	51,743,250	60,889,295
向易居提供網上廣告服務	126,168	—	23,168
易居補償(附註A)	—	3,425,741	—
向易居企業提供服務	—	1,904,027	1,391,448
向投資聯屬公司提供服務	23,603	—	1,319,805
向關聯方提供網上廣告服務總額	149,771	5,329,768	2,734,421
本集團作為代理代表客戶向騰訊支付的			
廣告資源費	—	—	9,247,005
償還易居貸款(附註B)	1,862,593	—	—
向鑒創收購業務	6,000,000	—	—

附註A：於2018年5月28日，本公司與易居訂立一份協議，以委託易居運營其網上家居平台業務。易居同意補償本公司因經營所造成的任何虧損。同樣，經營所得任何利潤將由本公司與易居平分。該款項指由於經營造成的虧損而應收易居的補償。補償已扣除「銷售、一般及行政開支」。該協議於2018年12月20日終止。

附註B：向易居貸款為免息並可按要求結算。本集團已於2017年償還有關貸款結餘，截至2018年及2019年12月31日，該等性質的貸款均無結餘。

附註C：Yicang在周忻先生於2019年4月出售之前為關聯方。於2019年與Yicang的交易指自2019年1月起至4月自Yicang所購買的服務。

交易乃按關聯方設立並協定的代價金額計量。

截至2018年及2019年12月31日，應收關聯方款項包括以下各項：

	截至12月31日	
	2018年 美元	2019年 美元
易居 ⁽¹⁾	894,222	555,652
易居企業 ⁽⁶⁾	—	906,009
投資聯屬公司 ⁽⁷⁾	—	1,384,378
騰訊 ⁽³⁾	5,800,357	6,827,030
總計	<u>6,694,579</u>	<u>9,673,069</u>

截至2018年及2019年12月31日，應付關聯方款項包括以下各項：

	截至12月31日	
	2018年 美元	2019年 美元
新浪 ⁽⁴⁾	2,189,086	3,263,565
Yicang ⁽⁵⁾	1,266	—
鑒創 ⁽²⁾	7,450	1,143,212
易居企業 ⁽⁶⁾	1,279,391	—
總計	<u>3,477,193</u>	<u>4,406,777</u>

- (1) 截至2018年及2019年12月31日，應收易居款項主要為應收易居補償（見附註A），部分被向易居收取的企業服務費抵銷。
- (2) 截至2019年12月31日，應付鑒創款項指應付技術服務費，而截至2018年12月31日，應付鑒創款項指應付連網費。
- (3) 截至2018年及2019年12月31日，應收騰訊款項指就網上廣告資源預付的費用。
- (4) 截至2018年及2019年12月31日，應付新浪款項指應付網上廣告資源費。
- (5) Yicang在周忻先生於2019年4月出售之前為關聯方。截至2018年12月31日，應付Yicang款項指應付租金開支。
- (6) 截至2019年12月31日，應收易居企業款項指應收易居企業網上廣告收入，部分被易居企業收取的營銷服務費應付款項所抵銷。截至2018年12月31日，應付易居企業款項指應付市場營銷服務費。
- (7) 截至2019年12月31日，應收聯屬公司款項指應收Huixiangju電子商務平台服務收入及代表Qianyisheng支付的開支。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，應付／(應收)易居款項的結轉情況如下：

		截至12月31日止年度		
		2017年 美元	2018年 美元	2019年 美元
於1月1日的結餘		(6,019,121)	1,376,955	(894,222)
償還易居貸款	(A)	(1,862,593)	—	—
截至2018年1月1日應收易居企業款項	(B)	—	466,722	—
易居根據服務協議提供企業服務	(C)	5,447,864	1,942,495	1,772,642
向易居提供服務	(C)	(126,168)	—	(23,168)
向易居購買服務／向易居支付租金成本	(C)	6,473,108	1,950,976	1,478,163
易居補償	(D)	—	(3,425,741)	—
付款淨額	(E)	(2,536,135)	(3,205,629)	(2,889,067)
於12月31日的結餘		<u>1,376,955</u>	<u>(894,222)</u>	<u>(555,652)</u>
		截至12月31日		
		2018年 美元	2019年 美元	
服務費業績淨額(C)及易居補償(D)		<u>(894,222)</u>	<u>(555,652)</u>	
應收易居款項		<u>(894,222)</u>	<u>(555,652)</u>	

(A) 指應付易居貸款的變動情況。

(B) 指截至2018年1月1日應收易居企業款項。易居企業自2018年起不再為易居的附屬公司。因此，截至2018年1月1日應收易居企業款項已從本期對賬中扣除。

(C) 指應收及應付易居服務費的變動情況。

(D) 指易居補償。見上文附註A。

(E) 指本公司與易居的現金流量淨額(除向易居償還的貸款外)。

15. 承擔及或有事項

本集團面對其日常業務過程中引起的索賠及法律訴訟。該等事項各自均存在各種不確定性，故可能部分事項的裁決或對本集團不利。本集團認為，任何該等事項將不會對其業務、資產或營運造成重大影響。

16. 期後事項

COVID-19於2020年1月開始爆發，世界衛生組織迅速宣佈其構成國際關注的突發公共衛生事件，隨後宣佈其為大流行病。全國各地採取了一系列防控措施，包括隔離、旅行限制、暫時關閉設施等。

COVID-19爆發及隨後的防控措施對本集團的業務營運及財務狀況造成負面影響。中國大部分新建住宅房地產項目在疫情爆發初期就關閉樣板間及銷售中心，直至3月份才開始裁員重新開業。本集團多個地區辦事處亦暫時關閉及／或進行裁員。這對主要依賴新建住宅物業銷售的本集團電子商務業務造成負面影響。由於房地產開發商減少網上廣告開支以減輕COVID-19對其利潤及現金流量的負面影響，故本集團的網上廣告業務亦受到不利影響。

儘管中國的疫情已基本得到控制，但疫情的未來發展趨勢仍存在較高程度的不確定性。中國新一輪疫情爆發可能會對包括房地產交易在內的經濟活動造成新的干擾，並對本集團截至2020年12月31日止財政年度剩餘時間內的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響，現階段仍無法合理估計其影響程度。本集團將定期評估其業務狀況並採取措施以減輕持續疫情帶來的任何新增影響。

3. 以下為根據美國公認會計準則所編製於截至2020年6月30日止六個月的未經審計財務業績摘要，乃摘錄自樂居於2020年10月13日發出的表格6-K所載的中期財務報表。

表格6-K所載的中期財務報表已刊載於美國證券交易委員會網站(www.sec.gov)。

樂居控股有限公司
未經審計簡明綜合資產負債表
(以美元計，股份數據除外)

	2019年 12月31日	2020年 6月30日
資產		
流動資產：		
現金及現金等價物	159,012,092	254,174,580
受限制現金	—	3,997,056
應收賬款，分別扣除截至2019年12月31日及2020年 6月30日的呆賬撥備16,108,520美元及16,517,323美元	147,637,497	190,415,660
合約資產	829,723	1,659,180
有價證券	3,437,739	3,504,183
客戶定金	57,174,006	26,074,759
預付開支及其他流動資產	5,436,412	5,177,269
應收關聯方款項	9,673,069	1,400,217
流動資產總值	383,200,538	486,402,904
物業及設備淨額	18,108,430	16,241,369
無形資產淨額	45,580,698	39,618,725
使用權資產	26,776,095	25,720,591
聯屬公司投資	52,991	30,222
遞延稅項資產淨額	49,310,820	48,591,170
其他非流動資產	1,450,406	1,385,398
資產總值	<u>524,479,978</u>	<u>617,990,379</u>
負債及權益		
流動負債：		
應付賬款(包括綜合可變權益實體之應付賬款(對樂居 不附帶追索權)，截至2019年12月31日及2020年 6月30日分別為1,034,281美元及4,977,622美元)	1,523,084	5,471,683
應計薪金及福利開支(包括綜合可變權益實體之應計薪金 及福利開支(對樂居不附帶追索權)，截至2019年 12月31日及2020年6月30日分別為29,839,798美元 及23,760,342美元)	32,786,706	26,498,173

	2019年 12月31日	2020年 6月30日
應付所得稅(包括綜合可變權益實體之應付所得稅 (對樂居不附帶追索權)，截至2019年12月31日及 2020年6月30日分別為25,617,526美元及25,275,248美元)	56,690,976	56,519,976
其他應付稅項(包括綜合可變權益實體之 其他應付稅項(對樂居不附帶追索權)，截至 2019年12月31日及2020年6月30日分別為 19,150,299美元及19,580,738美元)	20,056,387	20,758,749
應付關聯方款項(包括綜合可變權益實體之 應付關聯方款項(對樂居不附帶追索權)，截至 2019年12月31日及2020年6月30日分別為 3,263,567美元及52,419,847美元)	4,406,777	54,100,018
客戶墊款(包括綜合可變權益實體之客戶墊款 (對樂居不附帶追索權)，截至2019年12月31日 及2020年6月30日分別為33,854,579美元及 104,029,853美元)	34,245,744	104,895,967
流動租賃負債(包括綜合可變權益實體之 流動租賃負債(對樂居不附帶追索權)，截至 2019年12月31日及2020年6月30日分別為 5,128,021美元及5,457,861美元)	5,189,251	5,520,726
應計營銷及廣告開支(包括綜合可變權益實體之 應計營銷及廣告開支(對樂居不附帶追索權)， 截至2019年12月31日及2020年6月30日分別為 46,724,846美元及34,093,842美元)	49,830,475	35,544,435
其他流動負債(包括綜合可變權益實體之 其他流動負債(對樂居不附帶追索權)， 截至2019年12月31日及2020年6月30日分別為 28,394,803美元及18,512,627美元)	32,783,691	23,298,022
流動負債總額	237,513,091	332,607,749
遞延稅項負債(包括綜合可變權益實體之 遞延稅項負債(對樂居不附帶追索權)，截至 2019年12月31日及2020年6月30日分別為 89,943美元及84,060美元)	11,741,607	11,570,248

	2019年 12月31日	2020年 6月30日
非流動租賃負債(包括綜合可變權益實體之 非流動租賃負債(對樂居不附帶追索權)，截至 2019年12月31日及2020年6月30日分別為 22,795,137美元及21,448,774美元)	22,866,163	21,490,734
負債總額	272,120,861	365,668,731
承擔及或然負債(附註11)		
股東權益：		
普通股(面值0.001美元)：1,000,000,000股法定 股份，截至2019年12月31日及2020年6月30日， 分別有135,812,719股及135,973,615股股份 已獲發行且在外流通	135,813	135,974
額外實繳股本	796,191,796	797,293,505
累計虧絀	(517,302,805)	(515,810,589)
訂購應收款項	—	(20,067)
累計其他全面虧損	(23,624,206)	(26,934,265)
樂居控股有限公司股東權益總額	255,400,598	254,664,558
非控股權益	(3,041,481)	(2,342,910)
權益總額	252,359,117	252,321,648
負債及權益總額	524,479,978	617,990,379

隨附附註構成該等未經審計簡明綜合財務報表之一部分。

樂居控股有限公司
未經審計簡明綜合營運表
(以美元計，股份數據除外)

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年
收入		
電子商務	209,214,365	205,447,887
網上廣告	70,331,424	73,929,544
掛牌	852,057	338,821
收入淨總額	280,397,846	279,716,252
收入成本	(41,831,486)	(41,137,875)
銷售、一般及行政開支	(246,016,866)	(237,670,062)
其他經營收入淨額	368,388	244,558
營運產生的收入(虧損)	(7,082,118)	1,152,873
利息收入淨額	585,351	698,656
其他收入淨額	1,293,146	713,017
除稅及於聯屬公司權益產生的虧損前收入(虧損)	(5,203,621)	2,564,546
所得稅優惠(開支)	1,306,365	(617,604)
除於聯屬公司權益產生的虧損前收入(虧損)	(3,897,256)	1,946,942
於聯屬公司權益產生的虧損，扣除稅項零	(25,985)	(22,068)
收入(虧損)淨額	(3,923,241)	1,924,874
減：非控股權益應佔收入淨額	215,904	432,658
樂居控股有限公司股東應佔收入(虧損)淨額	<u>(4,139,145)</u>	<u>1,492,216</u>
每股收入(虧損)：		
基本	(0.03)	0.01
攤薄	(0.03)	0.01
計算每股收入(虧損)所用股份		
基本	135,763,962	135,891,617
攤薄	135,763,962	136,039,569

隨附附註構成該等未經審計簡明綜合財務報表之一部分。

樂居控股有限公司
未經審計簡明綜合全面收益（虧損）表
（以美元計）

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年
收入（虧損）淨額	(3,923,241)	1,924,874
其他全面虧損，扣除稅項零：		
外幣換算調整	<u>(470,485)</u>	<u>(3,278,569)</u>
全面虧損	(4,393,726)	(1,353,695)
減：非控股權益應佔全面收益	<u>216,359</u>	<u>464,148</u>
樂居控股有限公司股東應佔全面虧損	<u><u>(4,610,085)</u></u>	<u><u>(1,817,843)</u></u>

隨附附註構成該等未經審計簡明綜合財務報表之一部分。

樂居控股有限公司
未經審計簡明綜合權益變動表
(以美元計)

	普通股 數目	額外實繳股本	累計虧絀	累計其他全面 收益 (虧損)	訂購應收款項	樂居控股有限公司股東權益 總額	非控股權益	權益總額
於2019年1月1日的結餘	135,763,962	135,764	792,626,535	(528,824,801)	(19,848,006)	-	(2,523,424)	241,566,068
收入 (虧損) 淨額	-	-	-	(4,139,145)	-	-	215,904	(3,923,241)
基於股份的薪酬	-	-	1,170,966	-	-	-	-	1,170,966
外幣換算調整	-	-	-	(470,940)	-	-	455	(470,485)
於2019年6月30日的結餘	135,763,962	135,764	793,797,501	(532,963,946)	(20,318,946)	-	(2,307,065)	238,343,308
於2020年1月1日的結餘	135,812,719	135,813	796,191,796	(517,302,805)	(23,624,206)	-	(3,041,481)	252,359,117
收入淨額	-	-	-	1,492,216	-	-	432,658	1,924,874
基於股份的薪酬	-	-	1,235,542	-	-	-	-	1,235,542
受限制股份歸屬	83,333	83	(83)	-	-	-	-	-
行使購股權	77,563	78	110,686	-	-	(20,067)	-	90,697
出售非控股權益	-	-	(244,436)	-	-	-	234,423	(10,013)
外幣換算調整	-	-	-	-	(3,310,059)	-	31,490	(3,278,569)
於2020年6月30日的結餘	135,973,615	135,974	797,293,505	(515,810,589)	(26,934,265)	(20,067)	(2,342,910)	252,321,648

隨附附註構成該等未經審計簡明綜合財務報表之一部分。

樂居控股有限公司
未經審計簡明綜合現金流量表
(以美元計)

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年
經營活動：		
收入(虧損)淨額	(3,923,241)	1,924,874
收入(虧損)淨額與經營活動所得／(所用)		
現金淨額對賬的調整：		
折舊及攤銷	7,509,604	7,401,233
於聯屬公司權益產生的虧損	25,985	22,068
計提呆賬撥備	1,569,865	2,819,504
基於股份的薪酬	1,170,966	1,235,542
有價證券未變現收益	(851,578)	(49,989)
非現金租賃開支	4,128,234	2,195,773
其他	100,383	176,788
營運資產及負債變動：		
應收賬款	(24,616,416)	(46,188,100)
合約資產	835,597	(828,694)
客戶定金	8,491,260	31,127,880
應收關聯方款項	(878,478)	8,272,852
使用權資產	(970,087)	(1,140,269)
預付開支及其他流動資產	(1,015,240)	286,831
其他非流動資產	1,042,705	46,298
應付賬款	1,261,067	3,952,234
應計薪金及福利開支	8,562	(6,282,743)
應付所得稅	(1,796,961)	(170,842)
其他應付稅項	2,752,711	654,325
應付關聯方款項	11,148,325	49,693,241
流動租賃負債	1,240,287	331,475
其他流動負債及應計開支	16,751,691	46,965,455
非流動租賃負債	(3,209,093)	(1,375,429)
經營活動所得現金淨額	20,776,148	101,070,307
投資活動：		
物業及設備以及無形資產按金及其購買	(1,521,346)	(353,358)
出售物業及設備所得款項	535,967	987,249
投資活動所得／(所用)現金淨額	(985,379)	633,891

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年
融資活動：		
行使購股權所得款項	—	90,697
收購附屬公司非控股權益付款	—	(21,188)
融資活動所得現金淨額	—	69,509
匯率變動對現金、現金等價物及 受限制現金的影響	(440,982)	(2,614,163)
現金、現金等價物及受限制現金增加淨額	19,349,787	99,159,544
期初現金、現金等價物及受限制現金	147,263,466	159,012,092
期末現金、現金等價物及受限制現金	<u>166,613,253</u>	<u>258,171,636</u>
現金流量資料補充披露：		
已付所得稅	401,778	—
取得使用權資產產生的租賃負債的非現金資料	1,557,151	1,544,337
非現金投資及融資活動：		
就業務收購減少的額外實繳股本	—	(244,436)
就業務收購確認的非控股權益	—	234,423
綜合資產負債表金額對賬：		
現金及現金等價物	166,613,253	254,174,580
受限制現金	—	3,997,056
現金流量表所示現金、現金等價物及 受限制現金總額	<u>166,613,253</u>	<u>258,171,636</u>

隨附附註構成該等未經審計簡明綜合財務報表之一部分。

樂居控股有限公司
截至2019年及2020年6月30日止六個月
未經審計簡明綜合財務報表附註
(以美元計)

1. 組織及主要活動

樂居控股有限公司(「本公司」或「樂居」)乃根據開曼群島公司法於2013年11月20日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司透過其附屬公司及綜合可變權益實體(「可變權益實體」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供房地產及家裝行業的網上廣告、電子商務服務及掛牌服務。本公司、其附屬公司及綜合可變權益實體統稱為「本集團」。

易居(中國)控股有限公司(「易居控股」)自其註冊成立起至2016年12月30日為本公司的母公司。易居控股、其附屬公司及可變權益實體(不包括本集團)統稱為「易居」。於2016年12月30日,易居控股購回其被新浪網(「新浪」)持有的全部普通股,總代價包括40,651,187股樂居普通股及129,038,150美元現金。由於該項交易,易居控股不再為樂居的控股股東,但仍為最大股東,而新浪自2016年12月30日起成為樂居的主要股東。

下表列示本公司截至2020年6月30日的主要附屬公司及綜合可變權益實體:

	註冊 成立日期	註冊 成立地點	所有權 百分比
Shanghai SINA Leju Information Technology Co., Ltd (「Shanghai SINA Leju」)	2008年5月8日	中國	100%
E-House City Re-House Real Estate Agency (Shanghai) Co., Ltd (「City Re-House」)	2010年3月4日	中國	100%
Shanghai Yi Yue Information Technology Co., Ltd (「Shanghai Yi Yue」)	2011年9月16日	中國	100%
Beijing Maiteng Fengshun Science and Technology Co., Ltd (「Beijing Maiteng」)	2012年1月4日	中國	84%
Beijing Yisheng Leju Information Services Co., Ltd. (「Beijing Leju」)	2008年2月13日	中國	可變權益實體
Shanghai Yi Xin E-Commerce Co., Ltd. (「Shanghai Yi Xin」)	2011年12月5日	中國	可變權益實體
Beijing Jiajujiu E-Commerce Co., Ltd. (「Beijing Jiajujiu」)	2012年3月22日	中國	可變權益實體

2. 主要會計政策概要

(a) 呈列基準

管理層認為,為了公平呈列中報期間的財務報表,必須載列隨附的未經審計簡明綜合財務報表。簡明綜合財務報表乃按照美利堅合眾國公認會計準則(「美國公認會計準則」)呈列,並按照美國證券交易委員會(「美國證交會」)有關中期財務報表的法規編製。根據美國證交會的規則,中期財務報表可省去或概括說明若干資料及註腳披露。中期業績未必反映任何其他中期或全年的預期業績。該等財務報表應與本公司截至2019年12月31日及截至該日止年度的20-F表格年度報告所載的經審計綜合財務報表及相關附註一併閱讀,有關表格已於2020年7月15日向美國證交會提交。

(b) COVID-19

於2020年1月開始爆發COVID-19後，世界衛生組織迅速將其定為國際關注的突發公共衛生事件，並於之後宣佈疫情進入全球大流行。全國實施的一系列防治措施包括隔離政策、旅遊限制及暫時關閉設施等。

COVID-19爆發及其後的防治措施對本集團的業務營運及財務狀況構成不利影響。於疫情爆發之初，中國大部分新住宅房地產項目關閉展銷廳及銷售中心，直至3月才開始有限度重開。本集團多個地區辦事處亦暫時關閉及／或只能提供部分服務，對本集團主要依賴新住宅物業銷售的電子商務業務造成負面影響。為了舒緩COVID-19對利潤及現金流量的衝擊，房地產開發商減少網上廣告開支，亦使本集團的網上廣告業務蒙受不利影響。

儘管中國疫情大致受控，未來疫情會如何發展仍屬未知之數。中國爆發新一輪疫情將會導致物業交易等經濟活動面對新障礙，於截至2020年12月31日止財政年度餘下時間內對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成目前無法合理估計的不利影響。本集團將定期評估業務狀況，並採取措施減輕疫情持續的任何新影響。

(c) 綜合基準

綜合財務報表包括樂居、其控股附屬公司以及其可變權益實體Beijing Leju、Shanghai Yi Xin及Beijing Jiajujiu的財務報表。所有公司間交易及結餘已於綜合時抵銷。

本集團評估其於私營公司的各項權益，以釐定投資對象是否為可變權益實體，倘是，則釐定本集團是否為該可變權益實體的主要受益人。於釐定本集團是否為主要受益人時，本集團會考慮本集團是否(1)有權力指導對可變權益實體的經濟表現造成最重大影響的活動；及(2)獲取對可變權益實體而言可能屬重大的可變權益實體的經濟利益。倘視為主要受益人，則本集團會將可變權益實體綜合入賬。

可變權益實體安排

中國法規目前禁止或限制外國公司提供互聯網內容及廣告服務。為遵守該等法規，本集團透過其可變權益實體及彼等的附屬公司提供有關活動。為使本集團能夠實際控制其可變權益實體及彼等的附屬公司，並有能力收取其絕大部分經濟利益，若干本公司附屬公司Shanghai SINA Leju、Shanghai Yi Yue及Beijing Maiteng（統稱「外國附屬公司」）與Beijing Leju、Shanghai Yi Xin及Beijing Jiajujiu（統稱「可變權益實體」）及彼等各自的股東分別訂立一系列合約安排，概述如下：

外國附屬公司名稱	可變權益實體 的外國附屬公司		可變權益實體名稱	可變權益實體活動
	經濟所有權			
Shanghai SINA Leju	100%	Beijing Leju	經營網上廣告及 掛牌業務	
Shanghai Yi Yue	100%	Shanghai Yi Xin	經營電子商務業務	
Beijing Maiteng	100%	Beijing Jiajujiu	經營網上家居業務	

可變權益實體持有進行外資所有公司遭禁止或限制的互聯網內容及廣告服務所需的執照及許可證。此外，可變權益實體持有經營有關業務所需的租賃及其他資產，本集團的收入大部分來自於此。

向本集團轉讓可變權益實體經濟利益之協議

獨家諮詢及技術支持協議。根據外國附屬公司與相關可變權益實體訂立的獨家諮詢及技術支持協議，外國附屬公司向相關可變權益實體提供一系列諮詢及技術支持服務，並有權收取相關費用。本獨家技術支持協議的期限將於可變權益實體解散時屆滿。除非本協議明確規定，否則未經外國附屬公司事先書面同意前，可變權益實體不得委任任何第三方提供外國附屬公司根據本協議提供的服務。

給予可變權益實體實際控制權之協議

獨家認購期權協議。可變權益實體的各股東已與相關外國附屬公司訂立獨家認購期權協議。在當時有效的中國法律及法規的許可範圍內，根據該等協議，可變權益實體的各股東已全權酌情向相關外國附屬公司或彼等的指定方授出不可撤回及無條件之期權以收購該股東於可變權益實體的全部或部分股權。收購可變權益實體全部股權的代價將相等於可變權益實體的註冊資本，而倘中國法律規定代價須高於註冊資本，則代價將為中國法律許可的最低值。此外，可變權益實體不可撤回及無條件地向相關外國附屬公司授出獨家期權以在中國法律許可範圍內購買可變權益實體的全部或部分資產。購買可變權益實體資產的行使價將相等於彼等各自的賬面值，而倘中國法律規定價格須高於賬面值，則價格將為中國法律許可的最低值。認購期權可由相關外國附屬公司或彼等的指定方行使。

貸款協議。根據可變權益實體股東與相關外國附屬公司之間的貸款協議，各相關外國附屬公司已向可變權益實體股東授出免息貸款，僅供彼等購買可變權益實體的股權、在可變權益實體內進行投資或經營活動。各貸款協議將於協議簽立之日起計二十年或可變權益實體營業期屆滿之日（以較早者為準）到期。

股東投票權代理人協議。可變權益實體的各股東已不可撤回地授予相關外國附屬公司指定的任何人士權力以行使其當時作為可變權益實體股東有權行使的所有投票權，包括宣派股息、委任及選擇董事會成員及高級管理層成員的權利以及其他投票權。

各股東投票權代理人協議的期限為二十年，除非所有協議方書面或根據該協議條文提前終止。倘外國附屬公司在協議屆滿前向其他協議方發出至少30天的書面通知要求延長期限，則協議期限將於屆滿後自動延期一年，而於其後各延長期限到期時將適用同樣機制。

股權質押協議。可變權益實體的各股東亦與相關外國附屬公司訂立一份股權質押協議。據此，該等股東將彼等各自於可變權益實體的股權質押以擔保履行可變權益實體的責任。外國附屬公司（作為承押人）將獲賦予若干權利，包括出售已質押的股權的權利。根據股權質押協議，可變權益實體的各股東未經相關外國附屬公司事先書面同意前，不會進行有關彼等各自於可變權益實體股權之任何轉讓、銷售、質押、出售或以其他方式新設任何產權負擔。外國附屬公司享有的股權質押權將於可變權益實體股東完全履行上述協議下彼等各自的責任後到期。可變權益實體的股權質押已向國家工商行政管理總局（「國家工商總局」）有關地方分局登記。

有關可變權益實體架構的風險

本公司認為，外國附屬公司與可變權益實體訂立的合約安排符合中國法律規定並可依法強制執行。然而，中國法律制度存在的不確定因素會限制本公司強制執行該等合約安排的能力，而可變權益實體股東的權益亦可能有別於本公司股東的權益，繼而可能增加彼等尋求違反合約條款的風險，例如當可變權益實體須支付服務費時妨礙其如此行事。

本公司控制可變權益實體的能力亦倚賴外國附屬公司所持授權書，以就可變權益實體所有需要股東批准的事宜表決。誠如上文所述，本公司認為，該授權書可依法強制執行，惟未必如直接擁有股權有效。

此外，倘該法律架構及合約安排被裁定違反任何中國現行法律及法規，則本公司可能面臨罰款或其他訴訟。本公司認為，有關訴訟將不會導致本公司、外國附屬公司或可變權益實體清盤或解散。

本公司透過其附屬公司及合約安排，有權(1)主導可變權益實體的活動，且該等活動足以對實體經濟表現造成最重大影響；及(2)向可變權益實體收取利益。因此，本公司為可變權益實體的主要受益人，並已將可變權益實體的財務業績綜合入賬。

以下本集團可變權益實體的財務報表款項及結餘已計入隨附的綜合財務報表，並已抵銷公司間結餘及交易：

	2019年 12月31日 美元	2020年 6月30日 美元
現金及現金等價物	123,865,160	226,417,396
受限制現金	—	3,997,056
應收賬款，扣除呆賬撥備	142,183,616	185,077,561
合約資產	817,286	1,659,180
客戶定金	25,631,835	1,635,193
應收關聯方款項	14,394,141	6,504,260
預付開支及其他流動資產	5,088,840	3,559,027
流動資產總值	311,980,878	428,849,673
非流動資產總值	68,534,715	66,359,304
資產總值	380,515,593	495,208,977
應付賬款	1,034,281	4,977,622
應計薪金及福利開支	29,839,798	23,760,342
應付所得稅	25,617,526	25,275,248
其他應付稅項	19,150,299	19,580,738
應付關聯方款項	3,263,567	52,419,847
客戶墊款	33,854,579	104,029,853
流動租賃負債	5,128,021	5,457,861
應計營銷及廣告開支	46,724,846	34,093,842
其他流動負債	28,394,803	18,512,627
流動負債總額	193,007,720	288,107,980
遞延稅項負債	89,943	84,060
非流動租賃負債	22,795,137	21,448,774
負債總額	215,892,800	309,640,814

	截至6月30日止六個月	
	2019年 美元	2020年 美元
總收入	279,859,827	279,473,016
收入成本	(37,533,561)	(37,129,629)
收入(虧損)淨額	(1,249,224)	1,045,697
經營活動所得現金淨額	30,310,159	108,834,606
投資活動所用現金淨額	(493,822)	(119,364)
融資活動所用現金淨額	—	—

概無任何綜合可變權益實體資產為可變權益實體債務的抵押品，或僅可用於清償可變權益實體債務。本公司並無提供任何先前合約並未要求提供予可變權益實體的財務支援。

(d) 採用估計

編製符合美國公認會計準則的財務報表要求管理層作出估計及假設，有關估計及假設可影響於財務報表日所呈報的資產與負債款額及所披露的或然資產與負債，以及於報告期所呈報的收入與開支款額。實際結果可能與該等估計不同。本集團財務報表中反映的重大會計估計包括長期資產的使用年期及估值、商譽評估、呆賬撥備、與基於股份的薪酬安排有關的假設、與本集團持有其可變權益的實體綜合入賬有關的假設及遞延稅項估值撥備。

(e) 受限制現金

任何法律限制使用的現金分類為受限制現金。截至2020年6月30日，受限制現金為自房地產開發商收取的款項及彼等的付款，並於託管銀行持有。

(f) 信貸集中風險

本集團可能面臨信貸集中風險的金融工具主要包括現金及現金等價物、應收賬款及客戶定金。本集團將其現金及現金等價物存放於信譽良好之金融機構。

本集團每季評估應收賬款，並建立反映預期所收取金額淨額的儲備。信貸損失儲備乃按照對過往收款活動、應收賬款性質、當前業務環境及可能影響客戶付款能力的預測進行評估。應收賬款結餘於付諸所有收回努力無果後撇銷。

應收賬款呆賬撥備的變動情況如下：

	2019年 美元	2020年 美元
截至1月1日的結餘	18,195,382	16,108,520
呆賬撥備	1,569,865	2,532,860
撇銷	(5,142,527)	(1,886,909)
外匯變化	8,063	(237,148)
截至6月30日的結餘	14,630,783	16,517,323

預付開支及其他流動資產的其他應收款項撥備變動如下：

	2019年 美元	2020年 美元
截至1月1日的結餘	—	—
呆賬撥備	—	286,644
撤銷	—	—
外匯變化	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
截至6月30日的結餘	<u>—</u>	<u>286,644</u>

(g) 每股收入（虧損）

每股基本收入（虧損）根據普通股持有人應佔收入（虧損），除以期內已發行普通股加權平均數計算。

每股普通股的攤薄收入（虧損）反映假設證券或其他發行普通股的合約獲行使或轉換為普通股而可能產生的潛在攤薄影響。

下表載列於所示期間每股基本及攤薄虧損之計算：

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年
樂居普通股股東應佔收入（虧損）淨額－基本及攤薄	<u>(4,139,145)美元</u>	<u>1,492,216美元</u>
已發行普通股加權平均數－基本	135,763,962	135,891,617
購股權及受限制股份	<u>—</u>	<u>147,952</u>
已發行普通股加權平均數－攤薄	<u>135,763,962</u>	<u>136,039,569</u>
每股基本收入（虧損）	<u>(0.03)美元</u>	<u>0.01美元</u>
每股攤薄收入（虧損）	<u>(0.03)美元</u>	<u>0.01美元</u>

每股攤薄收入（虧損）不包括以下工具，原因為加入該等工具將具有反攤薄作用：

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年
購股權及受限制股份	13,402,379	13,281,980

(h) 新採納會計公告的影響

於2016年，美國財務會計準則委員會頒佈會計準則更新第2016-13號「金融工具－信貸損失（專題第326號）」，利用稱為現時預期信貸損失（「現時預期信貸損失」）方法的預期損失方法取代現有的已產生損失方法。本公司以經修訂追溯方式就按攤銷成本計量的全部金融資產及擔保安排下的負債採用專題第326

號。於2020年1月1日後開始的報告期業績乃按照專題第326號呈列，過往期間的賬目則繼續按照過往適用的公認會計準則呈報。於2020年1月1日，本集團採納會計準則更新第2016-13號，有關採納並無產生累計影響。採納有關更新並無影響本公司過往呈報的綜合財務報表，亦未有對截至2020年1月1日的保留盈利作出累計影響調整。

於2018年8月，美國財務會計準則委員會頒佈會計準則更新第2018-13號「公允價值計量（專題第820號）：披露框架－公允價值計量披露規定變動」。該項會計準則更新為美國財務會計準則委員會披露框架計劃的一部分，旨在透過清楚說明公認會計準則規定的資料，改善財務報表附註的披露成效。該項會計準則更新更改專題第820號的公允價值計量披露規定。本公司自2020年1月1日起採納會計準則更新第2018-13號。會計準則更新第2018-13號並無對本集團的綜合財務報表披露產生重大影響。

(i) 最近公佈但未採納的會計公告

於2019年12月，美國財務會計準則委員會頒佈會計準則更新第2019-12號「簡化所得稅的會計處理」，以移除專題第740號一般原則下的個別例外情況，並簡化所得稅的會計處理。有關準則於2020年12月15日後開始的財政年度及該等財政年度內的中報期間對上市企業生效，並可提早採納。本公司目前正評估該項會計準則更新對其綜合財務報表的影響。

於2020年1月，美國財務會計準則委員會頒佈會計準則更新第2020-01號「投資－股本證券（專題第321號）、投資－權益法及合資企業（專題第323號）以及衍生工具及對沖（專題第815號）：澄清專題第321號、專題第323號及專題第815號之間的相互作用」，以澄清專題第321號下的股本投資、專題第323號中按權益會計法入賬的投資及專題第815號下若干遠期合約及已購入期權的會計處理之相互作用。有關準則於2020年12月15日後開始的財政年度及該等財政年度內的中報期間對上市企業生效，並可提早採納。本公司正評估該項會計準則更新對其綜合財務報表的影響。

3. 使用權資產

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃辦公室，該等協議將於2028年陸續屆滿。截至2020年6月30日，本集團經營租賃的加權平均剩餘租期為7年，加權平均貼現率為5.61%。截至2020年6月30日，經營租賃項下的未來租賃付款載列如下：

	截至2020年 6月30日 美元
2020年餘下時間	2,854,149
2021年	5,163,791
2022年	4,334,607
2023年	3,888,824
2024年	3,815,883
此後	12,761,305
未來租賃付款總額	32,818,559
剩餘租賃付款折現的影響	(5,807,099)
租賃負債總額	27,011,460
流動租賃負債	5,520,726
非流動租賃負債	21,490,734

截至2019年6月30日止六個月的租賃開支總額為6,297,503美元，包括經營租賃開支5,120,622美元及短期租賃開支1,176,881美元。截至2020年6月30日止六個月的租賃開支總額為4,280,351美元，包括經營租賃開支2,975,380美元及短期租賃開支1,304,971美元。

截至2019年及2020年6月30日止六個月，就計入經營租賃負債計量金額的已付現金分別為3,880,665美元及2,922,805美元。截至2019年及2020年6月30日止六個月，取得使用權資產產生的租賃負債非現金交易金額分別為1,557,151美元及1,544,337美元。

4. 物業及設備淨額

物業及設備淨額包括下列各項：

	2019年 12月31日 美元	2020年 6月30日 美元
傢俱、裝置及設備	10,931,031	10,505,978
租賃物業裝修	4,817,117	4,629,552
樓宇	10,631,419	9,827,211
汽車	1,136,398	1,019,250
合計	27,515,965	25,981,991
累計折舊	(9,407,535)	(9,740,622)
物業及設備淨額	18,108,430	16,241,369

截至2019年及2020年6月30日止六個月，折舊開支分別為1,140,958美元及1,266,016美元。

5. 無形資產淨額

	2019年 12月31日 美元	2020年 6月30日 美元	加權平均餘下 攤銷年期
須予攤銷的無形資產包括下列各項：			
與新浪的廣告代理協議	106,790,000	106,790,000	3.75
與新浪的授權協議	80,660,000	80,660,000	3.75
客戶關係	10,247,802	10,190,753	—
計算機軟件授權	7,373,828	7,532,020	2.53
	205,071,630	205,172,773	3.72
減：累計攤銷			
與新浪的廣告代理協議	81,561,152	84,588,613	
與新浪的授權協議	61,895,348	64,147,107	
客戶關係	10,229,252	10,190,753	
計算機軟件授權	5,805,180	6,627,575	
須予攤銷的無形資產淨額	45,580,698	39,618,725	
無形資產總淨額	45,580,698	39,618,725	

與新浪的廣告代理協議及授權協議因本集團於2009年收購China Online Housing Technology Corporation (「COHT」) 得以確認，從而使本集團獲提供2019年運營新浪房地產及家居相關頻道的獨家權利以及在該等頻道及新浪其他網站銷售有關房地產、家居及建材廣告的獨家權利。倘本集團在除上述頻道外的新浪網站銷售廣告，其將向新浪支付該等銷售收入的約15%的費用。收購成本被確認為無形資產並於協議年內攤銷。於2014年3月，廣告代理協議及授權協議獲延長五年至2024年，未新增代價。協議的所有其他條款維持不變。

截至2019年及2020年6月30日止六個月，攤銷開支分別為6,368,646美元及6,135,217美元。本集團預期於2020年餘下時間及截至2021年、2022年、2023年、2024年及2025年12月31日止年度分別錄得攤銷開支5,488,956美元、10,941,976美元、10,790,503美元、10,598,471美元、1,792,157美元及6,663美元。

6. 其他收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年 美元	2020年 美元
有價證券的未變現收益	851,578	49,989
持作待售的物業銷售收入	—	14,140
外匯收益	190,461	397,719
其他	251,107	251,169
合計	<u>1,293,146</u>	<u>713,017</u>

7. 僱員福利計劃

法律規定本集團的中國附屬公司及可變權益實體以適用工資的若干百分比為退休福利、醫療保險福利、住房公積金、失業及其他法定福利作出供款。中國政府直接就該等福利的支付負責。截至2019年及2020年6月30日止六個月，本集團就該等福利分別作出7,247,706美元及3,693,220美元的供款。

8. 利潤分派

有關中國法律及法規允許本集團的中國附屬公司及可變權益實體僅以根據中國會計準則及法規釐定的保留盈利(如有)支付股息。根據中國法律，本集團的各中國附屬公司及可變權益實體須每年預留其除稅後溢利(如有)的至少10%作為其法定儲備，直至該儲備達致其註冊資本的50%。本集團的各外商投資附屬公司亦須另行預留部分其除稅後溢利供董事會酌情撥付僱員福利資金。儘管法定儲備可用於(其中包括)增加註冊資本並消除超過各自公司保留盈利的未來損失，但除該等附屬公司清算外，儲備資金不可作為現金股息、貸款或墊款分派。

截至2019年12月31日及2020年6月30日，本集團的儲備資金金額分別為9,170,389美元及9,171,079美元。

由於該等中國法律及法規，本集團的中國附屬公司及可變權益實體以股息、貸款或墊款形式轉移其部分淨資產(包括一般儲備及註冊資本)的能力受限。截至2020年6月30日，該受限的部分金額為34,959,620美元，其中8,516,211美元為可變權益實體的一般儲備及註冊資本。

9. 分部資料

本集團按單一分部經營及管理其業務。本集團採用管理法釐定經營分部。管理法考慮了本集團的主要經營決策者（「主要經營決策者」）就作出決策、分配資源及評估表現所採納的內部組織及報告。本集團的主要經營決策者已確定為行政總裁，其於作出有關分配資源及評估表現的決策時，審閱本集團整體的綜合業績。

下表為本集團的收入資料概要：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 美元	2020年 美元
電子商務	209,214,365	205,447,887
網上廣告	70,331,424	73,929,544
掛牌	852,057	338,821
	<u>280,397,846</u>	<u>279,716,252</u>

地區

本集團來自外部客戶的絕大部分收入均位於中國。

主要客戶

截至2019年及2020年6月30日止六個月，佔總收入比例分別達到10%或以上的客戶收入詳情如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 美元	2020年 美元
客戶A	29,478,169	35,315,232

總應收賬款淨額達到10%或以上的客戶應收賬款詳情如下：

	2019年 12月31日 美元	2020年 6月30日 美元
客戶A	98,015,010	146,029,003

10. 關聯方結餘及交易

下表載列主要關聯方及彼等與本集團的關係：

公司名稱	與本集團的關係
易居	受易居控股共同控制，直至2016年12月30日為止，自此，易居控股成為最大股東（附註1）。
新浪	對本集團具有重大影響力的股東
Shanghai Yicang Enterprise Management Ltd. （「Yicang」）	於2019年4月前，樂居的執行主席周忻先生為Yicang的主席及最終控制人。Yicang由周忻先生於2019年4月出售。
鑒創	樂居的執行主席周忻先生為鑒創的最終控制人。
Yunnan Huixiangju Information & Consultant Ltd.（「Huixiangju」）	本集團其中一間投資聯屬公司及本集團擁有51%的股權。
Suzhou Qianyisheng Information & Consultant Ltd.（「Qianyisheng」）	本集團其中一間投資聯屬公司及本集團擁有19%的股權。
Shanghai Quanzhuyi Home Furnishing Accessories Ltd.（「QuanZhuYi」）	本集團其中一間投資聯屬公司及本集團擁有13.5%的股權。
騰訊控股有限公司或其 若干聯屬公司（「騰訊」）	對本集團具有重大影響力的股東。
鉅派控股有限公司（「鉅派」）	樂居的執行主席周忻先生為鉅派董事。易居控股對鉅派及樂居具有重大影響力。
易居（中國）企業控股有限公司 （「易居企業」）	樂居的執行主席周忻先生為易居企業的董事。易居企業在其於2018年在香港成為上市公司前為易居的附屬公司。

於樂居首次公開發售後，易居開始根據於2014年3月就樂居首次公開發售訂立的協議向本集團收取企業服務費。根據該等服務協議，易居向本集團提供各種企業支援服務，包括一般財務及會計、人力資源管理、行政、內部控制及內部審計、營運管理、法律及信息科技。易居根據提供該等服務所產生的實際成本的估計數額向本集團收費，截至2019年及2020年6月30日止六個月分別為868,026美元及749,620美元。

於截至2019年及2020年6月30日止六個月，重要關聯方交易如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 美元	2020年 美元
易居根據服務協議提供企業服務	868,026	749,620
網上廣告資源費確認為向新浪購買的收入成本	12,243,680	20,689,612
網上廣告資源費確認為向騰訊購買的收入成本	16,122,851	7,921,682
向易居購買服務／向易居支付租金成本	549,675	433,432
向易居企業購買服務	2,726,428	5,413,522
向鉅派購買服務	16,354	—
向鑒創購買服務	566,626	467,384
向Yicang購買服務 (附註A)	17,767	—
向關聯方購買服務總額	33,111,407	35,675,252
向易居提供網上廣告服務	1,304	—
向易居企業提供服務	—	24,174
向投資聯屬公司提供服務	—	1,325,725
向關聯方提供網上廣告服務總額	1,304	1,349,899
本集團作為代理代表客戶向 騰訊支付的廣告資源費 (附註B)	2,703,185	40,418,531

附註A：Yicang在周忻先生於2019年4月出售之前為關聯方。於2019年與Yicang的交易指自2019年1月起至4月自Yicang所購買的服務。

附註B：本集團已決定擔任代理人，且僅安排一名供應商向客戶提供服務。具體而言，本集團在特定服務轉移予客戶前並不控制該等服務。本集團並無存貨風險，亦無在與客戶的合約中制定價格的酌情權。就履行其擔任代理人的責任而言，收入乃扣除供應商廣告投放成本後入賬，相等於就其費用或佣金保留的款項。

交易乃按關聯方設立並協定的代價金額計量。

截至2019年12月31日及2020年6月30日，應收關聯方款項包括下列各項：

	2019年 12月31日 美元	2020年 6月30日 美元
易居 ⁽¹⁾	555,652	—
易居企業 ⁽⁵⁾	906,009	—
投資聯屬公司 ⁽⁶⁾	1,384,378	1,400,217
騰訊 ⁽³⁾	6,827,030	—
總計	9,673,069	1,400,217

截至2019年及2020年6月30日，應付關聯方款項包括以下各項：

	2019年 12月31日 美元	2020年 6月30日 美元
新浪 ⁽⁴⁾	3,263,565	18,311,841
騰訊 ⁽³⁾	—	32,870,278
易居 ⁽¹⁾	—	783,933
鑒創 ⁽²⁾	1,143,212	1,620,322
易居企業 ⁽⁵⁾	—	513,644
總計	<u>4,406,777</u>	<u>54,100,018</u>

- (1) 截至2019年12月31日及2020年6月30日，應收／應付易居款項主要指應收易居補償及易居收取的企業服務費。於2018年5月28日，本公司與易居訂立一份協議，以委託易居運營其網上家居平台業務。易居同意補償本公司因經營所造成的任何虧損。同樣，經營所得任何利潤將由本公司與易居平分。該款項指由於經營造成的虧損而應收易居的補償。補償已扣除「銷售、一般及行政開支」。該協議於2018年12月20日終止。
- (2) 截至2019年12月31日及2020年6月30日，應付鑒創款項指技術服務費用應付款項。
- (3) 截至2019年12月31日及2020年6月30日，應收／應付騰訊款項指網上廣告資源預付費用／應付款項。
- (4) 截至2019年12月31日及2020年6月30日，應付新浪款項指網上廣告資源費用應付款項。
- (5) 截至2019年12月31日及2020年6月30日，應收／應付易居企業款項指應收易居企業的網上廣告收入款項與易居企業收取的營銷服務費用應付款項之間的淨額。
- (6) 截至2019年12月31日及2020年6月30日，應收聯屬公司款項指應收Huixiangju的電子商務平台服務收入。

截至2019年及2020年6月30日止六個月，應付／(應收)易居款項的結轉情況如下：

		截至6月30日	
		2019年 美元	2020年 美元
於1月1日的結餘		(894,222)	(555,652)
易居根據服務協議提供企業服務	(A)	868,026	749,620
向易居提供服務	(A)	(1,304)	—
向易居購買服務／向易居支付租金成本	(A)	549,675	433,432
付款淨額	(B)	<u>(1,573,020)</u>	<u>156,533</u>
於6月30日的結餘		<u>(1,050,845)</u>	<u>783,933</u>

(A) 指應收及應付易居服務費的變動情況。

(B) 指本公司與易居的現金流量淨額。

11. 承擔及或有事項

本集團面對其日常業務過程中引起的索賠及法律訴訟。該等事項各自均存在各種不確定性，故可能部分事項的裁決或對本集團不利。本集團認為，任何該等事項將不會對其業務、資產或營運造成重大影響。

12. 期後事項

於2020年7月31日，易居企業（於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市，股份代號：2048）與本公司執行主席周忻先生及其若干聯屬實體（「周氏方」）以及新浪網及其聯屬實體（「新浪方」）訂立正式協議，以收購本公司已發行股本合共56.19%權益。

根據協議，易居企業有條件同意(i)向周氏方發行166,918,440股普通股（「易居企業股份」），以從周氏方購買49,686,192股普通股及2,239,804股美國存託股份（各代表一股普通股）；及(ii)向新浪方發行78,676,790股易居企業股份，以從新浪方購買24,438,564股普通股及36,687股美國存託股份（各代表一股普通股）。該等交易須待若干完成條件獲達成後方告完成，包括所需的易居企業大多數股東或獨立股東批准，以及香港聯交所批准易居企業股份上市及買賣。於該等交易完成後，本公司將成為易居企業的附屬公司，其財務業績將併入易居賬目。

B. 樂居於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的經審計財務資料的核數師報告

1. 以下為獨立註冊會計師行德勤華永就樂居截至2017年及2018年12月31日的財務狀況以及截至2018年12月31日止期間內三個年度各年的經營業績及其現金流量發出的報告全文。

獨立註冊會計師行報告

致樂居控股有限公司列位股東及董事會

對財務報表的意見

吾等已審計樂居控股有限公司、其附屬公司、可變權益實體及可變權益實體的附屬公司（「貴集團」）截至2017年及2018年12月31日的隨附綜合資產負債表、截至2018年12月31日止期間內三個年度各年的相關綜合營運表、綜合全面收益（虧損）表、綜合股東權益變動表及綜合現金流量表以及相關附註（統稱「財務報表」）。吾等認為，財務報表於所有重大方面公平呈列 貴集團截至2017年及2018年12月31日的財務狀況，以及其截至2018年12月31日止期間內三個年度各年的經營業績及現金流量，並符合美利堅合眾國公認會計原則。

誠如綜合財務報表附註2所討論，貴集團已採納會計準則匯編專題第606號客戶合約收入，自2018年1月1日起生效，並使用全面追溯過渡法。

意見的基礎

該等財務報表為 貴集團管理層的責任。吾等的責任乃根據吾等的審計對 貴集團的財務報表發表意見。吾等為一家於美國公眾公司會計監督委員會(PCAOB)註冊的會計師行，並須根據美國聯邦證券法以及證券交易委員會及PCAOB的適用規則及法規獨立於 貴集團。

吾等根據PCAOB的準則進行審計。該等準則要求吾等計劃及執行審計，以就財務報表是否不存在因錯誤或欺詐而引起的重大錯誤陳述取得合理鑑證。

吾等的審計工作包括執行程序以評估因錯誤或欺詐而導致財務報表出現重大錯誤陳述的風險以及執行應對該等風險的程序。該等程序包括按測試基準審查與財務報表所載金額及披露有關的證據。吾等的審計亦包括評估所使用的會計原則及管理層作出的重大估計，以及評估財務報表的整體列報方式。吾等認為，吾等的審計為吾等的意見提供合理基礎。

/s/德勤華永會計師事務所（特殊普通合夥）

中國上海

2019年4月10日

吾等自2013年起擔任 貴集團的核數師。吾等於2019年成為前任核數師。

2. 以下為獨立註冊會計師行Yu Certified Public Accountants, P.C. 就樂居於2020年7月15日刊發截至2019年12月31日的經審計財務報表發出的報告全文。

該報告乃摘錄自樂居於2020年4月15日發出的表格20-F。

獨立註冊會計師行報告

致樂居控股有限公司列位股東及董事會

對財務報表的意見

吾等已審計樂居控股有限公司（「貴公司」）、其附屬公司及其可變權益實體（統稱「貴集團」）截至2019年12月31日的隨附綜合資產負債表、截至2019年12月31日止年度的相關綜合營運表、綜合全面收益（虧損）表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及相關附註（統稱「綜合財務報表」）。吾等認為，綜合財務報表於所有重大方面公平呈列 貴集團截至2019年12月31日的財務狀況，以及其截至2019年12月31日止年度的經營業績及現金流量，並符合美利堅合眾國公認會計原則。

採納新會計準則

誠如綜合財務報表附註2(j)所討論， 貴集團已採納會計準則匯編（「會計準則匯編」）專題第842號租賃，自2019年1月1日起生效。

意見的基礎

該等綜合財務報表為 貴集團管理層的責任。吾等的責任乃根據吾等的審計對 貴集團的綜合財務報表發表意見。吾等為一家於美國公眾公司會計監督委員會（「PCAOB」）註冊的會計師行，並須根據美國聯邦證券法以及證券交易委員會及PCAOB的適用規則及法規獨立於 貴集團。

吾等根據PCAOB的準則進行審計。該等準則要求吾等計劃及執行審計，以就綜合財務報表是否不存在因錯誤或欺詐而引起的重大錯誤陳述取得合理鑑證。 貴集團毋須對其財務報告的內部控制進行審計，而吾等亦並無受聘對其進行審計。作為吾等審計的一部分，吾等必須對財務報告的內部控制有一定的了解，惟並非旨在對 貴集團財務報告的內部控制的有效性發表意見。因此，吾等概無發表任何有關意見。

吾等的審計工作包括執执行程序以評估因錯誤或欺詐而導致綜合財務報表出現重大錯誤陳述的風險以及執行應對該等風險的程序。該等程序包括按測試基準審查與綜合

財務報表所載金額及披露有關的證據。吾等的審計亦包括評估所使用的會計原則及管理層作出的重大估計，以及評估綜合財務報表的整體列報方式。吾等認為，吾等的審計為吾等的意見提供合理基礎。

/s/ Yu Certified Public Accountant, P.C.

Yu Certified Public Accountant, P.C.

紐約州紐約市

2020年7月15日

吾等自2020年起擔任 貴集團的核數師。

3. 以下為獨立註冊會計師行Yu Certified Public Accountants, P.C. 就於2020年9月27日刊發截至2020年6月30日止六個月的未經審計財務業績發出的報告全文。

該報告乃摘錄自樂居於2020年10月13日發出的表格6-K內的中期財務報表。

獨立註冊會計師行中期審閱報告

致樂居控股有限公司列位股東及董事會

中期財務資料的審閱結果

吾等已審閱樂居控股有限公司（「貴公司」）、其附屬公司及其可變權益實體（統稱「貴集團」）截至2020年6月30日的簡明綜合資產負債表、截至該日止六個月期間的相關簡明綜合營運表、綜合全面收益（虧損）表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及相關附註（統稱「綜合中期財務報表」）。根據吾等的審閱，吾等概無發現隨附綜合中期財務報表有任何為遵守美利堅合眾國公認會計原則而須作出的重大修訂。

吾等先前已根據美國公眾公司會計監督委員會（PCAOB）的準則審計 貴集團截至2019年12月31日的綜合資產負債表，及截至該日止年度的相關綜合營運表、綜合全面收益（虧損）表、綜合權益變動表及綜合現金流量表（未於本函件呈列）；及吾等已於日期為2020年7月15日的報告中就該等綜合財務報表發表無保留意見。吾等認為，載於截至2019年12月31日的隨附綜合資產負債表的資料於所有重大方面已公平反映其摘錄自的資產負債表。

採納新會計準則

誠如綜合中期財務報表附註2(h)所討論， 貴集團已採納會計準則更新（「會計準則更新」）第2016-13號信用虧損、金融工具信用虧損的計量，自2020年1月1日起生效。

審閱結果的基礎

該等綜合中期財務報表為 貴集團管理層的責任。吾等根據PCAOB的準則進行審閱。中期財務資料的審閱工作主要包括應用分析程序並向負責財務及會計事宜的人士作出查詢。審計範圍遠小於根據PCAOB準則進行的審計，而審計的目的乃對整體財

務報表發表意見。因此，吾等並不發表該等意見。吾等為一家於美國公眾公司會計監督委員會(PCAOB)註冊的會計師行，並須根據美國聯邦證券法以及證券交易委員會及PCAOB的適用規則及法規獨立於 貴公司。

Yu Certified Public Accountant, P.C.

紐約州紐約市

2020年9月27日

吾等自2020年起擔任 貴集團的核數師。

C. 對賬

1. 以下為目標集團於2017年、2018年及2019年12月31日綜合資產負債表、目標集團於2020年6月30日未經審計簡明綜合資產負債表、目標集團於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年的綜合營運表及綜合全面收益(虧損)表、目標集團於截至2020年6月30日止六個月的未經審計簡明綜合營運表及未經審計簡明綜合全面虧損表之逐行對賬(「對賬」)，以處理假設目標集團財務資料根據本集團會計政策編製，在所有重大方面產生的差額。

2. 編製有關對賬時所應用之過程載於下文「編製基準」及「對賬過程」等節。

(i) 逐行對賬

目標集團於截至2017年12月31日止年度的綜合營運及全面虧損表

	截至2017年12月31日止年度		
	目標集團 未經調整 財務資料 千美元	重新分類 千美元 附註(2)	根據本集團 會計政策編製的 目標集團經調整 財務資料 千美元
收入			
電子商務	234,836	(234,836)	—
網上廣告	113,235	(113,235)	—
掛牌	14,461	(14,461)	—
收入淨總額	362,532	(362,532)	—
收入成本	(74,055)	74,055	—
銷售、一般及行政開支	(434,276)	434,276	—
商譽減值	(41,223)	41,223	—
其他經營收入淨額	3,072	(3,072)	—
營運產生的虧損	(183,950)	183,950	—
利息收入淨額	1,314	(1,314)	—
其他收入淨額	480	(480)	—
除稅及於聯屬公司權益 產生的虧損前虧損	(182,156)	182,156	—
所得稅優惠	20,328	(20,328)	—
除於聯屬公司權益產生的 虧損前虧損	(161,828)	161,828	—
於聯屬公司權益產生的虧損， 扣除稅項零	(216)	216	—
虧損淨額	(162,044)	162,044	—
減：非控股權益應佔虧損淨額	(1,142)	1,142	—
樂居股東應佔虧損淨額	<u>(160,902)</u>	<u>160,902</u>	<u>—</u>
虧損淨額	(162,044)	162,044	—
其他全面收益，扣除稅項零： 外幣換算調整	9,137	(9,137)	—
全面虧損	(152,907)	152,907	—
減：非控股權益應佔全面虧損	(1,249)	1,249	—
樂居股東應佔全面虧損	<u>(151,658)</u>	<u>151,658</u>	<u>—</u>

目標集團於截至2017年12月31日止年度的綜合營運及全面虧損表（續）

截至2017年12月31日止年度			
	目標集團 未經調整 財務資料 千美元	重新分類 千美元 附註(2)	根據本集團 會計政策編製的 目標集團經調整 財務資料 千美元
收入	—	362,532	362,532
員工成本	—	(117,944)	(117,944)
宣傳及推廣開支	—	(292,076)	(292,076)
辦公場所及商舖物業經營			
租賃開支	—	(12,017)	(12,017)
折舊及攤銷開支	—	(16,545)	(16,545)
面臨預期信貸損失（「預期信貸 損失」）的金融資產			
虧損撥備，扣除撥回	—	(4,399)	(4,399)
諮詢開支	—	(3,160)	(3,160)
其他經營成本	—	(61,776)	(61,776)
其他收入	—	4,998	4,998
其他收益及虧損	—	(546)	(546)
其他開支	—	(41,223)	(41,223)
應佔一間聯營公司業績	—	(216)	(216)
除稅前虧損	—	(182,372)	(182,372)
所得稅抵免	—	20,328	20,328
年內虧損	—	(162,044)	(162,044)
其他全面收益			
其後可能重新分類至損益的項目：			
由功能貨幣換算至呈列			
貨幣的匯兌差額	—	9,137	9,137
全面開支總額	—	(152,907)	(152,907)
下列人士應佔年內虧損：			
本公司擁有人	—	(160,902)	(160,902)
非控股權益	—	(1,142)	(1,142)
	—	(162,044)	(162,044)
下列人士應佔年內全面開支總額：			
本公司擁有人	—	(151,658)	(151,658)
非控股權益	—	(1,249)	(1,249)
	—	(152,907)	(152,907)

目標集團於截至2018年12月31日止年度的綜合營運及全面虧損表

	截至2018年12月31日止年度				
	目標集團 未經調整 財務資料 千美元	調整 千美元 附註(1)	調整後目標 集團經調整 財務資料 千美元	重新分類 千美元 附註(2)	根據本集團 會計政策編製 的目標集團 經調整 財務資料 千美元
收入					
電子商務	320,271	—	320,271	(320,271)	—
網上廣告	138,372	—	138,372	(138,372)	—
掛牌	3,388	—	3,388	(3,388)	—
收入淨總額	462,031	—	462,031	(462,031)	—
收入成本	(72,910)	—	(72,910)	72,910	—
銷售、一般及行政開支	(402,258)	—	(402,258)	402,258	—
其他經營收入淨額	2,163	—	2,163	(2,163)	—
營運產生的虧損	(10,974)	—	(10,974)	10,974	—
利息收入淨額	1,086	—	1,086	(1,086)	—
其他虧損淨額	(4,219)	—	(4,219)	4,219	—
除稅及於聯屬公司權益產生的 虧損前虧損	(14,107)	—	(14,107)	14,107	—
所得稅優惠	1,334	—	1,334	(1,334)	—
除於聯屬公司權益產生 的虧損前虧損	(12,773)	—	(12,773)	12,773	—
於聯屬公司權益產生的虧損， 扣除稅項零	(79)	—	(79)	79	—
虧損淨額	(12,852)	—	(12,852)	12,852	—
減：非控股權益應佔收入淨額	629	—	629	(629)	—
樂居股東應佔虧損淨額	<u>(13,481)</u>	<u>—</u>	<u>(13,481)</u>	<u>13,481</u>	<u>—</u>
虧損淨額	(12,852)	—	(12,852)	12,852	—
其他全面虧損，扣除稅項零： 外幣換算調整	(6,678)	—	(6,678)	6,678	—
全面虧損	(19,530)	—	(19,530)	19,530	—
減：非控股權益應佔全面收益	721	—	721	(721)	—
樂居股東應佔全面虧損	<u>(20,251)</u>	<u>—</u>	<u>(20,251)</u>	<u>20,251</u>	<u>—</u>

目標集團於截至2018年12月31日止年度的綜合營運及全面虧損表（續）

截至2018年12月31日止年度					
	目標集團 未經調整 財務資料 千美元	調整 千美元 附註(1)	調整後目標 集團經調整 財務資料 千美元	重新分類 千美元 附註(2)	根據本集團 會計政策編製 的目標集團 經調整 財務資料 千美元
收入	—	—	—	462,031	462,031
員工成本	—	—	—	(83,893)	(83,893)
宣傳及推廣開支	—	—	—	(300,773)	(300,773)
辦公場所及商舖物業 經營租賃開支	—	—	—	(9,577)	(9,577)
折舊及攤銷開支	—	—	—	(15,706)	(15,706)
面臨預期信貸損失的金融資產 虧損撥備，扣除撥回	—	916 (i)	916	(1,893)	(977)
諮詢開支	—	—	—	(3,317)	(3,317)
其他經營成本	—	—	—	(61,353)	(61,353)
其他收入	—	—	—	4,818	4,818
其他收益及虧損	—	—	—	(4,444)	(4,444)
應佔一間聯營公司業績	—	—	—	(79)	(79)
除稅前虧損	—	916	916	(14,186)	(13,270)
所得稅抵免	—	(229)	(229) (i)	1,334	1,005
年內虧損	<u>—</u>	<u>687</u>	<u>687</u>	<u>(12,852)</u>	<u>(12,165)</u>
其他全面開支 其後可能重新分類至損益的 項目： 由功能貨幣換算至呈列 貨幣的匯兌差額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(6,678)</u>	<u>(6,678)</u>
全面開支總額	<u>—</u>	<u>687</u>	<u>687</u>	<u>(19,530)</u>	<u>(18,843)</u>
下列人士應佔年內（虧損） 利潤：					
本公司擁有人	—	687	687	(13,481)	(12,794)
非控股權益	—	—	—	629	629
	<u>—</u>	<u>687</u>	<u>687</u>	<u>(12,852)</u>	<u>(12,165)</u>
下列人士應佔年內全面 （開支）收益總額：					
本公司擁有人	—	687	687	(20,251)	(19,564)
非控股權益	—	—	—	721	721
	<u>—</u>	<u>687</u>	<u>687</u>	<u>(19,530)</u>	<u>(18,843)</u>

目標集團於截至2019年12月31日止年度的綜合營運表及全面收益表

	截至2019年12月31日止年度				
	目標集團 未經調整 財務資料 千美元	調整 千美元 附註(1)	調整後目標 集團經調整 財務資料 千美元	重新分類 千美元 附註(2)	根據本集團 會計政策編製 的目標集團 經調整 財務資料 千美元
收入					
電子商務	547,184	—	547,184	(547,184)	—
網上廣告	143,779	—	143,779	(143,779)	—
掛牌	1,642	—	1,642	(1,642)	—
收入淨總額	692,605	—	692,605	(692,605)	—
收入成本	(68,298)	—	(68,298)	68,298	—
銷售、一般及行政開支	(607,165)	—	(607,165)	607,165	—
其他經營收入淨額	598	—	598	(598)	—
營運產生的收入	17,740	—	17,740	(17,740)	—
利息收入淨額	152	—	152	(152)	—
其他收入淨額	1,979	—	1,979	(1,979)	—
除稅及於聯屬公司權益產生的 虧損前收入	19,871	—	19,871	(19,871)	—
所得稅開支	(8,990)	—	(8,990)	8,990	—
除於聯屬公司權益產生的 虧損前收入	10,881	—	10,881	(10,881)	—
於聯屬公司權益產生的虧損， 扣除稅項零	(9)	—	(9)	9	—
收入淨額	10,872	—	10,872	(10,872)	—
減：非控股權益應佔虧損淨額	(650)	—	(650)	650	—
樂居股東應佔收入淨額	<u>11,522</u>	<u>—</u>	<u>11,522</u>	<u>(11,522)</u>	<u>—</u>
收入淨額	10,872	—	10,872	(10,872)	—
其他全面虧損，扣除稅項零： 外幣換算調整	(3,745)	—	(3,745)	3,745	—
全面收益	7,127	—	7,127	(7,127)	—
減：非控股權益應佔全面虧損	(619)	—	(619)	619	—
樂居股東應佔全面收益	<u>7,746</u>	<u>—</u>	<u>7,746</u>	<u>(7,746)</u>	<u>—</u>

目標集團於截至2019年12月31日止年度的綜合營運表及全面收益表（續）

截至2019年12月31日止年度					
	目標集團 未經調整 財務資料 千美元	調整 千美元 附註(1)	調整後目標 集團經調整 財務資料 千美元	重新分類 千美元 附註(2)	根據本集團 會計政策編製 的目標集團 經調整 財務資料 千美元
收入	—	—	—	692,605	692,605
員工成本	—	—	—	(86,736)	(86,736)
宣傳及推廣開支	—	—	—	(487,112)	(487,112)
短期租賃及低價值資產 租賃租金開支	—	—	—	(2,661)	(2,661)
折舊及攤銷開支	—	(702)	(ii) (702)	(22,724)	(23,426)
面臨預期信貸損失的金融資產 虧損撥備，扣除撥回	—	1,236	(i) 1,236	(5,531)	(4,295)
諮詢開支	—	—	—	(5,721)	(5,721)
其他經營成本	—	—	—	(62,930)	(62,930)
其他收入	—	—	—	2,191	2,191
其他收益及虧損	—	331	(ii) 331	364	695
應佔一間聯營公司業績	—	—	—	(9)	(9)
融資成本	—	—	—	(1,874)	(1,874)
稅前利潤	—	865	865	19,862	20,727
所得稅開支	—	(131)	(i)(ii) (131)	(8,990)	(9,121)
年內利潤	—	734	734	10,872	11,606
其他全面開支 其後可能重新分類至損益的 項目： 由功能貨幣換算至呈列 貨幣的匯兌差額	—	—	—	(3,745)	(3,745)
全面收益總額	—	734	734	7,127	7,861
下列人士應佔年內 利潤（虧損）： 本公司擁有人	—	734	734	11,522	12,256
非控股權益	—	—	—	(650)	(650)
	—	734	734	10,872	11,606
下列人士應佔年內全面 收益（開支）總額： 本公司擁有人	—	734	734	7,746	8,480
非控股權益	—	—	—	(619)	(619)
	—	734	734	7,127	7,861

目標集團於截至2020年6月30日止六個月的未經審計簡明綜合營運及全面虧損表

	截至2020年6月30日止六個月				
	目標集團 未經調整 財務資料 千美元	調整 千美元 附註(1)	調整後目標 集團經調整 財務資料 千美元	重新分類 千美元 附註(2)	根據本集團 會計政策編製 的目標集團 經調整 財務資料 千美元
收入					
電子商務	205,448	—	205,448	(205,448)	—
網上廣告	73,929	—	73,929	(73,929)	—
掛牌	339	—	339	(339)	—
收入淨總額	279,716	—	279,716	(279,716)	—
收入成本	(41,138)	—	(41,138)	41,138	—
銷售、一般及行政開支	(237,670)	—	(237,670)	237,670	—
其他經營收入淨額	245	—	245	(245)	—
營運產生的收入	1,153	—	1,153	(1,153)	—
利息收入淨額	699	—	699	(699)	—
其他收入淨額	713	—	713	(713)	—
除稅及於聯屬公司權益 產生的虧損前收入	2,565	—	2,565	(2,565)	—
所得稅開支	(618)	—	(618)	618	—
除於聯屬公司權益產生的 虧損前收入	1,947	—	1,947	(1,947)	—
於聯屬公司權益產生的虧損， 扣除稅項零	(22)	—	(22)	22	—
收入淨額	1,925	—	1,925	(1,925)	—
減：非控股權益應佔收入淨額	433	—	433	(433)	—
樂居股東應佔收入淨額	1,492	—	1,492	(1,492)	—
收入淨額	1,925	—	1,925	(1,925)	—
其他全面虧損，扣除稅項零： 外幣換算調整	(3,279)	—	(3,279)	3,279	—
全面虧損	(1,354)	—	(1,354)	1,354	—
減：非控股權益應佔全面收益	464	—	464	(464)	—
樂居股東應佔全面虧損	(1,818)	—	(1,818)	1,818	—

目標集團於截至2020年6月30日止六個月的未經審計簡明綜合營運及全面虧損表（續）

截至2020年6月30日止六個月					
	目標集團 未經調整 財務資料 千美元	調整 千美元 附註(1)	調整後目標 集團經調整 財務資料 千美元	重新分類 千美元 附註(2)	根據本集團 會計政策編製 的目標集團 經調整 財務資料 千美元
收入	—	—	—	279,716	279,716
員工成本	—	—	—	(35,160)	(35,160)
宣傳及推廣開支	—	—	—	(190,404)	(190,404)
短期租賃及低價值 資產租賃租金開支	—	—	—	(1,101)	(1,101)
折舊及攤銷開支	—	(298)	(ii) (298)	(9,597)	(9,895)
面臨預期信貸損失的金融資產 虧損撥備，扣除撥回	—	943	(i) 943	(2,820)	(1,877)
諮詢開支	—	—	—	(1,859)	(1,859)
其他經營成本	—	—	—	(37,454)	(37,454)
其他收入	—	—	—	1,195	1,195
其他收益及虧損	—	67	(ii) 67	829	896
應佔一間聯營公司業績	—	—	—	(22)	(22)
融資成本	—	—	—	(780)	(780)
稅前利潤	—	712	712	2,543	3,255
所得稅開支	—	(178)	(i)(ii) (178)	(618)	(796)
期內利潤	—	534	534	1,925	2,459
其他全面開支 其後可能重新分類至損益的 項目： 由功能貨幣換算至呈列貨幣 的匯兌差額	—	—	—	(3,279)	(3,279)
全面開支總額	—	534	534	(1,354)	(820)
下列人士應佔期內利潤：					
本公司擁有人	—	534	534	1,492	2,026
非控股權益	—	—	—	433	433
	—	534	534	1,925	2,459
下列人士應佔期內全面 (開支) 收益總額：					
本公司擁有人	—	534	534	(1,818)	(1,284)
非控股權益	—	—	—	464	464
	—	534	534	(1,354)	(820)

逐行對賬

目標集團於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合資產負債表

	於2017年12月31日				於2018年12月31日				於2019年12月31日			
	根據本集團會計政策編製的目標集團				根據本集團會計政策編製的目標集團				根據本集團會計政策編製的目標集團			
	目標集團	未經調整	財務資料	重新分類	目標集團	未經調整	財務資料	調整	目標集團	未經調整	財務資料	調整
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
				附註(3)				附註(1)				附註(1)
非流動資產												
物業及設備	14,240	-	14,240	-	14,058	-	14,058	-	18,108	-	18,108	-
使用權資產	-	-	-	-	-	-	-	(705)	(ii)	26,071	-	26,071
投資物業	-	46	46	-	-	-	969	-	-	-	21	21
無形資產	70,631	-	70,631	-	57,401	-	57,401	-	45,581	-	45,581	-
於一間聯營公司權益	146	-	146	-	63	-	63	-	53	-	53	53
遞延稅項資產	67,084	-	67,084	-	62,356	553	62,909	-	(i)(ii)	49,726	-	49,726
其他非流動資產	2,011	-	2,011	-	2,297	-	2,297	-	1,450	-	1,450	-
	154,112	46	154,158	553	136,728	969	137,697	(290)	140,989	21	141,010	

目標集團於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合資產負債表（續）

附錄 II

樂居的財務資料

	於2017年12月31日				於2018年12月31日				於2019年12月31日			
	根據本集團會計政策編製的目標集團未經調整財務資料				根據本集團會計政策編製的目標集團未經調整財務資料				根據本集團會計政策編製的目標集團未經調整財務資料			
	目標集團	重新分類	調整	調整後目標集團未經調整財務資料	目標集團	重新分類	調整	調整後目標集團未經調整財務資料	目標集團	重新分類	調整	調整後目標集團未經調整財務資料
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
		附註(3)	附註(1)	附註(3)		附註(3)	附註(1)	附註(3)		附註(3)	附註(1)	附註(3)
流動資產												
應收賬款及應收票據	79,197	-	(1,655)	101,044	(i)	-	(1,655)	101,044	(i)	-	(663)	146,976
合約資產	1,410	-	-	2,137	-	-	-	2,137	-	-	-	830
其他應收款項	-	45,722	(531)	(531)	(i)	18,323	(531)	17,792	(i)(iii)	647	647	62,589
預付開支及其他流動資產	9,945	(9,945)	-	8,620	-	(8,620)	-	-	-	5,436	-	-
客戶定金	35,823	(35,823)	-	10,672	-	(10,672)	-	-	-	57,174	-	-
應收關聯方款項	4,077	-	(27)	6,668	(i)	-	(27)	6,668	(i)(iii)	8,734	(939)	8,734
按公允價值計量並計入損益的金融資產	-	3,077	-	-	-	2,467	-	-	-	-	-	3,438
有價證券	3,077	(3,077)	-	2,467	-	(2,467)	-	-	-	3,438	-	-
受限制銀行結餘	337	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金及現金等價物	150,968	-	-	147,263	-	-	-	147,263	-	159,012	-	159,012
	284,834	(46)	(2,213)	278,340		(969)	(2,213)	277,371		382,247	(955)	382,226

– 191 –

目標集團於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合資產負債表（續）

	於2017年12月31日				於2018年12月31日				於2019年12月31日			
	根據本集團會計政策編製的目標集團				根據本集團會計政策編製的目標集團				根據本集團會計政策編製的目標集團			
	目標集團未經調整財務資料	重新分類	調整	根據本集團會計政策編製的目標集團	目標集團未經調整財務資料	重新分類	調整	根據本集團會計政策編製的目標集團	目標集團未經調整財務資料	重新分類	調整	根據本集團會計政策編製的目標集團
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
流動資產(負債)淨額	120,943	(46)	120,897	120,172	(2,213)	117,959	(969)	116,990	144,734	(21)	(955)	144,713
資產總值減流動負債	275,055	-	275,055	256,347	(1,660)	254,687	-	254,687	285,723	-	(1,245)	285,723
非流動負債												
遞延稅項負債	18,016	-	18,016	14,780	-	14,780	-	14,780	11,742	-	-	11,742
租賃負債	-	-	-	-	-	-	-	-	22,866	-	-	22,866
資產(負債)淨值	257,039	-	257,039	241,567	(1,660)	239,907	-	239,907	251,115	-	(1,245)	251,115

目標集團於2020年6月30日的未經審計簡明綜合資產負債表

	於2020年6月30日				
	目標集團 未經調整 財務資料 千美元	調整 千美元 附註(1)	調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	重新分類 千美元 附註(3)	根據本集團 會計政策編製 的目標集團 經調整 財務資料 千美元
非流動資產					
物業及設備	16,241	—	16,241	—	16,241
使用權資產	25,721	(925) (ii)	24,796	—	24,796
投資物業	—	—	—	21	21
無形資產	39,619	—	39,619	—	39,619
於一間聯營公司權益	30	—	30	—	30
遞延稅項資產	48,591	231 (i)(ii)	48,822	—	48,822
其他非流動資產	1,385	—	1,385	—	1,385
	131,587	(694)	130,893	21	130,914

目標集團於2020年6月30日的未經審計簡明綜合資產負債表（續）

附錄 II

樂居的財務資料

於2020年6月30日

	目標集團 未經調整 財務資料 千美元	調整 千美元 附註(1)		調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	重新分類 千美元 附註(3)	根據本集團 會計政策編製 的目標集團 經調整 財務資料 千美元
流動資產						
應收賬款及應收票據	190,416	—	(i)	190,416	—	190,416
合約資產	1,659	—		1,659	—	1,659
其他應收款項	—	—	(i)	—	31,231	31,231
預付開支及其他流動資產	5,177	—		5,177	(5,177)	—
客戶定金	26,075	—		26,075	(26,075)	—
應收關聯方款項	1,400	—	(i)	1,400	—	1,400
按公允價值計量並計入損益的金融資產	—	—		—	3,504	3,504
有價證券	3,504	—		3,504	(3,504)	—
受限制銀行結餘	3,997	—		3,997	—	3,997
現金及現金等價物	254,175	—		254,175	—	254,175
	486,403	—		486,403	(21)	486,382

目標集團於2020年6月30日的未經審計簡明綜合資產負債表（續）

附錄 II

樂居的財務資料

於2020年6月30日

	目標集團 未經調整 財務資料 千美元	調整 千美元 附註(1)	調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	重新分類 千美元 附註(3)	根據本集團 會計政策編製 的目標集團 經調整 財務資料 千美元
流動負債					
應付賬款	5,472	—	5,472	—	5,472
客戶墊款	104,896	—	104,896	(5,503)	99,393
應計職工薪酬及福利開支	26,498	—	26,498	—	26,498
其他應付款項	—	514	514	79,601	80,115
其他應付稅項	20,759	—	20,759	(20,759)	—
應計營銷及廣告開支	35,544	—	35,544	(35,544)	—
其他流動負債	23,298	—	23,298	(23,298)	—
合約負債	—	—	—	5,503	5,503
應付稅項	56,520	—	56,520	—	56,520
應付關聯方款項	54,100	(514)	53,586	—	53,586
租賃負債	5,521	—	5,521	—	5,521
	332,608	—	332,608	—	332,608

目標集團於2020年6月30日的未經審計簡明綜合資產負債表（續）

附錄二

樂居的財務資料

	於2020年6月30日			
	目標集團 未經調整 財務資料 千美元	調整 千美元 附註(1)	調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	根據本集團 會計政策編製 的目標集團 經調整 財務資料 千美元 重新分類 千美元 附註(3)
流動資產淨額	153,795	-	153,795	(21) 153,774
資產總值減流動負債	285,382	(694)	284,688	- 284,688
非流動負債				
遞延稅項負債	11,570	-	11,570	- 11,570
租賃負債	21,491	-	21,491	- 21,491
	33,061	-	33,061	- 33,061
資產淨值	252,321	(694)	251,627	- 251,627

目標集團於2020年6月30日的未經審計簡明綜合資產負債表（續）

附錄 II

樂居的財務資料

	於2020年6月30日				
	目標集團 未經調整 財務資料 千美元	調整 千美元 附註(1)	調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	重新分類 千美元 附註(3)	根據本集團 會計政策編製 的目標集團 經調整 財務資料 千美元
資本及儲備					
股本	136	—	136	—	136
股份溢價	797,294	—	797,294	—	797,294
儲備	(542,765)	(694)	(543,459)	—	(543,459)
本公司擁有人應佔權益	254,665	(694)	253,971	—	253,971
非控股權益	(2,344)	—	(2,344)	—	(2,344)
權益總額	252,321	(694)	251,627	—	251,627

附註：

- (1) 目標集團於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年6月30日止六個月所採納的會計政策（「目標集團會計政策」）乃基於有關期間生效的美國公認會計準則（「美國公認會計準則」），而本集團於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年6月30日止六個月所採納的會計政策（「本集團會計政策」）乃基於國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則（「IFRS」）。就尚不適用於本集團但須計入本集團綜合財務報表的目標集團財務報表科目而言，本集團將根據IFRS採納會計政策。以下為處理目標集團財務資料差異而作出調整的目標集團項目（猶如其已根據本集團會計政策編製）及按25%稅率計算的相應遞延稅項影響：
- (i) 根據IFRS第9號「金融工具」（「IFRS第9號」）調整金融資產及其他項目（即合約資產）的預期信貸損失。
- 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，根據美國公認會計準則及目標集團會計政策，當基於所有可得資料，根據財務報表日期現有的事件及條件可能產生損失時確認金融資產的減值損失，而根據本集團會計政策，金融資產及其他項目（合約資產）須根據本集團自截至2015年12月31日止年度起提前採納並自此起貫徹應用的IFRS第9號以預期信貸損失模式進行減值評估；
- 自2020年1月1日開始的會計期以來，目標集團採納會計準則更新（「會計準則更新」）第2016-13號「金融工具－信貸損失」（「專題第326號」），以預期損失方法（稱為當前預期信貸損失方法）取代已產生損失方法。於編製目標集團截至2020年6月30日止六個月的未經審計簡明綜合財務報表時，目標集團的管理層認為採納專題第326號對目標集團的財務影響並不重大，故並無在其未經審計簡明綜合財務報表作相應調整。因此，於2020年6月30日，目標集團金融資產以預期信貸損失模式進行減值計量在目標集團與本集團的會計政策間並無差別，而與截至2019年12月31日止年度承前調整有關的累計財務影響將全部計入截至2020年6月30日止六個月期間的損益。
- (ii) 調整截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月的承租人就使用權資產折舊的經營租賃會計處理的會計政策差異及終止使用權資產及租賃負債的相應收益或虧損淨額。
- 根據美國公認會計準則，目標集團採納會計準則更新第842號「租賃」（於2019年1月1日生效），就經營租賃而言，承租人將使用權資產的折舊及與租賃負債有關的利息開支共同作為租賃開支入賬，以於損益內產生直線確認效果。
- 根據IFRS第16號「租賃」（「IFRS第16號」），使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量。使用權資產按直線基準於其估計使用年期及租期（以較短者為準）內計提折舊。租賃負債採用(a)增加賬面值以反映租賃負債的權益；(b)減少賬面值以反映已作出的租賃付款；及(c)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修訂或反映已修訂實質固定的租賃付款進行計量；及
- (iii) 調整關聯方定義的差異。
- 根據美國公認會計準則，當兩方或多方受到共同重大影響時為關聯方，因此，目標集團已將周忻先生可對其行使重大影響的實體識別為關聯方。然而，根據國際會計準則第24號「關聯方披露」，該關係並不符合關聯方的定義。

- (2) 重新分類為將目標集團綜合營運表及綜合全面收益（虧損）表所示財務報表科目相關金額的分類按本集團綜合損益及其他全面收益表調整。重新分類詳情呈列如下。

截至2017年12月31日止年度

	目標集團 未經調整 財務資料 千美元	重新分類						總計		根據本集團 會計政策 編製的 目標集團 經調整 財務資料 千美元
	(i) 千美元	(ii) 千美元	(iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	(vi) 千美元	(viii) 千美元	(ix) 千美元	(x) 千美元	(xii) 千美元
										重新分類 千美元
收入										
電子商務	234,836	—	—	—	—	—	—	—	—	(234,836)
網上廣告	113,235	—	—	—	—	—	—	—	—	(113,235)
掛牌	14,461	—	—	—	—	—	—	—	—	(14,461)
收入淨總額	362,532	—	—	—	—	—	—	—	—	(362,532)
收入成本	(74,055)	20,461	—	—	29	2,353	43,502	—	—	74,055
銷售、一般及行政開支	(434,276)	97,483	292,076	4,399	3,131	9,664	18,274	(425)	839	434,276
商譽減值	(41,223)	—	—	—	—	—	—	—	—	41,223
其他經營收入淨額	3,072	—	—	—	—	—	—	(3,072)	—	(3,072)
營運產生的虧損	(183,950)	117,944	292,076	4,399	3,160	12,017	61,776	(3,497)	839	183,950
利息收入淨額	1,314	—	—	—	—	—	—	(1,314)	—	(1,314)
其他收入淨額	480	—	—	—	—	—	—	—	—	(480)

截至2017年12月31日止年度

	目標集團 未經調整 財務資料 千美元	(i) 千美元	(ii) 千美元	(iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	(vi) 千美元	(viii) 千美元	(ix) 千美元	(x) 千美元	(xii) 千美元	總計 重新分類 千美元	根據本集團 會計政策 編製的 目標集團 經調整 財務資料 千美元
除稅及於聯屬公司權益 產生的虧損前虧損	(182,156)	117,944	16,545	292,076	4,399	3,160	12,017	61,776	(4,811)	839	(321,789)	182,156	—
所得稅優惠	20,328	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(20,328)	(20,328)	—
除於聯屬公司權益產生的 虧損前虧損	(161,828)	117,944	16,545	292,076	4,399	3,160	12,017	61,776	(4,811)	839	(342,117)	161,828	—
於聯屬公司權益產生的虧損， 扣除稅項零	(216)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	216	216	—
虧損淨額	(162,044)	117,944	16,545	292,076	4,399	3,160	12,017	61,776	(4,811)	839	(341,901)	162,044	—
減：非控股權益應佔虧損淨額	(1,142)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,142	1,142	—
樂居股東應佔虧損淨額	(160,902)	117,944	16,545	292,076	4,399	3,160	12,017	61,776	(4,811)	839	(343,043)	160,902	—

截至2017年12月31日止年度

	目標集團 未經調整 財務資料 千美元	(i) 千美元	(ii) 千美元	(iii) 千美元	(iv) 千美元	重新分類 (v) 千美元	(vi) 千美元	(viii) 千美元	(ix) 千美元	(x) 千美元	(xii) 千美元	總計 重新分類 千美元	根據本集團 會計政策 編製的 目標集團 經調整 財務資料 千美元
虧損淨額	(162,044)	117,944	16,545	292,076	4,399	3,160	12,017	61,776	(4,811)	839	(341,901)	162,044	-
其他全面收益，扣除稅項零：													
外幣換算調整	9,137	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,137)	(9,137)	-
全面虧損	(152,907)	117,944	16,545	292,076	4,399	3,160	12,017	61,776	(4,811)	839	(351,038)	152,907	-
減：非控股權益應佔全面虧損	(1,249)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,249	1,249	-
樂居股東應佔全面虧損	(151,658)	117,944	16,545	292,076	4,399	3,160	12,017	61,776	(4,811)	839	(352,287)	151,658	-

截至2017年12月31日止年度

目標集團 未經調整 財務資料	根據本集團 會計政策 編製的 目標集團 經調整 財務資料									
	總計									
千美元	(i) 千美元	(ii) 千美元	(iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	(vi) 千美元	(viii) 千美元	(ix) 千美元	(x) 千美元	(xii) 千美元
收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	362,532
員工成本	(117,944)	-	-	-	-	-	-	-	-	(117,944)
宣傳及推廣開支	-	-	(292,076)	-	-	-	-	-	-	(292,076)
辦公場所及商舖物業經營租賃開支	-	-	-	-	-	(12,017)	-	-	-	(12,017)
折舊及攤銷開支	-	(16,545)	-	-	-	-	-	-	-	(16,545)
面臨預期信貸損失的金融資產	-	-	-	(4,399)	-	-	-	-	-	(4,399)
虧損撥備，扣除撥回	-	-	-	-	(3,160)	-	-	-	-	(3,160)
諮詢開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(61,776)
其他經營成本	-	-	-	-	-	-	(61,776)	-	-	480
其他收入	-	-	-	-	-	-	-	4,811	(293)	(546)
其他收益及虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,223)
其他開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(216)
應佔一間聯營公司業績	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(216)
除稅前虧損	(117,944)	(16,545)	(292,076)	(4,399)	(3,160)	(12,017)	(61,776)	4,811	(839)	321,573
所得稅抵免	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,328
年內虧損	(117,944)	(16,545)	(292,076)	(4,399)	(3,160)	(12,017)	(61,776)	4,811	(839)	341,901

截至2017年12月31日止年度

	目標集團 未經調整 財務資料 千美元	(i) 千美元	(ii) 千美元	(iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	(vi) 千美元	(viii) 千美元	(ix) 千美元	(x) 千美元	(xii) 千美元	總計 重新分類 千美元	根據本集團 會計政策 編製的 目標集團 經調整 財務資料 千美元
其他全面收益													
其後可能重新分類至損益的項目：													
由功能貨幣換算至呈列 貨幣的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9,137	9,137	9,137
全面開支總額	—	(117,944)	(16,545)	(292,076)	(4,399)	(3,160)	(12,017)	(61,776)	4,811	(839)	351,038	(152,907)	(152,907)
下列人士應佔年內虧損：													
本公司擁有人	—	(117,944)	(16,545)	(292,076)	(4,399)	(3,160)	(12,017)	(61,776)	4,811	(839)	343,043	(160,902)	(160,902)
非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,142)	(1,142)	(1,142)
	—	(117,944)	(16,545)	(292,076)	(4,399)	(3,160)	(12,017)	(61,776)	4,811	(839)	341,901	(162,044)	(162,044)
下列人士應佔年內全面開支總額：													
本公司擁有人	—	(117,944)	(16,545)	(292,076)	(4,399)	(3,160)	(12,017)	(61,776)	4,811	(839)	352,287	(151,658)	(151,658)
非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,249)	(1,249)	(1,249)
	—	(117,944)	(16,545)	(292,076)	(4,399)	(3,160)	(12,017)	(61,776)	4,811	(839)	351,038	(152,907)	(152,907)

截至2018年12月31日止年度

	調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	(i) 千美元	(ii) 千美元	(iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	(vi) 千美元	(viii) 千美元	(ix) 千美元	(x) 千美元	(xii) 千美元	總計 重新分類 千美元	根據本集團 會計政策 編製的 目標集團 經調整 財務資料 千美元
收入													
電子商務	320,271	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(320,271)	(320,271)	-
網上廣告	138,372	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(138,372)	(138,372)	-
掛牌	3,388	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,388)	(3,388)	-
收入淨總額	462,031	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(462,031)	(462,031)	-
收入成本	(72,910)	11,841	6,486	-	-	47	1,229	53,307	-	-	-	72,910	-
銷售、一般及行政開支	(402,258)	72,052	9,220	300,773	1,893	3,270	8,348	8,046	(1,381)	37	-	402,258	-
其他經營收入淨額	2,163	-	-	-	-	-	-	-	(2,163)	-	-	(2,163)	-
營運產生的虧損	(10,974)	83,893	15,706	300,773	1,893	3,317	9,577	61,353	(3,544)	37	(462,031)	10,974	-
利息收入淨額	1,086	-	-	-	-	-	-	-	(1,086)	-	-	(1,086)	-
其他虧損淨額	(4,219)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,219	4,219	-
除稅及於聯屬公司權益 產生的虧損前虧損	(14,107)	83,893	15,706	300,773	1,893	3,317	9,577	61,353	(4,630)	37	(457,812)	14,107	-
所得稅優惠	1,334	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,334)	(1,334)	-
除於聯屬公司權益產生的 虧損前虧損	(12,773)	83,893	15,706	300,773	1,893	3,317	9,577	61,353	(4,630)	37	(459,146)	12,773	-

截至2018年12月31日止年度

	調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	(i) 千美元	(ii) 千美元	(iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	(vi) 千美元	(viii) 千美元	(ix) 千美元	(x) 千美元	(xii) 千美元	總計 重新分類 千美元	根據本集團 會計政策 編製的 目標集團 經調整 財務資料 千美元
於聯屬公司權益產生的虧損， 扣除稅項零	(79)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79	79	-
虧損淨額	(12,852)	83,893	15,706	300,773	1,893	3,317	9,577	61,353	(4,630)	37	(459,067)	12,852	-
減：非控股權益應佔收入淨額	629	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(629)	(629)	-
樂居股東應佔虧損淨額	(13,481)	83,893	15,706	300,773	1,893	3,317	9,577	61,353	(4,630)	37	(458,438)	13,481	-
虧損淨額	(12,852)	83,893	15,706	300,773	1,893	3,317	9,577	61,353	(4,630)	37	(459,067)	12,852	-
其他全面虧損，扣除稅項零： 外幣換算調整	(6,678)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,678	6,678	-
全面虧損	(19,530)	83,893	15,706	300,773	1,893	3,317	9,577	61,353	(4,630)	37	(452,389)	19,530	-
減：非控股權益應佔全面收益	721	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(721)	(721)	-
樂居股東應佔全面虧損	(20,251)	83,893	15,706	300,773	1,893	3,317	9,577	61,353	(4,630)	37	(451,668)	20,251	-

截至2018年12月31日止年度

根據本集團會計政策編製的目標集團經調整財務資料												
	調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	重新分類								總計 重新分類 千美元	千美元	
		(i) 千美元	(ii) 千美元	(iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	(vi) 千美元	(viii) 千美元	(ix) 千美元	(x) 千美元		(xii) 千美元
其他全面開支												
其後可能重新分類至損益的項目：												
由功能貨幣換算至呈列貨幣的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,678)	(6,678)
全面開支總額	687	(83,893)	(15,706)	(300,773)	(1,893)	(3,317)	(9,577)	(61,353)	4,630	(37)	452,389	(19,530)
												(18,843)
下列人士應佔年內（虧損）利潤：												
本公司擁有人	687	(83,893)	(15,706)	(300,773)	(1,893)	(3,317)	(9,577)	(61,353)	4,630	(37)	458,438	(13,481)
非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	629	629
												(12,794)
	687	(83,893)	(15,706)	(300,773)	(1,893)	(3,317)	(9,577)	(61,353)	4,630	(37)	459,067	(12,852)
												(12,165)
下列人士應佔年內全面（開支）收益總額：												
本公司擁有人	687	(83,893)	(15,706)	(300,773)	(1,893)	(3,317)	(9,577)	(61,353)	4,630	(37)	451,668	(20,251)
非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	721	721
												(19,564)
	687	(83,893)	(15,706)	(300,773)	(1,893)	(3,317)	(9,577)	(61,353)	4,630	(37)	452,389	(19,530)
												(18,843)

截至2019年12月31日止年度

	調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	(i) 千美元	(ii) 千美元	(iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	重新分類 (vii) 千美元	(viii) 千美元	(ix) 千美元	(x) 千美元	(xi) 千美元	(xii) 千美元	總計 重新分類 千美元	根據本集團 會計政策 編製的 目標集團 經調整 財務資料 千美元
除於聯屬公司權益產生的 虧損前收入	10,881	86,736	22,724	487,112	5,531	5,721	2,661	61,923	(1,938)	1,362	1,874	(684,587)	(10,881)	-
於聯屬公司權益產生的虧損， 扣除稅項零	(9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	9	-
收入淨額	10,872	86,736	22,724	487,112	5,531	5,721	2,661	61,923	(1,938)	1,362	1,874	(684,578)	(10,872)	-
減：非控股權益應佔虧損淨額	(650)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	650	650	-
樂居股東應佔收入淨額	11,522	86,736	22,724	487,112	5,531	5,721	2,661	61,923	(1,938)	1,362	1,874	(685,228)	(11,522)	-

截至2019年12月31日止年度

	調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	(i) 千美元	(ii) 千美元	(iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	重新分類 (vii) 千美元	(viii) 千美元	(ix) 千美元	(x) 千美元	(xi) 千美元	(xii) 千美元	總計 重新分類 千美元	根據本集團 會計政策 編製的 目標集團 經調整 財務資料 千美元
收入淨額	10,872	86,736	22,724	487,112	5,531	5,721	2,661	61,923	(1,938)	1,362	1,874	(684,578)	(10,872)	-
其他全面虧損，扣除稅項零：														
外幣換算調整	(3,745)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,745	3,745	-
全面收益	7,127	86,736	22,724	487,112	5,531	5,721	2,661	61,923	(1,938)	1,362	1,874	(680,833)	(7,127)	-
減：非控股權益應佔全面虧損	(619)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	619	619	-
樂居股東應佔全面收益	7,746	86,736	22,724	487,112	5,531	5,721	2,661	61,923	(1,938)	1,362	1,874	(681,452)	(7,746)	-

截至2019年12月31日止年度

根據本集團會計政策編製的目標集團經調整財務資料														
	調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	重新分類										總計 重新分類 千美元	千美元	
		(i) 千美元	(ii) 千美元	(iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	(vi) 千美元	(viii) 千美元	(ix) 千美元	(x) 千美元	(xi) 千美元			(xii) 千美元
其他全面開支	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,745)	(3,745)	(3,745)
其後可能重新分類至 損益的項目：														
由功能貨幣換算至呈列 貨幣的匯兌差額	734	(86,736)	(22,724)	(487,112)	(5,531)	(5,721)	(2,661)	(61,923)	1,938	(1,362)	(1,874)	680,833	7,127	7,861
全面收益總額														

截至2019年12月31日止年度

根據本集團會計政策編製的目標集團經調整財務資料														
調整後目標集團經調整財務資料 千美元	重新分類												總計重新分類 千美元	千美元
	(i) 千美元	(ii) 千美元	(iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	(vi) 千美元	(vii) 千美元	(viii) 千美元	(ix) 千美元	(x) 千美元	(xi) 千美元	(xii) 千美元		
下列人士應佔年內利潤（虧損）：														
本公司擁有人	734	(86,736)	(22,724)	(487,112)	(5,531)	(5,721)	(2,661)	(61,923)	1,938	(1,362)	(1,874)	685,228	11,522	12,256
非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(650)	(650)	(650)
	<u>734</u>	<u>(86,736)</u>	<u>(22,724)</u>	<u>(487,112)</u>	<u>(5,531)</u>	<u>(5,721)</u>	<u>(2,661)</u>	<u>(61,923)</u>	<u>1,938</u>	<u>(1,362)</u>	<u>(1,874)</u>	<u>684,578</u>	<u>10,872</u>	<u>11,606</u>
下列人士應佔年內全面收益（開支）總額：														
本公司擁有人	734	(86,736)	(22,724)	(487,112)	(5,531)	(5,721)	(2,661)	(61,923)	1,938	(1,362)	(1,874)	681,452	7,746	8,480
非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(619)	(619)	(619)
	<u>734</u>	<u>(86,736)</u>	<u>(22,724)</u>	<u>(487,112)</u>	<u>(5,531)</u>	<u>(5,721)</u>	<u>(2,661)</u>	<u>(61,923)</u>	<u>1,938</u>	<u>(1,362)</u>	<u>(1,874)</u>	<u>680,833</u>	<u>7,127</u>	<u>7,861</u>

截至2020年6月30日止六個月

根據本集團會計政策編製的目標集團經調整財務資料													
	調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	(i) 千美元	(ii) 千美元	(iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	(vii) 千美元	(viii) 千美元	(ix) 千美元	(x) 千美元	(xi) 千美元	(xii) 千美元	總計 重新分類 千美元
收入													
電子商務	205,448	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(205,448)	(205,448)
網上廣告	73,929	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(73,929)	(73,929)
掛牌	339	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(339)	(339)
收入淨總額	279,716	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(279,716)	(279,716)
收入成本	(41,138)	4,358	3,148	-	-	105	517	33,010	-	-	-	-	41,138
銷售、一般及行政開支	(237,670)	30,802	6,449	190,404	2,820	1,754	584	4,444	-	(367)	780	-	237,670
其他經營收入淨額	245	-	-	-	-	-	-	-	(245)	-	-	-	(245)
營運產生的收入	1,153	35,160	9,597	190,404	2,820	1,859	1,101	37,454	(245)	(367)	780	(279,716)	(1,153)
利息收入淨額	699	-	-	-	-	-	-	-	(699)	-	-	-	(699)
其他收入淨額	713	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(713)	(713)
除稅及於聯屬公司權益產生的虧損前收入	2,565	35,160	9,597	190,404	2,820	1,859	1,101	37,454	(944)	(367)	780	(280,429)	(2,565)
所得稅開支	(618)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	618	618

截至2020年6月30日止六個月

根據本集團會計政策編製的目標集團經調整財務資料													
除於聯屬公司權益產生的虧損前收入	1,947	重新分類										總計	
		(i) 千美元	(ii) 千美元	(iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	(vii) 千美元	(viii) 千美元	(ix) 千美元	(x) 千美元	(xi) 千美元	(xii) 千美元	重新分類 千美元
於聯屬公司權益產生的虧損，扣除稅項零	(22)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22	-
收入淨額	1,925	35,160	9,597	190,404	2,820	1,859	1,101	37,454	(944)	(367)	780	(279,789)	(1,925)
減：非控股權益應佔收入淨額	433	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(433)	-
樂居股東應佔收入淨額	1,492	35,160	9,597	190,404	2,820	1,859	1,101	37,454	(944)	(367)	780	(279,356)	(1,492)

截至2020年6月30日止六個月

	調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	(i) 千美元	(ii) 千美元	(iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	重新分類 (vii) 千美元	(viii) 千美元	(ix) 千美元	(x) 千美元	(xi) 千美元	(xii) 千美元	總計 重新分類 千美元	根據本集團 會計政策 編製的 目標集團 經調整 財務資料 千美元
收入淨額	1,925	35,160	9,597	190,404	2,820	1,859	1,101	37,454	(944)	(367)	780	(279,789)	(1,925)	-
其他全面虧損，扣除稅項零：														
外幣換算調整	(3,279)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,279	3,279	-
全面虧損	(1,354)	35,160	9,597	190,404	2,820	1,859	1,101	37,454	(944)	(367)	780	(276,510)	1,354	-
減：非控股權益應佔全面收益	464	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(464)	(464)	-
樂居股東應佔全面虧損	(1,818)	35,160	9,597	190,404	2,820	1,859	1,101	37,454	(944)	(367)	780	(276,046)	1,818	-

截至2020年6月30日止六個月

根據本集團會計政策編製的目標集團經調整財務資料														
調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	重新分類											總計 重新分類 千美元	總計 重新分類 千美元	
	(i) 千美元	(ii) 千美元	(iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	(vii) 千美元	(viii) 千美元	(ix) 千美元	(x) 千美元	(xi) 千美元	(xii) 千美元			
收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	279,716	279,716	279,716
員工成本	-	(35,160)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35,160)	(35,160)	(35,160)
宣傳及推廣開支	-	-	(190,404)	-	-	-	-	-	-	-	-	(190,404)	(190,404)	(190,404)
短期租賃及低價值資產租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
租金開支	-	-	-	-	-	(1,101)	-	-	-	-	-	(1,101)	(1,101)	(1,101)
折舊及攤銷開支	(298)	-	(9,597)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,597)	(9,597)	(9,895)
面臨預期信貸損失的金融資產	943	-	-	(2,820)	-	-	-	-	-	-	-	(2,820)	(2,820)	(1,877)
虧損撥備，扣除撥回	-	-	-	-	(1,859)	-	-	-	-	-	-	(1,859)	(1,859)	(1,859)
諮詢開支	-	-	-	-	-	-	(37,454)	-	-	-	-	(37,454)	(37,454)	(37,454)
其他經營成本	-	-	-	-	-	-	-	944	(462)	-	713	1,195	1,195	1,195
其他收入	67	-	-	-	-	-	-	-	829	-	-	829	829	896
其他收益及虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22)	(22)	(22)	(22)
應佔一間聯營公司業績	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(780)	-	(780)	(780)	(780)
融資成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅前利潤	712	(35,160)	(9,597)	(190,404)	(2,820)	(1,859)	(1,101)	(37,454)	944	367	(780)	280,407	2,543	3,255
所得稅開支	(178)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(618)	(618)	(796)
期內利潤	534	(35,160)	(9,597)	(190,404)	(2,820)	(1,859)	(1,101)	(37,454)	944	367	(780)	279,789	1,925	2,459

截至2020年6月30日止六個月

根據本集團會計政策編製的目標集團經調整財務資料														
調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	(i) 千美元	(ii) 千美元	(iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	(vi) 千美元	(vii) 千美元	(viii) 千美元	(ix) 千美元	(x) 千美元	(xi) 千美元	(xii) 千美元	總計 重新分類 千美元	經調整 財務資料 千美元
其他全面開支														
其後可能重新分類至 損益的項目：														
由功能貨幣換算至呈列貨幣的 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,279)	(3,279)	(3,279)
全面開支總額	534	(35,160)	(9,597)	(190,404)	(2,820)	(1,859)	(1,101)	(37,454)	944	367	(780)	276,510	(1,354)	(820)
下列人士應佔期內利潤：														
本公司擁有人	534	(35,160)	(9,597)	(190,404)	(2,820)	(1,859)	(1,101)	(37,454)	944	367	(780)	279,356	1,492	2,026
非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	433	433	433
	534	(35,160)	(9,597)	(190,404)	(2,820)	(1,859)	(1,101)	(37,454)	944	367	(780)	279,789	1,925	2,459

截至2020年6月30日止六個月

調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	根據本集團 會計政策 編製的 目標集團 經調整 財務資料 千美元												
	重新分類											總計	
	(i) 千美元	(ii) 千美元	(iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	(vi) 千美元	(vii) 千美元	(viii) 千美元	(ix) 千美元	(x) 千美元	(xi) 千美元	(xii) 千美元	重新分類 千美元
534	(35,160)	(9,597)	(190,404)	(2,820)	(1,859)	(1,101)	(37,454)	944	367	(780)	276,046	(1,818)	(1,284)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	464	464	464
534	(35,160)	(9,597)	(190,404)	(2,820)	(1,859)	(1,101)	(37,454)	944	367	(780)	276,510	(1,354)	(820)

下列人士應佔年內全面(開支)

收益總額：

本公司擁有人

非控股權益

附註：

- (i) 員工薪資及福利由目標集團「收入成本」及「銷售、一般及行政開支」調整至本集團「員工成本」；
- (ii) 物業及設備以及使用權資產折舊以及無形資產攤銷由目標集團「收入成本」及「銷售、一般及行政開支」調整至本集團「折舊及攤銷開支」；
- (iii) 宣傳及推廣開支由目標集團「銷售、一般及行政開支」調整至本集團「宣傳及推廣開支」；
- (iv) 根據IFRS第9號計量的截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月的面臨預期信貸損失的金融資產已確認或撥回撥備由目標集團「銷售、一般及行政開支」調整至本集團「面臨預期信貸損失的金融資產虧損撥備，扣除撥回」；
- (v) 法律、審計及其他專業費用等諮詢費用由目標集團「收入成本」及「銷售、一般及行政開支」調整至本集團「諮詢開支」；
- (vi) 根據國際會計準則第17號「租賃」計量的截至2017年及2018年12月31日止年度的經營租賃開支由目標集團「收入成本」及「銷售、一般及行政開支」調整至本集團「辦公場所及商舖物業經營租賃開支」；
- (vii) 根據IFRS第16號計量的截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月的短期租賃及低價值資產租賃租賃開支由目標集團「收入成本」及「銷售、一般及行政開支」調整至本集團「短期租賃及低價值資產租賃租金開支」；
- (viii) 銀行手續費、辦公室開支、水電費及差旅開支由目標集團「收入成本」及「銷售、一般及行政開支」調整至本集團「其他經營成本」；
- (ix) 利息收入、政府補助及償付上期產生的開支由目標集團「銷售、一般及行政開支」、「其他經營收入淨額」及「利息收入淨額」調整至本集團「其他收入」；
- (x) 匯兌收益及虧損、出售物業及設備收益及虧損、按公允價值計量並計入損益的金融資產的未確認收益及虧損、投資物業減值虧損及其他非經營收益及虧損由目標集團「其他收入」及「銷售、一般及行政開支」調整至本集團「其他收益及虧損」；
- (xi) 租賃負債利息開支由目標集團「銷售、一般及行政開支」調整至本集團「融資成本」；及
- (xii) 就下列各項重新分類以反映美國公認會計準則與IFRS之間財務報表呈列的差異：
 - 由「收入淨總額」重新分類至「收入」；
 - 由「其他收入淨額」重新分類至「其他收入」；
 - 由「商譽減值」重新分類至「其他開支」；
 - 由「所得稅優惠（開支）」重新分類至「所得稅抵免（開支）」；及
 - 由「於聯屬公司權益產生的虧損，扣除稅項零」重新分類至「應佔一間聯營公司業績」。

(3) 重新分類為將目標集團綜合資產負債表所示財務報表科目相關金額的分類按本集團綜合財務狀況表進行調整。重新分類詳情呈列如下。

目標集團於2017年12月31日的綜合資產負債表

	目標集團 未經調整 財務資料 千美元	(i) 千美元	(ii) 千美元	重新分類 (iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	總計 重新分類 千美元	根據本集團 會計政策 編製的目標 集團經調整 財務資料 千美元
非流動資產								
物業及設備	14,240	-	-	-	-	-	-	14,240
投資物業	-	-	46	-	-	-	46	46
無形資產	70,631	-	-	-	-	-	-	70,631
於一間聯營公司權益	146	-	-	-	-	-	-	146
遞延稅項資產	67,084	-	-	-	-	-	-	67,084
其他非流動資產	2,011	-	-	-	-	-	-	2,011
	154,112	-	46	-	-	-	46	154,158
流動資產								
應收賬款及應收票據	79,197	-	-	-	-	-	-	79,197
合約資產	1,410	-	-	-	-	-	-	1,410
其他應收款項	-	45,722	-	-	-	-	45,722	45,722
預付開支及其他流動資產	9,945	(9,899)	(46)	-	-	-	(9,945)	-
客戶定金	35,823	(35,823)	-	-	-	-	(35,823)	-
應收關聯方款項	4,077	-	-	-	-	-	-	4,077
以公允價值計量並計入損益的金融資產	-	-	-	3,077	-	-	3,077	3,077
有價證券	3,077	-	-	(3,077)	-	-	(3,077)	-
受限制銀行結餘	337	-	-	-	-	-	-	337
現金及現金等價物	150,968	-	-	-	-	-	-	150,968
	284,834	-	(46)	-	-	-	(46)	284,788

目標集團於2017年12月31日的綜合資產負債表 (續)

	目標集團 未經調整 財務資料 千美元	(i) 千美元	(ii) 千美元	重新分類 (iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	總計 重新分類 千美元	根據本集團 會計政策 編製的目標 集團經調整 財務資料 千美元
流動負債								
應付賬款	2,950	—	—	—	—	—	—	2,950
客戶墊款	10,565	—	—	—	(4,246)	—	(4,246)	6,319
應計薪金及福利開支	37,082	—	—	—	—	—	—	37,082
其他應付款項	—	—	—	—	—	46,821	46,821	46,821
其他應付稅項	11,654	—	—	—	—	(11,654)	(11,654)	—
應計營銷及廣告開支	18,852	—	—	—	—	(18,852)	(18,852)	—
其他流動負債	16,315	—	—	—	—	(16,315)	(16,315)	—
合約負債	—	—	—	—	4,246	—	4,246	4,246
應付稅項	63,380	—	—	—	—	—	—	63,380
應付關聯方款項	3,093	—	—	—	—	—	—	3,093
	163,891	—	—	—	—	—	—	163,891
流動資產淨額	120,943	—	(46)	—	—	—	(46)	120,897
資產總值減流動負債	275,055	—	—	—	—	—	—	275,055
非流動負債								
遞延稅項負債	18,016	—	—	—	—	—	—	18,016
資產淨值	257,039	—	—	—	—	—	—	257,039

目標集團於2017年12月31日的綜合資產負債表 (續)

	目標集團 未經調整 財務資料 千美元	(i) 千美元	(ii) 千美元	重新分類 (iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	總計 重新分類 千美元	根據本集團 會計政策 編製的目標 集團經調整 財務資料 千美元
資本及儲備								
股本	136	-	-	-	-	-	-	136
股份溢價	788,589	-	-	-	-	-	-	788,589
儲備	(528,421)	-	-	-	-	-	-	(528,421)
本公司擁有人應佔權益	260,304	-	-	-	-	-	-	260,304
非控股權益	(3,265)	-	-	-	-	-	-	(3,265)
權益總額	257,039	-	-	-	-	-	-	257,039

目標集團於2018年12月31日的綜合資產負債表

	調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	(i) 千美元	(ii) 千美元	重新分類 (iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	總計 重新分類 千美元	根據本集團 會計政策 編製的目標 集團經調整 財務資料 千美元
非流動資產								
物業及設備	14,058	-	-	-	-	-	-	14,058
投資物業	-	-	969	-	-	-	969	969
無形資產	57,401	-	-	-	-	-	-	57,401
於一間聯營公司權益	63	-	-	-	-	-	-	63
遞延稅項資產	62,909	-	-	-	-	-	-	62,909
其他非流動資產	2,297	-	-	-	-	-	-	2,297
	136,728	-	969	-	-	-	969	136,697
流動資產								
應收賬款及應收票據	101,044	-	-	-	-	-	-	101,044
合約資產	2,137	-	-	-	-	-	-	2,137
其他應收款項	(531)	18,323	-	-	-	-	18,323	17,792
預付開支及其他流動資產	8,620	(7,651)	(969)	-	-	-	(8,620)	-
客戶定金	10,672	(10,672)	-	-	-	-	(10,672)	-
應收關聯方款項	6,668	-	-	-	-	-	-	6,668
以公允價值計量並計入損益的金融資產	-	-	-	2,467	-	-	2,467	2,467
有價證券	2,467	-	-	(2,467)	-	-	(2,467)	-
受限制銀行結餘	-	-	-	-	-	-	-	-
現金及現金等價物	147,263	-	-	-	-	-	-	147,263
	278,340	-	(969)	-	-	-	(969)	277,371

目標集團於2018年12月31日的綜合資產負債表 (續)

	調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	(i) 千美元	(ii) 千美元	重新分類 (iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	總計 重新分類 千美元	根據本集團 會計政策 編製的目標 集團經調整 財務資料 千美元
流動負債								
應付賬款	803	-	-	-	-	-	-	803
客戶墊款	26,873	-	-	-	(4,336)	-	(4,336)	22,537
應計薪金及福利開支	30,628	-	-	-	-	-	-	30,628
其他應付款項	1,279	-	-	-	-	40,570	40,570	41,849
其他應付稅項	12,675	-	-	-	-	(12,675)	(12,675)	-
應計營銷及廣告開支	14,896	-	-	-	-	(14,896)	(14,896)	-
其他流動負債	12,999	-	-	-	-	(12,999)	(12,999)	-
合約負債	-	-	-	-	4,336	-	4,336	4,336
應付稅項	58,030	-	-	-	-	-	-	58,030
應付關聯方款項	2,198	-	-	-	-	-	-	2,198
	160,381	-	-	-	-	-	-	160,381
流動資產淨額	117,959	-	(969)	-	-	-	(969)	116,990
資產總值減流動負債	254,687	-	-	-	-	-	-	254,687
非流動負債								
遞延稅項負債	14,780	-	-	-	-	-	-	14,780
資產淨值	239,907	-	-	-	-	-	-	239,907

目標集團於2018年12月31日的綜合資產負債表 (續)

	調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	(i) 千美元	(ii) 千美元	重新分類 (iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	總計 重新分類 千美元	根據本集團 會計政策 編製的目標 集團經調整 財務資料 千美元
資本及儲備								
股本	136	-	-	-	-	-	-	136
股份溢價	792,627	-	-	-	-	-	-	792,627
儲備	(550,333)	-	-	-	-	-	-	(550,333)
本公司擁有人應佔權益	242,430	-	-	-	-	-	-	242,430
非控股權益	(2,523)	-	-	-	-	-	-	(2,523)
權益總額	239,907	-	-	-	-	-	-	239,907

目標集團於2019年12月31日的綜合資產負債表

	調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	(i) 千美元	(ii) 千美元	重新分類 (iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	總計 重新分類 千美元	根據本集團 會計政策 編製的目標 集團經調整 財務資料 千美元
非流動資產								
物業及設備	18,108	—	—	—	—	—	—	18,108
使用權資產	26,071	—	—	—	—	—	—	26,071
投資物業	—	—	21	—	—	—	21	21
無形資產	45,581	—	—	—	—	—	—	45,581
於一間聯營公司權益	53	—	—	—	—	—	—	53
遞延稅項資產	49,726	—	—	—	—	—	—	49,726
其他非流動資產	1,450	—	—	—	—	—	—	1,450
	140,989	—	21	—	—	—	21	141,010
流動資產								
應收賬款及應收票據	146,976	—	—	—	—	—	—	146,976
合約資產	830	—	—	—	—	—	—	830
其他應收款項	647	62,589	—	—	—	—	62,589	63,236
預付開支及其他流動資產	5,436	(5,415)	(21)	—	—	—	(5,436)	—
客戶定金	57,174	(57,174)	—	—	—	—	(57,174)	—
應收關聯方款項	8,734	—	—	—	—	—	—	8,734
以公允價值計量並計入損益的金融資產	—	—	—	3,438	—	—	3,438	3,438
有價證券	3,438	—	—	(3,438)	—	—	(3,438)	—
受限制銀行結餘	—	—	—	—	—	—	—	—
現金及現金等價物	159,012	—	—	—	—	—	—	159,012
	382,247	—	(21)	—	—	—	(21)	382,226

目標集團於2019年12月31日的綜合資產負債表 (續)

	調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	(i) 千美元	(ii) 千美元	重新分類 (iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	總計 重新分類 千美元	根據本集團 會計政策 編製的目標 集團經調整 財務資料 千美元
流動負債								
應付賬款	1,523	—	—	—	—	—	—	1,523
客戶墊款	34,246	—	—	—	(4,862)	—	(4,862)	29,384
應計薪金及福利開支	32,787	—	—	—	—	—	—	32,787
其他應付款項	—	—	—	—	—	102,670	102,670	102,670
其他應付稅項	20,056	—	—	—	—	(20,056)	(20,056)	—
應計營銷及廣告開支	49,830	—	—	—	—	(49,830)	(49,830)	—
其他流動負債	32,784	—	—	—	—	(32,784)	(32,784)	—
合約負債	—	—	—	—	4,862	—	4,862	4,862
應付稅項	56,691	—	—	—	—	—	—	56,691
應付關聯方款項	4,407	—	—	—	—	—	—	4,407
租賃負債	5,189	—	—	—	—	—	—	5,189
	237,513	—	—	—	—	—	—	237,513
流動資產淨額	144,734	—	(21)	—	—	—	(21)	144,713
資產總值減流動負債	285,723	—	—	—	—	—	—	285,723
非流動負債								
遞延稅項負債	11,742	—	—	—	—	—	—	11,742
租賃負債	22,866	—	—	—	—	—	—	22,866
	34,608	—	—	—	—	—	—	34,608
資產淨值	251,115	—	—	—	—	—	—	251,115

目標集團於2019年12月31日的綜合資產負債表(續)

	調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	(i) 千美元	(ii) 千美元	重新分類 (iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	總計 重新分類 千美元	根據本集團 會計政策 編製的目標 集團經調整 財務資料 千美元
資本及儲備								
股本	136	—	—	—	—	—	—	136
股份溢價	796,192	—	—	—	—	—	—	796,192
儲備	(542,172)	—	—	—	—	—	—	(542,172)
本公司擁有人應佔權益	254,156	—	—	—	—	—	—	254,156
非控股權益	(3,041)	—	—	—	—	—	—	(3,041)
權益總額	251,115	—	—	—	—	—	—	251,115

目標集團於2020年6月30日的未經審計簡明綜合資產負債表

	調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	(i) 千美元	(ii) 千美元	重新分類 (iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	總計 重新分類 千美元	根據本集團 會計政策 編製的目標 集團經調整 財務資料 千美元
非流動資產								
物業及設備	16,241	-	-	-	-	-	-	16,241
使用權資產	24,796	-	-	-	-	-	-	24,796
投資物業	-	-	21	-	-	-	21	21
無形資產	39,619	-	-	-	-	-	-	39,619
於一間聯營公司權益	30	-	-	-	-	-	-	30
遞延稅項資產	48,822	-	-	-	-	-	-	48,822
其他非流動資產	1,385	-	-	-	-	-	-	1,385
	130,893	-	21	-	-	-	21	130,914
流動資產								
應收賬款及應收票據	190,416	-	-	-	-	-	-	190,416
合約資產	1,659	-	-	-	-	-	-	1,659
其他應收款項	-	31,231	-	-	-	-	31,231	31,231
預付開支及其他流動資產	5,177	(5,156)	(21)	-	-	-	(5,177)	-
客戶定金	26,075	(26,075)	-	-	-	-	(26,075)	-
應收關聯方款項	1,400	-	-	-	-	-	-	1,400
以公允價值計量並計入損益的金融資產	-	-	-	3,504	-	-	3,504	3,504
有價證券	3,504	-	-	(3,504)	-	-	(3,504)	-
受限制銀行結餘	3,997	-	-	-	-	-	-	3,997
現金及現金等價物	254,175	-	-	-	-	-	-	254,175
	486,403	-	(21)	-	-	-	(21)	486,382

目標集團於2020年6月30日的綜合資產負債表(續)

	調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	(i) 千美元	(ii) 千美元	重新分類 (iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	總計 重新分類 千美元	根據本集團 會計政策 編製的目標 集團經調整 財務資料 千美元
流動負債								
應付賬款	5,472	-	-	-	-	-	-	5,472
客戶墊款	104,896	-	-	-	(5,503)	-	(5,503)	99,393
應計薪金及福利開支	26,498	-	-	-	-	-	-	26,498
其他應付款項	514	-	-	-	-	79,601	79,601	80,115
其他應付稅項	20,759	-	-	-	-	(20,759)	(20,759)	-
應計營銷及廣告開支	35,544	-	-	-	-	(35,544)	(35,544)	-
其他流動負債	23,298	-	-	-	-	(23,298)	(23,298)	-
合約負債	-	-	-	-	5,503	-	5,503	5,503
應付稅項	56,520	-	-	-	-	-	-	56,520
應付關聯方款項	53,586	-	-	-	-	-	-	53,586
租賃負債	5,521	-	-	-	-	-	-	5,521
	332,608	-	-	-	-	-	-	332,608
流動資產淨額	153,795	-	(21)	-	-	-	(21)	153,774
資產總值減流動負債	284,688	-	-	-	-	-	-	284,688
非流動負債								
遞延稅項負債	11,570	-	-	-	-	-	-	11,570
租賃負債	21,491	-	-	-	-	-	-	21,491
	33,061	-	-	-	-	-	-	33,061
資產淨值	251,627	-	-	-	-	-	-	251,627

目標集團於2020年6月30日的綜合資產負債表(續)

	調整後 目標集團 經調整 財務資料 千美元	(i) 千美元	(ii) 千美元	重新分類 (iii) 千美元	(iv) 千美元	(v) 千美元	總計 重新分類 千美元	根據本集團 會計政策 編製的目標 集團經調整 財務資料 千美元
資本及儲備								
股本	136	-	-	-	-	-	-	136
股份溢價	797,294	-	-	-	-	-	-	797,294
儲備	(543,459)	-	-	-	-	-	-	(543,459)
本公司擁有人應佔權益	253,971	-	-	-	-	-	-	253,971
非控股權益	(2,344)	-	-	-	-	-	-	(2,344)
權益總額	251,627	-	-	-	-	-	-	251,627

附註：

- (i) 由目標集團「預付開支及其他流動資產」及「客戶定金」調整至本集團「其他應收款項」；
- (ii) 目標集團持作資本增值目的的若干物業由目標集團「預付開支及其他流動資產」調整至本集團「投資物業」；
- (iii) 目標集團所持於上市公司股份的投資由目標集團「有價證券」調整至本集團「以公允價值計量並計入損益的金融資產」；
- (iv) 目標集團就已收取不可退回預收款項向客戶提供服務的責任由目標集團「客戶墊款」調整至本集團「合約負債」；及
- (v) 由目標集團「其他應付稅項」、「應計營銷及廣告開支」及「其他流動負債」調整至本集團「其他應付款項」。

除上文對賬所載調整及重新分類外，目標集團於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年的綜合財務報表以及截至2020年6月30日止六個月的未經審計簡明綜合財務報表與根據本集團會計政策（載於本集團於及截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2017年及2018年3月31日止三個月已刊發的歷史財務資料會計師報告）、本集團截至2018年及2019年12月31日止兩個年度的年度報告及因應用於2020年1月1日起生效的IFRS修訂本導致的會計政策變動（載於本集團截至2020年6月30日止六個月的已刊發中期報告）編製的財務報表（「本集團相關財務報表」）並無重大差異。

敬請 閣下知悉根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港鑒證業務準則第3000號（經修訂）「過往財務資料審計或審閱以外的鑒證業務」（「香港鑒證業務準則第3000號（經修訂）」）而進行的工作，範圍有別於根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則或香港審閱業務準則而進行的審計或審閱，因此，德勤香港並未就對賬發表審計意見或審閱結論。

(ii) 編製基準

上述截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年6月30日止六個月的對賬乃透過重述「目標集團未經調整財務資料」(即根據摘錄自目標集團報告的目標集團會計政策編製的截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年的綜合財務報表以及截至2020年6月30日止六個月的未經審計簡明綜合財務報表(「目標集團相關財務報表」))編製，猶如其已根據本集團會計政策(載於本集團相關財務報表)編製。

(iii) 對賬過程

上述對賬乃由本公司董事編製，方法為比較目標集團會計政策與本集團會計政策(如適用)的差異，再量化該等差異的相關重大財務影響(如有)。謹請閣下知悉上述對賬並未經過任何獨立審計。

因此，就上述對賬是否已根據本集團會計政策(載於本集團相關財務報表)真實而公平地反映目標集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的財務狀況，以及其於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2020年6月30日止六個月的業績而言，核數師並無發表意見。

本公司委聘德勤香港根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)進行上述對賬工作，該等工作主要包括：

- (i) 比較上述對賬所載截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年6月30日止六個月的「目標集團未經調整財務資料」與目標集團相關財務報表(如適用)；
- (ii) 評估根據目標集團會計政策及本集團會計政策作出的會計處理，以及評價本公司董事發現的不同會計處理；
- (iii) 考慮為達致「根據本集團會計政策編製的目標集團經調整財務資料」而於對賬中所作的調整及重新分類及有關支持證據；及
- (iv) 核對計算上述對賬的準確性。

德勤香港的工作並不涉及獨立審查目標集團相關財務報表。根據香港鑒證業務準則第3000號（經修訂）進行的工作範圍有別於根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則或香港審閱業務準則而進行的審計或審閱，因此，德勤香港並未就對賬發表審計意見或審閱結論。

德勤香港的工作僅擬供本公司董事用於本通函，而未必適用於其他用途。根據已進行的工作，德勤香港作出以下結論：

- (i) 上述對賬所載截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年6月30日止六個月的「目標集團未經調整財務資料」與根據本通函附錄二所載目標集團會計政策編製的目標集團相關財務報表（如適用）一致；
- (ii) 對賬時為達致上述對賬所載「根據本集團會計政策編製的目標集團經調整財務資料」所作的調整及重新分類於所有重大方面反映根據目標集團會計政策與本集團會計政策所作會計處理及分類的差異；及
- (iii) 上述對賬的計算準確無誤。

D. 樂居的管理層討論及分析

1. 以下為截至2017年12月31日止年度的「經營及財務回顧以及展望」的摘要，乃摘錄自樂居於2018年4月26日發出的表格20-F所載的2017年年度報告。

表格20-F所載的2017年年度報告已刊載於美國證券交易委員會網站(www.sec.gov)並可於以下網址瀏覽：

www.sec.gov/Archives/edgar/data/1596856/000110465918026938/a18-6434_120f.htm

截至2017年12月31日止年度的經營及財務回顧以及展望**項目5. 經營及財務回顧以及展望**

閣下應一併閱讀以下有關我們財務狀況及經營業績的討論與分析以及綜合財務報表及表格20-F內本年報其他章節所載的相關附註。本討論可能載有基於目前預期作出的前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。我們的實際業績可能因各種因素（包括表格20-F內本年報「項目3.重要資料－D.風險因素」或其他部分所載述者）而與該等前瞻性陳述所預測者有重大差異。

A. 經營業績**概覽**

我們是中國一間具領導地位的線上線下房地產服務供應商。我們透過網上平台提供房地產電子商務、網上廣告及網上掛牌服務，該平台由覆蓋超過260個城市的地方網站及多個移動應用程序組成。我們將網上平台與線下服務整合互補，促進住宅物業交易。除我們自身的網站外，我們亦運營新浪的各種房地產及家居網站。我們於2015年12月31日前亦曾運營百度的房地產及家居網站。此外，我們在微信及微博上運營官方賬號。

電子商務。我們主要提供有關新住宅物業銷售的電子商務服務。我們就新住宅物業提供的線上線下服務包括銷售折扣券及促進線上看房、親身參觀物業及預售客戶支援。我們主要自銷售用於購買物業的折扣券賺取收入。我們於2015年、2016年及2017年來自電子商務服務的收入分別為420.6百萬美元、419.0百萬美元及234.8百萬美元，分別佔該等期間總收入的73.0%、74.9%及64.8%。

網上廣告。我們目前主要於由我們運營的新浪新住宅物業及家居網站銷售廣告服務。我們於2015年12月31日前亦曾與百度有類似安排。此外，我們為新浪主頁及非房地產網站向房地產及家居廣告商銷售廣告服務的獨家廣告代理。我們於2015年12月31日前亦曾擁有獨家權利於房地產行業內出售百度品牌專區產品。我們亦於承包商平台網站及多個移動應用程序上出售廣告服務。我們於2015年、2016年及2017年來自網上廣告服務的收入分別為134.2百萬美元、118.0百萬美元及113.2百萬美元，分別佔該等期間總收入的23.3%、21.1%及31.2%。

掛牌。我們向房地產經紀提供收費制線上物業掛牌服務，並向個人物業賣家提供免費服務。我們現時經營新浪房地產網站，以掛牌可供銷售或租賃的現有住宅物業。我們於2015年12月31日前亦經營百度房地產網站，以掛牌有關物業。於2015年、2016年及2017年，我們掛牌服務的收入分別為21.0百萬美元、22.5百萬美元及14.5百萬美元，分別佔該等期間總收入的3.7%、4.0%及4.0%。

於2015年、2016年及2017年，我們分別產生總收入575.8百萬美元、559.5百萬美元及362.5百萬美元。我們於2015年產生收入淨額34.8百萬美元，並於2016年及2017年分別產生虧損淨額11.6百萬美元及162.0百萬美元。我們於2015年及2016年的經調整收入淨額分別為56.9百萬美元及8.4百萬美元，而我們於2017年則產生經調整虧損淨額106.1百萬美元。我們絕大部分的業務位於中國。有關經調整收入淨額的資料，請參閱「綜合財務數據摘要－非美國公認會計準則財務計量」。

影響我們經營業績的重大因素

中國房地產行業

我們的經營業績已經及預期將會繼續受中國房地產行業的整體表現所影響。中國房地產行業的狀況會對我們各個業務分部造成重大影響，尤其是新家居業務，該業務極度依賴通過物業開發項目推出的新物業數量及市場交易量。以下因素一般會對中國房地產行業造成重大影響：

- *中國經濟增長、城市化速度以及住宅及商業物業需求。*中國經濟增長主要集中於中國城市，而經濟增長、生活水平較高、人口增長及城市化均為帶動購買或租賃住宅物業需求的主要動力。由於我們將重心放在中國城市，中國的經濟增長以及城市化對我們的經營尤其重要。中國房地產行業依賴中國的整體經濟增長及對住宅物業的相應需求。
- *政府政策。*中國政府實行政策及其他經濟措施，對房地產行業帶來莫大的直接及間接影響。中國政府規管房地產購買及與房地產交易有關的稅務。更多詳情請參閱「項目3.重要資料－D.風險因素－與我們的業務有關的風險－我們的業務易受中國房地產行業波動的影響，這可能會對我們的經營業績造成重大不利影響」及「項目3.重要資料－D.風險因素－與我們的業務有關的風險－政府針對中國房地產行業所採取的措施或會對我們的業務造成重大不利影響」。實施新政策、法律及法規，或修改現有政策、法律及法規均可能會對中國房地產市場造成重大影響，繼而影響我們的業務、財務狀況及經營業績。
- *信貸的可取得性及成本。*信貸的可取得性及成本會對客戶購買物業的能力及彼等可負擔的價錢造成重大影響。該項因素影響開發商可營銷及銷售的物業數目，因而屬影響我們經營業績的重大因素。中國政府會規管物業購買價格中可由信貸撥資的部分，而信貸價格一般為基準利率的函數。倘利率波動或監管變動影響購買物業的資金的可取得性及成本，則房地產行業的狀況及我們的經營業績將會受到影響。

- **新住宅房地產項目的供應。**中國房地產行業的增長很大程度上依賴以實惠的價格所推出的新住宅房地產項目。整體經濟、競爭及政府土地政策等因素均可影響新項目的價格及供應。中國政府及相關地方機關會控制新項目的各個方面，包括可供開發土地的數量及成本，兩者均會影響新開發項目的供應及我們的經營業績。

中國互聯網行業

我們為一家互聯網公司，而大部分的收入來自我們於網站上提供的電子商務及網上廣告服務。因此，我們的經營業績高度依賴中國互聯網行業的持續發展。互聯網於中國成為吸引力及成本效益日益提升的廣告渠道。然而，中國的互聯網行業受到嚴格監管。中國法律、法規及規例幾乎涵蓋互聯網行業的所有方面，包括進入該行業、許可的業務活動及外商投資範圍。此外，中國政府對國內的廣告相關銷售（例如銷售電子商務、網上廣告、掛牌及其他增值服務）徵收營業稅、增值稅、附加費及文化事業建設費。此外，由於若干中國附屬公司及綜合可變權益實體現時符合資格成為「高新技術企業」，故其享有相關中國稅務機關所授出或當地政府政策項下的稅項優惠期。實施新法律及法規，或修改現有法律及法規均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大影響。

我們的創新能力及市場對我們服務的接受度

我們於競爭激烈的行業中營運，故此我們能否提供對開發商及有意物業買家而言具有吸引力的創新電子商務及廣告服務會對我們的經營業績造成重大影響。舉例而言，於2011年4月，我們通過提供線上拍賣作為開發商合作夥伴的推廣工具，在中國房地產市場中成為電子商務服務的領軍者。於2012年年初，我們推出物業價格折扣券，連同網上廣告及開發線下客戶等方法為開發商合作夥伴吸納買家。於2015年及2016年，我們推出新服務（包括通過私家車或虛擬實境技術進行現場參觀），藉以不斷提升有意物業買家的現場參觀體驗。於2016年12月，我們基於我們與戰略合作夥伴共同使用的數據庫推出了新廣告產品，繼而可更精準地針對潛在買家進行推廣。於2017年，我們推出新市場推廣產品在線選房，以簡化交易過程。於該期間，我們旗下以大數據驅動的全新廣告產品組合越來越受

開發商客戶的歡迎，而我們的移動市場推廣策略已開始取得正面成果。我們的經營業績將繼續因我們持續發展的電子商務及廣告服務（包括我們於未來可能推出的創新產品）在市場上取得成功的程度而受到重大影響。

我們維持及擴大線上平台的能力

客戶可通過不同網站、移動應用程序、電話熱線中心、物業示範單位及其他據點使用我們的服務。我們的互聯網平台包括於中國直接營運或外包予地方外包合作夥伴的地方網站。我們根據與新浪的安排營運多個網站。由於我們新家居業務的多名客戶為一次性物業買家，故我們依賴線上平台作為吸納新業務的主要渠道。為繼續接觸廣泛的客戶群而維持及擴大線上平台的成本，以及我們維持與新浪的關係的能力，均會對我們的經營業績造成重大影響。

我們進行有效競爭的能力

我們的各個主要業務活動均面臨競爭。我們與其他電子商務供應商在主要市場的市場份額、與開發商的關係及吸納網站流量等方面進行競爭。我們與其他線上業務（其次是傳統業務）就人才展開競爭。我們的行業競爭日益激烈，而有關競爭可能會於未來期間持續加劇。由於成立互聯網業務的進入門檻一般較低，故此可能會出現新加入者於成立後迅速擴大營運規模的情況。我們預期更多公司將會進入中國線上房地產及家居相關互聯網服務行業，並於有關範疇推出更廣泛的線上服務。

我們拓展至中國新地區的能力

我們大部分的收入集中於中國主要城市中心，包括北京、上海、廣州及重慶。我們預期該等城市將於近期繼續佔我們收入的一大部分。我們亦可能拓展至新地區及分部，並增加於我們現時營運的地區及分部的市場份額。截至2017年12月31日，我們已建立覆蓋中國377個城市的房地產相關內容、搜索服務、市場推廣項目及掛牌物業。我們於新進駐城市及擬增加據點的城市取得成功的能力將會對我們的經營業績造成重大影響，且我們可能會產生龐大的額外經營開支，包括聘請新銷售及其他人員以擴充營運。

選定運營項目報表

收入

電子商務。我們的電子商務服務主要包括折扣券廣告及促成交易。我們就銷售折扣券提供免費看樓及預售客戶支援。電子商務收入主要來自向潛在物業買家銷售折扣券，並容許買家以優於我們所收取費用的票面價值的折扣向房地產開發商購買特定物業。買家在使用折扣券購買特定物業前可以隨時返還折扣券。我們於取得證明物業買家使用折扣券的確認信後，且倘能合理保證可收回性，將會確認該等電子商務收入。由於我們於該等交易中擔任物業開發商的營銷代理，收入基於收取的所得款項淨額確認。我們亦促進於我們家居裝飾業務專屬平台上的交易並自商戶賺取佣金（一般釐定為商戶所銷售商品的某一價值比例）。佣金相關收入於相關交易完成時確認。

網上廣告。網上廣告服務收入主要來自網上廣告安排及贊助安排，其次為外包安排及關鍵字廣告安排。網上廣告安排容許廣告商於特定期限內於我們所運營網站的特定範圍投放特定格式的廣告。倘能合理保證可收回性，網上廣告安排所得的廣告收入將於展示合約期內按比例確認。贊助安排容許廣告商贊助我們網站的特定範圍，以收取合約期內的固定費用。贊助安排所得的廣告收入將於合約期內按比例確認。我們亦於固定期限內外包若干區域網站予當地外包合作夥伴以產生網上廣告收入。在此情況下，我們自當地外包合作夥伴（負責網站運營及相關廣告銷售）賺取應付固定廣告費用。運營網站所得的廣告收入於合約期內按比例確認。倘能合理保證可收回性，關鍵字廣告收入於合約期內按比例確認。

掛牌。我們向二手經紀人及個人物業賣家提供線上物業掛牌服務。掛牌服務授權二手經紀人在特定期限內於網站的特定範圍發佈及更改物業資料，以收取固定費用。倘能合理保證可收回性，掛牌收入於展示合約期內按比例確認。

遞延收入於收入確認前收到付款時確認。

收入成本

收入成本包括與網站製作有關的成本，包括就互聯網連接、內容及服務向第三方支付的费用、編輯人員相關成本、無形資產攤銷、網站製作設備相關的折舊以及就廣告資源向新浪及其他平台支付的费用。

銷售、一般及行政開支

銷售、一般及行政開支包括營銷開支、員工（編輯人員除外）薪酬及福利、第三方專業服務開支、與辦公室及行政職能相關的租金付款及用於企業辦公室的物業及設備的折舊及攤銷以及其他行政開支。我們的銷售、一般及行政開支亦包括與互聯網內容無關的無形資產的攤銷（包括我們與新浪的授權協議）。銷售、一般及行政開支亦包括壞賬開支。壞賬可因開發商客戶並無償還欠付我們所提供服務的款項及我們外包若干網站的第三方未能償還欠付我們的固定費用所致。

營銷及廣告開支主要包括為推廣我們的電子商務項目、提升知名度及建立品牌而設的目標線上線下營銷活動（例如樂居看樓、贊助營銷活動、網上或平面廣告、公共關係及贊助活動）的成本。我們將全部營銷廣告成本於產生時支銷，並於產生時將此等成本於綜合營運表的「銷售、一般及行政開支」內列賬。我們的直接營銷活動擬吸引網上廣告的訂閱者及潛在物業買家購買折扣券。

以股份為基礎的薪酬開支

於2015年及2016年，我們一部分以股份為基礎的薪酬開支與易居分配予我們其高級管理層的以股份為基礎的薪酬開支有關。此等分配採用按比例成本分配法並基於收入、員工數量以及對向我們公司提供服務所花費實際時間的估計作出。

於2013年11月，我們已採納一項股份獎勵計劃（或樂居計劃），容許我們向為我們提供服務的僱員、高級人員、董事及個別顧問提供多種以股份為基礎的獎勵。該計劃准許授出三種獎勵：購股權、受限制股份及受限制股份單位。根據樂居計劃或樂居獎勵股份項下的所有獎勵初步可予發行股份數目上限為10,434,783

股普通股，並將於樂居計劃生效日期的第三、六、九個週年日各自自動增加當時已發行股份總數的5%（按已轉換及全面攤薄基準）。於2016年12月1日，樂居獎勵股份自動增加7,553,422股普通股。因此，樂居獎勵股份的現有規模為17,988,205股普通股。

根據樂居計劃，我們已(i)於2015年4月28日向若干僱員授出購股權，以行使價每股9.68美元購買501,000股普通股；(ii)於2015年8月7日向若干僱員授出購股權，以行使價每股7.00美元購買30,000股普通股；(iii)於2015年12月14日向若干僱員及若干易居僱員授出購股權，以行使價每股5.54美元購買1,986,000股普通股。購股權於授出日期起計十年後屆滿並按比例於授出日期起計三年期內每個週年日歸屬。

於2017年3月30日，我們根據樂居計劃向若干僱員及董事授出購股權，以行使價每股3.24美元購買合共2,135,000股普通股。購股權於授出日期起計十年後屆滿並按比例於授出日期起計三年期內每個週年日歸屬。

於2018年3月21日，我們根據樂居計劃向若干僱員及董事授出購股權，以行使價每股1.55美元購買合共1,045,000股普通股。購股權於授出日期起計十年後屆滿並於三年期內歸屬。

截至2018年3月31日，與根據樂居計劃授出但尚未行使的購股權相關的普通股數目合共為9,677,041股，且概無根據樂居計劃授出的受限制股份尚未行使。

於2017年，我們錄得根據樂居計劃向僱員及董事授出購股權及受限制股份的薪酬開支3.3百萬美元，及就根據樂居計劃向易居僱員及董事授出購股權及受限制股份向易居支付股息78,200美元。截至2017年12月31日，我們根據樂居計劃授出的未歸屬購股權及受限制股份有關的未確認薪酬開支總額為4.6百萬美元，我們預期將於1.6年的加權平均期內確認。

於2015年，我們的附屬公司Omnigold已採納一項股份獎勵計劃（或Omnigold計劃），據此，(i)根據Omnigold計劃或Omnigold獎勵股份項下的所有獎勵，截至Omnigold計劃獲Omnigold董事會批准及採納的日期（或Omnigold計劃生效日期），Omnigold初步可供發行的股份數目上限為5,000,000股；及(ii)Omnigold獎勵股份將於Omnigold計劃生效日期的第三、六、九個週年日自動增加Omnigold當時已發行及發行在外股份總數的5%（按已轉換及全面攤薄基準）。

於2015年8月11日，Omnigold向若干僱員授出2,400,000份購股權，以行使價每股1.50美元購買其普通股。購股權於授出日期起計十年後屆滿並按比例於授出日期起計三年期內每個週年日歸屬。

於2017年，我們錄得根據Omnigold計劃向僱員及董事授出購股權及受限制股份的薪酬開支0.2百萬美元。截至2017年12月31日，我們與根據Omnigold計劃授出的未歸屬購股權及受限制股份有關的未確認薪酬開支總額為128,200美元，我們預期將於0.6年的加權平均期內確認有關開支。

其他經營收入

我們的其他經營收入主要與我們的中國附屬公司自本地政府收取的現金補貼有關，用以鼓勵我們於若干本地地區經營。

利息收入

我們主要自銀行存款賺取利息收入。

其他收入淨額

其他收入淨額與有價證券的未變現收益、外匯虧損／(收益)以及存託人就我們建立及維繫美國存託股份計劃所產生的開支而提供的補貼有關。

我們的呈報貨幣為美元，惟我們的若干附屬公司使用美元以外的貨幣(例如人民幣及港元)作為功能貨幣。以其他貨幣進行的交易按交易發生時的通行匯率列賬。交易的收益及虧損於綜合營運表確認。

所得稅

我們於開曼群島註冊成立為獲豁免公司。根據開曼群島現行法律，我們毋須於開曼群島繳納所得稅或資本利得稅。我們於英屬維爾京群島的附屬公司毋須於英屬維爾京群島繳納所得稅或資本利得稅。我們於香港的附屬公司須根據相關香港稅務法規，就應課稅利潤按16.5%的稅率繳納利得稅。

企業所得稅法對外資企業及境內企業均實施25%的統一企業所得稅稅率（實施特別優惠稅率的企業除外）。此外，企業所得稅法亦由其生效日期起向於2007年3月16日（即企業所得稅法頒佈日期）前成立，且根據當時生效的稅務法律或法規有權享有優惠所得稅稅率的企業提供五年過渡期。

我們的中國附屬公司Shanghai Fangxin獲授予軟件企業地位，容許該公司於2012年及2013年獲豁免100%所得稅並享有50%所得稅稅率寬減，或於2014年至2016年享有12.5%的所得稅稅率。Shanghai SINA Leju獲指定為「高新技術企業」，有權於2013年及2014年享有15%的法定優惠稅率。Shanghai SINA Leju於2015年重續其「高新技術企業」資格並有權於2015年至2017年享有15%的法定優惠稅率。

我們因過往年度產生虧損而享有稅務優惠。根據中國稅收法律，我們獲准許結轉最多五年的虧損。倘我們於期內產生虧損的綜合實體須按高於期內賺取利潤的綜合實體的實際稅率繳納所得稅，我們或會於錄得利潤（按綜合基準計）的期間享有稅務優惠。

根據企業所得稅法，儘管根據中國機關頒佈的企業所得稅法詳細實施規則，現行實際預扣稅率為10%，我們的中國附屬公司應付非中國居民企業的股息須按可能高達20%的稅率繳納預扣稅。根據與《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，經國家稅務總局相關地方分局根據《非居民享受稅收協定待遇管理辦法（試行）》及其他相關稅收法規批准，由香港實體直接持有的中國附屬公司股息或會享有5%的預扣稅率寬減。鑒於香港附屬公司的相應中國附屬公司概無支付股息，我們的香港附屬公司並無就該優惠預扣稅率尋求批准。香港附屬公司的股息獲豁免繳納預扣稅。派付的股息毋須於英屬維爾京群島或開曼群島繳納預扣稅。

根據企業所得稅法，根據海外國家或地區法律成立但「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為中國居民企業，並將須就其全球收入按25%的稅率繳納中國企業所得稅。根據企業所得稅法實施條例，「實際管理機構」定義為對一家企業的生產及業務營運、人事及人力資源、財務及庫務以及物業及其他資產的收購及處置進行重大及全面的管理及控制的機構。中國稅務機關將如何詮釋該廣泛的定義仍具有不確定性。我們無法向閣下保證，我們將不會被視為企業所得稅法下的中國居民企業，並毋須就全球收入按25%的稅率繳納中國企業所得稅。請參

閱「項目3.重要資料－D.風險因素－與在中國經營業務有關的風險－中國附屬公司向我們支付的股息可能須繳納中國預扣稅或我們可能須就全球收入繳納中國稅項，且根據企業所得稅法，我們向投資者分派的股息可能須繳納中國預扣稅，而投資者或須就轉讓我們的普通股或美國存託股份繳納中國預扣稅」。

於聯屬公司權益產生的虧損

聯屬公司為我們對其擁有重大影響力惟並無控制權的實體。於聯屬公司的投資採用權益會計法入賬。根據此方法，我們應佔聯屬公司的收購後損益於收益表內確認為於聯屬公司權益產生的收入／（虧損）。

非控股權益應佔收入淨額

非控股權益應佔收入淨額與我們綜合入賬的非全資附屬公司的少數股東權益有關。

經營業績

下表載列我們於所示期間的綜合經營業績概要。本資料應與本年報所載的綜合財務報表及其他章節載列的相關附註一併閱覽。任何期間的經營業績均非任何未來期間的預期業績指標。

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	(以千美元計，股份及每股數據除外)		
收入：			
電子商務	420,552	419,024	234,836
網上廣告	134,229	117,949	113,235
掛牌	21,023	22,538	14,461
總收入	575,804	559,511	362,532
收入成本	(60,314)	(57,492)	(74,054)
銷售、一般及行政開支	(475,445)	(521,797)	(434,276)
商譽減值	—	—	(41,223)
其他經營收入	3,568	4,587	3,072

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	(以千美元計，股份及每股數據除外)		
營運產生的收入(虧損)	43,613	(15,191)	(183,949)
利息收入	1,167	1,313	1,314
其他收入淨額	290	620	480
出售投資或附屬公司的 收益(虧損)	271	(186)	—
除所得稅及於聯屬公司權益 產生的虧損前收入(虧損)	45,341	(13,444)	(182,155)
所得稅優惠(開支)	(10,307)	2,068	20,328
除於聯屬公司權益前 收入(虧損)	35,034	(11,376)	(161,827)
於聯屬公司權益產生的虧損	(228)	(225)	(216)
收入(虧損)淨額	34,806	(11,601)	(162,043)
減：非控股權益應佔 收入(虧損)淨額	(524)	(1,812)	(1,142)
樂居控股有限公司股東應佔 收入(虧損)淨額	<u>35,330</u>	<u>(9,789)</u>	<u>(160,901)</u>
每股盈利(虧損)：			
基本	0.26	(0.07)	(1.19)
攤薄	0.26	(0.07)	(1.19)
用於計算下列各項的股份 加權平均數：			
基本	134,528,971	135,220,210	135,708,350
攤薄	136,223,974	135,220,210	135,708,350

截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度相比

總收入。總收入自2016年的559.5百萬美元下跌35%至2017年的362.5百萬美元，此乃主要由於當地政府實施的監管限制導致房地產交易減少所致。電子商務收入自2016年的419.0百萬美元下跌44%至2017年的234.8百萬美元，此乃主要

由於折扣券換領數目及每張折扣券的平均價格均有所下降所致。於2017年，我們共售出246,318張折扣券，當中113,420張已獲換領。網上廣告收入自2016年的118.0百萬美元下跌4%至2017年的113.2百萬美元，此乃主要由於物業開發商對網上廣告的需求下降所致。掛牌收入自2016年的22.5百萬美元下跌36%至2017年的14.5百萬美元，此乃主要由於對二手房地產經紀的需求下降所致。

收入成本。收入成本自2016年的57.5百萬美元增加29%至2017年的74.1百萬美元，此乃主要由於所購買的廣告資源成本上漲所致，惟部分被僱員人數變動導致編輯部員工成本下降所抵銷。

銷售、一般及行政開支。銷售、一般及行政開支由2016年的521.8百萬美元下跌17%至2017年的434.3百萬美元，此乃主要由於與電子商務業務有關的營銷開支減少、與收入減少相符的佣金開支下降以及僱員人數變動導致的工資及花紅減少所致。

商譽減值。於2017年，商譽減值為41.2百萬美元，而2016年之商譽減值則為零。由於市場環境變化持續對我們的營運狀況及業務前景造成負面影響，故我們已根據於2017年6月30日進行的減值評估檢討確認商譽減值。

其他經營收入。由於自各地方政府所收取的現金補貼減少，故2017年的其他經營收入為3.1百萬美元，而2016年的其他經營收入則為4.6百萬美元。

營運產生的虧損。由於上述因素，故我們於2017年自營運產生的虧損為183.9百萬美元，而2016年的虧損則為15.2百萬美元。

利息收入。於2017年，利息收入為1.3百萬美元，與2016年的1.3百萬美元相對持平。

其他收入淨額。我們於2017年錄得其他收入淨額0.5百萬美元，而於2016年則錄得0.6百萬美元。

所得稅優惠。由於2017年的除稅及於聯屬公司的權益前虧損為182.2百萬美元，故此2017年的所得稅優惠為20.3百萬美元，而2016年的所得稅優惠則為2.1百萬美元。

虧損淨額。由於上述因素，我們於2017年產生虧損淨額162.0百萬美元，而2016年的虧損淨額則為11.6百萬美元。

截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度相比

總收入。總收入自2015年的575.8百萬美元下跌3%至2016年的559.5百萬美元，主要由於人民幣貶值所致。以人民幣計值的總收入為人民幣3,753.2百萬元，較2015年的人民幣3,628.0百萬元增加3%。於2016年，電子商務收入為419.0百萬美元，與2015年的420.6百萬美元相對持平。以人民幣計值的電子商務收入為人民幣2,810.8百萬元，較2015年的人民幣2,649.8百萬元增加6%，此乃主要由於每張已換領折扣券的平均價格有所上升所致，惟部分被已換領折扣券的數量減少所抵銷。我們於2016年共售出326,874張折扣券，當中175,505張已被換領。網上廣告收入自2015年的134.2百萬美元下跌12%至2016年的118.0百萬美元，主要由於物業開發商的網上廣告需求減少所致。掛牌收入自2015年的21.0百萬美元增加7%至2016年的22.5百萬美元，主要由於2016年首三個季度的二手房銷售額有所增加所致，惟部分被2016年第四季度的二手房銷售額下降所抵銷。

收入成本。收入成本由2015年的60.3百萬美元減少5%至2016年的57.5百萬美元，主要由於無形資產（包括於2015年12月屆滿的獨家權利）攤銷減少所致，惟部份被從新浪購入的廣告資源的成本增加所抵銷。

銷售、一般及行政開支。銷售、一般及行政開支由2015年的475.4百萬美元增加10%至2016年的521.8百萬美元，主要由於我們因致力於在競爭日益激烈的市場中維持市場份額而導致與電子商務業務增長相關的營銷開支有所增加，加上與推廣掛牌業務及家居裝飾業務有關的營銷開支亦有所上升所致。

其他經營收入。由於自各地方政府所收取的現金補貼增加，故2016年的其他經營收入為4.6百萬美元，而2015年的其他經營收入則為3.6百萬美元。

營運產生的收入（虧損）。由於上述因素，我們於2016年自營運產生的虧損為15.2百萬美元，而2015年的收入則為43.6百萬美元。

利息收入。2016年的利息收入為1.3百萬美元，與2015年的1.2百萬美元相對持平。

其他收入淨額。我們於2016年錄得其他收入淨額0.6百萬美元，而於2015年則錄得0.3百萬美元。

所得稅優惠(開支)。由於2016年的除稅及於聯屬公司的權益前虧損為13.4百萬美元，故此2016年的所得稅優惠為2.1百萬美元，而2015年的所得稅開支則為10.3百萬美元。

收入(虧損)淨額。由於上述因素，我們於2016年產生虧損淨額11.6百萬美元，而2015年的收入淨額則為34.8百萬美元。

重大會計政策

我們須在編製符合美國公認會計準則的財務報表時作出判斷、估計及假設。我們基於最近所得資料、自身的過往經驗及我們因應當時情況而認為合理的各種其他假設，持續評估該等估計及假設。由於運用估計是財務報告過程中的重要一環，故實際結果可能會因我們的估計變更而有別於我們的預期。

倘一項會計政策需要作出會計估計，而有關估計乃基於在作出估計時對存在高度不確定性的事項所作的假設，且倘本可合理使用的不同會計估計或合理可能出現的會計估計變動會對綜合財務報表造成重大影響，則該項會計政策被視為重大。我們相信，以下會計政策的應用涉及較高程度的判斷及複雜性，並需要我們作出重大會計估計。以下重大會計政策、判斷及估計的說明應與本年報所載的綜合財務報表及其他披露事項一併閱讀。

收入確認

當具備有關安排的有力證明、已提供服務、已釐定或可釐定銷售價格及可合理確保可收取時，我們會確認收入。收入於扣除與銷售有關的稅項後入賬。

我們的房地產網上收入主要產生自電子商務、網上廣告及掛牌服務。

我們的電子商務服務主要包括折扣券廣告及促成交易。我們就銷售折扣券提供免費看樓及預售客戶支援。電子商務收入主要來自向潛在物業買家銷售折扣券。該等折扣券容許買家以優於我們所收取費用的票面價值的折扣向房地產開發商購買特定物業。買家在使用折扣券購買特定物業前可以隨時返還折扣券。我們

於取得證明物業買家使用折扣券的確認信後，且倘能合理保證可收回性，將會確認該等電子商務收入。收入基於收取的所得款項淨額確認。我們亦促進於我們自有家居裝飾業務平台上的交易並自商戶賺取佣金（一般釐定為商戶所銷售商品價值的某一比例）。佣金相關收入於相關交易完成時於綜合收益表確認。

網上廣告服務收入主要來自網上廣告安排及贊助安排，其次為外包安排及關鍵字廣告安排。網上廣告安排容許廣告商於特定期限內於我們所運營網站的特定範圍投放特定格式的廣告。倘能合理保證可收回性，網上廣告安排所得的廣告收入將於展示合約期內按比例確認。贊助安排容許廣告商贊助我們網站的特定範圍，以於合約期內收取固定費用。贊助安排所得的廣告收入將於合約期內按比例確認。我們亦於固定期限內外包若干區域網站予當地外包合作夥伴（負責網站運營及相關廣告銷售）以產生網上廣告收入。運營網站所得的廣告收入於合約期內按比例確認。倘能合理保證可收回性，關鍵字廣告收入於合約期內按比例確認。

我們亦向房地產經紀提供掛牌服務。掛牌服務授權房地產經紀在特定期限內於網站的特定範圍發佈及更改物業資料，以收取固定費用。倘能合理保證可收回性，掛牌收入於展示合約期內按比例確認。

遞延收入於收入確認前提前收到付款時確認。

可變權益實體

中國法律及法規目前限制並無所需的經營往績記錄的外國實體在中國投資於提供互聯網內容及廣告服務的公司。由於我們並無於中國境外從事互聯網資訊服務或廣告服務以符合往績記錄規定，因此，為遵守中國法律及法規，我們透過綜合可變權益實體Beijing Leju、Shanghai Yi Xin及Beijing Jiajujiu以及其附屬公司及分公司進行絕大部分網上廣告及電子商務業務。我們已透過三間中國附屬公司與Beijing Leju、Shanghai Yi Xin、Beijing Jiajujiu及其股東訂立合約安排，Beijing Leju、Shanghai Yi Xin及Beijing Jiajujiu因而被視為可變權益實體，而我們則被視為彼等的主要受益人。我們相信，根據獨家認購期權協議的條款，我們擁有實際開除權，其賦予我們控制該等綜合可變權益實體的股東的權力。具體而言，我們相信，根據中國法律及法規，獨家認購期權協議的條款目前可予行使及

可依法強制執行。我們亦相信適用中國法律就行使該期權所允許的最低代價金額並不會成為財務障礙或阻礙我們行使獨家認購期權協議項下的權利。根據我們與綜合可變權益實體及其股東訂立的股東投票權代理人協議，綜合可變權益實體的股東各自不可撤回地向我們所指定的任何人士授出可行使其當時作為綜合可變權益實體的股東有權享有的全部投票權的權利。因此，我們相信此舉賦予我們權力指導對綜合可變權益實體的經濟表現造成最重大影響的活動。我們相信我們行使實際控制權的能力，連同獨家技術支持協議及股權質押協議，賦予我們權利收取綜合可變權益實體絕大部分的經濟利益，作為我們附屬公司在中國提供服務的代價。因此，作為綜合可變權益實體的主要受益人及根據美國公認會計準則，我們將彼等的財務業績以及資產及負債在我們的綜合財務報表中綜合入賬。

於2015年、2016年及2017年，綜合可變權益實體以外的實體分別為我們的收入淨總額貢獻合共3.0%、3.3%及1.3%。並非透過與綜合可變權益實體訂立的合約安排進行的營運主要包括外包安排業務、網上廣告業務支援服務及包括電子商務業務在內的代理服務。下表載列綜合可變權益實體及綜合可變權益實體以外的其他集團實體於所示年度的收入、收入成本及收入淨額：

	2017年		
	可變 權益實體	其他實體 (千美元)	合計
收入總額	357,698	4,834	362,532
收入成本	(64,948)	(9,106)	(74,054)
虧損淨額	(4,454)	(157,589)	(162,043)

	2016年		
	可變	其他實體	合計
	權益實體	(千美元)	
收入總額	540,838	18,673	559,511
收入成本	(45,642)	(11,850)	(57,492)
收入(虧損)淨額	2,286	(13,887)	(11,601)

	2015年		
	可變	其他實體	合計
	權益實體	(千美元)	
收入總額	558,715	17,089	575,804
收入成本	(48,032)	(12,282)	(60,314)
收入淨額	3,308	31,498	34,806

截至2015年、2016年及2017年12月31日，綜合可變權益實體以外的實體分別佔我們的資產總值合共54.2%、62.2%及53.9%。與綜合可變權益實體無關的資產主要包括現金、無形資產及商譽。綜合可變權益實體及綜合可變權益實體以外的其他集團實體所持有的資產總值於截至2015年12月31日分別為287.2百萬美元及339.6百萬美元、截至2016年12月31日分別為217.8百萬美元及358.1百萬美元，以及截至2017年12月31日分別為202.4百萬美元及236.5百萬美元。

根據Shanghai SINA Leju、Shanghai Yi Yue及Beijing Maiteng與我們的綜合可變權益實體所訂立的合約安排，我們的綜合可變權益實體的盈利及現金乃用於向我們三間中國附屬公司按該等協議所載列的方式及金額以人民幣支付服務費。於支付適用預扣稅及就其法定儲備規定作出撥款後，中國附屬公司餘下的純利將可供分派予我們的境外公司。截至2017年12月31日，我們的中國附屬公司及綜合可變權益實體受法定儲備規定及其他適用法律及法規所限制而不能用作分派的資產淨值合共為34.6百萬美元。作為我們中國附屬公司及綜合可變權益實體的境外控股公司，我們或會向中國附屬公司及綜合可變權益實體作出貸款。向我們的

中國附屬公司作出的任何貸款均須向中國相關政府當局登記。我們亦可能以注資的方式向我們的附屬公司撥資。請參閱「項目3. 重要資料－D. 風險因素－與在中國經營業務有關的風險－中國對境外控股公司向中國實體作出貸款及直接投資的監管可能會延誤或阻礙我們向中國經營附屬公司作出貸款或額外注資」。

此外，我們的中國附屬公司向境外公司作出的現金轉賬受中國政府對貨幣兌換的管制所限。外幣供應的限制可能影響我們的中國附屬公司及綜合可變權益實體向我們匯出足夠外幣以派付股息或作出其他付款或償付外幣計值債務的能力。請參閱「項目3. 重要資料－D. 風險因素－與在中國經營業務有關的風險－政府對貨幣兌換的管制可能影響閣下的投資價值」。綜合可變權益實體所持有的現金及現金等價物均以人民幣計值，截至2015年、2016年及2017年12月31日分別為人民幣384百萬元（按截至2015年12月31日人民幣6.4936元兌1.00美元的匯率計算則為59.2百萬美元）、人民幣619百萬元（按截至2016年12月30日人民幣6.9430元兌1.00美元的匯率計算則為89.2百萬美元）及人民幣378百萬元（按截至2017年12月29日人民幣6.5063元兌1.00美元的匯率計算則為58.1百萬美元）。

我們相信，我們與綜合可變權益實體的合約安排符合中國法律，並可依法強制執行。然而，中國法律制度的不確定性可能會限制我們強制執行該等合約安排的能力，而綜合可變權益實體的股東權益或會偏離公司的權益，並有可能增加彼等試圖違反合約條款行事的風險，例如影響綜合可變權益實體在需要支付服務費時拒絕付款。

應收賬款及客戶定金撥備

我們定期審閱客戶的信用度，並在若干情況下（應收賬款嚴重逾期或就取得房地產開發項目獨家電子商務代理協議而支付的客戶定金已到期但房地產開發商並無妥為支付時）要求客戶提供抵押品或其他擔保（包括現有物業或對在建物業的權利）。如未能付款，我們將轉售物業或對在建物業的權利，以換取現金。能否收取該等已抵押應收賬款及客戶定金取決於相關物業的轉售價，而轉售價則取決於當時的市況。

應收賬款及客戶定金的賬面值抵減反映我們對無法收取的金額所作最佳估計的撥備。我們估計應收賬款及客戶定金的可收回性。在估計撥備時需要考慮多種因素，包括但不限於審閱拖欠應收賬款及客戶定金、進行賬齡分析及客戶信貸分析，以及分析過往壞賬記錄及目前經濟趨勢。倘客戶因其財務狀況轉差而無法付款，我們可能就特定呆賬及客戶定金作出額外撥備。

商譽評估

我們每年評估商譽的可收回性，倘於該期間發生事件或情況變動多半可能使資產的公允價值減少至低於其賬面值，則會更頻繁地評估商譽的可收回性。倘報告單位或資產的賬面值超出其公允價值，商譽會被視為減值。我們目前僅有一個報告單位：樂居線上分部。

於評估商譽減值時，我們首先評估定性因素，以確定報告單位的公允價值是否多半可能低於其賬面值。如我們釐定報告單位的公允價值不大可能低於其賬面值，則不會計算公允價值。如我們釐定報告單位的公允價值多半可能低於其賬面值，則會計算報告單位的公允價值並將其與該單位的賬面值進行比較。在此情況下，根據我們選擇於2017年提早採納的會計準則更新第2017-04號，減值虧損按相當於報告單位的賬面值超出其公允價值之金額列賬。

一般而言，我們根據未來折現現金流量的現值及收入估值法計量報告單位的公允價值。折現現金流量模型顯示基於報告單位未來預期產生的現金流量現值的報告單位公允價值。當確定公司的公允價值時，我們需要作出我們認為合理及支持性的重大判斷，並考慮當時所有可得的內部及外部證據。

然而，該等估計及假設本質上需要較高程度的判斷。公允價值釐定對相關假設及因素（包括(i)有關估計公司將產生的未來經營現金流量的假設及因素，取決於屬我們常規長期計劃過程一部分的內部預測及預計；(ii)我們的策略計劃；及(iii)對長期增長率的估計，當中考慮到對當前經濟環境以及任何經濟復甦的時間及程度）的變動敏感。

對公司的公允價值影響最大的假設與下列因素有關：(i)未來經營現金流量，其根據管理層的預算及計劃過程以五年期預測；(ii)終值，其根據第五年的估計現金流量及3%的最終增長率就自資產負債表日期起計五年後期間入賬；及(iii)貼現率，其根據對加權平均資本成本的估計以市場輸入數據識別及應用，並考慮債務成本、無風險利率、股權風險溢價、貝塔系數、規模溢價、公司特定風險溢價及資本結構。於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度使用的貼現率分別為16.0%、16.0%及16.0%。

合理預期會對相關主要假設構成負面影響並最終影響公司估計公允價值的事件或情況例子可能包括：(i)當地經濟惡化或政府持續出台限制性政策及進一步實施信貸緊縮措施導致中國房地產市場進一步放緩，從而可能導致我們的預計現金流量出現變動；(ii)經濟復甦與我們的假設存在重大差異，從而可能改變未來增長率及最終增長率；及(iii)市場資本成本增加，可能導致貼現率增加。倘減值分析所採用的假設未能滿足或出現重大變動，我們可能需要確認商譽減值損失，有關損失可能對我們的財務狀況而言屬重大。

直至2017年第二季度末，由於政府持續出台限制性政策及進一步實施信貸緊縮措施，中國房地產市場出現進一步放緩之跡象。由於開發商對銷量日漸悲觀並對其廣告開支更趨謹慎，我們的收入增長開始放緩。我們認為上述因素導致我們業務於未來數年的增長較之前預期為慢。有關情況促使管理層就截至2017年6月30日之商譽進行中期定性和定量測試。基於已進行的減值評估審閱，我們認為賬面值高於公允價值，因此錄得商譽減值41.2百萬美元。截至2017年12月31日，我們概無商譽結餘。

最新會計公告

請參閱「截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度綜合財務報表附註－2.主要會計政策概要－(aa)近期頒佈的會計公告」。

通貨膨脹

自成立以來，中國通貨膨脹並未對我們的經營業績產生重大影響。根據中國國家統計局的數據，2015年、2016年及2017年12月消費者物價指數的同比變動分別為增長1.6%、2.1%及1.6%。儘管過往我們並無因通貨膨脹受到重大影響，但我們無法保證未來我們不會因中國通脹率增加而受到影響。例如，僱員薪酬及辦公室營運開支等若干經營成本及開支可能因通脹上升而增加。此外，由於我們的絕大部分資產包含現金及現金等價物，高通脹可能大幅削弱該等資產的價值及購買力。我們無法對沖所面對的中國通脹上升的風險。

外幣波動的影響

請參閱「項目3. 重要資料－D.風險因素－與在中國經營業務有關的風險－人民幣價值波動可能對閣下的投資產生重大不利影響」及「項目11. 關於市場風險的定量及定性披露－外匯風險」。

政府政策的影響

請參閱「項目3. 重要資料－D.風險因素－與我們的業務有關的風險－政府針對中國房地產行業所採取的措施或會對我們的業務造成重大不利影響」、「項目3. 重要資料－D.風險因素－與在中國經營業務有關的風險」及「項目4. 有關本公司的資料－B.業務概覽－法規」。

B. 流動資金及資本資源

我們流動資金的主要來源為來自易居的注資、首次公開發售及向騰訊的同時私人配售，以及經營活動所得現金。我們的現金及現金等價物包括在提取或運用方面並無限制且原本到期期限為三個月或以下的手頭現金及存於銀行的存款。我們目前預期，我們的經營現金流量及現有現金結餘將能滿足我們為未來至少十二個月提供營運資金的需求。

下表載列於所示期間的現金流量概要：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	(千美元)		
經營活動所得(所用)現金淨額	51,275	35,109	(124,505)
投資活動所用現金淨額	(15,100)	(4,316)	(8,112)
融資活動所用現金淨額	(85,174)	(4,605)	(1,863)
現金及現金等價物			
增加／(減少)淨額	(57,515)	14,042	(123,370)
年初現金及現金等價物	317,811	260,296	274,338
年末現金及現金等價物	260,296	274,338	150,968

經營活動

於2017年，經營活動所用現金淨額為124.5百萬美元，主要為就非現金交易調整的虧損淨額162.0百萬美元，當中包括商譽減值41.2百萬美元、折舊及攤銷16.5百萬美元、呆賬撥備4.4百萬美元、基於股份的薪酬開支3.5百萬美元、遞延稅項資產增加22.2百萬美元、應收賬款增加18.8百萬美元及其他應付稅項減少5.6百萬美元，部分被其他流動負債增加20.3百萬美元所抵銷。

於2016年，經營活動所得現金淨額為35.1百萬美元，主要為就非現金交易調整的虧損淨額11.6百萬美元，當中包括折舊及攤銷15.0百萬美元、呆賬撥備14.8百萬美元、基於股份的薪酬開支10.7百萬美元、應收賬款減少23.5百萬美元及客戶定金減少18.9百萬美元，部分被其他應付稅項減少15.4百萬美元及遞延稅項增加15.4百萬美元所抵銷。

於2015年，經營活動所得現金淨額為51.3百萬美元，主要為就非現金交易調整的收入淨額34.8百萬美元，當中包括折舊及攤銷29.3百萬美元、呆賬撥備19.0百萬美元、基於股份的薪酬開支11.5百萬美元及應付關聯方墊款增加48.4百萬美元，部分被應收賬款增加12.2百萬美元、客戶定金增加58.8百萬美元及其他流動負債減少16.3百萬美元(主要由於應計營銷及廣告開支減少所致)所抵銷。

投資活動

於2017年，投資活動所用現金淨額為8.1百萬美元，主要包括購買物業及設備以及無形資產的2.5百萬美元及支付收購事項（扣除已收購現金）的款項5.9百萬美元。

於2016年，投資活動所用現金淨額為4.3百萬美元，主要包括購買物業及設備以及無形資產的4.2百萬美元。

於2015年，投資活動所用現金淨額為15.1百萬美元，主要包括購買物業及設備以及無形資產（包括取得與百度的獨家權利的12.0百萬美元）的14.8百萬美元。

融資活動

於2017年，融資活動所用現金淨額為1.9百萬美元，主要來自償還給予關聯方的貸款。

於2016年，融資活動所用現金淨額為4.6百萬美元，主要來自支付收購非控股權益（已於2014年收購）的款項7.1百萬美元，部分被關聯方貸款（扣除向關聯方的退款）1.9百萬美元所抵銷。

於2015年，融資活動所用現金淨額為85.2百萬美元，主要包括支付股息的26.9百萬美元、向關聯方償還貸款的款項42.5百萬美元及收購非控股權益（已於2014年收購）的款項17.4百萬美元。

控股公司架構

於日後，我們可能會極度依賴我們的中國附屬公司所支付的股息及其他分派，以應對我們的現金及融資需求。我們的中國附屬公司於支付股息及其他分派時，可能會受到潛在限制。中國稅務機關可能會要求我們須根據Shanghai SINA Leju、Shanghai Yi Yue及Beijing Maiteng各自與相關綜合可變權益實體所訂立的現有合約安排調整應課稅收入，有關調整可能對Shanghai SINA Leju、Shanghai Yi Yue及Beijing Maiteng向我們支付股息及作出其他分派的能力造成重大不利影響。此外，根據中國法律及法規，我們的中國附屬公司（包括Shanghai SINA

Leju、Shanghai Yi Yue及Beijing Maiteng，各自為中國外商獨資企業)僅可以按照中國會計準則及法規所釐定的累計利潤支付股息。再者，我們的中國附屬公司須每年撥出至少10%的累計稅後利潤(如有)，以為法定儲備金提供資金，直至有關資金的總額達到其各自註冊資本的50%。我們的中國附屬公司可根據中國會計準則酌情將部分稅後利潤分配至員工福利及獎勵基金。該等儲備金以及員工福利及獎勵基金不可作為現金股息宣派。此外，根據中國法律及法規，我們對中國附屬公司、綜合可變權益實體及綜合可變權益實體附屬公司的註冊資本及額外實繳股本所作的投資亦受限於該等公司的分派及轉讓限制。

因此，我們的中國附屬公司、綜合可變權益實體及綜合可變權益實體於中國的附屬公司以現金股息、貸款或墊款形式向我們轉讓其淨資產的能力受到限制。截至2017年12月31日，受限制淨資產的金額(即向法定儲備作出的累計註冊資本及額外實繳股本撥款)為34.6百萬美元。

作為一家境外控股公司，根據中國法律及法規，我們獲允許僅透過貸款或注資向我們的中國附屬公司提供來自境外集資活動所得款項的資金，並僅透過貸款向我們的綜合可變權益實體提供有關資金，惟在各情況下均須遵守適用政府登記及批准規定。因此，我們於需要時向中國附屬公司及綜合可變權益實體提供及時財務資助的能力存在不確定性。儘管存在上述情況，惟我們的中國附屬公司可使用自身的保留盈利(而非以外匯資本兌換所得的人民幣)，並透過我們的中國附屬公司向綜合可變權益實體提供的委託貸款或向該等可變權益實體的名義股東提供的直接貸款(該等款項將作為注資注入可變權益實體)向我們的綜合可變權益實體提供財務支持。向名義股東提供的該等直接貸款將於我們的綜合財務報表內與綜合可變權益實體的股本抵銷。

資本開支

於2015年、2016年及2017年，我們的資本開支分別為14.8百萬美元、4.2百萬美元及2.5百萬美元。過去，我們的資本開支主要包括購買用於營運的物業及設備以及無形資產。於2015年、2016年及2017年，我們的資本開支亦分別包括12.0百萬美元、零及零，該等開支為我們就營運百度頻道及銷售百度品牌專區產品的獨家權利所支付的款項。我們主要使用手頭現金及經營活動所得現金撥支資本開支。

C. 研發、專利及特許權等

研發

我們相信，持續開發我們的技術將對維持我們的長期競爭力至關重要。截至2017年12月31日，我們僱用437名軟件開發人員及其他技術相關人員。我們已開發專門用於房地產及家庭相關互聯網網站服務的技術基礎設施。此外，我們亦已開發專有的移動應用程序，包括「樂居買房」（「口袋樂居」的升級版）、「房牛加」、「樂居二手房」、「搶工長」、「搶工長」的承包商版及「來客」。我們計劃進一步開發全新的專有移動應用程序，以滿足購房者、開發商合作夥伴及房地產代理的需求。我們將發展旗下移動應用程序，將重心放在提升手機用戶的體驗及參與度以及實現與我們所營運網站的無縫銜接。

知識產權

我們的版權、商標、商業秘密、域名及其他知識產權均對我們的業務至關重要。我們依賴知識產權法律及與主要僱員以及若干客戶、合作夥伴以及其他各方所訂立的合約安排來保障我們的知識產權。儘管已採取上述措施，惟我們無法向閣下保證，我們將能夠防止未經授權使用我們知識產權的行為，此行為將對我們的業務造成不利影響。

截至2017年12月31日，我們於中國擁有98個註冊版權以及擁有或獲授權295個註冊商標，並擁有48項涉及各個行業類別且待中國商標局審批的商標申請，且擁有或獲授權206個註冊域名。

我們擁有移動應用程序「樂居買房」（「口袋樂居」的升級版）、「房牛加」、「樂居二手房」、「搶工長」、「搶工長」的承包商版、「來客」及「首播」的軟件版權。我們已註冊絕大部分移動應用程序的軟件版權。

D. 趨勢資料

除本年報其他章節所披露者外，我們並不知悉於2017年內出現任何有合理可能會對我們的收入淨額、收入、盈利能力、流動資金或資本資源造成重大不利影響，或導致已披露的財務資料未必可反映未來經營業績或財務狀況的趨勢、不確定因素、需求、承諾或事件。

E. 資產負債表以外的安排

我們並無就擔保任何第三方的付款責任訂立任何財務擔保或其他承擔。我們並無訂立與我們股份掛鉤並分類為股東權益或並未於我們的綜合財務報表反映的任何衍生合約。此外，我們並無於轉讓予未綜合入賬實體的資產中擁有作為向該實體提供信貸、流動資金或市場風險支援的任何保留或或有權益。我們並無擁有向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援或為我們提供租賃、對沖或研發服務的任何未綜合入賬實體的任何可變權益。

F. 合約責任的列表披露

下表載列我們截至2017年12月31日的合約責任：

	按期間劃分的到期付款				
	總額	少於1年	1至3年	3至5年	超過5年
	(千美元)				
經營租賃責任 ⁽¹⁾	26,405	9,178	14,263	2,346	618

附註：

- (1) 我們的經營租賃責任與我們與公司辦公室及商業店舖的出租人訂立的租賃協議項下的責任有關。

G. 安全港

表格20-F所載的本年度報告載有前瞻性陳述。該等陳述乃根據交易法第21E條的「安全港」條文作出。該等前瞻性陳述可通過「將要」、「預期」、「預計」、「未來」、「擬」、「計劃」、「相信」、「估計」、「可能」、「有意」、「目前正在審閱」、「可能會」、「須待」等用語及類似陳述來識別。表格20-F所載的本年度報告中（其中包括）「項目3.重要資料—D. 風險因素」、「項目4. 有關本公司的資料」及「項目5. 經營及財務回顧以及展望」各節以及我們的戰略及營運計劃均載有前瞻性陳述。我們亦可在向美國證交會提交的申報、派發予股東的年報、新聞發佈以及我們管理人員、董事或僱員向第三方提供的其他書面資料及口頭聲明中作出書面或口頭的前瞻性陳述。並非歷史事實的陳述（包括有關我們的信念及預期的陳述）均屬

於前瞻性陳述且可能會發生變化，而有關變化可能屬重大且可能對我們於一個或多個過往期間的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。前瞻性陳述涉及內在風險及不確定因素。多項重要因素可導致實際結果與表格20-F所載的本年度報告內的任何前瞻性陳述所載的結果（明確或隱含）存在重大差異。潛在風險及不確定因素包括但不限於中國的房地產交易量持續低迷、可能對我們的業務造成重大不利影響的政府措施、中國經濟增長進一步放緩、中國房地產服務業無法按預期的速度發展或成熟、因我們無法滿足客戶的需要及／或其他原因導致我們品牌或形象的價值下降、我們無法成功執行拓展中國新地區市場的策略或有關戰略聯盟及其他新業務計劃的業務規劃、我們無法管理增長、我們失去競爭優勢、我們對易居或新浪的依賴以及向美國證交會提交的申報所概述的其他風險。除適用法律另有要求外，表格20-F所載的本年度報告及附表提供的所有資料均截至表格20-F所載的本年度報告日期，而我們並不就更新任何有關資料承擔任何責任。

2. 以下為截至2018年12月31日止年度的「經營及財務回顧以及展望」的摘要，乃摘錄自樂居於2019年4月10日發出的表格20-F所載的2018年年度報告。

表格20-F所載的2018年年度報告已刊載於美國證券交易委員會網站 (www.sec.gov)並可於以下網址瀏覽：

www.sec.gov/Archives/edgar/data/1596856/000110465919020557/a18-41825_120f.htm

截至2018年12月31日止年度的經營及財務回顧以及展望

項目5. 經營及財務回顧以及展望

閣下應一併閱讀以下有關我們財務狀況及經營業績的討論與分析以及綜合財務報表及表格20-F內本年報其他章節所載的相關附註。本討論可能載有基於目前預期作出的前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。我們的實際業績可能因各種因素（包括表格20-F內本年報「項目3. 重要資料－D. 風險因素」或其他部分所載述者）而與該等前瞻性陳述所預測者有重大差異。

A. 經營業績

概覽

我們是中國一間具領導地位的線上線下房地產服務供應商。我們透過網上平台提供房地產電子商務、網上廣告及網上掛牌服務，該平台由覆蓋377個城市的地方網站及多個移動應用程序組成。我們將網上平台與線下服務整合互補，促進住宅物業交易。除我們自身的網站外，我們亦運營新浪的各種房地產及家居網站。此外，我們在微信及微博上運營官方賬號。

電子商務。我們主要提供有關新住宅物業銷售的電子商務服務。我們就新住宅物業提供的線上線下服務包括銷售折扣券及促進線上看房、親身參觀物業及預售客戶支援。我們主要自銷售用於購買物業的折扣券賺取收入。我們於2016年、2017年及2018年來自電子商務服務的收入分別為419.0百萬美元、234.8百萬美元及320.3百萬美元，分別佔該等期間總收入的74.9%、64.8%及69.3%。

網上廣告。我們目前主要於由我們運營的新浪新住宅物業及家居網站銷售廣告服務。此外，我們為新浪主頁及非房地產網站向包括房地產開發商及家居供應商在內的廣告商銷售廣告服務的獨家廣告代理。我們亦於承包商平台網站及多個移動應用程序上出售廣告服務。我們於2016年、2017年及2018年來自網上廣告服務的收入分別為118.0百萬美元、113.2百萬美元及138.4百萬美元，分別佔該等期間總收入的21.1%、31.2%及30.0%。

掛牌。我們向房地產經紀提供收費制線上物業掛牌服務，並向個人物業賣家提供免費服務。我們現時經營新浪房地產網站，以掛牌可供銷售或租賃的現有住宅物業。於2016年、2017年及2018年，我們掛牌服務的收入分別為22.5百萬美元、14.5百萬美元及3.4百萬美元，分別佔該等期間總收入的4.0%、4.0%及0.7%。

於2016年、2017年及2018年，我們分別產生總收入559.5百萬美元、362.5百萬美元及462.0百萬美元。我們於2016年、2017年及2018年分別產生虧損淨額11.6百萬美元、162.0百萬美元及12.9百萬美元。

影響我們經營業績的重大因素

中國房地產行業

我們的經營業績已經及預期將會繼續受中國房地產行業的整體表現所影響。中國房地產行業的狀況會對我們各個業務分部造成重大影響，尤其是新家居業務，該業務極度依賴通過物業開發項目推出的新物業數量及市場交易量。以下因素一般會對中國房地產行業造成重大影響：

- *中國經濟增長、城市化速度以及住宅及商業物業需求。*中國經濟增長主要集中於中國城市，而經濟增長、生活水平較高、人口增長及城市化均為帶動購買或租賃住宅物業需求的主要動力。由於我們將重心放在中國城市，中國的經濟增長以及城市化對我們的經營尤其重要。中國房地產行業依賴中國的整體經濟增長及對住宅物業的相應需求。
- *政府政策。*中國政府實行政策及其他經濟措施，對房地產行業帶來莫大的直接及間接影響。中國政府規管房地產購買及與房地產交易有關的稅務。更多詳情請參閱「項目3.重要資料－D.風險因素－與我們的業務有關的風險－我們的業務易受中國房地產行業波動的影響，這可能會對我們的經營業績造成重大不利影響」及「項目3.重要資料－D.風險因素－與我們的業務有關的風險－政府針對中國房地產行業所採取的措施或會對我們的業務造成重大不利影響」。實施新政策、法律及法規，或修改現有政策、法律及法規均可能會對中國房地產市場造成重大影響，繼而影響我們的業務、財務狀況及經營業績。
- *信貸的可取得性及成本。*信貸的可取得性及成本會對客戶購買物業的能力及彼等可負擔的價錢造成重大影響。該項因素影響開發商可營銷及銷售的物業數目，因而屬影響我們經營業績的重大因素。中國政府會規管物業購買價格中可由信貸撥資的部分，而信貸價格一般為基準利率的函數。倘利率波動或監管變動影響購買物業的資金的可取得性及成本，則房地產行業的狀況及我們的經營業績將會受到影響。

- **新住宅房地產項目的供應。**中國房地產行業的增長很大程度上依賴以實惠的價格所推出的新住宅房地產項目。整體經濟、競爭及政府土地政策等因素均可影響新項目的價格及供應。中國政府及相關地方機關會控制新項目的各個方面，包括可供開發土地的數量及成本，兩者均會影響新開發項目的供應及我們的經營業績。

中國互聯網行業

我們為一家互聯網公司，而大部分的收入來自我們於網站上提供的電子商務及網上廣告服務。因此，我們的經營業績高度依賴中國互聯網行業的持續發展。互聯網於中國成為吸引力及成本效益日益提升的廣告渠道。然而，中國的互聯網行業受到嚴格監管。中國法律、法規及規例幾乎涵蓋互聯網行業的所有方面，包括進入該行業、許可的業務活動及外商投資範圍。此外，中國政府對國內的廣告相關銷售（例如銷售電子商務、網上廣告、掛牌及其他增值服務）徵收營業稅、增值稅、附加費及文化事業建設費。此外，由於其中一間中國附屬公司現時符合資格成為「高新技術企業」，故其享有相關中國稅務機關所授出或當地政府政策項下的稅項優惠期。實施新法律及法規，或修改現有法律及法規均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大影響。

我們的創新能力及市場對我們服務的接受度

我們於競爭激烈的行業中營運，故此我們能否提供對開發商及有意物業買家而言具有吸引力的創新電子商務及廣告服務會對我們的經營業績造成重大影響。舉例而言，於2011年4月，我們通過提供線上拍賣作為開發商合作夥伴的推廣工具，在中國房地產市場中成為電子商務服務的領軍者。於2012年年初，我們推出物業價格折扣券，連同網上廣告及開發線下客戶等方法為開發商合作夥伴吸納買家。於2015年及2016年，我們推出新服務（包括通過私家車或虛擬實境技術進行現場參觀），藉以不斷提升有意物業買家的現場參觀體驗。於2016年12月，我們基於我們與戰略合作夥伴共同使用的數據庫推出了新廣告產品，繼而可更精準地針對潛在買家進行推廣。於2017年，我們推出新市場推廣產品在線選房，以簡化交易過程。於該期間，我們旗下以大數據驅動的全新廣告產品組合越來越受開發商客戶的歡迎，而我們的移動市場推廣策略已開始取得正面成果。我們的經

營業績將繼續因我們持續發展的電子商務及廣告服務（包括我們於未來可能推出的創新產品）在市場上取得成功的程度而受到重大影響。

我們維持及擴大線上平台的能力

客戶可通過不同網站、移動應用程序、電話熱線中心、物業示範單位及其他據點使用我們的服務。我們的互聯網平台包括於中國直接營運或外包予地方外包合作夥伴的地方網站。我們根據與新浪的安排營運多個網站。由於我們新家居業務的多名客戶為一次性物業買家，故我們依賴線上平台作為吸納新業務的主要渠道。為繼續接觸廣泛的客戶群而維持及擴大線上平台的成本，以及我們維持與新浪的關係的能力，均會對我們的經營業績造成重大影響。

我們進行有效競爭的能力

我們的各個主要業務活動均面臨競爭。我們與其他電子商務供應商在主要市場的市場份額、與開發商的關係及吸納網站流量等方面進行競爭。我們與其他線上業務（其次是傳統業務）就人才展開競爭。我們的行業競爭日益激烈，而有關競爭可能會於未來期間持續加劇。由於成立互聯網業務的進入門檻一般較低，故此可能會出現新加入者於成立後迅速擴大營運規模的情況。我們預期更多公司將會進入中國線上房地產及家居相關互聯網服務行業，並於有關範疇推出更廣泛的線上服務。

我們拓展至中國新地區的能力

我們大部分的收入集中於中國主要城市中心，包括北京、上海及廣州。我們預期該等城市將於近期繼續佔我們收入的一大部分。我們亦可能拓展至新地區及分部，並增加於我們現時營運的地區及分部的市場份額。截至2018年12月31日，我們已建立覆蓋中國377個城市的房地產相關內容、搜索服務、市場推廣項目及掛牌物業。我們於新進駐城市及擬增加據點的城市取得成功的能力將會對我們的經營業績造成重大影響，且我們可能會產生龐大的額外經營開支，包括聘請新銷售及其他人員以擴充營運。

選定運營項目報表

收入

電子商務。本集團向個別物業買家提供折扣優惠券，使其能以優於我們所收費用面值之折扣向房地產開發商購買指定物業。最初會向物業買家預收折扣優惠券，在優惠券用於購買指定物業前可隨時退還。因此，該等費用乃列作我們綜合資產負債表內的客戶墊款。我們將客戶釐定為個別物業買家，並已確定單一履約責任為銷售折扣優惠券。僅當自我們的客戶取得使用優惠券證明的確認函件時，我們方會於某一時間點釐定銷售折扣優惠券獲信納。交易價為我們與個別物業買家所簽訂的合約中所收取的固定折扣優惠券費用的面值。

網上廣告。網上廣告服務收入主要來自網上廣告安排及關鍵詞廣告安排。網上廣告安排容許廣告商在我們網上平台的特定區域以特定形式於特定時間內投放廣告。關鍵詞廣告安排容許廣告商在特定時間內根據其使用的特定關鍵詞接觸特定客戶市場。

我們與客戶就網上廣告及關鍵詞廣告安排訂立單獨合約，並釐定我們的客戶為廣告商。因此，各項承諾確定為單獨履約責任，於合約期內及可能收取時按比例確認。各合約的交易價格為固定價格，不會向廣告商提供任何回扣或折扣。

掛牌。掛牌服務使房地產經紀有權在特定期間內在網站的特定區域發佈及更改物業資料，以換取固定費用。

我們釐定客戶為房地產經紀，並已確定單一履約責任，該履約責任於展示合約期內及可能收款時按直線基準隨時間而確認。交易價格為合約所述的固定費用，不會向房地產經紀提供任何回扣或折扣。

收入成本

收入成本包括與網站製作有關的成本，包括就互聯網連接、內容及服務向第三方支付的费用、編輯人員相關成本、無形資產攤銷、網站製作設備相關的折舊以及就廣告資源支付的費用。

銷售、一般及行政開支

銷售、一般及行政開支包括營銷開支、員工（編輯人員除外）薪酬及福利、第三方專業服務開支、與辦公室及行政職能相關的租金付款及用於企業辦公室的物業及設備折舊以及其他行政開支。我們的銷售、一般及行政開支亦包括與互聯網內容無關的無形資產的攤銷（包括我們與新浪的授權協議）。銷售、一般及行政開支亦包括壞賬開支。壞賬可因開發商客戶並無償還欠付我們所提供服務的款項及我們外包若干網站的第三方未能償還欠付我們的固定費用所致。

營銷及廣告開支主要包括為推廣我們的電子商務項目、提升知名度及建立品牌而設的目標線上線下營銷活動（例如樂居看樓、贊助營銷活動、網上或平面廣告、公共關係及贊助活動）的成本。我們將全部營銷廣告成本於產生時支銷，並於產生時將此等成本於綜合營運表的「銷售、一般及行政開支」內列賬。我們的直接營銷活動擬吸引網上廣告的訂閱者及潛在物業買家購買折扣券。

以股份為基礎的薪酬開支

於2015年及2016年，我們一部分以股份為基礎的薪酬開支與易居分配予我們其高級管理層的以股份為基礎的薪酬開支有關。此等分配採用按比例成本分配法並基於收入、員工數量以及對向我們公司提供服務所花費實際時間的估計作出。

於2013年11月，我們已採納一項股份獎勵計劃（或樂居計劃），容許我們向為我們提供服務的僱員、高級人員、董事及個別顧問提供多種以股份為基礎的獎勵。該計劃准許授出三種獎勵：購股權、受限制股份及受限制股份單位。根據樂居計劃或樂居獎勵股份項下的所有獎勵初步可予發行股份數目上限為10,434,783股普通股，並將於樂居計劃生效日期的第三、六、九個週年日各自自動增加當時已發行股份總數的5%（按已轉換及全面攤薄基準）。於2016年12月1日，樂居獎勵股份自動增加7,553,422股普通股。因此，樂居獎勵股份的現有規模為17,988,205股普通股。

根據樂居計劃，我們已(i)於2015年4月28日向若干僱員授出購股權，以行使價每股9.68美元購買501,000股普通股；(ii)於2015年8月7日向若干僱員授出購股權，以行使價每股7.00美元購買30,000股普通股；(iii)於2015年12月14日向若干僱員及若干易居僱員授出購股權，以行使價每股5.54美元購買1,986,000股普通股。購股權於授出日期起計十年後屆滿並按比例於授出日期起計三年期內每個週年日歸屬。

於2017年3月30日，我們根據樂居計劃向若干僱員及董事授出購股權，以行使價每股3.24美元購買合共2,135,000股普通股。購股權於授出日期起計十年後屆滿並按比例於授出日期起計三年期內每個週年日歸屬。

於2018年3月21日，我們根據樂居計劃向若干僱員及董事授出購股權，以行使價每股1.55美元購買合共1,045,000股普通股。購股權於授出日期起計十年後屆滿並於三年期內歸屬。

於2018年6月27日，我們根據樂居計劃向若干僱員及董事授出購股權，以行使價每股1.41美元購買合共4,923,000股普通股。購股權於授出日期起計十年後屆滿並於三年期內歸屬。

截至2019年2月28日，與根據樂居計劃授出但尚未行使的購股權相關的普通股數目合共為13,648,045股，且概無根據樂居計劃授出的受限制股份尚未行使。

於2018年，我們錄得根據樂居計劃向僱員及董事授出購股權的薪酬開支4.0百萬美元，及就根據樂居計劃向易居僱員及董事授出購股權向易居支付股息零。截至2018年12月31日，我們根據樂居計劃授出的未歸屬購股權及受限制股份有關的未確認薪酬開支總額為4.5百萬美元，我們預期將於2.1年的加權平均期內確認。

於2015年，我們的附屬公司Omnigold已採納一項股份獎勵計劃（或Omnigold計劃），據此，(i)根據Omnigold計劃或Omnigold獎勵股份項下的所有獎勵，截至Omnigold計劃獲Omnigold董事會批准及採納的日期（或Omnigold計劃生效日期），Omnigold初步可供發行的股份數目上限為5,000,000股；及(ii)Omnigold獎勵股份將於Omnigold計劃生效日期的第三、六、九個週年日自動增加Omnigold當時已發行及發行在外股份總數的5%（按已轉換及全面攤薄基準）。

於2018年，我們錄得根據Omnigold計劃向僱員及董事授出購股權的薪酬開支48,215美元。截至2018年12月31日，鑒於根據Omnigold計劃授出的所有購股權均已歸屬，故概無未確認薪酬開支。

其他經營收入

我們的其他經營收入主要與我們的中國附屬公司自本地政府收取的現金補貼有關，用以鼓勵我們於若干本地地區經營。

利息收入

我們主要自銀行存款賺取利息收入。

其他收入淨額

其他收入淨額與有價證券的未變現收益、外匯虧損／(收益)以及存託人就我們建立及維繫美國存託股份計劃所產生的開支而提供的補貼有關。

我們的呈報貨幣為美元，惟我們的若干附屬公司使用美元以外的貨幣(例如人民幣及港元)作為功能貨幣。以其他貨幣進行的交易按交易發生時的通行匯率列賬。交易的收益及虧損於綜合營運表確認。

所得稅

我們於開曼群島註冊成立為獲豁免公司。根據開曼群島現行法律，我們毋須於開曼群島繳納所得稅或資本利得稅。我們於英屬維爾京群島的附屬公司毋須於英屬維爾京群島繳納所得稅或資本利得稅。我們於香港的附屬公司須根據相關香港稅務法規，就應課稅利潤按16.5%的稅率繳納利得稅。

企業所得稅法對外資企業及境內企業均實施25%的統一企業所得稅稅率(實施特別優惠稅率的企業除外)。此外，企業所得稅法亦由其生效日期起向於2007年3月16日(即企業所得稅法頒佈日期)前成立，且根據當時生效的稅務法律或法規有權享有優惠所得稅稅率的企業提供五年過渡期。

我們的中國附屬公司Shanghai Fangxin獲授予軟件企業地位，容許該公司於2012年及2013年獲豁免100%所得稅並享有50%所得稅稅率寬減，或於2014年至2016年享有12.5%的所得稅稅率。Shanghai SINA Leju獲指定為「高新技術企業」，有權自2013年至2017年享有15%的法定優惠稅率。Shanghai SINA Leju於2018年重續其「高新技術企業」資格並有權自2018年至2020年享有15%的法定優惠稅率。

我們因過往年度產生虧損而享有稅務優惠。根據中國稅務法律，我們獲准結轉符合「高新技術企業」資格及不符合「高新技術企業」資格的實體分別多達十年及多達五年的虧損。倘我們於期內產生虧損的綜合實體須按高於期內賺取利潤的綜合實體的實際稅率繳納所得稅，我們或會於錄得利潤（按綜合基準計）的期間享有稅務優惠。

根據企業所得稅法，儘管根據中國機關頒佈的企業所得稅法詳細實施規則，現行實際預扣稅率為10%，我們的中國附屬公司應付非中國居民企業的股息須按可能高達20%的稅率繳納預扣稅。根據與《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，經國家稅務總局相關地方分局根據《非居民享受稅收協定待遇管理辦法（試行）》及其他相關稅收法規批准，由香港實體直接持有的中國附屬公司股息或會享有5%的預扣稅率寬減。鑒於香港附屬公司的相應中國附屬公司概無支付股息，我們的香港附屬公司並無就該優惠預扣稅率尋求批准。香港附屬公司的股息獲豁免繳納預扣稅。派付的股息毋須於英屬維爾京群島或開曼群島繳納預扣稅。

根據企業所得稅法，根據海外國家或地區法律成立但「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為中國居民企業，並將須就其全球收入按25%的稅率繳納中國企業所得稅。根據企業所得稅法實施條例，「實際管理機構」定義為對一家企業的生產及業務營運、人事及人力資源、財務及庫務以及物業及其他資產的收購及處置進行重大及全面的管理及控制的機構。中國稅務機關將如何詮釋該廣泛的定義仍具有不確定性。我們無法向閣下保證，我們將不會被視為企業所得稅法下的中國居民企業，並毋須就全球收入按25%的稅率繳納中國企業所得稅。請參閱「項目3.重要資料—D.風險因素—與在中國經營業務有關的風險—中國附屬公

公司向我們支付的股息可能須繳納中國預扣稅或我們可能須就全球收入繳納中國稅項，且根據企業所得稅法，我們向投資者分派的股息可能須繳納中國預扣稅，而投資者或須就轉讓我們的普通股或美國存託股份繳納中國預扣稅」。

於聯屬公司權益產生的虧損

聯屬公司為我們對其擁有重大影響力惟並無控制權的實體。於聯屬公司的投資採用權益會計法入賬。根據此方法，我們應佔聯屬公司的收購後損益於收益表內確認為於聯屬公司權益產生的收入／（虧損）。

非控股權益應佔收入淨額

非控股權益應佔收入淨額與我們綜合入賬的非全資附屬公司的少數股東權益有關。

經營業績

下表載列我們於所示期間的綜合經營業績概要。本資料應與本年報所載的綜合財務報表及其他章節載列的相關附註一併閱覽。任何期間的經營業績均非任何未來期間的預期業績指標。

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	(以千美元計，股份及每股數據除外)		
收入：			
電子商務	419,024	234,836	320,271
網上廣告	117,949	113,235	138,372
掛牌	22,538	14,461	3,388
總收入	559,511	362,532	462,031
收入成本	(57,492)	(74,054)	(72,910)
銷售、一般及行政開支	(521,797)	(434,276)	(402,258)
商譽減值	—	(41,223)	—
其他經營收入	4,587	3,072	2,163

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	(以千美元計，股份及每股數據除外)		
營運產生的虧損	(15,191)	(183,949)	(10,974)
利息收入	1,313	1,314	1,086
其他收入(虧損)淨額	620	480	(4,219)
出售投資或附屬公司的虧損	(186)	—	—
除所得稅及於聯屬公司			
權益產生的虧損前虧損	(13,444)	(182,155)	(14,107)
所得稅優惠	2,068	20,328	1,334
除於聯屬公司權益前虧損	(11,376)	(161,827)	(12,773)
於聯屬公司權益產生的虧損	(225)	(216)	(79)
虧損淨額	(11,601)	(162,043)	(12,852)
減：非控股權益應佔收入			
(虧損)淨額	(1,812)	(1,142)	629
樂居控股有限公司股東			
應佔虧損淨額	(9,789)	(160,901)	(13,481)
每股虧損：			
基本	(0.07)	(1.19)	(0.10)
攤薄	(0.07)	(1.19)	(0.10)
用於計算下列各項的股份			
加權平均數：			
基本	135,220,210	135,708,350	135,763,962
攤薄	135,220,210	135,708,350	135,763,962

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度相比

總收入。總收入由2017年的362.5百萬美元增加27.4%至2018年的462.0百萬美元，主要由於電子商務服務及網上廣告服務收入增加。電子商務收入由2017年的234.8百萬美元增加36.4%至2018年的320.3百萬美元，主要由於每張已兌換折扣優惠券的平均價格增加，部分被已兌換折扣優惠券數目減少所抵銷。於2018年，我們合共售出144,046張折扣優惠券，當中89,638張獲兌換。網上廣告收入由2017年的113.2百萬美元增加22.2%至2018年的138.4百萬美元，主要由於物業開發商對網上廣告的需求增加。掛牌收入由2017年的14.5百萬美元減少76.6%至2018年的3.4百萬美元，主要由於來自二手房地產經紀的需求減少。

收入成本。收入成本由2017年的74.1百萬美元減少1.5%至2018年的72.9百萬美元，主要由於員工人數變動使員工成本下降及無形資產攤銷開支減少，部分被從傳媒平台購買的廣告資源成本增加所抵銷。

銷售、一般及行政開支。銷售、一般及行政開支由2017年的434.3百萬美元減少7.4%至2018年的402.3百萬美元，主要由於員工人數變動使員工成本減少，部分被與我們的電子商務業務有關的營銷開支增加所抵銷。

商譽減值。2018年的商譽減值為零，2017年的商譽減值為41.2百萬美元。

其他經營收入。2018年的其他經營收入為2.2百萬美元，2017年的其他經營收入為3.1百萬美元，原因為自當地政府收取的現金補貼減少所致。

營運產生的虧損。由於上述因素，我們於2018年的營運產生虧損達到11.0百萬美元，2017年的虧損則為183.9百萬美元。

利息收入。2018年的利息收入為1.1百萬美元，2017年的利息收入為1.3百萬美元。

其他虧損淨額。於2018年，我們的其他虧損淨額達到4.2百萬美元，2017年的其他收入為0.5百萬美元，主要由於2018年確認外匯虧損3.8百萬美元。

所得稅優惠。2018年的所得稅優惠為1.3百萬美元，2017年的所得稅優惠為20.3百萬美元，原因為2018年的除稅及於聯屬公司權益前虧損達到14.1百萬美元。

虧損淨額。由於上述因素，我們於2018年產生的虧損淨額達到12.9百萬美元，2017年的虧損淨額則為162.0百萬美元。

截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度相比

總收入。總收入自2016年的559.5百萬美元下跌35%至2017年的362.5百萬美元，此乃主要由於當地政府實施的監管限制導致房地產交易減少所致。電子商務收入自2016年的419.0百萬美元下跌44%至2017年的234.8百萬美元，此乃主要由於折扣券換領數目及每張折扣券的平均價格均有所下降所致。於2017年，我們共售出246,318張折扣券，當中113,420張已獲換領。網上廣告收入自2016年的118.0百萬美元下跌4%至2017年的113.2百萬美元，此乃主要由於物業開發商對網上廣告的需求下降所致。掛牌收入自2016年的22.5百萬美元下跌36%至2017年的14.5百萬美元，此乃主要由於對二手房地產經紀的需求下降所致。

收入成本。收入成本自2016年的57.5百萬美元增加29%至2017年的74.1百萬美元，此乃主要由於所購買的廣告資源成本上漲所致，惟部分被僱員人數變動導致編輯部員工成本下降所抵銷。

銷售、一般及行政開支。銷售、一般及行政開支由2016年的521.8百萬美元下跌17%至2017年的434.3百萬美元，此乃主要由於與電子商務業務有關的營銷開支減少、與收入減少相符的佣金開支下降以及僱員人數變動導致的工資及花紅減少所致。

商譽減值。於2017年，商譽減值為41.2百萬美元，而2016年之商譽減值則為零。由於市場環境變化持續對我們的營運狀況及業務前景造成負面影響，故我們已根據於2017年6月30日進行的減值評估檢討確認商譽減值。

其他經營收入。由於自各地方政府所收取的現金補貼減少，故2017年的其他經營收入為3.1百萬美元，而2016年的其他經營收入則為4.6百萬美元。

營運產生的虧損。由於上述因素，故我們於2017年自營運產生的虧損為183.9百萬美元，而2016年的虧損則為15.2百萬美元。

利息收入。於2017年，利息收入為1.3百萬美元，與2016年的1.3百萬美元相對持平。

其他收入淨額。我們於2017年錄得其他收入淨額0.5百萬美元，而於2016年則錄得0.6百萬美元。

所得稅優惠。由於2017年的除稅及於聯屬公司的權益前虧損為182.2百萬美元，故此2017年的所得稅優惠為20.3百萬美元，而2016年的所得稅優惠則為2.1百萬美元。

虧損淨額。由於上述因素，我們於2017年產生虧損淨額162.0百萬美元，而2016年的虧損淨額則為11.6百萬美元。

重大會計政策

我們須在編製符合美國公認會計準則的財務報表時作出判斷、估計及假設。我們基於最近所得資料、自身的過往經驗及我們因應當時情況而認為合理的各種其他假設，持續評估該等估計及假設。由於運用估計是財務報告過程中的重要一環，故實際結果可能會因我們的估計變更而有別於我們的預期。

倘一項會計政策需要作出會計估計，而有關估計乃基於在作出估計時對存在高度不確定性的事項所作的假設，且倘本可合理使用的不同會計估計或合理可能出現的會計估計變動會對綜合財務報表造成重大影響，則該項會計政策被視為重大。我們相信，以下會計政策的應用涉及較高程度的判斷及複雜性，並需要我們作出重大會計估計。以下重大會計政策、判斷及估計的說明應與本年報所載的綜合財務報表及其他披露事項一併閱讀。

收入確認

我們的房地產線上收入主要來自電子商務、網上廣告及掛牌服務，並根據各項收入流與其客戶訂立單獨合約。收入於扣除銷售相關稅項後列賬。

我們已於2018年1月1日採納會計準則更新第2014-09號「來自與客戶合約的收入(專題第606號)」及所有修訂ASC 606的後續會計準則更新，且已選擇於截至2018年12月31日止年度追溯應用。

該指引之核心原則為實體就向客戶轉讓承諾貨品或服務確認之收入金額應反映該實體預期就交換有關貨品或服務有權獲得之代價。為符合該核心原則，我們採用以下步驟：

- 第一步：確認客戶合約
- 第二步：確認合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體履行一項履約責任時或就此確認收入

全面追溯法要求某實體呈列所有期間的財務報表，猶如新收入準則已於所有過往期間應用。本集團認為，實施ASC 606對截至2016年1月1日股東權益的期初結餘的累計影響並不重大，而當我們就所提供服務不再擁有無條件權利收取代價時，我們方會就合約資產列賬。截至2017年12月31日的應收賬款因採納有關規定而追溯調整1,410,198美元至合約資產。

電子商務

我們向個別物業買家提供折扣優惠券，使其能以優於我們所收費用面值之折扣向房地產開發商購買指定物業。最初會向物業買家預收折扣優惠券，在優惠券用於購買指定物業前可隨時退還。因此，該等費用乃列作我們綜合資產負債表內的客戶墊款。我們將客戶釐定為個別物業買家，並確定單一履約責任為銷售折扣優惠券。僅當自我們的客戶取得使用優惠券證明的確認函件時，我們方會於某一時間點釐定銷售折扣優惠券獲信納。交易價為我們與個別物業買家所簽訂的合約中所收取的固定折扣優惠券費用的面值。

網上廣告

網上廣告服務收入主要來自網上廣告安排及關鍵詞廣告安排。網上廣告安排容許廣告商在我們網上平台的特定區域以特定形式於特定時間內投放廣告。關鍵詞廣告安排容許廣告商在特定時間內根據其使用的特定關鍵詞接觸特定客戶市場。

我們與客戶就網上廣告及關鍵詞廣告安排訂立單獨合約，並釐定客戶為廣告商。因此，各項承諾確定為單獨履約責任，於合約期間及可能收取時按比例確認。各合約的交易價格為固定價格，不會向廣告商提供任何回扣或折扣。

掛牌

掛牌服務使房地產經紀有權在特定期間內在網站的特定區域發佈及更改物業資料，以換取固定費用。

我們釐定客戶為房地產經紀，並確定單一履約責任，該履約責任於展示合約期間及可能收款時按直線基準隨時間而確認。交易價格為合約所述的固定費用，不會向房地產經紀提供任何回扣或折扣。

合約結餘

我們在所有承諾獲履行之前並無對廣告或掛牌服務的代價擁有無條件權利，因此，在確認收入時初始列作合約資產。於所有廣告或掛牌服務完成後，合約資產將重新分類為應收款項。截至2017年及2018年12月31日止年度所確認的合約資產分別為1,410,198美元及2,137,107美元。

收入明細

根據ASC 606-10-50，我們認為按電子商務、網上廣告及掛牌劃分的來自與客戶合約的收入明細足以達致描述經濟因素如何影響收入及現金流量的性質、金額、時間及不確定性的披露目標。

實際權宜方法及豁免

就我們原定存續期為一年或以下的合約而言，我們採用適用於該等合約的實際權宜方法，且並未披露截至報告期末或當我們預期確認該收入時剩餘履約責任的交易價格。

可變權益實體

中國法律及法規目前限制並無所需的經營往績記錄的外國實體在中國投資於提供互聯網內容及廣告服務的公司。由於我們並無於中國境外從事互聯網資訊服務或廣告服務以符合往績記錄規定，因此，為遵守中國法律及法規，我們透過綜合可變權益實體Beijing Leju、Shanghai Yi Xin及Beijing Jiajujiu以及其附屬公司及分公司進行絕大部分網上廣告及電子商務業務。我們已透過三間中國附屬公司與Beijing Leju、Shanghai Yi Xin、Beijing Jiajujiu及其股東訂立合約安排，Beijing Leju、Shanghai Yi Xin及Beijing Jiajujiu因而被視為可變權益實體，而我們則被視為彼等的主要受益人。我們相信，根據獨家認購期權協議的條款，我們擁有實際開除權，其賦予我們控制該等綜合可變權益實體的股東的權力。具體而言，我們相信，根據中國法律及法規，獨家認購期權協議的條款目前可予行使及可依法強制執行。我們亦相信適用中國法律就行使該期權所允許的最低代價金額並不會成為財務障礙或阻礙我們行使獨家認購期權協議項下的權利。根據我們與綜合可變權益實體及其股東訂立的股東投票權代理人協議，綜合可變權益實體的股東各自不可撤回地向我們所指定的任何人士授出可行使其當時作為綜合可變權益實體的股東有權享有的全部投票權的權利。因此，我們相信此舉賦予我們權力

指導對綜合可變權益實體的經濟表現造成最重大影響的活動。我們相信我們行使實際控制權的能力，連同獨家技術支持協議及股權質押協議，賦予我們權利收取綜合可變權益實體絕大部分的經濟利益，作為我們附屬公司在中國提供服務的代價。因此，作為綜合可變權益實體的主要受益人及根據美國公認會計準則，我們將彼等的財務業績以及資產及負債在我們的綜合財務報表中綜合入賬。

於2016年、2017年及2018年，綜合可變權益實體以外的實體分別為我們的收入淨總額貢獻合共3.3%、1.3%及0.5%。並非透過與綜合可變權益實體訂立的合約安排進行的營運主要包括外包安排業務、網上廣告業務支援服務及包括電子商務業務在內的代理服務。下表載列綜合可變權益實體及綜合可變權益實體以外的其他集團實體於所示年度的收入、收入成本及收入淨額：

	2018年		
	可變 權益實體	其他實體 (千美元)	合計
收入總額	459,945	2,086	462,031
收入成本	(64,238)	(8,672)	(72,910)
收入(虧損)淨額	953	(13,805)	(12,852)
	2017年		
	可變 權益實體	其他實體 (千美元)	合計
收入總額	357,698	4,834	362,532
收入成本	(64,948)	(9,106)	(74,054)
虧損淨額	(4,454)	(157,589)	(162,043)

	2016年		
	可變 權益實體	其他實體 (千美元)	合計
收入總額	540,838	18,673	559,511
收入成本	(45,642)	(11,850)	(57,492)
虧損淨額	2,286	(13,887)	(11,601)

截至2016年、2017年及2018年12月31日，綜合可變權益實體以外的實體分別佔我們的資產總值合共62.2%、53.9%及38.7%。與綜合可變權益實體無關的資產主要包括現金、無形資產及商譽。綜合可變權益實體及綜合可變權益實體以外的其他集團實體所持有的資產總值於截至2016年12月31日分別為217.8百萬美元及358.1百萬美元、截至2017年12月31日分別為202.4百萬美元及236.5百萬美元，以及截至2018年12月31日分別為255.5百萬美元及161.2百萬美元。

根據Shanghai SINA Leju、Shanghai Yi Yue及Beijing Maiteng與我們的綜合可變權益實體所訂立的合約安排，我們的綜合可變權益實體的盈利及現金乃用於向我們三間中國附屬公司按該等協議所載列的方式及金額以人民幣支付服務費。於支付適用預扣稅及就其法定儲備規定作出撥款後，中國附屬公司餘下的純利將可供分派予我們的境外公司。截至2018年12月31日，我們的中國附屬公司及綜合可變權益實體受法定儲備規定及其他適用法律及法規所限制而不能用作分派的資產淨值合共為34.9百萬美元。作為我們中國附屬公司及綜合可變權益實體的境外控股公司，我們或會向中國附屬公司及綜合可變權益實體作出貸款。向我們的中國附屬公司作出的任何貸款均須向中國相關政府當局登記。我們亦可能以注資的方式向我們的附屬公司撥資。請參閱「項目3. 重要資料－D. 風險因素－與在中國經營業務有關的風險－中國對境外控股公司向中國實體作出貸款及直接投資的監管可能會延誤或阻礙我們向中國經營附屬公司作出貸款或額外注資」。

此外，我們的中國附屬公司向境外公司作出的現金轉賬受中國政府對貨幣兌換的管制所限。外幣供應的限制可能影響我們的中國附屬公司及綜合可變權益實體向我們匯出足夠外幣以派付股息或作出其他付款或償付外幣計值債務的能

力。請參閱「項目3. 重要資料－D. 風險因素－與在中國經營業務有關的風險－政府對貨幣兌換的管制可能影響閣下的投資價值」。綜合可變權益實體所持有的現金及現金等價物均以人民幣計值，截至2016年、2017年及2018年12月31日分別為人民幣619百萬元（按截至2016年12月30日人民幣6.9430元兌1.00美元的匯率計算則為89.2百萬美元）、人民幣378百萬元（按截至2017年12月29日人民幣6.5063元兌1.00美元的匯率計算則為58.1百萬美元）及人民幣597百萬元（按截至2018年12月31日人民幣6.8755元兌1.00美元的匯率計算則為86.9百萬美元）。

我們相信，我們與綜合可變權益實體的合約安排符合中國法律，並可依法強制執行。然而，中國法律制度的不確定性可能會限制我們強制執行該等合約安排的能力，而綜合可變權益實體的股東權益或會偏離公司的權益，並有可能增加彼等試圖違反合約條款行事的風險，例如影響綜合可變權益實體在需要支付服務費時拒絕付款。

應收賬款及客戶定金撥備

我們定期審閱客戶的信用度，並在若干情況下（應收賬款嚴重逾期或就取得房地產開發項目獨家電子商務代理協議而支付的客戶定金已到期但房地產開發商並無妥為支付時）要求客戶提供抵押品或其他擔保（包括現有物業或對在建物業的權利）。如未能付款，我們將轉售物業或對在建物業的權利，以換取現金。能否收取該等已抵押應收賬款及客戶定金取決於相關物業的轉售價，而轉售價則取決於當時的市況。

應收賬款及客戶定金的賬面值抵減反映我們對無法收取的金額所作最佳估計的撥備。我們估計應收賬款及客戶定金的可收回性。在估計撥備時需要考慮多種因素，包括但不限於審閱拖欠應收賬款及客戶定金、進行賬齡分析及客戶信貸分析，以及分析過往壞賬記錄及目前經濟趨勢。倘客戶因其財務狀況轉差而無法付款，我們可能就特定呆賬及客戶定金作出額外撥備。

商譽評估

我們每年評估商譽的可收回性，倘於該期間發生事件或情況變動多半可能使資產的公允價值減少至低於其賬面值，則會更頻繁地評估商譽的可收回性。倘報告單位或資產的賬面值超出其公允價值，商譽會被視為減值。我們目前僅有一個報告單位：樂居線上分部。

於評估商譽減值時，我們首先評估定性因素，以確定報告單位的公允價值是否多半可能低於其賬面值。如我們釐定報告單位的公允價值不大可能低於其賬面值，則不會計算公允價值。如我們釐定報告單位的公允價值多半可能低於其賬面值，則會計算報告單位的公允價值並將其與該單位的賬面值進行比較。

一般而言，我們根據未來折現現金流量的現值及收入估值法計量報告單位的公允價值。折現現金流量模型顯示基於報告單位未來預期產生的現金流量現值的報告單位公允價值。當確定公司的公允價值時，我們需要作出我們認為合理及支持性的重大判斷，並考慮當時所有可得的內部及外部證據。

然而，該等估計及假設本質上需要較高程度的判斷。公允價值釐定對相關假設及因素（包括(i)有關估計公司將產生的未來經營現金流量的假設及因素，取決於屬我們常規長期計劃過程一部分的內部預測及預計；(ii)我們的策略計劃；及(iii)對長期增長率的估計，當中考慮到對當前經濟環境以及任何經濟復甦的時間及程度）的變動敏感。

對公司的公允價值影響最大的假設與下列因素有關：(i)未來經營現金流量，其根據管理層的預算及計劃過程以五年期預測；(ii)終值，其根據第五年的估計現金流量及3%的最終增長率就自資產負債表日期起計五年後期間入賬；及(iii)貼現率，其根據對加權平均資本成本的估計以市場輸入數據識別及應用，並考慮債務成本、無風險利率、股權風險溢價、貝塔系數、規模溢價、公司特定風險溢價及資本結構。於截至2016年及2017年12月31日止年度使用的貼現率分別為16.0%及16.0%。

合理預期會對相關主要假設構成負面影響並最終影響公司估計公允價值的事件或情況例子可能包括：(i)當地經濟惡化或政府持續出台限制性政策及進一步實施信貸緊縮措施導致中國房地產市場進一步放緩，從而可能導致我們的預計現金流量出現變動；(ii)經濟復甦與我們的假設存在重大差異，從而可能改變未來增長率及最終增長率；及(iii)市場資本成本增加，可能導致貼現率增加。倘減值分析所採用的假設未能滿足或出現重大變動，我們可能需要確認商譽減值損失，有關損失可能對我們的財務狀況而言屬重大。

直至2017年第二季度末，由於政府持續出台限制性政策及進一步實施信貸緊縮措施，中國房地產市場出現進一步放緩之跡象。由於開發商對銷量日漸悲觀並對其廣告開支更趨謹慎，我們的收入增長開始放緩。我們認為上述因素導致我們業務於未來數年的增長較之前預期為慢。有關情況促使管理層就截至2017年6月30日之商譽進行中期定性和定量測試。基於已進行的減值評估審閱，我們認為賬面值高於公允價值，因此錄得商譽減值41.2百萬美元。截至2018年12月31日，我們概無商譽結餘。

所得稅

遞延所得稅就資產與負債的稅基與財務報表所呈報金額之間的暫時性差異進行確認。於資產或負債呈報金額預期將分別收回或結清時，經營虧損淨額透過應用未來數年適用的已頒佈法定稅率結轉及抵免。

倘基於對現有證據的權衡，部分或全部遞延稅項資產多半可能無法實現，則按估值撥備調減遞延稅項資產。我們評估可用正面及負面證據，以估計將是否可產生足夠未來應課稅收入以動用現有遞延稅項資產。我們所評估的重大客觀不利證據為截至2018年12月31日止三個年度期間產生的累計虧損。有關客觀證據對我們考慮其他主觀證據（例如我們對未來增長的預測）的能力有所限制。即期所得稅按照相關稅務機構的法律計提。

我們僅會在不確定稅務狀況經審查後多半可能持續時確認有關狀況的稅務優惠。就有關狀況而言，我們確認的稅項利益金額為在有關不確定狀況最終結算後多半可能維持的最大稅項利益金額。我們將利息及罰款列作所得稅開支的一部分。

最新會計公告

請參閱「截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度綜合財務報表附註－2.主要會計政策概要－(z)近期頒佈的會計公告」。

通貨膨脹

自成立以來，中國通貨膨脹並未對我們的經營業績產生重大影響。根據中國國家統計局的數據，2016年、2017年及2018年12月消費者物價指數的同比變動分別為增長2.1%、1.6%及1.9%。儘管過往我們並無因通貨膨脹受到重大影響，但我們無法保證未來我們不會因中國通脹率增加而受到影響。例如，僱員薪酬及辦公室營運開支等若干經營成本及開支可能因通脹上升而增加。此外，由於我們的絕大部分資產包含現金及現金等價物，高通脹可能大幅削弱該等資產的價值及購買力。我們無法對沖所面對的中國通脹上升的風險。

外幣波動的影響

請參閱「項目3. 重要資料－D.風險因素－與在中國經營業務有關的風險－人民幣價值波動可能對閣下的投資產生重大不利影響」及「項目11. 關於市場風險的定量及定性披露－外匯風險」。

政府政策的影響

請參閱「項目3. 重要資料－D.風險因素－與我們的業務有關的風險－政府針對中國房地產行業所採取的措施或會對我們的業務造成重大不利影響」、「項目3. 重要資料－D.風險因素－與在中國經營業務有關的風險」及「項目4. 有關本公司的資料－B.業務概覽－法規」。

B. 流動資金及資本資源

我們流動資金的主要來源為來自易居的注資、首次公開發售及向騰訊的同時私人配售，以及經營活動所得現金。我們的現金及現金等價物包括在提取或運用方面並無限制且原本到期期限為三個月或以下的手頭現金及存於銀行的存款。我們目前預期，我們的經營現金流量及現有現金結餘將能滿足我們為未來至少十二個月提供營運資金的需求。

下表載列於所示期間的現金流量概要：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	(千美元)		
經營活動所得(所用)現金淨額	35,109	(124,168)	1,692
投資活動所得(所用)現金淨額	(4,316)	(8,112)	806
融資活動所用現金淨額	(4,605)	(1,863)	—
現金及現金等價物增加／(減少)			
淨額	14,042	(123,033)	(4,041)
年初現金、現金等價物及受限制現金	260,296	274,338	151,305
年末現金、現金等價物及受限制現金	274,338	151,305	147,263

經營活動

於2018年，經營活動所得現金淨額為1.7百萬美元，主要為就非現金交易調整的虧損淨額12.9百萬美元，當中包括折舊及攤銷15.7百萬美元、基於股份的薪酬開支4.1百萬美元及客戶定金減少26.1百萬美元，部分被應收賬款及合約資產增加30.1百萬美元所抵銷。

於2017年，經營活動所用現金淨額為124.2百萬美元，主要為就非現金交易調整的虧損淨額162.0百萬美元，當中包括商譽減值41.2百萬美元、折舊及攤銷16.5百萬美元、呆賬撥備4.4百萬美元、基於股份的薪酬開支3.5百萬美元、遞延稅項資產增加22.2百萬美元、應收賬款增加18.8百萬美元及其他應付稅項減少5.6百萬美元，部分被其他流動負債增加20.3百萬美元所抵銷。

於2016年，經營活動所得現金淨額為35.1百萬美元，主要為就非現金交易調整的虧損淨額11.6百萬美元，當中包括折舊及攤銷15.0百萬美元、呆賬撥備14.8百萬美元、基於股份的薪酬開支10.7百萬美元、應收賬款減少23.5百萬美元及客戶定金減少18.9百萬美元，部分被其他應付稅項減少15.4百萬美元及遞延稅項增加15.4百萬美元所抵銷。

投資活動

於2018年，投資活動所得現金淨額為0.8百萬美元，主要包括出售物業及設備所得款項1.8百萬美元，部分被購買物業及設備以及無形資產的0.9百萬美元所抵銷。

於2017年，投資活動所用現金淨額為8.1百萬美元，主要包括購買物業及設備以及無形資產的2.5百萬美元及支付收購事項（扣除已收購現金）的款項5.9百萬美元。

於2016年，投資活動所用現金淨額為4.3百萬美元，主要包括購買物業及設備以及無形資產的4.2百萬美元。

融資活動

於2018年，融資活動所用或所得現金淨額為零。

於2017年，融資活動所用現金淨額為1.9百萬美元，主要來自償還給予關聯方的貸款。

於2016年，融資活動所用現金淨額為4.6百萬美元，主要來自支付收購非控股權益（已於2014年收購）的款項7.1百萬美元，部分被關聯方貸款（扣除向關聯方的退款）1.9百萬美元所抵銷。

控股公司架構

於日後，我們可能會極度依賴我們的中國附屬公司所支付的股息及其他分派，以應對我們的現金及融資需求。我們的中國附屬公司於支付股息及其他分派時，可能會受到潛在限制。中國稅務機關可能會要求我們須根據Shanghai SINA Leju、Shanghai Yi Yue及Beijing Maiteng各自與相關綜合可變權益實體所訂立的現有合約安排調整應課稅收入，有關調整可能對Shanghai SINA Leju、Shanghai Yi Yue及Beijing Maiteng向我們支付股息及作出其他分派的能力造成重大不利影響。此外，根據中國法律及法規，我們的中國附屬公司（包括Shanghai SINA Leju、Shanghai Yi Yue及Beijing Maiteng，各自為中國外商獨資企業）僅可以按照中國會計準則及法規所釐定的累計利潤支付股息。再者，我們的中國附屬公司須每年撥出至少10%的累計稅後利潤（如有），以為法定儲備金提供資金，直至有關資金的總額達到其各自註冊資本的50%。我們的中國附屬公司可根據中國會計

準則酌情將部分稅後利潤分配至員工福利及獎勵基金。該等儲備金以及員工福利及獎勵基金不可作為現金股息宣派。此外，根據中國法律及法規，我們對中國附屬公司、綜合可變權益實體及綜合可變權益實體附屬公司的註冊資本及額外實繳股本所作的投資亦受限於該等公司的分派及轉讓限制。

因此，我們的中國附屬公司、綜合可變權益實體及綜合可變權益實體於中國的附屬公司以現金股息、貸款或墊款形式向我們轉讓其淨資產的能力受到限制。截至2018年12月31日，受限制淨資產的金額（即向法定儲備作出的累計註冊資本及額外實繳股本撥款）為34.9百萬美元。

作為一家境外控股公司，根據中國法律及法規，我們獲允許僅透過貸款或注資向我們的中國附屬公司提供來自境外集資活動所得款項的資金，並僅透過貸款向我們的綜合可變權益實體提供有關資金，惟在各情況下均須遵守適用政府登記及批准規定。因此，我們於需要時向中國附屬公司及綜合可變權益實體提供及時財務資助的能力存在不確定性。儘管存在上述情況，惟我們的中國附屬公司可使用自身的保留盈利（而非以外匯資本兌換所得的人民幣），並透過我們的中國附屬公司向綜合可變權益實體提供的委託貸款或向該等可變權益實體的名義股東提供的直接貸款（該等款項將作為注資注入可變權益實體）向我們的綜合可變權益實體提供財務支持。向名義股東提供的該等直接貸款將於我們的綜合財務報表內與綜合可變權益實體的股本抵銷。

資本開支

於2016年、2017年及2018年，我們的資本開支分別為4.2百萬美元、2.5百萬美元及0.9百萬美元。過去，我們的資本開支主要包括購買用於營運的物業及設備以及無形資產。我們主要使用手頭現金及經營活動所得現金撥支資本開支。

C. 研發、專利及特許權等

研發

我們相信，持續開發我們的技術將對維持我們的長期競爭力至關重要。截至2018年12月31日，我們僱用334名軟件開發人員及其他技術相關人員。我們已開發專門用於房地產及家庭相關互聯網網站服務的技術基礎設施。此外，我們亦已開發專有的移動應用程序，包括「樂居買房」（「口袋樂居」的升級版）、「房牛

加」、「樂居二手房」、「搶工長」、「搶工長」的承包商版、「來客」及「樂居財經」。我們計劃進一步開發全新的專有移動應用程序，以滿足購房者、開發商合作夥伴及房地產代理的需求。我們將發展旗下移動應用程序，將重心放在提升手機用戶的體驗及參與度以及實現與我們所營運網站的無縫銜接。

知識產權

我們的版權、商標、商業秘密、域名及其他知識產權均對我們的業務至關重要。我們依賴知識產權法律及與主要僱員以及若干客戶、合作夥伴以及其他各方所訂立的合約安排來保障我們的知識產權。儘管已採取上述措施，惟我們無法向閣下保證，我們將能夠防止未經授權使用我們知識產權的行為，此行為將對我們的業務造成不利影響。

截至2018年12月31日，我們於中國擁有98個註冊版權以及擁有或獲授權308個註冊商標、擁有12項涉及各個行業類別且待中國商標局審批的商標申請，於中國擁有一項專利申請，且擁有或獲授權188個註冊域名。

我們擁有移動應用程序「樂居買房」（「口袋樂居」的升級版）、「房牛加」、「樂居二手房」、「搶工長」、「搶工長」的承包商版、「來客」、「首播」及「樂居財經」的軟件版權。我們已註冊絕大部分移動應用程序的軟件版權。

D. 趨勢資料

除本年報其他章節所披露者外，我們並不知悉於2018年內出現任何有合理可能會對我們的收入淨額、收入、盈利能力、流動資金或資本資源造成重大不利影響，或導致已披露的財務資料未必可反映未來經營業績或財務狀況的趨勢、不確定因素、需求、承諾或事件。

E. 資產負債表以外的安排

我們並無就擔保任何第三方的付款責任訂立任何財務擔保或其他承擔。我們並無訂立與我們股份掛鉤並分類為股東權益或並未於我們的綜合財務報表反映的任何衍生合約。此外，我們並無於轉讓予未綜合入賬實體的資產中擁有作為向該實體提供信貸、流動資金或市場風險支援的任何保留或或有權益。我們並無擁有向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援或為我們提供租賃、對沖或研發服務的任何未綜合入賬實體的任何可變權益。

F. 合約責任的列表披露

下表載列我們截至2018年12月31日的合約責任：

	按期間劃分的到期付款				
	總額	少於1年	1至3年	3至5年	超過5年
	(千美元)				
經營租賃責任 ⁽¹⁾	48,295	9,497	14,428	7,762	16,608

附註：

- (1) 我們的經營租賃責任與我們與公司辦公室及商業店舖的出租人訂立的租賃協議項下的責任有關。

G. 安全港

表格20-F所載的本年度報告載有前瞻性陳述。該等陳述乃根據交易法第21E條的「安全港」條文作出。該等前瞻性陳述可通過「將要」、「預期」、「預計」、「未來」、「擬」、「計劃」、「相信」、「估計」、「可能」、「有意」、「目前正在審閱」、「可能會」、「須待」等用語及類似陳述來識別。表格20-F所載的本年度報告中（其中包括）「項目3.重要資料—D. 風險因素」、「項目4. 有關本公司的資料」及「項目5. 經營及財務回顧以及展望」各節以及我們的戰略及營運計劃均載有前瞻性陳述。我們亦可在向美國證交會提交的申報、派發予股東的年報、新聞發佈以及我們管理人員、董事或僱員向第三方提供的其他書面資料及口頭聲明中作出書面或口頭的前瞻性陳述。並非歷史事實的陳述（包括有關我們的信念及預期的陳述）均屬於前瞻性陳述且可能會發生變化，而有關變化可能屬重大且可能對我們於一個或多個過往期間的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。前瞻性陳述涉及內在風險及不確定因素。多項重要因素可導致實際結果與表格20-F所載的本年度報告內的任何前瞻性陳述所載的結果（明確或隱含）存在重大差異。潛在風險及不確定因素包括但不限於中國的房地產交易量持續低迷、可能對我們的業務造成重大不利影響的政府措施、中國經濟增長進一步放緩、中國房地產服務業無法按預期的速度發展或成熟、因我們無法滿足客戶的需要及／或其他原因導致我們品牌或形象的價值下降、我們無法成功執行拓展中國新地區市場的策略或有關戰略聯盟及其他新業務計劃的業務規劃、我們無法管理增長、我們失去競爭優勢、我們對易居或新浪的依賴以及向美國證交會提交的申報所概述的其他風險。除適用法律另有要求外，表格20-F所載的本年度報告及附表提供的所有資料均截至表格20-F所載的本年度報告日期，而我們並不就更新任何有關資料承擔任何責任。

3. 以下為截至2019年12月31日止年度的「經營及財務回顧以及展望」的摘要，乃摘錄自樂居於2020年7月15日發出的表格20-F所載的2019年年度報告。

表格20-F所載的2019年年度報告已刊載於美國證券交易委員會網站(www.sec.gov)並可於以下網址瀏覽：

www.sec.gov/Archives/edgar/data/1596856/000110465920091760/a20-26839_120fa.htm

截至2019年12月31日止年度的經營及財務回顧以及展望

項目5. 經營及財務回顧以及展望

閣下應一併閱讀以下有關我們財務狀況及經營業績的討論與分析以及綜合財務報表及表格20-F內本年報其他章節所載的相關附註。本討論可能載有基於目前預期作出的前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。我們的實際業績可能因各種因素（包括表格20-F內本年報「項目3. 重要資料—D. 風險因素」或其他部分所載述者）而與該等前瞻性陳述所預測者有重大差異。

A. 經營業績

概覽

我們是中國一間具領導地位的線上線下房地產服務供應商。我們透過網上平台提供房地產電子商務、網上廣告及網上掛牌服務，該平台由覆蓋386個城市的地方網站及多個移動應用程序組成。我們將網上平台與線下服務整合互補，促進住宅物業交易。除我們自身的網站外，我們亦運營新浪的各種房地產及家居網站。此外，我們在微信及微博上運營官方賬號。

電子商務。我們主要提供有關新住宅物業銷售的電子商務服務。我們就新住宅物業提供的線上線下服務包括銷售折扣券及促進線上看房、親身參觀物業及預售客戶支援。我們主要自銷售用於購買物業的折扣券賺取收入。我們於2017年、2018年及2019年來自電子商務服務的收入分別為234.8百萬美元、320.3百萬美元及547.2百萬美元，分別佔該等期間總收入的64.8%、69.3%及79.0%。

網上廣告。我們目前主要於由我們運營的新浪新住宅物業及家居網站銷售廣告服務。此外，我們為新浪主頁及非房地產網站向包括房地產開發商及家居供應商在內的廣告商銷售廣告服務的獨家廣告代理。我們亦於承包商平台網站及多個移動應用程序上出售廣告服務。我們於2017年、2018年及2019年來自網上廣告服務的收入分別為113.2百萬美元、138.4百萬美元及143.8百萬美元，分別佔該等期間總收入的31.2%、30.0%及20.8%。

掛牌。我們向房地產經紀提供收費制線上物業掛牌服務，並向個人物業賣家提供免費服務。我們現時經營新浪房地產網站，以掛牌可供銷售或租賃的現有住宅物業。於2017年、2018年及2019年，我們掛牌服務的收入分別為14.5百萬美元、3.4百萬美元及1.6百萬美元，分別佔該等期間總收入的4.0%、0.7%及0.2%。

於2017年、2018年及2019年，我們分別產生總收入362.5百萬美元、462.0百萬美元及692.6百萬美元。我們於2017年、2018年及2019年分別產生虧損淨額162.0百萬美元、12.9百萬美元及收入淨額10.9百萬美元。

影響我們經營業績的重大因素

中國房地產行業

我們的經營業績已經及預期將會繼續受中國房地產行業的整體表現所影響。中國房地產行業的狀況會對我們各個業務分部造成重大影響，尤其是新家居業務，該業務極度依賴通過物業開發項目推出的新物業數量及市場交易量。

COVID-19爆發對我們的業務營運及財務狀況構成不利影響。請參閱「項目3.重要資料—D.風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—COVID-19爆發已對並將繼續對我們的業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響」。

以下因素一般會對中國房地產行業造成重大影響：

- **中國經濟增長、城市化速度以及住宅及商業物業需求。**中國經濟增長主要集中於中國城市，而經濟增長、生活水平較高、人口增長及城市化均為帶動購買或租賃住宅物業需求的主要動力。由於我們將重心放在中國城市，中國的經濟增長以及城市化對我們的經營尤其重要。中國房地產行業依賴中國的整體經濟增長及對住宅物業的相應需求。
- **政府政策。**中國政府實行政策及其他經濟措施，對房地產行業帶來莫大的直接及間接影響。中國政府規管房地產購買及與房地產交易有關的稅務。更多詳情請參閱「項目3.重要資料－D.風險因素－與我們的業務有關的風險－我們的業務易受中國房地產行業波動的影響，這可能會對我們的經營業績造成重大不利影響」及「項目3.重要資料－D.風險因素－與我們的業務有關的風險－政府針對中國房地產行業所採取的措施或會對我們的業務造成重大不利影響」。實施新政策、法律及法規，或修改現有政策、法律及法規均可能會對中國房地產市場造成重大影響，繼而影響我們的業務、財務狀況及經營業績。
- **信貸的可取得性及成本。**信貸的可取得性及成本會對客戶購買物業的能力及彼等可負擔的價錢造成重大影響。該項因素影響開發商可營銷及銷售的物業數目，因而屬影響我們經營業績的重大因素。中國政府會規管物業購買價格中可由信貸撥資的部分，而信貸價格一般為基準利率的函數。倘利率波動或監管變動影響購買物業的資金的可取得性及成本，則房地產行業的狀況及我們的經營業績將會受到影響。
- **新住宅房地產項目的供應。**中國房地產行業的增長很大程度上依賴以實惠的價格所推出的新住宅房地產項目。整體經濟、競爭及政府土地政策等因素均可影響新項目的價格及供應。中國政府及相關地方機關會控制新項目的各個方面，包括可供開發土地的數量及成本，兩者均會影響新開發項目的供應及我們的經營業績。

中國互聯網行業

我們為一家互聯網公司，而大部分的收入來自我們於網站上提供的電子商務及網上廣告服務。因此，我們的經營業績高度依賴中國互聯網行業的持續發展。互聯網於中國成為吸引力及成本效益日益提升的廣告渠道。然而，中國的互聯網行業受到嚴格監管。中國法律、法規及規例幾乎涵蓋互聯網行業的所有方面，包括進入該行業、許可的業務活動及外商投資範圍。此外，中國政府對國內的廣告相關銷售（例如銷售電子商務、網上廣告、掛牌及其他增值服務）徵收營業稅、增值稅、附加費及文化事業建設費。此外，由於其中一間中國附屬公司現時符合資格成為「高新技術企業」，故其享有相關中國稅務機關所授出或當地政府政策項下的法定優惠稅率。實施新法律及法規，或修改現有法律及法規均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大影響。

我們的創新能力及市場對我們服務的接受度

我們於競爭激烈的行業中營運，故此我們能否提供對開發商及有意物業買家而言具有吸引力的創新電子商務及廣告服務會對我們的經營業績造成重大影響。舉例而言，於2011年4月，我們通過提供線上拍賣作為開發商合作夥伴的推廣工具，在中國房地產市場中成為電子商務服務的領軍者。於2012年年初，我們推出物業價格折扣券，連同網上廣告及開發線下客戶等方法為開發商合作夥伴吸納買家。於2015年及2016年，我們推出新服務（包括通過私家車或虛擬實境技術進行現場參觀），藉以不斷提升有意物業買家的現場參觀體驗。於2016年12月，我們基於我們與戰略合作夥伴共同使用的數據庫推出了新廣告產品，繼而可更精準地針對潛在買家進行推廣。於2017年，我們推出新市場推廣產品在線選房，以簡化交易過程。於該期間，我們旗下以大數據驅動的全新廣告產品組合越來越受開發商客戶的歡迎，而我們的移動市場推廣策略已開始取得正面成果。我們的經營業績將繼續因我們持續發展的電子商務及廣告服務（包括我們於未來可能推出的創新產品）在市場上取得成功的程度而受到重大影響。

我們維持及擴大線上平台的能力

客戶可通過不同網站、移動應用程序、電話熱線中心、物業示範單位及其他據點使用我們的服務。我們的互聯網平台包括於中國直接營運或外包予地方外包合作夥伴的地方網站。我們根據與新浪的安排營運多個網站。由於我們新家居

業務的多名客戶為一次性物業買家，故我們依賴線上平台作為吸納新業務的主要渠道。為繼續接觸廣泛的客戶群而維持及擴大線上平台的成本，以及我們維持與新浪的關係的能力，均會對我們的經營業績造成重大影響。

我們進行有效競爭的能力

我們的各個主要業務活動均面臨競爭。我們與其他電子商務供應商在主要市場的市場份額、與開發商的關係及吸納網站流量等方面進行競爭。我們與其他線上業務（其次是傳統業務）就人才展開競爭。我們的行業競爭日益激烈，而有關競爭可能會於未來期間持續加劇。由於成立互聯網業務的進入門檻一般較低，故此可能會出現新加入者於成立後迅速擴大營運規模的情況。我們預期更多公司將會進入中國線上房地產及家居相關互聯網服務行業，並於有關範疇推出更廣泛的線上服務。

我們拓展至中國新地區的能力

我們大部分的收入集中於中國主要城市中心。我們預期該等城市將於近期繼續佔我們收入的一大部分。我們亦可能拓展至新地區及分部，並增加於我們現時營運的地區及分部的市場份額。截至2019年12月31日，我們已建立覆蓋中國386個城市的房地產相關內容、搜索服務、市場推廣項目及掛牌物業。我們於新進駐城市及擬增加據點的城市取得成功的能力將會對我們的經營業績造成重大影響，且我們可能會產生龐大的額外經營開支，包括聘請新銷售及其他人員以擴充營運。

選定運營項目報表

收入

電子商務。本集團向個別物業買家提供折扣優惠券，使其能以優於我們所收費用面值之折扣向房地產開發商購買指定物業。最初會向物業買家預收折扣優惠券，在優惠券用於購買指定物業前可隨時退還。因此，該等費用乃列作我們綜合資產負債表內的客戶墊款。我們將客戶釐定為個別物業買家，並已確定單一履約責任為銷售折扣優惠券。僅當自我們的客戶取得使用優惠券證明的確認函件

時，我們方會於某一時間點釐定銷售折扣優惠券獲信納。交易價為我們與個別物業買家所簽訂的合約中所收取的固定折扣優惠券費用的面值。

網上廣告。網上廣告服務收入主要來自網上廣告安排及銷售供應商廣告投放服務的代理費用。網上廣告安排容許廣告商在我們網上平台的特定區域以特定形式於特定時間內投放廣告。

我們於大部分業務中擔任當事人，惟代表客戶提供的廣告投放購買服務及由第三方提供的製作監督服務除外。

倘提供服務予客戶時涉及供應商，我們將評估我們於該項安排中屬於當事人還是代理。評估基準為我們是否於特定服務轉讓予客戶前任何時間控制該等服務。我們認為，我們通常於大部分廣告業務中擔任當事人，原因為我們提供的重大服務將供應商及我們自身網上平台提供的貨品或服務整合成客戶指定的交付項目。就我們擔任當事人的履約責任而言，我們入賬向客戶開出的發票總額。

我們認為，我們僅為一名供應商擔任代理並作出安排，以向客戶提供服務。具體而言，我們向客戶轉讓特定服務前並無控制該等服務。我們並無存貨風險，亦無酌情權釐定與客戶合約的定價。就我們擔任代理的履約責任而言，收入乃經扣除供應商的廣告投放成本入賬，金額相當於我們保留的費用或佣金。自2019年起，我們開始擔任代理。

掛牌。掛牌服務使房地產經紀有權在特定期間內在網站的特定區域發佈及更改物業資料，以換取固定費用。

我們釐定客戶為房地產經紀，並已確定單一履約責任，該履約責任於展示合約期內及可能收款時按直線基準隨時間而確認。交易價格為合約所述的固定費用，不會向房地產經紀提供任何回扣或折扣。

收入成本

收入成本包括與網站製作有關的成本，包括就互聯網連接、內容及服務向第三方支付的费用、編輯人員相關成本、無形資產攤銷、網站製作設備相關的折舊以及就廣告資源支付的费用。

銷售、一般及行政開支

銷售、一般及行政開支包括營銷開支、員工（編輯人員除外）薪酬及福利、第三方專業服務開支、與辦公室及行政職能相關的租金付款及用於企業辦公室的物業及設備折舊以及其他行政開支。我們的銷售、一般及行政開支亦包括與互聯網內容無關的無形資產的攤銷（包括我們與新浪的授權協議）。銷售、一般及行政開支亦包括壞賬開支。壞賬可因開發商客戶並無償還欠付我們所提供服務的款項及我們外包若干網站的第三方未能償還欠付我們的固定費用所致。

營銷及廣告開支主要包括為推廣我們的電子商務項目、提升知名度及建立品牌而設的目標線上線下營銷活動（例如樂居看樓、贊助營銷活動、網上或平面廣告、公共關係及贊助活動）的成本。我們將全部營銷廣告成本於產生時支銷，並於產生時將此等成本於綜合營運表的「銷售、一般及行政開支」內列賬。我們的直接營銷活動擬吸引網上廣告的訂閱者及潛在物業買家購買折扣券。

以股份為基礎的薪酬開支

於2013年11月，我們已採納一項股份獎勵計劃（或樂居計劃），容許我們向為我們提供服務的僱員、高級人員、董事及個別顧問提供多種以股份為基礎的獎勵。該計劃准許授出三種獎勵：購股權、受限制股份及受限制股份單位。根據樂居計劃或樂居獎勵股份項下的所有獎勵初步可予發行股份數目上限為10,434,783股普通股，並將於樂居計劃生效日期的第三、六、九個週年日各自自動增加當時已發行股份總數的5%（按已轉換及全面攤薄基準）。於2016年12月1日，樂居獎勵股份自動增加7,553,422股普通股。於2019年12月1日，樂居獎勵股份自動增加7,833,224股普通股。因此，樂居獎勵股份的現有規模為25,821,429股普通股。

根據樂居計劃，我們已(i)於2015年4月28日向若干僱員授出購股權，以行使價每股9.68美元購買501,000股普通股；(ii)於2015年8月7日向若干僱員授出購股權，以行使價每股7.00美元購買30,000股普通股；(iii)於2015年12月14日向若干僱員及若干易居僱員授出購股權，以行使價每股5.54美元購買1,986,000股普通股。購股權於授出日期起計十年後屆滿並按比例於授出日期起計三年期內每個週年日歸屬。

於2017年3月30日，我們根據樂居計劃向若干僱員及董事授出購股權，以行使價每股3.24美元購買合共2,135,000股普通股。購股權於授出日期起計十年後屆滿並按比例於授出日期起計三年期內每個週年日歸屬。

於2018年3月21日，我們根據樂居計劃向若干僱員及董事授出購股權，以行使價每股1.55美元購買合共1,045,000股普通股。購股權於授出日期起計十年後屆滿並於三年期內歸屬。

於2018年6月27日，我們根據樂居計劃向若干僱員及董事授出購股權，以行使價每股1.41美元購買合共4,923,000股普通股。購股權於授出日期起計十年後屆滿並於三年期內歸屬。

於2019年5月28日，我們向僱員授出250,000股受限制股份。受限制股份於三年期內於授出日期的各個週年日按比例歸屬。

於2020年6月17日，我們向高級管理層團隊授出800,000股受限制股份。受限制股份於三年期內於歸屬開始日期的各個週年日按比例歸屬。

截至2020年6月30日，與根據樂居計劃授出但尚未行使的購股權相關的普通股數目合共為12,315,313股，且966,667股根據樂居計劃授出的受限制股份尚未行使。

於2019年，我們錄得根據樂居計劃向僱員及董事授出購股權及受限制股份的薪酬開支3.6百萬美元，及就根據樂居計劃向易居僱員及董事授出購股權及受限制股份向易居支付股息為零。截至2019年12月31日，我們根據樂居計劃授出的未歸屬購股權及受限制股份有關的未確認薪酬開支總額為2.4百萬美元，我們預期將於1.41年的加權平均期內確認。

於2015年，我們的附屬公司Omnigold已採納一項股份獎勵計劃（或Omnigold計劃），據此，(i)根據Omnigold計劃或Omnigold獎勵股份項下的所有獎勵，截至Omnigold計劃獲Omnigold董事會批准及採納的日期（或Omnigold計劃生效日期），Omnigold初步可供發行的股份數目上限為5,000,000股；及(ii)Omnigold獎勵股份將於Omnigold計劃生效日期的第三、六、九個週年日自動增加Omnigold當時已發行及發行在外股份總數的5%（按已轉換及全面攤薄基準）。

於2019年，概無錄得根據Omnigold計劃向僱員及董事授出購股權的薪酬開支。截至2019年12月31日，鑒於根據Omnigold計劃授出的所有購股權均已歸屬，故概無未確認薪酬開支。

其他經營收入

我們的其他經營收入主要與我們的中國附屬公司自本地政府收取的現金補貼有關，用以鼓勵我們於若干本地地區經營。

利息收入淨額

我們主要自銀行存款賺取利息收入。

其他收入淨額

其他收入淨額與有價證券的未變現收益、外匯虧損／（收益）、出售持作出售的物業所得收入以及存託人就我們建立及維繫美國存託股份計劃所產生的開支而提供的補貼有關。

我們的呈報貨幣為美元，惟我們的若干附屬公司使用美元以外的貨幣（例如人民幣及港元）作為功能貨幣。以其他貨幣進行的交易按交易發生時的通行匯率列賬。交易的收益及虧損於綜合營運表確認。

所得稅

我們於開曼群島註冊成立為獲豁免公司。根據開曼群島現行法律，我們毋須於開曼群島繳納所得稅或資本利得稅。我們於英屬維爾京群島的附屬公司毋須於英屬維爾京群島繳納所得稅或資本利得稅。我們於香港的附屬公司須根據相關香港稅務法規，就應課稅利潤按16.5%的稅率繳納利得稅。

企業所得稅法對外資企業及境內企業均實施25%的統一企業所得稅稅率(實施特別優惠稅率的企業除外)。此外，企業所得稅法亦由其生效日期起向於2007年3月16日(即企業所得稅法頒佈日期)前成立，且根據當時生效的稅務法律或法規有權享有優惠所得稅稅率的企業提供五年過渡期。

Shanghai SINA Leju獲指定為「高新技術企業」，有權自2013年至2017年享有15%的法定優惠稅率。Shanghai SINA Leju於2018年重續其「高新技術企業」資格並有權自2018年至2020年享有15%的法定優惠稅率。

我們因過往年度產生虧損而享有稅務優惠。根據中國稅務法律，我們獲准結轉符合「高新技術企業」資格及不符合「高新技術企業」資格的實體分別多達十年及多達五年的虧損。倘我們於期內產生虧損的綜合實體須按高於期內賺取利潤的綜合實體的實際稅率繳納所得稅，我們或會於錄得利潤(按綜合基準計)的期間享有稅務優惠。

根據企業所得稅法，儘管根據中國機關頒佈的企業所得稅法詳細實施規則，現行實際預扣稅率為10%，我們的中國附屬公司應付非中國居民企業的股息須按可能高達20%的稅率繳納預扣稅。根據與《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，經國家稅務總局相關地方分局根據《非居民享受稅收協定待遇管理辦法(試行)》及其他相關稅收法規批准，由香港實體直接持有的中國附屬公司股息或會享有5%的預扣稅率寬減。鑒於香港附屬公司的相應中國附屬公司概無支付股息，我們的香港附屬公司並無就該優惠預扣稅率尋求批准。香港附屬公司的股息獲豁免繳納預扣稅。派付的股息毋須於英屬維爾京群島或開曼群島繳納預扣稅。

根據企業所得稅法，根據海外國家或地區法律成立但「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為中國居民企業，並將須就其全球收入按25%的稅率繳納中國企業所得稅。根據企業所得稅法實施條例，「實際管理機構」定義為對一家企業的生產及業務營運、人事及人力資源、財務及庫務以及物業及其他資產的收購及處置進行重大及全面的管理及控制的機構。中國稅務機關將如何詮釋該廣泛的定義仍具有不確定性。我們無法向閣下保證，我們將不會被視為企業所得稅法下的中國居民企業，並毋須就全球收入按25%的稅率繳納中國企業所得稅。請參

閱「項目3.重要資料－D.風險因素－與在中國經營業務有關的風險－中國附屬公司向我們支付的股息可能須繳納中國預扣稅或我們可能須就全球收入繳納中國稅項，且根據企業所得稅法，我們向投資者分派的股息可能須繳納中國預扣稅，而投資者或須就轉讓我們的普通股或美國存託股份繳納中國預扣稅」。

於聯屬公司權益產生的收入(虧損)

聯屬公司為我們對其擁有重大影響力惟並無控制權的實體。於聯屬公司的投資採用權益會計法入賬。根據此方法，我們應佔聯屬公司的收購後損益於收益表內確認為於聯屬公司權益產生的收入／(虧損)。

非控股權益應佔收入淨額

非控股權益應佔收入淨額與我們綜合入賬的非全資附屬公司的少數股東權益有關。

經營業績

下表載列我們於所示期間的綜合經營業績概要。本資料應與本年報所載的綜合財務報表及其他章節載列的相關附註一併閱覽。任何期間的經營業績均非任何未來期間的預期業績指標。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(以千美元計，股份及每股數據除外)		
收入：			
電子商務	234,836	320,271	547,184
網上廣告	113,235	138,372	143,779
掛牌	14,461	3,388	1,642
總收入	362,532	462,031	692,605
收入成本	(74,054)	(72,910)	(68,298)
銷售、一般及行政開支	(434,276)	(402,258)	(607,165)
商譽減值	(41,223)	—	—
其他經營收入	3,072	2,163	598

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(以千美元計，股份及每股數據除外)		
營運產生的收入(虧損)	(183,949)	(10,974)	17,740
利息收入淨額	1,314	1,086	152
其他收入(虧損)淨額	480	(4,219)	1,979
除所得稅前收入(虧損)及 於聯屬公司權益產生的虧損	(182,155)	(14,107)	19,871
所得稅優惠(開支)	20,328	1,334	(8,990)
除於聯屬公司權益前的 收入(虧損)	(161,827)	(12,773)	10,881
於聯屬公司權益產生的虧損	(216)	(79)	(9)
收入(虧損)淨額	(162,043)	(12,852)	10,872
減：非控股權益應佔收入 (虧損)淨額	(1,142)	629	(650)
樂居控股有限公司股東應佔 收入(虧損)淨額	<u>(160,901)</u>	<u>(13,481)</u>	<u>11,522</u>
每股盈利(虧損)：			
基本	(1.19)	(0.10)	0.08
攤薄	(1.19)	(0.10)	0.08
用於計算下列各項的 股份加權平均數：			
基本	135,708,350	135,763,962	135,770,793
攤薄	135,708,350	135,763,962	135,811,751

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度相比

總收入。總收入由2018年的462.0百萬美元增加49.9%至2019年的692.6百萬美元，主要由於電子商務服務收入增加。電子商務收入由2018年的320.3百萬美元增加70.9%至2019年的547.2百萬美元，主要由於已兌換折扣優惠券數目增加，部分被每張已兌換折扣優惠券的平均價格減少所抵銷。於2019年，我們共售出252,519張折扣優惠券，當中177,201張獲兌換。網上廣告收入由2018年的

138.4百萬美元增加3.9%至2019年的143.8百萬美元，主要由於物業開發商對網上廣告的需求增加。掛牌收入由2018年的3.4百萬美元減少51.5%至2019年的1.6百萬美元，主要由於來自二手房地產經紀的需求減少。

收入成本。收入成本由2018年的72.9百萬美元減少6.3%至2019年的68.3百萬美元，主要由於就網上廣告業務從傳媒平台購買的廣告資源成本減少。

銷售、一般及行政開支。銷售、一般及行政開支由2018年的402.3百萬美元增加50.9%至2019年的607.2百萬美元，主要由於與我們電子商務業務有關的營銷開支增加。

其他經營收入。2019年的其他經營收入為0.6百萬美元，2018年的其他經營收入為2.2百萬美元，原因為自當地政府收取的現金補貼減少所致。

營運產生的收入(虧損)。由於上述因素，我們於2019年的營運產生收入達到17.7百萬美元，2018年的營運產生虧損則為11.0百萬美元。

利息收入。2019年的利息收入為0.2百萬美元，2018年的利息收入為1.1百萬美元。

其他收入(虧損)。於2019年，我們的其他收入淨額達到2.0百萬美元，2018年的其他虧損為4.2百萬美元，主要由於2019年確認有價證券的未變現收入1.0百萬美元，而2018年確認外匯虧損3.8百萬美元。

所得稅優惠(開支)。2019年的所得稅開支為9.0百萬美元，2018年的所得稅優惠為1.3百萬美元，原因為2019年的除稅及於聯屬公司權益前收入達到19.9百萬美元。

收入(虧損)淨額。我們於2019年產生的收入淨額達到10.9百萬美元，2018年的虧損淨額則為12.9百萬美元。

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度相比

總收入。總收入由2017年的362.5百萬美元增加27.4%至2018年的462.0百萬美元，主要由於電子商務服務及網上廣告服務收入增加。電子商務收入由2017年的234.8百萬美元增加36.4%至2018年的320.3百萬美元，主要由於每張已兌換折扣優惠券的平均價格增加，部分被已兌換折扣優惠券數目減少所抵銷。於2018

年，我們合共售出144,046張折扣券，當中89,638張已獲換領。網上廣告收入由2017年的113.2百萬美元增加22.2%至2018年的138.4百萬美元，主要由於物業開發商對網上廣告的需求增加。掛牌收入由2017年的14.5百萬美元減少76.6%至2018年的3.4百萬美元，此乃主要由於來自二手房地產經紀的需求減少。

*收入成本。*收入成本由2017年的74.1百萬美元減少1.5%至2018年的72.9百萬美元，此乃主要由於員工人數變動使員工成本下降及無形資產攤銷開支減少，部分被從傳媒平台購買的廣告資源成本增加所抵銷。

*銷售、一般及行政開支。*銷售、一般及行政開支由2017年的434.3百萬美元減少7.4%至2018年的402.3百萬美元，此乃主要由於員工人數變動使員工成本減少，部分被與我們電子商務業務有關的營銷開支增加所抵銷。

*商譽減值。*2018年的商譽減值為零，2017年的商譽減值為41.2百萬美元。

*其他經營收入。*2018年的其他經營收入為2.2百萬美元，2017年的其他經營收入為3.1百萬美元，原因為自當地政府收取的現金補貼減少所致。

*營運產生的虧損。*由於上述因素，我們於2018年的營運產生虧損達到11.0百萬美元，2017年的虧損則為183.9百萬美元。

*利息收入。*2018年的利息收入為1.1百萬美元，2017年的利息收入為1.3百萬美元。

*其他虧損淨額。*於2018年，我們的其他虧損淨額達到4.2百萬美元，2017年的其他收入為0.5百萬美元，主要由於2018年確認外匯虧損3.8百萬美元。

*所得稅優惠。*2018年的所得稅優惠為1.3百萬美元，2017年的所得稅優惠為20.3百萬美元，原因為2018年的除稅及於聯屬公司權益前虧損達到14.1百萬美元。

*虧損淨額。*由於上述因素，我們於2018年產生虧損淨額12.9百萬美元，2017年的虧損淨額則為162.0百萬美元。

重大會計政策

我們須在編製符合美國公認會計準則的財務報表時作出判斷、估計及假設。我們基於最近所得資料、自身的過往經驗及我們因應當時情況而認為合理的

各種其他假設，持續評估該等估計及假設。由於運用估計是財務報告過程中的重要一環，故實際結果可能會因我們的估計變更而有別於我們的預期。

倘一項會計政策需要作出會計估計，而有關估計乃基於在作出估計時對存在高度不確定性的事項所作的假設，且倘本可合理使用的不同會計估計或合理可能出現的會計估計變動會對綜合財務報表造成重大影響，則該項會計政策被視為重大。我們相信，以下會計政策的應用涉及較高程度的判斷及複雜性，並需要我們作出重大會計估計。以下重大會計政策、判斷及估計的說明應與本年報所載的綜合財務報表及其他披露事項一併閱讀。

收入確認

我們的房地產線上收入主要來自電子商務、網上廣告及掛牌服務，並根據各項收入流與其客戶訂立單獨合約。收入於扣除銷售相關稅項後列賬。

我們已於2018年1月1日採納會計準則更新第2014-09號「來自與客戶合約的收入(專題第606號)」及所有修訂ASC 606的後續會計準則更新，且已選擇於截至2018年12月31日止年度追溯應用。

該指引之核心原則為實體就向客戶轉讓承諾貨品或服務確認之收入金額應反映該實體預期就交換有關貨品或服務有權獲得之代價。為符合該核心原則，我們採用以下步驟：

- 第一步：確認客戶合約
- 第二步：確認合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體履行一項履約責任時或就此確認收入

全面追溯法要求某實體呈列所有期間的財務報表，猶如新收入準則已於所有過往期間應用。本集團認為，實施ASC 606對截至2016年1月1日股東權益的期

初結餘的累計影響並不重大，而當我們就所提供服務不再擁有無條件權利收取代價時，我們方會就合約資產列賬。截至2017年12月31日的應收賬款因採納有關規定而追溯調整1,410,198美元至合約資產。

電子商務

我們向個別物業買家提供折扣優惠券，使其能以優於我們所收費用面值之折扣向房地產開發商購買指定物業。最初會向物業買家預收折扣優惠券，在優惠券用於購買指定物業前可隨時退還。因此，該等費用乃列作我們綜合資產負債表內的客戶墊款。我們將客戶釐定為個別物業買家，並確定單一履約責任為銷售折扣優惠券。僅當自我們的客戶取得使用優惠券證明的確認函件時，我們方會於某一時間點釐定銷售折扣優惠券獲信納。交易價為我們與個別物業買家所簽訂的合約中所收取的固定折扣優惠券費用的面值。

網上廣告

網上廣告服務收入主要來自網上廣告安排及銷售供應商廣告投放服務的代理費用。網上廣告安排容許廣告商在我們網上平台的特定區域以特定形式於特定時間內投放廣告。

我們於大部分業務中擔任當事人，惟代表客戶提供的廣告投放購買服務及由第三方提供的製作監督服務除外。

倘提供服務予客戶時涉及供應商，我們將評估我們於該項安排中屬於當事人還是代理。評估基準為我們是否於特定服務轉讓予客戶前任何時間控制該等服務。我們認為，我們通常於大部分廣告業務中擔任當事人，原因為我們提供的重大服務將供應商及我們自身網上平台提供的貨品或服務整合成客戶指定的交付項目。就我們擔任當事人的履約責任而言，我們入賬向客戶開出的發票總額。

我們認為，我們僅為一名供應商擔任代理並作出安排，以向客戶提供服務。具體而言，我們向客戶轉讓特定服務前並無控制該等服務。我們並無存貨風險，亦無酌情權釐定與客戶合約的定價。就我們擔任代理的履約責任而言，收入

乃經扣除供應商的廣告投放成本入賬，金額相當於我們保留的費用或佣金。自2019年起，我們開始擔任代理。

掛牌

掛牌服務使房地產經紀有權在特定期間內在網站的特定區域發佈及更改物業資料，以換取固定費用。

我們釐定客戶為房地產經紀，並確定單一履約責任，該履約責任於展示合約期間及可能收款時按直線基準隨時間而確認。交易價格為合約所述的固定費用，不會向房地產經紀提供任何回扣或折扣。

合約結餘

我們在所有承諾獲履行之前並無對廣告或掛牌服務的代價擁有無條件權利，因此，在確認收入時初始列作合約資產。於所有廣告或掛牌服務完成後，合約資產將重新分類為應收款項。截至2018年及2019年12月31日止年度所確認的合約資產分別為2,137,107美元及829,723美元。

收入明細

根據ASC 606-10-50，我們認為按電子商務、網上廣告及掛牌劃分的來自與客戶合約的收入明細足以達致描述經濟因素如何影響收入及現金流量的性質、金額、時間及不確定性的披露目標。

實際權宜方法及豁免

就我們原定存續期為一年或以下的合約而言，我們採用適用於該等合約的實際權宜方法，且並未披露截至報告期末或當我們預期確認該收入時剩餘履約責任的交易價格。

融資成分

於釐定交易價時，倘合約載有重大融資成分，我們將調整承諾代價金額，以釐定將予提供服務的現金售價，並反映貨幣時間價值。由於調整交易價，我們將確認利息開支或利息收入。

可變權益實體

中國法律及法規目前限制並無所需的經營往績記錄的外國實體在中國投資於提供互聯網內容及廣告服務的公司。由於我們並無於中國境外從事互聯網資訊服務或廣告服務以符合往績記錄規定，因此，為遵守中國法律及法規，我們透過綜合可變權益實體Beijing Leju、Shanghai Yi Xin及Beijing Jiajujiu以及其附屬公司及分公司進行絕大部分網上廣告及電子商務業務。我們已透過三間中國附屬公司與Beijing Leju、Shanghai Yi Xin、Beijing Jiajujiu及其股東訂立合約安排，Beijing Leju、Shanghai Yi Xin及Beijing Jiajujiu因而被視為可變權益實體，而我們則被視為彼等的主要受益人。我們相信，根據獨家認購期權協議的條款，我們擁有實際開除權，其賦予我們控制該等綜合可變權益實體的股東的權力。具體而言，我們相信，根據中國法律及法規，獨家認購期權協議的條款目前可予行使及可依法強制執行。我們亦相信適用中國法律就行使該期權所允許的最低代價金額並不會成為財務障礙或阻礙我們行使獨家認購期權協議項下的權利。根據我們與綜合可變權益實體及其股東訂立的股東投票權代理人協議，綜合可變權益實體的股東各自不可撤回地向我們所指定的任何人士授出可行使其當時作為綜合可變權益實體的股東有權享有的全部投票權的權利。因此，我們相信此舉賦予我們權力指導對綜合可變權益實體的經濟表現造成最重大影響的活動。我們相信我們行使實際控制權的能力，連同獨家技術支持協議及股權質押協議，賦予我們權利收取綜合可變權益實體絕大部分的經濟利益，作為我們附屬公司在中國提供服務的代價。因此，作為綜合可變權益實體的主要受益人及根據美國公認會計準則，我們將彼等的財務業績以及資產及負債在我們的綜合財務報表中綜合入賬。

於2017年、2018年及2019年，綜合可變權益實體以外的實體分別為我們的收入淨總額貢獻合共1.3%、0.5%及0.1%。並非透過與綜合可變權益實體訂立的合約安排進行的營運主要包括外包安排業務、網上廣告業務支援服務及包括電子商務業務在內的代理服務。下表載列綜合可變權益實體及綜合可變權益實體以外的其他集團實體於所示年度的收入、收入成本及收入淨額：

	2019年		合計
	可變權益實體	其他實體 (千美元)	
收入總額	691,566	1,039	692,605
收入成本	(59,823)	(8,475)	(68,298)
收入(虧損)淨額	(2,844)	13,716	10,872

	2018年		合計
	可變權益實體	其他實體 (千美元)	
收入總額	459,945	2,086	462,031
收入成本	(64,238)	(8,672)	(72,910)
收入(虧損)淨額	953	(13,805)	(12,852)

	2017年		合計
	可變權益實體	其他實體 (千美元)	
收入總額	357,698	4,834	362,532
收入成本	(64,948)	(9,106)	(74,054)
虧損淨額	(4,454)	(157,589)	(162,043)

截至2017年、2018年及2019年12月31日，綜合可變權益實體以外的實體分別佔我們的資產總值合共53.9%、38.7%及27.4%。與綜合可變權益實體無關的資產主要包括現金、無形資產及商譽。綜合可變權益實體及綜合可變權益實體以

外的其他集團實體所持有的資產總值於截至2017年12月31日分別為202.4百萬美元及236.5百萬美元、截至2018年12月31日分別為255.5百萬美元及161.2百萬美元，以及截至2019年12月31日分別為380.5百萬美元及144.0百萬美元。

根據Shanghai SINA Leju、Shanghai Yi Yue及Beijing Maiteng與我們的綜合可變權益實體所訂立的合約安排，我們的綜合可變權益實體的盈利及現金乃用於向我們三間中國附屬公司按該等協議所載列的方式及金額以人民幣支付服務費。於支付適用預扣稅及就其法定儲備規定作出撥款後，中國附屬公司餘下的純利將可供分派予我們的境外公司。截至2019年12月31日，我們的中國附屬公司及綜合可變權益實體受法定儲備規定及其他適用法律及法規所限制而不能用作分派的資產淨值合共為35.0百萬美元。作為我們中國附屬公司及綜合可變權益實體的境外控股公司，我們或會向中國附屬公司及綜合可變權益實體作出貸款。向我們的中國附屬公司作出的任何貸款均須向中國相關政府當局登記。我們亦可能以注資的方式向我們的附屬公司撥資。請參閱「項目3. 重要資料－D. 風險因素－與在中國經營業務有關的風險－中國對境外控股公司向中國實體作出貸款及直接投資的監管可能會延誤或阻礙我們向中國經營附屬公司作出貸款或額外注資」。

此外，我們的中國附屬公司向境外公司作出的現金轉賬受中國政府對貨幣兌換的管制所限。外幣供應的限制可能影響我們的中國附屬公司及綜合可變權益實體向我們匯出足夠外幣以派付股息或作出其他付款或償付外幣計值債務的能力。請參閱「項目3. 重要資料－D. 風險因素－與在中國經營業務有關的風險－政府對貨幣兌換的管制可能影響閣下的投資價值」。綜合可變權益實體所持有的現金及現金等價物均以人民幣計值，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別為人民幣378百萬元（按截至2017年12月29日人民幣6.5063元兌1.00美元的匯率計算則為58.1百萬美元）、人民幣597百萬元（按截至2018年12月31日人民幣6.8755元兌1.00美元的匯率計算則為86.9百萬美元）及人民幣862百萬元（按截至2019年12月31日人民幣6.9618元兌1.00美元的匯率計算則為123.9百萬美元）。

我們相信，我們與綜合可變權益實體的合約安排符合中國法律，並可依法強制執行。然而，中國法律制度的不確定性可能會限制我們強制執行該等合約安

排的能力，而綜合可變權益實體的股東權益或會偏離本公司的權益，並有可能增加彼等試圖違反合約條款行事的風險，例如影響綜合可變權益實體在需要支付服務費時拒絕付款。

應收賬款及客戶定金撥備

我們定期審閱客戶的信用度，並在若干情況下（應收賬款嚴重逾期或就取得房地產開發項目獨家電子商務代理協議而支付的客戶定金已到期但房地產開發商並無妥為支付時）要求客戶提供抵押品或其他擔保（包括現有物業或對在建物業的權利）。如未能付款，我們將轉售物業或對在建物業的權利，以換取現金。能否收取該等已抵押應收賬款及客戶定金取決於相關物業的轉售價，而轉售價則取決於當時的市況。

應收賬款及客戶定金的賬面值抵減反映我們對無法收取的金額所作最佳估計的撥備。我們估計應收賬款及客戶定金的可收回性。在估計撥備時需要考慮多種因素，包括但不限於審閱拖欠應收賬款及客戶定金、進行賬齡分析及客戶信貸分析，以及分析過往壞賬記錄及目前經濟趨勢。倘客戶因其財務狀況轉差而無法付款，我們可能就特定呆賬及客戶定金作出額外撥備。

商譽評估

我們每年評估商譽的可收回性，倘於該期間發生事件或情況變動多半可能使資產的公允價值減少至低於其賬面值，則會更頻繁地評估商譽的可收回性。倘報告單位或資產的賬面值超出其公允價值，商譽會被視為減值。我們目前僅有一個報告單位：樂居線上分部。

於評估商譽減值時，我們首先評估定性因素，以確定報告單位的公允價值是否多半可能低於其賬面值。如我們釐定報告單位的公允價值不大可能低於其賬面值，則不會計算公允價值。如我們釐定報告單位的公允價值多半可能低於其賬面值，則會計算報告單位的公允價值並將其與該單位的賬面值進行比較。

一般而言，我們根據未來折現現金流量的現值及收入估值法計量報告單位的公允價值。折現現金流量模型顯示基於報告單位未來預期產生的現金流量現值

的報告單位公允價值。當確定公司的公允價值時，我們需要作出我們認為合理及支持性的重大判斷，並考慮當時所有可得的內部及外部證據。

然而，該等估計及假設本質上需要較高程度的判斷。公允價值釐定對相關假設及因素（包括(i)有關估計公司將產生的未來經營現金流量的假設及因素，取決於屬我們常規長期計劃過程一部分的內部預測及預計；(ii)我們的策略計劃；及(iii)對長期增長率的估計，當中考慮到對當前經濟環境以及任何經濟復甦的時間及程度）的變動敏感。

對公司的公允價值影響最大的假設與下列因素有關：(i)未來經營現金流量，其根據管理層的預算及計劃過程以五年期預測；(ii)終值，其根據第五年的估計現金流量及3%的最終增長率就自資產負債表日期起計五年後期間入賬；及(iii)貼現率，其根據對加權平均資本成本的估計以市場輸入數據識別及應用，並考慮債務成本、無風險利率、股權風險溢價、貝塔系數、規模溢價、公司特定風險溢價及資本結構。於截至2017年12月31日止年度使用的貼現率為16.0%。

合理預期會對相關主要假設構成負面影響並最終影響公司估計公允價值的事件或情況例子可能包括：(i)當地經濟惡化或政府持續出台限制性政策及進一步實施信貸緊縮措施導致中國房地產市場進一步放緩，從而可能導致我們的預計現金流量出現變動；(ii)經濟復甦與我們的假設存在重大差異，從而可能改變未來增長率及最終增長率；及(iii)市場資本成本增加，可能導致貼現率增加。倘減值分析所採用的假設未能滿足或出現重大變動，我們可能需要確認商譽減值損失，有關損失可能對我們的財務狀況而言屬重大。

直至2017年第二季度末，由於政府持續出台限制性政策及進一步實施信貸緊縮措施，中國房地產市場出現進一步放緩之跡象。由於開發商對銷量日漸悲觀並對其廣告開支更趨謹慎，我們的收入增長開始放緩。我們認為上述因素導致我們業務於未來數年的增長較之前預期為慢。有關情況促使管理層就截至2017年6月30日之商譽進行中期定性和定量測試。基於已進行的減值評估審閱，我們認為賬面值高於公允價值，因此錄得商譽減值41.2百萬美元。截至2018年及2019年12月31日，我們概無商譽結餘。

所得稅

遞延所得稅就資產與負債的稅基與財務報表所呈報金額之間的暫時性差異進行確認。於資產或負債呈報金額預期將分別收回或結清時，經營虧損淨額透過應用未來數年適用的已頒佈法定稅率結轉及抵免。

倘基於對現有證據的權衡，部分或全部遞延稅項資產多半可能無法實現，則按估值撥備調減遞延稅項資產。我們評估可用正面及負面證據，以估計將是否可產生足夠未來應課稅收入以動用現有遞延稅項資產。有關客觀證據對我們考慮其他主觀證據（例如我們對未來增長的預測）的能力有所限制。即期所得稅按照相關稅務機構的法律計提。

我們僅會在不確定稅務狀況經審查後多半可能持續時確認有關狀況的稅務優惠。就有關狀況而言，我們確認的稅項利益金額為在有關不確定狀況最終結算後多半可能維持的最大稅項利益金額。我們將利息及罰款列作所得稅開支的一部分。

最新會計公告

請參閱「截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度綜合財務報表附註－2.主要會計政策概要－(z)近期頒佈的會計公告」。

通貨膨脹

迄今為止，中國通貨膨脹並未對我們的經營業績產生重大影響。根據中國國家統計局的數據，2017年、2018年及2019年12月消費者物價指數分別同比增長1.6%、1.9%及4.5%。儘管過往我們並無因通貨膨脹受到重大影響，但我們無法保證未來我們不會因中國通脹率增加而受到影響。

外幣波動的影響

請參閱「項目3. 重要資料－D.風險因素－與在中國經營業務有關的風險－人民幣價值波動可能對閣下的投資產生重大不利影響」及「項目11. 關於市場風險的定量及定性披露－外匯風險」。

政府政策的影響

請參閱「項目3. 重要資料－D.風險因素－與我們的業務有關的風險－政府針對中國房地產行業所採取的措施或會對我們的業務造成重大不利影響」、「項目3. 重要資料－D.風險因素－與在中國經營業務有關的風險」及「項目4. 有關本公司的資料－B.業務概覽－法規」。

B. 流動資金及資本資源

我們流動資金的主要來源為來自易居的注資、首次公開發售及向騰訊的同時私人配售，以及經營活動所得現金。我們的現金及現金等價物包括在提取或運用方面並無限制且原本到期期限為三個月或以下的手頭現金及存於銀行的存款。我們目前預期，我們的經營現金流量及現有現金結餘將能滿足我們為未來至少十二個月提供營運資金的需求。經考慮爆發COVID-19可能對業務及營運產生的潛在影響後，我們相信營運資本足以應付目前需要。

下表載列於所示期間的現金流量概要：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(千美元)		
經營活動所得(所用)現金淨額	(124,168)	1,692	19,696
投資活動所得(所用)現金淨額	(8,112)	806	(5,561)
融資活動所得(所用)現金淨額	(1,863)	—	41
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額	(123,033)	(4,041)	11,749
年初現金、現金等價物及 受限制現金	274,338	151,305	147,263
年末現金、現金等價物及 受限制現金	151,305	147,263	159,012

經營活動

於2019年，經營活動所得現金淨額為19.7百萬美元，主要為就非現金交易調整的收入淨額10.9百萬美元，當中包括折舊及攤銷15.2百萬美元、呆賬撥備5.5

百萬美元、非現金租賃開支7.6百萬美元、其他流動負債及應計開支增加60.2百萬美元、遞延稅項資產減少12.2百萬美元及其他應付稅項增加7.2百萬美元，部分被應收賬款及合約資產增加50.8百萬美元，以及客戶定金增加46.6百萬美元所抵銷。

於2018年，經營活動所得現金淨額為1.7百萬美元，主要為就非現金交易調整的虧損淨額12.9百萬美元，當中包括折舊及攤銷15.7百萬美元、基於股份的薪酬開支4.1百萬美元及客戶定金減少26.1百萬美元，部分被應收賬款及合約資產增加30.1百萬美元所抵銷。

於2017年，經營活動所用現金淨額為124.2百萬美元，主要為就非現金交易調整的虧損淨額162.0百萬美元，當中包括商譽減值41.2百萬美元、折舊及攤銷16.5百萬美元、呆賬撥備4.4百萬美元、基於股份的薪酬開支3.5百萬美元、遞延稅項資產增加22.2百萬美元、應收賬款增加18.8百萬美元及其他應付稅項減少5.6百萬美元，部分被其他流動負債增加20.3百萬美元所抵銷。

投資活動

於2019年，投資活動所用現金淨額為5.6百萬美元，主要包括因新總部裝修產生的物業及設備款項8.0百萬美元。

於2018年，投資活動所得現金淨額為0.8百萬美元，主要包括出售物業及設備的所得款項1.8百萬美元，部分被購買物業及設備以及無形資產的0.9百萬美元所抵銷。

於2017年，投資活動所用現金淨額為8.1百萬美元，主要包括購買物業及設備以及無形資產的2.5百萬美元及支付收購事項（扣除已收購現金）的款項5.9百萬美元。

融資活動

於2019年，融資活動所得現金淨額為40,545美元，主要來自行使購股權所得款項。

於2018年，融資活動所用或所得現金淨額為零。

於2017年，融資活動所用現金淨額為1.9百萬美元，主要來自償還給予關聯方的貸款。

控股公司架構

於日後，我們可能會極度依賴我們的中國附屬公司所支付的股息及其他分派，以應對我們的現金及融資需求。我們的中國附屬公司於支付股息及其他分派時，可能會受到潛在限制。中國稅務機關可能會要求我們須根據Shanghai SINA Leju、Shanghai Yi Yue及Beijing Maiteng各自與相關綜合可變權益實體所訂立的現有合約安排調整應課稅收入，有關調整可能對Shanghai SINA Leju、Shanghai Yi Yue及Beijing Maiteng向我們支付股息及作出其他分派的能力造成重大不利影響。此外，根據中國法律及法規，我們的中國附屬公司（包括Shanghai SINA Leju、Shanghai Yi Yue及Beijing Maiteng，各自為中國外商獨資企業）僅可以按照中國會計準則及法規所釐定的累計利潤支付股息。再者，我們的中國附屬公司須每年撥出至少10%的累計稅後利潤（如有），以為法定儲備金提供資金，直至有關資金的總額達到其各自註冊資本的50%。我們的中國附屬公司可根據中國會計準則酌情將部分稅後利潤分配至員工福利及獎勵基金。該等儲備金以及員工福利及獎勵基金不可作為現金股息宣派。此外，根據中國法律及法規，我們對中國附屬公司、綜合可變權益實體及綜合可變權益實體附屬公司的註冊資本及額外實繳股本所作的投資亦受限於該等公司的分派及轉讓限制。

因此，我們的中國附屬公司、綜合可變權益實體及綜合可變權益實體於中國的附屬公司以現金股息、貸款或墊款形式向我們轉讓其淨資產的能力受到限制。截至2019年12月31日，受限制淨資產的金額（即向法定儲備作出的累計註冊資本及額外實繳股本撥款）為35.0百萬美元。

作為一家境外控股公司，根據中國法律及法規，我們獲允許僅透過貸款或注資向我們的中國附屬公司提供來自境外集資活動所得款項的資金，並僅透過貸款向我們的綜合可變權益實體提供有關資金，惟在各情況下均須遵守適用政府登記及批准規定。因此，我們於需要時向中國附屬公司及綜合可變權益實體提供及時財務資助的能力存在不確定性。儘管存在上述情況，惟我們的中國附屬公司可使用自身的保留盈利（而非以外匯資本兌換所得的人民幣），並透過我們的中國附屬公司向綜合可變權益實體提供的委託貸款或向該等可變權益實體的名義股東提

供的直接貸款（該等款項將作為注資注入可變權益實體）向我們的綜合可變權益實體提供財務支持。向名義股東提供的該等直接貸款將於我們的綜合財務報表內與綜合可變權益實體的股本抵銷。

資本開支

於2017年、2018年及2019年，我們的資本開支分別為2.5百萬美元、0.9百萬美元及8.0百萬美元。過去，我們的資本開支主要包括購買用於營運的物業及設備以及無形資產。我們主要使用手頭現金及經營活動所得現金撥支資本開支。

C. 研發、專利及特許權等

研發

我們相信，持續開發我們的技術將對維持我們的長期競爭力至關重要。截至2019年12月31日，我們僱用294名軟件開發人員及其他技術相關人員。我們已開發專門用於房地產及家庭相關互聯網網站服務的技術基礎設施。此外，我們亦已開發專有的移動應用程序，包括「樂居買房」（「口袋樂居」的升級版）、「房牛加」、「樂居二手房」、「搶工長」、「搶工長」的承包商版、「來客」及「樂居財經」。我們計劃進一步開發全新的專有移動應用程序，以滿足購房者、開發商合作夥伴及房地產代理的需求。我們將發展旗下移動應用程序，將重心放在提升手機用戶的體驗及參與度以及實現與我們所營運網站的無縫銜接。

表格20-F。潛在風險及不確定因素包括但不限於中國的房地產交易量持續低迷、可能對我們的業務造成重大不利影響的政府措施、中國經濟增長進一步放緩、中國房地產服務業無法按預期的速度發展或成熟、因我們無法滿足客戶的需要及／或其他原因導致我們品牌或形象的價值下降、我們無法成功執行拓展中國新地區市場的策略或有關戰略聯盟及其他新業務計劃的業務規劃、我們無法管理增長、我們失去競爭優勢、我們對易居或新浪的依賴以及向美國證交會提交的申報所概述的其他風險。本20-F表格年報及附表所載全部資料乃截至本20-F表格年報日期，除適用法律所規定者外，我們概不承擔更新任何該等資料的任何責任。

知識產權

我們的版權、商標、商業秘密、域名及其他知識產權均對我們的業務至關重要。我們依賴知識產權法律及與主要僱員以及若干客戶、合作夥伴以及其他各方所訂立的合約安排來保障我們的知識產權。儘管已採取上述措施，惟我們無法向閣下保證，我們將能夠防止未經授權使用我們知識產權的行為，此行為將對我們的業務造成不利影響。

截至2020年6月30日，我們於中國擁有100個註冊版權以及擁有或獲授權324個註冊商標、擁有12項涉及各個行業類別且待中國商標局審批的商標申請，於中國擁有一項專利申請，且擁有或獲授權112個註冊域名。

我們擁有移動應用程序「樂居買房」（「口袋樂居」的升級版）、「房牛加」、「樂居二手房」、「搶工長」、「搶工長」的承包商版、「來客」及「樂居財經」的軟件版權。我們已註冊絕大部分移動應用程序的軟件版權。

D. 趨勢資料

除本年報其他章節所披露者外，我們並不知悉於2019年內出現任何有合理可能會對我們的收入淨額、收入、盈利能力、流動資金或資本資源造成重大不利影響，或導致已披露的財務資料未必可反映未來經營業績或財務狀況的趨勢、不確定因素、需求、承諾或事件。

E. 資產負債表以外的安排

我們並無就擔保任何第三方的付款責任訂立任何財務擔保或其他承擔。我們並無訂立與我們股份掛鉤並分類為股東權益或並未於我們的綜合財務報表反映的任何衍生合約。此外，我們並無於轉讓予未綜合入賬實體的資產中擁有作為向該實體提供信貸、流動資金或市場風險支援的任何保留或或有權益。我們並無擁有向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援或為我們提供租賃、對沖或研發服務的任何未綜合入賬實體的任何可變權益。

F. 合約責任的列表披露

下表載列我們截至2019年12月31日的合約責任：

	按期間劃分的到期付款				
	總額	少於1年	1至3年	3至5年	超過5年
	(千美元)				
經營租賃責任 ⁽¹⁾	34,590	5,384	8,771	7,502	12,933

附註：

(1) 我們的經營租賃責任與我們與公司辦公室的出租人訂立的租賃協議項下的責任有關。

G. 安全港

表格20-F所載的本年度報告載有前瞻性陳述。該等陳述乃根據交易法第21E條的「安全港」條文作出。該等前瞻性陳述可通過「將要」、「預期」、「預計」、「未來」、「擬」、「計劃」、「相信」、「估計」、「可能」、「有意」、「目前正在審閱」、「可能會」、「須待」等用語及類似陳述來識別。表格20-F所載的本年度報告中（其中包括）「項目3.重要資料—D. 風險因素」、「項目4. 有關本公司的資料」及「項目5. 經營及財務回顧以及展望」各節以及我們的戰略及營運計劃均載有前瞻性陳述。我們亦可在向美國證交會提交的申報、派發予股東的年報、新聞發佈以及我們管理人員、董事或僱員向第三方提供的其他書面資料及口頭聲明中作出書面或口頭的前瞻性陳述。並非歷史事實的陳述（包括有關我們的信念及預期的陳述）均屬於前瞻性陳述且可能會發生變化，而有關變化可能屬重大且可能對我們於一個或多個過往期間的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。前瞻性陳述涉及內在風險及不確定因素。多項重要因素可導致實際結果與表格20-F所載的本年度報告內的任何前瞻性陳述所載的結果（明確或隱含）存在重大差異。潛在風險及不確定因素包括但不限於中國的房地產交易量持續低迷、可能對我們的業務造成重大不利影響的政府措施、中國經濟增長進一步放緩、中國房地產服務業無法按預期的速度發展或成熟、因我們無法滿足客戶的需要及／或其他原因導致我們品牌或形象的價值下降、我們無法成功執行拓展中國新地區市場的策略或有關戰略聯盟及其他新業務計劃的業務規劃、我們無法管理增長、我們失去競爭優勢、我們對

易居或新浪的依賴以及向美國證交會提交的申報所概述的其他風險。除適用法律另有要求外，表格20-F所載的本年度報告及附表提供的所有資料均截至表格20-F所載的本年度報告日期，而我們並不就更新任何有關資料承擔任何責任。

4. 以下為「2020年上半年業績」的摘要，乃摘錄自樂居於2020年8月20日發出的表格6-K所載的新聞稿。

樂居於表格6-K所載新聞稿內的2020年上半年業績已刊載於美國證券交易委員會網站(www.sec.gov)並可於以下網址瀏覽：

https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1596856/000110465920097379/a20-29079_1ex99d1.htm

2020年上半年業績

總收入為279.7百萬美元，與2019年同期的280.4百萬美元相對持平。以人民幣計值的**總收入**為人民幣1,973.7百萬元，較2019年同期的人民幣1,906.9百萬元增加4%。

來自電子商務服務的收入為205.4百萬美元，較2019年同期的209.2百萬美元輕微減少2%，此乃主要由於人民幣貶值所致。以人民幣計值的**來自電子商務服務的收入**為人民幣1,449.7百萬元，較2019年同期的人民幣1,422.8百萬元增加2%，此乃主要由於已換領折扣券的數量增加所致，惟部分被每張已換領折扣券的平均價格減少所抵銷。

來自網上廣告服務的收入為73.9百萬美元，較2019年同期的70.3百萬美元增加5%，此乃主要由於物業開發商對網上廣告的需求增加所致。

來自掛牌服務的收入為0.3百萬美元，較2019年同期的0.9百萬美元減少60%，此乃主要由於對二手房經紀的需求下降所致。

收入成本為41.1百萬美元，較2019年同期的41.8百萬美元減少2%，此乃主要由於編輯人員相關成本下降所致，惟部分被從傳媒平台購買的廣告資源成本增加所抵銷。

銷售、一般及行政開支為237.7百萬美元，較2019年同期的246.0百萬美元減少3%，此乃主要由於與本公司電子商務業務有關的開支減少所致。

營運產生的收入為1.2百萬美元，而2019年同期自營運產生的虧損則為7.1百萬美元。非美國公認會計準則的營運收入為8.3百萬美元，而2019年同期則為0.4百萬美元。

收入淨額為1.9百萬美元，而2019年同期的虧損淨額則為3.9百萬美元。非美國公認會計準則的收入淨額為7.6百萬美元，較2019年同期的2.0百萬美元增加284%。

樂居控股有限公司股東應佔收入淨額為1.5百萬美元（或每股攤薄美國存託股份0.01美元），而2019年同期的樂居控股有限公司股東應佔虧損淨額則為4.1百萬美元（或每股攤薄美國存託股份虧損0.03美元）。樂居控股有限公司股東應佔非美國公認會計準則的收入淨額為7.2百萬美元（或每股攤薄美國存託股份0.05美元），較2019年同期的1.8百萬美元（或每股攤薄美國存託股份0.01美元）增加306%。

A. 經擴大集團未經審計備考財務資料的編製基準**(I) 編製基準**

編製下文呈列的未經審計備考財務資料旨在說明有關(a)本集團以及樂居控股有限公司(「樂居」)及其附屬公司及綜合可變權益實體(「目標集團」)(以下統稱為「經擴大集團」)的財務狀況，猶如收購樂居已發行股本中56.19%權益(「收購事項」)(須滿足下文所述的若干先決條件)；(b)淘寶中國控股有限公司(「阿里巴巴附屬公司」)認購本公司118,300,000股新股份，總認購額為828,100,000港元(「發行認購股份」)；及(c)本公司向阿里巴巴香港有限公司(「阿里巴巴票據持有人」)發行1,031,900,000港元於2023年到期的2%可換股票據(「發行可換股票據」)(以下統稱為「建議交易」)已於2020年6月30日完成的影響。

根據本公司與阿里巴巴附屬公司訂立的股份認購協議，在下文所述若干先決條件規限下，阿里巴巴附屬公司同意認購本公司118,300,000股新股份，總認購額為828,100,000港元(相當於人民幣756,420,000元)。在先決條件中，發行認購股份的其中一項不可豁免先決條件為妥為訂立及同時完成發行可換股票據。此外，完成收購事項為阿里巴巴附屬公司就發行認購股份的可豁免先決條件之一。本公司謹請投資者及本通函其他使用者注意，編製經擴大集團的未經審計備考財務資料乃假設阿里巴巴附屬公司將不會就本公司完成收購事項的先決條件行使豁免權。概不表示收購事項、發行認購股份及發行可換股票據可全部完成或全部同時完成。投資者及本通函其他使用者應尤其注意，本集團視乎事實及情況以及收購事項是否會完成及阿里巴巴附屬公司最終是否會執行股份認購協議所載的可豁免先決條件。因此，相應的財務影響均可能因應實際情況而改變。

未經審計備考財務資料乃根據上市規則第4.29條編製，旨在說明建議交易的影響，猶如建議交易已於2020年6月30日完成。

未經審計備考財務資料的編製乃基於摘錄自本集團截至2020年6月30日止六個月的已刊發中期報告的本集團於2020年6月30日的未經審計簡明綜合財務狀況表，以及摘錄自目標集團截至2020年6月30日止六個月的已刊發2020年上半年業績的目標集團的未經審計簡明綜合資產負債表，並已作出與建議交易有關的(i)建議交易直接應佔；及(ii)有事實支持的備考調整，猶如建議交易已於2020年6月30日完成。

未經審計備考財務資料乃由本公司董事編製，並僅作說明用途，且基於其假設性質，未必如實反映經擴大集團於2020年6月30日或建議交易已完成的任何未來日期的財務狀況。

未經審計備考財務資料應與本通函其他章節所載的其他財務資料一併閱讀。

(II) 經擴大集團未經審計備考財務資料

經擴大集團於2020年6月30日完成建議交易後的未經審計備考綜合資產負債表。

有關建議交易的未經審計備考調整

	本集團		對賬		有關收購事項的未經審計備考調整				收購目標集團後 的經擴大集團		有關發行認購股份及發行可換 股票後的未經審計備考調整		建議交易後的 經擴大集團	
	於2020年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元	於2020年 6月30日 (未經審計) 千美元	調整	重新分類	根據本集團 會計政策編製的 目標集團經調整 財務資料 (未經審計)	根據本集團 會計政策編製的 目標集團經調整 財務資料 (未經審計)	於收購目標集團 日期確認 未經審計備考 公允價值調整	對銷本集團與 目標集團之間的 公司內結餘	有關收購事項的 估計成本及開支	於2020年 6月30日 人民幣千元	發行認購股份	發行可換 股票	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2020年 6月30日 人民幣千元
	附註1	附註1	附註2	附註3	附註1	附註1	附註4	附註5	附註6		附註7	附註8		
非流動資產														
物業及設備	251,671	16,241	-	-	16,241	114,978	-	-	-	366,649	-	-	366,649	366,649
使用權資產	400,230	25,721	(925)	-	24,796	175,543	-	-	-	575,773	-	-	575,773	575,773
投資物業	697,529	-	-	21	21	149	-	-	-	697,678	-	-	697,678	697,678
商譽	5,109	-	-	-	-	-	884,109	-	-	889,218	-	-	889,218	889,218
無形資產	81,172	39,619	-	-	39,619	280,483	317,027	-	-	678,682	-	-	678,682	678,682
於聯營公司權益	284,235	30	-	-	30	212	-	-	-	284,447	-	-	284,447	284,447
應收關聯方款項	13,928	-	-	-	-	-	-	-	-	13,928	-	-	13,928	13,928
遞延稅項資產	563,868	48,591	231	-	48,822	345,635	-	-	-	909,503	-	-	909,503	909,503
其他非流動資產	528,297	1,385	-	-	1,385	9,805	-	-	-	538,102	-	-	538,102	538,102
	2,826,039	131,587	(694)	21	130,914	926,805	1,201,136	-	-	4,953,980	-	-	4,953,980	4,953,980

有關建議交易的未經審計備考調整 (續)

	本集團		對賬		有關收購事項的未經審計備考調整						收購目標集團後的 的經擴大集團		有關發行認購股份及發行可換 股票後的未經審計備考調整		建議交易後的 經擴大集團	
	於2020年 6月30日 (未經審計)	目標集團 於2020年 6月30日 (未經審計)	調整	重新分類	根據本集團 會計政策編製的 目標集團經調整 財務資料 (未經審計)	根據本集團 會計政策編製的 目標集團經調整 財務資料 (未經審計)	於收購目標集團 日期確認 未經審計備考 公允價值調整	對銷本集團與 目標集團之間的 公司內結餘	有關收購事項的 估計成本及開支	於2020年 6月30日	發行認購股份	發行可換 股票	於2020年 6月30日	發行認購股份	發行可換 股票	於2020年 6月30日
	人民幣千元 附註1	千美元 附註1	千美元 附註2	千美元 附註3	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註6	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
流動資產																
應收賬款	-	190,416	-	-	190,416	1,348,051	-	-	-	1,348,051	-	-	-	-	-	1,348,051
合約資產	-	1,659	-	-	1,659	11,745	-	-	-	11,745	-	-	-	-	-	11,745
其他應收款項	2,382,430	-	-	31,231	31,231	221,100	-	-	-	2,603,530	-	-	-	-	-	2,603,530
預付開支及其他流動資產	-	5,177	-	(5,177)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
客戶定金	-	26,075	-	(26,075)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應收關聯方款項	27,459	1,400	-	-	1,400	9,911	-	-	-	37,370	-	-	-	-	-	37,370
按公允價值計量並計入 其他全面收益的應收款項																
- 應收賬款及應收票據	4,912,383	-	-	-	-	-	-	(10,891)	-	4,901,492	-	-	-	-	-	4,901,492
- 應收關聯方款項	2,199,395	-	-	-	-	-	-	-	-	2,199,395	-	-	-	-	-	2,199,395
- 應收賬款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按公允價值計量並計入 損益的金融資產	1,364,160	-	-	3,504	3,504	24,807	-	-	-	1,388,967	-	-	-	-	-	1,388,967
有價證券	-	3,504	-	(3,504)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
受限銀行結餘	225,537	3,997	-	-	3,997	28,297	-	-	-	253,834	-	-	-	-	-	253,834
已抵押銀行存款	1,270,769	-	-	-	-	-	-	-	-	1,270,769	-	-	-	-	-	1,270,769
銀行結餘及現金	2,413,099	254,175	-	-	254,175	1,799,432	-	-	(6,497)	4,206,034	756,420	942,579	942,579	942,579	942,579	5,905,033
	14,795,232	486,403	-	(21)	486,382	3,443,343	-	(10,891)	(6,497)	18,221,187	756,420	942,579	942,579	942,579	942,579	19,920,186

有關建議交易的未經審計備考調整 (續)

本集團	對賬				有關收購事項的未經審計備考調整				收購目標集團後的經擴大集團	有關發行認購股份及發行可換股票後的未經審計備考調整	建議交易後的經擴大集團
於2020年6月30日 (未經審計) 人民幣千元	目標集團於2020年6月30日 (未經審計) 千美元	調整	重新分類	根據本集團會計政策編製的目標集團經調整財務資料 (未經審計) 千美元	根據本集團會計政策編製的目標集團經調整財務資料 (未經審計) 人民幣千元	於收購目標集團日期確認未經審計備考公允價值調整	對銷本集團與目標集團之間的公司內結餘	有關收購事項的估計成本及開支	於2020年6月30日 人民幣千元	發行可換股票	於2020年6月30日 人民幣千元
附註1	附註1	附註2	附註3	附註1	附註4	附註5	附註6	附註7	附註8		
流動負債											
應付賬款	691,387	5,472	-	5,472	38,739	-	(10,891)	-	719,235	-	719,235
客戶墊款	129,692	104,896	-	99,393	703,633	-	-	-	833,345	-	833,345
應計薪金及福利開支	472,529	26,498	-	26,498	187,593	-	-	-	660,122	-	660,122
其他應付款項	1,196,364	-	514	80,115	567,174	-	-	-	1,763,538	-	1,763,538
其他應付稅項	-	20,759	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應計營銷及廣告開支	-	35,544	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流動負債	-	23,298	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應付股息	214,456	-	-	-	-	-	-	-	214,456	-	214,456
合約負債	168,406	-	5,503	5,503	38,958	-	-	-	207,364	-	207,364
應付稅項	839,665	56,520	-	56,520	400,133	-	-	-	1,239,798	-	1,239,798
應付關聯方款項	167,207	54,100	(514)	53,586	379,362	-	-	-	546,569	-	546,569
銀行借款	2,101,784	-	-	-	-	-	-	-	2,101,784	-	2,101,784
其他借款	2,102,612	-	-	-	-	-	-	-	2,102,612	-	2,102,612
租賃負債	108,733	5,521	-	5,521	39,086	-	-	-	147,819	-	147,819
	8,192,835	-	-	332,608	2,354,698	-	(10,891)	-	10,536,642	-	10,536,642
流動資產淨額	6,602,397	-	(21)	153,774	1,088,645	-	-	(6,497)	756,420	942,579	9,383,544
資產總值減流動負債	9,428,436	285,382	(694)	284,688	2,015,450	1,201,136	-	(6,497)	12,638,525	942,579	14,337,524

有關建議交易的未經審計備考調整 (續)

本集團	對賬		有關收購事項的未經審計備考調整				收購目標集團後 的經擴大集團		有關發行認購股份及發行可換 股票後的未經審計備考調整		建議交易後的 經擴大集團	
	目標集團	根據本集團 會計政策編製的 目標集團經調整 財務資料 (未經審計)	根據本集團 會計政策編製的 目標集團經調整 財務資料 (未經審計)	於收購目標集團 日期確認 未經審計備考 公允價值調整	對銷本集團與 目標集團之間的 公司內結餘	有關收購事項的 估計成本及開支	於2020年 6月30日	發行可換 股票	發行認購股份	人民幣千元	人民幣千元	於2020年 6月30日
	於2020年 6月30日 (未經審計)	千美元	千美元	千美元	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	附註7	附註8
非流動負債												
遞延稅項負債	48,728	11,570	11,570	81,910	79,257	-	-	-	-	-	-	209,895
其他借款	1,379,198	-	-	-	-	-	-	-	-	-	698,519	2,077,717
租賃負債	66,807	21,491	21,491	152,146	-	-	-	-	-	-	-	218,953
按公允價值計量並計入損益 的金融負債	32,558	-	-	-	-	-	-	-	-	-	244,060	276,618
	1,527,291	33,061	33,061	234,056	79,257	-	-	-	-	-	942,579	2,783,183
資產淨值	7,901,145	252,321	(694)	1,781,394	1,121,879	-	(6,497)	-	756,420	-	-	11,554,341

(III) 經擴大集團未經審計備考財務資料附註

1. 本集團的財務資料乃摘錄自本集團截至2020年6月30日止六個月的已刊發中期報告所載本集團於2020年6月30日的未經審計簡明綜合財務狀況表。

目標集團的財務資料乃摘錄自目標集團截至2020年6月30日止六個月的已刊發2020年上半年業績所載目標集團於2020年6月30日的未經審計簡明綜合資產負債表。

樂居的功能貨幣及申報貨幣為美元（「美元」）。

根據國家外匯管理局於2020年6月30日發佈的匯率，美元以1美元兌人民幣7.0795元的匯率轉換為人民幣及港元（「港元」）以1港元兌人民幣0.9134元的匯率轉換為人民幣。概不表示任何美元或港元金額於有關日期或有關期間可按或應按此等匯率兌換為人民幣，或完全無法換算。

2. 目標集團截至2020年6月30日止六個月採納的會計政策乃根據期內生效的美國公認會計準則（「美國公認會計準則」）（「目標集團會計政策」），而本集團採納的會計政策乃根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則（「IFRS」）（「本集團會計政策」）。以下為調整項目，以說明倘目標集團的財務資料已按本集團會計政策編製的差異，以及按目標集團25%稅率計算產生的相應遞延稅項影響：

- (i) 調整截至2020年6月30日止六個月的承租人就使用權資產折舊的經營租賃會計處理的會計政策差異及終止使用權資產及租賃負債的相應收益或虧損淨額。

根據美國公認會計準則，目標集團採納會計準則更新第842號「租賃」（於2019年1月1日生效），就經營租賃而言，承租人將使用權資產的折舊及與租賃負債有關的利息開支共同作為租賃開支入賬，以於損益內產生直線確認效果。

根據IFRS第16號「租賃」(「IFRS第16號」)，使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量。使用權資產按直線基準於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。租賃負債採用(a)增加賬面值以反映租賃負債的權益；(b)減少賬面值以反映已作出的租賃付款；及(c)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修訂或反映已修訂實質固定的租賃付款進行計量；及

- (ii) 調整關聯方定義的差異。

根據美國公認會計準則，當兩方或多方受到共同重大影響時為關聯方，因此，目標集團已將周忻先生可對其行使重大影響的實體識別為關聯方。然而，根據國際會計準則第24號「關聯方披露」，該關係並不符合關聯方的定義。

3. 重新分類旨在將目標集團未經審計簡明綜合資產負債表所示的財務報表項目有關金額的分類與本集團未經審計簡明綜合財務狀況表的分類保持一致。

- (i) 就目標集團的預付款項及其他流動資產而言，由目標集團的「預付開支及其他流動資產」及「客戶定金」重新分類至本集團的「其他應收款項」；
- (ii) 就目標集團持作資本升值目的的若干物業而言，由目標集團的「預付開支及其他流動資產」重新分類至本集團的「投資物業」；
- (iii) 就目標集團所持於一家上市公司股份的投資而言，由目標集團的「有價證券」重新分類至本集團的「按公允價值計量並計入損益的金融資產」；
- (iv) 就目標集團向目標集團已收到不可退還預收款項的客戶提供服務的責任而言，由目標集團的「客戶墊款」重新分類至本集團的「合約負債」；及
- (v) 由目標集團的「其他應付稅項」、「應計營銷及廣告開支」及「其他流動負債」重新分類至本集團的「其他應付款項」。

4. 收購事項完成後，目標集團所收購的可識別資產及所承擔的負債將根據IFRS第3號(經修訂)「業務合併」採用收購會計法按公允價值入賬。

為編製未經審計備考綜合資產負債表，有關調整指將分配未經審計備考購買價分配導致的未經審計備考公允價值調整計入目標集團所收購的可識別資產及所承擔的負債(「購買價分配估值」)，猶如收購事項已於2020年6月30日進行。

分配至目標集團可識別資產及負債的未經審計備考購買價乃根據管理層在與本集團及目標集團概無關連的獨立專業估值師盛德財務諮詢服務有限公司(「盛德」)的協助下，就將予收購資產及將予承擔負債的公允價值進行估值而釐定，猶如收購事項已於2020年6月30日進行。為編製未經審計備考綜合資產負債表，本公司董事假設除下文附註ii所述須進行未經審計備考公允價值調整的資產及負債外，目標集團餘下可識別資產及負債的未經審計備考公允價值與其於2020年6月30日各自的賬面值相若。

人民幣千元

代價(附註i)	2,028,001
所收購資產淨值的賬面值	(1,775,971)
無形資產的未經審計備考公允價值調整(附註ii)	(317,027)
無形資產的未經審計備考公允價值調整	
產生的遞延稅項負債(附註ii)	79,256
非控股權益(附註iii)	872,897
收購事項產生的商譽(附註iv)	887,156

附註i: 根據股份認購協議，收購事項的代價為將予配發的245,595,230股代價股份。就備考而言，假設245,595,230股代價股份按本公司於2020年6月30日在聯交所所報的收市價每股9.04港元發行。

附註ii: 無形資產的未經審計備考公允價值調整主要涉及與新浪網(「新浪」)的廣告代理協議、與新浪的授權協議、樂居的品牌名稱、客戶關係及地產項目獨家代理協議。估值已由盛德進行。

與新浪的廣告代理協議及授權協議因目標集團於2009年收購China Online Housing Technology Corporation得以確認。授權協議使目標集團獲提供2019年運營新浪房地產及家居相關頻道的獨家權利以及在該等頻道及新浪其他網站銷售有關房地產、家居及建材廣告的獨家權利。根據廣告代理協議，倘目標集團在除上述頻道外的新浪網站銷售廣告，其將向新浪支付該等銷售收入的約15%的費用。收購成本被確認為無形資產並於協議年內攤銷。於2014年3月，廣告代理協議及授權協議獲延長五年(自2019年至2024年)，未新增代價。協議的所有其他條款維持不變。根據多期超額收益法，與新浪的廣告代理協議及授權協議的未經審計備考公允價值估計分別為人民幣164,408,000元及人民幣168,077,000元，而當編製未經審計備考財務資料時，確認公允價值增加約人民幣58,411,000元。

根據免專利權費法，樂居品牌名稱的未經審計備考公允價值估計為人民幣175,195,000元。

與物業開發商客戶的獨家代理協議授予目標集團2020年與物業開發商客戶的獨家代理權。根據多期超額收益法，備考公允價值估計為人民幣4,805,000元。

根據多期超額收益法，與開發商有關的客戶關係的未經審計備考公允價值估計為人民幣78,616,000元。

遞延稅項負債乃就與公允價值增加及收購事項完成後確認目標集團的無形資產有關的未來應課稅暫時性差額按25%確認。

附註iii: 該金額指收購事項完成前目標集團持有的非全資附屬公司的非控股權益借方結餘人民幣16,594,000元與於收購日期確認的目標集團非控股權益貸方結餘人民幣889,491,000元(按非控股權益佔目標集團可識別資產淨值的已確認金額的比例計量)的總額。

附註iv: 於評估2020年6月30日的商譽減值時，本公司董事已採用使用價值計算估計於2020年6月30日包含商譽的現金產生單位的可收回金額，且已評定毋須於2020年6月30日就商譽作出減值。

使用價值計算的估計乃以預期將自現金產生單位產生的未來現金流量及合適的貼現率為基準作出以計算現值。由於預測的性質及該模型所採用的若干假設及輸入數據的主觀性質及不確定性，可回收金額的價值可能因該等假設(例如收入增長率及貼現率)的變動而改變。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。

由於目標集團的可識別資產淨值於實際完成收購事項日期的公允價值或與經擴大集團未經審計備考資料中估計的現行公允價值調整顯著不同，於實際完成收購事項日期確認的公允價值調整金額、相應遞延稅項影響及商譽或與上文呈列的金額不同。

5. 該調整指於2020年6月30日對銷本集團與目標集團之間的廣告、代理、諮詢服務及電子商務業務產生的公司內結餘。
6. 該調整指確認與收購事項直接相關的估計交易開支（例如法律及專業費用）約人民幣6,497,000元。該金額於實際完成收購事項時可予變更。
7. 該調整指阿里巴巴附屬公司以認購價每股7.00港元（如股份認購協議所規定）認購本公司118,300,000股新股份，總認購額為828,100,000港元（相當於人民幣756,420,000元），猶如認購認購股份已於2020年6月30日進行。
8. 該調整指本公司向阿里巴巴票據持有人發行1,031,900,000港元（相當於人民幣942,579,000元）於2023年到期的2%可換股票據，猶如發行可換股票據已於2020年6月30日進行。

由於可換股票據的換股價以港元計值，而本集團的功能貨幣為人民幣，因此於兌換本公司股份時本公司股份的數目並不固定，須受兌換日期港元兌人民幣匯率變動的影響。因此，衍生工具部分（即授予可換股票據的阿里巴巴票據持有人的換股權及贖回權）確認為按公允價值計量並計入損益的金融負債，而可換股票據的負債部分則按攤銷成本計量。於2020年6月30日，可換股票據衍生工具部分的未經審計備考公允價值為人民幣244,060,000元。公允價值金額於實際完成建議交易時可予變更。當編製未經審計備考財務資料時，於2020年6月30日，可換股票據負債部分的未經審計備考賬面值為人民幣698,519,000元。可換股票據的未經審計備考公允價值乃根據管理層在盛德的協助下進行的估值釐定。

9. 除上述調整外，經擴大集團的未經審計備考財務資料未作其他調整以反映經擴大集團於2020年6月30日之後訂立的任何貿易結果或其他交易。

3. 有關經擴大集團未經審計備考財務資料的申報會計師報告

致易居(中國)企業控股有限公司列位董事

吾等已完成受聘進行的核證工作，以就易居(中國)企業控股有限公司(「貴公司」)董事編製的貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審計備考財務資料作出報告，僅供說明用途。該未經審計備考財務資料包括貴公司刊發日期為2020年10月14日的通函(「通函」)附錄三第323至333頁所載的於2020年6月30日的未經審計備考綜合資產負債表及相關附註。貴公司董事編製未經審計備考財務資料所遵照的適用準則載於通函附錄三第323至324頁。

未經審計備考財務資料已由貴公司董事編製，以說明(a)收購樂居控股有限公司已發行股本中56.19%權益(須滿足若干先決條件)；(b)淘寶中國控股有限公司認購貴公司118,300,000股新股份，總認購額為828,100,000港元；及(c)貴公司向阿里巴巴香港有限公司發行1,031,900,000港元於2023年到期的2%可換股票據(以下統稱為「建議交易」)對經擴大集團於2020年6月30日財務狀況的影響，猶如建議交易已於2020年6月30日進行。作為此程序的一部分，有關貴集團財務狀況的資料已由貴公司董事摘錄自貴集團截至2020年6月30日止期間的財務報表(已就此刊發審閱報告)。

董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審計備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性和其他道德規範，該守則以誠信、客觀、專業能力及盡職審慎、保密性及專業行為作為基本準則。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表的審核及審閱，以及其他鑒證及相關服務聘約所實施的質量控制」，因此維持一個全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等的意見。對於吾等過往就用於編製未經審計備考財務資料的任何財務資料而發出的任何報告，除對於報告出具日期的該等報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證工作」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以就貴公司董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等概無責任更新或重新出具任何在編製未經審計備考財務資料時所使用的任何過往財務資料的報告或意見，吾等於是次委聘過程中，亦無就編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函內載入未經審計備考財務資料僅旨在說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已於經選定較早日期發生或進行，以供說明之用。故此，吾等概不就該事項或交易於2020年6月30日的實際結果會否如同所呈列者提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製而作出報告的合理保證鑒證業務，涉及實施程序以評估貴公司董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及

- 未經審計備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當應用調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的證據能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整屬適當。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2020年10月14日

1. 責任聲明

本通函（各董事願共同及個別對此負全責）乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。各董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導及欺詐成份，且並無遺漏任何其他事宜致使所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

截至最後可行日期及根據本公司按照證券及期貨條例及上市規則所備存的記錄，董事或本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例相關條文董事及本公司最高行政人員被當作及視為擁有的權益及淡倉），或須並已記入根據證券及期貨條例第352條須備存的登記冊內或根據標準守則以其他方式知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下所示：

董事／ 最高行政人員姓名	權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本 總數之概約
			百分比 ⁽¹⁾
周忻先生	受控法團權益及 實益擁有人	307,730,975 ⁽²⁾	22.216%
黃燦浩先生	實益擁有人	9,600,000 ⁽³⁾	0.693%
丁祖昱博士	實益擁有人	9,600,000 ⁽³⁾	0.693%
程立瀾博士	實益擁有人	1,446,000 ⁽³⁾	0.104%
嚴安女士	實益擁有人	2,400,000 ⁽³⁾	0.173%
周亮先生	實益擁有人	2,400,000 ⁽³⁾	0.173%

附註：

(1) 計算乃基於截至最後可行日期已發行總數1,385,164,300股股份。

(2) 該等307,730,975股股份分別由中國房產信息集團、Kanrich及Regal Ace持有228,920,000股、45,784,000股及18,566,975股，並指14,460,000股根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使後將予發行的股份。中國房產信息集團為易居控股的全資附屬公司，而易居控股為易居控股有限公司的全資附屬公司。易居控股有限公司分別由On Chance、Jun

Heng及周忻先生持有33.13%、14.65%及52.22%。Jun Heng由On Chance全資擁有，而On Chance由周忻先生全資擁有。Kanrich由周忻先生全資擁有，Regal Ace由周忻先生擁有51%的股權。中國房產信息集團持有的228,920,000股股份質押予浦發銀行，作為浦發銀行授予易居控股定期貸款融通的抵押品。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2018年9月6日的公告。

- (3) 該等股份指根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使後將予發行的股份。

除上文所披露者外，於最後可行日期，據任何董事或本公司最高行政人員所知，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例相關條文董事及本公司最高行政人員被當作及視為擁有的權益及淡倉），或須並已記入根據證券及期貨條例第352條須備存的登記冊內或根據標準守則以其他方式知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

於最後可行日期，以下董事為於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露的權益或淡倉的公司之董事或僱員：

- (a) 周忻先生為中國房產信息集團、易居控股及易居控股有限公司的董事；及
- (b) 黃燦浩先生為中國房產信息集團及易居控股的董事。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉任何其他董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露的權益或淡倉的公司之董事或僱員。

3. 有關董事之進一步資料

(a) 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司（不包括一年內到期或可由本集團有關成員公司於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約）訂立或擬訂立任何服務合約。

(b) 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人現時或過往於除本集團業務外與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

(c) 董事於資產之權益

除日期為2020年3月22日及2020年5月15日本公司公告所載之周忻先生於本公司收購房教信息技術、易進文化、尚林物業管理及尚友物業管理（各自定義見2020年3月22日的公告）中的權益外，自2019年12月31日（即本公司編製最近期刊發的經審計賬目日期）起及直至最後可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(d) 董事於合約之權益

於最後可行日期，除本文所披露者外，概無任何董事於當中擁有重大權益且對經擴大集團業務而言屬重大的合約或安排存續。

4. 訴訟

於最後可行日期，經擴大集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，經擴大集團成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

5. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自2019年12月31日（即本公司編製最近期刊發的經審計財務報表日期）起本集團的財務狀況或交易狀況有任何重大不利變動。

6. 重大合約

本集團成員公司及樂居於最後可行日期前兩年內及直至最後可行日期訂立並屬重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）如下：

- (a) 股權轉讓協議I；
- (b) 股權轉讓協議II；
- (c) 股份認購協議；
- (d) 票據認購協議；
- (e) 總收購協議、與嘉興恒臻的收購協議及與上海君威的收購協議（各自定義見日期為2020年3月22日有關收購上海涓鵬的公告）；
- (f) 總收購協議、嘉興蔚泰收購協議及蘇州虞行收購協議（各自定義見日期為2020年3月22日有關收購上海灣居的公告）；
- (g) 房教收購協議、易進收購協議、與少數股東訂立的易進收購協議、尚林收購協議及尚友收購協議（各自定義見日期為2020年3月22日有關收購房教信息技術、易進文化、尚林物業管理及尚友物業管理的公告）。

7. 專家及同意書

以下為提供或同意於本通函載列其意見或建議的專家或專業顧問（統稱「專家」）的資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
富強金融資本有限公司	可進行證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

本通函附錄一及三所載德勤香港報告及本通函第52至71頁所載獨立財務顧問函件乃於本通函日期發出，以供載入本通函。各專家已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函各自所載形式及內容載入其報告、函件或聲明（視乎情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，各專家：

- (a) 概無擁有經擴大集團任何成員公司之任何股權，或擁有可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券的任何權利（不論是否可依法強制執行）；及
- (b) 概無於經擴大集團任何成員公司自2019年12月31日（即編製本集團最近期刊發的經審計綜合賬目的日期）起所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有或曾擁有任何直接或間接權益。

8. 公司資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY 1-1104, Cayman Islands。
- (b) 本公司的公司總部位於中國上海市靜安區廣延路383號秋實樓11樓，郵政編碼：200072。
- (c) 本公司的香港主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東28號陽光中心40樓。
- (d) 本公司的聯席公司秘書為周亮先生及鄭程傑先生。鄭程傑先生為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會士。
- (e) 本公司的股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (f) 本公司的法定股本為50,000美元，分為5,000,000,000股每股面值為0.00001美元的股份。

9. 備查文件

下列文件之副本自本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）止的一般辦公時間內，於香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 股權轉讓協議；
- (c) 章程細則；
- (d) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；
- (e) 本公司日期為2018年7月10日的招股章程、本公司截至2018年及2019年12月31日止年度的年度報告以及本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告；
- (f) 獨立董事委員會的建議函件，其全文載於本通函第51頁；
- (g) 獨立財務顧問的意見函件，其全文載於本通函第52至71頁；
- (h) 本附錄第7段所述的同意書；及
- (i) 德勤香港就經擴大集團備考財務資料合規出具的獨立申報會計師核證報告，其全文載於本通函的附錄三。



E-House (China) Enterprise Holdings Limited

易居（中國）企業控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：2048）

茲通告易居（中國）企業控股有限公司（「本公司」）謹定於2020年10月30日（星期五）上午九時三十分假座中國上海靜安區廣中西路333號上海寶華萬豪酒店一號會議室（郵編：200072）舉行股東特別大會（「股東特別大會」）以商議下列事項，以及考慮並酌情通過下列決議案（無論是否作出修訂）為普通決議案。除非另有指明，否則本通告所採用的詞彙與本公司日期為2020年10月14日的通函所界定者具有相同涵義：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司（作為買方）與新浪及MemeStar（統稱為「新浪方」）（作為賣方）訂立日期為2020年7月31日的股權轉讓協議I，據此：

- (i) 本公司有條件同意購買及新浪方有條件同意出售樂居24,438,564股普通股及36,687股美國存託股份（各代表一股普通股），代價總額為93,600,000美元（約725,400,000港元）；
- (ii) 本公司將以按每股代價股份9.22港元的發行價向新浪方配發及發行78,676,790股代價股份的方式支付代價；

及其項下擬進行之所有交易；

- (b) 向董事會授出特別授權，以根據股權轉讓協議I之條款及條件配發及發行代價股份；及
- (c) 授權任何董事在彼可能認為使股權轉讓協議I或其項下擬進行之任何交易及其附帶或與其相關的所有其他事宜生效或就此而言屬必要、適當、適宜或合宜的情況下，採取有關行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件（倘簽立加蓋印鑑的文件，則由任何兩名董事或任何董

股東特別大會通告

事與本公司秘書一同作出)以及採取有關步驟，並同意及作出有關修改、修訂或豁免與其相關或有關的任何事宜。」

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司(作為買方)與周忻、On Chance、Kanrich、Jun Heng及易居控股(統稱為「周氏方」)(作為賣方)訂立日期為2020年7月31日的股權轉讓協議II，據此：

(i) 本公司有條件同意購買，而周氏方有條件同意出售樂居49,686,192股普通股及2,239,804股美國存託股份(各代表一股普通股)，代價總額為198,579,099美元(約1,538,988,015港元)；

(ii) 本公司將以按每股代價股份9.22港元的發行價向周氏方配發及發行166,918,440股代價股份的方式支付代價；

及其項下擬進行之所有交易；

- (b) 向董事會授出特別授權，以根據股權轉讓協議II的條款及條件配發及發行代價股份；及

- (c) 授權任何董事在彼可能認為使股權轉讓協議II或其項下擬進行的任何交易及其附帶或與其相關的所有其他事宜生效或就此而言屬必要、適當、適宜或合宜的情況下，採取有關行動及事項，簽署及簽立一切有關其他文件(倘簽立加蓋印鑑的文件，則由任何兩名董事或任何董事與本公司秘書一同作出)以及採取有關步驟，並同意及作出有關修改、修訂或豁免與其相關或有關的任何事宜。」

3. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司(作為發行人)與阿里巴巴附屬公司(作為認購人)訂立日期為2020年7月31日的股份認購協議，據此，本公司有條件同意配發及發行，而阿里巴巴附屬公司有條件同意以每股認

股東特別大會通告

購股份7.00港元的認購價認購合共118,300,000股認購股份，總額為828,100,000港元，以及其項下擬進行之所有交易；

- (b) 向董事會授出特別授權，以根據股份認購協議的條款及條件配發及發行認購股份；及
- (c) 授權任何董事在彼可能認為使股份認購協議或其項下擬進行的任何交易及其附帶或與其相關的所有其他事宜生效或就此而言屬必要、適當、適宜或合宜的情況下，採取有關行動及事項，簽署及簽立一切有關其他文件（倘簽立加蓋印鑑的文件，則由任何兩名董事或任何董事與本公司秘書一同作出）以及採取有關步驟，並同意及作出有關修改、修訂或豁免與其相關或有關的任何事宜。」

4. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司（作為發行人）與阿里巴巴票據持有人（作為票據持有人）訂立日期為2020年7月31日的票據認購協議，據此：
 - (i) 本公司有條件同意發行，而阿里巴巴票據持有人有條件同意認購本金額為1,031,900,000港元的可換股票據；
 - (ii) 可換股票據於發行日的第三週年日到期，按每年2%計息，及可按初始換股價10.37港元轉換成換股股份，惟可根據票據認購協議的規定予以調整；

及其項下擬進行之所有交易；

- (b) 向董事會授出特別授權，以根據票據認購協議的條款及條件配發及發行換股股份；及
- (c) 授權任何董事在彼可能認為使票據認購協議或其項下擬進行的任何交易及其附帶或與其相關的所有其他事宜生效或就此而言屬必要、適當、適宜或合宜的情況下，採取有關行動及事項，簽署及簽立一切

股東特別大會通告

有關其他文件（倘簽立加蓋印鑑的文件，則由任何兩名董事或任何董事與本公司秘書一同作出）以及採取有關步驟，並同意及作出有關修改、修訂或豁免與其相關或有關的任何事宜。」

承董事會命
易居（中國）企業控股有限公司
主席
周忻

香港，2020年10月14日

附註：

- (1) 大會上的所有決議案將根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）以投票方式表決（主席決定程序或行政事務相關決議案以舉手表決方式進行投票則除外），而投票結果將根據上市規則於香港聯合交易所有限公司及本公司網站發佈。
- (2) 凡有權出席上述大會並於會上投票的任何本公司股東，均有權委任一名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委任多於一名受委代表，則相關代表委任表格內必須指明每一名受委代表所代表的股份數目。
- (3) 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或該授權書或授權文件經公證人簽署或證明之副本，須不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前（即2020年10月28日（星期三）上午九時三十分前）送達本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會並於會上投票，於此情況下，委任受委代表之文據將視為撤回。
- (4) 為確定出席並於上述大會上投票之權利，本公司將自2020年10月27日（星期二）至2020年10月30日（星期五）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間內不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，本公司股份的未登記持有人須確保所有過戶文件連同有關股票須不遲於2020年10月23日（星期五）下午四時三十分送交本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。

於本通告日期，本公司董事會由主席兼執行董事周忻先生；執行董事黃燦浩先生、程立瀾博士及丁祖昱博士；非執行董事李思龍先生、張海先生、謝梅女士及黃浩俊先生；以及獨立非執行董事張磅先生、朱洪超先生、王力群先生及李勁先生組成。