

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公告之內容概不負責，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公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至2018年12月31日止年度之 年度業績公告

易居(中國)企業控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至2018年12月31日止年度(「報告期間」)的經審計綜合業績。該等年度業績已由本公司的審計委員會審閱。

本公告中，「我們」及「我們的」指本公司(定義見上文)及在文義另有所指時指本集團(定義見上文)。

財務摘要

	截至12月31日止年度		年同比 變化 (%)
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	
收入	5,948,172	4,633,360	28.4
經營利潤 ⁽¹⁾	1,414,307	959,979	47.3
年內利潤及全面收益總額	1,081,653	765,306	41.3
本公司擁有人應佔核心淨利潤 ⁽²⁾	1,144,590	702,045	63.0
每股盈利			
—基本(人民幣分)	80.51	70.40	14.4
—攤薄(人民幣分)	76.68	不適用	不適用

(1) 我們對經營利潤的定義是營業成本的收入淨額，包括員工成本、宣傳及推廣開支、辦公場所經營租賃開支、折舊及攤銷開支、按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備、諮詢開支、分銷開支及其他經營成本。

(2) 我們將本公司擁有人應佔核心淨利潤定義為(i)本公司擁有人應佔年內利潤及全面收益作出調整後加回；(ii)易居企業(中國)集團有限公司(「易居企業(中國)集團」) 21名投資者(「21名投資者」)，21名投資者詳情及背景載於本公司日期為2018年7月10日的招股章程(「招股章程」)「歷史、重組及公司架構—公司重組—於易居企業(中國)集團的權益的重組」應佔的利潤及全面收益總額；及(iii)本公司的首次公開發售前購股權利計劃有關的基於股份的薪酬開支。

董事會建議派發截至2018年12月31日止年度的末期股息每股22.67港仙。

綜合損益及其他全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	3	5,948,172	4,633,360
員工成本		(2,993,818)	(2,623,332)
宣傳及推廣開支		(310,360)	(236,053)
辦公場所經營租金費用		(118,923)	(105,571)
折舊及攤銷開支		(26,170)	(27,870)
以攤銷成本計量的金融資產損失準備		(166,590)	(119,866)
諮詢開支		(217,748)	(224,424)
分銷開支		(331,516)	(51,726)
其他經營成本		(368,740)	(284,539)
其他收入		106,519	38,256
其他收益及虧損		18,828	3,355
其他開支		(42,666)	(8,831)
應佔聯營公司業績		1,144	148
融資成本	5	(25,171)	(21,650)
稅前利潤		1,472,961	971,257
所得稅開支	6	(391,308)	(205,951)
年內利潤及全面收益總額	7	<u>1,081,653</u>	<u>765,306</u>
以下人士應佔年內利潤及全面收益總額：			
本公司擁有人		950,312	352,020
非控股權益		<u>131,341</u>	<u>413,286</u>
		<u>1,081,653</u>	<u>765,306</u>
每股盈利			
— 基本 (人民幣分)	9	<u>80.51</u>	<u>70.40</u>
— 攤薄 (人民幣分)		<u>76.68</u>	<u>不適用</u>

綜合財務狀況表
於2018年12月31日

	附註	於12月31日	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		59,455	62,249
投資物業		20,340	18,688
商譽		5,109	5,109
無形資產		2,238	5,744
於聯營公司權益		212,511	11,015
應收關聯方款項		10,786	–
應收債券		129,291	–
遞延稅項資產		488,076	504,234
其他非流動資產		350,737	31,669
		<u>1,278,543</u>	<u>638,708</u>
流動資產			
應收賬款及應收票據	10	4,164,244	3,308,002
其他應收款項		1,794,139	71,590
應收關聯方款項		1,565,196	379,070
按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」) 的金融資產		271,940	20,000
受限制銀行結餘		52,539	131,264
現金及現金等價物		2,692,001	1,791,290
		<u>10,540,059</u>	<u>5,701,216</u>
流動負債			
應付賬款	11	325,700	174,561
客戶墊款		46,097	83,468
應計薪金及福利開支		909,864	1,161,640
其他應付款項		857,554	1,571,273
合約負債		82,557	33,113
應付稅項		513,311	405,733
應付關聯方款項		67,841	297,294
銀行借款		1,000,000	450,000
		<u>3,802,924</u>	<u>4,177,082</u>
流動資產淨額		<u>6,737,135</u>	<u>1,524,134</u>
資產總值減流動負債		<u><u>8,015,678</u></u>	<u><u>2,162,842</u></u>

於12月31日
2018年 2017年
 人民幣千元 人民幣千元

非流動負債		
遞延稅項負債	<u>73</u>	<u>219</u>
資產淨值	<u>8,015,605</u>	<u>2,162,623</u>
資本及儲備		
實繳股本／股本	98	330,076
股份溢價	5,098,146	—
儲備	<u>2,773,667</u>	<u>695,034</u>
本公司擁有人應佔權益	7,871,911	1,025,110
非控股權益	<u>143,694</u>	<u>1,137,513</u>
權益總額	<u>8,015,605</u>	<u>2,162,623</u>

附註：

1. 一般資料

本公司於2010年2月22日在開曼群島註冊成立為有限公司，本公司股份於2018年7月20日（「上市日期」）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點於年報「公司資料」一節內披露。

綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列及本公司的功能貨幣為人民幣。

本公司為投資控股公司。

2. 應用新訂及國際財務報告準則（「IFRS」）修訂本

就編製及呈列本集團截至2018年12月31日止年度綜合財務報表而言，本集團於截至2018年及2017年12月31日止年度整年貫徹採納符合於2018年1月1日開始的會計期間生效之IFRS的會計政策。

已頒佈但尚未生效的新訂IFRS及IFRS修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂IFRS及IFRS修訂本。

IFRS第16號	租賃 ¹
IFRS第17號	保險合約 ⁴
國際財務報告詮釋委員會第23號詮釋	所得稅處理方式的不確定因素 ¹
IFRS第3號修訂本	業務的定義 ³
IFRS第9號修訂本	具有負補償的提前還款特性 ¹
IFRS第10號及《國際會計準則》 第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合資公司之間的 資產出售或注入 ⁵
《國際會計準則》第1號及 《國際會計準則》第8號修訂本	重大的定義 ²
《國際會計準則》第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算 ¹
《國際會計準則》第28號修訂本	於聯營公司及合資企業的長期權益 ¹
IFRSs修訂本	2015至2017年週期的IFRS年度改進 ¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 適用於收購日期為2020年1月1日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後進行的業務合併及資產收購。

⁴ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

IFRS第16號「租賃」

IFRS第16號同時為出租人及承租人引入識別租賃安排及會計處理的綜合模式。IFRS第16號將於生效後取代《國際會計準則》第17號「租賃」及有關詮釋。

IFRS第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃與服務合約。IFRS第16號規定，售後租回交易將須根據IFRS第15號對相關資產轉移應否入賬為一項銷售的規定來釐定。IFRS第16號亦包括有關分租及租賃修訂的規定。

除短期租賃及低價值資產租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，隨後按成本(若干例外情況除外)減累計折舊及減值損失計量，並就租賃負債任何重新計量作出調整。租賃負債初步按當時未支付的租賃付款現值計量。隨後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃付款以及租賃變動影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團現時呈列經營租賃付款呈列為經營現金流量。應用IFRS第16號後，有關租賃負債的租賃付款將分配至本金及利息部分，而該部分將由本集團呈列為融資現金流量，前期預付租賃付款將繼續按性質(如適用)呈列為投資或營運現金流量。

除亦適用於出租人的若干規定外，IFRS第16號大致上沿用《國際會計準則》第17號的出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，IFRS第16號要求作出廣泛披露。

於2018年12月31日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承擔人民幣283,616,000元。初步評估表明該等安排將符合租賃界定，於應用IFRS第16號後，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，惟低價值或短期租賃除外。

此外，本集團目前將已付可退租金定金人民幣17,821,000元視為適用《國際會計準則》第17號的租賃項下權利。根據IFRS第16號的租賃付款定義，該等定金並非與相關資產的使用權相關的付款，因此該等定金的賬面值可調整至攤銷成本。已付可退租金定金的調整將被視為額外租賃付款並計入使用權資產的賬面值。

應用新規定可能導致上文所示計量、呈列及披露變動。本集團擬選擇實務權宜的方法將IFRS第16號應用於先前《應用國際會計準則》第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號詮釋「釐定安排是否包含租賃」下識別為租賃的合約，而不會應用此準則於先前應用《國際會計準則》第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號詮釋並無識別為包括租賃的合約。因此，本集團將不會重新評估於首次應用日期前已存在的合約是否屬(或是否包括)租賃。另外，本集團已對大致相似特點的租賃組合採用單一折現率。此外，本集團作為承租人就採納IFRS第16號選擇經修訂的追溯法並將確認首次應用對期初保留利潤的累積影響，而不會重列比較資料。本集團管理層評估，如IFRS第16號於2018年12月31日獲初步採納，該等變動將增加本集團的綜合資產及綜合負債，但不會導致本集團於未來財務報表的綜合資產淨值發生重大變動。

除以上所述者外，本集團管理層預計應用其他新訂IFRS及IFRS修訂本在可預見未來不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

3. 收入

本集團的收入來自(1)一手房代理服務，(2)房地產數據及諮詢服務，及(3)房地產經紀網絡服務。這與根據IFRS第8號就各運營及呈報分部所披露的收入資料一致：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一手房代理服務，在某一時點確認	4,753,395	3,926,722
房地產數據及諮詢服務		
– 在某一時點確認的諮詢服務	627,330	496,984
– 在某一時段確認的數據服務	145,997	132,438
	<u>773,327</u>	<u>629,422</u>
房地產經紀網絡服務，在某一時點確認	421,450	77,216
	<u>5,948,172</u>	<u>4,633,360</u>

4. 分部資料

本集團的運營分部乃根據為分配資源及評估分部表現(以提供服務種類為重點)而向本集團首席執行官(為主要經營決策者(「主要經營決策者」))匯報的資料釐定。於確定本集團的呈報分部時，並未匯總最高經營決策者所識別的運營分部。

根據內部組織及報告架構，主要經營決策者認為本集團擁有三個運營及呈報分部。此乃本集團組織的基準。

本集團的運營及呈報分部如下：

(i) 一手房代理服務

本集團提供一手房地產代理服務，主要包括為房地產開發商開發的房地產項目制訂及執行營銷及銷售策略、向潛在購買者推銷該等項目以及促成銷售交易。

(ii) 房地產數據及諮詢服務

本集團主要提供以下服務：

- 利用強大的CRIC系統為客戶提供各種數據服務；
- 提供房地產測評及排名服務；及
- 為開發商客戶度身提供在設計、開發及銷售階段所需的房地產諮詢服務，針對性解決其碰到的具體問題。

(iii) 房地產經紀網絡服務

本集團提供房友品牌下整合了中國中小型二手房經紀門店的房地產經紀網絡服務，為該等公司的業務運營提供豐富資源。此外，本集團可透過房友品牌店及本集團合作的其他房地產經紀公司尋找新物業買家，協助其物業發展商客戶擴展銷售管道。

分部收入及業績

以下按運營及呈報分部分析本集團收入及業績：

截至2018年12月31日止年度

	一手房 代理服務 人民幣千元	房地產 數據及 諮詢服務 人民幣千元	房地產經紀 網絡服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
收入					
外部銷售額	4,753,395	773,327	421,450	-	5,948,172
分部內銷售額	2,604	72,014	78,974	(153,592)	-
合計	<u>4,755,999</u>	<u>845,341</u>	<u>500,424</u>	<u>(153,592)</u>	<u>5,948,172</u>
分部利潤(虧損)	<u>1,518,816</u>	<u>214,960</u>	<u>(94,398)</u>	<u>-</u>	<u>1,639,378</u>
未分配開支					(9,596)
上市開支					(40,817)
未分配匯兌收益淨額					10,039
按公允價值計量並計入損益的 金融負債的公允價值收益					23,864
應佔聯營公司的業績					1,144
利息收入					35,750
融資成本					(25,171)
以股權結算以股份為基礎的付款開支					(161,630)
稅前利潤					<u>1,472,961</u>

截至2017年12月31日止年度

	一手房 代理服務 人民幣千元	房地產 數據及 諮詢服務 人民幣千元	房地產經紀 網絡服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
收入					
外部銷售額	3,926,722	629,422	77,216	-	4,633,360
分部內銷售額	776	4,601	2,659	(8,036)	-
合計	<u>3,927,498</u>	<u>634,023</u>	<u>79,875</u>	<u>(8,036)</u>	<u>4,633,360</u>
分部利潤(虧損)	<u>950,424</u>	<u>159,327</u>	<u>(125,101)</u>	<u>-</u>	<u>984,650</u>
未分配開支					(123)
未分配匯兌損失淨額					(14,917)
按公允價值計量並計入損益的 金融負債的公允價值收益					17,027
應佔聯營公司的業績					148
利息收入					6,122
融資成本					(21,650)
稅前利潤					<u>971,257</u>

運營分部的會計政策與本集團會計政策相同。分部利潤(虧損)為各分部產生的所得利潤或虧損，並未分配未分配開支、未分配匯兌收益(虧損)淨額、以公允價值計量並計入損益的金融負債的公允價值收益、應佔聯營公司的業績、利息收入、融資成本、上市開支及以股權結算以股份為基礎的付款開支。此乃出於分配資源及評估表現的目的而向最高經營決策者匯報的計量標準。

分部資產及負債

並無提供分部資產及負債資料，因為本集團並未定期向主要經營決策者提供該等資料用於資源分配及表現評估決策。

其他分部資料

截至2018年12月31日止年度

	一手房 代理服務 人民幣千元	房地產 數據及 諮詢服務 人民幣千元	房地產經紀 網絡服務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	合計 人民幣千元
計入計量分部溢利或虧損的金額：					
折舊及攤銷	9,206	10,984	5,856	124	26,170
按攤銷成本計量的金融資產的損失準備	141,781	4,882	19,927	-	166,590
出售物業及設備的虧損(收益)淨值	(195)	398	423	-	626
出售投資物業收益	(50)	-	-	-	(50)

截至2017年12月31日止年度

	一手房 代理服務 人民幣千元	房地產 數據及 諮詢服務 人民幣千元	房地產經紀 網絡服務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	合計 人民幣千元
計入計量分部溢利或虧損的金額：					
折舊及攤銷	8,021	17,890	1,877	82	27,870
按攤銷成本計量的金融資產的損失準備	115,766	4,053	47	-	119,866
出售物業及設備的虧損(收益)淨值	102	(167)	-	-	(65)
出售投資物業收益	(1,787)	-	-	-	(1,787)
投資物業減值損失	602	-	-	-	602

地區資料

本集團的業務位於中國及越南(2017年：中國)。

有關本集團來自外部客戶持續經營收益的資料乃根據業務地址呈列。有關本集團非流動資產的資料乃根據資產的地理位置呈列。

	來自外部客戶的收益		非流動資產(附註)	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2018年	2017年	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國	5,942,366	4,633,360	649,766	119,740
越南	5,806	—	6	—
	<u>5,948,172</u>	<u>4,633,360</u>	<u>649,772</u>	<u>119,740</u>

附註：非流動資產不包括應收關聯方款項、應收債券、遞延稅項資產及分類為金融工具的若干其他非流動資產。

主要客戶的資料

於相應年度佔本集團收益總額超過10%的客戶所產生的收益如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
客戶A(附註)	<u>1,871,380</u>	<u>1,626,497</u>

附註：收入包括一手房代理服務、房地產數據及諮詢服務以及房地產經紀網絡服務產生的收入。於2018年3月5日集團重組完成後，該物業開發商客戶成為本集團的關聯方。

5. 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行借款利息	<u>25,171</u>	<u>21,650</u>

6. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
即期稅項	379,631	364,386
先前年度超額撥備	<u>(4,335)</u>	<u>(4,233)</u>
	375,296	360,153
遞延稅項開支(抵免)	<u>16,012</u>	<u>(154,202)</u>
	<u>391,308</u>	<u>205,951</u>

7. 年內利潤及全面收益總額

年內利潤乃扣除以下各項後計算得出：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業及設備折舊	21,994	21,862
投資物業折舊	670	305
無形資產攤銷	<u>3,506</u>	<u>5,703</u>
折舊及攤銷總額	<u>26,170</u>	<u>27,870</u>
計入以下各項確認為開支的研究成本：		
— 員工成本	34,715	37,900
— 折舊及攤銷開支	2,508	1,507
— 其他經營成本	<u>30,981</u>	<u>1,221</u>
	<u>68,204</u>	<u>40,628</u>
有關租賃場所的最低經營租賃租金支出	<u>118,923</u>	<u>105,571</u>

8. 股息

於報告期末後，本公司董事已就截至2018年12月31日止年度建議末期股息每股普通股22.67港仙(相當於人民幣19.39分)(2017年：無)，共計333,365,000港元(相當於人民幣285,093,600元)，惟須經本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

9. 每股盈利－基本及攤薄

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
盈利：		
就每股基本盈利而言， 本公司擁有人應佔年內利潤	950,312	352,020
攤薄潛在普通股的影響： 以公允價值計量並計入損益的金融負債的公允價值收益	<u>(23,864)</u>	<u>—</u>
就每股攤薄盈利而言，本公司擁有人應佔年內利潤	<u>926,448</u>	<u>352,020</u>
	截至12月31日止年度	
	2018年 千股	2017年 千股
股份數目：		
就每股基本盈利而言，普通股的加權平均數目	1,180,347	500,000
攤薄潛在普通股的影響： 有條件投資基金所得款項所產生的或有可發行股份 本公司購股權	<u>24,958</u> <u>2,817</u>	<u>—</u> <u>—</u>
就每股攤薄盈利而言，普通股的加權平均數目	<u>1,208,122</u>	<u>500,000</u>

用於計算每股基本盈利的普通股數目乃假設集團重組已於2017年1月1日生效而釐定。

於2017年12月31日，本公司擁有於2017年12月1日自三名有意投資者的有條件投資基金所得款項所產生的或有可發行股份中的144,600,000股股份。

在2018年3月5日集團重組完成後，有條件投資基金所得款項成為無條件，而該等144,600,000股股份已獲發行且在外流通，因此，其可計入自截至2018年12月31日止年度之日期起每股基本盈利的計算中。

於2018年7月20日，本公司於聯交所主板上市，全球發售提呈的322,836,000股股份已獲發行及流通，因此自該日起計入截至2018年12月31日止年度每股基本盈利的計算。

於2018年8月15日，本公司因行使全球發售超額配股權發行2,801,700股股份，該等股份自該日起計入截至2018年12月31日止年度每股基本盈利的計算。然而，計算截至2018年12月31日止年度的每股攤薄盈利時並無假設全球發售的超額配股權獲行使，原因是行使價高於自超額配股權授出日期至行使日期本公司股份均價。

於2018年4月21日，本公司向合資格董事、管理層及僱員授出91,563,600份購股權，該等購股權自該日起計入截至2018年12月31日止年度每股攤薄盈利的計算。

截至2017年12月31日止年度並無呈列每股攤薄盈利，因為截至2017年12月31日止年度並無任何已發行潛在普通股。

10. 應收賬款、應收票據

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收賬款及應收票據	4,751,046	3,774,357
減：應收賬款及應收票據的損失準備	(586,802)	(466,355)
應收賬款及應收票據總額	<u>4,164,244</u>	<u>3,308,002</u>

下表為應收賬款(扣除損失準備、按於報告期末提供服務的日期及更高佣金的銷售目標達成日期(該日期與各收入確認日期相近)呈列)的賬齡分析：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年以內	2,312,674	2,325,803
一至兩年	300,293	220,797
兩年以上	24,420	33,421
	<u>2,637,387</u>	<u>2,580,021</u>

於2018年12月31日，本集團應收賬款結餘包括賬面總額為人民幣2,044,841,000元(2017年：人民幣1,945,278,000元)的應收賬款，其於報告日期已逾期。過往逾期結餘中，人民幣1,452,295,000元(2017年：人民幣1,310,535,000元)已逾期90日以上，由於本集團管理層根據歷史結算模式、行業慣例及本集團歷史實際虧損經驗，已評估該等逾期90日應收賬款的客戶結算概率很高，故未被視為違約。本集團管理層認為當該等應收賬款已逾期2年以上時，違約風險變得很高且已違約。就逾期結餘而言，本集團管理層認為在該等應收賬款已逾期超過一年時則信貸風險將明顯增加。

於應收賬款到期後，本集團若干客戶將向本集團簽發商業票據以結清其應收賬款。本集團的應收票據指於報告期末尚未到期的手頭應收票據。截至2018年12月31日止年度，本集團並未向任何交易對手背書已收票據，且並未向任何銀行及／或金融機構貼現票據。

於2018年12月31日，本集團應收票據包括賬面值為人民幣1,522,082,000元(2017年：人民幣715,636,000元)的票據為某物業開發商發行的商業票據。於2018年3月5日，本集團重組完成後，該物業開發商成為可對本公司行使重大影響力的股東。

下表為應收票據(扣除呆賬準備、按於報告期末應收票據的剩餘到期日期呈列)的到期日分析。

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
180日以內	684,479	722,644
181至365日	841,992	5,337
365日以上	386	—
	<u>1,526,857</u>	<u>727,981</u>

在接納任何新客戶前，本集團會評估潛在客戶的信貸質素，從而確定客戶的信用額度。客戶的信用額度及獲授的信貸期會定期進行審核。本集團已確認就應收賬款（作為抵押品而獲得的房地產物業應收賬款除外）的未結清餘額作出100%的預期信貸損失準備，該等未結清餘額產生自(i)正常風險類客戶，其賬齡自收入確認日期起已超過兩年；及(ii)較高風險類客戶，本集團管理層已評估該等客戶，基於過往經驗及結算模式，管理層認為有關賬款通常不可收回。

於2018年12月31日，本集團的應收賬款分別包括賬面總值為人民幣25,920,000元（2017年：人民幣56,420,000元）款項，本集團已就該等結餘獲得房地產物業抵押品。

倘本集團的客戶使用房地產物業作為抵押品以部分或悉數結清未支付的應收賬款，本集團將根據當前市價對房地產物業的公允價值進行評估並與本集團客戶達成一致意見。截至2018年12月31日止年度，本集團獲得公允價值為人民幣2,645,000元（2017年：人民幣11,940,000元）的房地產物業，並將該等房地產物業確認為投資物業，將相應款項計入應收賬款。

11. 應付賬款

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應付賬款	325,700	174,561

應付賬款主要為應付本集團一手房代理服務提供商的諮詢費，一般不授予信貸期。本集團須於有關協議完成時或根據其條款及條件結清到期款項。以下為本集團於各報告期末按獲得服務日期呈列的應付款項賬齡分析：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內	324,893	173,242
一至兩年	142	513
兩年以上	665	806
	325,700	174,561

業務回顧及展望

(一) 業務回顧

2018年，公司經營業績較去年大幅提升。報告期間收入人民幣59.5億元，同比增長28.4%，淨利潤人民幣10.8億元，淨利潤率增長達到41.3%，歸屬於本公司擁有人的核心淨利潤為人民幣11.4億元，同比增長63.0%。

在一手房代理業務方面，實現快速增長，市場規模及佔有率進一步提高。我們覆蓋的城市數已拓展到204個。成銷總金額人民幣5,315.5億元，實現同比增長22.8%。一是由於公司對行業的深耕以及高效的項目執行與管理能力，獲得了房地產開發商的高度認可，二是得益於強大的股東背景及大客戶戰略，2018年在房地產行業進入調整期的階段，公司仍然實現快速增長。截至2018年12月31日，已簽未售的儲備項目面積達281.8百萬平方米，較去年同期增長36.9%，將保證未來代理收入穩定增長。

在房地產數據及諮詢服務方面，專業度與影響力進一步提升，不斷創新和研發新產品，為客戶提供強大的數據及諮詢服務。截至2018年12月31日，我們的房地產數據庫及分析系統已錄入逾96,809個住宅項目、21,549個商辦項目和843,513塊土地資料，涵蓋中國387個城市。報告期間，實現收入人民幣7.733億元，同比去年增長22.9%。公司對數據系統不斷升級更新，持續優化數據分析和研究能力，實現業務的穩定增長。

在房地產經紀網絡服務方面，快速增長的門店數量和全面提升的賦能等級，我們實現了全國破萬家的房友門店網絡，覆蓋56個城市。公司於2018年開始拓展一二手聯動業務，截至2018年12月31日，通過易居房友為開發商銷售20,728套新房項目，成銷總金額人民幣347.2億元，分別於去年同期增長890.3%、470.1%。

(二) 戰略發展及展望

公司的業務增長得益於對行業發展的把握和業務戰略的高度執行。作為房地產行業優秀的服務生，未來公司將繼續在一手房代理業務、房地產數據及諮詢服務、房地產經紀網絡服務中深耕各業務鏈條，打造中國房地產行業「航母級」交易服務綜合平台。公司始終堅守「服務B端、只做服務、平台開放」的整體戰略，將為開發商、中介機構及資產所有人提供企業服務，服務於交易工作而非交易本身，並致力於打造開放、鏈接的服務平台。

房地產經紀網絡服務業將啟動「30,000+」戰略，即10,000+門店、10,000+渠道和10,000+社區，進一步做強聯動，構建廣泛的合作網絡，打通從房源端、渠道端、到社區乃至消費者的全流通領域，資源互補，無縫對接。

公司將致力於重倉佈局存量資產市場，房地產數據及諮詢服務將從住宅向租賃、物業等房地產其他方向延展，中國房地產資管信息服務平台(CAIC)將於2019年正式上線；CAIC將基於大數據及區塊鏈技術，打造了全程覆蓋「募投管退」的應用體系，對應提供高標準、全方位的服務產品，為業主、經紀人、投資人、運營商、第三方機構、金融機構等客戶提供全鏈解決方案。

管理層討論及分析

收入

我們的收入從2017年的人民幣4,633.4百萬元增加28.4%至2018年的人民幣5,948.2百萬元。該增加主要由於我們的一手房代理服務及房地產經紀網絡服務的增長。

一手房代理服務產生的收入從2017年的人民幣3,926.7百萬元增加21.1%至2018年的人民幣4,753.4百萬元，主要由於銷售新物業總值有所增加。

房地產經紀網絡服務產生的收入從2017年的人民幣77.2百萬元增加446.0%至2018年的人民幣421.5百萬元。該增加主要由於2018年更多經紀公司與我們合作出售新物業，以及本公司大力推動房地產經紀網絡服務，通過房友品牌門店及所合作的其他房地產經紀公司協助發展商物色新物業買家，因此自開發商收取的佣金錄得上升。

房地產數據及諮詢服務產生的收入從2017年的人民幣629.4百萬元增長22.9%至2018年的人民幣773.3百萬元，主要由於我們的測評及排名以及諮詢服務收入增加。

員工成本

我們的員工成本從2017年的人民幣2,623.3百萬元增加14.1%至2018年的人民幣2,993.8百萬元。員工成本佔收入的比例從2017年的56.6%減少至2018年的50.3%，主要由於規模經濟擴大及營運效率提升。

宣傳及推廣開支

我們的宣傳及推廣開支增長，從2017年的人民幣236.1百萬元增加31.5%至2018年的人民幣310.4百萬元，主要由於收入的增長。

辦公物業經營租賃開支

我們的辦公物業經營租賃開支從2017年的人民幣105.6百萬元增加12.6%至2018年的人民幣118.9百萬元，主要由於業務擴張，導致辦公室租賃費用增加。

折舊及攤銷開支

我們的折舊及攤銷開支從2017年的人民幣27.9百萬元減少6.1%至2018年的人民幣26.2百萬元，主要由於無形資產攤銷減少。

按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備

我們的按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備從2017年的人民幣119.9百萬元增加39.0%至2018年的人民幣166.6百萬元，主要由於我們業務量增加，導致應收賬款及應收關聯方貿易性質的款項的虧損撥備增加。

諮詢開支

我們的諮詢開支保持穩定，從2017年的人民幣224.4百萬元減少3.0%至2018年的人民幣217.7百萬元。

分銷開支

分銷開支從2017年的人民幣51.7百萬元增加541.2%至2018年的人民幣331.5百萬元，主要由於我們的房地產經紀網絡服務分部顯著增長。

其他經營成本

其他經營成本從2017年的人民幣284.5百萬元增加29.6%至2018年的人民幣368.7百萬元，主要由於業務擴展導致差旅費用及交際接待費用增加以及房友品牌經紀門店的裝修開支所致。

其他收入

其他收入從2017年的人民幣38.3百萬元增加178.1%至2018年的人民幣106.5百萬元，主要由於政府補貼增加，而各中國政府機關並無施加條件，以及利息收入增加。

其他收益及虧損

我們於2017年錄得人民幣3.4百萬元及其他收益淨額，及2018年錄得人民幣18.8百萬元及其他收入淨額。截至2018年12月31日止年度，我們的其他收入淨額主要歸因於淨匯兌收入人民幣10.2百萬元及按公允價值計入損益（「按公允價值計入損益」）的金融負債的公允價值收益人民幣23.9百萬元，惟被按公允價值計入損益的金融資產的公允價值虧損人民幣15.1百萬元所抵銷。淨匯兌收入主要與我們以外幣計值的銀行結餘匯率波動有關。按公允價值計入損益的金融負債的公允價值收益主要由於在轉換為股權之前錄得有條件投資基金的公允價值變動。按公允價值計入損益的金融資產的公允價值虧損主要是由於公司所持股份市價下跌所致。

在考慮（其中包括）風險水平、投資回報、潛在業務協同效應、流動資金及到期期限後，按公允價值計入損益的金融資產投資符合我們的資金及投資政策。於投資前，本公司亦已確保即使在投資於金融資產後，仍然有充裕營運資金應付本公司業務所需。每一項此等投資均不構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）項下本公司的須予公佈交易或關連交易。我們的投資組合中概無被指定為按公允價值計入損益的金融資產的單一投資屬重大投資，原因為於2018年12月31日，概無有關投資的賬面值佔我們總資產逾5%。

其他開支

其他開支從2017年的人民幣8.8百萬元增加至2018年約人民幣42.7百萬元，主要由於2018年，我們就本公司於2018年7月的全球發售（「**全球發售**」）產生的上市開支。

應佔聯營公司的業績

我們應佔聯營公司的業績由2017年的人民幣0.1百萬元增至2018年的人民幣1.1百萬元。

融資成本

融資成本從2017年的人民幣21.7百萬元增加16.1%至2018年的人民幣25.2百萬元，主要由於平均借款規模上升。

所得稅開支

所得稅開支從2017年的人民幣206.0百萬元增加90.0%至2018年的人民幣391.3百萬元，主要由於我們的稅前利潤增加。所得稅開支指我們截至2018年12月31日止年度的總即期稅項及遞延稅項抵免。

年內利潤及全面收益總額

由於上述因素，我們的年內利潤及全面收益總額從2017年的人民幣765.3百萬元增加41.3%至2018年的人民幣1,081.7百萬元。

經營利潤及本公司擁有人應佔核心淨利潤

為了對依據IFRS呈示的簡明綜合財務資料進行補充，我們還使用了(i)經營利潤及經營利潤率及(ii)本公司擁有人應佔核心淨利潤作為額外標準，僅作說明用途。我們亦認為，該等標準為投資者及其他人士以與管理層相同的方式了解並評估簡明綜合經營業績方面提供了有用資料。

我們對經營利潤的定義是營業成本的收入淨額，包括員工成本、宣傳及推廣開支、辦公場所經營租賃開支、折舊及攤銷開支、按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備、諮詢開支、分銷開支及其他經營成本。我們對經營利潤率的定義是該期間的經營利潤除以收入。我們的經營利潤由2017年的人民幣960.0百萬元增加47.3%至2018年的人民幣1,414.3百萬元。

經營利潤率從截至2017年12月31日止年度的20.7%增加截至2018年12月31日止年度的23.8%，主要由於我們提高運營效率，提升規模經濟。

我們將本公司擁有人應佔核心淨利潤定義為(i)本公司擁有人應佔年內利潤及全面收益做出調整後加回；(ii)易居企業(中國)集團21名投資者(21名投資者詳情及背景載於招股章程「歷史、重組及公司架構—公司重組—於易居企業(中國)集團的權益的重組」)應佔的利潤及全面收益總額；及(iii)本公司首次公開發售前購股權利計劃有關的基於股份的薪酬開支。2018年，本公司擁有人應佔核心淨利潤為人民幣1,144.6百萬元，較2017年的人民幣702.0百萬元增長63.0%。

流動性、財務資源及資本負債比率

截至2018年12月31日止年度及於本公告日期，我們主要用我們經營所得現金、本公司股東投資及外部借款作為我們的現金需求出資。截至2017年12月31日及2018年12月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣1,791.3百萬元及人民幣2,692.0百萬元。我們通常將超額現金存入計息銀行賬戶及往來賬戶。

於截至2018年12月31日止年度及於本公告日期，我們現金的主要用途是為所需營運資本及其他經常性開支出資，以支援我們的業務擴張。展望未來，我們相信，我們內部所產生的現金、外部借款、全球發售所得款項及不時從資本市場籌集的其他資金，將共同可滿足我們的流動資金需求。

資本開支

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
購買物業及設備以及物業及設備按金	354,928	18,462
購買無形資產	—	241
合計	<u>354,928</u>	<u>18,703</u>

我們的資本開支主要涉及購買物業、設備及無形資產及資本化預付款。租賃物業裝修(主要包括資本化裝修及保養成本)佔物業及設備購買的大部分。

資產負債表外承擔及安排

截至2018年12月31日，我們並無進行任何資產負債表外交易。

資本負債比率

截至2018年12月31日，本集團資本負債比率(按期末債務(所有計息銀行貸款)總額除以權益總額計算)為12.5%，與截至2017年12月31日的20.8%相比，下降8.3個百分點。該減少主要由於全球發售增加總股權。

持有的重大投資

於截至2018年12月31日止年度，本集團並無作出任何重大投資。

重大投資及資本資產的未來計劃

除招股章程及本年度業績公告所披露者外，本公司並無重大投資及資本資產其他計劃。然而，本集團將繼續物色業務發展新機遇。

附屬公司及聯屬公司的重大收購及／或處置

截至2018年12月31日止年度，我們並無進行附屬公司及聯屬公司的任何重大收購及／或處置。

僱員及薪酬政策

截至2018年12月31日，我們擁有24,218名全職僱員，大部分僱員位於中國。根據我們的業務策略，我們的僱員主要位於上海的總部以及中國多個其他城市。

我們的成功取決於我們吸引、挽留及激勵合資格人員的能力。作為我們挽留政策的一部分，除了基本薪資外，我們向僱員提供基於績效的現金紅利及其他激勵。截至2018年12月31日，逾326名僱員持有基於股份的獎勵。截至2018年12月31日止年度的薪酬開支總額（包括基於股份的薪酬開支）為人民幣2,993.8百萬元，較上一年同期增加14.1%。

外匯風險

我們的功能貨幣為人民幣，但若干現金及現金等價物、應收（應付）關聯方款項及有條件投資基金所得款項以外幣計值，因此面臨外幣風險。我們目前並無外幣對沖政策，因為我們的董事認為我們的外匯風險微不足道。我們將於需要時考慮對沖重大外幣風險。

資產質押

截至2018年12月31日，本集團銀行借款人民幣400.0百萬元以銀行存款60.0百萬元（相當於約人民幣411.8百萬元）作抵押。

或有負債

截至2018年12月31日，我們並無任何重大或有負債。

報告期後事項

於2019年2月21日，本公司發行200百萬美元2021年到期7.75%的優先票據（「票據發行」）。該票據由本公司若干境外附屬公司提供擔保。Credit Suisse (Hong Kong) Limited、中銀國際亞洲有限公司為票據發行的聯席全球協調人，Credit Suisse (Hong Kong) Limited、中銀國際亞洲有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、招商證券(香港)有限公司、克而瑞證券有限公司、方正證券(香港)融資有限公司、泰君安證券(香港)有限公司、海通國際證券有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、東方證券(香港)有限公司、UBS AG香港分行及中泰國際證券有限公司為票據發行聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2019年2月15日及2019年2月22日的公告。

於2019年3月5日，易居企業(中國)集團與上海萬科企業有限公司（「上海萬科」，為我們的主要股東Capital Valley (Cayman) Limited的間接控股公司)及上海唯家房地產諮詢有限公司（「上海唯家」，上海萬科直接全資附屬公司)訂立注資協議，內容有關將上海唯家的註冊資本由人民幣10百萬元增至合共人民幣50百萬元，其中上海萬科注資人民幣15百萬元及易居企業(中國)集團注資人民幣25百萬元（「增資」）。

於增資完成後，上海萬科及易居企業(中國)集團各自持有上海唯家的50%股權。詳情請參閱本公司日期為2019年3月5日及2019年3月11日的公告。

除本公告所披露者外，自2018年12月31日至本公告日期並無可能影響本集團的任何其他重大事項。

企業管治守則合規情況

本公司於2010年2月22日於開曼群島註冊成立為有限責任公司，本公司的股份於2018年7月20日（「上市日期」）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司致力於維持及提升嚴格的企業管治。本公司的企業管治原則為促進有效的內部控制措施，並提升董事會對所有股東的透明度及問責機制。自上市日期起直至2018年12月31日整個期間，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的所有適用守則條文。

董事進行證券交易應遵守標準守則

本公司已採用《上市規則》附錄10所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事進行本公司證券交易的操守準則。經向本公司全體董事作出具體查詢後，所有董事確認彼等自上市日期起直至2018年12月31日整個期間一直嚴格遵守標準守則所載的規定標準。

本公司審計師的工作範圍

本公司審計師德勤•關黃陳方會計師行(「審計師」)已就本集團截至2018年12月31日止年度的本綜合業績公告所載的數據，與本集團截至2018年12月31日止年度的經審計綜合財務報表所載數據核對一致。德勤•關黃陳方會計師行就此履行的工作並不構成根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈的國際核數準則、國際審閱委聘準則或國際核證委聘準則的核證委聘，因此，德勤•關黃陳方會計師行不會就初步公告發表核證意見。

審計委員會

本公司已遵照《上市規則》第3.21條和《企業管治守則》成立審計委員會(「審計委員會」)。審計委員會的主要職責是審計及監督本集團的財務報告流程及內部控制系統(包括風險管理)、審計及批准關連交易及向董事會提供建議及意見。審計委員會由三名成員組成，即張磅先生、李勁先生及王力群先生。張磅先生為審計委員會主席。

審計委員會已審閱本集團截至2018年12月31日止年度的經審計綜合財務報表，亦與高級管理層成員及審計師討論有關本公司所採用會計政策及實務的事項及內部控制。

其他董事委員會

除審計委員會外，本公司亦成立提名委員會及薪酬委員會。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

自上市日期起直至2018年12月31日期間，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司於聯交所上市的任何證券。

重大訴訟

截至2018年12月31日，本公司並無牽涉任何重大訴訟或仲裁。本公司董事並無知悉針對本公司待決或受威脅的任何重大訴訟或申索。

末期股息

董事會建議派付截至2018年12月31日止年度的末期股息每股22.67港仙。該末期股息仍須待本公司的股東（「股東」）於本公司將於2019年6月21日舉行之應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准，並預期末期股息將於2019年8月12日派付予於2019年7月12日名列於本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司股東週年大會將於2019年6月21日舉行。為釐定有權出席股東週年大會的股東身份，本公司將於2019年6月18日至2019年6月21日期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2019年6月17日下午四時三十分送交本公司於香港的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，以作登記。

為釐定有權收取末期股息的股東身份，本公司亦將於2019年7月10日至2019年7月12日期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲得末期股息（倘建議派付），所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2019年7月9日下午四時三十分送交本公司於香港的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，以作登記。

刊發年度業績公告及年度報告

本年度業績公告於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.ehousechina.com) 刊發。本集團截至2018年12月31日止年度的年度報告將於前述的聯交所及本公司網站刊發，並將於適當時候向本公司的股東寄發。

承董事會命
易居(中國)企業控股有限公司
主席
周忻

香港，2019年3月27日

於本公告日期，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；非執行董事夏海鈞博士、莫斌先生、祝九勝博士及謝梅女士；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。