

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2019年12月31日止年度之 未經審計年度業績公告

未經審計綜合年度業績

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

基於下文「審閱未經審計綜合年度業績」所解釋之原因，易居(中國)企業控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之年度業績審計流程尚未完成。同時，本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本集團截至2019年12月31日止年度(「報告期間」)之未經審計綜合年度業績連同截至2018年12月31日止年度之比較數字如下：

- 總收入為人民幣9,094.7百萬元，與截至2018年12月31日止年度相比，增加52.9%。
- 房地產代理服務及房地產經紀網絡服務總銷售額為人民幣6,706億元，與截至2018年12月31日止年度相比，增加18.4%。
- 期內利潤及全面收益總額為人民幣970.7百萬元，與截至2018年12月31日止年度相比減少10.3%。
- 稅息折舊及攤銷前利潤⁽¹⁾為人民幣1,672.3百萬元，較截至2018年12月31日止年度增加9.7%。

⁽¹⁾ 我們將稅息折舊及攤銷前利潤定義為(i)年內利潤及全面收益總額，並經調整加回(ii)融資成本(iii)折舊及攤銷開支及(iv)所得稅開支。

董事會建議支付截至2019年12月31日止年度末期股息每股人民幣15.48分。

董事局主席致辭

(一) 業績回顧

2019是壓力與挑戰的一年，中國房地產行業難；2019也是奮鬥的一年，在公司全體員工的努力下，我們交出了不錯的答卷。

一手房代理業務：

我們在波動的市場中穩中求進，市場規模及佔有率得到進一步攀升，成銷規模創歷史新高，2019年全年成銷總面積43.33百萬平方米，實現同比增長4.9%，成銷總金額人民幣5,324億元，年內實現穩定增長。已簽未售的儲備項目面積達288.1百萬平方米，保證了未來一手房代理業務穩定發展。

房地產經紀網絡服務業務：

2019年我們在渠道市場上打出了三強的格局，房友品牌力及行業影響力大幅提升，實現銷售收入的近八倍增長。年內，本公司推出了友房公盤資源分享平臺、友房通2.0、易居房友管理系統2.0、房友數據研究院、房友學院等一系列產品，大力發展一二手聯動業務，並為中小微仲介及經紀人賦能。2019年全年成銷總金額人民幣1,382億元，成銷套數105,433套，分別於去年同期增長298.1%和408.7%。繼2019年中期單板塊實現扭虧為盈後，全年盈利人民幣57.9百萬元，短短四年時間為公司創造巨大價值。

房地產數據及諮詢服務：

圍繞地產大數據，公司在2019年實現整體收入利潤新高，2019年全年收入人民幣977.7百萬元，同比增長26.4%，2019年全年利潤人民幣231.7百萬元，同比增長7.8%；同時創新產品迭代出新；報告期間，本公司推出了CAIC資管雲、CAIC投管雲、CAIC數據庫、租賃系統、柵格土地評估系統、克而瑞中國地產債券領先指數、CPA築道管理平臺、WishDeco精裝智選平臺等產品。本公司從住宅數據向非住宅領域擴展，以克而瑞地產、克而瑞資管、克而瑞證券、克而瑞物管、克而瑞租售及克而瑞產研等六個方面，引領行業需求，創造行業價值。

(二) 戰略發展及展望

2020年伊始，在新冠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，公司全力支持相關疫情防控工作，緊急成立防控疫情應急工作小組，有效阻斷疫情傳播。自2020年2月以來，公司一面通過線上溝通，實現客戶追蹤及銷售信息反饋；一面快速反應，基於區塊鏈技術同步推出「案場智控鏈」—在案場通行管理、保潔巡查管理、保安巡更管理、相關管理部門訪客健康數據匯總監控等方面收集有關數據以保障案場衛生安全，並針對案場防疫、接待防疫、開盤防疫、人員自我防護、疫情處置措施等方面，發佈《防疫期案場管理白皮書》，積極推動安全復工。

2020年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，我們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，我們將從高速發展，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，我們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；在房地產數據及諮詢服務方面，我們將繼續圍繞地產大數據，不僅要賦能服務開發商，更要賦能服務整個不動產行業。

2020年，是危與機並存的一年，公司將緊跟市場與行業風向，管理革新，在業務模式上穩紮穩打，與時俱進，更將在現金流管理上積極探索。守正創新，善作善成。

管理層討論及分析

收入

我們的收入從2018年的人民幣5,948.2百萬元增加52.9%至2019年的人民幣9,094.7百萬元。該增加主要由於我們的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2018年的人民幣4,753.4百萬元減少3.9%至2019年的人民幣4,566.2百萬元，主要由於平均佣金率下降。平均佣金率由一手房代理服務產生的收入除以售出新物業的總價值得出。

房地產經紀網絡服務產生的收入從2018年的人民幣421.5百萬元增加742.5%至2019年的人民幣3,550.8百萬元。該增加主要由於協助物色新物業買家而自開發商收取的佣金錄得上升，此乃因更多經紀公司與我們合作出售新物業，導致房地產經紀網絡服務的總值及佣金費率均有所增加。

房地產數據及諮詢服務產生的收入從2018年的人民幣773.3百萬元增加26.4%至2019年的人民幣977.7百萬元，主要由於我們的測評及排名服務以及數據服務收入增加。

員工成本

我們的員工成本從2018年的人民幣2,993.8百萬元增加11.6%至2019年的人民幣3,342.1百萬元。員工成本佔收入的比例從2018年的50.3%減至2019年的36.7%，主要由於房地產經紀網絡服務產生的收入快速增長及規模經濟擴大。

宣傳及推廣開支

我們的宣傳及推廣開支從2018年的人民幣310.4百萬元增加26.5%至2019年的人民幣392.6百萬元。由於宣傳及推廣開支並非我們經手的所有一手房房地產項目的經常性開支，故我們的宣傳及推廣開支與我們的整體收入一般概無高度互相關連。

短期租賃及低價值資產租賃租金開支

我們於2019年錄得人民幣52.6百萬元的短期租賃及低價值資產租賃租金開支，而於2018年錄得零。該增加主要由於應用IFRS第16號「租賃」之影響及會計政策變動。

辦公場所經營租賃開支

2019年我們錄得零辦公場所經營租賃開支，2018年則錄得人民幣118.9百萬元。減少乃主要由於應用IFRS第16號「租賃」之影響及會計政策變動。

折舊及攤銷開支

我們的折舊及攤銷開支從2018年的人民幣26.2百萬元增加247.2%至2019年的人民幣90.9百萬元，主要由於採納IFRS第16號「租賃」後確認使用權資產產生額外折舊。

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

我們按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備從2018年的人民幣166.6百萬元增加33.7%至2019年的人民幣222.7百萬元，主要由於應收賬款增加。

終止確認按攤銷成本計量的金融資產產生的虧損

我們於2019年錄得終止確認按攤銷成本計量的金融資產產生的虧損人民幣14.5百萬元，而2018年則為零。增長主要由於出售金融資產產生的費用。

諮詢開支

我們的諮詢開支從2018年的人民幣217.7百萬元增加26.3%至2019年的人民幣275.1百萬元，主要由於項目諮詢增加。

分銷開支

我們的分銷開支從2018年的人民幣331.5百萬元增加840.0%至2019年的人民幣3,116.2百萬元，主要由於我們的房地產經紀網絡服務分部顯著增長。我們的分銷開支增長趨勢切合我們的房地產經紀網絡服務的收入增長。

其他經營成本

我們的其他經營成本從2018年的人民幣368.7百萬元減少11.9%至2019年的人民幣324.9百萬元，主要由於營運效率提高及成本控制。

其他收入

我們的其他收入從2018年的人民幣106.5百萬元增加17.2%至2019年的人民幣124.9百萬元，主要由於政府補貼增加。

其他收益及虧損

我們於2018年錄得人民幣18.8百萬元其他收益淨額，及2019年錄得人民幣171.9百萬元其他收益淨額。截至2019年12月31日止年度，我們的其他收益淨額主要歸因於出售於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市的其他公司股份的收益。

其他開支

我們的其他開支從2018年的人民幣42.7百萬元減少至2019年的約人民幣2.1百萬元，主要由於我們於2018年錄得與2018年7月本公司全球發售（「全球發售」）有關的上市開支人民幣40.8百萬元。我們於2019年概無錄得任何上市開支。

應佔聯營公司業績

於2018年，我們錄得人民幣1.1百萬元的應佔聯營公司利潤，及於2019年，我們錄得人民幣23.7百萬元的應佔聯營公司利潤。於2019年，我們應佔利潤主要歸因於應佔一間房地產開發商之利潤。

融資成本

我們的融資成本從2018年的人民幣25.2百萬元增加981.2%至2019年的人民幣272.2百萬元，主要由於本公司於2019年發行500百萬美元優先票據產生的成本。

所得稅開支

我們的所得稅開支從2018年的人民幣391.3百萬元減少13.5%至2019年的人民幣338.6百萬元，主要由於除稅前利潤下降。所得稅開支指我們於截至2019年12月31日止年度的總即期稅項及遞延稅項抵免。

報告期間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2018年的人民幣1,081.7百萬元減少10.3%至2019年的人民幣970.7百萬元。

非IFRS指標

為了對依據IFRS呈示的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；(ii)稅息折舊及攤銷前利潤；及(iii)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綜合財務業績方面提供有用資料。

我們對經營利潤的定義是收入抵減經營成本的淨額，該等成本包括員工成本、宣傳及推廣開支、短期租賃及低價值資產租賃租金開支、辦公場所經營租賃開支、折舊及攤銷開支、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、終止確認按攤銷成本計量的金融資產產生的虧損、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年度的經營利潤除以收入。

我們的經營利潤從截至2018年12月31日止年度的人民幣1,414.3百萬元減少10.7%至截至2019年12月31日止年度的人民幣1,263.1百萬元。經營利潤率從截至2018年12月31日止年度的23.8%減至截至2019年12月31日止年度的13.9%，主要由於經營利潤率較低的房地產經紀網絡服務大幅增長。經營利潤及經營利潤率的計算與IFRS不符，可能與其他公司的類似財務指標無法直接比較。使用該等計量方式作為分析工具有局限性，不應將其與根據IFRS所報告的其他計量方式分開考慮。

我們將稅息折舊及攤銷前利潤定義為(i)年內利潤及全面收益總額，並經調整加回(ii)融資成本(iii)折舊及攤銷開支及(iv)所得稅開支。我們使用稅息折舊及攤銷前利潤突出經營業績及其更接近概約現金流量。

我們的稅息折舊及攤銷前利潤於截至2019年12月31日止年度為人民幣1,672.3百萬元，較截至2018年12月31日止年度人民幣1,524.3百萬元增加9.7%。稅息折舊及攤銷前利潤的計算與IFRS不符，因此可能與其他公司的類似財務指標無法直接比較。使用該等計量方式作為分析工具有局限性，不應將其與根據IFRS所報告的其他計量方式分開考慮。

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總額作出調整後加回；(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」一節)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計劃有關的基於股份的薪酬開支。

本公司擁有人應佔核心淨利潤於截止2019年度為人民幣997.9百萬元，較截止2018年度人民幣1,144.6百萬元減少12.8%。本公司擁有人應佔核心淨利潤的計算與IFRS不符，可能與其他公司的類似財務指標無法直接比較。使用該等計量方式作為分析工具有局限性，不應將其與根據IFRS所報告的其他計量方式分開考慮。

流動性、財務資源及資本負債比率

截至2019年12月31日止年度，我們主要用我們的經營所得現金、全球發售所得款項、外部借款及發行於2021年及2022年到期的美元計值優先票據為我們的現金需求出資。截至2018年12月31日及2019年12月31日，我們的銀行結餘及現金分別為人民幣2,280.2百萬元及人民幣2,294.4百萬元。我們通常將超額現金存入計息銀行賬戶及往來賬戶。

截至2019年12月31日止年度，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、發行於2021年及2022年到期的美元計值的優先票據以及不時從資本市場籌集的其他資金，將可共同滿足我們的流動資金需求。

資本開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元 (未經審計)	2018年 人民幣千元 (經審計)
購買物業及設備以及物業及設備按金	193,647	354,928
購買無形資產	23,585	—
合計	<u>217,232</u>	<u>354,928</u>

我們的資本開支主要涉及購買物業、設備、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2019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2019年12月31日，本集團資本負債比率(按年末債務(所有計息貸款)總額除以權益總額計算)為65.2%，與截至2018年12月31日的12.5%相比，上升52.7個百分點。該上升主要由於發行於2021年及2022年到期的美元計值的優先票據。

持有的重大投資

截至2019年12月31日，我們並無於任何其他公司的股本權益中持有任何重大投資。

重大投資及資本資產的未來計劃

除下文「報告期後事項」一節所披露者外，截至2019年12月31日，我們並無重大投資及資本資產的其他計劃。

附屬公司及聯屬公司的重大收購及／或出售

於報告期間，我們並無進行附屬公司及聯屬公司的任何重大收購及／或出售。

僱員及薪酬政策

截至2019年12月31日，我們擁有21,931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。作為我們挽留策略的一部分，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2019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3,342.1百萬元，而截至2018年12月31日止年度為人民幣2,993.8百萬元，同比增加11.6%。

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、以美元計值的優先票據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。我們將繼續監控外匯風險，並於必要時採取行動。

資產質押

截至2019年12月31日，本集團銀行借款人民幣898.0百萬元以銀行存款145.6百萬美元(相當於約人民幣1,016.1百萬元)作抵押。

報告期後事項

於2020年3月20日，

1. 本集團訂立以下股份轉讓協議(「**關連收購協議**」)，包括：
 - a. 上海方加信息技術有限公司(「**上海方加**」)與本公司間接全資附屬公司上海璟舜教育科技有限公司(「**上海璟舜**」)訂立股份轉讓協議，據此，上海方加同意以總對價人民幣51,000,000元向上海璟舜轉讓於上海房教信息技術有限公司的全部股權；
 - b. 易居(中國)企業管理集團有限公司(「**易居管理**」)與上海璟舜訂立股份轉讓協議，據此，易居管理同意以對價零元向上海璟舜轉讓其於上海易進文化發展有限公司(「**易進文化**」)的80%股權；
 - c. 上海璟舜與易進文化的三名個人股東(均為本公司的獨立第三方)各自訂立股份轉讓協議，以收購彼等各自於易進文化的7%、3%及2%股權，對價均為零元；
 - d. 易居管理與本公司間接全資附屬公司上海樓煜企業管理有限公司(「**上海樓煜**」)訂立股份轉讓協議，據此，易居管理同意以總對價人民幣84,920,000元向上海樓煜轉讓於上海尚林物業管理有限公司(「**尚林物業管理**」)的全部股權；及

- e. 易居管理與上海樓煜訂立股份轉讓協議，據此易居管理同意以總對價人民幣199,260,000元向上海樓煜轉讓於尚友物業管理的全部股權。

有關關連收購協議的進一步詳情，請參閱本公司於2020年3月22日刊發題為「有關收購協議的關連交易」的公告。

2. 本公司間接全資附屬公司易居企業(中國)集團有限公司(「易居企業(中國)集團」)、本公司間接全資附屬公司上海方加信息技術有限公司(「代名人」)、嘉興蔚泰投資管理有限公司(「嘉興蔚泰」)及蘇州虞行投資中心(有限合夥)(「蘇州虞行」)訂立一系列協議(「灣居收購協議」)，據此，易居企業(中國)集團及代名人同意收購而嘉興蔚泰及蘇州虞行同意出售於上海灣居投資合夥企業(有限合夥)的全部合夥權益，總對價為人民幣660.0百萬元。

有關灣居收購協議的進一步詳情，請參閱本公司於2020年3月22日刊發題為「須予披露交易－收購上海灣居」的公告。

3. 易居企業(中國)集團、嘉興恒臻投資合夥企業(有限合夥)(「嘉興恒臻」)、上海君威商務諮詢有限公司(「上海君威」)及上海涓鵬實業有限公司(「目標公司」)訂立一系列協議(「涓鵬收購協議」)，據此，易居企業(中國)集團有條件同意購買，而嘉興恒臻及上海君威有條件同意出售目標公司的全部股權，總對價為人民幣600.00百萬元。

有關涓鵬收購協議的進一步詳情，請參閱本公司於2020年3月22日刊發題為「須予披露交易－收購上海涓鵬」的公告。

除本公告所披露者外及於本公告日期，自2019年12月31日起並無可能對本集團產生重大影響的其他事項。

綜合損益及其他全面收益表
截至2019年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元 (未經審計)	2018年 人民幣千元 (經審計)
收入	3	9,094,682	5,948,172
員工成本		(3,342,113)	(2,993,818)
宣傳及推廣開支		(392,550)	(310,360)
短期租賃及低價值資產租賃租金開支		(52,646)	–
辦公場所經營租賃開支		–	(118,923)
折舊及攤銷開支		(90,870)	(26,170)
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		(222,748)	(166,590)
終止確認按攤銷成本計量的金融資產產生的虧損		(14,484)	–
諮詢開支		(275,101)	(217,748)
分銷開支		(3,116,152)	(331,516)
其他經營成本		(324,902)	(368,740)
其他收入		124,892	106,519
其他收益及虧損		171,884	18,828
其他開支		(2,127)	(42,666)
應佔聯營公司業績		23,705	1,144
融資成本	5	(272,153)	(25,171)
除稅前利潤		1,309,317	1,472,961
所得稅開支	6	(338,604)	(391,308)
年內利潤及全面收益總額	7	970,713	1,081,653
以下人士應佔年內利潤及全面收益總額：			
本公司擁有人		860,872	950,312
非控股權益		109,841	131,341
		970,713	1,081,653
每股盈利			
— 基本(人民幣分)	9	60.49	80.51
— 攤薄(人民幣分)		60.49	76.68

綜合財務狀況表
於2019年12月31日

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元 (未經審計)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
非流動資產			
物業及設備		108,603	59,455
使用權資產		134,835	–
投資物業		35,211	20,340
商譽		5,109	5,109
無形資產		23,918	2,238
於聯營公司權益		281,406	212,511
應收關聯方款項		201,141	10,786
按攤銷成本計量的應收債券		–	129,291
遞延稅項資產		534,603	488,076
其他非流動資產		764,855	350,737
		<u>2,089,681</u>	<u>1,278,543</u>
流動資產			
應收賬款及應收票據	10	5,546,823	4,164,244
其他應收款項		1,737,239	1,794,139
應收關聯方款項		2,614,160	1,565,196
按公允價值計入損益 (「按公允價值計入損益」)的金融資產		1,708,599	271,940
受限制銀行結餘		158,492	52,539
已抵押銀行存款		1,016,087	411,786
銀行結餘及現金		2,294,435	2,280,215
		<u>15,075,835</u>	<u>10,540,059</u>
流動負債			
應付賬款	11	623,463	325,700
客戶墊款		98,902	46,097
應計薪金及福利開支		789,724	909,864
其他應付款項		1,194,830	857,554
合約負債		95,842	82,557
應付稅項		808,600	513,311
應付關聯方款項		107,407	67,841
銀行借款		1,848,000	1,000,000
租賃負債		86,451	–
		<u>5,653,219</u>	<u>3,802,924</u>

	2019年 12月31日 附註 人民幣千元 (未經審計)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
流動資產淨額	<u>9,422,616</u>	<u>6,737,135</u>
資產總值減流動負債	<u>11,512,297</u>	<u>8,015,678</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	-	73
其他借款	3,406,130	-
租賃負債	<u>41,919</u>	<u>-</u>
	<u>3,448,049</u>	<u>73</u>
資產淨值	<u><u>8,064,248</u></u>	<u><u>8,015,605</u></u>
資本及儲備		
股本	93	98
股份溢價	4,104,603	5,098,146
庫存股	-*	-
儲備	<u>3,770,702</u>	<u>2,773,667</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>7,875,398</u>	<u>7,871,911</u>
非控股權益	<u>188,850</u>	<u>143,694</u>
權益總額	<u><u>8,064,248</u></u>	<u><u>8,015,605</u></u>

* 金額不足人民幣1,000元

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，而本公司的股份於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及主要營業地點的地址披露於年報「公司資料」一節。

綜合財務報表乃以人民幣（「人民幣」）呈列，本公司的功能貨幣為人民幣。

本公司為一間投資控股公司。

2. 應用新訂國際財務報告準則（「IFRS」）及其修訂本

於本年度強制生效的新訂IFRS及其修訂本

本集團於本年度首次應用以下由國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的新訂IFRS及其修訂本：

IFRS第16號	租賃
國際財務報告詮釋委員會第23號	所得稅處理方式的不確定因素
IFRS第9號修訂本	具有負補償的提前還款特性
《國際會計準則》第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算
《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
IFRS修訂本	2015至2017年週期的IFRS年度改進

除下述者外，於本年度應用新訂IFRS及其修訂本對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或本公告所載披露並無重大影響。

應用IFRS第16號「租賃」會計政策的影響及變動

對於2019年1月1日的綜合財務狀況表內確認的金額作出以下調整。不包括未受變動影響的項目。

	先前於 2018年12月31日 呈報的賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	於2019年1月1日 根據IFRS第16號 計量的賬面值 人民幣千元
非流動資產			
使用權資產	—	135,988	135,988
流動資產			
其他應收款項	1,794,139	(5,374)	1,788,765
流動負債			
其他應付款項	(857,554)	1,368	(856,186)
應付關聯方款項	(67,841)	6,765	(61,076)
租賃負債	—	(73,574)	(73,574)
非流動負債			
租賃負債	—	(65,963)	(65,963)
資本及儲備			
儲備	(2,773,667)	790	(2,772,877)

已頒佈但尚未生效的新訂IFRS及其修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂IFRS及其修訂本：

IFRS第17號	保險合約 ¹
IFRS第3號修訂本	業務的定義 ²
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企業之間的資產出售或注入 ³
《國際會計準則》第1號修訂本	流動或非流動負債分類 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 ⁴
IFRS第9號、《國際會計準則》第39號及IFRS第7號修訂本	利率基準改革 ⁴

¹ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 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

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

除上述新訂IFRS及其修訂本外，經修訂財務報告概念框架已於2018年頒佈。其後續修訂《IFRS中對概念框架的提述的修訂》將於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預計應用所有該等新訂IFRS及其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	
	2019年 人民幣千元 (未經審計)	2018年 人民幣千元 (經審計)
一手房代理服務，在某一時點確認	4,566,217	4,753,395
房地產數據及諮詢服務		
— 在某一時點確認的諮詢服務	792,859	627,330
— 在某一時段確認的數據服務	184,806	145,997
	977,665	773,327
房地產經紀網絡服務		
— 在某一時點確認一二手聯動業務	3,517,130	404,559
— 在某一時點確認的其他服務	33,670	16,891
	3,550,800	421,450
	9,094,682	5,948,172

4. 分部資料

本集團的運營分部乃根據出於分配資源及評估分部表現(以提供服務種類為重點)的目的而向本集團的行政總裁(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，並未匯總主要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2019年12月31日止年度(未經審計)

	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	4,566,217	977,665	3,550,800	-	9,094,682
分部內銷售額	4,517	47,191	32,476	(84,184)	-
合計	<u>4,570,734</u>	<u>1,024,856</u>	<u>3,583,276</u>	<u>(84,184)</u>	<u>9,094,682</u>
分部利潤	<u>1,218,944</u>	<u>231,707</u>	<u>57,881</u>	<u>-</u>	1,508,532
未分配開支					(24,631)
未分配匯兌收益淨額					6,851
按公允價值計量並計入損益的 金融資產的未分配公允價值 收益淨額					160,222
應佔聯營公司的業績					23,705
利息收入					43,816
融資成本					(272,153)
以股權結算的股份付款開支					<u>(137,025)</u>
稅前利潤					<u>1,309,317</u>

截至2018年12月31日止年度(經審計)

	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	<u>2,604</u>	<u>72,014</u>	<u>78,974</u>	<u>(153,592)</u>	<u>–</u>
合計	<u><u>4,755,999</u></u>	<u><u>845,341</u></u>	<u><u>500,424</u></u>	<u><u>(153,592)</u></u>	<u><u>5,948,172</u></u>
分部利潤(虧損)					
	<u><u>1,518,816</u></u>	<u><u>214,960</u></u>	<u><u>(94,398)</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>1,639,378</u></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)
以股權結算的股份付款開支					<u>(161,630)</u>
稅前利潤					<u><u>1,472,961</u></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、上市開支、未分配匯兌收益淨額、以公允價值計量並計入損益的金融資產的未分配公允價值收益淨額、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、融資成本及以股權結算的股份付款開支。此乃出於分配資源及評估表現的目的而向主要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2019年12月31日止年度(未經審計)

	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
計入計量分部利潤或虧損的 金額：					
折舊及攤銷	40,805	37,804	11,624	637	90,870
面臨預期信貸損失的金融資 產虧損撥備，扣除撥回	53,220	13,597	155,931	–	222,748
出售物業及設備的(收益)虧損 淨值	(283)	121	4	234	76
出售投資物業虧損淨額	<u>112</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>112</u>

截至2018年12月31日止年度(經審計)

	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
計入計量分部利潤或 虧損的金額：					
折舊及攤銷	9,206	10,984	5,856	124	26,170
面臨預期信貸損失的 金融資產的虧損撥備， 扣除撥回	141,781	4,882	19,927	–	166,590
出售物業及設備的(收益) 虧損淨值	(195)	398	423	–	626
出售投資物業收益淨值	<u>(50)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(50)</u>

地理資料

本集團的業務位於中國(包括香港)及越南(2018年：中國(包括香港)及越南)。

有關本集團來自外部客戶持續經營收入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。

	來自外部客戶的收入 截至12月31日止年度		非流動資產(附註) 於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審計)	2018年 人民幣千元 (經審計)	2019年 人民幣千元 (未經審計)	2018年 人民幣千元 (經審計)
中國(包括香港)	9,056,648	5,942,366	1,353,291	649,766
越南	38,034	5,806	-	6
	<u>9,094,682</u>	<u>5,948,172</u>	<u>1,353,291</u>	<u>649,772</u>

附註：非流動資產不包括應收關聯方款項、按攤銷成本計量之應收債券、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總收入超過10%的客戶所產生的收入如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元 (未經審計)	2018年 人民幣千元 (經審計)
客戶A(附註)	<u>1,640,143</u>	<u>1,871,380</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	
	2019年 人民幣千元 (未經審計)	2018年 人民幣千元 (經審計)
銀行借款利息	69,619	25,171
其他借款利息	194,728	-
租賃負債利息	<u>7,806</u>	<u>-</u>
	<u>272,153</u>	<u>25,171</u>

6. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元 (未經審計)	2018年 人民幣千元 (經審計)
中國企業所得稅		
— 即期稅項	394,313	379,631
— 過往年度超額撥備	(9,109)	(4,335)
	<u>385,204</u>	<u>375,296</u>
遞延稅項(抵免)開支	(46,600)	16,012
	<u>338,604</u>	<u>391,308</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	
	2019年 人民幣千元 (未經審計)	2018年 人民幣千元 (經審計)
物業及設備折舊	17,506	21,994
使用權資產折舊	70,585	—
投資物業折舊	874	670
無形資產攤銷	1,905	3,506
	<u>90,870</u>	<u>26,170</u>
折舊及攤銷總額		
計入下列各項的確認為開支的研發成本：		
— 員工成本	54,506	34,715
— 折舊及攤銷開支	4,463	2,508
— 其他經營成本	36,071	30,981
	<u>95,040</u>	<u>68,204</u>

8. 股息

於報告期末後，董事已建議關於截至2019年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣15.48分(2018年：22.67港仙(相當於人民幣19.39分))，總額人民幣215,218,000元(2018年：315,529,000港元(相當於人民幣277,571,000元))，須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

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	
	2019年 人民幣千元 (未經審計)	2018年 人民幣千元 (經審計)
盈利：		
就每股基本盈利而言，本公司擁有人應佔年內利潤	860,872	950,312
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	—	(23,864)
	<u>860,872</u>	<u>926,448</u>
就每股攤薄盈利而言，		
本公司擁有人應佔年內利潤	<u>860,872</u>	<u>926,448</u>
	截至12月31日止年度	
	2019年 千股 (未經審計)	2018年 千股 (經審計)
股份數目：		
就每股基本盈利而言，普通股的加權平均數目	1,423,201	1,180,347
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	—	24,958
本公司購股權	4	2,817
	<u>4</u>	<u>27,775</u>
就每股攤薄盈利而言，普通股的加權平均數目	<u>1,423,205</u>	<u>1,208,122</u>

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，就截至2018年12月31日止年度而言自該日起計入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及香港公開發售及國際發售（「全球發售」）中發售的322,836,000股股份變為已發行及在外流通，因此就截至2018年12月31日止年度而言自該日起計入每股基本盈利的計算中。此外，於2018年8月15日，本公司因全球發售中超額配股權的行使而發行2,801,700股股份及該等股份就截至2018年12月31日止年度而言自該日起計入每股基本盈利的計算中。

截至2019年12月31日止年度，股份加權平均數經扣除本公司持有的庫存股份後計算得出。

於計算截至2018年12月31日止年度的每股攤薄盈利時並無假設行使全球發售的超額配股權，乃因超額配股權授出日期至行使日期行使價高於本公司平均股價。

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，及其就截至2018年及2019年12月31日止年度而言自該日起計入每股攤薄盈利的計算中。

10. 應收賬款及應收票據

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審計)	2018年 人民幣千元 (經審計)
應收賬款及應收票據	6,341,843	4,751,046
減：應收賬款及應收票據的虧損撥備	(795,020)	(586,802)
應收賬款及應收票據總額	<u>5,546,823</u>	<u>4,164,244</u>

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

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審計)	2018年 人民幣千元 (經審計)
一年以內	3,315,830	2,312,674
一至兩年	706,465	300,293
兩年以上	13,221	24,420
	<u>4,035,516</u>	<u>2,637,387</u>

11. 應付賬款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審計)	2018年 人民幣千元 (經審計)
應付賬款	<u>623,463</u>	<u>325,700</u>

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賬款賬齡分析：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審計)	2018年 人民幣千元 (經審計)
一年以內	610,062	324,893
一至兩年	13,401	142
兩年以上	-	665
	<u>623,463</u>	<u>325,700</u>

企業管治守則合規情況

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。

於報告期間，本公司已遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四的企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）所載的所有守則條文。

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》附錄十所載的《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，所有董事確認彼等於整個報告期間一直嚴格遵守標準守則所載的規定標準。

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閱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）、審閱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。

審計委員會已審閱並同意本集團截至2019年12月31日止年度的未經審計綜合財務報表，亦與高級管理層成員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，本公司亦已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

於報告期間，本公司透過聯交所按總對價約817.9百萬港元回購合共81,720,500股其自身已發行普通股股本。於報告期間，合共80,299,100股回購股份已被註銷。

於2019年12月31日後及截至本公告日期，本公司進一步透過聯交所按總對價約23百萬港元回購合共3,159,000股其自身已發行普通股股本。

回購股份乃由董事為本公司利益及為股東創造價值而進行。

於2019年2月21日及2019年5月9日，本公司與多家金融機構分別就發行本金額為200百萬美元及100百萬美元於2021年到期以美元計值之優先票據（「**2021年票據**」）訂立購買協議。2021年票據於聯交所上市。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年2月15日、2019年2月22日、2019年5月10日及2019年5月16日的公告。

於2019年10月10日，本公司與多家金融機構就發行本金額為200百萬美元於2022年到期以美元計值之優先票據（「**2022年票據**」）訂立購買協議。2020年票據於聯交所上市。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年10月8日、2019年10月10日及2019年10月18日的公告。

除上述者外，本公司或其任何附屬公司於報告期間並無購買、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2019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2019年12月31日止年度的末期股息每股人民幣15.48分（2018年：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2020年6月18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2020年8月12日派付予於2020年7月17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2020年6月18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2020年6月15日至2020年6月18日期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間概不會進行股份過戶登記。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2020年6月12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2020年7月15日至2020年7月17日期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間概不會進行股份過戶登記。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2020年7月14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。

所得款項的用途

1. 全球發售所得款項的用途

隨著本公司的股份於2018年7月20日在聯交所上市，以及於2018年8月10日部分行使招股章程所述超額配售權，全球發售所得款項淨額約為4,473.0百萬港元（相當於人民幣3,965.9百萬元）。

於報告期間，本集團已使用約人民幣2,299.9百萬元的募集資金，其中：

- 約人民幣1,002.8百萬元用於房地產產業鏈細分領域數據研發平台項目；
- 約人民幣300.7百萬元用於一手房代理服務業務全國佈局；
- 約人民幣571.7百萬元用於房地產經紀網絡平台數據系統及交易中心全國佈局；
- 約人民幣32.9百萬元用於人力發展與培訓中心；
- 約人民幣120.8百萬元用於品牌建設服務；
- 約人民幣70.2百萬元用於建立綜合服務管理平台；及
- 約人民幣200.8百萬元用於補充營運資金。

於2019年12月31日，全球發售全部所得款項已根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露的計劃獲悉數動用。

2. 發行2021年票據所得款項的用途

於2019年2月21日及2019年5月9日，本公司與多家金融機構分別就發行本金額為200百萬美元及100百萬美元的2021年票據訂立購買協議。

於2019年12月31日，本集團已動用約人民幣542.4百萬元，用於發展其於中國的業務營運。

如上文所述的已使用的所得款項均按照日期為2019年2月22日及2019年5月10日之公告（「**2021年票據公告**」）所載之用途分配使用。先前於2021年票據公告中披露的所得款項淨額擬定用途概無變動。所得款項淨額的餘額（約222.3百萬美元，相當於人民幣1,550.5百萬元）存於銀行。本集團將按照2021年票據公告所載方式逐步使用餘下所得款項淨額。本公司可因應市況變動調整其發展計劃，並相應重新分配所得款項用途。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年2月15日、2019年2月22日、2019年5月10日及2019年5月16日的公告。

3. 發行2022年票據所得款項的用途

於2019年10月10日，本公司與多家金融機構就發行本金額為200百萬美元於2022年到期以美元計值之優先票據訂立購買協議。

於2019年12月31日，本集團已動用約人民幣143.0百萬元，用於一般公司用途。

如先前本公司日期為2019年10月8日及2019年10月10日的公告所披露，所得款項淨額的擬定用途並無發生變動。所得款項淨額的餘額(約179.5百萬美元，相當於人民幣1,252.2百萬元)已存入銀行。本集團逐步將所得款項淨額的餘額用於一般公司用途及現有債務再融資。本公司可因應市況變動調整其發展計劃，並相應重新分配所得款項用途。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年10月8日及2019年10月10日的公告。

審閱未經審計綜合年度業績

截至2019年12月31日止年度之年度業績的審計程序尚未完成，原因在於中國部分地區因抗擊新型冠狀病毒(COVID-2019)疫情而實施限制，疫情已導致(其中包括)審計現場工作進度及取得若干審計憑證及確認延遲。本公告載列之未經審計年度業績尚未取得本集團審計師同意。在根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱應聘服務準則》或《香港保證應聘服務準則》完成審計程序時，本公司將會刊發有關經審計業績之公告。

審計委員會已審閱及同意本公告所載本集團截至2019年12月31日止年度的未經審計綜合財務報表。

進一步公告

於審計程序完成後，本公司將會刊發有關審計師所同意的有關截至2019年12月31日止年度之經審計業績以及與本公告所載未經審計年度業績相比之重大差異(如有)之進一步公告。此外，如在完成審計程序過程中有其他重大進展，本公司將在必要時刊發進一步公告。

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2019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。

本公告所載列有關本集團年度業績之財務資料未經審計且尚未取得審計師同意。
本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

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3月31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；非執行董事莫斌先生、祝九勝博士、謝梅女士及何妙玲女士；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。