

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2020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2020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**

- 於截至2020年12月31日止年度，總收入為人民幣8,051.5百萬元。
- 於截至2020年12月31日止年度，房地產代理服務及房地產經紀網絡服務GTV為人民幣5,134億元。
- 於截至2020年12月31日止年度，年內利潤為人民幣439.2百萬元，年內全面收益總額為人民幣458.7百萬元。
- 於截至2020年12月31日止年度，稅息折舊及攤銷前利潤<sup>(1)</sup>為人民幣1,384.1百萬元。

<sup>(1)</sup> 我們將稅息折舊及攤銷前利潤定義為(i)年內利潤，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。

董事會建議派付截至2020年12月31日止年度的末期股息每股人民幣5.22分。  
(2019年：人民幣15.48分)

尊敬的各位股東：

## (一) 業務回顧

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，給本集團於2020年第一季度造成較大經營虧損。於2020年下半年，新冠疫情帶來的影響在中國內地基本消除，本集團的營運已恢復至其正常水平及2020年下半年<sup>(2)</sup>本集團稅息折舊及攤銷前利潤較2019年同期<sup>(3)</sup>增加35%。此外，公司通過提高項目質量，加強回款營控，引領本公司自於香港聯合交易所有限公司上市後首次達成正經營性現金流。

### 一手房代理業務：

報告期間，一手房代理業務成銷總面積達到32.9百萬平方米，成銷總金額人民幣4,056億元。截至2020年12月31日，已簽未售的儲備項目面積達216.8百萬平方米。同時在一手房代理服務業務方面，我們逐漸轉向高質量發展，聚合優質的資源及項目。

### 房地產經紀網絡服務業務：

2020年本公司繼續保持行業領先地位，陸續推出了友房公盤資源分享平台等一系列產品，大力發展一二手聯動業務，並為中小微仲介及經紀人賦能。2020年實現GTV人民幣1,078億元，成銷套數78,661套，實現盈利人民幣126.9百萬元。

<sup>(2)</sup> 截至2020年12月31日止六個月的稅息折舊及攤銷前利潤（約人民幣947.9百萬元）等同於報告期的稅息折舊及攤銷前利潤（約人民幣1,384.1百萬元）減截至2020年6月30日止六個月的稅息折舊及攤銷前利潤（約人民幣436.2百萬元）。

<sup>(3)</sup> 截至2019年12月31日止六個月的稅息折舊及攤銷前利潤（約人民幣702.2百萬元）等同於截至2019年12月31日止年度的稅息折舊及攤銷前利潤（約人民幣1,672.3百萬元）減截至2019年6月30日止六個月的稅息折舊及攤銷前利潤（約人民幣970.1百萬元）。

## 房地產數據及諮詢服務：

圍繞地產大數據，本公司業務實現穩定增長。於報告期間內，本分部收入錄得人民幣987.0百萬元。報告期間，本公司推出了CAIC資管雲、CAIC投管雲等產品。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

本公司未來將秉持「科技賦能、智慧服務」的發展志向，把握行業機遇，積極投身數字化發展，以房地產行業的奮鬥者、整合者和領導者之姿態，致力於服務開發商、中介機構和資產所有人等。本公司的戰略目標是打造全不動產領域的「新基建」，引領全不動產領域交易與運營的數字化與智能化升級；並構建不動產領域數據資產平台生態圈，推動全行業數據資產共享與應用。

在房地產數字化營銷方面，一方面，本公司將繼續聚合優質的資源服務及項目，保持高質量發展，維持市場傳統營銷和渠道優勢地位，在鞏固此成熟商業模式的基礎上，進一步擴大業務規模，拓展經營模式，提升經營效率；另一方面，數字化營銷將成為本公司重點業務進行推進。在COVID-19公共衛生事件期間，房地產行業加速萌發了數字化的發展態勢，經過不斷創新實踐，傳統市場已經逐步接納並認可這一新興營銷方式，本公司將構建房地產數字化營銷全鏈條平台，在智慧拓客、智慧服務、智慧案場等全場景下，實現房地產營銷全鏈條的線上化、互聯網、數字化升級，提升營銷成效。

因應這一行業趨勢，本公司將發揮如下獨有優勢，在數字化營銷領域保持領先。2020年7月，本公司與阿里巴巴集團（「阿里」）宣佈建立戰略合作關係，就此雙方開展了包括線上線下房產交易、數字營銷和交易後相關服務等領域的深度合作；2020年11月，本公司完成對樂居控股有限公司（「樂居」，一間於紐約證券交易所上市的公司，股份代碼LEJU）控股權的收購，樂居作為中國房地產互聯網媒體和線上數字化交易平台，將會進一步發揮媒體影響力，數字科技賦能，打造房產互聯交易新生態及完整鏈路在線營銷閉環；通過數字化營銷的積極實踐，本公司已獲取可觀的成績與經驗：與阿里攜手推出的「不動產交易協作機制」（ETC）已在全國多地啟動運作，公平、開放、高效、共贏的行業生態正逐步建立；2020年「雙11」期間，ETC協作機制實現了全國236個城市41,775累計成交套數和人民幣931億元交易總額（「GTV」）。

在房地產數字化服務方面，一方面，本公司將繼續發揮克而瑞作為中國房地產大數據資產應用服務的優勢，在業務方面繼續發揮地產大數據優勢和科技優勢，強化房地產大數據服務，擴大市場份額；同時，將房地產大數據服務積極延伸應用領域，包括金融、商辦、物業社區、產業園區等，探索新型大數據應用，保持國內行業領先地位；

另一方面，本公司將在房地產數字化服務領域進行核心升級。在產業數字化轉型和升級的浪潮下，本公司將發揮聚焦泛不動產領域的行業優勢和技術經驗，通過系統產品與定制化手段，為客戶提供全領域、全鏈條、全環節的數字化解決方案，包含PAAS層中台技術、SaaS層業務應用、BI數據智能分析等。同時，通過AI算法、區塊鏈技術，為不動產領域構建引領性的數據資產交易平台。

本公司未來的業務重心，將快速調整業務陣型，積極應對，緊抓機遇，繼續引領不動產服務行業健康、快速發展，最終實現通過大數據來驅動房地產的精準交易與運營，為不動產領域的產業數字化升級做出綿薄貢獻。

## 管理層討論及分析

### 收入

我們的收入從2019年的人民幣9,094.7百萬元減少11.5%至2020年的人民幣8,051.5百萬元。該減少乃主要由於COVID-19疫情爆發導致業務中斷。於2020年下半年，COVID-19疫情帶來的影響在中國內地基本消除，本集團的營運已恢復至正常水平。

一手房代理服務產生的收入從2019年的人民幣4,566.2百萬元減少29.8%至2020年的人民幣3,203.5百萬元，主要由於COVID-19導致業務中斷，於2020年第一季度中國內地約有1,600個售樓處被迫關閉停止營業。

房地產經紀網絡服務產生的收入從2019年的人民幣3,550.8百萬元減少23.1%至2020年的人民幣2,732.3百萬元。該減少乃主要由於COVID-19導致2020年第一季度房地產開發商暫停一手房銷售。

房地產數據及諮詢服務產生的收入從2019年的人民幣977.7百萬元增加1.0%至2020年的人民幣987.0百萬元，主要由於我們的測評及排名服務以及數據服務收入增加。

於2020年11月4日完成樂居收購後，數字營銷服務的收入為人民幣1,128.7百萬元。

### 員工成本

我們的員工成本從2019年的人民幣3,342.1百萬元減少18.2%至2020年的人民幣2,734.3百萬元。員工成本佔收入的比例從2019年的36.7%減至2020年的34.0%，主要由於營運效率提高。

### 宣傳及推廣開支

我們的宣傳及推廣開支從2019年的人民幣392.6百萬元增加141.2%至2020年的人民幣946.8百萬元，主要由於本公司於2020年11月收購樂居的控股權益後，樂居所產生的人民幣728.8百萬元宣傳開支。樂居的宣傳及推廣開支主要包括用於業務擴張的針對性線上及線下營銷成本。

### 短期租賃及低價值資產租賃租金開支

我們於2020年錄得人民幣33.6百萬元的短期租賃及低價值資產租賃租金開支，而於2019年錄得人民幣52.6百萬元。該減少乃主要由於銷售及營銷僱員的租金開支的減少，與COVID-19的影響導致收入減少一致。



## 折舊及攤銷開支

我們的折舊及攤銷開支從2019年的人民幣90.9百萬元增加131.7%至2020年的人民幣210.6百萬元，主要由於收購產生的無形資產攤銷增加以及物業及設備、投資物業的結餘增加。

## 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2019年的人民幣222.7百萬元減少22.5%至2020年的人民幣172.5百萬元，主要由於應收賬款及應收票據的減少。

## 終止確認按攤銷成本計量的金融資產的虧損

我們於2020年終止確認按攤銷成本計量的金融資產產生的虧損錄得零，而2019年則為人民幣14.5百萬元。

## 終止確認按公允價值計量並計入其他全面收益（「按公允價值計量並計入其他全面收益」）的應收款項產生的虧損

我們於2020年錄得終止確認按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項產生的虧損人民幣14.7百萬元，而2019年則錄得零。此增加主要由於透過若干保理安排出售應收賬款產生的成本所致。

## 諮詢開支

我們的諮詢開支從2019年的人民幣275.1百萬元減少17.0%至2020年的人民幣228.4百萬元，主要由於項目諮詢減少，與收入減少一致。

## 分銷開支

我們的分銷開支從2019年的人民幣3,116.2百萬元減少23.1%至2020年的人民幣2,395.8百萬元，主要由於來自房地產經紀網絡服務的收入減少。

## 其他經營成本

我們的其他經營成本從2019年的人民幣324.9百萬元增加10.6%至2020年的人民幣359.4百萬元，主要由於樂居收購後所產生的其他經營成本人民幣48.4百萬元所致。

## 其他收入

我們的其他收入從2019年的人民幣124.9百萬元增加12.3%至2020年的人民幣140.2百萬元，主要由於來自中國政府各部門的補貼收入增加。

## 其他收益及虧損

我們於2019年錄得人民幣171.9百萬元的其他收益淨額，及於2020年錄得人民幣72.3百萬元其他收益淨額。截至2020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2019年的人民幣2.1百萬元增加至2020年的約人民幣15.6百萬元，主要由於收購樂居的多數股權及阿里巴巴集團的股份認購有關的諮詢開支。

## 應佔聯營公司的業績

於2019年，我們錄得人民幣23.7百萬元應佔聯營公司利潤，及於2020年，我們錄得人民幣21.1百萬元應佔聯營公司利潤。於2020年，我們的應佔利潤主要歸因於我們投資私募股權基金。

## 融資成本

我們的融資成本從2019年的人民幣272.2百萬元增加77.1%至2020年的人民幣481.9百萬元，主要由於本公司於2020年公司發行300百萬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2019年的人民幣338.6百萬元減少25.5%至2020年的人民幣252.4百萬元，主要由於除稅前利潤下降。所得稅開支指我們於截至2020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

由於上述因素，我們的年內利潤從2019年的人民幣970.7百萬元減少54.8%至2020年的人民幣439.2百萬元。

## 年內全面收益總額

由於上述因素，我們的年內全面收益總額從2019年的人民幣970.7百萬元減少52.7%至2020年的人民幣458.7百萬元。

## 非《國際財務報告準則》指標

為了對依據《國際財務報告準則》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。我們已修訂稅息折舊及攤銷前利潤及本公司擁有人應佔核心淨利潤，原因為年內全面收益總額乃包括其他全面收益，其與公司經營業績並無直接相關，且由於2019年的其他全面收益為零，定義變動將不會影響指標的使用。我們認為，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金額，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、折舊及攤銷開支、面臨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的虧損、終止確認按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項產生的虧損、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2019年12月31日止年度的人民幣1,263.1百萬元減少24.4%至截至2020年12月31日止年度的人民幣955.5百萬元。我們的經營利潤率從截至2019年12月31日止年度的13.9%減少至截至2020年12月31日止年度的11.9%，主要由於經營利潤率較低的房地產經紀網絡服務的經營利潤增加。經營利潤及經營利潤率的計算與《國際財務報告準則》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《國際財務報告準則》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，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2020年12月31日止年度為人民幣1,384.1百萬元，較截至2019年12月31日止年度人民幣1,672.3百萬元減少17.2%。稅息折舊及攤銷前利潤的計算與《國際財務報告準則》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《國際財務報告準則》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。

截至2020年12月31日止年度，本公司擁有人應佔核心淨利潤為人民幣357.4百萬元，較截止2019年12月31日止年度的人民幣997.9百萬元減少64.2%。本公司擁有人應佔核心淨利潤的計算與《國際財務報告準則》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《國際財務報告準則》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2020年12月31日止年度，我們主要用我們的經營所得現金、外部借款以及發行於2021年、2022年及2023年到期的美元計值優先票據為我們的現金需求出資。截至2019年12月31日及2020年12月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣2,294.4百萬元及人民幣7,515.8百萬元。我們通常將超額現金存入計息銀行賬戶及往來賬戶。

截至2020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及為下文「附屬公司及聯屬公司的重大收購及／或出售」一節詳述於2020年3月及2020年7月的採購出資。展望未來，我們目前相信，我們內部所產生的現金、外部借款以及發行於2021年、2022年及2023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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
購買物業及設備以及物業及設備按金	176,564	193,647
購買無形資產	288	23,585
總計	<u>176,852</u>	<u>217,232</u>

我們的資本開支主要涉及購買物業及設備、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2020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2020年12月31日，本集團資本負債比率（按年末債務（所有計息銀行貸款）總額除以權益總額計算）為64.1%，與截至2019年12月31日的65.2%相比，減少1.1個百分點。該減少主要由於現金及現金等價物增加。

## 持有的重大投資

除「附屬公司及聯屬公司的重大收購及／或出售」一節所披露者外，截至2020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（包括投資額為於2020年12月31日本公司資產總值5%或以上的於被投資公司的任何投資）。

## 重大投資及資本資產的未來計劃

截至2020年12月31日，我們並無重大投資及資本資產的任何計劃。

## 附屬公司及聯屬公司的重大收購及／或出售

1. 於2020年3月20日，

(a) 本集團訂立以下股份轉讓協議（統稱為「**關連收購協議**」），包括：

- (i) 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；
- (ii) 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；
- (iii) 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；
- (iv) 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
- (v) 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上海尚友物業管理有限公司的全部股權。

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」的公告及本公司日期為2020年5月15日的補充公告。

- (b) 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(「**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。

- (c) 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。

## 2. 於2020年7月31日，

- (a) 本公司訂立下列股權轉讓協議(「**股權轉讓協議**」)，據此，本公司同意收購樂居控股有限公司(「**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由新浪網、MemeStar Limited(統稱「**新浪方**」)與本公司等訂立，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(「**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。

股權轉讓協議II由Kanrich Holdings Limited、On Chance, Inc.、Jun Heng Investment Limited、易居(中國)控股有限公司、周忻先生(統稱「周氏方」)與本公司等訂立，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。

- (b) 本公司與淘寶中國控股有限公司(「阿里巴巴附屬公司」)訂立股份認購協議(「股份認購協議」)，據此，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。
- (c) 本公司與阿里巴巴香港有限公司(「阿里巴巴票據持有人」)訂立票據認購協議(「票據認購協議」)，據此，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。可換股票據於發行日的第三週年日期到期，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，惟可按慣例予以調整。
- (d) 本公司已與阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司訂立業務合作協議，據此，協議方同意合作建立網上房地產營銷及交易平台以及共同探索新的商業機遇。阿里巴巴集團將為本公司及樂居各自的業務提供科技賦能。

股權轉讓協議I、股權轉讓協議II、股份認購協議及票據認購協議已於2020年11月4日完成。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年7月31日的公告(經本公司日期為2020年8月21日的澄清公告補充)、本公司日期為2020年10月14日的通函，及本公司日期為2020年11月4日的公告。

除本公告所披露者外，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或出售。



## 僱員及薪酬政策

截至2020年12月31日，我們擁有21,030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2020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2,734.3百萬元，而截至2019年12月31日止年度為人民幣3,342.1百萬元，同比減少18.2%。

## 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2020年12月31日，本集團銀行借款人民幣1,225.1百萬元以銀行存款92.9百萬美元（相當於約人民幣605.9百萬元）作抵押。灣居物業（賬面值人民幣646.9百萬元）和唐朝大酒店（賬面價值人民幣564.3百萬元）。灣居物業和唐朝大酒店的詳情載於本公司於2020年3月22日發佈，標題分別為「須予披露交易－收購上海灣居」及「須予披露交易－收購上海涓鵬」的公告。

## 或有負債

截至2020年12月31日，我們並無任何重大或有負債（2019年12月31日：人民幣53.2百萬元）。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	3	8,051,509	9,094,682
員工成本		(2,734,263)	(3,342,113)
宣傳及推廣開支		(946,816)	(392,550)
短期租賃及低價值資產租賃租金開支		(33,628)	(52,646)
折舊及攤銷開支		(210,570)	(90,870)
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)		(172,548)	(222,748)
終止確認按攤銷成本計量的金融資產的虧損		-	(14,484)
終止確認按公允價值計量並計入其他全面收益 (「按公允價值計量並計入其他全面收益」) 的應收款項產生的虧損		(14,651)	-
諮詢開支		(228,357)	(275,101)
分銷開支		(2,395,799)	(3,116,152)
其他經營成本		(359,388)	(324,902)
其他收入		140,199	124,892
其他收益及虧損		72,345	171,884
其他開支		(15,583)	(2,127)
應佔聯營公司業績		21,056	23,705
融資成本	5	(481,913)	(272,153)
稅前利潤		691,593	1,309,317
所得稅開支	6	(252,371)	(338,604)
年內利潤		<u>439,222</u>	<u>970,713</u>
其他全面(開支)收益			
其後可能重新分類至損益的項目：			
按公允價值計量並計入其他全面收益的 應收款項公允價值變動		(119,196)	-
按公允價值計量並計入其他全面收益的 應收款項預期信貸損失變動淨額		119,196	-
換算海外業務產生的匯兌差額		19,465	-
年內全面收益總額	7	<u>458,687</u>	<u>970,713</u>
以下人士應佔年內利潤：			
本公司擁有人		304,413	860,872
非控股權益		134,809	109,841
		<u>439,222</u>	<u>970,713</u>
以下人士應佔年內全面收益總額：			
本公司擁有人		315,255	860,872
非控股權益		143,432	109,841
		<u>458,687</u>	<u>970,713</u>
每股盈利	9		
— 基本(人民幣分)		<u>21.11</u>	<u>60.49</u>
— 攤薄(人民幣分)		<u>17.70</u>	<u>60.49</u>

綜合財務狀況表  
於2020年12月31日

	附註	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		1,077,120	108,603
使用權資產		542,331	134,835
投資物業		700,996	35,211
商譽		549,223	5,109
無形資產		699,474	23,918
於聯營公司權益		300,694	281,406
應收關聯方款項		11,135	201,141
遞延稅項資產		845,467	534,603
其他非流動資產		594,366	764,855
		<b>5,320,806</b>	<b>2,089,681</b>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及應收票據	10	1,066,285	5,546,823
其他應收款項		2,322,991	1,737,239
應收關聯方款項		293,945	2,614,160
按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項	11		
— 應收賬款及應收票據		4,813,186	—
— 應收關聯方款項 — 應收賬款		2,152,393	—
合約資產		8,628	—
按公允價值計量並計入損益 (「按公允價值計量並計入損益」) 的金融資產		1,388,027	1,708,599
受限制銀行結餘		284,943	158,492
已抵押銀行存款		605,902	1,016,087
銀行結餘及現金		7,515,836	2,294,435
		<b>20,452,136</b>	<b>15,075,835</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	12	1,374,616	623,463
客戶墊款		721,827	98,902
應計薪金及福利開支		752,392	789,724
其他應付款項		976,912	1,194,830
合約負債		156,368	95,842
應付稅項		1,396,756	808,600
應付關聯方款項		155,662	107,407
銀行借款		1,641,115	1,848,000
其他借款		1,952,623	—
租賃負債		101,842	86,451
		<b>9,230,113</b>	<b>5,653,219</b>

	附註	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
流動資產淨額		<u>11,222,023</u>	<u>9,422,616</u>
資產總值減流動負債		<u>16,542,829</u>	<u>11,512,297</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		201,058	—
銀行借款		580,188	—
其他借款		3,195,350	3,406,130
可換股票據		840,372	—
租賃負債		232,210	41,919
		<u>5,049,178</u>	<u>3,448,049</u>
資產淨值		<u>11,493,651</u>	<u>8,064,248</u>
資本及儲備			
股本		116	93
股份溢價		6,239,597	4,104,603
庫存股		—	—*
儲備		<u>4,024,462</u>	<u>3,770,702</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>10,264,175</u>	<u>7,875,398</u>
非控股股東權益		<u>1,229,476</u>	<u>188,850</u>
總權益		<u>11,493,651</u>	<u>8,064,248</u>

\* 低於人民幣1,000元的金額



附註：

## 1. 一般資料

本公司於2010年2月22日於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的股份已於2018年7月20日於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分別為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands及中華人民共和國上海市靜安區廣延路383號秋實樓11樓。

該等綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，這亦為本公司的功能貨幣。

本公司為一家投資控股公司。

## 2. 應用《國際財務報告準則》（「《國際財務報告準則》」）修訂本

於本年度強制生效的《國際財務報告準則》修訂本

於本年度，本集團首次應用由國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的於2020年1月1日或之後開始之年度期間強制生效的《國際財務報告準則中對概念框架的提述的修訂》及下列《國際財務報告準則》修訂本編製綜合財務報表：

《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
《國際財務報告準則》第3號修訂本	業務的定義
《國際財務報告準則》第9號、《國際會計準則》第39號 及《國際財務報告準則》第7號修訂本	利率基準改革

除下述者外，於本期間應用《國際財務報告準則中對概念框架的提述的修訂》及該等《國際財務報告準則》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／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

### 2.1 應用《國際財務報告準則》第3號修訂本業務的定義的影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本澄清，儘管業務通常具有產出，但一組經整合的活動及資產毋須產出亦符合資格構成業務。所收購的一組活動及資產必須至少包括一項投入及一個實質過程並共同顯著促進創造產出的能力，方會被視作業務。

該等修訂本刪除市場參與者是否有能力取代任何缺失的投入或過程及持續產出的評估。該等修訂本亦引入額外指引，有助釐定是否已獲得實質過程。

此外，該等修訂本引入一項可選集中度測試，允許對所收購的一組活動及資產是否為一項業務進行簡化評估。根據可選集中度測試，倘所收購的總資產的絕大部分公允價值均集中於單個可識別資產或一組類似資產中，則所收購的一組活動及資產並非一項業務。經評估的總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及遞延稅項負債的影響所產生的商譽。可按個別交易基準選擇是否應用該可選集中度測試。

由於不採用可選集中度測試亦可達致類似結論，因此應用該等修訂本對本年度的綜合財務報表並無影響。

## 已頒佈但尚未生效的新訂及《國際財務報告準則》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及《國際財務報告準則》修訂本：

《國際財務報告準則》第17號	保險合約及有關修訂本 <sup>1</sup>
《國際財務報告準則》第16號修訂本	與COVID-19有關的租金優惠 <sup>4</sup>
《國際財務報告準則》第3號修訂本	提述概念框架 <sup>2</sup>
《國際財務報告準則》第9號、 《國際會計準則》第39號、 《國際財務報告準則》第7號、 《國際財務報告準則》第4號及 《國際財務報告準則》第16號修訂本	利率基準改革－第2階段 <sup>5</sup>
《國際財務報告準則》第10號及 《國際會計準則》第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合資企業之間的 資產出售或注入 <sup>3</sup>
《國際會計準則》第1號修訂本	流動或非流動負債分類 <sup>1</sup>
《國際會計準則》第1號及《國際財務 報告準則》作業準則第2號修訂本	會計政策披露 <sup>1</sup>
《國際會計準則》第8號修訂本	會計估計的定義 <sup>1</sup>
《國際會計準則》第16號修訂本	物業、廠房及設備：作擬定用途前的 所得款項 <sup>2</sup>
《國際會計準則》第37號修訂本	虧損合約－履行合約的成本 <sup>2</sup>
《國際財務報告準則》修訂本	2018年至2020年《國際財務報告準則》 年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於2021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及《國際財務報告準則》修訂本在可預見未來不會對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、(3)房地產經紀網絡服務，及(4)本集團於2020年11月4日完成收購樂居後的數字營銷(定義見附註4)服務。這與根據《國際財務報告準則》第8號就各運營及呈報分部所披露的收入資料一致：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一手房代理服務，在某一時點確認	3,203,543	4,566,217
房地產數據及諮詢服務		
— 在某一時點確認的諮詢服務	789,839	792,859
— 在某一時段確認的數據服務	197,183	184,806
	<u>987,022</u>	<u>977,665</u>
房地產經紀網絡服務		
— 在某一時點確認的一手聯動業務	2,707,310	3,517,130
— 在某一時點確認的其他服務	24,957	33,670
	<u>2,732,267</u>	<u>3,550,800</u>
本集團於2020年11月4日完成收購樂居的數字營銷服務包括：		
— 在某一時點確認的電子商務	782,051	—
— 按總額基準在某一時段確認的網上廣告服務	343,870	—
— 按淨額基準在某一時段確認的網上廣告服務	1,746	—
— 在某一時段確認的掛牌服務	1,010	—
	<u>1,128,677</u>	<u>—</u>
	<u>8,051,509</u>	<u>9,094,682</u>

### 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(以提供交付或提供貨品或服務種類為重點)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。

於2020年11月4日，本集團完成收購樂居。主要經營決策者進一步評估本集團的營運及財務績效評估的計量，並根據截至2020年12月31日止年度的內部組織及報告架構確定四個(2019年：三個)運營及呈報分部。此亦為本集團完成收購樂居後本集團的組織基準。

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、向潛在收購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。

本集團訂立訂購合約（通常為一年訂購期合約）後，就其自有CRIC系統（由本集團開發的一系列專有房地產數據庫及分析系統）收取諮詢服務費收入及訂購型費用收入。

## **(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。

## **(iv) 數字營銷服務**

樂居主要從事電子商務業務、網上廣告服務及掛牌服務（統稱為「數字營銷服務」）。樂居以單一數字營銷分部營運及管理其業務。數字營銷分部主要提供以下服務：

### **a) 電子商務服務**

本集團向個人房地產購買者提供折扣券，使其能夠以高於本集團收取費用面值的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。

### **b) 網上廣告服務**

網上廣告服務收入主要來自網上廣告服務及提供其廣告商（即房地產開發商）廣告投放服務的若干媒體出版商返利。網上廣告服務容許客戶在網上媒體及平台的特定區域（包括該等由樂居集團及由其他獨立出版商擁有的網上平台）以特定形式於特定時間內投放廣告。

### **c) 掛牌服務**

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



## 分部收入及業績

以下按運營及呈報分部分分析本集團收入及業績：

截至2020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	數字營銷 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入						
外部銷售額	3,203,543	987,022	2,732,267	1,128,677	-	8,051,509
分部內銷售額	<u>58,615</u>	<u>46,514</u>	<u>159,161</u>	<u>9,434</u>	<u>(273,724)</u>	<u>-</u>
總計	<u>3,262,158</u>	<u>1,033,536</u>	<u>2,891,428</u>	<u>1,138,111</u>	<u>(273,724)</u>	<u>8,051,509</u>
分部利潤	<u>842,340</u>	<u>68,365</u>	<u>126,880</u>	<u>123,191</u>	<u>-</u>	<u>1,160,776</u>
未分配開支						(74,005)
未分配匯兌收益淨額						36,327
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 虧損淨額						(15,491)
可換股票據的公允價值收益						37,582
應佔聯營公司的業績						21,056
利息收入						67,193
融資成本						(481,913)
以股權結算的股份付款開支						<u>(59,932)</u>
稅前利潤						<u>691,593</u>

## 截至2019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	總計 人民幣千元
<b>收入</b>					
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)	–
<b>總計</b>	<b>4,570,734</b>	<b>1,024,856</b>	<b>3,583,276</b>	<b>(84,184)</b>	<b>9,094,682</b>
<b>分部利潤</b>	<b>1,218,944</b>	<b>231,707</b>	<b>57,881</b>	<b>–</b>	<b>1,508,532</b>
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					(137,025)
<b>稅前利潤</b>					<b>1,309,317</b>

運營分部的會計政策與本集團的會計政策相同。分部利潤為各分部的所得利潤，並未分配未分配開支、未分配匯兌收益淨額、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（虧損）收益淨額、可換股票據的公允價值收益、應佔聯營公司業績、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。

分部內銷售乃按當時的市場價格收取。

### 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2020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	數字營銷 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入計量分部溢利的金額：						
折舊及攤銷	49,527	56,042	12,080	34,285	58,636	210,570
已確認面臨預期信貸損失的						
金融資產虧損撥備淨額	27,495	52,948	74,692	17,413	-	172,548
出售物業及設備的(收益)虧損淨額	(349)	(47)	13	1,000	699	1,316
出售投資物業的(收益)虧損淨額	(660)	-	-	115	-	(545)

### 截至2019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	總計 人民幣千元
計入計量分部溢利的金額：					
折舊及攤銷	40,805	37,804	11,624	637	90,870
已確認面臨預期信貸損失的					
金融資產虧損撥備淨額	53,220	13,597	155,931	-	222,748
出售物業及設備的(收益)					
虧損淨額	(283)	121	4	234	76
出售投資物業虧損淨額	112	-	-	-	112

## 地區資料

於兩個年度，本集團的業務位於中國(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。

	來自外部客戶的收入		非流動資產 (附註)	
	截至12月31日止年度		於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中國 (包括香港)	<b>8,050,244</b>	9,056,648	<b>4,022,554</b>	1,353,291
越南	<b>1,265</b>	38,034	—	—
	<b>8,051,509</b>	<b>9,094,682</b>	<b>4,022,554</b>	<b>1,353,291</b>

附註：非流動資產不包括應收關聯方款項、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入總額超過10%的客戶所產生的收入如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
客戶A (附註i)	<b>1,332,221</b>	1,640,143
客戶B	<b>(附註ii)</b>	<b>1,241,626</b>

附註：

- (i) 收入包括一手房代理服務、房地產數據及諮詢服務、房地產經紀網絡服務及數字營銷服務 (2019年：一手房代理服務、房地產數據及諮詢服務及房地產經紀網絡服務) 產生的收入。房地產開發商客戶為本集團的關聯方。
- (ii) 截至2020年12月31日止年度，本集團與該客戶進行交易，惟交易金額不足本集團總收入的10%。

## 5. 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行借款利息	<b>94,639</b>	69,619
其他借款利息	<b>366,577</b>	194,728
租賃負債利息	<b>10,025</b>	7,806
可換股票據的實際利息開支	<b>10,672</b>	—
	<b>481,913</b>	<b>272,153</b>



## 6. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中國企業所得稅（「企業所得稅」）		
即期稅項	261,133	394,313
先前年度超額撥備	(14,189)	(9,109)
	<u>246,944</u>	<u>385,204</u>
樂居預扣稅項	9,478	–
遞延稅項抵免	(4,051)	(46,600)
	<u>252,371</u>	<u>338,604</u>

## 7. 年內全面收益總額

年內全面收益總額乃扣除以下各項後計算得出：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
董事薪酬：	<u>29,317</u>	<u>65,354</u>
其他員工成本：		
– 薪金、花紅及其他津貼	2,489,270	2,784,556
– 退休福利計劃供款	180,126	413,850
– 以股權結算的股份付款開支	35,550	78,353
	<u>2,704,946</u>	<u>3,276,759</u>
員工成本總額	<u>2,734,263</u>	<u>3,342,113</u>
計入下列各項的確認為開支的研發成本：		
– 員工成本	66,046	54,506
– 折舊及攤銷開支	6,733	4,463
– 其他經營成本	26,121	36,071
	<u>98,900</u>	<u>95,040</u>

## 8. 股息

於報告期末後，本公司董事已建議關於截至2020年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣5.22分（2019年：人民幣15.48分），總額人民幣91,324,000元（2019年：人民幣214,456,000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	
	2020年 人民幣千元	2019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	304,413	860,872
攤薄潛在普通股的影響：		
樂居購股權及受限制股份	(673)	–
可換股票據的利息、公允價值變動及匯兌調整總額 (扣除所得稅)	(45,587)	–
	<u>(46,260)</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>258,153</u>	<u>860,872</u>
	截至12月31日止年度	
	2020年 千股	2019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	1,442,071	1,423,201
攤薄潛在普通股的影響：		
本公司購股權及受限制股份	70	4
可換股票據	16,630	–
	<u>16,700</u>	<u>4</u>
就每股攤薄盈利而言，普通股的加權平均數目	<u>1,458,771</u>	<u>1,423,205</u>

截至2019年及2020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。

為計算本集團截至2020年12月31日止年度的每股攤薄盈利，本集團所持樂居股權潛在降低（產生自樂居未行使購股權及受限制股份）已計入有關計算中。訂立票據認購協議後，本公司於2020年11月4日向阿里巴巴票據持有人發行可換股票據。截至2020年12月31日止年度，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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據	<b>1,082,096</b>	6,341,843
減：按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據的虧損撥備	<b>(15,811)</b>	(795,020)
按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據總額	<b><u>1,066,285</u></b>	<b><u>5,546,823</u></b>

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(2019年：提供服務的日期)及更高佣金的一手房代理服務銷售目標達成日期(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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年以內	<b>282,083</b>	3,315,830
一至兩年	<b>25,114</b>	706,465
兩年以上	<b>32,624</b>	13,221
	<b><u>339,821</u></b>	<b><u>4,035,516</u></b>

## 11. 按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項

	於2020年 12月31日 人民幣千元
按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項包括：	
— 應收賬款	<b>3,266,798</b>
— 應收票據	<b>1,546,388</b>
— 應收關聯方款項 — 應收賬款	<b><u>2,152,393</u></b>
	<b><u>6,965,579</u></b>

自2019年下半年起，作為本集團現金流管理的一環，本集團管理部分應收賬款、應收票據及應收關聯方款項 — 應收賬款的業務模式中，其目標為透過向獨立第三方出售(不附帶追索權)部分應收款項出售並收取該等應收款項合約現金流量，及倘本集團已轉讓絕大部分風險及回報予有關對手方，則終止確認該等應收款項。由於就本集團部分應收賬款、應收票據及應收關聯方款項 — 應收賬款出售並收取合約現金流量的業務模式變動，根據《國際財務報告準則》第9號，於2020年1月1日(即重新分類日期，定義為業務模式變動後首個報告期間的首日)，本集團將該等應收款項自按攤銷成本計量的金融資產重新分類為按公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產。

以下為應收賬款(包括應收獨立第三方及關聯方款項)(根據報告期末提供服務的日期及更高佣金的一手房代理服務銷售目標達成日期(該日期與各收入確認日期相近)呈列)的賬齡分析：

	於2020年 12月31日 人民幣千元
一年以內	3,879,474
一至兩年	1,372,090
兩年以上	<u>167,627</u>
	<u><u>5,419,191</u></u>

## 12. 應付賬款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付賬款	<u><u>1,374,616</u></u>	<u><u>623,463</u></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。就房地產經紀網絡服務而言，應付賬款主要為經紀網絡中介費。於2020年12月31日的結餘亦包括因本集團於2020年11月4日完成收購樂居而產生的未償還廣告費、電子商務服務費及文化媒體相關費用。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：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年以內	1,340,224	610,062
一至兩年	<u>34,392</u>	<u>13,401</u>
	<u><u>1,374,616</u></u>	<u><u>623,463</u></u>

## 報告期後事項

除本公告所披露者外及截至本公告日期，自2020年12月31日後並無可能影響本集團的任何其他重大事項。

## 遵守《企業管治守則》

本公司致力於維持及執行嚴格的企業管治。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《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄14所載《企業管治守則》及《企業管治報告》（「《企業管治守則》」）的所有守則條文。

## 遵守董事進行證券交易的《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，所有董事確認彼等於報告期間一直嚴格遵守《標準守則》所載的規定標準。

## 本公司核數師的工作範圍

本業績公告所載本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表及其他全面收益表以及相關附註的數據已取得本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行的同意，與本集團於2021年3月26日經董事會批准的本年度經審計綜合財務報表中所載金額一致。德勤•關黃陳方會計師行就此進行的工作並不屬於根據國際審計與鑑證準則理事會頒佈之國際核數準則、國際審閱工作準則或國際鑑證工作準則進行的鑑證工作，因此德勤•關黃陳方會計師行對本業績公告不發表任何鑑證意見。



## 審計委員會

本公司已遵照《上市規則》第3.21條及《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為審閱及監督本集團的財務報告流程及內部管控系統（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。

審計委員會已審閱本集團截至2020年12月31日止年度的經審計綜合財務業績，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，本公司亦成立提名委員會及薪酬委員會。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期間，本公司透過聯交所按總對價約26.4百萬港元（相當於人民幣23.7百萬元）回購其自身已發行普通股股本中合共3,657,000股股份。

於2020年4月15日，回購的4,580,400股股份已被註銷，而於2020年9月29日，回購的498,000股股份已被註銷。

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2020年8月7日，本公司及本公司非中國附屬公司與中銀國際亞洲有限公司、Citigroup Global Markets Limited、克而瑞證券有限公司、華盛資本證券有限公司、尚乘環球市場有限公司、中達證券投資有限公司、民銀證券有限公司、招銀國際融資有限公司、海通國際證券有限公司、東方證券（香港）有限公司、東吳證券國際經紀有限公司及萬盛金融控股有限公司（均為最初買家）訂立購買協議，內容有關發行於2022年到期100百萬美元之7.625%額外優先票據（將與於2019年10月18日發行之200百萬美元於2022年到期的7.625%優先票據合併及構成單一系列）（「額外票據發行」）。

有關額外票據發行的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年8月7日及2020年8月14日的公告。

於2020年12月3日，本公司、房友信息技術控股有限公司（「房友信息技術」）及香港房友軟件技術有限公司（「香港房友」）與與數家金融機構訂立購買協議，內容有關發行200百萬美元於2023年到期的7.60%優先票據（「2023年票據發行」）。

有關2023年票據發行的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年12月3日及2020年12月11日的公告以及本公司於2020年12月11日刊載的發售備忘錄。

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2020年12月31日，本公司並無涉入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2020年12月31日止年度的末期股息每股人民幣5.22分（2019年：人民幣15.48分）。該末期股息仍須待本公司股東（「股東」）於本公司將於2021年5月27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2021年7月15日派付予於2021年6月24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2021年5月27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2021年5月24日至2021年5月27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2021年5月21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2021年6月22日至2021年6月24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2021年6月21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. 發行美元計值於2021年到期的優先票據所得款項的用途

於2019年2月21日及2019年5月9日，本公司就分別以本金額200百萬美元及100百萬美元發行美元計值於2021年到期的票據（「**2021年票據**」），與若干金融機構訂立購買協議。

於2020年12月31日，本集團已動用約人民幣1,947.3百萬元，用於發展其於中國的業務營運。2021年票據全部所得款項已根據本公司日期為2019年2月22日和2019年5月10日的公告所載的用途獲悉數動用。

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。

### 2. 發行美元計值於2022年到期的優先票據所得款項的用途

於2019年10月10日及2020年8月7日，本公司就分別以本金額200百萬美元及100百萬美元發行美元計值於2022年到期的優先票據，與若干金融機構訂立購買協議。

於2020年12月31日，本集團已動用約人民幣819.2百萬元，用於一般公司用途及現有債務再融資。

如上文所述的已使用的所得款項均按照本公司日期為2019年10月8日及2020年8月7日之公告（「**2022年票據公告**」）所載之用途分配使用。先前於2022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182.6百萬美元，相當於人民幣1,138.3百萬元）已存入銀行。本集團將按照2022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10月8日、2019年10月10日、2020年8月7日及2020年8月14日的公告。

### 3. 認購事項所得款項的用途

於2020年7月31日，本公司與阿里巴巴附屬公司訂立股份認購協議，據此，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。

認購事項的所得款項總額為828,100,000港元。於2020年12月31日，認購事項所得款項概未獲動用。本公司擬將認購事項所得款項淨額（已扣減與認購事項有關的法律、專業及其他成本及開支）用作本集團的一般營運資金及擴大現有業務，或用於董事不時認為適當的其他用途。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。

本公司預期在兩年內悉數動用所有所得款項。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年7月31日的公告。

#### 4. 發行可換股票據的所得款項用途

於2020年7月31日，本公司與阿里巴巴票據持有人訂立票據認購協議，據此，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。

票據發行的所得款項總額為1,031,900,000港元。於2020年12月31日，票據發行所得款項概未獲動用。本公司擬將票據發行所得款項淨額（已扣減與票據發行有關的法律、專業及其他成本及開支）用作本集團的一般營運資金及擴大現有業務，或用於董事不時認為適當的其他用途。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。

本公司預期在兩年內悉數動用所有所得款項。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年7月31日的公告。

#### 5. 發行美元計值於2023年到期的優先票據所得款項的用途

於2020年12月3日，本公司、房友信息技術及香港房友與多家金融機構就發行本金額為200百萬美元於2023年到期以美元計值之優先票據（「**2023年票據**」）訂立購買協議。

於2020年12月31日，2023年票據所得款項概未獲動用。

本公司擬將發行2023年票據的所得款項主要用於現有債務再融資。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2020年12月3日及2020年12月11日的公告以及本公司於2020年12月11日刊載的發售備忘錄。

## 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.ehousechina.com](http://www.ehousechina.com))刊發。本集團截至2020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，2021年3月26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。