

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及票據股份代號：40024及40507)

## **截至2021年12月31日止年度之未經審計年度業績公告**

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」所述原因，易居(中國)企業控股有限公司(「本公司」)、其附屬公司及併表聯屬實體(統稱「本集團」)的年度業績審計程序仍在進行中並尚未完成。同時，本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本集團於截至2021年12月31日止年度(「報告期間」)的未經審計綜合業績。

### **財務摘要**

- 於截至2021年12月31日止年度，總收入為人民幣8,844.4百萬元。
- 於截至2021年12月31日止年度，房地產代理服務交易總額(「GTV」)為人民幣2,963億元。
- 於截至2021年12月31日止年度，房地產經紀網絡服務GTV為人民幣1,195億元。
- 於截至2021年12月31日止年度，年內虧損為人民幣9,374.5百萬元，而年內全面開支總額為人民幣9,370.7百萬元。

董事會並不建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息(2020年：人民幣5.22分)。

## 業務回顧及展望

2021年，在「房住不炒」主基調下，要求穩地價、穩房價、穩預期，多項包括土拍、監管資金等政策層層加碼，房地產行業進入寒冬，成交持續下行，多家地產開發商出現信用危機。作為中國房地產行業下游主要的服務平台，本集團亦受到行業連鎖反應的波及，房地產銷售回款階段性下行，整體業績下滑，報告期內錄得虧損人民幣93.75億元。主要原因由於(i)整體地產市場下行導致本集團業務規模下降；(ii)由於多個房地產開發商客戶的信貸質素惡化，本集團就客戶的未償還貿易相關應收款項的預期信貸損失確認額外虧損撥備；及(iii)整體地產市場下行導致其他資產之減值虧損。

在前所未有的行業陣痛期，本集團積極應對行業變革與企業發展中的風險與挑戰。嚴格限制開支，重整成本架構，為順應上游房地產開發行業發展趨勢，對原有一手房代理業務板塊的問題項目進行裁撤，對該業務板塊人員配置進行調整，優化資源投入的去向和節奏；積極催繳應收，優化項目賬期，對於已計提減值的應收賬款，本集團將積極跟進；制定清收計劃，加大力度催繳，審慎評估合作的開發商客戶，優先選擇回款有保障的高質量項目，並嚴格控制回款賬期。本集團多年來在房地產營銷以及數據諮詢服務行業的全產業鏈佈局仍具備一定發展韌性，隨着整體房地產行業的逐漸回暖，上游房地產開發商流動性的進一步恢復，相信本集團將通過各業務板塊之間的協同效應實現業務逐步恢復。

本集團堅持數字化營銷和數字化服務兩大戰略重心，發揮業務協同效應，實現資產價值最優化。

1) 圍繞「天貓好房」的數字化營銷戰略，構建不動產數字化營銷線上與線下的全鏈條平台：

線下端，基於與國內房地產商多年長期緊密合作，傳統一手房代理業務和房地產經紀網絡服務業務，將持續保障線下優質房源供應，集團旗下房友品牌整合全國範圍中小型房地產經紀公司，依託多渠道打造強大的獲客能力；線 upper 端，集團旗下樂居深耕於在線房地產營銷業務，且本集團於2021年9月和阿里巴巴達成新的戰略合作，並於2021年11月正式以股權置換形式完成對天貓好房的收購。阿里巴巴授予本集團線上房地產營銷和交易的獨家經營權，推動公司的數字化轉型；同時，基於天貓的海量用戶基礎，將為傳統業務板塊導入巨額流量，全方位創造增量收入。本集團將全力打造線上、線下全鏈路交易閉環，打造天貓好房為匯聚全行業、服務全行業、賦能全行業的開放化數字交易新平台。

2) 圍繞「克而瑞大數據」的數字化服務戰略，構建不動產數字化解決方案平台生態圈：

充分發揮房地產大數據和數字化優勢，打造克爾瑞為全國領先的不動產數字化解決方案提供商。將大數據優勢拓展並延伸到全不動產領域的應用場景，從傳統住宅拓展到物業、商辦、文旅、公寓、康養等存量資管領域，打造更完善的大數據產品，並積極探索數字化應用，打造數字化系統為業內參與者供優質的房地產數據及諮詢服務，幫助客戶降本增效；其次，克而瑞將順應不動產折疊時代，開展不動產領域業務模式的數字化創新探索，包含但不限於在存量不動產和不良資產領域的數字化資產管理創新等。克而瑞將持續升級與創新，深耕護城河，幫助集團更好地服務於房地產開發商和購房者，實現以客戶為中心、從戰略到執行、從線上到線下、從獲客到轉化的全閉環生態圈，並與數字營銷板塊充分協同，幫助集團實現強大的獲客力、策略力、成交力和營銷品牌力。

## 管理層討論及分析

### 收入

我們的收入從2020年的人民幣8,051.5百萬元增加9.8%至2021年的人民幣8,844.4百萬元。該增加乃主要由於收購樂居控股有限公司（「樂居」，一間於紐約證券交易所上市的公司，股份代碼LEJU）後來自數字營銷服務的收入達人民幣3,440.1百萬元所致。

一手房代理服務產生的收入從2020年的人民幣3,203.5百萬元減少38.3%至2021年的人民幣1,976.0百萬元，主要由於房地產市場整體低迷而導致GTV下降所致。

房地產經紀網絡服務產生的收入從2020年的人民幣2,732.3百萬元減少8.1%至2021年的人民幣2,509.9百萬元。該減少乃主要由於房地產市場整體低迷而導致GTV下降所致。

房地產數據及諮詢服務產生的收入從2020年的人民幣987.0百萬元減少7.3%至2021年的人民幣915.4百萬元，主要由於諮詢服務減少所致。

數字營銷服務產生的收入從2020年的人民幣1,128.7百萬元增加205.1%至2021年的人民幣3,443.2百萬元，主要由於於2020年11月收購樂居所致。

### 員工成本

我們的員工成本從2020年的人民幣2,734.3百萬元增加18.6%至2021年的人民幣3,243.2百萬元。員工成本佔收入的比例從2020年的34.0%增加至2021年的36.7%，主要由於收入下降所致。

### 宣傳及推廣開支

我們的宣傳及推廣開支從2020年的人民幣946.8百萬元增加222.0%至2021年的人民幣3,048.3百萬元，主要由於2020年11月收購樂居後，樂居於2021年所產生的宣傳及推廣開支人民幣2,742.6百萬元所致。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。

### 租金開支

我們於2021年錄得人民幣111.4百萬元的租金開支，而於2020年錄得人民幣33.6百萬元。該增加乃主要由於關於可變租賃的開支增加所致。

### 折舊及攤銷開支

我們的折舊及攤銷開支從2020年的人民幣210.6百萬元增加106.7%至2021年的人民幣435.3百萬元，主要由於收購產生的無形資產攤銷增加以及物業及設備的結餘增加所致。

## 面臨預期信貸損失（「預期信貸損失」）的金融資產損失準備（扣除撥回）

我們面臨預期信貸損失的金融資產虧損撥備（扣除撥回）從2020年的人民幣172.5百萬元增加3,765.7%至2021年的人民幣6,668.4百萬元，主要由於個別房地產開發商客戶的信貸質素惡化，本集團就個別房地產開發商客戶的未償還貿易相關應收款項的預期信貸損失確認額外虧損撥備所致。

## 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2021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5.7百萬元，而2020年則錄得人民幣14.7百萬元。該成本主要自透過若干保理安排出售按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項而產生。

## 確認非流動資產的減值損失

我們於2021年錄得確認非流動資產的減值損失人民幣591.0百萬元，而2020年則錄得零元。所產生的成本乃主要來自商譽確認的減值損失。

## 諮詢開支

我們的諮詢開支從2020年的人民幣228.4百萬元增加33.9%至2021年的人民幣305.7百萬元，主要由於一手房代理服務產生的成本所致。

## 分銷開支

我們的分銷開支從2020年的人民幣2,395.8百萬元增加2.8%至2021年的人民幣2,462.3百萬元，主要由於分銷成本率增加所致。

## 其他經營成本

我們的其他經營成本從2020年的人民幣359.4百萬元增加99.7%至2021年的人民幣717.7百萬元，主要由於2020年11月收購樂居後，樂居於2021年所產生的其他經營成本人民幣294.3百萬元所致。

## 其他收入

我們的其他收入從2020年的人民幣140.2百萬元增加176.8%至2021年的人民幣388.0百萬元，主要由於確認交易價格的融資部份所致。

## 其他收益及虧損

我們於2020年錄得人民幣72.3百萬元其他收益淨額，及2021年錄得人民幣250.8百萬元其他虧損淨額。我們於2020年的其他收益淨額乃主要由於持有在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）其他上市公司股份的公允價值收益所致，而2021年的其他虧損淨額乃主要由於持有該等股份的公允價值虧損所致。

## 其他開支

我們的其他開支從2020年的人民幣15.6百萬元增加至2021年的約人民幣29.7百萬元，主要由於捐款增加所致。

## 應佔聯營公司的業績

於2020年，我們錄得人民幣21.1百萬元的應佔聯營公司利潤，及於2021年，我們錄得人民幣33.0百萬元的應佔聯營公司虧損。於2021年的應佔虧損乃主要由於應佔一間剛開始新業務之聯營公司的虧損所致。

## 融資成本

我們的融資成本從2020年的人民幣481.9百萬元增加11.8%至2021年的人民幣538.8百萬元，主要由於計息貸款加權平均結餘增加所致。

## 所得稅開支

我們的所得稅開支從2020年的人民幣252.4百萬元減少34.4%至2021年的人民幣165.6百萬元，主要由於除稅前利潤下降所致。

## 年內虧損／利潤

由於上述因素，我們於2021年的年內虧損為人民幣9,374.5百萬元，而於2020年利潤則為人民幣439.2百萬元。

## 年內全面開支／收益總額

由於上述因素，我們於2021年的年內全面開支總額為人民幣9,370.7百萬元，而於2020年的年內全面收益總額則為人民幣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)經營虧損／利潤及經營虧損／利潤率；及(ii)稅息折舊及攤銷前虧損／稅息折舊及攤銷前利潤作為額外標準，僅作說明用途。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綜合財務業績方面提供有用資料。

我們對經營虧損／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、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。我們對經營虧損／利潤率的定義是該年的經營虧損／利潤除以收入。

我們的經營虧損於截至2021年12月31日止年度為人民幣8,153.6百萬元，而於截至2020年12月31日止年度的經營利潤則為人民幣955.5百萬元。我們的經營虧損率於2021年12月31日止年度為92.2%，而於截至2020年12月31日止年度的經營利潤率則為11.9%，主要由於金融資產的虧損撥備所致。經營虧損／利潤及經營虧損／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《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虧損／稅息折舊及攤銷前利潤定義為(i)年內虧損／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虧損／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虧損於截至2021年12月31日止年度為人民幣8,234.7百萬元，而截至2020年12月31日止年度的稅息折舊及攤銷前利潤則為人民幣1,384.1百萬元。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虧損／利潤定義為(i)本公司擁有人應佔年內虧損／利潤作出調整後加回；(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」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。

由於自2019年起，易居企業(中國)集團21名投資者應佔的利潤及全面收益總額為零，且截至2021年12月31日止年度，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並不重大，披露該等指標預期將不會影響使用者依據財務報表所作出的經濟決定。

## 流動性、財務資源及資本負債比率

截至2021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2020年12月31日及2021年12月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣7,515.8百萬元及人民幣3,314.7百萬元。我們通常將超額現金存入計息銀行賬戶及往來賬戶。

截至2021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本公告「附屬公司及聯屬公司的重大收購及／或出售」一節披露於2021年4月及2021年5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	
	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2020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	369,185	176,564
購買無形資產	647	288
總計	<u>369,832</u>	<u>176,852</u>

我們的資本開支主要涉及購買物業、設備及無形資產以及資本化預付款。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2021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2021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203.8%，與截至2020年12月31日的64.1%相比，增加139.7個百分點。該增加主要由於銀行結餘、應收賬款、應收票據及按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項的減少所致。



## 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2021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2021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2021年12月31日，我們並無其他重大投資及資本資產計劃。

## 附屬公司及聯屬公司的重大收購及／或出售

1. 於2021年4月27日，本公司的間接全資附屬公司上海孜詠信息技術有限公司（「上海孜詠」）（作為買方）與上海添璣投資發展有限公司（「添璣發展」）及上海添璣投資管理有限公司（「添璣管理」）（作為賣方）訂立轉讓協議（「添璣網絡轉讓協議」），據此，上海孜詠同意向添璣發展及添璣管理收購上海添璣網絡服務有限公司的全部股權，代價為人民幣300,000,000元。

有關添璣網絡轉讓協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年4月27日及2021年5月13日的公告。該收購於2021年5月30日完成。

2. 於2021年4月28日，本公司與Alibaba Investment Limited（「**Alibaba Investment**」）訂立收購協議，據此，本公司同意購買及促使房友信息技術控股有限公司（「房友信息技術」）（作為受讓人）接收，而Alibaba Investment同意出售TM Home Limited（「合資企業」）的85%股權，代價為1,860百萬港元（「合資企業收購協議」），將通過本公司向Alibaba Investment配發及發行248,000,000股代價股份償付。

合資企業收購協議已於2021年9月1日終止，訂約方於該等協議項下的權利及義務已告失效。有關合資企業收購協議的進一步詳情、相關更新以及終止，請參閱本公司日期為2021年4月28日、2021年5月20日、2021年7月2日、2021年8月2日及2021年9月1日的公告。

3. 於2021年9月1日，

- (a) 本公司與合資企業訂立買賣協議（「**買賣協議**」），據此，本公司已有條件同意出售，而合資企業已有條件同意購買待售權益，包括本公司附屬公司樂居的76,401,247股普通股（佔樂居已發行股本的約55.84%）以及本公司全資附屬公司易居（中國）地產發展國際有限公司的全部股權。代價應為2,558,696,093港元，將根據買賣協議所載條款及在其所載條件規限下，通過合資企業向本公司配發及發行11,692,966股新合資企業普通股償付；
- (b) 本公司與合資企業訂立認購協議（「**認購協議**」），據此，本公司已有條件同意認購，而合資企業已有條件同意配發及發行6,854,839股合資企業的新普通股，代價為1,500,000,000港元（約為合資企業股份每股218.82港元），將由本公司於認購協議完成時悉數支付。
- (c) 本公司與阿里巴巴（中國）網絡技術有限公司（「**阿里巴巴中國**」）訂立一份戰略合作修訂協議（「**戰略合作修訂協議**」），對以下條款進行了修訂及重述：(i)本公司與阿里巴巴中國於2020年7月31日訂立之戰略合作協議（「**2020年7月戰略合作協議**」）；及(ii)本公司與阿里巴巴中國於2021年4月28日訂立以修訂及重述2020年7月戰略合作協議的修訂協議，據此，阿里巴巴中國同意致使向上海添璣好房電子商務有限公司（「**添璣好房**」，其為合資企業的間接全資附屬公司）授予一項獨家權利，以發展及運營天貓好房品牌的線上房地產營銷及交易服務平台，致使允許添璣好房使用天貓相關之知識產權權利，及致使為本公司提供技術、產品、數據及運營支持，以增強其數碼及線上營銷能力。

買賣協議及認購協議已於2021年11月24日完成。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年9月1日的公告、本公司日期為2021年10月28日的通函以及本公司日期為2021年11月24日的公告。

除本公告所披露者外，我們於報告期間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2021年12月31日，我們擁有10,560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2021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3,243.2百萬元，而截至2020年12月31日止年度為人民幣2,734.3百萬元，同比增加18.6%。

## 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2021年12月31日，本集團銀行借款人民幣1,286.5百萬元以銀行存款118.4百萬美元（相當於約人民幣755.1百萬元）、灣居物業（賬面值人民幣612.9百萬元）、唐朝大酒店（賬面值人民幣539.8百萬元）及杭州平瀾業務中心的兩個單位（賬面值人民幣18.2百萬元）作抵押。

有關灣居物業和唐朝大酒店的進一步詳情，請參閱本公司於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2021年12月31日，我們並無任何重大或有負債（2020年12月31日：無）。

**綜合損益及其他全面收益表**  
截至2021年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元 (未經審計)	2020年 人民幣千元 (經審計)
收入	3	8,844,400	8,051,509
員工成本		(3,243,221)	(2,734,263)
宣傳及推廣開支		(3,048,306)	(946,816)
租金開支		(111,398)	(33,628)
折舊及攤銷開支		(435,347)	(210,570)
面臨預期信貸損失(「預期信貸損失」)的 金融資產的虧損撥備(扣除撥回)		(6,668,351)	(172,548)
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		(5,651)	(14,651)
確認非流動資產的減值損失		(591,029)	—
諮詢開支		(305,714)	(228,357)
分銷開支		(2,462,261)	(2,395,799)
其他經營成本		(717,743)	(359,388)
其他收入	4	388,036	140,199
其他收益及虧損		(250,796)	72,345
其他開支		(29,667)	(15,583)
應佔聯營公司業績		(33,039)	21,056
融資成本		(538,800)	(481,913)
稅前(虧損)利潤		(9,208,887)	691,593
所得稅開支	5	(165,634)	(252,371)
年內(虧損)利潤		(9,374,521)	439,222
<b>其他全面(開支)收益</b>			
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		(4,635,758)	(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		4,635,758	119,196
換算海外業務產生的匯兌差額		3,780	19,465
年內其他全面收益，扣除所得稅		3,780	19,465
年內全面(開支)收益總額	6	(9,370,741)	458,687

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
附註	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (經審計)
下列人士應佔年內(虧損)利潤：		
本公司擁有人	(8,892,647)	304,413
非控股權益	<u>(481,874)</u>	<u>134,809</u>
	<u><b>(9,374,521)</b></u>	<u><b>439,222</b></u>
以下人士應佔年內全面(開支)收益總額：		
本公司擁有人	(8,890,025)	315,255
非控股權益	<u>(480,716)</u>	<u>143,432</u>
	<u><b>(9,370,741)</b></u>	<u><b>458,687</b></u>
每股(虧損)盈利		
— 基本(人民幣分)	8 <u><b>(508.42)</b></u>	<u><b>21.11</b></u>
— 攤薄(人民幣分)	<u><b>(508.42)</b></u>	<u><b>17.70</b></u>

綜合財務狀況表  
於2021年12月31日

		於12月31日	
	附註	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2020年 人民幣千元 (經審計)
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		1,147,145	1,077,120
使用權資產		401,581	542,331
投資物業		648,992	700,996
商譽		–	549,223
無形資產		2,166,770	699,474
於聯營公司權益		71,635	300,694
應收關聯方款項		492	11,135
遞延稅項資產		643,062	845,467
其他非流動資產		690,439	594,366
		<u>5,770,116</u>	<u>5,320,806</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及應收票據	9	223,639	1,066,285
其他應收款項		2,287,853	2,322,991
應收關聯方款項		34,027	293,945
按公允價值計量並計入其他全面收益的 應收款項	10		
— 應收賬款及應收票據		2,145,380	4,813,186
— 應收關聯方款項 — 應收賬款		266,320	2,152,393
合約資產		8,936	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		212,848	1,388,027
受限制銀行結餘		132,198	284,943
已抵押銀行存款		755,136	605,902
銀行結餘及現金		3,314,741	7,515,836
		<u>9,381,078</u>	<u>20,452,136</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	1,193,091	1,374,616
客戶墊款		652,744	721,827
應計職工薪酬及福利開支		522,921	752,392
其他應付款項		686,367	976,912
合約負債		181,394	156,368
應付稅項		1,370,183	1,396,756
應付關聯方款項		185,664	155,662
銀行借款		1,774,946	1,641,115
其他借款		1,894,405	1,952,623
租賃負債		95,334	101,842
		<u>8,557,049</u>	<u>9,230,113</u>

	於12月31日	
	2021年	2020年
附註	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (經審計)
流動資產淨額	<u>824,029</u>	<u>11,222,023</u>
資產總值減流動負債	<u>6,594,145</u>	<u>16,542,829</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	207,018	201,058
銀行借款	546,519	580,188
其他借款	1,889,462	3,195,350
可換股票據	756,912	840,372
租賃負債	<u>198,077</u>	<u>232,210</u>
	<u>3,597,988</u>	<u>5,049,178</u>
資產淨值	<u><u>2,996,157</u></u>	<u><u>11,493,651</u></u>
資本及儲備		
股本	116	116
股份溢價	6,148,273	6,239,597
儲備	<u>(4,687,291)</u>	<u>4,024,462</u>
本公司擁有人應佔權益	1,461,098	10,264,175
非控股權益	<u>1,535,059</u>	<u>1,229,476</u>
總權益	<u><u>2,996,157</u></u>	<u><u>11,493,651</u></u>

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 1. 一般資料

易居(中國)企業控股有限公司(「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, Uglan House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands及中華人民共和國(「中國」)上海靜安區廣延路383號秋實樓11樓(郵遞區號:200072)。

本公司及其附屬公司,且於2020年11月4日完成收購樂居後,其附屬公司及綜合可變權益實體(「樂居集團」)(統稱「本集團」)在中國向房地產行業提供眾多服務,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以及數字營銷服務。

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。

## 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,本集團首次應用下列由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的於2021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》修訂本編製綜合財務報表:

《國際財務報告準則》第16號修訂本	與Covid-19有關的租金優惠
《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

此外,本集團已應用國際會計準則理事會之國際財務報告準則詮釋委員會於2021年6月頒佈的議程決定,澄清實體於釐定存貨可變現淨值時應列作「進行銷售所需之估計成本」之成本。

於本年度應用該等《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。



## 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>3</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>4</sup>
《國際財務報告準則》第16號修訂本	2021年6月30日後與COVID-19有關的 租金優惠 <sup>1</sup>
《國際會計準則》第1號修訂本	流動或非流動負債分類 <sup>3</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>3</sup>
《國際會計準則》第8號修訂本	會計估計的定義 <sup>3</sup>
《國際會計準則》第12號修訂本	單一交易中產生的資產及 負債相關的遞延稅項 <sup>3</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2021年4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2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於待定期限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)數字營銷服務。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	
	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2020年 人民幣千元 (經審計)
在某一時點確認的一手房代理服務	1,975,953	3,203,543
房地產數據及諮詢服務		
— 在某一時點確認的諮詢服務	703,266	789,839
— 在某一時段確認的數據服務	212,121	197,183
	<u>915,387</u>	<u>987,022</u>
房地產經紀網絡服務		
— 在某一時點確認的一手聯動業務	2,458,580	2,707,310
— 在某一時點確認的其他服務	51,329	24,957
	<u>2,509,909</u>	<u>2,732,267</u>
數字營銷服務		
— 在某一時點確認的電子商務	2,649,367	782,051
— 按總額基準在某一時段確認的網上廣告服務	785,967	343,870
— 按淨額基準在某一時段確認網上廣告服務	4,587	1,746
— 在某一時段確認的掛牌服務	3,230	1,010
	<u>3,443,151</u>	<u>1,128,677</u>
	<u><b>8,844,400</b></u>	<u><b>8,051,509</b></u>

### 4. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2020年 人民幣千元 (經審計)
銀行及其他利息收入	233,228	67,193
政府補助(附註)	116,366	63,187
租賃收入	27,420	—
其他	11,022	9,819
	<u>388,036</u>	<u>140,199</u>

附註：該金額為就企業發展支持、財政補貼及各種稅收優惠而自不同中國政府部門收取的政府補助，有關中國政府部門並未施加任何條件。

## 5. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2020年 人民幣千元 (經審計)
中國企業所得稅		
即期稅項	94,633	261,133
先前年度超額撥備	(21,942)	(14,189)
	<u>72,691</u>	<u>246,944</u>
樂居預扣稅項	(31,877)	9,478
遞延稅項開支(抵免)	124,820	(4,051)
	<u>165,634</u>	<u>252,371</u>

## 6. 年內全面(開支)收益總額

年內全面(開支)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	
	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2020年 人民幣千元 (經審計)
董事薪酬：	<u>10,208</u>	<u>29,317</u>
其他員工成本：		
－薪金、花紅及其他津貼	2,801,793	2,489,270
－退休福利計劃供款	422,776	180,126
－以股權結算的股份付款開支	8,444	35,550
	<u>3,233,013</u>	<u>2,704,946</u>
員工成本總額	<u>3,243,221</u>	<u>2,734,263</u>
計入下列各項的確認為開支的研發成本：		
－員工成本	87,325	66,046
－折舊及攤銷開支	2,286	6,733
－其他經營成本	33,850	26,121
	<u>123,461</u>	<u>98,900</u>

## 7. 股息

於本年度，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分已宣派及派付予本公司擁有人。於本年度宣派的末期股息總額為人民幣91,324,000元。

本公司並無就截至2021年12月31日止年度建議或宣派股息。

## 8. 每股(虧損)盈利－基本及攤薄

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2020年 人民幣千元 (經審計)
(虧損) 盈利：		
就每股基本(虧損) 盈利而言，		
本公司擁有人應佔年內(虧損) 利潤	(8,892,647)	304,413
攤薄潛在普通股的影響：	-	(673)
樂居購股權及受限制股份		
可換股票據的利息、		
公允價值變動及匯兌調整總額	-	(45,587)
	-	(46,260)
就每股攤薄(虧損) 盈利而言，		
本公司擁有人應佔年內(虧損) 利潤	<u>(8,892,647)</u>	<u>258,153</u>
	截至12月31日止年度	
	2021年 千股 (未經審計)	2020年 千股 (經審計)
股份數目：		
就每股基本(虧損) 盈利而言，普通股的加權平均數目	1,749,060	1,442,071
攤薄潛在普通股的影響：		
本公司購股權及受限制股份	-	70
可換股票據	-	16,630
	-	16,700
就每股攤薄(虧損) 盈利而言，普通股的加權平均數目	<u>1,749,060</u>	<u>1,458,771</u>

截至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。

在計算截至2020年12月31日止年度的本集團每股攤薄盈利時，計算乃將樂居未行使購股權及受限制股份的潛在影響納入考量。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。

截至2021年12月31日止年度，計算每股攤薄虧損時並不計及潛在普通股，因為計入潛在普通股會產生反攤薄的作用。

## 9. 應收賬款及應收票據

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2020年 人民幣千元 (經審計)
按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據	746,880	1,082,096
減：按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據的損失準備	(523,241)	(15,811)
按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據總額	<u>223,639</u>	<u>1,066,285</u>

以下為應收賬款(扣除損失準備，根據報告期末就數字營銷服務提供服務的日期(近似於各收入確認日期)呈列)的賬齡分析：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2020年 人民幣千元 (經審計)
一年以內	146,317	282,083
一至兩年	37,429	25,114
兩年以上	39,655	32,624
	<u>223,401</u>	<u>339,821</u>

## 10. 按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項

	於2021年 12月31日 人民幣千元 (未經審計)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
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	2,063,642	3,266,798
— 應收票據	81,738	1,546,388
— 應收關聯方款項 — 應收賬款	266,320	2,152,393
	<u>2,411,700</u>	<u>6,965,579</u>

以下為本集團按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項之公允價值(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2021年 12月31日 人民幣千元 (未經審計)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
一年以內	1,320,579	3,879,474
一至兩年	921,350	1,372,090
兩年以上	88,033	167,627
	<u>2,329,962</u>	<u>5,419,191</u>

## 11. 應付賬款

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2020年 人民幣千元 (經審計)
應付賬款	<u>1,193,091</u>	<u>1,374,616</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2021年及2020年12月31日的結餘亦包括未償還廣告費、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	
	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2020年 人民幣千元 (經審計)
1年以內	1,140,331	1,340,224
1至2年	52,760	34,392
	<u>1,193,091</u>	<u>1,374,616</u>

## 報告期後事項

除本公告及與本公告同日發佈之有關本公司優先票據的交換要約及同意徵求的公告所披露者外，截至本公告日期，概無於2021年12月31日後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。

## 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。

審計委員會已審閱及同意本集團截至2021年12月31日止年度的未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

1. 於2021年6月2日，本公司及本公司的若干非中國附屬公司與中銀國際亞洲有限公司、瑞士信貸(香港)有限公司、Citigroup Global Markets Limited、Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited、中達證券投資有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、克而瑞證券有限公司、山高國際證券有限公司、Deutsche Bank AG香港分行、海通國際證券有限公司、東方證券(香港)有限公司、UBS AG香港分行、華盛資本證券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，內容有關額外發行100百萬美元於2023年到期的7.60%優先票據(將與於2020年12月10日發行之200百萬美元於2023年到期的7.60%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2021年6月3日及2021年6月11日的公告以及本公司於2021年6月15日刊發的發售備忘錄。

2. 誠如本公告「附屬公司及聯屬公司的重大收購及／或出售」一節所披露，於2021年4月28日，本公司與Alibaba Investment訂立合資企業收購協議，代價為1,860百萬港元，將通過本公司向Alibaba Investment配發及發行248,000,000股代價股份償付。

合資企業收購協議已於2021年9月1日終止。有關發行及配發代價股份的進一步詳情及相關更新，請參閱本公司日期為2021年4月28日、2021年5月20日、2021年7月2日、2021年8月2日及2021年9月1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2021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

董事會並未建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息(2020年：人民幣5.22分)。



## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司股東週年大會將於2022年5月31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2022年5月26日至2022年5月31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2022年5月25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。

## 自過往財政年度結轉之所得款項的用途

### 1. 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1,929.9百萬元，用於一般公司用途及現有債務再融資。來自2022年票據之全部所得款項已按照本公司日期為2019年10月8日及2020年8月7日之公告（「**2022年票據公告**」）所載之用途悉數動用。

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。

## 2. 認購事項所得款項的用途

於2020年7月31日，本公司與淘寶中國訂立股份認購協議，據此，淘寶中國有條件同意認購，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2021年12月31日，本集團已動用203.0百萬港元，用於一般公司用途。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。

## 3. 發行可換股票據所得款項的用途

於2020年7月31日，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2021年12月31日，本集團已動用271.7百萬港元，用於一般公司用途。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。

#### 4. 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日及2021年6月2日，本公司、房友信息技術及香港房友軟件技術有限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2023年到期以美元計值之票據（「**2023年票據**」）訂立購買協議。

於2021年12月31日，本集團已動用約人民幣1,306.3百萬元，用於現有債務再融資。

如上文所述的已使用所得款項均符合本公司日期為2020年12月3日及2021年6月2日之公告（「**2023年票據公告**」）所載之用途。先前於2023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100百萬美元，相當於人民幣651.2百萬元）已存入銀行。本集團將按照2023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2020年12月3日、2020年12月11日、2021年6月3日及2021年6月11日的公告以及本公司於2020年12月11日及2021年6月15日刊發的發售備忘錄。

#### 審閱未經審計綜合年度業績

由於近期COVID-19爆發，本公司核數師尚未完全完成截至2021年12月31日止年度的年度業績審計程序，而直至本公告日期，本集團管理層仍在評估本集團的持續經營能力。未經審計綜合財務報表可能經調整或變動，直至所有審計程序完成為止。本集團管理層將持續監控並就該等情況提供更新，包括對本集團持續經營能力之評估，並將於適當時候於本公司經審計業績公告中更新所有必要資料。

#### 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2021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。

## 刊發未經審計年度業績公告及年度報告

本未經審計年度業績公告已於聯交所網站([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2021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。

本公告所載有關本集團年度業績的財務資料未經審計，亦未經本公司核數師同意。本公司股東及潛在投資者於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，2022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；非執行董事湯興先生、張海先生、謝梅女士及呂沛美先生；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。