

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及債務股份代號：40507)

截至2022年12月31日止年度的經審計年度業績公告

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、其附屬公司及併表聯屬實體(統稱「本集團」)於截至2022年12月31日止年度(「報告期間」)的經審計綜合業績。本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

- 於報告期間，總收入為人民幣5,033.3百萬元。
- 於報告期間，房地產代理服務交易總額(「GTV」)為人民幣831億元。
- 於報告期間，房地產經紀網絡服務GTV為人民幣878億元。
- 年內虧損為人民幣4,968.5百萬元，而報告期間內全面開支總額為人民幣4,974.6百萬元。

董事會並不建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息(2021年：零)。

業務回顧及展望

2022年中國房地產行業面臨前所未有的挑戰和動盪，造成該局面的其中一個原因為COVID-19令經濟活動中斷和負面的市場環境。眾多領先的開發商（包括本集團的大部分客戶）出現銷售額驟跌，流動資金嚴重受挫，大部分開發商背負外債，導致本集團收入（尤其是一手房代理服務產生的收入）大幅下跌之餘，還造成應收賬款回款延誤。在如此艱難的環境下，本集團有效的削減房地產代理服務的營運規模，把精力放在成本控制和應收款項回款上。同時，本集團繼續對數據諮詢服務採取嚴謹、穩定的運作，與阿里巴巴合作持續打造和開發線上房地產營銷平台。本集團相信，該策略將令本集團從容面對當前困境，整裝待發迎接市場復甦。

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：繼續發揮不動產大數據領域在數據資產和品牌影響力等優勢，打造克而瑞成為基於大數據的、全國絕對領先的不動產數字化第一平台。首先，在住宅開發領域，順應國家「房住不炒」的定位，在已有大數據產品和服務基礎上，將數字技術融入到房地產開發的各個環節，為優質住宅開發商客戶進一步提供更全面化、定制化的住宅開發數字化解決方案；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，包含公寓、商辦、產城、金融、康養、特殊資產等相關業態，不斷深耕護城河，實現創新探索。同時，在未來的數字化時代，克而瑞將繼續發揮自身產品優勢和品牌影響力，打造更加優秀的數字化服務合作生態圈，助力客戶實現業務的高效發展和卓越表現。

圍繞「天貓好房」的數字化營銷戰略，構建房地產信息服務平台，和線上線下全鏈路交易平台：2022年，天貓好房信息服務平台建設初步完成，全面啟動房產交易平台建設工作。天貓好房以「開店上天貓好房生意在天貓好房」為交易平台建設核心策略，邀請開發商、房產經紀機構、房產渠道機構、集中式公寓、房產交易服務中心等各類房產交易機構入駐平台開店，支持其建立數字化營銷陣地並開展店舖自主經營。截至2022年底，天貓好房累計入駐商戶超過已經超過10000家（包括新房項目商戶1200+，新房渠道商戶100+及其3000+下游合作夥伴，6000+二手房商戶和6000+租房商戶）。天貓好房在淘寶天貓生態中分步驟實施打造適應新房、二手房和租房的定制化交易鏈路。7月26日，國內首個店舖聚合式租房交易平台正式閉環推出，實現房產交易平台建設的第一步。2023年，天貓好房在房產線上線下全鏈路交易平台建設上繼續積極推進，並基於ETC生態聯賣平台進一步升級線上店舖體系，推動新房聯賣、二手房聯賣、公寓聯租三大交易業務，與行業夥伴攜手共建開放、自主、協作、共享、共成長的行業新生態。

票據重組

因大量未付應收賬款引發流動性嚴重受限，本集團於2022年3月宣佈就2022年及2023年到期的優先票據進行境外債務重組（「重組」）。本公司與計劃債權人根據《公司法》第86條（2022年修訂）就重組訂立的建議安排計劃於2022年11月9日獲開曼群島大法院裁決，預計將於2022年12月14日完成。然而，由於2022年行情持續低迷，本集團無力收回大部分拖欠的應收賬款。重組於2022年12月14日並未生效。本公司當前正與顧問進行討論，有意於不久的將來宣佈新的重組計劃，同時會適當兼顧所有利益相關者的利益。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年3月31日、4月7日、11日、14日、18日及25日、9月21日、10月5日、6日、7日及12日、11月3日、10日及16日以及2023年2月3日的公告。

管理層討論及分析

收入

我們的收入從2021年的人民幣8,866.0百萬元減少43.2%至2022年的人民幣5,033.3百萬元。

該減少主要由於中國房地產市場轉型及COVID-19疫情令業務中斷。

一手房代理服務產生的收入從2021年的人民幣1,989.1百萬元減少70.5%至2022年的人民幣586.5百萬元，主要由於出售附屬公司導致GTV下跌。

房地產經紀網絡服務產生的收入從2021年的人民幣2,517.0百萬元減少37.4%至2022年的人民幣1,576.6百萬元。該減少主要由於房地產市場整體低迷而導致GTV下跌。

房地產數據及諮詢服務產生的收入從2021年的人民幣916.7百萬元減少38.9%至2022年的人民幣559.8百萬元，主要由於房地產市場整體低迷。

數字營銷服務產生的收入從2021年的人民幣3,443.2百萬元減少32.9%至2022年的人民幣2,310.4百萬元，主要由於電商服務及線上廣告服務的收入下跌。

員工成本

我們的員工成本從2021年的人民幣3,243.2百萬元減少39.3%至2022年的人民幣1,967.3百萬元。員工成本佔收入的比例從2021年的36.6%增加至2022年的39.1%，主要由於收入下跌。

宣傳及推廣開支

我們的宣傳及推廣開支從2021年的人民幣3,048.3百萬元減少22.1%至2022年的人民幣2,374.6百萬元。宣傳及推廣開支主要包括樂居控股有限公司（一間於紐約證券交易所上市的公司，證券代碼：LEJU）用於業務擴張的針對性線上及線下營銷成本。該減少主要由於數字營銷服務產生的收入下降。

短期租賃、低價值資產租賃及可變租賃的租金開支

我們於2022年錄得短期租賃、低價值資產租賃及可變租賃的租金開支人民幣103.5百萬元，而於2021年錄得人民幣111.4百萬元。該減少主要由於關於短期租賃的開支減少。

折舊及攤銷開支

我們的折舊及攤銷開支從2021年的人民幣435.3百萬元增加23.5%至2022年的人民幣537.5百萬元，主要由於收購產生的無形資產攤銷增加。

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)

我們面臨的預期信貸損失的金融資產虧損撥備(扣除撥回)從2021年的人民幣8,963.7百萬元減少88.9%至2022年的人民幣996.0百萬元，主要由於2021年上半年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。

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2022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3.8萬元，而2021年則錄得人民幣5.7百萬元。該虧損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2022年錄得確認非流動資產的減值損失人民幣1,034.8百萬元，而2021年則錄得人民幣858.5百萬元。所產生的成本主要來自無形資產的虧損。

諮詢開支

我們的諮詢開支從2021年的人民幣305.7百萬元增加51.1%至2022年的人民幣462.0百萬元，主要由於數字營銷服務相關的要求增加。

分銷開支

我們的分銷開支從2021年的人民幣2,462.3百萬元減少40.5%至2022年的人民幣1,465.9百萬元，主要由於房地產經紀網絡服務的收入下跌。

其他經營成本

我們的其他經營成本從2021年的人民幣717.7百萬元減少36.1%至2022年的人民幣459.0百萬元，主要由於本公司縮減成本。

其他收入

我們的其他收入從2021年的人民幣198.4百萬元減少24.0%至2022年的人民幣150.8百萬元，主要由於利息收入下降。

其他收益及虧損

我們於2021年錄得其他虧損淨額人民幣214.7百萬元，於2022年錄得其他虧損淨額人民幣316.9百萬元。2022年的其他虧損淨額主要歸因於匯兌虧損。

其他開支

我們的其他開支從2021年的人民幣29.7百萬元減少至2022年的約人民幣5.2百萬元。2022年的其他開支主要歸因於提前終止租賃協議產生相關開支。

應佔聯營公司的業績

於2021年，我們錄得人民幣33.0百萬元的應佔聯營公司虧損，而於2022年為人民幣2.8百萬元的應佔聯營公司利潤。於2022年的應佔利潤主要歸因於一家提供精品金融服務的公司。

融資成本

我們的融資成本從2021年的人民幣538.8百萬元減少12.4%至2022年的人民幣471.8百萬元，主要由於計息貸款加權平均結餘減少所致。

所得稅抵免(開支)

於2021年，我們錄得所得稅開支為人民幣360.9百萬元，而於2022年錄得所得稅抵免人民幣39.0百萬元，主要由於稅前虧損。

年內虧損

由於上述因素，我們於2022年的年內虧損為人民幣4,968.5百萬元，而於2021年虧損則為人民幣12,264.7百萬元。

年內全面開支總額

由於上述因素，我們於2022年的年內全面開支總額為人民幣4,974.6百萬元，而於2021年的年內全面開支總額則為人民幣12,260.9百萬元。

非《國際財務報告準則》指標

為了對依據《國際財務報告準則》呈列的簡明綜合財務資料進行補充，我們還使用了(i)經營虧損及經營虧損率；及(ii)稅息折舊及攤銷前虧損作為額外標準，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、低價值資產租賃及可變租賃的租金開支、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。我們對經營虧損率的定義是該年的經營虧損除以收入。

我們的經營虧損於截至2022年12月31日止年度為人民幣3,332.5百萬元，而於截至2021年12月31日止年度的經營虧損為人民幣10,427.4百萬元。我們的經營虧損率於截至2022年12月31日止年度為66.2%，而於截至2021年12月31日止年度為117.6%，主要由於房地產市場整體低迷所致。經營虧損及經營虧損率的計算並非根據《國際財務報告準則》進行，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定義為(i)期內虧損，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2022年12月31日止年度為人民幣3,998.2百萬元，與截至2021年12月31日止年度的人民幣10,929.6百萬元相比減少63.4%。稅息折舊及攤銷前虧損的計算並非根據《國際財務報告準則》進行，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定義為(i)本公司擁有人應佔年內虧損作出調整後加回；(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2022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為零，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2022年12月31日止年度，我們主要用我們的經營所得現金及外部借款為我們的現金需求出資。截至2021年12月31日及2022年12月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣3,314.7百萬元及人民幣1,246.6百萬元。我們通常將超額現金存入計息銀行賬戶及往來賬戶。

截至2022年12月31日止年度，我們現金的主要用途是撥付所需營運資本及其他經常性開支，以支持我們的業務擴張。展望未來，我們相信，我們內部所產生的現金、外部借款、股份認購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	
	2022年 人民幣千元 (經審計)	2021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	35,507	369,185
購買無形資產	170	647
總計	<u>35,677</u>	<u>369,832</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2022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

於2022年12月31日，本集團資本負債比率(按年末債務(所有銀行及其他借款)總額除以資產總值計算)為100.6%，與於2021年12月31日的56.6%相比，增加44個百分點。該增加主要由於資產總值減少所致。

持有的重大投資

截至2022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2022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2022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

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

於2022年12月31日，我們擁有6,146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2022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1,967.3百萬元，而截至2021年12月31日止年度為人民幣3,243.2百萬元，同比減少39.3%。

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

於2022年12月31日，本集團銀行借款人民幣853.5百萬元以灣居物業（賬面值人民幣578.9百萬元）、唐朝大酒店（賬面值人民幣515.3百萬元）及杭州平瀾業務中心的兩個單位（賬面值人民幣17.3百萬元）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2022年12月31日，我們並無任何重大或有負債（2021年12月31日：無）。

董事會宣佈本集團截至2022年12月31日止年度的經審計業績連同截至2021年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	4	5,033,279	8,865,987
員工成本		(1,967,347)	(3,243,221)
宣傳及推廣開支		(2,374,608)	(3,048,306)
短期租賃、低價值資產租賃及可變租賃的租金開支		(103,457)	(111,398)
折舊及攤銷開支		(537,521)	(435,347)
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)		(995,959)	(8,963,718)
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		(38)	(5,651)
確認非流動資產的減值損失		(1,034,791)	(858,534)
諮詢開支		(461,971)	(305,714)
分銷開支		(1,465,853)	(2,462,261)
其他經營成本		(458,984)	(717,743)
其他收入		150,781	198,396
其他收益及虧損		(316,944)	(214,741)
其他開支		(5,174)	(29,667)
應佔聯營公司業績		2,826	(33,039)
融資成本	6	(471,752)	(538,800)
稅前虧損		(5,007,513)	(11,903,757)
所得稅抵免/(開支)	7	38,989	(360,902)
年內虧損		(4,968,524)	(12,264,659)
年內其他全面(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		(635,581)	(4,671,979)
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		635,581	4,671,979
換算海外業務產生的匯兌差額		(6,109)	3,780
年內其他全面(開支)/收益，扣除所得稅		(6,109)	3,780
年內全面開支總額	8	(4,974,633)	(12,260,879)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
下列人士應佔年內虧損：			
— 本公司擁有人		(3,896,299)	(11,642,687)
— 非控股權益		<u>(1,072,225)</u>	<u>(621,972)</u>
		<u>(4,968,524)</u>	<u>(12,264,659)</u>
年內全面開支總額			
— 本公司擁有人		(3,900,590)	(11,640,065)
— 非控股權益		<u>(1,074,043)</u>	<u>(620,814)</u>
		<u>(4,974,633)</u>	<u>(12,260,879)</u>
每股虧損			
— 基本 (人民幣分)	10	<u>(222.77)</u>	<u>(665.65)</u>
— 攤薄 (人民幣分)		<u>(222.77)</u>	<u>(665.65)</u>

綜合財務狀況表
於2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		1,040,388	1,109,694
使用權資產		299,622	350,755
投資物業		607,904	648,992
無形資產		552,954	1,907,583
於聯營公司權益		69,144	71,635
應收關聯方款項		422	492
遞延稅項資產		392,911	402,987
其他非流動資產		71,558	83,020
		3,034,903	4,575,158
流動資產			
應收賬款及應收票據	11	23,589	223,639
其他應收款項		512,143	621,624
應收關聯方款項		28,845	33,540
按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項	12		
— 應收賬款及應收票據		566,655	1,985,190
— 應收關聯方款項 — 應收賬款		129,713	266,306
合約資產		—	8,936
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		79,833	212,848
受限制銀行結餘		228,689	132,198
已抵押銀行存款		—	755,136
現金及現金等價物		1,246,583	3,314,741
		2,816,050	7,554,158
流動負債			
應付賬款	13	994,120	1,193,091
客戶墊款		571,976	652,744
應計職工薪酬及福利開支		284,001	522,921
其他應付款項		1,001,327	715,449
合約負債		130,256	181,394
應付稅項		1,331,222	1,370,183
應付關聯方款項		287,216	185,664
銀行借款		372,569	1,774,946
其他借款		4,156,665	1,894,405
可換股票據		870,833	—
租賃負債		77,223	95,334
		10,077,408	8,586,131

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動負債淨額		<u>(7,261,358)</u>	<u>(1,031,973)</u>
資產總值減流動負債		<u>(4,226,455)</u>	<u>3,543,185</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		138,520	162,210
銀行借款		485,947	546,519
可換股票據		-	756,912
其他借款		-	1,889,462
租賃負債		<u>176,950</u>	<u>198,077</u>
		<u>801,417</u>	<u>3,553,180</u>
負債淨額		<u><u>(5,027,872)</u></u>	<u><u>(9,995)</u></u>
權益			
股本		116	116
股份溢價		6,148,273	6,148,273
儲備		<u>(11,367,569)</u>	<u>(7,312,918)</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>(5,219,180)</u>	<u>(1,164,529)</u>
非控股權益		<u>191,308</u>	<u>1,154,534</u>
總權益		<u><u>(5,027,872)</u></u>	<u><u>(9,995)</u></u>

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, Ugland 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號引力樓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. 持續經營基準

截至2022年12月31日止年度,本集團產生虧損約人民幣4,968,524,000元及經營活動產生的現金流出淨額約人民幣1,086,174,000元,截至該日,本集團的流動負債淨額及負債淨額分別約為人民幣7,261,358,000元及人民幣5,027,872,000元。該等情況表明存在重大不確定性,從而可能對本集團之持續經營能力產生重大疑慮。因此,本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

為改善本集團的財務狀況,提供流動資金及現金流量以及維持本集團的持續經營,本集團始終落實多項措施,包括但不限於:

- (i) 本集團正與債權人協商債務重組;
- (ii) 本集團正尋求機會出售其投資物業;
- (iii) 本集團正實施降本措施改善其經營現金流量及財務狀況。

因此,本公司管理層認為按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。倘本集團未能持續經營,則須對綜合財務報表作出調整,以將資產價值撇減至其可收回金額,就可能產生的其他負債作出撥備,以及重將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於綜合財務報表中。

3. 採納新訂及經修訂《國際財務報告準則》

於本年度,本集團已採納國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)所頒佈與本集團業務相關,並於2022年1月1日開始的會計年度生效的所有新訂及經修訂《國際財務報告準則》(「《國際財務報告準則》」)。《國際財務報告準則》包括國際財務報告準則(「《國際財務報告準則》」)、國際會計準則(「《國際會計準則》」)及詮釋。採納該等新訂及經修訂《國際財務報告準則》並無對本集團本年度及過往年度的會計政策、本集團綜合財務報表的呈列及呈報金額產生重大影響。

本集團尚未應用已頒佈但未生效的新訂及經修訂《國際財務報告準則》。本集團已對新訂及經修訂《國際財務報告準則》的影響進行評估，但尚未能闡明該等新訂及經修訂《國際財務報告準則》是否會對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

4. 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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
在某一時點確認的一手房代理服務	586,473	1,989,121
房地產數據及諮詢服務		
— 在某一時點確認的諮詢服務	386,665	704,561
— 在某一時段確認的數據服務 (附註a)	173,149	212,121
	559,814	916,682
房地產經紀網絡服務		
— 在某一時點確認的一手聯動業務	1,547,958	2,465,704
— 在某一時點確認的其他服務	28,640	51,329
	1,576,598	2,517,033
數字營銷服務		
— 在某一時點確認的電子商務 (附註b)	1,220,387	2,649,367
— 按總額基準在某一時段確認的網上廣告服務	1,087,206	785,967
— 按淨額基準在某一時段確認網上廣告服務	2,726	4,587
— 在某一時段確認的掛牌服務	75	3,230
	2,310,394	3,443,151
	5,033,279	8,865,987

附註：

- (a) 於2022年12月31日，分配至與諮詢費用收入及收費制訂購費收入有關的未履行或部分未履行餘下履約責任的交易價格為人民幣106,639,000元(2021年：人民幣152,400,000元)，其已入賬為合約負債。
- (b) 於2022年12月31日，分配至與電子商務服務收入有關的未履行或部分未履行餘下履約責任的交易價格為人民幣23,617,000元(2021年：人民幣28,994,000元)，其已入賬為合約負債。

本集團管理層預期分配至上述未履行或部分未履行合約的交易價格將於未來十二個月期間全額確認為收入。

5. 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。

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、向潛在買家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
- 為房地產開發商客戶度身定制在設計、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，協助其物業開發商客戶擴展銷售渠道。

(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

本集團向個人物業買家提供折扣券，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券，在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向廣告商（即物業開發商）提供廣告投放服務收取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網站特定區域上發佈及更改物業資料，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析本集團收入及業績：

截至2022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 營銷服務 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	586,473	559,814	1,576,598	2,310,394	-	5,033,279
分部內銷售額	17,642	10,562	40,034	67,484	(135,722)	-
總計	<u>604,115</u>	<u>570,376</u>	<u>1,616,632</u>	<u>2,377,878</u>	<u>(135,722)</u>	<u>5,033,279</u>
分部(虧損)/利潤	<u>(985,547)</u>	<u>(324,136)</u>	<u>(573,981)</u>	<u>(2,218,943)</u>	<u>4,342</u>	<u>(4,098,265)</u>
未分配開支						(109,114)
未分配匯兌虧損淨額						(268,987)
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虧損淨額						(111,597)
可換股票據的公允價值收益						12,915
應佔聯營公司業績						2,826
銀行利息收入						48,672
融資成本						(471,752)
以股權結算的股份付款開支						<u>(12,211)</u>
稅前虧損						<u>(5,007,513)</u>

截至2021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 營銷服務 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	1,989,121	916,682	2,517,033	3,443,151	-	8,865,987
分部內銷售額	68,209	35,689	145,541	16,292	(265,731)	-
總計	<u>2,057,330</u>	<u>952,371</u>	<u>2,662,574</u>	<u>3,459,443</u>	<u>(265,731)</u>	<u>8,865,987</u>
分部(虧損)/利潤	<u>(6,371,180)</u>	<u>(1,955,196)</u>	<u>(635,021)</u>	<u>(2,057,922)</u>	<u>3,219</u>	<u>(11,016,100)</u>
未分配開支						(125,729)
未分配匯兌收益淨額						4,516
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虧損淨額						(332,433)
可換股票據的公允價值收益						109,730
應佔聯營公司業績						(33,039)
銀行利息收入						42,407
融資成本						(538,800)
以股權結算的股份付款開支						<u>(14,309)</u>
稅前虧損						<u>(11,903,757)</u>

運營分部的會計政策與本集團會計政策相同。分部(虧損)/利潤為各分部所產生虧損及所得利潤，惟並無對未分配開支、未分配匯兌(虧損)/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虧損淨額、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作出分配。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。

分部內銷售額乃按當時的市場價格計量。

分部資產及負債

主要經營決策者根據每個分部的經營業績作出決定。由於主要經營決策者並未定期審閱用於分配資源及評估表現的有關資料，故並無呈列分部資產及分部負債的分析。因此，僅呈列分部收入及分部業績。

其他分部資料

截至2022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
計入計量分部虧損的金額：						
折舊及攤銷	24,108	64,464	5,257	143,877	299,815	537,521
已確認面臨預期信貸損失的金融資產虧損撥備淨額	351,429	76,065	310,906	257,559	-	995,959
已確認非流動資產減值損失	-	-	-	1,034,791	-	1,034,791
出售附屬公司的收益	(14,560)	-	-	-	-	(14,560)
出售物業及設備的(收益)/虧損淨額	(715)	32	21	203	-	(459)
出售投資物業的(收益)/虧損淨額	(727)	-	-	(2,578)	-	(3,305)

截至2021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
計入計量分部虧損的金額：						
折舊及攤銷	50,710	37,638	6,667	212,766	127,566	435,347
已確認面臨預期信貸損失的金融資產虧損撥備淨額	5,869,688	1,969,806	402,939	721,285	-	8,963,718
已確認非流動資產減值損失	-	46,915	-	811,619	-	858,534
出售物業及設備的(收益)/虧損淨額	(2,969)	20	14	(898)	-	(3,833)
出售投資物業的虧損/(收益)淨額	1,763	-	-	(1,820)	-	(57)

地區資料

截至2022年12月31日止年度，本集團的業務位於中國（包括香港）（2021年：中國（包括香港））。有關本集團來自外部客戶收益的資料乃根據業務地點呈列。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）	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
中國（包括香港）	<u>5,033,279</u>	<u>8,865,987</u>	<u>2,618,611</u>	<u>4,134,969</u>

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

並無佔本集團總收入10%以上的外部客戶。

6. 融資成本

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行借款利息	59,626	115,435
其他借款利息	327,922	341,421
租賃負債利息	11,703	15,736
可換股票據的實際利息開支	<u>72,501</u>	<u>66,208</u>
	<u>471,752</u>	<u>538,800</u>

7. 所得稅（抵免）／開支

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
中國企業所得稅		
即期稅項	40,853	94,572
先前年度超額撥備	<u>(29,733)</u>	<u>(21,942)</u>
	11,120	72,630
樂居預扣稅項	(3,261)	(31,815)
遞延稅項（抵免）／開支	<u>(46,848)</u>	<u>320,087</u>
	<u>(38,989)</u>	<u>360,902</u>

8. 年內全面開支總額

年內全面開支總額乃扣除以下各項後計算得出：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
董事薪酬	6,428	10,208
其他員工成本：		
－ 薪金、花紅及其他津貼	1,662,216	2,801,794
－ 退休福利計劃供款	287,734	422,776
－ 以股權結算的股份付款開支	10,969	8,443
	<u>1,960,919</u>	<u>3,233,013</u>
員工成本總額	<u>1,967,347</u>	<u>3,243,221</u>
物業及設備折舊	84,394	93,287
使用權資產折舊	87,216	133,101
投資物業折舊	34,869	36,223
無形資產攤銷	331,042	172,736
折舊及攤銷總額	<u>537,521</u>	<u>435,347</u>
核數師酬金	12,800	9,380
計入下列各項的確認為開支的研發成本：		
－ 員工成本	96,714	87,325
－ 折舊及攤銷開支	1,976	2,286
－ 其他經營成本	24,031	33,850
	<u>122,721</u>	<u>123,461</u>

9. 股息

本公司並無就截至2021年及2022年12月31日止年度建議或宣派股息。

10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
虧損：		
就每股基本及攤薄虧損而言，本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(3,896,299)</u>	<u>(11,642,687)</u>
	2022年 千股	2021年 千股
股份數目：		
就每股基本及攤薄虧損而言，普通股的加權平均數目	<u>1,749,060</u>	<u>1,749,060</u>

截至2021年及2022年12月31日止年度，計算每股攤薄虧損並未納入潛在普通股，因將其納入可能產生反攤薄影響。

11. 應收賬款及應收票據

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據	598,460	746,880
減：按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據的虧損撥備	(574,871)	(523,241)
按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據總額	<u>23,589</u>	<u>223,639</u>

以下為根據報告期間末提供數字營銷服務的日期（大致為各收入確認日期）呈列的應收賬款（扣除虧損撥備）的賬齡分析：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年以內	8,167	146,317
一至兩年	7,930	37,429
兩年以上	7,297	39,655
	<u>23,394</u>	<u>223,401</u>

12. 按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項

	2022年 人民幣千元	2021年 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	558,131	1,903,452
－ 應收票據	8,524	81,738
－ 應收關聯方款項－ 應收賬款	129,713	266,306
	<u>696,368</u>	<u>2,251,496</u>

附註：

於2022年12月31日，應收賬款、應收票據及應收關聯方款項－ 應收賬款的合約總金額分別為人民幣3,834,727,000元、人民幣1,309,653,000元及人民幣1,835,454,000元（2021年12月31日：人民幣4,547,260,000元、人民幣1,391,356,000元及人民幣1,971,067,000元）。公允價值與合約總金額之間的差額主要是由於預期信貸損失的影響。應收賬款、應收票據及應收關聯方款項－ 應收賬款計入預期信貸損失的公允價值分別為人民幣3,276,596,000元、人民幣1,301,129,000元及人民幣1,705,741,000元（2021年12月31日：2,643,808,000元、人民幣1,309,618,000元及人民幣1,704,761,000元）。

於符合有關協議的條款及條件並開具有關發票後，本集團允許其所有客戶享有30日（2021年：30日）的信貸期。

以下為根據報告期間未提供服務的日期及達成一手房代理服務中更高佣金的銷售目標的日期(大致為各收入確認日期)呈列的本集團按公允價值計量並計入其他全面收益的應收賬款之公允價值(包括應收獨立第三方及關聯方款項)的賬齡分析：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年以內	379,213	1,151,571
一至兩年	154,859	922,201
兩年以上	153,772	95,986
	<u>687,844</u>	<u>2,169,758</u>

13. 應付賬款

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應付賬款	<u>994,120</u>	<u>1,193,091</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2022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間末基於接受服務日期呈列的應付賬款賬齡分析：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年以內	558,508	1,140,331
一至兩年	435,612	52,760
	<u>994,120</u>	<u>1,193,091</u>

報告期間後事項

請參閱本公告「業務回顧及展望」一節「票據重組」一段。

除本公告所披露者外，於本公告日期，自2022年12月31日起，概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推動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》（「《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。

核數師報告摘錄

以下為有關本集團截至2022年12月31日止年度綜合財務報表的獨立核數師報告摘錄。

不發表意見

吾等不對貴集團的綜合財務報表發表意見。鑒於本報告「不發表意見的基礎」一節所述的與持續經營基準相關的重大不確定性的重要性，吾等無法對該等綜合財務報表達成意見。在所有其他方面，吾等認為，綜合財務報表已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

不發表意見的基礎

吾等注意到綜合財務報表附註2，當中提及截至2022年12月31日止年度，貴集團產生虧損約人民幣4,968,524,000元及經營活動產生的現金流出淨額約人民幣1,086,174,000元，截至該日，貴集團的流動負債淨額及負債淨額分別約為人民幣7,261,358,000元及人民幣5,027,872,000元。該等情況表明存在重大不確定性，從而可能對貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。綜合財務報表已按持續經營基準編製，其有效性取決於能否(i)圓滿落實各種債務重組措施；(ii)成功出售投資物業及(iii)通過若干措施提振經營表現，改善財務狀況、提供流動資金及現金流量。綜合財務報表不包括因未能落實各種債務重組措施、出售投資物業及未能改善財務狀況、提供流動資金及現金流量而作出的任何調整。吾等認為，重大不確定性已於綜合財務報表充分披露。

然而，鑒於(i)圓滿落實各種債務重組措施；(ii)成功出售投資物業及(iii)通過若干措施成功改善財務狀況、提供流動資金及現金流量等諸多事項存在不同程度的不確定性，吾等無法與持續經營基準有關的重大不確定性發表意見。

中匯安達會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團截至2022年12月31日止年度的經審計綜合年度業績公告所載的數字已由中匯安達與本集團截至2022年12月31日止年度的經審計綜合財務報表所載的數字核對一致。中匯安達就此執行的工作並不構成香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則作出之核證工作，因此中匯安達並無對初步業績公告作出任何核證。

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2022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，本公司或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

於2022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威脅提出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2022年12月31日止年度的末期股息（2021年：無）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司股東週年大會將於2023年6月16日(星期五)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2023年6月13日(星期二)至2023年6月16日(星期五)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2023年6月12日(星期一)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. 認購事項所得款項的用途

於2020年7月31日，本公司與淘寶中國控股有限公司(「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2022年12月31日，本集團已動用777.0百萬港元，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。

本公司預期在一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。

2. 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2022年12月31日，本集團已動用1,005.6百萬港元，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。

本公司預期在一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。

刊發年度業績公告及年度報告

本經審計年度業績公告已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.ehousechina.com)刊發。本集團截至2022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，2023年3月31日

於本公告日期，本公司董事會包括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；非執行董事蔣珊珊女士、楊勇先生、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。