

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2023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2023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)。

摘要

- 於報告期間，總收入為人民幣4,446.4百萬元。
- 於報告期間，房地產代理服務交易總額(「GTV」)為人民幣263億元。
- 於報告期間，房地產經紀網絡服務GTV為人民幣434億元。
- 年內虧損為人民幣1,524.8百萬元，而報告期間內的年內全面開支總額為人民幣1,523.5百萬元。
- 經加回折舊及攤銷開支以及確認非流動資產的減值損失後，於報告期間，房地產數據及諮詢服務分部的利潤為人民幣16.9百萬元。

業務回顧及展望

於2023年，中國政府出台一系列措施鼓勵房地產購買，包括降低所需首付款及房貸利率以及減少交易相關稅費。然而，由於購房者意願不強及經濟增長放緩，中國房地產行業仍不景氣。這已導致多家領先開發商報得2023年的銷量較2022年銳減。其中多家開發商仍面臨嚴重的流動資金限制。本集團業務受到這種持續且空前的行業衰退的負面影響，致使總銷售收入同比減少11.7%。一手房代理服務收入減少62.6%。房地產數據及諮詢服務收入減少20.7%。房地產經紀網絡服務收入減少4.2%；及數字營銷服務收入減少1.6%。

在這種充滿挑戰的環境中，本集團繼續專注於降低成本及現金流量，實現虧損淨額總額同比減少69.3%及經營活動所用現金淨額同比減少60.2%。

於2023年，本公司繼續就重組其境外債務（「**重組**」）與其債權人及顧問密切合作。然而，由於本公司日期為2024年3月13日及2024年3月28日有關重組的公告中分別披露的情況，本公司得出結論即重組將不會生效。本公司正就替代重組方案與其財務顧問積極合作，並將盡快且無論如何於2024年4月底之前向其債權人提供更新資料。

展望2024年，本集團預期中國宏觀經濟狀況及房地產行業前景仍充滿挑戰。儘管中國政府已出台一系列措施刺激經濟及鼓勵房地產購買且預計出台更多積極措施，但房地產市場情緒以及交易活動恢復的時間及程度仍不確定。本集團預期將持續面臨艱難的經營環境。有鑒於此，本集團將繼續專注於成本控制及現金流量以維持可持續經營。憑藉有效的成本控制及債務重組最終取得成功，本集團認為一旦市場復甦，其能從中獲益。

董事會宣佈本集團截至2023年12月31日止年度的經審計業績連同截至2022年12月31日止年度的比較數字如下：

財務資料

綜合損益及其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4	4,446,439	5,033,279
員工成本		(1,093,235)	(1,967,347)
宣傳及推廣開支		(1,986,871)	(2,374,608)
短期租賃及低價值資產租賃的租金開支		(49,669)	(103,457)
折舊及攤銷開支		(285,760)	(537,521)
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)		(65,511)	(995,959)
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)
確認非流動資產的減值損失		(40,817)	(1,034,791)
諮詢開支		(198,949)	(461,971)
分銷開支		(1,432,642)	(1,465,853)
其他經營成本		(361,126)	(458,984)
其他收入		72,084	150,781
其他收益及虧損		(96,169)	(316,944)
其他開支		(9,597)	(5,174)
應佔聯營公司業績		1,962	2,826
融資成本	6	(443,054)	(471,752)
稅前虧損		(1,542,915)	(5,007,513)
所得稅抵免	7	18,118	38,989
年內虧損		(1,524,797)	(4,968,524)
年內其他全面收益／(開支)			
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		(41,289)	(635,581)
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		41,289	635,581
換算海外業務產生的匯兌差額		1,251	(6,109)
年內其他全面收益／(開支)，扣除所得稅		1,251	(6,109)
年內全面開支總額	8	(1,523,546)	(4,974,633)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
下列人士應佔年內虧損：			
— 本公司擁有人		(1,239,749)	(3,896,299)
— 非控股權益		<u>(285,048)</u>	<u>(1,072,225)</u>
		<u>(1,524,797)</u>	<u>(4,968,524)</u>
年內全面開支總額			
— 本公司擁有人		(1,238,633)	(3,900,590)
— 非控股權益		<u>(284,913)</u>	<u>(1,074,043)</u>
		<u>(1,523,546)</u>	<u>(4,974,633)</u>
每股虧損	10		
— 基本 (人民幣分)		<u>(70.88)</u>	<u>(222.77)</u>
— 攤薄 (人民幣分)		<u>(70.88)</u>	<u>(222.77)</u>

綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		924,569	1,040,388
使用權資產		181,858	299,622
投資物業		528,316	607,904
無形資產		435,499	552,954
於聯營公司權益		73,106	69,144
應收關聯方款項		46	422
遞延稅項資產		387,664	392,911
其他非流動資產		31,220	71,558
		<u>2,562,278</u>	<u>3,034,903</u>
流動資產			
應收賬款及應收票據	11	12,156	23,589
其他應收款項		330,127	512,143
應收關聯方款項		59,117	28,845
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		156,091	566,655
— 應收關聯方款項 — 應收賬款		133,491	129,713
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		50,556	79,833
受限制銀行結餘		139,800	228,689
現金及現金等價物		638,848	1,246,583
		<u>1,520,186</u>	<u>2,816,050</u>
流動負債			
應付賬款	13	888,862	994,120
客戶墊款		397,241	571,976
應計職工薪酬及福利開支		244,057	284,001
其他應付款項		1,215,408	1,001,327
合約負債		200,201	130,256
應付稅項		1,329,248	1,331,222
應付關聯方款項		171,355	287,216
銀行借款		282,865	372,569
其他借款		4,235,807	4,156,665
可換股票據		935,112	870,833
租賃負債		45,804	77,223
		<u>9,945,960</u>	<u>10,077,408</u>

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動負債淨額		(8,425,774)	(7,261,358)
資產總值減流動負債		(5,863,496)	(4,226,455)
非流動負債			
遞延稅項負債		108,035	138,520
銀行借款		496,946	485,947
租賃負債		94,467	176,950
		<u>699,448</u>	<u>801,417</u>
負債淨額		<u>(6,562,944)</u>	<u>(5,027,872)</u>
權益			
股本		116	116
股份溢價		6,148,273	6,148,273
儲備		<u>(12,695,868)</u>	<u>(11,367,569)</u>
本公司擁有人應佔權益		(6,547,479)	(5,219,180)
非控股權益		<u>(15,465)</u>	<u>191,308</u>
總權益		<u>(6,562,944)</u>	<u>(5,027,872)</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(郵政編碼: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2023年12月31日止年度,本集團產生虧損約人民幣1,524,797,000元及經營活動產生的現金流出淨額約人民幣432,750,000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8,425,774,000元及人民幣6,562,944,000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2023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》。本集團已開始評估該等新訂及經修訂《國際財務報告準則》的影響，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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
在某一時點確認的一手房代理服務	219,624	586,473
房地產數據及諮詢服務		
— 在某一時點確認的諮詢服務	315,854	386,665
— 在某一時段確認的數據服務 (附註a)	128,054	173,149
	443,908	559,814
房地產經紀網絡服務		
— 在某一時點確認的一手聯動業務	1,499,043	1,547,958
— 在某一時點確認的其他服務	11,365	28,640
	1,510,408	1,576,598
數字營銷服務		
— 在某一時點確認的電子商務 (附註b)	1,859,516	1,975,410
— 按總額基準在某一時段確認的網上廣告服務	410,052	332,183
— 按淨額基準在某一時段確認的網上廣告服務	2,931	2,726
— 在某一時段確認的掛牌服務	-	75
	2,272,499	2,310,394
	4,446,439	5,033,279

附註：

- (a) 於2023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84,281,000元(2022年：人民幣100,349,000元)，其已入賬為合約負債。
- (b) 於2023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115,920,000元(2022年：人民幣29,907,000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(包括該等由樂居集團及由其他獨立出版商擁有的網上媒體及平台)的特定區域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2023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	219,624	443,908	1,510,408	2,272,499	-	4,446,439
分部內銷售額	95,374	18,772	95,226	471	(209,843)	-
總計	<u>314,998</u>	<u>462,680</u>	<u>1,605,634</u>	<u>2,272,970</u>	<u>(209,843)</u>	<u>4,446,439</u>
分部虧損	<u>(148,869)</u>	<u>(129,368)</u>	<u>(75,083)</u>	<u>(586,890)</u>	<u>-</u>	<u>(940,210)</u>
未分配開支						(77,071)
未分配匯兌虧損淨額						(63,061)
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						(22,933)
可換股票據的公允價值收益						1,563
應佔聯營公司業績						1,962
銀行利息收入						11,846
融資成本						(443,054)
以股權結算的股份付款開支						<u>(11,957)</u>
稅前虧損						<u>(1,542,915)</u>

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>

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2023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	6,873	105,408	2,685	135,320	35,474	285,760
已確認面臨預期信貸損失的金融資 產虧損撥備淨額	6,326	11,433	81,847	(34,095)	-	65,511
已確認非流動資產減值損失	-	40,817	-	-	-	40,817
出售附屬公司的虧損	2,350	-	-	-	-	2,350
出售無形資產的虧損淨額	-	-	-	-	193	193
出售物業及設備的虧損淨額	3,403	7	23	9,002	-	12,435
出售投資物業的虧損淨額	5,925	-	-	-	-	5,925

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)/利潤 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淨額	(727)	-	-	(2,578)	-	(3,305)

地區資料

截至2023年12月31日止年度，本集團的業務位於中國（包括香港）（2022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)	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
中國(包括香港)	<u>4,446,439</u>	<u>5,033,279</u>	<u>2,151,139</u>	<u>2,618,611</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

個別貢獻超過本集團收入10%的客戶收入如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
客戶A	<u>744,803</u>	<u>附註</u>

附註：於相關年度貢獻收入不足本集團總收入的10%。

6. 融資成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行借款利息	35,662	59,626
其他借款利息	331,157	327,922
租賃負債利息	7,673	11,703
可換股票據的實際利息開支	68,562	72,501
	<u>443,054</u>	<u>471,752</u>

7. 所得稅抵免

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
中國企業所得稅 即期稅項 先前年度超額撥備	27,869 (20,749)	40,853 (29,733)
	<u>7,120</u>	<u>11,120</u>
樂居預扣稅項 遞延稅項抵免	— (25,238)	(3,261) (46,848)
	<u>(18,118)</u>	<u>(38,989)</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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
董事薪酬	4,234	6,428
其他員工成本：		
－ 薪金、花紅及其他津貼	915,343	1,662,216
－ 退休福利計劃供款	162,994	287,734
－ 以股權結算的股份付款開支	10,664	10,969
	1,089,001	1,960,919
員工成本總額	1,093,235	1,967,347
物業及設備折舊	91,014	84,394
使用權資產折舊	42,425	87,216
投資物業折舊	34,718	34,869
無形資產攤銷	117,603	331,042
折舊及攤銷總額	285,760	537,521
核數師酬金	4,000	12,800
計入下列各項的確認為開支的研發成本：		
－ 員工成本	61,590	96,714
－ 折舊及攤銷開支	1,691	1,976
－ 其他經營成本	17,866	24,031
	81,147	122,721

9. 股息

本公司並無就截至2022年及2023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：

	2023年 人民幣千元	2022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	(1,239,749)	(3,896,299)
	2023年 千股	2022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	1,749,060	1,749,060

截至2022年及2023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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據	549,100	598,460
減：按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據的虧損撥備	(536,944)	(574,871)
按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據總額	<u>12,156</u>	<u>23,589</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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年以內	-	8,167
一至兩年	-	7,930
兩年以上	12,156	7,297
	<u>12,156</u>	<u>23,394</u>

12. 按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項

	2023年 人民幣千元	2022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	156,054	558,131
－ 應收票據	37	8,524
－ 應收關聯方款項－ 應收賬款	133,491	129,713
	<u>289,582</u>	<u>696,368</u>

附註：

於2023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3,458,967,000元、人民幣1,306,697,000元及人民幣1,848,673,000元（2022年12月31日：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）。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3,302,913,000元、人民幣1,306,660,000元及人民幣1,715,182,000元（2022年12月31日：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）。

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（2022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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年以內	114,011	379,213
一至兩年	49,616	154,859
兩年以上	<u>125,918</u>	<u>153,772</u>
	<u>289,545</u>	<u>687,844</u>

13. 應付賬款

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付賬款	<u>888,862</u>	<u>994,120</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2022年及2023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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年以內	447,835	558,508
一至兩年	<u>441,027</u>	<u>435,612</u>
	<u>888,862</u>	<u>994,120</u>

管理層討論及分析

收入

我們的收入從2022年的人民幣5,033.3百萬元減少11.7%至2023年的人民幣4,446.4百萬元。該減少主要由於一手房代理服務產生的收入減少所致。

一手房代理服務產生的收入從2022年的人民幣586.5百萬元減少62.6%至2023年的人民幣219.6百萬元，主要由於房地產市場整體低迷而導致GTV下跌所致。

房地產經紀網絡服務產生的收入從2022年的人民幣1,576.6百萬元減少4.2%至2023年的人民幣1,510.4百萬元。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2022年的人民幣559.8百萬元減少20.7%至2023年的人民幣443.9百萬元。該減少主要由於測評及排名服務以及數據服務收入減少所致。

數字營銷服務產生的收入從2022年的人民幣2,310.4百萬元減少1.6%至2023年的人民幣2,272.5百萬元，主要由於電商服務及線上廣告服務的收入下跌所致。

員工成本

我們的員工成本從2022年的人民幣1,967.3百萬元減少44.4%至2023年的人民幣1,093.2百萬元。員工成本佔收入的比例從2022年的39.1%減少至2023年的24.6%，主要由於經營效率提高所致。

宣傳及推廣開支

我們的宣傳及推廣開支從2022年的人民幣2,374.6百萬元減少16.3%至2023年的人民幣1,986.9百萬元。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。該減少主要由於本公司成本下降所致。

短期租賃及低價值資產租賃的租金開支

我們於2023年錄得短期租賃及低價值資產租賃的租金開支人民幣49.7百萬元，而於2022年錄得人民幣103.5百萬元。該減少主要由於與短期租賃有關的租賃區域減少所致。

折舊及攤銷開支

我們的折舊及攤銷開支從2022年的人民幣537.5百萬元減少46.8%至2023年的人民幣285.8百萬元，主要由於收購產生的無形資產攤銷減少所致。

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）

我們的面臨預期信貸損失的金融資產虧損撥備（扣除撥回）從2022年的人民幣996.0百萬元減少93.4%至2023年的人民幣65.5百萬元，主要由於應收賬款及應收票據減少所致。

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2023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為零，而2022年則錄得人民幣3.8萬元。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2023年錄得確認非流動資產的減值損失人民幣40.8百萬元，而2022年則錄得人民幣1,034.8百萬元。2023年所產生的成本主要來自確認投資物業的虧損。

諮詢開支

我們的諮詢開支從2022年的人民幣462.0百萬元減少56.9%至2023年的人民幣198.9百萬元，主要由於項目諮詢減少連同收入減少所致。

分銷開支

我們的分銷開支從2022年的人民幣1,465.9百萬元減少2.3%至2023年的人民幣1,432.6百萬元，主要由於房地產經紀網絡服務產生的收入減少所致。

其他經營成本

我們的其他經營成本從2022年的人民幣459.0百萬元減少21.3%至2023年的人民幣361.1百萬元，主要由於公司成本下降所致。

其他收入

我們的其他收入從2022年的人民幣150.8百萬元減少52.2%至2023年的人民幣72.1百萬元，主要由於銀行及其他利息收入減少所致。

其他收益及虧損

我們於2022年錄得其他虧損淨額人民幣316.9百萬元，於2023年錄得其他虧損淨額人民幣96.2百萬元。截至2023年12月31日止年度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2022年的人民幣5.2百萬元增加至2023年的約人民幣9.6百萬元，主要歸因於提前終止租賃協議有關的開支。

應佔聯營公司的業績

於2022年，我們錄得人民幣2.8百萬元的應佔聯營公司利潤，而於2023年為人民幣2.0百萬元的應佔聯營公司利潤。於2023年的應佔利潤主要歸因於一間提供優質金融服務的公司。

融資成本

我們的融資成本從2022年的人民幣471.8百萬元減少6.1%至2023年的人民幣443.1百萬元，主要由於計息貸款加權平均結餘減少所致。

所得稅抵免

我們的所得稅抵免從2022年的人民幣39.0百萬元減少53.5%至2023年的人民幣18.1百萬元，主要由於除稅前虧損。

年內虧損

由於上述因素，我們於2023年的年內虧損為人民幣1,524.8百萬元，而於2022年的年內虧損則為人民幣4,968.5百萬元。

年內全面開支總額

由於上述因素，我們於2023年的年內全面開支總額為人民幣1,523.5百萬元，而於2022年的年內全面開支總額則為人民幣4,974.6百萬元。

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簡明綜合財務業績方面提供有用資料。經營虧損及經營虧損率以及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，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、短期租賃及低價值資產租賃的租金開支、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)、終止確認按攤銷成本計量的金融資產的虧損(於報告期間為人民幣零元)、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(於報告期間為人民幣零元)、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2023年12月31日止年度為人民幣1,027.3百萬元，而於截至2022年12月31日止年度的經營虧損為人民幣3,332.5百萬元。我們的經營虧損率於截至2023年12月31日止年度為23.1%，而於截至2022年12月31日止年度為66.2%，主要由於經營虧損減少。

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2023年12月31日止年度為人民幣814.1百萬元，與截至2022年12月31日止年度的人民幣3,998.2百萬元相比減少79.6%。

流動性、財務資源及資本負債比率

截至2023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2022年12月31日及2023年12月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣1,246.6百萬元及人民幣638.8百萬元。我們通常將超額現金存入計息銀行賬戶及往來賬戶。

截至2023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	
	2023年 人民幣千元 (經審計)	2022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	12,259	35,507
購買無形資產	—	170
總計	<u>12,259</u>	<u>35,677</u>

我們的資本開支主要涉及購買物業、設備及資本化預付款。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2023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2023年12月31日，本集團資本負債比率（按報告期末債務（所有銀行及其他借款）總額除以資產總值計算）為145.8%，與於2022年12月31日的100.6%相比，增加45.2個百分點。該增加主要由於資產總值減少。

持有的重大投資

於2023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2023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2023年12月31日，我們並無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

除本公告所披露者外，於報告期間我們並無進行附屬公司、併表聯屬實體、聯營公司或合營企業的任何重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，我們擁有3,158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2023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1,093.2百萬元，而截至2022年12月31日止年度為人民幣1,967.3百萬元，同比減少44.4%。

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2023年12月31日，本集團銀行借款人民幣779.8百萬元以灣居物業（賬面值人民幣504.0百萬元）、唐朝大酒店（賬面值人民幣490.8百萬元）及杭州平瀾業務中心的兩個單位（賬面值人民幣16.4百萬元）作抵押。

有關灣居物業和唐朝大酒店的進一步詳情，請分別參閱本公司日期為2020年3月22日的公告內「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」章節。

或有負債

截至2023年12月31日，我們並無任何重大或有負債（2022年12月31日：無）。

有關重組之最新消息及報告期後事項

為重組本公司的債務責任，包括於2022年及2023年到期的優先票據（「舊票據」）及本公司於2020年11月4日向阿里巴巴香港有限公司（「可換股債券持有人」）發行於2023年11月4日到期的1,031,900,000港元之2.0%可換股票據（「可換股票據」），本公司(i)與可換股債券持有人訂立重組支持協議（「可換股債券重組支持協議」）及(ii)向舊票據持有人訂立及發出加入一項單獨重組支持協議（「重組支持協議」，連同可換股債券重組支持協議，統稱為「該等重組支持協議」）的邀請，於各協議內載列重組條款。根據各項該等重組支持協議，訂約方同意投票支持(i)將根據開曼公司法第86條實施的安排計劃（「開曼計劃」）及(ii)將根據《公司條例》第673及674條實施的安排計劃（「香港計劃」，連同開曼計劃，統稱為「計劃」）。誠如本公司於2023年11月28日所宣佈，香港計劃及開曼計劃已分別經高等法院及開曼法院批准。然而，由於本公司日期為2024年3月13日及2024年3月28日有關重組的公告中分別披露的情況，本公司得出結論即重組將不會生效。本公司正就替代重組方案與其財務顧問積極合作，並將盡快且無論如何於2024年4月底之前向其債權人提供最新消息。

為撥付重組項下的現金代價，本公司已發出要約按合資格股東於記錄日期每持有十(10)股股份獲發十二(12)股供股股份之基準以認購價每股供股股份0.23港元透過供股方式發行2,098,871,436股供股股份（「供股」），以籌集約483百萬港元（扣除開支之前）（假設於記錄日期或之前並無新發行或購回股份），須待供股相關條件獲達成後方可作實。於2024年2月29日，本公司收到包銷商根據與供股有關的包銷協議正式送達本公司的終止通知。因此，供股不會進行且供股已失效。

此外，就重組而言，(i)本公司、Alibaba Investment Limited及TM Home Limited（「TM Home」）於2023年4月2日簽訂股份認購協議，據此，本公司同意認購TM Home的若干股份（「TM Home股份發行」），(ii) TM Home、上海天貓好房電子商務有限公司及浙江天貓網絡有限公司就TM Home業務運營於2023年4月2日簽訂新業務過渡協議。有關交易已於2023年7月27日於本公司股東特別大會上獲獨立股東批准。由於第一次TM Home股份發行的所有條件均已滿足，因此第一次TM Home股份發行於2023年8月15日進行，由此，TM Home現由本公司及Alibaba Investment Limited分別擁有約89.207%及10.793%。

有關重組及本公司就此簽訂的交易（包括TM Home股份發行、供股及出售事項）以及《上市規則》及《收購守則》的有關涵義之進一步詳情，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、2023年2月3日、2023年4月3日、2023年5月1日、2023年5月22日、2023年5月31日、2023年6月11日、2023年6月18日、2023年6月19日、2023年7月2日、2023年7月6日、2023年7月10日、2023年7月18日、2023年7月26日、2023年8月17日、2023年8月31日、2023年9月11日、2023年9月29日、2023年10月10日、2023年10月30日、2023年11月15日、2023年11月28日、2023年11月29日、2023年12月1日、2023年12月11日、2024年1月15日、2024年1月16日、2024年1月31日、2024年2月15日、2024年2月26日、2024年3月1日、2024年3月13日及2024年3月28日的公告、通函及上市文件。

除本公告所披露者外，於本公告日期，自2023年12月31日起並無可能影響本集團的重大事項。

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，本公司已採用並遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄C1（原附錄14）所載《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）的所有適用守則條文。

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C3（原附錄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2023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

本核數師行不對貴集團的綜合財務報表發表意見。由於我們報告中不發表意見之基礎一節內所述有關持續經營基準的重大不確定因素的重要性，我們不太可能為該等綜合財務報表發表意見。至於所有其他方面，本核數師行認為綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

不發表意見之基礎

本核數師行注意到綜合財務報表附註2，當中提及貴集團於截至2023年12月31日止年度產生虧損約人民幣1,524,797,000元及經營活動產生的現金流出淨額約人民幣432,750,000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8,425,774,000元及約人民幣6,562,944,000元。此等狀況顯示存在重大不確定因素，可能對貴集團持續經營的能力構成重大疑問。該等綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於(i)成功完成各項債務重組措施；(ii)成功出售投資物業及(iii)提升經營業績，即若干為提供流動資金及現金流量而改善其財務狀況的措施。該等綜合財務報表並不包括未能完成各項債務重組措施、出售投資物業以及改善其財務狀況、提供流動資金及現金流量而導致的任何調整。本核數師行認為重大不確定因素已於綜合財務報表充分披露。

然而，鑒於與(i)成功完成各項債務重組措施；(ii)成功出售投資物業及(iii)若干為提供流動資金及現金流量而改善其財務狀況的措施的成功結果有關的多項不確定因素，本核數師行無法就持續經營的重大不確定因素發表意見。

中匯安達會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團截至2023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2023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根據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本初步公告發表任何核證意見。

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。審計委員會的主要職責為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。

審計委員會已審閱本集團截至2023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

除上文披露的已失效供股外，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2023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2023年12月31日止年度的末期股息（2022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2024年6月14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2024年6月11日至2024年6月14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2024年6月7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. 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。於報告期間，本集團已將剩餘51,100,000港元用於一般企業目的，於2023年12月31日，認購事項所得款項總額已獲悉數動用。

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，本集團已將1,005,600,000港元用於一般企業目的。於報告期間，本集團已將剩餘26,300,000港元用於一般企業目的，於2023年12月31日，認購事項所得款項總額已獲悉數動用。

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2023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。

承董事會命
易居(中國)企業控股有限公司
主席
周忻

香港，2024年3月28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、宋家俊先生及陳代平先生；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。