

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6月30日止六個月之 中期業績公告

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6月30日止六個月（「報告期間」）的未經審計綜合業績。本中期業績乃根據《國際會計準則》第34號「中期財務報告」而編製。

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）。

中期業績摘要

- 截至2020年6月30日止六個月總收入為人民幣2,845.0百萬元。
 - 截至2020年6月30日止六個月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1,908億元。
 - 截至2020年6月30日止六個月期內利潤及全面收益總額為人民幣104.7百萬元。
 - 截至2020年6月30日止六個月稅息折舊及攤銷前利潤⁽¹⁾為人民幣436.2百萬元。
- (1) 我們將稅息折舊及攤銷前利潤定義為(i)期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。

董事會主席致辭

(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。經過中華人民共和國（「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，導致本集團在2020年一季度出現業務中斷。於2020年第二季度，隨著新冠疫情帶來的影響逐漸減少，在本公司全體員工的努力下，本集團的營運已改善，並覆蓋了2020年第一季度的經營虧損，因此本集團仍能夠於報告期達成利潤。此外，公司通過提高項目質量，加強回款管控，2020年上半年經營性現金流由負轉正，經營活動所得現金淨額為人民幣833.2百萬元，去年同期經營活動所用現金淨額為人民幣244.7百萬元。

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13.1百萬平方米，成銷總金額人民幣1,475億元。截至2020年6月30日，已簽未售的儲備項目面積達288.3百萬平方米，將保證下半年代理收入的恢復正常增長。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，實現經營性現金流大幅增長。

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年上半年實現成銷總金額人民幣433億元，成銷套數32,122套，實現盈利人民幣37.5百萬元。

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475.7百萬元。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

展望未來，本公司將立志成為房地產行業「科技賦能、智慧服務」的奮鬥者、整合者和領導者，堅持致力於服務開發商、中介機構、資產所有人等。在一手房代理服務業務方面，本公司將從高速發展，轉向高質量發展，聚合優質的資源服務及項目，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，本公司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7月31日，本公司與阿里巴巴集團（「阿里」）宣佈建立戰略合作關係。雙方將在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展開深度合作，推動房產服務行業走向全面數字化、智能化。雙方將合作建立房產線上營銷平台和數字化交易鏈路。

以此為契機，本公司將通過數字化地產驅動三大核心業務，構建房地產交易全鏈路生態圈。房地產交易服務業務中，新房業務整合線上線下資源，為開發商提供全能營銷服務；二手房業務持續為中介機構賦能，搭建二手房交易平台。樂居業務，繼續發揮中國領先的房地產互聯網平台優勢，搭建極具影響力的房產互聯網媒體平台和房產線上數字化營銷及交易平台，為房地產全業態提供先進的O2O營銷服務體系。克而瑞作為國內市場領先的房地產大數據應用服務平台，從住宅領域延伸至非住宅領域，以存量資產為核心建立起資管、租售、物管等服務體系，正式開啟房地產的下半場。

未來，本公司的發展戰略將圍繞以下四個目標：

1. 密切關注社會與行業發展趨勢，持續穩健經營；
2. 借助與阿里的戰略合作，把握機遇整合資源；
3. 聚焦房地產交易服務，迅速擴大市場份額；及
4. 持續為客戶和股東創造更多價值。

管理層討論及分析

收入

我們的收入從截至2019年6月30日止六個月的人民幣4,330.4百萬元減少34.3%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣2,845.0百萬元。該減少乃主要由於COVID-19疫情爆發及中央及地方政府採取的後續防疫措施。

一手房代理服務產生的收入從截至2019年6月30日止六個月的人民幣2,577.6百萬元減少50.8%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,267.0百萬元，主要由於2020年第一季度房地產銷售中心暫停營業。

房地產經紀網絡服務產生的收入從截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,310.1百萬元減少15.9%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,102.2百萬元。該減少乃主要由於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截至2019年6月30日止六個月的人民幣442.7百萬元增加7.4%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣475.7百萬元，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

我們的員工成本從截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,824.9百萬元減少35.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,183.9百萬元。員工成本佔收入的比例從截至2019年6月30日止六個月的42.1%減至截至2020年6月30日止六個月的41.6%，主要由於員工佣金率較低的房地產經紀網絡服務應佔收入增加。

宣傳及推廣開支

我們的宣傳及推廣開支從截至2019年6月30日止六個月的人民幣140.4百萬元減少26.9%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣102.6百萬元，主要由於房地產代理服務產生的收入減少。

短期租賃及低價值資產租賃租金開支

我們於截至2020年6月30日止六個月錄得人民幣17.0百萬元的短期租賃及低價值資產租賃租金開支，而於截至2019年6月30日止六個月則錄得人民幣28.0百萬元。該減少乃主要由於銷售及營銷僱員的租金開支減少。

折舊及攤銷開支

我們的折舊及攤銷開支從截至2019年6月30日止六個月的人民幣40.5百萬元增加62.5%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣65.8百萬元，主要由於辦公場所長期租賃開支增加。

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

我們的面臨預期信貸損失的金融資產虧損撥備，扣除撥回從截至2019年6月30日止六個月的人民幣69.5百萬元減少24.3%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣52.6百萬元，主要由於應收賬款及應收票據減少。

終止確認按攤銷成本計量的金融資產產生的虧損

截至2020年6月30日止六個月，我們錄得終止確認按攤銷成本計量的金融資產產生的虧損為零，而截至2019年6月30日止六個月為人民幣7.5百萬元。

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

截至2020年6月30日止六個月，我們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7.6百萬元，而截至2019年6月30日止六個月為零。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

我們的諮詢開支從截至2019年6月30日止六個月的人民幣93.7百萬元減少15.3%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣79.3百萬元，主要由於項目諮詢減少，連帶收入減少。

分銷開支

我們的分銷開支從截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,160.5百萬元減少16.6%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣968.4百萬元，主要由於房地產經紀網絡服務產生的收入減少。

其他經營成本

我們的其他經營成本從截至2019年6月30日止六個月的人民幣181.5百萬元減少46.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣98.0百萬元，主要由於營運效率提高及成本控制。

其他收入

我們的其他收入從截至2019年6月30日止六個月的人民幣33.6百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣62.2百萬元，主要由於自不同中國政府部門收取的補貼收入增加。

其他收益及虧損

我們於截至2019年6月30日止六個月錄得人民幣105.8百萬元其他收益淨額，於截至2020年6月30日止六個月則錄得人民幣36.9百萬元其他收益淨額。截至2020年6月30日止六個月，我們的其他收益淨額主要歸因於在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）出售其他上市公司股份之收益。

其他開支

我們的其他開支從截至2019年6月30日止六個月的約人民幣0.8百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣1.2百萬元，主要由於慈善捐款。

應佔聯營公司業績

截至2019年6月30日止六個月，我們錄得人民幣7.0百萬元的應佔聯營公司利潤，而截至2020年6月30日止六個月，我們則錄得人民幣2.8百萬元。截至2020年6月30日止六個月我們的應佔利潤主要歸因於私募股權基金。

融資成本

我們的融資成本從截至2019年6月30日止六個月的人民幣95.6百萬元增加118.7%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣209.1百萬元，主要由於本公司於2019年2月及10月有關發行500百萬美元的優先票據之融資成本。

所得稅開支

我們的所得稅開支從截至2019年6月30日止六個月的人民幣180.0百萬元減少68.5%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣56.7百萬元，主要由於稅前利潤下降。

期內利潤及全面收益總額

由於上述因素，我們的期內利潤及全面收益總額從截至2019年6月30日止六個月的人民幣654.1百萬元減少84.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣104.7百萬元。

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，我們亦使用了(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指標，僅作說明用途。我們亦認為，該等指標為投資者及其他人士以與管理層相同的方式了解並評估本公司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營業成本的淨額，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、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產生的虧損、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期間的經營利潤除以收入。

我們的經營利潤從截至2019年6月30日止六個月的人民幣784.0百萬元減少65.6%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣269.8百萬元。經營利潤率從截至2019年6月30日止六個月的18.1%減至截至2020年6月30日止六個月的9.5%，主要由於經營毛利率較低的房地產經紀網絡服務應佔收入增長。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)期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從截至2019年6月30日止六個月的人民幣970.1百萬元減少55.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣436.2百萬元。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利潤定義為(i)本公司擁有人應佔期內利潤及全面收益總額，並經調整加回(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6月30日止六個月，本公司擁有人應佔核心淨利潤為人民幣68.5百萬元，較截至2019年6月30日止六個月的人民幣667.0百萬元減少89.7%。

流動性、財務資源及資本負債比率

截至2020年6月30日止六個月，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2019年12月31日及2020年6月30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2,413.1百萬元。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6月30日止六個月，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6月30日止六個月 | |
|------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2020年 人民幣千元 (未經審計) | 2019年 人民幣千元 (未經審計) |
| 購買物業及設備以及物業及設備按金 | 18,332 | 108,999 |
| 購買有形資產 | 91 | 23,585 |
| 合計 | <u>18,423</u> | <u>132,584</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2020年6月30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6月30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70.7%，與截至2019年12月31日的65.2%相比，增加5.5個百分點。該增加主要來自新銀行借款及其他借款。

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6月30日，我們並無於任何其他公司的股本權益中持有任何其他重大投資。

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2020年6月30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2020年3月20日，

1. 本集團訂立以下股份轉讓協議（統稱為「**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。

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（「**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，於截至2020年6月30日止六個月期間，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6月30日，我們擁有17,193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。作為我們挽留政策的一部分，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6月30日止六個月的薪酬開支總額(包括基於股份的薪酬開支)為人民幣1,183.9百萬元，同比減少35.1%。

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6月30日，本集團銀行借款人民幣1,100百萬元以銀行存款179.5百萬美元(相當於約人民幣1,270.8百萬元)作抵押。

或有負債

於2020年6月30日，我們並無任何重大或有負債(於2019年6月30日：人民幣103.9百萬元)。

報告期後事項

1. 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Leju Holdings Limited（「**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SINA Corporation、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。

於股權轉讓協議完成後，樂居將成為本公司的附屬公司，其財務業績將併入本集團賬目。

- 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，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，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。

有關上述協議的進一步詳情，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）。

- 2. 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、華盛資本証券有限公司、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）以於聯交所上市（「**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。

除本公告所披露者外及於本公告日期，截至2020年6月30日止六個月完結後並無可能影響本集團的其他重大事項。

財務資料

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2020年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月期間

| | 附註 | 截至6月30日止六個月期間 | |
|--|----|--------------------------|--------------------------|
| | | 2020年 人民幣千元 (未經審計) | 2019年 人民幣千元 (未經審計) |
| 收入 | 3 | 2,844,954 | 4,330,433 |
| 員工成本 | | (1,183,902) | (1,824,898) |
| 宣傳及推廣開支 | | (102,577) | (140,390) |
| 短期租賃及低價值資產租賃租金開支 | | (17,006) | (27,983) |
| 折舊及攤銷開支 | | (65,792) | (40,489) |
| 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 | | (52,596) | (69,475) |
| 終止確認按攤銷成本計量的金融 資產產生的虧損 | | - | (7,534) |
| 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 | | (7,643) | - |
| 諮詢開支 | | (79,325) | (93,691) |
| 分銷開支 | | (968,380) | (1,160,504) |
| 其他經營成本 | | (97,974) | (181,471) |
| 其他收入 | 5 | 62,192 | 33,562 |
| 其他收益及虧損 | | 36,861 | 105,849 |
| 其他開支 | | (1,239) | (769) |
| 應佔聯營公司業績 | | 2,829 | 6,974 |
| 融資成本 | | (209,054) | (95,597) |
| 稅前利潤 | | 161,348 | 834,017 |
| 所得稅開支 | 6 | (56,690) | (179,958) |
| 期內利潤 | 7 | 104,658 | 654,059 |
| 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 | | (49,367) | - |
| 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 | | 49,367 | - |
| 期內全面收益總額 | | 104,658 | 654,059 |
| 以下人士應佔期內利潤及全面收益總額： | | | |
| 本公司擁有人 | | 29,934 | 577,868 |
| 非控股權益 | | 74,724 | 76,191 |
| | | 104,658 | 654,059 |
| 每股盈利 | 9 | | |
| — 基本(人民幣分) | | 2.17 | 39.70 |
| — 攤薄(人民幣分) | | 2.17 | 39.62 |

簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

| | 附註 | 2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計) | 2019年 12月31日 人民幣千元 (經審計) |
|-----------------------------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業及設備 | | 251,671 | 108,603 |
| 使用權資產 | | 400,230 | 134,835 |
| 投資物業 | | 697,529 | 35,211 |
| 商譽 | | 5,109 | 5,109 |
| 無形資產 | | 81,172 | 23,918 |
| 於聯營公司權益 | | 284,235 | 281,406 |
| 應收關聯方款項 | 11 | 13,928 | 201,141 |
| 遞延稅項資產 | | 563,868 | 534,603 |
| 其他非流動資產 | | 528,297 | 764,855 |
| | | 2,826,039 | 2,089,681 |
| 流動資產 | | | |
| 應收賬款及應收票據 | 10 | – | 5,546,823 |
| 其他應收款項 | | 2,382,430 | 1,737,239 |
| 應收關聯方款項 | 11 | 27,459 | 2,614,160 |
| 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 | | 4,912,383 | – |
| – 應收關聯方款項 – 應收賬款 | | 2,199,395 | – |
| 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 | | 1,364,160 | 1,708,599 |
| 受限制銀行結餘 | | 225,537 | 158,492 |
| 已抵押銀行存款 | | 1,270,769 | 1,016,087 |
| 銀行結餘及現金 | | 2,413,099 | 2,294,435 |
| | | 14,795,232 | 15,075,835 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 13 | 691,387 | 623,463 |
| 客戶墊款 | | 129,692 | 98,902 |
| 應計薪金及福利開支 | | 472,529 | 789,724 |
| 其他應付款項 | | 1,196,364 | 1,194,830 |
| 應付股息 | | 214,456 | – |
| 合約負債 | | 168,406 | 95,842 |
| 應付稅項 | | 839,665 | 808,600 |
| 應付關聯方款項 | 11 | 167,207 | 107,407 |
| 銀行借款 | 14 | 2,101,784 | 1,848,000 |
| 其他借款 | 14 | 2,102,612 | – |
| 租賃負債 | | 108,733 | 86,451 |
| | | 8,192,835 | 5,653,219 |

| | 附註 | 2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計) | 2019年 12月31日 人民幣千元 (經審計) |
|-------------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 流動資產淨額 | | <u>6,602,397</u> | <u>9,422,616</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>9,428,436</u> | <u>11,512,297</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | | 48,728 | – |
| 其他借款 | 14 | 1,379,198 | 3,406,130 |
| 租賃負債 | | 66,807 | 41,919 |
| 按公允價值計量並計入損益的金融負債 | | <u>32,558</u> | <u>–</u> |
| | | <u>1,527,291</u> | <u>3,448,049</u> |
| 資產淨值 | | <u><u>7,901,145</u></u> | <u><u>8,064,248</u></u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 92 | 93 |
| 股份溢價 | | 3,866,476 | 4,104,603 |
| 庫存股 | | –* | –* |
| 儲備 | | <u>3,765,367</u> | <u>3,770,702</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | | <u>7,631,935</u> | <u>7,875,398</u> |
| 非控股權益 | | <u>269,210</u> | <u>188,850</u> |
| 權益總額 | | <u><u>7,901,145</u></u> | <u><u>8,064,248</u></u> |

* 低於人民幣1,000元的金額。

簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料及編製基準

1a. 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號秋實樓11樓。

本公司及其附屬公司(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以及房地產經紀網絡服務。

該等簡明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。

1b. 編製基準

簡明綜合財務報表已按國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的《國際會計準則》第34號(「《國際會計準則》第34號」)「中期財務報告」及聯交所證券上市規則(「《上市規則》」)附錄16的適用披露規定編製。

1c. 於本中期期間的重要事項及交易

由於2019新型冠狀病毒(「Covid-19」)疫情爆發及中國政府後續採取的隔離措施和旅遊限制，導致經濟、商業環境受到不利影響並直接及間接影響到本集團的營運。因政府採取強制隔離措施以遏制疫情蔓延，故本集團自2020年2月至2020年3月停止提供服務。自2020年2月以來，本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。同時，本集團推出一項新的電子平台－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。另一方面，部分地方政府也宣佈了多項財政措施，以支持企業渡過這波疫情帶來的負面影響。因此，本集團的財務狀況及財務表現亦受到不利影響，包括收入、淨利潤及就Covid-19相關補貼收到若干無條件政府補貼確認減少(如附註5披露)。

於本中期期間，根據中國有關主管部門發佈的通知表示，本公司若干境內附屬公司已獲取全部或部分豁免於2020年2月至6月期間承擔的多項社會保險(包括養老保險、失業保險、工傷保險等)，總額約人民幣73,123,000元。

此外，本集團亦於本中期期間完成許多收購。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟於各報告期末按公允價值計量的若干金融工具除外。

除因應用《國際財務報告準則》(「《國際財務報告準則》」) 修訂本而導致的會計政策變動外，截至2020年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方法與本集團截至2019年12月31日止年度的年度財務報表所呈列者相同。

應用《國際財務報告準則》修訂本

於本中期期間，本集團首次應用由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》修訂本編製本集團的簡明綜合財務報表：

| | |
|---|--------|
| 《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 |

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期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

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《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：

| | 截至以下日期止六個月 | |
|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計) | 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計) |
| 一手房代理服務，在某一時點確認 | 1,267,049 | 2,577,554 |
| 房地產數據及諮詢服務 | | |
| — 在某一時點確認的諮詢服務 | 382,328 | 357,713 |
| — 在某一時段確認的數據服務 | 93,335 | 85,031 |
| | <u>475,663</u> | <u>442,744</u> |
| 房地產經紀網絡服務 | | |
| — 在某一時點確認的一手聯動業務 | 1,095,254 | 1,299,212 |
| — 在某一時點確認的其他服務 | 6,988 | 10,923 |
| | <u>1,102,242</u> | <u>1,310,135</u> |
| | <u>2,844,954</u> | <u>4,330,433</u> |

4. 分部資料

以下按運營及呈報分部分析本集團收入及業績：

截至2020年6月30日止六個月（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 | 1,267,049 | 475,663 | 1,102,242 | - | 2,844,954 |
| 分部內銷售額 | 3,312 | 82 | 29,501 | (32,895) | - |
| 合計 | <u>1,270,361</u> | <u>475,745</u> | <u>1,131,743</u> | <u>(32,895)</u> | <u>2,844,954</u> |
| 分部利潤 | <u>248,184</u> | <u>94,343</u> | <u>37,509</u> | <u>-</u> | <u>380,036</u> |
| 未分配開支 | | | | | (20,683) |
| 未分配匯兌虧損淨額 | | | | | (360) |
| 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 | | | | | 23,001 |
| 按公允價值計量並計入 損益的金融負債的 未分配公允價值收益 | | | | | 2 |
| 應佔聯營公司業績 | | | | | 2,829 |
| 利息收入 | | | | | 24,157 |
| 融資成本 | | | | | (209,054) |
| 以股權結算的股份 付款開支 | | | | | <u>(38,580)</u> |
| 稅前利潤 | | | | | <u>161,348</u> |

截至2019年6月30日止六個月（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 | 2,577,554 | 442,744 | 1,310,135 | – | 4,330,433 |
| 分部內銷售額 | 185 | 1,987 | 15,816 | (17,988) | – |
| 合計 | <u>2,577,739</u> | <u>444,731</u> | <u>1,325,951</u> | <u>(17,988)</u> | <u>4,330,433</u> |
| 分部利潤 | <u>806,174</u> | <u>82,844</u> | <u>5,650</u> | <u>–</u> | 894,668 |
| 未分配開支 | | | | | (4,315) |
| 未分配匯兌虧損淨額 | | | | | (12,285) |
| 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 | | | | | 112,810 |
| 應佔聯營公司業績 | | | | | 6,974 |
| 利息收入 | | | | | 20,910 |
| 融資成本 | | | | | (95,597) |
| 以股權結算的股份 付款開支 | | | | | <u>(89,148)</u> |
| 稅前利潤 | | | | | <u>834,017</u> |

運營分部的會計政策與本集團截至2019年12月31日止年度的年度財務報表所呈列的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收益淨額、以公允價值計量並計入損益的金融負債的未分配公允價值收益、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（「主要經營決策者」）匯報的計量標準。

由於本集團並未定期向主要經營決策者提供分部資產及負債資料以進行資源分配及表現評估決策，故並無提供該等資料。

5. 其他收入

| | 截至以下日期止六個月 | |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計) | 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計) |
| 銀行及其他利息收入 | 24,157 | 17,852 |
| 政府補助 (附註) | 36,746 | 15,230 |
| 其他 | 1,289 | 480 |
| | <u>62,192</u> | <u>33,562</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。

於本中期期間，本集團確認Covid-19相關的政府補貼人民幣2,266,000元。

6. 所得稅開支

| | 截至以下日期止六個月 | |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計) | 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計) |
| 中國企業所得稅 (「企業所得稅」) | | |
| 即期稅項 | 97,368 | 244,611 |
| 先前年度超額撥備 | (9,189) | (5,363) |
| | <u>88,179</u> | <u>239,248</u> |
| 遞延稅項抵免 | (31,489) | (59,290) |
| | <u>56,690</u> | <u>179,958</u> |

7. 期內利潤

期內利潤及全面收益總額乃扣除(計入)以下各項後計算得出：

| | 截至以下日期止六個月 | |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計) | 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計) |
| 物業及設備折舊 | 9,948 | 9,359 |
| 使用權資產折舊 | 52,231 | 30,244 |
| 投資物業折舊 | 577 | 355 |
| 無形資產攤銷 | 3,036 | 531 |
| 折舊及攤銷總額 | <u>65,792</u> | <u>40,489</u> |
| 以下各項的預期信貸損失： | | |
| 應收賬款及應收票據 | - | 60,455 |
| 應收關聯方貿易性質的款項 按公允價值計量並計入其他 全面收益的應收款項 | 173 | 9,352 |
| 其他應收款項及其他非流動資產 | 49,367 | - |
| | <u>3,056</u> | <u>(332)</u> |
| 預期信貸損失總額，扣除撥回 | <u>52,596</u> | <u>69,475</u> |
| 計入其他收益及虧損的金額 按公允價值計量並計入損益的 | | |
| 金融資產的公允價值收益淨額 | (36,255) | (118,096) |
| 按公允價值計量並計入損益的金融負債的公允價值收益 | (2) | - |
| 匯兌(收益)虧損淨額 | (471) | 12,285 |
| 出售物業及設備的收益淨額 | (73) | (38) |
| 出售投資物業的虧損淨額 | 29 | - |
| 終止使用權資產及租賃負債的收益淨額 | (89) | - |
| | <u>(36,861)</u> | <u>(105,849)</u> |

於本中期期間，根據中國有關主管部門發佈的通知表示，本公司若干境內附屬公司已獲取全部或部分豁免於2020年2月至6月期間承擔的多項社會保險(包括養老保險、失業保險、工傷保險等)，總額約人民幣73,123,000元。

8. 股息

於本中期期間，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（2019年：截至2018年12月31日止年度22.67港仙（相當於人民幣19.39分））已宣派予本公司擁有人。於本中期期間宣派的末期股息總額為人民幣214,456,000元（2019年：315,529,000港元（相當於人民幣277,571,000元））。

本公司董事已決定不就截至2020年及2019年6月30日止六個月宣派股息。

9. 每股盈利

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：

| | 截至以下日期止六個月 | |
|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計) | 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計) |
| 盈利： | | |
| 就每股基本及攤薄盈利而言， 本公司擁有人應佔期內利潤 | <u>29,934</u> | <u>577,868</u> |
| | | |
| | 截至以下日期止六個月 | |
| | 2020年 6月30日 千股 (未經審計) | 2019年 6月30日 千股 (未經審計) |
| 股份數目： | | |
| 就每股基本盈利而言，普通股的加權平均數目 | <u>1,385,439</u> | 1,455,667 |
| 攤薄潛在普通股的影响： | | |
| 本公司購股權 | <u>-</u> | <u>2,994</u> |
| 就每股攤薄盈利而言，普通股的加權平均數目 | <u>1,385,439</u> | <u>1,458,661</u> |

截至2019年及2020年6月30日止六個月，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。

截至2020年6月30日止六個月，每股攤薄盈利的計算並無假設本公司所有（2019年：部分）尚未行使購股權獲行使，原因是該等購股權的固有價值（即於授出購股權當日未確認的以股份為基礎的付款開支另加每股股份的行使價）高於股份於截至2020年及2019年6月30日止期間的平均市價。

10. 應收賬款及應收票據

| | 於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計) | 於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審計) |
|------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 應收賬款及應收票據 (附註) | - | 6,341,843 |
| 減：應收賬款及應收票據的虧損撥備 | - | (795,020) |
| | <hr/> | <hr/> |
| 應收賬款及應收票據總額 | - | 5,546,823 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

附註：

自2019年下半年起，作為本集團現金流量管理的一環，本集團管理部分應收賬款、應收票據及應收關聯方貿易性質－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（「保理安排」）。由於就本集團應收賬款、應收票據及應收關聯方貿易性質－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附註12中的按公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產。

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日的信貸期。

以下為應收賬款（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2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計) | 於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審計) |
|------|------------------------------------|------------------------------------|
| 一年以內 | - | 3,315,830 |
| 一至兩年 | - | 706,465 |
| 兩年以上 | - | 13,221 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | - | 4,035,516 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

以下為應收票據(扣除虧損撥備、按於報告期末應收票據的剩餘到期日期呈列)的到期日分析。

| | 於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計) | 於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審計) |
|----------|------------------------------------|------------------------------------|
| 180日以內 | - | 811,735 |
| 181至365日 | - | 699,572 |
| | - | 1,511,307 |

11. 應收(應付)關聯方款項

本集團應收(應付)關聯方款項載列如下。

| | 於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計) | 於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審計) |
|----------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 資產 | | |
| 應收關聯方款項，分析如下： | | |
| — 貿易性質結餘(附註10) | 25,202 | 2,673,600 |
| 減：虧損撥備 | (223) | (72,043) |
| | 24,979 | 2,601,557 |
| 非貿易性質結餘 | 16,408 | 213,744 |
| | 41,387 | 2,815,301 |
| 簡明綜合財務狀況表內所披露： | | |
| — 流動資產 | 27,459 | 2,614,160 |
| — 非流動資產 | 13,928 | 201,141 |
| | 41,387 | 2,815,301 |
| 負債 | | |
| 應付關聯方款項，分析如下： | | |
| — 貿易性質 | 116,348 | 102,284 |
| — 非貿易性質 | 50,859 | 5,123 |
| | 167,207 | 107,407 |
| 簡明綜合財務狀況表內所披露： | | |
| — 流動負債 | 167,207 | 107,407 |

以下為應收關聯方貿易性質款項－應收賬款(扣除虧損撥備且不包括其他應收款項及其他貿易性質的非流動資產，根據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2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計) | 於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審計) |
|------|------------------------------------|------------------------------------|
| 一年以內 | - | 2,425,002 |
| 一至兩年 | - | 153,482 |
| 兩年以上 | - | 19,615 |
| | <u>-</u> | <u>2,598,099</u> |

以下為應付關聯方貿易性質款項－應付賬款(主要指應付本集團一手房代理服務關聯方的諮詢費用，故並無授出一般信貸期且須按要求償還且不包括以貿易性質為目的的關聯方墊款)的賬齡分析。以下為於各報告期末根據本集團所獲服務呈列的應付關聯方貿易性質應付賬款的賬齡分析：

| | 於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計) | 於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審計) |
|------|------------------------------------|------------------------------------|
| 一年以內 | 1,474 | 25,697 |
| 一至兩年 | 20,686 | - |
| | <u>22,160</u> | <u>25,697</u> |

12. 按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項

於2020年
6月30日
人民幣千元
(未經審計)

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 | 3,166,024 |
| 應收票據(附註) | 1,746,359 |
| 應收關聯方款項－應收賬款 | 2,199,395 |
| | <hr/> |
| | 7,111,778 |
| | <hr/> <hr/> |

附註：

於2020年6月30日，納入本集團應收票據的賬面值為人民幣1,623,220,000元的票據為關聯方發行的商業票據。

於2020年6月30日，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833,915,000元、人民幣4,183,000元及人民幣78,281,000元。

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 6月30日 人民幣千元 (未經審計) |
| 一年以內 | 4,285,215 |
| 一至兩年 | 1,034,726 |
| 兩年以上 | 45,478 |
| | <hr/> |
| | 5,365,419 |
| | <hr/> <hr/> |

以下為應收票據(包括獨立第三方及關聯方)(扣除虧損撥備、按於報告期末應收票據的剩餘到期日期呈列)的到期日分析。

| | 於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計) |
|----------|------------------------------------|
| 180日以內 | 683,444 |
| 181至365日 | <u>1,062,915</u> |
| | <u><u>1,746,359</u></u> |

13. 應付賬款

| | 於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計) | 於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審計) |
|------|------------------------------------|------------------------------------|
| 應付賬款 | <u>691,387</u> | <u>623,463</u> |

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2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計) | 於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審計) |
|------|------------------------------------|------------------------------------|
| 一年以內 | 686,272 | 610,062 |
| 一至兩年 | <u>5,115</u> | <u>13,401</u> |
| | <u><u>691,387</u></u> | <u><u>623,463</u></u> |

14. 銀行及其他借款

(i) 銀行借款

於本中期期間，本集團取得新銀行貸款人民幣總計1,101,784,000元（2019年：人民幣891,000,000元）及已償還人民幣848,000,000元（2019年：人民幣586,000,000元）。取得之新銀行貸款所得款項用於本集團一般營運資金用途。

本集團的銀行借款以人民幣、美元（「美元」）及歐元計值，且須按貸款協議中規定的還款日期於一年內償還。

本集團銀行借款的實際利率範圍（亦等於合約利率）如下：

| | 於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計) | 於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審計) |
|--------|------------------------------------|------------------------------------|
| 實際利率： | | |
| 固定利率借款 | 1.1%~5.22% | 3.915%—5.5% |
| 浮動利率借款 | <u>1.79%</u> | <u>—</u> |

(ii) 其他借款

優先票據

於2019年2月21日，本公司向獨立第三方發行於聯交所上市之於2021年2月28日到期的200百萬美元（相當於人民幣1,374,940,000元）的7.75%優先票據（「原有票據」）。於2019年5月9日，本公司進一步向獨立第三方發行亦於聯交所上市之於2021年2月28日到期的100百萬美元（相當於人民幣687,470,000元）優先票據（「額外票據」），因此於本中期期間自非流動負債重新分類為流動負債。於各方面，發行日期及發行價格除外，額外票據已與於2019年2月21日發行的原有票據合併並組成單一系列。合併的2021年300百萬美元（相當於人民幣2,062,410,000元）之優先票據的票面年利率為7.75%。原有票據及額外票據的實際年利率分別為9.4%及9.3%。基於該優先票據於2020年6月30日於聯交所的買入價釐定的公允價值為人民幣2,123,850,000元（2019年12月31日：人民幣2,095,992,000元）（第一級公允價值層級）。

進一步說明上述優先票據，於2019年10月18日，本公司向獨立第三方發行亦於聯交所上市之於2022年4月18日到期的200百萬美元（相當於人民幣1,395,106,000元）的7.625%優先票據（「原有票據二」）。原有票據二的實際年利率為9.2%。基於原有票據二於2020年6月30日於聯交所的買入價釐定的公允價值為人民幣1,415,900,000元（2019年12月31日：人民幣1,356,169,000元）（第一級公允價值層級）。

於本中期期間，並無發行額外優先票據，於報告期末後，本公司於2020年8月14日額外發行於2022年到期100百萬美元之7.625%優先票據（將與原有票據二合併及構成單一系列）。

企業管治及其他資料

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《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是審計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）、審計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6月30日止六個月的未經審計中期業績及本公告，亦與高級管理層成員及本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行（「核數師」）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。

核數師已按照國際審計與鑒證準則理事會頒佈之國際審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱本公告及本公司截至2020年6月30日止六個月的未經審計綜合中期業績。

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、出售或贖回本公司之上市證券

截至2020年6月30日止六個月，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）回購合共3,657,000股其自身已發行普通股股本。

4,580,400股回購股份已於2020年4月15日被註銷。

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。

除上述者外，本公司及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。

於該期間結束日期後及直至本公告日期，本公司並無透過聯交所回購其自身已發行普通股股本中之任何股份。

中期股息

董事會並不建議分派截至2020年6月30日止六個月的中期股息。

所得款項的用途

1. 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，與若干金融機構訂立購買協議。

於2020年6月30日，本集團已動用約人民幣860.9百萬元，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176.6百萬美元（相當於人民幣1,231.9百萬元））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。本公司或會調整其發展計劃，以因應不斷變動的市場狀況，並就此重新分配所得款項的用途。

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。

2. 發行2022年票據所得款項的用途

於2019年10月10日，本公司就以本金額200百萬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6月30日，本集團已動用約人民幣266.8百萬元，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161.8百萬美元（相當於人民幣1,128.5百萬元））存於銀行。本集團將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。本公司或會調整其發展計劃，以因應不斷變動的市場狀況，並就此重新分配所得款項的用途。

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。

刊發中期業績公告及中期報告

本中期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2020年6月30日止六個月的2020年中期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，2020年8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。