

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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2021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、其附屬公司及併表聯屬實體（統稱「**本集團**」）於截至2021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

- 總收入為人民幣6,247.9百萬元，較截至2020年6月30日止六個月增加119.6%。
- 房地產代理服務交易總額（「**GTV**」）為人民幣2,226億元，較截至2020年6月30日止六個月增加51.0%。
- 房地產經紀網絡服務GTV為人民幣1,001億元，較截至2020年6月30日止六個月增加131.1%。
- 期內虧損為人民幣1,562.7百萬元，而期內全面開支總額為人民幣1,562.4百萬元。

業務回顧以及戰略發展及展望

(一) 業務回顧

2021年上半年，在「房住不炒、因城施策」和「穩地價、穩房價、穩預期」的政策主基調下，「三線四檔」，「貸款集中度管理」和「集中供地」新政相繼出台，貸款利率上調、限購限貸等地方性政策紛紛收緊。後疫情時代下，上半年房地產銷售超預期，但增幅逐步收窄，行業供需兩端融資環境持續收緊，整體融資規模下降。房地產行業的發展邏輯正發生著根本性變化，行業集中度將進一步加強。面對複雜多變的市場環境，本公司堅持穩健的步伐，積極推動各項業務保持良好的發展。2021年上半年，本公司整體業務規模已經恢復到疫情前正常水平，經營業績較去年大幅提升，報告期間實現收入人民幣6,247.9百萬元，同期增長119.6%。

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18.0百萬平方米，GTV人民幣2,226億元，同比增長51.0%。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：

2021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，並為中小微中介及經紀人賦能。2021年上半年實現GTV人民幣1,001億元，同比增長131.1%，成銷套數67,536套，同比增長110.2%。

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495.9百萬元，同比增長4.2%。報告期間，本公司推出了中國物業管理行業決策諮詢系統(CPIC)。作為國內第一個基於多業態打造的物業數據庫，在已有的住宅、資管、辦公、園區的等數據庫基礎上，打造更強大成熟的數據基礎。

數字營銷服務：

2020年11月本公司完成對樂居控股有限公司（「樂居」）控股權的收購。於報告期間內，本分部收入保持穩健增長，錄得人民幣1,952.3百萬元。

(二) 戰略發展及展望

本公司的戰略定位始終致力於深度紮根不動產數字化領域，打造不動產數字化第一平台。本公司提出了「科技助力、雙核驅動」的發展戰略藍圖，構建不動產領域數字化新基建，引領不動產領域交易和運營的數字化和智能化升級，推動全行業的數據資產共享與應用。

針對「雙核之一」：不動產數字化營銷。本公司將打造圍繞「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。

在數字化營銷領域，本公司具備如下獨特優勢。本公司與阿里巴巴集團(NYSE:BABA, 09988.HK)（「阿里」）將升級戰略合作，阿里將全力支持本公司打造房地產數字化營銷和交易平台。在阿里品牌、技術、產品、運營和線上交易經驗的賦能下，由本公司全權進行平台的建設和運營，雙方將繼續深化線上線下房產交易、數字營銷和交易後相關服務等領域的合作，聯合升級中國房產數字化營銷新基建。同時，樂居也將助力與阿里巴巴集團合作共同搭建線上房產交易平台。天貓好房將傾力打造行業領先的房地產信息交易服務平台，完成線上線下數字化全鏈路閉環交易。

針對「雙核之二」：不動產數字化服務。本公司將打造圍繞「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。

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，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，從傳統住宅向包括商辦、文旅、長租、產業等存量資管領域拓展，以克而瑞地產、克而瑞資管、克而瑞證券、克而瑞物管等方面，引領行業需求，創造行業價值。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，圍繞科技為核心，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。

管理層討論及分析

收入

我們的收入從截至2020年6月30日止六個月的人民幣2,845.0百萬元增加119.6%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣6,247.9百萬元。由於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。此外，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1,952.3百萬元。

一手房代理服務產生的收入從截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,267.0百萬元增加29.2%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣1,637.4百萬元，主要由於2020年第一季度COVID-19導致業務中斷，而本公司已於截至2021年6月30日止六個月恢復營運。

房地產經紀網絡服務產生的收入從截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,102.2百萬元增加96.2%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣2,162.3百萬元。該增加乃主要由於我們致力發展分銷業務而使GTV增加。

房地產數據及諮詢服務產生的收入從截至2020年6月30日止六個月的人民幣475.7百萬元增加4.2%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣495.9百萬元，主要由於諮詢服務增加。

數字營銷服務的收入為人民幣1,952.3百萬元，主要由於於2020年11月4日收購樂居。

員工成本

我們的員工成本從截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,183.9百萬元增加50.7%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣1,783.6百萬元。員工成本佔收入的比例從截至2020年6月30日止六個月的41.6%減少至截至2021年6月30日止六個月的28.5%，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截至2020年6月30日止六個月的人民幣102.6百萬元增加1,313.8%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣1,450.2百萬元，主要由於本公司於2020年11月收購樂居的控股權益後，樂居所產生的宣傳及推廣開支人民幣1,342.2百萬元。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

我們於截至2021年6月30日止六個月錄得人民幣50.9百萬元的租金開支，而於截至2020年6月30日止六個月則錄得人民幣17.0百萬元。該增加乃主要由於有關業務擴張的租賃面積增加。

折舊及攤銷開支

我們的折舊及攤銷開支從截至2020年6月30日止六個月的人民幣65.8百萬元增加220.1%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣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）

我們面臨預期信貸損失的金融資產虧損撥備（扣除撥回）從截至2020年6月30日止六個月的人民幣52.6百萬元增加3,583.8%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣1,937.6百萬元，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。

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2021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5.7百萬元，而截至2020年6月30日止六個月為人民幣7.6百萬元。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。

諮詢開支

我們的諮詢開支從截至2020年6月30日止六個月的人民幣79.3百萬元增加120.9%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣175.2百萬元，主要由於我們恢復營運所致。

分銷開支

我們的分銷開支從截至2020年6月30日止六個月的人民幣968.4百萬元增加104.7%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣1,982.4百萬元，主要由於我們的房地產經紀網絡服務分部增長。我們的分銷開支增長趨勢切合我們的房地產經紀網絡服務的收入增長。

其他經營成本

我們的其他經營成本從截至2020年6月30日止六個月的人民幣98.0百萬元增加223.4%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣316.9百萬元，主要由於本公司於2020年11月收購樂居的控股權益後，樂居所產生的其他經營成本人民幣178.7百萬元。

其他收入

我們的其他收入從截至2020年6月30日止六個月的人民幣62.2百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的人民幣168.2百萬元，主要由於確認交易價格的融資部份。

其他收益及虧損

我們於截至2020年6月30日止六個月錄得人民幣36.9百萬元的其他收益淨額，於截至2021年6月30日止六個月則錄得人民幣213.5百萬元。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，而截至2021年6月30日止六個月，我們的其他收益淨額主要歸因於來自投資若干股票的基金之未確認收入。

其他開支

我們的其他開支從截至2020年6月30日止六個月的人民幣1.2百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的人民幣4.7百萬元。該增加乃主要由於向一間大學作出捐贈。

應佔聯營公司業績

截至2020年6月30日止六個月，我們錄得人民幣2.8百萬元的應佔聯營公司利潤，於截至2021年6月30日止六個月則錄得人民幣6.4百萬元的應佔聯營公司利潤。截至2021年6月30日止六個月，我們的應佔利潤主要歸因於應佔一間房地產開發商之利潤。

融資成本

我們的融資成本從截至2020年6月30日止六個月的人民幣209.1百萬元增加28.9%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣269.6百萬元，主要由於優先票據及銀行貸款平均結餘增加。

所得稅開支

我們的所得稅開支從截至2020年6月30日止六個月的人民幣56.7百萬元減少79.9%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣11.4百萬元，主要由於稅前利潤減少。

期內虧損／利潤

由於上述因素，截至2021年6月30日止六個月，我們的期內虧損為人民幣1,562.7百萬元，而截至2020年6月30日止六個月則為期內利潤人民幣104.7百萬元。

期內全面開支／收益總額

由於上述因素，截至2021年6月30日止六個月，我們的期內全面開支總額為人民幣1,562.4百萬元，而截至2020年6月30日止六個月則為期內全面收益總額人民幣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》呈示的簡明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簡明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／利潤率的定義是該期間的經營虧損／利潤除以收入。

截至2021年6月30日止六個月，我們的經營虧損為人民幣1,665.2百萬元，而截至2020年6月30日止六個月則為經營利潤人民幣269.8百萬元。截至2021年6月30日止六個月，我們的經營虧損率26.7%，而截至2020年6月30日止六個月則為經營利潤率9.5%，主要由於金融資產虧損撥備淨額所致。經營虧損／利潤及經營虧損／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虧損／稅息折舊及攤銷前利潤定義為(i)期內虧損／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6月30日止六個月為人民幣1,071.1百萬元，相較於截至2020年6月30日止六個月，稅息折舊及攤銷前利潤為人民幣436.2百萬元。稅息折舊及攤銷前虧損／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，並經調整加回；(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6月30日止六個月，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。

流動性及財務資源

截至2021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、發行美元計值於2022年及2023年到期的優先票據所得款項以及股份認購為我們的現金需求出資。截至2020年12月31日及2021年6月30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6,090.9百萬元。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，我們相信，我們內部所產生的現金、外部借款、發行美元計值於2022年及2023年到期的優先票據所得款項、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6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2020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	64,947	18,332
購買有形資產	18	91
總計	<u>64,965</u>	<u>18,423</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2021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66.5%，與截至2020年12月31日的64.1%相比，增加2.4個百分點。該增加主要由於現金及現金等價物減少。

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重大投資(包括投資額為於2021年6月30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

1. 於2021年4月27日，本公司的間接全資附屬公司上海孜咏信息技術有限公司(「上海孜咏」)(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，上海孜咏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。

於收購完成後，合資企業將成為本公司的全資附屬公司，其財務業績將併入本公司賬目。

有關合資企業收購協議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日及2021年8月2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2021年6月30日，我們擁有18,500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1,783.6百萬元，同比增加50.7%。

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6月30日，本集團銀行借款人民幣1,522.8百萬元以銀行存款93.9百萬美元 (相當於約人民幣606.3百萬元)、灣居物業 (賬面值人民幣629.9百萬元)、唐朝大酒店 (賬面值人民幣552.1百萬元) 及杭州平瀾業務中心的兩個單位 (賬面值人民幣19.6百萬元) 作抵押。

或有負債

截至2021年6月30日，我們並無任何重大或有負債 (於2020年6月30日：無)。

財務資料

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月期間

	附註	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2020年 人民幣千元 (未經審計)
收入	3	6,247,863	2,844,954
員工成本		(1,783,618)	(1,183,902)
宣傳及推廣開支		(1,450,226)	(102,577)
租金開支		(50,938)	(17,006)
折舊及攤銷開支		(210,620)	(65,792)
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)	12	(1,937,551)	(52,596)
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)	(7,643)
諮詢開支		(175,208)	(79,325)
分銷開支		(1,982,390)	(968,380)
其他經營成本		(316,861)	(97,974)
其他收入	5	168,231	62,192
其他收益及虧損		213,474	36,861
其他開支		(4,706)	(1,239)
應佔聯營公司業績		6,435	2,829
融資成本		(269,568)	(209,054)
稅前(虧損)利潤		(1,551,334)	161,348
所得稅開支	6	(11,412)	(56,690)
期內(虧損)利潤	7	(1,562,746)	104,658
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		(1,492,650)	(49,540)
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		1,492,650	49,540
換算海外業務產生的匯兌差額		318	—
期內其他全面(開支)收益(扣除所得稅)		318	—
期內全面(開支)收益總額		(1,562,428)	104,658
以下人士應佔期內(虧損)利潤：			
本公司擁有人		(1,423,344)	29,934
非控股權益		(139,402)	74,724
		(1,562,746)	104,658
以下人士應佔期內全面(開支)收益總額：			
本公司擁有人		(1,423,022)	29,934
非控股權益		(139,406)	74,724
		(1,562,428)	104,658
每股(虧損)盈利	9		
— 基本(人民幣分)		(81.38)	2.17
— 攤薄(人民幣分)		(81.38)	2.17

簡明綜合財務狀況表
於2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
非流動資產			
物業及設備		1,080,688	1,077,120
使用權資產		484,910	542,331
投資物業		666,423	700,996
商譽		549,223	549,223
無形資產		964,201	699,474
於聯營公司權益		75,198	300,694
應收關聯方款項		10,444	11,135
遞延稅項資產		936,457	845,467
其他非流動資產		1,220,735	594,366
		5,988,279	5,320,806
流動資產			
應收賬款及應收票據	10	581,347	1,066,285
其他應收款項		2,386,862	2,322,991
應收關聯方款項		159,789	293,945
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		5,003,481	4,813,186
— 應收關聯方款項 — 應收賬款		1,689,383	2,152,393
合約資產		12,661	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		1,427,749	1,388,027
受限制銀行結餘		643,522	284,943
已抵押銀行存款		606,346	605,902
銀行結餘及現金		6,090,864	7,515,836
		18,602,004	20,452,136
流動負債			
應付賬款	13	2,154,718	1,374,616
客戶墊款		731,569	721,827
應計薪金及福利開支		680,725	752,392
其他應付款項		1,419,471	976,912
應付股息		91,324	—
合約負債		230,786	156,368
應付稅項		1,455,112	1,396,756
應付關聯方款項		145,409	155,662
銀行借款		2,115,443	1,641,115
其他借款		1,909,028	1,952,623
租賃負債		91,842	101,842
		11,025,427	9,230,113

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
流動資產淨額		<u>7,576,577</u>	<u>11,222,023</u>
資產總值減流動負債		<u>13,564,856</u>	<u>16,542,829</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		271,952	201,058
銀行借款		571,786	580,188
其他借款		1,906,979	3,195,350
可換股票據		831,603	840,372
租賃負債		<u>210,417</u>	<u>232,210</u>
		<u>3,792,737</u>	<u>5,049,178</u>
資產淨值		<u><u>9,772,119</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>2,528,853</u>	<u>4,024,462</u>
本公司擁有人應佔權益		8,677,242	10,264,175
非控股權益		<u>1,094,877</u>	<u>1,229,476</u>
總權益		<u><u>9,772,119</u></u>	<u><u>11,493,651</u></u>

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，且於2020年11月4日完成收購樂居控股有限公司(「樂居」)後，其附屬公司及綜合可變權益實體(「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

該等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

於本中期期間，本集團識別出個別應收房地產開發商客戶的大量貿易相關結餘(定義見附註2b)已逾期。本集團委聘一間獨立專業估值師事務所於報告期末對預期信貸損失進行評估，詳情載於附註2b及12。

此外，本集團於本中期期間完成一項收購。

2. 主要會計政策及估計不確定因素之主要來源

2a. 主要會計政策

該等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》」)修訂本而導致的額外會計政策外，截至2021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2020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，本集團首次應用下列由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》修訂本編製本集團的簡明綜合財務報表：

《國際財務報告準則》第16號修訂本 《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	與COVID-19有關的租金優惠 利率基準改革 – 第2階段
---	-----------------------------------

於本中期期間應用該等《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。

2b. 估計不確定因素的主要來源

於應用本集團會計政策時，本集團管理層須就未能於其他來源取得的資產之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被認為屬相關之因素作出。實際結果可能與該等估計有異。

本集團會持續審閱該等估計及相關假設。倘會計估計之修訂僅影響修訂估計之期間，則有關估計修訂將於作出修訂之期間確認，或倘修訂對本期及未來期間均會構成影響，則會於作出修訂之期間及未來期間確認。下文呈列除了於本集團截至2020年12月31日止年度的年度財務報表所呈列的估計不確定因素外，管理層於本中期期間的最新估計不確定因素。

應收賬款、應收票據及應收關聯方款項－應收賬款(包括按攤銷成本及按公允價值計量並計入其他全面收益的款項)之預期信貸損失的虧損撥備(「貿易相關結餘」)

信用評級良好的貿易相關結餘(戰略類客戶)、信用風險高企的客戶(一般風險類客戶－信貸減值或高風險類客戶)或具有重大未償還結餘之應收款項按個別基準就預期信貸損失作出評估，及餘下者(一般風險類客戶－非信貸減值)一併使用撥備矩陣作出評估，並根據債務人的歷史結算模式、過往違約經驗、債務人經營所在行業的整體經濟環境及報告日期當前情況及預測動向為依據作出估計。

評估貿易相關結餘的信貸風險涉及較程度的估計及不確定因素。當實際未來現金流量超過預期時，預期信貸損失的虧損準備可能產生重大撥回。然而，當實際未來現金流量低於預期時，預期信貸損失可能產生重大減值虧損，客戶的信貸風險可能被評估為信貸減值，並可能進一步影響收入確認及／或計量，導致收入金額大幅減少。

於本中期期間，本集團識別出應收若干房地產開發商客戶的大量貿易相關結餘已逾期。根據現時可得的事實及情況，若干房地產開發商客戶的信貸風險於報告期末被評估為顯著增加。

儘管若干房地產開發商客戶於2021年6月30日的信貸風險已被評估為顯著增加，並且在本中期期間已確認大量預期信貸損失，但近期倘若若干房地產開發商客戶發生任何一項或多項可能對貿易相關結餘的估計未來現金流量產生不利影響的事件，則其各自未償還貿易相關結餘可能會導致在未來相應時間將於損益中確認大量額外預期信貸損失。此外，倘本集團繼續向若干房地產開發商客戶提供未來服務，則評估本集團收取代價的可能性時可能出現重大不確定性，亦可能影響收入確認及／或計量。

本集團委聘一間獨立專業估值師事務所，於各報告期末或在影響其客戶信貸質素的情況發生重大變化時，持續對預期信貸損失進行評估。

於2021年6月30日，於該等簡明綜合財務報表中，根據由獨立專業估值師事務所編製的估值結果，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為人民幣6,692,864,000元(計入預期信貸損失人民幣2,478,858,000元)(2020年12月31日：人民幣6,965,579,000元，計入預期信貸損失人民幣986,208,000元)(如附註11所披露)，而本集團應收賬款、應收票據及應收關聯方款項－按攤銷成本計量的應收賬款的賬面值為人民幣668,631,000元(扣除預期信貸損失虧損撥備人民幣345,509,000元)(2020年12月31日：人民幣1,326,276,000元，扣除預期信貸損失虧損撥備人民幣16,462,000元)。

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(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：

	截至以下日期止六個月	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2020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	1,637,360	1,267,049
房地產數據及諮詢服務		
— 在某一時點確認的諮詢服務	397,004	382,328
— 在某一時段確認的數據服務	98,874	93,335
	<u>495,878</u>	<u>475,663</u>
房地產經紀網絡服務		
— 在某一時點確認的一手聯動業務	2,148,996	1,095,254
— 在某一時點確認的其他服務	13,302	6,988
	<u>2,162,298</u>	<u>1,102,242</u>
數字營銷服務：		
— 在某一時點確認的電子商務	1,502,098	—
— 按總額基準在某一時段確認的網上廣告服務	445,883	—
— 按淨額基準在某一時段確認的網上廣告服務	1,730	—
— 在某一時段確認的掛牌服務	2,616	—
	<u>1,952,327</u>	<u>—</u>
	<u><u>6,247,863</u></u>	<u><u>2,844,954</u></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2021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	數字營銷 人民幣千元 (附註)	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入						
外部銷售額	1,637,360	495,878	2,162,298	1,952,327	-	6,247,863
分部內銷售額	22,050	22,704	61,529	149	(106,432)	-
總計	<u>1,659,410</u>	<u>518,582</u>	<u>2,223,827</u>	<u>1,952,476</u>	<u>(106,432)</u>	<u>6,247,863</u>
分部（虧損）利潤	<u>(1,117,357)</u>	<u>59,095</u>	<u>(12,447)</u>	<u>(323,519)</u>	<u>-</u>	<u>(1,394,228)</u>
未分配開支						(110,453)
未分配匯兌收益淨額						2,453
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						167,696
可換股票據的公允價值收益						23,120
應佔聯營公司業績						6,435
銀行利息收入						34,510
融資成本						(269,568)
以股權結算的股份付款開支						<u>(11,299)</u>
稅前虧損						<u><u>(1,551,334)</u></u>

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	總計 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)	–
總計	<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
銀行利息收入					24,157
融資成本					(209,054)
以股權結算的股份付款開支					(38,580)
稅前利潤					<u>161,348</u>

附註：

樂居集團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」）。樂居集團以單一數字營銷分部營運及管理其業務。

運營分部的會計政策與本集團截至2020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（「主要經營決策者」）匯報的計量標準。

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。

營運季節性

本集團的一手房代理服務於財政年度下半年錄得更高的收入，乃由於物業開發商的營銷及推廣活動大多集中於下半年。因此，一手房代理服務的收入於財政年度上半年通常較低。於財政年度下半年，本集團將季節性的影響納入其銷售計劃，全力與房地產開發商合作以制定相應的營銷計劃並準備充足的營銷資源。

5. 其他收入

	截至以下日期止六個月	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)
銀行及其他利息收入	117,098	24,157
政府補助 (附註)	42,495	36,746
其他	8,638	1,289
	<u>168,231</u>	<u>62,192</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，本集團於中國確認COVID-19相關政府補助人民幣428,000元（2020年：人民幣2,266,000元）。

6. 所得稅開支

	截至以下日期止六個月	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2020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	133,982	97,368
先前年度超額撥備	<u>(16,549)</u>	<u>(9,189)</u>
	117,433	88,179
遞延稅項抵免	<u>(106,021)</u>	<u>(31,489)</u>
	<u>11,412</u>	<u>56,690</u>

7. 期內（虧損）利潤

期內（虧損）利潤及全面（開支）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	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)
物業及設備折舊	42,988	9,948
使用權資產折舊	81,366	52,231
投資物業折舊	18,547	577
無形資產攤銷	67,719	3,036
折舊及攤銷總額	<u>210,620</u>	<u>65,792</u>
計入其他收益及虧損的金額		
可換股票據的公允價值收益	(23,120)	–
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	(186,805)	(36,255)
按公允價值計量並計入損益的其他金融負債的公允價值收益	–	(2)
註銷附屬公司的收益	(92)	–
註銷及出售於聯營公司權益的虧損	79	–
匯兌收益淨額	(2,639)	(471)
出售物業及設備的收益淨額	(165)	(73)
出售投資物業（收益）虧損淨額	(485)	29
終止使用權資產及租賃負債之收益淨額	(247)	(89)
	<u>(213,474)</u>	<u>(36,861)</u>

截至2020年6月30日止六個月，根據中國有關主管部門發佈的通知表示，本集團若干境內附屬公司已獲取全部或部分豁免承擔多項社會保險（包括養老保險、失業保險、工傷保險等），總額為人民幣73,123,000元。

8. 股息

於本中期期間，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（2020年：截至2019年12月31日止年度人民幣15.48分）已宣派及派付予本公司擁有人。於本中期期間宣派及派付的末期股息總額為人民幣91,324,000元（2020年：人民幣214,456,000元）。

本公司董事已決定不就截至2020年及2021年6月30日止六個月宣派股息。

9. 每股(虧損)盈利

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：

	截至以下日期止六個月	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)
(虧損)盈利：		
就每股基本及攤薄(虧損)盈利而言，本公司擁有人 應佔期內(虧損)利潤	<u>(1,423,344)</u>	<u>29,934</u>
	截至以下日期止六個月	
	2021年 6月30日 千股 (未經審計)	2020年 6月30日 千股 (未經審計)
股份數目：		
就每股基本及攤薄(虧損)盈利而言，普通股的 加權平均數目	<u>1,749,060</u>	<u>1,385,439</u>

截至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2021年6月30日止六個月，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。

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6月30日止期間的平均市價。

10. 應收賬款及應收票據

	於2021年 6月30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)
按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據	845,175	1,082,096
減：按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據的虧損撥備	<u>(263,828)</u>	<u>(15,811)</u>
按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據總額	<u>581,347</u>	<u>1,066,285</u>

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90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(該日期與各收入確認日期相近)呈列)的賬齡分析：

	於2021年 6月30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)
1年以內	251,482	282,083
1至2年	18,785	25,114
2年以上	33,884	32,624
	<u>304,151</u>	<u>339,821</u>

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2021年 6月30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)
180日以內	169,067	482,636
181至365日	108,129	243,828
	<u>277,196</u>	<u>726,464</u>

於2021年6月30日,納入本集團應收票據的賬面值為人民幣160,138,000元(2020年12月31日:人民幣723,831,000元)的票據為關聯方發行的商業票據。於2021年6月30日,賬面值為人民幣43,485,000元(2020年12月31日:無)的應收票據已逾期。

11. 按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項

	於2021年 6月30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	4,440,477	3,266,798
— 應收票據(附註)	563,004	1,546,388
— 應收關聯方款項 — 應收賬款	1,689,383	2,152,393
	<u>6,692,864</u>	<u>6,965,579</u>

附註:

於2021年6月30日,納入本集團應收票據的公允價值為人民幣505,493,000元(2020年12月31日:人民幣1,383,122,000元)的票據為關聯方發行的商業票據。

於2021年6月30日,應收賬款、應收票據及應收關聯方款項 — 應收賬款的合約總額分別為人民幣5,439,128,000元、人民幣1,020,034,000元及人民幣2,712,560,000元(2020年12月31日:人民幣4,121,568,000元、人民幣1,550,511,000元及人民幣2,279,708,000元)。公允價值與合約總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998,651,000元、人民幣457,030,000元及人民幣1,023,177,000元(2020年12月31日:人民幣854,770,000元、人民幣4,123,000元及人民幣127,315,000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日的信貸期。

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賬款之公允價值（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或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 6月30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)
1年以內	4,657,500	3,879,474
1至2年	1,318,547	1,372,090
2年以上	153,813	167,627
	6,129,860	5,419,191

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票據之公允價值（包括獨立第三方及關聯方）（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2021年 6月30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)
逾期	209,488	—
180日以內	318,848	1,054,697
181至365日	34,668	491,691
	563,004	1,546,388

12. 面臨預期信貸損失的金融資產虧損撥備

	截至以下日期止六個月 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)
以下各項的虧損撥備準備：		
按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項	1,492,650	49,540
應收賬款及應收票據	249,236	—
應收關聯方貿易性質款項	81,030	—
應收關聯方非貿易性質款項	975	—
合約資產	209	—
其他應收款項及其他非流動資產	113,451	3,056
面臨預期信貸損失的金融資產虧損撥備總額（扣除撥回）	1,937,551	52,596

截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的輸入值及假設及估計技巧的釐定基準，與編製本集團截至2020年12月31日止年度的年度財務報表所遵循者相同，惟於附註2b所披露者除外。

13. 應付賬款

	於2021年 6月30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)
應付賬款	<u>2,154,718</u>	<u>1,374,616</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2021年 6月30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)
1年以內	2,117,525	1,340,224
1至2年	<u>37,193</u>	<u>34,392</u>
	<u>2,154,718</u>	<u>1,374,616</u>

報告期後事項

除本公告所披露者外，截至2021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。

企業管治及其他資料

本公司致力於維持及執行嚴格的企業管治。本公司企業管治的原則是推行有效的內部控制措施並提高董事會對全體股東的透明度及問責性。

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。

審計委員會已審閱本集團截至2021年6月30日止六個月的未經審計中期業績，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鑑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」審閱本公司截至2021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、出售或贖回本公司上市證券

1. 於2021年6月2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、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. 於2021年4月28日，本公司訂立以下股份認購協議(統稱「**股份認購協議**」)，包括：
 - (a) 一項與淘寶中國控股有限公司(「**淘寶中國**」)訂立的認購協議，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7.50港元的認購價配發及發行合共132,000,000股認購股份，總認購額為990百萬港元；
 - (b) 一項與易居(中國)控股有限公司(「**周氏附屬公司**」)訂立的認購協議，據此，周氏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7.50港元的認購價配發及發行合共133,333,333股認購股份，總認購額約為1,000百萬港元；及
 - (c) 一項與YF Ehouse Limited(「**雲鋒**」)訂立的認購協議，據此，雲鋒有條件同意認購，而本公司有條件同意以每股認購股份7.50港元的認購價配發及發行合共66,666,667股認購股份，總認購額約為500百萬港元。

有關股份認購協議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日及2021年8月2日的公告。

3. 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。

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日及2021年8月2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。

中期股息

董事會並不建議派付截至2021年6月30日止六個月的中期股息。

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2022年到期以美元計值之優先票據訂立購買協議。

於2021年6月30日，本集團已動用約人民幣1,309.1百萬元，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99.6百萬美元,相當於人民幣648.4百萬元)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。

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6月30日,本集團已動用166.9百萬港元,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6月30日，本集團已動用207.9百萬港元，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6月30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按照本公司日期為2020年12月3日及2021年6月2日之公告（「**2023年票據公告**」）所載之用途使用。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100.0百萬美元，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。

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2021年6月30日止六個月的2021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，2021年8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。