

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6月30日止六個月之 中期業績公告及恢復買賣**

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2022年6月30日止六個月，總收入為人民幣2,438.8百萬元。
- 截至2022年6月30日止六個月，房地產代理服務交易總額(「GTV」)為人民幣478億元。
- 截至2022年6月30日止六個月，房地產經紀網絡服務GTV為人民幣271億元。
- 截至2022年6月30日止六個月，期內虧損為人民幣1,838.3百萬元，而期內全面開支總額為人民幣1,832.4百萬元。

**財務資料**  
**簡明綜合損益及其他全面收益表**  
 截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月 2022年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元 (未經審計)
收入	5	2,438,755	6,247,863
員工成本		(1,109,084)	(1,783,618)
宣傳及推廣開支		(1,121,142)	(1,450,226)
短期租賃及低價值資產租賃之租金開支及可變租賃		(60,409)	(50,938)
折舊及攤銷開支		(274,569)	(210,620)
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)	14	(428,457)	(1,937,551)
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)
諮詢開支		(96,597)	(175,208)
分銷開支		(654,900)	(1,982,390)
其他經營成本		(180,693)	(316,861)
其他收入	7	77,079	168,231
其他收益及虧損		(173,786)	213,474
其他開支		(1,406)	(4,706)
應佔聯營公司業績		(1,651)	6,435
融資成本		(242,485)	(269,568)
稅前虧損		(1,829,345)	(1,551,334)
所得稅開支	8	(8,958)	(11,412)
<b>期內虧損</b>	9	<b>(1,838,303)</b>	<b>(1,562,746)</b>
<b>期內其他全面(開支)/收益</b>			
其後可能重新分類至損益的項目：			
按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項公允價值變動		(203,334)	(1,492,650)
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		203,334	1,492,650
換算海外業務產生的匯兌差額		5,910	318
期內其他全面收益，扣除所得稅		5,910	318
<b>期內全面開支總額</b>		<b>(1,832,393)</b>	<b>(1,562,428)</b>
下列人士應佔期內虧損：			
— 本公司擁有人		(1,428,653)	(1,423,344)
— 非控股權益		(409,650)	(139,402)
		(1,838,303)	(1,562,746)
<b>期內全面開支總額</b>			
— 本公司擁有人		(1,422,743)	(1,423,022)
— 非控股權益		(409,650)	(139,406)
		(1,832,393)	(1,562,428)
<b>每股虧損</b>	11		
— 基本(人民幣分)		(81.68)	(81.38)
— 攤薄(人民幣分)		(81.68)	(81.38)

簡明綜合財務狀況表  
於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		1,071,717	1,109,694
使用權資產		299,478	350,755
投資物業		630,293	648,992
無形資產		1,748,560	1,907,583
於聯營公司權益		64,840	71,635
應收關聯方款項		486	492
遞延稅項資產		372,501	402,987
其他非流動資產		78,774	83,020
		<u>4,266,649</u>	<u>4,575,158</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及應收票據	12	34,946	223,639
其他應收款項		523,560	621,624
應收關聯方款項		29,771	33,540
按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項	13		
— 應收賬款及應收票據		1,283,916	1,985,190
— 應收關聯方款項 — 應收賬款		147,819	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		139,997	212,848
受限制銀行結餘		235,099	132,198
已抵押定期存款		—	755,136
現金及現金等價物		2,101,844	3,314,741
		<u>4,496,952</u>	<u>7,554,158</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	15	975,574	1,193,091
客戶墊款		601,016	652,744
應計薪金及福利開支		241,446	522,921
其他應付款項		928,579	715,449
合約負債		125,402	181,394
應付稅項		1,339,788	1,370,183
應付關聯方款項		189,621	185,664
銀行借款		515,546	1,774,946
其他借款		3,997,660	1,894,405
租賃負債		78,980	95,334
		<u>8,993,612</u>	<u>8,586,131</u>

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
流動負債淨額		<u>(4,496,660)</u>	<u>(1,031,973)</u>
資產總值減流動負債		<u>(230,011)</u>	<u>3,543,185</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		144,681	162,210
銀行借款		516,240	546,519
其他借款		-	1,889,462
可換股票據		814,038	756,912
租賃負債		<u>168,435</u>	<u>198,077</u>
		<u>1,643,394</u>	<u>3,553,180</u>
負債淨額		<u><u>(1,873,405)</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>(8,735,661)</u>	<u>(7,312,918)</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>(2,587,272)</u>	<u>(1,164,529)</u>
非控股權益		<u>713,867</u>	<u>1,154,534</u>
總權益		<u><u>(1,873,405)</u></u>	<u><u>(9,995)</u></u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

## 1. 一般資料

易居(中國)企業控股有限公司(「本公司」)於2010年2月22日於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的股份已於2018年7月20日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址分別為PO Box 309, Uglan House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands及中華人民共和國(「中國」)上海靜安區廣延路383號引力樓11樓(郵政編碼:200072)。

本公司及其附屬公司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。

## 2. 編製基準

截至2022年6月30日止六個月的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「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定編製。

該等簡明綜合財務報表應與2021年年度財務報表一併閱讀。編製該等簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方法與截至2021年12月31日止年度的年度財務報表所用者一致。

### 持續經營基準

截至2022年6月30日止六個月期間,本集團產生虧損約人民幣1,838,303,000元及經營活動產生的現金流出淨額約人民幣733,455,000元,截至2022年6月30日,本集團的流動負債淨額及負債淨額分別為約人民幣4,496,660,000元及約人民幣1,873,405,000元。此等狀況顯示存在重大不確定因素,可能對本集團繼續持續經營的能力構成重大疑問。因此,本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及解除其負債。

鑒於以下各項,本公司管理層認為,本集團將積極改善營運資金以應對其到期金融負債:

- (i) 本集團將能集資為本集團的營運資金需求提供資金;
- (ii) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本及維穩資本開支;及
- (iii) 本集團將繼續實施措施加快收回未收回應收款項。

因此,本公司管理層認為按持續經營基準編製簡明綜合財務報表乃屬適當。倘本集團未能持續經營,則須對簡明綜合財務報表作出調整,以將本集團的資產價值調整至其可收回金額,就可能產生的任何其他負債作出撥備,以及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。

### 3. 應用新訂及經修訂《國際財務報告準則》

於本期間，本集團已採納由國際會計準則理事會頒佈的所有與其業務有關且於2022年1月1日開始的會計期間生效的新訂及經修訂《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》並無導致本集團於本期間及過往期間的會計政策、本集團簡明綜合財務報表呈列方式及所呈報金額發生重大變動。

本集團尚未應用已頒佈但尚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的《國際財務報告準則》的影響，但尚無法說明該等新訂及經修訂的《國際財務報告準則》是否會對其經營業績和財務狀況產生重大影響。

### 4. 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。實際結果可能有別於該等估計。

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。除本集團截至2021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，下文亦呈列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）之預期信貸虧損的虧損撥備（「貿易相關結餘」）**

信用評級良好的貿易相關結餘（戰略類客戶）或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債務人按個別基準就預期信貸虧損作出評估，而餘下者（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大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，可能會出現預期信貸虧損的重大信貸虧損，客戶的信用風險可能被評估為信貸減值，並可能進一步影響收入的確認及／或計量，導致收入金額的實質性減少。

於本中期期間，本集團識別來自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和情況，若干房地產開發商客戶的信貸風險於報告期末評估為顯著增加。

儘管若干房地產開發商客戶於2022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虧損，但在不久的將來，倘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，則其各自未償還的貿易相關結餘可能會導致在未來相應時間在損益中確認大量額外預期信貸虧損。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，對預期信貸虧損進行持續評估。

於2022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1,431,735,000元，其中計入預期信貸虧損人民幣5,861,521,000元(2021年12月31日：人民幣2,251,496,000元，其中計入預期信貸虧損人民幣5,658,187,000元)，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48,204,000元，扣除預期信貸虧損的虧損撥備人民幣834,615,000元(2021年12月31日：人民幣233,132,000元，扣除預期信貸損失的虧損撥備人民幣669,387,000元)。

## 5. 收入

本集團的收入來自(1)一手房代理服務，(2)房地產數據及諮詢服務，(3)房地產經紀網絡服務，及(4)數字營銷服務。這與根據《國際財務報告準則》第8號就各運營及呈報分部所披露的收入資料一致：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元 (未經審計)
在某一時點確認的一手房代理服務	367,205	1,637,360
房地產數據及諮詢服務		
－ 在某一時點確認的諮詢服務	205,600	397,004
－ 在某一時段確認的數據服務	90,697	98,874
	<u>296,297</u>	<u>495,878</u>
房地產經紀網絡服務		
－ 在某一時點確認的一手聯動業務	678,593	2,148,996
－ 在某一時點確認的其他服務	10,366	13,302
	<u>688,959</u>	<u>2,162,298</u>
數字營銷服務		
－ 在某一時點確認的電子商務	845,681	1,502,098
－ 按總額基準在某一時段確認的網上廣告服務	238,912	445,883
－ 按淨額基準在某一時段確認的網上廣告服務	1,627	1,730
－ 在某一時段確認的掛牌服務	74	2,616
	<u>1,086,294</u>	<u>1,952,327</u>
	<u><u>2,438,755</u></u>	<u><u>6,247,863</u></u>

## 6. 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2022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	367,205	296,297	688,959	1,086,294	-	2,438,755
分部內銷售額	<u>3,372</u>	<u>3,714</u>	<u>24,932</u>	<u>2,854</u>	<u>(34,872)</u>	<u>-</u>
總計	<u><u>370,577</u></u>	<u><u>300,011</u></u>	<u><u>713,891</u></u>	<u><u>1,089,148</u></u>	<u><u>(34,872)</u></u>	<u><u>2,438,755</u></u>
分部虧損	<u><u>(183,023)</u></u>	<u><u>(68,262)</u></u>	<u><u>(253,486)</u></u>	<u><u>(686,081)</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>(1,190,852)</u></u>
未分配開支						(213,502)
未分配匯兌虧損淨額						(151,362)
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						(42,555)
應佔聯營公司業績						(1,651)
銀行利息收入						19,049
融資成本						(242,485)
以股權結算的股份付款開支						<u>(5,987)</u>
稅前虧損						<u><u>(1,829,345)</u></u>



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	1,637,360	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
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						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>(1,551,334)</u>

運營分部的會計政策與本集團截至2021年12月31日止年度的年度財務報表所呈列的本集團會計政策相同。分部(虧損)/利潤為各分部的所產生虧損及所得利潤，並未分配未分配開支、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)/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

由於房地產開發商的營銷及推廣活動大多集中於下半年，過去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。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。

## 7. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元 (未經審計)
銀行及其他利息收入	39,973	117,098
政府補助 (附註)	30,496	42,495
其他	6,610	8,638
	<u>77,079</u>	<u>168,231</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，本集團確認中國的COVID-19相關補貼的政府補助人民幣零元(2021年：人民幣428,000元)。

## 8. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 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	21,258	133,982
先前年度超額撥備	(25,257)	(16,549)
	<u>(3,999)</u>	<u>117,433</u>
遞延稅項開支／(抵免)	<u>12,957</u>	<u>(106,021)</u>
	<u>8,958</u>	<u>11,412</u>

## 9. 期內虧損

期內虧損乃經扣除／(計入)以下各項後計算得出：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元 (未經審計)
物業及設備折舊	46,527	42,988
使用權資產折舊	44,715	81,366
投資物業折舊	17,576	18,547
無形資產攤銷	165,751	67,719
折舊及攤銷總額	<u>274,569</u>	<u>210,620</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 公允價值虧損／(收益)淨額	42,349	(186,805)
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	(4,128)	-
註銷一間附屬公司的收益	-	(92)
註銷及出售於聯營公司權益的(收益)／虧損	(6,422)	79
匯兌(虧損)／(收益)淨額	146,958	(2,639)
出售物業及設備的虧損／(收益)淨額	66	(165)
出售投資物業收益淨額	(2,245)	(485)
終止使用權資產及租賃負債之收益淨額	(2,792)	(247)
	<u>173,786</u>	<u>(213,474)</u>

## 10. 股息

截至2021年6月30日止六個月，截至2020年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣5.22分已宣派及派付予本公司擁有人。於2021年中期期間宣派的末期股息總額為人民幣91,324,000元。

本公司董事確認，不會就截至2021年及2022年6月30日止六個月宣派任何股息。

## 11. 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：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元 (未經審計)
虧損：		
就每股基本虧損而言，本公司擁有人應佔期內虧損	<u>(1,428,653)</u>	<u>(1,423,344)</u>
	2022年 千股 (未經審計)	2021年 千股 (未經審計)
股份數目：		
就每股基本虧損而言，普通股的加權平均數目	<u>1,749,060</u>	<u>1,749,060</u>

截至2022年及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。

## 12. 應收賬款及應收票據

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2021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	699,066
減：按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據的虧損撥備	<u>(664,120)</u>	<u>(523,241)</u>
按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據總額	<u>34,946</u>	<u>223,639</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。

下表為應收賬款(扣除虧損撥備,按於報告期末提供數字營銷服務的日期(該日期與各收入確認日期相近)呈列)的賬齡分析:

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1年以內	22,305	146,317
1至2年	5,682	37,429
2年以上	6,813	39,655
	<u>34,800</u>	<u>223,401</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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
180日以內	-	238
181至365日	146	-
	<u>146</u>	<u>238</u>

### 13. 按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2021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	1,271,139	1,903,452
— 應收票據(附註)	12,777	81,738
— 應收關聯方款項 — 應收賬款	147,819	266,306
	<u>1,431,735</u>	<u>2,251,496</u>

附註:

於2022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4,139,753,000元、人民幣1,311,181,000元及人民幣1,842,322,000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2,868,614,000元、人民幣1,298,404,000元及人民幣1,694,503,000元(2021年12月31日:人民幣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款項之公允價值（包括應收獨立第三方及關聯方款項）（根據報告期末提供服務的日期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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1年以內	622,187	1,151,571
1至2年	697,220	922,201
2年以上	99,551	95,986
	<b>1,418,958</b>	<b>2,169,758</b>

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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
180日以內	<b>12,777</b>	<b>81,738</b>

#### 14. 面臨預期信貸損失的金融資產虧損撥備

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審計)	2021年 人民幣千元 (經審計)
以下各項的虧損撥備／(撥回)準備：		
按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項	203,334	1,492,650
應收賬款及應收票據	107,054	249,236
應收關聯方貿易性質款項	723	81,030
應收關聯方非貿易性質款項	117	975
合約資產	(530)	209
其他應收款項及其他非流動資產	117,759	113,451
面臨預期信貸損失的金融資產虧損撥備總額（扣除撥回）	<b>428,457</b>	<b>1,937,551</b>

截至2022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的釐定基準，與編製本集團截至2021年12月31日止年度的年度財務報表所遵循者相同。

## 15. 應付賬款

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
應付賬款	<u>975,574</u>	<u>1,193,091</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款項賬齡分析：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1年以內	554,142	1,140,331
1至2年	<u>421,432</u>	<u>52,760</u>
	<u>975,574</u>	<u>1,193,091</u>

## 業務回顧及展望

2022年上半年，樓市依舊疲弱態勢明顯，疫情不確定影響進一步使得中國房地產市場情緒低迷，房企於2022年上半年銷售表現不及2021年同期。受制於整體市場下行、融資環境緊縮等因素的影響，本集團持續受到行業連鎖反應的波及，房地產銷售回款階段性下行，整體業績下滑，報告期內虧損為人民幣1,838.3百萬元。面對複雜多變的市場環境與可動用流動資金的不確定性，本公司一方面採取合理全面的債務管理措施，以整體應對本集團所面臨前所未有的財務風險，另一方面持續積極推動各項業務保持良好的發展。相信本集團將通過各業務板塊之間的協同效應實現業務逐步恢復。

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

- 1) **圍繞「天貓好房」的數字化營銷戰略，構建房地產信息服務平台，和線上線下全鏈路交易平台：**本集團於2021年9月和阿里巴巴達成新的戰略合作，並於11月正式以股權置換形式完成對天貓好房的收購。阿里巴巴授予本集團線上房地產營銷和交易的獨家經營權，推動房地產行業的數字化轉型。天貓好房服務內容包括新房、二手房、租房業務，充分結合阿里巴巴的品牌、技術、產品和運營等全方面賦能，以及易居中國在房地產營銷和交易服務方面的經驗與資源，針對消費者、開發商和經紀行業的需求展開創新的數字化營銷及交易戰略。目前天貓好房信息服務平台建設已經初步完成，服務覆蓋全國超過300城市，線上新房項目35,000+，二手房房源20萬+，租房房源40萬+，月活用戶超過2,000萬。天貓好房以邀請開發商、房產經紀機構、集中式公寓、房產交易服務中心等各類房產交易方入駐平台開店做生意的獨特業務模式，打造新房、二手房和租房全鏈路交易平台。
- 2) **圍繞「克而瑞大數據」的數字化服務戰略，構建不動產數字化解決方案平台生態圈：**充分發揮房地產大數據和數字化優勢，打造克而瑞為全國領先的不動產數字化解決方案提供商。克而瑞將繼續保持在住宅開發領域的大數據服務領先地位，順應地產發展趨勢，持續深耕護城河，調優優質客戶結構，並開展數字化創新探索，幫助房地產開發商和購房者實現從精準勾地、精準品質到精準獲客的生態閉環；同時，克而瑞將降本增效，並幫助數據驅動業務升級。



## 管理層討論及分析

### 收入

我們的收入從截至2021年6月30日止六個月的人民幣6,247.9百萬元減少61.0%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣2,438.8百萬元。該減少主要由於房地產市場整體低迷。

一手房代理服務產生的收入從截至2021年6月30日止六個月的人民幣1,637.4百萬元減少77.6%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣367.2百萬元，主要由於房地產市場整體低迷而導致GTV下降所致。

房地產經紀網絡服務產生的收入從截至2021年6月30日止六個月的人民幣2,162.3百萬元減少68.1%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣689.0百萬元。該減少乃主要由於房地產市場整體低迷而導致GTV下降所致。

房地產數據及諮詢服務產生的收入從截至2021年6月30日止六個月的人民幣495.9百萬元減少40.2%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣296.3百萬元，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截至2021年6月30日止六個月的人民幣1,952.3百萬元減少44.4%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣1,086.3百萬元，主要由於電商服務及線上宣傳服務所得收入下降所致。

### 員工成本

我們的員工成本從截至2021年6月30日止六個月的人民幣1,783.6百萬元減少37.8%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣1,109.1百萬元。員工成本佔收入的比例從截至2021年6月30日止六個月的28.5%增加至截至2022年6月30日止六個月的45.5%，主要由於收入下降所致。

### 宣傳及推廣開支

我們的宣傳及推廣開支從截至2021年6月30日止六個月的人民幣1,450.2百萬元減少22.7%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣1,121.1百萬元。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所致。

### 短期租賃、低價值資產租賃及可變租賃的租金開支

我們於截至2022年6月30日止六個月錄得人民幣60.4百萬元的短期租賃、低價值資產租賃及可變租賃的租金開支，而於截至2021年6月30日止六個月則錄得人民幣50.9百萬元。該增加主要由於關於可變租賃的開支增加所致。

## 折舊及攤銷開支

我們的折舊及攤銷開支從截至2021年6月30日止六個月的人民幣210.6百萬元增加30.4%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣274.6百萬元，主要由於收購產生的無形資產攤銷增加所致。

## 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）從截至2021年6月30日止六個月的人民幣1,937.6百萬元減少77.9%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣428.5百萬元，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

截至2022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為零，而截至2021年6月30日止六個月為人民幣5.7百萬元。零虧損主要因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所致。

## 諮詢開支

我們的諮詢開支從截至2021年6月30日止六個月的人民幣175.2百萬元減少44.9%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣96.6百萬元，主要由於房地產數據及諮詢服務相關收入下降所致。

## 分銷開支

我們的分銷開支從截至2021年6月30日止六個月的人民幣1,982.4百萬元減少67.0%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣654.9百萬元，主要由於房地產經紀網絡服務產生的收入下降所致。

## 其他經營成本

我們的其他經營成本從截至2021年6月30日止六個月的人民幣316.9百萬元減少43.0%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣180.7百萬元，主要由於本公司縮減成本所致。

## 其他收入

我們的其他收入從截至2021年6月30日止六個月的人民幣168.2百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月的人民幣77.1百萬元，主要由於利息收入下降所致。

## 其他收益及虧損

我們於截至2021年6月30日止六個月錄得人民幣213.5百萬元其他收益淨額，於截至2022年6月30日止六個月則錄得人民幣173.8百萬元其他虧損淨額。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，而截至2022年6月30日止六個月，我們的其他虧損淨額主要歸因於匯兌虧損。

## 其他開支

我們的其他開支從截至2021年6月30日止六個月的人民幣4.7百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月的人民幣1.4百萬元，主要歸因於提前終止租賃協議產生相關開支。

## 應佔聯營公司業績

截至2021年6月30日止六個月，我們錄得人民幣6.4百萬元應佔聯營公司利潤，於截至2022年6月30日止六個月則錄得人民幣1.7百萬元應佔聯營公司虧損。截至2022年6月30日止六個月我們的應佔虧損主要歸因於某公司提供數字營銷服務。

## 融資成本

我們的融資成本從截至2021年6月30日止六個月的人民幣269.6百萬元減少10.0%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣242.5百萬元，主要由於計息貸款加權平均結餘減少所致。

## 所得稅開支

我們的所得稅開支從截至2021年6月30日止六個月的人民幣11.4百萬元減少21.5%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣9.0百萬元，主要由於應稅所得減少。

## 期內虧損

由於上述因素，截至2022年6月30日止六個月，我們的期內虧損為人民幣1,838.3百萬元，而截至2021年6月30日止六個月的期內虧損為人民幣1,562.7百萬元。

## 期內全面開支總額

由於上述因素，截至2022年6月30日止六個月，我們的期內全面開支總額為人民幣1,832.4百萬元，而截至2021年6月30日止六個月則為期內全面開支總額人民幣1,562.4百萬元。

## 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。

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。我們對經營虧損率的定義是該期間的經營虧損除以收入。

截至2022年6月30日止六個月，我們的經營虧損為人民幣1,487.1百萬元，而截至2021年6月30日止六個月則為經營虧損人民幣1,665.2百萬元。截至2022年6月30日止六個月，我們的經營虧損率61.0%，而截至2021年6月30日止六個月則為經營虧損率26.7%，主要由於房地產市場整體下滑。經營虧損及經營虧損率的計算與《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6月30日止六個月為人民幣1,312.3百萬元，而截至2021年6月30日止六個月的稅息折舊及攤銷前虧損為人民幣1,071.1百萬元。稅息折舊及攤銷前虧損的計算與《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6月30日止六個月，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。

## 流動性及財務資源

截至2022年6月30日止六個月，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6月30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2,101.8百萬元。我們通常將超額現金存入計息銀行賬戶及往來賬戶。

截至2022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。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6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
購買物業及設備以及物業及設備按金	15,384	64,947
購買無形資產	—	18
總計	<u>15,384</u>	<u>64,965</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2022年6月30日，本集團資本負債比率（按期末債務（所有銀行及其他借款）總額除以資產總值）為66.7%，而截至2021年12月31日為56.6%。該增加主要由於資產總值減少。

## 持有的重大投資

截至2022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2022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2022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

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2022年6月30日，我們擁有8,463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1,109.1百萬元，減少37.8%。

## 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2022年6月30日，本集團銀行借款人民幣911.8百萬元以灣居物業（賬面值人民幣595.9百萬元）、唐朝大酒店（賬面值人民幣527.6百萬元）及杭州平瀾業務中心的兩個單位（賬面值人民幣17.8百萬元）作抵押。

## 或有負債

截至2022年6月30日，我們並無任何重大負債（於2021年6月30日：無）。

## 報告期後事項

於2022年3月，本集團宣布就其於2022年及2023年到期的一系列優先票據進行境外債務重組（「重組」）。開曼群島大法院於2022年11月9日批准本公司與計劃債權人根據《公司法》（2022年修訂）第86條訂立的與重組相關的建議安排計劃。重組僅於根據計劃條款之重組條件已達成或獲豁免後生效。根據計劃條款，達成或豁免該等條件的最後期限日目前為2022年12月14日，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日的公告。

## 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，本公司已採納及遵守《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」）的所有適用守則條文。

於2022年1月1日生效的《企業管治守則》修訂本（「新企業管治守則」）適用於自2022年1月1日或之後開始的財政年度的企業管治報告。本公司將繼續定期檢討及監察其企業管治實踐，確保遵守新企業管治守則所載的措施及標準，並於截至2022年12月31日止財政年度的企業管治報告中報告其遵守新企業管治守則的情況。

### 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2022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與薪酬委員會。



## 購買、出售或贖回本公司上市證券

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2022年6月30日止六個月的中期股息。

## 自過往財政年度結轉的所得款項用途

### 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6月30日，本集團已動用446.8百萬港元，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10百萬元之債務、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6月30日，本集團已動用942.6百萬港元，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10百萬元之債務、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。

### 3. 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2022年6月30日，本集團已動用約人民幣1,959.5百萬元，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。

截至報告期末，2023年票據所得款項已悉數動用。

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。

### 摘錄自核數師獨立審閱報告

以下為本公司核數師中匯安達會計師事務所有限公司發佈的有關本集團截至2022年6月30日止六個月綜合財務報表的獨立審閱報告摘錄。

#### 有關持續經營之重大不確定性

本核數師行注意到簡明綜合財務資料附註2，當中提及 貴集團於截至2022年6月30日止六個月產生虧損約人民幣1,838,303,000元及經營活動產生的現金流出淨額約人民幣733,455,000元，截至2022年6月30日， 貴集團的流動負債淨額及負債淨額分別為約人民幣4,496,660,000元及約人民幣1,873,405,000元。此等狀況顯示存在重大不確定因素，可能對 貴集團持續經營之能力構成重大疑問。本核數師行不會就此發表保留意見。

上述獨立審閱報告摘錄中的「綜合財務資料附註2」於本公告中披露為簡明綜合財務報表附註之附註2。

## 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2022年6月30日止六個月的2022年中期報告將於前述的聯交所及本公司網站刊發，並將於2022年12月15日或之前向本公司的股東寄發。截至本公告日期，本公司確認其並無持有任何未公佈之內幕消息。

## 恢復買賣

應本公司要求，本公司股份已自2022年9月1日上午九時正起於聯交所暫停買賣。由於本公司已刊發截至2021年12月31日止年度的年報及截至2022年6月30日止六個月的中期業績，故本公司向聯交所申請自2022年12月1日上午九時正起恢復買賣股份。

承董事會命  
易居(中國)企業控股有限公司  
主席  
周忻

香港，2022年11月30日

於本公告日期，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。