

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2023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2023年6月30日止六個月，總收入為人民幣2,299.5百萬元。
- 截至2023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149億元。
- 截至2023年6月30日止六個月，房地產經紀網絡服務GTV為人民幣283億元。
- 截至2023年6月30日止六個月，期內虧損為人民幣864.0百萬元，而期內全面開支總額為人民幣863.0百萬元。

業務回顧及展望

於2023年上半年，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年上半年的銷量較2022年同期銳減。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5.7%。一手房代理服務收入減少64.9%，房地產數據及諮詢服務收入減少25.1%，房地產經紀網絡服務收入增加15.9%及數字營銷服務收入增加5.9%。

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53%及經營活動所用現金淨額同比減少89%。

本公司就重組其境外債務與其債權人及顧問密切合作並於2023年上半年取得實質性進展。新重組計劃已贏得82%以上債權人的支持。本公司將繼續為成功、及時完成債務重組以為本集團未來發展奠定堅實基礎而不懈努力。

展望2023年下半年，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，但房地產市場情緒恢復的時間及程度以及交易活動仍不確定。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。

財務資料

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元 (未經審計)
收入	5	2,299,491	2,438,755
員工成本		(622,217)	(1,109,084)
宣傳及推廣開支		(1,003,296)	(1,121,142)
短期租賃、低價值資產租賃及可變租賃之租金開支		(20,541)	(60,409)
折舊及攤銷開支		(146,401)	(274,569)
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	(33,126)	(428,457)
諮詢開支		(82,205)	(96,597)
分銷開支		(749,669)	(654,900)
其他經營成本		(182,024)	(180,693)
其他收入	7	39,939	77,079
其他收益及虧損		(153,478)	(173,786)
其他開支		(4,565)	(1,406)
應佔聯營公司業績		180	(1,651)
融資成本		(234,306)	(242,485)
稅前虧損		(892,218)	(1,829,345)
所得稅抵免/(開支)	8	28,174	(8,958)
期內虧損	9	<u>(864,044)</u>	<u>(1,838,303)</u>
期內其他全面收益/(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 (「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		211	(203,334)
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		(211)	203,334
換算海外業務產生的匯兌差額		1,070	5,910
期內其他全面收益，扣除所得稅		<u>1,070</u>	<u>5,910</u>
期內全面開支總額		<u>(862,974)</u>	<u>(1,832,393)</u>

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
下列人士應佔期內虧損：		
— 本公司擁有人	(725,885)	(1,428,653)
— 非控股權益	<u>(138,159)</u>	<u>(409,650)</u>
	<u>(864,044)</u>	<u>(1,838,303)</u>
期內全面開支總額		
— 本公司擁有人	(725,134)	(1,422,743)
— 非控股權益	<u>(137,840)</u>	<u>(409,650)</u>
	<u>(862,974)</u>	<u>(1,832,393)</u>
每股虧損		
— 基本 (人民幣分)	<u>(41.50)</u>	<u>(81.68)</u>
— 攤薄 (人民幣分)	<u>(41.50)</u>	<u>(81.68)</u>

附註

11

簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
非流動資產			
物業及設備		999,161	1,040,388
使用權資產		203,555	299,622
投資物業		590,419	607,904
無形資產		498,180	552,954
於聯營公司權益		69,324	69,144
應收關聯方款項		50	422
遞延稅項資產		393,193	392,911
其他非流動資產		67,684	71,558
		2,821,566	3,034,903
流動資產			
應收賬款及應收票據	12	20,968	23,589
其他應收款項		373,240	512,143
應收關聯方款項		90,429	28,845
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		310,691	566,655
— 應收關聯方款項 — 應收賬款		128,766	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		69,592	79,833
受限制銀行結餘		158,092	228,689
現金及現金等價物		1,021,256	1,246,583
		2,173,034	2,816,050
流動負債			
應付賬款	15	929,757	994,120
客戶墊款		425,703	571,976
應計薪金及福利開支		245,310	284,001
其他應付款項		1,181,977	1,001,327
合約負債		182,688	130,256
應付稅項		1,311,872	1,331,222
應付關聯方款項		299,428	287,216
銀行借款		328,592	372,569
其他借款		4,321,634	4,156,665
可換股票據		928,584	870,833
應付股息		21,841	—
租賃負債		45,103	77,223
		10,222,489	10,077,408

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
流動負債淨額		<u>(8,049,455)</u>	<u>(7,261,358)</u>
資產總值減流動負債		<u>(5,227,889)</u>	<u>(4,226,455)</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		122,461	138,520
銀行借款		445,642	485,947
租賃負債		<u>111,557</u>	<u>176,950</u>
		<u>679,660</u>	<u>801,417</u>
負債淨額		<u>(5,907,549)</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>(12,092,703)</u>	<u>(11,367,569)</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>(5,944,314)</u>	<u>(5,219,180)</u>
非控股權益		<u>36,765</u>	<u>191,308</u>
總權益		<u>(5,907,549)</u>	<u>(5,027,872)</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2023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, 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2023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2022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2022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2023年6月30日止六個月,本集團產生虧損約人民幣864,044,000元及經營活動產生的現金流出淨額約人民幣82,313,000元,截至該日,本集團的流動負債淨額及負債淨額分別為約人民幣8,049,455,000元及約人民幣5,907,549,000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。

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;及
- (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2023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。下文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2023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2023年6月30日，於該等簡明綜合財務報表中，誠如附註15所披露，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439,457,000元，其中計入預期信貸虧損人民幣6,283,257,000元（2022年12月31日：人民幣696,368,000元，其中計入預期信貸虧損人民幣6,283,466,000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21,335,000元，扣除預期信貸虧損的虧損撥備人民幣773,979,000元（2022年12月31日：人民幣25,387,000元，扣除預期信貸損失的虧損撥備人民幣744,043,000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	
	2023年 人民幣千元 (未經審計)	2022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	128,741	367,205
房地產數據及諮詢服務		
－ 在某一時點確認的諮詢服務	157,303	205,600
－ 在某一時段確認的數據服務	64,740	90,697
	<u>222,043</u>	<u>296,297</u>
房地產經紀網絡服務		
－ 在某一時點確認的一手聯動業務	792,382	678,593
－ 在某一時點確認的其他服務	6,171	10,366
	<u>798,553</u>	<u>688,959</u>
數字營銷服務		
－ 在某一時點確認的電子商務	925,024	845,681
－ 按總額基準在某一時段確認的網上廣告服務	225,130	238,912
－ 按淨額基準在某一時段確認的網上廣告服務	–	1,627
－ 在某一時段確認的掛牌服務	–	74
	<u>1,150,154</u>	<u>1,086,294</u>
	<u><u>2,299,491</u></u>	<u><u>2,438,755</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2023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	128,741	222,043	798,553	1,150,154	–	2,299,491
分部內銷售額	95,191	7,237	1,222	7	(103,657)	–
總計	<u>223,932</u>	<u>229,280</u>	<u>799,775</u>	<u>1,150,161</u>	<u>(103,657)</u>	<u>2,299,491</u>
分部虧損	<u>(38,430)</u>	<u>(23,072)</u>	<u>(82,996)</u>	<u>(232,832)</u>	<u>–</u>	<u>(377,330)</u>
未分配開支						(118,869)
未分配匯兌虧損淨額						(151,064)
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						(10,241)
應佔聯營公司業績						180
銀行利息收入						5,760
融資成本						(234,306)
以股權結算的股份付款開支						<u>(6,348)</u>
稅前虧損						<u>(892,218)</u>

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	3,372	3,714	24,932	2,854	(34,872)	–
總計	<u>370,577</u>	<u>300,011</u>	<u>713,891</u>	<u>1,089,148</u>	<u>(34,872)</u>	<u>2,438,755</u>
分部虧損	<u>(183,023)</u>	<u>(68,262)</u>	<u>(253,486)</u>	<u>(686,081)</u>	<u>–</u>	<u>(1,190,852)</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>(1,829,345)</u>

運營分部的會計政策與本集團截至2022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、應佔聯營公司業績、銀行利息收入、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	
	2023年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元 (未經審計)
銀行及其他利息收入	5,760	39,973
政府補助(附註)	14,058	30,496
租金收入	13,996	5,843
其他	6,125	767
	<u>39,939</u>	<u>77,079</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。

8. 所得稅(抵免)/開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元 (未經審計)
中國企業所得稅		
即期稅項	2,131	21,258
先前年度超額撥備	<u>(13,964)</u>	<u>(25,257)</u>
	<u>(11,833)</u>	<u>(3,999)</u>
遞延稅項(抵免)/開支	<u>(16,341)</u>	<u>12,957</u>
	<u>(28,174)</u>	<u>8,958</u>

12. 應收賬款及應收票據

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2022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	573,819	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	<u>(552,851)</u>	<u>(574,871)</u>
按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據總額	<u>20,968</u>	<u>23,589</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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1年以內	6,870	8,167
1至2年	2,443	7,930
2年以上	<u>11,590</u>	<u>7,297</u>
	<u>20,903</u>	<u>23,394</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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
180日以內	<u>65</u>	<u>195</u>

13. 按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2022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	304,877	558,131
－ 應收票據	5,814	8,524
－ 應收關聯方款項－ 應收賬款	128,766	129,713
	<u>439,457</u>	<u>696,368</u>

附註：

於2023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3,578,877,000元、人民幣1,309,194,000元及人民幣1,834,643,000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3,274,000,000元、人民幣1,303,380,000元及人民幣1,705,877,000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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1年以內	202,817	379,213
1至2年	116,620	154,859
2年以上	114,206	153,772
	<u>433,643</u>	<u>687,844</u>

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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
180日以內	<u>5,814</u>	<u>8,524</u>

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	
	2023年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元 (未經審計)
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	(211)	203,334
應收賬款及應收票據	(16,999)	107,054
應收關聯方貿易性質款項	(3,892)	723
應收關聯方非貿易性質款項	(278)	117
合約資產	-	(530)
其他應收款項及其他非流動資產	54,506	117,759
	<u>33,126</u>	<u>428,457</u>
面臨預期信貸損失的金融資產虧損撥備總額(扣除撥回)	<u>33,126</u>	<u>428,457</u>

截至2023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2022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2023年	於2022年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(經審計)
應付賬款	<u>929,757</u>	<u>994,120</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2023年	於2022年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(經審計)
1年以內	456,387	558,508
1至2年	<u>473,370</u>	<u>435,612</u>
	<u>929,757</u>	<u>994,120</u>

管理層討論及分析

收入

我們的收入從截至2022年6月30日止六個月的人民幣2,438.8百萬元減少5.7%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣2,299.5百萬元。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截至2022年6月30日止六個月的人民幣367.2百萬元減少64.9%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣128.7百萬元，主要由於2022年3月出售一間附屬公司導致GTV下降所致。

房地產數據及諮詢服務產生的收入從截至2022年6月30日止六個月的人民幣296.3百萬元減少25.1%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣222.0百萬元，主要由於測評及排名服務以及數據服務收入減少所致。

房地產經紀網絡服務產生的收入從截至2022年6月30日止六個月的人民幣689.0百萬元增加15.9%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣798.6百萬元。該增加乃主要由於GTV及佣金率均增加所致。

數字營銷服務產生的收入從截至2022年6月30日止六個月的人民幣1,086.3百萬元增加5.9%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣1,150.2百萬元，主要由於天貓好房技術服務平台收入增加所致。

員工成本

我們的員工成本從截至2022年6月30日止六個月的人民幣1,109.1百萬元減少43.9%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣622.2百萬元。員工成本佔收入的比例從截至2022年6月30日止六個月的45.5%減少至截至2023年6月30日止六個月的27.1%，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截至2022年6月30日止六個月的人民幣1,121.1百萬元減少10.5%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣1,003.3百萬元。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。該減少主要由於公司成本下降所致。

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2023年6月30日止六個月錄得人民幣20.5百萬元的短期租賃、低價值資產租賃及可變租賃的租金開支，而於截至2022年6月30日止六個月則錄得人民幣60.4百萬元。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截至2022年6月30日止六個月的人民幣274.6百萬元減少46.7%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣146.4百萬元，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2022年6月30日止六個月的人民幣428.5百萬元減少92.3%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣33.1百萬元，主要由於應收賬款及應收票據減少所致。

諮詢開支

我們的諮詢開支從截至2022年6月30日止六個月的人民幣96.6百萬元減少14.9%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣82.2百萬元，主要由於項目諮詢減少連同收入減少所致。

分銷開支

我們的分銷開支從截至2022年6月30日止六個月的人民幣654.9百萬元增加14.5%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣749.7百萬元，主要由於房地產經紀網絡服務產生的收入增加所致。

其他經營成本

我們的其他經營成本從截至2022年6月30日止六個月的人民幣180.7百萬元增加0.7%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣182.0百萬元，主要由於差旅費增加所致。

其他收入

我們的其他收入從截至2022年6月30日止六個月的人民幣77.1百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月的人民幣39.9百萬元，主要由於銀行及其他利息收入減少所致。

其他收益及虧損

我們於截至2022年6月30日止六個月錄得人民幣173.8百萬元其他虧損淨額，於截至2023年6月30日止六個月則錄得人民幣153.5百萬元其他虧損淨額。截至2022年及2023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2022年6月30日止六個月的人民幣1.4百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的人民幣4.6百萬元，主要歸因於提前終止租賃協議有關的開支。

應佔聯營公司業績

截至2022年6月30日止六個月，我們錄得人民幣1.7百萬元的應佔聯營公司虧損，於截至2023年6月30日止六個月則錄得人民幣0.2百萬元的應佔聯營公司利潤。截至2023年6月30日止六個月我們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

我們的融資成本從截至2022年6月30日止六個月的人民幣242.5百萬元減少3.4%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣234.3百萬元，主要由於計息貸款加權平均結餘減少所致。

所得稅抵免／(開支)

截至2023年6月30日止六個月，我們的所得稅抵免為人民幣28.2百萬元，而截至2022年6月30日止六個月所得稅開支為人民幣9.0百萬元，主要由於除稅前虧損。

期內虧損

由於上述因素，截至2023年6月30日止六個月，我們的期內虧損為人民幣864.0百萬元，而截至2022年6月30日止六個月的期內虧損為人民幣1,838.3百萬元。

期內全面開支總額

由於上述因素，截至2023年6月30日止六個月，我們的期內全面開支總額為人民幣863.0百萬元，而截至2022年6月30日止六個月則為期內全面開支總額人民幣1,832.4百萬元。

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(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期間的經營虧損除以收入。

截至2023年6月30日止六個月，我們的經營虧損為人民幣540.0百萬元，而截至2022年6月30日止六個月則為經營虧損人民幣1,487.1百萬元。截至2023年6月30日止六個月，我們的經營虧損率23.5%，而截至2022年6月30日止六個月則為經營虧損率61.0%，主要由於經營虧損減少所致。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2023年6月30日止六個月為人民幣511.5百萬元，而截至2022年6月30日止六個月的稅息折舊及攤銷前虧損為人民幣1,312.3百萬元。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。

流動性及財務資源

截至2023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2022年12月31日及2023年6月30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1,021.3百萬元。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	
	2023年 人民幣千元 (未經審計)	2022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	<u>9,837</u>	<u>15,384</u>
總計	<u><u>9,837</u></u>	<u><u>15,384</u></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2023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

於2023年6月30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)為120.6%，而截至2022年12月31日為100.6%。該增加主要由於資產總值減少。

持有的重大投資

於2023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2023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2023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

於2023年6月30日，我們擁有3,902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622.2百萬元，同比減少43.9%。

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6月30日，本集團銀行借款人民幣774.2百萬元以灣居物業（賬面值人民幣561.8百萬元）、唐朝大酒店（賬面值人民幣503.1百萬元）及杭州平瀾業務中心的兩個單位（賬面值人民幣16.9百萬元）作抵押。

或有負債

於2023年6月30日，我們並無任何重大負債（於2022年6月30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（「**重組**」），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「**新計劃**」）。於2023年7月31日，新計劃獲得約82.04%計劃債權人的支持。於2023年7月31日，本公司向開曼法院提交呈請以展開開曼計劃以及向香港高等法院提交尋求指令傳訊令狀以展開香港計劃。

為撥付重組項下的現金代價，本公司建議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，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）。

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日及2023年8月17日的公告／通函。

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《上市規則》附錄14所載《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2023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

除「有關重組之最新消息及報告期後事項」一節所披露者外，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2023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6月30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6月30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。

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2023年6月30日止六個月未經審計中期簡明綜合財務報表的獨立審閱報告摘錄。

「不發表結論的基準

誠如中期財務資料附註2所討論有關採納持續經營基準編製中期財務資料，本集團於截至2023年6月30日止六個月產生虧損約人民幣864,044,000元及經營活動所得現金流出淨額約人民幣82,313,000元，及本集團截至該日的流動負債淨額及負債淨額分別約為人民幣8,049,455,000元及約人民幣5,907,549,000元。

該等情況顯示存在多項不確定因素，對本集團持續經營能力構成重大疑問。本公司董事正採取若干措施以改善本集團的流動資金及財務狀況（載於中期財務資料附註2）。中期財務資料乃按持續經營基準編製，其有效性取決於(i)是否能成功完成各項債務重組措施；(ii)是否能成功出售投資物業及(iii)為改善其財務狀況、提供流動資金及現金流量而實行的若干措施是否改善經營業績。我們無法獲得有關該等措施成功的可能性或其他方面的充分適當證據。由於該等多項不確定因素、該等不確定因素的潛在相互影響及其可能的累積影響，我們無法就持續經營編製基準是否適當及相關披露是否充足發表意見。倘本集團按其他基準編製中期財務資料，則可能須對財務報表項目的金額及呈列方式作出重大調整。

不發表結論

我們不對本集團的中期財務資料發表結論。由於我們報告中不發表結論的基準一節所述有關持續經營基準之重大不確定因素之重要性，我們未能取得充分適當證據，以就中期財務資料之結論提供理據。」

上述獨立審閱報告中摘錄的中期財務資料附註2於本公告中披露為中期財務資料附註的附註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2023年6月30日止六個月的中期報告將於前述的聯交所及本公司網站刊發，並將於適當時間向本公司的股東寄發。

承董事會命
易居(中國)企業控股有限公司
主席
周忻

香港，2023年8月31日

於本公告日期，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；非執行董事蔣珊珊女士、楊勇先生及宋家俊先生；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。