

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2025年6月30日止六個月的 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2025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」指本公司及在文義另有所指時指本集團。

中期業績摘要

- 於報告期間，總收入為人民幣1,261.4百萬元。
- 於報告期間，房地產代理服務交易總額(「GTV」)為人民幣172億元。
- 期內虧損為人民幣304.8百萬元，而報告期間內的期內全面開支總額為人民幣305.4百萬元。

業務回顧及展望

於2025年上半年，中國房地產市場在持續的政策寬鬆支持下展示出企穩跡象。新房銷售與去年同期持平，而價格下跌速度放緩。然而，開發商仍面臨庫存去化壓力及流動資金風險，此可能繼續壓抑市場信心及購房意欲。總體而言，房地產市場的復甦仍面臨重大阻力。本集團的表現受到持續市場低迷的影響，報告期間內總銷售收入按年下跌20.9%。本集團的房地產代理服務、經紀網絡服務及數字營銷服務受到房地產交易量持續疲軟的負面影響。由於許多開發商仍面臨自身的財政困境，開發商的需求持續疲弱，對本集團的數據及諮詢服務造成負面影響。

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管理，實現虧損淨額總額同比減少46.0%。本集團旗下大多數業務單位均錄得盈利。

2025年上半年，本公司繼續就重組其境外債務（「**重組**」）與其債權人及顧問密切合作。茲提述本公司日期為2024年4月2日有關重組的公告（「**該公告**」）。誠如該公告所披露，由於日期為2024年3月28日的公告所述先前計劃終止，本公司擬向舊票據持有人及可換股票據持有人建議新計劃（定義均見該公告）。本公司正就新重組計劃與其財務顧問積極合作，並將盡快向其債權人提供更新資料。

展望2025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將充滿挑戰。本集團預期將持續面臨艱難的經營環境。本集團的所有營運分部均與中國房地產行業直接相關。若交易量未見增長，本集團的房地產代理服務、經紀網絡服務及數字營銷服務將受到負面影響。倘若開發商預期購房需求持續疲弱，其對本集團數據及諮詢服務的購買意願將會降低。有鑒於此，本公司將積極且持續地解決持續經營問題，並相信有效的成本控制及重組的最終成功，將改善本集團的財務狀況，同時提供流動資金及現金流量，使本集團能夠持續經營，並在市場復甦時處於有利地位以從中受益。

財務資料

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024年 人民幣千元 (未經審計)
收入	5	1,261,418	1,594,117
員工成本		(201,973)	(357,486)
宣傳及推廣開支		(731,276)	(551,019)
短期租賃及低價值資產租賃的租金開支		(15,708)	(16,879)
折舊及攤銷開支		(50,877)	(124,583)
面臨預期信貸損失(「預期信貸損失」)的 金融資產撥回／(虧損撥備)(扣除撥回)	14	16,929	(27,592)
確認非流動資產的減值損失	9	–	(39,775)
諮詢開支		(29,934)	(72,415)
分銷開支		(172,165)	(610,761)
其他經營成本		(125,755)	(134,074)
其他收入	7	6,700	12,185
其他收益及虧損		(11,550)	14,354
其他開支		(7,691)	(1,696)
應佔聯營公司業績		(361)	1,369
融資成本		(240,983)	(251,663)
稅前虧損		(303,226)	(565,918)
所得稅(開支)／抵免	8	(1,605)	1,010
期內虧損	9	(304,831)	(564,908)
期內其他全面(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		9,748	(17,007)
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		(9,748)	17,007
換算海外業務產生的匯兌差額		(608)	(189)
期內其他全面開支，扣除所得稅		(608)	(189)
期內全面開支總額		(305,439)	(565,097)

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024年 人民幣千元 (未經審計)
下列人士應佔期內虧損：			
— 本公司擁有人		(298,172)	(498,416)
— 非控股權益		(6,659)	(66,492)
		<u>(304,831)</u>	<u>(564,908)</u>
期內全面開支總額			
— 本公司擁有人		(298,714)	(498,583)
— 非控股權益		(6,725)	(66,514)
		<u>(305,439)</u>	<u>(565,097)</u>
每股虧損			
— 基本 (人民幣分)	11	<u>(17.05)</u>	<u>(28.50)</u>
— 攤薄 (人民幣分)		<u>(17.05)</u>	<u>(28.50)</u>

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
非流動資產			
物業及設備		691,296	787,177
使用權資產		99,206	123,552
投資物業		9,140	24,826
無形資產		10,051	11,302
於聯營公司權益		74,403	74,432
應收關聯方款項		48	49
其他非流動資產		20,442	22,294
		904,586	1,043,632
流動資產			
應收賬款及應收票據	12	11,173	11,436
其他應收款項		313,124	394,217
應收關聯方款項		22,356	20,462
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		82,022	105,517
— 應收關聯方款項 — 應收賬款		70,025	84,804
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		20,637	45,839
受限制銀行結餘		39,447	76,774
現金及現金等價物		199,957	321,820
		758,741	1,060,869
流動負債			
應付賬款	15	725,235	813,338
客戶墊款		397,825	412,408
應計薪金及福利開支		157,536	196,226
其他應付款項		1,894,550	1,728,919
合約負債		103,028	135,331
應付稅項		935,726	940,314
應付關聯方款項		232,955	223,956
銀行借款		73,500	128,915
其他借款		4,281,574	4,298,402
應付票據		941,092	955,542
租賃負債		18,784	22,800
		9,761,805	9,856,151

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
流動負債淨額		<u>(9,003,064)</u>	<u>(8,795,282)</u>
資產總值減流動負債		<u>(8,098,478)</u>	<u>(7,751,650)</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		2,718	2,726
銀行借款		173,000	204,016
租賃負債		<u>18,318</u>	<u>31,919</u>
		<u>194,036</u>	<u>238,661</u>
負債淨額		<u>(8,292,514)</u>	<u>(7,990,311)</u>
權益			
股本		116	116
股份溢價		6,148,273	6,148,273
儲備		<u>(14,265,442)</u>	<u>(13,966,728)</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>(8,117,053)</u>	<u>(7,818,339)</u>
非控股權益		<u>(175,461)</u>	<u>(171,972)</u>
總權益		<u>(8,292,514)</u>	<u>(7,990,311)</u>

簡明綜合財務報表附註

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2025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2024年年度財務報表一併閱讀。編製該等簡明綜合財務報表所採用的會計政策和計算方法與截至2024年12月31日止年度的年度財務報表所採用的一致。

持續經營基準

截至2025年6月30日止六個月,本集團產生虧損約人民幣304,831,000元及經營活動產生的現金流出淨額約人民幣156,793,000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9,003,064,000元及約人民幣8,292,514,000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) 本集團繼續與其債權人及顧問就其境外債務重組(「重組計劃」)緊密合作。本集團擬向應付票據持有人建議新計劃;
- (ii) 本集團繼續專注於降低成本,並積極與客戶就結算應收賬款進行磋商(「降低成本及現金流量計劃」);
- (iii) 本集團正尋求機會出售本集團的非流動資產,為本集團的營運提供資金。

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《國際財務報告準則會計準則》

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2025年1月1日開始的會計期間生效的新訂及經修訂《國際財務報告準則會計準則》。《國際財務報告準則會計準則》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《國際財務報告準則會計準則》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《國際財務報告準則會計準則》。本集團已開始評估該等新訂及經修訂的《國際財務報告準則會計準則》的影響，但尚無法說明該等新訂及經修訂的《國際財務報告準則會計準則》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 (包括按攤銷成本列賬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」)

信貸評級良好的貿易相關結餘 (戰略類客戶)、信貸風險高企的貿易相關結餘 (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損失作出評估，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，並以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對報告日期當前情況及預測動向的評估為依據。

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，預期信貸損失的虧損撥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損失的重大減值損失，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和情況，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2025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屆時可能會導致在相應時間在損益中確認大量額外預期信貸損失。此外，倘本集團日後繼續向若干房地產開發商客戶提供服務，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，對預期信貸損失進行持續評估。

於2025年6月30日，於該等簡明綜合財務報表中，誠如附註13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152,047,000元，其中計入預期信貸損失人民幣6,337,841,000元（2024年12月31日：人民幣190,321,000元，其中計入預期信貸損失人民幣6,347,589,000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14,226,000元，扣除預期信貸損失的虧損撥備人民幣686,467,000元（2024年12月31日：人民幣12,891,000元，扣除預期信貸損失的虧損撥備人民幣683,957,000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，(4)數字營銷服務及(5)其他。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	
	2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024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	<u>68,590</u>	81,603
房地產數據及諮詢服務		
－ 在某一時點確認的諮詢服務	101,222	112,122
－ 在某一時段確認的數據服務	<u>44,506</u>	<u>53,042</u>
	<u>145,728</u>	165,164
房地產經紀網絡服務		
－ 在某一時點確認的一手聯動業務	173,702	633,459
－ 在某一時點確認的其他服務	<u>10,802</u>	<u>4,954</u>
	<u>184,504</u>	638,413
數字營銷服務		
－ 在某一時點確認的電子商務	594,112	491,777
－ 按總額基準在某一時段確認的網上廣告服務	<u>256,615</u>	<u>195,614</u>
	<u>850,727</u>	687,391
其他		
－ 在某一時點確認的其他服務	<u>11,869</u>	<u>21,546</u>
	<u>1,261,418</u>	<u>1,594,117</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2025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	其他 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	68,590	145,728	184,504	850,727	11,869	-	1,261,418
分部內銷售額	236	-	-	11,521	887	(12,644)	-
總計	<u>68,826</u>	<u>145,728</u>	<u>184,504</u>	<u>862,248</u>	<u>12,756</u>	<u>(12,644)</u>	<u>1,261,418</u>
分部利潤／(虧損)	<u>6,393</u>	<u>20,640</u>	<u>1,494</u>	<u>861</u>	<u>(39,061)</u>	<u>-</u>	<u>(9,673)</u>
未分配開支							(48,555)
未分配匯兌收益淨額							(20,820)
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 虧損淨額							(25,202)
應佔聯營公司業績							(361)
銀行利息收入							728
融資成本							<u>(240,983)</u>
稅前虧損							<u><u>(303,226)</u></u>

截至2024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	其他 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	81,603	165,164	638,413	687,391	21,546	-	1,594,117
分部內銷售額	-	1,375	94	-	3,087	(4,556)	-
總計	<u>81,603</u>	<u>166,539</u>	<u>638,507</u>	<u>687,391</u>	<u>24,633</u>	<u>(4,556)</u>	<u>1,594,117</u>
分部虧損	<u>(32,991)</u>	<u>(5,391)</u>	<u>(2,544)</u>	<u>(127,765)</u>	<u>(43,613)</u>	<u>-</u>	<u>(212,304)</u>
未分配開支							(74,732)
未分配匯兌虧損淨額							(25,517)
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 虧損淨額							(4,073)
應佔聯營公司業績							1,369
銀行利息收入							1,989
融資成本							(251,663)
以股權結算的股份付款開支							<u>(987)</u>
稅前虧損							<u>(565,918)</u>

運營分部的會計政策與本集團截至2024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／（虧損）為各分部所得的利潤及產生的虧損，並未分配未分配開支、未分配匯兌收益／（虧損）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，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	
	2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024年 人民幣千元 (未經審計)
銀行及其他利息收入	728	1,989
政府補助(附註)	1,517	1,420
租金收入	3,686	5,440
其他	769	3,336
	<u>6,700</u>	<u>12,185</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. 所得稅開支／(抵免)

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024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	1,613	8,353
先前年度超額撥備	-	(154,202)
	<u>1,613</u>	<u>(145,849)</u>
遞延稅項(抵免)／開支	<u>(8)</u>	<u>144,839</u>
	<u>1,605</u>	<u>(1,010)</u>

9. 期內虧損

期內虧損乃扣除／(計入)以下各項後計算得出：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024年 人民幣千元 (未經審計)
物業及設備折舊	35,797	42,281
使用權資產折舊	13,598	25,725
投資物業折舊	232	17,437
無形資產攤銷	1,250	39,140
折舊及攤銷總額	<u>50,877</u>	<u>124,583</u>
確認無形資產的減值損失	<u>-</u>	<u>39,775</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 的公允價值虧損淨額	25,202	4,073
註銷附屬公司的收益淨額	(6,526)	-
出售於聯營公司權益的虧損	-	2
匯兌(收益)／虧損淨額	(23,564)	25,376
出售物業及設備的虧損淨額	7,367	3,192
出售投資物業虧損／(收益)淨額	15,353	(1,477)
終止使用權資產及租賃負債之收益淨額	<u>(6,282)</u>	<u>(45,520)</u>
虧損／(收益)淨額	<u>11,550</u>	<u>(14,354)</u>

10. 股息

董事會已議決不宣派截至2025年6月30日止六個月的中期股息(2024年中期股息：無)。

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	
	2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024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>(298,172)</u>	<u>(498,416)</u>
	2025年 千股 (未經審計)	2024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>

12. 應收賬款及應收票據

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2024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	534,691	533,088
減：按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據的虧損撥備	<u>(523,518)</u>	<u>(521,652)</u>
按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據總額	<u>11,173</u>	<u>11,436</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2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
兩年以上	<u>11,173</u>	<u>11,436</u>

13. 按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2024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	82,022	105,517
－ 應收關聯方款項－ 應收賬款	70,025	84,804
	<u>152,047</u>	<u>190,321</u>

附註：

於2025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3,360,979,000元、人民幣1,298,804,000元及人民幣1,830,105,000元（2024年12月31日：人民幣3,375,809,000元、人民幣1,304,755,000元及人民幣1,857,346,000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3,278,957,000元、人民幣1,298,804,000元及人民幣1,760,080,000元（2024年12月31日：人民幣3,270,292,000元、人民幣1,304,755,000元及人民幣1,772,542,000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2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1年以內	49,688	67,683
1至2年	27,468	35,824
2年以上	74,891	86,814
	<u>152,047</u>	<u>190,321</u>

14. 面臨預期信貸損失的金融資產(撥回)/虧損撥備

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024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	(9,748)	17,007
應收賬款及應收票據	1,866	1,100
應收關聯方貿易性質款項	644	2,604
應收關聯方非貿易性質款項	23	(59)
其他應收款項及其他非流動資產	(9,714)	6,940
面臨預期信貸損失的金融資產(撥回)/虧損撥備總額 (扣除撥回)	<u>(16,929)</u>	<u>27,592</u>

截至2025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及估計技術，與編製本集團截至2024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2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
應付賬款	<u>725,235</u>	<u>813,338</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2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1年以內	240,731	388,185
1至2年	<u>484,504</u>	<u>425,153</u>
	<u>725,235</u>	<u>813,338</u>

管理層討論及分析

收入

我們的收入從截至2024年6月30日止六個月的人民幣1,594.1百萬元減少20.9%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣1,261.4百萬元。該減少主要由於房地產經紀網絡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2024年6月30日止六個月的人民幣81.6百萬元減少15.9%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣68.6百萬元，主要由於房地產市場整體低迷而導致GTV下跌所致。

房地產經紀網絡服務產生的收入從截至2024年6月30日止六個月的人民幣638.4百萬元減少71.1%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣184.5百萬元。該減少主要由於業務萎縮所致。

房地產數據及諮詢服務產生的收入從截至2024年6月30日止六個月的人民幣165.2百萬元減少11.8%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣145.7百萬元，主要由於測評及排名服務以及數據服務收入減少所致。

數字營銷服務產生的收入從截至2024年6月30日止六個月的人民幣687.4百萬元增加23.8%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣850.7百萬元，主要由於發放佣金券帶來的電商服務收入增加所致。

其他服務產生的收入從截至2024年6月30日止六個月的人民幣21.5百萬元減少44.9%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣11.9百萬元。其他服務產生的收入主要來自酒店管理、會議服務及房地產教育行業。

員工成本

我們的員工成本從截至2024年6月30日止六個月的人民幣357.5百萬元減少43.5%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣202.0百萬元。員工成本佔收入的比例從截至2024年6月30日止六個月的22.4%減少至截至2025年6月30日止六個月的16.0%，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2024年6月30日止六個月的人民幣551.0百萬元增加32.7%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣731.3百萬元。宣傳及推廣開支主要包括數字營銷服務用於業務擴張的針對性線上及線下營銷成本。該增長主要由於發放佣金券為本公司帶來的電商服務收入增加所致。

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2025年6月30日止六個月錄得短期租賃、低價值資產租賃及可變租賃的租金開支人民幣15.7百萬元，而截至2024年6月30日止六個月則錄得人民幣16.9百萬元。該減少主要由於與短期租賃有關的租賃面積減少所致。

折舊及攤銷開支

我們的折舊及攤銷開支從截至2024年6月30日止六個月的人民幣124.6百萬元減少59.2%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣50.9百萬元，主要由於收購及出售物業產生的無形資產攤銷減少所致。

面臨預期信貸損失（「預期信貸損失」）的金融資產撥回／（虧損撥備）（扣除撥回）

截至2025年6月30日止六個月，我們預期信貸損失的金融資產撥回人民幣16.9百萬元，而截至2024年6月30日止六個月面臨預期信貸損失的金融資產虧損撥備（扣除撥回）為人民幣27.6百萬元，主要原因是應收賬款及應收票據減少所致。

確認非流動資產的減值損失

我們於截至2025年6月30日止六個月錄得確認非流動資產的減值損失為零，而截至2024年6月30日止六個月則錄得人民幣39.8百萬元。2024年所產生的成本主要來自確認無形資產的虧損。

諮詢開支

我們的諮詢開支從截至2024年6月30日止六個月的人民幣72.4百萬元減少58.7%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣29.9百萬元，主要由於項目諮詢減少連同收入減少所致。

分銷開支

我們的分銷開支從截至2024年6月30日止六個月的人民幣610.8百萬元減少71.8%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣172.2百萬元，主要由於房地產經紀網絡服務產生的收入減少所致。

其他經營成本

我們的其他經營成本從截至2024年6月30日止六個月的人民幣134.1百萬元減少6.2%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣125.8百萬元，主要由於本公司成本下降所致。

其他收入

我們的其他收入從截至2024年6月30日止六個月的人民幣12.2百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月的人民幣6.7百萬元。截至2025年6月30日止六個月，我們的其他收入主要歸因於補貼收入及租金收入。

其他收益及虧損

我們於截至2024年6月30日止六個月錄得其他收益淨額人民幣14.4百萬元，並於截至2025年6月30日止六個月錄得其他虧損淨額人民幣11.6百萬元。截至2025年6月30日止六個月，我們的其他虧損淨額主要歸因於金融資產的虧損淨額。

其他開支

我們的其他開支從截至2024年6月30日止六個月的人民幣1.7百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月的人民幣7.7百萬元，主要歸因於與出售物業及設備相關的虧損。

應佔聯營公司的業績

於截至2024年6月30日止六個月，我們錄得人民幣1.4百萬元的應佔聯營公司利潤，而於截至2025年6月30日止六個月則錄得人民幣0.4百萬元的應佔聯營公司虧損。截至2025年6月30日止六個月的應佔虧損主要由於一間提供優質金融服務的公司所致。

融資成本

我們的融資成本從截至2024年6月30日止六個月的人民幣251.7百萬元減少4.2%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣241.0百萬元，主要由於銀行借款減少所致。

所得稅開支(抵免)

我們於截至2025年6月30日止六個月的所得稅開支為人民幣1.6百萬元，而截至2024年6月30日止六個月的所得稅抵免為人民幣1.0百萬元。

期內虧損

由於上述因素，截至2025年6月30日止六個月，我們的期內虧損為人民幣304.8百萬元，而截至2024年6月30日止六個月的期內虧損為人民幣564.9百萬元。

非《國際財務報告準則》指標

為了對依據《國際財務報告準則》呈列的簡明綜合財務資料進行補充，我們還使用了(i)經營虧損及經營虧損率；及(ii)稅息折舊及攤銷前虧損作為額外標準，僅作說明用途。我們認為，該等標準為投資者及其他人士以與管理層相同的方式了解並評估簡明綜合財務業績方面提供有用資料。經營虧損及經營虧損率以及稅息折舊及攤銷前虧損的計算並非根據《國際財務報告準則》進行，可能與其他公司的類似財務指標無法直接比較。使用該等計量方式作為分析工具有局限性，不應將其與根據《國際財務報告準則》所報告的其他計量方式分開考慮。

我們對經營虧損的定義是收入抵減經營成本的金額，該等成本包括員工成本、宣傳及推廣開支、短期租賃及低價值資產租賃的租金開支、折舊及攤銷開支、面臨預期信貸損失的金融資產虧損撥備(扣除撥回)、終止確認按攤銷成本計量的金融資產的虧損(於報告期間為人民幣零元)、終止確認按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項產生的虧損(於報告期間為人民幣零元)、諮詢開支、分銷開支及其他經營成本。我們對經營虧損率的定義是該年的經營虧損除以收入。我們認為經營虧損及經營虧損率通過撇除不影響我們持續經營表現的若干非經營或非經常性開支的潛在影響，有助於比較我們不同年度的經營表現。

截至2025年6月30日止六個月，我們的經營虧損為人民幣49.3百萬元，而截至2024年6月30日止六個月經營虧損則為人民幣300.7百萬元。截至2025年6月30日止六個月，我們的經營虧損率為3.9%，而截至2024年6月30日止六個月經營虧損率則為18.9%，主要由於經營虧損減少。

我們將稅息折舊及攤銷前虧損定義為(i)期內虧損，並經調整加回；(ii)融資成本；(iii)折舊及攤銷開支；及(iv)所得稅開支。我們使用稅息折舊及攤銷前虧損突出經營業績及其更接近概約現金流量。

我們的稅息折舊及攤銷前虧損於截至2025年6月30日止六個月為人民幣11.4百萬元，而截至2024年6月30日止六個月的稅息折舊及攤銷前虧損為人民幣189.7百萬元。

流動性及財務資源

截至2025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2024年12月31日及2025年6月30日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣321.8百萬元及人民幣200.0百萬元。我們通常將超額現金存入計息銀行賬戶及往來賬戶。

截至2025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
2025年 2024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	1,317	60,900
總計	<u>1,317</u>	<u>60,900</u>

我們的資本開支主要涉及購買物業、設備及資本化預付款。租賃物業裝修(主要包括資本化裝修及保養成本)佔物業及設備購買的大部分。

資產負債表外承擔及安排

截至2025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2025年6月30日，本集團資本負債比率(按報告期間期末債務(所有銀行及其他借款)總額除以資產總值)為328.8%，而截至2024年12月31日為265.5%。該增加主要由於資產總值減少。

持有的重大投資

於2025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(包括於被投資公司的投資額佔2025年6月30日本公司資產總值5%或以上的任何投資)。

重大投資及資本資產的未來計劃

截至2025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，我們於報告期間並無進行附屬公司、併表聯屬實體、聯營公司或合營企業的任何重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，我們擁有1,579名全職僱員，根據我們的業務策略，大部分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2025年6月30日止六個月的薪酬開支總額（包括以股份為基礎的薪酬開支）為人民幣202.0百萬元，同比減少43.5%。

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2025年6月30日，本集團銀行借款人民幣246.5百萬元以唐朝大酒店（賬面值人民幣432.2百萬元）作抵押。

有關唐朝大酒店的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年3月22日、標題為「須予披露交易－收購上海涓鵬」的公告。

或有負債

於2025年6月30日，我們並無任何重大或有負債（於2024年6月30日：無）。

報告期後事項

除本公告所披露者外及於本公告日期，自2025年6月30日起並無可能影響本集團的重大事項。

遵守《企業管治守則》

本公司致力於維持及執行嚴格的企業管治。本公司的企業管治原則為促進有效的內部控制措施，並提升董事會對所有股東的透明度及問責機制。

於報告期間，本公司已採用並遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄C1所載《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）的所有適用守則條文，惟下列偏離除外：

根據《企業管治守則》之守則條文C.2.1，董事會主席與首席執行官的職責應有區分，而不應由一人同時擔任。主席及首席執行官的職責劃分應清楚界定，並以書面載列。本公司並無區分董事會主席及首席執行官，執行董事周忻目前擔任此兩個職位。董事會相信，由同一人士同時擔任董事會主席及首席執行官有利於確保本集團的領導方式一致，使本集團的整體策略規劃更具效益及效率。董事會認為，目前安排下權力及權限的平衡將不會受損，而此架構將使本公司能迅速有效作出決策並予以執行。董事會將繼續檢討及於考慮本集團整體狀況後的適當時間考慮分開本公司董事會主席及首席執行官的職責。

有關本公司的企業管治常規的更多資料將載於本公司截至2025年12月31日止年度的年度報告中的企業管治報告。

本公司將繼續定期檢討及監察其企業管治常規，以確保遵守《企業管治守則》及維持本公司高水平的企業管治常規。

遵守董事進行證券交易的《標準守則》

本公司已採納《上市規則》附錄C3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》)作為董事買賣本公司證券之行為守則。經向本公司全體董事作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於報告期間嚴格遵守《標準守則》所載的規定標準。

核數師獨立審閱報告摘錄

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2025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

與編製中期財務資料的持續經營基礎的適當性評估有關的範圍限制

本核數師行提請注意中期財務資料附註2，該附註涉及採用持續經營基準編製中期財務資料。貴集團於截至2025年6月30日止六個月產生虧損約人民幣304,831,000元及經營活動產生的現金流出淨額約人民幣156,793,000元，截至該日，貴集團的流動負債淨額及負債淨額分別為約人民幣9,003,064,000元及約人民幣8,292,514,000元，而貴集團截至2025年6月30日的現金及現金等價物結餘為人民幣199,957,000元。貴集團正蒙受經常性虧損，且中國房地產市場環境充滿挑戰，當中包括客戶情緒低迷、通脹問題、銷售額下降，以及成本及流動資金壓力增加。

上述情況連同中期財務資料附註2所述的其他事項，顯示存在重大不確定性，並可能導致對貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。

鑒於上述情況，董事會正實施多項計劃及措施，以改善貴集團的流動資金及財務狀況，詳情載於中期財務資料附註2。董事會已審閱管理層編製涵蓋自2025年6月30日起計十二個月期間的現金流量預測（「**現金流量預測**」），當中已計及該等計劃及措施。根據該評估，假設該等計劃及措施能如期順利實施，儘管其實施結果存在固有的不確定因素，董事會認為貴集團將有充足的營運資金以履行其自2025年6月30日起計十二個月內到期的財務責任。因此，按持續經營基準編製中期財務資料乃屬適當。

按持續經營基準編製該等中期財務資料適當與否取決於附註2所載的該等計劃及措施能否順利實施。該等措施包括（但不限於）(i)貴集團將繼續積極與貸款人及債權人就境外債務重組（「**重組計劃**」）進行磋商；及(ii)董事會將繼續專注於降低成本及現金流量，例如出售貴集團的非流動資產、加速收回應收款項或附註2中「**降低成本及現金流量計劃**」所述的其他事項，以為貴集團的營運提供資金。

就「重組計劃」而言，本核數師行獲管理層告知，該重組計劃仍處於初步階段，且尚未向債權人提供新的重組建議以供考慮。因此，本核數師行無法取得我們認為必要且充分適當的憑證，以根據現金流量預測評估貴集團在必要範圍內延長貴集團貸款還款的能力。

就「降低成本及現金流量計劃」而言，管理層未能向本核數師行提供有關降低成本及現金流量計劃詳情的充分資料，包括具體時間表及將採取的行動、實施相關行動所需成本的詳細分析及估計，以及由此產生的成本節省的詳細估計。因此，本核數師無法取得我們認為必要且充分適當的憑證，以評估貴集團於現金流量預測擬定期間內將經營及行政成本降至所需水平的能力。

鑒於上述範圍限制，本核數師行並無其他可供執行的替代程序可令本核數師行信納貴集團將能夠實施其計劃及措施，因此，本核數師行無法取得我們認為必要且充分適當的憑證，以就採用持續經營會計基準編製該中期財務資料適當與否作出結論。

倘貴集團未能順利實施上述措施，則可能無法持續經營，且須作出調整，以將貴集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，並就任何可能產生的進一步負債計提撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映在該等中期財務資料中。

不發表結論

我們不對貴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事項之重要性，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。

解決持續經營問題的措施

就本集團解決持續經營問題的計劃及措施而言，本公司一直積極與其債權人直接或透過其財務顧問溝通，商討其境外債務（即舊票據及可換股票據）的新重組計劃條款，並希望於2025年下半年取得重大進展。此外，本集團持續削減成本（包括但不限於縮減員工規模及營運成本），以維持其所有業務分部的經營溢利。具體而言，我們的員工成本由截至2024年6月30日止六個月的人民幣357.5百萬元減少43.5%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣202.0百萬元；其他營運成本由截至2024年6月30日止六個月的人民幣134.1百萬元減少6.2%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣125.8百萬元。本集團於2025年上半年在資產出售方面亦取得進一步進展，出售總賬面值為人民幣85.2百萬元的物業、設備及投資物業，以改善流動資金狀況及償還銀行貸款。本公司認為，有效的成本控制及債務重組的最終成功將改善本集團的財務狀況，並提供流動資金及現金流量，令本集團得以持續經營。

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2025年6月30日止六個月的未經審計綜合中期業績，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及薪酬委員會。

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（包括出售庫存股（定義見《上市規則》））。於2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股（定義見《上市規則》）。

中期股息

董事會並未建議派付截至2025年6月30日止六個月的中期股息。

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2025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（如有要求）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，2025年8月28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；非執行董事梁興超先生、陳代平先生及袁莉女士；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。