

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2019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2019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4,330.4百萬元，與截至2018年6月30日止六個月相比，增加55.8%。
- 期內利潤及全面收益總額為人民幣654.1百萬元，與截至2018年6月30日止六個月相比，增加16.1%。
- 本公司擁有人應佔核心淨利潤⁽¹⁾為人民幣667.0百萬元，與截至2018年6月30日止六個月相比，增加22.4%。
- 房地產代理服務總銷售額為人民幣3,200.3億元，與截至2018年6月30日止六個月相比，增加25.1%。
- 房地產經紀網絡服務總銷售額為人民幣502億元，與截至2018年6月30日止六個月相比，增加395.1%。

- (1) 我們將本公司擁有人應佔核心淨利潤定義為(i)本公司擁有人應佔年內利潤及全面收益總額作出調整後加回；(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。

董事會主席致辭

(一) 業務回顧

2019年上半年，中央政府重申「房住不炒」的政策主基調，落實「一城一策、因城施策」的長效機制。住房和城鄉建設部連續兩次預警提示，房價仍是不能碰的紅線。行業方面，房地產銷售熱度有所減退，銷售面積、金額累計增速雙雙回調，城市市場格局進而發生明顯變化，而城市集中度、企業集中度、關聯行業集中度將進一步加強。

2019年上半年，本公司經營業績較去年大幅提升，報告期間實現收入人民幣4,330.4百萬元，同期增長55.8%，利潤人民幣654.1百萬元，同期增長16.1%。

在一手房代理業務方面，隨着本公司專業能力和行業競爭力的不斷增強，我們的市場規模及佔有率得到進一步攀升。報告期間，一手房代理業務成銷總面積達到23.4百萬平方米，實現同比增長14.2%，成銷總金額人民幣3,200.3億元，實現同比增長25.1%。截至2019年6月30日，已簽未售的儲備項目面積達282.8百萬平方米，將保證未來代理收入的穩定增長。

在房地產經紀網絡服務方面，2019年實現再次升級，本公司以獨特的S2B2C模式實現三年突破萬店的擴張規模，截至2019年6月30日，本公司已覆蓋56個城市。其中一二手聯動業務也實現大規模增長，通過易居房友平台為開發商銷售39,925套新房項目，成銷總金額人民幣502億元，分別於去年同期增長741.9%和395.1%。

在房地產數據及諮詢服務方面，本公司業務實現穩定增長，通過不斷精進創新，為客戶提供強大的數據及諮詢服務，提升本公司整體專業服務能力及服務層次。2019年上半年實現收入人民幣442.7百萬元，同比去年同期增長15.4%。

報告期間，本公司推出了租賃系統、柵格系統、克而瑞中國地產債券領先指數等創新產品，並在原先投資決策系統和優採數據庫中豐富了信息數據及板塊內容，在未來的業務中，本公司將繼續深耕現有數據基礎，並在存量市場數據及信息方面開拓創新，用數據解讀中國房地產市場。

(二) 戰略發展及展望

展望未來，本公司仍將致力於服務開發商、中介機構、資產所有人等，打造中國房地產行業航母級交易綜合服務平台，做房地產業的優秀服務生。

1. 繼續提升新房代理的市場份額。憑藉優良的客戶關係和頂級執行能力，在下行的市場環境下維持增長，保質保量的完成業績目標。
2. 繼續打造面向全行業的房地產經紀共享服務平台。進一步拓展業務層面，將進一步落實「30,000+」戰略，即10,000+門店、10,000+渠道和10,000+社區，構建貫穿房地產流通全領域的B端服務平台；公盤業務層面，將構建友房公盤資源共享平台，打破信息壁壘，開啟資源共享新時代；聯動業務層面，將聯合中介、開發商及渠道合作夥伴，全面打通資源渠道，實現分銷行業的信息化和高效化。
3. 繼續打通房源端、渠道端、到消費者的全流通領域，進一步構建高效廣泛的合作網絡。本公司將致力於搭建一手房多點銷售服務平台(PMLS)，針對開發商與渠道商的核心痛點提供針對性解決方案。
4. 繼續完善中國房地產大數據應用服務平台。本公司將基於六大板塊業務，即克而瑞地產、克而瑞資管、克而瑞證券、克而瑞物管、克而瑞租售和克而瑞產研，在房地產數據及諮詢服務業務中不斷精進創新，挖掘新增長點，鞏固行業龍頭地位。
5. 打造地產行業人力資源服務的綜合平台。本公司將致力於打通社會、企業、學校資源，為行業提供全產業鏈、全縱深的人力資源綜合服務。

在瞬息萬變的國際局勢，和壓力漸增的國內經濟及金融形勢的雙重影響下，我們將以謙卑的姿態做最好的服務，順勢而為，應勢而動，乘勢而上。堅守初心，砥礪前行。

管理層討論及分析

收入

我們的收入從截至2018年6月30日止六個月的人民幣2,779.8百萬元增加55.8%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣4,330.4百萬元。該增加主要由於我們的房地產經紀網絡服務及一手房代理服務的增長。

一手房代理服務產生的收入從截至2018年6月30日止六個月的人民幣2,228.5百萬元增加15.7%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣2,577.6百萬元，主要由於銷售新物業總值有所增加。

房地產經紀網絡服務產生的收入從截至2018年6月30日止六個月的人民幣167.7百萬元增加681.3%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,310.1百萬元。該增加主要由於協助物色新物業買家而自開發商收取的佣金錄得上升，此乃因更多經紀公司與我們合作出售新物業，導致房地產經紀網絡服務的總值及佣金費率均有所增加。

房地產數據及諮詢服務產生的收入從截至2018年6月30日止六個月的人民幣383.6百萬元增加15.4%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣442.7百萬元，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2018年6月30日止六個月的人民幣1,345.2百萬元增加35.7%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,824.9百萬元。員工成本佔收入的比例從截至2018年6月30日止六個月的48.4%減至截至2019年6月30日止六個月的42.1%，主要由於規模經濟擴大及營運效率提升。

宣傳及推廣開支

我們的宣傳及推廣開支從截至2018年6月30日止六個月的人民幣131.6百萬元增加6.7%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣140.4百萬元。由於宣傳及推廣開支並非我們經手的所有一手房房地產項目的經常性開支，故我們的宣傳及推廣開支與我們的整體收入一般概無高度互相關連。

短期租賃及低價值資產租賃租金開支

我們於截至2019年6月30日止六個月錄得人民幣28.0百萬元的短期租賃及低價值資產租賃租金開支，及於截至2018年6月30日止六個月錄得人民幣零元。該增加主要由於應用《國際財務報告準則》第16號「租賃」的影響及會計政策變動。

辦公場所經營租賃開支

我們於截至2019年6月30日止六個月錄得人民幣零元的辦公場所經營租賃開支，及於截至2018年6月30日止六個月錄得人民幣55.7百萬元。該減少主要由於應用《國際財務報告準則》第16號「租賃」的影響及會計政策變動。

折舊及攤銷開支

我們的折舊及攤銷開支從截至2018年6月30日止六個月的人民幣12.3百萬元增加228.4%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣40.5百萬元，主要由於在採納《國際財務報告準則》第16號「租賃」後確認使用權資產產生的額外折舊。

按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備

我們的按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備從截至2018年6月30日止六個月的人民幣80.4百萬元減少13.6%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣69.5百萬元，主要由於來自低違約率關聯方的應收賬款部分增加。

諮詢開支

我們的諮詢開支從截至2018年6月30日止六個月的人民幣76.3百萬元增加22.7%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣93.7百萬元，主要由於項目諮詢增加。

分銷開支

我們的分銷開支從截至2018年6月30日止六個月的人民幣135.3百萬元增加757.9%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,160.5百萬元，主要由於我們的房地產經紀網絡服務分部顯著增長。

其他經營成本

我們的其他經營成本從截至2018年6月30日止六個月的人民幣148.1百萬元增加25.9%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣186.5百萬元，主要由於業務擴展導致差旅費用及交際接待費用增加。

其他收入

我們的其他收入從截至2018年6月30日止六個月的人民幣45.1百萬元減少25.6%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣33.6百萬元，主要由於政府補貼減少。

其他收益及虧損

我們於截至2018年6月30日止六個月錄得人民幣18.4百萬元及其他虧損淨額，及截至2019年6月30日止六個月錄得人民幣103.4百萬元及其他收益淨額。截至2019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2018年6月30日止六個月的人民幣39.7百萬元減少98.1%至截至2019年6月30日止六個月的約人民幣0.8百萬元，主要由於我們於截至2018年6月30日止六個月就本公司於2018年7月的全球發售（「全球發售」）錄得人民幣39.5百萬元的上市開支。我們於截至2019年6月30日止六個月並未錄得任何上市開支。

應佔聯營公司業績

截至2018年6月30日止六個月，我們錄得人民幣2.0百萬元之應佔聯營公司虧損，及截至2019年6月30日止六個月，我們錄得人民幣7.0百萬元之應佔聯營公司利潤。截至2019年6月30日止六個月我們應佔聯營公司利潤主要歸因於應佔一間房地產營銷策略公司之利潤。

融資成本

我們的融資成本從截至2018年6月30日止六個月的人民幣11.6百萬元增加721.2%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣95.6百萬元，主要由於本公司於截至2019年6月30日止六個月發行300百萬美元的優先票據之成本。

所得稅開支

我們的所得稅開支從截至2018年6月30日止六個月的人民幣204.7百萬元減少12.1%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣180.0百萬元，主要由於實際稅率下降。所得稅開支指我們的總即期稅項及遞延稅項抵免。

報告期間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2018年6月30日止六個月的人民幣563.5百萬元增加16.1%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣654.1百萬元。

非IFRS指標

經營利潤及本公司擁有人應佔核心淨利潤

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)經營利潤及經營利潤率；及(ii)本公司擁有人應佔核心淨利潤作為額外標準，僅作說明用途。我們亦認為，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經營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、辦公場所經營租賃開支、折舊及攤銷開支、按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備、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2018年6月30日止六個月的人民幣794.8百萬元減少1.0%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣786.5百萬元。經營利潤率從截至2018年6月30日止六個月的28.6%減至截至2019年6月30日止六個月的18.2%，主要由於經營毛利率較低的房地產經紀網絡服務大幅增長。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)本公司擁有人應佔年內利潤及全面收益總額作出調整後加回；(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。截至2019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667.0百萬元，較截至2018年6月30日止六個月的人民幣544.9百萬元增長22.4%。

流動性、財務資源及資本負債比率

截至2019年6月30日止六個月，我們主要用我們的經營所得現金、全球發售所得款項、外部借款及發行於2021年到期的美元計值優先票據為我們的現金需求出資。截至2018年12月31日及2019年6月30日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣2,280.2百萬元及人民幣3,024.7百萬元。我們通常將超額現金存入計息銀行賬戶及往來賬戶。

於截至2019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、全球發售所得款項及發行於2021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	
	2019年 人民幣千元 (未經審計)	2018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	108,999	15,710
購買無形資產	23,585	—
合計	<u>132,584</u>	<u>15,710</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2019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2019年6月30日，本集團資本負債比率(按期末債務(所有計息貸款)總額除以權益總額計算)為43.1%，與截至2018年12月31日的12.5%相比，上升30.6個百分點。該增加主要由於發行於2021年到期的美元計值優先票據。我們的借款均以固定利率計息。

持有的重大投資

截至2019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。

重大投資及資本資產的未來計劃

截至2019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處置

於截至2019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重大處置。

僱員及薪酬政策

截至2019年6月30日，我們擁有21,578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2019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1,824.9百萬元，與截至2018年6月30日止六個月相比，增加35.7%。

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2019年6月30日，本集團銀行借款人民幣705.0百萬元以銀行存款109.5百萬美元（相當於約人民幣753.1百萬元）作抵押。

或有負債

於2019年6月30日，我們就個人物業買家獲取按揭貸款批准向銀行提供財務擔保，總額為人民幣103.9百萬元（2018年12月31日：人民幣6.0百萬元）。

報告期後事項

除本公告所披露者外及截至本公告日期，截至2019年6月30日止六個月完結後並無可能影響本集團的任何其他重大事項。

財務資料

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2019年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月期間	
		2019年 人民幣千元 (未經審計)	2018年 人民幣千元 (未經審計)
收入	3	4,330,433	2,779,769
員工成本		(1,824,898)	(1,345,223)
宣傳及推廣開支		(140,390)	(131,568)
短期租賃及低價值資產租賃租金開支		(27,983)	–
辦公場所經營租賃開支		–	(55,701)
折舊及攤銷開支		(40,489)	(12,331)
按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備		(69,475)	(80,367)
諮詢開支		(93,691)	(76,341)
分銷開支		(1,160,504)	(135,280)
其他經營成本		(186,522)	(148,148)
其他收入	5	33,562	45,113
其他收益及虧損		103,366	(18,427)
其他開支		(769)	(39,652)
應佔聯營公司業績		6,974	(2,022)
融資成本		(95,597)	(11,641)
稅前利潤		834,017	768,181
所得稅開支	6	(179,958)	(204,710)
期內利潤及全面收益總額	7	<u>654,059</u>	<u>563,471</u>
以下人士應佔期內利潤及全面收益總額：			
本公司擁有人		577,868	467,525
非控股權益		76,191	95,946
		<u>654,059</u>	<u>563,471</u>
每股盈利	9		
— 基本(人民幣分)		<u>39.70</u>	<u>50.80</u>
— 攤薄(人民幣分)		<u>39.62</u>	<u>45.71</u>

簡明綜合財務狀況表
於2019年6月30日

	附註	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
非流動資產			
物業及設備		89,796	59,455
使用權資產		135,256	—
投資物業		21,513	20,340
商譽		5,109	5,109
無形資產		25,292	2,238
於聯營公司權益		231,360	212,511
應收關聯方款項	11	950	10,786
應收債券		—	129,291
遞延稅項資產		547,293	488,076
其他非流動資產		972,885	350,737
		2,029,454	1,278,543
流動資產			
應收賬款及應收票據	10	4,741,837	4,164,244
其他應收款項		1,658,909	1,794,139
應收關聯方款項	11	2,632,809	1,565,196
按公允價值計入損益 (「按公允價值計入損益」)的金融資產		213,037	271,940
受限制銀行結餘		174,182	52,539
銀行結餘及現金		3,024,719	2,280,215
已抵押銀行存款		753,055	411,786
		13,198,548	10,540,059
流動負債			
應付賬款	12	607,823	325,700
客戶墊款		72,023	46,097
應計薪金及福利開支		974,788	909,864
其他應付款項		1,099,096	857,554
應付附屬公司非控股股東的股息		94,243	—
應付股息		277,571	—
合約負債		157,081	82,557
應付稅項		673,391	513,311
應付關聯方款項	11	114,615	67,841
銀行借款	13	1,305,000	1,000,000
租賃負債		71,049	—
		5,446,680	3,802,924

	附註	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
流動資產淨額		<u>7,751,868</u>	<u>6,737,135</u>
資產總值減流動負債		<u>9,781,322</u>	<u>8,015,678</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		-	73
其他借款	13	2,012,407	-
租賃負債		<u>65,548</u>	<u>-</u>
		<u>2,077,955</u>	<u>73</u>
資產淨值		<u><u>7,703,367</u></u>	<u><u>8,015,605</u></u>
資本及儲備			
股本		98	98
股份溢價		4,388,273	5,098,146
庫存股		(5)	-
儲備		<u>3,162,250</u>	<u>2,773,667</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>7,550,616</u>	7,871,911
非控股權益		<u>152,751</u>	<u>143,694</u>
權益總額		<u><u>7,703,367</u></u>	<u><u>8,015,605</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, 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」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「《上市規則》」)附錄16的適用披露規定編製。

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。

除因應用新訂及《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2019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2018年12月31日止年度的年度財務報表所呈列者相同。

應用新訂及《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2019年1月1日或之後開始之年度期間強制生效之新訂及《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 《國際財務報告詮釋委員會》 第23號詮釋	租賃
《國際財務報告準則》第9號修訂本	所得稅處理方式的不確定因素
《國際會計準則》第19號修訂本	具有負補償的提前還款特性
《國際會計準則》第28號修訂本	計劃修訂、縮減或結算
《國際財務報告準則》修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益
	2015年至2017年週期的《國際財務報告準則》 年度改進

除下述者外,於本期間應用新訂及《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表現及狀況及/或該等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

2.1 應用《國際財務報告準則》第16號「租賃」的影響及會計政策變動

對於2019年1月1日的簡明綜合財務狀況表內確認的金額作出下列調整。不包括未受變動影響的項目。

	先前於2018年 12月31日 呈報的賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	於2019年 1月1日根據 《國際財務 報告準則》 第16號計量 的賬面值 人民幣千元
非流動資產			
使用權資產	—	135,988	135,988
流動資產			
其他應收款項	1,794,139	(5,374)	1,788,765
流動負債			
其他應付款項	(857,554)	1,368	(856,186)
應付關聯方款項	(67,841)	6,765	(61,076)
租賃負債	—	(73,574)	(73,574)
非流動負債			
租賃負債	—	(65,963)	(65,963)
資本及儲備			
儲備	(2,773,667)	790	(2,772,877)

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	
	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2018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	2,577,554	2,228,488
房地產數據及諮詢服務		
— 在某一時點確認的諮詢服務	357,713	318,209
— 在某一時段確認的數據服務	85,031	65,376
房地產經紀網絡服務，在某一時點確認	442,744	383,585
	1,310,135	167,696
	4,330,433	2,779,769

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	<u>185</u>	<u>1,987</u>	<u>15,816</u>	<u>(17,988)</u>	<u>-</u>
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>	<u>894,668</u>
未分配開支					(4,315)
未分配匯兌虧損淨額					(12,285)
按公允價值計入損益的 金融資產的公允價值 收益					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>

截至2018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	2,228,488	383,585	167,696	–	2,779,769
分部內銷售額	<u>1,524</u>	<u>1,129</u>	<u>7,955</u>	<u>(10,608)</u>	<u>–</u>
合計	<u>2,230,012</u>	<u>384,714</u>	<u>175,651</u>	<u>(10,608)</u>	<u>2,779,769</u>
分部利潤(虧損)	<u>792,588</u>	<u>158,352</u>	<u>(73,598)</u>	<u>–</u>	877,342
未分配開支					(1,283)
上市開支					(39,527)
未分配匯兌虧損淨額					(44,425)
按公允價值計入損益的 金融負債的公允價值 收益					23,864
應佔聯營公司業績					(2,022)
利息收入					5,648
融資成本					(11,641)
以股權結算的股份付款 開支					<u>(39,775)</u>
稅前利潤					<u>768,181</u>

由於本集團並未定期向最高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	
	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)
銀行及其他利息收入	17,852	5,648
政府補助(附註)	15,230	39,031
其他	<u>480</u>	<u>434</u>
	<u>33,562</u>	<u>45,113</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。

6. 所得稅開支

	截至以下日期止六個月	
	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2018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	244,611	212,973
先前年度超額撥備	(5,363)	(5,085)
	<u>239,248</u>	<u>207,888</u>
遞延稅項抵免	(59,290)	(3,178)
	<u>179,958</u>	<u>204,710</u>

7. 期內利潤及全面收益總額

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	
	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)
物業及設備折舊	9,359	9,564
使用權資產折舊	30,244	–
投資物業折舊	355	296
無形資產攤銷	531	2,471
	<u>40,489</u>	<u>12,331</u>
以下各項的虧損準備撥備(撥回)：		
應收賬款及應收票據	60,455	40,344
應收關聯方貿易性質的款項	9,352	34,132
其他應收款項及其他非流動資產	(332)	5,891
	<u>69,475</u>	<u>80,367</u>
按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備總額	<u>69,475</u>	<u>80,367</u>

8. 股息

於本中期期間，截至2018年12月31日止年度的末期股息每股22.67港仙(相當於人民幣19.94分)(2018年：無)已宣派予本公司擁有人。於中期期間宣派的末期股息總額為315,529,652港元(相當於人民幣277,571,000元)(2018年：無)。

本公司董事已決定不就截至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	
	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)
盈利：		
就每股基本盈利而言，本公司擁有人應佔期內利潤	577,868	467,525
攤薄潛在普通股的影響：		
按公允價值計入損益的金融負債的公允價值收益	—	(23,864)
就每股攤薄盈利而言，本公司擁有人應佔期內利潤	<u>577,868</u>	<u>443,661</u>
	截至以下日期止六個月	
	2019年 6月30日 千股 (未經審計)	2018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	1,455,667	920,236
攤薄潛在普通股的影響：		
有條件投資基金所得款項所產生的或有可發行股份	—	50,330
本公司購股權	<u>2,994</u>	<u>—</u>
就每股攤薄盈利而言，普通股的加權平均數目	<u>1,458,661</u>	<u>970,566</u>

於2018年3月5日集團重組完成後，有條件投資基金所得款項成為無條件，而該等144,600,000股股份已獲發行且在外流通，因此，其可計入自截至2018年6月30日止六個月期間之日期起每股基本盈利的計算中。

截至2018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）高於本公司股份於期內的平均公允價值。

截至2019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部份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2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
應收賬款及應收票據	5,389,094	4,751,046
減：應收賬款及應收票據的虧損撥備	<u>(647,257)</u>	<u>(586,802)</u>
應收賬款及應收票據總額	<u>4,741,837</u>	<u>4,164,244</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30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2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
一年以內	3,043,544	2,312,674
一至兩年	338,868	300,293
兩年以上	<u>17,987</u>	<u>24,420</u>
	<u>3,400,399</u>	<u>2,637,387</u>

下表為應收票據(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2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
180日以內	849,058	684,479
181至365日	492,380	841,992
365日以上	<u>-</u>	<u>386</u>
	<u>1,341,438</u>	<u>1,526,857</u>

於2019年6月30日，納入本集團應收票據的賬面值為人民幣1,315,569,000元(2018年12月31日：人民幣1,522,082,000元)的票據為對本公司有重大影響的物業開發商發行的商業票據。

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2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
資產		
應收關聯方款項	<u>2,633,759</u>	<u>1,575,982</u>
簡明綜合財務狀況表內所披露：		
— 流動資產	<u>2,632,809</u>	<u>1,565,196</u>
— 非流動資產	<u>950</u>	<u>10,786</u>
	<u>2,633,759</u>	<u>1,575,982</u>
分析如下：		
貿易性質		
應收關聯方款項	<u>2,700,158</u>	<u>1,623,655</u>
減：應收關聯方款項的虧損撥備	<u>(67,290)</u>	<u>(57,938)</u>
	<u>2,632,868</u>	<u>1,565,717</u>
非貿易性質		
應收關聯方款項	<u>891</u>	<u>10,265</u>
	<u>2,633,759</u>	<u>1,575,982</u>
負債		
應付關聯方款項	<u>114,615</u>	<u>67,841</u>
簡明綜合財務狀況表內所披露：		
— 流動負債	<u>114,615</u>	<u>67,841</u>
	<u>114,615</u>	<u>67,841</u>
分析如下：		
— 貿易性質	<u>110,889</u>	<u>64,789</u>
— 非貿易性質	<u>3,726</u>	<u>3,052</u>
	<u>114,615</u>	<u>67,841</u>

於完成有關協議的條款及條件後，本集團就全部貿易性質交易授予其全部關聯方30日的信貸期。

以下為應收關聯方貿易性質款項－應收賬款(扣除虧損撥備，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(近似於各收入確認日期)呈列)的賬齡分析：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
一年以內	2,373,871	1,338,591
一至兩年	183,811	203,064
兩年以上	72,967	11,967
	<u>2,630,649</u>	<u>1,553,622</u>

以下為於各報告期末根據本集團所獲服務日期呈列的應付關聯方貿易性質款項－應付賬款的賬齡分析：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
一年以內	<u>35,634</u>	<u>10,470</u>

12. 應付賬款

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
應付賬款	<u>607,823</u>	<u>325,700</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的賬齡分析：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
一年以內	554,508	324,893
一至兩年	53,110	142
兩年以上	205	665
	<u>607,823</u>	<u>325,700</u>

13. 銀行及其他借款

於本中期期間，本集團獲得新銀行貸款人民幣891,000,000元(2018年：人民幣450,000,000元)。銀行貸款人民幣586,000,000元(2018年：人民幣450,000,000元)已償還。新銀行貸款按固定年利率介乎3.9%至5.5%計息，且須於一年內償還。

本集團的銀行借款均以人民幣計值，且須按貸款協議中規定的還款日期於一年內償還。

本集團借款的實際利率範圍(亦等於合同利率)如下：

	截至 2019年6月30日 (未經審計)	截至 2018年12月31日 (經審計)
實際利率：		
固定利率借款	<u>3.9% – 5.5%</u>	<u>4.35% – 5.5%</u>

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)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」)。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序列。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(「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%。

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。

董事進行證券交易應遵守《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2019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」審閱本公司截至2019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2019年6月30日止六個月，本公司透過聯交所按總對價約793.5百萬港元回購合共78,989,000股其自身已發行普通股股本。

於2019年7月10日，回購的78,416,300股股份已被註銷。

於該期間結束日期後及截至本公告日期，本公司進一步透過聯交所按總對價約13.4百萬港元回購合共1,310,100股其自身已發行普通股股本。

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。

中期股息

董事會並不建議派付截至2019年6月30日止六個月的中期股息。

所得款項的用途

1. 全球發售所得款項的用途

憑借本公司的股份於2018年7月20日上市，以及於2018年8月10日部分行使招股章程所述超額配售權，全球發售所得款項淨額約為4,473.0百萬港元（相當於人民幣3,965.9百萬元）。於2019年6月30日，本集團已使用約人民幣3,419.8百萬元的募集資金，其中：

- 約人民幣696.4百萬元用於房地產產業鏈細分領域數據研發平台項目；
- 約人民幣1,039.0百萬元用於一手房代理服務業務全國佈局；
- 約人民幣901.5百萬元用於房地產經紀網絡平台數據系統及交易中心全國佈局；
- 約人民幣290.5百萬元用於人力發展與培訓中心；

- 約人民幣96.6百萬元用於品牌建設服務；及
- 約人民幣395.8百萬元用於補充流動資金。

於報告期間，本集團已使用約人民幣1,753.9百萬元的募集資金，其中：

- 約人民幣589.4百萬元用於房地產產業鏈細分領域數據研發平台項目；
- 約人民幣298.8百萬元用於一手房代理服務業務全國佈局；
- 約人民幣549.3百萬元用於房地產經紀網絡平台數據系統及交易中心全國佈局；
- 約人民幣32.0百萬元用於人力發展與培訓中心；
- 約人民幣84.4百萬元用於品牌建設服務；及
- 約人民幣200百萬元用於補充流動資金。

如上文所述的已使用的款項均按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載之用途分配使用。先前於招股章程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620.7百萬港元（相當於人民幣546.1百萬元））存於銀行。本集團將視乎業務實際需求而按招股章程所載方式逐步使用餘下所得款項淨額。

2. 發行美元計值於2021年到期的優先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年到期的優先票據，與若干金融機構訂立購買協議。本公司擬將發行票據的所得款項主要用於發展其於中華人民共和國的業務營運。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。

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2019年6月30日止六個月的2019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，2019年8月26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；非執行董事莫斌先生、祝九勝博士、謝梅女士及何妙玲女士；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。