

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2026年6月30日止六個月的
中期業績公告
及執行董事辭任**

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2026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。

業務回顧及展望

於2026年上半年，中國房地產市場未見明顯的結構性好轉跡象。新建住宅銷售面積及房地產投資分別同比下降11.6%及18.0%。儘管部分城市房價略有上揚，但全國範圍內尚未出現下行趨勢逆轉的跡象。

在此挑戰滿佈的環境下，本集團繼續專注於降低成本及管理現金流量。儘管我們於截至2026年6月30日止六個月錄得淨利潤人民幣245.9百萬元（主要歸因於2026年稍早宣佈終止若干可變權益實體安排所產生的收益），但更為重要的成果是，經營活動產生的現金流量為正數，達人民幣14.5百萬元。此外，除我們已開始進行終止程序的房地產經紀網絡服務外，我們所有主要業務單位均錄得盈利。此乃有效成本控制的成果，我們將繼續落實此項措施。

本公司於其境外債務重組方面達成重要里程碑。誠如先前公告所披露，境外債務重組將透過開曼協議安排及香港協議安排（「該等計劃」）實施。計劃債權人會議已於2026年8月27日在香港及開曼群島妥為召開，會上計劃債權人以壓倒性票數支持該等計劃，按出席並投票者計，贊成票分別佔價值的97.8%及人數的95.5%，因此本公司得以就該等計劃取得所需的法定大多數。該等計劃分別須待香港高等法院及開曼群島大法院批准；香港計劃裁決聆訊及開曼計劃裁決聆訊分別訂於2026年9月11日及2026年10月9日舉行。本公司將繼續不懈努力，預期成功且如期完成債務重組。

除有效的成本控制及債務重組外，本集團在充滿挑戰的房地產行業環境下，繼續致力創新。自2025年起，我們參與開發深度智聯，此為首個專為房地產行業打造的垂直AI模型及AI原生產品生態系統。憑藉我們行業領先的克而瑞系統⁽¹⁾背後累積的二十年經驗及專業知識，深度智聯已在業內取得初步成功並獲得認可。展望未來，我們計劃推動克而瑞與深度智聯更緊密融合，令「AI + 房地產」成為我們新增長策略的核心。透過打造全新品牌「克而瑞•深度智聯」，我們矢志把握AI時代的嶄新機遇，實現戰略轉型，務求成為中國房地產行業領先的AI基礎設施及解決方案供應商。為適應以AI為核心的商業環境，我們計劃開展適當的組織架構重組，加強我們在垂直領域提供智能產品及服務的能力，並支援我們的客戶順利完成AI轉型。

(1) 克而瑞系統為一系列由本集團開發及擁有的專有房地產數據庫及分析系統。

財務資料

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
收入	5	813,077	1,261,418
員工成本		(94,358)	(201,973)
宣傳及推廣開支		(607,110)	(731,276)
短期租賃及低價值資產租賃的租金開支		(13,172)	(15,708)
折舊及攤銷開支		(42,477)	(50,877)
面臨預期信貸損失(「預期信貸損失」)的 金融資產(虧損撥備)／虧損撥備撥回 (扣除撥回)	14	(105,969)	16,929
諮詢開支		(43,350)	(29,934)
分銷開支		(793)	(172,165)
其他經營成本		(69,160)	(125,755)
其他收入	7	6,308	6,700
其他收益及虧損	9	645,229	(11,550)
其他開支		(2,388)	(7,691)
應佔聯營公司業績		(4,461)	(361)
融資成本		(230,957)	(240,983)
稅前利潤／(虧損)		250,419	(303,226)
所得稅開支	8	(4,471)	(1,605)
期內利潤／(虧損)	9	<u>245,948</u>	<u>(304,831)</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的 應收款項公允價值變動		(51,682)	9,748
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		51,682	(9,748)
換算海外業務產生的匯兌差額		(18,412)	(608)
期內其他全面開支，扣除所得稅		<u>(18,412)</u>	<u>(608)</u>
期內全面收益／(開支)總額		<u>227,536</u>	<u>(305,439)</u>

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審計)	(未經審計)
下列人士應佔期內利潤／(虧損)：			
— 本公司擁有人		45,245	(298,172)
— 非控股權益		200,703	(6,659)
		<u>245,948</u>	<u>(304,831)</u>
期內全面收益／(開支)總額			
— 本公司擁有人		28,820	(298,714)
— 非控股權益		198,716	(6,725)
		<u>227,536</u>	<u>(305,439)</u>
每股盈利／(虧損)			
— 基本(人民幣分)	11	<u>2.59</u>	<u>(17.05)</u>
— 攤薄(人民幣分)		<u>2.59</u>	<u>(17.05)</u>

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
非流動資產			
物業及設備		600,059	635,305
使用權資產		64,750	81,480
投資物業		617	627
無形資產		7,641	8,846
於聯營公司權益		71,248	73,709
應收關聯方款項		47	47
其他非流動資產		21,503	17,918
		765,865	817,932
流動資產			
應收賬款及應收票據	12	310	9,984
其他應收款項		125,923	235,603
應收關聯方款項		28,149	21,248
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		55,610	72,589
— 應收關聯方款項 — 應收賬款		54,646	81,973
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		17,296	18,299
受限制銀行結餘		4,957	17,475
現金及現金等價物		162,338	186,654
		449,229	643,825
流動負債			
應付賬款	15	516,107	746,048
客戶墊款		332,942	396,792
應計薪金及福利開支		87,664	137,849
其他應付款項		2,184,421	2,100,416
合約負債		52,999	104,731
應付稅項		932,117	932,052
應付關聯方款項		284,141	251,646
銀行借款		173,000	52,000
其他借款		4,073,545	4,203,156
應付票據		896,312	932,012
租賃負債		15,470	15,253
		9,548,718	9,871,955

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
流動負債淨額		<u>(9,099,489)</u>	<u>(9,228,130)</u>
資產總值減流動負債		<u>(8,333,624)</u>	<u>(8,410,198)</u>
非流動負債			
銀行借款		—	146,000
租賃負債		<u>12,215</u>	<u>14,237</u>
		<u>12,215</u>	<u>160,237</u>
負債淨額		<u>(8,345,839)</u>	<u>(8,570,435)</u>
權益			
股本		116	116
股份溢價		6,148,273	6,148,273
儲備		<u>(14,550,670)</u>	<u>(14,579,490)</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>(8,402,281)</u>	<u>(8,431,101)</u>
非控股權益		<u>56,442</u>	<u>(139,334)</u>
總權益		<u>(8,345,839)</u>	<u>(8,570,435)</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2026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」）上海靜安區廣中路788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2026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2025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2025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2026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9,099,489,000元及約人民幣8,345,839,000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) 繼重組計劃於2026年8月27日的計劃會議上獲得法定所需大多數債權人批准後，本公司將繼續致力在今年完成債務重組計劃。接下來的主要步驟，將是於2026年9月11日在香港特別行政區高等法院就香港計劃舉行聽證會以通過法院裁決，以及於2026年10月9日在開曼法院就開曼計劃舉行聽證會以通過法院裁決；
- (ii) 本集團將繼續實施能改善本集團營運資金及現金流量的措施，包括但不限於實施節省成本措施，以維持充足的現金流量供本集團營運所需；
- (iii) 本集團亦正尋求機會出售唐朝大酒店，以為本集團的營運提供資金；及
- (iv) 經計及上述計劃及措施的影響後，董事已對本公司管理層所編製、涵蓋自2026年6月30日起計不少於十二個月期間的本集團現金流量預測進行詳細審閱。因此，董事相信，本集團將擁有充足現金資源，以應付自2026年6月30日起計未來十二個月的未來營運資金及其他融資需求。

因此，本公司董事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2026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。

於報告期間，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2026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2026年6月30日，於該等簡明綜合財務報表中，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110,256,000元，其中計入預期信貸損失人民幣6,377,722,000元（2025年12月31日：人民幣154,562,000元，其中計入預期信貸損失人民幣6,326,040,000元）（如附註13所披露），而本集團應收賬款、應收票據及應收關聯方款項一按攤銷成本計量的應收賬款的賬面值為人民幣9,419,000元，扣除預期信貸損失的虧損撥備人民幣18,503,000元（2025年12月31日：人民幣10,920,000元，扣除預期信貸損失的虧損撥備人民幣684,281,000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	
	2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025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>32,556</u>	<u>68,590</u>
房地產數據及諮詢服務		
— 在某一時點確認的諮詢服務	44,391	101,222
— 在某一時段確認的數據服務	<u>30,316</u>	<u>44,506</u>
	<u>74,708</u>	<u>145,728</u>
房地產經紀網絡服務		
— 在某一時點確認的一手聯動業務	677	173,702
— 在某一時點確認的其他服務	<u>754</u>	<u>10,802</u>
	<u>1,431</u>	<u>184,504</u>
數字營銷服務		
— 在某一時點確認的電子商務	648,707	706,798
— 按總額基準在某一時段確認的網上廣告服務	<u>45,751</u>	<u>143,929</u>
	<u>694,458</u>	<u>850,727</u>
其他		
— 在某一時點確認的其他服務	<u>9,925</u>	<u>11,869</u>
	<u>813,077</u>	<u>1,261,418</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2026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	32,556	74,707	1,431	694,458	9,925	–	813,077
分部內銷售額	–	–	14,290	–	32,712	(47,002)	–
總計	<u>32,556</u>	<u>74,707</u>	<u>15,721</u>	<u>694,458</u>	<u>42,637</u>	<u>(47,002)</u>	<u>813,077</u>
分部利潤／(虧損)	<u>4,217</u>	<u>18,963</u>	<u>(136,906)</u>	<u>23,204</u>	<u>(4,171)</u>	<u>–</u>	<u>(94,693)</u>
未分配開支							(56,484)
未分配匯兌收益淨額							194,465
終止可變權益實體（「可變權益實體」）安排的收益淨額							443,287
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							(1,003)
應佔聯營公司業績							(4,461)
銀行利息收入							265
融資成本							(230,957)
稅前利潤							<u>250,419</u>

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							(240,983)
稅前虧損							<u>(303,226)</u>

運營分部的會計政策與本集團截至2025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。分部虧損為各分部產生的虧損及所得的利潤，並未分配未分配開支、未分配匯兌收益淨額、終止可變權益實體安排的收益淨額、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淨額、應佔聯營公司業績、銀行利息收入及融資成本。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。

7. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
銀行及其他利息收入	265	728
政府補助 (附註)	2,166	1,517
租金收入	3,624	3,686
其他	253	769
	<u>6,308</u>	<u>6,700</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

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
中國企業所得稅（「企業所得稅」）		
即期稅項	<u>4,471</u>	<u>1,613</u>
遞延稅項抵免	<u>-</u>	<u>(8)</u>
	<u>4,471</u>	<u>1,605</u>

9. 期內利潤／(虧損)

期內利潤／(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	
	2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
物業及設備折舊	29,106	35,797
使用權資產折舊	12,156	13,598
投資物業折舊	10	232
無形資產攤銷	1,205	1,250
折舊及攤銷總額	<u>42,477</u>	<u>50,877</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	1,003	25,202
註銷附屬公司的收益淨額	—	(6,526)
終止可變權益實體安排的收益淨額	(443,287)	—
匯兌收益淨額	(206,609)	(23,564)
出售物業及設備的虧損淨額	2,812	7,367
出售投資物業虧損淨額	852	15,353
終止使用權資產及租賃負債之收益淨額	—	(6,282)
(收益)／虧損淨額	<u>(645,229)</u>	<u>11,550</u>

10. 股息

董事會已議決不宣派截至2026年6月30日止六個月的中期股息(2025年：無)。

11. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
利潤／(虧損)：		
就每股基本盈利／(虧損)而言，		
本公司擁有人應佔期內利潤／(虧損)	<u>45,245</u>	<u>(298,172)</u>
	2026年 千股 (未經審計)	2025年 千股 (未經審計)
股份數目：		
就每股基本盈利／(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2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2025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	18,813	531,312
減：按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據的虧損撥備	(18,503)	(521,328)
按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據總額	<u>310</u>	<u>9,984</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2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1年以上	<u>310</u>	<u>9,984</u>

13. 按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2025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	55,578	72,549
－ 應收票據	32	40
－ 應收關聯方款項－應收賬款	<u>54,646</u>	<u>81,973</u>
	<u>110,256</u>	<u>154,562</u>

附註：

於2026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3,355,108,000元、人民幣1,296,333,000元及人民幣1,836,537,000元（2025年12月31日：人民幣3,338,240,000元、人民幣1,296,343,000元及人民幣1,846,019,000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3,299,530,000元、人民幣1,296,301,000元及人民幣1,781,891,000元（2025年12月31日：人民幣3,265,691,000元、人民幣1,296,303,000元及人民幣1,764,046,000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2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1年以內	16,253	76,348
1至2年	31,387	45,190
2年以上	62,584	32,984
	<u>110,224</u>	<u>154,522</u>

14. 面臨預期信貸損失的金融資產虧損撥備／(虧損撥備撥回)

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
以下各項的虧損撥備準備／(撥回)：		
按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項	51,682	(9,748)
應收賬款及應收票據	(3,415)	1,866
應收關聯方貿易性質款項	—	644
應收關聯方非貿易性質款項	—	23
其他應收款項及其他非流動資產	57,702	(9,714)
面臨預期信貸損失的金融資產虧損撥備／(虧損撥備撥回)		
總額(扣除撥回)	<u>105,969</u>	<u>(16,929)</u>

截至2026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2025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2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
應付賬款	516,107	746,048

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2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1年以內	60,491	265,760
1至2年	455,616	480,288
	516,107	746,048

16. 報告期後事項

本公司及其顧問一直積極推進本集團境外債務的重組。於截至2026年6月30日止六個月後，重組計劃的主要進展如下：

- (i) 重組計劃會議於2026年8月27日舉行，並獲97.8%出席會議並參加投票的重組計劃債權人投票贊成計劃。重組計劃獲得法定所需的大多數重組計劃債權人批准。
- (ii) 就重組計劃尋求香港計劃裁決的呈請將於2026年9月11日在香港特別行政區高等法院（「高等法院」）進行聆訊。就重組計劃尋求開曼計劃裁決的呈請將於2026年10月9日在開曼法院進行聆訊。

管理層討論及分析

收入

我們的收入從截至2025年6月30日止六個月的人民幣1,261.4百萬元減少35.5%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣813.1百萬元。該減少主要由於我們所有業務分部的收入均有所下降，尤其是房地產經紀網絡服務（我們計劃終止該業務）產生的收入。

一手房代理服務產生的收入從截至2025年6月30日止六個月的人民幣68.6百萬元減少52.5%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣32.6百萬元，主要由於房地產市場整體低迷而導致交易總額(GTV)下跌所致。

房地產經紀網絡服務產生的收入從截至2025年6月30日止六個月的人民幣184.5百萬元減少99.2%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣1.4百萬元。該減少主要由於我們計劃終止該業務分部。

房地產數據及諮詢服務產生的收入從截至2025年6月30日止六個月的人民幣145.7百萬元減少48.7%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣74.7百萬元，主要由於我們的測評及排名服務以及數據服務收入減少所致。

數字營銷服務產生的收入從截至2025年6月30日止六個月的人民幣850.7百萬元減少18.4%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣694.5百萬元，主要由於發放佣金券帶來的電商服務收入減少所致。

其他服務產生的收入從截至2025年6月30日止六個月的人民幣11.9百萬元減少16.4%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣9.9百萬元。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2025年6月30日止六個月的人民幣202.0百萬元減少53.3%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣94.4百萬元。員工成本佔收入的比例從截至2025年6月30日止六個月的16.0%減少至截至2026年6月30日止六個月的11.6%。

宣傳及推廣開支

我們的宣傳及推廣開支從截至2025年6月30日止六個月的人民幣731.3百萬元減少17.0%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣607.1百萬元。宣傳及推廣開支主要包括來自數字營銷服務的針對性線上及線下營銷成本。該減少主要由於本公司因發放佣金券導致的電商服務收入減少所致。

短期租賃及低價值資產租賃的租金開支

我們於截至2026年6月30日止六個月錄得短期租賃及低價值資產租賃的租金開支人民幣13.2百萬元，而截至2025年6月30日止六個月則錄得人民幣15.7百萬元。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2025年6月30日止六個月的人民幣50.9百萬元減少16.5%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣42.5百萬元，主要由於收購產生的無形資產攤銷減少及出售物業所致。

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

截至2026年6月30日止六個月，我們面臨預期信貸損失的金融資產虧損撥備為人民幣106.0百萬元，而截至2025年6月30日止六個月，我們面臨預期信貸損失的金融資產虧損撥備撥回為人民幣16.9百萬元，主要由於與本集團房地產經紀網絡服務有關的預付款項及應收賬款的虧損撥備。

諮詢開支

我們的諮詢開支從截至2025年6月30日止六個月的人民幣29.9百萬元增加44.8%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣43.4百萬元，主要由於與重組有關的諮詢開支所致。

分銷開支

我們的分銷開支從截至2025年6月30日止六個月的人民幣172.2百萬元減少99.5%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣0.8百萬元，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2025年6月30日止六個月的人民幣125.8百萬元減少45.0%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣69.2百萬元，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2025年6月30日止六個月的人民幣6.7百萬元減少至截至2026年6月30日止六個月的人民幣6.3百萬元，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，而於截至2026年6月30日止六個月則錄得其他收益淨額人民幣645.2百萬元。截至2026年6月30日止六個月，我們錄得其他收益淨額主要歸因於本集團終止有關北京怡生樂居信息服務有限公司的可變權益實體安排產生的收益淨額，以及匯兌差額的收益淨額。終止可變權益實體安排被視作一項出售。

其他開支

我們的其他開支從截至2025年6月30日止六個月的人民幣7.7百萬元減少至截至2026年6月30日止六個月的人民幣2.4百萬元，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

截至2025年6月30日止六個月，我們錄得人民幣0.4百萬元的應佔聯營公司虧損，並於截至2026年6月30日止六個月錄得人民幣4.5百萬元的應佔聯營公司虧損。截至2026年6月30日止六個月的應佔虧損主要歸因於一家企業級人工智能物聯網(AIoT)服務供應商所致。

融資成本

我們的融資成本從截至2025年6月30日止六個月的人民幣241.0百萬元減少4.2%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣231.0百萬元，主要由於銀行借款減少所致。

所得稅開支

我們於截至2026年6月30日止六個月的所得稅開支為人民幣4.5百萬元，而截至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。

期內利潤／(虧損)

由於上述因素，截至2026年6月30日止六個月，我們的期內利潤為人民幣245.9百萬元，而截至2025年6月30日止六個月的期內虧損為人民幣304.8百萬元。

非《國際財務報告準則》指標

為了對依據《國際財務報告準則》⁽¹⁾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)稅息折舊及攤銷前利潤／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利潤／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。

(1) 「國際財務報告準則」指由國際會計準則理事會不時頒佈的國際財務報告準則。

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2026年6月30日止六個月，我們的經營虧損為人民幣163.3百萬元，而截至2025年6月30日止六個月的經營虧損為人民幣49.3百萬元。截至2026年6月30日止六個月，我們的經營虧損率為20.1%，相較於截至2025年6月30日止六個月的經營虧損率3.9%，主要由於經營虧損增加。

我們將稅息折舊及攤銷前利潤／稅息折舊及攤銷前虧損定義為(i)期內利潤／(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利潤／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利潤於截至2026年6月30日止六個月為人民幣523.9百萬元，而截至2025年6月30日止六個月的稅息折舊及攤銷前虧損為人民幣11.4百萬元。

流動性及財務資源

截至2026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2025年12月31日及2026年6月30日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣186.7百萬元及人民幣162.3百萬元。我們通常將超額現金存入計息銀行賬戶及往來賬戶。

截至2026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	
	2026年	2025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	66	1,317

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2026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2026年6月30日，本集團資本負債比率（按報告期期末債務（所有銀行及其他借款）總額除以資產總值）為423.2%，較截至2025年12月31日的364.8%增加58.4個百分點。該增加主要由於資產總值減少。

持有的重大投資

於2026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2026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2026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2026年6月30日，我們擁有942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2026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94.4百萬元，而截至2025年6月30日止六個月為人民幣202.0百萬元，同比減少53.3%。

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2026年6月30日，本集團銀行借款人民幣173.0百萬元以唐朝大酒店（賬面值人民幣374.2百萬元）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2026年6月30日，我們並無任何重大或有負債（於2025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2026年6月30日起並無其他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，執行董事周忻先生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2026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2026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。

結論

根據本核數師行的審閱，本核數師行並無發現任何事項，令本核數師行相信中期財務資料並未在所有重大方面按照《國際會計準則》第34號編製。

與持續經營有關的重大不確定因素

本核數師行謹請垂注中期財務資料附註2，當中說明了對 貴集團持續經營能力構成疑慮的主要情況。該等事件或情況顯示存在重大不確定因素，可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。本核數師行並未就此事項修改結論。

解決持續經營問題的措施

本公司正積極及持續地解決持續經營問題，並相信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，使本集團維持持續經營。有關本公司於報告期間及直至本公告日期取得的重大進展詳情，請參閱上文「業務回顧及展望」一節以及本公司日期為2026年1月9日、2026年1月30日、2026年2月27日、2026年4月8日、2026年7月28日及2026年8月28日的公告。

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2026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2026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

董事會決議不派付任何截至2026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2026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。

執行董事辭任

董事會宣佈，丁祖昱博士（「**丁博士**」）為投入更多時間處理其他業務承擔而提出辭任本公司執行董事，自2026年8月31日起生效。

丁博士已確認其與董事會之間並無意見分歧，亦無任何有關其辭任的事宜須提請本公司股東或聯交所垂注。董事會藉此機會衷心感謝丁博士於任內對本公司所作出的寶貴貢獻。

承董事會命
易居（中國）企業控股有限公司
主席
周忻

香港，2026年8月31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及程立瀾博士；非執行董事陳代平先生、周天鳳女士及徐文雅女士；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。