

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2024年12月31日止年度的經審計年度業績公告

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2024年12月31日止年度(「報告期間」)的經審計綜合業績。本年度業績已由本公司審計委員會(「審計委員會」)審閱。

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。

### 摘要

- 於報告期間，總收入為人民幣3,797.9百萬元。
- 於報告期間，房地產代理服務交易總額(「GTV」)為人民幣159億元。
- 於報告期間，房地產經紀網絡服務GTV為人民幣203億元。
- 年內虧損為人民幣1,431.2百萬元，而報告期間內的年內全面開支總額為人民幣1,428.4百萬元。

## 業務回顧及展望

2024年，中國多個城市出台政策鼓勵購房。下半年以來，政策力度有所上升，中央在2024年9月26日政治局會議定調「止跌回穩」。雖然房地產市場呈現一定的企穩跡象，但整體狀況依然疲弱。超過80%的百強房企累計業績同比減少。本集團持續受到行業疲軟的波及，報告期內總銷售收入同比減少14.6%。

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6.1%。本集團旗下大多數業務單位在常規營運的基礎上均錄得盈利。

2024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，本集團預期房地產行業前景仍充滿挑戰，房地產銷售止跌回穩的周期和需求端信心修復的程度仍有待觀望。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，有望能從中獲益。

董事會宣佈本集團截至2024年12月31日止年度的經審計業績連同截至2023年12月31日止年度的比較數字如下：

## 財務資料

### 綜合損益及其他全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	4	3,797,932	4,446,439
員工成本		(621,992)	(1,093,235)
宣傳及推廣開支		(1,838,491)	(1,986,871)
短期租賃及低價值資產租賃的租金開支		(62,863)	(49,669)
折舊及攤銷開支		(213,902)	(285,760)
面臨預期信貸損失(「預期信貸損失」)的金融資產的虧損撥備(扣除撥回)		(54,654)	(65,511)
確認非流動資產的減值損失		(378,555)	(40,817)
諮詢開支		(151,953)	(198,949)
分銷開支		(1,116,000)	(1,432,642)
其他經營成本		(268,354)	(361,126)
其他收入		26,338	72,084
其他收益及虧損		(144,275)	(96,169)
其他開支		(5,924)	(9,597)
應佔聯營公司業績		4,820	1,962
融資成本	6	(504,769)	(443,054)
<b>稅前虧損</b>		<b>(1,532,642)</b>	<b>(1,542,915)</b>
所得稅抵免	7	101,479	18,118
<b>年內虧損</b>		<b>(1,431,163)</b>	<b>(1,524,797)</b>
<b>年內其他全面收益／(開支)</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		(22,834)	(41,289)
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		22,834	41,289
換算海外業務產生的匯兌差額		2,737	1,251
<b>年內其他全面收益，扣除所得稅</b>		<b>2,737</b>	<b>1,251</b>
<b>年內全面開支總額</b>	8	<b>(1,428,426)</b>	<b>(1,523,546)</b>

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
下列人士應佔年內虧損：			
— 本公司擁有人		(1,273,302)	(1,239,749)
— 非控股權益		<u>(157,861)</u>	<u>(285,048)</u>
		<u><b>(1,431,163)</b></u>	<u><b>(1,524,797)</b></u>
年內全面開支總額			
— 本公司擁有人		(1,270,860)	(1,238,633)
— 非控股權益		<u>(157,566)</u>	<u>(284,913)</u>
		<u><b>(1,428,426)</b></u>	<u><b>(1,523,546)</b></u>
每股虧損	10		
— 基本 (人民幣分)		<u><b>(72.80)</b></u>	<u><b>(70.88)</b></u>
— 攤薄 (人民幣分)		<u><b>(72.80)</b></u>	<u><b>(70.88)</b></u>

# 綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		787,177	924,569
使用權資產		123,552	181,858
投資物業		24,826	528,316
無形資產		11,302	435,499
於聯營公司權益		74,432	73,106
應收關聯方款項		49	46
遞延稅項資產		–	387,664
其他非流動資產		22,294	31,220
		<u>1,043,632</u>	<u>2,562,278</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及應收票據	11	11,436	12,156
其他應收款項		394,217	330,127
應收關聯方款項		20,462	59,117
按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項	12		
— 應收賬款及應收票據		105,517	156,091
— 應收關聯方款項 — 應收賬款		84,804	133,491
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		45,839	50,556
受限制銀行結餘		76,774	139,800
現金及現金等價物		321,820	638,848
		<u>1,060,869</u>	<u>1,520,186</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	13	813,338	888,862
客戶墊款		412,408	397,241
應計職工薪酬及福利開支		196,226	244,057
其他應付款項		1,728,919	1,215,408
合約負債		135,331	200,201
應付稅項		940,314	1,329,248
應付關聯方款項		223,956	171,355
銀行借款		128,915	282,865
其他借款		4,298,402	4,235,807
應付票據		955,542	935,112
租賃負債		22,800	45,804
		<u>9,856,151</u>	<u>9,945,960</u>

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動負債淨額	<u>(8,795,282)</u>	<u>(8,425,774)</u>
資產總值減流動負債	<u>(7,751,650)</u>	<u>(5,863,496)</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	2,726	108,035
銀行借款	204,016	496,946
租賃負債	<u>31,919</u>	<u>94,467</u>
	<u>238,661</u>	<u>699,448</u>
負債淨額	<u><u>(7,990,311)</u></u>	<u><u>(6,562,944)</u></u>
權益		
股本	116	116
股份溢價	6,148,273	6,148,273
儲備	<u>(13,966,728)</u>	<u>(12,695,868)</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>(7,818,339)</u>	<u>(6,547,479)</u>
非控股權益	<u>(171,972)</u>	<u>(15,465)</u>
總權益	<u><u>(7,990,311)</u></u>	<u><u>(6,562,944)</u></u>

## 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,且於2020年11月4日完成收購樂居後,其附屬公司及綜合可變權益實體(「樂居集團」)(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、房地產經紀網絡服務以及數字營銷服務。

該等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. 持續經營基準

截至2024年12月31日止年度,本集團產生虧損約人民幣1,431,163,000元及經營活動產生的現金流出淨額約人民幣205,193,000元,截至該日,本集團的流動負債淨額及負債淨額分別約為人民幣8,795,282,000元及人民幣7,990,311,000元。該等情況表明存在重大不確定性,從而可能對本集團之持續經營能力產生重大疑慮。因此,本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

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綜合財務報表乃屬適當。倘本集團未能持續經營,則須對綜合財務報表作出調整,以將資產價值撇減至其可收回金額,就可能產生的其他負債作出撥備,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於綜合財務報表中。

## 3. 採納新訂及經修訂《國際財務報告準則會計準則》

於本年度,本集團已採納國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)所頒佈與本集團業務相關,並於2024年1月1日開始的會計年度生效的所有新訂及經修訂《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》並無對本集團本年度及過往年度的會計政策、本集團綜合財務報表的呈列及呈報金額產生重大影響。

本集團尚未應用已頒佈但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《國際財務報告準則會計準則》的影響，但尚未能闡明該等新訂及經修訂《國際財務報告準則會計準則》是否會對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

#### 4. 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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
在某一時點確認的一手房代理服務	172,771	219,624
房地產數據及諮詢服務		
— 在某一時點確認的諮詢服務	225,849	256,147
— 在某一時段確認的數據服務 (附註a)	103,452	128,054
	<u>329,301</u>	<u>384,201</u>
房地產經紀網絡服務		
— 在某一時點確認的一手聯動業務	1,158,743	1,499,043
— 在某一時點確認的其他服務	19,463	11,365
	<u>1,178,206</u>	<u>1,510,408</u>
數字營銷服務		
— 在某一時點確認的電子商務 (附註b)	1,650,497	1,859,516
— 按總額基準在某一時段確認的網上廣告服務	430,953	410,052
— 按淨額基準在某一時段確認的網上廣告服務	-	2,931
	<u>2,081,450</u>	<u>2,272,499</u>
其他 (附註c)		
— 在某一時點確認的其他服務	36,204	59,707
	<u>3,797,932</u>	<u>4,446,439</u>

附註：

- (a) 於2024年12月31日，分配至與諮詢費用收入及收費制訂購費收入有關的未履行或部分未履行餘下履約責任的交易價格為人民幣73,931,000元(2023年：人民幣84,281,000元)，其已入賬為合約負債。
- (b) 於2024年12月31日，分配至與電子商務服務收入有關的未履行或部分未履行餘下履約責任的交易價格為人民幣61,400,000元(2023年：人民幣115,920,000元)，其已入賬為合約負債。
- (c) 於2024年12月31日，本集團管理層重新計量附註5所載的呈報分部，有關變動包括重新分類不同分部收入。

本集團管理層預期分配至上述未履行或部分未履行合約的交易價格將於未來十二個月期間全額確認為收入。



## 5. 分部資料

本集團的運營分部乃根據出於分配資源及評估分部表現（以提供交付或提供貨品或服務種類為重點）的目的而向本集團的行政總裁（為主要經營決策者）（「主要經營決策者」）匯報的資料釐定。於確定本集團的呈報分部時，並未匯總主要經營決策者所識別的運營分部。

本集團的運營及呈報分部如下：

### (i) 一手房代理服務

本集團提供一手房代理服務，主要包括為房地產開發商開發的房地產項目制訂及執行營銷及銷售策略、向潛在買家推銷該等項目以及促成銷售交易。

### (ii) 房地產數據及諮詢服務

本集團主要提供以下服務：

- 利用強大的CRIC系統為客戶提供各種數據服務；
- 提供房地產測評及排名服務；及
- 為房地產開發商客戶度身定制在設計、開發及銷售階段所需的房地產諮詢服務，針對性解決其碰到的具體問題。

本集團訂立訂購合約（通常為一年訂購期合約）後，就其自有CRIC系統（由本集團開發的一系列專有房地產數據庫及分析系統）收取諮詢服務費收入及訂購型費用收入。

### (iii) 房地產經紀網絡服務

本集團提供房友品牌下整合了中國中小型二手房經紀門店的房地產經紀網絡服務，為該等公司的業務運營提供豐富資源。此外，本集團可透過房友品牌店及本集團合作的其他房地產經紀公司尋找新物業買家，協助其物業開發商客戶擴展銷售渠道。

### (iv) 數字營銷服務

樂居主要從事電子商務業務、網上廣告服務及掛牌服務（統稱為「數字營銷服務」）。樂居以單一數字營銷分部營運及管理其業務。數字營銷分部主要提供以下服務：

#### a) 電子商務服務

本集團向個人物業買家提供折扣券，使其能夠以高於本集團收取費用面值的折扣向房地產開發商購買指定物業。最初會向物業買家預收折扣券，在用於購買指定物業前可隨時退還。

## b) 網上廣告服務

網上廣告服務收入主要來自網上廣告服務及向廣告商（即物業開發商）提供廣告投放服務收取的若干媒體出版商返利。網上廣告服務容許客戶在網上媒體及平台（包括該等由樂居集團及由其他獨立出版商擁有的網上媒體及平台）的特定區域以特定形式於特定時間內投放廣告。

## (v) 其他

本集團提供酒店管理、會議服務及房地產教育服務。於年內，本集團將此分部與房地產數據及諮詢服務分開，以更恰當地呈列本集團的業務狀況。

### 分部收入及業績

以下按運營及呈報分部分分析本集團收入及業績：

#### 截至2024年12月31日止年度

	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	172,771	329,301	1,178,206	2,081,450	36,204	-	3,797,932
分部內銷售額	-	2,487	1,250	480	6,737	(10,954)	-
總計	<u>172,771</u>	<u>331,788</u>	<u>1,179,456</u>	<u>2,081,930</u>	<u>42,941</u>	<u>(10,954)</u>	<u>3,797,932</u>
分部(虧損)/利潤	<u>(43,653)</u>	<u>11,900</u>	<u>(8,408)</u>	<u>(536,265)</u>	<u>(247,018)</u>	<u>-</u>	<u>(823,444)</u>
未分配開支							(164,236)
未分配匯兌虧損淨額							(42,126)
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							(4,717)
應佔聯營公司業績							4,820
銀行及其他利息收入							2,816
融資成本							(504,769)
以股權結算的股份付款開支							(986)
稅前虧損							<u>(1,532,642)</u>

## 截至2023年12月31日止年度

	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	219,624	384,201	1,510,408	2,272,499	59,707	-	4,446,439
分部內銷售額	95,374	1,451	95,226	471	10,170	(202,692)	-
總計	<u>314,998</u>	<u>385,652</u>	<u>1,605,634</u>	<u>2,272,970</u>	<u>69,877</u>	<u>(202,692)</u>	<u>4,446,439</u>
分部(虧損)/利潤	<u>(148,869)</u>	<u>15,976</u>	<u>(75,083)</u>	<u>(586,890)</u>	<u>(145,344)</u>	<u>-</u>	<u>(940,210)</u>
未分配開支							(77,071)
未分配匯兌虧損淨額							(63,061)
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							(22,933)
可換股票據的公允價值收益							1,563
應佔聯營公司業績							1,962
銀行及其他利息收入							11,846
融資成本							(443,054)
以股權結算的股份付款開支							<u>(11,957)</u>
稅前虧損							<u>(1,542,915)</u>

運營分部的會計政策與本集團會計政策相同。分部(虧損)/利潤為各分部所產生虧損及所得利潤，惟並無對未分配開支、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、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作出分配。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匯報的計量標準。

分部內銷售額乃按當時的市場價格計量。

### 分部資產及負債

主要經營決策者根據每個分部的經營業績作出決定。由於主要經營決策者並未定期審閱用於分配資源及評估表現的有關資料，故並無呈列分部資產及分部負債的分析。因此，僅呈列分部收入及分部業績。

## 其他分部資料

### 截至2024年12月31日止年度

	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	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入計量分部虧損的金額：							
折舊及攤銷	2,072	13,360	1,832	68,429	3,697	124,512	213,902
已確認面臨預期信貸損失的 金融資產虧損撥備淨額	(15,748)	2,633	17,527	(5,223)	22,843	32,622	54,654
確認非流動資產的減值損失	-	-	-	356,703	21,852	-	378,555
出售無形資產的虧損淨額	-	-	-	-	-	107	107
出售物業及設備的 (利潤)／虧損淨額	(1,699)	3	84	19,223	628	-	18,239
出售投資物業的虧損淨額	3,676	-	-	-	104,665	-	108,341

### 截至2023年12月31日止年度

	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	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入計量分部虧損的金額：							
折舊及攤銷	6,873	56,703	2,685	135,320	48,705	35,474	285,760
已確認面臨預期信貸損失的 金融資產虧損撥備淨額	6,326	5,999	81,847	(34,095)	5,434	-	65,511
確認非流動資產的減值損失	-	-	-	-	40,817	-	40,817
出售附屬公司的虧損	2,350	-	-	-	-	-	2,350
出售無形資產的虧損淨額	-	-	-	-	-	193	193
出售物業及設備的虧損淨額	3,403	-	23	9,002	7	-	12,435
出售投資物業的收益淨額	5,925	-	-	-	-	-	5,925

## 地區資料

截至2024年12月31日止年度，本集團的業務位於中國（包括香港）（2023年：中國（包括香港））。有關本集團來自外部客戶收益的資料乃根據業務地點呈列。有關本集團非流動資產的資料乃根據資產的地理位置呈列。

	來自外部客戶的收入		非流動資產(附註)	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
中國(包括香港)	<b><u>3,797,932</u></b>	<b><u>4,446,439</u></b>	<b><u>1,033,133</u></b>	<b><u>2,151,139</u></b>

附註：非流動資產不包括應收關聯方款項、遞延稅項資產及分類為金融工具的若干其他非流動資產。

## 主要客戶的資料

個別貢獻超過本集團收入10%的客戶收入如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
客戶A	<b><u>962,638</u></b>	<b><u>744,803</u></b>

## 6. 融資成本

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行借款利息	33,494	35,662
其他借款利息	325,618	331,157
租賃負債利息	2,326	7,673
應付票據的實際利息開支	143,331	68,562
	<b><u>504,769</u></b>	<b><u>443,054</u></b>

## 7. 所得稅抵免

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
中國企業所得稅		
即期稅項	13,193	27,869
先前年度超額撥備	(397,027)	(20,749)
	<b><u>(383,834)</u></b>	<b><u>7,120</u></b>
遞延稅項支出／(抵免)	<b><u>282,355</u></b>	<b><u>(25,238)</u></b>
	<b><u>(101,479)</u></b>	<b><u>(18,118)</u></b>

## 8. 年內全面開支總額

年內全面開支總額乃扣除以下各項後計算得出：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
董事薪酬	<u>3,068</u>	<u>4,234</u>
其他員工成本：		
– 薪金、花紅及其他津貼	514,046	915,343
– 退休福利計劃供款	103,994	162,994
– 以股權結算的股份付款開支	884	10,664
	<u>618,924</u>	<u>1,089,001</u>
員工成本總額	<u>621,992</u>	<u>1,093,235</u>
物業及設備折舊	81,334	91,014
使用權資產折舊	28,788	42,425
投資物業折舊	34,896	34,718
無形資產攤銷	68,884	117,603
折舊及攤銷總額	<u>213,902</u>	<u>285,760</u>
核數師酬金	5,295	8,730
計入下列各項的確認為開支的研發成本：		
– 員工成本	67,274	61,590
– 折舊及攤銷開支	1,695	1,691
– 其他經營成本	14,682	17,866
	<u>83,651</u>	<u>81,147</u>

## 9. 股息

本公司並無就截至2024年及2023年12月31日止年度建議或宣派股息。

## 10. 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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
虧損：		
就每股基本及攤薄虧損而言，本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(1,273,302)</u>	<u>(1,239,749)</u>
	2024年 千股	2023年 千股
股份數目：		
就每股基本及攤薄虧損而言，普通股的加權平均數目	<u>1,749,060</u>	<u>1,749,060</u>

截至2024年及2023年12月31日止年度，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。

## 11. 應收賬款及應收票據

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據	533,088	549,100
減：按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據的虧損撥備	<u>(521,652)</u>	<u>(536,944)</u>
按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據總額	<u><b>11,436</b></u>	<u><b>12,156</b></u>

以下為根據報告期間末提供數字營銷服務的日期（大致為各收入確認日期）呈列的應收賬款（扣除虧損撥備）的賬齡分析：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年以內	-	-
一至兩年	-	-
兩年以上	<u>11,436</u>	<u>12,156</u>
	<u><b>11,436</b></u>	<u><b>12,156</b></u>

## 12. 按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
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	105,517	156,054
— 應收票據	-	37
— 應收關聯方款項 — 應收賬款	<u>84,804</u>	<u>133,491</u>
	<u><b>190,321</b></u>	<u><b>289,582</b></u>

附註：

於2024年12月31日，應收賬款、應收票據及應收關聯方款項 — 應收賬款的合約總金額分別為人民幣3,375,809,000元、人民幣1,304,755,000元及人民幣1,857,348,000元（2023年12月31日：人民幣3,458,967,000元、人民幣1,306,697,000元及人民幣1,848,673,000元）。公允價值與合約總金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3,270,292,000元、人民幣1,304,755,000元及人民幣1,772,542,000元（2023年12月31日：人民幣3,302,913,000元、人民幣1,306,660,000元及人民幣1,715,182,000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（2023年：30日）的信貸期。

以下為根據報告期間未提供服務的日期及達成一手房代理服務中更高佣金的銷售目標的日期(大致為各收入確認日期)呈列的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)的賬齡分析：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年以內	67,683	114,011
一至兩年	35,824	49,616
兩年以上	<u>86,814</u>	<u>125,918</u>
	<u><b>190,321</b></u>	<u><b>289,545</b></u>

### 13. 應付賬款

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應付賬款	<u><b>813,338</b></u>	<u><b>888,862</b></u>

應付賬款主要為應付本集團一手房代理服務提供商的諮詢費，一般不授予信貸期。就房地產經紀網絡服務而言，應付賬款主要為經紀網絡中介費。於2024年及2023年12月31日的結餘亦包括未償還廣告費、電子商務服務費及文化媒體相關費用。本集團須於有關協議完成時或根據其條款及條件結清到期款項。以下為本集團於各報告期間末基於接受服務日期呈列的應付賬款賬齡分析：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年以內	388,185	447,835
一年以上	<u>425,153</u>	<u>441,027</u>
	<u><b>813,338</b></u>	<u><b>888,862</b></u>



## 管理層討論及分析

### 收入

我們的收入從2023年的人民幣4,446.4百萬元減少14.6%至2024年的人民幣3,797.9百萬元。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2023年的人民幣219.6百萬元減少21.3%至2024年的人民幣172.8百萬元，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2023年的人民幣1,510.4百萬元減少22.0%至2024年的人民幣1,178.2百萬元。該減少主要由於GTV下跌所致。

房地產數據及諮詢服務產生的收入從2023年的人民幣384.2百萬元減少14.3%至2024年的人民幣329.3百萬元。該減少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2023年的人民幣2,272.5百萬元減少8.4%至2024年的人民幣2,081.5百萬元，主要由於電商服務及線上廣告服務的收入下跌所致。

其他服務產生的收入從2023年的人民幣59.7百萬元減少39.4%至2024年的人民幣36.2百萬元。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2023年的人民幣1,093.2百萬元減少43.1%至2024年的人民幣622.0百萬元。員工成本佔收入的比例從2023年的24.6%減少至2024年的16.4%，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2023年的人民幣1,986.9百萬元減少7.5%至2024年的人民幣1,838.5百萬元。宣傳及推廣開支主要包括樂居控股有限公司（一間先前於紐約證券交易所上市的公司，證券代碼：LEJU，其自2024年5月起已退市）用於業務擴張的針對性線上及線下營銷成本。該減少主要由於成本下降所致。

### 短期租賃及低價值資產租賃的租金開支

我們於2024年錄得短期租賃及低價值資產租賃的租金開支人民幣62.9百萬元，而於2023年錄得人民幣49.7百萬元。該增加主要由於物業管理費所致。

## 折舊及攤銷開支

我們的折舊及攤銷開支從2023年的人民幣285.8百萬元減少25.1%至2024年的人民幣213.9百萬元，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（「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2023年的人民幣65.5百萬元減少16.6%至2024年的人民幣54.7百萬元，主要由於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2024年錄得確認非流動資產的減值損失人民幣378.6百萬元，而2023年則錄得人民幣40.8百萬元。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2023年的人民幣198.9百萬元減少23.6%至2024年的人民幣152.0百萬元，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2023年的人民幣1,432.6百萬元減少22.1%至2024年的人民幣1,116.0百萬元，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2023年的人民幣361.1百萬元減少25.7%至2024年的人民幣268.4百萬元，主要由於公司成本下降所致。

## 其他收入

我們的其他收入從2023年的人民幣72.1百萬元減少63.5%至2024年的人民幣26.3百萬元，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2023年錄得其他虧損淨額人民幣96.2百萬元，於2024年錄得其他虧損淨額人民幣144.3百萬元。截至2024年12月31日止年度的其他虧損淨額主要由於出售多個物業的虧損淨額所致。

## 其他開支

我們的其他開支從2023年的人民幣9.6百萬元減少至2024年的約人民幣5.9百萬元，主要歸因於與出售物業及設備相關的開支。

## 應佔聯營公司的業績

於2023年，我們錄得人民幣2.0百萬元的應佔聯營公司利潤，而於2024年則錄得人民幣4.8百萬元的應佔聯營公司利潤。於2024年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2023年的人民幣443.1百萬元增加13.9%至2024年的人民幣504.8百萬元，主要由於可換股借款的利息所致。

## 所得稅抵免

我們於2024年的所得稅抵免為人民幣101.5百萬元，而2023年為人民幣18.1百萬元，主要由於除稅前虧損。

## 年內虧損

由於上述因素，我們於2024年的年內虧損為人民幣1,431.2百萬元，而於2023年的年內虧損則為人民幣1,524.8百萬元。

## 年內全面開支總額

由於上述因素，我們於2024年的年內全面開支總額為人民幣1,428.4百萬元，而於2023年的年內全面開支總額則為人民幣1,523.5百萬元。

## 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。

我們的經營虧損於截至2024年12月31日止年度為人民幣530.3百萬元，而於截至2023年12月31日止年度的經營虧損為人民幣1,027.3百萬元。我們的經營虧損率於截至2024年12月31日止年度為14.0%，而於截至2023年12月31日止年度為23.1%，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2024年12月31日止年度為人民幣814.0百萬元，而截至2023年12月31日止年度則為人民幣814.1百萬元。

## 流動性及財務資源

截至2024年12月31日止年度，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2023年12月31日及2024年12月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣638.8百萬元及人民幣321.8百萬元。我們通常將超額現金存入計息銀行賬戶及往來賬戶。

截至2024年12月31日止年度，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12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元 (經審計)	2023年 人民幣千元 (經審計)
購買物業及設備以及物業及設備按金	11,919	12,259
總計	<u>11,919</u>	<u>12,259</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2024年12月31日，我們並無進行任何資產負債表外交易。

## 資本負債比率

於2024年12月31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)總額除以資產總值計算)為265.5%，與於2023年12月31日的145.8%相比，增加119.7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2024年12月31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2024年12月31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2024年12月31日，我們並無重大投資及資本資產計劃。

## 附屬公司及聯屬公司的重大收購及／或出售

於報告期間我們並無進行附屬公司、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2024年12月31日，我們擁有1,770名全職僱員，根據我們的業務策略，大部分全職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2024年12月31日止年度的薪酬開支總額(包括基於股份的薪酬開支)為人民幣622.0百萬元，而截至2023年12月31日止年度為人民幣1,093.2百萬元，同比減少43.1%。

## 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2024年12月31日，本集團銀行借款人民幣332.9百萬元以唐朝大酒店(賬面值人民幣444.4百萬元)及杭州平瀾業務中心的兩個單位(賬面值人民幣15.6百萬元)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

截至2024年12月31日，我們並無任何重大或有負債（2023年12月31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2024年12月31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，董事會主席與行政總裁的職責應有區分，而不應由一人同時擔任。主席及行政總裁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行政總裁，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行政總裁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行政總裁的職責。

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2024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》

本公司已採用《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。

## 核數師報告摘錄

以下為有關本集團截至2024年12月31日止年度綜合財務報表的獨立核數師報告摘錄。

### 不發表意見

本核數師行並不對 貴集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表發表意見。由於我們報告中不發表意見之基礎一節內所述事項關係重大，我們未能取得充分適當的審計證據為該等綜合財務報表的審計意見提供基礎。至於所有其他方面，本核數師行認為綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

### 不發表意見之基礎

#### 與編製綜合財務報表的持續經營基礎的適當性評估有關的範圍限制

本核數師行注意到綜合財務報表附註2，當中提及 貴集團於截至2024年12月31日止年度產生虧損約人民幣1,431,163,000元及經營活動產生的現金流出淨額約人民幣205,193,000元，截至該日， 貴集團的流動負債淨額及負債淨額分別約為人民幣8,795,282,000元及約人民幣7,990,311,000元，而 貴集團截至2024年12月31日的現金及現金等價物結餘為人民幣321,820,000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。

上述情況連同綜合財務報表附註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， 貴公司董事會（「**董事會**」）現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，詳情載於綜合財務報表附註2。董事會已審閱管理層編製涵蓋自2024年12月31日起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 貴集團將擁有足夠的營運資金來應付其自2024年12月31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綜合財務報表乃屬適當。

按持續經營基準編製該等綜合財務報表適當與否取決於附註2所載的該等計劃及措施能否成功實施。該等措施其中包括(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審計憑證，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審計憑證，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的審計憑證，以就採用持續經營會計基準編製該綜合財務報表適當與否作出結論。



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綜合財務報表中。

## 中匯安達會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團截至2024年12月31日止年度的經審計綜合年度業績公告所載的數字已由中匯安達與本集團截至2024年12月31日止年度的經審計綜合財務報表所載的數字核對一致。中匯安達就此執行工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則作出之核證工作，因此中匯安達並無對本初步公告發表任何核證意見。

## 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。審計委員會的主要職責為審閱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2024年12月31日止年度的經審計綜合財務報表，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2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股(定義見《上市規則》)。

## 重大訴訟

於2024年12月31日，本公司並無牽涉任何重大訴訟或仲裁。本公司董事並無知悉針對本公司待決或威脅提出的任何重大訴訟或申索。

## 末期股息

董事會並未建議派付截至2024年12月31日止年度的末期股息（2023年：無）。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司股東週年大會將於2025年6月10日舉行。為釐定有權出席股東週年大會的股東身份，本公司將於2025年6月5日至2025年6月10日期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間概不會進行股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2025年6月4日下午四時三十分送交本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以作登記。

## 刊發年度業績公告及年度報告

本經審計年度業績公告已於聯交所網站( [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) )及本公司網站( [www.ehousechina.com](http://www.ehousechina.com) )刊發。本集團截至2024年12月31日止年度的年度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3月27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；非執行董事宋家俊先生、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。