

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)

### 補充公告

茲提述易居（中國）企業控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司及併表聯屬實體，統稱「本集團」）日期為2025年3月27日的年度業績公告（「該公告」），內容有關本集團截至2024年12月31日止年度（「報告期間」）的經審計綜合業績。除另有指明者外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

誠如該公告所披露，本集團於報告期內確認非流動資產減值損失（「減值損失」）人民幣378.6百萬元。本補充公告提供有關減值損失的其他資料。

減值損失包括對以下項目確認的減值損失：

|       |         | 減值損失<br>人民幣千元 |
|-------|---------|---------------|
| 無形資產  | 軟件－添璣   | 171,728       |
| 無形資產  | 業務關係－樂居 | 55,310        |
| 無形資產  | 品牌－樂居   | 129,665       |
| 物業及設備 | 唐朝大酒店   | 21,852        |
| 總計    |         | 378,555       |

減值損失詳情載列如下：

**(A) 軟件－添璣，業務關係－樂居，品牌－樂居及軟件－添璣**

**採納的估值方法及採納有關方法的理由**

根據國際會計準則第36號（「**國際會計準則第36號**」）的規定，本公司董事於出現減值跡象時計量**業務關係－樂居，品牌－樂居及軟件－添璣**等無形資產的可收回金額。董事評估該等無形資產的可收回金額，按照使用價值（「**使用價值**」）與公允價值減出售成本（「**公允價值減出售成本**」）中的較高者計算。該等無形資產可單獨出售，因此可收回金額乃根據各自的使用價值釐定。

根據使用價值的計算結果，**業務關係－樂居，品牌－樂居及軟件－添璣**的可收回金額估計分別為零，因此，上述各項就截至2024年12月31日止年度確認全面減值。

根據國際會計準則第36號資產減值，使用價值為資產或現金產生單位（「**現金產生單位**」）預期將產生的未來現金流量的現值。為遵守相應會計準則，多年來一直採用收入法對樂居現金產生單位及添璣現金產生單位進行估值。根據收入法，使用價值乃透過應用貼現現金流量法計算，將資產日後預期產生的收入價值折算為現值，這與國際會計準則第36號界定的使用價值一致。

**軟件－添璣**

軟件－添璣為上海添璣網絡服務有限公司（「**添璣網絡**」）開發的一套線上工具及平台，因本集團於2021年5月30日完成對添璣網絡的收購而獲確認，其已併入本集團的運營以增強線上房地產交易服務。由於電商市場低迷及業務重組，電商服務及線上廣告服務收入減少，來自數字營銷服務的收入由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。因此，本集團於2024年12月31日對添璣網絡進行了減值測試。由於添璣網絡不再為本集團創造收入，故本公司董事決定對與添璣網絡有關的無形資產全面計提減值。已確認的減值損失人民幣171,728,000元已計入損益內的細列項目確認非流動資產的減值損失中。

## (i) 現金流量預測

### 業務模式

添璣軟件包括以下：提供房地產數據庫平台的房地產詞典；為個人和企業提供房地產數據、數據報告、數據服務及系統支持的數據商城；專注於區塊鏈技術與應用的研究開發和創新的房地產區塊鏈即服務(Estate Blockchain as a Service)。添璣軟件是連接中介、開發商和購房者的關鍵底層技術。由於房地產市場遇冷，線上銷售大幅下滑。2022年、2023年及2024年天貓好房品牌的線上房地產營銷及交易服務的收入分別為人民幣32.8百萬元、人民幣57.8百萬元及人民幣0.2百萬元。2022年、2023年及2024年天貓好房品牌的線上房地產營銷及交易服務的虧損淨額分別為人民幣625.2百萬元、人民幣171.7百萬元及人民幣73.2百萬元。高昂的經營開支導致財務虧損。預測未來幾年不會出現正向現金流量，故本公司將房地產交易服務的業務模式從線上轉為線下。因此，於2024年12月31日對軟件－添璣全面計提減值。

## (ii) 貼現率

貼現率(即加權平均資本成本)為29.23%，釐定如下：

|              |        |
|--------------|--------|
| 權益成本         | 34.57% |
| 債務成本         | 3.6%   |
| 股權價值佔企業價值的權重 | 83.23% |
| 債務價值佔企業價值的權重 | 16.77% |
| 法定企業稅率       | 25%    |
| 加權平均資本成本     | 29.23% |

加權平均資金成本的若干相關數據及假設來自若干參考上市公司的市場數據，該等公司主要提供與樂居類似的房地產服務。

## 業務關係－樂居及品牌－樂居

本集團於2024年12月31日對樂居進行估值，以進行減損評估。於2024年12月31日，雖然樂居的估值為正值，但根據國際財務報告準則，該價值的大部分被分配至樂居具有現成市場價值的固定資產，僅少量被分配至其無形資產。樂居的主要無形資產包括其品牌及業務關係，這些無形資產早在多年前樂居以線上廣告為主營業務時就已確立，且樂居憑藉其品牌及與主要開發商客戶的關係在其網站上開展廣告銷售業務。近年來，由於行業慣例變動、中國房地產行業低迷及樂居主要客戶面臨財務困難，線上廣告業務已大幅縮減。由於截至2024年12月31日，樂居的無形資產僅錄得少量的正值，且該等無形資產不再為本集團帶來任何有意義的收入，本公司董事決定對與樂居品牌及業務關係相關的無形資產全面計提減值。

下文載列樂居現金產生單位估值的主要估值輸入數據及假設：

### (i) 現金流預測

#### 業務模式

樂居主要從事電子商務業務（包括銷售折扣券及發放佣金券）、網上廣告服務及掛牌服務（統稱「**數字營銷服務**」）。

於2014年3月7日，新浪與樂居訂立廣告存貨銷售代理協議，有效期自2014年3月7日起至2024年3月7日止。根據廣告存貨銷售代理協議，樂居將擁有獨家權利，可在新浪所有非房地產網站上向房地產、家居及建築材料廣告客戶銷售廣告。並無達成新協議，本集團將其網絡廣告業務模式由直營及新浪模式轉變為城市代理模式。城市代理模式指樂居授權城市聯合運營方作為樂居的特許媒體平台進行運營。該等合作夥伴獲准在其授權城市內利用樂居的媒體平台向客戶提供服務。根據所有適用法律法規，合作夥伴發佈新房營銷內容及線上房地產廣告。樂居通過年度合夥授權費產生收入。

樂居的收入從2021年的534百萬美元減少至2024年的272百萬美元，主要由於銷售折扣券及線上廣告服務產生的收入減少。自2022年起，樂居重點發展發放佣金券。為推廣佣金券業務，樂居於2022年發放了大部分免費佣金券或佣金代金券。

## 增長率

2023年至2024年，樂居的大部分收入來自發放佣金券及向個人經紀人提供信息平台，有關經紀人可以將平台上潛在的個人物業買家介紹給我們合作的房地產開發商，推薦成功可以賺取佣金（被視為源自樂居的固定資產）。

截至2024年12月31日止年度（「**2024財年**」）的增長率約為-14%，原因為儘管房地產市場已顯示回穩跡象，但大環境依然疲軟，超過80%的100大房地產開發商錄得累計業績同比下滑，本集團受到總銷售收入下跌14.6%的影響。儘管2024財年錄得負增長率，由於中國對房地產市場的核心立場已變為穩定預期、防範風險，並推動行業健康發展，從政府持續加大力度放鬆信貸及放寬對購房的限制（舉例而言，中國政府於2024年9月頒佈房地產刺激措施，促使2024年第四季度的一、二線城市新建商品房銷售面積與銷售量實現正增長，二手房交易活動亦趨活躍。2025年1月中國一線主要城市的房地產平均售價回升，扭轉了此前跌勢）及本年宏觀經濟出現好轉（例如，國際貨幣基金組織將中國2025年GDP增長預測從2024年10月的4.5%上調至2025年1月的4.6%）中得到證明，本公司管理層預判，來年需求側方面的信心將會恢復，對截至2025年12月31日止年度（「**2025財年**」）至2029年12月31日止年度（「**2029財年**」）的預測年度應用的收入增長率介於0%至2%。

## 毛利率

2024財年的毛利率為6.7%。

於對2025財年至2029財年的預測中，董事在進行現金流量預測時應用的是6%的毛利率。

### (ii) 貼現率

貼現率(29.23%)為加權平均資本成本（「**加權平均資本成本**」），釐定如下：

|              |        |
|--------------|--------|
| 權益成本         | 34.57% |
| 債務成本         | 3.6%   |
| 權益價值佔企業價值的權重 | 83.23% |
| 債務價值佔企業價值的權重 | 16.77% |
| 法定企業稅率       | 25%    |
| 加權平均資本成本     | 29.23% |

加權平均資金成本的若干相關數據及假設來自若干參考上市公司的市場數據，該等公司主要提供與樂居類似的房地產服務。

## (B) 唐朝大酒店

由於酒店市場不景氣，本集團於2024年12月31日對唐朝大酒店進行了減值測試。本公司聘請獨立估值師藍策（「估值師」）採用成本法對唐朝大酒店進行估值（「唐朝估值」）。由於目標資產的營運時間有限，無法取得可靠財務預測，故並不適合採用收入法進行估值。同時，由於酒店資產主要用於酒店經營，類似的房地產交易宗數有限，沒有發現可比的相關交易案例，故亦不適合採用市場法進行估值。因此，唐朝估值採用成本法。

唐朝估值的主要輸入數據包括：(i)用於釐定當期重置總成本的量化輸入數據；(ii)對當前重置總額進行折舊調整的金額；及(iii)最終折舊重置的計算過程。根據唐朝估值，唐朝大酒店於2024年12月31日的價值為人民幣607,000,000元，同時唐朝大酒店及其室內裝修於2024年12月31日的賬面值約為人民幣628,852,000元。因此，物業、廠房及設備的賬面值撇減人民幣21,852,000元。

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9月16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、陳代平先生及周天鳳女士；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。