

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12月31日止年度的經審計年度業績公告及更新公告

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。

業務回顧及展望

2025年，中國房地產市場持續處於長期低迷狀態。新建商品房銷售面積及房地產開發投資分別同比減少8.7%及17.2%，而市場對房價進一步下跌的預期並未從根本上扭轉。開發商之間的表現差距進一步加劇。

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，並成功將虧損淨額總額同比減少58.4%。與此同時，本集團在現金管理及成本控制方面維持審慎的方針，並持續採取措施以保留流動資金、降低經營開支及優化資產組合。

截至2025年12月31日，受中國房地產市場長期低迷的影響，本集團仍面臨巨大的流動資金壓力。儘管年內虧損淨額有所減少，但本集團的財務狀況依然滿佈挑戰。本公司就境外債務重組與其債權人及顧問密切合作，並於2025年取得重大進展。截至2026年2月27日，新重組計劃已獲得72.58%的債權人支持。本公司將繼續不懈努力，爭取成功並如期完成債務重組，為本集團的未來發展奠定堅實基礎。

展望2026年，本集團預期房地產市場氣氛及交易活動復甦的時機及程度仍不明朗，經營環境料將持續面臨挑戰。由於本集團所有營運分部均與中國房地產行業直接相關，本公司正積極致力解決持續經營問題。本公司相信，透過有效的成本控制、有序處置固定資產，以及於2026年成功完成債務重組，將改善本集團的財務狀況，並提供維持營運所需的流動資金及現金流量。同時，本集團力求善用其領先業界的CRIC系統⁽¹⁾，開發首個專為房地產行業打造的垂直AI模型及應用生態系統，預期這將成為新的增長動能。透過嚴謹的成本管理、成功的債務重組以及持續創新，本集團有信心能把握市場最終復甦時的契機，從中獲益。

(1) CRIC系統為本公司開發並持有的一系列自有房地產數據庫及分析系統。

董事會宣佈本集團截至2025年12月31日止年度的經審計業績連同截至2024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2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	4	2,375,002	3,797,932
員工成本		(393,034)	(621,992)
宣傳及推廣開支		(1,553,699)	(1,838,491)
短期租賃及低價值資產租賃的租金開支		(33,688)	(62,863)
折舊及攤銷開支		(99,164)	(213,902)
面臨預期信貸損失(「預期信貸損失」)的金融資產的撥回／(虧損撥備)(扣除撥回)		60,259	(54,654)
確認非流動資產的減值損失		(33,438)	(378,555)
諮詢開支		(96,070)	(151,953)
分銷開支		(191,681)	(1,116,000)
其他經營成本		(231,656)	(268,354)
其他收入		22,319	26,338
其他收益及虧損		64,589	(144,275)
其他開支		(1,876)	(5,924)
應佔聯營公司業績		(2,726)	4,820
融資成本	6	(478,725)	(504,769)
稅前虧損		(593,588)	(1,532,642)
所得稅(開支)／抵免	7	(2,470)	101,479
年內虧損		(596,058)	(1,431,163)
年內其他全面收益／(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		21,549	(22,834)
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		(21,549)	22,834
換算海外業務產生的匯兌差額		(930)	2,737
年內其他全面(開支)／收益，扣除所得稅		(930)	2,737
年內全面開支總額	8	(596,988)	(1,428,426)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
下列人士應佔年內虧損：			
— 本公司擁有人		(611,933)	(1,273,302)
— 非控股權益		<u>15,875</u>	<u>(157,861)</u>
		<u>(596,058)</u>	<u>(1,431,163)</u>
年內全面開支總額			
— 本公司擁有人		(612,762)	(1,270,860)
— 非控股權益		<u>15,774</u>	<u>(157,566)</u>
		<u>(596,988)</u>	<u>(1,428,426)</u>
每股虧損	10		
— 基本 (人民幣分)		<u>(34.99)</u>	<u>(72.80)</u>
— 攤薄 (人民幣分)		<u>(34.99)</u>	<u>(72.80)</u>

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		635,305	787,177
使用權資產		81,480	123,552
投資物業		627	24,826
無形資產		8,846	11,302
於聯營公司權益		73,709	74,432
應收關聯方款項		47	49
其他非流動資產		17,918	22,294
		<u>817,932</u>	<u>1,043,632</u>
流動資產			
應收賬款及應收票據	11	9,984	11,436
其他應收款項		235,603	394,217
應收關聯方款項		21,248	20,462
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		72,589	105,517
— 應收關聯方款項 — 應收賬款		81,973	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		18,299	45,839
受限制銀行結餘		17,475	76,774
現金及現金等價物		186,654	321,820
		<u>643,825</u>	<u>1,060,869</u>
流動負債			
應付賬款	13	746,048	813,338
客戶墊款		396,792	412,408
應計職工薪酬及福利開支		137,849	196,226
其他應付款項		2,100,416	1,728,919
合約負債		104,731	135,331
應付稅項		932,052	940,314
應付關聯方款項		251,646	223,956
銀行借款		52,000	128,915
其他借款		4,203,156	4,298,402
應付票據		932,012	955,542
租賃負債		15,253	22,800
		<u>9,871,955</u>	<u>9,856,151</u>

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動負債淨額	<u>(9,228,130)</u>	<u>(8,795,282)</u>
資產總值減流動負債	<u>(8,410,198)</u>	<u>(7,751,650)</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	-	2,726
銀行借款	146,000	204,016
租賃負債	<u>14,237</u>	<u>31,919</u>
	<u>160,237</u>	<u>238,661</u>
負債淨額	<u><u>(8,570,435)</u></u>	<u><u>(7,990,311)</u></u>
權益		
股本	116	116
股份溢價	6,148,273	6,148,273
儲備	<u>(14,579,490)</u>	<u>(13,966,728)</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>(8,431,101)</u>	<u>(7,818,339)</u>
非控股權益	<u>(139,334)</u>	<u>(171,972)</u>
總權益	<u><u>(8,570,435)</u></u>	<u><u>(7,990,311)</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, Uglund 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2025年12月31日止年度,本集團產生虧損約人民幣596,058,000元及經營活動產生的現金流出淨額約人民幣100,230,000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9,228,130,000元及約人民幣8,570,435,000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清償其負債。

有鑑於此,本集團已制定多項計劃及措施,以緩解流動資金壓力並改善其財務狀況。本集團已採取或將採取的若干計劃及措施包括但不限於以下各項:

- (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。本集團計劃於2026年下半年完成債務重組;
- (ii) 本集團正在尋求機會出售唐朝大酒店,為本集團的營運提供資金;
- (iii) 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」)。

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,本集團已採納由國際會計準則理事會(「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日開始的會計年度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年度及過往年度的會計政策、本集團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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
在某一時點確認的一手房代理服務	124,529	172,771
房地產數據及諮詢服務		
— 在某一時點確認的諮詢服務	194,796	225,849
— 在某一時段確認的數據服務 (附註a)	84,665	103,452
	<u>279,461</u>	<u>329,301</u>
房地產經紀網絡服務		
— 在某一時點確認的一手聯動業務	194,045	1,158,743
— 在某一時點確認的其他服務	10,959	19,463
	<u>205,004</u>	<u>1,178,206</u>
數字營銷服務		
— 在某一時點確認的電子商務 (附註b)	1,401,024	1,650,497
— 按總額基準在某一時段確認的網上廣告服務	338,179	430,953
	<u>1,739,203</u>	<u>2,081,450</u>
其他		
— 在某一時點確認的其他服務	26,805	36,204
	<u>2,375,002</u>	<u>3,797,932</u>

附註：

- (a) 於2025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55,478,000元(2024年：人民幣73,931,000元)，其已入賬為合約負債。
- (b) 於2025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49,253,000元(2024年：人民幣61,400,000元)，其已入賬為合約負債。

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首席執行官（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」）。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。

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2025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	124,529	279,461	205,004	1,739,203	26,805	-	2,375,002
分部內銷售額	314	802	-	1,819	-	(2,935)	-
總計	<u>124,843</u>	<u>280,263</u>	<u>205,004</u>	<u>1,741,022</u>	<u>26,805</u>	<u>(2,935)</u>	<u>2,375,002</u>
分部利潤/(虧損)	<u>1,130</u>	<u>25,980</u>	<u>(18,957)</u>	<u>(7,960)</u>	<u>(117,896)</u>	<u>-</u>	(117,703)
未分配開支							(92,318)
未分配匯兌收益淨額							125,134
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							(27,540)
應佔聯營公司業績							(2,726)
銀行及其他利息收入							693
融資成本							(478,725)
以股權結算的股份付款開支							(403)
稅前虧損							<u>(593,588)</u>

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)
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							(4,717)
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>

運營分部的會計政策與本集團會計政策相同。分部利潤/(虧損)為各分部所得利潤及所產生虧損，惟並無對未分配開支、未分配匯兌虧損淨額、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、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2025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	268	8,971	272	2,120	9,603	77,930	99,164
已確認面臨預期信貸損失的 金融資產的(撥回)/虧損 撥備	(38,191)	2,641	10,961	(14,716)	8,931	(29,885)	(60,259)
確認非流動資產的減值損失	-	-	-	-	33,438	-	33,438
出售附屬公司的收益	(7,022)	-	-	-	-	-	(7,022)
出售物業及設備的 虧損淨額	15,403	1	37	18,730	10	-	34,181
出售投資物業的虧損淨額	12,538	-	3,603	-	217	-	16,358

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 金融資產的(撥回)/虧損 撥備	(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(收益)/ 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

地區資料

截至2025年12月31日止年度，本集團的業務位於中國（包括香港）（2024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)	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
中國(包括香港)	<u>2,375,002</u>	<u>3,797,932</u>	<u>808,556</u>	<u>1,033,133</u>

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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
客戶A	<u>附註(i)</u>	<u>962,638</u>

附註(i)：貢獻少於本集團於相關年度總收入的10%。

6. 融資成本

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行借款利息	11,214	33,494
其他借款利息	324,558	325,618
租賃負債利息	1,406	2,326
應付票據的實際利息開支	141,547	143,331
	<u>478,725</u>	<u>504,769</u>

7. 所得稅開支／(抵免)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
中國企業所得稅		
即期稅項	5,196	13,193
先前年度超額撥備	-	(397,027)
	<u>5,196</u>	<u>(383,834)</u>
遞延稅項(抵免)／支出	<u>(2,726)</u>	<u>282,355</u>
	<u>2,470</u>	<u>(101,479)</u>

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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
董事薪酬	3,279	3,068
其他員工成本：		
— 薪金、花紅及其他津貼	310,472	514,046
— 退休福利計劃供款	78,880	103,994
— 以股權結算的股份付款開支	403	884
	389,755	618,924
員工成本總額	393,034	621,992
物業及設備折舊	58,016	81,334
使用權資產折舊	37,807	28,788
投資物業折舊	885	34,896
無形資產攤銷	2,456	68,884
折舊及攤銷總額	99,164	213,902
核數師酬金	2,470	5,295
計入下列各項的確認為開支的研發成本：		
— 員工成本	55,671	67,274
— 折舊及攤銷開支	972	1,695
— 其他經營成本	11,526	14,682
	68,169	83,651

9. 股息

本公司並無就截至2025年及2024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：

	2025年 人民幣千元	2024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	(611,933)	(1,273,302)
	2025年 千股	2024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	1,749,060	1,749,060

截至2025年及2024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

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據	531,312	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	(521,328)	(521,652)
按攤銷成本計量的應收賬款及應收票據總額	<u>9,984</u>	<u>11,436</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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年以上	<u>9,984</u>	<u>11,436</u>

12. 按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項

	2025年 人民幣千元	2024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	72,549	105,517
－ 應收票據	40	—
－ 應收關聯方款項－ 應收賬款	81,973	84,804
	<u>154,562</u>	<u>190,321</u>

於2025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3,338,240,000元、人民幣1,296,343,000元及人民幣1,846,019,000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3,265,691,000元、人民幣1,296,303,000元及人民幣1,764,046,000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（2024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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年以內	76,348	67,683
一至兩年	45,190	35,824
兩年以上	<u>32,984</u>	<u>86,814</u>
	<u>154,522</u>	<u>190,321</u>

13. 應付賬款

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付賬款	<u>746,048</u>	<u>813,338</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2025年及2024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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年以內	265,760	388,185
一年以上	<u>480,288</u>	<u>425,153</u>
	<u>746,048</u>	<u>813,338</u>

管理層討論及分析

收入

我們的收入從2024年的人民幣3,797.9百萬元減少37.5%至2025年的人民幣2,375.0百萬元。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2024年的人民幣172.8百萬元減少27.9%至2025年的人民幣124.5百萬元，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2024年的人民幣1,178.2百萬元減少82.6%至2025年的人民幣205.0百萬元。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2024年的人民幣329.3百萬元減少15.1%至2025年的人民幣279.5百萬元。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2024年的人民幣2,081.5百萬元減少16.4%至2025年的人民幣1,739.2百萬元，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2024年的人民幣36.2百萬元減少26.0%至2025年的人民幣26.8百萬元。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2024年的人民幣622.0百萬元減少36.8%至2025年的人民幣393.0百萬元。員工成本佔收入的比例從2024年的16.4%增加至2025年的16.5%，整體維持穩定。

宣傳及推廣開支

我們的宣傳及推廣開支從2024年的人民幣1,838.5百萬元減少15.5%至2025年的人民幣1,553.7百萬元。宣傳及推廣開支主要包括數字營銷服務的針對性線上及線下營銷成本。該減少主要由於發放佣金券為本公司帶來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2025年錄得短期租賃及低價值資產租賃的租金開支人民幣33.7百萬元，而於2024年錄得人民幣62.9百萬元。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2024年的人民幣213.9百萬元減少53.6%至2025年的人民幣99.2百萬元，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）

於2025年，我們面臨預期信貸損失的金融資產撥回人民幣60.3百萬元，而2024年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54.7百萬元，主要原因是應收賬款及應收票據以及按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項減少所致。

確認非流動資產的減值損失

我們於2025年錄得確認非流動資產的減值損失人民幣33.4百萬元，而2024年則錄得人民幣378.6百萬元。2025年所產生的成本主要來自確認物業的虧損。

諮詢開支

我們的諮詢開支從2024年的人民幣152.0百萬元減少36.8%至2025年的人民幣96.1百萬元，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2024年的人民幣1,116.0百萬元減少82.8%至2025年的人民幣191.7百萬元，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2024年的人民幣268.4百萬元減少13.7%至2025年的人民幣231.7百萬元，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2024年的人民幣26.3百萬元減少15.3%至2025年的人民幣22.3百萬元，主要來自補貼收入及租金收入。

其他收益及虧損

我們於2024年錄得其他虧損淨額人民幣144.3百萬元，於2025年錄得其他收益淨額人民幣64.6百萬元。截至2025年12月31日止年度的其他收益淨額主要來自匯兌收益淨額。

其他開支

我們的其他開支從2024年的人民幣5.9百萬元減少至2025年的約人民幣1.9百萬元，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2024年，我們錄得人民幣4.8百萬元的應佔聯營公司利潤，而於2025年則錄得人民幣2.7百萬元的應佔聯營公司虧損。於2025年的應佔虧損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2024年的人民幣504.8百萬元減少5.2%至2025年的人民幣478.7百萬元，主要由於銀行借款減少所致。

所得稅(開支)／抵免

我們於2025年的所得稅開支為人民幣2.5百萬元，而2024年的所得稅抵免為人民幣101.5百萬元。

年內虧損

由於上述因素，我們於2025年的年內虧損為人民幣596.1百萬元，而於2024年的年內虧損則為人民幣1,431.2百萬元。

年內全面開支總額

由於上述因素，我們於2025年的年內全面開支總額為人民幣597.0百萬元，而於2024年的年內全面開支總額則為人民幣1,428.4百萬元。

非《國際財務報告準則》指標

為了對依據《國際財務報告準則》⁽²⁾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。

(2) 「《國際財務報告準則》」指國際會計準則理事會不時發佈的《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。

我們的經營虧損於截至2025年12月31日止年度為人民幣163.7百萬元，而於截至2024年12月31日止年度的經營虧損為人民幣530.3百萬元。我們的經營虧損率於截至2025年12月31日止年度為6.9%，而於截至2024年12月31日止年度為14.0%，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12月31日止年度為人民幣15.7百萬元，較截至2024年12月31日止年度的人民幣814.0百萬元減少98.1%。

流動性及財務資源

截至2025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2024年12月31日及2025年12月31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186.7百萬元。我們通常將超額現金存入計息銀行賬戶及往來賬戶。

截至2025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	
	2025年 人民幣千元 (經審計)	2024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	<u>25,015</u>	<u>11,919</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2025年12月31日，本集團資本負債比率(按報告期間末債務總額(所有銀行及其他借款)除以資產總值計算)為364.8%，與於2024年12月31日的265.5%相比，增加99.3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2025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2025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2025年12月31日，我們並無其他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2025年12月31日，我們擁有1,430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2025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393.0百萬元，而截至2024年12月31日止年度為人民幣622.0百萬元，同比減少36.8%。

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12月31日，本集團銀行借款人民幣198.0百萬元以唐朝大酒店(賬面值人民幣386.5百萬元)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2025年12月31日，我們並無任何重大或有負債（2024年12月31日：無）。

報告期間後事項

本公司與其兩家併表聯屬實體北京怡生樂居信息服務有限公司（「北京樂居」）及其附屬公司上海翊信電子商務有限公司（現稱上海樂居好房信息服務有限公司（「樂居好房」））之間的合約安排已於2026年1月終止。因此，北京樂居及樂居好房各自不再為本集團的併表聯屬實體，且北京樂居及樂居好房各自的財務業績不再併入本集團的財務業績。進一步詳情，請參閱本公司日期為2026年1月19日及2026年1月30日的公告。

除本公告所披露者外及於本公告日期，自2025年12月31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性。

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2025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2025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，其中提及 貴集團於截至2025年12月31日止年度產生虧損約人民幣596,058,000元及經營活動產生的現金流出淨額約人民幣100,230,000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9,228,130,000元及約人民幣8,570,435,000元，而 貴集團截至2025年12月31日的現金及現金等價物結餘為人民幣186,654,000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的涵蓋自2025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」），當中已計及成功實施及如期完成上述計劃及措施的影響，儘管該等計劃及措施的實施結果存在固有的不確定因素。具體而言，現金流量預測的正面結果取決於以下關鍵假設：(a)2026年下半年的境外債務重組（「重組計劃」）；(b)及時變現出售唐朝大酒店的預測銷售所得款項；(c)採取若干措施改善財務狀況、提供流動資金及現金流量，從而提升經營業績。根據現金流量預測結果，董事會認為，貴集團將擁有足夠的營運資金來應付其自2025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。

就「重組計劃」而言，本核數師行獲管理層告知，截至年末建議重組計劃尚未獲得75%債權人的支持，且開曼群島法院或香港高等法院均未批准該重組計劃。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期限的能力。

就「出售唐朝大酒店」而言，管理層未能向本核數師行提供有關出售詳情的充分資料，包括售價或買賣協議，以及由此產生的銷售所得款項的詳細估計。因此，由於缺乏與買方的正式協議，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，以得出貴集團能夠順利完成該項出售的結論。

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附註2所述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，本核數師行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審計憑證，以就採用持續經營假設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，屆時將須作出調整，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2025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2025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。中匯安達就此執行的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2025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2025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2025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2025年12月31日止年度的末期股息（2024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2026年6月16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2026年6月11日至2026年6月16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2026年6月10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)及本公司網站(www.ehousechina.com)刊發。本集團截至2025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。

更新公告

茲提述本公司於2025年4月25日刊發之截至2024年12月31日止年度（「**2024財年**」）之年報（「**2024年年報**」）及本公司日期為2025年7月4日、2025年8月6日、2025年10月2日及2025年12月31日有關2024年年報之更新公告。

本公司謹此提供自上次更新公告發佈以來有關其解決持續經營問題的計劃及措施的以下最新資料。誠如上文所載，本公司一直在就重組進行磋商，並已於2025年11月10日與初始同意債權人及若干附屬公司擔保人訂立重組支持協議，據此，初始同意債權人已承諾支持票據及可換股票據的潛在重組，有關重組可能通過根據香港法例及開曼法律擬進行的重組安排計劃實施。截至2026年2月27日下午五時正（香港時間），佔境外債務未償還本金總額約72.58%的境外債務持有人已加入及／或已同意並正採取措施加入重組支持協議。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年10月31日、2025年11月10日、2025年12月5日、2025年12月31日、2026年1月9日、2026年1月30日及2026年2月27日的公告。

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。具體而言，本公司計劃於2026年完成重組。

本公司將根據《上市規則》及適用法律另行刊發公告，以向股東提供與上述事項有關的任何重大進展的最新消息。

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3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。