

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

### 有關收購協議的關連交易

茲提述易居（中國）企業控股有限公司（「本公司」）日期為2020年3月22日的公告（「該公告」），內容有關收購房教信息技術、易進文化、尚林物業管理及尚友物業管理。除文義另有所指外，本公告所採用的詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此於本公告向股東及潛在投資者提供有關收購房教信息技術、易進文化、尚林物業管理及尚友物業管理的額外資料。

董事會於釐定收購房教信息技術、易進文化、尚林物業管理及尚友物業管理的對價時已考慮目標公司的最近財務表現。然而，如下文所述，董事會亦考慮了(i)其利用本集團的諮詢經驗及大幅改善日常營運和扭轉各項業務的計劃及(ii)目標公司價值的各個方面，而該兩項因素於彼等過往財務表現內未得到充分反映。

誠如該公告所載，董事（包括獨立非執行董事）已考慮有關房教信息技術、易進文化、尚林物業管理及尚友物業管理的各項收購，並認為各項交易協議的條款：(i)屬公平合理；(ii)於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立；及(iii)符合本公司與股東的整體利益。

### 收購房教信息技術

誠如該公告所載，收購房教信息技術的對價為人民幣51百萬元。該對價乃參考以下各項釐定：

1. 房教信息技術的業務增長前景及未來收入：(a)教育及培訓領域擁有良好的增長機遇，乃基於(i)董事專業的業務經驗及(ii)教育及培訓領域近年來持續增長；誠如該公告所載，由於「房教信息技術將繼續為獨立客戶提供專業培訓服務」，董事會認為「房教信息技術的業務及收入具有良好的增長潛力」。(b)除受惠於教育及培訓領域的整體持續增長外，董事認為房教信息技術的收入亦擁有增長機遇，原因是(i)每項計劃收取的培訓費可能日漸上漲，(ii)本集團可憑藉其現有市場數據及諮詢能力提升現有計劃的質量，進而提升每項計劃的價值，(iii)本集團豐富的營銷資源及經驗可令更廣泛的客戶知曉房教信息技術的服務；及(c)考慮到本集團能夠更好地管理成本及預期營銷開支、勞工成本及經營成本將保持平穩，交易完成後房教信息技術的毛利率可能上升。
2. 房教信息技術與本集團業務之間的協同效應帶來的預期成本節省：本集團預計(其中包括)2020年將就員工培訓及發展成本節約成本約人民幣10百萬元，乃基於以下整體考慮：(a)本集團將利用房教信息技術在提供高端專業培訓方面的經驗及能力為本集團員工進行更多內部培訓。由於能夠在內部提供更多有組織性的高質量員工培訓計劃(在房地產行業升級與業務管理等領域)，因此本集團預計在此方面可節省成本並提高效率；及(b)此外，房教信息技術將面向本集團員工及獨立客戶繼續提供其他領域(如營銷及諮詢培訓、銷售培訓、職業規劃培訓)的專業培訓服務。該等內容有望成為本集團提供的多方面培訓及發展機會的一部分，為本集團的員工福利及挽留員工作出貢獻；同時亦有望成為本集團及其員工更好地與新老獨立客戶進行溝通的途徑與機會，特別是頂級房地產開發商將每年參加培訓計劃以獲得領先的行業信息，從而在不產生重大直接營銷成本的情況下提升本集團的形象及擴大其覆蓋範圍。本集團現有或潛在客戶的員工可每年參加房教信息技術的培訓計劃，從而在房地產行業建立優質的社交網絡，進而令本公司得以發現潛在客戶及商機。由於房教信息技術與本集團的客戶基礎相似，本公司認為收購後可為雙方帶來協同效應。
3. 房教信息技術的品牌及良好聲譽所帶來的無形資產進而預期有助於提升本集團的行業影響力：董事對房教信息技術全部股權的估值為人民幣51百萬元，乃經計及以下指標：(a)誠如該公告所載，房教信息技術與全球知名教育機構及大學的現有密切合作。房教信息技術具有與其他傳統的工商管理行政主管計劃不同的獨特計劃，具有面向校園的模式；(b)董事認為現有合作的類型及開創性模式是房教信息技術在8年期間樹立的品牌及良好聲譽的體現，且無法在短期內輕易複製。儘管該等合作及獨特計劃的真實價值無法在房教信息技術的過往財務報表內完全反映，但本公司將此視為房教信息技術業務所佔的一項重要競爭優勢，並有助於提高本集團的行業影響力及品牌認知度；(c)為了適當計及現有合作的價值，本公司管理層在內部成立了一個研究團隊，(i)根據對房教信息技術現有合作應佔預計收入(而非溢利)的估計進行多期超額收益法評估，(ii)測試資產的加權平均回報率，(iii)得出房教信息技術的概約加權平均資本成本，及(iv)採用資本資產定價模式釐定市場對現有合作的敏感度，因此釐定有關開創性模式及合作的加權價值。

誠如上文所載，本公司乃於考慮過往財務表現內未能充分反映的項目並經雙方公平磋商後對房教信息技術的價值作出評估，所考慮各項包括(i)毛利因管理提升而在將來出現增長，(ii)改善培訓、員工福利及間接營銷優勢帶來的未來協同效應，及(iii)與客戶及知名教育機構和大學加強現有及未來合作產生的價值。

由於收購後本集團將改善其業務管理及營運，且董事預計房教信息技術將受惠於本集團更高效的管理，因此房教信息技術的過往財務表現被視為不會對上文所載本公司有關對價的評估及理由造成重大影響。

本公司認為，在眾多領域房教信息技術的過往經驗及專長與本集團現有業務直接有關。房教信息技術提供各種直接適用於房地產行業的培訓—有關培訓計劃包括存量資產與房地產創新模式、空間內容創新及運營、新零售與新生代商業創新、REITs模式研究、組織管理升級及房地產開發投融資。此外，本公司可向中高級管理人員提供房教信息技術的教育培訓計劃。通過該等計劃，彼等得以了解全球房地產業務，而這是在本集團現有培訓計劃中無法獲得的經驗。即使與房地產行業並非直接相關，但在銷售培訓、營銷培訓、個人職業規劃培訓、創業精神及業務管理培訓、全球市場知識等方面，房教信息技術的培訓服務仍將是對本集團及其員工的補充。

此外，本公司預期房教信息技術將面向本集團員工及獨立客戶繼續提供專業培訓服務。有關培訓計劃包括營銷技巧培訓、業務管理培訓、職業規劃諮詢、健身運動及全球化知識課程。該等內容有望成為本集團提供的多方面培訓及發展機會的一部分，為本集團的員工福利及挽留員工作出貢獻，同時亦有望成為本集團及其員工更好地與新老獨立客戶進行溝通的途徑與機會，從而在不產生重大直接營銷成本的情況下提升本集團的形象及擴大其覆蓋範圍。

## 收購易進文化

誠如該公告所載，易進收購協議及各份與少數股東訂立的易進收購協議的對價均為零元。該對價乃參考以下各項釐定：

1. 於欠付其現有股東的債務獲豁免後易進文化的削減負債：誠如該公告所載，易居管理同意豁免易進文化欠付其的股東貸款人民幣30百萬元。因此，儘管易進文化有淨負債約人民幣57百萬元，收購後易進文化的淨負債將約為人民幣27百萬元。

2. 併入本集團後易進文化的預計收入：(a)本集團將透過更高效的業務管理系統增強易進文化的營運，將為未來發展帶來新藍圖，超出易進文化逾人民幣20百萬元的現有年度收入；(b)董事會亦認為，易進文化將透過向更多客戶提供培訓計劃服務為本集團帶來正現金流量，與此同時，本公司預計能夠在依憑本集團於營銷及推廣方面的現有專長產生額外收入（從而增加毛利潤）的同時管理及維持類似水平的營銷成本；及(c)估計未來中國教育培訓市場將顯著增長，而董事會預計易進文化將自宏觀行業前景受惠，尤其是考慮到新型冠狀病毒疫情預期將導致教育培訓行業產生更大需求。
3. 易進文化的總資產價值：(a)於2019年底易進文化的總資產為人民幣15.9百萬元，主要包括現金及現金等價物、應收賬款及其他流動資產（即與部分商業空間的現有租賃合作）；(b)此外，董事會亦計及易進文化創新業務模式及一流教學方式的價值，此乃未於易進文化過往財務表現中充分反映的創收無形資產；及(c)易進文化贏得多項行業認可，如2016新浪教育投資影響力品牌企業、2018新浪教育品牌實力教育機構及空間創新獎。
4. 易進文化與本集團業務合併產生的協同效應帶來的預期成本節省：(a)本集團將利用易進文化在提供高端專業培訓方面的經驗及能力進行更多本集團員工培訓。由於可在內部提供結構化及質量更高的員工培訓計劃（營銷及諮詢培訓、銷售培訓、職業規劃培訓等領域），本集團預計將在此領域節省成本及提高效率；及(b)此外，易進文化將繼續提供其他領域的專業培訓服務，將對本集團員工及獨立客戶開放。該等內容有望成為本集團提供的多方面培訓及發展機會的一部分，為本集團的員工福利及挽留員工作出貢獻，同時亦有望成為本集團及其員工更好地與新老獨立客戶進行溝通的途徑與機會，從而在不產生重大直接營銷成本的情況下提升本集團的形象及擴大其覆蓋範圍。

值得注意的是，由於豁免其現有股東欠付的債務，收購後易進文化的淨負債將僅約人民幣27百萬元。易進文化應付對價為零乃由訂約方充分考慮所有因素後，經公平磋商後釐定，有關因素的全部影響未充分反映於其過往財務表現，包括實際水平更低的淨負債、易進文化的無形價值及貢獻（如其創新培訓模式）以及本集團改善易進文化營運從而增加收入的計劃。

由於收購後本集團的業務管理及營運將得到改善，且董事預計易進文化將受惠於本集團更高效的管理，因此易進文化的過往財務表現被視為不會對上文所載本公司有關對價的評估及理由造成重大影響。

本公司認為，在眾多領域易進文化的過往經驗及專長與本集團現有業務直接有關。易進文化提供各種直接適用於房地產行業的培訓－有關培訓計劃包括戰略業務模式變革、項目管理、產品創新與升級、銷售及數字營銷策略及商業領袖培訓。此外，隨著本集團業務規模超出現有培訓能力，本公司將利用易進文化的教育培訓計劃更有效地進行人員技能培訓。即使與房地產行業並非直接相關，但在銷售培訓、營銷培訓、個人職業規劃培訓、創業精神及業務管理培訓、全球市場知識等方面，易進文化的培訓服務仍將是對本集團及其員工的補充。

此外，本公司預期易進文化將面向本集團員工及獨立客戶繼續提供專業培訓服務。有關培訓計劃包括營銷技巧培訓、業務管理培訓、職業規劃諮詢、健身運動及全球化知識課程。該等內容有望成為本集團提供的多方面培訓及發展機會的一部分，為本集團的員工福利及挽留員工作出貢獻，同時亦有望成為本集團及其員工更好地與新老獨立客戶進行溝通的途徑與機會，從而在不產生重大直接營銷成本的情況下提升本集團的形象及擴大其覆蓋範圍。

## 收購尚林物業管理

誠如該公告所載，收購尚林物業管理的對價為人民幣84.92百萬元。尚林物業管理已就於2028年前管理店舖及辦公室租賃的權利訂約，因此，本公司評估尚林物業管理商業地產及辦公室的租賃價值及淨資產，以釐定尚林物業管理的適當對價。

對於商業地產的租賃價值，本公司對同類物業進行比較分析，據此：

1. 基於以下標準選出三個可資比較物業：(i)用作商業空間的物業、(ii)位於半徑1.5公里以內的同一區域及(iii)相似類型的商業空間，亦為4至5層；
2. 誠如該公告所載，本公司的內部研究團隊其後根據各種定量因素（如建築面積、租金收益、租金規模、可資比較市場交易）以及定性因素（如位置、市場認可度及距開放街道的遠近）評估所選可資比較物業及尚林物業管理商業地產的價值，且在本集團專有房地產數據系統的協助下，可更準確地計及所有變量。
3. 上述綜合內部評估的結果表明，同類物業的每平方米價值在人民幣27,000元至人民幣93,000元之間。本公司評估尚林物業管理商業地產的每平方米價值為人民幣30,800元，低於同類物業的平均價值，總估值約為人民幣13.8百萬元。

對於辦公室的租賃價值，本公司對同類物業進行比較分析，據此：

1. 基於以下標準選出三個可資比較物業：(i)用作辦公室空間的物業、(ii)位於半徑1.7公里以內的同一區域及(iii)相似類型的樓面結構，均為較低的辦公樓混合中間建築物類型；
2. 誠如該公告所載，本公司的內部研究團隊其後根據各種定量因素（如建築面積、租金收益、租金規模、可資比較市場交易）以及定性因素（如位置、市場認可度及距開放街道的遠近）評估所選可資比較物業及尚林物業管理辦公地產的價值，且在本集團專有房地產數據系統的協助下，可更準確地計及所有變量。
3. 上述綜合內部評估的結果表明，同類物業的每平方米價值在人民幣33,770元至人民幣58,330元之間。本公司評估尚林物業管理辦公地產的每平方米價值為人民幣34,250元，低於同類物業的平均價值，總估值約為人民幣51.2百萬元。

尚林物業管理的對價乃經考慮：

1. 同類物業比較分析：根據以上所載對尚林物業管理商業及辦公地產的比較分析，本公司對尚林物業管理總租賃價值的估值為人民幣65百萬元。
2. 尚林物業管理業務及未來收入的增長前景：(a)董事計及商業地產行業的正面增長機會，與商業品牌的增長及物業管理能力的提升相一致；(b)本集團提供商業物業等各種物業類型的諮詢服務，包括市場研究及定位分析、業務及推廣諮詢以及營運及管理諮詢。本集團的房地產數據及諮詢服務已從住宅擴展至包括租賃物業及其他地產；及(c)除自整體商業地產行業的持續增長受惠外，董事認為，由於本集團在提供地產市場數據及諮詢服務方面擁有豐富的專業經驗，本公司在收購尚林物業管理後將能夠改善其業務及財務表現，從而創造更多價值並帶來收入增長。

本公司認為，過往財務表現並未完全反映尚林物業管理的租賃價值。此外，比較分析更準確地反映了尚林物業管理的企業價值。因此，除尚林物業管理約人民幣20百萬元的淨資產（主要包括現金及現金等價物）外，本公司亦計及人民幣65百萬元的租賃價值，合計約人民幣85百萬元，作為就尚林物業管理支付的對價。此外，如上所述，本公司預計將扭轉並改善尚林物業管理的業務營運，從而增加其收入及毛利潤。

## 收購尚友物業管理

誠如該公告所載，尚友收購協議的對價為人民幣199.26百萬元。

尚友物業管理已就於2024年及2029年前管理兩個項目租約租賃的權利訂約，因此，本公司評估尚友物業管理兩個項目的租賃價值及淨資產，以釐定尚友物業管理的適當對價。本公司對同類物業進行比較分析，據此：

1. 基於以下標準就兩個項目各自選出三個同類物業：(i)位於半徑5公里以內的同一區域、(ii)經計及樓層數及建築面積後規模類似及(iii)用作商業及辦公空間的物業；
2. 誠如該公告所載，本公司的內部研究團隊其後根據各種定量因素(如建築面積、租金收益、租金規模、可資比較市場交易)以及定性因素(如位置、商業繁榮程度、基建完善程度、附近環境)評估所選可資比較物業及尚友物業管理項目的價值，且在本集團專有房地產數據系統的協助下，可更準確地計及所有變量。
3. 就第一個項目而言，同類物業的每平方米價值在人民幣5.81百萬元至人民幣6.25百萬元之間。本公司評估第一個項目的每平方米價值為人民幣5.88百萬元，低於同類物業的平均價值，總估值約為人民幣147百萬元。
4. 就第二個項目而言，同類物業的每平方米價值在人民幣2,000元至人民幣6,000元之間。本公司評估第二個項目的每平方米價值為人民幣3,020百萬元，低於同類物業的平均價值，總估值約為人民幣2.61百萬元。
5. 因此，尚友物業管理的概約價值約為人民幣149.61百萬元，為第一個及第二個項目租賃估值的總和。

有關對價亦經計及尚友物業管理業務及未來收入的增長前景：(a)董事計及租賃市場的正面增長機會，該市場於過往五年的租金水平穩步增長；及(b)本集團提供商業物業等各種物業類型的諮詢服務，包括市場研究及定位分析、業務及推廣諮詢以及營運及管理諮詢。本集團的地產數據及諮詢服務已從住宅擴展至包括租賃物業及其他地產；及(c)除自整體租賃市場的持續增長受惠外，董事認為，由於本集團在提供地產市場數據及諮詢服務方面擁有豐富的專業經驗，本公司在收購尚友物業管理後將能夠改善其業務及財務表現，從而創造更多價值並帶來收入增長。

本公司認為，過往財務表現並未完全反映尚友物業管理的租賃價值。此外，比較分析更準確地反映了尚友物業管理的企業價值。因此，除尚友物業管理約人民幣50百萬元的淨資產(主要包括現金及現金等價物)外，本公司亦計及人民幣150百萬元的租賃價值，合計約人民幣200百萬元，作為就尚友物業管理支付的對價。此外，如上所述，本公司預計將扭轉並改善尚友物業管理的業務營運，從而增加其收入及毛利潤。

承董事會命  
易居(中國)企業控股有限公司  
主席  
周忻

香港，2020年5月15日

於本公告日期，本公司董事會由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組成。