

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

### 關連交易 — 收購添璣網絡

茲提述易居（中國）企業控股有限公司（「本公司」）日期為2021年4月27日有關收購添璣網絡的公告（「該公告」）。除文義另有規定外，本公告所使用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此藉本公告向股東及潛在投資者提供有關添璣網絡收購事項的額外資料。

### 代價基準

該公告第2頁註明，就添璣網絡股權應付的代價乃由訂約方經參考以下各項後通過公平磋商而釐定：(i)獨立第三方估值師就添璣網絡開發線上工具及平台所產生的研發成本進行的估值；(ii)添璣網絡開發的線上工具及平台的功能性及潛在用戶市場；及(iii)本集團將該等工具及平台融入自身業務營運後所可能實現的協同效應，以及由此對其線上房地產交易服務產生的強化作用。

關於第(i)點，獨立第三方估值師就添璣網絡開發線上工具及平台所產生的研發成本進行的估值，有關估值是由藍策管理諮詢（北京）有限公司（「估值師」）截至2020年12月31日（「估值日期」）進行。

考慮到添璣網絡並無產生重大外間收入，估值師乃因應添璣網絡的業務性質及其財務狀況，採用資產基礎法進行估值。

估值的主體事項為添璣網絡的權益價值，包括添璣網絡的有形資產及無形資產並經扣除負債（不包括現有債務）。根據估值，添璣網絡無形資產（即添璣網絡線上平台及數據庫的技術及版權）的市值約為人民幣286百萬元。估值並無計及現有債務。

估值師對無形資產進行估值時乃採用成本法。主要參數包括用以開發無形資產的直接及間接成本，主要是(其中包括)員工成本及數據購買成本，以及反映創設無形資產時所損失利潤的機會成本。在釐定機會成本時所需回報率為17%，乃根據同類行業內的股本成本計算得出。

添璣網絡於估值日期的估值結果約為人民幣3億元，符合就添璣網絡收購事項應付的代價總額。基於以上理據，且誠如該公告第5頁所述，董事(包括獨立非執行董事)已考慮添璣網絡收購事項並確定其(i)屬公平合理；(ii)於本集團日常業務過程中按正常商業條款或更優者訂立；及(iii)符合本公司及其股東的整體利益。

## 初始收購成本

添璣發展及添璣管理產生的初始收購成本分別為人民幣43,172,220元及人民幣18,502,380元。

## 代價

該公告第2頁註明，添璣網絡收購事項的代價總額為人民幣300,000,000元，包括(a)轉移添璣網絡的現有債務人民幣238,325,400元至上海孜詠；及(b)就添璣發展所持70%股權應付現金人民幣43,172,200元及就添璣管理所持30%股權應付現金人民幣18,502,400元。此乃如何交割代價付款人民幣3億元之商業安排。

對於(a)轉移添璣網絡的現有債務人民幣238,325,400元至上海孜詠而言，現有債務包括添璣網絡所欠添璣發展的並無固定年期及不計息的債務(「現有債務」)。根據添璣網絡轉讓協議，上海孜詠將承擔現有債務的責任，而添璣發展及添璣管理將豁免由添璣網絡所欠彼等的任何其他債務。

於添璣網絡收購事項完成後，除現有債務及於添璣網絡日常業務過程中產生的負債(即現有應付賬款、客戶墊款、應付薪金及應付稅項)外，添璣網絡並無任何其他未償還負債。

承董事會命  
易居(中國)企業控股有限公司  
主席  
周忻

香港，2021年5月13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；非執行董事李思龍先生、張海先生、謝梅女士及黃浩俊先生；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。