

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）**

## **有關收購協議的關連交易**

### **緒言**

董事會欣然宣佈，於2020年3月20日（聯交所交易時段後），本集團訂立收購協議，包括：

1. 上海方加與上海璟舜（本公司的間接全資附屬公司）訂立的房教收購協議，據此，上海方加同意以總對價人民幣51,000,000元向上海璟舜轉讓於房教信息技術的全部股權；
2. 易居管理與上海璟舜訂立的易進收購協議，據此，易居管理同意以對價零元向上海璟舜轉讓其於易進文化的80%股權；
3. 上海璟舜與易進文化的三名個人股東（均為獨立第三方）各自訂立的與少數股東訂立的易進收購協議，以收購彼等各自於易進文化的7%、3%及2%股權，對價均為零元；
4. 易居管理與上海樓煜（本公司的間接全資附屬公司）訂立的尚林收購協議，據此，易居管理同意以總對價人民幣84,920,000元向上海樓煜轉讓於尚林物業管理的全部股權；及
5. 易居管理與上海樓煜訂立的尚友收購協議，據此，易居管理同意以總對價人民幣199,260,000元向上海樓煜轉讓於尚友物業管理的全部股權。

## 上市規則涵義

易居管理由本公司執行董事兼主要股東周先生間接全資擁有。上海方加為易居管理的附屬公司。因此，易居管理及上海方加均為周先生的聯繫人及本公司的關連人士。上海璟舜及上海樓煜均為本公司間接全資附屬公司。因此，根據上市規則第十四A章，房教收購協議、易進收購協議、尚林收購協議及尚友收購協議各自項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於(i)房教收購協議、易進收購協議、尚林收購協議及尚友收購協議由本集團作為一方與易居管理或上海方加作為另一方訂立；(ii)易進收購協議及與少數股東訂立的易進收購協議涉及收購同一目標公司易進文化的股權；及(iii)所有收購協議均於12個月期間內訂立，因此收購協議被合併為本公司根據上市規則第14.22條及第14A.83條進行的一系列交易。

由於有關收購協議項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率(合共)超過0.1%但低於5%，上述交易須遵守上市規則第十四A章下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於2020年3月20日(聯交所交易時段後)，本集團訂立收購協議，包括：

1. 上海方加與上海璟舜(本公司的間接全資附屬公司)訂立的房教收購協議，據此，上海方加同意以總對價人民幣51,000,000元向上海璟舜轉讓於房教信息技術的全部股權；
2. 易居管理與上海璟舜訂立的易進收購協議，據此，易居管理同意以對價零元向上海璟舜轉讓其於易進文化的80%股權；
3. 上海璟舜與易進文化的三名個人股東(均為獨立第三方)各自訂立的與少數股東訂立的易進收購協議，以收購彼等各自於易進文化的7%、3%及2%股權，對價均為零元；
4. 易居管理與上海樓煜(本公司的間接全資附屬公司)訂立的尚林收購協議，據此，易居管理同意以總對價人民幣84,920,000元向上海樓煜轉讓於尚林物業管理的全部股權；及
5. 易居管理與上海樓煜訂立的尚友收購協議，據此，易居管理同意以總對價人民幣199,260,000元向上海樓煜轉讓於尚友物業管理的全部股權。

## 收購協議

收購協議的主要條款概述如下：

### 房教收購協議

- 日期：2020年3月20日
- 訂約方：(1) 上海方加(作為轉讓人)；及  
(2) 上海璟舜(作為承讓人)
- 交易：上海方加將向上海璟舜轉讓於房教信息技術的全部股權及與該等股權的所有權有關的全部其他權利。
- 對價：上海璟舜須向上海方加支付總計人民幣51,000,000元，以作為對價。該款項須於房教收購協議生效後悉數支付。
- 完成：上海方加及上海璟舜須於房教收購協議日期30個營業日內向相關部門完成房教信息技術所有權變更登記。
- 生效日期：房教收購協議於2020年3月20日簽署後生效。

### 易進收購協議及與少數股東訂立的易進收購協議

- 日期：2020年3月20日
- 訂約方：(1) 易居管理(作為轉讓人)；及  
(2) 上海璟舜(作為承讓人)
- 交易：易居管理將向上海璟舜轉讓其於易進文化的80%股權，以及與該等股權的所有權有關的全部其他權利。此外，易居管理將豁免易進文化欠付其的股東貸款人民幣30百萬元。
- 對價：上海璟舜須向易居管理支付對價零元。
- 完成：易居管理及上海璟舜須於易進收購協議日期30個營業日內向相關部門完成易進文化所有權變更登記。
- 生效日期：易進收購協議於2020年3月20日簽署後生效。

於2020年3月20日，上海璟舜亦與易進文化的三名個人股東（均為獨立第三方）各自訂立與少數股東訂立的易進收購協議，以分別收購彼等各自於易進文化的7%、3%及2%股權，對價均為零元。除所述商業條款外，與少數股東訂立的易進收購協議的所有其他條款與易進收購協議中的條款基本相同。

於易進收購協議及與少數股東訂立的易進收購協議完成後，上海璟舜將直接持有易進文化的92%股權。易進文化的餘下8%股權由為獨立第三方的股東持有。

### 尚林收購協議

- 日期：2020年3月20日
- 訂約方：(1) 易居管理（作為轉讓人）；及  
(2) 上海樓煜（作為承讓人）
- 交易：易居管理將向上海樓煜轉讓於尚林物業管理的全部股權及與該股權的所有權有關的全部其他權利。
- 對價：上海樓煜須向易居管理支付總計人民幣84,920,000元，以作為對價。該款項須於尚林收購協議生效後悉數支付。
- 完成：易居管理及上海樓煜須於尚林收購協議日期30個營業日內向相關部門完成尚林物業管理所有權變更登記。
- 生效日期：尚林收購協議於2020年3月20日簽署後生效。

## 尚友收購協議

- 日期：2020年3月20日
- 訂約方：(1) 易居管理(作為轉讓人)；及  
(2) 上海樓煜(作為承讓人)
- 交易：易居管理將向上海樓煜轉讓於尚友物業管理的全部股權及與該股權的所有權有關的全部其他權利。
- 對價：上海樓煜須向易居管理支付總計人民幣199,260,000元，以作為對價。該款項須於尚友收購協議生效後悉數支付。
- 完成：易居管理及上海樓煜須於尚友收購協議日期30個營業日內向相關部門完成尚友物業管理所有權變更登記。
- 生效日期：尚友收購協議於2020年3月20日簽署後生效。

## 對價基準

房教收購協議項下的對價乃由訂約方參考(其中包括)房教信息技術的業務增長前景及未來收入以及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，經公平磋商後釐定。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。本集團亦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進行員工培訓並改善其員工培訓計劃的架構及質量，因此本集團預計在此方面可節省成本並提高效率。

易進收購協議及各份與少數股東訂立的易進收購協議項下的對價乃由相關訂約方參考(其中包括)併入本集團後易進文化的預計收入、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、易進文化的總資產價值以及易進文化的削減負債(於欠付其現有股東的債務獲豁免後)，經公平磋商後釐定。易進文化在提供線下教育服務以及相關諮詢及專業培訓服務方面具有豐富的經驗。與房教信息技術類似，本集團擬利用易進文化在教育培訓服務方面的經驗及能力進行員工培訓並改善其員工培訓計劃的架構及質量，因此，本集團預計在員工培訓方面可節省成本及提高效率。

尚林收購協議項下的對價乃由相關訂約方參考(其中包括)中國物業管理行業的同業公司就建築面積、租賃費用及收益率等因素的可比較分析及尚林物業管理的業務增長前景及未來收入，經公平磋商後釐定。

尚友收購協議項下的對價乃由相關訂約方參考(其中包括)中國物業管理行業的同業公司就建築面積、租賃費用及收益率等因素的可比較分析及尚友物業管理的業務增長前景及未來收入，經公平磋商後釐定。

## 交易的理由及裨益

房教信息技術在提供高端專業培訓服務方面(尤其是房地產相關行業)擁有強大能力，並已開展多項成功培訓計劃，為自身贏得良好行業聲譽。此外，通過與全球知名教育機構及大學的密切合作，房教信息技術在品牌及行業影響力方面有所發展，進而將提升本集團吸引高素質人才的能力。加入本集團後，房教信息技術將就銷售及營銷人員實施專業培訓計劃，這將減少本集團未來的員工培訓成本。此外，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。

易進文化在提供線下教育服務及相關諮詢及專業培訓服務方面擁有豐富的經驗。加入本集團後，易進文化將對本集團的銷售及營銷人員進行專業培訓，並將幫助本集團改善其員工培訓計劃的架構及質量。與房教信息技術類似，本集團預計收購易進文化將大幅提高員工培訓效率。易進文化將繼續為獨立客戶提供服務，董事會認為易進文化的業務具有良好的增長潛力，而該等業務將進一步擴展及增強本集團的業務。

尚林物業管理及尚友物業管理在提供物業管理服務、物業管理諮詢服務及會議服務方面均有豐富經驗。該等服務有利於本集團的主要業務並對之作出補充。由於尚林物業管理及尚友物業管理將繼續為獨立客戶提供服務，董事會認為彼等的業務具有良好增長潛力，將為本集團的收入帶來正面貢獻。此外，尚林物業管理及尚友物業管理管理若干辦公空間。本集團計劃將上述空間用作本集團進行員工培訓的培訓中心，這將能夠節省成本。

## 有關訂約方及目標公司的資料

本公司為一間中國房地產交易服務供應商，主要提供一手房代理服務、房地產數據及諮詢服務以及房地產經紀網絡服務。

上海璟舜及上海樓煜均為根據中國法律成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司。上海璟舜為一家提供專業培訓及教育諮詢服務的提供商，而上海樓煜為一家提供物業管理服務、物業管理諮詢服務及會議服務的提供商。

易居管理為根據中國法律成立的公司，由周先生間接全資擁有。上海方加為易居管理的附屬公司。因此，易居管理及上海方加均為周先生的聯繫人及本公司的關連人士。易居管理為一家提供銷售及營銷服務以及企業管理諮詢服務的提供商，而上海方加主要從事信息技術服務及管理諮詢服務。

房教信息技術為根據中國法律成立的公司，主要從事信息技術開發，提供信息技術諮詢服務以及提供專業培訓服務。

易進文化為根據中國法律成立的公司，並為一家線下教育服務以及相關諮詢及專業培訓服務的提供商。

尚林物業管理及尚友物業管理均為根據中國法律成立的公司，提供物業管理服務、物業管理諮詢服務及會議服務。

## 目標公司的財務資料

根據房教信息技術、易進文化、尚林物業管理及尚友物業管理提供的資料，以下為截至2019年12月31日止兩個財政年度房教信息技術、易進文化、尚林物業管理及尚友物業管理各自的財務資料概要：

### 房教信息技術

	截至2018年 12月31日止年度／ 於2018年12月31日 (未經審計) (人民幣千元)	截至2019年 12月31日止年度／ 於2019年12月31日 (未經審計) (人民幣千元)
收入	56,334	44,269
毛利潤	28,678	5,502
稅前淨利潤／(虧損)	183	(14,828)
稅後淨虧損	(17)	(15,254)
總資產	37,986	33,036
淨資產／(負債)	619	(15,196)

### 易進文化

	截至2018年 12月31日止年度／ 於2018年12月31日 (未經審計) (人民幣千元)	截至2019年 12月31日止年度／ 於2019年12月31日 (未經審計) (人民幣千元)
收入	21,338	30,396
毛利潤	21,226	30,326
稅前淨虧損	(24,111)	(13,495)
稅後淨虧損	(24,111)	(13,495)
總資產	20,051	10,062
淨負債	(43,676)	(57,173)



## 尚林物業管理

	截至2018年 12月31日止年度／ 於2018年12月31日 (未經審計) (人民幣千元)	截至2019年 12月31日止年度／ 於2019年12月31日 (未經審計) (人民幣千元)
收入	3,108	0
毛虧損	(1,007)	(4,093)
稅前淨虧損	(8,658)	(4,065)
稅後淨虧損	(8,658)	(4,065)
總資產	23,154	17,729
淨資產	23,980	19,915

## 尚友物業管理

	截至2018年 12月31日止年度／ 於2018年12月31日 (未經審計) (人民幣千元)	截至2019年 12月31日止年度／ 於2019年12月31日 (未經審計) (人民幣千元)
收入	18,560	16,578
毛利潤	4,389	6,742
稅前淨利潤	2,646	4,118
稅後淨利潤	1,806	4,118
總資產	52,330	55,895
淨資產	45,532	49,650

## 上市規則涵義

易居管理由本公司執行董事兼主要股東周先生間接全資擁有。上海方加為易居管理的附屬公司。因此，易居管理及上海方加均為周先生的聯繫人及本公司的關連人士。上海璟舜及上海樓煜均為本公司間接全資附屬公司。因此，根據上市規則第十四A章，房教收購協議、易進收購協議、尚林收購協議及尚友收購協議各自項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於(i)房教收購協議、易進收購協議、尚林收購協議及尚友收購協議由本集團作為一方與易居管理或上海方加作為另一方訂立；(ii)易進收購協議及與少數股東訂立的易進收購協議涉及收購同一目標公司易進文化的股權；及(iii)所有收購協議均於12個月期間內訂立，因此收購協議被合併為本公司根據上市規則第14.22條及第14A.81條進行的一系列交易。

由於有關收購協議項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率(合共)超過0.1%但低於5%，上述交易須遵守上市規則第十四A章下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 一般事項

由於周先生於上述交易擁有重大權益，彼已就批准收購協議的董事會決議案放棄投票。除前述者外，概無其他董事須就批准收購協議的董事會決議案放棄投票。

董事(包括獨立非執行董事)已考慮各項收購協議，並認為各項收購協議的條款：(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。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「收購協議」	指	房教收購協議、易進收購協議、與少數股東訂立的易進收購協議、尚林收購協議及尚友收購協議的統稱
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，除文意另有所指外，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指	易居(中國)企業控股有限公司，一家於2010年2月22日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義

「關連交易」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「易居管理」	指	易居(中國)企業管理集團有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司關連人士
「房教收購協議」	指	上海方加與上海璟舜所訂立日期為2020年3月20日的股份轉讓協議，據此，上海方加同意將於房教信息技術的全部股權轉讓予上海璟舜，總對價為人民幣51,000,000元
「房教信息技術」	指	上海房教信息技術有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期由上海方加全資擁有
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司且並非本公司關連人士的第三方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「周先生」	指	周忻先生，為本公司的執行董事兼主要股東
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海方加」	指	上海方加信息技術有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司關連人士
「上海璟舜」	指	上海璟舜教育科技有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「上海樓煜」	指	上海樓煜企業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司

「尚林收購協議」	指	易居企業管理與上海樓煜所訂立日期為2020年3月20日的股份轉讓協議，據此，易居企業管理同意將於尚林物業管理的全部股權轉讓予上海樓煜，總對價為人民幣84,920,000元
「尚林物業管理」	指	上海尚林物業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期由易居企業管理全資擁有
「尚友收購協議」	指	易居企業管理與上海樓煜所訂立日期為2020年3月20日的股份轉讓協議，據此，易居企業管理同意將於尚友物業管理的全部股權轉讓予上海樓煜，總對價為人民幣199,260,000元
「尚友物業管理」	指	上海尚友物業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期由易居企業管理全資擁有
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「易進收購協議」	指	易居企業管理與上海璟舜所訂立日期為2020年3月20日的股份轉讓協議，據此，易居企業管理同意將其於易進文化80%的股權轉讓予上海璟舜，對價為零元
「與少數股東訂立的易進收購協議」	指	上海璟舜(作為買方)與易進文化三名個人股東(均為獨立第三方)(作為賣方)各自所訂立的日期為2020年3月20日的股份轉讓協議，據此，上海璟舜同意分別向該三名個人股東收購彼等於易進文化的7%、3%及2%股權，對價均為零元

「易進文化」 指 上海易進文化發展有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期由(i)易居企業管理擁有80%、(ii)梁方先生擁有7%、(iii)陳國勝先生擁有3%、(iv)彭少彬先生擁有2%、(v)北京洪泰啟航創業投資中心(有限合夥)擁有5%及(vi)廈門隆領投資合夥企業(有限合夥)擁有3%((ii)至(vi)所列所有人士及實體均為獨立第三方)

「%」 指 百分比

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3月22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。