

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)

**須予披露交易
收購上海灣居**

緒言

董事會欣然宣佈，於2020年3月20日，易居企業（中國）集團（本公司的間接全資附屬公司）、代名人（本公司的間接全資附屬公司）、嘉興蔚泰及蘇州虞行訂立灣居收購協議，據此，易居企業（中國）集團及代名人同意收購而嘉興蔚泰及蘇州虞行同意出售於上海灣居的全部合夥權益，總對價為人民幣660.0百萬元。

上市規則涵義

由於有關灣居收購協議及其項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第十四章，上述交易構成本公司一項須予披露交易，須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於2020年3月20日，易居企業（中國）集團（本公司的間接全資附屬公司）、代名人（本公司的間接全資附屬公司）、嘉興蔚泰及蘇州虞行訂立灣居收購協議，據此，易居企業（中國）集團及代名人同意收購而嘉興蔚泰及蘇州虞行同意出售於上海灣居的全部合夥權益，總對價為人民幣660.0百萬元。

灣居收購協議

於本公告日期，上海灣居擁有總註冊資本人民幣200,000元，其中人民幣100,000元由嘉興蔚泰持有但尚未繳足，人民幣100,000元由蘇州虞行持有及悉數繳足。嘉興蔚泰為上海灣居的唯一普通合夥人，蘇州虞行為上海灣居的唯一有限合夥人。

灣居收購協議包括：

- (a) (i)易居企業(中國)集團(作為第一買方)；(ii)代名人(作為第二買方)；(ii)嘉興蔚泰(作為第一賣方)；及(iii)蘇州虞行(作為第二賣方)訂立的總收購協議，據此，嘉興蔚泰將按其所佔上海灣居註冊資本的份額將其於上海灣居的合夥權益轉讓予代名人，而蘇州虞行則將按其所佔上海灣居註冊資本的份額將其於上海灣居的合夥權益轉讓予易居企業(中國)集團，總對價為人民幣660.0百萬元；
- (b) (i)代名人(作為買方)；及(ii)嘉興蔚泰(作為賣方)訂立的嘉興蔚泰收購協議，該協議進一步列明代名人收購嘉興蔚泰於上海灣居的合夥權益的條款及條件；及
- (c) (i)易居企業(中國)集團(作為買方)；及(ii)蘇州虞行(作為賣方)訂立的蘇州虞行收購協議，該協議進一步列明易居企業(中國)集團收購蘇州虞行於上海灣居的合夥權益的條款及條件。

總收購協議、嘉興蔚泰收購協議及蘇州虞行收購協議均於2020年3月20日訂立。

於完成後，易居企業(中國)集團將成為上海灣居的唯一有限合夥人，而代名人則將成為上海灣居的唯一普通合夥人。易居企業(中國)集團與代名人將訂立新合夥協議，當中載明彼等各自對上海灣居的權利與義務。

灣居收購協議的主要條款概述如下：

對價

易居企業(中國)集團及代名人應支付的總對價為現金人民幣660.0百萬元，其中：

- (a) 人民幣0元將由代名人支付予嘉興蔚泰；
- (b) 人民幣100,000元將由易居企業(中國)集團支付予蘇州虞行(「向蘇州虞行的付款」)；
- (c) 人民幣659.9百萬元將支付予上海灣居的兩名現有債權人(二者均為獨立第三方)，以清償第一債權人的債務及應付第二債權人的賬款(「現有負債」)。

除現有負債外，上海灣居於完成日期的所有其他未償還負債（如有），易居企業（中國）集團、代名人、嘉興蔚泰及蘇州虞行將就有關負債的處置進行磋商，易居企業（中國）集團或代名人無義務承擔。

對價須按以下方式支付：

- (a) 向蘇州虞行的付款將由易居企業（中國）集團於簽立灣居收購協議後（但不遲於2020年5月31日）支付予蘇州虞行；
- (b) 人民幣659.9百萬元將由易居企業（中國）集團及代名人於2020年5月31日或之前及2020年6月30日或之前，（直接或間接透過上海灣居）分別支付予上海灣居的兩名現有債權人。

先決條件

灣居收購協議須待上海灣居的第二債權人（獨立第三方）豁免若干部分應付賬款，以使截至簽立灣居收購協議之日的現有負債不超過人民幣659.9百萬元後，方為有效。

完成

完成將於完成日期發生，即清償向蘇州虞行的付款以及欠付上海灣居第一債權人的債務的日期。

於完成後，於上海灣居的所有合夥權益及其所有權利及義務將由嘉興蔚泰及蘇州虞行轉讓予易居企業（中國）集團及代名人。易居企業（中國）集團及代名人將有權享有上海灣居於完成日期及之後產生的所有收入（如有）。

嘉興蔚泰及蘇州虞行須於完成日期後15日內，向有關當局完成所有權變更登記。

生效日期

灣居收購協議於相關訂約方簽立後於2020年3月20日生效。

對價基準

灣居收購協議項下的對價乃由各訂約方經公平磋商後釐定，並參考（其中包括）上海灣居的資產及負債以及灣居物業的估值（見下文「有關上海灣居的資料」一節所述）。

有關訂約方的資料

易居企業(中國)集團為一間根據中國法律成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司。其為本集團之中國實體的控股公司。

代名人為一間根據中國法律成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司。其為一家控股公司，目前沒有實質性業務活動。

本集團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。本集團重要的人員培訓及管理系統為該等業務提供支持，其中包括建立「易家人才學院」以向其員工提供全面的培訓，並向其網絡內外的房地產經紀人員提供內部及外部培訓。

嘉興蔚泰為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事投資管理。

蘇州虞行為一間根據中國法律成立的有限合夥企業，主要從事投資管理。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，嘉興蔚泰、蘇州虞行及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關上海灣居的資料

上海灣居為一間根據中國法律成立的有限合夥企業。嘉興蔚泰為上海灣居的唯一普通合夥人，蘇州虞行為上海灣居的唯一有限合夥人。上海灣居為灣居物業的唯一擁有人，且於截至2019年12月31日止過往兩個財政年度並無從事任何重大業務運營。

上海灣居的主要資產為灣居物業，該物業為一棟位於中國上海市楊浦區國權北路1688弄50號的辦公樓。灣居物業佔地面積約216,400平方米，總建築面積約28,700平方米。根據獨立專業估值師基於市場比較法編製的最新估值報告，灣居物業的估值約為人民幣664百萬元。

根據上海灣居提供的資料，以下為上海灣居截至2019年12月31日止兩個財政年度的財務資料概要。上海灣居的財務資料乃根據中國企業會計準則而編製。

	截至 2019年12月31日 止年度／於該日 (經審計) 人民幣(千元)	截至 2018年12月31日 止年度／於該日 (經審計) 人民幣(千元)
收入	-	-
虧損總額	(4,022)	(4,626)
稅前淨虧損	(62,543)	(56,261)
稅後淨虧損	(62,543)	(56,261)
資產總值	530,279	531,682
負債淨額	(184,558)	(122,015)

於上海灣居第二債權人豁免任何剩餘未償還應付賬款後（見上文「先決條件」一節所述），預期上海灣居將不再有任何淨負債。

交易的理由及裨益

本公司計劃主要將灣居物業用作其房地產代理人員的培訓和教育中心。本集團期望通過擁有而非租賃此類培訓場所來節省成本。灣居物業亦將用於提供辦公空間，以適應本集團業務未來的預期增長和擴展。此外，本公司亦計劃將本集團並非即時需要的部分灣居物業出租，以產生租金收入，同時提高灣居物業的利用率。

董事（包括獨立非執行董事）已考慮灣居收購協議，並認為灣居收購協議的條款屬公平合理，於本集團日常業務過程中按一般或更佳商業條款訂立及符合本公司與其股東的整體利益。

上市規則涵義

由於有關灣居收購協議及其項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第十四章，上述交易構成本公司一項須予披露交易，須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

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。

「嘉興蔚泰收購協議」	指	代名人與嘉興蔚泰訂立的日期為2020年3月20日的合夥權益轉讓協議
「蘇州虞行收購協議」	指	易居企業(中國)集團與蘇州虞行訂立的日期為2020年3月20日的合夥權益轉讓協議
「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
「完成」	指	本集團根據灣居收購協議完成對上海灣居的收購
「完成日期」	指	完成發生的日期(見上文「完成」一節所述)
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「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

「嘉興蔚泰」	指	嘉興蔚泰投資管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期為上海灣居的唯一普通合夥人
「總收購協議」	指	易居企業(中國)集團、代名人、嘉興蔚泰及蘇州虞行訂立的日期為2020年3月20日的合夥權益轉讓協議
「代名人」	指	上海昉加信息技術有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「百分比率」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「易居企業 (中國)集團」	指	易居企業(中國)集團有限公司(前稱易居(中國)企業集團有限公司)，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海灣居」	指	上海灣居投資合夥企業(有限合夥)，一家根據中國法律成立的有限合夥企業
「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

「蘇州虞行」	指	蘇州虞行投資中心(有限合夥)，一家根據中國法律成立的有限合夥企業，於本公告日期為上海灣居的唯一有限合夥人
「灣居物業」	指	位於中國上海市楊浦區國權北路1688弄50號的物業
「%」	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。