

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)

關連交易 — 收購添璣網絡

收購添璣網絡

於2021年4月27日，本公司的間接全資附屬公司上海孜咏（作為買方）與添璣發展及添璣管理（作為賣方）就轉讓添璣網絡的全部股權訂立添璣網絡轉讓協議，代價為人民幣300,000,000元。

周先生為本公司的主要股東兼董事，而添璣發展及添璣管理均為周先生的聯繫人，因此，添璣網絡收購事項為本公司的關連交易。根據上市規則第14A章，由於最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，添璣網絡收購事項須遵守申報及公告規定，但毋須遵守獨立股東批准規定。

收購添璣網絡

概覽

於2021年4月27日，本公司的間接全資附屬公司上海孜咏（作為買方）與添璣發展及添璣管理（作為賣方）就轉讓添璣網絡的全部股權訂立添璣網絡轉讓協議，代價為人民幣300,000,000元。

於添璣網絡收購事項完成後，添璣網絡將成為本公司的全資附屬公司，其財務業績將併入本公司的賬目。

添璣網絡轉讓協議

添璣網絡轉讓協議的主要條款載列如下：

日期

2021年4月27日

訂約方

- (i) 上海孜咏 (作為買方)；及
- (ii) 添璣發展及添璣管理 (作為賣方)。

截至本公告日期，添璣發展及添璣管理均由本公司的主要股東兼董事周先生全資擁有，因此，添璣發展及添璣管理為本公司的關連人士。

交易

根據添璣網絡轉讓協議，上海孜咏同意向添璣發展及添璣管理收購添璣網絡的全部股權。於添璣網絡收購事項完成前，添璣網絡的股權分別由添璣發展及添璣管理持有70%及30%。

代價

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元至上海孜咏；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。

待就添璣網絡收購事項完成股權變更商業登記及申領新營業執照後，上海孜咏會將添璣網絡股權代價的相應金額分別支付至添璣發展及添璣管理的銀行賬戶。上海孜咏將負責於相應付款到期日償還添璣網絡的現有外部債務。

完成

待就添璣發展及添璣管理向上海孜咏轉讓添璣網絡的全部股權向中國相關工商機關完成登記後，添璣網絡收購事項即告完成。

代價基準

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。

訂約方的相關資料

本公司及上海孜咏

本公司為一家中國的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。

上海孜咏為一家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。上海孜咏為一間投資控股公司。

添璣發展及添璣管理

添璣發展及添璣管理均為根據中國法律成立的公司，並為投資控股公司。添璣發展由周先生全資擁有，而添璣管理分別由添璣發展及周先生擁有80%及20%的權益，因而由周先生間接全資擁有。因此，添璣發展及添璣管理均為本公司的關連人士。

添璣網絡

添璣網絡為一家專注於中國房地產行業線上網絡及數據分析服務的技術服務商。添璣網絡經營多項業務，包括：(a)房地產仲介及電商服務，為企業提供互聯網服務工具及營銷解決方案，並經營一個線下融合線上房地產與電商相結合的電商平台；(b)房地產字典，提供儲存、編錄及整理住宅及非住宅房地產信息的數據庫平台（以及相關技術及系統）；(c)數據商城，向個人及企業提供房地產數據、數據報告、數據服務及系統；及(d) EBaaS（房地產區塊鏈即服務(Estate Blockchain as a Service)），專注於區塊鏈技術及應用的研發及創新，以從四個主要方面促進房地產行業的發展：房地產交易、金融、數據以及證書存儲及交換。

添璣網絡的財務資料

添璣網絡截至2019年及2020年12月31日止兩個年度的若干節選財務資料（摘錄自其未經審核管理賬目）載列如下：

截至2019年 12月31日 止年度／ 於2019年 12月31日 (未經審核) 人民幣(千元)	截至2020年 12月31日 止年度／ 於2020年 12月31日 (未經審核) 人民幣(千元)
--	--

收入	63,259	35,596
毛利	63,259	35,596
稅前淨虧損	(45,984)	(66,873)
稅後淨虧損	(45,984)	(66,873)
資產總值	71,187	77,018
負債淨額	(155,961)	(222,835)

進行建議收購事項的理由及裨益

添璣網絡通過其多家附屬公司經營多項技術型業務，可補充及支持本公司的線上房地產分部。例如，房地產字典可(i)虛擬管理房地產分類及驗證房地產項目；(ii)規範及界定產品信息，為房地產行業的產品信息打造通用「商業語言」；及(iii)提供定價核實及驗證服務，本公司認為該等服務對其房地產業務整體，尤其是對線上房地產業務(信任及遠程核實信息的方法對該業務而言至關重要)而言具有寶貴價值。

此外，本公司將市場數據(尤其是可用於大數據算法、可通過大數據算法評估並有助於人工智能系統及輸出的數據)視為重點領域之一。有鑒於此，添璣網絡的數據商城可(i)提供一個數據存儲、整理及數據抓取平台，作為全方位的房地產數據查詢及服務平台同時服務本公司及其客戶，以滿足客戶的特定數據需求；(ii)利用用戶及流量信息及技術資源服務其他數據服務供應商；及(iii)為房地產數據交換及交易提供區塊鏈技術。

再者，添璣網絡亦提供仲介及電商服務，包括(i)輔助房地產交易及提高多方面效率的工具(如物業共享、報告及瀏覽工具)；(ii)形成由開發商到代理人再到終端用戶的垂直網絡，以覆蓋房地產交易全週期；及(iii)為經紀人提供平台，以建立數字經紀人檔案及便於資源分配。

鑒於本公司專注於為房地產行業的代理人及經紀人提供一系列服務，並提供一系列市場數據及諮詢服務，其正尋求將現有線下業務擴展至線上領域。更具體而言，對於同時涉足技術及房地產的添璣網絡，隨著本公司擴展至線上及數字房地產服務領域，添璣網絡所擁有或運營的工具、技術及服務將成為本公司的寶貴資產，並使本集團的現有及發展中業務受益。

上市規則的涵義

周先生為本公司的主要股東兼董事，而添璣發展及添璣管理均為周先生的聯繫人，因此，添璣網絡收購事項為本公司的關連交易。根據上市規則第14A章，由於最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，添璣網絡收購事項須遵守申報及公告規定，但毋須遵守獨立股東批准規定。

一般資料

由於周先生於添璣網絡收購事項中擁有重大權益，其已就批准添璣網絡轉讓協議的董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，並無其他董事須就批准添璣網絡轉讓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。

茲提述本公司日期為2020年12月29日之公告，內容有關（其中包括）本公司的間接全資附屬公司上海尚林物業管理有限公司（作為出租人）與添璣網絡（作為承租人）日期為2020年12月29日的租賃合約（「文武樓租賃協議」）。添璣網絡收購事項完成後，添璣網絡將成為本公司的附屬公司，而文武樓租賃協議因而不再為上市規則第14A章項下的持續關連交易。

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。

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	易居（中國）企業控股有限公司（股份代號：2048），一家根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「周先生」	指	周忻先生，本公司的主要股東兼董事，並為本公司的關連人士

「上海孜咏」	指	上海孜咏信息技術有限公司，一家於2019年9月25日在中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「添璣發展」	指	上海添璣投資發展有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，由周先生全資擁有
「添璣管理」	指	上海添璣投資管理有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，由周先生間接全資擁有
「添璣網絡」	指	上海添璣網絡服務有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，並為添璣網絡收購事項的目標公司。於添璣網絡收購事項完成前，添璣網絡的股權分別由添璣發展及添璣管理持有70%及30%
「添璣網絡收購事項」	指	根據添璣網絡轉讓協議收購添璣網絡的全部股權
「添璣網絡轉讓協議」	指	上海孜咏（作為買方）與添璣發展及添璣管理（作為賣方）就添璣網絡收購事項訂立的日期為2021年4月27日的轉讓協議

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4月27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。