

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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）

(1) 收購合資企業股權 — 主要交易

(2) 戰略合作

(1) 收購合資企業股權

收購事項

於2021年9月1日，易居與合資企業訂立買賣協議，據此，易居已有條件同意出售，而合資企業已有條件同意購買待售權益（包括樂居權益及易居國際權益）。代價應為2,558,696,093港元，將根據買賣協議所載條款及在其所載條件規限下，通過合資企業向易居配發及發行11,692,966股新合資企業股份償付。

認購事項

於2021年9月1日，易居與合資企業訂立認購協議，據此，易居已有條件同意認購，而合資企業已有條件同意配發及發行認購合資企業股份（即6,854,839股新合資企業股份）。

上市規則涵義

由於有關收購事項及認購事項的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，故收購事項及認購事項構成易居的一項主要交易且須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

上市規則的盈利預測規定

合資企業的估值構成上市規則第14.61條項下的盈利預測。易居將根據上市規則第14.60A條項下的規定作出進一步公告，當中載列（其中包括）：(i)估值所依據的主要假設（包括商業假設）；(ii)董事會函件，當中載列估值乃經過適當及審慎查詢後作出的確認；及(iii)易居申報會計師的函件，當中確認其根據上市規則要求對估值的會計政策及計算的審閱結果。

寄發通函

載有（其中包括）(i)買賣協議及認購協議的詳情；及(ii)易居股東特別大會通告的通函，預期將於2021年9月30日或之前寄發予易居股東，因為需要額外時間敲定載入通函的若干資料。

易居股東特別大會

易居股東特別大會將召開並舉行，以供易居股東考慮及批准買賣協議、認購協議及其項下擬進行的交易。

(2) 戰略合作

於2021年9月1日，易居與阿里巴巴中國訂立第二份戰略合作修訂協議，以對先前合作協議的條款進行修訂及重述，據此，阿里巴巴中國同意致使向添璣好房（合資企業的間接全資附屬公司）授予一項獨家權利，以發展及運營天貓好房品牌的線上房地產營銷及交易服務平台，致使允許添璣好房使用天貓相關知識產權，及致使為易居提供技術、產品、數據及運營支持，以增強其數碼化及線上營銷能力。

由於買賣協議、認購協議及其項下擬進行的交易須待若干先決條件達成（或獲豁免）後方可完成，且未必會進行，因此易居股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

(1) 有關收購合資企業股權的主要交易

概況

於2021年9月1日，易居與合資企業訂立以下協議：

- (i) 買賣協議，據此，易居已有條件同意出售，而合資企業已有條件同意購買待售權益；及
- (ii) 認購協議，據此，易居已有條件同意認購，而合資企業已有條件同意配發及發行認購合資企業股份。

於買賣協議完成及認購事項完成後，合資企業將由易居（直接及間接通過房友）及 Alibaba Investment 分別持有約70.23%及約29.77%（假設除股份拆細外，合資企業的已發行股本概無任何變動），因此，合資企業將成為易居的非全資附屬公司，且其財務業績將併入易居的賬目。

(a) 買賣協議

於2021年9月1日，易居與合資企業訂立買賣協議，據此，易居已有條件同意出售，而合資企業已有條件同意購買待售權益（包括樂居權益及易居國際權益）。代價應為2,558,696,093港元，將根據買賣協議所載條款及在其所載條件規限下，通過合資企業向易居配發及發行11,692,966股新合資企業股份償付。

下文載列買賣協議的主要條款：

日期

2021年9月1日

協議方

- (i) 易居（作為賣方）；及
- (ii) 合資企業（作為買方）。

於本公告日期，合資企業由Alibaba Investment及房友（易居的全資附屬公司）分別擁有85%及15%的權益。

將予轉讓資產

根據買賣協議，易居已有條件同意出售，而合資企業已有條件同意購買待售權益（包括樂居權益及易居國際權益）。樂居權益佔樂居（一間於紐約證券交易所上市公司）已發行股本約55.84%。易居國際權益包括易居國際全部股權，而易居國際：(a)為添璣網絡（即擁有及經營添璣業務實體的控股公司）的控股公司；及(b)重組完成後，將成為上海易居（即擁有及經營房友業務實體的控股公司）的控股公司。

代價

待售權益（包括樂居權益及易居國際權益）的代價應為2,558,696,093港元，將通過合資企業按每股合資企業股份約218.82港元的發行價向易居配發及發行11,692,966股新合資企業股份進行償付。

合資企業股份

新合資企業股份一經發行，即並無及不附帶任何產權負擔，且於買賣協議完成後將入賬列作繳足，並在所有方面與其他已發行合資企業股份（包括其所附權利）具同地位。

代價的基準

買賣協議的代價乃通過協議方公平磋商並參考以下因素釐定：

- (i) 根據獨立估值師為釐定合資企業的參考價值而採用成本法（具體而言即資產基礎法）及釐定無形資產（即第二份戰略合作修訂協議項下的許可權）的參考價值而採用收入法（具體而言即比較法）編製的草擬估值報告，合資企業100%股權於2021年6月30日的參考價值約為人民幣1,843百萬元；
- (ii) 於中國從事與樂居業務、添璣業務及房友業務相若業務領域的公司的最新財務狀況、過往財務表現，以及現行市價；及

(iii) 其他因素包括但不限於：

- a. 合資企業將享有以天貓品牌建立及運營一個線上房地產營銷及交易服務平台的獨家經營權；
- b. 阿里巴巴在建立及運營線上交易平台方面擁有豐富的經驗，並將為合資企業提供技術、產品、數據、運營及人員方面的協助；
- c. 合資企業將能夠利用阿里巴巴的品牌，尤其是天貓，以推廣天貓好房平台；
- d. 結合阿里巴巴的線上運營經驗和易居的房地產交易經驗以實現潛在的協同效應；
- e. 評估合資企業建立領先的線上房地產營銷及交易服務平台的潛力，從而增加易居的交易量、收入及利潤；及
- f. 阿里巴巴將根據第二份戰略合作修訂協議向易居提供技術援助，以增強其數碼化和線上營銷能力，從而提高易居的競爭力。

買賣協議的先決條件

買賣協議完成須待下列條件獲達成或（如適用）獲豁免後，方可作實：

- (i) 於買賣協議完成前任何時候樂居及易居國際的財務或業務狀況並無發生任何不利變動或發展；
- (ii) 於買賣協議完成前任何時候並無發生任何事件或情況，導致買賣協議項下易居作出的任何保證在任何重大方面屬失實、不準確或具有誤導成分；
- (iii) 於買賣協議完成前任何時候並無發生任何事件或情況，導致買賣協議所載合資企業作出的任何保證在任何重大方面屬失實、不準確或具有誤導成分；
- (iv) 重組已完成且上海孜詠或任何其他待售權益集團公司就重組應付的代價已悉數結算，而上海孜詠或任何其他待售權益集團公司並無任何涉及重組的未償還負債（實際或或然）；
- (v) 股份拆細已完成；

- (vi) 易居的股份於買賣協議完成前繼續於聯交所上市（惟任何暫時停止買賣或短暫停牌以待刊發與買賣協議有關的公告除外），且並無政府實體就該等股份的上市地位提出或表達任何意圖提出任何反對意見，或已要求或表達任何意圖要求停止買賣或短暫停牌該等股份（惟任何暫時停止買賣或短暫停牌以待刊發與買賣協議有關的公告除外）；
- (vii) 易居已就買賣協議及其項下擬進行的交易在所有方面遵守上市規則及其他適用法律的規定，包括發佈公告、刊發通函及取得股東批准的任何規定（如適用）；
- (viii) 根據適用法律規定，為訂立買賣協議及／或履行當中的責任或另行使當中擬進行的交易生效而須從政府實體獲得的所有授權、批准、同意、豁免及許可，並於政府實體的備案均已獲授予、收到、取得及完成；及
- (ix) 於買賣協議完成前任何時候認購協議已獲易居與合資企業訂立，其所有完成條件（與買賣協議項下的完成條件相關的條件除外）已根據其條款達成或獲豁免，且概無被修訂、修改、終止、廢除或取消。

條件(iii)可由易居以書面方式全部或部分豁免。條件(i)、(ii)、(iv)及(vi)均可由合資企業以書面方式全部或部分豁免。條件(v)、(vii)、(viii)及(ix)不得由任何一方予以豁免。

重組

重組將導致易居國際：(a)繼續為添璣網絡（即擁有及經營添璣業務實體的控股公司）的控股公司；及(b)成為上海易居（即擁有及經營房友業務實體的控股公司）的控股公司。

完成

完成須：(a)於最後一個條件（只能於完成時獲達成的任何有關條件（或其任何部分）除外）達成或獲豁免（視乎情況而定）後第三個營業日，或（倘較後）在完成與認購事項完成同時發生的最早時間；或(b)在協議方可能書面協定的其他時間發生。

易居及合資企業須根據買賣協議完成買賣待售權益以及發行及配發合資企業股份，惟前提是(a)易居及合資企業完全履行其於買賣協議項下的完成義務；(b)買賣全部樂居權益及買賣全部易居國際權益同時完成；及(c)買賣協議及認購協議項下擬進行的交易同時完成。

有關待售權益的資料

易居國際權益

於本公告日期，易居國際通過上海孜詠全資擁有添璣網絡。於重組完成後，易居國際將：(i)通過上海孜詠全資擁有上海臻忻易及上海易居；及(ii)通過上海臻忻易全資擁有添璣網絡。易居國際為一間投資控股公司。

上海孜詠

上海孜詠是易居國際的全資附屬公司。其為一間投資控股公司。

上海臻忻易

上海臻忻易是易居的全資附屬公司。其為一間投資控股公司。

添璣網絡及添璣業務

添璣網絡為一間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。添璣網絡經營添璣業務，包括：(a)房地產中介及電商服務，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。

易居收購添璣網絡已於2021年5月30日完成。有關添璣網絡的進一步詳情，請參閱易居日期為2021年4月27日及2021年5月13日的公告。易居收購添璣網絡的原始收購成本為人民幣300百萬元。

添璣網絡截至2019年及2020年12月31日止兩個年度以及截至2021年6月30日止六個月的若干節選財務資料(摘錄自其未經審計管理賬目)載列如下。

| | 截至2019年 12月31日 止年度/ 於2019年 12月31日 (未經審計) 人民幣 (千元) | 截至2020年 12月31日 止年度/ 於2020年 12月31日 (未經審計) 人民幣 (千元) | 截至2021年 6月30日 止六個月/ 於2021年 6月30日 (未經審計) 人民幣 (千元) |
|-------|--|--|---|
| 負債淨額 | (155,961) | (222,835) | (35,030) |
| 稅前淨虧損 | (45,984) | (66,873) | (55,215) |
| 稅後淨虧損 | (45,984) | (66,873) | (52,926) |

上海易居及房友業務

上海易居是易居的全資附屬公司，其經營房友業務，包括提供房友品牌下整合了中國中小型二手房經紀門店的房地產經紀網絡服務。

上海易居截至2019年及2020年12月31日止兩個年度以及截至2021年6月30日止六個月的若干節選財務資料(摘錄自其未經審計管理賬目)載列如下。

| | 截至2019年 12月31日 止年度/ 於2019年 12月31日 (未經審計) 人民幣 (千元) | 截至2020年 12月31日 止年度/ 於2020年 12月31日 (未經審計) 人民幣 (千元) | 截至2021年 6月30日 止六個月/ 於2021年 6月30日 (未經審計) 人民幣 (千元) |
|-------|--|--|---|
| 資產淨值 | 281,230 | 441,480 | 442,195 |
| 稅前淨溢利 | 56,508 | 211,565 | 17,234 |
| 稅後淨溢利 | 52,726 | 160,250 | 715 |

樂居權益

樂居乃中國一間具領導地位的線上線下房地產服務供應商，透過其網上平台提供房地產電子商務、網上廣告及網上掛牌服務。該網上平台包括覆蓋370多個城市的本地網站及各種移動應用程序。樂居將網上平台與線下服務整合互補，促進住宅物業交易。樂居自2014年4月起在紐約證券交易所上市（股票代碼：LEJU）。

樂居按美國公認會計原則編製的截至2019年及2020年12月31日止兩個年度的若干節選財務資料（摘錄自其經審計合併財務報表）以及其截至2021年6月30日止六個月的未經審計管理賬目載列如下。

| | 截至2019年 12月31日 止年度／ 於2019年 12月31日 (經審計) 美元 (千元) | 截至2020年 12月31日 止年度／ 於2020年 12月31日 (經審計) 美元 (千元) | 截至2021年 6月30日 止六個月／ 於2021年 6月30日 (未經審計) 美元 (千元) |
|------------|--|--|--|
| 資產淨值 | 252,359 | 294,785 | 251,712 |
| 稅前淨溢利／(虧損) | 19,871 | 31,687 | (46,149) |
| 稅後淨溢利／(虧損) | 10,872 | 20,998 | (46,887) |

易居於2020年11月4日完成收購樂居已發行股本合共56.19%權益，據此樂居成為易居的附屬公司且其財務業績已併入本集團的財務業績。有關進一步詳情，請參閱易居日期為2020年7月31日、2020年10月30日、2020年11月4日的公告，以及易居日期為2020年10月14日的通函。易居收購樂居56.19%權益的原始收購成本約為292.2百萬美元。

(b) 認購協議

於2021年9月1日，易居與合資企業訂立認購協議，據此，易居已有條件同意認購，而合資企業已有條件同意配發及發行認購合資企業股份（即6,854,839股新合資企業股份）。

日期

2021年9月1日

協議方

- (i) 易居（作為認購人）；及
- (ii) 合資企業（作為發行人）。

認購合資企業股份

認購合資企業股份將於認購事項完成時以繳足股款的方式獲配發及發行，不附帶任何產權負擔，並附有根據合資企業章程文件所附帶的所有權利。

代價

認購認購合資企業股份的代價應為1,500,000,000港元（約相當於每股合資企業股份218.82港元），應由易居於認購事項完成時悉數支付。

代價的基準

認購協議的代價乃通過協議方公平磋商並參考以下因素釐定：(i)根據獨立估值師為釐定合資企業的參考價值而採用成本法（具體而言即資產基礎法）及釐定無形資產（即第二份戰略合作修訂協議項下的許可權）的參考價值而採用收入法（具體而言即比較法）編製的草擬估值報告，於2021年6月30日合資企業100%股權的參考價值約人民幣1,843百萬元；及(ii)本公告「(a)買賣協議」一節「代價的基準」一段(iii)分段所述的其他因素。

先決條件

認購協議完成須待下列條件獲達成或(如適用)獲豁免後，方可作實：

- (i) 於認購事項完成前任何時候並無發生任何事件或情況，導致合資企業作出的任何保證在任何重大方面屬失實、不準確或具有誤導成分；
- (ii) 於認購事項完成前任何時候並無發生任何事件或情況，導致易居作出的任何保證在任何重大方面屬失實、不準確或具有誤導成分；
- (iii) 股份拆細已完成；
- (iv) 易居的股份於完成前繼續於聯交所上市(惟任何暫時停止買賣或短暫停牌以待刊發與認購協議有關的公告除外)，且並無政府實體就該等股份的上市地位提出或表達任何意圖提出任何反對意見，或已要求或表達任何意圖要求停止買賣或短暫停牌該等股份(惟任何暫時停止買賣或短暫停牌以待刊發與認購協議有關的公告除外)；
- (v) 易居已就認購協議及其項下擬進行的交易在所有方面遵守上市規則及其他適用法律的規定，包括發佈公告、刊發通函及取得股東批准的任何規定(如適用)；
- (vi) 根據適用法律規定，為訂立認購協議及／或履行當中的責任或另行使當中擬進行的交易生效而須從政府實體獲得的所有授權、批准、同意、豁免及許可，並於政府實體的備案均已獲授予、收到、取得及完成；及
- (vii) 於認購事項完成前任何時候買賣協議已獲易居與合資企業訂立，其所有完成條件(與認購協議項下的完成條件相關的條件除外)已根據其條款達成或獲豁免，且概無被修訂、修改、終止、廢除或取消。

條件(i)可由易居以書面方式全部或部分豁免。條件(ii)及(iv)均可由合資企業以書面方式全部或部分豁免，而條件(iii)、(v)、(vi)及(vii)不得由任何一方以書面方式全部或部分豁免。

買賣協議及認購協議的原因及益處

易居為中國一間領先的房地產交易服務供應商，主要提供一手房地產代理服務、房地產數據及諮詢服務、以及房地產經紀網絡服務。

易居立志成為房地產行業「科技賦能、智慧服務」的領導者，堅持致力於服務多家發展商、中介機構及資產擁有人。在一手房地產代理服務方面，易居將從高速發展轉向高質量發展，整合優質的資源、服務及項目，並通過「智慧服務」以提質增效。在房地產經紀網絡服務方面，易居將繼續攻堅技術主導管理，運用創新技術及優質服務進一步擴大市場份額。在房地產市場數據及諮詢服務方面，易居將繼續專注於地產大數據，不僅要支援房地產發展商，更要賦能及服務整個房地產行業。易居於2020年7月31日宣佈與阿里巴巴中國結成戰略合作夥伴關係時開始實施此戰略，據此，雙方將在線下線上房地產交易、數碼化營銷及交易後服務領域緊密合作，以推動房地產服務行業邁向更數碼化及智能化的未來。據此，雙方通過各自的關聯方，即房友及Alibaba Investment，共同設立合資企業以開發房地產線上營銷平台及數碼交易渠道。

合資企業為新成立的實體，除若干天貓好房營銷活動、已簽訂本公告所述若干協議及一些初步規劃活動外，尚未開展實質性的業務運營。買賣協議及認購協議將有利於合資企業開展實質性業務運營。尤其是，買賣協議將為易居提供獨家權利，在阿里巴巴集團協助下以天貓品牌建立及運營領先的線上房地產營銷及交易服務平台，以補充易居的現有業務，並增加易居促成的整體房地產交易量。鑒於易居在房地產交易服務方面的豐富知識及經驗，收購合資企業並使得易居成為天貓好房平台的主要運營商，將為該平台提供最佳的成功機會，並可與易居的現有業務產生最大的協同效應。

我們評估買賣協議及認購協議項下擬進行的交易預期不會產生任何收益或虧損計入易居集團，原因是易居於待售權益及認購事項之代價的實際權益將入賬列作易居收購合資企業額外權益的代價。

(c) 股東協議

預期Alibaba Investment、易居、房友及周先生將於買賣協議完成及認購事項完成後訂立股東協議，以(其中包括)規管彼等於合資企業的權益及合資企業事務的若干方面的相互關係。預期股東協議將包含有關(其中包括)以下各項的條款：

- (a) 合資企業的董事人數於任何時候均不得超過三名，Alibaba Investment及易居各自有權提名一名人士擔任董事，前提是其及其聯屬方實益擁有或以其他方式控制合資企業已發行股本的10%或以上，此外，倘Alibaba Investment或易居(如適用)及其聯屬方較合資企業任何其他股東及其聯屬方實益擁有或以其他方式控制更多合資企業股份，則Alibaba Investment或易居(如適用)將有權提名另一名人士擔任合資企業的董事；
- (b) 在遵守上市規則的前提下，易居及房友有義務行使其可獲得的權利，以促使若干保留事項(如合資企業集團任何成員公司發行新證券或可換股權利、合資企業集團當前業務的重大變化及進行任何應付或應收總代價或所收購或出售標的物的公平值或涉及的負債或債務或財務援助(視情況而定)金額超過5億港元(或任何其他貨幣的等價物)的交易)，除非已獲得Alibaba Investment事先批准，否則不得實施；
- (c) 限制股東協議的協議方買賣合資企業股份；及
- (d) 周先生、易居及房友承諾不從事與合資企業的業務進行競爭的任何業務，或招攬用戶不再使用合資企業集團提供的服務。

倘阿里巴巴及其聯屬方不再擁有合資企業5%或以上的已發行股本權益，股東協議將自動終止。

(2) 戰略合作

於2021年9月1日，易居與阿里巴巴中國訂立第二份戰略合作修訂協議，以對先前合作協議的條款進行修訂及重述，據此，阿里巴巴中國同意致使向添璣好房(合資企業間接全資附屬公司)授予一項獨家權利，以發展及運營天貓好房品牌的線上房地產營銷及交易服務平台，致使允許添璣好房使用天貓相關知識產權，及致使為易居提供技術、產品、數據及運營支持，以增強其數碼化及線上營銷能力。

根據第二份戰略合作修訂協議的條款，在完成買賣協議及認購協議的前提下，倘(a)周先生(連同受周先生控制的實體)不再持有易居至少18%股權；(b)周先生(連同受周先生控制的實體)不再是單一最大的易居股東(阿里巴巴集團除外)；或(c)阿里巴巴中國變為有權因下文所載終止事件(c)或(d)或通過法律運作行使權利終止第二份戰略合作修訂協議，則阿里巴巴中國及其任何聯屬方將有權終止其與合資企業集團的合作(包括但不限於授予合資企業集團的任何知識產權許可證)(「**合作終止權**」)。倘阿里巴巴中國或其任何聯屬方行使合作終止權，阿里巴巴中國應有權要求易居以1,275,000美元的代價收購阿里巴巴中國或其聯屬方所持合資企業股份。

第二份戰略合作修訂協議的期限為20年，阿里巴巴集團每三年對合資企業進行評估，以確定有關合資企業及其附屬公司與阿里巴巴集團在天貓好房平台的合作是否將會繼續。阿里巴巴集團對合資企業的評估將計及天貓好房平台的運營數據(例如交易總額及網上銷量)，並基於合資企業或其任何附屬公司與阿里巴巴集團不時同意的評估標準進行。倘在任何三年期間未達到該評估標準，阿里巴巴集團可能在該三年期間屆滿時選擇終止合資企業或其任何附屬公司與阿里巴巴集團不時就天貓好房平台的合作可能已訂立的協議。倘阿里巴巴集團如此選擇，則在任何該已終止協議對天貓好房平台的運營產生重大影響的情況下，在該終止後，阿里巴巴中國將有權因下文所載終止事件(d)行使權利終止第二份戰略合作修訂協議，並將擁有合作終止權。

根據第二份戰略合作修訂協議的條款，阿里巴巴中國(或倘屬下文(c)的情況，非違約方)應有權在發生以下任何事件時終止第二份戰略合作修訂協議：

- (a) 買賣協議及認購協議之完成條件未在適用截止日或之前達成或獲豁免(視乎情況而定)；
- (b) 行使合作終止權；
- (c) 協議一方嚴重違反第二份戰略合作修訂協議，且違約方未能在收到非違約方通知後15天內作出補救；及
- (d) 合資企業或其直接或間接控制的任何實體與阿里巴巴集團所不時訂立且對天貓好房平台運營有重大影響的任何協議已根據其條款或法律運作被終止。

有關協議方的資料

易居

易居為中國一間房地產交易服務供應商，主要提供一手房地產代理服務、房地產數據及諮詢服務以及房地產經紀網絡服務。

合資企業

合資企業乃於2021年1月29日註冊成立，旨在通過合資企業間接全資附屬公司添璣好房開發天貓好房線上房地產營銷及交易平台。合資企業由房友及Alibaba Investment共同設立，實繳股本為1,500,000美元，於本公告日期，由Alibaba Investment與房友分別擁有85%及15%的權益。合資企業(通過添璣好房)擁有經營天貓好房線上房地產營銷及交易平台的獨家權利。

房友與Alibaba Investment同意，合資企業將開發與天貓好房業務有關的軟件系統產品，包括連接購房者、房地產公司及房地產市場上下游生態系統的線上房地產營銷平台及數碼化全鏈接交易平台。協議方亦同意合資企業將從事房地產相關金融產品的研究與開發。

合資企業為新成立的實體，除若干天貓好房營銷活動、已簽訂上文「戰略合作」標題下所述的協議及部分初步規劃活動外，尚未開展實質性的業務運營。合資企業自其成立日期(即2021年1月29日)至2021年6月30日止期間的若干節選財務資料(摘錄自其未經審計管理賬目)載列如下。

| | 截至2021年 6月30日 止六個月 / 於2021年 6月30日 (未經審計) 人民幣(千元) |
|-------|--|
| 負債淨額 | (55,367) |
| 稅前淨虧損 | (65,161) |
| 稅後淨虧損 | <u>(65,161)</u> |

上市規則涵義

由於有關收購事項及認購事項的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，故收購事項及認購事項構成易居的一項主要交易且須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

上市規則的盈利預測規定

如本公告「(a)買賣協議」及「(b)認購協議」各節「代價的基準」一段所述，合資企業的估值構成上市規則第14.61條項下的盈利預測。

易居將根據上市規則第14.60A條項下的規定作出進一步公告，當中載列（其中包括）：(i)估值所依據的主要假設（包括商業假設）；(ii)董事會函件，當中載列估值乃經過適當及審慎查詢後作出的確認；及(iii)易居申報會計師的函件，當中確認其根據上市規則要求對估值的會計政策及計算的審閱結果。

寄發通函

載有（其中包括）(i)買賣協議及認購協議的詳情；及(ii)易居股東特別大會通告的通函，預期將於2021年9月30日或之前寄發予易居股東，因為需要額外時間敲定載入通函的若干資料。

易居股東特別大會

易居股東特別大會將召開並舉行，以供易居股東考慮及批准買賣協議、認購協議及其項下擬進行的交易。

就易居董事所深知，於本公告日期，概無易居股東於收購事項及認購事項以及其項下擬進行的交易中擁有重大權益或以其他方式擁有權益或牽涉其中，因此，概無易居股東須於易居股東特別大會上就該等事項的決議案放棄投票。

一般資料

易居董事（包括獨立非執行董事）已考慮買賣協議、認購協議及其項下擬進行的交易，並認為該等協議、條款及交易：(i)乃屬公平合理；(ii)在易居集團日常業務過程中按正常或更優商業條款訂立；及(iii)符合易居及易居股東的整體利益。

由於買賣協議、認購協議及其項下擬進行的交易須待若干先決條件達成（或獲豁免）後方可完成，且未必會進行，因此易居股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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。

| | | |
|----------|---|---|
| 「收購事項」 | 指 | 易居根據買賣協議收購合資企業股份 |
| 「聯屬公司」 | 指 | 就任何人士而言，直接或間接控制該人士、被該人士控制、或與該人士受共同控制的任何其他人士。就一名人士而言，「控制」指於各種情況下（不論屬直接或間接）：(a)指使能夠於該人士的股東大會上所行使的絕大多數投票權的權力；(b)委任或罷免該人士的絕大多數董事會成員（或相應高級職員）的權利；或(c)有權根據章程文件所載條文或控制權合約或以其他方式對該人士行使支配影響力的權利。「受控制」及「共同控制」亦應按此相應詮釋 |
| 「聯屬人士」 | 指 | 就任何人士而言，指該人士的任何股東、董事、監事、行政人員、僱員、代理、顧問或服務提供者，或代表上述任何人士行事的任何其他方 |
| 「聯屬方」 | 指 | 就任何人士而言，指其聯屬公司及聯屬人士 |
| 「阿里巴巴中國」 | 指 | 阿里巴巴（中國）網絡技術有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司，並為阿里巴巴控股的間接全資附屬公司 |
| 「阿里巴巴集團」 | 指 | 阿里巴巴控股及其附屬公司以及併表聯屬實體 |
| 「阿里巴巴控股」 | 指 | 阿里巴巴集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的公司，其美國存託股份（每股代表八股普通股）於紐約證券交易所上市（股份代號：BABA），其普通股於聯交所主板上市（股份代號：9988） |

| | | |
|----------------------|---|--|
| 「Alibaba Investment」 | 指 | Alibaba Investment Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為阿里巴巴控股的直接全資附屬公司 |
| 「董事會」 | 指 | 易居董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港及中國的銀行一般開門營業的日子（不包括星期六或星期日） |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，僅就本公告而言，除文義另有所指外，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「易居」 | 指 | 易居（中國）企業控股有限公司（股份代號：2048），一間根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免有限公司 |
| 「易居股東特別大會」 | 指 | 易居將召開及舉行的股東特別大會，藉以考慮及批准買賣協議、認購協議及其項下擬進行的交易 |
| 「易居集團」 | 指 | 易居及其附屬公司以及併表聯屬實體 |
| 「易居股東」 | 指 | 易居的股東 |
| 「易居國際」 | 指 | 易居（中國）地產發展國際有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，於本公告日期為易居的全資附屬公司 |
| 「易居國際權益」 | 指 | 於易居國際的全部股權 |
| 「房友」 | 指 | 房友信息技術控股有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為易居的全資附屬公司 |
| 「房友業務」 | 指 | 房友品牌下整合了中國中小型二手房經紀門店的房地產經紀網絡服務 |

| | | |
|--------------|---|--|
| 「首份戰略合作修訂協議」 | 指 | 如易居日期為2021年4月28日的公告所披露，修訂及重述易居與阿里巴巴中國訂立的日期為2021年4月28日的戰略合作協議的協議 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「合資企業」 | 指 | TM Home Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，於本公告日期，Alibaba Investment與房友分別擁有其85%及15%的權益 |
| 「合資企業集團」 | 指 | 合資企業、其附屬公司及附屬企業(包括綜合可變利益實體) |
| 「合資企業股份」 | 指 | 股份拆細完成後合資企業的普通股 |
| 「樂居」 | 指 | 樂居控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，並於紐約證券交易所上市(股份代號：LEJU) |
| 「樂居權益」 | 指 | 樂居76,401,247股普通股，佔樂居已發行股本約55.84% |
| 「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，乃易居的主要股東及董事以及易居的關連人士 |
| 「原始合資企業股份」 | 指 | 於本公告日期，合資企業每股面值1.00美元的普通股 |
| 「先前合作協議」 | 指 | 戰略合作協議及首份戰略合作修訂協議 |

| | | |
|---------------|---|---|
| 「重組」 | 指 | 易居集團於買賣協議完成前將進行的內部重組，有關詳情載於本公告「(a)買賣協議」一節「重組」一段 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「買賣協議」 | 指 | 易居與合資企業於2021年9月1日訂立的有關買賣待售權益的協議 |
| 「待售權益」 | 指 | 樂居權益及易居國際權益 |
| 「待售權益集團公司」 | 指 | 樂居、易居國際、上海易居及上海臻忻易（及根據重組將成為易居國際附屬公司的任何其他實體），以及彼等各自不時之附屬公司 |
| 「第二份戰略合作修訂協議」 | 指 | 易居與阿里巴巴中國修訂及重述先前合作協議而訂立的日期為2021年9月1日的協議 |
| 「上海易居」 | 指 | 上海易居房地產交易服務有限公司，一間於中國註冊成立的公司，於本公告日期為易居的間接全資附屬公司，並為擁有及經營房友業務之實體的控股公司 |
| 「上海臻忻易」 | 指 | 上海臻忻易信息技術有限公司，一間於中國註冊成立的公司，於本公告日期為易居的間接全資附屬公司 |
| 「上海孜詠」 | 指 | 上海孜詠信息技術有限公司，一間於中國註冊成立的公司，並為易居國際的全資附屬公司 |
| 「股份」 | 指 | 易居股本中每股面值0.00001美元的普通股 |
| 「股東協議」 | 指 | Alibaba Investment、易居、房友及周先生之間將於買賣協議完成及認購事項完成後訂立的股東協議 |

| | | |
|------------|---|--|
| 「股份拆細」 | 指 | 將每股原始合資企業股份拆細為10,000股每股面值0.0001美元的合資企業拆細普通股 |
| 「買賣協議完成」 | 指 | 完成買賣協議 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「戰略合作協議」 | 指 | 如易居日期為2020年7月31日的公告所披露，易居與阿里巴巴中國訂立的日期為2020年7月31日的戰略合作協議 |
| 「認購事項」 | 指 | 易居根據認購協議認購認購合資企業股份 |
| 「認購協議」 | 指 | 易居與合資企業於2021年9月1日訂立的認購協議 |
| 「認購事項完成」 | 指 | 認購協議完成 |
| 「認購合資企業股份」 | 指 | 合資企業根據認購協議將向易居發行的6,854,839股新合資企業股份 |
| 「主要股東」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「添璣業務」 | 指 | (a)房地產中介及電商服務，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 |

| | | |
|--------|---|---|
| 「添璣好房」 | 指 | 上海添璣好房電子商務有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司，並為合資企業の間接全資附屬公司 |
| 「添璣網絡」 | 指 | 上海添璣網絡服務有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司，為易居の間接全資附屬公司，並為擁有及經營添璣業務之實體的控股公司 |
| 「天貓好房」 | 指 | 合資企業將通過添璣好房開發的線上房地產營銷及交易平台 |
| 「美元」 | 指 | 美利堅合眾國法定貨幣美元 |
| 「%」 | 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，2021年9月1日

於本公告日期，董事會包括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。