

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
收購上海涓鵬**

緒言

董事會欣然宣佈，於2020年3月20日，本公司的間接全資附屬公司易居企業（中國）集團、嘉興恒臻、上海君威及目標公司訂立涓鵬收購協議，據此，易居企業（中國）集團有條件同意購買，而嘉興恒臻及上海君威有條件出售目標公司的全部股權，總代價為人民幣600.00百萬元。

上市規則的涵義

由於有關涓鵬收購協議及其項下擬進行的交易之一項或以上之適用百分比率超過5%但低於25%，故上述交易構成本公司之須予披露交易及須遵守上市規則第14章之報告及公告規定，但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，本公司的間接全資附屬公司易居企業（中國）集團、嘉興恒臻、上海君威及目標公司訂立涓鵬收購協議，據此，易居企業（中國）集團有條件同意購買，而嘉興恒臻及上海君威有條件出售目標公司的全部股權。

涓鵬收購協議

涓鵬收購協議包括：

- (a) (i)易居企業(中國)集團(作為買方)；(ii)嘉興恒臻(作為第一賣方)；(iii)上海君威(作為第二賣方)；及(iv)目標公司訂立的總收購協議，據此，嘉興恒臻及上海君威分別將其於目標公司的99%及1%股權轉讓予易居企業(中國)集團，總代價為人民幣600.00百萬元；
- (b) (i)易居企業(中國)集團(作為買方)；(ii)嘉興恒臻(作為賣方)；及(iii)目標公司與嘉興恒臻訂立的收購協議，其中載列易居企業(中國)集團收購嘉興恒臻於目標公司99%股權的進一步條款及條件；及
- (c) (i)易居企業(中國)集團(作為買方)；(ii)上海君威(作為賣方)；及(iii)目標公司與上海君威訂立的收購協議，其中載列易居企業(中國)集團收購上海君威於目標公司1%股權的進一步條款及條件。

總收購協議、與嘉興恒臻的收購協議及與上海君威的收購協議均於2020年3月20日訂立。

涓鵬收購協議的主要條款概述如下：

代價

易居企業(中國)集團應付的總代價為現金人民幣600.00百萬元，其中人民幣242.55百萬元須支付予嘉興恒臻、人民幣2.45百萬元須支付予上海君威及人民幣355.00百萬元將用於償還目標公司現有的銀行借款及股東貸款。

根據與嘉興恒臻的收購協議，應付予嘉興恒臻的代價人民幣242.55百萬元將按以下方式支付：

- (a) 易居企業(中國)集團須於2020年3月31日之前向嘉興恒臻支付人民幣192.55百萬元(「**第一期轉讓價款**」)，前提是易居企業(中國)集團以書面形式達成或豁免以下先決條件：
 - (i) 與嘉興恒臻的收購協議已簽立並生效；

- (ii) 目標公司的股東已通過有效的決議案，批准與嘉興恒臻的收購協議項下擬進行交易，及目標公司的其他股東明確放棄對目標公司股權的優先購買權；及
 - (iii) 根據與嘉興恒臻的收購協議，嘉興恒臻所作的所有聲明、確認及保證均屬真實準確。
- (b) 易居企業(中國)集團須於2020年4月30日(除非雙方另行協定)之前向嘉興恒臻支付人民幣50.00百萬元，前提是易居企業(中國)集團以書面形式達成或豁免以下先決條件：
- (i) 支付第一期轉讓價款的所有先決條件仍有效；及
 - (ii) 嘉興恒臻已償還其若干銀行貸款，且唐朝物業的相應抵押權益已被解除。

根據與上海君威的收購協議，代價人民幣2.45百萬元將由易居企業(中國)集團於2020年3月31日之前支付予上海君威。

根據總收購協議，易居企業(中國)集團及代理人應負責使用為數人民幣355.00百萬元的款項清償目標公司現有的銀行借款及股東貸款。

完成

根據與嘉興恒臻的收購協議，收購嘉興恒臻於目標公司的99%股權將於易居企業(中國)集團已支付應付嘉興恒臻的全部代價當日完成，且應不遲於2020年4月30日(除非雙方另行協定)。

根據與上海君威的收購協議，收購上海君威於目標公司的1%股權將於易居企業(中國)集團已支付應付上海君威的全部代價當日完成，且應不遲於2020年3月31日。

於易居企業(中國)集團收購其各自於目標公司的股權完成後，嘉興恒臻及上海君威將與易居企業(中國)集團共同向有關部門登記目標公司的所有權變更。

生效日期

涓鵬收購協議於相關訂約方簽立後於2020年3月20日生效。

代價基準

涓鵬收購協議項下的代價由訂約方經公平磋商並參考(其中包括)目標公司的資產及負債以及唐朝物業的估值(誠如下文「有關目標公司的資料」一節所述)後達成。

有關訂約方的資料

易居企業(中國)集團為一家根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其為本集團在中國的實體控股公司。

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。本集團提供各種類型物業(例如商業物業)的諮詢服務，包括市場研究及定位分析、業務及促銷諮詢以及運營及管理諮詢。本集團的房地產數據及諮詢服務已從住宅擴展至包括租賃物業及其他房地產。本集團重要的人員培訓及管理系統為本集團的主要業務提供支持，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。

嘉興恒臻是根據中國法律成立的有限合夥企業，主要從事投資管理。

上海君威是根據中國法律成立的有限公司，主要從事企業管理諮詢服務及會展服務。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，嘉興恒臻、上海君威及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關目標公司的資料

目標公司是一家根據中國法律成立的有限公司。其為唐朝物業的唯一擁有人，主要從事酒店管理及會展服務等。

目標公司的主要資產為唐朝物業，該物業位於中國上海嘉定區寶安公路4259號，現稱唐朝大酒店。唐朝物業佔地面積約28,300平方米，總樓面面積約48,600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，唐朝物業的估值約為人民幣609.00百萬元。

根據目標公司提供的資料，以下為目標公司截至2019年12月31日止兩個財政年度的財務資料概要。目標公司的財務資料乃根據中國企業會計準則編製。

	截至2019年 12月31日 止年度／ 於2019年 12月31日 (經審核) 人民幣(千元)	截至2018年 12月31日 止年度／ 於2018年 12月31日 (經審核) 人民幣(千元)
收益	3,083	6,526
營業虧損	(2,924)	(6,218)
除稅前虧損淨額	(1,984)	(5,821)
除稅後虧損淨額	(1,984)	(5,821)
總資產	398,254	383,607
淨資產	50,193	51,677

進行交易的理由及裨益

本公司計劃將唐朝物業部分用作其房地產經紀人員的培訓及教育中心，並提供培訓和會議室以進行員工及人員培訓。本公司亦計劃利用本集團在房地產行業的經驗及本集團現有的房地產數據及諮詢服務以及專業知識來增強及升級目標公司的業務。除為本集團的員工和人員培訓擁有而並非租賃房地產物業而節省的預期成本外，本公司日後亦可能從與唐朝物業有關的普通商業經營中獲得收益。本公司將繼續使用目標公司作為唐朝物業的控股公司。

董事(包括獨立非執行董事)已審議涓鵬收購協議，並確定涓鵬收購協議的條款屬公平、合理，按正常商業條款訂立且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於有關涓鵬收購協議及其項下擬進行的交易之一項或以上之適用百分比率超過5%但低於25%，故上述交易構成本公司之須予披露交易及須遵守上市規則第14章之報告及公告規定，但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。

「與嘉興恒臻的收購協議」	指	易居企業(中國)集團、嘉興恒臻及目標公司訂立的日期為2020年3月20日的股份轉讓協議
「與上海君威的收購協議」	指	易居企業(中國)集團、上海君威及目標公司訂立的日期為2020年3月20日的股份轉讓協議
「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
「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
「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	獨立於本公司的第三方且並非本公司的關連人士
「嘉興恒臻」	指	嘉興恒臻投資合夥企業(有限合夥)，一家根據中國法律成立的有限合夥
「涓鵬收購協議」	指	總收購協議、與嘉興恒臻的收購協議及與上海君威的收購協議的統稱
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「總收購協議」	指	易居企業(中國)集團、嘉興恒臻、上海君威及目標公司訂立的日期為2020年3月20日的總收購協議

「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
「上海君威」	指	上海君威商務諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「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
「唐朝物業」	指	位於中國上海嘉定區寶安公路4259號的一處物業，現稱唐朝大酒店
「目標公司」或「上海涓鵬」	指	上海涓鵬實業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「%」	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。