

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）

有關出售灣居物業的非常重大出售事項

緒言

董事會宣佈，於2024年12月12日，本公司之間接全資附屬公司上海灣居與上海城市建設投資訂立協議，據此，上海灣居同意出售而上海城市建設投資同意購買灣居物業，總代價為人民幣384,378,767元。

上市規則涵義

由於出售事項的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過75%，根據上市規則第14.06(4)條，出售事項構成本公司非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第十四章的通告、公告、通函及股東批准規定。由於出售事項已完成且出售事項所得款項已悉數用於償還本公司債務，本公司將不會就出售事項召開股東大會以取得股東批准。

緒言

董事會宣佈，於2024年12月12日，本公司之間接全資附屬公司上海灣居與上海城市建設投資訂立協議，據此，上海灣居同意出售而上海城市建設投資同意購買灣居物業，總代價為人民幣384,378,767元（「代價」）。

協議

日期

2024年12月12日

訂約方

- (i) 上海灣居；及
- (ii) 上海城市建設投資

灣居物業

灣居物業為一幢位於中國上海市楊浦區國權北路1688弄50號的寫字樓，佔地面積約216,400平方米，總樓面面積約28,700平方米。本集團於2020年收購上海灣居，其主要資產為灣居物業。收購後，灣居物業用作本集團房地產經紀人員的培訓及教育中心，以及本集團營運的辦公空間。然而，近年來由於中國房地產行業不景氣及本公司業務收縮，灣居物業在出售前一直大部分空置。

於協議日期，灣居物業已抵押予銀行，作為(i)本公司於2020年12月2日向銀行取得的收購貸款（「**第一筆貸款**」）的第一抵押（「**第一抵押**」）；及(ii)本公司於2022年6月30日向銀行取得的營運資金貸款（「**第二筆貸款**」）的第二抵押（「**第二抵押**」）。於協議日期，第一筆貸款及第二筆貸款的未償還款項分別為人民幣261,000,000元及人民幣28,000,000元。

代價、代價基準及付款條款

代價為人民幣384,378,767元（約為每平方米人民幣13,380元），須分以下三期支付：

- (i) **按金**：上海城市建設投資於簽署協議時向上海灣居支付按金人民幣38,437,876.70元（「**按金**」），且灣居物業已交付予上海城市建設投資。於收取按金後，本公司即時將按金用於償還第二筆貸款的未償還款項，且第二抵押已獲解除。解除第二抵押後，於過渡期間就灣居物業設立新第二抵押，以擔保上海城市建設投資貸款，直至完成出售事項（「**新第二抵押**」）；
- (ii) **第二期**：於設立新第二抵押後，上海城市建設投資向上海灣居支付第二期代價，金額為人民幣263,940,890.30元，包括(a)人民幣155,940,890.30元及(b)上海城市建設投資貸款的金額人民幣108,000,000元。為支付全部代價，上海城市建設投資向銀行取得本金金額為人民幣190,000,000元的貸款（「**上海城市建設投資貸款**」），該貸款分兩期發放，第一期為人民幣108,000,000元。於收取上海城市建設投資貸款的第一期款項後，該等資金由上海城市建設投資轉撥至上海灣居，上海灣居隨即將該等資金用於償還第一筆貸款的未償還款項，且第一抵押已獲解除；

- (iii) **餘下期款**：上海城市建設投資貸款的第二期款項人民幣82,000,000元已發放予上海城市建設投資，並於完成以下事項後5個工作日內轉撥至上海灣居：
- (a) 交付灣居物業全部52個單位及相關稅務憑證；
 - (b) 上海城市建設投資收取灣居物業全部52個單位的土地使用權證；
 - (c) 上海灣居完成支付若干物業管理費。

於完成後，新第二抵押已轉至上海城市建設投資名下。

代價由本公司與上海城市建設投資經公平磋商後，參考(i)於2024年6月30日灣居物業的賬面值人民幣486,978,130.11元；(ii)本公司的債務負債，尤其是其有關第一筆貸款及第二筆貸款的即時還款責任；(iii)中國房地產行業的市況；(iv)周邊地區物業的現行價格及(v)下文「出售事項的理由及裨益」一段所載因素釐定。

所得款項用途

本公司自出售事項獲得所得款項淨額合共人民幣365,291,673元，其中(i)人民幣261,059,595元用於償還第一筆貸款（包括利息），(ii)人民幣28,309,322元用於償還第二筆貸款（包括利息），及(iii)餘下人民幣75,922,756元用於償還本公司其他銀行貸款及應付款項。

有關訂約方的資料

本集團及上海灣居

本集團為中國房地產交易服務提供商，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。

上海灣居為根據中國法律成立的有限合夥。上海灣居為灣居物業的唯一擁有人，截至2023年12月31日止過往兩個財政年度並無從事任何重大業務經營。上海灣居的主要資產為灣居物業。根據上海灣居提供的資料，截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個財政年度各年自灣居物業租金收入產生的未經審核損益（根據國際財務報告會計準則編製）載列如下。於2024年6月30日，灣居物業的賬面值為人民幣486,978,130.11元。

截至12月31日止年度
2022年 **2023年**
 人民幣千元 人民幣千元
 (未經審核) (未經審核)

租金收入	822.84	90.62
除稅前虧損	39,051.16	81,165.81
除稅後虧損	39,051.16	81,165.81

上海城市建設投資

上海城市建設投資是上海市楊浦區人民政府上海市楊浦區投資促進辦公室(「**投資促進辦公室**」)的國有實體，主要從事區域城市發展及營運以推進城市更新。

經董事作出一切合理查詢後所深知、確悉及確信，上海城市建設投資及其最終實益擁有人為獨立第三方。

出售事項的財務影響

出售事項於2024年12月25日完成。如本公司截至2024年12月31日止年度的年度業績所載，本集團因出售事項錄得虧損約人民幣104,664,587元(相當於約111,345,305港元)，乃根據代價人民幣384,378,767元減去(i) 2024年12月31日灣居物業的賬面值約人民幣469,956,260元及(ii)增值稅及交易費約人民幣19,087,094元計算。灣居物業的賬面值於2024年12月25日至2024年12月31日期間並無重大變動。

訂立出售事項之理由及裨益

於2020年初，COVID-19在全球蔓延對經濟活動造成廣泛的重大干擾，並使中國房地產行業面臨不同形式的壓力，包括中國內地數千個銷售辦事處被迫關閉及停止營運。自2021年起，多項政策(包括有關土地拍賣及監管資金的政策)的實施，令房地產行業處於嚴峻形勢，交易持續減少，多家房地產開發商面臨信貸危機。於2022年，中國多家領先開發商(包括本集團大部分客戶)面臨銷售額大幅下降及嚴重流動資金緊張，其中多家開發商拖欠對外負債。儘管中國政府於2023年及2024年出台一系列鼓勵房地產購買的措施，房地產市場出現復甦及企穩跡象，但由於買家情緒不佳及經濟增長放緩，中國房地產行業整體仍處於低迷狀態，眾多領先的開發商持續報告業績下降及流動性嚴重緊張，百強房企中超過80%的累計業績同比下降。

鑒於上述情況，本集團的營運及業績受到嚴重影響。誠如本公司過去數年的年度業績公告及中期業績公告所詳述，本集團的營運持續受到行業持續低迷的嚴重負面影響，多年來一直處於淨虧損狀況。本公司於2022年、2023年及2024年的虧損淨額分別為人民幣4,968.5百萬元、人民幣1,524.8百萬元及人民幣1,431.2百萬元。於2022年、2023年及2024年末的現金結餘分別為人民幣1,246.6百萬元、人民幣638.8百萬元及人民幣321.8百萬元。

本公司考慮的緩解財務困難的方法之一是清算其資產。自2023年以來，本公司一直在積極為其資產（包括灣居物業）尋找買家。經過多次嘗試失敗後，本公司於2024年11月收到對於其中兩個單位的收購意向（「初步交易」）。作為商業物業銷售處理的一部分，本公司須尋求投資促進辦公室的批准，投資促進辦公室在評估初步交易後，於2024年11月下旬提議通過上海城市建設投資收購灣居物業作為整個辦公樓，條件是出售事項必須於2024年12月31日前完成。

鑒於本公司持續的財務困難，特別是本公司迫切需要償還第一筆貸款及第二筆貸款（於2024年12月到期），以及倘本公司未能償還上述貸款，本公司將會違反上述貸款的替代情景，本公司認為，出售事項雖然有虧損，但在此情況下將符合本公司及其股東的最佳利益，因為它將使本公司有必要的資金履行其迫在眉睫的債務義務。此外，出售所得款項使本公司能夠於2025年上半年就另一家銀行的貸款償還本金人民幣79,500,000元及利息人民幣7,000,000元。

鑒於上文所述，本公司認為出售事項之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

由於出售事項的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過75%，根據上市規則第14.06(4)條，出售事項構成本公司非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第十四章的通告、公告、通函及股東批准規定。由於出售事項已完成且出售事項所得款項已悉數用於償還本公司債務，本公司將不會就出售事項召開股東大會以取得股東批准。本公司遺憾地確認，由於亟需完成出售事項以紓緩本公司的財務困境，部分執行董事於訂立交易前未能將出售事項知會負責進行規模測試計算及上市規則評估的相關指定僱員，導致本公司未能及時遵守上市規則第十四章的規定。本公司將就此加強內部控制措施，以防止日後再次發生類似事件。

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：

「協議」	指	上海灣居與上海城市建設投資就出售事項訂立日期為2024年12月12日的協議
「銀行」	指	交通銀行
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	易居（中國）企業控股有限公司（前稱房友信息技術有限公司），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（股份代號：2048）
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司出售灣居物業
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「上海城市建設投資」	指	上海楊浦城市建設投資（集團）有限公司
「上海灣居」	指	上海灣居投資合夥企業（有限合夥），一間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 本公司股東
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「灣居物業」	指 一棟位於中國上海市楊浦區國權北路1688弄50號的辦公樓，佔地面積約216,400平方米，總建築面積約28,700平方米

承董事會命
易居(中國)企業控股有限公司
主席
周忻

香港，2025年8月29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；非執行董事梁興超先生、陳代平先生及周天鳳女士；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。