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）

持續關連交易

董事會欣然宣佈，於2020年12月29日，本集團訂立2021年持續關連交易協議。內容包括：

1. 有關由亦可網路分租辦公室場地的秋實樓租賃協議；
2. 有關由亦可網路分租辦公室場地的樂居秋實樓租賃協議；
3. 有關獲得活動及展覽服務的2021年太德活動服務框架協議，更新2018年太德活動服務框架協議（根據其條款將於2020年12月31日終止）；及
4. 有關向上海添璣分租辦公室場地的文武樓租賃協議。

(1) 秋實樓租賃協議

秋實樓租賃協議的主要條款載列如下：

日期

2020年12月29日

訂約方

(i) 易居企業（中國）集團（作為承租人）；及

(ii) 亦可網路（作為出租人）。

期限

自2021年1月1日起至2021年12月31日止

標的事項

亦可網路將向易居企業（中國）集團分租位於中國上海閘北區延長路149號秋實樓1層至12層（「**秋實樓**」）的場地用作本集團辦公室，總建築面積約為18,000平方米。

儘管須遵守《國際財務報告準則》第16條，由於秋實樓租賃協議為短期，本公司將不會確認使用權資產，惟仍會確認為所產生開支。

租金

租金為每月每平方米人民幣165元(不含管理費、維修費及其他水電費)。

秋實樓租賃協議項下的年租金乃由訂約方基於公平協商，參照亦可網路收取的實際租金以及獨立第三方對秋實樓內部或(如不適用)附近類似等級與規模的物業的現行市場租金報價釐定。

歷史金額及建議年度上限

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，向亦可網路支付的概約交易金額分別為人民幣29.93百萬元、人民幣32.40百萬元、人民幣30.19百萬元及人民幣26.73百萬元。上述歷史金額為易居企業(中國)集團就秋實樓的7,700平方米總建築面積向亦可網路支付的租金。

截至2021年12月31日止年度的年度上限為人民幣46百萬元。

年度上限基準

建議年度上限乃經考慮以下因素而釐定：

- 上述由易居企業(中國)集團向亦可網路支付的歷史金額及秋實樓租賃協議項下秋實樓的總建築面積增加；
- 本集團於2021年對租賃秋實樓的預計需求；及
- 可比物業的現行市場租金及其他費用。

交易的理由及裨益

過去，亦可網路已向易居企業(中國)集團分租秋實樓場地，包括自上市日期至2020年12月31日止年度，根據招股章程所述本公司(為其本身及代表其聯營公司)與周先生(代表其聯繫人(本集團任何成員公司除外))於2018年7月4日訂立的物業租賃框架協議條款。該分租使本集團得以為其部分辦公室以公平市價獲得優越位置。繼續該等安排將避免搬遷對我們的業務造成不必要的中斷及成本，並可確保我們的持續經營。

(2) 樂居秋實樓租賃協議

樂居秋實樓租賃協議的主要條款載列如下：

日期

2020年12月29日

訂約方

(i) 上海新浪樂居(作為承租人)；及

(ii) 亦可網路(作為出租人)。

期限

自2021年1月1日起至2021年12月31日止

標的事項

亦可網路將向上海新浪樂居分租位於秋實樓3層的場地用作本集團辦公室，總建築面積約為1,500平方米。

儘管須遵守《國際財務報告準則》第16條，由於樂居秋實樓租賃協議為短期，本公司將不會確認使用權資產，惟仍會確認為所產生開支。

租金

租金為每月每平方米人民幣165元(不含管理費、維修費及其他水電費)。

樂居秋實樓租賃協議項下的年租金乃由訂約方基於公平協商，參照實際租金以及獨立第三方對秋實樓內部或(如不適用)附近類似等級與規模的物業的現行市場租金報價釐定。

歷史金額及建議年度上限

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，向亦可網路支付的概約交易金額分別為人民幣6.52百萬元、人民幣5.79百萬元、人民幣6.10百萬元及人民幣4.17百萬元。

截至2021年12月31日止年度的年度上限為人民幣4百萬元。

年度上限基準

建議年度上限乃經考慮以下因素而釐定：

- 上述由上海新浪樂居向亦可網路支付的歷史金額及樂居秋實樓租賃協議項下秋實樓的總建築面積增加；
- 本集團於2021年對租賃秋實樓的預計需求；及
- 現行市場租金。

交易的理由及裨益

過去，亦可網路已向上海新浪樂居分租秋實樓場地，包括於本公司收購樂居控股有限公司前。該分租使本集團得以為其部分辦公室以公平市價獲得優越位置。繼續該等安排將避免搬遷對我們的業務造成不必要的中斷及成本，並可確保我們的持續經營。

(3) 2021年太德活動服務框架協議

2021年太德活動服務框架協議的主要條款載列如下：

日期

2020年12月29日

訂約方

(i) 本公司(為其本身及代表其聯營公司)；及

(ii) 太德(為其本身及代表其聯營公司)。

期限

自2021年1月1日起至2023年12月31日止

標的事項

太德及其聯營公司將向我們提供活動及展覽服務。我們就一手房代理服務的促銷活動、測評及排名服務宣傳以及為內部運營目的訂購該等活動及展覽服務。該等活動及展覽服務可能包括向太德組織的房地產展覽提供展位及配套服務以及向本集團組織的活動提供影音設備及配套服務。

歷史金額及建議年度上限

	截至12月31日止年度 *(人民幣百萬元)*						
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**	**2021年**	**2022年**	**2023年**
實際交易金額	6	5	4	–	–	–	–
年度上限	–	8	10	13	15	15	15

年度上限基準

建議年度上限乃經考慮以下因素而釐定：

- 上述歷史金額；
- 我們排名發佈的預期頻率，於有關年度所進行相關促銷活動的需求增長及預計水平；及
- 於相關年度需要活動及展覽服務的內部活動及業務合作估計增加數量。

交易的理由及裨益

我們擁有廣泛的業務運營和自有房地產數據庫，覆蓋中國各省、市和自治區，其均從事房地產行業。因此獲得中國領先公共關係和通信公司之一太德的服務符合我們的利益。具體而言，太德於房地產相關公共關係領域擁有豐富的經驗及穩固的中國市場地位。

定價政策

太德活動服務框架協議項下的設備租金及人工費以及展位租金及服務費，乃參考我們所定設備、空間或服務的數量或期限以及獨立第三方就類似設備、空間或服務所收取的價格，並根據現行市價或經各方公平磋商協定者釐定。

(4) 文武樓租賃協議

租賃合約(「**文武樓租賃協議**」)的主要條款載列如下：

日期

2020年12月29日

訂約方

(i) 上海尚林(作為出租人)；及

(ii) 上海添璣(作為承租人)。

期限

自2021年1月1日起至2021年12月31日止

標的事項

上海尚林將向上海添璣分租位於中國上海延長路149號1幢文武樓1至6層的場地(「**文武樓**」)用作本集團辦公室，總建築面積約為11,000平方米。

租金

租金為每月每平方米人民幣165元(不含管理費、維修費及其他水電費)。

文武樓租賃協議項下的年租金乃由訂約方基於公平協商，並參照根據主要出租平台研究調查所得的鄰近類似寫字樓每月每平方米的現行市場租金，及文武樓的特色(位置及接近大眾運輸、室內裝修及裝潢品質等)所釐定。

歷史金額及建議年度上限

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，上海添璣並無支付歷史交易金額，此乃由於該時間內並未分租文武樓。

截至2021年12月31日止年度將收取的年租金收入的年度上限為人民幣23百萬元。

年度上限基準

建議年度上限乃經計及根據文武樓租賃協議項下的年租金預測的下一年實際成本及可比物業的現行市場租金後釐定。年度上限無論如何不得低於附近可資比較物業的現行市場租金。

交易的理由及裨益

由於近期已收購文武樓，並將用於本集團未來業務規劃，而目前為空置狀態，本公司認為透過出租本集團空置物業予上海添璣，利用該等物業產生租金收入並增加本集團營運資金，於該等情況下租金屬公平合理，符合本公司利益。

(5) 有關訂約方的資料

本公司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。

易居企業(中國)集團為根據中國法律成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司。該公司為本集團於中國實體的控股公司。

上海新浪樂居為根據中國法律成立的有限公司，且為樂居控股有限公司(紐交所代碼：LEJU)的全資附屬公司。樂居控股有限公司於2020年11月成為本公司的附屬公司。

上海尚林為根據中國法律成立的有限公司，且為一家物業管理服務、物業管理諮詢服務及會議服務提供商。該公司為本公司的附屬公司，已出租並現正管理文武樓。

亦可網路為根據中國法律成立的有限公司，且由周先生間接全資持有。

太德為一家主要從事向房地產開發商提供公共關係服務及為房地產開發項目組織宣傳活動業務的公司，並在全國中小企業股份轉讓系統掛牌，股份代碼為837383。太德因其為本公司主要股東之一中國房產信息集團的聯繫人及周先生控制的實體而視作本公司的關連人士。

上海添璣為根據中國法律成立的有限公司，且由周忻先生全資擁有。

(6) 上市規則的涵義

於本公告日期，亦可網路、太德及上海添璣各自為本公司的關連人士(見上文「有關訂約方的資料」)。因此，根據上市規則第14A章，各項2021年持續關連交易協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於參照建議年度上限有關2021年持續關連交易協議的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，2021年持續關連交易協議須遵守報告、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.81條，由於兩項協議均與同一方訂立，秋實樓租賃協議及樂居秋實樓租賃協議項下擬進行的持續關連交易將被合併。

(7) 一般資料

周忻先生於2021年持續關連交易協議擁有重大權益，因此已放棄就2021年持續關連交易協議投票。

董事(包括獨立非執行董事，但不包括周忻先生)已考慮2021年持續關連交易協議並確定2021年持續關連交易協議(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)符合本公司及股東的整體利益。

(8) 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。

「2018年太德活動服務框架協議」	指	本公司(為其本身及代表其聯繫人)與太德(為其本身及代表其聯繫人)於2018年7月4日按招股章程所述訂立的框架活動服務協議
「2021年持續關連交易協議」	指	秋實樓租賃協議、樂居秋實樓租賃協議、2021年太德活動服務框架協議及文武樓租賃協議
「2021年太德活動服務框架協議」	指	本公司(為其本身及代表其聯繫人)與太德(為其本身及代表其聯繫人)於2020年12月29日訂立的框架活動服務協議
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「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」或「我們」	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
「持續關連交易」	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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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),一家於2006年7月3日在中國成立的有限公司,為本公司的間接全資附屬公司
「招股章程」	指	本公司日期為2018年7月10日的招股章程
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海尚林」	指	上海尚林物業管理有限公司,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
「上海新浪樂居」	指	上海新浪樂居信息科技有限公司,一家根據中國法律成立的有限公司,為本公司的間接附屬公司
「上海添璣」	指	上海添璣網路服務有限公司,一家根據中國法律成立的有限公司,為周先生的聯繫人
「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
「太德」	指	上海太德勵拓互聯網科技股份有限公司,一家於2007年2月9日在中國成立並在全國中小企業股份轉讓系統掛牌的公司,股份代碼為837383

「亦可網路」	指	亦可網路科技(上海)有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為周先生的聯繫人
「%」	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12月29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。