

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。



**KE Holdings Inc.**  
**貝殼控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立以不同投票權控制的有限責任公司)  
(股份代號：2423)

**建議關連收購事項**  
**作為建議收購空間智慧所有餘下股權的一部分**

## 緒言

於2023年10月10日，本公司全資附屬公司貝殼美家與(i)空間智慧(建議關連收購事項(定義見下文)的目標公司)，及(ii)紅愛空間(空間智慧的其中一名現有股東及本公司的關連人士)訂立股權收購協議，據此貝殼美家同意購買而紅愛空間同意出售空間智慧的7.1092%股權，現金對價為12,670,000美元(「**建議關連收購事項**」)。

建議關連收購事項僅為建議收購事項(定義見下文)的一部分，旨在收購目前並非由本公司實益擁有的空間智慧的98.0805%股權，而紅愛空間為空間智慧的其中一名現有股東。訂立股權收購協議的同時，貝殼美家亦已與空間智慧及其所有其他現有股東(不包括貝殼美家本身)訂立股權收購協議，以收購彼等於空間智慧的股權(「**建議非關連收購事項**」)，連同建議關連收購事項統稱為「**建議收購事項**」。於建議收購事項完成後，空間智慧將成為本公司的全資附屬公司。

## 股權收購協議

股權收購協議的詳情載列如下。

## 日期

2023年10月10日

## 訂約方

- (i) 紅愛空間 (作為賣方)
- (ii) 貝殼美家 (作為買方) ; 及
- (iii) 空間智慧 (作為目標公司)。

於本公告日期，紅愛空間由陳小紅女士 (獨立非執行董事) 管理的私募股權基金全資擁有。因此，紅愛空間為本公司的關連人士。

## 目標

空間智慧的7.1092%股權

## 對價及付款

建議關連收購事項的總對價為12,670,000美元。

建議關連收購事項的對價須於(i)付款前提條件 (包括取得有關建議關連收購事項的必要同意、批准或豁免以及完成工商變更登記及向相關政府部門備案) 獲達成或由貝殼美家豁免，及(ii)相關稅務申報及扣繳程序完成後20個營業日內由貝殼美家以現金支付予紅愛空間。

對價將由本集團的內部資源撥付。

## 對價基準

對價乃經公平磋商後根據一般商業條款並參照空間智慧的財務狀況、當前業務情況及未來發展預測以及空間智慧於前次融資活動中的估值而釐定。

紅愛空間 (作為於2016年的A輪投資者) 持有空間智慧的7.1092%股權的原始收購成本為6,000,000美元，其乃根據空間智慧當時的業務營運及財務狀況釐定。

## 陳述和保證

根據股權收購協議，訂約方均就建議關連收購事項向另一方提供若干一般陳述和保證。

## 完成

待遵守股權收購協議的條款及條件後，建議關連收購事項須於所有付款前提條件獲達成或豁免以及相關稅務申報及扣繳程序完成後20個營業日內完成。

## 有關空間智慧的資料

於本公告日期，(i)空間智慧的7.1092%股權由紅愛空間持有；(ii)空間智慧的1.9195%股權由貝殼美家持有；及(iii)空間智慧的餘下90.9713%股權由其他18個實體或個人（「其他空間智慧股東」）持有。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，空間智慧、其他空間智慧股東及其他空間智慧股東的最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士的第三方。

請參閱下文其他空間智慧股東的持股資料。

其他空間智慧股東的名稱／姓名	持股
寧波梅山保稅港區國美信盛達創業投資合夥企業（有限合夥）	18.1000%
Shunwei Ventures II (Hong Kong) Limited	17.7019%
陳煒	14.4009%
王江	7.8970%
大自然家居（中國）有限公司	4.7987%
上海景林景惠股權投資中心（有限合夥）	4.7775%
北京滬客眾贏企業管理中心（有限合夥）	4.5500%
北京成客眾贏企業管理中心（有限合夥）	4.5500%
辛益華	3.8390%
北京東豐一源投資管理中心（有限合夥）	2.8792%
常小菊	1.7131%
北京東豐一林投資諮詢合夥企業（有限合夥）	1.5944%
申燕杰	1.4396%
新疆分享創贏創業投資合夥企業（有限合夥）	0.7024%
上海弘溪投資合夥企業（有限合夥）	0.6825%
廣東天地共贏股權投資有限公司	0.6626%
北京疆域縱橫資產管理中心（有限合夥）	0.4777%
北京疆域邊界管理諮詢中心（有限合夥）	0.2048%

空間智慧成立於2010年，是一站式家裝服務的龍頭服務提供商，旗下「愛空間」品牌服務覆蓋14個城市。作為標準化家裝服務的開創者之一，空間智慧始終秉持著「讓愛有空間，讓空間有愛」的使命，在用戶中建立了優異的口碑與品牌認知。

以下載列根據中國公認會計準則編製的空間智慧若干未經審計財務資料：

	<b>截至 2023年 6月30日</b> (人民幣百萬元)	
資產總額	421	
資產淨額	(399)	
	<b>截至以下日期止年度</b>	
	<b>2021年</b>	<b>2022年</b>
	<b>12月31日</b>	<b>12月31日</b>
	(人民幣百萬元)	
收入	1,376	1,385
稅前虧損	25	93
稅後虧損	25	93

### **建議關連收購事項的理由及裨益**

空間智慧成立於2010年，是行業內標準化一站式整裝服務的領軍企業，是以北京市為代表的全國範圍內的最受認可的家裝企業之一。建議關連收購事項是建議收購事項的一部分。預計建議收購事項(包括建議關連收購事項)將進一步豐富本公司的家裝品牌和產品矩陣，滿足更廣大用戶群體的需求，提升客戶轉化，並增強供應鏈和交付能力，實現本公司家裝家居業務的加速突破。

董事(包括獨立非執行董事)認為股權收購協議及其項下擬進行的建議關連收購事項乃按一般商業條款訂立且屬公平合理，儘管建議關連收購事項並非於本公司一般及日常業務過程中進行，惟其符合本公司及其股東的整體利益。

## 有關建議收購事項的資料

就建議收購事項而言，貝殼美家將向其他空間智慧股東及紅愛空間合共支付最高約為人民幣15.5億元<sup>1</sup>的現金對價。

建議收購事項預期將於2024年上半年完成，具體取決於慣例交割條件（包括監管批文）的達成。

## 上市規則涵義

於本公告日期，紅愛空間由陳小紅女士（獨立非執行董事）管理的私募股權基金全資擁有。因此，紅愛空間為本公司的關連人士，而股權收購協議及其項下擬進行的建議關連收購事項根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易。

根據上市規則，由於有關建議關連收購事項的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%但低於5%，因此建議關連收購事項須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

於本公告日期，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，空間智慧、其他空間智慧股東及其他空間智慧股東的最終實益擁有人為獨立於本集團及其關連人士的第三方。因此，建議非關連收購事項不構成本公司的關連交易。

根據上市規則第13.44條，陳小紅女士已就批准股權收購協議及其項下擬進行的建議關連收購事項的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於股權收購協議及其項下擬進行的建議關連收購事項擁有任何重大權益。

## 有關股權收購協議訂約方的資料

### 本公司

本公司是一家於2018年7月6日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。本公司是領先的線上線下一體化的房產交易和服務平台，率先在中國打造了平台基礎設施和標準，致力於重塑服務者作業模式，從而更高效地為消費者提供二手房和新房交易、房屋租賃、家裝家居及其他房產交易和居住服務。

<sup>1</sup> 僅作說明用途，人民幣與美元之間的匯率為1.00美元兌人民幣7.1781元，即中國人民銀行於2023年10月10日發佈的中間匯率。

## 貝殼美家

貝殼美家主要從事投資控股。貝殼美家為本公司全資附屬公司。

## 紅愛空間

紅愛空間為一家於香港註冊成立的私人有限公司，由陳小紅女士(獨立非執行董事)管理的私募股權基金全資擁有。其乃為投資空間智慧而成立。

## 空間智慧

請參閱「有關空間智慧的資料」一節。

## 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：

「貝殼美家」	指	貝殼美家科技(浙江)有限責任公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	貝殼控股有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權收購協議」	指	由紅愛空間(作為賣方)、貝殼美家(作為買方)及空間智慧(作為目標公司)就建議關連收購事項訂立的日期為2023年10月10日的股權收購協議
「本集團」	指	本公司以及其不時的附屬公司及合併聯屬實體
「紅愛空間」	指	紅愛空間有限公司，一家於香港註冊成立的私人有限公司，由陳小紅女士(獨立非執行董事)管理的私募股權基金全資擁有
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「空間智慧」	指	空間智慧裝飾裝修(北京)有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為建議關連收購事項的目標公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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
「建議關連收購事項」	指	貝殼美家擬根據股權收購協議自紅愛空間收購空間智慧的7.1092%股權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
貝殼控股有限公司  
董事會主席兼首席執行官  
彭永東

香港，2023年10月11日

於本公告日期，本公司董事會由執行董事彭永東先生、單一剛先生、徐萬剛先生及徐濤先生，非執行董事李朝暉先生以及獨立非執行董事陳小紅女士、朱寒松先生及武軍先生組成。