

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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。

## Qeeka Home (Cayman) Inc. 齊屹科技(開曼)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1739)

### 須予披露交易 與可能出售三明市齊家網及上海正軼股權 有關的股權轉讓框架協議

於2019年10月30日，本公司間接全資附屬公司上海齊煜(作為轉讓人)與丞家上海(作為受讓人)訂立股權轉讓框架協議，當中載列與買賣三明市齊家網及上海正軼相關股權有關的主要條款，其將導致以最高總代價人民幣303,874,871元將上海今杰合共70%的股權間接轉讓予丞家上海。

股權轉讓框架協議僅載列可能出售事項的主要條款。股權轉讓框架協議的訂約方將於丞家上海圓滿完成盡職調查後訂立載有與可能出售事項有關的詳細條款及條件的正式協議。

於本公告日期，上海今杰全資擁有該土地。

#### 上市規則的涵義

茲提述上海齊煜(作為轉讓人)及上海道杰(作為受讓人)於2019年10月18日訂立的福建齊屹股權轉讓協議，內容有關買賣福建齊屹的全部股權，而福建齊屹持有上海今杰的19%股權。經慮及福建齊屹出售事項及可能出售事項均涉及間接出售上海今杰的股權，福建齊屹出售事項及可能出售事項須根據上市規則第14.22條合併計算。

由於按合併基準計算的有關福建齊屹出售事項及股權轉讓框架協議項下擬進行的可能出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，股權轉讓框架協議項下擬進行的可能出售事項(與福建齊屹出售事項合併計算)構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

董事會謹此強調，倘丞家上海所進行的盡職調查結果不圓滿，股權轉讓框架協議可能會終止，且不會就可能出售事項訂立正式協議。因此，股權轉讓框架協議項下擬進行的交易可能會亦可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

### 可能出售三明市齊家網及上海正軼股權

於2019年10月30日，本公司間接全資附屬公司上海齊煜(作為賣方)與丞家上海(作為買方)訂立股權轉讓框架協議，當中載列與買賣三明市齊家網及上海正軼相關股權有關的主要條款，其將導致將上海今杰合共70%的股權間接轉讓予丞家上海。於本公告日期，上海今杰全資擁有該土地。

### 股權轉讓框架協議的主要條款

股權轉讓框架協議的主要條款概述如下。

#### 日期

2019年10月30日(交易時段後)

#### 訂約方

(1)轉讓人： 本公司全資附屬公司上海齊煜

(2)受讓人： 丞家上海

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，丞家上海及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 標的事項

於本公告日期，上海今杰分別由三明市齊家網、上海正軼及福建齊屹持有49%、32%及19%。

根據股權轉讓框架協議，上海齊煜同意出售且丞家上海同意購買三明市齊家網及上海正軼相關股權，其將導致將上海今杰合共70%的股權間接轉讓予丞家上海。丞家上海將予收購的三明市齊家網及上海正軼的確切股權將於訂約方的正式協議中規定。

於本公告日期，上海今杰全資擁有該土地。

## 代價

丞家上海就可能出售事項應付的最高總代價為人民幣303,874,871元，包括(i)三明市齊家網及上海正軼的相關股權(相當於上海今杰合共70%間接股權)的預期代價人民幣294,777,630元；及(ii)丞家上海就其將予收購的上海今杰股權按比例承擔的初步開發該土地所產生的成本及開支人民幣9,097,241元，且其已由上海齊煜(及其聯繫人)預付。將予收購的三明市齊家網及上海正軼股權的預期代價人民幣294,777,630元可根據盡職調查的結果及三明市齊家網及上海正軼當時的經審核賬目進行下調。

## 代價基準

預期代價乃經訂約方就股權轉讓框架協議進行公平磋商後釐定，當中已考慮該土地截至2019年9月30日之賬面值約人民幣321,288,000元、上海齊煜(及其聯繫人)所產生的的與該土地初步開發有關的成本及開支以及附近可比較土地之近期市價。

## 代價的支付條款

丞家上海將予收購的三明市齊家網及上海正軼的相關股權的代價人民幣294,777,630元應由丞家上海按以下方式以現金支付：

- i. 首筆款項人民幣3,000,000元(「按金」)將於簽署股權轉讓框架協議起十(10)個營業日內支付；
- ii. 第二筆款項人民幣55,955,526元將於訂約方簽訂正式協議起十(10)個營業日內支付；及

iii. 餘款人民幣235,822,104元(可予調整)將於向地方工商行政管理局完成辦理有關可能出售事項之商業登記之日起三十(30)個營業日內支付。

丞家上海將承擔的該土地初步開發附帶的成本及開支人民幣9,097,241元的付款時間表應在訂約方將予訂立的正式協議中訂明。

### **盡職調查、正式協議及完成**

上海齊煜應於簽署股權轉讓框架協議起三十(30)日內確認可能出售事項之架構，包括丞家上海將予收購的三明市齊家網及上海正軼的確切股權。

丞家上海應於收到上海齊煜有關可能出售事項之架構的書面確認書後三十(30)日內完成對三明市齊家網、上海正軼及上海今杰的盡職調查。

倘丞家上海對盡職調查的結果並不滿意，其有權單方面終止股權轉讓框架協議，且上海齊煜應於終止股權轉讓框架協議起三(3)日內向丞家上海償還人民幣3,000,000元的按金。

於盡職調查圓滿完成後三十(30)日內，訂約方應就可能出售事項簽訂附帶詳細條款及條件的正式協議。

於簽訂正式協議起三十(30)日內，應向地方工商行政管理局完成辦理有關轉讓三明市齊家網及上海正軼之商業登記。

### **該土地開發管理**

根據股權轉讓框架協議，於可能出售事項完成後，上海今杰的董事會應由三(3)名董事組成，其中兩(2)名應由丞家上海提名及一(1)名應由上海齊煜提名。丞家上海提名的董事應擔任上海今杰的董事會主席。

訂約方協定丞家上海須主要負責該土地的整體發展及建設以及上海今杰的日常運營。總經理及財務總監應由丞家上海提名且副財務總監應由上海齊煜提名。

根據股權轉讓框架協議，上海今杰的部分事項須獲得上海齊煜的批准，包括組織章程細則修訂、合併、解散、清算、發行債務證券、提供外部擔保及資產出售。

## 有關訂約方的資料

### 上海齊煜－轉讓人

上海齊煜為一家在中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司。本公司在開曼群島註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司為中國領先的室內設計及建築網上平台。

### 丞家上海－受讓人

丞家上海為一家在中國成立的有限公司，並為中國城家住宿集團有限公司的全資直接附屬公司。中國城家住宿集團有限公司主要從事專業酒店服務。

### 三明市齊家網－目標公司

三明市齊家網為一家根據中國法律成立的公司，且截至本公告日期為上海齊煜的全資附屬公司，因而為本公司的全資附屬公司。截至2019年6月30日，三明市齊家網的未經審核總資產及淨資產值分別約為人民幣157,290,000元及人民幣157,290,000元。由於三明市齊家網除持有上海今杰的49%權益以外尚無開展任何業務運營，故其於緊接股權轉讓框架協議日期前兩年內並無錄得任何重大除稅前及除稅後收入或溢利／虧損。

### 上海正軼－目標公司

上海正軼為一家根據中國法律成立的公司，且截至本公告日期為上海齊煜的全資附屬公司，因而為本公司的全資附屬公司。截至2019年6月30日，上海正軼的未經審核總資產及淨資產值分別約為人民幣102,723,000元及人民幣102,723,000元。由於上海正軼除持有上海今杰的32%權益以外並無開展任何業務運營，故其於緊接股權轉讓框架協議日期前兩年內並無錄得任何重大除稅前及除稅後收入或溢利／虧損。

### 上海今杰－項目公司

上海今杰為一家根據中國法律成立的公司，且截至本公告日期，其分別由三明市齊家網、上海正軼及福建齊屹持有49%、32%及19%股權。

根據上海齊煜與上海道杰(一名獨立第三方)於2019年10月18日訂立之福建齊屹股權轉讓協議，上海齊煜同意出售而上海道杰同意購買福建齊屹的全部股權，代價為人民幣60,990,000元。福建齊屹出售事項預期將於2019年11月中旬前完成。

截至2019年6月30日，上海今杰的未經審核總資產及淨資產值分別約為人民幣321,953,000元及人民幣305,708,000元。由於上海今杰除持有該土地外未開展任何業務，因此在緊接股權轉讓框架協議日期前的兩年內，該公司並未產生任何重大收入或稅前及稅後溢利／虧損。

### **有關該土地的資料**

第08-08號土地位於中國上海市嘉定區江橋鎮北虹橋社區，東至金園一路，西至基地邊界，南至李沙河、基地邊界，北至基地邊界，總用地面積為19,255.2平方米，地積比率不多於2.7，地上總建築面積不多於51,989平方米。該土地將用於商業用途，且該土地的土地使用權為40年。截至2019年9月30日，該土地的未經審核賬面淨值約為人民幣321,288,000元。截至本公告日期，上海齊煜(及其聯繫人)已支付該土地的初步開發涉及的成本及開支(主要為政府稅項及員工成本)合計人民幣12,996,059元。

### **可能出售事項的財務影響及所得款項用途**

於完成可能出售事項及福建齊屹出售事項後，三明市齊家網、上海正軼及上海今杰將不再為本公司的附屬公司。本集團將間接持有上海今杰11%股權，且三明市齊家網、上海正軼及上海今杰的財務業績將不會於本集團財務報表內綜合入賬。

本集團將獲得總收益約人民幣79百萬元，該金額乃可能出售事項最高總代價減按比例計算的該土地的賬面值的估計金額。

本集團擬將可能出售事項的所得款項淨額(經扣除估計稅項、轉介佣金、成本及其他開支)用作一般營運資金及本集團須按比例承擔的該土地的開發成本。

## 進行出售事項的理由

本集團主要在中國從事營運室內設計及建築平台以及自營室內設計及建築業務。誠如本公司日期為2018年10月23日的公告所詳述，鑒於本集團的主要業務並非土地開發，本公司計劃與獨立第三方房地產開發商積極合作開發該土地。鑒於丞家上海的知名品牌及土地開發及管理經驗，董事會認為可能出售事項將令本集團利用丞家上海在土地開發的整體管理及日常運營方面的管理、經驗、資源及網絡。引薦丞家上海，使本集團可減少即將出現的市場風險以及在土地管理及開發方面可能面臨的實際困難，並使本集團能夠繼續投入資源並關注其營運室內設計及建築平台以及自營室內設計及建築的主要業務。同時，由於本集團於可能出售事項完成後將保留於上海今杰11%的股權及董事會席位，因此本集團能夠繼續受益於該土地的未來開發，包括可供本公司自行用作辦公室及倉儲單位的建築面積。此外，本集團將自可能出售事項獲得溢價，與本公司於當前市況下的戰略性貨幣化計劃相符。

董事認為出售事項及股權轉讓框架協議項下擬進行的交易乃按正常商業條款經公平磋商後訂立。董事認為，股權轉讓框架協議的條款(包括出售事項的代價)乃屬公平合理，且出售事項符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

茲提述上海齊屹(作為轉讓人)及上海道杰(作為受讓人)於2019年10月18日訂立的福建齊屹股權轉讓協議，內容有關買賣福建齊屹的全部股權，而福建齊屹持有上海今杰的19%股權。經慮及福建齊屹出售事項及可能出售事項均涉及間接出售上海今杰的股權，福建齊屹出售事項及可能出售事項須根據上市規則第14.22條合併計算。

由於按合併基準計算的有關福建齊屹出售事項及股權轉讓框架協議項下擬進行的可能出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，股權轉讓框架協議項下擬進行的可能出售事項(與福建齊屹出售事項合併計算)構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

董事會謹此強調，倘丞家上海所進行的盡職調查結果不圓滿，股權轉讓框架協議可能會終止，且不會就可能出售事項訂立正式協議。因此，股權轉讓框架協議項下擬進行的交易可能會亦可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司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：

「董事會」	指	董事會
「丞家上海」	指	丞家(上海)投資有限公司，一家在中國成立的公司
「本公司」	指	齊屹科技(開曼)有限公司(前稱China Home (Cayman) Inc.)，一家於2014年11月20日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1739)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓框架協議」	指	上海齊煜(作為轉讓人)與丞家上海(作為受讓人)就可能出售事項之主要條款訂立之日期為2019年10月30日之股權轉讓框架協議
「福建齊屹」	指	福建齊屹信息科技有限公司，一家在中國成立的有限公司
「福建齊屹出售事項」	指	根據福建齊屹股權轉讓協議出售福建齊屹
「福建齊屹股權轉讓協議」	指	上海齊煜(作為轉讓人)與上海道杰(作為受讓人)就買賣福建齊屹之全部股權訂立之日期為2019年10月18日之股權轉讓協議



「本集團」	指	本公司及其附屬公司(包括其中國營運實體，由於一系列合同安排，其財務賬目已綜合入賬，猶如其為本公司附屬公司)
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司任何董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人，且與彼等並無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「該土地」	指	位於中國上海市嘉定區江橋鎮北虹橋社區08-08地塊，東至金園一路，西至基地邊界，南至李沙河、基地邊界，北至基地邊界
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「可能出售事項」	指	根據股權轉讓框架協議及雙方之間擬簽訂之正式協議，三明市齊家網及上海正軼有關股權之可能出售事項將導致間接轉讓上海今杰合共70%的股權至丞家上海
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「三明市齊家網」	指	三明市齊家網信息科技有限公司，一家在中國成立的公司，為本公司之附屬公司
「上海道杰」	指	上海道杰投資有限公司，一家在中國成立的公司
「上海今杰」	指	上海今杰家居用品有限公司，一家在中國成立的公司，為本公司全資附屬公司

「上海齊煜」	指	上海齊煜信息科技有限公司，一家在中國成立的公司
「上海正軼」	指	上海正軼信息科技有限公司，一家在中國成立的公司，為本公司全資附屬公司
「股份」	指	本公司每股面值0.0001美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

\* 在中國成立實體的中文名稱為正式名稱，英文名稱為譯名，僅供識別。

承董事會命  
齊屹科技(開曼)有限公司  
主席  
鄧華金

中國上海，2019年10月30日

於本公告日期，董事會包括執行董事鄧華金先生、田原先生及高巍先生；非執行董事李基培先生、盛剛先生及平曉黎女士；及獨立非執行董事張禮洪先生、曹志廣先生及黃文宗先生。