
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有易居（中國）企業控股有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或持牌證券交易商或註冊證券機構，或經手買賣或轉讓之其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成購入、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



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）

(1)收購合資企業股權 – 主要交易 及 (2)股東特別大會通告

易居（中國）企業控股有限公司謹訂於2021年11月15日（星期一）上午九時三十分假座中國上海靜安區廣中西路333號上海寶華萬豪酒店一號會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第E-1至E-2頁。隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。此代表委任表格亦刊載於香港聯合交易所有限公司網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.ehousechina.com）。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥及簽署，並盡早交回本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，而該表格無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前（即2021年11月13日（星期六）上午九時三十分前）或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親自出席股東特別大會，並在會上投票，於該情況下，則代表委任表格將被視為已撤回論。

2021年10月28日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
1. 緒言	8
2. 有關收購合資企業股權的主要交易	9
3. 戰略合作	27
4. 有關協議方的資料	28
5. 上市規則涵義	29
6. 股東特別大會	30
7. 以投票方式進行表決	30
8. 推薦建議	31
9. 其他資料	31
附錄一 本集團的財務資料	I-1
1. 本集團的財務資料	I-1
2. 本集團的財務及貿易前景	I-3
3. 債務	I-4
4. 收購事項及認購事項的財務影響	I-5
附錄二 合資企業的財務資料	II-1
附錄三 經擴大集團的未經審計備考財務資料	III-1
附錄四 估值報告	IV-1
附錄五 有關合資企業無形資產參考價值的溢利預測的安慰函	V-1
附錄六 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	E-1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	易居根據買賣協議收購合資企業股份
「聯屬方」	指	就任何人士而言，指其聯屬公司及聯屬人士
「聯屬公司」	指	就任何人士而言，直接或間接控制該人士、被該人士控制、或與該人士受共同控制的任何其他人士。就一名人士而言，「控制」指於各種情況下（不論屬直接或間接）：(a)指使能夠於該人士的股東大會上所行使的絕大多數投票權的權力；(b)委任或罷免該人士的絕大多數董事會成員（或相應高級職員）的權利；或(c)有權根據章程文件所載條文或控制權合約或以其他方式對該人士行使支配影響力的權利。「受控制」、「控制」及「共同控制」亦應按此相應詮釋
「聯屬人士」	指	就任何人士而言，指該人士的任何股東、董事、監事、行政人員、僱員、代理、顧問或服務提供者，或代表上述任何人士行事的任何其他方
「阿里巴巴中國」	指	阿里巴巴（中國）網絡技術有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司，並為阿里巴巴控股的間接全資附屬公司
「阿里巴巴集團」	指	阿里巴巴控股及其附屬公司以及併表聯屬實體
「阿里巴巴控股」	指	阿里巴巴集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的公司，其美國存託股份（每股代表八股普通股）於紐約證券交易所上市（股份代號：BABA），其普通股於聯交所主板上市（股份代號：9988）

釋 義

「Alibaba Investment」	指	Alibaba Investment Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為阿里巴巴控股的直接全資附屬公司
「董事會」	指	易居董事會
「營業日」	指	香港及中國的銀行一般開門營業的日子（不包括星期六或星期日）
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中國房產信息集團」	指	中國房產信息集團，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，由周先生全資擁有
「股東特別大會」	指	易居謹訂於2021年11月15日（星期一）上午九時三十分假座中國上海靜安區廣中西路333號上海寶華萬豪酒店一號會議室舉行的股東特別大會或其任何續會，藉以考慮及（倘適用）批准本通函第E-1至第E-2頁所載大會通告內之決議案
「易居」或「本公司」	指	易居（中國）企業控股有限公司（股份代號：2048），一間根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司
「易居集團」或「本集團」	指	易居及其附屬公司以及併表聯屬實體
「易居控股」	指	易居（中國）控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，由周先生全資擁有

釋 義

「易居國際」	指	易居(中國)地產發展國際有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，於最後可行日期為易居的全資附屬公司
「易居國際權益」	指	於易居國際的全部股權
「經擴大集團」	指	經完成收購事項及認購事項而擴大後的本公司及附屬公司
「房友」	指	房友信息技術控股有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為易居的全資附屬公司
「房友業務」	指	房友品牌下整合了中國中小型二手房經紀門店的房地產經紀網絡服務
「首份戰略合作修訂協議」	指	如易居日期為2021年4月28日的公告所披露，修訂及重述易居與阿里巴巴中國訂立的日期為2021年4月28日的戰略合作協議的協議
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「合資企業」	指	TM Home Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，於最後可行日期，Alibaba Investment與房友分別擁有其85%及15%的權益
「合資企業集團」	指	合資企業、其附屬公司及附屬企業(包括綜合可變利益實體)
「合資企業股份」	指	股份拆細完成後合資企業的普通股
「最後可行日期」	指	2021年10月20日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後可行日期

釋 義

「樂居」	指	樂居控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，並於紐約證券交易所上市（股份代號：LEJU）
「樂居權益」	指	樂居76,401,247股普通股，佔樂居已發行股本約55.84%
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「周先生」	指	周忻先生，乃易居的主要股東及董事以及易居的關連人士
「原始合資企業股份」	指	於最後可行日期，合資企業每股面值1.00美元的普通股
「中國控股公司」	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），一間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
「先前合作協議」	指	戰略合作協議及首份戰略合作修訂協議
「重組」	指	易居集團於買賣協議完成前將進行的內部重組，有關詳情載於本通函「(a)買賣協議」一節「重組」一段
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	易居與合資企業於2021年9月1日訂立的有關買賣待售權益的協議
「待售權益」	指	樂居權益及易居國際權益
「待售權益集團公司」	指	樂居、易居國際、上海易居及上海臻忻易（及根據重組將成為易居國際附屬公司的任何其他實體），以及彼等各自不時之附屬公司

釋 義

「第二份戰略合作修訂協議」	指	易居與阿里巴巴中國修訂及重述先前合作協議而訂立的日期為2021年9月1日的協議
「上海易居」	指	上海易居房地產交易服務有限公司，一間於中國註冊成立的公司，於最後可行日期為易居的間接全資附屬公司，並為擁有及經營房友業務之實體的控股公司
「上海臻忻易」	指	上海臻忻易信息技術有限公司，一間於中國註冊成立的公司，於最後可行日期為易居的間接全資附屬公司
「上海孜詠」	指	上海孜詠信息技術有限公司，一間於中國註冊成立的公司，並為易居國際的全資附屬公司
「股份」	指	易居股本中每股面值0.00001美元的普通股
「股份拆細」	指	將每股原始合資企業股份拆細為10,000股每股面值0.0001美元的合資企業拆細普通股
「股東」	指	易居的股東
「股東協議」	指	Alibaba Investment、易居、房友及周先生之間將於買賣協議完成及認購事項完成後訂立的股東協議
「買賣協議完成」	指	完成買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「戰略合作協議」	指	如易居日期為2020年7月31日的公告所披露，易居與阿里巴巴中國訂立的日期為2020年7月31日的戰略合作協議
「認購事項」	指	易居根據認購協議認購認購合資企業股份

釋 義

「認購協議」	指	易居與合資企業於2021年9月1日訂立的認購協議
「認購事項完成」	指	認購協議完成
「認購合資企業股份」	指	合資企業根據認購協議將向易居發行的6,854,839股新合資企業股份
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會發佈的公司收購及合併守則(經不時修訂)
「淘寶中國」	指	淘寶中國控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為阿里巴巴控股的間接全資附屬公司
「添璣業務」	指	(a)房地產中介及電商服務，為企業提供互聯網服務工具及營銷解決方案，並經營一個線下融合線上房地產與電商相結合的電商平台；(b)房地產字典，提供儲存、編錄及整理住宅及非住宅房地產信息的數據庫平台(以及相關技術及系統)；(c)數據商城，向個人及企業提供房地產數據、數據報告、數據服務及系統；及(d) EBaaS (或房地產區塊鏈即服務(Estate Blockchain as a Service))，專注於區塊鏈技術及應用的研發及創新，以從四個主要方面促進房地產行業的發展：房地產交易、金融、數據以及證書存儲及交換
「添璣網絡」	指	上海添璣網絡服務有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司，為易居的間接全資附屬公司，並為擁有及經營添璣業務之實體的控股公司

釋 義

「天貓好房公司」	指	上海天貓好房電子商務有限公司(前稱上海添璣好房電子商務有限公司)，一間根據中國法律註冊成立的公司，並為合資企業的間接全資附屬公司
「天貓好房」	指	合資企業將通過天貓好房公司開發的線上房地產營銷及交易平台
「天貓網絡」	指	浙江天貓網絡有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司及阿里巴巴控股的併表實體
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「估值報告」	指	本通函附錄四所載估值師就合資企業發出的日期為2021年10月28日的估值報告
「估值師」	指	藍策管理諮詢(香港)有限公司，本公司就合資企業的估值而聘請的中國獨立專業估值師
「YF Capital」	指	Yunfeng Capital Limited，一間根據開曼群島法律註冊成立的公司
「雲鋒」	指	YF Ehouse Limited，一間根據英屬維爾京群島法律成立的公司，並為由YF Capital所管理的Yunfeng Fund IV, L.P.的全資附屬公司
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

周忻先生(主席)

黃燦浩先生(副主席)

程立瀾博士

丁祖昱博士(首席執行官)

註冊辦事處：

Maples Corporate Services Limited

PO Box 309

Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

非執行董事：

湯興先生

張海先生

謝梅女士

呂沛美先生

總部：

中國上海市

靜安區廣延路383號

秋實樓11樓

郵政編碼：200072

獨立非執行董事：

張磅先生

朱洪超先生

王力群先生

李勁先生

香港主要營業地點：

香港灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心40樓

敬啟者：

收購合資企業股權 – 主要交易

1. 緒言

茲提述日期為2021年9月1日的公告，內容有關(其中包括)收購事項及認購事項(「該公告」)。

本通函旨在向股東提供合理所需資料，以便股東就投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈的決議案作出知情決定，包括（其中包括）：

1. 買賣協議及認購協議的詳情；及
2. 股東特別大會通告，會上將提呈相關決議案以供考慮及批准買賣協議、認購協議及其項下擬進行的交易。

2. 有關收購合資企業股權的主要交易

概況

於2021年9月1日，易居與合資企業訂立以下協議：

- (i) 買賣協議，據此，易居已有條件同意出售，而合資企業已有條件同意購買待售權益；及
- (ii) 認購協議，據此，易居已有條件同意認購，而合資企業已有條件同意配發及發行認購合資企業股份。

於買賣協議完成及認購事項完成後，合資企業將由易居（直接及間接通過房友）及Alibaba Investment分別持有約70.23%及約29.77%（假設除股份拆細外，合資企業的已發行股本概無任何變動），因此，合資企業將成為易居的非全資附屬公司，且其財務業績將併入易居的賬目。買賣協議完成及認購事項完成後，易居國際權益及樂居權益（包括待售權益）將繼續由易居及易居國際分別持有100%及56.19%，故樂居將仍為易居的附屬公司。

(a) 買賣協議

於2021年9月1日，易居與合資企業訂立買賣協議，據此，易居已有條件同意出售，而合資企業已有條件同意購買待售權益（包括樂居權益及易居國際權益）。代價應為2,558,696,093港元，將根據買賣協議所載條款及在其所載條件規限下，通過合資企業向易居配發及發行11,692,966股新合資企業股份償付。

下文載列買賣協議的主要條款：

日期

2021年9月1日

協議方

- (i) 易居(作為賣方)；及
- (ii) 合資企業(作為買方)。

於最後可行日期，合資企業由Alibaba Investment及房友(易居的全資附屬公司)分別擁有85%及15%的權益。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Alibaba Investment及其最終實益擁有人為獨立於易居及其關連人士的第三方。

將予轉讓資產

根據買賣協議，易居已有條件同意出售，而合資企業已有條件同意購買待售權益(包括樂居權益及易居國際權益)。樂居權益佔樂居(一間於紐約證券交易所上市的公司)已發行股本約55.84%。易居國際權益包括易居國際全部股權，而易居國際：(a)為添璣網絡(即擁有及經營添璣業務實體的控股公司)的控股公司；及(b)重組完成後，將成為上海易居(即擁有及經營房友業務實體的控股公司)的控股公司。

代價

待售權益(包括樂居權益及易居國際權益)的代價將為2,558,696,093港元，須通過合資企業按每股合資企業股份約218.82港元的發行價向易居配發及發行11,692,966股新合資企業股份進行償付。

合資企業股份

新合資企業股份一經發行，即並無及不附帶任何產權負擔，且於買賣協議完成後將入賬列作繳足，並在所有方面與其他已發行合資企業股份(包括其所附權利)具同等地位。

代價的基準

買賣協議的代價乃通過協議方公平磋商並參考以下因素釐定：

- (i) 根據獨立估值師為釐定合資企業的參考價值而採用成本法（具體而言即資產基礎法）及釐定合資企業的無形資產（即第二份戰略合作修訂協議項下的許可權）的參考價值而採用收入法（具體而言即比較法）編製的草擬估值報告，合資企業100%股權於2021年6月30日的參考價值約為人民幣1,843百萬元；
- (ii) 於中國從事與樂居業務、添璣業務及房友業務相若業務領域的公司的最新財務狀況、過往財務表現，以及現行市價，具體而言：
 - a. 樂居的代價乃經參考樂居於2021年6月30日前30天在紐約證券交易所的平均收市價，以及控制權溢價以反映本集團對樂居的控制程度釐定；
 - b. 根據易居國際權益持有的房友業務的代價乃經參考(i)基於香港及中國從事類似業務領域的可資比較上市公司的EV/EBIT倍數；及(ii)私人控股公司缺乏市場流通性折讓釐定；及
 - c. 根據易居國際權益持有的添璣業務的代價乃經參考最新財務狀況及本集團於2021年5月收購添璣業務的代價釐定；及
- (iii) 其他因素包括但不限於：
 - a. 合資企業將享有以天貓品牌建立及運營一個線上房地產營銷及交易服務平台的獨家經營權；
 - b. 阿里巴巴在建立及運營線上交易平台方面擁有豐富的經驗，並將為合資企業提供技術、產品、數據、運營及人員方面的協助；

- c. 合資企業將能夠利用阿里巴巴的品牌，尤其是天貓，以推廣天貓好房平台；
- d. 結合阿里巴巴的線上運營經驗和易居的房地產交易經驗以實現潛在的協同效應；
- e. 評估合資企業建立領先的線上房地產營銷及交易服務平台的潛力，從而增加易居的交易量、收入及溢利；及
- f. 阿里巴巴將根據第二份戰略合作修訂協議向易居提供技術援助，以增強其數字化和線上營銷能力，從而提高易居的競爭力。

有關估值的溢利預測

由於為釐定合資企業的無形資產（即第二份戰略合作修訂協議項下的許可權）的參考價值而採用收入法（具體而言即比較法），涉及計算未來現金流量貼現，基於收入法釐定合資企業的無形資產（即第二份戰略合作修訂協議項下的許可權）的估值構成上市規則第14.61條項下的溢利預測（「溢利預測」），且本公司須遵守上市規則第14.62條。

為遵守上市規則第14.62條的規定，董事會已根據上市規則報告溢利預測，確認溢利預測乃由董事經周詳審慎查詢後作出，且本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行已審閱有關溢利預測所用貼現未來估計現金流量的計算。德勤•關黃陳方會計師行遵守上市規則第14.62(2)條而編製的報告及董事遵守上市規則第14.62(3)條而編製的函件載於本通函附錄五。

估值所用假設載列如下，其詳情應參考通函附錄四所載估值報告：

(i) 基本假設

- (a) 易居經營或計劃經營業務所面對的現有政治、法律、財政或經濟狀況不會出現任何重大變動。

董事會函件

- (b) 本公司將繼續持續營運，並具有充足流動資金及能力達致財務預測。
- (c) 所有關聯方交易(如有)均假設為按公平原則進行。
- (d) 相關企業稅率、利率及匯率於估值報告日期之後不會出現任何將影響本公司的重大轉變。
- (e) 無任何未披露的實際或或然資產或負債，並無不尋常責任或重大承擔(在日常業務過程中出現及於財務報表反映者除外)，亦無任何尚未了結或已蒙受威脅而將對本公司的價值構成重大影響的訴訟。
- (f) 分析所採用財務預測及其相關假設從市場參與者的角度來看公平反映本公司的未來業務計劃。
- (g) 本公司管理層估計的資本開支足以支持業務計劃，且本公司將能產生或取得充足資金撥付有關資本開支。
- (h) 估值以當地貨幣(人民幣)於估值報告所載估值日期的購買能力為依據。

(ii) 特定假設

- (a) 考慮到第二份戰略合作修訂協議最初三年期限屆滿後一次性續約，預測期為2021年7月至2027年6月。
- (b) 第二份戰略合作修訂協議的期限為20年，阿里巴巴中國每三年對合資企業進行評估，以確定有關合資企業及其附屬公司與阿里巴巴集團在天貓好房平台的合作是否將會繼續。阿里巴巴中國對合資企業的評估須計及天貓好房平台的運營數據(例如交易總額及網上銷量)，並基於合資企業或其任何附屬公司與阿里巴巴中國不時同意的評估標準進行。

董事會函件

- (c) 合資企業的收入由三個部分組成，(1)房地產經紀網絡服務；(2)現有房屋交易服務；及(3)數字化營銷服務。
- (d) 就(1)房地產經紀網絡服務及(2)現有房屋交易服務而言，收入乃根據(i)各預測期內合資企業的每月活躍用戶數目；(ii)各預測期內每月活躍用戶預期產生的交易總額；及(iii)分別適用於(1)房地產經紀網絡服務及(2)現有房屋交易服務的佣金率進行預測。
- (e) 就(3)數字化營銷服務而言，收入乃根據(i)各預測期內合資企業的每月活躍用戶數目；及(ii)各預測期內每月活躍用戶預期產生的年收入進行預測。
- (f) 成本及開支包括：(1)員工成本；(2)分銷開支；(3)宣傳及推廣開支；(4)折舊及攤銷開支；(5)短期租賃及低價值資產租賃租金開支；(6)壞賬；(7)諮詢開支；(8)其他經營成本；及(9)其他收益及虧損。除(1)員工成本及(2)分銷開支外，所有其他成本及開支乃參考與歷史收入有關的歷史水平進行預測。
- (g) 就(1)員工成本而言，其根據合資企業各經營分部所需員工人數並參考與歷史收入有關的歷史水平進行預測。
- (h) 就(2)分銷成本而言，其根據房地產經紀服務業務及現有房屋交易服務業務下的銷售交易向經紀公司及內部經紀團隊支付的預期佣金進行預測。
- (i) 所得稅稅率估計為中國法定稅率25%。
- (j) 營運資金包括應收賬款－佣金、應收賬款－數字化營銷收入、應付賬款－佣金、應付賬款－營銷開支、遞延收入、應計工資及應付稅項。各營運資金的變動乃根據預期週轉天數估計。
- (k) 資本開支乃參考與歷史收入有關的歷史水平進行預測。

- (1) 所用假設的詳情載於通函附錄四所載估值報告。

估值師已確認，就合資企業而言，其並無注意到任何事項令上述假設被證明是不正確或無效。

買賣協議的先決條件

買賣協議完成須待下列條件獲達成或(如適用)獲豁免後，方可作實：

- (i) 於買賣協議完成前任何時候樂居及易居國際的財務或貿易狀況並無發生任何不利變動或發展；
- (ii) 於買賣協議完成前任何時候並無發生任何事件或情況，導致買賣協議項下易居作出的任何保證在任何重大方面屬失實、不準確或具有誤導成分；
- (iii) 於買賣協議完成前任何時候並無發生任何事件或情況，導致買賣協議所載合資企業作出的任何保證在任何重大方面屬失實、不準確或具有誤導成分；
- (iv) 重組已完成且上海孜詠或任何其他待售權益集團公司就重組應付的代價已悉數結算，而上海孜詠或任何其他待售權益集團公司並無任何涉及重組的未償還負債(實際或或然)；
- (v) 股份拆細已完成；
- (vi) 易居的股份於買賣協議完成前繼續於聯交所上市(惟任何暫時停止買賣或短暫停牌以待刊發與買賣協議有關的公告除外)，且並無政府實體就該等股份的上市地位提出或表達任何意圖提出任何反對意見，或已要求或表達任何意圖要求停止買賣或短暫停牌該等股份(惟任何暫時停止買賣或短暫停牌以待刊發與買賣協議有關的公告除外)；

- (vii) 易居已就買賣協議及其項下擬進行的交易在所有方面遵守上市規則及其他適用法律的規定，包括發佈公告、刊發通函及取得股東批准的任何規定（如適用）；
- (viii) 根據適用法律規定，為訂立買賣協議及／或履行當中的責任或另行使當中擬進行的交易生效而須從政府實體獲得的所有授權、批准、同意、豁免及許可，並於政府實體的備案均已獲授予、收到、取得及完成；及
- (ix) 於買賣協議完成前任何時候認購協議已獲易居與合資企業訂立，其所有完成條件（與買賣協議項下的完成條件相關的條件除外）已根據其條款達成或獲豁免，且概無被修訂、修改、終止、廢除或取消。

條件(iii)可由易居以書面方式全部或部分豁免。條件(i)、(ii)、(iv)及(vi)均可由合資企業以書面方式全部或部分豁免。條件(v)、(vii)、(viii)及(ix)不得由任何一方予以豁免。

於最後可行日期，概無上述先決條件已獲達成或獲豁免。

重組

重組將導致易居國際：(a)繼續為添璣網絡（即擁有及經營添璣業務實體的控股公司）的控股公司；及(b)成為上海易居（即擁有及經營房友業務實體的控股公司）的控股公司。

完成

買賣協議完成須：(a)於最後一個條件（只能於買賣協議完成時獲達成的任何有關條件（或其任何部分）除外）達成或獲豁免（視乎情況而定）後第三個營業日，或（倘較後）在買賣協議完成與認購事項完成同時發生的最早時間；或(b)在協議方可能書面協定的有關其他時間發生。

董事會函件

易居及合資企業須根據買賣協議完成買賣待售權益以及發行及配發合資企業股份，惟前提是(a)易居及合資企業完全履行其於買賣協議項下的完成義務；(b)買賣全部樂居權益及買賣全部易居國際權益同時完成；及(c)買賣協議及認購協議項下擬進行的交易同時完成。

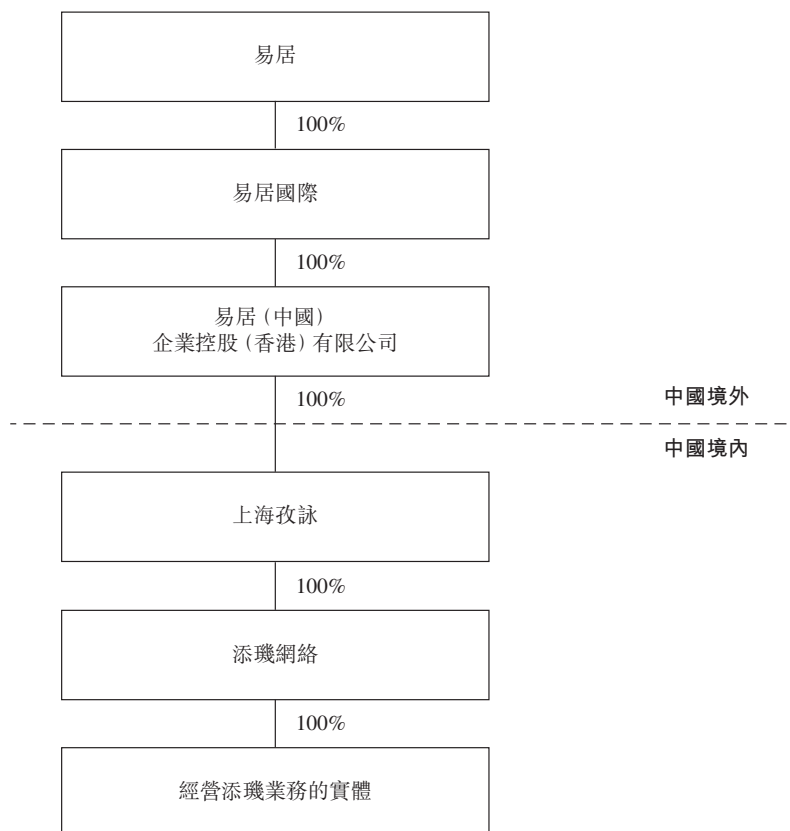
有關待售權益的資料

易居國際權益

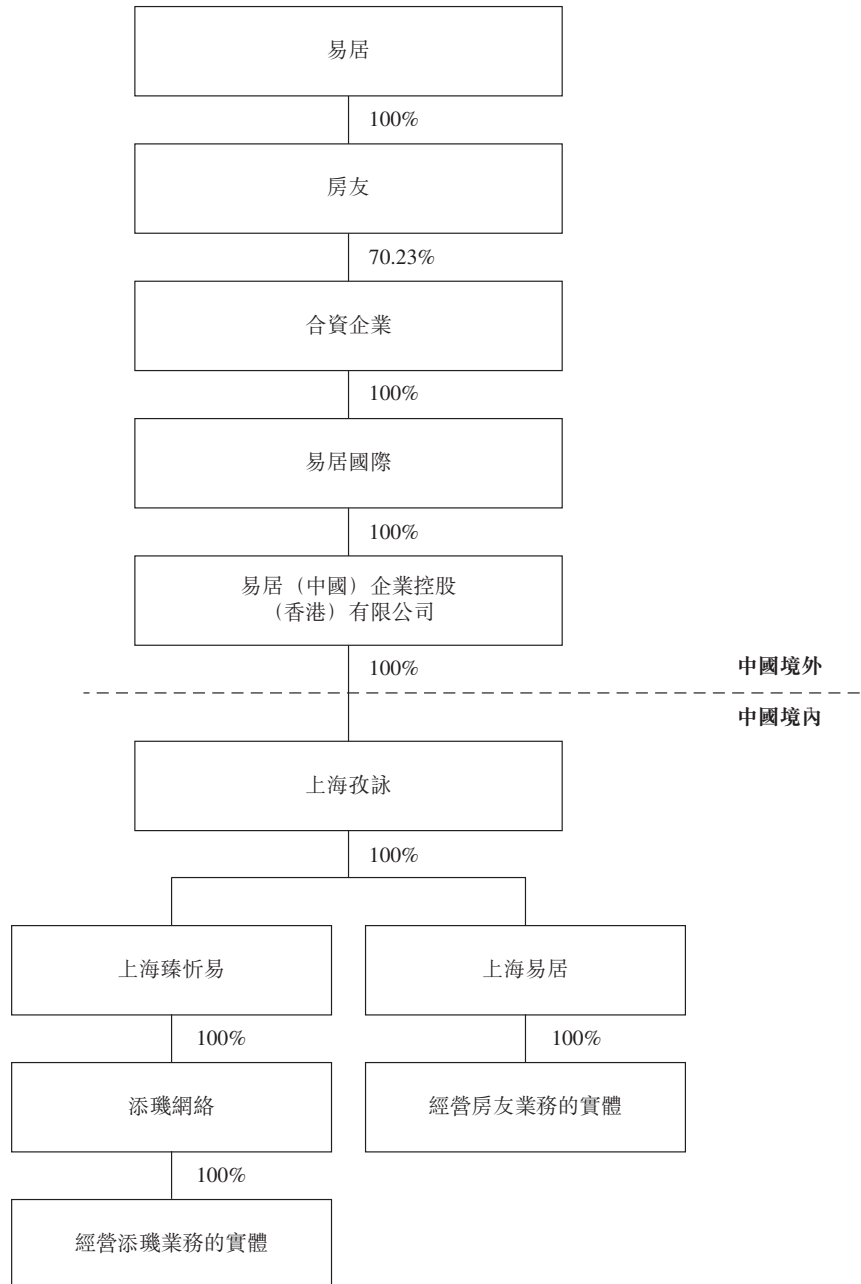
於最後可行日期，易居國際通過上海孜詠全資擁有添璣網絡。於重組完成後，易居國際將：(i)通過上海孜詠全資擁有上海臻忻易及上海易居；及(ii)通過上海臻忻易全資擁有添璣網絡。易居國際為一間投資控股公司。

於買賣協議完成前後有關易居國際權益的股權架構載列如下：

於買賣協議完成前



於買賣協議完成後



上海孜詠

上海孜詠是易居國際的全資附屬公司。其為一間投資控股公司。

上海臻析易

上海臻析易是易居的全資附屬公司。其為一間投資控股公司。

添璣網絡及添璣業務

添璣網絡為一間專注於中國房地產行業線上網絡及數據分析服務的技術服務商。添璣網絡經營添璣業務，包括：(a)房地產中介及電商服務，為企業提供互聯網服務工具及營銷解決方案，並經營一個線下融合線上房地產與電商相結合的電商平台；(b)房地產字典，提供儲存、編錄及整理住宅及非住宅房地產信息的數據庫平台（以及相關技術及系統）；(c)數據商城，向個人及企業提供房地產數據、數據報告、數據服務及系統；及(d) EBaaS（或房地產區塊鏈即服務(Estate Blockchain as a Service)），專注於區塊鏈技術及應用的研發及創新，以從四個主要方面促進房地產行業的發展：房地產交易、金融、數據以及證書存儲及交換。

易居收購添璣網絡已於2021年5月30日完成。有關添璣網絡的進一步詳情，請參閱易居日期為2021年4月27日及2021年5月13日的公告。易居收購添璣網絡的原始收購成本為人民幣300百萬元。

添璣網絡截至2019年及2020年12月31日止兩個年度以及截至2021年6月30日止六個月的若干節選財務資料（摘錄自其未經審計管理賬目）載列如下。

	截至2019年 12月31日 止年度／ 於2019年 12月31日 (未經審計) 人民幣(千元)	截至2020年 12月31日 止年度／ 於2020年 12月31日 (未經審計) 人民幣(千元)	截至2021年 6月30日 止六個月／ 於2021年 6月30日 (未經審計) 人民幣(千元)
負債淨額	(155,961)	(222,835)	(35,030)
稅前淨虧損	(45,984)	(66,873)	(55,215)
稅後淨虧損	(45,984)	(66,873)	(52,926)

上海易居及房友業務

上海易居是易居的全資附屬公司，其經營房友業務，包括提供房友品牌下整合了中國中小型二手房經紀門店的房地產經紀網絡服務。

上海易居截至2019年及2020年12月31日止兩個年度以及截至2021年6月30日止六個月的若干節選財務資料(摘錄自其未經審計管理賬目)載列如下。

	截至2019年 12月31日 止年度／ 於2019年 12月31日 (未經審計) 人民幣(千元)	截至2020年 12月31日 止年度／ 於2020年 12月31日 (未經審計) 人民幣(千元)	截至2021年 6月30日 止六個月／ 於2021年 6月30日 (未經審計) 人民幣(千元)
資產淨值	281,230	441,480	442,195
稅前淨溢利	56,508	211,565	17,234
稅後淨溢利	52,726	160,250	715

就上文所載上海易居的財務資料而言，截至2021年6月30日止六個月的稅後淨溢利約為人民幣0.7百萬元，而截至2020年12月31日止年度的稅後淨溢利約為人民幣160.3百萬元，主要由於房友業務的佣金率略有下降，以及就本集團來自本集團若干從事物業開發的客戶(其信貸質量惡化)的未償還貿易相關應收款項的預期信貸損失確認額外虧損撥備。

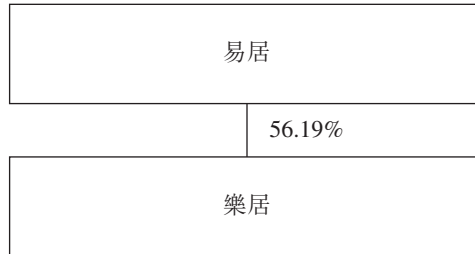
樂居權益

樂居乃中國一間具領導地位的線上線下房地產服務供應商，透過其網上平台提供房地產電子商務、網上廣告及網上掛牌服務。該網上平台包括覆蓋370多個城市的本地網站及各種移動應用程序。樂居將網上平台與線下服務整合互補，促進住宅物業交易。樂居自2014年4月起在紐約證券交易所上市(股票代碼：LEJU)。

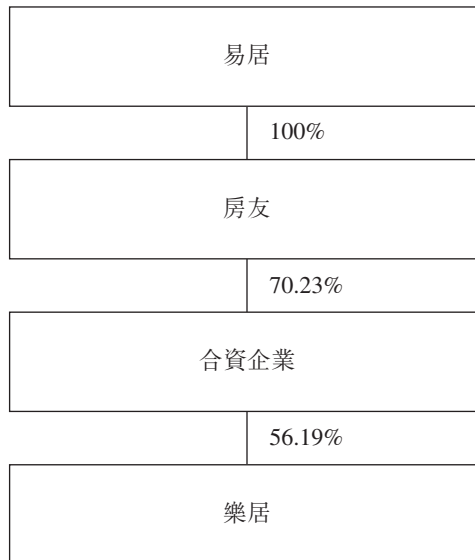
董事會函件

於買賣協議完成前後有關樂居權益的股權架構載列如下：

於買賣協議完成前



於買賣協議完成後



董事會函件

樂居按美國公認會計原則編製的截至2019年及2020年12月31日止兩個年度的若干節選財務資料(摘錄自其經審計合併財務報表)以及其截至2021年6月30日止六個月的未經審計管理賬目載列如下。

	截至2019年 12月31日 止年度/ 於2019年 12月31日 (經審計) 美元(千元)	截至2020年 12月31日 止年度/ 於2020年 12月31日 (經審計) 美元(千元)	截至2021年 6月30日 止六個月/ 於2021年 6月30日 (未經審計) 美元(千元)
資產淨值	252,359	294,785	251,712
稅前淨溢利/(虧損)	19,871	31,687	(46,149)
稅後淨溢利/(虧損)	10,872	20,998	(46,887)

就上文所載樂居的財務資料而言，截至2021年6月30日止六個月的稅後淨虧損約為46.9百萬美元，而截至2020年12月31日止年度的稅後淨溢利約為21.0百萬美元，主要由於就本集團來自本集團若干從事物業開發的客戶(其信貸質量惡化)的未償還貿易相關應收款項的預期信貸損失確認額外虧損撥備。

易居於2020年11月4日完成收購樂居已發行股本合共56.19%權益，據此樂居成為易居的附屬公司且其財務業績已併入本集團的財務業績。有關進一步詳情，請參閱易居日期為2020年7月31日、2020年10月30日、2020年11月4日的公告，以及易居日期為2020年10月14日的通函。易居收購樂居56.19%權益的原始收購成本約為292.2百萬美元。

(b) 認購協議

於2021年9月1日，易居與合資企業訂立認購協議，據此，易居已有條件同意認購，而合資企業已有條件同意配發及發行認購合資企業股份(即6,854,839股新合資企業股份)。

日期

2021年9月1日

協議方

- (i) 易居(作為認購人);及
- (ii) 合資企業(作為發行人)。

認購合資企業股份

認購合資企業股份將於認購事項完成時以繳足股款的方式獲配發及發行，不附帶任何產權負擔，並附有根據合資企業章程文件所附帶的所有權利。

代價

認購認購合資企業股份的代價應為1,500,000,000港元（約相當於每股合資企業股份218.82港元），應由易居於認購事項完成時悉數支付。

代價的基準

認購協議的代價乃通過協議方公平磋商並參考以下因素釐定：(i)根據獨立估值師為釐定合資企業的參考價值而採用成本法（具體而言即資產基礎法）及釐定合資企業的無形資產（即第二份戰略合作修訂協議項下的許可權）的參考價值而採用收入法（具體而言即比較法）編製的草擬估值報告，於2021年6月30日合資企業100%股權的參考價值約人民幣1,843百萬元；及(ii)本通函「(a)買賣協議」一節「代價的基準」一段(iii)分段所述的其他因素。

認購協議的先決條件

認購協議完成須待下列條件獲達成或（如適用）獲豁免後，方可作實：

- (i) 於認購事項完成前任何時候並無發生任何事件或情況，導致合資企業作出的任何保證在任何重大方面屬失實、不準確或具有誤導成分；
- (ii) 於認購事項完成前任何時候並無發生任何事件或情況，導致易居作出的任何保證在任何重大方面屬失實、不準確或具有誤導成分；
- (iii) 股份拆細已完成；
- (iv) 易居的股份於完成前繼續於聯交所上市（惟任何暫時停止買賣或短暫停牌以待刊發與認購協議有關的公告除外），且並無政府實體就該等股份的上市地位提出或表達任何意圖提出任何反對意見，或已要求或表達任何意圖要求停止買賣或短暫停牌該等股份（惟任何暫時停止買賣或短暫停牌以待刊發與認購協議有關的公告除外）；

- (v) 易居已就認購協議及其項下擬進行的交易在所有方面遵守上市規則及其他適用法律的規定，包括發佈公告、刊發通函及取得股東批准的任何規定（如適用）；
- (vi) 根據適用法律規定，為訂立認購協議及／或履行當中的責任或另行使當中擬進行的交易生效而須從政府實體獲得的所有授權、批准、同意、豁免及許可，並於政府實體的備案均已獲授予、收到、取得及完成；及
- (vii) 於認購事項完成前任何時候買賣協議已獲易居與合資企業訂立，其所有完成條件（與認購協議項下的完成條件相關的條件除外）已根據其條款達成或獲豁免，且概無被修訂、修改、終止、廢除或取消。

條件(i)可由易居以書面方式全部或部分豁免。條件(ii)及(iv)均可由合資企業以書面方式全部或部分豁免，而條件(iii)、(v)、(vi)及(vii)不得由任何一方以書面方式全部或部分豁免。

於最後可行日期，概無上述先決條件已獲達成或獲豁免。

買賣協議及認購協議的原因及益處

易居為中國一間領先的房地產交易服務供應商，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。

易居立志成為房地產行業「科技賦能、智慧服務」的領導者，堅持致力於服務多家發展商、中介機構及資產擁有人。在一手房地產代理服務方面，易居將從高速發展轉向高質量發展，整合優質的資源、服務及項目，並通過「智慧服務」以提質增效。在房地產經紀網絡服務方面，易居將繼續攻堅技術主導管理，運用創新技術及優質服務進一步擴大市場份額。在房地產市場數據及諮詢服務方面，易居將繼續專注於房地產大數據，不僅要支援物業開發商，更要賦能及服務整個房地產行業。易居於2020年

7月31日宣佈與阿里巴巴中國結成戰略合作夥伴關係時開始實施此戰略，據此，雙方將在線下線上房地產交易、數字化營銷及交易後相關服務領域緊密合作，以推動房地產服務行業邁向更數字化及智能化的未來。據此，雙方通過各自的聯屬方，即房友及Alibaba Investment，共同設立合資企業以開發房地產線上營銷平台及數字交易渠道。

合資企業為新成立的實體，除若干天貓好房營銷活動、已簽訂本通函所述若干協議及一些初步規劃活動外，尚未開展實質性的業務運營。買賣協議及認購協議將有利於合資企業開展實質性業務運營。尤其是，買賣協議將為易居提供獨家權利，在阿里巴巴集團協助下以天貓品牌建立及運營領先的線上房地產營銷及交易服務平台，以補充易居的現有業務，並增加易居促成的整體房地產交易量。鑒於易居在房地產交易服務方面的豐富知識及經驗，收購合資企業並使得易居成為天貓好房平台的主要運營商，將為該平台提供最佳的成功機會，並可與易居的現有業務產生最大的協同效應。

我們評估買賣協議及認購協議項下擬進行的交易預期不會產生任何收益或虧損計入易居集團，原因是易居於待售權益及認購事項之代價的實際權益將入賬列作易居收購合資企業額外權益的代價。

(c) 股東協議

預期Alibaba Investment、易居、房友及周先生將於買賣協議完成及認購事項完成後訂立股東協議。預期股東協議將包含有關(其中包括)以下各項的條款：

- (i) 合資企業的董事人數於任何時候均不得超過三名，Alibaba Investment及易居各自有權提名一名人士擔任董事，前提是其及其聯屬方實益擁有或以其他方式控制合資企業已發行股本的10%或以上，此外，倘Alibaba Investment或易居(如適用)及其聯屬方較合資企業任何其他股東及其聯屬方實益擁有或以其他方式控制更多合資企業股份，則Alibaba Investment或易居(如適用)將有權提名另一名人士擔任合資企業的董事；
- (ii) 在遵守上市規則的前提下，易居及房友有義務行使其可獲得的權利，以促使若干保留事項(如合資企業集團任何成員公司發行新證券或可換股權利、

合資企業集團當前業務的重大變化及進行任何應付或應收總代價或所收購或出售標的物的公允價值或涉及的負債或債務或財務援助(視情況而定)金額超過5億港元(或任何其他貨幣的等價物)的交易),除非已獲得Alibaba Investment事先批准,否則不得實施;

- (iii) 限制股東協議的協議方買賣合資企業股份;及
- (iv) 周先生、易居及房友承諾不從事與合資企業的業務進行競爭的任何業務,或招攬用戶不再使用合資企業集團提供的服務。

倘阿里巴巴及其聯屬方不再擁有合資企業5%或以上的已發行股本權益,股東協議將自動終止。

股東協議的主要目的是(其中包括)規範協議各方就其在合資企業中的利益與合資企業事務及運營的若干方面之間的工作關係。股東協議(尤其是上文(iv)所述的不競爭業務)將通過確保易居分配的資源及阿里巴巴集團貢獻的資源(有關資源對合資企業業務的發展至關重要)直接注入單一實體合資企業,促進合資企業的順利運營及合資企業業務的高效發展,這將使合資企業業務的潛在發展最大化。

周先生亦將為股東協議的協議方,原因是其經驗及領導對合資企業的成功至關重要。周先生為公認專家,在中國房地產行業擁有逾20年經驗。除身為主要股東兼執行董事外,周先生亦為易居的聯合創始人及主席,其對易居(買賣協議完成及認購事項完成後合資企業將成為其非全資附屬公司)業務的領導及管理受到高度重視。於最後可行日期,周先生並無於與合資企業業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務(透過本集團除外)中擁有任何權益。重組完成後,易居與合資企業的業務將不會有任何重疊。

3. 戰略合作

於2021年9月1日，易居與阿里巴巴中國訂立第二份戰略合作修訂協議，以對先前合作協議的條款進行修訂及重述，據此，阿里巴巴中國同意致使向天貓好房公司（合資企業的間接全資附屬公司）授予一項獨家權利，以發展及運營天貓好房品牌的線上房地產營銷及交易服務平台，致使天貓好房公司獲得使用天貓相關知識產權的許可，及致使為易居提供技術、產品、數據及運營支持，以增強其數字化及線上營銷能力。

根據第二份戰略合作修訂協議的條款，在買賣協議完成及認購事項完成的前提下，倘(a)周先生（連同受周先生控制的實體）不再持有易居至少18%股權；(b)周先生（連同受周先生控制的實體）不再是單一最大的股東（阿里巴巴集團除外）；或(c)阿里巴巴中國有權因下文所載終止事件(c)或(d)或通過法律運作行使權利終止第二份戰略合作修訂協議，則阿里巴巴中國及其任何聯屬方將有權終止其與合資企業集團的合作（包括但不限於授予合資企業集團的任何知識產權許可證）（「合作終止權」）。倘阿里巴巴中國或其任何聯屬方行使合作終止權，阿里巴巴中國應有權要求易居以1,275,000美元的代價收購阿里巴巴中國或其聯屬方所持合資企業股份。

第二份戰略合作修訂協議的期限為20年，自第二份戰略合作修訂協議日期（即2021年9月1日）開始，阿里巴巴集團每三年對合資企業進行評估，以確定有關合資企業及其附屬公司與阿里巴巴集團在天貓好房平台的合作是否將會繼續。阿里巴巴集團對合資企業的評估將計及天貓好房平台的運營數據（例如交易總額及網上銷量），並基於合資企業或其任何附屬公司與阿里巴巴集團不時同意的評估標準進行。倘在任何三年期間未達到該評估標準，阿里巴巴集團可能在該三年期間屆滿時選擇終止合資企業或其任何附屬公司與阿里巴巴集團不時就天貓好房平台的合作可能已訂立的協議。倘阿里巴巴集團如此選擇，則在任何該已終止協議對天貓好房平台的運營產生重大影響的情況下，在該終止後，阿里巴巴中國將有權因下文所載終止事件(d)行使權利終止第二份戰略合作修訂協議，並將擁有合作終止權。倘就阿里巴巴集團對合資企業的評估存在爭議，預期易居與阿里巴巴集團將遵循誠實信用原則協商解決。

根據第二份戰略合作修訂協議的條款，阿里巴巴中國（或倘屬下文(c)的情況，非違約方）應有權在發生以下任何事件時終止第二份戰略合作修訂協議：

- (a) 買賣協議完成及認購事項完成之條件未在適用截止日期（就買賣協議完成及認購事項完成而言均為2021年12月29日）或之前或買賣協議及認購協議協議雙方可能協定的有關較後日期達成或獲豁免（視乎情況而定）；
- (b) 行使合作終止權；
- (c) 協議一方嚴重違反第二份戰略合作修訂協議，且違約方未能在收到非違約方通知後15天內作出補救；及
- (d) 合資企業或其直接或間接控制的任何實體與阿里巴巴集團所不時訂立且對天貓好房平台運營有重大影響的任何協議已根據其條款或法律運作被終止。

於買賣協議完成及認購事項完成後，合資企業將由易居（直接及間接通過房友）及Alibaba Investment分別持有約70.23%及約29.77%（假設除股份拆細外，合資企業的已發行股本概無任何變動）。因此，Alibaba Investment及阿里巴巴中國（作為Alibaba Investment的聯營公司）將成為易居附屬公司層面的關連人士。倘阿里巴巴中國行使合作終止權導致終止第二份戰略合作修訂協議，易居將於必要時遵守上市規則第十四A章的適用條文。

4. 有關協議方的資料

易居

易居為中國一間房地產交易服務供應商，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。

合資企業

合資企業乃於2021年1月28日註冊成立，旨在通過合資企業間接全資附屬公司天貓好房公司開發天貓好房線上房地產營銷及交易平台。合資企業由房友及Alibaba Investment共同設立，實繳股本為1,500,000美元，於最後可行日期，由Alibaba Investment與房友分別擁有85%及15%的權益。合資企業(通過天貓好房公司)擁有經營天貓好房線上房地產營銷及交易平台的獨家權利。

房友與Alibaba Investment同意，合資企業將開發與天貓好房業務有關的軟件系統產品，包括連接購房者、房地產公司及房地產市場上下游生態系統的線上房地產營銷平台及數字化全鏈接交易平台。協議方亦同意合資企業將從事房地產相關金融產品的研究與開發。

合資企業為新成立的實體，除若干天貓好房營銷活動、已簽訂上文「戰略合作」標題下所述的協議及部分初步規劃活動外，尚未開展實質性的業務運營。合資企業自其註冊成立日期(即2021年1月28日)至2021年6月30日止期間的若干節選財務資料(摘錄自其未經審計管理賬目)載列如下。

	自2021年 1月28日 至2021年 6月30日期間／ 於2021年 6月30日 (未經審計) 人民幣(千元)
負債淨額	(55,367)
稅前淨虧損	(65,161)
稅後淨虧損	(65,161)

5. 上市規則涵義

由於有關收購事項及認購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故收購事項及認購事項構成易居的一項主要交易且須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

6. 股東特別大會

股東特別大會將於2021年11月15日(星期一)上午九時三十分假座中國上海靜安區廣中西路333號上海寶華萬豪酒店一號會議室召開並舉行，以供股東考慮及批准買賣協議、認購協議及其項下擬進行的交易。股東特別大會通告載於本通函第E-1至E-2頁。

為釐定出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於2021年11月10日至2021年11月15日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會，所有已填妥股份過戶表格連同有關股票須不遲於2021年11月9日下午四時三十分送達本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以辦理登記手續。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格，此代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.ehousechina.com)。代表委任表格必須按其上印列的指示填妥及簽署，並連同經簽署授權書或其他授權文件(如有)或該等經簽署證明的授權書或授權文件副本，在可行情況下盡快並無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前(即2021年11月13日(星期六)上午九時三十分前)或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親自出席股東特別大會，並於會上投票，於該情況下，則代表委任表格將被視為已撤回論。

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於買賣協議及認購協議中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

7. 以投票方式進行表決

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，於股東大會上，股東所做的任何表決必須以投票方式進行。因此，於股東特別大會上提呈表決之所有決議案將以投票方式進行。

8. 推薦建議

董事會認為買賣協議、認購協議之條款及其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

9. 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

由於買賣協議、認購協議及其項下擬進行的交易須待若干先決條件達成（或獲豁免）後方可完成，且未必會進行，因此股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

此致

列位股東 台照

易居（中國）企業控股有限公司

主席

周忻

謹啟

2021年10月28日

1. 本集團的財務資料

本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年已刊發的經審計綜合財務報表以及截至2021年6月30日止六個月的未經審計綜合財務報表披露於以下文件，並已刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.ehousechina.com)：

- (i) 本集團截至2018年12月31日止年度之年報第140至290頁(www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0426/ltn20190426764_c.pdf)；
- (ii) 本集團截至2019年12月31日止年度之年報第157至324頁(www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042702431_c.pdf)；
- (iii) 本集團截至2020年12月31日止年度之年報第143至389頁(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0427/2021042700464_c.pdf)；及
- (iv) 本集團截至2021年6月30日止六個月之中期業績公告第11至24頁(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0831/2021083101811_c.pdf)。

本集團的財務資料概要

下文概述本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年經審計綜合財務業績以及本集團截至2021年6月30日止六個月未經審計綜合財務業績，分別摘錄自本公司相關年報及本公司中期業績公告：

	截至2021年		截至12月31日止年度	
	6月30日止 六個月	2020年	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	6,247,863	8,051,509	9,094,682	5,948,172
稅前(虧損)溢利	(1,551,334)	691,593	1,309,317	1,472,961
所得稅開支	(11,412)	(252,371)	(338,604)	(391,308)
年／期內(虧損)溢利	(1,562,746)	439,222	970,713	1,081,653
其他全面(開支)收益	318	19,465	-	-

	截至2021年			
	6月30日止	截至12月31日止年度		
	六個月	2020年	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期內全面(開支)				
收益總額	(1,562,428)	458,687	970,713	1,081,653
本公司擁有人應佔年內				
(虧損)溢利	(1,423,344)	304,413	860,872	950,312
非控股權益應佔年內				
(虧損)溢利	(139,402)	134,809	109,841	131,341
本公司擁有人應佔全面				
(開支)收益	(1,423,022)	315,255	860,872	950,312
非控股權益應佔全面				
(開支)收益	(139,406)	143,432	109,841	131,341
每股(虧損)盈利(每股以				
人民幣分計,基本)	(81.38)	21.11	60.49	80.51
每股(虧損)盈利(每股以				
人民幣分計,攤薄)	(81.38)	17.70	60.49	76.68

	截至2021年			
	6月30日止	截至12月31日止年度		
	六個月	2020年	2019年	2018年
建議股息金額				
(人民幣千元)	–	91,324	215,218	285,094
每股股息	–	人民幣5.22分	人民幣15.48分	人民幣19.39分

截至2018年、2019年及2020年12月31日止任何年度或截至2021年6月30日止六個月概無任何重大收入或開支。

2. 本集團的財務及貿易前景

2020年伊始，在2019年新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情的全球蔓延影響下，各行各業受到不同程度的考驗。經過中國政府的有效管控措施，中國內地疫情已逐步受到控制。於2020年下半年，COVID-19疫情帶來的影響在中國內地基本消除，本集團的營運已恢復至其正常水平及2020年下半年本集團稅息折舊及攤銷前利潤較2019年同期增加35%。此外，本公司通過提高項目質量，加強回款營控，引領本公司自於聯交所上市後首次達成正經營性現金流。

展望未來，本公司將秉持「科技賦能、智慧服務」房地產行業的發展志向，積極投身數字化發展，致力於服務眾多開發商、中介機構和資產所有人。本公司決心打造全不動產領域的「新基建」，引領全不動產領域交易與運營的數字化與智能化升級。本公司亦將構建不動產領域數據資產平台生態圈，推動全行業數據資產共享與應用。

在房地產數字化營銷方面，本公司將繼續聚合優質的資源服務及項目，保持高質量發展以及市場傳統營銷和渠道優勢地位，同時，本公司將構建房地產數字化營銷全鏈條平台，在智慧拓客、智慧服務、智慧案場等全場景下，實現房地產營銷全鏈條的線上化、互聯網、數字化升級，提升營銷成效。在房地產數字化服務方面，本公司將繼續發揮CRIC系統（一系列專有房地產數據庫及本公司開發及擁有的分析系統）作為房地產大數據資產應用服務的優勢擴大市場份額，將房地產大數據服務積極延伸應用領域，包括金融、商辦、物業社區、產業園區等。本公司亦將發揮其行業優勢和技術經驗進行核心升級，並聚焦泛不動產領域，通過系統產品與定制化手段，為客戶提供全領域、全鏈條、全環節的數字化解決方案，包含PAAS層中台技術、SaaS層業務應用、BI數據智能分析等。本公司亦將通過AI算法及區塊鏈技術為不動產領域構建引領性的數據資產交易平台。

本公司未來的業務重心：

- (i) 將快速調整業務陣型，積極應對，緊抓機遇，繼續引領不動產服務行業健康、快速發展；

- (ii) 實現通過使用大數據來驅動房地產的精準交易與運營；及
- (iii) 為不動產領域的產業數字化升級做出貢獻。

3. 債務

於2021年8月31日業務結束時，即本通函刊發前最後可行日期，就本債務報表而言本集團及合資企業集團的債務如下：

銀行及其他借款

下表載列本集團及合資企業集團於2021年8月31日的銀行借款明細：

	人民幣千元
無抵押有擔保	1,294,146
有抵押有擔保	264,886
有抵押無擔保	<u>1,349,716</u>
總計	<u><u>2,908,748</u></u>

下表載列本集團及合資企業集團於2021年8月31日的其他借款明細：

	人民幣千元
無抵押無擔保	<u>3,826,514</u>
總計	<u><u>3,826,514</u></u>

應付關聯方款項 – 非貿易性質

於2021年8月31日，本集團及合資企業集團未償還的應付關聯方款項 – 非貿易性質分別為約人民幣81,636,000元及零，為無抵押無擔保。

可換股票據

於2021年8月31日，本集團及合資企業集團未償還無抵押無擔保可換股票據的本金總額分別為約人民幣857,199,000元及零。

租賃義務

於2021年8月31日，本集團及合資企業集團（作為承租人）於相關租期的剩餘時間內未結清的未支付合約租賃付款*如下：

	人民幣千元
由租賃按金抵押及無擔保	221,689
無抵押無擔保	73,947
總計	<u>295,636</u>

* 此乃未貼現金額並已根據《國際財務報告準則》第16號計及所有評估。

於2021年8月31日，除上文所披露者及本通函上文另有所述者外，本集團及合資企業集團概無任何已授權或增設惟尚未發行、已發行及發行在外或同意將予發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他同類債務、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租賃負債、租購承擔、擔保或其他重大或有負債。

於最後可行日期，董事並不知悉本集團自2021年8月31日起的債務狀況及或有負債有任何重大不利變動。

4. 收購事項及認購事項的財務影響

於本集團完成收購事項及認購事項後，合資企業將成為非全資附屬公司，及其財務業績將綜合併入本公司的賬目。

合資企業為一間新成立的實體，尚未開始實質性的業務運營。根據合資企業未經審計的管理賬戶，其於緊接買賣協議日期前的資產淨值為1,500,000美元，除若干天貓好房營銷活動、訂立本通函所述的若干協議及若干初步規劃活動外，其尚未開始任何實質性業務。在此基礎上，董事預期，在完成收購事項及認購事項後，收購事項及認購事項將對本集團的資產產生積極影響。

此外，倘根據買賣協議發行合資企業股份及根據認購協議發行合資企業認購股份已於買賣協議完成及認購事項完成日期（假設兩者均於2021年6月30日完成）發生，且如附錄三經擴大集團未經審計備考財務資料所示，本集團於買賣協議完成及認購事項完成日期的資產總值將會進一步增加至約人民幣25,879.1百萬元。

董事認為，預期收購事項及認購事項及其項下擬進行的交易不會對本集團的財務狀況產生任何重大不利影響。

董事經審慎周詳考慮後認為，於完成買賣協議及認購協議後，並經計及經擴大集團的業務前景、經擴大集團可動用的財務資源（包括手頭現金及現金等價物、經營活動所得現金流量及經擴大集團可動用融資）的影響，經擴大集團將有充裕的營運資金應付其自本通函日期起計未來十二個月之現時需要。

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出之報告(全文載列於第II-1至II-25頁)，以供載入本通函。

就TM HOME LIMITED及其附屬公司的歷史財務資料致易居(中國)企業控股有限公司董事的會計師報告

緒言

吾等就第II-4至II-25頁所載TM Home Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)的歷史財務資料發出報告，該等資料包括目標集團於2021年6月30日的綜合財務狀況表、目標公司於2021年6月30日的財務狀況表及目標集團於2021年1月28日(註冊成立日期)至2021年6月30日期間(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及重大會計政策概要及其他說明資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-4至II-25頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入易居(中國)企業控股有限公司(「貴公司」)日期為2021年10月28日的通函(「通函」)而編製，內容有關 貴集團建議於以下事項後收購目標公司的額外股權(a)向目標公司出售樂居控股有限公司約55.84%的已發行股本及易居(中國)地產發展國際有限公司的全部股權，代價為2,558,696,093港元(將由向 貴公司配發及發行11,692,966股目標公司新股結算)及(b) 貴公司以總認購額1,500,000,000港元認購目標公司6,854,839股新股，及(c)阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司向目標公司的一間全資附屬公司授予一項獨家權利，以發展及運營天貓好房品牌的線上房地產營銷及交易服務平台，這構成香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板證券上市規則項下的一項主要交易。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

目標公司的唯一董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實中肯的歷史財務資料，及目標公司的唯一董事釐定屬必要的有關內部控制，以確保編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由欺詐或錯誤所致)。

貴公司董事須負責本通函所載目標集團歷史財務資料的內容，而有關資料乃根據與貴公司會計政策基本一致的會計政策編製。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等的意見。吾等已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港投資通函呈報委聘準則》第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料存在重大錯誤陳述（不論是否由欺詐或錯誤所致）的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製真實中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適用於該等情況的程序，而並非就該實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估目標公司的唯一董事所採用會計政策的恰當性及所作會計估計的合理性，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲取的證據屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載的編製基準真實中肯地反映目標集團及目標公司於2021年6月30日的財務狀況以及目標集團於有關期間的財務表現及現金流量。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第II-4頁界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註8，當中列明目標公司自其註冊成立以來並無宣派或派付股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2021年10月28日

目標集團的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

目標集團於有關期間的綜合財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃根據符合國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的《國際財務報告準則》(「《國際財務報告準則》」)的會計政策編製,並經吾等根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈的《國際審計準則》審核(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列,除另有指明者外,所有數值均約整至最接近千位數(人民幣千元)。

綜合損益及其他全面收益表

		自2021年 1月28日至 2021年 6月30日期間 人民幣千元
	附註	
宣傳及推廣開支		(53,588)
其他經營成本		(11,469)
其他收益及虧損	5	<u>(104)</u>
稅前虧損		(65,161)
所得稅開支	6	<u>—</u>
期內虧損及全面開支總額		<u><u>(65,161)</u></u>

綜合財務狀況表

		於2021年 6月30日
	附註	人民幣千元
流動資產		
其他應收款項	10	6,615
銀行結餘及現金	11	<u>19,152</u>
		<u>25,767</u>
流動負債		
其他應付款項	12	36,367
應付關聯方款項	17	<u>44,766</u>
		<u>81,133</u>
流動負債淨額及資產總值減流動負債		<u><u>(55,366)</u></u>
資本及儲備		
股本	13	7
儲備		<u>(55,373)</u>
總權益		<u><u>(55,366)</u></u>

財務狀況表

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資	19a	<u>9,795</u>
資產總值		<u><u>9,795</u></u>
資本及儲備		
股本	13	7
儲備	19b	<u>9,788</u>
總權益		<u><u>9,795</u></u>

綜合權益變動表

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月28日 (註冊成立日期)	7	-	-	7
股東出資	-	9,788	-	9,788
期內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(65,161)</u>	<u>(65,161)</u>
於2021年6月30日	<u><u>7</u></u>	<u><u>9,788</u></u>	<u><u>(65,161)</u></u>	<u><u>(55,366)</u></u>

綜合現金流量表

	自2021年 1月28日至 2021年 6月30日期間 人民幣千元
經營活動	
稅前虧損	(65,161)
就以下各項調整：	
匯兌虧損淨額	<u>104</u>
營運資金變動前的經營現金流量	(65,057)
其他應收款項增加	(6,615)
其他應付款項增加	36,367
應付關聯方款項增加	<u>11,330</u>
經營活動所用現金淨額	<u>(23,975)</u>
融資活動	
發行新股	9,795
關聯方墊款	<u>33,436</u>
融資活動所得現金淨額	<u>43,231</u>
現金及現金等價物增加淨額	19,256
期初	—
匯率變動的影響	<u>(104)</u>
期末現金及現金等價物	<u><u>19,152</u></u>

歷史財務資料附註

1. 一般資料

1(a) 公司資料

目標公司於2021年1月28日根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。目標公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址分別為P.O. Box 31119, Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Caymans Islands及中華人民共和國(「中國」)上海徐匯區零陵路583號9樓785室。

目標公司為一間投資控股公司。其附屬公司旨在進行網上房地產營銷及交易平台營運，但尚未開展實質性的業務運營。

目標公司的直接及最終控股公司為Alibaba Investment Limited(「Alibaba Investment」)及阿里巴巴集團控股有限公司(「阿里巴巴控股」)。阿里巴巴控股為一間公眾公司，其股份於紐約證券交易所及香港聯合交易所有限公司主板上市。

1(b) 持續經營假設

鑒於目標集團於2021年6月30日的流動負債超出其流動資產人民幣55,366,000元，目標公司的唯一董事(「董事」)已審慎考慮目標集團的持續經營狀況。

Alibaba Investment已同意向目標集團提供財務支持，以履行其於以下日期(以較早者為準)到期的全部財務責任：(a)直至會計師報告發出後滿十二個月當日或(b)直至 貴集團建議由 貴公司(其目前持有目標公司15%股權)收購目標公司的額外股權(「建議交易事項」)，據此 貴集團將直接及間接控制及持有目標公司約70.23%的股權)的完成日期，且於各情況的前提為(1)於建議交易事項完成前，董事亦已按 貴公司所佔目標公司股權的比例向 貴公司尋求財務支持；及(2)董事已按Alibaba Investment合理信納的格式就此向Alibaba Investment呈交一份有理據的申請，以獲得財務支持。此外， 貴公司已同意向目標集團提供不可撤回的財務支持，以使目標集團將能夠履行於歷史財務資料發出後未來十二個月到期的全部財務責任。

經計及上述因素後，董事認為，連同目標集團的內部財務資源，目標集團有充足的營運資金滿足其當前需求(即自會計師報告日期起計至少未來十二個月)。因此，歷史財務資料已按持續經營基準編製。

2. 歷史財務資料的編製及呈列基準

歷史財務資料乃根據附註4所載會計政策編製，該等政策符合國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的《國際財務報告準則》(「國際財務報告準則」)。

目標公司並無編製法定財務報表，乃因其於2021年新註冊成立且財務報表尚未到期出具。

3. 應用新訂《國際財務報告準則》及其修訂本

已頒佈但尚未生效的新訂及修訂本

於本報告日期，以下新訂及《國際財務報告準則》修訂本已頒佈但尚未生效：

《國際財務報告準則》第17號

保險合約及有關修訂本³

《國際財務報告準則》第3號修訂本	提述概念框架 ²
《國際財務報告準則》第10號及 《國際會計準則》第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注入 ⁴
《國際財務報告準則》第16號修訂本	2021年6月30日之後與COVID-19有關的租金優惠 ¹
《國際會計準則》第1號修訂本	流動或非流動負債分類 ³
《國際會計準則》第1號及《國際財務報告 準則》作業準則第2號修訂本	會計政策披露 ³
《國際會計準則》第8號修訂本	會計估計的定義 ³
《國際會計準則》第12號修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ³
《國際會計準則》第16號修訂本	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項 ²
《國際會計準則》第37號修訂本	虧損合約－履行合約的成本 ²
《國際財務報告準則》修訂本	2018年至2020年《國際財務報告準則》年度改進 ²

1 於2021年4月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

4 於待定期限或之後開始的年度期間生效

董事預計應用所有該等新訂及《國際財務報告準則》修訂本在可預見未來不會對目標集團及目標公司財務報表造成重大影響。

4. 重大會計政策

4.1 歷史財務資料的編製基準

歷史財務資料乃根據以下會計政策編製，該等政策符合國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》。此外，歷史財務資料包括聯交所證券上市規則規定的適用披露。

歷史財務資料乃於報告期末按歷史成本編製。

歷史成本一般以就換取貨品及服務所付代價的公允價值為基準。

公允價值是指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是直接觀察到的結果還是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公允價值作出估計時，目標集團考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮的該等特徵。在歷史財務資料中計量及／或披露的公允價值均在此基礎上予以確定。

4.2 重大會計政策

綜合基準

歷史財務資料包括目標公司以及目標公司及其附屬公司所控制實體的財務報表。在下列情況下，目標公司取得控制權：

- 對投資對象擁有權力；
- 因參與投資對象業務而對可變回報承擔風險或享有權利；及
- 能夠運用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三個控制要素中的一個或多個發生變化，則目標集團會重新評估是否仍然控制投資對象。

目標集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，期內收購或出售之附屬公司之收入及支出會於目標集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至目標集團對該附屬公司之控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益的各個項目歸屬於目標公司擁有人。附屬公司的全面收益總額歸屬於目標公司的擁有人。

當需要，附屬公司之財務報表將作出調整，以使其會計政策與目標集團之會計政策一致。

所有有關目標集團成員公司間交易的集團內部資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時全數對銷。

於附屬公司的投資

於附屬公司的投資以成本扣除任何已識別之減值虧損計入目標公司的財務狀況表。附屬公司的業績由目標公司根據期內已收及應收股息入賬。

目標公司評估是否有客觀證據證明於附屬公司的投資可能出現減值。當存在任何客觀證據時，該投資的全部賬面值按照《國際會計準則》第36號作為一項單一資產測試減值，方法為比較其可收回金額（使用價值及公允價值減出售成本的較高者）與其賬面值。所確認的任何減值虧損不會被分配至構成該投資賬面值的一部分的任何資產。倘其後該投資的可收回金額增加，則按照《國際會計準則》第36號確認撥回該減值虧損。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣（外幣）進行的交易均按交易日期之適用匯率確認。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目均按該日之適用匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目不會進行重新換算。

於結算及重新換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生期間於損益中確認。

目標集團及目標公司的財務報表所含項目按目標公司經營所在主要經濟環境的貨幣計量。目標集團的歷史財務資料以人民幣呈列，人民幣亦為目標公司的功能貨幣。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項總和。

即期應付稅項乃按期內應課稅溢利計算。應課稅溢利因其他年度的應課稅或可扣稅收支及毋須課稅或不可扣稅項目而有別於稅前虧損。目標集團及目標公司即期稅項之負債使用於報告期末已實施或實質上已實施之稅率計算。

遞延稅項乃按資產及負債在歷史財務資料的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時性差額予以確認。遞延稅項負債一般乃就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產一般於應課稅溢利將可能用以抵銷該等可扣減暫時性差額時，就所有可扣減暫時性差額確認。倘初始確認一項交易的資產及負債所產生的暫時性差額不會影響應課稅溢利或會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司的投資有關的應課稅暫時性差額予以確認，惟倘目標集團可控制暫時性差額的撥回，以及該暫時性差額在可見將來可能將不會撥回，則不予確認。與該等投資有關的可扣減暫時性差額產生的遞延稅項資產，僅於可能將有充足的應課稅溢利可抵銷暫時性差額的利益，以及預期於可見將來可撥回時，方予確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末審閱，並於不再可能獲得足夠應課稅溢利以容許收回所有或部分資產時作出撇減。

遞延稅項資產及負債乃按於報告期末已實施或實質上已實施之稅率（及稅法），按於結清負債或變現資產期間預期適用的稅率予以計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映目標集團及目標公司於報告期末預期遵循以收回或結清其資產及負債賬面值的方式的稅務後果。

遞延稅項資產及負債在即期稅項資產抵銷即期稅項負債具法定強制執行權利及其與同一稅務機關向同一應課稅實體徵收之所得稅有關時，方予以抵銷。

即期及遞延稅項於損益內確認。

金融工具

當目標集團成為工具合約條文之訂約方時，會確認金融資產及金融負債。所有常規的金融資產買賣按交易日基準確認及終止確認。常規買賣指要求在市場法規或慣例訂定的時間範圍內交付資產的金融資產買賣。

金融資產及金融負債最初按公允價值計量。因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本，於初始確認時於金融資產或金融負債（按適用情況而定）之公允價值中加入或扣除。

實際利率法為一種計算金融資產攤銷成本及於有關期間內分配利息收入及利息開支的方法。實際利率乃指於初始確認時按金融資產或金融負債的預期年期（或較短期間，倘適用）準確折現估計未來現金收入及付款（包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓的所有已付或已收費用及點數）至賬面淨值的利率。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃於目的為收取合約現金流量的業務模式持有；及
- 合約條款導致於特定日期產生的現金流量純粹用作支付本金及未償還本金額利息。

所有其他金融資產其後默認以公允價值計量並計入損益。

攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產的利息收入乃使用實際利率法確認。利息收入乃對金融資產總賬面值應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。對於其後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入自下個報告期間起對金融資產攤銷成本應用實際利率確認。若信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再發生信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後的報告期間開始起利息收入乃對金融資產總賬面值應用實際利率確認。

金融資產減值

目標集團對根據《國際財務報告準則》第9號進行減值評估的金融資產（包括其他應收款項及銀行結餘）根據預期信貸損失（「預期信貸損失」）模式進行減值評估。預期信貸損失金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。

全期預期信貸損失指相關工具預計使用年期內所有潛在違約事件將會引起的預期信貸損失。相反，十二個月預期信貸損失（「十二個月預期信貸損失」）指預期於報告日期後十二個月內可能發生的違約事件引起的部分全期預期信貸損失。評估乃根據目標集團過往信貸損失經驗作出，並就債務人特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對現況作出的評估以及未來狀況預測而作出調整。

目標集團計量相等於十二個月預期信貸損失的損失準備，除非自初始確認以來信貸風險大幅上升，在該情況下目標集團會確認全期預期信貸損失。評估是否應確認全期預期信貸損失乃根據自初始確認以來出現違約事件的可能性或風險是否大幅上升。

(i) 信貸風險顯著上升

評估信貸風險自初始確認以來是否顯著上升時，目標集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認日期發生違約的風險。作出評估時，目標集團會考慮合理及具支持性的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出不必要的成本或精力獲取的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險是否顯著上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部（如有）或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；

- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如債務人的信貸息差、信用違約掉期價格顯著上升；
- 商業、金融或經濟狀況目前或預期有不利變動，預計將導致債務人償還債項的能力顯著下降；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預計的重大不利變動，導致債務人償還債項的能力顯著下降。

無論上述評估的結果如何，目標集團假設倘合約付款逾期超過30天，則信貸風險自初始確認以來顯著增加，除非目標集團有能說明信貸風險並無顯著增加的合理有據資料，則作別論。

儘管有上述規定，若於報告日期債務工具被判定為具有較低信貸風險，目標集團會假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並未顯著上升。倘(i)債務工具具有較低違約風險；(ii)借款人有很強的能力履行近期的合約現金流量義務；及(iii)經濟及商業狀況的長期不利變動有可能但未必會降低借款人履行合約現金流量義務的能力，則債務工具會被判定為具有較低信貸風險。

目標集團定期監察識別信貸風險是否顯著上升所用標準的有效性，並酌情修訂以確保該標準能夠在款項逾期前識別信貸風險的顯著上升。

(ii) 違約的定義

目標集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，因為過往經驗表明符合以下任何一項條件的應收款項一般無法收回：

- 交易對手違反財務契諾；或
- 內部產生或獲取自外部來源的資料表明，債務人不太可能向債權人（包括目標集團）全額還款（不考慮目標集團持有的任何抵押品）。

無論上述情形如何，目標集團認為，倘金融資產逾期超過90日，則發生違約事件，除非目標集團有合理有據資料能說明更寬鬆的違約標準更為合適，則作別論。

(iii) 信貸減值金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一起或多起事件之時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括有關以下事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人陷入嚴重財務困難；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 借款人的貸款人出於與借款人財困相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；或
- 借款人可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手陷入嚴重財務困難，且並無實際收回的可能之時（例如交易對手已清算或進入破產程序），目標集團會撤銷金融資產。在適當情況下考慮法律意見後，已撤銷的金融資產仍可根據目標集團的收回程序實施強制執行。撤銷構成註銷事件。任何其後收回款項會於損益中確認。

(v) 預期信貸損失的計量及確認

預期信貸損失的計量為違約概率、違約損失率（即違約時的損失程度）及違約風險敞口的函數。評估違約概率及違約損失率的依據是過往數據及前瞻性資料。預期信貸損失的估計反映公正及概率加權金額，該金額以發生違約的相關風險為權重釐定。

一般而言，預期信貸損失為根據合約應付目標集團的所有合約現金流量與目標集團預計收取的現金流量（按初始確認時釐定的實際利率折現）之間的差額。

利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非金融資產發生信貸減值，在該情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

目標集團就所有金融工具於損益內確認減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬對其賬面值進行相應調整。

終止確認金融資產

目標集團僅於從資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。

於終止確認以攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收對價總額間的差額於損益確認。

金融負債及股權

分類為債務或股權

債務及股權工具根據所合約安排之內容以及金融負債及股權工具之定義分類為金融負債或股權。

股權工具

股權工具為證明實體於扣除其所有負債後之剩餘資產權益之任何合約。目標公司發行之股權工具按所收取之所得款項扣減直接發行成本確認。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債包括其他應付款項及應付關聯方款項，隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

目標集團於且僅於目標集團義務獲解除、撤銷或到期時終止確認金融負債。終止確認的金融負債賬面值與已付及應付對價之間的差額於損益中確認。

5. 其他收益及虧損

	自2021年 1月28日至 2021年 6月30日期間 人民幣千元
匯兌虧損淨額	104

6. 所得稅開支

目標公司毋須根據開曼群島法律繳納所得稅或資本利得稅。

歷史財務資料並無就香港利得稅計提撥備，因為目標集團於有關期間並無應課稅溢利須繳納香港利得稅。

根據《中國企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)及《企業所得稅法實施條例》，中國附屬公司於有關期間的稅率為25%。

有關期間的所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表的稅前虧損對賬如下：

	自2021年 1月28日至 2021年 6月30日期間 人民幣千元
稅前虧損	(65,161)
按適用稅率25%計算的稅項	(16,290)
未確認稅項虧損的稅項影響	9,393
未確認可扣減暫時性差額的稅項影響	6,897
期內所得稅開支	—

於2021年6月30日，目標集團有人民幣37,572,000元的未動用稅項虧損，可用於抵扣未來溢利。由於虧損附屬公司的未來溢利來源難以預測，故並未就該等稅項虧損確認遞延稅項資產，且不大可能有應課稅溢利可用以抵銷稅項虧損。

於2021年6月30日，目標集團有人民幣27,589,000元的可扣減暫時性差額。並未就該等可扣減暫時性差額確認遞延稅項資產，且不大可能有應課稅溢利可用以抵銷可扣減暫時性差額。

7. 董事酬金

根據適用上市規則及香港公司條例所披露，於有關期間，已付或應付獲委任為目標公司董事之人士的酬金詳情如下：

獲委任為 目標公司 董事的日期	董事袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	績效花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
自2021年1月28日至 2021年6月30日期間					
Zhang Jinwei	2021年1月28日	-	-	-	-

上表所示董事酬金乃就其於有關期間管理目標公司及目標集團事務所提供的服務而支付。

於有關期間，董事並無訂立據此放棄或同意放棄任何酬金的安排，且目標集團並無向董事支付任何酬金作為其加入或加入目標集團後的獎勵或作為離職補償。

8. 股息

目標公司自其註冊成立以來並無派付或宣派任何股息。

9. 每股盈利

就本報告而言，載列每股盈利資料並無意義，故並無呈列該等資料。

10. 其他應收款項

目標集團	於2021年6月30日 人民幣千元
預付款項(附註)	3,211
可回收增值稅	3,054
按金(附註)	300
其他	50
	<u>6,615</u>

附註：於2021年6月30日，預付關聯方杭州阿里媽媽軟件服務有限公司(「阿里媽媽」)款項人民幣1,247,000元及來自關聯方支付寶(中國)網絡技術有限公司(「支付寶中國」)的按金人民幣300,000元分別計入預付款項及按金。因阿里媽媽為阿里巴巴控股的附屬公司，故其為關聯方。因支付寶中國為阿里巴巴控股的聯屬公司，故其為關聯方。

11. 銀行結餘及現金

目標集團

於有關期間，銀行結餘按現行市場利率介乎每年0.01%至0.30%計息。

目標集團以相關集團實體功能貨幣以外的貨幣計值的銀行結餘及現金，已換算至人民幣且列報如下：

	於2021年6月30日 人民幣千元
以美元計值(「美元」)	<u>9,690</u>

12. 其他應付款項

目標集團

於2021年6月30日
人民幣千元

應計宣傳及其他開支	27,589
按金	8,725
其他	<u>53</u>
	<u>36,367</u>

13. 股本

	面值	股份數目	賬面值
法定			
於2021年1月28日(註冊成立日期)			
及2021年6月30日	<u>1美元</u>	<u>50,000</u>	<u>50,000美元</u>

於歷史
財務資料
列示為
人民幣千元

已發行及繳足：

	面值	股份數目	賬面值	
於2021年1月28日(註冊成立 日期)及2021年6月30日	<u>1美元</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000美元</u>	<u>7</u>

14. 資本風險管理

目標集團及目標公司管理其資金，務求透過優化債務與權益間的平衡，確保目標集團及目標公司旗下各實體在為股東帶來最大回報的同時可實現持續經營。目標集團及目標公司的整體策略於有關期間維持不變。

目標集團及目標公司的資本架構由債務（主要指應付關聯方款項，扣除銀行結餘及現金）及目標公司擁有人應佔權益（包括股本及儲備）組成。

董事不時檢討資本架構。作為該檢討的一部分，董事考慮各類資本的資本成本及相關風險。根據董事的推薦意見，目標集團及目標公司將透過發行新股以及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

15. 金融工具

金融工具分類

目標集團

於2021年6月30日
人民幣千元

金融資產	
攤銷成本	19,502
金融負債	
攤銷成本	53,544

金融風險管理目標及政策

目標集團的主要金融工具包括銀行結餘及現金、其他應收款項、其他應付款項及應付關聯方款項。該等金融工具的詳情於各附註中披露。與該等金融工具有關的風險及緩解該等風險的政策載於下文。董事管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當的措施。

貨幣風險

目標集團以各集團實體的外幣計值的若干銀行結餘及現金面臨外幣風險。

目標集團目前並無外幣對沖政策，惟董事將通過密切監控外匯風險狀況以監控外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外幣風險。

目標集團於報告期末以外幣計值的銀行結餘及現金的賬面值載列如下：

目標集團

於2021年6月30日
人民幣千元

美元	9,690
----	-------

因董事認為現行匯率不會有重大變動及目標集團面臨的匯率風險並不重大，故並無呈列貨幣風險的敏感度分析。

利率風險

目標集團並無任何計息借款。目標集團面臨的利率變動風險（主要歸因於計息銀行存款）並不重大。

信貸風險及減值評估

信貸風險指交易對手未履行其合約責任而導致目標集團產生財務損失的風險。

目標集團面臨與其他應收款項及銀行結餘有關的信貸風險，即目標集團面臨與金融資產有關的最高信貸風險。

於各報告期末，不計及任何所持有的抵押品或其他增信措施，目標集團面臨因交易對手未能履行責任而導致目標集團產生財務損失的最高信貸風險。

其他應收款項

就其他應收款項而言，目標集團已應用《國際財務報告準則》第9號的一般方法計量約相當於十二個月預期信貸損失的虧損撥備（倘董事預期信貸風險不會有任何顯著增長）。目標集團根據債務人信貸評級、債務人營運所處行業的一般經濟狀況以及於報告日期對當前狀況和預測趨勢個別釐定該等項目的預期信貸損失。

銀行結餘

於有關期間末，銀行結餘被確定為低風險。銀行結餘的信貸風險有限，原因為交易對手為聲譽良好的銀行，且於到期日無法支付或贖回的風險較低。

為將信貸風險降至最低，目標集團已委派董事制定及維持目標集團信貸風險評級，以根據違約風險程度對風險進行分類。

信貸評級資料由獨立評級機構（如有）提供，否則，董事將使用其他公開可得財務資料及目標集團自有的交易記錄對債務人進行評級。目標集團持續監控其風險敞口及其交易對手的信貸評級，並將所達成的交易總值在經核准交易對手間進行攤分。

流動性風險

在管理流動性風險時，目標集團監控及維持現金及現金等價物於董事認為合適的水平，以為目標集團業務提供資金及降低現金流量波動的影響。目標集團依賴應付關聯方款項為重要的流動資金來源。

於2021年6月30日，目標集團的流動負債超出其流動資產人民幣55,366,000元。董事信納，由於Alibaba Investment已同意向目標集團提供財務支持，以履行其於以下日期（以較早者為準）到期的全部財務責任：(a)直至會計師報告發出後滿十二個月當日或(b)直至建議交易事項（據此 貴集團將直接及間接控制及持有目標公司約70.23%的股權）的完成日期，且於各情況的前提為(1)於建議交易事項完成前，董事亦已按 貴公司所佔目標公司股權的比例向 貴公司尋求財務支持；及(2)董事已按Alibaba Investment合理信納的格式就此向Alibaba Investment呈交一份有理據的申請，以獲得財務支持，故目標集團將有充足財務資源以履行其於自2021年6月30日起十二個月期間到期的財務責任。此外， 貴公司已同意向目標集團提供不可撤回的財務支持，以使目標集團將能夠履行於會計師報告發出後未來十二個月到期的全部財務責任。

目標集團的金融負債均為免息及須按要求償還，因此，並未呈列目標集團的流動資金表。

金融工具的公允價值計量

董事認為，根據折現現金流量分析，於歷史財務資料按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其於報告期末的公允價值相若。

16. 融資活動產生的資產及負債對賬

下表詳細描述目標集團融資活動產生的資產及負債的變動，包括現金和非現金變動。融資活動產生的資產及負債是指現金流量或未來現金流量會在目標集團的綜合現金流量表中分類為融資活動產生的現金流量的資產及負債：

	應收股東款項 人民幣千元	應付關聯方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月28日（註冊成立日期）	(7)	—	(7)
融資現金流量	7	33,436	33,443
於2021年6月30日	—	33,436	33,436

17. 關聯方交易

(A) 關聯方結餘

除歷史財務資料其他部分所披露者外，目標集團擁有以下關聯方結餘。

應收股東款項

	於2021年1月28日 (註冊成立日期) 人民幣千元	於2021年6月30日 人民幣千元	自2021年1月28日 至2021年6月30日 期間的未償還最高 結餘 人民幣千元
貴公司的一間附屬公司	1	–	1
Alibaba Investment (附註b)	6	–	6
	<u>7</u>	<u>–</u>	<u>7</u>

其他應收款項

	於2021年1月28日 (註冊成立日期) 人民幣千元	於2021年6月30日 人民幣千元	自2021年1月28日 至2021年6月30日 期間的未償還最高 結餘 人民幣千元
阿里媽媽 (附註a)	–	1,247	8,000
支付寶中國 (附註a)	–	300	300
	<u>–</u>	<u>1,547</u>	<u>8,300</u>

應付關聯方款項

	於2021年6月30日 人民幣千元
貴公司的附屬公司 (附註b)	33,436
浙江天貓技術有限公司 (「浙江天貓」，阿里巴巴控股的附屬公司) (附註a)	11,330
	<u>44,766</u>

附註：

- 該等款項為貿易性質、無抵押、免息且須按要求償還。
- 該等款項為非貿易性質、無抵押、免息且須按要求償還。

(B) 關聯方交易

除歷史財務資料其他部分所披露者外，目標集團亦擁有以下重大關聯方交易。

	交易性質	自2021年1月28日 至2021年6月30日 期間 人民幣千元
浙江天貓	購買後勤服務	11,330
阿里媽媽	購買廣告服務	15,653
		<u>26,983</u>

18. 附屬公司詳情

於本報告日期，目標公司擁有以下附屬公司：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	於以下日期目標公司 應佔股權		主要活動	附註
			2021年 6月30日	本報告 日期		
TM Home (Hong Kong) Limited	香港； 2021年2月2日	1,500,000美元	100%	100%	投資控股	a
上海天貓好房電子商務 有限公司	中國； 2021年3月18日	1,500,000美元	100%	100%	網上房地產 營銷及交易 平台營運	a

該等附屬公司於有關期間並無發行任何債務證券。

附註：

- a. 該等附屬公司概無編製法定財務報表，乃因其於2021年新註冊成立且財務報表尚未到期出具。

19. 目標公司的財務資料**(a) 於附屬公司的投資**

	於2021年6月30日 人民幣千元
於附屬公司的投資成本	<u>9,795</u>

(b) 目標公司股份溢價的變動

	股份溢價 人民幣千元
於2021年1月28日(註冊成立日期)	—
股東出資	9,788
於2021年6月30日	<u>9,788</u>

20. 董事薪酬

根據目前有效的安排，截至2021年12月31日止年度的董事薪酬及實物福利總額估計為零(不包括酌情花紅)。

21. 其後財務報表

目標集團、目標公司或其任何附屬公司概無就2021年6月30日後及直至本報告日期的任何期間編製經審計財務報表。

22. 報告期後事項

除歷史財務資料其他部分所披露者外，目標集團擁有以下於2021年6月30日後訂立的事項：

- (i) 於2021年9月1日，目標公司與 貴公司訂立：
- 買賣協議，據此，於建議交易事項完成前，目標公司將每股普通股拆細為10,000股每股面值0.0001美元的拆細普通股。此外，根據買賣協議， 貴公司已有條件同意出售，而目標公司已有條件同意購買樂居控股有限公司約55.84%的已發行股本及易居(中國)地產發展國際有限公司的全部股權，代價為2,558,696,093港元，將通過向 貴公司配發及發行11,692,966股目標公司新股份進行償付；及
 - 認購協議，據此， 貴公司已有條件同意認購，而目標公司已有條件同意向 貴公司配發及發行6,854,839股新股份，總認購金額為1,500,000,000港元。

於2021年9月1日， 貴公司與阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司(「阿里巴巴中國」，阿里巴巴控股的全資附屬公司)訂立第二份戰略合作修訂協議，以對先前合作協議的條款進行修訂及重述，據此，阿里巴巴中國同意促使向上海天貓好房電子商務有限公司(「天貓好房公司」，目標公司的間接全資附屬公司)授予一項獨家權利，以發展及運營天貓好房品牌的線上房地產營銷及交易服務平台，並促使授權天貓好房公司使用天貓相關知識產權，及促使為 貴公司提供技術、產品、數據及運營支持，以增強其數字化及線上營銷能力。

合資企業的其他資料

誠如「董事會函件」一節所披露，房友與Alibaba Investment同意，合資企業將開發與天貓好房業務有關的軟件系統產品，包括連接購房者、房地產公司及房地產市場上下游生態系統的線上房地產營銷平台及數字化全鏈接交易平台。協議方亦同意合資企業將從事房地產相關金融產品的研究與開發。

於最後可行日期，除若干天貓好房營銷活動、已簽訂上文「戰略合作」標題下所述的協議及部分初步規劃活動外，合資企業尚未開展實質性的業務運營。

流動性及財務資源

自2021年1月28日（合資企業註冊成立日期）至2021年6月30日期間（「報告期間」），合資企業主要以關聯方注資及墊款撥付其現金需求。截至2021年6月30日，合資企業有現金及現金等價物人民幣19.2百萬元。合資企業通常將超額現金存入計息銀行賬戶及往來賬戶。於報告期間，其現金主要用於為若干天貓好房營銷活動、簽訂通函所述的若干協議及部分初步規劃活動撥付資金。

資本開支

我們的資本開支主要與若干天貓好房營銷活動及部分初步規劃活動有關。

資本負債比率

截至2021年6月30日，合資企業的資本負債比率（按截至報告期末的債務總額除以權益總額計算）為-146.5%。

持有的重大投資

合資企業並無於任何其他公司的股權中持有任何重大投資（包括投資額為於2021年6月30日合資企業資產總值5%或以上的於被投資公司的任何投資）。

重大投資及資本資產的未來計劃

截至2021年6月30日，合資企業並無重大投資及資本資產的計劃。

附屬公司及聯屬公司的重大收購及／或出售

合資企業於報告期間並未進行任何附屬公司及聯屬公司的重大收購事項或出售。

外匯風險

目標集團以各集團實體的外幣計值的若干銀行結餘及現金面臨外幣風險。

目標集團目前並無外幣對沖政策，惟董事將通過密切監控外匯風險狀況以監控外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外幣風險。

資產質押

截至2021年6月30日，概無合資企業資產獲質押。

或有負債

於2021年6月30日，合資企業並無任何重大或有負債。

本附錄所載資料並不構成「附錄二－合資企業的財務資料」所載本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行發出的目標集團之會計師報告的一部分，載入本通函僅供參考。未經審計備考財務資料應與會計師報告一併閱讀。

A. 經擴大集團的未經審計備考財務資料的編製基準

(I) 編製基準

下文呈列之未經審計備考財務資料乃為說明待進行以下事項後易居（中國）企業控股有限公司（「本公司」）、其附屬公司及綜合可變利益實體（統稱為「本集團」）、TM Home Limited（「目標公司」）及其附屬公司（連同本集團及目標公司統稱為「經擴大集團」）的綜合資產負債表的影響，猶如本集團建議收購目標公司額外股權已於2021年6月30日完成：(a)向目標公司出售樂居控股有限公司約55.84%的已發行股本及易居（中國）地產發展國際有限公司的全部股權，代價為2,558,696,093港元，將通過向本公司配發及發行目標公司11,692,966股新股份結清；(b)本公司認購目標公司6,854,839股新股份，總認購金額為1,500,000,000港元；及(c)阿里巴巴（中國）網絡技術有限公司（「阿里巴巴中國」）向目標公司的全資附屬公司授予發展及運營天貓好房品牌線上房地產營銷及交易服務平台的獨家權利（「建議交易事項」）。於建議交易事項完成（「完成」）後，本集團將持有目標公司約70.23%股權。

經擴大集團的未經審計備考財務資料已根據上市規則第4.29條編製，旨在說明建議交易事項之影響，猶如建議交易事項已於2021年6月30日完成。

經擴大集團的未經審計備考財務資料乃根據本集團於2021年6月30日之未經審計簡明綜合財務狀況表（摘錄自本集團已刊發之截至2021年6月30日止六個月之中期報告）編製，並經作出與建議交易事項有關的備考調整：即(i)直接歸因於建議交易事項；及(ii)有事實依據，猶如建議交易事項已於2021年6月30日完成。

經擴大集團的未經審計備考財務資料由本公司董事編製，僅作說明用途，由於其假設性質使然，其未必能真實反映倘建議交易事項於2021年6月30日或任何未來日期已完成的情況下經擴大集團的綜合資產負債表。

未經審計備考財務資料應與本通函附錄二所載目標集團的會計師報告及本集團截至2021年6月30日止六個月已刊發之中期報告所載的本集團未經審計財務資料一併閱讀。

(II) 經擴大集團的未經審計備考財務資料

完成後經擴大集團於2021年6月30日的未經審計備考綜合資產負債表：

	本集團		有關建議交易事項之未經審計備考調整				經擴大集團	
	於2021年 6月30日 (未經審計) 人民幣千元 附註1	目標集團 於2021年 6月30日 (經審計) 人民幣千元 附註1	於完成時 確認 無形資產 人民幣千元 附註2	確認授予 阿里巴巴 中國的認沽期 權產生的責任 人民幣千元 附註3	對銷本集團與 目標集團之間 的公司間結餘 人民幣千元 附註4	與建議交易 事項有關的 估計成本 及開支 人民幣千元 附註5	重新分類 人民幣千元 附註6	備考調整 總額 人民幣千元
非流動資產								
物業及設備	1,080,688	-	-	-	-	-	-	1,080,688
使用權資產	484,910	-	-	-	-	-	-	484,910
投資物業	666,423	-	-	-	-	-	-	666,423
商譽	549,223	-	-	-	-	-	-	549,223
無形資產	964,201	-	1,312,136	-	-	-	1,312,136	2,276,337
於聯營公司權益	75,198	-	-	-	-	-	-	75,198
應收關聯方款項	10,444	-	-	-	-	-	-	10,444
遞延稅項資產	936,457	-	-	-	-	-	-	936,457
其他非流動資產	1,220,735	-	-	-	-	-	-	1,220,735
	5,988,279	-	1,312,136	-	-	-	1,312,136	7,300,415
流動資產								
應收賬款及應收票據	581,347	-	-	-	-	-	-	581,347
其他應收款項	2,386,862	6,615	-	-	-	-	6,615	2,393,477
應收關聯方款項	159,789	-	-	-	(33,436)	-	(33,436)	126,353
按公允價值計量並計 入其他全面收益的 應收款項								
— 應收賬款及應收票 據	5,003,481	-	-	-	-	-	-	5,003,481
— 應收關聯方款項 — 應收賬款	1,689,383	-	-	-	-	-	-	1,689,383

	本集團	有關建議交易事項之未經審計備考調整					經擴大集團		
		目標集團	於完成時	確認	阿里巴巴	對銷本集團與	與建議交易	備考調整	於2021年
	於2021年	於2021年	無形資產	中國的認沽期	目標集團之間	重新分類	估計成本	總額	6月30日
	6月30日	6月30日	無形資產	權產生的責任	的公司間結餘	重新分類	及開支	總額	6月30日
	(未經審計)	(經審計)							(未經審計)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註1	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6		
合約資產	12,661	-	-	-	-	-	-	-	12,661
按公允價值計量並計入損益的金融資產	1,427,749	-	-	-	-	-	-	-	1,427,749
受限制銀行結餘	643,522	-	-	-	-	-	-	-	643,522
已抵押銀行存款	606,346	-	-	-	-	-	-	-	606,346
銀行結餘及現金	6,090,864	19,152	-	-	-	-	(15,683)	3,469	6,094,333
	<u>18,602,004</u>	<u>25,767</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(33,436)</u>	<u>-</u>	<u>(15,683)</u>	<u>(23,352)</u>	<u>18,578,652</u>
流動負債									
應付賬款	2,154,718	-	-	-	-	-	-	-	2,154,718
客戶墊款	731,569	-	-	-	-	-	-	-	731,569
應計薪金及福利開支	680,725	-	-	-	-	-	-	-	680,725
其他應付款項	1,419,471	36,367	-	8,237	-	11,330	-	47,697	1,467,168
應付股息	91,324	-	-	-	-	-	-	-	91,324
合約負債	230,786	-	-	-	-	-	-	-	230,786
應付稅項	1,455,112	-	-	-	-	-	-	-	1,455,112
應付關聯方款項	145,409	44,766	-	-	(33,436)	(11,330)	-	-	145,409
銀行借款	2,115,443	-	-	-	-	-	-	-	2,115,443
其他借款	1,909,028	-	-	-	-	-	-	-	1,909,028
租賃負債	91,842	-	-	-	-	-	-	-	91,842
	<u>11,025,427</u>	<u>81,133</u>	<u>-</u>	<u>8,237</u>	<u>(33,436)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>47,697</u>	<u>11,081,361</u>
流動資產(負債)淨額	<u>7,576,577</u>	<u>(55,366)</u>	<u>-</u>	<u>(8,237)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(15,683)</u>	<u>(71,049)</u>	<u>7,497,291</u>
資產總值減流動負債	<u>13,564,856</u>	<u>(55,366)</u>	<u>1,312,136</u>	<u>(8,237)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(15,683)</u>	<u>1,241,087</u>	<u>14,797,706</u>
非流動負債									
遞延稅項負債	271,952	-	-	-	-	-	-	-	271,952
銀行借款	571,786	-	-	-	-	-	-	-	571,786
其他借款	1,906,979	-	-	-	-	-	-	-	1,906,979
可換股票據	831,603	-	-	-	-	-	-	-	831,603
租賃負債	210,417	-	-	-	-	-	-	-	210,417
	<u>3,792,737</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,792,737</u>
資產(負債)淨額	<u>9,772,119</u>	<u>(55,366)</u>	<u>1,312,136</u>	<u>(8,237)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(15,683)</u>	<u>1,241,087</u>	<u>11,004,969</u>

(III) 經擴大集團的未經審計備考財務資料附註

1. 本集團的財務資料乃摘錄自本集團已刊發之截至2021年6月30日止六個月之中期報告所載本集團於2021年6月30日之未經審計簡明綜合財務狀況表。

目標集團的財務資料乃摘錄自本通函附錄二所載會計師報告。

2. 該調整是為了反映於完成時確認目標公司的無形資產（即第二份戰略合作修訂協議下的許可權）。如本公司與阿里巴巴中國訂立的日期為2021年9月1日的第二份戰略合作修訂協議所述，自協議生效之日起，目標公司的全資附屬公司將擁有發展及運營天貓好房品牌線上房地產營銷及交易服務平台的獨家權利。由於目標公司是新成立的實體且尚未開展實質性業務營運（若干天貓好房營銷活動、訂立本通函所述若干協議及部分初步規劃活動除外），建議交易事項將入賬列作透過收購附屬公司進行資產收購，原因是該等所收購資產不符合業務的定義。

為編製未經審計備考綜合資產負債表，假設建議交易事項已於2021年6月30日進行，建議交易事項的成本包括以下各項的公允價值：(a)本集團29.77%待售權益（「待售權益」，包括樂居權益及易居國際權益（定義見下文））股權；(b)轉讓予Alibaba Investment Limited（「Alibaba Investment」）29.77%認購事項（定義見下文）金額；及(c)於完成前本公司全資附屬公司房友信息技術控股有限公司（「房友」）所持目標集團原15%股權。

無形資產及所收購其他資產以及承擔的建議交易事項產生的負債的公允價值可能會發生變化，並將在實際完成後重新計算。由於假設建議交易事項於2021年6月30日完成，因此並無對無形資產的攤銷相應作出調整。

假設建議交易事項已於2021年6月30日進行，確認的無形資產成本的詳細計算：

	公允價值 人民幣千元	轉讓予 Alibaba Investment或 終止確認的 實際權益	金額 人民幣千元	附註
樂居控股有限公司55.84%已發行股本（「樂居權益」）	982,184	29.77% (附註i)	292,442	ii
易居（中國）地產發展國際有限公司的全部股權（「易居國際權益」）	733,870		218,507	iii
認購目標公司6,854,839股新股份（「認購事項」）的現金代價	1,248,120		371,623	iv
本集團於完成前所持目標集團原15%股權	-	100%	-	v
建議交易事項的總成本	2,964,174		882,572	(A)

	公允價值 人民幣千元	轉讓予 Alibaba Investment或 終止確認的 實際權益	金額 人民幣千元	附註
完成時經擴大集團已確認目標 集團資產淨值總額			1,256,770	(A)/ 70.23%
分析如下：				
所收購無形資產			1,312,136	vi
所收購其他資產及承擔的負債			(55,366)	vi
			1,256,770	

附註：

- (i) 假設建議交易事項已於2021年6月30日進行，目標公司已發行股份數目的詳細分析：

	目標公司已發行 股份數目	股權 %
建議交易事項後目標公司已發行股份數目		
作為日期均為2021年9月1日且		
由本公司與目標公司訂立的		
買賣協議（「買賣協議」）及認購協議所		
述先決條件的一部分，因按1股原始股份		
拆細為10,000股每股面值0.0001美元的		
股份的基準進行股份拆細（「股份拆細」）股份		
數目增加後由房友持有	1,500,000	5.25%
股份拆細後由Alibaba Investment持有	8,500,000	29.77%
就收購待售權益向本公司配發及發行新股份	11,692,966	40.96%
就認購事項向本公司配發及發行新股份	6,854,839	24.02%
	28,547,805	100%
實際由以下各方持有		
本公司	18,547,805	64.98%
房友	1,500,000	5.25%
Alibaba Investment	8,500,000	29.77%
	28,547,805	100%

- (ii) 樂居權益的公允價值根據樂居控股有限公司於2021年6月30日的股價釐定，該公司股份於紐約證券交易所上市。公允價值按1美元兌人民幣6.4601元的匯率兌換成人民幣，該匯率為2021年6月30日的現行匯率，並參考中國人民銀行公佈的匯率。

- (iii) 易居(中國)地產發展國際有限公司的股權包括易居國際的全部股權，易居國際(a)是添璣網絡的控股公司，添璣網絡為擁有及經營以下業務的實體的控股公司：(1)房地產中介及電商服務，為企業提供互聯網服務工具及營銷解決方案，並經營一個線下融合線上房地產與電商相結合的電商平台；(2)房地產字典，提供儲存、編錄及整理住宅及非住宅房地產信息的數據庫平台(以及相關技術及系統)；(3)數據商城，向個人及企業提供房地產數據、數據報告、數據服務及系統；及(4) EBaaS(房地產區塊鏈即服務(Estate Blockchain as a Service))，專注於區塊鏈技術及應用的研發及創新，以從四個主要方面促進房地產行業的發展：房地產交易、金融、數據以及證書存儲及交換(統稱「添璣業務」)；及(b)如買賣協議所載本集團重組完成後，將成為上海易居房地產交易服務有限公司的控股公司，上海易居為擁有及經營房友品牌下整合了中國中小型二手房經紀門店的房地產經紀網絡服務(「房友業務」)的實體的控股公司。

易居國際權益的公允價值包括添璣業務及房友業務的公允價值。由於本集團收購添璣業務剛在最近於2021年5月31日完成，本集團管理層評估添璣業務於2021年6月30日的公允價值與其於2021年6月30日本集團賬簿記錄的資產淨值的賬面值相若，添璣業務的收購價格分配報告乃由獨立專業估值師事務所藍策管理諮詢(香港)有限公司(「藍策」)編製，用於會計目的。因此，該項收購被視為一項近期交易，因而預計添璣業務的賬面值與其於2021年6月30日的公允價值不會有重大差異。房友業務於2021年6月30日的公允價值乃根據市場法釐定。

- (iv) 認購事項的現金代價為1,500,000,000港元，按1港元兌人民幣0.83208元的匯率(該匯率為2021年6月30日的現行匯率，並參考中國人民銀行公佈的匯率)兌換成人民幣。為編製未經審計備考綜合資產負債表，概不表示港元金額已經、可能已經或可能會按該匯率或任何其他匯率或根本無法按有關匯率兌換成人民幣，反之亦然。
- (v) 於2021年6月30日，由於本集團應佔目標集團虧損超過本集團於目標集團的權益，本集團於目標集團15%股權投資的賬面值減至零。該項投資的公允價值於完成前釐定為零。
- (vi) 完成時目標集團已確認的資產淨值總額包括於2021年6月30日從目標集團收購的其他資產及承擔的負債，其公允價值與其各自的賬面值相若，而其餘的均已分配至完成時所收購無形資產(即第二份戰略合作修訂協議下的許可權)。

經參考藍策就該等無形資產編製的日期為2021年10月28日的估值報告(其乃採用收入法編製)，無形資產於2021年6月30日未發生減值。

3. 該調整指阿里巴巴中國或其任何聯屬方行使第二份戰略合作修訂協議所述合作終止權(「合作終止權」)的情況下，確認本公司需要支付款項所涉負債。由於阿里巴巴中國或其任何聯屬方有權要求本公司以1,275,000美元的代價收購阿里巴巴中國或其聯屬方所持目標公司股份，該權利可隨時行使，因為合作終止權中的若干條款及條件下所要求的結果可能不在本公司的完全控制之下，故有關負債予以確認。該負債按1美元兌人民幣6.4601元的匯率兌換成人民幣，該匯率為2021年6月30日的現行匯率，並參考中國人民銀行公佈的匯率。

4. 該調整指於2021年6月30日對銷本集團與目標集團之間的非貿易相關交易產生的公司間結餘。
5. 該調整指於2021年6月30日，目標集團的關聯方浙江天貓技術有限公司並非經擴大集團的關聯方。相應的金額人民幣11,330,000元已相應地從應付關聯方款項重新分類至其他應付款項。
6. 該調整指確認直接因建議交易事項而產生的估計交易費用，如法律及專業費用，金額為人民幣6,903,000元。為編製未經審計備考綜合資產負債表，稅項開支包括所得稅開支及印花稅，分別為人民幣7,384,000元及人民幣1,396,000元，與轉讓待售權益予目標公司的估計資本收益有關的所得稅開支就有關估計資本收益按10%及25%的適用稅率計算。實際完成後該等金額可能會發生變動。
7. 除上述調整外，並無對經擴大集團的未經審計備考財務資料作出其他調整，以反映經擴大集團於2021年6月30日後訂立的任何交易結果或其他交易。

B. 獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的核證報告**致易居(中國)企業控股有限公司董事**

吾等已完成核證工作，以就易居(中國)企業控股有限公司(「貴公司」)董事編製 貴公司、其附屬公司及綜合可變利益實體(以下統稱為「貴集團」)之未經審計備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審計備考財務資料包括 貴公司刊發的日期為2021年10月28日的通函(「通函」)附錄三第2至7頁所載於2021年6月30日的未經審計備考綜合資產負債表及相關附註。 貴公司董事編製未經審計備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄三第1頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明待進行以下事項後 貴集團建議收購TM Home Limited(「目標公司」)，連同其附屬公司統稱為「目標集團」額外股權的影響：(a)向目標公司出售樂居控股有限公司約55.84%已發行股本及易居(中國)地產發展國際有限公司的全部股權，代價為2,558,696,093港元，將通過向 貴公司配發及發行目標公司11,692,966股新股份結清；(b) 貴公司以總認購金額1,500,000,000港元認購目標公司6,854,839股新股份；及(c)阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司授予目標公司的全資附屬公司開發及運營天貓好房品牌線上房地產營銷及交易服務平台的獨家權利，構成 貴集團於2021年6月30日的綜合資產負債表上一項重大交易(「建議交易事項」)，猶如建議交易事項已於2021年6月30日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團綜合資產負債表之資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴集團截至2021年6月30日止六個月之未經審計綜合財務報表，而就此已刊發審閱報告。

董事就未經審計備考財務資料應負之責任

貴公司董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審計備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德之要求，有關要求是基於誠心、客觀、專業勝任能力及應有之審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務業務的公司的質量控制」，並相應設有全面之質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用之法律及監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於過往由吾等所發出並與編製未經審計備考財務資料所使用的任何財務資料相關之任何報告，吾等除對報告出具日期之報告收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證聘用準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告之核證業務」執行吾等之工作。該準則要求申報會計師規劃及實施程序以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用之歷史財務資料而發出之任何報告或意見，且在是次委聘之過程中，吾等亦不對在編製未經審計備考財務資料時所使用之財務資料進行審核或審閱。

將未經審計備考財務資料載入投資通函，乃僅為說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於所選的較早日期已發生該事項或已進行該交易，以供說明用途。因此，吾等概不就於2021年6月30日發生有關事件或交易的實際結果是否會與所呈報者相同提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作出報告的合理核證委聘涉及實施程序以評估 貴公司董事用作編製未經審計備考財務資料之適用標準是否提供合理基準以呈列該事件或交易直接造成之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否已對該等標準構成適當影響；及
- 未經審計備考財務資料是否反映對未經調整財務資料所作調整之適當應用。

所選程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團之性質、與編製未經審計備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關業務狀況的了解。

是次委聘亦涉及評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等已獲取充分而適當的憑證，可為吾等意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已按所載基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審計備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2021年10月28日

以下為獨立估值師藍策管理諮詢(香港)有限公司就TM Home Limited於2021年6月30日的估值所編製之報告，以供載入本通函。

敬啟者：

藍策管理諮詢(香港)有限公司(「藍策」或「吾等」)謹遵照易居(中國)企業控股有限公司(「閣下」、「易居」或「客戶」)與吾等所訂委聘協議(「委聘協議」)中確定的指示，就TM Home Limited(「TM Home」、「合資企業」或「有關公司」)的100%股權於2021年6月30日(「估值日期」)的參考價值進行價值分析，以供閣下參考。

編製本報告僅供閣下參考，未經吾等事先書面同意，不擬用作任何法律或法院程序、廣泛傳閱、出版或以任何形式複製，亦不應用作任何其他目的。本報告極為機密，除適用法律及／或規例要求外，未經吾等全權酌情以書面方式明確同意，不得向任何第三方發放。

本報告不擬作為投資決定的唯一依據，閣下採取的任何行動最終仍屬閣下在考慮吾等工作範圍(閣下已清楚知悉)以外事項後作出的個人決定。

在法律允許的最大程度上，藍策概不接受就提供本報告及／或任何相關資料或闡釋(統稱「有關資料」)向任何第三方履行職責。因此，不論行動屬合約、侵權(包括但不限於疏忽)或其他形式及在適用法律允許的情況下，藍策概不向任何第三方負責，亦不就任何第三方因倚賴有關資料作出或不作出任何行動而引致的任何後果承擔任何責任。

藍策在編製本報告時所用的有關資料乃循本報告內所指的不同來源取得。吾等的分析所用及報告所載的業務簡介、歷史財務數據、財務估計及預測以及關鍵假設均為客戶管理層(「管理層」)的責任。敬希閣下垂注，吾等就編製本報告所進行的程序及查詢並不包括任何核證工作，亦不構成根據公認審計準則作出的驗證。因此，除本報告另有載述外，吾等概不就吾等所獲提供任何資料的準確性或完整性承擔責任及作出聲明，亦不給予保證。

除另有說明外，本報告所依據由其他人士提供的資料均相信為可靠，但全部均未經核證，故不就該等資料的準確性給予保證。

吾等不就市況的任何轉變承擔責任，亦不負責就反映於本報告日期後發生的事件或情況修訂本報告。

基於其性質使然，估值工作不能視之為精密科學，而在眾多情況下達致的結論必然屬主觀及取決於個人判斷。儘管吾等在報告中表達的推薦建議基於吾等認為在客觀環境下屬合適的方法及技術，但不能保證其他人士將會接受有關價值或價值範圍。

估值日期

根據管理層的指示，吾等參考價值分析的估值日期為2021年6月30日。

估值基準

吾等在是次參考價值分析中採用市值作為估值基準。

市值的定義為「某項資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

工作範圍

吾等的估值以管理層所提供涉及有關公司及易居營運及財務表現的資料為依據。於閱讀本報告時，請注意以下限制：

吾等純粹根據管理層所提供財務資料及與彼等進行的商討編製本報告。吾等並無就信納所獲提供資料的準確性及有效性進行任何審計、盡職調查或核證程序，故不就該等資料的可靠程度及準確性發表任何聲明。

吾等的工作包括與管理層進行電話交談及有限度的行業及市場研究。吾等不會進行任何商業盡職調查工作。吾等的估值工作以客戶提供的資料為基礎。

在獲管理層確認後，吾等曾進行相關程序以分析有關公司截至估值日期的參考價值。

儘管吾等曾與管理層商討有關公司及易居的主要營運及財務表現，但吾等的工作仍不足以取代在作出商業決定時彼等應進行的其他所需盡職調查。

吾等知悉閣下不會單純倚賴吾等交付的報告，除使用吾等的分析結果外，亦應進行其他分析及查詢。吾等無須就買入或出售提供具體建議。

在執行工作時，吾等並無根據適用專業準則進行審計或其他核證委聘工作。因此，吾等不就所進行的工作或有關工作所依據的資料提供審計意見、核證或其他形式的保證。

吾等並無進行以下各方面之任何工作：

- 財務及稅務盡職調查；
- 法律盡職調查；
- 檢討轉讓定價策略；
- 商業、營運或市場盡職調查；
- 技術盡職調查；
- 法定估值；
- 宏觀經濟展望；
- 外圍市場(市場規模)、分割情況、增長趨勢、競爭環境(主要競爭對手、市場佔有率)；
- 審計有關公司的財務／稅務資料，或審閱會計／稅務政策；
- 有關策劃交易的意見(稅務及／或會計問題)；
- 有關公司的戰略定位策略；
- 信息科技盡職調查；
- 人力資源管理分析；及
- 任何投資或定價決定(包括有關應否進行交易的推薦建議)。

工作程序

吾等在進行參考價值分析時執行以下工作程序：

- 基於吾等獲提供的資料了解有關公司及易居的業務及其最近財務狀況以及過往表現；
- 獲取管理層編製的財務預測／現金流量預測連同下文特定假設一節所述主要相關假設；
- 與管理層進行談論以了解易居及有關公司的架構、業務活動流程及目前財務狀況；
- 向管理層獲取並了解易居及有關公司的未來戰略框架及業務計劃；
- 自管理層獲取進行價值分析的相關資料，包括宏觀經濟數據以及易居及有關公司的特定資料，包括財務狀況、過往表現、業務計劃等；
- 參考有關公司及易居的過往及當前財務狀況、未來業務計劃以及吾等對房地產行業、市場同業表現及主要運營數據及當地經濟的獨立研究，分析管理層提供的預測中採用的相關假設及輸入數據；
- 研究可資比較公司及其他相關市場統計數字以釐定主要估值參數，包括貼現率；
- 在對有關公司截至估值日期的100%股權進行估值時採用資產基礎法；
- 根據管理層提供的財務預測／現金流量預測採用收入法獲得有關公司無形資產的參考價值；及
- 提供有關吾等分析及結論的英文報告。

資料來源

吾等倚賴管理層向吾等提供的以下相關資料以及吾等通過調查收集的公開可得資料：

- 商業登記；
- 易居截至2018年、2019年及2020年12月31日的經審計財務報表，以及易居截至2021年6月30日的未經審計財務報表；
- TM Home截至估值日期的未經審計管理賬目；
- 首份及第二份戰略合作修訂協議以及戰略合作協議副本；
- 易居增量現金流量的6年（2021年7月至2027年6月）財務預測；
- 於是次委聘過程中，管理層通過討論及電子郵件通信就與上述6年預測有關的財務資料及相關假設提供的各種闡釋；
- 利用政府部門、行業協會、刊物、上市公司年報及季報以及上市公司招股章程公佈的資料及統計數據進行的案頭研究；
- 有關可資比較公司的各種市場資料；
- 摘錄自S&P Capital IQ（一個提供股票市場詳細研究及分析的金融數據平台，由S&P Global Inc. (NYSE: SPGI，一間於1860年成立的美國上市公司，其主要業務領域為金融資料及分析) 於1999年成立) 的各種市場資料；及
- 有關中國房地產行業及整體經濟的研究報告。

有關公司的概覽

TM Home於2021年1月29日註冊成立，旨在開發天貓好房線上房地產營銷及交易平台（「天貓好房」）。

TM Home由易居（通過其全資附屬公司）及Alibaba Investment Limited（「Alibaba Investment」）共同設立，實繳股本為1,500,000美元，由Alibaba Investment與易居（通過其全資附屬公司）分別擁有85%及15%的權益。

於2020年7月31日，易居與阿里巴巴中國訂立一份戰略合作協議（「戰略合作協議」）。於2021年4月28日，易居與阿里巴巴中國訂立首份戰略合作修訂協議。於2021年9月1日，易居與阿里巴巴中國訂立第二份戰略合作修訂協議（「第二份戰略合作修訂協議」），以對先前合作協議的條款進行修訂及重述，據此，添璣好房（TM Home的間接全資附屬公司）擁有一項獨家權利，以發展及運營天貓好房品牌的線上房地產營銷及交易服務平台，並獲允許使用天貓相關知識產權。

第二份戰略合作修訂協議的期限為20年，阿里巴巴（中國）網絡技術有限公司每三年對合資企業進行評估，以確定有關合資企業及其附屬公司與阿里巴巴集團在天貓好房平台的合作是否將會繼續。阿里巴巴集團對合資企業的評估將計及天貓好房平台的運營數據（例如交易總額及網上銷量），並基於合資企業或其任何附屬公司與阿里巴巴集團不時同意的評估標準進行。倘在任何三年期間未達到該評估標準，阿里巴巴集團可能在該三年期間屆滿時選擇終止合資企業或其任何附屬公司與阿里巴巴集團不時就天貓好房平台的合作可能已訂立的協議。

經濟前景

以下經濟討論乃摘錄自世界銀行集團於2021年6月發表的《跨越復甦－邁向綠色包容性增長之路》。

全球前景

2020年新冠大流行導致全球經濟收縮3.5%，但目前已呈現強勁復甦勢頭。全球復甦最初由中國引領，現已擴大到美國－美國的疫苗接種計劃卓有成效，同時大量財政刺激也有力推動了經濟增長。其他一些主要經濟體的經濟活動也在加強。儘管如此，許多新興市場和發展中經濟體(EMDE)由於疫情反覆爆發和疫苗接種進展遲緩，復甦較為緩慢。

儘管通脹預期上升，但高收益和投資級公司債券的利差仍處於歷史低位，大多數主權借方借款成本保持穩定，全球融資條件依然寬鬆，為全球反彈提供了支持。全球貨物貿易在2020年11月已恢復到疫情前水平，而2020年遭受重創的服務貿易也有所回升，不過仍因持續的旅行限制而受到抑制。

去年11月以來，儘管存在供應瓶頸明顯、運價大幅上漲、集裝箱局部短缺等多種問題，全球貨物貿易仍保持強勁增長。2021年大宗商品價格大幅上漲，許多商品現在的價格已遠遠高於疫情前的水平，主要原因是全球需求逐漸走強，而這些商品的生產仍然受到各種擾亂，供給受限。服務業活動仍然疲軟，尤以旅行和旅遊業最為明顯，主要原因是在疫情未徹底消除、全球疫苗接種進展不均的情況下人們的旅行意願較低。

2020年四季度GDP增長6.5%，2021年一季度同比增幅則躍升至18.3%—主要原因是去年一季度歷史性衰退後基數偏低。從環比來看，實際GDP增長率從2020年四季度的3.2%放緩至2021年一季度的0.6%。增長放緩在很大程度上是由於今年頭兩個月因疫情管控而再次實施人員流動限制，對經濟活動造成臨時性干擾。自3月以來，經濟活動數據表明經濟復甦仍在繼續但復甦勢頭略有放緩。

中國前景

中國企業槓桿率前些年有所下降，但2020年以來有所反彈，主要原因是地方國企債務迅速積累。自2016年開始實施的去風險措施使中國的企業債務（包括地方投融資平台債務在內）有小幅回落，從2016年佔GDP的155%下降至2019年的153%。這種回落主要來自國企槓桿率的下降—因為政府為了解決高槓桿國企的債務激增問題而收緊了預算外融資。但在新冠疫情影響下，2020年企業槓桿率反彈，企業債務佔GDP比重升至160%。公司層面的分析表明，地方政府實體是貸款增加的主要受益者。

從行業來看，槓桿率的上升主要集中在房地產行業，其次是運輸、零售和批發行業。新冠爆發之前房地產開發企業的槓桿率就很高(Chivakul and Lam 2015)，2020年以來則繼續上升。截至2021年一季度末的新增企業債務中，約三分之一為房地產企業債務。需要面對面接觸的行業受到疫情的嚴重打擊，導致這些行業的企業槓桿率大幅上升。運輸、零售和批發行業估計約佔2019年四季度至2021年一季度新增債務的四分之一。由私營企業主導的製造業槓桿率略有下降，原因是投資疲軟，而且由於利潤快速恢復，營運資金需求下降。儘管大宗商品價格大幅波動，但採礦企業的負債率自2020年以來保持相對穩定。

受低基數效應、被壓抑的需求釋放和出口強勁等因素影響，預計2021年經濟增長將提速至8.5%。這比去年12月的預測（世界銀行2020b）高出0.6個百分點，作出這一上調的主要原因是外部需求強於預期。在這種形勢下，經濟活動將穩步走向正常化並逐漸向疫情前的增長路徑靠攏。但由於總需求將限制經濟活動的擴張，到本預測期末，增長路徑將比疫情前預測的水平低約1%至2%。政策重點預計將繼續從促進經濟活動轉向降低金融穩定風險。預計今年經常賬戶順差將收窄至GDP的1.4%，2022年則降至GDP的1%左右，主要原因是貿易順差會逐步下降。

儘管全球經濟復甦，但由於高基數效應、全球資本支出週期見頂以及疫情相關商品需求下滑等因素，出口增長在今年晚些時候可能放緩。儘管需求情況樂觀，但預計供給側的制約因素－包括全球半導體短缺、運輸受擾和創紀錄的運費水平等－會持續一段時間並對出口構成壓力。同時，由於內需強勁，進口增長預計將堅挺。2022年的進口增長會進一步得到國際旅行逐步恢復的助力。製造業資本支出的復甦和強勁的消費需求將支持資本產品和消費品進口的強勁增長。

大宗商品進口價格上漲也將導致進口額上升。隨著旅行限制逐步放鬆和出境旅行增加，預計服務進口也會恢復。到2022年，經濟增速預計會因為財政和貨幣支持減少、房地產和宏觀審慎監管收緊而放緩至5.4%。這反映了逐步去風險和去槓桿措施、政策正常化以及淨出口下降等多方因素的影響。內需將繼續按疫情爆發前的趨勢發展，需求結構將逐漸向國內私人支出扭轉。到2022年底，由於財政整頓、去風險和去槓桿可能會給經濟增長造成一些拖累，GDP增幅將穩定在略低於早些時候趨勢線的水平。

行業前景

以下調查及行業討論乃於2020年12月檢索自IBISWorld (IBISWorld Inc.於1971年成立，在線提供行業及採購研究報告) 行業報告7230《中國房地產代理》。

在過去十年內，中國仍然年輕的房地產代理行業發展迅速，與中國房地產市場的高速增長一致。中國人口眾多、城市化進程加快、家庭可支配收入不斷增加及經濟增長強勁均推動了房地產市場的發展。因此，中國對房地產代理的需求不斷上升，以滿足不斷擴大的市場容量及對更高交易效率的要求。於2020年，約有42,784間行業企業，僱用549,228名工人，工資總額為119億元。

於2016年上半年，北京、上海及深圳等主要一線城市的房地產行業經歷了高速增長，帶動了鄭州及合肥等部分二線城市房地產行業的快速發展。然而，於2016年下半年，包括北京、上海及深圳在內的地方政府採取限制措施，以限制房地產行業的發展。

於2017年，北京、上海及深圳等主要城市對房地產行業的嚴格限制導致原有房地產市場縮水。

於2018年，受房地產限制政策升級的影響，北京及廣州等13個主要城市的原有房地產成交量下降約8%。

於2019年首十一個月，15個典型城市的原有房地產成交面積增長約9%，其中一線城市增長19%，二線城市增長4%。同期，105個典型城市新房成交面積較2018年同期增長約1%。

於2020年首十一個月，北京、上海、廣州及深圳的原有房地產成交量較2019年同期增長20.8%。於2020年首十一個月，北京、深圳、杭州及南京等15個主要城市的原有房地產成交量達到71.6百萬平方米，較2019年同期下降1%。同期，新建房地產成交面積較2019年同期增長1.3%。

到2025年的五年內，預計中國的房地產代理行業將快速發展。

預測到2025年的五年內行業企業數量將按年化率1.4%增長。到2025年底，總就業人數達到599,867人，行業工資總額為161億元。

中國的房地產代理行業將繼續受益於穩步增長的經濟及有利的營商環境。城市化進程加快及人口增長亦將推動中國的住房需求增加。

隨著中國房地產市場的擴大，中國房地產代理行業的服務範圍及市場機會將相應增加。各個市場分部的需求將會增加，促進該行業專業服務的發展。然而，預計中國政府將採取措施限制房地產市場的大幅增長。

隨著房地產市場的發展及競爭加劇，房地產開發及銷售的分離將會繼續。越來越多房地產開發商已將其銷售業務外包給房地產代理機構。房地產銷售業務的外包提高房地產開發商的運營效率，並為該行業的房地產中介服務提供商帶來新機會。

預計房地產代理機構的銷售額增長速度將超過房地產開發商收入的增長速度。這將導致代理銷售額佔房地產總銷售額的比例不斷增加，並將提高行業集中度。

中國房地產代理行業的服務質量普遍較低，主要是由於缺乏監管。未來，引入評分制度及對客戶資金的更嚴格規定將確保行業參與者提高服務質量。

行業企業在未來五年內可能會快速發展。中國的房地產市場在過去10年內發展迅速。預計未來增長將相對穩定。

隨著中國房地產市場的不斷發展，對房地產代理服務的需求會增加，近年來許多新企業成立。未來，隨著中國現有房地產市場的擴大，該行業對經紀服務的需求亦會增加。

一手房市場的發展是直接影響房地產中介服務需求的一個因素。隨著中國房地產市場的發展，房地產供應快速增長，越來越多房地產開發商轉向房地產代理機構進行房地產項目諮詢及產品銷售。

預計住宅樓的銷量將由1991年的30.3百萬平方米增加至2020年的估計15.3億平方米。住宅樓每平方米的平均價格亦由1991年的95元增加至2020年的估計1,538元。近年來，中國商業房地產市場不斷擴大，推動房地產中介服務的需求增加。

隨著中國原有物業市場的擴大，城市住宅樓的數量由1996年的16.7億平方米增加至2018年的324.2億平方米。隨著原有物業市場體量的擴大，成交量亦迅速增加。深圳市舊房成交量由2000年的1.97百萬平方米增加至2009年的峰值，超過14百萬平方米，且估計2016年為11.5百萬平方米。未來，隨著該等房屋的銷量增加，中國對房地產經紀服務的需求將穩步增長。

支持顛覆性創新潛力的技術因素與包容新進入者的行業結構有關。在不考慮其他因素的情況下，相對容易進入該行業放大了顛覆的威脅，因為一次性事件更有可能成功。然而，目前新進入者的比率較低，表明該行業內為具有潛力的創新者的新公司數量有限。

行業運營商的主要市場分部相對多元化。市場分部的分佈表明，除已經服務於現有運營商的切入點外，其他切入點有限。

目前，許多房地產代理機構採用VR全景看房技術。使用VR全景看房技術具有三大優勢。首先，VR技術能方便客戶看房。目前，客戶在看房過程中花費較多時間及精力，而VR技術可以令買家減少時間及空間限制。潛在買家能隨時隨地看房。其次，VR技術能夠實現互動體驗，刺激客戶購房。最後，VR亦能降低房地產開發商的銷售成本。

部分企業已建立網站，提供房地產經紀信息服務，如二手房的供應情況。該等網站擁有龐大且詳細的房地產信息數據庫及在線房地產指數系統。該等技術有利於房地產中介企業的運營。

估值方法

在達致吾等的意見時，吾等考慮全部三種方法進行估值，並選取最合適的方法。吾等的結論有賴被釐定為最適合吾等的分析目的及範圍的方法及吾等所獲資料的性質及可靠程度。下文概述該三種估值方法：

收入法

收入法開宗明義將某項資產（或負債）的當前價值建基於預期可於有關資產（或負債）的剩餘年期收取（或支付）其所產生的未來經濟利益（或責任）。該等利益的形式可以是盈利、淨收入、現金流量或其他盈利能力的計量，並包括最終出售所得款項以及所節省的成本及稅項扣減。參考價值透過將預期利益按所規定回報率（包含金錢的時間價值及與特定資產相關的風險）貼現至其現值而得出。所選貼現率一般以類別、質量及於估值日期的風險相若的另類投資所提供的預計回報率為依據。

市場法

市場法是透過分析就經濟角度而言屬可資比較的資產於估值日期的實際交易或放盤來估計價值的方法。過程基本上是將目標資產與近期售出或正在市場上放售的同類資產作比較及對照，並須就可資比較資產在地點、年期長短、銷售時間、規模及用途及其他方面的差異調整其成交價或放盤價。可資比較資產的經調整價格為目標資產提供參考價值。

成本法

成本法是以複製或重置成本作為初步估值基準的方法，以一項新資產（完全相同（複製）或具有相同功能（重置））複製或取代目標資產所需成本確立審慎投資者可能支付的最高金額。倘目標資產的功能因實際耗損、功能過時及／或經濟過時而較新資產遜色，則目標資產的價值須就該等價值扣減作出調整。可就年期長短、實際耗損、技術上效率不足、價格水平變動、需求下降及其他因素作出調整。

考慮到截至估值日期，有關公司新成立，除若干天貓好房營銷活動外，尚未開展任何實質性業務，有關公司最重要的資產為前文所述與阿里巴巴所訂立第二份戰略合作修訂協議項下的許可權，吾等在釐定TM Home的參考價值時採用成本法（具體而言即資產基礎法），而在釐定無形資產（即許可權）的參考價值時採用收入法（具體而言即比較法）。

無形資產估值

在達致吾等的意見時，吾等考慮全部三種方法進行估值，並選取最合適的方法。吾等的結論有賴被釐定為最適合吾等的分析目的及範圍的方法及吾等所獲資料的性質及可靠程度。

由於重置成本無法輕易估計，成本法不適用於對無形資產進行估值。市場法不適用是由於目標無形資產通常於可觀察市場上並非交投活躍。由於能夠估計無形資產的未來經濟利益，採用收入法（具體而言即比較法）對無形資產進行估值。

根據比較法，企業稅後現金流量的現值（假設存在無形資產）與企業稅後現金流量的現值（假設不存在無形資產）進行比較。該方法剔除無形資產的影響，並為價值建議提供依據。

資產基礎法

描述

吾等在對TM Home進行估值時採用成本法（具體而言即資產基礎法）。關於TM Home的財務狀況，TM Home的資產包括現金及無形資產。假設現金的賬面值與其市值相若。吾等採用收入法（具體而言即比較法）釐定無形資產（即許可權）的參考價值。

財務狀況

人民幣百萬元

2021年6月30日

未經審計

流動資產

現金	19
預付款項	3
其他應收款項	3
流動資產總值	19

資產總值**19****流動負債**

其他應付款項	(81)
--------	------

負債總額**(81)****擁有人權益**

註冊資本	10
累計溢利／(虧損)	(65)

擁有人總權益**(55)**

(資料來源：管理賬目。)

無形資產－許可權**描述**

易居與阿里巴巴訂立第二份戰略合作修訂協議，據此，添璣好房獲授獨家權利，以發展及運營天貓好房品牌的線上房地產營銷及交易服務平台天貓好房。添璣好房獲允許使用天貓相關知識產權。

TM Home集團(TM Home及其附屬公司以及併表聯屬實體)連同第二份戰略合作修訂協議項下的許可權預計將為易居帶來以下裨益：

- (1) 建立及運營一個線上天貓品牌房地產營銷及交易服務平台天貓好房的獨家權利；

- (2) 阿里巴巴在建立及運營線上交易平台方面的豐富經驗將為TM Home提供運營天貓好房所需的運營及技術專業知識、產品、數據及人員，這將增強有關公司及易居的數字化和線上營銷能力，並將進一步提高易居的競爭力；
- (3) 阿里巴巴的品牌，尤其是天貓，將幫助TM Home推廣天貓好房平台並鞏固其用戶基礎；
- (4) 結合阿里巴巴的線上交易運營經驗和易居於房地產行業的經驗以實現潛在的協同效應；及
- (5) TM Home建立領先的線上房地產營銷及交易服務平台的潛力，從而增加易居的交易量、收入及利潤。

估值

吾等在對第二份戰略合作修訂協議項下的許可權進行估值時採用收入法（具體而言即比較法）。

許可權的價值來自企業因並無許可權而產生的現金流量差額。因此，該許可權的價值等於在有許可權及無許可權的情況下企業的價值差額。估計許可權價值時考慮的主要因素為缺乏許可權對企業造成的經濟影響的金額。

鑒於第二份戰略合作修訂協議項下的許可權預計將基於阿里巴巴龐大的移動用戶基礎產生移動用戶流量，並將增強易居的數字化和線上營銷能力，因此將提高易居的房地產交易及數字化營銷服務。就此而言，吾等主要專注於易居擁有許可權時的增量現金流量。

收入法－比較法

收入法中的比較法認為投資的現值乃按經濟利益的預期未來差額釐定，如定期產生的收入、所節省的成本及銷售收入。根據收入法，能夠反映當前市場收益率及投資固有風險的貼現率用於貼現未來淨現金流量及評估無形資產。

貼現率

貼現率用於將年度淨現金流量轉換為現值，乃基於估計加權平均資本成本（「WACC」）計算。WACC包括權益成本及債務成本，乃按資本結構比例計算。

WACC的計算方法載列如下：

$$\text{WACC} = K_d \times (1 - t) \times \% \text{debt} + K_e \times \% \text{equity}$$

其中，

K_d = 稅前債務成本

t = 實際稅率

$\% \text{debt}$ = 債務佔資本總額的比例

K_e = 權益成本

$\% \text{equity}$ = 權益佔資本總額的比例

權益成本或規定的權益回報率乃使用資本資產定價模型（「CAPM」）估計。

債務成本估計指使用具有同等風險的債務最新的市場利率計劃現金流量且最能反映貨幣的資本市場。

權益及債務的指示成本乃使用適當的資本結構按比例加權以指示資本成本或貼現率。

權益成本(K_e)或規定的權益回報率乃按下文所述使用CAPM進行估計。

$$K_e = R_f + \beta(\text{ERP}) + \text{SRP} + \text{ARP}$$

R_f = 無風險利率

B (Beta) = 權益系統性風險測量

$\text{ERP} = R_m - R_f$ = 市場風險溢價

R_m = 市場投資組合的預期回報率

SRP = 小規模風險溢價

ARP = 附加風險溢價(公司特定)CAPM的前提是行業的資本化比率等於無風險回報率加上基於貝塔系數的行業風險因素作出調整後的權益風險溢價。貝塔系數乃通過分析特定行業中投資者所要求的回報率與整個市場中投資者所要求的平均回報率之間的過往關係而得出。由於易居的相對規模，在估計適當權益成本時採用小規模溢價。可能會就公司特定因素作出額外調整。

作為WACC分析的一部分(即貝塔系數、%debt及%equity計算等)，吾等選擇了部分參照公司。在甄選可資比較公司時，吾等與管理層討論易居的業務計劃，並要求管理層向吾等提供可資比較公司或競爭對手。根據管理層的見解，吾等通過對基本面及收入分部的分析獨立篩選可資比較公司。

吾等已識別並於下文描述業務性質與有關公司及易居相似的可資比較公司。

甄選標準

甄選標準包括下列各項：

- 可資比較公司為在全球主要證券交易所上市的公司，有關公司在中國從事房地產服務業務以及互聯網及直接營銷零售業務或在中國開展業務；
- 可資比較公司已在主要證券交易所上市超過2年；
- 有關可資比較公司的相關資料均屬公開披露且數據充分，包括可自S&P Capital IQ平台獲得的價格及其他財務數據；及
- 可資比較公司的大部分收入源自房地產經紀服務、房地產代理服務或線上廣告服務。

吾等已識別下文所列相似行業的已上市市場參與者：

編號	公司名稱	上市股票代碼	上市日期	主要業務	已選擇	附註
1	易居(中國)企業控股有限公司	SEHK:2048	2018年7月20日	一手房代理服務；房地產經紀網絡服務；房地產市場數據及諮詢服務；數字化營銷	是	易居
2	樂居控股有限公司	NYSE:LEJU	2014年4月17日	房地產線上廣告服務	是	房地產數字化營銷服務運營
3	深圳世聯行集團股份有限公司	SZSE:002285	2009年8月28日	代理銷售業務；互聯網業務；資產運營服務；物業管理服務	是	其超過一半收入來自房地產代理服務及線上經紀服務
4	我愛我家控股集團股份有限公司	SZSE:000560	2017年12月29日	房地產經紀服務	是	其超過一半收入來自房地產經紀服務
5	合富輝煌集團控股有限公司	SEHK:733	2004年7月15日	物業代理服務	是	其大部分收入來自房地產代理服務

編號	公司名稱	上市股票代碼	上市日期	主要業務	已選擇	附註
6	Realty Holdings Corp	NYSE:RLGY	2012年10月1日	住宅房地產經紀服務	是	房地產經紀服務，並以Century 21品牌在中國開展房地產經紀服務，Century 21是中國頂級經紀公司之一
7	美聯集團有限公司	SEHK:1200	1995年12月11日	房地產代理服務	是	其大部分收入來自房地產代理服務
8	房多多網絡集團有限公司	NasdaqGM:DUO	2019年11月1日	房地產經紀平台業務	否	上市少於2年
9	貝殼控股有限公司	NYSE:BEKE	2020年8月13日	線上及線下住房交易及服務平台	否	上市少於2年
10	Anjuke Group Inc.	不適用		向房地產經紀品牌、代理及開發商提供線上營銷服務	否	於2021年4月8日提交申請版本
11	方圓生活服務集團有限公司	SEHK:9978	2017年11月15日	房地產代理服務	否	未通過貝塔系數的T檢驗(統計不顯著性)

雖然房多多網絡集團有限公司(「房多多」)、貝殼控股有限公司(「貝殼」)及Anjuke Group Inc.(「安居客」)因上市未滿2年而未被甄選為可資比較公司以計算WACC，但其業務與有關公司及易居非常相似。吾等分析了其財務及運營數據以交叉檢查預測的假設。

鑒於中國的房地產行業相對成熟，且傳統房地產交易的業務模式規範，吾等認為在合資企業的房地產方面，線上及線下房地產服務提供商的系統性風險相似，並在計算WACC時選擇以線下市場為主的房地產服務作為可資比較公司。

貝殼的業務描述：貝殼控股有限公司通過其附屬公司於中華人民共和國從事一體化線上及線下住房交易及服務平台的運營。該公司運營三個分部：現有房屋交易服務、新房交易服務以及新興及其他服務。其促成各種住房交易，從二手房及新房銷售及房屋租賃到房屋裝修、房地產金融解決方案及其他服務。該公司亦擁有及運營鏈家（一個房地產經紀品牌店）；及擁有德佑（一種連接經紀店的特許經營模式）。該公司於2001年成立，總部位於中國北京。

房多多的業務描述：房多多網絡集團有限公司於中華人民共和國作為一個線上房地產市場開展業務。該公司運營Duoduo Sales，以便房地產代理獲取一手房及其他房源、龐大的房地產買家群及市場產品及服務（如共享房源、數據分析工具、優質市場功能及基於人工智能的市場協助），並評估線上業務表現；及Duoduo Cloud Agency，為代理機構管理其業務及代理提供一套工具及服務。其亦運營Fangduoduo，其提供一手及二手房源、度假房產以及房地產市場新聞及定價信息服務；Property Cloud，一個面向房地產開發商的SaaS解決方案，以發佈房源、公佈佣金率及設定有關銷售的其他條款；及www.fangdd.com，其為房地產代理及房地產買家提供特定區域的房地產新聞、信息、物業數據及訪問擁有共同興趣的在線社區。該公司提供核心管理系統，以便代理機構及代理能夠進行日常運營，如管理房源、為房地產買家提供服務及與其他市場參與者合作；線上店鋪，以便代理能夠接觸、聯繫及接洽各種房地產買家及賣家，其將線上及線下運營與其管理系統進行整合；及代理驗證及排名系統。其亦提供房地產信息解決方案，向代理提供房地產相關信息，包括物業及社區信息、交易歷史、數據及其他市場洞察；線上銷售及營銷解決方案；及在線教育系統。截至2020年12月31日，其市場擁有約1.6百萬名房地產代理。該公司於2011年成立，總部位於中華人民共和國深圳。

安居客的業務描述：安居客是一個領先的房產信息及交易服務開放平台。安居客通過安居客及58房產提供新房及二手房在線營銷服務。安居客及58房產兩大知名品牌為購房者、業主及租戶等個人用戶以及經紀品牌、代理及開發商等企業用戶所信賴。安居客於2007年成立，總部位於中國上海。截至2015年3月1日，安居客作為58同城有限公司的一間附屬公司開展業務。

貝殼、易居（連同天貓好房平台）及安居客為中國的三大房地產服務公司（經紀及營銷）以及線上業務的三大市場參與者。貝殼為中國唯一專注於線上及線下房地產經紀服務的上市公司，集客戶、房地產開發商及代理商於一體。我愛我家控股(SZSE:000560)、深圳世聯行集團(SZSE:002285)、合富輝煌集團控股有限公司(SEHK:733)及美聯集團有限公司(SEHK:1200)主要專注於線下業務且並無披露交易總額或月活躍用戶資料。Realty Holdings Corp. (NYSE: RLGY)主要從事線下業務且主要位於美國。就此，吾等通過比較易居及貝殼的歷史數據交叉檢查易居／有關公司的房地產經紀網絡服務及現有房屋交易服務收入相關、分銷開支相關假設以及宣傳及推廣開支相關假設。

由於安居客為房地產線上營銷平台，吾等通過比較樂居及安居客的歷史數據交叉檢查易居／有關公司的數字化營銷服務收入假設。

由於貝殼擁有內部經紀商及關連代理且並無披露內部經紀商及關連代理貢獻的收入部分以及其他可資比較公司數據的可獲得性，吾等通過比較易居、深圳世聯行集團及美聯集團有限公司的歷史數據交叉檢查員工成本假設。

由於房多多主要專注於純平台，與易居／有關公司的現有交易服務相似，吾等通過與房多多進行比較交叉檢查易居／有關公司的現有交易服務的分銷成本假設。

詳情請參閱特定假設。

以下為選定可資比較公司的描述

根據上述標準，吾等已識別並於下文描述選定可資比較公司：

易居(中國)企業控股有限公司(SEHK:2048)：易居(中國)企業控股有限公司，一間投資控股公司，於中華人民共和國及越南提供房地產交易服務。其向房地產開發商、經紀公司、銀行、投資者及政府提供房地產代理、房地產數據及諮詢及房地產經紀網絡服務。該公司亦提供技術及信息發開及諮詢服務以及房地產營銷服務。易居(中國)企業控股有限公司於2000年成立，總部位於中國上海。

樂居控股有限公司(NYSE: LEJU) (「樂居」)：樂居控股有限公司通過其附屬公司於中華人民共和國提供線上線下房地產服務。該公司透過其網上平台提供房地產電子商務、網上廣告及網上掛牌服務，包括覆蓋391個城市的網站及各種移動應用程序。其亦運營新浪網(新浪)的各種房地產及家居網站；及社交平台微信及微博上的公眾號。該公司針對新住宅物業的線上線下服務包括銷售折扣券；及促進其平台上的在線看房、實地看房、營銷活動及售前客戶支持以及家居業務交易。此外，其主要在新浪的新住宅物業及家居網站上銷售廣告；及擔任新浪首頁及非房地產網站的廣告代理，向房地產開發商及家居供應商銷售廣告。再者，該公司向房地產代理提供收費的網上房地產掛牌服務；及向個人物業賣家提供服務。樂居控股有限公司於2013年註冊成立，總部位於中華人民共和國北京。

深圳世聯行集團股份有限公司(SZSE:002285) (「深圳世聯行」)：深圳世聯行集團股份有限公司於中國提供房地產服務。該公司提供新房、電子商務、股票及海外交易服務。其亦為機構及個人客戶提供公寓及家裝解決方案；為業主提供短期融資服務；社區家政服務；及資產匹配服務解決方案。此外，該公司提供房屋租賃服務；養老金運營服務；樣板社區服務；商業資產業務規劃、招商引資、銷售及運營服務；工業及商業物業以及城市工業園區的物業管理及其他服務；及顧問服務，包括為地方政府、開發商及其他機構客戶提供政策、落地規劃及項目開發建議。再者，其提供金融投資及資產融資服務。該公司前稱深圳世聯行地產顧問股份有限公司，並於2019年5月更名為深圳世聯行集團股份有限公司。深圳世聯行集團股份有限公司於1993年成立，總部位於中國深圳。

我愛我家控股集團股份有限公司(SZSE:000560)：我愛我家控股集團股份有限公司作為一間房地產公司開展業務。其從事商業零售、房地產開發、酒店及電子商務業務以及提供金融服務及二手房銷售。該公司亦向政府、投資及金融機構、學術機構、房地產開發企業及個人客戶提供房地產服務，包括線上及線下數據諮詢、物業代理、新物業交易、物業經紀、物業租賃、住宅及商業物業運營管理、物業融資、海外物業交易、房屋資產管理等。其擁有昆明百貨大樓；百大新天地、百大新西南、百大新都會及百大國際派；五大自建自營購物中心；昆百大家電、家有寶貝及昆百大為樂超市；新紀元商業品牌；及提供旅遊服務。該公司於中國、北美、東南亞、澳大利亞、

新西蘭、歐洲、中東及國際上開展業務。該公司前稱昆明百貨大樓(集團)股份有限公司，並於2018年4月更名為我愛我家控股集團股份有限公司。我愛我家控股集團股份有限公司於1959年成立，總部位於中國北京。

合富輝煌集團控股有限公司(SEHK:733)：合富輝煌集團控股有限公司，一間投資控股公司，於中華人民共和國及澳大利亞提供物業代理服務。其通過物業代理及金融服務分部開展業務。該公司向物業發展商提供一手物業服務；二手物業服務；及向個人或公司提供按揭轉介及貸款融資服務。其亦提供廣告及市場推廣以及小額貸款服務以及投資及諮詢服務。合富輝煌集團控股有限公司於1995年成立，總部位於中華人民共和國廣州。

Realty Holdings Corp. (NYSE:RLGY)：Realty Holdings Corp. 通過其附屬公司提供住宅房地產服務。其通過兩個分部開展業務：Realty Franchise Group及Realty Brokerage Group。Realty Franchise Group分部以Century 21、Coldwell Banker、Coldwell Banker Commercial、Corcoran、ERA、Sotheby's International Realty及Better Homes and Gardens Real Estate品牌名稱對其住宅房地產經紀業務進行特許經營。該分部亦提供潛在客戶開發及搬遷服務。截至2020年12月31日，該分部的房地產特許經營系統及專有品牌在全球擁有約20,100個辦事處及320,700名獨立銷售代理。Realty Brokerage Group分部以Coldwell Banker、Corcoran及Sotheby's International Realty品牌名稱擁有並運營提供全方位服務的住宅房地產經紀業務，協助房屋買家及賣家進行掛牌、營銷、銷售及找房。截至2020年12月31日，該分部擁有及運營670個經紀辦事處，擁有約53,100名獨立銷售代理。Realty Title Group分部向房地產公司、企業及金融機構提供產權、託管及結算服務。該分部亦擔任住宅及商業房地產交易相關的產權保險單承保人。Realty Holdings Corp.於2006年註冊成立，總部位於新澤西州麥迪遜。

美聯集團有限公司(SEHK:1200) (「美聯」)：美聯集團有限公司，一間投資控股公司，於香港、澳門及中華人民共和國提供物業代理服務。該公司提供住宅物業代理服務以及非住宅物業代理服務，包括工業、商業及商舖物業代理；及借貸、項目策劃、商用物業管理以及市場推廣及銷售策劃服務，以及測量、租賃及物業管理服務。其亦提供移民顧問服務；房地產評估、項目發展研究、銷售推廣、招標及拍賣等測量顧問服務；及經營互聯網網站。此外，該公司提供物業投資服務；及海外地產項目推廣及轉介服務。美聯集團有限公司於1973年成立，總部位於香港中環。

採用上述方法，下表概述截至估值日期的SRP及ARP、權益成本、稅後債務成本、債務權益比率及WACC：

可資比較公司	股票代碼	國家／地區	債務權益比率	貝塔系數
易居(中國)企業控股有限公司	SEHK:2048	香港上市	16.0%	0.8
樂居控股有限公司	NYSE:LEJU	美國上市	0.0%	0.9
深圳世聯行集團股份有限公司	SZSE:002285	中國上市	11.8%	0.9
我愛我家控股集團股份有限公司	SZSE:000560	中國上市	9.6%	0.9
合富輝煌集團控股有限公司	SEHK:733	香港上市	0.0%	0.7
Realogy Holdings Corp.	NYSE:RLGY	美國上市	155.9%	0.9
美聯集團有限公司	SEHK:1200	香港上市	0.0%	0.7
平均貝塔系數(中國上市)				1.0
平均貝塔系數(香港上市)				0.8
平均貝塔系數(美國上市)				1.0

	國家／地區風險			ERP	貝塔系數 β	SRP及ARP
	Rf a	利率差異 b	差異 c			前平均Ke $e = \beta \times d + a + b + c$
中國上市	3.7%	0.0%	0.0%	5.4%	1.0	8.9%
香港上市	1.5%	2.1%	0.2%	5.3%	0.8	8.0%
美國上市	2.1%	1.6%	1.3%	4.7%	1.0	9.7%
SRP及ARP前平均Ke				f = e的平均值		8.9%
SRP及ARP前平均Ke					f	8.9%
SRP					g	3.4%
ARP					h	10.0%
Ke					i = f + g + h	22.3%
Ke					i	22.3%
Kd					j	3.5%
選定債務權益比率					k	16.0%
WACC (已四捨五入)				WACC = $j \cdot k / (1 + k) + i \cdot 1 / (1 + k)$		20.0%

附註：

1. 貝塔系數提取自S&P Capital IQ截至估值日期的數據，並重新計算。
2. Rf提取自截至估值日期引用自英為財情的各國到期期限最長的政府債券的到期收益率。
3. ERP基於紐約大學Aswath Damodaran教授發表的《國家違約利差和風險溢價》(Country Default Spreads and Risk Premium) (Aswath Damodaran教授是紐約大學斯特恩商學院的金融學教授，專門研究公司金融及估值) 得出的2021年權益風險溢價計算。
4. SRP提取自Duff & Plelps發佈的《資本成本指南》(Cost of Capital Navigator)研究 (Duff & Plelps於1932年成立，提供併購諮詢服務、估值、投資銀行、交易諮詢、糾紛、法律管理及稅務諮詢服務)。
5. Kd基於截至估值日期中國銀行發佈的稅後貸款最優惠利率及有關公司的所得稅稅率計算。
6. 選定債務權益比率基於易居截至估值日期的債務權益比率計算。
7. 由於四捨五入，部分數據可能無法準確添加或計算。

自由現金流量的定義

自由現金流量(「FCF」)的定義可以由如下公式得出：

$$FCF = NI + DEPR + INT - CAPEX - NWC$$

其中：

FCF = 權益及債務持有人可獲得的預計自由現金流量

NI = 稅後淨收入

DEPR = 折舊及攤銷開支

INT = 稅後利息開支

CAPEX = 資本開支

NWC = 營運資金淨額(流動資產扣除流動負債)變動

預測期間的年度FCF乃根據以上公式計算得出。

一般假設

- 易居經營或計劃經營業務所面對的現有政治、法律、財政或經濟狀況不會出現任何重大變動。
- 易居將繼續持續營運，並具有充足流動資金及能力達致財務預測。
- 所有關聯方交易（如有）均假設為按公平原則進行。
- 相關企業稅率、利率及匯率於本報告日期之後不會出現任何將影響易居的重大轉變。
- 並無任何未披露的實際或或然資產或負債，並無不尋常責任或重大承擔（在日常業務過程中出現及於財務報表反映者除外），亦無任何尚未了結或已蒙受威脅而將對易居的價值構成重大影響的訴訟。
- 分析所採用財務預測及其相關假設公平反映易居的未來業務計劃。
- 管理層估計的資本開支足以支持業務計劃，且易居將能產生或取得充足資金撥付有關資本開支。
- 吾等的估值以當地貨幣（人民幣）於本報告所載估值日期的購買能力為依據。

倘實際事件有別於上述任何假設或採用不同假設，分析結果可能與本報告所載者不同。

特定假設

管理層提供易居於2021年7月至2027年6月附帶及不附帶許可權的現金流量財務預測，有關差額指許可權產生的增量現金流量。吾等對預測中的收入預測及營運開支等主要項目進行了評估。評估乃經通過對截至估值日期的經濟、行業前景及現行市況的有限研究、過往財務表現與可資比較公司的過往財務表現進行比較，以及與管理層就財務預測進行討論，方告完成。假設如下：

預測期間

考慮到於第二份戰略合作修訂協議第3年末前一次性續期，預測期間為2021年7月至2027年6月。

第二份戰略合作修訂協議的期限為20年期間，阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司每三年對TM Home進行評估，以確定有關TM Home及其附屬公司與阿里巴巴集團在天貓好房平台的合作是否將會繼續。阿里巴巴集團對合資企業的評估將計及天貓好房平台的運營數據(例如交易總額及網上銷量)，並基於合資企業或其任何附屬公司與阿里巴巴集團不時同意的評估標準進行。

考慮到評估標準將由阿里巴巴集團與合資企業協定，為謹慎起見，管理層假設於第3週年成功通過首次評估，這意味著天貓好房平台的運營數據將會達致。因此，第二份戰略合作修訂協議項下許可權的年期及其預測期間估計為6年。

收入

易居的增量收入由以下三個業務分部貢獻：1)房地產經紀網絡服務；2)現有房屋交易服務；及3)數字化營銷服務。

(1) 房地產經紀網絡服務

易居提供房友品牌下整合了中國中小型二手房經紀公司的房地產經紀網絡服務，為該等公司的業務運營提供豐富資源。2021年易居亦擬打造內部經紀人團隊，為易居的客戶開展新物業經紀及分銷。此外，易居可透過房友品牌店及有關集團合作的其他房地產經紀公司尋找新物業買家，協助物業開發商擴展其銷售渠道。

房地產經紀網絡服務的增量收入主要包括就天貓好房上新物業銷售來自房地產開發商的銷售佣金。

房地產經紀網絡服務的增量收入=增量交易總額(「交易總額」)*佣金率

房地產經紀網絡服務的增量交易總額根據以下假設進行估計：

增量交易總額=月活躍用戶(「月活躍用戶」)*每月活躍用戶年交易總額

(i) 預測期間各年天貓好房的月活躍用戶如下：

	2021年						2027年
	7月至12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	1月至6月
2021年3月阿里巴巴的移動月活躍用戶(百萬人)	925	925	925	925	925	925	925
2021年3月天貓好房月活躍用戶佔阿里巴巴月活躍用戶百分比	0.6%	1.3%	1.9%	2.2%	2.3%	2.4%	2.4%
天貓好房月活躍用戶(百萬人)	6.0	12.0	18.0	20.0	21.0	22.0	22.0

資料來源：阿里巴巴年報及管理層假設

根據吾等與管理層的討論，考慮到在阿里巴巴品牌推廣及用戶群的幫助下，阿里巴巴會為天貓好房平台帶來流量。月活躍用戶根據管理層參考阿里巴巴的月活躍用戶及市場同行貝殼的月活躍用戶以及其過往收入增長率作出的估計進行估計。

如阿里巴巴2021年年報所披露，2021年3月阿里巴巴的中國零售市場移動月活躍用戶達925百萬人。2021年3月天貓好房估計月活躍用戶佔阿里巴巴月活躍用戶的百分比暗示介於2021年的0.6%至2027年的2.4%。

如貝殼2020年年報及2021年中報所披露，2020年12月及2021年6月其移動月活躍用戶分別達48.2百萬人及52.1百萬人。2026年天貓好房的估計月活躍用戶不足2020年貝殼月活躍用戶的50%。

經考慮根據第二份戰略合作修訂協議，合資企業獲授獨家權利，以發展及運營天貓好房平台（天貓品牌的線上房地產營銷及交易服務平台），吾等認為月活躍用戶估計在阿里巴巴集團的參與及使用阿里巴巴品牌推廣的情況下屬合理及審慎。

(ii) 房地產經紀網絡服務的增量交易總額如下：

以人民幣 百萬元計	2021年 7月至12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年 1月至6月
天貓好房月活躍用戶(百萬人)	6.0	12.0	18.0	20.0	21.0	22.0	22.0
每月活躍用戶年交易總額(人民幣元)	23,600	24,500	30,650	32,250	32,750	33,150	34,145
增量交易總額－ 房地產經紀網絡 服務	70,800	294,000	551,700	645,000	687,750	729,300	375,590

附註：由於四捨五入，部分數據可能無法準確添加或計算。

根據吾等與管理層的討論，預計到2021年底及2027年6月天貓好房分別能產生交易總額每月活躍用戶人民幣23,600元及每月活躍用戶人民幣34,145元，此乃參考貝殼的每月活躍用戶年交易總額釐定。

鑒於貝殼為中國唯一擁有相對成熟線上及線下房地產經紀平台業務的市場參與者且集客戶、房地產開發商及代理商於一體，吾等認為貝殼為唯一市場同行，故我們將合資企業的收益假設與貝殼的進行比較。

如貝殼的招股章程及中報所披露，貝殼經營在線平台3年後，直至2021年6月四個季度，每月活躍用戶新房交易服務的年均交易總額約為人民幣35,000元。

吾等認為，經過3至6年的運營，憑藉運營線上交易平台、用戶獲取以及精準營銷方面的經驗積累，易居及合資企業的數字化及線上營銷能力將得到提升並相對成熟。鑒於2027年合資企業房地產經紀網絡服務的估計每月活躍用戶年交易總額較2021年貝殼的為低，吾等認為管理層對每月活躍用戶年交易總額的估計符合行業規範。

按交易總額計，新房銷售一直佔中國住宅房地產市場最大份額。經過20多年的發展，中國新商品房市場達到穩步發展階段。如中國國家統計局於2021年1月19日所發佈，2020年商品房銷售額達人民幣173,613億元，5年複合年增長率約為15%。

為謹慎起見，吾等假設未來幾年中國新商品房市場將保持穩定，2027年的總市場規模假設與2020年的總市場規模（即人民幣173,613億元）相若。易居房地產經紀網絡服務的估計增量交易總額的暗示市場份額由2021年的0.4%上升至2027年的4.3%。與2020年貝殼新房交易服務的暗示市場份額（即8.0%）相比，吾等認為估計交易總額在阿里巴巴集團的參與及使用阿里巴巴品牌推廣的情況下屬合理及審慎。

房地產經紀網絡服務的交易總額將由2021年7月至12月的人民幣708億元增至2026年的人民幣7,293億元，2022年至2026年的4年複合年增長率為26%，2027年的複合年增長率約為3%。

(iii) 估計預測期間內房地產經紀網絡服務的佣金率為2.60%。

根據吾等與管理層的討論，佣金率根據易居的過往佣金率（即2020年交易總額的2.6%）釐定且符合行業規範。

如貝殼2020年年報及2021年中報所披露，2018年至2020年新房交易服務的佣金率介於2.66%至2.74%，2021年上半年為2.83%。吾等認為管理層的估計屬合理。

鑒於上述假設，各預測期間房地產經紀網絡服務的增量收入如下：

以人民幣 百萬元計	2021年						2027年
	7月至12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	1月至6月
收入預測主要因素							
(1)房地產經紀網絡服務							
網絡服務	1,841	7,644	14,344	16,770	17,882	18,962	9,765
增長率%			88%	17%	7%	6%	3%
佣金率	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%
交易總額	70,800	294,000	551,700	645,000	687,750	729,300	375,590
增長率%			88%	17%	7%	6%	3%

房地產經紀網絡服務的增量收入將由2021年7月至12月的人民幣1,841百萬元增至2026年的人民幣18,962百萬元，增量房地產經紀網絡服務收入的增長率將由2023年的88%下降至2027年的約3%。

(2) 現有房屋交易服務

收購TM Home後易居將提供現有房屋交易平台服務，作為一條新業務線。易居將房地產經紀人與基本業務資源聯繫起來，促成現有房屋交易。

現有房屋交易服務產生的收入主要包括就天貓好房促成的交易來自現有房屋客戶的銷售佣金。

增量現有房屋交易服務收入=增量交易總額*佣金率

現有房屋交易服務的增量收入根據以下假設進行估計：

(i) 各預測期間天貓好房的月活躍用戶如下：

以人民幣百萬元計	2021年					2027年	
	7月至12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	1月至6月
天貓好房月活躍用戶 (百萬人)	6.0	12	18	20	21	22	22

月活躍用戶分析載列於前文。

(ii) 現有房屋交易服務的增量交易總額如下：

以人民幣百萬元計	2021年					2027年	
	7月至12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	1月至6月
天貓好房月活躍用戶 (百萬人)	6.0	12	18	20	21	22	22
每月活躍用戶年交易總 額(人民幣元)	12,300	15,000	16,700	17,500	19,000	20,500	21,115
增量交易總額－現有 房屋交易服務	36,900	180,000	300,600	350,000	399,000	451,000	232,265

附註：由於四捨五入，部分數據可能無法準確添加或計算。

根據吾等與管理層的討論，預計到2021年底及2027年6月天貓好房分別能產生交易總額每月活躍用戶人民幣12,300元及每月活躍用戶人民幣21,115元。

如貝殼的招股章程及2021年中報所披露，直至2021年6月四個季度，每月活躍用戶現有房屋交易服務的年均交易總額約為人民幣50,600元，遠高於管理層的2027年估計。鑒於貝殼已深度涉足現有房屋交易領域，而合資企業／易居為新競爭者，吾等認為管理層的估計屬合理。

按2020年貝殼現有房屋交易服務的交易總額計，管理層估計現有房屋交易服務的增量交易總額會由2021年的3%上升至2026年的23%。現有房屋交易服務的交易總額將由2021年7月至12月的人民幣369億元增至2026年的人民幣4,510億元，2022年至2026年的4年複合年增長率為26%，2027年的複合年增長率約為3%。

(iii) 估計預測期間內現有房屋交易服務的佣金率為1.50%。

根據吾等與管理層的討論，佣金率符合行業規範。

如貝殼2020年年報及2021年中報所披露，2018年至2020年現有房屋交易服務的佣金率介於1.58%至2.45%，2021年上半年為1.50%。吾等認為管理層的估計屬審慎。

鑒於上述假設，增量現有房屋交易服務收入如下：

以人民幣百萬元計	2021年						2027年
	7月至12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	1月至6月
收入預測主要因素							
(2)現有房屋交易服務	554	2,700	4,509	5,250	5,985	6,765	3,484
增長率%			67%	16%	14%	13%	3%
佣金率	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
交易總額	36,900	180,000	300,600	350,000	399,000	451,000	232,265
增長率%			67%	16%	14%	13%	3%

現有房屋交易服務產生的增量收入將由2021年7月至12月的人民幣554百萬元增至2026年的人民幣6,765百萬元，新房交易服務收入的增長率將由2023年的67%下降至2027年的約3%。

(3) 數字化營銷服務

數字化營銷服務主要包括電子商務服務、網上廣告服務及掛牌服務，且為樂居控股有限公司（易居於紐約證券交易所上市的非全資附屬公司，股份代號：LEJU）的主要業務。

易居於2020年11月4日完成收購樂居控股有限公司（「樂居」），樂居成為易居的附屬公司且其財務業績已併入易居的財務業績。樂居以單一數字化營銷分部營運及管理其業務。

數字化營銷服務包括：

- (a) 電子商務服務：易居向個人物業買家提供折扣券，使其能夠以高於易居收取費用面值的折扣向房地產開發商購買指定物業。最初會向物業買家預收折扣優惠券，在優惠券用於購買指定物業前可隨時退還。
- (b) 網上廣告服務：網上廣告服務收入主要來自網上廣告服務及提供其廣告商（即房地產開發商）廣告投放服務的若干媒體出版商返利。網上廣告服務容許客戶在網上媒體及平台的特定區域以特定形式於特定時間內投放廣告。
- (c) 掛牌服務：掛牌服務使房地產經紀人有權在特定期間內發佈及更改特定區域的物業資料，以換取固定費用。

數字化營銷服務的增量收入根據以下假設進行估計：

(i) 各預測期間天貓好房的月活躍用戶如下：

以人民幣百萬元計	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
	7月至12月						1月至6月
天貓好房月活躍用戶 (百萬人)	6.0	12	18	20	21	22	22

月活躍用戶分析載列於前文。

(ii) 數字化營銷服務的增量收入如下：

以人民幣百萬元計	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
	7月至12月						1月至6月
天貓好房月活躍用戶 (百萬人)	6.0	12	18	20	21	22	22
每月活躍用戶年收入 (人民幣元)	133.3	138.3	144.4	152.0	165.7	178.2	183.5
數字化營銷服務增量 收入	400	1,660	2,600	3,040	3,480	3,920	2,020

附註：由於四捨五入，部分數據可能無法準確添加或計算。

根據吾等與管理層的討論，預計到2021年底及2027年6月天貓好房分別能產生年收入每月活躍用戶人民幣133.3元及每月活躍用戶人民幣183.5元，2021年至2027年的複合年增長率為5.5%。

如安居客(安居客以受到物業買家、業主及租戶等個人用戶以及包括經紀品牌、代理人及開發商在內的商業用戶信賴的兩個組織良好的品牌安居客及58房產為新房及二手房提供在線營銷服務。)申請版本所披露，截至2020年12月31日止三個年度，安居客年均收入約為每月活躍用戶人民幣134元。鑒於合資企業的數字化營銷服務與易居的現有數字化營銷服務分部類似(樂居已經營在線房地產營銷服務10年以上)，管理層認為易居可發揮其在該分部的知識及經驗並利用阿里巴巴經營在線平台的豐富經驗，合資企業能在數字化營銷服務方面超過安居客。

管理層估計數字化營銷服務產生的增量收入將由2021年7月至12月的人民幣400百萬元增至2026年的人民幣3,920百萬元，2022年至2026年的4年複合年增長率為24%，2027年的複合年增長率為3%，與2017年至2020年樂居的複合年增長率26%一致。

因此，總收入預測（包括1)房地產經紀網絡服務；2)現有房屋交易服務；及3)數字化營銷服務）如下：

以人民幣百萬元計	2021年						2027年
	7月至12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	1月至6月
收入預測主要因素							
(1)房地產經紀網絡服務	1,841	7,644	14,344	16,770	17,882	18,962	9,765
增長率%			88%	17%	7%	6%	3%
(2)現有房屋交易服務	554	2,700	4,509	5,250	5,985	6,765	3,484
增長率%			67%	16%	14%	13%	3%
(3)數字化營銷服務	400	1,660	2,600	3,040	3,480	3,920	2,019
增長率%			57%	17%	14%	13%	3%
總收入	2,794	12,004	21,453	25,060	27,347	29,647	15,268
增長率			79%	17%	9%	8%	3%

附註：由於四捨五入，部分數據可能無法準確添加或計算。

成本及開支

成本及開支包括：1)員工成本2)分銷開支3)宣傳及推廣開支4)折舊及攤銷開支5)短期租賃及低價值資產租賃租金開支6)壞賬7)諮詢開支8)其他經營成本9)其他收益及虧損。

(1) 員工成本：

員工成本主要包括以下人士的薪金、花紅及其他津貼：

- (a) 房地產經紀網絡服務所涉內部經紀人團隊及前台以及行政人員；
- (b) 現有房屋交易服務所涉管理及協調經紀公司的技術支持及管理團隊；
- (c) 數字化營銷服務的行政人員；及
- (d) 研究及開發人員。

預測期間內增量員工成本佔收入百分比將保持在9-10%左右。

房地產經紀服務內部經紀人團隊的員工成本根據內部經紀人團隊的總人數以及基本年薪進行估計。

其他員工成本參考與總收入有關的過往記錄進行估計。

隨著內部經紀人團隊的收入比例提高，預測期間內增量員工成本佔房地產經紀網絡服務收入的百分比將由7%上升至11%。

經參考過往房地產經紀服務員工成本佔收入的百分比及規模加大（現有交易服務員工為技術支持及管理團隊且隨著收入增加不會顯著增加），增量員工成本佔現有房屋交易服務收入的百分比將由2021年的5%下降至2027年的3%。

增量員工成本佔數字化營銷服務收入的百分比將由2021年的11%下降至2027年的9%，與過往記錄相若。

未分配員工成本主要包括研發相關員工成本。未分配員工成本佔總收入的百分比將由2021年的3%下降至2027年的1%，此乃參考開發平台的預計研發開支進行估計。

員工成本及預測的主要因素為：

以人民幣百萬元計	2021年						2027年
	7月至12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	1月至6月
成本及開支預測主要因素							
員工成本	(275)	(1,120)	(1,893)	(2,326)	(2,705)	(3,081)	(1,587)
佔總收入百分比	-10%	-9%	-9%	-9%	-10%	-10%	-10%
成本－房地產經紀網絡服務	(127)	(652)	(1,234)	(1,574)	(1,851)	(2,126)	(1,095)
佔房地產經紀網絡服務收入的百分比	-7%	-9%	-9%	-9%	-10%	-11%	-11%

以人民幣百萬元計	2021年						2027年
	7月至12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	1月至6月
成本－現有房屋交易服務	(28)	(122)	(180)	(184)	(198)	(210)	(108)
佔現有房屋交易服務收入的百分比	-5%	-5%	-4%	-4%	-3%	-3%	-3%
成本－數字化營銷服務	(45)	(146)	(229)	(268)	(306)	(345)	(178)
佔數字化營銷服務收入的百分比	-11%	-9%	-9%	-9%	-9%	-9%	-9%
成本－未分配	(75)	(200)	(250)	(300)	(350)	(400)	(206)
佔總收入的百分比	-3%	-2%	-1%	-1%	-1%	-1%	-1%

附註：由於四捨五入，部分數據可能無法準確添加或計算。

(2) 分銷開支：

分銷開支主要包括就交易新房及二手房向經紀公司及內部經紀人團隊支付的佣金。

隨著內部經紀人團隊的收入比例提高，分銷開支增量成本佔房地產經紀網絡服務收入的百分比將由2021年的87%下降至2027年的71%，其中內部經紀人團隊的佣金佔房地產經紀網絡服務透過內部經紀人團隊產生收入的30%，而經紀公司的佣金佔房地產經紀網絡服務透過經紀公司產生收入的90%。

根據管理層的資料，內部經紀人團隊的佣金率根據與易居的房地產代理服務相若且符合行業規範的內部政策進行估計。

如可資比較公司深圳世聯行於2019年及2020年年報所披露，截至2020年12月31日止兩個年度，深圳世聯行向內部經紀人團隊支付的薪金及佣金佔深圳世聯行房地產經紀服務所涉收入的約35%至43%。如可資比較公司美聯於2019年及2020年年報所披露，截至2020年12月31日止兩個年度，向員工支付的佣金佔其代理費收入的百分比約為31%至33%。吾等認為管理層的估計符合行業規範。

根據管理層的資料，經紀公司的佣金率參考過往記錄進行估計。

根據與關連經紀公司的初步溝通，預測期間內分銷開支增量成本佔現有房屋交易服務收入的百分比將為94%。如房多多2020年年報所披露，截至2020年12月31日止三個年度，收入成本（主要包括向代理人支付的佣金費用、宣傳及推廣開支以及物業交易產生的薪金及福利開支）佔總收入比例介於79%至83%。吾等認為管理層的估計相比房多多屬謹慎。

分銷開支增量成本佔總收入的百分比將由2021年的76%下降至2027年的67%。如貝殼2020年年報及2021年中報所披露，於2019年及2020年，佣金及補償收入成本佔收入的百分比為66%-68%，2021年上半年為70%，相比管理層的估計，吾等認為預測符合行業規範。

分銷開支的主要因素為：

以人民幣百萬元計	2021年		2027年				
	7月至12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	1月至6月
成本及開支預測主要因素							
分銷開支	(2,113)	(8,755)	(15,557)	(17,774)	(18,802)	(19,845)	(10,220)
佔總收入百分比	-76%	-73%	-73%	-71%	-69%	-67%	-67%
成本－房地產經紀網絡服務	(1,593)	(6,217)	(11,319)	(12,839)	(13,176)	(13,485)	(6,945)
佔房地產經紀網絡服務收入的							
百分比	-87%	-81%	-79%	-77%	-74%	-71%	-71%
成本－現有房屋交易服務	(520)	(2,538)	(4,238)	(4,935)	(5,626)	(6,359)	(3,275)
佔現有房屋交易服務收入的							
百分比	-94%	-94%	-94%	-94%	-94%	-94%	-94%
成本－數字化營銷服務	-	-	-	-	-	-	-
佔數字化營銷服務收入的							
百分比	-	-	-	-	-	-	-

附註：由於四捨五入，部分數據可能無法準確添加或計算。

(3) 宣傳及推廣開支

宣傳及推廣開支主要包括天貓好房的營銷開支。

根據管理層對宣傳及推廣開支支出的估計，增量宣傳及推廣開支佔總收入的百分比將由2021年的20%下降至2027年的9%。

如貝殼2020年年報及2021年中報所披露，截至2020年12月31日止三個年度，銷售及營銷開支佔收入的百分比介於9%至5%，2021年上半年為5%。吾等認為管理層的估計屬審慎。

宣傳及推廣開支的主要因素為：

以人民幣百萬元計	2021年						2027年
	7月至12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	1月至6月
成本及開支預測主要因素							
宣傳及推廣開支	(553)	(1,320)	(1,851)	(2,168)	(2,380)	(2,689)	(1,385)
佔總收入的百分比	-20%	-11%	-9%	-9%	-9%	-9%	-9%

管理層假設：4)折舊及攤銷開支5)短期租賃及低價值資產租賃租金開支6)壞賬7)諮詢開支8)其他經營成本9)其他收益及虧損與易居總收入相關過往記錄相若，並載列如下：

以人民幣百萬元計	2021年						2027年
	7月至12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	1月至6月
成本及開支預測主要因素							
折舊及攤銷開支	(4)	(35)	(72)	(111)	(145)	(169)	(90)
佔總收入百分比	-0.2%	-0.3%	-0.3%	-0.4%	-0.5%	-0.6%	-0.6%
短期租賃租金開支	(1)	(5)	(8)	(9)	(9)	(9)	(5)
佔總收入百分比	-0.04%	-0.04%	-0.04%	-0.04%	-0.03%	-0.03%	-0.03%

以人民幣百萬元計	2021年						2027年
	7月至12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	1月至6月
壞賬	(16)	(57)	(99)	(111)	(114)	(116)	(60)
佔總收入百分比	-1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
諮詢開支	(5)	(22)	(45)	(51)	(51)	(51)	(26)
佔總收入百分比	-0.2%	-0.2%	-0.2%	-0.2%	-0.2%	-0.2%	-0.2%
其他經營成本	(159)	(511)	(606)	(661)	(694)	(729)	(375)
佔總收入百分比	-5.7%	-4.3%	-2.8%	-2.6%	-2.5%	-2.5%	-2.5%
其他收益及虧損	6	13	14	15	15	15	8
佔總收入百分比	0.2%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%

成本及開支總額的主要因素如下：

以人民幣百萬元計	2021年						2027年
	7月至12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	1月至6月
成本及開支預測主要因素							
員工成本	(275)	(1,120)	(1,893)	(2,326)	(2,705)	(3,081)	(1,587)
佔總收入百分比	-10%	-9%	-9%	-9%	-10%	-10%	-10%
分銷開支	(2,113)	(8,755)	(15,557)	(17,774)	(18,802)	(19,845)	(10,220)
佔總收入百分比	-76%	-73%	-73%	-71%	-69%	-67%	-67%
宣傳及推廣開支	(553)	(1,320)	(1,851)	(2,168)	(2,380)	(2,689)	(1,385)
佔總收入百分比	-20%	-11%	-9%	-9%	-9%	-9%	-9%
折舊及攤銷開支	(4)	(35)	(72)	(111)	(145)	(169)	(90)
佔總收入百分比	0%	0%	0%	0%	-1%	-1%	-1%
短期租賃租金開支	(1)	(5)	(8)	(9)	(9)	(9)	(5)
佔總收入百分比	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
壞賬	(16)	(57)	(99)	(111)	(114)	(116)	(60)
佔總收入百分比	-1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
諮詢開支	(5)	(22)	(45)	(51)	(51)	(51)	(26)
佔總收入百分比	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

以人民幣百萬元計	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
	7月至12月						1月至6月
其他經營成本	(159)	(511)	(606)	(661)	(694)	(729)	(375)
佔總收入百分比	-6%	-4%	-3%	-3%	-3%	-2%	-2%
其他收益及虧損	6	13	14	15	15	15	8
佔總收入百分比	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
成本及開支總額	(3,121)	(11,812)	(20,118)	(23,195)	(24,885)	(26,674)	(13,740)
佔總收入百分比	-112%	-98%	-94%	-93%	-91%	-90%	-90%
息稅前利潤	(326)	192	1,335	1,865	2,462	2,973	1,529
息稅前利潤百分比	-11.7%	1.6%	6.2%	7.4%	9.0%	10.0%	10.0%

附註：由於四捨五入，部分數據可能無法準確添加或計算。

所得稅

管理層估計所得稅率為法定稅率25%。

營運資金

營運資金淨額包括應收賬款－佣金、應收賬款－數字化營銷收入、應付賬款－佣金、應付賬款－營銷開支、遞延收入、應計薪金、應付稅項－企業所得稅（「企業所得稅」）及應付稅項－增值稅（「增值稅」）。

營運資金預測的主要因素如下：

以人民幣百萬元計	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
	7月至12月						1月至6月
營運資金淨額主要因素							
應收賬款－佣金	1,227	2,548	4,781	5,590	5,961	6,321	-
週轉天數	120	120	120	120	120	120	-
應收賬款－數字化營銷收入	200	415	650	760	870	980	-
週轉天數	90	90	90	90	90	90	-

以人民幣百萬元計	2021年						2027年
	7月至12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	1月至6月
應付賬款－佣金	423	875	2,074	2,370	3,134	3,307	-
周轉天數	36	36	48	48	60	60	-
應付賬款－營銷開支	92	110	154	181	198	224	-
周轉天數	30	30	30	30	30	30	-
遞延收入	67	138	217	253	290	327	-
周轉天數	30	30	30	30	30	30	-
應計薪金	46	93	158	194	225	257	-
周轉天數	30	30	30	30	30	30	-
應付稅項－增值稅	-	1	7	9	12	15	-
周轉天數	30	30	30	30	30	30	-
應付稅項－企業所得稅	-	-	75	117	154	186	-
周轉天數	90	90	90	90	90	90	-
營運資金淨額總額	800	1,745	2,747	3,227	2,817	2,985	-
佔總收入百分比	0%	15%	13%	13%	10%	10%	0%

附註：由於四捨五入，部分數據可能無法準確添加或計算。

估計應收賬款－佣金的周轉天數符合行業規範且如貝殼年報所披露，其應收賬款周轉天數為125日。

應收賬款－數字化營銷收入周轉天數參考樂居的過往記錄進行估計。

應付賬款－佣金周轉天數參考向代理人預付佣金付款比例進行估計。

應付賬款－營銷開支周轉天數參考樂居的過往記錄進行估計。

遞延收入周轉天數參考樂居的過往記錄進行估計。

應計薪金周轉天數參考易居的過往記錄進行估計。

應付稅項周轉天數根據地方政府政策進行估計。

資本開支

易居並非資產密集型企業且其固定資產主要包括服務器、計算機及辦公用品。預測期間內增量資本開支將用於更換現有固定資產且符合易居的過往記錄。

資本開支預測的主要因素為：

	2021年 7月至12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年 1月至6月
以人民幣百萬元計							
資本開支主要因素							
資本開支	(84)	(180)	(193)	(200)	(137)	(148)	(76)
佔總收入百分比	-3.0%	-1.5%	-0.9%	-0.8%	-0.5%	-0.5%	-0.5%

分析結果 – 無形資產

收入法得出的許可權結果如下：

	2021年 7月至12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年 1月至6月
以人民幣百萬元計							
增量收入	2,794	12,004	21,453	25,060	27,347	29,647	15,268
收入及經營開支增量 成本	(3,121)	(11,812)	(20,118)	(23,195)	(24,885)	(26,674)	(13,740)
增量息稅前利潤	<u>(326)</u>	<u>192</u>	<u>1,335</u>	<u>1,865</u>	<u>2,462</u>	<u>2,973</u>	<u>1,529</u>
增量所得稅	-	-	(300)	(466)	(615)	(743)	(382)
增量非控股權益	-	-	-	-	-	-	-
增量淨利潤	<u>(326)</u>	<u>192</u>	<u>1,035</u>	<u>1,398</u>	<u>1,846</u>	<u>2,230</u>	<u>1,146</u>
+折舊及攤銷	4	35	72	111	145	169	90
-資本開支	(84)	(180)	(193)	(200)	(137)	(148)	(76)
-營運資金變動	(800)	(945)	(1,002)	(480)	410	(168)	2,985
流向公司的增量自由現金 流量	<u>(1,206)</u>	<u>(898)</u>	<u>(88)</u>	<u>830</u>	<u>2,264</u>	<u>2,083</u>	<u>4,145</u>
增量現金流量現值	<u>(1,152)</u>	<u>(748)</u>	<u>(61)</u>	<u>480</u>	<u>1,091</u>	<u>836</u>	<u>1,452</u>

以人民幣百萬元計	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
	7月至12月						1月至6月
貼現率	20.0%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
總現值	<u>1,899</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
許可權市值	<u>1,899</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附註：由於四捨五入，部分數據可能無法準確添加或計算。

分析結果 – TM Home

資產法得出的TM Home結果如下：

人民幣 (以百萬元計)	賬面值	估值結果
流動資產		
現金	19	19
預付款項	3	3
其他應收款項	3	3
流動資產總值	<u>25</u>	<u>25</u>
非流動資產		
無形資產 – 許可權	–	1,899
非流動資產總值	<u>–</u>	<u>1,899</u>
資產總值	<u>19</u>	<u>1,924</u>
流動負債		
其他應付款項	(81)	(81)
負債總額	<u>(81)</u>	<u>(81)</u>
擁有人權益總額		
註冊資本	10	10
累計利潤／(虧損)	<u>(65)</u>	<u>(65)</u>
擁有人權益總額	<u>(55)</u>	<u>1,843</u>

附註：由於四捨五入，部分數據可能無法準確添加或計算。

限制條件說明

本報告乃根據以下限制條件編製：

據吾等所知，吾等就達致意見及結論所倚賴或本報告所載一切數據（包括歷史財務數據）均屬真實準確。吾等已力求審慎（例如經與管理層進行訪談、經審閱歷史財務數據等），確保本報告所載資料均準確無誤，但並不保證本分析所用由其他人士（例如 capital IQ、可資比較公司年報、行業研究等）提供的任何數據、意見或估計的真實性或準確度，亦不就此承擔責任。

吾等亦不就任何法律事項的準確性承擔責任，並無調查受估值財產的業權或任何負債。除報告另有載述外，吾等假設擁有人的權益屬有效、業權完好無缺及可在市場放售，亦不存在任何無法通過正常程序發現的產權負擔。

本報告呈列的估值意見以於估值日期的經濟狀況及報告所載貨幣的購買力為依據。

本報告僅為指定用途而編製，不擬用作任何其他用途或目的或供任何第三方使用。吾等謹此聲明概不就任何該等非擬定用途而引致的任何損害及／或損失承擔責任。

刊發本報告必須事先取得藍策的書面同意。未經吾等書面同意，本報告任何部分內容（包括但不限於任何結論、簽發本報告或涉及本報告的任何個別人士或其所屬公司的身份、或任何有關彼等所屬專業學會或機構的提述或獲有關機構頒授的頭銜）均不得以刊發招股章程、宣傳材料、公關資料、新聞等形式向第三方披露、散佈或洩露。

價值分析結論

基於報告概述的調查結果及分析，並在計及所進行工作的範圍及程序，在假設及範圍限制的規限下，TM Home 100%股權於估值日期的參考價值可合理定為人民幣1,843百萬元。

所呈報的分析、意見及結論受報告所載的假設及限制條件規限，故報告使用者應詳細考慮各項假設、限制條件及特別事項披露以及對所總結價值構成的影響。

吾等謹此證明吾等目前或日後概無於有關公司、客戶或所呈報價值中擁有權益。

此致

易居(中國)企業控股有限公司

列位董事 台照

代表

藍策管理諮詢(香港)有限公司

中國北京朝陽區

東三環北路SOHO嘉盛中心19號511室

陳廣宇

CFA、ABV、CPA (US)、MBA

謹啟

2021年10月28日

陳廣宇先生為金融及估值業界的資深專業人員及專家，具備逾15年相關經驗。彼曾為多個行業提供諮詢服務，經驗豐富，這些行業包括TMT(科技、媒體和電信)、房地產、資產管理、保健、製造、化工、教育及耗材產品。其職業生涯始於一家《財富》世界500強公司的財務部。彼後來加入一家世界知名資產估值公司，在此參與及領導多項中國、美國及香港證券交易所上市或首次公開發售候選公司的估值任務，涵蓋併購、財務申報、項目融資、重組、公平意見及在中國出於法定目的的估值。

陳廣宇先生持有清華大學的工商管理碩士學位。彼為美國評估師協會會員、特許金融分析師(CFA)、執業會計師(CPA)並獲發商業價值評估資格(ABV)。

1. 董事會根據上市規則發出的有關合資企業溢利預測的安慰函

致：香港聯合交易所有限公司
上市科
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場2座12樓

敬啟者：

公司：易居(中國)企業控股有限公司(「本公司」)

有關：溢利預測 — 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定編製的確認函

茲提述本通函附錄四所載合資企業的估值報告(「估值報告」)。除文義另有所指外，本報告所用詞彙與本公司日期為2021年10月28日通函所界定者具有相同涵義。估值師藍策管理諮詢(香港)有限公司已採納收入法(具體而言即比較法)以釐定合資企業無形資產(即戰略合作修訂協議項下的許可權)的參考價值。

董事會已與估值師檢討及討論估值的基準及假設。董事會亦已考慮本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行就估值報告所載溢利預測的算術準確性而出具的報告。

根據上市規則的規定，董事會確認估值報告所用溢利預測乃由董事經審慎細緻查詢後作出。

承董事會命
易居(中國)企業控股有限公司
執行董事
丁祖昱

2021年10月28日

2. 德勤•關黃陳方會計師行發出的有關合資企業無形資產參考價值的溢利預測的安慰函

有關TM HOME LIMITED (「目標公司」) 無形資產 (即第二份戰略合作修訂協議項下的許可權) 的參考價值估值的貼現未來估計現金流量的計算方法的獨立鑒證報告

致易居(中國)企業控股有限公司董事

吾等已審查藍策管理諮詢(香港)有限公司就目標公司於2021年6月30日無形資產(即第二份戰略合作修訂協議項下的許可權)的參考價值編製的日期為2021年10月28日的估值(「估值」)所依據的貼現未來估計現金流量的計算方法。誠如易居(中國)企業控股有限公司(「貴公司」)與阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司訂立的日期為2021年9月1日的第二份戰略合作修訂協議(「協議」)所述,目標公司的全資附屬公司將擁有獨家權利,以自協議生效日期起發展及運營天貓好房品牌的線上房地產營銷及交易服務平台。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條,基於貼現未來估計現金流量所作出的估值被視為溢利預測,並將載入 貴公司就有關收購目標公司股權的主要交易而將予刊發的日期為2021年10月28日的通函(「通函」)。

董事就貼現未來估計現金流量須承擔的責任

貴公司董事須負責根據董事所釐定並載於通函「有關收購合資企業股權的主要交易」下「有關估值的溢利預測」一節的基準及假設(「假設」)編製貼現未來估計現金流

量。此責任包括執行與為估值編製折現未來估計現金流量相關的適當程序，並採用適當的編製基準，以及作出在有關情況下屬合理的估計。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵從香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的「專業會計師職業道德守則」的獨立性及其他道德規定，有關規定乃以正直、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業操守等基本原則為基礎確立。

本行應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制」，並相應維持全面的質量控制系統，包括有關遵從職業道德規定、專業準則及適用法律法規規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第14.62(2)條規定，貼現未來估計現金流量的計算方法是否於所有重大方面根據估值所依據的假設妥為編製發表意見，並僅向閣下（作為整體）報告且吾等的報告不可用作其他用途。吾等並不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號（經修訂）「審核或審閱歷史財務資料以外的核證委聘」進行委聘工作。該準則規定吾等須遵從道德操守，並計劃及進行核證委聘工作，以合理保證貼現未來估計現金流量的計算是否根據假設妥為編製。吾等的工作主要限於向貴公司管理層作出查詢、考慮貼現未來估計現金流量所依據的分析及假設並檢查貼現未來估計現金流量編製的算術準確性。吾等的工作並不構成目標公司的任何估值。

由於估值與貼現未來估計現金流量有關，故編製時並無採納貴公司的任何會計政策。假設包括有關不能如過往結果般確認或核實的未來事件及管理層行動的假設，

而此等事件及行動可能會或可能不會發生。即使預期的事件及行動確實發生，實際結果仍可能有別於估值，且差異可能重大。因此，吾等並無就假設的合理性及有效性進行審閱、審議或展開任何工作，亦不就此發表任何意見。

意見

根據上述各項，吾等認為，就計算而言，貼現未來估計現金流量在所有重大方面均已根據假設妥為編製。

此致

易居(中國)企業控股有限公司
董事會 台照
中華人民共和國
上海市靜安區
廣延路383號
秋實樓11樓

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
2021年10月28日

1. 責任聲明

本通函(各董事願共同及個別對此負全責)乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。各董事經作出一切合理查詢後,確認就彼等所知及所信,本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整,且無誤導及欺詐成份,且並無遺漏任何其他事宜致使所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司股份、相關股份及債權證的權益

截至最後可行日期及根據本公司按照證券及期貨條例及上市規則所備存的記錄,董事或本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文董事及本公司最高行政人員被當作及視為擁有的權益及淡倉),或須並已記入根據證券及期貨條例第352條須備存的登記冊內或根據收購守則予以披露或根據標準守則以其他方式知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下所示:

董事／ 最高行政人員姓名	權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本 總額之概約 百分比 ⁽¹⁾
周先生	受控法團權益及 實益擁有人	413,073,499 ⁽²⁾	23.620%
黃燦浩先生	實益擁有人	9,600,000 ⁽³⁾	0.549%
丁祖昱博士	實益擁有人	9,600,000 ⁽³⁾	0.549%
程立瀾博士	實益擁有人	1,446,000 ⁽³⁾	0.083%
嚴安女士	實益擁有人	2,400,000 ⁽³⁾	0.137%
周亮先生	實益擁有人	2,400,000 ⁽³⁾	0.137%

附註：

- (1) 計算乃基於截至最後可行日期已發行總數1,749,059,530股股份。
- (2) 該等413,073,499股股份分別由易居控股、中國房產信息集團、Regal Ace Holdings Limited (「Regal Ace」) 及On Chance Inc. (「On Chance」) 持有146,918,440股、228,920,000股、2,775,059股及20,000,000股，而且包括根據首次公開發售前購股權計劃（詳情載於本公司日期為2018年7月10日的招股章程）向周先生授出的購股權獲行使後將予發行的14,460,000股股份。中國房產信息集團為易居控股旗下全資附屬公司，易居控股為易居控股有限公司旗下全資附屬公司。易居控股有限公司由On Chance、Jun Heng Investment Limited (「Jun Heng」) 及周先生持有33.13%、14.65%及52.22%的股權。Jun Heng由On Chance全資擁有，而On Chance由周先生全資擁有。Regal Ace由周先生全資擁有。中國房產信息集團持有的228,920,000股股份質押予上海浦東發展銀行股份有限公司（「浦發銀行」），作為浦發銀行授予易居控股定期貸款融通的抵押品。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2018年9月6日的公告。有關根據首次公開發售前購股權計劃向董事授出的購股權（包括行使期間及行使價）的詳情，請參閱於2021年4月27日刊載於聯交所網站的本公司截至2020年12月31日止年度的年度報告第62頁。
- (3) 該等股份指根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使後將予發行的股份。有關根據首次公開發售前購股權計劃向董事授出的購股權（包括行使期間及行使價）的詳情，請參閱於2021年4月27日刊載於聯交所網站的本公司截至2020年12月31日止年度的年度報告第62頁。

除上文所披露者外，於最後可行日期，據任何董事或本公司最高行政人員所知，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例相關條文董事及本公司最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉），或須並已記入根據證券及期貨條例第352條須備存的登記冊內或根據標準守則以其他方式知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於最後可行日期，以下董事為於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露的權益或淡倉的公司之董事或僱員：

- (a) 周先生為中國房產信息集團、易居控股及易居控股有限公司的董事；及
- (b) 黃燦浩先生為中國房產信息集團及易居控股的董事。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉任何其他董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露的權益或淡倉的公司之董事或僱員。

(b) 主要股東於本公司股份及相關股份以及債權證的權益

於最後可行日期，據任何董事或本公司最高行政人員所知，根據本公司按照證券及期貨條例及上市規則所備存的記錄，除上文所披露之董事或本公司最高行政人員的權益外，股東於5%或以上本公司股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部須知會本公司或根據收購守則予以披露的權益或淡倉，或須並已記入根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊內的權益或淡倉如下所示：

股東名稱	身份	長倉/ 淡倉	股份數目	於股份數目的 視作權益	總計	佔本公司 已發行股本 總額之概 約百分比 ⁽¹⁾
中國房產信息集團 ⁽²⁾	實益擁有人	長倉	228,920,000	-	228,920,000	13.088%
易居控股 ⁽³⁾	受控制法團權益 / 實益擁有人	長倉	146,918,440	228,920,000	375,838,440	21.488%
易居控股有限公司 ⁽³⁾	受控制法團權益	長倉	-	375,838,440	375,838,440	21.488%
阿里巴巴控股 ⁽⁴⁾	受控制法團權益	長倉	-	245,096,197	245,096,197	14.013%
淘寶中國 ⁽⁴⁾	實益擁有人	長倉	145,588,000	-	145,588,000	8.324%
Taobao Holding Limited ⁽⁴⁾	受控制法團權益	長倉	-	145,588,000	145,588,000	8.324%
阿里巴巴香港有限公司 ⁽⁴⁾	實益擁有人	長倉	99,508,197	-	99,508,197	5.689%
Alibaba.com Investment Holding Limited ⁽⁴⁾	受控制法團權益	長倉	-	99,508,197	99,508,197	5.689%
阿里巴巴網絡有限公司 ⁽⁴⁾	受控制法團權益	長倉	-	99,508,197	99,508,197	5.689%
樂意發展有限公司 ⁽⁵⁾	實益擁有人	長倉	171,690,000	-	171,690,000	9.816%

股東名稱	身份	長倉／		於股份數目的		總計	佔本公司 已發行股本 總額之概 約百分比 ⁽¹⁾
		淡倉	股份數目	視作權益			
中華環球有限公司 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	長倉	-	171,690,000	171,690,000	9.816%	
天基控股有限公司 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	長倉	-	171,690,000	171,690,000	9.816%	
恒大地產集團有限公司 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	長倉	-	171,690,000	171,690,000	9.816%	
廣州市凱隆置業有限公司 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	長倉	-	171,690,000	171,690,000	9.816%	
廣州市超豐置業有限公司 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	長倉	-	171,690,000	171,690,000	9.816%	
安基BVI有限公司 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	長倉	-	171,690,000	171,690,000	9.816%	
中國恒大集團有限公司 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	長倉	-	171,690,000	171,690,000	9.816%	
Xin Xin (BVI) Limited ⁽⁵⁾	受控制法團權益	長倉	-	171,690,000	171,690,000	9.816%	
許家印先生 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	長倉	-	171,690,000	171,690,000	9.816%	
Captain Valley (Cayman) Limited ⁽⁶⁾	實益擁有人	長倉	171,690,000	-	171,690,000	9.816%	
Climax Fame (BVI) Limited ⁽⁶⁾	受控制法團權益	長倉	-	171,690,000	171,690,000	9.816%	
萬科金融(香港)有限公司 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	長倉	-	171,690,000	171,690,000	9.816%	

股東名稱	身份	長倉／		於股份數目的		估本公司
		淡倉	股份數目	視作權益	總計	已發行股本 總額之概 約百分比 ⁽¹⁾
萬科置業(香港)有限公司 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	長倉	-	171,690,000	171,690,000	9.816%
上海萬科企業有限公司 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	長倉	-	171,690,000	171,690,000	9.816%
上海萬科投資管理有限公司 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	長倉	-	171,690,000	171,690,000	9.816%
萬科企業股份有限公司 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	長倉	-	171,690,000	171,690,000	9.816%

附註：

- (1) 計算乃基於最後可行日期已發行總數1,749,059,530股股份。
- (2) 中國房產信息集團為易居控股旗下全資附屬公司，易居控股為易居控股有限公司旗下全資附屬公司。易居控股有限公司由On Chance、Jun Heng及周先生持有33.13%、14.65%及52.22%的股權。Jun Heng由On Chance全資擁有，而On Chance由周先生全資擁有。中國房產信息集團持有的228,920,000股股份質押予浦發銀行，作為浦發銀行授予易居控股定期貸款融通的抵押品。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2018年9月6日的公告。
- (3) 375,838,440股股份分別由中國房產信息集團及易居控股持有228,920,000股及146,918,440股。中國房產信息集團為易居控股旗下全資附屬公司，易居控股為易居控股有限公司旗下全資附屬公司。易居控股有限公司由On Chance、Jun Heng及周先生持有33.13%、14.65%及52.22%的股權。Jun Heng由On Chance全資擁有，而On Chance由周先生全資擁有。
- (4) 145,588,000股股份由淘寶中國持有及99,508,197股根據可換股票據的相關股份由阿里巴巴香港有限公司持有。淘寶中國為Taobao Holding Limited的全資附屬公司，而Taobao Holding Limited為阿里巴巴控股的全資附屬公司。阿里巴巴香港有限公司由Alibaba.com Investment Holding Limited全資擁有，而Alibaba.com Investment Holding Limited為阿里巴巴網絡有限公司的全資附屬公司。阿里巴巴控股持有阿里巴巴網絡有限公司80.02%的股權。
- (5) 樂意發展有限公司由中華環球有限公司全資擁有，而中華環球有限公司由天基控股有限公司全資擁有。天基控股有限公司由恒大地產集團有限公司全資擁有，恒大地產集團有限公司由廣州市凱隆置業有限公司持有63.46%的股權，而廣州市凱隆置業有限公司由廣州市超豐置業有限公司全資擁有。廣州市超豐置業有限公司由安基BVI有限公司全資擁有，而安基BVI有限公司由恒大全資擁有。Xin Xin (BVI) Limited持有恒大70.30%的股權，且其由許家印先生全資擁有。因此中華環球有限公司、天基控股有限公司、恒大地產集團有限公司、廣州市凱隆置業有限公司、廣州市超豐置業有限公司、安基BVI有限公司、恒大、Xin Xin (BVI) Limited及許家印先生皆被視為於樂意發展有限公司持有之股份中擁有權益。

- (6) Captain Valley (Cayman) Limited由Climax Fame (BVI) Limited全資擁有，而Climax Fame (BVI) Limited由萬科金融(香港)有限公司全資擁有。萬科金融(香港)有限公司由萬科置業(香港)有限公司全資擁有，而萬科置業(香港)有限公司由上海萬科企業有限公司全資擁有。上海萬科企業有限公司由上海萬科投資管理有限公司全資擁有，而上海萬科投資管理有限公司由萬科企業股份有限公司全資擁有。因此Climax Fame (BVI) Limited、萬科金融(香港)有限公司、萬科置業(香港)有限公司、上海萬科企業有限公司、上海萬科投資管理有限公司及萬科企業股份有限公司皆被視為於Captain Valley (Cayman) Limited持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司並無接獲董事或本公司最高行政人員除外任何人士的通知，其於本公司股份及相關股份擁有屬於根據證券及期貨條例第XV部須披露予本公司或須並已記入根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊內的權益或淡倉。

3. 有關董事之進一步資料

(a) 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司(不包括一年內到期或可由本集團有關成員公司於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之合約)訂立或擬訂立任何服務合約。

(b) 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人現時或過往於除本集團業務外與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

(c) 董事於資產之權益

自2020年12月31日(即本公司編製最近期刊發的經審計賬目日期)起及直至最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(d) 董事於合約之權益

於最後可行日期，概無任何董事於當中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大的合約或安排存續。

4. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，本集團成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

5. 重大不利變動

茲提述(i)日期為2021年8月25日的盈利預警公告，據此宣佈，由於若干從事房地產開發的客戶的信貸質素惡化，本集團就有關客戶的未償還貿易相關應收款項的預期信貸損失確認額外虧損撥備，本集團預期錄得淨虧損；及(ii)本公司截至2021年6月30日止六個月之中期業績公告及中期報告，據此宣佈(其中包括)，本集團產生期內虧損約人民幣1,562.7百萬元。除上文所披露者外，直至最後可行日期(包括該日)，董事並不知悉自2020年12月31日(即本集團編製最近期刊發的經審計綜合財務報表日期)起本集團的財務或交易狀況有任何重大不利變動。

6. 重大合約

本集團成員公司於最後可行日期前兩年內及直至最後可行日期訂立並屬重大或可能屬重大的合約(並非於本集團已開展或擬開展的日常業務過程中訂立的合約)如下：

- (a) 買賣協議；
- (b) 認購協議；
- (c) 第二份戰略合作修訂協議；
- (d) 天貓好房公司與天貓網絡訂立的日期為2021年9月1日的終止協議，內容有關終止營銷和推廣服務協議(定義如下)。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年9月1日的公告；
- (e) 易居與淘寶中國訂立的日期為2021年4月28日的股份認購協議，內容有關淘寶中國以總認購價990百萬港元認購132,000,000股股份。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年4月28日及2021年9月1日的公告；
- (f) 易居與周氏附屬公司訂立的日期為2021年4月28日的股份認購協議，內容有關周氏附屬公司以總認購價約1,000百萬港元認購133,333,333股股份。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年4月28日及2021年9月1日的公告；

- (g) 易居與雲鋒訂立的日期為2021年4月28日的股份認購協議，內容有關雲鋒以總認購價約500百萬港元認購66,666,667股股份。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年4月28日及2021年9月1日的公告；
- (h) 易居（作為買方）與Alibaba Investment（作為賣方）訂立的日期為2021年4月28日的收購協議，內容有關易居以代價1,860百萬港元自Alibaba Investment收購合資企業85%股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年4月28日及2021年9月1日的公告；
- (i) 合資企業間接全資附屬公司天貓好房公司與阿里巴巴控股的併表實體天貓網絡訂立的日期為2021年4月28日的框架協議，據此，合資企業同意在天貓以及由阿里巴巴集團運營的其他營銷平台上購買宣傳以及其他推廣產品及服務（「**營銷和推廣服務協議**」）；
- (j) 本公司、新浪網（「**新浪**」）及MemeStar Limited（「**MemeStar**」）訂立的日期為2020年7月31日的股權轉讓協議，據此本公司同意以總代價93,600,000美元自新浪及MemeStar購買樂居控股有限公司（「**樂居**」）的24,438,564股普通股及36,687股美國存託股份，由本公司以每股股份9.22港元的發行價向MemeStar或其代名人配發及發行78,676,790股股份償付。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年7月31日的公告及日期為2020年10月14日的通函；
- (k) 本公司、Kanrich Holdings Limited（「**Kanrich**」）、On Chance、Jun Heng Investment Limited（「**Jun Heng**」）、易居控股及周先生訂立的日期為2020年7月31日的股權轉讓協議，據此本公司同意以總代價198,579,099美元自Kanrich、On Chance、Jun Heng、易居控股及周先生購買樂居49,686,192股普通股及2,239,804股美國存託股份，由本公司以每股股份9.22港元的發行價向易居控股或其代名人配發及發行166,918,440股股份償付。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年7月31日的公告及日期為2020年10月14日的通函；
- (l) 本公司與淘寶中國訂立的日期為2020年7月31日的股份認購協議，據此淘寶中國同意以每股股份7.00港元的認購價認購合共118,300,000股股份，總認購額為828,100,000港元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年7月31日的公告及日期為2020年10月14日的通函；

- (m) 本公司與阿里巴巴香港有限公司（「**阿里巴巴票據持有人**」）訂立的日期為2020年7月31日的票據認購協議，據此阿里巴巴票據持有人同意認購本金額為1,031,900,000港元的可換股票據，到期日為發行日的第三週年日，有權將所有可換股票據按初始換股價10.37港元轉換成股份，惟可予以若干調整。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年7月31日的公告及日期為2020年10月14日的通函；
- (n) 本公司的間接全資附屬公司易居企業（中國）集團、嘉興恒臻投資合夥企業（有限合夥）（「**嘉興恒臻**」）、上海君威商務諮詢有限公司（「**上海君威**」）及上海涓鵬實業有限公司（「**上海涓鵬**」）訂立的日期為2020年3月20日的總收購協議，據此嘉興恒臻及上海君威同意分別將其於上海涓鵬的99%及1%股權轉讓予易居企業（中國）集團，總代價為人民幣600百萬元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年3月22日的公告；
- (o) 易居企業（中國）集團、嘉興恒臻及上海涓鵬訂立的日期為2020年3月20日的股份轉讓協議，其中載列易居企業（中國）集團收購嘉興恒臻於上海涓鵬的99%股權的進一步條款及條件。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年3月22日的公告；及
- (p) 本公司的間接全資附屬公司易居企業（中國）集團、上海君威及上海涓鵬訂立的日期為2020年3月20日的股份轉讓協議，其中載列易居企業（中國）集團收購上海君威於上海涓鵬的1%股權的進一步條款及條件。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年3月22日的公告。

7. 專家及同意書

以下為提供或同意於本通函載列其意見或建議的專家或專業顧問（統稱「專家」）的資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
藍策管理諮詢(香港)有限公司	獨立估值師

各專家已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函各自所載形式及內容載入其報告、函件或聲明（視乎情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，各專家：

- (a) 概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論是否可依法強制執行）；及
- (b) 概無於本集團任何成員公司自2020年12月31日（即編製本集團最近期刊發的經審計綜合賬目的日期）起所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有或曾擁有任何直接或間接權益。

8. 公司資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY 1-1104, Cayman Islands。
- (b) 本公司的總部位於中國上海市靜安區廣延路383號秋實樓11樓，郵政編碼：200072。
- (c) 本公司的香港主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。
- (d) 本公司的聯席公司秘書為周亮先生及鄭程傑先生。鄭程傑先生為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會之會士。
- (e) 本公司的股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

9. 展示文件

下列文件之副本將自本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）止於易居網站(www.ehousechina.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發：

- (a) 本附錄六「6. 重大合約」一節所述的重大合約；
- (b) 合資企業集團於2021年1月28日（即合資企業的註冊成立日期）起至2021年6月30日止期間的會計師報告，其全文載於本通函的附錄二；
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行就編製經擴大集團未經審計備考財務資料出具的獨立申報會計師核證報告，其全文載於本通函的附錄三；
- (d) 估值報告，其全文載於本通函的附錄四；
- (e) 有關合資企業無形資產參考價值的溢利預測的安慰函，其全文載於本通函的附錄五；及
- (f) 本附錄六「7. 專家及同意書」一節所述的同意書。



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)

茲通告易居（中國）企業控股有限公司（「本公司」）謹定於2021年11月15日（星期一）上午九時三十分假座中國上海靜安區廣中西路333號上海寶華萬豪酒店一號會議室舉行股東特別大會（「股東特別大會」）以商議下列事項，以及考慮並酌情通過下列決議案（無論是否作出修訂）。除非另有指明，否則本通告所採用的詞彙與本公司日期為2021年10月28日的通函所界定者具有相同涵義：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司（作為賣方）與合資企業（作為買方）訂立日期為2021年9月1日的買賣協議，據此：
- (i) 本公司已有條件同意出售，而合資企業已有條件同意購買待售權益（包括樂居的76,401,247股普通股及易居國際的全部股權），總金額為2,558,696,093港元；
- (ii) 合資企業將通過向本公司配發及發行11,692,966股新合資企業股份的方式支付代價，

及其項下擬進行之所有交易；

- (b) 批准、確認及追認本公司（作為認購人）與合資企業（作為發行人）訂立日期為2021年9月1日的認購協議及其項下擬進行之所有交易，據此，本公司已有條件同意認購，而合資企業已有條件同意配發及發行6,854,839股新合資企業股份，總金額為1,500,000,000港元；及
- (c) 授權任何董事在彼可能認為使買賣協議及認購協議以及其項下擬進行之任何交易及其附帶或與其相關的所有其他事宜生效或就此而言屬必要、適

股東特別大會通告

當、適宜或合宜的情況下，採取有關行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件（倘簽立加蓋印鑑的文件，則由任何兩名董事或任何董事與本公司秘書一同作出）以及採取有關步驟，並同意及作出有關修改、修訂或豁免與其相關或有關的任何事宜。」

承董事會命
易居(中國)企業控股有限公司
主席
周忻

香港，2021年10月28日

附註：

- (1) 股東特別大會上的所有決議案將根據上市規則以投票方式表決（主席決定程序或行政事務相關決議案以舉手表決方式進行投票則除外），而投票結果將根據上市規則於聯交所及本公司網站發佈。
- (2) 凡有權出席上述大會並於會上投票的任何股東，均有權委任一名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為股東。倘委任多於一名受委代表，則相關代表委任表格內必須指明每一名受委代表所代表的股份數目。
- (3) 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或該授權書或授權文件經公證人簽署或證明之副本，須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前（即2021年11月13日（星期六）上午九時三十分前）送達本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）方為有效。交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票，於此情況下，委任受委代表之文據將視為撤回。
- (4) 為確定出席並於股東特別大會上投票之權利，本公司將自2021年11月10日（星期三）至2021年11月15日（星期一）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間內不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，本公司股份的未登記持有人須確保所有過戶文件連同有關股票須不遲於2021年11月9日（星期二）下午四時三十分送交本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。

於本通告日期，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；非執行董事湯興先生、張海先生、謝梅女士及呂沛美先生；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。