

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



E-House (China) Enterprise Holdings Limited

易居（中國）企業控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：2048）

- (1) 完成樂居大部分股權收購事項、阿里巴巴集團認購股份事項及向阿里巴巴集團發行票據事項；**
- (2) 樂居持續關連交易；**
- (3) 樂居合約安排**

董事會欣然宣佈，股權轉讓協議、股份認購協議及票據認購協議已於2020年11月4日完成。董事會對阿里巴巴集團增持本公司股權表示歡迎，並期待與阿里巴巴集團共同落實通函所述計劃。

根據上市規則第14A章，自相關事項完成起，通函「附錄二－樂居的財務資料－關聯方結餘及交易」一節所述的樂居若干現有交易已成為本公司的關連交易。董事會（包括獨立非執行董事（倘適用））已確認該等交易公平合理，按一般商業條款或更佳條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。該等交易的進一步詳情載於本公告。

本公司亦注意到，於相關事項完成前，通函「附錄二－樂居的財務資料－可變權益實體安排」一節所述的樂居合約安排已更新，以遵守香港聯交所指引函件GL77-14的適用規定。由於合約安排將構成本公司的持續關連交易，我們已申請且聯交所已批准豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A.52條設定合約安排固定期限的規定，及(ii)上市規則第14A.53條設定合約安排項下擬進行之交易全年上限的規定，惟須受下文進一步說明的條件規限。

- (1) 完成樂居大部分股權收購事項、阿里巴巴集團認購股份事項及向阿里巴巴集團發行票據事項**

董事會欣然宣佈，於2020年11月4日，股權轉讓協議I、股權轉讓協議II、股份認購協議及票據認購協議已獲達成。

於交易完成時，本公司根據股權轉讓協議I向新浪方代名人Solomon Investment Inc發行78,676,790股股份，根據股權轉讓協議II分別向易居控股及On Chance發行164,918,440股及2,000,000股股份，並根據股份認購協議向阿里巴巴附屬公司發行118,300,000股股份。於完成時，本公司亦向阿里巴巴票據持有人發行可換股票據。

下文載列本公司於(a)緊接配發及發行代價股份及認購股份前；(b)緊隨配發及發行代價股份及認購股份後；及(c)緊隨根據票據認購協議配發及發行全部換股股份後的股權架構：

股東	緊接配發及 發行代價股份及 認購股份前		緊隨配發及 發行代價股份及 認購股份後		緊隨配發及 發行全部代價股份、 認購股份及換股股份後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
周忻先生	246,155,059 ⁽²⁾	17.77	413,073,499	23.62	413,073,499	22.35
阿里巴巴集團 ⁽³⁾	27,288,000	1.97	145,588,000	8.32	245,096,197	13.26
碧桂園 ⁽⁴⁾	171,690,000	12.39	171,690,000	9.82	171,690,000	9.29
恒大 ⁽⁵⁾	171,690,000	12.39	171,690,000	9.82	171,690,000	9.29
萬科 ⁽⁶⁾	171,690,000	12.39	171,690,000	9.82	171,690,000	9.29
新浪方 ⁽⁷⁾	-	-	78,676,790	4.50	78,676,790	4.26
其他股東 ⁽⁸⁾	596,651,241	43.07	596,651,241	34.11	596,651,241	32.28
合計	<u>1,385,164,300</u>	<u>100.00</u>	<u>1,749,059,530</u>	<u>100.00</u>	<u>1,848,567,727</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) 該等數字乃假設除換股股份外，本公司並無就發行或購回其他股份，且任何股東（包括周忻先生、阿里巴巴附屬公司、阿里巴巴票據持有人、新浪方或彼等的聯繫人）概無出售或購買股份。本表收錄的百分比數字已作出四捨五入調整。
- (2) 該等246,155,059股股份分別由中國房產信息集團（「中國房產信息集團」）及Regal Ace Holdings Limited（「Regal Ace」）持有228,920,000股及2,775,059股，並指14,460,000股根據首次公開發行前購股權計劃授出的購股權獲行使後將予發行的股份。中國房產信息集團為易居控股的全資附屬公司，而易居控股為易居控股有限公司的全資附屬公司。易居控股有限公司分別由On Chance、Jun Heng及周忻先生持有33.13%、14.65%及52.22%。Jun Heng由On Chance全資擁有，而On Chance由周忻先生全資擁有。Regal Ace由周忻先生全資擁有。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) 股份由淘寶中國控股有限公司及阿里巴巴香港有限公司持有，該兩間公司均為阿里巴巴集團控股有限公司的全資附屬公司。
- (4) 碧桂園(香港)發展有限公司為豪華發展控股有限公司的全資附屬公司，而豪華發展控股有限公司為碧桂園控股有限公司(「碧桂園」)的全資附屬公司。碧桂園由必勝有限公司持有43.61%，而必勝有限公司由楊惠妍女士全資擁有。因此，豪華發展控股有限公司、碧桂園及必勝有限公司、楊惠妍女士及其配偶陳翀先生皆被視為於碧桂園(香港)發展有限公司持有之股份中擁有權益。
- (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，而恒大地產集團有限公司由廣州市凱隆置業有限公司擁有63.46%，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有限公司由中國恆大集團有限公司(「恆大」)全資擁有。恆大由Xin Xin (BVI) Limited持有71.80%，而Xin Xin (BVI) Limited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、恆大、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(「萬科」)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皆被視為於Captain Valley (Cayman) Limited持有之股份中擁有權益。
- (7) 根據股權轉讓協議I的條款，相關代價股份已按通知發行予新浪方擁有及控制大部分股權的代名人。
- (8) 並無其他持有本公司10%或以上股權的主要股東。

(2) 樂居持續關連交易

根據上市規則第14A章，自相關事項完成起，通函「附錄二－樂居的財務資料－關聯方結餘及交易」一節所述的樂居若干現有交易已成為本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.60條，本公司於本集團繼續進行相關交易時僅須遵守年度審核及披露規定。倘續簽任何該等協議續簽或變更任何該等協議的條款，本公司將遵守上市規則第14A章的適用規定。

有關每筆交易的歷史金額的詳情，請參閱「附錄二－樂居的財務資料－關聯方結餘及交易」。

與新浪及騰訊的交易

廣告存貨銷售代理。於2014年3月7日，新浪與樂居訂立廣告存貨銷售代理協議，有效期自2014年3月7日起至2024年3月7日止。根據廣告存貨銷售代理協議，樂居將擁有獨家權利，可在新浪所有非房地產網站上向房地產、家居及建築材料廣告客戶銷售廣告。樂居需要向新浪支付費用，該費用約為新浪非房地產網站廣告銷售收入的15%，但受限於對樂居可能出售的廣告的金額及樂居應向新浪支付的費用（按所售廣告的金額計算）的限制。此外，樂居授權新浪作為其獨家代理，以在其直接運營的網站上出售非房地產相關廣告。樂居有權獲得該等銷售收入的約85%。

域名及內容許可。於2014年3月7日，北京新浪互聯信息服務有限公司（「許可人」）與Beijing Yisheng Leju Information Services Co., Ltd.（「被許可人」）訂立經修訂及重述的域名及內容許可協議，有效期自2014年3月7日起至2024年3月7日止。根據經修訂及重述的域名及內容許可協議，許可方向被許可方授予獨家許可，允許其就樂居在中國的房地產互聯網運營使用其五個域名，即house.sina.com.cn、jiaju.sina.com.cn、construction.sina.com.cn、dichan.sina.com.cn及esf.sina.com.cn。此外，許可方亦向被許可方授予獨家許可，允許其使用所有內容，該等內容的版權由許可方擁有或由第三方供應商擁有但可由許可方進行分許可而無需支付任何額外費用，也不會違反就與許可給被許可方的域名有關的網站與該第三方供應商達成的任何協議的條件。

商標許可。於2014年3月7日，許可方與被許可方訂立經修訂及重述的商標許可協議，有效期自2014年3月7日起至2024年3月7日止。根據經修訂及重述的商標許可協議，許可方向被許可方授出非獨家許可，允許其就樂居中國房地產線上營運通過leju.com、house.sina.com.cn、jiaju.sina.com.cn、construction.sina.com.cn、dichan.sina.com.cn及esf.sina.com.cn網站使用三個新浪商標，並向被許可方授出獨家許可，允許其就樂居中國房地產線上營運通過上述網站使用四個新浪相關商標。

軟件許可及支持服務。於2014年3月7日，新浪網技術（中國）有限公司（「許可方」）與上海新浪樂居信息科技有限公司（「被許可方」）訂立經修訂及重述的軟件許可及支持服務協議，有效期自2014年3月7日起至2024年3月7日止。根據經修訂及重述的軟件許可及支持服務協議，許可方向被許可方授予非獨家許可，允許其(i)將專有軟件用於（其中包括）互聯網內容發佈、廣告發佈、銷售管理、採購報銷、財務管理流程、統計、監控及審查；(ii)使用現有軟件產品及便於樂居使用該等現有軟件產品所需的界面；(iii)使用數據庫；(iv)使用許可軟件的若干改進；及(v)相關文件及硬件，但相關項目（許可方作出的改進除外）應存在並且已根據2009年簽署的軟件許可及支持協議交付予我

們。許可方亦向樂居提供運營樂居網站所需及便於樂居使用許可軟件的基礎設施。此外，許可方亦提供支持服務，包括日常維護、技術支持及硬件支持。許可不收取任何費用（除若干例外情況下）。然而，倘使用許可軟件或基礎設施或提供支持服務的費用因業務需求變化而合理增加，我們須向許可方補償所有該等費用。

登記權。於2017年3月21日，新浪與樂居訂立登記權協議，有效期自2017年3月21日起至以下較早者止：(i)新浪、其任何聯屬受讓人及彼等聯屬公司不再擁有任何股本證券（定義見該協議）或(ii)協議方書面終止協議。投資者權利協議向新浪授予（其中包括）與其擁有的樂居普通股有關的登記權，包括要求登記權、分期登記權及與美國證券法有關的附帶登記權。

廣告代理。於2019年1月，樂居與騰訊達成一系列獨家廣告代理協議。根據獨家廣告代理協議，樂居為騰訊在中國若干地區（包括天津、四川省、安徽省、山西省、廣西、福建省）向房地產廣告客戶出售廣告的獨家房地產廣告代理。於2019年3月，樂居與騰訊訂立廣告代理協議，據此，樂居為騰訊在中國其他若干地區的房地產廣告代理。於2020年1月，樂居與騰訊續簽並訂立廣告代理協議，據此，我們為騰訊在中國許多地區的房地產廣告代理。根據2020年4月簽署的獨家廣告代理協議，該等中國地區為黑龍江、山西、天津、福建、廣西、貴州、重慶、四川，以及江蘇省部分城市。

投資者權利。於2014年3月31日，易居控股、THL O Limited及樂居訂立投資者權利協議，有效期自2014年3月31日起至以下較早者止：(i)騰訊、其任何聯屬受讓人及彼等聯屬公司不再擁有任何股本證券（定義見該等協議）或(ii)協議方書面終止協議。投資者權利協議向騰訊授予（其中包括）與其擁有的樂居普通股有關的登記權，包括要求登記權、分期登記權及與美國證券法有關的附帶登記權。

董事意見及上市規則的涵義。董事會（包括獨立非執行董事）已審閱及批准該交易，並已確認該等交易公平合理，按一般商業條款或更佳條款進行，並符合本公司及股東的整體利益（包括促進樂居持續經營業務而不受干擾）。

鑒於所有該等交易均於股權轉讓協議獲達成之前訂立，根據上市規則第14A.60條，本公司僅須遵守年度審核及披露規定。根據上市規則第14A.07(1)條，新浪及騰訊均為附屬公司層面的關連人士。因此，預期於未來續簽或變更相關交易條款時，本集團與附屬公司層面的關連人士之間交易將適用上市規則第14A.101條所規定的豁免，以致該續簽或變更獲豁免遵守上市規則第14A章的通函、獨立財務意見及股東批准規定，惟(i)董事會批准有關續簽或變更，及(ii)獨立非執行董事已確認交易條款公平合理，交易按一般商業條款或更佳條款進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

與易居控股的交易

交易主協議。於2014年3月10日，易居控股及樂居訂立交易主協議，有效期自2014年3月10日起至易居集團成員公司（定義見該協議）不再共同擁有樂居當時發行在外證券的表決權至少百分之二十(20%)的第一日五(5)年後。交易主協議包含與樂居從易居分拆有關的條款。交易主協議規定交叉賠償，通常會使樂居就與由樂居進行的或向樂居轉讓的現時及歷史房地產線上服務業務及運營有關的所有負債承擔財務責任，並且通常會使易居控股就與易居控股其他現時及歷史業務及運營有關的負債承擔財務責任，不論該等債務何時產生。交易主協議亦包含賠償條款，據此，樂居及易居控股將就違反交易主協議或任何相關協議的行為賠償對方。

境外過渡服務協議。於2014年3月10日，易居控股與樂居訂立境外過渡服務協議，該協議於2020年11月4日修訂，有效期至2025年12月31日。根據境外過渡服務協議，易居控股同意，於服務期限內，易居控股將為樂居提供多種企業支持服務，包括：會計支持；行政支持；營銷支持；內部控制支持；客戶服務支持；及法律支持。就根據境外過渡服務協議提供的服務將支付的價格應為提供相關服務的實際直接費用及間接費用。直接費用包括直接參與提供服務的僱員、臨時工及承包商的薪酬及差旅費，以及提供服務過程中消耗的材料及用品。間接費用包括產生直接服務費用的部門發生的佔用、信息技術監督以及其他間接費用。

境內過渡服務協議。於2014年3月10日，上海房屋銷售（集團）有限公司（「上海易居」）、Shanghai SINA Leju Information Technology Co., Ltd.、Beijing Yisheng Leju Information Services Co., Ltd.、Shanghai Yi Yue Information Technology Co., Ltd.、Shanghai Yi Xin E-Commerce Co., Ltd.、Beijing Maiteng Fengshun Science and Technology Co., Ltd.、Beijing Jiajujiu E-Commerce Co., Ltd.及Rehouse Real Estate Broker (Shanghai) Co., Ltd.（「樂居附屬公司」）訂立境內過渡服務協議，該協議於2020年11月4日修訂，有效期至2025年12月31日。境內過渡服務協議條款及條件與境外過渡服務協議相似。根據境內過渡服務協議，上海易居（易居控股的間接全資附屬公司）同意於適用的服務期內向樂居附屬公司或樂居中國實體（定義見該協議）及／或其指定的中國聯屬公司提供多種企業支持服務，包括：會計支持、行政支持、內部控制及內部審計支持、營銷支持、客戶服務支持及法律支持。就根據境內過渡服務協議提供的服務將支付的價格應為提供相關服務的實際直接費用及間接費用。直接費用包括直接參與提供服務的僱員、臨時工及承包商的薪酬及差旅費，以及提供服務過程中消耗的材料及用品。間接費用包括產生直接服務費用的部門發生的佔用、信息技術監督以及其他間接費用。

競業禁止協議。於2014年3月10日，易居控股與樂居訂立競業禁止協議，有效期自2014年3月10日起至以下較後者止：(i)易居控股不再合共擁有樂居當時發行在外證券的表決權至少20%的第一日三年後及(ii)在樂居首次公開發售F-1表格的申請上市登記報告首次公開提交美國證券交易委員會之日五年後。易居控股同意於競業禁止期間在房地產電子商務、線上廣告及上市服務方面在任何地方不與樂居競爭。樂居同意於競業禁止期間在易居控定期向美國證券交易委員會提交的文件所述易居控股任何業務中不與易居控股競爭，但樂居首次公開發售的招股章程所述的樂居業務除外。競業禁止協議亦規定禁止招攬義務。

董事意見及上市規則的涵義。董事會（包括獨立非執行董事）已審閱及批准該交易，並已確認該等交易公平合理，按一般商業條款或更佳條款進行，並符合本公司及股東的整體利益（包括促進樂居持續經營業務而不受干擾）。

鑒於所有該等交易均於股權轉讓協議獲達成之前訂立，根據上市規則第14A.60條，本公司僅須遵守年度審核及披露規定。倘續簽任何該等協議續簽或變更任何該等協議的條款，本公司將遵守上市規則第14A章的適用規定。

(3) 樂居合約安排

於股權轉讓協議完成後，樂居將成為本公司的附屬公司，其財務業績將併入本集團財務業績。由於中國限制外商投資互聯網行業及廣告行業，樂居通過與其中國聯屬實體的合約安排經營其部分業務，詳情載於通函「附錄二－樂居的財務資料－可變權益實體安排」一節。於股權轉讓協議完成前，樂居於2020年11月4日訂立合約安排，該合約安排已更新，以遵守香港聯交所指引函件GL77-14的適用規定，並於下文進一步說明。

使用合約安排的理由

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。樂居將網上平台與線下服務整合互補，促進住宅物業交易。

樂居的新住宅物業相關電子商務業務通過與Shanghai Yi Xin及其股東達成的合約安排進行經營。樂居的家居相關電子商務業務通過與Beijing Jiajujiu及其股東達成的合約安排進行經營。樂居的新住宅物業網站網上廣告業務及第二上市業務通過與Beijing Leju及其股東達成的合約安排進行經營。

中國法律法規或相關政府部門對中國法律法規的實施一般禁止或限制外商在通過合約安排經營的業務中擁有所有權。由於該等限制，樂居無法擁有或持有併表聯屬實體的任何直接股權，並已採用合約安排，以控制併表聯屬實體並享受併表聯屬實體的經濟利益。

中國法律法規

根據外商投資準入特別管理措施(負面清單)(2020)(「**負面清單**」)，增值電信服務屬於「限制」類別。因此，外國投資者在從事增值電信業務的公司中的持股比例不得超過50%。此外，根據互聯網信息服務管理辦法，互聯網信息服務(即通過互聯網向互聯網用戶有償提供信息或網站設計服務)的商業提供者須獲得ICP許可證。

樂居的電子商務業務、網上廣告業務及第二上市業務涉及商業互聯網信息服務的經營，而商業互聯網信息服務為增值電信業務的子類別，須獲得ICP許可證，因此樂居電子商務業務、網上廣告業務及第二上市業務均受外商所有權限制影響。

目前，(除對外國所有者施加資格要求外)中國法律法規也限制外商對增值電信服務提供者的所有權。此外，中國法律法規目前不允許在中國境外廣告業務方面的直接經驗不足兩年的外國實體在中國投資廣告業務。

外商投資電信企業管理規定的資格要求

外商投資電信企業管理規定(「**外商投資電信企業管理規定**」)第10條進一步規定，在中國投資增值電信業務的主要外國投資者應當具有在海外經營增值電信業務的良好業績和運營經驗(「**資格要求**」)。符合該等要求的外國投資者必須獲得工信部批准，而工信部在審批方面保留酌情權。

工信部發佈外商投資經營電信業務審批服務指南(「服務指南」)。根據服務指南，外國投資者申請人必須描述其或其直接股東前期提供的增值電信服務，證明其滿足資格要求，並提供前期獲得的牌照及文件、前期經營的網站及應用程序以及相關地方部門核發的先前電信業務牌照(除非相關司法管轄區不要求獲得牌照)的截圖等，作為依據。然而服務指南並無就證實符合資格要求所需的證明、記錄或文件提供任何進一步的指導。此外，服務指南無意提供與申請要求有關的詳盡清單。

中國法律顧問告知目前根據中國法律，服務指南並無法律或監管效力，而目前並無適用的中國法律、法規或規則提供有關資格要求的明確指導或解釋。此外，彼等告知本公司境外股東在增值電信服務方面並無必要的良好業績及運營經驗。因此，彼等無法在中國從事增值電信業務。根據中國政府有關部門現行政策，我們暫時無法成立中外合資企業及取得ICP許可證，即使符合資格要求，亦難以獲得成立中外合資企業的批准。

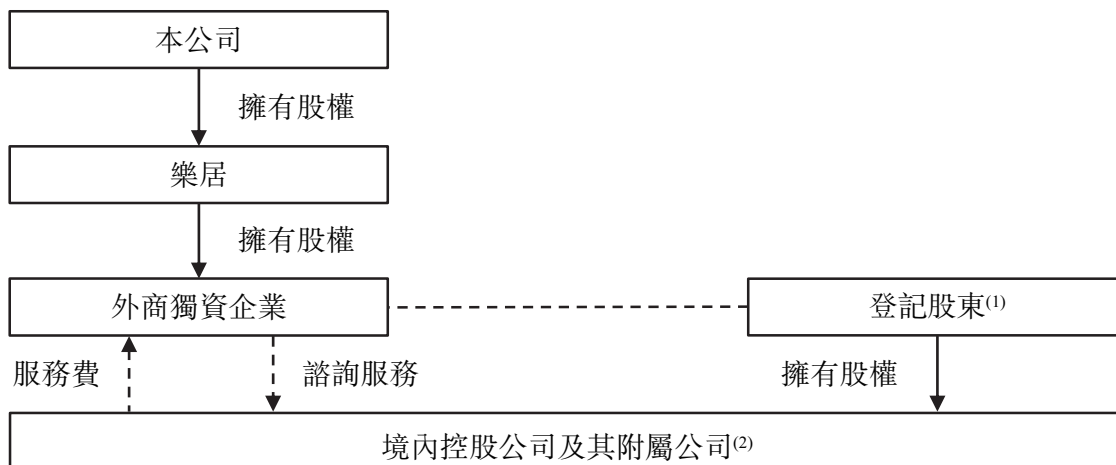
我們將積極管理樂居的經營，並促使其在交割後繼續採取措施(包括利用其境外業務及我們的境外業務)，以盡快符合資格，於中國相關法律法規及部門允許外國投資者投資從事受限業務的企業並在該等企業中持有權益時收購我們境內控股公司的全部股權。考慮到自獲得樂居大部分股權以來的時間，中國法律顧問認為我們為滿足資格要求已採取一切合理措施，惟受限於主管部門酌情決定。

我們將解除合約安排的情形

我們將在允許的範圍內盡快解除及終止合約安排。倘相關政府部門向本公司目前持有及將由本公司成立的中外實體授出ICP許可證，我們將直接持有中國相關法律法規允許的最大百分比的所有權權益。在這種情況下，每間外商獨資企業將行使其在相關獨家期權協議項下的權利，在允許的範圍內解除及終止合約安排，並且我們將直接運營相關業務，而無需使用合約安排。

合約安排概覽

下列簡圖說明根據合約安排所訂明的併表聯屬實體對本集團的經濟利益流向：



附註：

- (1) Beijing Leju目前由朱旭東先生擁有80%權益，由賀寅宇先生擁有20%權益。Shanghai Yi Xin及Beijing Jiajujiu目前分別由賀寅宇先生及馬偉傑先生擁有70%及30%權益。朱旭東先生為易居控股的僱員。賀寅宇先生為樂居的行政總裁。馬偉傑先生為易居控股的僱員。
- (2) 「—>」指股權中的直接法定及實益擁有權。
- (3) 「--->」指合約關係。
- (4) 「----」指外商獨資企業通過(i)行使境內控股公司所有股東權利的授權書、(ii)收購境內控股公司全部或部分股權的獨家期權及(iii)境內控股公司股權的股本質押來控制登記股東和境內控股公司。

獨家業務合作協議

境內控股公司與外商獨資企業分別於2020年11月4日訂立獨家業務合作協議（「獨家業務合作協議」），據此，以每月服務費作交換，境內控股公司同意委聘外商獨資企業為其技術支持、顧問及其他服務的獨家提供商，包括下列服務：

- (i) 使用外商獨資企業合法擁有的任何相關軟件；
- (ii) 研發、維護及升級有關境內控股公司業務的軟件；
- (iii) 設計、安裝、日常管理、維護及升級網絡系統、硬件和數據庫設計；
- (iv) 向境內控股公司相關僱員提供技術支持和員工培訓服務；
- (v) 提供技術及市場信息諮詢、收集和研究方面的協助（不包括中國法律禁止外商獨資企業從事的市場研究業務）；
- (vi) 提供企業管理諮詢；
- (vii) 提供營銷和宣傳服務；
- (viii) 提供客戶訂單管理和客戶服務；
- (ix) 轉讓、租賃和處置設備或物業；及
- (x) 境內控股公司在中國法律許可範圍內不時要求的其他相關服務。

根據獨家業務合作協議，服務費應包括全部境內控股公司合併利潤總額（經扣除上一財政年度併表聯屬實體的任何累計虧絀、經營成本、開支、稅項及其他法定供款）。儘管如此，外商獨資企業可能根據中國稅務法律及稅務慣例調整服務費範圍及金額，且境內控股公司將接受有關調整。外商獨資企業須每月計算服務費並向境內控股公司開具相應發票。儘管獨家業務合作協議中有付款安排，外商獨資企業仍可調整付款時間及付款方式，且境內控股公司將接受任何有關調整。

此外，未經外商獨資企業事先書面同意，在獨家業務合作協議期限內，境內控股公司不得就獨家業務合作協議涉及的服務和其他事宜直接或間接受任任何第三方提供的相同或任何同類服務，亦不得和任何第三方建立與根據獨家業務合作協議形成者類似的合作關係。外商獨資企業可指定其他方向境內控股公司提供獨家業務合作協議的服務，該其他方可與境內控股公司訂立若干協議。

獨家業務合作協議亦規定外商獨資企業對境內控股公司在獨家業務合作協議實施期間研發或生成的任何及所有知識產權擁有獨家專有權利和相關權益。

除非(a)根據獨家業務合作協議的條文終止；(b)外商獨資企業以書面終止；或(c)相關政府機關拒絕外商獨資企業或境內控股公司已屆滿的經營期限續期（此時獨家業務合作協議將於該經營期限屆滿時終止），否則獨家業務合作協議將一直有效。

獨家期權協議

根據境內控股公司、外商獨資企業與登記股東分別於2020年11月4日訂立的獨家期權協議（「**獨家期權協議**」），外商獨資企業有權在任何時間及不時要求登記股東將其於境內控股公司的任何或所有股權全部或部分轉讓予外商獨資企業及／或其指定的第三方，代價相等於結欠登記股東的相關未償還貸款（或按所轉讓股權比例計算的部分貸款額）或（如適用）按象徵式價格，除非相關政府機構或中國法律要求以另一金額作為購買價，在此情況下，購買價須為有關要求中的最低金額。

境內控股公司與登記股東(其中包括)立約承諾：

- (i) 未經外商獨資企業事先書面同意，不會以任何方式增補、變更或修訂境內控股公司的章程文件，增減註冊資本或以其他方式改變註冊資本結構；
- (ii) 將按照良好的財務和業務標準及慣例確保境內控股公司的企業存續，通過審慎、有效地經營業務及處理事務取得和維持所有必要的政府牌照及許可證；
- (iii) 未經外商獨資企業事先書面同意，不會於簽署獨家期權協議後任何時間以任何方式出售、出讓、質押或處置境內控股公司任何超過人民幣1,000,000元的重大資產或重大業務或收入的法定或實益權益，或准許就此設立任何抵押權益的產權負擔；
- (iv) 未經外商獨資企業事先書面同意，除於正常業務過程中引致的債務(貸款引致的應付款項除外)外，境內控股公司不會引致、承繼、擔保或承擔任何債務；
- (v) 境內控股公司將一直於正常業務過程中經營所有業務以保持資產價值並避免可能對境內控股公司的經營狀況和資產價值有不利影響的任何作為／疏忽；
- (vi) 未經外商獨資企業事先書面同意，除於正常業務過程中籤立的合約外，不會促使境內控股公司簽立任何價值超過人民幣1,000,000元的重大合約；
- (vii) 未經外商獨資企業事先書面同意，不會促使境內控股公司向任何人士提供任何貸款或信貸；
- (viii) 會應外商獨資企業要求向外商獨資企業提供與境內控股公司的業務經營和財務狀況有關的資料；
- (ix) 若外商獨資企業要求，會按經營同類業務之公司的一般投保金額及類型，就境內控股公司的資產和業務投購及維持外商獨資企業接受之承保人的保險；
- (x) 未經外商獨資企業事先書面同意，不會促使或准許境內控股公司合併、與之整合、收購或投資於任何人士；

- (xi) 倘發生或可能發生與境內控股公司的資產、業務或收入有關的任何訴訟、仲裁或行政程序，會立即通知外商獨資企業；
- (xii) 為保持境內控股公司對其所有資產的所有權，會簽署所有必要或適當的文件，採取所有必要或適當的行動及提出所有必要或適當的投訴或對所有申索提出必要及適當的抗辯；
- (xiii) 未經外商獨資企業事先書面同意，境內控股公司不會以任何方式向股東分派股利，條件是在外商獨資企業書面要求後，境內控股公司須立即向股東分派全部可分派利潤；
- (xiv) 應外商獨資企業要求，會委任外商獨資企業指定的任何人士擔任境內控股公司的董事及／或高級管理層；及
- (xv) 除非中國法律另行強制要求，否則未經外商獨資企業事先書面同意，不會解散或清算境內控股公司。

此外，登記股東(其中包括)立約承諾：

- (i) 未經外商獨資企業書面同意，除股權質押協議及授權書規定的權益外，不會以任何其他方式出售、出讓、質押或處置境內控股公司的法定或實益權益，或允許就此設立任何抵押權益的產權負擔，且促使境內控股公司的股東會議及董事會不批准有關事宜；
- (ii) 就每次股權購買權獲行使，促使境內控股公司的股東會議就批准股權轉讓及外商獨資企業要求的任何其他行動進行表決；
- (iii) 會就任何其他股東向境內控股公司轉讓股權放棄所享有的優先購買權(如有)，並同意境內控股公司其他各股東與外商獨資企業及境內控股公司簽立與獨家期權協議、股權質押協議及授權書類似的協議，並同意不採取與其他股東簽立的文件(如有)相衝突的任何行動；及
- (iv) 各登記股東會根據中國法律以饋贈方式向外商獨資企業或其被指定人轉讓任何利潤或股利。

登記股東亦承諾，在不違反相關法律及法規的前提下，倘外商獨資企業根據獨家期權協議行使期權以收購境內控股公司的權益，彼等將向外商獨資企業退回所收取的任何代價。

除非在登記股東所持境內控股公司的全部股權轉讓予外商獨資企業或彼等被指定人的情況下被終止，否則獨家期權協議一直有效。

股權質押協議

根據外商獨資企業、登記股東及境內控股公司分別於2020年11月4日訂立的股權質押協議（「**股權質押協議**」），登記股東同意將各自所持境內控股公司的全部股權（包括就股份支付的任何利息或股利）質押予外商獨資企業，作為擔保履行合約責任和支付未償還債務的抵押權益。

有關境內控股公司的質押在向有關工商行政管理局完成登記後生效，在登記股東和境內控股公司完全履行相關合約安排的全部合約責任，及登記股東和境內控股公司於相關合約安排下的所有未償還債務獲全數支付前一直有效。

於發生違約事件（定義見股權質押協議）後，於違約事件持續期間，外商獨資企業有權要求境內控股公司的股東（即登記股東）立即支付境內控股公司根據獨家業務合作協議須支付的任何款項、償還任何貸款並支付任何其他到期款項，且外商獨資企業有權作為被擔保方根據任何適用的中國法律及股權質押協議行使所有有關權利，包括但不限於優先以股權（基於有關股權轉換所得的貨幣估值）或書面通知登記股東的股權拍賣或出售所得款項獲支付。

相關法律及法規規定的股權質押協議登記將根據股權質押協議的條款及中國法律法規辦妥。

授權書

登記股東分別於2020年11月4日簽訂授權書（「**授權書**」）。根據授權書，登記股東不可撤回地委任外商獨資企業及其指定人士（包括但不限於董事及取代董事的繼承人及清盤人，但不包括非獨立人士或可能產生利益衝突的人士）作為其實際代理人以代其行使，且同意及承諾在並無獲得該等實際代理人事先書面同意的情況下不會行使彼等就所持境內控股公司的股權所擁有的任何及全部權利，包括但不限於：

- (i) 召開及出席境內控股公司的股東大會；
- (ii) 向相關公司註冊處提交文件；
- (iii) 根據法律及境內控股公司的章程文件行使所有股東權利及股東投票權，包括但不限於出售、出讓、抵押或處置境內控股公司的任何或全部股權；

- (iv) 以有關股東名義及代表有關股東簽署任何及全部書面決議案及會議紀錄和批准組織章程細則的修訂；及
- (v) 提名或委任境內控股公司的法人代表、董事、監事、總經理及其他高級管理層。

此外，各股東持有境內控股公司股權期間，授權書將一直有效。

借款合同

根據外商獨資企業與相關登記股東訂立的借款合同，相關外商獨資企業與彼等登記股東已分別於2020年11月4日訂立借款合同（「借款合同」），據此外商獨資企業同意向登記股東提供貸款，全數用作對相關境內控股公司的投資。未經相關放款人事先書面同意，該等貸款不得用於任何其他用途。

各項貸款的年期自協議訂立日期開始，直至放款人根據相關獨家期權協議行使獨家認購期權當日、發生若干指定終止事件時（如放款人向借款人發出書面通知要求還款）或借款人違約時（以較早者為準）為止。

於放款人行使獨家認購期權後，借款人可向放款人或其指定的人士或實體轉讓所持相關境內控股公司的全部股權，並將轉讓所得款項償還貸款。倘轉讓所得款項相當於或低於相關借款合同的貸款本金額，則該貸款將視為免息。倘轉讓所得款項超過相關借款合同的貸款本金額，則高出的部分將視為相關借款合同的貸款利息。

登記股東確認

各登記股東已確認，(i)其配偶無權申索各境內控股公司的任何權益（連同其中的任何其他權益）或對各境內控股公司的日常管理施加影響；及(ii)倘其身故、無行為能力、離婚或任何其他事件導致無法作為各境內控股公司的股東行使其權利，會採取必要措施保障所擁有各境內控股公司的權益（連同其中的任何其他權益）且其繼承人（包括其配偶）不會申索各境內控股公司的任何權益（連同其中的任何其他權益）以使登記股東於境內控股公司的權益不受影響。

配偶承諾

各登記股東的配偶（如適用）已簽署承諾書（「配偶承諾」），以承諾(i)各登記股東所擁有各境內控股公司的權益（連同其中任何其他權益）不屬共同財產，及(ii)無權享有或控制各登記股東的權益且不會申索該等權益。

爭議解決

合約安排的每份協議載有爭議解決條文。根據有關條文，倘因履行合約安排或就合約安排而產生任何爭議，任何一方有權提交相關爭議予中國國際經濟貿易仲裁委員會上海分會依據當時有效的仲裁規則進行仲裁。仲裁須保密，且仲裁期間所用的語言須為中文。仲裁裁決為最終定論，且對所有訂約方均具有約束力。爭議解決條文亦規定，仲裁庭可就境內控股公司的股份或資產（包括資產交易）授予補救措施或禁令救濟（例如限制商業行為，限制或規限轉讓或出售股份或資產）或下令將境內控股公司清盤；任何一方可向香港、開曼群島（即本公司的註冊成立地點）、中國及外商獨資企業或境內控股公司的主要資產所在地的法院申請臨時補救措施或禁令救濟。

然而，中國法律顧問表示，根據中國法律，上述條文未必可執行。例如，仲裁機構無權授予此類禁令救濟，亦不得根據現有中國法律勒令我們的併表聯屬實體清盤。此外，由香港及開曼群島等境外法院授予的臨時補救措施或執行命令未必能在中國得到認可或強制執行。

由於上文所述，倘境內控股公司或登記股東違反任何合約安排，我們未必可及時獲得足夠補救，因而我們對併表聯屬實體實施有效控制及經營業務的能力可能受到重大不利影響。

利益衝突

各登記股東已於授權書作出不可撤回的承諾，當中列明就合約安排可能產生的潛在利益衝突。詳情請參閱上文「一 授權書」分段。

分擔虧損

根據相關中國法律及法規，本公司及外商獨資企業均毋須按法律規定分擔我們併表聯屬實體的虧損或向併表聯屬實體提供財務支援。此外，我們的併表聯屬實體為有限責任公司，須獨自以其擁有的資產及財產為其自身債務及虧損負責。外商獨資企業擬於視為必要時持續向我們的併表聯屬實體提供財務支援或協助併表聯屬實體取得財務支援。此外，鑒於本集團通過持有所需的中國營運牌照及批文的併表聯屬實體於中國進行絕大部分業務經營，且其財務狀況及經營業績根據適用會計準則併入本集團財務報表，倘我們的併表聯屬實體蒙受虧損，本公司的業務、財務狀況及經營業績將會受到不利影響。

清盤

根據獨家期權協議，倘根據中國法律規定進行強制清盤，我們併表聯屬實體的股東須在中國法律允許的情況下，將其自清盤收取的所得款項贈予外商獨資企業或其指定人士。

保險

本公司並未投保以保障與合約安排有關的風險。

確認干預及阻撓

根據公共資料，截至本公告日期，樂居依據合約安排通過併表聯屬實體經營業務並無遭到任何中國監管部門干預或阻撓。

合約安排的合法性

在符合本公告「一 使用合約安排的理由」及「一 風險因素」的情況下，我們的中國法律顧問認為：

1. 每間境內控股公司的所有權結構不違反適用的中國法律；
2. 每項合約安排均由當事方正式簽立及交付；
3. 每項合約安排均有效及具有約束力；
4. 根據中國合同法及中國民法通則，各當事方簽立及履行合約安排不違反任何中國法律並將不會視作「以合法形式掩蓋非法目的」或無效；
5. 為確保每項合約安排在中國的合法性、有效性及可執行性而需要的所有必要中國政府授權已經取得或獲得並保持完全有效，惟合約安排之間相關認購期權協議項下的認購期權及合約安排之間相關股權質押協議項下的質押的終止回贖權的行使應獲批准、提交及／或向中國有關部門登記；及
6. 在遵守(a)中國法律規定的證據接納要求及程序以及(b)在中國有管轄權的法院的酌處權的情況下，就合約安排在中國的證據可接納性而言，除非出於該等文件擬議的股權質押登記之目的，任何該等文件無須在中國的任何法院或其他機構備案或登記。

然而，我們的中國法律顧問向我們告知，現時及未來的中國法律法規的解釋及適用存在重大不確定性。因此，我們無法保證中國監管機構的觀點不會與我們中國法律顧問的上述觀點相反。我們的中國法律顧問進一步向我們告知，倘中國政府認定合約安排不符合中國政府對相關業務作出的外商投資限制，我們可能會受到嚴厲處罰。

基於上述所有內容，我們的董事認為合約安排可執行並嚴謹制定，以實現我們的業務目的並盡量減少與中國相關法律法規發生衝突的可能性，這是由於合約安排僅用於使本公司能夠控制我們的併表聯屬實體，該等併表聯屬實體從事受限業務，而在受限業務中，中國法律法規限制外商擁有所有權並對外國所有者施加我們目前無法滿足的資格要求。

合約安排的會計方面

雖然本公司不直接或間接擁有併表聯屬實體，但合約安排使本公司能夠對併表聯屬實體行使控制權。因此，我們的併表聯屬實體經營業績、資產及負債以及現金流量併入本公司財務報表。本公司已經與本公司核數師確認該等合併。

合約安排的內部控制

本集團已採取以下措施，以確保本集團在執行及遵守合約安排時進行有效的內部控制及運營：

- (i) 倘需要，實施及遵守合約安排過程中出現的重大問題或政府機構的任何監管查詢將於發生時呈報董事會審閱及討論；
- (ii) 董事會將至少每年一次審閱履行及遵守合約安排的整體情況；
- (iii) 本公司將於年報中披露其履行及遵守合約安排的整體情況；及
- (iv) 本公司將於必要時委聘外部法律顧問或其他專業顧問，以協助董事會審閱合約安排的實施情況、審閱外商獨資企業及併表聯屬實體的法律合規情況以處理合約安排引致的具體問題或事宜。

風險因素

通函「附錄二－樂居的財務資料－有關可變權益實體架構的風險」一節概述與合約安排相關的風險。有關該等風險的進一步詳情（包括於2020年7月15日向美國證券交易委員會遞交的20-F表格所載的樂居年報詳述之該等風險）載列如下。

倘中國政府認定建立我們中國廣告服務業務及房地產線上業務運營結構的協議不符合中國政府對廣告業或互聯網信息服務業作出的外商投資限制，我們可能會受到嚴厲處罰。

樂居控股有限公司為一間開曼群島獲豁免公司及中國法律所指的外國人。由於中國政府限制外商投資互聯網行業以及廣告業行政慣例方面的不確定性，我們通過與中國聯屬實體的合約安排經營部分業務。我們的新住宅物業相關電子商務業務通過我們與Shanghai Yi Xin及其股東達成的合約安排進行經營。我們的家居相關電子商務業務通過我們與Beijing Jiajujiu及其股東達成的合約安排進行經營。我們的新住宅物業網站網上廣告業務及第二上市業務通過我們與Beijing Leju及其股東達成的合約安排進行經營。Beijing Leju及其附屬公司、Shanghai Yi Xin以及Beijing Jiajujiu及其附屬公司和分公司持有對於我們業務運營至關重要的牌照及批文。

我們通過我們的中國附屬公司Shanghai SINA Leju、Shanghai Yi Yue及Beijing Maiteng，與Beijing Leju、Shanghai Yi Xin、Beijing Jiajujiu及彼等各自股東訂立一系列合約安排。該等合約安排使我們能夠(i)指導對Beijing Leju、Shanghai Yi Xin、Beijing Jiajujiu及彼等附屬公司和分公司經濟表現影響最大的活動；(ii)就我們中國附屬公司提供的服務，從三個綜合可變權益實體及其附屬公司獲得全部經濟利益；及(iii)擁有獨家期權，可在中國法律允許的範圍內購買綜合可變權益實體的全部或部分股權，或要求綜合可變權益實體的任何現有股東隨時將綜合可變權益實體的全部或部分股權轉予我們於任何時候酌情指定的其他中國人士或實體。

倘中國政府認定該等合約安排不符合其對互聯網業務或廣告業的外商投資限制，或中國政府以其他方式認定我們、Beijing Leju、Shanghai Yi Xin或Beijing Jiajujiu或其任何附屬公司及分公司違反中國法律、法規或缺少經營我們業務的必要許可或牌照，則中國相關監管機構（包括監管廣告公司的國家工商行政管理總局及監管互聯網信息服務公司的工信部）在處理該等違規行為時將具有廣泛的酌情權，包括：

- 吊銷我們的營業及經營執照；
- 停止或限制我們的業務；
- 罰款或沒收彼等認為透過非法經營取得的收入；
- 施加我們或我們的中國附屬公司及聯屬公司可能無法遵守的條件或要求；
- 要求我們或我們的中國附屬公司及聯屬公司改變相關所有權結構或運營；或
- 採取可能損害我們業務的其他監管或執法行動。

任何該等處罰可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。倘任何該等處罰導致我們無法指導對Beijing Leju、Shanghai Yi Xin或Beijing Jiajujiu經濟表現影響最大的活動及／或無法從Beijing Leju、Shanghai Yi Xin或Beijing Jiajujiu獲得經濟利益，則我們可能無法將該實體併入我們的綜合財務報表。

我們就我們的部分業務依賴與Beijing Leju、Shanghai Yi Xin及Beijing Jiajujiu及彼等各自股東的合約安排，而在授予經營控制權方面，該等合約安排可能不如直接所有權有效。

我們依賴與Beijing Leju、Shanghai Yi Xin及Beijing Jiajujiu及彼等各自股東的合約安排經營我們的線上房地產業務。在向我們授予控制Beijing Leju、Shanghai Yi Xin或Beijing Jiajujiu的權利方面，該等合約安排可能不如直接所有權有效。該等合約安排受中國法律規限並規定在中國通過仲裁解決爭議。因此，該等合約將根據中國法律進行解釋，任何爭議均將根據中國法律程序解決。倘任何其他方未能履行其在該等合約安排項下的義務，我們可能需要承擔巨額費用及使用大量資源，以執行有關安排，並且我們將不得不依賴中國法律規定的法律補救措施，包括尋求強制履行或禁令救濟及索賠，而我們無法保證該等措施將有效。此外，中國法律環境不如美國或香港等司法管轄區的法律環境成熟。因此，中國法律制度的不確定性可能限制我們執行該等合約安排的能力，從而可能難以對Beijing Leju、Shanghai Yi Xin及Beijing Jiajujiu實施有效控制，而我們開展業務的能力可能會受到負面影響。

根據公開資料，於2017年、2018年和2019年，Beijing Leju、Shanghai Yi Xin、Beijing Jiajujiu及彼等各自附屬公司及分公司所貢獻的收入分別佔樂居收入淨總額的98.7%、99.5%及99.9%。倘我們無法執行合約安排，我們可能無權指導對Beijing Leju、Shanghai Yi Xin、Beijing Jiajujiu及彼等各自附屬公司和分支公司經濟表現影響最大的活動，並且我們經營業務的能力可能會受到負面影響，我們可能無法將Beijing Leju、Shanghai Yi Xin、Beijing Jiajujiu及彼等各自附屬公司及分公司的財務業績併入我們的綜合財務報表。

我們綜合可變權益實體的股東可能與我們存在潛在利益衝突，並且倘任何該等利益衝突處理結果不利於我們，我們的業務可能會受到重大不利影響。

指定的中國籍個人為我們中國綜合可變權益實體的股東。該等人士可能與我們存在利益衝突。我們無法向閣下保證於存在利益衝突時，彼等將以符合本公司最佳利益的方式行事，或者利益衝突的處理結果將有利於我們。此外，彼等可能違反或導致我們的可變權益實體及彼等附屬公司違反或拒絕續簽現有合約安排，而該等合約安排使我們能夠有效控制我們的綜合可變權益實體及彼等附屬公司，並從中獲得經濟利益。目前，我們並無解決我們綜合可變權益實體股東與本公司之間的潛在利益衝突的安排。我們依賴彼等遵守開曼群島法律及中國法律，該等法律規定董事及／或高級職員對本公司負有受信責任，這要求彼等本著誠信原則，以符合本公司最佳利益的方式行事，而不得利用職務之便獲取個人利益。倘我們無法解決我們與我們綜合可變權益實體個別股東之間可能出現的任何潛在的利益衝突或爭議，我們將不得不依靠法律程序，以強制執行我們的權利，這可能代價高昂但可能無法解決問題。

我們執行我們與Beijing Leju、Shanghai Yi Xin或Beijing Jiajujiu股東之間的股權質押協議的能力可能會受中國法律法規限制。

根據與我們綜合可變權益實體Beijing Leju、Shanghai Yi Xin及Beijing Jiajujiu有關的股權質押協議，綜合可變權益實體的股東將其於綜合可變權益實體中的股權質押予我們的附屬公司，以擔保彼等及相關綜合可變權益實體履行相關合約安排項下的義務。該等股權質押協議項下的股權質押已在國家工商行政管理總局相關地方分支機構登記。根據中國物權法及中國擔保法，倘義務人未償還債務，於債務履行期屆滿前，承押人及質押人不得約定將質押股權的所有權轉讓予承押人。然而，根據中國物權法，倘義務人未在到期時償還債務，承押人可以選擇與質押人達成協議，以獲得質押股權或尋求從質押股權拍賣或出售所得款項中獲得款項。倘任何綜合可變權益實體或其股東無法履行其在股權質押協議項下以質押擔保的義務，在協議項下於發生違約時可採取的一個補救措施為要求質押人在拍賣或非公開出售中出售相關綜合可變權益實體的股權，並將扣除相關稅項及費用後的所得款項匯至我們的中國附

屬公司。相關拍賣或非公開出售可能不會使我們獲得相關綜合可變權益實體股權的全部價值。我們認為公開拍賣過程不太可能進行，這是由於發生違約時，我們偏向要求與綜合可變權益實體股東達成獨家認購期權協議的中國附屬公司指定另一個中國人士或實體收購綜合可變權益實體的股權並根據獨家認購期權協議替換現有股東。

此外，在登記股權質押協議項下的股權質押的國家工商管理總局地方分局登記表中，質押予我們中國附屬公司的登記股權的數額列為質押人應佔的綜合可變權益實體註冊資本。與綜合可變權益實體股東簽訂的股權質押協議規定，質押股權構成相關合約安排項下的任何及所有債務、義務及負債的持續擔保，因此質押範圍不應受綜合可變權益實體註冊資本金額限制。然而，我們無法保證中國法院不會認為股權質押登記表所列金額為已登記及完善的抵押品總額。在這種情況下，倘股權質押協議擔保的債務超過股權質押登記表所列數額，中國法院可認定該債務為無擔保債務，該等債務在債權人中處於最後優先級，並且往往不會償還。我們並無為我們或我們中國附屬公司的利益而達成質押綜合可變權益實體及其附屬公司資產的協議，然而綜合可變權益實體根據獨家認購期權協議向我們的中國附屬公司授出購買綜合可變權益實體資產及其附屬公司的權益的期權。

我們與Beijing Leju、Shanghai Yi Xin及Beijing Jiajujiu訂立的合約安排可能會受到中國稅務機關審查，而有關我們、Beijing Leju、Shanghai Yi Xin或Beijing Jiajujiu欠繳額外稅項的審查結果可能會降低我們的淨收入及閣下的投資價值。

根據中國法律法規，關聯方之間的安排及交易可能會受中國稅務機關審核或質疑。倘中國稅務機關認定我們與Beijing Leju、Shanghai Yi Xin或Beijing Jiajujiu達成的合約安排不反映公平價格並以轉讓定價調整的形式調整Beijing Leju、Shanghai Yi Xin、Beijing Jiajujiu或彼等附屬公司及分公司的應課稅收入，我們可能會面臨重大不利後果。轉讓定價調整可能會（其中包括）減少Beijing Leju、Shanghai Yi Xin、Beijing Jiajujiu或彼等附屬公司及分公司記錄的費用扣除額，從而增加彼等中國稅項負債。此外，中國稅務機關可能會因未足額納稅而對我們的綜合可變權益實體收取滯納金及施加其他處罰。倘我們的綜合可變權益實體的稅項負債增加或我們的綜合可變權益實體被判定須繳納滯納金或受到其他處罰，我們的綜合收入淨額可能會受到重大不利影響。

中國外商投資法律制度存在重大不確定性，可能對我們的企業結構及業務運營造成重大影響。

於2019年3月15日，全國人民代表大會通過外商投資法（於2020年1月1日起生效）。外商投資法取代中外合資經營企業法、中外合作經營企業法及外資企業法，成為外商在中國進行投資的法律基礎。於2019年12月26日，國務院頒佈外商投資法實施條例（於2020年1月1日生效）。

為在中國目前限制或禁止外商投資的行業中獲得及維持必要牌照及許可證，許多總部位於中國的公司（包括我們）均採取通過合約安排經營業務的方式。外商投資法目前沒有明確將合約安排歸類為外商投資的一種形式。然而，外商投資法亦規定外商投資包括「法律、行政法規或者國務院規定的其他方式的投資」，而並無詳細說明「其他方式」。外商投資法實施條例亦無明確外商投資是否包括合約安排。我們無法保證未來的法律、行政法規或國務院的規定不會將合約安排視為外商投資的一種形式。因此，目前不確定我們的合約安排將如何認為外商投資以及是否滿足外商投資准入要求。

在最壞情況下，我們可能需要解除合約安排及／或出售我們的併表聯屬實體，這或會對我們的業務經營造成重大不利影響。倘本公司於上述合約安排解除事項或出售事項後不再擁有可持續業務，聯交所或會對我們採取強制行動，這可能會對我們股份的交易產生重大不利影響，甚至導致本公司摘牌。

豁免嚴格遵守上市規則

進行交易的理由及豁免申請

董事（包括獨立非執行董事）認為，於收購樂居控股權益後，合約安排及其項下擬進行的交易對我們的法律架構及業務營運至關重要。董事亦認為，根據我們的架構，併表聯屬實體的財務業績併入我們的財務報表，猶如該等公司為本公司全資附屬公司，其業務的全部經濟利益均流入本集團，使本集團處於與關連交易規則相關的特殊狀況。因此，儘管合約安排項下擬進行的交易及（其中包括）併表聯屬實體與本集團不時的任何成員公司（包括併表聯屬實體）之間將訂立的任何新交易、合同及協議或現有交易、合同及協議重續（「**新集團間協議**」）技術上而言均構成上市規則第14A章項下的持續關連交易，但董事認為，我們就所有交易嚴格遵守上市規則第14A章項下的規定（包括（其中包括）公告及獨立股東批准的規定）對於本公司而言負擔將過分沉重、難以實際執行且將產生不必要的行政費用。

董事(包括獨立非執行董事)認為：(i)合約安排在我們日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益；及(ii)合約安排期限超過三年乃正常業務慣例。

獨立財務顧問富強金融資本有限公司亦認為，就合約安排而言，基於上文所載所有事項，此類安排的存續期超過三年乃正常業務慣例，尤其包括：(i)與董事的討論，包括中國法律顧問有關樂居業務之合約安排的建議及必要性(在除對外國所有者施加資格要求外，中國法律及法規也限制外商對增值電信服務提供者的所有權的情況下，其運營需要ICP許可證)；(ii)因其項下合約安排結構為長期安排，對本公司每三年或更短的時間重續合約安排而言負擔將過分沉重、難以實際執行且將產生不必要的行政費用的情況；及(iii)聯交所其他上市發行人類似安排的存續期通常為10年或無限期直至終止的情況。

上市規則的涵義及豁免申請

就與合約安排有關的交易而言，上市規則項下的最高適用百分比率(利潤比率除外)預期高於5%。因此，交易將須遵守上市規則第14A章的申報、年度審核、公告批准規定，惟根據上市規則第14A.101條獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

對於合約安排及新集團間協議，我們已申請且聯交所已批准我們於股份在聯交所上市期間豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A.52設定合約安排固定期限的規定，及(ii)上市規則第14A.53條設定合約安排項下擬進行之交易全年上限的規定，惟須受以下條件規限。

未經獨立非執行董事批准，不得作出修訂

除下文所述者外，未經獨立非執行董事批准，不得修訂合約安排(包括與據此應付外商獨資企業的任何費用相關者)。

未經獨立股東批准，不得作出修訂

除下文所述者外，未經獨立股東批准，不得修訂規管合約安排的協議。倘已獲獨立股東批准作出任何修訂，則毋須根據上市規則第14A章另行刊發公告或取得獨立股東批准，除非及直至提出其他修訂，惟於本公司年報中就合約安排作出定期申報的規定將繼續適用。

經濟利益及靈活性

合約安排將繼續讓本集團通過以下途徑收取源於併表聯屬實體的經濟利益：(i)本集團(倘及當適用中國法律允許時)以零代價或適用中國法律允許的最低代價金額收購併表聯屬實體全部或部分股權的期權；(ii)將併表聯屬實體所賺取利潤絕大部分轉歸本集團所有的業務結構，以致毋須就併表聯屬實體根據合約安排應付外商獨資企業的服務費金額訂立年度上限；及(iii)本集團對併表聯屬實體管理營運的控制權，以及對其絕大部分表決權的實際控制權。

重續及重訂

在合約安排就本公司及本公司擁有直接股權的附屬公司(安排的一方)與併表聯屬實體(安排的另一方)之間的關係提供可接受框架的前提下,可於(i)現有安排到期後;(ii)就股東或併表聯屬實體董事或其於併表聯屬實體股權的任何變動;或(iii)就所從事業務與本集團業務相似或有關的任何現有、新成立或收購的外商獨資企業或營運公司(包括分公司),重續及/或重訂該框架,而無須刊發公告、通函或取得股東批准。

所從事業務與本集團業務相似或有關的任何現有、新成立或收購的外商獨資企業或營運公司(包括分公司)的董事、最高行政人員或主要股東,將於重續及/或重訂合約安排時被視為本集團關連人士,而該等關連人士與本集團之間的交易(根據類似合約安排進行者除外)須遵守上市規則第14A章。

此項條件須遵守相關中國法律、法規及批准。重續或重訂的協議將與現有合約安排的條款與條件大致相同。

持續申報及批准

我們將持續披露與合約安排有關的以下詳情:

- 根據上市規則的有關條文,在本公司年報和賬目中披露各財政期間的現行合約安排;
- 獨立非執行董事將每年審閱合約安排,並在本公司有關年度的年報中確認:(i)該年度內進行的交易乃按照合約安排的有關條文達成;(ii)併表聯屬實體並無向其股權持有人派發任何其後不會以其他方式轉撥或轉讓予本集團的股息或其他分派;及(iii)本集團與併表聯屬實體訂立、續期或重訂的任何新合約均屬公平合理,或就本集團而言有利於我們的股東且符合股東的整體利益;
- 本公司核數師將每年對根據合約安排作出的交易開展審核程序,並向董事提交一份函件(同時抄送聯交所),確認交易已獲董事會批准、已按照有關合約安排訂立,以及併表聯屬實體未向其股權持有人派發任何其後不會以其他方式轉撥或轉讓予本集團的股息或其他分派;

- 就上市規則第14A章而言，尤其是「關連人士」的定義，併表聯屬實體將被視為本公司的附屬公司，而併表聯屬實體的董事、最高行政人員或主要股東及其聯繫人，將同時被視為本公司（就此而言，不包括併表聯屬實體）的關連人士（按上市規則所適用者），因此，該等關連人士與本集團（就此而言，包括併表聯屬實體）之間的交易（根據合約安排進行者除外）將須遵守上市規則第14A章的規定；及
- 在股份於聯交所上市期間，併表聯屬實體將向本集團的管理層及本公司的核數師提供查閱相關記錄的一切便利，以便申報關連交易。

(4) 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。下列詞彙具有以下涵義。

「Beijing Jiajujiu」	指	Beijing Jiajujiu E-Commerce Co., Ltd.，一間於2012年3月22日在中國成立的可變權益實體及併表聯屬實體
「Beijing Leju」	指	Beijing Yisheng Leju Information Services Co., Ltd.，一間於2008年5月8日在中國成立的可變權益實體及併表聯屬實體
「Beijing Maiteng」	指	Beijing Maiteng Fengshun Science and Technology Co., Ltd.，一間於2012年1月4日在中國成立的公司及本公司的附屬公司
「通函」	指	本公司日期為2020年10月14日之通函，內容有關本公司於2020年10月30日（星期五）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（郵編：200072）舉行的股東特別大會
「併表聯屬實體」	指	Beijing Leju、Shanghai Yi Xin、Beijing Jiajujiu及彼等各自附屬公司和聯屬實體
「工信部」	指	中華人民共和國工業和信息化部（前稱中華人民共和國信息產業部）

「境內控股公司」或 「綜合可變權益實體」	指	Beijing Leju、Shanghai Yi Xin、Beijing Jiajujiu
「中國法律顧問」	指	方達律師事務所，本公司有關合約安排的中國法律顧問
「Shanghai SINA Leju」	指	Shanghai SINA Leju Information Technology Co., Ltd.，一間於2008年5月8日在中國成立的公司及本公司的全資附屬公司
「Shanghai Yi Xin」	指	Shanghai Yi Xin E-Commerce Co., Ltd.，一間於2011年12月5日在中國成立的可變權益實體及併表聯屬實體
「Shanghai Yi Yue」	指	Shanghai Yi Yue Information Technology Co., Ltd.，一間於2011年9月16日在中國成立的公司及本公司的全資附屬公司
「騰訊」	指	騰訊控股有限公司，一間根據開曼群島法律組織及存續的有限責任公司，其股份於聯交所上市（股份代號：700）
「外商獨資企業」	指	Shanghai SINA Leju、Shanghai Yi Yue及Beijing Maiteng

承董事會命
易居（中國）企業控股有限公司
主席
周忻

香港，2020年11月4日

於本公告日期，本公司董事會由主席兼執行董事周忻先生；執行董事黃燦浩先生、程立瀾博士及丁祖昱博士；非執行董事李思龍先生、張海先生、謝梅女士及黃浩俊先生；以及獨立非執行董事張磅先生、朱洪超先生、王力群先生及李勁先生組成。