

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，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、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，或經手買賣之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，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。

本通函僅供說明用途，並不構成收購、購買或認購所述證券之邀請或要約。

本通函應與本公司擬刊發的有關出售事項、特別交易2及特別交易3的通函一併閱讀。



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)

- (I) 建議按於記錄日期每持有十(10)股股份
獲發十二(12)股供股股份之基準進行供股；
- (II) 有關包銷協議之關連交易；
- (III) 申請清洗豁免；
- (IV) 特別交易；及
- (V) 股東特別大會通告

配售代理

(按英文字母排序)



獨立財務顧問



上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會各自致獨立股東的推薦意見函件分別載於本通函第66至67頁及第68至70頁。邁時資本有限公司的函件(當中載有其向收購守則獨立董事委員會、上市規則獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)載於本通函第71至104頁。

股東特別大會謹訂於2024年1月31日(星期三)上午十時正假座中國上海市靜安區廣延路383號引力樓1樓會議室舉行，大會通告載於本通函第145至149頁。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，並盡早交回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或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並在會上投票。倘閣下希望如此且於該情況下，則代表委任表格將被視為已撤回論。

務請注意，包銷協議載有條文，令包銷商有權在發生若干事件時，於2024年3月7日(星期四)下午四時正前向本公司送達書面通知，以終止包銷商於包銷協議項下之責任。該等事件載於本通函「終止包銷協議」一節。倘包銷商終止包銷協議或供股未能成為無條件，供股將不會進行。

有關出售事項的詳情，請參閱本公司擬刊發的內容有關出售事項、特別交易2及特別交易3的公告及通函。根據上市規則第14.29條，預期出售事項將構成非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第十四章的通告、公告、通函及股東批准規定。出售股東特別大會將於股東特別大會同日召開，即2024年1月31日(星期三)。本通函須與本公司擬刊發的內容有關出售事項、特別交易2及特別交易3的通函一併閱讀。股東於作出有關在股東特別大會及出售股東特別大會上投票的決定前應一併審閱上述兩份通函。

2023年11月30日

目 錄

	頁次
釋義	1
預期時間表	17
供股的條件	20
終止包銷協議	23
董事會函件	25
上市規則獨立董事委員會函件	66
收購守則獨立董事委員會函件	68
邁時資本函件	71
附錄一 本集團的財務資料	105
附錄二 本集團未經審計備考財務資料	115
附錄三 一般資料	120
股東特別大會通告	145

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「2022年票據」	指	本公司於2019年10月18日發行的200,000,000美元於2022年到期的7.625%優先無抵押票據（國際證券號碼：XS2066636429，普遍編號：206663642）以及本公司於2020年8月14日額外發行的100,000,000美元於2022年到期的7.625%優先無抵押票據，其已與2019年10月18日發行的200,000,000美元於2022年到期的7.625%優先無抵押票據合併
「2023年票據」	指	本公司於2020年12月10日發行的200,000,000美元於2023年到期的7.60%優先無抵押票據（國際證券號碼：XS2260179762，普遍編號：226017976）以及本公司於2021年6月11日額外發行的100,000,000美元於2023年到期的7.60%優先無抵押票據，其已與2020年12月10日發行的200,000,000美元於2023年到期的7.60%優先無抵押票據合併
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「會財局」	指	會計及財務匯報局
「阿里巴巴控股」	指	阿里巴巴集團控股有限公司，一家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（證券代碼：BABA），其普通股於聯交所主板上市（股份代號：9988）
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「董事會」	指	董事會

釋 義

「營業日」	指	香港持牌銀行開門辦理一般業務的任何日子(不包括星期六及星期日以及於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或維持懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號且於中午十二時正或之前並未降級或於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或維持懸掛「黑色」暴雨警告且於中午十二時正或之前並未取消的任何日子)
「開曼計劃」	指	本公司與計劃債權人擬根據開曼公司法第86條為實施重組而訂立的安排計劃，正如重組支持協議(可換股債券)及條款清單所詳述
「開曼計劃會議」	指	可換股債券持有人開曼計劃會議與票據持有人開曼計劃會議的統稱
「可換股債券持有人」	指	阿里巴巴香港有限公司，可換股票據的票據持有人(定義見票據文據)，其為淘寶中國的聯繫人及根據香港法例註冊成立的有限公司，由阿里巴巴控股間接全資擁有
「可換股債券持有人開曼計劃會議」	指	按開曼法院頒令為考慮及酌情批准開曼計劃而召開的有關開曼計劃的可換股債券持有人會議及其任何續會
「可換股債券持有人香港計劃會議」	指	按香港高等法院頒令為考慮及酌情批准香港計劃而召開的有關香港計劃的可換股債券持有人會議及其任何續會
「可換股債券股東」	指	可換股債券持有人或由可換股債券持有人選定的可換股債券持有人的任何聯屬人士
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統

釋 義

「中央結算系統運作程序規則」	指	規定中央結算系統的運作、服務、可用設施及中央結算系統參與者須遵循的程序的程序的文件
「主席」	指	董事會主席
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司
「中金公司」	指	中國國際金融香港證券有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司及根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
「中金公司配售協議」	指	本公司與中金公司就配售事項訂立的日期為2023年6月19日的配售協議
「本公司」	指	易居（中國）企業控股有限公司（前稱房友信息技術有限公司），一家於2010年2月22日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司（股份代號：2048）
「補償安排」	指	有關配售代理根據上市規則第7.21(1)(b)條按照配售協議按盡力基準配售未獲認購供股股份（如有）的安排
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「可換股票據」	指	本公司於2020年11月4日向可換股債券持有人發行的1,031,900,000港元於2023年11月4日到期的2.0%可換股票據並由就本公司於舊票據項下的責任提供無條件及不可撤銷擔保的本公司若干附屬公司擔保，經不時修訂及補充

釋 義

「中國房產信息集團」	指	中國房產信息集團（前稱CRIC控股有限公司），一家於2008年8月21日在開曼群島註冊成立的有限公司，由周忻先生最終控制，為主要股東之一，其董事為周忻先生
「債權人特殊目的公司」	指	本公司將為舊票據持有人成立的公司，其所有股份將於重組生效日期參考每位有關計劃債權人於記錄時間所持有的計劃債權人申索佔該等計劃債權人之計劃債權人申索的比例按比例分配予持有舊票據的計劃債權人
「克而瑞」	指	上海克而瑞信息技術有限公司，一家於中國成立的有限公司，於出售事項完成前為本公司的附屬公司
「克而瑞資本服務」	指	克而瑞資本服務控股有限公司，一家在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為周忻先生的聯繫人兼本公司的關連人士
「克而瑞證券」	指	克而瑞證券有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司及根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的持牌法團
「克而瑞證券配售協議」	指	本公司與克而瑞證券就配售事項訂立的日期為2023年6月19日的配售協議
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「中國證監會備案規定」	指	中國證監會發佈之「關於港股通下香港上市公司向境內原股東配售股份的備案規定」（公告[2016] 21號）
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	因向債權人特殊目的公司及可換股債券股東發行若干TM Home的新股份而被視為本公司的出售事項，發行比例乃參考舊票據持有人及可換股債券持有人各自於記錄時間分別持有的計劃債權人申索總額比例釐定，發行股份佔TM Home於有關發行後經擴大股本的合共65%股權
「出售股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）出售事項、特別交易2及特別交易3
「易居（中國）控股」	指	易居（中國）控股有限公司，一家於2004年8月27日在開曼群島註冊成立的有限公司，由周忻先生最終控制，為主要股東之一
「易居控股」	指	易居控股有限公司，一家於2015年7月31日在開曼群島註冊成立的有限公司，由周忻先生最終控制，為主要股東之一，其董事為周忻先生
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）供股、配售協議、包銷協議、特別交易1及其項下擬進行的交易以及清洗豁免
「股權轉讓協議」	指	本公司與新浪方就收購樂居普通股及美國存託股份及發行本公司股本中將按發行價發行予周氏方及新浪方的每股面值0.00001美元的合共245,595,230股股份而於2020年7月31日訂立的股權轉讓協議，以及本公司與周氏方就收購樂居普通股及美國存託股份及發行本公司股本中將按發行價發行予周氏方及新浪方的每股面值0.00001美元的合共245,595,230股股份而於2020年7月31日訂立的股權轉讓協議

釋 義

「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「本集團」	指	本公司、其附屬公司及其不時透過合約安排持有的併表聯屬實體
「香港計劃」	指	如重組支持協議(可換股債券)及條款清單所擬定，根據公司條例第673條及第674條，本公司與計劃債權人為實施重組而建議實行的安排計劃
「香港計劃會議」	指	可換股債券持有人香港計劃會議與票據持有人香港計劃會議的統稱
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立財務顧問」	指	邁時資本有限公司，一家可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，以(i)就供股、配售協議及包銷協議向上市規則獨立董事委員會及獨立股東；及(ii)就供股、配售協議、包銷協議、特別交易及清洗豁免以及如何就上述事項投票向收購守則獨立董事委員會及獨立股東提供意見

釋 義

「獨立股東」	指	除周忻先生、其聯繫人及一致行動人士（包括中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace）、淘寶中國及其聯繫人（包括可換股債券持有人）及參與供股、配售協議、包銷協議、特別交易及其項下擬進行的交易及／或清洗豁免或於當中擁有權益（因身為股東而擁有權益的情況除外）或重大權益的任何股東以外的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士（具有上市規則所賦予的涵義）的第三方
「不可撤銷承諾」	指	包銷協議項下周忻先生以本公司為受益人作出的不可撤銷承諾，於本通函「建議供股」一節「不可撤銷承諾」一段詳述
「Jun Heng」	指	Jun Heng Investment Limited，一家於2002年6月13日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由On Chance全資擁有，由周忻先生最終控制
「最後交易日」	指	2023年6月19日，即股份於緊接供股公告刊發前在聯交所的最後交易日
「最後可行日期」	指	2023年11月27日，即本通函刊發前為確定若干資料的最後可行日期
「最後接納時限」	指	2024年2月29日（星期四）下午四時正，或本公司與包銷商可能書面協定的其他時間或日期，為接納供股股份及繳付股款的最後時限
「最後終止時限」	指	2024年3月7日（星期四）下午四時正，或本公司與包銷商可能書面協定的其他時間或日期，為終止包銷協議的最後時限

釋 義

「樂居」	指	樂居控股有限公司，一家於2013年11月20日在開曼群島註冊成立的有限公司，其在紐交所上市，證券代碼為LEJU，於出售事項完成前為本公司附屬公司
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「上市規則獨立董事委員會」	指	由全體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的獨立董事委員會，根據上市規則成立，以就供股、配售協議、包銷協議及其各自項下擬進行的交易以及如何就上述事項投票向獨立股東提供推薦意見
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「管理層特殊目的公司」	指	本公司若干高級管理層成員（彼等概非股東）就持有TM Home股份而設立的特殊目的公司
「周忻先生」	指	周忻先生，為本公司主要股東、執行董事兼主席
「納斯達克」	指	美國全國證券交易商協會自動報價系統
「新計劃」	指	開曼計劃及香港計劃
「不行動股東」	指	未認購暫定配額通知書下供股股份（不論部分或全部）的合資格股東或其接權人，或於未繳股款權利失效時持有任何未繳股款權利的有關人士，或不合資格股東（視情況而定）

釋 義

「非香港股東」	指	截至記錄日期營業時間結束時在本公司股東名冊所示地址位於香港境外的股東
「不合資格股東」	指	董事經作出查詢後認為，鑒於有關地區法例的法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所的規定，不向彼等提呈供股股份屬必要或權宜的非香港股東
「票據持有人開曼計劃會議」	指	按開曼法院頒令為考慮及酌情批准開曼計劃而召開的有關開曼計劃的計劃債權人(可換股債券持有人除外)會議及其任何續會
「票據持有人香港計劃會議」	指	按香港高等法院頒令為考慮及酌情批准香港計劃而召開的有關香港計劃的計劃債權人(可換股債券持有人除外)會議及其任何續會
「不合資格股東供股股份」	指	原應暫定配發予不合資格股東的未繳股款供股股份
「紐交所」	指	紐約證券交易所
「義務人」	指	本公司及附屬公司擔保人的統稱；單個「義務人」指彼等其中任何一方
「舊票據」	指	2022年票據及2023年票據
「On Chance」	指	On Chance, Inc.，一家於2002年1月21日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由周忻先生全資擁有，其董事為周忻先生
「暫定配額通知書」	指	擬就供股向合資格股東發出的暫定配額通知書

釋 義

「承配人」	指	在配售代理及／或其分配售代理根據配售協議促使下，認購任何未獲認購供股股份的專業、機構或其他投資者（彼等及彼等的最終實益擁有人不得為股東，須為獨立第三方及並非與周忻先生及其一致行動人士（包括中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace）及／或本公司的關連人士一致行動之人士）
「配售事項」	指	配售代理及／或其分配售代理根據配售協議的條款及條件按盡力基準向承配人配售最多1,620,535,238股未獲認購供股股份
「配售代理」	指	中金公司及克而瑞證券的統稱，即本公司根據配售協議委任的配售代理，而單數「配售代理」指其中任何一方
「配售協議」	指	中金公司配售協議及克而瑞證券配售協議的統稱，而單數「配售協議」指其中任何一份協議
「配售完成日期」	指	配售協議所載配售條件獲達成後第三個營業日或本公司與配售代理可能協定的有關其他日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「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），一家於2006年7月3日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國港股通投資者」	指	透過深港通及滬港通旗下的中國結算（作為代名人）持有股份的中國投資者

釋 義

「首次公開發售前 購股權計劃」	指	經本公司於2018年4月20日批准及採納的首次公開發售前購股權計劃
「供股章程」	指	將寄發予合資格股東（及不合資格股東，僅供其參考）有關供股的章程
「章程文件」	指	供股章程及暫定配額通知書等文件
「章程寄發日期」	指	2024年2月15日（星期四），或本公司與包銷商可能書面協定的其他日期，即向合資格股東寄發章程文件或向不合資格股東寄發供股章程（視情況而定）的日期
「合資格股東」	指	截至記錄日期本公司營業時間結束時名列股東名冊的股東（不合資格股東除外）
「記錄日期」	指	2024年2月14日（星期三），或本公司與包銷商可能書面協定的其他日期，即釐定股東參與供股的權利的記錄日期
「記錄時間」	指	本公司就確定計劃債權人申索而指定的時間，以於以下會議上表決：(i)按開曼法院頒令為考慮及酌情批准開曼計劃而召開的有關開曼計劃的計劃債權人會議及其任何續會及(ii)按香港高等法院頒令為考慮及酌情批准香港計劃而召開的有關香港計劃的計劃債權人會議及其任何續會
「Regal Ace」	指	Regal Ace Holdings Limited，一家於2015年7月10日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由周忻先生擁有51%，其董事為周忻先生

釋 義

「過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，本公司的香港股份過戶登記分處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室
「有關期間」	指	自供股公告日期前六個月起至最後可行日期止期間
「重組」	指	舊票據及可換股票據的義務人的債務重組，重組將按照條款清單所計劃的方式及條款進行
「重組生效日期」	指	重組的所有先決條件獲達成或豁免（視情況而定）（包括取得所有相關批准或同意）的日期
「重組支持協議 （可換股債券）」	指	本公司、可換股債券持有人及D.F. King Ltd.就新計劃訂立的日期為2023年4月2日的重組支持協議
「供股」	指	建議根據章程文件按於記錄日期營業時間結束時每持有十(10)股股份獲發十二(12)股供股股份的基準，按認購價以供股方式發行新股份
「供股公告」	指	本公司日期為2023年6月19日的公告，內容有關（其中包括）供股、配售協議、包銷協議、清洗豁免及特別交易
「供股股份」	指	根據供股將予配發及發行的新股份
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「重組支持協議公告」	指	本公司日期為2023年4月3日有關本公司不可撤銷重組支持邀請的公告
「計劃」	指	香港計劃及開曼計劃

釋 義

「計劃債權人」	指	對義務人之申索為(或將為)新計劃標的之本公司債權人
「計劃債權人申索」	指	以下各項的總和：(1)計劃債權人於記錄時間持有的舊票據的未償還本金額；(2)舊票據截至2023年6月30日(不含該日)的所有累計未付利息；(3)計劃債權人於記錄時間持有的可換股票據的未償還本金額；及(4)可換股票據截至2023年6月30日(不含該日)的所有累計未付利息
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「滬港通」	指	香港交易及結算所有限公司、上海證券交易所及中國結算建立的證券交易及結算互聯互通系統
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001美元的普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「深港通」	指	香港交易及結算所有限公司、深圳證券交易所及中國結算建立的證券交易及結算互聯互通系統
「新浪方」	指	新浪網(一間在開曼群島註冊成立的有限公司，於納斯達克全球精選市場上市(股份代號：SINA))及 MemeStar Limited(一間在英屬維爾京群島註冊成立的公司，為獨立第三方)
「特別交易1」	指	動用供股所得款項向可換股債券持有人(即淘寶中國的聯繫人兼計劃債權人)及亦可能屬股東的其他計劃債權人支付現金代價，其構成收購守則規則25註釋5項下的一項特別交易

釋 義

「特別交易2」	指	於重組生效日期，參考舊票據持有人於記錄時間持有的計劃債權人申索總額比例，按比例向債權人特殊目的公司（其將由持有舊票據且亦可能屬股東的計劃債權人擁有）發行TM Home新股份，其構成收購守則規則25註釋5項下的一項特別交易
「特別交易3」	指	於重組生效日期，參考可換股債券持有人於記錄時間持有的計劃債權人申索總額比例，按比例向可換股債券股東（即淘寶中國的聯繫人）發行TM Home新股份，其構成收購守則規則25註釋5項下的一項特別交易
「特別交易」	指	特別交易1、特別交易2及特別交易3之統稱
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股供股股份認購價0.23港元
「附屬公司擔保人」	指	為擔保本公司於舊票據項下的責任而提供無條件及不可撤銷擔保的本公司若干附屬公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購及合併守則
「收購守則獨立董事委員會」	指	由全體非執行董事（蔣珊珊女士除外，彼目前於阿里巴巴控股擔任投資總監，可能就特別交易存在利益衝突）及獨立非執行董事楊勇先生、宋家俊先生、陳代平先生、張磅先生、朱洪超先生、王力群先生及李勁先生組成的獨立董事委員會，根據收購守則規則2.8成立，以就供股、配售協議、包銷協議及其各自項下擬進行的交易、特別交易及清洗豁免以及如何就上述事項投票向獨立股東提供推薦意見

釋 義

「淘寶中國」	指	淘寶中國控股有限公司，一家根據香港法例註冊成立的有限公司，由阿里巴巴控股間接全資擁有
「條款清單」	指	重組支持協議(可換股債券)隨附的條款清單(可不時予以修訂)
「TM Home」	指	TM Home Limited，一家於開曼群島註冊成立的有限公司及於出售事項完成前為本公司的附屬公司
「TM Home少數股東」	指	Alibaba Investment Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為阿里巴巴控股之直接全資附屬公司
「TM Home外商獨資企業」	指	上海天貓好房電子商務有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司及TM Home (Hong Kong) Limited的間接全資附屬公司。TM Home (Hong Kong) Limited為TM Home的全資附屬公司，而本公司擁有TM Home約89.207%的權益
「天貓網絡」	指	浙江天貓網絡有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，為阿里巴巴控股的綜合實體
「管理試行辦法」	指	中國證監會頒佈的《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》(公告[2023] 43號)
「包銷商」	指	周忻先生
「包銷協議」	指	本公司與包銷商就供股訂立的日期為2023年6月19日的包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，包括其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區

釋 義

「未獲認購供股股份」	指	本通函「不合資格股東供股股份的安排」一段所述未獲合資格股東認購的供股股份及本公司未成功出售的不合資格股東供股股份
「未獲承購供股股份」	指	所有未獲配售代理配售或已獲配售但承配人於配售完成日期下午四時正未繳付股款的未獲認購供股股份
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「投票計劃申索」	指	就僅出於投票目的而評估各計劃債權人的計劃債權人申索而言，相等於以下兩項之和的價值：(i)於記錄時間舊票據及可換股票據（各計劃債權人作為主事人於其中持有經濟或實益權益）的未償還本金額及(ii)截至2023年6月30日（不含該日）與該等舊票據及可換股票據有關的所有累計未付利息
「清洗豁免」	指	收購守則規則26豁免註釋1項下的豁免，豁免周忻先生因作為包銷商根據包銷協議承購供股股份而須就彼及彼的一致行動人士（包括中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace）尚未擁有或同意收購的股份向股東提出強制性全面要約的責任
「周氏方」	指	Kanrich Holdings Limited、On Chance、Jun Heng、易居控股及周忻先生
「%」	指	百分比

就本通函而言，除非另行說明，美元兌港元的換算乃基於1.00美元兌7.85港元的匯率。採用該匯率（如適用）僅供說明用途，並不表明任何金額已經或可能已經按有關匯率或任何其他匯率換算或根本無法換算。

預期時間表

除非另有指明，本通函所列所有時間均指香港時間。預期時間表的任何變動將適時刊發予或知會股東及聯交所。

事件	日期及時間(香港時間)
本通函、代表委任表格及股東特別大會通告的 寄發日期.....	2023年11月30日(星期四)
遞交股份過戶以符合資格出席股東特別 大會並於會上投票的最後時限.....	2024年1月25日(星期四) 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續以釐定 有權出席股東特別大會並於會上投票的 股東資格(包括首尾兩日).....	2024年1月26日(星期五)至 2024年1月31日(星期三)
遞交股東特別大會代表委任表格的最後時限.....	2024年1月29日(星期一) 上午十時正
出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期.....	2024年1月31日(星期三)
股東特別大會的預期日期及時間.....	2024年1月31日(星期三) 上午十時正
公佈股東特別大會的投票表決結果.....	2024年1月31日(星期三)
就供股按連權基準買賣股份的最後日期.....	2024年2月1日(星期四)
就供股按除權基準買賣股份的首日.....	2024年2月2日(星期五)
股東為符合資格參與供股而遞交股份過戶 的最後時限.....	2024年2月5日(星期一) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續以釐定供股資格 (包括首尾兩日).....	2024年2月6日(星期二)至 2024年2月14日(星期三)
供股的記錄日期.....	2024年2月14日(星期三)

預期時間表

寄發章程文件(包括暫定配額通知書及供股章程) (倘為不合資格股東,則僅寄發供股章程).....	2024年2月15日(星期四)
買賣未繳股款供股股份的首日.....	2024年2月19日(星期一)
分拆未繳股款供股股份的最後時限.....	2024年2月21日(星期三) 下午四時三十分
買賣未繳股款供股股份的最後日期.....	2024年2月26日(星期一)
遞交未繳股款供股股份過戶文件以符合資格 參與補償安排的最後時限.....	2024年2月29日(星期四) 下午四時正
接納供股股份並繳付股款的最後時限.....	2024年2月29日(星期四) 下午四時正
公佈補償安排涉及的未獲認購供股股份數目.....	2024年3月4日(星期一)
配售代理開始配售未獲認購供股股份.....	2024年3月6日(星期三)
配售代理配售未獲認購供股股份的最後時限.....	2024年3月7日(星期四) 下午四時正
終止包銷協議以及包銷協議及供股成為無條件的最後時限...	2024年3月7日(星期四) 下午四時正
公佈供股結果(包括根據補償安排配售未獲 認購供股股份的結果及每股未獲認購供股 股份的淨收益金額).....	2024年3月8日(星期五)
寄發繳足股款供股股份之股票及完成配售事項.....	2024年3月11日(星期一)

預期時間表

寄發退款支票(如有)(倘供股遭終止)..... 2024年3月11日(星期一)

開始買賣繳足股款供股股份..... 2024年3月12日(星期二)
上午九時正

向相關不行動股東支付淨收益及向相關不合資格股東
(如有)支付出售未繳股款供股股份所得款項淨額..... 2024年3月21日(星期四)

惡劣天氣對接納供股股份並繳付股款的最後時限的影響

倘於下列時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或香港政府宣佈「極端情況」或「黑色」暴雨警告，則接納供股股份並繳付股款的最後時限將不會落實：

- (i) 最後接納時限當日中午十二時正前任何本地時間在香港生效，並於中午十二時正後不再生效，則接納供股股份並繳付股款的最後時限將順延至同一營業日下午五時正；或
- (ii) 最後接納時限當日中午十二時正至下午四時正期間任何本地時間在香港生效，則接納供股股份並繳付股款的最後時限將順延至下一個於中午十二時正至下午四時正任何時間並無該等警告生效的營業日下午四時正。

倘接納供股股份並繳付股款的最後時限根據上述者押後，則本節所述於最後接納時限之後的事件的日期或會受到影響。在此情況下，本公司將在實際可行的情況下盡快作出公告。

供股的條件

由於供股的目的乃為新計劃項下的現金代價（定義見下文）提供資金，因此供股須待以下條件獲達成後方可完成：

1. 根據上市規則及收購守則，獨立股東於不遲於章程寄發日期在股東特別大會及出售股東特別大會上通過(1)普通決議案以批准包銷協議、配售協議、供股、特別交易及其項下擬進行的交易（獲超過50%的獨立股東於股東特別大會及出售股東特別大會上投票贊成）；及(2)特別決議案以批准清洗豁免（獲至少75%的獨立股東於股東特別大會上投票贊成）；
2. 執行人員向包銷商授出清洗豁免，而授出清洗豁免附帶的所有條件（如有）已達成；
3. 執行人員根據收購守則規則25就特別交易授予同意；
4. 聯交所上市委員會於供股股份買賣首日前批准或同意批准（須待配發後）供股股份上市及買賣，且並無撤回或撤銷有關批准；
5. 根據上市規則及收購守則，股東於不遲於章程寄發日期在本公司股東大會上通過普通決議案以批准須獲得股東批准的與新計劃有關的所有交易（包括出售事項）；
6. 計劃債權人已在為審議開曼計劃而召開的開曼計劃會議上批准開曼計劃；及
7. 計劃債權人已在為審議香港計劃而召開的香港計劃會議上批准香港計劃。

此外，配售協議及包銷協議各自項下的交易須受若干條件規限。各項配售協議須滿足的條件載於本通函「未獲認購供股股份的配售協議」一節。包銷協議須滿足的條件載於本通函「包銷協議的條件」一節。上述條件概不可獲豁免。

開曼計劃會議及香港計劃會議已於2023年11月14日舉行。合共614名舊票據持有人（持有597,147,318美元的舊票據所涉及的投票計劃申索）由受委代表出席了票據持有人香港計劃會議及票據持有人開曼計劃會議並於會上投票。在出席上述會議並於會上投票的該等人士當中，合共602名舊票據持有人（持有561,989,163美元的投票計劃申索

供股的條件

(按價值計相當於94.11%，按出席上述會議並於會上投票的舊票據持有人數計相當於98.05%)) 投票贊成新計劃。此外，可換股債券持有人(持有1,050,760,838.89港元的可換股票據所涉及的投票計劃申索)由受委代表出席了可換股債券持有人香港計劃會議及可換股債券持有人開曼計劃會議並於會上投票贊成新計劃。因此，香港計劃及開曼計劃均已經所需的大多數計劃債權人批准。香港計劃及開曼計劃各自將需高等法院及開曼法院的批准及裁決。有關開曼計劃會議及香港計劃會議結果的詳情，請參閱本公司日期為2023年11月15日的公告。

於最後可行日期，除條件6及7外，上述供股的條件均未獲達成。

倘(i)包銷商終止包銷協議，或(ii)任何配售協議及包銷協議並無成為無條件，或(iii)供股並無於不遲於2024年3月7日(星期四)下午四時正前成為無條件，供股將不會進行。倘發生任何上述事件，本公司將另行刊發公告。

根據上市規則第14.29條，預期出售事項將構成非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第十四章的通告、公告、通函及股東批准規定。此外，根據收購守則，(i)於重組生效日期，參考舊票據持有人於記錄時間持有的計劃債權人申索總額比例，按比例向債權人特殊目的公司(其將由持有舊票據且亦可能屬股東的計劃債權人擁有)發行TM Home新股份，及(ii)於重組生效日期，參考可換股債券持有人於記錄時間持有的計劃債權人申索總額比例，按比例向可換股債券股東(即淘寶中國的聯繫人)發行TM Home新股份均將構成一項並非適用於所有股東的有利條件，因此屬於收購守則規則25項下的特別交易且須獲執行人員同意。出售股東特別大會將於股東特別大會同日召開，即2024年1月31日(星期三)。有關出售事項的詳情，請參閱本公司擬刊發的內容有關出售事項、特別交易2及特別交易3的公告及通函。內容有關出售事項、特別交易2及特別交易3的本公司通函預期包括(其中包括)(i)本集團的財務資料，(ii)出售事項完成後TM Home及其附屬公司的財務資料，(iii)出售事項完成後本集團的未經審計備考財務資料，(iv) TM Home及克而瑞的估值報告，(v)上市規則及收購守則規定的本公司核數師及獨立財務顧問就若干財務資料以及TM Home及克而瑞的估值報告而出具的函件，及(vi)與供股、清洗豁免、特別交易有關的所有相關資料，以及收購守則獨立董事

供 股 的 條 件

委員會發出的推薦函件及獨立財務顧問發出的意見函件，內容有關（其中包括）彼等各自就特別交易2及特別交易3的推薦意見。本公司股東及潛在投資者務請注意，本通函須與本公司擬刊發的內容有關出售事項、特別交易2及特別交易3的通函一併閱讀。股東於作出有關在股東特別大會及出售股東特別大會上投票的決定前應一併審閱上述兩份通函。

終止包銷協議

倘於最後終止時限前發生以下情況，則包銷商有權於最後終止時限前向本公司送達書面通知終止包銷協議：

1. 包銷商合理認為，供股的成功將因以下情況而受到重大不利影響：
 - (a) 頒佈任何新法例或法規或現有的法例或法規（或其司法詮釋）出現任何變動，或發生任何性質的其他事件，可能對本公司之整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響，或對供股而言屬重大不利情況；或
 - (b) 發生任何地方、國家或國際性事件或變動（不論是否構成於其日期之前及／或之後發生或持續發生之一連串事件或變動之一部分），而有關事件或變動屬政治、軍事、金融、經濟或其他性質（不論是否與前述任何一項屬同一類別），或具有地方、國家或國際性質的敵對行為或武裝衝突爆發或升級，或影響當地證券市場，可能對本公司整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響，或對供股的成功進行構成重大不利影響或導致進行供股屬不宜或不智；或
2. 市況出現任何不利變動（包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場之任何變動、證券買賣暫停或受嚴重限制），而包銷商合理認為可能對供股的成功構成重大或不影響或導致進行供股屬不宜或不智；或
3. 任何不可抗力事件，包括但不限於任何天災、戰爭、暴亂、擾亂公共秩序、內亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖主義活動、罷工或停工，而包銷商合理認為有關情況會對供股的成功及／或本公司整體前景造成重大不利影響；或
4. 本公司整體業務或財務或經營狀況或前景出現任何其他重大不利變動（不論是否與上述任何一項同類）；或
5. 倘於緊接章程文件日期前發生或發現任何事宜且並無於章程文件中披露，而包銷商合理認為有關事宜構成對供股而言屬重大的遺漏；或

終止包銷協議

6. 聯交所連續十個營業日以上全面暫停證券買賣或暫停本公司證券買賣，涉及核准供股公告或章程文件或有關供股的其他公告而暫停買賣者則除外。

倘包銷商於最後終止時限前發出上文所述任何通知，則包銷協議項下各訂約方的所有責任隨即終止，各訂約方一概不得就成本、損害、補償或其他事項(任何事前違約事項除外)向任何其他訂約方提出任何索償。

倘包銷商終止包銷協議，供股將不會進行。倘包銷商終止包銷協議，本公司將另行刊發公告。



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)

董事會：

執行董事

周忻先生 (主席)

黃燦浩先生 (副主席)

丁祖昱博士 (首席執行官)

程立瀾博士 (首席財務官)

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

蔣珊珊女士

楊勇先生

宋家俊先生

陳代平先生

總部：

中國上海市

靜安區廣延路383號

引力樓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：

**(I) 建議按於記錄日期每持有十(10)股股份
獲發十二(12)股供股股份之基準進行供股；**

(II) 有關包銷協議之關連交易；

(III) 申請清洗豁免；

(IV) 特別交易；及

(V) 股東特別大會通告

緒言

茲提述內容有關(其中包括)供股、配售協議、包銷協議、清洗豁免及特別交易的供股公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關供股、配售協議、包銷協議、特別交易1及清洗豁免的進一步詳情；(ii)上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會各自就供股、配售協議、包銷協議、特別交易1及清洗豁免的推薦函；(iii)邁時資本有限公司就上述事項致上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會以及獨立股東的意見函；(iv)上市規則及收購守則規定的其他資料；及(v)召開股東特別大會的通告。

新計劃

茲提述重組支持協議公告。本公司擬向舊票據持有人及可換股債券持有人提出新計劃。若各項新計劃經相關法院裁定有效，則本公司將在重組生效日期向參與的計劃債權人支付由以下各部分組成的重組代價(「重組代價」)：

- (i) 就每位計劃債權人於記錄時間持有的每1,000美元(或等值港元)計劃債權人申索應付現金60美元(「現金代價」)；
- (ii) 若計劃債權人為舊票據持有人，則代價還包括參考每位有關計劃債權人於記錄時間所持有的計劃債權人申索佔該等計劃債權人之計劃債權人申索的比例按比例轉讓的債權人特殊目的公司的股份；及
- (iii) 於重組生效日期，本公司將促使TM Home分別參考舊票據持有人及可換股債券持有人於記錄時間持有的計劃債權人申索總額比例，按比例向債權人特殊目的公司及可換股債券股東發行一定數量的TM Home新股份，以使在有關發行之後，債權人特殊目的公司、可換股債券股東及TM Home少數股東合共持有的TM Home股本股權合計達到65%。於有關發行後，債權人特殊目的公司將持有TM Home約54.207%的股份，可換股債券股東及TM Home少數股東將共同持有TM Home約10.793%的股份。TM Home剩餘35%的股份將由本公司及其聯屬公司持有，其中15%將轉讓予本公司所委任TM Home的高級管理層成員所持有的特殊目的公司。

董事會函件

誠如重組支持協議公告所述，本公司擬向舊票據持有人及可換股債券持有人提出新計劃，並以外部融資為重組計劃項下的現金代價提供資金，包括但不限於通過預期將由周忻先生包銷的潛在供股籌集約480百萬港元。

誠如本公司於2023年10月10日所另行公告（「計劃會議通告公告」），根據日期為2023年10月4日的頒令（「開曼計劃召開頒令」），開曼法院已指示可召開開曼計劃會議，藉以考慮並酌情批准開曼計劃（不論是否有開曼法院批准或施加的修訂、增補或條件）。此外，根據日期為2023年9月26日的頒令（「香港計劃召開頒令」），香港高等法院已指示可召開香港計劃會議，藉以考慮並酌情批准香港計劃（不論是否有香港高等法院批准或施加的修訂、增補或條件）。誠如計劃會議通告公告更詳細載列，開曼計劃會議及香港計劃會議謹訂於2023年11月14日召開。

如本公司於2023年11月15日進一步所公告，開曼計劃會議及香港計劃會議已於2023年11月14日舉行。合共614名舊票據持有人（持有597,147,318美元的舊票據所涉及的投票計劃申索）由受委代表出席了票據持有人香港計劃會議及票據持有人開曼計劃會議並於會上投票。在出席上述會議並於會上投票的該等人士當中，合共602名舊票據持有人（持有561,989,163美元的投票計劃申索（按價值計相當於94.11%，按出席上述會議並於會上投票的舊票據持有人數計相當於98.05%））投票贊成新計劃。此外，可換股債券持有人（持有1,050,760,838.89港元的可換股票據所涉及的投票計劃申索）由受委代表出席了可換股債券持有人香港計劃會議及可換股債券持有人開曼計劃會議並於會上投票贊成新計劃。因此，香港計劃及開曼計劃均已經所需的大多數計劃債權人批准。香港計劃及開曼計劃各自將需高等法院及開曼法院的批准及裁決。有關開曼計劃會議及香港計劃會議結果的詳情，請參閱本公司日期為2023年11月15日的公告。

謹此說明，於舊票據及可換股票據項下本公司將根據新計劃獲解除的未償還債務責任總額為6,328.5百萬港元（應計及未付利息計算至2023年6月30日為止）。

有關重組生效日期的最新消息

誠如分別向香港高等法院及開曼群島大法院所描述，以及分別根據重組支持協議（可換股債券）及重組支持協議（定義見各份計劃），根據香港計劃及開曼計劃各自第11.1條，本公司已將截止日期（定義見各份計劃）延長至2024年3月31日。重組生效日期預期將於2024年3月31日或之前發生，惟須待重組條件（定義見各份計劃）根據各份計劃的條款達成或獲豁免後方可作實。

出售事項

誠如上文所述，於重組生效日期，本公司將促使TM Home分別參考舊票據持有人及可換股債券持有人於記錄時間持有的計劃債權人申索總額比例，按比例向債權人特殊目的公司及可換股債券股東發行一定數量的TM Home新股份，以使在有關發行之後，債權人特殊目的公司、可換股債券股東及TM Home少數股東合共持有的TM Home股本股權合計達到65%。除本通函所披露者外，就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，債權人特殊目的公司、可換股債券股東及其各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

TM Home目前從事網上房地產營銷及交易平台營運業務。重組完成後，TM Home將(a)持有及經營本公司的兩條業務線，即(i)目前由克而瑞經營的房地產數據及諮詢服務業務及(ii)天貓網絡合作的網上房地產營銷服務業務，及(b)持有樂居（紐約證券交易所上市公司及中國一間具領導地位的線上線下房地產服務供應商，主要從事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）的控股權。TM Home將不會經營或持有本公司以「房友」品牌開展的房地產經紀網絡服務，且有關房地產經紀網絡服務將於出售事項完成前轉讓予中國控股公司。因此，此乃實際上為本集團對TM Home、克而瑞、樂居及彼等各自的附屬公司的出售，且於出售事項完成後，TM Home、克而瑞、樂居及彼等各自的附屬公司將不再為本公司的附屬公司，且本公司以「房友」品牌開展的房地產經紀網絡服務將繼續由本公司經營。

重組及出售事項完成後，本集團（不包括TM Home、樂居及克而瑞）將繼續提供(i)一手房代理服務，主要包括為房地產開發商開發的房地產項目制定及執行營銷及銷

售策略，向潛在買家推廣項目及促成銷售交易；及(ii)「房友」品牌下整合中國中小型二手房經紀門店的房地產經紀網絡服務，並為其業務運營提供豐富資源。

於重組生效日期前，本公司將為實施新計劃註冊成立(i)債權人特殊目的公司，將於重組生效日期由舊票據的持有人擁有的實體，及(ii)管理層特殊目的公司，目前計劃將由高級管理層成員（目前負責管理克而瑞集團及TM Home的業務，彼等概非股東）擁有的實體。於重組生效日期，持有舊票據的每位計劃債權人將有權接收債權人特殊目的公司的股份。債權人特殊目的公司的股份將參考每位有關計劃債權人於記錄時間所持有的計劃債權人申索按比例分配。於重組生效日期，債權人特殊目的公司的100%股份將轉讓予持有舊票據的計劃債權人。於重組生效日期，本公司將根據債權人特殊目的公司分配及可換股債券分配，促使TM Home向債權人特殊目的公司及可換股債券股東發行TM Home新股份，以在有關發行之後，債權人特殊目的公司、可換股債券股東及TM Home少數股東合共持有的TM Home股本股權合計達到65%，根據上市規則第14.29條，這將被本公司視為視作出售事項。於有關發行後，債權人特殊目的公司將持有TM Home約54.207%的股份，可換股債券股東及TM Home少數股東將共同持有TM Home約10.793%的股份。TM Home剩餘35%的股份將由本公司及其聯屬公司持有，於重組生效日期其中15%將轉讓予管理層特殊目的公司。此種情況將激勵管理層特殊目的公司的股東在經營TM Home旗下業務分部（包括克而瑞集團）時勤勉工作，以保持及提升TM Home的資產價值，以期就於後期最終出售彼等權益以換取現金取得最高可能價格，此舉將使債權人特殊目的公司、TM Home少數股東及可換股債券持有人能夠收回其部分債務。本公司認為，在與投資者的業務交易中通常會提供約15%的激勵股份，並因此決定為15%。TM Home所有權在本公司、計劃債權人及管理層特殊目的公司之間的分配代表本公司經與可換股債券持有人及TM Home少數股東磋商後準備提呈予計劃債權人的商業交易。

為確保本公司可根據新業務合作協議繼續經營TM Home的業務，於重組生效日期或之前，本公司、管理層特殊目的公司、債權人特殊目的公司、TM Home少數股東、可換股債券股東及TM Home將訂立有關TM Home的股東協議（「**TM Home股東協議**」）。進行出售事項後，本公司將根據TM Home股東協議繼續經營TM Home直至2024年8月31日，儘管僅持有TM Home的20%股權。

董事會函件

根據上市規則第14.29條，預期出售事項將構成非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第十四章的通告、公告、通函及股東批准規定。此外，根據收購守則，(i)於重組生效日期，參考舊票據持有人於記錄時間持有的計劃債權人申索總額比例，按比例向債權人特殊目的公司（其將由持有舊票據且亦可能屬股東的計劃債權人擁有）發行TM Home新股份，及(ii)於重組生效日期，參考可換股債券持有人於記錄時間持有的計劃債權人申索總額比例，按比例向可換股債券股東（即淘寶中國的聯繫人）發行TM Home新股份均將構成一項並非適用於所有股東的有利條件，因此屬於收購守則規則25項下的特別交易且須獲執行人員同意。出售股東特別大會將於股東特別大會同日召開，即2024年1月31日（星期三）。有關出售事項的詳情，請參閱本公司擬刊發的內容有關出售事項、特別交易2及特別交易3的公告及通函。內容有關出售事項、特別交易2及特別交易3的本公司通函預期包括（其中包括）(i)本集團的財務資料，(ii)出售事項完成後TM Home及其附屬公司的財務資料，(iii)出售事項完成後本集團的未經審計備考財務資料，(iv) TM Home及克而瑞的估值報告，(v)上市規則及收購守則規定的本公司核數師及獨立財務顧問就若干財務資料以及TM Home及克而瑞的估值報告而出具的函件，及(vi)與供股、清洗豁免、特別交易有關的所有相關資料，以及收購守則獨立董事委員會發出的推薦函件及獨立財務顧問發出的意見函件，內容有關（其中包括）彼等各自就特別交易2及特別交易3的推薦意見。本公司股東及潛在投資者務請注意，本通函須與本公司擬刊發的內容有關出售事項、特別交易2及特別交易3的通函一併閱讀。股東於作出有關在股東特別大會及出售股東特別大會上投票的決定前應一併審閱上述兩份通函。

建議供股

為撥付重組計劃項下的現金代價，本公司建議按於記錄日期合資格股東每持有十(10)股股份獲發十二(12)股供股股份之基準實施供股，認購價為每股供股股份0.23港元，以通過發行2,098,871,436股供股股份籌集約483百萬港元的所得款項總額(扣除開支前)。估計供股所得款項淨額(扣除估計開支後)約為465百萬港元。供股的主要條款載列如下：

供股基準：	於記錄日期營業時間結束時合資格股東每持有十(10)股股份獲發十二(12)股供股股份
認購價：	每股供股股份0.23港元
每股供股股份淨價(將予發行的最高數目供股股份的認購價總額減供股預計產生的成本及開支，除以將予發行的供股股份的最高數目)：	每股供股股份約0.23港元
於最後可行日期已發行的股份數目：	1,749,059,530股股份
供股股份數目：	2,098,871,436股供股股份(假設於記錄日期或之前並無發行新股份或購回股份)
將予發行的供股股份的總面值：	20,988.7美元(假設於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動)
於供股完成後已發行股份數目：	3,847,930,966股股份(假設於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動及於供股完成時或之前並無將予配發及發行的新股份(供股股份除外))

董事會函件

供股所得款項總額(扣除開支前)： 約483百萬港元(假設於記錄日期或之前概無發行新股份或購回股份)

供股所得款項淨額： 約465百萬港元(假設於記錄日期或之前概無發行新股份或購回股份)

於2020年7月31日，本公司與可換股債券持有人訂立認購協議，據此可換股債券持有人有條件同意認購可換股票據。可換股票據於發行日的第三週年日到期，年利率為2%，可按初始轉換價10.37港元轉換為99,508,197股股份，惟可按慣例予以調整。此外，本公司於2018年4月20日採納首次公開發售前購股權計劃，因根據首次公開發售前購股權計劃授出但尚未行使的所有發行在外購股權獲行使而可予發行的股份整體限額，於任何時候不得超過91,568,000股股份。於最後可行日期，已發行在外的購股權可認購合共76,065,600股股份，佔本公司已發行股本(假設概無根據可換股票據發行股份)的約4.3%。有關首次公開發售前購股權計劃的詳情載於本公司2022年年度報告。

假設於記錄日期或之前概無新發行或購回股份(無論是根據可換股票據、首次公開發售前購股權計劃或其他)，建議根據供股的條款將予配發及發行的2,098,871,436股供股股份約佔(i)現有已發行股份總數的120%及(ii)緊隨供股完成後經擴大已發行股份總數的54.5%。

認購價

認購價每股供股股份0.23港元須於合資格股東根據供股接納供股股份的相關暫定配額時及(倘適用)未繳股款供股股份承讓人申請供股股份時全額支付。

認購價較：

- (i) 於最後交易日聯交所所報收市價每股股份0.29港元折讓約20.69%；
- (ii) 直至最後交易日(包括該日)止最後五(5)個連續交易日聯交所所報股份的平均收市價每股股份約0.29港元折讓約20.14%；

- (iii) 直至最後交易日（包括該日）止最後十(10)個連續交易日聯交所所報股份的平均收市價每股股份約0.31港元折讓約24.84%；
- (iv) 基於直至最後交易日（包括該日）止最後五(5)個連續交易日聯交所所報股份的平均收市價之理論除權價每股股份約0.26港元折讓約10.56%；及
- (v) 於最後可行日期聯交所所報收市價每股股份0.211港元溢價約9.00%。

於2022年12月31日及2023年6月30日，本集團錄得負債淨額狀況分別為約人民幣5,027,872,000元及人民幣5,907,549,000元。根據理論攤薄價每股股份0.26港元及基準價（定義見上市規則第7.27B條）每股股份0.29港元計算，供股將導致理論攤薄效應（定義見上市規則第7.27B條）約11%。

認購價乃由本公司參考（其中包括）(i)現行市況下股份的近期市價；及(ii)本集團的財務狀況及資金需求而釐定。基於建議認購價0.23港元及本公司擬募集的總資金，將予發行的供股股份數目將為2,098,871,436股供股股份，相當於截至最後可行日期已發行股份總數的約120%。本公司認為認購比率符合本公司及其獨立股東的整體利益，原因是(i)按該比率實施供股將令本公司可募集對重組而言屬必要的所得款項金額，因此本公司可進行其重組計劃及降低於舊票據及可換股票據項下的債務責任水平；及(ii)除滿足資金需要外，本公司亦認為該比率處於2023年上半年股份於聯交所上市的其他公司所實施的供股認購比率範圍的「下限」內，基於聯交所網站可用公開資料介乎約10%至約250%。因此，該比率將不會導致股東的現有股權遭重大攤薄。

經計及供股的條款及本通函「供股的理由及裨益以及所得款項用途」一節所披露之供股的理由，董事（上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會成員除外，彼等經審閱及考慮獨立財務顧問的建議後提供的意見分別載於第66至67頁的上市規則獨立董事委員會函件及第68至70頁的收購守則獨立董事委員會函件）認為供股的條款（包括認購價）屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

供股的條件

由於供股的目的乃為新計劃項下的現金代價（定義見下文）提供資金，因此供股須待以下條件獲達成後方可完成：

1. 根據上市規則及收購守則，獨立股東於不遲於章程寄發日期在股東特別大會及出售股東特別大會上通過(1)普通決議案以批准包銷協議、配售協議、供股、特別交易及其項下擬進行的交易（獲超過50%的獨立股東於股東特別大會及出售股東特別大會上投票贊成）；及(2)特別決議案以批准清洗豁免（獲至少75%的獨立股東於股東特別大會上投票贊成）；
2. 執行人員向包銷商授出清洗豁免，而授出清洗豁免附帶的所有條件（如有）已達成；
3. 執行人員根據收購守則規則25就特別交易授予同意；
4. 聯交所上市委員會於供股股份買賣首日前批准或同意批准（須待配發後）供股股份上市及買賣，且並無撤回或撤銷有關批准；
5. 根據上市規則及收購守則，股東於不遲於章程寄發日期在本公司股東大會上通過普通決議案以批准須獲得股東批准的與新計劃有關的所有交易（包括出售事項）；
6. 計劃債權人已在為審議開曼計劃而召開的開曼計劃會議上批准開曼計劃；及
7. 計劃債權人已在為審議香港計劃而召開的香港計劃會議上批准香港計劃。

此外，配售協議及包銷協議各自項下的交易須受若干條件規限。各項配售協議須滿足的條件載於本通函「未獲認購供股股份的配售協議」一節。包銷協議須滿足的條件載於本通函「包銷協議的條件」一節。上述條件概不可獲豁免。

開曼計劃會議及香港計劃會議已於2023年11月14日舉行。合共614名舊票據持有人(持有597,147,318美元的舊票據所涉及的投票計劃申索)由受委代表出席了票據持有人香港計劃會議及票據持有人開曼計劃會議並於會上投票。在出席上述會議並於會上投票的該等人士當中,合共602名舊票據持有人(持有561,989,163美元的投票計劃申索(按價值計相當於94.11%,按出席上述會議並於會上投票的舊票據持有人數計相當於98.05%))投票贊成新計劃。此外,可換股債券持有人(持有1,050,760,838.89港元的可換股票據所涉及的投票計劃申索)由受委代表出席了可換股債券持有人香港計劃會議及可換股債券持有人開曼計劃會議並於會上投票贊成新計劃。因此,香港計劃及開曼計劃均已經所需的大多數計劃債權人批准。香港計劃及開曼計劃各自將需高等法院及開曼法院的批准及裁決。有關開曼計劃會議及香港計劃會議結果的詳情,請參閱本公司日期為2023年11月15日的公告。

於最後可行日期,除條件6及7外,上述供股的條件均未獲達成。

根據上市規則第14.29條,預期出售事項將構成非常重大出售事項,因此須遵守上市規則第十四章的通告、公告、通函及股東批准規定。此外,根據收購守則,(i)於重組生效日期,參考舊票據持有人於記錄時間持有的計劃債權人申索總額比例,按比例向債權人特殊目的公司(其將由持有舊票據且亦可能屬股東的計劃債權人擁有)發行TM Home新股份,及(ii)於重組生效日期,參考可換股債券持有人於記錄時間持有的計劃債權人申索總額比例,按比例向可換股債券股東(即淘寶中國的聯繫人)發行TM Home新股份均將構成一項並非適用於所有股東的有利條件,因此屬於收購守則規則25項下的特別交易且須獲執行人員同意。出售股東特別大會將於股東特別大會同日召開,即2024年1月31日(星期三)。有關出售事項的詳情,請參閱本公司擬刊發的內容有關出售事項、特別交易2及特別交易3的公告及通函。內容有關出售事項、特別交易2及特別交易3的本公司通函預期包括(其中包括)(i)本集團的財務資料,(ii)出售事項完成後TM Home及其附屬公司的財務資料,(iii)出售事項完成後本集團的未經審計備考財務資料,(iv) TM Home及克而瑞的估值報告,(v)上市規則及收購守則規定的本公司核數師及獨立財務顧問就若干財務資料以及TM Home及克而瑞的估值報告而出具的函件,及(vi)與供股、清洗豁免、特別交易有關的所有相關資料,以及收購守則獨立董事

委員會發出的推薦函件及獨立財務顧問發出的意見函件，內容有關（其中包括）彼等各自就特別交易2及特別交易3的推薦意見。本公司股東及潛在投資者務請注意，本通函須與本公司擬刊發的內容有關出售事項、特別交易2及特別交易3的通函一併閱讀。股東於作出有關在股東特別大會及出售股東特別大會上投票的決定前應一併審閱上述兩份通函。

倘有關批准供股的決議案於股東特別大會上遭獨立股東否決，本公司將無充裕資金支付現金代價。本公司未能支付現金代價即表示新計劃將不會生效，且計劃債權人可能會開始法律程序以追回舊票據及可換股票據的未償還債務。在此情況下，本公司將盡全力與計劃債權人達成可接受的解決方案，惟概不保證將會達成任何解決方案。倘獨立股東否決有關批准供股的決議案，本公司無意於股東特別大會後的未來12個月內發起另一類似供股。儘管如此，雖然本公司目前並無任何有關具體計劃，惟本公司並不排除本公司可能會於未來12個月內發起另類股權融資的可能性。

供股股份之地位

供股股份（於配發、繳足或入賬列作繳足及發行後）將在各方面於彼此之間及與配發及發行供股股份當日之已發行股份享有同等地位。繳足股款供股股份之持有人將有權收取於配發及發行繳足股款供股股份當日或之後可能宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。

合資格股東

供股僅供合資格股東參與。為符合資格參與供股，股東必須於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東，且並非不合資格股東。

由代名人持有（或在中央結算系統持有）股份之股東務請注意，董事會將依據本公司股東名冊視該代名人（包括香港中央結算（代理人）有限公司）為一名單一股東，並務請考慮是否有意於記錄日期前安排以自身名義登記相關股份。

董事會函件

為於記錄日期營業時間結束前登記為本公司股東，所有股份過戶文件（連同相關股票及／或轉讓文據）必須不遲於2024年2月5日（星期一）下午四時三十分（香港時間）送交香港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，以作登記。

本公司將於章程寄發日期向合資格股東寄發章程文件。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2024年2月6日（星期二）至2024年2月14日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權參與供股的資格。於上述暫停辦理股份過戶登記期間將不會辦理股份過戶登記手續。

暫定配額之基準

暫定配額之基準為於記錄日期營業時間結束時合資格股東每持有十(10)股股份獲發十二(12)股供股股份（未繳股款形式）。

合資格股東申請全部或任何部分暫定配額時，應於最後接納時限或之前，將填妥之暫定配額通知書及就所申請供股股份應繳股款之支票或銀行本票一併遞交過戶登記處。

非香港股東（如有）之權利

於2023年10月31日，有兩名登記地址位於中國及英屬維爾京群島的非香港股東，彼等合共持有173,969,668股股份，佔本公司已發行股本約9.95%。根據上市規則第13.36(2)(a)條，本公司已就向有關非香港股東提呈供股的可行性作出查詢。根據有關中國及英屬維爾京群島法律的法律顧問的意見，於最後可行日期，中國或英屬維爾京群島法律並無對向登記地址位於中國及英屬維爾京群島的有關非香港股東提呈供股施加限制，故本公司毋須就向有關非香港股東寄發章程文件而自中國或英屬維爾京群島的有關部門取得任何批准，本公司亦毋須向中國或英屬維爾京群島的有關部門登記或備案章程文件。

就供股將予刊發之章程文件將不會根據除(a)香港及(b)中國(根據中國證監會備案規定及管理試行辦法)以外任何司法權區之證券法登記或備案。如下文所闡釋,非香港股東未必符合資格參與供股。

本公司將繼續遵守上市規則第13.36條並就根據香港以外之相關司法權區之法例及相關監管機構或證券交易所之規定向非香港股東(如有)提呈供股之可行性作出必要查詢。倘董事會基於法律顧問向本公司提供的法律意見認為,礙於非香港股東註冊地法例之法律限制或有關地區相關監管機構或證券交易所之規定,不向任何非香港股東提呈供股股份屬必要或合宜,則不會向不合資格股東提呈供股。將不合資格股東(如有)排除出供股範圍外的基準將載於將予刊發的供股章程。

本公司將向不合資格股東寄發供股章程,僅供彼等參考,惟不會向彼等寄發任何暫定配額通知書。

倘本公司認為接納或申請供股股份會違反任何地區或司法權區之適用證券法或其他法例或規例,則本公司保留權利將有關接納或申請當作無效。因此,非香港股東於買賣股份時務請審慎行事。

不合資格股東供股股份的安排

於未繳股款供股股份開始買賣後,如可獲得溢價(扣除開支後),本公司將於實際可行情況下盡快安排將原應暫定配發予不合資格股東的供股股份以其未繳股款形式出售。倘每次出售所得款項扣除開支後超過100港元,則超出部分將按比例支付予相關不合資格股東。本公司將留存100港元或以下的個別款項,利益歸本公司所有,以支付其產生的行政開支。原應暫定配發予不合資格股東的任何未出售供股股份配額將由配售代理根據配售事項提呈以供承配人認購。

供股股份的股票及供股的退款支票

待供股的條件及包銷協議的條件獲達成後,繳足股款供股股份的股票預期將於2024年3月11日(星期一)或之前以平郵方式寄發予有權收取之人士的登記地址,郵誤風險概由彼等自行承擔。每名承配人將就所有獲配發的供股股份獲發一張股票。

倘供股並無成為無條件或包銷協議終止或並無成為無條件，退款支票將於2024年3月11日（星期一）或之前以平郵方式寄發至相關股東之登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

供股股份的零碎配額

供股股份之零碎配額將不會發行予股東，而不合資格股東亦不會獲發行不合資格股東供股股份之配額。所有零碎供股股份將向下湊整至最接近的供股股份整數並合併，及在可獲得溢價（扣除開支後）的情況下由本公司於市場上出售，利益歸本公司所有。

碎股安排

本公司將不會就供股提供任何碎股對盤服務。

不可撤銷承諾

周忻先生於合共398,613,499股股份（不包括因根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使而將予發行的14,460,000股股份，並佔本公司於最後可行日期全部已發行股本約22.8%）中擁有權益，其中，228,920,000股股份、146,918,440股股份、20,000,000股股份及2,775,059股股份分別由中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace持有。中國房產信息集團為易居（中國）控股旗下全資附屬公司，易居（中國）控股為易居控股旗下全資附屬公司。易居控股由On Chance、Jun Heng及周忻先生分別持有33.13%、14.65%及52.22%的股權。Jun Heng由On Chance全資擁有，而On Chance由周忻先生全資擁有。Regal Ace由周忻先生全資擁有。

根據不可撤銷承諾，周忻先生已向本公司承諾(i)彼將促使認購478,336,198股供股股份（即中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace實益持有的合共398,613,499股股份相關之全部暫定配額）；(ii)彼將促使中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace各自不會出售或同意出售中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace現時分別持有的228,920,000股股份、146,918,440股股份、20,000,000股股份及2,775,059股股份中的任何股份，而該等股份將繼續分別由中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace持有且將繼續由周忻先生間接及實益擁有直至記錄日期（包括該日）；及(iii)彼將促使中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace各自就分別認購274,704,000股供股股份、176,302,128股供股股份、24,000,000股供股股份及3,330,070股供股股份向過戶登記處遞交申請表（即根據供股分別暫定配發予中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace各自的未繳股款供股股份數目）。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准根據供股將予發行及配發的未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。除聯交所外，本公司概無任何部分證券於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求批准任何該等證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

供股股份將合資格納入中央結算系統

待未繳股款及繳足股款供股股份獲准於聯交所上市及買賣並遵守香港結算的股份收納規定後，未繳股款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自其未繳股款及繳足股款供股股份（其每手買賣單位與其相關股份相同，即300股）各自於聯交所開始買賣日期或香港結算釐定之有關其他日期起，於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行的交易，須於其後第二個結算日在中央結算系統內交收。

於中央結算系統進行的所有活動，均須遵照不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。股東應就該等交收安排的詳情及該等安排將如何影響彼等的權利及權益尋求彼等之持牌證券交易商或其他專業顧問的意見。

印花稅及其他適用費用及收費

買賣未繳股款及繳足股款供股股份須繳納印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費、會財局交易徵費及香港其他適用費用及收費。

有關未獲認購供股股份的程序

包銷商周忻先生為本公司的主要股東、執行董事兼主席，間接透過中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace於合共398,613,499股股份（不包括因根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使而將予發行的14,460,000股股份）（佔本公司於最後可行日期全部已發行股本約22.8%）中擁有權益。根據上市規則第7.21(2)條，本公司將作出安排，透過向獨立承配人提呈發售未獲認購供股股份之方式出售未獲認購供股股份，利益歸根據供股獲提呈要約的相關不行動股東所有。由於已有補償安排，故不會就供股作出額外申請安排。

本公司已委任配售代理，於最後接納時限後按盡力基準向獨立承配人配售未獲認購供股股份，而配售事項所變現金額較(i)該等供股股份的認購價；及(ii)配售代理開支(包括任何其他相關成本及開支)總額的任何溢價(「淨收益」)將按下文所載方式支付予該等不行動股東。配售代理將按盡力基準在不遲於2024年3月7日(星期四)下午四時正促使收購方(並非股東)以不低於認購價的價格認購所有(或盡可能多的)該等未獲認購供股股份。根據包銷協議的條款，補償安排項下的任何未售出未獲認購供股股份將由包銷商承購。

淨收益(如有，但向下湊整至最接近港仙)將按比例支付予不行動股東，詳情載列如下：

- (i) 如未繳股款權利於失效時由暫定配額通知書代表，則付予名字及地址列於暫定配額通知書的人士；及
- (ii) 如未繳股款權利於失效時以香港中央結算(代理人)有限公司之名義登記，則付予作為該等未繳股款權利於中央結算系統的持有人的實益持有人(透過彼等各自的中央結算系統參與者)。

建議按以下方式處理上述應付予不行動股東的淨收益：(i)金額超過100港元，則全數將支付予彼等；或(ii)如金額等於或少於100港元，則撥歸本公司所有。

中國港股通投資者的權利

根據聯交所網站的「滬港通及深港通持股紀錄查詢服務」，於最後可行日期，中國結算持有238,403,700股股份，佔已發行股份總數的約13.63%。

董事會獲悉，根據滬港通或深港通通過中國結算(作為代名人)持有股份的中國港股通投資者可通過中國結算參與供股。中國結算將為中國港股通投資者提供代名人服務，以(i)通過深港通及／或滬港通出售(全部或部分)未繳股款供股股份(倘有關未繳股款供股股份於聯交所上市)；及／或(ii)根據相關法律及法規按認購價認購(全部或部分)彼等根據供股按於記錄日期所持股份的比例配額。

此外，在中國結算的股票戶口內記存未繳股款供股股份的中國港股通投資者（或相關中國結算參與者（視情況而定））僅可通過深港通及／或滬港通出售該等未繳股款供股股份（倘有關未繳股款供股股份於聯交所上市），但無法購買任何未繳股款供股股份，亦不得轉讓有關未繳股款供股股份予其他中國港股通投資者。

中國港股通投資者應就中國結算規定的後勤安排詳情諮詢其中介人（包括經紀商、託管商、代名人或中國結算參與者）及／或其他專業顧問，並就出售未繳股款供股股份向有關中介人提供指示。有關指示應於本通函「預期時間表」一節所述相關日期之前作出，或另行按照中國港股通投資者的中介人及／或中國結算的要求作出，以便有足夠時間確保有關指示得以生效。

向中國港股通投資者發行的未繳股款供股股份不應亦不可直接或間接在中國向任何人士或實體提呈發售或出售，除非通過深港通及／或滬港通，或有關人士或實體以其他方式按照適用的中國法律法規獲相關中國機關的豁免或已取得必要及適當批准。

本公司將根據中國證監會備案規定及管理試行辦法完成必要備案程序。

未獲認購供股股份的配售協議

於2023年6月19日（聯交所交易時段後），本公司分別與中金公司及克而瑞證券訂立中金公司配售協議及克而瑞證券配售協議。根據各配售協議，各配售代理已同意按盡力基準促使承配人認購未獲認購供股股份。配售協議的詳情如下：

日期：	2023年6月19日（聯交所交易時段後）
發行人：	本公司
配售代理：	中金公司已獲委任為配售代理，以按盡力基準向承配人配售或促使配售最多1,620,535,238股未獲認購供股股份（除克而瑞證券實際配售者外）。就董事所深知，中金公司為獨立第三方。

克而瑞證券已獲委任為配售代理，以按盡力基準向承配人配售或促使配售最多為1,620,535,238股未獲認購供股股份的40%。於最後可行日期，克而瑞證券為克而瑞資本服務的全資附屬公司，而克而瑞資本服務由周忻先生（於最後可行日期為本公司的主要股東、執行董事兼主席）間接通過易居（中國）控股擁有52.01%、由本公司通過其全資附屬公司擁有34.99%及由兩名獨立第三方分別擁有8%及5%。因此，克而瑞證券為周忻先生的聯繫人兼本公司的關連人士。配售協議項下擬進行的與克而瑞證券的交易構成最低豁免水平的交易，並全面豁免遵守上市規則第14A章項下之年度報告、公告、獨立股東批准及年度審核規定。

配售期： 除非訂約方另行協定或根據配售協議的條款提前終止，該期間於本公司在聯交所網站及本公司網站公佈未獲認購供股股份數目的公告後下一個營業日（「開始日期」）開始，並於開始日期下午六時正終止。

應付配售代理的配售佣金及開支： (i) 應付中金公司的配售佣金：金額相當於成功發行供股股份所得款項總額的0.6%。

- (ii) 應付克而瑞證券的配售佣金：金額相當於成功發行供股股份所得款項總額的0.2%。此外，考慮到克而瑞證券就配售事項的表現，本公司可酌情支付最高為成功發行供股股份所得款項總額的0.4%的激勵費。當本公司釐定應付克而瑞證券的激勵費金額時，其將計及多項因素，包括(i)克而瑞證券成功配售的未獲認購供股股份的實際數目，(ii)未獲認購供股股份的最終配售價，及(iii)克而瑞證券成功配售的未獲認購供股股份數目佔配售代理成功配售的未獲認購供股股份總數的比例。
- (iii) 配售代理就配售事項適當及合理引起的實付開支，由本公司單獨報銷。

未獲認購供股股份的配售價： 未獲認購供股股份的配售價最少相當於認購價（扣除任何可能須支付的經紀佣金、會財局交易徵費、證監會交易徵費及聯交所交易費）。

最終價格將根據在配售過程中未獲認購供股股份的需求及市況釐定。

承配人： 未獲認購供股股份將由配售代理僅向承配人提呈發售，承配人及其最終實益擁有人為獨立第三方，且並非與周忻先生及其一致行動人士（包括中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace）及／或本公司任何關連人士一致行動。

未獲認購供股股份的地位： 於配售、配發、發行及繳足股款後，未獲認購供股股份彼此之間及與當時已發行股份將於各方面享有同等地位。

配售條件： 各配售協議項下的配售事項須待以下條件獲達成後方可作實：

- (i) 獨立股東在股東特別大會及出售股東特別大會上分別根據上市規則及收購守則通過(1)普通決議案以批准包銷協議、配售協議、供股、特別交易及其項下擬進行的交易；及(2)特別決議案以批准清洗豁免（獲至少75%的獨立股東於股東特別大會上投票贊成）；
- (ii) 聯交所已批准或同意批准供股股份（以未繳股款及繳足股款形式）於聯交所上市及買賣；
- (iii) 配售代理及本公司雙方均已取得彼等就配售協議及其項下擬進行的交易而須取得的所有必要同意及批准；
- (iv) 配售協議並無根據其中所載終止條款終止；
- (v) 包銷協議成為無條件；
- (vi) 向聯交所送達法例所規定須向香港公司註冊處備案及登記的有關供股的所有文件並進行備案及登記；
及
- (vii) 向合資格股東寄發章程文件，並向不合資格股東寄發供股章程（註有「僅供參考」字樣）僅供參考。

除上文所述者外，中金公司配售協議項下的配售事項須待以下條件獲達成後方可作實：

- (i) 截至中金公司配售協議日期及配售事項完成日期，本公司根據中金公司配售協議作出的聲明及保證屬真實準確且無誤導成分；
- (ii) 於配售事項完成日期或之前，本公司已遵守所有協議及承諾並達成根據中金公司配售協議須遵守或達成的所有條件；及
- (iii) 中金公司於配售事項完成日期已收到：(a)遞交予中國證監會的有關供股及配售事項以及中金公司配售協議擬進行之任何交易的備案報告最終稿或大體完成的草擬稿以及任何相關支持材料（包括但不限於本公司有關中國法律的律師須出具的中國法律意見（如適用）），有關草擬稿的形式及內容須獲中金公司合理信納；(b)本公司開曼法律顧問就中金公司合理要求的事宜出具的法律意見，有關意見的形式及內容須獲中金公司合理信納；及(c)本公司香港法律顧問出具的法律意見，其形式及內容須獲中金公司合理信納。

上述條件均不可獲配售協議的任何一方全部或部分豁免。

配售事項之完成日期：供股股份（以繳足股款形式）已按章程文件所載條款正式發行及配發予合資格股東的日子。

董事會函件

配售協議的條款(包括上述應付配售代理的配售佣金)乃由配售代理與本公司經參考供股的規模及佣金的現行市場費率後公平磋商釐定，並按一般商業條款訂立。董事(不包括上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會成員，彼等經審閱及考慮獨立財務顧問的建議後提供的意見分別載於第66至67頁的上市規則獨立董事委員會函件及第68至70頁的收購守則獨立董事委員會函件)認為配售協議的條款屬公平合理。

鑒於補償安排將為不行動股東提供補償機制，故董事(不包括上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會成員，彼等經審閱及考慮獨立財務顧問的建議後提供的意見分別載於第66至67頁的上市規則獨立董事委員會函件及第68至70頁的收購守則獨立董事委員會函件)認為補償安排符合少數股東的利益。

於最後可行日期，上述配售協議的條件均未獲達成。

包銷協議

根據包銷協議的條款，供股股份(中國房產信息集團、易居(中國)控股、On Chance及Regal Ace根據不可撤銷承諾同意承購者除外)將由周忻先生悉數包銷。包銷協議的主要條款及條件載列如下：

日期： 2023年6月19日(聯交所交易時段後)

包銷商： 周忻先生於最後可行日期為本公司的主要股東、執行董事兼主席。周忻先生有權指定一家彼全資擁有的公司認購未獲承購供股股份。包銷證券並非於周忻先生的日常業務過程中進行。

包銷商將予包銷的
供股股份數目： 1,620,535,238股供股股份(假設於記錄日期或之前不會發行新股份或購回股份)

包銷佣金： 零

除包銷協議外，本公司並未就供股與包銷商或其任何關連人士及彼等各自的聯繫人訂立任何協議、安排、諒解書或承諾。

待包銷協議所載條件獲達成後及倘包銷協議於最後終止時限前並無根據包銷協議的條款終止，周忻先生已同意認購或指定一家彼全資擁有的公司認購未獲承購供股股份（即並未由配售代理根據配售協議配售的任何未獲認購供股股份）。

包銷協議的條款乃由本公司與周忻先生經參考本集團的財務狀況、供股規模、現時及預期市況並經考慮包銷商就本公司重組計劃促進其集資活動的意向後公平磋商釐定。鑒於本公司情況（包括其財務狀況）及包銷安排條款（可能不涉及包銷費用及佣金），經數次嘗試找到同意擔任供股包銷商的金融機構後，本公司後續斷定(i)委聘與本公司並無關聯的第三方擔任供股包銷商不切實際，及(ii)周忻先生（作為本公司創始人及單一最大股東）乃擔任包銷商的最合適及最相關的利益相關者。

董事（不包括上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會成員，彼等經審閱及考慮獨立財務顧問的建議後提供的意見分別載於第66至67頁的上市規則獨立董事委員會函件及第68至70頁的收購守則獨立董事委員會函件）認為，包銷協議的條款屬公平合理，且包銷協議項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

包銷協議的條件

包銷商於包銷協議項下的責任須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 根據上市規則及收購守則，獨立股東於不遲於章程寄發日期在股東特別大會及出售股東特別大會上通過(1)普通決議案以批准包銷協議、配售協議、供股、特別交易及其項下擬進行的交易（獲超過50%的獨立股東於股東特別大會及出售股東特別大會上投票贊成）；及(2)特別決議案以批准清洗豁免（獲至少75%的獨立股東於股東特別大會上投票贊成）；

董事會函件

- (ii) 根據上市規則及收購守則，股東於不遲於章程寄發日期在本公司股東大會上通過普通決議案以批准須獲得股東批准的與新計劃有關的所有交易；
- (iii) 聯交所上市委員會於供股股份買賣首日前批准或同意批准（須待配發後）供股股份上市及買賣，且並無撤回或撤銷有關批准；
- (iv) 最遲於章程寄發日期，將由兩名董事（或彼等正式書面授權的代理）正式簽署經董事決議案批准的章程文件（及所有其他須隨附的文件）副本各一份，分別送交聯交所以取得授權及送交香港公司註冊處處長以作登記，並遵守上市規則及香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》的其他規定；
- (v) 於章程寄發日期或之前，向合資格股東寄發章程文件，並向不合資格股東（如有）寄發供股章程及協定格式的函件（僅供參考），解釋彼等不獲准參與供股的情況；
- (vi) 執行人員向包銷商授出清洗豁免，而授出清洗豁免附帶的所有條件（如有）已達成；
- (vii) 包銷商遵守及履行不可撤銷承諾項下的所有承諾及責任；及
- (viii) 執行人員根據收購守則規則25就特別交易授予同意。

上述先決條件概不可豁免。於最後可行日期，上述包銷協議的條件均未獲達成。

倘上述任何先決條件於最後終止時限前未達成，則包銷協議將告終止，而訂約方概不得向任何其他方提出任何申索（惟任何先前違約及相關申索除外）。

於最後可行日期，除上文條件(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(vi)及(viii)所載批准、章程文件的授權及登記以及包銷商董事會對包銷協議的批准之外，本公司並不知悉包銷商及本公司各自就包銷協議及其項下擬進行的交易而須取得的其他同意或批准。

於最後可行日期，本公司認為供股、包銷協議、配售協議、特別交易及其項下擬進行的交易以及清洗豁免將不會產生有關遵守其他適用法律或法規(包括上市規則)的任何疑慮。

終止包銷協議

倘於最後終止時限前發生以下情況，則包銷商有權於最後終止時限前向本公司發出書面通知終止包銷協議：

1. 包銷商合理認為，供股的成功將因以下情況而受到重大不利影響：
 - (a) 頒佈任何新法例或法規或現有的法例或法規(或其司法詮釋)出現任何變動，或發生任何性質的其他事件，可能對本公司之整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響，或對供股而言屬重大不利情況；或
 - (b) 發生任何地方、國家或國際性事件或變動(不論是否構成於其日期之前及／或之後發生或持續發生之一連串事件或變動之一部分)，而有關事件或變動屬政治、軍事、金融、經濟或其他性質(不論是否與前述任何一項屬同一類別)，或具有地方、國家或國際性敵對行為或武裝衝突爆發或升級的性質，或影響當地證券市場，可能對本公司整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響，或對供股的成功進行構成重大不利影響或導致進行供股屬不宜或不智；或
2. 市況出現任何不利變動(包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場之任何變動、證券買賣暫停或受嚴重限制)，而包銷商合理認為可能對供股的成功構成重大或不利影響或導致進行供股屬不宜或不智；或

3. 任何不可抗力事件，包括但不限於任何天災、戰爭、暴亂、擾亂公共秩序、內亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖主義活動、罷工或停工，而包銷商合理認為有關情況會對供股的成功及／或本公司整體前景造成重大不利影響；或
4. 本公司整體業務或財務或經營狀況或前景出現任何其他重大不利變動（不論是否與上述任何一項同類）；或
5. 倘於緊接章程文件日期前發生或發現任何事宜且並無於章程文件中披露，而包銷商合理認為有關事宜構成對供股而言屬重大的遺漏；或
6. 聯交所連續十個營業日以上全面暫停證券買賣或暫停本公司證券買賣，涉及核准供股公告或章程文件或有關供股的其他公告而暫停買賣者則除外。

倘包銷商於最後終止時限前發出上文所述通知，則包銷協議項下各訂約方的所有責任隨即終止，各訂約方一概不得就成本、損害、補償或其他事項（任何事前違約事項除外）向任何其他訂約方提出任何索償。

倘包銷商終止包銷協議，供股將不會進行。倘包銷商終止包銷協議，本公司將另行刊發公告。

對股權架構的影響

下表載列本公司(i)於最後可行日期；及(ii)供股完成後在不同情況下（於各情況下均假設除供股股份外，直至供股完成為止並無新發行或購回股份）之股權架構。有關情況假設：

- (a) 所有合資格股東悉數接納供股股份；
- (b) 合資格股東（根據不可撤銷承諾，周忻先生及中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace除外）概無接納供股股份及全部未獲認購供股股份已根據補償安排悉數配售予承配人；及

董事會函件

(c) 合資格股東(根據不可撤銷承諾, 中國房產信息集團、易居(中國)控股、On Chance及Regal Ace除外)概無接納供股股份, 而全部未獲承購供股股份由包銷商承購。

(ii) 緊隨供股完成後, 並假設:

	(i) 於最後可行日期		(a) 所有合資格股東悉數				(b) 合資格股東(根據不可撤銷承諾, 中國房產信息集團、易居(中國)控股、On Chance及Regal Ace除外)概無接納供股股份及全部未獲認購供股股份已根據補償安排配售予承配人		(c) 合資格股東(根據不可撤銷承諾, 中國房產信息集團、易居(中國)控股、On Chance及Regal Ace除外)概無接納供股股份, 並無未獲認購供股股份獲配售且全部未獲承購供股股份由周忻先生承購	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
中國房產信息集團(附註1)	228,920,000	13.09	503,624,000	13.09	503,624,000	13.09	503,624,000	13.09	503,624,000	13.09
易居(中國)控股(附註2)	146,918,440	8.40	323,220,568	8.40	323,220,568	8.40	323,220,568	8.40	323,220,568	8.40
On Chance(附註3)	20,000,000	1.14	44,000,000	1.14	44,000,000	1.14	44,000,000	1.14	44,000,000	1.14
Regal Ace(附註4)	2,775,059	0.16	6,105,129	0.16	6,105,129	0.16	6,105,129	0.16	6,105,129	0.16
周忻先生(附註5)	398,613,499	22.79	876,949,697	22.79	876,949,697	22.79	876,949,697	22.79	2,497,484,934 (附註6)	64.90
周忻先生及與其一致行動或 推定與其一致行動的人士 (附註5)	398,613,499	22.79	876,949,697	22.79	876,949,697	22.79	876,949,697	22.79	2,497,484,934	64.90
承配人	-	0	-	0	1,620,535,238	42.11	-	0	-	0
淘寶中國	145,588,000	8.32	320,293,600	8.32	145,588,000	3.78	145,588,000	3.78	145,588,000	3.78
其他公眾股東	1,204,858,031	68.89	2,650,687,668	68.89	1,204,858,031	31.31	1,204,858,031	31.31	1,204,858,031	31.31
總計(附註7)	1,749,059,530	100.00	3,847,930,966	100.00	3,847,930,966	100.00	3,847,930,966	100.00	3,847,930,966	100.00

附註：

- (1) 中國房產信息集團為易居（中國）控股旗下全資附屬公司，易居（中國）控股為易居控股旗下全資附屬公司。
- (2) 易居（中國）控股為易居控股的附屬公司，而易居控股由On Chance、Jun Heng及周忻先生分別持有33.13%、14.65%及52.22%的股權。Jun Heng由On Chance全資擁有，而On Chance由周忻先生全資擁有。
- (3) On Chance由周忻先生全資擁有。
- (4) Regal Ace由周忻先生全資擁有。
- (5) 除上述股份外，周忻先生亦於根據首次公開發售前購股權計劃授予的購股權獲行使後將予發行的14,460,000股股份中擁有權益。於最後可行日期，周忻先生持有的可行使認購14,460,000股股份的購股權仍未行使。於最後可行日期，除周忻先生外，董事或彼等的聯繫人概無持有任何股份。
- (6) 根據包銷協議，周忻先生有權指定一家彼全資擁有的公司認購未獲承購供股股份。僅供說明用途，我們假設所有未獲承購供股股份將由周忻先生承購。
- (7) 由於百分比數字四捨五入至小數點後兩位，上表中百分比數字總和可能不等於100%。由於處理零碎配額，上表所示股份總數可能不等於最後可行日期已發行股份總數與將予發行的供股股份的總和。供股股份之零碎配額將不會發行予股東，而不合資格股東亦不會獲發行不合資格股東供股股份之配額。所有零碎供股股份將向下湊整至最接近的供股股份整數並合併，及在可獲得溢價（扣除開支後）的情況下由本公司於市場上出售，利益歸本公司所有。

惡劣天氣對接納供股股份並繳付股款的最後時限的影響

倘於下列時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或超強颱風導致的「極端情況」或「黑色」暴雨警告，則接納供股股份並繳付股款的最後時限將不會落實：

- (a) 最後接納日期中午十二時正前任何本地時間在香港生效，並於中午十二時正後不再生效，則接納供股股份並繳付股款的最後時限將順延至同一營業日下午五時正；及
- (b) 最後接納日期中午十二時正至下午四時正期間任何本地時間在香港生效，則接納供股股份並繳付股款的最後時限將重訂為下一個於上午九時正至下午四時正任何時間並無該等警告生效的營業日下午四時正。

倘接納供股股份並繳付股款的最後時限並未落實為最後接納日期，則本通函「預期時間表」一節所述日期或會受到影響。本公司將在實際可行的情況下盡快以公告方式就預期時間表的任何變動通知股東。

供股的理由及裨益以及所得款項用途

如上文所述，本公司擬向舊票據持有人及可換股債券持有人提出新計劃。若各項新計劃經相關法院裁定有效，則本公司將在重組生效日期向參與的計劃債權人支付由（其中包括）就每位計劃債權人於記錄時間持有的每1,000美元（或等值港元）計劃債權人申索應付現金60美元組成的重組代價。本公司擬以供股全部所得款項淨額為新計劃的重組計劃所涉現金代價提供資金。

董事會於議決進行建議供股前已考慮其他集資方法以支付現金代價，包括但不限於債務融資、配售及公開發售。董事會考慮及注意到，就銀行借款而言，由於銀行借款將附帶利息成本及可能需要提供抵押，而債權人的地位將優先於股東，董事認為，其將對本公司的財務狀況造成額外負擔，且不會對股東整體有益。此外，2022年票據限制了本公司承擔額外債務的能力，因此本公司選擇銀行借款作為集資方法並不實際。另一方面，供股為現有股東提供平等參與的機會，以避免彼等股權遭攤薄並可自由買賣權利配額。董事會認為（不包括上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會成員，彼等經審閱及考慮獨立財務顧問的建議後提供的意見分別載於第66至67頁的上市規則獨立董事委員會函件及第68至70頁的收購守則獨立董事委員會函件），供股乃為本公司為實施新計劃集資的最合適渠道，並符合本公司及股東的整體利益。本公司擬將供股所得全部所得款項淨額用於支付現金代價，於2023年6月30日該金額為人民幣350百萬元（相當於約379.7百萬港元）。所得款項淨額餘下部分（如有）將用作營運資金及一般公司用途。

有關包銷商的資料

供股將由本公司主要股東、執行董事兼主席周忻先生包銷。鑒於周忻先生為本公司主要股東，彼符合上市規則第7.19(1)(b)條有關供股包銷商須為相關發行人控股或主要股東的規定。倘周忻先生因根據包銷協議承購未獲認購供股股份而成為本公司的控股股東，周忻先生計劃讓本集團繼續經營現有業務。周忻先生無意對本集團業務作出任何重大變動或終止繼續聘用本集團僱員。

周忻先生，56歲，本公司創始人、執行董事、提名委員會主席兼本集團主席。其主要負責制定本集團的整體發展策略和業務規劃。周忻先生於1990年獲得上海大學機械設計與製造學士學位。周忻先生在中國房地產行業擁有逾23年經驗。其曾於上海金豐投資股份有限公司（上海證券交易所上市公司，證券代碼：600606）擔任副總經理。其在易居（中國）控股（之前在紐交所上市，證券代碼：EJ）擔任多個職務，包括自2003年起擔任易居管理副主席兼總裁、自2005年起擔任該公司主席、2003年至2009年擔任行政總裁並自2012年起再次擔任該職務。2009年至2012年，周忻先生於中國房產信息集團在紐交所上市至該公司被易居（中國）控股私有化期間擔任該集團聯席主席兼行政總裁。其亦自樂居成立以來擔任該公司的執行主席。周忻先生自2006年7月起亦擔任中國控股公司董事。

周忻先生自樂居於2014年4月上市以來擔任該公司董事。樂居為一家於紐交所上市的公司（證券代碼：LEJU）且於2020年11月成為本公司的一家附屬公司。周忻先生之前曾於易居（中國）控股（紐交所上市公司，證券代碼：EJ）2007年8月上市至2016年8月退市期間擔任該公司董事。

周忻先生於2016年被新浪網和《人民日報》聯合評為「中國經濟年度人物」、2016年獲得第八屆中國商業領袖論壇頒發的「中國商業領袖獎」，2010年榮獲亞洲企業商會(Enterprise Asia)頒發的「優秀企業家獎」及2005年榮獲「中國房地產服務業特殊貢獻獎」。

周忻先生目前擔任中國房地產業協會副主席、中國大自然保護協會董事、中華房地產投資開發商會副主席及中國房地產業協會房地產服務委員會主席。其亦為上海房地產經紀行業協會主席及新滬商聯合會輪值主席。

周忻先生亦為若干主要股東以及其附屬公司及聯營公司的董事，詳情載於本公司日期為2018年7月10日內容有關其首次公開發售及其股份於聯交所主板上市的招股章程「與控股股東的關係」一節。

本公司於過往12個月的集資活動

於緊接供股公告前過去12個月及直至最後可行日期，本公司並未進行任何涉及發行股本證券的集資活動。

上市規則涵義

供股(如進行)將令本公司已發行股本增加超過50%。根據上市規則第7.19A條及第7.27A條，供股須待獨立股東(包括合資格股東及不合資格股東)於股東特別大會上批准後，方可作實，而控股股東及彼等的聯繫人或(倘並無控股股東)本公司董事(不包括獨立非執行董事)及最高行政人員及彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上放棄投票贊成有關供股的決議案。因此，董事(不包括獨立非執行董事)及彼等的聯繫人須於股東特別大會上放棄投票贊成批准供股、配售協議、包銷協議、特別交易1及其項下擬進行的交易以及清洗豁免的決議案。於最後可行日期，董事(周忻先生除外)或彼等的聯繫人概無持有任何股份。

根據理論攤薄價每股股份0.26港元及基準價(定義見上市規則第7.27B條)每股股份0.29港元計算，供股將導致理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)約11%。

包銷商周忻先生為本公司的主要股東、執行董事兼主席，因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，包銷協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，且包銷協議須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。周忻先生連同中國房產信息集團、易居(中國)控股、On Chance及Regal Ace(由周忻先生控制並於股份中擁有權益的公司)亦須於股東特別大會上放棄投票贊成有關包銷協議的決議案。此外，於股份中持有任何權益的計劃債權人被視為於供股中擁有重大權益，故亦須於股東特別大會上放棄投票贊成有關包銷協議的決議案。

鑒於周忻先生為本公司主要股東，彼符合上市規則第7.19(1)(b)條有關供股包銷商須為相關發行人控股或主要股東的規定。

周忻先生(本公司主要股東、執行董事兼主席)為包銷商，因此，可能就供股、包銷協議、特別交易及其項下擬進行的交易及／或清洗豁免存在利益衝突。彼已於為審議有關事宜而召開的董事會會議上放棄投票。此外，非執行董事蔣珊珊女士目前於阿里巴巴控股擔任投資總監，可能就特別交易存在利益衝突。蔣女士已於為審議有關事宜而召開的董事會會議上放棄投票。

收購守則涵義、申請清洗豁免及特別交易

清洗豁免

於最後可行日期，周忻先生及其一致行動人士（包括中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace）合共於398,613,499股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約22.8%。周忻先生已作出不可撤銷承諾，以促使中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace各自承購根據供股彼等分別將獲暫定配發之合共478,336,198股供股股份並支付相應股款。假設合資格股東概無承購供股股份（中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace根據不可撤銷承諾將承購者除外）及概無未獲認購供股股份根據補償安排獲配售，周忻先生（作為包銷商）將須承購最多1,620,535,238股供股股份。於該等情況下及於供股完成後，假設除配發及發行供股股份外，本公司已發行股本並無變動，周忻先生及其一致行動人士（包括中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace）將合共於2,497,484,934股股份中擁有權益，佔經發行供股股份擴大後本公司已發行股本約64.90%。因此，除非獲授清洗豁免，否則周忻先生將須根據收購守則規則26就其及其一致行動人士（包括中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace）尚未擁有或同意收購的所有股份提出強制性收購要約。

周忻先生已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。執行人員有意授出清洗豁免，須待（其中包括）(i)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式所投獨立票中，至少75%票數批准清洗豁免；及(ii)超過50%的獨立股東於股東特別大會及出售股東特別大會上以投票表決方式批准供股、配售協議、包銷協議、特別交易及其項下擬進行的交易後，根據收購守則規則26豁免註釋1，豁免就周忻先生承購未獲認購供股股份產生之作出全面要約的責任。周忻先生、其聯繫人及其一致行動人士（包括中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace）、淘寶中國及其聯繫人（包括可換股債券持有人）以及任何參與供股、配售協議、包銷協議及其項下擬進行的交易及／或清洗豁免或於當中擁有權益（因身為股東而擁有權益之情況除外）或重大權益的股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

倘執行人員授出清洗豁免及取得獨立股東批准，則於供股完成後，假設本公司已發行股本並無變動（除配發及發行供股股份外），周忻先生及其一致行動人士（包括中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace）於本公司可能持有的最高投票權將超過50%，周忻先生隨後可於未產生任何收購守則規則26項下進一步義務的情況下增加其於本公司持股量以提出全面要約。

特別交易

截至最後可行日期，淘寶中國於145,588,000股股份（佔本公司已發行股本約8.32%）中擁有權益，且本公司就可換股票據對可換股債券持有人（即淘寶中國的聯繫人）負有債務。根據本公司於最後可行日期的可得資料，除上文所披露者外，本公司概不知悉存在任何其他計劃債權人為股東。根據收購守則，(i)動用供股所得款項向可換股債券持有人（即淘寶中國的聯繫人兼計劃債權人）及亦可能屬股東的其他計劃債權人支付重組代價，(ii)於重組生效日期，參考舊票據持有人於記錄時間持有的計劃債權人申索總額比例，按比例向債權人特殊目的公司（其將由持有舊票據且亦可能屬股東的計劃債權人擁有）發行TM Home新股份，及(iii)於重組生效日期，參考可換股債券持有人於記錄時間持有的計劃債權人申索總額比例，按比例向可換股債券股東（即淘寶中國的聯繫人）發行TM Home新股份均將構成一項並非適用於所有股東的有利條件，因此屬於收購守則規則25項下的特別交易且須獲執行人員同意。執行人員同意（倘獲授出）須待(i)收購守則獨立董事委員會的獨立財務顧問公開表示特別交易之條款屬公平合理；及(ii)獨立股東於一次或多次股東大會上以投票表決方式批准特別交易後，方可作實。本公司將根據收購守則規則25註釋5就特別交易尋求執行人員同意。

供股須待（其中包括）執行人員授出清洗豁免、執行人員同意特別交易及獨立股東(i)於股東特別大會上批准供股、配售協議、包銷協議、特別交易1及其項下擬進行的交易以及上述清洗豁免及(ii)於出售股東特別大會上批准出售事項、特別交易2及特別交易3後，方可作實。倘未獲授出清洗豁免或同意特別交易及／或未能取得獨立股東批准，供股將不會進行。

於最後可行日期，本公司認為供股、配售協議、包銷協議、特別交易及其項下擬進行的交易以及清洗豁免將不會引起有關遵守其他適用規則或規例（包括上市規則）的任何問題。倘於刊發本通函後出現有關問題，本公司將盡快竭力解決有關事宜，以令有關機構信納。本公司注意到，倘供股、配售協議、包銷協議、特別交易及其項下擬進行的交易以及清洗豁免不符合其他適用規則及規例，執行人員可能不會授出清洗豁免或同意特別交易。

有關出售事項、特別交易2及特別交易3的詳情，股東應參閱本公司擬刊發的內容有關出售事項、特別交易2及特別交易3的通函以及其中所載收購守則獨立董事委員會發出的推薦函件及獨立財務顧問發出的意見函件。

周忻先生及其一致行動人士買賣股份

於最後可行日期，周忻先生及其一致行動人士（包括中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace）：

- (i) 除本通函「對股權架構的影響」一節所述的股份及購股權外，概無擁有、控制、支配或指示股份、尚未行使的購股權、認股權證或可轉換為股份的任何證券或有關本公司證券的任何衍生工具的任何投票權及權利，亦無持有本公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (ii) 概無接獲任何有關投票贊成或反對供股、配售協議、包銷協議、特別交易及／或清洗豁免的不可撤銷承諾；
- (iii) 概無借入或借出本公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (iv) 除包銷協議及周忻先生就中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace各自所持股份權益作出的不可撤銷承諾外，概無就本公司有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所指且對供股及／或包銷協議及／或清洗豁免及／或特別交易而言可能屬重大的任何安排（不論以期權、彌償保證或其他方式）；

- (v) 概無訂立涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引供股及／或包銷協議及／或清洗豁免及／或特別交易的某項先決條件或條件的情況的任何協議或安排，惟供股及包銷協議須待(其中包括)周忻先生取得清洗豁免及執行人員同意特別交易後方可作實(如本通函「包銷協議」一節「包銷協議的條件」分節所述)；及
- (vi) 概無就本公司有關證券訂立任何尚未行使的衍生工具。

於最後可行日期，

- (i) 除根據包銷協議的條款應由本公司向周忻先生支付的包銷佣金外，本公司並無亦不會就供股及包銷協議向周忻先生及其一致行動人士(包括中國房產信息集團、易居(中國)控股、On Chance及Regal Ace)支付任何形式之其他代價、補償或利益；
- (ii) 除包銷協議及不可撤銷承諾外，本集團(作為一方)與周忻先生及其一致行動人士(包括中國房產信息集團、易居(中國)控股、On Chance及Regal Ace)(作為另一方)之間概無訂立其他諒解書、安排或特別交易；及
- (iii) 除特別交易外，(a)任何股東；與(b)周忻先生及其一致行動人士(包括中國房產信息集團、易居(中國)控股、On Chance及Regal Ace)；或本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無訂立任何諒解書、安排或協議或特別交易。

於有關期間，周忻先生及其任何一致行動人士(包括中國房產信息集團、易居(中國)控股、On Chance及Regal Ace)概無買賣本公司任何有關證券。

股東特別大會

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份，本公司將於2024年1月26日(星期五)至2024年1月31日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為免生疑問，不合資格股東有權出席股東特別大會並於會上投票。

董事會函件

股東特別大會謹訂於2024年1月31日(星期三)上午十時正假座中國上海市靜安區廣延路383號引力樓1樓會議室舉行，大會通告載於本通函第145至149頁。

本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過決議案，批准(其中包括)供股、配售協議、包銷協議、特別交易1及清洗豁免。僅獨立股東將有權於股東特別大會上就批准供股、配售協議、包銷協議、特別交易1及其項下擬進行的交易以及清洗豁免的決議案投票。

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.hkex.com.hk)。無論閣下是否有意出席股東特別大會，閣下均須按其上印列的指示填妥隨附的代表委任表格及註明投票指示，盡快並無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)舉行時間48小時前(即2024年1月29日(星期一)上午十時正前)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)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

根據上市規則及收購守則，周忻先生、其聯繫人及其任何一致行動人士(包括中國房產信息集團、易居(中國)控股、On Chance及Regal Ace)、淘寶中國及其聯繫人(包括可換股債券持有人)以及參與供股、配售協議、包銷協議、特別交易及／或清洗豁免(包括於股份中持有任何權益的計劃債權人)或於當中擁有權益(因身為股東而擁有權益之情況除外)或重大權益的股東，將須於股東特別大會上就批准供股、配售協議、包銷協議、特別交易1及其項下擬進行的交易以及清洗豁免的決議案放棄投票。除本通函所披露者外，概無其他股東參與供股、配售協議、包銷協議、特別交易及其項下擬進行的交易以及清洗豁免或於當中擁有權益或重大權益，因此，概無其他股東須於股東特別大會上就批准供股、配售協議、包銷協議、特別交易1及其項下擬進行的交易以及清洗豁免的決議案放棄投票。

本公司股東及潛在投資者務請注意，本通函須與本公司擬刊發的內容有關出售事項、特別交易2及特別交易3的通函一併閱讀。股東於作出有關在股東特別大會及出售股東特別大會上投票的決定前應一併審閱上述兩份通函。

上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體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的上市規則獨立董事委員會已根據上市規則成立，以就供股、配售協議、包銷協議及其各自項下擬進行的交易以及如何就上述事項投票向獨立股東提供推薦意見。

由全體非執行董事(蔣珊珊女士除外，彼目前於阿里巴巴控股擔任投資總監，可能就特別交易存在利益衝突)及獨立非執行董事楊勇先生、宋家俊先生、陳代平先生、張磅先生、朱洪超先生、王力群先生及李勁先生組成的收購守則獨立董事委員會已根據收購守則規則2.8成立，以就供股、配售協議、包銷協議及其各自項下擬進行的交易、特別交易及清洗豁免以及如何就上述事項投票向獨立股東提供推薦意見。

邁時資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以(i)就供股、配售協議、包銷協議及其各自項下擬進行的交易向上市規則獨立董事委員會及獨立股東；及(ii)就供股、配售協議、包銷協議及其各自項下擬進行的交易、清洗豁免及特別交易以及如何就上述事項投票向收購守則獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購守則獨立董事委員會已根據收購守則規則2.1批准委任獨立財務顧問。

寄發章程文件

待(其中包括)供股、配售協議、包銷協議、特別交易1及其項下擬進行的交易以及清洗豁免於股東特別大會上獲獨立股東批准後，本公司將於適當時候向合資格股東寄發章程文件或向不合資格股東寄發供股章程(僅供其參考)。為免生疑問，不合資格股東有權出席股東特別大會並於會上投票。

推薦意見

董事(不包括上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會成員，其對於供股、配售協議、包銷協議、特別交易1及其項下擬進行的交易以及清洗豁免的意見進一步載於下文)認為供股、配售協議、包銷協議、特別交易1及其項下擬進行的交易之條款屬一般商業條款並屬公平合理，且清洗豁免屬公平合理，供股、配售協議、包銷

協議、特別交易1及清洗豁免符合本公司及股東的整體利益。因此，董事（不包括上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會成員，其對於供股、配售協議、包銷協議、特別交易1及其項下擬進行的交易以及清洗豁免的意見進一步載於下文）建議獨立股東投票贊成股東特別大會擬提呈的決議案，以批准供股、包銷協議、配售協議、特別交易1及其項下擬進行的交易以及清洗豁免。

經考慮邁時資本有限公司的意見後，上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會（不包括宋家俊先生）各自認為供股、配售協議、包銷協議、特別交易1及其項下擬進行的交易之條款屬一般商業條款、屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會（不包括宋家俊先生）各自亦認為清洗豁免屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會（不包括宋家俊先生）各自建議獨立股東投票贊成股東特別大會擬提呈的決議案，以批准供股、配售協議、包銷協議、特別交易1及其項下擬進行的交易以及清洗豁免。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函第66至67頁所載上市規則獨立董事委員會函件及第68至70頁所載收購守則獨立董事委員會函件，其中載有其就供股、配售協議、包銷協議、特別交易1及清洗豁免致獨立股東的推薦意見。敬請 閣下同時垂注邁時資本有限公司發出的函件（載於本通函第71至104頁），其中載有其就上述事項致上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會以及獨立股東的意見。

敬請 閣下同時垂注本通函附錄所載其他資料。

買賣股份及供股股份的風險警告

本公司股東及潛在投資者務請注意，供股須待（其中包括）(i)根據上市規則及收購守則，股東於不遲於章程寄發日期在本公司股東大會上通過普通決議案以批准須獲得股東批准的與新計劃有關的所有交易（包括出售事項）；(ii)計劃債權人已在為審議開

曼計劃而召開的開曼計劃會議上批准開曼計劃；(iii)計劃債權人已在為審議香港計劃而召開的香港計劃會議上批准香港計劃；(iv)包銷協議成為無條件及包銷商並無根據包銷協議的條款（其概要載於本通函「終止包銷協議」分節）終止包銷協議後，方可作實。有關詳情，請參閱本通函「供股的條件」一節。因此，供股未必會進行。

根據上市規則第14.29條，預期出售事項將構成非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第十四章的通告、公告、通函及股東批准規定。此外，根據收購守則，(i)於重組生效日期，參考舊票據持有人於記錄時間持有的計劃債權人申索總額比例，按比例向債權人特殊目的公司（其將由持有舊票據且亦可能屬股東的計劃債權人擁有）發行TM Home新股份，及(ii)於重組生效日期，參考可換股債券持有人於記錄時間持有的計劃債權人申索總額比例，按比例向可換股債券股東（即淘寶中國的聯繫人）發行TM Home新股份均將構成一項並非適用於所有股東的有利條件，因此屬於收購守則規則25項下的特別交易且須獲執行人員同意。出售股東特別大會將於股東特別大會同日召開，即2024年1月31日（星期三）。有關出售事項的詳情，請參閱本公司擬刊發的內容有關出售事項、特別交易2及特別交易3的公告及通函。內容有關出售事項、特別交易2及特別交易3的本公司通函預期包括（其中包括）(i)本集團的財務資料，(ii)出售事項完成後TM Home及其附屬公司的財務資料，(iii)出售事項完成後本集團的未經審計備考財務資料，(iv) TM Home及克而瑞的估值報告，(v)上市規則及收購守則規定的本公司核數師及獨立財務顧問就若干財務資料以及TM Home及克而瑞的估值報告而出具的函件，及(vi)與供股、清洗豁免、特別交易有關的所有相關資料，以及收購守則獨立董事委員會發出的推薦函件及獨立財務顧問發出的意見函件，內容有關（其中包括）彼等各自就特別交易2及特別交易3的推薦意見。本公司股東及潛在投資者務請注意，本通函須與本公司擬刊發的內容有關出售事項、特別交易2及特別交易3的通函一併閱讀。股東於作出有關在股東特別大會及出售股東特別大會上投票的決定前應一併審閱上述兩份通函。

董事會函件

股份預期自2024年2月2日(星期五)起按除權基準買賣。預期未繳股款的供股股份將自2024年2月19日(星期一)至2024年2月26日(星期一)期間買賣。任何擬轉讓、出售或購買股份及／或未繳股款供股股份的股東或其他人士於買賣股份及／或未繳股款供股股份時，務請審慎行事。

任何人士如對本身的狀況或應採取的任何行動有任何疑問，應諮詢其本身的專業顧問。於供股的所有條件獲達成當日(及包銷商終止包銷協議的權利終止當日)前買賣股份或未繳股款供股股份的任何股東或其他人士，將相應承擔供股可能不會成為無條件或可能不會進行的風險。

股東及潛在投資者於買賣股份及未繳股款供股股份時務請審慎行事。

此致

列位股東 台照

承董事會命
易居(中國)企業控股有限公司
主席
周忻

2023年11月30日

以下為上市規則獨立董事委員會就供股、配售協議及包銷協議及其項下擬進行之交易致獨立股東的推薦建議函件全文，乃供載入本通函而編製。



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)

敬啟者：

**(I) 建議按於記錄日期每持有十(10)股股份
獲發十二(12)股供股股份之基準進行供股；及**
(II) 有關包銷協議之關連交易

吾等提述本公司向股東發出日期為2023年11月30日的通函（「通函」），本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為上市規則獨立董事委員會的成員，以就供股、配售協議及包銷協議及其項下擬進行之交易是否按一般商業條款訂立、屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，並就獨立股東在股東特別大會該如何投票提供推薦建議。邁時資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就該等事宜向吾等及獨立股東提供意見。有關邁時資本有限公司的意見詳情，連同其就提供意見所考慮的主要因素，載於通函第71至104頁所載函件。謹請閣下亦垂注董事會函件及通函附錄所載之其他資料。

上市規則獨立董事委員會函件

經考慮邁時資本有限公司的意見，吾等認為供股及配售協議及其項下擬進行之交易屬公平合理且符合本公司及其獨立股東之整體利益。吾等亦認為儘管包銷協議項下擬進行之交易並非於本公司的一般及日常業務過程中進行，包銷協議乃按一般商業條款訂立，而包銷協議的條款屬公平合理且符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案以批准供股、配售協議及包銷協議。

此致

列位獨立股東 台照

為及代表上市規則獨立董事委員會
易居(中國)企業控股有限公司

獨立非執行董事
張磅

獨立非執行董事
朱洪超

獨立非執行董事
王力群

獨立非執行董事
李勁

謹啟

2023年11月30日

以下為收購守則獨立董事委員會就供股、配售協議、包銷協議、特別交易1及其項下擬進行之交易以及清洗豁免致獨立股東的推薦建議函件全文，乃供載入本通函而編製。



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)

敬啟者：

- (I) 建議按於記錄日期每持有十(10)股股份
獲發十二(12)股供股股份之基準進行供股；**
- (II) 有關包銷協議之關連交易；**
- (III) 申請清洗豁免；及**
- (IV) 特別交易**

吾等提述本公司向股東發出日期為2023年11月30日的通函（「通函」），本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為收購守則獨立董事委員會的成員，以就供股、配售協議、包銷協議、特別交易1及其項下擬進行之交易是否按一般商業條款訂立、屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益，及就獨立股東而言，清洗豁免及特別交易1是否屬公平合理向獨立股東提供意見，並就獨立股東在股東特別大會該如何投票提供推薦建議。邁時資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就該等事宜向吾等及獨立股東提供意見。有關邁時資本有限公司的意見詳情，連同其就提供意見所考慮的主要因素，載於通函第71至104頁所載函件。謹請閣下亦垂注董事會函件及通函附錄所載之其他資料。

收購守則獨立董事委員會函件

股東應注意，收購守則獨立董事委員會成員之間存在意見分歧。宋家俊先生認為，重組後管理層特殊目的公司（並非本集團的一部分）將能取得TM Home的15%股份，本公司可保留TM Home的股權將進一步減少，因此重組的條款並不符合本公司及其獨立股東之整體最佳利益，然而其他收購守則獨立董事委員會成員持不同意見。

支持／反對供股、配售協議、特別交易1及其項下擬進行之交易以及清洗豁免的論點概述如下：

支持：

- (i) 通過供股成功集資後，本公司將能夠解決為進行重組，約379.7百萬港元現金代價（即新計劃下抵銷本公司約6,328.5百萬港元的未償還境外債務的重組代價的一部分）的迫切資金需求，成功完成重組是本集團能否持續經營的決定性因素之一；
- (ii) 考慮到本集團的現金流和流動資金不斷惡化，2022財年的年內虧損達約人民幣50億元及於2022年12月31日的負債淨額約人民幣50億元，本集團在籌集境內和境外融資方面遇到了困難；
- (iii) 鑒於現金代價構成重組代價的關鍵組成部分，通過供股成功集資可加快重組過程。通過重組，本公司能夠履行財務承諾和解決流動資金問題，同時緩解現金流壓力並為運營提供靈活性，為本公司持續經營和改善整體財務狀況提供必要的財務穩定性。重組完成後，本公司能夠優先穩定運營，免遭清算；及
- (iv) 包銷商願意支持重組並包銷供股，而不收取任何佣金費用。

反對：

- (i) TM Home現為本公司附屬公司，經營本集團部分主營業務，但由於重組，管理層特殊目的公司（並非本集團的一部分）將能取得TM Home的15%股份，本公司可保留TM Home的股權將進一步減少。因此，重組的條款並不符合本公司及其獨立股東的整體最佳利益。

收購守則獨立董事委員會函件

經考慮上述所有因素及邁時資本有限公司考慮的主要因素及理由（即(i)供股可加快重組流程，(ii)重組完成後財務架構改善及利息開支減少，(iii)在本公司能否完成重組的持續經營問題背景下，對本公司股價的負面影響，及(iv)倘重組失敗，對本集團的負面影響），收購守則獨立董事委員會成員（不包括宋家俊先生）認為供股、配售協議、特別交易1及其項下擬進行之交易以及清洗豁免屬公平合理且符合本公司及其獨立股東之整體利益。收購守則獨立董事委員會成員（不包括宋家俊先生）亦認為儘管包銷協議項下擬進行之交易並非於本公司的一般及日常業務過程中進行，包銷協議乃按一般商業條款訂立，而包銷協議的條款屬公平合理且符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，收購守則獨立董事委員會成員（不包括宋家俊先生）建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案以批准供股、配售協議、包銷協議、特別交易1及清洗豁免。

此致

列位獨立股東 台照

為及代表收購守則獨立董事委員會
易居（中國）企業控股有限公司

非執行董事
楊勇

非執行董事
宋家俊

非執行董事
陳代平

獨立非執行董事
張磅

獨立非執行董事
朱洪超

獨立非執行董事
王力群
謹啟

獨立非執行董事
李勁

2023年11月30日

邁時資本函件

以下為獨立財務顧問邁時資本有限公司向上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會及獨立股東發出之函件全文，乃為載入本通函而編製。

本通函應與本公司擬刊發的有關出售事項、特別交易2及特別交易3的通函一併閱讀。



香港
灣仔
港灣道25號
海港中心1908室

敬啟者：

- (I) 建議按於記錄日期每持有十(10)股股份
獲發十二(12)股供股股份之基準進行供股；
- (II) 有關包銷協議之關連交易；
- (III) 申請清洗豁免；
- 及
- (IV) 特別交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就供股、包銷協議、配售協議、清洗豁免、特別交易1及其項下擬進行的交易之條款向上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會(統稱「獨立董事委員會」)及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2023年11月30日的通函(「通函」，本函件為其中一部分)所載的董事會函件(「董事會函件」)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述供股公告及重組支持協議公告，當中載列有關重組的詳情。誠如供股公告所述， 貴公司建議通過供股發行2,098,871,436股供股股份，基準為於記錄日期合資格股東每持有十(10)股股份獲發十二(12)股供股股份，認購價為每股供股股份0.23港元，以籌集約483百萬港元(扣除開支前，假設於記錄日期或之前概無新發行或購回股份)，以為參與新計劃的計劃債權人在重組項下的應付現金代價約379.7百萬港元提供資金。 貴公司亦於2023年6月19日就供股與周忻先生訂立包銷協議，據此，周忻先生已同意認購或指定一家彼全資擁有的公司認購未獲承購供股股份(即並未由配售代理根據包銷協議所載條款及在其條件的規限下配售的所有未獲認購供股股份)。

假設於記錄日期或之前概無新發行或購回股份（無論是根據可換股票據、首次公開發售前購股權計劃或其他），建議根據供股的條款將予配發及發行的2,098,871,436股供股股份約佔(i)現有已發行股份總數的120%及(ii)緊隨供股完成後經擴大已發行股份總數的54.5%。

如 貴公司於2023年11月15日進一步所公告，開曼計劃會議及香港計劃會議已於2023年11月14日舉行。合共614名舊票據持有人（持有597,147,318美元的舊票據所涉及的投票計劃申索）由受委代表出席了票據持有人香港計劃會議及票據持有人開曼計劃會議並於會上投票。在出席上述會議並於會上投票的該等人士當中，合共602名舊票據持有人（持有561,989,163美元的投票計劃申索（按價值計相當於94.11%，按出席上述會議並於會上投票的舊票據持有人數計相當於98.05%））投票贊成新計劃。此外，可換股債券持有人（持有1,050,760,838.89港元的可換股票據所涉及的投票計劃申索）由受委代表出席了可換股債券持有人香港計劃會議及可換股債券持有人開曼計劃會議並於會上投票贊成新計劃。因此，香港計劃及開曼計劃均已經所需的大多數計劃債權人批准。香港計劃及開曼計劃各自將需高等法院及開曼法院的批准及裁決。有關開曼計劃會議及香港計劃會議結果的詳情，請參閱 貴公司日期為2023年11月15日的公告。

上市規則及收購守則涵義

供股（如進行）將令 貴公司已發行股本增加超過50%。根據上市規則第7.19A條及第7.27A條，供股須待獨立股東（包括合資格股東及不合資格股東）於股東特別大會上批准後，方可作實，而控股股東及彼等的聯繫人或（倘並無控股股東） 貴公司董事（不包括獨立非執行董事）及最高行政人員及彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上放棄投票贊成有關供股的決議案。因此，董事（不包括獨立非執行董事）及彼等的聯繫人須於股東特別大會上放棄投票贊成批准供股、配售協議、包銷協議、清洗豁免、特別交易1及其項下擬進行的交易的決議案。於最後可行日期，董事（周忻先生除外）或彼等的聯繫人概無持有任何股份。

包銷商周忻先生為 貴公司的主要股東、執行董事兼主席，因此為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則，包銷協議項下擬進行的交易構成 貴公司的關連交易，且包銷協議須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

假設(i)除供股股份外，直至供股完成並無新發行或購回股份；(ii)合資格股東(根據不可撤銷承諾，中國房產信息集團、易居(中國)控股、On Chance及Regal Ace除外)概無接納供股股份；及(iii)概無根據補償安排配售未獲認購供股股份，周忻先生及其一致行動人士(包括中國房產信息集團、易居(中國)控股、On Chance及Regal Ace)的股權總額將由現時水平約22.8%增加至經發行供股股份擴大後 貴公司已發行股本的64.9%。因此，除非獲授清洗豁免，否則周忻先生將須根據收購守則規則26就其及其一致行動人士(包括中國房產信息集團、易居(中國)控股、On Chance及Regal Ace)尚未擁有或同意收購的所有股份提出強制性收購要約。此外，(i)動用供股所得款項向可換股債券持有人(即淘寶中國的聯繫人兼計劃債權人)及亦可能屬股東的其他計劃債權人支付現金代價；(ii)於重組生效日期，參考舊票據持有人於記錄時間持有的計劃債權人申索總額比例，按比例向債權人特殊目的公司(其將由持有舊票據且亦可能屬股東的計劃債權人擁有)發行TM Home新股份；及(iii)於重組生效日期，參考可換股債券持有人於記錄時間持有的計劃債權人申索總額比例，按比例向可換股債券股東(即淘寶中國的聯繫人)發行TM Home新股份，構成一項並非適用於所有股東的有利條件，因此屬於收購守則規則25項下的特別交易且須獲執行人員同意。

周忻先生已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免(倘獲執行人員授出)須待(其中包括)(i)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式所投獨立票中，至少75%票數批准清洗豁免；及(ii)超過50%的獨立股東於股東特別大會及出售股東特別大會上以投票表決方式批准供股、配售協議、包銷協議、特別交易及其項下擬進行的交易後，方可作實。周忻先生、其聯繫人及其一致行動人士(包括中國房產信息集團、易居(中國)控股、On Chance及Regal Ace)、淘寶中國及其聯繫人(包括可換股債券持有人)以及任何參與供股、配售協議、包銷協議、清洗豁免、特別交易1及其項下擬進行的交易或於當中擁有權益(因身為股東而擁有權益之情況除外)或重大權益的股東(包括於股份中持有任何權益的任何計劃債權人)須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

供股須待(其中包括)執行人員授出清洗豁免、執行人員同意特別交易及獨立股東(i)於股東特別大會上批准上述供股、包銷協議、配售協議、清洗豁免、特別交易1及其項下擬進行的交易及(ii)於出售股東特別大會上批准出售事項、特別交易2及特別交易3後，方可作實。倘未獲授出清洗豁免或執行人員對特別交易的同意書及／或未能取得獨立股東批准，或包銷協議項下的任何其他先決條件未獲達成，供股將不會進行。

由全體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的上市規則獨立董事委員會已根據上市規則成立，以就供股、配售協議、包銷協議及其各自項下擬進行的交易以及如何就上述事項投票向獨立股東提供推薦意見。

由全體非執行董事（蔣珊珊女士除外，彼目前於阿里巴巴控股擔任投資總監，可能就特別交易存在利益衝突）及全體獨立非執行董事楊勇先生、宋家俊先生、陳代平先生、張磅先生、朱洪超先生、王力群先生及李勁先生組成的收購守則獨立董事委員會已根據收購守則規則2.8成立，以就供股、配售協議、包銷協議、清洗豁免、特別交易1及其各自項下擬進行的交易以及如何就上述事項投票向獨立股東提供推薦意見。

吾等，邁時資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就供股、配售協議、包銷協議、清洗豁免、特別交易1及其各自項下擬進行的交易以及如何就上述事項投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購守則獨立董事委員會已根據收購守則規則2.1批准委任吾等為獨立財務顧問。

吾等之獨立性

於最後可行日期，吾等獨立於 貴公司及任何 貴公司可合理被視為與吾等的獨立性有關的聯繫人且與該等人士並無關連，故此合資格向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除是次委聘吾等為獨立財務顧問外， 貴公司與吾等於緊接供股公告日期前過去兩年及直至最後可行日期概無其他委聘關係。除是次委聘應向吾等支付的正常顧問費用外，不存在任何吾等據此將向 貴公司收取任何其他費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條及收購守則規則2.6，吾等適合向獨立董事委員會（如適當）提供獨立意見。

吾等意見之基準

於達致吾等意見時，吾等已審閱（其中包括）：(i)包銷協議；(ii)配售協議；(iii)不可撤銷承諾；(iv)清洗豁免；(v)舊票據及可換股票據的概要及新計劃項下的代價；(vi) 貴公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告（「**2023年中報**」）；及(vii) 貴公司截至2021年及2022年12月31日止年度的年度報告（分別為「**2021年年報**」及「**2022年年報**」）。吾等認為吾等已審閱充足及相關之資料及文件，並已採取就達致知情見解及為吾等之建議提供合理基礎而言所需之合理步驟。吾等倚賴通函所載之陳述、資料、

意見及聲明以及董事及 貴集團管理層（「管理層」）向吾等提供之資料及聲明。吾等已假設(i)董事及管理層所提供之所有陳述、資料及聲明；及(ii)通函所載的資料（彼等對此完全負責）於提供之時均屬真實及準確，並於最後可行日期仍為真實及準確，且該等資料及聲明於股東特別大會舉行前如有任何重大變動，均將通知股東。吾等亦已討論及審閱 貴公司、董事及管理層向吾等所提供有關 貴集團業務及前景的資料。吾等亦已假設董事於通函中所作出之所有有關信念、意見、意向及預期的陳述乃均經作出適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞或懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問、董事及管理層所表達的聲明及意見的合理性。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並未對通函所載以及董事及管理層向吾等所提供資料進行任何獨立核證，亦未就 貴集團的業務及事務或前景進行任何形式的深入調查。

董事願就通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢之後確認，就彼等所深知，於通函內表達之意見乃經周詳及謹慎考慮後達致，且通函內並無遺漏其他事實而致使通函中任何陳述產生誤導。

吾等的意見必然基於實際的財務、經濟、市場及其他條件以及吾等於最後可行日期可獲得的資料。本函件所載內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。倘本函件的資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得的來源，吾等的責任僅為確保有關資料乃準確及公正地自所述相關來源摘錄、轉載或呈列，而不會斷章取義。

主要考慮因素及理由

於達致吾等的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1 貴集團的背景資料

貴公司於2010年2月22日於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的股份已於2018年7月20日於聯交所主板上市。貴集團的主要業務為於中國提供房地產交易服務，包括一手房代理服務、房地產經紀網絡服務及房地產數據及諮詢服務。

邁時資本函件

以下載列摘錄自2021年年報及2022年年報之 貴集團截至2020年12月31日（「**2020財年**」）、2021年12月31日（「**2021財年**」）及2022年12月31日（「**2022財年**」）止三個年度以及摘錄自2023年中報之 貴公司截至2022年及2023年6月30日止六個月（分別為「**2022年上半年**」及「**2023年上半年**」）的財務資料之摘要：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2022年	2023年
	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
收入	8,051,509	8,865,987	5,033,279	2,438,755	2,299,491
— 一手房代理服務	3,203,543	1,989,121	586,473	367,205	128,741
— 房地產數據及諮詢服務	987,022	916,682	559,814	296,297	222,043
— 房地產經紀網絡服務	2,732,267	2,517,033	1,576,598	688,959	798,553
— 數字營銷服務	1,128,677	3,443,151	2,310,394	1,086,294	1,150,154
除稅前利潤／(虧損)	691,593	(11,903,757)	(5,007,513)	(1,829,345)	(892,218)
年內利潤／(虧損)	439,222	(12,264,659)	(4,968,524)	(1,838,303)	(864,044)

誠如2021年年報所披露， 貴集團於2021財年的收入為約人民幣89億元，較2020財年約人民幣81億元增加約人民幣814.5百萬元或10.1%，主要由於收購樂居後來自數字營銷服務的收入增多，合共為約人民幣34億元。(i)一手房代理服務產生的收入減少約人民幣12億元，主要由於房地產市場整體低迷而導致交易總額（「**GTV**」）下降；(ii)房地產數據及諮詢服務產生的收入減少約人民幣70.3百萬元，主要由於房地產行業進入寒冬、成交持續下行、多家地產開發商出現信用危機導致諮詢服務減少；(iii)房地產經紀網絡服務產生的收入減少約人民幣215.2百萬元，主要由於房地產市場整體低迷而導致**GTV**下降；及(iv)數字營銷服務產生的收入增加約人民幣23億元，主要由於於2020年11月收購樂居。2021年，房地產行業進入寒冬，成交持續下行，多家地產開發商出現信用危機。作為中國房地產行業下游主要的服務平台， 貴集團亦受到行業連鎖反應的波及。2021財年的年內虧損為約人民幣123億元，而2020財年的年內利潤為約人民幣439.2百萬元，主要由於金融資產（例如按公允價值計量並計入其他全面收益（「**按公允價值計量並計入其他全面收益**」）的應收款項）虧損撥備增加。預期信貸損失（「**預期信貸損失**」）增加主要由於 貴集團個別房地產開發商客戶的信貸質素惡化， 貴集團就個別房地產開發商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。

誠如2022年年報所披露，貴集團於2022財年的收入為約人民幣50億元，較2021財年約人民幣89億元減少約人民幣38億元或43.2%，主要由於中國房地產市場轉型及COVID-19疫情令業務中斷。(i)一手房代理服務產生的收入減少約人民幣14億元，主要由於於2022年3月29日出售上海唯家房地產諮詢有限公司導致GTV下降；(ii)房地產數據及諮詢服務產生的收入減少約人民幣356.9百萬元，主要由於房地產市場整體低迷；(iii)房地產經紀網絡服務產生的收入減少約人民幣940.4百萬元，主要由於房地產市場整體低迷而導致GTV下降；及(iv)數字營銷服務產生的收入減少約人民幣11億元，主要由於電商服務及線上廣告服務的收入下降。2022財年的年內虧損收窄至約人民幣50億元，而2021財年的虧損為約人民幣123億元，主要由於房地產市場整體低迷而導致貴集團的業務規模及運營成本縮減。

於2023年上半年，貴集團的收入約為人民幣23億元，較2022年上半年減少約5.7%，主要由於(i)一手房代理服務產生的收入減少約64.9%，主要由於2022年3月29日出售上海唯家房地產諮詢有限公司導致GTV下降；(ii)房地產數據及諮詢服務產生的收入減少約25.1%，主要由於貴集團測評及排名服務以及數據服務收入減少；及(iii)部分被房地產經紀網絡服務產生的收入增加約15.9%及數字營銷服務產生的收入增加約5.9%（分別主要由於GTV及佣金率均增加以及天貓好房信息服務平台收入增加）所抵銷。2023年上半年的年內虧損較2022年上半年的虧損約人民幣18億元收窄至約人民幣864.0百萬元，主要由於貴集團繼續專注於降低成本及現金流量。

吾等知悉，就截至2022年12月31日止三個年度餘下業務的分部收入的平均百分比而言，(i)一手房代理服務的分部收入平均佔貴集團收入約24.6%；及(ii)房地產經紀網絡服務的分部收入平均佔貴集團收入約31.2%。

邁時資本函件

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022年	6月30日
	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (未經審計)
非流動資產	5,320,806	4,575,158	3,034,903	2,821,566
使用權資產	542,331	350,755	299,622	203,555
無形資產	699,474	1,907,583	552,954	498,180
其他非流動資產	594,366	83,020	71,558	67,684
流動資產	20,452,136	7,554,158	2,816,050	2,173,034
應收賬款及應收票據	1,066,285	223,639	23,589	20,968
其他應收款項	2,322,991	621,624	512,143	373,240
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、應收票據及 應收關聯方款項－應收 賬款)	6,965,579	2,251,496	696,368	439,457
現金及現金等價物	7,515,836	3,314,741	1,246,583	1,021,256
資產總值	25,772,942	12,129,316	5,850,953	4,994,600
流動負債	9,230,113	8,586,131	10,077,408	10,222,489
應付賬款及其他應付款項	2,351,528	1,908,540	1,995,447	2,111,734
銀行借款及其他借款	3,593,738	3,669,351	4,529,234	4,650,226
可換股票據	–	–	870,833	928,584
非流動負債	5,049,178	3,553,180	801,417	679,660
銀行借款及其他借款	3,775,538	2,435,981	485,947	445,642
可換股票據	840,372	756,912	–	–
負債總額	14,279,291	12,139,311	10,878,825	10,902,149
流動(負債)／資產淨值	11,222,023	(1,031,973)	(7,261,358)	(8,049,455)
(負債)／資產淨值	11,493,651	(9,995)	(5,027,872)	(5,907,549)

誠如2021年年報所披露，貴集團於2021財年的資產總值為約人民幣121億元，較2020財年減少約人民幣136億元或52.9%，主要由於以下各項的合併影響：(i)透過若干保理安排出售按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項導致按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項(包括應收賬款及應收票據及應收關聯方款項)減少約人民幣47億元；(ii)現金及現金等價物減少約人民幣42億元，主要由於年內虧損約人民幣123億元及償還銀行及其他借款約人民幣38億元的合併影響；及(iii)其他應收款項減

少約人民幣17億元，由於 貴集團個別房地產開發商客戶的信貸質素惡化， 貴集團就個別房地產開發商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。 貴集團於2021財年的負債總額為約人民幣121億元，較2020財年減少約人民幣21億元或約15.0%，主要由於以下各項的合併影響：(i)還款導致其他借款減少約人民幣14億元；及(ii)其他應付款項減少約人民幣261.5百萬元，主要由於 貴集團的業務規模縮減。截至2021年12月31日， 貴集團的資本負債比率(按債務(所有銀行及其他借款)總額除以資產總值計算)(「資本負債比率」)為約56.6%，而截至2020年12月31日為約31.9%。 貴集團於2020年12月31日錄得資產淨值約人民幣115億元及流動資產淨值約人民幣112億元，於2021年12月31日分別惡化到虧絀淨額約人民幣10.0百萬元及流動負債淨額約人民幣10億元，這表明 貴公司正面臨嚴重的流動資金及現金流限制。

誠如2022年年報所披露， 貴集團於2022財年的資產總值為約人民幣59億元，較2021財年減少約人民幣63億元或51.8%，主要由於以下各項的合併影響：(i)考慮到 貴集團因重組可能終止業務，確認對樂居及TM Home的獨家合作權利減值導致無形資產減少約人民幣14億元；(ii)按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項減少約人民幣16億元，主要由於2022年行情持續低迷及自2021年上半年以來 貴集團個別房地產開發商客戶的信貸質素惡化導致 貴集團無力收回大部分拖欠的應收賬款；及(iii)現金及現金等價物減少約人民幣21億元，主要由於在中國房地產行業面臨前所未有的挑戰及動盪的背景下，2022財年經營活動所得現金流出淨額為約人民幣11億元。 貴集團於2022財年的負債總額為約人民幣109億元，較2021財年減少約人民幣13億元或約10.4%，主要由於償還銀行借款約人民幣15億元。於2022年12月31日，資本負債比率為約100.6%，較2021年12月31日的約56.6%增加約44.0%。 貴集團由虧絀淨額約人民幣10.0百萬元進一步增至虧絀淨額約人民幣50億元，流動負債淨額由2021年12月31日的人民幣10億元擴大至2022年12月31日的約人民幣73億元，表明 貴集團財務狀況進一步惡化。由於有關持續經營問題的重大不確定因素的重要性， 貴公司核數師不對2022年年報發表意見。相關綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於(i)成功完成各項債務重組措施；(ii)成功出售投資物業；及(iii)提升經營業績，即若干為提供流動資金及現金流量而改善其財務狀況的措施。

誠如2023年中報所披露，貴集團2023年上半年的資產總值為約人民幣50億元，較2022財年減少約14.6%，主要由於以下因素的綜合影響：(i)其他應收款項及按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項分別減少約人民幣138.9百萬元及約人民幣256.9百萬元，主要由於若干房地產開發商客戶逾期還款；及(ii)現金及現金等價物減少約人民幣225.3百萬元。貴集團2023年上半年的負債總額為約人民幣109億元，較2022財年增加約人民幣23.3百萬元，主要由於應付賬款及其他應付款項增加約人民幣116.3百萬元。於2023年6月30日，資本負債比率為約120.6%，較2022年12月31日的約100.6%提高約20.0%。有關提高乃主要由於資產總值減少。

經營前景

為評估貴集團的前景，吾等審閱了2022年年報，其中描述中國房地產行業於2022年經歷了前所未有的挑戰和動盪，造成該局面的其中一個原因為COVID-19令經濟活動中斷和負面的市場情緒。眾多領先的物業開發商（包括貴集團的大部分客戶）出現銷售額驟跌，流動資金嚴重受挫，且其中眾多背負外債，導致貴集團收入（尤其是一手房代理服務產生的收入）大幅下跌之餘，還造成應收賬款回款延誤。由於大量應收賬款未回款，流動資金嚴重受挫，貴集團於2022年3月宣佈對2022年及2023年到期的優先票據進行境外債務重組。然而，由於2022年行業持續低迷，貴集團無法收回大部分未結付的應收賬款，境外債務重組於2022年12月14日未生效。

貴公司一直在與顧問積極討論，以制定一份適當考慮所有利益相關者立場的新重組計劃。為重組貴公司的債務責任（包括舊票據及可換股票據），貴集團於2023年4月2日向舊票據及可換股票據持有人提出了新計劃，有關詳情可參考重組支持協議公告。計劃債權人會議已於2023年11月14日舉行，以考慮及酌情批准新計劃。若各項新計劃經相關法院裁定有效，則貴公司將在重組生效日期向參與的計劃債權人支付重組代價（定義見董事會函件）。重組的總體原則是向計劃債權人提供現金及於TM Home的控股權益組合。TM Home於重組完成後將，(a)擁有及經營貴公司的兩條現有業務線，即(i)目前由CRIC控股有限公司經營的房地產數據及諮詢服務業務；及(ii)與天貓網絡合作的網上房地產營銷服務業務，當中亦包括樂居（紐約證券交易所上市公司及中國一間具領導地位的線上線下房地產服務供應商，主要從事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）的控股權。TM Home將不會經營或持有貴

公司以「房友」品牌開展的房地產經紀網絡服務，且有關房地產經紀網絡服務將於出售事項完成前轉讓予中國控股公司。因此，此乃實際上為 貴集團對TM Home、克而瑞、樂居及彼等各自的附屬公司的出售，且於出售事項完成後，TM Home、克而瑞、樂居及彼等各自的附屬公司將不再為 貴公司的附屬公司，且 貴公司以「房友」品牌開展的房地產經紀網絡服務將繼續由 貴公司經營。有關出售事項的更多詳情，請參閱董事會函件及 貴公司擬就出售事項刊發的通函。

重組完成後， 貴公司因向債權人特殊目的公司及可換股債券股東發行一定數量的TM Home新股份而視為出售，管理層預計 貴集團將繼續提供(i)一手房代理服務，主要包括為開發商客戶開發的新房地產項目制定及執行營銷及銷售策略、管理銷售中心及樣板房以及促成銷售交易；及(ii)「房友」品牌下房地產經紀網絡服務，主要包括整合中國中小型二手房經紀門店並為加強其業務運營提供豐富資源（統稱「餘下業務」）。

自 貴集團成立以來， 貴公司的一手房代理服務一直為 貴集團的主要業務分部，同時 貴集團自2016年以來一直提供房地產經紀網絡服務。如「1 貴集團的背景資料」一節所述，截至2022年12月31日止三個年度，餘下業務平均約佔 貴集團收入的55.8%。因此，餘下業務仍佔 貴集團總收入的很大一部分，並仍為 貴集團的核心業務。儘管由於中國房地產行業政府政策收緊及COVID-19疫情導致房地產市場整體低迷， 貴集團的業務規模有所下降，作為回應，在過去幾年中， 貴公司嚴格限制支出，並專注於成本控制和應收款項催收，以確保上述業務分部的回收率最優化。此外，多年來， 貴集團在房地產營銷行業的全產業鏈佈局中，建立了一定的發展韌性。經與管理層討論，鑒於中國房地產行業的下行及由此造成的流動資金緊張， 貴集團一直專注於實施成本控制措施，同時僅於行業在市場情緒及交易活動方面出現大幅改善的情況下才會考慮及進行擴張。倘重組無法實施，吾等認為 貴集團的淨虧絀狀況和流動資金問題將繼續阻礙其正常運營，特別是在2023年上半年 貴集團仍有虧損淨額人民幣864.0百萬元的情況下。

2 供股的理由及所得款項用途

2.1 供股的背景

據管理層所告知，重組是 貴公司重組其未償還境外債務及降低資本負債比率計劃的組成部分，亦是滿足所有利益相關者需求同時保持 貴集團大部分核心業務（即餘下業務）作為中國領先的房地產服務提供商運營的重要步驟。 貴公司將根據新計劃清償的未償還境外債務包括截至2023年6月30日總價值6,328.5百萬港元之舊票據及可換股票據的本金及應計利息（「未償還境外債務總額」），而對參與計劃債權人之重組代價包括：(i)就每位計劃債權人於記錄時間持有的每1,000美元（或等值港元）計劃債權人申索應付現金60美元（「現金代價」）；(ii)若計劃債權人為舊票據持有人，則代價還包括參考每位有關計劃債權人於記錄時間所持有的計劃債權人申索佔該等計劃債權人之計劃債權人申索的比例按比例轉讓的債權人特殊目的公司的股份；及(iii)債權人特殊目的公司、可換股債券股東及TM Home少數股東合共持有的TM Home（包括CRIC控股有限公司之業務並不包括房友之業務）股本股權達到65%。下文載列 貴公司的未償還境外債務：

貴公司的未償還境外債務：

類型	到期日	價值（百萬港元）	
於2022年到期的298,200,000美元 之7.625%優先票據（違約）	2022年4月18日	本金	2,340.9
		應計利息	303.4
於2023年到期的300,000,000美元 之7.60%優先票據（違約）	2023年6月10日	本金	2,355.0
		應計利息	278.4
於2023年到期的1,031,900,000港元 之2.0%可換股票據（交差違約）	2023年11月4日	本金	1,031.9
		應計利息	18.9
未償還境外債務總額			6,328.5

附註：

1. 所用美元兌港元的匯率為1:7.85。
2. 應計利息按截至2023年6月30日計算。

經管理層確認，未償還境外債務總額的全部金額將根據重組（倘生效）予以結算。

貴公司擬將供股所得款項淨額用於支付現金代價，該金額為約379.7百萬港元。經參考2023年中報，貴公司於2023年6月30日的現金及現金等價物約為人民幣10億元，而2022年年報中所披露於2022年12月31日約為人民幣12億元，減少約18.1%。如與管理層所討論，考慮到(i)手頭現金主要為境內人民幣，而未償還境外債務以美元及港元計值；及(ii)需要手頭現金來支持貴公司的日常運營，貴公司選擇供股為現金代價提供資金。根據重組支持協議公告，(i) 貴公司受到現金部署的限制，境內外銀行加強了對現金餘額的監管，這大大減少了貴公司的不受限制現金，限制了其向海外匯款的能力；及(ii)自2021年第四季度以來，貴公司的許多債權人(無論境內或境外)亦要求貴公司加強擔保或提供現金存款，作為維持或延長向貴公司提供信貸的條件。該等措施大大減少了貴公司可自由支配用於履行財務及其他義務的現金數額。因此，吾等同意管理層的意見，即現時通過供股結算新計劃項下現金代價籌集資金的方法符合貴公司及其股東的整體利益。

除上述的現金對價外，重組代價的餘下部分將通過根據新計劃發行TM Home股本中合共65%股權的方式予以結算，進一步詳情將於貴公司擬刊發的內容有關出售事項的通函中披露。

2.2 貴集團的財務狀況

據管理層所告知，自2021年年中以來，中國住宅物業銷售大幅放緩，住宅單元價格大幅下跌，對房地產相關行業公司的業務產生不利影響。吾等查閱中國國家統計局發佈的《2022年全國房地產開發和銷售情況》，發現商品房銷售額下降約26.7%，同時住宅銷售額下降約28.3%。2022年10月16日，中國政府發佈了《中國共產黨第二十次全國代表大會報告》，堅持中國房地產行業「房住不炒」的原則。在上述行業低迷和房地產行業監管政策的背景下，貴公司在不同方面受到了這種低迷的負面影響：

- i. 現金流減少，主要是由於整體房地產市場低迷導致其業務規模下降，與2021財年相比，貴集團2022財年的收入減少約人民幣38億元，加上大量應收賬款未回款，流動資金受限；

- ii. 難以籌集境內外融資（詳情如下所述），這對其解決未償還境外債務總額的短期流動資金造成了巨大壓力。根據 貴公司於2023年6月11日及2022年4月18日發佈的公告， 貴公司未能在各自到期日償還2023年票據和2022年票據，導致可換股票據交叉違約；及
- iii. 面臨與其持續經營有關的多重不確定性，包括但不限於：(a)於2022年12月31日的資本負債比率高達約100.6%，與於2021年12月31日的約56.6%相比，增長約44.0%；(b)須於一年內償還的銀行及其他借款約人民幣45億元，於2022年12月31日的流動負債淨額約人民幣73億元及虧絀淨額約人民幣50億元；及(c) 2022財年的年內虧損約人民幣50億元，以上均表明存在重大不確定性，並可能對 貴公司持續經營的能力產生重大懷疑。

董事認為建議供股（構成重組的重要組成部分）是一次結清有關舊票據及可換股票據的主要未償還債務的機會，從而加強 貴集團的財務狀況並減輕利息負擔。

2.3 集資備選方案

如董事會函件所述，董事會在決定供股前已考慮其他集資備選方案，包括但不限於(i)債務融資，如銀行借款；及(ii)股權融資，如配售新股和公開發售。

出於盡職調查目的，吾等注意到：

- i. 就債務融資而言，吾等已審閱舊票據主要條款所載相關契諾，並注意到，舊票據將限制 貴公司（其中包括）承擔或擔保額外債務的能力，因此， 貴公司選擇銀行借款作為集資備選方案不現實。此外，各種境內外金融機構收緊信貸，或停止向中國房地產行業的公司提供貸款。 貴公司在籌集境內和境外融資方面遇到了困難。吾等已獲得並審查了 貴公司的信用評級報告，並注意到，聯合國際於2021年12月31日將 貴集團全球規模的長期發行人和發行信用評級從「BB-」下調至「B」，標普全球評級於2022年2月23日將 貴公司未償優先無擔保票據的長期發行評級從「B」下調至「CCC」。此外，鑒於 貴集團於2022年12月31日的資本負債比率已達到100.6%，2022財年錄得約人民幣50億元的年內虧損，以類似於供股的

規模新增債務融資被視為不謹慎。以2022年年報為參考，貴集團於2022財年產生融資成本約人民幣471.8百萬元，其中約人民幣400.4百萬元（或84.9%）為舊票據和可換股票據的利息。獲得新銀行及其他借款將不可避免地產生更高的融資成本，並可能使貴集團的財務狀況進一步惡化。鑒於舊票據及可換股票據的應計利息截至2023年6月30日已累計約600.7百萬元，貴公司可在新計劃生效後降低融資成本。除此之外，由於新借款（如有貸款人）可能需要提供擔保及抵押品，債權人將排在股東之前，這對股東整體不利；

- ii. 就配售新股而言，與通過供股集資相比，其規模相對較小，並且向新投資者配售股份將稀釋現有股東的股權，這對其他現有股東不公平，因為彼等將無法參與配售新股，而供股將為合資格股東提供參與貴公司經擴大資本基礎的機會，並按比例維持其各自在貴公司的股權。此外，鑒於當前看跌的市場情緒，管理層亦與金融機構（包括配售代理）探索發行新股份的可能性，並了解到潛在投資者參與股權配售的意願亦受到不利影響，可能無法使貴公司籌集到足夠的資金；及
- iii. 儘管公開發售類似供股，供合資格股東參與，但並無在公開市場上自由買賣的權利。因此，供股對股東更有利，因為當股東不想行使供股項下的權利時，彼等可靈活地出售其有權享有的未繳股款權利。

經與管理層討論，包括(i)現金代價是完成重組的關鍵組成部分；(ii)境內外債權人加強對現金餘額的監管；(iii)貴集團的淨虧絀狀況；(iv)重組完成後，與舊票據和可換股票據相關的融資成本減少可能會提高未來收益；及(v)「集資備選方案」一節所載的理由，吾等同意貴公司的意見，並認為現時以供股集資的方法符合貴公司及其股東的整體利益。

參考董事會函件，倘獨立股東於股東特別大會上投票反對有關批准供股的決議案，貴公司將無充足資金支付現金代價。貴公司無法支付現金代價意味著新計劃將無法生效，而計劃債權人可能將展開法律程序以收回舊票據及可換股票據的未償還負

債。倘包銷協議及配售協議項下的條件未獲達成或豁免，貴公司將考慮使用其他方式籌集資金，以履行新計劃項下的現金代價。吾等從吾等與管理層的討論中了解到，倘貴公司無法結付新計劃項下的現金代價，貴公司現時尚無有關其他股權融資的具體計劃。

3 供股及包銷協議的主要條款

3.1 供股數據

下文載列供股主要條款概要：

供股基準	:	合資格股東於記錄日期營業結束時每持有十(10)股股份獲發十二(12)股供股股份
認購價	:	每股供股股份0.23港元
每股供股股份的淨價(即每股供股股份的認購價減去供股所產生的估計成本及開支)	:	每股供股股份約0.23港元
於最後可行日期的已發行股份數目	:	1,749,059,530股股份
供股股份數目	:	2,098,871,436股供股股份(假設於記錄日期或之前並無發行新股份或購回股份)
將予發行的供股股份的總面值	:	20,988.7美元(假設於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動)
於供股完成後已發行股份數目	:	3,847,930,966股股份(假設於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動及於供股完成時或之前並無將予配發及發行的新股份(供股股份除外))
供股所得款項總額(扣除開支前)	:	約483百萬港元(假設於記錄日期或之前概無發行新股份或購回股份)
供股所得款項淨額	:	約465百萬港元(假設於記錄日期或之前概無發行新股份或購回股份)

認購價

認購價每股供股股份0.23港元須於合資格股東根據供股接納供股股份的相關暫定配額時及（倘適用）未繳股款供股股份承讓人申請供股股份時全額支付。

認購價較：

- (i) 於最後交易日聯交所所報收市價每股股份0.29港元折讓約20.69%；
- (ii) 直至最後交易日（包括該日）止最後五(5)個連續交易日聯交所所報股份的平均收市價每股股份約0.29港元折讓約20.14%；
- (iii) 直至最後交易日（包括該日）止最後十(10)個連續交易日聯交所所報股份的平均收市價每股股份約0.31港元折讓約24.84%；
- (iv) 基於直至最後交易日（包括該日）止最後五(5)個連續交易日聯交所所報股份的平均收市價之理論除權價每股股份約0.26港元折讓約10.56%；
- (v) 根據2022年年報及於最後可行日期已發行股份數目，較2022年12月31日的每股淨虧絀約3.34港元溢價每股股份3.57港元；
- (vi) 根據2023年中報及於最後可行日期已發行股份數目，較2023年6月30日的每股淨虧絀約3.69港元溢價每股股份3.92港元；及
- (vii) 於最後可行日期聯交所所報收市價每股股份約0.211港元溢價約9.0%。

於2022年12月31日及2023年6月30日，貴集團的淨負債狀況分別約為人民幣50億元及人民幣59億元。根據理論攤薄價每股股份0.26港元及基準價（定義見上市規則第7.27B條）每股股份0.29港元計算，供股將導致理論攤薄效應（定義見上市規則第7.27B條）約11%。

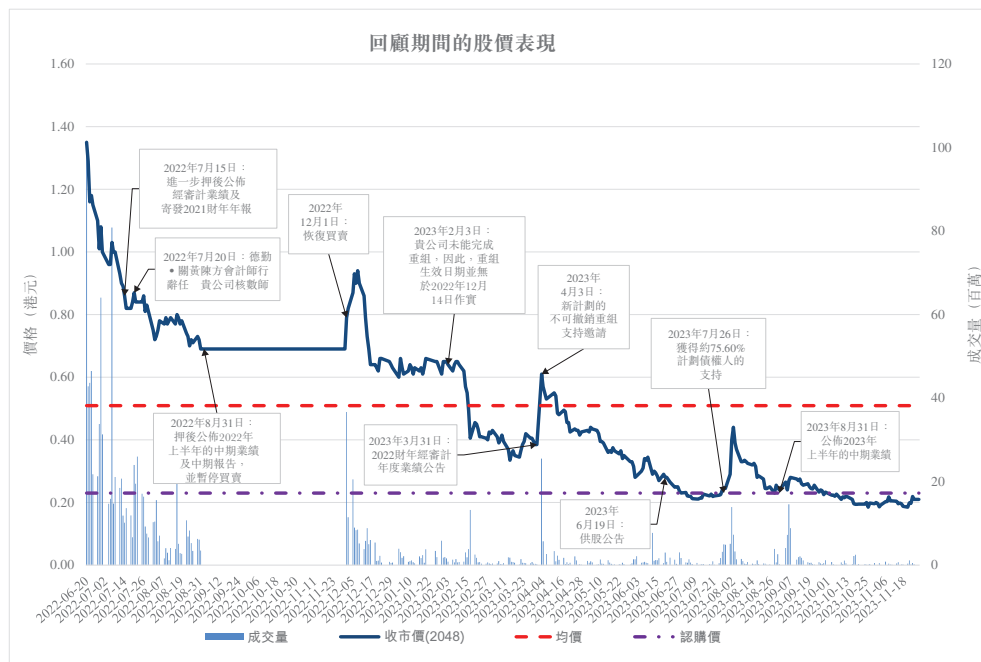
如董事會函件所述，認購價乃由 貴公司參考（其中包括）(i) 現行市況下股份的近期市價；及(ii) 貴集團的財務狀況及資金需求而釐定。根據建議認購價0.23港元及將予發行的供股股份數目相當於截至最後可行日期已發行股份總數的約120%，供股使 貴公司能夠籌集所得款項淨額465百萬港元，以支付現金代價約379.7百萬港元，而所得款項淨額的餘下部分（如有）將用作營運資金及一般公司用途。

3.2 供股條款的分析

為評估供股條款之公平性及合理性，吾等已按認購價考慮以下主要因素：

3.2.1 歷史股價表現回顧

吾等已回顧2022年6月19日至2023年6月19日期間（即最後交易日前的12個月期間）及直至最後可行日期（「回顧期間」）的股份每日收市價。吾等認為，回顧期間足以說明股份最近的價格變動，以便在最後交易日前的歷史收市價之間進行合理比較，並且該比較與認購價的公平合理性評估有關，因為最後交易日前的股價代表了投資者普遍認為的 貴公司的公平市值。下圖載列回顧期間股份於聯交所的每日收市價：

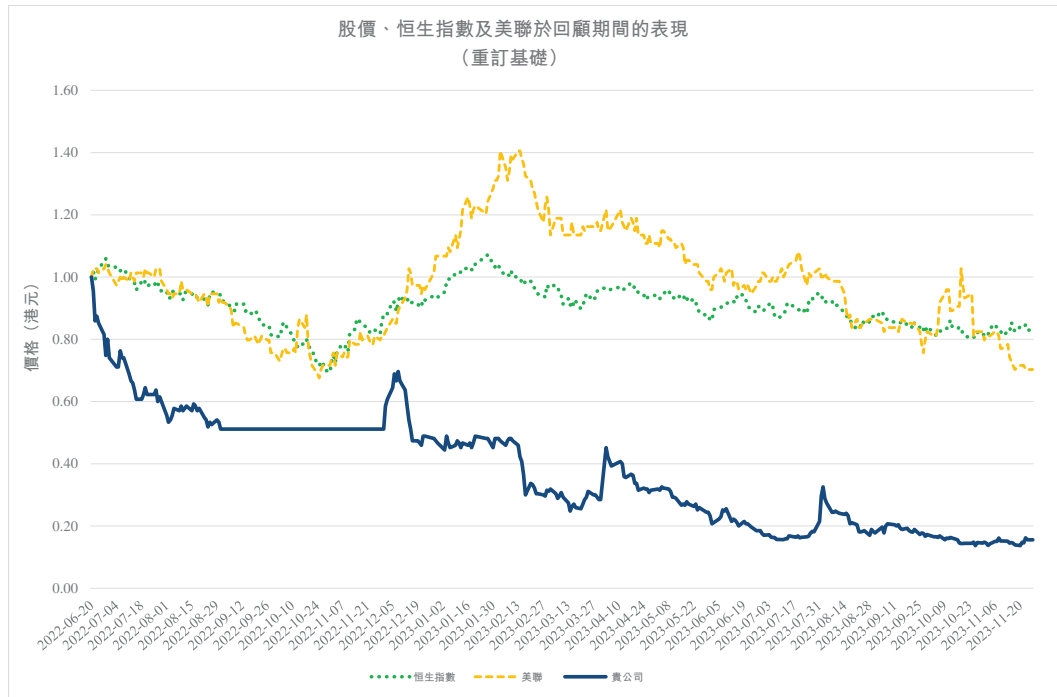


資料來源：聯交所網站

如上圖所示，儘管回顧期間有些波動，但股價呈現總體下降趨勢。

認購價(i)較回顧期間最高收市價1.35港元折讓約83.0%；(ii)較回顧期間最低收市價0.19港元溢價約24.3%；(iii)較回顧期間平均收市價0.51港元折讓約54.8%及較恢復買賣以來平均收市價0.38港元折讓約40.1%；及(iv)較最後交易日收市價0.29港元折讓約20.7%及較截至最後交易日止最近30個連續交易日平均收市價約0.34港元折讓約32.1%。經管理層所告知，鑒於(i)過去16個月股份表現所暗示的看跌市場情緒；(ii)供股所代表的較最後交易日的折讓水平與「3.2.3與近期供股比較」一節所討論的可資比較供股交易折讓平均值相一致；及(iii)上述 貴集團目前所面臨的財務困境， 貴公司認為該等折讓屬適當，乃由於供股的目的 是籌集資金以實施重組，及設定較現行市價有所折讓的認購價可鼓勵股東在有意參與 貴公司發展的情況下參與供股及維持彼等的現有權益而免遭攤薄。

考慮到：(i)「2.1供股的背景」一節所討論 貴集團真實和緊迫的資金需求以及認購價（根據最後交易日前股份的現行市場價格的折讓確定）確保 貴公司將從供股中籌集足夠的資金，為其在新計劃重組計劃下的現金代價提供資金；及(ii)下文「3.2.3與近期供股比較」一節所載吾等的分析，吾等認為認購價公平合理。



資料來源：萬得金融終端

如上圖所示，於回顧期間，股價相對疲弱，表現遜於恒生指數。於最後可行日期，股價較回顧期間初下跌約84.4%，而恒生指數則下跌約17.2%。吾等認為，股價表現疲弱主要是由於如上所述，貴集團2022財年的財務業績不理想，可換股票據發行日期三週年後即將面臨的還款壓力，以及貴公司能否完成重組的持續經營問題。

除此之外，吾等還對以下公司進行了研究：(i)其股份於香港聯交所上市；(ii)其2022財年總收入的至少60%來自房地產代理行業；(iii)考慮到貴公司於最後可行日期的市值約369.1百萬港元，其市值不少於300百萬港元且不超過700百萬港元。已根據上述標準確定一間可比公司美聯集團有限公司(「美聯」)，該標準形成了一份詳盡的清單和一個具有代表性的樣本，為吾等提供了有關公司的最新市場氛圍。

邁時資本函件

股份代號	公司名稱	來自房地產代理的 收入百分比	於最後可行 日期的市值 (百萬港元)
1200.HK	美聯集團有限公司	100%	372.9
2048.HK	貴公司	56%¹	369.1

資料來源：萬得

附註：

1. 考慮到商業房地產需求下降以及房地產代理業務比例大幅萎縮，貴公司的房地產代理業務比例乃根據截至2022年止三個年度房地產代理服務及經紀網絡服務業務的平均比例計算。

如上圖所示，回顧期間，美聯的股價走勢與恒生指數大體一致。貴公司的股價相對於恒生指數和美聯表現不佳，特別是自2022年12月復牌後不久以來。鑒於上述情況，吾等認為股價受到其財務狀況和新計劃進展不確定性的嚴重影響。

3.2.2 股份的流動性

下表載列回顧期間股份的每月總成交量和每月日均成交量：

股份過往每月成交量

月份	於該 月底／期末的 已發行股份總數	該月／期間的 股份總成交量	交易 日數目	日均成交量 (附註1)	日均成交量 佔已發行股份 總數的百分比 (附註2)	日均成交量 佔公眾股東所持 股份總數的百分比 (附註3)
2022年						
6月(19日至30日)	1,749,059,530	403,146,408	9	44,794,045	2.5610%	3.7178%
7月	1,749,059,530	367,062,560	20	18,353,128	1.0493%	1.5233%
8月	1,749,059,530	149,191,500	23	6,486,587	0.3709%	0.5384%
9月	1,749,059,530	-	-	-	-	-
10月	1,749,059,530	-	-	-	-	-
11月	1,749,059,530	-	-	-	-	-
12月	1,749,059,530	141,492,660	20	7,074,633	0.4045%	0.5872%
2023年						
1月	1,749,059,530	38,433,813	18	2,135,212	0.1221%	0.1772%
2月	1,749,059,530	39,036,643	20	1,951,832	0.1116%	0.1620%
3月	1,749,059,530	14,232,474	23	618,803	0.0354%	0.0514%
4月	1,749,059,530	48,890,800	17	2,875,929	0.1644%	0.2387%
5月	1,749,059,530	10,988,292	21	523,252	0.0299%	0.0434%
6月	1,749,059,530	31,875,900	21	1,517,900	0.0868%	0.1260%
7月	1,749,059,530	26,291,652	20	1,314,583	0.0752%	0.1091%
8月	1,749,059,530	40,107,600	23	1,743,809	0.0997%	0.1447%
9月	1,749,059,530	48,201,735	19	2,536,933	0.1450%	0.2106%
10月	1,749,059,530	9,758,320	20	487,916	0.0279%	0.0405%
11月(1日至27日)	1,749,059,530	5,741,700	19	302,195	0.0173%	0.0251%
最低					0.0173%	0.0251%
最高					2.5610%	3.7178%
平均					0.3534%	0.5130%

資料來源：聯交所

附註：

1. 按該月／期間的總成交量除以各月／期間內的交易日數目計算。
2. 按該月／期間的日均成交量除以各月底／期末的已發行股份總數計算。

3. 按該月／期間的日均成交量除以最後可行日期公眾股東所持的股份總數(即1,204,858,031股)計算。

吾等從上表注意到，股份成交量於回顧期間總體清淡。於回顧期間，股份日均成交量佔已發行股份總數及公眾股東所持已發行股份總數的平均百分比分別為0.3534%及0.5130%。由於股份成交量清淡，故吾等認為 貴公司不太可能在並無大幅折讓的情況下透過配售方式籌集資金。即使 貴公司能夠以大幅折讓向新投資者或一名或數名現有股東配售新股份，亦未必能夠籌集較供股充足水平的資金。鑒於回顧期間股價出現下跌趨勢及股份交易流動性薄弱，吾等認為供股對 貴公司及股東而言均屬適當及公正的股權融資方式。

3.2.3 與近期供股比較

為評估認購價的公平性及合理性，吾等已基於以下篩選標準搜尋近期的建議供股交易：(i)於聯交所主板上市的公司；(ii)考慮到供股集資規模約為483百萬港元，供股交易的所得款項總額高於100百萬港元但少於800百萬港元；(iii)不包括A股及H股的建議供股交易；及(iv)自2022年12月19日至2023年6月19日期間(即最後交易日前六個月)及直至最後可行日期(「可比較回顧期間」)公佈之供股交易，從而了解近期市場慣例的趨勢。根據吾等的研究，吾等已確認於可比較回顧期間內11項可資比較供股交易(「可資比較供股」)的詳盡清單。吾等認為，為期約六個月的可比較回顧期間屬充足及適當，原因為(i)有關期間將為吾等提供近期及相關資料，以顯示於供股公告前的現行市況及資本市場情緒疲弱下的現行市場慣例；及(ii)吾等能夠於可比較回顧期間識別充分合理的樣本數量以甄選可資比較供股。供股的條款取決於多種因素，包括股權的攤薄影響、資金需求及所得款項用途、股價的折讓等。吾等認為可資比較供股對於吾等評估認購價而言屬公平、具代表性，且為詳盡的樣本。

下表載列認購價較相關供股公告前最後交易日的每股收市價之相關溢價／折讓(「最後交易日溢價／折讓」)、認購價較根據相關供股公告前最後交易日的每股收市價計算的每股理論除權價之溢價／折讓(「理論除權價溢價／折讓」)、

邁時資本函件

認購價較每股綜合資產淨值之溢價／折讓（「資產淨值溢價／折讓」）、可資比較供股的理論攤薄影響及包銷佣金。

可資比較供股

公告日期	公司名稱 (股份代號)	配額 基準	所得款項 總額 百萬港元	最後	理論	資產淨值	理論	包銷佣金 (附註3) (%)	額外申請 (是／否)
				交易日期	除權價	溢價／	溢價／		
				溢價／ 折讓 概約(%)	溢價／ 折讓 概約(%)	溢價／ 折讓 (附註1) 概約(%)	概約(%) (附註2)		
2023年11月17日	大禹金融控股有限公司 (1073)	每1供1	170.90	11.11	4.90	(63.41)	0.00	不適用	是
2023年11月3日	潤歌互動有限公司 (2422)	每2供1	100.00	(49.37)	(16.46)	(38.84)	16.46	不適用	否
2023年10月17日	國富創新有限公司 (290)	每1供3	474.47	(9.09)	(2.44)	(46.67)	9.97	不適用	否
2023年7月28日	雅高控股有限公司 (3313)	每1供2	111.10	(29.41)	(11.16)	(95.50)	19.61	不適用	否
2023年6月7日	天臣控股有限公司 (1201)	每4供3	111.26	(11.50)	(9.10)	(72.20)	2.70	不適用	是
2023年5月12日	中國瑞風新能源控股有 限公司(527)	每2供5	229.90	(28.00)	(10.00)	(34.23)	20.00	不適用	否
2023年5月5日	中國醫療網絡有限公司 (383)	每2供1	318.60	(15.40)	(11.10)	(59.10)	5.70	2.50	是
2023年4月11日	中國萬天控股有限公司 (1854)	每5供1	111.40	(41.94)	(37.61)	350.00	6.99	7.07	是
2023年3月3日	帝王實業控股有限公司 (1950)	每2供3	289.44	1.52	0.60	(37.44)	6.76	不適用	否
2023年2月24日	堡獅龍國際集團有限公 司(592)	每2供1	452.00	(21.28)	(3.19)	236.00	8.45	1.5 (附註4)	是
2023年2月10日	海鑫集團有限公司 (1850)	每1供2	130.56	(1.45)	0.00	(54.05)	2.82	不適用	否
			最低	(49.37)	(37.61)	(95.50)	0.00	1.50	
			最高	11.11	4.90	350.00	20.00	7.07	
			平均	(17.71)	(8.69)	7.69	9.04	3.69	
	貴公司	每10供12	483	(20.69)	(10.56)	不適用 (附註5)	11.00	0.00	否

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 每股資產淨值乃按相關供股公告前最新刊發的經審計／未經審計綜合財務報表所載資產淨值及於其各自公告日期已發行股份總數計算。
2. 理論攤薄影響按照上市規則第7.27B條計算。
3. 「不適用」表示供股乃按非包銷基準進行，因此包銷佣金並不適用。
4. 堡獅龍國際集團有限公司須向包銷商支付相等於包銷商根據包銷協議的條款實際認購或促使認購的包銷股份數目所涉認購價總額1.5%的金額或1,000,000港元（以較高者為準）。
5. 貴集團根據於2022年12月31日的經審計／未經審計綜合財務報表擁有每股綜合虧絀淨額，故認購價較每股綜合資產淨值之溢價／（折讓）不適用。

誠如上表所載，吾等察悉：

- (i) 認購價較可資比較供股最後交易日股價介乎折讓49.37%至溢價11.11%（「可資比較最後交易日範圍」），平均折讓率約為17.71%。認購價的最後交易日折讓約為20.69%，位於可資比較最後交易日範圍內，高於平均折讓率；
- (ii) 認購價較基於可資比較供股最後交易日每股理論除權價介乎折讓約37.61%至溢價約4.90%（「可資比較理論除權價範圍」），平均折讓率約為8.69%。認購價的理論除權價折讓約為10.56%，位於可資比較理論除權價範圍內，高於平均折讓率；
- (iii) 認購價較可資比較供股每股綜合資產淨值介乎折讓約95.50%至溢價約350.00%（「可資比較資產淨值範圍」），平均溢價率約為7.69%。如2022年年報所述，於2022年12月31日，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧絀淨額約人民幣52億元，因此錄得每股虧絀淨額。認購價0.23港元因此較每股股份虧絀淨額溢價，而11個可資比較供股中有9個的認購價較彼等各自的每股綜合資產淨值折讓；及

- (iv) 可資比較供股的理論攤薄影響介乎約0.00%至20.00% (「可資比較攤薄範圍」)，平均攤薄影響約為9.04%。供股的理論攤薄影響約11.00%位於可資比較攤薄範圍內，高於平均攤薄影響。

考慮到以下因素，吾等認為供股的(i)最後交易日折讓；(ii)理論除權價折讓；及(iii)理論攤薄影響水平有理據支持：

- (i) 認購價乃按供股公告前股份的現行市價之折讓水平釐定，將增加吸引力並鼓勵股東參與供股；
- (ii) 貴集團於2021財年及2022財年處於虧損狀態，且由於 貴集團的現金及銀行結餘由2020年12月31日的約人民幣75億元減少至2022年12月31日的約人民幣12億元，以及 貴集團由2020年12月31日的流動資產淨額約人民幣112億元變為2022年12月31日的流動負債淨額約人民幣73億元，故 貴集團的流動資金狀況持續惡化；
- (iii) 供股所得款項淨額將為 貴集團提供較大的財務靈活性，以進行重組；及
- (iv) 供股將為合資格股東提供認購其供股股份的平等機會，以維持其各自持有 貴公司股權之百分比。

基於上文所述，吾等認為，認購價及供股的發售基準對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

3.3 供股的包銷安排

3.3.1 包銷協議的主要條款

根據包銷協議的條款，供股股份(中國房產信息集團、易居(中國)控股、On Chance及Regal Ace根據不可撤銷承諾同意承購者除外)將由周忻先生悉數包銷。包銷協議的主要條款及條件載列如下：

日期： 2023年6月19日(聯交所交易時段後)

- 包銷商 : 周忻先生於最後可行日期為 貴公司的主要股東、執行董事兼主席。周忻先生有權指定一家彼全資擁有的公司認購未獲承購供股股份。包銷證券並非於周忻先生的日常業務過程中進行。
- 包銷商將予包銷的供股股份數目 : 1,620,535,238股供股股份(假設於記錄日期或之前不會發行新股份或購回股份)
- 包銷佣金 : 零

有關包銷協議條款及條件的進一步詳情，請參閱董事會函件「包銷協議」一節。

如董事會函件所披露，包銷協議的條款乃由 貴公司與周忻先生經參考 貴集團的財務狀況、供股規模、現時及預期市況並經考慮包銷商就實施重組促進 貴公司集資活動的意向後公平磋商釐定。鑒於 貴公司情況(包括其財務狀況)及包銷安排條款(可能不涉及包銷費用及佣金)，經數次嘗試找到同意擔任供股包銷商的金融機構後， 貴公司後續斷定(i)委聘與 貴公司並無關聯的第三方擔任供股包銷商不切實際；及(ii)周忻先生(作為 貴公司創始人及單一最大股東)乃擔任包銷商的最合適及最相關的利益相關者。經與管理層討論， 貴公司已就包銷供股接洽2家其他金融機構(即配售代理)。鑒於 貴公司現時的財務狀況及仍在進行的重組，彼等概無表示有興趣包銷供股，惟更專注於挽救 貴公司及藉擔任包銷商促成實施重組的周忻先生除外。

根據上文「3.2.3與近期供股比較」一節所載之列表，吾等察悉，可資比較供股之包銷商收取的佣金率介乎1.50%至約7.07%，平均包銷佣金率為約3.69%。根據包銷協議，將不收取包銷佣金。雖然周忻先生並無從事包銷業務，但其同意根據包銷協議的條款及條件認購或指定其全資擁有的公司認購未獲承購供股股份以顯示其對根據新計劃重組 貴集團的大力支持及對其前景的信心。

經考慮(i)包銷商不收取包銷佣金；及(ii) 貴公司在物色獨立證券經紀擔任供股包銷商方面遇到困難，吾等同意董事的意見，認為包銷協議乃按正常商業條款訂立，且對股東而言屬公平合理。

3.3.2 有關未獲認購供股股份的程序以及補償安排及配售協議

根據上市規則第7.21(2)條，貴公司將作出安排，透過向獨立承配人提呈發售未獲認購供股股份之方式出售未獲認購供股股份，利益歸根據供股獲提呈要約的相關不行動股東所有。有關未獲認購供股股份的程序、補償安排及配售協議的進一步詳情，請參閱董事會函件「有關未獲認購供股股份的程序」及「未獲認購供股股份的配售協議」各節。

吾等明白補償安排的費用由貴公司承擔，將保障貴公司的少數股東在供股中之利益。未獲認購供股股份可能配售予補償安排項下的獨立承配人，此舉將擴大股東基礎。鑒於補償安排將(i)為貴公司提供未獲認購供股股份的分銷渠道；(ii)擴大股東的多樣性和基礎；(iii)根據淨收益安排可能向不行動股東提供金錢利益；及(iv)促進供股的實施，吾等認為，補償安排就獨立股東而言屬公平合理。

經考慮上文所強調的供股主要條款，吾等認為供股、包銷協議及補償安排之條款乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

3.4 對獨立股東的利益之潛在攤薄影響

所有合資格股東均有權認購供股股份，而就全數承購供股項下暫定配額的股東而言，其於貴公司的股權於供股後保持不變。如董事會函件「對股權架構的影響」一節所載表格所述，假設除供股股份外，直至供股完成並無新發行或購回股份，如果(i)合資格股東概無承購供股；(ii)並無未獲認購供股股份可根據補償安排配售予承配人；及(iii)所有包銷供股股份由包銷商周忻先生承購，公眾股東的持股量將從約68.89%減少至31.31%，表示其因供股產生的股權可能攤薄約37.58%，而周忻先生及與其一致行動或推定與其一致行動之人士的持股量將從於最後可行日期約22.79%增加至約64.90%。

經考慮：(i)所有合資格股東均獲提供平等機會參與供股，且合資格股東可選擇是否接納供股；(ii)供股為合資格股東提供按認購價認購彼等的按比例供股股份之機會，以維持彼等各自於 貴公司的現有股權；(iii)於供股後，該等選擇悉數接納供股的合資格股東能夠維持彼等各自於 貴公司的現有股權；(iv)供股使 貴集團能為新計劃重組計劃下的現金代價提供資金，因此改善其財務狀況；及(v)補償安排將提供補償機制，而費用概由 貴公司承擔，將保障 貴公司少數股東在供股中的利益，釋除包銷商可能以較低成本增加其在 貴公司的權益的疑慮，原因為認購價較近期現行市價有所折讓，吾等認為供股之潛在攤薄影響就獨立股東而言屬公平合理。

儘管未有完全參與或部分參與供股的現有公眾股東的股權受潛在攤薄影響，惟經考慮補償安排等潛在緩解措施後，吾等認為供股的實施整體上有利於 貴公司及股東。

4 供股的財務影響

根據 貴集團未經審計備考財務資料，假設於2023年6月30日按每十(10)股已發行股份獲發十二(12)股供股股份的基準以每股供股股份0.23港元的認購價發行2,098,871,436股供股股份：

4.1 資產淨值

完成後， 貴公司擁有人應佔 貴集團之未經審計綜合有形負債淨額（經扣除無形資產約人民幣5億元）將由2023年6月30日的有形負債淨額約人民幣64億元改善至2023年6月30日的約人民幣60億元。

4.2 流動資金

根據2023年中報，於2023年6月30日， 貴集團持有現金及銀行結餘約人民幣10億元、流動資產約人民幣22億元及流動負債約人民幣102億元。因此， 貴集團於2023年6月30日的流動比率（即流動資產除以流動負債）約為0.21倍。完成後， 貴集團於2023年6月30日的現金及現金等價物約為人民幣14億元，流動比率將為0.25倍。

4.3 資本負債比率

根據2023年中報，貴集團於2023年6月30日的資本負債比率為120.6%。完成後，貴集團的資產總值將增加約人民幣4億元。因此，於2023年6月30日，貴集團的資本負債比率預計將降至111.1%。

經考慮供股將(i)令 貴公司擁有人應佔 貴集團之綜合有形負債淨額改善；及(ii)改善 貴集團的整體流動資金狀況及資本負債比率，吾等認為供股就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

股東應留意上述分析僅供說明用途，且並非旨在代表 貴集團於完成後的財務狀況及(因其假設性質)並不保證或顯示任何事件將於未來發生及未必能作為 貴公司於2023年6月30日或任何未來日期的財務狀況的指標。

5 清洗豁免

如董事會函件所述，倘執行人員授出清洗豁免及取得獨立股東批准，則於供股完成後，假設 貴公司已發行股本並無變動(除配發及發行供股股份外)，周忻先生及其一致行動人士(包括中國房產信息集團、易居(中國)控股、On Chance及Regal Ace)於 貴公司可能持有的最高投票權將超過50%，周忻先生隨後可於未產生任何收購守則規則26項下進一步義務的情況下增加其於 貴公司持股量以提出全面要約。

基於吾等就「2供股的理由及所得款項用途」一節供股之裨益及條款的分析，吾等認為周忻先生將在不產生任何佣金的情況下包銷的供股符合 貴公司及獨立股東的整體利益，因為這是結算重組項下代價現金部分的重要組成部分。此外，所有合資格股東均獲提供平等機會參與供股，且合資格股東可選擇是否按認購價認購彼等的按比例供股股份，以維持彼等各自於 貴公司之現有股權。倘清洗豁免未獲獨立股東於股東特別大會上批准，則供股將不會進行，且 貴公司將失去預期供股將帶來之所有利益，特別是在重組未必能進行的情況下。因此，吾等認為清洗豁免(用於促成實行供股以及重組)就進行供股而言符合 貴公司及獨立股東之整體利益及就獨立股東而言屬公平合理。

6 特別交易1

根據收購守則，(i)動用供股所得款項向可換股債券持有人(即淘寶中國的聯繫人兼計劃債權人)及亦可能屬股東的其他計劃債權人支付現金代價(即「特別交易1」)；(ii)於重組生效日期，參考舊票據持有人於記錄時間持有的計劃債權人申索總額比例，按比例向債權人特殊目的公司(其將由持有舊票據且亦屬股東的計劃債權人擁有)發行TM Home新股份(即「特別交易2」)；及(iii)於重組生效日期，參考可換股債券持有人於記錄時間持有的計劃債權人申索總額比例，按比例向可換股債券股東(即淘寶中國的聯繫人)發行TM Home新股份(即「特別交易3」)均將構成一項並非適用於所有股東的有利條件，因此屬於收購守則規則25項下的特別交易且須獲執行人員同意。

就特別交易1而言，出於盡職調查目的，吾等注意到：

- (i) 如無法進行新計劃下的付款，則可能導致重組失敗。鑒於於2023年6月30日約人民幣10億元的現金及現金等價物水平以及於2022年12月31日及2023年6月30日分別約人民幣50億元及人民幣59億元的虧絀淨額狀況，解決未償還境外債務總額約6,328.5百萬港元將對 貴公司的短期流動資金造成巨大壓力，在此情況下， 貴公司可能會資不抵債，其資產必須進行清算以償還債權人且如上文所論述受到現金部署的限制；及
- (ii) 經參考2022年年報， 貴集團2022財年產生虧損約人民幣50億元，經營活動產生現金流出淨額約人民幣11億元， 貴集團於2022年12月31日錄得流動負債淨額及負債淨額分別約人民幣73億元及約人民幣50億元，表明存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營的能力產生重大懷疑。經參考2022年年報所載獨立核數師報告，綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於(i)成功完成各項債務重組措施；(ii)成功出售投資物業；及(iii)提升經營業績，即若干為提供流動資金及現金流量而改善其財務狀況的措施。既然如此，成功完成各項債務重組措施是 貴集團持續經營能力的決定因素之一。 貴公司核數師認為，倘 貴公司的財務狀況無重大變動且 貴集團能夠達成及實施 貴公司的計劃，改善 貴集團的財務狀況以及提供流動資金及現金流量，則預期不發表意見可自 貴公司截至2023年12月31日止年度的財務報表中移除。

鑒於(i)若新計劃無法生效，貴集團不理想且不斷惡化的財務狀況不大可能改變；及(ii)成功完成重組是貴集團持續經營能力的決定因素之一，吾等認為特別交易1的各項條款公平合理，且符合貴公司及／或獨立股東的利益。

有關特別交易2及特別交易3的詳情，請參閱貴公司擬刊發的內容有關出售事項的通函。

推薦建議

如「1貴集團的背景資料」一節所討論，貴公司正面臨嚴重的流動資金和現金流限制，財務狀況進一步惡化。作為貴公司履行財務承諾和應對財務困境的努力的一部分，貴公司進行重組以管理違約風險和解決流動資金問題，同時緩解現金流壓力並為運營提供靈活性，為貴公司持續經營和改善整體財務狀況提供必要的財務穩定性。重組完成後，貴公司能夠優先穩定運營，免遭清算。供股將由貴公司主要股東周忻先生包銷，亦向市場傳遞了積極的訊號作用，為貴公司經營的持續發展提供了信心。

倘有關供股、配售協議、包銷協議、清洗豁免及特別交易1的相關決議案未正式通過，且現金代價未通過供股結算，因此重組未生效且未成功完成，貴公司可能無法償還已拖欠的債務，這可能會對貴公司未來的業務運營和財務狀況產生重大負面影響。在房地產行業危機的背景下，貴公司可能仍然資不抵債，不太可能克服財務困境，改善其負營運資金和虧絀淨額的狀況。

吾等了解到，其中一名收購守則獨立董事委員會成員宋家俊先生認為，重組的條款並不符合貴公司及股東的整體最佳利益，乃由於：TM Home現為貴公司附屬公司，經營貴集團部分主營業務，但由於重組，管理層特殊目的公司（並非貴集團的一部分）將能取得TM Home的15%股份，貴公司可保留TM Home的股權將進一步減少。因此，宋家俊先生認為，供股、配售協議、清洗豁免、特別交易1及其項下擬進行之交易（均為重組的不可或缺部分）並不符合獨立股東的利益。

然而，經考慮上文所載及下文概述之因素及原因，吾等認為(i)供股、配售協議、清洗豁免、特別交易1及其項下擬進行之交易之條款就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)包銷協議(儘管並非於 貴公司的日常及一般業務過程中訂立)符合 貴公司及獨立股東的整體利益：

- (i) 為進行重組，約379.7百萬港元現金代價(即新計劃下抵銷 貴公司約6,328.5百萬港元的未償還境外債務的重組代價的一部分)的迫切資金需求；
- (ii) 貴集團的現金流和流動資金不斷惡化，2022財年的年內虧損達人民幣50億元；
- (iii) 在當前信用評級和市場情緒不佳的情況下，難以籌集境內外融資；
- (iv) 由於「3.2供股條款的分析」一節所載原因，認購價公平合理；
- (v) 由於「3.3供股的包銷安排」一節所載原因，不向 貴公司收取包銷佣金的包銷協議乃按更佳商業條款訂立，且就股東而言屬公平合理；
- (vi) 所有合資格股東均獲提供平等機會參與供股，且選擇悉數接納供股的合資格股東於供股後可維持彼等各自於 貴公司的現有股權；及
- (vii) 由於「6特別交易1」一節所載原因，特別交易1公平合理。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等自身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關供股、配售協議、包銷協議、清洗豁免及特別交易1之相關決議案。

邁時資本函件

本通函應與 貴公司擬刊發的有關出售事項、特別交易2及特別交易3的通函一併閱讀。股東於作出有關在股東特別大會及出售股東特別大會上投票的決定前應一併審閱上述兩份通函。

此致

易居(中國)企業控股有限公司上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東 台照

為及代表
邁時資本有限公司
董事總經理
霍志達
謹啟

2023年11月30日

霍志達先生乃於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士及邁時資本有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)和第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並在企業融資行業擁有逾23年經驗。

本集團的財務資料概要

本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度之經審計綜合財務資料及本集團截至2023年6月30日止六個月之未經審計綜合財務資料之詳情於下列文件中披露，該等文件已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.ehousechina.com)：

- (i) 本集團截至2022年12月31日止年度之經審計財務資料於本公司於2023年4月25日刊發之截至2022年12月31日止年度之年報第151至345頁中披露(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0425/2023042501233_c.pdf)；
- (ii) 本集團截至2021年12月31日止年度之經審計財務資料於本公司於2022年11月29日刊發之截至2021年12月31日止年度之年報第119至337頁中披露(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1129/2022112900390_c.pdf)；
- (iii) 本集團截至2020年12月31日止年度之經審計財務資料於本公司於2021年4月27日刊發之截至2020年12月31日止年度之年報第143至387頁中披露(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0427/2021042700464_c.pdf)；及
- (iv) 本集團截至2023年6月30日止六個月之未經審計財務資料於本公司於2023年9月27日刊發之截至2023年6月30日止六個月之中期報告第28至76頁中披露(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0927/2023092700444_c.pdf)。

下文載列本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度之綜合財務資料及本集團截至2022年及2023年6月30日止六個月之未經審計中期業績概要。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣元	2021年 人民幣元	2022年 人民幣元	2022年 人民幣元	2023年 人民幣元
收入	8,051,509,000	8,865,987,000	5,033,279,000	2,438,755,000	2,299,491,000
員工成本	(2,734,263,000)	(3,243,221,000)	(1,967,347,000)	(1,109,084,000)	(622,217,000)
宣傳及推廣開支	(946,816,000)	(3,048,306,000)	(2,374,608,000)	(1,121,142,000)	(1,003,296,000)
短期租賃、低價值資產租賃及 可變租賃的租金開支	(33,628,000)	(111,398,000)	(103,457,000)	(60,409,000)	(20,541,000)
折舊及攤銷開支	(210,570,000)	(435,347,000)	(537,521,000)	(274,569,000)	(146,401,000)
面臨預期信貸損失(「預期信貸損失」)的金融資 產的虧損撥備(扣除撥回)	(172,548,000)	(8,963,718,000)	(995,959,000)	(428,457,000)	(33,126,000)
終止確認按公允價值計量並計入其他全面收益 (「按公允價值計量並計入其他全面收益」)的 應收款項產生的虧損	(14,651,000)	(5,651,000)	(38,000)	-	-
確認非流動資產的減值損失	-	(858,534,000)	(1,034,791,000)	-	-
諮詢開支	(228,357,000)	(305,714,000)	(461,971,000)	(96,597,000)	(82,205,000)
分銷開支	(2,395,799,000)	(2,462,261,000)	(1,465,853,000)	(654,900,000)	(749,669,000)
其他經營成本	(359,388,000)	(717,743,000)	(458,984,000)	(180,693,000)	(182,024,000)
其他收入	140,199,000	198,396,000	150,781,000	77,079,000	39,939,000
其他收益及虧損	72,345,000	(214,741,000)	(316,944,000)	(173,786,000)	(153,478,000)
其他開支	(15,583,000)	(29,667,000)	(5,174,000)	(1,406,000)	(4,565,000)
應佔聯營公司業績	21,056,000	(33,039,000)	2,826,000	(1,651,000)	180,000
融資成本	(481,913,000)	(538,800,000)	(471,752,000)	(242,485,000)	(234,306,000)
稅前利潤/(虧損)	691,593,000	(11,903,757,000)	(5,007,513,000)	(1,829,345,000)	(892,218,000)
所得稅(開支)/抵免	(252,371,000)	(360,902,000)	38,989,000	(8,958,000)	28,174,000
年/期內利潤/(虧損)	439,222,000	(12,264,659,000)	(4,968,524,000)	(1,838,303,000)	(864,044,000)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2022年	2023年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
年／期內其他全面(開支)／收益					
其後可能重新分類至損益的項目：					
按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項公允價值變動	(119,196,000)	(4,671,979,000)	(635,581,000)	(203,334,000)	211,000
按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項預期信貸損失變動淨額	119,196,000	4,671,979,000	635,581,000	203,334,000	(211,000)
換算海外業務產生的匯兌差額	19,465,000	3,780,000	(6,109,000)	5,910,000	1,070,000
年／期內其他全面收益／(開支)，扣除所得稅	19,495,000	3,780,000	(6,109,000)	5,910,000	1,070,000
年／期內全面收益／(開支)總額	<u>458,687,000</u>	<u>(12,260,879,000)</u>	<u>(4,974,633,000)</u>	<u>(1,832,393,000)</u>	<u>(862,974,000)</u>
下列人士應佔年內利潤／(虧損)：					
— 本公司擁有人	<u>304,413,000</u>	<u>(11,642,687,000)</u>	<u>(3,896,299,000)</u>	<u>(1,428,653,000)</u>	<u>(725,885,000)</u>
— 非控股權益	<u>134,809,000</u>	<u>(621,972,000)</u>	<u>(1,072,225,000)</u>	<u>(409,650,000)</u>	<u>(138,159,000)</u>
年／期內全面收益／(開支)總額					
— 本公司擁有人	<u>315,255,000</u>	<u>(11,640,065,000)</u>	<u>(3,900,590,000)</u>	<u>(1,422,743,000)</u>	<u>(725,134,000)</u>
— 非控股權益	<u>143,432,000</u>	<u>(620,814,000)</u>	<u>(1,074,043,000)</u>	<u>(409,650,000)</u>	<u>(137,840,000)</u>
每股盈利／(虧損)					
— 基本(人民幣分)	<u>21.11</u>	<u>(665.65)</u>	<u>(222.77)</u>	<u>(81.68)</u>	<u>(41.50)</u>
— 攤薄(人民幣分)	<u>17.70</u>	<u>(665.65)</u>	<u>(222.77)</u>	<u>(81.68)</u>	<u>(41.50)</u>
每股末期股息(人民幣分)	<u>5.22</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
末期股息	<u>91,324,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
中期股息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

本公司截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度各年以及截至2022年及2023年6月30日止六個月的管理層討論及分析分別於本公司截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度之年報及本公司截至2022年及2023年6月30日止六個月之中期報告中披露。

有關持續經營之重大不確定性

本公司核數師已於截至2021年及2022年12月31日止財政年度各年的綜合財務報表中列出與可能導致對本公司之持續經營能力產生重大疑慮的事件或情況有關的多個重大不確定性：

截至2021年12月31日止年度，本集團產生虧損約人民幣12,264,659,000元及截至2021年12月31日止年度經營活動產生的現金流出淨額約人民幣2,370,896,000元，及截至該日，本集團的流動負債淨額及負債淨額分別為約人民幣1,031,973,000元及約人民幣9,995,000元。該等情況表明存在重大不確定性，從而可能對本集團之持續經營能力產生重大疑慮。因此，本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

截至2022年12月31日止年度，本集團產生虧損約人民幣4,968,524,000元及截至2022年12月31日止年度經營活動產生的現金流出淨額約人民幣1,086,174,000元，及截至該日，本集團的流動負債淨額及負債淨額分別為約人民幣7,261,358,000元及約人民幣5,027,872,000元。該等情況表明存在重大不確定性，從而可能對本集團之持續經營能力產生重大疑慮。因此，本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

我們亦提請垂注截至2023年6月30日止六個月之中期財務資料附註2，其載述有關可能對本公司持續經營能力產生重大疑問的事件或狀況的各種重大不確定性。

除上文外，截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度各年，本公司核數師發出之核數師報告並無載有保留意見或修訂意見、強調事項或有關持續經營之重大不確定性。

債務聲明

於2023年9月30日（即本通函付印前確認本集團債務的最後可行日期），本集團的債務載列如下。

本集團有未償還借款約人民幣6,085,179,000元，包括銀行貸款約人民幣811,251,000元；無抵押及有擔保優先票據約人民幣4,294,206,000元；無抵押及無擔保可換股票據約人民幣940,563,000元；及無抵押及無擔保應付關聯方非貿易性質款項約人民幣39,159,000元。於2023年9月30日，(i)銀行貸款約人民幣532,875,000元為有抵押及有擔保；及(ii)約人民幣278,376,000元為有抵押及無擔保銀行貸款。

於2023年9月30日營業時間結束時，本集團之租賃負債約人民幣148,848,000元為無抵押及無擔保。

除上文所披露者及除集團內公司間負債外，於2023年9月30日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未贖回或同意發行之貸款資本、其他債務證券或其他類似債務、承兌負債（一般貿易票據及貿易應付款項除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購或其他融資租賃承擔、擔保或其他或然負債。

董事確認，除上文所披露者外，自2023年9月30日起直至最後可行日期，本集團之債務及或然負債並無重大變動。

營運資金充足性

假設重組及供股已成功完成，董事經審慎周詳查詢後認為，經計及本集團現時可動用之財務資源，包括內部撥付之資金、現時可得銀行融資及其他借款以及估計供股所得款項淨額，本集團將擁有充足的營運資金以滿足其自本通函刊發日期起至少未來十二個月之現時所需。

假設重組及供股已成功完成，雖然本公司目前並無任何有關具體計劃，惟本公司並不排除會於本通函刊發日期起未來12個月內發起股權籌資的可能性。

重大變動

董事確認，除以下資料外，於2022年12月31日（即本集團最近期刊發之經審計綜合財務報表之編製日期）後及直至最後可行日期（包括該日），本集團之財務或經營狀況或前景並無重大變動：

- (i) 誠如截至2023年6月30日止六個月的中期報告所披露，本集團截至2023年6月30日止六個月（「**2023年上半年**」）的收入約為人民幣23億元，與截至2022年6月30日止六個月（「**2022年上半年**」）的約人民幣24億元相比，減少約人民幣139.3百萬元或5.7%。收入減少主要是由於2022年3月29日出售上海唯家房地產諮詢有限公司導致GTV下降，從而令一手房代理服務產生的收入減少。誠如截至2023年6月30日止六個月的中期報告所披露，本集團於2023年上半年錄得本公司擁有人應佔期內虧損約人民幣725.9百萬元，而2022年上半年約為人民幣14億元，主要是由於員工成本減少約人民幣486.9百萬元，主要是由於經營效率提高，以及面臨預期信貸損失（「**預期信貸損失**」）的金融資產虧損撥備減少約人民幣395.3百萬元，主要是由於按公允價值計量並計入其他全面收益的應收款項以及應收賬款及應收票據的虧損撥備準備／（撥回）減少；及
- (ii) 誠如截至2023年6月30日止六個月的中期報告所披露，本集團於2023年6月30日錄得流動負債淨額約人民幣80億元，而2022年12月31日的流動負債淨額約為人民幣73億元。流動負債淨額擴大的主要原因是：(i)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減少約人民幣256.0百萬元，主要是由於本公司專注於催收及終止確認應收款項；(ii)現金及現金等價物減少約人民幣225.3百萬元，主要是由於償還銀行貸款及相關利息及提供日常經營；及(iii)其他應付款項增加約人民幣180.7百萬元，主要是由於以美元計值的優先票據的應計利息增加，以及其他借款增加約人民幣165.0百萬元，主要是由於匯率上升。

業務趨勢以及財務及經營前景

本集團為中國房地產交易服務提供商，截至最後可行日期，主要提供一手房代理服務、房地產數據及諮詢服務以及房地產經紀網絡服務。重組及出售事項完成後，本集團將繼續提供(i)一手房代理服務，主要包括為房地產開發商開發的房地產項目制定及執行營銷及銷售策略及促成銷售交易；及(ii)「房友」品牌下房地產經紀網絡服務，主要包括整合中國中小型二手房經紀門店並為加強其業務運營提供豐富資源（統稱「餘下業務」）。重組及出售事項是本集團債務重組計劃的重要組成部分。經考慮其選擇後，董事會認為重組是最合適的下一步，既能滿足所有利益相關者的需求，亦能保留本集團作為中國領先房地產服務提供商運營的大部分核心業務。自本集團成立並於2018年在聯交所上市以來，本集團的一手房代理服務一直是本集團的主要業務分部。此外，本集團自2016年以來亦一直提供房地產經紀網絡服務。

2022年中國房地產行業面臨前所未有的挑戰和動盪，造成該局面的其中一個原因為COVID-19令經濟活動中斷和負面的市場情緒。眾多領先的開發商（包括本集團的大部分客戶）出現銷售額驟跌，流動資金嚴重受挫，大部分開發商背負外債，導致本集團收入（尤其是一手房代理服務產生的收入）大幅下跌之餘，還造成應收賬款回款延誤。自2022年底以來，中國政府已基本取消所有與COVID-19防控相關的政策及限制。2023年7月，中國政府發佈一系列旨在刺激經濟及穩定中國房地產行業的政策聲明。自此，政府已出台更多具體的政策，包括降低貸款基準利率、下調購房首付要求、許多大城市取消或放寬限購。預計該等措施將有助於改善中國的經濟及房地產市場。

為應對中國房地產行業的下行及由此造成的流動資金緊張，本集團大幅削減開支，專注於實施成本控制措施、應收款項回款，並在當期能夠產生正現金流的情況下繼續經營餘下業務。餘下業務是本集團的核心業務分部，具有悠久的經營歷史。即使規模縮小，餘下業務仍保持延續性，包括品牌聲譽、客戶關係、經驗豐富的核心管理團隊、營運專業知識以及內部管理及控制系統，以確保順利運營。展望未來，本集團的策略是根據行業環境控制餘下業務的規模及地域範圍。只有於行業在市場情緒及交易活動方面出現實質性改善時，方會考慮並實施擴張。在決定擴張步調時，正現金流將為本集團的首要關注點及考慮因素。

於出售事項後，本集團將著重穩定餘下業務產生的收入，有關詳情載列如下：

- **房地產代理服務：**本集團的房地產代理服務主要包括為開發商客戶開發的新房地產項目制定及執行營銷及銷售策略、管理銷售中心及樣板房以及促成銷售交易。一旦開發項目已準備就緒進入銷售階段，本集團專為有關項目而培訓的銷售人員將會駐守項目現場，直至大部分單元售出為止。本集團的銷售人員為潛在買家提供物業的展示、根據其購房標準推薦合適的戶型圖，並協助簽訂合約。儘管本集團的銷售人員亦會跟進銷售線索，但近年來，本集團的房地產代理服務越來越專注於為新開發項目執行銷售交易。儘管這一直以來為本集團的核心業務，但自2021年財政年度起，鑒於充滿挑戰的市場狀況，本集團已大幅縮減經營規模。展望未來，本集團將專注於具有強勁銷售前景且可及時結算佣金的開發項目以確保正現金流。
- **房地產經紀網絡服務：**於2016年1月，本集團以「房友」品牌推出房地產經紀網絡服務，以整合中國各自經營一間或多間經紀門店的中小型房地產經紀公司。本集團並不開設或經營自有經紀門店，但授權參與的經紀門店使用「房友」品牌，並為其提供軟件、培訓及其他相關服務。本集團不向經紀公司收取該等服務的費用，但當通過本集團管理的交易服務中心完成房地產交易時，本集團會收取服務費。儘管中國的房地產經紀門店傳統上幾乎完全專注於在二級市場執行交易，但近年來，彼等已成為新開發項目越來越重要的銷售渠道。開發商越來越依賴經紀門店來尋找潛在買家並將其帶到樣板房，並願意為成功的交易向經紀門店支付渠道費用。同時，經紀門店亦積極尋求進入新開發項目的權限，為客戶提供更多選擇，並通過渠道費用增加收入。本集團利用其與房地產開發商的關係，向參與本集團經紀網絡服務的經紀門店提供進入新房項目的權限，幫助彼等創造新房交易。就是項服務而言，本集團保留開發商支付的部分渠道費用，並將剩餘部分轉交予房友經紀公司。

- 本集團的房地產代理服務及房地產經紀網絡服務在一級市場上互為補充，互不競爭，原因為彼等為新房交易的兩個不同組成部分提供服務。儘管一手房代理服務專注於促成及執行交易，但經紀網絡服務主要幫助經紀門店成為新房項目的有效分銷渠道。就新房項目而言，開發商可同時利用房友經紀網絡尋找潛在買家，並利用本集團的房地產代理服務執行交易。倘房友網絡引入的購房者在本集團簽約提供房地產代理服務的項目現場完成交易，本集團通常有權獲得提供房地產代理服務的佣金以及房友網絡收取的渠道費用。

於重組完成後，TM Home將擁有及經營本集團的兩條業務線，即(i)目前由克而瑞經營的房地產數據及諮詢服務業務及(ii)天貓網絡合作的網上數字化房地產營銷服務業務，當中亦包括樂居(紐約證券交易所上市公司)的控股權。以下載列於重組完成後本集團將出售的業務詳情：

- **目前由克而瑞經營的房地產數據及諮詢服務業務：**房地產數據及諮詢服務專注於為處於項目開發及銷售過程各個階段的開發商以及其他有特殊要求及需求的客戶提供服務。該等服務主要包括數據服務、測評及排名服務以及諮詢服務。就房地產數據服務而言，本集團根據所覆蓋的城市數目、訂閱模塊及用戶賬戶，以及客戶所需要的額外服務量及類別，向客戶收取固定金額的服務費。就測評及排名服務而言，本集團利用本集團的數據研究及分析系統以及已發佈的研究報告及排名，在完成相關報告或排名後，通過提供增值服務(例如就與客戶有關的測評及排名編製媒體報告，以用於其營銷)向客戶收取服務費。就諮詢服務而言，本集團在整個設計、開發及銷售階段為開發商客戶提供房地產諮詢服務，並解決彼等遇到的具體問題，此外，亦向商業銀行、房地產行業協會、政府物業及規劃機構以及有意投資房地產行業的投資者提供房地產諮詢服務，本集團據此向彼等收取服務費。

- **天貓網絡合作的網上房地產營銷服務業務：**TM Home經營的網上數字化房地產營銷服務業務已建成房地產信息服務平台及虛擬交易平台。TM Home邀請開發商、房地產經紀機構及其他房地產交易機構在平台上開設網店。TM Home為維護該等網店收取年費，並向通過網上平台進行的交易收取佣金。
- **樂居：**樂居為一間在紐約證券交易所上市的公司，乃中國一間具領導地位的線上線下房地產服務供應商，主要從事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，促成住宅物業交易。樂居主要就新住宅物業銷售提供房地產電子商務服務，包括向潛在購房者出售優惠券，並促成房產參觀、營銷活動及預售客戶支持。就網上廣告服務而言，樂居主要通過打包的線上跨媒體、跨平台產品組合（包括樂居及其他獨立銷售點擁有的產品組合），向廣告商（主要為房地產開發商及家居供應商）提供全面的廣告投放服務，據此，樂居賺取廣告收入。就網上掛牌服務而言，樂居向房地產經紀人提供收費的網上房地產掛牌服務，並向個人房地產賣家提供免費服務。

本集團已經營並將繼續經營餘下業務（獨立於重組完成後本集團將出售的業務）。本集團自2000年成立以來一直提供房地產代理服務，且自2016年以來一直開展房地產經紀網絡服務。相反，TM Home經營的網上數字化營銷平台僅在2021年成立。當本集團向房地產開發商推銷自己時，其可提供一系列線上及線下服務，並為開發商的營銷需求提供一站式服務，在此範圍內TM Home及樂居補充餘下業務，但在其他方面就餘下業務並無關連、並非必不可少或不可或缺。鑒於上述餘下業務悠長的經營歷史、獨特的業務模式以及負責餘下業務的管理團隊獨立於負責重組完成後本集團將出售的實體及業務（「**出售集團**」）的管理團隊，餘下業務與出售集團之間有清晰劃分，出售事項將僅對本集團餘下業務的經營造成輕微影響。

A. 本集團之未經審計備考經調整綜合有形負債淨額報表

以下為本公司擁有人應佔本集團未經審計備考經調整綜合有形負債淨額報表（「未經審計備考財務資料」），由本公司董事根據上市規則第4.29條編製，以說明按於記錄日期每持有十股股份可獲發十二股供股股份之基準按認購價每股供股股份（「供股股份」）0.23港元進行建議供股2,098,871,436股供股股份（「供股」）對本公司擁有人應佔本集團綜合有形負債淨額之影響，猶如供股已於2023年6月30日完成。

未經審計備考財務資料已根據本公司董事之判斷及假設編製，僅供說明用途，且由於其假設性質使然，未必能真實反映本集團於供股後之財務狀況。

未經審計備考財務資料乃根據2023年6月30日本公司擁有人應佔本集團綜合負債淨額編製（調整如下所述），並已就供股影響予以調整，猶如供股已於2023年6月30日完成。

於2023年 6月30日 本公司 擁有人應佔 本集團 未經審計 綜合有形 負債淨額 (附註1) 人民幣千元		緊隨供股 完成後 本公司 擁有人應佔 本集團 未經審計備 考經調整 綜合有形 負債淨額 (附註2) 人民幣千元		緊隨供股 完成後 本公司 擁有人應佔 每股未經 審計備考 經調整綜合 有形負債 淨額 (附註3) 人民幣元	
按認購價每股供股股份					
0.23港元將予發行					
2,098,871,436股供股					
股份計算	(6,442,494)	430,315	(6,012,179)	(3.68)	(1.56)

附註：

- (1) 於2023年6月30日本公司擁有人應佔本集團未經審計綜合有形負債淨額乃摘錄自於2023年6月30日本公司擁有人應佔未經審計綜合負債淨額約人民幣5,944,314,000元，並經扣除無形資產約人民幣498,180,000元調整後得出（載於摘錄自本公司於2023年9月27日刊發的截至2023年6月30日止六個月的中期報告所載本集團已刊發截至2023年6月30日止六個月的未經審計綜合財務報表之本集團綜合財務狀況表）。
- (2) 估計供股所得款項淨額約464,740,000港元（相當於約人民幣430,315,000元）乃基於按認購價每股供股股份0.23港元自最大數目2,098,871,436股供股股份取得的所得款項總額約482,740,000港元（相當於約人民幣446,982,000元），經扣除估計相關開支約18,000,000港元（相當於約人民幣16,667,000元），假設供股已於2023年6月30日完成。
- (3) 供股完成前本公司擁有人應佔每股未經審計綜合有形負債淨額乃基於上述附註1所披露之綜合有形負債淨額約人民幣6,442,494,000元，除以本公司於記錄日期及緊接供股完成前已發行1,749,059,530股股份釐定，假設供股已於2023年6月30日完成。
- (4) 緊隨供股完成後本公司擁有人應佔每股未經審計備考調整綜合有形負債淨額乃基於緊隨供股完成後本公司擁有人應佔本集團未經審計備考調整綜合有形負債淨額約人民幣6,012,179,000元除以本公司3,847,930,966股股份（包括本公司於記錄日期及緊接供股完成前已發行的1,749,059,530股股份及緊隨供股完成後將予發行的2,098,871,436股供股股份）釐定，猶如供股已於2023年6月30日完成。

B. 獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑒證報告

以下為本公司申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，內容有關本集團的未經審計備考財務資料，乃為載入本通函而編製。



中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

致易居(中國)企業控股有限公司董事會

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 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司刊發的通函(「通函」)第115至116頁所載於2023年6月30日的備考經調整綜合有形負債淨額。董事編製備考財務資料所依據之適用標準乃於通函附錄二第A節載述。

備考財務資料乃由董事編製以說明供股對 貴集團於2023年6月30日的有形負債淨額之影響，猶如該交易已於2023年6月30日完成。作為該過程之一部分，有關 貴集團有形負債淨額的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2023年6月30日止六個月中期報告所載的綜合財務報表，有關報表的審閱報告已獲刊發。

董事就備考財務資料須承擔之責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄1B第13段及第4章第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

(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港質量管理準則第1號，其規定事務所設計、實施並運行質量管理體系，包括有關遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4章第29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見並向閣下匯報。吾等概不就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而於過往發出的任何報告承擔任何責任，於刊發日對該等報告收件者所承擔的責任除外。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師須規劃並執行程序，以合理保證董事是否根據上市規則第4章第29段的規定及是否參照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」編製備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用之任何過往財務資料進行更新或重新發表任何報告或意見。吾等於是次受聘之過程中，亦未就編製備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入通函之備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於供說明用途所選定之較早日期已發生或已進行。因此，吾等不會就該事件或交易於2023年6月30日之實際結果會如呈列所述作出保證。

就備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理核證委聘，涉及進行程序評估董事在編製備考財務資料時所用之適用標準，有否提供合理基準以呈列直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與備考財務資料編製有關之事件或交易，以及其他相關委聘狀況。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，並可為吾等之意見提供基礎。

吾等對公開發售所得款項淨額金額的合理性、該等所得款項淨額的應用、或有關用途是否將按通函第54頁所載「供股的理由及裨益以及所得款項用途」所述者落實不發表意見。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所列基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4章第29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

此致

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

李淳暉

執業證書編號P05498

香港

謹啟

2023年11月30日

責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料（有關周忻先生及其一致行動人士（包括中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace）之資料除外）在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

董事願就本通函所載資料（有關周忻先生及其一致行動人士（包括中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace）之資料除外）之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函所表達之意見（周忻先生所表達之意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何陳述產生誤導。

周忻先生願就本通函所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，本通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何陳述產生誤導。

股本

本公司於最後可行日期及供股完成後（假設於供股完成時或完成前並無進一步發行或購回股份）之法定及已發行股本如下：

於最後可行日期

美元

法定股本：

5,000,000,000股每股面值0.00001美元之股份	50,000.00
--------------------------------	-----------

已發行及繳足股本：

1,749,059,530股每股面值0.00001美元之股份	17,490.60
--------------------------------	-----------

緊隨供股完成後(假設直至供股完成為止並無發行或購回股份)

美元

法定股本：

5,000,000,000股每股面值0.00001美元之股份	<u>50,000.00</u>
--------------------------------	------------------

已發行及繳足股本：

緊隨供股完成後3,847,930,966股每股面值0.00001美元之股份	<u>38,479.31</u>
---------------------------------------	------------------

所有股份彼此之間在各方面(包括股息權、投票權及資本返還權)享有同等地位。供股股份一經配發、發行及繳足股款，彼此之間及與配發及發行供股股份當日之已發行股份將在各方面(包括股息權、投票權及資本返還權)享有同等地位。繳足股款供股股份之持有人將有權收取於繳足股款供股股份發行日期或之後可能宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。

本公司將向聯交所申請批准根據供股將予發行及配發之未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。本公司股本任何部分或任何其他證券概無於聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，本公司亦無申請或計劃申請或尋求股份或本公司任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後可行日期，概無放棄或同意放棄未來股息之安排。

自2022年12月31日(即本公司上一財政年度結束時)起直至最後可行日期，本公司並無發行任何股份。

除舊票據、可換股票據及根據本公司首次公開發售前購股權計劃授出的購股權外，於最後可行日期，本公司並無任何賦予權利可認購、轉換或交換為股份之其他尚未行使認股權證、購股權或已發行可換股證券。

市場價格

下表載列於以下日期股份於聯交所所報的收市價：(i)最後交易日；(ii)於有關期間曆月各月末；及(iii)最後可行日期：

日期	每股收市價 港元
2022年12月30日	0.630
2023年1月31日	0.650
2023年2月28日	0.400
2023年3月31日	0.385
2023年4月28日	0.425
2023年5月31日	0.315
2023年6月19日(最後交易日)	0.290
2023年6月30日	0.230
2023年7月31日	0.290
2023年8月31日	0.240
2023年9月29日	0.233
2023年10月31日	0.200
2023年11月27日(最後可行日期)	0.211

期內(自2022年12月19日(即有關期間首日)起至最後可行日期止)股份於聯交所所報之每股最高及最低收市價分別為於2022年12月22日及23日以及2023年1月4日及20日之0.66港元及2023年10月26日及2023年11月20日之0.185港元。

權益披露

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上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)以其他方式知會本公司及聯交所的權益及淡倉或根據收購守則須予以披露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⁾
周忻先生 ⁽²⁾	受控法團權益及 實益擁有人	413,073,499 (L)	65.28%
	包銷商	1,620,535,238 (L)	

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⁾
黃燦浩先生 ⁽³⁾	實益擁有人	9,600,000 (L)	0.549%
丁祖昱博士 ⁽³⁾	實益擁有人	9,600,000 (L)	0.549%
程立瀾博士 ⁽³⁾	實益擁有人	1,446,000 (L)	0.083%

附註：

- (1) 就周忻先生的持股比例而言，計算乃基於緊隨供股股份發行及配發後經擴大已發行股份總數3,847,930,966股。就上述其他持股比例而言，計算乃基於最後可行日期已發行總數1,749,059,530股股份。
 - (2) 413,073,499股股份分別由中國房產信息集團、易居(中國)控股、On Chance及Regal Ace持有228,920,000股、146,918,440股、20,000,000股及2,775,059股，並且包括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14,460,000股股份。中國房產信息集團為易居(中國)控股旗下全資附屬公司，易居(中國)控股為易居控股旗下全資附屬公司。易居控股分別由On Chance、Jun Heng及周忻先生持有33.13%、14.65%及52.22%的股權。Jun Heng由On Chance全資擁有，而On Chance由周忻先生全資擁有。Regal Ace由周忻先生全資擁有。
- 周忻先生已提供不可撤銷承諾，將促使中國房產信息集團、易居(中國)控股、On Chance及Regal Ace根據供股承購合共478,336,198股供股股份並繳付股款，其中分別向中國房產信息集團、易居(中國)控股、On Chance及Regal Ace暫定配發(按未繳股款基準)274,704,000股供股股份、176,302,128股供股股份、24,000,000股供股股份及3,330,070股供股股份。假設合資格股東概無承購供股股份(中國房產信息集團、易居(中國)控股、On Chance及Regal Ace將根據不可撤銷承諾承購者除外)及概無未獲認購供股股份根據補償安排獲成功配售，周忻先生(作為包銷商)將須承購最多1,620,535,238股供股股份。在此情況下及於供股完成後，假設除配發及發行供股股份外，本公司已發行股本並無變動，周忻先生及其一致行動人士(包括中國房產信息集團、易居(中國)控股、On Chance及Regal Ace)將合共於2,497,484,934股股份(相當於本公司經發行供股股份擴大之已發行股本約65.28%)中擁有權益。
- (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。
 - (4) 字母「L」表示該名人士於股份中的好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)。

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)，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，或須根據收購守則披露的權益或淡倉。

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) 周忻先生為中國房產信息集團、易居(中國)控股、易居控股、On Chance及Regal Ace的董事；
- (b) 黃燦浩先生為中國房產信息集團及易居(中國)控股的董事；
- (c) 蔣珊珊女士為阿里巴巴控股的僱員；及
- (d) 楊勇先生為萬科的僱員。

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。

主要股東之權益

於最後可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值的5%或以上的權益：

於股份之好倉

姓名	身份	股份數目	持股量
中國房產信息集團 ⁽²⁾	實益擁有人	228,920,000 (L)	13.088%
易居(中國)控股 ⁽²⁾	實益擁有人及 受控制法團權益	375,838,440 (L)	21.488%
易居控股 ⁽³⁾	受控制法團權益	375,838,440 (L)	21.488%
阿里巴巴控股 ⁽⁴⁾	受控制法團權益	245,096,197 (L)	14.013%
淘寶中國控股有限公司 ⁽⁴⁾	實益擁有人	145,588,000 (L)	8.324%

姓名	身份	股份數目	持股量
Taobao Holding Limited ⁽⁴⁾	受控制法團權益	145,588,000 (L)	8.324%
阿里巴巴香港有限公司 ⁽⁴⁾	實益擁有人	99,508,197 (L)	5.689%
Alibaba Investment Holding Limited ⁽⁴⁾	受控制法團權益	99,508,197 (L)	5.689%
阿里巴巴網絡有限公司 ⁽⁴⁾	受控制法團權益	99,508,197 (L)	5.689%
樂意發展有限公司 ⁽⁵⁾	實益擁有人	171,690,000 (L)	9.816%
中華環球有限公司 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	171,690,000 (L)	9.816%
天基控股有限公司 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	171,690,000 (L)	9.816%
恒大地產集團有限公司 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	171,690,000 (L)	9.816%
廣州市凱隆置業有限公司 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	171,690,000 (L)	9.816%
廣州市超豐置業有限公司 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	171,690,000 (L)	9.816%
安基BVI有限公司 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	171,690,000 (L)	9.816%
中國恒大集團(「恒大」) ⁽⁵⁾	受控制法團權益	171,690,000 (L)	9.816%
Xin Xin (BVI) Limited ⁽⁵⁾	受控制法團權益	171,690,000 (L)	9.816%
許家印先生 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	171,690,000 (L)	9.816%
Captain Valley (Cayman) Limited ⁽⁶⁾	受控制法團權益	171,690,000 (L)	9.816%
Climax Fame (BVI) Limited ⁽⁶⁾	受控制法團權益	171,690,000 (L)	9.816%
萬科金融(香港)有限公司 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	171,690,000 (L)	9.816%
萬科置業(香港)有限公司 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	171,690,000 (L)	9.816%
上海萬科企業有限公司 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	171,690,000 (L)	9.816%

姓名	身份	股份數目	持股量
上海萬科投資管理有限公司 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	171,690,000 (L)	9.816%
萬科企業股份有限公司 (「萬科」) ⁽⁶⁾	受控制法團權益	171,690,000 (L)	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(中國)控股旗下全資附屬公司，易居(中國)控股為易居控股旗下全資附屬公司。易居控股由On Chance、Jun Heng及周忻先生持有33.13%、14.65%及52.22%的股權。Jun Heng由On Chance全資擁有，而On Chance由周忻先生全資擁有。
- (3) 375,838,440股股份分別由中國房產信息集團及易居(中國)控股持有228,920,000股及146,918,440股。中國房產信息集團為易居(中國)控股旗下全資附屬公司，易居(中國)控股為易居控股旗下全資附屬公司。易居控股由On Chance、Jun Heng及周忻先生持有33.13%、14.65%及52.22%的股權。Jun Heng由On Chance全資擁有，而On Chance由周忻先生全資擁有。
- (4) 145,588,000股股份由淘寶中國控股有限公司持有及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。淘寶中國控股有限公司為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超豐置業有限公司全資擁有的廣州市凱隆置業有限公司持有63.46%的股權。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) 字母「L」表示該名人士於股份中的好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就董事或本公司最高行政人員所知，概無人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或被當作或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益。

董事之服務合約

於最後可行日期，(i)概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有任何正在生效之服務合約，而該等合約為(a)（包括持續及固定年期合約）於有關期間訂立或修訂；(b)通知期為12個月或以上之持續合約；或(c)有效期尚餘12個月以上（不論通知期長短）之固定期限合約；及(ii)概無董事與本集團任何成員公司擁有不會於一年內屆滿或本集團有關成員公司在毋須支付賠償（法定賠償除外）的情況下不得於一年內終止的任何現有或擬訂立服務合約。

競爭權益

除控股股東於本公司及其附屬公司的權益外，於最後可行日期，概無控股股東或任何董事於與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務（本集團的業務除外）中擁有須根據上市規則第8.10條須予披露的任何權益。

董事於資產、合約及其他權益的權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2022年12月31日（即本集團最近期刊發之經審計財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除本公司於2023年4月25日刊發之截至2022年12月31日止年度的年報中董事會報告「關連交易」一節所披露者外，截至2022年12月31日止年度或年末，概無董事或與董事有關連的任何實體直接或間接於本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司所訂立的任何重大交易、安排或合約中擁有重大權益。

額外披露

於最後可行日期，

- (i) 概無任何協議、安排或諒解致使周忻先生根據供股將予認購之供股股份轉讓、質押或抵押予其他人士；
- (ii) 除本通函「董事會函件」內「對股權架構的影響」一節所載之股權架構表所披露者外，董事及周忻先生及其任何一致行動人士（包括中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace）概無擁有、控制、支配或指示本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之任何投票權及權利，或持有本公司之任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）（「有關證券」）；
- (iii) 周忻先生及其任何一致行動人士（包括中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace）及本公司並無接獲任何股東作出之任何不可撤銷承諾，以於股東特別大會上投票贊成或反對有關供股、配售協議、包銷協議、特別交易及／或清洗豁免的建議決議案；
- (iv) 除周忻先生作出之不可撤銷承諾外，本公司並無接獲任何股東作出之不可撤銷承諾，以接受或拒絕根據供股臨時配發予有關人士之相關供股股份；
- (v) 除本公司與周忻先生訂立之包銷協議、本公司與配售代理訂立之配售協議及周忻先生作出之不可撤銷承諾外，周忻先生及其任何一致行動人士（包括中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace）並無就本公司有關證券與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所述的任何安排（不論以購股權、彌償保證或其他方式），而該等安排對供股及／或包銷協議及／或配售協議及／或特別交易及／或清洗豁免可能屬重大；
- (vi) 配售代理並無擁有或控制、支配或指示本公司任何有關證券，且於有關期間並無買賣本公司任何有關證券以換取價值；

- (vii) 周忻先生及其任何一致行動人士(包括中國房產信息集團、易居(中國)控股、On Chance及Regal Ace)、本公司及董事並無借入或借出本公司任何有關證券；
- (viii) 概無任何董事已獲或將獲提供任何利益作為離職或其他與供股、配售協議、包銷協議、特別交易及其項下擬進行之交易及清洗豁免有關之補償；
- (ix) 周忻先生或其任何一致行動人士(包括中國房產信息集團、易居(中國)控股、On Chance及Regal Ace)與任何董事、近期董事、股東或近期股東概無訂立任何有關或取決於供股、包銷協議、配售協議、特別交易及清洗豁免之協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；
- (x) 除供股、包銷協議及配售協議須有待(其中包括)如本通函所載的「董事會函件」內「包銷協議」一節之「包銷協議的條件」分節所載周忻先生取得清洗豁免及執行人員對特別交易的同意後方告作實外，周忻先生或其任何一致行動人士(包括中國房產信息集團、易居(中國)控股、On Chance及Regal Ace)概無訂立涉及可以或不可以援引或尋求援引供股及／或包銷協議及／或配售協議及／或清洗豁免及／或特別交易之先決條件或條件之情況之任何協議或安排；
- (xi) 本公司之附屬公司、本公司或本公司任何附屬公司之退休基金或根據收購守則「一致行動」之定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動之人士或根據收購守則「聯繫人」之定義第(2)類別屬本公司聯繫人之人士概無擁有、控制、支配或指示本公司任何有關證券。上述各方於有關期間並無買賣本公司任何有關證券以換取價值；
- (xii) 除本公司與配售代理訂立之配售協議、本公司與周忻先生訂立之包銷協議及周忻先生向本公司作出之不可撤銷承諾外，概無任何人士與本公司或根據收購守則「一致行動」之定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司

一致行動之任何人士或根據收購守則「聯繫人」之定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人之任何人士，訂有收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排；

- (xiii) 周忻先生及一致行動人士於有關期間並無買賣本公司任何有關證券以換取價值；
- (xiv) 概無本公司有關證券由與本公司有關連之基金經理（獲豁免基金經理除外）以全權委託方式管理；
- (xv) 周忻先生已簽立不可撤銷承諾。根據上市規則及收購守則，周忻先生、其聯繫人及其任何一致行動人士（包括中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace）須於股東特別大會上放棄投票贊成批准供股、配售協議、特別交易1、包銷協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免之決議案；
- (xvi) 任何董事與任何其他人士概無訂立任何協議或安排，而有關協議或安排乃以供股、包銷協議、配售協議、特別交易及其項下擬進行之交易以及清洗豁免之結果為條件或取決有關結果，或在其他方面與供股、包銷協議、配售協議、特別交易及其項下擬進行之交易以及清洗豁免有關；
- (xvii) 除(1)周忻先生（本公司主要股東、執行董事兼主席）為包銷商，並因此於供股、配售協議、包銷協議、特別交易及其項下擬進行之交易及／或清洗豁免中擁有權益；及(2)蔣珊珊女士（非執行董事）目前擔任阿里巴巴控股的投資總監，並因此被視為於特別交易中擁有權益外，周忻先生及其一致行動人士（包括中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace）概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益的重大合約；
- (xviii) 除本公司根據配售協議之條款應向配售代理支付之配售佣金外，本公司並無亦將不會就供股向周忻先生及其一致行動人士（包括中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace）支付任何形式之任何其他代價、補償或利益；

- (xix) 除包銷協議及其中的不可撤銷承諾及配售協議外，本集團（作為一方）與周忻先生及其一致行動人士（包括中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace）（作為另一方）之間概無其他諒解、安排或特別交易；
- (xx) 除特別交易外，(a)任何股東；與(b)(i)周忻先生及其一致行動人士（包括中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace），或(ii)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無訂立任何諒解、安排或協議或特別交易；
- (xxi) 於有關期間，董事並無買賣任何有關證券以換取價值；及
- (xxii) 除(1)周忻先生（本公司主要股東、執行董事兼主席）透過中國房產信息集團、易居（中國）控股、On Chance及Regal Ace於413,073,499股股份（相當於本公司已發行股本約23.62%）中擁有權益（中國房產信息集團為易居（中國）控股旗下全資附屬公司，易居（中國）控股為易居控股旗下全資附屬公司。易居控股由On Chance、Jun Heng及周忻先生持有33.13%、14.65%及52.22%的股權。Jun Heng由On Chance全資擁有，而On Chance由周忻先生全資擁有。Regal Ace由周忻先生全資擁有）；(2)黃燦浩先生於9,600,000股股份（相當於本公司已發行股本總額約0.55%）中擁有權益；(3)丁祖昱博士於9,600,000股股份（相當於本公司已發行股本總額約0.55%）中擁有權益；及(4)程立瀾博士於1,446,000股股份（相當於本公司已發行股本總額約0.08%）中擁有權益外，概無董事於任何股份中擁有權益。黃燦浩先生、丁祖昱博士及程立瀾博士於本公司股份中的權益指因根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使而將予發行的股份。持有股份的董事須於股東特別大會上就批准供股、配售協議、包銷協議、特別交易1及其項下擬進行之交易以及清洗豁免之決議案放棄投票。

重大合約

本集團成員公司自2021年6月19日（即緊接2023年6月19日（即供股公告日期）前兩年當日）起直至最後可行日期（包括該日）訂立以下重大合約（並非於本集團進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約）：

- (i) 本公司與TM Home Limited訂立的日期為2021年9月1日的買賣協議，據此，本公司有條件同意出售，而合資企業有條件同意購買待售權益（包括本公司附屬公司樂居的76,401,247股普通股（佔樂居已發行股本約55.84%）及本公司全資附屬公司易居（中國）地產發展國際有限公司的全部權益）；
- (ii) 本公司與TM Home Limited訂立的日期為2021年9月1日的認購協議（「認購協議」），據此，本公司有條件同意認購，而TM Home Limited有條件同意配發及發行TM Home Limited的6,854,839股新普通股，代價為1,500,000,000港元（相當於TM Home Limited每股股份約218.82港元），應由本公司於認購協議完成時悉數支付；
- (iii) TM Home少數股東、本公司及TM Home就第一批認購股份及第二批認購股份訂立的日期為2023年4月2日的股份認購協議；
- (iv) 天貓網絡、TM Home外商獨資企業及TM Home就TM Home的業務運營訂立的日期為2023年4月2日的新業務過渡協議；
- (v) 重組支持協議（可換股債券）；
- (vi) 本公司、附屬公司擔保人及D.F. King Ltd.就重組訂立的日期為2023年4月2日的重組支持協議；
- (vii) 配售協議；及
- (viii) 包銷協議（包括不可撤銷承諾）。

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、仲裁或索償，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

專家及同意書

提供本通函所載意見、函件或建議之專家之資格載列如下：

名稱	資格
中匯安達會計師事務所 有限公司	執業會計師
邁時資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

上述專家各自已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件、意見、報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後可行日期，上述專家各自並無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益，亦無任何權利(不論是否可依法強制執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券，亦無於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本集團最近期刊發的經審計綜合財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的資產中擁有任何直接或間接權益。

費用

本公司就供股、配售協議、包銷協議、特別交易及清洗豁免應付之費用(包括印刷、登記、翻譯、法律、財務顧問、會計及其他專業費用)估計約為18百萬港元。

董事詳情

現有董事之履歷詳情載列如下：

執行董事

周忻先生，56歲，本公司創始人、執行董事、提名委員會主席兼本集團主席。其主要負責制定本集團的整體發展策略和業務規劃。周忻先生於1990年獲得上海大學機械設計與製造學士學位。周忻先生在中國房地產行業擁有逾24年經驗。其曾於上海金豐投資股份有限公司（上海證券交易所上市公司，證券代碼：600606）擔任副總經理。其在易居（中國）控股（之前在紐交所上市，證券代碼：EJ）擔任多個職務，包括自2003年起擔任易居管理副主席兼總裁、自2005年起擔任該公司主席、2003年至2009年擔任行政總裁並自2012年起再次擔任該職務。2009年至2012年，周忻先生於中國房產信息集團在紐交所上市至該公司被易居（中國）控股私有化期間擔任該集團聯席主席兼行政總裁。其亦自樂居成立以來擔任該公司的執行主席。周忻先生自2006年7月起亦擔任中國控股公司董事。

目前，周忻先生在下列上市公司中擔任董事職務：

- 自樂居於2014年4月上市以來擔任該公司董事。樂居為一家於紐交所上市的公司（證券代碼：LEJU），於股權轉讓協議完成後，已成為本公司的附屬公司。

周忻先生於易居（中國）控股（紐交所上市公司，證券代碼：EJ）2007年8月上市至2016年8月退市期間擔任該公司董事。周忻先生於2016年被新浪網和《人民日報》聯合評為「中國經濟年度人物」、2016年獲得第八屆中國商業領袖論壇頒發的「中國商業領袖獎」、2010年榮獲亞洲企業商會（Enterprise Asia）頒發的「優秀企業家獎」及2005年榮獲「中國房地產服務業特殊貢獻獎」。

周忻先生目前擔任中國房地產業協會副主席、中國大自然保護協會董事、中華房地產投資開發商會副主席及中國房地產業協會房地產服務委員會主席。其亦為上海房地產經紀行業協會主席及新滬商聯合會輪值主席。

周忻先生亦為若干主要股東以及其附屬公司及聯營公司的董事，詳情載於招股章程「與控股股東的關係」一節。

黃燦浩先生，66歲，執行董事兼本集團副主席。其主要負責監督本集團的管理和策略發展。黃先生於1998年獲得上海大學國際商業學院經濟管理學文憑。

於2000年，其加入本公司，2000年至2007年擔任易居管理副總裁，2007年至2009年擔任易居(中國)控股運營總監。自2009年至2015年，其亦於中國控股公司擔任多個職位，包括擔任一手房代理服務業務部副總裁，並自2016年起擔任董事兼副主席。

黃先生自樂居於2014年4月上市以來擔任該公司董事。樂居為一家於紐交所上市的公司(證券代碼：LEJU)，於股權轉讓協議完成後，已成為本公司的附屬公司。黃先生於主要股東中國房產信息集團2009年10月上市至2012年5月退市期間擔任該集團董事。此外，黃先生之前曾於易居(中國)控股(紐交所上市公司，證券代碼：EJ)2007年8月上市至2016年8月退市期間擔任該公司董事。

黃先生重新獲委任為易居(中國)控股有限公司董事。

丁祖昱博士，50歲，本公司執行董事兼本集團首席執行官。丁博士主要負責監督本集團的管理和策略發展。其分別於1998年7月及2013年12月獲得華東師範大學的房地產商業管理學士學位及經濟學博士學位。

於2000年9月至2001年11月期間，其擔任易居管理的研發部經理，隨後擔任易居管理副總經理及技術主管，直至2008年1月。彼亦於2009年9月至2011年9月擔任中國房產信息集團聯席總裁，並於2011年3月至2012年4月擔任董事。丁博士於2012年4月至2016年8月擔任易居(中國)控股聯席總裁。其自2006年7月起擔任中國控股公司之房地產數據及諮詢服務業務總裁，以及自2016年8月以來一直擔任中國控股公司的首席執行官。

丁博士現任易居研究院副院長。其目前亦為中國房地產業協會常務理事及國家住房和城乡建设部房地產市場顧問。其於2012年獲「上海傑出青商」稱號及於2011年至2012年躋身「上海十大傑出青年經濟人物」之列。丁博士目前亦擔任北京中房研協技術服務有限公司總經理。

丁博士於2012年1月起直至其於2018年1月辭任期間為三湘印象股份有限公司（一間於深圳證券交易所上市的公司，證券代碼：00863）的獨立董事。丁博士亦自2014年12月起一直擔任寶龍地產控股有限公司（香港聯交所上市公司，股份代號：1238）獨立非執行董事。丁博士亦於2011年7月至2017年3月期間擔任上海城投控股股份有限公司（上海證券交易所上市公司，證券代碼：600649）獨立董事。

程立瀾先生，58歲，現為本公司的執行董事，彼自2018年起擔任該職位。此外，彼自2023年2月19日起擔任本公司首席財務官，自2017年至2023年2月擔任本公司附屬公司樂居的首席財務官，並於2014年至2017年擔任其執行董事。於2012年至2018年，程先生擔任本公司聯屬公司易居（中國）控股有限公司（紐交所曾用代碼：EJ）的首席執行官，且於2006年至2012年擔任其首席財務官。

在加入易居之前，程先生於2005年至2006年擔任中國線上房地產服務公司搜房控股有限公司的首席財務官。於2002年至2004年，程先生擔任一家位於北京的房地產開發商SOHO中國有限公司的執行董事兼首席財務官。於1997年至2002年，程先生擔任荷蘭銀行（亞洲）的亞洲運輸部投資組的助理總監兼主任。於1995年至1997年，程先生擔任美國國家經濟研究協會公司（一家位於紐約的經濟及財務諮詢公司）的一名高級分析師。於1989年至1991年，其擔任普天壽投資集團（一家位於新澤西州紐瓦克的美國保德信保險公司的機構投資的附屬公司）的一名投資培訓人兼分析師。

程先生現擔任Yunji Inc.（納斯達克代碼：YJ，一家於納斯達克上市的中國社交電商平台）的獨立董事兼審計委員會主席。其還曾擔任前程無憂（達斯達克曾用代碼：JOBS）、LAIX Inc.（紐交所曾用代碼：LAIX）、鄉村基快餐連鎖有限公司（紐交所曾用代碼：CCSC）及中國利農集團有限公司（達斯達克曾用代碼：GAGA）的獨立董事兼審計委員會委員。

程先生獲得斯沃斯莫爾學院經濟學學士學位及麻省理工學院經濟學博士學位。程先生為一名特許金融分析師。

非執行董事

蔣珊珊女士，40歲，非執行董事。蔣女士現任阿里巴巴集團控股有限公司投資總監。自2016年至2018年，蔣女士擔任璞米投資諮詢(中國)有限公司投資總監。自2010年至2015年，蔣女士擔任Unitas Capital副總裁。彼於2008年至2010年在羅兵咸永道會計師事務所戰略諮詢部擔任高級諮詢顧問，並於2008年獲得復旦大學運籌學與控制論碩士學位。

楊勇先生，51歲，非執行董事。楊先生擁有高級經濟師職稱。楊先生於1995年畢業於北京大學光華管理學院，並獲得經濟學學士學位。自1995年以來，楊先生曾擔任上海中星(集團)有限公司多個高級職務，包括投資管理部總經理及副總經濟師。於2014年至2019年，楊先生曾擔任上海地產(集團)有限公司戰略投資部總經理。於2019年至2021年，彼曾擔任申壽潤投資管理有限責任公司總經理。自2021年起，楊先生擔任萬科企業股份有限公司上海區域投資和發展促進中心總經理。

宋家俊先生，51歲，現任深圳華僑城資本投資管理有限公司(「深圳華僑城」)副總經理、香港華僑城有限公司副總經理及華僑城集團若干附屬公司的董事。宋先生於2017年加入深圳華僑城。此前，他曾於中信証券股份有限公司從事投資銀行及併購業務，及擔任藍光投資控股集團的高層管理職位。宋先生於1995年取得武漢大學文學和法學雙學士學位。自2023年3月31日起，宋先生擔任禹洲集團控股有限公司(一家於聯交所上市的公司(香港交易所：1628))非執行董事。

陳代平先生，41歲，現任中國恒大集團香港附屬公司財務經理。陳先生於2008年7月加入中國恒大集團，擁有逾15年的財務管理職位工作經驗。陳先生於2008年6月獲得南開大學管理學學士學位。

獨立非執行董事

張磅先生，55歲，自2018年7月10日起獲委任為獨立非執行董事及審計委員會主席。通過如下所述經驗，其為就上市規則第3.10(2)條而言具有適當專業會計資格或相關的財務管理經驗的董事。此外，張先生亦為英國特許管理會計師公會資深會員及國際特許公認會計師公會的特許全球管理會計師。

張先生於2001年6月獲得中國暨南大學工商管理碩士學位。

張先生自2018年4月起一直擔任音昱(上海)企業管理有限公司的首席企業官。在此之前，張先生曾擔任雙志偉業集團及金錢豹餐飲集團的首席財務官。自2009年7月至2013年12月，其亦曾擔任麥考林集團(一家先前於納斯達克上市的公司，證券代碼：MCOX)的首席財務官。於1994年4月至2009年6月，張先生為麥當勞(中國)有限公司的財務總監。

目前，張先生於以下上市公司擔任董事職位：

- 自2021年11月起擔任瑞爾集團有限公司(聯交所上市公司，股份代號：6639)獨立非執行董事。

朱洪超先生，64歲，自2018年7月10日起獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席及提名委員會成員。朱先生於1983年獲得復旦大學法學學士學位，並於1996年7月獲得復旦大學外國法制史專業碩士學位。於1993年，其獲得中國證監會頒發的中國證券監督管理委員會從事證券法律業務資格。

朱先生自1986年起一直擔任上海市聯合律師事務所的主任及高級合夥人。其先前曾擔任上海市律師協會副會長及監事長。朱先生亦曾擔任中華全國律師協會副會長，自2008年至2018年期間，朱先生擔任上海市第十三屆及十四屆人民代表大會的人大代表。自2008年9月及2015年5月起，朱先生亦分別擔任上海仲裁委員會及上海國際仲裁

中心的仲裁員，並擔任上海經貿商事調解中心認可調解員。自2012年9月起，其擔任華東政法大學律師學院的兼職教授，以及自2015年10月起擔任上海外國語大學的兼職研究生導師。

目前，朱先生於以下上市公司擔任董事職位：

- 自2017年3月起擔任樂居獨立董事。樂居為一家於紐交所上市的公司（證券代碼：LEJU），於股權轉讓協議完成後，已成為本公司的附屬公司；
- 自2019年6月起擔任海通證券股份有限公司（聯交所股份代號：6837，及上海證券交易所證券代碼：600837）獨立非執行董事；
- 自2020年7月起擔任上海海希工業通訊股份有限公司（全國中小企業股份轉讓系統（新三板）股份代碼：831305）獨立董事；及
- 自2021年2月起擔任三盛控股（集團）有限公司（聯交所股份代號：2183）獨立非執行董事。

朱先生亦自2007年至2017年擔任易居控股有限公司的獨立非執行董事，自2017年起擔任中國控股公司的獨立非執行董事，自2013年12月至2019年10月期間擔任萬達信息股份有限公司（深圳證券交易所證券代碼：300168）獨立董事及於2018年4月至2020年2月期間擔任齊合環保集團有限公司（聯交所股份代號：976）獨立非執行董事。

王力群先生，69歲，自2018年7月10日起獲委任為獨立非執行董事以及審計委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。其於1987年7月獲得上海城市建設學院經濟管理學文憑，於1993年12月獲得中國共產黨中央委員會黨校函授學院經濟學學士學位。王先生於1992年12月獲上海市職稱改革工作領導小組頒發的高級經濟師資格證書。

王先生為磐石投資有限公司（一家於2008年9月成立的總部位於中國的私募股權基金管理公司）的董事長兼創始人。在此之前，其自1992年至2007年擔任上海巴士集團首席執行官、自1999年至2001年擔任上海城市建設投資開發總公司總裁、自1999年至2004年擔任上海公共交通卡股份有限公司董事長及自2000年至2007年擔任上海現代軌道交通公司董事長。

李勁先生，56歲，自2018年7月10日起獲委任為獨立非執行董事及審計委員會成員。李先生於1994年5月自哥倫比亞大學獲得法學博士學位。

李先生於2018年3月起直至其於2019年2月辭任期間為映客互娛有限公司的首席財務官。其亦自2006年至2013年擔任中國利農國際有限公司的執行董事，2013年7月至2014年8月擔任Sungy Mobile Limited的首席財務官，並於2015年12月至2016年12月擔任Baby Space Corporation的首席財務官。

李先生自2014年4月起擔任樂居的獨立董事。樂居為一家於紐交所上市的公司（證券代碼：LEJU），於股權轉讓協議完成後，已成為本公司的附屬公司。其亦自2017年6月起擔任工蓋有限公司（聯交所上市公司，股份代號：1421）獨立非執行董事。自2006年起，彼亦擔任Le GAGA Holdings Ltd.（一家先前於納斯達克上市的農產品生產公司，證券代碼：GAGA）的董事直至其於2014年退市。

董事之業務地址

董事之業務地址與本公司之香港主要營業地點相同，位於香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。

公司秘書

鄭程傑先生於2018年6月12日獲委任。鄭先生為方圓企業服務集團（香港）有限公司（一家專門從事企業服務的專業服務提供商）之副總監，於企業秘書服務領域擁有逾10年經驗。彼為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會之會士。此外，彼持有澳洲昆士蘭大學商學士（金融）學位及香港大學中國法律法學碩士學位。

公司資料及參與供股之各方

註冊辦事處：	Maples Corporate Services Limited PO Box 309 Ugland House Grand Cayman, KY1-1104 Cayman Islands
總部：	中國 上海市 靜安區廣延路383號 引力樓11樓 郵政編碼：200072
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
本公司有關香港法律的法律顧問：	世達國際律師事務所 香港 皇后大道中15號 置地廣場 公爵大廈42樓
本公司有關中國法律的法律顧問：	國浩律師(上海)事務所 中國 上海市 靜安區北京西路968號 嘉地中心27層 郵政編碼：200041
主要股份過戶登記處：	Maples Fund Services (Cayman) Limited PO Box 1093, Boundary Hall Cricket Square Grand Cayman, KY1-1102 Cayman Islands
香港股份過戶登記分處：	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓1712-1716室

獨立財務顧問：	邁時資本有限公司 香港 灣仔 港灣道25號 海港中心1908室
核數師及申報會計師：	中匯安達會計師事務所有限公司 香港 九龍 九龍灣 宏照道38號 企業廣場第五期 2座23樓
主要往來銀行：	上海浦東發展銀行股份有限公司南匯支行 上海市 浦東新區 人民東路3388號 中信銀行上海虹口支行 上海市 虹口區 四川北路1666號 交通銀行上海閘北支行 上海市 靜安區 恒通路211號 招商銀行東方支行 上海市 浦東新區 世紀大道1192號 世紀匯廣場L1層032號
授權代表：	程立瀾博士 中國上海市 石門一路333弄 5號樓802室 黃燦浩先生 香港中環 金融街8號 四季匯3833室

公司秘書：	鄭程傑先生
配售代理： (按字母順序排列)	中國國際金融香港證券有限公司 香港 中環 港景街1號 國際金融中心一期29樓 克而瑞證券有限公司 香港 皇后大道中39號 豐盛創建大廈8樓
包銷商：	周忻先生 香港灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心40樓

一般事項

於最後可行日期，就董事所深知，概無影響本公司自香港境外將溢利匯入香港或將資本撤回香港的限制。

展示文件

下列文件將自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止最少14日於本公司網站(www.ehousechina.com)、聯交所網站(www.hkexnews.hk)及證監會網站(www.sfc.hk)刊載：

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度各年之年報；
- (iii) 本公司截至2023年6月30日止六個月之中期報告；
- (iv) 董事會函件，其全文載於本通函第25至65頁；
- (v) 上市規則獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第66至67頁；

- (vi) 收購守則獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第68至70頁；
- (vii) 邁時資本有限公司函件，其全文載於本通函第71至104頁；
- (viii) 中匯安達會計師事務所有限公司就本集團之未經審計備考財務資料發出之報告，其全文載於本通函附錄二；
- (ix) 「專家及同意書」分節所述的專家書面同意書；
- (x) 「重大合約」分節所述的重大合約（包括包銷協議所載不可撤銷承諾）；及
- (xi) 本通函。



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」)謹訂於2024年1月31日(星期三)上午十時正假座中國上海市靜安區廣延路383號引力樓1樓會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)以考慮並酌情通過本公司下列決議案(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2023年11月30日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義：

普通決議案

1. 「動議待下文第2及3項決議案獲通過及供股(定義見下文)之條件獲達成後：
 - (a) 批准、確認及追認本公司與周忻先生(「包銷商」)訂立的日期為2023年6月19日的包銷協議(「包銷協議」)(註有「A-1」字樣的包銷協議已提呈本股東特別大會，並由本股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；
 - (b) 批准、確認及追認按本公司股東(「股東」)於2024年2月14日(星期三)(「記錄日期」)(或本公司與包銷商就釐定股東參與供股之權利可能協定之其他日期)每持有十(10)股股份獲發十二(12)股供股股份之基準，以供股(「供股」)方式按認購價每股供股股份0.23港元(「認購價」)並大體上根據通函(註有「B」字樣之通函副本已提呈本股東特別大會，並由本股東特別大會主席簡簽以資識別)所載之條款及條件以及董事可能釐定之其他條款及條件，向於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東(「合資格股東」)(本公司董事(「董事」)根據本公司法律顧問提供的法律意見，認為根據其註冊地址有關地區法例之法律限制或該(等)地區之有關法定機構或證券交易所之規定，不

股東特別大會通告

向其提呈供股股份乃屬必要或適宜之非香港股東（「不合資格股東」）除外）發行2,098,871,436股本公司新普通股（「供股股份」及各為一股「供股股份」）；

- (c) 分別批准、確認及追認本公司與中國國際金融香港證券有限公司（「中金公司」）訂立的日期為2023年6月19日的配售協議（「中金公司配售協議」）及本公司與克而瑞證券有限公司（「克而瑞證券」，與中金公司統稱為「配售代理」）訂立的日期為2023年6月19日的配售協議（「克而瑞證券配售協議」，與中金公司配售協議統稱為「配售協議」），內容有關按盡力基準以不低於認購價之配售價配售本公司未成功售出之供股股份（「未獲認購供股股份」）及／或原應暫定配發予不合資格股東之未繳股款供股股份（「不合資格股東未售出供股股份」）（分別註有「C-1」及「C-2」字樣的中金公司配售協議及克而瑞證券配售協議已提呈本股東特別大會，並由本股東特別大會主席簡簽以資識別），及其項下擬進行之交易；
- (d) 授權董事會（「董事會」）或其下轄委員會根據通函所載條款根據或就供股配發及發行供股股份；
- (e) 經計及本公司之章程細則或香港以外任何地區之法例或任何認可監管機構或任何證券交易所之規則及規例項下之任何限制或責任後，授權董事會或其下轄委員會就不合資格股東作出其可能認為屬必要或權宜之有關其他排除或其他安排，以及一般進行其可能認為適合實行供股之有關事宜或作出有關安排；及
- (f) 授權任何一名或多名董事作出其可能全權酌情認為就進行供股、包銷協議、配售協議及其項下擬進行之任何交易或使之生效或與之有關之事宜而言屬必要、適當、適宜或權宜之一切有關行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件或契據，及採取有關步驟。」

2. 「動議：

- (a) 待第1及3項決議案獲通過及香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或其任何代表授出同意特別交易1(定義見下文)後，批准、確認及追認供股所得款項用於向可換股債券持有人(即淘寶中國的聯繫人及計劃債權人)及其他計劃債權人(可能亦為股東)支付現金代價，其構成收購守則規則25註釋5項下的一項特別交易(「特別交易1」)；及
- (b) 授權任何一名或多名董事作出其可能全權酌情認為就進行特別交易1及其項下擬進行之交易或使之生效或與之有關之任何事宜而言屬必要、適當、適宜或權宜之一切有關行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件或契據，及採取有關步驟。」

特別決議案

3. 「動議：

- (a) 待香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事授出清洗豁免(定義見下文)及所授出清洗豁免附帶之任何條件達成後，批准根據收購守則規則26豁免註釋1授出之豁免，豁免包銷商因根據包銷協議履行包銷責任而須根據收購守則規則26就包銷商及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之本公司股份向股東提出強制性全面要約之任何包銷商責任(「清洗豁免」)；及

股東特別大會通告

- (b) 授權任何一名或多名董事作出其可能全權酌情認為就清洗豁免及其項下擬進行之交易或使之生效或與之有關之任何事宜而言屬必要、適當、適宜或權宜之一切有關行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件或契據，及採取有關步驟。」

承董事會命
易居(中國)企業控股有限公司
主席
周忻

香港，2023年11月30日

註冊辦事處：

Maples Corporate Services Limited
PO Box 309
Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

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

附註：

- (1) 可出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東可以書面形式委任一名或多名(如彼持有本公司兩股或以上股份(「股份」))受委代表代為出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 委任代表文件須由委任人或其以書面正式委託之授權人親筆簽署，或如委任人為一間公司，則必須加蓋公司印鑑或由獲正式授權簽署該文件之高級人員或授權人親筆簽署，並須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前(即2024年1月29日(星期一)上午十時正前)送達本公司之香港股份過戶登記分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。
- (3) 為確定股東出席並於股東特別大會上投票之權利，本公司將自2024年1月26日(星期五)至2024年1月31日(星期三)(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，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2024年1月25日(星期四)下午四時三十分送交香港股份過戶登記分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。
- (4) 填妥及交回本委任代表表格後，本公司股東仍可依願出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。
- (5) 如屬聯名股份持有人，任何一名該等人士均可親身或委派受委代表在股東特別大會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會，則僅本公司股東名冊內就有關股份排名首位之出席者方有權就該等股份投票。

股東特別大會通告

- (6) 倘股東特別大會當日上午十時正後任何時間懸掛八號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號或香港政府公佈的「極端情況」生效，大會將會延期。本公司將於本公司網站 www.ehousechina.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊發公告，以通知股東有關重新安排的大會日期、時間及地點。
- (7) 本股東特別大會通告的中英版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

於本通告日期，董事會包括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；非執行董事蔣珊珊女士、楊勇先生、宋家俊先生及陳代平先生；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。