
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持牌證券交易商、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承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，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任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

持續關連交易

(1) 超出2019年年度上限及

(2) 修訂2020年年度上限

及

股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



富強金融資本

FORTUNE FINANCIAL CAPITAL

獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第21至22頁。獨立財務顧問富強金融資本有限公司的函件（當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見）載於本通函第23至40頁。

易居（中國）企業控股有限公司謹訂於2020年6月18日（星期四）下午三時正（或緊隨將於同日舉行的本公司股東週年大會結束後）假座中國上海靜安區共和新路1928號上海大寧福朋喜來登酒店7樓一號會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第45至46頁。隨函附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。此代表委任表格亦刊載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.ehousechina.com)。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥及簽署，並盡早交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，而該表格無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前（即2020年6月16日（星期二）下午三時正前）交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親自出席股東特別大會，並在會上投票，於該情況下，則代表委任表格將被視為已撤回論。

2020年6月2日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	21
獨立財務顧問函件.....	23
附錄一 – 一般資料.....	41
股東特別大會通告.....	45

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：

「公告」	指	日期為2020年4月24日的公告，內容有關（其中包括）碧桂園修訂協議及萬科修訂協議
「年報」	指	截至2019年12月31日止年度的本公司年報
「組織章程細則」或「章程細則」	指	經不時修訂的本公司組織章程細則
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，除文意另有所指外，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指	易居（中國）企業控股有限公司，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
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「碧桂園」	指	碧桂園控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，並以股份代號2007於聯交所上市，為本公司的主要股東
「碧桂園代理框架協議」	指	本公司（為自身及代表其聯繫人）與碧桂園（為自身及代表其聯繫人）於2018年7月4日訂立的框架協議，詳情載於招股章程

釋 義

「碧桂園修訂協議」	指	碧桂園代理框架協議訂約方於2020年4月24日訂立的協議，以追認其項下交易並修訂截至2019年12月31日及2020年12月31日止年度的碧桂園代理框架協議的年度上限
「中國房產信息集團」	指	中國房產信息集團，一家於2008年8月21日在開曼群島註冊成立的有限公司，為主要股東之一
「董事」	指	本公司的董事
「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，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，為主要股東之一
「股東特別大會」	指	本公司將於2020年6月18日(星期四)下午三時正(或緊隨將於同日舉行的本公司股東週年大會結束後)假座中國上海靜安區共和新路1928號上海大寧福朋喜來登酒店7樓一號會議室舉行的股東特別大會或其任何續會，以考慮及酌情批准大會通告(載於本通函第45至46頁)所載決議案
「本集團」或「我們」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事委員會，其成立旨在就碧桂園修訂協議（包括建議追認交易並修訂年度上限）及萬科修訂協議（包括修訂年度上限）向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	富強金融資本有限公司，就碧桂園修訂協議（包括建議追認交易並修訂年度上限）及萬科修訂協議（包括修訂年度上限）擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，且為一家根據證券及期貨條例登記可從事證券及期貨條例第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
「獨立股東」	指	(i)就碧桂園修訂協議而言，碧桂園及其聯繫人及 (ii)就萬科修訂協議而言，萬科及其聯繫人除外的股東
「最後可行日期」	指	2020年5月29日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後可行日期
「上市日期」	指	2018年7月20日，股份於聯交所上市日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「周先生」	指	本公司執行董事及主要股東周忻先生
「易居企業（中國）集團」	指	易居企業（中國）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
「首次公開發售前購股權計劃」	指	經本公司批准及採納之首次公開發售前購股權計劃

釋 義

「招股章程」	指	本公司日期為2018年7月10日的招股章程
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海唯家」	指	上海唯家房地產諮詢有限公司，於2016年4月13日於中國成立的有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「萬科」	指	萬科企業股份有限公司，一家在中國成立並於聯交所及深圳證券交易所上市的有限公司，股份代號／證券代碼分別為2202及000002，為本公司主要股東
「萬科代理框架協議」	指	易居企業(中國)集團(為自身及代表其聯繫人)與萬科(為自身及代表其聯繫人)於2018年7月4日訂立的框架協議，詳情載於招股章程
「萬科修訂協議」	指	萬科代理框架協議訂約方於2020年4月24日訂立的協議，以修訂截至2020年12月31日止年度的萬科代理框架協議的年度上限
「%」	指	百分比



E-HOUSE (CHINA) ENTERPRISE HOLDINGS LIMITED

易居（中國）企業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2048)

執行董事：

周忻先生(主席)

黃燦浩先生(副主席)

程立瀾博士

丁祖昱博士(首席執行官)

註冊辦事處：

Maples Corporate Services Limited

PO Box 309

Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

非執行董事：

莫斌先生

祝九勝博士

謝梅女士

何妙玲女士

總部：

中國上海市

靜安區廣延路383號秋實樓11樓

郵政編碼：200072

獨立非執行董事：

張磅先生

朱洪超先生

王力群先生

李勁先生

香港主要營業地點：

香港灣仔

皇后大道東248號

陽光中心40樓

敬啟者：

持續關連交易
(1)超出2019年年度上限及
(2)修訂2020年年度上限
及
股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述日期為2020年4月24日的公告，內容有關(其中包括)碧桂園修訂協議及萬科修訂協議，以分別(i)追認及修訂碧桂園代理框架協議截至2019年12月31日止年度的交易及年度上限及修訂截至2020年12月31日止年度的年度上限；及(ii)修訂萬科代理框架協議截至2020年12月31日止年度的年度上限，惟須待股東於本公司股東特別大會上批准。

本通函旨在向股東提供合理所需的資料，以便股東就是否投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈的普通決議案作出知情決定，包括：

1. 碧桂園修訂協議及萬科修訂協議的詳情；
2. 獨立財務顧問就碧桂園修訂協議及萬科修訂協議致獨立董事委員會及獨立股東的函件；
3. 獨立董事委員會就碧桂園修訂協議及萬科修訂協議致獨立股東的函件；及
4. 股東特別大會通告，會上將提呈相關決議案以供考慮及批准碧桂園修訂協議、萬科修訂協議及其經修訂年度上限。

2. 碧桂園修訂協議

於2018年7月4日，本公司（為本身及代表本公司的聯繫人）與碧桂園（為其本身及代表其聯繫人）訂立碧桂園代理框架協議，據此，本集團將提供一手房代理服務及房地產經紀網絡服務。一手房代理服務包括就碧桂園或其聯繫人所開發房地產項目制定並執行營銷及銷售策略，以向潛在買家推介樓盤及促成銷售交易。房地產經紀網絡服務令中小型房地產經紀公司得以通過本集團的房友經紀網絡（一個向經紀公司提供資源及服務以促進彼等業務發展的賦能網絡）而於一手房市場推介及銷售房地產單元。碧桂園代理框架協議的期限為自上市日期起至2020年12月31日止。

碧桂園修訂協議（包括建議追認其項下交易及修訂年度上限）須待獨立股東於本公司股東大會上批准後，方可作實。除建議修訂其項下擬進行的交易的年度上限外，碧桂園代理框架協議的條款及條件並無任何重大變動。有關碧桂園代理框架協議的進一步詳情，請參閱招股章程「關連交易」一節。

交易理由

碧桂園是中國領先的房地產開發商，擁有大量的房地產開發項目。本集團通過向碧桂園提供營銷和銷售服務及經紀網絡服務，我們得以成為中國大型知名房地產開發項目的主要代理商。本集團與該等頂級房地產開發商的合作亦進一步提高本集團在潛在買方中的聲譽，並進一步促進本集團的業務增長。

定價政策

本集團就一手房代理服務收取的佣金費將為各項目所示指定期間成功銷售總額乘以佣金率。平均佣金率保持穩定並與中國整體一手房代理服務的平均佣金率一致。

就經紀網絡服務而言，通常會在一手房代理服務所收取的佣金之外另行收取佣金。本集團就經紀網絡服務收取的佣金通常按各項目所示指定期間成功銷售總額的固定百分比或累進百分比收取。

成功銷售通常要求已提供服務、買方已簽署買賣協議，並已支付規定首付或買賣協議已向有關政府機關登記。一般而言，本集團收取的佣金可能因項目不同而略有差異，須由相關方基於公平原則就每個開發項目進行釐定。一手房代理服務及經紀網絡服務合約（包括與碧桂園之間訂立的合約）通常遵循標準化模板，該模板已由本集團各城市的法律團隊進行審核。任何特殊的商業條款將報告予管理團隊進行審查及批准，此乃既適用於與碧桂園之間訂立的合約，亦適用於與其他房地產開發商之間訂立的合約。當釐定一個特定開發項目的一手房代理服務及經紀網絡服務佣金時，本公司會考慮以下因素：所收取佣金的歷史金額及百分比、類似服務的市場費率（乃經本集團向其他物業開發商收取過往六個月的費用，並參照規模、物業價格、類別等可比較指數的類似項目收費後釐定）、房地產總體市場需求水平、特定項目或特定開發商；及開發項目要求的服務規模和範圍。

現有年度上限的計算基準

如招股章程所載，於釐定現有年度上限時，董事考慮以下因素：

- 類似服務的市場費率；
- 自2018年至2020年，碧桂園作為一家中國主要房地產開發商預計將產生較高的房地產銷售收入；
- 自碧桂園於2017年12月成為本公司股東，與碧桂園的銷售額預期增長迅速。我們已與碧桂園就擴大於一手房代理服務業務方面合作的計劃訂立戰略合作協議，自2018年1月1日生效；
- 截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度以及截至2018年3月31日止三個月，為碧桂園開發項目售出的總建築面積（「總建築面積」）分別約為200平方米、123,100平方米、179,600平方米及68,000平方米；
- 根據我們預計將參與碧桂園所進行項目的數量，我們預計於2018年與碧桂園的銷售額增長 — 截至2018年7月1日，於與碧桂園進行的61個項目中已訂約儲備物業總建築面積約為2.1百萬平方米，約為2017年的6.1倍，且我們預計於2018年將為碧桂園開發項目售出的總建築面積約為2.2百萬平方米；
- 我們預計2019年及2020年將為碧桂園開發項目售出的總建築面積將增長37%至47%，已考慮(i)截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度以及截至2018年3月31日止三個月為碧桂園開發項目售出的總建築面積的顯著增長；(ii)碧桂園預期將於2019年及2020年啟動的開發項目數目及規模；(iii)我們預計將參與的碧桂園所進行項目的數目；及(iv)房地產開發商Top100自2015年至2017年的合約銷售額年複合增長率（「年複合增長率」）47.1%；
- 我們預計2019年及2020年與碧桂園的銷售額年增長率介乎45%至55%，已考慮(i)我們預計2019年及2020年將為碧桂園開發項目售出的總建築面積將增長；及(ii)我們預計2019年及2020年新物業的平均售價將穩定增長；

- 一手房市場業績的預期增長，為我們房地產代理服務業務的補充；及
- 合併一手房代理服務及經紀網絡服務的協同影響導致的銷售額預計增加。

超過2019年年度上限

於落實本集團截至2019年12月31日止年度的年度業績過程中，董事會獲悉，碧桂園代理框架協議項下截至2019年12月31日止年度的實際交易金額為人民幣1,239,000,000元，超過原定年度上限人民幣345,000,000元。

由於碧桂園代理框架協議項下的實際交易金額超過年度上限，根據上市規則第14A.54(1)條，本公司須於上限被超過之前重新遵守上市規則第14A章的適用規定。本公司未能及時重新遵守上市規則第14A章的適用規定屬違反第14A.54(1)條。

實際交易金額超過截至2019年12月31日止年度的年度上限，原因是：

- 本集團於2018年底推出房地產經紀網絡服務總包模式（「總包模式」）。根據總包模式，本集團與房地產開發商簽訂合約以推廣及銷售整個單位的房屋，所有分銷商（包括本集團的分銷商及其他分銷商）均可透過本集團的平台推廣及出售單位。本集團將於扣除本集團收取作為平台服務佣金的費用後，按照協定的佣金及收費率向相關的中小型房地產經紀公司支付費用。相反，房地產開發商向本集團支付所有相應費用及收費總和。
- 本集團於2019年初開始採用總包模式試行項目，以測試及完善業務模式，改善開發商與分銷商之間的互動。隨著總包模式日益獲得業界認可，本集團成立總包模式業務人員，並全面開展該項業務。
- 由於碧桂園提前數項物業的銷售（本公司認為此乃由於大量的市場需求所致），在總包模式下，本集團與碧桂園之間的銷售於2019年下半年錄得顯著增長。例如，本集團與碧桂園於2019年下半年合作項目數目為2019年上半年的兩倍。截至2019年12月31日止年度，本集團銷售活動錄得增長表明本

集團經紀網絡服務的銷售額增加近300%，透過本集團經紀網絡服務所售的單位增加超逾400%（如本公司於2020年3月31日所公佈）；

- 另一方面，由於本集團、碧桂園與分銷商之間的交易根據總包模式屬相關聯（其中，本集團自碧桂園收取佣金及費用，亦向經紀支付佣金及費用），負責內部控制關連交易的團隊誤解並認為關連交易金額應以淨額計算。因此，由於以淨額計算的總交易金額未超過2019年的年度上限，負責內部控制關連交易的團隊未能因應總包模式注意。
- 本集團未能發覺自碧桂園收取的大量費用，直到本公司的財務部及本集團的核數師落實本集團截至2019年12月31日止年度的全年業績（其本身由於爆發新型冠狀病毒(COVID-19)而有所延誤）並在此期間對其持續關連交易進行年度檢討時才發現。本集團與碧桂園的交易金額甚高，原因是其於該等經紀網絡服務交易中擔任主要責任人，儘管就商業經濟實質及對本集團的利益而言，本集團僅收到佣金費用淨額（即收取來自碧桂園的佣金總額，扣除本集團支付予相關的中小型房地產經紀公司的款項），該等佣金費用淨額才是本集團業務營運部門關注的重點，而金額不大。

內部控制

本公司採用並實施關連交易管理制度，董事會及本公司多個內部部門負責對持續關連交易進行控制及管理。

為確保本公司符合未來適用的上市規則規定，本公司將採取措施進一步加強其對持續關連交易的內部控制：

- 本公司將為其員工安排定期培訓（包括業務運營、財務、法律及合規部門）以提高彼等對上市規則的熟悉度且提升彼等遵守有關本集團持續關連交易的相關內部控制程序的意識；

董事會函件

- 董事會及本公司的各個內部部門（包括財務、法律及合規部門、業務運營以及內部審核部門）將共同負責評估持續關連交易框架協議項下的條款，特別是各項交易下的定價政策及建議年度上限的公平性及合理性；
- 本集團的所有成員公司將須每季度向本公司財務部門報告持續關連交易有關的實際交易金額，而後者將對此進行密切監督。倘實際交易金額在任何時候達致有關持續關連交易的建議年度上限的80%，則須將該事項立即上報至首席財務官，其將向本公司審計委員會及董事會尋求合適措施之意見，包括但不限於根據上市規則之規定修訂有關建議年度上限（如必要）；
- 更新現有業務及／或與任何關連人士訂立新形式的業務之前，有關業務營運部門須先向財務及合規部門報告，而高級管理層須評估是否應修改現有持續關連交易的範圍及相關建議年度上限及／或是否應為此類新交易簽訂新框架協議；
- 本公司之內部審計部門將監察內部控制措施之有效性及充分性，並將定期向本公司審計委員會作出推薦意見並向其呈報；及
- 本公司獨立非執行董事及核數師將根據上市規則對該等框架協議項下的持續關連交易進行年度審閱並提供年度確認，以確認交易乃按正常商業條款及相關規管協議進行。

董事會認為，就碧桂園代理框架協議而言超過2019年年度上限屬個別事件，且本公司將採取措施加強其內部控制及合規系統，以防止將來再次發生類似事件。

修訂2020年年度上限

董事會建議修訂截至2020年12月31日止年度的年度上限如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣百萬元)		
實際交易金額	97	1,239	–
現有年度上限	230	345	518
建議修訂年度上限	–	1,239	2,000

修訂年度上限理由及基準

建議修訂年度上限乃按以下理由釐定：

- 截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額增加，較截至2018年12月31日止年度增加逾1,000%；
- 據本集團目前所知悉與碧桂園正在進行當中的現有項目，以及本集團於2020年擬向碧桂園及其聯屬人士提供的房地產代理服務預期增長水平，此乃符合本集團的業務及整個房地產市場的整體增長；
- 經計及分銷業務的巨大市場需求、房地產開發商及分銷商的過往表現以及滿意度，本公司預期分銷業務將於2020年進一步發展。如上所述，本集團僅在2019年初方開始對試點項目採用總包模式，而總包模式直到2019年才逐漸在業界獲得較高認可。因此，2019年的交易量非常可觀（誠如截至2019年12月31日止年度本集團的經紀網絡服務銷售額增長近300%及透過本集團的經紀網絡服務售出的單位增長超過400%所示），但未能完全反映出本集團總包模式的擴展以及整個財政年度對總包模式需求的增加。本集團的房地產經紀網絡服務業務於2019年增長逾700%，從2018年的人民幣421.5百萬元增至2019年的人民幣3,550.8百萬元。因此，本公司預計，鑑於房地產行業對分銷模式的倚賴及應用有所增加，對本集團分銷服務的行業需求亦將有所增加；及

- 一手房地產市場表現的預期增長，此乃是對我們房地產代理服務業務的補充。本公司對一手房地產市場增長的預期來自本公司管理層基於彼等全面的行業知識、管理經驗及對實際市場狀況的審閱作出的專業判斷。預期2020年一手房地產市場將穩中有鬆，亦符合房地產行業分析師的共識，彼等已留意到由於城市化進程加快、可支配收入增加、消費者對更好的住房條件及住房升級的需求不斷增加、城市再開發的增加、經濟活動的增加推動對商品房的需求增加，以及政府對房地產開發的持續有利政策，將導致預期需求增加。

3. 萬科修訂協議

於2018年7月4日，易居企業（中國）集團（為其本身及代表其聯繫人）與萬科（為其本身及代表其聯繫人）訂立萬科代理框架協議，據此，本集團將提供一手房代理服務及房地產經紀網絡服務。一手房代理服務包括就萬科或其聯繫人所開發房地產項目制定並執行營銷及銷售策略，以向潛在買家推介樓盤及促成銷售交易。房地產經紀網絡服務令中小型房地產經紀公司得以通過本集團的房友經紀網絡（一個向經紀公司提供資源及服務以促進彼等業務發展的賦能網絡）而於一手房市場推介及銷售房地產單元。萬科代理框架協議的期限為自上市日期起至2020年12月31日止。

萬科修訂協議（包括建議修訂其項下之年度上限）須待獨立股東於本公司股東大會上批准後，方可作實。除建議修訂其項下擬進行的交易的年度上限外，萬科代理框架協議的條款及條件並無任何重大變動。有關萬科代理框架協議的進一步詳情，請參閱招股章程「關連交易」一節。

交易理由

萬科是中國領先的房地產開發商，擁有大量的房地產開發項目。本集團通過向萬科提供營銷和銷售服務及經紀網絡服務，我們得以成為中國大型知名房地產開發項目的主要代理商。本集團與該等頂級房地產開發商的合作亦進一步提高本集團在潛在買方中的聲譽，並進一步促進本集團的業務增長。

定價政策

本集團就一手房代理服務收取的佣金費將為各項目所示指定期間成功銷售總額乘以佣金率。平均佣金率保持穩定並與中國整體一手房代理服務的平均佣金率一致。

就經紀網絡服務而言，通常會在一手房代理服務所收取的佣金之外另行收取佣金。本集團就經紀網絡服務收取的佣金通常按各項目所示指定期間成功銷售總額的固定百分比或累進百分比收取。

成功銷售通常要求已提供服務、買方已簽署買賣協議，並已支付規定首付或買賣協議已向有關政府機關登記。一般而言，本集團收取的佣金可能因項目不同而略有差異，須由相關方基於公平原則就每個開發項目進行釐定。一手房代理服務及經紀網絡服務合約（包括與萬科之間訂立的合約）通常遵循標準化模板，該模板已由本集團各城市的法律團隊進行審核。任何特殊的商業條款將報告予管理團隊進行審查及批准，此乃既適用於與萬科之間訂立的合約，亦適用於與其他房地產開發商之間訂立的合約。當釐定一個特定開發項目的一手房代理服務及經紀網絡服務佣金時，本公司會考慮以下因素：所收取佣金的歷史金額、類似服務的市場費率（乃經本集團向其他物業開發商收取過往六個月的費用，並參照規模、物業價格、類別等可比較指數的類似項目收費後釐定）、房地產總體市場需求水平、特定項目或特定開發商；及開發項目要求的服務規模和範圍。

現有年度上限的計算基準

如招股章程所載，於釐定現有年度上限時，董事考慮以下因素：

- 類似服務的市場費率；
- 預計自2018年至2020年為萬科（一家中國主要房地產開發商）銷售房地產產生的總收入較高；

董事會函件

- 自萬科於2017年12月成為本公司股東，與萬科的銷售額預期增長迅速。我們於2018年3月與萬科訂立戰略合作協議，訂有不具約束力的目標銷售額，雙方均有意快速擴大於一手房代理服務業務方面的合作；
- 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年3月31日止三個月，為萬科開發項目售出的總建築面積分別約為1.1百萬平方米、1.3百萬平方米、1.1百萬平方米及192,300平方米；
- 根據我們預計將參與萬科所進行項目的數量，我們預計於2018年與萬科的銷售額增長 — 截至2018年7月1日，於與萬科進行的44個項目中已訂約儲備物業總建築面積約為1.6百萬平方米，且我們預計於2018年將為萬科開發項目售出的總建築面積約為2.1百萬平方米；
- 我們預計2019年及2020年將為萬科開發項目售出的總建築面積將增長37%至47%，已考慮(i)截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年3月31日止三個月為萬科開發項目售出的總建築面積；(ii)對萬科將於2018年、2019年及2020年啟動的開發項目數目及規模的預期；(iii)我們預計將參與的萬科所進行項目的數目；及(iv)房地產開發商Top100自2015年至2017年的合約銷售額年複合增長率47.1%；
- 我們預計2019年及2020年與萬科的合作金額年增長率介乎45%至55%，已考慮(i)我們預計2019年及2020年萬科開發項目售出的總建築面積將增長；(ii)萬科售出項目的歷史平均售價及我們預計2018年、2019年及2020年新物業的平均售價將穩定增長；及(iii)我們為萬科售出項目的歷史平均佣金費率；
- 一手房市場業績的預期增長，為我們房地產代理服務業務的補充；及
- 合併一手房代理服務及經紀網絡服務的協同影響導致銷售額預計增加。

修訂2020年年度上限

董事會建議修訂截至2020年12月31日止年度的年度上限如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣百萬元)		
實際交易金額	103	323	–
現有年度上限	230	345	518
建議修訂年度上限	–	–	800

修訂年度上限理由及基準

建議修訂年度上限乃按以下理由釐定：

- 截至2019年12月31日止年度的實際交易金額為截至2019年12月31日止年度年度上限的94%，較截至2018年12月31日止年度的交易金額增加逾200%；
- 本公司於2019年與上海萬科企業有限公司及上海唯家訂立增資協議，據此，上海唯家成為本公司的間接非全資附屬公司。參閱本公司於2019年3月發佈的公告以了解進一步詳情。鑑於上海唯家的營銷策略及銷售能力，預計萬科與本公司之間的交易金額將相應增加；
- 本集團目前所知悉與萬科正在進行當中的現有項目。於2019年12月31日，本集團與萬科之間的存量訂約物業約為4.2百萬平方米，經考慮該等存量物業的平均佣金率、本集團過往銷售萬科開發的物業的成功率及每平方米的平均售價後，預計銷售該等物業會產生收入；
- 本集團將於2020年向萬科及其聯屬人士提供房地產代理服務的預期增長水平（與本集團業務及整個房地產市場的總體增長一致）；及
- 一手房地產市場表現的預期增長，此乃是對我們房地產代理服務業務的補充。本公司對一手房地產市場增長的預期來自本公司管理層基於其全面的行業知識、管理經驗及對實際市場狀況的檢討得出的專業判斷。預計2020年一手房地產市場將保持穩定增長，此乃亦與房地產行業分析師的共識相

一致，彼等注意到城市化進程加快、可支配收入增加、消費者對更好生活環境的需求持續增長及住房升級、日益增加的城市重建、推動對商業地產的需求的經濟活動不斷增加以及繼續實行有利於房地產開發的政府政策而促使預計需求增加。

4. 有關訂約方的資料

本公司

本公司為一間中國房地產交易服務供應商，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。利用「房友」品牌，本集團提供房地產經紀網絡服務，為中國的中小型房地產經紀公司提供服務並為其網絡賦能，而該等中小型經紀公司在二級市場提供房地產經紀服務、在一級市場提供房地產代理服務及其他輔助服務。

易居企業(中國)集團

易居企業(中國)集團為根據中國法律成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司。該公司為本集團於中國實體的控股公司。

碧桂園

碧桂園為一家主要從事物業開發建築的公司，並以股份代號2007於聯交所上市。碧桂園因其自身為一名於最後可行日期持有已發行股份總數約12.39%的主要股東而視作本公司的關連人士。

萬科

萬科為一家主要從事租賃及物業管理以及物業開發及融資的公司，並以股份代號2202及證券代碼000002分別於聯交所及深圳證券交易所上市。萬科因其自身為一名於最後可行日期持有已發行股份總數約12.39%的主要股東而視作本公司的關連人士。

5. 上市規則的涵義

於最後可行日期，碧桂園及萬科各自為本公司的關連人士（見下文「有關訂約方的資料」）。因此，根據上市規則第14A章，碧桂園修訂協議及萬科修訂協議（包括建議追認其項下交易及修訂年度上限）構成本公司的關連交易。

此外，根據上市規則第14A.54條，本公司將須重新遵守上市規則第14A章的適用規定，原因是本公司建議修訂碧桂園代理框架協議及萬科代理框架協議的年度上限。

由於碧桂園代理框架協議項下2019年的實際交易金額超過年度上限，因此其下的交易須待獨立股東於股東大會上作出追認後，方可作實。

由於參照建議年度上限有關碧桂園修訂協議及萬科修訂協議的一個或多個適用百分比率超過5%，因此碧桂園修訂協議及萬科修訂協議須遵守上市規則第14A章項下之報告、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

(i)莫斌先生為碧桂園的董事，因此，彼於碧桂園修訂協議擁有重大權益及(ii)祝九勝博士為萬科的董事，因此，彼於萬科修訂協議擁有重大權益。因此，彼等各自己放棄就批准彼等擁有重大權益的各修訂協議的相關董事會決議案投票。除前述者外，概無其他董事須放棄就批准建議修訂年度上限的董事會決議案投票。

6. 股東特別大會

本公司將於2020年6月18日（星期四）下午三時正（或緊隨將於同日舉行的本公司股東週年大會結束後）假座中國上海靜安區共和新路1928號上海大寧福朋喜來登酒店7樓一號會議室舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准股東特別大會通告所載決議案。該等決議案將以投票方式進行表決。股東特別大會通告載於本通函第45至46頁。

根據上市規則及組織章程細則，股東於股東大會的任何投票均須以投票方式表決，惟根據上市規則，大會主席可秉持真誠原則容許以舉手投票方式僅就有關程序或

董事會函件

行政事宜作出投票。本公司將於股東特別大會結束後以上市規則規定的方式刊發投票表決結果公告。

根據上市規則第14A.36條，任何股東如在建議交易中佔有重大利益，該股東須於有關股東大會上放棄有關決議案的表決權。於最後可行日期，碧桂園及萬科各自為本公司的主要股東及關連人士。因此，碧桂園及其聯繫人將放棄就將於股東特別大會通過的有關碧桂園修訂協議的決議案投票，而萬科及其聯繫人將放棄就將於股東特別大會通過的有關萬科修訂協議的決議案投票。於最後可行日期，經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，須於股東特別大會上放棄投票的全部股東控制其於本公司的股份之投票權。於最後可行日期，經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，除本通函所披露者外，概無其他股東須放棄就本通函所建議的決議案投票。

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.hkexnews.hk)及本公司網站(www.ehousechina.com)。代表委任表格必須按其上印列的指示填妥及簽署，並連同經簽署授權書或其他授權文件(如有)或該等經簽署證明的授權書或授權文件副本，在可行情況下盡快並無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前(即2020年6月16日(星期二)下午三時正前)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)方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親自出席股東特別大會，並於會上投票，於該情況下，則代表委任表格將被視為已撤回論。

為釐定有權出席股東特別大會的股東身份，本公司將於2020年6月15日至2020年6月18日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會登記股份過戶轉讓。為符合資格出席股東特別大會，所有妥為填寫的股份過戶表格連同相關股票必須最遲於2020年6月12日下午四時三十分送達本公司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號舖)登記。

7. 推薦意見

就股東特別大會而言，董事會已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就碧桂園修訂協議及萬科代理框架協議向獨立股東提供意見。獨立董事委員會意見函件載於本通函第21至22頁。

本公司亦已委聘富強金融資本有限公司為本公司獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第23至40頁。

董事（包括獨立非執行董事，經考慮獨立財務顧問的意見後）認為，股東特別大會通告所載建議決議案符合本公司及股東的整體最佳利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的所有決議案。

8. 其他資料

敬請 閣下同時垂注本通函附錄所載資料。

此致

列位股東 台照

易居（中國）企業控股有限公司

主席

周忻

謹啟

2020年6月2日



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：

持續關連交易

(1) 超出2019年年度上限及

(2) 修訂2020年年度上限

吾等茲提述本公司日期為2020年6月2日的通函（「通函」，本函件為其中部分）。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所定義者具相同涵義。

吾等（即獨立非執行董事）已獲委任為獨立董事委員會以就截至2019年12月31日及截至2020年12月31日止年度碧桂園代理框架協議及萬科代理框架協議項下的建議修訂年度上限向獨立股東提供意見。本公司已委任富強金融資本有限公司就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹此提請閣下垂注通函第5至20頁所載董事會函件及通函第23至40頁所載獨立財務顧問函件。

經考慮董事會函件中所載的資料、碧桂園修訂協議及萬科修訂協議的條款、經修訂年度上限及載於彼等函件中由獨立財務顧問就此提供的建議，吾等與獨立財務顧問一致認為，碧桂園修訂協議、萬科修訂協議及其項下的經修訂年度上限乃於本集團日常業務過程中訂立，就本公司及股東而言，條款屬公平合理及按一般或更佳商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上擬提呈的決議案，以批准碧桂園修訂協議、萬科修訂協議以及其項下的經修訂年度上限。

此致

列位本公司獨立股東 台照

獨立董事委員會

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

謹啟

2020年6月2日

以下為富強金融資本有限公司就持續關連交易修訂協議(包括追認事項及經調整年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



富強金融資本有限公司
香港
皇后大道中183號
中遠大廈43樓

敬啟者：

持續關連交易

- (1) 超出2019年年度上限及
- (2) 修訂2020年年度上限

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就截至2020年止年度碧桂園修訂協議及萬科修訂協議(「**持續關連交易修訂協議**」)項下交易的建議修訂年度上限(「**經調整年度上限**」)以及追認截至2019年12月31日止年度碧桂園代理框架協議項下的交易(「**追認事項**」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於2020年6月2日向股東發出的通函(「**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。吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於決定投票贊成或反對持續關連交易修訂協議之前仔細閱讀本通函。

根據董事會函件，碧桂園及萬科各自為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，持續關連交易修訂協議(包括建議追認其項下交易及修訂年度上限)構成 貴公司的關連交易。根據上市規則第14A.54條， 貴公司將須重新遵守上市規則第14A章有關經調整年度上限的適用規定。

由於碧桂園代理框架協議項下2019年的實際交易金額超過年度上限，因此其項下的交易須待獨立股東於股東大會上作出追認。

由於有關持續關連交易修訂協議（包括經調整年度上限）的一個或多個適用百分比率超過5%，因此持續關連交易修訂協議（包括經調整年度上限）須遵守上市規則第14A章項下之報告、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事（即張磅先生、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已告成立，旨在就持續關連交易修訂協議（包括經調整年度上限）及追認事項向獨立股東提供意見，且其意見及推薦建議將會載於 貴公司擬寄發的通函。

吾等（富強金融資本有限公司）已獲委任以就此等方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

富強金融資本有限公司為可從事香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）項下就機構融資提供意見之規管活動的持牌法團。富強金融資本有限公司及其聯屬公司之日常業務涉及交易、買賣及持有證券，故可能為客戶之利益交易、買賣及持有 貴公司之證券。

於最後可行日期，吾等並不知悉於緊接最後可行日期前的過去兩年內，吾等與 貴公司或其他可合理地視為妨礙吾等於上市規則第13.84條下擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的任何其他各方之間存在任何關係或利益。

吾等意見之基準

吾等建議之基準

於制定吾等的推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）：i) 碧桂園代理框架協議及萬科代理框架協議（「持續關連交易協議」）；ii) 持續關連交易修訂協議；iii) 公告；iv) 招股章程；v) 管理層提供的財務明細；及vi) 萬科及碧桂園截至2019年12月31日止年度的年度報告。吾等亦不時與 貴公司、董事及 貴集團管理層（「管理層」）進行討論。

獨立財務顧問函件

吾等依賴（並無責任進行獨立核證）董事及管理層向吾等提供的資料、意見及事實以及向吾等所作的陳述，董事及管理層對通函內所載資料的準確性承擔全部責任，以及向吾等提供的任何資料及陳述於本函件日期在所有重大方面乃真實、準確及完整並可以信賴。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。吾等已與管理層就彼等的計劃及 貴公司的前景進行討論。吾等亦依賴若干公開資料並假設該等資料屬準確可靠，惟吾等並無獨立核證該等資料的準確性。吾等亦已假設通函內作出或提述的聲明及陳述於作出之時屬準確，且直至股東特別大會日期仍屬準確。吾等認為吾等已審閱足夠資料以達致知情觀點，以為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對提供予吾等的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴公司、富強金融資本或任何彼等各自的附屬公司或聯營公司的業務或資產及負債進行任何形式的獨立深入調查。吾等獲委聘的條款並不包括對持續關連交易修訂協議（包括經調整年度上限）及追認事項的商業可行性提出意見，此乃董事的責任。作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等並無參與有關持續關連交易修訂協議（包括經調整年度上限）及追認事項條款的磋商。吾等就有關條款所作出的意見，乃假設持續關連交易修訂協議（包括經調整年度上限）及追認事項各方將根據該等條款全面履行一切須履行的責任。

吾等的意見須以截至本函件日期存在的金融、經濟、市場、監管及其他條件以及可供吾等參考的事實、資料及意見為依據。吾等並無責任更新該意見，以考慮向獨立董事委員會及獨立股東發出本意見當日後所發生的事件。本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東考慮持續關連交易修訂協議（包括經調整年度上限）及追認事項的資料，及未經吾等事先書面同意（除供載入通函外），不得引用或提述本函件的全文或任何部分，亦不得將本函件用於任何其他目的。

主要考慮因素及理由

於評估持續關連交易修訂協議（包括經調整年度上限）及追認事項以向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

(1) 持續關連交易修訂協議之背景

有關 貴公司之資料

根據董事會函件，貴公司為一間中國房地產交易服務供應商，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。貴集團以「房友」品牌提供房地產經紀網絡服務，為其在中國的中小型房地產經紀公司的網絡提供服務並增強其實力。該等中小型房地產經紀公司進而在二級市場提供房地產經紀服務、在一級市場提供房地產代理服務以及其他輔助服務。

以下載列 貴公司截至2019年12月31日止三個年度的經審計經營業績：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審計)	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審計)	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審計)
收益	9,094,682	5,948,172	4,633,360
— 一手房代理服務	4,566,217	4,753,395	3,926,722
— 數據及諮詢服務	977,665	773,327	629,422
— 房地產經紀網絡服務	3,550,800	421,450	77,216
純利	970,713	1,081,653	765,306
資產總額	17,165,516	11,818,602	6,339,924
負債總額	9,101,268	3,802,997	4,177,301
資產淨額	8,064,248	8,015,605	2,162,623

如上表所示，貴集團的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣4,633.4百萬元增加約28.4%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣5,948.2百萬元，並進一步增加52.9%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣9,094.7百萬元，複合年增長率（「複合年增長率」）約為40.1%，主要由房地產經紀網絡服務的增長所推動。於2019年，貴公司在經紀網絡服務業務方面表現強勁，由2018年的人民幣421.5百萬元增長逾700%至2019年的人民幣3,550.8百萬元。於2019年，貴公司提供了多種產品，努力發展分銷業務，並為中小型經紀公司和經紀人助力，例如，友房公盤資源共享平台、友房一手房平台2.0、房友管理系統2.0、房友數據研究中心及房友學院等。於2019年，貴公司錄得銷售總額人民幣1,382億元，銷售物業單位105,433個，分別較去年同期增長298.1%及408.7%。

貴公司的純利由截至2017年12月31日止年度的人民幣765.3百萬元增加約41.3%至截至2018年12月31日止年度的人民幣1,081.7百萬元，並進一步減少約7.7%至截至2019年12月31日止年度的人民幣970.7百萬元。該減少主要由於推出總包模式並發行500百萬美元的優先票據導致分銷開支及融資成本增加。

有關碧桂園之資料

根據董事會函件，碧桂園為一家主要從事物業開發建築的公司，並以股份代號2007於聯交所上市。碧桂園因其自身為一名於最後可行日期持有已發行股份總數約12.39%的主要股東而視作貴公司的關連人士。

根據碧桂園於2020年4月16日刊發的截至2019年12月31日止年度的年度報告，吾等注意到，於2019年，碧桂園自2017年以來已連續三年入選《財富》全球500強榜單，並將其榜單中的排名大幅提升至本年度的第177位，較2018年上升176位。截至2019年12月31日，碧桂園已在中國大陸31個省／自治區／直轄市的282個城市及1,299個縣／鄉鎮立足。於本年度，碧桂園的收益增長28.2%至約人民幣4,859億元；毛利增長23.6%至約人民幣1,267億元；及純利增長26.1%至約人民幣612億元。

有關萬科之資料

根據董事會函件，萬科為一家主要從事租賃及物業管理以及物業開發及融資的公司，並以股份代號2202及000002分別於聯交所及深圳證券交易所上市。萬科因其自身為一名於最後可行日期持有已發行股份總數約12.39%的主要股東而視作 貴公司的關連人士。

根據萬科於2020年4月9日發佈的截至2019年12月31日止年度的年度報告，吾等注意到，於2019年，萬科榮獲2019中國房企綠色信用指數50強、新財富最佳上市公司及香港上市公司綜合實力100強。於2019年，萬科實現銷售面積及銷售量分別為41.1百萬平方米及人民幣6,308億元，同比增長分別1.8%及3.9%。於2019年，萬科實現收益人民幣3,679億元，同比增長23.8%，以及 貴公司權益股東應佔純利人民幣389億元，同比增長15.1%。

(2) 訂立持續關連交易修訂協議之理由及裨益

碧桂園修訂協議

根據董事會函件，碧桂園是中國領先的房地產開發商，擁有大量的房地產開發項目。 貴公司通過向碧桂園提供營銷和銷售服務及經紀網絡服務， 貴公司得以成為中國大型知名房地產開發項目的主要代理商。 貴公司與該等頂級房地產開發商的合作亦進一步提高 貴公司在潛在買方中的聲譽，並進一步促進其業務增長。

吾等已與管理層討論，並注意到(i) 貴集團與碧桂園有9年的業務關係，於2019年的歷史交易金額為人民幣1,239.2百萬元；(ii)根據碧桂園修訂協議所載定價政策， 貴公司享有類似服務的市場費率；(iii)根據碧桂園資料中所述的行業排名及市場影響力，與碧桂園的交易將提高 貴公司的聲譽；及(iv)由於 貴公司在經紀網絡服務業務方面錄得強勁表現（由2018年的人民幣421.5百萬元增加逾700%至2019年的人民幣3,550.8百萬元），較高的經調整年度上限為促進 貴集團與碧桂園之間總包模式業務的進一步增長提供更大靈活性。

萬科修訂協議

根據董事會函件，萬科是中國領先的房地產開發商，擁有大量的房地產開發項目。貴公司向萬科提供營銷和銷售服務及經紀網絡服務，令貴公司得以成為中國大型知名房地產開發項目的主要代理商。貴公司與該等頂級房地產開發商的合作亦進一步提高其在潛在買方中的聲譽，並進一步促進貴公司業務增長。

吾等已與管理層討論，並注意到(i) 貴集團與萬科有逾12年的業務關係，於2019年的歷史交易金額為人民幣323.4百萬元；(ii)根據萬科修訂協議所載定價政策，貴公司享有類似服務的市場費率；(iii)根據萬科資料中所述的行業排名及市場影響力，與萬科的交易將提高貴公司的聲譽；及(iv)較高的經調整年度上限為促進貴集團與萬科之間房地產代理服務及房地產網絡經紀業務的進一步增長提供更大靈活性(尤其是2019年收購上海唯家後)。

就此而言，吾等同意董事會的意見，認為持續關連交易修訂協議(包括經調整年度上限)符合貴公司及股東的整體利益，並於日常業務過程中訂立。

(3) 持續關連交易修訂協議之主要條款

根據董事會函件，持續關連交易修訂協議之條款概述如下：

(i) 碧桂園修訂協議

日期：

2020年4月24日

訂約方：

貴公司；及
碧桂園

期限：

自股東大會批准之日起至2020年12月31日止期間有效。

碧桂園修訂協議（包括建議追認交易及修訂其項下年度上限）須待獨立股東於貴公司股東大會上批准後方可作實。除建議修訂其項下擬進行交易的年度上限外，碧桂園代理框架協議的條款及條件概無重大變動。

定價基準

貴集團就一手房代理服務收取的佣金費將為各項目所示指定期間成功銷售總額乘以佣金率。平均佣金率保持穩定並與中國整體一手房代理服務的平均佣金率一致。

就經紀網絡服務而言，通常會在一手房代理服務所收取的佣金之外另行收取佣金。貴集團就經紀網絡服務收取的佣金通常按各項目所示指定期間成功銷售總額的固定百分比或累進百分比收取。

成功銷售通常要求已提供服務、買方已簽署買賣協議，並已支付規定首付或買賣協議已向有關政府機關登記。一般而言，貴集團收取的佣金可能因項目不同而略有差異，須由相關方基於公平原則就每個開發項目進行釐定。一手房代理服務合同及經紀網絡服務合同（包括與碧桂園的合同）通常遵循一個標準化模板，該模板已由貴集團在各個城市的法律團隊進行審核。任何特殊的商業條款將上報管理團隊進行審核及批准，這適用於與碧桂園的合同以及與其他房地產開發商的合同。當釐定一個特定開發項目的一手房代理服務及經紀網絡服務佣金時，貴公司會考慮以下因素：所收取佣金的歷史金額及百分比、類似服務的市場費率（通過獲取貴集團於前六個月向其他房地產開發商收取的費用及研究具有可比指標（例如面積、物業價格、類別等）的類似項目所收取的費用來釐定）、房地產總體市場需求水平、特定項目或特定開發商；及開發項目要求的服務規模和範圍。

(ii) 萬科修訂協議

日期：

2020年4月24日

訂約方：

貴公司；及

萬科

期限：

自股東大會批准之日起至2020年12月31日止期間有效。

萬科修訂協議(包括建議修訂其項下之年度上限)須待獨立股東於 貴公司股東大會上批准後，方可作實。除建議修訂其項下擬進行的交易的年度上限外，萬科代理框架協議的條款及條件並無任何重大變動。

定價基準

貴集團就一手房代理服務收取的佣金費將為各項目所示指定期間成功銷售總額乘以佣金率。平均佣金率保持穩定並與中國整體一手房代理服務的平均佣金率一致。

就經紀網絡服務而言，通常會在一手房代理服務所收取的佣金之外另行收取佣金。貴集團就經紀網絡服務收取的佣金通常按各項目所示指定期間成功銷售總額的固定百分比或累進百分比收取。

成功銷售通常要求已提供服務、買方已簽署買賣協議，並已支付規定首付或買賣協議已向有關政府機關登記。一般而言，貴集團收取的佣金可能因項目不同而略有差異，須由相關方基於公平原則就每個開發項目進行釐定。一手房代理服務合同及經紀網絡服務合同(包括與萬科的合同)通常遵循一個標準化模板，該模板已由貴集團在各個城市的法律團隊進行審核。任何特殊的商業條款將上報管理團隊進行審核及批准，這適用於與萬科的合同以及與其他房地產開發商的合同。當釐定一個特定開發項目的一手房代理服務及經紀網絡服務佣金時，貴公司會考慮以下因素：所收取佣金的歷史金額、類似服務的市場費率(通過獲取貴集團於前六個月向其他房地產開發商收取的費用及研究具有可比指標

(例如面積、物業價格、類別等)的類似項目所收取的費用來釐定)、房地產總體市場需求水平、特定項目或特定開發商；及開發項目要求的服務規模和範圍。

吾等之意見及分析

出於盡職調查之目的，吾等已審閱由相同訂約方訂立的持續關連交易協議以及持續關連交易修訂協議。吾等注意到，持續關連交易修訂協議中的主要條款與相同訂約方訂立的持續關連交易修訂協議中的相應條款類似，惟經調整年度上限除外。

為檢驗定價基準的公平性及合理性，吾等已審閱(i) 貴集團就一手房代理服務及房地產經紀網絡服務向碧桂園和萬科收取的總佣金率的財務明細；(ii)通過抽樣的方式，核查關連方及其他獨立客戶於類似期間向 貴公司要求類似房地產銷售服務的20份合同及20份發票文件(於2019年由 貴集團及其客戶認證的結算文件及增值稅專用發票)。因此，來自關連方的佣金率並不遜於來自獨立第三方的佣金率；及(iii)已與管理層討論，萬科提供的部分佣金率較低乃由於萬科的大部分物業主要位於一二線城市，因此市場需求較高，並且萬科向所有服務供應商提供的佣金相同。吾等亦對萬科根據其2019年年度報告支付的佣金進行了核對，並注意到物業銷售的佣金／收益與 貴集團收取的佣金率類似。

此外，吾等已審閱(i)年度報告，並注意到碧桂園代理框架協議及萬科代理框架協議項下截至2019年12月31日止年度的持續關連交易已經獨立非執行董事審閱。獨立非執行董事確認，所訂立的持續關連交易：(a)於 貴集團的一般及日常業務過程中進行；(b)按正常商業條款進行，或對 貴集團而言按不遜於從獨立第三方取得的條款進行；及(c)按照規管有關交易的各自協議進行，其條款屬公平合理，並符合 貴公司股東的整體利益；及(ii)核數師根據上市規則第14A.56條向上市發行人董事會提供的函件。因此，基於(a)核數師概無注意到任何事項，使其相信已披露持續關連交易尚未經 貴公司董事會批准；(b)對於涉及 貴集團提供服務的交易，核數師概無注意到任何事項，使其相信有關交易於所有重大方面未遵守 貴公司的定價政策；(c)核數師概無注意到任何事項，使其相信有關交易於所有重大方面並未根據規管此等交易的有關協議訂立；及(d)就於隨附持

續關連交易清單中所載的各項持續關連交易的總金額而言，除碧桂園房地產代理服務人民幣1,239,171,000元外，核數師概無注意到任何事項，使其相信已披露持續關連交易已超出 貴公司設定的年度上限，核數師就已披露持續關連交易持有保留結論。

就此而言，吾等同意董事的意見，認為持續關連交易修訂協議的條款屬公平合理，並按一般商業條款訂立。

(4) 經調整年度上限

以下載列持續關連交易協議的歷史交易金額、先前年度上限及經調整年度上限。

碧桂園代理框架協議的年度上限

下表載列指定期間有關碧桂園交易的年度上限與經調整年度上限之間的比較：

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣百萬元
年度上限	230	345	518
協議下的歷史交易金額	97	1,239	不適用
經調整年度上限	不適用	1,239	2,000

參考董事會函件，碧桂園的經調整年度上限乃基於以下理由釐定：

- 截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額增加，較截至2018年12月31日止年度增加逾1,000%；

- 據 貴集團目前所知悉與碧桂園正在進行當中的現有項目，以及 貴集團於2020年擬向碧桂園及其聯屬人士提供的房地產代理服務預期增長水平與 貴集團業務以及整個房地產市場的總體增長相一致；
- 經計及分銷業務的巨大市場需求、房地產開發商及分銷商的過往表現以及滿意度， 貴公司預期分銷業務將於2020年進一步發展。如上所述， 貴集團僅於2019年初才開始採用總包模式的試點項目，而總包模式直到2019年才逐漸在業界獲得較高認可。因此，於2019年已非常可觀的交易量（譬如截至2019年12月31日止年度， 貴集團經紀網絡服務的銷售額增長近300%，而通過 貴集團經紀網絡服務銷售的單位增長400%以上）未能完全反映 貴集團總包模式的擴展以及整個財政年度對總包模式需求的增長。 貴集團的房地產經紀網絡服務業務於2019年增長超過700%，從2018年的人民幣421.5百萬元增至2019年的人民幣3,550.8百萬元。因此， 貴公司預計，隨著房地產行業對分銷模式的依賴及應用增加，對 貴集團分銷服務的行業需求亦將有所增加；及
- 一手房地產市場表現的預期增長有利於 貴公司的房地產代理服務業務。 貴公司對一手房地產市場增長的預期來自 貴公司管理層基於彼等全面的行業知識、管理經驗及對實際市場狀況的審視作出的專業判斷。預期2020年一手房地產市場將穩定增長，這亦符合房地產行業分析師的共識，彼等已留意到由於城市化進程加快、可支配收入增加、消費者對更好的住房條件及住房升級的需求不斷增加、城市再開發的增加、經濟活動的增加推動對商品房的需求增加，以及政府對房地產開發的持續有利政策，將導致預期需求增加。

吾等之分析

根據與管理層的討論，吾等了解到碧桂園的經調整年度上限人民幣2,000百萬元包括：

- (i) 2020年的房地產代理服務人民幣56百萬元，與2019年的實際金額約人民幣54.5百萬元相近；及
- (ii) 經紀網絡服務人民幣1,944百萬元，主要包括總包模式下的預期交易。於2019年，總包模式下的碧桂園交易約為人民幣987.5百萬元，約佔經紀網絡服務項下實際交易金額的83.4%。根據吾等向管理層取得的明細，吾等注意到，於2019年的前六個月，貴集團與碧桂園訂立140個經紀網絡服務項目並產生人民幣312.2百萬元的收入，於2019年下半年，貴集團又與碧桂園訂立240個經紀網絡服務項目並產生人民幣872.1百萬元的收入，項目數量增加71.4%及交易金額增加179.0%。誠如管理層所告知，基於2019年與碧桂園的良好合作，貴集團預期2020年將以類似的增幅向碧桂園提供更多經紀網絡服務（包括總包模式）。吾等亦注意到，總包模式下碧桂園交易的總銷量約為2.2百萬平方米，僅佔碧桂園2019年總銷量（約62.4百萬平方米）的3.5%，說明尚有巨大的合作空間。吾等同意董事會的意見，認為增加碧桂園的經調整年度上限乃屬合理。

萬科代理框架協議的年度上限

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣百萬元
年度上限	230	345	518
協議下的歷史交易金額	103	323	不適用
經調整年度上限	不適用	不適用	800

參考董事會函件，萬科的經調整年度上限乃基於以下理由釐定：

- 截至2019年12月31日止年度的實際交易金額為截至2019年12月31日止年度年度上限的94%，較截至2018年12月31日止年度的交易金額增加逾200%；
- 貴公司於2019年與上海萬科企業有限公司及上海唯家訂立增資協議，據此，上海唯家成為 貴公司的間接非全資附屬公司。參閱 貴公司於2019年3月發佈的公告以了解進一步詳情。由於上海唯家的營銷策略及銷售能力，預計萬科與 貴公司之間的交易金額將相應增加；
- 貴集團目前所知悉與萬科正在進行當中的現有項目。於2019年12月31日， 貴集團已與萬科簽訂約4.2百萬平方米的庫存物業合同，並且在計及有關庫存物業的平均佣金率、 貴集團銷售由萬科開發的物業的歷史成功率、以及每平方米的平均售價後，預期將自銷售有關物業產生收入；
- 貴集團將於2020年向萬科及其聯屬人士提供房地產代理服務的預期增長水平（與 貴集團業務及整個房地產市場的總體增長一致）；及
- 一手房地產市場表現的預期增長與房地產代理服務業務相輔相成。 貴公司對一手房地產市場增長的預期來自 貴公司管理層基於彼等全面的行業知識、管理經驗及對實際市場狀況的審閱作出的專業

判斷。預期2020年一手房地產市場將穩定增長，亦符合房地產行業分析師的共識，彼等已留意到由於城市化進程加快、可支配收入增加、消費者對更好的住房條件及住房升級的需求不斷增加、城市再開發的增加、經濟活動的增加推動對商品房的需求增加，以及政府對房地產開發的持續有利政策，將導致預期需求增加。

吾等之分析

根據與管理層的討論，吾等了解到萬科的經調整年度上限人民幣800百萬元包括：

- i) 2020年房地產代理服務人民幣700百萬元，由上海唯家及自有房地產代理服務所貢獻。自2019年4月起，上海唯家成為 貴公司的非全資附屬公司，根據年度報告，上海唯家於2019年4月1日至2019年12月31日為 貴公司貢獻收入人民幣303.1百萬元及淨利潤人民幣5.6百萬元。據 貴公司董事告知，2017年至2019年上海唯家收入的估計複合年增長率為40.9%，儘管上海唯家自2019年4月起方成為 貴公司的間接非全資附屬公司。基於a) 過往收入增幅及吾等就預期交易金額應用的類似增幅；b) 2020年上海唯家的全年財務影響；及c) 上海唯家與萬科的業務關係，吾等認為上海唯家交易的預期交易金額人民幣570百萬元屬合理。就自有房地產代理服務而言，就管理層告知，於2019年12月31日， 貴公司擁有庫存合約物業約4.2百萬平方米。按管理層提供的 貴集團2019年的平均成功銷售率，每平方米平均售價及萬科的平均佣金率為0.6%計算，則來自自有房地產代理服務的預期收入貢獻將約為人民幣130百萬元。因此，吾等同意董事會的意見，認為與萬科的房地產代理服務的收入人民幣700百萬元乃屬合理；及
- ii) 預期2020年經紀網絡服務人民幣100百萬元。吾等注意到，與萬科的經紀網絡服務由2018年的人民幣2.2百萬元增長約600%至2019年的人民幣15.2百萬元。吾等亦與管理層進行討論，彼等預期於2020年將保持與萬科的業務關係。吾等注意到，經紀網絡服務項下萬科交易的

總銷量約為42,621平方米，僅佔2019年萬科總銷量（約41.1百萬平方米）的0.1%，基於2019年與萬科的良好合作，說明尚有巨大的合作空間，吾等同意董事會的意見，認為增加萬科的經調整年度上限乃屬合理。

吾等之意見

基於上文討論之因素及理由，且經考慮持續關連交易修訂協議項下擬進行的交易屬收益性質，吾等同意董事的意見，認為經調整年度上限乃屬公平合理。然而，由於經調整年度上限與未來事件有關且根據於截至2020年12月31日止整個期間未必仍屬有效的假設作出，吾等不對持續關連交易修訂協議（包括經調整年度上限）項下擬進行的實際交易的密切程度發表意見。

(5) 超出現有2019年年度上限及追認事項

超出現有2019年年度上限之理由

根據董事會函件，截至2019年12月31日止年度，實際交易金額超出年度上限，乃主要由於：

- 貴集團於2018年底在房地產經紀網絡服務下引入總包模式。根據總包模式，貴集團與房地產開發商訂立合同，以推廣及銷售整個街區的單位及所有分銷商（包括貴集團的分銷商及其他分銷商）能夠通過貴集團的平台推廣及銷售單位。貴集團將根據議定的佣金及費率向相關中小型房地產經紀公司付款（經扣除貴集團收取作為平台服務佣金的費用後）。貴集團進而獲房地產開發商支付所有相應費用及收費的總和。
- 貴集團於2019年初開始採用總包模式的試點項目，以測試及完善業務模式並改善開發商與分銷商之間的互動。隨著總包模式在業內得到越來越廣泛的認可，貴集團成立了總包模式業務團隊，全面開展此項業務。
- 由於碧桂園提前完成若干房地產銷售任務，而貴公司認為這是由於巨大的市場需求，因此貴集團與碧桂園之間在總包模式下的銷售於2019年下半年顯著增長。例如，貴集團於2019年下半年與碧桂園合

作的項目數量是2019年上半年的兩倍。貴集團銷售活動的增長體現在截至2019年12月31日止年度，貴集團經紀網絡服務銷售額增長近300%及通過貴集團的經紀網絡服務銷售的單位增加400%以上（誠如貴公司於2020年3月31日所公佈）。

- 另一方面，由於在總包模式下，貴集團、碧桂園與分銷商之間的交易是相互關聯的（因為貴集團既從碧桂園收取佣金及費用，亦向經紀支付佣金及費用），負責關連交易內部控制的團隊對此有所誤解並認為關連交易金額應按淨額基準計算。因此，由於以淨額基準計算的總交易金額未超過2019年的年度上限，因此負責關連交易內部控制的團隊未能就總包模式提出任何警告。
- 貴集團未能檢測到從碧桂園收取的大量費用，直到貴公司財務部門及貴集團核數師落實貴集團截至2019年12月31日止年度的年度業績時才識別有關費用，而該年度業績本身及就有關期間的其持續關連交易所進行的年度審核由於新型冠狀病毒(COVID-19)的爆發而被延遲且受阻。貴集團錄得與碧桂園之間較高的交易金額，因為碧桂園是該等經紀網絡服務交易的委託人，即使就商業經濟實質和對貴集團的利益而言，僅佣金淨額（即貴集團從碧桂園收取的佣金總額中扣除貴集團向相關中小型房地產經紀公司支付的佣金）由貴集團收取，而該佣金淨額是貴集團業務運營部門關注的重點，涉及金額非常少。

根據吾等之盡職調查，吾等以抽樣方式核實貴集團向碧桂園收取的佣金並不遜於向獨立第三方收取的佣金。

此外，吾等已審閱總包模式項下貴集團與碧桂園之間交易金額的內部記錄，其與管理層的表述並不矛盾。吾等亦注意到，按淨值計算，貴集團與碧桂園之間的交易金額約為人民幣156.1百萬元，低於2019年的歷史年度上限人民幣345百萬元。

儘管違反超出年度上限，吾等同意董事會的意見，認為2019年與碧桂園進行的總包模式下的交易符合貴集團的整體利益，吾等並無理由質疑管理層的說明。

貴公司為確保日後遵守上市規則而採取的措施

吾等已獲管理層告知，資本風險控制措施於過往年度已有效運作，碧桂園代理框架協議超出2019年年度上限乃屬孤立事件，貴公司將採取措施加強內部控制及合規制度，以防止日後再次發生類似事件。吾等已審閱相關經強化內部控制文件，並了解該等手冊已發送至相關人員。吾等亦已與管理層討論其培訓安排，特別是針對新業務形式的培訓安排。吾等亦與其內部審計部門代表進行面談，彼等確認知悉自身職責，並已閱讀內部手冊。

此外，貴公司將根據每月提交的報告，於任何對年度上限的調整變得可以預見時，及時作出公告並由董事會發起尋求獨立股東事前批准。

鑒於以上所述，吾等同意董事會的意見，認為經強化內部控制程序及安排可確保持續關連交易修訂協議項下擬進行的交易及日後關連交易有效。

推薦建議

經計及上述因素，吾等認為持續關連交易修訂協議乃於貴公司日常業務過程中訂立。持續關連交易修訂協議的條款乃屬一般商業條款，該等條款連同經調整年度上限及追認事項屬公平合理，且持續關連交易修訂協議項下擬進行的交易符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會投票贊成決議案，以批准持續關連交易修訂協議（包括經調整年度上限及追認事項）。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照
易居(中國)企業控股有限公司
上海市
靜安區
廣延路383號
秋實樓

代表
富強金融資本有限公司
行政總裁
江君
謹啟

江君女士為香港證券及期貨事務監察委員會的持牌人士，並為富強金融資本有限公司的負責人員，可從事香港法例第571章證券及期貨條例下的第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。彼於香港企業融資方面擁有逾12年經驗。

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

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標準守則以其他方式知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下所示:

董事／最高行政人員姓名	權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本總數之概約百分比 ⁽¹⁾
周忻先生	受控法團權益及實益擁有人	307,730,975 ⁽²⁾	22.213%
黃燦浩先生	實益擁有人	9,600,000 ⁽³⁾	0.693%
丁祖昱博士	實益擁有人	9,600,000 ⁽³⁾	0.693%
程立瀾博士	實益擁有人	1,446,000 ⁽³⁾	0.104%
嚴安女士	實益擁有人	2,400,000 ⁽³⁾	0.173%
周亮先生	實益擁有人	2,400,000 ⁽³⁾	0.173%

附註:

- (1) 計算乃基於截至最後可行日期已發行總數1,385,374,700股股份。
- (2) 該等307,730,975股股份分別由中國房產信息集團、Kanrich Holdings Limited及Regal Ace Holdings Limited持有228,920,000股、45,784,000股及18,566,975股,並指14,460,000股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。中國房產信息集團為易居(中國)控股有限公司的全資附屬公司,而易居(中國)控股有限公司為易居控股有

限公司的全資附屬公司。易居控股有限公司分別由On Chance, Inc.、Jun Heng Investment Limited及周先生持有33.13%、14.65%及52.22%。Jun Heng Investment Limited由On Chance, Inc.全資擁有，而On Chance, Inc.由周先生全資擁有。Kanrich Holdings Limited由周先生全資擁有，Regal Ace Holdings Limited由周先生擁有51%的股權。中國房產信息集團持有的228,920,000股股份質押予浦發銀行，作為浦發銀行授予易居(中國)控股有限公司定期貸款融通的抵押品。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2018年9月6日的公告。

- (3) 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。

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標準守則以其他方式知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

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) 莫斌先生為碧桂園董事；
- (d) 何妙玲女士為中國恆大集團董事；及
- (e) 祝九勝博士為萬科董事。

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

3. 有關董事之進一步資料

(a) 董事之服務合約

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

(b) 董事於競爭業務之權益

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

(c) 董事於資產之權益

除日期為2020年3月22日及2020年5月15日本公司公告所載之周先生於本公司收購房教信息技術、易進文化、尚林物業管理及尚友物業管理（各自定義見2020年3月22日的公告）中的權益外，自2019年12月31日（即本公司編製最近期刊發的經審核賬目日期）起及直至最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(d) 董事於合約之權益

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

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自2019年12月31日（即本公司編製最近期刊發的經審核財務報表日期）起本集團的財務狀況或交易狀況有任何重大不利變動。

5. 專家

以下為提供本通函所載意見或建議的專家或專業顧問的資格：

名稱	資格
富強金融資本有限公司	可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

富強金融資本有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載之形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，富強金融資本有限公司：

- (a) 並無持有本集團任何成員公司之任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)；及
- (b) 自2019年12月31日(即本公司編製最近期刊發的經審核賬目日期)以來並無於本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 備查文件

下列文件之副本自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止的一般辦公時間內，於香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 碧桂園修訂協議及萬科修訂協議；
- (c) 獨立董事委員會的建議函件，其全文載於本通函第21至22頁；
- (d) 富強金融資本有限公司的意見函件，其全文載於本通函第23至40頁；及
- (e) 本附錄第5段所述的富強金融資本有限公司的同意書。



E-HOUSE (CHINA) ENTERPRISE HOLDINGS LIMITED

易居（中國）企業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2048)

茲通告易居（中國）企業控股有限公司（「本公司」）謹定於2020年6月18日（星期四）下午三時正（或緊隨將於同日舉行的本公司股東週年大會結束後）假座中國上海靜安區共和新路1928號上海大寧福朋喜來登酒店7樓一號會議室舉行股東特別大會（「股東特別大會」）以商議下列事項，以及考慮並酌情通過下列決議案（無論是否作出修訂）為普通決議案：

「動議：

1. 批准、確認及追認根據碧桂園修訂協議修訂碧桂園代理框架協議（定義見本公司日期為2020年6月2日的通函（「通函」））項下持續關連交易截至2019年12月31日及2020年12月31日止年度的年度上限；
2. 批准、確認及追認根據萬科修訂協議修訂萬科代理框架協議（定義見通函）項下持續關連交易截至2020年12月31日止年度的年度上限；及
3. 一般及無條件授權本公司任何一名董事就實施及／或落實碧桂園修訂協議及萬科修訂協議及其各自項下擬進行的交易或其他相關事項進行其可能認為屬必要、適宜、適當或權宜的一切有關進一步行動及事宜，並簽署及簽立一切有關其他或額外文件及採取一切有關步驟。」

承董事會命

易居（中國）企業控股有限公司

主席

周忻

香港，2020年6月2日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 大會上的所有決議案將根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)以投票方式表決(主席決定程序或行政事務相關決議案以舉手表決方式進行投票則除外)，而投票結果將根據上市規則於香港聯合交易所有限公司及本公司網站發佈。
- (2) 凡有權出席上述大會並於會上投票的任何本公司股東，均有權委任一名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委任多於一名受委代表，則相關代表委任表格內必須指明每一名受委代表所代表的股份數目。
- (3) 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或授權文件經公證人簽署或證明之副本，須不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即2020年6月16日(星期二)下午三時正前)送達本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會並於會上投票。於此情況下，委任受委代表之文據將視為撤回。
- (4) 為確定出席並於上述大會上投票之權利，本公司將自2020年6月15日(星期一)至2020年6月18日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間內不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，本公司股份的未登記持有人須確保所有過戶文件連同有關股票須不遲於2020年6月12日(星期五)下午四時三十分送交本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

於本通告日期，本公司董事會由主席兼執行董事周忻先生；執行董事黃燦浩先生、程立瀾博士及丁祖昱博士；非執行董事莫斌先生、祝九勝博士、謝梅女士及何妙玲女士；以及獨立非執行董事張磅先生、朱洪超先生、王力群先生及李勁先生組成。