

---

## 概 要

---

本概要旨在為您概述本文件所載的資料。由於此為概要，因此不包括對您而言或屬重要的所有資料亦並非完整，請結合整份文件一起閱讀。您於決定投資我們的股份前務請閱讀整份文件。

任何投資均涉及風險。投資我們股份的部分特定風險載於本文件「風險因素」一節。您於決定投資我們的股份前務請細閱該節。

### 概覽

#### 關於我們

貝殼是領先的線上線下一體化的房產交易和服務平台。我們率先在中國打造了平台基礎設施和標準，致力於重塑服務者作業模式，從而更高效地為消費者提供二手房和新房交易、房屋租賃、家裝家居等其他房產交易服務。我們相信與平台參與者線上線下的積極互動，能夠加深我們對平台參與者的了解並為其提供更好的服務。於2021年，我們的平台完成了超過450萬筆房產交易，合計總交易額達到人民幣38,535億元。根據灼識諮詢報告，按總交易額計算，我們是中國最大的房產交易和服務平台，同時也躋身全球前三大商業平台之列。

我們擁有並經營著鏈家，中國領先的房產經紀品牌，同時也是貝殼平台的重要組成部分。我們認為，鏈家的成功和沉澱為我們的基礎建設和標準打造鋪平道路，並推動貝殼快速持續發展。自2001年鏈家成立以來，我們已積累超過20年的運營經驗。基於這些豐富的行業經驗，我們形成了對市場、經營環境和客戶需求的獨特洞察；我們認為，這些積累對我們提供有效的解決方案、擴展市場版圖以及把握橫縱延展的機會至關重要。

#### 我們行業所面臨的機遇和挑戰

根據灼識諮詢報告，按總交易額計算，中國居住市場規模在2021年達到人民幣39.6萬億元，預計到2026年增長至人民幣55.7萬億元，複合年增長率為7.1%，按消費規模計算，仍是全球最大的市場。由於城鎮化的持續推進、家庭小型化以及可支配收入提高，住房需求預計仍將保持韌性，同時消費者對交互方式和服務質量亦有更高的期望。與此同時，二手房交易和房屋租賃在整體住房供應中發揮著越來越重要的作用。隨著中國繼續完善房地產市場長效機制並推動穩定均衡的增長，連接供需兩端的

房產經紀服務迎來了重要的市場機會。根據灼識諮詢報告，預計到2026年中國通過房產經紀服務進行的房產交易和租賃合計總交易額將在2021年人民幣12.7萬億元的基礎上增長至人民幣19.4萬億元，滲透率從2021年的49.8%提升至2026年的61.6%。此外，包括家裝家居等在內的其他居住服務市場也具有高增長潛力，預計到2026年市場規模將達到人民幣24.2萬億元。

儘管體量龐大，但中國居住行業仍停留在缺乏數字化的階段，且面臨效率低下的問題。例如，在中國，由於業內缺乏獨家委託機制，賣房人往往聯繫多家經紀門店和多位經紀人。同時，買房人也不得不在決策過程中周旋於多家經紀門店和多位經紀人之間。由於無法保證其經濟利益，經紀門店和經紀人不願意分享所掌握的信息和資源，長此以往業內獲客形成了信息封鎖、惡性競爭的局面。此外，由於過去對房產經紀職業缺乏認知，行業缺乏從業時間長、經驗豐富的專業經紀人。這些挑戰影響了服務質量，並導致消費者缺乏對行業的信任。

### 我們的解決方案 – 不止步於ACN網絡

我們認為，要在解決行業挑戰的同時捕捉市場機遇，關鍵在於能夠建立基礎設施，從根本上重新定義行業參與者之間的關係。為此，我們構築了經紀人合作網絡（ACN網絡），作為支撐我們基礎設施的運營系統。通過重塑以下三個領域，ACN網絡已經並將持續推動中國的房產交易和服務行業轉型：(i)促進服務者之間的信息和資源共享，打破信息孤島；(ii)分派合作角色，實現跨門店和跨品牌合作；及(iii)為經紀人、門店、品牌和其他服務者搭建一個專業網絡，促進平台上的各方參與者的交互。在鏈家和貝殼引領下，經過20多年的完善和發展，ACN網絡助力我們建立了透明、協作和共贏的文化。

憑藉ACN網絡，我們持續推動信息、交易流程和服務質量的標準化，打造自身的核心競爭力，推動行業正循環。特別是，為有效激勵經紀人共享信息和資源，ACN網絡制定了標準協議和操作規範來劃分角色，通過合理的佣金分配機制來界定經紀人的權利和義務。為此，ACN網絡還將房產交易流程劃分為多個環節，並允許多個經紀人開展合作，從而為經紀人參與和賺取佣金分成創造了更多機會，提升了交易效率，並提高了經紀人留存率。這在市場波動的環境下尤其重要，因為專業化與協作可以確保戰略執行更高效、團隊更穩定。為房屋買賣雙方或業主及租戶提供服務的不同經紀

人通過我們的ACN網絡連接在一起，因此，即使這些消費者位於不同地點，也可在合力推動下獲得有效匹配。鏈家在北京創立ACN網絡的原型並發展成為當地的領先品牌後，將ACN網絡拓展至上海和國內其他一二線城市，並在當地市場取得了領先地位。

2018年4月，在經過時間驗證的ACN網絡的成功基礎上，我們將鏈家的核心競爭力橫向擴展至貝殼平台，以服務於廣闊的居住市場。截至2021年12月31日，貝殼平台上的房產經紀品牌和活躍門店數分別增至300個和超過45,000家，彰顯了我們基礎設施的兼容性。ACN網絡的拓展促進了合作共贏。於2021年，通過貝殼平台完成的二手房交易中分別有約76%和37%的交易涉及跨門店和跨品牌合作。截至2021年12月31日，貝殼平台上約86%的二手房掛盤信息由貝聯門店的經紀人發佈。此外，憑藉我們廣泛的線下佈局以及對當地市場的洞察，我們已經成為房地產開發企業的首選合作伙伴，幫助他們有效改善交易去化率和現金回籠週期。隨著規模持續擴大，我們強大的網絡效應將吸引更多行業參與者，進一步提高效率 and 質量，讓我們能夠捕捉更多交易機會和擴大服務範圍。

### 我們的競爭優勢 – 不止步於科技

我們立志引領中國居住行業新時代下的創新。我們的線上線下一體化運營為我們帶來了對整個行業價值鏈深刻的洞察。我們不斷升級的技術平台使我們成為行業中的先鋒，通過將人工智能和機器學習等技術與我們的運營專長相結合，我們得以對耗費人力及時間的流程進行精簡和數字化，這些創新如今已成為貝殼標誌性的特征且從未被同行超越。通過對我們垂直能力的模塊化，並創新推出一體化解決方案，我們能夠持續提高運營效率及賦能平台參與者。

我們的解決方案以目標及用戶為導向。我們相信虛擬現實將從根本上重新定義人們與周圍空間互動的方式。因此，2018年我們將虛擬現實體驗應用在中國的房產交易服務中，以捕獲並追蹤單次帶看可能涉及的數百次交互，並支持「消費者互聯」時代下的找房旅程。我們的*如視*VR技術協助整合了行業領先的計算機視覺和人工智能技術，提供3D看房體驗和與經紀人的實時互動，因此大大加快了客戶的決策流程，增強了經紀人的生產力、拓寬了服務範圍。通過家裝家居效果即刻預覽，*如視*提供了優質的視覺體驗，讓「所見即所得」成為可能。於2021年，我們消費者的觀看量達到約16億次，VR看房累計觀看時長超過6,600萬小時。隨著我們進一步提升VR能力並為住宅空間可視化設定標準，*如視*也有望在諸多行業與應用場景中創造價值。

我們通過對人才和技術的大力投資不斷在數字化領域實現創新和提升。於2019年、2020年及2021年，我們的研發費用分別為人民幣15.71億元、人民幣24.78億元和人民幣31.94億元，遠超同行。我們領先的技術水平和背景有助於我們吸引並留住軟件工程師、AI和VR人才，鞏固我們創新的核心價值，並打造護城河。

### 我們的前進方向 – 不止步於交易

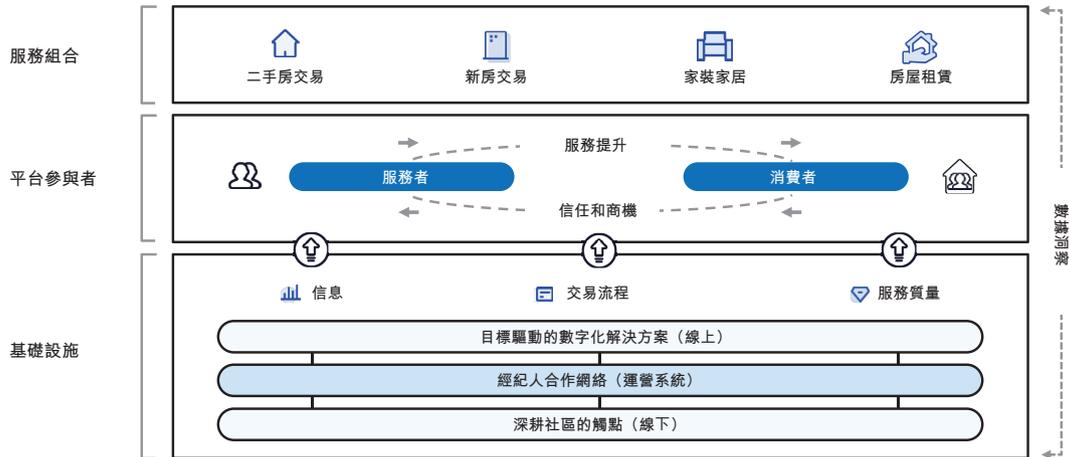
中國住房市場正在向新的平衡發展，房價將趨於穩定。儘管在有利的人口趨勢的影響下，房產交易和服務行業預計在可預見的未來仍將保持穩健，但人們的目標已由「買到房」轉變為「住得好」，進而刺激人們對其他居住服務的需求。這一轉變受消費驅動，而且屬於較高頻需求。尤其是，由於存量房在整體房產供給中所佔份額不斷攀升，且中國家庭對生活質量的追求也在不斷提高，家裝家居行業存在巨大的機遇。根據灼識諮詢報告，中國家裝家居市場的規模從2016年人民幣4.5萬億元增長至2021年人民幣6.9萬億元，並預計到2026年將進一步增長至人民幣10.4萬億元。儘管市場規模巨大且具有良好的風險抵禦能力，家裝家居行業仍高度分散，並且缺乏數字化基礎設施、行業統一的標準及符合資格的服務者——這些恰恰是我們在二手房和新房交易中已經成功解決的行業痛點。

因此，我們依託行業領先的標準化和數字化實力，採用已被驗證的「先縱再橫」的拓展模式重塑家裝家居行業。我們推出了家裝品牌被窩家裝，以創造信息更透明、連通性更強且量身定制的客戶體驗。作為我們努力發展該行業垂直能力的一部分，我們於2021年推出了自有的*Home SaaS*家裝家居系統，在家裝流程的關鍵環節中實現全面模塊化、標準化和數字化。這些努力加上一系列開拓性的安心服務承諾幫助我們建立了我們的品牌並提高了它的認知度。於2021年，被窩家裝已經向客戶交付了超過3,500個家裝項目。此外，我們完成了對聖都家裝的收購，這是一家擁有20年經營歷史的提供綜合性服務的中國家裝企業，這一收購將進一步擴大我們產品服務組合的廣度和深度，並擴展我們在價值鏈中的業務佈局。

我們對業務持續擴張和多樣化充滿信心，我們相信，越來越全面的解決方案將助力我們滿足更廣泛的房產相關消費需求，並將促使我們實現進一步增長。

## 我們的平台

下圖闡釋了我們技術驅動的貝殼平台的主要組成部分及相互協同作用。



## 我們在環境、社會及管治(ESG)方面的宗旨及承諾

貝殼的使命是「有尊嚴的服務者，更美好的居住」。貝殼深耕社區，在成立公司時，我們的初心是通過提高服務質量和效率，提升客戶體驗，從而改變中國居住行業現狀。我們的三大理念是：數字化推動行業轉型，不可或缺的服務者，以及服務品質帶來穿越週期的客戶信任。我們在這條路上堅定前行，並通過我們在人才、行業洞察力、技術和平台上的優勢，為實現「服務3億家庭的品質居住平台」的願景而不懈努力。

在企業使命和價值觀的引領下，貝殼將ESG標準融入企業戰略，為平台的消費者及服務者服務。我們致力於協助建設和保持可持續增長、共同繁榮和持續創新的健康經濟。我們堅信，實際行動比僅有意願更重要，因此我們積極參與到對社會有影響力的實際舉措中。例如，截至2021年12月31日，我們已為中國農村地區近80,000名學生的教育提供資助，且在中國欠發達地區向201所公益圖書館捐贈超過600,000冊圖書並捐款建立12所小學。作為社區的一分子，我們與行業其他參與者合作，共同回饋社區，包括在全國高考期間向考生和家長提供多種便民措施。我們發起了一個長期關愛老人項目，經紀人通過定期培訓及免費問答教社區的老年人使用智能手機。截至2021年12月31日，該項目已在全國48個城市超過2,000個社區開展，為老年人提供超過30

## 概 要

萬人次的服務。這些舉措不僅為社區居民送去了溫暖，同時也賦予我們更強大的力量去踐行我們的企業使命—「有尊嚴的服務者，更美好的居住」。

隨著我們業務規模的擴大，我們將繼續利用我們線上線下一體化平台的實力努力為推動關愛老人、踐行社區美好貢獻力量。

### 我們的規模和財務表現



附註：

- (1) 截至2021年12月31日止年度。
- (2) 截至2021年12月31日。
- (3) 根據灼識諮詢報告，按2021年居住領域總交易額計。
- (4) 於截至2021年12月31日止三個月的平均移動月活躍用戶。

穩健的經營和財務業績進一步鞏固了我們的行業領先地位。我們的經營規模持續增長，平台總交易額由2020年的人民幣34,991億元增至2021年的人民幣38,535億元，同比增長10.1%。

我們的收入主要來自房產交易和服務的收費和佣金。自開始運營以來，我們已實現大幅增長，我們的管理團隊在戰略執行方面擁有出色的記錄。我們的淨收入增長14.6%，由2020年的人民幣705億元增至2021年的人民幣808億元。

### 我們的優勢

我們認為下列競爭優勢成就了我們的成功。

- 最大的線上線下一體化房產交易和服務平台

- 基礎設施搭建，及推動數據電子化，流程線上化，服務標準化的行業先鋒
- 行業合作共贏的品牌之選
- 強大的，貼合業務的自主科研及應用能力
- 強大的且產生正循環的產業互聯網平台
- 富有遠見，持續創新，身經百戰，身體力行的管理團隊

### 我們的戰略

我們將關注以下幾個關鍵增長戰略，以實現我們的願景。

- 持續夯實基礎設施，以提升效率和客戶體驗
- 矢志不渝提升服務質量，關注人才，投資未來
- 加大科技投入
- 豐富我們的服務類目，把握橫縱延展機會
- 選擇性地進行戰略投資和收購

### 不同投票權架構及我們的控股股東

#### 不同投票權架構

本公司設有不同投票權架構。根據我們的不同投票權架構，我們的股本包括A類普通股及B類普通股。就需要於本公司股東大會投票表決的任何事項而言，每股A類普通股賦予持有人行使一票的權利，而每股B類普通股則賦予持有人行使十票的權利，惟須遵守上市規則第8A.24條保留事項應按每股一票投票表決的規定（遵守上市規則第8A.24條指定的例外情況除外）。

## 概 要

緊隨介紹上市完成後，不同投票權受益人將為下列人士：

不同投票權受益人姓名	A類		B類		佔已發行 股本的概約 百分比 <sup>(1)</sup>	佔投票權 的概約 百分比 <sup>(1)(2)</sup>
	普通股數目	普通股數目	普通股數目	普通股數目		
彭永東先生（「彭先生」） <sup>(3)</sup>	71,824,250	110,116,275			4.8%	22.5%
單一剛先生（「單先生」） <sup>(4)</sup>	53,868,189	47,777,775			2.7%	10.2%
總計	125,692,439	157,894,050			7.5%	32.7%

附註：

- (1) 假設(i)除發行予彭先生及單先生的125,692,439股受限制A類普通股外，並未根據股份激勵計劃進一步發行A類普通股；及(ii)除Propitious Global持有的727,407,230股B類普通股轉換為A類普通股外，概無其他B類普通股轉換為A類普通股。
- (2) 基於A類普通股賦予股東每股可投一票的權利，而B類普通股則賦予股東每股可投十票的權利計算，並無計入Propitious Global持有的885,301,280股A類普通股的投票權。
- (3) 110,116,275股B類普通股及71,824,250股A類普通股由彭先生全資控制的Ever Orient International Limited持有。
- (4) 47,777,775股B類普通股及53,868,189股A類普通股由Sapient Rich Holdings Limited全資擁有的Clover Rich Limited持有。Sapient Rich Holdings Limited由恒泰信託（香港）有限公司作為De Chang Trust的受託人全資擁有，De Chang Trust為單先生（作為設立人）設立的全權信託。De Chang Trust的受益人為單先生及其家庭成員。

本公司的不同投票權架構令不同投票權受益人持有較A類普通股持有人附帶更高投票權的股份。本公司聯合創始人、董事會主席、執行董事兼首席執行官彭先生以及本公司聯合創始人兼執行董事單先生為持有B類普通股的不同投票權受益人。有關持股結構將使本公司受益於彭先生及單先生的持續遠見及領導，彼等將從促進本公司的長期前景及戰略出發，行使其投票權。

有意投資者務請留意投資具有不同投票權架構公司的潛在風險，特別是不同投票權受益人的利益未必總與股東整體利益一致，而不論其他股東如何投票，不同投票權受益人將可行使其較高投票權，影響本公司事務及股東決議案的結果。

有意投資者務請經過審慎周詳的考慮後方決定是否投資本公司。有關本公司所採用不同投票權架構的相關風險的進一步資料，請參閱「風險因素－與我們的股份及美國存託股份有關的風險」。除B類普通股附帶不同投票權外，兩類股份附帶的權利相同。有關A類普通股及B類普通股的權利、優先權、特權及限制的進一步資料，請參閱本文件附錄三「本公司組織章程及開曼公司法概要－2.組織章程細則」以了解進一步詳情。

### 控股股東

緊隨介紹上市完成後並假設(i)除發行予彭先生及單先生的125,692,439股受限制A類普通股外，並未根據股份激勵計劃進一步發行A類普通股，及(ii)除Propitious Global持有的727,407,230股B類普通股轉換為A類普通股外，概無其他B類普通股轉換為A類普通股，

- (a) Propitious Global將直接持有885,301,280股A類普通股，佔本公司投票權的約17.0%。有關投票權將由百會合夥根據授權委託書安排行使。請參閱「歷史、發展及公司架構－本公司遵守上市規則第8.05(3)(C)條的情況」；
- (b) 彭先生將控制71,824,250股A類普通股及110,116,275股B類普通股，佔本公司投票權的約22.5%；及
- (c) 單先生將控制53,868,189股A類普通股及47,777,775股B類普通股，佔本公司投票權的約10.2%。

因此，控股股東將合共控制本公司約49.7%的投票權。

Propitious Global由Grain Bud全資擁有，而Grain Bud則由Z&Z Trust全資擁有，Z&Z Trust為一家全權信託，其受益人為左先生的直系親屬。左夫人控制由Z&Z Trust實益擁有的本公司股份的處置權。因此，Z&Z Trust、Grain Bud、Propitious Global、左夫人、百會合夥、彭先生及單先生被視為本公司的一組控股股東。

## 組織章程大綱及細則

本公司尋求以不同投票權架構上市，因此須遵守：(a)上市規則第八A章(不同投票權)，包括上市規則第8A.44條規定的股東保障措施及管治保障，要求本公司的不同投票權架構須遵照上市規則第八A章項下的若干條款要求將其納入本公司組織章程細則；及(b)上市規則附錄三所載列的組織章程細則規定。目前，本公司細則不符合若干上市規則細則規定。

此外，為(i)進一步加強股東保障措施，(ii)納入不同投票權失效規定，及(iii)刪除百會合夥根據組織章程大綱及細則有權享有的所有特權，本公司亦將建議對其組織章程大綱及細則作出額外修訂。

本公司已承諾在將於上市後6個月內召開的特別股東大會上提出決議案將上述修訂納入其組織章程大綱及細則，且就有關修訂而言，本公司、董事及不同投票權受益人(其中包括)已向本公司及／或聯交所作出各項承諾。

本公司已於本上市文件「豁免－有關本公司組織章程細則的豁免」及「股本」各節載列建議修訂、承諾及豁免的詳情。股東及投資者應參閱有關披露以了解詳情。

## 有關上市規則第10.08條的豁免

雖然本公司不會就上市發行新股份，但其已申請關於嚴格遵守上市規則第10.08條項下規定的豁免，以便本公司獲准於上市後六個月內根據一般授權或在取得第13.36條規定的股東批准的情況下發行新股份，且發行或可能發行的A類普通股總數不得超過於上市日期已發行A類普通股總數的20%。有關更多詳情，請參閱「豁免－有關自上市日期起六個月內股份發行的豁免」。僅供說明，假設最多發行於上市日期已發行A類普通股總數的20%，(i)本公司已發行股份總數可能會擴大約19.2%及(ii)預計控股股東將於緊隨有關發行完成後控制本公司總投票權的約43.6%。

## 風險因素

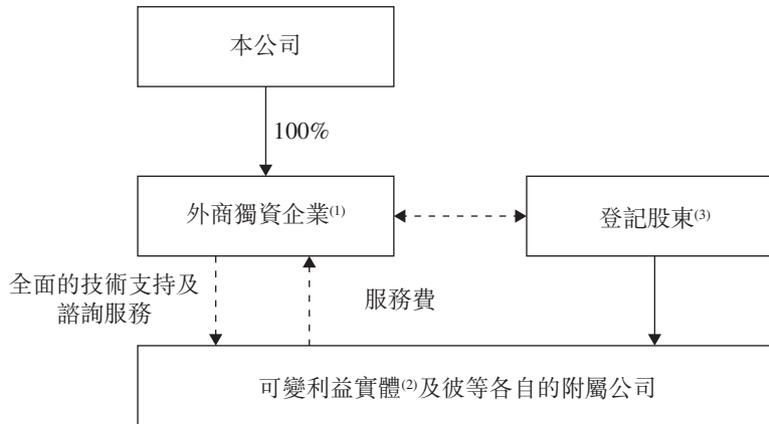
我們的營運及上市涉及若干風險及不確定因素，其中部分風險及不確定因素並非我們所能控制且可能影響您投資我們的決定或您投資的價值。有關風險因素的詳情，請參閱「風險因素」，務請您於投資我們股份前詳盡閱讀有關風險因素。我們面對的部分主要風險包括：

- 我們的業務與中國宏觀經濟環境和房地產市場同頻共振。
- 我們的業務受整體指導中國經濟的法規及政策的約束，特別是在二手房和新房交易業務方面。
- 如果我們無法繼續為消費者提供滿意的體驗，我們的業務及聲譽可能受到重大不利影響。
- 我們未必能繼續成功維持、保護及提升我們的品牌，任何關於我們、我們的業務、管理層、業務合作伙伴或整個居住行業的負面報道均可能對我們的聲譽、業務、經營業績及增長造成重大不利影響。
- 如果我們平台無法繼續提供全面的真房源展示，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。
- 我們的平台業務模式經營時間有限，且我們的過往增長及業績未必能代表我們未來的增長及財務業績。
- 倘中國政府認定確立我們部分中國業務營運架構的協議不符合與相關行業有關的中國法規，或倘該等法規或現有的法規的解釋日後出現變動，我們可能會遭受嚴重處罰或被迫放棄於該等業務的權益。
- 中國經濟、政治或社會狀況或政府政策的變化，可能對我們的業務及營運有重大不利影響。
- 倘PCAOB無法審查或全面調查位於中國的審計師，根據HFCAA，我們的美國存託股份將在2024年或2023年（倘法律的擬議修改通過）被禁止在美國交易。我們的美國存託股份退市或其被退市的威脅可能會對您的投資價值產生重大不利影響。

## 合約安排

考慮到中國法律法規對外商投資的限制，我們與各可變利益實體及其各自的股東訂立一系列合約安排，其共同使我們能(i)對合併聯屬實體行使有效控制；(ii)收取合併聯屬實體的絕大部分經濟利益；及(iii)在中國法律法規允許的範圍內，擁有獨家購買權購買合併聯屬實體的全部或部分股權或全部或部分資產或向其注入註冊資本。有關進一步詳情，請參閱本文件「合約安排」一節。

下列簡圖闡明根據合約安排自合併聯屬實體至本集團的經濟利益流向：



附註：

- (1) 外商獨資企業指貝殼天津、金貝天津及貝殼金科。
- (2) 可變利益實體指北京鏈家、天津小屋、宜居泰和、北京貝嘉及北京貝好。天津屋客及貝殼找房網均為天津小屋的附屬公司。北京中融信、北京理房通支付、安理保險經紀及貝殼小額貸款各自為宜居泰和的附屬公司。
- (3) 北京鏈家的登記股東為(i)左夫人、單先生、徐萬剛先生及由彭先生或單先生控制的實體，合共持有81%的股權，及(ii)我們的若干其他聯屬人士及實體（合共持有19%的股權），且該等人士及實體為北京鏈家的既有股東，除為代表僱員持有股權而成立的一家實體外，餘下實體及人士於北京鏈家重組完成後成為本公司股東。左夫人為本公司一名控股股東及彭先生、單先生及徐萬剛先生均為董事。除左夫人、彭先生、單先生及徐萬剛先生持有北京鏈家81%股權及上海站本投資管理中心（有限合夥）持有其11%股權外，北京鏈家其他股東均為持有5%以下股權的少數股東。

天津小屋的登記股東為左夫人及單先生，分別持有94%及6%的股權。

## 概 要

宜居泰和的登記股東為(i)北京鏈家，持有80%的股權；(ii)左夫人、單先生、徐萬剛先生及由左夫人或單先生控制的實體，合共持有17%的股權；及(iii)我們的若干其他聯屬人士及實體（合共持有3%的股權），且該等人士及實體為宜居泰和的既有股東，於宜居泰和重組完成後成為本公司股東。

北京貝嘉的登記股東為(i)彭先生及徐濤先生，合共持有50%的股權；及(ii)林俊權先生(25%)及王擁群先生(25%)（合共持有50%的股權），且該等人士為本公司股東，為就本公司在紐交所上市進行重組而成為北京貝嘉的登記股東。

北京貝好的登記股東為(i)徐萬剛先生，持有4%的股權；及(ii)我們的若干其他聯屬人士（合共持有96%的股權，其均為持有5%以下股權的北京貝好少數股東），且該等人士為本公司股東，為就本公司在紐交所上市進行重組而成為北京貝好的登記股東。

- (4) 「→」指於股權的實益擁有權。
- (5) 「--→」指合約關係。
- (6) 「←--→」指外商獨資企業(i)通過授權委託書行使於可變利益實體的股東權利；(ii)通過獨家購買權收購可變利益實體全部或部分股權及資產；及(iii)通過可變利益實體登記股東所持股權的股權質押，控制可變利益實體登記股東及可變利益實體。

## 歷史財務資料概要

下表載列我們於往績記錄期間及截至適用期間的合併財務資料概要，摘錄自本文件附錄一會計師報告。下文所載的合併財務資料概要須和本文件的合併財務報表（包括相關附註）及「財務資料」一節一併閱讀，以保證其完整性。我們的合併財務資料乃按照美國公認會計準則編製。

## 合併經營業績概要

	截至12月31日止年度						
	2019年		2020年		2021年		
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	美元	%
	(以千計，百分比、股份及每股數據除外)						
淨收入：							
存量房業務	24,568,508	53.4	30,564,584	43.4	31,947,953	5,013,331	39.6
新房業務	20,273,860	44.1	37,937,886	53.8	46,472,378	7,292,530	57.5
新興業務及其他	1,172,538	2.5	1,978,508	2.8	2,332,108	365,959	2.9
淨收入總額	46,014,906	100.0	70,480,978	100.0	80,752,439	12,671,820	100.0

## 概 要

	截至12月31日止年度						
	2019年		2020年		2021年		
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	美元	%
	(以千計，百分比、股份及每股數據除外)						
<b>營業成本<sup>(1)</sup></b>							
外部分佣	(11,154,698)	(24.2)	(24,847,023)	(35.3)	(31,826,634)	(4,994,293)	(39.4)
內部佣金及薪酬	(19,444,127)	(42.3)	(23,324,145)	(33.1)	(26,306,569)	(4,128,075)	(32.6)
門店成本	(3,078,672)	(6.7)	(3,206,601)	(4.5)	(3,809,757)	(597,834)	(4.7)
其他	(1,069,365)	(2.3)	(2,243,352)	(3.2)	(2,990,064)	(469,206)	(3.7)
<b>營業成本總額</b>	<b>(34,746,862)</b>	<b>(75.5)</b>	<b>(53,621,121)</b>	<b>(76.1)</b>	<b>(64,933,024)</b>	<b>(10,189,408)</b>	<b>(80.4)</b>
<b>毛利</b>	<b>11,268,044</b>	<b>24.5</b>	<b>16,859,857</b>	<b>23.9</b>	<b>15,819,415</b>	<b>2,482,412</b>	<b>19.6</b>
銷售和市場費用 <sup>(1)</sup>	(3,105,899)	(6.7)	(3,715,278)	(5.3)	(4,309,116)	(676,194)	(5.3)
一般及行政費用 <sup>(1)</sup>	(8,376,531)	(18.2)	(7,588,809)	(10.8)	(8,924,470)	(1,400,444)	(11.1)
研發費用 <sup>(1)</sup>	(1,571,154)	(3.4)	(2,477,911)	(3.5)	(3,193,988)	(501,206)	(4.0)
商譽、無形資產及其他 長期資產減值	-	-	(236,050)	(0.3)	(746,705)	(117,174)	(0.9)
<b>運營費用總額</b>	<b>(13,053,584)</b>	<b>(28.3)</b>	<b>(14,018,048)</b>	<b>(19.9)</b>	<b>(17,174,279)</b>	<b>(2,695,018)</b>	<b>(21.3)</b>
<b>經營利潤(虧損)</b>	<b>(1,785,540)</b>	<b>(3.8)</b>	<b>2,841,809</b>	<b>4.0</b>	<b>(1,354,864)</b>	<b>(212,606)</b>	<b>(1.7)</b>
利息收入淨額	230,339	0.5	163,600	0.2	354,567	55,639	0.4
以權益法核算的 投資損益	11,382	0.0	(37,574)	(0.1)	36,606	5,744	0.0
投資公允價值 變動淨額	(109,193)	(0.2)	369,124	0.5	564,804	88,631	0.7
採用替代計量法入賬的 權益投資的減值損失	-	0.0	(9,000)	0.0	(183,789)	(28,841)	(0.2)
匯兌收益(虧損)	(54,052)	(0.1)	3,506	0.0	20,988	3,293	0.0
其他收入淨額	431,300	0.9	1,055,654	1.6	1,702,414	267,146	2.2
<b>所得稅費用</b>							
前利潤(虧損)	(1,275,764)	(2.7)	4,387,119	6.2	1,140,726	179,006	1.4
所得稅費用	(904,363)	(2.0)	(1,608,796)	(2.3)	(1,665,492)	(261,352)	(2.0)
<b>淨利潤(虧損)</b>	<b>(2,180,127)</b>	<b>(4.7)</b>	<b>2,778,323</b>	<b>3.9</b>	<b>(524,766)</b>	<b>(82,346)</b>	<b>(0.6)</b>

## 概 要

截至12月31日止年度

	2019年		2020年		2021年		
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	美元	%
	(以千計，百分比、股份及每股數據除外)						
歸屬於非控股權益股東 的淨虧損(利潤)	(3,419)	(0.0)	(731)	(0.0)	637	100	0.0
歸屬於貝殼控股有限公司 的淨利潤(虧損)	(2,183,546)	(4.7)	2,777,592	3.9	(524,129)	(82,246)	(0.6)
用於計算基本和 稀釋後每股淨收益 (虧損)的加權平均 普通股數量							
— 基本	1,378,235,522		2,226,264,859		3,549,121,628	3,549,121,628	
— 稀釋	1,378,235,522		2,267,330,891		3,549,121,628	3,549,121,628	
普通股每股淨 收益(虧損)							
— 基本	(2.94)		0.32		(0.15)	(0.02)	
— 稀釋	(2.94)		0.32		(0.15)	(0.02)	

附註：

(1) 股份支付薪酬費用分配如下：

	截至12月31日止年度			
	2019年	2020年	2021年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千計)			
營業成本	—	511,637	406,131	63,731
銷售和市場費用	—	77,574	110,446	17,331
一般及行政費用	2,955,590	1,131,335	595,732	93,483
研發費用	—	532,043	425,978	66,845
總計	2,955,590	2,252,589	1,538,287	241,390

非通用會計準則指標：經調整淨利潤(虧損)

除淨利潤(虧損)外，我們亦使用經調整淨利潤(虧損)(非通用會計準則指標)以評估我們的業務。我們於本文件中載入該非通用會計準則財務指標，因為它為我們管理層用來評估經營業績的主要指標，此乃由於它有利於比較不同期間及同行公司的經



## 概 要

店的經紀公司(我們向其收取平台服務費)以及加盟品牌(如德佑)旗下的經紀公司(我們向其收取額外加盟費);及(iii)提供其他增值服務,包括簽約及簽後服務,如實地勘察、經紀人招聘和培訓服務在內的現場協助工作。就新房業務而言,我們以向房地產開發商收取的銷售佣金確認為收入。此外,我們從多種其他居住服務(如家裝家居服務)產生收入。

我們的淨收入由2019年的人民幣460億元增加53.2%至2020年的人民幣705億元,並進一步增加14.6%至2021年的人民幣808億元(127億美元),主要由於總交易額由2019年的人民幣21,277億元大幅增至2020年的人民幣34,991億元,並進一步增至2021年的人民幣38,535億元,導致新房業務及存量房業務的收入增加所致。我們的營業成本亦不斷增加,主要由於貝聯經紀人和其他銷售渠道的外部分佣以及內部佣金和薪酬增加。我們的運營費用總額由2019年的人民幣131億元平穩增加至2020年的人民幣140億元,並進一步增至2021年的人民幣172億元(27億美元),主要由於銷售和市場費用及研發費用增加。我們亦於2020年確認一次性政府補貼人民幣916.6百萬元,其涉及暫時部分或全部豁免法定的僱員福利計劃義務,作為中國政府於2020年為受COVID-19影響的企業減輕負擔的部分努力。因此,我們於2019年錄得淨虧損人民幣2,180百萬元,並於2020年錄得淨利潤人民幣2,778百萬元,於2021年錄得淨虧損人民幣525百萬元(82百萬美元)。有關我們自2021年下半年起的財務表現的討論,請參閱「一 近期發展 – 居住行業的法規及政策:影響及展望」。

### 合併資產負債表概要

	截至12月31日			
	2019年	2020年	2021年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千計)			
現金及現金等價物	24,319,332	40,969,979	20,446,104	3,208,440
受限資金	7,380,341	8,567,496	6,286,105	986,427
短期投資	1,844,595	15,688,321	29,402,661	4,613,919
流動資產總額	51,912,486	87,539,101	69,926,354	10,972,970
使用權資產	5,625,015	6,821,100	7,244,211	1,136,775
長期投資淨額	2,333,745	3,140,315	17,038,171	2,673,661
無形資產淨額	2,560,442	1,642,651	1,141,273	179,091
商譽	2,477,075	2,467,497	1,805,689	283,352
非流動資產總額	15,352,826	16,756,435	30,392,511	4,769,250
資產總額	<u>67,265,312</u>	<u>104,295,536</u>	<u>100,318,865</u>	<u>15,742,220</u>

## 概 要

	截至12月31日			
	2019年	2020年	2021年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千計)			
應付賬款	4,212,705	6,594,846	6,008,765	942,906
應付僱員薪酬及福利	9,113,011	11,231,800	9,834,247	1,543,208
應付客戶備付金	4,382,803	6,743,256	4,181,337	656,143
<b>流動負債總額</b>	<b>27,797,675</b>	<b>33,633,346</b>	<b>28,936,137</b>	<b>4,540,711</b>
租賃負債非流動部分	2,914,240	3,833,914	4,302,934	675,224
<b>非流動負債總額</b>	<b>7,932,045</b>	<b>3,869,674</b>	<b>4,327,235</b>	<b>679,038</b>
<b>負債總額</b>	<b>35,729,720</b>	<b>37,503,020</b>	<b>33,263,372</b>	<b>5,219,749</b>
<b>流動資產淨額</b>	<b>24,114,811</b>	<b>53,905,755</b>	<b>40,990,217</b>	<b>6,432,259</b>
<b>資產淨額</b>	<b>31,535,592</b>	<b>66,792,516</b>	<b>67,055,493</b>	<b>10,522,471</b>
夾層權益總額	40,372,895	-	-	-
非控股權益	87,203	27,069	81,517	12,792
<b>股東權益(虧絀)總額</b>	<b>(8,837,303)</b>	<b>66,792,516</b>	<b>67,055,493</b>	<b>10,522,471</b>
<b>負債、夾層權益及股東權益 (虧絀)總額</b>	<b>67,265,312</b>	<b>104,295,536</b>	<b>100,318,865</b>	<b>15,742,220</b>

截至2019年1月1日，我們的累計虧絀為人民幣80億元，主要由於可轉換可贖回優先股贖回價值增值以及於往績記錄期間之前將普通股重新指定為優先股後的累計虧絀費用。我們的淨資產餘額由截至2019年12月31日的人民幣315億元增加至截至2020年12月31日的人民幣668億元，主要由於2020年首次公開發售後發行普通股及後續公開發售所得款項(扣除發行成本)所致。我們的淨資產餘額小幅增加至截至2021年12月31日的人民幣671億元，主要由於年內產生的利潤(不包括股份支付薪酬)所致，部分被2021年的外幣折算調整所抵銷。請參閱本文件附錄一會計師報告第I-14至I-16頁合併股東權益(虧絀)變動表。

我們的流動資產淨額由截至2020年12月31日的人民幣539億元減少至截至2021年12月31日的人民幣410億元(64億美元)，主要原因是(i)現金及現金等價物減少人民幣205億元(32億美元)，主要是由於投資活動所用現金淨額所致，及(ii)應收賬款(扣除信用損失準備)減少人民幣39億元(6億美元)，部分被短期投資增加人民幣137億元(22億美元)抵銷。

## 概 要

我們的流動資產淨額由截至2019年12月31日的人民幣241億元增至截至2020年12月31日的人民幣539億元，主要由於(i)現金及現金等價物增加人民幣167億元，主要是由於融資活動所得現金淨額所致，(ii)短期投資增加人民幣138億元，及(iii)應收賬款(扣除信用損失準備)增加人民幣51億元，部分被(i)應付賬款增加人民幣24億元，(ii)應付客戶備付金增加人民幣24億元，及(iii)應付僱員薪酬及福利增加人民幣21億元抵銷。

有關主要資產負債表項目及各項營運資金項目重大變動的詳細討論，請參閱「財務資料－若干主要資產負債表項目討論」及「一 流動資金及資本資源」。

### 合併現金流量表概要

	截至12月31日止年度			
	2019年	2020年	2021年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千計)			
經營活動所得現金淨額	112,626	9,361,949	3,595,122	564,153
投資活動所用現金淨額	(3,873,722)	(14,977,618)	(24,884,074)	(3,904,854)
融資活動所得(所用)現金淨額	23,026,396	25,406,250	(1,074,173)	(168,561)
匯率變動對現金、現金等價物及受限資金的影響	(94,922)	(2,183,682)	(442,141)	(69,382)
現金及現金等價物以及受限資金的增加(減少)淨額	19,170,378	17,606,899	(22,805,266)	(3,578,644)
年初現金、現金等價物及受限資金	12,760,198	31,930,576	49,537,475	7,773,511
年末現金、現金等價物及受限資金	<u>31,930,576</u>	<u>49,537,475</u>	<u>26,732,209</u>	<u>4,194,867</u>

於2019年、2020年及2021年，我們的經營活動所得現金淨額分別為人民幣113百萬元、人民幣94億元及人民幣36億元。更多詳情請參閱「財務資料－流動資金及資本資源」。

## 概 要

### 美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬

務須注意，合併財務報表乃根據美國公認會計準則編製，該準則與國際財務報告準則在若干方面有所區別。優先股、信用損失準備、租賃會計、股份支付薪酬、與首次公開發售有關的發行成本為五個重大對賬項目。

根據美國公認會計準則及國際財務報告準則編製的歷史財務資料的重大差異影響如下：

### 合併綜合收益（虧損）表中歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤（虧損）之對賬

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣	人民幣	人民幣
		(以千計)	
根據美國公認會計準則申報的			
合併綜合收益（虧損）表中歸屬於			
貝殼控股有限公司的淨利潤（虧損）	(2,183,546)	2,777,592	(524,129)
國際財務報告準則調整			
優先股	(4,931,024)	(25,292,015)	—
信用損失準備	(49,592)	(7,364)	(9,734)
租賃會計	18,774	10,841	(18,899)
股份支付薪酬	(230,341)	196,663	(325,454)
與首次公開發售有關的發行成本	—	(45,338)	(24,810)
根據國際財務報告準則申報的			
合併綜合收益（虧損）表中歸屬於			
貝殼控股有限公司的淨虧損	<u>(7,375,729)</u>	<u>(22,359,621)</u>	<u>(903,026)</u>

## 概 要

### 合併資產負債表中股東權益(虧絀)總額之對賬

	截至12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣	人民幣	人民幣
		(以千計)	
根據美國公認會計準則申報的			
股東權益(虧絀)總額	(8,837,303)	66,792,516	67,055,493
國際財務報告準則調整			
優先股	(4,771,008)	–	–
信用損失準備	(49,592)	33,561	23,827
租賃會計	(145,709)	(134,868)	(153,767)
股份支付薪酬	–	–	–
與首次公開發售有關的發行成本	–	–	(24,810)
根據國際財務報告準則申報的			
股東權益(虧絀)總額	<u>(13,803,612)</u>	<u>66,691,209</u>	<u>66,900,743</u>

更多詳情請參閱「財務資料－美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬」。

### 無重大不利變動

經進行董事認為適當的充分盡職調查工作並經審慎周詳考慮後，董事確認，直至本文件日期，我們的財務或交易狀況或前景自2021年12月31日(即本文件附錄一所載會計師報告所報告期間的結束日期)以來並無重大不利變動，且自2021年12月31日以來，並無發生會對本文件附錄一會計師報告所載資料造成重大影響的事件。董事亦確認，直至本文件日期，渾水報告自2021年12月31日以來並無會對我們的財務狀況或前景造成任何重大不利變動的進展。

### 近期發展

#### 居住行業的法規及政策：影響及展望

我們的業務受到中國居住行業的法規及政策的影響。在國家「房住不炒」方針的指引下，居住行業的法規及政策的調整經常發生在房價上漲過快的時期。例如，為應對2021年上半年房價加速上漲，中國監管部門相應收緊政策及信貸調控。考慮到其自身具體情況，若干地方政府亦出台(其中包括)旨在抑制投機性需求及去槓桿等市場調

控政策。更多詳情請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的業務受整體指導中國經濟的法規及政策的約束，特別是在二手房和新房交易業務方面」。

儘管上述措施反映中國監管部門對市場長期穩定的關注，但其中部分措施在短期內影響居住行業的增長率，導致自2021年下半年起二手房及新房交易均出現下滑。根據灼識諮詢報告，2021年第三季度及第四季度全國二手房交易的總交易額分別同比下降42%及43%，而同期全國新房交易的總交易額同比下降15%及20%。市場疲軟對我們的財務業績造成負面影響。於2021年下半年，我們的淨收入由2020年同期的人民幣432億元下降17.0%至人民幣359億元，主要由於合計總交易額由2020年同期的人民幣2.2萬億元下降28.0%至人民幣1.6萬億元。由於經常性經營成本及費用以及額外撥備的影響，我們於2021年第三季度及第四季度分別確認經調整淨虧損（非通用會計準則指標）人民幣1,416百萬元及人民幣613百萬元，而2020年同期為經調整淨利潤（非通用會計準則指標）人民幣1,744百萬元及人民幣1,680百萬元。儘管如此，由於2021年上半年的強勁表現以及我們的業務在2021年下半年市場低迷的情況下仍具有韌性，我們的全年總交易額及淨收入分別達到人民幣38,535億元及人民幣808億元，同比增長率為10.1%及14.6%。

自2021年第四季度以來，中國監管部門一直在釋放放寬居住行業調控政策的信號，旨在調整先前收緊的政策，並改善信貸環境，例如降低按揭利率、降低購房門檻及出台對開發商再融資活動的支持措施。隨著2022年市場情況有所穩定並逐步走向新的供需平衡，加上我們持續關注運營效率及服務質量，預計我們的業務營運及財務表現亦將獲益。然而，由於上文所論述居住行業方面的法規及政策的潛在影響短期內可能繼續對我們的業務及淨收入造成不利影響，我們於2022年可能會繼續產生美國公認會計準則項下的淨虧損，乃由於股份支付薪酬費用以及經常性經營成本及費用相對持平。例如，如我們於2022年3月9日刊發的標題為「貝殼控股有限公司公佈第四季度及2021財政年度未經審計財務業績(KE Holdings Inc. Announces Fourth Quarter and Fiscal Year 2021 Unaudited Financial Results)」的新聞稿所披露，我們預期2022年第一季度淨收入總額將出現同比下降，主要由於2021年第一季度的基數較高以及中國若干城市出現COVID-19變異株。因此，我們預期2022年第一季度會產生美國公認會計準則項下的淨虧損。預測反映我們對業務狀況及市況的初步看法，可能會發生變動。長期來

看，消費者對住房的需求相對剛性，對「美好居住」的期望不斷提升。隨著中國居住行業長效機制的進一步完善，預期為買賣雙方提供房產經紀服務將迎來巨大的市場機遇，服務者的價值在供需平衡市場中日益凸顯。

### COVID-19對我們經營和財務表現的影響

我們絕大部分收入來源和員工集中在中國。為加大力度以遏制COVID-19的傳播，中國政府採取了一系列措施，包括延長農曆春節假期、隔離疑似COVID-19感染者、要求居民居家以及避免聚集等。於2020年初，COVID-19導致國內各地許多公司辦公室和門店暫時關閉，對我們平台上的房產經紀門店的運營和訪問帶來巨大挑戰。主要受COVID-19疫情的影響，我們的淨收入由2019年第一季度的人民幣82億元下降12.7%至2020年第一季度的人民幣71億元。由於包括房產交易在內的商業活動於第二季度在國內快速恢復，致使我們於2020年上半年的淨收入較2019年同期增長39.0%。自2020年第二季度以來，儘管我們的經營業績已大幅恢復，COVID-19對中國的影響亦有所下降，但COVID-19疫情的動態仍存在很大的不確定性，若全球疫情和其造成的擾動持續較長時間，或倘COVID-19在中國再次大範圍傳播，則可能會於其後期間造成潛在持續影響。

於COVID-19首次爆發後，中國各地不時出現個別COVID-19確診病例，包括2022年初因奧密克戎變異株引發的感染。由於在該等地區重新實施不同程度的暫時性限制等措施以遏制感染，在實施限制性措施時，我們在該等地區的經營可能會受到不利影響，在此情況下，我們當地的門店可能暫時關閉，抑或在社區的帶看活動可能受到限制。例如，於2022年初，上海出現一波因奧密克戎變異株引發的感染，為遏制其傳播，已實施一系列限制及隔離措施。我們於上海的經紀門店暫時關閉，且視COVID-19疫情的發展存在不確定性。這些區域性病例的出現、在我們營運所在其他地區的潛在傳播和相應的限制性措施並不受我們控制，且可能繼續對我們的經營產生不利影響。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的業務已經並可能繼續受到COVID-19爆發的不利影響」。

作為中國政府大力減輕受COVID-19影響的企業負擔的一部分，人力資源和社會保障部、財政部及國家稅務總局暫時減免自2020年2月起對法定的僱員福利計劃義務。於2020年，我們確認上述扶持計劃相關政府補助約人民幣916.6百萬元，減少了合併綜

合收益(虧損)表中的僱員福利開支。2021年並無此類計劃。此類政府扶持計劃未來是否會繼續尚不確定。

現金及現金等價物、受限資金和短期投資是我們流動性最強的資產。短期投資包括銀行定期存款和金融機構發行的理財產品投資。截至2021年12月31日，我們持有現金及現金等價物、受限資金和短期投資人民幣561億元(88億美元)。我們認為，此流動資金水平足以成功應對較長期間的不確定性。董事認為，在現行情況下，COVID-19疫情不會對我們的增長計劃造成重大影響。

### 近期監管發展

#### 網絡安全及數據隱私

2021年6月10日，全國人大常委會頒佈了《中華人民共和國數據安全法》，該法自2021年9月起施行。《數據安全法》中規定了對可能影響國家安全的數據活動進行安全審查。2021年8月20日，國務院頒佈了《中華人民共和國個人信息保護法》，該法自2021年11月1日起施行。《中華人民共和國個人信息保護法》要求(其中包括)：(i)處理個人信息應當具有明確、合理的目的，並應當與處理目的直接相關，採取對個人權益影響最小的方式；及(ii)收集個人信息，應當限於實現處理目的的最小範圍，不得過度收集個人信息。個人信息處理者應當對其個人信息處理活動負責，並採取必要措施保障所處理的個人信息的安全。否則，個人信息處理者可能被責令改正，或暫停或終止提供服務，並面臨沒收違法所得、罰款或其他處罰。請參閱「監管環境－有關互聯網安全和隱私保護的法規」。

2021年12月28日，國家網信辦、國家發改委、工信部等其他多個中國政府部門聯合頒佈《網絡安全審查辦法》，自2022年2月15日起施行。根據《網絡安全審查辦法》，關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務，網絡平台運營者開展數據處理活動，影響或可能影響國家安全的，應當進行網絡安全審查。《網絡安全審查辦法》進一步規定，掌握超過100萬用戶個人信息的網絡平台運營者赴國外上市，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。我們的中國法律顧問認為，《網絡安全審查辦法》項下「國外上市」一詞豁免於香港上市時事前申報網絡安全審查的義務。然而，鑒於《網絡

安全審查辦法》於近期頒佈，因此《網絡安全審查辦法》的解釋、應用、執行仍存在重大不確定性。具體而言，根據《網絡安全審查辦法》，相關政府部門認為相關運營者的網絡產品或服務或數據處理活動影響或者可能影響國家安全的，相關部門可對該運營者發起網絡安全審查。《網絡安全審查辦法》第十條規定國家網信辦在網絡安全審查評估相關活動的國家安全風險時會考慮的主要因素。更多詳情請參閱「監管環境－有關互聯網安全和隱私保護的法規」。

截至最後實際可行日期，(i)我們並未被任何中國政府部門告知被認定為關鍵信息基礎設施運營者，而根據《網絡安全審查辦法》這類運營者在若干可能影響國家安全的情形下可能須面臨網絡安全審查；(ii)我們已實施了全面的網絡安全和數據保護相關的政策和規則並採取必要措施，在所有重大方面均符合中國政府部門的要求；(iii)我們在中國內地收集及生成的數據儲存在中國內地，我們的日常運營及上市並不涉及跨境傳輸已認定的核心數據、重要數據或大量個人信息；(iv)我們並未就我們的業務營運或本次上市造成的國家安全風險收到任何中國政府部門的任何問詢、通知、警告，亦未受到任何中國政府部門就此作出的任何調查、懲罰或處罰；及(v)我們並未參與任何基於《網絡安全審查辦法》第十條所載因素可能導致國家安全風險的服務、產品或數據處理活動，亦未在此方面受到任何中國政府部門的問詢、調查、警告或處罰。基於上文，我們的中國法律顧問認為，截至最後實際可行日期，我們的業務營運及／或本次上市導致國家安全風險而使我們面臨《網絡安全審查辦法》規定的網絡安全審查的可能性相對較低。然而，我們的中國法律顧問亦告知我們，鑒於(i)根據現行有效的中國法律及法規，如何確定構成「影響國家安全」並無明確解釋或詮釋；(ii)關鍵信息基礎設施運營者的認定及影響或者可能影響國家安全的網絡產品或服務及數據處理活動的範圍尚不清晰且須以相關中國政府部門的解釋為準；及(iii)中國政府部門在法規的解釋方面具有裁量權，中國監管部門可能採取與中國法律顧問的意見相反的觀點。

2021年8月17日，國務院頒佈《關鍵信息基礎設施安全保護條例》，自2021年9月1日起施行，該條例所稱關鍵信息基礎設施，是指公共通信和信息服務、能源、交通、水利、金融、公共服務、電子政務、國防科技工業等重要行業和領域的，以及其他一旦遭到破壞、喪失功能或者數據洩露，可能嚴重危害國家安全、國計民生、公共利益

的重要網絡設施、信息系統等。此外，根據《關鍵信息基礎設施安全保護條例》，各重要行業和領域的相關管理部門應負責制定認定規則，認定本行業、本領域的關鍵信息基礎設施運營者，並將有關運營者是否被認定為關鍵信息基礎設施運營者的認定結果通知運營者。

截至最後實際可行日期，概無任何政府部門發佈與該等法規實施有關的詳細細則或指引，我們亦未被任何政府部門通知是關鍵信息基礎設施運營者。此外，現行監管制度下「關鍵信息基礎設施運營者」的確切範圍仍不清晰，中國政府部門可能在解釋及執行該等法律方面擁有裁量權。因此，根據中國法律，尚不確定我們是否會被認定為關鍵信息基礎設施運營者。

此外，2021年11月14日，國家網信辦發佈《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》（簡稱網絡數據安全條例草案），重申了數據處理者申報網絡安全審查的情形，包括(i)處理一百萬用戶以上個人信息的數據處理者赴國外上市的；及(ii)數據處理者赴香港上市，影響或者可能影響國家安全的。然而，對於如何確定構成「影響國家安全」並未提供進一步的說明或解釋，我們是否將根據有關辦法申報本次上市的網絡安全審查仍存在不確定性。網絡數據安全條例草案亦對在中國開展數據處理活動的數據處理者作出了具體規定。有關詳情，請參閱「監管環境－有關互聯網安全和隱私保護的法規」。截至本文件日期，網絡數據安全條例草案尚未確定頒佈時間。其頒佈時間、最終內容、解釋及實施存在重大不確定性。現階段我們無法預測該等辦法草案的影響（如有），我們將密切關注和評估條例制定過程中的任何進展。如果辦法草案的頒佈版本規定在美國證券交易所上市的中國公司（包括我們）須取得網絡安全審查和其他具體行動的審批，我們面臨能否及時獲得有關審批或根本無法取得有關審批的不確定性。更多詳情請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的業務產生、處理大量的數據，並須遵守中國各種不斷發展的有關網絡安全及數據隱私的法律法規。未能解決網絡安全及數據隱私問題可能令我們遭受重大的聲譽、財務、法律及經營後果，並使當前及潛在客戶不敢使用我們的服務」。

截至最後實際可行日期，在上述事實基礎上，我們並未涉及國家網信辦就此作出的與網絡安全審查有關的任何正式調查。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，(i)我們並未發生數據或個人信息洩露、違反數據保護和隱私法律法規的任何重大事故，亦未涉入政府主管部門或第三方對我們提起的或可能提起的將對我們的業務產生重大不利影響的調查或其他法律程序；及(ii)我們並未受到任何有關監管部門就違反網絡安全及數據保護法律法規的任何重大罰款、行政處罰或其他處罰。此外，我們已制定全面且嚴格的數據保護計劃並已實施全面、嚴格的內部政策、程序及措施，以確保我們於數據保護方面的合規。有關詳情，請參閱「業務－風險管理及質量控制－數據及技術系統風險管理」。此外，我們將(a)密切關注及評估有關網絡安全及數據保護的監管變化；(b)及時調整並優化我們在數據保護方面的實踐，以遵守新法律法規提出的新要求；(c)持續改進我們的數據安全保護技術及內部控制程序，並在需要時聘請外部專業顧問就網絡安全及數據保護規定向我們提供建議；及(d)主動與國家網信辦地方分支機構保持溝通及申請網絡安全審查(如適用)。

基於上述，我們的中國法律顧問及董事認為我們於所有重大方面遵守中國現有的網絡安全、數據安全及個人信息保護法律法規，而倘網絡數據安全條例草案以現有內容實施，董事及我們的中國法律顧問預計我們於所有重大方面遵守網絡數據安全條例草案的規定並無任何重大障礙。基於上述分析及我們的中國法律顧問的意見，董事認為，若網絡數據安全條例草案以現有內容實施，將不會對我們的業務營運或本次上市造成重大不利影響。經計及上述董事及中國法律顧問的觀點及分析，以及聯席保薦人進行的盡職調查工作，作為非法律專家聯席保薦人並不知悉有任何重大事項會導致他們對上述董事觀點的合理性產生異議。

### 向中國政府機構備案並獲得其審批

於2021年12月24日，中國證監會發佈《國務院關於境內企業境外發行證券和上市的管理規定(草案徵求意見稿)》(簡稱管理規定)及《境內企業境外發行證券和上市備案管理辦法(徵求意見稿)》(簡稱辦法草案)，向社會公開徵求意見。根據該等草案，直接或間接尋求其證券境外發行或上市的中國境內企業，包括中國股份有限公司及主要

於中國進行業務活動且擬基於境內股權、資產、收益或其他類似權益在境外發行證券或上市的境外公司，須於向擬上市或發行地監管機構提交申請文件後三個營業日內向中國證監會備案。未能根據管理規定完成備案的，對境內企業給予警告，並處以人民幣一百萬元以上一千萬元以下的罰款。情節嚴重的，可責令境內企業暫停其業務或停業整頓、吊銷其業務資質許可或者吊銷營業執照。辦法草案亦規定，於確定發行上市是否視為「境內企業境外間接發行上市」時，應當遵循「實質重於形式」的原則，發行人符合下列情形的，其發行上市認定為「境內企業境外間接發行上市」，因此需履行備案要求：(a)中國經營實體最近一個會計年度的營業收入、利潤、總資產或淨資產，佔發行人同期經審計合併財務報表相關數據的比例超過50%；(b)負責業務經營管理的高級管理人員多數為中國公民或經常居住地位於境內，業務經營活動的主要場所位於境內或主要在中國境內開展。

此外，於2021年12月24日就該等條例草案召開的新聞發佈會上，中國證監會負責人明確表示，倘該等草案以現有內容生效，僅中國境內企業首次公開發售及現有境外上市中國境內企業進行的融資將需完成備案程序，且現有境外上市企業並無後續融資活動的，將獲准於過渡期內完成備案。因此，倘該等條例草案於本次上市完成前以其現有內容生效，我們的中國法律顧問認為，我們可能須就本次上市向中國證監會完成備案程序。中國證監會負責人亦確認，在遵守適用的中國法律法規的情況下，具有可變利益實體架構的企業可以進行境外發行上市。據我們的中國法律顧問所告知，截至本文件日期，合約安排項下的各項協議在中國法項下有效、合法及具約束力，且並無違反現行中國法律及法規的明確規定。基於上述，我們認為，倘該等條例草案以現有內容生效，預計合約安排將在該等條例草案生效後保持合規。

此外，根據管理規定，境內企業存在下列情形之一的，不得境外發行上市：(i)存在中國法律禁止的情形；(ii)經中國主管機關認為可能威脅或危害國家安全的；(iii)存在股權、主要資產、核心技術等方面的重大權屬糾紛；(iv)中國經營實體及其控股股東、實際控制人最近三年存在相關規定的刑事犯罪，或者涉嫌刑事犯罪或涉嫌重大違法違規正在被立案調查；(v)董事、監事或高級管理人員受到行政處罰且情節嚴重，

或者因涉嫌刑事犯罪或涉嫌重大違法違規正在被立案調查；或(vi)國務院認定的其他情形。據我們的中國法律顧問所告知，並無明確的中國法律法規禁止我們於境外證券交易所發行上市。此外，根據我們的中國法律顧問對本公司中國附屬公司及合併聯屬實體、其控股股東及實際控制人以及其董事、監事及高級管理人員進行的法律盡職調查及公開查冊，以及就我們所知，截至本文件日期，我們的中國附屬公司及合併聯屬實體、其控股股東及實際控制人以及我們的董事、監事及高級管理人員並無涉及會禁止我們進行管理規定項下境外發行上市的相關刑事犯罪或行政處罰。基於上述，倘管理規定及辦法草案於上市完成前以其現有內容生效，我們預計於重大方面遵守該等規定不存在任何重大障礙。然而，據我們的中國法律顧問所告知，該等條例草案的實施及解釋存在很大不確定性。尤其是，境外發行上市是否會被視為「對國家安全構成威脅或危害」仍不確定，同時政府部門可能於解釋及執行該等規則方面擁有裁量權（倘頒佈）。中國證監會就該等草案徵求意見的截止時間為2022年1月23日。截至本文件日期，管理規定及辦法草案仍為草案形式且有關草案並無實施時間表，且仍不清楚最終實施的版本是否會有任何進一步的重大變動。該等草案將如何頒佈、解釋或實施以及對我們的業務及上市的影響仍有很大不確定性。

截至最後實際可行日期，我們尚未收到中國證監會、國家網信辦或對我們業務有主管權的任何其他中國監管機構對本次上市的任何正式問詢、通知、警告、處罰或任何監管異議，我們亦未收到任何中國政府機關（包括中國證監會）就我們的上市計劃或合約安排提出的任何問詢、意見、指示、指引或其他問題。倘日後確定本次上市需要中國證監會、國家網信辦備案、批准或須符合其他政府要求，我們無法確定是否能夠或我們將需要多長時間完成有關備案或獲得有關批准，且即使取得任何有關批准也可能會被撤銷。未能就上市完成有關備案，或未能獲得或延遲獲得有關批准，或倘我們獲得的任何有關批准遭撤銷，可能會令我們受到中國證監會、國家網信辦或其他中國監管機構的處罰。更多詳情請參閱「風險因素－與在中國經營業務有關的風險－根據中國法律，上市可能須取得中國證監會、國家網信辦或其他中國政府機構的備案、批准或須符合其他行政規定」。

基於上述，我們的中國法律顧問認為，辦法草案允許符合中國適用法律法規的具有可變利益實體架構的中國境內企業進行境外發行及上市，且未對該等中國企業的業務營運提出額外合規要求。根據上述分析及我們的中國法律顧問的建議，若管理規定

及辦法草案以其現有內容生效，董事預期其不會對我們經營合約安排項下業務的能力造成重大不利影響。經考慮上述董事及中國法律顧問的意見及分析，以及結合聯席保薦人進行的盡職調查工作，作為非法律專家，聯席保薦人並未知悉任何重大事項導致其與董事意見相左，即：(i)倘管理規定及辦法草案以現有內容生效，董事預期本公司於任何重大方面遵守該等規定並無任何重大障礙；及(ii)若管理規定及辦法草案以其現有內容生效，董事預期其不會對我們經營合約安排項下業務的能力造成重大不利影響。

### 上市

我們的美國存託股份自2020年8月13日起於紐交所上市及交易。每股美國存託股份代表三股A類普通股。我們的美國存託股份於紐交所的交易以美元進行。我們已根據香港上市規則第8.05(3)條及第八A章(不同投票權)申請我們的A類普通股於主板上市。我們的A類普通股於香港聯交所的交易將以港元進行。我們的A類普通股將以每手100股A類普通股在香港聯交所交易。有關更多資料，請參閱「有關本文件及介紹上市的資料」。

### 過渡安排

就上市而言，指定交易商及／或替任指定交易商已分別獲委任為過渡交易商及替任過渡交易商，並擬於過渡期間(即自上市日期(包括該日)起計三個月)實施若干過渡安排。指定交易商及替任指定交易商已獲委任，自上市日期起為期三個月。過渡期間將於2022年8月10日結束。

就過渡安排而言，於2022年5月5日，Goldman Sachs International(作為借股人)與Tencent Mobility Limited(作為出借人，「出借人」)訂立股份借貸協議(統稱「借股協議」)。根據借股協議，出借人將於緊隨上市後(假設(i)除發行予彭先生及單先生的125,692,439股受限制A類普通股外，並無根據股份激勵計劃進一步發行A類普通股，及(ii)除將Propitious Global持有的727,407,230股B類普通股轉換為A類普通股外，概無其他B類普通股轉換為A類普通股)在一種或多種情況下向借股人提供最多152,000,000股A類普通股(「借入股份」)或約4.2%已發行A類普通股的借股融通，惟須遵守適用法

律。借入股份將於我們的香港股東名冊登記並於上市前後獲准納入中央結算系統。借入股份應於過渡期間屆滿後15個營業日內歸還予出借人。有關進一步詳情，請參閱「促進於香港交易的市場安排－過渡安排」。

### 投資者教育

上市前，本公司及聯席保薦人將合作向投資大眾介紹本公司的整體概況，以及本文件所披露市場安排的發展及／或變動。上市後，本公司及聯席保薦人可繼續採取措施進行公眾教育。為提高本公司及過渡安排的透明度，可能會酌情採取多項措施，包括但不限於舉辦媒體簡報會及安排新聞採訪、面向覆蓋香港上市公司的香港本地經紀／研究機構提供分析員簡報以及發佈涵蓋（其中包括）流動性安排的發展及更新資料的公告。有關進一步詳情，請參閱「促進於香港交易的市場安排－投資者教育」。

### 上市費用

我們預期將產生上市費用約人民幣89.4百萬元，包括(1)法律顧問及會計師的費用及開支約人民幣63.0百萬元及(2)其他費用及開支約人民幣26.4百萬元。上市費用於產生時在合併綜合收益（虧損）表確認。

### 股息政策

根據開曼群島法律若干規定，我們的董事會有酌情權決定是否分派股息。此外，股東可通過普通決議案宣派股息，惟股息不得超出我們的董事會所建議之金額。於任何情況下，所有股息受限於開曼群島法律的若干限制，即本公司僅可從利潤或股份溢價賬中派付股息，及在任何情況下，倘派付股息將導致本公司無法支付其在一般業務過程中到期的債務，則不得派付股息。即使我們決定派付股息，其形式、頻率及金額將取決於我們的未來運營及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制以及我們的董事會可能認為相關的其他因素。

在本次上市後的可預見未來內，我們並無任何現有計劃，就普通股派付任何現金股息。我們目前擬保留大部分（而非全部）可用資金及任何未來盈利以運營及拓展我們的業務。於往績記錄期間，我們並未派付或宣派股息。