

概覽

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。我們於2001年通過北京鏈家開始經營業務，北京鏈家由我們的創始人暨永遠的榮譽董事長左暉先生於2001年9月成立。歷經多年，北京鏈家及其附屬公司已發展有多項業務，並於中國全國範圍內擴張。

自2016年11月至2017年1月，我們重組宜居泰和，宜居泰和原為北京鏈家附屬公司，經營金融服務業務。於2017年11月，我們註冊成立天津小屋以開展增值電信服務相關業務。

隨著貝殼平台的推出，本公司於2018年7月在開曼群島註冊成立為我們的控股公司。自2018年7月至2019年6月，本公司成立一系列中間控股實體，直接或間接持有境內控股公司（包括貝殼天津、金貝天津及貝殼金科）股權。通過一系列的交易所，北京鏈家大部分初始附屬公司及所有營運性分支機構已成為適用的境內控股公司及我們其他中國附屬公司的全資附屬公司。

作為重組的一部分，北京鏈家及宜居泰和的大部分股東或該等股東的聯屬公司大體按彼等各自於重組前在北京鏈家及宜居泰和的股權比例，認購本公司的普通股、B系列及C系列可轉換可贖回優先股（如適用）。此外，通過一系列的重組交易所，本公司通過合約安排獲得對北京鏈家、宜居泰和及天津小屋的控制權。

於2020年8月，我們的美國存託股份於紐交所上市，代碼為「BEKE」。

里程碑

以下為我們重要發展里程碑的概要：

年份	里程碑
2001年	我們於2001年通過北京鏈家開始經營業務。
2004年	我們成為第一個提出房產交易三方簽約的行業參與者。

歷史、發展及公司架構

年份	里程碑
2008年	我們率先推出樓盤字典，其已成為中國最大、最全面的房源數據庫。
2010年	我們成為第一個開發及提供全面SaaS系統的行業參與者。
2011年	我們在業內引入並倡導「真房源」的標準，並推出了首個ACN網絡。
2011年至2015年	我們在全國擴大業務佈局至24個主要城市。
2016年	我們完成B輪融資安排，募集所得款項總額人民幣26億元。
2017年	我們完成C輪融資安排，募集所得款項總額人民幣87億元。
2018年	我們推出貝殼平台，並將虛擬現實體驗應用在中國的房產交易服務中。同年完成D輪融資安排，募集所得款項總額為16億美元。
2019年	我們完成D+輪融資安排，募集所得款項總額14億美元。
2020年	我們在紐交所完成首次公開發售及上市，以及一次後續增發。
2022年	我們完成對聖都家裝的收購，其成為本公司的全資附屬公司。

主要附屬公司及經營實體

截至最後實際可行日期，我們通過600多家附屬公司及經營實體開展業務，其中34家對我們具有戰略意義，或對我們於往績記錄期間的經營業績作出重大貢獻：

公司名稱	註冊成立地點及日期	本公司所控制的股權	主要業務
Beike Group (Cayman) Limited	開曼， 2018年8月6日	100%	投資控股

歷史、發展及公司架構

公司名稱	註冊成立地點及日期	本公司所控制的股權	主要業務
Beike Group (BVI) Limited	英屬維爾京群島， 2018年7月12日	100%	投資控股
香港享住國際有限公司	香港， 2016年12月16日	100%	投資控股
上海海蟲科技有限公司	中國， 2018年10月25日	100%	投資控股
北京鏈家置地房地產經紀有限公司	中國， 2005年7月25日	100%	經紀服務
德佑房地產經紀有限公司	中國， 2002年9月5日	100%	經紀服務
貝殼北京	中國， 2015年8月3日	100%	研發
貝殼技術有限公司	中國， 2017年6月28日	100%	研發
四川鏈家房地產經紀有限公司	中國， 2009年12月30日	100%	經紀服務
成都房江湖信息科技有限公司	中國， 2015年3月4日	100%	新房業務
上海小楡網絡科技有限公司	中國， 2015年5月6日	100%	新房業務

歷史、發展及公司架構

公司名稱	註冊成立地點及日期	本公司所控制的股權	主要業務
上海德佑物業顧問有限公司	中國， 2014年4月16日	100%	新房業務
北京鏈家高策房地產經紀有限公司	中國， 2016年9月20日	100%	新房業務
深圳鏈家房地產經紀有限公司	中國， 2002年9月6日	100%	經紀服務
廣東鏈家房地產經紀有限公司	中國， 2000年6月30日	100%	經紀服務
西安房江湖信息科技有限公司	中國， 2015年5月15日	100%	新房業務
北京方源房地產諮詢服務有限公司	中國， 2016年10月24日	100%	經紀服務
天津鏈家房江湖科技有限公司	中國， 2016年9月23日	100%	新房業務
重慶鬧海房江湖信息科技有限公司	中國， 2018年9月6日	100%	新房業務

歷史、發展及公司架構

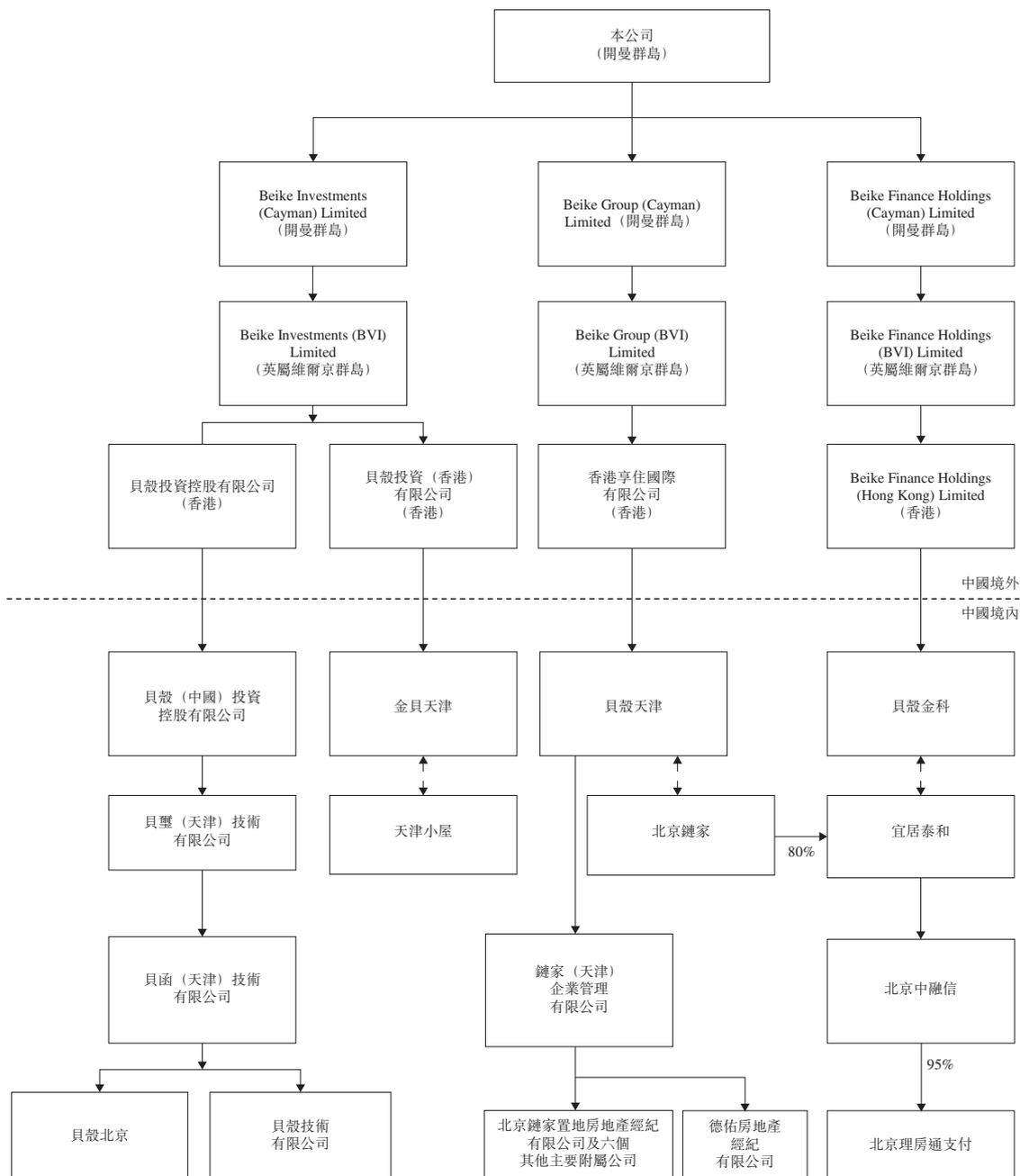
公司名稱	註冊成立地點及日期	本公司所控制的股權	主要業務
鄭州房江湖信息科技有限公司	中國， 2017年8月28日	100%	新房業務
武漢房江湖信息科技有限公司	中國， 2015年7月17日	100%	新房業務
北京鏈家	中國， 2001年9月30日	透過合約 安排控制	移動應用程序 開發及運營
天津小屋	中國， 2017年11月14日	透過合約 安排控制	移動應用程序及 網頁開發以及 運營
宜居泰和	中國， 2010年7月23日	透過合約 安排控制	持牌金融業務的 控股公司
北京中融信	中國， 2006年11月10日	透過合約 安排控制	融資擔保
北京理房通支付	中國， 2013年8月8日	透過合約 安排控制	第三方支付
貝殼天津	中國， 2018年9月29日	100%	投資控股

歷史、發展及公司架構

公司名稱	註冊成立地點及日期	本公司所控制的股權	主要業務
金貝天津	中國， 2018年8月22日	100%	投資控股
貝殼金科	中國， 2018年10月30日	100%	投資控股
鏈家(天津)企業管理有限公司	中國， 2018年8月13日	100%	投資控股
貝殼找房(南京)科技有限公司	中國， 2017年5月18日	100%	新房業務
天津貝殼房地產經紀有限公司	中國， 2017年7月19日	100%	新房業務
武漢貝殼找房科技有限公司	中國， 2018年6月8日	100%	新房業務
廣州貝殼科技服務有限公司	中國， 2017年8月18日	100%	新房業務

公司架構

下圖闡釋我們截至最後實際可行日期的公司架構，包括我們的若干主要附屬公司、可變利益實體及其主要附屬公司。若干實體已被省略。除另有說明外，該圖所述的股權均為100%持有。



→ 股權 (除另有說明者外為100%)。

↔ 合約安排。更多詳情請參閱「合約安排」。

本公司遵守上市規則第8.05(3)(C)條的情況

規則規定

上市規則第8.05(3)(c)條規定，為符合市值／收入測試，新申請人必須符合(其中包括)至少經審計的最近一個會計年度的所有權和控制權維持不變(「擁有權連續性規定」)。下文載列本公司遵守上市規則第8.05(3)(c)條的依據。

相關事實

本公司的「共同控股方」由左先生、彭先生及單先生組成，自2015年起成立。彼等彼此之間建立了深厚的信任及理解，並共同制定本公司的所有戰略決策。

截至2021年1月1日，根據當時已發行的股份總數，(i)左先生透過Propitious Global控制885,301,280股B類普通股，佔本公司76.8%的投票權；(ii)彭先生控制110,116,275股A類普通股，佔本公司1.0%的投票權；(iii)單先生控制47,777,775股A類普通股，佔本公司0.4%的投票權；及(iv)「共同控股方」合計控制本公司78.2%的投票權(未考慮左先生透過表決代表安排控制的A類普通股的投票權，該安排於左先生去世後終止)。

於2021年7月28日，由於左先生於2021年5月去世，Propitious Global簽立一份不可撤回的授權委託書授權百會合夥行使885,301,280股B類普通股代表的投票權(或約為本公司總投票權的76.7%，根據當時已發行股份的總數計算)。因此，自2021年7月28日起，百會合夥控制本公司30%以上的投票權。百會合夥目前擁有兩名有限合夥人，即「共同控股方」的餘下兩名成員彭先生及單先生。百會合夥的普通合夥人為Ample Platinum Holdings Limited，該公司為一家於開曼群島註冊成立的豁免公司，截至最後實際可行日期由彭先生與單先生分別控制50%。

滿足擁有權連續性

本公司滿足擁有權連續性規定，原因為(i)「共同控股方」自2015年成立起共同作出所有決策；(ii)儘管左先生於2021年5月去世，「共同控股方」(目前包括彭先生及單先

生) 通過授權委託書安排繼續並將於上市完成後繼續控制本公司超過30%的投票權；及 (iii) 所有高級管理層成員已加入本公司超過六年並預計於上市完成後保持不變。

向彭先生及單先生授予A類普通股

根據2022年股份激勵計劃的條款，為表彰彭先生及單先生對本公司作出的特別貢獻，我們向彭先生授出71,824,250股A類普通股及向單先生授出53,868,189股A類普通股，其均自本文件日期起生效。該等A類普通股不可轉讓，亦不得出售、質押或以其他方式處置，且無權收取已付股息。有關限制將以每年取消部分限制的方式於自本文件日期起五年內全部取消，惟須經董事會薪酬委員會決議批准。

請參閱「豁免－有關上市時不同投票權受益人所佔經濟利益下限的豁免」及「法定及一般資料－股份激勵計劃」。

聖都家裝收購事項

於2021年7月4日，本公司（連同一家香港全資附屬公司）已與(i)聖都家裝，(ii)聖都家裝的附屬公司（連同聖都家裝統稱為「**聖都家裝集團**」），及(iii)聖都家裝的所有現有股東（連同聖都家裝集團統稱為「**聖都家裝訂約方**」）簽訂最終協議（於2022年4月11日經修訂及重列），據此，本公司同意向聖都家裝集團所有現有股東收購於聖都家裝集團的100%實益權益，總對價為現金人民幣3,920百萬元及44,315,854股A類普通股，惟須符合交錯收購安排及慣常交割條件，包括監管批准（「**聖都家裝收購事項**」）。

憑藉超逾20年的運營經驗，聖都家裝已成為華東地區知名的房屋裝修企業，服務網絡覆蓋七個省市，為龐大的客戶群提供優質的一站式房屋裝修服務。董事認為，聖都家裝收購事項可以使我們加強提供更優住房服務的能力，以滿足客戶不斷變化的需求。聖都家裝收購事項的對價乃由本公司與聖都家裝訂約方經公平協商後按正常商業條款釐定，並經考慮(i)聖都家裝集團的財務業績；(ii)對聖都家裝集團的法律、業務、財務和技術盡職調查的結果；及(iii)家裝行業的前景及聖都家裝收購事項完成後我們可實現的戰略協同效應。

截至最後實際可行日期，已完成聖都家裝收購事項，且本公司已收購聖都家裝集團的100%實益權益。現金對價人民幣3,920百萬元已悉數結清，且本公司亦已發行44,315,854股A類普通股以結算股權對價。

據董事所深知，聖都家裝訂約方及其各自實益擁有人均為獨立第三方。

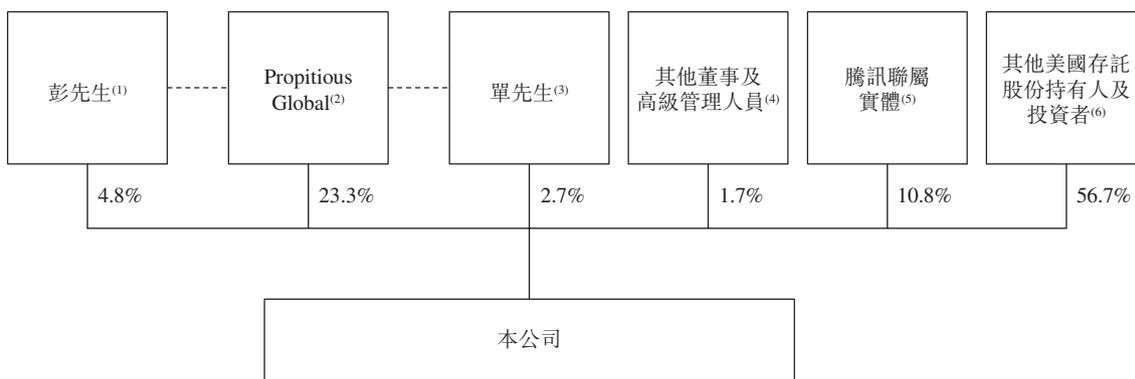
中環收購事項

於2019年6月28日，本公司已與南昌中環互聯信息服務有限公司（「中環」）及中環的售股股東（「中環股東」）訂立股份購買協議，據此，本公司同意向中環股東收購中環合共100%股權，總對價為人民幣1,841.4百萬元（「中環收購事項」）。

由於中環為一家位於華中地區的區域性房地產經紀公司，本公司相信，中環收購事項能夠幫助其沿著房產交易的價值鏈拓展其業務。於2021年，中環的收入為人民幣110.2百萬元。截至2021年12月31日，中環的資產總額為人民幣195.5百萬元。就董事所深知，中環股東及其各自的實益擁有人為獨立第三方。

股權架構

下圖闡釋上市時我們的股權架構（假設(i)以下股權維持不變，(ii)概無根據股份激勵計劃進一步發行A類普通股）：



附註：

- (1) 截至本文件日期，110,116,275股B類普通股及71,824,250股受限制A類普通股由彭先生全資控制的Ever Orient International Limited持有。
- (2) 截至本文件日期，157,894,050股A類普通股及727,407,230股B類普通股由Propitious Global持有。

於2021年5月20日，左先生逝世。於2021年7月28日，Propitious Global簽立並遞送一份不可撤銷授權委託書（於2021年11月8日經補充），據此，Propitious Global不可撤銷地授權百會合夥行使Propitious Global所持股份所代表的投票權。

於2021年11月8日，本公司召開特別股東大會（「特別股東大會」），股東在會上批准將彭先生實益擁有的110,116,275股A類普通股及單先生實益擁有的47,777,775股A類普通股按一比一基準重新指定為B類普通股（「股權再分配」）。緊接股權再分配完成前，Propitious Global持有的157,894,050股B類普通股按一比一基準轉換為A類普通股。就介紹上市而言，Propitious Global已向本公司發出換股通知，惟待且緊隨介紹上市完成後，Propitious Global所持剩餘727,407,230股B類普通股將按一比一基準轉換為A類普通股。上市後，Propitious Global將持有885,301,280股A類普通股。

- (3) 截至本文件日期，47,777,775股B類普通股及53,868,189股受限制A類普通股由Clover Rich Limited持有，而Clover Rich Limited由Sapient Rich Holdings Limited全資擁有。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。
- (4) 指截至本文件日期，除彭先生及單先生以外的董事及高級管理人員持有的64,272,705股A類普通股。
- (5) 根據於2020年8月24日向證交會提交的最新附表13D，指(i) Morespark Limited持有的49,169,495股A類普通股；(ii) Parallel Stellar Investment Limited持有的33,625,445股A類普通股；(iii) Tencent Mobility Limited持有的245,499,801股A類普通股（包括由6,800,000股美國存託股份代表的20,400,000股A類普通股）；(iv) Parallel Galaxy Investment Limited持有的78,947,370股A類普通股；及(v)由Sunshine Peak Holding Limited持有1,200,000股美國存託股份代表的3,600,000股A類普通股（該等公司均為騰訊控制，統稱「騰訊聯屬實體」）。

騰訊聯屬實體，就HKEX-GL93-18指引信而言為資深投資者，已向本公司承諾於上市完成後至少六個月內保留其在上市時持有的至少合共50%的股權。

- (6) 包括(i)包括截至最後實際可行日期，因根據股份激勵計劃授出的獎勵獲行使或歸屬而以存託銀行的名義登記用作日後發行美國存託股份的43,109,607股A類普通股。存託銀行不會行使有關A類普通股的投票權；及(ii)截至最後實際可行日期，Shing Lee International Limited代我們的僱員持有的17,324,989股A類普通股。有關A類普通股的投票權由Shing Lee International Limited的董事、本公司一名僱員及一名獨立第三方的管理人控制及行使。就由我們的存託銀行及Shing Lee International Limited持有的上述A類普通股而言，存託銀行及Shing Lee International Limited有權收取本公司可能宣派及支付的股息。該股息將由本公司預留。
- (7) 緊隨上市後，本公司將通過兩類股份（A類普通股及B類普通股）擁有不同投票權架構。因此，所有權百分比並不反映上市後股東的投票權。詳情請參閱「股本－不同投票權架構」及「股本－法定及已發行股本」。

於紐交所上市前的投資

自2010年至2019年，我們於紐交所首次公開發售之前進行多輪融資，參與人包括各類專業股權投資基金及著名互聯網科技公司。有關投資的所得款項淨額合共相當於人民幣300億元以上。董事認為我們已得益於我們與投資者之間的業務協同效應、投資者的知識及經驗以及有關投資所反映的對我們表現、優勢及前景的認同。

我們已就融資與投資者訂立投資者權利協議(經修訂)，據此，投資者獲授若干特別權利，包括(其中包括)優先購買權、共同出售權及優先認購權。特別權利已於我們於2020年8月17日在紐交所的首次公開發售完成後自動終止。本公司當時已發行及流通在外的所有優先股(包括投資者持有的優先股)緊接我們於2020年8月17日在紐交所的首次公開發售完成前已按一對一基準轉換為我們的A類普通股。

於紐交所上市及後續發售

於2020年8月，本公司於紐交所完成首次公開發售及上市，合共發行121,900,000股美國存託股份(包括悉數行使包銷商的超額配售權後發行的15,900,000股美國存託股份)，代表365,700,000股A類普通股，公開發售價為每股美國存託股份20.00美元，經扣除包銷折扣、佣金及費用後，籌集所得款項淨額總額2,359百萬美元。

於2020年11月，本公司以每股美國存託股份58.00美元的價格完成了一次後續公開發售(「美國後續公開發售」)。此次發售中，我們合共發行40,710,000股美國存託股份(包括悉數行使包銷商的超額配售權後出售的5,310,000股美國存託股份)，代表122,130,000股A類普通股，經扣除包銷折扣、佣金及費用後，籌集所得款項淨額總額2,323百萬美元。

自我們於紐交所上市之日起至最後實際可行日期，我們董事確認，我們並無在任何重大方面違反紐交所規則的情況，且據我們董事在作出一切合理查詢後所深知，並無任何與我們在紐交所的合規記錄有關的事項須提請投資者注意。

我們成立本公司，是懷著改變中國居住行業現狀的初心。於聯交所上市令我們能夠更接近國內市場並進一步提升我們的品牌影響力。其亦令我們能夠分享中國的長期穩定發展及香港資本市場的多元化投資者基礎帶來的裨益。

公眾持股量

據我們董事所知，緊隨上市後(假設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)，以下人士：(a)將於上市日期擔任其職位及董事職務，並自行或透過股權工具擁有我們股份或美國存託

股份的本公司及附屬公司的董事及最高行政人員；(b) Propitious Global；及(c)騰訊，將合共持有我們已發行及流通在外股份總數的約43.3%，且就上市規則第8.08條而言，該等股份於上市後將不計入公眾持股量。

國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈並取代《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局75號文**」)的《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局37號文**」)，(a)中國居民以投資或融資為目的直接設立或間接控制境外特殊目的公司(「**境外特殊目的公司**」)，在以資產或權益向境外特殊目的公司出資之前必須向所在地的國家外匯管理局分支機構辦理登記；及(b)初次登記後，中國居民亦須於所在地的國家外匯管理局分支機構登記有關境外特殊目的公司的任何重要變更，其中包括境外特殊目的公司的中國居民股東變更、境外特殊目的公司的名稱變更、經營期限變更或境外特殊目的公司的任何資本增減、股權轉讓或置換以及合併或分立。

根據國家外匯管理局37號文，未能遵守該等登記程序可能會遭受處罰。根據國家外匯管理局於2015年2月13日頒佈的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**國家外匯管理局13號文**」)，辦理國家外匯管理局登記的權限由所在地的國家外匯管理局分支機構改為境內實體資產或權益所在地銀行。

據我們的中國法律顧問告知，除左夫人正在登記外，彭先生、單先生及其他27名人士(均為我們的間接實益擁有人且據我們所知為中國居民)已根據國家外匯管理局37號文在所在地國家外匯管理局分支機構完成登記。