



貝殼控股有限公司

KE Holdings Inc.

(於開曼群島註冊成立以不同投票權控制的有限責任公司)

股份代號：2423

年度報告
2022

目錄

五年財務概要	2
主要業績	3
前瞻性陳述	4
業務概覽	5
管理層討論及分析	24
董事及高級管理層	41
董事會報告	49
企業管治報告	90
獨立核數師報告	112
合併資產負債表	121
合併綜合收益(虧損)表	124
合併股東權益變動表	126
合併現金流量表	128
合併財務報表附註	130
公司資料	248
釋義	250

五年財務概要

簡明合併綜合收益(虧損)表

	截至12月31日止年度				
	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)				
淨收入總額	28,646,499	46,014,906	70,480,978	80,752,439	60,668,779
營業成本總額	(21,776,523)	(34,746,862)	(53,621,121)	(64,933,024)	(46,888,032)
毛利	6,869,976	11,268,044	16,859,857	15,819,415	13,780,747
運營費用總額	(8,087,981)	(13,053,584)	(14,018,048)	(17,174,279)	(14,613,653)
經營利潤(虧損)	(1,218,005)	(1,785,540)	2,841,809	(1,354,864)	(832,906)
除所得稅費用前利潤(虧損)	(499,065)	(1,275,764)	4,387,119	1,140,726	292,290
淨利潤(虧損)	(427,681)	(2,180,127)	2,778,323	(524,766)	(1,397,284)
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤(虧損)	(467,824)	(2,183,546)	2,777,592	(524,129)	(1,386,074)
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤(虧損)	(2,386,005)	(4,050,074)	720,466	(524,129)	(1,386,074)
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益(虧損)	(467,631)	(2,120,104)	880,197	(1,329,765)	840,928
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的綜合收益(虧損)	(2,385,812)	(3,986,632)	(1,176,929)	(1,329,765)	840,928

簡明合併資產負債表

	截至12月31日				
	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)				
資產					
流動資產總額	27,374,784	51,912,486	87,539,101	69,926,354	70,424,675
非流動資產總額	11,491,480	15,352,826	16,756,435	30,392,511	38,922,672
資產總額	38,866,264	67,265,312	104,295,536	100,318,865	109,347,347
負債					
流動負債總額	20,572,881	27,797,675	33,633,346	28,936,137	33,341,318
非流動負債總額	3,434,843	7,932,045	3,869,674	4,327,235	6,951,591
負債總額	24,007,724	35,729,720	37,503,020	33,263,372	40,292,909
夾層權益					
夾層權益總額	22,662,309	40,372,895	-	-	-
股東權益(虧絀)					
股東權益(虧絀)總額	(7,803,769)	(8,837,303)	66,792,516	67,055,493	69,054,438

主要業績

- 截至2022年12月31日止年度，總交易額¹為人民幣26,096億元，較2021年的人民幣38,535億元下降32.3%。截至2022年12月31日止年度，存量房交易的總交易額為人民幣15,765億元，較2021年的人民幣20,582億元下降23.4%。截至2022年12月31日止年度，新房交易的總交易額為人民幣9,405億元，較2021年的人民幣16,086億元下降41.5%。截至2022年12月31日止年度，家裝家居的總交易額為人民幣54億元，而2021年為人民幣213百萬元。截至2022年12月31日止年度，新興業務及其他的總交易額為人民幣873億元，較2021年的人民幣1,864億元下降53.2%。
- 截至2022年12月31日止年度，淨收入為人民幣607億元，較2021年的人民幣808億元下降24.9%。
- 截至2022年12月31日止年度，淨虧損為人民幣1,397百萬元，而2021年淨虧損為人民幣525百萬元。截至2022年12月31日止年度，經調整淨利潤²為人民幣2,843百萬元，而2021年經調整淨利潤為人民幣2,294百萬元。
- 截至2022年12月31日門店數量為40,516家，較截至2021年12月31日的51,038家減少20.6%。截至2022年12月31日活躍門店數量³為37,446家，較截至2021年12月31日的45,339家減少17.4%。
- 截至2022年12月31日經紀人數為394,020名，較截至2021年12月31日的454,504名減少13.3%。截至2022年12月31日活躍經紀人數⁴為349,681名，較截至2021年12月31日的406,794名減少14.0%。
- 2022年第四季度，移動月活躍用戶數量⁵平均為3,660萬名，而2021年同期為3,740萬名。

1 特定期間的總交易額按本公司於本公司平台上促成的所有交易的總價值計算，並以截至期末簽署的合約得以證實，包括存量房交易、新房交易、家裝家居以及新興業務及其他的價值，且包括於有關期末已簽約但有待完成的交易。為免生疑問，就隨後未能完成的交易而言，該等交易應佔的相應總交易額將被相應扣減。

2 經調整淨利潤（虧損）是一項非通用會計準則財務指標，界定為剔除以下各項的淨利潤（虧損）：(i) 股份支付薪酬費用，(ii) 收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷，(iii) 長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，(iv) 商譽、無形資產及其他長期資產減值，(v) 投資減值，及(vi) 上述非通用會計準則調整的稅務影響。有關詳情請參閱「管理層討論及分析—非通用會計準則財務指標」一節。

3 根據我們累積的運營經驗，我們載述平台上的活躍經紀人和活躍門店數量，可更好地反映我們平台門店和經紀人的運營活躍度。截至特定日期的「活躍門店」界定為我們平台上的門店，不包括(i) 於過去60天內未促成任何房產交易，(ii) 於過去七天內並無任何經紀人參與房產交易任何關鍵環節（包括但不限於介紹新房屋、吸引新客戶及房屋帶看），或(iii) 於過去14天內並無任何經紀人到訪的門店。

4 截至特定日期的「活躍經紀人」界定為我們平台上的經紀人，不包括(i) 已發出離職通知但尚未辦理離職手續，(ii) 於過去30天內未參與房產交易任何關鍵環節（包括但不限於介紹新房屋、吸引新客戶及房屋帶看），或(iii) 於過去三個月內未參與促成任何房產交易的經紀人。

5 「移動月活躍用戶」指(i) 一個月內至少一次通過貝殼或鏈家移動應用程序訪問我們平台的賬戶數量（剔除重複賬戶）與(ii) 一個月內至少一次通過我們的微信小程序訪問我們平台的微信用戶數量之和。任何期間的平均移動月活躍用戶按(i) 有關期間各月份本公司的移動月活躍用戶總數除以(ii) 有關期間的月份數計算。

前瞻性陳述

本年報載有根據1995年《美國私人證券訴訟改革法》中的「安全港」條文可能構成「前瞻性」陳述的陳述。該等前瞻性陳述可從所用詞彙如「將」、「預期」、「預計」、「旨在」、「未來」、「有意」、「計劃」、「相信」、「估計」及「可能會」等類似陳述加以識別。其中，本年報「業務概覽」、「管理層討論及分析」、「董事會報告」及「企業管治報告」各節，以及貝殼的戰略和運營計劃，均載有前瞻性陳述。貝殼亦可能在其向美國證交會和香港聯交所提交的定期報告、其致股東的年報、新聞稿等書面材料及其高級管理人員、董事或僱員向第三方作出的口頭陳述中，作出書面或口頭的前瞻性陳述。並非歷史事實的陳述（包括有關貝殼控股有限公司的信念、計劃和期望的陳述）均屬前瞻性陳述。前瞻性陳述涉及固有的風險和不確定性。多項因素可能導致實際業績與任何前瞻性陳述所載內容出現重大差異，包括但不限於以下各項：貝殼的目標和戰略；貝殼的未來業務發展、財務狀況及經營業績；本公司收入、成本或支出的預期變化；貝殼賦能貝殼平台上服務及促成交易的能力；貝殼所在行業的競爭；與行業有關的政府政策和法規；貝殼保護本公司系統和基礎設施免受網絡攻擊的能力；貝殼對本公司平台上經紀品牌、門店及經紀人誠信的依賴；中國和全球整體經濟及商業狀況；以及與上述任何一項相關或有關的假設。有關該等及其他風險的進一步資料，載於貝殼控股有限公司向美國證交會及香港聯交所提交的文件中。本年報所提供的全部資料均截至最後實際可行日期，除非適用法律要求，貝殼控股有限公司不承擔任何更新任何前瞻性陳述的義務。

業務概覽

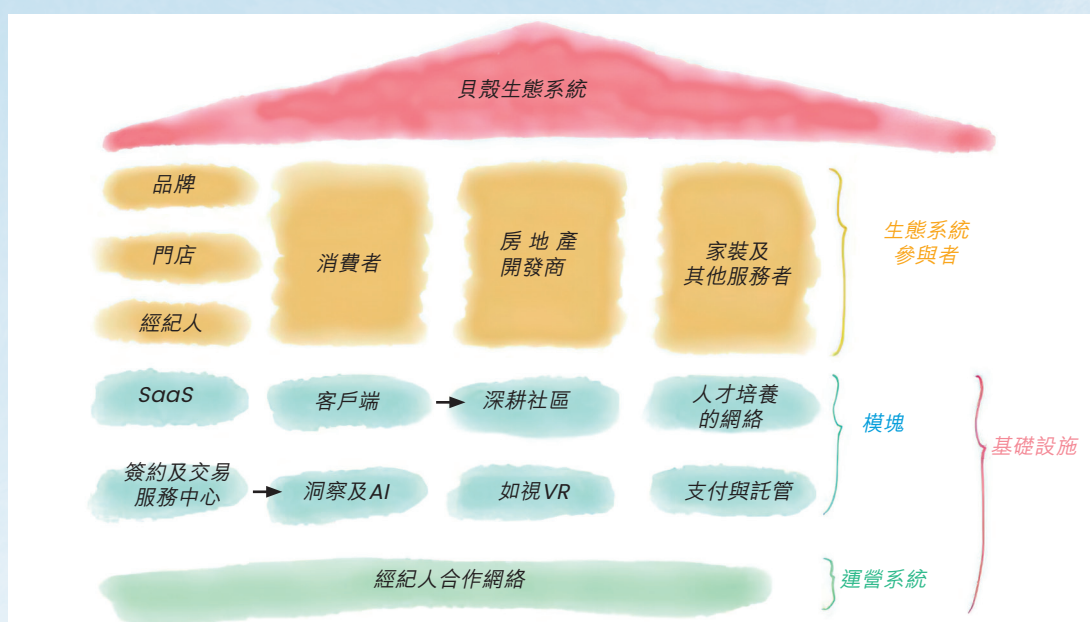
貝殼是領先的線上線下一體化的房產交易和服務平台。我們率先在中國打造了行業平台基礎設施和標準，致力於重塑服務者作業模式，從而更高效地為消費者提供二手房和新房交易、房屋租賃、家裝家居及其他房產交易及居住服務。我們相信與平台參與者線上線下的積極互動，能夠加深我們對平台參與者的了解並為其提供更好的服務。於2022年，我們的平台完成了約380萬筆房產交易，合計總交易額達到人民幣26,096億元。

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行業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21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。

我們的平台

我們於2018年推出貝殼平台。如今，貝殼是領先的線上線下一體化房產交易和服務平台。我們率先在中國打造了行業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、家裝家居及其他房產交易及居住服務。鏈家是我們在平台上擁有並經營的中國領先的房產經紀品牌，我們認為，其成功為建設行業平台基礎設施和標準鋪平了道路，並支撐著貝殼的快速發展。多年來，我們通過鏈家龐大的門店網絡實施了一系列行業「首創」，包括通過我們的ACN網絡促進經紀人合作實現共贏、打造「樓盤字典」、推廣真房源及利用技術實現流程的數字化及標準化。該等努力最終造就了鏈家的市場領導地位以及行業領先的服務質量及效率，令其成為一個值得信賴的家喻戶曉的品牌。更重要的是，鏈家為我們的基礎設施奠定了根基，包括ACN網絡、運營經驗、技術系統，使得我們線上線下網絡運營無縫整合，並證明了其規模化的運營能力。於2018年，我們進一步將鏈家的核心競爭力橫向擴展至貝殼平台，我們從而能夠幫助數百個房產經紀品牌（包括鏈家以及其附屬門店及經紀人）取得成功。同時，我們通過一系列努力（包括對三大關鍵組成部分進行數字化和標準化，即技術、交易流程和服務質量）建設更具擴展性的平台基礎設施，專門應對本行業面臨的挑戰。

下圖說明我們平台的組成及結構：



貝殼平台是一個對居住行業及生態系統參與者開放的平台，憑藉優質的房產經紀品牌、門店、經紀人以及家裝及其他服務者令消費者（包括買房人、賣房人、業主及租戶）能夠享受順利的房產交易及居住服務。我們的平台作為房地產開發商的創新銷售渠道，亦令其他生態系統參與者（如家裝服務者）受益於我們的技術及龐大的客戶及經紀人群體。ACN網絡是我們平台的基礎，我們借此通過促進經紀品牌、門店及經紀人之間的合作、令真房源標準化及採用一系列合作規則，精簡整個房產交易流程。我們亦為生態系統參與者提供多種服務模塊，其連同ACN網絡構成適用於且有利於整個行業的可擴展的基礎設施。該等模塊包括SaaS系統、客戶端、深耕社區的網絡、技術應用、培訓及招聘計劃以及交易服務中心。

我們向生態系統參與者提供的服務品類主要包括：

向消費者：作為領先的房產交易及服務平台，我們提供全面的服務，以滿足消費者不斷變化的需求。該等服務主要屬於三類：(1) 與二手房和新房交易及房屋租賃有關的經紀服務；(2) 簽約及交易服務，包括簽約服務、安全支付、託管等；及(3) 家裝家居服務。連同經紀品牌、門店、經紀人及其他服務者，我們為消費者提供中國最大的真房源庫，並於房產持有周期的各個階段為客戶提供專業高效的服務。

業務概覽

*向經紀品牌、門店及經紀人：*我們的基礎設施對所有加入我們平台的房產經紀品牌、門店及經紀人開放。我們主要向我們平台上的品牌、門店及經紀人提供兩類服務：**(1)**平台服務，讓我們平台上的經紀服務者能夠進行基於角色的自動佣金分配，並以合作方式使用我們的基礎設施及其不同模塊，包括SaaS、技術、培訓及招聘、簽約及交易服務等；及**(2)**品牌服務，讓小型經紀門店能夠加入知名經紀品牌並受益於更好的質量控制及線索轉化率。

*向房地產開發商：*利用我們已建立的基礎設施及廣闊的消費者基礎，我們的平台能夠成為新房項目的強大銷售渠道，從而重建價值鏈，並且轉變房地產開發商發現買房人並與買房人互動的方式。我們主要向房地產開發商提供全面的銷售及營銷解決方案，包括經紀服務、銷售策劃、接待服務、在線營銷以及創新工具。

*向家裝及其他服務者：*利用我們的對行業的數字化改造能力，我們不斷將家裝家居及其他服務的工作流程數字化，再進行重構，由此提高作業效率。通過這些努力，我們的目標是將流程進行標準化，並將改進的行業實踐及解決方案沉澱到SaaS中，以更好地賦能家裝及其他服務者。

我們有四項主要收入來源，即存量房業務、新房業務、家裝家居和新興業務及其他。就存量房業務而言，我們的收入來自下列各項：**(i)**我們自營的鏈家品牌，其中我們就二手房交易及房屋租賃收取佣金，及來自其他經紀公司的佣金分成，這些經紀公司在貝殼平台上經營經紀門店並與鏈家經紀人合作完成交易；**(ii)**於貝殼平台擁有及經營經紀門店的經紀公司（我們收取平台服務費）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，如包括實地勘察、經紀人招聘和培訓服務在內的協助工作。就新房業務而言，我們確認向房地產開發商收取的銷售佣金收入。就家裝家居而言，我們通過向消費者提供家裝家居服務產生收入。此外，我們自多種其他居住服務（包括金融服務及租賃住房管理服務等其他新拓展業務）產生收入。

隨著我們成為更值得信賴的平台且我們的經紀人與消費者之間的關係加深，我們能夠擴展至與房產持有及生態系統其他參與者有關的其他垂直服務領域。我們努力提供一站式解決方案，以解決整個房產持有周期的客戶需求，且我們計劃進一步擴大服務品類，增強我們生態系統的網絡效應。

經紀人合作網絡(ACN網絡)

ACN網絡是我們基礎設施的核心，這一運營系統不僅培養服務者之間的互動和聯繫，同時也使其能夠通過協作和佣金分配提升服務效率及客戶體驗。我們設計ACN網絡旨在徹底解決本行業面臨的挑戰。其充當貝殼平台的運營系統，制定協議和操作規範，來劃分合作房產交易中的角色，通過佣金分配機制來界定經紀人的權利和義務。通過ACN網絡，我們將真房源標準化，促進經紀人之間的合作及信息共享，精簡整個交易流程，並使經紀人在交易流程中更加專業化，對特定領域更加了解。基於我們對中國居住行業的深入了解以及通過超過21年運營鏈家積累的聲譽，通過重塑以下三個領域，ACN網絡推動了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)分派經紀人的合作角色，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。

經紀人合作及運作規則

我們積極促進我們平台上的經紀人合作，以提高房產交易和服務行業的效率。我們將完整的存量房交易(包括二手房交易及租賃)劃分為不同環節，並允許多名跨品牌及跨門店經紀人在一單交易中開展合作，並根據其角色分享佣金，借此經紀人在其角色方面更加專業化。於2022年，通過貝殼平台完成的二手房交易中有75.5%的交易涉及ACN網絡下的跨門店合作。

我們的ACN網絡鼓勵我們平台上的買方及賣方經紀人在進行房產交易時進行合作及互動。買房人的發起經紀人可選擇與具備更多相關交易專業知識或資源的其他買方經紀人合作，並與完成交易的經紀人分享佣金。在ACN網絡下，佣金根據經紀人在房產交易中的不同角色自動分配，並非基於經紀人之間的磋商。

通過角色劃分及佣金分配，我們確保經紀人就其為促成交易成功進行所作的工作獲得公平的報酬，從而營造一個健康但又充滿競爭的工作環境。更重要的是，可激勵經驗不足的經紀人通過在更多交易中擔任相對容易的角色學習及積累專業知識並獲得報酬。

業務概覽

為保護房屋信息及促進賣方經紀人之間的良性競爭，我們根據城市發展及門店分佈劃分地理區域，使經紀人能夠成為其附近房屋的專家。經紀門店有權管理門店附近的存量房房源，並作為該等房源的賣方經紀人。就買方經紀人而言，若其客戶有意在其他地區買房，其可以通過將其消費者推薦給理想地區的經紀人，獲得完成交易的一部分佣金。

平台治理機制

我們實施詳細的規則以激勵經紀人遵循我們的ACN網絡，並在提供服務時堅持高標準的專業精神，若其表現良好，向其提供特殊權益。我們已實施平台治理機制，以鼓勵遵守我們的ACN網絡，例如貝殼分，其表示經紀人的業績及服務質量，以鼓勵在我們平台上更積極的合作及行為。

我們不斷努力完善生態治理。就存量房業務而言，我們建立起監察機制，激勵客戶、服務者、平台員工等各方對私單、飛單等違規行為進行監督舉報。此機制亦幫助我們高效識別風險門店並及時整治問題，使經紀人作業更有安全感。就新房業務而言，我們與新房開發商共同承諾，新房銷售免於客戶信息洩露、截客等行為。通過所有該等努力，我們致力於提升經紀人的作業安全感。

真房源

我們認為，真房源是經紀人合作的基礎，原因是經紀人之間的高效合作需要有效及可靠的房源信息。真房源促進信息透明度及消費者信任，提高經紀人的運營效率，提升交易體驗，以及加強我們的品牌形象。我們監查並核實我們平台上房源的真實性，並通過客戶回訪、實地拜訪及AI及時更新或刪除不合資格的房源。截至2022年12月31日，我們有約458萬套二手房交易的真房源。

我們基礎設施中的模塊

根據ACN網絡，我們不斷創新及構建各種模塊，以補充服務於我們平台參與者（如經紀人、經紀門店及品牌、消費者、房地產開發商以及家裝及其他服務者）的基礎設施。有關模塊的例子包括針對經紀人及門店經理的SaaS系統、針對消費者的貝殼前端、作為我們平台基礎的AI技術及應用、有利於經紀人、消費者及房地產開發商的虛擬現實技術、為消費者提供線下服務的深耕社區的網絡、實現安全的線上線下交易的與電子錢包綁定的支付解決方案、精簡經紀人及消費者交易流程的交易服務中心、有效幫助交房的業權審批及託管服務以及針對經紀人及門店經理的經紀人培養及招聘服務。該等模塊連同ACN網絡構成我們基礎設施的組成部分，支持我們平台上提供的房產交易及居住服務的各個階段。

SaaS系統

我們向生態系統參與者提供各種SaaS系統。我們通過SaaS系統賦能經紀人及經紀門店，SaaS系統整合ACN網絡中我們預想的合作機制以及與房產交易和服務有關的多種其他工具及功能。我們為關聯經紀門店及經紀人實施A+ SaaS系統，以及為鏈家員工實施Link SaaS系統。Link SaaS系統包括對我們內部運營的功能支持，在其他方面與A+ SaaS系統大致相同。SaaS系統協助經紀人及門店經理開展日常工作，其可無縫接入我們的數字化及標準化房產交易流程。經紀人及門店經理可通過桌面應用程序、網站或移動應用程序便捷訪問基於雲的SaaS系統。我們亦為家裝服務者提供SaaS系統。請參閱「一家裝家居服務—Home SaaS家裝家居系統」。

貝殼客戶端

我們的貝殼客戶端包括貝殼網站、貝殼應用程序、貝殼微信小程序，提供消費者相關房產交易及居住服務資源，並全程引導消費者作出明智的房產交易及居住服務決定。

我們相信，我們平台上真實及廣泛的房源是優質客戶服務及成功交易的基礎。消費者可通過我們的貝殼網站、貝殼應用程序及貝殼微信小程序輕鬆獲得豐富的二手房及新房房源以及租賃房源。可按小區、價格、房間數量、建築面積及其他屬性對房源進行篩選。

業務概覽

對於二手房房源，客戶可查看可視化演示，包括虛擬現實或圖片、平面圖、經紀門店證書、經紀人對房源的評論以及相同社區過往的交易記錄。此外，對於新房項目，我們提供對項目所提供平面圖的介紹、有關銷售的最新消息、經紀人評論及其他消費者之間的討論。對於租賃房源，我們亦訂明業主提供的設施及傢具以及租金詳情、佣金及押金，並展示草擬合約以供參考。再者，我們亦載有摘錄自樓盤字典的社區信息，如交通、教育、醫療及娛樂資源以及其他服務，以便消費者能夠將其納入考慮範圍。

我們在房源下展示經紀人的信息，客戶可通過即時通信或電話一鍵發起詢問。我們已為經紀人建立個人簡介，以便客戶能夠查看經紀人的姓名及職銜、工作經歷、交易記錄、獎項以及過往客戶的評級及評價。此外，我們在平台上展示經紀人的貝殼分及排名，其一般代表經紀人的服務質量。利用我們平台上龐大的經紀人基礎，我們能夠及時有效地服務消費者。

我們深耕社區的網絡

房產交易一般價值高且涉及高風險，在成交前需要進行大量信息分析及研究。與一鍵購買的產品不同，每項住宅房屋所在位置、房屋特點、條件及樓齡等各個方面具有獨特性，從而會產生不同價值。消費者在房產交易中選擇地產經紀人時，便利的交通以及有關社區的豐富當地洞察及知識具有重要意義。此外，由於中國是一個人口大國，人口密度高的住宅社區在城市地區十分普遍。深耕社區的網絡專注於社區推廣及參與，為當地未經預約的消費者提供便捷的接入點，亦是我們平台的有形線下觸點。

我們廣泛的網絡令我們的平台能夠在線下積累房產信息，獲得對當地客戶需求及房屋特點的理解。客戶及經紀人通過我們的線上平台進行聯繫令客戶能夠快速找到門店及經紀人，以提供迅速、有效及便捷的當地服務。此外，我們平台上提供的輔助工具令門店經理能夠建立及管理龐大的經紀人團隊，並提高門店層面的運營效率，從而加強我們作為一體化線上線下平台的優勢。由於每間門店作為一個工作單位運作，而門店經理履行管理職能，我們能夠隨著規模的不斷擴大維持運營效率。

鑒於大店對社區客源商機的覆蓋更廣且財務上的抗風險能力更強，我們持續推進大店策略。在大型團隊任職亦有助於提高經紀人的生產力，一名經紀人可以與同事建立業務關係，受到更多激勵以實現更好的業績。

我們亦致力提高優質服務者的留存，從業時間長且績優的經紀人佔比提高，因此構建了更優質且更高效的服務者體系。

近年來，我們平台上越來越多門店開始為社區居民提供免費的便民服務，如打印、充電及上網。通過該等頻繁互動，經紀人能夠與消費者建立聯繫，這不僅能夠產生有效的房產交易線索，亦令我們能夠作好充分準備以提供其他居住服務，如家裝家居及居住生活服務。

專業發展及支持

由於我們認為平台的成功很大程度上取決於平台經紀人的效率及服務質量，我們致力於通過線下培訓及線上課程與平台經紀人和家裝服務者分享我們積累的行業專長。亦請參閱「家裝家居服務－家裝家居服務者賦能」。

簽約及交易服務

我們為消費者提供全面的簽約及交易服務。該等服務包括簽約服務、安全支付及託管等。

線上線下交易服務中心

在中國，房產交易通常是一項浩繁工作，涉及許多步驟及程序性手續，如向房屋管理局提交購房協議、向稅務部門繳稅、向市房屋管理局辦理產權轉讓及房屋所有權登記以及向銀行完成貸款申請及／或向擔保公司完成擔保服務。該等步驟通常需時數周並涉及數十次到訪不同地點。為減少消費者及經紀人的麻煩，我們通過硬件設備鋪設和簽約系統構建，設計了一套以安全為核心的全面的簽約作業規範，上線了「吉簽」簽約系統。「吉簽」有助於確保交易符合我們的標準流程及安全規範，並確保交易服務過程有證可查、有據可依。同時，我們在貝殼平台運營我們專有的全面在線交易支持系統NTS。通過NTS，消費者能完成許多必要的交易步驟，如在線簽約及向相關房屋管理局提交合同。NTS亦通過我們的應用程序及網站使交易流程清晰可見，令客戶及經紀人能監測各種交易步驟，並在線提供反饋和意見。

業務概覽

除全面的線上交易支持外，我們還建立了線下簽約服務中心，以促進房產交易，幫助消費者及經紀人無縫及輕鬆地轉移產權及完成管理程序。我們已在涉足的城市開設簽約服務中心，並與銀行、擔保公司、房產估值師和政府機構合作，在現場派駐其人員。我們的交易支持人員亦可在簽約服務中心幫助辦理各種管理程序。因此，消費者及經紀人能在我們的簽約服務中心辦完完成交易的大部分必要步驟。

結合線上NTS及線下管理支持，我們認為我們的平台使交易簡化，節省時間及成本，並帶來更好的客戶體驗。

支付及託管服務

於2014年，我們建立線上支付平台理房通，在房產交易中提供數字支付處理服務。作為獲得許可的線上支付平台，理房通亦為我們平台的參與者創建電子錢包。該等電子錢包在自動核算、結算以及從客戶向房產經紀門店和經紀人的資金支付方面發揮作用。

此外，作為一項託管服務，理房通解決中國房產交易中的信任問題，即買房人擔心付款後收到的房產證有否產權負擔，而賣房人在收到付款確認書前不願意轉讓產權。理房通平台會運營一個託管賬戶，確保買賣雙方均履行義務。理房通平台提高客戶體驗並確保支付安全，從而提升我們的品牌形象，並為貝殼平台吸引更多客戶。理房通擁有中國人民銀行授予的有效牌照。

其他模塊

我們基礎設施中的模塊亦包括我們的洞察及AI應用，以及虛擬現實和其他技術。請參閱「－ 洞察及AI應用」及「－ 我們的技術及研發－ 如視虛擬現實」。

我們平台的房產經紀品牌

我們相信，遍佈中國的龐大而活躍的經紀人、經紀門店及經紀品牌網絡為服務大量消費者提供堅實的基礎。截至2022年12月31日，我們平台上有超過349,000名活躍的經紀人及約37,400家深耕社區的活躍經紀門店，代表268個房產經紀品牌。截至2022年12月31日，我們平台上有約394,000名經紀人及約40,500家經紀門店。通過平台的經紀人、門店及經紀品牌，我們能高效磨練本地市場專業能力，創造線索並與消費者建立關係。

鏈家品牌

我們於2001年開始在房產交易和服務行業經營「鏈家」品牌的房產經紀業務，鏈家已被認定為「中國名牌」。通過鏈家，我們為消費者提供經紀服務，為房地產開發商的新房交易提供營銷及銷售服務，並將經紀業務延伸至房屋租賃。利用我們強大的線上線下運營能力，我們通過鏈家實施一系列的行業「首創」，並成功制定規則、發展運營專長、AI及技術系統，從而實現卓越的服務質量及效率。例如，鏈家率先提出房產交易三方協議，將經紀服務者作為協議一方，以提供充分的透明度並提升信任。樓盤字典於2008年在鏈家上推出。鏈家於2010年推出鏈家網，領先於同行建立自身的Link SaaS系統，開創從線下向線上遷移的先河。鏈家亦於2011年建立ACN雛形，我們對其進行測試及改進後在貝殼上推出。

鏈家旨在於中國提供最優質的客戶服務，並努力提供最佳客戶體驗。以服務質量為先，鏈家一直在改進客戶服務，並建立一整套在過去超過21年積累的規則及標準。在鏈家業務營運過程中制定的許多ACN規則（包括真房源）被匯編成冊，以指導鏈家經紀人。鏈家亦率先採用一系列品質服務標準，如服務承諾及客戶投訴手冊，現在我們應用於整個貝殼平台的標準及規則。

我們在鏈家篩選及招聘優質經紀人，並培訓彼等為消費者提供高效專業的服務。鏈家制定了強大而全面的經紀人發展計劃，包括校園招聘、定期考試、線下培訓及線上課程。

截至2022年12月31日，鏈家擁有約90,700名活躍經紀人及約95,000名經紀人，以及約5,500家活躍的線下經紀門店及約5,560家經紀門店，遍及中國29個城市。截至2022年12月31日，鏈家在北京及上海分別有超過24,400名及21,300名活躍經紀人，以及超過1,300家及約940家活躍經紀門店。

鏈家與貝殼的關係

利用我們在運營鏈家時積累的無與倫比的行業專長和可擴展的基礎設施，我們於2018年建立貝殼平台，向其他符合資格的經紀品牌、門店及經紀人開放解決方案。如今，鏈家成為貝殼平台最受認可及最具影響力的品牌。在北京及上海，鏈家已有顯著的市場滲透率，鏈家是目前唯一在貝殼平台上可保證優質客戶服務並加強在這兩個市場的市場領導地位的房產經紀品牌。

業務概覽

北京和上海以外城市的許多其他房產經紀品牌已加入我們的平台，乃由於鏈家擁有良好往績及市場領先地位。目前，鏈家憑藉高成交效率、一流的客服及訓練有素的經紀人隊伍成為我們平台上其他經紀品牌的標桿。鏈家與其他經紀品牌一樣，遵守我們在貝殼平台上一貫執行的資格及規則，並在許多方面（例如其經紀人的學歷水平）受到更高標準的約束。

德佑品牌

我們擁有德佑品牌，該品牌服務於尋求品牌效應及獲得貝殼平台所提供解決方案的關聯經紀門店。參與的經紀門店可降低運營成本，提高業務效率及生產力，增加接觸最新市場新聞及行業趨勢的機會，得以觸達海量真房源，並獲得貝殼平台的優質客戶線索。彼等能夠保持其自身團隊文化，同時享受大平台全面的基礎設施並在我們廣闊的網絡中開展合作。

其他品牌

通過分享我們深刻的行業理解、運營專長及強大的基礎設施以及高效的線上線下整合能力，我們幫助其他房產經紀品牌成長及成功。截至2022年12月31日，我們平台關聯除鏈家以外的267個房產經紀品牌，該等品牌經營約31,900家活躍經紀門店，擁有約259,000名活躍經紀人。截至2022年12月31日，我們平台約86.2%的二手房掛盤信息由貝聯門店（包括加盟品牌德佑經營的門店）的經紀人發佈。於2022年，我們平台約64.2%的存量房及新房交易總交易額由貝聯門店及我們新房交易的銷售渠道產生。

我們通常與其他經紀品牌訂立合作協議。根據該等協議，我們向經紀品牌提供訪問平台上真房源庫及模塊的權限。作為回報，經紀品牌會承諾遵守我們的ACN網絡以及平台的其他協議及實踐，並按照約定支付費用，該收費方案由不同合作深度決定。合作協議亦具體分配經紀品牌與我們的責任，因此我們不對經紀品牌的商業活動所產生的訴訟及糾紛負責。

與房地產開發商合作

利用我們已建立的基礎設施及與消費者之間的信任，我們能成為房地產開發商的強大銷售渠道。我們受到房地產開發商的青睞及信任，在中國促成了大量新房交易。截至2022年12月31日，我們平台的新房項目數量超過8,500個。於2022年，通過我們平台所進行新房交易的合計總交易額為人民幣9,405億元。在我們繼續贏得新房交易市場信任和認可的同時，儘管由於COVID-19疫情導致收款活動放緩（特別是在2022年上半年），我們的應收賬款周轉率較2021年的97天略有增加，惟得益於穩健和全面的風險評估措施，我們仍保持著良好的應收賬款周轉率，於2022年為105天。在2022年第四季度，新房業務的應收賬款周轉天數改善至64天，而2021年同期則為91天。

我們與房地產開發商有多種合作方式。例如，我們與大型房地產開發商訂立戰略合作，為促成其新房項目的銷售獲得優惠條款。特別是，我們積極與優選開發商（包括國有企業開發商）開展總對總業務合作，不斷提高我們銷售項目的質量和佣金回款確定性。我們亦有當地業務發展團隊，在多種合作模式下直接與單個新房項目合作。

我們的新房業務注重風險控制、生態建設以及效益提升。就我們促成的新房交易而言，符合我們特定要求的房地產開發商在買房人與房地產開發商簽署買賣協議並支付首付款後向我們支付佣金。我們亦加快佣金回款並推行開發商「預付佣」模式。通過鼓勵開發商向我們預支付佣金，經紀人可以更快得到結佣，其為經紀人帶來更多安全感，房地產開發商亦獲得更高效的銷售去化，實現共贏。

家裝家居服務

憑藉經紀人及消費者之間的密切聯繫，我們開始向客戶提供家裝、翻新及家居服務。我們於2020年4月正式推出我們的家裝家居服務被窩家裝。於2021年7月，我們與提供綜合性服務的中國家裝企業聖都家裝訂立收購協議。該收購事項已於2022年4月20日完成。家裝家居服務旨在提供一站式解決方案，讓消費者獲得全面的家裝家居服務，從室內設計、裝修、翻新、傢具、用品，到售後維護及維修。

業務概覽

我們將房產交易服務與家裝家居服務的組織架構及操作流程一體化。通過培訓和實習，我們幫助經紀人學習專業家裝家居知識，以提高房產交易服務向家裝家居服務的導流和客戶轉化率。

我們亦通過重塑新零售業務流程，落地能夠管控關鍵指標的科學管理模式，及推出線上化管理系統，推進家居新零售業務，提供包括定制傢具、軟裝和電器在內的各種產品及服務。

我們通過線上平台、經紀門店及體驗中心積極探索客戶對家裝的需求。我們認識到行業內缺乏標準化的服務流程及服務效果不佳，因此我們致力於通過標準化及可視化的做法提供流暢的家裝家居服務。我們使用VR技術，通過具有真實體驗的如視VR技術向客戶虛擬展示其房屋未來的樣子。在裝修計劃的實際實施過程中，我們為家裝服務者搭建了基於品質的派單系統和激勵機制，亦為核心服務流程的每一步建立詳細的標準及做法，這亦有助於縮短交付周期。我們推出了Home SaaS 2.0系統，可以實現作業流程線上化、BIM（建築信息模型）設計流程一體化，支持對交付周期、質量及材料的強管理。

我們與符合資格及經嚴格挑選的承包商合作。我們購買優質材料，分配及交付材料，或成為優質材料的高效銷售渠道，並管理施工團隊執行工作。此外，消費者能夠實時觀察工作現場，並通過應用程序在線跟蹤裝修進度，提高家裝服務的透明度。我們亦履行對客戶作出的服務承諾，並落地了保證快速響應的客服系統。我們認為，我們標準化、可視化的服務流程會為消費者帶來卓越無憂的體驗，從而進一步提高客戶黏性。

Home SaaS家裝家居系統

我們迭代了一體化的SaaS系統Home SaaS家裝家居系統，使家裝專業人士能在同一個地方管理項目的整個生命周期。我們的系統令彼等能捕捉銷售線索、管理客戶及供應商關係、履行管理及支持功能、設計翻新計劃、簽約、安排付款、實施施工計劃和管理供應鏈。

自2022年下半年至最後實際可行日期，Home SaaS已迭代並運行了2.0版本。除原有的全流程營運管控及賦能外，Home SaaS 2.0亦增加了完整的成本控制系統、家居新零售系統，及具備倉儲和配送系統能力的供應鏈管理能力。Home SaaS 2.0已在少數試點城市落地。

家裝家居服務者賦能

我們的培訓課程旨在建立行業標準及提高整體服務質量，乃為滿足整個家裝價值鏈的服務者的具體需求而定制的，其中包括線索顧問、客戶經理、室內設計師、測量師、工程師、總承包商及建築工人。

家裝家居服務者賦能主要圍繞三個方面－成長、培訓及文化。我們不斷完善項目經理及工人的招聘流程，經驗豐富的項目經理及工人的規模不斷擴大。同時，我們從工藝標準、規章制度、就職福利等方面為彼等設計多層次培訓。通過線上線下相結合的方式，我們致力於提高服務者的專業水平及客戶滿意度。培訓分為三個階段：(i)入職培訓，主要涉及融合培訓及指導；(ii)在職培訓，包括每月主題培訓及業務技能提升培訓；及(iii)領導能力培訓，為工人晉升為項目經理作準備。就文化建設而言，我們鼓勵服務者各抒己見，完善目前的制度標準及管理策略。我們亦舉辦服務者大會，以激勵並表彰傑出服務者。我們認為，我們的綜合培訓課程將增強服務者的能力，提高其專業技能，從而提升服務質量及我們對消費者的價值主張。

省心租

省心租專注於分散式租賃住房管理服務，旨在解決新市民及年輕人的住房問題。其將市場上分散的房源進行整合，並將其打造成優質可靠的長租房源。此外，省心租亦提供家政服務、維修等租後服務，真正做到讓業主省心、讓租客放心。

洞察及AI應用

我們平台從歷史房屋信息、平台上的互動及我們促成的交易產生大量洞察。此外，鑒於我們的規模，我們對市場有整體的看法，包括供應、需求及定價趨勢。該等有價值的洞察有助於我們提供定制化產品及服務，為經紀人與房源及消費者牽線搭橋，並促進交易。

業務概覽

樓盤字典

我們於2008年推出樓盤字典，並在十多年內不斷完善。樓盤字典涵蓋從小區、社區、樓宇到樓層及房間的一系列與房產相關的資料。截至2022年12月31日，樓盤字典涵蓋約2.67億套房屋。我們平台的經紀人可通過SaaS系統瀏覽樓盤字典中與其城市有關的資料。經紀人可通過移動應用程序、微信小程序及其他入口提供新的房屋信息或進行修改。通過樓盤字典，我們驗證房源的真實性，補充平台上的房產信息，並根據房屋信息及歷史交易記錄提供房產評估服務。

人工智能(AI)應用

我們已將我們的若干AI應用提供予其他生態系統參與者。我們平台的AI應用例子包括：

智能搜索及預測。我們使用相關性排名及點擊率預測等先進的機器學習算法產生優質的搜索結果。我們使用深度學習算法，根據靜態特徵及時間序列特徵智能預測房源的交易概率。我們亦利用自主算法基於樓盤字典及豐富的交易歷史提供估值服務。

智能商機分配。在線上諮詢發生的時刻，我們使用房源特徵、服務者過往服務特徵、客戶偏好預測不同服務者服務相同客戶後的成交概率，為客戶分配最佳服務者提供諮詢，從而更好地完成後續線下服務。

房源推廣系統。我們採用基於深度學習算法的智能匹配系統，為房源服務者所代理的房源尋找更合適的客戶服務者，從而幫助房源服務者找到潛在的客戶，實現精確的房產交易匹配。

貝殼好房。我們已部署貝殼好房，該系統基於計及房產特徵、房產瀏覽歷史和房產展示記錄等因素的評級系統，向消費者推薦優質房源。基於消費者的資料，我們能高度準確地預測彼等對貝殼好房房產的興趣，並在將房源推送予相應經紀人前推送予消費者的經紀人，從而提高轉化率。一般而言，貝殼好房的房源在我們平台享有更高曝光率，從而導致更快的交易決策、更短的交易時間及更高的轉化率。

文字及語音助手。我們開發使用自然語言處理(NLP)算法的智能對話，通過即時通訊系統為消費者提供智能客服。我們亦開發並繼續升級AI助理(小貝)，為經紀人提供實時互動反饋及培訓，並為店東提供智能管理功能，從而提高交易效率及服務質量。我們亦將技術能力複製到家裝家居服務中。通過小貝培訓，我們模擬家裝家居展示廳，並以人機對話的形式模擬客戶諮詢場景，使得服務者更加熟悉家裝家居知識。

未來家裝修系統。我們已開發AI賦能的系統未來家，其特點是自動生成家裝家居計劃。其亦能在幾分鐘內創建互動的平面圖及三維模型。一旦創建平面圖，消費者可通過渲染的高清視覺演示參觀及體驗裝修設計。未來家便於裝修服務者為一個項目創建及分析不同佈局及成本的多個計劃，從而幫助消費者更好地決策。

我們的技術及研發

我們立志利用自身技術引領中國居住行業新時代下的創新。我們的平台建立於強勁的雲技術基礎設施之上，具有全面的功能，支持房產交易及服務從最初獲客、經紀人合作、房源線索推薦管理、交易工作流程管理到付款及成交管理整個生命周期。我們專門開發AI技術以提高平台及經紀人的業務運營效率。

研發

我們在研發方面投入大量資源，以改進我們的技術，開發與現有產品互補的新產品，並找到更好地支持我們平台經紀人及其他參與者的方法。截至2021年及2022年12月31日止年度，我們在研發方面分別花費人民幣3,194百萬元及人民幣2,546百萬元(369百萬美元)。

我們的研發團隊包括搭建及維護平台基礎設施的工程師、進行建模及算法研究的AI算法工程師、專注於網絡安全及風險控制的安全及風險管理工程師、維護平台穩定性的基礎設施維護工程師、在平台開發及實施產品和服務的平台開發工程師以及專注於如視虛擬現實產品的虛擬現實工程師。

業務概覽

技術基礎設施

我們已開發安全、高效及具成本效益的基於雲技術的核心系統來運營業務。雲技術使我們能夠在內部處理大量複雜數據，大幅降低成本並提高運營效率。我們目前依賴六個數據中心機房以及騰訊雲等第三方雲服務提供計算、存儲、帶寬、內容分發網絡、備份及其他服務。強勁的技術基礎設施支持即時擴展，具有極大的靈活性以支持流量高峰。我們有能力在數據中心或城市發生服務器、電纜及電力相關突發事件時運營及提供服務。即使在所有核心數據被刪除的極端假設情況下，我們也能通過多層備份系統恢復到全面服務。截至最後實際可行日期，我們並無發生任何嚴重影響我們業務營運的服務突發事件。

如視虛擬現實

我們在中國將VR體驗引入房產交易和服務行業。我們早在2015年就開始研究VR技術，並在2016年初建立VR實驗室。我們相信，VR技術的力量可幫助經紀人發展業務，獲得更多的消費者，並提供頂級服務，特別是越來越多的消費者通過在線搜索房產開始房產交易之旅。此外，經紀人與消費者在VR看房環節的互動被數字化並記錄，可及時用於經紀人的個性化培訓及技能提升。

我們認為，如視VR技術正改變房產交易和服務行業的運作方式。通常情況下，客戶在決定想要的房產前會親自參觀多處房產，該做法並不方便且費錢費時。如視VR技術使買房人能在家虛擬參觀房產並通過點擊界面上的點位指引在房屋內移動。我們為消費者提供房產的三維交互，以及通過貝殼客戶端按需獲得經紀人實時講解。

金融解決方案技術

我們已開發先進的技術，為平台的金融服務賦能。我們金融技術的核心為理房通創建的電子錢包。電子錢包能於我們生態系統以高頻率及高價值處理貨幣交易，本質上為以嚴格的財務會計標準進行數字化轉賬、清算及結算的系統。

市場營銷及品牌推廣

我們通過多種線上線下品牌推廣及業務開發活動推廣我們的平台及提高品牌知名度。我們與網站及移動應用程序合作，尤其是受歡迎的搜索引擎及社交媒體平台，以開展線上及移動市場營銷。我們亦主要以冠名贊助、推廣活動、海報及電視廣告的形式進行線下市場營銷。例如，我們是於2022年11月6日舉辦的2022年貝殼北京馬拉松的冠名贊助商，與參跑者一起慶祝體育精神。於2021年，我們贊助了中國中央電視台(CCTV)對奧林匹克賽事的轉播，在2021年東京奧運會和2022年北京冬奧會轉播期間，我們在CCTV投放廣告。此外，我們自2020年1月至2022年1月贊助中國國家女子排球隊。

我們認為，優質房產經紀服務帶來良好的口碑，提高客戶對我們品牌的認知。隨著通過促成房產交易和服務贏得消費者的信任，彼等通常會將我們推薦給家人、朋友和熟人，或者在自身產生其他居住需求時再次選擇我們的平台，不論是房屋租賃、家裝，還是其他服務。

截至2022年12月31日，我們有6,152名業務開發及支持人員在各地致力於拓展我們的業務。在進駐新的地域時，我們遵循一套標準化流程。在樓盤字典中將目標城市的信息擴增到滿意的水平後，我們將派遣業務開發團隊，接洽當地與我們共享類似願景及價值觀的房產經紀門店，探討潛在合作。一旦我們建立起全面的門店、經紀人及信息網絡，我們則會開設線下門店並將該城市接駁到我們的線上平台。

知識產權

我們認為專利、商標、著作權、域名、技術訣竅、專有技術及類似知識產權為我們成功的關鍵。截至2022年12月31日，我們有1,348項註冊專利及1,097項正在申請中的專利。截至2022年12月31日，我們亦擁有7,387項註冊商標、716項正在申請中的商標、由我們開發且與業務的各個方面有關的712個計算機軟件著作權，以及157個註冊域名，包括ke.com及lianjia.com。

我們力圖通過一系列專利、著作權及商標法規，以及許可協議及其他合約保護措施保護我們的技術及相關知識產權。此外，我們與僱員訂立附保密安排的僱傭協議，並與經紀品牌及業務夥伴訂立附保密安排的合作協議，以保護我們的專有權利。我們與僱員訂立的協議亦規定彼等於受僱於我們期間創造的所有專利、軟件、發明、開發、作品及商業秘密為我們的財產。

業務概覽

我們擬大力保護我們的技術及專有權利。我們已採用內部政策、保密協議、加密及數據安全措施保護我們的專有權利。第三方或會不時對我們提起訴訟，指控侵犯彼等的專有權利或宣稱彼等並無侵犯我們的知識產權。

競爭

中國居住行業快速演變且競爭日益激烈。我們面臨來自房產交易和服務行業各式各樣參與者的競爭。我們就房源及房產交易與其他線上房產交易平台，以及就客流量與以流量為主的平台競爭。對於新房交易業務，我們亦與其他新房銷售渠道競爭。除該等平台及全國性公司外，我們就本地經紀人及消費者與線下傳統房產經紀門店及品牌競爭。我們亦就居住相關的服務（如家裝家居服務及租賃住房管理服務）與其他公司競爭。

我們認為，我們策略性定位於中國房產交易和服務行業且我們主要就以下因素與其他公司競爭：(i) 建立及擴大我們的線上線下一體化房產交易和服務平台的能力；(ii) 我們平台上的房源數量及真實性；(iii) 進一步開發行業基礎設施提升效率及客戶體驗的能力；(iv) 平台以及平台上經紀人的優質服務質量；(v) 我們的品牌知名度及聲譽；及(vi) 我們開發先進技術及在房產交易和服務中利用有關技術的能力。

保險

除按照中國法律規定為僱員提供社會保障保險外，我們亦為僱員提供補充商業醫療保險。根據中國通常的行業慣例，我們並無購買業務中斷或產品運輸保險，我們亦無購買關鍵人員保險。

有關本集團業務的其他詳情，請參閱本公司日期為2023年3月16日之截至2022年12月31日止年度之年度業績公告「業務回顧及展望」一節。

經營業績

淨收入

2022年淨收入由2021年的人民幣808億元下降24.9%至人民幣607億元。下降主要由於總交易額由2021年的人民幣38,535億元減少32.3%至2022年的人民幣26,096億元，原因為2022年市場情緒疲軟及COVID-19擾動我們營運的復甦。

- **存量房業務。**存量房業務的淨收入由2021年的人民幣319億元下降24.5%至2022年的人民幣241億元，主要由於存量房交易的總交易額由2021年的人民幣20,582億元下降23.4%至2022年的人民幣15,765億元。

佣金收入由2021年的人民幣284億元下降27.3%至2022年的人民幣206億元，主要由於鏈家門店進行的存量房交易的總交易額由2021年的人民幣10,348億元下降27.9%至2022年的人民幣7,464億元。

此外，平台服務、加盟服務及其他增值服務的收入(大部分向平台上的貝聯經紀人收取)由2021年的人民幣36億元下降2.5%至2022年的人民幣35億元，乃由於平台上貝聯經紀人進行的存量房交易的總交易額由2021年的人民幣10,234億元下降18.9%至2022年的人民幣8,301億元，貝聯門店收取的存量房交易佣金率適度增加及增值服務滲透水平提高抵銷了部分降幅。

- **新房業務。**新房業務的淨收入由2021年的人民幣465億元下降38.3%至2022年的人民幣287億元，主要由於新房交易的總交易額由2021年的人民幣16,086億元下降41.5%至2022年的人民幣9,405億元。其中，通過貝聯經紀人、具備新房業務相關專業知識的專門銷售團隊和其他銷售渠道在貝殼平台上完成的新房交易的總交易額由2021年的人民幣13,346億元同比下降42.3%至人民幣7,705億元，通過鏈家品牌進行的新房交易的總交易額由2021年的人民幣2,741億元同比下降38.0%至人民幣1,700億元。
- **家裝家居業務。**家裝家居的淨收入於2022年為人民幣50億元，而2021年為人民幣197百萬元，主要由於我們完成收購聖都家裝且其財務業績於2022年第二季度開始合併入賬，以及家裝家居業務總交易額的有機增長。
- **新興業務及其他。**新興業務及其他的淨收入由2021年的人民幣21億元增加33.4%至2022年的人民幣28億元，主要由於租賃住房管理服務的淨收入增加，金融服務淨收入減少抵銷了部分增幅。

管理層討論及分析

營業成本

營業成本由2021年的人民幣649億元下降27.8%至2022年的人民幣469億元，主要由於對貝聯經紀人及其他銷售渠道的外部分佣以及內部佣金及薪酬均有所減少。

- **外部分佣。**我們的貝聯經紀人和其他銷售渠道佣金的營業成本由2021年的人民幣316億元下降35.2%至2022年的人民幣205億元，主要由於2022年通過貝聯經紀人和其他銷售渠道完成的新房交易的總交易額相較2021年有所下降。
- **內部佣金及薪酬。**我們的內部佣金及薪酬的營業成本由2021年的人民幣263億元下降32.1%至2022年的人民幣179億元，主要由於鏈家經紀人、具備新房業務相關專業知識的專門銷售團隊及其他一線運營人員人數減少致使彼等的固定薪酬成本減少，以及通過鏈家經紀人完成的存量房交易及通過鏈家經紀人和具備新房業務相關專業知識的專門銷售團隊完成的新房交易的總交易額減少，致使浮動佣金減少。
- **家裝家居成本。**2022年我們的家裝家居的營業成本為人民幣36億元，而2021年為人民幣2億元，主要由於收購聖都家裝(定義見下文)及家裝家居業務淨收入的有機增加。
- **門店成本。**我們的門店成本由2021年的人民幣38億元下降12.2%至2022年的人民幣33億元，主要由於2022年隨著市場下行鏈家門店數量較2021年有所減少。

貢獻利潤率

我們亦通過審查貢獻利潤率來衡量我們的分部盈利能力。下表載列於所示期間各業務線的貢獻利潤率。

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計，百分比除外)	
貢獻利潤(存量房業務)	11,824,452	9,612,865
貢獻利潤率(存量房業務)	37.0%	39.8%
貢獻利潤(新房業務)	8,947,138	6,764,354
貢獻利潤率(新房業務)	19.3%	23.6%
貢獻利潤(家裝家居)	1,583	1,484,559
貢獻利潤率(家裝家居)	0.8%	29.4%
貢獻利潤(新興業務及其他)	1,846,063	891,607
貢獻利潤率(新興業務及其他)	86.5%	31.3%

我們將各服務線的貢獻利潤定義為收入減去我們內部經紀人及銷售專業人員的直接薪酬，貝聯經紀人及其他服務銷售渠道的分配佣金，以及成本(僅就家裝家居而言)。我們將貢獻利潤率定義為收入帶來的貢獻利潤所佔收入的百分比。

管理層討論及分析

下表呈列於各所示期間從淨收入得出貢獻利潤的計算方法：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
存量房業務		
淨收入	31,947,953	24,123,703
減：分佣及薪酬	(20,123,501)	(14,510,838)
貢獻利潤	11,824,452	9,612,865
新房業務		
淨收入	46,472,378	28,650,374
減：分佣及薪酬	(37,525,240)	(21,886,020)
貢獻利潤	8,947,138	6,764,354
家裝家居		
淨收入	197,452	5,046,627
減：材料成本、分佣及薪酬成本	(195,869)	(3,562,068)
貢獻利潤	1,583	1,484,559
新興業務及其他		
淨收入	2,134,656	2,848,075
減：分佣及薪酬	(288,593)	(1,956,468)
貢獻利潤	1,846,063	891,607

貢獻利潤率體現了我們扣除直接歸屬於相應收入來源的成本後產生的利潤，包括存量房業務、新房業務、家裝家居和新興業務及其他。材料成本自家裝家居扣除。與建設及強化平台基礎設施相關的成本及費用（包括鏈家門店成本及技術平台的開發成本）並不直接歸屬於相關收入來源，計算貢獻利潤時並未自收入扣除。

存量房業務的貢獻利潤率由2021年的37.0%上升至2022年的39.8%，主要由於鏈家經紀人的固定薪酬成本隨著鏈家經紀人數量的減少而減少。

新房業務貢獻利潤率由2021年的19.3%上升至2022年的23.6%，主要由於利潤率較高的項目數量增加及固定薪酬成本佔新房業務淨收入的比例降低。

家裝家居的貢獻利潤率於2021年為0.8%，乃由於我們剛推出該業務並錄得少量的收入及成本。家裝家居的貢獻利潤率於2022年為29.4%，乃由於我們通過將聖都家裝併入我們的生態而擴大該業務的規模。

新興業務及其他的貢獻利潤率由2021年的86.5%下降至2022年的31.3%，主要由於利潤率較低的租賃住房管理服務的佔比增加。

運營費用

銷售和市場費用。2022年銷售和市場費用為人民幣46億元，而2021年為人民幣43億元，主要由於聖都家裝的財務業績自2022年第二季度起合併入賬致使家裝家居服務的銷售和市場費用增加，部分增幅被房產交易服務的品牌廣告和營銷推廣費用以及人力成本的減少所抵銷。

一般及行政費用。一般及行政費用由2021年的人民幣89億元下降17.7%至2022年的人民幣73億元，主要由於相較於2021年，2022年隨著應收賬款結餘的降低，信用損失準備減少、員工人數下降致使人力成本及雜項開支減少，部分降幅被股份支付薪酬費用的增加所抵銷。

研發費用。研發費用由2021年的人民幣32億元下降20.3%至2022年的人民幣25億元，主要由於相較2021年，2022年研發人員人數減少，致使人力成本及股份支付薪酬費用減少。

商譽、無形資產及其他長期資產減值。於2022年，我們錄得商譽、無形資產及其他長期資產減值人民幣148百萬元，而2021年為人民幣747百萬元，主要由於2021年下半年至2022年市場下行導致的商譽減值及其對我們營運的影響。

所得稅費用

我們於2022年錄得所得稅費用人民幣1,690百萬元，而於2021年錄得所得稅費用人民幣1,665百萬元。

淨利潤（虧損）

由於前述原因，我們於2022年錄得淨虧損人民幣1,397百萬元，而2021年淨虧損為人民幣525百萬元。

管理層討論及分析

非通用會計準則財務指標

本公司在評估其經營業績時及就財務和運營決策目的亦使用非通用會計準則財務指標，包括經調整經營利潤（虧損）、經調整淨利潤（虧損）、經調整經營利潤率及經調整EBITDA。我們認為該等非通用會計準則財務指標有助於識別本公司業務的潛在趨勢，否則有關趨勢可能會因本公司計入其淨利潤（虧損）的若干費用影響而扭曲。我們亦認為，該等非通用會計準則財務指標提供有關其經營業績的有用信息，增強對本公司過往業績和未來前景的總體了解，並可展現更多本公司管理層在其財務和運營決策中使用的關鍵指標。使用該等非通用會計準則財務指標存在局限性，即該等非通用會計準則財務指標不包括股份支付薪酬費用，而有關費用已經並在可預見未來繼續構成本公司業務的一項重大經常性費用。

該等非通用會計準則財務指標的列報不應孤立考慮或詮釋為取代毛利、淨利潤（虧損）或任何其他表現指標，或作為其經營表現指標。本公司鼓勵投資者審閱該等非通用會計準則財務指標並將其調節至最具直接可比的公認會計準則指標。列報的非通用會計準則財務指標可能無法與其他公司列報的類似名稱指標可比。其他公司可能以不同方式計算類似名稱指標，從而限制其作為本公司數據可比指標的有用性。貝殼鼓勵投資者和其他人士全面審閱其財務資料，而非依賴單一的財務指標。**經調整經營利潤（虧損）**界定為剔除以下各項的經營利潤（虧損）：**(i)**股份支付薪酬費用，**(ii)**收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷，及**(iii)**商譽、無形資產及其他長期資產減值。**經調整經營利潤率**界定為經調整經營利潤（虧損）佔淨收入的百分比。**經調整淨利潤（虧損）**界定為剔除以下各項的淨利潤（虧損）：**(i)**股份支付薪酬費用，**(ii)**收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷，**(iii)**長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，**(iv)**商譽、無形資產及其他長期資產減值，**(v)**投資減值，及**(vi)**上述非通用會計準則調整的稅務影響。**經調整EBITDA**界定為剔除以下各項的淨利潤（虧損）：**(i)**所得稅費用（收益），**(ii)**股份支付薪酬費用，**(iii)**無形資產攤銷，**(iv)**物業及設備折舊，**(v)**利息收入淨額，**(vi)**長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，**(vii)**商譽、無形資產及其他長期資產減值，及**(viii)**投資減值。

下表載列於各所示期間的經營利潤(虧損)與經調整經營利潤(虧損)、淨利潤(虧損)與經調整淨利潤(虧損)和經調整EBITDA的調節表：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
經營虧損	(1,354,864)	(832,906)
股份支付薪酬費用	1,538,287	2,425,249
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	470,179	566,886
商譽、無形資產及其他長期資產減值	746,705	148,057
經調整經營利潤	1,400,307	2,307,286
淨虧損	(524,766)	(1,397,284)
股份支付薪酬費用	1,538,287	2,425,249
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	470,179	566,886
長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動	(124,416)	526,926
商譽、無形資產及其他長期資產減值	746,705	148,057
投資減值	186,703	591,876
非通用會計準則調整的稅務影響	1,264	(18,951)
經調整淨利潤	2,293,956	2,842,759
淨虧損	(524,766)	(1,397,284)
所得稅費用	1,665,492	1,689,574
股份支付薪酬費用	1,538,287	2,425,249
無形資產攤銷	491,032	584,460
物業及設備折舊	879,729	918,261
利息收入淨額	(354,567)	(743,484)
長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動	(124,416)	526,926
商譽、無形資產及其他長期資產減值	746,705	148,057
投資減值	186,703	591,876
經調整EBITDA	4,504,199	4,743,635

管理層討論及分析

截至12月31日止年度

2021年
人民幣

2022年
人民幣

(以千計)

歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨虧損	(524,129)	(1,386,074)
股份支付薪酬費用	1,538,287	2,425,249
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	470,179	566,886
長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動	(124,416)	526,926
商譽、無形資產及其他長期資產減值	746,705	148,057
投資減值	186,703	591,876
非通用會計準則調整的稅務影響	1,264	(18,951)
非通用會計準則調整對歸屬於非控股權益股東的淨利潤的影響	(28)	(28)
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤	2,294,565	2,853,941

主要資產負債表項目討論

現金、現金等價物、受限資金及短期投資

現金、現金等價物、受限資金及短期投資構成我們最具流動性的資產。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。該等產品通常提供高於銀行存款的回報，保持相對較低的風險，並提供足夠的流動性，因為其可以在短時間內贖回。因此，我們認為此類理財產品屬於我們現金管理計劃的一部分。

總金額由截至2021年12月31日的人民幣561億元增至截至2022年12月31日的人民幣611億元，主要由於經營活動所得現金人民幣85億元。

應收賬款(已扣除信用損失準備)

絕大部分應收賬款為新房業務應收房地產開發商款項。我們的應收賬款(扣除信用損失準備)由截至2021年12月31日的人民幣93億元減少至截至2022年12月31日的人民幣42億元，主要由於2022年新房業務收入減少及2022年下半年應收賬款周轉天數改善。

我們在新房業務中為房地產開發商提供服務，與個人和小型經紀公司客戶相比，我們按照市場慣例給予房地產開發商的信貸期相對較長。因此，我們或會面臨與應收房地產開發商賬款的收款有關的風險，尤其是當監管措施收緊對該等房地產開發商的營運及流動資金狀況造成負面影響時。鑒於2021年若干房地產開發商面臨的流動資金問題，我們已實施多項審慎措施，以確保有效的風險控制及及時收回應收賬款。我們新房業務應收賬款的收款於2021年及2022年分別為人民幣517億元及人民幣359億元，而新房業務淨收入於2021年及2022年分別為人民幣465億元及人民幣287億元。新房業務的應收賬款周轉天數由2021年的97天增加至2022年的105天，乃由於COVID-19疫情導致的收款活動放緩，特別是在2022年上半年。然而我們的新房業務的應收賬款周轉天數在2022年第三季度優化為78天，並進一步改善至2022年第四季度的64天，對比2021年第三季度和第四季度分別為105天和91天。存量房業務的應收賬款周轉天數（其中我們的客戶為我們平台上的個人消費者和經紀公司）於2021年及2022年分別為6天及6天。我們計劃繼續審慎管理我們的應收賬款，尤其是在新房業務方面。

某一期間的應收賬款周轉天數等於該期間開始和結束時應收賬款的平均結餘除以該期間的淨收入總額，再乘以該期間的天數。

無形資產淨額

截至2021年及2022年12月31日，我們的無形資產（扣除累計攤銷及減值）分別為人民幣1,141百萬元及人民幣1,687百萬元。2022年的增加主要由於收購聖都家裝獲得的商標增加。

長期投資淨額

截至2021年及2022年12月31日，我們的長期投資分別為人民幣170億元及人民幣179億元。2021年12月31日至2022年12月31日的增加主要由於長期定期存款的增加。

商譽

截至2021年及2022年12月31日，我們的商譽分別為人民幣1,806百萬元及人民幣4,934百萬元。2022年的增加主要由於在收購聖都家裝中確認的商譽。

管理層討論及分析

預付款項、應收款項及其他資產

下表載列截至所示日期該賬項的明細：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
流動：		
供貨商墊款	388,319	618,694
支付予新房開發商按金	558,286	530,308
預付租金及其他按金	748,516	1,243,443
員工墊款	104,615	68,035
應收託管賬戶款項	10,672	34,118
應收利息	39,156	11,035
可抵扣進項增值稅	762,927	660,104
預付所得稅	138,716	108,972
存貨	19,035	127,558
獲取合約的資本化成本	—	155,636
其他	359,708	499,940
總計	3,129,950	4,057,843
非流動：		
遞延稅項資產	1,060,131	856,958
其他	121,290	175,293
總計	1,181,421	1,032,251

支付予房地產開發商按金指我們就新房交易向開發商支付的誠意金，並將在我們履行服務承諾後予以退還。我們對提供經紀服務的房地產項目實施嚴格的甄選程序，只有對我們有信心達到銷售承諾的房地產項目，我們才會同意支付誠意金。預付租金及其他按金的增加乃由於我們擴張租賃住房管理服務。

應付賬款

應付賬款由截至2021年12月31日的人民幣6,009百萬元減少至截至2022年12月31日的人民幣5,843百萬元，與新房業務的收入趨勢一致。

短期借款

我們的短期借款餘額截至2021年12月31日和2022年12月31日分別為人民幣260百萬元和人民幣619百萬元。截至2022年12月31日的短期借款餘額包括三筆分別於2022年9月，12月及12月開始的以3.58%固定借款利率獲得的銀行貸款。

流動資金及資本資源

下表載列於所示期間我們的現金流概要：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
合併現金流數據摘錄		
經營活動所得現金淨額	3,595,122	8,460,754
投資活動所用現金淨額	(24,884,074)	(8,472,355)
融資活動所用現金淨額	(1,074,173)	(1,154,993)
現金、現金等價物及受限資金的匯率變動影響	(442,141)	28,644
現金、現金等價物及受限資金的減少淨額	(22,805,266)	(1,137,950)
年初現金、現金等價物及受限資金	49,537,475	26,732,209
年末現金、現金等價物及受限資金	26,732,209	25,594,259

迄今為止，我們通過營運現金流及過往股權及債務融資活動所得現金為我們的營運及投資活動提供資金。截至2021年及2022年12月31日，我們的現金、現金等價物、受限資金及短期投資分別為人民幣561億元及人民幣611億元。我們的現金及現金等價物主要包括庫存現金、活期存款及存放於銀行或其他金融機構原到期日不超過三個月的高流動性投資。我們的受限資金主要為銀行借款作出抵押，並為代表物業賣家從物業買家收取及應付物業賣家的代管款項。

我們相信，我們目前的現金、現金等價物及受限資金以及預期經營活動所得現金將足以滿足我們當前及預期的營運資金需求及長期資本開支。然而，倘我們的業務狀況轉變或出現其他發展，我們日後可能需要額外的現金資源。倘我們發現且希望尋求投資、收購、資本開支或類似發展的機會，我們日後亦可能需要額外的現金資源。

管理層討論及分析

我們至今幾乎所有收入以人民幣的形式存在，且我們預計其可能一直繼續以人民幣的形式存在。根據現時中國外匯法規，倘符合若干常規程序要求，利潤分配、利息付款及貿易及服務相關外匯交易等經常項目項下付款可以外幣結算，而毋須中華人民共和國國家外匯管理局（「**國家外匯管理局**」）的事先批准。因此，我們的中國附屬公司可通過遵循若干常規程序要求，毋須國家外匯管理局的事先批准，向我們以外幣支付股息。但是，目前中國的法規只允許我們的中國附屬公司自根據中國會計準則及規例釐定的累計溢利（如有）中向我們支付股息。我們的中國附屬公司須每年在補足往年累積虧損（如有）後，至少撥出稅後利潤的**10%**作為法定盈餘公積，直至該等法定盈餘公積的總額達到註冊資本的**50%**。該等儲備不可作為現金股息分派。過往，我們的中國附屬公司並未向我們派付任何股息，且彼等在產生累計溢利前無法派付股息。此外，資本賬戶交易（包括外商直接投資及貸款）須經國家外匯管理局、其地方分支機構及若干地方銀行批准及／或向其登記。

作為一間開曼群島獲豁免公司及境外控股公司，根據中國法律法規，我們僅可在經政府機構的批准或備案登記並遵守出資及貸款金額上限的情況下，以貸款或出資的方式向我們的中國附屬公司提供資金。這可能會延遲我們使用於**2020年7月**首次公開發售及於**2020年11月**美國存託股份發售的所得款項向我們的中國附屬公司提供貸款或出資。

經營活動

於**2022年**經營活動所得的現金淨額為人民幣**8,461**百萬元。**2022年**經營活動所得現金淨額與淨虧損人民幣**1,397**百萬元之間的差額，是由於非現金項目調整增加人民幣**5,562**百萬元、加上長期投資的股息收入人民幣**56**百萬元、扣除屬投資活動性質的短期投資收益人民幣**796**百萬元，以及加上由於營運資本變動釋放的人民幣**5,036**百萬元。

非現金項目調整主要包括股份支付薪酬費用人民幣**2,425**百萬元、折舊費用人民幣**918**百萬元、採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失人民幣**592**百萬元、無形資產攤銷人民幣**584**百萬元及投資公允價值變動人民幣**512**百萬元。

營運資本變動釋放額外現金乃由於應收賬款減少人民幣**5,161**百萬元、租賃負債增加人民幣**4,074**百萬元及合同負債增加人民幣**921**百萬元，部分被使用權資產增加人民幣**3,509**百萬元、應付僱員薪酬及福利減少人民幣**958**百萬元及應付賬款減少人民幣**866**百萬元所抵銷。

於2021年經營活動所得現金淨額為人民幣3,595百萬元。2021年經營活動所得現金淨額與淨虧損人民幣525百萬元之間的差額，乃由於非現金項目調整增加人民幣4,499百萬元、加上長期投資的股息收入人民幣77百萬元、扣除屬投資活動性質的短期投資收益人民幣488百萬元，以及加上由於營運資本變動釋放的人民幣32百萬元。

非現金項目調整主要包括股份支付薪酬費用人民幣1,538百萬元、金融資產減值損失淨額人民幣1,327百萬元、折舊費用人民幣880百萬元以及商譽、無形資產及其他長期資產減值人民幣747百萬元。

營運資本變動釋放額外現金乃由於應收賬款減少人民幣2,646百萬元、預付款項、應收款項及其他資產減少人民幣1,450百萬元及租賃負債增加人民幣589百萬元，部分被應付客戶備付金減少人民幣2,562百萬元、應付僱員薪酬及福利減少人民幣1,400百萬元及應付賬款減少人民幣567百萬元所抵銷。

投資活動

於2022年投資活動所用現金淨額為人民幣85億元，主要包括(i)購買短期投資所用人民幣469億元，被短期投資到期人民幣523億元所抵銷，(ii)發放貸款人民幣115億元，被收取的貸款本金人民幣116億元所抵銷，以及(iii)購買長期投資人民幣134億元。

於2021年投資活動所用現金淨額為人民幣249億元，主要包括(i)購買短期投資所用人民幣479億元，部分被短期投資到期人民幣380億元所抵銷，及(ii)發放貸款人民幣330億元，被收取的貸款本金人民幣363億元所抵銷，以及(iii)購買長期投資人民幣181億元。

融資活動

於2022年融資活動所用現金淨額為人民幣1,155百萬元，主要包括(i)購回普通股人民幣1,320百萬元，(ii)償還短期借款人民幣400百萬元，及(iii)償還融資債務人民幣328百萬元，部分被短期借款所得款項人民幣759百萬元所抵銷。

於2021年融資活動所用現金淨額為人民幣1,074百萬元，主要包括償還融資債務人民幣1,841百萬元，部分被融資債務所得款項人民幣508百萬元及短期借款所得款項人民幣260百萬元所抵銷。

管理層討論及分析

資本開支

於2021年及2022年，我們的資本開支分別為人民幣1,430百萬元及人民幣793百萬元。於2021年及2022年，我們的資本開支主要指為購買物業及設備及無形資產而支付的現金。我們主要以經營活動所得現金流量淨額為我們的資本開支提供資金。

重大現金需求

截至2022年12月31日及任何後續中期期間，我們的重大現金需求主要包括資本開支及合約義務。我們計劃用現金結餘為我們的重大現金需求提供資金。我們將繼續作出現金承諾，包括資本開支，以滿足業務的預計增長。

下表載列截至2022年12月31日我們的合約義務：

	總計	少於1年	1至3年	3至5年	5年以上
			(人民幣千元)		
經營租賃及其他承諾	534,668	281,049	201,826	38,876	12,917
租賃負債義務	12,208,351	5,142,639	5,774,258	904,845	386,609

截至2022年12月31日，我們的經營租賃及其他承諾包括購買物業及設備的義務人民幣4.5百萬元、購買服務的義務人民幣2.1百萬元、投資承諾人民幣141.8百萬元以及經營租賃承諾人民幣386.3百萬元。

除以上披露的承諾及下節提到的財務擔保，截至2022年12月31日，我們並無任何其他長期義務或重大擔保。

表外安排

我們通過附屬公司為部分金融合作夥伴或個人出借人提供貸款的財務擔保。在借款人發生違約的情況下，我們有責任向出借人補償本金及利息付款。因此，我們實際上向出借人提供了信用風險擔保。

除上述外，我們並無訂立任何其他承諾以擔保任何第三方的付款責任。我們並無訂立任何與我們的股份掛鈎並被歸類為股東權益的衍生工具合約或未反映在我們合併財務報表中的衍生工具合約。此外，我們在轉讓予未合併實體的資產中不擁有任何作為對該實體的信貸、流動資金或市場風險支持的保留權益或有權益。我們在向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持的任何未合併實體或與我們共同從事租賃、套期或產品開發服務的任何未合併實體中不擁有任何可變權益。

重大投資以及重大收購及出售

於2022年4月20日，本集團以現金人民幣39.2億元及本公司44,315,854股受限制A類普通股的總對價完成收購聖都家裝（「收購聖都家裝」）。聖都家裝成立於2002年且總部設於杭州，是一家提供綜合性服務的中國家裝企業。憑藉超過20年的運營經驗，聖都家裝現已全面覆蓋華東市場並將業務逐漸擴展至國內更多主要城市，為龐大的客戶群提供優質的一站式家裝家居服務。收購事項構成一項合併，據此，聖都家裝成為本公司全資附屬公司。聖都家裝的業務已加入家裝家居分部。收購事項使本集團實現整個產業鏈的戰略協同效應，並進一步加強本集團提供更好家裝家居服務的能力，以滿足消費者不斷變化的需求。產生的收購相關成本並不重大。進一步詳細信息，請參考合併財務報表附註23以及上市文件。

除上文所披露者外，截至2022年12月31日止年度，本公司並無任何其他附屬公司、聯營公司或合營企業之重大投資或重大收購或出售。

資產質押

截至2022年12月31日，概無質押物業、廠房及設備。

重大投資或資本資產未來計劃

截至2022年12月31日，我們並無任何重大投資或資本資產的詳細未來計劃。

資產負債率

截至2022年12月31日，我們的資產負債率（即負債總額除以資產總額，按百分比列示）為36.8%（截至2021年12月31日：33.2%）。

外匯風險

我們絕大部分收入和開支以人民幣計價。我們認為我們目前並無任何重大直接外匯風險。儘管我們的外匯風險在一般情況下有限，但美元和人民幣之間的匯率將影響您的投資價值。

歷史上看，人民幣兌美元匯率一直有所波動，有時波動幅度巨大且無法預測。截至2022年12月31日止年度，人民幣兌美元貶值約8.2%。市場力量或中國或美國政府的政策日後將如何影響人民幣與美元之間的匯率難以預測。

管理層討論及分析

若我們由於自身業務需要將美元兌換成人民幣，則人民幣兌美元的升值會對我們從兌換中獲得的人民幣金額產生不利影響。相反，若我們為了支付我們A類普通股或美國存託股份的股息或其他業務目的而決定將人民幣兌換成美元，則美元兌人民幣的升值會對我們可得的美元金額產生不利影響。

截至2022年12月31日，我們有人民幣計價現金及現金等價物、受限資金及短期投資人民幣470億元，及美元計價現金及現金等價物、受限資金及短期投資20億美元。假設我們於2022年12月30日按人民幣6.8972元兌1.00美元的匯率將人民幣470億元兌換為美元，美元現金結餘將為88億美元。倘人民幣對美元貶值10%，美元現金結餘則將為81億美元。

利率風險

我們可以將境外發售所得款項淨額投資於生息工具。若利率上升，固定利率證券的公允市場價值可能受到不利影響，因此我們的未來投資收入或會因利率變動而低於預期，或倘我們必須出售市場價值因利率變動已降低的證券，我們或會遭受本金損失。截至2022年12月31日，我們面對的有關利率風險主要來自短期投資中人民幣55億元的理財產品。我們未曾且預期不會面對與短期工具投資有關的重大利率風險。

僱員及薪酬

截至2022年12月31日，我們共有98,540名僱員。下表載列截至2022年12月31日按職能分類的僱員總數：

職能	僱員數目
經紀人及支持人員	74,066
平台運營	7,751
研發	1,901
業務拓展、銷售及市場營銷	6,152
行政及管理	8,670
總計	98,540

截至2022年12月31日，我們的僱員主要位於中國內地。我們的大部分僱員位於總部所在地北京，其餘僱員主要位於我們遍佈全國的附屬公司及分公司。

我們的成功取決於吸引、激勵、培訓及保留人才的能力。請參閱「業務概覽－我們基礎設施中的模塊－專業發展及支持」。我們認為，我們為僱員提供具競爭力的薪酬待遇及鼓勵自我發展的環境，因此，一般能吸引及保留人才並維持穩定的核心管理團隊。此外，我們投入大量資源招募僱員，以支持快速發展的業務。

根據中國法規要求，我們為僱員參加由省、市政府組織的多項僱員社會保障計劃，包括養老金、失業保險、生育保險、工傷保險、醫療保險及住房公積金。我們須根據中國法律按僱員薪金、獎金和若干津貼的特定比例向僱員福利計劃供款，最高金額由當地政府不時規定。獎金通常酌情派發，部分基於僱員績效，部分基於我們業務的整體績效。我們已向僱員授出且日後計劃繼續授出以股份為基礎的獎勵，以激勵彼等對我們的增長及發展做出的貢獻。

我們與僱員訂立標準勞動合同。迄今，我們並無涉入重大勞動糾紛。概無我們的僱員由工會代表。

董事及高級管理層

我們的董事會由八名董事組成，包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。下表載列自上市日期起及直至最後實際可行日期有關董事的若干資料：

姓名	年齡	職位
彭永東	43歲	聯合創始人、董事會主席、執行董事兼首席執行官
單一剛	50歲	聯合創始人兼執行董事
徐濤	49歲	執行董事兼首席財務官
徐萬剛	57歲	執行董事兼首席運營官
李朝暉	47歲	非執行董事
陳小紅	53歲	獨立非執行董事
朱寒松	53歲	獨立非執行董事
武軍	54歲	獨立非執行董事

創始人暨永遠的榮譽董事長

左暉，我們的創始人暨永遠的榮譽董事長，是中國房產交易和服務行業的開拓者以及富有遠見且備受尊敬的領導者。在他的願景和領導下，我們經過20多年的出色執行累積了大量的行業和運營專長，並且發展成為今日領先的平台。在擔任董事長期間，左先生與貝殼的聯合創始人彭永東先生和單一剛先生共同領導我們的高管團隊落實他的宏大願景，建設並推出了貝殼平台，開創ACN網絡，持續投資人才和技術，並積極解決行業問題，以實現持續的增長和成功。作為永遠的榮譽董事長，左先生的價值觀和信念已經深深刻入我們的核心基因，將在未來的旅程中使管理團隊更加堅定信念，並引領我們自我迭代。

左先生自2001年創立北京鏈家起擔任我們的董事長。此外，左先生曾在多個社會組織任職，例如自2013年起擔任中國房地產估價師與房地產經紀人學會副會長、自2016年起擔任全聯房地產商會副會長及自2017年起擔任中華全國工商業聯合會第十二屆執行委員會常委。

執行董事

彭永東，現年43歲，為本公司聯合創始人、董事會主席、執行董事兼首席執行官。

彭先生與左先生及單一剛先生共同創立貝殼，自2021年5月起一直擔任董事會主席，並自2018年12月起擔任執行董事。彭先生自2017年4月起一直擔任本公司全資附屬公司鏈家網(北京)科技有限公司(現稱貝殼找房(北京)科技有限公司)的首席執行官，並自2010年1月起先後擔任北京鏈家的副總經理及總經理。

彭先生於技術及戰略諮詢方面積累了豐富的經驗。於加入本集團之前，彭先生於2006年7月至2010年1月在國際商業機器(中國)有限公司擔任戰略與變革高級顧問。自2001年8月至2003年3月，彼在伊博電源(杭州)有限公司擔任高級經理。

彭先生於2001年6月獲得浙江大學電氣工程及其自動化學士學位，並於2006年7月獲得清華大學國際工商管理碩士學位(清華大學與麻省理工學院聯合項目)。

單一剛，現年50歲，為本公司聯合創始人兼執行董事。

單先生與左先生及彭永東先生共同創立貝殼。單先生自2018年7月起一直擔任本公司執行董事。他於2007年12月至2021年9月擔任北京鏈家董事，並在北京鏈家發展初期深入參與北京鏈家的所有戰略決策，為本集團奠定基礎。單先生自2017年12月起擔任Ziroom Inc.的董事。

單先生作為業內資深人士及開拓者，於房產經紀行業積累了深刻的理解及經驗。於加入本集團之前，單先生是大連好旺角房屋經紀有限公司(一家總部設在中國從事房地產經紀業務的公司)的聯合創始人，並自1999年12月至2007年11月擔任該公司副總裁。

單先生於2019年1月獲得清華大學高級管理人員工商管理碩士學位。

董事及高級管理層

徐濤，現年49歲，為本公司執行董事兼首席財務官。

徐濤先生自2021年8月起一直擔任執行董事及亦自2018年12月至2020年8月擔任董事。徐濤先生自2016年11月起一直擔任貝殼的首席財務官。在加入本集團之前，徐濤先生自2016年6月至2016年10月擔任北京市商湯科技開發有限公司首席財務官。自2014年8月至2015年12月，徐濤先生擔任北京滴滴無限科技發展有限公司首席財務官。自2011年9月至2014年7月，徐濤先生在達科信息科技(北京)有限公司擔任中國區首席財務官。自2008年4月至2011年2月，徐濤先生擔任太陽計算機系統(中國)有限公司中國區財務總監。自2001年5月至2008年3月，徐濤先生先後擔任朗訊科技(中國)有限公司大中華區財務總監及首席財務官。自1999年至2001年，徐濤先生擔任北京搜狐互聯網信息服務有限公司財務經理。此前，徐濤先生在百事(Pepsi)工作。

徐濤先生於1996年7月在首都經濟貿易大學獲得經濟學學士學位，並於2005年10月在新南威爾士大學獲得國際專業會計商學碩士學位。

徐萬剛，現年57歲，為本公司執行董事兼首席運營官。

徐萬剛先生自2021年5月起一直擔任執行董事，並自2021年4月起擔任本公司首席運營官，自2018年12月至2020年8月亦擔任董事。自2018年5月至2021年4月，彼擔任本公司聯席首席運營官。自2017年7月至2018年5月，徐萬剛先生擔任本集團西部戰區負責人，負責本公司西部戰區的整體運營管理。自2015年12月至2017年6月，徐萬剛先生擔任本公司全資附屬公司四川鏈家房地產經紀有限公司(「四川鏈家」)總經理。徐萬剛先生於2004年8月創立四川伊甸城房產電子商務有限公司(該公司於2014年3月註銷)，及於2009年12月創立四川伊甸城不動產經紀有限公司並擔任總經理，後者於2011年4月更名為四川伊誠房地產經紀有限公司，其後於2015年12月被北京鏈家收購並更名為四川鏈家。徐萬剛先生自2001年9月至2004年9月擔任成都成電萬通投資有限公司經理。徐萬剛先生自1986年9月至2001年8月先後擔任電子工業部第十研究所(現稱中國電子科技集團公司第十研究所)技術研發部工作人員及經理。

徐萬剛先生於1986年7月獲得成都電訊工程學院(現稱電子科技大學)電子工程學士學位。

非執行董事

李朝暉，現年47歲，為本公司非執行董事。

李朝暉先生自2018年12月起一直擔任董事，並調任為非執行董事，自上市日期起生效。李朝暉先生於2011年3月加入騰訊，而目前擔任騰訊副總裁兼投資部主管，並擔任騰訊投資管理合夥人。自2008年9月至2010年5月，彼是貝塔斯曼亞洲投資基金投資總監。此前，李朝暉先生在谷歌及諾基亞擔任多個與產品及業務相關的職位。

李朝暉先生亦於多家其他上市公司擔任或曾經擔任董事職務。李朝暉先生自2017年3月起擔任快手科技（一家在聯交所上市的公司，股份代號為1024）董事。彼自2015年9月起擔任知乎（一家於紐交所（代碼：「ZH」）及聯交所（股份代號：2390）上市的公司）董事。彼自2013年12月起擔任好買財富管理股份有限公司（一家在全國中小企業股份轉讓系統上市的公司，證券代碼為834418）董事。自2020年12月至2023年3月，李朝暉先生擔任粉筆有限公司（一家在聯交所上市的公司，股份代號為2469）董事。自2017年6月至2021年11月，彼亦擔任每日優鮮（Missfresh Limited）（一家在納斯達克股票市場（「納斯達克」）上市的公司，代碼為「MF」）董事。

李朝暉先生於1998年7月獲得北京大學企業管理專業經濟學學士學位，並於2004年5月獲得杜克大學福庫商学院工商管理碩士學位。

獨立非執行董事

陳小紅，現年53歲，為本公司獨立非執行董事。

陳小紅女士自2020年8月起一直擔任本公司獨立董事，並調任為獨立非執行董事，自上市日期起生效。彼自2014年3月起一直擔任H Capital的創始及管理合夥人。在創立H Capital之前，陳小紅女士於2004年9月至2012年2月擔任Tiger Global董事總經理，負責其在中國的投資活動。陳小紅女士自2004年2月至2004年9月擔任卓越網副總裁。陳小紅女士於1994年7月至2004年2月在Veronis Suhler Stevenson工作，最後擔任董事總經理。

陳小紅女士於1992年7月獲得北京大學歷史學學士學位，並於1994年5月獲得羅格斯大學圖書館服務碩士學位。

董事及高級管理層

朱寒松，現年53歲，為本公司獨立非執行董事。

朱寒松先生自2021年8月起一直擔任本公司獨立董事，並調任為獨立非執行董事，自上市日期起生效。朱寒松先生自2000年6月至2019年12月在高盛集團有限公司（「高盛」）工作，先後擔任多個職務，包括經理、執行董事、董事總經理及合夥人。在2019年12月從高盛退休之前，朱寒松先生擔任中國投資銀行部聯席主管、亞洲地區（日本除外）工業及自然資源組負責人、高盛高華證券有限責任公司首席執行官，以及高盛亞太地區承諾委員會及投資銀行部客戶及業務標準委員會成員。在加入高盛之前，朱寒松先生於1995年11月至2000年6月在中國國際金融股份有限公司工作。自2020年3月至2022年5月及自2021年6月至2022年9月，朱寒松先生分別擔任孩子王兒童用品股份有限公司（一家在深圳證券交易所上市的公司，證券代號為301078）及每日優鮮（Missfresh Limited）（一家在納斯達克上市的公司，代碼為「MF」）的獨立董事。

朱寒松先生於1991年7月獲得南京大學經濟學學士學位，並於1994年7月獲得北京大學經濟學碩士學位。

武軍，現年54歲，為本公司獨立非執行董事。

武軍先生自2022年3月起一直擔任本公司獨立董事，並調任為獨立非執行董事，自上市日期起生效。武軍先生為北京鐳場景科技有限公司的創始人，自2018年2月起一直擔任其董事會主席。彼為北京市萬智生科技有限公司的聯合創始人，於2017年3月加入該公司。武軍先生亦自2021年7月起一直擔任北京伊美爾醫療科技集團股份有限公司的獨立非執行董事，自2022年5月起一直擔任深圳市洲明科技股份有限公司（一家在深圳證券交易所上市的公司，證券代號為300232）的非獨立董事。

於2010年8月至2017年5月，武軍先生於AsiaInfo Holdings, LLC（前稱AsiaInfo-Linkage, Inc.，於2000年至2014年在納斯達克上市的中國電信軟件解決方案及服務供應商）擔任多個職位，包括首席執行官、首席財務官及執行副總裁。於2008年2月至2010年8月，彼擔任軟通動力信息技術（集團）股份有限公司（於2010年至2014年在紐交所上市的紮根中國的IT服務供應商iSoftStone Holdings Limited的附屬公司）的首席財務官。於此之前，武軍先生於2006年5月至2008年2月擔任華為技術有限公司財務部副總裁。於1997年4月至2005年6月，彼於朗訊科技（中國）有限公司任職並擔任多個職位，最後職位為大中華區的首席財務官。於1995年8月至1996年11月，彼先後擔任SAP AG北京代表辦事處及SAP（北京）軟件系統有限公司的會計師。於此之前，武軍先生於1991年1月至1995年4月擔任和路雪（中國）有限公司的若干財務管理職務，包括管理會計師、銷售主管及物流經理助理。

武軍先生於1989年7月畢業於對外經濟貿易大學，獲得外貿會計專業畢業證。彼於1999年6月獲得西雅圖城市大學的工商管理碩士學位。

高級管理層

高級管理層負責我們業務的日常管理。下表載列自上市日期起及直至最後實際可行日期有關本集團高級管理層的若干資料：

姓名	年齡	職位
彭永東	43歲	聯合創始人、董事會主席、執行董事兼首席執行官
單一剛	50歲	聯合創始人兼執行董事
徐濤	49歲	執行董事兼首席財務官
徐萬剛	57歲	執行董事兼首席運營官

董事及高級管理層

彭永東，現年43歲，為本公司聯合創始人、董事會主席、執行董事兼首席執行官。有關進一步詳情，請參閱上文「－執行董事」一節。

單一剛，現年50歲，為本公司聯合創始人兼執行董事。有關進一步詳情，請參閱上文「－執行董事」一節。

徐濤，現年49歲，為本公司執行董事兼首席財務官。有關進一步詳情，請參閱上文「－執行董事」一節。

徐萬剛，現年57歲，為本公司執行董事兼首席運營官。有關進一步詳情，請參閱上文「－執行董事」一節。

聯席公司秘書

李思婷，聯席公司秘書及本公司投資者關係部總監，於2018年6月加入本公司。於加入本公司之前，彼於2013年至2018年期間在南山集團資本投資有限公司任職，最後擔任高級投資經理。她還擁有戰略及管理諮詢方面的經驗。

李女士獲得倫敦政治經濟學院碩士學位。

劉綺華已獲委任為我們的聯席公司秘書之一，自上市日期起生效。

劉女士現為卓佳專業商務有限公司企業服務董事。該公司為全球性的專業服務公司，專門從事提供商務、企業及投資者綜合服務。劉女士於公司秘書領域擁有逾20年經驗。彼一直為香港上市公司以及跨國公司、私人公司及離岸公司提供專業的企業服務。

劉女士現出任若干家於聯交所上市的公司之公司秘書／聯席公司秘書，分別為百奧家庭互動有限公司(股份代號：2100)、美团(股份代號：3690)、傳遞娛樂有限公司(股份代號：1326)、佳源國際控股有限公司(股份代號：2768)、雲頂新耀有限公司(股份代號：1952)、理想汽車(股份代號：2015)及知乎(股份代號：2390)。

劉女士為特許秘書、特許管治專業人員及香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)及英國特許公司治理公會會士。劉女士獲得南澳大學工商管理學士學位。

根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料的變更

根據上市規則第13.51B(1)條，下文載列自本公司2022年中期報告所作披露以來及直至最後實際可行日期董事資料的變更：

董事姓名	變更詳情
李朝暉先生	自2020年12月至2023年3月，李先生擔任粉筆有限公司(一家在聯交所上市的公司，股份代號為2469)董事。粉筆有限公司於2023年1月在聯交所上市。
朱寒松先生	於2022年9月，朱先生因個人原因辭去每日優鮮(Missfresh Limited)(一家在納斯達克上市的公司，代碼為「MF」)的獨立董事職務。
武軍先生	於2023年3月29日，武先生與本公司訂立董事服務協議以將先前的董事服務協議延長額外一年期限，而條款(包括延長額外期限)與先前的董事服務協議大致相同。除將授予彼之獎勵的釐定基準外，彼酬金概無變動。

有關董事及首席執行官酬金的變動，請參閱合併財務報表附註29。

除本年報所披露的資料外，截至最後實際可行日期概無董事資料的變更須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

董事會報告

董事會欣然呈列本董事會報告，連同截至2022年12月31日止年度本集團的合併財務報表（「合併財務報表」）。

一般資料

本公司於2018年7月6日在開曼群島根據開曼群島法例註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的A類普通股自2022年5月11日起於香港聯交所主板上市，股份代號為2423。本公司的美國存託股份自2020年8月13日起於紐交所上市及交易，代碼為「BEKE」。

主要活動

貝殼控股有限公司是領先的線上線下一體化的房產交易和服務平台。本公司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、家裝家居及其他房產交易服務。本公司擁有並經營著鏈家，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。自2001年鏈家成立以來，本公司已積累超過21年的運營經驗，本公司認為，鏈家的成功和沉澱為其基礎建設和標準打造鋪平道路，並推動貝殼快速持續發展。

業務回顧

本集團的業務回顧及業務展望載於本年報「業務概覽」及「管理層討論及分析」各節。

主要風險及不確定因素

我們的業務涉及若干風險，有關風險載於上市文件「風險因素」一節及向證交會遞交的截至2022年12月31日止年度之20-F表格年報。下文所列者為本集團面臨的若干主要風險及不確定因素之概要，其中部分乃不受其控制。

與我們的業務及行業有關的風險

- 我們的業務與中國宏觀經濟環境和居住行業同頻共振。
- 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以及房屋租賃業務方面。
- 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、業務合作夥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。
- 倘我們未能遵守或被認為未能遵守中國反壟斷和競爭法律法規，或會導致政府調查、執法行動、訴訟或針對我們提起的索賠，並可能對業務、聲譽、經營業績及財務狀況產生不利影響。
- 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。
- 我們的業務可能繼續因中國COVID-19疫情的影響而受到重大不利影響。
- 我們無法保證我們的變現策略將成功實施或產生可持續收入及利潤。
- 我們過去曾錄得淨虧損，且未來可能無法保持盈利或提高盈利能力。

與我們公司架構有關的風險

- 貝殼控股有限公司並非一家中國經營公司，而是一家開曼群島控股公司，自身並無實質業務，且並無擁有可變利益實體的大多數股權。我們主要通過(i)中國附屬公司和(ii)與我們維持合約安排的可變利益實體開展業務。因此，美國存託股份的投資者並非購買中國可變利益實體的股權，而是購買貝殼控股有限公司(一家開曼群島控股公司)的股權。倘中國政府認定確立我們中國業務營運架構的協議不符合中國法律法規，或倘該等法規或其解釋日後出現變動，我們可能會遭受嚴重處罰或被迫放棄於該等業務的權益。我們於開曼群島的控股公司、可變利益實體及本公司投資者面臨中國政府未來可能採取措施的不確定性，該等措施可能影響與可變利益實體的合約安排的可行性，從而顯著影響可變利益實體與本公司作為一個集團的財務表現。
- 我們依賴與可變利益實體及其股東的合約安排指導對可變利益實體的經濟表現影響最大的可變利益實體的活動，並從可變利益實體收取可能對可變利益實體具有重要意義的經濟利益，這在提供運營控制方面可能不如直接所有權有效。
- 可變利益實體或其股東未能履行與彼等的合約安排項下的義務將對我們的部分業務造成重大不利影響。

與在中國經營業務有關的風險

- 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。
- 中國法律制度的不確定性可能會對我們造成重大不利影響。中國法律法規可能在並無事先通知的情況下快速變化。
- 中國政府對我們業務運營的監督及裁量權可能導致我們的運營及證券價值發生重大不利變化。中國政府可能隨時干涉或影響我們的營運，或可能對在海外進行的發售及／或對中國發行人的外商投資加強控制，可能導致我們的運營及／或我們證券的價值發生重大變化。
- 根據中國法律，我們未來的境外發售可能須在中國證券監督管理委員會、中華人民共和國國家互聯網信息辦公室或其他中國政府機構的備案、獲得其批准或須符合其他行政規定。中國政府採取任何行動以對在海外進行的發售及／或對中國發行人的外商投資加強監督及控制，可能嚴重限制或完全阻礙我們向投資者發售或繼續發售證券的能力，並導致有關證券嚴重貶值或失去價值。

- 公眾公司會計監察委員會（「**PCAOB**」）過去無法就審計師對我們的財務報表進行的審計工作對審計師進行審查，且過去**PCAOB**無法對審計師進行審查已使我們的投資者無法受益於有關審查。
- 倘**PCAOB**無法全面審查或調查位於中國的審計師，根據《外國公司問責法案》（「**HFCAA**」），我們的美國存託股份未來可能被禁止在美國交易。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。於2022年5月，就實施**HFCAA**而言，證交會於本公司於2022年4月19日向證交會提交2021年20-F表格後最終將本公司列為「委員會認定的發行人」。於2022年12月15日，**PCAOB**將中國內地及香港從其無法對針註冊會計師事務所進行全面審查或調查的司法管轄區清單中移除。因此，我們預計，於我們提交截至2022年12月31日止財政年度的20-F表格年報後，我們將不會被認定為**HFCAA**項下的委員會認定的發行人。
- 在依據外國法律對我們或年報所載董事及高級職員送達法律程序文件、執行外國判決或提起訴訟方面，您可能會遇到困難。我們的絕大部分高級職員及董事均位於中國，因此難以對該等人士執行責任及執行判決。

與我們的股份及美國存託股份有關的風險

- 美國存託股份及A類普通股的交易價格可能出現波動，這可能會給投資者帶來重大損失。
- 我們的雙重投票機制會限制您對公司事務的影響力，並可能阻止他人進行我們的A類普通股及美國存託股份持有人認為有益的任何控制權變更交易。

五年財務概要

本集團簡明合併業績及財務狀況的概要載於本年報第2頁。

股本

截至2022年12月31日止年度本公司股本的變動詳情載於本年報合併股東權益變動表。

不同投票權

本公司設有不同投票權架構。根據本公司的不同投票權架構，本公司的股本包括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。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永東先生以及本公司聯合創始人兼執行董事單一剛先生為持有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永東先生及單一剛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。潛在投資者決定投資本公司前務請作出周詳審慎考慮。

下表載列截至最後實際可行日期不同投票權受益人持有的股權及投票權：

不同投票權受益人姓名	A類 普通股數目	B類 普通股數目	佔已發行股本 的概約百分比 ⁽¹⁾	佔投票權的 概約百分比 ⁽¹⁾⁽²⁾
彭永東 ⁽³⁾	73,059,931	108,880,594	4.85%	22.54%
單一剛 ⁽⁴⁾	54,404,332	47,241,632	2.71%	10.22%
總計	127,464,263	156,122,226	7.56%	32.75%

附註：

- (1) 計算乃基於截至最後實際可行日期已發行及在外流通的3,594,532,591股A類普通股及156,122,226股B類普通股總數得出。
- (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) 108,880,594股B類普通股及73,059,931股A類普通股由Data Bliss Limited全資擁有的Ever Orient International Limited持有。Data Bliss Limited由方舟信託(香港)有限公司作為Data Bliss Trust的受託人全資擁有，Data Bliss Trust為彭永東先生(作為設立人)設立的全權信託。Data Bliss Trust的受益人為彭永東先生及其家庭成員。
- (4) 47,241,632股B類普通股及54,404,332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為單一剛先生(作為設立人)設立的全權信託。De Chang Trust的受益人為單一剛先生及其家庭成員。

B類普通股可按1:1的比例轉換為A類普通股。假設所有餘下156,122,226股B類普通股轉換為A類普通股，A類普通股數目將增加156,122,226股，約佔截至最後實際可行日期已發行及流通在外的A類普通股總數的4.34%。

當一名不同投票權受益人不再對我們的任何B類普通股擁有實益擁有權時，該不同投票權受益人持有的B類普通股所附帶的不同投票權將終止。這可能會在下列情況下發生：

- (i) 當發生上市規則第8A.17條所列的任何情況時，具體而言，不同投票權受益人：(1)身故；(2)不再是董事會成員；(3)被聯交所視為無能力履行董事職責；或(4)被聯交所視為已不符合上市規則所載董事規定；
- (ii) 當B類普通股持有人將B類普通股的實益擁有權或經濟利益或其所附帶投票權轉讓給他人時（上市規則第8A.18條所允許的情況除外）；
- (iii) 當代表不同投票權受益人持有B類普通股的公司不再符合上市規則第8A.18(2)條時；
- (iv) 當B類普通股被轉換為A類普通股時；
- (v) 不同投票權受益人因其控制範圍之內或之外的原因而對Propitious Global緊隨於香港聯交所上市後持有的股份（「標的股份」）的投票權的行使並無控制權。為免生疑問，(A)受限於上市規則，(i) Propitious Global向任何人士出售、轉讓、分配或處置任何部分或全部標的股份，或(ii)向任何人士作出任何部分或全部標的股份的最終實益擁有權或Propitious Global的控制權變更（上述活動統稱為「交易」）；及(B)因此導致失去對交易相關的相關標的股份投票權行使的控制權，將不會產生將B類普通股轉換為A類普通的任何義務；或
- (vi) 持有B類普通股的董事持股工具不再符合有關原則，該原則下，在受益人股份的實益擁有權或經濟利益轉讓予另一人，或其股份所附投票權的管控（透過投票代表或其他方法）轉讓予另一人後，該等股份所附帶的不同投票權即必須終止。

本公司及不同投票權受益人將於實際可行的情況下盡早向香港聯交所通知上文第(ii)、(iii)、(v)及(vi)段所載事件的詳情。

董事會報告

附屬公司

本公司附屬公司的詳情載於本年報合併財務報表附註1。

業績

本集團截至2022年12月31日止年度的業績載於本年報合併財務報表。

主要客戶及供應商

截至2022年12月31日止年度，我們的前五大客戶佔淨收入總額的6.9%。

截至2022年12月31日止年度，我們的前五大供應商佔採購總額的10.1%。

資產負債率

截至2022年12月31日，我們的資產負債率（即負債總額除以資產總額，按百分比列示）為36.8%（截至2021年12月31日：33.2%）。

我們的環境、社會及管治(ESG)措施

有關本集團對環境政策及表現的討論以及對本集團與其利益相關方的主要關係的論述載於環境、社會及管治報告，有關報告將以單獨一份報告的形式呈列並將於本報告當日刊載於本公司網站(investors.ke.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

遵守相關法律法規

於截至2022年12月31日止年度，就董事會所知，本集團已在所有重大方面遵守對本集團有重大影響的相關法律法規。

重大訴訟

於2021年12月30日，我們以及若干現任高級職員及董事被列為於聯邦法院提起的推定證券集體訴訟的被告，案件名為Chin v. KE Holdings Inc. et al., No. 1:21-cv-11196(美國紐約南區地區法院)。該訴訟乃於Muddy Waters Capital LLC(「渾水」)於2021年12月16日宣佈其做空本公司後不久提起，因為其研究表明本公司誇大了經紀人和門店的數量、總交易額及收入。上述證券集體訴訟原告的指控主要基於渾水報告的指控。原告聲稱，總體上和實質上，本公司的披露屬重大虛假及／或具誤導性，原因為其：(i)誇大了本公司的總交易額；(ii)誇大了本公司的收入；及(iii)誇大了使用本公司平台的門店和經紀人數目。據稱該案件乃代表集體人士而提起，該等人士聲稱因我們的證交會遞交文件及公開披露文件中指稱的失實陳述及遺漏而遭受損失，違反了《1934年美國證券交易法》第10(b)及20(a)條以及據此頒佈的10b-5規則以及《1933年美國證券法》第11條、第12(a)(2)條及第15條。我們擬對此及任何有關訴訟作出積極抗辯。據我們的法律顧問經審閱首席原告於2022年6月17日提交的經修訂訴狀後確認，我們認為該訴訟中的指控毫無理據，原因為經修訂訴狀的指控沒有證據，而我們擬對此訴訟及任何有關訴訟作出積極抗辯，包括通過論述原告未能從法律層面上陳述任何申訴。駁回起訴動議預溝通會已於2022年12月7日完成，我們正在等待法院的判決。由於該訴訟仍處於初步階段，我們無法預測該集體訴訟的時間、結果或後果。

除本年報所披露者外，本公司於截至2022年12月31日止十二個月概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而自上市日期起及直至最後實際可行日期，董事亦概不知悉未決的或針對本公司的任何重大訴訟或申索。

報告期後的重要事項

自2022年12月31日起及直至最後實際可行日期，概無發生對本集團構成影響的重要事項。

董事會報告

股息政策及末期股息

根據開曼群島法律若干規定，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、合約限制以及董事會可能認為相關的其他因素。於報告期內，我們概無派付或宣派股息。

董事會未建議宣派截至2022年12月31日止年度的任何末期股息。

可供分派儲備

截至2022年12月31日，本公司並無任何可供分派儲備。

物業、廠房及設備

截至2022年12月31日止年度本集團物業、廠房及設備的變動詳情載於合併財務報表附註8。

借款

截至2022年12月31日，本集團擁有人民幣619百萬元的銀行借款及其他借款（2021年12月31日：人民幣260百萬元）。

截至2022年12月31日本公司及其附屬公司銀行借款及其他借款的詳情載於合併財務報表附註13。

捐款

於截至2022年12月31日止年度，本集團作出慈善捐款約人民幣20百萬元。

發行債權證

於截至2022年12月31日止年度，本集團並無發行任何債權證。

股權掛鈎協議

於2021年7月4日，本公司（連同一家香港全資附屬公司）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39.2億元及44,315,854股受限制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。於2022年4月20日，收購聖都家裝完成，而本公司收購聖都家裝集團的100%實益權益。現金對價人民幣39.2億元已悉數結付，本公司亦已發行44,315,854股A類普通股以結付股權對價。有關進一步詳情，請參閱合併財務報表附註23及上市文件。

除上文及本年報「股份激勵計劃」分節所披露者外，於截至2022年12月31日止年度概無股權掛鈎協議由本公司訂立或存續。

關連交易

我們已於一般及日常業務過程中與我們的關連人士訂立若干持續協議及安排，其構成上市規則項下的持續關連交易。按照上市規則第十四A章項下的規定，我們載列本集團持續關連交易的以下詳情。

1. 不獲豁免持續關連交易 – 合約安排

有關本公司於報告期內合約安排的詳情，請參閱「合約安排」分節。

2. 不獲完全豁免持續關連交易

如上市文件所披露，本集團的以下交易構成本公司於報告期內的不獲完全豁免持續關連交易：

(1) 提供在線營銷服務

於2022年4月28日，本公司與Ziroom Inc.（「自如」¹，連同其附屬公司及合併聯屬實體統稱為「自如集團」）訂立在線營銷服務框架協議（「在線營銷服務框架協議」），據此，本集團同意向自如集團提供在線營銷服務，包括但不限於(i)房源及客源分析和匹配服務，(ii)房源展示服務及(iii)其他技術服務，並收取相關服務費。在線營銷服務框架協議的初始期限始於上市日期並將於2024年12月31日屆滿。

截至2022年12月31日止年度，在線營銷服務框架協議項下的服務費的年度上限為人民幣158.0百萬元，而截至2022年12月31日止年度的實際交易金額為人民幣90.3百萬元。

(2) 採購雲服務及技術服務

於2022年4月28日，本公司與深圳市騰訊計算機系統有限公司（「騰訊計算機」）訂立雲服務及技術服務框架協議（「雲服務及技術服務框架協議」），據此，騰訊計算機（為其本身及代表相關騰訊集團²）同意向本集團提供雲服務及其他技術服務，包括但不限於提供雲服務器、對象存儲、負載均衡、雲數據庫、直播、點播、雲通信、雲安全、域名解析服務以及其他產品及服務。雲服務及技術服務框架協議的初始期限始於上市日期並將於2024年12月31日屆滿。

截至2022年12月31日止年度，雲服務及技術服務框架協議項下的服務費的年度上限為人民幣230.0百萬元，而截至2022年12月31日止年度的實際交易金額為人民幣159.3百萬元。

1 截至最後實際可行日期，本公司控股股東左夫人持有自如約33.7%股權。

2 「相關騰訊集團」指騰訊的集團成員公司，不包括閱文集團、騰訊音樂娛樂集團及彼等各自的附屬公司。截至最後實際可行日期，騰訊是我們的主要股東之一。

(3) 獨立非執行董事的確認

獨立非執行董事已審閱上文所概述的持續關連交易，並確認該等持續關連交易(i)乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立；(ii)屬正常或更佳商業條款；及(iii)根據規管彼等的相關協議訂立，其條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

(4) 本公司獨立審計師的確認

本公司審計師(「審計師」)已按照香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證工作」，並參照實務說明第740號(經修訂)「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的審計師函件」對持續關連交易開展相關程序。審計師已根據上市規則第14A.56條出具無保留意見函件，其中載有其有關本集團於上述段落所披露的持續關連交易的發現及結論。

審計師在向董事會提供的PN740函件(向聯交所提供副本)中確認，就上述於報告期內訂立的持續關連交易而言：

- (i) 審計師概無注意到任何事宜以致審計師認為所披露的持續關連交易尚未經董事會批准；
- (ii) 若交易涉及本集團提供貨品或服務，審計師並未發現任何事宜令審計師認為該等持續關連交易未於所有重大方面根據本集團的定價政策訂立；
- (iii) 審計師並未發現任何事宜令審計師認為該等交易未於所有重大方面根據規管該等交易的相關協議訂立；
- (iv) 就各項持續關連交易(除外商獨資企業、可變利益實體及其附屬公司與其登記股權持有人之間於合約安排項下的交易外)總額而言，審計師並未發現任何事宜令審計師認為該等持續關連交易超過本公司所設的年度上限；及

董事會報告

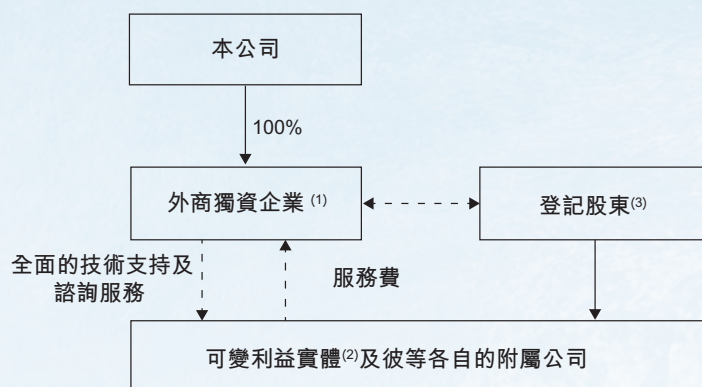
- (v) 就外商獨資企業、可變利益實體及其附屬公司與其登記股權持有人之間於合約安排項下的已披露持續關連交易而言，審計師並未發現任何事宜令審計師認為可變利益實體及其附屬公司對可變利益實體股權持有人所派付股息或所作其他分派其後並未轉撥或轉讓予本集團。

除本年報所披露者外，於報告期內，本公司並無須根據上市規則予以披露的關連交易或持續關連交易。就本集團於報告期內訂立的持續關連交易而言，本公司已遵守上市規則第十四A章項下的披露規定。

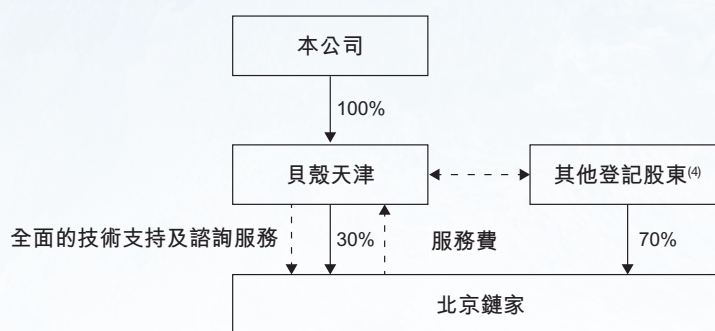
合約安排

(1) 於在香港聯交所上市前已採用並實施的合約安排

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：



與北京鏈家及其股東的合約安排



附註：

- (1) 外商獨資企業（除貝殼天津外）指金貝天津及貝殼金科。
- (2) 可變利益實體（除北京鏈家外，與北京鏈家及其股東的合約安排已於上文以單獨的圖表披露）指天津小屋、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) 天津小屋的登記股東為左夫人及單一剛先生，分別持有**94%**及**6%**的股權。

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、單一剛先生、徐萬剛先生及由左夫人或單一剛先生控制的實體，合共持有**17%**的股權；及(iii)我們的若干其他相聯人士及實體，合共持有**3%**的股權，且該等人士及實體為宜居泰和的現有股東，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)彭永東先生(**25%**)及徐濤先生(**25%**)，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)我們的若干其他相聯人士（合共持有**96%**的股權，其各自均為持有**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) 北京鏈家的其他登記股東為(i)左夫人、單一剛先生、徐萬剛先生及由彭永東先生或單一剛先生控制的實體，合共持有**57%**的股權，及(ii)我們的若干其他相聯人士及實體，合共持有**13%**的股權，且該等人士及實體為北京鏈家的現有股東，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永東先生、單一剛先生及徐萬剛先生均為董事。除貝殼天津持有北京鏈家**30%**股權，左夫人、彭永東先生、單一剛先生及徐萬剛先生持有其**57%**股權及上海站本投資管理中心（有限合夥）持有其**8%**股權外，北京鏈家其他股東各自均為持有**5%**以下股權的少數股東。
- (5) 「↔」指於股權的實益擁有權。
- (6) 「↔」指合約關係。
- (7) 「↔」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)通過可變利益實體相關登記股東所持股權的股權質押，控制可變利益實體相關登記股東及可變利益實體。

(2) 合約安排重大條款概要

由外商獨資企業與各可變利益實體及／或其各自的登記股東訂立的構成合約安排的各项具體協議之說明載於下文。外商獨資企業與可變利益實體及／或其各自的登記股東之間各項合約安排的條款基本一致。

a) 獨家業務合作協議

根據外商獨資企業與可變利益實體各自之間的獨家業務合作協議，外商獨資企業擁有向可變利益實體提供全面的技術支持及諮詢服務等相關服務的獨家權利。未經外商獨資企業事先書面同意，可變利益實體同意不會直接或間接接受任何第三方提供的相同或任何類似服務，且不得與任何第三方就獨家業務合作協議規定的事項建立類似的合作關係。

可變利益實體同意向外商獨資企業支付服務費。

根據外商獨資企業分別與可變利益實體訂立的獨家業務合作協議，服務費須包括相關可變利益實體於財政年度經扣除（其中包括）可變利益實體於相關財政年度的任何累計虧損、運營成本、開支及稅項後綜合利潤總額的100%。儘管有上述規定，外商獨資企業可根據中國稅務法規及稅務實踐並參考可變利益實體運營資本需求調整服務費金額，可變利益實體將接受任何有關調整。外商獨資企業對因履行獨家業務合作協議而產生的知識產權享有獨家所有權。除非根據獨家業務合作協議的規定終止或由外商獨資企業書面終止，否則獨家業務合作協議將持續有效。除非適用的中國法律另有規定，否則可變利益實體在任何情況下均無權單方面終止獨家業務合作協議。

b) 獨家購買權協議

根據外商獨資企業、可變利益實體及其各自股東之間的獨家購買權協議，外商獨資企業各自不可撤銷地獲授獨家購買權，以在中國法律允許的範圍內酌情購買或由其指定人士購買相關登記股東於相關可變利益實體的全部或部分股權。可變利益實體股權的購買價為登記股東各自於相關可變利益實體的實收資本金額或中國適用法律規定的最低價格。可變利益實體的登記股東亦承諾，在遵守相關中國法律的前提下，倘任何外商獨資企業行使獨家購買權協議項下的購買權收購可變利益實體的股權，彼等將向外商獨資企業或其指定人士退還所收取的任何對價。

可變利益實體股東進一步承諾，在中國法律允許的範圍內，向外商獨資企業支付彼等就所持可變利益實體股權收取的任何股息及其他分派。可變利益實體股東承諾，未經外商獨資企業事先書面同意，彼等不會對其於可變利益實體的股權設立任何質押或權利負擔，不會批准以任何方式轉讓或處置其股權，亦不會處置可變利益實體的任何資產（有限的例外情況除外）。可變利益實體股東同意（其中包括），未經外商獨資企業事先書面同意，不會促使相關可變利益實體與任何其他實體合併、增加或減少其註冊資本、宣派或分派股息、修訂其章程文件、訂立任何重大合約（日常業務過程中訂立的合約除外）、清盤或解散（除非中國法律強制要求）、產生任何債務（日常業務過程中產生的應付款項（通過貸款產生者除外）除外）或採取任何可能對可變利益實體的經營狀況及資產價值產生不利影響的行動。可變利益實體股東亦同意委任外商獨資企業指定的董事及高級管理人員。

該等獨家購買權協議將持續有效，直至相關可變利益實體的所有股權均轉讓予外商獨資企業及／或其指定人士。除非中國適用法律另有規定，否則可變利益實體及其各自的登記股東在任何情況下均無權單方面終止獨家購買權協議。

c) 股權質押協議

根據外商獨資企業、可變利益實體及其各自股東之間的股權質押協議，可變利益實體各自的所有股權（已由外商獨資企業持有者除外）均質押予外商獨資企業，作為可變利益實體及其股東履行獨家業務合作協議、授權委託書、獨家購買權協議及股權質押協議項下義務的擔保。股權質押登記完成後，倘可變利益實體或其股東違反該等協議項下的合約義務，作為質權人的外商獨資企業將有權要求執行質押，並有權優先收取可變利益實體質押股權的拍賣或出售所得款項。可變利益實體股東亦承諾，於股權質押協議期限內，除非獲外商獨資企業另行書面批准，否則彼等不會轉讓質押股權或對質押股權設立或允許任何新質押或其他權利負擔。

股權質押協議項下的股權質押於根據中國法律在國家市場監管總局地方分支機構完成登記後生效，並於(i)可變利益實體及其股東於相關合約安排項下的所有合約義務獲全面履行以及可變利益實體及其股東於相關合約安排項下的所有未償債務獲悉數償還或(ii)可變利益實體的所有股權已在中國法律法規允許的範圍內轉讓予外商獨資企業（如適用）前持續有效。我們已根據中國法律向國家市場監管總局地方分支機構登記可變利益實體的所有股權質押，以完善彼等各自的股權質押。

d) 授權委託書

根據外商獨資企業、可變利益實體及可變利益實體各自的登記股東訂立的授權委託協議，可變利益實體各股東（本身股東為外商獨資企業者除外）不可撤銷地承諾委任外商獨資企業或其指定人士（包括但不限於外商獨資企業控股公司的董事及其繼任人及取代有關董事的清盤人，但不包括非獨立人士或可能引起利益衝突的人士）作為其實際代理人，行使其作為可變利益實體股東的所有權利，包括但不限於召開及出席可變利益實體股東會、向主管部門提交文件、對任何須經股東投票的決議案進行表決、簽署會議記錄、批准修訂章程文件、提名或委任可變利益實體的法定代表人、董事、監事、總經理及其他高級管理人員以及可變利益實體章程文件（可予修訂）規定的其他投票權。各授權委託協議均為不可撤銷，只要有關股東繼續為可變利益實體的股東，便持續有效。

(3) 自上市日期起及直至報告期末合約安排的進展

於2022年9月30日，貝殼天津、北京鏈家及其登記股東之間的一系列合約安排獲更新以反映北京鏈家登記股東的變動。於2023年3月6日，可變利益實體之一北京鏈家獲得中華人民共和國工業和信息化部頒發的更新的ICP許可證。截至最後實際可行日期，本公司通過其全資附屬公司貝殼天津持有北京鏈家30%股權。本公司將繼續於本集團的合併財務報表中合併入賬北京鏈家的財務業績。

除上文及下文「於上市後及於報告期內存續的其他不重大合約安排」分節以及上市文件所披露者外，於報告期內本集團與我們的境內控股公司及／或合併聯屬實體概無訂立、重續及／或複製其他新的合約安排，且於報告期內合約安排及／或採用有關合約安排之情況概無發生重大變動。於上市後及於報告期內，由於導致採納合約安排的限制並未消除，合約安排均無獲解除。截至2022年12月31日，我們在根據合約安排通過合併聯屬實體經營業務方面並未遭到中國主管部門的干涉或阻撓。

我們已於合併財務報表中合併入賬合併聯屬實體的財務業績。截至2022年12月31日止年度，倘計及彼等各自的所有業務（不論有無受到中國法律項下的外商投資限制），我們收入的0.8%乃源自合併聯屬實體。截至2022年12月31日止年度，倘僅計及彼等各自受到中國法律項下的外商投資限制的業務，我們收入的0.7%乃源自合併聯屬實體。

於報告期內，產生自上文及上市文件所披露之本公司合約安排範圍內的所有實體的收入（包括貝殼小額貸款）於上市後仍屬不重大，彼等對本集團的年度收入貢獻不超過本集團的2%；非限制性業務（如上市文件所載透過合約安排運營而根據適用中國法律法規不受外商投資限制的若干業務）的收入貢獻不超過本集團的0.1%。本公司的審計委員會已審閱有關收入貢獻。

(4) 採用合約安排的理由

中國的外商投資活動主要由中華人民共和國商務部及中華人民共和國國家發展和改革委員會共同頒佈及不時修訂的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)》(「**負面清單**」)及《鼓勵外商投資產業目錄》(「**鼓勵目錄**」)規管。就外商投資而言，負面清單及鼓勵目錄將產業分為三大類，即「鼓勵類」、「限制類」及「禁止類」。未列入負面清單及鼓勵目錄的產業通常視作列入第四類「允許類」。目前有效的負面清單為於2022年1月1日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2021年版)》(「**2021年負面清單**」)。

根據2021年負面清單及中國其他適用法律，我們適用的合併聯屬實體在中國開展增值電信服務及若干金融服務受限於外商投資限制或若干外國投資者資質要求。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)指導對可變利益實體的經濟表現影響最大的可變利益實體的活動；(ii)從可變利益實體收取可能對可變利益實體具有重要意義的經濟利益；(iii)作為質權人對可變利益實體的股東持有的股權享有質押權；及(iv)在中國法律法規允許的範圍內，擁有獨家購買權購買可變利益實體的全部或部分股權及資產。由於該等合約安排，我們為合併聯屬實體的主要受益人。

有關採用合約安排的理由之詳情，請參閱上市文件「合約安排－與外資擁有權限制有關的中國法律法規」、「合約安排－資質要求」及「合約安排－有關外商投資的中國法規的發展」各節。

若干合併聯屬實體(即貝塔通科技(北京)有限公司、北京貝嘉、北京貝好、河北房江湖房地產經紀有限公司、北京中晟亞投投資基金管理有限公司及北京鏈鏈財富科技有限公司)於上市後尚未開始實質性業務營運。本公司已向聯交所承諾，該等實體不會開展任何不受外商投資限制或禁止的業務，倘該等實體從事任何非限制性業務，本公司將採取適當措施，在從事任何非限制性業務前將該等實體從合約安排中剔除。

(5) 有關合約安排的風險

與合約安排有關的若干風險包括如下：

- 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。倘中國政府認為，構成可變利益實體架構一部分的合約安排不符合中國法規，或倘該等法規日後出現變動或有不同解釋，若我們無法指導可變利益實體的活動或從可變利益實體收取經濟利益（截至2022年12月31日連同如視可變利益實體（定義見下文）共同持有我們現金、現金等價物及受限資金的22.2%以及我們資產總額的9.9%，並佔我們2022年淨收入（不包括集團內公司間交易）的0.8%），則我們的A類普通股及美國存託股份可能會貶值或失去價值。我們於開曼群島的控股公司、可變利益實體及本公司投資者面臨中國政府未來可能採取措施的不確定性，該等措施可能影響與可變利益實體的合約安排的可行性，從而顯著影響可變利益實體與本公司作為一個集團的財務表現。
- 我們依賴與可變利益實體及其股東的合約安排指導對可變利益實體的經濟表現影響最大的可變利益實體的活動，並從可變利益實體收取可能對可變利益實體具有重要意義的經濟利益，這在提供運營控制方面可能不如直接持股有效。
- 可變利益實體或其股東未能履行與彼等的合約安排項下的義務將對我們的部分業務造成重大不利影響。
- 我們行使購股權以收購合併聯屬實體的股權可能令我們面臨若干限制及產生重大成本。
- 可變利益實體的若干股東可能與我們存在潛在利益衝突，或會對我們的部分業務造成重大不利影響。
- 我們與可變利益實體之間所訂立的合約安排或會面臨中國稅務部門的審查。若我們被認定欠繳其他稅項，則我們的財務狀況及您的投資價值可能受到不利影響。
- 倘任何可變利益實體破產或進行解散或清算程序，我們可能失去使用可變利益實體所持有的對我們的業務運營屬重要或有補充作用的資產並從中受益的能力。

董事會報告

- 《中華人民共和國外商投資法》的解釋及實施以及其可能如何影響我們現行的企業架構、企業管治及業務營運的可行性均存在重大不確定性。

有關與合約安排相關的風險之詳情，請參閱上市文件「風險因素－與我們公司架構有關的風險」一節及於2023年4月27日向證交會遞交的截至2022年12月31日止年度之20-F表格年報。

(6) 有關合約安排的措施

本集團已採取以下措施，以確保本集團於合約安排實施後能有效運營及遵守合約安排：

- (i) 如有必要，實施及遵守合約安排過程中出現的重大問題或政府部門的任何監管問詢將於發生時提交董事會審閱及討論；
- (ii) 董事會每年將對合約安排的整體履行及遵守情況至少進行一次審閱；
- (iii) 本公司將於上市後在年報中披露合約安排的整體履行及遵守情況，詳情請參閱本年報下文「獨立非執行董事的確認」；及
- (iv) 如有必要，本公司將聘請外部法律顧問或其他專業顧問，以協助董事會審閱合約安排的實施情況及審閱外商獨資企業及合併聯屬實體處理合約安排產生的具體問題或事宜時的法律合規情況。

(7) 有關合約安排的相關規定

有關相關規定的詳情，請參閱本節「－採用合約安排的理由」。

我們的中國法律顧問漢坤律師事務所認為(i)我們於中國的外商獨資企業及可變利益實體的所有權架構均未違反現行適用中國法律法規的規定；及(ii)外商獨資企業、可變利益實體及其股東之間的合約安排項下受中國法律規管的各份協議均未違反現行適用中國法律或法規的規定、屬有效、對有關協議各方具有約束力且可根據其條款及現行適用中國法律法規予以強制執行。

(8) 上市規則涵義及聯交所的豁免

由於合約安排的若干方為本集團的關連人士，合約安排項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，須於上市後遵守上市規則第十四A章項下的公告、申報及年度審核規定。

因此，我們已向聯交所申請且聯交所已授出，於A類普通股在聯交所上市期間，豁免(i)根據上市規則第14A.105條就合約安排項下擬進行的交易嚴格遵守上市規則第十四A章項下的公告、通函及獨立股東批准規定；(ii)嚴格遵守根據上市規則第14A.53條就合約安排項下的交易設定年度上限的規定；及(iii)嚴格遵守根據上市規則第14A.52條限制合約安排期限為三年或以內的規定，但前提是須符合下列條件：

(a) 未經獨立非執行董事批准，不得變動

除下文所披露者外，未經獨立非執行董事批准，不得對合約安排作出變動（包括據此應付本集團相關成員公司的任何費用）。

(b) 未經獨立股東批准，不得變動

除下文所披露者外，未經獨立股東批准，不得對規管合約安排的協議作出變動。一經取得獨立股東對任何變動的批准，則無需根據上市規則第十四A章另行作出公告或取得獨立股東批准（除上文所披露者外），直至建議作出進一步變動。然而，於本公司年報內有關合約安排的定期申報規定將繼續適用。

(c) 經濟效益與靈活性

合約安排將繼續令本集團可通過以下途徑，收取來自合併聯屬實體的經濟利益：(i)本集團以獨家購買權協議所述的對價收購合併聯屬實體的全部或部分股權的選擇權（倘適用中國法律允許及於其允許時）；(ii)將合併聯屬實體所產生利潤的絕大部分由本集團保留的業務架構，以致無須就合併聯屬實體根據合約安排應付予本集團相關成員公司的服務費金額設定年度上限；及(iii)本集團控制合併聯屬實體的管理和運營以及實質上全部投票權的權利。

(d) 重續與複製

在合約安排對本公司及其附屬公司（本公司擁有股權）與合併聯屬實體之間的關係規定了一個可接受的框架的基礎之上，該框架可於以下情況予以重續及／或複製而無須取得股東批准：(i)現有安排期滿後；(ii)就合併聯屬實體登記股東或董事的任何變動；或(iii)就任何現有、新成立或收購的外商獨資企業或經營公司（包括分公司）而言，從事與本集團業務類似或相關的業務。任何重續或複製框架將與現有合約安排的條款及條件大致相同。

(e) 本集團將持續披露有關合約安排的詳情。

(9) 獨立非執行董事的確認

本公司獨立非執行董事已審閱合約安排並確認：

- (i) 於報告期內進行的交易乃根據合約安排的條文訂立；
- (ii) 於報告期內合併聯屬實體並無向其股權的登記持有人作出其後未以其他方式轉讓或轉撥予本集團的股息或其他分派；及
- (iii) 本集團與合併聯屬實體於報告期內訂立、重續或複製的任何新合約屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

(10) 本公司獨立審計師的確認

審計師已按照香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3000號（經修訂）「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證工作」，並參照實務說明第740號（經修訂）「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的審計師函件」對根據合約安排進行的交易開展審閱程序。審計師在向董事會提供的函件（向聯交所提供副本）中確認，截至2022年12月31日止年度根據合約安排進行的交易已取得董事會批准、已根據合約安排的相關條文訂立以及概無本公司合併聯屬實體向其股權持有人作出其後未以其他方式轉讓或轉撥予本集團的股息或其他分派。

(ii) 於上市後及於報告期內存續的其他不重大合約安排

於2022年5月12日，我們其中一家附屬公司分別與如你之視(北京)科技有限公司及如你可視(北京)科技有限公司(統稱為「如視可變利益實體」)訂立一系列合約安排，其條款及架構與上市前訂立的合約安排的條款及架構(如上文「合約安排重大條款概要」分節所述)大致相同。如視可變利益實體的營運合共對本集團而言並不重大，且於報告期內並無產生任何收入。與如視可變利益實體的有關合約安排面臨與上文「有關合約安排的風險」分節所載者類似的風險。就如視可變利益實體合約安排項下擬進行的任何交易而言，本公司將遵守上市規則的規定(如適用)。

關聯方交易

有關本集團於截至2022年12月31日止年度的關聯方交易之詳情載於本年報合併財務報表附註25。

除本年報所披露者外，概無關聯方交易構成須遵守上市規則第十四A章項下的獨立股東批准、年度審核及所有披露規定的關連交易或持續關連交易。

董事會及高級管理層

於上市日期後及於最後實際可行日期，董事會由八名董事組成，包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。於上市日期後及於最後實際可行日期，本公司高級管理層有四名成員。

有關董事及本集團高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

獨立非執行董事的獨立性確認

截至2022年12月31日止年度，本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認，並認為各獨立非執行董事屬獨立。

董事會報告

薪酬政策及董事薪酬

董事及高級管理層的薪酬以袍金、基本薪金、住房公積金、津貼及實物福利、僱主對退休福利計劃的供款及酌情花紅的形式支付。

薪酬乃根據各董事及高級管理層成員的資格、職位及資歷而釐定及建議，當中考慮本集團的經營業績、董事及高級管理層的個人表現以及可資比較市場慣例。對於獨立非執行董事，其薪酬由董事會基於薪酬委員會的建議釐定，確保彼等就彼等對本公司事務貢獻的努力及時間獲得適當報酬。

本公司目前有三個股份激勵計劃，即**2018年購股權計劃**、**2020年股份激勵計劃**及**2022年股份激勵計劃**。有關該等股份激勵計劃以及向董事授出的在外流通購股權及受限制股份單位之詳情，請參閱本年報「股份激勵計劃」分節。

於報告期內，本集團並無支付薪酬予董事及五名最高薪人士，作為加入本集團或加入本集團時的獎勵。於報告期內，概無就不再擔任與本集團任何成員公司事務管理有關的職位而向任何董事或任何五名最高薪人士支付或應付任何補償。於報告期內，概無董事放棄任何酬金。

有關於報告期內董事以及本集團五名最高薪人士之薪酬詳情載於合併財務報表附註**29**及**30**。

董事服務合約

我們的各董事已與本公司訂立為期一年的董事服務協議。

除上文所披露者外，概無擬於即將召開的股東週年大會上重選的董事已或擬與本集團任何成員公司訂立任何服務合約（於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約除外）。

董事於重大交易、安排或合約中的權益

除本年報所披露者外，於報告期內任何時間或於截至**2022年12月31日**止年度末，概無本公司或其任何附屬公司為訂約方而任何董事或其關連實體直接或間接於其中擁有重大權益的有關本集團業務的其他重大交易、安排或合約。

獲許可補償

根據組織章程細則及在適用法律法規的規限下，每名董事應就其在執行公司業務或事務過程中（包括由於任何錯誤判斷而導致的）或在執行或履行其職責、權力、許可權或酌情權過程中而招致的或遭受的所有訴訟、法律程式、費用、花費、支出、損失、損害或負債獲得賠償並保證其免受損害，但因有關董事失信、故意違約或欺詐導致的除外；在不損害前述一般性規定的前提下，包括有關董事在就公司或公司事務提起的任何民事訴訟中進行辯護（無論是否勝訴）所產生的任何成本、費用、損失或負債，無論該等訴訟係在開曼群島或其他地方的任何法院進行。

有關獲許可補償條文已於報告期內生效。我們已於報告期內為董事投購適當的責任保險。

管理合約

於報告期內，概無訂立或存在有關本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政合約。

與控股股東的合約

除本年報「關連交易」、「合約安排」及「股份激勵計劃－2022年股份激勵計劃」分節所披露者外，截至2022年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無與控股股東或其任何附屬公司訂立重大合約或就提供服務而言屬重大的合約。

董事收購股份或債權證的權利

除本年報另有披露者外，於報告期內，概無向任何董事或彼等各自的配偶或未滿18歲的子女授出可通過收購本公司或其任何相聯法團的股份或債權證而獲得利益的權利，亦無有關權利獲彼等行使。本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排以令任何董事或彼等各自的配偶或未滿18歲的子女可自任何其他實體公司收購有關權利。

董事於競爭業務的權益

執行董事單一剛先生已向本公司披露，彼目前亦擔任Ziroom Inc.的董事。自如集團的業務涉及(其中包括)向業主提供有關分散式及集中式資產的租賃解決方案及物業相關服務。自如集團的該等業務可能與本集團的省心租等租賃住房管理服務(本集團於2022年下半年大規模開發有關業務)構成潛在的競爭關係。然而，鑒於若干因素(其中包括，自如集團經營的業務與本集團經營的業務之間目標客戶群體、租賃產品及主要業務重心的差異，以及我們實施的企業管治措施(包括董事的受信責任、由單獨及獨立的管理團隊管理相關業務以及針對董事可能有競爭權益的情況而採取的措施))，我們認為本集團經營的業務與自如集團經營的業務之間並不存在重大競爭關係。

除本年報所披露者外，就本公司所深知，截至2022年12月31日，概無董事於直接或間接與我們的業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10(2)條予以披露的任何權益。

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

截至2022年12月31日，記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的董事及本公司最高行政人員(彭永東先生及單一剛先生除外，彼等於本公司股份及相關股份中的權益已於下文「主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉」分節披露)於本公司及其任何相聯法團之股份及相關股份中擁有的權益及／或淡倉以及彼等於本公司及其任何相聯法團之債權證中擁有的權益如下：

(a) 於本公司股份及相關股份中的權益

董事姓名	權益性質	股份類別	所持或擁有 權益的 股份數目	於相關類別	於已發行及
				在外流通的 股份的概約 持股百分比 ⁽⁴⁾ (%)	流通在外股本 總額的概約 持股百分比 ⁽⁵⁾ (%)
徐濤 ⁽¹⁾	實益擁有人	A類普通股	4,433,479	0.12%	0.12%
	受控法團持有的權益		1,650,000	0.05%	0.04%
	全權信託設立人		3,016,521	0.08%	0.08%
徐萬剛 ⁽²⁾	實益擁有人	A類普通股	19,269,148	0.54%	0.51%
	全權信託設立人		20,454,655	0.57%	0.54%
	受控法團持有的權益		7,075,188	0.20%	0.19%
陳小紅 ⁽³⁾	受控法團持有的權益	A類普通股	22,157,895	0.62%	0.59%
	實益擁有人		47,829	0.00%	0.00%
朱寒松	實益擁有人	A類普通股	11,913	0.00%	0.00%

附註：

- (1) 4,433,479股A類普通股由徐濤先生實益擁有。徐濤先生全資擁有的Great Polaris Holdings Limited持有1,650,000股A類普通股。3,016,521股A類普通股由Ideal Elect Limited持有，而Ideal Elect Limited的全部已發行股本由徐濤先生設立的全權信託持有。因此，根據證券及期貨條例，徐濤先生被視為為Ideal Elect Limited直接持有的3,016,521股A類普通股中擁有權益。
- (2) 19,269,148股A類普通股由徐萬剛先生實益擁有。興南有限公司持有20,454,655股A類普通股。興南有限公司由Clear River Limited全資擁有。Clear River Limited的100%股權由Maples Trustee Services (Cayman) Limited作為G&J Trust (徐萬剛先生作為設立人成立的全權信託)的受託人持有。因此，根據證券及期貨條例，徐萬剛先生被視為為興南有限公司直接持有的20,454,655股A類普通股中擁有權益。徐萬剛先生全資擁有的Myriad Talent Investment Limited持有7,075,188股A類普通股。
- (3) H Capital通過H Capital V, L.P.持有5,844,735股A類普通股及3,000,000股美國存託股份(代表9,000,000股A類普通股)，及H Capital通過H Capital XM, L.P.持有7,313,160股A類普通股。陳小紅女士為H Capital的創始兼管理合夥人。陳小紅女士實益擁有的47,829股A類普通股包括彼獲授的3,655股美國存託股份(代表10,965股A類普通股)的購股權及彼直接持有的12,288股美國存託股份(代表36,864股A類普通股)。
- (4) 計算乃基於截至2022年12月31日已發行及在外流通的3,601,547,279股A類普通股總數得出，包括以存託銀行的名義登記用作日後因根據股份激勵計劃授出的獎勵獲行使或歸屬而發行美國存託股份的32,594,988股A類普通股。
- (5) 計算乃基於截至2022年12月31日已發行及在外流通的3,601,547,279股A類普通股及156,426,896股B類普通股總數得出。

董事會報告

(b) 於相聯法團股份中的權益

相聯法團	董事姓名	權益性質	概約持股 百分比
北京鏈家	彭永東	受控法團持有的權益	3.35%
	單一剛	實益擁有人	2.45%
		受控法團持有的權益	8.82%
	徐萬剛	實益擁有人	1.14%
天津小屋	單一剛	實益擁有人	5.62%
宜居泰和	單一剛	實益擁有人	0.70%
		受控法團持有的權益	1.26%
	徐萬剛	實益擁有人	0.34%
北京貝嘉	彭永東	實益擁有人	25.00%
	徐濤	實益擁有人	25.00%
北京貝好	徐萬剛	實益擁有人	4.17%

除上文及下文「主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉」分節所披露者外，截至2022年12月31日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份或相關股份中擁有任何權益及／或淡倉（如適用），或於本公司或其任何相聯法團之債權證中擁有任何權益，而該等權益及／或淡倉（如適用）乃記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所。

主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

截至2022年12月31日，以下人士（已於上文披露權益的董事及最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有以下根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊之權益及／或淡倉（如適用）：

股東姓名／名稱	所持或擁有 權益的 股份數目	權益性質	好倉／ 淡倉	於相關類別 在外流通的 股份的概約 持股百分比 ⁽⁷⁾ (%)
A類普通股				
Cantrust ⁽¹⁾	885,301,280	受控法團權益	好倉	24.58%
Grain Bud ⁽¹⁾	885,301,280	受控法團權益	好倉	24.58%
Propitious Global ⁽¹⁾	885,301,280	實益擁有人	好倉	24.58%
左夫人 ⁽¹⁾	885,301,280	其他	好倉	24.58%
百會合夥 ⁽¹⁾	885,301,280	受控法團權益	好倉	24.58%
Ample Platinum Holdings Limited ⁽¹⁾	885,301,280	受控法團權益	好倉	24.58%
彭永東 ⁽²⁾	958,148,732	受控法團權益	好倉	26.60%
單一剛 ⁽³⁾	54,312,141	全權信託設立人	好倉	26.09%
	885,301,280	受控法團權益	好倉	
騰訊控股有限公司 ⁽⁴⁾	410,842,111	受控法團權益	好倉	11.41%
Tencent Mobility Limited ⁽⁴⁾	245,499,801	實益擁有人	好倉	6.82%
B類普通股				
彭永東 ⁽⁵⁾	109,093,073	受控法團權益	好倉	69.74%
Ever Orient International Limited ⁽⁵⁾	109,093,073	實益擁有人	好倉	69.74%
單一剛 ⁽⁶⁾	47,333,823	全權信託設立人	好倉	30.26%
恒泰信託（香港）有限公司 ⁽⁶⁾	47,333,823	受控法團權益	好倉	30.26%
Sapient Rich Holdings Limited ⁽⁶⁾	47,333,823	受控法團權益	好倉	30.26%
Clover Rich Limited ⁽⁶⁾	47,333,823	實益擁有人	好倉	30.26%

附註：

- (1) Z&Z Trust的受託人Cantrust以受託人身份持有Grain Bud的全部已發行股本，而Grain Bud擁有Propitious Global的全部已發行股本，Propitious Global直接持有885,301,280股A類普通股。Z&Z Trust為全權信託，其受益人為左先生的直系親屬。左夫人控制Z&Z Trust實益持有的A類普通股的處置權。根據授權委託書安排，百會合夥受委託就Propitious Global持有的股份行使投票權。百會合夥的普通合夥人為Ample Platinum Holdings Limited。
- (2) 958,148,732股A類普通股包括(i)彭永東先生全資控制的法團Ever Orient International Limited直接持有的72,847,452股A類普通股；及(ii) Propitious Global持有的885,301,280股A類普通股。根據授權委託書安排，百會合夥（其普通合夥人為Ample Platinum Holdings Limited）受委託就Propitious Global持有的股份行使投票權。彭永東先生持有百會合夥的普通合夥人Ample Platinum Holdings Limited 50%的股權，因此根據證券及期貨條例被視為於百會合夥擁有權益的885,301,280股A類普通股中擁有權益。
- (3) 54,312,141股A類普通股由Sapient Rich Holdings Limited全資擁有的Clover Rich Limited直接持有。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為單一剛先生（作為設立人）設立的全權信託。De Chang Trust的受益人為單一剛先生及其家庭成員。單一剛先生持有百會合夥的普通合夥人Ample Platinum Holdings Limited 50%的股權，因此根據證券及期貨條例被視為於百會合夥擁有權益的885,301,280股A類普通股中擁有權益。
- (4) 騰訊控股有限公司通過其多個附屬公司或其控制的實體於410,842,111股A類普通股中擁有權益，包括Tencent Mobility Limited直接持有的245,499,801股A類普通股。
- (5) 109,093,073股B類普通股由彭永東先生全資控制的法團Ever Orient International Limited直接持有。
- (6) 47,333,823股B類普通股由Sapient Rich Holdings Limited全資擁有的Clover Rich Limited直接持有。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為單一剛先生（作為設立人）設立的全權信託。De Chang Trust的受益人為單一剛先生及其家庭成員。
- (7) 計算乃基於截至2022年12月31日已發行及在外流通的3,601,547,279股A類普通股及156,426,896股B類普通股總數得出。

截至2022年12月31日，The Bank of New York Mellon Corporation作為本公司存託銀行於美國存託股份所代表的1,997,104,617股A類普通股中擁有好倉，於美國存託股份所代表的1,994,944,614股A類普通股中擁有淡倉，於美國存託股份所代表的354,702股A類普通股中擁有可供借出的股份。除上文所披露者外，截至2022年12月31日，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊之任何權益或淡倉。

股份激勵計劃

2018年購股權計劃

目的

2018年購股權計劃旨在讓2018年購股權計劃項下的參與者有機會認購本公司的專屬權益，並鼓勵參與者致力提升本公司及其股份的價值，從而惠及本公司及其股東的整體利益。

參與者

2018年購股權計劃項下的參與者包括董事會全權決定對本集團作出貢獻或將作出貢獻之本集團任何成員公司之僱員、董事及顧問。

2018年購股權計劃之最高可用股份數目

於任何時間因行使根據2018年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的購股權而可能發行的A類普通股數目整體上限，不得超過350,225,435股（「計劃上限」），佔於最後實際可行日期本公司已發行及在外流通股份總數的約9.34%。倘根據本公司（或其附屬公司）的任何計劃授出購股權將導致超過計劃上限，則不得授出購股權。於上市日期後並無或將不會根據2018年購股權計劃授出額外購股權。

每名參與者的可獲權益上限

每名參與者概無可獲權益上限。

行使期

根據2018年購股權計劃的條款，購股權可按照所授出該購股權的條款和條件全部或部分行使。

歸屬期

一般情況下，2018年購股權計劃的管理人決定歸屬時間表，其於相關獎勵協議中列明。

行使價

各購股權之行使價應為董事會可能確定的價格，但不得低於股份名義值或面值。

餘下年期

除非提前終止，否則2018年購股權計劃的期限為自2018年8月20日起計十年。

董事會報告

2018年購股權計劃項下已授出購股權的詳情

截至2022年12月31日，2018年購股權計劃項下已授出但尚未行使的在外流通購股權所涉的A類普通股總數為45,559,839股，佔截至2022年12月31日本公司已發行及在外流通股份總數的約1.21%。

下表載列2018年購股權計劃項下已向董事、僱員及其他承授人授出的在外流通購股權詳情。

承授人	截至2022年					截至2022年	
	1月1日 相關A類 普通股數目	於報告期內 已授出 購股權數目	於報告期內 已行使 購股權數目	於報告期內 已失效 購股權數目	於報告期內 已註銷 購股權數目	12月31日 相關A類 普通股數目	每股A類 普通股行使價
董事							
陳小紅	10,965 ⁽¹⁾	-	-	-	-	10,965 ⁽¹⁾	0.00002美元
僱員及其他承授人⁽⁶⁾	70,122,450⁽²⁾	4,073,400⁽³⁾	16,368,969⁽⁴⁾	6	12,278,001	45,548,874⁽⁵⁾	0.00002美元
總計	70,133,415	4,073,400	16,368,969	6	12,278,001	45,559,839	0.00002美元

附註：

- (1) 授出日期為2021年7月23日。有關購股權已於授出時歸屬。
- (2) 授出日期介乎2018年7月6日至2021年12月27日。歸屬期介乎一至十年。
- (3) 授出日期介乎2022年1月27日至2022年4月2日。歸屬期介乎三個月至五年。緊接授出日期前美國存託股份的收市價介乎13.11美元至19.14美元。
- (4) 緊接行使日期前美國存託股份的加權平均收市價為14.49美元。
- (5) 授出日期介乎2018年7月6日至2022年4月2日。歸屬期介乎三個月至十年。
- (6) 其他承授人為前僱員。
- (7) 已授出購股權的行使期始於相關購股權的歸屬日期並於屆滿日期結束，視乎2018年購股權計劃及承授人簽署的獎勵協議的條款而定。
- (8) 於報告期內已授出購股權並無附有表現目標。

於報告期初，2018年購股權計劃項下有2,641,749份購股權（代表相等數目的相關A類普通股）可進一步授出。於報告期末，2018年購股權計劃項下概無購股權可進一步授出。

2020年股份激勵計劃

目的

2020年股份激勵計劃旨在通過將董事、僱員及顧問的個人利益與股東的個人利益掛鉤，並鼓勵有關個別人士為股東帶來豐厚回報的傑出表現，促進成功及提升我們的價值。

參與者

2020年股份激勵計劃項下的參與者包括作為本集團任何成員公司的董事、僱員及顧問，已由董事會或薪酬委員會批准根據2020年股份激勵計劃獲授購股權、受限制股份、受限制股份單位或其他類型的獎勵（「2020年股份激勵計劃項下的獎勵」）的人士。

2020年股份激勵計劃之最高可用股份數目

根據2020年股份激勵計劃，根據2020年股份激勵計劃項下所有獎勵可發行的A類普通股最高總數為253,246,913股，佔於最後實際可行日期本公司已發行及在外流通股份總數的約6.75%。截至2022年12月31日，本公司並未根據2020年股份激勵計劃以購股權或受限制股份的形式授出任何獎勵。

每名參與者的可獲權益上限

除非經股東於股東大會上批准（有關參與者及其緊密聯繫人（或倘參與者為關連人士，則其聯繫人）棄權投票），否則於任何12個月期間有關根據2020年股份激勵計劃授予各參與者的所有獎勵（不包括根據2020年股份激勵計劃的條款已失效的任何獎勵）之已配發及發行以及將配發及發行的新A類普通股最高數目不得（當與於該期間為滿足根據本公司任何其他股份激勵計劃授予有關參與者的獎勵而將配發及發行的任何新股份合併計算時）超過當時已發行A類普通股的1%。

授出獎勵

董事會及／或薪酬委員會獲授權根據2020年股份激勵計劃的條款向參與者授出獎勵。授出的獎勵將以書面協議、合同或其他文據或文件（「獎勵協議」）作為憑證。獎勵協議應包括薪酬委員會指定的附加條款。獎勵協議應規定獎勵所涉的股份數目以及由薪酬委員會確定的獎勵條款和條件。

董事會報告

行使期

董事會及／或薪酬委員會獲授權根據2020年股份激勵計劃的條款和條件向參與者授出購股權。董事會或薪酬委員會應確定購股權可獲全部或部分行使的時間；但根據2020年股份激勵計劃授出的任何購股權的期限不得超過十年。

歸屬期

在授予時，董事會及／或薪酬委員會應在遵守所有適用法律的情況下列明任何歸屬條件、受限制股份單位被完全歸屬且不可沒收的一個或多個日期、以及董事會及／或薪酬委員會可全權酌情決定的有關其他條款及條件。就2020年股份激勵計劃項下的其他獎勵而言，一般情況下，董事會及／或薪酬委員會決定歸屬時間表，其於相關獎勵協議中列明。

已授出購股權的行使價

購股權所涉每股行使價須由董事會及／或薪酬委員會確定並於獎勵協議中規定，該價格可能為固定價格，但任何情況下不得低於（以較高者為準）：(a)本公司美國存託股份於授出日期（必須為紐交所交易日）在紐交所的每股收市價；及(b)本公司美國存託股份於緊接授出日期前五個紐交所交易日在紐交所的平均每股收市價。薪酬委員會應確定購股權行使價的支付方法及付款形式。

獎勵股份的購買價

一般情況下，董事會及／或薪酬委員會決定受限制股份、受限制股份單位或其他類型獎勵的購買價，其於相關獎勵協議中列明。

餘下年期

除非提前終止，否則2020年股份激勵計劃的期限為自2022年5月11日起計十年。

2020年股份激勵計劃項下已授出在外流通受限制股份單位的詳情

截至2022年12月31日，2020年股份激勵計劃項下已授出在外流通受限制股份單位所涉的A類普通股總數為41,502,498股，佔截至2022年12月31日本公司已發行及在外流通股份總數的約1.10%。下表載列於報告期內2020年股份激勵計劃項下已向董事、服務提供者及僱員以及其他承授人授出的在外流通受限制股份單位詳情，除此之外，於報告期內概無受限制股份單位獲授予(i)本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人；(ii)已獲授及將獲授的購股權及獎勵超過1%個人限額的參與者；或(iii)於任何12個月期間已獲授及將獲授的購股權及獎勵超過相關類別已發行股份0.1%的關連實體參與者或服務提供者。

承授人	截至2022年					截至2022年	
	1月1日 未歸屬受限制 股份單位數目 及授出日期	於報告期內 已授出 受限制股份 單位數目	於報告期內 已歸屬 受限制股份 單位數目	於報告期內 已失效 受限制股份 單位數目	於報告期內 已註銷 受限制股份 單位數目	12月31日 未歸屬受限制 股份單位數目 及授出日期	每股A類普通 股購買價
董事							
陳小紅	-	36,870 ⁽²⁾⁽¹⁰⁾	36,870 ⁽⁵⁾	-	-	-	無
朱寒松	-	15,801 ⁽²⁾⁽¹⁰⁾	15,801 ⁽⁵⁾	-	-	-	無
服務提供者	-	52,545 ⁽⁹⁾⁽¹⁰⁾	52,545 ⁽⁶⁾	-	-	-	無
僱員及其他承授人⁽⁸⁾	2,442,123 ⁽¹⁾⁽⁹⁾	43,907,496 ⁽⁴⁾⁽⁹⁾⁽¹⁰⁾	471,504 ⁽⁷⁾	-	4,375,617	41,502,498 ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁹⁾	無
總計	2,442,123	44,012,712	576,720	-	4,375,617	41,502,498	無

附註：

- 截至2022年1月1日未歸屬受限制股份單位的授出日期介乎2021年6月3日至2021年12月27日。截至2022年12月31日未歸屬受限制股份單位的授出日期介乎2021年6月3日至2022年12月28日。
- 就陳小紅女士及朱寒松先生而言，授出日期為2022年9月28日。有關受限制股份單位於授出時歸屬。緊接授出日期前美國存託股份的收市價為16.59美元。
- 授出日期為2022年9月27日。緊接授出日期前美國存託股份的收市價為16.55美元。
- 授出日期介乎2022年1月27日至2022年12月28日。緊接授出日期前美國存託股份的收市價介乎12.31美元至22.50美元。
- 就陳小紅女士及朱寒松先生而言，緊接受限制股份單位歸屬日期前美國存託股份的加權平均收市價為16.59美元。
- 緊接受限制股份單位歸屬日期前美國存託股份的加權平均收市價為17.52美元。
- 緊接受限制股份單位歸屬日期前美國存託股份的加權平均收市價為17.55美元。
- 其他承授人為前僱員。
- 2020年股份激勵計劃的歸屬時間表包括：(i)所有獎勵將於授出日期後的指定時間獲歸屬；(ii)所有獎勵將於若干年度內獲歸屬，且授出日期後各年度及／或期間按特定比例獲歸屬；或(iii)所有獎勵將於授出時獲歸屬。
- 於報告期內已授出受限制股份單位並無附有表現目標。

董事會報告

於報告期初，2020年股份激勵計劃項下有150,493,725份獎勵（代表相等數目的相關A類普通股）可進一步授出。於報告期末，2020年股份激勵計劃項下有250,793,372份獎勵（代表相等數目的相關A類普通股）可進一步授出。

2022年股份激勵計劃

目的

2022年股份激勵計劃旨在通過將董事、僱員及顧問的個人利益與股東的個人利益掛鉤，並鼓勵有關個別人士為股東帶來豐厚回報的傑出表現，促進成功及提升我們的價值。

參與者

2022年股份激勵計劃項下的參與者包括作為本集團任何成員公司的董事、僱員及顧問，已由董事會或董事會授權的任何委員會批准根據2022年股份激勵計劃獲授購股權、受限制股份、受限制股份單位或其他類型的獎勵（「2022年股份激勵計劃項下的獎勵」）的人士。

2022年股份激勵計劃之最高可用股份數目

根據2022年股份激勵計劃項下所有獎勵可發行的股份最高總數為125,692,439股，佔於最後實際可行日期本公司已發行及在外流通股份總數的約3.35%。於上市前，本公司已於2022年5月5日根據2022年股份激勵計劃授出125,692,439股受限制股份，代表合共125,692,439股相關A類普通股，其已於同日悉數歸屬。

本公司自其上市起尚未且將不會根據2022年股份激勵計劃發行任何進一步獎勵。

每名參與者的可獲權益上限

每名參與者概無可獲權益上限。

授出獎勵

董事會獲授權根據2022年股份激勵計劃的條款向參與者授出獎勵。授出的獎勵將以獎勵協議作為憑證。獎勵協議應包括董事會指定的附加條款。獎勵協議應規定受獎勵約束的股份數目以及由董事會確定的獎勵條款和條件。

行使期

董事會獲授權根據2022年股份激勵計劃的條款和條件向參與者授出購股權。董事會應確定購股權可獲全部或部分行使的時間；但根據2022年股份激勵計劃授出的任何購股權的期限不得超過十年。

歸屬期

在授予時，董事會應在遵守所有適用法律的情況下列明任何歸屬條件、受限制股份單位被完全歸屬且不可沒收的一個或多個日期以及董事會可全權酌情決定的有關其他條款及條件。就2022年股份激勵計劃項下的其他獎勵而言，一般情況下，董事會決定歸屬時間表，其於相關獎勵協議中列明。

已授出購股權的行使價

購股權所涉每股行使價須由董事會確定並於獎勵協議中規定，該價格可能為固定價格或與股份公允市值有關的可變價格。董事會應確定購股權行使價的支付方法及付款形式。

獎勵股份的購買價

一般情況下，董事會及／或薪酬委員會決定受限制股份、受限制股份單位或其他類型獎勵的購買價，其於相關獎勵協議中列明。

餘下年期

除非提前終止，否則2022年股份激勵計劃的期限為自2022年5月5日起計十年。

2022年股份激勵計劃項下已授出受限制股份的詳情

於上市前，本公司於2022年5月5日根據2022年股份激勵計劃向彭永東先生（我們的聯合創始人、董事會主席、執行董事、首席執行官兼控股股東）授出71,824,250股受限制股份，並向單一剛先生（我們的聯合創始人、執行董事兼控股股東）授出53,868,189股受限制股份（統稱為「該等受限制股份」）。該等受限制股份已於2022年5月5日歸屬並須遵守有關轉讓及分配股息權的進一步限制。有關限制分五次（每年一次）解除，每次解除須經薪酬委員會批准。

該等受限制股份的購買價為零。緊接授出日期前美國存託股份的收市價為14.41美元。該等受限制股份並無附有表現目標。緊接該等受限制股份歸屬日期前美國存託股份的加權平均收市價為14.41美元。

董事會報告

除上文所披露者外，於報告期內概無受限制股份或其他獎勵獲授予(i)本公司其他董事或主要股東或彼等各自的聯繫人；(ii)已獲授及將獲授的購股權及獎勵超過1%個人限額的其他參與者；或(iii)於任何12個月期間已獲授及將獲授的購股權及獎勵超過相關類別已發行股份0.1%的關連實體參與者或服務提供者。於報告期末，2022年股份激勵計劃項下概無已授出在外流通受限制股份或其他獎勵，且2022年股份激勵計劃項下概無獎勵可進一步授出。

於報告期內，有關本公司所有計劃項下已授出購股權及獎勵之可發行股份數目（載於本年報「股份激勵計劃」分節）除以2022年相關類別已發行股份的加權平均數目，為5.11%。

優先購買權

組織章程細則或開曼群島法例項下概無規定本公司須按比例向現有股東發售新股份的優先購買權條文。

稅項減免及豁免

董事概不知悉股東因持有本公司證券而可享有的任何稅項減免及豁免。

企業管治

本公司的企業管治常規乃基於上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）載列的原則及守則條文而制定。有關本公司所採納的企業管治常規之詳情載於本年報所載的「企業管治報告」。

購買、出售及贖回本公司上市證券

如先前所公佈，本公司提議建立一項股份回購計劃，根據該計劃，本公司可以在12個月內購買最多10億美元的A類普通股及／或美國存託股份（「股份回購計劃」）。在本公司於2022年8月12日舉行的股東週年大會上批准授予董事回購股份的一般授權（「回購一般授權」）後，本公司已建立股份回購計劃並行使本公司股東授予董事會可回購美國存託股份的回購一般授權項下的權力。於報告期內，本公司在紐交所以總對價191,111,508.97美元回購合計14,188,662股美國存託股份（相當於42,565,986股A類普通股），若干回購於2023年1月初交割。自上市日期起直至報告期末，在紐交所回購美國存託股份代表的A類普通股的詳情概述如下：

回購月份	回購股份的 數目及方式	每股所付價格		總對價 (美元)
		所付 最高價格 (美元)	所付 最低價格 (美元)	
2022年9月	於紐交所，9,985,059	6.14	5.31	57,150,420.53
2022年10月	於紐交所，25,261,569	5.27	3.08	97,648,435.39
2022年12月	於紐交所，7,319,358	6.11	4.50	36,312,653.05
總計	於紐交所，42,565,986	6.14	3.08	191,111,508.97

董事會認為股份回購計劃反映董事會及管理團隊對本公司當前及長遠業務前景及增長的信心。董事會認為股份回購計劃符合本公司及其股東的整體最佳利益。

於2022年9月和10月回購的美國存託股份所代表的合共35,246,628股A類普通股以及於2022年12月回購的美國存託股份所代表的合共7,319,358股A類普通股已分別於2022年12月和2023年2月註銷。於回購的美國存託股份轉換而來的A類普通股註銷後，本公司不同投票權受益人同時按比例減持彼等於本公司的不同投票權，方式為根據上市規則第8A.21條按一換一比率將彼等的B類普通股轉換為A類普通股，以滿足上市規則第8A.13及8A.15條關於本公司附帶不同投票權的股份比例不得增加的規定。因此，合共1,771,824股B類普通股已按一換一比率轉換為A類普通股，其中，彭永東先生透過其全資控制的Ever Orient International Limited轉換1,235,681股B類普通股，單一剛先生透過其(作為設立人)設立的全權信託De Chang Trust轉換536,143股B類普通股。由於於2022年9月、10月及12月回購的美國存託股份所代表的A類普通股已註銷及1,771,824股B類普通股已按一換一比率轉換為A類普通股，已發行A類普通股數目減少40,794,162股。

除上文所披露者外，自上市日期起直至報告期末，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會報告

審計委員會審閱財務報表

本公司已遵照上市規則第3.21條及企業管治守則設立審計委員會。審計委員會的主要職責為(其中包括)審閱及監督本集團財務報告流程及內部控制系統、管理風險、監督內部審計職能，並向董事會提供建議及意見。審計委員會由陳小紅女士(主席，彼為獨立非執行董事，具備適當專業資質或會計或相關財務管理專業知識)、朱寒松先生及武軍先生組成，彼等均為獨立非執行董事。

審計委員會已審閱本集團截至2022年12月31日止年度的合併財務報表及年度業績。審計委員會亦已與本公司高級管理層成員及外部審計師羅兵咸永道會計師事務所討論有關本公司所採納的會計政策及慣例以及內部控制的事宜。

根據上市規則的持續披露責任

本公司並無上市規則第13.20、13.21及13.22條項下的任何其他披露責任。

公眾持股量充足性

根據本公司公開可得資料及就董事所知，自上市日期起至最後實際可行日期，本公司已維持上市規則規定的充足公眾持股量。

審計師

於2022年5月11日，本公司A類普通股成功於香港聯交所主板上市，自上市起，審計師概無變動。

本集團供香港財務申報的合併財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審計，其將於本公司即將召開的股東週年大會上退任並合資格重選連任。

承董事會命

貝殼控股有限公司

董事會主席兼首席執行官

彭永東

香港，2023年4月27日

董事會欣然向股東匯報於上市日期起至2022年12月31日止期間本公司的企業管治情況。

企業管治文化及策略

本公司為一家投資控股公司，貝殼是領先的線上線下一體化房產交易和服務平台。作為一間多元化業務集團，我們認識到董事會層面及整個集團利益相關方的重要性，努力提供優質可靠的產品及服務，並透過可持續增長及持續發展為利益相關方創造價值。

我們的企業使命是「有尊嚴的服務者，更美好的居住」。在迅速發展的行業中，貝殼長期堅持對行業基礎服務進行改造，不斷改善中國居住行業現狀，幫助行業服務者贏得尊嚴，幫助消費者獲得美好居住體驗。

在貝殼自身的文化理念內，我們堅守「客戶至上、誠實可信、合作共贏、拼搏進取」的價值觀，秉承成為「服務三億家庭的品質居住平台」的願景，向上向善，為創造真正的價值而奮鬥。

本集團將持續檢討及調整(如必要)其業務策略，並追蹤不斷變化的市場狀況，以確保迅速採取積極措施應對變化並滿足市場需求，促進本集團的可持續發展。

企業管治常規

董事會致力於維持及推行嚴格的企業管治標準。本公司的企業管治常規乃根據上市規則附錄十四所載企業管治守則載列的原則及守則條文作出。

除企業管治守則第2部分的守則條文第C.2.1條外，本公司自上市日期起至最後實際可行日期止一直遵守企業管治守則的所有守則條文。本公司主要企業管治原則及常規以及上述偏離詳情於以下章節概述。

董事會將繼續提升適合其業務操守及發展的企業管治常規，並不時檢討該等常規，以確保其遵守法定及專業標準並符合最新發展。

企業管治報告

董事遵守證券交易的標準守則

本公司A類普通股僅於2022年5月11日在聯交所上市，自此標準守則便一直適用於本公司。

本公司已採納《關於管理重大非公開信息和防止內幕交易的經修訂及重述的政策聲明》(「**公司守則**」)作為其證券交易守則，其條款的嚴格程度不遜於標準守則，以規管董事及本公司相關僱員進行的所有交易及公司守則載列的其他事宜。

經向全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認，彼等自上市日期起至最後實際可行日期已全面遵守標準守則及公司守則所載所有相關規定。

董事會

本公司以行之有效的董事會為首；董事會負有領導及管控本公司的責任，並共同負責指導及監督本公司事務以促使本公司成功。董事客觀地作出符合本公司最佳利益的決策。

董事會具備平衡且適合本集團業務需求的技能、經驗及多元化觀點，並定期檢討董事為履行其對本公司的職責所需作出的貢獻，以及董事是否投入足夠時間履行與其角色及董事會職責相稱的職責。董事會中執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)的組成均衡，以確保董事會具備高度的獨立性，並可有效行使獨立判斷。

董事會組成

自上市日期起至最後實際可行日期，董事會的組成如下：

執行董事

彭永東先生(董事會主席兼首席執行官)

單一剛先生

徐濤先生

徐萬剛先生

非執行董事

李朝暉先生

獨立非執行董事

陳小紅女士
朱寒松先生
武軍先生

董事的履歷資料載於本報告「董事及高級管理層」一節。董事會成員之間並無重大或相關關係（包括財務、業務、家庭）。

董事會出席記錄

於報告期內，各董事親自或通過視頻或電話會議出席本公司董事會會議、董事委員會會議及股東大會（包括股東週年大會、A類普通股類別股東大會及B類普通股類別股東大會）的記錄載列如下：

董事姓名	董事會	出席次數／會議次數			企業管治 委員會	股東大會
		審計 委員會	薪酬 委員會	提名 委員會		
執行董事						
彭永東	7/7	不適用	不適用	不適用	不適用	3/3
單一剛	7/7	不適用	不適用	1/1	不適用	3/3
徐濤	7/7	不適用	不適用	不適用	不適用	3/3
徐萬剛	7/7	不適用	不適用	不適用	不適用	3/3
非執行董事						
李朝暉	7/7	不適用	不適用	不適用	不適用	3/3
獨立非執行董事						
陳小紅	7/7	6/6	1/1	1/1	1/1	3/3
朱寒松	7/7	6/6	1/1	1/1	1/1	3/3
武軍	5/5	5/5	1/1	不適用	1/1	3/3

自A類普通股於2022年5月11日上市以來，於報告期內，本公司共舉行了一次企業管治委員會會議。於報告期內，除了定期的董事會會議及董事委員會會議外，主席亦在其他董事不在場的情況下與獨立非執行董事舉行了一次會議。

獨立非執行董事及非執行董事已出席2022年召開的本公司股東週年大會、A類普通股類別股東大會及B類普通股類別股東大會，以獲得並形成對股東意見全面、公正的了解。

企業管治報告

董事會會議

定期董事會會議應每年至少舉行四次，大多數董事應親身或通過電子通訊方式積極參與。

董事會及管理層的责任、職責及貢獻

董事會負責領導及管控本公司，並共同負責指導及監察本公司的事務。董事會直接及間接通過其委員會透過制定戰略及監督其實施情況為管理層提供引導及方向，監察本集團的營運及財務表現，並確保建立健全的內部控制及風險管理系統。全體董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）已為董事會的高效及有效運作帶來廣泛有價值的業務經驗、知識及專業技能。獨立非執行董事負責使董事會內部維持平衡，並對本公司策略及政策的發展作出積極貢獻，以便作出與企業行動及營運有關的有效而獨立的判斷。

全體董事均可全面並及時獲得本公司的所有資料，並可於要求時在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責，費用由本公司承擔。

董事已向本公司披露其所擔任其他職務的詳情。

董事會對涉及政策事宜、策略及預算、內部控制及風險管理、重大交易（特別是可能涉及利益衝突的交易）、財務資料、委任董事及本公司其他重大運作事宜的所有重要事宜保留決策權。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理的職責獲轉授予管理層。

本公司已就董事及高級管理層因在公司業務中面對的法律訴訟為董事及高級人員的責任作適當投保。投保範圍將每年檢討一次。

主席兼首席執行官

本公司主席兼首席執行官由本公司的聯合創始人彭永東先生擔任，彼於房產交易和服務行業擁有豐富經驗。

根據企業管治守則守則條文第C.2.1條，在聯交所上市的公司應當遵守，但可以選擇偏離有關主席與首席執行官職責應區分且由不同人士擔任的規定。本公司並無區分主席與首席執行官，現時由彭永東先生擔任該兩項職務。董事會認為，由同一人兼任主席及首席執行官有利於確保本集團內部的統一領導，並使本集團的整體策略規劃更有效及更具效率。董事會認為，現行安排不會有損權力及授權的平衡，該架構將使本公司能夠迅速有效地作出及執行決策。

獨立非執行董事

於報告期內，董事會一直遵守上市規則的規定，即委任至少三名獨立非執行董事，佔董事會成員的三分之一，而其中一名獨立非執行董事擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專長。

本公司已收到各獨立非執行董事就其獨立性根據上市規則第3.13條所載獨立性指引發出的年度書面確認。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事會獨立性評估

企業管治守則第2部分的守則條文第B.1.4條規定，本公司應設立機制（「機制」），以確保董事會可獲得獨立意見及建議。董事會已實施多項機制以確保董事會可獲得獨立意見，包括：(1) 擁有一名獨立非執行董事，佔董事會人數不少於三分之一；(2) 根據本公司各董事委員會的職權範圍，董事在合理要求後可尋求獨立專業意見；(3) 根據上市規則規定，要求各獨立非執行董事每年就影響其獨立性的因素提供書面確認；(4) 在考慮潛在獨立非執行董事候選人時，提名委員會根據本公司董事提名政策（「董事提名政策」）以及參考上市規則所載相關指引及其他因素（包括但不限於其技能及經驗、誠信及品格、投入、多元化及獨立性）評估候選人的獨立性；(5) 提名委員會須就本公司的董事會多元化政策（「董事會多元化政策」）定期檢討董事會的架構、人數及組成，並據此提出建議。

企業管治報告

本公司將定期檢討機制的實施情況及成效。

於報告期內，本公司參照機制的措施和程序進行了董事會獨立性評價，評價結果令人信納。

委任及重選董事

各董事已與本公司訂立為期一年的董事服務協議，可於現有董事服務協議後續期。

企業管治守則第2部分的守則條文第B.2.2條規定，每名董事（包括有指定任期的董事）須至少每三年輪值退任一次。根據企業管治守則的守則條文第B.2.2條及組織章程細則的規定，各董事須適時重選。根據本公司的組織章程細則，每名獨立非執行董事（包括有指定任期的獨立非執行董事）須至少每三年輪值退任一次。退任董事須留任至其退任的大會結束為止，並合資格於會上重選連任。本公司於任何董事任滿告退的任何股東週年大會上，可再重選類似數目的人士出任董事以填補空缺。

本公司的組織章程細則亦規定，任何獲董事會委任以填補臨時空缺或增補現有董事會的董事須任職至獲委任後首次股東週年大會為止。退任董事合資格重選連任。

董事持續專業發展

董事應緊貼監管發展及變化，以有效履行其職責，並確保其對董事會持續作出知情且相關的貢獻。

每名新委任董事已於履新時接受正式而全面之介紹，以確保適當了解本公司的業務及運作，以及全面認知董事根據上市規則及相關法定規定所承擔之責任及義務。董事亦不時與高級管理層團隊會面，以了解本集團的業務、管治政策及監管環境。

董事應參與適當的持續專業發展，以培養及更新其知識及技能。本公司會為董事安排內部簡報會，並在適當情況下向董事提供相關主題之閱讀材料。

於報告期內，各董事獲得持續專業發展的主要方法確認如下：

董事	培訓類型 ^{附註}
執行董事	
彭永東	A及B
單一剛	A及B
徐濤	A及B
徐萬剛	A及B
非執行董事	
李朝暉	A及B
獨立非執行董事	
陳小紅	A及B
朱寒松	A及B
武軍	A及B

附註：

培訓類型：

- A: 參加培訓課程，包括但不限於簡報會、研討會、會議及培訓班
- B: 外方或本公司提供的閱讀材料，包括但不限於有關本公司業務的最新資料或董事職責、企業管治及監管的最後資料、上市規則第8A章及有關不同投票權的知識，以及其他適用監管規定

董事委員會

董事會已成立四個委員會，即審計委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會，以監督本公司事務的特定方面。本公司所有董事委員會均訂有特定書面職權範圍（章程），清楚列明其權力及職責。董事委員會的職權範圍（章程）刊載於本公司網站及聯交所網站。各董事委員會均獲提供充足資源以履行其職責。

審計委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條及企業管治守則成立審計委員會。

審計委員會由三名獨立非執行董事組成，即陳小紅女士、朱寒松先生及武軍先生。陳小紅女士具備上市規則第3.10(2)條規定的適當專業資格或會計或相關財務管理專長，擔任審計委員會主席。

企業管治報告

審計委員會的職權範圍(章程)不遜於企業管治守則所載條款。審計委員會的主要職責為協助董事會審閱財務資料及報告程序、風險管理及內部控制系統、內部審計功能的有效性、審計範圍及委任外聘審計師，以及檢討本公司僱員對本公司財務匯報、內部控制或其他方面可能出現的不當行為提出關注的安排。

於報告期內，審計委員會曾舉行六次會議，旨在：

- (i) 審閱及討論2021年第四季度及全年以及2022年第一、第二及第三季度的未經審計財務業績及相關季度業績公告；
- (ii) 審閱及討論本公司截至2022年6月30日止六個月的未經審計簡明合併財務報表；
- (iii) 審閱及討論本公司截至2022年6月30日止六個月的2022年中期報告；
- (iv) 檢討及討論內部審計及風險管理的實施情況；
- (v) 與外聘審計師討論彼等對本公司2022年第一、第二及第三季度合併季度財務資料的審閱；
- (vi) 與外聘審計師討論其2022年的整體審計計劃；
- (vii) 審閱及預先批准外聘審計師的委任或續聘；及
- (viii) 審議及討論2022年股份激勵計劃項下受限制股票的授予事宜。

審計委員會已於報告期內與獨立審計師羅兵咸永道會計師事務所會面。審計委員會亦已與本公司高級管理層成員討論有關本公司所採納的會計政策及慣例以及內部控制及財務報告事宜。

薪酬委員會

本公司已遵照上市規則第3.25條及企業管治守則成立薪酬委員會。

薪酬委員會由三名獨立非執行董事組成，即武軍先生、陳小紅女士及朱寒松先生。武軍先生擔任薪酬委員會主席。

薪酬委員會的職權範圍(章程)不遜於企業管治守則所載條款。薪酬委員會的主要職責為檢討及根據獲授權的職責釐定(或向董事會建議)各執行董事及高級管理層的薪酬待遇，檢討全體董事及高級管理層的薪酬政策及結構及就此向董事會提出建議，檢討非執行董事的薪酬待遇及就此向董事會提出建議，以及審閱及／或批准有關股份計劃的事宜。

於報告期內，薪酬委員會舉行了一次會議，旨在：

- (i) 審查和討論本公司高管薪酬計劃的目標和目的，並向董事會建議高管薪酬計劃；
- (ii) 根據本公司高管薪酬計劃的目標和目的評估公司首席執行官和其他高管的業績；
- (iii) 評估獨立非執行董事和非執行董事對董事會和委員會服務的適當報酬水平；
- (iv) 審查本公司員工的薪酬安排，以評估獎勵和其他形式的薪酬是否鼓勵不必要或過度的冒險；
- (v) 審查和討論風險管理政策和實踐、企業戰略和本公司薪酬安排之間的關係；
- (vi) 審查和討論公司一般薪酬計劃和其他員工福利計劃的目標和目的，包括激勵薪酬、基於股權的薪酬計劃和其他員工福利計劃；及
- (vii) 討論和審查薪酬委員會在薪酬委員會職權範圍(章程)下的職責。

報告期內，薪酬委員會還(i)審議並向董事會建議了非執行董事(包括獨立非執行董事)的薪酬方案(包括現金和受限制股份單位)，(ii)審議並批准，或建議董事會批准，根據2020年股份激勵計劃向參與者授予股份激勵，包括根據其董事服務協議和公司與某些獨立非執行董事簽訂的獎勵協議向該等董事授予受限制股份單位，以及(iii)授權首席執行官在遵守上市規則和2020年股份激勵計劃的前提下，考慮並批准因情況不時發生變化而對2020年股份激勵計劃下授予的獎勵進行適當變更，但授予的獎勵需要薪酬委員會、董事會或股東批准變更的除外。報告期內，薪酬委員會審議的向本集團任何成員公司的員工、董事和顧問授予的股份激勵詳情，請參見本年報「股份激勵計劃」一節。

於報告期內及於上市日期後授予若干獨立非執行董事的受限制股份單位（「董事授出」）已於各授出日期悉數歸屬。薪酬委員會認為董事授出的歸屬期少於12個月屬適當，乃由於(i)有關安排符合於授出日期前與有關獨立非執行董事訂立的董事服務協議所載的薪酬安排，據此本公司於每年董事任職首日釐定其薪酬待遇（包括股權激勵），受限制股份單位須於任滿一年後授出並將於授出日期歸屬；及(ii)各有關獨立非執行董事於各自授出日期均已擔任獨立非執行董事不少於一年，滿足12個月的授出及歸屬服務條件。

董事授出項下受限制股份單位的歸屬概無任何表現目標。薪酬委員會認為無需為董事授出設置表現目標，乃由於各董事授出(i)是有關獨立非執行董事薪酬待遇的一部分；(ii)符合企業管治守則第二部分建議最佳常規第E.1.9條，其建議發行人不給予獨立非執行董事帶有績效表現相關元素的股本權益酬金，因為這或導致其決策偏頗並影響其客觀性和獨立性；及(iii)受下文詳述的回補機制所規限。

根據董事授出及2020年股份激勵計劃的條款，倘有關承授人因2020年股份激勵計劃所載的原因而終止履職，則該承授人享有任何已歸屬及未歸屬受限制股份單位的權利須與其終止履職同時終止。在此情況下，尚未歸屬受限制股份單位的結餘將失效且被沒收。對於已歸屬的受限制股份單位，董事會或薪酬委員會可酌情決定（公平合理行事）承授人是否應向本公司償還（無論是通過轉回股份（倘股份轉讓尚未發生，則不轉讓股份）、支付現金所得款項或從本集團任何成員公司結欠該等承授人的任何款項中扣除或抵銷）等於該等承授人自有關歸屬中已收取或將收取之利益的金額（按稅後基準計算），惟董事會或薪酬委員會可酌情決定是否應償還較低的金額。

除上述披露外，報告期內，本公司不存在股份激勵計劃需經薪酬委員會審議或批准的重大事項。

有關本年度高級管理人員（其履歷詳情載於本報告「董事及高級管理人員」一節）薪酬的進一步詳情，請參閱本報告所載合併財務報表附註29。

提名委員會

本公司已遵照上市規則第3.27A條、第8A.27條及第8A.28條以及企業管治守則成立提名委員會。

提名委員會由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即陳小紅女士、單一剛先生及朱寒松先生。陳小紅女士擔任提名委員會主席。

提名委員會的職權範圍(章程)不遜於企業管治守則所載條款。提名委員會的主要職責為就董事委任及董事會繼任向董事會提出建議，至少每年檢討董事會的架構、規模及組成，並就任何為配合本公司企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議，以及評估董事的獨立性。

在物色及甄選合適董事候選人時，提名委員會將於向董事會作出建議前，考慮董事提名政策所載候選人的相關標準，以配合企業戰略及實現董事會多元化(如適用)。

於評估董事會組成時，提名委員會將考慮本公司董事會多元化政策所載有關董事會多元化的各個方面及因素。

於報告期內，提名委員會舉行了一次會議，旨在：(i)檢討及討論董事會的架構、規模及組成；(ii)檢討及討論獨立非執行董事的獨立性；及(iii)檢討及討論董事委員會的職責、委員會的組成及委員會主席的輪值政策。提名委員會認為，董事會在多元化觀點方面維持適當平衡。

董事會多元化政策

本公司已採納董事會多元化政策，當中載列達致董事會多元化的方法。本公司明白並深信董事會多元化對提升其表現質素的裨益。

根據董事會多元化政策，提名委員會不時檢討董事會的架構、規模及組成，並於適當情況下就董事會的變動提出建議，以配合本公司的企業策略及確保董事會維持均衡多元化的架構。就檢討及評估董事會組成而言，提名委員會致力於實現各級多元化，並將考慮多個方面，包括但不限於獨立性、性別、年齡、教育背景、行業經驗、技術能力、專業資格以及技能、知識及服務年期。

企業管治報告

董事會多元化政策原則的達成將透過客觀檢討董事會的整體組成、董事個人的背景及經驗的多元化以及董事會在增進股東利益方面的有效性來衡量。

截至最後實際可行日期，本公司共有八名董事，包括一名女性董事及七名男性董事，年齡介乎43至57歲。就資格而言，董事會成員擁有多元化專業背景，包括財務、會計、電氣工程、企業管理及工商管理，以及技術及戰略諮詢、會計及相關財務管理、投資、資本市場及風險控制方面的專長，並於互聯網及房地產經紀行業擁有豐富經驗。提名委員會已審閱多元化政策，並認為董事會成員在性別、年齡、技能、經驗及觀點方面已取得適當平衡。

提名委員會及董事會認為，董事會目前的組成已達致董事會多元化政策所載的目標。提名委員會將至少每年檢討一次董事會多元化政策（如適用），以確保其有效性。

性別多元化

本公司重視本集團所有層級的性別多元化。董事會目前由一名女性董事和七名男性董事組成。本公司將適時把握機會提高董事會女性成員的比例。

截至2022年12月31日，我們共有98,540名全職員工，其中男性為60,564名，女性為37,976名。員工（包括高級管理人員）的性別比例約為16名男性對10名女性。本公司旨在實現更均衡的員工性別比例，並將繼續不時監察及評估多元化政策，以確保其持續有效。

有關本集團性別比例的詳情連同相關數據載述於本公司刊發的2022年環境、社會及管治報告「人才發展」一節。

董事提名政策

董事會已轉授其甄選及委任董事的職責及授權予提名委員會。

本公司已採納董事提名政策，當中載列有關提名及委任董事的甄選標準及提名程序，旨在確保董事會具備適合本公司業務需要的技能、經驗及多元化觀點。

董事提名政策所載的提名程序如下：

- (i) 提名委員會須物色具備合適資質可成為董事會成員的人士，並甄選提名人士出任董事或就此向董事會提出建議；
- (ii) 於每次選舉或重新選舉董事的股東週年大會前的適當時間，提名委員會須根據其判斷向董事會推薦其認為符合董事會認可的標準並願意且可以任職的候選人，供董事會提名；
- (iii) 於董事會出現空缺或有董事向董事會提出辭職意向後，提名委員會須根據其判斷向董事會推薦其認為符合董事會認可的標準並願意且可以任職的候選人，供董事會任命以填補該空缺。
- (iv) 物色董事會成員候選人時，提名委員會須考慮股東、管理層及董事推薦的候選人，並須考慮提名委員會認為適當的所有因素；
- (v) 提名委員會應每年與董事會就獨立性、知識、技能、經驗及多元化等特徵檢討董事會的架構、規模及組成，並就任何為配合本公司企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (vi) 提名委員會應評估獨立非執行董事的獨立性；及
- (vii) 提名委員會應每年檢討各現任董事的表現，並於決定是否建議提名該董事連任時考慮評估結果。

董事提名政策所載的甄選標準如下：

- 技能及經驗：候選人應具備與本集團營運相關的資格、技能、知識及經驗；
- 誠信及品格：候選人應具備堅韌品格和成熟的判斷力，並能與董事會其他成員共事；
- 投入：候選人應能投入足夠時間、興趣及精力以履行董事會成員的職責；

企業管治報告

- 多元化：應根據董事會多元化政策所載的多元化觀點予以考慮候選人；及
- 獨立性：獨立非執行董事候選人必須符合上市規則第3.13條所載的獨立性標準。

在適當情況下，提名委員會及／或董事會應就建議於股東大會上選舉及重選董事向股東提出推薦建議。

企業管治委員會

本公司已遵照企業管治守則及上市規則第8A.30條及第8A.31條成立企業管治委員會。

企業管治委員會由三名獨立非執行董事組成，即朱寒松先生、陳小紅女士及武軍先生。朱寒松先生擔任企業管治委員會主席。

企業管治委員會職權範圍(章程)不遜於上市規則第8A.30條及企業管治守則所載條款。企業管治委員會的主要職責為確保本公司的營運及管理符合全體股東的利益，制定一套適用於本公司的企業管治原則並向董事會提出建議，監督ESG相關事宜的管理，並確保本公司遵守上市規則並維護本公司的不同投票權架構。

於報告期內，企業管治委員會舉行了一次會議，並審閱了以下事項：

- (i) 董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (ii) 不同投票權受益人自上市日期起直至該會議日期已遵守上市規則第8A.14、8A.15、8A.18及8A.24條；
- (iii) 不同投票權受益人一直為董事會成員，且自上市日期起至該會議日期並無發生上市規則第8A.17條項下的任何事宜；及
- (iv) 討論及評估企業管治委員會章程是否妥善解決屬於或應屬於其範圍內的事宜。

企業管治委員會已向董事會確認，其認為本公司已採納足夠的企業管治措施以管理本集團與不同投票權受益人之間的潛在利益衝突，以確保本公司的營運及管理符合股東的整體利益。該等措施包括企業管治委員會確保(i)根據上市規則的規定披露及處理任何關連交易，(ii)任何有利益衝突的董事應適當及妥善地披露彼等各自的所有利益，而有關利益衝突將根據上市規則及組織章程大綱及細則處理，及(iii)就涉及不同投票權受益人的交易或本集團與不同投票權受益人之間潛在利益衝突的任何相關事宜諮詢合規顧問。企業管治委員會建議董事會繼續實施該等措施，並定期檢討其達致該等目標的成效。

企業管治委員會已確認(i)於整個報告期內，不同投票權受益人一直為董事會成員；(ii)自上市日期至報告期末並無發生第8A.17條所述事項；及(iii)自上市日期至報告期末，不同投票權受益人已遵守上市規則第8A.14、8A.15、8A.18及8A.24條。企業管治委員會亦審閱合規顧問的薪酬及委聘條款並向董事會確認，就其所知，並無任何需要考慮解聘當前合規顧問或委任新合規顧問的因素。因此，企業管治委員會建議董事會繼續委聘本公司當前合規顧問。

風險管理及內部控制

董事會明白自身於風險管理及內部控制系統的責任，亦會檢討風險管理及內部控制系統的有效性。該等系統旨在管理而非消除未能達致業務目標的風險，且僅可就重大失實陳述或損失作出合理而非絕對保證。

董事會全面負責評估及釐定為達致本公司策略目標而願意承擔的風險性質及程度，以及建立及維持適當及有效的風險管理及內部控制系統。

管理層負責全面實施董事會釐定的風險管理及內部控制計劃及政策，並管理與本公司所有業務營運有關的風險。管理層識別、評估及採取措施應對本公司面臨的任何重大風險，並定期審閱風險評估報告，定期向審計委員會及董事會報告。

審計委員會協助董事會領導管理層及監督其設計、實施及監察風險管理及內部控制系統。

企業管治報告

本公司已制定並採用多項風險管理程序及指引，通過關鍵業務流程及辦公職能（包括項目管理、銷售及租賃、財務報告、人力資源及信息技術）明確授權實施。

本公司制訂的風險管理及內部控制系統之原則、特點及程序如下：

組織原則

在董事會的監督和指導下，本公司採用了「三道防線」模式的風險管理及內部控制架構，以確保其風險管理及內部控制系統的有效性。

第一道防線 – 運營及管理

第一道防線主要由本公司負責日常經營管理的業務和職能部門組成。彼等負責設計及實施控制措施以應對風險。

第二道防線 – 風險管理、內部控制及其他職能

第二道防線主要包括（其中包括）本公司內部控制部、財務部、法務部、信息安全部、業務合規部等及其他具有類似職能的部門。該道防線負責制定本公司運營管理、財務、合規與訴訟、信息安全與欺詐風險等相關政策及內部控制措施，並規劃和建立一體化的風險控制體系。為確保該等制度的有效實施，該道防線亦協助及監督第一道防線建立及完善風險管理及內部控制系統。

第三道防線 – 獨立保證

第三道防線由本公司內部審計部和欺詐調查部組成。

內部審計部門具有高度獨立性，負責對本公司風險管理及內部控制系統的有效性提供獨立評估，並監督本公司風險管理及內部控制的改善情況。

欺詐調查部負責通過各種渠道接收舉報人的舉報，並對涉嫌欺詐活動進行跟進並開展獨立調查。

風險管理流程

本公司已建立風險管理系統，其載列各相關方的角色及職責以及相關風險管理政策及程序，並維持有效及充足的內部控制系統。

本公司業務和職能部門對經營過程中的風險進行系統識別、評估和應對。

內部審計部定期進行內部控制評估，以識別可能影響本集團業務及各方面（包括主要營運及財務流程、監管合規及信息安全）的風險。自我評估每年進行一次，以確認本集團已適當遵守控制政策。

內部審計部門負責對風險管理及內部控制系統的充足性及有效性進行獨立檢討。內部審計部門已檢查有關會計常規及所有重大控制的主要事宜，並向審計委員會提供其調查結果及改進建議。

管理層已向董事會確認報告期內的風險管理（包括ESG風險）及內部控制系統的有效性。

在審計委員會的支持下，董事會審閱了管理層報告以及內部審計和內部控制報告。於報告期內，董事會認為本公司的風險管理（包括ESG風險）及內部控制系統屬有效及充足。年度檢討亦涵蓋（其中包括）本公司在會計、內部審計、財務匯報職能方面以及與本公司ESG表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是足夠的。

董事會負責處理及發佈內幕消息。為確保市場及利益相關方及時及全面知悉本公司的重大發展，以及準確且及時地記錄、處理、匯總、呈報及發佈本公司向證交會、證監會及聯交所提交、披露、遞呈或提供的報告或公告中須予披露的資料，董事會已採納披露控制措施及程序，當中設立適當信息披露的程序及內部控制。本集團已實施控制程序，以確保嚴禁未經授權獲取及使用內幕消息。

企業管治報告

董事就財務報表須承擔的責任

董事確認彼等有責任在會計及財務團隊的支持下編製報告期內的財務報表。

董事並不知悉任何與可能對本公司持續經營能力產生重大疑問的事件或狀況有關的重大不確定因素。

本公司外聘審計師羅兵咸永道會計師事務所就其對財務報表的報告責任所作的聲明載於本報告的獨立核數師報告。

審計師酬金

於報告期內就審計服務及非審計服務向本公司外部審計師已付及應付的酬金載列如下：

服務類別	已付／ 應付費用 (千美元)
審計費用 ⁽¹⁾	11,367
審計相關費用 ⁽²⁾	313
稅務費用 ⁽³⁾	689
所有其他費用 ⁽⁴⁾	87

附註：

- (1) 「審計費用」指我們的主要審計師為審計年度財務報表及財務報告的內部控制、審閱季度及中期財務報表提供的專業服務開具的總費用，包括與我們2022年香港上市有關的審計費用。
- (2) 「審計相關費用」指就我們的主要審計師提供的與若干獲允許XBRL審閱服務有關的專業服務以及主要外部審計師於2022年提供的有關我們香港上市的內部控制諮詢服務開具的總費用。
- (3) 「稅務費用」指就我們的主要審計師提供的與若干獲允許的稅務諮詢服務及轉讓定價服務有關的專業服務開具的總費用。
- (4) 「所有其他費用」指就我們的主要審計師提供的與若干獲允許盡職調查服務及ESG報告諮詢服務有關的專業服務開具的總費用。

我們審計委員會的政策為提前批准由羅兵咸永道會計師事務所及普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)提供的所有審計及非審計服務，包括審計服務、審計相關服務、稅務服務及上述其他服務，惟於審計完成前由審計委員會批准的低額服務除外。

聯席公司秘書

趙華夏先生自上市日期起曾擔任本公司聯席公司秘書，直至彼於2022年9月1日辭任。

李思婷女士（於2022年9月1日獲委任）現任聯席公司秘書。外部服務供應商卓佳專業商務有限公司的劉綺華女士自上市日期起獲委任為本公司的另一名聯席公司秘書。

所有董事均可獲得聯席公司秘書就企業管治及董事會常規及事宜提供的意見及服務。本公司已指定李思婷女士為本公司主要聯絡人並與劉綺華女士就本公司的企業管治及秘書及行政事宜進行工作及溝通。

截至2022年12月31日止年度，李思婷女士及劉綺華女士已遵照上市規則第3.29條的規定分別參與不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

為保障股東利益及權利，就各重大個別事項（包括選舉個別董事）於股東大會上提出單獨決議案。所有於股東大會上提呈的決議案，將根據上市規則以投票方式表決，表決結果將於每次股東大會後登載於本公司及聯交所網站上。

召開臨時股東大會及提呈股東建議

股東可根據組織章程細則在本公司股東大會上提呈建議以供審議。根據組織章程細則第71條，臨時股東大會須於持有本公司於交存日期享有在本公司股東大會上投票權的所有已發行及流通在外股份所附投票權（按一股一票計算）不少於十分之一（1/10）的股東出具提請書後召開，該（等）股東亦有權在本公司股東大會會議議程中加入新的決議案。

提請書須說明會議目的，由全體提請人簽字並提交至本公司註冊辦公室，提請書可以包含多個形式相同的、經一個或多個提請人簽署的文件。

如果股東提交提請書之日本公司無任何在任董事，或者如果董事會未能在股東提交提請書之日起二十一（21）天內正式著手籌備在未來二十一（21）天內召開股東大會，則全體提請股東或任一投票權佔全體提請股東二分之一（1/2）以上的股東可自行召開股東大會，但是，上述二十一（21）天屆滿之日起三（3）個月後，則不得再召開以此方式召集的股東大會。

企業管治報告

前述經股東提請召集的股東大會應與董事召集的股東大會的召開方式盡可能相同。

聯絡資料

股東可將上述查詢或請求發送至以下地址：

地址： 中華人民共和國北京市海淀區創業路2號東方電子科技大廈（郵編：100086）

註明收件人為聯席公司秘書

電子郵件： ir@ke.com

為免生疑，股東須將書面提請、通知或聲明或查詢的正式簽署正本（視乎情況而定）送交至上述地址，並提供彼等的全名、聯絡資料及身份，方為有效。股東資料可能根據法例規定而予以披露。

與股東的溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對促進投資者關係及加深投資者對本集團業務表現及策略的了解至關重要。本公司致力維持與股東持續溝通，尤其是透過股東週年大會及其他股東大會。在股東週年大會上，董事（或其代表（視情況而定））可與股東會面並回答彼等的查詢。

股東溝通政策

本公司已實施股東溝通政策。該政策旨在列出各項規定，以確保股東（個人及機構股東以及（在適當情況下）廣大投資人士）均可隨時、平等和及時地獲得有關本公司的重要信息，以使股東在知情的情況下行使其權利，並使股東和投資人士能與本公司積極互動。董事會審閱了股東溝通政策的實施及效果，結果令人信納。

本公司已設立以下多個渠道與其股東持續保持對話：

(a) 股東查詢

股東應向本公司的香港證券登記處提出有關其持股情況的問題。股東及投資人士須獲提供本公司的指定聯繫人、電郵地址及查詢熱線，以便彼等可就本公司提出任何查詢。股東及投資人士可隨時透過本公司指定聯絡人、電郵地址及查詢熱線索取本公司可公開之資料。

(b) 公司通訊

上市規則所界定的「公司通訊」指本公司已刊發或將刊發以供其任何證券持有人或投資公眾人士參考或採取行動的任何文件，包括但不限於下列本公司文件：(a)董事會報告、年度賬目連同核數師報告及其財務摘要報告（如適用）；(b)中期報告及中期報告摘要（如適用）；(c)會議通知；(d)上市文件；(e)通函；及(f)代表委任表格。本公司的公司通訊將根據上市規則的規定適時登載於聯交所網站 (www.hkex.com.hk)。公司通訊將按照上市規則的規定，及時以通俗易懂的中英文版本或在許可的情況下以單一語言提供予股東。股東有權選擇公司通訊的語言（英文及／或中文）或接收方式（紙質版或電子方式）。

本公司鼓勵股東查閱刊載於本公司網站的公司通訊，以減少印刷本的數量，從而減少對環境的影響。

(c) 公司網站

本公司於聯交所網站登載的任何資料或文件亦會登載於本公司網站 (investors.ke.com)。有關本公司業務概覽、企業使命、願景、目標及策略、業務發展、企業管治及ESG的其他公司資料亦將登載於本公司網站。所有公告及公司通訊須自刊發日期起至少於本公司網站保留五年。

(d) 網絡廣播

本公司季度、中期及年度業績簡報會的網絡廣播可於若干期間內於本公司網站上收看。

企業管治報告

(e) 股東大會

本公司鼓勵股東出席股東大會，或於股東未能出席大會時委任代表代其出席及於會上投票。股東週年大會應有適當安排，以鼓勵及方便股東參與。本公司將定期監察及檢討股東大會的程序，並於有需要時作出變動，以確保最大限度滿足股東的需要。董事會成員（尤其是董事會主席、董事委員會主席或其代表及外聘審計師）應出席股東週年大會以回答股東提問。

組織章程文件的修訂

本公司已遵守相關承諾，承諾提呈決議案以將若干修訂納入其於日期為**2022年5月5日**的上市文件中披露的組織章程大綱及細則。有關本公司遵守承諾的詳情載於本公司日期為**2022年6月30日**的通函。

於報告期內，本公司已修訂其組織章程大綱及細則。有關修訂的詳情載於日期為**2022年6月30日**寄發予股東的通函。本公司組織章程大綱及細則的最新版本亦可於本公司網站及聯交所網站查閱。

致貝殼控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

貝殼控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)載列於第121至247頁的合併財務報表，包括：

- 於2022年12月31日的合併資產負債表；
- 截至該日止年度的合併綜合收益(虧損)表；
- 截至該日止年度的合併股東權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策和其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據美利堅合眾國公認會計準則(「美國公認會計準則」)真實而公允地反映了貴集團於2022年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據《國際審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

獨立性

根據國際會計師職業道德準則理事會頒佈的《國際會計師職業道德守則(包含國際獨立性標準)》(以下簡稱「道德守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行道德守則中的其他職業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中所識別的關鍵審計事項概述如下：

- 收入確認 — 新房業務
- 信用損失準備 — 新房業務應收賬款
- 收購聖都家裝 — 商標無形資產估值
- 商譽減值評估 — 家裝家居報告單位

關鍵審計事項

收入確認 – 新房業務

參閱合併財務報表附註2.22。

截至2022年12月31日止年度新房業務的收入約為人民幣287億元。

貴集團自新房業務產生收入，主要通過貴集團完成的新房交易而從房地產開發商賺取銷售佣金。貴集團與房地產開發商簽署新房銷售服務合同，其中界定所賺銷售佣金的條款及條件。當從房地產開發商處確認所賺佣金的條款及條件已得到滿足時，或倘佣金回款可能性較低，則在收到服務費的現金時，貴集團將銷售佣金確認為收入。

我們重點關注此範疇乃由於新房業務收入的重要性以及釐定從房地產開發商收取佣金是否可能為與開發商訂立合約提供支持及收入確認時間涉及的重大管理層判斷。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

為應對此關鍵審計事項，我們已執行以下程序：

- (1) 我們了解新房業務流程，包括管理層評估房地產開發商對價可收回性的流程，並通過考慮判斷主觀性程度、不確定因素及其他固有風險因素的水平評估重大錯報的固有風險；
- (2) 我們測試與新房收入交易相關的控制的有效性，包括與評估房地產開發商對價可收回性以釐定收入確認時間相關的控制；
- (3) 我們評估管理層採納的新房收入確認政策的適當性；
- (4) 對於管理層釐定收取自開發商賺取的佣金是否可支持與開發商訂立合同，並釐定當本公司收到開發商的確認（確認已達到賺取佣金的條款及條件）時收入確認的標準是否已達成，我們評估其合理性；及
- (5) 通過追溯合約性協議、自客戶收取的銷售確認或現金收取證明等交易的支持性文件，對年內確認的收入進行抽樣測試。

根據執行的程序，我們認為新房收入確認（包括管理層於釐定收入確認時間時採納的重大判斷）受所得證據的支持。

關鍵審計事項

信用損失準備 – 新房業務應收賬款

參閱合併財務報表附註2.10及6。

截至2022年12月31日，貴公司應收賬款總額為人民幣60億元，並錄得信用損失準備人民幣20億元。多數應收賬款總額及信用損失準備來自新房業務。

有關準備為管理層經考慮過往收款活動、應收款項性質、現行業務環境及可能影響客戶支付能力的預測，對預期信用損失作出的估計。管理層根據若干信用風險特徵對新房業務應收賬款進行細分，並根據對相關可觀察數據（包括當前和未來經濟狀況）影響的判斷進行調整的過往虧損經驗釐定各細分部分的預期虧損率來估計有關準備。

我們重點關注此範疇乃由於新房業務應收賬款賬面值的重要性以及管理層釐定應收賬款信用損失準備的重大假設（尤其是根據類似風險特徵以及當前和未來經濟狀況的影響對應收賬款進行細分）時採納重大判斷及估計。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

為應對此關鍵審計事項，我們已執行以下程序：

- (1) 我們了解管理層評估新房業務應收賬款信用損失準備的流程，並通過考慮估計不確定性程度、主觀性及其他固有風險因素的水平評估重大錯報的固有風險；
- (2) 我們測試與管理層估計新房業務應收賬款信用損失準備相關的控制的有效性；
- (3) 我們在內部建模專家的協助下評估管理層釐定新房業務應收賬款信用損失準備所用模型的適當性；
- (4) 我們在內部估值專家的協助下評估管理層為估計應收賬款各細分項目之信用損失準備而作出的重大假設及判斷的合理性；及
- (5) 我們測試模型中使用數據的完整性、準確性及相關性。

根據執行的程序，我們認為管理層釐定新房業務應收賬款信用損失準備採納的重大判斷及估計受所得證據的支持。

關鍵審計事項

收購聖都家裝 — 商標無形資產估值

參閱合併財務報表附註22。

於2022年4月20日，貴集團以現金人民幣39.2億元及貴公司股本中的44,315,854股A類普通股的總對價完成收購聖都家居裝飾有限公司（「聖都家裝」）。

收購錄得人民幣10.5億元的使用壽命確定的商標無形資產。管理層使用多期超額收益法估計商標無形資產的公允價值。釐定所收購商標無形資產的公允價值時行使重大判斷，包括有關收購業務的收入增長率及折現率的估計及假設。

我們重點關注此範疇乃由於無形資產賬面值的重要性以及釐定收購所得無形資產的公允價值的重大假設（尤其是收入增長率及折現率）涉及重大判斷及估計。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

為應對此關鍵審計事項，我們已執行以下程序：

- (1) 我們取得並審閱收購協議；
- (2) 我們了解管理層評估購買會計處理的流程，並通過考慮估計不確定性程度、主觀性及其他固有風險因素的水平評估重大錯報的固有風險；
- (3) 我們測試與收購會計處理相關的控制的有效性，包括管理層對商標無形資產估值的控制及對重大假設（有關收入增長率及折現率）發展的控制；
- (4) 我們在內部估值專家的協助下評估釐定所得商標無形資產公允價值所用估值方法的適當性；及
- (5) 在內部估值專家的協助下，經參考收購業務的過往表現、可比業務的資本成本以及經濟及行業預測及因素，我們評估管理層於多期超額收益方法中所採納以釐定所得商標無形資產公允價值的重大假設（主要有關收入增長率及折現率）的合理性。

根據執行的程序，我們認為管理層釐定收購聖都家裝所得商標無形資產公允價值採納的重大判斷及估計受所得證據的支持。

關鍵審計事項

商譽減值評估 – 家裝家居報告單位

參閱合併財務報表附註2.16及12。

截至2022年12月31日，貴公司商譽結餘為人民幣49億元，與家裝家居報告單位相關的商譽為人民幣32億元。管理層按年進行減值測試以評估商譽賬面值，當事件或情況顯示商譽可能減值時會於年度測試之間進行測試。

為評估減值，管理層在獨立專業估值師的協助下使用現金流折現模型釐定家裝家居報告單位的公允價值。基於評估結果，管理層得出結論，截至2022年12月31日家裝家居報告單位應佔商譽的賬面值不存在減值。

我們重點關注此範疇乃由於與家裝家居報告單位相關的商譽賬面值的重要性以及釐定減值評估的重大假設（尤其是收入增長率及折現率）涉及重大判斷及估計。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

為應對此關鍵審計事項，我們已執行以下程序：

- (1) 我們了解管理層評估家裝家居報告單位商譽減值的流程，並通過考慮估計不確定性程度、主觀性及其他固有風險因素的水平評估重大錯報的固有風險；
- (2) 我們測試與管理層商譽減值評估相關的控制的有效性，包括對家裝家居報告單位估值的控制；
- (3) 我們在內部估值專家的協助下評估現金流折現模型的適當性；及
- (4) 在內部估值專家的協助下，經參考報告單位的現時及過往表現、外部市場及行業數據以及考慮重大假設是否與審計其他方面所獲證據一致，我們評估管理層於現金流折現模型中所使用以進行減值評估的重大假設（主要有關收入增長率及折現率）的合理性。

根據執行的程序，我們認為管理層於與家裝家居報告單位相關的商譽減值評估採納的重大判斷及估計受所得證據的支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審計委員會就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據美國公認會計準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《國際審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

在根據《國際審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律或法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是袁國新。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2023年4月27日

合併資產負債表

(所有金額以千計，除股份及每股數據外，除非另有註明)

	附註	截至12月31日	
		2021年 人民幣	2022年 人民幣
資產			
流動資產：			
現金及現金等價物	3	20,446,104	19,413,202
受限資金	3	6,286,105	6,181,057
短期投資	4	29,402,661	35,485,908
短期貸款，扣除截至2021年及2022年12月31日信用損失 準備分別人民幣131,558及人民幣139,427	7	702,452	667,224
應收賬款及合同資產，扣除截至2021年及2022年12月31日 信用損失準備分別人民幣2,151,271及人民幣2,088,478	6	9,324,952	4,163,022
應收關聯方款項及預付關聯方款項	25	591,342	405,956
應收關聯方貸款	25	42,788	50,463
預付款項、應收款項及其他資產	5	3,129,950	4,057,843
流動資產總額		69,926,354	70,424,675
非流動資產：			
物業、廠房及設備淨額	8	1,971,707	2,036,553
使用權資產	10	7,244,211	11,284,070
長期貸款，扣除截至2021年及2022年12月31日信用損失 準備分別人民幣204及零	7	10,039	-
長期投資淨額	11	17,038,171	17,925,653
無形資產淨額	9	1,141,273	1,686,976
商譽	12	1,805,689	4,934,235
長期應收關聯方貸款		-	22,934
其他非流動資產		1,181,421	1,032,251
非流動資產總額		30,392,511	38,922,672
資產總額		100,318,865	109,347,347

合併資產負債表

(所有金額以千計，除股份及每股數據外，除非另有註明)

	附註	截至12月31日	
		2021年 人民幣	2022年 人民幣
負債			
流動負債			
應付賬款(包括截至2021年及2022年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為人民幣61,836及人民幣62,910)	14	6,008,765	5,843,321
應付關聯方款項(包括截至2021年及2022年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為人民幣142,723及人民幣822)	25	584,078	425,685
應付僱員薪酬及福利(包括截至2021年及2022年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為人民幣404,715及人民幣386,874)		9,834,247	9,365,512
應付客戶備付金(包括截至2021年及2022年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為人民幣3,407,217及人民幣2,915,103)		4,181,337	4,194,828
應付所得稅(包括截至2021年及2022年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為人民幣37,308及人民幣50,383)		567,589	542,290
短期借款(包括截至2021年及2022年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為零及零)	13	260,000	619,000
租賃負債流動部分(包括截至2021年及2022年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為人民幣9,618及人民幣369)	10	2,752,795	4,972,345
短期融資債務(包括截至2021年及2022年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為人民幣194,200及零)		194,200	-
合同負債(包括截至2021年及2022年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為人民幣7,590及人民幣5,572)		1,101,929	3,260,269
預提費用及其他流動負債(包括截至2021年及2022年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為人民幣197,900及人民幣199,443)	15	3,451,197	4,118,068
流動負債總額		28,936,137	33,341,318

合併資產負債表

(所有金額以千計，除股份及每股數據外，除非另有註明)

	附註	截至12月31日	
		2021年 人民幣	2022年 人民幣
非流動負債			
遞延稅項負債(包括截至2021年及2022年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為人民幣4,483及人民幣4,483)	18	22,920	351,186
租賃負債非流動部分(包括截至2021年及2022年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為人民幣3,416及人民幣23)	10	4,302,934	6,599,930
其他非流動負債		1,381	475
非流動負債總額		4,327,235	6,951,591
負債總額		33,263,372	40,292,909
承諾及或有事項	26		
股東權益			
貝殼控股有限公司股東權益：			
普通股(面值0.00002美元；已授權25,000,000,000股普通股，包括24,114,698,720股A類普通股、885,301,280股B類普通股；截至2021年及2022年12月31日，已發行及流通在外的A類普通股分別為2,705,911,235股及3,601,547,279股；及截至2021年及2022年12月31日，已發行及流通在外的B類普通股分別為885,301,280股及156,426,896股)	20	489	487
庫存股		-	(225,329)
資本公積		78,972,169	80,302,956
法定儲備		483,887	660,817
累計其他綜合虧損		(2,639,723)	(412,721)
累計虧絀		(9,842,846)	(11,405,850)
貝殼控股有限公司股東權益總額		66,973,976	68,920,360
非控股權益		81,517	134,078
股東權益總額		67,055,493	69,054,438
負債及股東權益總額		100,318,865	109,347,347

合併綜合收益(虧損)表

(所有金額以千計，除股份及每股數據外，除非另有註明)

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣	2022年 人民幣
淨收入：			
存量房業務		31,947,953	24,123,703
新房業務		46,472,378	28,650,374
家裝家居		197,452	5,046,627
新興業務及其他		2,134,656	2,848,075
淨收入總額	2.22	80,752,439	60,668,779
營業成本：			
外部分佣		(31,633,827)	(20,499,632)
內部佣金及薪酬		(26,303,507)	(17,853,694)
家裝家居成本		(195,869)	(3,562,068)
門店成本		(3,809,757)	(3,346,436)
其他		(2,990,064)	(1,626,202)
營業成本總額		(64,933,024)	(46,888,032)
毛利		15,819,415	13,780,747
運營費用：			
銷售和市場費用		(4,309,116)	(4,573,382)
一般及行政費用		(8,924,470)	(7,346,665)
研發費用		(3,193,988)	(2,545,549)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	8及9及12	(746,705)	(148,057)
運營費用總額		(17,174,279)	(14,613,653)
經營虧損		(1,354,864)	(832,906)
利息收入淨額	17	354,567	743,484
以權益法核算的投資損益		36,606	44,588
投資公允價值變動淨額		564,804	(512,225)
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	11	(183,789)	(591,876)
匯兌收益(虧損)		20,988	(127,362)
其他收入淨額	16	1,702,414	1,568,587
所得稅費用前利潤		1,140,726	292,290
所得稅費用	18	(1,665,492)	(1,689,574)
淨虧損		(524,766)	(1,397,284)
歸屬於非控股權益股東的淨虧損		637	11,210
歸屬於貝殼控股有限公司的淨虧損		(524,129)	(1,386,074)
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨虧損		(524,129)	(1,386,074)

合併綜合收益（虧損）表

（所有金額以千計，除股份及每股數據外，除非另有註明）

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣	2022年 人民幣
淨虧損		(524,766)	(1,397,284)
其他綜合收益（虧損）			
外幣折算調整		(841,214)	2,602,071
可供出售投資的未變現收益（虧損），扣除重新分類		35,578	(375,069)
其他綜合收益（虧損）總額		(805,636)	2,227,002
綜合收益（虧損）總額		(1,330,402)	829,718
歸屬於非控股權益股東的綜合虧損		637	11,210
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益（虧損）		(1,329,765)	840,928
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的綜合收益（虧損）		(1,329,765)	840,928
用於計算基本和稀釋後每股淨虧損的加權平均普通股數量			
— 基本	24	3,549,121,628	3,569,179,079
— 稀釋	24	3,549,121,628	3,569,179,079
普通股股東應佔每股淨虧損			
— 基本	24	(0.15)	(0.39)
— 稀釋	24	(0.15)	(0.39)
股份支付薪酬費用計入：	19		
營業成本		406,131	356,844
銷售和市場費用		110,446	121,396
一般及行政費用		595,732	1,659,755
研發費用		425,978	287,254

合併股東權益變動表

(所有金額以千計，除股份及每股數據外，除非另有註明)

	貝殼控股有限公司擁有人應佔										
	普通股 股數	人民幣	庫存股 股數	人民幣	資本公積 人民幣	法定儲備 人民幣	累計其他綜合 收益(虧損) 人民幣	累計虧損 人民幣	總計 人民幣	非控股權益 人民幣	權益總額 人民幣
於2021年1月1日的結餘	3,491,415,360	482	-	-	77,433,882	392,834	(1,834,087)	(9,227,664)	66,765,447	27,069	66,792,516
淨虧損	-	-	-	-	-	-	-	(524,129)	(524,129)	(637)	(524,766)
行使購股權	57,076,970	7	-	-	-	-	-	-	7	-	7
股份支付薪酬	-	-	-	-	1,538,287	-	-	-	1,538,287	-	1,538,287
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	91,053	-	(91,053)	-	-	-
外幣折算調整	-	-	-	-	-	-	(841,214)	-	(841,214)	-	(841,214)
收購具有非控股權益的附屬 公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,085	55,085
可供出售投資的未變現收益 (於重新分類前)	-	-	-	-	-	-	45,242	-	45,242	-	45,242
可供出售投資的未變現收益 (自累計其他綜合收益重新 分類的金額)	-	-	-	-	-	-	(9,664)	-	(9,664)	-	(9,664)
於2021年12月31日的結餘	3,548,492,330	489	-	-	78,972,169	483,887	(2,639,723)	(9,842,846)	66,973,976	81,517	67,055,493

合併股東權益變動表

(所有金額以千計，除股份及每股數據外，除非另有註明)

貝殼控股有限公司擁有人應佔

	普通股		庫存股		資本公積		法定儲備		累計其他綜合 收益(虧損)		累計虧損		總計		非控股權益		權益總額	
	股數	人民幣	股數	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
於2022年1月1日的結餘	3,548,492,330	489	-	-	78,972,169	483,887	(2,639,723)	(9,842,846)	66,973,976	81,517	67,055,493							
淨虧損	-	-	-	-	-	-	-	(1,386,074)	(1,386,074)	(11,210)	(1,397,284)							
行使購股權	24,383,373	3	-	-	-	-	-	-	3	-	3							
歸屬受限制股份單位	576,720	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
股份支付薪酬	-	-	-	-	2,425,249	-	-	-	-	-	2,425,249							
購回普通股	-	-	(41,707,914)	(1,319,796)	-	-	-	-	-	-	(1,319,796)							
註銷普通股	(35,246,628)	(5)	35,246,628	1,094,467	(1,094,462)	-	-	-	-	-	-							
交回普通股	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
轉發至法定儲備	-	-	-	-	-	176,930	-	(176,930)	-	-	-							
外幣折算調整	-	-	-	-	-	-	2,602,071	-	2,602,071	-	2,602,071							
收購具有非控股權益的附屬 公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63,771	63,771							
可供出售投資的未變現收益 (於重新分類前)	-	-	-	-	-	-	(470,589)	-	(470,589)	-	(470,589)							
可供出售投資的未變現收益 (自累計其他綜合收益重新 分類的金額)	-	-	-	-	-	-	95,520	-	95,520	-	95,520							
於2022年12月31日的結餘	3,538,205,792	487	(6,461,286)	(225,329)	80,302,956	660,817	(412,721)	(11,405,850)	68,920,360	134,078	69,054,438							

合併現金流量表

(所有金額以千計，除股份及每股數據外，除非另有註明)

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
經營活動所得現金流量：		
淨虧損	(524,766)	(1,397,284)
將淨虧損調整為經營活動所得現金淨額：		
物業、廠房及設備折舊	879,729	918,261
無形資產攤銷	491,032	584,460
金融資產減值損失(撥回)淨額	1,326,698	(21,059)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	746,705	148,057
權益法投資減值	2,914	-
貸款信用損失準備(撥回)	124,335	18,658
遞延稅項收益	(170,065)	301,788
以權益法核算的投資損益	(39,520)	(44,588)
長期投資的股息收入	76,619	55,812
投資公允價值變動	(564,804)	512,225
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	183,789	591,876
短期投資收益	(487,724)	(795,804)
匯兌虧損(收益)	(20,988)	127,362
出售物業、廠房及設備以及無形資產的虧損(收益)	467	(653)
股份支付薪酬費用	1,538,287	2,425,249
資產及負債變動：		
應收賬款	2,646,058	5,160,705
應收關聯方款項及預付關聯方款項	(106,993)	185,386
預付款項、應收款項及其他資產	1,450,492	(382,652)
使用權資產	(418,389)	(3,509,206)
其他非流動資產	(11,331)	(54,005)
應付賬款	(566,709)	(866,389)
應付關聯方款項	329,823	(158,393)
應付僱員薪酬及福利	(1,399,663)	(957,551)
應付客戶備付金	(2,561,919)	13,491
合同負債	367,772	921,104
租賃負債	588,714	4,073,669
預提費用及其他流動負債	80,442	652,832
應付所得稅	(418,876)	(41,688)
其他負債	52,993	(909)
經營活動所得現金淨額	3,595,122	8,460,754
投資活動所得現金流量：		
購買短期投資	(47,854,690)	(46,917,596)
短期投資到期	37,978,991	52,337,167
就企業合併支付現金，扣除所得現金	(21,842)	(3,147,760)
出售一家附屬公司、物業、廠房及設備以及長期資產所得款項	18,521	19,126
購買物業、廠房及設備以及無形資產	(1,429,977)	(793,032)
發放貸款	(32,966,185)	(11,529,591)
收取貸款本金	36,279,018	11,556,201
購買長期持有至到期債務投資	(136,322)	-
購買可供出售債務投資	(8,544,633)	(1,242,573)
購買其他長期投資	(9,458,545)	(12,161,577)
可供出售債務投資的出售及到期	715,957	2,928,668
出售其他長期投資所得款項	542,043	509,221
貸款予關聯方	(28,100)	(50,124)
關聯方償還貸款	21,690	19,515
投資活動所用現金淨額	(24,884,074)	(8,472,355)

合併現金流量表

(所有金額以千計，除股份及每股數據外，除非另有註明)

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
融資活動所得現金流量：		
就附屬公司非控股權益支付現金	(870)	-
購回普通股	-	(1,319,796)
行使購股權時發行普通股所得款項	7	3
短期借款所得款項	260,000	759,000
償還短期借款	-	(400,000)
融資債務所得款項	507,543	133,400
償還融資債務	(1,840,853)	(327,600)
融資活動所用現金淨額	(1,074,173)	(1,154,993)
匯率變動對現金、現金等價物及受限資金的影響	(442,141)	28,644
現金及現金等價物以及受限資金的減少淨額	(22,805,266)	(1,137,950)
年初現金、現金等價物及受限資金		
包括：		
年初現金及現金等價物	40,969,979	20,446,104
年初受限資金	8,567,496	6,286,105
總計	49,537,475	26,732,209
年末現金、現金等價物及受限資金		
包括：		
年末現金及現金等價物	20,446,104	19,413,202
年末受限資金	6,286,105	6,181,057
總計	26,732,209	25,594,259
補充披露：		
所得稅支付現金	(2,295,576)	(1,446,640)
利息支付現金	(4,671)	(13,625)
非現金投資及融資活動		
可轉換可贖回優先股贖回價值增值	-	-
有關添置物業、廠房及設備的應付賬款變動	20,142	93,726
購買非控股權益發行普通股	-	-

1. 組織

(a) 主要業務、附屬公司及可變利益實體

貝殼控股有限公司(「本公司」)於2018年7月6日在開曼群島根據開曼公司法註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司透過其合併附屬公司、可變利益實體(「可變利益實體」)及可變利益實體的附屬公司(統稱「本集團」)，主要從事在中華人民共和國(「中國」)經營領先的一體化線上線下房產交易和服務平台。

截至2022年12月31日，本公司主要附屬公司及合併可變利益實體(包括可變利益實體的附屬公司)詳情如下：

名稱	註冊成立或收購 地點及日期	註冊／已發行 及實繳資本	本集團 應佔權益	主要業務及運營地點
附屬公司				
Beike Group (Cayman) Limited	開曼群島， 2018年8月6日	6,000,010,000美元	100%	於開曼群島從事投資控股
Beike Group (BVI) Limited	英屬維爾京群島， 2018年7月12日	10,000美元	100%	於英屬維爾京群島從事投資控股
香港享住國際有限公司	香港，2016年12月16日	1,000,000港元	100%	於香港從事投資控股
貝殼(天津)投資有限公司 (「貝殼天津」)	中國，2018年9月29日	500,000,000美元	100%	於中國從事投資控股
金貝(天津)技術有限公司 (「金貝技術」)	中國，2018年8月22日	100,000美元	100%	於中國從事投資控股
貝殼金科(天津)技術有限公司 (「貝殼金科」)	中國，2018年10月30日	5,000,000美元	100%	於中國從事投資控股
鏈家(天津)企業管理有限公司 (「鏈家企業管理」)	中國，2018年8月13日	人民幣209,539,000元	100%	於中國從事投資控股
北京鏈家置地房地產經紀有限公司 (「鏈家置地」)	中國，2005年7月25日	人民幣10,000,000元	100%	於中國從事經紀服務
德佑房地產經紀有限公司 (「德佑房地產經紀」)	中國，2002年9月5日	人民幣50,000,000元	100%	於中國從事經紀服務
貝殼找房(北京)科技有限公司 (「貝殼找房」)	中國，2015年8月3日	人民幣10,000,000元	100%	於中國從事研發
貝殼技術有限公司	中國，2017年6月28日	人民幣100,000,000元	100%	於中國從事研發

合併財務報表附註

1. 組織(續)

(a) 主要業務、附屬公司及可變利益實體(續)

名稱	註冊成立或收購 地點及日期	註冊／已發行 及實繳資本	本集團 應佔權益	主要業務及運營地點
合併可變利益實體				
北京鏈家房地產經紀有限公司 (「北京鏈家」) ⁽ⁱ⁾	中國，2001年9月30日	人民幣19,369,000元	100%	於中國從事移動應用程序開發及 運營
北京宜居泰和科技有限公司 (「宜居泰和」)	中國，2010年7月23日	人民幣753,036,000元	100%	於中國持有獲許可金融業務公司
天津小屋信息科技有限公司 (「天津小屋」)	中國，2017年11月14日	人民幣10,000,000元	100%	於中國從事移動應用程序及 網頁開發及運營
可變利益實體附屬公司				
北京中融信融資擔保有限公司	中國，2006年11月10日	人民幣1,300,000,000元	100%	於中國從事融資擔保
北京理房通支付科技有限公司	中國，2013年8月8日	人民幣100,000,000元	100%	於中國從事第三方支付

(i) 本公司通過其中一間中國全資附屬公司擁有北京鏈家的30%直接股權。本公司通過一系列合約安排為其附屬公司提供於可變利益實體的「控股財務權益」(定義見美國財務會計準則委員會ASC 810)。

(ii) 英文版本中附屬公司及可變利益實體的英文名稱是本公司管理層盡其所能將其中文名稱翻譯而來，原因為其並無官方英文名稱。

(b) 本集團的歷史及重組

本集團於2001年透過北京鏈家在中國開展業務，北京鏈家於2001年9月由左暉先生(「創始人」暨本公司永遠的榮譽董事長)成立。隨著時間的推移，北京鏈家及其附屬公司開發了各種業務，並在中國全國範圍內擴張。2017年1月，本集團重組宜居泰和(其原為北京鏈家的附屬公司及經營金融服務業務)，以反映與北京鏈家大致上相同的控股架構。於2017年11月，本集團註冊成立天津小屋，以從事增值電信服務相關業務。創始人為本集團的最終控制方，因為彼在本集團的歷史上一直持有本集團的大多數投票權。

1. 組織(續)

(b) 本集團的歷史及重組(續)

隨著本集團貝殼平台的推出，本公司於**2018年7月**在開曼群島註冊成立為本集團的控股公司，以促進離岸融資。**2018年7月至12月**，本公司成立了一系列中介控股實體，直接或間接持有貝殼天津、金貝技術及貝殼金科的股權，該等公司均為本公司的全資中國附屬公司(統稱「外商獨資企業」)。通過一系列交易，北京鏈家的大部分原附屬公司已成為適用外商獨資企業及本集團其他中國附屬公司的附屬公司。例如，北京鏈家的大部分經營實體轉讓予鏈家置地和鏈家企業管理(均為貝殼天津的全資附屬公司)。

隨後，通過一系列重組交易(「重組」)，本公司通過合約安排成為北京鏈家、宜居泰和及天津小屋的主要受益人。就重組而言，北京鏈家及宜居泰和的大部分股東或有關股東的聯屬方，大致上按彼等先前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普通股、**B**及**C**系列可轉換可贖回優先股(如適用)。為進行重組，本集團於**2018年**及**2019年**分別向優先股股東返還人民幣**3,000**百萬元及人民幣**6,931**百萬元的在岸資本。有關資本於**2019年**重新離岸注入本集團。

重組已於**2018年12月28日**完成。

於**2020年**第二季度，宜居泰和經營業務的若干不限制外資所有權的附屬公司成為外商獨資企業的附屬公司。

於**2020年7月22日**，本公司進行**1拆5**股份拆分，此後本公司各股已發行普通股及優先股分別拆分為五股普通股及優先股。拆分後，根據本公司現有股份獎勵計劃預留作發行的股份數目及根據本公司根據現有股份獎勵計劃授予的購股權及其他獎勵將予發行的股份數目經已調整，以反映拆分。合併財務報表及其附註中所有適用股份數據、每股金額及相關資料已經追溯調整，以使**1拆5**股份拆分生效。

本公司已完成其首次公開發售並自**2020年8月**起於紐約證券交易所上市。

於**2022年5月**，本公司以介紹方式於香港聯交所完成其上市。

1. 組織(續)

(c) 可變利益實體公司

由於中國法律法規對從事增值電信服務、金融業務及若干其他業務的公司的外資擁有權施加限制，本集團通過若干中國本土公司在中國經營其平台及其他受限制業務，該等本土公司的股權由本集團若干管理層成員及與本集團有關聯的若干其他個人及實體(「登記股東」)持有。本集團通過與該等中國本土公司及彼等各自的登記股東訂立的一系列合約安排為其附屬公司提供於可變利益實體的「控股財務權益」(定義見美國財務會計準則委員會ASC 810)，使其成為可變利益實體的主要受益人。該等合約協議包括授權委託書、獨家業務合作協議、獨家購買權協議、股權質押協議及配偶同意函。該等合約協議可根據本集團相關附屬公司的選擇於屆滿日期前延長。管理層認為該等中國本土公司為本集團的可變利益實體，其中本集團為最終主要受益人。因此，本集團將該等中國本土公司及其附屬公司的財務業績於本集團的合併財務報表合併入賬。

以下為本集團通過其附屬公司與可變利益實體及其登記股東訂立的合約協議(統稱「合約協議」)概要：

1. 組織(續)

(c) 可變利益實體公司(續)

i) 與可變利益實體訂立的合約協議

授權委託書

根據外商獨資企業、可變利益實體及其各自登記股東之間的授權委託書協議，可變利益實體的各登記股東不可撤銷地承諾委任外商獨資企業或外商獨資企業指定的中國公民擔任實際代理人，以行使作為可變利益實體股東的一切權利，包括但不限於召開及出席股東大會的權利、對需要股東投票的任何決議案(如委任或罷免董事及其他高級管理層)進行表決的權利及根據可變利益實體的組織章程細則(可予修訂)規定的其他表決權。只要登記股東仍為可變利益實體的股東，各授權委託書協議不可撤銷且仍然有效。

獨家業務合作協議

根據外商獨資企業及可變利益實體之間分別的獨家業務合作協議，外商獨資企業擁有向可變利益實體提供有關(其中包括)綜合技術支持、專業培訓、諮詢服務以及營銷及推廣服務等服務的獨家權利。未經外商獨資企業事先書面同意，可變利益實體同意不直接或間接受任何他人就獨家業務合作協議規定的事項提供的相同或任何類似服務。可變利益實體同意支付外商獨資企業服務費，費用將由外商獨資企業釐定。外商獨資企業擁有因履行協議而產生的知識產權的獨家所有權。協議將繼續有效，惟外商獨資企業有權以書面形式終止協議除外。

1. 組織(續)

(c) 可變利益實體公司(續)

i) 與可變利益實體訂立的合約協議(續)

獨家購買權協議

根據外商獨資企業、可變利益實體及其各自登記股東之間的獨家購買權協議，可變利益實體的登記股東不可撤銷地授予相關外商獨資企業一項獨家購買權，以在中國法律允許的範圍內，酌情收購(或讓其指定的人士收購)其於可變利益實體的全部或部分股權(惟截至2018年12月31日質押予第三方的3.03%北京鏈家股權除外，儘管質押已於2019年12月解除，所有股權仍須遵守獨家購買權協議)。就於天津小屋的股權而言，收購價格應為實繳資本金額或適用中國法律允許的最低價格，而就於其他可變利益實體的股權而言，收購價格應為人民幣1元或適用中國法律允許的最低價格(以較高者為準)。可變利益實體股東進一步承諾，在中國法律允許的範圍內，向外商獨資企業支付彼等就其於可變利益實體所持股權收取的任何股息及其他分派。可變利益實體股東承諾，未經外商獨資企業事先書面同意，其將不會就其於可變利益實體的股權設立任何質押或產權負擔、批准任何轉讓或以任何方式出售其股權或處置可變利益實體任何資產(有限的例外情況除外)。各可變利益實體股東同意(其中包括)，未經外商獨資企業事先書面同意，不得促使相關可變利益實體與任何其他實體合併、增加或減少其註冊資本、宣派或分派股息、修訂其組織章程細則、訂立任何重大合約(在日常業務過程中訂立者除外)、委任或罷免其董事、監事或其他管理人員、清盤或解散(除非中國法律強制要求)、貸款或借款(在日常業務過程中產生而不是通過貸款方式產生的應付款項除外)或採取任何可能對可變利益實體運營狀態及資產價值造成不利影響的行動。該等協議於相關可變利益實體的全部股權轉讓予外商獨資企業及／或其指定人士之前將一直有效。金貝技術有單邊權利終止與天津小屋的協議。

1. 組織(續)

(c) 可變利益實體公司(續)

i) 與可變利益實體訂立的合約協議(續)

股權質押協議

根據外商獨資企業、可變利益實體及其各自登記股東之間的股權質押協議，可變利益實體的登記股東將其各自於可變利益實體的全部股權質押予外商獨資企業，以保證履行可變利益實體及其登記股東於獨家業務合作協議、授權委託書協議、獨家購買權協議及股權質押協議項下的責任，惟截至2018年12月31日質押予第三方的3.03%北京鏈家股權除外。質押已於2019年12月解除，所有股權須遵守股權質押協議。可變利益實體登記股東亦承諾，於股權質押協議期間，除非經外商獨資企業另行書面批准，否則其將不會轉讓已質押的股權或就已質押的股權設立或允許任何新質押或其他產權負擔。截至本報告日期，本集團已根據中國法律向國家市場監管總局地方分局辦理所有有關股權質押登記，以完善相關股權質押。完成股權質押登記後，倘可變利益實體或其股東違反該等協議項下的合約責任，外商獨資企業將有權出售可變利益實體的已質押股權。

配偶同意函

根據配偶同意函，適用個人可變利益實體登記股東的配偶各自無條件及不可撤銷地同意，其各自配偶持有並以其名義登記的可變利益實體股權將在未經其同意的情況下根據相關獨家業務合作協議、股權質押協議、獨家購買權協議及授權委託書協議出售。此外，其各自同意不就其各自配偶所持可變利益實體股權行使任何權利。此外，倘任何彼等因任何原因獲得其各自配偶所持可變利益實體任何股權，有關配偶同意受類似責任約束並同意簽訂類似合約安排。

1. 組織 (續)

(c) 可變利益實體公司 (續)

ii) 與可變利益實體架構有關的風險

本集團部分業務乃透過本集團的可變利益實體進行，其中本公司為最終主要受益人。本公司認為(i)可變利益實體的所有權架構在任何重大方面均未違反任何現行中國法律或法規；及(ii)各可變利益實體合約協議對該等協議的各訂約方而言屬有效、具有法律約束力及可強制執行，不會導致任何違反現行中國法律或法規的行為。然而，中國法律制度的不確定性可能導致相關監管機構認定當前可變利益實體合約協議及業務違反任何現行或未來中國法律或法規。

於2019年3月15日，全國人民代表大會採納了《中華人民共和國外商投資法》(於2020年1月1日起生效)，連同其實施條例及附屬法規。《中華人民共和國外商投資法》並無明確將合約安排分類為一種外商投資形式，但「外商投資」的定義中具有全面規定，包括外國投資者通過法律或行政法規或國務院規定的其他方式進行的投資。由於本集團目前正在利用合約安排經營若干外國投資者禁止或被限制投資的業務，因此不確定本集團的公司架構是否會被視為違反外商投資規則。倘可變利益實體符合外商投資實體的定義，本集團使用與可變利益實體訂立的合約安排的能力以及本集團透過可變利益實體開展業務的能力可能會受到嚴重限制。

此外，倘本集團的公司架構及與可變利益實體訂立的合約安排(本集團據此於中國開展其業務)被發現違反任何現行或日後的中國法律及法規，本集團的相關中國監管機構可能會：

- 吊銷或拒絕授予或重續本集團的業務及營業執照；
- 限制或禁止本集團全資附屬公司與可變利益實體之間的關聯方交易；
- 施加罰款、沒收收入或本集團難以或無法遵守的其他要求；
- 要求本集團變更、終止或限制其營運；
- 限制或禁止本集團為其營運融資的能力；及
- 對本集團採取其他可能會損害本集團業務的監管或強制執行行動。

1. 組織(續)

(c) 可變利益實體公司(續)

ii) 與可變利益實體架構有關的風險(續)

實施任何該等處罰均可能對本集團開展其業務的能力造成重大不利影響。此外，倘實施任何該等處罰導致本集團失去指導可變利益實體活動的權利或收取其經濟利益的權利，本集團將不再能夠將可變利益實體合併入賬。管理層認為，基於當前事實及情況，本集團不大可能失去有關能力。然而，中國法律法規的詮釋與實施及其對合約的合法性、約束力及可強制執行性的效力的應用，均由中國主管機構酌情釐定，因此無法保證相關中國機構會就各合約安排的合法性、約束力及可強制執行性採取與本集團相同的立場。同時，由於中國法律制度不斷快速演變，諸多法律、法規及規則的詮釋未必統一，且該等法律、法規及規則的施行存在不確定性，倘可變利益實體或可變利益實體的登記股東未能履行彼等於該等安排下的責任，則可能限制本集團實施合約安排時能獲得的法律保護。

可變利益實體的財務資料概要

根據可變利益實體合約安排，本公司(1)可行使可變利益實體的所有股東權利並有權力指導對可變利益實體的經濟表現產生最重大影響的活動，及(2)取得對可變利益實體而言可能屬重大的可變利益實體經濟利益。因此，本公司被視為可變利益實體的最終主要受益人且已將可變利益實體的財務經營業績、資產及負債於本公司的合併財務報表合併入賬。因此，本公司認為，可變利益實體並無資產僅可用於結清可變利益實體的債務，惟可變利益實體截至2021年及2022年12月31日為數約人民幣28億元及人民幣25億元的註冊資本，以及截至2021年及2022年12月31日為數約人民幣74.0百萬元及人民幣109.3百萬元的若干不可分派法定儲備除外。由於可變利益實體根據《中華人民共和國公司法》註冊成立為有限責任公司，債權人就可變利益實體的負債對本公司的一般信貸並無追索權。目前並無會要求本公司向可變利益實體提供額外財務支持的合約安排。由於本集團正通過可變利益實體於中國開展若干業務，日後本集團或會酌情提供額外財務支持，這可能使本集團蒙受損失。

下表載列合併可變利益實體(包括可變利益實體的附屬公司及附註2.11所論述的合併信託)的整體資產、負債、經營業績以及現金、現金等價物及受限資金的變動，乃計入本集團剔除公司間交易後的合併財務報表。以下披露呈列現時構成可變利益實體的企業截至2021年及2022年12月31日的財務狀況以及截至2021年及2022年12月31日止年度的經營業績。

合併財務報表附註

1. 組織 (續)

可變利益實體的財務資料概要 (續)

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
現金及現金等價物	2,465,384	1,873,989
受限資金	5,417,243	3,806,783
短期投資	324,804	447,583
短期貸款淨額	640,419	645,884
應收賬款淨額	25,186	23,374
應收關聯方款項及預付關聯方款項	336,223	335,067
應收關聯方貸款	20,000	20,000
預付款項、應收款項及其他資產	261,543	391,727
應收本集團非可變利益實體附屬公司款項	2,805,071	3,041,482
流動資產總額	12,295,873	10,585,889
物業及設備淨額	93,031	82,753
使用權資產	13,522	73
長期貸款淨額	10,039	-
長期投資淨額	361,375	-
無形資產淨額	40,754	33,786
商譽	7,522	7,522
其他非流動資產	85,224	66,128
非流動資產總額	611,467	190,262
資產總額	12,907,340	10,776,151
應付賬款	61,836	62,910
應付關聯方款項	142,723	822
應付僱員薪酬及福利	404,715	386,874
應付客戶備付金	3,407,217	2,915,103
應付所得稅	37,308	50,383
租賃負債流動部分	9,618	369
短期融資債務	194,200	-
合同負債	7,590	5,572
預提費用及其他流動負債	197,900	199,443
應付本集團非可變利益實體附屬公司款項	4,816,025	3,432,642
流動負債總額	9,279,132	7,054,118
遞延稅項負債	4,483	4,483
租賃負債非流動部分	3,416	23
非流動負債總額	7,899	4,506
負債總額	9,287,031	7,058,624

1. 組織(續)

可變利益實體的財務資料概要(續)

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
第三方淨收入總額	946,883	470,564
本集團非可變利益實體附屬公司淨收入總額	184,717	183,146
淨收入總額	1,131,600	653,710
淨利潤(虧損)	(52,557)	97,023

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
經營活動所用現金淨額	(1,604,900)	(1,537,384)
投資活動所得現金淨額	3,784,129	185,267
融資活動所用現金淨額	(1,440,230)	(849,738)
現金、現金等價物及受限資金增加(減少)淨額	738,999	(2,201,855)

2. 重大會計政策

2.1 (a) 新採納會計公告的影響

於2020年8月，美國財務會計準則委員會頒佈ASU 2020-06，「負債－具有換股權及其他選擇權的債務(副專題470-20號)以及衍生工具及對沖－實體自身權益合約(副專題815-40號)」。此項更新中的修訂影響發行可換股工具的實體及／或與實體自身權益掛鉤及可能以實體自身權益結算的合約。此項新訂會計準則更新剔除可換股工具的有益轉換及現金轉換會計模型。該項更新亦修訂若干實體自身權益合約的會計處理，有關合約現時因具體結算規定而入賬列作衍生工具。此外，新指引修改特定可換股工具及可能以現金或股份結算的若干合約影響稀釋每股利潤計算的方式。會計準則更新中的修訂於2021年12月15日後開始的財政年度(包括該等財政年度內的中報期間)對符合證交會申報人定義的公共業務實體(不包括合資格成為證交會所界定的小型申報公司的實體)生效。本公司按前瞻基準採納自2022年1月1日起生效的該項準則。採納該項新訂準則並無對本公司的合併財務報表產生重大影響。

合併財務報表附註

2. 重大會計政策(續)

2.1 (a) 新採納會計公告的影響(續)

於2021年11月，美國財務會計準則委員會頒佈ASU 2021-10，「政府援助(專題832號)：企業實體有關政府援助的披露」，要求有關與政府交易的披露，有關交易採用補助或供款會計模型按類比入賬。該項準則於2021年12月15日後開始的財政年度對上市企業生效。本公司按前瞻基準採納自2022年1月1日起生效的該項準則。採納該項新訂準則並無對本公司的合併財務報表產生重大影響。

2.1 (b) 最近公佈但未採納的會計公告

於2021年10月，美國財務會計準則委員會頒佈ASU 2021-08，「業務合併(專題805號)：來自客戶合約的合同資產及合同負債的會計處理」，要求實體應用專題606號確認及計量業務合併中的合同資產及合同負債，猶如其來自合約。該項準則於2022年12月15日後開始的財政年度及該等財政年度內的中報期間對上市企業生效，並可提早採納。本公司預期採納此項準則不會對其合併財務報表產生重大影響。

於2022年6月，美國財務會計準則委員會頒佈ASU 2022-03，「公允價值計量(專題820號)：受合約出售限制的股本證券的公允價值計量」，澄清實體不能作為一個單一賬目單位確認及計量合約出售限制。該項準則亦要求對受合約出售限制的股本證券進行若干披露。該項準則於2023年12月15日後開始的財政年度及該等財政年度內的中期期間對上市企業生效，可提前採納。本公司預計採納該項準則並無對其合併財務報表產生重大影響。

2.2 編製基準

隨附合併財務報表乃根據美利堅合眾國公認會計準則(「美國公認會計準則」)編製。本集團於編製其隨附合併財務報表時所遵循的重大會計政策概述如下。

2. 重大會計政策(續)

2.2 編製基準(續)

變更分部

收購聖都家居裝飾有限公司(「聖都家裝」)(附註22)後，本集團更改其組織架構，形成四個可呈報分部：存量房業務、新房業務、家裝家居以及新興業務及其他。過往期間的分部業績已調整以符合當前呈列方式。更多資料請參閱附註23「分部資料」。

變更所產生獲取合同的成本資本化的會計方法

於2022年1月1日，本集團選擇變更其合同成本資本化的會計方法。於過往年度，本集團採用ASC 606項下的實務簡便方法，當預期攤銷期為一年或以下時，將所產生獲取合同的成本列為開支。自本年度起，倘本集團預計收回獲取客戶合同的增量成本，則本集團將該等成本確認為資產。倘資產對應一定期間內履行的義務，則採用的攤銷方法與隨合同年期計量進度及確認收入所用的方法一致。倘資產對應時點履行的義務，則於轉讓與資產相關的貨品或服務的控制權時列為開支。由於合同成本的攤銷與新收購的家裝業務的收入確認模式一致，因此新會計方法更為合適。

由於會計準則變更對所呈列者之前的期間的累計影響不重大，因此過往期間財務資料並未作出調整。以下2022財政年度的財務報表項目受會計準則變更的影響。

合併財務報表附註

2. 重大會計政策(續)

2.2 編製基準(續)

變更所產生獲取合同的成本資本化的會計方法(續)

截至2022年12月31日的合併資產負債表如下：

	截至2022年12月31日		
	根據實務 簡便方法計算 人民幣	根據新會計 方法呈報 人民幣 (以千計)	變更的影響 人民幣
資產：			
預付款項、應收款項、其他流動及非流動資產	4,059,390	4,057,843	(1,547)
資產總額	109,348,894	109,347,347	(1,547)
負債及股東權益			
累計虧絀	(11,404,303)	(11,405,850)	(1,547)
負債及股東權益總額	109,348,894	109,347,347	(1,547)

截至2022年12月31日止年度的合併綜合收益(虧損)表如下：

	截至2022年12月31日止年度		
	根據實務 簡便方法計算 人民幣	根據新會計 方法呈報 人民幣 (以千計)	變更的影響 人民幣
銷售和市場費用	(4,571,835)	(4,573,382)	(1,547)
運營費用總額	(14,612,106)	(14,613,653)	(1,547)
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東 的淨利潤(虧損)	(1,384,527)	(1,386,074)	(1,547)
普通股股東應佔每股淨收益(虧損)			
— 基本	(0.39)	(0.39)	—
— 稀釋	(0.39)	(0.39)	—

2. 重大會計政策 (續)

2.3 合併原則

合併財務報表包括本公司、其附屬公司、本公司為最終主要受益人的合併可變利益實體 (包括可變利益實體的附屬公司) 的財務報表。

附屬公司為本公司直接或間接控制超過一半投票權，或有權任命或罷免董事會大部分成員，或於董事會會議上投多數票，或根據法令或股東或權益持有人之間的協議控制投資對象財務及經營政策的實體。

合併可變利益實體為透過合約安排，本公司或其附屬公司有權指導對該實體經濟表現有最重大影響的活動，承擔該實體所有權通常帶來的風險並享受相關回報，並因此本公司或其附屬公司為該實體的主要受益人的實體。

本公司、其附屬公司、合併可變利益實體 (包括可變利益實體的附屬公司) 之間的所有交易及結餘均於合併入賬時對銷。當年所收購或出售附屬公司及可變利益實體的業績於收購生效日期或直至出售生效日期 (如適用) 於合併綜合收益 (虧損) 表入賬。

2.4 使用估計

編製符合美國公認會計準則的合併財務報表要求管理層作出估計及假設，有關估計及假設影響合併財務報表及隨附附註中的資產及負債報告金額、於資產負債表日的或有資產及負債的披露以及報告期間的報告收入及費用。重大會計估計反映於本集團的合併財務報表，包括但不限於 (i) 收入確認，(ii) 應收賬款、貸款及其他應收款項的信用損失準備，(iii) 長期資產、無形資產及商譽的減值評估，(iv) 股份支付薪酬費用的估值及確認，(v) 物業、廠房及設備以及無形資產的可使用年限，(vi) 短期及長期投資以及衍生工具的公允價值，(vii) 用於入賬租賃的增量借款利率，(viii) 企業合併交易產生的無形資產的估值，(ix) 所得稅撥備及遞延稅項資產估值撥備，及 (x) 僱員福利相關負債。實際結果可能有別於該等估計，因此，對合併財務報表而言差額可能重大。

合併財務報表附註

2. 重大會計政策(續)

2.5 外幣及外幣換算

本集團的報告貨幣為人民幣(「人民幣」)。本公司及其於開曼群島、英屬維爾京群島及香港註冊成立的附屬公司的記賬本位幣為美元(「美元」)，但本集團中國實體的記賬本位幣為人民幣。本公司於其他司法權區經營業務的附屬公司通常將彼等各自當地貨幣用作彼等的記賬本位幣。

以記賬本位幣以外的貨幣計值的交易按交易當日現行的匯率重新計量為實體的記賬本位幣。以外幣計值的貨幣性資產及負債按資產負債表日的適用匯率換算為記賬本位幣。外匯交易所產生的淨損益計入合併綜合收益(虧損)表的外幣匯兌收入(虧損)。

本集團的財務報表由記賬本位幣換算為人民幣。以外幣計值的資產及負債按資產負債表日的適用匯率換算為人民幣。當期產生的利潤以外的權益賬按適當歷史匯率換算為人民幣。收入、開支、損益按期間平均匯率換算為人民幣。換算差額作為其他綜合收益(虧損)的一部分於合併綜合收益(虧損)表列作外幣折算調整。

2.6 公允價值計量

會計準則將公允價值界定為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。釐定須以或獲准以公允價值入賬的資產及負債的公允價值計量時，本集團會考慮進行交易所在的主要或最具優勢的市場，並考慮市場參與者為資產或負債定價時採用的假設。

2. 重大會計政策 (續)

2.6 公允價值計量 (續)

會計準則設有公允價值層級，要求實體計量公允價值時盡量使用可觀察輸入數據而盡量減少使用不可觀察輸入數據。於公允價值層級內，金融工具按對公允價值計量而言屬重大的最低層級的輸入數據分類。會計準則設有三個可用作計量公允價值的輸入數據級別：

第1層級 — 反映活躍市場中相同資產或負債的報價 (未經調整) 的可觀察輸入數據。

第2層級 — 在市場中直接或間接可觀察的其他輸入數據。

第3層級 — 只有少量或沒有市場活動支持的不可觀察輸入數據。

會計準則亦描述計量資產及負債公允價值的三種主要方法：1) 市場法；2) 收入法及3) 成本法。市場法採用由涉及相同或可比資產或負債的市場交易產生的價格及其他相關資料。收入法使用估值技術將未來金額轉換為單個現值金額。該計量基於當前市場對未來金額的預期值。成本法基於目前重置一項資產所需的金額。

本集團使用市場報價 (如有) 釐定資產或負債的公允價值。如沒有市場報價，本集團會使用估值技術計量公允價值，盡可能使用當前基於市場或獨立來源的市場參數，如利率及匯率。

2.7 現金及現金等價物

現金及現金等價物包含庫存現金、存放於銀行或其他金融機構的活期存款及高流動性投資，其提取及使用不受限制且原始期限不超過三個月並可隨時轉換為已知金額現金。

2.8 受限資金

提取或使用在法律或合約上受到限制或質押作抵押品的現金，在合併資產負債表中單獨列報。根據會計準則匯編 (「ASC」) 230，通常描述作受限資金及受限資金等價物的款項計入合併現金流量表的現金、現金等價物及受限資金結餘總額。

合併財務報表附註

2. 重大會計政策(續)

2.8 受限資金(續)

本集團的受限資金主要包括**1)**通過本集團的在線支付平台自房產買方收取但尚未向賣方支付的現金，其存放於銀行的託管賬戶；**2)**本集團擔保及金融服務的保證金；**3)**用途有限的商業銀行借款；及**4)**其他雜項受限資金。

2.9 短期投資

短期投資包括投資於按浮動利率計息，並與標的資產表現掛鉤的金融工具。就分類為股本的證券而言，根據ASC 825—「金融工具」，本集團選擇於初始確認日期使用公允價值選擇權，並按公允價值計量有關投資。公允價值變動反映於合併綜合收益(虧損)表。

本集團亦持有分類為債務的證券，並根據ASC專題320號，投資—債務證券(「ASC 320」)將有關投資入賬。本集團將短期債務投資分類為持有至到期、交易或可供出售，有關分類確定ASC 320規定的相應會計方法。所有類別的證券投資的股息及利息收入(包括購買時點產生溢價或折讓的攤銷)均計入利潤。出售短期投資時的任何已實現損益按特別鑒定法釐定，且有關損益於實現損益的期間反映於利潤。

持有至到期投資包括私人公司發行的債務工具，就此本集團有明確意向並有能力持有該等證券至到期，定期存款指存放於銀行且到期日超過三個月的定期存款。本集團按攤餘成本減信用損失準備將持有至到期債務證券入賬。

持有至到期債務證券的信用損失準備反映本集團持有至到期債務證券合約期內的估計預期虧損，在合併綜合收益(虧損)表的「其他收入淨額」扣除。於確定估計信用損失準備時，除考慮過去事件及當前狀況等資料外，亦會考慮未來經濟狀況的合理且有依據的預測。截至2021年及2022年12月31日，本集團持有的持有至到期債務證券計提的信用損失準備並不重大。

2. 重大會計政策 (續)

2.9 短期投資 (續)

根據ASC 320，主要為在短期內出售而購買並持有的債務證券分類為交易證券。交易證券持有的未實現損益計入利潤。

未分類為交易或持有至到期的債務投資分類為可供出售債務投資，按公允價值呈報，而其未實現損益在合併資產負債表的「累計其他綜合收益(虧損)」入賬。

預期到期日超過一年的投資分類為長期投資。到期日為一年以內的投資將重新分類為短期投資。

2.10 應收賬款

應收賬款指日常業務過程中產生的應收款項(扣除信用損失準備)，包括來自房產賣方、買方及平台經紀人的應收款項。自2020年1月1日起，本集團採用ASC 326，進行應收賬款評估並建立撥備以反映預期將收取的淨金額。有關準備為管理層經考慮過往收款活動、應收款項性質、現行業務環境及可能影響客戶支付能力的預測，對預期信用損失作出的估計。管理層根據若干信用風險特徵對應收賬款進行細分，並根據對相關可觀察數據(包括當前和未來經濟狀況)影響的判斷進行調整的過往虧損經驗釐定各細分部分的預期虧損率來估計有關準備。

信用損失準備及相應應收款項於釐定為不可收回時撇銷。

2.11 貸款

本集團通過向房產買方、租戶及其他個人借款人提供個人信用貸款產生貸款。本集團有意向及能力於可預見未來或直至到期或結算為止持有該等貸款。

2. 重大會計政策(續)

2.11 貸款(續)

合併信託的貸款

本集團已與合併信託(「信託」)訂立安排，據此，本集團利用來自合併信託的資金投資貸款。信託由第三方信託公司(擔任受託人)管理，並由本集團及／或其他第三方投資者出資，以向信託受益人提供回報。本集團有權力指導信託活動並有義務承擔虧損或有權自信託收取可能對信託而言屬重大的利益。因此，根據ASC 810-「合併入賬」，信託被視為本集團的合併可變利益實體。

因此，合併信託撥付的貸款錄作本集團的貸款。自第三方投資者取得的所得款項確認為融資債務。通過合併信託收取且尚未分派的現金錄作受限資金。

小額貸款平台的貸款

本集團亦通過小額貸款平台向借款人提供小額貸款。所提供的貸款主要包括：1)向業主提供的家裝家居分期貸款；2)向外部小型房產經紀人提供的貸款；3)向其他個人提供的貸款。由於本集團承擔絕大部分風險與回報，小額貸款於合併資產負債表確認為貸款。

貸款計量

貸款按攤餘成本計量並按就任何信用損失核銷及準備作出調整的未收回本金於合併資產負債表呈報。

信用損失準備

自2020年1月1日起，本集團採納ASU 2016-13並估計信用損失準備，以反映本集團的估計預期損失。本集團主要根據過往收款經驗及對當前及未來經濟狀況的考慮以及本集團客戶收款趨勢的變動評估信用損失準備。信用損失準備是對貸款組合預期將發生的虧損的估計。本集團使用預測風險參數(如違約概率及違約虧損(嚴重程度))按總體基準估計主要按業務類型劃分的不同分部的撥備。預測風險參數主要基於對相關可觀察數據(包括當前和未來經濟狀況)影響的判斷進行調整的過往虧損經驗及外部過往貸款表現趨勢、恢復率、信貸質素指標。信用損失準備及相應收款項於釐定為不可收回時撇銷。

2. 重大會計政策 (續)

2.11 貸款 (續)

信用損失準備 (續)

本集團每季度評估撥備是否充足時，會考慮可得資料。本集團認為該等估計 (包括任何定性調整) 屬合理，並已考慮有關過去事件、當前狀況的合理可得資料，以及對未來事件和經濟狀況的合理及有依據的預測。

應收應計利息

貸款的應計利息收入根據貸款的實際利率計算，並錄作賺取的利息收入。合約到期日前尚未收回的未償還貸款本金結餘被視為逾期。當貸款逾期達1天時，其按不計息狀態發放，本集團自該日起停止計提貸款利息。應計但截至該日未支付的利息不會撥回。倘不計息貸款的擔保利息收入按現金基準確認，本集團會評估應計利息及未支付本金額的可收回性並計提撥備。不計息貸款的現金收款首先會用於任何未支付本金、滯納金 (如有)，再確認利息收入。貸款已按不計息基準發放後，本集團不會恢復利息的計提。截至2021年及2022年12月31日止年度，就非應計金融資產確認的利息收入金額並不重大。

2.12 衍生工具

衍生工具以公允價值計量，在合併資產負債表確認為資產或負債，根據到期日及承諾，確認為流動或非流動其他資產或預提費用及其他流動負債或其他長期負債。衍生工具的公允價值變動根據衍生工具的用途以及是否符合套期會計，定期於合併收益 (虧損) 表或於其他綜合收益 (虧損) 中確認。本集團選擇性地使用金融工具來管理與利率及外幣匯率波動有關的市場風險。該等財務風險由本集團作為其風險管理項目的組成部分進行監控及管理。本集團並無以投機或交易為目的持有衍生工具。本集團的衍生工具並不符合套期會計，因此公允價值變動於合併綜合收益 (虧損) 表中的投資公允價值變動淨額確認。衍生金融工具的現金流量與受經濟對沖關係影響的項目的現金流量歸為同一類別。衍生工具的估計公允價值乃根據相關市場資料確定。該等估計乃參考市場利率使用行業標準估值技術計算得出。

合併財務報表附註

2. 重大會計政策(續)

2.13 存貨

存貨主要包括家裝業務材料及可供銷售的傢具、電子及家電產品，按移動加權平均成本或可變現淨值中較低者計價。截至2022年12月31日，由於存貨周轉率及利用率較高，並無必要進行調整將庫存減至可變現淨值。存貨計入資產負債表的預付款項、應收款項及其他資產項目中。

2.14 物業、廠房及設備淨額

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值(如有)列賬。折舊根據資產使用情況(與使用直線法相若)於資產的估計可使用年期內計算，年期範圍如下：

- | | |
|-----------|-----------------------|
| • 辦公樓 | 20至40年 |
| • 車輛 | 4年 |
| • 計算機設備 | 3至5年 |
| • 傢具及辦公設備 | 3至5年 |
| • 租賃物業裝修 | 租期或資產的估計可使用年期(以較短者為準) |

保養及維修開支於產生時支銷。出售物業、廠房及設備的損益為出售所得款項淨額與相關資產賬面值之間的差額，並於合併綜合收益(虧損)表中確認。

2. 重大會計政策 (續)

2.15 無形資產淨額

無形資產主要包括通過企業合併取得的無形資產及購入的無形資產。通過企業合併取得的無形資產若源自「合約性權利或法定權利」，或滿足「可分離」條件，則確認為獨立於商譽的資產。因企業合併而產生的無形資產在收購時按公允價值確認及計量。購入的無形資產按收購時的成本初始確認及計量。可單獨識別的有確定年期的無形資產根據資產使用情況(與使用直線法相若)在其估計可使用年期內攤銷如下：

• 軟件	3至10年
• 商標及域名	3至10年
• 客戶關係	3至5年
• 不競爭協議	3至5年
• 廣告資源	5年
• 牌照	6至10年

釐定一項無形資產的可使用年期時，本集團考慮ASC 350-30-35-3所列因素，如實體預期的資產用途以及任何可能限制可使用年期的法律、監管或合約條文。軟件的可使用年期主要根據其預期用途及合約條文釐定。商標及域名的可使用年期根據預期用途及法律條文釐定。牌照(主要是加盟業務的牌照)根據與加盟商的預期合作期限釐定。

每當有事件或情況變動顯示有關資產的賬面值未必可收回時，將持有及使用的可單獨識別的無形資產及其他長期資產進行減值檢討。可收回性乃基於對使用資產及其最終處置產生的未折現未來現金流量的估計釐定。任何可識別無形資產減值損失乃基於資產賬面值超出資產公允價值的金額計量。

2. 重大會計政策(續)

2.16 商譽

商譽指購買價格超過在企業合併中收購的可識別資產及負債公允價值的部分。

商譽無須進行折舊或攤銷，但須每年進行減值測試，當事件或情況顯示商譽可能減值時，則於年度測試之間再次測試。本集團已於2019年提前採納ASU 2017-04，「無形資產－商譽及其他(專題350號)：簡化商譽減值測試」。根據美國財務會計準則委員會，公司可首先選擇評估定性因素，以釐定報告單位公允價值是否很可能低於其賬面值。在定性評估中，本集團考慮主要因素，例如行業及市場因素、報告單位的總體財務表現及與經營有關的其他特定資料。根據其定性評估，如果本集團認為報告單位公允價值很可能低於其賬面值，則須強制進行定量減值測試。否則，無須進一步測試。定量減值測試包括比較各報告單位公允價值與其賬面值(包括商譽)。若報告單位賬面值超過其公允價值，則等於公允價值與賬面值之差額的減值損失予以確認。採用商譽減值測試需要管理層作出重大判斷，包括識別報告單位、向報告單位分配資產及負債、向報告單位分配商譽及釐定各報告單位的公允價值。該等估計及假設的變動或會嚴重影響釐定各報告單位的公允價值。

2.17 長期投資

(i) 採用權益法入賬的權益投資

根據ASC 323－「投資－權益法及合營企業」，本集團對具有重大影響但無多數股權或其他控制權的普通股或實質普通股的權益投資採用權益法核算。

實質普通股的投資指具有與該實體普通股基本上類似風險及回報特徵的投資。在確定於該實體的一項投資是否實質上與該實體普通股投資基本上類似時，本集團會考慮所有權的受償順序、風險和回報，以及轉讓價值的義務。

2. 重大會計政策 (續)

2.17 長期投資 (續)

(i) 採用權益法入賬的權益投資 (續)

根據權益法，本集團初步按照成本對投資進行入賬。權益投資成本與權益被投資方資產淨值的相關權益金額的差額確認為權益法商譽或無形資產 (如適用)。本集團其後調整投資的賬面值，以於收購日期後在合併綜合收益 (虧損) 表中確認本集團應佔的各權益被投資方的淨損益份額。除非本集團已替權益被投資方承擔義務或作出支付或擔保，或本集團持有該權益被投資方其他投資，否則當本集團於權益被投資方分佔的虧損份額等於或超出其於權益被投資方的權益時，無須確認額外虧損。

本集團持續覆核採用權益法核算的對權益被投資方的投資，以釐定公允價值下降至低於賬面值是否屬非暫時性。本集團在判斷時考慮的主要因素包括公允價值下降的持續時間及嚴重性，權益被投資方的財務狀況、經營表現及前景，以及其他的公司特定資料，如近期融資情況。

公允價值的確定，特別是對早期私營公司的投資，需要作出重大判斷以確定適當的估計及假設。該等估計及假設的變動可能會影響投資公允價值的計算以及確定任何已識別減值是否屬非暫時性。倘任何減值被認為屬非暫時性，本集團將資產撇減至其公允價值，並在合併綜合收益 (虧損) 表中扣除相應的費用。

(ii) 按公允價值入賬的投資

本集團於所有呈列期間採納 ASU 2016-01「金融資產及金融負債的確認及計量」(「ASU 2016-01」)。公允價值易釐定的證券按公允價值計量。以公允價值入賬的股本證券包括對 i) 有價股本證券 (即公開交易的股票) 及 ii) 非上市公司的投資，本集團就其持續以公允價值計量。根據 ASC 321，就入賬列作利潤的以公允價值計量且其變動計入公允價值的權益投資而言，本集團不會對該等證券是否減值進行評估。

2. 重大會計政策(續)

2.17 長期投資(續)

(ii) 按公允價值入賬的投資(續)

就期限在一年以上的可換股票據及應收貸款的投資而言，本集團選擇公允價值選擇權。公允價值選擇權允許在資產或負債的初始確認時或在某事件導致確立新的會計基準時，對逐項投資使用公允價值計量作出不可撤銷的選擇。按公允價值選擇權入賬的投資按公允價值計量，且其已變現或未變現收入及虧損計入合併綜合收益(虧損)表。就參照標的資產表現且原期限在一年以上的浮動利率理財產品而言，本集團於初始確認日期選擇公允價值法，並根據ASC 825—「金融工具」按公允價值列賬該等投資。該等投資的公允價值變動於合併綜合收益(虧損)表計為投資公允價值變動淨額。公允價值根據金融機構於各報告期末提供的類似產品報價估計。本集團將使用該等輸入數據的估值技術分類為第2層級公允價值計量。

(iii) 按替代計量法及資產淨值實務簡化法計量的權益投資

私募股權基金奉行各種投資策略。由於私募股權基金屬封閉式性質，因此於私募股權基金的投資一般不可贖回。該等私募股權基金(本集團不具有重大影響)按ASC專題820號「公允價值計量及披露」(「ASC 820」)現時實務簡化法入賬，以使用投資的每股資產淨值(或等值)估計公允價值(「資產淨值實務簡化法」)。

本集團按公允價值計入利潤計量股本證券投資(權益法投資除外)。就公允價值不易釐定且不適用資產淨值實務簡化法的投資而言，本集團選擇根據ASU 2016-01按成本減去減值，再基於可觀察價格變動加上或減去後續調整對該等投資進行列賬。根據該替代計量法，若同一發行人的相同或類似投資的有序交易中存在可觀察價格變動，即須對權益投資的賬面值作出調整。就本集團選擇使用替代計量法的該等權益投資而言，本集團會在各報告日期對投資是否減值進行定性評估。倘定性評估顯示投資已減值，本集團則根據ASC 820的原則估算投資的公允價值。倘公允價值低於投資的賬面值，則本集團按照賬面值與公允價值間的差額於淨收入(虧損)中確認減值損失。

2. 重大會計政策 (續)

2.17 長期投資 (續)

(iv) 長期定期存款

長期定期存款指在銀行存放的期限在一年以上的定期存款。本集團將長期定期存款按攤餘成本減信用損失準備入賬。

(v) 長期持有至到期債務投資

長期持有至到期債務投資包括私營公司發行的期限在一年以上且本集團有明確意圖和能力持有該等證券至到期的債務工具。本集團將持有至到期債務證券按攤餘成本減信用損失準備入賬。

持有至到期債務證券的信用損失準備反映本集團在持有至到期債務證券的合約期限內的估計預期虧損，並於合併綜合收益(虧損)表「其他收入淨額」中扣除。估計信用損失準備乃通過考慮對未來經濟狀況的合理及可支持的預測以及有關過去事件及當前狀況的資料釐定。截至2021年及2022年12月31日，本集團持有的持有至到期債務證券計提的信用損失準備並不重大。

(vi) 可供出售債務投資

可供出售債務投資指銀行及其他金融機構發行的可供發行人選擇贖回的債務工具或優先股，按公允價值計量。發行人可選擇贖回的可供出售債務投資並無合約到期日。利息收入於利潤中確認。該等債務投資賬面值的所有其他變動均於其他綜合收益(虧損)中確認。

合併財務報表附註

2. 重大會計政策 (續)

2.17 長期投資 (續)

(vi) 可供出售債務投資 (續)

可供出售債務證券的信用損失準備根據ASC 326，金融工具－信用損失(「ASC 326」)入賬。本集團於2020年1月1日按經修訂追溯基準採納ASC 326。根據ASC 326，可供出售債務證券於各報告期在個別證券層面進行評估，以釐定公允價值是否下降至低於其攤餘成本基準(減值)。倘本集團於證券收回其攤餘成本基準前擬出售或可能毋須出售證券，公允價值與攤餘成本的差額於合併營運報表內確認為損失，並相應撇減證券的攤餘成本。倘上述兩種狀況均不存在，我們則會評估是否因信用相關因素而引致下降。釐定信用損失是否存在時考慮的因素可包括公允價值低於攤餘成本基準的程度、相關貸款債務人的信貸質素變動、信用評級行動以及其他因素。為釐定信用相關公允價值下降部分，我們比較按證券實際利率折現的證券預期現金流量的現值與證券的攤餘成本基準。信用相關減值以公允價值與攤餘成本的差額為限，並於合併資產負債表確認為信用損失準備，並對淨收益(虧損)作出相應調整。任何其餘非信用相關公允價值下降乃於其他綜合收益(虧損)確認，扣除稅項。信用改善導致的預期現金流量增加乃透過信用損失撥回及信用損失準備的相應扣減而確認。

2.18 租賃

(a) 租賃的定義

倘合約賦予為換取對價而給予在一段時間內控制已識別資產用途的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用ASC 842的日期或之後訂立或修訂或因業務合併而產生之合約而言，本集團於開始時、修訂日期或收購日期(按適用者)根據ASC 842之定義評估合約是否為或包含租賃。有關合約將不會被重新評估，除非合約條款及條件其後發生變動。

2. 重大會計政策 (續)

2.18 租賃 (續)

(b) 本集團作為承租人

本集團主要自業主租賃銷售門店 (包括經紀銷售門店、簽約服務中心及家裝家居服務門店)、行政辦事處、託管房屋及土地使用權。彼等全部分類為經營租賃。

銷售門店及辦公室租賃合約一般為固定期限，通常介乎數月至10年。租期按個別基準磋商且包含各種不同的條款及條件。土地使用權於估計可使用年期 (通常為44至47年) 或估計使用期或協議年期 (以較短者為準) 內按直線法攤銷。就截至2019年1月1日存續的租賃而言，本集團選擇實務簡便方法，允許事後釐定租期。當本集團合理確定將行使延長或終止租賃的選擇權時，本集團的租賃條款會包括該選擇權。一項安排是否為或包含租賃乃於起始時通過評估該安排是否轉讓一項已識別資產的使用權，以及本集團是否從該資產中獲得絕大部分經濟利益並有能力指導該資產的使用而作出釐定。

本集團選擇不將非租賃部分與租賃部分分開。因此，倘租賃合約只包含一名出租人，則將租賃與非租賃部分作為單一租賃部分入賬。

本集團的大部分租賃有固定付款時間表，其中若干租賃包括基於未來履約情況的額外付款。就具有基於未來履約情況的額外付款的租賃而言，並無金額計入計算租賃負債或相應資產，原因為未來履約情況及付款存在不確定性。租賃付款的租賃開支於租期內按直線法確認。

2. 重大會計政策(續)

2.18 租賃(續)

(b) 本集團作為承租人(續)

根據租賃，承租人須確認使用權資產及租賃負債。使用權資產指本集團於租期使用相關資產的權利，按租賃負債金額確認，並就收到的租賃激勵作出調整。租賃負債指本集團作出產生自租賃的租賃付款的責任，並按未來租賃付款於租賃開始日期的現值確認。由於本集團大多數租賃暗含的利率無法輕易釐定，因而本集團使用增量借款利率（「增量借款利率」）釐定未來租賃付款的現值。增量借款利率是本集團基於對自身借款信用評級和本集團借款可能產生的利息而確定的假定利率。有關利息為本集團在類似經濟環境下，在租期以類似擔保方式借入與租賃付款額同等資金而必須支付的利息。

任何租期為12個月或以下的租賃被視作短期。如ASC 842所准許，短期租賃不包括於合併資產負債表中的使用權資產及租賃負債賬目。與所有其他經營租賃一致，短期租賃開支於租期內按直線法入賬。

(c) 本集團作為出租人

作為出租人，本集團自租賃住房管理服務產生收入。本集團自業主獲得房源，將房屋或獨立房間轉租予租戶，並提供維修等運營管理服務。本集團作為出租人的租賃分類為經營租賃。與租戶的協議期限通常為一年，經營租賃的租金收入於相關租賃期限內以直線法於損益中確認。

倘本集團為中間出租人，其將主租約及分租約入賬為兩項獨立合約。分租約乃參考主租約產生的相關資產進行分類。

2.19 借款

借款初始按公允價值扣除產生的交易成本確認。借款按攤餘成本進行後續計量。所得款項（扣除交易成本）與贖回金額的任何差額於借款期內使用實際利率法於損益中確認。

借款分類為流動負債，除非本集團有權於報告日後至少12個月內無條件延遲清償債務。

2. 重大會計政策(續)

2.20 庫存股

本公司使用成本法入賬庫存股。根據此方法，購買股份所產生的成本列入合併資產負債表的「庫存股」。於庫存股註銷時，普通股賬戶僅扣除有關股份的總面值。庫存股的收購成本超過總面值的部分於資本公積和留存收益之間分配。

2.21 法定儲備

根據適用於在中國成立的外商投資企業(「外商投資企業」)的法律，本集團註冊為外商獨資企業的附屬公司須按中國公認會計準則(「中國公認會計準則」)規定自年度稅後利潤向包括一般儲備金、企業發展基金及員工獎金及福利基金在內的儲備金撥款。向一般儲備金的撥款須為按照中國公認會計準則計算的年度稅後利潤的至少10%。倘一般儲備金已達至公司註冊資本的50%則無須撥款。

向企業發展基金及員工獎金及福利基金的撥款由各公司酌情作出。

此外，根據《中華人民共和國公司法》，於中國註冊成立的合併可變利益實體(包括可變利益實體的附屬公司)須按年度基準自彼等稅後利潤向包括法定盈餘公積及任意盈餘公積在內的不可供分派儲備金作出撥款。向法定盈餘公積的撥款須為按照中國公認會計準則釐定的稅後利潤的10%。倘法定盈餘公積已達至公司註冊資本的50%則無須撥款。向任意盈餘公積的撥款由各公司酌情作出。

一般儲備金、企業發展基金、法定盈餘公積和任意盈餘公積的使用限於彌補虧損或者增加對應公司的註冊資本。員工獎金及福利基金為負債性質且限於向僱員的特別獎金及為所有僱員的共同福利支付資金。該等儲備概不得以現金股息、貸款或墊款的形式轉移至公司，除非遭清算，否則亦不得分派。

截至2021年及2022年12月31日止年度，向本集團於中國註冊成立的實體的一般儲備金及法定盈餘公積的利潤撥款分別約為人民幣91.1百萬元及人民幣176.9百萬元。於任何呈列期間並無向其他儲備金作出撥款。

2. 重大會計政策(續)

2.22 收入確認

本集團於所有呈列期間採用ASC 606 –「客戶合同收入」。根據ASC 606，於承諾商品或服務的控制權轉移至本集團客戶時確認為客戶合同收入，並考慮到預計的退款、價格優惠、折讓及增值稅(「增值稅」)對收入的沖減，該金額反映了本集團預期有權獲取該等商品或服務的對價。

存量房業務

本集團自存量房業務產生收入，主要通過本集團的鏈家品牌(本集團作為主經紀人)完成銷售或租賃交易而自消費者賺取佣金，或自與本集團合作完成交易的其他經紀公司(他們作為主經紀人)賺取所分配佣金。在該等交易中，主經紀人與消費者簽署房產經紀服務合同，並負責根據合約履行提供經紀服務的責任。貝殼平台要求在該平台註冊的所有經紀公司簽署平台協議。平台協議在主經紀人與所有參與經紀公司之間建立合作關係，允許主經紀人統籌並控制參與經紀人提供的服務。平台協議亦就主經紀人在整體經紀服務中的角色和責任設定了標準，以及就經紀服務多項標準合作角色設定了費用分配架構。對每單通過該平台成功完成的交易，平台將根據平台協議計算每名參與經紀人的佣金並通過平台支付系統進行結算。

當本集團與消費者簽署房產經紀服務合同及根據平台協議與和本集團合作完成房產交易的其他經紀公司分配佣金時，本集團被視作主經紀人，原因為本集團有權釐定服務價格並界定服務履約義務，本集團對已提供的服務有控制權且根據與消費者簽署的房產經紀服務合同，本集團對履行經紀服務負全部責任。因此，本集團將來自該等經紀服務合同的佣金按總額基準入賬，向其他經紀公司支付的任何佣金列作營業成本入賬。

房產銷售經紀服務合同中確定的經紀服務以及簽約及簽後服務被視為單獨履約義務。因此，對價乃根據相對獨立的銷售價格分配予經紀服務以及簽約及簽後服務。本集團於提供服務時將其確認為收入。

2. 重大會計政策 (續)

2.22 收入確認 (續)

存量房業務 (續)

當貝殼平台上的其他經紀公司與消費者簽署房產經紀服務合同及根據平台協議就本集團完成房產交易的合作服務給我們分配佣金時，本集團被視作向主經紀人提供服務的參與經紀人，原因為本集團並非經紀服務合約的主要責任人且無權釐定服務價格。因此，本集團將來自該等經紀服務合約的佣金按淨額基準入賬。

就本集團作為主經紀人或參與經紀人賺取的經紀佣金而言，在消費者簽署房產買賣協議或租賃協議時履約義務獲達成時，扣除因終止交易而產生的預估潛在退款後，本集團將佣金確認為收入。

本集團亦通過(i)自貝殼平台上的房產經紀公司按使用本集團的ACN網絡和SaaS系統在該平台所賺取的交易佣金的百分比收取平台服務費；(ii)自經紀公司按通過本集團的加盟品牌(如德佑品牌)所賺取交易佣金的百分比收取加盟費；及(iii)貝殼平台提供多項服務的其他服務費(如通過本集團的交易中心進行的簽約及簽後服務)而自存量房業務產生收入。

就平台服務及加盟費而言，當消費者簽署房產買賣協議或租賃協議時本集團取得收款權時，本集團將預期收到的預計費用確認為收入。

就其他服務費而言，本集團於提供服務時將其確認為收入。

2. 重大會計政策(續)

2.22 收入確認(續)

新房業務

本集團自新房業務產生收入，主要通過本集團完成的新房交易而從房地產開發商賺取銷售佣金。本集團與房地產開發商簽署新房銷售服務合同，其中界定所賺銷售佣金的條款及條件。當從房地產開發商處確認所賺佣金的條款及條件已得到滿足時，或倘佣金回款可能性較低，則在收到服務費的現金時，本集團將銷售佣金確認為收入。

本集團向其他經紀公司進行分包以履行與房地產開發商的經紀服務合約並向該等經紀公司分配佣金。本集團被視為與開發商簽署的經紀服務合同的主經紀人，原因為本集團有權釐定服務價格及界定服務履約義務，本集團對其他經紀公司所提供的服務有控制權，且根據與房地產開發商簽署的新房銷售服務合同，本集團對履行經紀服務負全部責任。因此，本集團將該等經紀服務合約按總額基準入賬並將向合作經紀公司的分配佣金確認為營業成本。

家裝家居

本集團向其客戶提供室內裝修服務。有關服務確認為隨時間達成的履約義務，原因為客戶控制經本集團提供的裝修服務改善的房屋。收入乃使用投入法參照完全達成相關履約義務的進度隨時間確認並按迄今已進行工程產生的合同成本佔估計總合同成本的比例計量。

就傢具、電子及家電產品的銷售而言，收入於交付及驗收時確認，其指本公司收到交付完成時的交貨單或安裝程序已完成的客戶確認。

新興業務及其他

本集團自租賃住房管理服務、金融服務及其他新拓展業務等新興業務及其他產生收入。

2. 重大會計政策 (續)

2.22 收入確認 (續)

新興業務及其他 (續)

租賃住房管理服務收入主要來自為業主及租戶提供的租賃運營服務。本集團自業主獲得房源，將房間轉租予租戶，並提供維修等運營管理服務。與租戶的協議期限通常為一年。有關租賃收入確認政策的詳情，請參閱附註2.18租賃 – (c)本集團作為出租人。

金融服務及其他新拓展業務的服務費一般於提供服務時確認為收入。

合同餘額

收入確認時間可能有別於向客戶開具發票的時間。就若干服務而言，客戶須於獲提供服務前付款。本集團視乎其表現與客戶付款的關係，於合併資產負債表確認合同資產或合同負債。

本集團將其換取已轉讓予客戶服務的收取對價的權利分類為應收款項或合同資產。應收款項為無條件收取對價的權利，而合同資產則為根據隨時間流逝以外的其他因素有條件收取對價的權利。當本集團於收取對價前已履行服務且有無條件權利收取對價時，於合併資產負債表確認應收賬款，倘尚未有無條件權利收取對價則確認合同資產。

倘本集團在履約前收取對價，則確認合同負債，其主要與存量房業務、新房業務、家裝家居業務和新興業務及其他有關。本集團預計於未來12個月內將該餘額的絕大部分確認為收入，剩餘部分則於其後確認。在2022年1月1日的合同負債餘額中，共有人民幣886.0百萬元於截至2022年12月31日止年度確認為收入。本集團截至2021年及2022年12月31日的合同負債於下表列示。

合併財務報表附註

2. 重大會計政策(續)

2.22 收入確認(續)

合同餘額(續)

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
合同負債：		
存量房業務	209,691	174,472
新房業務	707,163	1,119,534
家裝家居	285	1,488,294
新興業務及其他	184,790	477,969
總計	1,101,929	3,260,269

取得合同的增量成本

取得客戶合同的增量成本在本集團預期能夠收回該等成本時在「預付開支及其他流動資產」中確認為資產。取得合同的增量成本僅包括本集團為取得合同而產生的成本，倘未能取得合同，則不會產生該等成本。取得合同的增量成本主要包括室內裝修服務銷售人員的銷售佣金。合同成本資產按與資產所關乎的服務轉讓模式一致的基準進行攤銷。

截至2022年12月31日，取得客戶合同的資本化成本結餘為人民幣155.6百萬元。截至2021年及2022年12月31日止年度，本集團分別將攤銷零及人民幣258.5百萬元確認為「銷售和市場費用」。

取得合同的資本化成本會定期進行減值分析。於所有呈列期間，概無有關取得合同的資本化成本的減值虧損。

實務簡便方法

本集團已採用以下ASC 606許可的實務簡便方法：

當本集團於合同開始時預計向客戶轉讓所承諾貨品或服務的期間將為一年或更短時，並未就合約調整重大融資成份的影響。

2. 重大會計政策 (續)

2.23 廣告費用

廣告費用一般就線上流量獲取及線下廣告服務(如電視、樓宇內外部渠道)而支付予第三方。廣告費用於收到服務時列為銷售和市場費用。截至2021年及2022年12月31日止年度，於合併綜合收益(虧損)表確認的廣告費用分別為人民幣2,038.4百萬元及人民幣1,340.2百萬元。

2.24 股份支付薪酬

本集團根據表現情況和服務情況向僱員、董事及顧問授出購股權、受限制股份及受限制股份單位(「受限制股份單位」)，並根據ASC 718 – 「酬金 – 股份酬金」入賬該等股份獎勵。

僱員股份獎勵分類為權益獎勵並按獎勵的授予日期公允價值計量，並在a)並無規定歸屬條件的情況下立即於授予日期，或b)使用直線法於所需的服務期(即歸屬期)確認為開支。

已授予的購股權包含服務條件及須待首次公開發售完成。首次公開發售已於2020年8月17日完成及服務條件已獲達成的購股權已歸屬。剩餘購股權將於服務條件獲達成時歸屬。所有收取商品或服務以換取權益工具的交易按已收對價的公允價值或所發行權益工具的公允價值(以能更可靠計量者為準)入賬。

本集團使用二項式期權定價模型釐定購股權的公允價值。購股權公允價值的釐定受普通股的公允價值及與大量複雜且主觀的變量(包括預期股價波幅、實際及預期僱員購股權行使行為、無風險利率及預期股息)有關的假設影響。首次公開發售完成後，普通股估計公允價值乃根據本公司股份價格計算。

首次公開發售後授出的受限制股份及受限制股份單位的公允價值乃參考相關股份的公允價值釐定。

根據ASU 2016-09，本集團已選擇於沒收發生時將其入賬。

合併財務報表附註

2. 重大會計政策(續)

2.25 所得稅

所得稅

根據相關稅務司法權區的法律錄得當期所得稅。

本集團根據ASC 740—「所得稅」採用所得稅資產負債法，需要就已計入合併財務報表事項的預期未來稅務後果確認遞延稅項資產及負債。根據該方法，根據資產及負債計稅基礎與財務報表之間的暫時性差額，使用在預計撥回差額期間將予實施的已頒佈稅率，計提遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產在該資產很可能變現的範圍內予以確認。在作出決定時，本集團考慮所有正面及負面證據，包括近期經營業績、應課稅收入預計撥回。當認為遞延稅項資產金額不會變現的可能性較大時，則計提估值準備以抵銷遞延稅項資產。

不確定稅務狀況

本集團通過採用兩步法入賬已於合併財務報表確認的所得稅不確定金額，以釐定將錄得的利益金額。根據兩步法，第一步是通過釐定是否有確實證據顯示該狀況會持續的可能性較大，包括相關上訴或訴訟程序的判決，對稅務狀況進行評估以供確認。如果稅務狀況符合「可能性較大」確認標準，第二步是按結算時變現的可能超過50%的最大金額進行稅收利益計量。本集團將與所得稅事項相關的利益及罰款(如有)分類為所得稅費用。

截至2021年及2022年12月31日止年度，本集團並無任何與稅務狀況有關的重大利益或罰款。截至2021年及2022年12月31日止年度，本集團並無任何重大未確認的不確定稅務狀況。

2. 重大會計政策 (續)

2.26 僱員福利

本集團位於中國內地的全職僱員享有員工福利待遇，包括退休金、工傷津貼、生育保險、醫療保險、失業津貼及通過中國政府的強制性界定供款計劃的住房公積金計劃。中國勞動法規要求本集團根據僱員薪金的一定比例就該等福利向政府作出付款，最高金額由當地政府規定。除繳納必要供款外，本集團對該等福利並無法律義務。

過去，根據中國的法律法規，本集團為僱員所繳款項可能存在不足，經考慮一般行政操作、歷史過往先例、法律建議及其他因素，本集團根據最佳估計為此繳款不足作出撥備。倘a)撥備所針對的潛在風險敞口在一段時間內不會發生及b)基於近期最新發展，本集團認為該等風險敞口在未來實現的可能性極低，則所作撥備將撥回。該等撥備結餘計入應付僱員薪酬及福利。截至2021年及2022年12月31日止年度，有關增加及撥回的淨影響為僱員福利開支分別增加人民幣805.0百萬元及人民幣621.0百萬元。目前，本集團正實施一項補救計劃以減少僱員福利方面違反相關法律法規的風險敞口。截至2021年及2022年12月31日止年度，該等僱員福利開支的總金額(包括撥備的淨影響)分別約為人民幣34.4億元及人民幣30.4億元。

2.27 研發費用

研發費用主要包括員工相關薪酬費用，包括工程、設計、產品及平台開發方面僱員的股份支付薪酬、研發職能所用物業、廠房及設備折舊，以及研發職能產生的帶寬及服務器相關成本。本集團於產生時支銷全部研發費用。

2. 重大會計政策(續)

2.28 每股淨收益(虧損)

每股基本淨收益(虧損)按歸屬於普通股股東的淨利潤(虧損)除以期內流通在外普通股的加權平均數計算。

每股稀釋淨收益(虧損)按歸屬於普通股股東的淨利潤(虧損)(已就分配予參與優先股持有人的利潤影響(如有)作出調整)除以期內流通在外普通及稀釋性等價普通股的加權平均數計算。等價普通股包括視作已發行股份、轉換可轉換優先股(使用假設轉換法)及購買普通股的購買權(使用庫存股份法)。倘計入有關股份會導致反稀釋(如錄得淨虧損期間),等價普通股不計入每股稀釋淨收益(虧損)計算的分母。

2.29 綜合收益(虧損)

綜合收益(虧損)界定為包括本集團於一段期間內因交易及其他事項及情況產生的所有權益(虧絀)變動,不包括股東投資及向股東作出分派導致的交易。綜合收益(虧損)包括淨利潤(虧損)、外幣折算調整及可供出售投資的未實現收益(虧損)(扣除重新分類)。

2.30 關聯方

倘一方能夠直接或間接控制另一方,或在作出財務及經營決策時能對另一方行使重大影響力,則雙方被視為有關聯。倘雙方受共同控制或重大影響力,則彼等被視為有關聯,如家庭成員或親屬、股東或關聯公司。

2.31 分部報告

經營分部的報告方式與向主要經營決策者(「主要經營決策者」)提供的內部報告方式一致。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現,其為管理委員會,包括首席執行官、首席財務官及兩名首席運營官。

本集團經營四個經營分部:(i)存量房業務;(ii)新房業務;(iii)家裝家居及(iv)新興業務及其他,分部資料載於附註23。

2. 重大會計政策 (續)

2.32 承諾及或有事項

在日常業務過程中，本集團面臨或有事項，如其業務產生的法律訴訟及申訴，當中涵蓋多項事宜。倘可能產生負債且負債金額能合理估計，則確認或有虧損費用。倘潛在虧損合理可能發生而非頗有可能發生，或頗有可能發生但負債金額無法合理估計，則披露或有負債的性質及合理可能虧損(倘可釐定且屬重大)的範圍估計。

發生可能性極小的或有虧損通常不予披露，除非其涉及擔保，在此情況下將披露擔保性質。

2.33 政府補助

政府補助於其他收入淨額確認為收益或扣減有關補助擬補償的特定成本及費用。該等金額於收取後且補助附帶所有條件均已達成時於合併綜合收益(虧損)表確認。

截至2021年及2022年12月31日止年度，本集團於合併綜合收益(虧損)表內分別確認政府補助約人民幣1,060百萬元及人民幣668百萬元。

2.34 企業合併及非控股權益

本集團根據ASC 805 — 「企業合併」採用收購法對企業合併進行會計處理。收購成本按轉讓予賣方的資產、本集團產生的負債及本集團發行的股本工具的於收購日的公允價值的總和計量。直接歸屬於收購的交易成本於產生時支銷。所收購可識別資產及所承擔負債按其於收購日的公允價值單獨計量，而不考慮任何非控股權益的數額。(i)收購成本總額、非控股權益的公允價值及任何先前所持被收購方的股權於收購日之公允價值超過(ii)被收購方可識別資產淨值公允價值的部分入賬列為商譽。倘收購成本少於被收購附屬公司資產淨值的公允價值，則有關差額直接於合併綜合收益(虧損)表確認。於計量期間(自收購日起可長達一年)，本集團可入賬所收購資產及所承擔負債的調整，並相應抵銷商譽。於計量期間結束或最終釐定所收購資產或所承擔負債的價值(以較早發生者為準)後，任何進一步調整於合併綜合收益(虧損)表入賬。

2. 重大會計政策 (續)

2.34 企業合併及非控股權益 (續)

對於分階段進行的企業合併，本集團於緊接取得控制權前按於收購日的公允價值重新計量先前所持被收購方股權且該重新計量產生的損益(如有)於合併綜合收益(虧損)表確認。

2.35 集中度及風險

客戶及供應商集中度

截至2021年及2022年12月31日止年度，並無來自客戶的收入或向供應商的採購額個別佔本集團淨收入總額或採購總額的10%以上。

信用風險集中度

可能使本集團面臨重大信用風險集中的資產主要包括現金及現金等價物、受限資金、應收賬款、其他應收款項、短期投資、長期投資及貸款。截至2021年及2022年12月31日，本集團所有現金及現金等價物、受限資金及短期投資均由位於中國、香港、美國、日本及澳大利亞且管理層認為具有高信貸質素的主要金融機構持有。於2015年5月1日，中國新《存款保險條例》開始實施，據此，在中國成立的銀行金融機構(如商業銀行)須為向其以人民幣及外幣存放的存款投保存款保險。由於本集團的存款總額遠高於賠償限額，因此該《存款保險條例》無法有效為本集團賬戶提供全面保護。然而，本集團認為任何該等中國銀行倒閉風險很小。銀行倒閉在中國並不常見，而且基於公開可得資料，本集團認為持有本集團現金及現金等價物、受限資金及短期投資的該等中國銀行財務狀況良好。

應收賬款及其他應收款項一般為無擔保且主要來自於中國的日常業務過程。該等金融工具涉及的風險通過本集團對其客戶進行信貸評估及對未收回結餘的持續監控過程而緩解。貸款及表外擔保涉及的風險通過本集團對其借款人進行信貸評估及本集團對未收回結餘進行持續監控控制而緩解。截至2021年及2022年12月31日，只有一名客戶為數人民幣1,266百萬元及人民幣788百萬元的應收款項總額被認為面臨集中信用風險。

2. 重大會計政策 (續)

2.35 集中度及風險 (續)

信用風險集中度 (續)

單獨評估的應收賬款乃根據抵押品未來預期公允價值的現值減估計交易成本計量信用損失 (倘應收賬款依賴抵押品)。部分應收房地產開發商應收賬款以商用物業作抵押。由物業作抵押的應收賬款可通過成功拍賣抵押物業進行償還。因此，該等應收賬款的償還可能會受到房地產市場或經濟不利條件的影響。

截至2021年及2022年12月31日，應收賬款及合同資產的預期信用損失率分別為18.75%及33.41%。截至2021年及2022年12月31日，貸款的預期信用損失率分別為15.61%及17.28%。截至2021年及2022年12月31日，其他應收款項 (計入預付款項、應收款項及其他資產) 的預期信用損失率分別為12.76%及8.24%。須遵守ASC 326減值規定的其他金融資產的預期信用損失並不重大。

貨幣兌換風險

中國政府對將人民幣兌換為外幣實施管制。截至2021年及2022年12月31日，本集團以人民幣計值且受該等政府管限制制的現金及現金等價物、受限資金及短期投資分別為人民幣373億元及人民幣470億元。人民幣的價值受中央政府政策變動及影響中國外匯交易中心市場供需的國際經濟政治形勢影響。在中國，法律規定若干外匯交易只能由經授權的金融機構按中國人民銀行 (「中國人民銀行」) 設定的匯率進行。本集團在中國以人民幣以外的貨幣進行的匯款必須通過中國人民銀行或其他中國外匯監管機構 (需要若干證明材料以辦理匯款) 辦理。

外幣匯率風險

於2005年7月，中國政府改變其實行數十年的人民幣價值與美元掛鉤政策，人民幣兌美元於隨後三年升值逾20%。2008年7月至2010年6月期間，有關升值停止，而人民幣兌美元匯率仍處於狹小匯率幅度範圍內。自2010年6月起，人民幣兌美元再次波動，其中不時出現重大而無法預測的波動。截至2022年12月31日止年度，人民幣兌美元貶值為約8.2%。難以預測市場力量或中國或美國政府政策日後可能如何影響人民幣兌美元的匯率。

合併財務報表附註

3. 現金、現金等價物、受限資金

現金、現金等價物及受限資金包括下列各項：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
現金及現金等價物(i)：		
現金	19,853,352	18,641,806
現金等價物	592,752	771,396
受限資金(ii)：		
流動	6,286,105	6,181,057
現金、現金等價物及受限資金總額	26,732,209	25,594,259

(i) 現金及現金等價物包括庫存現金及原到期日為三個月或以下且可隨時兌換為已知金額現金的活期存款。截至2021年及2022年12月31日止年度，現金等價物的加權平均利率分別為0.82%及3.57%。

(ii) 本集團的受限資金主要包括：1)通過本集團的在線支付平台向買房人收取但尚未向賣房人支付的現金，該現金存放於銀行託管賬戶；2)本集團擔保及融資服務的保證金；3)用途有限的商業銀行借款；及4)其他雜項受限資金。每種受限資金的比例截至2021年12月31日分別為90.91%、9.09%、0%及0%；截至2022年12月31日分別為77.42%、12.39%、10.01%及0.18%。

4. 短期投資

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
短期投資：		
銀行定期存款	9,938,676	3,911,410
理財產品	19,463,985	26,491,683
短期持有至到期債務投資	—	3,631,732
可供出售債務投資	—	1,380,668
上市股本證券	—	70,415
總計	29,402,661	35,485,908

銀行定期存款為原到期日超過三個月但少於一年的定期存款或到期日為一年內的長期銀行存款。

本集團的理財產品主要包括多家金融機構發行的多款金融工具，其浮動利率與相關資產的表現掛鉤。本集團選擇按公允價值計量理財產品投資，其公允價值變動主要計入合併綜合收益(虧損)表中的其他收入淨額及投資公允價值變動淨額。

4. 短期投資(續)

持有至到期債務投資包括金融機構發行的到期日少於一年的本集團有明確意圖和能力持有該等證券至到期的債務工具。

短期投資中可供出售債務投資主要包括對銀行及其他金融機構發行的可供發行人選擇贖回且集團近期擬出售的債務證券投資。

短期投資中上市股本證券為集團近期擬出售的股本證券。

截至2022年12月31日持有至到期債務投資列示如下：

	截至2022年12月31日			公允價值 人民幣
	成本或攤餘 成本減信用 損失準備 人民幣	未確認持有 收益總額 人民幣	未確認持有 虧損總額 人民幣	
持有至到期債務投資	3,631,732	-	(60,672)	3,571,060

(以千計)

截至2022年12月31日可供出售債務投資列示如下：

	截至2022年12月31日			公允價值 人民幣
	成本或攤餘 成本減信用 損失準備 人民幣	未實現 收益總額 人民幣	未實現 虧損總額 人民幣	
可供出售債務投資	1,410,746	-	(30,078)	1,380,668

(以千計)

合併財務報表附註

5. 預付款項、應收款項及其他資產

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
流動：		
供應商墊款	388,319	618,694
支付予房地產開發商按金(i)	558,286	530,308
預付租金及其他按金	748,516	1,243,443
員工墊款	104,615	68,035
應收託管賬戶款項	10,672	34,118
應收利息	39,156	11,035
可抵扣進項增值稅	762,927	660,104
預付所得稅	138,716	108,972
存貨	19,035	127,558
獲取合約的資本化成本	–	155,636
其他	359,708	499,940
總計	3,129,950	4,057,843
非流動：		
遞延稅項資產(附註18)	1,060,131	856,958
其他	121,290	175,293
總計	1,181,421	1,032,251

(i) 支付予房地產開發商按金

支付予房地產開發商按金指本集團就新房業務合約向開發商支付的誠意金。

6. 應收賬款及合同資產淨值

應收賬款淨額包括以下各項：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
新房業務	11,026,647	5,406,009
存量房業務	365,961	385,231
家裝家居	127	103,641
新興業務及其他	83,488	131,959
應收賬款	11,476,223	6,026,840
信用損失準備	(2,151,271)	(1,951,419)
應收賬款淨額	9,324,952	4,075,421

6. 應收賬款及合同資產淨值(續)

合同資產主要與本集團家裝業務有關。本集團的收入確認時間可能有別於向客戶開具發票的時間。本集團的合同資產指已確認但尚未根據合同條款開具賬單的合同收入金額。

合同資產淨值包括下列各項：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
合同資產－總額	-	224,660
信用損失準備	-	(137,059)
合同資產淨值	-	87,601

應收賬款信用損失準備變動情況如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
年初結餘	(1,122,218)	(2,151,271)
撥回／(增加)	(1,216,517)	76,184
核銷	187,464	123,668
年末結餘	(2,151,271)	(1,951,419)

本集團通常授予其客戶90天以內信用期。應收賬款基於向客戶提供服務日期的賬齡分析如下：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
－ 最多3個月	5,945,790	2,389,431
－ 3個月至1年	4,124,218	1,161,639
－ 1年以上	1,406,215	2,475,770
應收賬款	11,476,223	6,026,840
減：信用損失準備	(2,151,271)	(1,951,419)
應收賬款淨額	9,324,952	4,075,421

合併財務報表附註

7. 貸款淨額

截至2021年及2022年12月31日，貸款淨額包括以下各項：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
短期：		
合併信託貸款	526,411	623,872
小額貸款平台貸款	307,599	182,779
短期貸款總額	834,010	806,651
信用損失準備	(131,558)	(139,427)
短期貸款淨額總額	702,452	667,224
長期：		
合併信託貸款	10,243	—
小額貸款平台貸款	—	—
長期貸款總額	10,243	—
信用損失準備	(204)	—
長期貸款淨額總額	10,039	—

該等結餘指短期及長期貸款，為向買房人、租戶及向其他個人借款人提供的個人信用貸款。

下表概述截至2021年及2022年12月31日按到期日劃分的貸款結餘：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
到期月數		
0至12	834,010	806,651
13至24	10,243	—
貸款總額	844,253	806,651

7. 貸款淨額(續)

貸款 — 信用損失準備及信貸質素

與採用於2020年1月1日生效的ASU 2016-13一致(參閱附註2.1(a)新採納會計公告的影響)，信用損失準備主要根據過往收回經驗及對當前及未來經濟狀況考慮以及本集團客戶收回趨勢的變動而釐定。所有前瞻性陳述，就其性質而言，均受風險及不確定性的影響，其中許多並非本集團所能控制。主要由於2022年宏觀經濟及房產代理業務存在不確定性，管理層於考慮最新可得資料後更新了當前預期信用損失模型。主要假設(即前瞻性資料)及當前預期信用損失模型參數(即一年違約概率)相應更新。貸款總額(扣除非勞動收入)的信用損失準備由2021年12月31日的15.61%上升至2022年12月31日的17.28%，主要是由於2022年COVID-19對個人造成的持續社會經濟影響所致。

截至2021年及2022年12月31日止年度，信用損失準備活動分別包括下列各項：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
年初結餘	(127,319)	(131,762)
(計提)撥回	(124,335)	(18,658)
核銷	119,892	10,993
年末結餘	(131,762)	(139,427)

本集團根據借款人類型及拖欠模式，整體上評估貸款的預期信用損失：

借款人類型：

房產交易相關業務：該分部包括房產交易業務產生的貸款。截至2022年12月31日，該類別的平均損失率為15.50%。

非房產交易相關業務：該分部主要包括消費貸款。截至2022年12月31日，該類別的平均損失率為42.95%。

拖欠：

根據逾期天數，本集團將合約分為五類，包括即期、逾期1至29天、逾期30至89天、逾期90至179天及逾期180天以上。截至2021年及2022年12月31日，拖欠率分別為24.2%及22.52%。

信貸質素指標每季度更新，於投資組合的年期內，任何給定客戶的信貸質素可能發生變化。

合併財務報表附註

7. 貸款淨額(續)

基於客戶類型、發放年份及拖欠情況的貸款組合如下：

人民幣千元	逾期1至 29天	逾期30至 59天	逾期60至 89天	逾期90至 179天	逾期180天 或以上	逾期總額	即期	總計
房產交易相關業務								
2017年及之前	-	-	-	-	4,942	4,942	-	4,942
2018年	-	-	-	-	36,676	36,676	-	36,676
2019年	-	-	-	-	21,616	21,616	-	21,616
2020年	-	-	-	-	23,587	23,587	-	23,587
2021年	8,340	6,039	8,678	18,161	52,252	93,470	511,224	604,694
小計	8,340	6,039	8,678	18,161	139,073	180,291	511,224	691,515
非房產交易相關業務								
2017年及之前	-	-	-	-	453	453	-	453
2018年	60	182	269	1,629	1,748	3,888	-	3,888
2019年	309	464	572	1,662	8,123	11,130	45,752	56,882
2020年	495	268	377	1,086	4,543	6,769	51,246	58,015
2021年	421	459	371	529	37	1,817	31,683	33,500
小計	1,285	1,373	1,589	4,906	14,904	24,057	128,681	152,738
2021年12月31日	9,625	7,412	10,267	23,067	153,977	204,348	639,905	844,253
房產交易相關業務								
2018年及之前	-	-	-	-	32,037	32,037	-	32,037
2019年	-	-	-	-	19,931	19,931	-	19,931
2020年	-	-	-	-	19,023	19,023	-	19,023
2021年	-	-	-	-	57,261	57,261	-	57,261
2022年	2,980	-	-	2,963	834	6,777	619,209	625,986
小計	2,980	-	-	2,963	129,086	135,029	619,209	754,238
非房產交易相關業務								
2018年及之前	-	-	-	-	3,954	3,954	-	3,954
2019年	82	804	4,447	15,547	13,220	34,100	-	34,100
2020年	-	-	3	-	4,466	4,469	11	4,480
2021年	-	-	-	3	3,286	3,289	5,800	9,089
2022年	44	108	55	544	39	790	-	790
小計	126	912	4,505	16,094	24,965	46,602	5,811	52,413
2022年12月31日	3,106	912	4,505	19,057	154,051	181,631	625,020	806,651

8. 物業、廠房及設備淨額

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
辦公樓	426,947	707,693
汽車	20,360	21,821
計算機設備	1,071,326	1,049,049
傢具及辦公設備	421,157	387,781
租賃物業裝修	2,315,577	2,444,146
在建工程	143,360	194,803
總計	4,398,727	4,805,293
減：累計折舊	(2,412,683)	(2,749,468)
減：累計減值	(14,337)	(19,272)
賬面淨值	1,971,707	2,036,553

截至2021年及2022年12月31日止年度，確認的折舊費用分別為人民幣879.7百萬元及人民幣918.3百萬元。

9. 無形資產淨額

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
軟件	119,328	116,229
商標及域名	144,262	1,194,482
客戶關係	4,080	4,080
不競爭協議	1,300	1,300
廣告資源	2,231,495	2,437,610
牌照	349,912	349,912
總計	2,850,377	4,103,613
減：累計攤銷	(1,452,824)	(2,158,991)
減：累計減值	(256,280)	(257,646)
賬面淨值	1,141,273	1,686,976

截至2021年及2022年12月31日止年度確認的攤銷費用分別為人民幣491.0百萬元及人民幣584.5百萬元。

於2022年4月20日，本集團完成聖都家裝的收購。本集團確認該收購產生的無形資產人民幣1,051百萬元，其中包括商標人民幣1,050百萬元及軟件人民幣1百萬元（附註22）。

合併財務報表附註

9. 無形資產淨額(續)

未來期間與現有具有有限可使用年期的無形資產有關的估計攤銷費用如下：

	金額 人民幣 (以千計)
1年內	620,739
1至2年	257,349
2至3年	122,490
3至4年	115,973
此後	570,425
總計	1,686,976

10. 租賃

(a) 本集團作為承租人

本集團於中國就銷售門店(包括經紀銷售門店、簽約服務中心及家裝家居服務門店)、行政辦事處、託管房屋及土地使用權訂有經營租賃。一項合約安排是否包含租賃通過評估該項安排是否轉讓已識別資產的使用權以及本集團是否從該資產獲得絕大部分經濟利益及有能力指導該資產的使用而作出確認。

經營租賃資產及負債計入合併資產負債表「使用權資產」、「租賃負債流動部分」及「租賃負債非流動部分」項目。

截至2021年及2022年12月31日止年度，租賃成本組成部分列示如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
經營租賃成本	3,586,026	4,216,897
短期租賃成本	47,769	39,941
總計	3,633,795	4,256,838

10. 租賃(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

與租賃有關的補充現金流量資料如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
就計入租賃負債計量的金額已付現金：		
經營租賃的經營現金流量付款	3,413,301	3,652,435
交換租賃負債取得的使用權資產：		
交換新經營租賃負債取得的使用權資產	5,749,581	11,427,030

與租賃有關的補充資產負債表資料如下：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
經營租賃		
門店租賃	5,561,664	5,269,031
行政辦事處租賃	1,037,978	629,724
租賃住房管理服務租賃	618,027	5,300,127
土地使用權	26,542	85,188
經營租賃資產總額	7,244,211	11,284,070
經營租賃負債，流動	2,752,795	4,972,345
經營租賃負債，非流動	4,302,934	6,599,930
經營租賃負債總額	7,055,729	11,572,275

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
加權平均剩餘租期(以年計)		
經營租賃	3.25	2.90
土地使用權	41.34	44.17
加權平均折現率		
經營租賃	4.8%	4.5%
土地使用權	5.3%	4.7%

合併財務報表附註

10. 租賃(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

租賃負債的到期日如下：

	截至12月31日 2022年 人民幣 (以千計)
2023年	5,142,639
2024年	3,916,301
2025年	1,857,957
2026年	622,691
2027年	282,154
此後	386,609
未折現租賃付款總額	12,208,351
減：推算利息	(636,076)
租賃負債總額	11,572,275

本集團的租賃協議通常不包含供本集團按照其同意的年期重續租賃的選擇權。本集團的租賃協議通常不包含任何剩餘價值擔保或重大限制性契諾。租賃安排下的付款主要是固定付款。

(b) 本集團作為出租人

將收取的未折現租賃付款的到期日如下：

	截至12月31日 2022年 人民幣 (以千計)
2023年	1,795,727
2024年	344,883
2025年	80,766
2026年	8,314
2027年	5,650
此後	17,926
未折現租賃付款總額	2,253,266

11. 長期投資淨額

下表載列截至所示日期本集團持有的長期投資類別明細：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
以權益法核算的投資	430,292	370,985
按公允價值入賬的投資	6,480,322	1,063,689
按替代計量法及資產淨值實務簡化法計量的權益投資	1,232,735	152,645
長期定期存款	946,096	11,064,516
持有至到期債務投資	135,071	147,529
可供出售債務投資	7,813,655	5,126,289
長期投資總額	17,038,171	17,925,653

以權益法核算的投資

	金額 人民幣 (以千計)
於2020年12月31日的結餘	689,929
作出投資	258,990
投資收益(虧損)	39,520
投資減值	(2,914)
出售投資	(540,433)
已收股息	(14,800)
於2021年12月31日的結餘	430,292
作出投資	12,188
投資收益(虧損)	44,588
出售投資	(134,406)
已收股息	(27,338)
於業務合併中的收購	45,661
於2022年12月31日的結餘	370,985

本集團對具有重大影響但無多數股權或其他控制權的普通股或實質普通股的權益投資採用權益會計法入賬。

合併財務報表附註

11. 長期投資淨額(續)

以權益法核算的投資(續)

截至2021年12月31日止年度，本集團於權益法下新增投資人民幣259.0百萬元，主要包括對若干主要從事房產開發項目投資的新成立實體的權益投資人民幣198.0百萬元。於2021年4月，本集團以若干權益法出售投資約人民幣495.0百萬元，與其賬面值相若。

截至2022年12月31日止年度，本集團於權益法下新增投資人民幣12.2百萬元，且本集團以若干權益法出售投資約人民幣134.4百萬元，與其賬面值相若。

截至2021年及2022年12月31日止年度錄得權益法投資減值分別為人民幣2.9百萬元及零。

按公允價值入賬的投資

按公允價值入賬的投資包括(i)有價股本證券(即按公允價值計量的公開交易的股票或基金)，(ii)使用重大不可觀察輸入數據經常性按公允價值計量的非上市股本證券或債務證券，(iii)按公允價值選擇權會計法入賬的應收長期貸款，及(iv)於到期日超過一年的理財產品的投資，即具浮動利率或本金不受若干金融機構擔保的金融工具，並根據ASC 825-「金融工具」按公允價值計量。

下表載列按公允價值入賬的投資的賬面值及公允價值：

	成本基數 人民幣	未實現 收益總額 人民幣	未實現 虧損總額 人民幣	匯兌調整 人民幣	已收股息 人民幣	公允價值 人民幣
			(以千計)			
有價證券(i)	296,848	-	(142,337)	(732)	-	153,779
非上市股本證券(ii)	221,694	24,313	-	-	-	246,007
按公允價值計量的應收貸款(ii)	65,368	2,822	-	-	-	68,190
理財產品(iii)	6,109,574	209,844	-	(228,453)	(78,619)	6,012,346
於2021年12月31日的結餘	6,693,484	236,979	(142,337)	(229,185)	(78,619)	6,480,322
有價證券(i)	96,848	-	(63,678)	3,964	-	37,134
非上市股本證券(ii)	220,035	442	(135,805)	-	-	84,672
按公允價值計量的應收貸款(ii)	32,532	2	(28,651)	-	-	3,883
理財產品(iii)	937,500	500	-	-	-	938,000
於2022年12月31日的結餘	1,286,915	944	(228,134)	3,964	-	1,063,689

11. 長期投資淨額 (續)

按公允價值入賬的投資 (續)

(i) 有價證券

有價證券指對於公開上市公司股本證券的投資(本集團不具有重大影響)。有價證券基於報告日期活躍市場的報價採用市場法進行估值。本集團將使用該等輸入數據的估值技術分類為第1層級公允價值計量。

(ii) 按公允價值計量的非上市股本證券及應收貸款

投資於IFM Investments Limited (「IFM」)

於2017年10月，本集團通過認購IFM新發行的308,084,916股可換股可贖回優先股，收購IFM(一家於中國從事房產代理業務的公司)10%的股權，總認購價為人民幣60百萬元。於優先股投資時，本集團於2017年8月14日訂立可換股票據購買協議，以購買IFM發行的本金為美元等值於人民幣40百萬元可換股票據，到期期限為30個月，年利率為12%。該可換股票據可按折現價轉換為IFM的優先股。本集團在一家獨立估值公司協助下選擇公允價值選擇權計量優先股投資及整張可換股票據。

於2019年，本集團推出多項激勵計劃以激勵房產經紀公司加入本集團的平台。IFM為房產代理行業的領先公司之一。於2019年5月，為激勵IFM加入本集團的平台，本集團額外投資人民幣308百萬元收購一定比例的IFM優先股及普通股，將可換股票據轉換為優先股，並向IFM的控股股東提供貸款人民幣130百萬元，貸款以IFM 17.5%的股權為抵押。對IFM的額外投資及向IFM控股股東作出的貸款的總對價為人民幣438百萬元。於交易日期，對IFM的額外投資及向IFM控股股東作出的貸款的公允價值為人民幣120.1百萬元。已付對價與已收公允價值之間差額人民幣317.9百萬元被視為及確認為視作營銷費用。

由於對IFM的投資實質上不是普通股，故其不符合權益法會計處理，而根據ASC 321，本集團選擇按公允價值入賬此項投資，已實現或未實現收益及虧損計入合併綜合收益(虧損)表。

截至2021年及2022年12月31日，本集團持有IFM 37.6%股權，並入賬對IFM的投資分別為人民幣218.6百萬元及人民幣58.8百萬元，以及按公允價值計量的向IFM控股股東作出的貸款分別為人民幣32.6百萬元及人民幣1.2百萬元。本集團將使用該等輸入數據的估值技術分類為第3層級公允價值計量。

除對IFM的權益投資外，對非上市股本證券的投資主要為對一家於中國從事家裝業務的私營公司及其他私營投資公司的權益投資。

(iii) 理財產品

作為本集團現金管理計劃的一部分，本集團投資於中國金融機構發行的若干具浮動利率及非保本的理財產品。該等理財產品的期限超過一年，或可通過提前通知贖回，且本集團擬持有該等投資超過一年，因此被分類為長期投資。

11. 長期投資淨額(續)

按替代計量法及資產淨值實務簡化法計量的權益投資

公允價值不易釐定的權益投資包括按資產淨值實務簡化法計量的私募股權基金投資，及按替代計量法計量的私營公司投資。

由於私募股權基金屬封閉式性質，因此私募股權基金的投資一般不可贖回。該等私募股權基金的投資(本集團不具有重大影響)按資產淨值實務簡化法入賬。截至2021年及2022年12月31日，本集團對私募股權基金的投資賬面值分別約為人民幣126.4百萬元及人民幣91.0百萬元。截至2021年及2022年12月31日止年度，該權益投資確認的公允價值變動分別為人民幣51.6百萬元、人民幣(32.9)百萬元。私募股權基金的投資須受八年的禁售期規限，限制投資者於投資期間撤回基金。

下表載列按替代計量法入賬的私營公司投資詳情：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
願景明創(i)	532,035	14,930
聖都家裝(ii)	480,000	—
其他	94,320	46,710
按替代計量法計量的權益投資總額	1,106,355	61,640

11. 長期投資淨額 (續)

按替代計量法及資產淨值實務簡化法計量的權益投資 (續)

(i) 投資於深圳願景明創管理諮詢有限公司 (「願景明創」)

於2021年5月31日，本集團收購私人公司兼本集團關聯方願景明創的29.16%股權，該公司在深圳從事「V-town」品牌長期公寓租賃業務。有關投資以優先股形式作出，現金對價總額為人民幣700百萬元。本集團選擇採用替代計量法入賬該投資。

由於願景明創的財務表現不佳，管理層確定截至2021年12月31日存在減值跡象，而根據獨立估值公司協助估計的投資公允價值，本集團於截至2021年12月31日止年度錄得減值損失人民幣168.0百萬元。

由於原經營計劃出現變動、表現持續低迷，考慮到被投資公司的未來融資方案及經營計劃存在不確定性，根據獨立估值公司按照準則ASC 820協助估計的投資公允價值，本集團於截至2022年12月31日止年度錄得減值損失人民幣517.1百萬元。願景明創的公允價值根據現金流折現法使用重大不可觀察輸入數據(第3層級)計量。估值所用重大假設包括未來收入及折現率。

(ii) 投資於聖都家裝

於2021年7月5日，本集團宣佈與總部位於杭州的家裝服務者聖都家裝訂立最終協議，據此，本集團同意向聖都家裝現有股東收購聖都家裝全部股權，總對價(包括現金及受限制股份)上限為人民幣80億元，惟須遵守分步收購安排及監管批准等慣常交割條件。本集團於2021年12月以優先權收購聖都家裝6%股權，現金對價為人民幣480百萬元，其中人民幣120百萬元已於2021年12月支付。本集團選擇採用替代計量法入賬該投資。

倘若慣常交割條件獲達成，本集團將其收購聖都家裝剩餘94%的股權的義務入賬為遠期合同，該合同被分類為資產或負債，並按公允價值計量，而公允價值變動以利潤呈報。該遠期的公允價值於合同開始時及截至2021年12月31日並不重大。

本集團於2022年1月6日以優先權收購聖都家裝43%的額外股權，現金對價為人民幣3,440百萬元。本集團選擇採用替代計量法入賬該投資。

於2022年4月20日，本集團完成聖都家裝的收購。有關更多詳情請參閱附註22.業務合併。

截至2021年及2022年12月31日，按替代計量法入賬的投資分別為人民幣1,106.4百萬元及人民幣61.6百萬元。截至2021年及2022年12月31日止年度，管理層未確定任何上調。

11. 長期投資淨額(續)

按替代計量法及資產淨值實務簡化法計量的權益投資(續)

截至2021年及2022年12月31日持有的按替代計量法入賬的私營公司投資的賬面總值如下：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
初始成本基數	1,299,144	835,790
累計未實現虧損(包括減值)	(192,789)	(774,150)
賬面總值	1,106,355	61,640

截至2021年及2022年12月31日止年度，按替代計量法入賬的私營公司投資錄得減值分別為人民幣183.8百萬元及人民幣591.9百萬元。該減值計入本集團的合併綜合收益(虧損)表中「採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失」。此外，本集團將使用類似可識別交易價格投資的估值技術分類為第2層級公允價值計量及將使用重大不可觀察輸入數據計量投資的估值技術分類為第3層級公允價值計量。

長期定期存款

本集團的長期定期存款乃存放於銀行原到期日超過一年的定期存款，到期日在一年內的該等存款將重新分類為短期投資。截至2021年12月31日，存款以人民幣計值，金額約為人民幣946.1百萬元，其中人民幣514.9百萬元將於2024年3月到期、人民幣200.6百萬元將於2024年12月到期及剩餘將於2024年5月到期。截至2022年12月31日，存款以人民幣計值，金額約為人民幣111億元，其中人民幣1,737.6百萬元將於2024年到期。剩餘人民幣9,326.9百萬元將於2025年到期。

11. 長期投資淨額(續)

持有至到期債務投資

截至2022年12月31日止年度，本集團於合併綜合收益(虧損)表中錄得持有至到期債務投資的利息收入為人民幣3.5百萬元。截至2022年12月31日將於一至二年到期的持有至到期債務投資列示如下：

	截至2022年12月31日			公允價值 人民幣
	成本或 攤餘成本 人民幣	未確認持有 收益總額 人民幣 (以千計)	未確認持有 虧損總額 人民幣 (以千計)	
持有至到期債務投資	147,529	-	(9,044)	138,485

下表概述按投資的合約到期日分類的具有規定合約日期的持有至到期債務投資的攤餘成本：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣 (以千計)	2022年 人民幣
1年至5年內到期	135,071	147,529
總計	135,071	147,529

可供出售債務投資

本集團的可供出售債務投資主要包括對銀行及其他金融機構發行的可供發行人選擇贖回且無合約到期日的債務證券投資。截至2022年12月31日，本公司持有可供出售債務投資人民幣5,126.3百萬元。截至2022年12月31日，可供出售債務投資列示如下：

	截至2022年12月31日			公允價值 人民幣
	成本或 攤餘成本 人民幣	未實現 收益總額 人民幣 (以千計)	未實現 虧損總額 人民幣 (以千計)	
可供出售債務投資	5,466,446	-	(340,157)	5,126,289

於可供出售債務投資銀行贖回日期收到的所得款項為人民幣3,060.5百萬元。

合併財務報表附註

11. 長期投資淨額(續)

可供出售債務投資(續)

下表概述截至2022年12月31日本集團處於未實現虧損狀況的可供出售債務投資的未實現虧損總額及公允價值：

	12個月或以上	
	公允價值 人民幣	未實現虧損 人民幣
	(以千計)	
額外一級債券	5,126,289	(340,157)

估計可供出售信用損失準備經考慮未來經濟狀況的合理及有理據預測以及有關過往事件及現況的資料釐定。根據此項評估，截至2022年12月31日並無錄得債務證券信用損失準備。

下表概述按投資的合約到期日分類的具有規定合約日期的可供出售債務投資的估計公允價值：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
1年至5年內到期	7,813,655	5,126,289
總計	7,813,655	5,126,289

12. 商譽

截至2021年及2022年12月31日止年度，按分部劃分的商譽賬面值變動如下：

	存量房業務 人民幣	新房業務 人民幣	家裝家居 人民幣	總計 人民幣
	(以千計)			
於2020年12月31日的結餘	981,010	1,486,487	–	2,467,497
新增(i)	46,932	23,628	–	70,560
減值準備(ii)	(433,034)	(299,334)	–	(732,368)
於2021年12月31日的結餘	594,908	1,210,781	–	1,805,689
新增(iii)	62,496	–	3,207,805	3,270,301
減值準備(iv)	(59,022)	(82,733)	–	(141,755)
於2022年12月31日的結餘	598,382	1,128,048	3,207,805	4,934,235

- (i) 於截至2021年12月31日止年度，本集團於多個城市收購多家主要於中國經營存量房業務及新房業務的房產代理公司。
- (ii) 於截至2021年12月31日止年度，市場下行導致若干報告單位產生的收入及利潤大幅減少。管理層確定收入及利潤大幅減少屬觸發事件。根據截至2021年12月31日止年度的減值評估，管理層認為若干報告單位應佔商譽已出現減值，因此，錄得商譽減值損失人民幣732.4百萬元，包括與存量房業務分部內的報告單位有關的人民幣433.0百萬元及與新房業務分部內的報告單位有關的人民幣299.3百萬元。
- (iii) 於2022年4月20日，本公司完成聖都家裝的收購，其已加入家裝家居分部。該收購入賬為業務合併並導致確認商譽人民幣3,060.8百萬元。有關詳情，請參閱附註22業務合併。
- (iv) 截至2022年12月31日止年度，本集團於報告單位層面對商譽進行減值測試。管理層使用定量減值法進行減值測試並錄得商譽減值損失人民幣141.8百萬元，包括與存量房業務分部內的報告單位有關的人民幣59.0百萬元及與新房業務分部內的報告單位有關的人民幣82.7百萬元。

12. 商譽(續)

定量減值測試所使用的關鍵假設

定量減值測試包括對比各報告單位的公允價值及其賬面值(包括商譽)。本集團採用現金流折現模型(「現金流折現模型」)估計報告單位的公允價值,原因是管理層認為預測經營現金流量為公允價值的最佳指標。編製現金流折現模型涉及多項重大假設,包括未來收入及折現率。現金流折現模型就減值測試而採用的涵蓋各報告單位五年期的財務預測乃基於經本集團管理層批准的財務預算,當中計及過往表現及其對未來市場發展的預期。超過五年期的現金流量採用長期增長率進行推算。稅後折現率反映對本集團營運所在行業的加權平均資本成本的市場評估及與本集團有關的具體風險。

截至2021年及2022年12月31日止年度,確認的商譽減值損失分別為人民幣732.4百萬元及人民幣141.8百萬元。截至2021年及2022年12月31日,商譽初始總額分別為人民幣3,192.5百萬元及人民幣6,462.8百萬元,累計減值損失分別為人民幣1,386.9百萬元及人民幣1,528.6百萬元。

13. 借款

截至2021年及2022年12月31日,借款的合約到期日均為一年內。

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
短期借款	260,000	619,000
總計	260,000	619,000

於2021年8月,貝殼技術有限公司與一家銀行訂立一份為期359天、人民幣260.0百萬元的短期借款合同,固定借款利率為3.9%。根據借款合同,人民幣43.3百萬元及人民幣216.7百萬元將分別計劃於2022年2月28日及2022年8月24日償還。

13. 借款(續)

於2022年9月，貝殼技術有限公司與一家銀行訂立一份為期356天、人民幣460.0百萬元的短期借款合同，固定借款利率為3.58%。根據借款合同，人民幣76.7百萬元及人民幣383.3百萬元將分別計劃於2023年3月21日及2023年9月21日償還。於2023年1月4日，貝殼技術有限公司與銀行訂立補充協議，據此修訂還款時間表。根據經修訂的還款時間表，人民幣43.3百萬元、人民幣47.8百萬元、人民幣43.3百萬元及人民幣325.6百萬元分別重新計劃於2023年2月28日、2023年3月21日、2023年8月31日及2023年9月21日償還。於2023年2月28日及2023年3月21日，人民幣43.3百萬元及人民幣47.8百萬元分別於到期後償還。

於2022年12月，貝殼技術有限公司與一家銀行訂立一份為期360天、人民幣140.0百萬元的短期借款合同，固定借款利率為3.58%。根據借款合同，人民幣23.3百萬元、人民幣3.9百萬元、人民幣23.3百萬元及人民幣89.5百萬元將分別計劃於2023年3月31日、2023年6月30日、2023年9月30日及2023年12月25日償還。於2023年3月31日，人民幣23.3百萬元於到期後償還。

於2022年12月，天津鏈家實業房地產經紀有限公司與一家銀行訂立一份為期360天、人民幣19.0百萬元的短期借款合同，固定借款利率為3.58%。根據借款合同，人民幣3.2百萬元及人民幣15.8百萬元將分別計劃於2023年6月30日及2023年12月25日償還。

14. 應付賬款

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
與新房業務有關的應付款項	5,248,897	4,333,474
應付家裝材料及建築成本	—	867,045
應付廣告費	194,546	186,604
應付互聯網服務費	111,694	104,603
應付租賃裝修款項	183,997	90,271
其他	269,631	261,324
總計	6,008,765	5,843,321

合併財務報表附註

14. 應付賬款(續)

於2021年及2022年12月31日，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
– 最多三個月	5,728,257	5,259,873
– 三個月至一年	133,745	270,846
– 超過一年	146,763	312,602
應付賬款	6,008,765	5,843,321

15. 預提費用及其他流動負債

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
與新房業務相關的保證金	648,443	1,267,752
與特許經營服務相關的保證金	1,078,395	956,121
與家裝家居相關的保證金	–	292,361
其他應付稅項	362,819	272,610
與託管賬戶服務相關的應付款項(i)	187,605	116,025
遞延擔保收入	31,246	32,618
與業務合併相關的應付款項(ii)	360,080	–
其他	782,609	1,180,581
總計	3,451,197	4,118,068

(i) 託管賬戶服務相關應付款項指代表賣房人向買房人收取且應向賣房人支付的按金、首付及其他付款等託管付款。託管付款將根據買賣雙方協定的購房協議付款計劃支付予賣房人。

(ii) 截至2021年12月31日，業務合併相關應付款項主要包括就於2021年12月購買聖都股權投資應付現金對價(附註22)。截至2022年12月31日，聖都家裝收購事項的對價均已結算。

16. 其他收入淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
投資收益淨額	487,724	795,804
政府補助	1,059,907	668,372
出售物業、廠房及設備以及無形資產的收益(虧損)淨額	(467)	653
其他	155,250	103,758
總計	1,702,414	1,568,587

17. 利息收入淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
利息收入	385,375	769,094
利息費用	(6,105)	(14,053)
銀行費用	(18,952)	(11,124)
其他	(5,751)	(433)
總計	354,567	743,484

18. 稅項

所得稅

根據相關稅務司法權區的法律錄得當期所得稅。

本集團根據ASC 740—「所得稅」採用所得稅資產負債法，需要就已計入合併財務報表事項的預期未來稅務後果確認遞延稅項資產及負債。根據該方法，根據資產及負債計稅基礎與財務報表之間的暫時性差額，使用在預計撥回差額期間將予實施的已頒佈稅率，計提遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產在該資產很可能變現的範圍內予以確認。在作出決定時，本集團考慮所有正面及負面證據，包括近期經營業績、應課稅收入預計撥回。當認為遞延稅項資產金額不會變現的可能性較大時，則計提估值準備以抵銷遞延稅項資產。

18. 稅項 (續)

不確定稅務狀況

本集團通過採用兩步法入賬已於合併財務報表確認的所得稅不確定金額，以釐定將錄得的利益金額。根據兩步法，第一步是通過釐定是否有確實證據顯示該狀況會持續的可能性較大，包括相關上訴或訴訟程序的判決，對稅務狀況進行評估以供確認。如果稅務狀況符合「可能性較大」確認標準，第二步是按結算時變現的可能超過50%的最大金額進行稅收利益計量。本集團將與所得稅事項相關的利益及罰款(如有)分類為所得稅費用。

截至2021年及2022年12月31日止年度，本集團並無任何與稅務狀況有關的重大利益或罰款。截至2021年及2022年12月31日止年度，本集團並無任何重大未確認的不確定稅務狀況。

開曼群島

開曼群島現時對個人或公司之利潤、收益、利得或增值並不徵收任何稅項，亦無徵收繼承稅或遺產稅。除適用於開曼群島司法權區內簽立文據或將該等文據帶入開曼群島司法權區內之印花稅外，開曼群島政府不甚可能對本集團徵收其他重大稅項。此外，開曼群島並不對股息派付徵收預扣稅。

英屬維爾京群島

根據英屬維爾京群島現時法例，本集團於英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅或資本利得稅。此外，英屬維爾京群島附屬公司於英屬維爾京群島向彼等各自並非英屬維爾京群島居民的股東作出的股息派付(如有)毋須繳納預扣稅。

香港

香港所得稅率採用利得稅兩級制，據此，首2百萬港元的應課稅利潤的稅率為8.25%，而超出2百萬港元部分的任何應課稅利潤的稅率則為16.5%。於截至2021年及2022年12月31日止年度，就須繳納香港利得稅的應課稅利潤計提香港利得稅。此外，於香港註冊成立的附屬公司向本集團派付股息毋須繳納任何香港預扣稅。

18. 稅項(續)

中國

於2007年3月16日，中華人民共和國全國人民代表大會通過新企業所得稅法(「新企業所得稅法」)，據此，外商投資企業(「外商投資企業」)及國內公司須按統一稅率**25%**繳納企業所得稅。新企業所得稅法於2008年1月1日生效。根據新企業所得稅法，從事若干鼓勵類行業的實體，以及被歸類為「高新技術企業」或「小微企業」的實體將繼續享有稅收優惠。

貝殼找房作為「軟件企業」自首個獲利年度起首兩年免徵所得稅，並於隨後三年減半徵收所得稅。其亦被評為「高新技術企業」，自2016年至2018年及2020年至2022年享有**15%**的優惠所得稅稅率。優惠待遇不能同時享受。貝殼找房已應用「軟件企業」優惠待遇，於2016年及2017年免徵所得稅，並自2018年至2020年享受優惠所得稅稅率**12.5%**。貝殼找房已應用「高新技術企業」優惠待遇，並自2021年至2022年享受優惠所得稅稅率**15%**。

北京貝殼時代網絡科技有限公司(「貝殼時代」)作為「軟件企業」自首個獲利年度起首兩年免徵所得稅，並於隨後三年減半徵收所得稅。其亦被評為「高新技術企業」，自2019年至2021年享有**15%**的優惠所得稅稅率。優惠待遇不能同時享受。貝殼時代已應用「高新技術企業」優惠待遇，並自2019年至2020年享受優惠所得稅稅率**15%**。貝殼時代已應用「軟件企業」優惠待遇，於2021年及2022年免徵所得稅，並自2023年至2025年享受優惠所得稅稅率**12.5%**。

若干企業如位於《西部地區鼓勵類產業目錄》(原有效期至2010年末，後進一步延期至2030年)(「西部地區目錄」)中指定的適用中國地區，在符合企業所得稅法及相關條例所述若干一般限制的情況下，將根據企業所得稅法享受**15%**的優惠稅率。截至2021年及2022年12月31日止年度，本集團分別有六家及六家實體符合《西部地區鼓勵類產業目錄》中的企業資格，享受**15%**的優惠所得稅稅率。

本集團的其他中國附屬公司、合併可變利益實體(包括可變利益實體的附屬公司)的法定所得稅稅率為**25%**。

18. 稅項 (續)

根據中國相關法律法規，從事研發活動的企業在確定當年應納稅所得額時，有權要求將其產生的研發費用的150%列作可扣減稅項開支(「研發抵扣」)。中國國家稅務總局於2018年9月宣佈，從事研發活動的企業於2018年1月1日至2023年12月31日有權要求將其產生的研發費用的175%列作研發抵扣。

截至2021年及2022年12月31日止年度稅前利潤(虧損)的組成部分如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
所得稅費用前利潤(虧損)		
中國業務收益	2,484,608	2,936,269
非中國業務虧損	(1,343,882)	(2,643,979)
所得稅費用前利潤總額	1,140,726	292,290
中國業務的所得稅費用		
當期所得稅費用	1,759,725	1,275,779
遞延稅項(收益)/費用	(169,673)	237,615
中國業務的所得稅費用	1,590,052	1,513,394
非中國業務的所得稅費用	75,440	176,180
所得稅費用總額	1,665,492	1,689,574

截至2021年及2022年12月31日止年度，本集團的非中國業務虧損乃由於(i)股份支付薪酬費用分別為人民幣1,538.3百萬元及人民幣2,425.2百萬元，(ii)廣告及流量資源攤銷以及騰訊提供的其他營銷及雲服務的消費分別為人民幣10.4百萬元及零，及(iii)理財產品投資收益分別為人民幣502.4百萬元及人民幣192.4百萬元。

18. 稅項 (續)

截至2021年及2022年12月31日止年度適用於本集團業務的所得稅費用(收益)，與就稅前收益採用中國法定所得稅稅率25%計算的金額不同，原因如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
法定所得稅稅率	25.0%	25.0%
優惠待遇的稅收影響	(12.4)%	(39.5)%
免稅實體的稅收影響	34.0%	253.4%
對不同稅務司法權區稅率的影響	2.1%	33.0%
永久性差異的稅收影響	49.7%	151.9%
研發抵扣及其他的稅收影響	(21.2)%	(58.0)%
估值準備變動	68.8%	212.2%
實際稅率	146.0%	578.0%

截至2021年及2022年12月31日止年度實際稅率變動乃由於免稅非中國業務產生的虧損、長期股本投資減值產生永久性差額的稅務影響、及計提的估值準備增加以抵銷遞延稅項資產(原因是遞延稅項資產金額將很有可能不會變現)。

18. 稅項 (續)

下表載列與中國業務相關的免稅期的影響：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計，每股數據除外)	
免稅期影響	141,554	115,521
每股基本淨利潤影響	0.04	0.03
每股稀釋淨利潤影響	0.04	0.03
每股基本淨收益(虧損)的分母－流通在外加權平均普通股	3,549,122	3,569,179
每股稀釋淨收益(虧損)的分母－流通在外加權平均普通股	3,549,122	3,569,179

遞延稅項資產及負債

截至2021年及2022年12月31日，產生遞延所得稅資產及負債的暫時性差額的稅收影響如下：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
遞延稅項資產		
結轉營業虧損淨額	2,210,114	2,788,131
資產減值	730,959	688,855
遞延租賃成本	116,862	48,290
未實現利潤	330,808	184,837
預提費用	556,900	417,462
其他	42,186	81,420
減：估值準備	(2,892,268)	(3,310,975)
遞延稅項資產，扣除估值準備	1,095,561	898,020
遞延稅項負債		
若干投資的公允價值變動	(40,556)	(45,559)
無形資產	(14,419)	(343,200)
遞延收入	(3,767)	(3,489)
遞延稅項負債總額	(58,742)	(392,248)

18. 稅項 (續)

遞延稅項資產及負債 (續)

截至2021年及2022年12月31日止年度的估值準備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
於年初的結餘	(2,178,650)	(2,892,268)
估值準備變動	(713,618)	(418,707)
於年末的結餘	(2,892,268)	(3,310,975)

當本集團認為遞延稅項資產在未來極有可能不會被動用時，將對遞延稅項資產計提估值準備。本集團考慮正面及負面證據，以確定是否部分或所有遞延稅項資產都很可能變現。評估過程需考慮性質、近期虧損的頻率及嚴重程度、未來盈利能力預測等其他事項。該等假設涉及重要判斷，其中對未來應納稅所得額的預測結果應與本集團用於管理相關業務所作出的計劃及估計保持一致。在計算遞延稅項資產時，將應用法定所得稅稅率25%或適用優惠所得稅稅率。

截至2021年及2022年12月31日，本集團結轉營業虧損淨額分別約人民幣8,925.6百萬元及人民幣11,545.8百萬元，該等虧損來自本集團於中國成立的若干附屬公司、可變利益實體及可變利益實體的附屬公司。截至2021年及2022年12月31日，結轉營業虧損淨額產生的遞延稅項資產分別為人民幣2,210.1百萬元及人民幣2,788.1百萬元，其中，由於遞延稅項資產金額被視為很可能無法變現，遞延稅項資產人民幣2,153.5百萬元及人民幣2,702.6百萬元分別由估值準備抵銷。考慮到相關實體未來的應納稅所得額，截至2021年及2022年12月31日，結轉營業虧損淨額分別產生的餘下遞延稅項資產(扣除估值準備)人民幣56.6百萬元及人民幣85.5百萬元預期於到期前使用。截至2022年12月31日，結轉營業虧損淨額人民幣11,545.8百萬元將分別於截至2023年至2027年12月31日止年度到期(如未使用)。

18. 稅項 (續)

遞延稅項資產及負債 (續)

本集團擬無限期地將於中國的可變利益實體及可變利益實體的附屬公司的所有未分配利潤進行再投資，且並無計劃讓任何中國附屬公司分派任何股息；因此，於可預見的未來，預期不會產生預扣稅。因此，截至2021年及2022年12月31日，可變利益實體及可變利益實體的附屬公司的未分配利潤不計提所得稅。儘管截至2022年12月31日本集團的若干中國附屬公司已產生累計利潤，彼等於過往並未派付任何股息且目前亦無計劃派付任何股息。該等中國附屬公司計劃將其利潤再投資於中國業務。

本集團不擬讓其任何中國附屬公司或可變利益實體向其直接海外母公司分派該等附屬公司或可變利益實體的任何未分配利潤，而擬將該等利潤由該等附屬公司及可變利益實體永久性再投資於其中國業務。截至2022年12月31日，中國附屬公司及可變利益實體不產生預扣稅的未分配利潤總數為人民幣22,400百萬元，而未確認稅項負債為人民幣2,240百萬元。

未分派股息的預扣稅

新企業所得稅法亦規定，根據境外國家或地區的法律成立，但「實際管理機構」位於中國的企業，將就中國稅務目的被視為居民企業，因此須就全球收入按25%的稅率繳納中國所得稅。企業所得稅法實施條例僅將「實際管理機構」的位置定義為「對非中國公司的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構所在地」。根據相關事實及情況的審查，本集團認為其在中國境外的業務不大可能就中國稅務目的被視為居民企業。

如可變利益實體的中國境外直接控股公司被視為在中國境內並無設立機構、場所的非居民企業，或收取的股息與該直接控股公司在中國境內設立的機構、場所無關，新企業所得稅法亦就可變利益實體向直接有關控股公司分派的股息徵收10%的預扣所得稅，除非該直接控股公司註冊成立所在的司法權區已與中國簽訂稅收協定，規定了不同的預扣安排。根據於2006年8月《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，中國可變利益實體向其香港直接控股公司支付的股息將按不超過5%的稅率繳納預扣稅（如外國投資者直接擁有該可變利益實體至少25%的股份）。本集團並無就其在中國的外商投資企業的留存收益錄得任何股息預扣稅，原因是本集團擬將中國的所有利潤再投資於進一步擴大在中國業務，且可變利益實體無意就留存收益向其直接境外控股公司宣派股息。

19. 股份支付薪酬

就本公司授出的以股份為基礎的獎勵確認的薪酬費用如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
計入：		
營業成本	406,131	356,844
銷售和市場費用	110,446	121,396
一般及行政費用	595,732	1,659,755
研發費用	425,978	287,254
總計	1,538,287	2,425,249
與購股權相關的股份支付薪酬(a)	1,504,025	970,551
與受限制股份單位相關的股份支付薪酬(b)	34,262	361,071
與受限制股份相關的股份支付薪酬(c)	–	1,093,627
總計	1,538,287	2,425,249

並無就股份支付薪酬費用於合併綜合收益(虧損)表確認所得稅收益，及於截至2021年及2022年12月31日止年度，本集團並無將股份支付薪酬費用資本化為任何資產的部分成本。

(a) 與購股權相關的股份支付薪酬

2018年購股權計劃

於2018年8月20日，本公司採納「首次公開發售前購股權計劃」(「2018年購股權計劃」)，此計劃為權益結算的股份支付薪酬計劃，旨在向為本集團做出貢獻或將做出貢獻的本集團僱員、董事及顧問提供獎勵及回報。於2018年12月28日，根據2018年購股權計劃可能發行的股份最高數目應為350,225,435股本公司A類普通股。根據2018年購股權計劃授出的購股權的合約期限自規定的歸屬日期起為期10年，一般計劃於1至5年的連續服務期間歸屬。

19. 股份支付薪酬(續)

(a) 與購股權相關的股份支付薪酬(續)

2018年購股權計劃(續)

根據2018年購股權計劃，授予本集團僱員的購股權僅在本公司首次公開發售發生後可行使。

根據2018年購股權計劃，截至2022年12月31日止年度，本公司進一步授出4,073,400份每股行使價0.00002美元的購股權，其合約期限自規定的歸屬開始日期起為期10年，及根據每份購股權協議，一般計劃於連續服務1至5年內歸屬。

下表概述本公司根據2018年購股權計劃轉換為本公司普通股數目的購股權活動：

	尚未行使 購股權的數目	加權平均 行使價 美元	加權平均 剩餘合約期限 按年計	內在總值 千美元
截至2020年12月31日尚未行使	138,381,390	0.00002	8.29	2,838,661
已授出	20,341,532	0.00002		
已行使	(57,076,970)	0.00002		
已沒收	(8,913,268)	0.00002		
截至2021年12月31日尚未行使	92,732,684	0.00002	8.11	621,926
截至2021年12月31日尚未行使	92,732,684	0.00002	8.11	621,926
已授出	4,073,400	0.00002		
已行使	(24,383,373)	0.00002		
已沒收或註銷或失效	(12,600,293)	0.00002		
截至2022年12月31日尚未行使	59,822,418	0.00002	7.30	278,373
截至2021年12月31日已歸屬及可行使	10,816,028	0.00002	6.96	72,539
截至2022年12月31日已歸屬及可行使	8,393,147	0.00002	6.56	39,056

於截至2021年及2022年12月31日止年度，根據2018年北京鏈家計劃及2018年購股權計劃授出的購股權加權平均授予日期公允價值分別為15.65美元及5.77美元，使用二項式期權定價模型計算。截至2021年及2022年12月31日止年度，已行使購股權的內在總值分別為788百萬美元及129百萬美元。截至2021年及2022年12月31日止年度，就購股權確認的股份支付薪酬費用總額分別為人民幣1,504.0百萬元及人民幣970.6百萬元。

19. 股份支付薪酬(續)

(a) 與購股權相關的股份支付薪酬(續)

2018年購股權計劃(續)

截至2021年及2022年12月31日止年度，根據2018年購股權計劃下本公司股份獎勵授出的每股購股權的公允價值於各自授予日期使用二項式期權定價模型並基於下表中的假設(或其範圍)進行估算：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
行使價(美元)	0.00002美元	0.00002美元
普通股公允價值(美元)	5.51~22.33	3.72 ~ 6.31
預期波幅	51.0%~52.2%	48.8% ~ 52.6%
預期期限(按年計)	10	10
預期股息收益率	0%	0%
無風險利率	1.9%~2.3%	2.3% ~ 4.2%

無風險利率根據美國主權債券於購股權估值日的收益率曲線估算。授予日期以及每個購股權估值日的預期波幅採用年化的可比公司每日股價回報率的標準偏差估算，其時間跨度接近購股權期限的預期到期日。本集團預計在可預見的未來不會派付任何股息。預期期限為購股權的合約期限。

截至2022年12月31日，與授予本集團僱員購股權相關的未確認薪酬費用人民幣1,604.1百萬元預期將於2.1年的加權平均期間內確認，並可能因未來沒收變動進行調整

(b) 與受限制股份單位有關的股份支付薪酬

2020年股份激勵計劃

於2020年7月，本公司採納2020年全球股份激勵計劃(「2020年股份激勵計劃」)，據此，根據2020年股份激勵計劃下所有獎勵(「獎勵池」)本公司初始可供發行股份的最高數目將為80,000,000股，加本公司於本計劃10年期內(自2021年1月1日開始的財政年度起計)各財政年度首日的年度增加額，金額等於以下的較小值：(i)緊接上一財政年度最後一日已發行及流通在外股份總數的1.0%，及(ii)董事會可能釐定的該股份數目。若發生任何股份分紅、細分、重新分類、資本重組、拆分、反向拆分、合併、綜合或類似交易，則獎勵池的規模應予以公平調整。

19. 股份支付薪酬(續)

(b) 與受限制股份單位有關的股份支付薪酬(續)

2020年股份激勵計劃(續)

於2022年4月，本公司採納經修訂2020年全球股份激勵計劃(「經修訂2020年股份激勵計劃」)，據此，上市後，根據經修訂2020年計劃下所有獎勵可供發行每股面值0.00002美元的A類普通股的最高總數為253,246,913股。

根據經修訂2020年股份激勵計劃，截至2022年12月31日止年度，本集團僱員已獲授44,012,712個受限制股份單位，該等受限制股份單位一般計劃於1至5年的連續服務期內歸屬。

下表概述根據2020年股份激勵計劃本公司受限制股份單位的活動：

	未行使 受限制股份 單位數目	加權平均 授予日期 公允價值 美元
截至2020年12月31日尚未行使	—	—
已授出	2,525,730	11.85
已歸屬	—	—
已沒收	(83,607)	15.89
截至2021年12月31日尚未行使	2,442,123	11.72
截至2021年12月31日尚未行使	2,442,123	11.72
已授出	44,012,712	5.90
已歸屬	(576,720)	7.89
已沒收或註銷	(4,375,617)	7.05
截至2022年12月31日尚未行使	41,502,498	6.08

截至2021年及2022年12月31日止年度，就受限制股份單位確認的股份支付薪酬費用總額為人民幣34.3百萬元及人民幣361.1百萬元。

截至2022年12月31日，與授予本集團僱員受限制股份單位相關的未確認薪酬費用人民幣1,249.6百萬元預期將於3.3年的加權平均期間內確認，並可能因未來沒收變動進行調整。

截至2021年及2022年12月31日止年度，受限制股份單位歸屬的股份公允價值總額為零及人民幣29.6百萬元。

19. 股份支付薪酬(續)

(c) 與受限制股份有關的股份支付薪酬

2022年股份激勵計劃

於2022年5月，本公司採納2022年全球股份激勵計劃(「2022年股份激勵計劃」)，據此，根據2022年股份激勵計劃下所有獎勵(「獎勵池」)本公司可供發行股份的最高數目將為125,692,439股。

根據2022年股份激勵計劃，於2022年5月5日，本公司主席兼首席執行官彭永東先生及本公司執行董事單一剛先生分別獲授71,824,250股及53,868,189股受限制A類普通股。該等受限制股份不可轉讓，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2022年5月5日起五年內全部取消，惟須經董事會薪酬委員會決議批准。受限制股份通過兩份協議授出，根據各份受限制股份協議，歸屬時間表如下：

- 對受限制股份轉讓及分配股息權限制的50%分別於規定的歸屬開始日期的第一、第二週年取消；
- 對受限制股份轉讓及分配股息權限制的三分之一分別於規定的歸屬開始日期的第三、第四及第五週年取消。

聖都家裝收購事項

根據本集團、聖都家裝及聖都家裝原有股東簽訂的經修訂收購協議，於2022年4月20日，本公司向聖都家裝原有股東發行44,315,854股受限制A類普通股以收購聖都家裝51%的股權。有關受限制股份在限制期內不得轉讓、銷售、質押或以其他方式處置。對受限制股份的30%、30%及40%分別於規定的歸屬開始日期的第一、第二及第三週年取消限制。

下表概述根據2022年股份激勵計劃及聖都家裝收購事項本公司受限制股份的活動：

	流通在外 受限制 股份數目	加權平均 授予日期 公允價值 美元
截至2021年12月31日流通在外	—	—
已授出	170,008,293	4.38
已歸屬	—	—
已沒收	—	—
截至2022年12月31日流通在外	170,008,293	4.38

19. 股份支付薪酬(續)

(c) 與受限制股份有關的股份支付薪酬(續)

聖都家裝收購事項(續)

截至2022年12月31日止年度，就限制性股份確認的股份支付薪酬費用總額為人民幣1,093.6百萬元。

截至2022年12月31日，與授予本集團僱員受限制股份相關的未確認薪酬費用人民幣3,763.3百萬元預期將於3.0年的加權平均期間內確認，並可能因未來沒收變動進行調整。

20. 普通股

於2020年8月，本公司於紐約證券交易所(「紐交所」)完成其首次公開發售。扣除79.2百萬美元的包銷佣金等相關發售費用後，本公司收取所得款項淨額總額約2,358.8百萬美元。

於2020年11月，本公司於紐交所完成隨後公開發售。扣除38.5百萬美元的包銷佣金及相關發售費用後，本公司收取所得款項淨額總額約2,322.6百萬美元。

於2021年11月8日，本公司召開特別股東大會。組織章程大綱及細則獲修訂，其中B類普通股應僅由創始人和彭永東先生及單一剛先生(「聯合創始人」)、及直系親屬、為聯合創始人及／或任何直系親屬的利益持有的任何信託、以及由聯合創始人及／或任何直系親屬最終控制的任何法團、合夥企業或任何其他實體(統稱「聯合創始人聯屬方」)持有。而股東批准由Ever Orient International Limited持有、本公司主席兼首席執行官彭永東先生實益擁有的110,116,275股A類普通股及由Clover Rich Limited持有、本公司執行董事單一剛先生實益擁有的47,777,775股A類普通股按1:1的基準重新指派並重新分類為B類普通股。有關B類普通股在所有方面與本公司法定股本中所有其他現有B類普通股享有同等權益，且該等重新指派股份隨附的權利、優先權、特權及限制應相應變更(「股份重新指派」)。緊接上述決議案生效前，Propitious Global Holdings Limited將其157,894,050股B類普通股按1:1的基準轉換為A類普通股。Propitious Global Holdings Limited為本公司的主要股東，由Z&Z Trust最終控制，其受益人為於2021年5月逝世的左暉先生的直系親屬。

20. 普通股(續)

於2022年3月31日，本集團管理層、聖都家裝及聖都家裝售股股東同意訂立經修訂股份購買協議，據此本集團同意向聖都家裝售股股東發行44,315,854股受限制A類普通股作為收購聖都家裝的部分對價。受限制股份於2022年4月20日發行，限制期為三年。截至2022年12月31日，並無對股份的限制被取消。

於2022年5月5日，本集團根據本公司的2022年全球股份激勵計劃向彭永東先生及單一剛先生發行71,824,250股及53,868,189股受限制A類普通股。有關限制將以每年取消部分限制的方式於自2022年5月5日起五年內全部取消，惟須經董事會薪酬委員會決議批准。截至2022年12月31日，並無對股份的限制被取消。

於2022年5月11日，Propitious Global Holdings Limited將其727,407,230股B類普通股按1:1的基準轉為A類普通股。Propitious Global Holdings Limited為本公司的主要股東，由Z&Z Trust最終控制。

於2022年5月，本公司董事會授權一項股份回購計劃，據此本公司可以在12個月內在公開市場上以現行市場價格通過私人磋商交易、大宗交易和／或通過其他法律允許的方式回購最多10億美元的美國存託股份及／或A類普通股，具體取決於市場情況和適用的規則和法規，且須獲股東一般授權。於2022年8月12日，於股東週年大會上自股東取得一般授權。截至2022年12月31日及截至該日止年度，本公司於公開市場按現行市價回購41,707,914股A類普通股，該等股份分類為庫存股。收購支付總對價為187.3百萬美元(人民幣1,319.8百萬元)。於2022年12月8日，本公司已註銷35,246,628股每股面值0.00002美元的A類普通股，該等股份於2022年9月至10月期間回購。

於2022年8月12日，股東於股東週年大會上批准修訂組織章程大綱及細則，據此，本公司法定股本500,000美元分為25,000,000,000股股份，包括(i) 24,114,698,720股每股面值0.00002美元的A類普通股及(ii) 885,301,280股每股面值0.00002美元的B類普通股。

20. 普通股(續)

於2022年12月8日，由Ever Orient International Limited持有並由本公司董事會主席兼首席執行官彭永東先生實益擁有的1,023,202股B類普通股，以及由Clover Rich Limited持有並由本公司執行董事單一剛先生實益擁有的443,952股A類普通股，均轉換為A類普通股。

截至2020年12月31日止年度，本公司因提前行使購股權向本公司控制的僱員信託發行60,852,775股A類普通股，其中43,687,673股股份已於截至2022年12月31日由僱員行使。

截至2021年及2022年12月31日止年度，本公司向存託銀行發行38,944,380股及31,999,998股A類普通股，用於未來行使僱員的購股權，其中38,349,390股股份已由僱員於截至2022年12月31日行使。

除換股權及投票權外，A類普通股及B類普通股持有人擁有相同權利。B類普通股應僅由彭永東先生及單一剛先生(各為一名「聯合創始人」)或由聯合創始人全資擁有及全資控制的董事控股工具(定義見現時生效的組織章程大綱及細則)持有。B類普通股可在任何時候由其持有人轉換為相同數量的A類普通股，而A類普通股在任何情況下均不得轉換為B類普通股。在遵守香港上市規則或其他適用法律法規的情況下，每股B類普通股須在發生以下任何情況時自動轉換為一股A類普通股：(i)該B類普通股持有人身故、不再擔任董事或為由聯合創始人全資所有或完全控制的董事控股工具，或被香港聯交所認為無能力履行董事職責或不再符合香港上市規則所載的關於董事的規定；(ii)該B類普通股的實益擁有權或經濟利益轉讓予另一人，或該B類普通股所附投票權的管控轉讓予另一人，但不包括：(a)授予在該等股份上創設的留置權、質押、押記或其他產權負擔，若不導致該等股份的所有權或實益擁有權或其所附帶投票權被轉讓，直至該等股份因該等留置權、質押、押記或其他產權負擔被強制執行而被轉讓和(b)聯合創始人將該等股份所有權轉讓給其全資所有並完全控制的董事控股工具，或聯合創始人全資所有並完全控制的董事控股工具將該等股份所有權轉讓給控股及控制該工具的該聯合創始人或該聯合創始人全資所有並完全控制的另一董事控股工具；及(iii)持有該等B類普通股的董事控股工具不再符合以下原則：受益人所持的不同投票權股份，在股份的實益擁有權或經濟利益轉讓予另一人，或股份所附投票權的管控轉讓予另一人後，該等股份所附帶的不同投票權即必須終止。倘B類普通股持有人向聯合創始人或聯合創始人聯屬方以外的任何人士出售、轉移、轉讓或處置任何B類普通股，或倘任何B類普通股的最終實益所有權的控制權變更為聯合創始人或聯合創始人聯屬方以外的任何人士，該B類普通股應自動並立即轉換為一股A類普通股。就所有在本公司任何股東大會上提交股東表決的事項，A類普通股及B類普通股的持有人應始終作為同一類別進行表決。就所有在本公司股東大會上表決的事項，每股A類普通股有一票投票權。而就所有在本公司股東大會上表決的事項，每股B類普通股有十票投票權。

21. 公允價值計量

下表載列截至2021年及2022年12月31日，按公允價值層級劃分的以經常性公允價值計量的金融工具的分類：

	2021年 12月31日 人民幣	報告日期使用的公允價值計量		
		相同資產在 活躍市場上 的報價 (第1層級) 人民幣	重大其他 可觀察 輸入數據 (第2層級) 人民幣	重大其他 不可觀察 輸入數據 (第3層級) 人民幣
(以千計)				
資產				
<u>披露公允價值</u>				
銀行定期存款(三個月內到期)(i)	592,752	—	592,752	—
短期投資(iii)				
短期定期存款	9,938,676	—	9,938,676	—
長期投資(ii)				
長期定期存款	946,096	—	946,096	—
持有至到期債務投資	134,120	—	134,120	—
<u>經常性計量公允價值</u>				
短期投資(iii)				
理財產品	19,331,959	—	17,042,313	2,289,646
衍生工具	132,026	—	132,026	—
長期投資(ii)				
使用資產淨值實務簡化法不易 釐定公允價值之權益投資(iv)				
上市股本證券	126,380	153,779	—	—
非上市股本證券	153,779	—	—	246,007
理財產品	246,007	—	2,742,645	3,269,701
公允價值選擇權下的應收貸款	68,190	—	—	68,190
可供出售債務投資	7,813,655	—	7,813,655	—
總計	45,495,986	153,779	39,342,283	5,873,544

合併財務報表附註

21. 公允價值計量 (續)

	報告日期使用的公允價值計量			
	2022年 12月31日 人民幣	相同資產在 活躍市場上 的報價 (第1層級) 人民幣	重大其他 可觀察 輸入數據 (第2層級) 人民幣	重大其他 不可觀察 輸入數據 (第3層級) 人民幣
(以千計)				
資產				
<u>披露公允價值</u>				
短期投資 (iii)				
短期定期存款	3,911,410	—	3,911,410	—
持有至到期債務投資	3,571,060	—	3,571,060	—
長期投資 (ii)				
長期定期存款	11,064,516	—	11,064,516	—
持有至到期債務投資	138,485	—	138,485	—
<u>經常性計量公允價值</u>				
短期投資 (iii)				
上市股本證券	70,415	70,415	—	—
理財產品	26,491,683	—	23,492,290	2,999,393
可供出售債務投資	1,380,668	—	1,380,668	—
長期投資 (ii)				
使用資產淨值實務簡化法不易 釐定公允價值之權益投資 (iv)	91,005			
上市股本證券	37,134	37,134	—	—
非上市股本證券	84,672	—	—	84,672
理財產品	938,000	—	900,500	37,500
公允價值選擇權下的應收貸款	3,883	—	—	3,883
可供出售債務投資	5,126,289	—	5,126,289	—
總計	52,909,220	107,549	49,585,218	3,125,448

(i) 計入本公司合併資產負債表現金及現金等價物；

(ii) 計入本公司合併資產負債表長期投資；

(iii) 計入本公司合併資產負債表短期投資；

(iv) 投資乃使用資產淨值(作為實務簡化法)以公允價值計量。該等投資未按公允價值層級進行分類。本表所列公允價值金額旨在使公允價值層級與合併資產負債表中所列金額進行對賬。

21. 公允價值計量(續)

下表概述與短期理財產品公允價值相關的活動：

	金額 人民幣 (以千計)
截至2020年12月31日的短期理財產品的公允價值(第3層級)	-
轉撥自長期投資	2,289,646
截至2021年12月31日的短期理財產品的公允價值(第3層級)	2,289,646
轉撥自長期投資	3,317,493
公允價值變動(i)	(1,077)
匯兌調整	197,924
出售	(2,804,593)
截至2022年12月31日的短期理財產品的公允價值(第3層級)	2,999,393

(i) 於合併綜合收益(虧損)表確認為「投資公允價值變動淨額」。

下表概述與非上市股本證券公允價值相關的活動：

	金額 人民幣 (以千計)
截至2020年12月31日的非上市股本證券的公允價值(第3層級)	238,294
公允價值變動(i)	(10,828)
已作投資	18,541
截至2021年12月31日的非上市股本證券的公允價值(第3層級)	246,007
公允價值變動(i)	(159,264)
已收股息	(412)
已作投資	9,472
出售	(11,131)
截至2022年12月31日的非上市股本證券的公允價值(第3層級)	84,672

(i) 於合併綜合收益(虧損)表確認為「投資公允價值變動淨額」。

合併財務報表附註

21. 公允價值計量(續)

下表概述與長期理財產品公允價值相關的活動：

	金額 人民幣 (以千計)
截至2020年12月31日的長期理財產品的公允價值(第3層級)	657,550
初始購買的公允價值	4,931,964
公允價值變動(i)	147,422
已收股息	(52,059)
匯兌調整	(125,530)
轉撥至短期投資	(2,289,646)
截至2021年12月31日的長期理財產品的公允價值(第3層級)	3,269,701
初始購買的公允價值	37,500
公允價值變動(i)	(84,512)
匯兌調整	132,304
轉撥至短期投資	(3,317,493)
截至2022年12月31日的長期理財產品的公允價值(第3層級)	37,500

(i) 於合併綜合收益(虧損)表確認為「投資公允價值變動淨額」。

下表概述與公允價值選擇權下的應收貸款的公允價值相關的活動：

	金額 人民幣 (以千計)
截至2020年12月31日的公允價值選擇權下的應收貸款的公允價值(第3層級)	41,519
初始購買的公允價值	35,534
公允價值變動(i)	(8,863)
截至2021年12月31日的公允價值選擇權下的應收貸款的公允價值(第3層級)	68,190
收取現金	(24,869)
公允價值變動(i)	(39,438)
截至2022年12月31日的公允價值選擇權下的應收貸款的公允價值(第3層級)	3,883

(i) 於合併綜合收益(虧損)表確認為「投資公允價值變動淨額」。

21. 公允價值計量 (續)

經常性按公允價值計量的資產

如可取得市場報價，本集團使用市場報價釐定資產或負債的公允價值。如不可取得市場報價，本集團將使用估值法計量公允價值，在可能時使用現行市場基準或獨立來源的市場參數，如利率及匯率。下文描述了本集團用於計量本集團經常性按公允價值於合併資產負債表呈報的資產公允價值的估值法。

銀行定期存款。銀行定期存款根據現行市場利率進行估值，因此，本集團將使用該等輸入數據的估值法分類為第2層級。

公允價值選擇權下入賬的應收貸款。應收貸款的公允價值採用二項式模型等估值模型基於不可觀察輸入數據(包括無風險利率及預期波幅)進行估值(第3層級)。

上市股本證券。本集團使用相關證券在活躍市場上的報價對其上市股本證券進行估值，因此，本集團將使用該等輸入數據的估值法分類為第1層級。

非上市股本證券。投資對象的公允價值通過使用現金流折現法及上市公司比較法進行估值。就現金流折現法而言，主要考慮因素包括過往財務業績及包括未來增長率、加權平均資本成本估計在內的假設及實際稅率。上市公司比較法依靠可比公司公開可得到的市場數據及使用投資對象收入的相對估值倍數。本集團將使用該等輸入數據的估值法分類為第3層級。

理財產品。理財產品是商業銀行或資產管理公司發行的金融產品。就商業銀行發行的浮動利率投資而言，本集團使用替代定價來源及利用市場可觀察輸入值的模型以估計公允價值，且本集團將使用這些輸入數據的估值方法歸類為第2層級公允價值計量。就資產管理公司發行的金融產品而言，其公允價值按預期現金流量釐定，並使用不可觀察預期回報(例如就類似工具的交易商報價)進行折現，本集團將使用這些輸入數據的估值方法歸類為第3層級。

可供出售債務投資。可供出售債務投資是由銀行及其他金融機構發行的發行人可選擇贖回的債務工具或優先股，按公允價值計量。發行人可選擇贖回可供出售債務投資無合約到期日。本集團將使用該等輸入數據的估值法分類為第2層級公允價值計量。

21. 公允價值計量(續)

經常性按公允價值計量的資產(續)

持有至到期債務投資。持有至到期債務投資是由金融機構及私人公司發行的到期日超過一年的債務工具，且本集團有意向及有能力持有該等證券至到期。本集團按攤餘成本減信用損失準備對長期持有至到期債務證券進行核算。本集團使用較不活躍市場上的報價釐定債務證券的公允價值，因此本集團將無抵押優先票據分類為公允價值層級中的第2層級。

衍生工具。衍生工具主要為商業銀行發行的與遠期匯率掛鈎的金融產品。公允價值由商業銀行採用替代定價來源及利用市場可觀察輸入數據的模型提供，因此本集團將使用該等輸入數據的估值法分類為第2層級。

對於歸類於公允價值層級第3層級的經常性公允價值計量，該等重大不可觀察輸入數據變化為不同金額可能導致於報告日期的公允價值計量顯著升高或降低。

非經常性按公允價值計量的資產

公允價值不易釐定的投資。就公允價值不易釐定的投資而言，當已識別可觀察的價格變動或已確認減值支出時，本集團按公允價值計量彼等。所披露本集團私人投資的公允價值乃根據使用市場利率折現曲線的折現現金流量模型或直接根據市場類似交易價格予以釐定。本集團將使用類似可識別交易價格的該等投資所採用的估值法分類為第2層級公允價值計量。

就公允價值不易於確定的權益投資，本集團亦於確認減值費用時按非經常性基準以公允價值計量該等股權投資。截至2021年及2022年12月31日，減值支出產生時，若干投資乃使用重大不可觀察輸入數據(第3層級)計量且自彼等各自的賬面值撇減至公允價值，其中考慮投資對象公司的發展階段、業務計劃、財務狀況、資金充足性及經營表現，減值支出於截至該日止年度的盈利中確認。

21. 公允價值計量(續)

非經常性按公允價值計量的資產(續)

私人投資的公允價值乃根據基於不可觀察輸入數據(包括市場利率的折現曲線)的折現現金流量模型予以估值,或根據基於不可觀察輸入數據(包括可比公司及倍數的選擇以及估計缺乏市場流通性折讓)的市場法予以估值。截至2021年及2022年12月31日止年度,權益法投資錄得的減值分別為人民幣2.9百萬元及零。截至2021年及2022年12月31日止年度,公允價值不易釐定的投資錄得的減值分別為人民幣183.8百萬元及人民幣591.9百萬元。

非金融資產。本集團的非金融資產(例如無形資產、商譽以及物業、廠房及設備)僅當釐定為減值時方會按公允價值計量。

當任何事件或情況出現變化而表明有關資產的賬面值可能不可收回時,本集團將對長期資產及若干可識別無形資產(商譽除外)進行減值。釐定可收回性乃基於對來自資產使用及其最終處置之未折現未來現金流量的估計作出。該等資產的減值損失根據使用現金流折現法的減值測試予以確認。截至2021年及2022年12月31日止年度,根據管理層的評估,就無形資產及長期資產確認的減值分別為人民幣14.3百萬元及人民幣6.3百萬元。

本集團設有政策,於每年12月31日及年度測試之間(當出現觸發事件時),在報告單位層面進行商譽減值測試。當在報告單位層面進行量化減值測試時,本集團考慮諸多因素,包括但不限於預期未來現金流量、增長率、折現率及業內公開買賣公司的可比倍數。截至2021年及2022年12月31日止年度,根據管理層的評估,就商譽確認的減值分別為人民幣732.4百萬元及人民幣141.8百萬元。報告單位的公允價值乃使用第3層級輸入數據予以釐定。

22. 業務合併

本集團就其業務合併採用收購會計法入賬，該法要求將收購成本分配至本集團根據其估計公允價值收購的資產及負債，包括獨立可識別無形資產。本集團於釐定所收購資產及負債的公允價值時在獨立估值公司及管理層的類似資產及負債經驗的協助下作出估計及判斷。在進行購買價分攤時，本集團考慮該等已收購公司過往財務表現分析及未來表現估計。除了上述收購外，截至2021年及2022年12月31日止年度，並無其他重大收購。

聖都家裝收購事項

聖都家裝成立於2002年且總部設於杭州，是提供綜合性服務的中國家裝企業。

如附註11(ii)所討論，本集團與聖都家裝訂立最終協議，據此，本集團同意向聖都家裝現有股東收購聖都家裝全部股權，總對價（包括現金及受限制股份）上限為人民幣80億元，惟須遵守分步收購安排及監管批准等慣常交割條件。本集團分別於2021年12月及2022年1月以優先權收購聖都家裝6%及43%股權，現金對價分別為人民幣480百萬元及人民幣3,440百萬元。本集團採用替代計量法入賬該投資。倘若慣常交割條件獲達成，本集團將其收購聖都家裝剩餘股權的義務入賬為遠期合同，該合同被分類為資產或負債，並按公允價值計量，而公允價值變動以利潤呈報。

根據於2021年7月4日簽訂的最終協議原條款，本集團同意以總對價為人民幣4,080百萬元的受限制股份形式向聖都家裝售股股東收購聖都家裝剩餘51%股權。受限制股份將基於聖都家裝收購事項完成前30個連續交易日本公司美國存託股份的加權平均收市價以發行價結算。由於截至2022年3月31日止三個月期間本公司股價下跌，本集團管理層與聖都家裝重新磋商對價。於2022年3月31日，本集團管理層、聖都家裝及聖都家裝售股股東同意訂立經修訂股份購買協議，據此本集團將以向聖都家裝售股股東發行44,315,854股受限制A類普通股為對價收購聖都家裝剩餘51%股權。於修訂前後，發行予售股股東（為聖都家裝的主要僱員）的受限制股份於三年服務期內受限。換言之，倘售股股東於收購完成後三年內離開本公司，本集團有權無償購買售股股東持有的未歸屬受限制股份。因此，已發行受限制股份入賬列作合併後薪酬成本，但不包括在購買價格內。已授出受限制股份的公允價值總額為人民幣1,217百萬元，其中人民幣284百萬元於截至2022年12月31日止年度確認為股份支付薪酬費用。詳情請參閱附註19。

22. 業務合併(續)

聖都家裝收購事項(續)

於2022年4月20日，本集團向聖都家裝售股股東發行44,315,854股受限制A類普通股，並於2022年4月20日收購聖都家裝剩餘51%股權。因此，聖都家裝的全部股權由本集團收購。本集團於交易完成後開始合併其財務報表。於收購日期，本集團對收購聖都家裝49%股權的投資重新計量為公允價值人民幣2,489.2百萬元，對遠期重新計量為公允價值人民幣1,374.1百萬元，其乃根據現金流折現分析釐定。現金流折現所用的重大假設包括收入增長率及折現率。截至2022年12月31日止年度，人民幣57百萬元虧損計入合併綜合收益(虧損)表中的「投資公允價值變動淨額」。

該收購事項構成一項合併，使聖都家裝成為本公司全資附屬公司。聖都家裝的業務已添加至家裝家居分部。該收購事項使本集團能夠實現全產業鏈的戰略協同，並進一步增強本集團提供更好的家裝家居服務的能力，以滿足消費者不斷變化的需求。已發生的收購相關成本並不重大。

下表列示本集團自收購聖都家裝所收購可識別資產及所承擔負債的公允價值的釐定。公允價值估計基於對未來事件及不確定性的一系列複雜判斷，並在很大程度上依賴估計及假設。用於釐定分配給各類所收購資產及所承擔負債的估計公允價值以及資產壽命的判斷可能會對本公司的經營業績產生重大影響。

合併財務報表附註

22. 業務合併(續)

聖都家裝收購事項(續)

	金額
	人民幣
	(以千計)
現金及現金等價物	437,658
受限資金	2,106
短期投資	1,004,314
應收賬款及合同資產淨值	179,804
預付款項、應收款項及其他資產	404,196
物業、廠房及設備淨額	332,923
使用權資產	530,653
長期投資淨額	45,661
無形資產	1,050,523
遞延稅項資產	40,592
商譽	3,060,775
應付賬款	(551,299)
應付僱員薪酬及福利	(487,205)
應付所得稅	(16,388)
租賃負債流動部分	(83,115)
合同負債	(1,126,951)
預提費用及其他流動負債	(330,900)
租賃負債非流動部分	(359,763)
遞延稅項負債	(270,244)
總計	3,863,340
購買價總額包括：	
現金對價	3,920,000
遠期損失	(56,660)
總計	3,863,340

截至2022年12月31日止年度，支付現金對價人民幣3,362.3百萬元(扣除所得現金)，該金額計入用於收購業務的現金(扣除合併現金流量表中所得現金項目)。截至2021年12月31日止年度，已支付與該分步收購有關的現金對價人民幣120.0百萬元。

就聖都家裝交易而言，本公司錄得商譽人民幣3,060.8百萬元，主要歸因於預期的協同效應、擴大的市場機會及本公司認為將其業務與聖都家裝業務相結合將產生的其他預期效益。因收購所產生的增量商譽不可用於稅務抵扣。商譽已分配至家裝家居分部。

22. 業務合併(續)

聖都家裝收購事項(續)

計入本集團截至2022年12月31日止年度的合併綜合收益(虧損)表的聖都家裝收入總額及淨虧損分別為人民幣4,311.3百萬元及人民幣189.3百萬元。

所收購可識別無形資產的購買價分配如下：

	估計公允價值 人民幣 (以千計)	估計可使用年限 (年)
商標	1,049,500	10

商標公允價值乃使用多期超額收益法估算。釐定所收購商標無形資產的公允價值時作出重大判斷，其中涉及使用與收購業務的收入增長率及折現率有關的假設。折現率經考慮可比業務的資本成本及其他行業因素釐定。所收購商標按反映無形資產經濟利益消耗規律的直線法攤銷。

以下未經審計備考合併財務資料反映本集團及聖都家裝截至2022年12月31日止年度的綜合經營業績，猶如收購聖都家裝已於2021年1月1日進行，並計及收購會計調整。編製該等未經審計備考業績僅供比較用途，不擬說明假設收購於截至呈列年度初實際進行時的經營業績，亦不反映未來經營業績。

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣 (以千計)	2022年 人民幣
淨收入	85,025,298	61,845,478
淨利潤(虧損)	(713,891)	(1,569,819)

合併財務報表附註

22. 業務合併(續)

聖都家裝收購事項(續)

呈列年度的未經審計備考淨虧損包括各年度稅後可識別無形資產攤銷人民幣78.7百萬元。相關稅務影響乃採用各呈列年度聖都家裝的實際現行所得稅稅率釐定。

其他收購事項

截至2022年12月31日止年度，本集團亦於多個城市收購多家主要於中國經營存量房業務及新房業務的小型房產代理公司及收購一家家裝公司。所有該等收購事項個別及整體並不重大。

23. 分部資料

(a) 分部闡述

本集團組織架構基於主要經營決策者用以評估、觀察及經營其業務運營的多項因素，包括但不限於客戶群、服務及技術的同質性。本集團的經營分部乃基於此組織架構及由本集團主要經營決策者審閱以評估經營分部業績的資料。

由於收購聖都家裝(於2022年4月20日完成)，本集團更新其內部組織架構，形成四個分部，即存量房業務、新房業務、家裝家居以及新興業務及其他。於2022年第二季度，本集團更新了提供予主要經營決策者的財務指標。

該等分部報告變動與本集團主要經營決策者目前收取及使用財務資料分配資源及評估報告分部業績的方式一致。該等分部呈列方式變動並不影響合併資產負債表、合併綜合收益(虧損)表或合併現金流量表。本集團追溯修訂過往期間分部資料以符合本期呈列方式。

23. 分部資料(續)

(a) 分部闡述(續)

本集團當前於四個分部經營其業務：存量房業務、新房業務、家裝家居以及新興業務及其他。下文概要闡述本集團各可呈報分部的經營情況：

- (1) 存量房業務：存量房交易分部於存量房市場提供服務，包括i) 通過作為主經紀人或作為與主經紀人合作的參與經紀人為存量房屋銷售或租賃提供經紀服務；ii) 向在存量房市場提供經紀服務的貝殼平台上的經紀公司提供平台及特許經營服務；iii) 其他交易服務，如通過本集團交易中心的簽約及簽後服務。
- (2) 新房業務：新房交易業務分部於新房市場上提供新房業務。新房業務涉及向房地產開發商提供經紀服務以促進向購房者銷售房地產開發商開發的新房產。本集團與開發商的銷售公司簽訂新房業務合約並動員在平台註冊的所有經紀人達成該等合約。
- (3) 家裝家居：家裝家居業務分部提供一站式解決方案，讓消費者獲得全面的家裝家居服務，從室內設計、裝修、翻新、傢具、用品，到售後維護及維修。
- (4) 新興業務及其他：新興業務及其他包括租賃住房管理服務業務、金融服務業務及其他新拓展業務。

材料成本、分佣及薪酬成本包括與家裝家居服務有關的材料成本及向銷售專業人士或裝修工人(其為本集團僱員或承包商)支付的薪酬以及向與本集團簽訂渠道銷售經紀服務協議的經紀公司支付分成佣金。

存量房市場的分佣及薪酬成本主要支付予本集團僱員或承包商。新房市場的佣金及薪酬成本主要支付予與本集團簽訂渠道銷售經紀服務協議的經紀公司。家裝家居市場的分佣及薪酬成本主要支付予裝修工人(其為本集團僱員或承包商)。家裝家居市場的材料成本主要根據相應的合同支付予供應商。

合併財務報表附註

23. 分部資料(續)

(b) 分部數據

下表呈列分部資料概要：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
淨收入：		
存量房業務	31,947,953	24,123,703
新房業務	46,472,378	28,650,374
家裝家居	197,452	5,046,627
新興業務及其他	2,134,656	2,848,075
總計	80,752,439	60,668,779
材料成本、分佣及薪酬成本：		
存量房業務	(20,123,501)	(14,510,838)
新房業務	(37,525,240)	(21,886,020)
家裝家居	(195,869)	(3,562,068)
新興業務及其他	(288,593)	(1,956,468)
總計	(58,133,203)	(41,915,394)
貢獻：		
存量房業務	11,824,452	9,612,865
新房業務	8,947,138	6,764,354
家裝家居	1,583	1,484,559
新興業務及其他	1,846,063	891,607
總計	22,619,236	18,753,385

由於本集團幾乎所有長期資產均位於中國及本集團幾乎所有可呈報分部的收入均來自中國(按地理位置向客戶提供服務及產品)，因此不呈列地理資料。

24. 每股淨收益(虧損)

每股基本淨收益(虧損)為報告期內流通在外每股普通股應佔淨收益(虧損)金額。每股稀釋淨收益(虧損)為報告期內流通在外每股普通股應佔淨收益(虧損)金額，經調整以包括可能稀釋的普通股的影響。加權平均計算的41,217,159份未歸屬購股權及31,140個未歸屬受限制股份單位不包括在截至2021年12月31日止年度的每股稀釋淨虧損的計算中，原因為其反稀釋效應。4,437,739個未歸屬受限制股份單位及24,445,441股未歸屬加權平均受限制股份不包括在截至2022年12月31日止年度的每股稀釋淨虧損的計算中，原因為其反稀釋效應。

下表載列於所示年度及期間每股基本及稀釋淨收益(虧損)的計算：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
	(人民幣千元， 股份及每股數據除外)	
分子：		
歸屬於貝殼控股有限公司的淨虧損	(524,129)	(1,386,074)
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨虧損	(524,129)	(1,386,074)
分母：		
每股基本淨收益(虧損)的分母－流通在外加權平均普通股	3,549,121,628	3,569,179,079
每股稀釋淨收益(虧損)的分母－流通在外加權平均普通股	3,549,121,628	3,569,179,079
普通股股東應佔每股淨虧損：		
－ 基本	(0.15)	(0.39)
－ 稀釋	(0.15)	(0.39)

25. 關聯方交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方或在財務及營運決策方面對另一方行使重大影響，則各方被視為關聯。倘各方均受共同控制，則各方亦被視為關聯。關聯方可為個人或企業實體。

截至2021年及2022年12月31日止年度，除另有披露者外，本集團有以下重大關聯方交易。

關聯方	與本集團的關係
Ziroom Inc.及其附屬公司(「自如」)	一家管理或經營政策受本公司董事重大影響的集團
願景明德(北京)控股集團有限公司及其附屬公司(「願景明德」)	一家管理或經營政策受本公司董事重大影響的集團
萬科鏈家(北京)裝飾有限公司(「萬鏈」)	本集團的一家聯屬公司
IFM Investments Limited(「IFM」)	本集團的一家聯屬公司
聖都家裝	本集團的一家聯屬公司
上海馨禾灣實業發展有限公司(「馨禾灣」)	本集團的一家聯屬公司
經紀公司	本集團有重大影響力的公司
騰訊	本集團的主要擁有人

自2021年12月10日起聖都家裝被視為本集團的關聯方。於2022年4月20日，本集團完成對聖都家裝的收購，聖都家裝成為本集團的合併附屬公司(附註23)。本集團與聖都家裝於2021年12月10日至2022年4月19日期間進行的交易作為關聯方交易披露。

萬鏈為本集團的一家聯屬公司。於2022年1月4日，本集團完成對萬鏈的收購，萬鏈成為本集團的全資附屬公司。本集團與萬鏈於2022年1月3日之前進行的交易作為關聯方交易披露。

25. 關聯方交易(續)

(i) 本集團與關聯方訂立以下交易：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
來自關聯方的收入		
向自如提供的線上營銷服務	104,888	90,262
向IFM提供的平台服務	69,717	65,258
向自如提供的經紀服務	53,150	34,197
向聖都家裝提供的經紀服務及其他服務	7,565	8,700
向願景明德提供的經紀服務	4,491	5,183
向騰訊提供的技術服務	1,608	745
向萬鏈提供的經紀服務、線上營銷服務及家裝服務	174,511	-
向經紀公司提供的委託支持服務	423,448	441,471
向經紀公司提供的平台及加盟服務	8,512	13,011
其他	-	5,376
總計	847,890	664,203

經紀服務指促成房產銷售或租賃的服務。一定比例的佣金於轉介客戶與上述關聯方所訂立合約完成後確認。

線上營銷服務主要指向上述關聯方提供的技術支持、營銷及推廣服務，以推廣其自身的服務及產品。

合併財務報表附註

25. 關聯方交易（續）

(i) 本集團與關聯方訂立以下交易：（續）

平台服務指本集團就使用本集團ACN及SaaS系統所收取的費用。加盟服務指本集團就使用本集團德佑品牌所收取的費用。

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
關聯方提供的服務		
騰訊的線上營銷及技術服務	193,866	159,564
願景明德的租賃及房屋管理服務	30,609	27,379
自如的服務	7,942	8,131
IFM的轉介服務	10,672	5,590
經紀公司的轉介服務	831,591	673,972
其他	1,322	2,717
總計	1,076,002	877,353

線上營銷服務主要指騰訊提供的雲端、營銷及推廣服務。

租賃服務主要包括願景明德的辦公室租賃，按公平市價收取。

關聯方提供的轉介服務主要指關聯方的客戶轉介。

自如的服務包括自如提供的轉介、清潔、維護、銷售及營銷服務。

25. 關聯方交易(續)

(i) 本集團與關聯方訂立以下交易：(續)

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
其他收入		
向馨禾灣提供的貸款的利息收入	–	4,301
向IFM提供的貸款的利息收入	2,209	(753)
向其他人士提供的貸款的利息收入	1,450	2,406
總計	3,659	5,954

(ii) 於2021年5月31日，本集團以現金對價總額人民幣700百萬元投資願景明創29.16%股權，享有一定的優先權。願景明創為願景明德的附屬公司。詳情請參閱附註11。

(iii) 截至2021年及2022年12月31日，本集團與關聯方的租賃結餘及交易如下：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
經營租賃		
願景明德的門店租賃	136,164	77,625
自如的行政辦公室租賃	51	72
經營租賃資產總額	136,215	77,697
願景明德的經營租賃負債，流動	8,213	4,284
自如的經營租賃負債，流動	51	26
願景明德的經營租賃負債，非流動	125,075	75,449
經營租賃負債總額	133,339	79,759

合併財務報表附註

25. 關聯方交易（續）

(iii) （續）

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	（以千計）	
關聯方的經營租賃成本		
願景明德的經營租賃成本	18,358	18,092
自如的經營租賃成本	100	175
經紀公司的經營租賃成本	49	-
總計	18,507	18,267

(iv) 截至2021年及2022年12月31日，本集團與關聯方的結餘如下：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	（以千計）	
應收關聯方款項及預付關聯方款項		
自如	349,375	345,212
IFM	7,799	7,400
願景明德	7,471	6,806
騰訊	175	2,258
萬鏈	209,087	-
聖都家裝	6,431	-
經紀公司	10,485	19,551
其他	519	24,729
總計	591,342	405,956
應付關聯方款項		
騰訊	35,269	34,723
自如	30,872	33,530
IFM	22,893	27,091
願景明德	8,569	6,983
萬鏈	143,804	-
聖都家裝	1,498	-
經紀公司	339,911	315,977
其他	1,262	7,381
總計	584,078	425,685

截至2022年12月31日，所有應收關聯方款項及預付關聯方款項以及應付關聯方款項均為貿易性質。

25. 關聯方交易(續)

(iv) (續)

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
應收關聯方貸款		
向IFM提供短期貸款	20,000	20,000
向其他人士提供短期貸款(a)	22,788	15,846
向馨禾灣提供長期貸款的即期部分(b)	—	14,617
向馨禾灣提供長期貸款(b)	—	17,934
向其他人士提供長期貸款(a)	—	5,000
總計	42,788	73,397

(a) 向其他人士提供的貸款結餘包括向實體(本集團投資且對經營該等實體的業務具有重大影響力)提供的貸款, 扣除信用損失準備。

(b) 於2022年1月, 本集團與馨禾灣訂立三年期的人民幣44.5百萬元的貸款協議, 年度固定借款利率為12%。本金及利息應分三十六期(每期金額相同)償還予本集團。截至2022年12月31日, 貸款的人民幣14.6百萬元於一年內到期; 餘下人民幣17.9百萬元分類為合併資產負債表中的長期應收關聯方貸款。

截至2022年12月31日, 所有應收關聯方貸款均為非貿易性質。就上文所述向關聯方提供的貸款而言, 本集團根據公平市場利率向關聯方收費, 而貸款產生的現金流量於合併現金流量表內的投資活動呈列。

(v) 於2022年9月5日, 本公司全資附屬公司貝殼找房(北京)科技有限公司與我們其中一名主要股東(即捐贈人)訂立一份捐贈協議(即捐贈協議)。根據捐贈協議, 捐贈人同意於三年內免費捐贈人民幣30百萬元為本集團運營的花橋學堂設立獎學金(即花橋獎學金)。本集團同意僅按捐贈人的指示, 代表其管理花橋獎學金。花橋獎學金僅用於資助花橋學堂優秀學生, 彼等將用花橋獎學金支付應付花橋學堂的學費。花橋獎學金應獨立管理入賬, 除非捐贈人指示, 其不得用於任何其他用途, 捐贈人負責監督捐贈資金的使用。截至2022年12月31日止年度, 捐贈人已向本集團指定銀行賬戶支付捐贈款人民幣10百萬元。

26. 承諾及或有事項

(a) 承諾

	截至2022年 12月31日 人民幣 (以千計)
經營租賃承諾(i)	386,310
投資承諾(ii)	141,765
購買物業及設備	4,512
購買服務	2,081
總計	534,668

	金額 人民幣 (以千計)
2023年	281,049
2024年	118,115
2025年	83,711
2026年	25,413
此後	26,380
總計	534,668

(i) 經營租賃承諾指本集團租賃場地的義務。

(ii) 投資承諾義務主要涉及若干安排項下的出資義務。

(b) 或有事項

本集團不時牽涉在日常業務過程中產生的索賠及法律訴訟。根據目前可得資料，管理層認為，任何未決事項的最終結果，無論就個別或整體而言，均不太可能對本集團的財務狀況、經營業績或現金流量產生重大不利影響。然而，訴訟本身具有不確定性，而本集團對該等事項的觀點或會在未來發生改變。

27. 法定儲備及受限資產淨值

根據在中國註冊成立實體適用的法律，本集團在中國的附屬公司須按稅後利潤提取不可分派盈餘公積。有關盈餘公積包括以下一項或多項：(i)一般盈餘公積，(ii)企業發展基金及(iii)僱員獎勵及福利基金。視乎若干累計限額，公司每年須按稅後利潤(每年底根據中國公認會計準則釐定)的10%提取一般盈餘公積，直至公積累計額達至公司註冊資本的50%時可不再提取，而其他公積金提取由各附屬公司酌情決定。有關盈餘公積僅用於企業發展以及僱員獎勵及福利等特定用途，不能作為現金股利分配。截至2021年及2022年12月31日止年度，本集團提取法定儲備分別為人民幣91.1百萬元及人民幣176.9百萬元。

此外，由於分配來自本集團中國附屬公司股本限制及該等實體的未保留累計虧損，截至2022年12月31日，分配本集團中國附屬公司資產淨值受限總金額為人民幣201億元。

本公司中國附屬公司向其位於中國境外的母公司轉讓現金受限於中國政府貨幣兌換管制。外幣供應短缺可能會暫時限制中國附屬公司及合併聯屬實體匯出足夠外幣以向本公司支付股息或其他款項或以其他方式償付其外幣計值債務的能力。

本公司根據美國證券交易委員會條例S-X規則4-08(e)(3)「財務報表一般附註」對合併附屬公司的受限資產淨值進行測試並認為本公司披露母公司財務報表乃為適用。

就僅向母公司呈列財務資料而言，本公司將其對附屬公司的投資按權益會計法入賬。該等投資在本公司獨立簡明資產負債表中呈列為「於附屬公司的投資」及「可變利益實體的資產淨值」，而附屬公司的利潤(虧損)呈列為「分佔附屬公司的利潤(虧損)」及「可變利益實體的利潤(虧損)」。根據美國公認會計準則擬備的財務報表中普遍載列的若干信息及腳注披露已作簡明、省略處理。

於2018年12月28日重組完成後，本公司成為本集團的母公司。以下披露資料呈列母公司截至2021年及2022年12月31日的財務狀況，截至2021年及2022年12月31日止年度的經營業績及截至2021年及2022年12月31日止年度的現金流量表。截至2021年及2022年12月31日，本公司並無重大資本及其他承諾、長期責任或擔保。

合併財務報表附註

27. 法定儲備及受限資產淨值(續)

母公司簡明資產負債表

	截至12月31日	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計， 股份及每股數據除外)	
資產		
流動資產：		
現金及現金等價物	55,235	12,818
短期投資	81,906	7,372,995
應收附屬公司及可變利益實體款項	1,997,867	1,226,906
預付款項、應收款項及其他資產	55,320	13,927
非流動資產：		
於附屬公司的投資	58,670,038	56,064,739
可變利益實體資產淨值	3,619,026	3,716,231
長期投資淨額	2,527,253	516,873
資產總額	67,006,645	68,924,489
負債		
流動負債		
預提費用及其他流動負債	32,669	4,129
負債總額	32,669	4,129
股東權益		
普通股(面值0.00002美元；已授權25,000,000,000股普通股， 包括24,114,698,720股A類普通股及885,301,280股B類普通股。 截至2021年及2022年12月31日已發行及流通在外A類普通股 分別為2,705,911,235股及3,601,547,279股；截至2021年及2022年 12月31日已發行及流通在外B類普通股分別為885,301,280股 及156,426,896股)	489	487
庫存股	-	(225,329)
資本公積	78,972,169	80,302,956
累計其他綜合虧損	(2,639,723)	(412,721)
累計虧絀	(9,358,959)	(10,745,033)
股東權益總額	66,973,976	68,920,360
負債及股東權益總額	67,006,645	68,924,489

27. 法定儲備及受限資產淨值(續)

簡明綜合收益(虧損)表

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
銷售和市場費用	(10,227)	-
一般及行政費用	(82,109)	(140,148)
研發費用	(57)	-
利息收入淨額	3,035	745
應佔附屬公司虧損	(696,144)	(1,436,950)
可變利益實體利潤(虧損)	(52,436)	97,036
投資公允價值變動計入收益淨額	183,991	4,770
匯兌虧損	(3,968)	(61,317)
其他收入淨額	133,786	149,790
所得稅費用前虧損	(524,129)	(1,386,074)
所得稅費用	-	-
淨虧損	(524,129)	(1,386,074)
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨虧損	(524,129)	(1,386,074)
淨虧損	(524,129)	(1,386,074)
其他綜合收益(虧損)		
外幣折算調整	(841,214)	2,602,071
可供出售投資的未變現收益(虧損)，扣除重新分類	35,578	(375,069)
綜合收益(虧損)總額	(1,329,765)	840,928
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的綜合收益(虧損)總額	(1,329,765)	840,928

合併財務報表附註

27. 法定儲備及受限資產淨值(續)

簡明現金流量表

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
經營活動所用現金淨額	(10,302)	(58,875)
投資活動所得(所用)現金淨額	(3,183,233)	1,348,740
融資活動所得(所用)現金淨額	7	(1,319,793)
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(12,822)	(12,489)
現金及現金等價物的減少淨額	(3,206,350)	(42,417)
年初現金及現金等價物	3,261,585	55,235
年末現金及現金等價物	55,235	12,818

28. 股息

本公司於截至2021年及2022年12月31日止年度並無宣派股息。

29. 董事薪酬

董事薪酬根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
袍金	-	-
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	5,857	8,374
績效獎金	17,767	30,510
股份支付薪酬費用(附註19)	430	811,809
退休金計劃供款	215	267
總計	24,269	850,960

截至2021年及2022年12月31日止年度，若干董事根據本公司的購股權計劃，就其對本集團的服務獲授購股權，有關進一步詳情載列於附註19。股份支付薪酬費用截至2021年及2022年12月31日止年度在合併綜合收益(虧損)表確認。

29. 董事薪酬(續)

於截至2021年及2022年12月31日止年度支付予董事的薪酬如下：

截至2021年12月31日止年度

	薪金、津貼		績效獎金	股份支付	退休金	薪酬總額
	袍金	及實物福利		薪酬費用	計劃供款	
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	(以千計)					
彭永東(附註(a))	-	1,500	6,900	-	78	8,478
單一剛(附註(b))	-	1,200	5,600	-	53	6,853
徐萬剛(附註(c))	-	811	3,600	-	61	4,472
徐濤(附註(d))	-	420	1,667	-	23	2,110
左暉(附註(e))	-	500	-	-	-	500
陳小紅(附註(f))	-	750	-	430	-	1,180
李朝暉(附註(g))	-	-	-	-	-	-
包凡(附註(h))	-	125	-	-	-	125
朱寒松(附註(i))	-	187	-	-	-	187
陳瑜(附註(j))	-	364	-	-	-	364
	-	5,857	17,767	430	215	24,269

截至2022年12月31日止年度

	薪金、津貼		績效獎金	股份支付	退休金	薪酬總額
	袍金	及實物福利		薪酬費用	計劃供款	
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	(以千計)					
彭永東(附註(a))	-	1,830	10,170	462,539	58	474,597
單一剛(附註(b))	-	1,380	6,780	346,904	58	355,122
徐萬剛(附註(c))	-	1,350	6,780	-	93	8,223
徐濤(附註(d))	-	1,550	6,780	-	58	8,388
陳小紅(附註(f))	-	1,219	-	1,442	-	2,661
李朝暉(附註(g))	-	-	-	-	-	-
朱寒松(附註(i))	-	522	-	618	-	1,140
陳瑜(附註(j))	-	125	-	306	-	431
武軍(附註(k))	-	398	-	-	-	398
	-	8,374	30,510	811,809	267	850,960

29. 董事薪酬(續)

- (a) 彭永東為本公司聯合創始人、董事會主席、執行董事兼首席執行官。彭永東先生自2018年12月起獲委任為董事。
- (b) 單一剛為本公司聯合創始人兼執行董事並自2018年7月起獲委任為董事。
- (c) 徐萬剛為本公司執行董事兼首席運營官。徐萬剛先生自2021年5月起獲委任為執行董事，亦於2018年12月至2020年8月擔任董事。
- (d) 徐濤為本公司執行董事兼首席財務官。徐濤先生自2021年8月起獲委任為執行董事，亦於2018年12月至2020年8月擔任董事。
- (e) 左暉為創始人並於2018年7月至2021年5月擔任董事會主席。
- (f) 陳小紅自2020年8月起擔任獨立董事。
- (g) 李朝暉自2018年12月起擔任董事。
- (h) 包凡於2018年12月獲委任為本公司董事，於2020年8月調任為獨立董事，並於2021年3月辭去其職務。
- (i) 朱寒松自2021年8月起擔任獨立董事。
- (j) 陳瑜自2021年3月起擔任獨立董事，並於2022年3月辭去其職務。
- (k) 武軍自2022年3月起擔任獨立董事。

30. 五名最高薪酬僱員

截至2021年及2022年12月31日止年度，五名最高薪酬僱員包括以下人數董事及非董事。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
董事	–	2
非董事	5	3
	5	5

截至2021年及2022年12月31日止年度，五名非董事最高薪酬僱員(「非董事人士」)的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
薪金、津貼及實物福利	10,034	4,914
績效獎金	11,047	6,750
股份支付薪酬費用	284,649	334,025
退休金計劃供款	255	167
總計	305,985	345,856

30. 五名最高薪酬僱員 (續)

薪酬介乎以下範圍的非董事人士的人數如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
22,000,001港元至22,500,000港元	1	—
52,500,001港元至53,000,000港元	1	—
70,500,001港元至71,000,000港元	1	—
74,500,001港元至75,000,000港元	—	1
81,500,001港元至82,000,000港元	1	—
94,000,001港元至94,500,000港元	—	1
141,000,001港元至141,500,000港元	1	—
217,500,001港元至218,000,000港元	—	1
總計	5	3

於截至2021年及2022年12月31日止年度，非董事人士根據本公司購股權計劃就其對本集團的服務獲授購股權，其中進一步詳情載列於附註19。股份支付薪酬費用已於截至2021年及2022年12月31日止年度在合併綜合收益(虧損)表確認。

31. 期後事項

本集團已對合併財務報表發出之日起的期後事項進行評估並認為，除下文所述事項外，概無發生任何期後事項，致使須在合併財務報表內確認或披露。

於2023年1月1日至2023年4月27日期間，本公司在紐交所回購完成了總計2,338,572股美國存託股份(代表7,015,716股A類普通股)，總對價約為41.5百萬美元。於2023年1月1日至2023年4月27日期間，本公司於2022年12月及2023年1月回購的合共2,439,786股美國存託股份(代表7,319,358股A類普通股)已被註銷。在股份註銷的同時，合共304,670股B類普通股已按一換一比率轉換為A類普通股，其中彭永東先生透過其完全控制的Ever Orient International Limited轉換212,479股B類普通股，而單一剛先生透過其(作為設立人)成立的全權信託De Chang Trust轉換92,191股B類普通股。

32. 美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬（續）

合併綜合收益（虧損）表數據（續）

	截至2022年12月31日止年度							
	根據美國 公認會計 準則申報 的金額 人民幣	國際財務報告準則調整					與首次公開 發售相關 的發行成本 （附註(v)） 人民幣	按公允 價值計量 的投資 （附註(vi)） 人民幣
優先股 （附註(i)） 人民幣		信用損失準備 （附註(ii)） 人民幣	租賃會計 （附註(iii)） 人民幣	股份支付薪酬 （附註(iv)） 人民幣	（以千計）			
收入								
新興業務及其他	2,848,075	-	-	(354,010)	-	-	-	2,494,065
成本								
營業成本	(46,888,032)	-	1,227	481,314	(83,058)	-	-	(46,488,549)
銷售和市場費用	(4,573,382)	-	-	18,925	(26,392)	-	-	(4,580,849)
一般及行政費用	(7,346,665)	-	-	33,894	(614,556)	24,810	-	(7,902,517)
研發費用	(2,545,549)	-	-	-	114,642	-	-	(2,430,907)
利息收入淨額	743,484	-	-	(257,677)	-	-	-	485,807
投資公允價值變動淨額	(512,225)	-	-	-	-	-	(31,930)	(544,155)
採用替代計量法入賬的權益投資 的減值損失	(591,876)	-	-	-	-	-	40,595	(551,281)
其他收入淨額	1,568,587	-	-	249,170	-	-	(1,516)	1,816,241
所得稅費用前利潤（虧損）	292,290	-	1,227	171,616	(609,364)	24,810	7,149	(112,272)
所得稅費用	(1,689,574)	-	(320)	(23,538)	-	-	-	(1,713,432)
淨利潤（虧損）	(1,397,284)	-	907	148,078	(609,364)	24,810	7,149	(1,825,704)
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤 （虧損）	(1,386,074)	-	907	148,078	(609,364)	24,810	7,149	(1,814,494)
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東 的淨利潤（虧損）	(1,386,074)	-	907	148,078	(609,364)	24,810	7,149	(1,814,494)

32. 美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬 (續)

合併資產負債表數據 (續)

	截至2022年12月31日							根據國際 財務報告 準則申報 的金額 人民幣
	根據美國 公認會計 準則申報 的金額 人民幣	優先股 (附註(i)) 人民幣	信用損失準備 (附註(ii)) 人民幣	租賃會計 (附註(iii)) 人民幣	股份支付薪酬 (附註(iv)) 人民幣	與首次公開 發售相關 的發行成本 (附註(v)) 人民幣	按公允 價值計量 的投資 (附註(vi)) 人民幣	
	國際財務報告準則調整							
	(以千計)							
租賃應收款項	-	-	-	1,019,392	-	-	-	1,019,392
使用權資產	11,284,070	-	-	(1,033,118)	-	-	-	10,250,952
長期投資淨額	17,925,653	-	-	-	-	-	7,149	17,932,802
其他非流動資產	1,032,251	-	(8,245)	8,037	-	-	-	1,032,043
資產總額	109,347,347	-	(8,245)	(5,689)	-	-	7,149	109,340,562
預提費用及其他流動負債	4,118,068	-	(32,979)	-	-	-	-	4,085,089
負債總額	40,292,909	-	(32,979)	-	-	-	-	40,259,930
資本公積	80,302,956	29,811,702	-	-	1,103,789	45,338	-	111,263,785
累計其他綜合虧損	(412,721)	241,343	-	-	-	-	-	(171,378)
累計虧絀	(11,405,850)	(30,053,045)	24,734	(5,689)	(1,103,789)	(45,338)	7,149	(42,581,828)
股東權益總額	69,054,438	-	24,734	(5,689)	-	-	7,149	69,080,632

32. 美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬 (續)

(i) 優先股

根據美國公認會計準則，由於優先股持有人可於發生若干視同清算事件及不受本公司控制的若干事件時選擇提出贖回要求，因此本公司將優先股分類為合併資產負債表的夾層權益。優先股初步按公允價值（減去發行成本）入賬。本公司自發行日至最早贖回日期間確認優先股贖回價值的增值。

根據國際財務報告準則，優先股的若干贖回觸發事件不在本公司的控制之下。此外，優先股持有人有權於發生若干事件時將優先股轉換為本公司可變數目的普通股。因此，優先股被視為由主債務工具組成的混合工具，轉換選擇權則被視為衍生工具。本公司將全部優先股指定為按公允價值計入損益的金融負債，以使優先股初步按公允價值確認，而因優先股自身信用風險導致的公允價值變動單獨呈列於其他綜合收益。

(ii) 信用損失準備

- 1) 根據美國公認會計準則，本集團已自2020年1月1日起採納ASC專題326號。就一般當前預期信用損失模型範圍內的工具而言，全期預期信用損失於初步確認該工具後入賬列作貸款虧損撥備。根據國際財務報告準則，本集團已自2018年1月1日起採納國際財務報告準則第9號。初步確認後，只有在報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的部分全期預期信用損失（「預期信用損失」）予以入賬（「第一階段」）。僅在資產的信用風險顯著增加時，其後才入賬全期預期信用損失（「第二階段」）。當有明顯減值證據（「第三階段」）時，將持續確認全期預期信用損失，但利息收入按賬面淨值（即攤餘成本減去信貸撥備）計算。因此，對賬包括國際財務報告準則第9號與ASC 326之間的貸款信用損失差額。
- 2) 根據美國公認會計準則，就ASC 326-20範圍內的擔保而言，預期信用損失予以計量及入賬而無須考慮擔保的初始公允價值。因此，如ASC 460所述，就ASC 326範圍內的金融擔保，本集團應同時錄得擔保責任及信用損失準備（使用當前預期信用損失減值模型計算）。根據國際財務報告準則，按照國際財務報告準則第9號，初步確認後，本集團隨後以(1)虧損撥備金額及(2)初始確認金額減去按照國際財務報告準則第15號確認的利潤累計金額（倘適用）兩者中的較高者計量財務擔保。因此，對賬包括財務擔保差額以減少入賬的負債。

32. 美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬 (續)

(iii) 租賃會計

1) 出租人在分租交易中對中間方的會計處理

倘租賃符合若干租賃分類標準，例如租期是否等於或超過租賃資產經濟年期的75%，則租賃分類為融資租賃。根據美國公認會計準則，在對分租進行分類時，根據ASC 842分析的資產為相關資產。根據國際財務報告準則，所分析的資產為總租賃的使用權資產。因此，根據國際財務報告準則第16號，中間出租人參考使用權資產而非租賃資產評估分租。一旦分租分類為融資租賃，則中間方終止確認使用權資產（以其受分租規限為限）並確認租賃應收款項。因此，對賬包括國際財務報告準則第16號與ASC 842之間分租交易的出租人會計差異。

2) 承租人會計處理

根據美國公認會計準則，就經營租賃而言，使用權資產的攤銷及與租賃負債有關的利息費用一併入賬為租賃開支，以在利潤表中產生直線確認效果。經營租賃開支於租期內以直線法於單一財務報表項目中入賬，並無金額入賬列為利息費用，而「利息」金額用於累積租賃負債及攤銷使用權資產。根據國際財務報告準則，承租人入賬所有類似ASC 842融資租賃的租賃。使用權資產按直線法攤銷至攤銷費用，而利息費用則就租賃負債基於按攤銷成本計量的租賃負債入賬。攤銷及利息費用須由承租人呈列於單獨項目中。

(iv) 股份支付薪酬

1) 與服務期後達成的績效目標相關的獎勵

根據美國公認會計準則，於所要求服務期結束後可能達成的績效目標（如一項合資格的首次公開發售成功完成）為業績歸屬條件。獎勵的公允價值不應包含績效條件歸屬的概率，而是僅於績效條件有望達成時予以確認。滿足服務條件的購股權的累計股份支付薪酬費用於2020年8月入賬。根據國際財務報告準則，於所要求服務期後可能達成的績效目標為非歸屬條件，並反映在獎勵的授予日期公允價值的計量中，而購股權的股份支付薪酬費用於所要求服務期內基於服務條件確認。因此，相較根據美國公認會計準則，股份支付薪酬費用根據國際財務報告準則更早入賬。

2) 分佔一附有逐步歸屬機制的獎勵

就授予僱員的僅附帶服務條件的購股權及受限制股份單位而言，股份支付薪酬費用根據美國公認會計準則於歸屬期採用直線法確認。而根據國際財務報告準則時，必須採用逐步歸屬法。

3) 沒收股份支付獎勵的會計處理

根據美國公認會計準則，公司作出整體會計政策選擇以在獎勵沒收發生時或在確認薪酬成本時通過估計預期沒收予以入賬，本集團已選擇於沒收發生時將其入賬。根據國際財務報告準則，不允許作出類似的政策選擇，必須對沒收作出估計。

32. 美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬(續)

(v) 與首次公開發售相關的發行成本

根據美國公認會計準則，直接歸屬於擬議或實際發售證券的具體增量發行成本或會於發售所得款項總額中遞延及扣除，並在權益中呈列為所得款項的扣減。

根據國際財務報告準則，當上市涉及本公司現有股份及新股份同時於資本市場發行時，該發行成本採用不同的資本化標準，並按比例在現有股份與新股份之間分配。因此，本集團在損益中入賬與現有股份上市有關的發行成本。

(vi) 按公允價值計量的投資

根據美國公認會計準則，公允價值不易釐定的投資可選擇一項會計政策選擇。本集團選擇替代計量法，即以成本減去減值，並加上或減去可觀察價格變動的後續調整以記錄該等公允價值不易釐定的權益投資。

根據國際財務報告準則，該等投資被歸類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，其以公允價值計量且公允價值變動於損益中確認。該等長期投資的公允價值變動於損益中確認。

董事

執行董事

彭永東(董事會主席兼首席執行官)
單一剛
徐濤
徐萬剛

非執行董事

李朝暉

獨立非執行董事

陳小紅
朱寒松
武軍

審計委員會

陳小紅(主席)
朱寒松
武軍

薪酬委員會

武軍(主席)
陳小紅
朱寒松

提名委員會

陳小紅(主席)
單一剛
朱寒松

企業管治委員會

朱寒松(主席)
陳小紅
武軍

聯席公司秘書

趙華夏(自2022年9月1日起辭任)
李思婷(自2022年9月1日起獲委任)
劉綺華(特許秘書、特許管治專業人員及香港公司治理公會及特許公司治理公會會士)

授權代表

徐濤
劉綺華

開曼群島註冊辦事處

Harneys Fiduciary (Cayman) Limited
4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

公司總部

中國
北京市
海淀區
創業路2號
東方電子科技大廈(郵編:100086)

香港主要營業地點

香港
九龍
觀塘道348號
宏利廣場5樓

公司資料

本公司法律顧問

有關香港法律：
富而德律師事務所
香港
鰂魚涌
太古坊
港島東中心55樓

有關美國法律：
世達國際律師事務所及其聯屬公司
香港
中環
皇后大道中15號
置地廣場公爵大廈42樓

有關中國法律：
漢坤律師事務所
中國
北京市
東長安街1號東方廣場
C1座9層

有關開曼群島法律：
Harney Westwood & Riegels
香港
中環
皇后大道中99號
中環中心3501室

審計師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體審計師
香港
中環
太子大廈22樓

合規顧問

邁時資本有限公司
香港
灣仔
港灣道25號
海港中心1908室

股份過戶登記總處

Harneys Fiduciary (Cayman) Limited
4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

香港證券登記處

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號舖

主要往來銀行

招商銀行股份有限公司
中國
深圳市
深南大道7088號
招商銀行大廈

股票簡稱

貝殼 - W

聯交所股份代號

2423

紐交所代碼

BEKE

公司網站

investors.ke.com

於本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「2018年購股權計劃」	指	於2018年8月獲股東採納的首次公開發售前購股權計劃，其允許以可購買A類普通股的購股權形式授出獎勵
「2020年股份激勵計劃」	指	於2020年7月獲股東採納並於2022年4月修訂的2020年全球股份激勵計劃，其允許由董事會或薪酬委員會批准以購股權、受限制股份及受限制股份單位或其他類型獎勵的形式授出獎勵
「2022年股份激勵計劃」	指	董事會採納的2022年全球股份激勵計劃，其允許由董事會或薪酬委員會或董事會授權的人士批准以購股權、受限制股份及受限制股份單位或其他類型獎勵的形式授出獎勵
「美國存託股份」	指	美國存託股份，每一股美國存託股份代表三股A類普通股
「安理保險經紀」	指	北京安理保險經紀有限公司，一家於2015年12月2日根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家合併聯屬實體
「細則」或「組織章程細則」	指	我們的組織章程細則（經不時修訂），其當前版本於2022年8月12日獲採納
「相聯法團」	指	具有證券及期貨條例第XV部賦予該詞的涵義
「審計委員會」	指	董事會審計委員會
「百會合夥」	指	Baihui Partners L.P.，一家於開曼群島成立的獲豁免有限合夥企業，截至最後實際可行日期為本公司控股股東，當根據授權委託書安排行使股份的投票權時，該公司自其普通合夥人Ample Platinum Holdings Limited接受指令（於最後實際可行日期，彭永東先生及單一剛先生各自控制Ample Platinum Holdings Limited 50%股權）
「北京貝好」	指	北京貝好商務諮詢有限公司，一家於2018年8月21日根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家可變利益實體

釋義

「北京貝嘉」	指	北京貝嘉商務諮詢有限公司，一家於 2018年8月24日 根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家可變利益實體
「北京理房通支付」	指	北京理房通支付科技有限公司，一家於 2013年8月8日 根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家合併聯屬實體
「北京鏈家」	指	北京鏈家房地產經紀有限公司，一家於 2001年9月30日 根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家可變利益實體
「北京中融信」	指	北京中融信融資擔保有限公司，一家於 2006年11月10日 根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家合併聯屬實體
「貝殼」、「本集團」或「我們」	指	本公司以及其不時的附屬公司及合併聯屬實體，或（如文義所指）就本公司成為其目前附屬公司的控股公司以前期間而言，則指該等附屬公司，猶如該等公司於相關時間已為本公司附屬公司
「貝殼金科」	指	貝殼金科(天津)技術有限公司，一家於 2018年10月30日 根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為本公司間接全資附屬公司
「貝殼小額貸款」	指	北京貝殼小額貸款有限公司，一家於 2017年11月1日 根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家合併聯屬實體
「貝殼天津」	指	貝殼(天津)投資有限公司，一家於 2018年9月29日 根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為本公司間接全資附屬公司
「貝殼找房網」	指	貝殼找房網(北京)信息技術有限公司，一家於 2016年10月9日 根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家合併聯屬實體

「董事會」	指	本公司董事會
「Cantrust」	指	Cantrust (Far East) Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，左暉先生委任的專業受託人，以擔任Z&Z Trust的受託人
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本報告而言，不包括台灣、香港特別行政區及澳門特別行政區
「A類普通股」	指	本公司股本中每股面值0.00002美元的A類普通股，A類普通股持有人可就須於本公司股東大會上投票表決的所有事宜享有每股一票的投票權
「B類普通股」	指	本公司股本中每股面值0.00002美元的B類普通股，享有本公司不同投票權，使B類普通股持有人可就須於本公司股東大會上投票表決的所有事宜享有每股十票的投票權，惟須遵守香港上市規則第8A.24條保留事項應按每股一票投票表決的規定
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	貝殼控股有限公司，一家於2018年7月6日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「合併聯屬實體」	指	我們通過合約安排控制的實體，其財務業績於我們的合併財務報表合併，猶如其為我們的附屬公司
「合約安排」	指	由我們的外商獨資企業、可變利益實體及／或其各自的登記股東訂立的一系列合約安排
「控股股東」	指	具有香港上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指Z&Z Trust、Grain Bud、Propitious Global、左夫人、百會合夥、彭永東先生及單一剛先生（作為本公司的一組控股股東）

釋義

「企業管治委員會」	指	董事會企業管治委員會
「董事」	指	本公司董事
「Grain Bud」	指	Grain Bud Holding Limited，一家於2020年7月10日於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由Z&Z Trust全資擁有，截至最後實際可行日期為本公司控股股東
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」或 「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「金貝天津」	指	金貝(天津)技術有限公司，一家於2018年8月22日根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為本公司間接全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2023年4月21日，即確定本報告所載內容的最後實際可行日期
「鏈家」	指	本公司自2001年直接運營的一個房產經紀品牌，為貝殼平台的一個組成部分
「在香港聯交所上市」 或「上市」	指	A類普通股在香港聯交所主板上市
「上市日期」	指	2022年5月11日，即A類普通股於香港聯交所上市的日期
「上市文件」	指	本公司日期為2022年5月5日的上市文件
「上市規則」或 「香港上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「主板」	指	由香港聯交所運營的股票市場(不包括期權市場)，獨立於香港聯交所GEM並與其並行運作

「大綱」或「組織章程大綱」	指	我們的組織章程大綱（經不時修訂），其當前版本於2022年8月12日獲採納
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「左先生」	指	左暉先生，本公司創始人暨永遠的榮譽董事長
「左夫人」	指	朱艷女士，左先生的配偶，截至最後實際可行日期為本公司控股股東
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「紐交所」	指	紐約證券交易所
「授權委託書安排」	指	Propitious Global於2021年7月28日簽署並交付的不可撤銷的授權委託書（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
「Propitious Global」	指	Propitious Global Holdings Limited，一家於2017年11月20日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由左夫人最終控制，截至最後實際可行日期為本公司控股股東
「報告期」	指	截至2022年12月31日止年度
「保留事項」	指	根據香港上市規則第8A.24條，每股股份於本公司股東大會享有一票投票權的該等決議案事項，即：(i)組織章程大綱及細則的任何修訂，(ii)任何類別股份所附帶的權利的變動，(iii)委任或罷免獨立非執行董事，(iv)委聘或辭退本公司審計師，及(v)本公司自願清盤
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「受限制股份單位」	指	受限制股份單位

釋義

「國家市場監管總局」	指	中華人民共和國國家市場監督管理總局，前稱中華人民共和國國家工商行政管理總局
「證交會」	指	美國證券交易委員會
「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》，經不時修訂或補充
「股份」	指	本公司股本中A類普通股及B類普通股（視乎文義所指）
「股東」	指	股份持有人及美國存託股份持有人（視乎文義所指）
「股份激勵計劃」	指	2018年購股權計劃、2020年股份激勵計劃及2022年股份激勵計劃
「聖都家裝」	指	聖都家居裝飾有限公司，一家於2016年8月24日根據中國法律成立的有限責任公司，連同其附屬公司及聯屬方為本公司附屬公司
「附屬公司」	指	具有公司條例第15條賦予的涵義
「騰訊」	指	騰訊控股有限公司、其附屬公司及／或其控制的聯屬實體（視乎文義所指）。騰訊控股有限公司（股份代號：0700）在開曼群島註冊成立為有限責任公司，且目前於香港聯交所上市
「天津屋客」	指	天津屋客網絡科技有限公司，一家於2016年8月2日根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家合併聯屬實體
「天津小屋」	指	天津小屋信息科技有限公司，一家於2017年11月14日根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家可變利益實體
「美國」	指	美利堅合眾國、其領地及屬地、美國各州及哥倫比亞特區

「美國公認會計準則」	指	美國公認的會計準則
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「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
「不同投票權」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「外商獨資企業」	指	貝殼天津、金貝天津及貝殼金科
「不同投票權受益人」	指	具有香港上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指截至最後實際可行日期B類普通股持有人彭永東先生及單一剛先生
「不同投票權架構」	指	具有香港上市規則賦予該詞的涵義
「宜居泰和」	指	北京宜居泰和科技有限公司，一家於2010年7月23日根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家可變利益實體
「Z&Z Trust」	指	左暉先生於2020年7月13日設立的全權信託，截至最後實際可行日期為本公司控股股東，其受益人為左暉先生的直系親屬
「%」	指	百分比

於本年報內，除非文義另有所指，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」及「主要股東」具有香港上市規則賦予該等詞彙的涵義。

於本年報內，如在中國成立之實體、當局、組織、機構或企業或者在中國獲授之獎項或證書的中文名稱與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。