

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



KE Holdings Inc.
貝殼控股有限公司

(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)

截至2023年12月31日止年度之年度業績公告
及
宣派末期現金股息

領先的線上線下一體化的房產交易和服務平台貝殼控股有限公司（「貝殼」或「本公司」）（紐交所代碼：BEKE；香港聯交所代號：2423）今日公佈其截至2023年12月31日止年度（「報告期間」）未經審計財務業績，有關業績乃根據不同於國際財務報告會計準則的美國公認會計準則（「公認會計準則」）編製。

於本公告中，「我們」指本公司，倘文義另有所指，則為本集團（定義見「一般資料」一節）。

2023年財政年度經營及財務摘要

- 截至2023年12月31日止年度，**總交易額¹**為人民幣31,429億元，較2022年的人民幣26,096億元增加20.4%。截至2023年12月31日止年度，**存量房交易的總交易額**為人民幣20,280億元，較2022年的人民幣15,765億元增加28.6%。截至2023年12月31日止年度，**新房交易的總交易額**為人民幣10,030億元，較2022年的人民幣9,405億元增加6.7%。截至2023年12月31日止年度，**家裝家居的總交易額**為人民幣133億元，較2022年的人民幣54億元增加145.8%。截至2023年12月31日止年度，**新興業務及其他的總交易額**為人民幣986億元，較2022年的人民幣873億元增加12.9%。
- 截至2023年12月31日止年度，**淨收入**為人民幣778億元，較2022年的人民幣607億元增加28.2%。

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。

- 截至2023年12月31日止年度，淨利潤為人民幣5,890百萬元，而2022年淨虧損為人民幣1,397百萬元。截至2023年12月31日止年度，經調整淨利潤²為人民幣9,798百萬元，而2022年為人民幣2,843百萬元。
- 截至2023年12月31日門店數量為43,817家，較截至2022年12月31日的40,516家增加8.1%。截至2023年12月31日活躍門店數量³為42,021家，較截至2022年12月31日的37,446家增加12.2%。
- 截至2023年12月31日經紀人數量為427,656名，較截至2022年12月31日的394,020名增加8.5%。截至2023年12月31日活躍經紀人數量⁴為397,135名，較截至2022年12月31日的349,681名增加13.6%。
- 2023年第四季度，移動月活躍用戶數量⁵平均為4,320萬名，而2022年同期為3,660萬名。

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「未經審計的公認會計準則與非通用會計準則業績之對賬」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上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。

業務回顧及展望

報告期間業務回顧

2023年，面對複雜的環境，我們的業績表現出極強的韌性。2023年全年淨收入同比增長28.2%，達到人民幣778億元。我們的房產交易業務表現大幅超出市場，家裝家居及新興及其他業務成為新的增長引擎，2023年淨收入貢獻超24%。我們過去兩年降本增效、風險控制等措施帶來的一系列紅利在去年集中釋放，盈利能力創下歷史新高，經營現金流情況大幅改善。良好的經營業績給了我們更好的基礎，助力業務穿越週期波動，實現更有機、高效的增長。

存量房業務

隨著購房需求逐漸向存量房轉移，2023年的存量房市場交易規模大幅提升，我們的存量房業務也實現了規模、效率和盈利能力上的全面提升。

我們對優質服務者的留存是我們能更好抓住2023年初市場反彈的重要原因之一。在此基礎上，我們更積極地與優質的品牌、門店和經紀人做連接，ACN(經紀人合作網絡)支援更多行業夥伴實現從新房向存量房作業能力轉型。截至2023年12月31日，平台活躍門店數超42,000家，同比增加12.2%，活躍經紀人數超397,000名，同比增加13.6%。

我們敏銳洞察市場供需變化，用科技重塑作業場景，深化精細化運營。我們建立了「好房」識別基礎設施和作業流程，提高去化效率。在加深購房者需求理解的同時，我們還通過智能助手輔助經紀人加強對客戶的回應和提升為客戶精準推盤的能力。

我們持續推進平台生態優化。例如，我們優化門店分級機制，推進競優，幫扶低效門店。在風險防控上，我們搭建了由店東自治自查為主，平台監察為輔，線上線下一體化的治理機制，讓經紀人作業更安心。

新房業務

在2023年艱難的新房市場裡，我們的新房業務取得了大幅超出行業的業績表現。

我們推動經紀人從「客」的需求出發，向專業的「家」的顧問轉變。同時，購房需求的低迷也使得開發商對經紀服務的需求進一步提升。在這些背景下，我們的策略轉向更加積極進取，聚焦「增長」和「品質」。基於我們的消費者洞察，數據沉澱和與存量房客戶的緊密聯動，我們主動與更多開發商建立戰略合作夥伴關係。因此，我們在運營城市中的新房合作項目覆蓋率在2023年第四季度提升至51%，較同年第一季度提升了10個百分點。同時，我們加強線上內容和商機流量建設，來提升對消費者的覆蓋，實現更高效的房客匹配。

我們堅守嚴格的風險底線，保持了優異的回款管理和財務健康度。2023年第四季度新房應收賬款周轉天數縮短至僅43天，首次下降至50天以內。由開發商預付佣金的「快佣」模式對新房業務淨收入貢獻比提升至2023年第四季度的約53%，2022年同期為約44%。國央企佣金收入佔比也由2022年第四季度的45%提升到2023年第四季度的53%。

家裝家居業務

家裝家居業務持續高速增長。2023年家裝家居業務總交易額同比增長146%。可比口徑下⁶，2023年家裝家居業務總交易額同比增長93%。

房產交易業務與家裝家居業務更好的協同，更豐富的套餐產品，和後端交付能力的提升共同驅動了規模的突破。我們通過組織架構融合，將家裝服務推薦納入房產交易服務流程，並培訓賦能經紀人成為「家居」顧問，他們為家裝家居業務帶來了廣泛的客源。我們加深對客戶需求的理解，升級豐富家裝套餐產品線，提升了我們的商機轉化率。在交付上，我們基於客戶需求建立標準，定義產業角色，推進流程重構，將我們對行業的理解融合進我們的Home SaaS中，助力我們不斷提升交付的標準化和確定性。

6 家裝家居總交易額2022年比較基數為模擬聖都家居裝飾有限公司（「聖都家裝」）於2022年全年併表的金額。

租賃住房管理運營服務

我們以為業主帶來省心的租務服務和可信賴的資產管理服務，為租客帶來更安全、可靠的租住體驗為目標，2023年是重要的紮根的一年。我們積極穩妥地擴大業務規模，分散式租賃住房管理運營業務省心租的在管規模從2022年末的70,000套擴大到2023年末的超過200,000套。同時我們的資產運營效率也保持在較高水平，2023年末，省心租入住率較2022年末進一步提升了6.0個百分點達到95.1%。

我們著眼於風險和效率，對省心租產品模式做了重要迭代，大幅降低了經營風險。在租賃住房管理運營上，我們重新定義核心業務角色，做好人員補位。在收房端管控房源品質，在出房端加強渠道建設。同時我們圍繞租客核心痛點提升服務品質，不斷打磨標準化服務能力，提升租客租住體驗。

業務展望

2024年我們將穩中求進，關注效率和品質。

對於房產交易服務業務，我們會在加深市場滲透的同時，探索包括模式創新、技術創新、新媒體渠道等多元化方式，推進效率提升。對於家裝家居和租賃住房管理運營服務等新業務，今年我們將以「品質」為核心，夯實基礎能力，支持業務長期可持續發展。

股東回報

在取得2023年優異業績的同時，我們亦高度重視股東回報。全年我們斥資約7.19億美元實施股份回購計劃（如下文定義），累計回購超4,670萬股美國存託股份（「美國存託股份」），佔本公司股份回購計劃啟動前已發行股份總數的3.70%。這些回購的美國存託股份代表的A類普通股已經被全數註銷。同時，我們於2023年9月派發了約2億美元的特別現金股息。在此基礎上，我們欣然宣派末期現金股息，預計支付的股息總額約為4億美元。憑藉我們堅實的現金儲備和穩健的財務管理能力，我們希望通過積極的股東回報計劃，為我們的股東創造並持續提升長期價值。

環境、社會及治理(ESG)

我們的ESG評級在摩根士丹利資本國際公司的最新評估中，由「BB」升級至「BBB」，體現了對本公司2023年優異ESG表現的認可。此次的評級上調，主要是基於我們在人力資本發展及隱私與數據安全議題表現中的提升。憑藉貝殼在以上相關領域實踐方面的優異表現，我們在這兩個關鍵議題上的得分處在全球行業領先地位。

2023年12月，我們發佈了《2023貝殼碳中和目標及行動路線報告》，宣佈承諾不晚於2030年實現自身運營層面碳中和，並將推進行業技術革新，持續探索綠色服務，帶動價值鏈整體一同描繪「美好居住」藍圖。

管理層討論及分析

經營業績

淨收入

2023年淨收入由2022年的人民幣607億元增加28.2%至人民幣778億元。增加主要由於總交易額由2022年的人民幣26,096億元增加20.4%至2023年的人民幣31,429億元，乃由支持政策以及（尤其在2023年上半年）遞延需求的釋放推動的存量房交易市場復甦，二線及以下線級城市的存量房市場變得更為活躍，我們積極並戰略性的擴張幫助我們加深了市場滲透率 and 提高了銷售去化，以及本公司家裝家居業務及租賃住房管理運營服務業務的擴張帶動。

- **存量房業務。** 存量房業務的淨收入由2022年的人民幣241億元增加15.9%至2023年的人民幣280億元，主要由於存量房交易的總交易額由2022年的人民幣15,765億元增加28.6%至2023年的人民幣20,280億元。存量房業務的總交易額較淨收入增長更快乃主要由於本公司平台上貝聯經紀人進行的存量房業務總交易額貢獻佔比提高，對此收入以平台服務、加盟服務及其他增值服務的淨額基準計，而對於通過鏈家品牌進行的總交易額，收入以總佣金收入基準計。

佣金收入由2022年的人民幣206億元增加10.8%至2023年的人民幣229億元，主要由於鏈家門店進行的存量房交易的總交易額由2022年的人民幣7,464億元增加13.6%至2023年的人民幣8,476億元。

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2022年的人民幣35億元增加45.8%至2023年的人民幣51億元，主要由於本公司平台上貝聯經紀人進行的存量房交易的總交易額由2022年的人民幣8,301億元增加42.2%至2023年的人民幣11,804億元。

- **新房業務。** 新房業務的淨收入由2022年的人民幣287億元增加6.7%至2023年的人民幣306億元，主要由於新房交易的總交易額由2022年的人民幣9,405億元增加6.7%至2023年的人民幣10,030億元。其中，通過鏈家品牌進行的新房交易的總交易額由2022年的人民幣1,700億元增加13.7%至2023年的人民幣1,932億元，而通過貝聯經紀人、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2022年的人民幣7,705億元增加5.1%至2023年的人民幣8,099億元。

- **家裝家居業務**。家裝家居的淨收入於2023年為人民幣109億元，而2022年為人民幣50億元，主要由於a) 房屋交易業務與家裝家居業務之間在獲客及轉化的協同效應帶動了訂單增加，b) 新零售（如定制傢具、軟裝傢具和電器等）的貢獻增大，及c) 交付能力提升。
- **新興業務及其他**。新興業務及其他的淨收入由2022年的人民幣28億元增加194.8%至2023年的人民幣84億元，主要由於省心租模式下的租賃房源數目增加帶動租賃住房管理運營服務的淨收入增加。

營業成本

2023年營業成本總額為人民幣561億元，而2022年為人民幣469億元。

- **外部分佣**。2023年本公司的貝聯經紀人和其他銷售渠道佣金的營業成本及租賃住房管理運營服務的房屋租賃成本為人民幣257億元，而2022年為人民幣205億元，主要由於2023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2022年有所增加及租賃住房管理運營服務的房屋租賃成本增加。
- **內部佣金及薪酬**。2023年本公司的內部佣金及薪酬的營業成本為人民幣179億元，與2022年人民幣179億元相對持平，主要由於通過鏈家經紀人完成的存量房交易及新房交易的總交易額增加帶動浮動佣金成本增加，被固定薪酬成本減少所抵銷。
- **家裝家居成本**。本公司的家裝家居的營業成本由2022年的人民幣36億元增加116.3%至2023年的人民幣77億元，主要由於相較2022年，2023年家裝家居的淨收入增加，而貢獻利潤率則相對持平。
- **門店成本**。本公司的門店成本由2022年的人民幣33億元下降14.2%至2023年的人民幣29億元，主要由於2023年鏈家門店數量較2022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	
	2023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)	13,191,225	9,612,865
貢獻利潤率(存量房業務)	47.2%	39.8%
貢獻利潤(新房業務)	8,120,525	6,764,354
貢獻利潤率(新房業務)	26.6%	23.6%
貢獻利潤(家裝家居)	3,145,172	1,484,559
貢獻利潤率(家裝家居)	29.0%	29.4%
貢獻利潤(新興業務及其他)	2,016,137	891,607
貢獻利潤率(新興業務及其他)	24.0%	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、租賃住房管理運營服務的房屋租賃成本以及家裝家居直接成本。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。

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	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
存量房業務		
淨收入	27,954,135	24,123,703
減：分佣及薪酬	(14,762,910)	(14,510,838)
貢獻利潤	13,191,225	9,612,865
新房業務		
淨收入	30,575,778	28,650,374
減：分佣及薪酬	(22,455,253)	(21,886,020)
貢獻利潤	8,120,525	6,764,354
家裝家居		
淨收入	10,850,497	5,046,627
減：材料成本、分佣及薪酬	(7,705,325)	(3,562,068)
貢獻利潤	3,145,172	1,484,559
新興業務及其他		
淨收入	8,396,522	2,848,075
減：房屋租賃成本、分佣及薪酬	(6,380,385)	(1,956,468)
貢獻利潤	<u>2,016,137</u>	<u>891,607</u>

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。房屋租賃成本自新興業務及其他中扣除。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2022年的39.8%上升至2023年的47.2%，主要由於鏈家經紀人的固定薪酬成本隨著存量房業務淨收入的增加而減少。

新房業務的貢獻利潤率由2022年的23.6%上升至2023年的26.6%，主要由於新房業務淨收入增加及固定薪酬成本減少。

家裝家居的貢獻利潤率於2023年為29.0%，與2022年的29.4%相對持平。

新興業務及其他的貢獻利潤率由2022年的31.3%下降至2023年的24.0%，主要由於利潤率較低的租賃住房管理運營服務的佔比增加。

毛利

毛利由2022年的人民幣138億元增長57.6%至2023年的人民幣217億元。2023年的毛利率為27.9%，而2022年為22.7%。毛利率上升主要由於：存量房業務及新房業務的貢獻利潤率提高、毛利率較高的存量房業務和家裝家居業務收入的佔比變高以及2023年門店成本及其他成本佔淨收入的比例相較2022年相對較低。

經營利潤(虧損)

銷售和市場費用。銷售和市場費用由2022年的人民幣46億元增加45.5%至2023年的人民幣67億元，主要由於家裝家居的銷售和市場費用隨著家裝家居的淨收入增長而增加。

一般及行政費用。一般及行政費用由2022年的人民幣73億元增加12.1%至2023年的人民幣82億元，主要由於相較2022年，信用損失準備及股份支付薪酬費用增加，部分被人力成本減少所抵銷。

研發費用。研發費用由2022年的人民幣25億元下降23.9%至2023年的人民幣19億元，主要由於相較2022年，2023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2023年，我們錄得商譽、無形資產及其他長期資產減值人民幣93百萬元，而2022年為人民幣148百萬元，主要由於2022年下半年至2023年市場下行對我們營運的影響而引發的商譽減值。

2023年經營利潤為人民幣4,797百萬元，而2022年經營虧損為人民幣833百萬元。2023年的經營利潤率為6.2%，而2022年為負1.4%，主要由於相較於2022年，2023年毛利率上升及經營槓桿改善。

所得稅費用

我們於2023年錄得所得稅費用人民幣1,994百萬元，而2022年為人民幣1,690百萬元。

淨利潤(虧損)

由於前述原因，我們於2023年錄得淨利潤人民幣5,890百萬元，而2022年淨虧損為人民幣1,397百萬元。

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2022年12月31日的人民幣611億元減少至截至2023年12月31日的人民幣601億元，主要由於長期投資錄得長期定期存款增加及支付股份回購對價，其中部分以2023年經營活動所得現金提供。

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2022年12月31日的人民幣42億元減少至截至2023年12月31日的人民幣32億元，主要由於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。鑒於自2021年起若干房地產開發商面臨的流動資金問題，我們已實施「預付佣」模式等多項審慎措施，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2022年及2023年分別為人民幣359億元及人民幣335億元，而新房業務淨收入於2022年及2023年分別為人民幣287億元及人民幣306億元。儘管新房交易市場下行，我們著手減少新房業務的應收賬款周轉天數，其由2022年的105天減少至2023年的55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2022年及2023年均為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2022年及2023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1,687百萬元及人民幣1,067百萬元。2023年的減少主要由於業務合作協議攤銷及與收購聖都家裝有關的無形資產攤銷。

長期投資淨額

截至2022年及2023年12月31日，我們的長期投資分別為人民幣179億元及人民幣236億元。2022年12月31日至2023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2022年及2023年12月31日，我們的商譽分別為人民幣4,934百萬元及人民幣4,857百萬元。2023年的減少主要由於若干城市存量房業務分部及新房業務分部的報告單位相關商譽因當地市況變化而出現減值。

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	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
流動：		
供貨商墊款	574,170	618,694
支付予房地產開發商按金	222,604	530,308
預付租金及其他按金	1,625,026	1,243,443
員工墊款	65,253	68,035
應收託管賬戶款項	6,676	34,118
應收利息	14,664	11,035
可抵扣進項增值稅	707,416	660,104
預付所得稅	177,560	108,972
存貨	304,208	127,558
獲取合約的資本化成本	338,811	155,636
其他	630,588	499,940
總計	4,666,976	4,057,843
非流動：		
遞延稅項資產	1,113,692	856,958
可抵扣進項增值稅	192,991	169,879
土地使用權預付款項	154,575	—
其他	11,783	5,414
總計	1,473,041	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運營服務。截至2023年12月31日的土地使用權預付款項乃為家裝家居業務而購置的總對價人民幣309百萬元的位於杭州的一宗土地的一期款。

應付賬款

應付賬款由截至2022年12月31日的人民幣5,843百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣6,329百萬元，與家裝家居業務的收入趨勢一致。

短期借款

我們的短期借款截至2022年12月31日和2023年12月31日分別為人民幣619百萬元和人民幣290百萬元。截至2023年12月31日的短期貸款餘額主要包括兩筆分別於2023年9月及12月開始的以3.35%及3.30%固定貸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	
	2023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	11,157,625	8,460,754
投資活動所用現金淨額	(3,977,440)	(8,472,355)
融資活動所用現金淨額	(6,961,591)	(1,154,993)
現金、現金等價物及受限資金的匯率變動影響	44,608	28,644
現金、現金等價物及受限資金的增加(減少)淨額	263,202	(1,137,950)
年初現金、現金等價物及受限資金	25,594,259	26,732,209
年末現金、現金等價物及受限資金	25,857,461	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2022年及2023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611億元及人民幣601億元。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。

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2023年經營活動所得的現金淨額為人民幣112億元。2023年經營活動所得現金淨額與淨利潤人民幣5,890百萬元之間的差額，是由於非現金項目調整增加人民幣4,848百萬元、加上以權益法核算的投資股息收入人民幣15百萬元和扣除屬投資活動性質的投資及利息收入人民幣1,413百萬元，以及加上由於營運資本變動釋放的人民幣1,818百萬元。

非現金項目調整主要包括股份支付薪酬費用人民幣3,216百萬元、折舊費用人民幣775百萬元、採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失人民幣29百萬元、無形資產攤銷人民幣627百萬元及投資公允價值變動人民幣78百萬元。

營運資本變動釋放額外現金乃由於應收賬款減少人民幣835百萬元、租賃負債增加人民幣6,123百萬元、合同負債增加人民幣1,405百萬元及預提費用及其他流動負債增加人民幣1,586百萬元，部分被使用權資產增加人民幣6,334百萬元、預付款項、應收款項及其他資產增加人民幣883百萬元及應付僱員薪酬及福利減少人民幣1,220百萬元所抵銷。

於2022年經營活動所得現金淨額為人民幣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，乃由於非現金項目調整增加人民幣5,562百萬元、加上以權益法核算的投資股息收入人民幣27百萬元和扣除屬投資活動性質的投資及利息收入人民幣767百萬元，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。

投資活動

於2023年投資活動所用現金淨額為人民幣40億元，主要包括(i)購買其他短期投資所用人民幣389億元，被其他短期投資到期人民幣415億元所抵銷，(ii)發放貸款人民幣278億元，被收取的貸款本金人民幣271億元所抵銷，(iii)購買其他長期投資所用人民幣12億元，以及(iv)購買持有至到期債務投資人民幣145億元，被持有至到期債務投資到期人民幣89億元和可供出售債務投資出售人民幣14億元所抵銷。

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)購買其他短期投資所用人民幣347億元，被其他短期投資到期人民幣365億元所抵銷，(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，(iii)購買持有至到期債務投資人民幣238億元，被持有至到期債務投資人民幣158億元到期部分抵銷，(iv)就企業合併支付現金(扣除所得現金)人民幣31億元，以及(v)購買可供出售債務投資人民幣12億元，被可供出售債務投資出售人民幣29億元抵銷。

融資活動

於2023年融資活動所用現金淨額為人民幣6,962百萬元，主要包括(i)購回普通股人民幣5,151百萬元，(ii)償還短期借款人民幣756百萬元，及(iii)派發股息人民幣1,431百萬元，部分被短期借款所得款項人民幣427百萬元所抵銷。

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。

資本開支

於2022年及2023年，我們的資本開支分別為人民幣793百萬元及人民幣874百萬元。於2022年及2023年，我們的資本開支主要指為購買物業、廠房及設備、無形資產及其他長期資產而支付的現金。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2023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2023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	693,012	373,394	206,561	88,896	24,161
租賃負債義務	18,408,495	9,645,224	7,102,317	1,003,346	657,608

截至2023年12月31日，我們的經營租賃及其他承諾包括經營租賃承諾人民幣428百萬元、購買土地使用權的義務人民幣155百萬元、投資承諾人民幣105百萬元、購買物業及設備的義務人民幣4百萬元、購買服務的義務人民幣2百萬元。

除以上披露的承諾及下節提到的財務擔保，截至2023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

我們於相關公告中披露的於報告期內認購的理財產品及結構性存款（構成《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）項下本公司的須予披露交易）概要載列如下：

- (i) 分別於2023年2月10日及2023年3月15日向招銀國際租賃管理有限公司及招銀理財有限責任公司認購本金為人民幣500百萬元及人民幣500百萬元的招銀金融租賃有限公司2年離岸人民幣固定利率票據及招銀理財招睿公司金石系列86761號封閉式理財計劃。更多詳情，請參閱本公司日期為2023年3月15日的公告；
- (ii) 於2023年8月9日向華夏理財有限責任公司認購本金為人民幣50億元的華夏理財固定收益純債型封閉式理財產品64號（已於2024年2月6日贖回）。更多詳情，請參閱本公司日期為2023年8月9日的公告；
- (iii) 於2023年8月21日向建信理財有限責任公司認購本金為人民幣30億元的建信理財機構專享嘉鑫固收類封閉式產品2023年第135期。更多詳情，請參閱本公司日期為2023年8月21日的公告；
- (iv) 於2023年8月23日向興銀理財有限責任公司認購本金為人民幣16億元的興銀理財穩利優享B款2023年第7期封閉式固收類理財產品（已於2024年2月27日贖回）。更多詳情，請參閱本公司日期為2023年8月23日的公告；

- (v) 分別於2023年7月6日（已於2023年10月6日贖回）、2023年8月22日（已於2023年11月22日贖回）及2023年9月13日向中國光大銀行股份有限公司天津分行、中國光大銀行股份有限公司天津分行及光大理財有限責任公司認購本金為人民幣8億元、人民幣11億元及人民幣20億元的2023年掛鈎匯率對公結構性存款定制第七期產品133、2023年掛鈎匯率對公結構性存款定制第八期產品376及陽光金豐利臻享C031期。更多詳情，請參閱本公司日期為2023年9月13日的公告；及
- (vi) 分別於2023年7月25日（已於2023年11月1日贖回）、2023年9月6日（已於2024年1月10日贖回）及2023年9月19日向浦銀理財有限責任公司認購本金為人民幣8億元、人民幣8.5億元及人民幣33億元的浦銀理財季季鑫封閉式39號理財產品、浦銀理財季季鑫封閉式51號理財產品及浦銀理財啟銘系列理財產品2339期。更多詳情，請參閱本公司日期為2023年9月19日的公告。

除本文所披露者外，於報告期內，我們並無任何附屬公司、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2023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2023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2023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40.0%（截至2022年12月31日：36.8%）。

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，但閣下的投資價值將受到美元和人民幣之間的匯率影響。

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。在截至2023年12月31日止年度內，人民幣兌美元貶值約2.9%。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。

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，若我們為了支付本公司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。

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2023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36億元的理財產品。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2023年12月31日，我們共有116,344名僱員。下表載列截至2023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	91,256
平台運營	6,330
研發	1,889
業務拓展、銷售及市場營銷	5,554
行政及管理	11,315
總計	<u>116,344</u>

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。

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。除規定的社會保障計劃外，我們亦向僱員提供獎金，以鼓勵其提高工作質量。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。

其他資料

購買、出售及贖回本公司上市證券

本公司已於2022年8月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（「現有股份回購計劃」）。於2023年8月31日，本公司董事會（「董事會」）批准修訂現有股份回購計劃，據此，回購授權由10億美元的A類普通股及／或美國存託股份上升至20億美元的A類普通股及／或美國存託股份並延長至2024年8月31日止（「經延長股份回購計劃」，與現有股份回購計劃合稱為「股份回購計劃」）。於2023年6月15日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上，本公司股東已批准授予董事會一般無條件授權以購買本公司股份（「2023年股份回購授權」），可於本公司下屆股東週年大會結束前根據經延長股份回購計劃進行回購。於2023年股份回購授權屆滿後，本公司將於下屆股東週年大會上向本公司股東尋求另一項一般無條件回購授權，從而根據經延長股份回購計劃繼續股份回購。

於報告期內，本公司在紐約證券交易所（「紐交所」）以總對價718,740,331.61美元回購合計46,735,381股美國存託股份（相當於140,206,143股A類普通股）。於報告期內，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)	
2023年3月	於紐交所， 6,157,644	6.43	5.60	37,487,201.35
2023年5月	於紐交所， 33,642,045	5.66	4.64	169,184,286.95
2023年6月	於紐交所， 34,467,429	5.83	4.76	177,035,586.23
2023年7月	於紐交所， 6,072,168	5.66	4.67	30,139,344.88
2023年9月	於紐交所， 25,511,490	6.30	4.86	131,548,842.42
2023年10月	於紐交所， 10,289,235	5.66	4.82	52,285,267.66
2023年11月	於紐交所， 17,242,275	5.38	4.81	86,069,850.98
2023年12月	於紐交所， 6,823,857	5.31	4.99	34,989,951.14
總計	於紐交所， 140,206,143			718,740,331.61

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。

於報告期內回購的美國存託股份所代表的合共140,206,143股A類普通股已註銷，包括於2023年11月和12月回購並於2024年1月註銷的美國存託股份所代表的24,066,132股A類普通股。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（「不同投票權」，定義見上市規則）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本公司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5,745,976股B類普通股已按一換一比率轉換為A類普通股，包括(i)彭永東先生透過其（作為設立人）設立的全權信託轉換的4,007,279股B類普通股，及(ii)單一剛先生透過其（作為設立人）設立的全權信託轉換的1,738,697股B類普通股。由於於報告期內回購的美國存託股份所代表的A類普通股已註銷及5,745,976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134,460,167股。

除上文所披露者外，於報告期內，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。

遵守企業管治守則

本公司的企業管治常規乃基於上市規則附錄C1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。

根據企業管治守則第2部分守則條文第C.2.1條，在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）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。

除上文所述者外，於報告期內及直至本公告日期，本公司已遵守企業管治守則之所有適用原則及守則條文。

遵守證券交易的標準守則

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第二次經修訂及重述的政策聲明》(「**公司守則**」)，其條款的嚴格程度不遜於上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」))作為其證券交易守則，以規管本公司董事(「**董事**」)及相關僱員進行的所有本公司證券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，全體均確認，彼等於報告期內及直至本公告日期已全面遵守標準守則及公司守則所載所有相關規定。

報告期後的重要事項

除本公告所披露者外，自報告期末起及直至本公告日期，概無發生對本集團構成影響的其他重要事項。

審計師就本業績公告執行的程序

本公告中披露的未經審計財務資料為初步資料。本公司截至2023年12月31日止年度的合併財務報表審計仍在進行中。本業績公告所載本公司截至2023年12月31日止年度未經審計簡明合併資產負債表、未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表、未經審計簡明合併現金流量表的數字及相關附註已經由本公司審計師羅兵咸永道會計師事務所與本公司截至2023年12月31日止年度的合併財務報表草擬本所載金額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作並不構成核證工作，因此羅兵咸永道會計師事務所並無就本業績公告發表任何意見或核證聲明。

審計工作完成後，可能會識別出針對財務報表的調整，這可能會導致本公司的經審計合併財務報表與本未經審計財務資料之間存在重大差異。

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董事會下轄的審計委員會(「**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2023年12月31日止年度的未經審計年度業績。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。

宣派末期現金股息及記錄日期

董事會已批准向分別於北京／香港時間及紐約時間2024年4月5日營業時間結束時記錄在案的普通股持有人及美國存託股份持有人以美元派付末期現金股息（「股息」）每股普通股0.117美元或每股美國存託股份0.351美元。將予派付的股息總額將為約4億美元，將由本公司資產負債表盈餘現金撥付。

就普通股持有人而言，為符合資格領取股息，須不遲於北京／香港時間2024年4月5日下午四時三十分前將所有有效的股份過戶文件連同有關股票證送達本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。將通過存託銀行派付予本公司美國存託股份持有人的股息須遵守存託協議的條款。派付日期預期將為2024年4月19日或前後（就普通股持有人而言）或2024年4月24日或前後（就美國存託股份持有人而言）。

受限於開曼群島法律的某些要求，根據本公司現行的股息政策，董事會有權決定是否分配股息。此外，我們的股東可以通過普通決議宣派股息，但股息不得超過董事會建議的金額。如果我們決定支付股息，股息的形式、頻率和金額將基於我們未來的運營和收益、資本要求和盈餘、一般財務狀況、合同限制和其他董事會可能認為相關的因素。

公佈全年業績及年報

本公告於香港聯交所網站 <https://www.hkexnews.hk> 及本公司網站 <https://investors.ke.com> 上公佈。2023年年報（載有所有上市規則規定的資料）將適時寄發予股東並載列於本公司及香港聯交所的網站，以供查閱。

致謝

本公司謹此對全體員工為本公司發展所作出的卓越貢獻表示感謝。董事會在此對管理層的奉獻和勤懇致以衷心的感謝，他們是確保本公司未來取得持續成功的關鍵。與此同時，本公司在此亦對其股東、客戶及業務合作夥伴的長期支持深表謝意。本公司將繼續致力於業務的可持續發展，為其全體股東創造更多的價值。

使用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）、歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤（虧損）、經調整經營利潤率、經調整EBITDA及歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的每股美國存託股份經調整淨收益（虧損）。貝殼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。貝殼亦認為，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。**歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤（虧損）**界定為剔除以下各項的歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤（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，(vi)上述非通用會計準則調整的稅務影響，及(vii)非通用會計準則調整對歸屬於非控股權益股東的淨利潤（虧損）的影響。**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。**歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的每股美國存託股份經調整淨收益（虧損）**界定為歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤（虧損）除以用於計算基本和稀釋後每股美國存託股份經調整淨收益（虧損）期內發行在外的加權平均美國存託股份數量。

有關非通用會計準則財務指標的更多資料，請參閱本公告文末所載「未經審計的公認會計準則與非通用會計準則業績之對賬」。

安全港聲明

本公告載有根據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，本公告內業務展望，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券交易委員會（「美國證交會」）和香港聯交所提交的定期報告、其致股東的年度報告、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、費用或支出的預期變化；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。本公告所提供的全部資料均截至本公告日期，除根據適用法律外，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。

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，2024年3月14日

於本公告日期，本公司董事會由執行董事彭永東先生、單一剛先生、徐萬剛先生及徐濤先生，非執行董事李朝暉先生以及獨立非執行董事陳小紅女士、朱寒松先生及武軍先生組成。

未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至12月31日止年度	
	附註 2023年 人民幣	2022年 人民幣
淨收入：		
存量房業務	27,954,135	24,123,703
新房業務	30,575,778	28,650,374
家裝家居	10,850,497	5,046,627
新興業務及其他	<u>8,396,522</u>	<u>2,848,075</u>
淨收入總額	<u>77,776,932</u>	<u>60,668,779</u>
營業成本：		
外部分佣	(25,713,752)	(20,499,632)
內部佣金及薪酬	(17,884,796)	(17,853,694)
家裝家居成本	(7,705,325)	(3,562,068)
門店成本	(2,872,093)	(3,346,436)
其他	<u>(1,882,952)</u>	<u>(1,626,202)</u>
營業成本總額	<u>(56,058,918)</u>	<u>(46,888,032)</u>
毛利	<u>21,718,014</u>	<u>13,780,747</u>
運營費用：		
銷售和市場費用	(6,654,178)	(4,573,382)
一般及行政費用	(8,236,569)	(7,346,665)
研發費用	(1,936,780)	(2,545,549)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	<u>(93,417)</u>	<u>(148,057)</u>
運營費用總額	<u>(16,920,944)</u>	<u>(14,613,653)</u>

未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

		截至12月31日止年度	
	附註	2023年 人民幣	2022年 人民幣
經營利潤(虧損)		<u>4,797,070</u>	<u>(832,906)</u>
利息收入淨額		1,263,332	743,484
以權益法核算的投資損益		9,098	44,588
採用權益法入賬的權益投資的減值損失		(10,369)	—
投資公允價值變動淨額		78,320	(512,225)
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失		(28,800)	(591,876)
匯兌虧損		(93,956)	(127,362)
其他收入淨額		<u>1,869,300</u>	<u>1,568,587</u>
所得稅費用前利潤		7,883,995	292,290
所得稅費用	5	<u>(1,994,391)</u>	<u>(1,689,574)</u>
淨利潤(虧損)		5,889,604	(1,397,284)
歸屬於非控股權益股東的淨虧損(利潤)		<u>(6,380)</u>	<u>11,210</u>
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤(虧損)		<u>5,883,224</u>	<u>(1,386,074)</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的 淨利潤(虧損)		<u><u>5,883,224</u></u>	<u><u>(1,386,074)</u></u>

未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣	2022年 人民幣
淨利潤(虧損)		5,889,604	(1,397,284)
其他綜合收益			
外幣折算調整		574,223	2,602,071
可供出售投資的未變現收益(虧損)， 扣除重新分類		82,800	(375,069)
其他綜合收益總額		657,023	2,227,002
綜合收益總額		6,546,627	829,718
歸屬於非控股權益股東的綜合虧損(收益)		(6,380)	11,210
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益		6,540,247	840,928
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的 綜合收益		6,540,247	840,928
用於計算基本和稀釋後每股淨收益 (虧損)的加權平均普通股數量			
— 基本	7	3,521,379,938	3,569,179,079
— 稀釋	7	3,611,653,020	3,569,179,079
普通股股東應佔每股淨收益(虧損)			
— 基本	7	1.67	(0.39)
— 稀釋	7	1.63	(0.39)
股份支付薪酬費用計入：			
營業成本		502,523	356,844
銷售和市場費用		180,465	121,396
一般及行政費用		2,345,895	1,659,755
研發費用		186,666	287,254

未經審計的公認會計準則與非通用會計準則業績之對賬
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣	2022年 人民幣
經營利潤(虧損)		4,797,070	(832,906)
股份支付薪酬費用		3,215,549	2,425,249
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷		613,307	566,886
商譽、無形資產及其他長期資產減值		93,417	148,057
經調整經營利潤		8,719,343	2,307,286
淨利潤(虧損)		5,889,604	(1,397,284)
股份支付薪酬費用		3,215,549	2,425,249
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷		613,307	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		(26,315)	526,926
商譽、無形資產及其他長期資產減值		93,417	148,057
投資減值		39,169	591,876
非通用會計準則調整的稅務影響		(26,243)	(18,951)
經調整淨利潤		9,798,488	2,842,759
淨利潤(虧損)		5,889,604	(1,397,284)
所得稅費用	5	1,994,391	1,689,574
股份支付薪酬費用		3,215,549	2,425,249
無形資產攤銷		627,146	584,460
物業、廠房及設備折舊		775,042	918,261
利息收入淨額		(1,263,332)	(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		(26,315)	526,926
商譽、無形資產及其他長期資產減值		93,417	148,057
投資減值		39,169	591,876
經調整EBITDA		11,344,671	4,743,635

未經審計的公認會計準則與非通用會計準則業績之對賬(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣	2022年 人民幣
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的			
淨利潤(虧損)		5,883,224	(1,386,074)
股份支付薪酬費用		3,215,549	2,425,249
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷		613,307	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		(26,315)	526,926
商譽、無形資產及其他長期資產減值		93,417	148,057
投資減值		39,169	591,876
非通用會計準則調整的稅務影響		(26,243)	(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)
		<u>9,792,080</u>	<u>2,853,941</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的			
經調整淨利潤		<u>9,792,080</u>	<u>2,853,941</u>

未經審計簡明合併資產負債表
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至12月31日 2023年 人民幣	截至12月31日 2022年 人民幣
資產			
流動資產			
現金及現金等價物		19,634,716	19,413,202
受限資金		6,222,745	6,181,057
短期投資		34,257,958	35,485,908
短期貸款，扣除截至2023年12月31日及2022年12月31日信用損失準備分別人民幣122,482及人民幣139,427		1,347,759	667,224
應收賬款及合同資產，扣除截至2023年12月31日及2022年12月31日信用損失準備分別人民幣1,681,127及人民幣2,088,478	4	3,176,169	4,163,022
應收關聯方款項及預付關聯方款項		419,270	405,956
應收關聯方貸款		28,030	50,463
預付款項、應收款項及其他資產		4,666,976	4,057,843
流動資產總額		69,753,623	70,424,675
非流動資產			
物業、廠房及設備淨額		1,965,098	2,036,553
使用權資產		17,617,915	11,284,070
長期投資淨額		23,570,988	17,925,653
無形資產淨額		1,067,459	1,686,976
商譽		4,856,807	4,934,235
長期應收關聯方貸款		27,000	22,934
其他非流動資產		1,473,041	1,032,251
非流動資產總額		50,578,308	38,922,672
資產總額		120,331,931	109,347,347

未經審計簡明合併資產負債表(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至12月31日 2023年 人民幣	截至12月31日 2022年 人民幣
負債			
流動負債			
應付賬款	6	6,328,516	5,843,321
應付關聯方款項		430,350	425,685
應付僱員薪酬及福利		8,145,779	9,365,512
應付客戶備付金		3,900,564	4,194,828
應付所得稅		698,568	542,290
短期借款		290,450	619,000
租賃負債流動部分		9,368,607	4,972,345
合同負債		4,665,201	3,260,269
預提費用及其他流動負債		5,695,948	4,118,068
流動負債總額		39,523,983	33,341,318
非流動負債			
遞延稅項負債		279,341	351,186
租賃負債非流動部分		8,327,113	6,599,930
其他非流動負債		389	475
非流動負債總額		8,606,843	6,951,591
負債總額		48,130,826	40,292,909

未經審計簡明合併資產負債表(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至12月31日 2023年 人民幣	截至12月31日 2022年 人民幣
	附註	
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；25,000,000,000股普通股已授權，包括24,114,698,720股A類普通股及885,301,280股B類普通股。截至2023年12月31日，3,571,960,220股A類普通股已發行，其中3,443,860,844股A類普通股流通在外 ⁽¹⁾ ；截至2022年12月31日，3,601,547,279股A類普通股已發行，其中3,561,632,933股A類普通股流通在外 ⁽¹⁾ ；及截至2023年及2022年12月31日，分別有151,354,549股及156,426,896股B類普通股已發行及流通在外)	475	487
庫存股份	(866,198)	(225,329)
資本公積	77,583,054	80,302,956
法定儲備	811,107	660,817
累計其他綜合收益(虧損)	244,302	(412,721)
累計虧絀	<u>(5,672,916)</u>	<u>(11,405,850)</u>
貝殼控股有限公司股東權益總額	<u>72,099,824</u>	<u>68,920,360</u>
非控股權益	<u>101,281</u>	<u>134,078</u>
股東權益總額	<u>72,201,105</u>	<u>69,054,438</u>
負債及股東權益總額	<u><u>120,331,931</u></u>	<u><u>109,347,347</u></u>

- (1) 不包括以存託銀行的名義登記用作日後因根據我們的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A類普通股，以及已回購但未註銷的美國存託股份形式的A類普通股。

未經審計簡明合併現金流量表

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
經營活動所得現金流量：		
淨利潤(虧損)	5,889,604	(1,397,284)
將淨利潤(虧損)調整為經營活動所得現金淨額：		
物業、廠房及設備折舊	775,042	918,261
無形資產攤銷	627,146	584,460
金融資產減值損失(撥回)淨額	426,352	(21,059)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	93,417	148,057
採用權益法入賬的權益投資的減值損失	10,369	—
貸款信用損失準備(撥回)	(7,573)	18,658
遞延稅項損失(收益)	(328,579)	301,788
以權益法核算的投資損益	(9,098)	(44,588)
權益法投資所得股息	14,862	27,338
投資公允價值變動	(78,320)	512,225
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	28,800	591,876
投資及利息收入	(1,413,018)	(767,330)
匯兌虧損	93,956	127,362
出售物業、廠房及設備及無形資產的虧損(收益)	629	(653)
股份支付薪酬費用	3,215,549	2,425,249
資產及負債變動：		
應收賬款及合同資產	834,677	5,160,705
應收關聯方款項及預付關聯方款項	(13,314)	185,386
預付款項、應收款項及其他資產	(883,309)	(382,652)
使用權資產	(6,333,845)	(3,509,206)
其他非流動資產	(29,481)	(54,005)
應付賬款	482,543	(866,389)
應付關聯方款項	4,665	(158,393)
應付僱員薪酬及福利	(1,219,733)	(957,551)
應付客戶備付金	(294,264)	13,491
合同負債	1,404,932	921,104
租賃負債	6,123,445	4,073,669
預提費用及其他流動負債	1,585,979	652,832
應付所得稅	156,278	(41,688)
其他負債	(86)	(909)
經營活動所得現金淨額	11,157,625	8,460,754

未經審計簡明合併現金流量表(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
投資活動所得現金流量：		
購買其他短期投資	(38,874,183)	(34,718,665)
其他短期投資到期	41,465,679	36,540,249
就企業合併支付現金，扣除所得現金	(9,893)	(3,147,760)
出售附屬公司及長期資產所得款項	14,838	19,126
購買物業、廠房及設備、無形資產及其他長期資產	(873,990)	(793,032)
發放貸款	(27,785,767)	(11,529,591)
收取貸款本金	27,112,807	11,556,201
購買持有至到期債務投資	(14,513,592)	(23,799,933)
購買可供出售債務投資	–	(1,242,573)
購買其他長期投資	(1,181,611)	(560,575)
持有至到期債務投資到期	8,918,346	15,796,918
可供出售債務投資的出售及到期	1,392,881	2,928,668
其他長期投資之處置與分派	338,678	509,221
貸款予關聯方	(47,000)	(50,124)
關聯方償還貸款	65,367	19,515
投資活動所用現金淨額	(3,977,440)	(8,472,355)
融資活動所得現金流量：		
購回普通股	(5,150,628)	(1,319,796)
行使購股權時發行普通股所得款項	2	3
短期借款所得款項	426,634	759,000
償還短期借款	(755,972)	(400,000)
融資債務所得款項	–	133,400
償還融資債務	–	(327,600)
派付予本公司權益持有人股息	(1,425,707)	–
附屬公司清算所支付款項	(51,020)	–
派付予附屬公司非控股股東的股息	(4,900)	–
融資活動所用現金淨額	(6,961,591)	(1,154,993)
匯率變動對現金、現金等價物及受限資金的影響	44,608	28,644
現金及現金等價物以及受限資金的增加(減少)淨額	263,202	(1,137,950)

未經審計簡明合併現金流量表(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
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	19,413,202	20,446,104
年初受限資金	<u>6,181,057</u>	<u>6,286,105</u>
總計	<u><u>25,594,259</u></u>	<u><u>26,732,209</u></u>
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	19,634,716	19,413,202
年末受限資金	<u>6,222,745</u>	<u>6,181,057</u>
總計	<u><u>25,857,461</u></u>	<u><u>25,594,259</u></u>
補充披露：		
所得稅支付現金	(2,250,992)	(1,446,640)
利息支付現金	(17,479)	(13,625)
非現金投資活動		
有關添置物業、廠房及設備的應付賬款變動	(2,653)	93,726

未經審計合併財務資料附註

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

1. 一般資料

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。

於2020年8月及11月，本公司於紐約證券交易所完成其首次公開發售及後續增發。

於2022年5月，本公司以介紹方式於香港聯交所完成其上市。

2. 編製基準

隨附未經審計簡明合併財務報表及相關附註乃根據美國公認會計準則(「美國公認會計準則」)編製。

3. 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(「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。

本集團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物業管理服務業務、金融服務業務及其他新拓展業務。

未經審計合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

材料成本、房屋租賃成本、分佣及薪酬成本包括與家裝家居有關的材料成本及向經紀人、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以及租賃住房管理運營服務的房屋租賃成本。

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。租賃住房管理運營服務的房屋租賃成本主要根據相應的租賃合同支付給業主。

(b) 分部數據

下表呈列分部資料概要：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
淨收入：		
存量房業務	27,954,135	24,123,703
新房業務	30,575,778	28,650,374
家裝家居	10,850,497	5,046,627
新興業務及其他	8,396,522	2,848,075
總計	<u>77,776,932</u>	<u>60,668,779</u>
材料成本、房屋租賃成本、分佣及薪酬成本：		
存量房業務	(14,762,910)	(14,510,838)
新房業務	(22,455,253)	(21,886,020)
家裝家居	(7,705,325)	(3,562,068)
新興業務及其他	(6,380,385)	(1,956,468)
總計	<u>(51,303,873)</u>	<u>(41,915,394)</u>
貢獻：		
存量房業務	13,191,225	9,612,865
新房業務	8,120,525	6,764,354
家裝家居	3,145,172	1,484,559
新興業務及其他	2,016,137	891,607
總計	<u>26,473,059</u>	<u>18,753,385</u>

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。

未經審計合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

4. 應收賬款及合同資產淨值

應收賬款淨額包括下列各項：

	截至12月31日 2023年 人民幣	截至12月31日 2022年 人民幣
新房業務	3,750,996	5,406,009
存量房業務	483,901	385,231
家裝家居	99,935	103,641
新興業務及其他	248,803	131,959
	<u>4,583,635</u>	<u>6,026,840</u>
應收賬款		
信用損失準備	(1,566,129)	(1,951,419)
	<u>3,017,506</u>	<u>4,075,421</u>

合同資產主要與本集團裝修業務有關。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 2023年 人民幣	截至12月31日 2022年 人民幣
合同資產－總額	273,661	224,660
信用損失準備	(114,998)	(137,059)
	<u>158,663</u>	<u>87,601</u>

未經審計合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

應收賬款的信用損失準備變動情況如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
年初結餘	(1,951,419)	(2,151,271)
撥回／(增加)	(174,237)	76,184
核銷	559,527	123,668
	<u>559,527</u>	<u>123,668</u>
年末結餘	<u>(1,566,129)</u>	<u>(1,951,419)</u>

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	截至12月31日
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
— 最多3個月	2,056,388	2,389,431
— 3個月至1年	617,635	1,161,639
— 1年以上	1,909,612	2,475,770
	<u>1,909,612</u>	<u>2,475,770</u>
應收賬款	4,583,635	6,026,840
減：信用損失準備	(1,566,129)	(1,951,419)
	<u>(1,566,129)</u>	<u>(1,951,419)</u>
應收賬款淨額	<u>3,017,506</u>	<u>4,075,421</u>

未經審計合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

5. 稅項

截至2023年及2022年12月31日止年度的稅前利潤(虧損)的組成部分如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
所得稅費用前利潤(虧損)		
中國業務利潤	10,550,583	2,936,269
非中國業務虧損	(2,666,588)	(2,643,979)
所得稅費用前利潤總額	<u>7,883,995</u>	<u>292,290</u>

下表概述本集團截至2023年及2022年12月31日止年度的所得稅費用及實際稅率，如下所示：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計，稅率除外)	
所得稅費用前利潤	7,883,995	292,290
所得稅費用	1,994,391	1,689,574
實際稅率	25.3%	578.0%

截至2023年12月31日止年度，所得稅費用主要由於對若干主要中國業務的利潤徵收當期稅項。

6. 應付賬款

	截至12月31日 2023年 人民幣	截至12月31日 2022年 人民幣
與新房業務有關的應付款項	4,081,051	4,333,474
應付家裝材料及建築成本	1,375,333	867,045
應付廣告費	305,108	186,604
應付互聯網服務費	166,085	104,603
應付租賃裝修款項	92,924	90,271
其他	308,015	261,324
總計	<u>6,328,516</u>	<u>5,843,321</u>

未經審計合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

於2023年12月31日及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 2023年 人民幣	截至12月31日 2022年 人民幣
— 最多3個月	5,980,363	5,259,873
— 3個月至1年	221,018	270,846
— 1年以上	127,135	312,602
總計	<u>6,328,516</u>	<u>5,843,321</u>

7. 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4,437,739個未歸屬受限制股份單位及24,445,441股未歸屬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每股基本及稀釋淨收益(虧損)的計算：

	截至12月31日止年度 2023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利潤(虧損)	<u>5,883,224</u>	<u>(1,386,074)</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤(虧損)	<u>5,883,224</u>	<u>(1,386,074)</u>

未經審計合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

截至12月31日止年度
2023年 2022年
(人民幣千元，
股份及每股數據除外)

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	3,521,379,938	3,569,179,079
稀釋性購股權調整	9,338,346	—
稀釋性受限制股份調整	72,916,553	—
稀釋性受限制股份單位調整	8,018,183	—
每股稀釋淨收益(虧損)的分母－流通在外 加權平均普通股	3,611,653,020	3,569,179,079
普通股股東應佔每股淨收益(虧損)：		
－ 基本	1.67	(0.39)
－ 稀釋	1.63	(0.39)

8. 股息

本公司於截至2022年12月31日止年度並無宣派股息。

於2023年8月，本公司董事會批准向分別於北京／香港時間及紐約時間2023年9月15日營業時間結束時記錄在案的普通股持有人及美國存託股份持有人宣派特別現金股息每股普通股0.057美元或每股美國存託股份0.171美元，須以美元支付。因此，2023年已派付198.5百萬美元的股息，由本公司資產負債表中的盈餘現金撥付。

未經審計合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

9. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬

未經審計簡明合併財務報表乃根據美國公認會計準則擬備，該準則與國際財務報告會計準則(「國際財務報告準則」)在若干方面有所區別。本集團根據美國公認會計準則及國際財務報告準則擬備的歷史財務資料的重大差異影響如下：

未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表數據

	截至2023年12月31日止年度							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	國際財務報告準則調整					根據國際財務 報告準則 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	
收入								
新興業務及其他	8,396,522	-	-	(1,306,680)	-	-	-	7,089,842
成本								
營業成本	(56,058,918)	-	(7,369)	1,151,705	(128,751)	-	-	(55,043,333)
銷售和市場費用	(6,654,178)	-	-	36,966	(56,731)	-	-	(6,673,943)
一般及行政費用	(8,236,569)	-	-	27,484	(74,420)	-	-	(8,283,505)
研發費用	(1,936,780)	-	-	-	10,460	-	-	(1,926,320)
利息收入淨額	1,263,332	-	-	(185,382)	-	-	-	1,077,950
投資公允價值變動淨額	78,320	-	-	-	-	-	7,484	85,804
採用替代計量法入賬的 權益投資的減值損失	(28,800)	-	-	-	-	-	13,822	(14,978)
其他收入淨額	1,869,300	-	-	218,694	-	-	(7,352)	2,080,642
所得稅費用前利潤	7,883,995	-	(7,369)	(57,213)	(249,442)	-	13,954	7,583,925
所得稅費用	(1,994,391)	-	1,843	20,036	-	-	-	(1,972,512)
淨利潤	5,889,604	-	(5,526)	(37,177)	(249,442)	-	13,954	5,611,413
歸屬於貝殼控股有限公司 的淨利潤	5,883,224	-	(5,526)	(37,177)	(249,442)	-	13,954	5,605,033
歸屬於貝殼控股有限公司 普通股股東的淨利潤	5,883,224	-	(5,526)	(37,177)	(249,442)	-	13,954	5,605,033

未經審計合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至2022年12月31日止年度							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	國際財務報告準則調整						
	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		
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 普通股股東的淨虧損	(1,386,074)	-	907	148,078	(609,364)	24,810	7,149	(1,814,494)

未經審計合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

未經審計簡明合併資產負債表數據

	截至2023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		國際財務報告準則調整					
	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		
短期貸款(扣除信用 損失準備)	1,347,759	-	2	-	-	-	-	1,347,761
租賃應收款項	-	-	-	2,775,570	-	-	-	2,775,570
使用權資產	17,617,915	-	-	(2,928,681)	-	-	-	14,689,234
長期投資淨額	23,570,988	-	-	-	-	-	21,103	23,592,091
其他非流動資產	1,473,041	-	(6,402)	28,073	-	-	-	1,494,712
資產總額	120,331,931	-	(6,400)	(125,038)	-	-	21,103	120,221,596
預提費用及其他流動負債	5,695,948	-	(25,608)	(82,172)	-	-	-	5,588,168
負債總額	48,130,826	-	(25,608)	(82,172)	-	-	-	48,023,046
資本公積	77,583,054	29,811,702	-	-	1,353,231	45,338	-	108,793,325
累計其他綜合收益	244,302	241,343	-	-	-	-	-	485,645
累計虧絀	(5,672,916)	(30,053,045)	19,208	(42,866)	(1,353,231)	(45,338)	21,103	(37,127,085)
股東權益總額	72,201,105	-	19,208	(42,866)	-	-	21,103	72,198,550

未經審計合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	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	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	
	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	按公允價值 計量的投資 (附註(vi)) 人民幣			
短期貸款(扣除信用 損失準備)	667,224	-	-	-	-	-	-	667,224
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)
累計虧蝕	(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

附註：

(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。

截至2023年12月31日止，所有優先股已轉換為普通股，只對本公司股東權益產生重新分類影響。

(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

未經審計合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

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(即攤餘成本減去信用準備)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範圍內的財務擔保，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。

(iii) 租賃會計

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並入賬為租賃開支，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餘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) 分估－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。

未經審計合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

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。

(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。